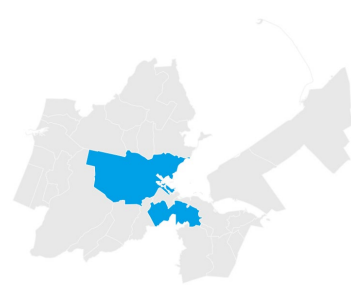


Factsheet Wonen in Amsterdam 2023

Kijk voor meer cijfers op het [Dashboard MRA](#)



Amsterdam in het kort

Er wonen 505.705 huishoudens in Amsterdam. Dit is inclusief Weesp, dat sinds 2022 deel uitmaakt van Amsterdam. Ruim de helft van de huishoudens woont alleen (51%), vaker dan in de MRA (40%). Vergeleken met de MRA wonen er in Amsterdam gemiddeld meer jonge huishoudens tussen de 18-34 jaar (28% versus 20%). De huishoudens behoren relatief vaker tot de laagste inkomens: 28% heeft een inkomen tot de grens voor passend toewijzen (MRA: 23%).

Er zijn in Amsterdam relatief weinig eengezinswoningen: 16%, vergeleken met 48% in de MRA. De Amsterdamse woningvoorraad bestaat voor 29% uit koopwoningen. Dat is veel minder dan gemiddeld in de MRA (47%). De nadruk ligt op het duurste segment: 22% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde van meer dan €438.000. Dit is wel lager dan gemiddeld in de MRA (28%). Bij huurwoningen ligt de nadruk op sociale huur: 36% van de woningvoorraad is een corporatiewoning met een sociale huur en 11% een particuliere woning met een sociale huur. In de MRA gaat het om respectievelijk 30% en 6%. Er is echter ook meer dure huur (hoger dan €1.123) in Amsterdam (16%) dan in de MRA (10%).

Recent verhuisden betrokken in Amsterdam relatief vaak dure huurwoningen (38% versus 16% in woningvoorraad) en relatief weinig sociale huurwoningen (33%, 47% in woningvoorraad). Recent verhuisden zijn relatief weinig in koopwoningen in het duurste segment gaan wonen (13%, 22% in woningvoorraad).

Kerncijfers Amsterdam, 2023

		Amsterdam	MRA
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	505.705	1.248.103
woningvoorraad	abs. bron: CBS	474.866	1.204.583
eengezinswoningen		16%	48%
alleenwonenden		51%	40%
stel zonder kinderen		23%	26%
eenoudergezin		8%	9%
stel met kinderen		17%	25%
18-34 jaar		28%	20%
35-54 jaar		34%	36%
55-75 jaar		30%	34%
75 jaar en ouder		8%	11%
lage inkomens	tot grens passend toewijzen*	28%	23%
lage inkomens	grens passend toewijzen tot sociale huurgrns**	21%	22%
lage middeninkomens	sociale huurgr. - € 55.044	8%	8%
middeninkomens	€ 55.044 - 66.053	5%	6%
hogere inkomens	€ 66.053 - 88.070	10%	12%
hoogste inkomens	> € 88.070	28%	30%
sociale huur, corporatie	tot € 808	36%	30%
sociale huur, particulier	tot € 808	11%	6%
middeldure huur***	€ 808 - 1.123	8%	7%
dure huur	€ 1.123 en meer	16%	10%
koopwoning	WOZ < € 188.000	0%	0%
koopwoning	WOZ € 188.000 - 296.000	1%	3%
koopwoning	WOZ € 296.000 - 438.000	6%	16%
koopwoning	WOZ > € 438.000	22%	28%
koopwoning****	WOZ ≤ € 355.000	3%	9%

* passend toewijzen houdt in dat de huur van woningen die door corporaties worden toegewezen, moet passen bij het huishoudinkomen van de huurder. Dit geldt in 2023 voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen onder €25.475 en voor meerpersoonshuishoudens onder €34.575

** sociale huurgrns: eenpersoonshuishouden €44.035, meerpersoonshuishouden €48.625

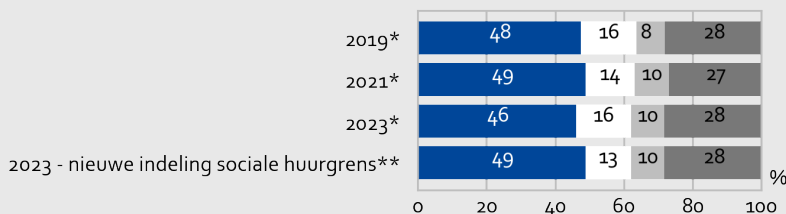
*** de bovengrens van middenhuur is anders dan de grens die Amsterdam hanteert (€1.175)

**** grens betaalbare koop in 2023 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, aandeel als percentage van de totale woningvoorraad

Verdeling inkomens:

Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrns is tussen 2021 en 2023 afgenomen van 49% naar 46%, volgens de grenzen zoals die tot 2022 golden*. Met de nieuwe indeling** heeft in 2023 49% van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrns. De hoogste inkomensgroep (>€88.070) bleef tussen 2019 en 2023 nagenoeg gelijk en bedraagt 28% van alle huishoudens.

Inkomensverdeling Amsterdam, 2019-2023 (%)



tot sociale huurgrns	sociale huurgrns - € 66.053	€ 66.053 - 88.070	≥ € 88.070
----------------------	-----------------------------	-------------------	------------

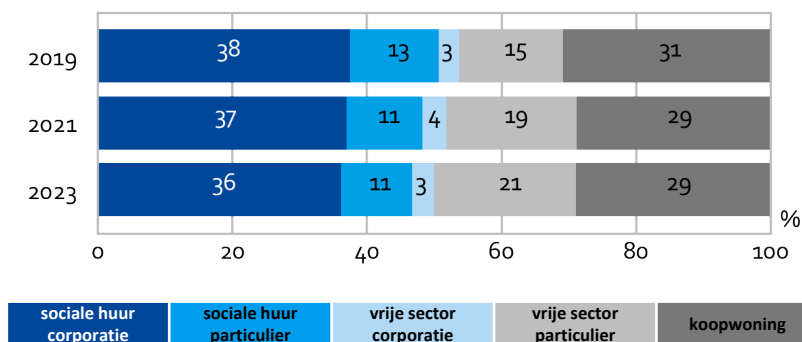
* Tot 2022 was er één sociale huurgrns voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Hier is bij 2023 als inkomensgrns €44.035 genomen.

** Nieuwe indeling sociale huurgrns: eenpersoonshuishoudens €44.035, meerpersoonshuishoudens €48.625

Samenstelling woningvoorraad: particuliere vrije sectorvoorraad gegroeid

De Amsterdamse woningvoorraad* bestaat voor 29% uit koopwoningen. Dat is evenveel als in 2021 maar minder dan in 2019 (31%). Bijna de helft van de woningen is een sociale huurwoning: 47%, waarvan 36% corporatiewoningen. Het aandeel sociale huurwoningen neemt af sinds 2019. Het aandeel vrijesectorwoningen van particulieren neemt toe en bedraagt 21%. In 2019 ging het nog om 15%.

Samenstelling woningvoorraad Amsterdam, 2019-2023 (%)



*In 2019 en 2021 gaat het om Amsterdam exclusief Weesp.

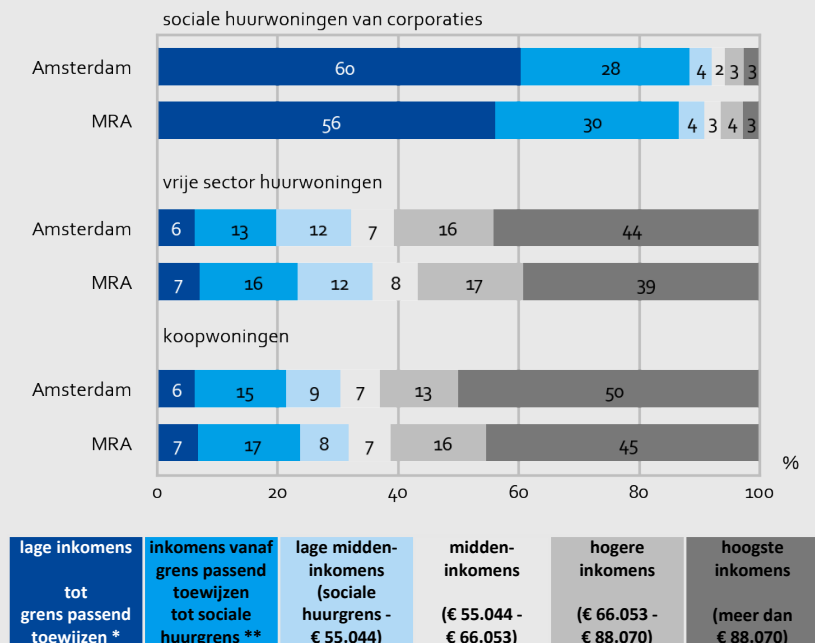
Bewoning segmenten: sociale huurwoningen van corporaties vaak bewoond door lage inkomens

De sociale huur van corporaties wordt voor 88% bewoond door huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens. Dat is iets meer dan gemiddeld in de MRA (86%).

In de vrije sector wonen juist veel huishoudens met een hoog inkomen; 60% heeft een inkomen hoger dan €66.053, dat is iets meer dan gemiddeld in de MRA (56%). Bijna een vijfde heeft echter een inkomen tot aan de sociale huurgrens. Dit is wel een kleiner aandeel dan in de MRA (23%).

Ook huishoudens met een koopwoning hebben in Amsterdam relatief vaak een hoog inkomen. De helft (50%) heeft een inkomen boven de €88.070. In de MRA gaat het om 45%.

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2023 (%)



* eenpersoonshuishouden € 25.475, meerpersoonshuishouden € 34.575

** sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden € 44.035, meerpersoonshuishouden € 48.625

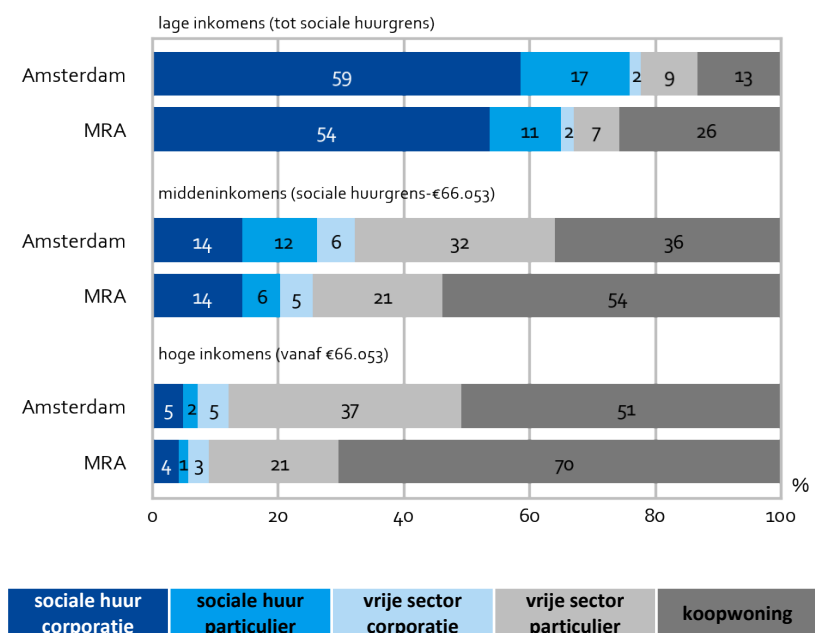
Woonsituatie inkomensgroepen: middeninkomens huren relatief vaak in de vrije sector

Ruim driekwart van de huishoudens met een laag inkomen woont in Amsterdam in een sociale huurwoning (76%). In de MRA gaat het om 65%. Ook huren lage inkomens relatief wat vaker in de vrije sector (11% tegenover 9% gemiddeld in de MRA). Zij wonen juist minder vaak in een koopwoning (13% tegenover 26% in de MRA).

Middeninkomens huren in Amsterdam relatief vaak in de vrije sector (38%, MRA: 26%). Vergeleken met de MRA hebben zij minder vaak een koopwoning (36%, MRA 54%).

Huishoudens met een hoog inkomen hebben het vaakst een koopwoning (51%), maar wel minder vaak dan in de MRA (70%). Zij huren juist relatief vaker in de vrije sector: 42% tegenover 24% in de MRA.

Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2023 (%)

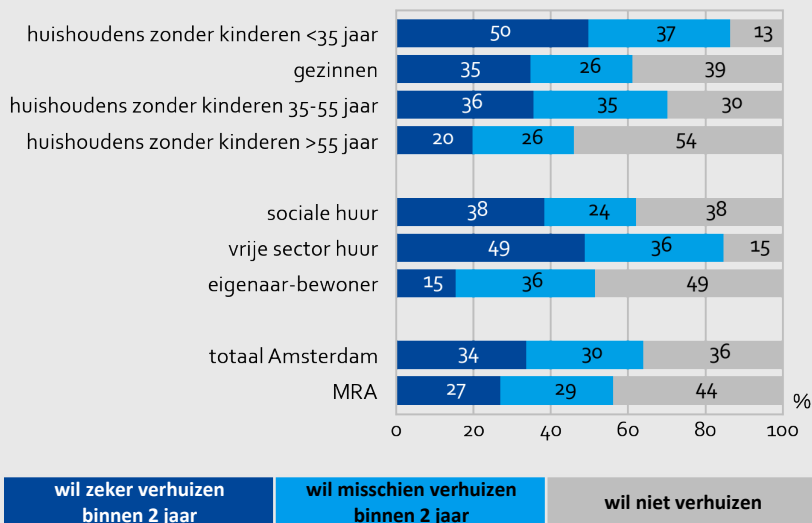


Verhuigeneidheid: ruim zes op de tien huishoudens denken aan verhuizen

Van de huishoudens in Amsterdam heeft 64% verhuisplannen: 34% wil zeker verhuizen, 30% misschien, 30% misschien.

De verhuigeneidheid is hoger dan gemiddeld 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 verhuigeneidheid lager. Huurders zijn vaker verhuigeneid dan eigenaar-bewoners. Het meest verhuigeneid zijn huurders van een vrije sectorwoning: 49% wil zeker binnen twee jaar verhuizen en nog eens 36% misschien.

Verhuigeneidheid doorstromende huishoudens Amsterdam, naar huishoudentype en woonsituatie, 2023 (%)



Verhuiswensen: huishoudens met verhuiswens willen meestal binnen Amsterdam verhuizen

De meeste huishoudens in Amsterdam die misschien of zeker willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (74%) en ongeveer een kwart wil buiten Amsterdam gaan wonen. Deze huishoudens noemen Almere, Zaanstad, Amstelveen en Diemen het meest als mogelijke woonplaats. In totaal hebben ongeveer 227.800 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing in of naar Amsterdam. Daarvan wonen er 204.600 in de gemeente zelf en 23.300 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiswensen Amsterdam, 2023

	aantal*	%
Waar willen verhuigeneigde huishoudens uit Amsterdam naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	204.600	74
bij voorkeur naar elders, buiten Amsterdam	71.000	26
Waar wonen huishoudens die in of naar Amsterdam willen verhuizen nu?		
in Amsterdam	204.600	90
in een andere gemeente in de MRA	23.300	10
totaal	227.800	100

* Deze aantallen zijn geschat op basis van enquêtecijfers en afgerond op honderdtallen.

Woonwensen: meerderheid zoekt een koopwoning, een op drie zoekt sociale huurwoning

Van de huishoudens die in of naar Amsterdam willen verhuizen (zeker + misschien), zoekt 45% een meergezinswoning en 13% een eengezinswoning. Nog eens 42% oriënteert zich op beide woningtypen. Men zoekt vaak een koopwoning (54%) en dan vaak in het duurste segment van meer dan €438.000 (32%). Ook een sociale huurwoning is populair (35%). De grootste groep oriënteert zich op een woning tussen 60-100 m². Daarnaast zoekt een vijfde een woning met een woonoppervlak tot 60 m² en een vijfde zoekt een woning groter dan 100 m². Bijna de helft wil graag een tuin bij de woning (48%) en 27% een werkruimte. Van de huishoudens die in of naar Amsterdam willen verhuizen, is 34% op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

Wat zijn de woonwensen van huishoudens die in/naar Amsterdam willen verhuizen? 2023

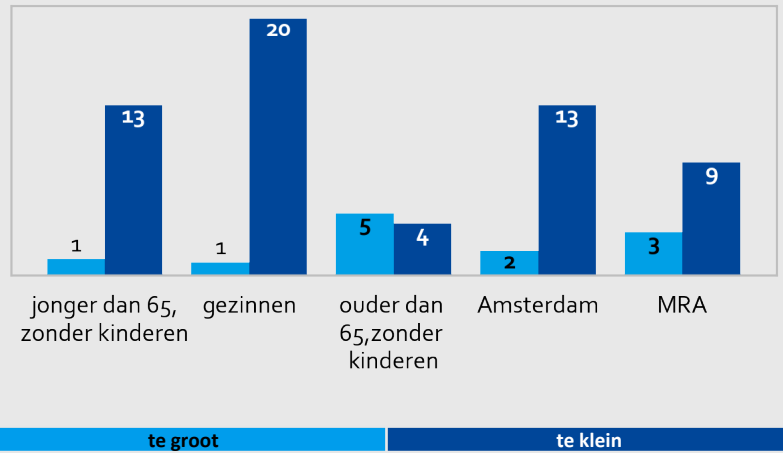
	%
eengezinswoning	13
meergezinswoning	45
beide	42
soziale huur	35
middeldure huur	6
dure huur	6
koopwoning	1
koopwoning	4
koopwoning	17
koopwoning	32
woonoppervlak tot 60 m ²	20
woonoppervlak 60- 100 m ²	60
woonoppervlak > 100 m ²	20
tuin	48
werkruimte	27
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	34

Woninggrootte: Amsterdammers vinden hun woning relatief vaak te klein

Van de Amsterdamse huishoudens vindt 13% de eigen woning te klein. Dat is vaker dan gemiddeld in de MRA (9%). Gezinnen vinden hun woning het vaakst te klein (20%) en 65-plussers zonder thuiswonende kinderen het minst vaak (4%).

Te groot wonen komt minder vaak voor: 2% van de huishoudens in Amsterdam vindt dat ze te groot wonen (MRA: 2%). Dit komt vooral voor onder 65-plus huishoudens (5%).

Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2021-2023 (%)

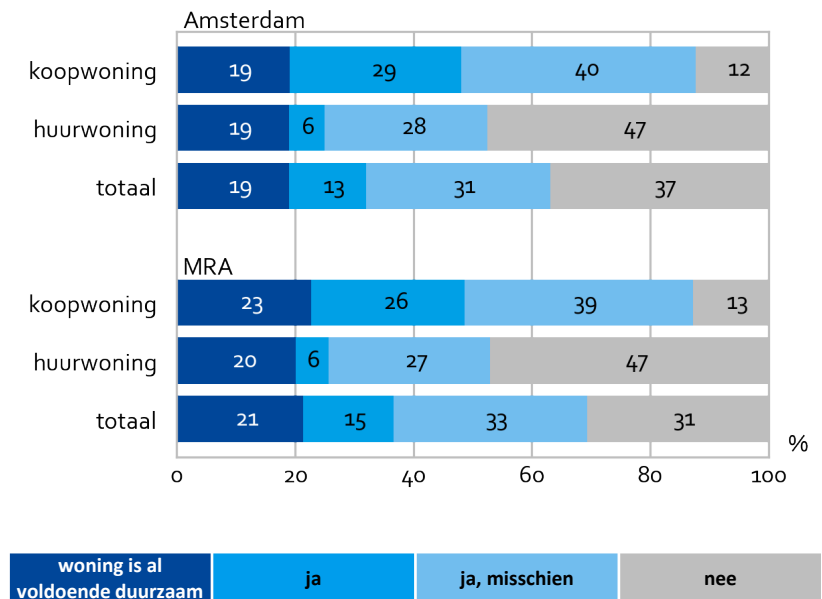


Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages. Lengte van staven op onafgeronde percentages.

Wonen en duurzaamheid: 44% van de huishoudens is bereid te investeren in verduurzaming woning

Huishoudens in Amsterdam geven ongeveer even vaak als gemiddeld in de MRA aan dat de woning al voldoende duurzaam is (19% versus 21%). Huishoudens die de eigen woning nog niet voldoende duurzaam vinden zijn in Amsterdam wat minder vaak dan gemiddeld bereid om te investeren in de verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen. Bijna vier op de tien (37%) zijn hier niet toe bereid, tegenover 31% gemiddeld in de MRA. Over het algemeen zijn eigenaar-bewoners vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Van de kopers is 12% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, van de huurders is 47% niet bereid een hogere huur te betalen.

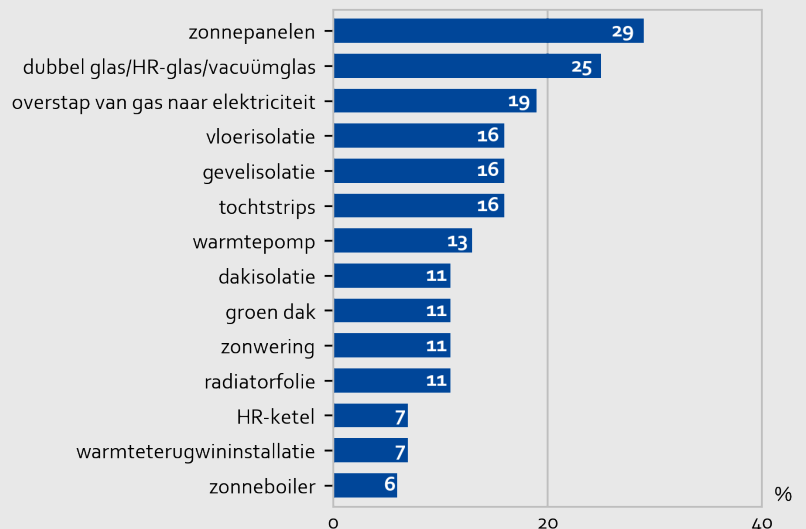
Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2023 (%)



Verduurzaming woning: meeste interesse in zonnepanelen

Huishoudens geven het vaakst aan dat zij hun woning zouden willen verduurzamen door zonnepanelen aan te brengen (29%). Op de tweede plek staat het aanbrengen van dubbel glas of een andere vorm van isolatieglas (25%), gevolgd door de overstap maken van gas naar elektriciteit (19%). Daarna volgen vloerisolatie, gevelisolatie en het aanbrengen van tochtstrips (allen 16%). Dertien procent heeft belangstelling voor een warmtepomp en 11% voor een groen dak.

Interesse in (verdere) verduurzaming van de woning, Amsterdam, 2023 (%)



Prettig wonen: Amsterdammers tevreden met woning en buurt

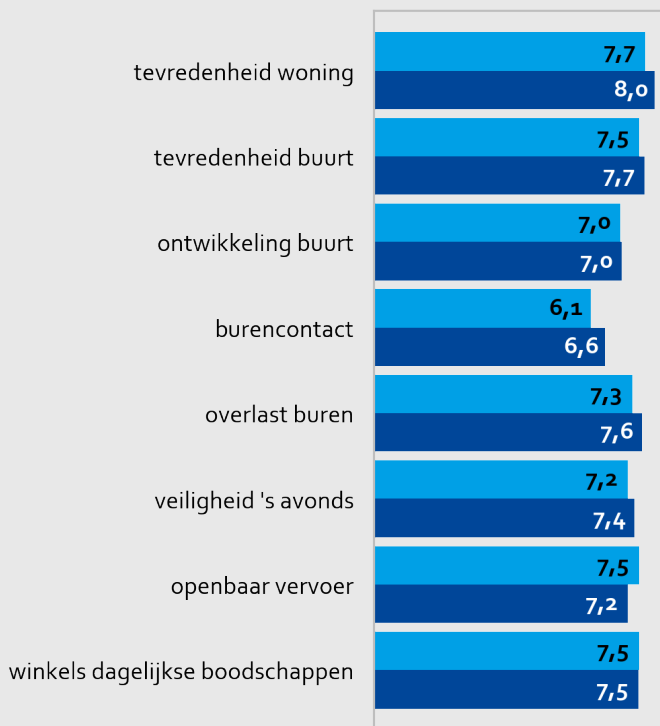
In de figuur hiernaast staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Amsterdam geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt.

De beoordeling voor de tevredenheid met de woning is met een 7,7 wat lager dan het gemiddelde in de MRA (8,0). Over de eigen buurt is men in Amsterdam gemiddeld tevreden (7,5), maar wel minder dan gemiddeld in de MRA (7,7). Ook de veiligheid 's avonds wordt in Amsterdam gemiddeld lager beoordeeld dan gemiddeld in de MRA (7,2 tegenover 7,4).

De mate van contact met buren krijgt het laagste cijfer (6,1). Dit scoort het laagst in de wijken Amstel III/Bullewijk (4,8), Westlandgracht (5,1) en Amsterdamse Poort e.o. (5,2) en het hoogst in Bloemendalerpolder en Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk/Noordelijke IJ-oevers-Oost/Waterland (beiden 7,7).

De beoordeling voor de overlast van buren ligt lager dan het gemiddelde in de MRA (7,3 tegenover 7,6). Hoe lager het cijfer, hoe meer overlast men ervaart.

Leefbaarheidscijfers Amsterdam, 2023 (rapportcijfer 1-10)



Amsterdam MRA

Wonen en ouder worden: 65-plussers wonen in Amsterdam relatief vaak niet levensloopbestendig

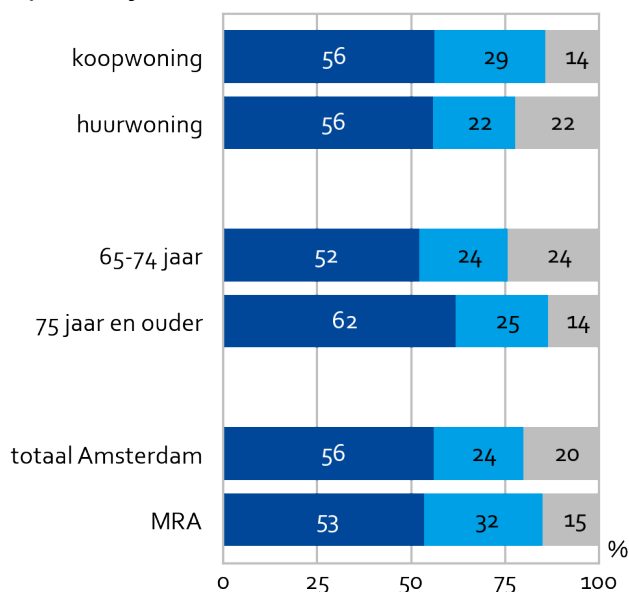
In Amsterdam is 22% van de huishoudens een 65-plus huishouden. Aetsveld/Oostelijke Vechtoever en Reigersbos zijn de meest vergrijsde wijken van Amsterdam, hier ligt dit aandeel op 42% en 40%.

Ruim de helft van de 65-plussers in Amsterdam (56%) vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden. Dit is iets hoger dan gemiddeld in de MRA (53%). Bijna een kwart van de ouderen in Amsterdam geeft aan dat de woning na enige aanpassing geschikt zal zijn (24%). Een vijfde (20%) vindt de eigen woning niet geschikt om oud in te worden, dat is vaker dan in de MRA: 15%.

De groep die de woning hiervoor niet geschikt vindt, is onder huurders het grootst (22%).

Verder vinden 75-plussers hun woning ongeveer vaker geschikt om oud in te worden als 65-75-jarigen (62% versus 53%).

Vinden 65-plussers hun woning geschikt om oud in te worden? naar huur/koop en leeftijd, 2023 (%)



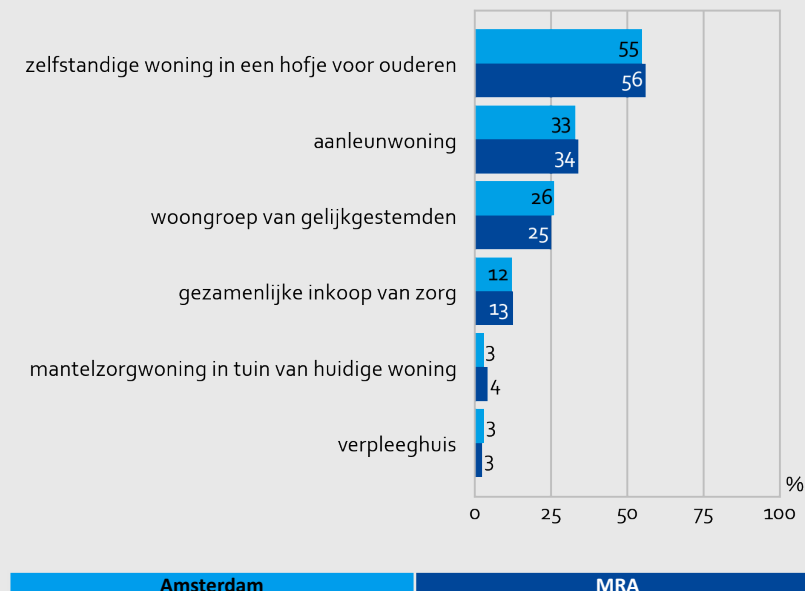
ja ja, na enige aanpassingen aan de woning nee

Woonvormen voor ouderen: 32% van de 65-plussers heeft hier interesse in

In Amsterdam heeft 32% van de 65-plussers interesse in een woonvorm speciaal geschikt voor ouderen. Dat is gelijk aan gemiddeld in de MRA (32%).

De woonvorm die het meest aantrekt, is een zelfstandige woning in een hofje voor ouderen. Van alle 65-plussers met interesse in een aangepaste woonvorm, denkt 55% aan deze woonvorm. Op de tweede plaats komt een aanleunwoning, een derde heeft interesse in deze aangepaste woonvorm. Ruim een kwart geeft aan te denken aan het wonen in een woongroep van gelijkgestemden (26%). Deze aandelen zijn vergelijkbaar met de MRA.

Bij interesse in een aangepaste woonvorm, aan wat voor woonvorm denkt u dan? Meerdere antwoorden mogelijk, 65-plussers, 2023 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2023

De gegevens in deze factsheet komen uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) uit 2023. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 29 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. Daarnaast zijn de verhuizingen in de MRA onderzocht met registratiedata van het CBS.

Meer uitleg over het onderzoek is te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2023. Het rapport *Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2023* brengt de ontwikkelingen op het gebied van de woningmarkt, verhuizingen, woonwensen, prettig wonen en duurzaamheid overkoepelend in beeld.

Alle publicaties van WiMRA 2023 verschijnen in het [Dossier WiMRA](#).

In het [Dashboard MRA](#) zijn meer cijfers en kaarten te vinden op basis van WiMRA 2023.

Respons in Amsterdam

In Amsterdam hebben er 18.626 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 5.597 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 het Platform Corporaties Metropoolregio Amsterdam.

Colofon

Onderzoek en Statistiek
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam
onderzoek.amsterdam.nl

Auteurs

Laura de Graaff
Feiko de Grip
Bart Sleutjes
Laura.de.Graaff@amsterdam.nl
F.de.Grip@amsterdam.nl