

De MRA in het kort

De Metropoolregio Amsterdam groeit. Tussen 2017 en 2019 kwamen er ruim 20.000 huishoudens bij (+1,8%). Op 1 januari 2019 telde de MRA 1.186.000 huishoudens. De woningvoorraad is in dezelfde periode met 26.000 woningen gegroeid. In 2018 was de groei het grootst (+16.000).

De huishoudenssamenstelling is op het niveau van de MRA redelijk stabiel (door afronding komt het totaal voor 2019 niet op 100% uit).

Wel is het effect van de vergrijzing te zien, er komen minder huishoudens tussen de 35 en 54 jaar en meer in de leeftijdsgroep 55-74 jaar.

Het aandeel huishoudens met een bruto jaar-inkomen hoger dan €57.053 neemt toe (van 37% naar 41%). Dit geldt echter ook voor huishoudens met een inkomen onder de €38.035. Naar verhouding hebben minder huishoudens een middeninkomen dan in 2017.

Het aandeel sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad nam af van 40% tot 38%. Het segment met de grootste groei is de vrije sector huur. Die groei komt voor rekening van de particulier verhuurde woningen (van 8% naar 11%). Hoewel dit segment in de woningvoorraad nog relatief klein is, komt het wel veel beschikbaar. Een kwart van de recent verhuisde huishoudens heeft een particuliere huurwoning in de vrije sector betrokken. De doorloop in dit deel van de woningvoorraad is vrij hoog, huishoudens wonen er vaak maar kort. Ook bestond de nieuwbouw in de afgelopen periode voor een relatief groot deel uit vrije sector huurwoningen.

Net als in 2017 is 48% van de woningen een koopwoning. De peildatum van de gebruikte WOZ waardes is 1 januari 2018, gebaseerd op de woningverkoppen in 2017.

Kerncijfers Metropoolregio Amsterdam, 2019

	2017	2019
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	1.165.259	1.185.892
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	1.123.447	1.149.815
aantal respondenten enquête (abs.)	56.462	48.256
alleenwonenden	39%	39%
stel zonder kinderen	26%	26%
eenoudergezin	9%	8%
stel met kinderen	26%	26%
18-34 jaar	20%	20%
35-54 jaar	38%	36%
55-75 jaar	33%	35%
75 jaar en ouder	9%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	25%	23%
inkomens v.a. hts-grens tot €38.035	15%	18%
laagste middeninkomens €38.035 - €42.436	7%	6%
lagere middeninkomens €42.436 - €47.544	4%	3%
middeninkomens €47.544 - €57.053	12%	9%
hogere inkomens €57.053 - €76.070	10%	11%
hoogste inkomens > €76.070	27%	30%
sociale huur, corporatie	31%	30%
sociale huur, particulier	9%	8%
vrije sector huur, corporatie**	4%	3%
vrije sector huur, particulier	8%	11%
koopwoning WOZ < €175.000	5%	5%
koopwoning WOZ €175.000 - €279.000	19%	16%
koopwoning WOZ €279.000 - €409.000	12%	14%
koopwoning WOZ > €409.000	12%	13%

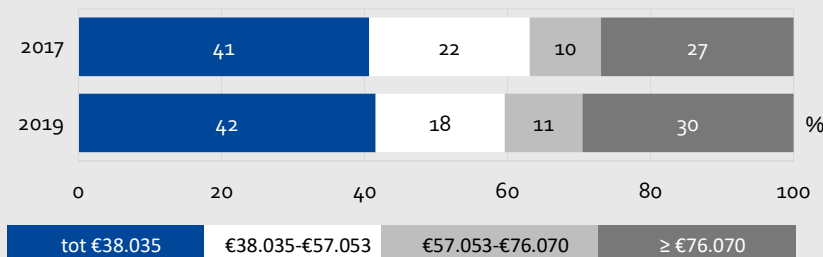
*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.

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

Verdeling inkomens

Het aandeel huishoudens in de hoogste inkomenscategorie (€76.070 per jaar of meer) is de afgelopen jaren toegenomen in de MRA, van 27% tot 30% van alle huishoudens. Tegelijkertijd nam het aandeel huishoudens met een laag inkomen ook toe, van 41% naar 42%. Het aandeel middeninkomens (€38.035 tot €57.053) nam af, van 22% naar 18%.

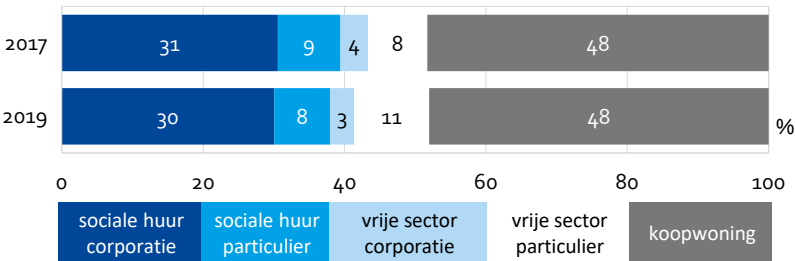
Inkomensverdeling, MRA, 2017-2019 (%)



Samenstelling woningvoorraad

Het aandeel sociale huurwoningen nam tussen 2017 en 2019 af van 40% tot 38%. In de vorige meting, van 2017, werd geconstateerd dat het aandeel van de vrije sector huur toeneemt. Deze groei zet in 2019 door en het aandeel bedraagt nu 14%. Het merendeel van de vrije sector is in eigendom van particulieren (11%). Het aandeel koopwoningen bleef constant en vormt bijna de helft van de voorraad (48%).

Samenstelling woningvoorraad, MRA, 2017-2019 (%)



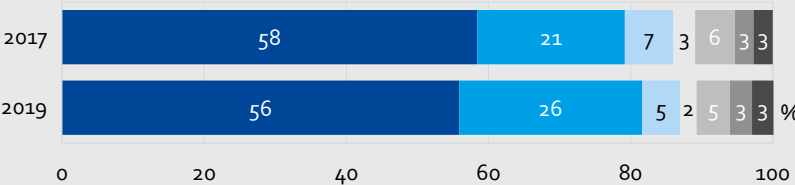
Bewoning sociale huur en vrije sector

De sociale huur van corporaties wordt voor 82% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €38.035. Dat is meer dan in 2017, toen ging het om 79%. Er wonen nu minder huishoudens met een middeninkomen in sociale huurwoningen. In de sociale huurvoorraad nam de bewoning door huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en €38.035 toe. Het aandeel met een inkomen tot de huurtoeslaggrens in de sociale huursector nam juist licht af.

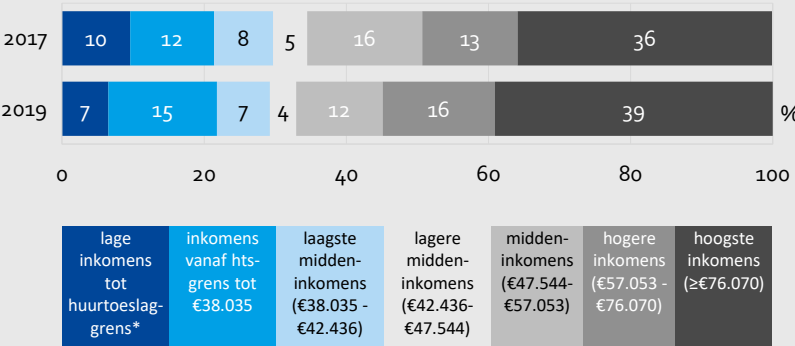
De groeiende vrije huursector wordt in toenemende mate bewoond door huishoudens met een hoger inkomen (boven €57.053). Toch wordt dit segment net als in 2017 voor 22% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €38.035. Het aandeel middeninkomens is gedaald naar 23%.

**Eenpersoonshuishoudens: €22.700
Meerpersoonshuishoudens: €30.825*

Bewoning sociale huurvoorraad, MRA, 2019 (%)



Bewoning vrije huursector, MRA, 2019 (%)

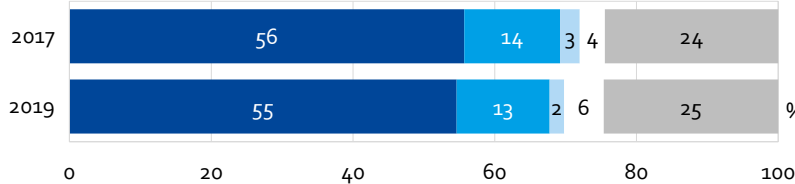


Woonsituatie lage- en middeninkomens

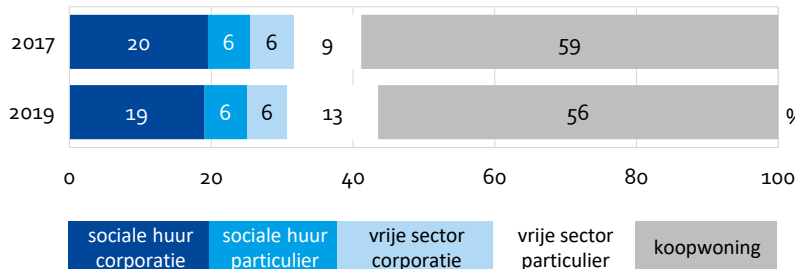
Van de huishoudens met een inkomen onder de €38.035 woont 68% in een sociale huurwoning. Van de subgroep met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (niet weergegeven in de figuur) huurt 81% sociaal. Vergeleken met 2017 wonen huishoudens met een laag inkomen vaker in de particuliere vrije sector (van 4% naar 6%).

Voor middeninkomens wordt de toegang tot de koopsector door de sterk stijgende woningprijzen beperkter. Het aandeel middeninkomens in een koopwoning daalt met drie procentpunt naar 56%. Zij zijn daarmee vaker aangewezen op een vrije sector huurwoning. Het aandeel middeninkomens dat particulier huurt in dit segment steeg met 4 procentpunt tot 13%.

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



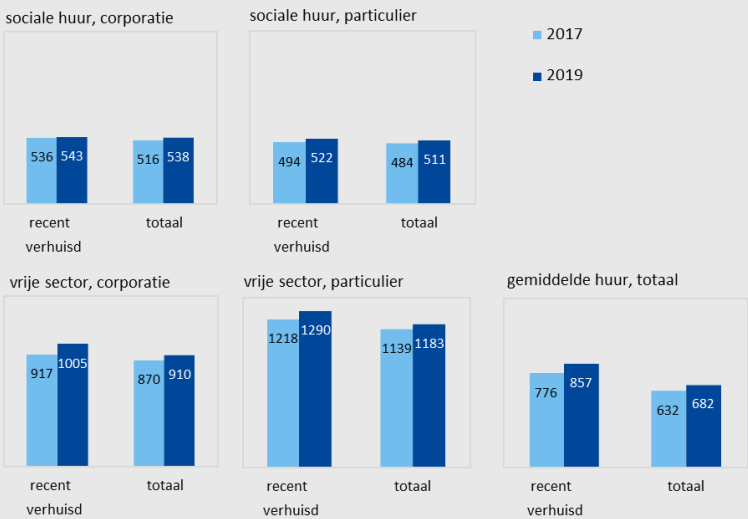
Woonsituatie huishoudens met een middeninkomen (€38.035 - €57.053), MRA, 2019 (%)



Betaalbaarheid

Gemiddeld betalen huurders in de MRA €682 aan kale huur per maand. In 2017 ging het om €632. In het sociale huursegment ligt de gemiddelde maandhuur bij corporatiewoningen wat hoger dan bij particuliere woningen. In de vrije sector verschillen de huren per woningsegment veel sterker. De gemiddelde kale maandhuur van een vrije sector corporatiewoning bedraagt €910, tegenover €1.183 bij particuliere vrije sectorwoningen. Huurders zijn, na aftrek van huurtoeslag, gemiddeld 29% van hun inkomen kwijt aan huur (recent verhuisden: 31%). Voor huurders in de particuliere vrije sector is de huurquote het hoogst (33%).

Gemiddelde huur naar huursegment, MRA, 2017-2019 (€)

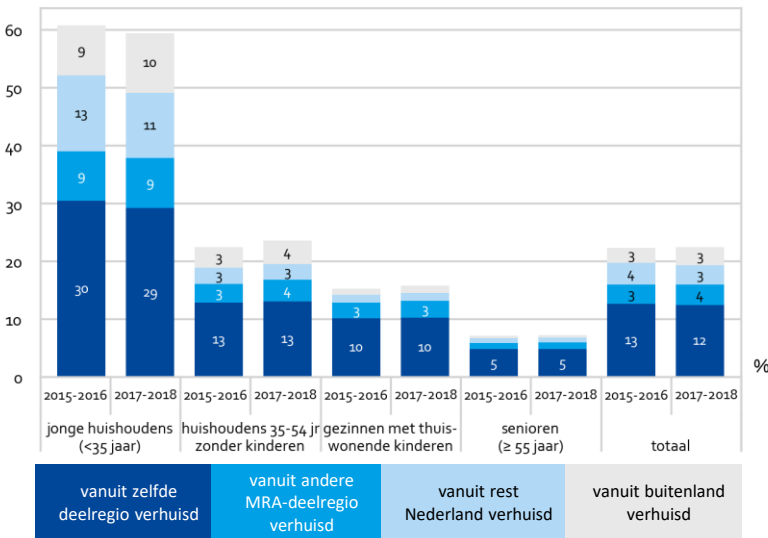


Verhuizingen*

De verhuisdynamiek in de MRA is toegenomen, 265.000 huishoudens zijn recent binnen of naar de MRA verhuisd. Dat is 5.000 meer dan in 2015-2016 (+2%). Vooral de instroom uit het buitenland nam toe. Jonge huishoudens (<35 jaar) verhuizen het vaakst, maar iets minder vaak dan in 2015-2016. Deze afname zit vooral in een verminderde instroom uit de rest van Nederland. Huishoudens zonder kinderen zijn in de periode 2017-2018 vaker verhuisd dan in 2015-2016. Het gaat daarbij vooral om verhuizingen vanuit een andere MRA-deelregio en vanuit het buitenland. Het aantal starters is afgenomen. Onder de recent verhuisden zijn er in 2017-2018 in totaal 38.260 starters, in 2015-2016 waren dit er 40.730.

*Bron: CBS/ bewerking OIS

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



265.000 verhuizingen binnen en naar de MRA.

38.000 verhuizingen vanuit de MRA naar de rest van Nederland.

Verhuizingen MRA 2017-2018



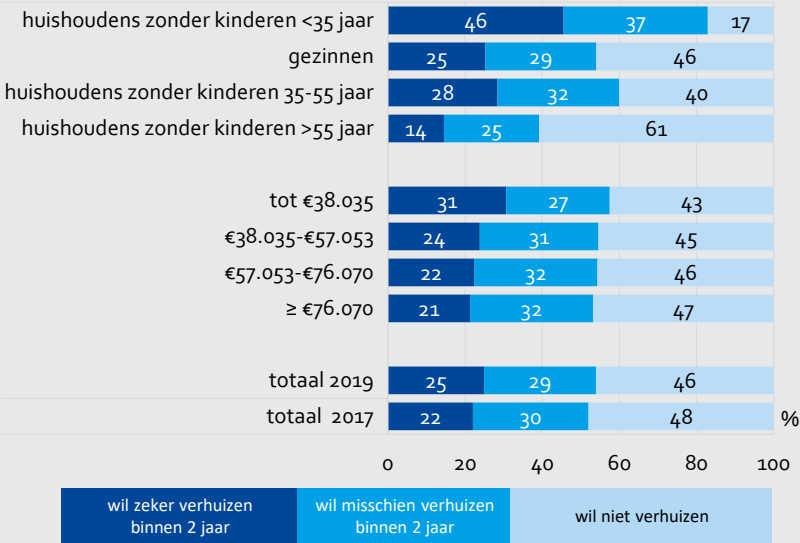
Verhuisgeneigdheid

Van de huishoudens in de MRA heeft 54% verhuisplannen; 25% wil zeker verhuizen in de komende twee jaar, 29% misschien. Ten opzichte van 2017 is de verhuisgeneigdheid van deze doorstromers toegenomen.

Voorals huishoudens zonder kinderen die jonger zijn dan 35 jaar hebben vaak een verhuiscwens (83%).

De verhuisgeneigdheid is groter onder huishoudens met een lager inkomen dan onder huishoudens met een hoger inkomen, maar de verschillen zijn klein. Huishoudens met een inkomen onder de grens voor sociale huur (tot €38.035) geven wel het vaakst aan *zeker* te willen verhuizen (31%).

Verhuisgeneigdheid doorstromende huishoudens, naar huishoudentype en inkomen, MRA, 2019 (%)



Verhuiscwensen

Ongeveer 465.000 verhuisgeneigde huishoudens geven aan binnen de MRA te willen verhuizen. Dit aantal is indicatief en bevat zowel huishoudens die zeker als misschien willen verhuizen. Er wordt door deze huishoudens vooral gezocht naar woningen in het sociale huursegment en in de segmenten dure en duurste koop.

Ruim vier op de tien van deze huishoudens geven de voorkeur aan een meergezinswoning. Drie op de tien zoeken een eengezinswoning en een kwart is in beide woningtypes geïnteresseerd. De helft zoekt een middelgrote woning (60-100 m²) en een derde zoekt een woning groter dan 100 m². Eén op de vijf huishoudens die binnen de MRA willen verhuizen is geïnteresseerd in een woning kleiner dan 60 m².

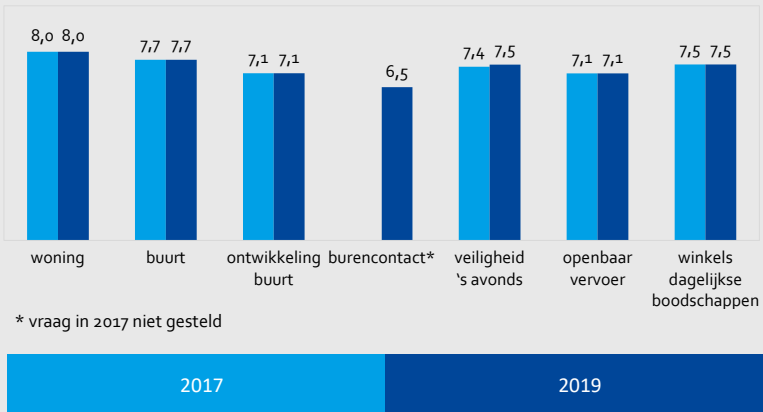
Verhuiscwensen binnen MRA, 2019

	abs.	%
Welke woonwensen hebben huishoudens die binnen de MRA willen verhuizen?		
sociale huur huur tot €720	145.900	32
middeldure huur €720-€1.009	40.300	9
dure huur €1.009 en meer	9.700	2
betalbare koop tot €279.000	72.700	15
dure koop €279.000 - €409.000	104.800	22
duurste koop €409.000 en meer	91.800	20
eengezinswoning	128.700	30
meergezinswoning	194.000	44
beide	114.100	26
woonoppervlak tot 60 m²	77.200	18
woonoppervlak 60-100 m²	209.400	49
woonoppervlak >100 m²	141.700	33

Prettig wonen

Huishoudens in de MRA waarderen hun woning gemiddeld met rapportcijfer 8,0 en hun buurt met een 7,7. Op MRA niveau zijn de scores op de verschillende leefbaarheidsindicatoren nauwelijks veranderd sinds 2017. Vooruitgang in de ene buurt middelt uit tegen achteruitgang in de andere buurt. Alleen de mate waarin inwoners zich veilig voelen in de avond nam toe.

Leefbaarheidscijfers, MRA, 2017-2019 (rapportcijfer 1-10)

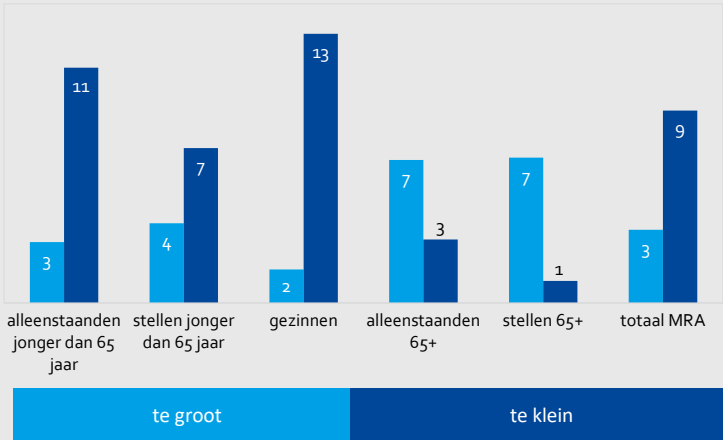


Passend wonen

De meeste huishoudens in de MRA vinden de grootte van hun woning passend (88%). Negen procent vindt de woning te klein en drie procent vindt de woning te groot. Vooral gezinnen (13%) en alleenstaanden jonger dan 65 jaar (11%) vinden hun woning relatief vaak te klein. Voor gezinnen neemt dit percentage toe naarmate er meer kinderen zijn.

Alleenstaande ouderen vinden hun woning juist vaker te groot dan te klein. Hetzelfde geldt voor stellen ouder dan 65 jaar.

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



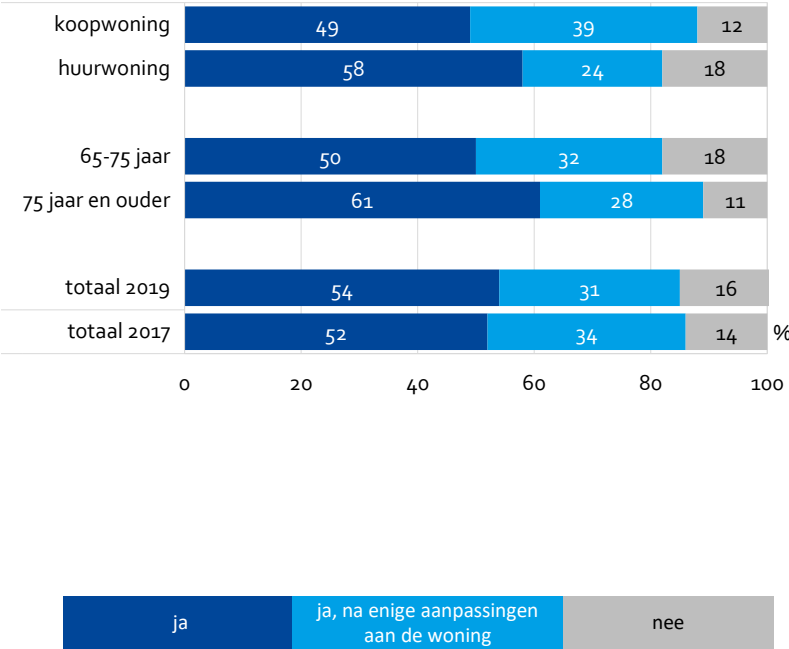
Wonen en ouder worden

De Metropoolregio Amsterdam telt 283.000 huishoudens van 65 jaar of ouder. Zij vormen 24% van alle huishoudens. Dit aandeel verschilt sterk binnen de MRA en loopt uiteen van 44% in Laren tot 18% in Almere en Amsterdam.

Ruim de helft van de ouderen vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden. Drie op de tien oudere huishoudens geven aan dat daar nog 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 sinds 2017.

Ouderen met een koopwoning vinden hun woning minder vaak geschikt om oud in te worden dan huurders. Wel geven zij vaker aan dat de woning met aanpassingen geschikt te maken is. Huishoudens ouder dan 75 jaar wonen vaker al in een levensloopbestendige woning dan 65-75 jarigen.

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

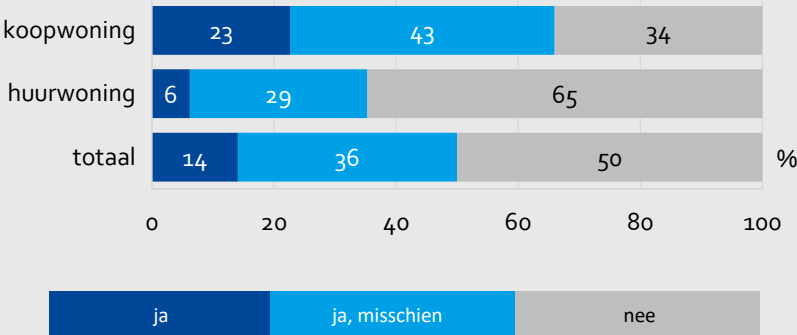


Wonen en duurzaamheid

Veertien procent van de huishoudens in de MRA 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. De belangrijkste reden om niet te willen investeren in verduurzaming zijn de kosten.

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 zijn te vinden op:

www.metropoolregioamsterdam.nl/wimra-2019

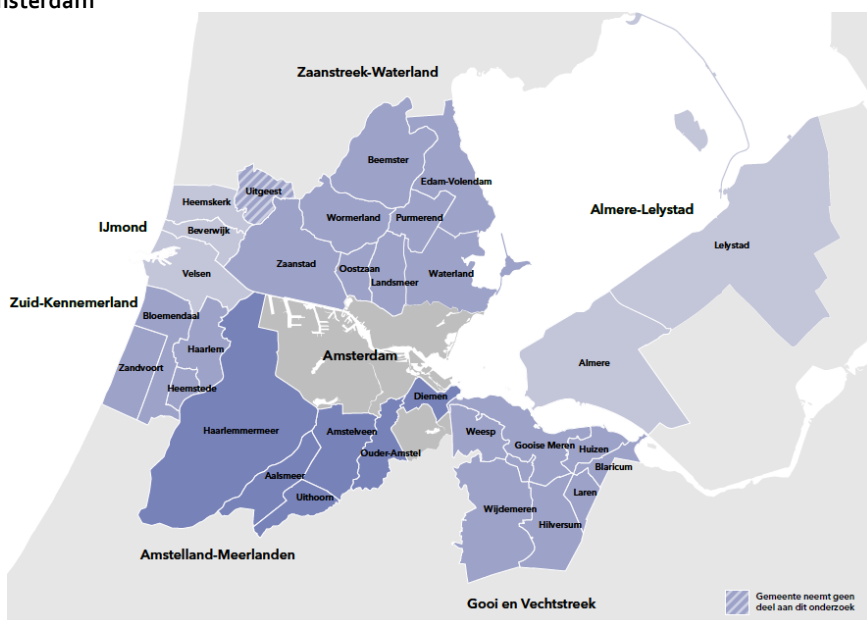
Respons in de Metropoolregio Amsterdam

In totaal hebben er 48.256 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 11.261 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 22.843 respondenten in de MRA die hebben aangegeven (mogelijk) te willen verhuizen in de komende twee jaar. 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 in de MRA, waaronder leden van het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNRR).

Regio-indeling Metropoolregio Amsterdam



Colofon

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

Auteurs
Hester Booi en Feiko de Grip
e-mail: h.booi@amsterdam.nl
telefoon: 06 22648042