



Uithoorn in het kort

Uithoorn telt in totaal 13.126 huishoudens. Er wonen in Uithoorn verhoudingsgewijs minder alleenwonenden (28%) dan gemiddeld in de deelregio (30%) en in de MRA (39%). Daarnaast wonen er in Uithoorn wat minder jonge huishoudens (18-34 jaar) in vergelijking met gemiddeld in de MRA (12% versus 20%). Het aandeel 75-plushuishoudens (13%) ligt juist wat hoger dan gemiddeld in de MRA (9%).

In Uithoorn behoren huishoudens relatief vaak tot de hoge inkomens: 49% heeft een inkomen boven de €60.036 (MRA: 41%). Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens is met 16% juist lager dan gemiddeld in de deelregio (18%) en de MRA (24%).

De woningvoorraad in Uithoorn bestaat voor 60% uit koopwoningen, dat is hoger dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (57% en 48%)¹. De nadruk ligt in Uithoorn op het dure segment: 51% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde² van meer dan €296.000 (MRA: 34% en deelregio: 49%). Het aandeel huurwoningen met een vrije sector huur³ ligt met 11% onder het gemiddelde in de deelregio (16%) en de MRA (16%). In Uithoorn zijn relatief veel eengezinswoningen (75% versus 67% in de deelregio).

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 23% een koopwoning betrokken met een WOZ waarde van meer dan €438.000. Dat is wat meer dan er in de voorraad aanwezig is (15%). Recent verhuisden gingen in Uithoorn ook verhoudingsgewijs vaak in dure huur wonen (12% versus 4% dure huur aanwezig in de woningvoorraad).

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

2) WOZ-waarden van 1/1/2021 met prijspeil van 2020.

3) Huurwoningen met een sociaal contract maar huur >€752 worden tot vrije sector gerekend.

Kerncijfers Uithoorn, 2021

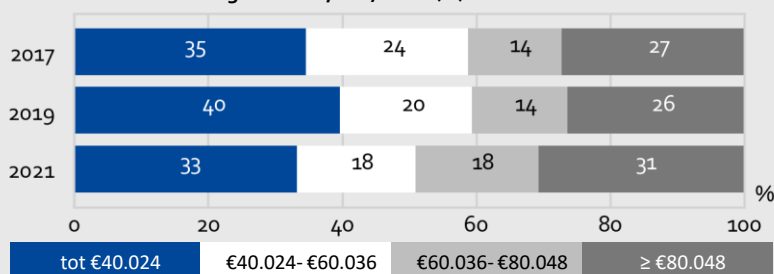
	Uithoorn	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	13.126	158.349	1.203.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	13.264	155.781	1.173.953
eengezinswoningen	75%	67%	48%
alleenwonenden	28%	30%	39%
stel zonder kinderen	28%	27%	26%
eenoudergezin	10%	9%	9%
stel met kinderen	33%	32%	25%
18-34 jaar	12%	16%	20%
35-54 jaar	38%	35%	36%
55-75 jaar	36%	37%	35%
75 jaar en ouder	13%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	16%	18%	24%
inkomens v.a. hts-grens tot €40.024	17%	17%	18%
laagste middeninkomens €40.024- €44.635	5%	4%	4%
lagere middeninkomens €44.635- €50.030	2%	3%	3%
middeninkomens €50.030- €60.036	11%	10%	9%
hogere inkomens €60.036- €80.048	18%	15%	13%
hoogste inkomens > €80.048	31%	34%	28%
sociale huur, corporatie tot €752	28%	21%	30%
sociale huur, particulier tot €752	2%	4%	7%
middeldure huur €752- €1.053	7%	7%	7%
dure huur €1.053 en meer	4%	9%	9%
koopwoning WOZ < €188.000	0%	0%	1%
koopwoning WOZ €188.000- €296.000	9%	5%	12%
koopwoning WOZ €296.000- €438.000	36%	27%	17%
koopwoning WOZ > €438.000	15%	25%	17%

*eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200.

Verdeling inkomens

Het aandeel hoge inkomens in Uithoorn is toegenomen, 49% van de huishoudens heeft een inkomen van meer dan €60.036. In 2017 was dit nog 41%. De groep huishoudens met een middeninkomen (€40.024-€60.036) is juist iets gedaald naar 18%.

Inkomensverdeling Uithoorn, 2017-2021 (%)

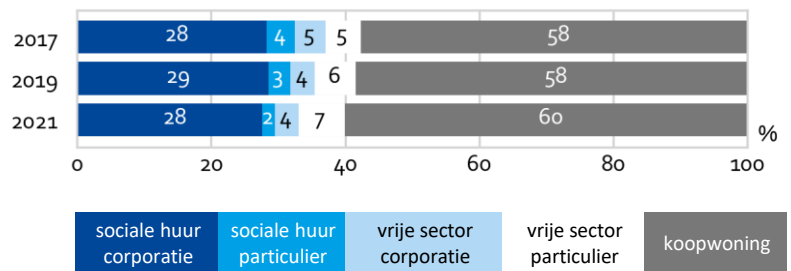


Samenstelling woningvoorraad

In Uithoorn bestaat de woningvoorraad voor 60% uit koopwoningen en dit aandeel is licht gestegen. Het aandeel sociale huurwoningen is juist afgenomen naar 29%¹, ten opzichte van 32% vier jaar geleden. Van de woningvoorraad in Uithoorn is 11% een vrije sector huurwoning.

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

Samenstelling woningvoorraad Uithoorn, 2017-2021 (%)



Bewoning sociale huur, vrije sector en koopvoorraad

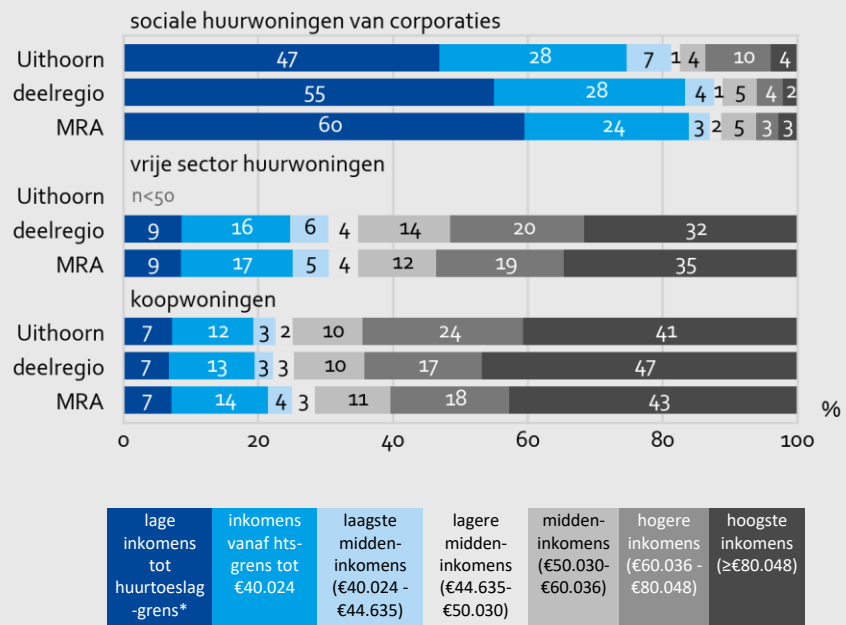
De sociale huur van corporaties wordt in Uithoorn voor 47% bewoond door huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Dat is wat minder vaak dan in de deelregio (55%) en in de MRA (60%). Daarnaast wordt 14% bewoond door huishoudens met een inkomen hoger dan €60.036. Dit is meer dan twee keer zoveel als gemiddeld in de deelregio en de MRA (beiden 6%).

Het aantal respondenten in de vrije sector is te klein om een inkomensverdeling van de bewoners te kunnen geven.

In de koopwoningen in Uithoorn heeft 41% van de huishoudens een hoog inkomen (meer dan €80.048), dat is wat minder vaak dan gemiddeld in de deelregio (47%) en de MRA (43%).

*eenpersoonshuishoudens: €23.725
meerpersoonshuishoudens: €32.200

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2021 (%)



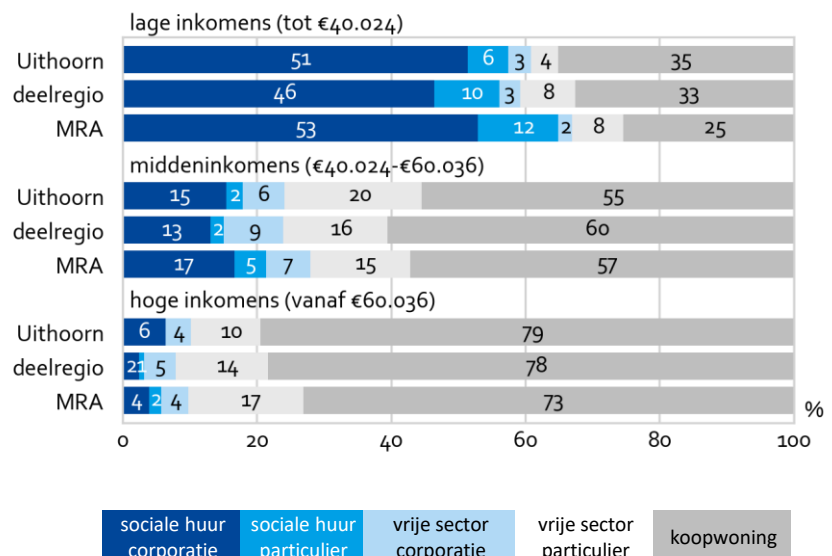
Woonsituatie lage, midden en hoge inkomens

In Uithoorn wonen huishoudens met een laag inkomen relatief vaak in een koopwoning (35% versus 25% gemiddeld in de MRA). Het grootste deel van de lage inkomens woont in een sociale huurwoning (57%). Een relatief klein deel huurt in de vrije sector (7% versus 10% gemiddeld in de MRA).

Huishoudens met een middeninkomen in Uithoorn wonen relatief vaak in een particuliere vrije sector woning (20% versus 15% gemiddeld in de MRA).

Het merendeel van de hoge inkomens in Uithoorn is eigenaar-bewoner (79% versus 73% gemiddeld in de MRA).

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

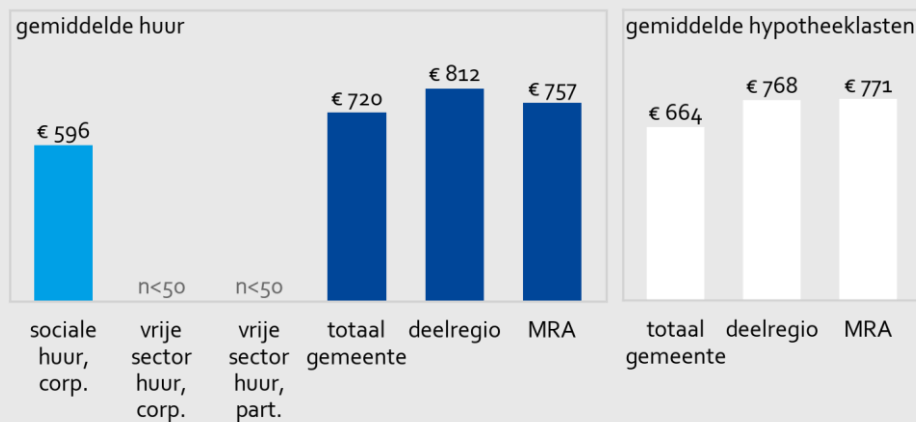


Betaalbaarheid

Huurders in Uithoorn betalen gemiddeld €720 aan kale huur per maand. Dat is minder dan gemiddeld in de regio en de MRA. Huurders zijn, na aftrek van de huurtoeslag, gemiddeld 28% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA: 30%).

In Uithoorn betalen woningeigenaren gemiddeld €664 aan bruto hypotheeklasten per maand. Zij zijn na belastingaftrek 14% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, dat is minder dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (beiden 16%).

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



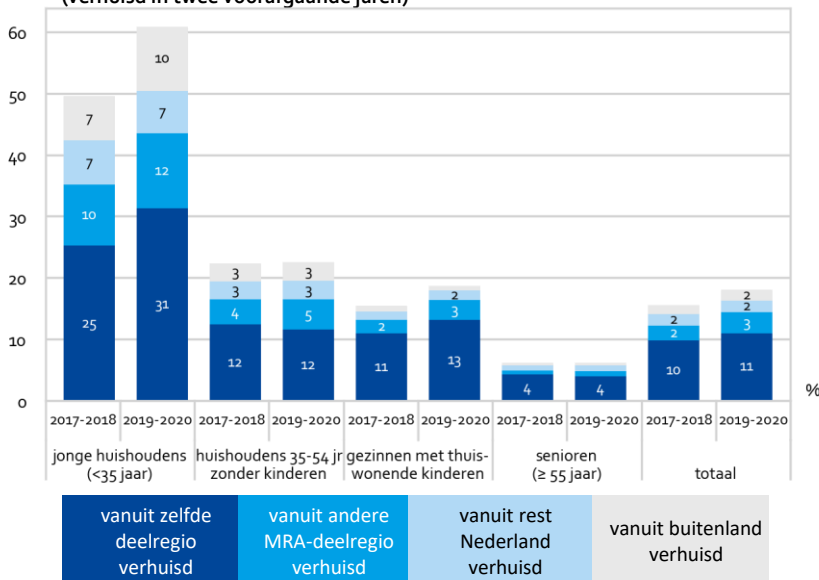
Verhuizingen*

In de periode 2019-2020 zijn 2.360 huishoudens in of naar Uithoorn verhuisd. Dat is 18% van alle huishoudens, in 2017-2018 ging het om 16%. Het aandeel jonge huishoudens (jonger dan 35 jaar, zonder kinderen) en gezinnen dat verhuisde is toegenomen, terwijl het aandeel verhuizingen onder 35 tot 54 jarige huishoudens zonder kinderen en senioren stabiel is gebleven. Het aantal starters in 2019-2020 (240) is vergelijkbaar met dat in 2017-2018 (230).

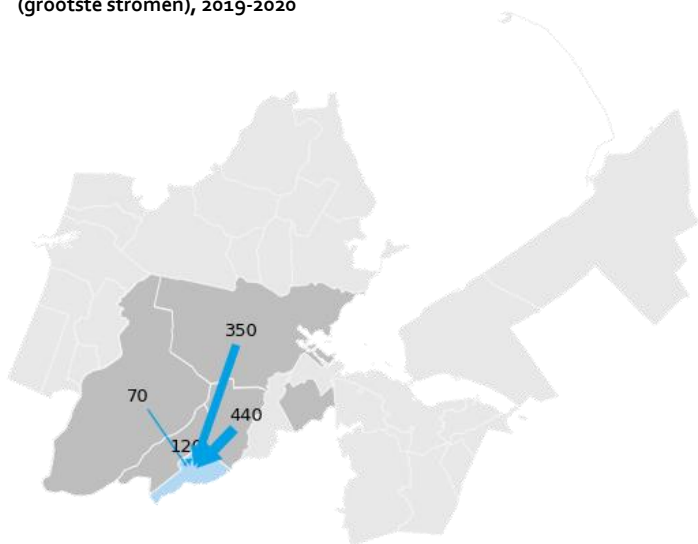
De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Amstelveen en Amsterdam, en in mindere mate uit Aalsmeer en Haarlem.

*Bron: CBS/bewerking OIS

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



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



Verhuisstromen van en naar Uithoorn, 2019-2020

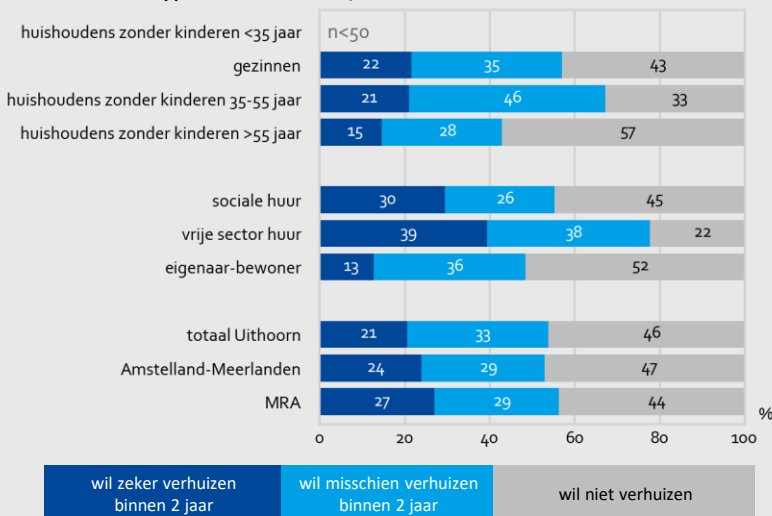
verhuizingstype	2019-2020	2017-2018
binnen Uithoorn:	+ 780	+ 730
vanuit overig MRA naar Uithoorn:	+ 1080	+ 830
van buiten de MRA naar Uithoorn:	+ 260	+ 240
vanuit buitenland naar Uithoorn:	+ 220	+ 190
naar Amstelveen:	- 120	- 120
vanuit Amstelveen:	+ 440	+ 350
naar A'dam:	- 250	- 270
vanuit A'dam:	+ 350	+ 230
naar Aalsmeer:	- 120	- 90
vanuit Aalsmeer:	+ 120	+ 100
naar Haarlemmermeer:	- 70	- 80
vanuit Haarlemmermeer:	+ 70	+ 50

Verhuisgeneidheid

Van de huishoudens in Uithoorn heeft 54% verhuisplannen; 21% wil zeker verhuizen, 33% misschien. De verhuisgeneidheid is iets hoger dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden, en iets lager dan in de MRA. Huishoudens tussen de 35 en 55 jaar zonder kinderen willen het vaakst verhuizen (21% zeker, 46% misschien). Onder gezinnen en huishoudens zonder kinderen ouder dan 55 jaar is de verhuisgeneidheid lager.

Huurders zijn vaker verhuisgeneigd dan eigenaar-bewoners, waarbij huurders in de vrije sector het vaakst zeker binnen twee jaar willen verhuizen (39%).

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



Verhuiscwensen

De meeste huishoudens in Uithoorn die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven wonen (57%). Iets meer dan een kwart van de huishoudens die willen verhuizen, wil buiten Amstelland-Meerlanden gaan wonen (28%). Door deze groep wordt Amstelveen en buiten de MRA het meest genoemd als mogelijke woonplaats. In totaal hebben ongeveer 3.900 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Uithoorn. Daarvan wonen er 3.500 in de gemeente zelf en 400 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief.

Verhuiscwensen Uithoorn, 2021

	abs.	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Uithoorn naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	3.500	57
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	900	15
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	1.700	28
Waar wonen huishoudens die naar Uithoorn willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	3.500	90
buiten de gemeente	400	10
totaal	3.900	100

Woonwensen

Van de huishoudens die in of naar Uithoorn willen verhuizen, zoekt 43% een eengezinswoning, 36% geeft de voorkeur aan een meergezinswoning en 21% oriënteert zich op beide woningtypen.

Men zoekt vaak een koopwoning (69%) en dan vaak in de twee duurste segmenten van tussen €296.000 en de €438.000 (32%), en die van meer dan €438.000 (27%). Daarnaast is 22% van de huishoudens op zoek naar een sociale huurwoning.

De helft is op zoek naar een woonoppervlak tussen de 60-100 m² en 44% van de huishoudens wil graag een woning van minimaal 100 m². De ruime meerderheid wil graag een tuin (69%) bij de woning en 18% een werkruimte.

Van de huishoudens die in of naar Uithoorn willen verhuizen is 36% op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

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

	%
eengezinswoning	43
meergezinswoning	36
beide	21
soziale huur huur tot €752 	
	22
middeldure huur €752- €1.053 	
	8
dure huur €1.053 en meer 	
	2
koopwoning < €188.000 	
	1
koopwoning €188.000- €296.000 	
	9
koopwoning €296.000- €438.000 	
	32
koopwoning > €438.000 	
	27
woonoppervlak tot 60 m²	
	6
woonoppervlak 60- 100 m²	
	50
woonoppervlak > 100 m²	
	44
tuin	
	69
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	
	36
werkruimte	
	18

Gewenste woonmilieu

Huishoudens die in of naar Uithoorn willen verhuizen zijn vooral op zoek naar een woonmilieu met voornamelijk eengezinswoningen (woonwijk: 40%). Dat is veel vaker dan gemiddeld onder woningzoekenden in de regio Amstelland-Meerlanden (24%) en in de MRA (17%). Ook in 2019 was de woonwijk het populairst onder de huishoudens die in Uithoorn een woning zochten, maar wel in minder mate (35%).

Verder zoeken huishoudens die in Uithoorn willen wonen vaak naar een ruim opgezet woonmilieu (31%). In 2019 gaf 24% dit aan. Deze voorkeur komt gemiddeld onder woningzoekenden in de deelregio Amstelland-Meerlanden en de MRA wat minder vaak voor (25%).

Op de derde plek staat bij woningzoekenden die in Uithoorn willen wonen het rustig stedelijk woonmilieu (12%; 2019: 16%). Dit woonmilieu is onder deze huishoudens wel minder populair dan gemiddeld onder woningzoekenden in de deelregio en de MRA (beide 20%).

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



woonwijk (40%) wijk waar vooral gewoond wordt, met voornamelijk eengezinswoningen



landelijk, ruim of recreatief (31%) landelijk gebied of vrijstaande woningen op grote kavels, eventueel met recreatieve voorzieningen



rustig stedelijk (12%) buurt waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum



gevarieerd (9%) historisch gevarieerde laagbouw, in of bij het centrum van een stad of dorp



wonen-winkels-werken (7%) buurt met vooral appartementen, dichtbij wijkwinkelcentrum



grootstedelijk (1%) centrum van een grote stad met winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren

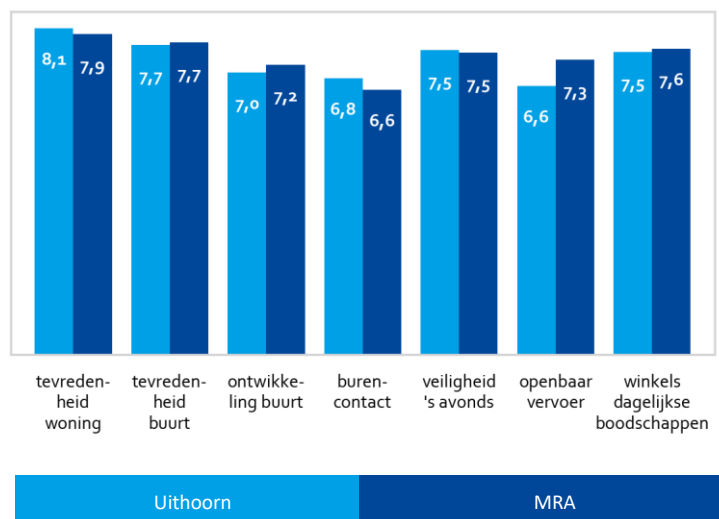
Prettig wonen

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

Over de woning zijn bewoners van Uithoorn gemiddeld zeer tevreden (8,1). In vergelijking met gemiddeld in de MRA geven bewoners aan meer burenccontact te hebben. Over het aanbod van openbaar vervoer in de buurt zijn de bewoners juist minder tevreden (6,6).

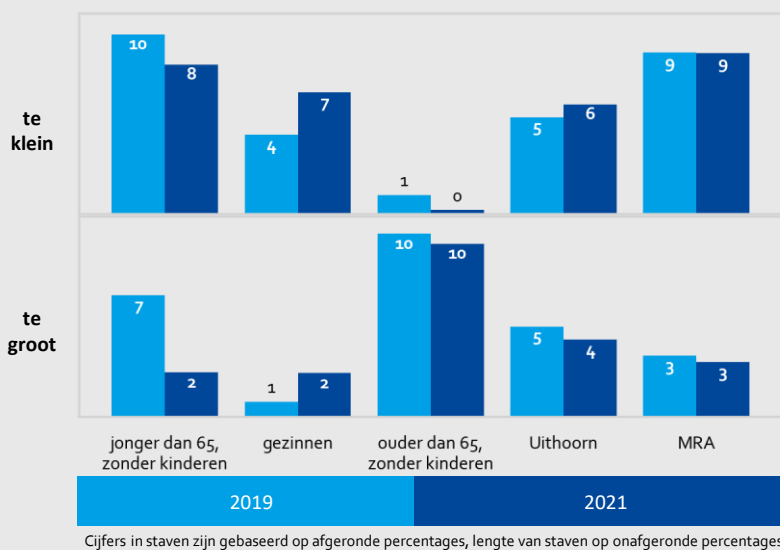
Over de ontwikkelingen, en daarmee de toekomst van de buurt, zijn de bewoners van Uithoorn minder optimistisch dan gemiddeld (7,0 vs. 7,2). Op buurtniveau zitten hier ook nog verschillen tussen: bewoners van De Kwakel (7,3) zijn positiever dan die uit Centrum (6,6) en Zijdelwaard (6,9).

Leefbaarheidscijfers Uithoorn, 2021 (rapportcijfer 1-10)



Passend wonen

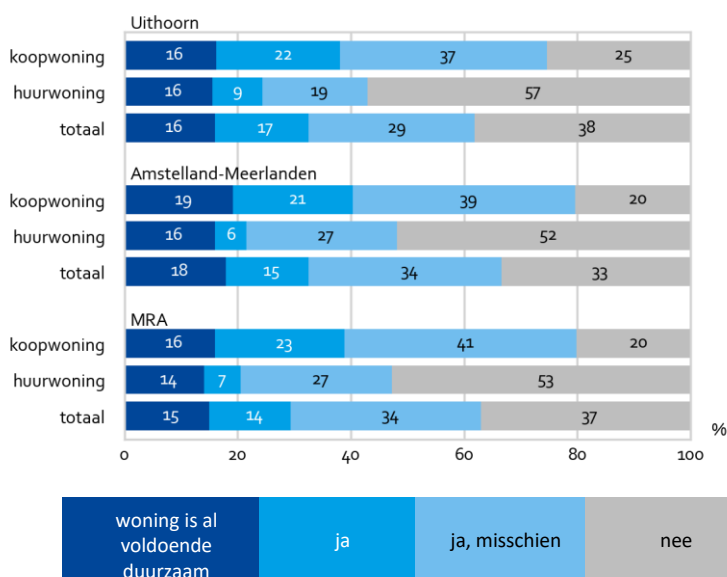
Gemiddeld vindt 6% van de Uithoornse huishoudens de eigen woning te klein en vindt 4% de woning te groot. In de MRA vinden huishoudens hun woning vaker te klein (9%) en minder vaak te groot (3%). In de MRA zijn deze percentages sinds 2019 gelijk gebleven, terwijl in Uithoorn een gevoel van krapte iets is toegenomen, en die van ruimtelijkheid is afgenomen. Huishoudens jonger dan 65 jaar zonder kinderen (alleenwonenden en stellen) vinden hun woning het vaakst te klein (8%). Gezinnen komen in de buurt (7%) en vinden hun woning zelden te groot (1%). Huishoudens ouder dan 65 jaar vinden hun woning juist vaak te groot (10%) en nooit te klein.



Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Uithoorn zijn iets minder dan gemiddeld in de MRA bereid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen: 17% is hiertoe bereid en 29% is hiertoe misschien bereid. In de MRA gaat het om 14% (bereid) en 34% (misschien bereid). Wel geeft in Uithoorn een wat groter deel van de huishoudens aan dat de woning al voldoende duurzaam is (16% versus 15% in de MRA). Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Dit patroon is in Uithoorn en deelregio Amstelland-Meerlanden vergelijkbaar met de MRA. Van de bewoners in Uithoorn met een koopwoning is 25% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, onder huurders is dit 57%.

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

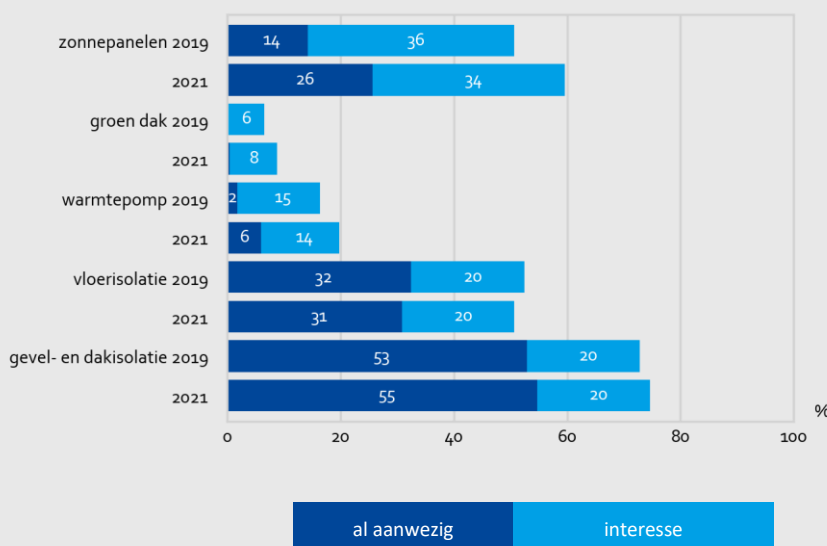


Verduurzaming woning

In 2021 geeft ongeveer een kwart (26%) van de huishoudens in Uithoorn aan zonnepanelen op de woning te hebben. Dit aandeel is sterk toegenomen ten opzichte van 2019 (14%). Nog eens een derde van de huishoudens (34%) heeft interesse in de aanschaf van zonnepanelen.

De meerderheid van de huishoudens geeft aan dat de gevel en het dak van hun woning is geïsoleerd (55%). Voor vloerisolatie geldt dit in minder mate (31%). Een klein deel van de huishoudens vermeldt te beschikken over een warmtepomp (6%) en een grotere groep heeft daarin interesse (14%). Groene daken zijn er onder de respondenten amper, maar 8% van de huishoudens is hierin geïnteresseerd.

Interesse in verdere verduurzaming van de woning, Uithoorn, 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 Uithoorn

In Uithoorn hebben er 822 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 172 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, Soufyan Ahamiane en Willem Pijpe
e-mail: h.booi@amsterdam.nl