

Uithoorn in het kort

In Uithoorn wonen in vergelijking met het gemiddelde in de MRA relatief weinig alleenwonenden (30%) en relatief veel stellen met kinderen (33%). De meerderheid van de bewoners is tussen de 35 en 75 jaar oud, de gemeente kent relatief weinig jongeren (12%).

De inkomensverdeling in Uithoorn wijkt niet veel af van het gemiddelde in Amstelland-Meerlanden en in de MRA. Wel zijn er relatief weinig hoogste inkomens (26%). Gemiddeld in de deelregio gaat het om 35% en in de MRA om 30%.

Het koopwoningbezit is met 58% relatief hoog in Uithoorn. Gemiddeld in de MRA is dit 48%. Het gaat vooral om koopwoningen met een WOZ-waarde tussen de €175.000 en €279.000 (WOZ-waarde 1-1-2018). Bijna een derde (29%) van de woningvoorraad bestaat hieruit. Gemiddeld in de deelregio is dat 20% en in de MRA 16%.

Van de recent verhuisden heeft 53% een koopwoning betrokken en 25% een corporatiewoning met sociale huur. Twaalf procent betrok een particuliere huurwoning in de vrije sector, meer dan het aandeel dat dit segment uitmaakt van de totale voorraad (6%).

Kerncijfers Uithoorn, 2019

	Uithoorn	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	12.791	154.945	1.185.892
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	12.856	151.451	1.149.815
aantal respondenten enquête (abs.)	766	5.494	48.256
alleenwonenden	30%	32%	39%
stel zonder kinderen	28%	27%	26%
eenoudergezin	9%	8%	8%
stel met kinderen	33%	32%	26%
18-34 jaar	12%	15%	20%
35-54 jaar	39%	36%	36%
55-75 jaar	38%	37%	35%
75 jaar en ouder	11%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	19%	16%	23%
inkomens v.a. hts-grens tot €38.035	21%	18%	18%
laagste middeninkomens €38.035 - €42.436	7%	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	14%	13%	11%
hoogste inkomens > €76.070	26%	35%	30%
sociale huur, corporatie	29%	21%	30%
sociale huur, particulier	3%	5%	8%
vrije sector huur, corporatie**	4%	5%	3%
vrije sector huur, particulier	6%	11%	11%
koopwoning WOZ < €175.000	4%	2%	5%
koopwoning WOZ €175.000 - €279.000	29%	20%	16%
koopwoning WOZ €279.000 - €409.000	18%	21%	14%
koopwoning WOZ > €409.000	7%	15%	13%

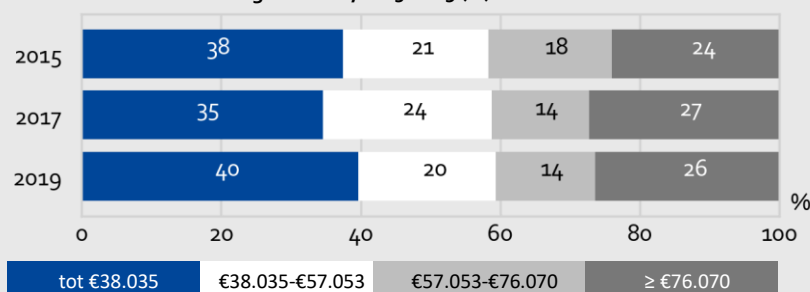
*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.

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

Verdeling inkomens

De inkomensverdeling is de laatste jaren redelijk stabiel in Uithoorn. Wel is het aandeel inkomens tot €38.035 tussen 2017 en 2019 toegenomen van 35% naar 40%. Het aandeel inkomens tussen de €38.035 en €57.053 is iets afgenomen van 24% naar 20%.

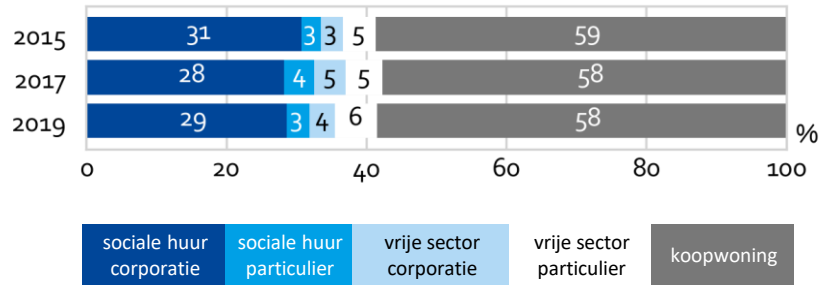
Inkomensverdeling Uithoorn, 2015-2019 (%)



Samenstelling woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad is de laatste jaren stabiel in Uithoorn. Meer dan de helft bestaat uit koopwoningen en drie van de tien zijn corporatiewoningen met sociale huur. De vrije sector omvat tien procent van de woningvoorraad, waarvan 7% middeldure huur en 3% dure huur.

Samenstelling woningvoorraad Uithoorn, 2015-2019 (%)



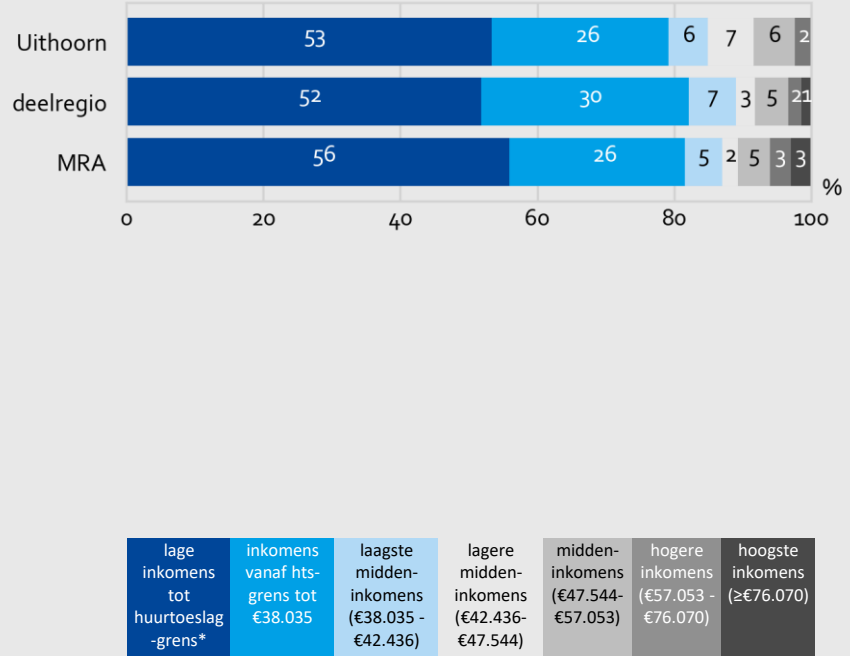
Bewoning sociale huur en vrije sector

De sociale huurvoorraad wordt voor 53% bewoond door mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens en voor 26% met een inkomen tot €38.035. Dat is vergelijkbaar met de deelregio en de MRA.

De vrije huursector is klein in Uithoorn. Er zijn te weinig respondenten om hier een inkomensverdeling van te geven.

*Eenpersoonshuishoudens: €22.700
Meerpersoonshuishoudens: €30.825

Bewoning sociale huurvoorraad, 2019 (%)

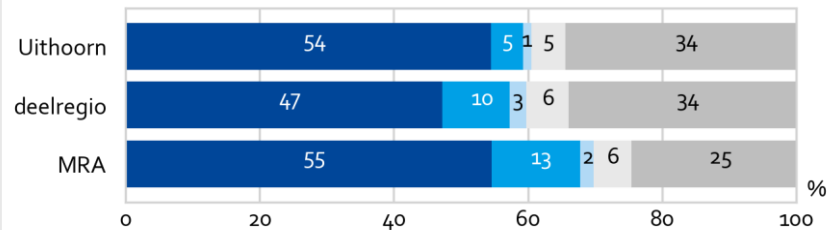


Woonsituatie lage- en middeninkomens

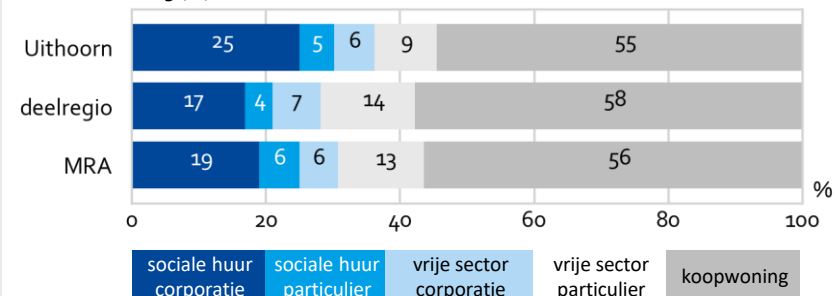
Ruim de helft (54%) van de huishoudens met een laag inkomen woont in een corporatiewoning met sociale huur. Dat is iets meer dan gemiddeld in de deelregio (47%) en vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA (55%). Ongeveer een derde (34%) van de huishoudens met een laag inkomen woont in een koopwoning. Dat is meer dan gemiddeld in de MRA (25%).

Ruim de helft van de huishoudens met een middeninkomen woont in een koopwoning (55%). Een kwart van de bewoners met een middeninkomen woont in een corporatiewoning met sociale huur. Dat is meer dan gemiddeld in de deelregio (17%) en de MRA (19%).

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



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

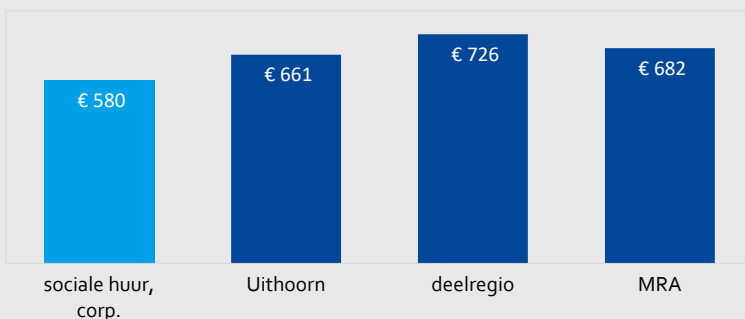


Betaalbaarheid

Huurders betalen per maand gemiddeld €661 aan kale huur in Uithoorn. Dat is minder dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. In Uithoorn betalen huurders van een sociale huurwoning van een corporatie gemiddeld €580 aan kale huur.

Huurders zijn in Uithoorn gemiddeld 31% van hun inkomen kwijt aan huur (na aftrek van huurtoeslag). In de MRA ligt dat gemiddelde op 29% en in de deelregio 30%. Eigenaren zijn na belastingaftrek 17% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek. Dat is gelijk aan het gemiddelde in de deelregio en de MRA.

Gemiddelde huur naar huursegment, Uithoorn, 2019 (€)



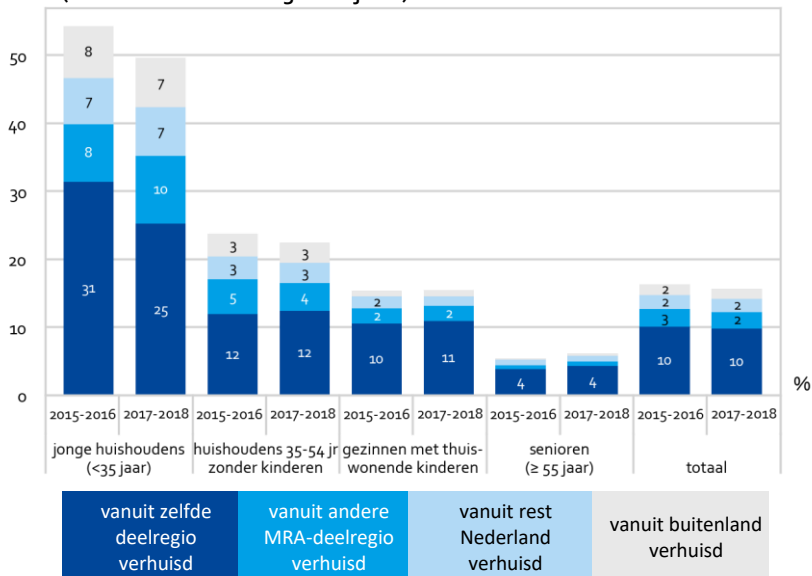
Verhuizingen*

1.990 huishoudens zijn recent (2017-2018) in of naar Uithoorn verhuisd. Dat is 16% van alle huishoudens. In 2015-2016 ging het om 17%. Jonge huishoudens onder de 35 jaar zijn het vaakst verhuisd, maar wel minder vaak dan in 2015-2016. Dit komt vooral door een afname van het aandeel jonge huishoudens dat vanuit dezelfde deelregio is verhuisd (van 31% naar 25%).

Het aantal starters onder de recent verhuisden is afgenomen. In 2015-2016 ging het om 330 starters, in 2017-2018 om 230.

* bron: CBS/bewerking OIS

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



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



Verhuisstromen van en naar Uithoorn, 2017-2018

binnen Uithoorn: +720
 vanuit overig MRA naar Uithoorn: +780
 van buiten de MRA naar Uithoorn: +240
 vanuit buitenland naar Uithoorn: +190

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar Amstelveen: - 110
 vanuit Amstelveen: + 360

naar Amsterdam: - 190
 vanuit Amsterdam: + 230

naar Aalsmeer: - 90
 vanuit Aalsmeer: + 100

naar H'meer: - 70
 vanuit H'meer: + 60

Verhuisgeneidheid

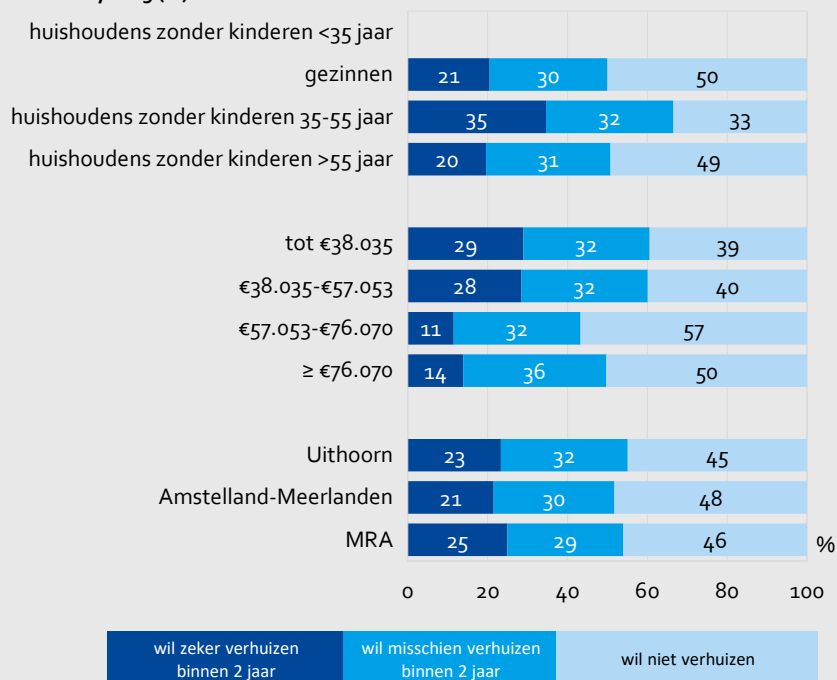
Van de huishoudens in Uithoorn heeft 55% verhuisplannen: 23% wil zeker binnen twee jaar verhuizen en 32% misschien. Dit wijkt niet veel af van het gemiddelde in de deelregio en de MRA.

De verhuisgeneidheid is het grootst onder huishoudens tussen de 35 en 55 jaar zonder kinderen. Van deze groep zegt 35% zeker te willen verhuizen en 32% misschien.

Verder zijn huishoudens met een inkomen onder de €57.053 vaker van plan te verhuizen dan huishoudens met een hoger inkomen.

De respons onder huishoudens jonger dan 35 jaar, zonder kinderen, is te laag om uitspraken te doen over deze groep.

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



Verhuiscwensen

Bijna de helft (46%) van de huishoudens in Uithoorn die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven. Een kwart heeft de voorkeur naar elders, maar wel binnen de deelregio. Amstelveen wordt hier het vaakst genoemd.

Ongeveer 400 huishoudens uit de MRA hebben interesse om naar Uithoorn te verhuizen. Ongeveer 2.700 huishoudens die al in Uithoorn wonen willen binnen de gemeente verhuizen. Daarmee hebben in totaal ongeveer 3.100 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Uithoorn. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

De meeste huishoudens (46%) die in of naar Uithoorn willen verhuizen, hebben de voorkeur voor een meergezinswoning. Daarnaast gaat het in de meeste gevallen om een koopwoning. Ongeveer een kwart (27%) is op zoek naar een sociale huurwoning.

Zes van de tien huishoudens (59%) zoeken een woning in Uithoorn met een oppervlakte tussen de 60 en 100m².

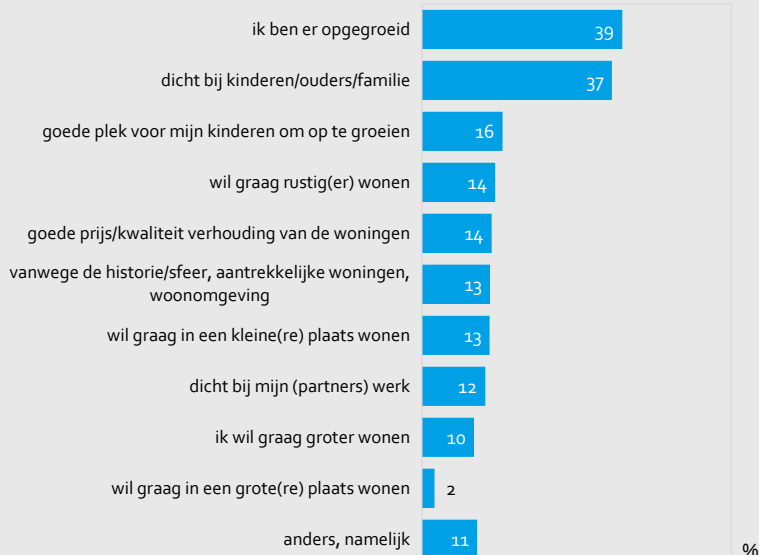
Verhuiscwensen Uithoorn, 2019

	abs.	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Uithoorn naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	2.700	46
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	1.500	25
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	1.700	29
	abs.	%
Waar wonen huishoudens die naar Uithoorn willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	2.700	88
buiten de gemeente	400	12
totaal	3.100	100
Wat zijn hun woonwensen?		
eengezinswoning	800	28
meergezinswoning	1.300	46
beide	700	26
sociale huur huur tot €720	700	27
middeldure huur €720-€1.009	300	11
dure huur €1.009 en meer	0	2
betaalbare koop tot €279.000	700	26
dure koop €279.000 - €409.000	600	24
duurste koop €409.000 en meer	300	10
woonoppervlak tot 60m ²	300	9
woonoppervlak 60-100m ²	1.800	59
woonoppervlak >100m ²	1.000	32

Verhuisredenen: keuze voor Uithoorn

De meest genoemde reden om naar of binnen Uithoorn te willen verhuizen is met 39% omdat men er is opgegroeid. 37% noemt als reden de nabijheid van kinderen, ouders of familie. Andere redenen volgen op afstand, zo zegt 16% dat het een goede plek is voor kinderen om op te groeien. Veertien procent wil graag rustig(er) wonen en eveneens 14% wil naar of binnen Uithoorn verhuizen vanwege de goede prijs/kwaliteit verhouding van de woningen.

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

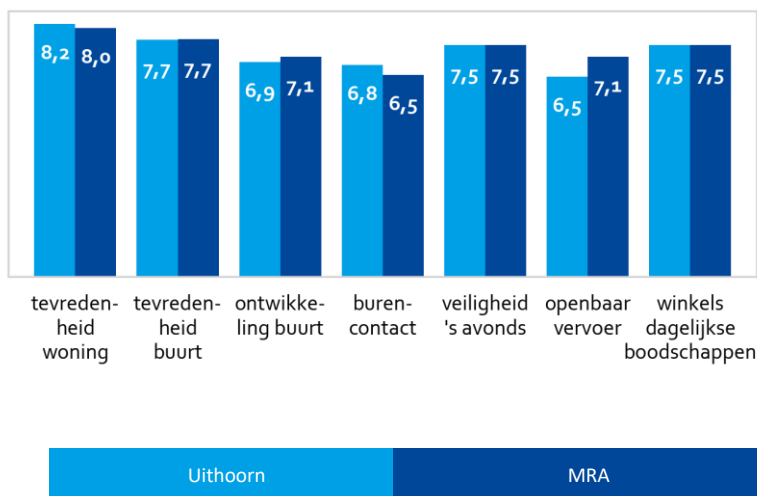


Prettig wonen

In de figuur staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Uithoorn geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt.

De tevredenheid met de woning scoort het hoogst: gemiddeld wordt hiervoor een 8,2 gegeven. Over het burenccontact is men in Uithoorn iets meer tevreden dan gemiddeld in de MRA (6,8 tegenover 6,5). Het openbaar vervoer wordt juist minder goed beoordeeld in Uithoorn. Hiervoor wordt gemiddeld een 6,5 gegeven tegenover 7,1 in de MRA. In de Kwakel scoort het openbaar vervoer met een 4,7 zelfs een onvoldoende.

Leefbaarheidscijfers Uithoorn, 2019 (rapportcijfer 1-10)

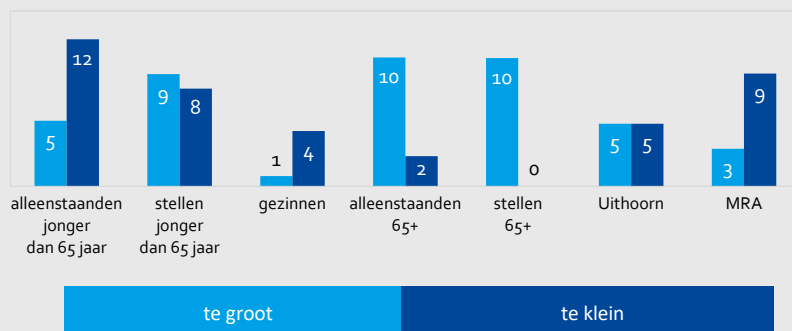


Passend wonen

Vijf procent van de huishoudens in Uithoorn vindt de woning te groot. Dat is iets meer dan gemiddeld in de MRA (3%). Vooral alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder vinden hun woning te groot (10%).

Vijf procent van de huishoudens in Uithoorn vindt hun woning te klein. Dat is minder dan gemiddeld in de MRA (9%). Alleenstaanden jonger dan 65 jaar vinden hun woning het vaakst te klein (12%), gevolgd door stellen jonger dan 65 jaar (8%).

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



Wonen en ouder worden

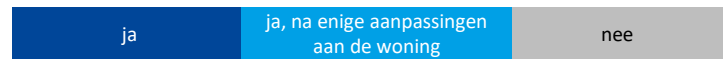
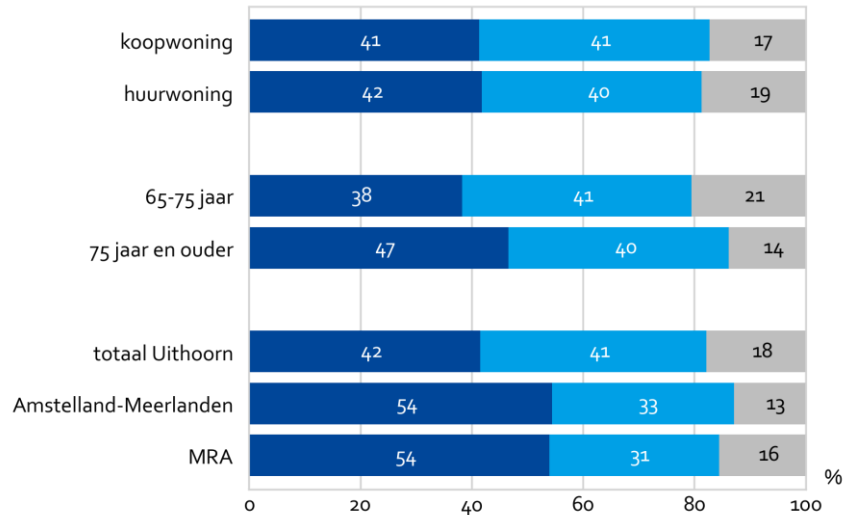
In Uithoorn bestaat 29% van de huishoudens uit 65-plussers. In de wijk Zijdelwaard is de vergrijzing met 39% het hoogst.

Ongeveer vier van de tien (42%) 65-plussers in Uithoorn vindt hun woning geschikt om ouder in te worden. Dat is minder dan gemiddeld in de deelregio en de MRA waar dit aandeel op 54% ligt. Wel vindt een groter aandeel (41%) in Uithoorn dat de woning na enige aanpassingen geschikt is om ouder in te worden.

75-plussers zeggen iets vaker dat hun woning geschikt is om ouder in te worden, dan de 65-75 jarigen. Toch zegt nog 14% van de 75-plussers dat hun woning niet levensloopbestendig is.

Er is weinig verschil tussen 65-plussers met een koopwoning en 65-plussers met een huurwoning.

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

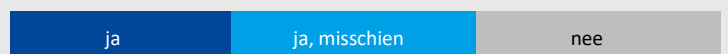
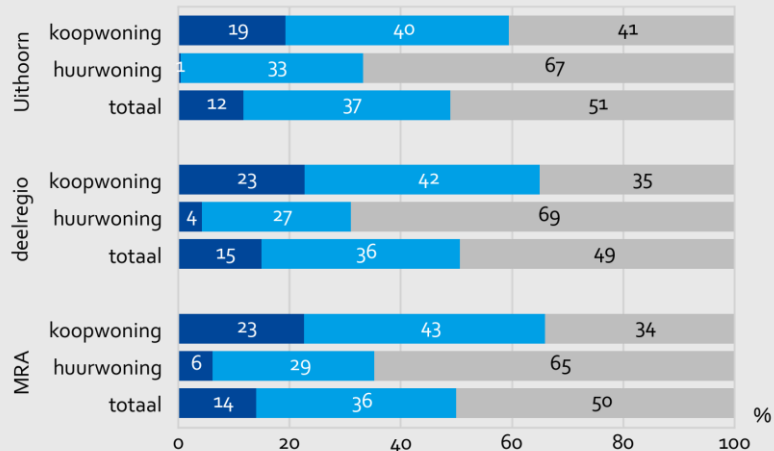


Wonen en duurzaamheid

De helft (49%) van de huishoudens in Uithoorn is (misschien) bereid om te investeren in verduurzaming van de woning of hier een hogere huur voor te betalen. 12% zegt bereid te zijn en 37% misschien. De bereidheid tot verduurzaming van de woning in Uithoorn is vergelijkbaar met het gemiddelde in de deelregio (51%) en de MRA (50%).

Kopers zijn meer bereid om te investeren in duurzaamheid dan huurders. Zo zegt 41% van de kopers hier toe niet bereid te zijn, tegenover 67% van de huurders. Dat patroon is ook te zien in de MRA en de deelregio. Wel zijn kopers in Uithoorn iets minder vaak bereid dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. In de deelregio zegt namelijk 35% van de kopers niet te willen investeren in verduurzaming van de woning en 34% in de MRA.

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 Uithoorn

In Uithoorn hebben er 766 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 141 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 374 respondenten in Uithoorn 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