

Amstelveen in het kort

Er wonen 43.004 huishoudens in Amstelveen. De meeste huishoudens wonen alleen en dit aandeel is wat groter dan in de deelregio (34% versus 30%). Daarnaast wonen er relatief minder jonge huishoudens tussen de 18-34 jaar dan gemiddeld in de MRA (17% versus 20%).

Huishoudens in Amstelveen behoren relatief vaker tot de hoge inkomens: 47% heeft een inkomen boven de €60.036 (MRA: 41%). Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens is met 20% juist wat lager dan gemiddeld in de MRA (24%).

Ruim de helft (53%) van de woningen in Amstelveen is een eengezinswoning, gemiddeld in de deelregio ligt dit aandeel hoger (67%). In Amstelveen bestaat de woningvoorraad voor 47% uit koopwoningen, dat is lager dan in de deelregio en hetzelfde als gemiddeld in de MRA. De nadruk ligt in Amstelveen echter wel op het duurste segment: een derde van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde van meer dan €438.000. Dit is relatief hoger dan gemiddeld in de deelregio (25%) en de MRA (17%). Daarnaast ligt bij huurwoningen de nadruk ook op het duurste segment. Het aandeel woningen met een huur hoger dan €1.053 is in Amstelveen 17%, dat is hoger dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (beide 9%).

Ook recent verhuisde huishoudens gingen in Amstelveen verhoudingsgewijs vaak in dure huur wonen (43% versus 17% dure huur aanwezig in de woningvoorraad).

Kerncijfers Amstelveen, 2021

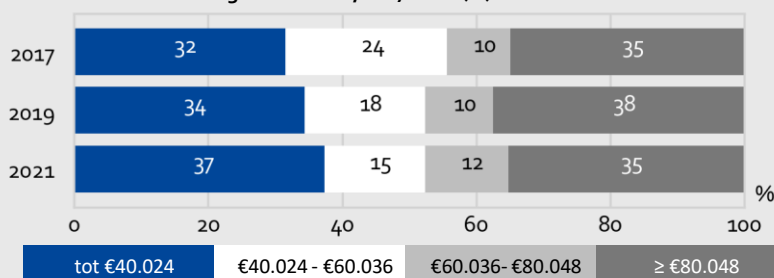
	Amstelveen	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	43.004	158.349	1.203.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	42.251	155.781	1.173.953
eengezinswoningen	53%	67%	48%
alleenwonenden	34%	30%	39%
stel zonder kinderen	25%	27%	26%
eenoudergezin	8%	9%	9%
stel met kinderen	30%	32%	25%
18-34 jaar	17%	16%	20%
35-54 jaar	35%	35%	36%
55-75 jaar	36%	37%	35%
75 jaar en ouder	11%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	20%	18%	24%
inkomens v.a. hts-grens tot €40.024	17%	17%	18%
laagste middeninkomens €40.024- €44.635	3%	4%	4%
lagere middeninkomens €44.635- €50.030	3%	3%	3%
middeninkomens €50.030- €60.036	9%	10%	9%
hogere inkomens €60.036- €80.048	12%	15%	13%
hoogste inkomens > €80.048	35%	34%	28%
sociale huur, corporatie tot €752	23%	21%	30%
sociale huur, particulier tot €752	4%	4%	7%
middeldure huur €752- €1.053	8%	7%	7%
dure huur €1.053 en meer	17%	9%	9%
koopwoning WOZ < €188.000	0%	0%	1%
koopwoning WOZ €188.000- €296.000	2%	5%	12%
koopwoning WOZ €296.000- €438.000	12%	27%	17%
koopwoning WOZ > €438.000	33%	25%	17%

*eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200.

Verdeling inkomens

Het aandeel lage inkomens in Amstelveen is de afgelopen jaren toegenomen; 37% van de huishoudens heeft in 2021 een inkomen tot €40.024. In 2017 was dit nog 32%. Het aandeel met een inkomen tussen €40.024-€60.036 is daarentegen juist afgenomen.

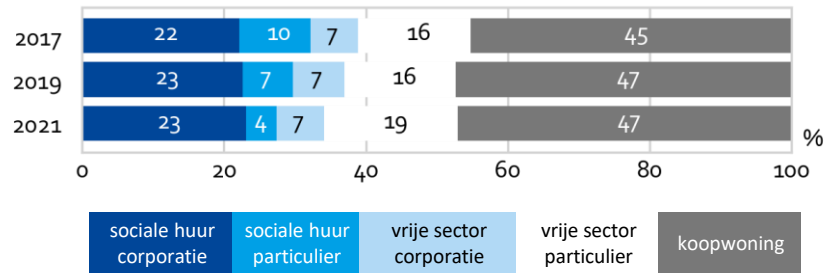
Inkomensverdeling Amstelveen, 2017-2021 (%)



Samenstelling woningvoorraad

In Amstelveen bestaat de woningvoorraad voor 47% uit koopwoningen en dit aandeel blijft relatief stabiel. Van de woningvoorraad in Amstelveen is 27% een sociale huurwoning. Het aandeel sociale huurwoningen in het particuliere segment is afgenomen van 10% naar 4% tussen 2017 en 2021. In de vrije sector is het aandeel particuliere huurwoningen juist gestegen en bedraagt 19% in 2021.

Samenstelling woningvoorraad Amstelveen, 2017-2021 (%)



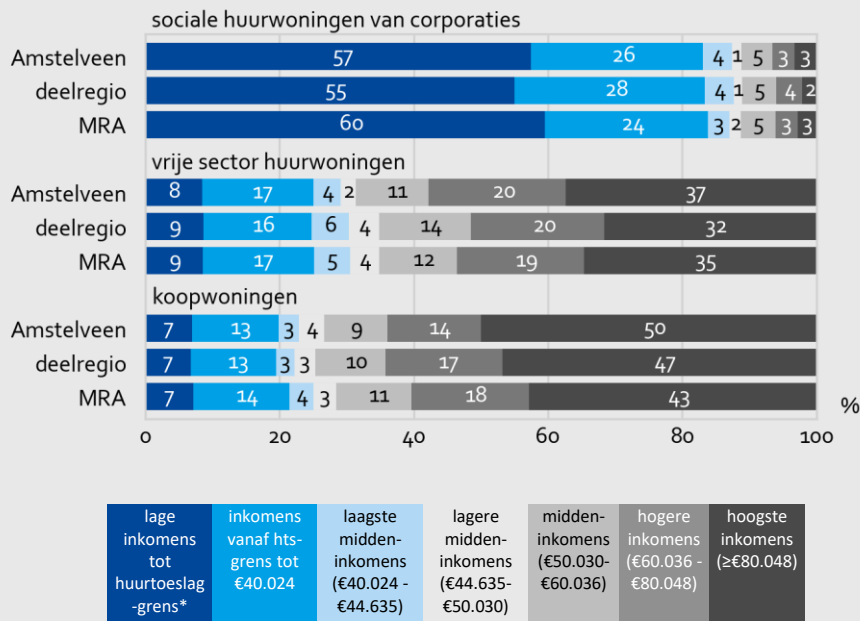
Bewoning sociale huur, vrije sector en koopvoorraad

De sociale huur van corporaties wordt voor 83% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €40.024. Dit is vergelijkbaar met de deelregio en gemiddeld in de MRA (84%).

In de vrije sector wonen juist veel huishoudens met een hoog inkomen; 57% heeft een inkomen hoger dan €60.036, dit aandeel is hoger dan in de deelregio (52%) en gemiddeld in de MRA (54%).

In de koopwoningen in Amstelveen wonen relatief vaker huishoudens met inkomen boven de €80.048 (50%) vergeleken met de deelregio (47%) en gemiddeld in de MRA (43%).

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2021 (%)



*eenpersoonshuishoudens: €23.725
meerpersoonshuishoudens: €32.200

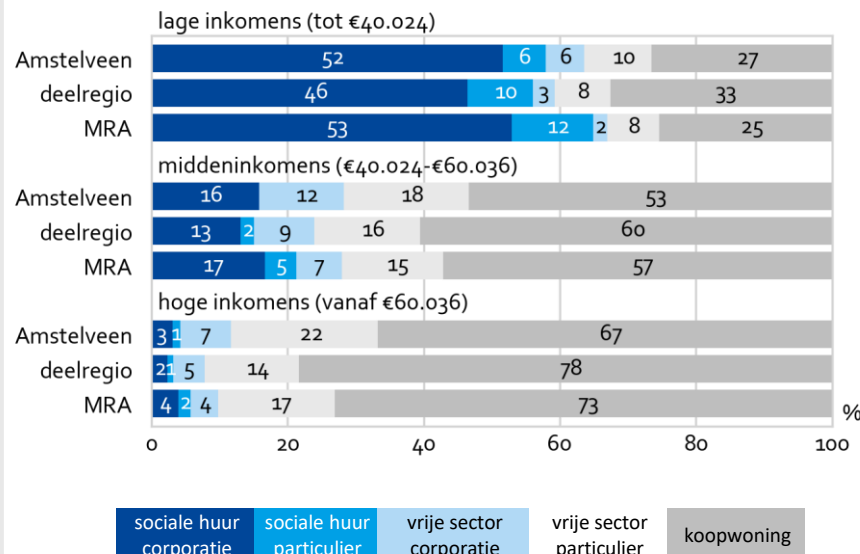
Woonsituatie lage, midden en hoge inkomens

Huishoudens met een laag inkomen wonen in Amstelveen relatief vaak in een vrije sector woning (16% versus 11% in de deelregio en 10% gemiddeld in de MRA). Het grootste deel van de lage inkomens woont in een sociale huurwoning 58% en ongeveer een kwart (27%) woont in een koopwoning.

Huishoudens met een middeninkomen wonen relatief minder vaak in een koopwoning in Amstelveen (53%) dan in de deelregio (60%) en gemiddeld in de MRA (57%). Het aandeel dat in de vrije sector huurt is juist relatief hoger.

Ook huishoudens met een hoog inkomen wonen relatief minder vaak in een koopwoning en vaker in een vrije sector woning dan in de deelregio en gemiddeld in de MRA.

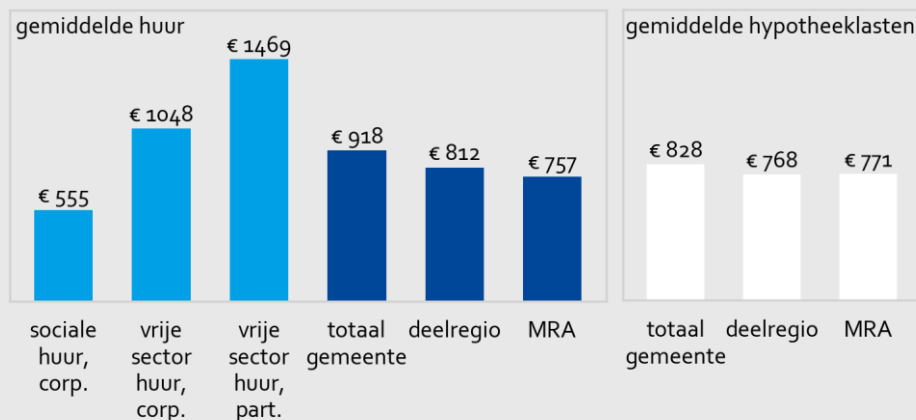
Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2021 (%)



Betaalbaarheid

In Amstelveen betalen huurders gemiddeld €918 aan kale huur per maand. Dat is behoorlijk meer dan gemiddeld in de regio en de MRA. Recent verhuisde huurders betalen gemiddeld €1.212. Na aftrek van de huurtoeslag, zijn bewoners gemiddeld 30% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA:30%). Woningeigenaren betalen in Amstelveen gemiddeld €828 per maand aan bruto hypotheeklasten. Na belastingaftrek zijn zij 16% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, dat is gelijk aan het gemiddelde in de deelregio en de MRA.

Gemiddelde huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2021 (€)



Verhuizingen*

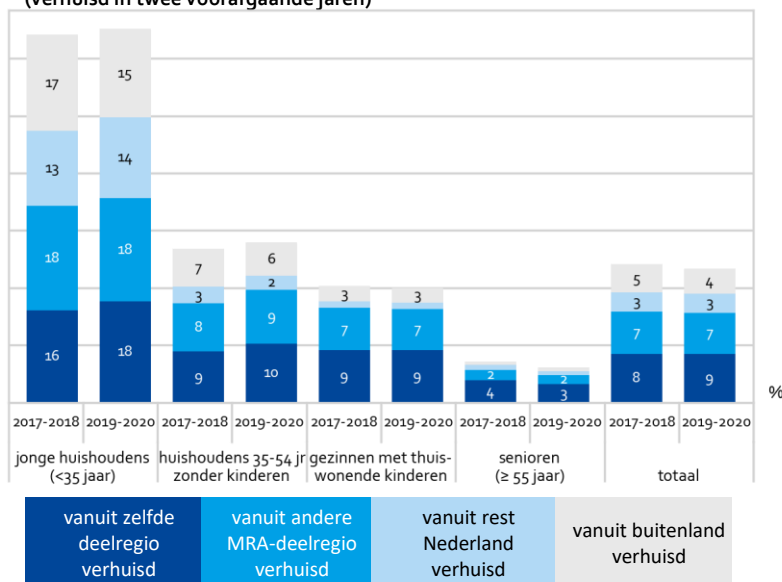
In de periode 2019-2020 zijn 10.000 huishoudens in of naar Amstelveen verhuisd. Dat is 23% van alle huishoudens. Dit aandeel is vergelijkbaar met 2017-2018 (24%). Er verhuisden relatief meer jonge huishoudens (jonger dan 35 jaar), terwijl gezinnen en senioren juist wat minder vaak recent verhuisd zijn.

Het aantal starters is gelijk gebleven. In 2019-2020 zijn er in totaal 1.390 starters onder de recent verhuisden, in 2017-2018 waren dit er evenveel.

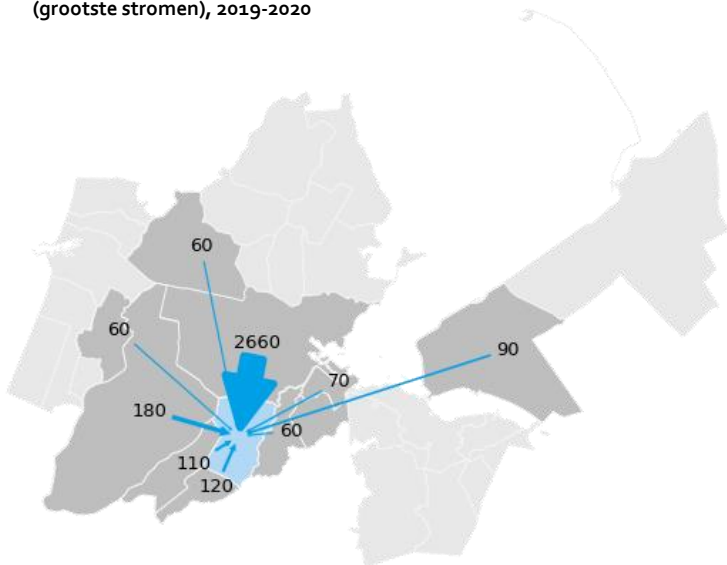
De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Amsterdam, Haarlemmermeer, Uithoorn en Aalsmeer.

*Bron: CBS/bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Amstelveen naar huishoudenstypen, 2017-2020 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Amstelveen (grootste stromen), 2019-2020



Verhuisstromen van en naar Amstelveen, 2019-2020

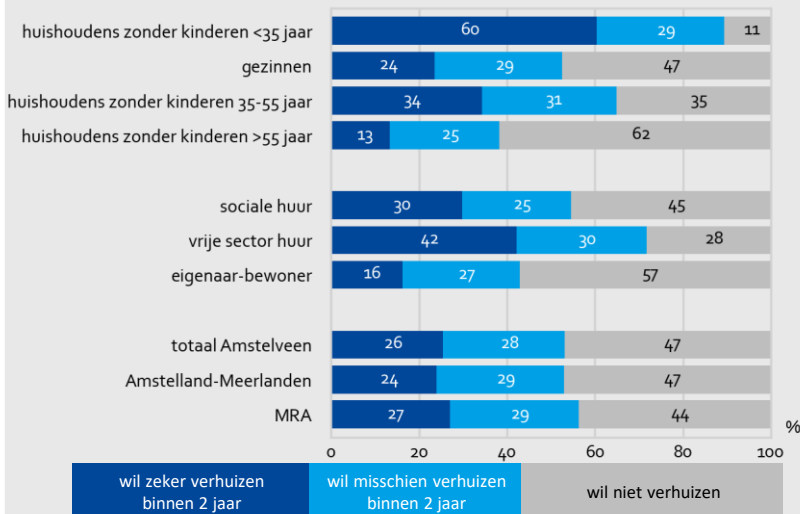
Stroom	2019-2020	2017-2018
binnen Amstelveen:	+ 3.120	+ 3.090
vanuit overig MRA naar Amstelveen:	+ 3.660	+ 3.780
van buiten de MRA naar Amstelveen:	+ 1.420	+ 1.460
vanuit buitenland naar Amstelveen:	+ 1.900	+ 2.130
naar Amsterdam:	- 2.510	- 3.090
vanuit Amsterdam:	+ 2.660	+ 2.770
naar Haarlemmermeer:	- 280	- 210
vanuit Haarlemmermeer:	+ 180	+ 230
naar Uithoorn:	- 440	- 350
vanuit Uithoorn:	+ 120	+ 120
naar Aalsmeer:	- 260	- 210
vanuit Aalsmeer:	+ 110	+ 100

Verhuisgeneidheid

Van de huishoudens in Amstelveen heeft 53% verhuisplannen; 26% wil zeker verhuizen, 28% misschien. De verhuisgeneidheid is vergelijkbaar met gemiddeld in Amstelland-Meerlanden en iets lager dan in de MRA. Huishoudens jonger dan 35 jaar zonder kinderen willen het vaakst verhuizen, gevolgd door 35-55 jarige huishoudens zonder kinderen. Onder gezinnen en stellen ouder dan 55 jaar is de verhuisgeneidheid lager.

Huurders zijn vaker verhuisgeneigd dan eigenaar-bewoners, vooral huurders van een vrije sectorwoning; 42% van deze groep wil zeker binnen twee jaar verhuizen.

Verhuisgeneidheid doorstromende huishoudens Amstelveen, naar huishoudentype en woonsituatie, 2021 (%)



Verhuishwensen

De meeste huishoudens in Amstelveen die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (63%) en ongeveer een derde wil buiten Amstelland-Meerlanden gaan wonen. Door deze groep wordt Haarlem, Hilversum en buiten de MRA het meest genoemd als mogelijke woonplaats.

In totaal hebben ongeveer 18.700 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Amstelveen. Daarvan wonen er 12.800 in de gemeente zelf en 5.900 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief.

Verhuishwensen Amstelveen, 2021

	abs.	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Amstelveen naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	12.800	63
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	500	3
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	6.900	34
Waar wonen huishoudens die naar Amstelveen willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	12.800	68
buiten de gemeente	5.900	32
totaal	18.700	100

Woonwensen

Van de huishoudens die in of naar Amstelveen willen verhuizen, zoekt bijna de helft een meergezinswoning (48%). Ruim een kwart geeft de voorkeur aan een eengezinswoning en 24% oriënteert zich op beide woningtypen.

Men zoekt vaak een koopwoning (57%) en dan vaak in het duurste segment van meer dan €438.000 (28%).

Ongeveer de helft (49%) zoekt een woning met een woonoppervlak tussen de 60-100 m². 37% wil een woning groter dan 100 m².

De meerderheid wil graag een tuin (53%) bij de woning en 23% een werkruimte.

Van de huishoudens die in of naar Amstelveen willen verhuizen is 38% op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

Wat zijn de woonwensen van huishoudens die naar Amstelveen willen verhuizen?

	%
eengezinswoning	28%
meergezinswoning	48%
beide	24%
Huur	
soziale huur huur tot €752	26%
middeldure huur €752- €1.053	11%
dure huur €1.053 en meer	5%
Koop	
koopwoning WOZ < €188.000	2%
koopwoning WOZ €188.000- €296.000	6%
koopwoning WOZ €296.000- €438.000	21%
koopwoning WOZ > €438.000	28%
Woonoppervlak	
woonoppervlak tot 60 m ²	14%
woonoppervlak 60- 100 m ²	49%
woonoppervlak > 100 m ²	37%
tuin	53%
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	38%
werkruimte	23%

Gewenste woonmilieu

Huishoudens die in of naar Amstelveen willen verhuizen zijn vooral op zoek naar een woonmilieu nabij het centrum van een stad (rustig stedelijk: 24%). Dat is vaker dan gemiddeld onder woningzoekenden in de regio Amstelland-Meerlanden en in de MRA (beide 20%).

Verder zoeken huishoudens die in Amstelveen willen wonen vaak naar een buurt met vooral appartementen ('wonen-winkels-werken', 21%). In 2019 gaf 20% dit aan. Gemiddeld zijn de huishoudens die in de deelregio Amstelland-Meerlanden en in de MRA willen wonen hier minder naar op zoek (respectievelijk 15% en 14%).

Op een gedeelde derde plek staat bij woningzoekenden die in Amstelveen willen wonen een ruim woonmilieu of een woonwijk (beiden 18%). Het aandeel woningzoekenden die willen wonen in een ruim woonmilieu is gedaald ten opzichte van 2019; toen was dit nog 24%.

Gewenste woonmilieu huishoudens die binnen of naar gemeente willen verhuizen, 2021



rustig stedelijk (24%) buurt waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum



wonen-winkels-werken (21%) buurt met vooral appartementen, dichtbij wijkwinkelcentrum



landelijk, ruim of recreatief (18%) landelijk gebied of vrijstaande woningen op grote kavels, eventueel met recreatieve voorzieningen



woonwijk (18%) wijk waar vooral gewoond wordt, met voornamelijk eengezinswoningen



gevarieerd (15%) historisch gevarieerde laagbouw, in of bij het centrum van een stad of dorp



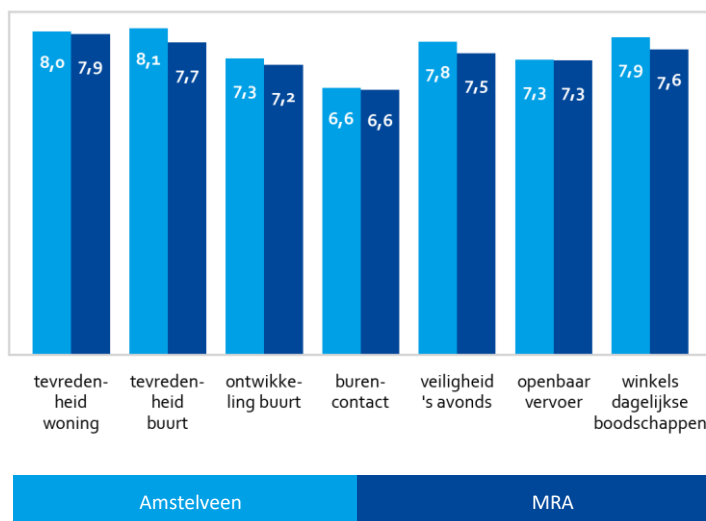
grootstedelijk (4%) centrum van een grote stad met winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren

Prettig wonen

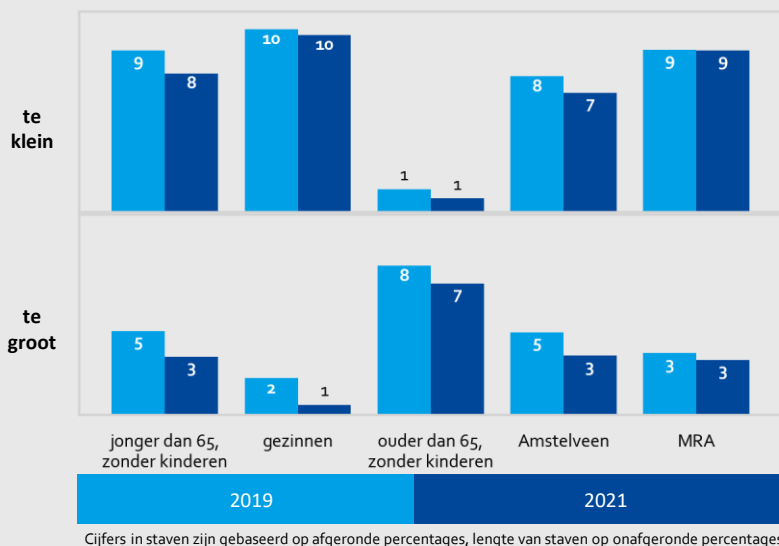
In de figuur hiernaast staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Amstelveen geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt.

Over de buurt zijn Amstelveeners gemiddeld zeer tevreden (8,1). Dit is hoger dan gemiddeld in de MRA. Ook de veiligheid 's avonds (7,8 vs. 7,5) en het aanbod van winkels voor dagelijkse boodschappen (7,9 vs. 7,6) krijgt een hoger cijfer in Amstelveen ten opzichte van gemiddelde in de MRA. De mate van contact met burens krijgt het laagste cijfer (6,6), vooral in de wijk Oud-Zuid (6,4).

Leefbaarheidscijfers Amstelveen, 2021 (rapportcijfer 1-10)



Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2021 (%)



Passend wonen

Van de Amstelveense huishoudens vindt 7% de eigen woning te klein en vindt 3% de woning te groot. Dit aandeel is in beide gevallen gedaald ten opzichte van 2019; toen vond 8% de woning te klein en 5% de woning te groot. In de MRA vinden huishoudens hun woning vaker te klein (9%).

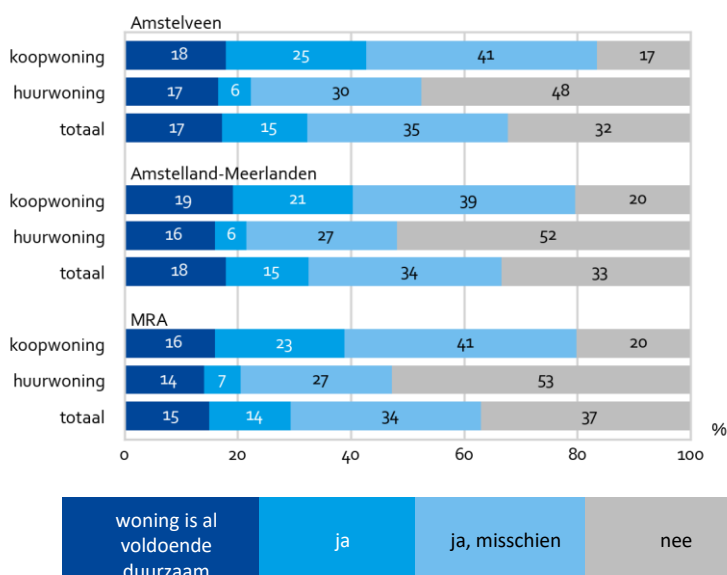
Gezinnen vinden hun woning het vaakst te klein (10%) en het minst vaak te groot. Het omgekeerde zien we bij huishoudens ouder dan 65 jaar; zij vinden hun woning het minst vaak te klein (1%) en het vaakst te groot (7%).

Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Amstelveen zijn vaker dan gemiddeld in de MRA bereid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen. 32% is niet bereid tegenover 37% gemiddeld in de MRA. Ook geeft in Amstelveen een wat groter deel van de huishoudens aan dat de woning al voldoende duurzaam is (17% versus 15% in de MRA).

Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Van de bewoners van een koopwoning is 17% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, onder huurders is dit 48%.

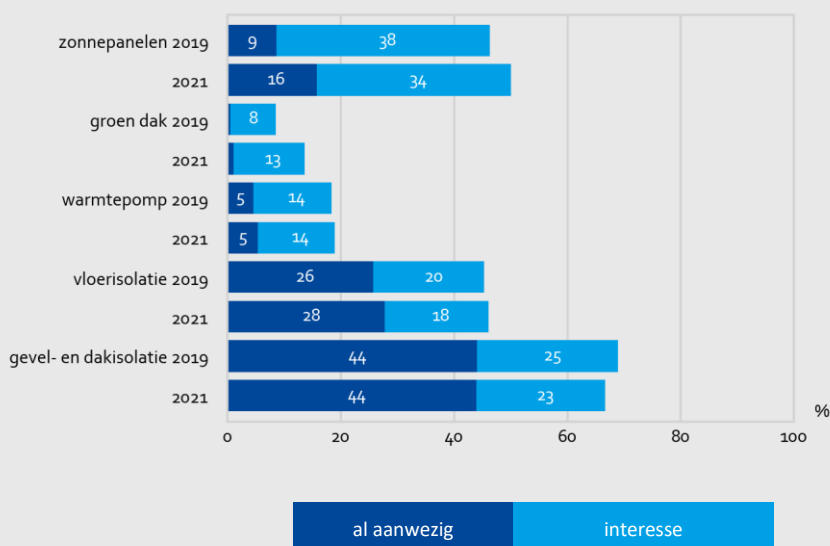
Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2021 (%)



Verduurzaming woning

Het aandeel huishoudens dat aangeeft over zonnepanelen te beschikken is in Amstelveen gestegen van 9% in 2019 naar 16% in 2021. Daarnaast heeft nog 34% interesse in deze vorm van verduurzaming. De interesse in een groen dak is gestegen van 8% in 2019 naar 13% in 2021. Verder geeft een klein deel van de huishoudens aan een warmtepomp te hebben (5%), maar een veel grotere groep heeft daarin interesse (14%). Een grote groep van de huishoudens geeft aan dat de gevel en het dak van de woning geïsoleerd zijn (44%). Ruim een kwart van de huishoudens geeft aan vloerisolatie te hebben.

Interesse in verdere verduurzaming van de woning, Amstelveen, 2019-2021 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2021. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2021. Alle publicaties van WiMRA 2021 zullen verschijnen op:

<https://onderzoek.amsterdam.nl/dossier/wimra>

Respons in Amstelveen

In Amstelveen hebben er 1.604 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 306 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. 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 (PWNR).

Colofon

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

Auteurs

Hester Booi en Soufyan Ahamiane
e-mail: h.booi@amsterdam.nl