

MRA in het kort

Ondanks een lichte stagnatie tijdens de coronacrisis groeit het aantal huishoudens in de MRA. Tussen 2019 en 2021 kwamen er ruim 17.000 huishoudens bij (+1,5%). Op 1 januari 2021 telde de MRA 1.203.000 huishoudens. De woningvoorraad is in dezelfde periode met 24.000 woningen gegroeid. De huishoudenssamenstelling is op het niveau van de MRA redelijk stabiel.

De groep huishoudens met een hoog inkomen (>€60.036 bruto per jaar) is met 42% groot. Bovendien is deze groep gegroeid. Tegelijkertijd is er ook een grote groep lage inkomens (42% tot €40.048), waarbij de laagste inkomensgroep daarbinnen is gegroeid sinds 2019 (van 23% naar 24%). Over een langere periode bezien valt vooral de afname van de middeninkomens op (€40.024 - €60.036: van 22% in 2017 naar 16% in 2021).

Het aandeel sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad nam opnieuw af. Ging het in 2017 nog om 40% van de voorraad, in 2021 is dit nog 37%. Dit komt vooral door een verschuiving van particuliere sociale huurwoningen naar de vrije sector. Het aandeel dure huurwoningen stijgt snel. In 2017 was 5% van de woningen een huurwoning van €1.053 of duurder, in 2021 is dit opgelopen naar 9%. Dure huurwoningen komen veel beschikbaar. Een vijfde (19%) van de recent verhuisde huishoudens betrok een woning in dit segment. De doorloop in dit deel van de woningvoorraad is vrij hoog, huishoudens wonen er vaak maar kort. Net als in 2017 en 2019 is 48% van de woningen een koopwoning. Binnen dit segment is er een sterke verschuiving naar duurdere koopwoningen. De peildatum van de gebruikte WOZ waardes is 1 januari 2020, gebaseerd op de woningverkoop in 2019.

Kerncijfers MRA, 2017-2021

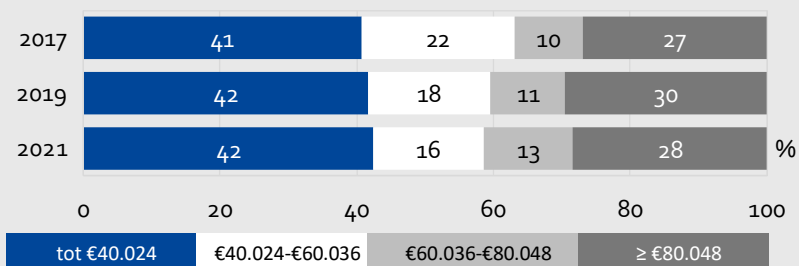
	2017	2019	2021
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	1.165.259	1.185.892	1.203.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	1.123.447	1.149.815	1.173.953
eenzinswoningen	48%	49%	48%
alleenwonenden	39%	39%	39%
stel zonder kinderen	26%	26%	26%
eenoudergezin	9%	8%	9%
stel met kinderen	26%	26%	25%
18-34 jaar	20%	20%	20%
35-54 jaar	38%	36%	36%
55-75 jaar	33%	35%	35%
75 jaar en ouder	9%	9%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	25%	23%	24%
inkomens v.a. hts-grens tot €40.024	15%	18%	18%
laagste middeninkomens €40.024- €44.635	7%	6%	4%
lagere middeninkomens €44.635- €50.030	4%	3%	3%
middeninkomens €50.030- €60.036	12%	9%	9%
hogere inkomens €60.036- €80.048	10%	11%	13%
hoogste inkomens > €80.048	27%	30%	28%
sociale huur, corporatie tot €752	31%	30%	30%
sociale huur, particulier tot €752	9%	8%	7%
middeldure huur €752- €1.053	7%	7%	7%
dure huur €1.053 en meer	5%	7%	9%
koopwoning WOZ < €188.000	5%	5%	1%
koopwoning WOZ €188.000- €296.000	19%	16%	12%
koopwoning WOZ €296.000- €438.000	12%	14%	17%
koopwoning WOZ > €438.000	12%	13%	17%

*eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200.

Verdeling inkomens

Het aandeel huishoudens met een hoog inkomen (€60.036 of meer) groeit in de MRA. Ook de groep lage inkomens (tot €40.024) nam de afgelopen jaren licht toe, mede door de vergrijzing. Na het pensioen daalt van een deel van de ouderen het inkomen. Het aandeel middeninkomens (€40.024-€60.036) neemt al langere tijd af.

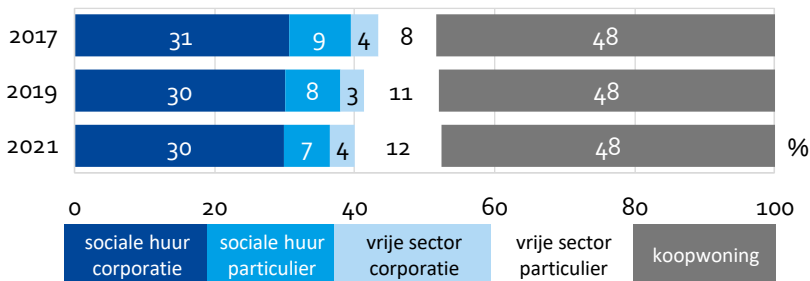
Inkomensverdeling MRA, 2017-2021 (%)



Samenstelling woningvoorraad

Het aandeel sociale huurwoningen is tussen 2019 en 2021 afgenomen van 38% naar 37%. In de twee voorgaande jaren nam het aandeel ook al af. Tegelijkertijd zet ook de groei van het vrije sector huursegment door. Dit vormt nu 16% van de voorraad, in 2017 was dit nog 12%. Het aandeel koopwoningen bleef constant en vormt bijna de helft van de voorraad (48%).

Samenstelling woningvoorraad MRA, 2017-2021 (%)



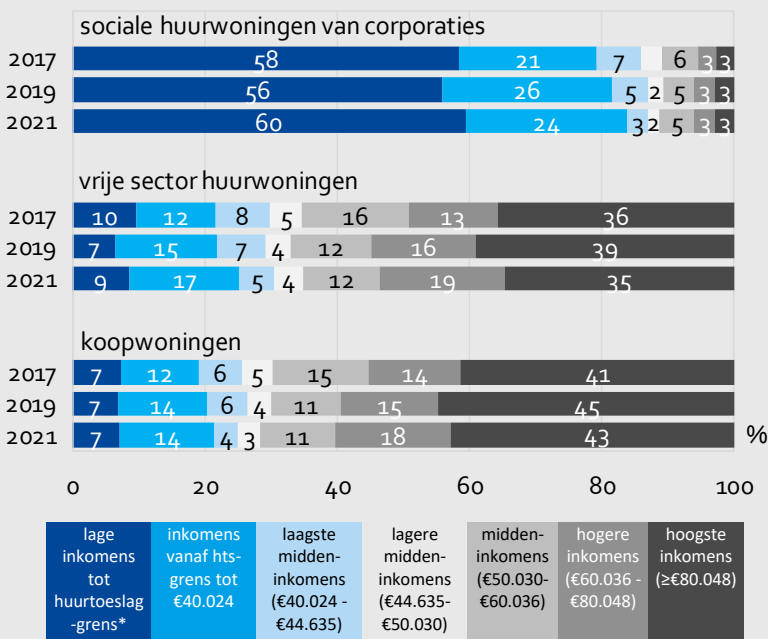
Bewoning sociale huur, vrije sector en koopvoorraad

Sociale huurwoningen van corporaties worden in toenemende mate bewoond door lage inkomens. In 2021 heeft 84% van de huishoudens in een sociale huurwoning een inkomen tot de EU-grens voor sociale huur (tot €40.024). In 2017 was dit nog 79%. Het merendeel van de huishoudens in de vrije sector heeft een hoog inkomen (54%). Maar de afgelopen twee jaar is ook het aandeel lage inkomens in dit segment toegenomen (van 22% naar 26%).

Zes van de tien woningeigenaren heeft een hoog inkomen (>€60.036). Dit aandeel neemt toe, in 2017 ging het nog om 55%. Tegelijkertijd loopt het aandeel middeninkomens onder woningeigenaren terug en groeit de groep huishoudens met een inkomen tot €40.024. Deze ontwikkeling hangt samen met de krimp van de middenklasse en groei van het aandeel lage inkomens.

*eenpersoonshuishoudens: €23.725
meerpersoonshuishoudens: €32.200

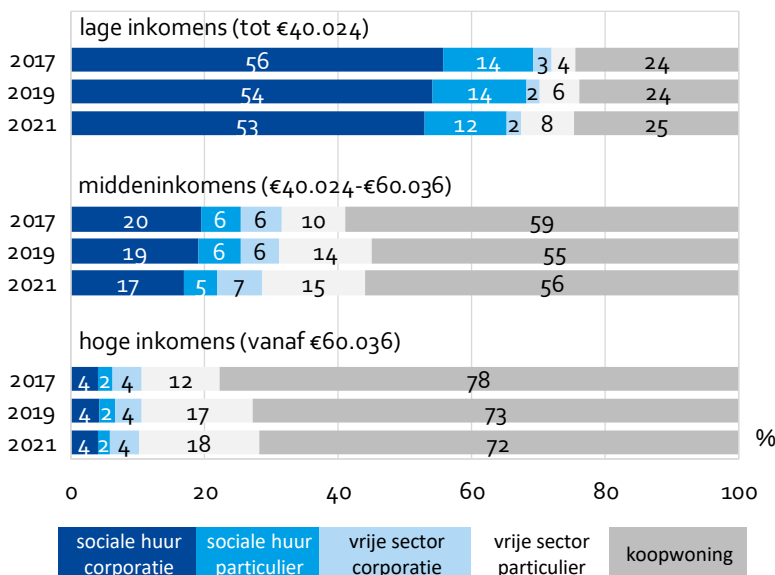
Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2021 (%)



Woonsituatie lage, midden en hoge inkomens

Van de huishoudens met een inkomen tot €40.024, de grens voor sociale huur van corporaties, woont 65% in een sociale huurwoning. Dit aandeel neemt geleidelijk af, zowel bij de bewoning van sociale huurwoningen van corporaties als die van particulieren. Lage inkomens bewonen steeds vaker een vrije sector huurwoning. Net als de lage inkomens wonen ook de middeninkomens steeds minder vaak in een sociale huurwoning. Tussen 2019 en 2021 nam dit aandeel af van 25% naar 22%. Een groeiend deel huurt een woning in de vrije sector (van 16% naar 22%). Onder hoge inkomens is het koopwoningbezit hoog (72%), maar dit neemt af. Ook voor deze groep is de vrije sector huur een groeiend segment.

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

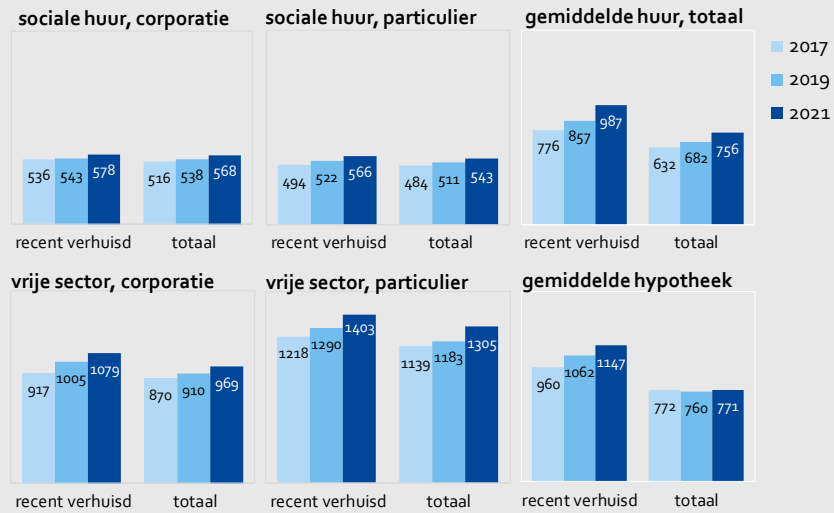


Betaalbaarheid

De gemiddelde huren zijn gestegen in de MRA. Huurders betalen gemiddeld €756 aan kale huur per maand. Recent verhuisde huurders betalen gemiddeld €987. In de particuliere vrije sector liggen de gemiddelde huren met €1305 het hoogst. Huurders zijn na aftrek van de huurtoeslag gemiddeld 30% van hun inkomen kwijt aan huur.

Woningeigenaren betalen gemiddeld €771 aan bruto hypotheeklasten per maand. Recent verhuisde kopers hebben gemiddeld een hypotheek van €1147. Woningeigenaren zijn zijn na belastingaftrek 16% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek.

Gemiddelde huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2017-2021 (€)



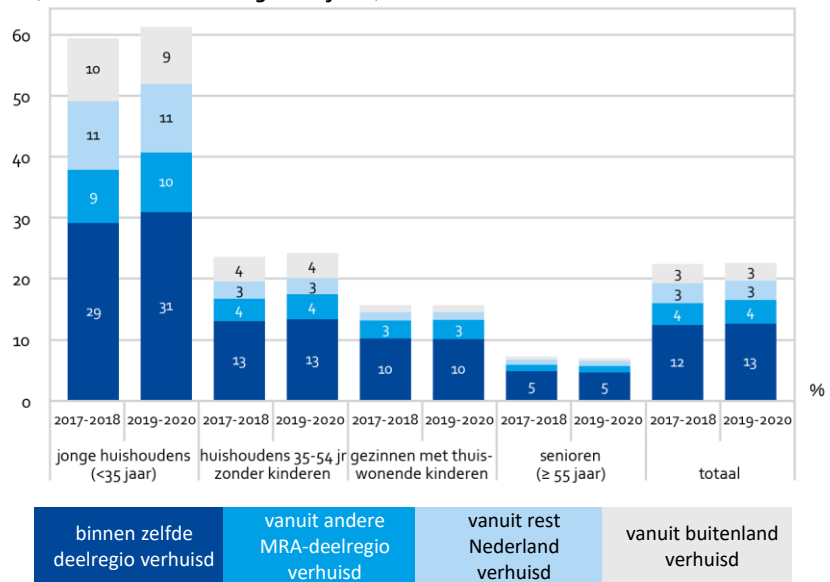
Verhuizingen*

In de periode 2019-2020 zijn er 272.000 huishoudens binnen of naar de MRA verhuisd, dat is 23% van alle huishoudens. In 2017-2018 ging het nog om 22%. Huishoudens verhuisden meer binnen de eigen deelregio dan in 2017-2018.

Jonge huishoudens (jonger dan 35 jaar, zonder kinderen) verhuisden het meest. Zij verhuisden meer binnen de eigen deelregio en tussen de deelregio's en minder vanuit het buitenland. Gezinnen en senioren verhuisden het minste.

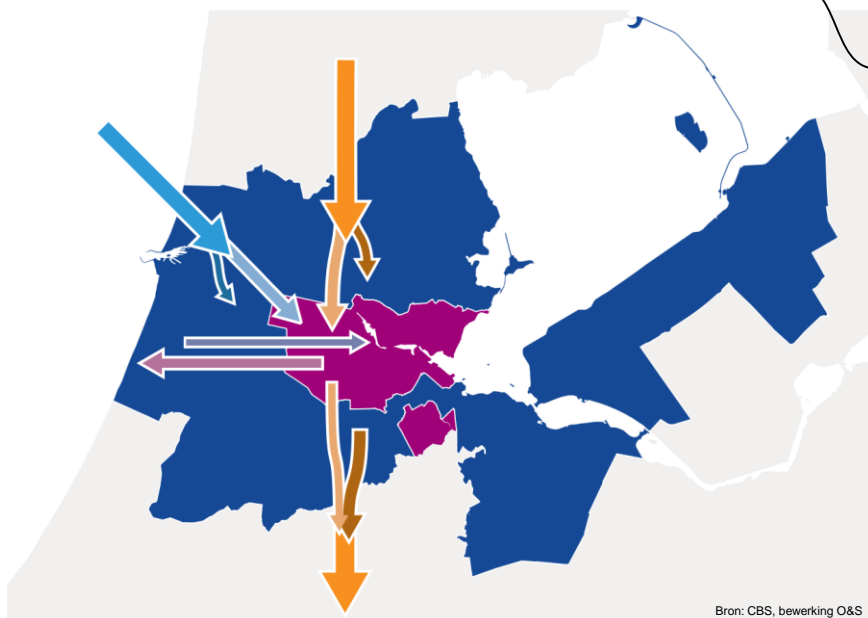
Het aantal starters is gestegen. In 2019-2020 zijn er in totaal 40.700 starters onder de verhuisden, in 2017-2018 waren dit er 38.300.

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



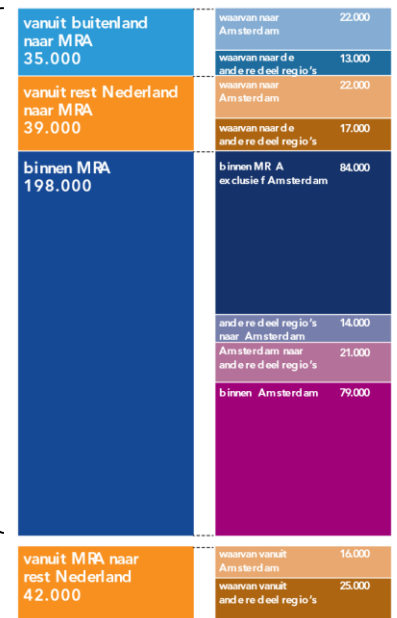
*Bron: CBS/bewerking OIS

272.000 huishoudens zijn recent verhuisd binnen en naar de MRA.



Bron: CBS, bewerking O&S

Verhuizingen MRA 2019-2020



Verhuiscapaciteit

56% van de huishoudens in de MRA heeft verhuisplannen: 27% wil zeker verhuizen en 29% wil misschien verhuizen.

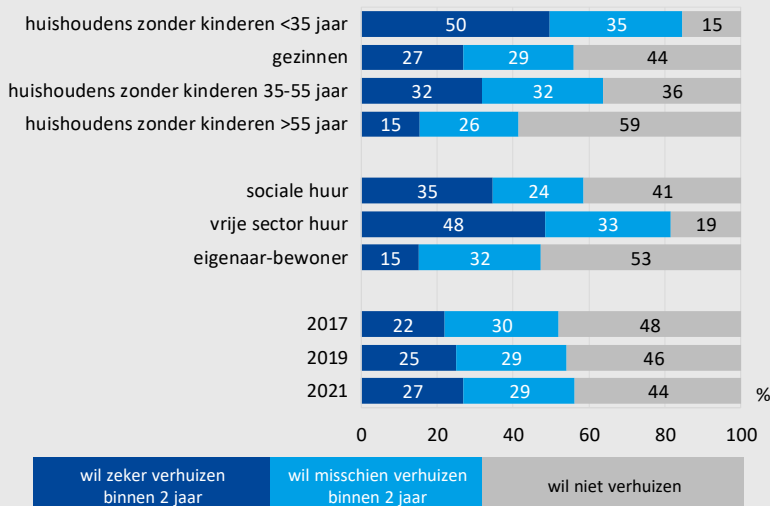
De verhuiscapaciteit in de MRA neemt toe. Huishoudens geven vaker aan dat zij zeker willen verhuizen binnen twee jaar; in 2017 ging het nog om 22% en in 2019 om 25%.

Huishoudens onder 35 jaar zonder kinderen willen het vaakst verhuizen (85%) gevolgd door huishoudens van 35-55 jaar zonder kinderen.

Gezinnen en huishoudens boven 55 jaar hebben minder vaak verhuisplannen.

De verhuiscapaciteit van huurders is hoger dan van eigenaar-bewoners. Huurders in de vrije sector willen het vaakst verhuizen: 48% wil zeker binnen twee jaar verhuizen.

Verhuiscapaciteit doorstromende huishoudens MRA, naar huishoudentype en woonsituatie, 2017-2021 (%)



Verhuiscapaciteit

Van de verhuiscapaciteit huishoudens in de MRA wil 64% in de huidige gemeente blijven wonen. Een relatief klein deel (4%) wil naar een andere gemeente in de deelregio verhuizen. Ongeveer een tiende geeft de voorkeur aan een gemeente die in een andere deelregio in de MRA ligt en 18% wil buiten de MRA gaan wonen.

Naar schatting gaat het in totaal om 543.200 huishoudens die zeker dan wel misschien plannen hebben om binnen twee jaar te verhuizen.

Verhuiscapaciteit huishoudens in de MRA, 2021

	abs.	%
Waar willen verhuiscapaciteit huishoudens uit de MRA naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	345.100	64
bij voorkeur elders in deelregio	18.900	4
bij voorkeur elders in de MRA	49.100	9
bij voorkeur buiten de MRA	94.800	18
geen voorkeur	35.400	7
totaal	543.200	100

Woonwensen

Van de huishoudens die binnen de MRA willen verhuizen, zoekt 31% een eengezinswoning. Het grootste deel (44%) zoekt een meergezinswoning en 26% heeft belangstelling voor beide woningtypen.

Drie van de tien huishoudens zoeken binnen de MRA een sociale huurwoning en 7% geeft de voorkeur aan een middeldure huurwoning, 3% zoekt in het dure huursegment. Zes van de tien huishoudens geven de voorkeur aan een koopwoning.

Ongeveer de helft (49%) van de huishoudens die binnen de MRA willen verhuizen, wil graag een woonoppervlak van 60-100 m². Men is vaak op zoek naar een woning met een tuin (59%) en 34% wil graag een gelijkvloerse woning. Twee van de tien huishoudens willen een woning met een werkruimte.

Wat zijn de woonwensen van huishoudens die binnen de MRA willen verhuizen?

	%
eengezinswoning	31
meergezinswoning	44
beide	26
soziale huur huur tot €752 	
30	
middeldure huur €752- €1.053 	
7	
dure huur €1.053 en meer 	
3	
koopwoning < €188.000 	
1	
koopwoning €188.000- €296.000 	
8	
koopwoning €296.000- €438.000 	
22	
koopwoning > €438.000 	
29	
woonoppervlak tot 60 m²	
17	
woonoppervlak 60- 100 m²	
49	
woonoppervlak > 100 m²	
34	
tuin	
59	
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	
34	
werkruimte	
21	

Gewenste woonmilieu

Huishoudens die binnen de MRA willen verhuizen, geven vaak de voorkeur aan een rustig stedelijke woonomgeving (21%). Dit type woonmilieu is minder in trek dan in 2019 (23%).

Daarna volgen de woonmilieus waar relatief veel ruimte aanwezig is (landelijk/ruim/recreatief:20%). De ruime woonmilieus zijn juist gestegen in populariteit (2019: 18%).

Op de derde plek staat de woonwijk, 18% geeft de voorkeur aan dit woonmilieu ten opzichte van 17% in 2019.

De vraag naar het gevarieerde woonmilieu is stabiel, en ligt op 16%. Het woonmilieutype wonen-winkels-werken daalde in populariteit, in 2021 geeft 15% hier de voorkeur aan terwijl in 2019 18% dat deed. De interesse in het grootstedelijke woonmilieu steeg juist licht, van 9% naar 10%.

Gewenste woonmilieu van huishoudens die binnen de MRA willen verhuizen, 2021



rustig stedelijk (21%) buurt waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum



landelijk, ruim of recreatief (20%) landelijk gebied of vrijstaande woningen op grote kavels, eventueel met recreatieve voorzieningen



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



gevarieerd (16%) historisch gevarieerde laagbouw, in of bij het centrum van een stad of dorp



wonen-winkels-werken (15%) buurt met vooral appartementen, dichtbij wijkwinkelcentrum



grootstedelijk (10%) centrum van een grote stad met winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren

Prettig wonen

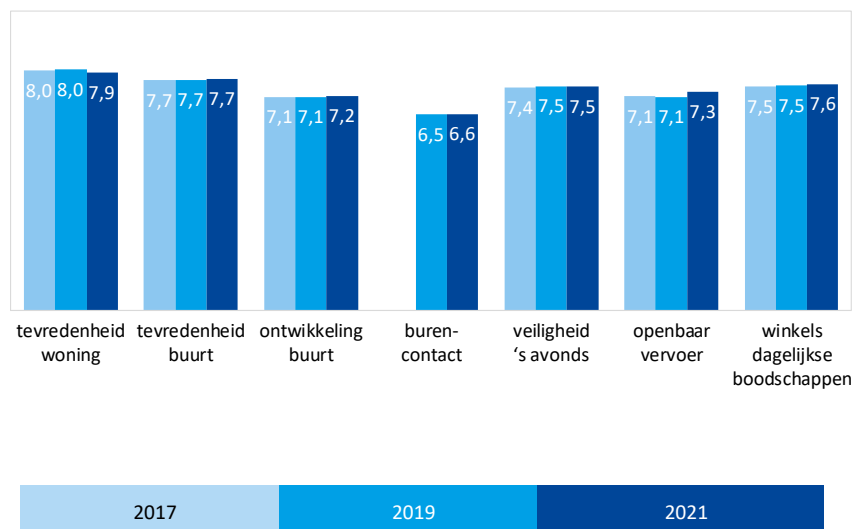
In de figuur hiernaast staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van de MRA geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt.

Over de woning zijn bewoners gemiddeld tevreden (7,9), al daalt de tevredenheid licht. Ook de buurttevredenheid is hoog en blijft stabiel (7,7). Bewoners zijn wat optimistischer over de ontwikkeling van hun buurt dan in 2019 en 2017 (7,2).

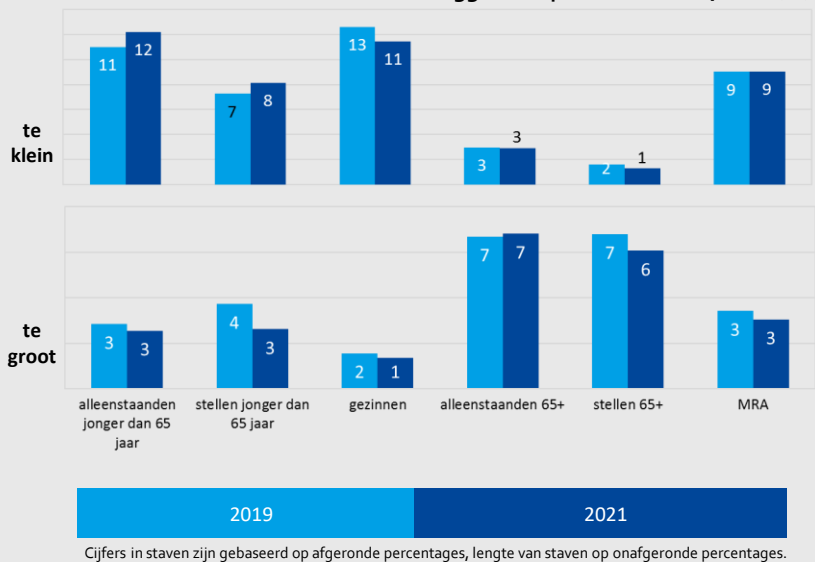
MRA-bewoners zijn tevreden over het aanbod winkels voor dagelijkse boodschappen (7,6) en de veiligheid 's avonds (7,5). De tevredenheid met het aanbod van openbaar vervoer is sinds 2019 toegenomen (7,3).

Burencontacten worden wat minder, maar wel voldoende, gewaardeerd (6,6).

Leefbaarheidscijfers MRA, 2021 (rapportcijfer 1-10)



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



Passend wonen

Gemiddeld vindt 9% van de huishoudens in de MRA de eigen woning te klein en vindt 3% de woning te groot. Dat is gelijk aan 2019.

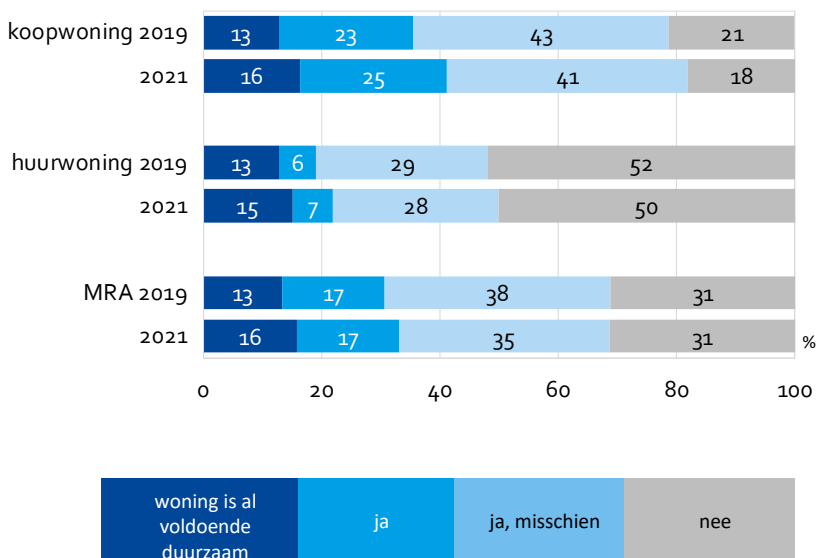
Alleenstaanden jonger dan 65 jaar vinden hun woning het vaakst te klein (12%). Ook gezinnen vinden hun woning relatief vaak te klein (11%) en zelden te groot (1%). Huishoudens ouder dan 65 jaar vinden hun woning juist relatief vaak te groot: 7% van de alleenstaanden en 6% van de stellen. Stellen van 65+ vinden dit echter wel minder vaak dan in 2019.

Wonen en duurzaamheid

Van de huishoudens in de MRA is 17% zeker bereid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, en 35% is misschien bereid. Het aandeel huishoudens dat bereid is te investeren in verduurzaming is kleiner dan in 2019: toen was 17% zeker bereid en 38% misschien. Wel geeft een toenemend aantal huishoudens aan dat de woning al voldoende duurzaam is: 15%, vergeleken met 13% in 2019.

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 18% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, onder huurders is dit 50%.

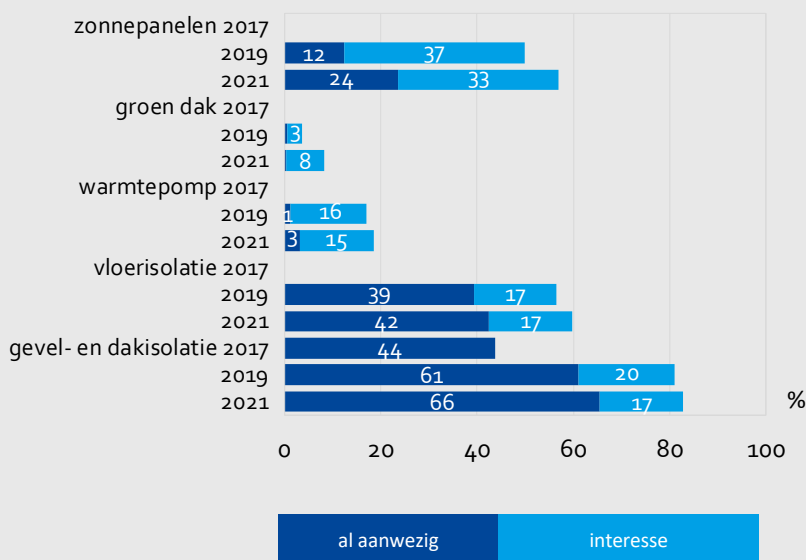
Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2019-2021 (%)



Verduurzaming woning

In 2021 geeft 14% van de huishoudens in de MRA aan zonnepanelen op de woning te hebben. Dit aandeel is gestegen ten opzichte van 2019 (9%). In de MRA heeft 33% van de huishoudens interesse in de aanschaf van zonnepanelen, dit was 36% in 2019. Ruim vier op de tien huishoudens (43%) geeft aan dat de gevel en het dak van de woning zijn geïsoleerd. Voor vloerisolatie geldt dat voor ruim een kwart (26%). Daarnaast heeft respectievelijk 23% en 20% interesse in gevel- en dakisolatie of vloerisolatie. Een klein deel van de huishoudens geeft aan een warmtepomp te hebben (3%), maar een veel grotere groep heeft daarin interesse (12%). Hetzelfde geldt voor een groen dak. Hierin is 11% van de huishoudens geïnteresseerd.

Interesse in verdere verduurzaming van de woning, MRA, 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:

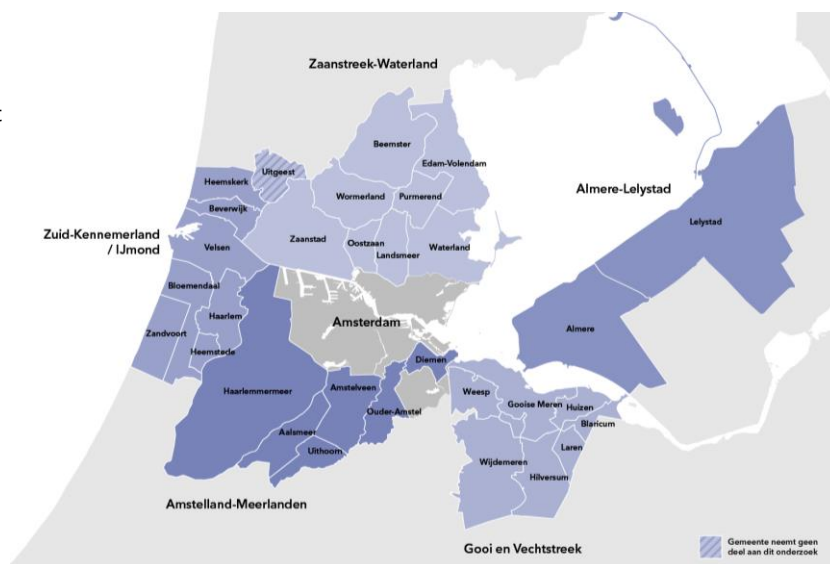
<https://onderzoek.amsterdam.nl/dossier/wimra>

Respons

In totaal hebben er 53.147 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 12.320 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 (PWNRR).



Colofon

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

Auteurs

Hester Booi, Bart Sleutjes, Feiko de Grip en Laura de Graaff
e-mail: h.booi@amsterdam.nl