

Ouder-Amstel in het kort

Er wonen relatief weinig jongeren in Ouder-Amstel. Een tiende van de inwoners is tussen de 18-24 jaar oud, tegenover 20% gemiddeld in de MRA. Ouder-Amstel kent daarentegen relatief wat meer 55-plussers.

Ouder Amstel heeft net als gemiddeld in Amstelland-Meerlanden relatief veel inkomens van boven de €76.070. Het gaat om 36% van de huishoudens in Ouder-Amstel tegenover 30% gemiddeld in de MRA. Lage inkomens tot de huurtoeslaggrens zijn er relatief weinig (14% in Ouder-Amstel, tegenover 23% in de MRA).

In Ouder-Amstel zijn relatief meer koopwoningen dan gemiddeld in de MRA. Ruim de helft (58%) van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen, gemiddeld in de MRA is dat 48%. In Amstelland-Meerlanden gemiddeld gaat het ook om 58%. Corporatiewoningen met sociale huur zijn er in Ouder-Amstel (26%) minder dan in de MRA (30%), maar wel iets meer dan gemiddeld in de deelregio (21%).

Van de recent verhuisden in Ouder-Amstel heeft 53% een koopwoning betrokken en 21% een particuliere vrije sector huurwoning.

Kerncijfers Ouder-Amstel, 2019

	Ouder-Amstel	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	6.269	154.945	1.185.892
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	6.155	151.451	1.149.815
aantal respondenten enquête (abs.)	431	5.494	48.256
alleenwonenden	35%	32%	39%
stel zonder kinderen	29%	27%	26%
eenoudergezin	6%	8%	8%
stel met kinderen	30%	32%	26%
18-34 jaar	10%	15%	20%
35-54 jaar	36%	36%	36%
55-75 jaar	43%	37%	35%
75 jaar en ouder	12%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	14%	16%	23%
inkomens v.a. hts-grens tot €38.035	19%	18%	18%
laagste middeninkomens €38.035 - €42.436	9%	5%	6%
lagere middeninkomens €42.436 - €47.544	5%	3%	3%
middeninkomens €47.544 - €57.053	10%	9%	9%
hogere inkomens €57.053 - €76.070	8%	13%	11%
hoogste inkomens > €76.070	36%	35%	30%
sociale huur, corporatie	26%	21%	30%
sociale huur, particulier	7%	5%	8%
vrije sector huur, corporatie**	5%	5%	3%
vrije sector huur, particulier	5%	11%	11%
koopwoning WOZ < €175.000	3%	2%	5%
koopwoning WOZ €175.000 - €279.000	6%	20%	16%
koopwoning WOZ €279.000 - €409.000	22%	21%	14%
koopwoning WOZ > €409.000	27%	15%	13%

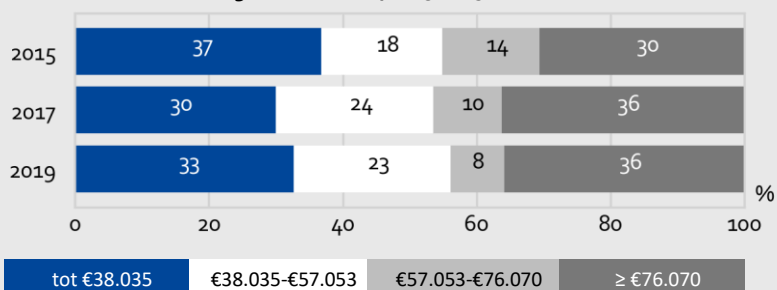
*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.

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

Verdeling inkomens

De inkomensverdeling schommelt wat in de afgelopen jaren. Het aandeel hoogste inkomens in Ouder-Amstel lijkt wat te zijn toegenomen ten opzichte van 2015 (van 30% naar 36%). Het aandeel hoge inkomens tussen €57.053-€76.070 lijkt iets te zijn afgenomen (van 14% in 2015 naar 8% in 2019).

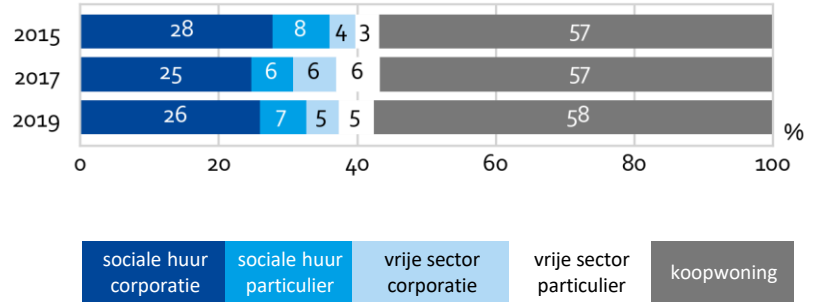
Inkomensverdeling Ouder-Amstel, 2015-2019 (%)



Samenstelling woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad is de laatste jaren redelijk stabiel, op wat kleine schommelingen na. Zo bestond de woningvoorraad in 2015 uit 7% vrije sector huur, in 2017 nam dat toe tot 12% en in 2019 is dat 10%. Hiervan gaat het om 6% middeldure huur en 4% dure huur.

Samenstelling woningvoorraad Ouder-Amstel, 2015-2019 (%)



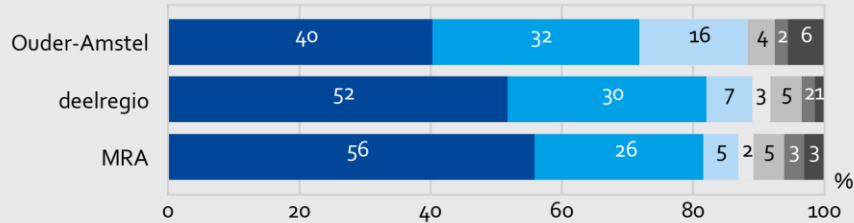
Bewoning sociale huur en vrije sector

De sociale huurvoorraad is relatief klein in Ouder-Amstel en er zijn weinig respondenten in deze categorie waarvan het inkomen bekend is (42). De inkomensverdeling is daarom indicatief. Het aandeel laagste inkomens in de sociale huur lijkt wat lager dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. 40% van de sociale huurvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Gemiddeld in de deelregio is dat 52% en in de MRA 56%.

Er zijn te weinig respondenten in de vrije sector huur om er een inkomensverdeling van te geven.

*Eenpersoonshuishoudens: €22.700
Meerpersoonshuishoudens: €30.825

Bewoning sociale huurvoorraad, 2019 (%)



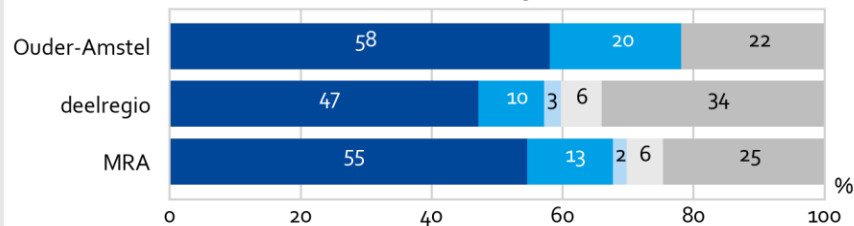
lage inkomens tot huurtoeslaggrens*	inkomens vanaf hts-grens tot €38.035	laagste midden-inkomens (€38.035 - €42.436)	lagere midden-inkomens (€42.436 - €47.544)	midden-inkomens (€47.544 - €57.053)	hogere inkomens (€57.053 - €76.070)	hoogste inkomens (≥€76.070)
-------------------------------------	--------------------------------------	---	--	-------------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------

Woonsituatie lage- en middeninkomens

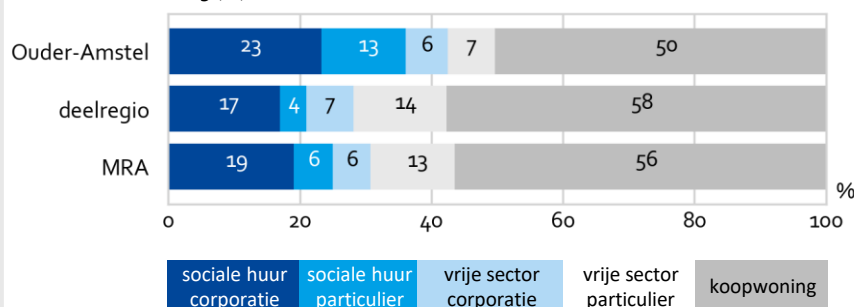
Huishoudens met een laag inkomen in Ouder-Amstel wonen relatief vaak in een sociale huurwoning (58% corporatie en 20% particulier). Relatief weinig huishoudens met een laag inkomen wonen in een koopwoning (22%). Gemiddeld in de deelregio gaat het om 34% en gemiddeld in de MRA om 25%.

Huishoudens met een middeninkomen wonen in vergelijking met de deelregio en de MRA ook relatief vaak in een sociale huurwoning. In totaal gaat het om 36%, tegenover 21% gemiddeld in de deelregio en 25% 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 Ouder-Amstel betalen gemiddeld €668 aan kale huur per maand. Dat is lager dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden en de MRA.

In Ouder-Amstel zijn huurders, na aftrek van huurtoeslag, gemiddeld 29% van hun inkomen kwijt aan huur. Dat is vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA en de deelregio. Eigenaren zijn na belastingaftrek 16% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek. Ook dat is vergelijkbaar met de MRA en de deelregio.

Gemiddelde huur naar huursegment, Ouder-Amstel, 2019 (€)



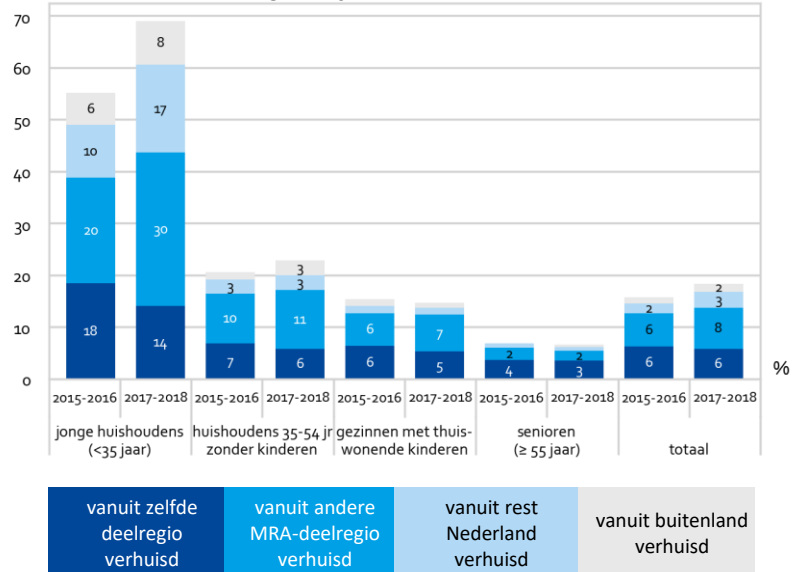
Verhuizingen*

1.150 huishoudens in Ouder-Amstel zijn recent (in de periode 2017-2018) in of naar Ouder-Amstel verhuisd. Dat is 19% van alle huishoudens. In 2015-2016 ging het nog om 15%. Vooral jonge huishoudens onder de 35 jaar zijn vaker verhuisd, zowel vanuit een andere MRA-deelregio als vanuit de rest van Nederland.

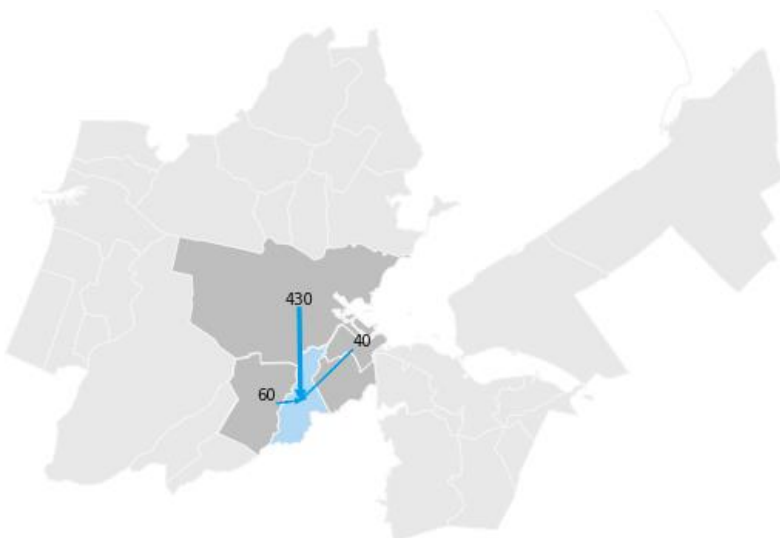
Het aantal starters onder de recent verhuisden is toegenomen van 110 in 2015-2016 naar 190 in 2017-2018.

*bron: CBS/ bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Ouder-Amstel naar huishoudenstypen, 2017-2018 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



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



Verhuisstromen van en naar Ouder-Amstel, 2017-2018

binnen Ouder-Amstel: + 230
 vanuit overig MRA naar O.-Amstel: + 630
 van buiten de MRA naar O.-Amstel: + 190
 vanuit buitenland naar O.-Amstel: + 100

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar A'dam: - 170
 vanuit A'dam: + 430

naar Amstelveen: -60
 vanuit Amstelveen: + 60

naar Diemen: - 40
 vanuit Diemen: + 40

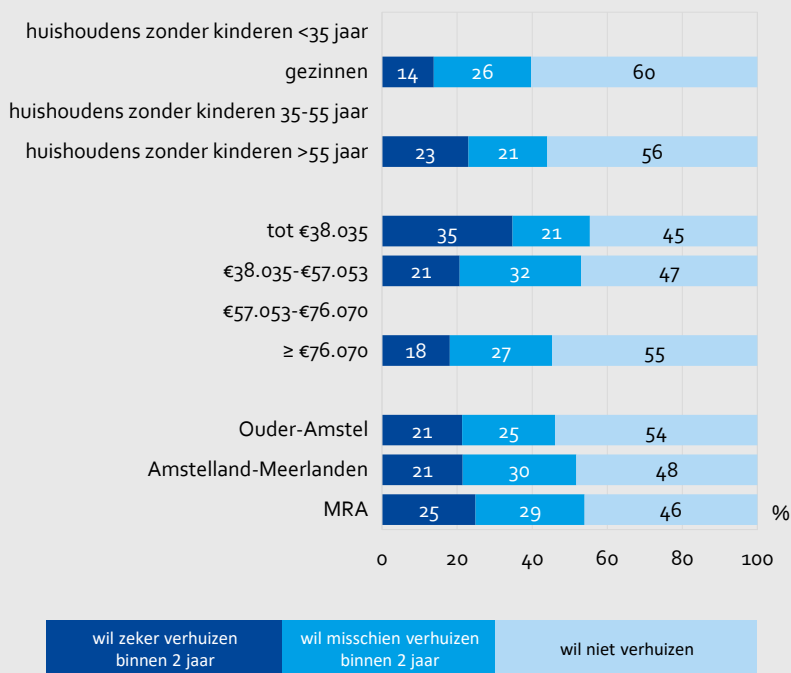
Verhuisgeneidheid

Ruim de helft van de huishoudens in Ouder-Amstel heeft geen verhuisplannen, dat is lager dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (48%) en de MRA (46%). Een kwart zegt misschien binnen twee jaar te willen verhuizen en 21% zegt zeker te willen verhuizen binnen twee jaar.

Huishoudens met een hoog inkomen (vanaf €76.070) zijn wat meer verhuisgeneigd dan huishoudens met een inkomen tot €38.035 en de inkomensgroep daarboven, tot €57.053.

Er hebben te weinig huishoudens zonder kinderen in de leeftijd tot 55 jaar aan het onderzoek deelgenomen om iets over deze groep te kunnen zeggen. Het zelfde geldt voor de inkomensgroepen tussen €57.053 en €76.070.

Verhuisgeneidheid doorstromende huishoudens Ouder-Amstel, naar huishoudentype en inkomen, 2019 (%)



Verhuiscwensen

Ruim de helft (56%) van de huishoudens uit Ouder-Amstel die willen verhuizen willen bij voorkeur in de eigen gemeente blijven. Ongeveer een derde (31%) heeft de voorkeur voor buiten de deelregio. Daarvan willen de meesten naar Amsterdam.

Van de huishoudens die in of naar Ouder-Amstel willen verhuizen, woont 89% al binnen de gemeente. Ongeveer 200 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Ouder-Amstel te verhuizen. Daarmee komt de totale interesse voor Ouder-Amstel op 1.800 huishoudens. Dit aantal is indicatief en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen als huishoudens die misschien willen verhuizen.

De woonwensen van huishoudens die in of naar Ouder-Amstel willen verhuizen lopen uiteen. Bijna de helft (47%) van de huishoudens is op zoek naar een meergezinswoning. In 60% van de gevallen gaat het om een koopwoning en de rest is op zoek naar een huurwoning. Onder de huishoudens die willen verhuizen naar een huurwoning ligt de voorkeur vooral bij sociale huur. Onder de huishoudens die willen verhuizen naar een koopwoning ligt de voorkeur vooral bij dure koop (€279.000-€409.000).

Ruim de helft (56%) van de huishoudens die in of naar Ouder-Amstel wil verhuizen zoekt een woonoppervlak van 60 tot 100 m². Vier van de tien (39%) geeft de voorkeur aan een woonoppervlak van meer dan 100 m².

Verhuiscwensen Ouder-Amstel, 2019

	abs.	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Ouder-Amstel naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	1.600	56
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	400	13
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	900	31
	abs.	%
Waar wonen huishoudens die naar Ouder-Amstel willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	1.600	89
buiten de gemeente	200	11
totaal	1.800	100
Wat zijn hun woonwensen?		
eengezinswoning	600	35
meergezinswoning	800	47
beide	300	17
sociale huur huur tot €720	400	22
middeldure huur €720-€1.009	200	14
dure huur €1.009 en meer	100	3
betaalbare koop tot €279.000	100	8
middeldure koop €279.000 - €409.000	500	31
dure koop €409.000 en meer	400	21
woonoppervlak tot 60m ²	80	5
woonoppervlak 60-100m ²	900	56
woonoppervlak > 100m ²	600	39

Verhuisredenen: keuze voor Ouder-Amstel

De meest genoemde reden om binnen of naar Ouder-Amstel te willen verhuizen is vanwege de historie/sfeer, aantrekkelijke woningen of woonomgeving (26%). Een kwart noemt als reden dat men opgegroeid is in Ouder-Amstel. 23% wil graag rustig(er) wonen en eveneens 23% kiest voor Ouder-Amstel vanwege de goede prijs/kwaliteit verhouding van de woningen.

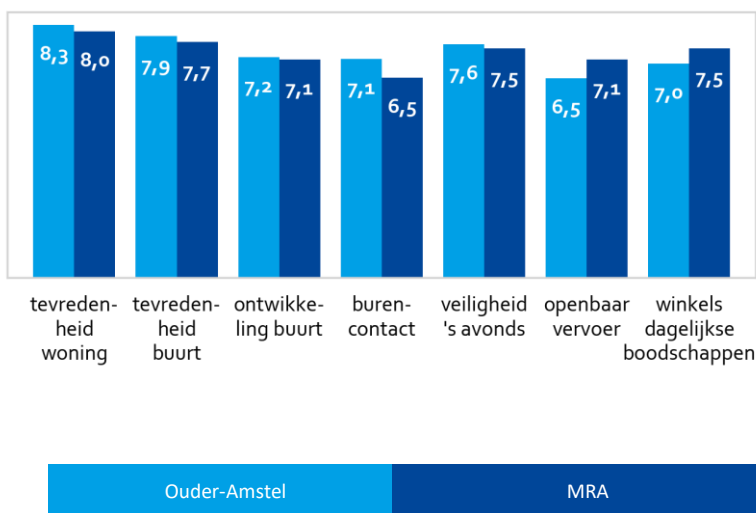
Redenen waarom men binnen/naar Ouder-Amstel wil verhuizen, 2019 (%)



Prettig wonen

In de figuur staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Ouder-Amstel geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Over de woning zijn bewoners van Ouder-Amstel gemiddeld zeer tevreden (8,3). Het burenccontact wordt in Ouder-Amstel (7,1) beter beoordeeld dan gemiddeld in de MRA (6,5). Wat betreft het openbaar vervoer (6,5) en de winkels voor dagelijkse boodschappen (7,0) is het omgekeerde te zien. In Ouderkerk is men het minst tevreden met het openbaar vervoer, hier wordt gemiddeld een 6,0 gegeven. In Duivendrecht is men het minst tevreden met de winkels voor dagelijkse boodschappen (6,0).

Leefbaarheidscijfers Ouder-Amstel, 2019 (rapportcijfer 1-10)



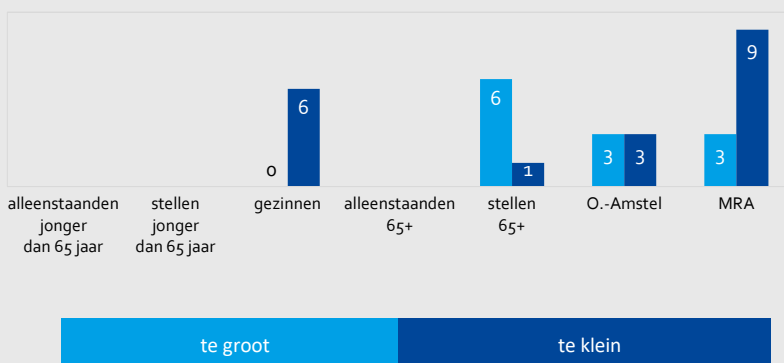
Passend wonen

Drie procent vindt net als gemiddeld in de MRA de woning te groot. Het zijn met name stellen van 65 jaar en ouder die hun woning te groot vinden (6%).

Drie procent van de huishoudens in Ouder-Amstel vindt hun woning te klein. Dat is minder dan gemiddeld in de MRA (9%). Vooral gezinnen vinden hun woning te klein (6%).

Over andere soorten huishoudens kunnen geen uitspraken worden gedaan, omdat er in die groepen te weinig respondenten hebben meegedaan

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



Wonen en ouder worden

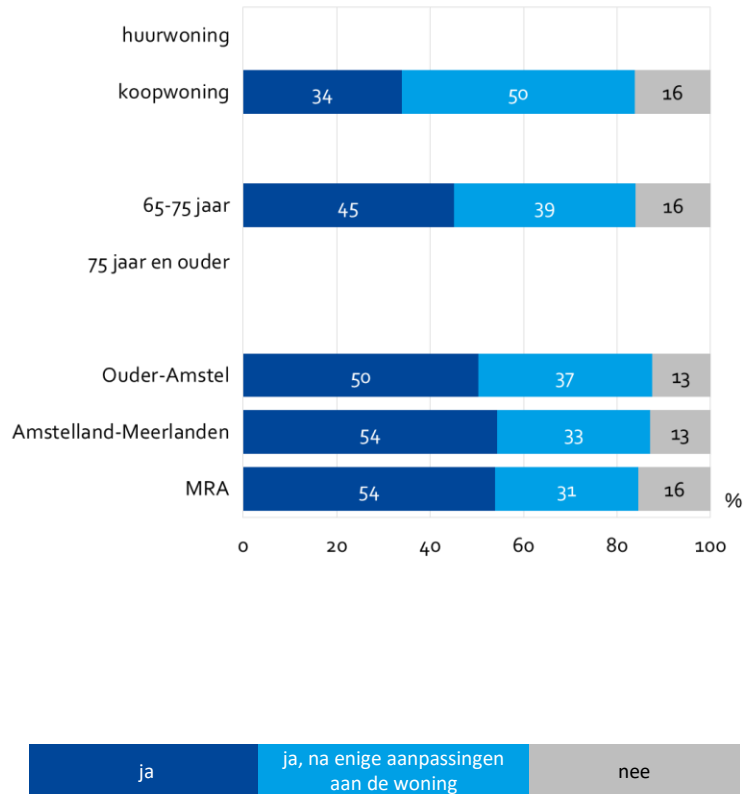
In Ouder-Amstel is 32% van de huishoudens een 65-plus huishouden. In Ouderkerk is de meeste vergrijzing te zien (34%). In Duivendrecht ligt dit aandeel op 29%.

De helft van de 65-plussers in Ouder-Amstel vindt de eigen woning geschikt om ouder in te worden en 37% zegt dat de woning geschikt is na enige aanpassingen. Dertien procent vindt de woning niet geschikt om ouder in te worden, dat is hetzelfde als gemiddeld in de deelregio en lager dan gemiddeld in de MRA (16%).

65-plussers in een huurwoning zeggen vaker dat hun woning levensloopbestendig is dan 65-plussers die een koopwoning hebben.

Van de 75-plussers woont 7% in een woning die niet geschikt is om ouder in te worden, van de 65-75 jarigen gaat het om 16%.

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



Wonen en duurzaamheid

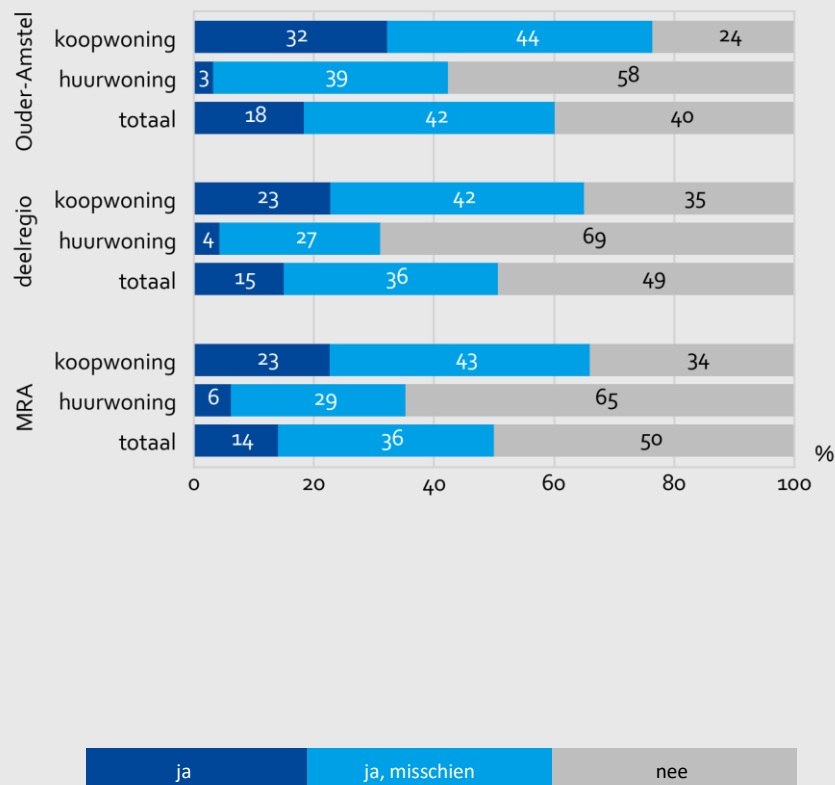
Huishoudens in Ouder-Amstel zijn wat vaker bereid te investeren in verduurzaming van de woning of hier een hogere huur voor te betalen dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. 18% van de huishoudens in Ouder-Amstel zegt hiertoe bereid te zijn en 42% misschien. In de deelregio gaat om 15% en 36%.

Huishoudens met een koopwoning zijn vaker bereid te verduurzamen dan huishoudens met een huurwoning. Dit is ook te zien in de deelregio en in de MRA. Wel zijn beide groepen in Ouder-Amstel vaker hiertoe bereid dan gemiddeld.

42% van de huishoudens met een huurwoning in Ouder-Amstel zegt (misschien) bereid te zijn een hogere huur te betalen voor verduurzaming van de woning. Gemiddeld in de deelregio gaat het om 31% en in de MRA om 35%.

76% van de huishoudens met een koopwoning in Ouder-Amstel zegt (misschien) bereid te zijn te investeren in verduurzaming van de woning. Gemiddeld in de deelregio is dit 65% en in de MRA 66%.

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 Ouder-Amstel

In Ouder-Amstel hebben er 341 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 65 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 134 respondenten in Ouder-Amstel 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 Anne Huijzer
e-mail: h.booi@amsterdam.nl
telefoon: 06 22648042