



Ouder-Amstel in het kort

In Ouder-Amstel wonen 6.374 huishoudens. Er wonen wat meer alleenwonenden dan in de deelregio (33% versus 30%) maar minder dan gemiddeld in de MRA (39%). Daarnaast wonen er wat meer stellen zonder kinderen (29%) dan gemiddeld in de deelregio (27%).

De inwoners van de gemeente zijn veelal wat ouder dan gemiddeld in deelregio en de MRA. In Ouder-Amstel is ruim de helft (52%) van de huishoudens 55-plus (MRA: 44%).

Huishoudens in Ouder-Amstel behoren, net als gemiddeld in de deelregio, relatief vaak tot de hoogste inkomens: 36% heeft een inkomen boven de €80.048 (MRA: 28%). Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de grens voor sociale huur is met 37% wat hoger dan gemiddeld in de deelregio (35%) maar lager dan in de MRA (42%). In de gemeente heeft 18% van de huishoudens een middeninkomen, gemiddeld in de MRA gaat het om 16%.

Ruim de helft (55%) van de woningvoorraad is een koopwoning. Het aandeel ligt wat lager dan gemiddeld in de deelregio (58%) maar hoger dan in de MRA (48%¹). De nadruk ligt in Ouder-Amstel op het dure segment: 44% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde van meer dan €438.000 (MRA: 17%). Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 27% nabij het gemiddelde in de MRA (30%). In Ouder-Amstel is 57% van woningen een eengezinswoning, in de deelregio gaat het om 67%. Recent verhuisden in Ouder-Amstel betrokken relatief vaak een dure huurwoning (27%, versus 6% aanwezig in de woningvoorraad). Koopwoningen werden verhoudingsgewijs juist weinig betrokken (32%, versus 55% aanwezig in de woningvoorraad).

¹) Verschillen tussen percentages in de tekst en in de tabel worden veroorzaakt door afrondingen

Kerncijfers Ouder-Amstel, 2021

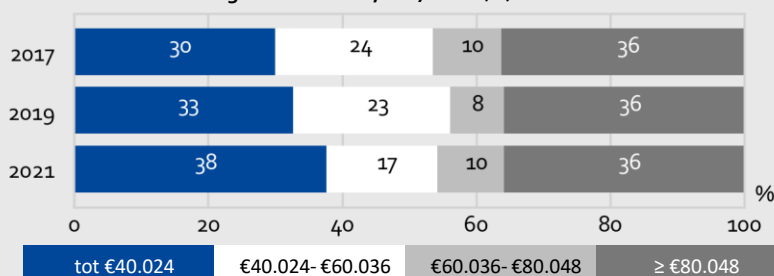
	Ouder-Amstel	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	6.374	158.349	1.203.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	6.301	155.781	1.173.953
eengezinswoningen	57%	67%	48%
alleenwonenden	33%	30%	39%
stel zonder kinderen	29%	27%	26%
eenoudergezin	9%	9%	9%
stel met kinderen	29%	32%	25%
18-34 jaar	15%	16%	20%
35-54 jaar	33%	35%	36%
55-75 jaar	41%	37%	35%
75 jaar en ouder	11%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	19%	18%	24%
inkomens v.a. hts-grens tot €40.024	18%	17%	18%
laagste middeninkomens €40.024- €44.635	5%	4%	4%
lagere middeninkomens €44.635- €50.030	3%	3%	3%
middeninkomens €50.030- €60.036	10%	10%	9%
hogere inkomens €60.036- €80.048	10%	15%	13%
hoogste inkomens > €80.048	36%	34%	28%
sociale huur, corporatie tot €752	27%	21%	30%
sociale huur, particulier tot €752	6%	4%	7%
middeldure huur €752- €1.053	6%	7%	7%
dure huur €1.053 en meer	6%	9%	9%
koopwoning WOZ < €188.000	05	0%	1%
koopwoning WOZ €188.000- €296.000	2%	5%	12%
koopwoning WOZ €296.000- €438.000	9%	27%	17%
koopwoning WOZ > €438.000	44%	25%	17%

*eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200.

Verdeling inkomens

In Ouder-Amstel is het aandeel huishoudens met een inkomen tot €40.024 verder toegenomen naar 38%. De groep middeninkomens is geslonken van 23% in 2019 naar 17% in 2021. Het aandeel hoge inkomens in de gemeente is stabiel.

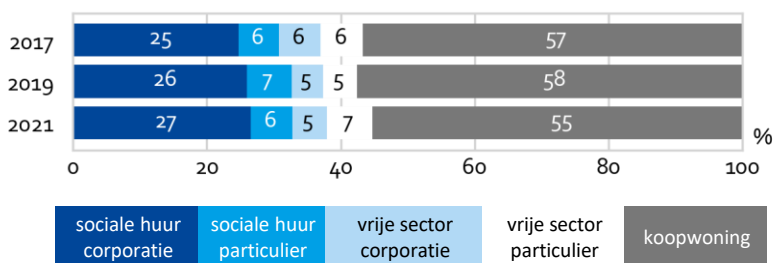
Inkomensverdeling Ouder-Amstel, 2017-2021 (%)



Samenstelling woningvoorraad

In Ouder-Amstel is de samenstelling van de woningvoorraad tamelijk stabiel. Het aandeel koopwoningen is afgenomen van 58% naar 55% tussen 2019 en 2021. Het aandeel huurwoningen in de vrije sector van particulieren komt in 2021 met 7% wat hoger uit dan in 2019 (5%).

Samenstelling woningvoorraad Ouder-Amstel, 2017-2021 (%)

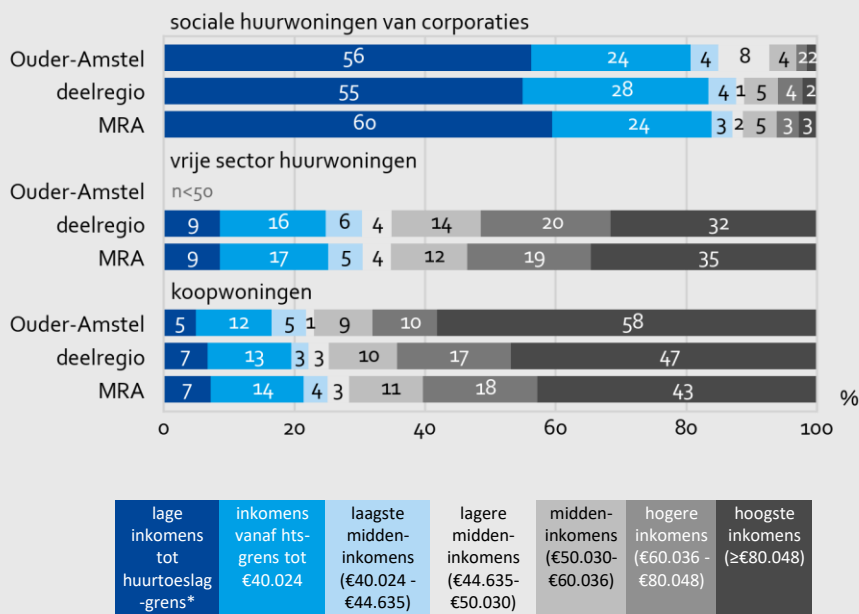


Bewoning sociale huur, vrije sector en koopvoorraad

De sociale huur van corporaties wordt voor 80% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €40.024. Dat is wat minder vaak dan gemiddeld in de MRA (84%). Er wonen in Ouder-Amstel in dit segment wat vaker huishoudens met een inkomen tussen €44.635-€50.030 (8%) vergeleken met gemiddeld in de deelregio en de MRA (3%). Het aantal respondenten in de vrije sector is te klein om een inkomensverdeling van de bewoners te kunnen geven. In de koopwoningen in Ouder-Amstel wonen relatief vaak huishoudens met een hoog inkomen: 68% heeft een inkomen boven de €60.036 (MRA: 61%)

*eenpersoonshuishoudens: €23.725
meerpersoonshuishoudens: €32.200

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2021 (%)



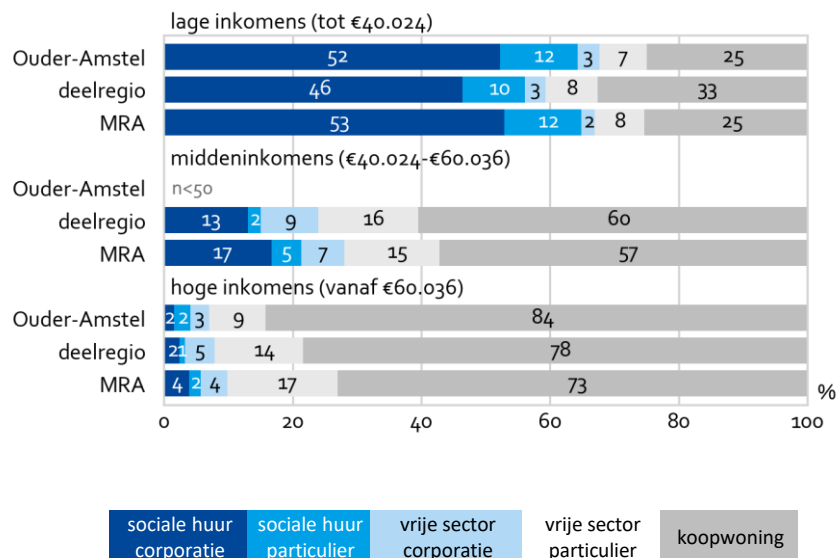
Woonsituatie lage, midden en hoge inkomens

Van de huishoudens met een laag inkomen in Ouder-Amstel woont 64% in een sociale huurwoning. Dat is vergelijkbaar met gemiddeld in de MRA en meer dan in de deelregio (56%).

Het aantal respondenten met een middeninkomen is te klein om hun woonsituatie te bespreken.

Het grootste deel van de hoge inkomens in Ouder-Amstel is eigenaar-bewoner (84%). Het koopwoningbezit onder hoge inkomens ligt daarmee hoger dan gemiddeld in de deelregio (78%) en de MRA (73%).

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

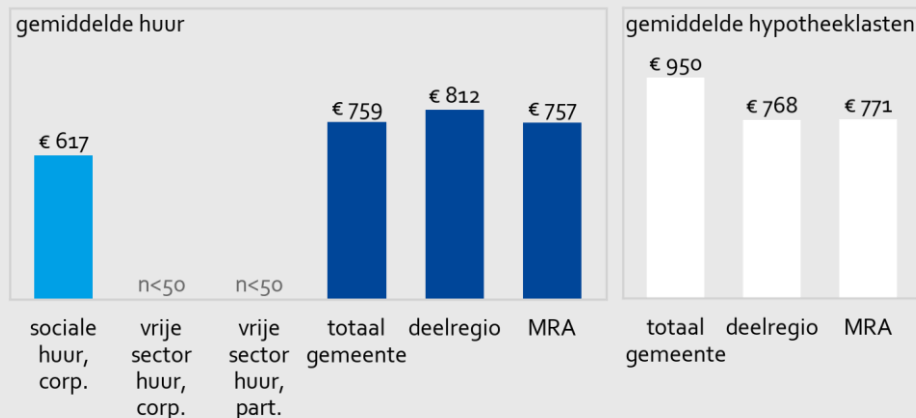


Betaalbaarheid

Huurders in Ouder-Amstel betalen gemiddeld €759 aan kale huur per maand. Dat is vergelijkbaar met de gemiddelde huur in de MRA. Huurders zijn, na aftrek van de huurtoeslag, gemiddeld 30% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA:30%).

In Ouder-Amstel betalen woningeigenaren gemiddeld €950 aan bruto hypotheeklasten per maand. Zij zijn na belastingaftrek 17% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, gemiddeld in de MRA is dit 16%.

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



Verhuizingen*

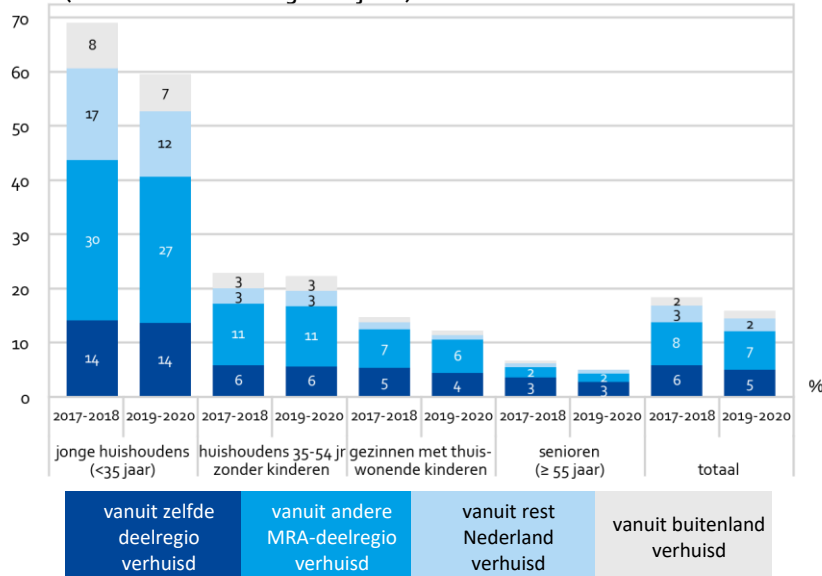
In de periode 2019-2020 zijn 200 huishoudens in of naar Ouder-Amstel verhuisd. Dat is 16% van alle huishoudens. Dit aandeel is afgenomen ten opzichte van 2017-2018 (18%). De afname zit vooral in het teruglopen van de verhuizingen van jonge huishoudens zonder kinderen. Deze huishoudens kwamen minder vaak vanuit een andere MRA-deelregio en vanuit de rest van Nederland of het buitenland in Ouder-Amstel wonen. Daarnaast verhuisden er minder gezinnen in of naar Ouder-Amstel.

Het aantal starters is dan ook afgenomen. In 2019-2020 zijn er in totaal 160 starters onder de recent verhuisden, in 2017-2018 waren dit er 190.

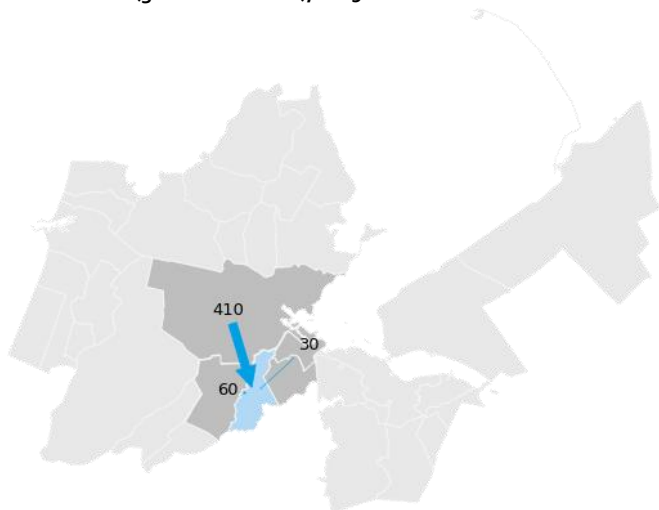
De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Amsterdam, Amstelveen, Diemen en Almere.

*Bron: CBS/bewerking OIS

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



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



Verhuisstromen van en naar Ouder-Amstel, 2019-2020

Stroom	2019-2020	2017-2018
binnen Ouder-Amstel:	+ 200	+ 230
vanuit overig MRA naar Ouder-Amstel:	+ 580	+ 630
van buiten MRA naar Ouder-Amstel:	+ 150	+ 190
vanuit buitenland naar Ouder-Amstel:	+ 90	+ 100

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar Amsterdam:	- 300	- 250
vanuit Amsterdam:	+ 410	+ 430
naar Amstelveen:	- 60	- 70
vanuit Amstelveen:	+ 60	+ 60
naar Diemen:	- 40	- 40
vanuit Diemen:	+ 30	+ 40
naar Almere:	- 30	- 30
vanuit Almere:	+ 20	+ 20

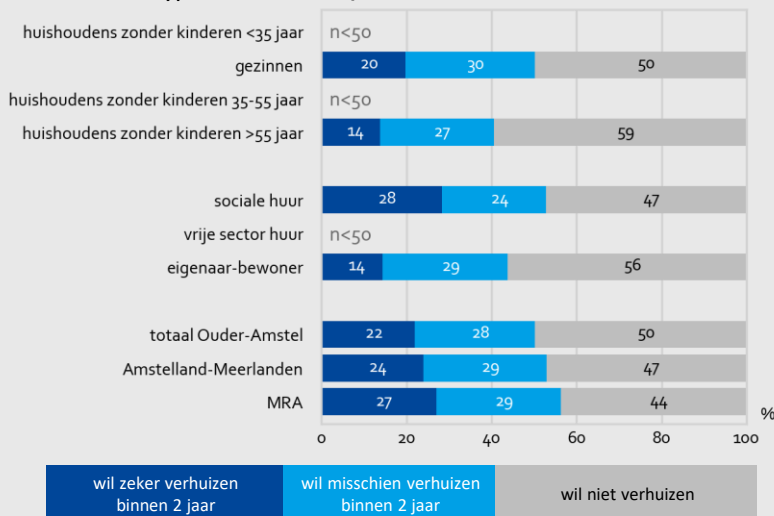
Verhuisgeneidheid

Huishoudens in Ouder-Amstel hebben wat minder vaak verhuisplannen dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. Van de zelfstandige huishoudens in Ouder-Amstel wil 22% zeker verhuizen de komende twee jaar, in Amstelland-Meerlanden ligt dit aandeel op 24% (MRA: 27%).

Van de gezinnen in Ouder-Amstel heeft de helft verhuisplannen. Huishoudens boven de 55 jaar zonder kinderen willen minder vaak verhuizen (41%).

Huurders hebben vaker verhuisplannen dan woningeigenaren. Van de sociale huurders wil 53% zeker of misschien verhuizen, bij de kopers gaat het om 43%.

Verhuisgeneidheid doorstromende huishoudens Ouder-Amstel, naar huishoudentype en woonsituatie, 2021 (%)



Verhuiswensen

Rond de helft van de huishoudens in Ouder-Amstel die willen verhuizen, wil in de eigen gemeente blijven (53%). Vier op de tien willen buiten Amstelland-Meerlanden gaan wonen. De groep die weg wil uit Ouder-Amstel heeft vooral veel interesse in Amsterdam, Amstelveen en elders in Nederland buiten de MRA als mogelijke woonplek.

In totaal hebben ongeveer 1.800 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Ouder-Amstel. Daarvan wonen er 1.500 in de gemeente zelf en 300 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief.

Verhuiswensen Ouder-Amstel, 2021

	abs.	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Ouder-Amstel naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	1.500	53
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	200	8
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	1.100	39
Waar wonen huishoudens die naar Ouder-Amstel willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	1.500	83
buiten de gemeente	300	17
totaal	1.800	100

Woonwensen

Van de huishoudens die in of naar Ouder-Amstel willen verhuizen, zoekt 32% een eengezinswoning, 38% geeft de voorkeur aan een meergezinswoning en 30% oriënteert zich op beide woningtypen.

Men zoekt vaak een koopwoning (66%) en dan vaak in het duurste segment van meer dan €438.000 (39%). Twee van de tien verhuisgeneigde huishoudens die in Ouder-Amstel willen wonen, geven de voorkeur aan een sociale huurwoning.

Ruim de helft (52%) wil graag een woonoppervlak van 60-100 m², 43% wil graag een woning van minstens 100 m².

De huishoudens die interesse hebben om in of naar Ouder-Amstel te verhuizen, willen vaak een tuin bij de woning (61%) en 23% wil graag een werkruimte. Rond een derde zoekt een woning die gelijkvloers is.

Wat zijn woonwensen van huishoudens die naar Ouder-Amstel willen verhuizen?

	%
eengezinswoning	32
meergezinswoning	38
beide	30
soziale huur huur tot €752 	
	19
middeldure huur €752- €1.053 	
	10
dure huur €1.053 en meer 	
	6
koopwoning < €188.000 	
	3
koopwoning €188.000- €296.000 	
	1
koopwoning €296.000- €438.000 	
	23
koopwoning > €438.000 	
	39
woonoppervlak tot 60 m²	
	5
woonoppervlak 60- 100 m²	
	52
woonoppervlak > 100 m²	
	43
tuin	
	61
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	
	34
werkruimte	
	23

Gewenste woonmilieu

Huishoudens die in of naar Ouder-Amstel willen verhuizen, zijn vaak op zoek naar een gevarieerd woonmilieu (29%). Dat is vaker dan gemiddeld onder woningzoekenden in Amstelland-Meerlanden (14%) en de MRA (15%). Daarnaast zijn de woonmilieus waar veel ruimte aanwezig is (24%) populair onder huishoudens die in of naar Ouder-Amstel willen verhuizen. Die interesse is vergelijkbaar met gemiddeld onder woningzoekenden in de regio en de MRA (25%).

Ten opzichte van 2019 is de interesse in het gevarieerde woonmilieu toegenomen onder woningzoekenden in Ouder-Amstel (van 21% naar 29%). De interesse in het woonmilieu wonen-winkels-werken is afgenomen (van 23% naar 8%).

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



gevarieerd (29%) historisch gevarieerde laagbouw, in of bij het centrum van een stad of dorp



landelijk, ruim of recreatief (24%) landelijk gebied of vrijstaande woningen op grote kavels, eventueel met recreatieve voorzieningen



rustig stedelijk (18%) buurt waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum



woonwijk (17%) wijk waar vooral gewoond wordt, met voornamelijk eengezinswoningen



wonen-winkels-werken (8%) buurt met vooral appartementen, dichtbij wijkwinkelcentrum



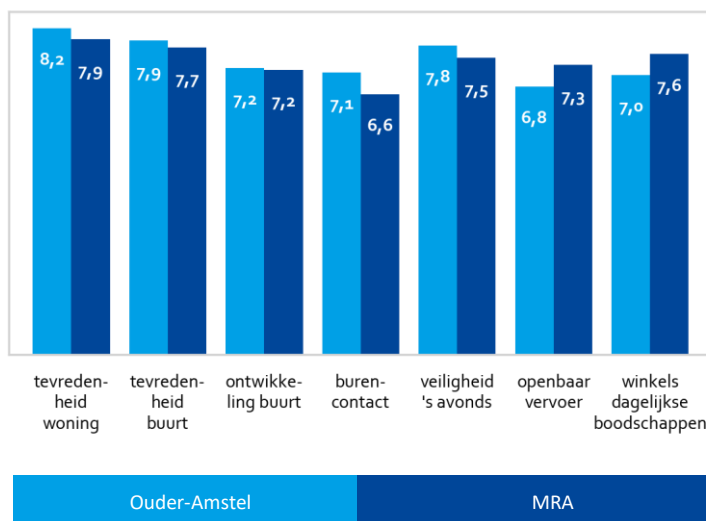
grootstedelijk (4%) centrum van een grote stad met winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren

Prettig wonen

In de figuur hiernaast staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van 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 (8,2). Bewoners hebben bovengemiddeld vaak burenccontact. Ze zijn daarnaast wat meer tevreden over de buurt en over de veiligheid 's avonds. De tevredenheid met het aanbod van openbaar vervoer en het aanbod van winkels voor dagelijks boodschappen ligt echter onder het gemiddelde van de MRA. Met name in Ouderkerk is men minder tevreden met het openbaar vervoer (6,1). In Duivendrecht is de tevredenheid met het aanbod van winkels voor dagelijkse boodschappen gemiddeld het laagst (6,6).

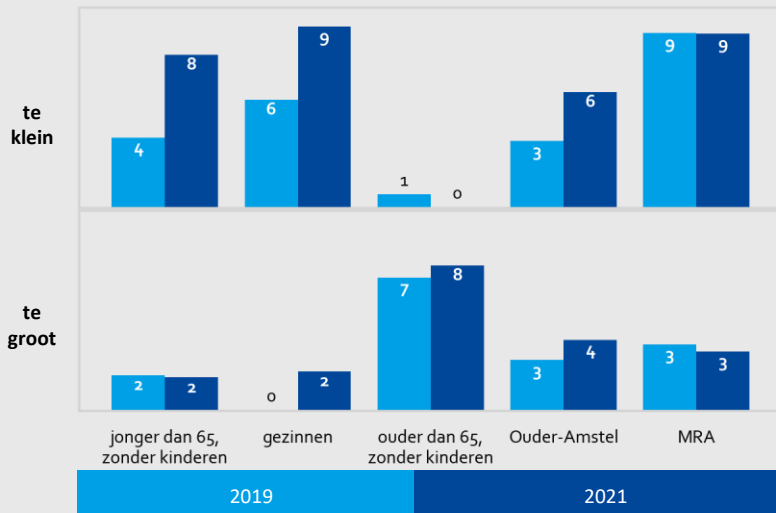
Leefbaarheidscijfers Ouder-Amstel, 2021 (rapportcijfer 1-10)



Passend wonen

In Ouder-Amstel vindt 6% van de huishoudens de woning te klein. Dat aandeel is toegenomen ten opzichte van 2019 (3%) maar ligt lager dan gemiddeld in de MRA (9%). Zowel gezinnen als huishoudens onder 65 jaar zonder kinderen geven vaker aan dat ze de woning te klein vinden.

Het aandeel huishoudens dat de woning als te groot bestempeld ligt lager (4%). Het aandeel is wel licht toegenomen in vergelijking met 2019 (3%) en is nu hoger dan gemiddeld in de MRA (3%). Het zijn vooral huishoudens ouder dan 65 jaar zonder kinderen die aangeven dat de woning te groot is (8%).



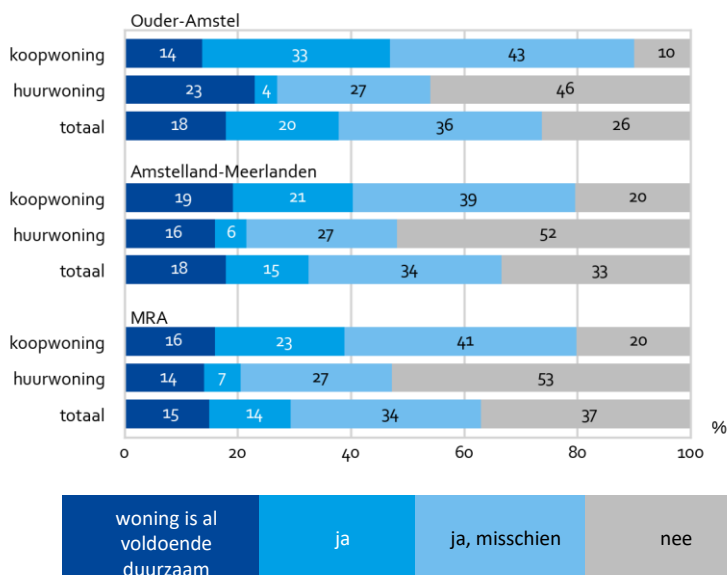
Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages, lengte van staven op onafgeronde percentages.

Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Ouder-Amstel zijn vaker dan gemiddeld in de deelregio bereid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen; 20% is hiertoe bereid en 36% is misschien bereid. In Amstelland-Meerlanden gaat het om 15% (bereid) en 34% (misschien bereid). In Ouder-Amstel geeft een wat groter deel van de huishoudens aan dat de woning al voldoende duurzaam is dan gemiddeld in de MRA (18% versus 15%).

Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Dit patroon is in Ouder-Amstel en Amstelland-Meerlanden vergelijkbaar met de MRA. Van de bewoners van een koopwoning is 10% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, onder huurders is dit 46%.

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



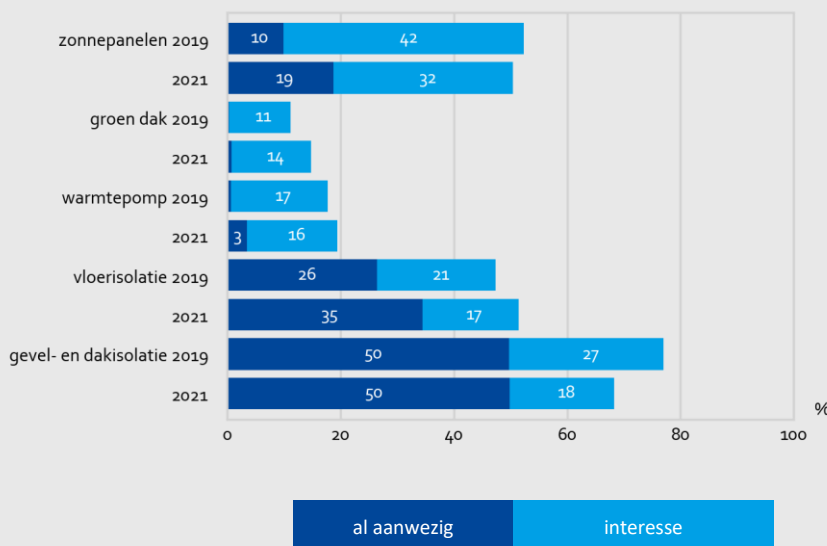
Verduurzaming woning

In 2021 geeft ongeveer 19% van de huishoudens in Ouder-Amstel aan zonnepanelen op de woning te hebben, in 2019 ging het nog om 10%. Daarnaast heeft 32% interesse in de aanschaf van zonnepanelen.

De interesse in een groen dak is toegenomen (14%). Bewoners geven vaker aan dat zij een warmtepomp hebben (3%), 16% is hierin geïnteresseerd. Ook geven bewoners vaker aan dat er vloerisolatie aanwezig is (van 26% naar 35%).

De bewoners geven even vaak als in 2019 aan dat er dak- en gevelisolatie aanwezig is (50%). De interesse hierin is getemperd.

Interesse in verdere verduurzaming van de woning, Ouder-Amstel, 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 Ouder-Amstel

In Ouder-Amstel hebben er 418 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 89 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 Laura de Graaff
e-mail: h.booi@amsterdam.nl