

Fact sheet Wonen in Ouder-Amstel 2017

Ouder-Amstel in het kort

Er wonen 5.900 huishoudens in Ouder-Amstel. De grootste groep is alleenwonend, al ligt hun aandeel (32%) lager dan gemiddeld in de Metropoolregio Amsterdam (MRA, 39%). Ouder-Amstel telt relatief meer gezinnen met kinderen: 30% vergeleken met 26% in de MRA gemiddeld. Het aandeel huishoudens met kinderen ligt wel lager dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (32%).

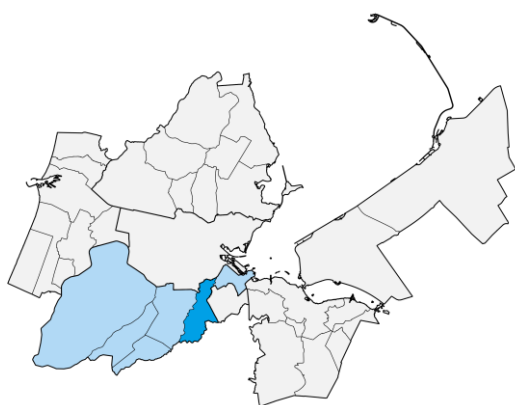
De bevolking is ouder dan gemiddeld in de MRA: 41% is tussen de 55 en 75 jaar oud (33% in de MRA). Ouder-Amstel telt minder jonge huishoudens tussen de 18 en 34 jaar (17%) vergeleken met de MRA (20%). Ouder-Amstel telt relatief veel huishoudens met hoge inkomens en relatief weinig met lage inkomens. Zesendertig procent heeft een inkomen van 2x modaal of meer (27% gemiddeld in de MRA) en dit aandeel is toegenomen. Dertig procent heeft een inkomen tot de EU-grens (40% gemiddeld in de MRA). Dit aandeel is gestegen tussen 2013 en 2015 maar sindsdien gedaald.

Het koopwoningbezit is met 56% hoger dan in de MRA (48%). De nadruk ligt in Ouder-Amstel op het duurdere segment: 26% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde hoger dan €363.000 (12% in de MRA). Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 25% hoger dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (20%) maar lager dan gemiddeld in de MRA (31%).

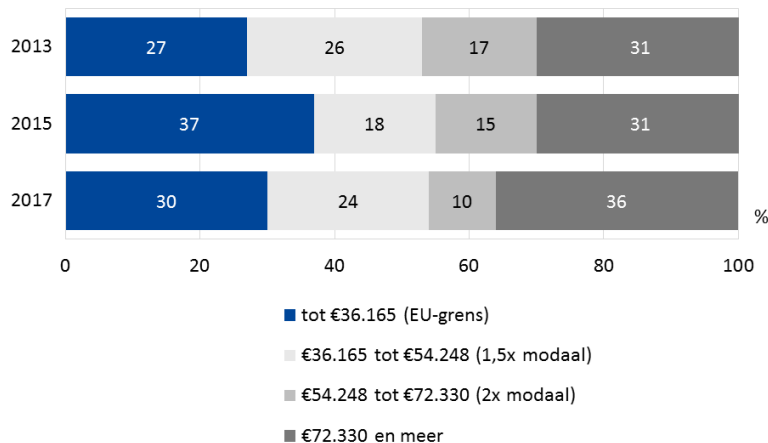
Kerncijfers Ouder-Amstel, 2017 (procenten)

	Ouder-Amstel	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	5.942	149.190	1.165.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	5.851	146.045	1.123.447
aantal respondenten enquête (abs.)	468	5.895	56.462
alleenwonenden	32	31	39
stel zonder kinderen	28	27	26
eenoudergezin	9	8	9
stel met kinderen	30	32	26
18-34 jaar	13	15	20
35-54 jaar	38	41	38
55-75 jaar	41	35	33
75 jaar en ouder	8	9	9
primaire doelgroep (tot huurtoeslaggrens)	14	17	25
pr. doelgroep tot EU-grens (€36.165)	16	13	15
EU-grens tot €40.349	8	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)	36	33	27
sociale huur, corporatie	25	20	31
sociale huur, particulier	6	8	9
vrije sector huur, corporatie*	6	6	4
vrije sector huur, particulier	6	10	8
koopwoning, WOZ < €156.000	0	2	5
koopwoning, WOZ €156.000 - €250.000	9	22	19
koopwoning, WOZ €250.000 - €363.000	21	18	12
koopwoning, WOZ > €363.000	26	13	12

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



Inkomensverdeling Ouder-Amstel, 2013-2017 (procenten)

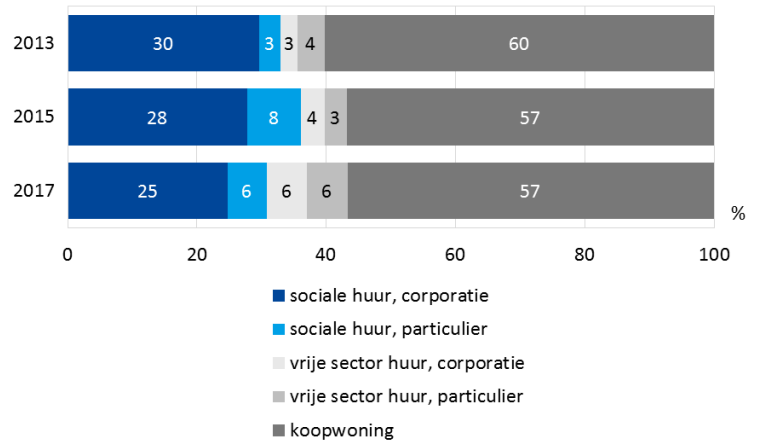


Woningvoorraad

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. Het aandeel koopwoningen neemt iets af.

Gemiddeld betalen huurders maandelijks €654 aan huur, iets hoger dan gemiddeld in de MRA (€632). De bruto hypotheeklasten liggen met €756 iets lager dan het MRA gemiddelde (€771).

Samenstelling woningvoorraad in Ouder-Amstel, 2013-2017 (procenten)

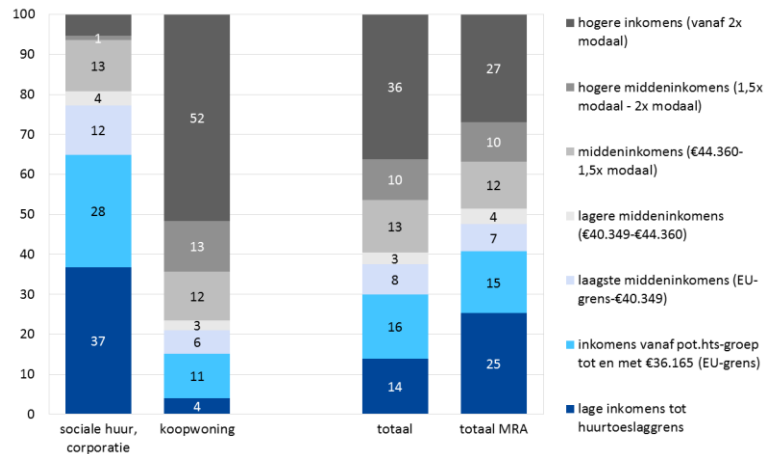


Bewoning woningvoorraad

Gemiddeld heeft 36% van de huishoudens in Ouder-Amstel een inkomen boven 2x modaal. Voor huishoudens in koopwoningen is dit 52%. Het aandeel koopwoningbezitters met een inkomen beneden de EU-grens is 15% (30% gemiddeld in Ouder-Amstel).

Vijfzestig procent van de bewoners van een corporatiewoning met een sociale huur heeft een inkomen onder de EU-grens. Nog eens 12% zit daar net boven (tot €40.349).

Inkomensverdeling Ouder-Amstel, 2017 (procenten)

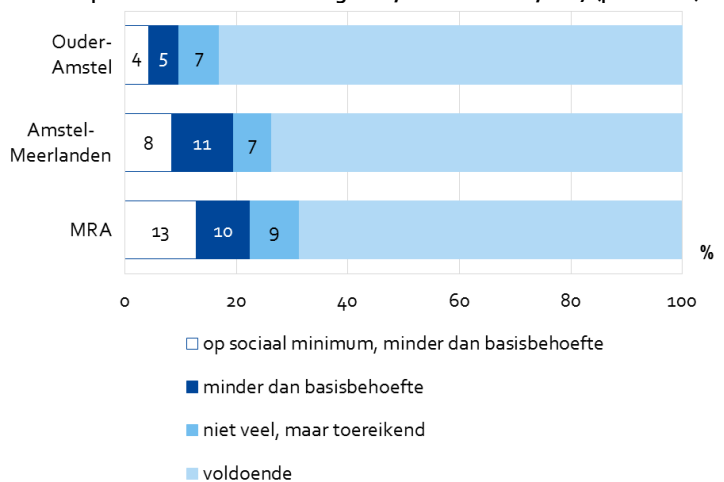


Betaalbaarheid

Gemiddeld zijn huurders 30% van hun netto inkomen kwijt aan huur (na aftrek van de huurtoeslag). Koopwoningbezitters zijn gemiddeld 16% van het inkomen kwijt aan hypotheeklasten (na belastingaftrek).

Negen procent van de huurders komt na het betalen van de huur inkomen tekort om in de basisbehoeften te voorzien. Voor 4% is dit een gevolg van een laag inkomen (op het sociaal minimum), 5% heeft een inkomen boven het sociaal minimum, maar betaalt een relatief hoge huur. Dit is veel lager dan gemiddeld in de MRA.

Inkomenspositie huurders na betaling huur, Ouder-Amstel, 2017 (procenten)

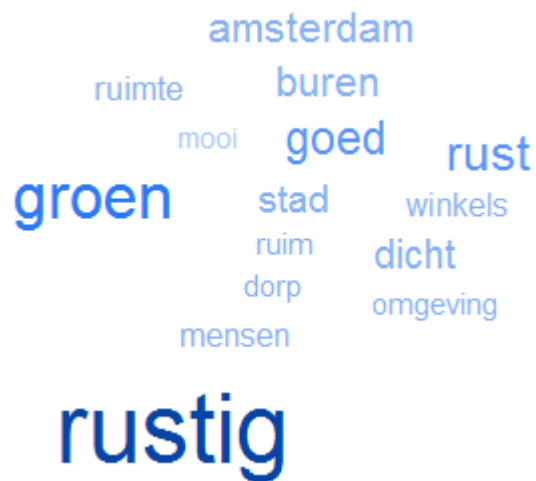


Prettig wonen

Bewoners in Ouder-Amstel zijn iets meer tevreden over hun woning en hun buurt als gemiddeld in de MRA. Ze geven een 8,0 aan hun woning (7,8 gemiddeld) en een 7,9 aan hun buurt (7,6 gemiddeld).

Het meest voorkomende woonmilieu is 'woonwijk' (57%). Ten opzichte van gemiddeld in Amstelland-Meerlanden typeren bewoners hun buurt meer als 'gevarieerd' (10% versus 6% gemiddeld) en 'landelijk' (6% versus 3% gemiddeld). Bewoners waarderen hun buurt vanwege de rustige en het groen. Ook (de nabijheid van) Amsterdam wordt vaak genoemd.

Wat maakt uw buurt aantrekkelijk? Ouder-Amstel 2017

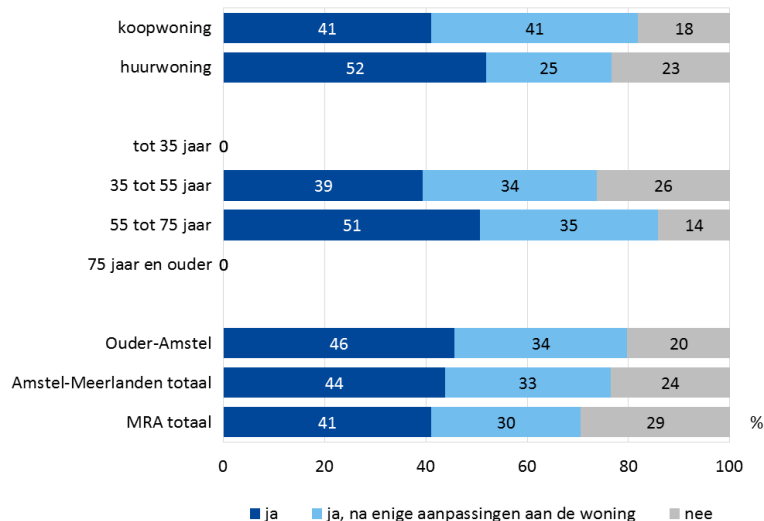


Wonen en ouder worden

Bijna de helft van de huishoudens in Ouder-Amstel, 46%, vindt hun woning geschikt om oud in te worden, en 34% denkt dat dit met aanpassingen aan de woning wel te realiseren is. Twintig procent acht de woning echt ongeschikt. Dit is lager dan gemiddeld in de MRA (29%).

Deze 'ongeschikte' woningen zijn vaker in de huursector te vinden (23%), maar binnen de huursector zijn ook relatief meer woningen zeker wel geschikt (52%). Huishoudens tussen de 35 en 55 jaar vinden hun woning vaker ongeschikt (26%) dan oudere huishoudens.

Woning geschikt om oud in te worden, Ouder-Amstel, 2017 (procenten)

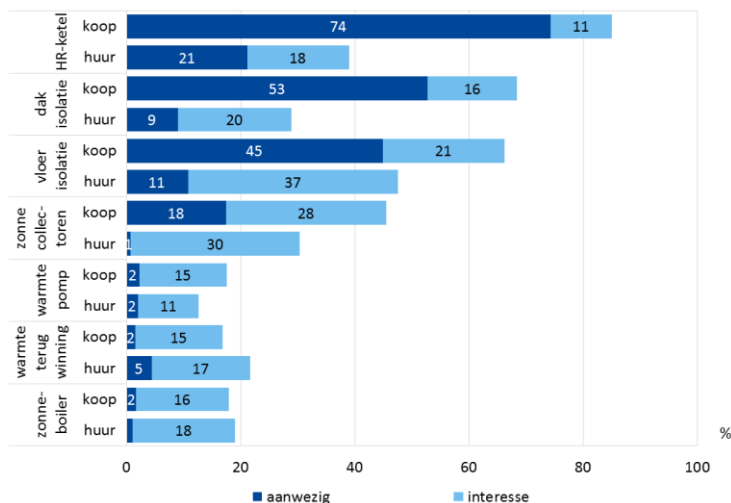


Wonen en duurzaamheid

Kopers en huurders in Ouder-Amstel 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.

Achttien procent van de koopwoningen heeft zonnecollectoren, maar ook huurders zijn hierin geïnteresseerd. Nieuwe vormen van energiebesparing, zoals warmtepompen, zijn nog weinig aanwezig en de interesse hierin is gering.

Aanwezigheid en interesse in energiebesparende maatregelen, Ouder-Amstel, 2017 (procenten)

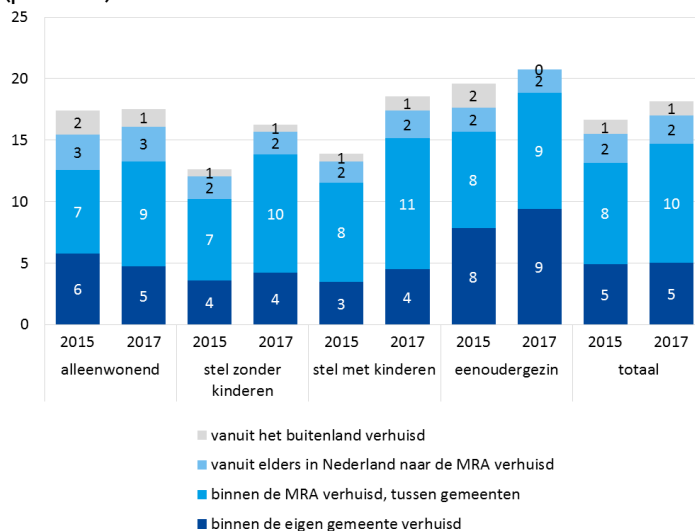


Verhuizingen

Achttien procent van de huishoudens van 2017 is in de afgelopen twee jaar verhuisd (2015-2016). Het aantal verhuizingen is iets toegenomen: in de periode hiervoor was dit 17% (2013-2014).

De meeste huishoudens verhuizen binnen de MRA tussen gemeenten (10%) en het aandeel verhuizingen binnen de MRA neemt ook toe door de tijd. Eenoudergezinnen verhuizen relatief het vaakst, maar de sterkste toename zien we bij stellen met en zonder kinderen.

Verhuizingen naar en in Ouder-Amstel, 2015 en 2017 (verhuisd in de twee voorafgaande jaren), (procenten)



Verhuizingen naar Ouder-Amstel

Ouder-Amstel ontving in 2015-2016 vooral huishoudens vanuit de MRA uit Amsterdam (400). Daarnaast is ook Amstelveen (70) een belangrijke herkomstgemeente.

Ten opzichte van 2013-2014 zien we vooral een toename van de stroom uit Amsterdam (was 310). De stroom vanuit Amstelveen is juist kleiner geworden door de tijd (was 110).

Verhuizingen tussen gemeenten binnen de MRA naar Ouder-Amstel, 2015/2016



Verhuizingen vanuit Ouder-Amstel

Ook bij het vertrek uit Ouder-Amstel gaan huishoudens vaak naar Amsterdam (290) en in mindere mate naar Amstelveen (90).

Ten opzichte van 2013-2014 is de uitstroom naar zowel Amsterdam (was 260) als Amstelveen (was 80) toegenomen.

Verhuizingen tussen gemeenten binnen de MRA vanuit Ouder-Amstel, 2015/2016



Verhuigeneidheid

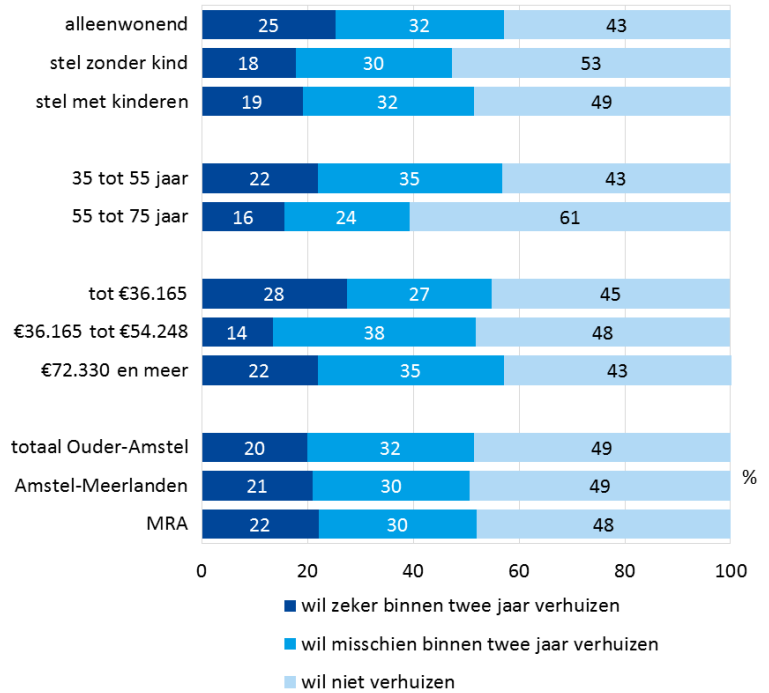
Ruim de helft (52%) van de huishoudens in Ouder-Amstel heeft verhuisplannen; 20% wil zeker verhuizen, 32% misschien. De verhuigeneidheid is vrijwel gelijk aan het gemiddelde in Amstelland-Meerlanden en de MRA.

Alleenwonenden willen vaker verhuizen dan stellen met en zonder kinderen.

Huishoudens van 35 tot 55 jaar hebben vaker een verhuigewens dan oudere huishoudens.

Huishoudens met een lager inkomen geven het vaakst aan zeker te willen verhuizen (28%). Huishoudens met een inkomen vanaf 2 keer modaal (€72.330) hebben het vaakst een verhuigewens: 57% van deze groep wil zeker of misschien verhuizen.

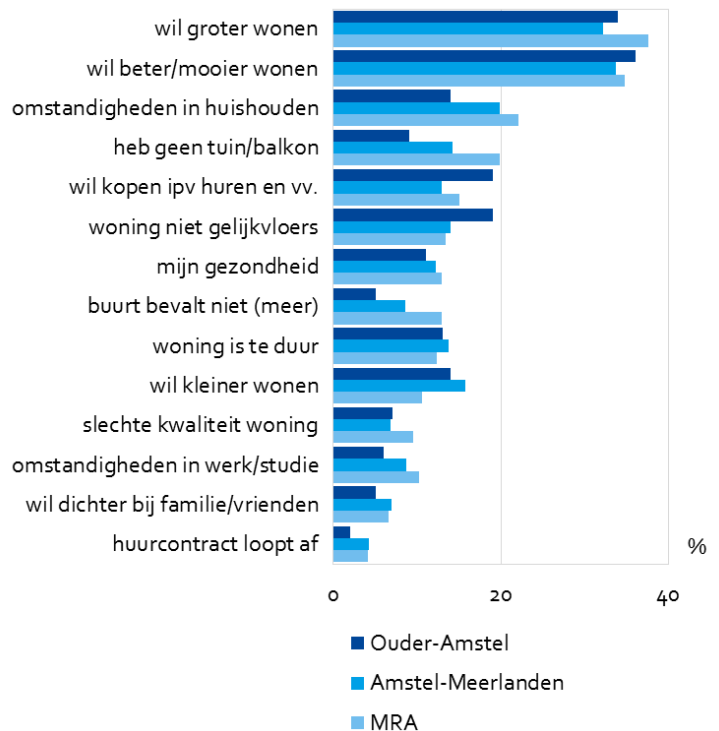
Verhuigeneidheid Ouder-Amstel, 2017 (procenten)



Verhuisredenen

Verhuismotieven zijn vaak gerelateerd aan levensfasen, zoals het vorderen van de leeftijd of het krijgen van kinderen. De meeste huishoudens in Ouder-Amstel 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 te willen kopen in plaats van huren (of andersom), of te willen verhuizen vanwege een niet gelijkvloerse woning.

Verhuisredenen van verhuigeneiden in Ouder-Amstel, 2017 (procenten)



Verhuiscwensen

De meeste huishoudens in Ouder-Amstel 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 Ouder-Amstel. 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: 72%; huur: 28%). De nadruk ligt op het dure segment: 35% prefereert een koopwoning van €363.000 of meer. Meer verhuiscweneigden hebben een voorkeur voor nieuwbouw (22%) dan voor bestaande bouw (8%), maar ruim de helft van de verhuiscweneigde huishoudens spreekt geen voorkeur uit.

De interesse van de verhuiscweneigde huishoudens voor zelfbouwoningen (18%) en kluswoningen (15%) is relatief groot.

Verhuiscwensen Ouder-Amstel, 2017

	abs.	%
voorkeur verhuiscweneigde hh. in Ouder-Amstel:		
bij voorkeur eigen gemeente	1600	71
bij voorkeur naar elders, binnen de regio	500	22
bij voorkeur naar elders, buiten de regio	200	8
verhuiscweneigde hh. met voorkeur voor Ouder-Amstel		
van buiten de gemeente	100	
totaal Ouder-Amstel	1700	
eengezinswoning		
meergezinswoning	600	39
sociale huur, huur tot €711,-		
middeldure huur, €711-€971,-	100	8
dure huur, €971 en meer	0	0
goedkope koop, tot €250.000		
middeldure koop, €250.000 - €363.000	400	23
dure koop, €363.000 en meer	600	35
bij voorkeur bestaande bouw		
bij voorkeur nieuwbouw	400	22
zelfbouw	300	18
kluswoning	200	15

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 verhuiscwenebestand op basis van registraties.

Er hebben 468 respondenten meegedaan in Ouder-Amstel. Er hebben 100 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 213 respondenten in Ouder-Amstel die hebben aangegeven wat hun woonwensen zijn.

Het verhuiscwenebestand bevat alle verhuiscwene huishoudens in de periode 2015/2016 en 2013/2014. Deze verhuiscwene 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

Auteurs

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

h.booi@amsterdam.nl
Telefoon 020 251 0474