

Amstelveen in het kort

Net als gemiddeld in Amstelland-Meerlanden telt Amstelveen wat minder lage inkomens en wat meer hoge inkomens dan gemiddeld in de MRA. Ruim 18% heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens (23% gemiddeld in de MRA) en 38% heeft een inkomen van €76.070 of meer (30% gemiddeld in de MRA).

Het koopwoningbezit in Amstelveen is relatief laag vergeleken met gemiddeld in Amstelland-Meerlanden, bijna de helft van de Amstelveense woningvoorraad is een koopwoning (48%). In Amstelland-Meerlanden ligt dit op 58%. In tegenstelling tot in de deelregio, ligt de nadruk in Amstelveen vooral op het duurere segment: 24% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde hoger dan €409.000 (15% in Amstelland-Meerlanden en 13% in de MRA).

Het aandeel vrije sector huurwoningen ligt met 23% hoger dan gemiddeld in de deelregio (16%) of de MRA (14%).

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 24% een sociale huurwoning van een corporatie betrokken, dat is minder dan er in de voorraad aanwezig is (23%). Vrije sectorwoningen werden relatief vaak betrokken (11% corporatie, 25% particulier).

Kerncijfers Amstelveen, 2019

	Amstelveen	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	43.326	154.945	1.185.892
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	42.035	151.451	1.149.815
aantal respondenten enquête (abs.)	1.702	5.494	48.256
alleenwonenden	37%	32%	39%
stel zonder kinderen	25%	27%	26%
eenoudergezin	8%	8%	8%
stel met kinderen	29%	38%	26%
18-34 jaar	16%	15%	20%
35-54 jaar	36%	36%	36%
55-75 jaar	36%	37%	35%
75 jaar en ouder	12%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	18%	16%	23%
inkomens v.a. hts-grens tot €38.035	16%	18%	18%
laagste middeninkomens €38.035 - €42.436	5%	5%	6%
lagere middeninkomens €42.436 - €47.544	3%	3%	3%
middeninkomens €47.544 - €57.053	10%	9%	9%
hogere inkomens €57.053 - €76.070	10%	13%	11%
hoogste inkomens > €76.070	38%	35%	30%
sociale huur, corporatie	23%	21%	30%
sociale huur, particulier	7%	5%	8%
vrije sector huur, corporatie**	7%	5%	3%
vrije sector huur, particulier	16%	11%	11%
koopwoning WOZ < €175.000	1%	2%	5%
koopwoning WOZ €175.000 - €279.000	8%	20%	16%
koopwoning WOZ €279.000 - €409.000	15%	21%	14%
koopwoning WOZ > €409.000	24%	15%	13%

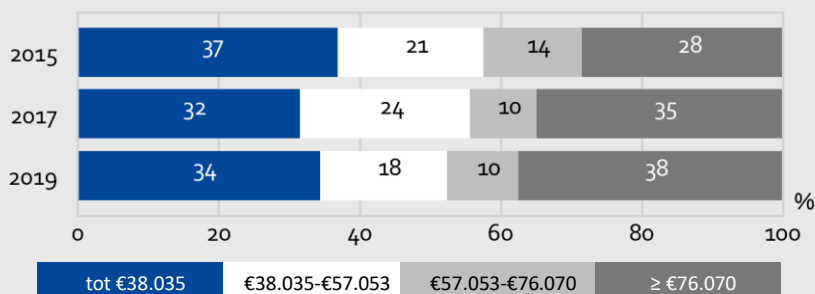
*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.

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

Verdeling inkomens

Het aandeel hoge inkomens in Amstelveen is de afgelopen jaren toegenomen. Dit aandeel is in 2019 gestegen met 10 procentpunt ten opzichte van 2015. Met name de huishoudens met een laag of een middeninkomen (tot €57.053) zijn afgenomen.

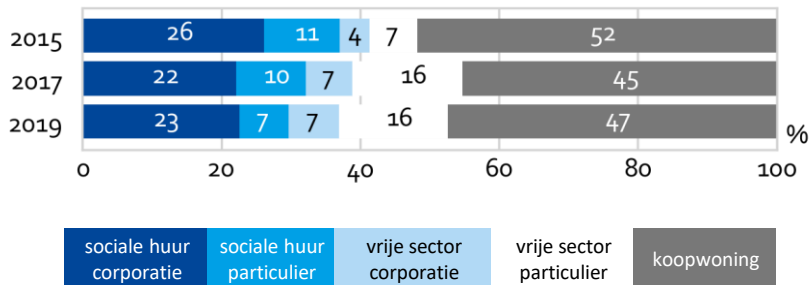
Inkomensverdeling Amstelveen, 2015-2019 (%)



Samenstelling woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad is iets veranderd in de afgelopen jaren in Amstelveen. Het aandeel vrije huur van particulieren is meer dan verdubbeld (van 7% in 2015 naar 16% in 2019). Het aandeel koopwoningen is daarentegen juist iets afgenomen (van 52% naar 47%). De vrije huursector is relatief groot (23%) en valt merendeels in het middeldure segment (13%).

Samenstelling woningvoorraad Amstelveen, 2015-2019 (%)

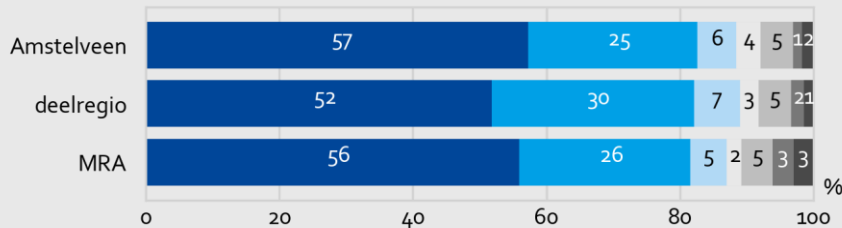


Bewoning sociale huur en vrije sector

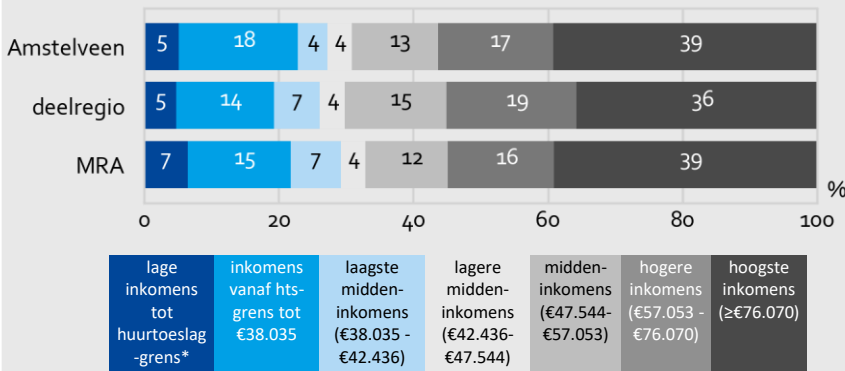
De sociale huur van corporaties wordt voor 82% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €38.035. Dit is vergelijkbaar aan de situatie gemiddeld in de deelregio en in de MRA. Wel gaat het in Amstelveen wat vaker om de laagste inkomens vergeleken met de deelregio (57% versus 52% gemiddeld in de Amstelland-Meerlanden).

De bewoning van de vrije huursector in Amstelveen is vergelijkbaar met gemiddeld in de deelregio en de MRA.

Bewoning sociale huurvoorraad, 2019 (%)



Bewoning vrije huursector, 2019 (%)



*Eenpersoonshuishoudens: €22.700

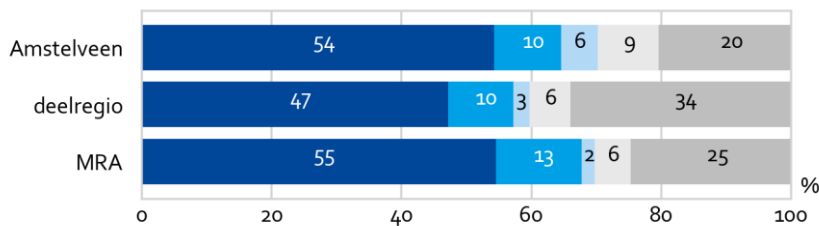
Meerpersoonshuishoudens: €30.825

Woonsituatie lage- en middeninkomens

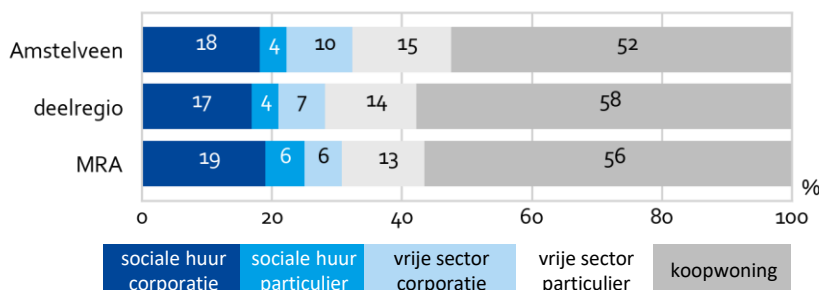
In Amstelveen wonen relatief weinig huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning (20% versus 34% gemiddeld in de deelregio en 25% in de MRA). Zij huren relatief vaak in de vrije sector: vijftien procent van de lage inkomens woont in een vrije sector huurwoning (9% gemiddeld in de deelregio en 8% in de MRA).

Ook huishoudens met een middeninkomen wonen relatief vaak in een vrije sector huurwoning (25% versus 19% gemiddeld in de MRA).

Woonsituatie huishoudens met een laag inkomen (tot €38.035), 2019 (%)



Woonsituatie huishoudens met een middeninkomen (€38.035 - €57.053), 2019 (%)

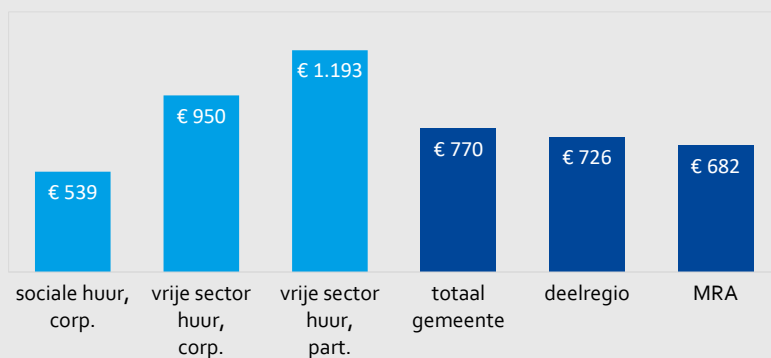


Betaalbaarheid

Gemiddeld betalen huurders in Amstelveen €770 aan kale huur per maand. Dat is lager dan gemiddeld in zowel de deelregio en in de MRA. Recent verhuisde huurders betalen gemiddeld €798. De vrije sector huurprijzen zijn in Amstelveen gemiddeld iets hoger dan gemiddeld in de MRA, voor zowel corporaties (€950 vs. €910) als, in mindere mate, particulieren (€1.193 vs. €1.183).

In Amstelveen zijn eigenaren na belastingaftrek 17% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, net als gemiddeld in de MRA. Huurders zijn na aftrek van huurtoeslag, gemiddeld 30% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA: 29%).

Gemiddelde huur naar huursegment, Amstelveen, 2019 (€)



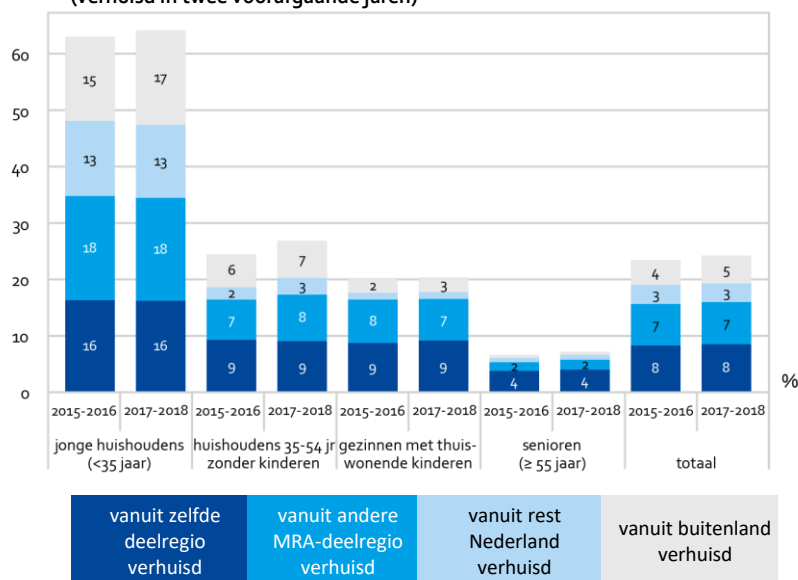
Verhuizingen*

10.500 huishoudens in Amstelveen zijn recent (in de periode 2017-2018) in of naar Amstelveen verhuisd. Dat is 23% van alle huishoudens. Dit is iets meer dan in 2015-2016 (22%). Het zijn vooral huishoudens (35-54 jaar) zonder kinderen die vaker zijn verhuisd, zowel binnen Amstelland-Meerlanden als vanuit andere delen van de MRA. Daarnaast zijn er ook meer jonge huishoudens verhuisd vanuit het buitenland.

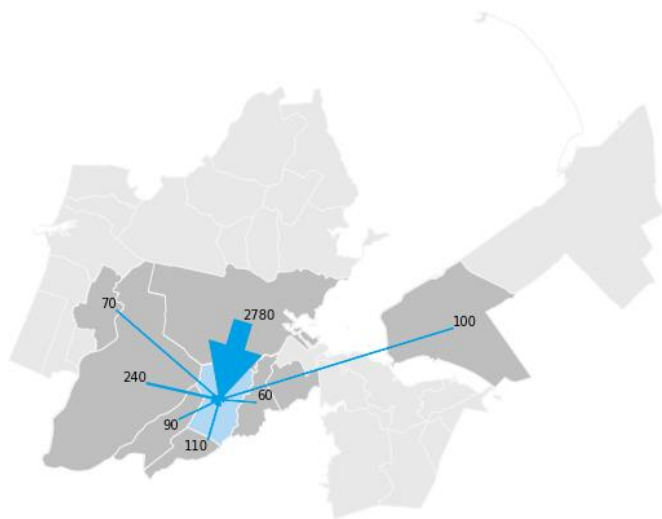
Het aantal starters is relatief stabiel gebleven. Onder de recent verhuisden zijn er in 2017-2018 in totaal 1.390 starters, in 2015-2016 waren dit er 1.380. Er wordt relatief veel tussen Amstelveen, Amsterdam en Haarlemmermeer verhuisd. Daarnaast vertrekken er relatief veel huishoudens naar Uithoorn en Almere.

*Bron: CBS/bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Amstelveen naar huishoudenstypen, 2017-2019 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



Verhuizingen van huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Amstelveen (grootste stromen), 2017-2018



Verhuisstromen van en naar Amstelveen, 2017-2018

binnen Amstelveen: +3.100
 Vanuit overig MRA naar Amstelveen: +3.610
 van buiten de MRA naar Amstelveen: +1.460
 vanuit buitenland naar Amstelveen: +2.130

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar Amsterdam: -2.470
 vanuit Amsterdam: +2.780

naar Haarlemmermeer: -220
 vanuit Haarlemmermeer: +240

naar Uithoorn: -360
 vanuit Uithoorn: +110

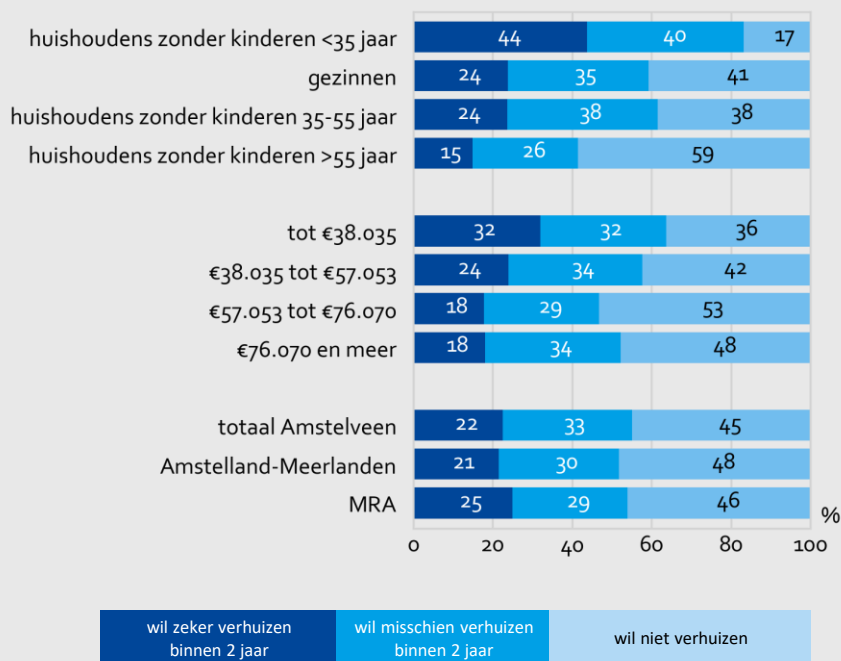
naar Almere: -200
 vanuit Almere: +100

Verhuisgeneidheid

Iets meer dan de helft (55%) van de huishoudens in Amstelveen heeft verhuisplannen; 22% wil zeker verhuizen, een derde misschien. De verhuisgeneidheid in de deelregio is iets lager (51%). Huishoudens zonder kinderen die jonger zijn dan 35 jaar willen het vaakst verhuizen, terwijl huishoudens zonder kinderen die ouder zijn dan 55 jaar het minst vaak willen verhuizen.

Huishoudens met een hoog inkomen (meer dan €57.053) geven relatief minder vaak aan te willen verhuizen dan huishoudens met een lager inkomen.

Verhuisgeneidheid doorstromende huishoudens Amstelveen, naar huishoudentype en inkomen, 2019 (%)



Verhuiscwensen

Bijna drie kwart van de huishoudens in Amstelveen die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (72%). Ongeveer een kwart (27%) van de huishoudens wil buiten Amstelland-Meerlanden gaan wonen. Door deze groep wordt elders in Nederland (buiten de MRA), Amsterdam, Utrecht, Haarlem en het buitenland het meest genoemd als mogelijke woonplaats.

Ongeveer 6.700 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Amstelveen te verhuizen. Daarnaast overwegen ruim 6.400 huishoudens die al in Amstelveen wonen binnen de gemeente te verhuizen. Daarmee hebben in totaal ongeveer 20.400 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Amstelveen. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

Iets meer huishoudens geven de voorkeur aan een meergezinswoning dan een eengezinswoning (43% tegenover 34%). Verder zoekt men vooral koopwoningen (koop: 60%; huur: 40%). De nadruk ligt op het segment tussen de €279.000 en €409.000.

De meeste huishoudens (45%) die in of naar Amstelveen willen verhuizen zoekt een woning met een oppervlak tussen 60 m² en 100 m². Daarnaast zoekt nog een grote groep (40%) een woning groter dan 100 m².

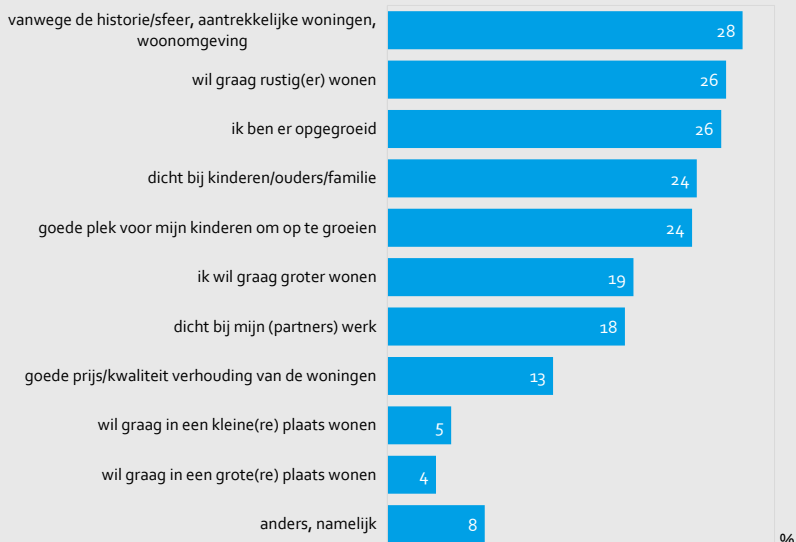
Verhuiscwensen Amstelveen, 2019

	abs.	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Amstelveen naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	13.700	72
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	300	2
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	5.100	27
	abs.	%
Waar wonen huishoudens die naar Amstelveen willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	13.700	83
buiten de gemeente	6.700	17
totaal	20.400	100
Wat zijn hun woonwensen?		
eengezinswoning	6.400	34
meergezinswoning	8.000	43
beide	4.300	23
sociale huur huur tot €720	4.800	27
middeldure huur €720-€1.009	1.800	10
dure huur €1.009 en meer	400	2
betaalbare koop tot €279.000	2.000	11
dure koop €279.000 - €409.000	4.900	28
duurste koop €409.000 en meer	3.800	21
woonoppervlak tot 60m ²	2.800	15
woonoppervlak 60-100m ²	8.400	45
woonoppervlak >100m ²	7.400	40

Verhuisredenen: keuze voor Amstelveen

De meest genoemde reden (28%) om naar of binnen Amstelveen te willen verhuizen, is vanwege de aantrekkelijkheid van de woonomgeving en de historie/sfeer. Daarnaast wordt er ook vaak aangegeven dat men rustiger wil wonen of er is opgegroeid (beiden 26%). Dat men in een kleinere of grotere plaats wil wonen, wordt het minst vaak als reden genoemd door de verhuiscandidate binnen of naar Amstelveen willen verhuizen.

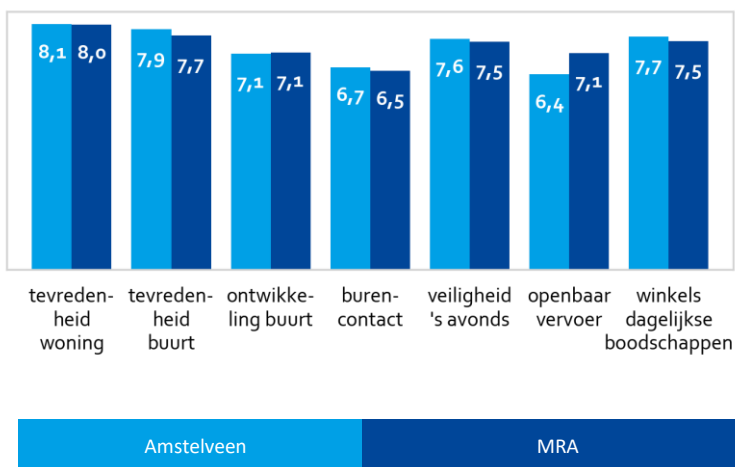
Redenen waarom men binnen/naar Amstelveen wil verhuizen, 2019 (%)



Prettig wonen

In de figuur staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Amstelveen geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Over het algemeen zijn er nauwelijks verschillen in tevredenheid tussen bewoners in Amstelveen en gemiddeld in de MRA. Wel wordt het openbaar vervoer aanzienlijk lager beoordeeld door bewoners in Amstelveen (6,4 tegenover 7,1 in de MRA). In Amstelveen Nieuw-Zuid is men met een 5,9 hier het minst tevreden mee.

Leefbaarheidscijfers Amstelveen, 2019 (rapportcijfer 1-10)

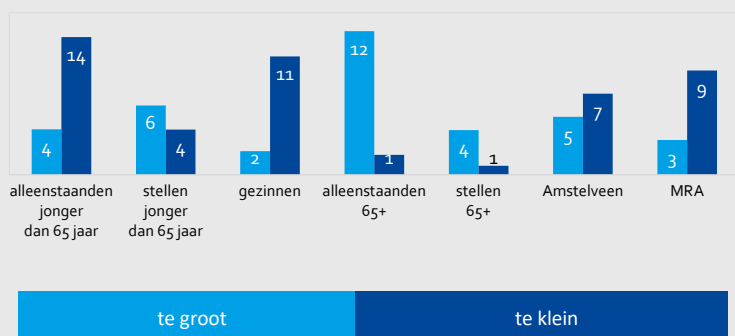


Passend wonen

De woningen in Amstelveen worden iets minder vaak als te klein beoordeeld dan gemiddeld in de MRA (7% vs. 9%). Van de huishoudens in Amstelveen vinden vooral alleenstaanden die jonger dan 65 jaar zijn (14%) en gezinnen (11%), dat hun woning krap is. Alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar geven nauwelijks aan dat hun woning te krap is (beiden 1%).

In Amstelveen wordt de woning iets vaker als te groot beoordeeld in vergelijking met de MRA (5% vs. 3%). Alleenstaanden ouder dan 65 jaar geven met 12% het vaakst aan dat zij hun woning te groot vinden.

Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2019 (%)



Wonen en ouder worden

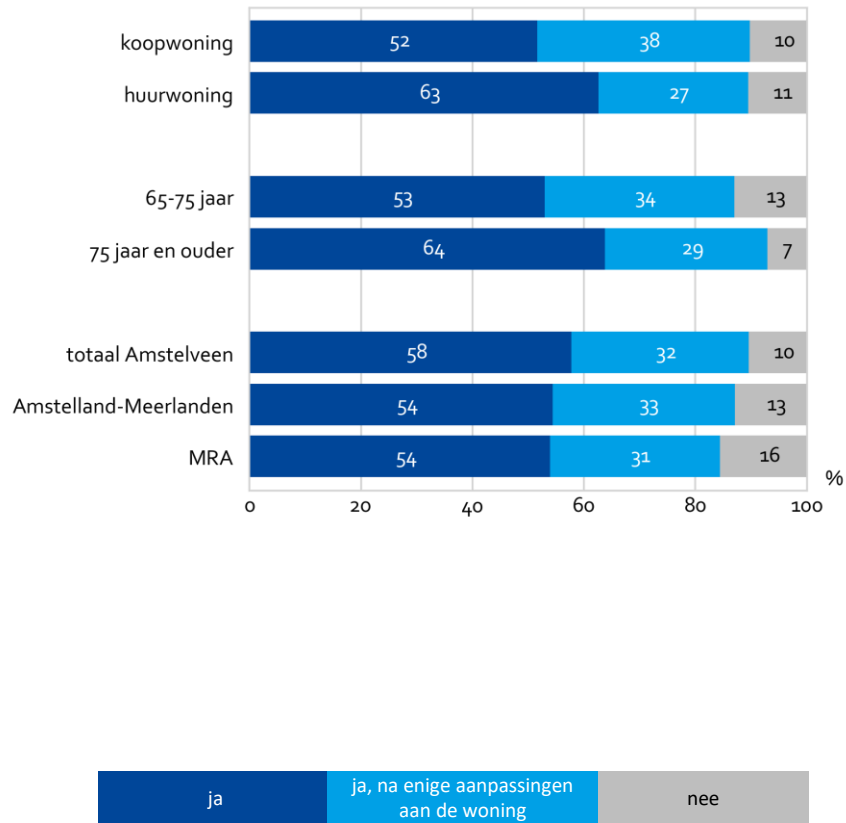
In Amstelveen is 28% van de huishoudens een 65-plus huishouden. Nieuw-Zuid is de meeste vergrijpde kern van Amstelveen, hier ligt dit aandeel op 33%.

Ongeveer zes op de tien (58%) 65-plussers in Amstelveen vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden. Dit is iets hoger dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (beiden 54%). Een op de tien vindt dat zij in een woning wonen die niet geschikt is om oud in te worden.

De 65-plussers die in een huurwoning wonen, geven relatief vaker aan dat ze in een woning wonen die levensloopbestendig is (63%), vergelijken met 65-plussers die in een koopwoning wonen.

Verder vinden 75-plussers hun woning vaker geschikt om oud in te worden dan 65-plussers (64% tegenover 53%).

Geschiktheid woning om ouder in te worden naar huur/koop en leeftijd, 65-plussers, 2019 (%)

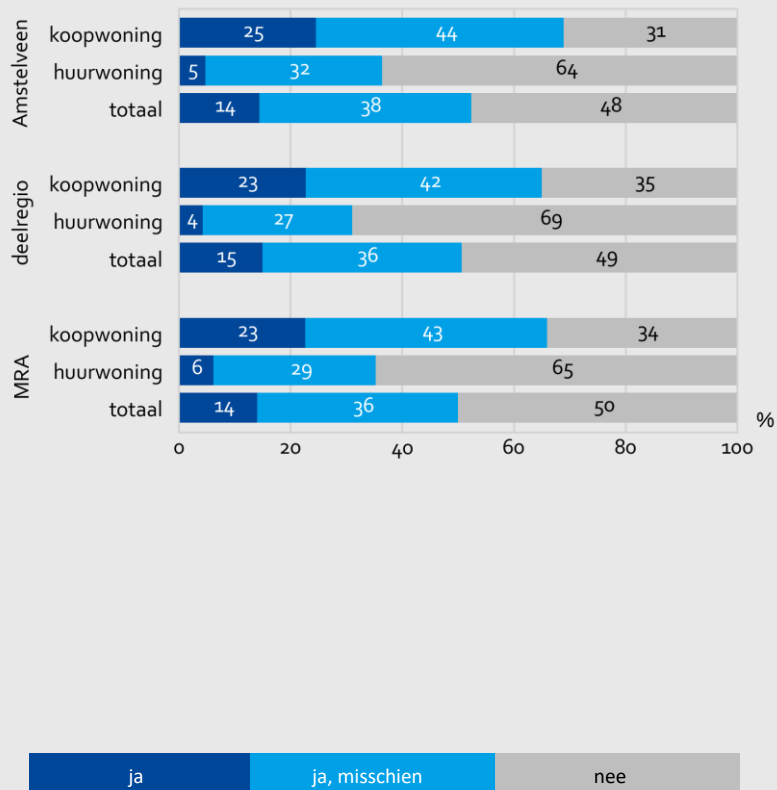


Wonen en duurzaamheid

Over het algemeen zijn huishoudens in Amstelveen net zo vaak bereid om in verduurzaming van de woning te investeren of hiervoor een hogere huur te betalen dan in de deelregio en de MRA. 14% is hier toe bereid en 38% is *misschien* hiertoe bereid. Bijna de helft (48%) is hier niet toe bereid.

Doorgaans zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Dat is ook het geval in Amstelveen. Van de bewoners van een koopwoning is een kwart bereid te investeren in verduurzaming van de woning, voor bewoners van een huurwoning is dit slechts 5%.

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



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2019. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam en een verhuizingenbestand op basis van de microdata van het CBS.

Het verhuizingenbestand bevat alle verhuisde huishoudens in de periode 2015/2016 en de periode 2017/2018. Voor beide periodes zijn de verhuizingen gekoppeld aan alle huishoudens die aan het eind van de periode woonachtig waren in de Metropoolregio Amsterdam.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2019. Alle publicaties van WiMRA 2019 zullen verschijnen op:

data.amsterdam.nl/dossier/wonen

Respons in Amstelveen

In Amstelveen hebben er 1.702 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 367 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 802 respondenten in Amstelveen die hebben aangegeven (mogelijk) te willen verhuizen in de komende twee jaar en wat daarbij hun woonwensen zijn. 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 de corporaties die vertegenwoordigd zijn de in de MRA, waaronder leden van het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR).

Colofon

Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS)
Weesperstraat 111-113
1012 GL Amsterdam
<https://data.amsterdam.nl/>

Auteurs

Hester Booi en Soufyan Ahamiane
e-mail: h.booi@amsterdam.nl
telefoon: 06 22648042