

Amstelveen in het kort

Er wonen 45.149 huishoudens in Amstelveen. De meeste huishoudens wonen alleen (36%) en dit aandeel is wat groter dan in de deelregio (31%) maar lager dan gemiddeld in de Metropoolregio Amsterdam (40%). De leeftijdsverdeling is vergelijkbaar met de deelregio. Vergeleken met gemiddeld in de MRA wonen er minder jonge huishoudens tussen de 18-34 jaar (17% versus 20%).

Huishoudens in Amstelveen behoren relatief vaker tot de hoge inkomens: 51% heeft een inkomen boven de €66.053 (MRA: 42%). Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de grens voor passend toewijzen is met 20% juist wat lager dan gemiddeld in de MRA (23%).

De helft (50%) van de woningen in Amstelveen is een eengezinswoning, gemiddeld in de deelregio ligt dit aandeel hoger (66%). In Amstelveen bestaat de woningvoorraad voor 47% uit koopwoningen, dat is lager dan in de deelregio en hetzelfde als gemiddeld in de MRA. De nadruk ligt in Amstelveen echter wel op het duurste segment: 39% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde van meer dan €438.000. Dit is hoger dan gemiddeld in de MRA (28%). Ook bij huurwoningen ligt de nadruk op het duurste segment. Het aandeel woningen met een huur hoger dan €1.123 is in Amstelveen 16%, dat is hoger dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (beide 10%). Recent verhuisde huishoudens gingen in Amstelveen verhoudingsgewijs vaak in dure huur wonen (43% versus 16% in de woningvoorraad) en weinig in koopwoning (27%; 47% in de voorraad).

Kerncijfers Amstelveen, 2023

		Amstelveen	Amstelland- Meerlanden	MRA
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	45.149	165.136	1.248.103
woningvoorraad	abs. bron: CBS	42.880	158.922	1.204.583
eengezinswoningen		50%	66%	48%
alleenwonenden		36%	31%	40%
stel zonder kinderen		25%	27%	26%
eenoudergezin		8%	9%	9%
stel met kinderen		30%	32%	25%
18-34 jaar		17%	16%	20%
35-54 jaar		36%	36%	36%
55-75 jaar		34%	35%	34%
75 jaar en ouder		13%	12%	11%
lage inkomens	tot grens passend toewijzen*	20%	17%	23%
lage inkomens	grens passend toewijzen tot sociale huurgrens**	19%	20%	22%
lage middeninkomens	sociale huurgr. - € 55.044	6%	7%	8%
middeninkomens	€ 55.044 - 66.053	5%	6%	6%
hogere inkomens	€ 66.053 - 88.070	12%	14%	12%
hoogste inkomens	> € 88.070	39%	36%	30%
sociale huur, corporatie	tot € 808	26%	22%	30%
sociale huur, particulier	tot € 808	3%	3%	6%
middeldure huur	€ 808 - 1.123	8%	7%	7%
dure huur	€ 1.123 en meer	16%	10%	10%
koopwoning	WOZ < € 188.000	0%	0%	0%
koopwoning	WOZ € 188.000 - 296.000	1%	2%	3%
koopwoning	WOZ € 296.000 - 438.000	6%	16%	16%
koopwoning	WOZ > € 438.000	40%	40%	28%
koopwoning***	WOZ ≤ € 355.000	3%	6%	9%

* passend toewijzen houdt in dat de huur van woningen die door corporaties worden toegewezen moet passen bij het huishoudinkomen van de huurder. Dit geldt in 2023 voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen onder €25.475 en voor meerpersoonshuishoudens onder €34.575

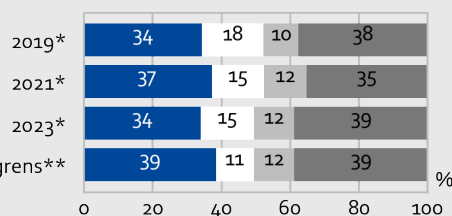
** sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden €44.035, meerpersoonshuishouden €48.625

*** grens betaalbare koop in 2023 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, aandeel als percentage van de totale woningvoorraad

Verdeling inkomens: meer hoge inkomens

Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens is tussen 2021 en 2023 afgenomen van 37% naar 34%, volgens de grenzen zoals die tot 2022 golden*. Met de nieuwe indeling** heeft in 2023 39% van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens. De hoogste inkomensgroep (>€88.070) groeide tussen 2021 en 2023 sterk (naar 39%).

Inkomensverdeling Amstelveen, 2019-2023 (%)



tot sociale huurgrens	sociale huurgrens - € 66.053	€ 66.053 - 88.070	≥ € 88.070
-----------------------	------------------------------	-------------------	------------

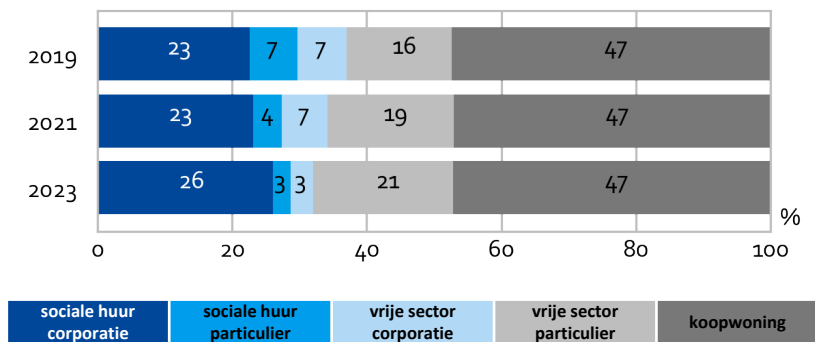
* Tot 2022 was er één sociale huurgrens voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Hier is bij 2023 als inkomensgrens €44.035 genomen.

** Nieuwe indeling sociale huurgrens: eenpersoonshuishoudens €44.035, meerpersoonshuishoudens €48.625

Samenstelling woningvoorraad: meer sociale huur van corporaties dan in 2021

In Amstelveen bestaat de woningvoorraad voor 47% uit koopwoningen. Dit aandeel is stabiel. Het aandeel huurwoningen van particulieren is verder gestegen en ligt op 24%. Deze toename komt door een groei van het aandeel vrijesectorhuurwoningen. Het aandeel huurwoningen van corporaties is licht afgenomen naar 29%.

Samenstelling woningvoorraad Amstelveen, 2019-2023 (%)



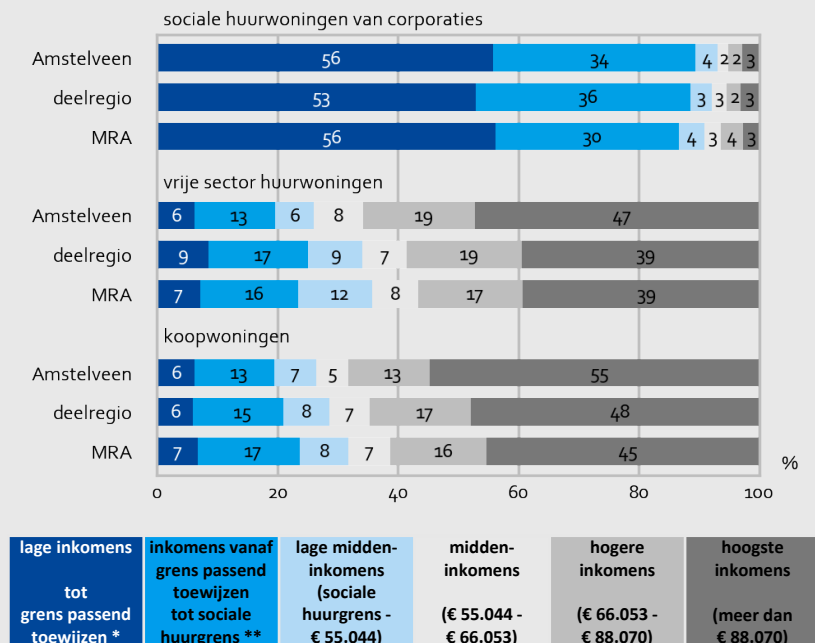
Bewoning segmenten: sociale huurwoningen van corporaties vaak bewoond door lage inkomens

De sociale huur van corporaties wordt voor 90% bewoond door huishoudens met een inkomen tot de grens voor passend toewijzen van sociale huurwoningen. Dit is vergelijkbaar met de deelregio en iets meer dan gemiddeld in de MRA (86%).

In de vrije sector wonen juist veel huishoudens met een hoog inkomen; 66% heeft een inkomen hoger dan €66.053, dat is meer dan in de deelregio (58%) en gemiddeld in de MRA (56%).

Ook huishoudens met een koopwoning hebben in Amstelveen relatief vaak een hoog inkomen. Ruim de helft (55%) heeft een inkomen boven de €88.070. In de deelregio gaat het om 48%, gemiddeld in de MRA om 45%.

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2023 (%)



* eenpersoonshuishouden € 25.475, meerpersoonshuishouden € 34.575
 ** sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden € 44.035, meerpersoonshuishouden € 48.625

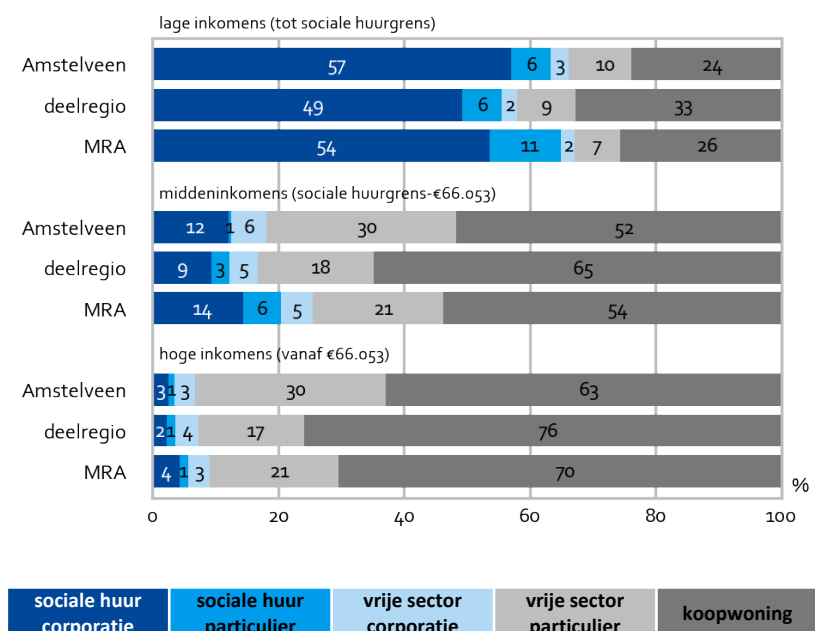
Woonsituatie inkomensgroepen: alle inkomensgroepen huren vaak in de vrije sector

Het grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning (57%). In Amstelveen huren lage inkomens relatief vaker in de vrije sector (13% tegenover 11% in de deelregio en 9% gemiddeld in de MRA).

Ook middeninkomens huren in Amstelveen relatief vaak in de vrije sector (36%). In de deelregio is dit 23% en in de MRA 26%. Vergeleken met de deelregio hebben zij minder vaak een koopwoning.

Huishoudens met een hoog inkomen hebben meestal een koopwoning (63%), maar ook onder deze groep is het aandeel dat huurt in de vrije sector relatief hoog (33% tegenover 21% in de deelregio en 24% in de MRA).

Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2023 (%)



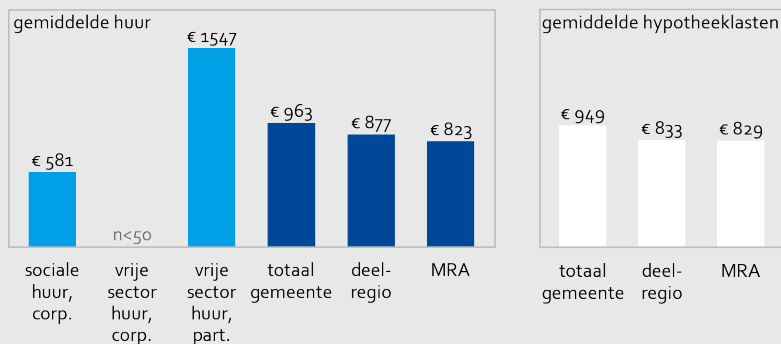
Betaalbaarheid: hogere huur- en hypotheeklasten dan gemiddeld in de MRA

In Amstelveen betalen huurders gemiddeld €963 aan kale huur per maand. Dat is aanzienlijk meer dan gemiddeld in de regio en de MRA. Recent verhuisde huurders betalen gemiddeld €1.290.

Na aftrek van de eventuele huurtoeslag, zijn bewoners gemiddeld 29% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA:28%).

Woningeigenaren betalen in Amstelveen gemiddeld €949 per maand aan bruto hypotheeklasten. Na belastingaftrek zijn zij 17% van hun huishoudensinkomen kwijt aan de hypotheek, iets meer dan gemiddeld in de deelregio en evenveel als in de MRA (16% en 17%).

Gemiddelde huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2023(€)



Verhuizingen*: meer verhuizingen, vooral uit het buitenland

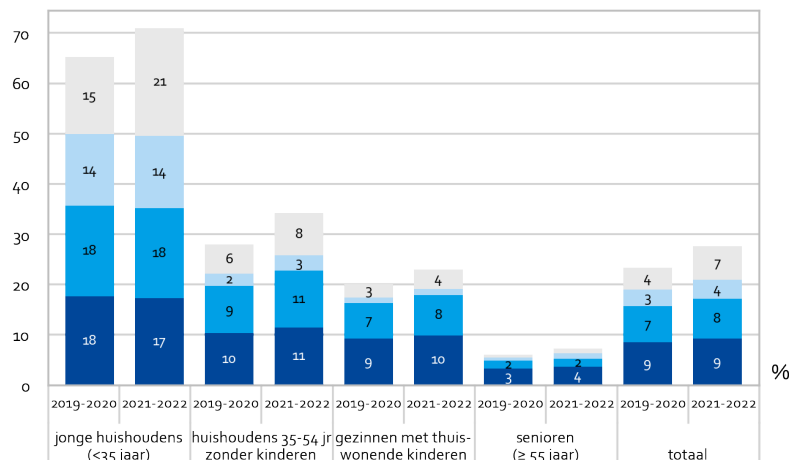
In de periode 2021-2022 zijn er 12.430 huishoudens in of naar Amstelveen verhuisd. Het gaat om 28% van alle huishoudens, dat is meer dan in 2019-2020 (23%). Gemiddeld in de MRA is 24% verhuisd in 2021-2022.

Voor het aandeel recent verhuisden vanuit het buitenland nam toe in 2021-2022: van 4% naar 7% van alle huishoudens. Deze toename zien we vooral onder jonge huishoudens en onder huishoudens tussen 35 en 55 jaar, maar ook onder gezinnen. Het aantal starters onder de recent verhuisden nam met 300 toe naar 1.690.

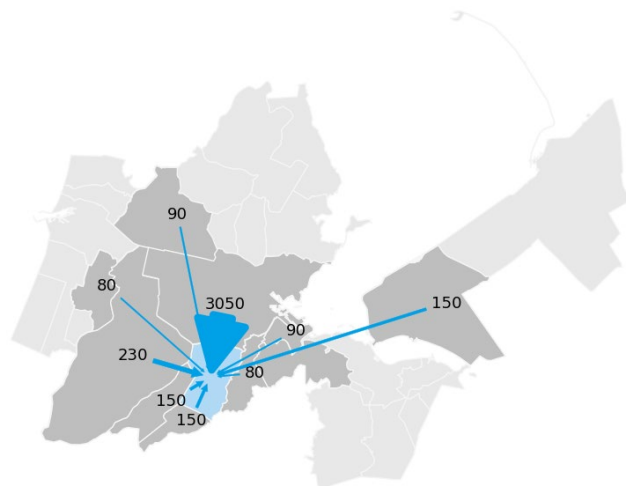
De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Amsterdam, Haarlemmermeer, Uithoorn en Almere.

*bron: CBS/ bewerking O&S

Welk aandeel van de huishoudens in Amstelveen is in 2021 of 2022 in of naar Amstelveen verhuisd en waar woonden zij eerst? Naar huishoudenstypen (%)



Verhuizingen van huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Amstelveen (grootste stromen), 2021-2022



Verhuistromen van en naar Amstelveen

	2021-2022	2019-2020
binnen Amstelveen:	+ 3.440	+ 3.120
vanuit overig MRA naar Amstelveen:	+ 4.300	+ 3.650
van buiten de MRA naar Amstelveen:	+ 1.720	+ 1.420
vanuit buitenland naar Amstelveen:	+ 2.990	+ 1.900

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt:

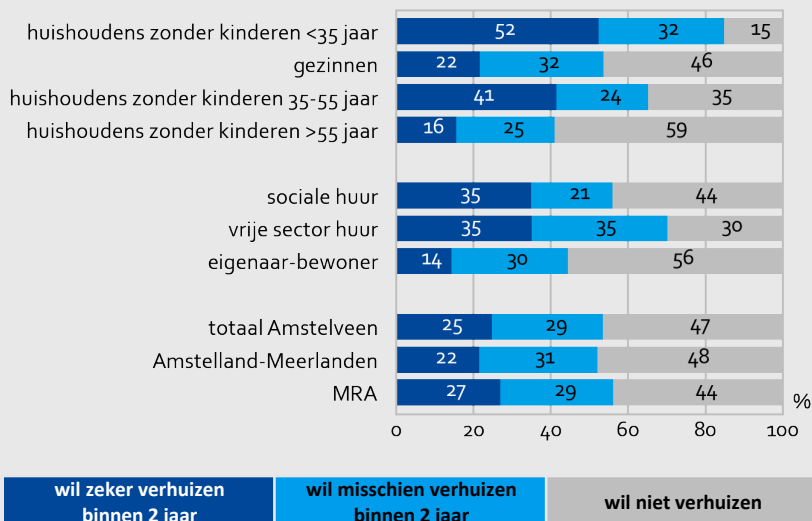
naar Amsterdam	- 3.070	- 2.530
vanuit Amsterdam	+ 3.050	+ 2.660
naar Haarlemmermeer	- 290	- 280
vanuit Haarlemmermeer	+ 230	+ 180
naar Uithoorn	- 370	- 440
vanuit Uithoorn	+ 150	+ 120
naar Almere	- 440	- 270
vanuit Almere	+ 150	+ 90

Verhuigeneidheid: ruim de helft van de huishoudens denkt aan verhuizen

Van de huishoudens in Amstelveen heeft 54% verhuisplannen: 25% wil zeker verhuizen, 29% misschien, 46% niet.

De verhuigeneidheid is iets hoger dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden en iets lager dan in de MRA. Huishoudens jonger dan 35 jaar zonder kinderen willen het vaakst verhuizen, gevolgd door 35-55 jarige huishoudens zonder kinderen. Onder gezinnen en stellen ouder dan 55 jaar is de verhuigeneidheid lager. Huurders zijn vaker verhuigeneid dan eigenaar-bewoners. Het meest verhuigeneid zijn huurders van een vrije sectorwoning: 35% wil zeker binnen twee jaar verhuizen en nog eens 35% misschien.

Verhuigeneidheid doorstromende huishoudens Amstelveen, naar huishoudentype en woonsituatie, 2023 (%)



Verhuiswensen: huishoudens met verhuiswens willen meestal binnen Amstelveen verhuizen

De meeste huishoudens in Amstelveen die zeker of misschien willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (59%) en ongeveer een derde wil buiten Amstelland-Meerlanden gaan wonen. Deze huishoudens noemen Amsterdam en ergens in Nederland buiten de MRA, het meest als mogelijke woonplaats. In totaal hebben ongeveer 17.900 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing in of naar Amstelveen. Daarvan wonen er 11.700 in de gemeente zelf en 6.200 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiswensen Amstelveen, 2023

	aantal*	%
Waar willen verhuigeneigde huishoudens uit Amstelveen naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	11.700	59
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	1.200	6
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	7.000	35
Waar wonen huishoudens die in of naar Amstelveen willen verhuizen nu?		
in Amstelveen	11.700	65
in een andere gemeente in de MRA	6.200	35
totaal	17.900	100

* Deze aantallen zijn geschat op basis van enquêtecijfers en afgerond op honderdtallen.

Woonwensen: meerderheid zoekt een koopwoning, een op drie zoekt sociale huurwoning

Van de huishoudens die in of naar Amstelveen willen verhuizen (zeker + misschien), zoekt 38% een eengezinswoning en 24% een meergezinswoning. Nog eens 38% oriënteert zich op beide woningtypen. Men zoekt vaak een koopwoning (57%) en dan vaak in het duurste segment van meer dan €438.000 (39%). Een tiende zoekt een woning met een woonoppervlak tot 60 m². Ruim de helft (56%) zoekt een woning tussen 60-100 m² en ongeveer een derde (34%) oriënteert zich op een woning groter dan 100 m². De meerderheid wil graag een tuin bij de woning (51%) en 22% een werkruimte. Van de huishoudens die in of naar Amstelveen willen verhuizen, is 43% op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

Wat zijn de woonwensen van huishoudens die in/naar Amstelveen willen verhuizen? 2023

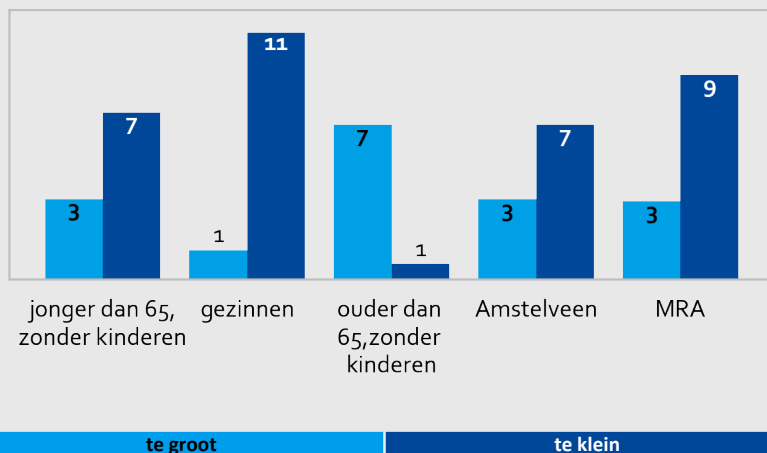
	%
eengezinswoning	24
meergezinswoning	38
beide	38
soziale huur	
huur tot € 808	30
middeldure huur	
€ 808 - 1.123	8
dure huur	
€ 1.123 en meer	6
koopwoning	
WOZ < € 188.000	1
koopwoning	
WOZ € 188.000 - 296.000	4
koopwoning	
WOZ € 296.000 - 438.000	13
koopwoning	
WOZ > € 438.000	39
woonoppervlak tot 60 m²	10
woonoppervlak 60- 100 m²	56
woonoppervlak > 100 m²	34
tuin	51
werkruimte	22
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	43

Woninggrootte: minder huishoudens dan gemiddeld in de MRA vinden hun woning te klein

Van de Amstelveense huishoudens vindt 7% de eigen woning te klein. Dat is minder vaak dan gemiddeld in de MRA (9%). Gezinnen vinden hun woning het vaakst te klein (11%) en 65-plussers zonder thuiswonende kinderen het minst vaak (1%).

Te groot wonen komt minder vaak voor. Net als gemiddeld in de MRA vindt 3% van de huishoudens in Amstelveen dat ze te groot wonen. Dit komt vooral voor onder 65-plus huishoudens (7%).

Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2021-2023 (%)



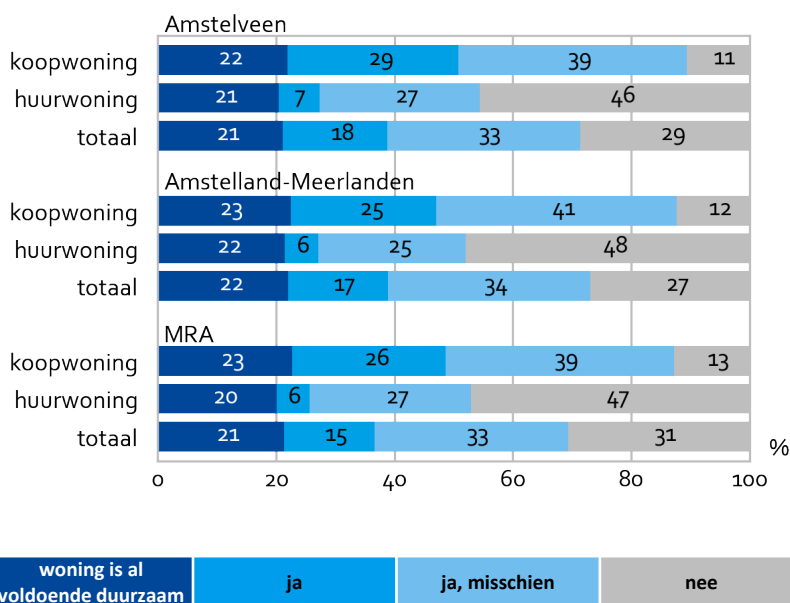
Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages. Lengte van staven op onafgeronde percentages.

Wonen en duurzaamheid: 51% van de huishoudens is bereid te investeren in verduurzaming woning

Huishoudens in Amstelveen geven even vaak als gemiddeld in de MRA aan dat de woning al voldoende duurzaam is (21%). De andere huishoudens zijn in Amstelveen wat vaker dan gemiddeld bereid om te investeren in de verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen. Minder dan een derde (29%) is hier niet toe bereid, tegenover 31% gemiddeld.

Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Van de kopers is 11% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, van de huurders is 46% niet bereid een hogere huur te betalen.

Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2023 (%)



Verduurzaming woning: meeste interesse in zonnepanelen

Huishoudens geven het vaakst aan dat zij hun woning zouden willen verduurzamen door zonnepanelen aan te brengen (28%). Op de tweede plek staat de overstap maken van gas naar elektriciteit, 21% van de huishoudens heeft hier interesse in. Daarna volgen het aanbrengen van een warmtepomp (19%) en het aanbrengen van dubbel glas of een andere vorm van isolatieglas (18%). Een op de tien huishoudens heeft interesse in kleinere maatregelen ter verduurzaming, zoals het aanbrengen van tochtstrips en radiatorfolie.

Interesse in (verdere) verduurzaming van de woning, Amstelveen, 2023 (%)



Prettig wonen: relatief hoge buurttevredenheid in Amstelveen

In de figuur hiernaast staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Amstelveen geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt.

De beoordeling voor de tevredenheid met de woning is gelijk aan het gemiddelde in de MRA (8,0). Over de eigen buurt is men in Amstelveen gemiddeld zeer tevreden (7,9). Dit is hoger dan gemiddeld in de MRA (7,7).

Ook de veiligheid 's avonds wordt in Amstelveen gemiddeld beter beoordeeld dan gemiddeld in de MRA (7,6 tegenover 7,4).

De mate van contact met buren krijgt het laagste cijfer (6,5). Dit scoort het laagst in de wijken Oud-Zuid en Oost (allebei 6,3) en het hoogst in Centrum-Noord en Nieuw-Zuid (6,7).

De beoordeling voor de overlast van buren is gelijk aan het gemiddelde in de MRA (7,6). Hoe hoger het cijfer, hoe minder overlast men ervaart.

Leefbaarheidscijfers Amstelveen, 2023 (rapportcijfer 1-10)



Wonen en ouder worden: 65-plussers wonen in Amstelveen relatief vaak levensloopbestendig

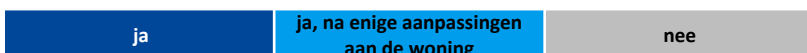
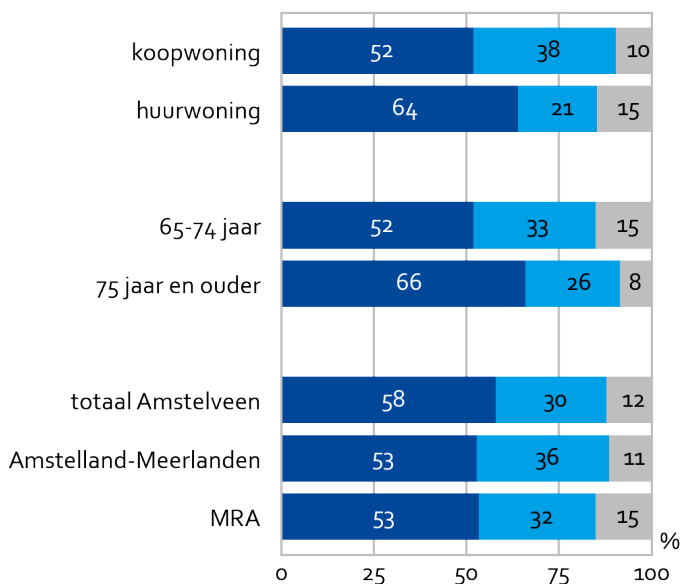
In Amstelveen is 30% van de huishoudens een 65-plus huishouden. Nieuw-Zuid is de meeste vergrijsde kern van Amstelveen, hier ligt dit aandeel op 37%.

Ongeveer zes op de tien (58%) 65-plussers in Amstelveen vinden de eigen woning geschikt om oud in te worden. Dit is iets hoger dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (beiden 53%). Drie op tien ouderen in Amstelveen geeft aan dat de woning na enige aanpassing geschikt zal zijn. Een op de acht (12%) huishoudens vindt de eigen woning niet geschikt om oud in te worden (MRA: 15%).

De 65-plussers die in een huurwoning wonen, geven relatief vaak aan dat hun woning levensloopbestendig is (66%), vergeleken met 65-plussers die in een koopwoning wonen (52%).

Verder vinden 75-plussers hun woning vaker geschikt om oud in te worden dan 65-75-jarigen (66% tegenover 52%).

Vinden 65-plussers hun woning geschikt om oud in te worden? naar huur/koop en leeftijd, 2023 (%)

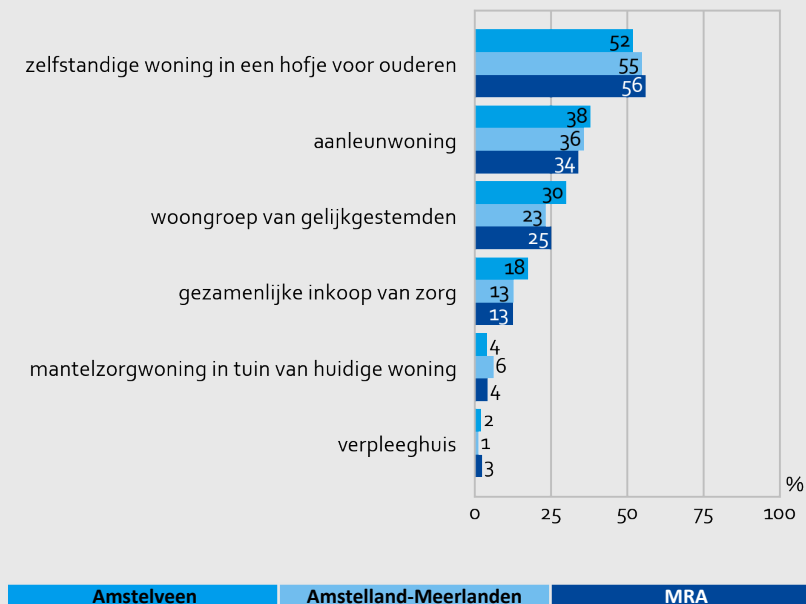


Woonvormen voor ouderen: 30% van de 65-plussers heeft hier interesse in

In Amstelveen heeft 30% van de 65-plussers interesse in een woonvorm speciaal geschikt voor ouderen. Dat is vergelijkbaar met gemiddeld in de MRA (32%) en wat minder dan gemiddeld in de deelregio (35%).

De woonvorm die het meest aantrekt, is een zelfstandige woning in een hofje voor ouderen. Van alle 65-plussers met interesse in een aangepaste woonvorm, geeft 52% aan dat ze aan deze woonvorm denken. Op de tweede plaats komt een aanleunwoning, gevolgd door het wonen in een woongroep van gelijkgestemden. Deze woonvorm is in Amstelveen relatief populair onder de doelgroep (30% tegenover 23% gemiddeld in de deelregio en 25% in de MRA).

Bij interesse in een aangepaste woonvorm, aan wat voor woonvorm denkt u dan? Meerdere antwoorden mogelijk, 65-plussers, 2023 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2023

De gegevens in deze factsheet komen uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) uit 2023. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 29 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. Daarnaast zijn de verhuizingen in de MRA onderzocht met registratiedata van het CBS.

Meer uitleg over het onderzoek is te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2023. Het rapport *Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2023* brengt de ontwikkelingen op het gebied van de woningmarkt, verhuizingen, woonwensen, prettig wonen en duurzaamheid overkoepelend in beeld.

Alle publicaties van WiMRA 2023 verschijnen in het [Dossier WiMRA](#).

In het [Dashboard MRA](#) zijn meer cijfers en kaarten te vinden op basis van WiMRA 2023.

Respons in Amstelveen

In Amstelveen hebben er 1.604 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 306 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Om over een groep te rapporteren, is een ondergrens aangehouden van 50 ongewogen respondenten. De antwoorden op de vragen die in de enquête zijn gesteld, zijn representatief voor alle zelfstandig wonende huishoudens in de MRA.

Opdrachtgevers

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en het Platform Corporaties Metropoolregio Amsterdam.

Colofon

Onderzoek en Statistiek
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam
onderzoek.amsterdam.nl

Auteurs

Laura de Graaff
Feiko de Grip
Laura.de.Graaff@amsterdam.nl
F.de.Grip@amsterdam.nl