

# Fact sheet Wonen in Amstelveen 2017

## Amstelveen in het kort

Er wonen 43.000 huishoudens in Amstelveen. De grootste groep is alleenwonend, al ligt hun aandeel (36%) lager dan gemiddeld in de Metropoolregio Amsterdam (MRA, 39%).

Amstelveen telt relatief wat meer gezinnen met kinderen: 29% vergeleken met 26% in de MRA gemiddeld. Het aandeel huishoudens met kinderen ligt wel lager dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (32%).

Vaak gaat het om huishoudens tussen de 35 en 54 jaar oud (38%). Amstelveen telt wat minder jonge huishoudens tussen de 18 en 34 jaar (17%) vergeleken met de MRA (20%), maar iets meer dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (15%). Net als gemiddeld in Amstelland-Meerlanden telt Amstelveen wat meer hoge inkomens en wat minder lage inkomens dan gemiddeld in de MRA.

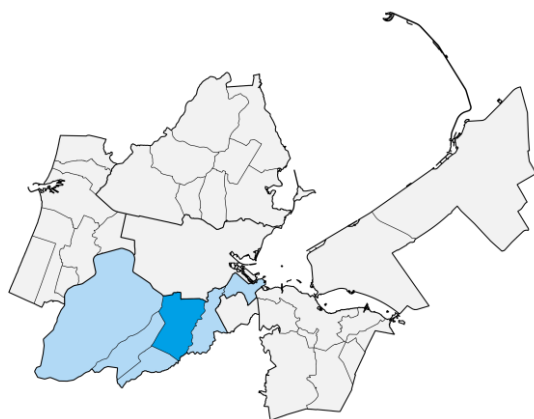
Vijfendertig procent heeft een inkomen van 2x modaal of meer (27% gemiddeld in de MRA) en dit aandeel is door de tijd toegenomen. Negentien procent heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens (25% gemiddeld in de MRA).

Het koopwoningbezit is met 45% wat lager dan in Amstelland-Meerlanden (55%) en de MRA (48%). De nadruk ligt in Amstelveen op het duurdere segment: 19% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde hoger dan €363.000 (12% in de MRA). Er is twee keer zo veel particuliere huur in de vrije sector (16%) als in de MRA (8%).

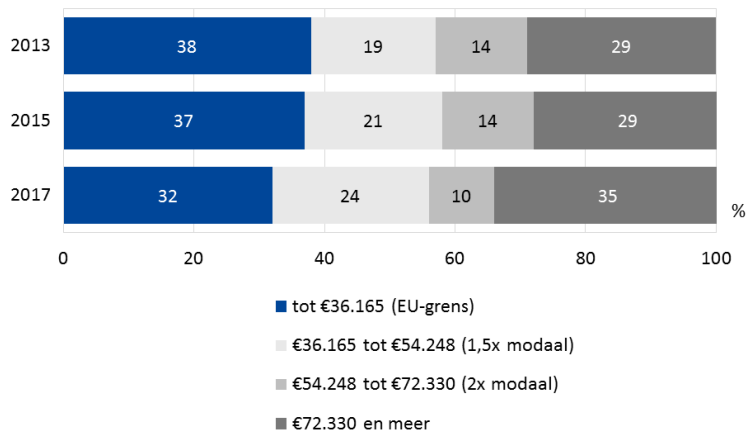
## Kerncijfers Amstelveen, 2017 (procenten)

	Amstelveen	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	42.756	149.190	1.165.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	41.649	146.045	1.123.447
aantal respondenten enquête (abs.)	1.995	5.895	56.462
alleenwonenden	36	31	39
stel zonder kinderen	25	27	26
eenoudergezin	8	8	9
stel met kinderen	29	32	26
18-34 jaar	17	15	20
35-54 jaar	38	41	38
55-75 jaar	33	35	33
75 jaar en ouder	12	9	9
primaire doelgroep (tot huurtoeslaggrens)	19	17	25
pr. doelgroep tot EU-grens (€36.165)	13	13	15
EU-grens tot €40.349	7	8	7
€40.349 - €44.360	3	3	4
€44.360 - 1,5x modaal (€54.248)	13	13	12
1,5x modaal - 2x modaal (€72.330)	10	12	10
meer dan 2x modaal (> €72.330)	35	33	27
sociale huur, corporatie	22	20	31
sociale huur, particulier	10	8	9
vrije sector huur, corporatie*	7	6	4
vrije sector huur, particulier	16	10	8
koopwoning, WOZ < €156.000	1	2	5
koopwoning, WOZ €156.000 - €250.000	10	22	19
koopwoning, WOZ €250.000 - €363.000	16	18	12
koopwoning, WOZ > €363.000	19	13	12

\*indeling op basis van huurprijs, inclusief woningen met een sociaal contract.



## Inkomensverdeling Amstelveen, 2013-2017 (procenten)

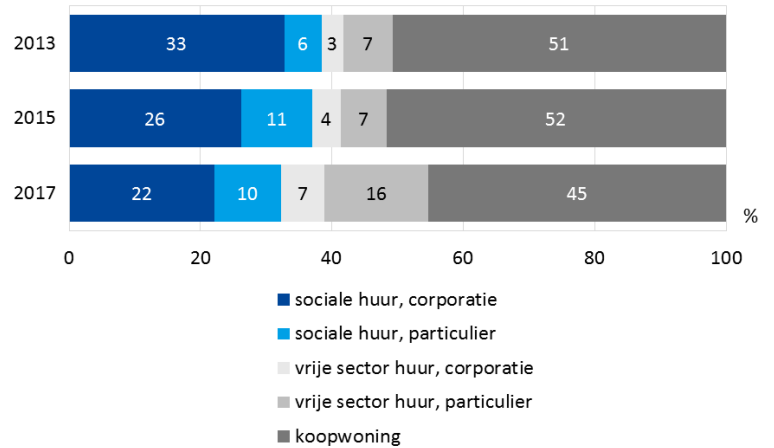


## Woningvoorraad

Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur is afgenomen en het aandeel met een vrije sector is toegenomen. Voor een deel zal het hier gaan om woningen met een sociaal contract die bij nieuwe verhuur weer terugvallen in het sociale segment. Daarnaast groeit de vrije sector huur van particulieren sterk. Het aandeel koopwoningen neemt iets af.

Gemiddeld betalen huurders maandelijks €711 aan huur, hoger dan gemiddeld in de MRA (€632). De bruto hypotheeklasten liggen met €872 eveneens hoger dan het MRA gemiddelde (€771).

Samenstelling woningvoorraad in Amstelveen, 2013-2017 (procenten)

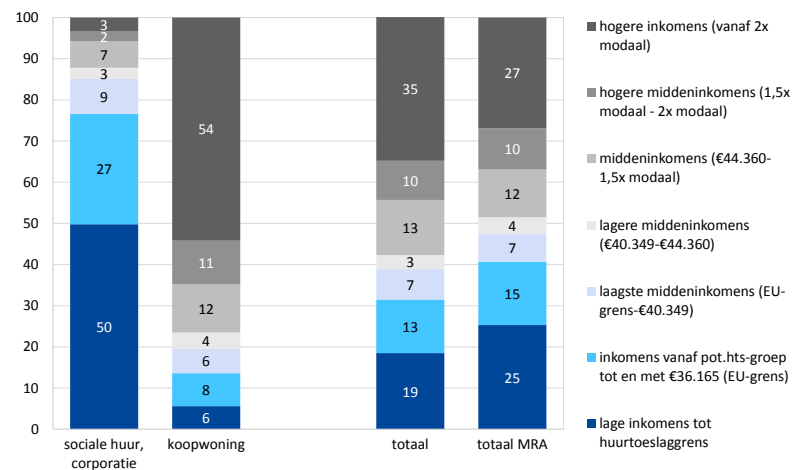


## Bewoning woningvoorraad

Gemiddeld heeft 35% van de huishoudens in Amstelveen een inkomen boven 2x modaal. Voor huishoudens in koopwoningen is dit 54%. Het aandeel koopwoningbezitters met een inkomen beneden de EU-grens is 14% (32% gemiddeld in Amstelveen).

Ruim driekwart van de bewoners van een corporatiewoning met een sociale huur heeft een inkomen onder de EU-grens. Nog eens 9% zit daar net boven (tot €40.349).

Inkomensverdeling Amstelveen, 2017 (procenten)

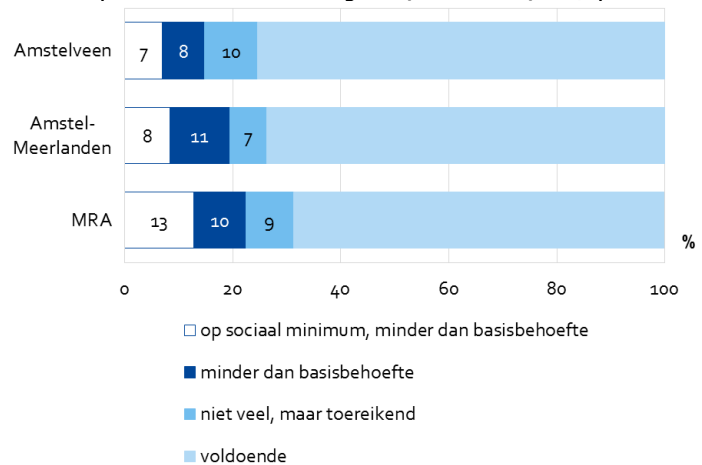


## Betaalbaarheid

Gemiddeld zijn huurders 30% van hun netto inkomen kwijt aan huur (na aftrek van de huurtoeslag). Koopwoningbezitters zijn gemiddeld 18% van het inkomen kwijt aan hypotheeklasten (na belastingaftrek).

Vijftien procent van de huurders komt na het betalen van de huur inkomen tekort om in de basisbehoeften te voorzien. Dit is veel lager dan gemiddeld in de MRA. Voor 7% is dit een gevolg van een laag inkomen (op het sociaal minimum), 8% heeft een inkomen boven het sociaal minimum, maar betaalt een relatief hoge huur.

Inkomenspositie huurders na betaling huur, Amstelveen, 2017 (procenten)



## Prettig wonen

Bewoners in Amstelveen zijn even tevreden over hun woning, en iets tevredener over hun buurt, als gemiddeld in de MRA. Ze geven een 7,8 aan hun woning (7,8 gemiddeld) en een 7,9 aan hun buurt (7,6 gemiddeld).

Het meest voorkomende woonmilieu is 'woonwijk' (42%). Ten opzichte van gemiddeld in Amstel-Meerlanden typeren bewoners hun buurt meer als 'wonen-winkels-werken' (25% versus 15% gemiddeld) en rustig stedelijk (22% versus 16% gemiddeld). Bewoners waarderen hun buurt vanwege de rust en het groen.

## Wat maakt uw buurt aantrekkelijk? Amstelveen 2017

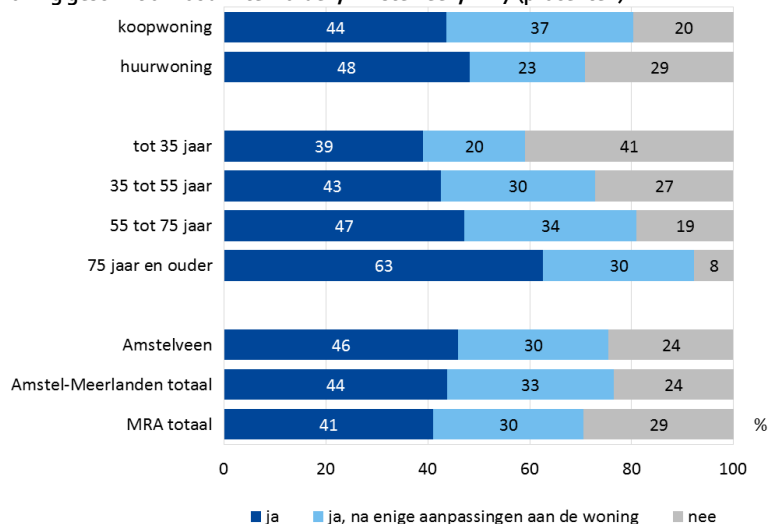


## Wonen en ouder worden

Bijna de helft van de huishoudens in Amstelveen, 46%, vinden hun woning geschikt om oud in te worden, en 30% denkt dat dit met aanpassingen aan de woning wel te realiseren is. 24% acht de woning echt ongeschikt. Dit is lager dan gemiddeld in de MRA (29%).

Deze 'ongeschikte' woningen zijn vaker in de huursector te vinden (29%), maar in die sector zijn woningen ook vaker juist wel geschikt (48%). Jonge huishoudens vinden hun woning iets minder vaak geschikt dan oudere huishoudens.

## Woning geschikt om oud in te worden, Amstelveen, 2017 (procenten)

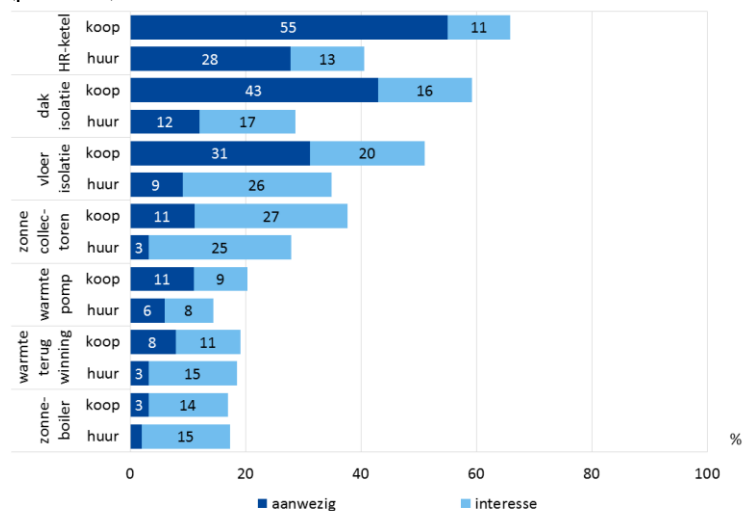


## Wonen en duurzaamheid

Kopers en huurders in Amstelveen verschillen in de aanwezigheid van en interesse in duurzaamheidsmaatregelen. Huurders geven minder vaak aan te beschikken over een HR-ketel, dak- en vloerisolatie. Een relatief grote groep, 13%-26%, heeft interesse in dergelijke voorzieningen.

Nieuwe vormen van energiebesparing als zonnecollectoren en warmtepompen zijn nog weinig aanwezig en zowel kopers als huurders hebben hier interesse in.

## Aanwezigheid en interesse in energiebesparende maatregelen, Amstelveen, 2017 (procenten)

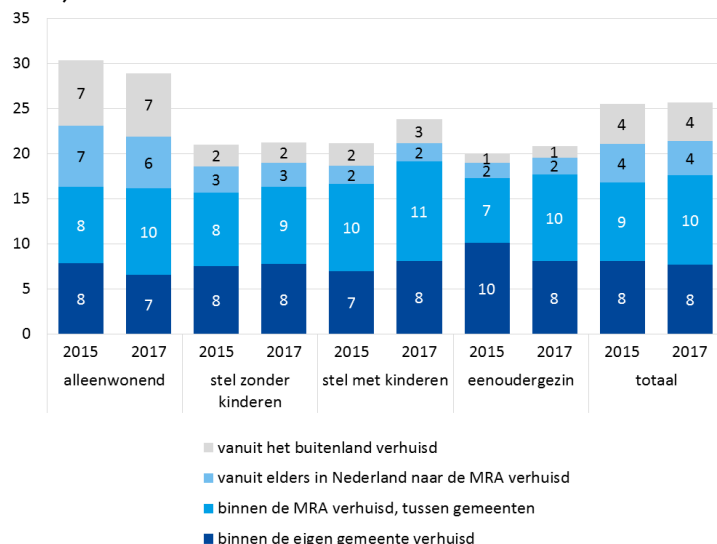


## Verhuizingen

Zesentwintig procent van de huishoudens van 2017 is in de afgelopen twee jaar verhuisd (2015-2016). Het aantal verhuizingen is redelijk stabiel gebleven door de tijd: in de periode hiervoor was dit 25% (2013-2014).

De meeste huishoudens verhuizen binnen de MRA tussen gemeenten of binnen de eigen gemeente. Gezinnen met kinderen zijn wel iets vaker verhuisd.

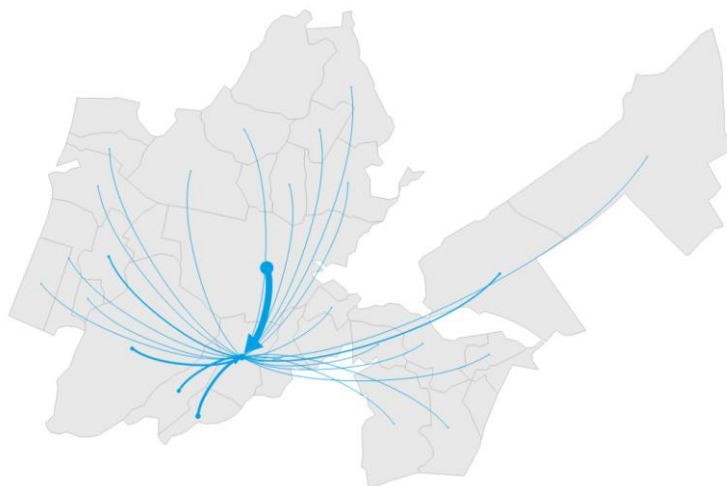
Verhuizingen naar en in Amstelveen, 2015 en 2017 (verhuisd in de twee voorafgaande jaren), (procenten)



## Verhuizingen naar Amstelveen

Amstelveen ontving in 2015-2016 vooral huishoudens vanuit de MRA uit Amsterdam (3.190). Dit is inclusief studenten. Daarnaast zijn ook Haarlemmermeer (190), Uithoorn (180), Aalsmeer (170) en Almere (120) belangrijke herkomstgemeenten. Ten opzichte van 2013-2014 zien we vooral een toename van de stroom uit Amsterdam (was 2.610).

Verhuizingen tussen gemeenten binnen de MRA naar Amstelveen, 2015/2016

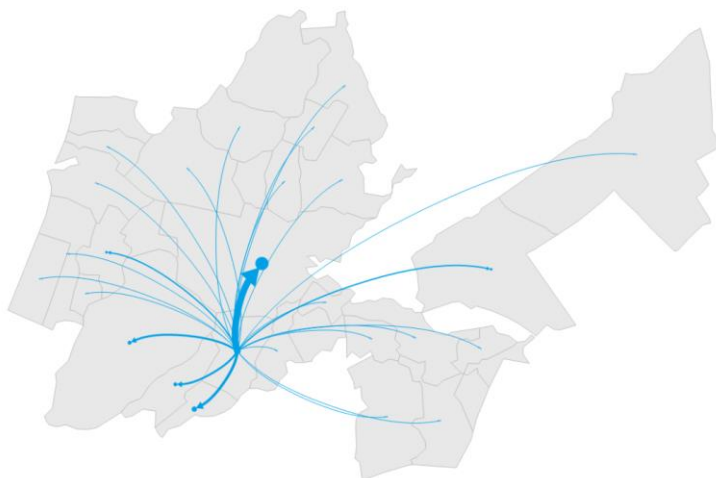


## Verhuizingen vanuit Amstelveen

Ook bij het vertrek uit Amstelveen gaan huishoudens vaak naar Amsterdam (2.670), Uithoorn (300), Haarlemmermeer (230), Aalsmeer (220) of Almere (160).

Ten opzichte van 2013-2014 is de uitstroom naar al deze gemeenten toegenomen.

Verhuizingen tussen gemeenten binnen de MRA vanuit Amstelveen, 2015/2016



## Verhuiscgenigheid

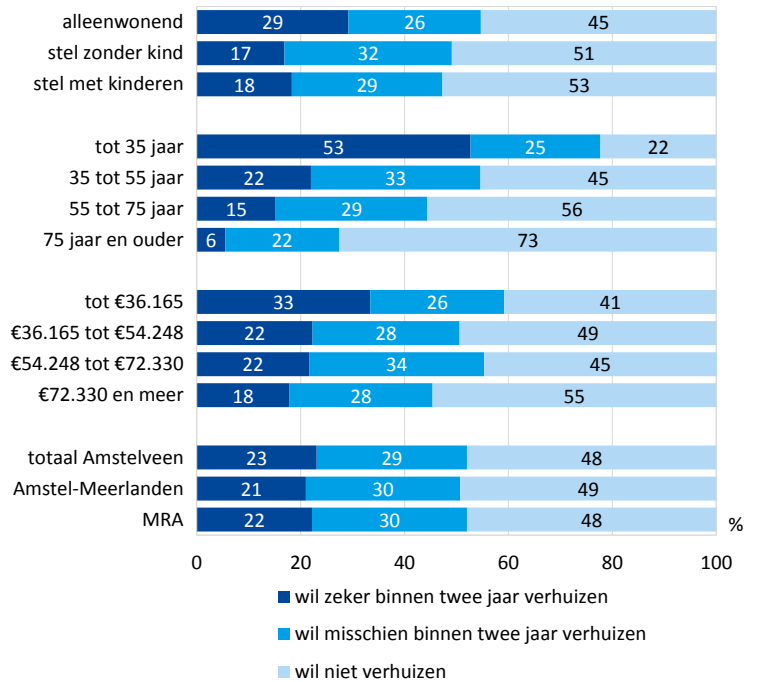
Ruim de helft (52%) van de huishoudens in Amstelveen heeft verhuisplannen; 23% wil zeker verhuizen, 29% misschien. De verhuiscgenigheid is ongeveer gelijk aan het gemiddelde in Amstelland-Meerlanden en de MRA.

Alleenwonenden willen vaker verhuizen dan stellen met en zonder kinderen.

Het zijn vooral jongeren die verhuisplannen hebben: 53% van de huishoudens tot 35 jaar wil zeker verhuizen en 25% misschien.

Huishoudens met een lager inkomen geven wat vaker aan zeker te willen verhuizen (33%). Van de huishoudens met een inkomen van twee keer modaal of hoger heeft 55% geen verhuiscwens.

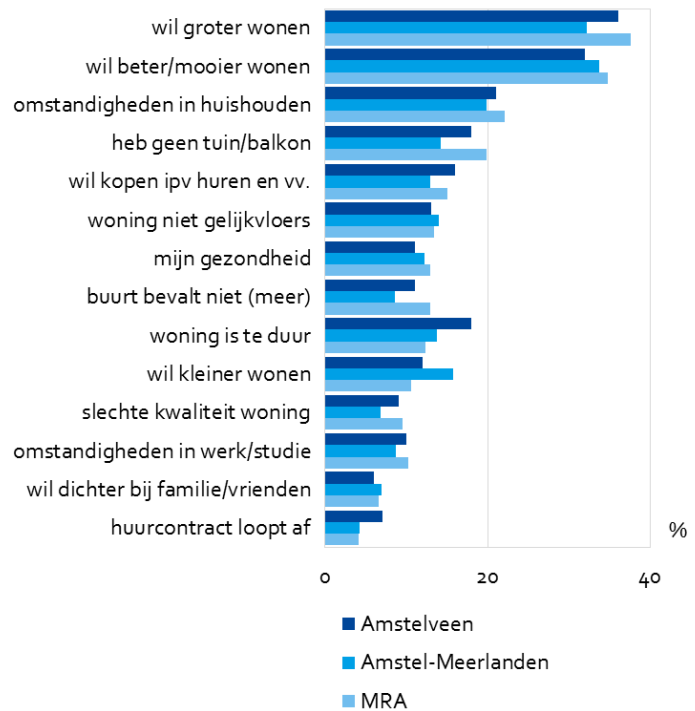
Verhuiscgenigheid Amstelveen, 2017 (procenten)



## Verhuiscredenen

Verhuiscmotieven zijn vaak gerelateerd aan levensfasen, zoals het vorderen van de leeftijd of het krijgen van kinderen. De meeste huishoudens in Amstelveen geven aan dat een groter, mooier of beter huis de voornaamste reden is om te verhuizen. In vergelijking met de regio en de MRA, geven huishoudens relatief vaker aan de woning te duur te vinden. Ook wordt een aflopend huurcontract vaker als reden genoemd dan in de regio en de MRA.

Verhuiscredenen van verhuiscgenigden in Amstelveen, 2017 (procenten)



## Verhuiscwensen

De meeste huishoudens in Amstelveen die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (71%).

Ongeveer 5.700 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar deze gemeente toe te verhuizen. In totaal hebben ongeveer 16.100 huishoudens belangstelling voor wonen in Amstelveen. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

De meeste huishoudens zoeken een koopwoning (koop: 61%; huur: 39%). De nadruk ligt op het dure segment: naar schatting 4.200 huishoudens prefereren een koopwoning van €363.000 of meer. Dubbel zoveel huishoudens hebben een voorkeur voor nieuwbouw (29%) boven bestaande bouw (15%). Toch heeft ruim de helft van de verhuisgeneigde huishoudens geen voorkeur. De interesse in zowel zelfbouwoningen (11%) als kluswoningen (9%) is laag.

## Verhuiscwensen Amstelveen, 2017

	abs.	%
voorkeur verhuisgeneigde hh. in Amstelveen:		
bij voorkeur eigen gemeente	10400	71
bij voorkeur naar elders, binnen de regio	2700	19
bij voorkeur naar elders, buiten de regio	1600	11
verhuisgeneigde hh. met voorkeur voor Amstelveen		
van buiten de gemeente	5700	
totaal Amstelveen	16100	
eengezinswoning		
meergezinswoning	8200	53
	6800	45
sociale huur, huur tot €711,-		
middeldure huur, €711-€971,-	4200	27
dure huur, €971 en meer	1200	8
600		4
goedkope koop, tot €250.000	1900	12
middeldure koop, €250.000 - €363.000	3400	22
dure koop, €363.000 en meer	4200	27
bij voorkeur bestaande bouw		
bij voorkeur nieuwbouw	2400	15
	4500	29
zelfbouw		
kluswoning	1700	11
	1300	9

## Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2017

De gegevens in deze fact sheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' gehouden in 2017. Het onderzoek bestaat uit een enquête onderzoek onder huishoudens in de Metropoolregio Amsterdam en een verhuizingenbestand op basis van registraties.

Er hebben 1.995 respondenten meegedaan in Amstelveen. Er hebben 433 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 889 respondenten in Amstelveen die hebben aangegeven (mogelijk) te willen verhuizen en wat daarbij hun woonwensen zijn.

Het verhuizingenbestand bevat alle verhuisde huishoudens in de periode 2015/2016 en 2013/2014. Deze verhuizingen zijn gekoppeld aan alle huishoudens die aan het eind van deze periode woonachtig waren in de MRA.

### Colofon

Onderzoek, Informatie en Statistiek  
Oudezijds Voorburgwal 300  
1012 GL Amsterdam  
[www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl)

### Auteurs

Hester Booi, Soufyan Ahamiane,  
Laura de Graaff, Daan Schmitz,  
Bart Sleutjes, Annika Smits,  
Mersiha Tepic

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

Telefoon 020 251 0474