



Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2025

Woningvoorraad en Bewoning

Onderzoek en Statistiek



Colofon

Het onderzoek is uitgevoerd door Onderzoek en Statistiek, gemeente Amsterdam in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en Platform Corporaties Metropoolregio Amsterdam. Het onderzoek is begeleid door de deelnemende gemeenten en corporaties.

Begeleidingscommissie

Lisan Wilkens	Metropoolregio Amsterdam
Stan van den Berg	Metropoolregio Amsterdam
Julius Betist	Metropoolregio Amsterdam
Steven Kromhout	Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Tobias Dobbe	Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Renée Kuit	gemeente Zaanstad
Monique van Diest	gemeente Purmerend
Betty Boerman	regio Gooi en Vechtstreek
Martine de Graaf	gemeente Haarlem
Els van der Schans	gemeente Haarlemmermeer
Iwan van der Meer	gemeente Lelystad
Willem Pije	gemeente Amstelveen
Yassin El Ouardani	gemeente Almere
Joost Bos	gemeente Amsterdam
Tessie Dijkers	provincie Noord-Holland

Auteurs

Laura de Graaff	O&S Amsterdam
Feiko de Grip	O&S Amsterdam
Michiel van Dartel	O&S Amsterdam
Sjoerdje van Heerden	O&S Amsterdam

Vormgeving	Daan Dirk de Jonge
Foto voorzijde	Naarden, Michiel Wijnbergh (2018)
Fotografie	Gemeente Amsterdam, MRA

Onderzoek en Statistiek (O&S)

President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam
020-2510333

onderzoek.amsterdam.nl

laura.de.graaff@amsterdam.nl

f.de.grip@amsterdam.nl

m.van.dartel@amsterdam.nl

Alle WiMRA publicaties zijn te vinden op:

- onderzoek.amsterdam.nl/dossier/wimra
- [Dashboard Metropoolregio | Website Onderzoek en Statistiek \(amsterdam.nl\)](https://dashboard.metropoolregio.nl/WebsiteOnderzoekenStatistiek/amsterdam.nl)
- www.metropoolregioamsterdam.nl/wimra-2025

Amsterdam, maart 2026

Inhoud

Colofon	2
Inhoud	3
Samenvatting	4
Inleiding	7
Deel I Woningvoorraad en bewoning	12
Bijlage uitsplitsing naar deelregio	35

Digitaal rapport

In dit rapport kunnen lezers bij een aantal MRA-figuren doorklikken naar uitsplitsingen op deelregionaal niveau of naar data in het Dashboard MRA.



Een klik op dit pictogram brengt de lezer naar de bijlage met het figuur uitgesplitst naar deelregio's of naar de leeswijzer over inkomensgrenzen en woonsegmenten



Een klik op dit pictogram brengt de lezer naar het figuur terug uit de bijlage naar het rapport



Een klik op dit pictogram brengt de lezer naar downloadbare cijfers en visualisaties in het Dashboard MRA

Samenvatting

De resultaten uit ‘Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2025 - Woningmarkt en bewoning’ laten zien dat de woningmarkt nog altijd onder spanning staat. Met name de inkomensverdeling onder huishoudens en de prijssegmenten binnen de woningvoorraad zijn uit balans. Tegelijkertijd lijkt de tendens wat minder scherp dan in de afgelopen jaren. De onbalans is niet groter geworden en ingezette ontwikkelingen verlopen wat trager zoals de huishoudensgroei, of vlakken af, zoals de groei van het aandeel dure huur. Daarnaast is de betaalbaarheid op sommige punten iets toegenomen, met name in de sociale huursector.

Aantal huishoudens groeit met 25.000 in twee jaar wat minder hard

Op 1 januari 2025 telt de Metropoolregio Amsterdam 1.273.000 huishoudens. Dit aantal is tussen 2023 en 2025 ongeveer met 2 procent gegroeid, dat staat gelijk aan zo'n 25.000 nieuwe huishoudens. Hoewel de groei hiermee doorzet, is deze minder sterk dan tussen 2021 en 2023, toen het aantal huishoudens met 3,7 procent groeide. Deze afnemende groei komt vooral doordat Amsterdam, de grootste regio in de MRA, nauwelijks groeide. Op de langere termijn is de groei van het aantal huishoudens overigens niet evenredig verdeeld: de sterkste stijging vond in de afgelopen tien jaar plaats in Almere-Lelystad, terwijl Zuid-Kennemerland/IJmond de minst sterke groei vertoonde.

Naast bevolkingsgroei zien we ook vergrijzing in de MRA. Voor ruim 150.000 huishoudens (ongeveer 12%) geldt dat de hoofdbewoner 75 jaar of ouder is.

Dit is 36 procent meer dan in 2015 en past binnen de verwachting dat de vergrijzing in de MRA rond 2040 zal pieken en vervolgens gematigder zal doorzetten ([EVMRA 2025](#)). In lijn met de langjarige ontwikkeling neemt ook het aandeel alleenwonenden toe; in 2025 gaat het om 45 procent van alle huishoudens. Tegelijkertijd daalt het aandeel stellen met kinderen (21%) en blijft het aandeel alleenstaande ouders met kinderen en het aandeel stellen zonder kinderen stabiel (respectievelijk 9% en 25%).

Inkomensverdeling relatief stabiel

Deze demografische ontwikkelingen gaan gepaard met een relatief stabiele inkomensverdeling. Het aandeel huishoudens met een laag inkomen ligt onveranderd rond de 44 procent. Daarentegen is de groep huishoudens met een middeninkomen wat gegroeid, van 13 procent in 2023 tot 15 procent in 2025, of zelfs 18 procent als de nieuwe inkomensgrenzen voor toegang tot middenhuur uit de Wet betaalbare huur worden gehanteerd. Het aandeel hoogste inkomen (29%) lijkt licht te dalen. Inkomen verschilt sterk per huishoudentype, waarbij meerpersoonshuishoudens vaak een sterkere inkomenspositie hebben dan eenpersoonshuishoudens. Zeven van de tien eenpersoonshuishoudens hebben een inkomen dat lager is dan de grens voor sociale huur, terwijl 53 procent van de meerpersoonshuishoudens behoort tot de hogere of hoogste inkomensklasse. Wel is het zo dat meerpersoonshuishoudens boven de 67 jaar minder vaak in deze hogere inkomensklassen vallen (24%).

Particuliere verhuur groeit niet meer, de koopsector wel

De woningvoorraad is de afgelopen tijd in bescheiden mate gegroeid. In 2024 werden zo'n 14.000 nieuwe woningen aan de Metropoolregio toegevoegd. Dat zijn er meer dan in 2023, maar minder dan in 2021 en 2022. Op 1 januari 2025 telt de MRA zo'n 1,23 miljoen woningen. In absolute zin kwamen er de meeste woningen bij in Amsterdam, bijna 6.000 in 2024. Verhoudingsgewijs was de toename het sterkst in Almere-Lelystad, Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden.

Na jaren van afname, neemt het aandeel koopwoningen in de MRA weer enigszins toe. Er kwamen tussen 2023 en 2025 zo'n 20.000 koopwoningen bij, een toename van 3,5 procent. Koopwoningen vormen nu 48 procent van de woningvoorraad (47% in 2023). Het aandeel woningen dat als een betaalbare koopwoning wordt bestempeld volgens de landelijke grens die geldt voor nieuwbouw en bestaande woningen, neemt ook toe (van 9% naar 13%). Deze grens ligt in 2025 op €405.000. Daarbij dient te worden opgemerkt dat zelfs deze woningen voor de meeste huishoudens met een laag- of middeninkomen financieel niet bereikbaar zijn op basis van de gangbare leennormen.

Ook de huurmarkt kent een aantal verschuivingen. Om te beginnen blijft het particuliere huursegment na jaren van groei nu even groot en bedraagt 20 procent van de hele woningvoorraad. In combinatie met de groeiende koopsector wijst dit op de verkoop van particuliere huurwoningen, een ontwikkeling die ook [het CBS in de Randstad relatief sterk ziet optreden](#) en die lijkt samen te hangen met nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van verhuur. Het aandeel corporatiewoningen daalt licht, van afgerond 33 procent naar 32 procent van de woningvoorraad.

Als we kijken naar de huurprijzen in de woningvoorraad vormen sociale huurwoningen (huur tot €900) ten opzichte van 2023 een stabiel aandeel van zo'n 36 procent. Daarbinnen neemt het lagere prijssegment (tot €732), dat volgens de regels voor passend toewijzen van sociale huurwoningen betaalbaar is voor de laagste inkomensgroep, wel gestaag af. Het kromp van 33 procent van de totale woningvoorraad in 2019 naar 28 procent in 2025. Middenhuur is schaarser geworden (van 7% naar 6%), terwijl het aandeel dure huurwoningen licht groeit (naar 10%), maar minder sterk dan in voorgaande jaren.

Overmaat van dure woningen blijft in stand

Al deze ontwikkelingen in de woningvoorraad zorgen ervoor dat de disbalans tussen huishoudensinkomens en betaalbare woningen voortduurt. Ook in 2025 is het aandeel huishoudens met een laag inkomen aanzienlijk groter dan het aandeel betaalbare woningen voor deze groep (44% versus 36%). Hoewel een deel van de lage inkomens momenteel betaalbaar woont in een woning die al langer geleden is gekocht, komen zij bij een verhuizing wel in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Voor huishoudens met een middeninkomen is de situatie vergelijkbaar, al is de onevenwichtigheid iets minder sterk (15% versus 12%). Tegelijkertijd overstijgt het aantal dure woningen (53%) het aantal huishoudens dat zich deze woningen kan veroorloven (41%). Deze aanhoudende overmaat van dure woningen is problematisch voor huishoudens zonder hoog inkomen die in de MRA hun wooncarrière willen starten of doorzetten.

Hoge woonlasten voor recente kopers en huurders in midden- en dure huur, verbeterde betaalbaarheid in sociale huur

De druk op de woningmarkt wordt gereflecteerd door de prijzen. De gemiddelde hypotheeklasten van huishoudens die recent een woning hebben gekocht, liggen aanzienlijk hoger dan in 2023 (+24%). Om hun

woning te financieren hebben zij vaker gebruik gemaakt van zaken zoals een familiehypotheek, overwaarde, schenkingen en spaargeld. Bewoners van middenhuur of dure huur, spenderen gemiddeld meer dan een derde van hun inkomen aan kale huur (35% in 2025). In de middenhuur zijn drie van de tien huishoudens minstens 40 procent van het inkomen kwijt aan totale woonlasten, dat is inclusief energiekosten en service- en VvE-kosten. In de dure huur zijn dat vier van de tien huishoudens. Met name jonge alleenstaanden en stellen zijn aangewezen op dure huur. Anderzijds is de betaalbaarheid binnen de sociale huurwoningen verbeterd; de totale woonlasten beslaan daar nu een kleiner aandeel (gemiddeld 31%) van het huishoudensinkomen dan in 2023 (34%). Daarnaast is de groep die minder dan 30 procent van het inkomen betaalt aan de totale woonlasten in de sociale huur gestegen van 41 procent naar 56 procent. Alsnog is zestien procent van de sociale huurders minstens 40 procent van het inkomen aan de totale woonlasten.

Al met al schetsen de huidige cijfers een beeld van een woningmarkt die onder druk staat, maar waarbij de ontwikkeling niet langer zo snel gaat als in voorgaande jaren. Niettemin, ongelijkheid blijft bestaan en betaalbaarheid en toegankelijkheid blijven een centrale uitdaging.

Deel II en III

De ontwikkelingen in de inkomensverdeling en de woningvoorraad geven een beeld van de ruimte die bepaalde groepen hebben, maar wie daadwerkelijk een woning zoekt is aangewezen op het actuele woningaanbod en dat kan een ander beeld laten zien. In deel II en III van het rapport vullen we de analyses aan met inzichten in het beschikbare aanbod en verhuisbewegingen (deel II), evenals bevindingen rondom duurzaamheid en prettig wonen (deel III).

Inleiding

Het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) 2025 geeft de ontwikkelingen weer in betaalbaarheid, toegankelijkheid en kwaliteit van het wonen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Het onderzoek wordt elke twee jaar uitgevoerd en dit is de vijfde editie van het onderzoek. Uitleg over de methode van onderzoek is te lezen in de onderzoeksverantwoording.

De MRA is een samenwerkingsverband van 30 gemeenten, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de Vervoerregio Amsterdam. Met de MRA Agenda als basis wordt samengewerkt op het gebied van Ruimte, Economie en Mobiliteit, en ook op het gebied van Wonen. Het WiMRA is onderdeel van het programma Bouwen en Wonen. Het onderzoek is uitgevoerd in alle gemeenten van de MRA, met uitzondering van Uitgeest. Deze gemeente maakt geen onderdeel uit van de woningmarktregio MRA.

Gezamenlijk onderzoek en kennisdeling is één van de pijlers onder de samenwerking op het gebied van bouwen en wonen in de MRA. Het WiMRA is een belangrijke bron voor regionaal inzicht in de werking en samenhang van de woningmarkt en het gesprek over de woningbouwopgave en de betaalbaarheid van het wonen.

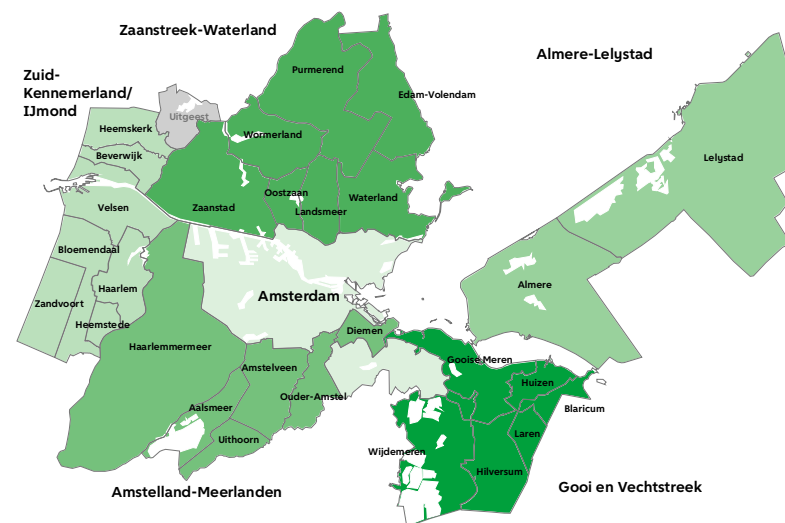
Het WiMRA wordt uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en het Platform Corporaties Metropoolregio Amsterdam.

Publicatie rapport in twee fasen

Het rapport 'Woningvoorraad en Bewoning' is het eerste deel van het onderzoek. In het tweede kwartaal van 2026 verschijnt het totale onderzoeksrapport van WiMRA 2025. Het totale onderzoeksrapport bevat het deel 'Woningvoorraad en Bewoning' aangevuld met de thema's 'Verhuisdynamiek en Woonwensen' en 'Prettig Wonen en Duurzaamheid'.

Publicaties WiMRA

Veel informatie uit dit rapport wordt in de bijlage per deelregio weergegeven. De cijfers uit alle onderzoeksjaren staan in het [Dashboard MRA](#). Daarin zijn de meeste cijfers op gemeenteniveau beschikbaar. Naast het onderzoeksrapport zijn er per gemeente factsheets met daarin een overzicht van informatie. Alle publicaties, ook voorgaande edities, zijn te vinden in het [Dossier WiMRA](#) op de website van Onderzoek en Statistiek.



Leeswijzer inkomensgroepen en woonsegmenten

In het rapport zijn inkomensklassen en huur- en koopklassen een terugkerend element. Voor elke inkomensklasse is bepaald welk huur- en koopsegment passend is. Dit is gedaan voor eenpersoonshuishoudens (**eph**) en voor meerpersoonshuishoudens (**mph**). De inkomensgrenzen voor passend toewijzen, sociale huur en middenhuur zijn afkomstig uit het landelijke huurbeleid. Voor lage middeninkomens bestaat geen landelijke beleidsgrens. In dit onderzoek ligt de bovengrens van deze inkomensklasse op 1,25x de sociale huurgrens van eenpersoonshuishoudens. Ook voor hogere inkomens bestaat geen landelijke beleidsgrens. De bovengrens van deze inkomensklasse ligt in dit onderzoek op tweemaal de sociale huurgrens van eenpersoonshuishoudens. Voor elke inkomensgrens is bepaald welk bedrag bij dat inkomen kan worden geleend om een woning te kopen. Hierop is het koopsegment gebaseerd. Tabel 1.1 geeft deze indeling naar inkomensgroepen en woonsegmenten weer.

Tabel 1.1 Woonsegmenten huur en koop, met bijbehorende inkomensgroepen, 2025

inkomensklasse	huishouden	bruto jaarinkomen	netto maandinkomen	huursegment	koopsegment
grens passend toewijzen	eph	< €28.375	< €2.090	< €682,96	€ 110.000
grens passend toewijzen	mph	< €38.500	< €2.572	< €731,93	€ 178.000
grens passend toewijzen - grens sociale huur	eph	€28.375 - €49.669	€2.090 - €3.134	€682,97 - €900,07	€110.000 - €226.000
grens passend toewijzen - grens sociale huur	mph	€38.500 - €54.847	€2.572 - €3.432	€731,94 - €900,07	€178.000 - €248.000
lage middeninkomens	eph	€49.669 - €62.086	€3.134 - €3.731	€900,08 - €1.184,82	€226.000 - €279.000
lage middeninkomens	mph	€54.847 - €62.086	€3.432 - €3.731	€900,08 - €1.184,82	€248.000 - €279.000
middeninkomens - grens middenhuur	eph	€62.086 - €67.366	€3.731 - €3.949	€900,08 - €1.184,82	€279.000 - €308.000
middeninkomens - grens middenhuur	mph	€62.086 - €89.821	€3.731 - €4.817	€900,08 - €1.184,82	€279.000 - €441.000
hogere inkomens	eph	€67.366 - €99.338	€3.949 - €5.166	> €1.184,83	€308.000 - €486.000
hogere inkomens	mph	€89.821 - €99.338	€4.817 - €5.166	> €1.184,83	€441.000 - €486.000
hoogste inkomens	eph	> €99.338	> €5.166	> €1.184,83	> €486.000
hoogste inkomens	mph	> €99.338	> €5.166	> €1.184,83	> €486.000

Huurgrenzen

De huurgrenzen worden ieder jaar door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening [geïndexeerd](#). Dit wordt gedaan op basis van de inflatie. Aan de huurgrenzen zijn inkomensgrenzen gekoppeld. Deze inkomensgrenzen worden net als de huurprijzen ieder jaar [bijgewerkt](#). De inkomensgrenzen voor de toegang tot een bepaald huursegment zijn afhankelijk van de huishoudensgrootte. Daarom zijn de inkomensgroepen opgedeeld in eenpersoonshuishoudens (eph) en meerpersoonshuishoudens (mph).

In 2025 is de inkomensgrens om toegang te krijgen tot sociale huur voor eenpersoonshuishoudens €49.669 en voor meerpersoonshuishoudens €54.847. Binnen de sociale huur geldt er een norm voor passend toewijzen van huurwoningen, om te voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. In 2025 geldt voor eenpersoonshuishoudens een grens van €28.375 en voor meerpersoonshuishoudens een grens van €38.500.

Nieuwe inkomensgrenzen middenhuur

In 2024 is de Wet betaalbare huur van kracht gegaan die de middenhuur reguleert. Er zijn inkomensgrenzen voor middenhuur bepaald. In 2025 geldt voor eenpersoonshuishoudens een grens van €67.366 en voor meerpersoonshuishoudens een grens van €89.821. In eerdere jaren waren er vanuit het Rijk nog geen inkomensgrenzen voor middenhuur. Toen werden in het WiMRA-onderzoek de inkomensgrenzen voor middenhuur berekend op basis van anderhalf keer de inkomensgrens voor sociale huur.

Koopsegmenten

Het koopsegment wordt in een groot deel van de analyses als geheel bekeken. In een aantal specifiekere analyses wordt er binnen dit segment onderscheid gemaakt op basis van de WOZ-waarde. Dit zijn de WOZ-waarden van 1/1/2025, met het prijspeil van 2024. Er wordt onderscheid gemaakt tussen koopwoningen met een WOZ-waarde onder en boven de [grens voor betaalbare koop](#), zoals opgesteld door de Rijksoverheid. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd op

basis van de consumentenprijsindex (CPI). In 2025 geldt een grens van €405.000.

Huur- en hypotheeklasten

In dit rapport zijn de getoonde huur- en hypotheeklasten in eerdere jaren de feitelijke bedragen, niet gecorrigeerd voor inflatie. Om te zien hoe de ontwikkeling van woonlasten zich verhoudt tot de inkomensontwikkeling, laten we de huurquote, hypotheekquote en woonquote zien. Het WiMRA-onderzoek volgt hiermee de lijn van het landelijke [WoON](#)-onderzoek van het CBS.

Verschillende bronnen die de sociale huurvoorraad in beeld brengen

Er zijn verschillende bronnen die iets zeggen over de sociale huurvoorraad. De daarvoor gebruikte methoden kunnen uiteenlopen.

De landelijke website [datawonen.nl](#), ontwikkeld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken, geeft een beeld van het aandeel sociale huurwoningen van corporaties per gemeente. De cijfers uit WiMRA komen daarmee niet geheel overeen. Dit heeft ermee te maken dat datawonen.nl uitgaat van het aandeel corporatiewoningen dat deel uitmaakt van de DAEB-dienstverlening (Dienst van Algemeen Economisch Belang) van corporaties. Er zijn echter ook corporatiewoningen met een sociale huurprijs die niet aangemerkt zijn als DAEB-woning. Het WiMRA-rapport baseert het aandeel sociale huurwoningen op de hoogte van de huur zoals die bij woningcorporaties in de MRA is geregistreerd of door bewoners is ingevuld in de enquête. Hierdoor zijn er, meestal kleine, verschillen in het aandeel sociale corporatiewoningen volgens WiMRA en volgens datawonen.nl.

Onderzoeksverantwoording

Het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) bestaat uit een grootschalige enquête. De vragenlijst is door ruim 52.000 huishoudens uit de MRA ingevuld. Huishoudens zijn bevraagd over hun huidige en vorige woonsituatie en over hun woonlasten, buurt en woonwensen. Het veldwerk is net als bij de voorgaande edities, uitgevoerd in de periode april-juli.

Daarnaast bevat het onderzoek een verhuizingenbestand dat is opgebouwd uit registratiedata van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Dit bestand bevat gegevens over alle verhuizingen in de MRA in de periode 2023-2024 aangevuld met kenmerken van de verhuisde huishoudens zoals samenstelling, leeftijd, inkomen en opleiding. Het hoofdstuk 'Verhuisdynamiek' is gebaseerd op het verhuizingenbestand. Dit hoofdstuk staat in het complete WiMRA-rapport dat in het tweede kwartaal van dit jaar verschijnt.

Het WiMRA-onderzoek wordt sinds 2017 elke twee jaar uitgevoerd. In 2013 en 2015 is het onderzoek al regionaal uitgevoerd maar nog niet MRA-breed. Toen nam de voormalige Stadsregio deel plus Haarlem en Almere. In Amsterdam wordt het onderzoek 'Wonen in Amsterdam' (WiA) sinds 1995 tweejaarlijks uitgevoerd. Het WiMRA-onderzoek sluit aan op dit Amsterdamse onderzoek.

Steekproeven en steekproefkader

De steekproeven voor dit onderzoek zijn aangeleverd door de gemeenten. De steekproef is op huishoudensniveau. Er is maximaal één persoon per adres aangeschreven. Inwonende kinderen zijn uitgesloten van de steekproef. De aanlevering en verwerking van de persoonsgegevens zijn gedaan volgens de richtlijnen die de Algemene Verordening Gegevensverwerking (AVG) stelt. Tehuisbewoners en bewoners ouder dan 85 jaar vallen buiten de steekproef. De leeftijdsgrens ligt op 85 jaar omdat in eerdere jaren respondenten boven deze leeftijd aangaven dat de vragenlijst te belastend is om in te vullen. Studenten in zelfstandige studentenwoningen maken wel deel uit van de steekproef. Studenten in *onzelfstandige* eenheden vallen grotendeels buiten de steekproef omdat zij geen eigen adres hebben.

Weging van het bestand

Het enquêtebestand wordt gewogen naar het totaal aantal bewoonde woningen in de gemeente of het deelgebied daarbinnen. Er wordt gewogen naar de volgende kenmerken: eigendomsverhouding van de woning, huishoudentype, leeftijd van de hoofdbewoner en opleidingsniveau van de hoofdbewoner. De antwoorden op de vragen die in de enquête zijn gesteld, zijn daarmee representatief voor alle zelfstandig wonende huishoudens in de MRA. Daarnaast wordt ook gewogen naar de totale woningvoorraad, dus inclusief onbewoonde woningen.

In de meeste gemeenten is het aantal bewoonde adressen gelijk aan het aantal huishoudens en gelijk aan het aantal woningen. In grotere gemeenten loopt dit echter niet altijd gelijk op. Met name in Amsterdam is dit het geval, maar ook in andere grote plaatsen met een oudere woningvoorraad. Hier wonen vaker meerdere huishoudens op één adres en wonen huishoudens vaker buiten de woningvoorraad, bijvoorbeeld in woonboten of bedrijfsgebouwen. Het aantal huishoudens is dan groter dan de woningvoorraad.

Rapportage, afronding en weergaven van de resultaten

Om over een groep te kunnen rapporteren, wordt er een ondergrens aangehouden van minimaal 50 respondenten.

In de tekst in het rapport wordt steeds gerapporteerd over afgeronde percentages, dus zonder decimalen. De figuren in dit rapport zijn gemaakt op basis van de niet afgeronde percentages. Het kan daarom voorkomen dat de staven in de figuur een klein verschil tussen groepen laten zien, terwijl in de bijbehorende tekst geen sprake is van een verschil tussen deze groepen. In zo'n geval zijn de verschillen dus kleiner dan 1%.

Begrippenlijst

Toelichting belangrijke begrippen

Sociale huur

Huurwoningen met een huur tot en met €900,07 per maand.

Middenhuur

Huurwoningen met een huur vanaf €900,08 tot en met de liberalisatiegrens. In 2025 ligt de liberalisatiegrens op €1.184,83.

Dure huur

Huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens van €1.184,83.

Netto maandinkomen

Het maandinkomen na aftrek van belastingen.

Kale huur

Maandelijkse huur van de woning, zonder bijkomende kosten zoals voor energie en servicekosten.

Bruto hypotheeklasten

Maandelijkse bedrag dat huishoudens betalen aan de aflossing van de hypotheek inclusief rente. De bruto hypotheeklasten zijn exclusief mogelijke teruggave via hypotheekrenteaftrek.

Woonlasten

De woonlasten zijn opgebouwd uit huur of hypotheek, energiekosten en service- en VvE-kosten, minus mogelijke huurtoeslag of hypotheekrenteaftrek.

(Netto) huurquote

Het deel van het netto maandinkomen dat een huishouden betaalt aan kale huur. Hierbij gaat het om de kale huur minus eventuele huurtoeslag.

(Netto) hypotheekquote

Het deel van het netto maandinkomen dat een huishouden betaalt aan hypotheeklasten. Het gaat om de hypotheeklasten na aftrek van eventuele belastingteruggave.

Woonquote

Het deel van het netto maandinkomen dat een huishouden betaalt aan woonlasten.

Recent verhuisde huishoudens

Huishoudens die in de afgelopen 2 jaar zijn verhuisd.

Grens betaalbare koop

In 2025 bedraagt de grens voor [betaalbare koop](#) €405.000. Deze grens is door het Rijk vastgesteld als maatstaf voor de doelstellingen voor betaalbare nieuwbouw. In dit rapport wordt de grens als indicatie gebruikt om het koopsegment te duiden. Tot 2023 gold de NHG-grens als grens voor wat als betaalbare koopwoningen werden gezien. Vanaf 2023 is dit losgekoppeld van de NHG-grens.

Nationale Hypotheekgarantie (NHG)

Een [regeling](#) die de financiële risico's van een eigen koopwoning beperkt voor de consument. Dit geldt voor koopwoningen tot €450.000 (prijspeil 2025).



Deel I

Woningvoorraad en bewoning

1	Demografische ontwikkeling en inkomensontwikkeling	13
1.1	Huishoudensontwikkelingen	14
1.2	Inkomensontwikkelingen	15
2	Woningvoorraad en segmenten	17
2.1	Groei woningvoorraad	19
2.2	Ontwikkeling woningmarktsegmenten	19
3	Vergelijking inkomensgroepen en woningmarktsegmenten	23
3.1	Vergelijking inkomens en woningmarktsegmenten	25
3.2	Bewoning woningvoorraad	26
3.3	Woonsituatie per inkomensgroep en huishoudenstype	29
4	Woonlasten en betaalbaarheid	31
4.1	Ontwikkeling woonlasten en betaalbaarheid	32

1 Demografische ontwikkeling en inkomensontwikkeling

Kernpunten

MRA groeit, maar minder snel

- Het aantal huishoudens in de MRA is gestegen tussen 2023 en 2025. Het gaat om een toename van 25.000 huishoudens.
- De groei van het aantal huishoudens is tussen 2023 en 2025 minder sterk dan in de periode 2021-2023 (2,0% versus 3,7%). Daarin speelt mee dat Amsterdam, de grootste regio in de MRA, nauwelijks groeide in de periode 2024-2025 (0,2%).
- In de afgelopen tien jaar nam het aantal huishoudens in Almere-Lelystad het sterkst toe (18%). In Zuid-Kennemerland/IJmond was de groei het minst sterk (7%). In totaal groeide de MRA tussen 2015 en 2025 met 12 procent.
- De MRA vergrijst. Het aandeel 75-plus huishoudens in 2025 bedraagt 12 procent, dat komt neer op 153.300 huishoudens. Tussen 2015 en 2025 nam het aandeel 75-plus huishoudens toe met 36 procent.
- Geleidelijk neemt het aandeel alleenwonenden verder toe in de MRA. In 2025 woont 45 procent van de huishoudens alleen. Het aandeel stellen met kinderen neemt juist geleidelijk af en ligt op 21 procent. Het aandeel eenoudergezinnen blijft onveranderd (9%) net als het aandeel stellen zonder kinderen (25%).

Evenveel lage inkomens, meer middeninkomens

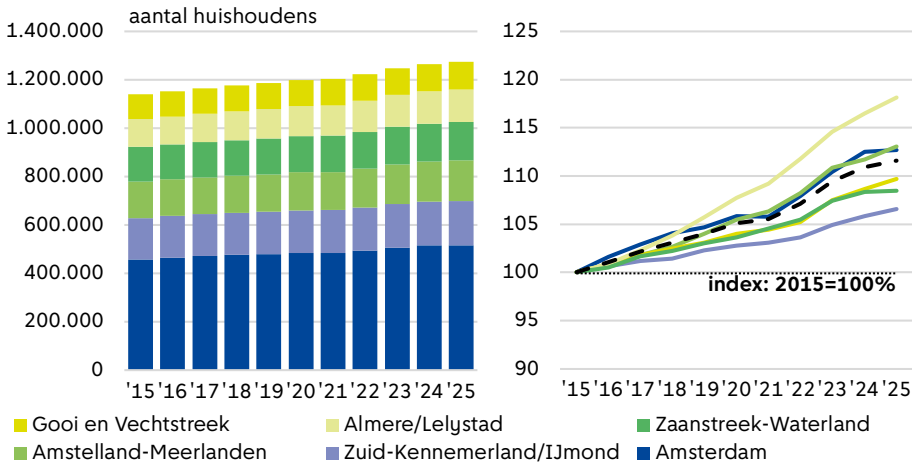
- Het aandeel lage inkomens, met een inkomen tot de toegangsgrens voor sociale huur (eph: €49.669, mph: €54.847, zie: [leeswijzer](#), Tabel 1.1 ) , is nauwelijks veranderd en komt in 2025 uit op 44 procent.
- Met ingang van de Wet betaalbare huur in juli 2024 is de middenhuur gereguleerd en gelden er inkomensgrenzen voor de toegang tot middenhuur. Volgens de nieuwe inkomensgrenzen heeft 18 procent van de huishoudens in 2025 een middeninkomen.
- Het aandeel hoogste inkomens, hoger dan €99.338, neemt licht af van 30 procent naar 29 procent in de periode 2023-2025.
- Van de eenpersoonshuishoudens heeft 70 procent een inkomen tot de grens voor sociale huur en 14 procent een middeninkomen. Van de meerpersoonshuishoudens heeft 26 procent een inkomen tot de sociale huurgrens en 20 procent een middeninkomen.

1.1 Huishoudensontwikkelingen

Aantal huishoudens neemt verder toe, maar stijging minder sterk

Op 1 januari 2025 telt de Metropoolregio Amsterdam 1.273.000 huishoudens. Dat zijn 25.000 huishoudens meer dan op 1 januari 2023: een toename van 2,0 procent. Hoewel het aantal huishoudens in de MRA blijft stijgen, is de groei minder sterk dan in de periode 2021-2023 (3,7%). De groei vlakt af: in de periode 2023-2024 steeg het aantal huishoudens met 1,4 procent en in de periode 2024-2025 met 0,6 procent. Hier speelt mee dat Amsterdam, goed voor 41 procent van de huishoudens in de MRA, nauwelijks groeide tussen 2024-2025 (0,2%). Almere-Lelystad en Gooi en Vechtstreek hebben het kleinste aandeel huishoudens van de MRA, respectievelijk 11 procent en 9 procent. Almere-Lelystad groeit wel het sterkst. In de afgelopen 10 jaar is het aantal huishoudens daar met 18 procent toegenomen. Daarna volgen Amsterdam en Amstelland-Meerlanden met een toename van 13 procent. Zuid-Kennemerland/IJmond groeide het minst sterk in die periode, daar nam het aantal huishoudens met 7 procent toe.

Figuur 1.1 Bevolkingsontwikkeling MRA, 2015-2025

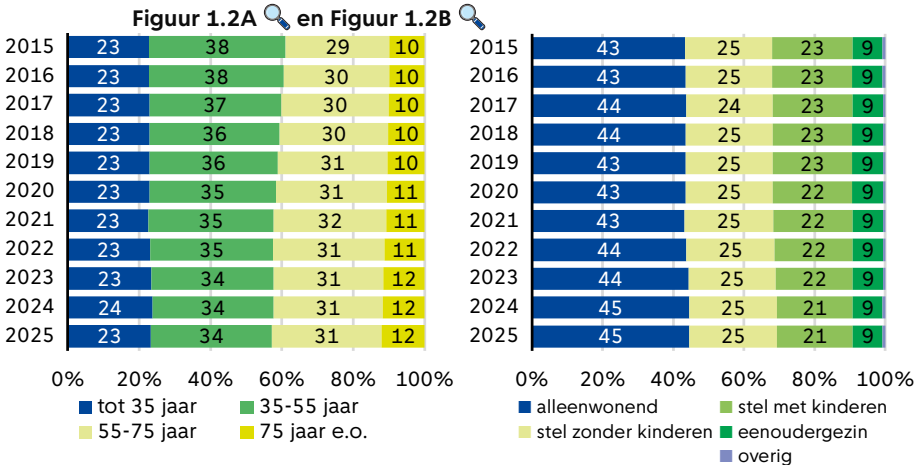


Relatief meer alleenwonenden, minder stellen met kinderen

Heel geleidelijk vergrijsd de MRA: 12 procent van de huishoudens is 75 jaar of ouder, in 2015 was dat 10 procent. In aantallen neemt deze groep het snelst toe. In 2025 zijn er 153.300 huishoudens (Figuur 1.2A, Figuur 1.2B) met een hoofdbewoner van 75 jaar of ouder, dat is 36 procent meer dan in 2015. Laren is het meest vergrijsd, 20 procent van de huishoudens is ouder dan 75 jaar. Amsterdam en Almere zijn het minst vergrijsd (7%). De groep tussen de 55 en 75 jaar groeide van 29 procent naar 31 procent. In 2025 gaat het om 392.200 huishoudens, 18 procent meer dan in 2015.

Ook de huishoudenssamenstelling verandert langzaam. Het grootste deel van de huishoudens woont alleen en dit aandeel is de afgelopen tien jaar gestegen van 43 procent naar 45 procent. In 2025 zijn er 567.700 alleenwonenden in de MRA. Het aandeel stellen met kinderen nam in die periode juist af, van 23 procent naar 21 procent. Het aandeel stellen zonder kinderen (25%) en eenoudergezinnen (9%) is niet veranderd.

Figuur 1.2 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd en type, MRA, 2015-2025 (%)



1.2 Inkomensontwikkelingen

Toename middeninkomens, lichte afname hoogste inkomens

In de MRA heeft afgerond 44 procent van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens. In 2025 ligt deze inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens op €49.669 en voor meerpersoonshuishoudens op €54.847 (Tabel 1.1). De relatieve omvang van de doelgroep voor sociale huur is nauwelijks veranderd in vergelijking met 2023. Toen lag het aandeel 0,5 procentpunt hoger en viel afgerond 45 procent van de huishoudens onder de doelgroep van sociale huur. Het aandeel huishoudens in de laagste inkomensgroep, met een inkomen tot de grens voor passend toewijzen van sociale huurwoningen, bedraagt 22 procent.

Met het ingaan van de Wet betaalbare huur in 2024 gelden er, net als bij de toegang tot sociale huur, nu ook inkomensgrenzen voor de toegang tot middenhuur. Zie het grijze kader voor meer uitleg. Als we rekening houden met deze nieuwe indeling (leeswijzer), dan ligt het aandeel huishoudens met een (laag) middeninkomen op afgerond 18 procent in 2025.

In eerdere jaren waren er vanuit het Rijk nog geen inkomensgrenzen voor middenhuur. Toen werd in het WiMRA-onderzoek de grens voor middeninkomens berekend op basis van anderhalf keer de inkomensgrens van eenpersoonshuishoudens voor sociale huur. Zouden we die indeling aanhouden in 2025, dan zou de grens voor middeninkomens €74.504 zijn. Het aandeel (lage) middeninkomens zou dan zijn gestegen van 13 procent naar 15 procent tussen 2023 en 2025.

Het aandeel huishoudens met de hoogste inkomens is licht afgenomen in de MRA, van 30 procent naar 29 procent. Amsterdam is de regio met het hoogste aandeel inkomens tot de sociale huurgrens (48%), in Amstelland-Meerlanden ligt dit aandeel het laagst (35%). Amstelland-Meerlanden heeft juist het hoogste aandeel hogere en hoogste inkomens, samen 45 procent. In Zaanstreek-Waterland ligt dit aandeel het laagst met 36 procent.

Beleidswijzigingen inkomensgrenzen

In 2023 bestaat de extra doelgroep voor sociale huur niet meer. Tot en met 2022 mochten corporaties tot 10 procent van de woningen toewijzen aan de laagste middeninkomens.

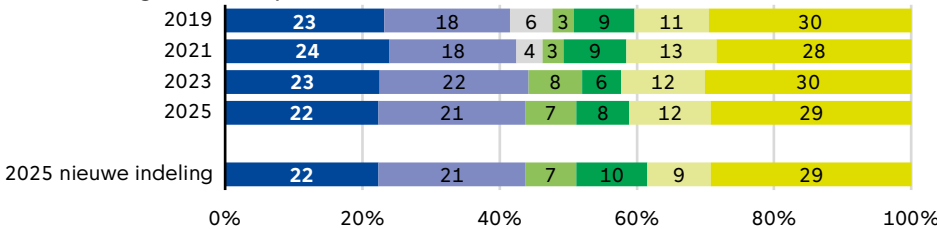
Sinds 2023 is de inkomensgrens voor sociale huur afhankelijk van de grootte van het huishouden: de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens is hoger dan die voor eenpersoonshuishoudens. Dit onderscheid gold al langer bij de inkomensgrens voor passend toewijzen.

In 2024 is de Wet betaalbare huur van kracht gegaan die de huurprijzen van woningen in het middensegment reguleert. Er zijn inkomensgrenzen bepaald voor middenhuur (Tabel 1.1). Ook hier ligt de grens voor meerpersoonshuishoudens hoger dan de grens voor eenpersoonshuishoudens.

Figuur 1.3 Inkomensgroepen (Tabel 1.1), MRA, 2019-2025 (%)
(bruto jaarinkomen per huishouden, incl. studenten)

Dashboard Metropoolregio

Figuur 1.3B



laagste inkomens	lage inkomens	extra doelgroep sociale huur	lage middeninkomens	middeninkomens	hogere inkomens	hoogste inkomens
t/m grens passend toewijzen	t/m sociale huurgrens	gold t/m 2022	t/m 1,25x sociale huurgrens eph	t/m grens middenhuur	t/m €99.338	>€99.338

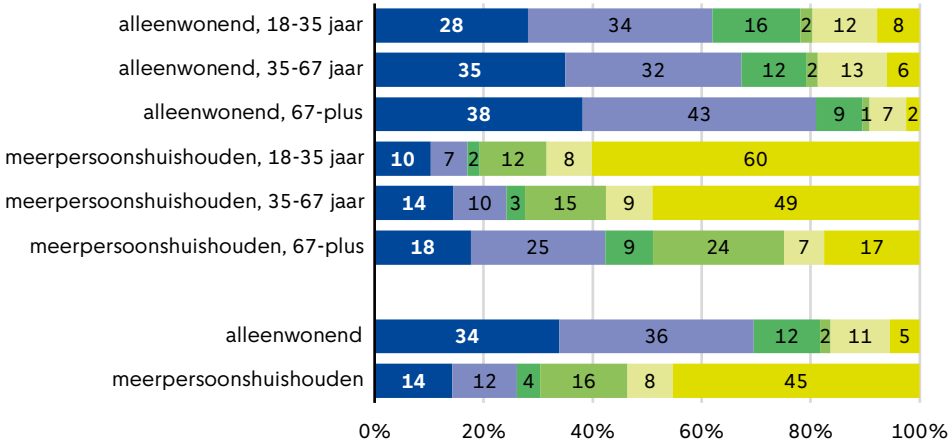
bron: WiMRA 2025

Zeven van de tien eenpersoonshuishoudens hebben inkomen tot sociale huurgrens

De meerderheid van de alleenwonenden heeft een laag inkomen: 70 procent van de alleenwonenden heeft een inkomen tot de sociale huurgrens. Veertien procent heeft een (laag) middeninkomen en 16 procent een inkomen dat daarboven ligt. In tabel 1.1 [🔍](#) staan de gehanteerde inkomensgrenzen. Onder alleenwonenden tot 35 jaar is het aandeel lage inkomens aanzienlijk lager dan onder 67-plushuishoudens (62% versus 81%). In het inkomen is het vermogen niet meegenomen, maar op dat punt zijn er wel verschillen tussen de leeftijdsgroepen. Zo hebben alleenwonende 67-plushoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens vaker een koopwoning dan de huishoudens onder de 35 jaar (32% versus 12%).

Meerpersoonshuishoudens hebben vaak een sterkere inkomenspositie dan eenpersoonshuishoudens. Bij 73 procent van de meerpersoonshuishoudens is er sprake van twee of meer leden die een eigen inkomen hebben. Bijna de helft van de meerpersoonshuishoudens valt onder de hoogste inkomens (>€99.338). Twintig procent heeft een (laag) middeninkomen. Verder heeft 26 procent van de meerpersoonshuishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens, bij ongeveer de helft hiervan gaat het om twee-of meerverdieners. Bij de meerpersoonshuishoudens zijn er grote verschillen tussen de leeftijdsklassen. De groep tot 35 jaar heeft relatief vaak een hoog inkomen. Zestig procent heeft een inkomen boven de €99.338, tegenover 49 procent in de leeftijdsklasse van 35-67-jaar. Tussen die leeftijdsklassen verschilt het aandeel meerverdieners niet sterk (82% versus 76%). Wel verschilt de samenstelling van de meerpersoonshuishoudens. De jongste groep telt relatief veel stellen zonder kinderen (63%), terwijl er in de leeftijdsklasse van 35-67-jaar meer stellen met kinderen (55%) en eenoudergezinnen (19%) zijn. Onder de 67-plushuishoudens zijn er juist relatief weinig hoogste inkomens (17%). Zij hebben in verhouding vaak een (laag) middeninkomen (33%) of een inkomen tot de sociale huurgrens (42%). Bij de 67-plussers gaat het bij 91% om huishoudens waar meer dan een persoon een inkomen heeft. In totaal vormt 88 procent een stel zonder kinderen.

Figuur 1.4 Inkomensgroepen naar huishoudenstype en leeftijd, MRA, 2025 (%)



laagste inkomens	lage inkomens	extra doelgroep sociale huur	lage midden-inkomens	midden-inkomens	hogere inkomens	hoogste inkomens
t/m grens passend toewijzen	t/m sociale huurgrens	gold t/m 2022	t/m 1,25x sociale huurgrens eph	t/m grens middenhuur	t/m €99.338	>€99.338

bron: WiMRA 2025

2 Woningvoorraad en segmenten

Kernpunten

Woningvoorraad in 2024 sterker gegroeid dan in 2023

- Er kwamen in 2024 ongeveer 14.000 woningen bij in de MRA (bron: CBS). Dat is meer dan in 2023 maar minder dan in 2021 en 2022. Op 1 januari 2025 telde de woningvoorraad in de MRA 1.231.000 woningen.
- In 2024 groeide de woningvoorraad verhoudingsgewijs het sterkst in Almere-Lelystad (+1,6%). Dit is al jaren de regio waar er relatief gezien de meeste woningen bijkomen. Ook in Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden (beide +1,3%) kwamen er relatief veel woningen bij.

Aandeel koopwoningen groeit licht, terwijl particuliere verhuur niet meer groeit

- Het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad nam tussen 2023 en 2025 toe van 47 naar 48 procent. In de jaren daarvoor werd het aandeel koopwoningen juist kleiner. Er zijn ook wat meer koopwoningen met een WOZ-waarde tot de grens voor betaalbare koop (van 9 procent naar 13%).
- Tegelijk blijft het particuliere huursegment na jaren van groei nu even groot (20%). Hier lijkt de verkoop van particuliere huurwoningen zichtbaar.
- Het aandeel corporatiewoningen daalt licht, van afgerond 33 naar 32 procent van de woningvoorraad.

Minder middenhuurwoningen, dure huur groeit opnieuw licht

- Het aandeel huurwoningen is kleiner geworden (van 53% naar 52%) en daarbinnen groeit alleen het dure segment van minstens €1.185 per maand. Middenhuurwoningen (tussen €900 en €1.185) worden schaarser. Dit aandeel is gekrompen van 7 naar 6 procent. Het aandeel sociale huurwoningen blijft gelijk, op 36 procent van de voorraad.
- Dit hoofdstuk gaat over de verdeling binnen de totale woningvoorraad. Woningzoekenden zijn aangewezen op het deel van de woningvoorraad dat vrijkomt. In hoofdstuk 5 Verhuisdynamiek gaan we daar dieper op.

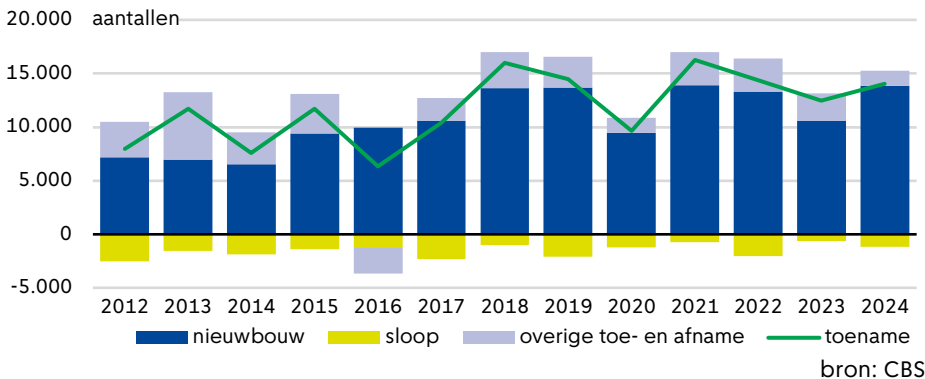
2.1 Groei woningvoorraad

In 2024 kwamen er 14.000 woningen bij in de MRA

Op 1 januari 2025 telde de woningvoorraad in de MRA 1.231.000 woningen. Dat is 14.100 meer dan een jaar eerder. Er kwamen 13.900 nieuwbouwwoningen bij in 2024 en er werden 1.200 woningen gesloopt. Verder was het saldo van overige toe- of afname positief: +1.400. Het gaat daarbij om woningen die op andere wijze dan nieuwbouw of sloop aan de voorraad zijn toegevoegd of onttrokken, zoals splitsing of samenvoeging, verbouw of verandering van gebruiksfunctie. Sinds 2018 groeide de woningvoorraad in de meeste jaren harder dan in 2024, alleen in 2020 en 2023 kwamen er minder woningen bij. De langjarige ontwikkeling sinds 2012 laat een stijgende lijn zien.

In absolute zin kwamen er in 2024 de meeste woningen bij in Amsterdam (+5.900; +1,2%). Verhoudingsgewijs was de groei net als in eerdere jaren het sterkst in Almere-Lelystad (+1,6%). Het groeitempo lag daar wel wat onder het gemiddelde sinds 2018 (+1,8%). Ook in Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden (beide +1,3%) kwamen er relatief veel woningen bij. Voor deze regio's was de groei sterker dan in eerdere jaren. In Zuid-Kennemerland/IJmond groeide de voorraad met 0,8 procent en in Gooi en Vechtstreek met 0,5 procent.

Figuur 2.1 Verandering van de woningvoorraad in de MRA, 2012-2024
Dashboard Metropoolregio



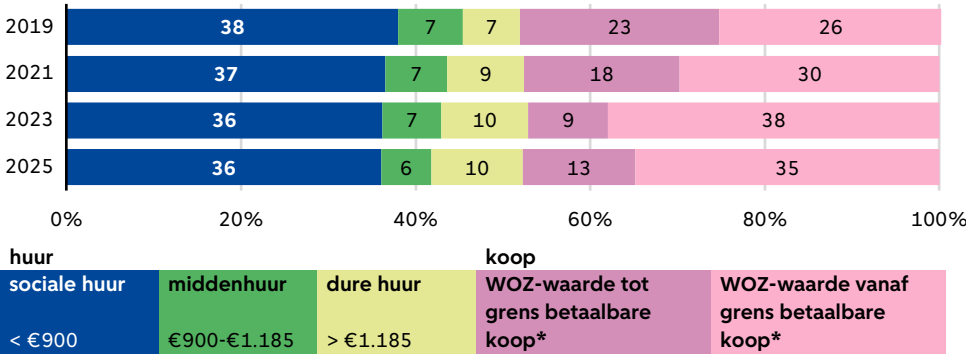
2.2 Ontwikkeling woningmarktsegmenten

Lichte toename aandeel koopwoningen, aandeel middenhuur krimpt

Er kwamen tussen 2023 en 2025 zo'n 20.000 koopwoningen bij, een toename van 3,5 procent. Daarmee groeide de koopsector sterker dan de corporatie- en particuliere huurvoorraad, waardoor het aandeel koopwoningen toenam van 47 naar 48 procent. In de jaren hiervoor werd dit aandeel juist kleiner. De groei van het particuliere huursegment stagneert (20%; figuur 2.3). Hier lijkt de overgang van particuliere huurwoningen naar de koopsector zichtbaar. Het CBS ziet deze trend [in de Randstad relatief sterk optreden](#). Binnen de koop groeit het aandeel woningen met een WOZ-waarde tot de grens voor betaalbare koop (van 9% naar 13%). Deze grens ligt in 2025 op €405.000 en lag in 2023 op €355.000. De Rijksoverheid beoordeelt nieuwbouwplannen op [voldoende betaalbaar aanbod](#) met deze jaarlijks geïndexeerde grens.

Middenhuurwoningen (tussen €900 en €1.185) worden schaarser, het aandeel kromp van 7 naar 6 procent. 10 procent is een dure huurwoning (€1.185 of meer), een lichte toename (+0,6 procentpunt) maar minder sterk dan tussen 2021 en 2023. Het aandeel sociale huurwoningen blijft gelijk, op 36 procent.

Figuur 2.2 Woningvoorraad naar huur- en koopklassen, MRA, 2019-2025 (%)
Dashboard Metropoolregio
Figuur 2.2B



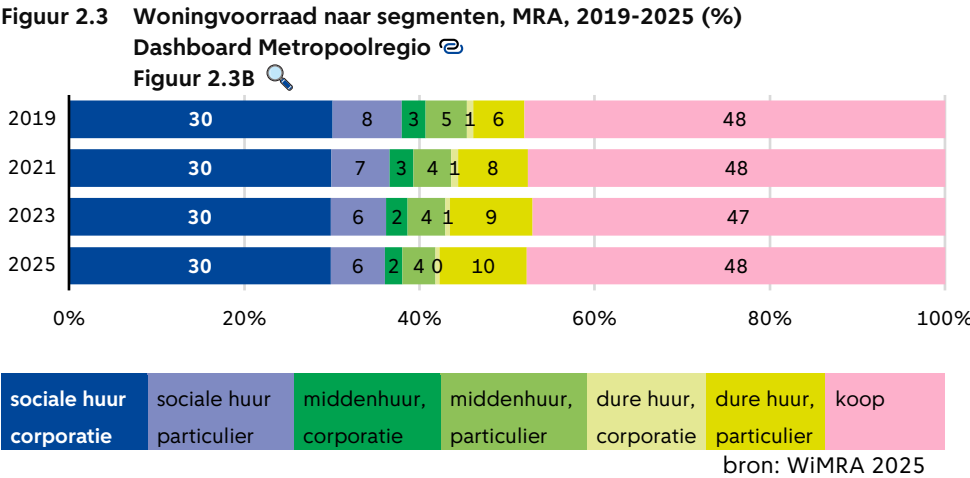
* Betaalbare koopgrens: 2025 €405.000; 2023 €355.000; 2021 €325.000; 2019 €290.000

bron: WiMRA 2025

Aandeel particuliere huurwoningen groeit niet meer

Figuur 2.3 laat opnieuw de woningvoorraad zien, maar nu ook met onderscheid naar particuliere verhuur en corporatieverhuur. Het particuliere huursegment blijft tussen 2023 en 2025 even groot (20%). Daarmee vlakt de jarenlange groei van dit segment af. Tussen 2019 en 2023 groeide de particuliere verhuur nog van 18 procent naar 20 procent van alle woningen. De sociale huur van particulieren blijft vrijwel gelijk (6%) en de particuliere middenhuur neemt licht in aandeel af (4,3% naar 3,7%). In de figuur is dit niet goed zichtbaar door afronding op hele procenten. Het aandeel dure huurwoningen van particulieren groeit nog wel, van 9,4 procent naar 10,0 procent.

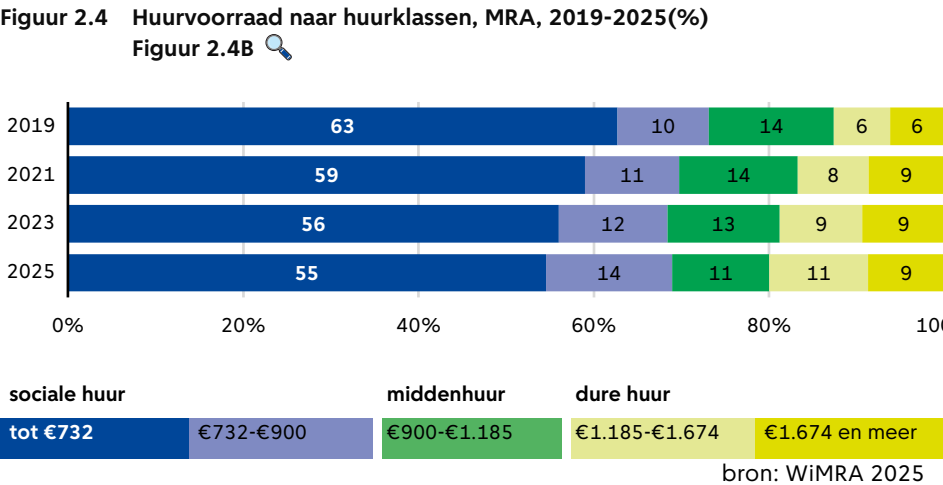
De afname van het aandeel middenhuurwoningen zien we ook bij corporaties (2,5 naar 2,0%). Het aandeel dure corporatiehuurwoningen slonk van 1 procent naar 0 procent (afgerond). De sociale huurvoorraad van corporaties blijft gelijk (30%). Het totale aandeel corporatiewoningen daalt licht, van afgerond 33 procent naar 32 procent.



Minder middenhuurwoningen

Als we alleen de huurvoorraad eruit lichten, zien we de krimp van het aandeel middenhuurwoningen (tussen €900 en €1.185) nog duidelijker. Het segment krimpt van 13 procent naar 11 procent van alle huurwoningen. In de corporatievoorraad gaat de krimp van de middenhuur samen met een groeiend aandeel sociale huurwoningen (tot €900). Hierdoor groeit het totale sociale huursegment van 68 procent naar 69 procent van de huurvoorraad. In de particuliere huurvoorraad gaat de krimp van de middenhuur juist gepaard met groei van het aandeel dure huurwoningen. Het dure huursegment (€1.185 of meer) groeit daardoor van 18 procent naar 20 procent van de huurvoorraad.

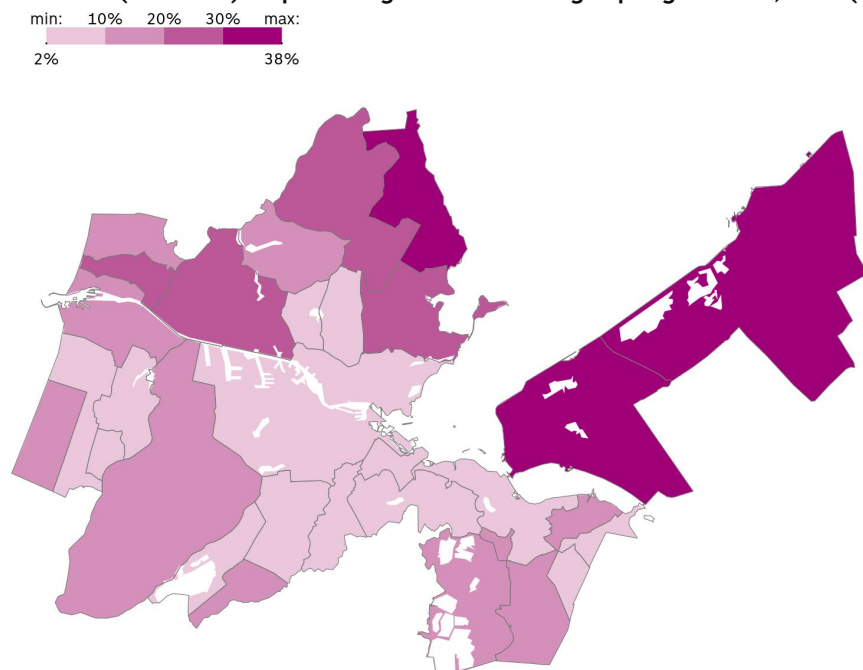
De meeste huurwoningen hebben een huur tot €732 per maand. Dit is volgens de regels voor het passend toewijzen van sociale huurwoningen betaalbaar voor de laagste inkomensgroep (eph €28.375; eph €38.500). Dit betaalbare segment wordt echter gestaag kleiner; het kromp van 63 procent van alle huurwoningen in 2019 naar 55 procent in 2025. Binnen de totale woningvoorraad (inclusief koopwoningen) gaat het om een afname van 33 naar 28 procent.



Vooraf in noordelijke deelregio's koopwoningen tot betaalbaarheidsgrens

Van de totale woningvoorraad in de MRA is 13 procent een koopwoning met een WOZ-waarde tot de betaalbaarheidsgrens (€405.000). In 2023 was dit nog 9 procent. Het aandeel is in alle deelregio's wat toegenomen, maar blijft in grote delen van de MRA klein. Deze woningen zijn vooral te vinden in een aantal gemeenten in Zaanstreek-Waterland, Almere-Lelystad en IJmond. In Lelystad is 38 procent van alle woningen een betaalbare koopwoning. In Edam-Volendam gaat het om 37 procent en in Almere om 30 procent. In Amsterdam en de meeste aangrenzende gemeenten is minder dan 10 procent een betaalbare koopwoning. Dat geldt ook voor Aalsmeer, Haarlem, Bloemendaal, Heemstede, Laren en Blaricum.

Figuur 2.5 Koopwoningen met WOZ-waarde tot de betaalbaarheidsgrens (€405.000) als percentage van alle woningen per gemeente, 2025 (%)

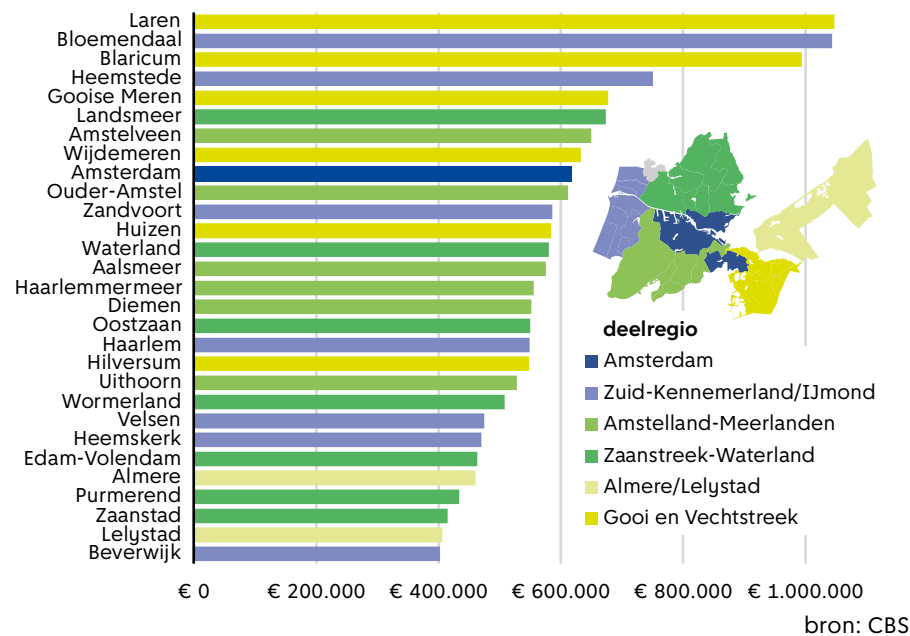


bron: WiMRA 2025

Geen koopwoningen betaalbaar voor lagere (midden)inkomens

Voor veel huishoudens in de MRA zijn koopwoningen tot de betaalbare koopgrens niet betaalbaar, als we kijken naar de maximale leencapaciteit die bij hun inkomen hoort. Zo kunnen huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens in 2025 tot €248.000 lenen om een koopwoning te financieren. Slechts 1 procent van de woningvoorraad heeft een WOZ-waarde tot dit bedrag. Huishoudens met een inkomen gelijk aan de inkomensgrens voor middenhuur (€89.821) kunnen €441.000 lenen. Een groot deel van de middeninkomens verdient echter minder en heeft een maximale leencapaciteit lager dan de betaalbare koopgrens van €405.000. Daarnaast is de verkoopprijs van koopwoningen in de huidige markt vaak hoger dan de WOZ-waarde. Slechts in enkele gemeenten lag de gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen in 2024 rond de betaalbare koopgrens (figuur 2.5).

Figuur 2.6 Gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen per gemeente, 2024 (€)



3 Vergelijking inkomensgroepen en woningmarktsegmenten

Kernpunten

Inkomensverdeling en prijssegmenten woningvoorraad blijven uit balans

- Tussen 2017 en 2023 raakte de verdeling van inkomens en woningmarktsegmenten uit balans door een duurder wordende woningvoorraad. Tussen 2023 en 2025 wordt deze mismatch niet groter, wel blijven de inkomens en woningmarktsegmenten uit balans.
- Net als in 2023 zijn er in 2025 meer huishoudens met een laag inkomen (44%) dan woningen die voor deze groep betaalbaar zijn (36%). Deze groep is vrijwel uitsluitend aangewezen op sociale huurwoningen.
- Er zijn ook meer huishoudens met een middeninkomen (15%) dan voor deze groep betaalbare woningen (12%). Tegelijkertijd zijn er nog altijd meer dure woningen (52%) dan huishoudens die zich deze woningen kunnen veroorloven (41%).
- Deze vergelijking tussen inkomensgroepen en de woningvoorraad geeft een beeld van de ruimte van inkomensgroepen op de woningmarkt. Wie een woning zoekt is echter aangewezen op het aanbod van woningen. Hier gaan we in hoofdstuk 7 op in.

In de sociale huurvoorraad is het aandeel lage inkomens gelijk gebleven

- In totaal heeft 83 procent van de huishoudens in de sociale huurvoorraad een inkomen tot aan de sociale huurgrens. Dat is gelijk aan 2023.
- In de middenhuur neemt het aandeel bewoners met een laag inkomen toe, van 35 procent in 2023 tot 40 procent in 2025. Daarmee is deze groep (net als in 2023) groter dan de groep middeninkomens in de middenhuur (32%).
- Huishoudens in de dure huur hebben minder vaak een inkomen dat past bij dit segment dan in 2023. Zowel het aandeel bewoners met een laag (19%) als middeninkomen (21%) nam toe, terwijl het aandeel hoge inkomens dat in dit segment woont (44%) is afgenomen ten opzichte van 2023.
- Ruim de helft (56%) van de huishoudens die in een koopwoning wonen, behoort tot de hoge inkomens. Het aandeel huishoudens met een middeninkomen (21%) in de koopvoorraad nam licht toe.

Lage inkomens huren vaker in de middenhuur

- Van de huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens woont 63 procent in een sociale huurwoning. Dat is iets minder dan in 2023, toen ging het om 65 procent. Daarmee zet de afname door die sinds 2019 te zien is. Het aandeel huishoudens met een laag inkomen dat een koopwoning heeft neemt toe. Hier speelt vergrijzing een rol.
- De afgelopen jaren woonden middeninkomens in toenemende mate in een midden- of dure huurwoning en nam het eigenwoningbezit af. Tussen 2023 en 2025 zet deze trend niet door. Er is weinig verandering in de woonsituatie van middeninkomens. 57 procent woont in een koopwoning. Een kwart woont in de middenhuur of in een dure huurwoning.
- Onder hoge inkomens daalde het woningbezit tussen 2019 en 2023 tot 71 procent. Net als bij middeninkomens zet deze daling niet door. Tussen 2023 en 2025 is het woningbezit onder hoge inkomens wat gestegen (73%).



3.1 Vergelijking inkomens en woningmarktsegmenten

Figuur 3.1 geeft een beeld van hoe de woningvoorraad aansluit bij de inkomensgroepen die in de regio wonen. De overeenkomende kleuren geven aan welk woonsegment betaalbaar is voor welke inkomensklasse. Welke koopwoningen betaalbaar zijn voor een inkomensklasse, baseren we op de maximale leencapaciteit van die inkomensgroep. Dit is het bedrag waarvoor zij een woning zouden kunnen kopen, zonder inbreng van vermogen.

Anders dan in voorgaande paragrafen houden we in deze analyse geen rekening met de nieuw ingevoerde inkomensgrens voor middenhuur. Als bovengrens van middeninkomens nemen we hier, net als in eerdere edities van WiMRA, 1,5 keer de sociale huurgrens voor eenpersoonshuishoudens. Dat is €74.504 in 2025. Dit bedrag gebruiken we ook om de leencapaciteit van middeninkomens te bepalen. Op die manier komen de ontwikkelingen ten opzichte van 2023 en eerder het beste in beeld.

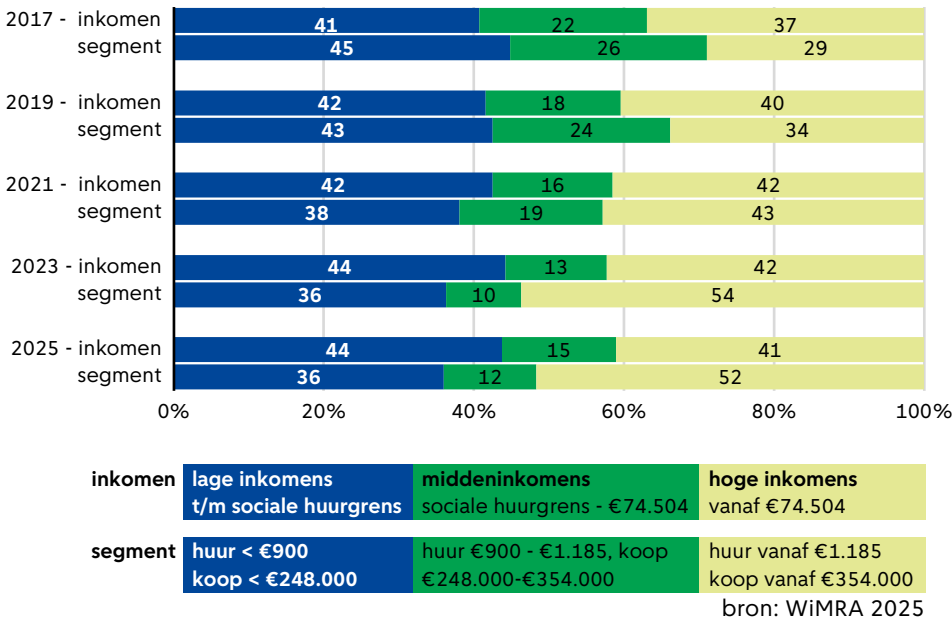
Verhouding tussen inkomensgroepen en woningmarktsegmenten raakt niet verder uit balans, maar nog steeds overmaat dure woningen

Tussen 2017 en 2023 raakte de verdeling van inkomens en woningmarktsegmenten uit balans door een duurder wordende woningvoorraad. Het aandeel huishoudens met een hoog inkomen groeide gestaag, maar hield de toename van dure koop- en huurwoningen niet bij. Tussen 2023 en 2025 wordt deze mismatch niet groter maar veranderen de verhoudingen maar heel beperkt. De structurele overmaat van dure woningen is problematisch voor huishoudens zonder hoog inkomen die in de MRA hun wooncarrière willen starten of doorzetten. Hoofdstuk 7 gaat in op het aanbod van woningen in de MRA. Voor lage inkomens zijn de verhoudingen onveranderd. In 2025 heeft 44 procent van alle huishoudens in de MRA een inkomen tot de sociale huurgrens. Slechts 36 procent van de woningvoorraad is betaalbaar voor deze groep. Dit betreft vrijwel uitsluitend sociale huurwoningen (99%), 1 procent is een koopwoning. Een deel van de lage inkomens woont al lang in een koopwoning en heeft betaalbare woonlasten. Bij een verhuizing vallen zij wel in de doelgroep voor een sociale huurwoning.

Het aandeel huishoudens met een middeninkomen groeit van 13 naar 15 procent. Slechts 12 procent van de woningvoorraad is betaalbaar voor deze groep. Dat is wel meer dan in 2023 (10%). Deze toename komt door een groei van de voor middeninkomens betaalbare koopvoorraad. Door een lagere hypotheekrente dan in 2023 kunnen huishoudens wat meer lenen. Het gaat hier wel nadrukkelijk om theoretische betaalbaarheid op basis van de maximale leencapaciteit en de WOZ-waarde van woningen. Die woningen zijn in praktijk vaak duurder dan de WOZ-waarde en daarmee voor middeninkomens alsnog moeilijk betaalbaar. Ongeveer de helft van de voor middeninkomens betaalbare voorraad is een koopwoning (47%).

Net als in 2023 bestaat meer dan de helft van de woningvoorraad uit woningen die alleen betaalbaar zijn voor hoge inkomens (52%). Dat is aanzienlijk meer dan het deel van de huishoudens dat een hoog inkomen heeft (41%).

Figuur 3.1 Inkomensverdeling huishoudens en segmentverdeling woningvoorraad, MRA, 2017-2025 (%)

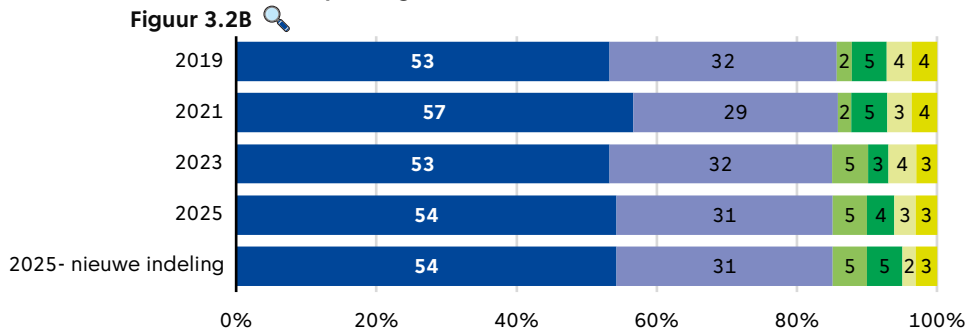


3.2 Bewoning woningvoorraad

In de sociale huurvoorraad is het aandeel lage inkomens gelijk gebleven

In totaal heeft 85 procent van de huishoudens in de sociale huurvoorraad een inkomen tot aan de sociale huurgrens. Dat is gelijk aan 2023. Ruim de helft (54%) van de huishoudens in de sociale huur valt onder de laagste inkomens en heeft een inkomen tot de grens voor passend toewijzen. 31 procent heeft een inkomen dat hierboven ligt, maar lager is dan de grens voor sociale huur. Sinds het ingaan van de Wet betaalbare huur zijn er ook inkomensgrenzen voor middenhuur. Als we uitgaan van deze nieuwe indeling, dan heeft 10 procent van de huishoudens in de sociale huur een inkomen dat past bij middenhuur. Vijf procent van de huishoudens valt onder de hogere en hoogste inkomens. Volgens de oude indeling van de inkomensgrenzen voor middenhuur (1,5x inkomensgrens sociale huur van eenpersoonshuishoudens) zou in 2025 het aandeel huishoudens met een (laag) middeninkomen zijn toegenomen van 8 procent naar 9 procent. Dit gaat ten koste van de groep hogere inkomens die daalt van 4 procent naar 3 procent. Het aandeel hoogste inkomens is stabiel met 3 procent. In het [dashboard MRA](#) zijn deze cijfers ook te vinden specifiek voor de sociale huur van corporaties.

Figuur 3.2 Bewoning sociale huur (corporatie, particulier), MRA, 2019-2025 (%)
Dashboard Metropoolregio



laagste inkomens t/m grens passend toewijzen	lage inkomens t/m sociale huurgrens	lage midden-inkomens t/m 1,25x sociale huurgrens eph	midden-inkomens t/m grens middenhuur	hogere inkomens t/m €99.338	hoogste inkomens >€99.338
--	-------------------------------------	--	--------------------------------------	-----------------------------	---------------------------

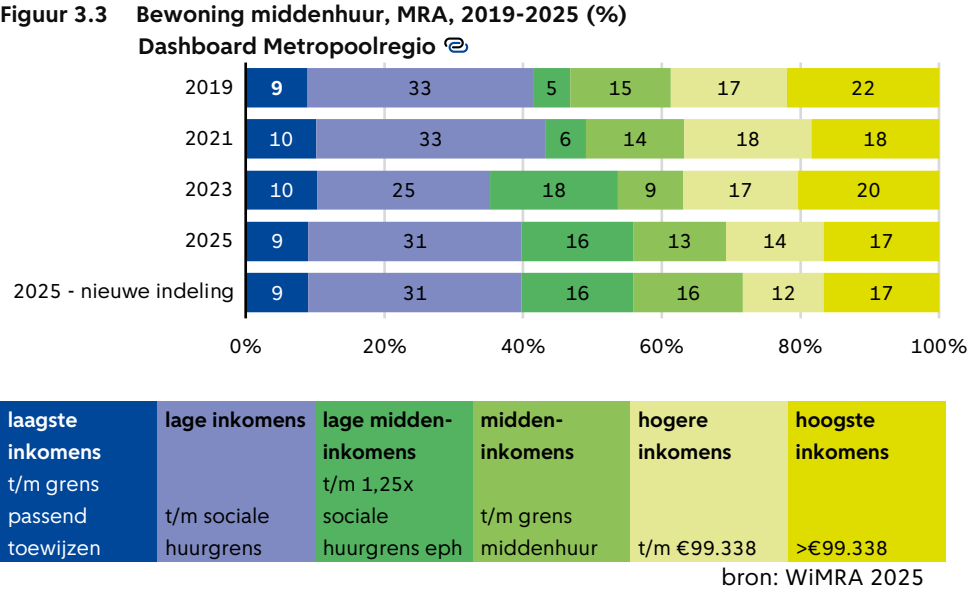
bron: WiMRA 2025



In de middenhuur neemt het aandeel lage inkomens toe

In de middenhuur nam het aandeel huishoudens met een (laag) middeninkomen toe van 27 procent in 2023 naar 29 procent in 2025. Als we gebruikmaken van de nieuwe inkomensgrenzen (Tabel 1.1 [🔗](#)) voor middenhuur dan heeft 32 procent van de huishoudens in dit segment een (laag) middeninkomen. Een op de vier huishoudens in de middenhuur heeft een inkomen tot de sociale huurgrens. Het aandeel laagste inkomens, tot de grens voor passend toewijzen, is onveranderd en bedraagt 9 procent. Opvallend is dat er in de middenhuur een toename is van huishoudens met een inkomen tussen grens voor passend toewijzen en de sociale huurgrens. Dit aandeel nam toe van 25 procent in 2023 naar 31 procent in 2025. Het gaat relatief vaak om jonge alleenwonenden onder de 35 jaar en om eenoudergezinnen.

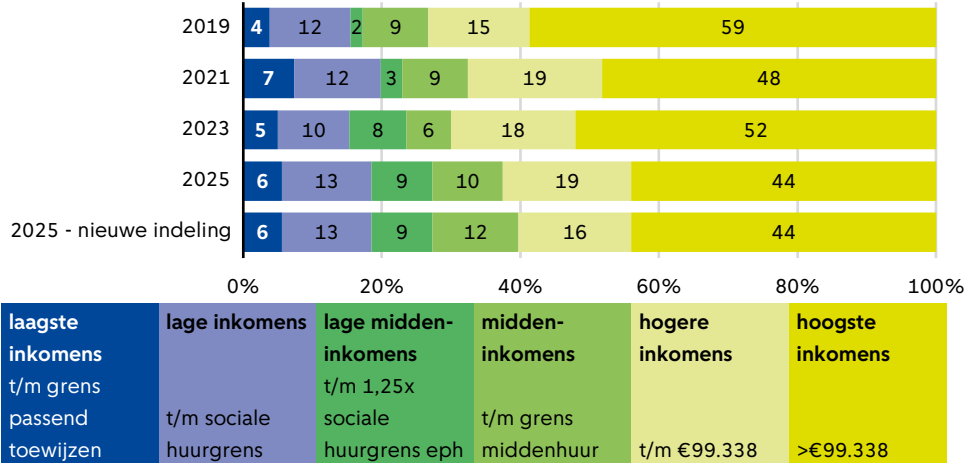
Het aandeel huishoudens met een hoog inkomen is gedaald in de middenhuur. Uitgaande van de nieuwe inkomensgrenzen voor middenhuur heeft 12 procent van de huishoudens een hoger inkomen en 17 procent een inkomen van meer dan €99.338.



In de dure huur steeds minder hoogste inkomens, meer lage inkomens

Net als in de middenhuur neemt ook in de dure huur het aandeel huishoudens met een laag inkomen toe in vergelijking met 2023. Negentien procent van de huishoudens heeft een inkomen tot de sociale huurgrens. De groep laagste inkomens steeg van 5 procent naar 6 procent. De groep daarboven, met een inkomen tot aan de sociale huurgrens, nam toe van 10 procent naar 13 procent. Ook het aandeel lage middeninkomens nam licht toe, van 8 procent naar 9 procent. Het aandeel middeninkomens in de dure huur steeg sterker en groeide van 6 procent naar 10 procent. Als we uitgaan van de nieuwe inkomensgrenzen voor middenhuur dan is het aandeel middeninkomens in de dure huur 12 procent. Huishoudens in de dure huur hebben dus minder vaak een inkomen dat past bij dit segment. Tussen 2019 en 2021 nam het aandeel hoge inkomens ook af, maar in 2023 leek deze trend te keren toen het aandeel hoge inkomens juist weer toenam. In 2025 is vooral het aandeel hoogste inkomens duidelijk afgenomen ten opzichte van de bovengenoemde jaren, 44 procent valt nu in de hoogste inkomensgroep. Dat is het laagste aandeel sinds de metingen (2017: 58%). Dit is opvallend gezien de hoge inkomenseisen voor dure huur. Mogelijk heeft een deel van de huurders met een terugval in inkomen te maken.

Figuur 3.4 Bewoning dure huur, MRA, 2019-2025 (%)

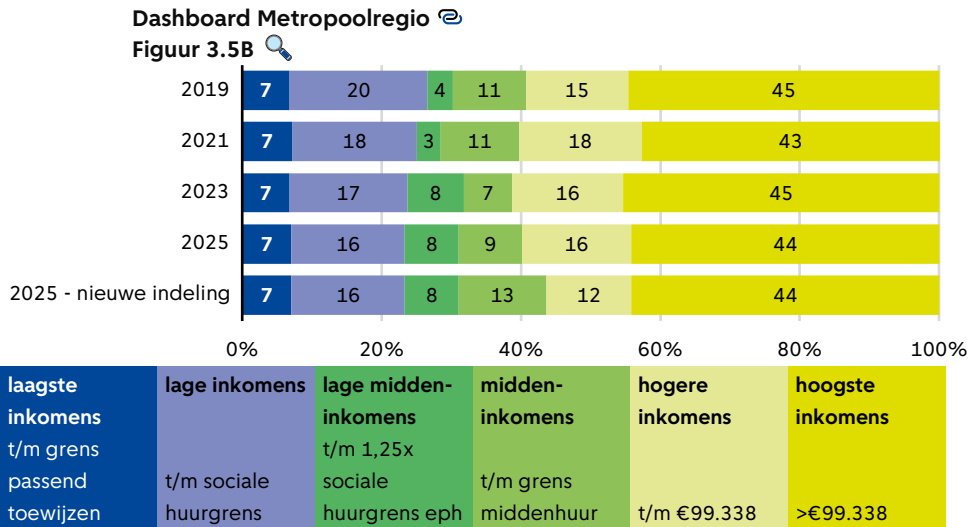


bron: WiMRA 2025

In voorraad koopwoningen wat meer huishoudens met een middeninkomen

Het grootste deel van de huishoudens in een koopwoning valt onder de hogere of hoogste inkomens. Het gaat in totaal om 56 procent. 44 procent heeft een inkomen hoger dan €99.338. In 2023 was dat 45 procent. 17 procent van de huishoudens in een koopwoning heeft een (laag) middeninkomen, dat is meer dan in 2023 (15%). Als we uitgaan van de nieuwe grenzen voor middenhuur valt 21 procent onder de (lage) middeninkomens. De daling van het aandeel huishoudens in een koopwoning met een inkomen tot de sociale huurgrens zet door. In 2025 heeft 23 procent een inkomen tot de sociale huurgrens, in 2019 was dat 27 procent. Wel is het zo dat het aandeel laagste inkomens niet afneemt en stabiel ligt op 7 procent. Laatstgenoemde groep bestaat verhoudingsgewijs veel uit alleenwonende 67-plushuishoudens.

Figuur 3.5 Bewoning koopwoningen, MRA, 2019-2025 (%)



bron: WiMRA 2025

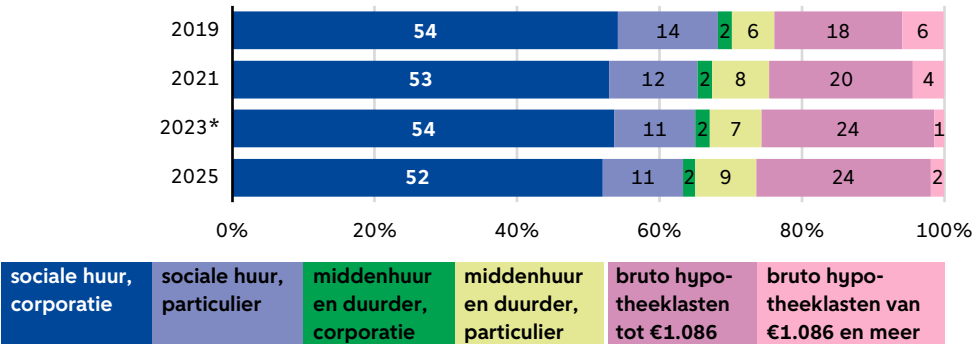
3.3 Woonsituatie per inkomensgroep en huishoudenstype

In de voorgaande paragraaf werd gekeken hoe de verdeling van inkomens in elk woonsegment is. In deze paragraaf is het perspectief omgekeerd: hoe wonen de verschillende inkomensgroepen?

Lage inkomens huren vaker in middenhuur en duurdere huur

In de MRA heeft 44 procent van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens, net als in 2023. Destijds woonde 65 procent van deze groep in een sociale huurwoning. Dit aandeel is in 2025 gedaald tot 63 procent. Van de lage inkomens huurt nu 11 procent een midden- of dure huurwoning. Dat was in 2023 nog 9 procent. Ook het aandeel lage inkomens met een koopwoning neemt opnieuw iets toe, naar afgerond 26 procent. Het grootste deel heeft hypotheeklasten onder de €1.086. Dat zijn de maandelijkse hypotheeklasten die horen bij het maximale bedrag dat lage inkomens met hun inkomen kunnen lenen in 2025. In deze groep vallen ook huishoudens met een afbetaalde hypotheek. De toename van woningeigenaren onder de lage inkomens hangt samen met vergrijzing. Het gaat dan om ouderen met een koopwoning die na pensionering terugvallen in inkomen.

Figuur 3.6 Woonsegmenten lage inkomens tot de sociale huurgrens, MRA, 2019-2025 (%)
Dashboard Metropoolregio 
Figuur 3.6B 

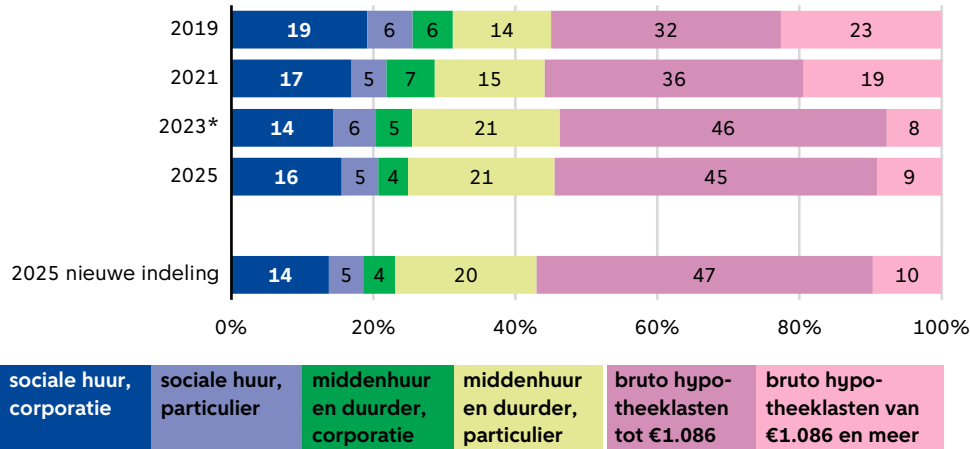


* Vanaf 2023 is de sociale huurgrens voor mph hoger dan voor eph
bron: WiMRA 2025

Onder middeninkomens daalt het eigenwoningbezit niet meer

In de MRA heeft 18 procent van de huishoudens een middeninkomen (sociale huurgrens tot landelijke middenhuurgrens). De afgelopen jaren woonden middeninkomens steeds vaker in een midden- of dure huurwoning en nam het eigenwoningbezit af. Tussen 2023 en 2025 zet deze trend niet door. Er is weinig verandering in de woonsituatie van middeninkomens. De invoering van de landelijke middenhuurgrens betekent een verruiming van de inkomensgrens van middeninkomens. De woonsituatie van middeninkomens volgens deze nieuwe afbakening is zichtbaar in de balk 2025 nieuwe indeling in figuur 3.7. Door de hogere inkomensgrens aan de bovenkant zien we een wat groter eigenwoningbezit dan in de oude afbakening. 57 procent woont in een koopwoning. Een kwart van de middeninkomens woont in de middenhuur of in een dure huurwoning. Het gaat vooral om woningen verhuurd door particulieren. Ongeveer een op de vijf middeninkomens woont in de sociale huur, waarvan het grootste deel in een corporatiewoning.

Figuur 3.7 Woonsegmenten middeninkomens (sociale huurgrens tot middenhuurgrens), MRA, 2019-2025 (%)
Dashboard Metropoolregio 
Figuur 3.7B 

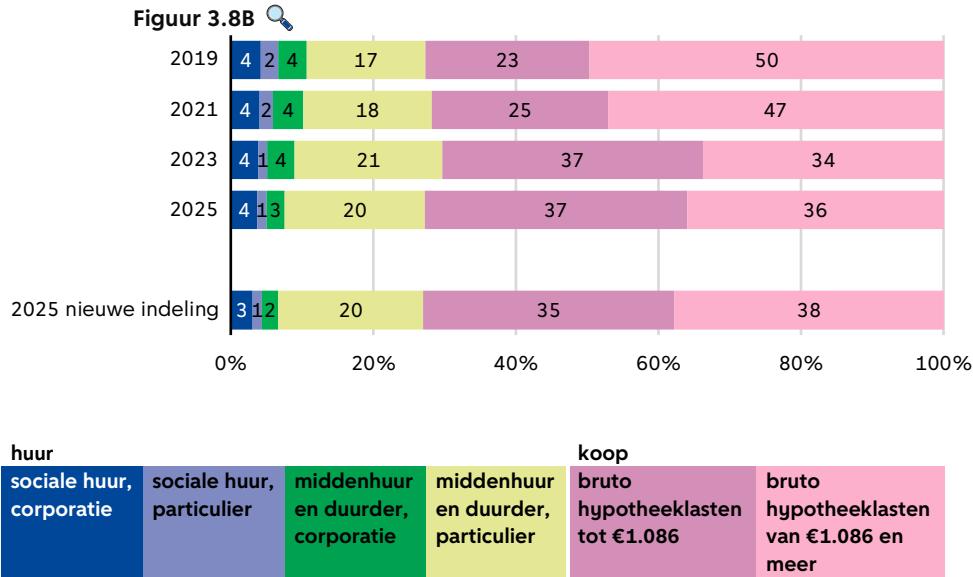


* Vanaf 2023 is de sociale huurgrens voor mph hoger dan voor eph
bron: WiMRA 2025

Onder hoge inkomens neemt eigenwoningbezit niet verder af

Als we naar de hoge inkomens kijken, nemen we de groep hogere en hoogste inkomens samen. Van de huishoudens in de MRA heeft 38 procent een hoog inkomen. Net als bij middeninkomens nam het eigenwoningbezit onder hoge inkomens de afgelopen jaren af, maar ook hier zet deze trend niet door. Het eigenwoningbezit neemt nu toe van 71 naar 73 procent. Net als bij middeninkomens is de definitie van hoge inkomens veranderd. De landelijke middenhuurgrens vormt nu de ondergrens van hoge inkomens. Eerst werd hiervoor 1,5 keer de sociale huurgrens genomen. Figuur 3.7 laat zien dat het eigenwoningbezit onder hoge inkomens ook toeneemt naar 73 procent als we de oude definitie van hoge inkomens hanteren.

Figuur 3.8 Woonsegmenten hoge inkomens (boven middenhuurgrens), MRA, 2019-2025 (%)

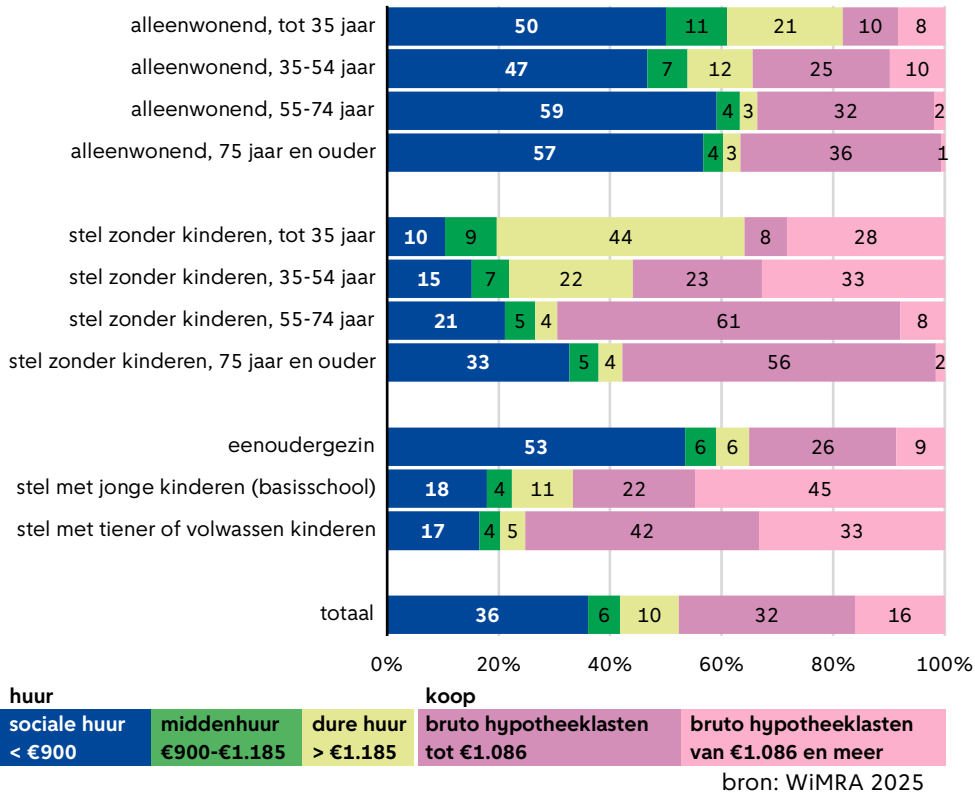


*bron: WiMRA 2025

Vooral jonge alleenwonenden en stellen aangewezen op dure huur

Over het algemeen wonen alleenwonenden vaker in een huurwoning en stellen vaker in een koopwoning. Jonge alleenwonenden en stellen tot 35 jaar zijn vaak aangewezen op het dure huursegment (> €1.185). Zij hebben bijvoorbeeld nog niet voldoende inschrijftijd voor een sociale huurwoning of verdienen daarvoor te veel. Daarnaast zijn koopwoningen vaak te duur, als de wens om te kopen er al is. Van de jonge alleenwonenden huurt 21 procent een dure huurwoning, onder jonge stellen gaat om 45 procent. Oudere alleenwonenden (55-plus) huren meestal in het sociale segment óf ze hebben een koopwoning. Van de oudere stellen zonder kinderen heeft het merendeel een koopwoning.

Figuur 3.9 Woningvoorraad naar huishoudenstype en leeftijd, MRA, 2025 (%)



bron: WiMRA 2025

4 Woonlasten en betaalbaarheid

Kernpunten

Huurders in de midden- en dure huur betalen gemiddeld meer dan een derde van hun inkomen aan huur

- Het deel van het netto-inkomen dat huishoudens uitgeven aan kale huur, de huurquote, is in 2025 gemiddeld 27 procent. Dit is ongeveer gelijk aan 2023.
- De huurquote ligt het hoogst in de particuliere midden- en dure huur. Hier betalen huishoudens gemiddeld 35 procent van hun inkomen aan kale huur.

Huishoudens die recent verhuisden naar een koopwoning hebben veel hogere hypotheeklasten dan gemiddeld

- De gemiddelde hypotheekquote bedraagt 16 procent. Het gaat om het deel van het netto-inkomen dat men na eventuele belastingaftrek aan hypotheek betaalt. De gemiddelde hypotheekquote van recent verhuisden ligt veel hoger (25%).
- Recent verhuisden in het koopsegment hebben veel hogere bruto hypotheeklasten (€1.725) dan gemiddeld, en er is een grotere stijging ten opzichte van 2023.
- Recent verhuisde huishoudens maken vaker dan gemiddeld gebruik van alternatieven of toevoegingen op de traditionele hypotheek om hun woning te financieren, zoals een schenking, overwaarde, spaargeld of een familiehypotheek.

Totale woonlasten als aandeel van het inkomen iets gedaald in het sociale huursegment

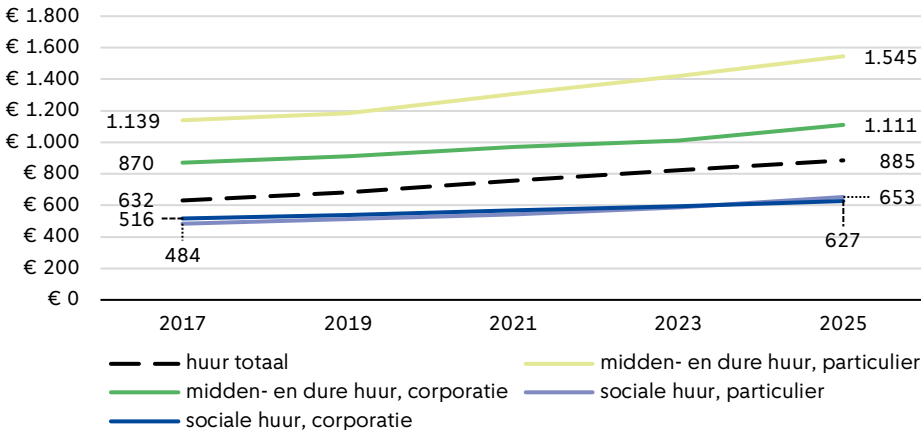
- Totale woonlasten gaan over de uitgaven die huishoudens hebben aan huur, hypotheek, energiekosten, servicekosten en VvE-kosten. Hier zijn mogelijke huurtoeslag of hypotheekrenteaf trek van afgetrokken.
- De woonquote, het deel van het netto-inkomen dat huishoudens aan totale woonlasten uitgeven, is in de sociale huur gedaald van 34 procent in 2023 naar 31 procent in 2025. 56 procent van de huishoudens in de sociale huur betaald minder dan 30 procent van hun inkomen aan woonlasten. In 2023 was dit nog 41 procent.
- Bij 16 procent van de huishoudens in de sociale huur bedragen de totale woonlasten minstens 40 procent van het inkomen. Dit aandeel daalde van 23 procent in 2023 naar 16 procent in 2025.
- In de middenhuur en de dure huur is er veel vaker sprake van een hoge woonquote van minstens 40 procent en lijken deze aandelen ook licht toe te nemen. In de middenhuur zijn drie van de tien huishoudens minstens 40 procent van het inkomen kwijt aan totale woonlasten en in de dure huur zijn dat vier van de tien huishoudens.
- De gemiddelde woonquote van woningbezitters is 20 procent. De gemiddeld woonquote van recent verhuisden ligt veel hoger en is gestegen naar 29 procent.

4.1 Ontwikkeling woonlasten en betaalbaarheid

Huurders in de particuliere dure huur betalen gemiddeld €1.549 per maand

De gemiddelde kale huur in de MRA is gestegen van €823 in 2023 tot €885 in 2025. In alle segmenten steeg de gemiddelde huur in de afgelopen twee jaar. In de particuliere middenhuur en dure huur zijn de huren het hoogst. De gemiddelde huurprijs is hier toegenomen met bijna €130 tot €1.545 (9%). In de particuliere sociale huur is de gemiddelde huur het sterkst gestegen, met 11 procent. De gemiddelde huur ligt in dit segment hoger dan in de sociale huur van corporaties, wat in eerdere jaren andersom was. Dit kan mogelijk te maken hebben met een [huurverlaging](#) voor huishoudens met een inkomen tot 120 procent van het sociaal minimum en een te hoge maandelijkse huur in corporatiewoningen. In de midden- en dure huur van corporaties is de gemiddelde huur tussen 2023 en 2025 sterker gestegen (10%) dan tussen 2021 en 2023 (4%).

Figuur 4.1 Gemiddelde kale huur naar huursegment, MRA, 2017-2025 (€)

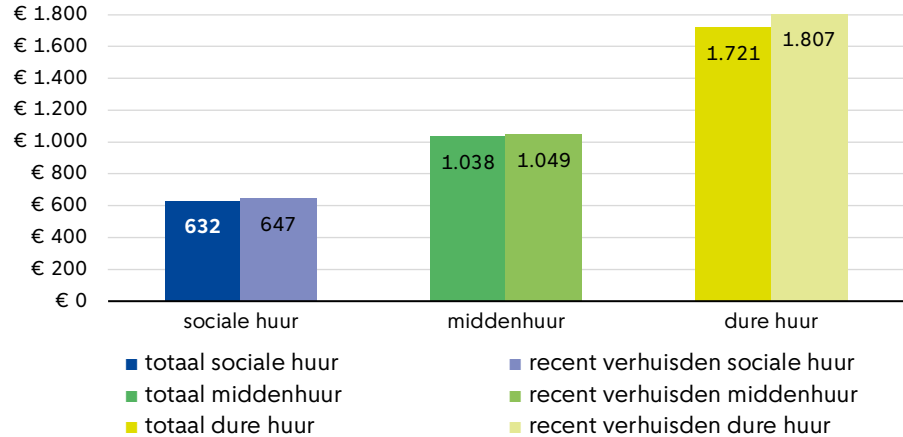


bron: WiMRA 2025

Recent verhuisden betalen vooral meer in dure huursegment

Recent verhuisde huishoudens, (→ Begrippenlijst) huishoudens die in de afgelopen 2 jaar zijn verhuisd, betalen gemiddeld een hogere kale huur dan de gemiddelde huur van alle huishoudens. Dit verschil is het grootst in de dure huur. Bij de sociale huur en middenhuur is het verschil tussen recent verhuisde huishoudens en het gemiddelde veel kleiner. De groep recent verhuisden in de sociale huur is het grootst, en ook de groep recent verhuisden in de dure huur is relatief groot. Er zijn relatief weinig huishoudens in de afgelopen twee jaar naar een middenhuurwoning verhuisd. Deel 2 van het rapport gaat dieper in op verhuisbewegingen en recent verhuisden. Deel 2 verschijnt in juni 2026. In elk segment ligt de gemiddelde huur voor huishoudens in een corporatiewoning lager dan voor huurders van een particuliere woning. Dit geldt zowel voor de gemiddelde huur als voor de huur van recent verhuisden. Het verschil is het grootst in de dure huur. De gemiddelde huur in de particuliere dure huur ligt €201 hoger dan in de dure huur van corporaties. Deel 2 van het rapport gaat verder in op het beschikbare aanbod.

Figuur 4.2 Gemiddelde kale huur naar huursegment, totaal en recent verhuisden, MRA, 2025 (€)

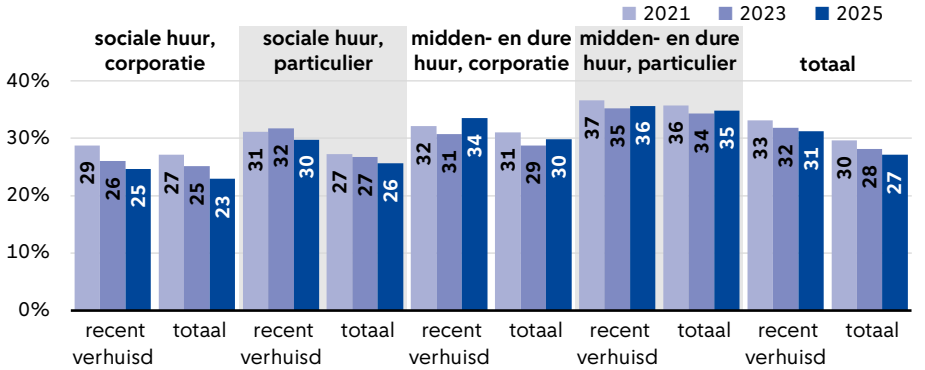


bron: WiMRA 2025

Huurders in particuliere midden- en dure huur betalen meer dan een derde van inkomen aan huur

In 2025 zijn huurders na aftrek van eventuele huurtoeslag gemiddeld 27 procent van hun netto maandinkomen kwijt aan huurlasten, in 2023 was dat 28 procent. Recent verhuisden hebben een hogere gemiddelde huurquote (31%). De laagste huurquotes heeft men in de sociale huur van corporaties. Daar daalde de gemiddelde huurquote van 25 procent naar 23 procent. In de afgelopen twee jaar zijn de inkomens [relatief sterk gestegen](#). Daarbij is de gemiddelde huur in dit segment in 2023 beperkt gestegen, onder andere door een [huurverlaging](#) voor huishoudens met een inkomen tot 120 procent van het sociaal minimum en een te hoge maandelijkse huur. Huishoudens die huren in de particuliere midden- en dure huur hebben de hoogste gemiddelde huurquote (35%). Wat opvalt is dat recent verhuisden hier nauwelijks een hogere huurquote hebben dan gemiddeld in dit segment. Dit is waarschijnlijk het gevolg van de relatief hoge doorloop (mede als gevolg van tijdelijke contracten) in dit segment waardoor de huren van recent verhuisden het gemiddelde sterk bepalen. Ook valt op dat de gemiddelde huurquotes van recent verhuisden in de midden- en dure huur van corporaties zijn gestegen van 31 procent naar 34 procent.

Figuur 4.3 Gemiddelde netto huurquote naar huursegment, MRA, 2021-2025 (%)
Dashboard Metropoolregio

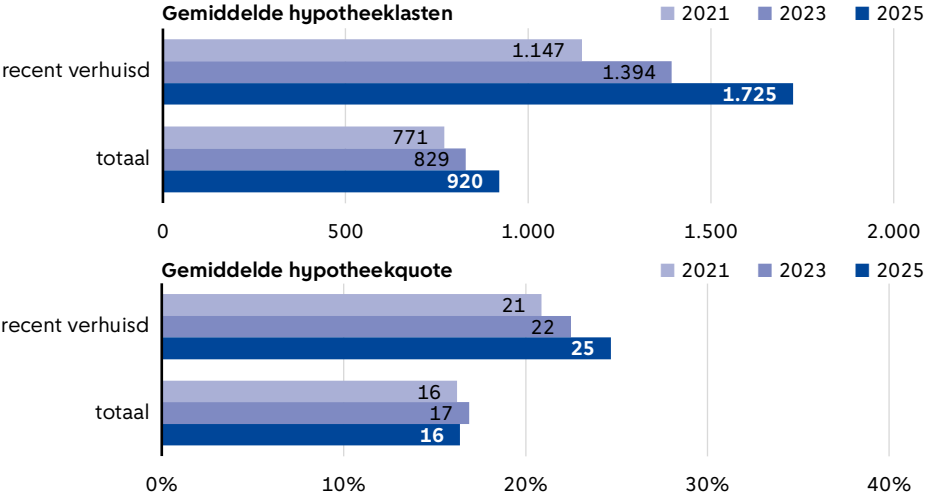


bron: WiMRA 2025

Recent verhuisde eigenaar-bewoners hebben een steeds hogere hypotheeklast

De bruto hypotheeklasten per maand zijn in de MRA gemiddeld €920. Dat is ongeveer €90 meer dan in 2023. Met name bij recent verhuisde huishoudens is een grote stijging te zien. In 2023 betaalden recent verhuisde huishoudens gemiddeld bijna €1.400 aan bruto hypotheeklasten, in 2025 is dit gestegen tot €1.725. Het verschil in bruto hypotheeklasten tussen recent verhuisde huishoudens en het gemiddelde neemt ook steeds verder toe. Recent verhuisde huishoudens betalen gemiddeld ongeveer 1,9 keer meer aan hypotheeklasten dan gemiddeld. In 2023 was dit nog ongeveer 1,7 keer zo veel. Dit is ook te zien in de netto hypotheekquote van recent verhuisde huishoudens. In 2025 betalen recent verhuisde huishoudens gemiddeld 25 procent van hun inkomen aan hypotheeklasten. Het gemiddelde in de MRA is 16 procent.

Figuur 4.4 Gemiddelde bruto hypotheeklasten (€), MRA, 2021-2025
Gemiddelde netto hypotheekquote (%), MRA, 2021-2025
Dashboard Metropoolregio



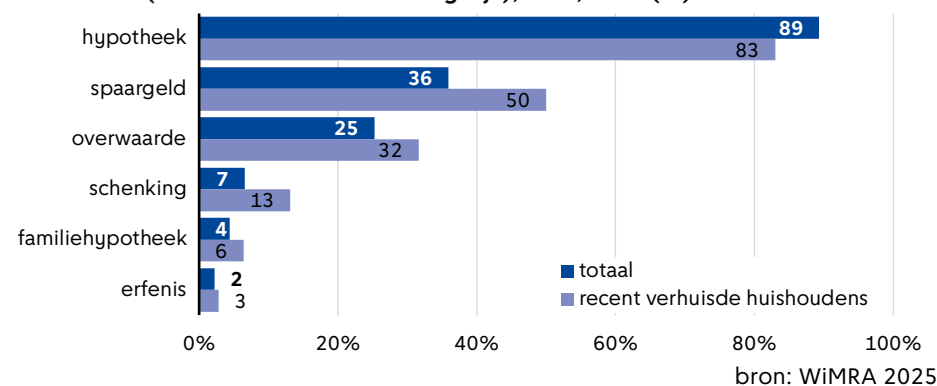
bron: WiMRA 2025

Recent verhuisden gebruiken vaker aanvullingen op traditionele hypotheek

In de MRA geeft 89 procent van de eigenaar-bewoners aan hun woning (onder andere) gefinancierd te hebben met een traditionele hypotheek. Daarnaast heeft meer dan een derde spaargeld gebruikt en een kwart de overwaarde van een eerdere woning. Recent verhuisde huishoudens gebruiken vaker deze aanvullingen op een traditionele hypotheek. Zo geeft de helft van deze groep aan spaargeld te hebben gebruikt, en bijna een derde de overwaarde van een eerdere woning. Ook worden schenkingen (13%) en een familiehypotheek (6%) vaker gebruikt.

Huishoudens tot 35 jaar maken vaker gebruik van andere vormen van financiering dan de traditionele hypotheek. Een groter deel maakt gebruik van spaargeld (54%), schenkingen (22%) of een familiehypotheek (10%).

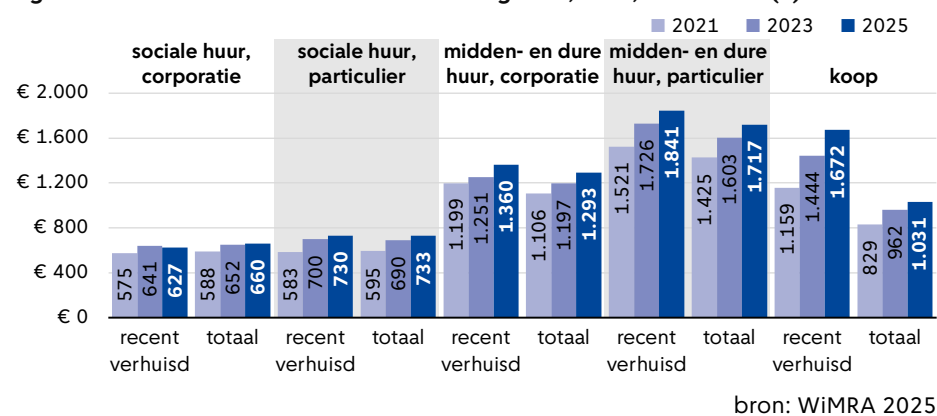
Figuur 4.5 Op welke manier heeft u uw huidige woning gefinancierd? (meerdere antwoorden mogelijk), MRA, 2025 (%)



Totale woonlasten het hoogst in midden- en dure huur

De gemiddelde woonlasten in de MRA zijn €1.005 per maand. Dit is een stijging van €57 euro ten opzichte van 2023. De woonlasten zijn opgebouwd uit huur/hypotheek, energiekosten en service- en VvE-kosten, min mogelijke huurtoeslag/hypotheekrenteaftrek. De woonlasten zijn het hoogst voor huurders in de midden- en dure huur, met name in het particuliere segment. Hier betaalt men gemiddeld €1.717 per maand aan woonlasten. Voor recent verhuisde huishoudens in dit segment liggen de woonlasten nog hoger (€1.841). In de sociale huur van corporaties liggen de woonlasten het laagst (€660). In het koopsegment valt met name het verschil op tussen de gemiddelde woonlasten (€1.031) en de woonlasten van recent verhuisde huishoudens (€1.672).

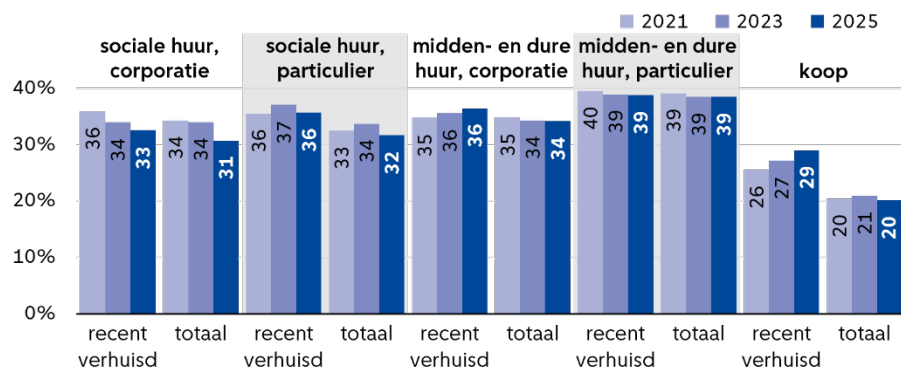
Figuur 4.6 Gemiddelde woonlasten naar segment, MRA, 2021-2025 (€)



Gemiddeld gaat 27 procent van het netto maandinkomen op aan woonlasten

Huishoudens besteden gemiddeld 27 procent van het netto maandinkomen aan de totale woonlasten. Het gaat hier om de huur/hypotheeklasten, energiekosten en service- en VvE-kosten, minus mogelijke huurtoeslag/hypotheekrenteaftrek. Eigenaar-bewoners hebben de laagste woonquote, gemiddeld 20 procent. De woonquote van recent verhuisde eigenaar-bewoners ligt echter fors hoger (29%). Ondanks dat de gemiddelde woonlasten voor sociale huurders relatief laag liggen, wordt iets minder dan een derde van het inkomen besteed aan woonlasten. In de midden- en dure huur is dit nog hoger (34% in corporatiewoningen, 39% in particulier segment). In de sociale huur van corporaties is de woonquote gedaald ten opzichte van eerdere jaren.

Figuur 4.7 Gemiddelde woonquote naar segment, MRA, 2021-2025 (%)

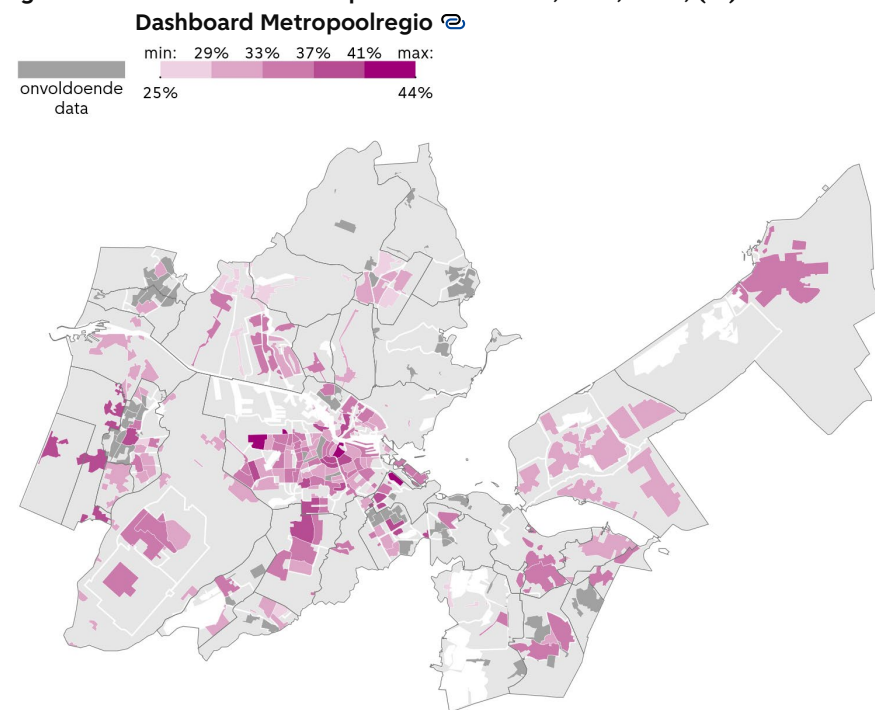


bron: WiMRA 2025

Hoogste gemiddelde woonquotes voor huurders

De gemiddelde woonquote van huurders, ongeacht huursegment, ligt een stuk hoger dan die van eigenaar-bewoners (20%). Gemiddeld betalen huurders een derde (33%) van hun inkomen aan woonlasten. Dit verschilt wel per gebied in de MRA. In delen van Amsterdam en in Diemen Noord betalen huurders gemiddeld meer dan 40 procent van hun inkomen aan woonlasten. In gebieden in Uithoorn (Zijdelwaard), Wijdmeren (Nederhorst den Berg), en Purmerend (Overwhere) liggen de woonquotes gemiddeld het laagst. Hier betalen huurders gemiddeld een kwart of iets meer dan een kwart van hun netto maandinkomen aan woonlasten.

Figuur 4.8 Gemiddelde woonquote van huurders, MRA, 2025, (%)

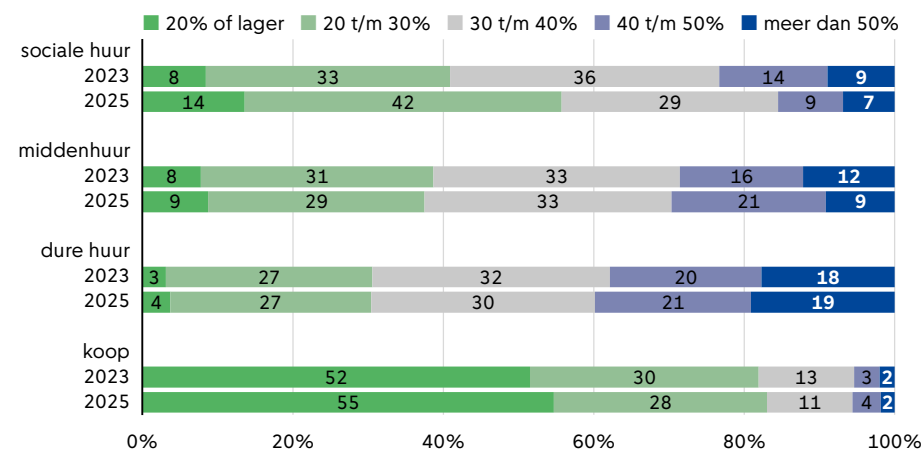


bron: WiMRA 2025

In midden- en dure huur toename aandeel huishoudens met hoge woonquote

In de sociale huur daalde het aandeel huishoudens met een hoge woonquote. In 2023 was 23 procent van de sociale huurders minstens 40 procent van het inkomen kwijt aan woonlasten, in 2025 is dat 16 procent. Er is er een sterke groei van sociale huurders die maximaal 30 procent van het inkomen kwijt zijn aan woonlasten. De groep groeide van 41 procent in 2023 naar 56 procent in 2025. In de middenhuur zijn er minder grote verschuivingen te zien. Het aandeel huishoudens met een hoge woonquote nam juist toe. 30 procent van deze huishoudens besteedt meer dan 40 procent aan woonlasten (2023: 28%). In de dure huur nam het aandeel huishoudens dat een woonquote van 40 procent of hoger heeft ook toe, van 38 procent naar 40 procent. Bijna één op de vijf huishoudens in de dure huur betaalt meer dan de helft van het inkomen aan woonlasten. In de middenhuur en dure huur neemt het aandeel lage inkomens toe (zie 3.2 Bewoning woningvoorraad) wat kan hebben geleid de toename van hoge woonquotes in deze segmenten. Onder woningbezitters komt het weinig voor dat huishoudens een hoge woonquote hebben: 6 procent is minstens 40 procent van het inkomen kwijt aan de totale woonlasten.

Figuur 4.9 Verdeling van de woonquotes naar hoogte, per segment, MRA, 2023-2025 (%)

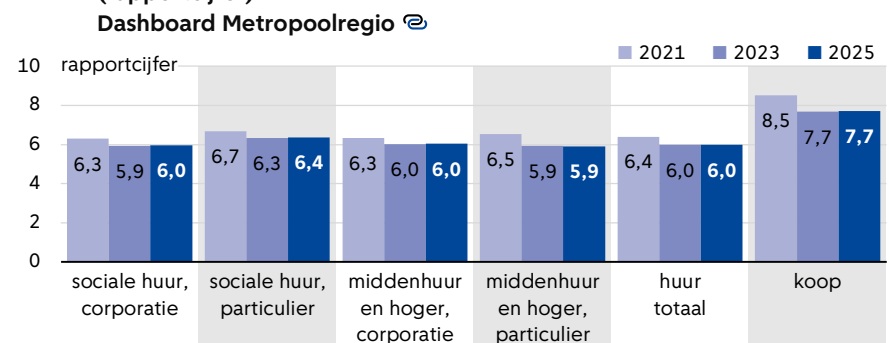


bron: WiMRA 2025

Oordeel betaalbaarheid woonlasten

De betaalbaarheid van de totale woonlasten wordt in de MRA gemiddeld met een 6,8 beoordeeld, net als in 2023. Hierbij geldt dat een hoger cijfer een betere betaalbaarheid betekent. Binnen de verschillende segmenten zijn tussen 2023 en 2025 nauwelijks verschuivingen te zien. Huishoudens met een koopwoning beoordelen de betaalbaarheid van de woonlasten het positiefst, met een 7,7. In de huursegmenten ligt deze beoordeling een stuk lager (5,9 tot 6,4). Recent verhuisde huishoudens beoordelen de betaalbaarheid van hun woning wat lager dan gemiddeld, met een 6,3. De laagste beoordelingen onder recent verhuisden worden gegeven in de sociale huur van corporaties (5,8) en de particuliere middenhuur en dure huur (5,9).

Figuur 4.10 Oordeel betaalbaarheid woonlasten, naar segment, MRA, 2019-2025 (rapportcijfer)



bron: WiMRA 2025

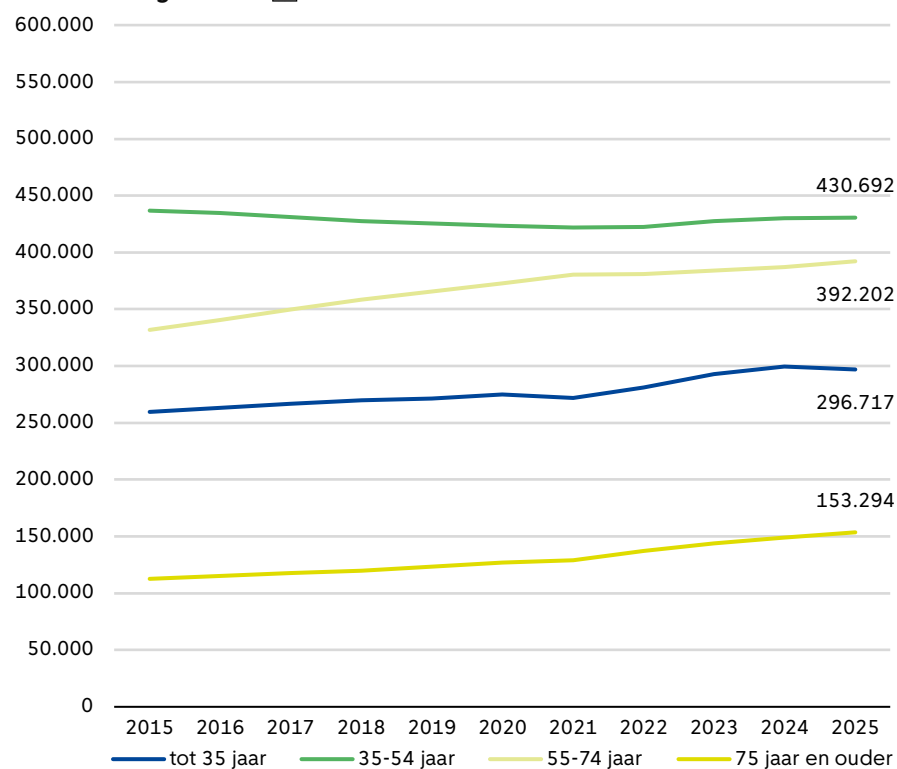
Bijlage uitsplitsing naar deelregio

Figuur 1.2A Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd, MRA, 2015-2025 (aantallen)

[Dashboard Metropoolregio](#)

[Terug naar → 1.1 Huishoudensontwikkelingen](#)

Figuur 1.2



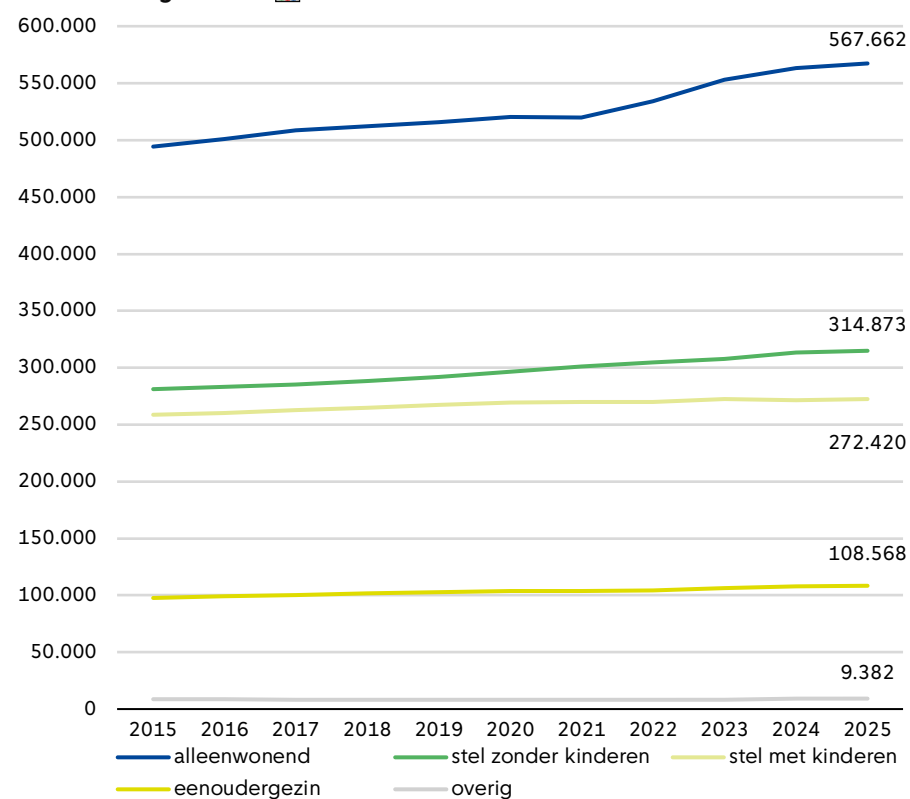
bron: CBS

Figuur 1.2B Ontwikkeling huishoudens naar type, MRA, 2015-2025 (aantallen)

[Dashboard Metropoolregio](#)

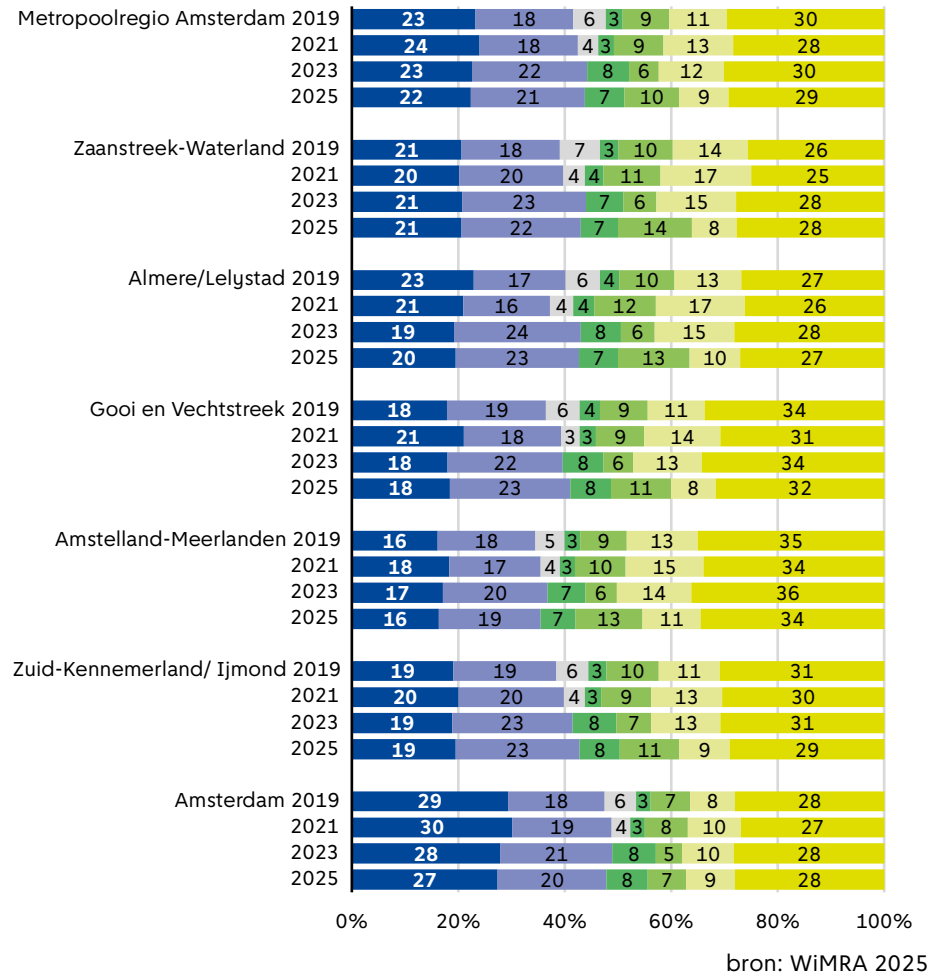
[Terug naar → 1.1 Huishoudensontwikkelingen](#)

Figuur 1.2



bron: CBS

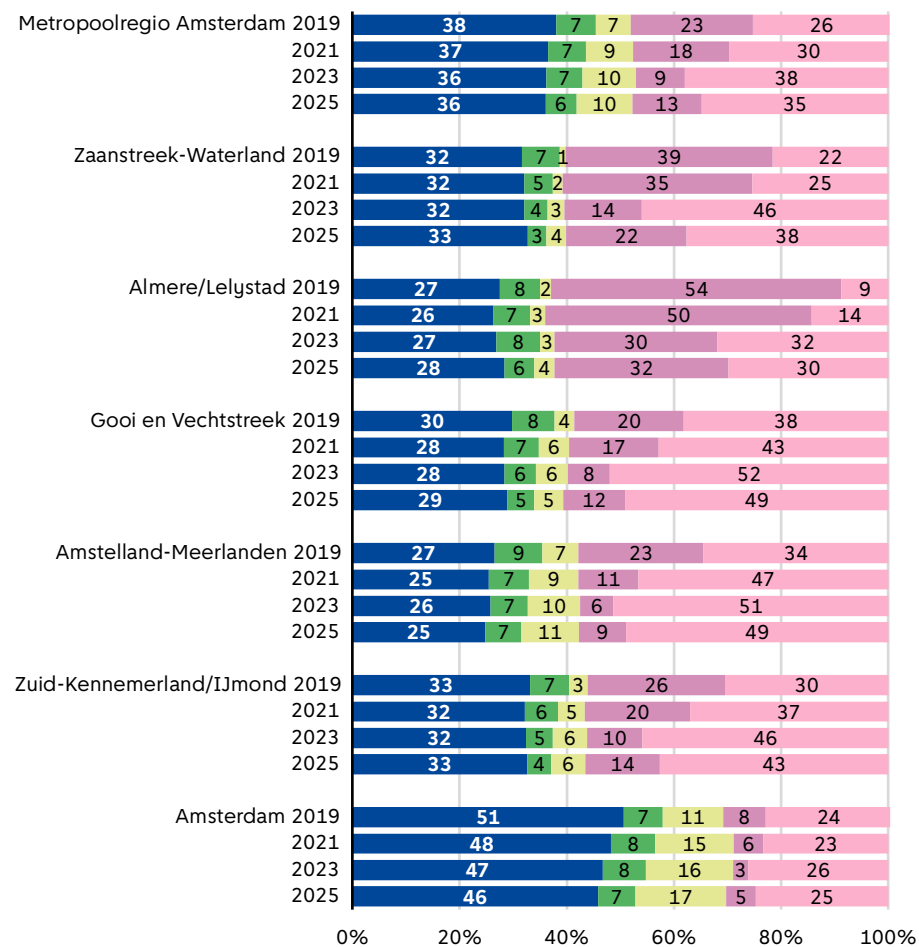
Figuur 1.3B Inkomensgroepen, MRA, 2019-2025 (%)
(bruto jaarinkomen per huishouden, incl. studenten)
Figuur 1.3



laagste inkomens	lage inkomens	extra doelgroep sociale huur	lage midden-inkomens	midden-inkomens	hogere inkomens	hoogste inkomens
t/m grens passend toewijzen	t/m sociale huurgrens	gold t/m 2022	t/m 1,25x sociale huurgrens eph	t/m grens middenhuur	t/m €99.338	>€99.338

Figuur 2.2B Woningvoorraad naar huur- en koopklassen per deelregio, MRA, 2019-2025 (%)

Figuur 2.2



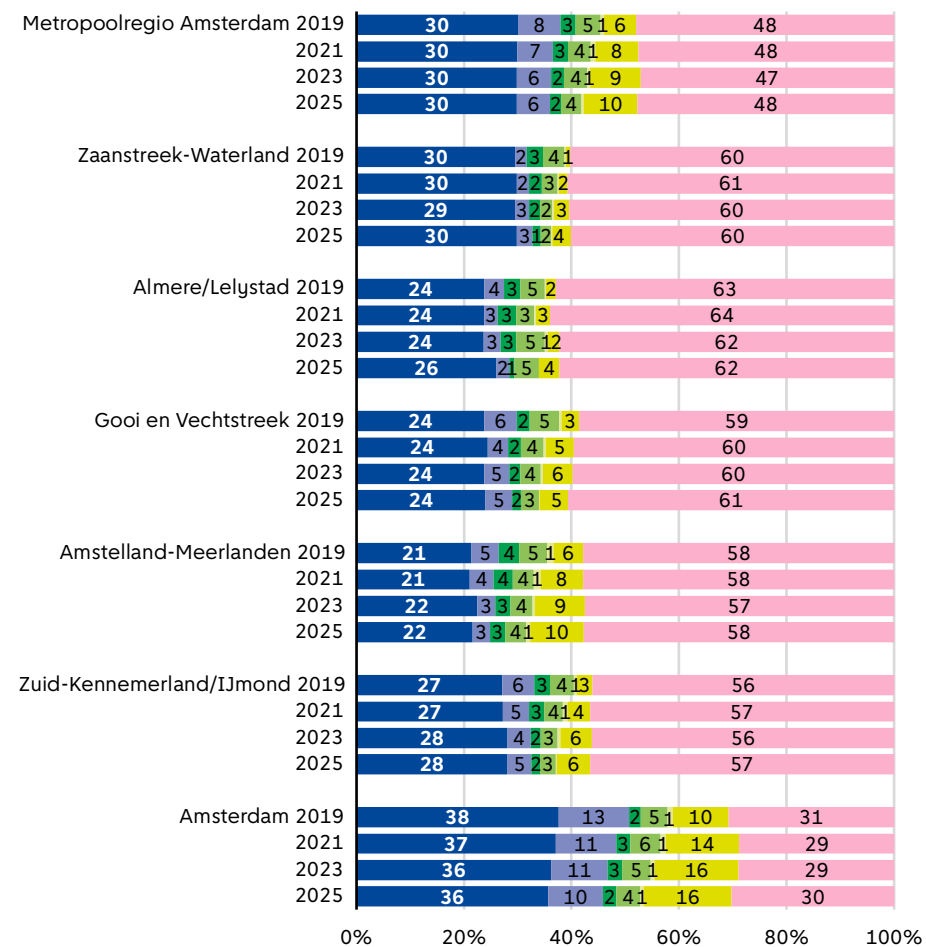
huur			koop	
sociale huur	middenhuur	dure huur	WOZ-waarde tot grens betaalbare koop*	WOZ-waarde vanaf grens betaalbare koop*
< €900	€900-€1.185	> €1.185		

* Betaalbare koopgrens: 2025 €405.000; 2023 €355.000; 2021 €325.000; 2019 €290.000

bron: WiMRA 2025

Figuur 2.3B Woningvoorraad naar segmenten per deelregio, MRA, 2019-2025 (%)

Figuur 2.3

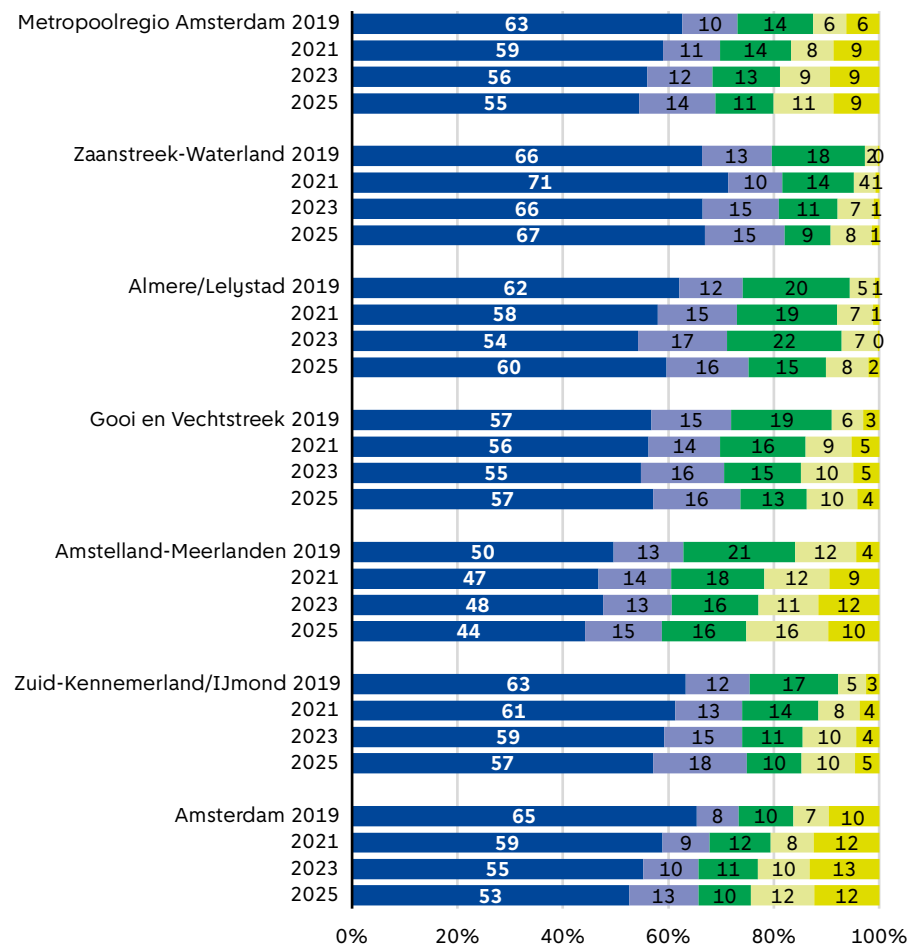


sociale huur, corporatie	sociale huur, particulier	middenhuur, corporatie	middenhuur, particulier	dure huur, corporatie	dure huur, particulier	koop
--------------------------	---------------------------	------------------------	-------------------------	-----------------------	------------------------	------

bron: WiMRA 2025

Figuur 2.4B Huurvoorraad naar huurklassen per deelregio, MRA, 2019-2025(%)

Figuur 2.4



sociale huur

tot €732

middenhuur

€732-€900

dure huur

€900-€1.185

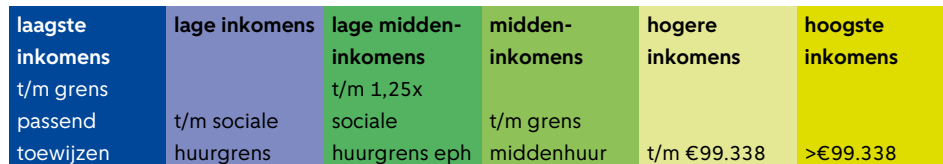
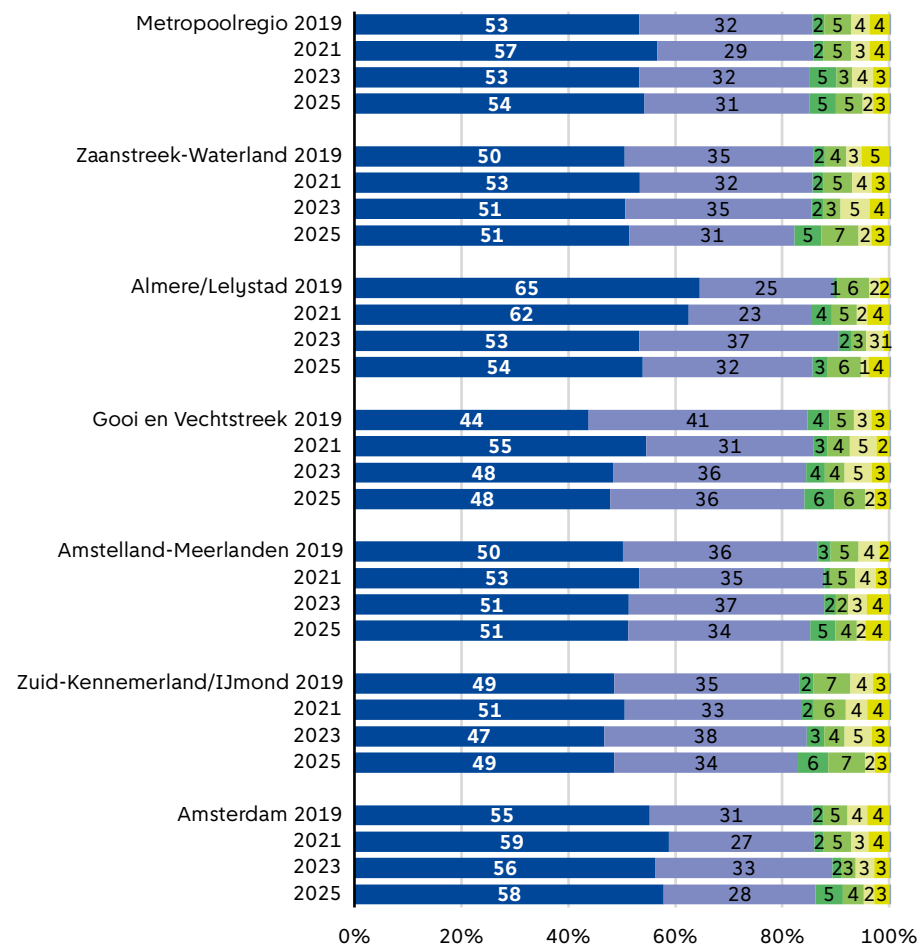
€1.185-€1.674

€1.674 en meer

bron: WiMRA 2025

Figuur 3.2B Bewoning sociale huur (corporaties + particulier) per deelregio, MRA, 2019-2025 (%)

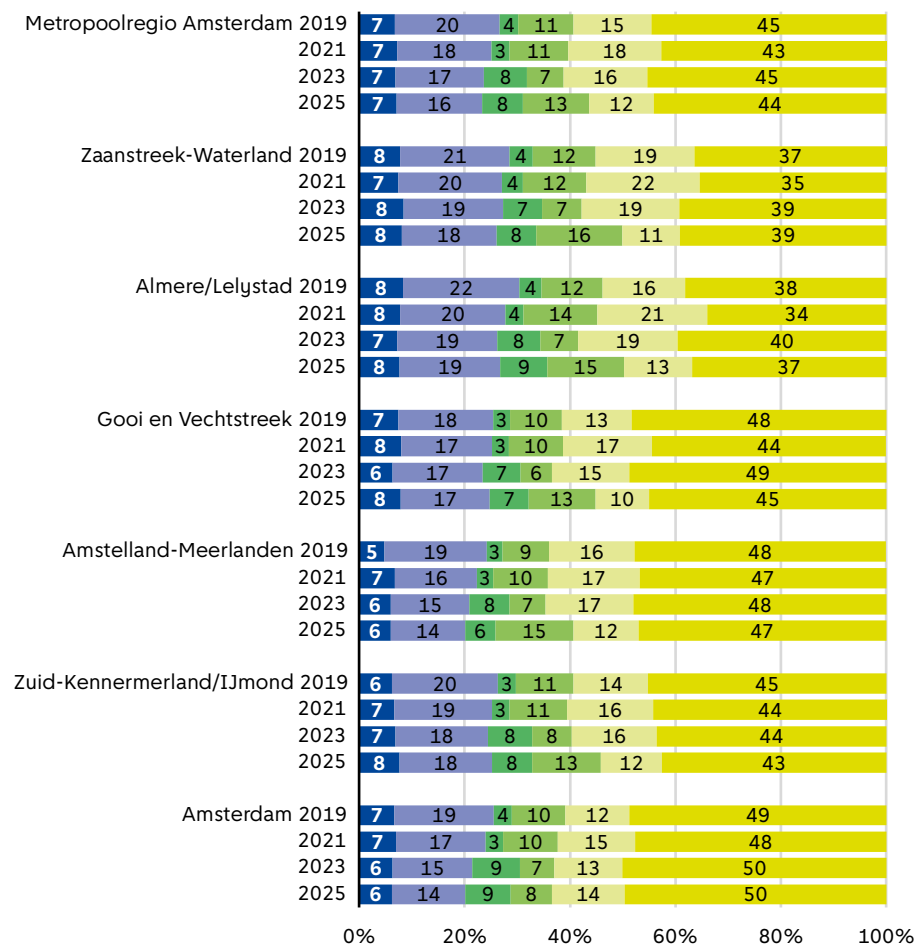
Figuur 3.2



bron: WiMRA 2025

Figuur 3.5B Bewoning koop per deelregio, MRA, 2019-2025 (%)

Figuur 3.5

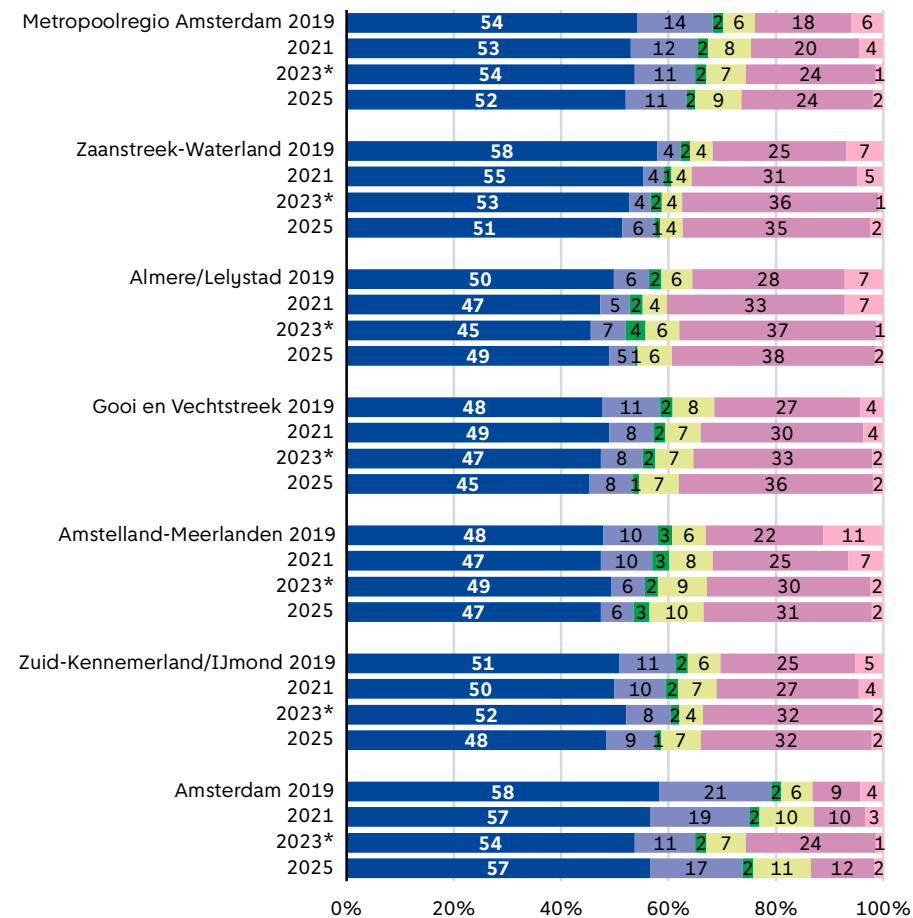


laagste inkomens	lage inkomens	lage midden-inkomens	midden-inkomens	hogere inkomens	hoogste inkomens
t/m grens passend toewijzen	t/m sociale huurgrens	t/m 1,25x sociale huurgrens eph	t/m grens middenhuur	t/m €99.338	>€99.338

bron: WiMRA 2025

Figuur 3.6B Woonsegmenten lage inkomens tot de sociale huurgrens, MRA, 2019-2025 (%)

Figuur 3.6

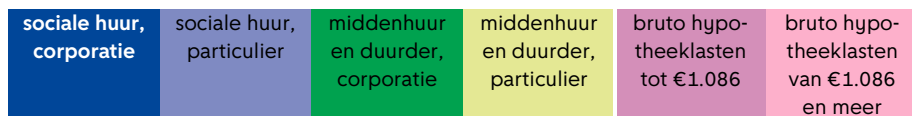
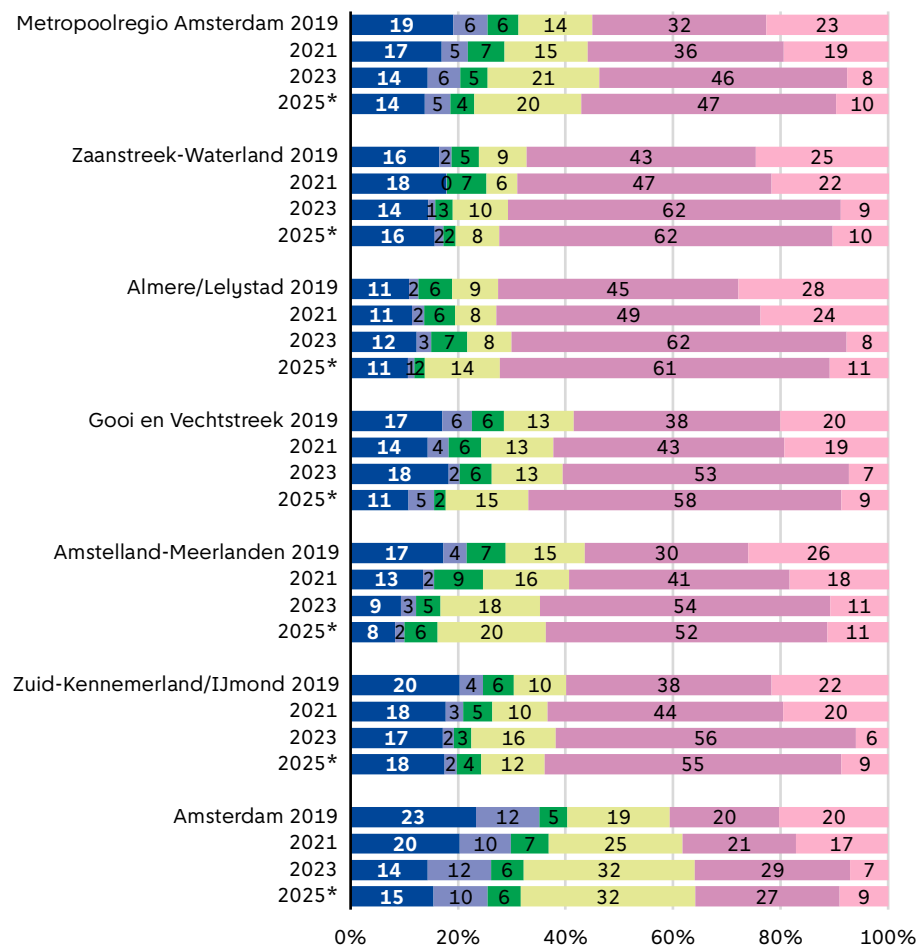


* Vanaf 2023 is de sociale huurgrens voor mph hoger dan voor eph

bron: WiMRA 2025

Figuur 3.7B Woonsegmenten middeninkomens (sociale huurgrens tot middenhuurgrens*), MRA, 2019-2025 (%)

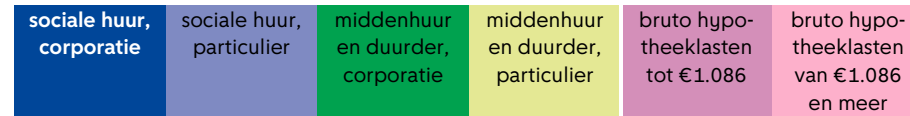
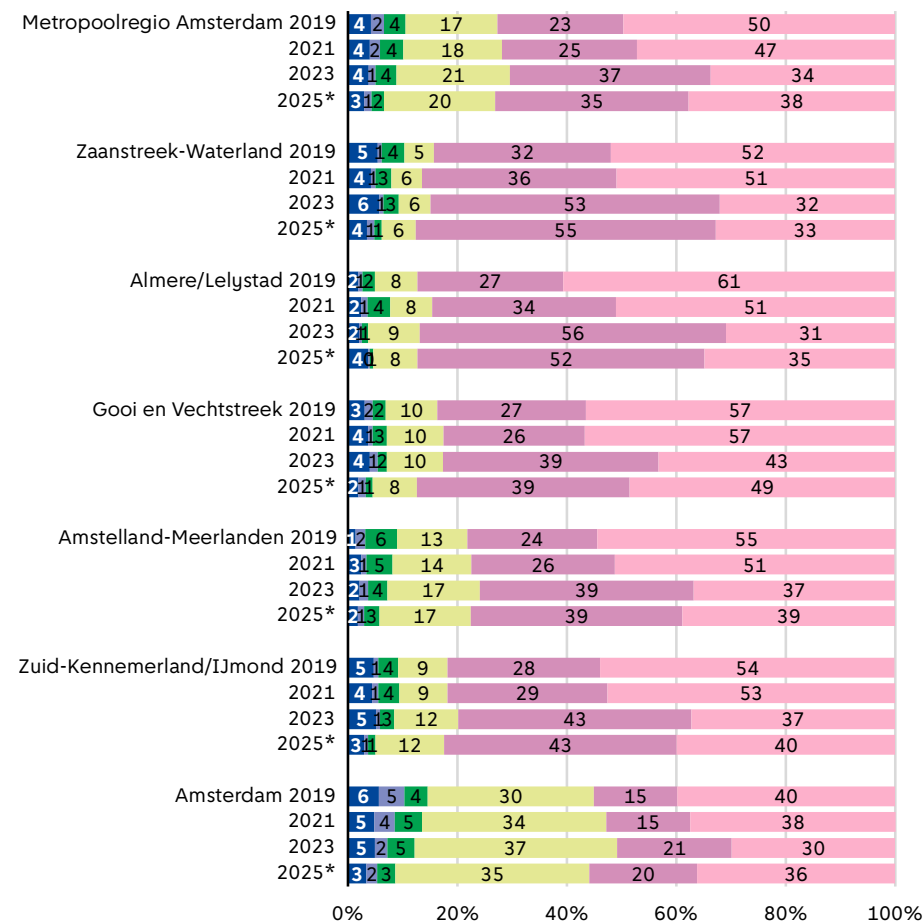
Figuur 3.7



* Vanaf 2025 is de landelijke inkomensgrens voor middenhuur genomen als bovengrens van middeninkomens, t/m 2023 is dit 1,5 keer de sociale huurgrens.
bron: WiMRA 2025

Figuur 3.8B Woonsegmenten hoge inkomens (boven middenhuurgrens*), MRA, 2019-2025 (%)

Figuur 3.8



* Vanaf 2025 is de landelijke inkomensgrens voor middenhuur genomen als ondergrens van hoge inkomens, t/m 2023 is dit 1,5 keer de sociale huurgrens.
bron: WiMRA 2025



Gemeente Amsterdam



Onderzoek en Statistiek

Postbus 658
1000 AR Amsterdam

onderzoek.amsterdam.nl