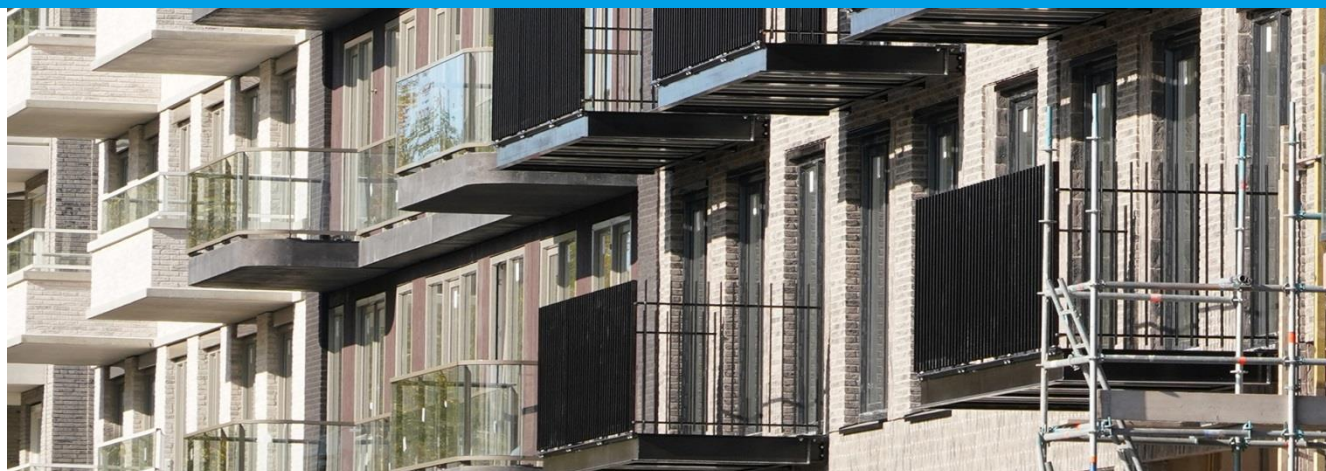


# Woningvoorraad en Bewoning

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019



### *Colofon*

Het onderzoek is uitgevoerd door Onderzoek, Informatie en Statistiek, gemeente Amsterdam in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad. Het onderzoek is begeleid door de deelnemende gemeenten en corporaties.

#### Begeleidingscommissie:

Lisan Wilkens, Metropoolregio Amsterdam

Jeroen van der Veer, Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad

Renée Kuit, gemeente Zaanstad

Kees Dignum, gemeente Amsterdam

Monique van Diest, gemeente Purmerend

Martine de Graaf, gemeente Haarlem

Marian Prins, regio Amstelland-Meerlanden

Betty Boerman, regio Gooi en Vechtstreek

#### Foto voorzijde:

Amsterdam Amstelkwartier, fotograaf Edwin van Eis

#### Auteurs:

Hester Booi, OIS Amsterdam

Laura de Graaff, OIS Amsterdam

Feiko de Grip, OIS Amsterdam

Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS)

Weesperstraat 113-117

1018 VN Amsterdam

020-2510333

[data.amsterdam.nl](http://data.amsterdam.nl)

[h.booi@amsterdam.nl](mailto:h.booi@amsterdam.nl)

Alle publicaties en de onderzoeksverantwoording zijn te vinden op:

[data.amsterdam.nl/dossier/wonen](http://data.amsterdam.nl/dossier/wonen)

## Kernpunten

- De bevolking van de Metropoolregio Amsterdam groeit en vergrijst. Het aantal huishoudens is in twee jaar tijd met ruim 20.000 toegenomen tot 1.186.000. Vier op de tien huishoudens is 55 jaar of ouder.
- De groep huishoudens met een inkomen tot €38.035 is licht gegroeid. Daarbinnen is wel een verschuiving te zien: het aandeel huishoudens in de laagste inkomensgroep (tot de huurtoeslaggrens €22.700) neemt af en de inkomensgroep net onder de sociale huurgrens van €38.035 neemt toe. De toename van de groep lage inkomens komt mede door de vergrijzing: bij pensioneren gaat een deel van de ouderen er in inkomen op achteruit.
- Het aandeel huishoudens in de hoogste inkomensgroep met een inkomen van meer dan €76.070 neemt toe. Dit is deels een gevolg van de groeiende economie: een deel van de huishoudens in de MRA gaat meer verdienen en de MRA heeft een groeiend aanbod aan hoger betaald werk dat mensen aantrekt vanuit binnen- en buitenland.
- Het aandeel huishoudens met een middeninkomen neemt, als gevolg van bovengenoemde ontwikkelingen, verder af.
- De vrije sector huur van particulieren neemt in omvang verder toe en bedraagt in 2019 11% van de woningvoorraad. Deze groei komt deels door nieuwbouw, maar ook door liberalisering van particuliere huurwoningen die voorheen in het sociale segment werden verhuurd. Een kwart van de recent verhuisden in de MRA betrok een particuliere vrije sector woning. Met name voor woningzoekenden met een midden- en hoger inkomen is dit een belangrijk (uitwijk)segment. De woonlasten liggen hoog, een kwart van de huurders in de particuliere vrije sector is 40% of meer van het inkomen kwijt aan huur.
- Het aandeel sociale huurwoningen van corporaties is licht afgenomen van 31% in 2017 naar 30% in 2019.
- Voor het eerst is het aandeel lage inkomens tot €38.000 (doelgroep van de sociale huursector) in de MRA groter dan het aandeel sociale huur van corporaties en particulieren in de woningvoorraad (42% versus 38%).
- Het aandeel lage inkomens in de sociale huur neemt verder toe én lage inkomens wonen in licht toenemende mate in sociale huur van corporaties.
- Lage inkomens zijn daarmee in toenemende mate afhankelijk van de beschikbaarheid van sociale huur van corporaties, zij kunnen minder dan voorheen in particuliere huur of koopwoningen terecht.
- Huurders zijn 29% van hun inkomen kwijt aan huur, zij beoordelen de betaalbaarheid van hun woning met een rapportcijfer 6,1.
- Woningeigenaren zijn gemiddeld 17% van hun inkomen kwijt aan hypotheeklasten. Zij beoordelen de betaalbaarheid van hun woning met een 8,2.

## 1| Huishoudens- en woningontwikkelingen: de Metropoolregio Amsterdam groeit



1,2 miljoen  
huis-  
houdens

Op 1 januari 2019 telt de Metropoolregio Amsterdam 1.186.000 huishoudens.<sup>1</sup> De MRA groeit, in de afgelopen twee jaar zijn er ruim 20.000 huishoudens bij gekomen (+1,8%). Deze groei was relatief het sterkst in de regio Almere/Lelystad (+3,4%; 4000 huishoudens), gevolgd door Amstelland-Meerlanden (+2,2%; 3000 huishoudens). In absolute aantallen was de groei het sterkst in Amsterdam (+1,7%; 8000 huishoudens).

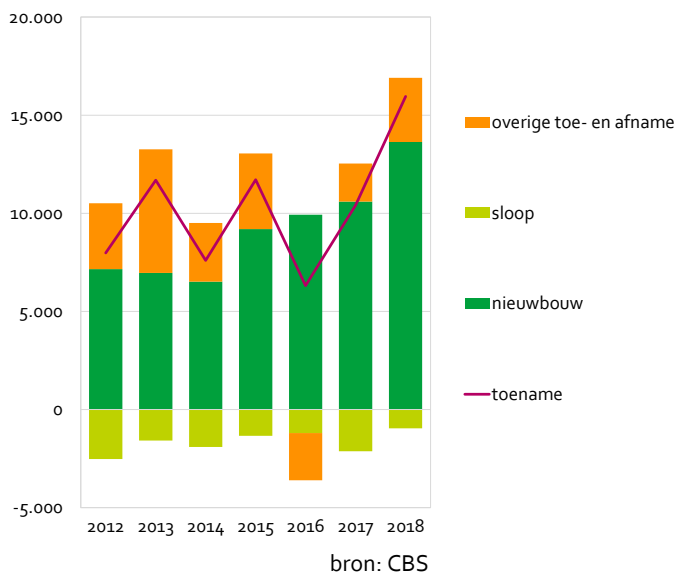
Op het niveau van de MRA is de samenstelling van de huishoudens redelijk stabiel. De verdeling van de huishoudens in huishoudentypen (alleenwonenden, stellen, gezinnen) blijft redelijk gelijk. Wel is het effect van de vergrijzing te zien, er komen minder huishoudens in de leeftijdsgroep 35-54 jaar en meer in de leeftijdsgroep 55-74 jaar. Dit geldt in alle deelregio's. Binnen de deelregio's zijn wel verschuivingen gaande. In de deelregio's Almere/Lelystad, Zaanstreek-Waterland en IJmond neemt het aandeel stellen (zowel met als zonder kinderen) af. Het aandeel alleenwonenden en eenoudergezinnen neemt hier toe. Hier lijkt een verschuiving gaande naar huishoudens met maximaal één potentiële kostwinner. Ook in Zuid-Kennemerland en Gooi en Vechtstreek is er een lichte toename van het aandeel eenoudergezinnen, maar hier gaat dit gepaard met een toename aan stellen met kinderen. Hier neemt dus het aandeel gezinshuishoudens in het algemeen toe. Amsterdam is de enige deelregio waar het aandeel eenoudergezinnen niet toeneemt, maar juist iets afneemt. Ook het aandeel alleenwonenden neemt in Amsterdam iets af. In Amsterdam lijkt juist een verschuiving te zijn naar huishoudens met twee potentiële kostwinners.



+ 10.000  
woningen  
per jaar

De woningvoorraad in de MRA is in de afgelopen twee jaar met 26.000 woningen toegenomen.<sup>2</sup> Vooral in 2018 was de groei groot (+16.000). In de jaren daarvoor groeide de woningvoorraad met ongeveer 10.000 woningen per jaar. De grootste groei vond in 2018 plaats in Amsterdam (+9000 woningen; +2,0%), gevolgd door Almere/Lelystad (+2000; +1,7%) en Amstelland-Meerlanden (+1800; +1,2%).

Figuur 1 Verandering van de woningvoorraad in de MRA, 2012-2018



<sup>1</sup> Deze paragraaf is gebaseerd op registratiecijfers, afkomstig van het CBS.

<sup>2</sup> De woningvoorraad is dus sterker gegroeid dan het aantal huishoudens. Maar niet alle woningen zijn bewoond, en het komt ook voor dat meerdere huishoudens één woning bewonen. Het aantal woningen komt daarmee zelden overeen met het aantal huishoudens in een deelregio.

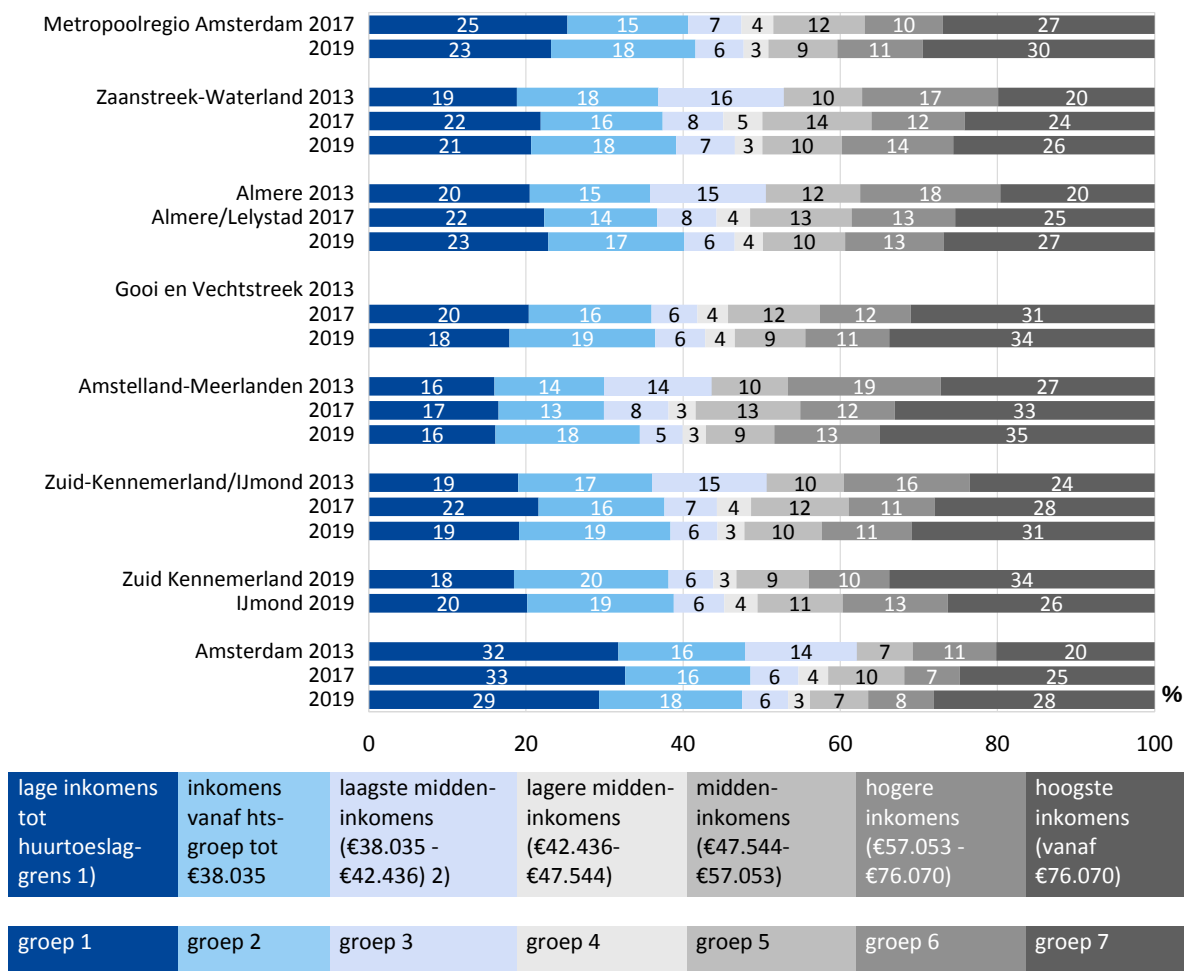
## 2| Inkomensontwikkeling: groei hoge én lage inkomens



42%  
tot  
€38.035

Het gaat al een aantal jaar goed met de economie en veel mensen hebben (weer) een baan. Ook biedt de Metropoolregio Amsterdam een groeiend aanbod aan hoger betaald werk dat mensen aantrekt vanuit binnen- en buitenland.<sup>3</sup> Dit uit zich in een groeiende groep huishoudens met een hoog inkomen (groep 7). Tegelijkertijd blijft de groep huishoudens met een laag inkomen (groep 1-2) onverminderd groot (42%). Ten opzichte van 2017 is de groep lage inkomens ook iets gegroeid (was 41%).<sup>4</sup> Daarbinnen is wel een verschuiving te zien. Vergeleken met twee jaar geleden is de groep laagste inkomens (tot de huurtoeslaggrens, groep 1<sup>5</sup>) kleiner geworden en de groep lage inkomens vanaf de huurtoeslaggrens (groep 2) is gegroeid. Het aandeel middeninkomens neemt af (groep 3-5).

Figuur 2 Inkomensgroepen (bruto jaarinkomen per huishouden, incl. studenten) MRA, 2017-2019 (%)



1) eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825

2) 2013: €38.035 -€47.544, de extra inkomensgrens van €42.436 werd toen niet gehanteerd.

<sup>3</sup> Gemeente Amsterdam, Economische Zaken (2017). *Economische verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2019*.

<sup>4</sup> Door afrondingsverschillen komt de optelling in de grafiek (23%+18%=41%) lager uit dan de werkelijke optelling (23,18%+18,35%=41,53%, afgerond 42%).

<sup>5</sup> Voor de leesbaarheid zijn de inkomensgroepen voorzien van nummer 1 tot en met 7, waarnaar in de tekst regelmatig verwezen wordt. In de legenda van figuur 2 is te zien welk nummer bij welke groep hoort.

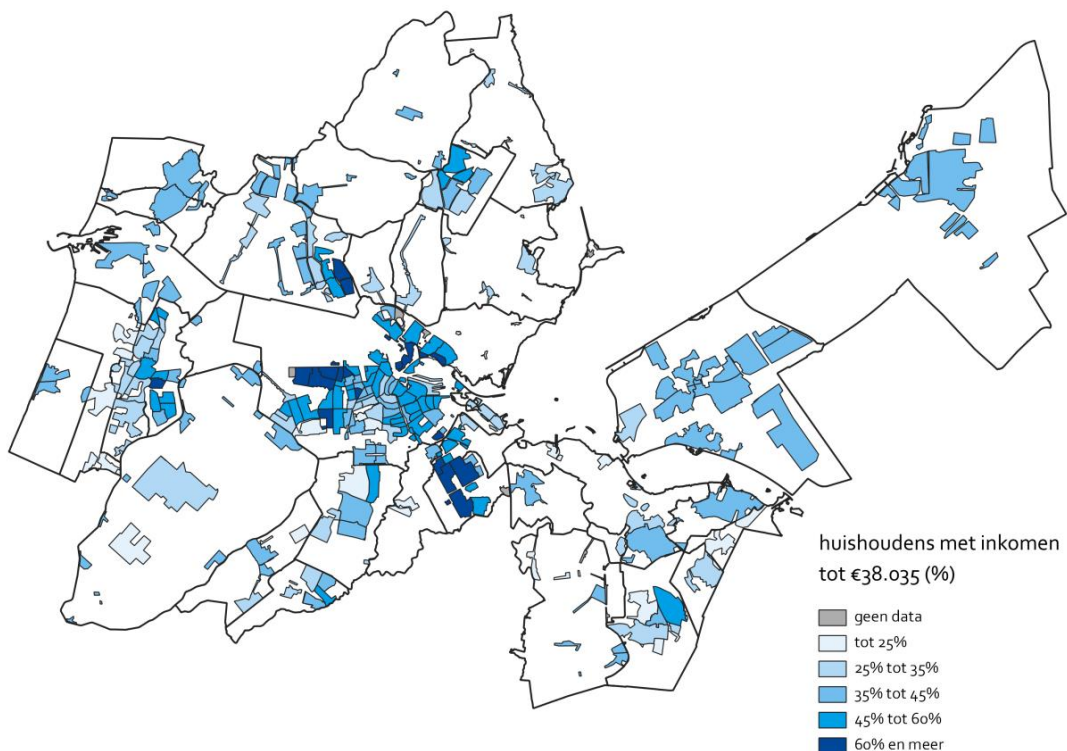
Bij de groep ouderen vanaf 55 jaar is er een verschuiving te zien in de inkomensverdeling: het aandeel lage inkomens vanaf de huurtoeslaggrens (groep 2) neemt toe en het aandeel middeninkomens (met name groep 5) neemt af. Dit kan een gevolg zijn van de overgang van werk naar pensioen die in sommige gevallen tot een inkomensdaling leidt.

Drie op de tien huishoudens hebben een inkomen van meer dan €76.070 (groep 7), een stijging van 3 procentpunt ten opzichte van 2017. Deze toename komt deels door de instroom van rijkere huishoudens, maar is ook te zien bij vooral jonge huishoudens die al langer in de MRA wonen. De afname van huishoudens met een middeninkomen (groep 3-5) wordt vanuit twee kanten gevoed: de inkomensafname bij oudere huishoudens van een middeninkomen naar een lager inkomen en de inkomensgroei van jongere huishoudens van een middeninkomen naar een hoger inkomen.

In Amstelland-Meerlanden, Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland liggen de inkomens het hoogst. Ruim een derde heeft hier een huishoudinkomen in de hoogste categorie (vanaf €76.070, groep 7). In Amsterdam en Gooi en Vechtstreek is deze hoogste inkomensgroep naar verhouding het snelst gegroeid (+3 procentpunt). De groep met een laag inkomen (groep 1-2) is in Amsterdam met 47% relatief groot, dit was ook in de voorgaande jaren zo. Amsterdam is de enige deelregio waar deze groep kleiner wordt. In Amstelland-Meerlanden is deze groep ondanks een groei van 4 procentpunt nog steeds het kleinst (34%).

Figuur 3 laat het aandeel huishoudens met een inkomen tot de grens voor sociale huur (groep 1-2) per wijk (en in een aantal gevallen per gemeente) zien. Dit aandeel lage inkomens ligt gemiddeld op 42%, maar varieert tussen de wijken van 11% tot 80%. Lage inkomens zijn vooral sterk vertegenwoordigd in delen van Amsterdam (Zuidoost, Nieuw-West en Noord), Zaanstad Zuidoost, Haarlem (Slachthuiswijk, Europawijk en Meerwijk) en Purmerend Wheermolen. In Venserpolder, overig Bijlmer Centrum en Slotermeer-Zuidwest gaat het om driekwart of meer van de huishoudens.

**Figuur 3 Huishoudens met bruto jaarinkomen inkomen tot €38.035, MRA, 2019 (%)**



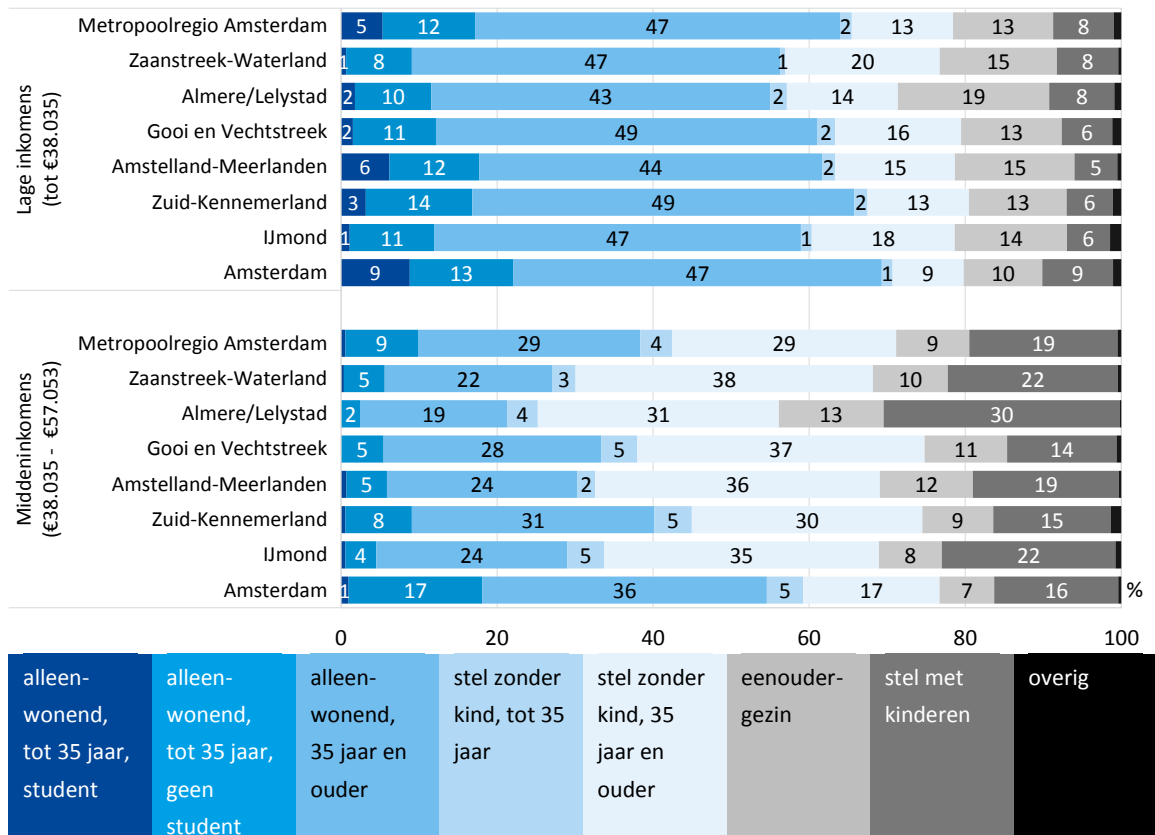
*Lage inkomens vaak alleenwonend, middeninkomens meer divers samengesteld*

Om te beoordelen in welke mate de samenstelling van de woningvoorraad aansluit op de samenstelling van de bevolking, is het belangrijk de omvang van verschillende inkomensgroepen en huishoudenstypen in beeld te brengen. Een laag inkomen kan voor een eenpersoonshuishouden volstaan om een passende woning te vinden, maar voor een groter huishouden is dat lastiger. Ook verschillen de mogelijkheden van huishoudens per deelregio, door verschillen in het aanbod als het gaat om de prijs en het soort woningen.

Huishoudens met een laag inkomen (tot de grens voor sociale huur van €38.035, groep 1-2) zijn relatief vaak alleenwonend. Gemiddeld bestaan zes op de tien huishoudens met een laag inkomen (groep 1-2) in de MRA uit één persoon en minder dan een kwart is een stel (15% zonder kinderen, 8% met kinderen). Middeninkomens (groep 3-5) zijn meer divers samengesteld, vier op de tien is alleenwonend en ruim de helft is een stel (19% met kinderen, 33% zonder kinderen). In veel deelregio's ligt het aandeel alleenstaanden onder middeninkomens lager, maar Amsterdam haalt het gemiddelde omhoog (zie figuur 4).

Eén op de zes huishoudens met een laag inkomen is alleenwonend en jonger dan 35 jaar. Voor hen is de kans relatief groot dat zij door een groeiend inkomen en het vinden van een partner in de toekomst opschuiven van een laag naar een middeninkomen. Vijf procent van de lage inkomens betreft studenten, zij wonen vooral in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden.

**Figuur 4 Huishoudenssamenstelling, naar lage en middeninkomens, MRA, 2019 (%)**



### 3| Ontwikkeling woningvoorraad: groei vrije sector huur



38% sociale huur, 14% vrije sector huur

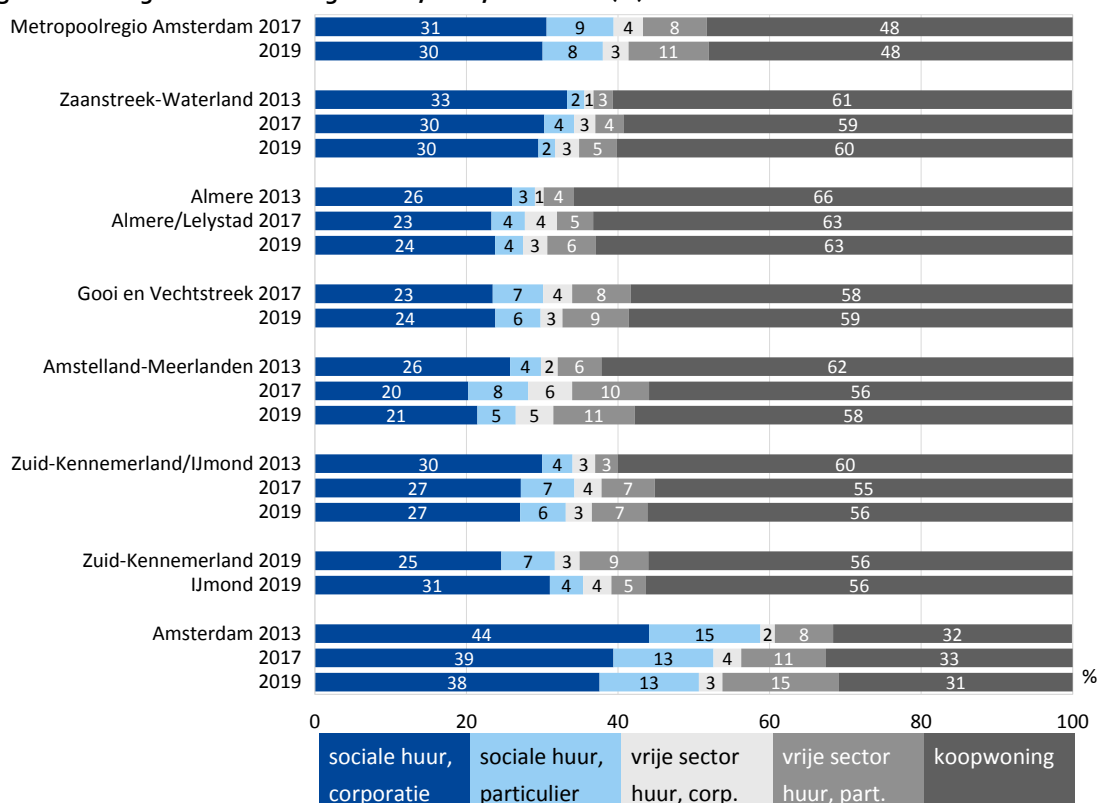
De samenstelling van de woningvoorraad verandert. In de vorige meting, van 2017, werd geconstateerd dat de vrije sector huur toeneemt. Deze groei zet in 2019 door en bedraagt nu 14%. Het merendeel van de vrije sector is in eigendom van particulieren (11%, zie figuur 5). In 2019 is het percentage sociale huurwoningen lager dan in 2017 (sociaal van corporaties: 30% versus 31% in 2017 en van particulieren 8% versus 9% in 2017).

De groei van de vrije sector huur van particulieren vindt in alle deelregio's plaats. De groei is het sterkst in Amsterdam. In de meeste deelregio's gaat het om een groei van één procentpunt. In Amsterdam gaat het om vier procentpunten (van 11% naar 15%) en gaat deze gepaard met een lichte afname in de koopsector. In de andere deelregio's is dit niet het geval. Figuur 6 en 7 geven per regio de onderverdeling weer van de koop- en huursector in klassen.

De verdeling van de sociale huur van corporaties over de MRA is niet gelijk (zie figuur 8).

Amsterdam heeft het hoogste aandeel sociale huur van corporaties (38%), met de hoogste percentages in de stadsdelen Nieuw-West, Zuidoost, Noord en delen van Oost. De deelregio's Zaanstreek-Waterland en IJmond volgen daarna met 30% en 31%. Ook daarbinnen zijn een aantal wijken te vinden waar het aandeel hoog is, namelijk in Purmerend Wheermolen (55%) en in Zaanstad Zuidoost II (56%). In Zuid-Kennemerland, Gooi en Vechtstreek en Almere/Lelystad

Figuur 5 Woningvoorraad naar segmenten, MRA, 2017-2019 (%)<sup>6</sup>

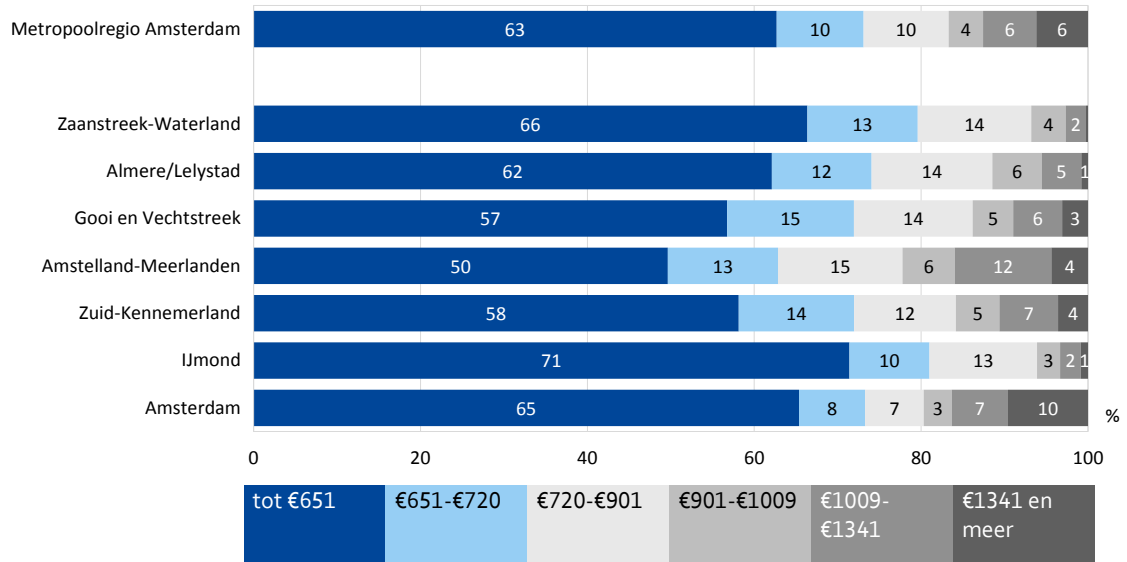


<sup>6</sup> De woningen met een sociale huurprijs worden onderscheiden van de vrije sectorhuurwoningen op basis van de huur die huishoudens betalen. Een deel van de huurders in de vrije sector heeft een corporatiewoning met een sociaal contract, maar door (inkomensafhankelijke) huurverhogingen kan de huur boven de sociale huurgrens (€720) uitstijgen.

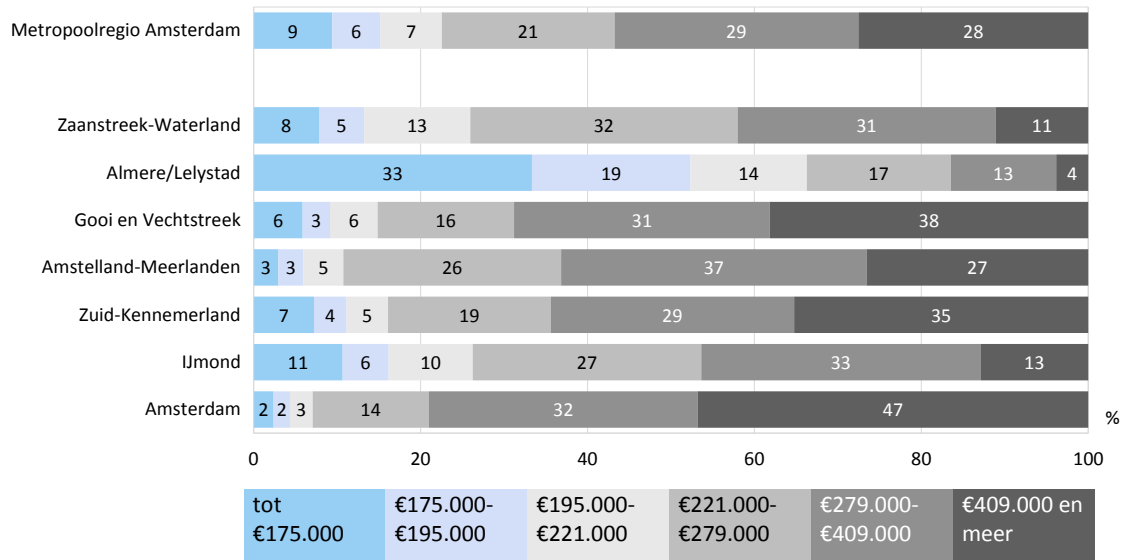


ligt het aandeel sociale huur van corporaties gemiddeld op 24-25%. Binnen Zuid-Kennemerland valt Haarlem op met de Europa-, Boerhaave- en Meerwijk (respectievelijk 47%, 50% en 68%). In Amstelland-Meerlanden is het aandeel sociale huur het laagst (21%). Maar ook hier is een gebied te vinden met een relatief hoog aandeel sociale huur: Uithoorn-Centrum-Thamerdal (48%).

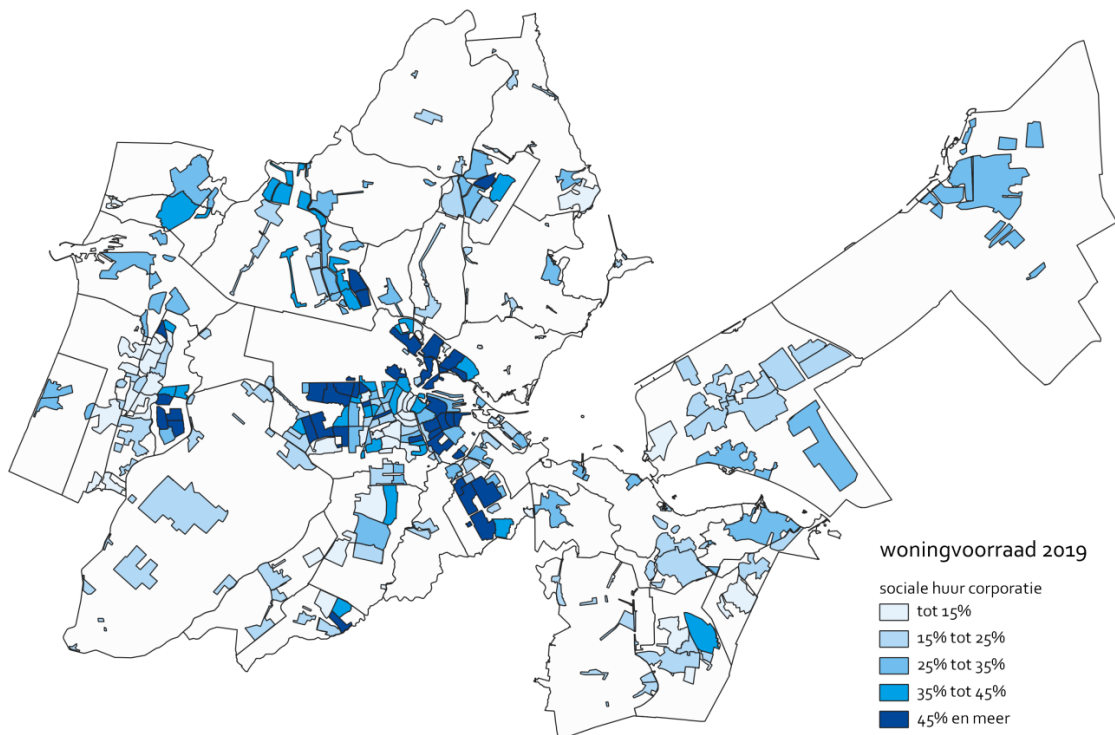
**Figuur 6 Huurwoningvoorraad naar klassen, MRA, 2019 (%)**



**Figuur 7 Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen, MRA, 2019 (%)**



**Figuur 8 Sociale huur van corporaties (huur ≤ €720), MRA, 2019 (%)**



### Woningdelen

Het delen van een woning met meerdere huishoudens komt in toenemende mate voor in de Metropoolregio Amsterdam. In de enquête van 2019 is daarom hier meer over doorgevraagd, zodat deze woningdelers onderscheiden kunnen worden van huishoudens die een woning niet delen.

In ongeveer 2% van de woningen komt woningdelen voor. Dit zijn deels formele woningdeelsituaties zoals studentenhuisvesting met gedeelde voorzieningen, maar ook reguliere woningen die bewoond worden door meerdere huishoudens. In Amsterdam komt woningdelen vaker voor: in ongeveer 4% van de woningen vindt woningdelen plaats. Ook Almere/Lelystad valt op met 2%. In de andere deelregio's ligt het aandeel op 1%. Het gaat meestal om jonge mensen voor wie het woningdelen een tijdelijke intentie heeft. De helft van de woningdelers is recent naar de woning toe verhuisd, vaak vanuit het ouderlijk huis of vanuit een andere woningdeelsituatie. Velen zijn op zoek naar andere huisvesting: de helft geeft aan zeker binnen twee jaar te willen verhuizen. De meeste woningdelers werken (79%). Ongeveer een kwart van de woningdelers is student. Zij werken meestal ook naast hun studie.

Het inkomen van woningdelers is niet hoog, 64% heeft een inkomen lager dan €38.035. De gemiddelde huur van een woningdeler ligt op €720 per maand. Dit komt vooral door een aantal uitschieters aan de bovenkant: 69% betaalt een huur lager dan dit gemiddelde.



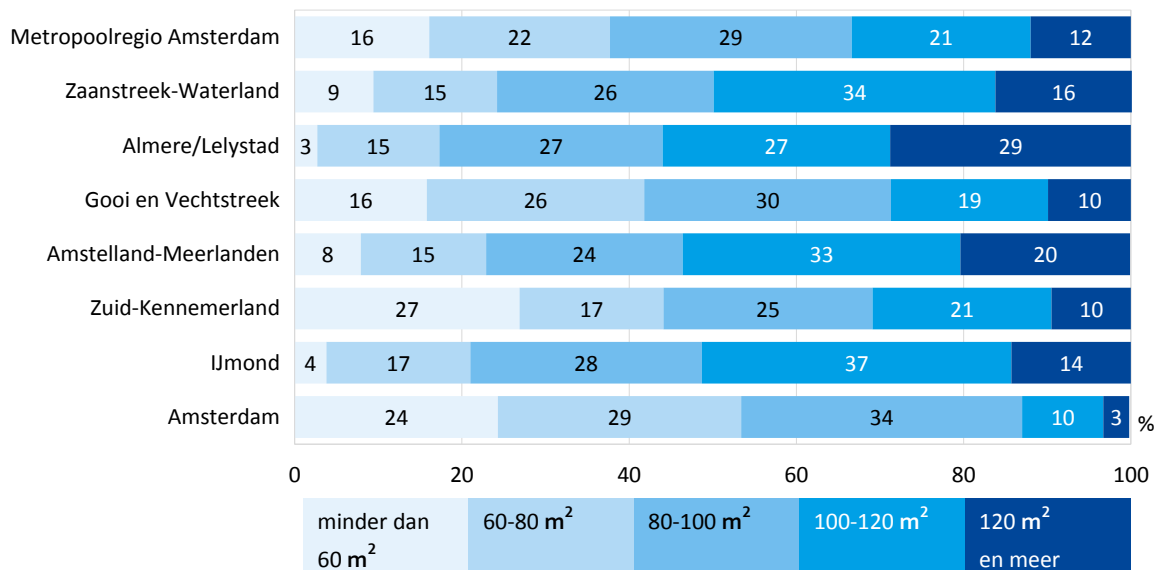
7% midden-  
segment  
huur

### Middeldure huurwoningen verschillen sterk in grootte

De categorie vrije sector huurwoningen bestaat deels uit middeldure en deels uit dure huurwoningen. Van de totale woningvoorraad behoort 7% tot de middeldure huurwoningen met een huur tussen de €720 en €1009 per maand. Zes procent behoort tot de dure huurwoningen met een huur van meer dan €1009 per maand.

Ongeveer de helft van de middeldure huurwoningen is in eigendom van corporaties, de andere helft wordt door particulieren verhuurd. Het gaat zowel om appartementen (60%) als om eengezinswoningen (37%; 3% anders). Middeldure huurwoningen zijn vaak middelgrote woningen tussen de 60 en 120 vierkante meter groot (72%). Middeldure huurwoningen van corporaties zijn gemiddeld wat groter dan middeldure huurwoningen verhuurd door particulieren, maar dit loopt niet sterk uiteen (bij corporatiewoningen is 72% groter dan 80 vierkante meter, bij de particuliere verhuurders is dit 62%). Groter zijn de verschillen tussen de deelregio's. In de duurdere deelregio's Amsterdam, Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland zijn middeldure huurwoningen relatief klein. Ongeveer de helft van de middeldure huurwoningen in deze deelregio's is kleiner dan 80 vierkante meter. In de deelregio's Zaanstreek-Waterland, Almere/Lelystad, Amstelland-Meerlanden en IJmond hebben bewoners van middeldure huurwoningen vaak meer oppervlak tot hun beschikking, de helft heeft een woning groter dan 100 vierkante meter.

Figuur 9 Middeldure huurwoningen (€720-€1009) naar oppervlakte (m<sup>2</sup>), MRA, 2019 (%)

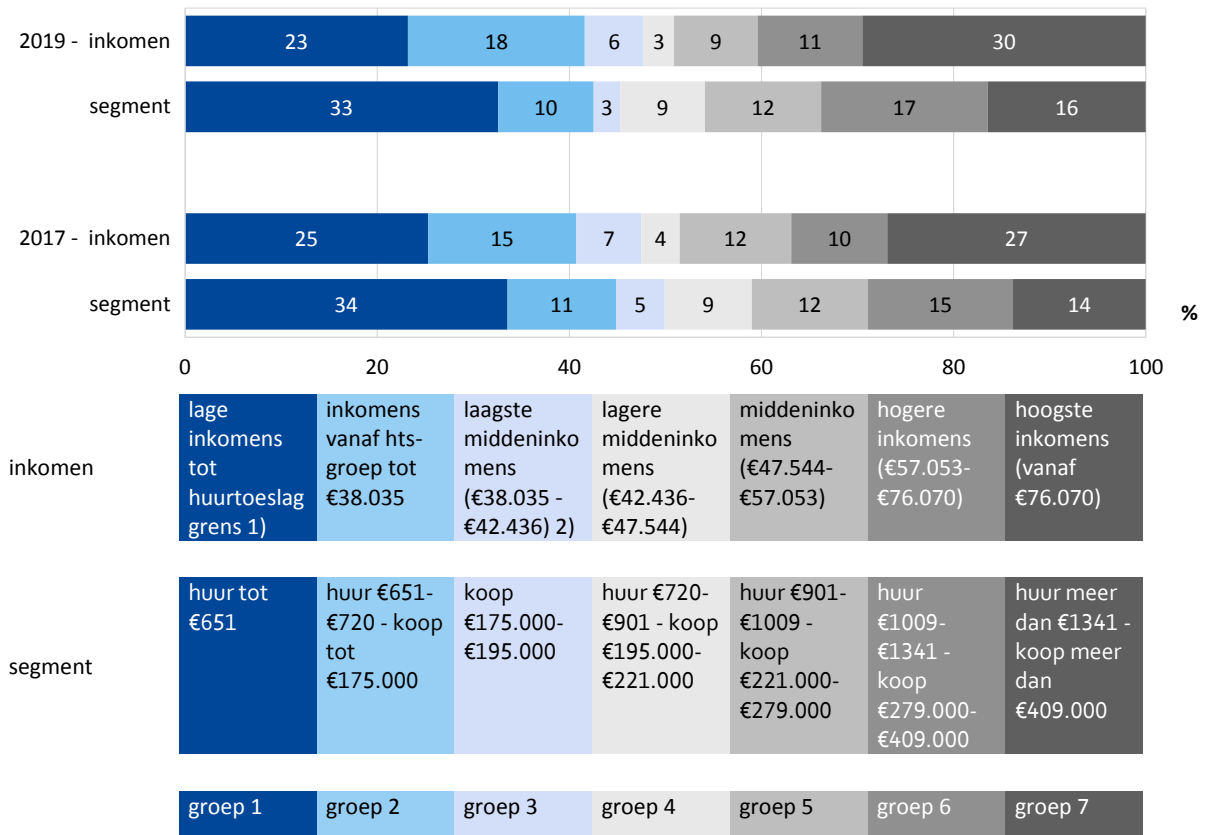


#### 4| Vergelijking inkomens en woonsegmenten: ruimte voor lage inkomens afgenomen

Figuur 10 geeft de inkomensverdeling weer van de huishoudens in de MRA én de segmentale verdeling van de woningvoorraad. De groep huishoudens met een laag inkomen (groep 1-2) is iets gegroeid ten opzichte van 2017 terwijl het aandeel woningen in de goedkope voorraad iets is afgenomen. De mogelijkheden voor huishoudens met lage inkomens zijn daarmee afgenomen. Zij kunnen enkel in de goedkopere woningvoorraad terecht en niet uitwijken naar een duurder segment.

De groep huishoudens met een middeninkomen (groep 3-5) is afgenomen, en de voorraad die bereikbaar is voor middeninkomens is ook iets gekrompen, maar minder sterk. Dit lijkt op een kleine verruiming van de mogelijkheden, maar zij moeten concurreren met hogere inkomens (groep 6-7). Het aandeel hoge inkomens (groep 6-7) is gegroeid en groter dan er woningen in het duurdere segment aanwezig zijn. De toename van het aandeel hoge inkomens ging gepaard met een groei van het duurste segment.

Figuur 10 Inkomensverdeling en segmentverdeling, MRA, 2017-2019 (%)



1) eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825

2) 2013: €38.035 -€47.544, de extra inkomensgrens van €42.436 werd toen niet gehanteerd.

## 5| Recent betrokken woningen: grote rol voor particuliere huur



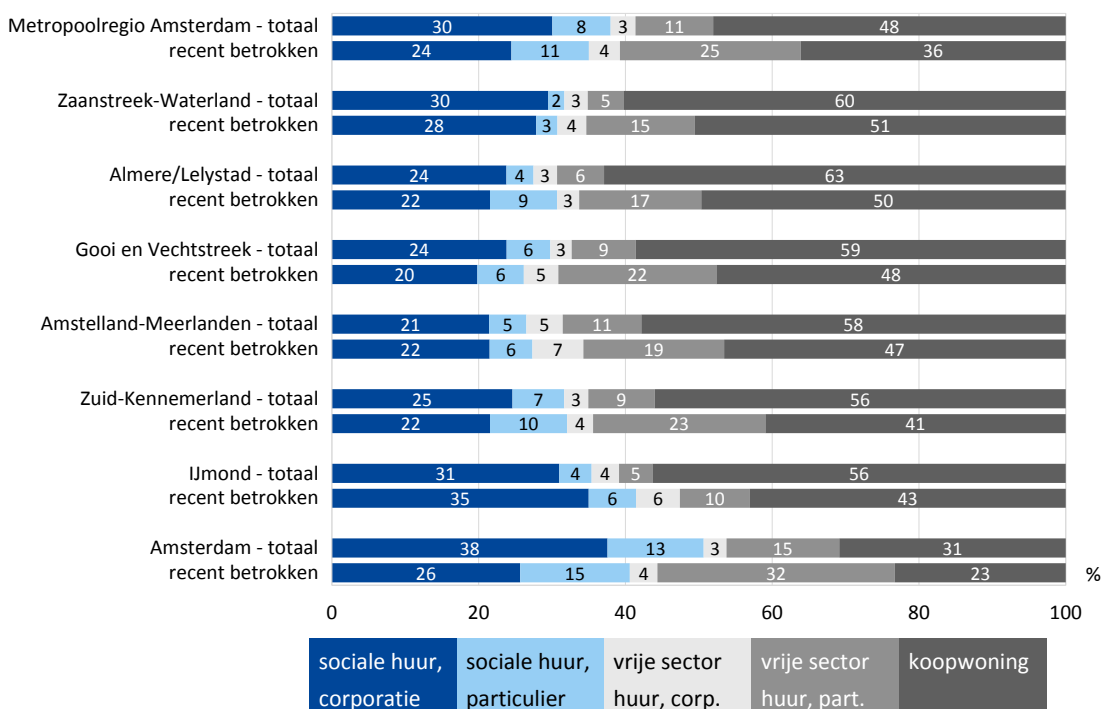
25% vrije sector van particulieren

Voor woningzoekenden is niet zozeer de totale woningvoorraad van belang, maar de voorraad die vrijkomt of nieuw op de markt komt. In deze paragraaf wordt in beeld gebracht welke woningen recent zijn betrokken (woonduur van het huishouden maximaal 2,5 jaar). Dit geeft inzicht in het beschikbare aanbod.

Hoewel de vrije sector huur van particulieren in de woningvoorraad met 10% nog een relatief klein segment is, is dit wel het segment dat veel beschikbaar komt. Een kwart van de recent verhuisde huishoudens heeft een particuliere huurwoning in de vrije sector betrokken. De doorloop in dit deel van de woningvoorraad is vrij hoog, huishoudens wonen er vaak maar kort. Ook bestond de nieuwbouw in de afgelopen periode voor een relatief groot deel uit vrije sector huurwoningen. De koopsector en de sociale huursector van corporaties zijn juist ondervertegenwoordigd bij de recent verhuisden. In de totale voorraad is 48% een koopwoning en slechts 36% van de recent verhuisde huishoudens betrok een koopwoning. Wanneer huishoudens een koopwoning betrekken is dit vaak voor langere tijd, deze woningen komen daarmee minder vaak vrij. Bij de sociale voorraad van de corporaties is de verhouding 30% om 24%.

In alle deelregio's geldt dat de vrije sector huur van particulieren een relatief belangrijk segment is voor recent verhuisde huishoudens ten opzichte van de totale voorraad. Omgekeerd geldt ook dat de koopsector in alle deelregio's minder vaak vrij komt voor nieuwe bewoning. Bij de sociale huur van corporaties zijn opvallende verschillen tussen de deelregio's. In de regio IJmond is dit segment juist relatief vaak recent betrokken (35% bij een aandeel van 31% in de totale voorraad), in Amstelland-Meerlanden is de verhouding gelijk (21-22%), en in Zaanstreek-Waterland loopt deze niet sterk uiteen (28% om 30% in de totale voorraad). In Almere/Lelystad, Gooi en Vechtstreek en

**Figuur 11 Recent betrokken woningen en totale woningvoorraad naar segment, MRA, 2019 (%)**



Zuid-Kennemerland komt dit segment naar verhouding wel wat minder vaak vrij (20%-22%, bij een aandeel van 24-25% in de totale woningvoorraad). Nergens is het verschil zo groot als in Amsterdam: 38% van de woningvoorraad is hier een sociale huurwoning van een corporatie, maar slechts 26% van de recent verhuisde huishoudens heeft een sociale huurwoning van een corporatie betrokken. Hoewel Amsterdam een grote sociale huurvoorraad heeft van corporaties, komen deze woningen relatief weinig beschikbaar voor woningzoekenden.

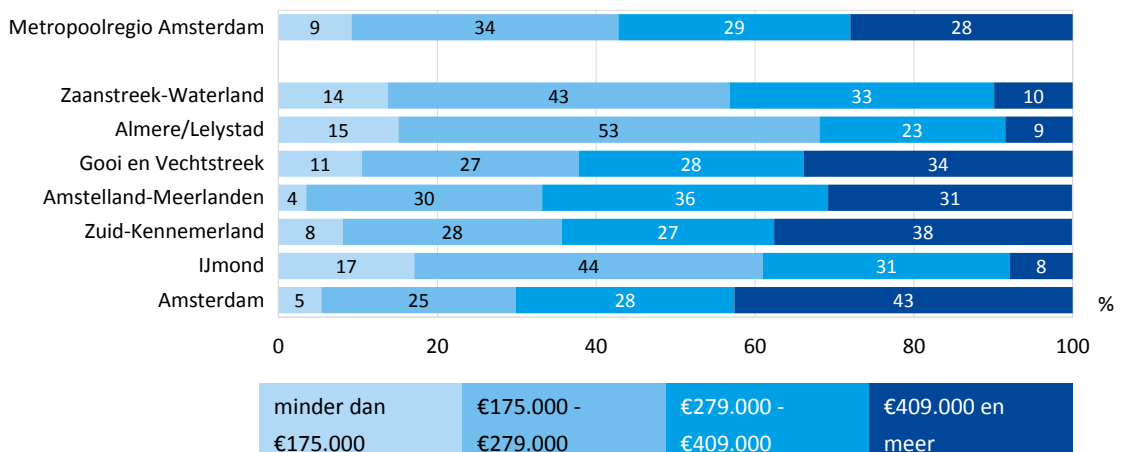
De sociale huur van particulieren is een klein segment, dat wel relatief vaak recent betrokken is (11% versus 8% van de voorraad). Deze recent betrokken sociale huurwoningen verhuurd door particulieren zijn vaak studio's, gericht op jongeren en studenten. Een groot deel van deze recent betrokken woningen (43%) is kleiner dan 40 vierkante meter.

#### *Aankooprijzen woningen verschillen sterk tussen deelregio's*

In de meeste deelregio's is het koopsegment het grootste segment voor recent verhuisde huishoudens. De prijzen van recent betrokken koopwoningen verschillen sterk tussen de deelregio's. Woningen onder de €175.000, bereikbaar voor lage inkomens tot €38.035, zijn weinig betrokken in de MRA. Negen procent van de recent verhuisden (woonduur maximaal 2,5 jaar) heeft minder dan €175.000 betaald voor de woning. Een derde van de recent verhuisden die een koopwoning hebben betrokken, betaalde tussen de €175.000 en €279.000. Dit segment is bereikbaar voor middeninkomens (€38.035 - €57.053). Met name in Zaanstreek-Waterland, Almere/Lelystad en IJmond bestond het recent betrokken aanbod uit dit middeldure segment. In Almere/Lelystad betrokken huishoudens relatief grote woningen in dit middeldure segment, de helft was meer dan 120 vierkante meter groot. In IJmond en Zaanstreek-Waterland waren de woningen kleiner. Hier was het recent betrokken middeldure segment vaak tussen de 80 en 120 vierkante meter.

De deelregio's Gooi en Vechtstreek, Amstelland-Meerlanden, Zuid-Kennemerland en Amsterdam zijn duidelijk duurder. De meeste recent verhuisden betaalden meer dan €279.000 voor hun woning.

**Figuur 12 Aankooprijzen recent betrokken koopwoningen, MRA, 2019 (%)**



## 6| Bewoning huurwoningvoorraad: lage inkomens in sociale huur, hoge inkomens in vrije sector

In deze paragraaf wordt gekeken welke inkomensgroepen de huurwoningvoorraad bewonen. Hierbij wordt ingezoomd op de sociale huur van corporaties en particulieren en het vrije sector huursegment.

### *Sociale huurwoningen van corporaties in toenemende mate bewoond door lage inkomens*

De doelgroep van sociale huurwoningen van corporaties zijn huishoudens met een inkomen tot €38.035 (groep 1-2). Tweeëntachtig procent van de huurders van sociale corporatie huurwoningen heeft een inkomen tot €38.035 in de MRA (figuur 13). In 2017 had 79% van de huurders in dit segment een inkomen tot €38.035. Het sociale corporatiebezit wordt dus steeds doelmatiger bewoond. De instroom in de sociale huursector van corporaties bestaat sterker dan voorheen uit de laagste inkomens tot de huurtoeslaggrens (groep 1). Dit wordt veroorzaakt door het passend toewijzen en de relatief grote instroom vanaf 2015 vanuit zorgdoelgroepen (extramuralisering) en statushouders.<sup>7</sup>



tot €38.035:  
82%

Huishoudens met een inkomen tussen €38.035 en €42.346 (groep 3) hebben door een tijdelijke verruiming van de doelgroep ook toegang tot een deel van de sociale huurvoorraad van corporaties.<sup>8</sup> Vijf procent van de huurders van sociale huurwoningen van corporaties heeft een inkomen in deze klasse. In totaal heeft 13% van de huishoudens in sociale corporatie huurwoningen een inkomen boven de €42.436 (groep 4-7) en woont daarmee goedkoop schief. In 2017 ging het om 14%.

Hoe de sociale huur van corporaties wordt bewoond, loopt weinig uiteen tussen de deelregio's. Het aandeel lage inkomens (tot €38.035, groep 1-2) varieert van 75% in IJmond tot 87% in Almere/Lelystad. In alle deelregio's zien we in dit segment dat het aandeel huurders met een inkomen tot €38.035 licht is toegenomen en dat de voorraad dus doelmatiger wordt bewoond. Het percentage midden- en hoge inkomens (groep 4-7) in sociale huur ligt in de deelregio's tussen de 10%-18%. In IJmond is het aandeel midden- en hoge inkomens in sociale huur het hoogst.

### *Minder lage inkomens in sociale huurwoningen van particulieren dan van corporaties*

De sociale huurwoningen in de particuliere sector in de MRA worden minder vaak door de doelgroep bewoond dan de sociale huurwoningen van corporaties (figuur 13). Van de huurders van particuliere sociale huurwoningen heeft 73% een inkomen tot €38.035 (groep 1-2). Dat is nagenoeg gelijk aan 2017 (72%). In vergelijking met het sociale corporatiesegment hebben huurders in particuliere sociale huurwoningen minder vaak een inkomen tot de huurtoeslaggrens (groep 1). Dit aandeel is in 2019 verder afgenomen naar 43%. In totaal heeft 20% van de huurders in de particuliere sociale huurwoningen een midden- of hoger inkomen (groep 4-7; 2017: 21%).

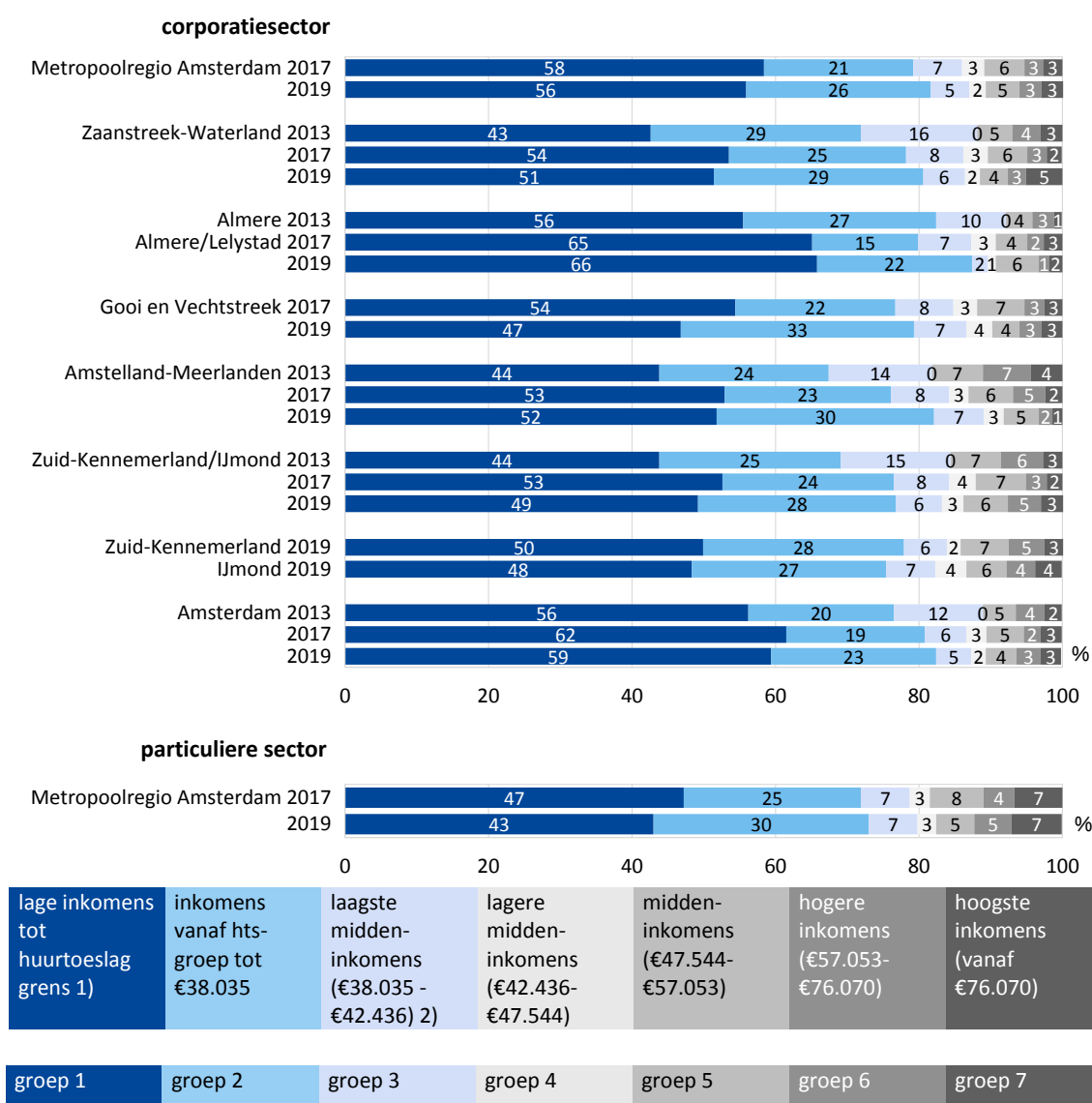


tot €38.035:  
73%

<sup>7</sup> Zorgdoelgroepen als ouderen en mensen met psychische problematiek komen sinds 2015 enkel in aanmerking voor intramurale zorg als de zorgbehoefte zeer groot is. Een deel van de mensen die eerst intramuraal woonden, zijn zelfstandig gaan wonen, vaak in een corporatiewoning. Daarnaast heeft iedere gemeente een taakstelling om statushouders te huisvesten. Ook dat gebeurt voornamelijk in de corporatiesector.

<sup>8</sup> Van de vrijgekomen gereguleerde huurwoningen moet 90% worden toegewezen aan huishoudens tot €38.035, maar tot en met 2020 geldt deze inkomensgrens maar voor 80% van de vrijgekomen woningen. Tien procent mag toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tussen de €38.035 en €42.436. De overige 10% mag, net als voorheen, door woningcorporaties vrij worden toegewezen.

Figuur 13 Inkomensgroepen in sociale huurwoningen, naar corporatie en particulier, MRA, 2013-2019 (%)<sup>9</sup>



1) eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825

2) 2013: €38.035 -€47.544, de extra inkomensgrens van €42.436 werd toen niet gehanteerd.

<sup>9</sup> In veel deelregio's komt de particuliere sociale huursector weinig voor. Vanwege de kleine responsaantallen is dit niet naar deelregio uitgesplitst.





Vanaf  
€57.053:  
55%

### *Vrije sector huur in meerderheid bewoond door hoge inkomens*

Onder het vrije sector segment vallen huurwoningen met een huur boven de €720. Binnen de vrije sector is er een onderscheid te maken naar middeldure huurwoningen (€720-€1009) en dure huurwoningen (> €1009).

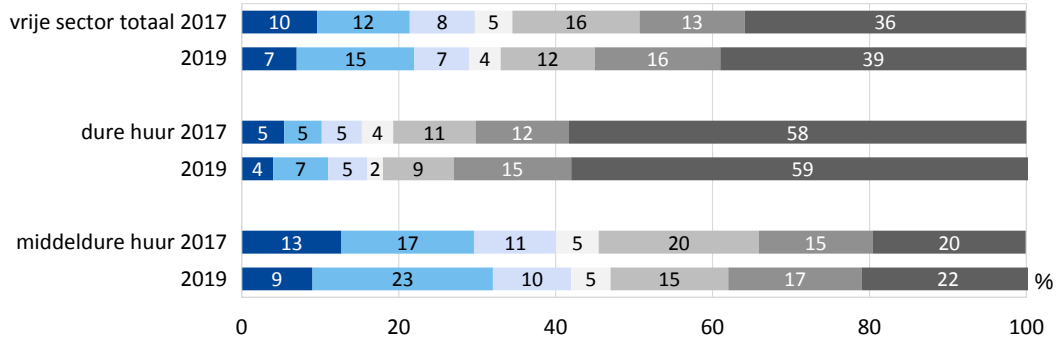
In de totale vrije sector is de groep middeninkomens (groep 5) tussen 2017 en 2019 afgenomen van 16% naar 12% (figuur 14). Tegelijkertijd is het aandeel hoge inkomens (groep 6-7) in de vrije sector gestegen met zes procentpunt naar 55%. De bewoning van de vrije sector door huurders met een inkomen dat past bij een sociale huurwoning (groep 1-2) is niet veel gewijzigd en komt in 2019 uit op 22%. Deze groep woont in feite te duur. Verhuurders in de vrije sector stellen vaak inkomenseisen aan nieuwe huurders. Maar door inkomensachteruitgang na verhuring kan het voorkomen dat huishoudens met een lager inkomen in de vrije sector huren. Zij hebben te maken met hoge woonlasten.

Binnen de vrije sector verschilt de bewoning van het middeldure en het dure segment. De dure huurwoningen worden steeds meer bewoond door huurders met hoge inkomens (groep 6-7: 74%). De middeninkomens in de dure huur zijn in aandeel licht afgenomen naar 9%. In de dure huur woont 11% duur scheef (groep 1-2).

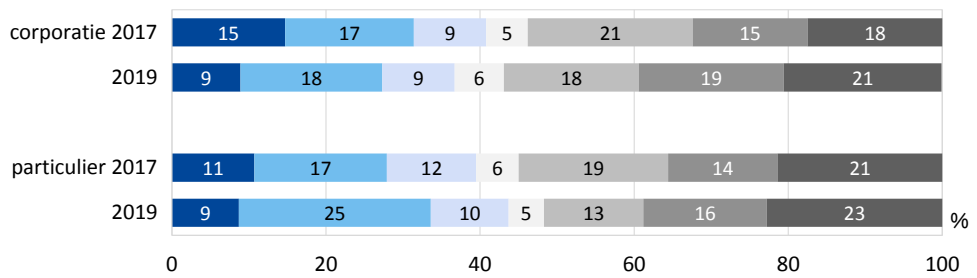
Het middeldure huursegment is diverser qua samenstelling van inkomensgroepen. Het aandeel hoge inkomens (groep 6-7) is hier kleiner maar eveneens gestegen (van 34% naar 39%). De groep middeninkomens is geslonken met 5 procentpunt naar 15%. In de middeldure huur woont 32% duur scheef (groep 1-2). In 2017 ging het om 30%. Op dit punt laat de middeldure huur in de corporatiesector en die in particuliere sector een verschillende ontwikkeling zien. In de corporatiesector is het aandeel dat duur scheef woont in de middeldure huur afgenomen naar 27%. In de particuliere sector is juist sprake van een toename en woont 34% in 2019 duur scheef.

In hoeverre de middeldure huurvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een inkomen tot €38.035 (groep 1-2) verschilt tussen de deelregio's. In Amstelland-Meerlanden is dit aandeel met 25% het laagst en in Gooi en Vechtstreek het hoogst (41%).

Figuur 14 Inkomensgroepen in vrije sector huur, naar middeldure huur (€720-€1009) en dure huur (€1009 en hoger), MRA, 2017-2019 (%)



**middeldure huur (€720-€1009)**



lage inkomens tot huurtoeslag grens 1)	inkomens vanaf hts-groep tot €38.035	laagste midden-inkomens (€38.053-€42.436) 2)	lagere midden-inkomens (€42.436-€47.544)	midden-inkomens (€47.544-€57.053)	hogere inkomens (€57.053-€76.070)	hoogste inkomens (vanaf €76.070)
groep 1	groep 2	groep 3	groep 4	groep 5	groep 6	groep 7

1) eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825

2) 2013: €38.035 -€47.544, de extra inkomensgrens van €42.436 werd toen niet gehanteerd.

## 7| Woonsegmenten per inkomensgroep: 81% laagste inkomens huurt sociaal



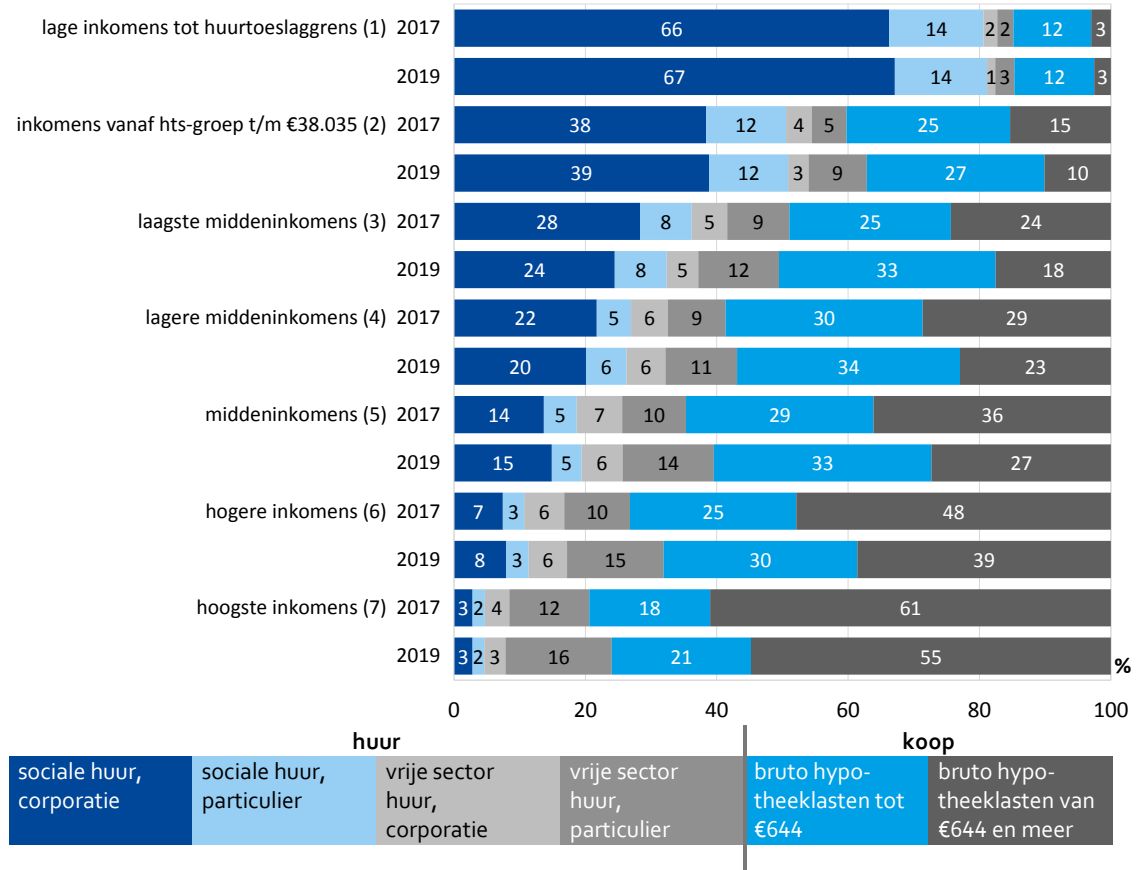
laagste ink.:  
81% huurt  
sociaal

In de voorgaande paragraaf werd gekeken hoe de huurvoorraad bewoond wordt, in deze paragraaf is het perspectief omgekeerd: hoe wonen de verschillende inkomensgroepen? Van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (groep 1) woont 67% in 2019 in een sociale huurwoning van een corporatie en 14% in een particulier verhuurde sociale huurwoning, in totaal 81%. In 2017 lag het aandeel sociale corporatiewoningen 1 procentpunt lager. Verder is het beeld in deze inkomensgroep onveranderd ten opzichte van twee jaar geleden. Huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en €38.035 (groep 2) wonen in 39% van de gevallen in een sociale corporatiewoning, eveneens een groei van 1 procentpunt. Daarmee is het aandeel van de laagste twee inkomensgroepen dat sociaal huurt bij een corporatie licht toegenomen ten opzichte van 2017.

Huishoudens met een laag middeninkomen (groep 3) huren minder vaak in de sociale sector van corporaties dan twee jaar geleden. Het gaat om bijna een kwart in 2019, een daling van vier procentpunt. Het aandeel huishoudens in deze inkomensklasse dat particulier sociaal huurt, blijft gelijk. In hogere inkomensklassen neemt het aandeel huishoudens in een sociale corporatiewoning niet af.

In alle inkomensklassen huren meer huishoudens in de vrije sector bij een particuliere verhuurder dan twee jaar geleden. Vooral midden- en hogere inkomens huren vaker in dit segment, maar de groei is ook terug te zien bij huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de grens voor sociale huur (groep 2).

Figuur 15 Woonsegmenten per inkomensgroep, MRA, 2017-2019 (%)



Bij de hoge inkomens (groep 6-7) is het aandeel dat in een koopwoning woont iets afgenomen. Daarbinnen is er een verschuiving te zien: het aandeel in het hoogste segment (bruto hypotheeklasten van €644 en meer) is afgenomen en het segment daaronder (bruto hypotheeklasten tot €644) neemt toe. Dit komt mede doordat de woonlasten van huiseigenaren afnemen door de lage rentestand en het (gedeeltelijk) aflossen van de hypotheek.

*Recent verhuisden huren vaker in particuliere sector*

Dat lage inkomens in toenemende mate in de sociale huur wonen, is ook terug te zien bij de recent verhuisde huishoudens met een laag inkomen. Terwijl gemiddeld 81% van de laagste inkomens (groep 1) sociaal huurt, is dit voor de recent verhuisde laagste inkomens 86%. Een relatief groot deel hiervan huurt bij een particulier (22%).

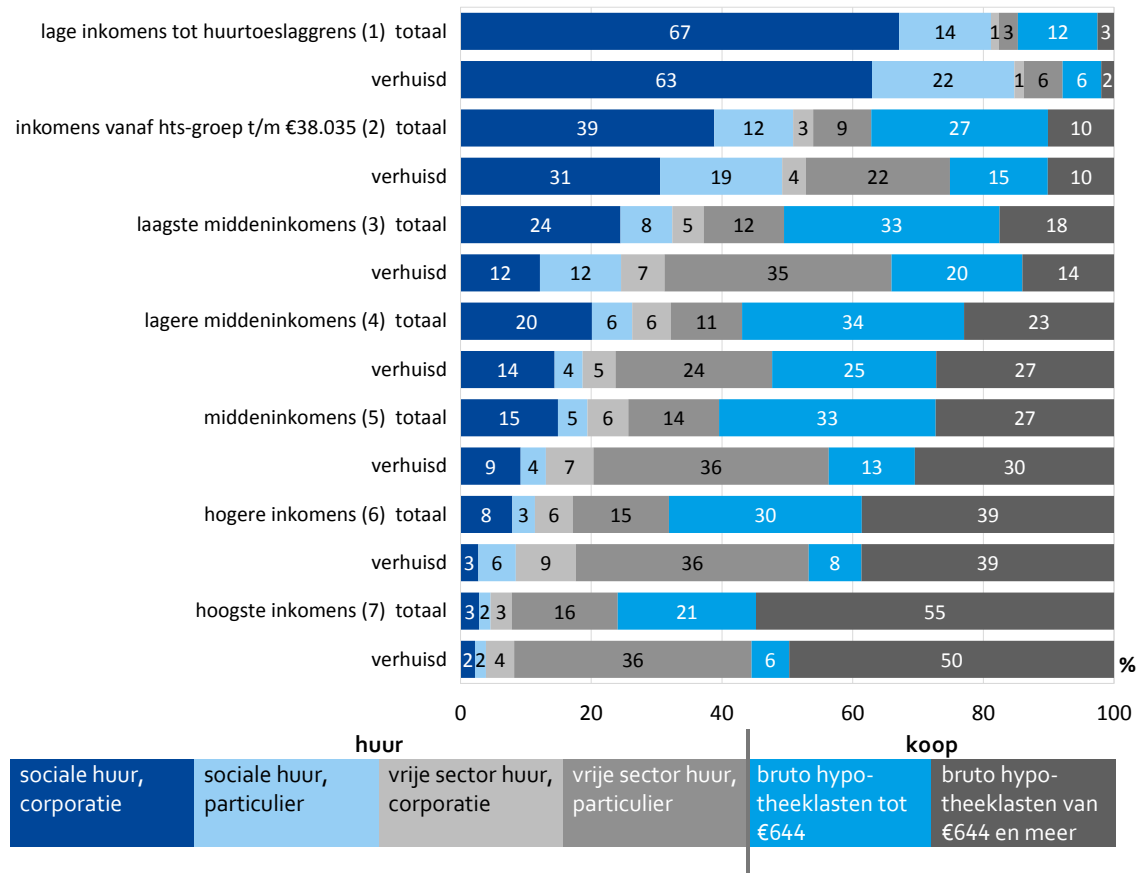
In de woonsituatie van recent verhuisde huishoudens is de opmars van particuliere verhuur in zowel de sociale als de vrije sector terug te zien. Recent verhuisde lagere inkomens (groep 1-3) wonen vaker in een particuliere sociale huurwoning dan het totaal aan huishoudens in die groepen. Hogere inkomens betrekken dit segment weinig, ook als gevolg van de inkomensregels in het sociale huursegment. Recent verhuisde huishoudens met een midden- en hoger inkomen (groep 3-7) hebben relatief vaak een particuliere vrije sectorhuurwoning betrokken.

Particuliere vrije sectorverhuur is vooral voor woningzoekenden met een middeninkomen en een hogere middeninkomen belangrijk. Van de verhuisde huishoudens met het laagste middeninkomen (groep 3), een middeninkomen (groep 5), hoger inkomen (groep 6) en hoogste inkomen (groep 7) betrok ruim een derde een woning in dit segment. Maar ook lagere inkomens die recent verhuisd zijn, komen relatief vaak in het vrije sectorhuursegment terecht.



lage ink.  
verhuisd:  
86% huurt  
sociaal

**Figuur 16 Woonsegmenten per inkomensgroep, alle huishoudens en recent verhuisden (minder dan 2,5 jaar geleden verhuisd), MRA, 2019 (%)**



## 8| Huur- en hypotheeklasten: hoge woonlasten in de vrije sectorhuur

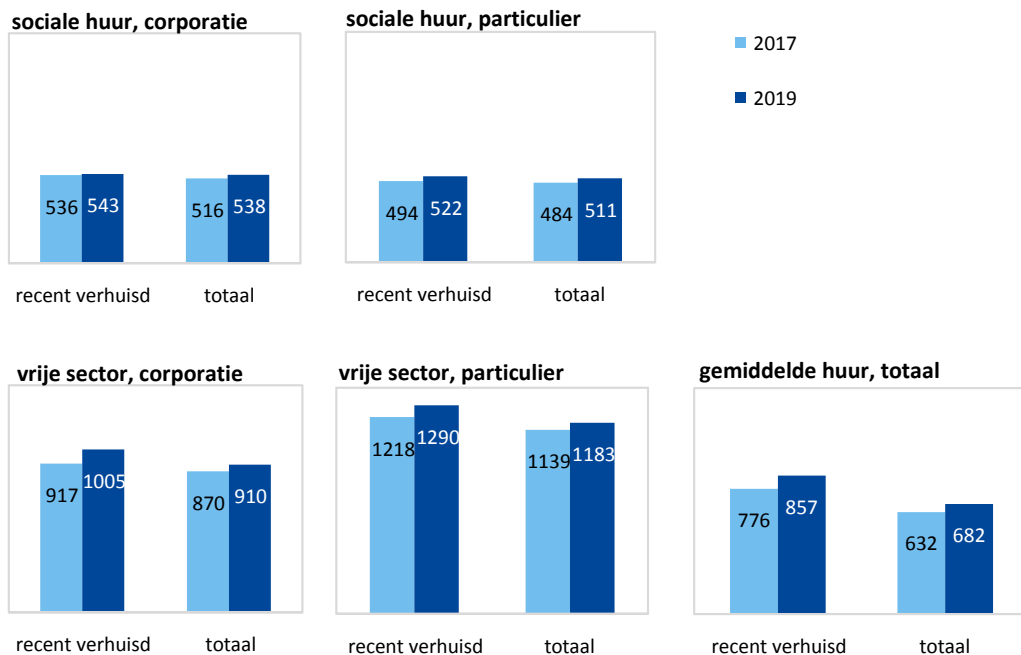
In deze laatste paragraaf wordt ingegaan op de huur- of de hypotheeklasten die huishoudens betalen en hoe die zich verhouden tot hun inkomen. Daarnaast wordt gekeken naar hoe huishoudens hun woonlasten ervaren.

### *Huren verschillen sterk naar segment en deelregio*

Gemiddeld betalen huurders in de MRA €680 aan kale huur per maand (figuur 17). In 2017 ging het om een maandbedrag van €632. In het sociale huursegment ligt de gemiddelde maandhuur bij corporatiewoningen wat hoger dan bij particuliere woningen (€538 versus €511). Deze corporatiewoningen hebben gemiddeld genomen echter wel een groter oppervlak. In de vrije sector verschillen de huren per woningsegment veel sterker van elkaar. De gemiddelde kale maandhuur van een vrije sector corporatiewoning bedraagt €910, terwijl huurders van particuliere vrije sectorwoningen gemiddeld € 1183 aan kale maandhuur betalen. In het particuliere vrije sectorsegment zijn de regionale verschillen het grootst: de gemiddelde kale maandhuren lopen uiteen van €915 in Zaanstreek-Waterland tot €1285 in Amsterdam.

Recent (korter dan 2,5 jaar geleden) verhuisde huurders betalen gemiddeld een hogere kale maandhuur dan zittende huurders. Bij sociale huurders is dit verschil relatief gering; bij corporatiewoningen gaat het om €6 en bij particuliere woningen om €16. Recent verhuisden in vrije sector woningen van corporaties betalen echter €126 meer dan zittende huurders. Bij particuliere vrije sectorwoningen is het verschil nog groter, hier betalen recent verhuisden gemiddeld €223 meer aan kale maandhuur dan zittende huurders in dit segment. De gemiddelde kale maandhuur van recent verhuisden in de particuliere vrije sector komt neer op €1290 en bij de corporatie vrije sector op €1005.

Figuur 17 Gemiddelde huur naar huursegment, MRA, 2017-2019 (€)





Huurquote:  
29%

### Hoge huurquotes in de particuliere vrije sector.

Huurders in de MRA zijn, na aftrek van de huurtoeslag, gemiddeld 29% van hun inkomen kwijt aan huur. In 2017 bedroeg de huurquote eveneens 29%. De huurquote is het laagst in IJmond (26%). In de overige deelregio's ligt de huurquote tussen de 28-30%. In Zaanstreek-Waterland en Gooi en Vechtstreek is de huurquote tussen 2017 en 2019 een procentpunt gedaald naar 28%. In de andere deelregio's is het beeld stabiel.

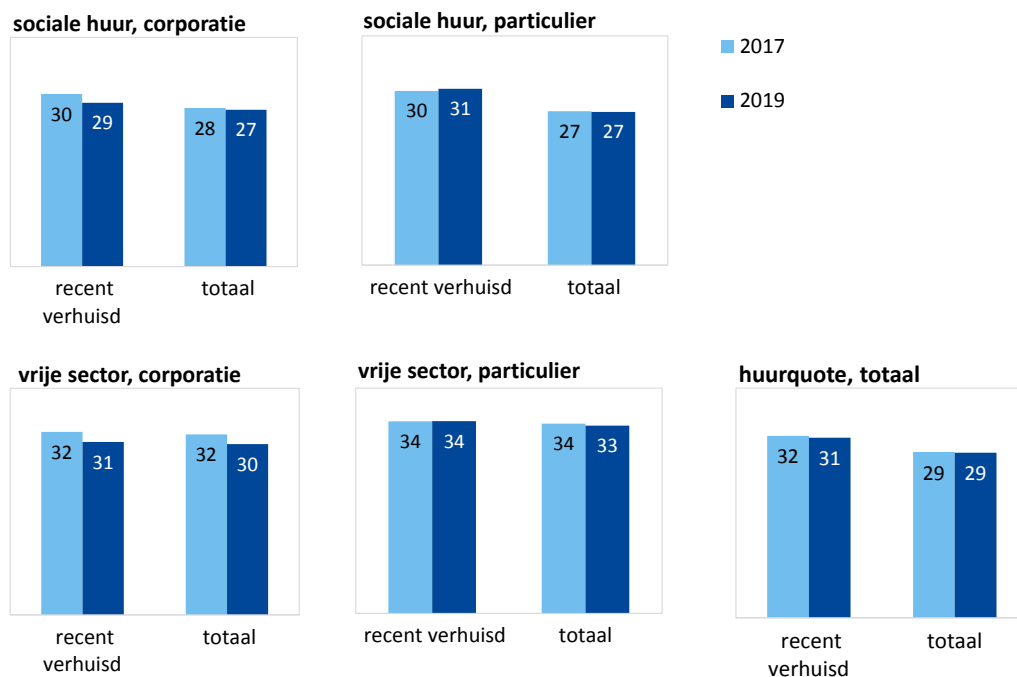
Per huursegment verschilt de huurquote, deze loopt uiteen van 27% in de sociale huursector tot 33% in particuliere vrije sector (zie figuur 18). Tussen 2017 en 2019 zijn de huurquotes in de verschillende huursegmenten niet veel veranderd.

Bij recent verhuisde huurders in de MRA is de huurquote hoger dan de gemiddelde huurquote van alle huurders (31% versus 29%). In alle deelregio's zien we dit verschil. Het verschil is het grootst in Amsterdam, daar ligt de huurquote van recent verhuisden 4 procentpunt boven het gemiddelde in Amsterdam.

In alle huursegmenten besteden recent verhuisden verhoudingsgewijs een groter deel van hun inkomen aan huur dan de zittende huurders. Recent verhuisden in de particuliere vrije sector hebben de hoogste huurquote (34%). De huurquote voor recent verhuisden naar sociale huurwoningen en vrije sectorhuurwoningen van corporaties is licht gedaald. In het particuliere segment neemt deze voor beide groepen juist toe.

Veertien procent van de huurders heeft te maken met een zeer hoge huurquote van 40% of meer. Bij recent verhuisden heeft 20% een huurquote van 40% of meer. Bij de recent verhuisden in de particuliere vrije huursector, die gemiddeld een huurquote van 34% hebben, ligt het aandeel met een huurquote van 40% of meer op 26%.

Figuur 18 Gemiddelde huurquote naar huursegment, MRA, 2017-2019





hypotheek-  
quote: 17%

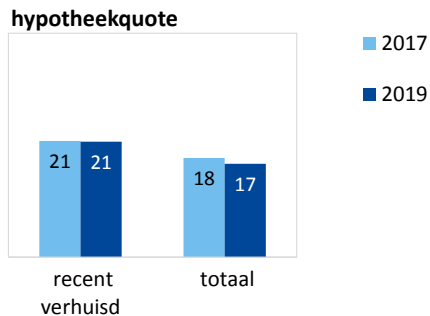
### *Hypotheek en hypotheekquote gedaald*

Woningeigenaren in de MRA betalen per maand gemiddeld €755 aan hypotheek (bruto). In 2017 lag dit bedrag op €771. In Zaanstreek-Waterland zijn de gemiddelde hypotheeklasten met €633 het laagst en in Amsterdam met €866 het hoogst. Recent verhuisden die een koopwoning hebben betrokken in de MRA, betalen gemiddeld €1045 aan hypotheeklasten per maand (bruto).

In de MRA besteden woningeigenaren gemiddeld 17% van hun inkomen aan de hypotheek. De hypotheekquote in de MRA is ten opzichte van 2017 licht gedaald, toen besteedden huishoudens gemiddeld 18% van hun inkomen aan de hypotheek (zie figuur 19).

De hypotheekquote varieert enigszins tussen de deelregio's en ligt tussen de 16-18%. In alle deelregio's is de hypotheekquote in vergelijking met 2017 licht gedaald, met 1 procentpunt. Recent verhuisde kopers hebben een hogere hypotheekquote dan zittende kopers. De hypotheekquote van recent verhuisde kopers is 21%, dat is gelijk aan 2017.

**Figuur 19 Gemiddelde hypotheekquote, MRA, 2017-2019 (%)**



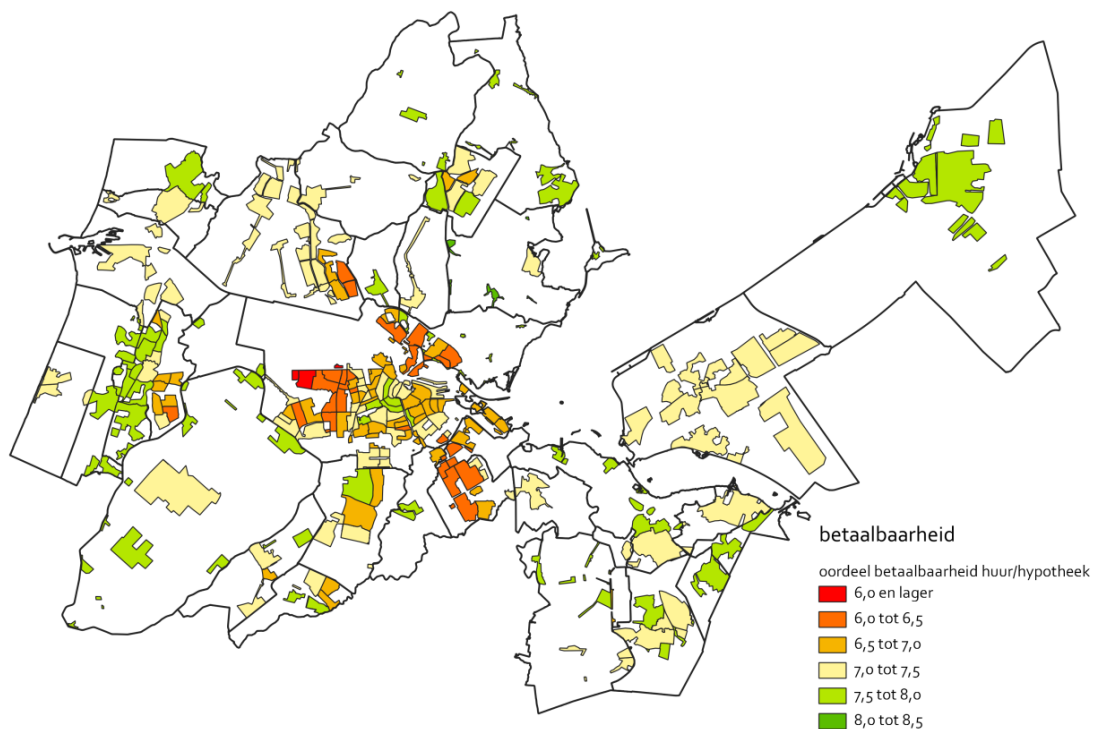


betalbaar-  
heid: 7,1

Eén op de vijf huishoudens geeft een rapportcijfer 5 of lager aan de betaalbaarheid van de woning. Gemiddeld geven inwoners van de MRA een 7,1 voor de betaalbaarheid van hun woning.<sup>10</sup> In 2017 was dit eveneens een 7,1. Huurders vinden hun woonlasten moeilijker te betalen dan bewoners van een koopwoning (6,1 versus 8,2). Dit heeft vooral met het verschil in inkomen te maken: hogere inkomens hebben in het algemeen minder moeite om hun woning te betalen dan lage inkomens. In het sociale segment hebben huurders van corporatiewoning meer moeite met de betaalbaarheid van hun woning dan huurders in particuliere woningen (6,0 versus 6,6). Bij de vrije sector is dit verschil wat kleiner. Huurders van corporatiewoningen in de vrije sector beoordelen de betaalbaarheid van de woning gemiddeld met een 6,0 en huurders van particuliere vrije sectorwoningen geven gemiddeld een 6,2. Recent verhuisden beoordelen de betaalbaarheid van de woning gemiddeld met een 6,8 terwijl niet-verhuisde bewoners gemiddeld een 7,2 geven.

De gebieden waar bewoners het meest negatief zijn over de betaalbaarheid van de woonlasten zijn delen van Nieuw-West, Noord en Zuidoost in Amsterdam. Ook in Haarlem-Zuidoost, Zaanstad-Zuidoost en delen van Purmerend vallen op. In de rijkere delen van de MRA (bijvoorbeeld Bloemendaal, Heemstede, delen van Gooi en Vechtstreek) hebben huishoudens het minst moeite met de betaalbaarheid van de huur/hypotheek. Maar ook Lelystad, delen van Purmerend en Heemskerk vallen op.

**Figuur 20 Oordeel betaalbaarheid huur/hypotheek woning, MRA, 2019**  
**Rapportcijfer (1=moeilijk betaalbaar, 10= makkelijk betaalbaar)**



Eén op de vijf huishoudens (21%) geeft een 5 of lager aan de betaalbaarheid van de woning. Onder huurders is dit aandeel flink hoger: 35%. Bij kopers spelen betaalbaarheidsproblemen veel minder (6%). Huurders met een huurquote van 40% of meer geven in ruim de helft (56%) van de gevallen aan de huur moeilijk te kunnen betalen (rapportcijfer 5 of lager).

<sup>10</sup> Het gaat om een rapportcijfer tussen de 1 en 10, waarbij een 1 staat voor moeilijk betaalbaar en een 10 voor makkelijk betaalbaar.







# Woonwensen en Recent Verhuisden

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019



### *Colofon*

Het onderzoek is uitgevoerd door Onderzoek, Informatie en Statistiek, gemeente Amsterdam in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad. Het onderzoek is begeleid door de deelnemende gemeenten en corporaties.

#### Begeleidingscommissie:

Lisan Wilkens, Metropoolregio Amsterdam

Jeroen van der Veer, Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad

Renée Kuit, gemeente Zaanstad

Kees Dignum, gemeente Amsterdam

Monique van Diest, gemeente Purmerend

Martine de Graaf, gemeente Haarlem

Marian Prins, regio Amstelland-Meerlanden

Betty Boerman, regio Gooi en Vechtstreek

#### Foto voorzijde:

Weesp, fotograaf Edwin van Eis

#### Auteurs:

Hester Booi, OIS Amsterdam

Laura de Graaff, OIS Amsterdam

Feiko de Grip, OIS Amsterdam

Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS)

Weesperstraat 113-117

1018 VN Amsterdam

020-2510333

[data.amsterdam.nl](http://data.amsterdam.nl)

[h.booi@amsterdam.nl](mailto:h.booi@amsterdam.nl)

Alle publicaties en de onderzoeksverantwoording zijn te vinden op:

[data.amsterdam.nl/dossier/wonen](http://data.amsterdam.nl/dossier/wonen)

## Kernpunten

- De verhuisdynamiek is toegenomen, 265.000 huishoudens zijn recent in de MRA verhuisd (+5.000; +2%).
- De instroom uit het buitenland is gegroeid met 19% (+6.000 huishoudens). Dit zijn vooral jonge huishoudens tot 35 jaar zonder kinderen.
- Het aantal starters is afgenomen met 6% (-2.500 huishoudens) tot 38.300.
- De uitstroom van gezinnen vanuit Amsterdam naar de overige MRA is toegenomen (+900; +14%), net als de uitstroom vanuit de MRA naar de rest van Nederland (+1.700; +25%).
- Nieuwbouwwoningen worden vaak betrokken door gezinnen. Behalve in Amsterdam, daar zijn het vooral jonge huishoudens zonder kinderen die de nieuwbouw betrekken.
- De verhuigeneidheid is toegenomen. In de groeiende particuliere vrije sector is de verhuigeneidheid hoog (49%). Meest genoemde verhuisredenen van huurders in dit segment zijn het willen kopen van een woning (48%) en de hoge woonlasten (38%).
- Doorstromers zoeken vooral koopwoningen en sociale huurwoningen. De vraag naar middeldure huur is klein maar neemt wel toe. De vraag naar dure huur is nog kleiner en neemt af.
- De woonvoorkeuren van doorstromende woningzoekende in de MRA zijn divers. Er is zowel vraag naar eengezinswoningen als naar meergezinswoningen van verschillende oppervlakte. Ouderen zoeken wel vaker een meergezinswoning, vooral met een middelgroot oppervlak (60-100m<sup>2</sup>).
- Bij de doorstromers in de MRA gaat de voorkeur uit naar de gemixte tussenmilieus 'rustig-stedelijk', 'gevarieerd', 'wonen-winkels-werken' en naar 'woonwijk'. Minder geliefd bij doorstromers zijn 'grootstedelijk', 'ruim' en landelijk.
- Verhuigeneigde doorstromers die momenteel in een ruim, landelijk of recreatief woonmilieu wonen willen dit vaak blijven doen. Doorstromers die grootstedelijk wonen, willen eerder naar een rustig-stedelijke woonomgeving verhuizen.
- Het woningtekort is het grootst in het sociale huursegment en in het middeldure koop segment (€175.000-€409.000).

## 1| Verhuisdynamiek: instroom uit overig Nederland afgenomen, instroom uit het buitenland toegenomen



265.000  
huishoudens  
verhuisd

In de jaren 2017-2018 zijn er in totaal bijna 265.000 huishoudens binnen en naar de MRA verhuisd. Dat zijn 5.000 verhuizingen meer dan in de periode 2015-2016. Er vestigden zich meer huishoudens uit het buitenland, terwijl de instroom uit de rest van Nederland afnam. Tegelijkertijd trok een groeiend aantal huishoudens vanuit de MRA naar overig Nederland. Binnen de MRA zijn huishoudens in toenemende mate van Amsterdam naar andere deelregio's verhuisd.

Ruim de helft van de huishoudens is binnen de eigen deelregio verhuisd, in de meeste gevallen zelfs binnen de eigen gemeente. Ten opzichte van 2015-2016 bleef het aantal verhuizingen binnen de eigen deelregio vrijwel gelijk, maar het aandeel ervan in alle verhuizingen nam licht af. Dit komt door de toegenomen verhuisdynamiek tussen de deelregio's (+8%) en de toegenomen instroom uit het buitenland (+19%).

Het aantal verhuizingen tussen MRA-deelregio's is met 8% gegroeid, tot ruim 42.000 (zie tabel 1). Dit komt vooral doordat meer huishoudens Amsterdam hebben verruild voor een andere deelregio. Het ging om bijna 18.600 huishoudens in 2017-2018, 2.700 meer dan in de twee jaar ervoor. De meeste Amsterdammers verhuisden naar Amstelveen (2.800), gevolgd door Almere, Haarlem (beide 2.200) en Zaanstad (2.100). Vooral jongeren (alleenstaanden en stellen jonger dan 35 jaar) en gezinnen verlieten Amsterdam vaker, maar ook de uitstroom van senioren is gegroeid.

Tegelijkertijd nam het positieve migratiesaldo van de MRA met de rest van Nederland in rap tempo af. Kwamen er in 2015-2016 nog 12.000 meer huishoudens vanuit overig Nederland naar de MRA dan andersom, in 2017-2018 liep dit saldo terug tot 600. De verhuizingen naar de MRA namen met 9% af tot 38.800, terwijl de uitstroom naar overig Nederland met 25% toenam tot 38.200.

### Toelichting op het verhuizingenbestand

Het verhuizingenbestand is gebaseerd op CBS-microdata. Hierin zijn alle huishoudens in de MRA opgenomen op peildatum 31/12/2018. Vervolgens is gekeken wat de laatste verhuizing was van deze huishoudens. Van alle huishoudens die in de periode 2017-2018 zijn verhuisd, zijn de kenmerken van deze verhuizing opgenomen in het verhuizingenbestand. Ook alle huishoudens die in deze periode vertrokken zijn uit de MRA zijn toegevoegd. Deze huishoudens zijn verder verrijkt met data over onder andere hun huishoudsamenstelling, leeftijd, woonplek (voor en na verhuizing) en woningkenmerken (voor en na verhuizing).

De verhuisdynamiek wordt bekeken op het niveau van huishoudens (situatie na verhuizing). Bij verhuizingen naar het buitenland is de huishoudensituatie na verhuizing niet bekend. Deze verhuisstroom is daarom niet vermeld in de tabellen. Starters worden gedefinieerd aan de hand van hun woonsituatie voor verhuizing (thuiswonend kind). Bij verhuizers uit het buitenland is de woonsituatie voor verhuizing niet bekend, waardoor niet vastgesteld kan worden of het hier om starters gaat.

Veel verhuisgegevens in andere publicaties zijn op persoonsniveau. Dit geeft soms een ander beeld, omdat de instroom in de MRA vooral uit éénpersoonshuishoudens bestaat, en de uitstroom vaak uit meerpersoonshuishoudens. Een positief migratiesaldo geteld in huishoudens, kan geteld in personen negatief zijn.

Het aantal huishoudens uit het buitenland dat zich in de MRA vestigde groeide van 31.000 naar 37.000 (+19%). Dit zijn zowel huishoudens met een migratie-achtergrond die bijvoorbeeld voor werk of studie naar Nederland komen, als Nederlandse huishoudens die terugkeren uit het buitenland. De groei vond in alle deelregio's plaats en lag tussen de 15% (IJmond) en 30% (Almere/Lelystad). In Almere/Lelystad kwamen ruim 2.100 huishoudens uit het buitenland wonen. Bijna 24.000 huishoudens uit het buitenland trokken naar Amsterdam, waar het aandeel van de instroom uit het buitenland in alle verhuizingen het grootst was. Na Amsterdam was het aandeel van de instroom uit het buitenland het grootst in Amstelland-Meerlanden. De uitstroom naar het buitenland is niet bekend, omdat de huishoudenssituatie in het buitenland niet bekend is (zie toelichting op verhuizingenbestand).

**Tabel 1 Verhuisde huishoudens naar, binnen en uit de MRA, 2017-2018 (aantallen)**

	binnen deel- regio	vanuit overig MRA	naar overig MRA	saldo	vanuit overig NL	naar overig NL	saldo	uit buiten- land
Zaanstreek-Waterland	13825	4899	3583	1316	2154	3583	-1429	1772
Almere/Lelystad	15133	4200	2813	1387	3185	4377	-1192	2132
Gooi en Vechtstreek	12390	3567	2917	650	3630	4721	-1091	1711
Amstelland-Meerlanden	12572	9225	8485	740	4358	5599	-1241	4723
Zuid-Kennemerland	11510	5203	4079	1124	2644	3437	-793	2051
IJmond	6592	2188	1666	522	1208	1697	-489	826
Amsterdam	74683	12848	18587	-5739	21624	14818	6806	23948
Metropoolregio Amsterdam	146705	42130	42130	0	38803	38232	571	37163

bron: CBS, bewerking OIS

**Tabel 2 Ontwikkeling verhuisde huishoudens naar herkomst, 2017-2018 t.o.v. 2015-2016 (%)**

	binnen deelregio	vanuit overig MRA	naar overig MRA	vanuit overig NL	naar overig NL	uit buitenland
Zaanstreek-Waterland	-2	5	4	4	30	15
Almere/Lelystad	9	35	-15	4	21	30
Gooi en Vechtstreek	-1	19	2	-7	19	17
Amstelland-Meerlanden	-2	13	4	1	27	18
Zuid-Kennemerland	-4	10	6	-20	23	20
IJmond	-9	14	1	-6	21	21
Amsterdam	1	-5	17	-13	26	19
Metropoolregio Amsterdam	0	8	8	-9	25	19

bron: CBS, bewerking OIS

### Leeswijzer tabellen verhuiscijfers

De tabellen 1,5,7,9 en 11 geven de verhuisstromen van, naar en binnen de MRA weer per deelregio voor de periode 2017-2018. Aan de hand van het voorbeeld Zaanstreek-Waterland in tabel 1 wordt hier beschreven hoe de tabellen gelezen kunnen worden.

1<sup>e</sup> kolom: in de periode 2017-2018 verhuisden er 13.825 huishoudens binnen Zaanstreek-Waterland.

2<sup>e</sup> kolom: er vestigden zich 4.899 huishoudens vanuit de andere delen van de MRA.

3<sup>e</sup> kolom: er vertrokken 3.538 huishoudens naar andere delen van de MRA.

4<sup>e</sup> kolom: het migratiesaldo van Zaanstreek-Waterland met de rest van de MRA was daarmee positief (1.316).

5<sup>e</sup> kolom: vanuit overig Nederland (geen MRA) vestigden zich 2.154 huishoudens.

6<sup>e</sup> kolom: er vertrokken 3.538 huishoudens naar overig Nederland (geen MRA).

7<sup>e</sup> kolom: het migratiesaldo van Zaanstreek-Waterland met overig Nederland is daarmee negatief (-1429;)

8<sup>e</sup> kolom: er verhuisden 1.772 huishoudens vanuit het buitenland naar Zaanstreek-Waterland.

De tabellen 2,6,8,10 en 12 laten zien hoe deze verhuisstromen in 2017-2018 verschillen met dezelfde verhuisstromen in de periode 2015-2016. De verschillen zijn weergegeven in percentages. Het leesvoorbeeld aan de hand van Zaanstreek-Waterland in tabel 2 gaat als volgt:

1<sup>e</sup> kolom: ten opzichte van de periode 2015-2016 zijn er in 2017-2018 iets minder huishoudens binnen de deelregio verhuisd (-2%).

2<sup>e</sup> kolom: er verhuisden 5% meer huishoudens vanuit andere delen van de MRA naar Zaanstreek-Waterland.

3<sup>e</sup> kolom: het aantal huishoudens dat vanuit Zaanstreek-Waterland naar andere delen van de MRA verhuisde, is toegenomen (4%).

4<sup>e</sup> kolom: de instroom vanuit overig Nederland is iets toegenomen (+4%)

5<sup>e</sup> kolom: de uitstroom naar overig Nederland is sterk gegroeid (+30%).

6<sup>e</sup> kolom: de instroom vanuit het buitenland lag 15% hoger.

### *Meeste verhuisdynamiek in nieuwbouwwijken, studentenwijken en binnensteden*

Figuur 3 laat per wijk het aantal recent binnen of naar een wijk verhuisde huishoudens zien, als aandeel van het aantal huishoudens dat in een wijk woont.<sup>1</sup> In drie op de vijf wijken in de MRA bleef deze verhuisdynamiek in de periode 2017-2018 onder de 20%. In wijken waar nieuwbouw plaatsvond en wijken waar studentencomplexen liggen, was de verhuisdynamiek relatief groot. Zo verhuisden binnen of naar studentenwijk Uilenstede (Amstelveen) 1.990 huishoudens, die goed waren voor ruim 60% van het totaal aantal huishoudens. In de wijk Zuidas in Amsterdam woonden eind 2018 1.850 recent verhuisde huishoudens (70% van het totaal aantal huishoudens). Maar ook de slechts 160 recente verhuizers naar de Noordelijke IJ-oever Oost (Amsterdam-Noord), vormden 70% van alle huishoudens. Hier bevonden zich studentenwoningen op de NDSM-werf en worden sinds enkele jaren nieuwe appartementencomplexen gebouwd. Dezelfde ontwikkeling vindt plaats in Amstel III/Bullewijk (Amsterdam-Oost), waar het aantal recent verhuisden 65% van alle huishoudens betrof.

Ook in Almere Poort (2.810; 46% van de huishoudens) en Almere Hout (650; 45%) woonden veel recent verhuisde huishoudens. Dit is het gevolg van nieuwbouw. Verder was er relatief veel verhuisdynamiek in de binnensteden van Amsterdam, Hilversum, Haarlem, Amstelveen en Lelystad.

### *Verhuisdynamiek groeide in bijna alle wijken van Almere en Lelystad*

Figuur 4 laat op wijkniveau zien waar het aantal recent binnen of naar de wijk verhuisde huishoudens tussen 2015-2016 en 2017-2018 is gegroeid of juist is afgenomen. Duidelijk zichtbaar is het gegroeide aantal recent verhuisden in de regio Almere/Lelystad. In Almere Poort woonden eind 2018 2.810 recent verhuisde huishoudens, anderhalf keer zoveel als het aantal in 2015-2016. In Almere Hout was sprake van een verdubbeling van het aantal, tot 650. In de Lelystadse (nieuwbouw)wijken Houtribhoogte, Hollandse Hout, Watergang en Zuigerplaspark ging het om méér dan een verdubbeling van het aantal recent verhuisden. In absolute zin lag het aantal daar echter niet heel hoog, het ging om een groei van tientallen.

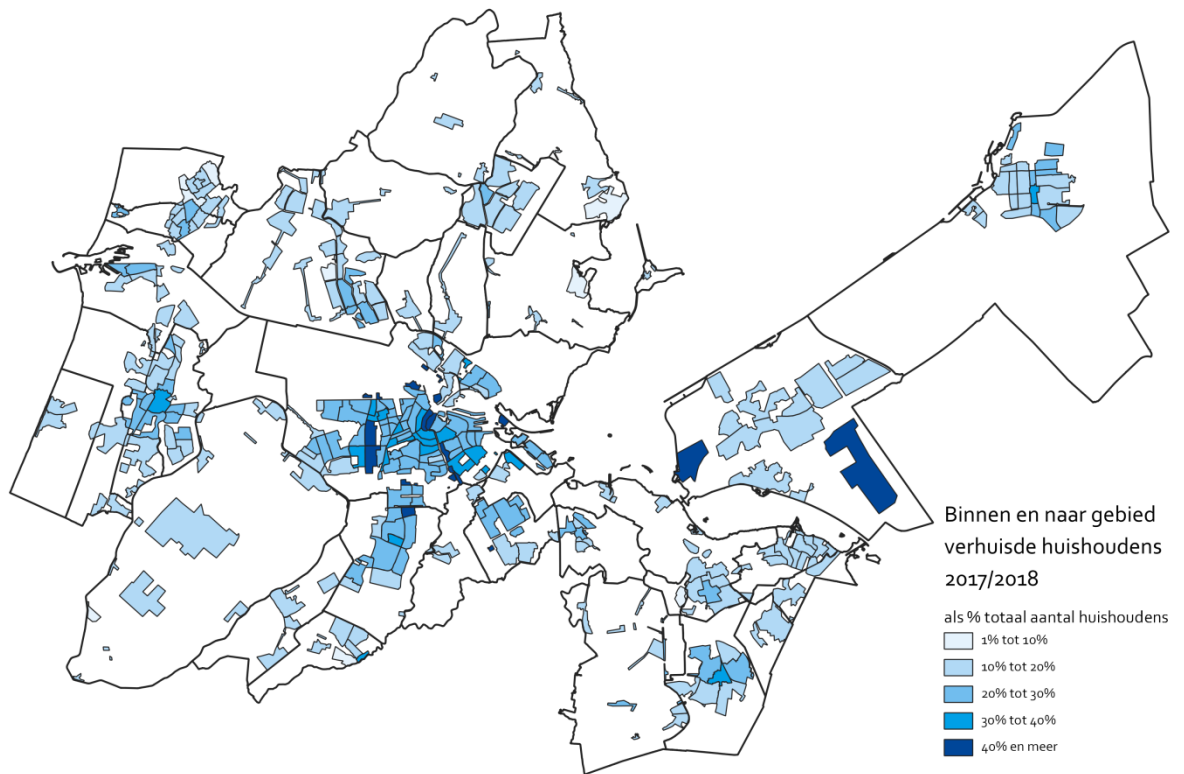
In het gebied Sloterdijk in Amsterdam Nieuw-West groeide het aantal recent verhuisde huishoudens het snelst. In 2015-2016 werden hier de eerste woningen gebouwd en telde de wijk 90 recent verhuisde huishoudens. In 2017-2018 waren daar 700 verhuisde huishoudens bij gekomen. In Amsterdam was in de nieuwbouwgebieden Houthavens en Noordelijke IJ-oever Oost sprake van een minstens verdubbeld aantal recent verhuisden.

---

<sup>1</sup> Het gaat om alle huishoudens die in 2017 en 2018 verhuisd zijn naar of binnen een gebied en daar in december 2018 (de peildatum) nog steeds woonden.

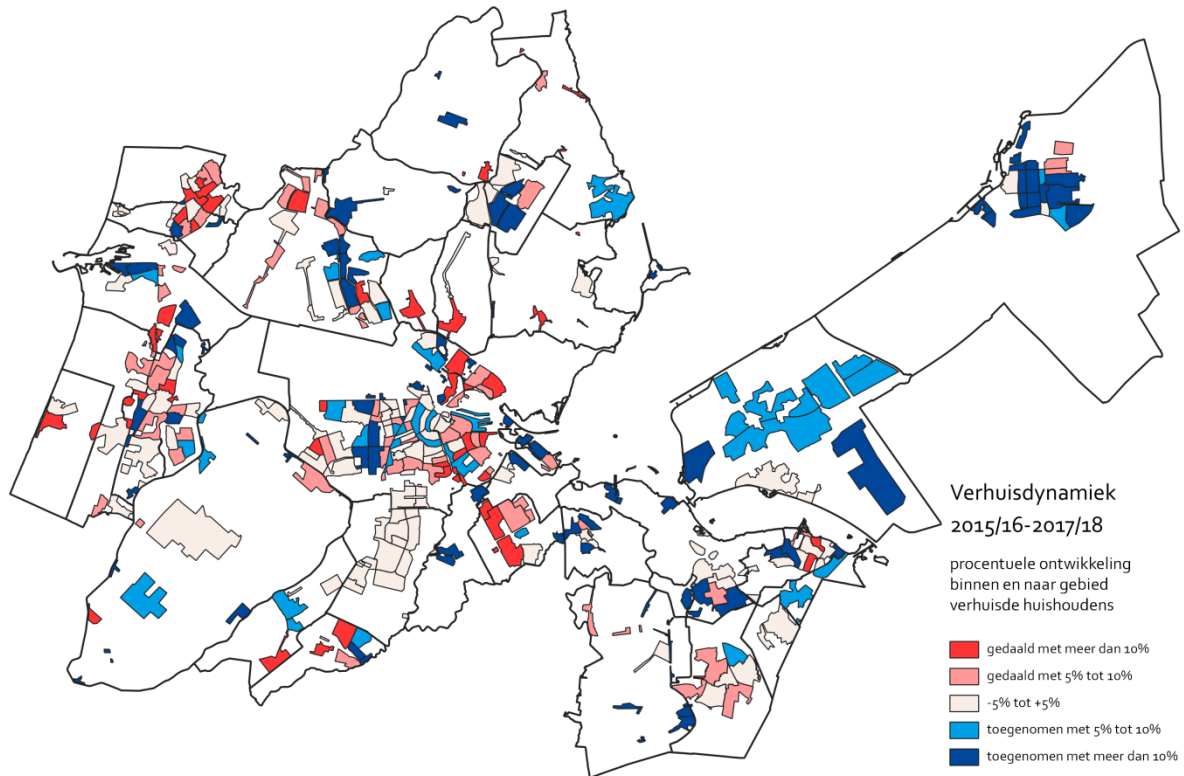


**Figuur 3 Aandeel verhuisde huishoudens per gebied, MRA, 2017-2018 (%)**



bron: CBS, bewerking OIS

**Figuur 4 Ontwikkeling verhuisdynamiek per gebied, 2017-2018 t.o.v. 2015-2016 (%)**



bron: CBS, bewerking OIS

## 2| Verhuisgedrag per levensfase: Jonge huishoudens vestigden zich in de MRA, gezinnen vertrokken

Voorafgaand aan de verhuizing nog bij hun ouder(s) inwoonden.<sup>3</sup> In totaal zijn er in 2017-2018 bijna 38.300 starters verhuisd binnen en naar de MRA. Binnen de MRA ging het om bijna 25.000 (zie tabel 5) huishoudens.<sup>4</sup> Uit overig Nederland kwamen 13.300 starters. In 2015-2016 lag het aantal starters 6% hoger, op 40.700. Binnen de MRA verhuisden toen 25.800 starters en uit overig Nederland kwamen er 14.900. De instroom uit overig Nederland daalde daarmee sterker (-11%) dan de verhuizingen van starters binnen de MRA (-3%).

### Starters



38.300  
starters

Starters op de woningmarkt zijn in deze analyse huishoudens die voorafgaand aan de verhuizing nog bij hun ouder(s) inwoonden.<sup>3</sup> In totaal zijn er in 2017-2018 bijna 38.300 starters verhuisd binnen en naar de MRA. Binnen de MRA ging het om bijna 25.000 (zie tabel 5) huishoudens.<sup>4</sup> Uit overig Nederland kwamen 13.300 starters. In 2015-2016 lag het aantal starters 6% hoger, op 40.700. Binnen de MRA verhuisden toen 25.800 starters en uit overig Nederland kwamen er 14.900. De instroom uit overig Nederland daalde daarmee sterker (-11%) dan de verhuizingen van starters binnen de MRA (-3%).

In de deelregio Zuid-Kennemerland daalde de instroom van starters uit overig Nederland het hardst (-15%), gevolgd door Amsterdam (-14%). Alleen in Almere/Lelystad en Zaanstreek-Waterland nam de instroom uit overig Nederland toe. Ondanks dat in Amsterdam de instroom van starters afnam, was het percentage het grootste in de MRA. Bijna de helft kwam uit overig Nederland en een kwart uit overig MRA. Amsterdam en Amstelland-Meerlanden waren de enige twee deelregio's met een positief migratiesaldo van starters met overig Nederland. De grote instroom in deze deelregio's heeft voor een, zij het afnemend, vestigingsoverschot voor de hele MRA in deze levensfase gezorgd.

De afgenomen instroom van starters binnen deelregio's, tussen deelregio's en uit overig Nederland kan deels verklaard worden door de invoering van het leenstelsel voor studenten.<sup>5</sup> Zij blijven hierdoor langer thuis wonen. Er is echter ook sprake van een groeiende uitstroom van starters naar overig Nederland. Dit kan erop duiden dat ook hierbij de krappe woningmarkt in de MRA een rol speelt. Het prijsniveau van woningen ligt er hoog en bij de toewijzing van sociale huurwoningen werkt het inschrijftijdscriterium over het algemeen niet in het voordeel van starters. Zij kijken vaker buiten de regio.

<sup>2</sup> Zie voor een dergelijke analyse ook: RIGO (2019). Verhuisstromen in de Metropoolregio Amsterdam 2016-2017.

<sup>3</sup> Starters zijn in deze analyse huishoudens die voorafgaand aan de verhuizing nog bij hun ouder(s) inwoonden en na verhuizing een eigen huishouden vormen. Deze definitie is niet leeftijdsgebonden. Er is dus sprake van overlap tussen starters en andere huishoudentypes die in dit hoofdstuk onderscheiden worden. Een starter kan ook meetellen als jong huishouden, en zelfs als senior. Van de vestigers uit het buitenland kan niet worden vastgesteld of zij starters op de woningmarkt zijn omdat hun vorige woonsituatie niet bekend is. Zij maken daarom geen deel uit van deze analyse.

<sup>4</sup> Het gaat om de som van de binnen de deelregio's en tussen de deelregio's (kolom vanuit overig MRA) verhuisde starters.

<sup>5</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2018/04/studeren-en-uit-huis-gaan-nog-haalbaar->

**Tabel 5 Verhuisde starters binnen, naar en uit de MRA, 2017-2018 (aantallen)**

	binnen deelregio	vanuit overig MRA	naar overig MRA	saldo	vanuit overig NL	naar overig NL	saldo
Zaanstreek-Waterland	2668	587	1235	-648	417	905	-488
Almere/Lelystad	2610	541	742	-201	563	1075	-512
Gooi en Vechtstreek	1756	285	1077	-792	771	1524	-753
Amstelland-Meerlanden	1799	1128	1942	-814	1552	1348	204
Zuid-Kennemerland	1513	861	882	-21	804	986	-182
IJmond	1287	308	633	-325	216	459	-243
Amsterdam	5201	4410	1609	2801	8991	1311	7680
Metropoolregio Amsterdam	16834	8120	8120	0	13314	7608	5706

bron: CBS, bewerking OIS

**Tabel 6 Ontwikkeling verhuisde starters, 2017-2018 t.o.v. 2015-2016 (%)**

	binnen deelregio	vanuit overig MRA	naar overig MRA	vanuit overig NL	naar overig NL
Zaanstreek-Waterland	-12	4	0	11	19
Almere/Lelystad	0	22	-14	15	24
Gooi en Vechtstreek	-4	5	-6	-8	24
Amstelland-Meerlanden	-11	8	-1	-4	22
Zuid-Kennemerland	-1	4	3	-15	32
IJmond	-2	17	2	-6	16
Amsterdam	-2	-7	8	-14	39
Metropoolregio Amsterdam	-5	0	0	-11	26

bron: CBS, bewerking OIS

### *Jonge huishoudens*

Binnen de MRA zijn in 2017-2018 ruim 85.000 jonge huishoudens (tot 35 jaar) zonder kinderen verhuisd (inclusief starters). Dat is vergelijkbaar met het aantal in 2015-2016. Van deze groep was 70% alleenstaand en 30% een stel. 65.500 verhuizingen vonden plaats binnen de eigen deelregio. Vooral in Zaanstreek-Waterland, Almere/Lelystad en IJmond kwam een groot deel van de zich vestigende jonge huishoudens uit de eigen regio.

De instroom van jonge huishoudens vanuit MRA deelregio's naar Amsterdam nam af van 9.300 naar 8.700 (-6%) in 2017-2018. In andere deelregio's groeide de instroom uit de MRA juist, vooral door instroom uit Amsterdam. In Almere/Lelystad groeide die instroom het snelst, met 33% ten opzichte van de twee voorgaande jaren. Amstelland-Meerlanden zag als enige regio meer jonge huishoudens naar een andere MRA-regio vertrekken dan er binnen de eigen regio verhuisden. Wel was er een hoge instroom van jonge huishoudens uit het buitenland.

Het migratiesaldo van de MRA met overig Nederland bleef positief voor huishoudens in deze levensfase, maar halveerde bijna ten opzichte van 2015-2016, van 14.700 naar 7.600. De instroom van jonge huishoudens uit overig Nederland nam af, met 13% tot ruim 25.000. De daling vond in alle deelregio's plaats, maar in Amsterdam waren de aantallen verreweg het grootst. Daar vestigden zich ruim 2.500 minder jonge huishoudens dan in 2015-2016. Relatief was de afname het sterkst in Zuid-Kennemerland (-25%). Amsterdam bleef samen met Amstelland-Meerlanden de enige deelregio waar zich meer jonge huishoudens uit overig Nederland vestigden dan andersom, maar dit saldo nam sterk af (-30%).

Uit het buitenland vestigden zich ruim 23.000 jonge huishoudens, daarmee was dit de grootste groep van de 37.000 buitenlandse vestigers. De buitenlandse instroom in deze leeftijdsgroep groeide met 22% iets harder dan de totale instroom uit het buitenland (+19%, zie tabel 2). Deze huishoudens kwamen vooral in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden terecht, maar ook in de andere deelregio's kwam één op de tien zich vestigende jonge huishoudens uit het buitenland.

**Tabel 7 Verhuisde jonge huishoudens (tot 35 jaar, alleenwonend of stel zonder kinderen) binnen, naar en uit de MRA, 2017-2018 (aantallen)**

	binnen deelregio	vanuit overig MRA	naar overig MRA	saldo	vanuit overig NL	naar overig NL	saldo	uit buitenland
Zaanstreek-Waterland	4147	1589	1935	-346	779	1375	-596	829
Almere/Lelystad	4806	1382	1372	10	1205	1717	-512	873
Gooi en Vechtstreek	3646	1072	1753	-681	1586	2442	-856	785
Amstelland-Meerlanden	3895	3935	4934	-999	2514	2501	13	2897
Zuid-Kennemerland	4139	2262	1955	307	1424	1660	-236	1000
IJmond	2110	732	908	-176	453	707	-254	345
Amsterdam	42757	8692	6807	1885	17297	7282	10015	16572
Metropoolregio Amsterdam	65500	19664	19664	0	25258	17684	7574	23301

bron: CBS, bewerking OIS

**Tabel 8 Ontwikkeling verhuisde jonge huishoudens (tot 35 jaar, alleenwonend of stel zonder kinderen), 2017-2018 t.o.v. 2015-2016 (%)**

	binnen deelregio	vanuit overig MRA	naar overig MRA	vanuit overig NL	naar overig NL	uit buitenland
Zaanstreek-Waterland	-12	5	1	-2	31	17
Almere/Lelystad	-3	33	-20	-5	12	27
Gooi en Vechtstreek	-8	19	-4	-15	23	23
Amstelland-Meerlanden	-9	16	0	-3	22	26
Zuid-Kennemerland	-3	8	8	-25	22	18
IJmond	-9	18	-2	-6	20	24
Amsterdam	1	-6	19	-13	30	22
Metropoolregio Amsterdam	-2	4	4	-13	25	22

bron: CBS, bewerking OIS

### Gezinnen

Binnen de MRA verhuisden in 2017-2018 bijna 50.000 gezinnen, waarvan bijna 40.000 in de eigen deelregio. Het aantal verhuizingen binnen deelregio's groeide licht (+3%) vergeleken met 2015-2016. Sterker was de groei van de verhuizingen tussen deelregio's, dat waren er 11.200 in 2017-2018 (+10%). Meer gezinnen verruilden Amsterdam voor een andere deelregio (+19%). Waar Amsterdam in eerdere leeftijdsfasen huishoudens aantrok, verhuisden per saldo bijna 5.500 gezinnen uit Amsterdam naar andere MRA-regio's. Vooral in Almere/Lelystad en Gooi en Vechtstreek groeide de instroom van gezinnen uit de overige MRA.

Zoals gezinnen vanuit Amsterdam vaker naar andere delen van de MRA verhuisden, zo verhuisden gezinnen vanuit de hele MRA vaker dan in de voorgaande twee jaar naar andere delen van Nederland. Deze uitstroom groeide met 25%. Het migratiesaldo van gezinnen was in 2017-2018 voor alle deelregio's negatief. In 2015-2016 gold dat nog (net) niet voor Gooi en Vechtstreek en IJmond. Ondanks het negatieve migratiesaldo waren er ook deelregio's waar de instroom uit overig Nederland nog toenam. Dit waren Zaanstreek-Waterland, Almere/Lelystad en Amstelland-Meerlanden. De uitstroom groeide echter harder.

Net als bij jonge huishoudens stond tegenover de afnemende instroom uit overig Nederland een sterk groeiende instroom van gezinnen uit het buitenland, met 19% tot 4.580.

**Tabel 9 Verhuisde gezinnen (een- en tweouder) binnen, naar en uit de MRA, 2017-2018 (aantallen)**

	binnen deelregio	vanuit overig MRA	naar overig MRA	saldo	vanuit overig NL	naar overig NL	saldo	uit buitenland
Zaanstreek-Waterland	4957	1664	665	999	607	885	-278	360
Almere/Lelystad	5929	1505	571	934	853	1025	-172	528
Gooi en Vechtstreek	4280	1499	431	1068	817	824	-7	358
Amstelland-Meerlanden	4787	2940	1423	1517	819	1300	-481	705
Zuid-Kennemerland	3339	1497	986	511	454	685	-231	360
IJmond	2197	720	297	423	333	381	-48	140
Amsterdam	12927	1399	6851	-5452	1138	3526	-2388	2129
Metropoolregio Amsterdam	38416	11224	11224	0	5021	8626	-3605	4580

bron: CBS, bewerking OIS

**Tabel 10 Ontwikkeling verhuisde gezinnen (een- en tweouder), 2017-2018 t.o.v. 2015-2016 (%)**

	binnen deelregio	vanuit overig MRA	naar overig MRA	vanuit overig NL	naar overig NL	uit buitenland
Zaanstreek-Waterland	2	2	10	12	34	18
Almere/Lelystad	16	35	-15	4	22	39
Gooi en Vechtstreek	5	20	18	-2	20	9
Amstelland-Meerlanden	3	5	6	8	33	4
Zuid-Kennemerland	-5	11	8	-9	32	31
IJmond	-8	20	-5	-5	20	18
Amsterdam	2	-6	14	-14	21	21
Metropoolregio Amsterdam	3	10	10	-2	25	19

bron: CBS, bewerking OIS

### Senioren

Senioren (55+, alleenwonend of stel zonder kinderen) verhuizen relatief weinig. In totaal zijn er binnen en naar de MRA 28.500 senioren verhuisd in 2017-2018. Dat was 5% meer dan in 2015-2016. Net als bij gezinnen was er onder senioren binnen de MRA een toenemend vertrek uit Amsterdam naar andere deelregio's. Deze verhuisstroom groeide met 11%. Vooral het vertrek van senioren uit de MRA naar de rest van Nederland nam toe ten opzichte van 2015-2016 (+29%). Per saldo verloor de MRA ruim 2.300 oudere huishoudens aan de rest van het land. In 2015-2016 ging het nog om ongeveer de helft (-1.100). Ook onder senioren nam de instroom uit het buitenland toe (+17%).

**Tabel 11 Verhuisde senioren (55+, alleenwonend of stel zonder kinderen) binnen, naar en uit de MRA, 2017-2018**

	binnen deelregio	vanuit overig MRA	naar overig MRA	saldo	vanuit overig NL	naar overig NL	saldo	uit buitenland
Zaanstreek-Waterland	2724	734	361	373	344	733	-389	136
Almere/Lelystad	2114	523	370	153	508	875	-367	190
Gooi en Vechtstreek	2562	375	304	71	612	814	-202	175
Amstelland-Meerlanden	2176	955	819	136	425	927	-502	258
Zuid-Kennemerland	2120	515	505	10	355	569	-214	162
IJmond	1297	338	173	165	238	279	-41	80
Amsterdam	5918	887	1795	-908	948	1575	-627	914
Metropoolregio Amsterdam	18911	4327	4327	0	3430	5772	-2342	1915

bron: CBS, bewerking OIS

**Tabel 12 Ontwikkeling verhuisde senioren, 2017-2018 t.o.v. 2015-2016 (%)**

	binnen deelregio	vanuit overig MRA	naar overig MRA	vanuit overig NL	naar overig NL	uit buitenland
Zaanstreek-Waterland	10	14	-1	19	35	19
Almere/Lelystad	28	28	5	23	43	42
Gooi en Vechtstreek	6	6	11	-2	14	14
Amstelland-Meerlanden	6	21	13	2	41	23
Zuid-Kennemerland	-1	18	16	-14	26	84
IJmond	-11	10	9	10	10	57
Amsterdam	-5	-8	13	-5	28	13
Metropoolregio Amsterdam	3	11	11	2	29	17

bron: CBS, bewerking OIS

### 3| Verhuizers naar nieuwbouw: 20.000 huishoudens in nieuwbouw



binnen  
deelregio:  
63%

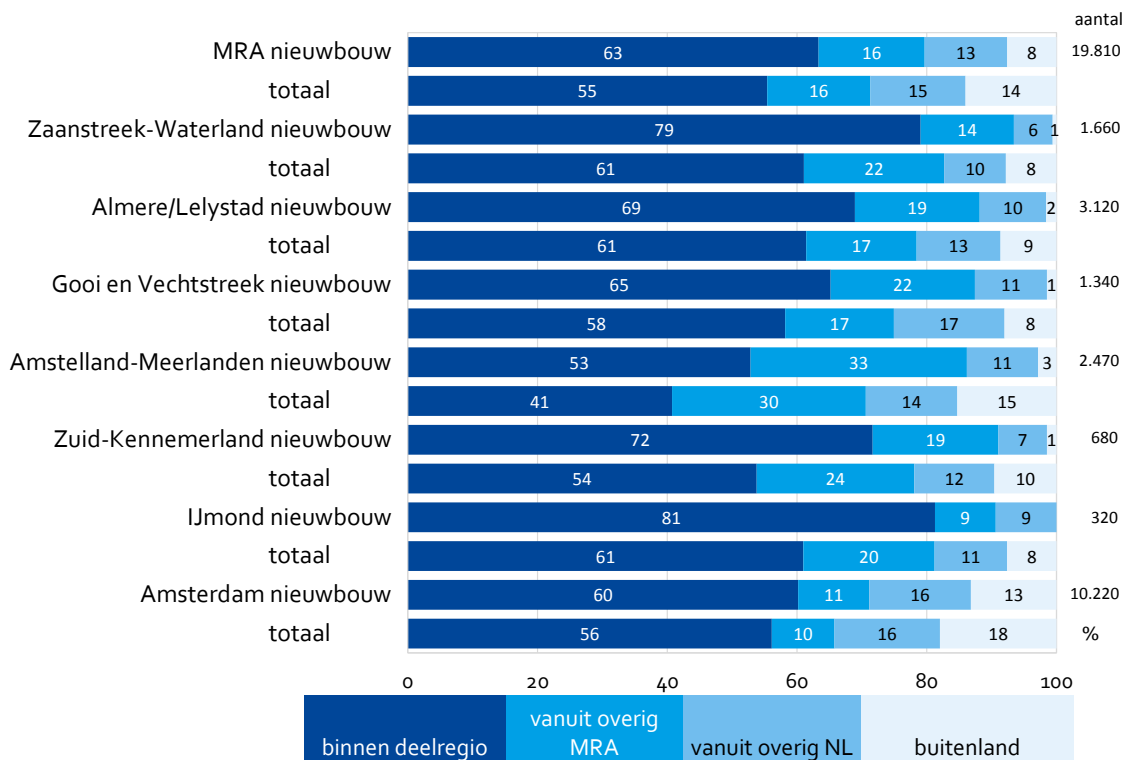
Bijna 20.000 huishoudens verhuisden in 2017 en 2018 naar een nieuwbouwwoning in de MRA. Onder nieuwbouwwoningen worden woningen verstaan met als bouwjaar 2017 of later. De meeste nieuwbouw stond in Amsterdam (ruim 10.000 huishoudens betrokken hier een nieuwbouwwoning). Daarna volgden Almere/Lelystad (3.120), Amstelland-Meerlanden (2.470), Zaanstreek-Waterland (1.660) en Gooi en Vechtstreek (1.340). In Zuid-Kennemerland (680) en IJmond (320) ging het om kleine aantallen.

#### *Nieuwbouwbewoners verhuisden relatief vaak vanuit de eigen deelregio*

Betrekkers van nieuwbouw verhuisden relatief vaak binnen dezelfde deelregio, vergeleken met de verhuizingen naar de gehele voorraad. In IJmond en Zaanstreek-Waterland was dit verschil het grootst, daar was 4 op de 5 betrekkers van een nieuwbouwwoning afkomstig uit dezelfde regio. In Amsterdam was het verschil het kleinst: 60% van de nieuwbouwbewoners kwam uit Amsterdam, ten opzichte van 56% gemiddeld in de totale voorraad. In Amsterdam verhuisde een relatief groot deel van de nieuwbouwbewoners vanuit het buitenland (13%).

Vijftien procent van de nieuwbouwbewoners waren starters die voor hun huidige nieuwbouwwoning thuis woonden bij hun ouders. Dit was ongeveer gelijk aan het aandeel in het totaal aantal verhuisde huishoudens (17% starter). In Almere/Lelystad was het aandeel starters in de nieuwbouw wat groter (20%). In Gooi en Vechtstreek (8%), Zuid-Kennemerland (9%) en IJmond (9%) was het aandeel starters in de nieuwbouw veel lager.

**Figuur 13 Verhuizers naar nieuwbouw (bouwjaar 2017-2018) en totaal aantal verhuizers naar vorige woonplek, MRA 2017-2018 (%)**



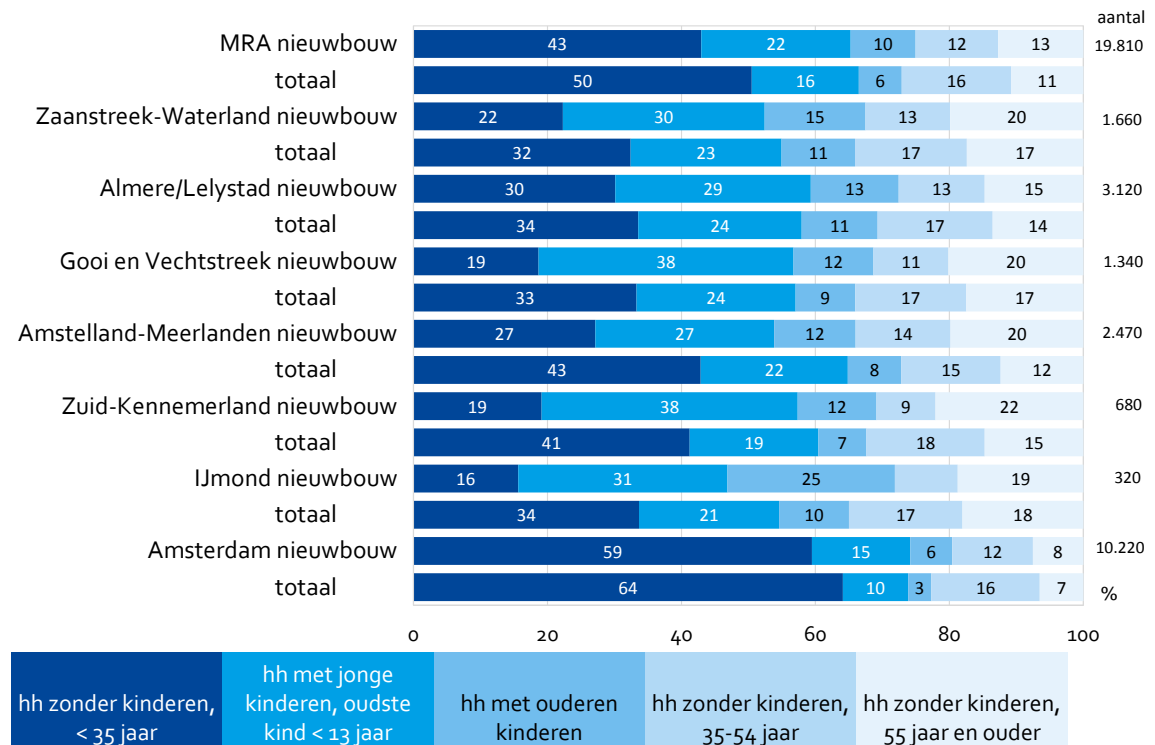
bron: CBS, bewerking OIS



*Nieuwbouw trok relatief veel gezinnen en ouderen aan*

Er verhuisden relatief veel huishoudens met kinderen naar nieuwbouwwoningen, vergeleken met hun aandeel onder alle verhuizers. Dit gold zowel voor gezinnen met jonge kinderen als voor gezinnen met oudere kinderen. Ook ouderen (huishoudens zonder kinderen, 55 jaar en ouder) waren oververtegenwoordigd onder betrekkers van nieuwbouw, vooral in Amstelland-Meerlanden en Zuid-Kennemerland. Jonge huishoudens zonder kinderen verhuisden juist minder vaak naar nieuwbouw. In Amsterdam is dit wel de grootste groep.

**Figuur 14 Verhuizers naar nieuwbouw (bouwjaar 2017-2018) en totaal aantal verhuizers, naar huishoudenstype, MRA 2017-2018 (%)**



bron: CBS, bewerking OIS

#### 4| Verhuisceneidheid doorstromers: meer huishoudens willen verhuizen



25%  
wil zeker  
verhuizen

Een kwart van de zelfstandige huishoudens<sup>6</sup> in de MRA wil de komende twee jaar *zeker* verhuizen. Nog eens 29% wil *misschien* verhuizen. Ten opzichte van 2017 is de verhuisceneidheid van deze doorstromers toegenomen. In 2017 gaf 22% aan *zeker* te willen verhuizen en 30% wilde *misschien* verhuizen.

Het aandeel huishoudens dat *zeker* wil verhuizen binnen twee jaar, is voor alle groepen gestegen. Met het aantrekken van de economie behoort verhuizen voor meer huishoudens tot de mogelijkheden. Wel zijn er verschillen in de mate waarin de verhuisceneidheid is toegenomen. De verhuisceneidheid is verhoudingsgewijs het meest toegenomen onder huurders in de vrije sector. Onder verhuisceneidde huurders in de particuliere vrije sector is de belangrijkste verhuisreden dat men wil kopen in plaats van huren, bijna de helft (48%) noemt dit als verhuisreden. Daarna is de meest genoemde verhuisreden van huurders in de particuliere vrije sector dat de woning te duur is. Zij noemen deze verhuisreden vaker dan in 2017 (38% versus 34%), terwijl onder verhuisceneidgen in het algemeen het aandeel dat de woonlasten als verhuisreden opgeeft, gelijk is gebleven (12%).

##### *Verhuisceneidheid het hoogst in Amsterdam*

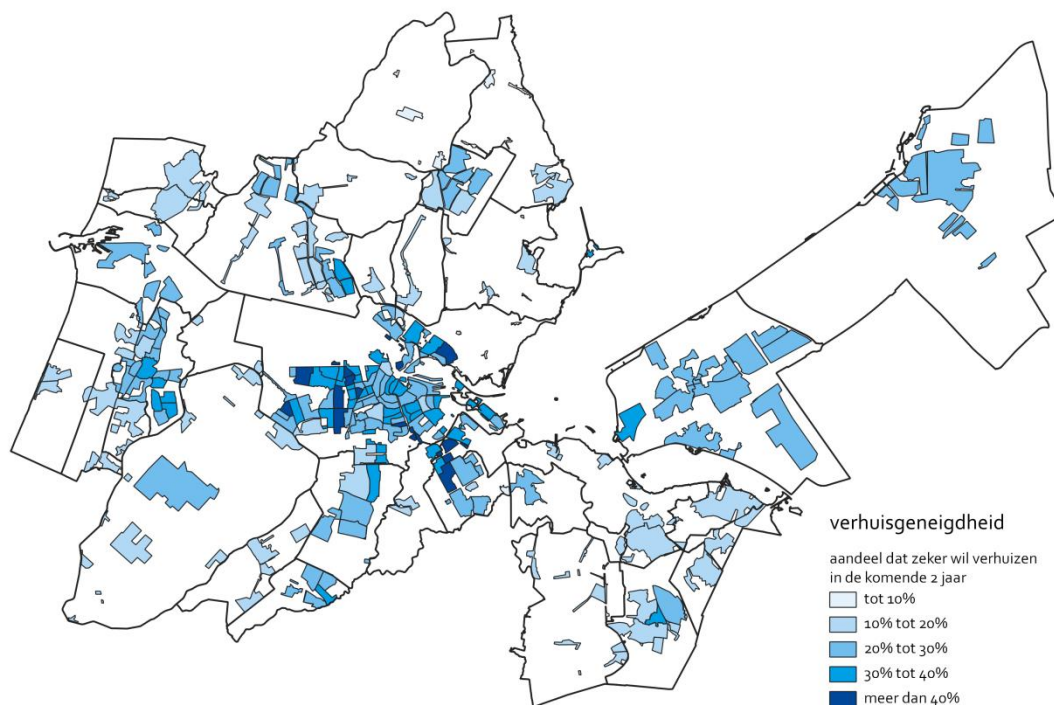
Doorstromende huishoudens in Amsterdam geven het vaakst aan *zeker* te willen verhuizen (31%), gevolgd door die in Almere/Lelystad (25%). In de andere deelregio's geeft tussen de 19%-23% aan *zeker* te willen verhuizen de komende twee jaar. In IJmond, Gooi en Vechtstreek en Zaanstreek-Waterland is de verhuisceneidheid het laagst.

In bijna alle deelregio's is de totale verhuisceneidheid (*zeker* + *misschien*) van doorstromers toegenomen in vergelijking met 2017. Alleen in Gooi en Vechtstreek is deze gelijk gebleven. Het aandeel dat *zeker* wil verhuizen in de komende twee jaar is wel in alle deelregio's toegenomen. In Amsterdam is deze toename met vijf procentpunt het sterkst, gevolgd door Almere met vier procentpunt en Zaanstreek-Waterland met twee procentpunt.

De verhuisceneidheid is het hoogst in een aantal gebieden in Amsterdam. In de Noordelijke IJ-oevers-West, De Omval/Overamstel (allebei gebieden met veel studentenwoningen) en De Punt in Nieuw-West wil rond de helft van de huishoudens *zeker* binnen twee jaar verhuizen. Buiten Amsterdam is de verhuisceneidheid relatief hoog in Diemen-Zuid (45%). Het minst verhuisceneid zijn huishoudens in Beemster, Driemond, Waterland en rond de dijken van Amsterdam-Noord: minder dan 10% wil hier *zeker* verhuizen (zie figuur 15).

<sup>6</sup> In de WiMRA-enquête zijn geen thuiswonende jongeren (starters) bevroegd. De verhuisceneidheid gaat daarom alleen over de verhuiscens van zelfstandige wonende/doorstromende huishoudens in de MRA.

Figuur 15 Verhuiscgenigheid doorstromers naar gebied, MRA, 2019 (%)



#### *Bijna helft huurders in vrije sector wil verhuizen*

De verschillen in de verhuiscgenigheid tussen de gebieden hebben te maken met de verschillen in bevolkingsopbouw en woningvoorraad. Met het stijgen van de leeftijd daalt de verhuiscgenigheid. De verhuiscgenigheid is het hoogst onder jonge huishoudens. Van de alleenstaanden onder de 40 jaar wil 44% binnen twee jaar *zeker* verhuizen en van de stellen onder de 40 jaar is dat 41%.<sup>7</sup> Jonge gezinnen hebben ook vaak verhuiscplannen. Ruim een derde van de stellen met kinderen jonger dan 5 jaar wil binnen twee jaar *zeker* verhuizen. Daarnaast geven eenoudergezinnen relatief vaak aan *zeker* te willen verhuizen binnen twee jaar (34%). Bij huishoudens boven de 65 jaar ligt de verhuiscgenigheid duidelijk lager. Van de alleenstaande 65-plussers heeft 13% *zeker* plannen om binnen twee jaar te verhuizen en van de stellen boven de 65 jaar is dit 12%.

Huurders zijn meer verhuiscgenigd dan kopers (36% versus 14%). Het meest verhuiscgenigd zijn huurders in de vrije sector (46% wil *zeker* verhuizen; particulier 49% en corporatie 38%). Onder huurders van sociale huurwoningen is de verhuiscgenigheid het laagst (32%) maar ook hier is er een duidelijk verschil tussen degenen die particulier huren (42%) en degenen die bij een corporatie huren (30%).<sup>8</sup>

Hogere inkomens zijn minder verhuiscgenigd dan lagere inkomens. Overigens zijn kopers en hoge inkomensgroepen vaak minder verhuiscgenigd, maar wel in staat hun wensen te verwezenlijken. Voor lage inkomens en huurders geldt het omgekeerde.

<sup>7</sup> 24% van de verhuiscgenigde alleenstaande doorstromende huishoudens onder de 40 jaar is hbo/wo student.

<sup>8</sup> Van de huurders in een sociale corporatiewoning met een inkomen tot de huurtoeslaggrens wil 32% *zeker* verhuizen en van de huurders in dit segment met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en €38.035 wil 29% *zeker* verhuizen.

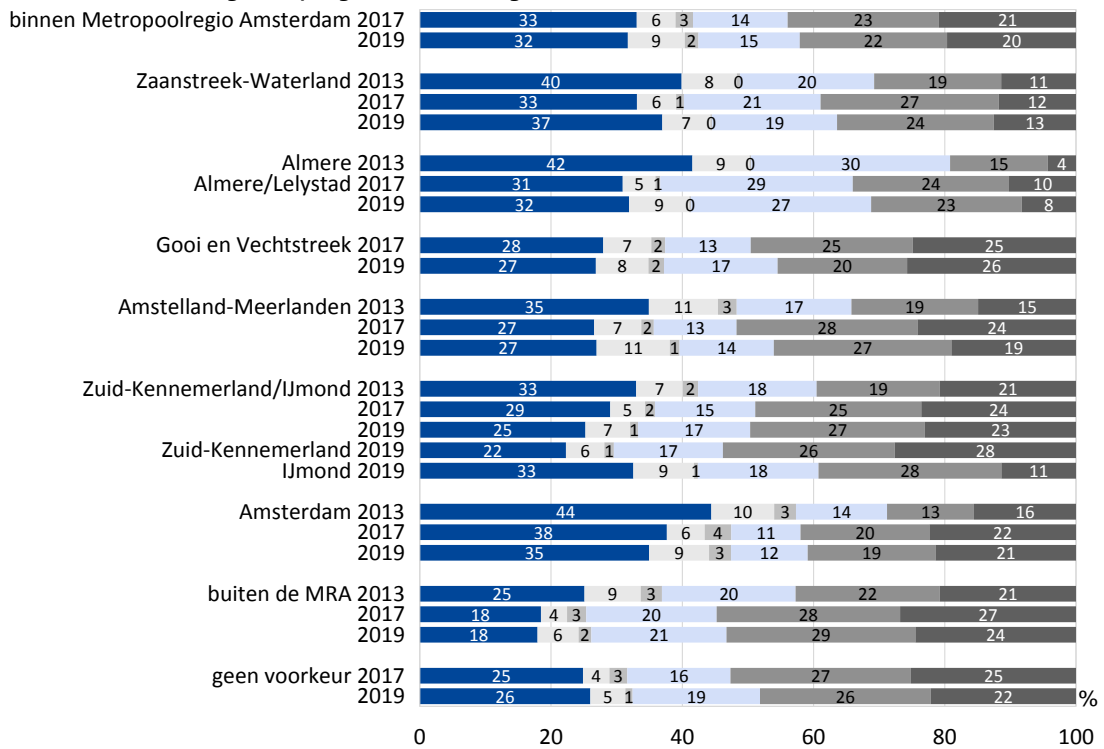
## 5| Gewenst segment doorstromers: meeste vraag naar koop en sociale huur



60% zoekt koopwoning

Van de verhuigeneigden (*zeker + misschien*) die binnen de MRA willen verhuizen is 58% op zoek naar een koopwoning. De vraag naar koopwoningen is onveranderd ten opzichte van 2017. Per gewenste woonregio loopt de voorkeur voor koopwoningen enigszins uiteen en ligt tussen de 53% en 63%. In Amsterdam en Gooi en Vechtstreek is de voorkeur voor koopwoningen gelijk gebleven. De voorkeur voor koop is in Zuid-Kennemerland/IJmond toegenomen (3 procentpunt). In de andere deelregio's is sprake van een daling van de voorkeur voor koopwoningen. De afname is het sterkst in Zaanstreek-Waterland en Almere/Lelystad (4- en 5-procentpunt). Doorstromende verhuigeneigden die een koopwoning willen, geven vooral de voorkeur aan kwaliteit en zoeken daarom in het duurdere koopsegment: 22% zoekt een woning met een prijs tussen de €279.000 en €409.000 en 20% zoekt een woning van meer dan €409.000. Binnen de MRA is 32% van de verhuigeneigden op zoek naar een sociale huurwoning. Deze vraag is niet veel veranderd ten opzichte van 2017. In alle gewenste deelregio's is de vraag naar middeldure huur licht toegenomen: van alle verhuigeneigde doorstromers die binnen de MRA willen verhuizen zoekt 9% in dit huursegment. De vraag naar huurwoningen met een huur boven de €1009 in de MRA is gering, 2% van de verhuigeneigden is op zoek naar een dergelijke huurwoning.

Figuur 16 Gewenst woonsegment per gewenste deelregio, doorstromers MRA, 2013-2019 (%)



sociale huur (tot en met €720)	middeldure huur (€720-€1009)	dure huur (meer dan €1009)	goedkope/middel dure koop, tot €279.000	dure koop 1, €279.000 - €409.000	dure koop 2, hoger dan €409.000
--------------------------------	------------------------------	----------------------------	---	----------------------------------	---------------------------------

## Hoe realistisch zijn woonwensen?

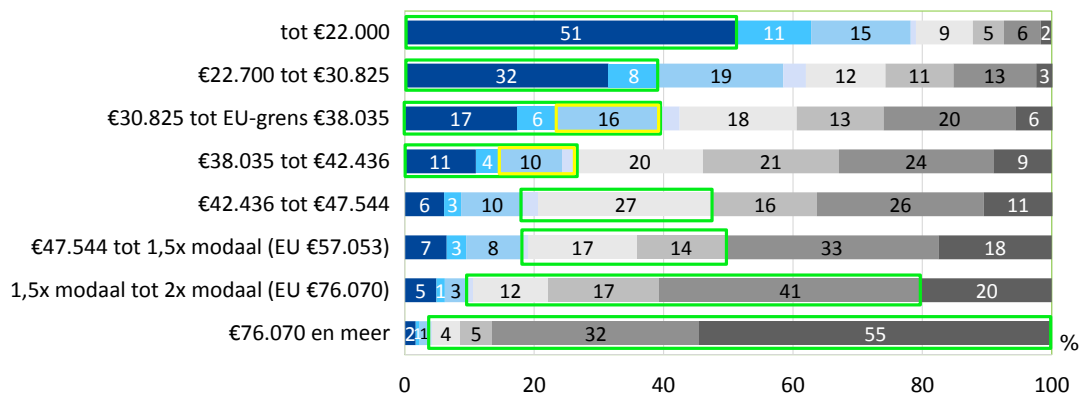
Zoeken verhuiscapaciteitszoekers een woning die bij hun budget past, of hebben zij wat dit betreft onrealistische woonwensen? In het algemeen geldt dat de woonwensen van verhuiscapaciteitszoekers realistisch zijn. Hoe hoger het inkomen, hoe vaker men in de duurdere segmenten zoekt.

In figuur 17 is per inkomensgroep weergegeven welk deel van de verhuiscapaciteitszoekers een woning zoekt in het woonsegment dat bij hun inkomen past. Dit aandeel is groen omkaderd. De groep met een inkomen tussen €30.825 en €38.035 én de groep met een inkomen tussen €38.035 en €42.436 hebben beperkt toegang tot sociale huurwoningen. Het woonsegment dat het best bij hun inkomen past is geel omkaderd. Voor deze groep huishoudens is een huur tot €720 een realistische woonwens.

Een deel van de verhuiscapaciteitszoekers heeft echter woonwensen die niet aansluiten bij hun inkomen. Zo is het sociale huursegment hoofdzakelijk toegankelijk voor huishoudens met een inkomen tot de €38.035. Een klein deel van de sociale voorraad (10%) mag daarnaast verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen tussen de €38.035 en €42.436. In figuur 17 is zichtbaar dat een deel van de huishoudens met een inkomen boven de €38.035 en de tijdelijk verhoogde grens van €42.436 toch op zoek is naar een sociale huurwoning. Het kan zijn dat de onrealistische woonwens wordt veroorzaakt door onzekerheid over het inkomen bijvoorbeeld door flexcontracten, zzp-schap of naderend pensioen. Deze groep komt vaak niet in aanmerking voor een hypotheek en is daarom op het huursegment aangewezen.

Woningen in het dure huur- en dure koopsegment vereisen een huishoudinkomen dat boven de €57.053 per jaar ligt. Een deel van de verhuiscapaciteitszoekers met een inkomen onder deze grens, geeft toch aan op zoek te zijn naar een dergelijke woning. Op het eerste oog lijken deze verhuiscapaciteitszoekers een woning boven hun budget te wensen. Mogelijk hebben deze huishoudens echter vanwege vermogen, overwaarde of omdat ze gaan samenwonen, wel toereikende financiële ruimte om een duurdere woning te bekostigen.

Figuur 17 Huidig inkomen verhuiscapaciteitszoekers en gewenst woonsegment, MRA, 2019 (%)

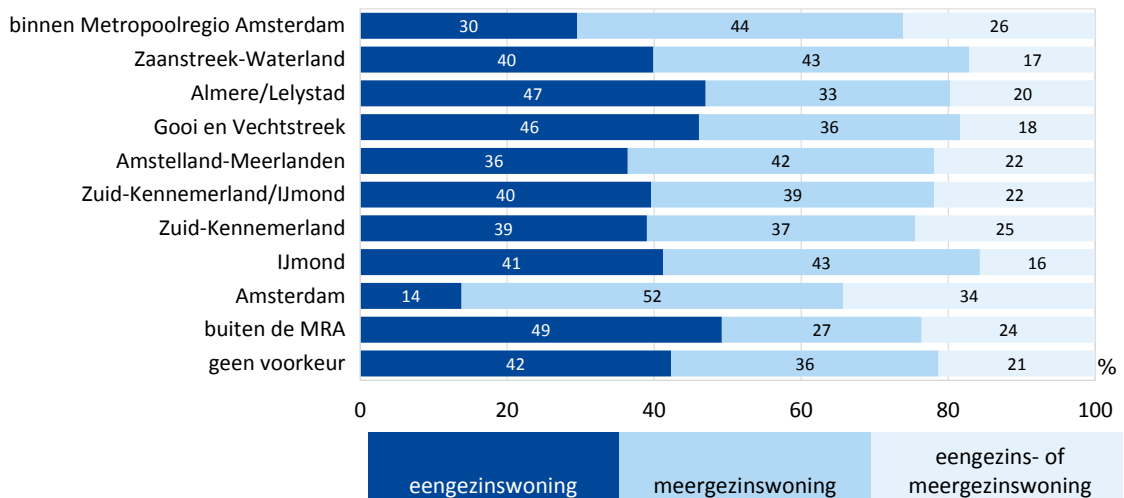


*Kwart doorstromers oriënteert zich zowel op eengezinswoningen als op meergezinswoningen*

Van de verhuiscapabele doorstromers die binnen de MRA willen verhuizen is 30% op zoek naar een eengezinswoning, 44% heeft een meergezinswoning op het oog en 26% heeft zowel interesse in eengezins- als meergezinswoningen. De huishoudens die beide woningtypen interessant vinden, hebben qua meergezinswoning vooral een voorkeur voor benedenwoningen en appartementen met een lift. Verhuiscapabele doorstromers die uitsluitend op zoek zijn naar een meergezinswoning hebben relatief vaak belangstelling voor appartementen met een lift en in mindere mate voor seniorenappartementen.

In de deelregio's Almere/Lelystad, Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland wordt vaker naar eengezinswoningen dan meergezinswoningen gezocht. In de andere regio's is het beeld omgekeerd, waarbij in Amsterdam de voorkeur voor meergezinswoningen het sterkst is.

**Figuur 18 Gewenst woningtype per gewenste deelregio, MRA, 2019 (%)**



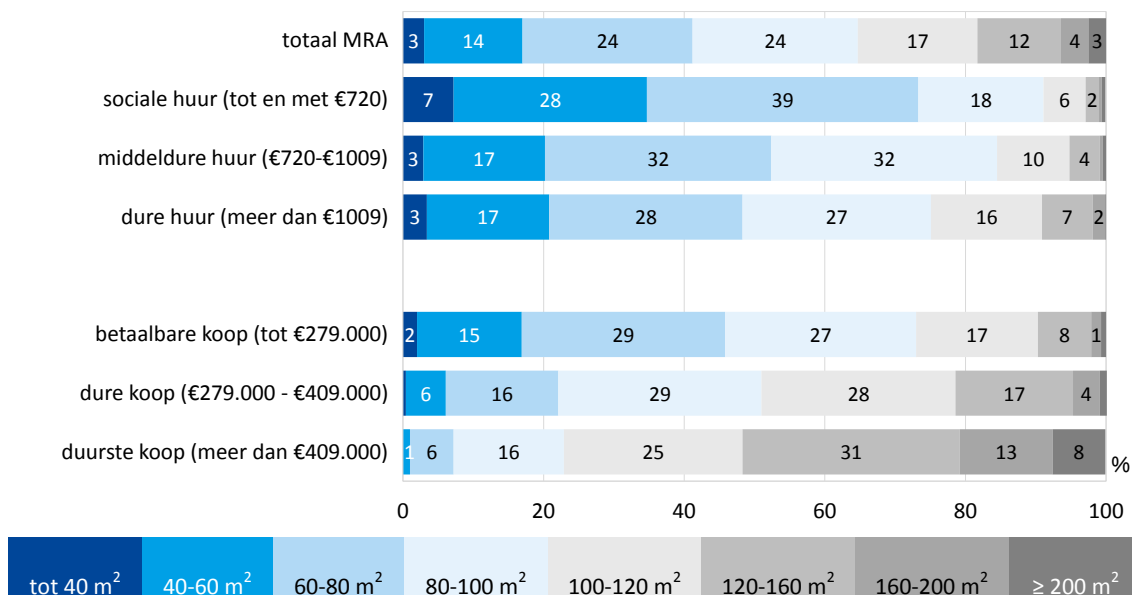
*Helft van degenen die een eengezinswoning zoeken, wil graag een woning van minstens 100 m<sup>2</sup>*

Onder verhuiscapabele doorstromers is er vraag naar woningen van verschillende grootte (zie figuur 19). Het grootste deel van de verhuiscapabele doorstromers zoekt een woning met een oppervlakte tussen de 60-80 m<sup>2</sup> (25%) of met een oppervlakte tussen de 80-100 m<sup>2</sup> (25%). De vraag naar kleine woningen met een oppervlakte tot 40 m<sup>2</sup> is zeer beperkt (3%) onder doorstromers, net als de vraag naar woningen van meer dan 160 m<sup>2</sup> (7%).

Huishoudens die in het duurdere segment willen wonen, zoeken veelal een grotere woning dan huishoudens die in het goedkopere segment willen wonen. Dit geldt zowel voor verhuiscapablen die in het huursegment zoeken als voor verhuiscapablen die in het koopsegment zoeken. Wel is het zo dat de wensen van verhuiscapablen die in de middeldure huur zoeken en die van degenen die in de dure huur zoeken, qua gewenste oppervlakte niet zo veel van elkaar verschillen.

Van de verhuiscapablen die een eengezinswoning zoeken, wil de helft een woning van meer dan 100 m<sup>2</sup> en 23% wil een woning tussen de 80-100 m<sup>2</sup>. Van de verhuiscapablen die op zoek zijn naar een meergezinswoning, wil maar één op de vijf een woning groter dan 100 m<sup>2</sup>. Van deze groep wil ongeveer een derde een woning tussen de 80-100 m<sup>2</sup> en bijna één op de vijf zoekt een woning met een oppervlakte tussen 60-80 m<sup>2</sup>.

Figuur 19 Gewenste woninggrootte naar gewenst woonsegment, MRA, 2019 (%)



#### Woonvoorkeur van gezinnen is divers

De helft van de gezinnen die willen verhuizen binnen de MRA is op zoek naar een eengezinswoning, 24% zoekt een meergezinswoning en 26% oriënteert zich op beide woningtypen. Alleen gezinnen die graag in/naar Amsterdam willen verhuizen zoeken vaker naar een meergezinswoning dan een eengezinswoning. Deze groep oriënteert zich het vaakst op beide type woningen (40%). Qua meergezinswoningen ligt de focus van gezinnen op appartementen met lift en beneden-woningen. Gezinnen die op zoek zijn naar een eengezinswoning zoeken vooral naar een woning tussen de 120-160 m<sup>2</sup> (31%) of tussen de 100-120 m<sup>2</sup> (26%). Gezinnen waarvan de voorkeur uitgaat naar een meergezinswoning neigen vaak naar een wat kleiner woonoppervlak: 32% wenst een woning tussen de 80-100 m<sup>2</sup> en 29% een woning tussen de 60-80 m<sup>2</sup>. Een derde van de gezinnen die binnen de MRA willen verhuizen is op zoek naar een huurwoning, veelal een woning met een sociale huur. Acht procent zoekt een woning met een middenhuur en 1% een woning met een dure huur. Degenen die een koopwoning willen, kijken vooral naar dure koop (> €297.000: 38%). Veertien procent van de verhuiscapabele gezinnen zoekt een woning met een maximale prijs van €279.000. Van de verhuiscapabele gezinnen woont 61% momenteel in een eengezinswoning.

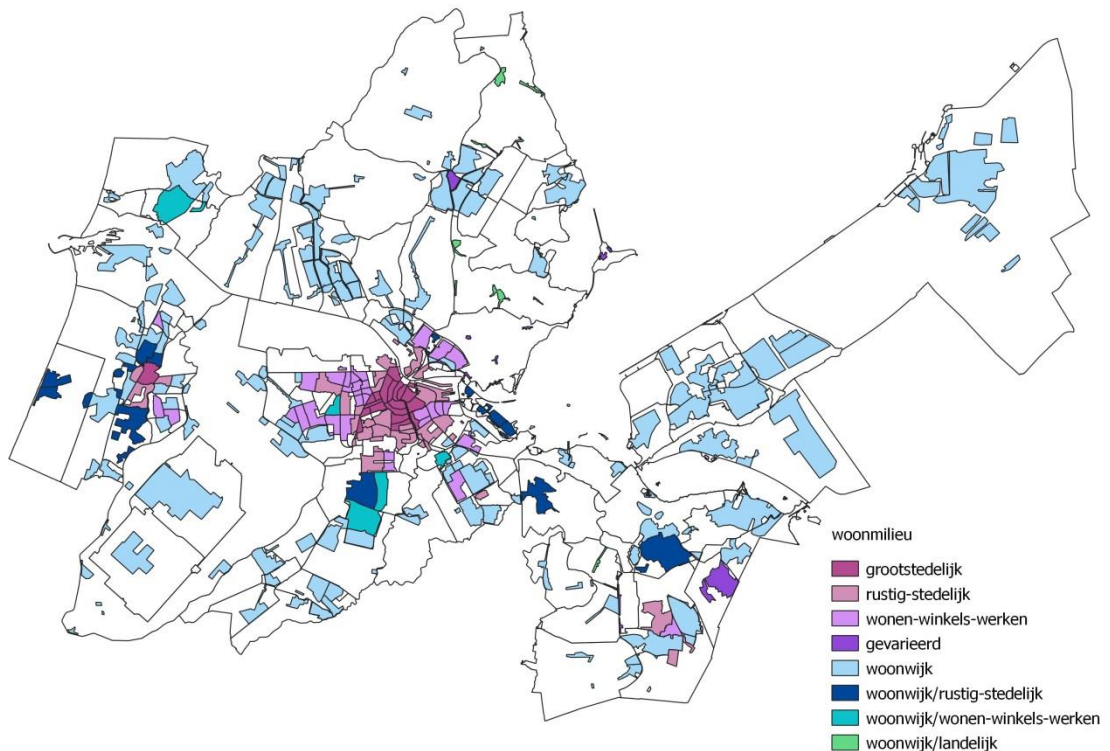
#### 65-plussers vooral geïnteresseerd in meergezinswoningen

Verhuiscapabele 65-plussers die binnen de MRA willen verhuizen, zijn vooral op zoek naar een meergezinswoning: 85% wil graag een meergezinswoning, 6% zoekt een eengezinswoning en 9% kijkt zowel naar meergezins- als eengezinswoningen. Alleenstaande 65-plussers verschillen op dit gebied weinig van senioren stellen. De voorkeur gaat bij 65-plussers uit naar appartementen met lift of seniorenappartementen. Senioren zoeken binnen de MRA vooral huurwoningen (76% huur versus 24% koop). Zes op de tien wil graag een sociale huurwoning en 15% zoekt een woning met middeldure huur. Dure huur (meer dan €1009) is niet populair onder verhuiscapabele 65-plussers: 2% geeft hier de voorkeur aan. Van de alleenstaande 65-plussers zoekt 27% een woning tussen de 40-60 m<sup>2</sup> en 38% zoekt een woonoppervlak van 60-80 m<sup>2</sup>. Senioren stellen zoeken ook relatief vaak naar woningen tussen 60-80 m<sup>2</sup> (28%), maar nog vaker naar een woonoppervlak van 80-100 m<sup>2</sup> (31%). Ruim de helft van de verhuiscapabele 65-plussers (56%) laat bij verhuizing een eengezinswoning achter, stellen vaker dan alleenstaanden (70% versus 44%).

## 6| Gewenst woonmilieu: rustig stedelijke buurt heeft het vaakst de voorkeur

Figuur 20 laat zien hoe bewoners van de MRA de buurt waarin zij nu wonen omschrijven.<sup>9</sup> Centrummilieus worden vaak als stedelijk ervaren. In veel van de grote plaatsen in de MRA is wel een stedelijker milieu te vinden, uitzonderingen zijn Almere, Lelystad en Zaanstad. Verhuisgeneigde doorstromers in de MRA hebben uiteenlopende voorkeuren wat betreft het type buurt waarin zij willen wonen. Welk type woonmilieu heeft hun eerste voorkeur om in te gaan wonen?

Figuur 20 Hoe omschrijven bewoners van de MRA de buurt waarin zij nu wonen, MRA, 2019\*



\*zie voetnoot onderaan de pagina. Data Amsterdam=2015, rest MRA=2019.

<sup>9</sup> Men kon kiezen uit de volgende woonmilieus: grootstedelijk, rustig-stedelijk, wonen-winkels-werken, gevarieerd, woonwijk, landelijk, ruim wonen en recreatief. Per gebied is gekeken welk woonmilieutype het vaakst door bewoners werd genoemd. Het woonmilieutype 'woonwijk' werd vaak genoemd. Om recht te doen aan de variatie aan woonmilieus, maar ook het aantal te beperken, is er soms voor gekozen de twee meest genoemde woonmilieus samen te nemen, of bij een gering verschil een ander woonmilieu prioriteit te geven boven 'woonwijk'. In geen enkel gebied worden de woonmilieus 'ruim wonen' en 'recreatief' het vaakst genoemd.





22%

### *Rustig stedelijk*

Verhuigeneigden geven het vaakst de eerste voorkeur aan een rustig stedelijk woonmilieu (22%). Het gaat dan om een buurt waarin vooral gewoond wordt, nabij het centrum. Binnen het woonmilieu 'rustig stedelijk' zijn drie groepen te onderscheiden:

- Een groep die op zoek is naar een rustig stedelijk woonmilieu met woningen voor senioren en/of appartementen met lift. Het gaat vaak om senioren. Deze groep is meer dan gemiddeld gericht op de aanwezigheid van zorgvoorzieningen, buurthuizen en wijkcentra in de buurt. Daarnaast is deze groep wat vaker gericht op de aanwezigheid van culturele voorzieningen, openbaar vervoer en winkels voor dagelijkse boodschappen in de buurt.
- Een groep die de voorkeur geeft aan een eengezinswoning. Deze groep is gericht op gezinsvoorzieningen als basisscholen en sport- en speelgelegenheden in de buurt. Het gaat dan ook vaak om gezinnen. Ook hecht deze groep wat meer belang aan de aanwezigheid van horeca in de buurt.
- Een groep die vooral de voorkeur geeft aan een rijtjeshuis. In deze groep is er echter ook belangstelling voor meergezinswoningen. De interesse in appartementen met lift is hier groter dan die voor beneden- en bovenwoningen. Het gaat hier veelal om jonge alleenstaanden en stellen zonder kinderen. Deze groep hecht niet meer dan gemiddeld belang aan voorzieningen in de buurt. Alleen de mogelijkheden om de fiets te parkeren is hier een aandachtspunt.



16%

### *Gevarieerd*

Zestien procent van de verhuigeneigden geeft de eerste voorkeur aan een gevarieerd woonmilieu. Zij zoeken een buurt met historisch gevarieerde laagbouw in of bij het centrum van de stad of een dorp. De verhuigeneigden die op zoek zijn naar een gevarieerd woonmilieu vallen uiteen in twee groepen:

- Een groep, veelal met kinderen, die op zoek is naar een eengezinswoning, met name een rijtjes/hoekwoning of een 2-onder-1-kapwoning. Men vindt het in deze groep belangrijk dat er voorzieningen voor gezinnen in de buurt aanwezig zijn (basisscholen, sport- en speelvoorzieningen). Daarnaast hechten deze verhuigeneigden aan horeca in de buurt en in mindere mate aan culturele voorzieningen. Het gaat hier vaak om gezinnen.
- Een groep die op zoek is naar een meergezinswoning. Het gaat hier vaker om alleenstaanden. Er is vooral interesse in appartementen met lift, gevolgd door benedenwoningen. Hier geeft men meer dan gemiddeld de voorkeur aan de aanwezigheid van culturele voorzieningen in de buurt, de mogelijkheid om de fiets te parkeren en ook aan de aanwezigheid van horeca vindt men hier wat belangrijker dan gemiddeld.



15%

### *Wonen-winkels-werken*

Het woonmilieu wonen-winkels-werken is voor vijftien procent van de verhuigeneigden de eerste keuze. Binnen het woonmilieu 'wonen-winkels-werken' zijn twee voorkeuren te onderscheiden:

- Een groep die op zoek is naar een appartement met lift en/of seniorenwoning. Voor deze groep senioren is het relatief belangrijk dat er zorgvoorzieningen, buurthuizen/wijkcentra, openbaar vervoer en winkels voor dagelijkse boodschappen in de buurt aanwezig zijn.
- Naast de senioren groep is er ook een groep die wat meer dan gemiddeld is georiënteerd op horecavoorzieningen. Ook hechten zij verhoudingsgewijs wat meer aan openbaar vervoer, winkels voor dagelijkse boodschappen en fietsparkeervoorzieningen in de buurt. Zij hebben geen uitgesproken voorkeur voor een bepaald type woning. Het gaat dan wat vaker om alleenstaanden of jonge stellen zonder kinderen.



15%

### Woonwijk

Vijftien procent van de verhuiscandidate wil graag in een buurt wonen waarin voornamelijk wordt gewoond en waar veel eengezinswoningen staan. Onder de verhuiscandidate die de voorkeur geven aan het woonmilieu 'woonwijk' zijn er drie subvoorkeuren te onderscheiden:

- Een voorkeur voor riantere eengezinswoningen, zoals 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen. Maar ook rijtjes- en hoekwoningen vallen in deze groep, die veelal bestaat uit gezinnen, in de smaak. Er is een sterke oriëntatie op voorzieningen voor opgroeiende kinderen zoals basisscholen en speel- en sportvoorzieningen. Het belang dat men hecht aan andere voorzieningen in de buurt is (beneden)gemiddeld.
- Een voorkeur voor een rijtjes- of hoekwoning. De oriëntatie op voorzieningen voor gezinnen is hier ook relatief groot, zij het net iets minder dan in de eerste groep. Ook hier is men weinig georiënteerd op andere voorzieningen in de buurt.
- Een voorkeur voor meergezinswoningen. De voorkeur gaat uit naar appartementen met lift, benedenwoningen en seniorenwoningen. In deze groep hecht men in de buurt belang aan zorgvoorzieningen en voorzieningen als sociale ontmoetingsplekken, een buurthuis of wijkcentrum. Aan andere voorzieningen in de buurt hecht men geen uitgesproken belang. Het gaat om een gemixte groep huishoudens maar minder vaak om jonge alleenstaanden of jonge stellen zonder kinderen.



9%

### Ruim wonen

Het woonmilieu 'ruim wonen' is voor 9% van de verhuiscandidate het geprefereerde woonmilieu.

Deze verhuiscandidate willen graag naar een woning op een ruime kavel verhuizen in een buurt waar er veel ruimte is tussen de woningen. Degenen die graag naar dit woonmilieu verhuizen vinden het wat vaker dan gemiddeld belangrijk dat er gezinsvoorzieningen als scholen en speel- en sportmogelijkheden in de buurt aanwezig zijn. In de groep geeft de overgrote meerderheid de voorkeur aan een eengezinswoning waarbij vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen de populairste woningtypes zijn maar een deel heeft (ook) interesse in een meergezinswoning. Bewoners van de MRA benoemen hun eigen buurt niet vaak als 'ruim wonen', het woonmilieu komt niet op figuur 20 voor. Het vaakst wordt dit woningtype gekozen in de villaparkbuurten in de MRA (in Hilversum, Bloemendaal, Laren, Aalsmeer).



8%

### Landelijk

Voor 8% van de verhuiscandidate gaat de eerste voorkeur uit naar een landelijk woonmilieu met weinig woningen. Deze groep is niet zo georiënteerd op voorzieningen in de buurt, behalve dan groen in de buurt. Hier zoekt het merendeel een eengezinswoning, vaak gaat het om vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen. Dit type woonmilieu wordt door bewoners van de MRA weinig gekozen om de eigen buurt mee te omschrijven en komt op figuur 20 alleen in combinatie met het woonmilieu 'woonwijk' voor.



7%

### Grootstedelijk

Zeven procent van de verhuiscandidate wil graag een woning op een grootstedelijke locatie. Deze groep woont graag in het centrum van een grote stad, met veel winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren. Deze verhuiscandidate zijn niet alleen bovengemiddelde georiënteerd op horeca- en culturele voorzieningen, maar hechten ook meer waarde aan openbaar vervoer en fietsparkeermogelijkheden in de buurt. Meergezinswoningen, vooral appartementen met lift en boven- en benedenwoningen hebben hier vooral de voorkeur. Er is echter ook een deel dat (ook) interesse heeft in een eengezinswoning.



### *Recreatief*

3%

Bij een klein deel van de verhuigeneigden (3%) is het recreatieve woonmilieu favoriet. In deze woonomgeving is er veel ruimte tussen de recreatieve voorzieningen als een golfbaan, water of bos. Deze verhuigeneigden zijn vooral gericht op groen in de buurt. In dit woonmilieu is er wat meer interesse voor eengezinswoningen maar er is zeker ook interesse in meergezinswoningen. Dit woonmilieu valt in de smaak bij gezinnen en alleenstaanden. Dit type woonmilieu wordt door bewoners van de MRA weinig gekozen om de eigen buurt mee te omschrijven, het woonmilieu komt niet op figuur 20 voor. Het vaakst komt dit voor bij waterrijke woonomgevingen zoals, Nederhorst den Berg, de Kwakel en Nellestein in Amsterdam.

### *Relatie woonmilieutypen en huishoudentypen*

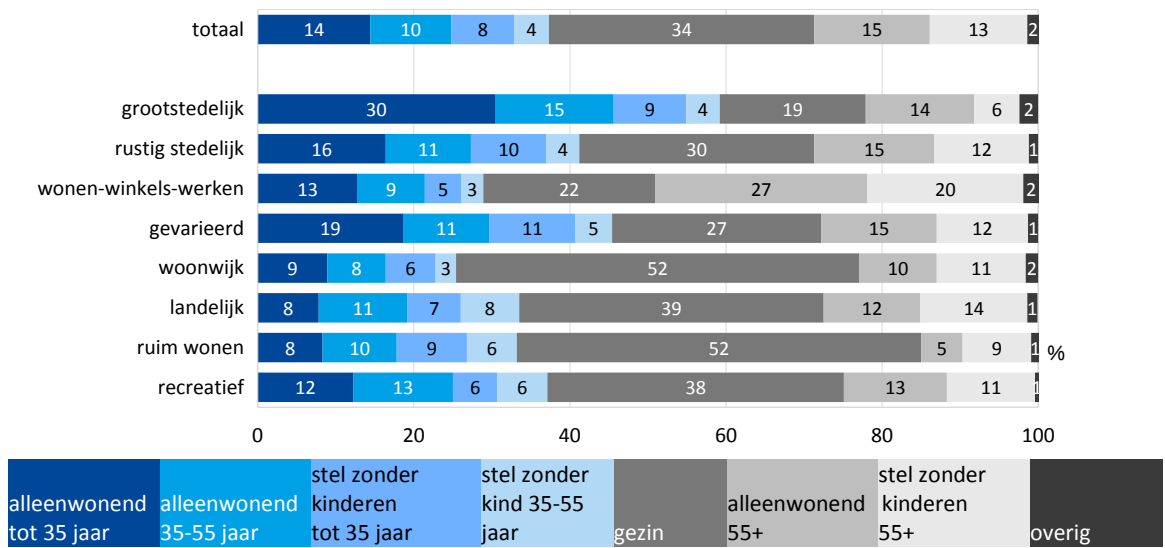
Per woonmilieu verschilt het welk typen huishoudens hiernaar op zoek zijn (zie figuur 21a). Voor veel woonmilieus geldt dat er een diverse mix van huishoudens in is geïnteresseerd. Het grootstedelijk woonmilieu wordt vooral aantrekkelijk gevonden door alleenstaanden, toch is hier ook vraag van gezinnen naar. De woonmilieus 'rustig stedelijk' en 'gevarieerd' vinden verschillende typen huishoudens interessant, terwijl het woonmilieu 'wonen-werken-winkels' relatief vaak door 55-plussers aantrekkelijk wordt gevonden. De woonmilieus 'woonwijk', 'landelijk' en 'ruim wonen' vallen vaak in de smaak bij gezinnen. Tot slot vormt het woonmilieu 'recreatief' voor diverse huishoudens een aantrekkelijke woonomgeving, maar het meest voor gezinnen.

Onder verhuigeneigde gezinnen is het woonmilieu 'woonwijk' het populairst gevolgd door 'rustig stedelijk' (zie figuur 21b). Alleenwonenden voelen zich vaak aangetrokken tot een rustig stedelijk, gevarieerd of grootstedelijk woonmilieu. Jonge stellen zonder kinderen neigen vooral naar rustig-stedelijk en gevarieerde woonmilieus. Ook bij wat oudere stellen zonder kinderen (35-55 jaar) is het rustig-stedelijke en gevarieerde woonmilieu het meest geliefd maar zij hebben daarnaast verhoudingsgewijs vaak interesse in landelijke en ruime woonmilieus. Bij verhuigeneigde 55-plussers, ongeacht of zij alleen wonen of samen, is het woonmilieu 'wonen-winkels-werken' het meest in trek.

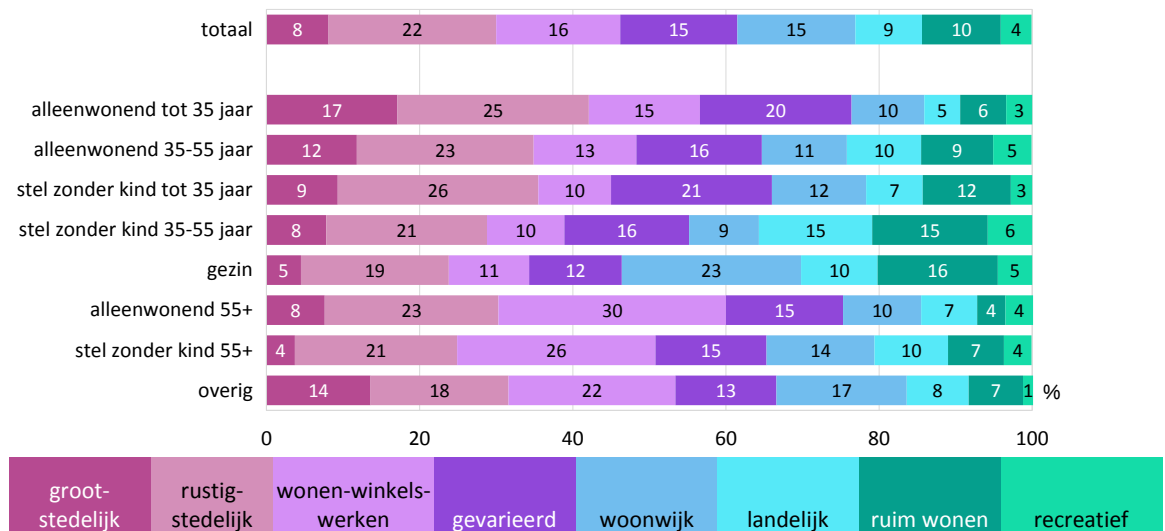
### *Relatie huidig woonmilieu en gewenst woonmilieu van verhuigeneigden*

Verhuigeneigde doorstromers die momenteel in een ruim, landelijk of recreatief woonmilieu wonen willen dit vaak blijven doen (zie figuur 22). Ook verhuigeneigde huishoudens die in een gevarieerd woonmilieu wonen, willen na de verhuizing vaak in eenzelfde soort woonmilieu blijven wonen. Doorstromers die grootstedelijk wonen, willen eerder naar een rustig-stedelijke woonomgeving verhuizen.

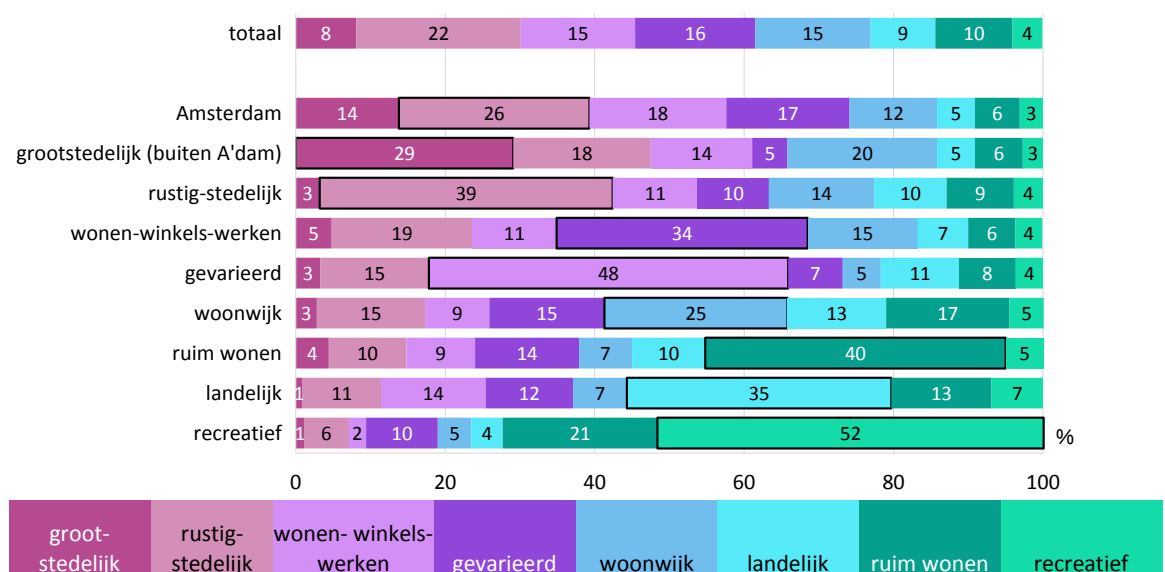
**Figuur 21a Woonmilieuvorkeuren van verhuiscandidate huishoudens per woonmilieu, MRA, 2019 (%)**



**Figuur 21b Woonmilieuvorkeuren van verhuiscandidate huishoudens per huishoudenstype, MRA, 2019 (%)**



**Figuur 22 Huidig woonmilieu (y-as) en woonmilieu eerste voorkeur van verhuiscandidate huishoudens, MRA, 2019 (%)**



## 7| Woonwensen en recent verhuisden: woningtekort toegenomen



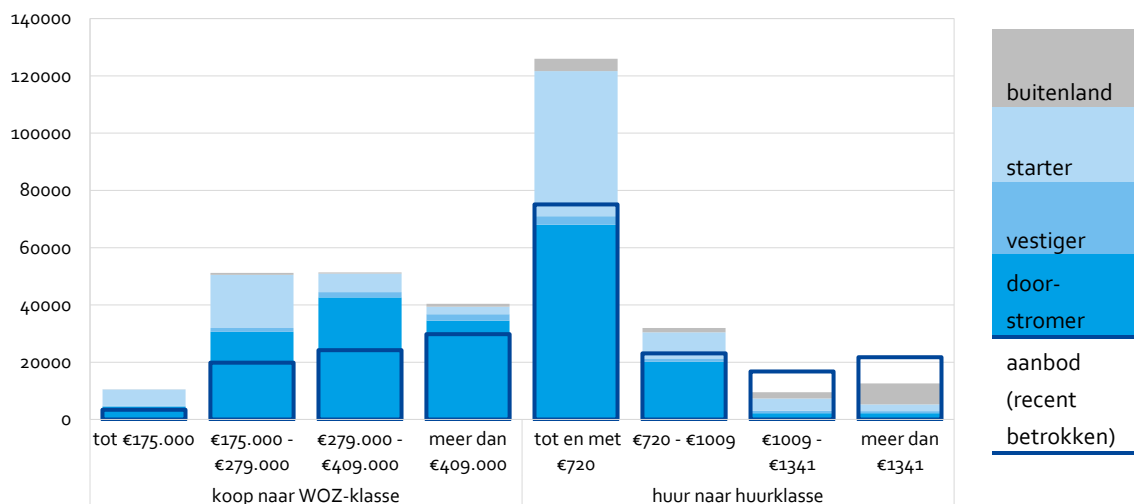
vraag groter dan aanbod

In voorgaande paragrafen stonden de woonwensen van doorstromers centraal. Zij vertegenwoordigen echter niet de totale vraag naar woningen in de MRA. Daarvoor is ook een beeld nodig van de woningvraag van starters en van vestigers van buiten de MRA. In deze paragraaf wordt een inschatting gemaakt van de totale woningvraag en het totale beschikbare aanbod. De vraag is bepaald op basis van de woningzoekenden en het aanbod is bepaald aan de hand van de recent verhuisde huishoudens. Het woningaanbod, gemeten aan het totaal aantal recent betrokken woningen, ligt in 2019 iets hoger dan in 2017. De totale vraag naar woningen is eveneens toegenomen ten opzichte van 2017. De groei was sterker dan de groei van het aanbod. Vooral de vraag van doorstromers is gegroeid.

### Tekorten in sociale huur en (middel)dure koop

Figuur 23 geeft een inschatting weer van de totale vraag naar woningen uitgesplitst naar segment, afgezet tegen het aanbod. De vraag naar woningen is groter dan het aanbod en dit verschil is dus iets sterker geworden ten opzichte van 2017. Met name in het sociale huursegment lopen de vraag en het aanbod sterk uiteen. Een grote groep starters zoekt in dit segment. In de dure huursector is het aanbod wel groter dan de vraag. Huishoudens wijken uit naar dit segment en wonen er vaak maar kort in. Het aanbod is daardoor relatief groot. In het koopsegment zijn er tekorten in alle prijsklassen. Voor het segment €175.000-€279.000 zijn grote tekorten, relatief veel starters zoeken in dit segment. Ook in het segment tussen de €279.000 en €409.000 zijn de tekorten relatief groot. Hier gaat het vooral om doorstromers. Figuur 24 geeft de inschatting van de vraag en het aanbod weer per deelregio. Dit geeft in grote lijnen hetzelfde patroon weer. Wel zijn er accentverschillen. In Zaanstreek-Waterland en Almere/Lelystad was er wat meer aanbod in het betaalbare koopsegment tot €279.000. In de andere deelregio's is er wel vraag, maar weinig aanbod in dit segment.

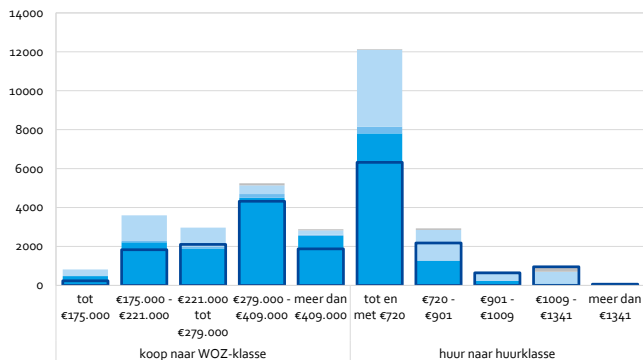
**Figuur 23 Woningaanbod (recent betrokken woningen) en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en van woningzoekenden uit het buitenland, 2019 \***



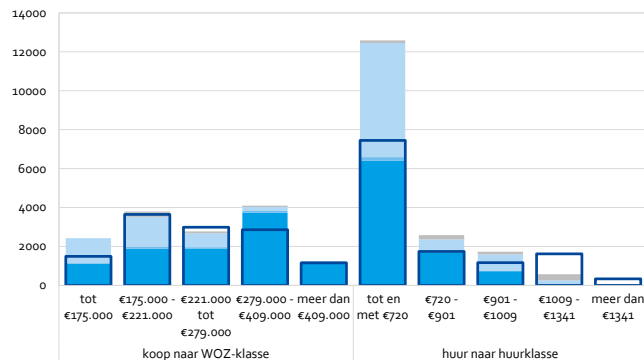
\* Alle recent betrokken woningen (periode 2017-2018) vormen het woningaanbod. De WOZ-waardes van deze woningen zijn vermeerderd met 22%, om te corrigeren voor de prijsstijging tussen de bepaling van de WOZ-waarde (1/1/2018, op basis van verkoopwaardes in 2017) en het peilmoment van de woningvraag (voorjaar 2019). Bij de woningvraag van doorstromers gaat het om huishoudens uit de MRA die hebben aangegeven zeker te willen te verhuizen binnen de MRA. De woningvraag van starters en vestigers uit binnen- en buitenland is bijgeschat met behulp van het landelijke onderzoek 'WoON 2018'.

**Figuur 24 Woningaanbod (recent betrokken woningen) en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en woningzoekenden uit het buitenland, 2019**

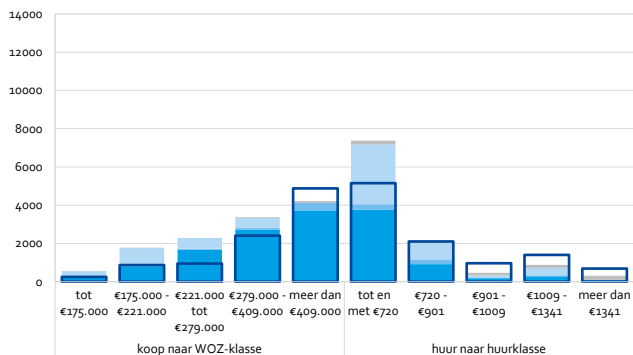
Zaanstreek-Waterland



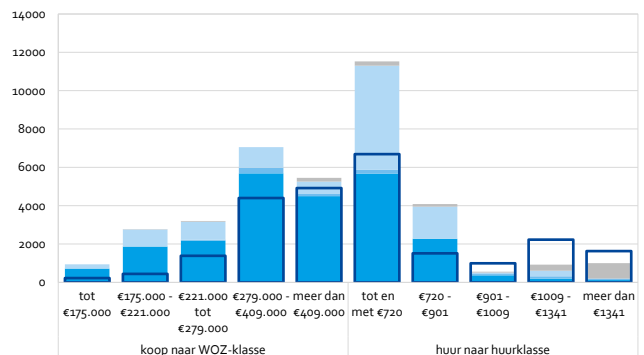
Almere/Lelystad



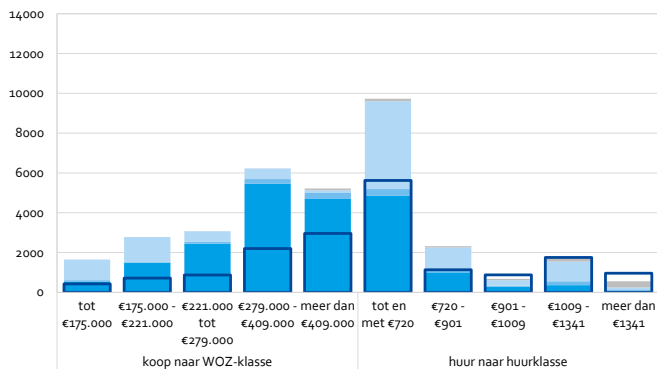
Gooi en Vechtstreek



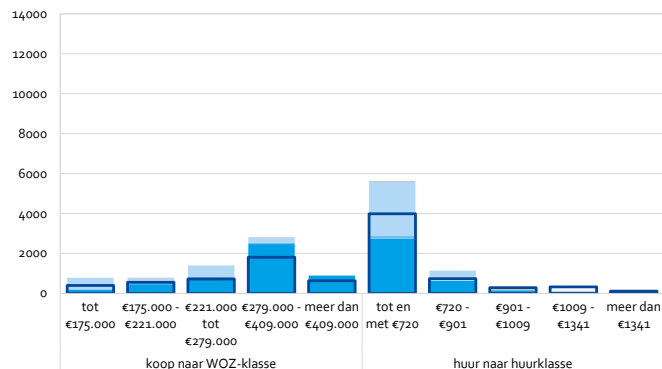
Amstelland-Meerlanden



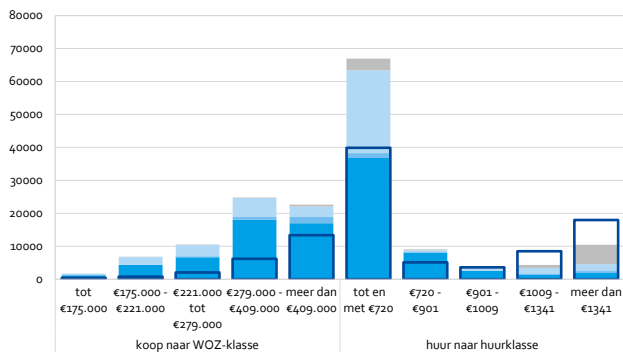
Zuid-Kennemerland



IJmond



Amsterdam

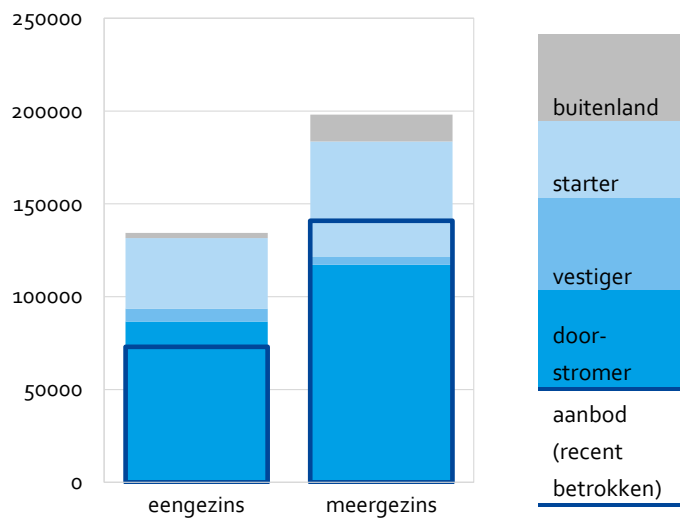


### Woningtekorten in zowel één- als meergezinswoningen

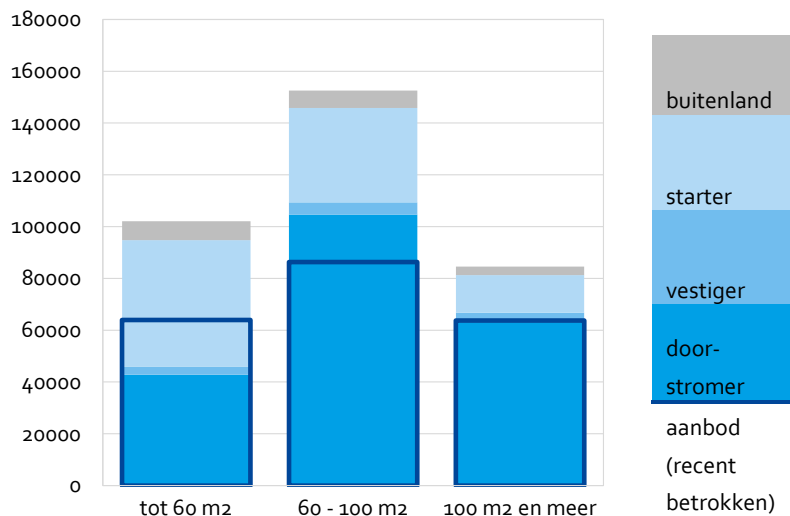
Zowel voor eengezins- als meergezinswoningen geldt dat er meer vraag dan aanbod is (zie figuur 24). Een grote groep doorstromers geeft aan zowel naar eengezins- als naar meergezinswoningen te kijken (60.000). Hun vraag is in onderstaande figuur gelijk verdeeld over een- en meergezinswoningen. Ongeveer 60.000 doorstromers zoeken uitsluitend naar een eengezinswoning en 80.000 uitsluitend naar een meergezinswoning.

Ook in alle klassen van woninggrootte qua woninggroottes overstijgt de vraag het aanbod. Woningen tot 60 m<sup>2</sup> zijn vooral interessant voor startende huishoudens en met name hun vraag naar deze woninggrootte is groot. Woningen tussen de 60 en 100 m<sup>2</sup> zijn interessant voor zowel doorstromers als starters. Bij de grotere woningen, van meer dan 100 m<sup>2</sup>, is het tekort relatief kleiner. Vooral doorstromers zijn geïnteresseerd in grotere woningen.

**Figuur 24 Woningaanbod (recent betrokken woningen) en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en woningzoekenden uit het buitenland naar woningtype, 2019**



**Figuur 25 Woningaanbod (recent betrokken woningen) en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en woningzoekenden uit het buitenland naar woningoppervlakte, 2019**









# Prettig Wonen, Leefbaarheid en Duurzaamheid

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019



### *Colofon*

Het onderzoek is uitgevoerd door Onderzoek, Informatie en Statistiek, gemeente Amsterdam in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad. Het onderzoek is begeleid door de deelnemende gemeenten en corporaties.

#### Begeleidingscommissie:

Lisan Wilkens, Metropoolregio Amsterdam

Jeroen van der Veer, Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad

Renée Kuit, gemeente Zaanstad

Kees Dignum, gemeente Amsterdam

Monique van Diest, gemeente Purmerend

Martine de Graaf, gemeente Haarlem

Marian Prins, regio Amstelland-Meerlanden

Betty Boerman, regio Gooi en Vechtstreek

#### Foto voorzijde:

Purmerend, fotograaf onbekend

#### Auteurs:

Hester Booi, OIS Amsterdam

Laura de Graaff, OIS Amsterdam

Feiko de Grip, OIS Amsterdam

Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS)

Weesperstraat 113-117

1018 VN Amsterdam

020-2510333

[data.amsterdam.nl](http://data.amsterdam.nl)

[h.booi@amsterdam.nl](mailto:h.booi@amsterdam.nl)

Alle publicaties en de onderzoeksverantwoording zijn te vinden op:

[data.amsterdam.nl/dossier/wonen](http://data.amsterdam.nl/dossier/wonen)

## Kernpunten

- Over het algemeen zijn bewoners van de Metropoolregio Amsterdam tevreden met hun buurt. Gemiddeld waarderen zij die met het rapportcijfer 7,7.
- In wijken waar relatief veel woningen in bezit zijn van woningcorporaties (meer dan 50%) ligt de buurttevredenheid lager, maar nog steeds op een 7,1.
- In wijken met veel corporatiebezit is minder contact tussen buurtgenoten en men voelt zich er minder veilig. De ervaren overlast door vervuiling is er groter en neemt meer toe dan in andere wijken. De overlast door criminaliteit is er eveneens groter en neemt toe, terwijl die in andere wijken licht afneemt.
- In wijken waar veel gebouwd wordt ligt de buurttevredenheid lager, maar is men relatief positief over de toekomst. Met het voorzieningenaanbod is men er vaak nog niet erg tevreden.
- Het aanbod aan (dagelijkse) winkelvoorzieningen is goed in en rondom de centrumgebieden van gemeenten. Aan de rand van steden en dorpen zijn bewoners vaak minder tevreden. Hetzelfde geldt voor OV-voorzieningen.
- Veel ouderen vinden hun buurt geschikt om oud in te worden, zij geven hier gemiddeld het rapportcijfer 7,5 voor. De sociale samenhang in een buurt en de aanwezigheid van winkels en zorgvoorzieningen hangen positief samen met de geschiktheid van een buurt voor ouderen.
- Bewoners van de MRA zijn over het algemeen zeer tevreden met hun woning (8,0). Bewoners van een koopwoning zijn het meest tevreden (8,5), gevolgd door huurders in de vrije sector (7,7) en huurders in de sociale sector (7,3).
- Ruim de helft (54%) van de ouderen vindt de huidige woning geschikt om oud in te worden. Bij koopwoningbezitters is dit iets lager (49%), maar zij denken vaak wel dat er aanpassingen mogelijk zijn. Huurders vinden hun woning vaker al geschikt, maar zien minder vaak mogelijkheden voor aanpassingen.
- Bijna 9 op de 10 huishoudens (88%) vinden de grootte van hun woning passend. Vooral huishoudens met meerdere kinderen kampen met krapte (eenoudergezin met drie of meer kinderen: 30%; stel met drie of meer kinderen: 19%).
- Een klein deel (4%) van de huishoudens is nog afhankelijk van een kachel, boiler en/of geiser om de woning en het water te verwarmen. Vooral in het particuliere huursegment met een sociale huurprijs komt dit nog vaak voor (19%).
- Ruim een tiende (11%) van de huishoudens beschikt al over duurzame energiebronnen als zonnepanelen en/of warmteterugwinsystemen. Vooral in de duurdere koopsector komt dit al relatief vaak voor (WOZ-waarde > €409.000: 19%).
- De helft van de huishoudens overweegt te investeren in verduurzaming van de woning of is bereid daar meer huur voor te betalen. Hiervoor is meer animo bij eigenaren van (dure) koopwoningen dan bij huurders.

## 1| Prettig Wonen: grote verschillen in leefbaarheid in de MRA

Deze factsheet gaat in op verschillende aspecten die maken of iemand prettig woont. Hoe tevreden zijn huishoudens in de Metropoolregio Amsterdam met hun buurt? Hoe is het gesteld met de sociale betrokkenheid van buurtbewoners? Zijn er voldoende voorzieningen? In welke mate hebben bewoners te maken met overlast of criminaliteit? Zijn de woningen geschikt, dat wil zeggen, is er voldoende ruimte voor alle gezinsleden en is de woning geschikt om op oudere leeftijd in te wonen? Ook wordt er ingegaan op de mate van duurzaamheid van woningen en de mogelijkheden om woningen in de toekomst te verduurzamen.

### *Hoge buurttevredenheid in gebieden met veel sociale samenhang en sterk veiligheidsgevoel*

Over het algemeen zijn bewoners van de MRA tevreden met hun buurt. Gemiddeld waarderen zij die met het rapportcijfer 7,7. Dit is gelijk aan 2017. Figuur 1 laat de buurttevredenheid op wijkniveau zien. Hoge scores komen vooral voor in gebieden waar het eigen woningbezit hoog is. Het gaat om delen van Gooi en Vechtstreek, Amstelveen, Amsterdam-Zuid, Bloemendaal, Heemstede, Waterland en Edam-Volendam.

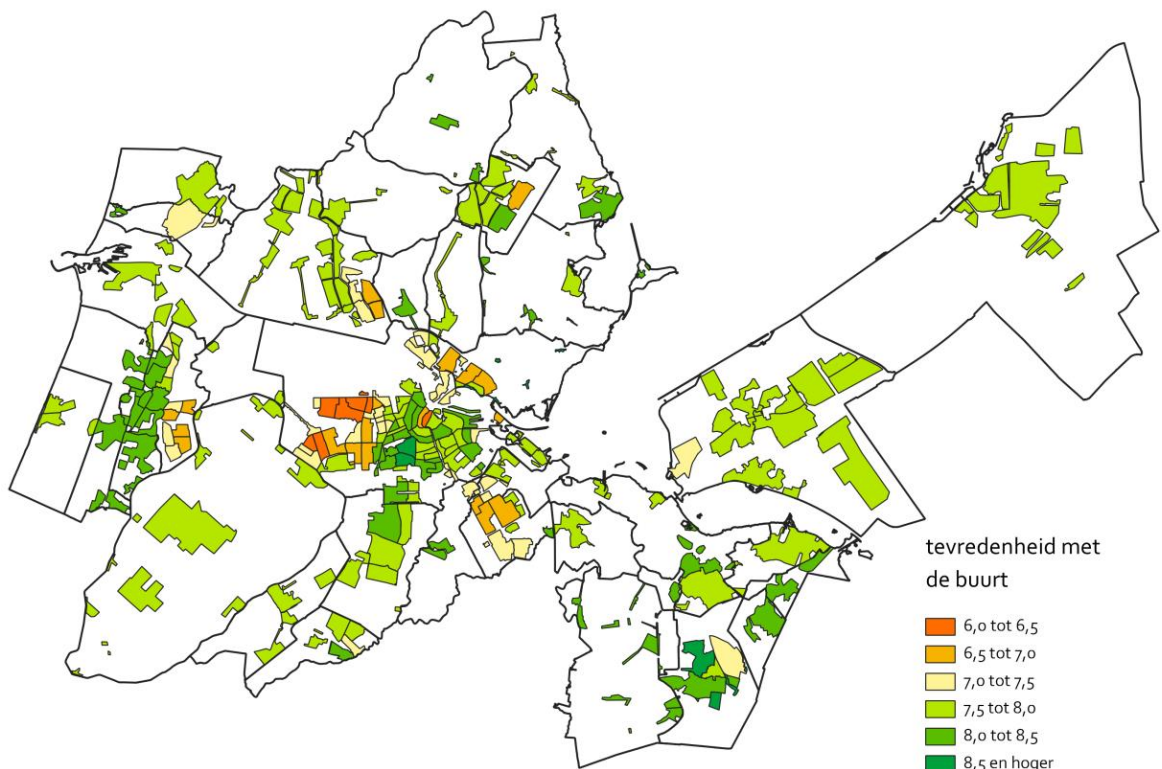
Lagere scores komen vooral voor in delen van Amsterdam Nieuw-West, Zaandam-Zuidoost, Haarlem Oost, Haarlem Schalkwijk en Amsterdam Zuidoost. Het gaat vaak om naoorlogse wijken met veel sociale huurwoningen.

De tevredenheid met de buurt hangt samen met verschillende, meer concrete leefbaarheidsaspecten. Het meest hangt het samen met de sociale samenhang in een buurt, gevolgd door het oordeel over inrichting en staat van onderhoud van de fysieke woonomgeving. Een derde belangrijke factor is de mate van veiligheid die mensen overdag en 's avonds in hun buurt ervaren. De aanwezigheid van voorzieningen hangt minder sterk samen met de buurttevredenheid.



7,7  
gemiddelde  
rapportcijfer

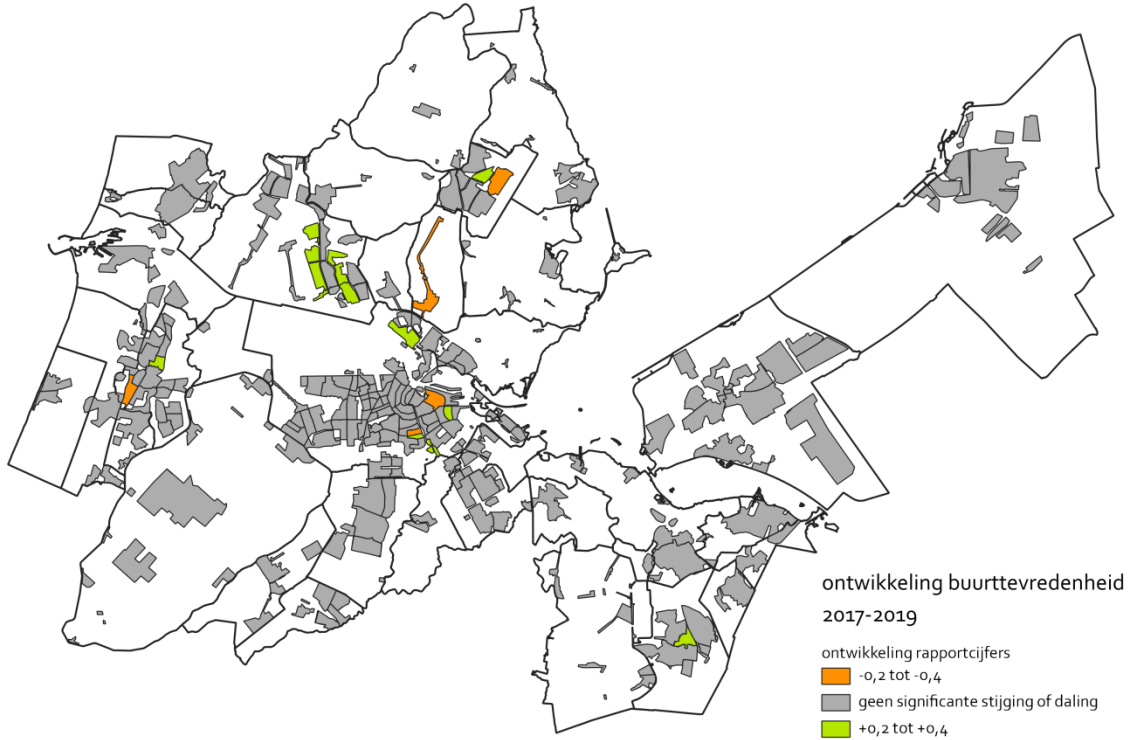
**Figuur 1** Teverdenheid met de buurt, 2019 (rapportcijfer)



### Buurttevredenheid toegenomen in negen wijken

In veertien wijken in de MRA heeft de buurttevredenheid zich significant ontwikkeld tussen 2017 en 2019. In negen wijken steeg de tevredenheid en in vijf wijken nam deze af. Zowel de wijken die erop vooruit gingen, als die erop achteruit gingen, liggen verspreid over de MRA.

Figuur 2 Tevredenheid met de buurt en de ontwikkeling van de buurttevredenheid, 2017-2019 (rapportcijfer)



Tabel 3 Wijken waar de buurttevredenheid significant gestegen of gedaald is, 2017 t.o.v 2019

gemeente	wijk	ontwikkeling	2019	gemeente	wijk	ontwikkeling	2019
Amsterdam	De Omval/Overamstel	0,4	7,0	Purmerend	Purmer-Noord	-0,4	7,0
Amsterdam	Indische Buurt-West	0,4	8,0	Amsterdam	Zuid-Pijp	-0,3	7,6
Amsterdam	IJselbuurt	0,4	8,0	Haarlem	Houtvaartkwartier	-0,3	8,0
Amsterdam	Tuindorp Oostzaan	0,4	7,4	Landsmeer	Landsmeer	-0,2	7,9
Zaanstad	Midden II	0,3	7,8	Amsterdam	Oostelijke Eilanden/ Kadijkken	-0,2	7,7
Zaanstad	Zuidoost I	0,3	7,1				
Haarlem	Transvaalwijk	0,3	7,6				
Hilversum	Centrumzone	0,3	7,6				
Purmerend	Wheermolen	0,3	7,5				



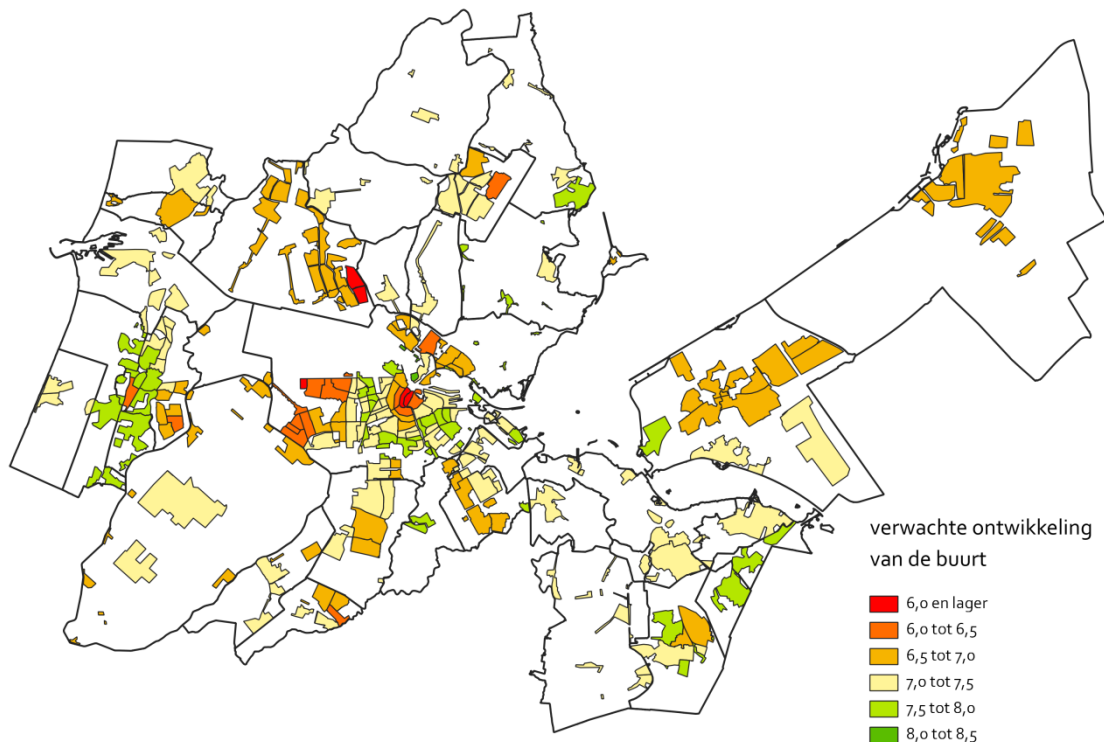
### Positieve verwachtingen in nieuwbouwwijken

Hoe denkt u dat de buurt waar u woont zich de komende jaren zal ontwikkelen? Deze vraag wordt gemiddeld met een 7,1 (op een schaal van 1 –zeer negatief tot 10-zeer positief) beantwoord. Veel bewoners van nieuwbouwgebieden zijn positief over de toekomst van hun buurt. Dit zien we in de Amsterdamse nieuwbouwgebieden Noordelijke IJ-oever-West en De Omval/Overamstel (8,0) en in Almere-Poort (7,7). In deze buurten ligt de huidige buurttevredenheid nog onder het gemiddelde. Ook in de Amsterdamse Indische Buurt-West en de Villaparkgebieden in Hilversum (7,9) is de verwachte buurtontwikkeling goed. Verschil met de eerder genoemde nieuwbouwwijken is dat de huidige buurttevredenheid hier al hoog is (respectievelijk 8,0 en 8,6).

Het minst positief over de toekomst zijn bewoners van Burgwallen-Nieuwe Zijde (4,9) en Burgwallen-Oude Zijde (5,5) in Amsterdam-Centrum, gevolgd door Eendracht (Amsterdam Nieuw-West) en Zaanstad Zuidoost (allebei 5,9). In Hilversum scoren de Over 't Spoor wijken en het Centrum onder de 7,0, wat relatief laag is in de regio Gooi en Vechtstreek.

Bewoners van de wijken waar de buurttevredenheid tussen 2017 en 2019 afnam (zie tabel 3), denken wisselend over de ontwikkeling in de komende jaren. In Purmer-Noord (Purmerend) en Houtvaartkwartier (Haarlem) is de verwachte buurtontwikkeling laag (6,1). In Zuid-Pijp (Amsterdam) en Landsmeer is men positiever (7,1), net als in de Oostelijke Eilanden/Kadijken (7,2).

**Figuur 4 Verwachte ontwikkeling van de buurt, 2019 (schaal van 1 tot 10, 1=zeer negatief, 10 = zeer positief)**





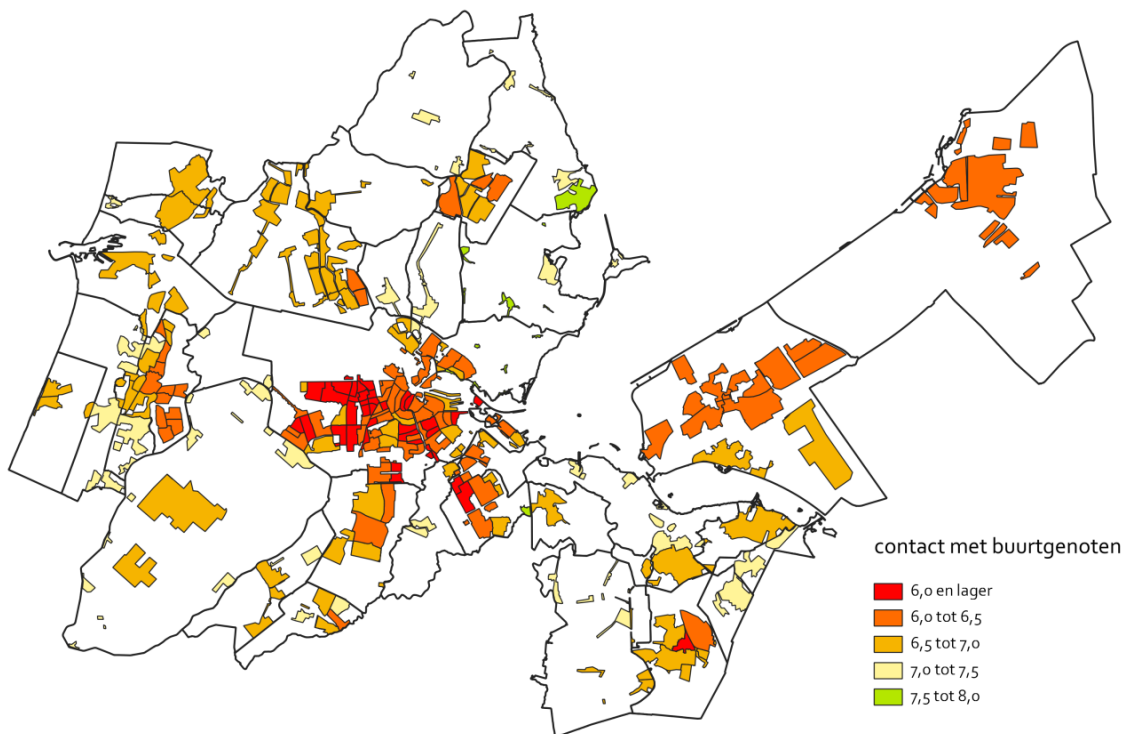
6,5  
buren-  
contact

### Meeste burencontact in landelijke gebieden

In een buurt hangt de sociale samenhang van alle leefbaarheidsfactoren het sterkst samen met de buurttevredenheid. Eén van de manieren waarop sociale samenhang gemeten wordt, is de mate van contact tussen buurtgenoten. Bewoners van de MRA hebben op een schaal van 1 tot 10 aangegeven in hoeverre zij contact hebben met andere buurtgenoten. Gemiddeld geven zij een 6,5. Over het algemeen hebben bewoners van stedelijke gebieden minder contact met buurtgenoten dan bewoners van meer landelijke gebieden. De hoogste scores zijn te vinden in Volendam (7,5), de kleine kernen in de gemeente Waterland (7,5), op de Nieuwendammerdijk/Waterland (7,9) en in Driemond (7,6) (beiden in Amsterdam).

Wijken waar inwoners aangeven weinig burencontact te hebben (lager dan 6,0), bevinden zich nagenoeg allemaal in Amsterdam. Buiten Amsterdam scoort alleen Hilversum-Centrum onder een 6,0 (5,9). Binnen Amsterdam gaat het om de Burgwallen, grote delen van Amsterdam-West en Nieuw-West, en een aantal wijken verspreid over Zuid en Oost en Zuidoost. In twee buurten in Amsterdam-West, Laan van Spartaan/Robert Scottbuurt West en Bosleeuw, rapporteren inwoners het minste burencontact van de MRA (5,2). Figuur 5 toont de mate van contact met buurtgenoten op wijkniveau.

**Figuur 5** Mate van contact met buurtgenoten, 2019 (schaal van 1 tot 10, 1 = geen contact, 10 = zeer veel contact)





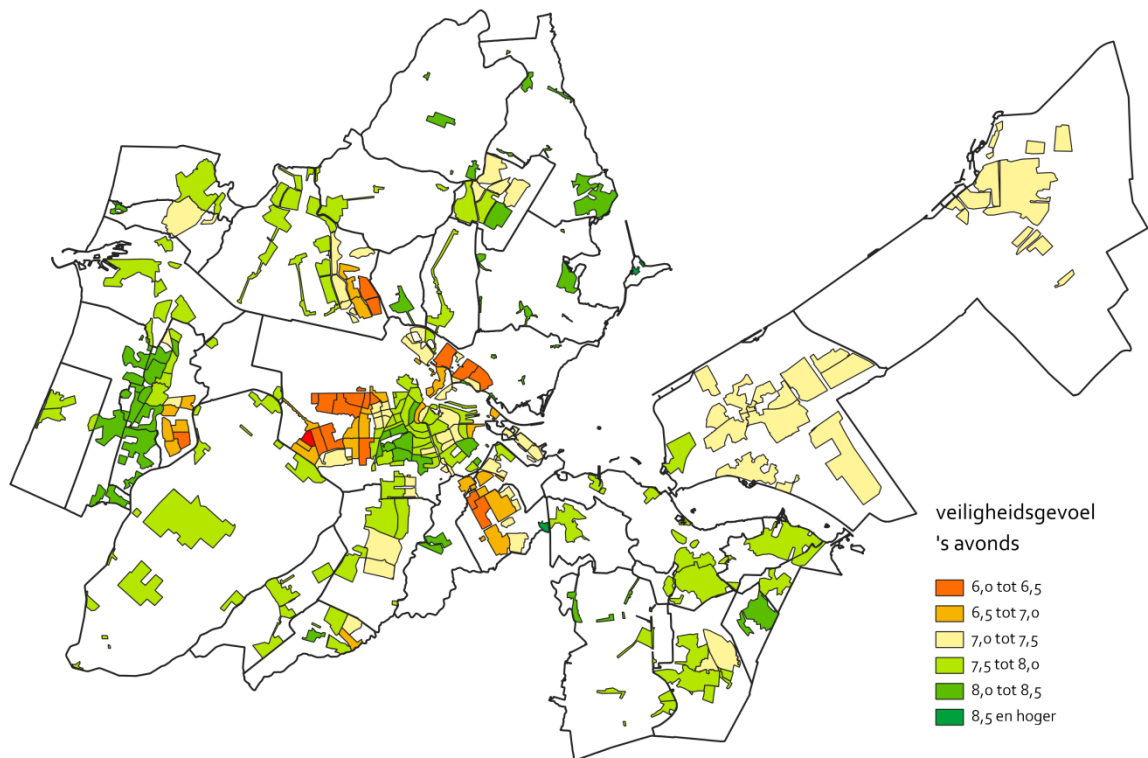
7,5  
ervaren  
veiligheid

### Veiligheidsgevoel lager in naoorlogse wijken met veel sociale huur

Overdag voelen de meeste inwoners van de MRA zich veilig in hun buurt. Op een schaal van 1 tot 10 geven zij gemiddeld een 8,3. In Sloterdijk-Centrum in Amsterdam Nieuw-West voelen relatief veel bewoners zich overdag minder veilig (7,1).

In de avond voelen inwoners zich minder veilig (MRA-gemiddelde 7,5), en is het verschil tussen gebieden ook groter. Relatief veel inwoners van De Punt in Amsterdam Nieuw-West voelen zich 's avonds minder veilig (5,9) en dit geldt ook voor opnieuw Sloterdijk-Centrum en Slotermeer-Zuidwest (6,0). Sloterdijk-Centrum is het gebied rondom station Sloterdijk, een bedrijventerrein waar sinds enkele jaren ook woningen worden gebouwd. Uit eerder onderzoek van OIS blijkt dat de eerste bewoners een gebrek aan sociale controle ervaren doordat er nog weinig bewoning is.<sup>1</sup> Veel andere wijken waar inwoners zich relatief vaak minder veilig voelen zijn naoorlogse wijken met veel sociale huurwoningen. Het gaat om wijken in Haarlem-Oost, Zaanstad-Zuidoost, Amsterdam-Nieuw-West, -Noord en -Zuidoost. Ook valt op dat relatief veel inwoners van Uithoorn-Centrum zich in de avond minder veilig voelen (6,9). Figuur 6 laat het veiligheidsgevoel 's avonds van inwoners per wijk zien.

Figuur 6 Veiligheidsgevoel overdag in de avond, 2019 (schaal van 1 tot 10, 1 = zeer onveilig, 10 = zeer veilig)



<sup>1</sup> Bron: OIS. Nulmeting bewonersonderzoek Sloterdijk-Centrum. Amsterdam, 2019.





overlast criminaliteit: 7,1

overlast andere mensen: 7,5

*Relatief veel overlast in wijken met veel corporatiebezit en in de binnenstad van Amsterdam*

Figuur 7 laat per wijk zien in welke mate inwoners daar overlast ervaren van andere mensen in de buurt en van criminaliteit. Inwoners konden de mate van overlast aangeven op een schaal van 1 (zeer veel overlast) tot 10 (geen overlast). Gemiddeld is de overlast door criminaliteit (7,1) in buurten wat groter dan overlast van andere mensen in de buurt (7,5). Binnen de MRA zijn hierin grote verschillen, in grote delen van de MRA speelt weinig overlast van criminaliteit en andere mensen in de buurt (zie figuur 7).

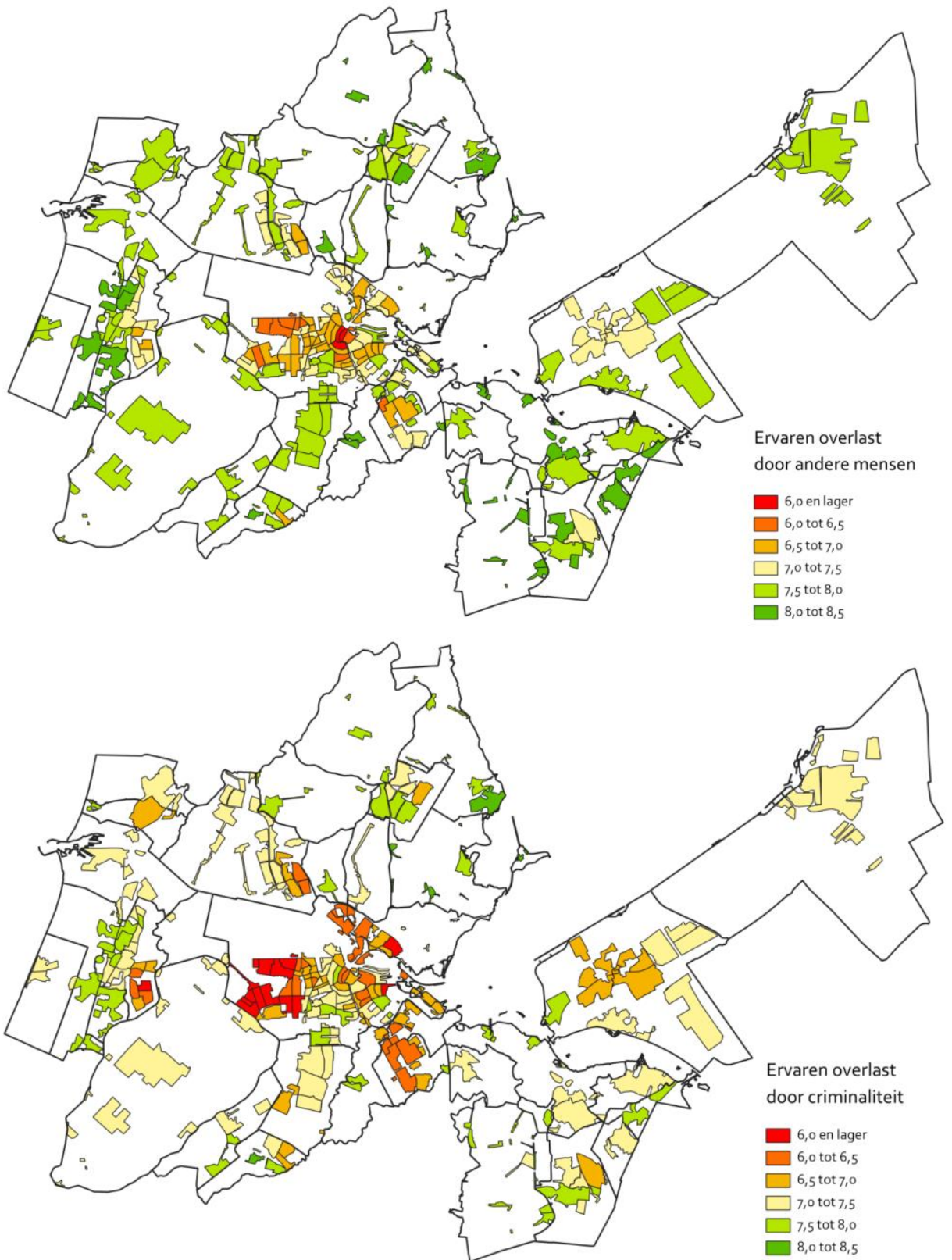
De overlast van andere mensen in de buurt is het grootst in een aantal buurten in Amsterdam-Centrum. Daar scoren Burgwallen-Oude Zijde, Burgwallen-Nieuwe Zijde en Grachtengordel-Zuid lager dan een 6,0. Hier veroorzaken vooral vakantieverhuur van woningen en uitgaanspubliek de ervaren overlast.<sup>2</sup> In een aantal andere buurten in Amsterdam en buurten in Haarlem (Boerhaavewijk en Slachthuiswijk) en Zaanstad Zuidoost II (wijk 12,13) komt ook bovengemiddeld veel overlast voor. Dit zijn veelal wijken waar sociale huurwoningen een groter deel van de woningvoorraad uitmaken.

De overlast door criminaliteit is het grootst in een aantal buurten in Amsterdam Nieuw-West. Ook de Waterlandpleinbuurt in Amsterdam-Noord, de Indische Buurt-Oost in Amsterdam-Oost en de Boerhavewijk in Haarlem scoren lager dan een 6,0.

---

<sup>2</sup> Bron: OIS. *Buurtenquête Centrum 2019*. Amsterdam, 2019

Figuur 7 Ervaren overlast van andere mensen in de buurt en criminaliteit, 2019 (schaal van 1 tot 10, 1 = zeer veel overlast, 10 = geen overlast)



### *Tevreden over voorzieningenaanbod in centrumgebieden, ontevreden in buitenwijken*

Figuur 8 laat zien hoe inwoners van de MRA de aanwezigheid van voorzieningen in hun omgeving beoordelen. Inwoners van centrale gebieden in gemeenten zijn positiever over het voorzieningenaanbod dan bewoners van wijken aan de rand van steden en dorpen. Dit geldt zowel voor het winkelaanbod als de aanwezigheid van openbaar vervoer.



winkelaanbod:  
7,5

### *Tevredenheid winkelaanbod verschilt tussen wijken en kernen binnen gemeenten*

Over het aanbod van winkels voor dagelijkse boodschappen is men het meest tevreden in de centra van Haarlem en Hilversum en een aantal aan het centrum grenzende wijken van Amsterdam. In Purmerend is men in alle wijken bovengemiddeld tevreden, op de wijk Wheermolen (7,4) na. Ook in minder verstedelijkte gemeenten is het winkelaanbod in de centrumgebieden goed. Bewoners van Uithoorn-Zijdelwaard, Kortenhoef (Wijdmeren), Nieuw-Vennep (Haarlemmermeer) en Volendam geven een rapportcijfer boven de 8,0. In deze gemeenten zijn er echter grote verschillen tussen de kernen. Zo is in Wijdmeren het verschil tussen Kortenhoef (8,2) en Ankeveen (3,8) groot. Hetzelfde geldt voor Volendam (8,1) en Zeevang (5,8). Op gemeenteniveau worden winkels het meest gemist in Waterland (5,9). Daar is men in Monnickendam nog redelijk tevreden (7,1), maar in de overige kernen ligt de tevredenheid laag (4,4). Ook aan de randen van steden als Amsterdam, Haarlem en Almere is het winkelaanbod minder goed. Daar speelt mee dat er in buurten in ontwikkeling, zoals Almere-Poort en Noordelijke IJ-oever West (Amsterdam) nog weinig winkels aanwezig zijn. Ook in het hart van Amsterdam is men minder tevreden: uit eerder onderzoek blijkt dat inwoners het aanbod daar inmiddels teveel op toeristen gericht vinden en te weinig op dagelijkse behoeften van bewoners.<sup>3</sup>



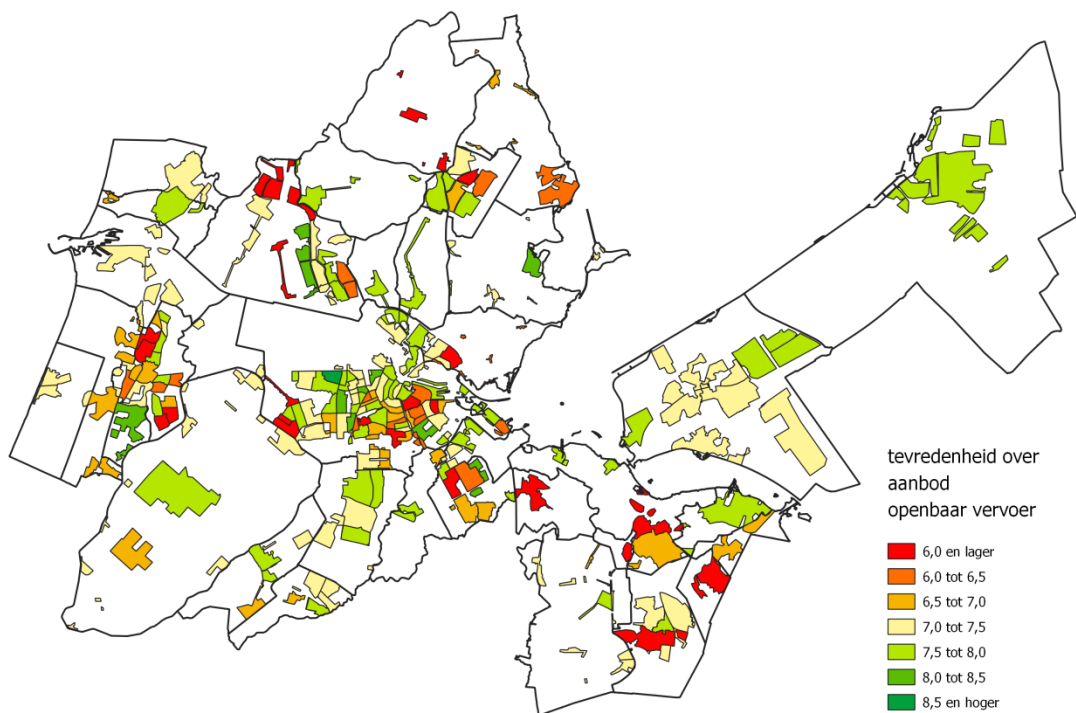
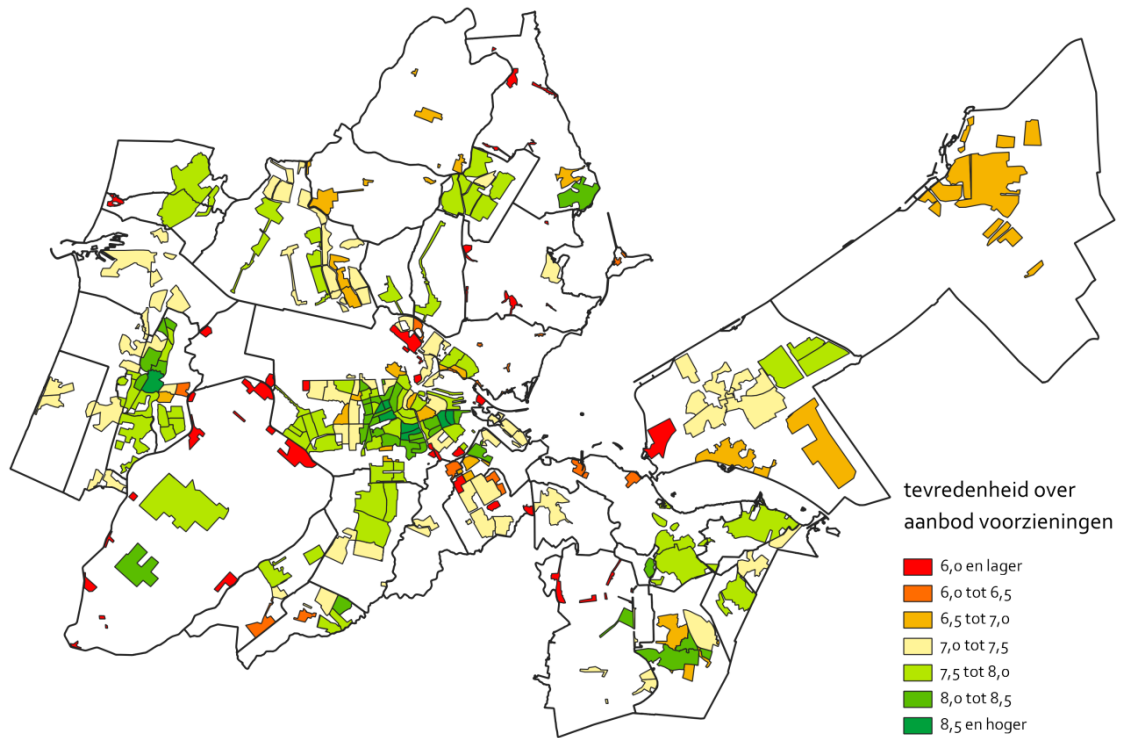
aanbod OV:  
7,1

### *Inwoners Gooi en Vechtstreek, Wormerland en Aalsmeer minder tevreden over OV aanbod*

Ook de tevredenheid met het aanbod van openbaar vervoer is groter in de centrumgebieden van gemeenten dan in gebieden aan de rand. Op deelregioniveau is men in Amsterdam het meest tevreden over het openbaar vervoer (7,5) en in Gooi en Vechtstreek het minst (6,5). In die laatste regio zijn inwoners van Wijdmeren het meest kritisch (5,0). Andere gemeenten waar het OV volgens inwoners beter kan, zijn Aalsmeer en Wormerland (5,9). In de gemeenten Purmerend (7,7), Waterland (7,6) en Almere (7,6) voldoet het OV het best. Op wijkniveau geldt dit voor wijken in het centrum van Amsterdam en in de buurt van NS stations Amsterdam-Zuid en -Amstel. In Amsterdam-Noord zijn inwoners een stuk minder tevreden.

<sup>3</sup> Bron: OIS. *Buurtenquête Centrum 2019*. Amsterdam, 2019

**Figuur 8** Tevredenheid over aanbod winkels dagelijkse boodschappen en openbaar vervoer, 2019 (schaal 1 tot 10, 1 = zeer ontevreden, 10 = zeer tevreden)



### Ontwikkeling leefbaarheid in corporatiewijken: toename overlast van criminaliteit

Wijken met meer corporatiebezit hebben vaker te maken met leefbaarheidsproblematiek. Op basis van landelijk onderzoek zijn er tekenen dat de leefbaarheid in deze wijken afneemt de laatste jaren.<sup>4</sup> In deze paragraaf wordt gekeken in welke mate dit ook in de MRA speelt. Tabel 9 toont de gemiddelde scores op verschillende leefbaarheidsindicatoren voor wijken met minder dan 25% sociale huurwoningen van corporaties, wijken met 25 tot 50% corporatiewoningen en wijken met meer dan 50% corporatiewoningen.<sup>5</sup> Ook de ontwikkeling ten opzichte van 2017 is opgenomen.

De algemene buurttevredenheid ontwikkelt zich hetzelfde in corporatiewijken als in wijken met minder corporatiebezit. De verwachte buurtontwikkeling stijgt echter licht in corporatiewijken >50% sociale huur van corporaties), terwijl deze in andere wijken gelijk blijft. Inwoners van corporatiewijken zijn dus iets positiever geworden over de toekomst.

Dit groeiend optimisme gaat echter niet gepaard met een verbetering van andere leefbaarheidsindicatoren. Inwoners van corporatiewijken ervaren in toenemende mate overlast door criminaliteit en door vervuiling. In wijken met *minder* dan 50% sociale huur neemt de overlast door criminaliteit juist af. Vooral overlast door vervuiling neemt sterk toe in corporatiewijken, het rapportcijfer daalt van 6,1 naar 5,7. Dit probleem speelt ook in andere wijken, maar in mindere mate; het gemiddelde daalt er met twee tiende. Overlast door (directe) burens en overlast door andere mensen in de buurt blijft stabiel in corporatiewijken, terwijl deze afneemt in wijken met weinig corporatiebezit. Hetzelfde geldt voor het veiligheidsgevoel in de avond. Het veiligheidsgevoel overdag neemt toe, zowel in wijken met minder sociale huur als in wijken met meer sociale huur. Deze resultaten zijn in lijn met bevindingen uit onderzoek op landelijke schaal. De ontwikkelingen op MRA-niveau laten vooral zien dat de verschillen tussen wijken met weinig en met veel corporatiebezit groter worden, niet dat de absolute leefbaarheid in wijken met corporatiebezit daalt. Ook werken de negatieve ontwikkelingen in ervaren overlast (nog) niet door in de totale tevredenheid over de buurt. Deze is stabiel.

**Tabel 9 Ontwikkeling leefbaarheidsindicatoren in buurten naar aandeel sociale huurwoningen, 2017-2019**

leefbaarheidsindicator		aandeel sociale huur van corporaties in buurt			totaal
		<25%	25%-50%	>50%	
buurttevredenheid	2019	7,9	7,6	7,1	7,7
	vgl. 2017	0,0	0,0	0,0	0,0
verwachte buurtontwikkeling	2019	7,2	7,1	6,9	7,1
	vgl. 2017	0,0	0,0	0,1	0,0
<b>Overlast door...</b>					
burens	2019	7,8	7,6	7,2	7,6
	vgl. 2017	0,1	0,0	0,0	0,0
andere mensen in de buurt	2019	7,7	7,4	6,8	7,5
	vgl. 2017	0,1	0,1	0,0	0,1
criminaliteit	2019	7,3	7,1	6,3	7,1
	vgl. 2017	0,1	0,1	-0,1	0,1
vervuiling	2019	6,9	6,5	5,7	6,6
	vgl. 2017	-0,2	-0,2	-0,4	-0,2
<b>Veiligheid</b>					
veiligheidsgevoel overdag	2019	8,5	8,3	7,9	8,4
	vgl. 2017	0,2	0,2	0,1	0,1
veiligheidsgevoel 's avonds	2019	7,8	7,5	6,7	7,5
	vgl. 2017	0,1	0,1	0,0	0,1

<sup>4</sup> Bron: RIGO. *Veerkracht in het corporatiebezit, kwetsbare bewoners en leefbaarheid*. Amsterdam, 2018.

<sup>5</sup> Er is gekozen voor een lagere grens dan het voorgenoemde rapport (>50% vs. > 67%) om voldoende vulling te hebben voor de berekeningen. Slechts 5 gebieden in de MRA tellen meer dan 67% sociale corporatiewoningen. Met de grens van >50% komt het aantal op 28 gebieden.

## 2| Tevredenheid met de woning groot

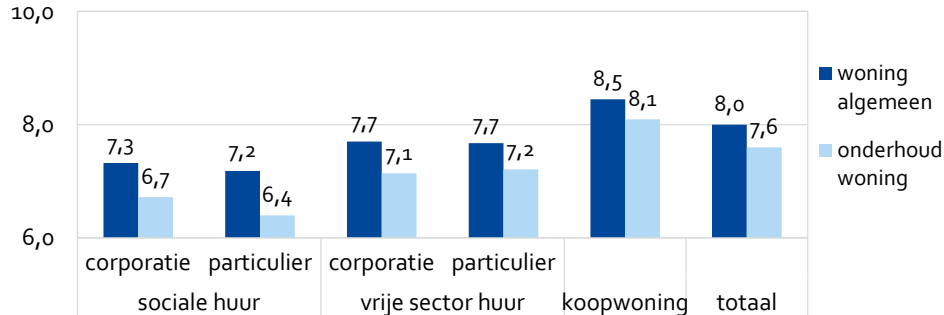


tevredenheid  
woning: 8,0

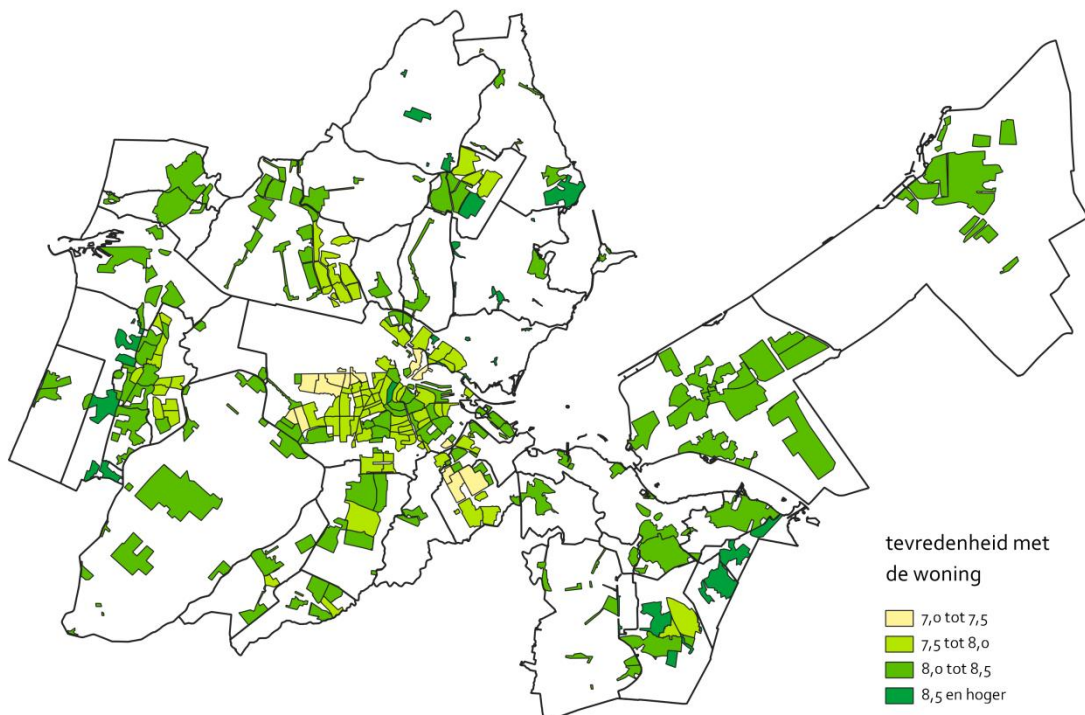
Over het algemeen zijn bewoners van de MRA tevreden met hun woning, gemiddeld geeft men het rapportcijfer 8,0. Huurders zijn minder tevreden dan bewoners van een koopwoning. Bewoners van sociale huurwoningen (7,3) zijn minder tevreden dan huurders in de vrije sector (7,7). Zowel in de sociale huursector als in de vrije sector verschilt de woningtevredenheid niet tussen corporatiewoningen en particulier verhuurde woningen. Dit geldt wel voor het onderhoud van de woning. Huurders in het sociale segment zijn tevredener als zij bij een corporatie huren (6,7) dan als zij van een particulier huren (6,4).

De lagere woningtevredenheid in (sociale) huurwoningen is terug te zien in de woningtevredenheid per wijk. In wijken met veel sociale huur ligt de tevredenheid lager, zoals figuur 11 laat zien. De gemiddelde waardering voor de woning is het laagst (7,0) in Slotermeer-Noordoost (Amsterdam). Ook in andere wijken in Amsterdam-West, -Noord en -Zuidoost is de woningtevredenheid relatief laag. Het meest tevreden zijn bewoners van de woningen rond de dijken in Amsterdam-Noord (Buiksloterdijk, Nieuwendammerdijk en Schellingwouderdijk, 8,8).

**Figuur 10** Tevredenheid met de woning en het onderhoud van de woning, naar eigendomsvorm, 2019 (rapportcijfer)



**Figuur 11** Tevredenheid met de eigen woning, 2019 (rapportcijfer)





88% woont passend

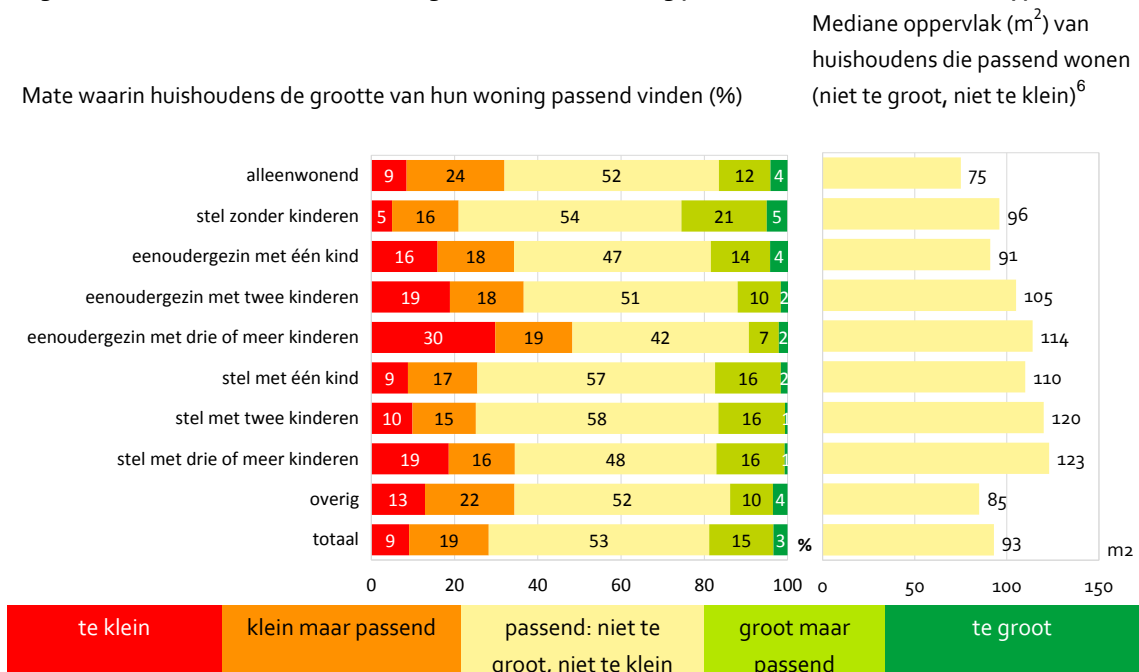
### Meeste huishoudens vinden de grootte van hun woning passend

De meeste huishoudens in de MRA vinden de grootte van hun woning passend (88%). Negen procent vindt hun woning te klein en drie procent vindt de woning te groot (zie figuur 12). Eenoudergezinnen vinden hun woning het vaakst te klein, zeker als er meerdere kinderen zijn. Eenoudergezinnen met twee kinderen wonen, naar hun eigen zeggen, in 19% van de gevallen te klein. Met drie kinderen is dit 30%. Ook stellen met drie kinderen geven relatief vaak aan te klein te wonen (19%). *Te groot* wonen komt bij gezinnen met kinderen nauwelijks voor. Alleen stellen zonder kinderen geven iets vaker aan te groot te wonen (5%). Ouderen vinden hun woning wat vaker *te groot* dan jongere huishoudens. Bij de huishoudens van 65 jaar en ouder geeft 7% aan dat de woning te groot is.

Bij hoeveel vierkante meters zijn huishoudens tevreden over de grootte van hun woning? De helft van de huishoudens vindt hun woning passend en niet te groot of te klein. Zij hebben zo'n 93m<sup>2</sup> tot hun beschikking. Dit verschilt uiteraard naar huishoudentype. Alleenwonenden kunnen goed uit de voeten met 75 m<sup>2</sup>. Stellen zonder kinderen zitten goed als ze 91 m<sup>2</sup> tot hun beschikking hebben. Voor gezinnen geldt: hoe meer kinderen, hoe groter de woning moet zijn. Bij eenoudergezinnen varieert dit van 91 m<sup>2</sup> bij één kind tot 114 m<sup>2</sup> bij drie of meer kinderen. Stellen met kinderen zijn tevreden met wat meer ruimte: van 110 m<sup>2</sup> bij één kind tot 123 m<sup>2</sup> bij drie of meer kinderen.

Per deelregio zijn hierin verschillen. Een alleenwonende in Amsterdam die tevreden is over de grootte van zijn woning heeft vaak 65 m<sup>2</sup> (mediaan) tot zijn beschikking, in de andere deelregio's ligt dit op 85 m<sup>2</sup>. Een stel met kinderen is in Amsterdam tevreden met 96 m<sup>2</sup>, in de deelregio's Zaanstreek-Waterland, IJmond en Amstelland-Meerlanden is dit 115-119 m<sup>2</sup> en in Zuid-Kennemerland, Almere/Lelystad, en Gooi en Vechtstreek ligt de mediaan het hoogst (121-126 m<sup>2</sup>).

Figuur 12 Mate waarin huishoudens de grootte van hun woning passend vinden, naar huishoudtype, 2019



<sup>6</sup> De mediane waarde is de middelste waarde in de verdeling. Omdat er meer uitschieters in de hoge waardes zijn dan in de lage waardes, geeft een gemiddelde een vertekend beeld. Met de mediane waarde wordt dit voorkomen.

*Passendheidsnormen corporaties worden niet door alle huishoudens als passend ervaren*

Een aantal corporaties houdt normen aan voor passend wonen (zie schema 13). In figuur 14 is deze maat vergeleken met de beoordeling van huishoudens zelf. Kleine woningen van minder dan 60 m<sup>2</sup> en/of één tot twee kamers worden als passend gezien voor kleine huishoudens zonder kinderen. Een derde deel van de huishoudens zonder kinderen (33%) woont in een dergelijke kleine woning. Van de huishoudens zonder kinderen in een kleine woning ervaart 82% dit inderdaad als passend. Wel geeft een grote groep aan dat het wel aan de kleine kant is (42% klein maar passend).

Middelgrote woningen (3-kamerwoningen groter dan 60 m<sup>2</sup> en 4-kamerwoningen kleiner dan 70m<sup>2</sup>) worden als passend gezien voor kleine gezinnen met één of twee kinderen. Zeventien procent van de gezinnen met één of twee kinderen woont in een dergelijke middelgrote woning. Van de een- en tweoudergezinnen met één of twee kinderen geeft 76% aan dat zij de middelgrote woning als passend ervaren. Bijna een kwart (24%) vindt de woning echter te klein. De meeste huishoudens met één of twee kinderen wonen in een grotere woning (75%). Een kleine groep, 8%, woont in een kleine woning.

De meeste gezinnen met drie of meer kinderen wonen in een grote woning (woningen van 70m<sup>2</sup> of meer en minstens 4 kamers, 82%). Dertien procent woont in een middelgrote woning en 6% in een kleine woning. Grotere gezinnen (met drie of meer kinderen) die in een grote woning wonen, ervaren hun woning vaak als passend (88%). Dit geldt overigens vooral voor gezinnen die in een veel grotere woning wonen. Grote gezinnen die in een grote woning wonen maar minder dan 100 m<sup>2</sup> tot hun beschikking hebben, ervaren dit nog vaak als te klein (30%).

Nagenoeg niemand ervaart de passendheidsnormen als te groot.

*Huishoudens die hun woning te klein vinden, willen vaak verhuizen*

Huishoudens die passend wonen hebben over het algemeen geen verhuisplannen (16% wil zeker verhuizen). Ook huishoudens die zeggen groot, maar wel passend te wonen, hebben geen behoefte aan andere huisvesting (15% wil zeker verhuizen). Huishoudens die aangeven *te groot* te wonen willen vaker verhuizen: 47% wil zeker verhuizen. *Te klein* wonen is nog vaker een ongewenste situatie, van hen wil 69% zeker binnen twee jaar verhuizen. Ook huishoudens die zeggen klein te wonen, maar wel passend, geven in 33% van de gevallen aan zeker te willen verhuizen.



te klein  
wonen: 69%  
wil verhuizen

Te klein wonen komt vooral voor in Amsterdam en dan met name aan de westkant van de stad (zie figuur 15). Daarnaast speelt het probleem in delen van Haarlem (binnenstad) en Zaanstad (zuidoostelijk deel).

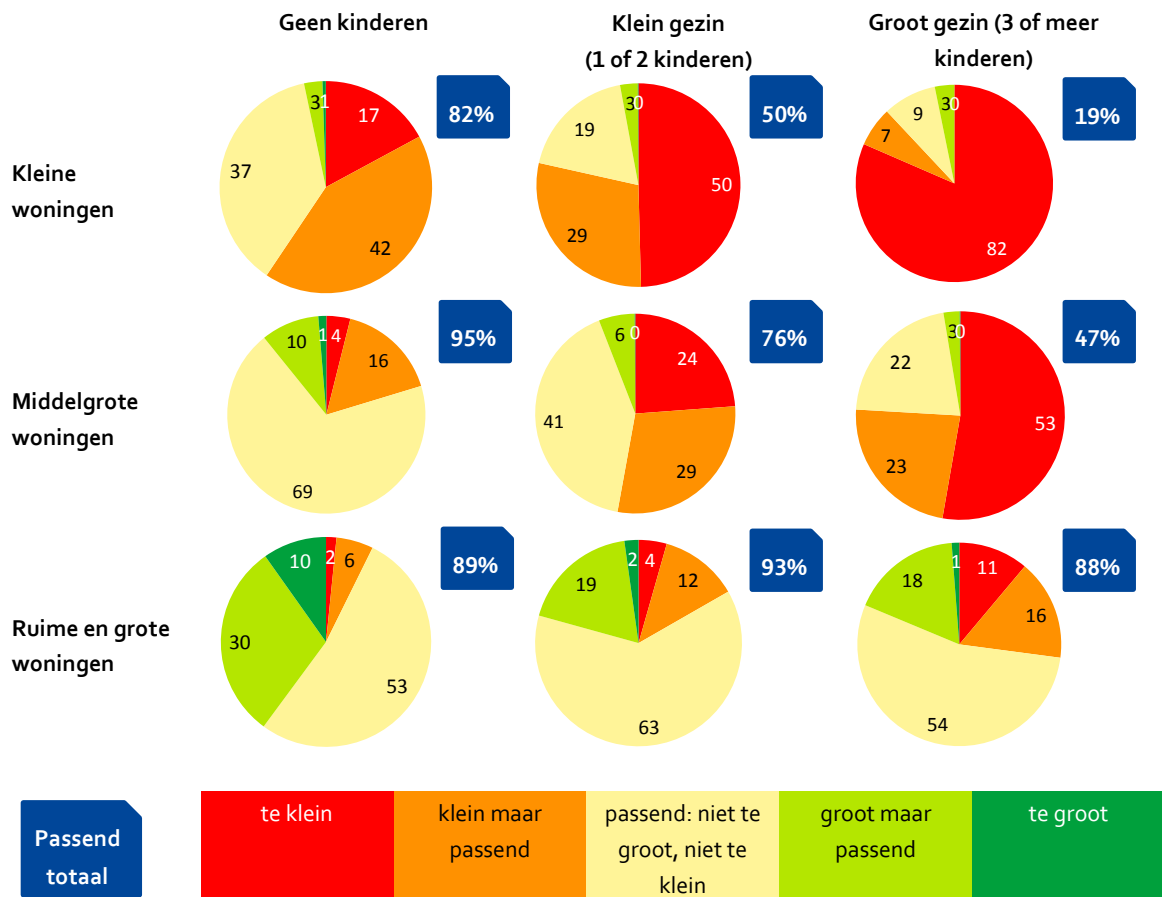
Te groot wonen speelt op verschillende plekken verspreid over de MRA. Verschillende delen van Zaanstreek-Waterland vallen op (delen van Zaanstad, Purmerend, Oostzaan en Edam-Volendam), Lelystad en Almere-Haven, Laren en Wijdmeren, delen van Amstelveen, Aalsmeer en Uithoorn, Meerwijk in Haarlem en de Apollobuurt in Amsterdam.



Schema 13 Passendheidsnormen corporaties

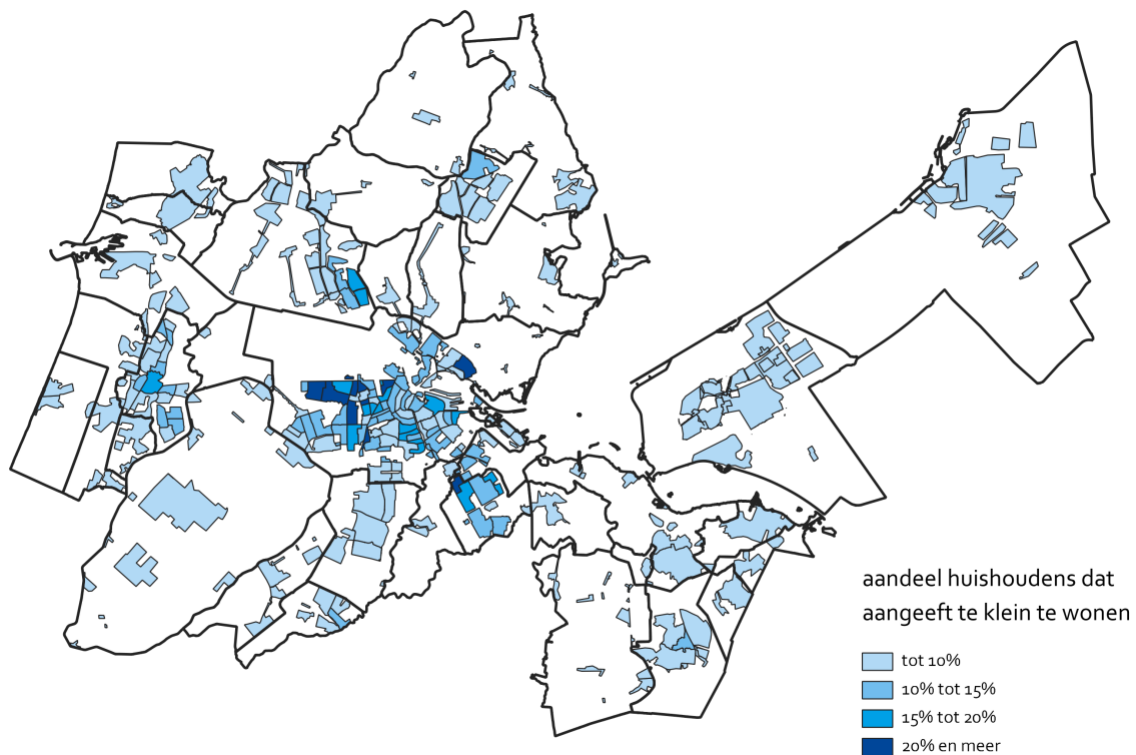
	Geen kinderen	Klein gezin (1 of 2 kinderen)	Groot gezin (3 of meer kinderen)
<b>Kleine woningen:</b> alle 1&2 kamerwoningen en alle woningen < 60m <sup>2</sup>	Passend	Krap	Zeer krap
<b>Middelgrote woningen:</b> alle 3 kamerwoningen > 60m <sup>2</sup> en alle 4+ kamerwoningen < 70m <sup>2</sup>	Ruim	Passend	Krap
<b>Ruime en grote woningen:</b> alle woningen met 4+ kamers en > 70m <sup>2</sup>	Zeer ruim	Ruim	Passend

Figuur 14 Mate waarin huishoudens de grootte van hun woning passend vinden, naar huishoudtype en woninggrootte volgens de passendheidsnormen, 2019 (%)

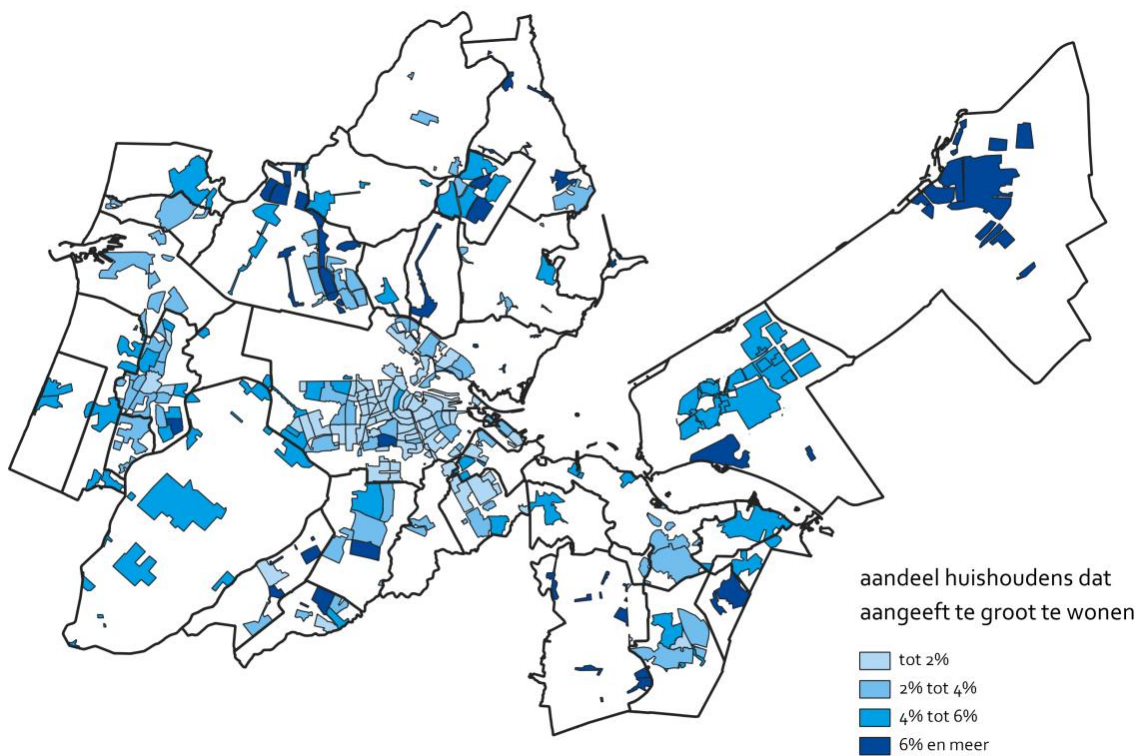


Figuur 15 Huishoudens die aangeven te klein te wonen en te groot te wonen, 2019 (%)<sup>7</sup>

Te klein wonen



Te groot wonen

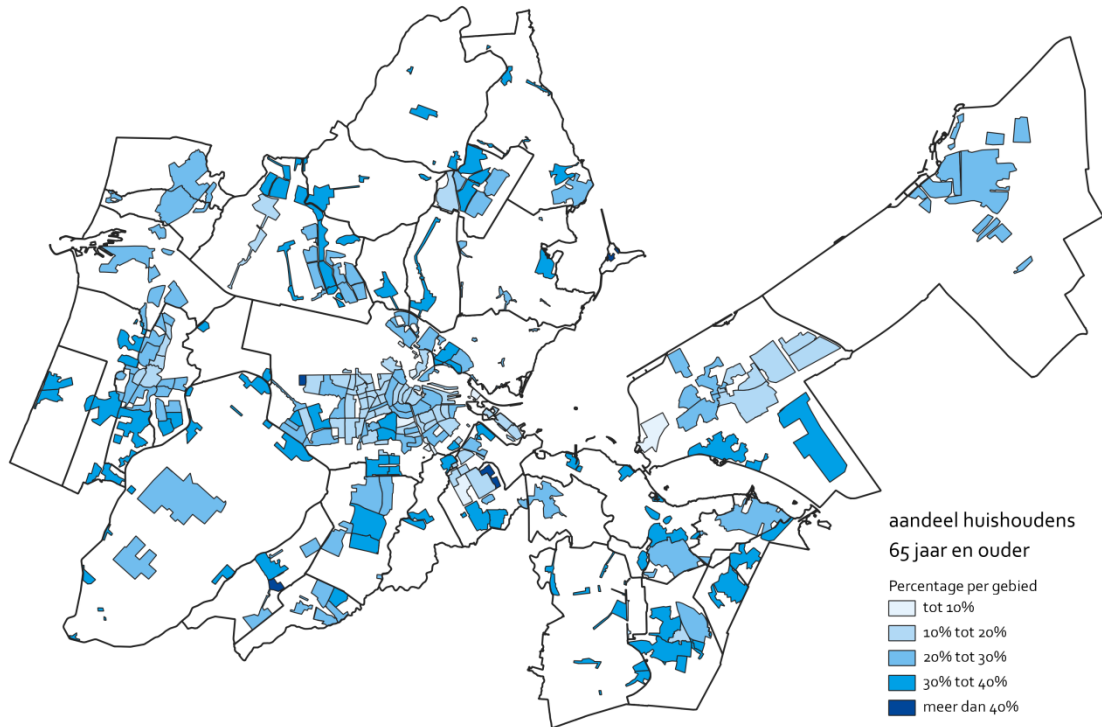


<sup>7</sup> De legenda's van beide kaarten verschillen. Hier is voor gekozen omdat de verdeling van beide categorieën zeer verschillend is.

### 3| Levensloopbestendig wonen nog geen vanzelfsprekendheid

De Metropoolregio Amsterdam telt 283.000 huishoudens van 65 jaar of ouder. Dat is 24% van alle huishoudens in de MRA. Dit aandeel verschilt sterk binnen de MRA. In de gemeenten Blaricum, Laren, Bloemendaal en Heemstede ligt dit rond de 40%. Ook in Waterland, Wijdemeren en Zandvoort is het aandeel 65-plussers hoog (36%-37%). Het laagst is het aandeel in Almere en Amsterdam (18%), gevolgd door Diemen (21%). In deze paragraaf wordt gekeken hoe 65-plussers het ouder worden in de buurt en in hun woning ervaren. De resultaten gaan dus alleen over huishoudens van 65 jaar en ouder.

Figuur 16 huishoudens van 65 jaar en ouder, 2019 (%)

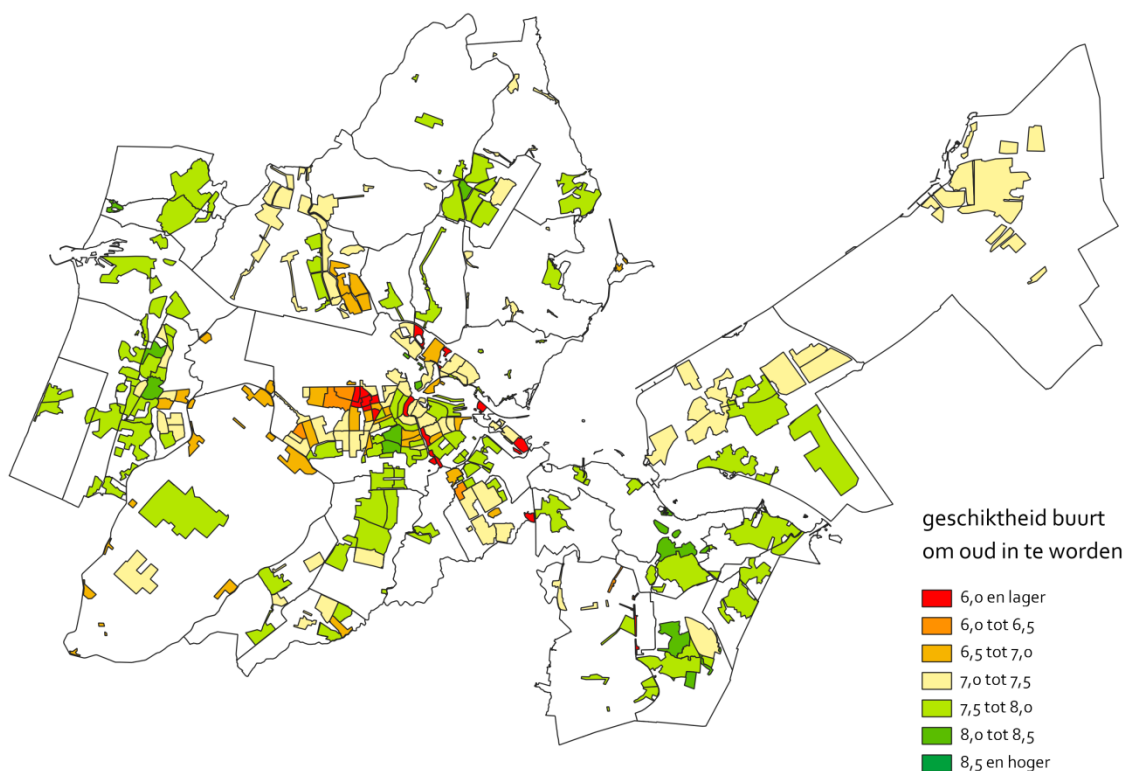




buurt  
geschikt om  
ouder te  
worden: 7,5

*Buurt* met een sterke sociale samenhang en voorzieningen meest geschikt om oud in te worden. Gemiddeld geven 65-plussers een 7,5 voor de mate waarin hun buurt geschikt is om oud in te worden. Lagere waarderingen worden uitgesproken in meer stedelijke gebieden (delen van Amsterdam, Zaanstad, Haarlem), in een aantal dorpen (overige kernen van Haarlemmermeer, Marken, Ankeveen) en in Duivendrecht en Uithoorn-Centrum. Ouderen die aangeven zich thuis te voelen in hun buurt en vertrouwen hebben dat de buurt zich in de toekomst positief zal ontwikkelen, zijn vaker positief over het ouder worden in de eigen buurt. Wanneer ouderen aangeven dat mensen elkaar in de buurt bereid zijn te helpen, geven zij ook vaker aan dat de buurt geschikt is om oud in te worden. Ook de aanwezigheid van zorgvoorzieningen en winkels hangt positief samen met geschiktheid van de buurt.

**Figuur 17** Geschiktheid van de buurt om oud in te worden. Alleen 65-plussers, 2019 (rapportcijfers)





woning  
geschikt:  
54%

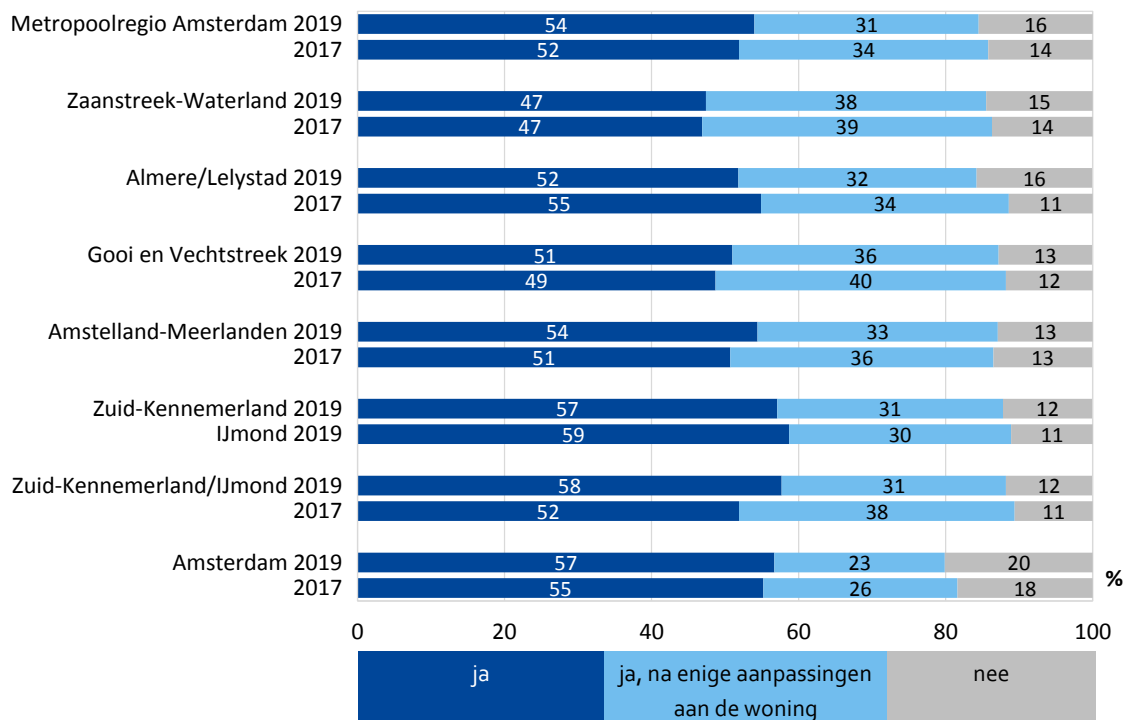
### De helft van de ouderen vindt de woning geschikt om oud in te worden

Iets meer dan de helft van de ouderen vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden. Drie op de tien ouderen geven aan dat daar nog wel aanpassingen aan de woning voor nodig zijn. Zestien procent vindt de woning ongeschikt. Zowel het aandeel dat de woning geschikt vindt, als het aandeel dat de woning ongeschikt vindt, is toegenomen ten opzichte van 2017 (beiden met twee procentpunten). Almere/Lelystad wijkt af van deze trend: hier is het aandeel ouderen dat de woning geschikt vindt, afgenomen (van 55% naar 52%), evenals de groep die denkt dat er aanpassingen mogelijk zijn (van 34% naar 32%).

Ouderen met een koopwoning vinden hun woning minder vaak geschikt om oud in te worden dan huurders (zie figuur 19). Van de koopwoningbezitters geeft 49% aan dat de woning geschikt is, bij huurders van een corporatiewoning is dit 60%. De ouderen die bij een particulier huren, vallen daartussen met 53%. Koopwoningbezitters geven wel vaak aan dat de woning met aanpassingen geschikt te maken is (39%). Dit percentage is bij huurders veel lager (23% corporatie, 26% particulier). Daarmee is de groep die de woning echt ongeschikt vindt bij koopwoningbezitters het kleinst (12%). Bij corporatiehuurders is dit 17% en bij huurders bij in de particuliere huur 21%. Ouderen vanaf 75 jaar geven vaker aan dat hun woning geschikt is (61%) dan ouderen tussen de 65-74 jaar (50%).

Van de ouderen die aangeven dat er aanpassingen nodig zijn om de woning levensloopbestendig te maken, geeft 41% aan dat ook te willen doen (zie figuur 20). Een even grote groep (42%) geeft aan (nog) niets aan de woning te willen doen en 17% verhuist liever naar een passende woning. Dit verschilt weinig voor kopers en huurders. Alleen in de particuliere huur geven 65-plussers wat minder vaak aan de woning te willen aanpassen (31%) en wat vaker te willen verhuizen (24%). 75-plussers geven vaker aan nog niets aan de woning te willen (laten) doen dan 65-74 jarigen (45% versus 40%).

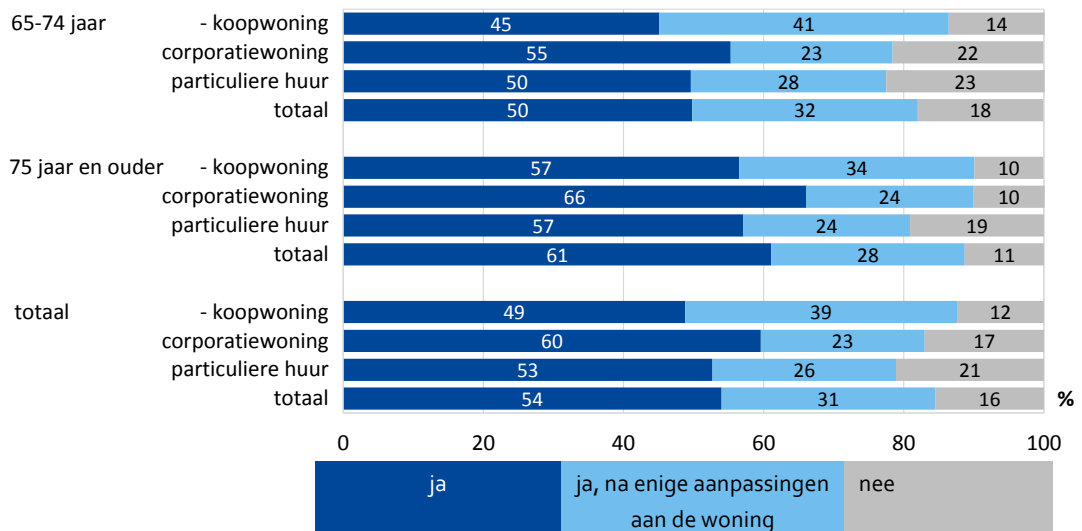
**Figuur 18** Denkt u dat uw huidige woning geschikt is om oud in te worden? Naar regio, alleen 65-plussers, 2017-2019 (%)



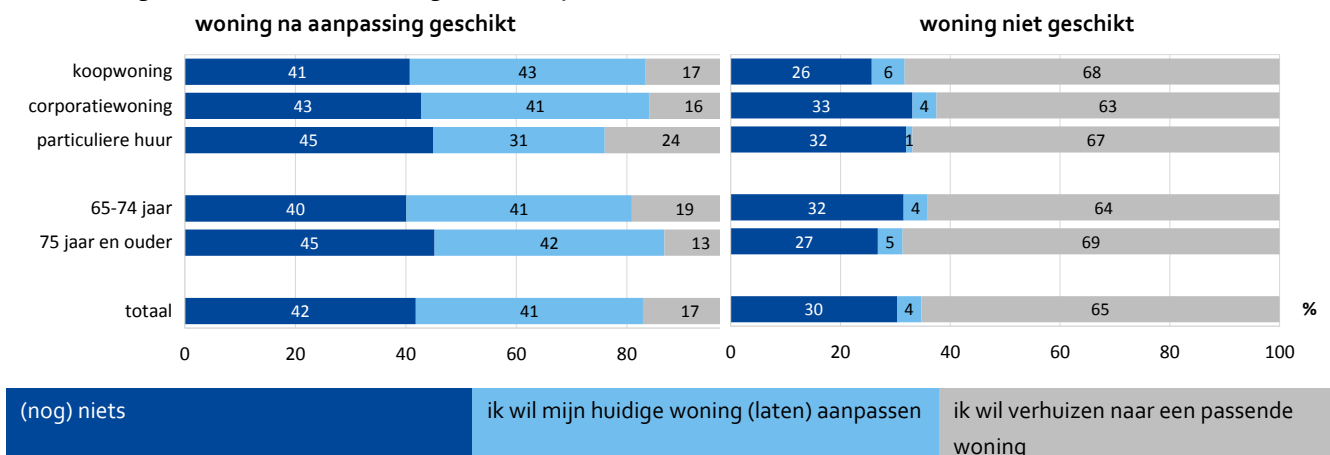
Van de ouderen die in een woning wonen die niet geschikt is, geeft de meerderheid aan (65%) dat ze willen verhuizen naar een passende woning. Voor 75-oplussers geldt dit nog iets sterker (69%). Dertig procent geeft aan (nog) niets te willen doen. De groep ouderen die aangeven dat hun woning niet geschikt (te maken) is, geeft ook opvallend vaak aan dat de huidige woning te groot is (20%).

Er is vervolgens gevraagd welke aanpassingen dan nodig zijn.<sup>8</sup> De trap blijkt een belangrijk obstakel in huis. Tachtig procent van de ouderen die aangeven dat er iets aan de woning aangepast zou moeten worden, geeft aan dat dit geldt voor de trap. Dit kan het aanbrengen van extra leuningen zijn of het installeren van een traplift. De helft van de ouderen (47%) die aanpassingen aan de woning willen, noemt dat er iets aan de badkamer moet gebeuren (bijvoorbeeld het aanbrengen van beugels of een douchezitje) en ook aanpassingen aan het toilet worden vaak genoemd (beugels, verhoogde toiletpot; 42%). De woning anders indelen (8%), het verbreden van deuren en gangen (4%) en aanpassingen aan de keuken (4%) worden veel minder vaak genoemd.

**Figuur 19** Denkt u dat uw huidige woning geschikt is om oud in te worden? Naar eigendomsvorm van de woning, alleen 65-plussers, 2019 (%)



**Figuur 20** Wanneer uw woning niet geschikt is om oud in te worden, wat wilt u daar aan doen? Naar eigendomsvorm van de woning, alleen 65-plussers, 2019 (%)



<sup>8</sup> Deze vraag is niet opgenomen in de Amsterdamse versie van de vragenlijst. De resultaten geven de antwoorden weer van ouderen uit alle gemeenten van het onderzoek, behalve Amsterdam.

#### 4| Verduurzaming woningvoorraad nog een grote opgave

Hoe de woning en het water in huis verwarmd worden, is een belangrijk onderdeel in het verduurzamen van de woningvoorraad. De meeste huishoudens verwarmen hun woning en het water met een CV-ketel (75%). In een aantal gebieden is stadsverwarming aanwezig, hier heeft men minder vaak een CV-ketel. In Almere/Lelystad geldt dit voor ongeveer de helft van de huishoudens. Ook in Purmerend en in een klein deel van Amsterdam is stadsverwarming aanwezig. Andere vormen van verwarming komen veel minder vaak voor (zei tabel 21).

Huishoudens gebruiken verschillende manieren om hun woning te verwarmen. In figuur 22 zijn een aantal combinaties gemaakt. De conventionele manier om een woning te verwarmen is via een CV-ketel, stads- of blokverwarming: 86% van de huishoudens gebruikt enkel deze verwarmingsvoorzieningen. Elf procent van de huishoudens gebruikt (daarnaast) nieuwe methodes als zonnepanelen en warmte-terugwinsystemen (wtw-systeem). Met name huishoudens met een (duurdere) koopwoning hebben vaker deze voorzieningen. Bij huishoudens in het bezit van een koopwoning met een WOZ-waarde van meer dan €409.000 is het aandeel 19%. Het is dus vooral in het duurdere koopsegment dat er geïnvesteerd wordt in duurzame vormen van energie. Overigens kunnen collectieve verwarmingsvormen als stads- of blokverwarming ook een vorm van duurzame energieopwekking zijn.

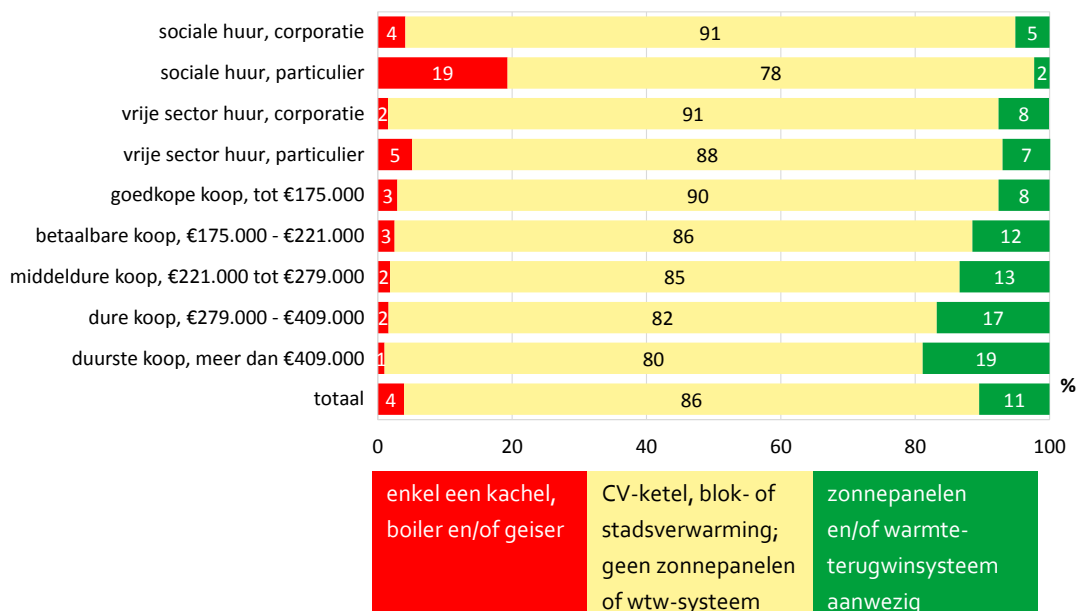
Een klein deel van de huishoudens heeft geen CV-ketel, stads- of blokverwarming, maar verwarmt de woning nog met een (gas)kachel en/of gebruikt een geiser of elektrische boiler voor warm water. Het gaat om ongeveer 4% van de huishoudens. Vooral in de particuliere huur met een sociale huurprijs komt dit nog veel voor (19%). De meeste woningen die oorspronkelijk op deze manier verwarmd werden, zijn inmiddels gemoderniseerd. In de sociale huur van particulieren lijkt dit minder het geval.

Deze indeling in 'nieuwe', 'conventionele' en 'oude' energiebronnen is niet absoluut. Een elektrische boiler aangesloten op het lichtnet is vaak weinig duurzaam, maar aangesloten op zonnepanelen kan het een duurzame optie zijn. Uit tabel 23 blijkt ook dat een elektrische boiler relatief vaak wordt toegepast in combinatie met zonnepanelen. Maar de indeling geeft wel inzicht in welke segmenten van de woningmarkt meer of minder geïnvesteerd wordt in duurzame vormen van energie.

Tabel 21 Aanwezigheid van verwarming- en warmwatervoorzieningen naar deelregio, 2019 (% , meerdere antwoorden mogelijk)

	CV-ketel (of HR/VR- ketel)	stads- verwar- ming	zonne- panelen	kachel (hout, gas)	elekt. boiler	blok- verwar- ming	geiser	warmte pomp/ wtw- systeem
Zaanstreek-Waterland	73	19*	11	8	8	3	4	2
Almere/Lelystad	48	48	13	7	5	0	1	1
Gooi en Vechtstreek	87	1	11	15	14	6	5	3
Amstelland-Meerlanden	83	2	15	8	10	6	3	2
Zuid-Kennemerland	83	2	8	12	11	7	4	2
IJmond	89	1	10	11	9	3	5	1
Amsterdam	72	13	4	5	7	5	6	1
Metropoolregio Amsterdam	75	13	9	8	8	5	4	2

Figuur 22 Type verwarming van de woning en het water naar segment, 2019 (%)



Tabel 23 Aanwezigheid van verwarming- en warmwatervoorzieningen naar drie categorieën, 2019 (%), meerdere antwoorden mogelijk

	CV-ketel (of HR/VR-ketel)	stadsverwarming	zonnepanelen	kachel (hout, gas)	elekt. boiler	blokverwarming	geiser	warmte pomp/ wtw-systeem
enkel een kachel, boiler en/of geiser	-	-	-	46	38	-	55	-
CV-ketel, blok- of stadsverwarming; geen zonnepanelen of wtw-systeem	82	14	-	6	7	5	3	-
zonnepanelen en/of warmte-terugwinsysteem aanwezig	72	13	85	15	14	2	3	16

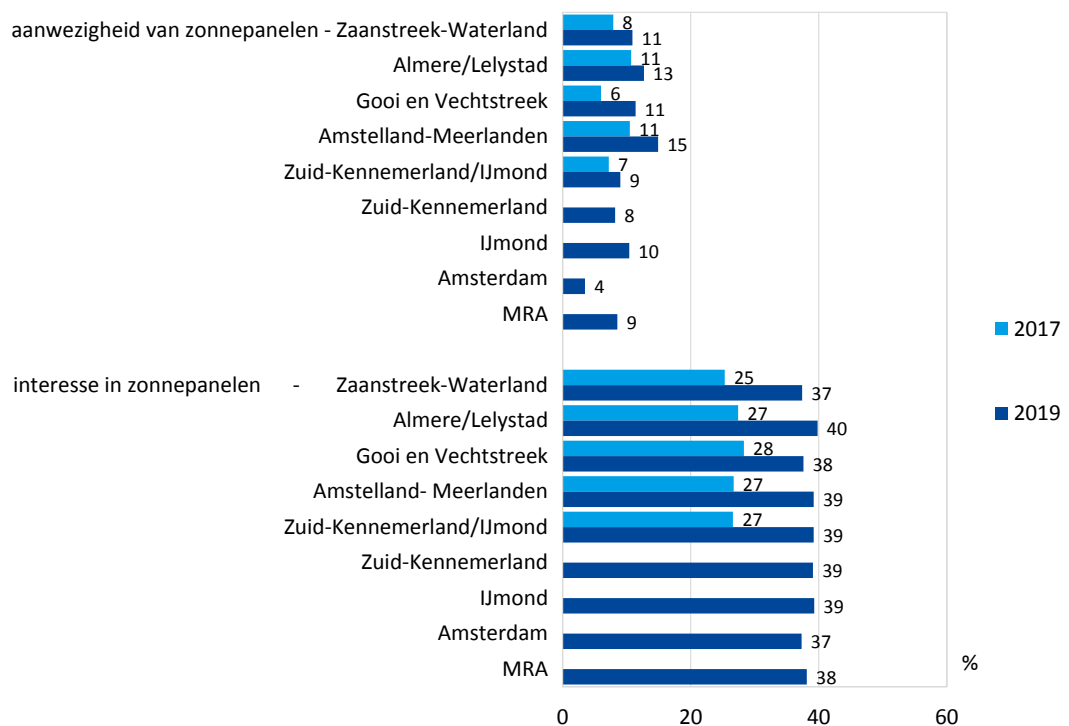


*Weinig huishoudens hebben al zonnepanelen maar interesse is groot*

Negen procent van de huishoudens in de MRA geeft aan zonnepanelen te hebben. In Amstelland-Meerlanden ligt dit beduidend hoger (15%). Ook in Almere/Lelystad komt het vaker voor (13%). In Amsterdam is de aanwezigheid van zonnepanelen geringer (4%). In 2017 is in een aantal deelregio's ook gevraagd of huishoudens zonnepanelen hebben. De aanwezigheid lijkt iets te zijn gegroeid.<sup>9</sup>

Veel huishoudens hebben wel interesse in het plaatsen van zonnepanelen. Bijna vier op de tien huishoudens (38%) geeft dit aan. Dit verschilt weinig naar deelregio. Ten opzichte van 2017 lijkt de interesse in zonnepanelen toegenomen, destijds lag het aandeel geïnteresseerde huishoudens op ruim een kwart.

**Figuur 23 Aanwezigheid van en interesse in zonnepanelen, 2017-2019 (%)**



<sup>9</sup> De vraagstelling was iets anders, waardoor er geen duidelijke vergelijking gemaakt kan worden.

### *Vooraf kosten belemmeren verduurzaming*

Veertien procent van de huishoudens geeft aan bereid te zijn te investeren in verduurzaming van hun woning of daar een hogere huur voor te betalen. De helft van de huishoudens is daar niet toe bereid. Huishoudens met een koopwoning zijn vaker bereid om te investeren dan huurders. Naarmate de woning meer waard is, neemt de investeringsbereidheid toe. Huishoudens met een woning met een WOZ-waarde van meer dan €409.000 zijn in 30% van de gevallen bereid te investeren. Huurders zijn weinig geïnteresseerd in het investeren in hun woning om deze te verduurzamen, slechts 6% is daartoe bereid.

De belangrijkste reden om niet te willen investeren in verduurzaming zijn de kosten. Voor 48% van de huishoudens die niet willen (of kunnen) investeren, is dat één van de redenen. Een andere belangrijke reden die huishoudens aangeven is hun (hoge) leeftijd (19%). Ruim een kwart geeft aan dat de woning al voldoende duurzaam is.

**Figuur 24** Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning of hier een hogere huur voor te betalen, 2019 (%)

