

Amsterdam in het kort

Amsterdam telt relatief veel alleenwonenden: 50%, vergeleken met 39% gemiddeld in de MRA. Ook is de bevolking er relatief jong: 27% is tussen 18 en 34 jaar (20% in de MRA). Amsterdam telt meer lage inkomens dan gemiddeld in de MRA. 29% heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens (23% gemiddeld in de MRA). De aandelen midden- en hoge inkomens liggen iets beneden het regionaal gemiddelde.

Vergeleken met de MRA ligt het koopwoningbezit in Amsterdam gemiddeld lager: 31% van de woningen betreft een koopwoning, tegenover 48% in de regio. Daarbij zijn vooral de lagere prijssegmenten (WOZ-waarde < €279.000) in Amsterdam minder aanwezig dan gemiddeld in de regio. Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 38% hoger dan gemiddeld in de MRA (30%).

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 26% een sociale huurwoning van een corporatie betrokken, dat is minder dan er in de voorraad aanwezig is (38%). Ook zijn relatief weinig huishoudens recent naar een koopwoning verhuisd: 23%, terwijl 31% van de woningvoorraad een koopwoning betreft. Vrije sectorwoningen werden juist relatief vaak betrokken (32% particulier, 4% corporatie).

Kerncijfers Amsterdam, 2019

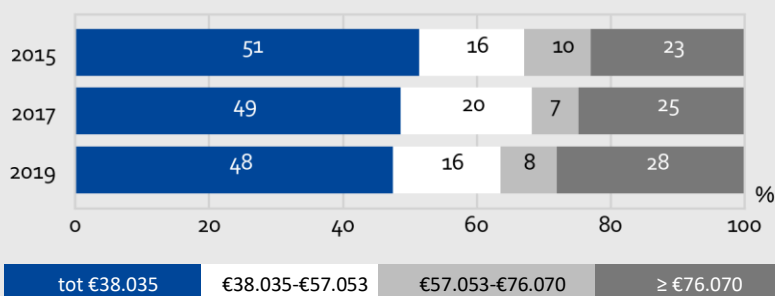
	Amsterdam	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	467.208	1.185.892
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	441.467	1.149.815
aantal respondenten enquête (abs.)	18.273	48.256
alleenwonenden	50%	39%
stel zonder kinderen	23%	26%
eenoudergezin	7%	8%
stel met kinderen	20%	26%
18-34 jaar	27%	20%
35-54 jaar	35%	36%
55-75 jaar	32%	35%
75 jaar en ouder	7%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	29%	23%
inkomens v.a. hts-grens tot €38.035	18%	18%
laagste middeninkomens €38.035 - €42.436	6%	6%
lagere middeninkomens €42.436 - €47.544	3%	3%
middeninkomens €47.544 - €57.053	7%	9%
hogere inkomens €57.053 - €76.070	8%	11%
hoogste inkomens > €76.070	28%	30%
sociale huur, corporatie	38%	30%
sociale huur, particulier	13%	8%
vrije sector huur, corporatie**	3%	3%
vrije sector huur, particulier	15%	11%
koopwoning WOZ < €175.000	1%	5%
koopwoning WOZ €175.000 - €279.000	6%	16%
koopwoning WOZ €279.000 - €409.000	10%	14%
koopwoning WOZ > €409.000	14%	13%

*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.
**indeling op basis van huurprijs, inclusief woningen met een sociaal contract.

Verdeling inkomens

Het aandeel hoogste inkomens in Amsterdam is de afgelopen jaren toegenomen. In 2015 viel 23% van de huishoudens nog in deze categorie, in 2019 is dit 28%. Daar staat een kleine afname van het aandeel lage inkomens (tot €38.035) en hogere inkomens (€57.053 tot €76.070) tegenover.

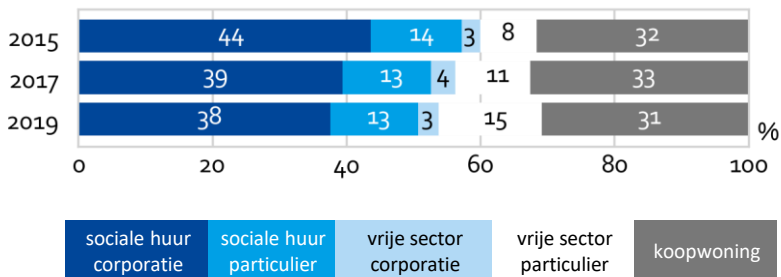
Inkomensverdeling Amsterdam, 2015-2019 (%)



Samenstelling woningvoorraad

Het aandeel sociale corporatiewoningen is tussen 2015 en 2019 afgenomen van 44% tot 38%. Het aandeel koopwoningen in Amsterdam nam nog toe tussen 2015 en 2017, maar is in 2019 weer iets afgenomen. De grootste toename zien we in de vrije huursector: van 11% in 2015 tot 18% in 2019. Het grootste deel (15%) daarvan komt voor rekening van particulieren en 11% betreft dure huur.

Samenstelling woningvoorraad Amsterdam, 2015-2019 (%)



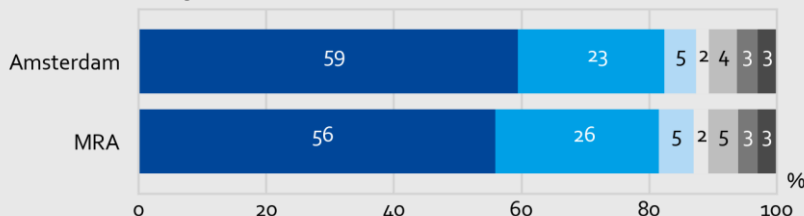
Bewoning sociale huur en vrije sector

De sociale huur van corporaties wordt voor 82% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €38.035. Dat is ongeveer gelijk aan de situatie gemiddeld in de MRA. Wel gaat het in Amsterdam wat vaker om de laagste inkomens (59% versus 56% gemiddeld in de MRA).

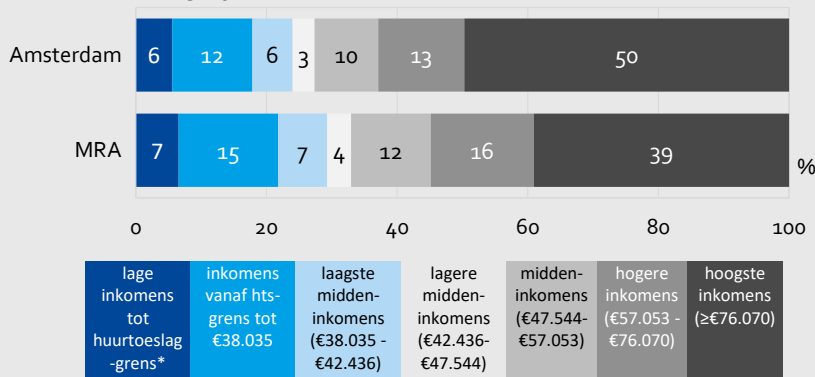
De bewoners van de vrije huursector in Amsterdam behoren relatief vaak tot de hoogste inkomensgroep (50% versus 39% gemiddeld in de MRA). Het aandeel bewoners met een laag inkomen ligt met 18% iets lager dan het regionaal gemiddelde (22%).

*Eenpersoonshuishoudens: €22.700
Meerpersoonshuishoudens: €30.825

Bewoning sociale huurvoorraad, 2019 (%)



Bewoning vrije huursector, 2019 (%)

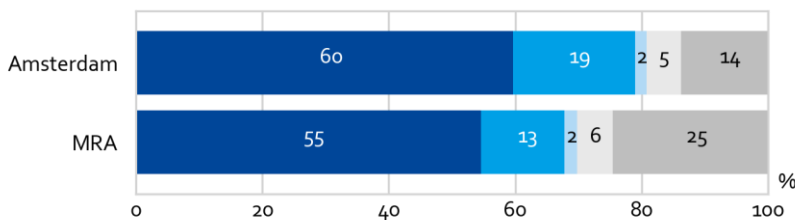


Woonsituatie lage- en middeninkomens

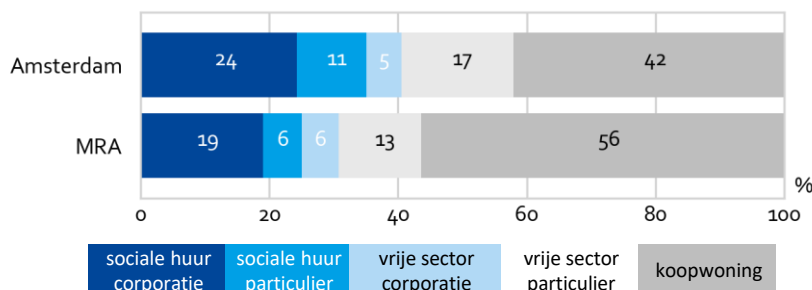
Huishoudens met een laag inkomen wonen in Amsterdam relatief vaak in een sociale huurwoning van een corporatie (60% versus 55% gemiddeld in de MRA) of een particulier (19%, vergeleken met 13% in de MRA). Deze inkomensgroep woont relatief minder vaak in een koopwoning: 14%, tegenover 25% gemiddeld in de MRA.

Ook huishoudens met een middeninkomen wonen relatief minder vaak in een koopwoning (42% versus 56% gemiddeld in de MRA). In Amsterdam wonen middeninkomens relatief vaak in een sociale huurwoning (35%, tegenover 25% in de MRA) of in een vrije sectorwoning van een particulier: 17%, versus 13% in de MRA.

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



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

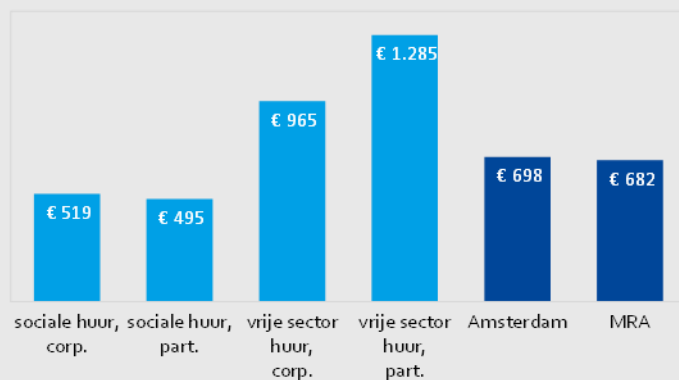


Betaalbaarheid

Huurders in Amsterdam betalen gemiddeld €698 aan kale huur per maand. Dat is hoger dan de gemiddelde huur in de MRA. Met name in de particuliere vrije sector liggen de huren hoog (€1.285). Recent verhuisde huurders in de particuliere vrije sector betalen het meest (€1.397).

In Amsterdam zijn huurders, na aftrek van huurtoeslag, gemiddeld 29% van hun inkomen kwijt aan huur, gelijk aan het gemiddelde in de MRA. Eigenaren zijn na belastingaftrek 18% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, iets meer dan gemiddeld in de MRA (17%).

Gemiddelde huur naar huursegment, Amsterdam, 2019 (€)



Verhuizingen*

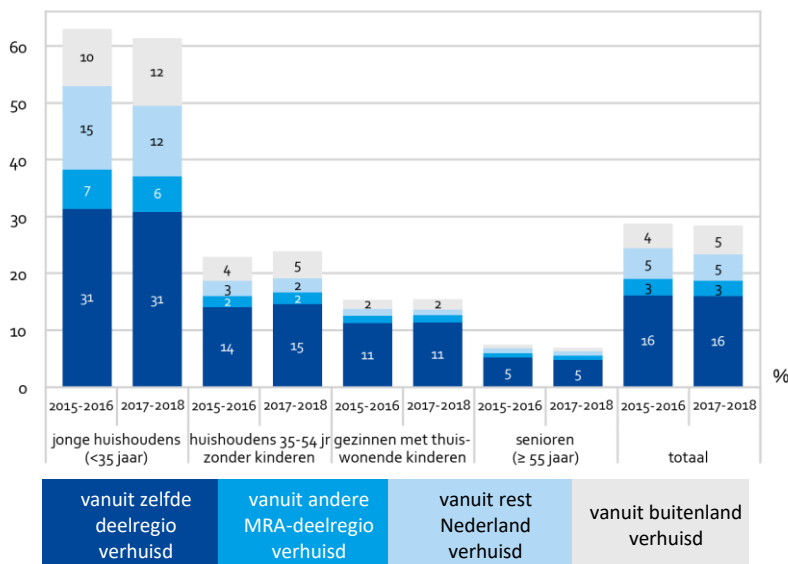
Ruim 133.100 huishoudens in Amsterdam zijn recent (in de periode 2017-2018) in of naar Amsterdam verhuisd. Dat is 29% van alle huishoudens; iets meer dan in 2015-2016 (28%).

Alleen huishoudens zonder kinderen zijn in de periode 2017-2018 vaker verhuisd dan in 2015-2016. Het gaat daarbij vooral om verhuizingen binnen Amsterdam en vanuit het buitenland. Jonge huishoudens (<35 jaar) zijn minder vaak verhuisd, vooral vanuit de rest van Nederland. Wel zien we ook bij deze groep een toename van het aantal verhuizingen vanuit het buitenland.

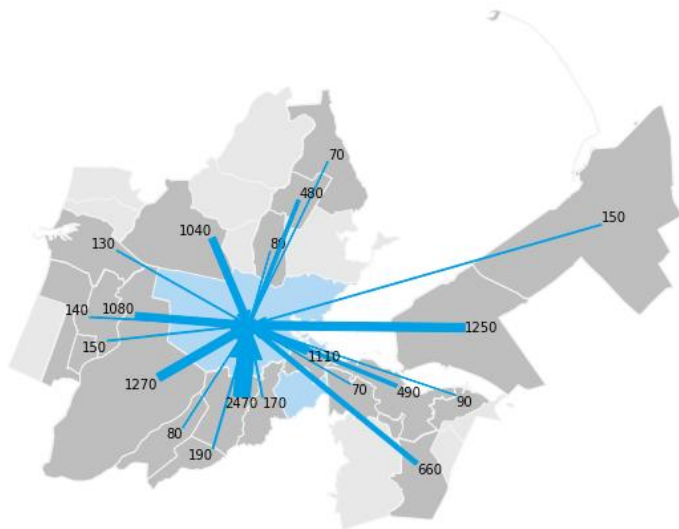
Het aantal starters is afgenomen. Onder de recent verhuisden zijn er in 2017-2018 in totaal 18.600 starters, in 2015-2016 waren dit er 20.470.

* bron: CBS/bewerking OIS

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



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



Verhuisstromen van en naar Amsterdam, 2017-2018

binnen Amsterdam: +74.690
 vanuit overig MRA naar Amsterdam: +11.330
 van buiten de MRA naar Amsterdam: +21.620
 vanuit buitenland naar Amsterdam: +23.950

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar Amstelveen: -2.780
 vanuit Amstelveen: +2.470

naar H'meer: -1.580
 vanuit H'meer: +1.270

naar Almere: -2.160
 vanuit Almere: +1.250

naar Diemen: -1.680
 vanuit Diemen: +1.100

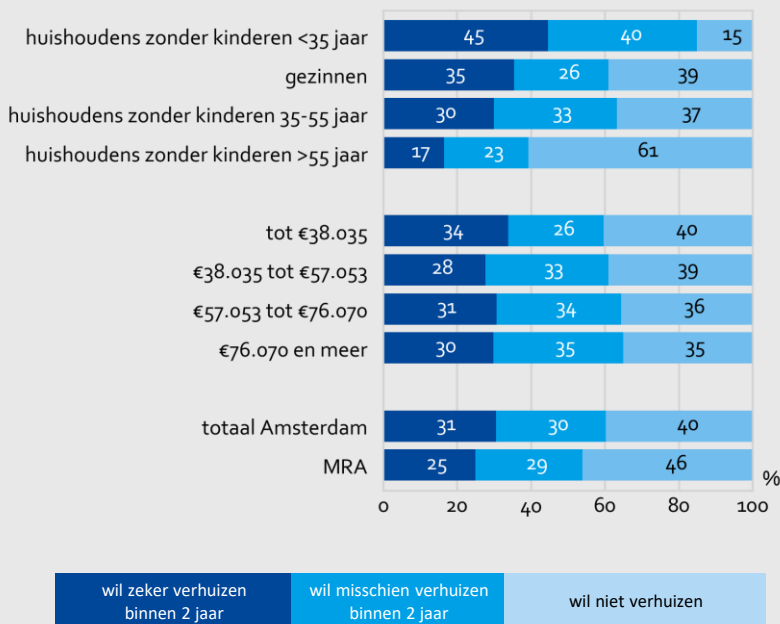
Verhuiscategorieën

Van de huishoudens in Amsterdam heeft 61% verhuisplannen; 31% wil zeker verhuizen, 30% misschien. De verhuiscategorieën is iets hoger dan gemiddeld in de MRA.

Voorals huishoudens zonder kinderen die jonger zijn dan 35 jaar hebben vaak een verhuiscategorieën (85%). Gezinnen geven iets vaker dan gemiddeld in de MRA aan zeker te willen verhuizen (35%). Huishoudens zonder kinderen die ouder zijn dan 55 jaar geven het vaakst aan niet te willen verhuizen (61%).

Huishoudens in de twee hoogste inkomenscategorieën zijn vaker verhuiscategorieën dan huishoudens met lage of middeninkomens. Wel geven huishoudens met een inkomen onder de grens voor sociale huur (tot €38.035) het vaakst aan zeker te willen verhuizen (34%).

Verhuiscategorieën doorstromende huishoudens Amsterdam, naar huishoudentype en inkomen, 2019 (%)



Verhuiscategorieën

De meerderheid van de huishoudens in Amsterdam die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (79%). Een op de vijf huishoudens die willen verhuizen wil de stad verlaten. Door deze groep wordt elders in Nederland (buiten de MRA), Haarlem en het buitenland het meest genoemd als mogelijke woonplaats.

Ongeveer 18.000 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Amsterdam te verhuizen. Ongeveer 188.000 huishoudens die al in Amsterdam wonen overwegen binnen de gemeente te verhuizen. Daarmee hebben in totaal ongeveer 206.000 huishoudens belangstelling voor een verhuiscategorieën in of naar Amsterdam. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

Ruim de helft van de huishoudens geeft een voorkeur aan voor een meergezinswoning. Een minderheid van 14% heeft een voorkeur voor een eengezinswoning. Het meest gewenste segment is sociale huur, gevolgd door dure en duurste koop.

Ruim de helft van de huishoudens die in of naar Amsterdam willen verhuizen zoekt een woning met een oppervlak tussen 60 en 100 m².

Verhuiscategorieën Amsterdam, 2019

	abs.	%
Waar willen verhuiscategorieën huishoudens uit Amsterdam naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	188.000	79
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	49.000	21
Waar wonen huishoudens die naar Amsterdam willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	188.000	91
buiten de gemeente	18.000	9
totaal	206.000	100
Wat zijn hun woonwensen?		
eengezinswoning	26.000	14
meergezinswoning	96.000	52
beide	64.000	34
Waar willen ze wonen?		
sociale huur huur tot €720	64.000	35
middeldure huur €720-€1.009	17.000	9
dure huur €1.009 en meer	6.000	3
betaalbare koop tot €279.000	21.000	12
dure koop €279.000 - €409.000	36.000	19
duurste koop €409.000 en meer	39.000	21
Wat is hun woonoppervlak?		
woonoppervlak tot 60m ²	46.000	24
woonoppervlak 60-100m ²	99.000	52
woonoppervlak >100m ²	44.000	23

Verhuisredenen: keuze voor Amsterdam

De meest genoemde reden om naar of binnen Amsterdam te willen verhuizen, is vanwege de historie/sfeer, aantrekkelijke woningen en woonomgeving. Voor bijna een derde is dit een motivatie om Amsterdam als eerste keuze te noemen.

De tweede meest genoemde reden is dat men er is opgegroeid (25%), gevolgd door de wens graag groter te willen wonen (22%), dicht bij kinderen/ouders/familie te willen wonen (19%) en de wens om rustig(er) te wonen (18%).

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

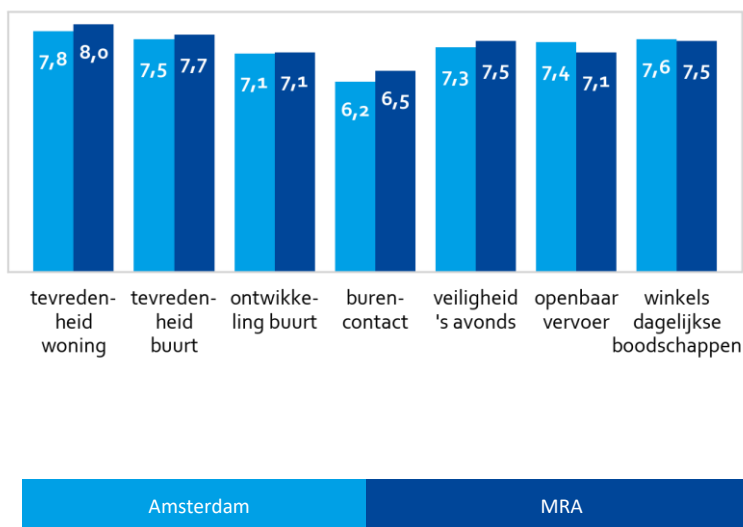


Prettig wonen

In de figuur staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Amsterdam geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Over de woning zijn Amsterdammers gemiddeld tevreden (7,8), en ook de buurttevredenheid is met gemiddeld een 7,5 goed. Daarnaast geven bewoners aan tevreden te zijn met het aanbod winkels voor dagelijkse boodschappen (7,6).

In vergelijking met gemiddeld in de MRA geven bewoners aan tevredener te zijn over het openbaar vervoer, terwijl Amsterdammers juist een wat lager oordeel geven over burenccontact.

Leefbaarheidscijfers Amsterdam, 2019 (rapportcijfer 1-10)



Passend wonen

Huishoudens in Amsterdam vinden vaker dan gemiddeld in de MRA dat hun woning te krap is: 13% geeft dit aan, tegenover 9% in de MRA. Het komt minder vaak voor dat huishoudens in Amsterdam hun woning als te ruim beoordelen: 2%, vergeleken met 3% in de MRA.

Van de Amsterdamse huishoudens vinden vooral gezinnen dat hun woning krap is. Bijna een kwart van deze huishoudenscategorie beoordeelt de woning als te klein.

Stellen ouder dan 65 jaar geven met 4% het vaakst aan dat zij hun woning te groot vinden.

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



Wonen en ouder worden

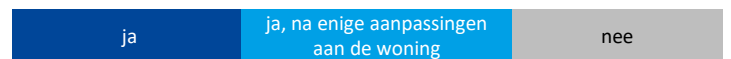
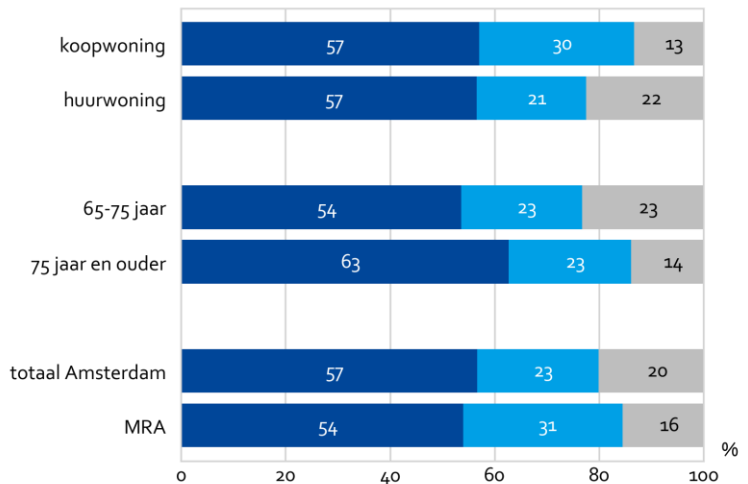
In Amsterdam is 18% van de huishoudens een 65-plus huishouden. Noord telt met 23% verhoudingsgewijs het hoogste aandeel ouderen van alle stadsdelen.

Ruim de helft van de 65-plussers in Amsterdam vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden en bij ongeveer een kwart van de ouderen is dit na enige aanpassingen het geval. In Amsterdam geven ouderen wat vaker dan in de MRA aan, dat zij in een woning wonen die niet levensloopbestendig is (20%).

In Amsterdam geven de 65-plussers die in een huurwoning wonen, relatief vaak aan dat de woning niet geschikt is om oud in te worden (22%). Ouderen in een koopwoning zien vaker mogelijkheden om de woning na enige aanpassingen levensloopbestendig te maken (30%).

Van de 75-plussers woont 63% in een woning die levensloopbestendig is. Bij de groep 65 tot 75 jarigen betreft dit ruim de helft. Toch woont 14% van de 75-plussers in een woning die zij niet geschikt vinden om oud in te worden.

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



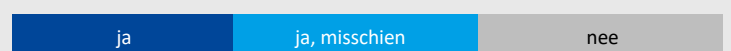
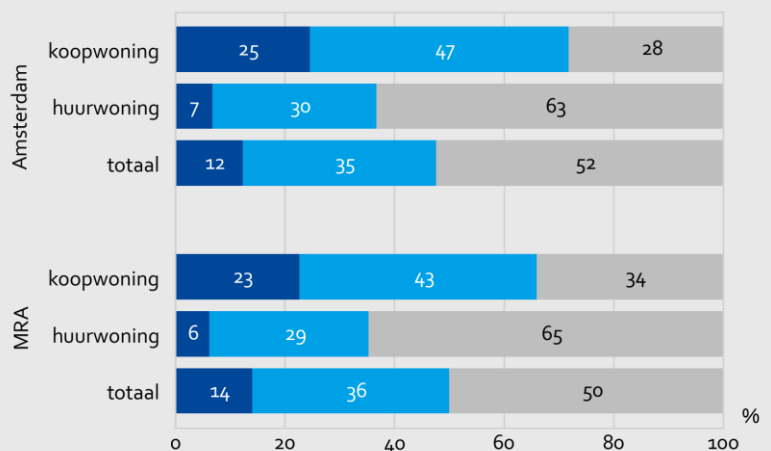
Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Amsterdam zijn wat minder vaak dan gemiddeld in de MRA bereid om in de verduurzaming van de woning te investeren of hiervoor een hogere huur te betalen. Hiertoe is 12% zeker bereid en 35% misschien. In Amsterdam is 52% dus niet bereid om investeringen op dit gebied te doen, iets meer dan in de MRA (50%).

Zowel in Amsterdam als gemiddeld in de MRA zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders.

Van de eigenaar-bewoners in Amsterdam is 72% bereid te investeren in verduurzaming van de woning; dat is meer dan bewoners van een koopwoning gemiddeld in de MRA (66%). Van de Amsterdamse huurders is 37% bereid om in verduurzaming te investeren; iets hoger dan gemiddeld in de MRA (35%).

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. Die is te raadplegen via de volgende link:

data.amsterdam.nl/dossier/wonen

Respons in Amsterdam

In Amsterdam hebben er 18.273 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 5.732 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 9.800 respondenten in Amsterdam 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 Bart Sleutjes
e-mail: h.booi@amsterdam.nl
telefoon: 06 22648042