



Huizen in het kort

Er wonen ruim 18.000 huishoudens in Huizen. Huizen heeft een inkomensopbouw die redelijk vergelijkbaar is met het gemiddelde in de MRA. Wel is het aandeel lage inkomens tot de huurtoeslaggrens lager (17% versus 23% gemiddeld in de MRA). Het aandeel middeninkomens is iets groter (22% versus 18%).

De helft van de woningvoorraad betreft een koopwoning in Huizen, 58%. In Gooi en Vechtstreek ligt dit ook op 58% en in de MRA op 48%. De nadruk ligt in Huizen op het segment tussen de €175.000-€409.000: 43% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde tussen €175.000 en tot €409.000, dat is meer dan in Gooi en Vechtstreek (33%) of de MRA (30%).

Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 28% iets hoger dan het niveau van de deelregio (24%) en iets lager dan dat van de MRA (30%).

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 27% een sociale huurwoning van een corporatie betrokken, dat is op het niveau van wat er in de voorraad aanwezig is (28%). Van de vrije sectorwoningen worden met name veel particuliere woningen betrokken, meer dan er relatief in de voorraad aanwezig is (7% corporatie, 15% particulier).

Kerncijfers Huizen, 2019

	Huizen	Gooi en Vechtstreek	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	18.391	116.098	1.185.892
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	18.874	117.642	1.149.815
aantal respondenten enquête (abs.)	1.068	5.984	48.256
alleenwonenden	32%	35%	39%
stel zonder kinderen	31%	29%	26%
eenoudergezin	8%	8%	8%
stel met kinderen	28%	29%	26%
18-34 jaar	13%	14%	20%
35-54 jaar	34%	36%	36%
55-75 jaar	41%	38%	35%
75 jaar en ouder	11%	12%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	17%	18%	23%
inkomens v.a. hts-grens tot €38.035	19%	19%	18%
laagste middeninkomens €38.035 - €42.436	6%	6%	6%
lagere middeninkomens €42.436 - €47.544	4%	4%	3%
middeninkomens €47.544 - €57.053	12%	9%	9%
hogere inkomens €57.053 - €76.070	12%	11%	11%
hoogste inkomens > €76.070	30%	34%	30%
sociale huur, corporatie	28%	24%	30%
sociale huur, particulier	1%	6%	8%
vrije sector huur, corporatie**	4%	3%	3%
vrije sector huur, particulier	9%	9%	11%
koopwoning WOZ < €175.000	3%	3%	5%
koopwoning WOZ €175.000 - €279.000	24%	15%	16%
koopwoning WOZ €279.000 - €409.000	19%	18%	14%
koopwoning WOZ > €409.000	12%	22%	13%

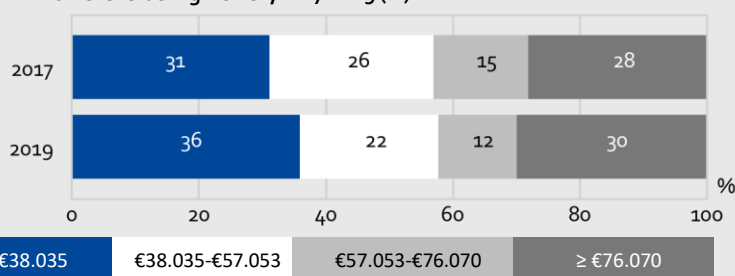
*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.

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

Verdeling inkomens

Het aandeel hoge inkomens in Huizen is de afgelopen jaren licht toegenomen. In 2017 viel 28% van de huishoudens nog in deze categorie, in 2019 is dit 30%. Het aandeel huishoudens met een laag inkomen (tot €38.035) is sterker toegenomen. In 2017 viel 31% van de huishoudens nog in deze categorie, in 2019 is dit 36%.

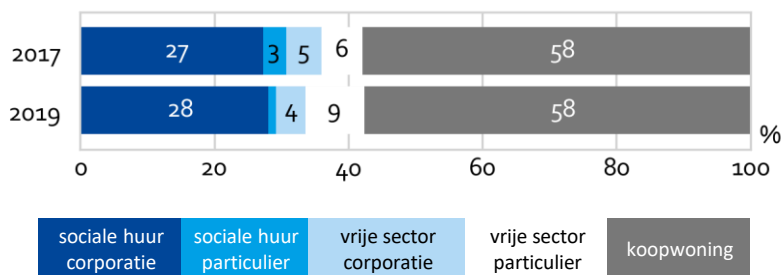
Inkomensverdeling Huizen, 2017-2019 (%)



Samenstelling woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad is relatief stabiel. Ruim een kwart bestaat uit sociale huurwoningen van corporaties. Het aandeel particuliere sociale huurwoningen nam iets af tussen 2017 en 2019, terwijl het aandeel in de particuliere vrije sector iets toenam. De vrije huursector is relatief klein (13%) en valt grotendeels in het middeldure (€720 - €1009) segment (12%). Twee procent heeft een hogere huur.

Samenstelling woningvoorraad Huizen, 2017-2019 (%)

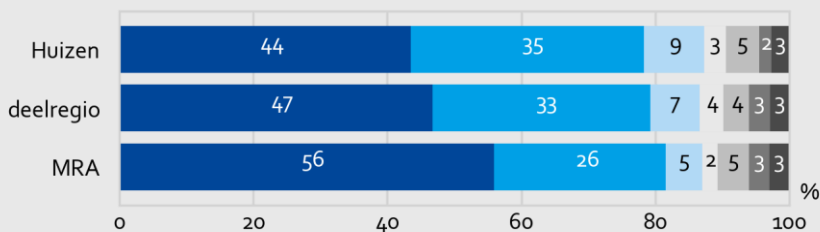


Bewoning sociale huur en vrije sector

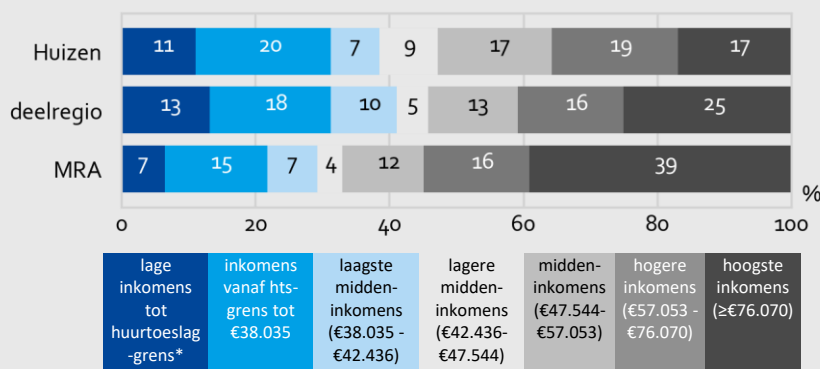
De sociale huur van corporaties wordt voor 79% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €38.035. Dat is vergelijkbaar met de situatie gemiddeld in de deelregio en iets minder dan in de MRA (82%). Wel gaat het in Huizen wat minder vaak om de laagste inkomens (44% versus 56% gemiddeld in de MRA).

De bewoners van de vrije huursector in Huizen hebben relatief vaker een laag inkomen (31% versus 22% gemiddeld in de MRA).

Bewoning sociale huurvoorraad, 2019 (%)



Bewoning vrije huursector, 2019 (%)



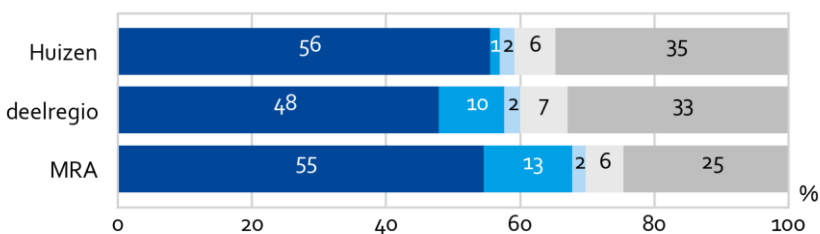
*Eenpersoonshuishoudens: €22.700
Meerpersoonshuishoudens: €30.825

Woonsituatie lage- en middeninkomens

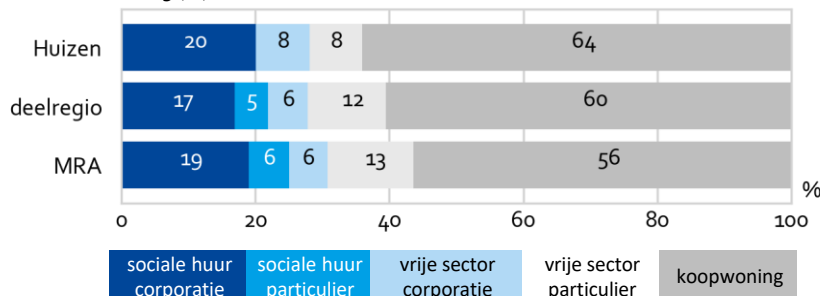
Huishoudens met een laag inkomen wonen in Huizen relatief vaak in een koopwoning (35% versus 25% gemiddeld in de MRA). Zesenvijftig procent woont in een sociale huurwoning van een corporatie (48% gemiddeld in de deelregio en 55% in de MRA).

Ook huishoudens met een middeninkomen wonen in Huizen relatief vaak in een koopwoning (64% versus 56% gemiddeld in de MRA). In Huizen wonen de middeninkomens in vergelijkbare mate als in de MRA in een sociale huurwoning van een corporatie (20% versus 19% in de MRA).

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



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



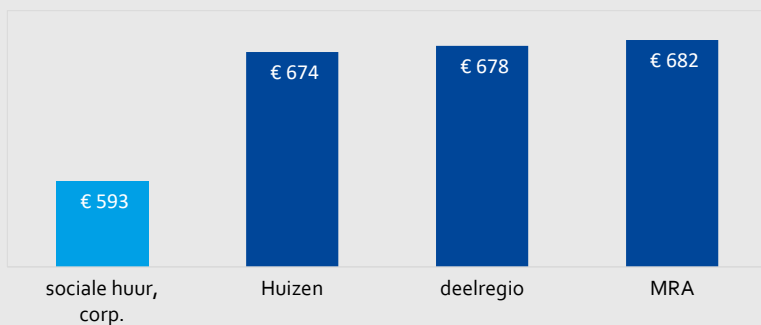
Betaalbaarheid

De gemiddelde huur in Huizen ligt op €674 per maand. Dit is vergelijkbaar met het gemiddelde in Gooi en Vechtstreek en de MRA. Huurders van sociale corporatiewoningen in Huizen betalen gemiddeld €593 aan kale huur per maand.

In Huizen zijn huurders, na aftrek van huurtoeslag, gemiddeld 30% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA 29%).

Eigenaren zijn na belastingaftrek 16% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, vergelijkbaar met gemiddeld in de MRA: 17%.

Gemiddelde huur naar huursegment, Huizen, 2019 (€)



Verhuizingen*

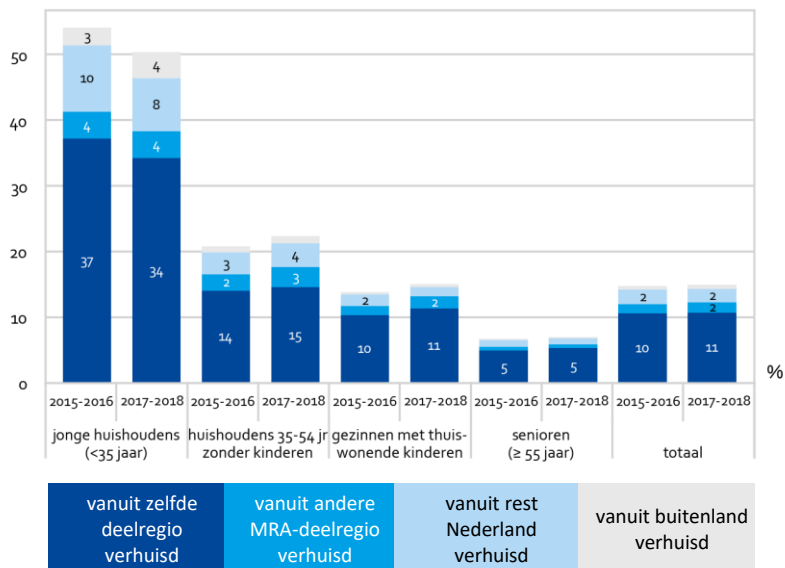
2.700 huishoudens in Huizen zijn recent (in de periode 2017/2018) in of naar Huizen verhuisd. Dat is 15% van alle huishoudens. Dit is gelijk aan 2015/2016 (15%).

Wat betreft de verschillende groepen huishoudens die in of naar Huizen zijn verhuisd, zien we geen grote verschillen in de loop van de tijd optreden, behalve bij de jonge huishoudens tot 35 jaar. Hier zien we een kleine afname in het aandeel dat vanuit dezelfde regio of vanuit de rest van Nederland naar Huizen verhuisd.

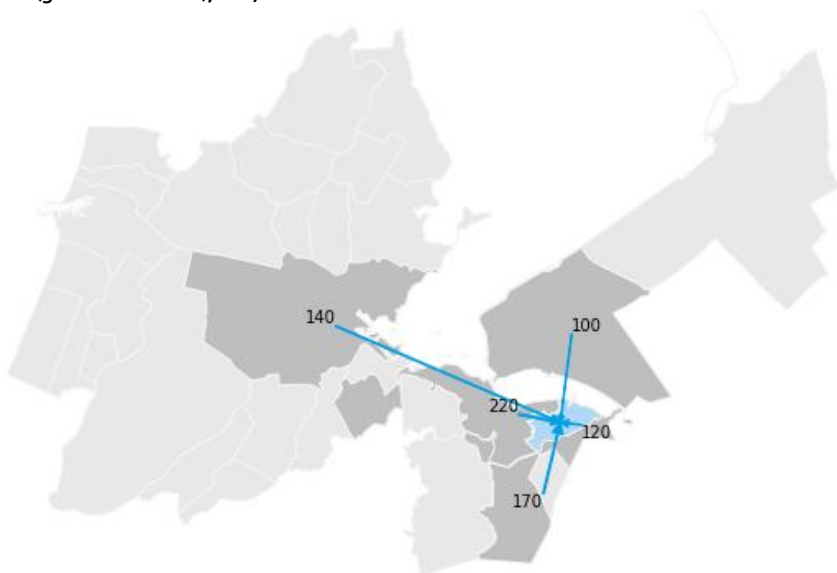
Het aantal starters is vrijwel gelijk gebleven. Onder de recent verhuisden zijn er in 2017/2018 in totaal 410 starters, in 2015/2016 waren dit er 400.

*Bron: CBS/bewerking OIS

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



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



Verhuisstromen van en naar Huizen, 2017-2018

binnen Huizen: + 1.360
 vanuit overig MRA naar Huizen: + 800
 van buiten de MRA naar Huizen: + 360
 vanuit buitenland naar Huizen: + 120

naar Gooise Meren: - 170
 vanuit Gooise Meren: + 220

naar Hilversum: - 160
 vanuit Hilversum: + 170

naar Amsterdam: - 90
 vanuit Amsterdam: + 140

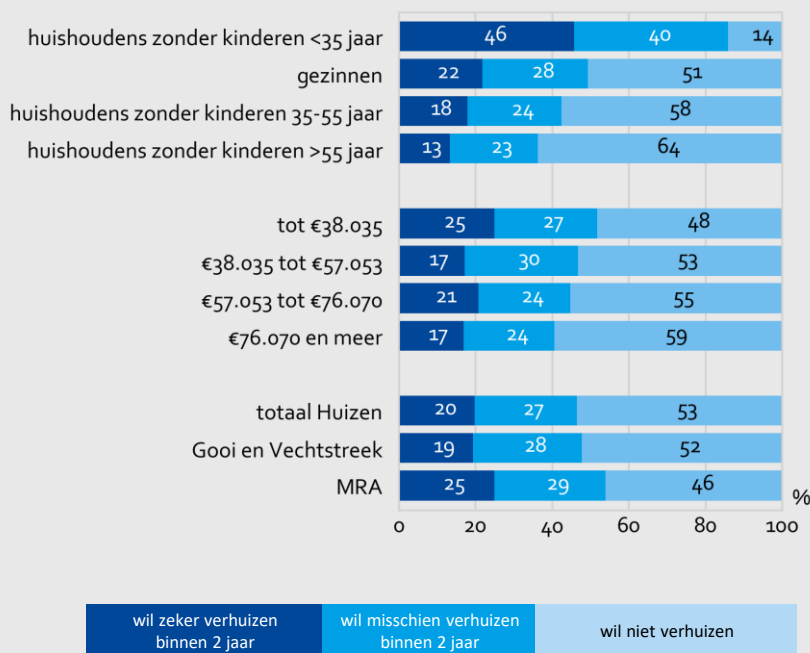
naar Blaricum: - 220
 vanuit Blaricum: + 120

Verhuisgeneidheid

Van de huishoudens in Huizen heeft 47% verhuisplannen; 20% wil zeker verhuizen, 27% misschien. De verhuisgeneidheid is vergelijkbaar met die in Gooi en Vechtstreek en iets lager dan gemiddeld in de MRA, met name als het om het aandeel huishoudens gaat dat zeker wil verhuizen in de komende twee jaar. Huishoudens die jonger zijn dan 35 jaar en geen kinderen hebben willen vaker dan gemiddeld zeker verhuizen (46%), bij huishoudens ouder dan 55 jaar zonder kinderen is de verhuisgeneidheid laag: ruim een tiende deel van hen wil zeker verhuizen binnen 2 jaar en bijna een kwart wil dat misschien. Van de gezinnen wil 50% mogelijk verhuizen en bij stellen tussen 35 en 55 jaar zonder kinderen is dat 42%.

Huishoudens met een hoog inkomen (vanaf €76.070) geven minder vaak aan te willen verhuizen dan huishoudens met een ander inkomen.

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



Verhuishwensen

De meeste huishoudens in Huizen die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (62%). Drie op de tien huishoudens die willen verhuizen, willen buiten Gooi en Vechtstreek gaan wonen. Door deze groep wordt binnen Gooi en Vechtstreek vooral Hilversum genoemd, en daarbuiten vooral Amsterdam en Almere als mogelijke woonplaats.

Zo'n 1000 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Huizen te verhuizen. 4.700 huishoudens die al in Huizen wonen overwegen binnen de gemeente te verhuizen. Daarmee hebben in totaal ruim 5.600 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Huizen. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

Ruim vier van de tien huishoudens geven de voorkeur aan een eengezinswoning, een bijna even groot deel zoekt een meergezinswoning. De grootste belangstelling is er voor sociale huurwoningen (34%). Verder zoekt men vooral koopwoningen (55%). In ongeveer gelijke mate is er belangstelling voor betaalbare-, dure - en duurste koop.

Bijna de helft van de huishoudens die in of naar Huizen willen verhuizen zoekt een woning met een oppervlak tussen 60 tot 100 m². Daarnaast zoekt 41% een huis groter dan 100 m².

Verhuishwensen Huizen, 2019

	abs.	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Huizen naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	4.700	62
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	600	9
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	2.200	29
	abs.	%
Waar wonen huishoudens die naar Huizen willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	4.700	83
buiten de gemeente	1.000	17
totaal	5.700	100
Wat zijn hun woonwensen?		
eengezinswoning	2.300	44
meergezinswoning	2.100	40
beide	800	16
sociale huur huur tot €720	1.600	34
middeldure huur €720-€1.009	500	9
dure huur €1.009 en meer	100	2
betaalbare koop tot €279.000	900	18
dure koop €279.000 - €409.000	1.000	20
duurste koop €409.000 en meer	800	17
woonoppervlak tot 60m ²	600	12
woonoppervlak 60-100m ²	2.300	47
woonoppervlak >100m ²	2.000	41

Verhuisredenen: keuze voor Huizen

De meest genoemde reden om naar of binnen Huizen te willen verhuizen, is dat men er is opgegroeid. Ruim een derde van de verhuiscapaciteit die willen doorstromen binnen de MRA, motiveert zijn eerste keuze voor Huizen met deze reden. Voor een derde is dicht bij kinderen, ouders of overige familie wonen belangrijk, een kwart geeft de aantrekkelijkheid van de woonomgeving en de historie/sfeer in Huizen als reden op om te willen verhuizen. Een vijfde wil graag in of naar Huizen verhuizen om rustiger te (gaan) wonen, of is van mening dat Huizen een goede plek is voor kinderen om op te groeien.

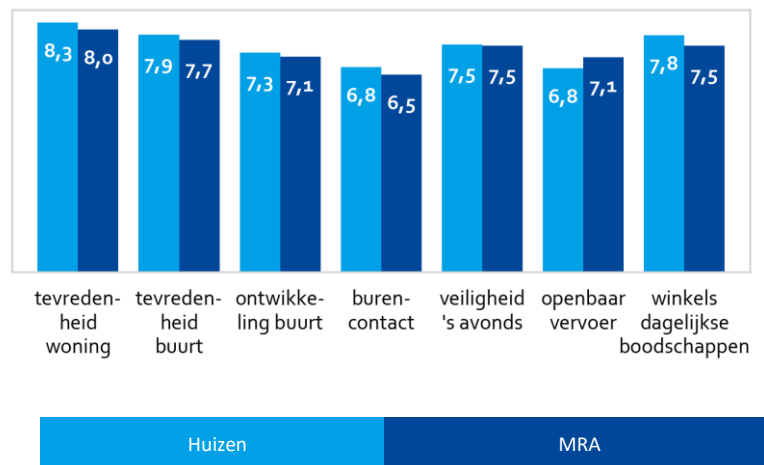
Redenen waarom men binnen/naar Huizen wil verhuizen, 2019 (%)



Prettig wonen

In de figuur staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Huizen geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Op bijna alle aspecten zien we dat de gemiddelde rapportcijfers licht afwijken van die in de rest van de MRA. Over de woning zijn Huizers gemiddeld zeer tevreden (8,3), over het contact met de burens het minst, hoewel ook hier nog een voldoende voor wordt gegeven (6,8). Vergeleken met de MRA is men in Huizen iets meer tevreden over het aanbod van winkels voor dagelijkse boodschappen en iets minder over het openbaar vervoer.

Leefbaarheidscijfers Huizen, 2019 (rapportcijfer 1-10)

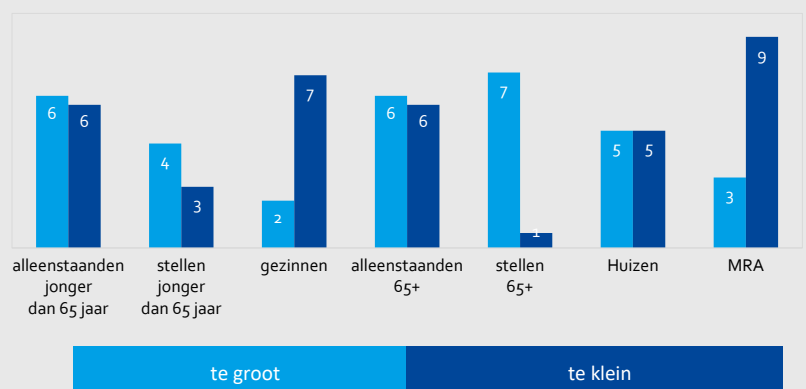


Passend wonen

Van de huishoudens in Huizen vinden vooral gezinnen en alleenstaanden dat hun woning te krap is. Zeven en zes procent van deze huishoudenscategorieën beoordeelt de woning als te klein. In de MRA ligt dit aandeel op 9%.

Daarnaast vinden in Huizen vooral alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar hun huis te groot om in te wonen (6% en 7%). In de MRA beoordeelt 3% de woning als te groot.

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



Wonen en ouder worden

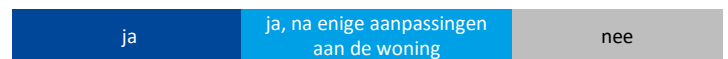
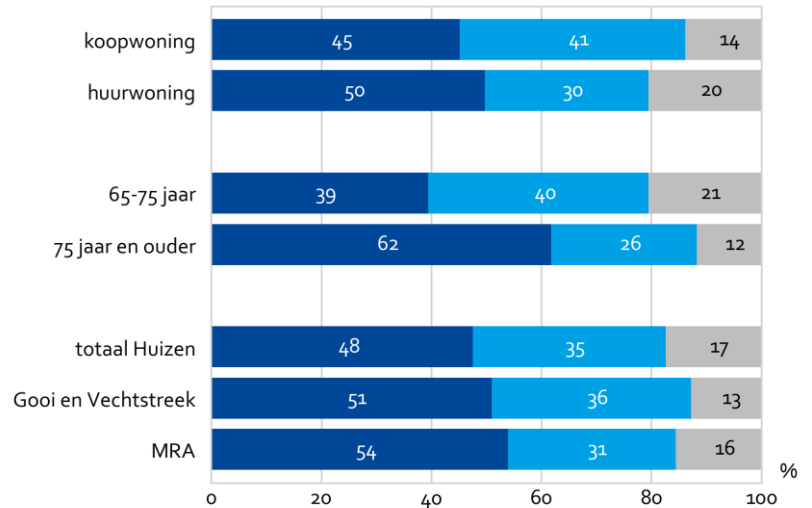
In Huizen is 34% van de huishoudens een 65-plus huishouden.

Bijna de helft van de 65-plussers in Huizen vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden en bij ruim een derde van de ouderen is de woning na enige aanpassingen geschikt om oud in te worden. De percentages liggen dichterbij in de buurt van die van de deelregio en wijken iets af van die van de MRA. In Huizen geeft 17% van de ouderen aan dat zij in een woning wonen die niet geschikt is om oud in te worden. Dat is even vaak als in de MRA.

In Huizen geeft de helft van de 65-plussers die in een huurwoning wonen, aan dat de woning levensloopbestendig is (50%). Ouderen in een koopwoning kunnen de woning verhoudingsgewijs vaker na enige aanpassingen levensloopbestendig maken.

Van de 75-plussers wonen ruim zes van de tien in een woning die geschikt is om oud in te worden, dat is vaker dan onder 65-75 jarigen (39%). Van deze laatste groep woont 21% in een woning die zij niet levensloopbestendig vinden.

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



Wonen en duurzaamheid

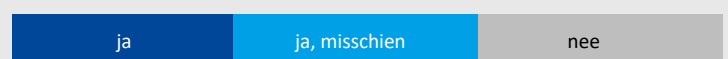
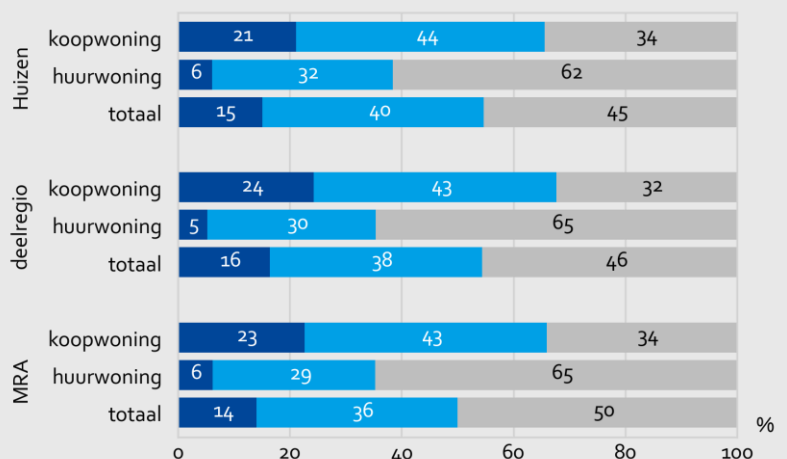
Huishoudens in Huizen zijn in ongeveer gelijke mate als in de deelregio en iets vaker dan in de MRA bereid om in de verduurzaming van de woning te investeren of hiervoor een hogere huur te betalen.

Vijftien procent is hiertoe bereid en 40% is *misschien* hiertoe bereid. In Huizen is 45% niet genegen om investeringen op dit gebied te doen. In de deelregio gaat het om 46% en in de MRA om 50%.

Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Dat is ook het geval in Huizen en vergelijkbaar met de eigenaren van een koopwoning in de deelregio en MRA. Van de bewoners van een koopwoning is 21% zonder meer bereid te investeren in verduurzaming van de woning, in de deelregio gaat het om 24% en MRA om 23%. Daarnaast willen ruim vier van de tien misschien investeren in verduurzaming.

Van de huurders is in Huizen juist een kleiner deel bereid om te investeren of een hogere huur te betalen: ruim een derde staat hier (misschien) voor open (38%), vergelijkbaar met de deelregio en MRA (beide 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. Alle publicaties van WiMRA 2019 zullen verschijnen op:

data.amsterdam.nl/dossier/wonen

Respons in Huizen

In Huizen hebben er 1.068 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 185 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 442 respondenten in Huizen 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.

Oprichtgevers

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 Jessica Greven
e-mail: h.booi@amsterdam.nl
telefoon: 06 22648042