



# 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.

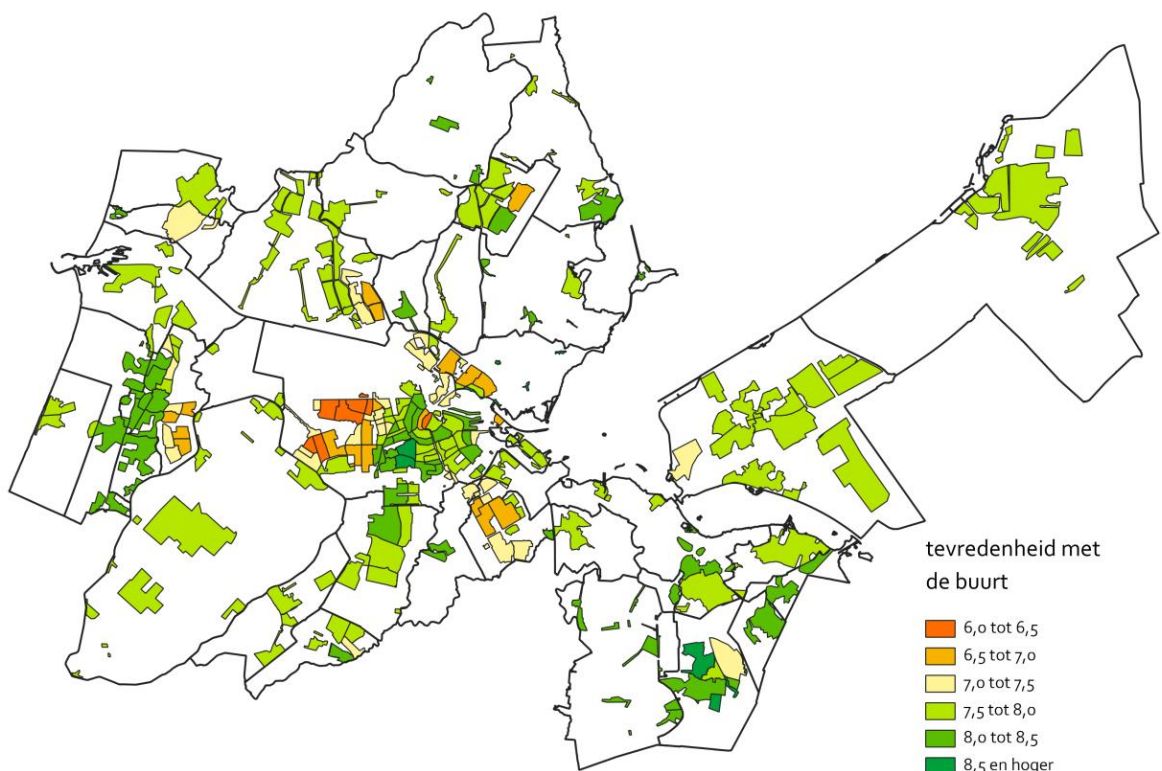
Lagere scores komen vooral voor in delen van Amsterdam Nieuw-West, Zaandam-Zuidoost, Haarlem Oost, Haarlem Schalkwijk en Amsterdam Zuidoost. Het gaat vaak om naoorlogse wijken met veel sociale huurwoningen.

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

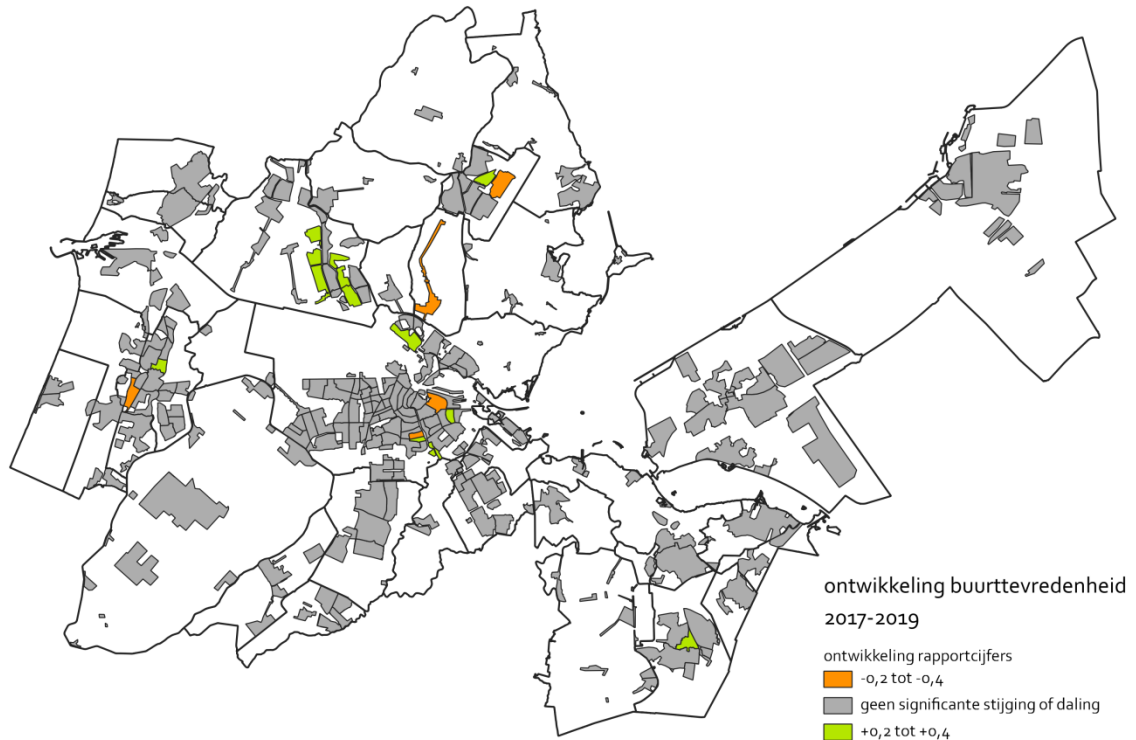
**Figuur 1** Teverdenheid met de buurt, 2019 (rapportcijfer)



### 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				



7,1  
verwachte  
buurtont-

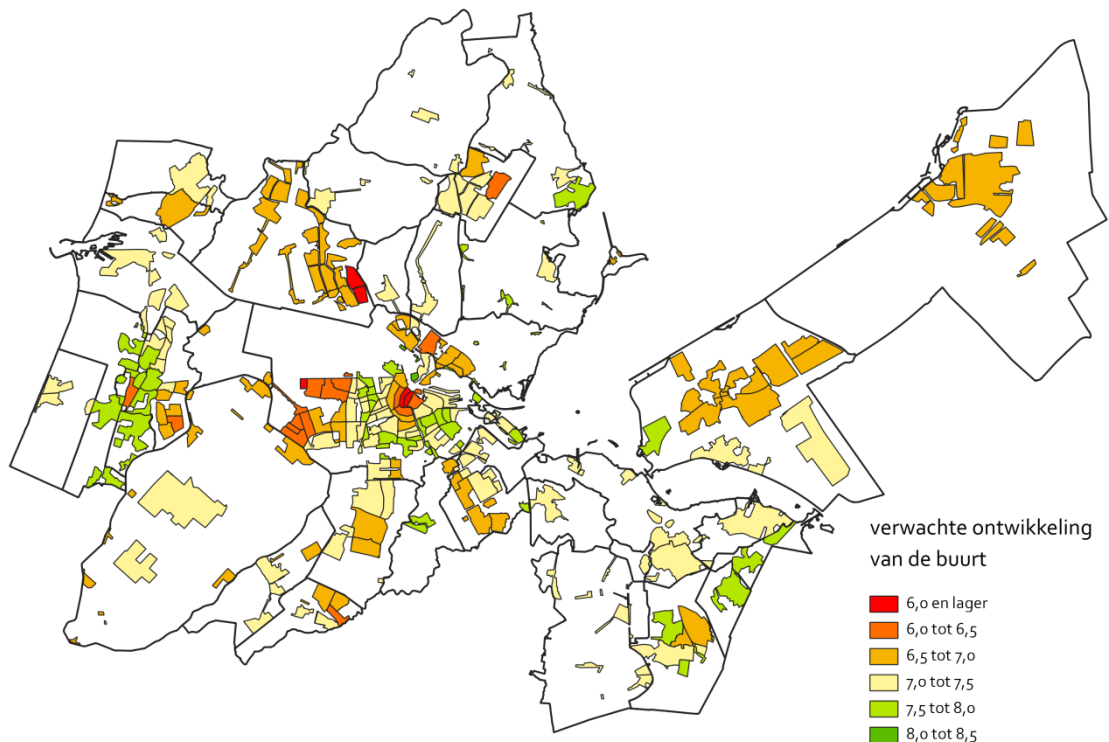
### Positieve verwachtingen in nieuwbouwwijken

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)**





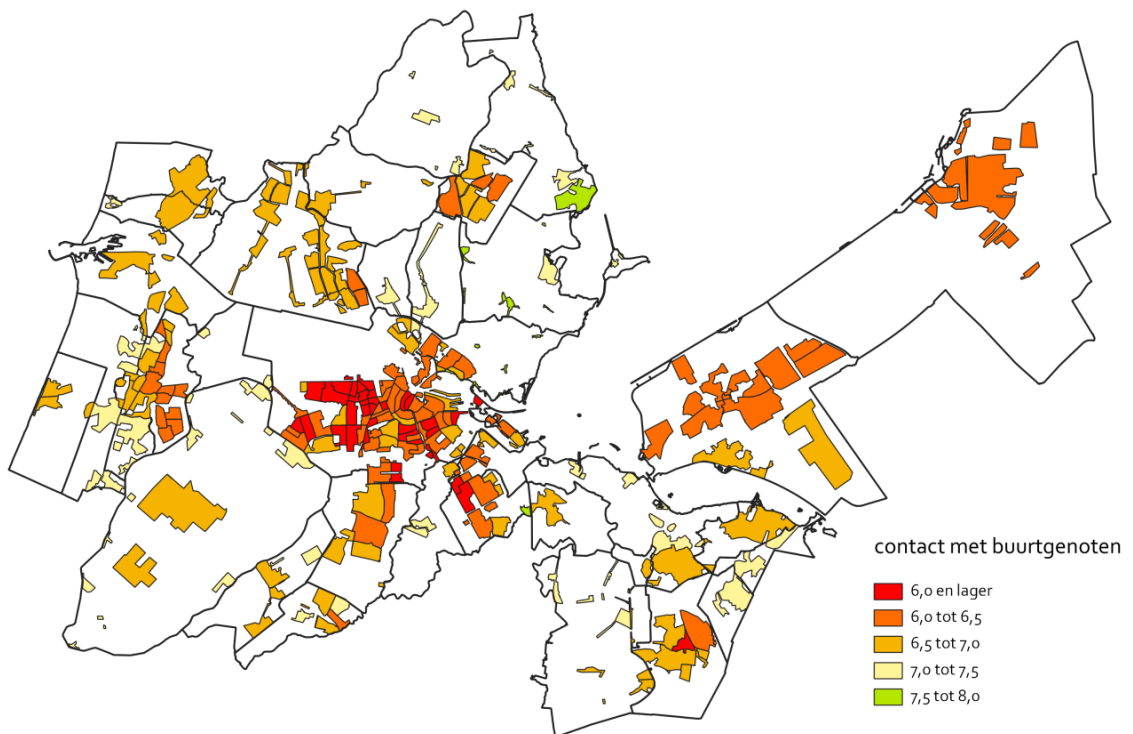
6,5  
buren-  
contact

### 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)





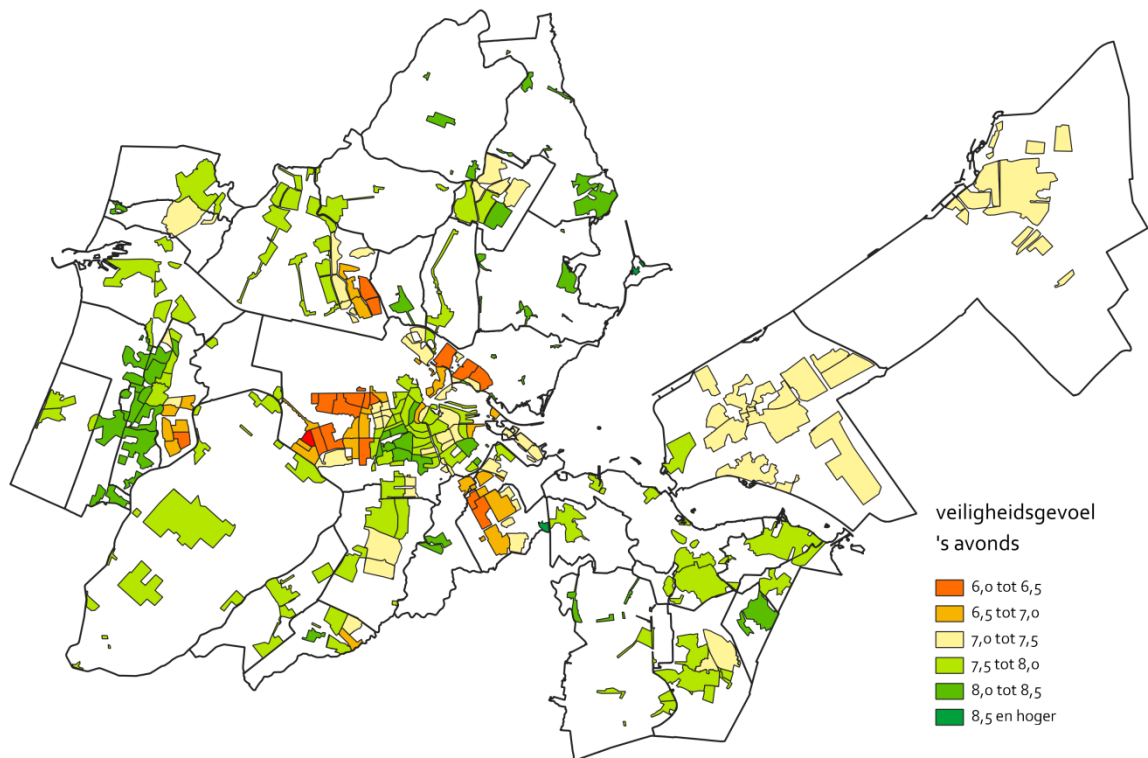
7,5  
ervaren  
veiligheid

### 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).

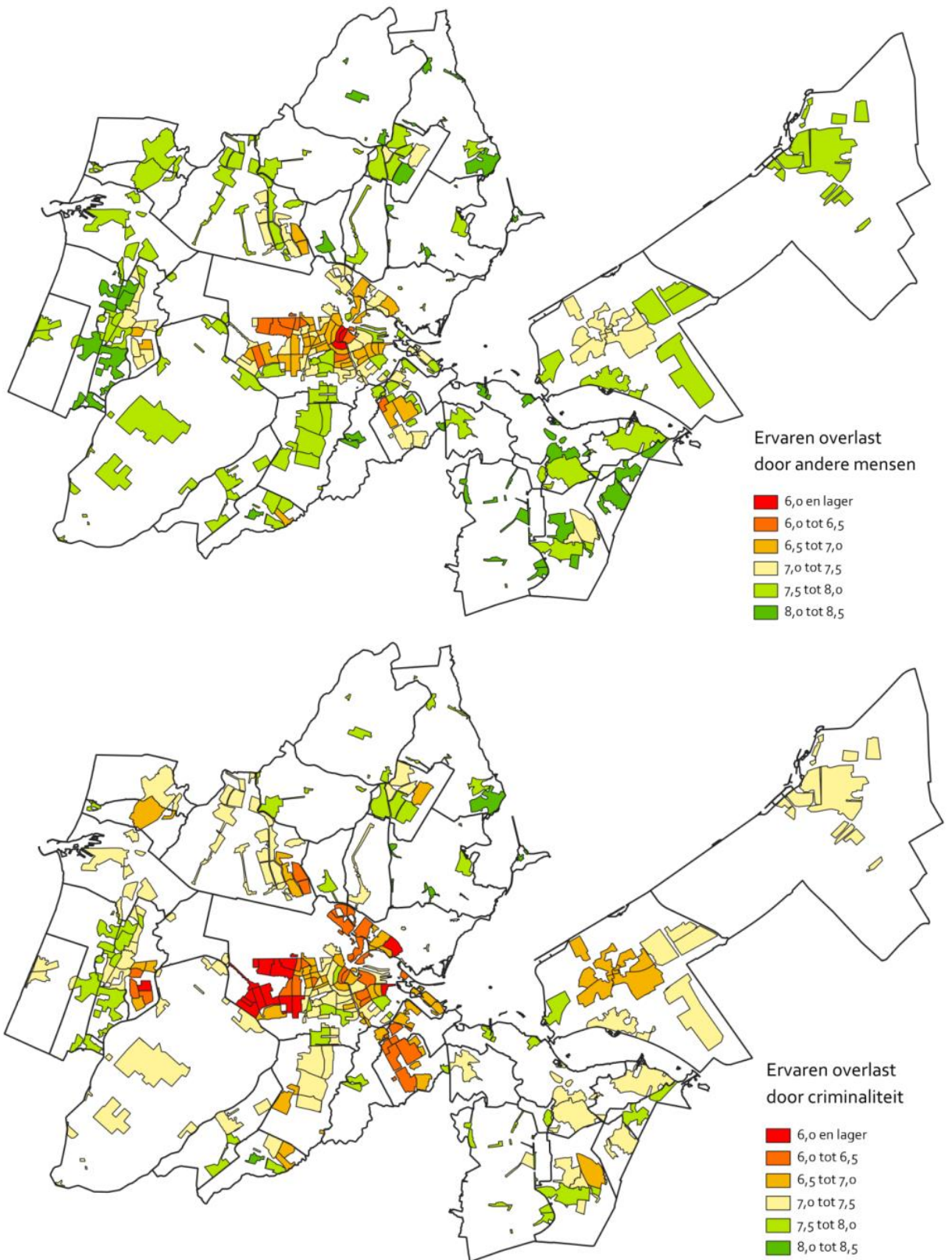
De overlast van andere mensen in de buurt is het grootst in een aantal buurten in Amsterdam-Centrum. Daar scoren Burgwallen-Oude Zijde, Burgwallen-Nieuwe Zijde en Grachtengordel-Zuid lager dan een 6,0. Hier veroorzaken vooral vakantieverhuur van woningen en uitgaanspubliek de ervaren overlast.<sup>2</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>



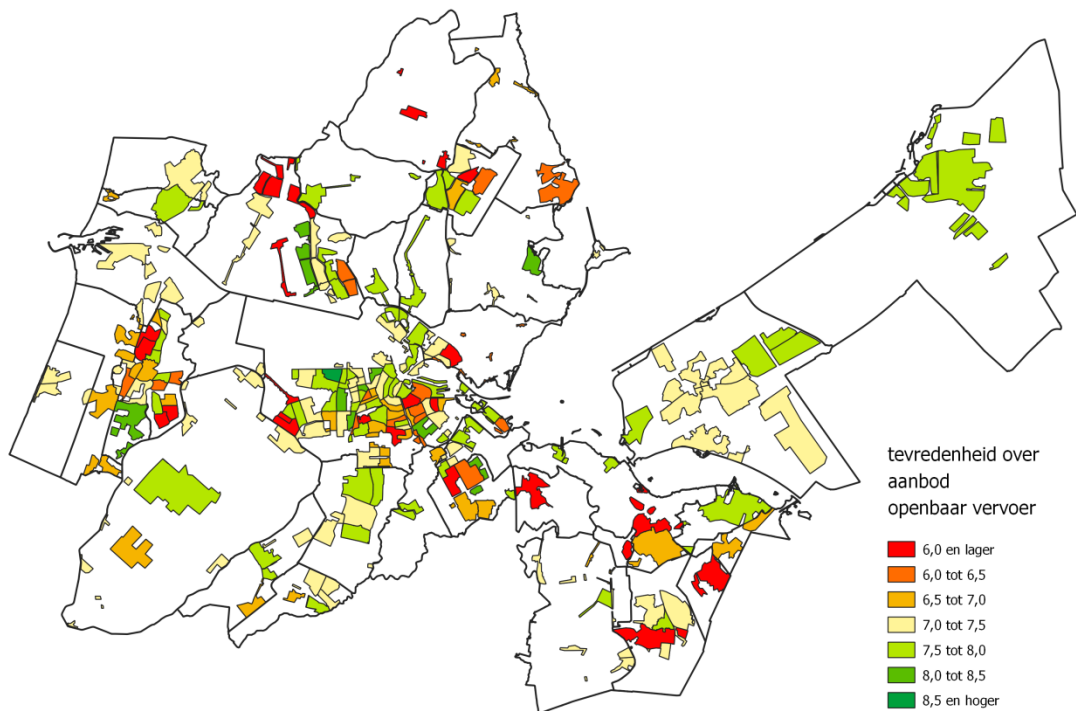
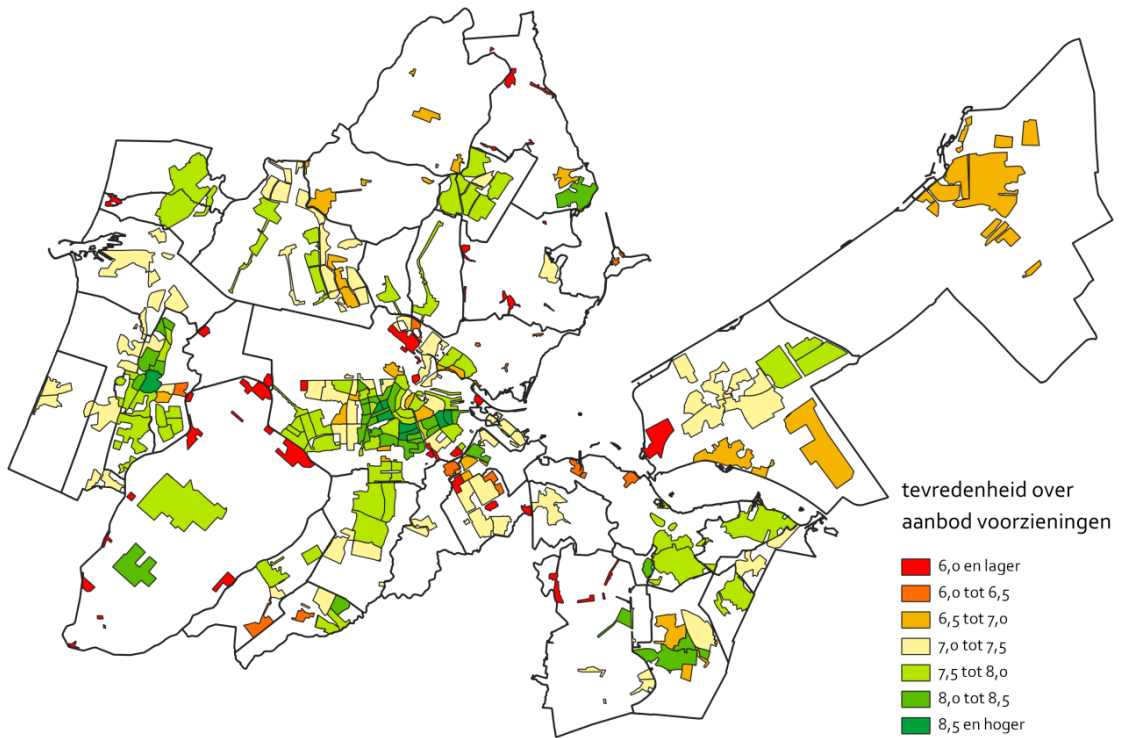
aanbod OV:  
7,1

### *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

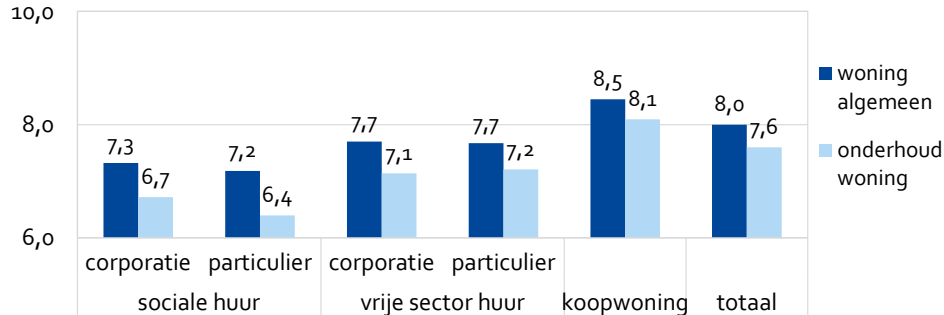


tevredenheid  
woning: 8,0

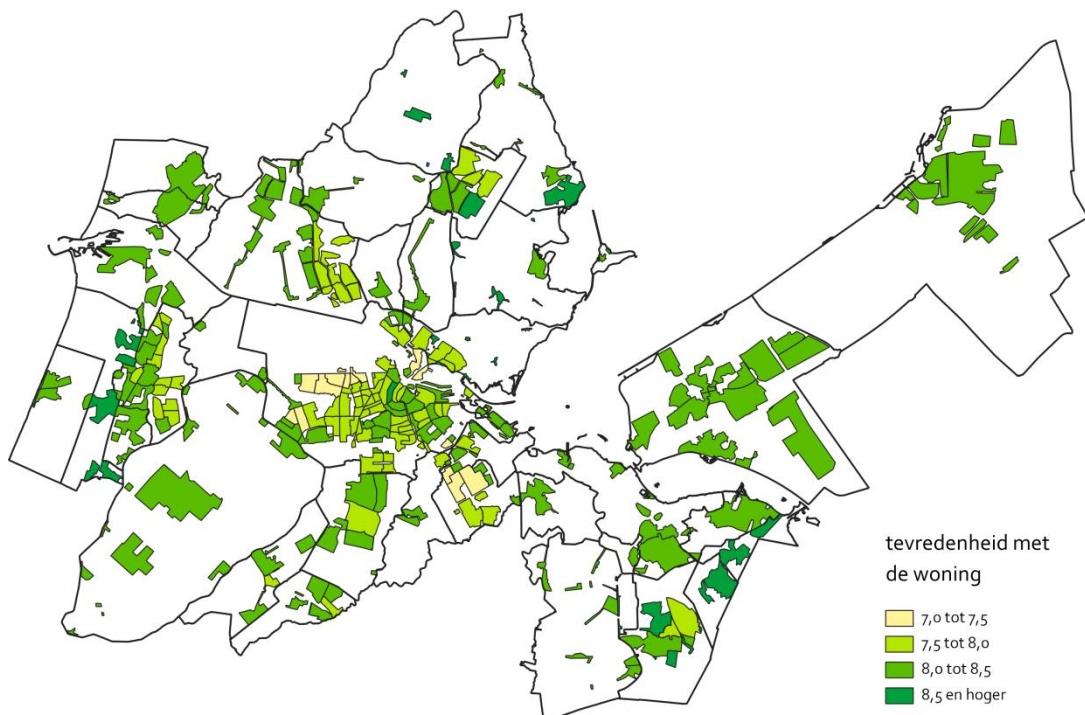
Over het algemeen zijn bewoners van de MRA tevreden met hun woning, gemiddeld geeft men het rapportcijfer 8,0. Huurders zijn minder tevreden dan bewoners van een koopwoning. Bewoners van sociale huurwoningen (7,3) zijn minder tevreden dan huurders in de vrije sector (7,7). Zowel in de sociale huursector 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

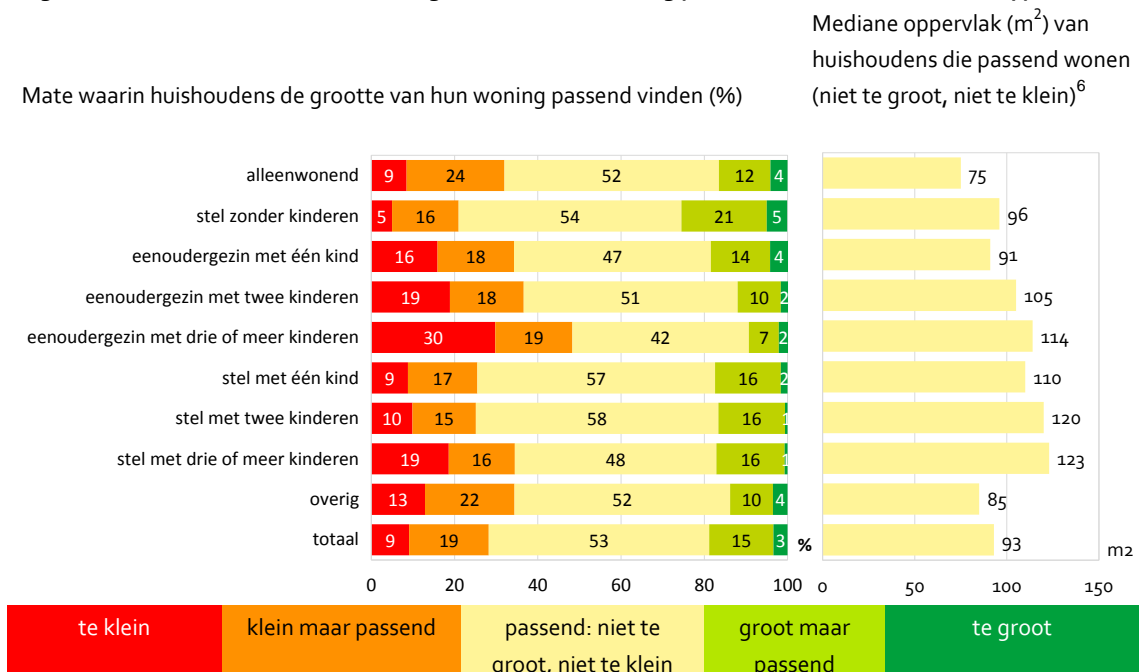
### Meeste huishoudens vinden de grootte van hun woning passend

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).

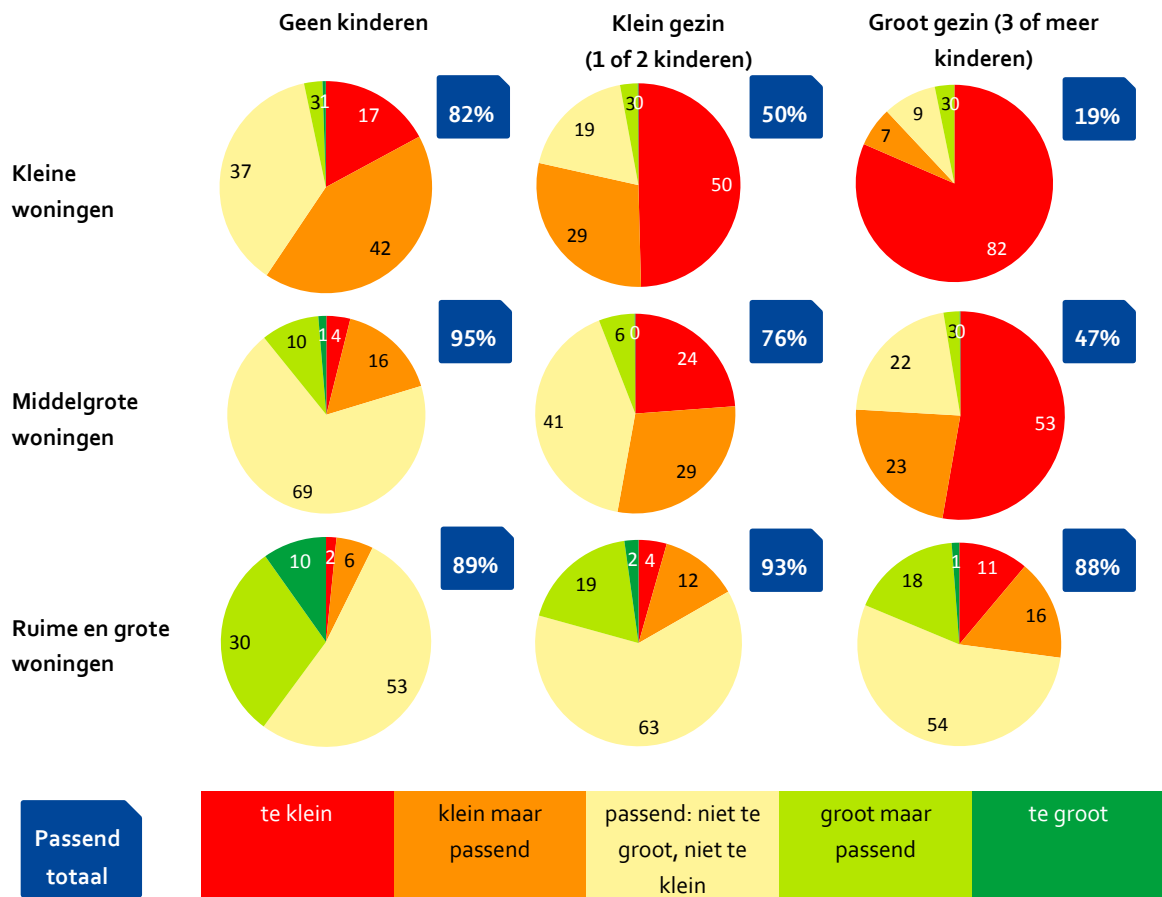
Te groot wonen speelt op verschillende plekken verspreid over de MRA. Verschillende delen van Zaanstreek-Waterland vallen op (delen van Zaanstad, Purmerend, Oostzaan en Edam-Volendam), Lelystad en Almere-Haven, Laren en Wijdmeren, delen van Amstelveen, Aalsmeer en Uithoorn, Meerwijk in Haarlem en de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



Schema 13 Passendheidsnormen corporaties

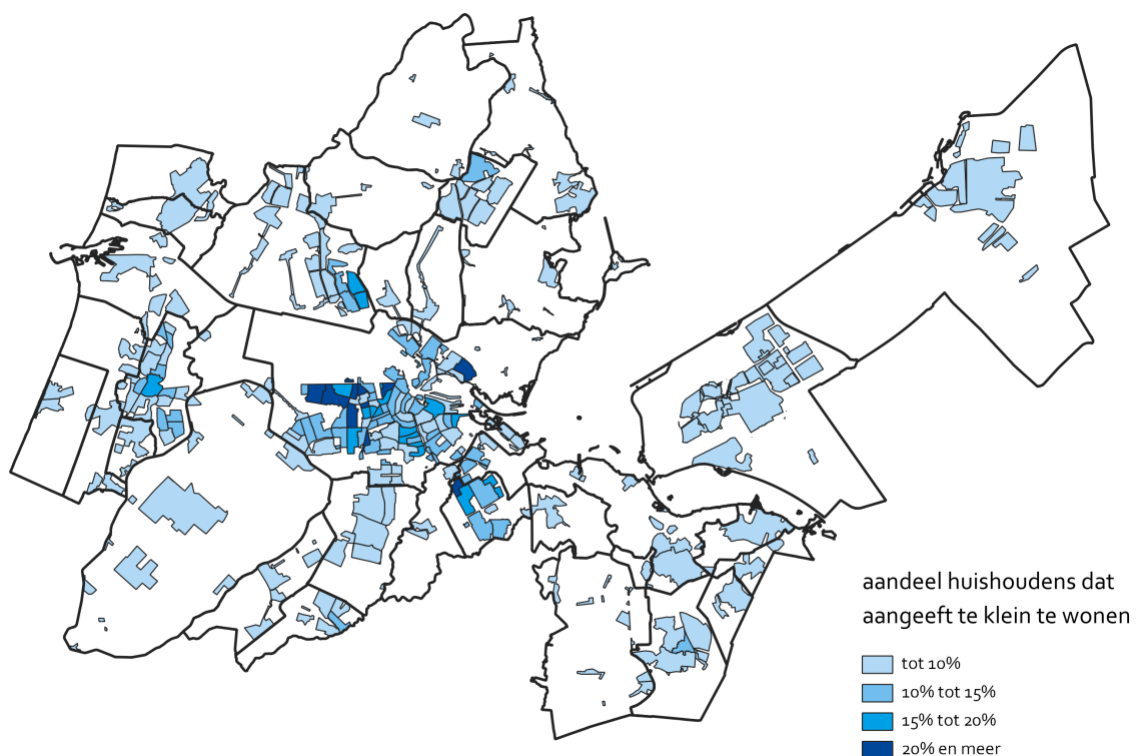
	Geen kinderen	Klein gezin (1 of 2 kinderen)	Groot gezin (3 of meer kinderen)
<b>Kleine woningen:</b> alle 1&2 kamerwoningen en alle woningen < 60m <sup>2</sup>	Passend	Krap	Zeer krap
<b>Middelgrote woningen:</b> alle 3 kamerwoningen > 60m <sup>2</sup> en alle 4+ kamerwoningen < 70m <sup>2</sup>	Ruim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

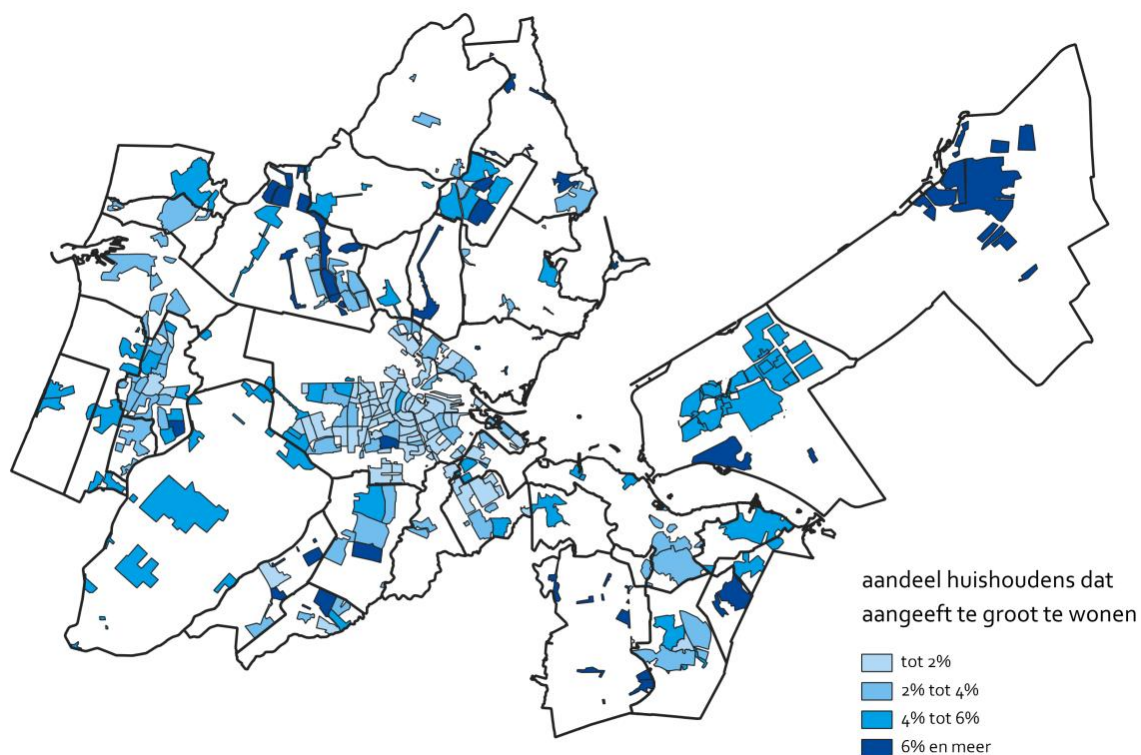


Figuur 15 Huishoudens die aangeven te klein te wonen en te groot te wonen, 2019 (%)<sup>7</sup>

Te klein wonen



Te groot wonen

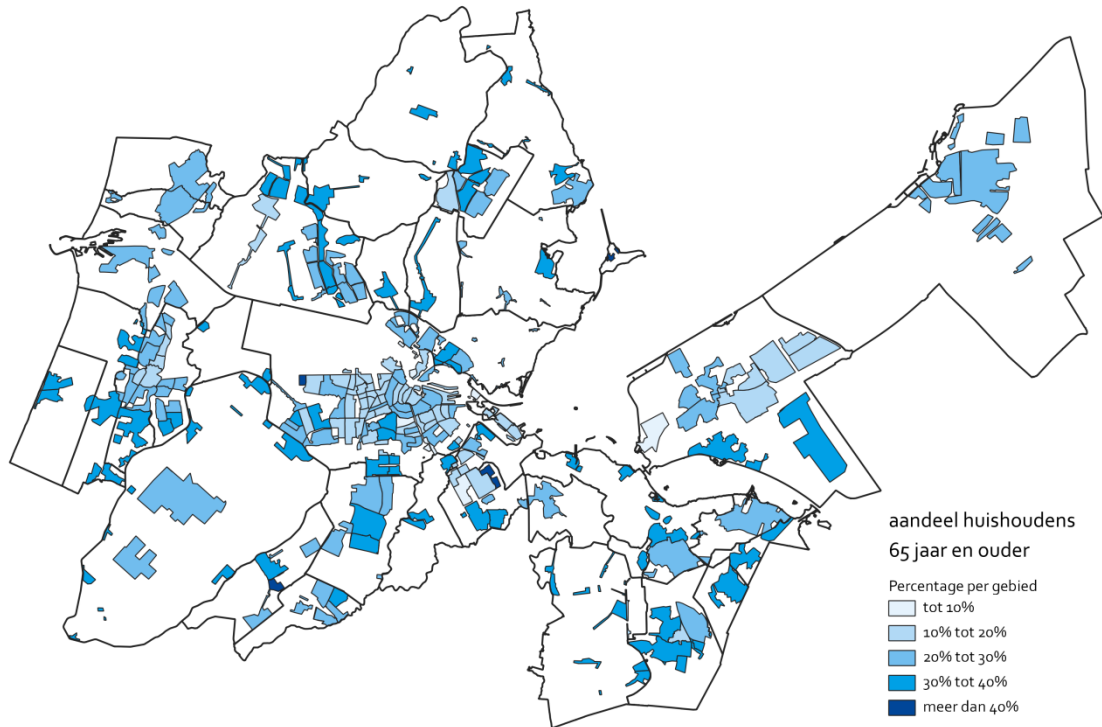


<sup>7</sup> De legenda's van beide kaarten verschillen. Hier is voor gekozen omdat de verdeling van beide categorieën zeer verschillend is.

### 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 (%)

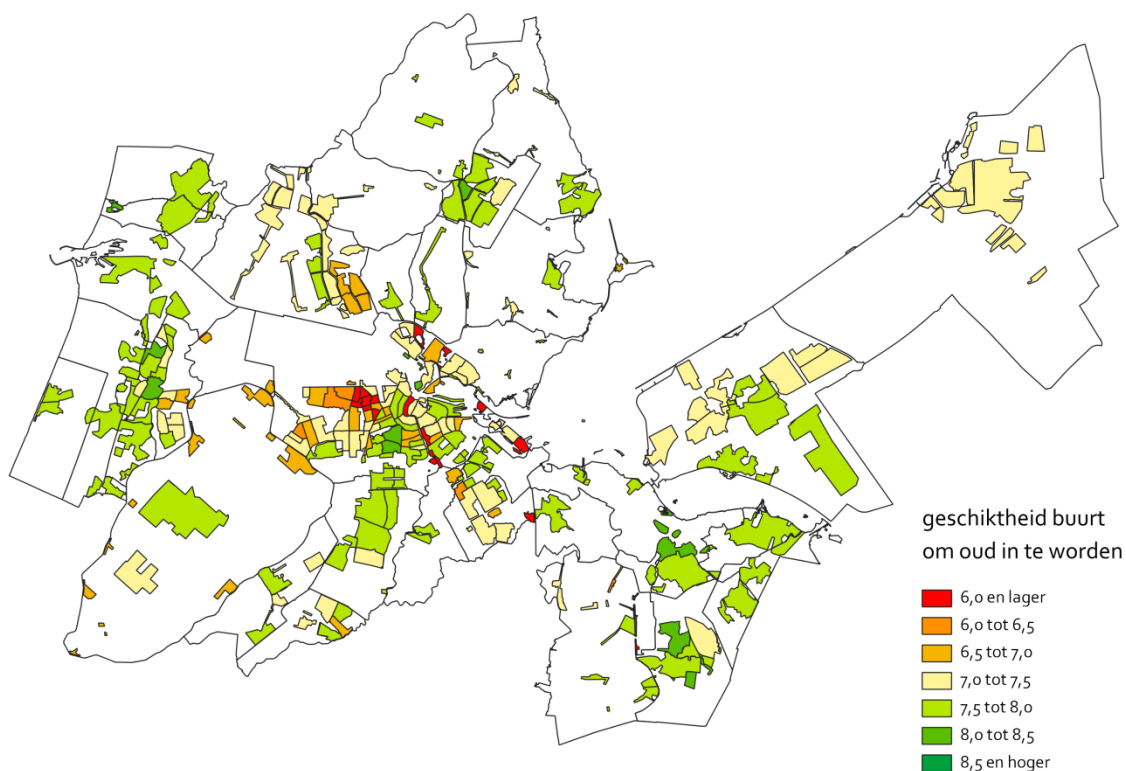




buurt  
geschikt om  
ouder te  
worden: 7,5

*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%

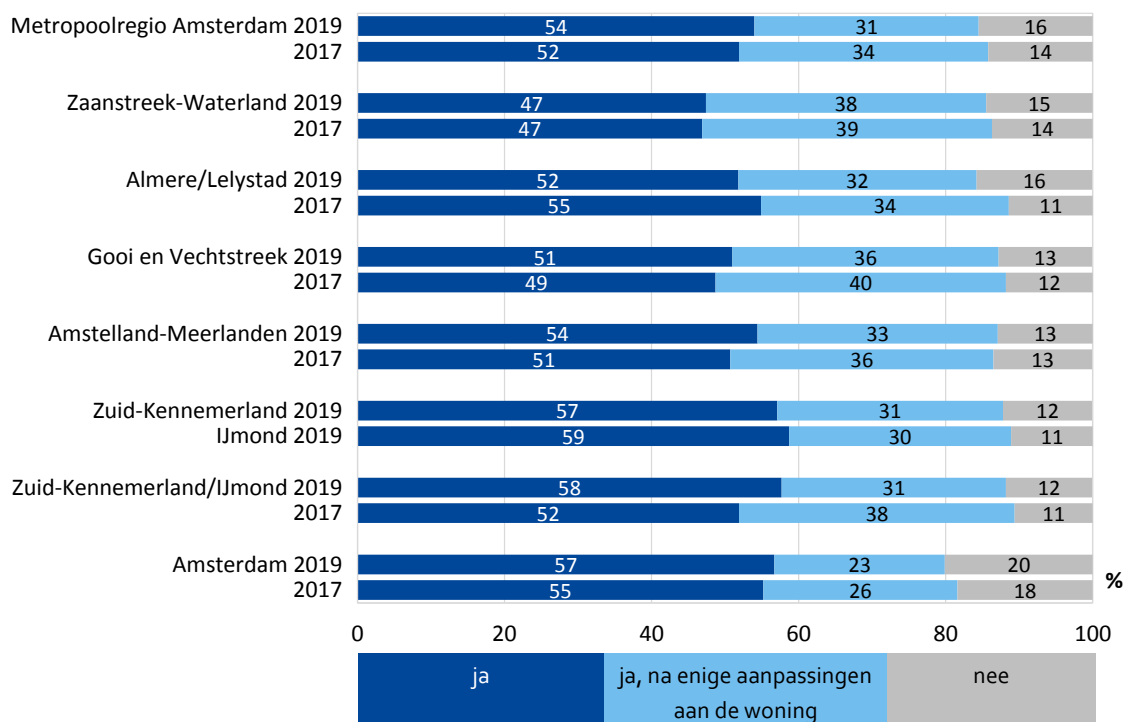
### De helft van de ouderen vindt de woning geschikt om oud in te worden

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%).

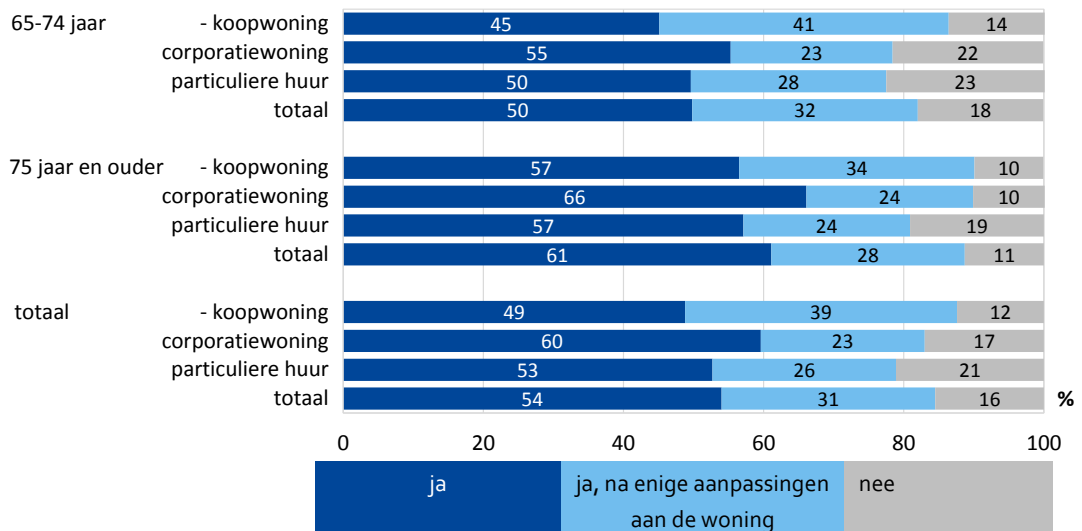
**Figuur 18** Denkt u dat uw huidige woning geschikt is om oud in te worden? Naar regio, alleen 65-plussers, 2017-2019 (%)



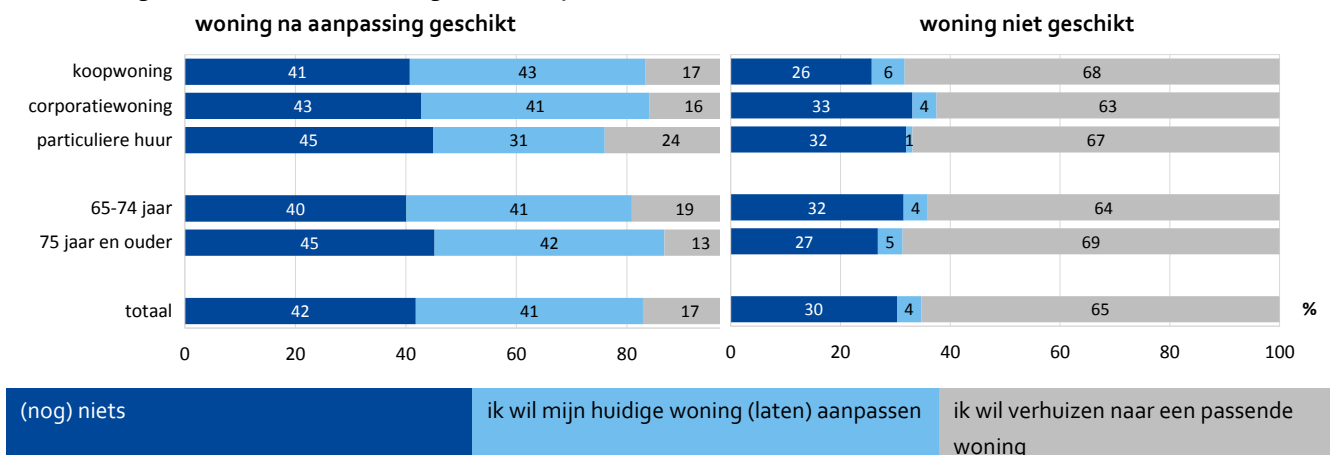
Van de ouderen die in een woning wonen die niet geschikt is, geeft de meerderheid aan (65%) dat ze willen verhuizen naar een passende woning. Voor 75-oplussers geldt dit nog iets sterker (69%). Dertig procent geeft aan (nog) niets te willen doen. De groep ouderen die aangeven dat hun woning niet geschikt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

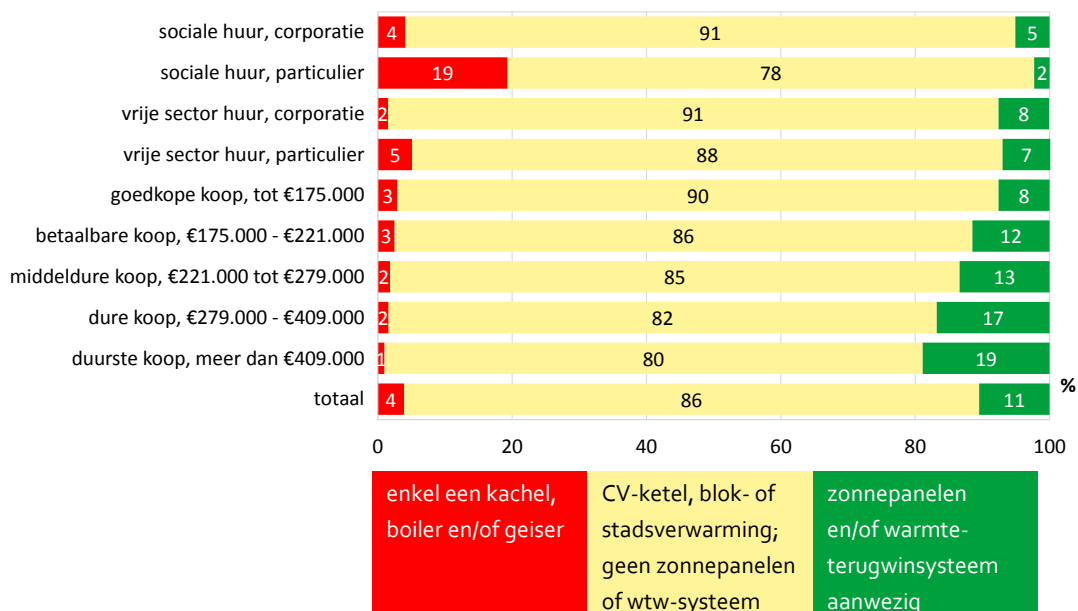
Een klein deel van de huishoudens heeft geen CV-ketel, stads- of blokverwarming, maar verwarmt de woning nog met een (gas)kachel en/of gebruikt een geiser of elektrische boiler voor warm water. Het gaat om ongeveer 4% van de huishoudens. Vooral in de particuliere huur met een sociale huurprijs komt dit 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

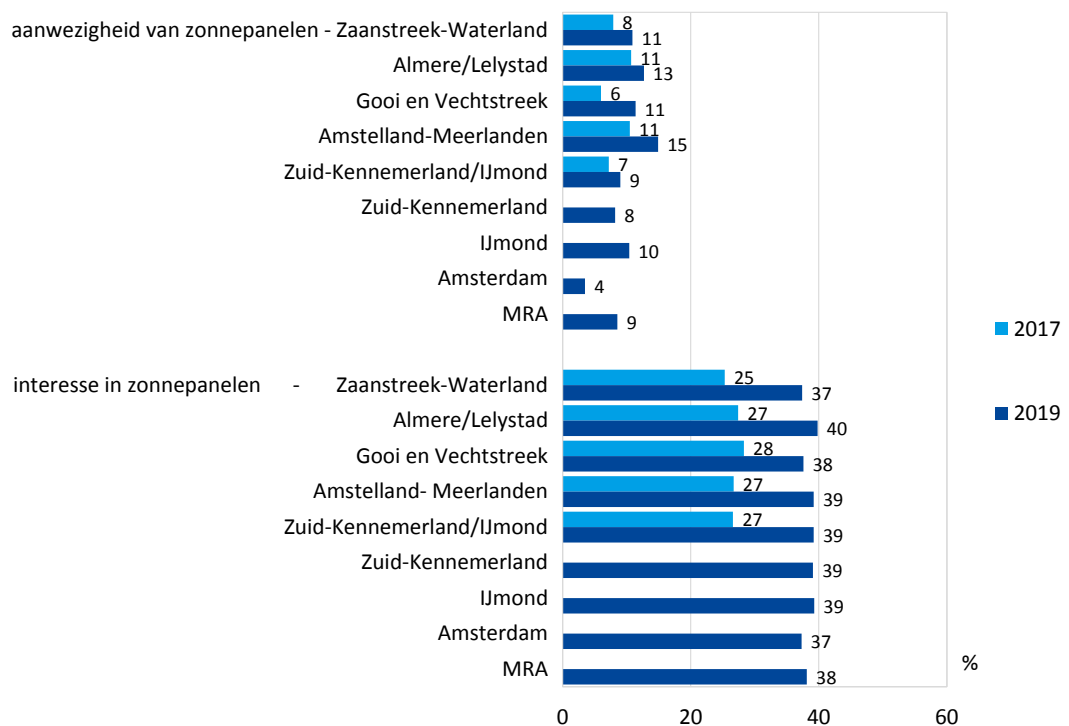


*Weinig huishoudens hebben al zonnepanelen maar interesse is groot*

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 (%)

