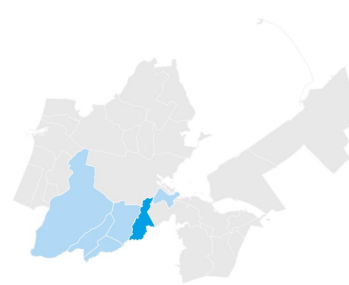


Factsheet Wonen in Ouder-Amstel 2023

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



Ouder-Amstel in het kort

Er wonen 6.466 huishoudens in Ouder-Amstel. Een derde hiervan woont alleen. Dit is vergelijkbaar met de deelregio Amstelland-Meerlanden (31%) en lager dan in de MRA (40%). Vergeleken met de MRA wonen er iets meer stellen met kinderen in Ouder-Amstel (29% versus 25%). Er wonen relatief veel oudere huishoudens in de gemeente: 18% is 75 jaar of ouder, in de MRA is dat 11%.

Er wonen relatief veel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens in Ouder-Amstel (46%). In de deelregio is dat 37% en in de MRA 45%. De hoogste inkomens vormen echter de grootste inkomensgroep: 32% heeft een inkomen van €88.070 of hoger. In de deelregio is dat nog meer (36%).

De meeste woningen zijn eengezinswoningen (59%). Dit is minder dan in de deelregio (66%) maar aanzienlijk meer dan in de MRA (48%). Het aandeel koopwoningen in Ouder-Amstel is tevens hoger dan in de MRA (55% versus 47%). Het grootste deel van de koopwoningen zijn woningen met een WOZ-waarde boven de €438.000 (46%). Dit is een stuk hoger dan gemiddeld in de MRA (28%). In de gemeente is met 4% relatief weinig dure huur, in de deelregio en de MRA is dit 10%. Recent verhuisde huishoudens betrokken vergeleken met de totale woningvoorraad vaak een dure huurwoning (13% versus 4% in de voorraad) of een middeldure huurwoning (14% versus 8% in de voorraad). Koopwoningen werden relatief weinig betrokken (36%; 55% in de voorraad).

Kerncijfers Ouder-Amstel, 2023

		Ouder-Amstel	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	6466	165136	1.248.103
woningvoorraad	abs. bron: CBS	6392	158922	1.204.583
eengezinswoningen		59%	66%	48%
alleenwonenden		33%	31%	40%
stel zonder kinderen		28%	27%	26%
eenoudergezin		9%	9%	9%
stel met kinderen		29%	32%	25%
18-34 jaar		11%	16%	20%
35-54 jaar		33%	36%	36%
55-75 jaar		38%	35%	34%
75 jaar en ouder		18%	12%	11%
lage inkomens	tot grens passend toewijzen*	19%	17%	23%
lage inkomens	grens passend toewijzen tot sociale huurgrens**	27%	20%	22%
lage middeninkomens	sociale huurgr. - € 55.044	5%	7%	8%
middeninkomens	€ 55.044 - 66.053	5%	6%	6%
hogere inkomens	€ 66.053 - 88.070	12%	14%	12%
hoogste inkomens	> € 88.070	32%	36%	30%
sociale huur, corporatie	tot € 808	28%	22%	30%
sociale huur, particulier	tot € 808	4%	3%	6%
middeldure huur	€ 808 - 1.123	8%	7%	7%
dure huur	€ 1.123 en meer	4%	10%	10%
koopwoning	WOZ < € 188.000	0%	0%	0%
koopwoning	WOZ € 188.000 - 296.000	2%	2%	3%
koopwoning	WOZ € 296.000 - 438.000	7%	16%	16%
koopwoning	WOZ > € 438.000	46%	40%	28%
koopwoning***	WOZ ≤ € 355.000	5%	6%	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

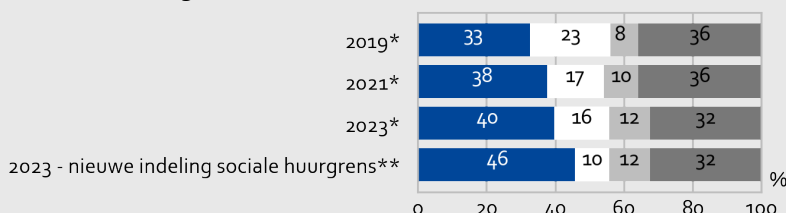
** sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden €44.035, meerpersoonshuishouden €48.625

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

Verdeling inkomens: minder hoge inkomens

Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens is licht gestegen in tussen 2021 en 2023, volgens de grenzen die tot 2022 golden*. Volgens de nieuwe grenzen** is dit aandeel 46%. Het aantal huishoudens in de hoogste inkomensgroep nam af ten opzichte van 2021, van 36% naar 32%.

Inkomensverdeling Ouder-Amstel, 2019-2023 (%)



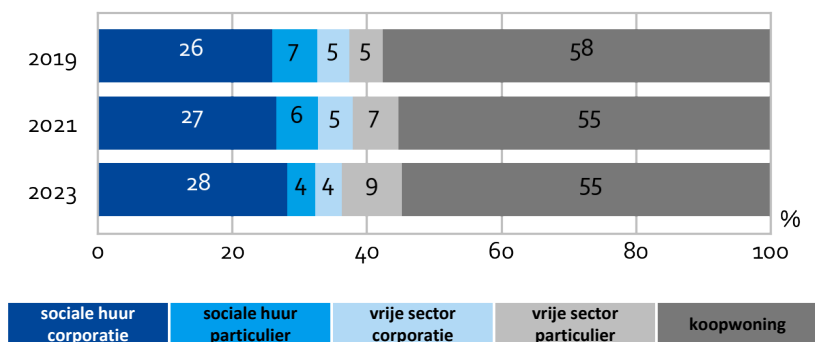
* Tot 2022 was er één sociale huurgrens voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Hier is bij 2023 als inkomensgrens €44.035 genomen.

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

Samenstelling woningvoorraad: meer particuliere huurwoningen in de vrije sector

In Ouder-Amstel bestaat de woningvoorraad in 2023 net als in 2021 voor 55% uit koopwoningen. Het aandeel particuliere huurwoningen in de vrije sector is licht gegroeid, van 7% tot 9%. Dat geldt ook voor het aandeel sociale corporatiewoningen (van 27% naar 28%). De vrije sectorverhuur door corporaties en sociale huur door particulieren werden kleiner.

Samenstelling woningvoorraad Ouder-Amstel, 2019-2023 (%)

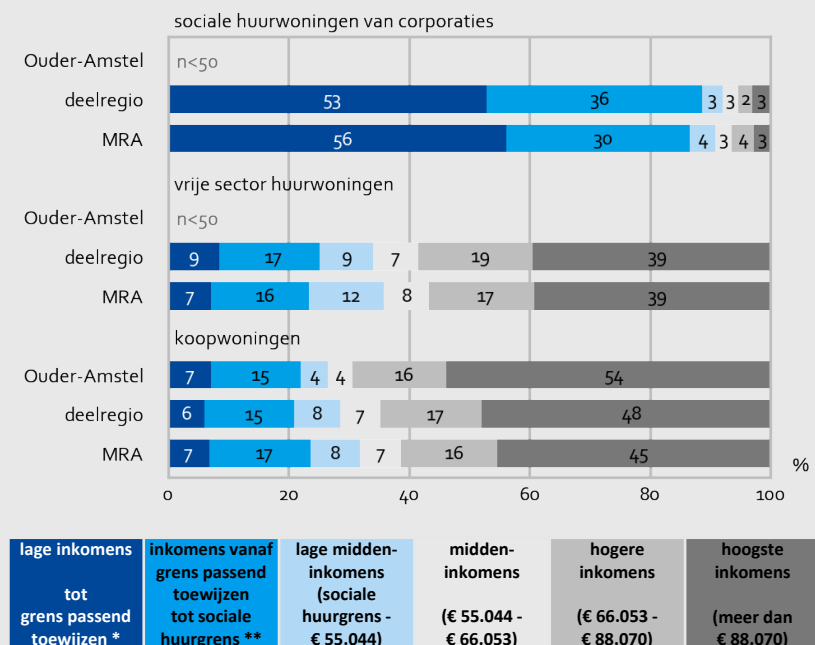


Bewoning segmenten: relatief veel koopwoningen bewoond door hoogste inkomens

Meer dan de helft (54%) van de koopwoningen in Ouder-Amstel wordt bewoond door huishoudens in de hoogste inkomensgroep (meer dan €88.070). Dat is meer dan in de deelregio (48%) en in de MRA (45%).

Het aantal respondenten in sociale huurwoningen van corporaties en in vrije sector huurwoningen is te laag om over te rapporteren. In de deelregio Amstelland-Meerlanden wordt de sociale huur van corporaties wat vaker dan gemiddeld in de MRA bewoond door huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens (89% tegenover 86% in de MRA). Dit geldt ook voor vrije sector huurwoningen. In dit segment heeft 26% van de huurders in Amstelland-Meerlanden een inkomen tot de sociale huurgrens. In de MRA is dat 23%.

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2023 (%)



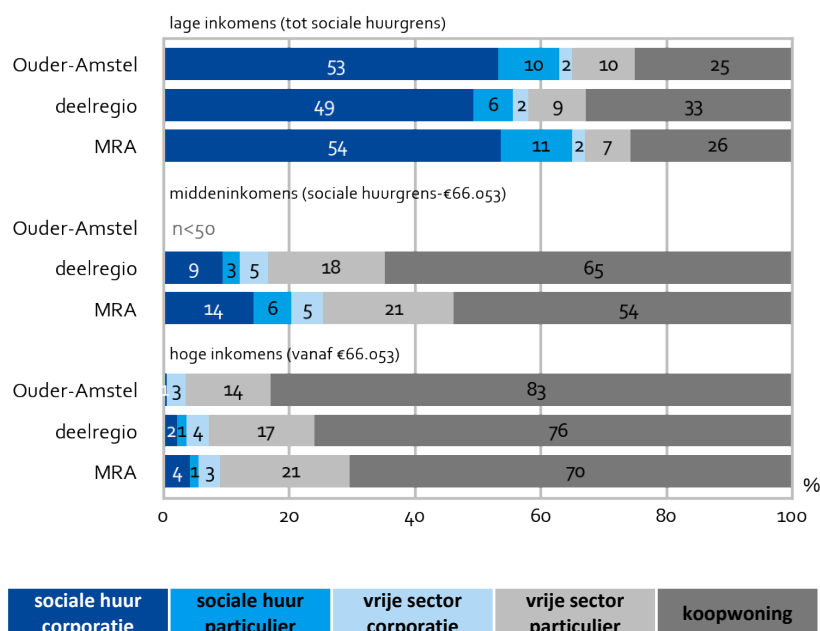
* eenpersoonshuishouden € 25.475, meerpersoonshuishouden € 34.575
 ** sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden € 44.035, meerpersoonshuishouden € 48.625

Woonsituatie inkomensgroepen: groot aandeel hoge inkomens woont in koopwoning

Het grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen (tot de sociale huurgrens) woont in een sociale huurwoning (63%). Dit is vergelijkbaar met de MRA (65%), maar hoger dan in de deelregio, waar 57% van de lage inkomens in de sociale huur woont. Het aantal respondenten met een middeninkomen is in Ouder-Amstel te laag om over te rapporteren. In de deelregio wonen middeninkomens relatief vaak in koopwoningen (65%; MRA 54%).

Meer dan vier op de vijf huishoudens met een hoog inkomen woont in een koopwoning (83%). Dit is vaker dan in de deelregio (76%) en de MRA (70%). Hoge inkomens huren in Ouder-Amstel relatief weinig in de vrije sector (17%; deelregio 21%; MRA 24%).

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

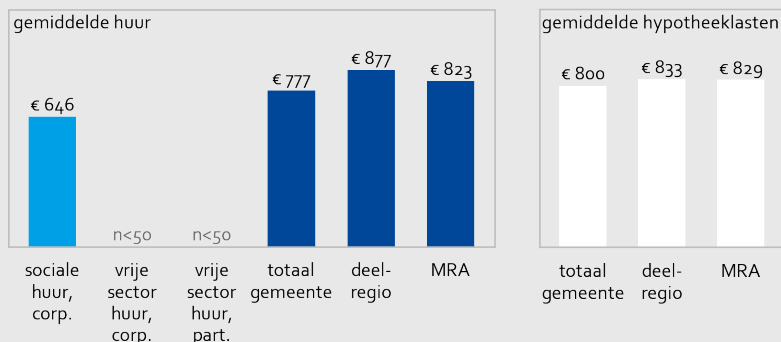


Betaalbaarheid: gemiddelde huurquote 28%, hypotheekquote 16%

In Ouder-Amstel betalen huurders gemiddeld €777 aan kale huur per maand. Dit is €100 minder dan in de deelregio en tevens minder dan in de MRA (€823). Gemiddeld zijn huurders in 28% van hun inkomen kwijt aan huur, een even groot deel als in de MRA.

Woningeigenaren betalen in de gemeente gemiddeld €800 aan hypotheeklasten per maand. Dit is lager dan in de deelregio en de MRA, al zijn in zowel de gemeente als de deelregio woningeigenaren gemiddeld 16% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek. In de MRA is dit 17%.

Gemiddelde huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2023(€)

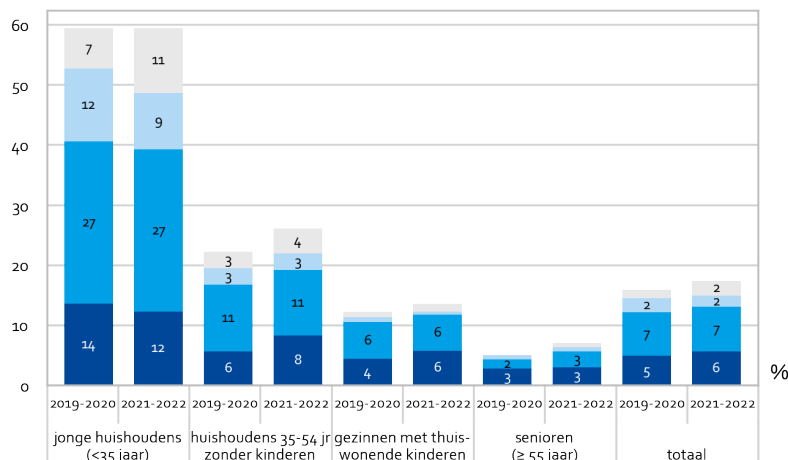


Verhuizingen*: instroom huishoudens uit Amsterdam het grootst

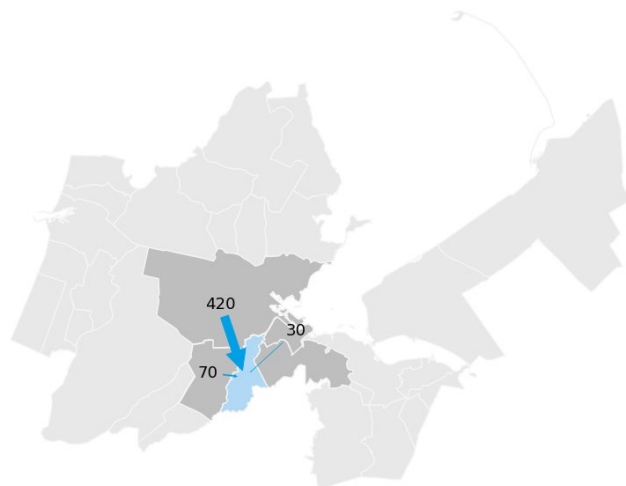
In de periode 2021-2022 zijn er in totaal 1.116 huishoudens in of naar Ouder-Amstel verhuisd. Het gaat hier om 17% van alle huishoudens, wat lager ligt dan het gemiddelde in de MRA (24%). Het aandeel recent verhuisden uit het buitenland nam licht toe ten opzichte van 2019-2020. Deze stijging is voornamelijk te zien bij jonge huishoudens, waar in 2021-2022 11% uit het buitenland kwam tegenover 7% in de twee jaar daarvoor. Het aantal starters nam met 40 af en kwam in 2021-2022 uit op een totaal van 120. De instroom uit andere delen van de MRA kwam voornamelijk uit Amsterdam, waar 420 van de in totaal 1.116 naar Ouder-Amstel verhuisde huishoudens vandaan komen.

*bron: CBS/ bewerking O&S

Welk aandeel van de huishoudens in Ouder-Amstel is in 2021 of 2022 in of naar Ouder-Amstel verhuisd en waar woonden zij eerst? Naar huishoudenstypen (%)



Verhuizingen van huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Ouder-Amstel (grootste stromen), 2021-2022



Verhuistromen van en naar Ouder-Amstel

	2021-2022	2019-2020
binnen Ouder-Amstel:	+ 230	+ 200
vanuit overig MRA naar Ouder-Amstel:	+ 590	+ 580
van buiten de MRA naar Ouder-Amstel:	+ 120	+ 150
vanuit buitenland naar Ouder-Amstel:	+ 160	+ 90

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt:

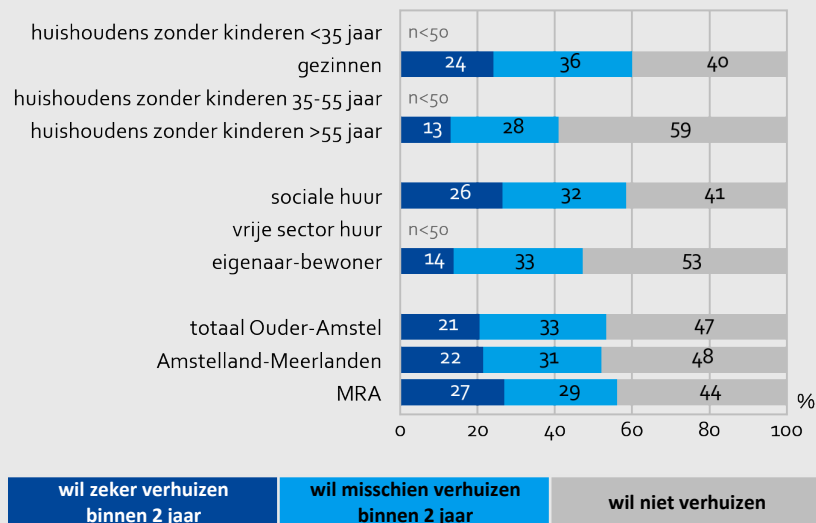
Naar	2021-2022	2019-2020
naar Amsterdam	- 340	- 310
vanuit Amsterdam	+ 420	+ 410
naar Amstelveen	- 80	- 60
vanuit Amstelveen	+ 70	+ 60
naar Diemen	- 40	- 40
vanuit Diemen	+ 30	+ 30
naar Almere	- 20	- 30
vanuit Almere	+ 20	+ 20

Verhuisgeneidheid: iets meer dan de helft van de huishoudens denkt aan verhuizen

Van de huishoudens in Ouder-Amstel heeft iets meer dan de helft verhuisplannen: 21% wil zeker binnen twee jaar verhuizen en nog eens 33% geeft aan misschien binnen twee jaar te willen verhuizen. De huishoudens die niet willen verhuizen maken 47% uit van het totaal.

De verhuisgeneidheid is relatief laag onder huishoudens zonder kinderen boven de 55 jaar. Van deze groep wil 59% niet verhuizen. Bij gezinnen is het aandeel huishoudens dat niet wil verhuizen 40%. Onder sociale huurders is de groep die zeker of misschien wilt verhuizen relatief groot vergeleken met eigenaar-bewoners (59% versus 47%).

Verhuisgeneidheid doorstromende huishoudens Ouder-Amstel, naar huishoudentype en woonsituatie, 2023 (%)



Verhuiscriteria: huishoudens met verhuiscriteria willen meestal verhuizen naar een plek buiten de deelregio

De meeste huishoudens in Ouder-Amstel die zeker of misschien willen verhuizen willen bij voorkeur naar buiten de deelregio verhuizen (53%). Amsterdam wordt het meest genoemd, door ongeveer 400 huishoudens. Voor 40% gaat de voorkeur uit naar een verhuizing binnen de eigen gemeente. Er zijn in totaal ongeveer 1.800 huishoudens die in of naar Ouder-Amstel zouden willen verhuizen. Hiervan woont 65% al in de gemeente. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiscriteria Ouder-Amstel, 2023

	aantal*	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Ouder-Amstel naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	1.200	40
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	200	7
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	1.600	53
Waar wonen huishoudens die in of naar Ouder-Amstel willen verhuizen nu?		
in Ouder-Amstel	1.200	65
in een andere gemeente in de MRA	600	35
totaal	1.800	100

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

Woonwensen: meerderheid zoekt koopwoning, bijna een derde zoekt sociale huurwoning

Van de huishoudens die in of naar Ouder-Amstel willen verhuizen (zeker + misschien) zoekt 29% een eengezinswoning. Een soortgelijk aandeel zoekt naar een meergezinswoning (30%). Het grootste deel van deze huishoudens geeft aan naar beide te zoeken (41%). Er wordt vaak naar een koopwoning gezocht (60%) en dan vooral naar een koopwoning met een WOZ-waarde van €438.000 of hoger (49%). Nog eens 29% is op zoek naar een sociale huurwoning.

Het woonoppervlak waar het meest naar wordt gezocht is tussen de 60 en 100 m², 60% zoekt hiernaar. Woningen groter dan 100 m² worden ook relatief veel gezocht (35%). Bijna twee derde (64%) wil een tuin en 40% wil een woning die gelijkvloers is.

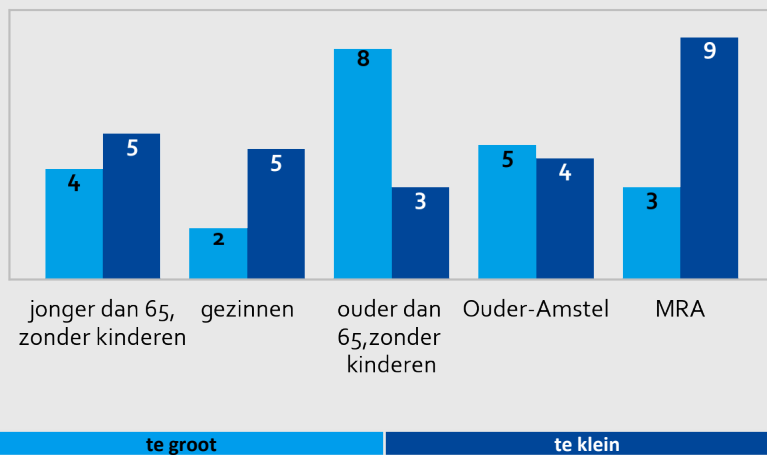
Wat zijn de woonwensen van huishoudens die in/naar Ouder-Amstel willen verhuizen? 2023

	%
eengezinswoning	29
meergezinswoning	30
beide	41
sociale huur	29
huur tot € 808	29
middeldure huur	7
€ 808 - 1.123	7
dure huur	4
€ 1.123 en meer	4
koopwoning	0
WOZ < € 188.000	0
koopwoning	0
WOZ € 188.000 - 296.000	0
koopwoning	11
WOZ € 296.000 - 438.000	11
koopwoning	49
WOZ > € 438.000	49
woonoppervlak tot 60 m²	5
woonoppervlak 60- 100 m²	60
woonoppervlak > 100 m²	35
tuin	64
werkkruimte	24
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	40

Woninggrootte: minder huishoudens dan gemiddeld in de MRA vinden hun woning te klein

Van alle huishoudens in Ouder-Amstel vindt 4% de eigen woning te klein. Dit is minder vaak dan in de MRA, waar dit gemiddeld 9% is. 65+ huishoudens zonder thuiswonende kinderen wonen minder vaak te klein dan jongere huishoudens zonder thuiswonende kinderen en gezinnen (3% versus beide 5%). Te groot wonen komt in Ouder-Amstel vaker dan gemiddeld in de MRA voor (5% versus 3%). Dit zien we met name bij huishoudens ouder dan 65 jaar zonder thuiswonende kinderen (8%).

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

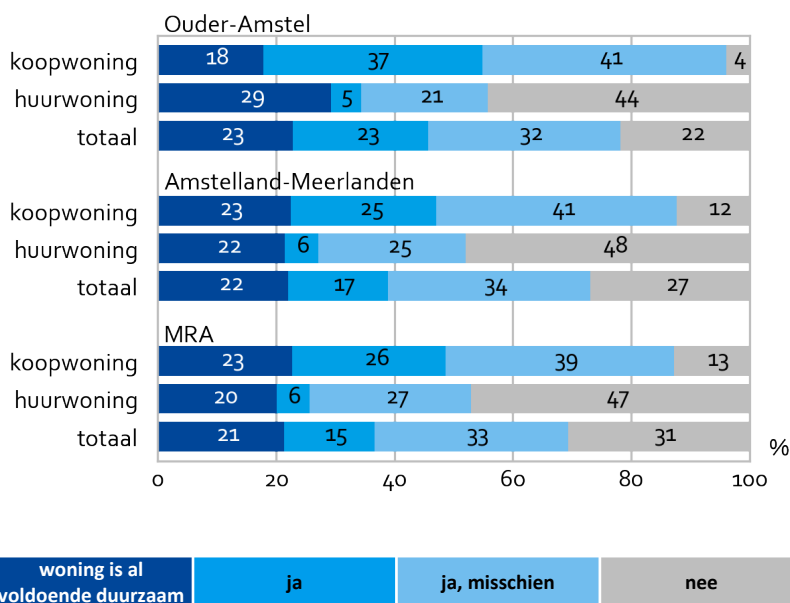


Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages. Lengte van staven op onafgeronde percentages.

Wonen en duurzaamheid: eigenaar-bewoners relatief vaak bereid te investeren in verduurzaming woning

Huishoudens in Ouder-Amstel geven relatief vaak aan dat ze (misschien) bereid zijn te investeren in de verduurzaming van de woning of hier een hogere huur voor te willen betalen. Het gaat om ruim de helft van de huishoudens (55%), tegenover 51% in de deelregio en 48% in de MRA. Huurders geven relatief vaak aan dat de woning al voldoende duurzaam is (29%). Onder eigenaar-bewoners gaan het om 18%. Daarmee wonen huurders in Ouder-Amstel vaker dan gemiddeld in de MRA al voldoende duurzaam, terwijl dit onder eigenaar-bewoners minder dan gemiddeld het geval is. Eigenaar-bewoners zijn wel relatief vaak (zeker) bereid in de woning te investeren (37%), zowel vergeleken met huurders in de gemeente (5%) als met andere eigenaar-bewoners in de MRA 26%.

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

Zonnepanelen worden het vaakst genoemd als maatregel om de woning te verduurzamen: een derde van de huishoudens geeft dit aan (33%). Op de tweede en derde plek komen het aanbrengen van een warmtepomp (24%) en overstappen van gas naar elektriciteit (20%). Verschillende vormen van isolatie worden in variërende mate genoemd als mogelijke verduurzaming: 17% geeft aan een vorm van glasisolatie te willen, 14% denkt aan vloerisolatie en gevelisolatie, dakisolatie en het aanbrengen van tochtstrips worden allen door 12% genoemd als manier om de woning te verduurzamen.

Interesse in (verdere) verduurzaming van de woning, Ouder-Amstel, 2023 (%)



Prettig wonen: relatief hoge buurttevredenheid in Ouder-Amstel

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

Men is in Ouder-Amstel tevreden over de eigen woning. Deze krijgt gemiddeld het rapportcijfer 8,1, iets hoger dan in de MRA (8,0). De eigen buurt wordt met een 8,0 beoordeeld, dat is ook hoger dan het gemiddelde in de MRA (7,7). Huishoudens in Ouder-Amstel zijn ook positiever over het burenccontact (7,1 versus 6,6) en de veiligheid 's avonds (7,8 versus 7,4). In de gemeente wordt het aanbod winkels voor dagelijkse boodschappen echter lager beoordeeld dan gemiddeld in de MRA (6,8 versus 7,5).

Binnen Ouder-Amstel worden er in Ouderkerk hogere beoordelingen gegeven voor de leefbaarheid dan in Duivendrecht. De verschillen zijn met name te zien bij de tevredenheid met de buurt (8,2 versus 7,7) en winkels voor dagelijkse boodschappen (7,5 versus 6,1). Enkel openbaar vervoer wordt in Duivendrecht beter beoordeeld dan in Ouderkerk, hier krijgt Duivendrecht van de bewoners een 7,5 en Ouderkerk een 6,6.

Leefbaarheidscijfers Ouder-Amstel, 2023 (rapportcijfer 1-10)



Ouder-Amstel

MRA

Wonen en ouder worden: 65-plussers in huurwoning het vaakst tevreden met geschiktheid huidige woning om oud in te worden

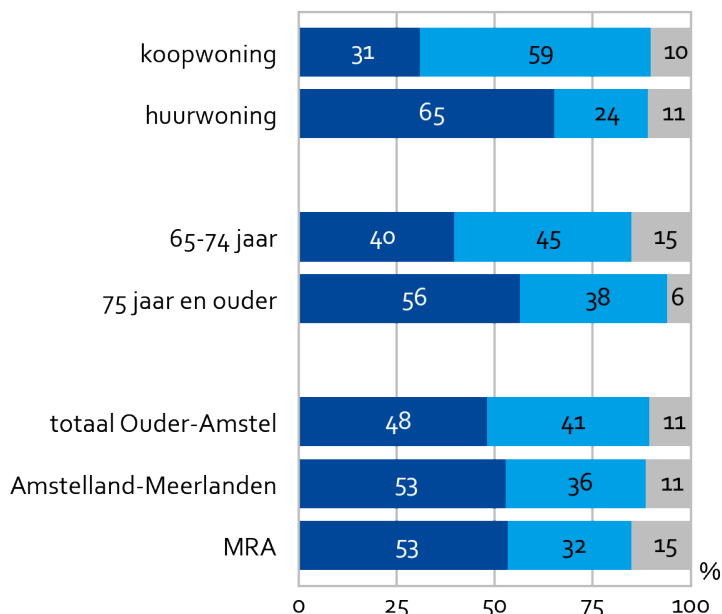
Ouder-Amstel bestaat voor 35% uit 65-plus huishoudens. In Ouderkerk ligt dit iets hoger dan in Duivendrecht.

Net iets minder dan de helft van de 65-plus huishoudens vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden. Dit is iets minder dan in de deelregio en de MRA (53%). Nog eens 41% geeft aan dat de woning na enige aanpassingen wel levensloopbestendig zou zijn. Dit is vaker dan in de deelregio (36%) en de MRA (32%).

De 65-plus huishoudens in een huurwoning vinden de huidige woning vaker geschikt om oud in te worden dan eigenaar bewoners (65% tegenover 31%). Die laatste groep vindt wel vaker dat de woning levensloopbestendig te maken is.

De oudste huishoudens (75+) vinden vaker dat de huidige woning geschikt is om oud in te worden dan 65-74-jarigen.

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

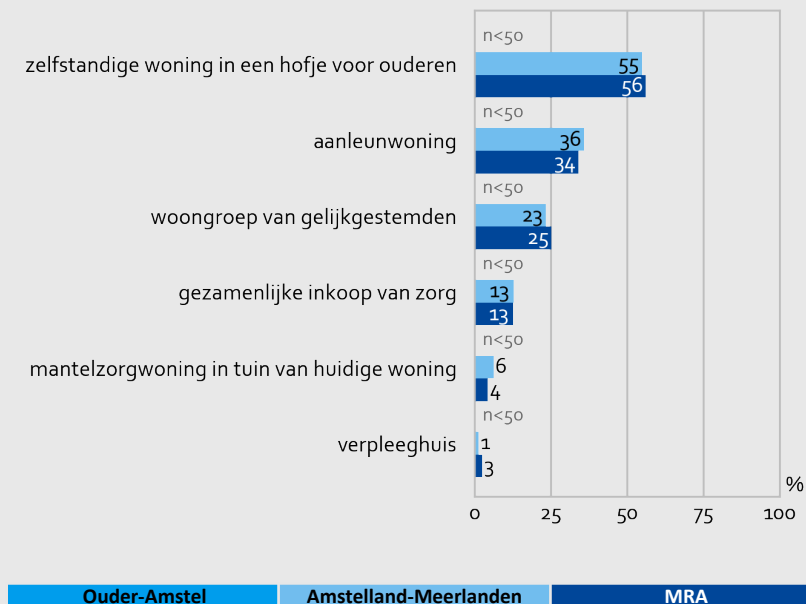
nee

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

Van alle 65-plus huishoudens in Ouder-Amstel heeft 32% interesse in een woonvorm speciaal geschikt voor ouderen. Dit is minder dan in de deelregio, waar 35% van de 65-plussers interesse heeft in een aangepaste woonvorm. In de MRA is dit 32%.

In de deelregio en de MRA is de meest populaire woonvorm een zelfstandige woning in een hofje voor ouderen, iets meer dan de helft geeft aan hier interesse in te hebben. Ongeveer een derde geeft aan interesse te hebben in een aanleunwoning. In Ouder-Amstel is het aantal 65-plus huishoudens dat interesse heeft in een woonvorm speciaal geschikt voor ouderen te laag om hier uitspraken over te doen.

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 Ouder-Amstel

In Ouder-Amstel hebben er 343 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 68 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 Laura.de.Graaff@amsterdam.nl
Feiko de Grip F.de.Grip@amsterdam.nl
Michiel van Dartel M.van.Dartel@amsterdam.nl