

### De MRA in het kort

In de MRA wonen 1.272.905 huishoudens, dat zijn er ongeveer 25.000 meer dan in 2023. Het grootste deel daarvan woont alleen (41%). Het aandeel alleenwonenden is geleidelijk gestegen in de afgelopen jaren.

In de MRA heeft 22 procent van de huishoudens een laag inkomen, tot de grens voor passend toewijzen. Bijna drie op de tien huishoudens vallen in de groep met de hoogste inkomens. In 2025 behoort afgerond 18 procent van de huishoudens tot de middeninkomens op basis van de inkomensgrens voor middenhuur vanuit het Rijk. In 2021 en 2023 was er nog geen inkomensgrens vanuit het Rijk voor middenhuur. Voor die jaren ligt de grens op 1,5x de inkomensgrens voor sociale huur.

Er zijn wat meer huurwoningen dan koopwoningen in de MRA (52% versus 48%), al daalde het aandeel licht in vergelijking 2023 (53%). De woningvoorraad bestaat voor 30 procent uit sociale huurwoningen van corporaties, dit aandeel is in de afgelopen jaren stabiel gebleven. Het aandeel dure huurwoningen bedraagt 10 procent. De groei van dit segment vlakkt af. Een kwart van alle woningen heeft een WOZ-waarde van meer dan €486.000.

Recent verhuisde huishoudens in de MRA komen relatief vaak terecht in dure huurwoningen (26% versus 10% in de woningvoorraad). Er komen relatief weinig recent verhuisde huishoudens in een koopwoning terecht (32% versus 48% in de woningvoorraad).

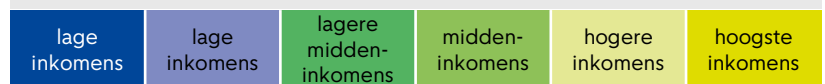
### Kerncijfers MRA, 2025

groep	opmerking	2021	2023	2025
<b>totaal huishoudens</b>	abs. bron: CBS	1.203.259	1.248.103	1.272.905
<b>woningvoorraad</b>	abs. bron: CBS	1.173.953	1.204.583	1.231.143
<b>eengezinswoningen</b>		48%	48%	47%
<b>alleenwonenden</b>		39%	40%	41%
<b>stel zonder kinderen</b>		26%	26%	26%
<b>eenoudergezin</b>		9%	9%	9%
<b>stel met kinderen</b>		25%	25%	24%
<b>18-34 jaar</b>	bron: CBS	23%	24%	24%
<b>35-54 jaar</b>	bron: CBS	36%	35%	35%
<b>55-74 jaar</b>	bron: CBS	33%	32%	32%
<b>75-84 jaar</b>	bron: CBS	8%	9%	9%
<b>lage inkomens</b>	t/m grens passend toewijzen	24%	23%	22%
<b>lage inkomens</b>	t/m sociale huurgrens	18%	22%	21%
<b>lage middeninkomens</b>		7%	8%	7%
<b>middeninkomens</b>		9%	6%	10%
<b>hogere inkomens</b>		13%	12%	9%
<b>hoogste inkomens</b>		28%	30%	29%
<b>huur</b>		52%	53%	52%
<b>koop</b>		48%	47%	48%
<b>sociale huur, corporatie</b>	t/m € 900	30%	30%	30%
<b>sociale huur, particulier</b>	t/m € 900	7%	6%	6%
<b>middenhuur</b>	€ 900 – 1.185	7%	7%	6%
<b>dure huur</b>	€ 1.185 en meer	9%	10%	10%
<b>koopwoning</b>	WOZ < € 226.000	1%	0%	0%
<b>koopwoning</b>	WOZ € 226.000 - 354.000	12%	3%	7%
<b>koopwoning</b>	WOZ € 354.000 - 486.000	17%	16%	16%
<b>koopwoning</b>	WOZ > € 486.000	17%	28%	25%
<b>betaalbare koop (Rijk)*</b>	WOZ ≤ € 405.000	18%	9%	13%

\* Aandeel betaalbare koopwoningen in de woningvoorraad volgens de grens betaalbare koop in 2025 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

### Meer weten over inkomensklassen, huur- en koopsegmenten?

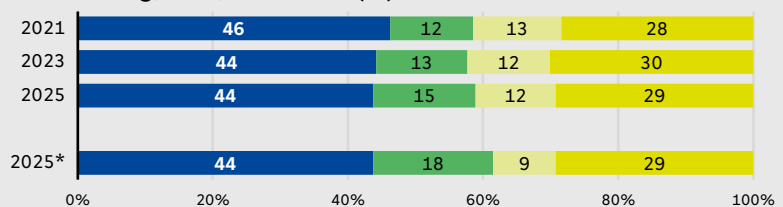
Zie de tabel 'Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten' op de laatste bladzijde.



### Verdeling inkomens: meer middeninkomens

44 procent van de huishoudens heeft een inkomen tot de sociale huurgrens, net als in 2023. Het aandeel hoogste inkomens daalde licht, naar 29 procent. Volgens de nieuwe indeling valt 18 procent onder de middeninkomens\*. In de oude indeling zou 15 procent tot de middeninkomens gerekend worden, dat is meer dan in 2023 (13%).

### Inkomensverdeling, MRA, 2021-2025 (%)



\* Nieuwe indeling middenhuur volgens Wet betaalbare huur: inkomensgrens meerpersoonshuishoudens ligt hoger dan die van eenpersoonshuishoudens.

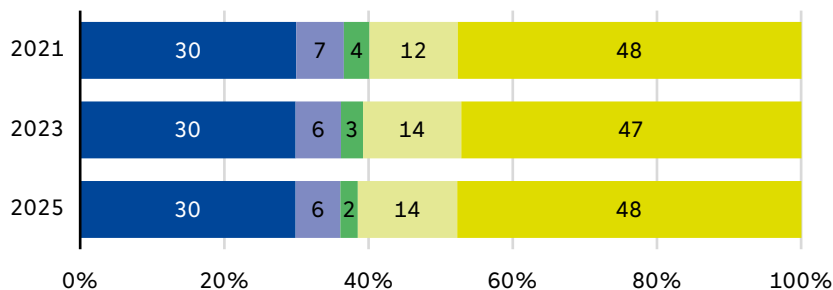
Legenda Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.



## Samenstelling woningvoorraad: geen groei meer in particuliere midden- en dure huursector

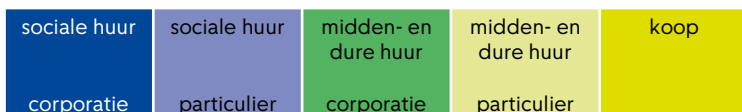
Bijna de helft van alle woningen in de MRA is een koopwoning. Dit aandeel nam tussen 2023 en 2025 toe van 47 naar 48 procent. In de jaren daarvoor werd het aandeel koopwoningen juist kleiner. In dezelfde periode heeft de groei van de particuliere midden- en dure huur niet doorgezet. De omvang van dit segment blijft met 14 procent gelijk. Het aandeel corporatiewoningen in het midden- en dure segment neemt over de jaren heen licht af, terwijl het aandeel sociale huur van corporaties stabiel is.

## Samenstelling woningvoorraad, MRA, 2021-2025 (%)



### Legenda

Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.



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

In sociale huurwoningen van corporaties heeft 87 procent van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens. Dit is even veel als in 2023. In 2021 lag dit aandeel wat lager (84%). In 2025 had 9 procent een middeninkomen, en 5 procent een hoger inkomen.

In de middenhuur heeft 40 procent een inkomen tot de sociale huurgrens, iets hoger dan in 2023 maar wat lager dan in 2021. Bijna een derde heeft in 2025 een middeninkomen. Het aandeel hoogste inkomens in de middenhuur is in 2025 wat lager dan in 2023.

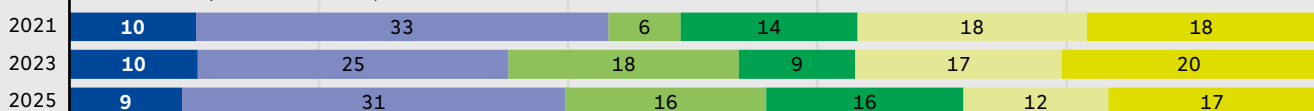
In de dure huur heeft het grootste deel van de huishoudens een hoger inkomen (60%). Ook in het koopsegment heeft het grootste deel van de huishoudens een hoger inkomen (56%). Het aandeel huishoudens met een lager inkomen is met 23 procent geleidelijk iets aan het afnemen. In 2021 was dit nog 25 procent.

## Bewoning per segment van de woningvoorraad, MRA, 2021 - 2025 (%)

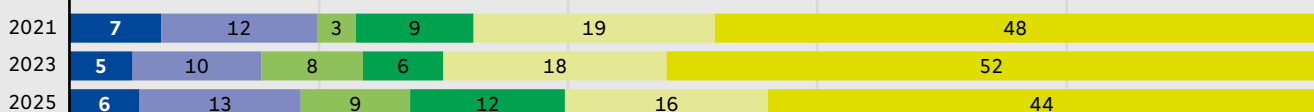
sociale huur corporaties (t/m €900)



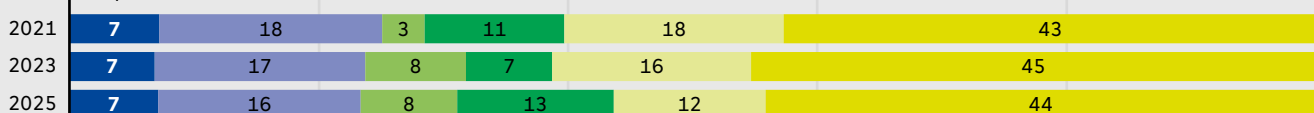
middenhuur (€900 t/m €1.185)



dure huur (> €1.185)



koop



0%

20%

40%

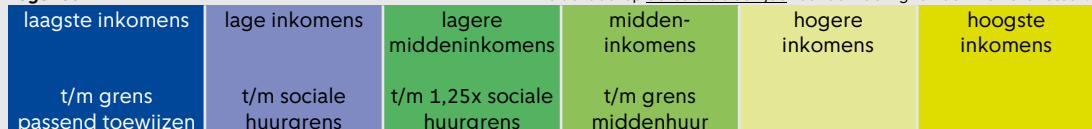
60%

80%

100%

### Legenda

Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.



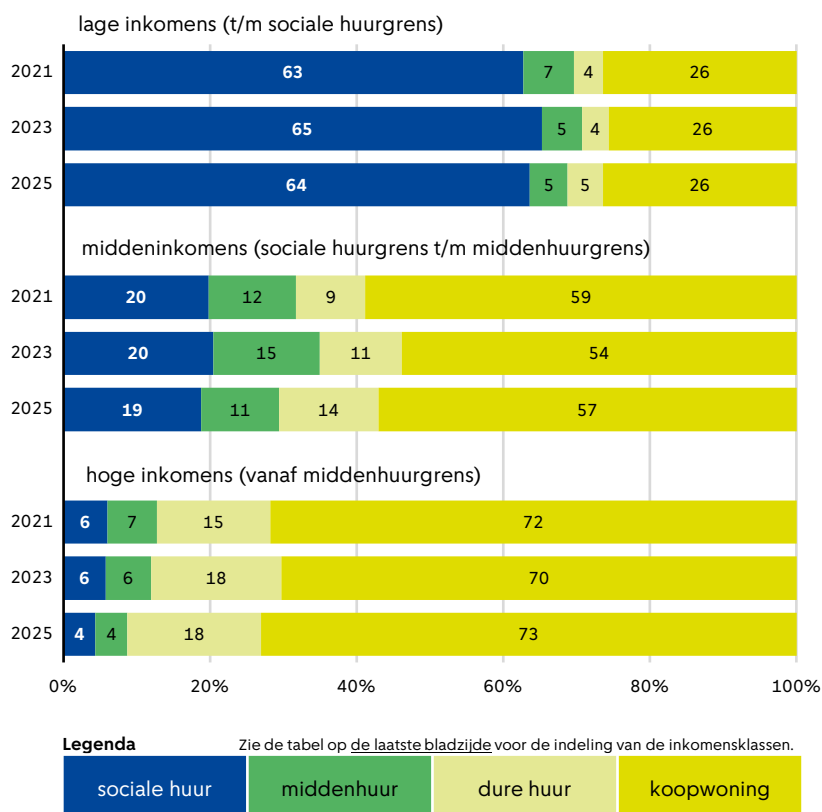
### Woonsituatie inkomensgroepen: aandeel hoge inkomens met koopwoning neemt toe

Het grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning (64%). Het aandeel huishoudens met een laag inkomen met een koopwoning is de afgelopen jaren stabiel gebleven (26%).

Een meerderheid van de huishoudens met een middeninkomen woont in een koopwoning. Zo'n 11 procent van deze groep woont in een middenhuurwoning. Deze groep woont vaker in een dure huurwoning (14%).

Huishoudens met een hoog inkomen wonen vaak in een koopwoning (73%). Daarnaast woont 18 procent van deze groep in de dure huur. Een klein aandeel woont in de sociale huur of middenhuur.

### Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, MRA 2021 - 2025 (%)

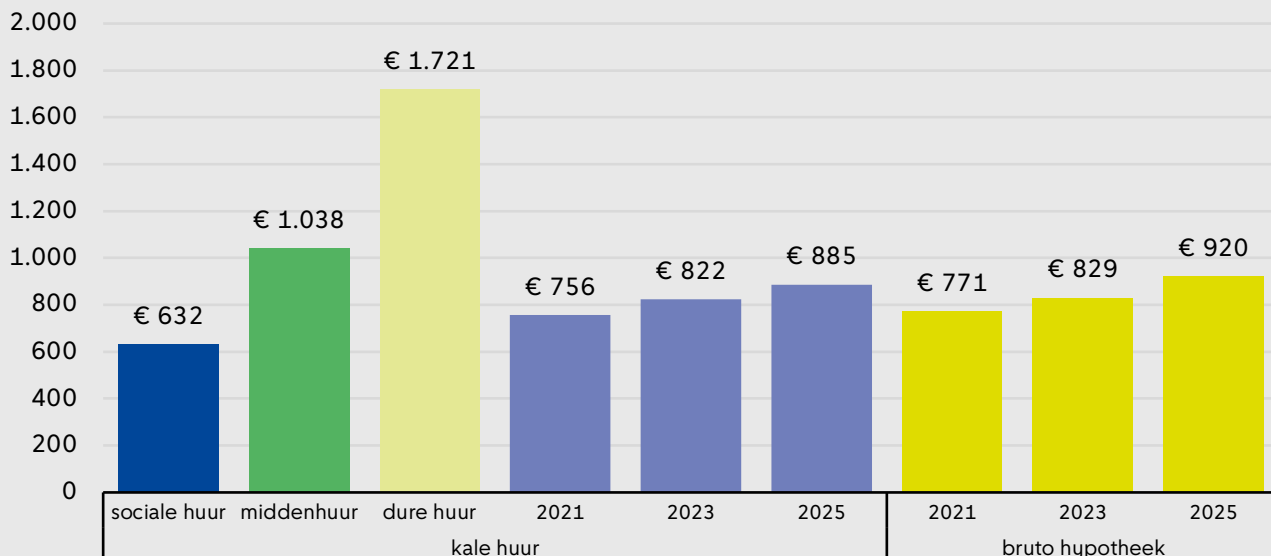


### Betaalbaarheid: gemiddelde kale huur €885, gemiddelde bruto hypotheek €920

De gemiddelde kale huur in de MRA is €885. Dit is hoger dan in eerdere jaren. In het dure huursegment betaalt men gemiddeld €1.721. Gemiddeld zijn huurders in de MRA 27% van hun inkomen kwijt aan huur na aftrek van eventuele huurtoeslag. Dit is iets lager dan in eerdere jaren (2023: 28%). Recent verhuisde huishoudens betalen gemiddeld €1.136 aan kale huur.

De gemiddelde bruto hypotheeklast in de MRA is €920. Ook dit is toegenomen ten opzichte van eerdere jaren. Na belastingaftrek betalen zij 16% van hun huishoudensinkomen aan de hypotheek (2023: 17%). De hypotheek van recent verhuisde huishoudens ligt aanzienlijk hoger dan gemiddeld (€1.725).

### Gemiddelde woonlasten per segment, MRA, 2021 - 2025 (€)



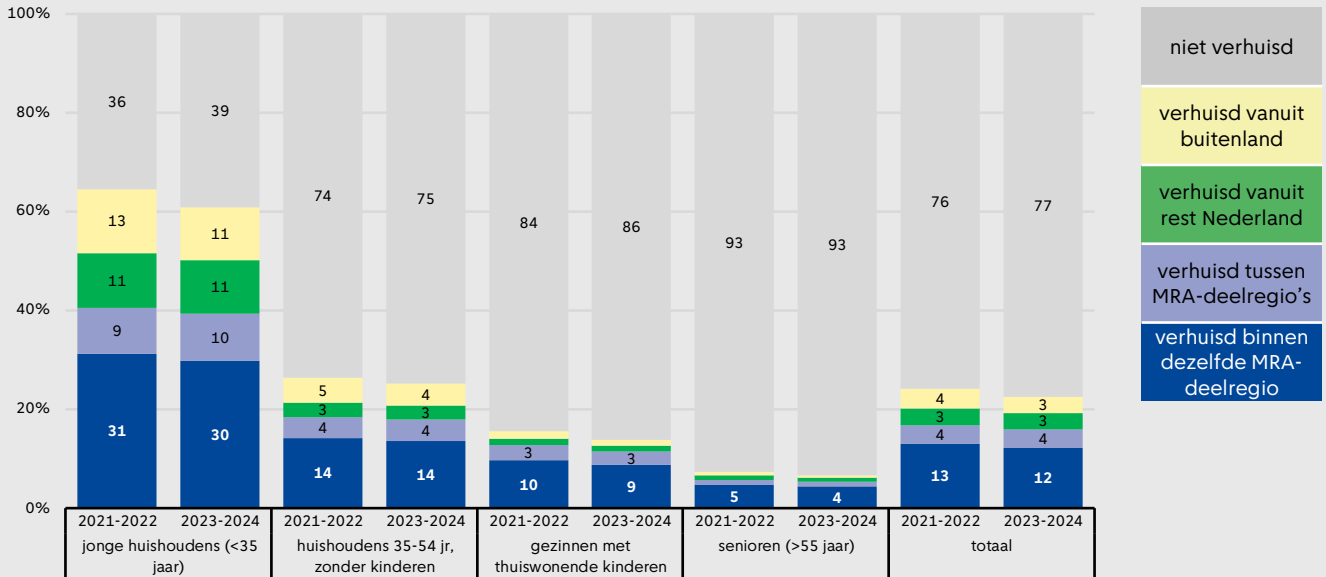
## Verhuizingen: jonge huishoudens wat minder vaak verhuisd

In de periode 2023-2024 zijn er 287.000 huishoudens binnen of naar de MRA verhuisd. Het gaat om 23 procent van alle huishoudens, net iets minder dan in 2021-2022 (24%). Hiervan is het grootste deel binnen de eigen deelregio verhuisd. Het aandeel huishoudens dat binnen de eigen deelregio is verhuisd, of vanuit het buitenland naar de MRA is verhuisd is licht afgenomen. Jonge huishoudens (<35 jaar) zonder kinderen verhuizen het vaakst, maar dit is wel wat afgenomen. Vooral het aantal jonge huishoudens dat vanuit het buitenland naar de MRA verhuisde nam af. Het aantal starters onder de recent verhuisden daalde met 390 huishoudens naar 40.110.

bron: CBS/ bewerking O&S

## Welk aandeel van de huishoudens in de MRA is binnen of naar de MRA verhuisd en waar woonden zij eerst?

### Naar huishoudenstype (%)

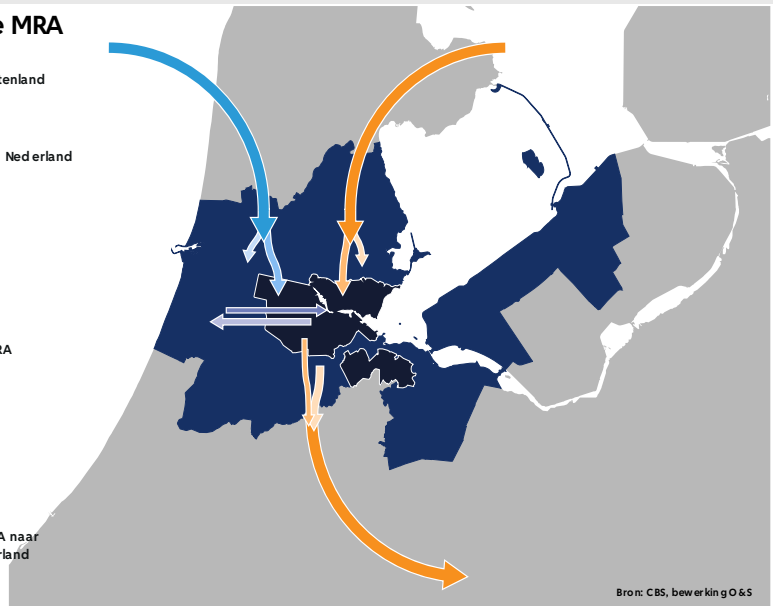
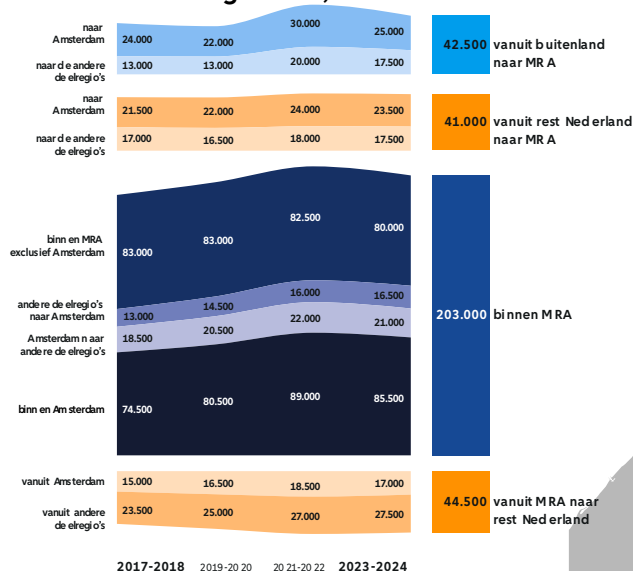


## Na een piek in 2021-2022 is de instroom vanuit het buitenland weer afgenomen

De figuur hieronder laat de ontwikkeling van de belangrijkste verhuistromen binnen, naar en vanuit de MRA zien. De meeste verhuizingen vonden binnen de MRA plaats (203.000 van de 287.000 verhuisde huishoudens). Dit aantal nam wel wat af, voor het eerst in jaren. Ook de instroom vanuit het buitenland nam af, nadat die in 2021-2022 sterk was toegenomen. Er kwamen 41.000 huishoudens vanuit andere delen van Nederland naar de MRA toe. Dat aantal is stabiel. 44.500 huishoudens vertrokken in de omgekeerde richting, iets minder dan in 2021-2022. In de periode daarvoor was er sprake van een gestage stijging, maar in 2023-2024 is de uitstroom iets gestabiliseerd.

bron: CBS/ bewerking O&S

## Verhuizingen naar, binnen en vanuit de MRA



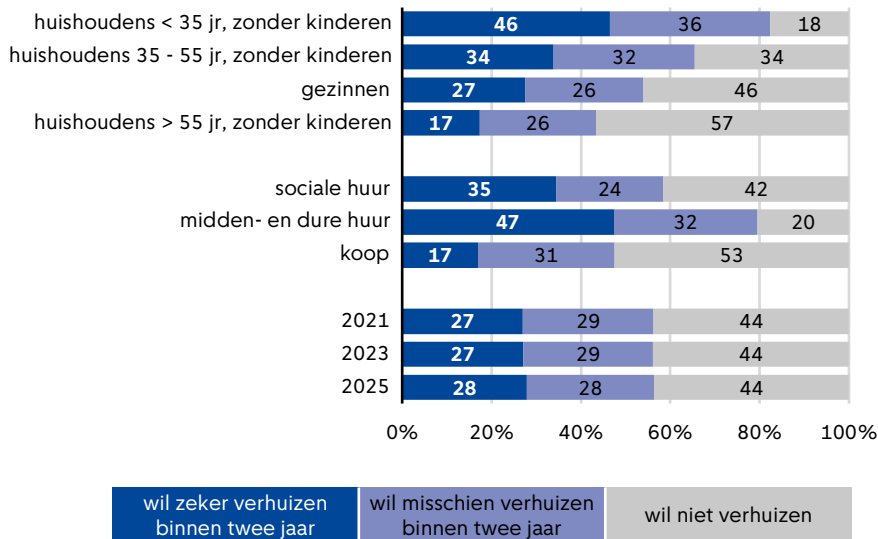
Bron: CBS, bewerking O & S

### Verhuiscapaciteit: meer dan een kwart van de huishoudens wil zeker binnen twee jaar verhuizen

Van de huishoudens in de MRA wil 28 procent zeker verhuizen en nog eens 28 procent misschien. Dit is ongeveer een even groot aandeel dan in eerdere jaren. Jonge huishoudens zonder (thuiswonende) kinderen willen het vaakst verhuizen. Huishoudens ouder dan 55 jaar, zonder (thuiswonende) kinderen willen het minst vaak verhuizen.

In de midden- en dure huur wil bijna de helft zeker verhuizen, en nog eens een derde misschien. Bewoners van een koopwoning willen veel minder vaak verhuizen.

### Verhuiscapaciteit huishoudens, MRA (exclusief starters), 2021 - 2025 (%)



### Verhuiscapaciteit: huishoudens willen vaak binnen de gemeente verhuizen

Naar schatting zijn er 616.200 huishoudens in de MRA die zeker of misschien binnen twee jaar willen verhuizen. De meeste van hen willen in de eigen gemeente blijven wonen (64%). Een klein deel wil naar een andere gemeente binnen de deelregio verhuizen (7%). Nog eens 5 procent wil naar een andere deelregio in de MRA verhuizen. Het gaat dan in de helft van de gevallen om huishoudens die naar Amsterdam willen verhuizen. Ten slotte wil 13 procent buiten de MRA gaan wonen. Deze aantallen zijn indicatief\*.

### Verhuiscapaciteit, MRA (exclusief starters), 2025

	aantal *	%
<b>Waar willen verhuiscapaciteit huishoudens uit de MRA bij voorkeur naartoe verhuizen?</b>		
in eigen gemeente blijven	392.000	64
naar elders, binnen de deelregio	45.800	7
naar elders in de MRA	28.800	5
naar elders, buiten de MRA	80.000	13
weet niet of geen voorkeur	69.700	11
totaal	616.200	100

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

### Woonwensen: meerderheid zoekt een koopwoning, een kwart zoekt een sociale huurwoning

Van de huishoudens die zeker of misschien in of naar de MRA willen verhuizen, zoekt 31 procent specifiek een meergezinswoning en 28 procent een eengezinswoning. Men zoekt vaak een koopwoning (63%) en dan vaak in het duurste segment van meer dan €486.000 (30%). Zes op de tien verhuiscapaciteit zoeken een woning tussen 60-100 m<sup>2</sup> en 23 procent oriënteert zich op een woning groter dan 100 m<sup>2</sup>. Een meerderheid (58%) wil graag een tuin bij de woning en een kwart zoekt een woning met een werkruimte. Ruim een derde is op zoek naar een gelijkvloerse woning.

### Woonwensen van huishoudens die binnen of naar de MRA willen verhuizen (exclusief starters), 2025 (%)

	%
<b>eengezinswoning</b>	28
<b>meergezinswoning</b>	31
<b>beide</b>	41
<b>sociale huur</b>	
huur tot € 900	25
<b>middenhuur huur</b>	
€ 900 - 1.185	5
<b>dure huur</b>	
€ 1.185 en meer	7
<b>koopwoning</b>	
WOZ < € 226.000	2
<b>koopwoning</b>	
WOZ € 226.000 - 354.000	14
<b>koopwoning</b>	
WOZ € 354.000 - 486.000	17
<b>koopwoning</b>	
WOZ > € 486.000	30
<b>woonoppervlak tot 60 m<sup>2</sup></b>	15
<b>woonoppervlak 60 - 100 m<sup>2</sup></b>	62
<b>woonoppervlak 100 m<sup>2</sup> en groter</b>	23
<b>tuin</b>	58
<b>werkruimte</b>	25
<b>gelijkvloers/ lift/ geen trappen</b>	36

### Prettig wonen: inwoners MRA voelen zich 's avonds iets minder veilig

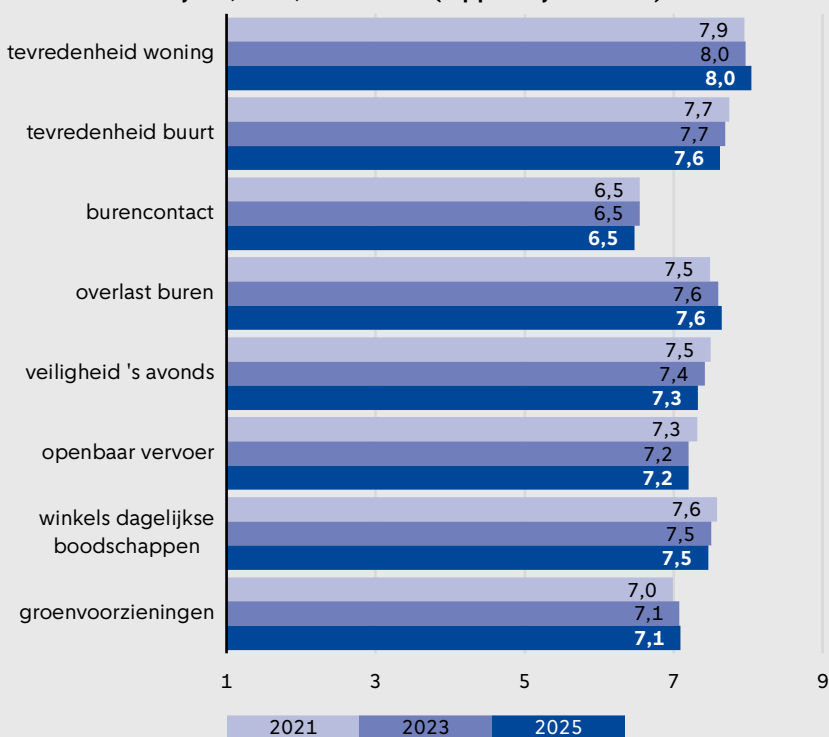
De inwoners van de MRA zijn tevreden met hun woning, gemiddeld geven zij een 8,0 voor hun woning. De tevredenheid met de buurt komt gemiddeld uit op een 7,6, iets lager dan in 2021 en 2023 (7,7).

De mate waarin burens contact met elkaar hebben (6,5) is stabiel vergeleken met 2023, net als de mate waarin men overlast van burens ervaart (7,6; hoe lager het cijfer, hoe meer overlast men ervaart).

Het gevoel van veiligheid 's avonds is in de afgelopen jaren iets afgenomen. In 2021 werd dit nog met een 7,5 beoordeeld, in 2025 geeft men dit gemiddeld een 7,3.

Het oordeel voor het aanbod van openbaar vervoer (7,2), voor de winkels voor dagelijkse boodschappen (7,5) en voor de groenvoorzieningen (7,1) is gelijk gebleven ten opzichte van 2023.

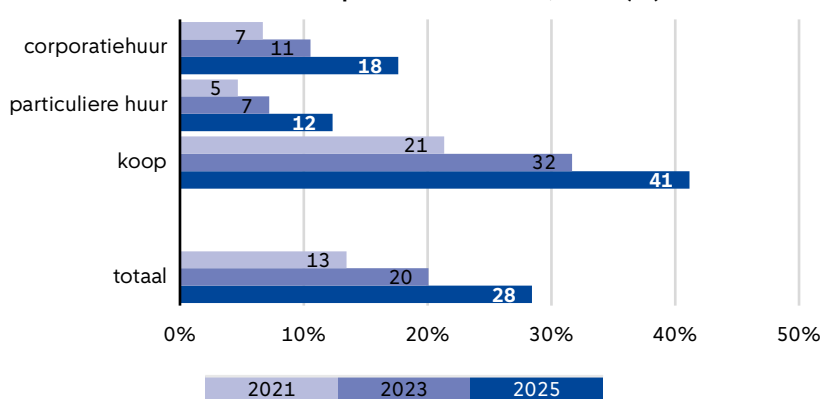
### Leefbaarheidscijfers, MRA, 2021-2025 (rapportcijfer 1 – 10)



### Duurzaam wonen: grote toename van aandeel huishoudens met zonnepanelen

28 procent van de huishoudens in de MRA heeft zonnepanelen. Dat is een grote stijging ten opzichte van 2023 (20%) en 2021 (13%). Met name huishoudens met een koopwoning hebben vaak zonnepanelen (41%). Dit aandeel is in de afgelopen 4 jaar verdubbeld. In de huursector groeit het aandeel ook, maar blijft dit nog achter bij het aandeel bij koopwoningen.

### Aandeel huishoudens met zonnepanelen in de MRA, 2025 (%)



### Verduurzaming: eigenaar-bewoners hebben meeste interesse in een warmtepomp

Huurders bij zowel corporaties als particulieren tonen de meeste interesse in zonnepanelen. Vervolgens hebben zij de meeste interesse in vloerisolatie en gevelisolatie. Onder huurders bij corporaties ligt de belangstelling voor dit soort isolatie iets hoger dan onder huurders bij particulieren.

Eigenaar-bewoners zijn het meest geïnteresseerd in een warmtepomp, gevolgd door zonnepanelen. Op de derde plaats staat het aanbrengen van HR-glas of beter isolerend glas.

### Meest genoemde manieren waarop huishoudens hun woning willen verduurzamen, naar eigendom, MRA, 2025 (%)

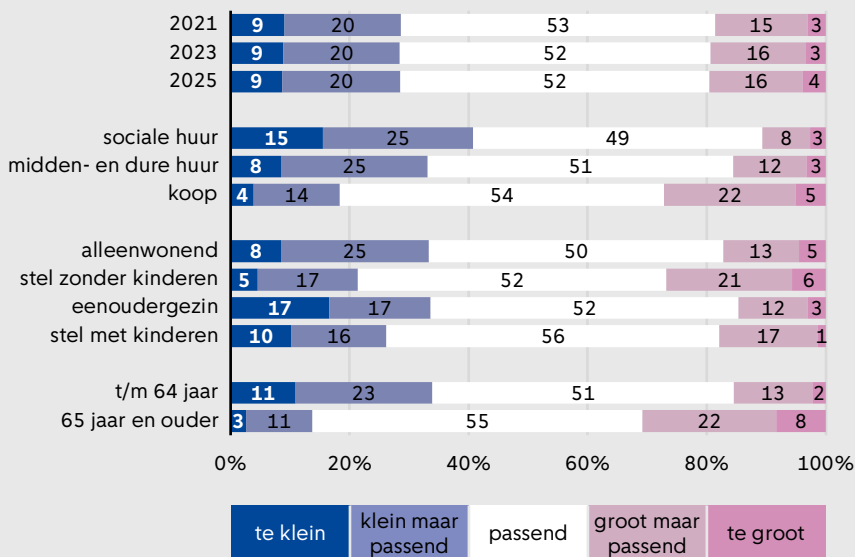


### Woninggrootte: huurders vinden woning relatief vaak te klein

De mate waarin huishoudens hun woning passend vinden, verschilt nauwelijks tussen de verschillende metingen. Bijna een tiende vindt de eigen woning te klein. Met name sociale huurders (15%) vinden hun woning vaak te klein. Ook vinden eenoudergezinnen dit vaker (17%).

4 procent van de huishoudens in de MRA vindt hun woning te groot. Dit komt iets vaker voor onder huishoudens ouder dan 65 jaar (8%).

### Wat vinden huishoudens van de grootte van hun woning? MRA, 2021 - 2025 (%)

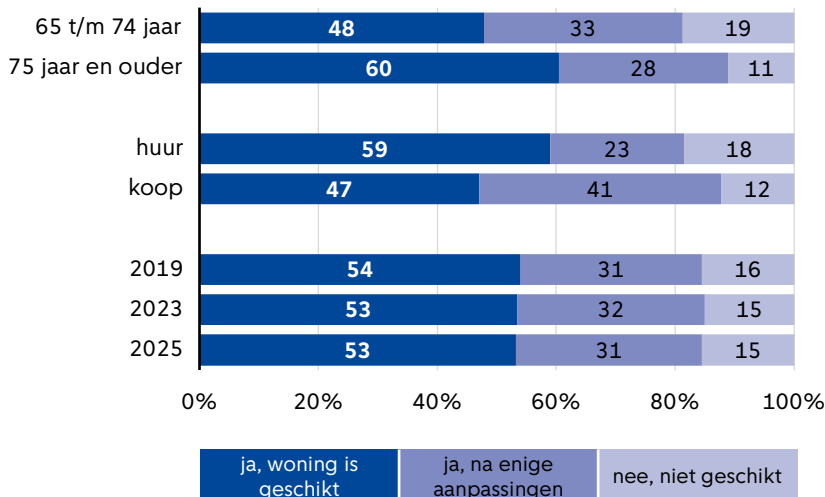


### Wonen en ouder worden: huurders vinden woning relatief vaak geschikt om oud in te worden

22 procent van de huishoudens in de MRA zijn ouder dan 65 jaar. Van deze groep vindt 53 procent hun woning geschikt om oud in te worden. Dat is even veel als in 2023. Bijna een derde geeft aan dat de woning na enige aanpassingen geschikt zal zijn.

Huishoudens van 75 jaar en ouder vinden vaker dat hun woning geschikt is om oud in te worden dan huishoudens van 65 tot en met 74 jaar. Ook vinden huurders hun woning vaker geschikt om oud in te worden dan kopers. Kopers geven echter vaker aan dat de woning na aanpassingen geschikt is om oud in te worden.

### Vinden 65-plus huishoudens hun woning geschikt om oud in te worden? MRA, 2019 - 2025 (%)

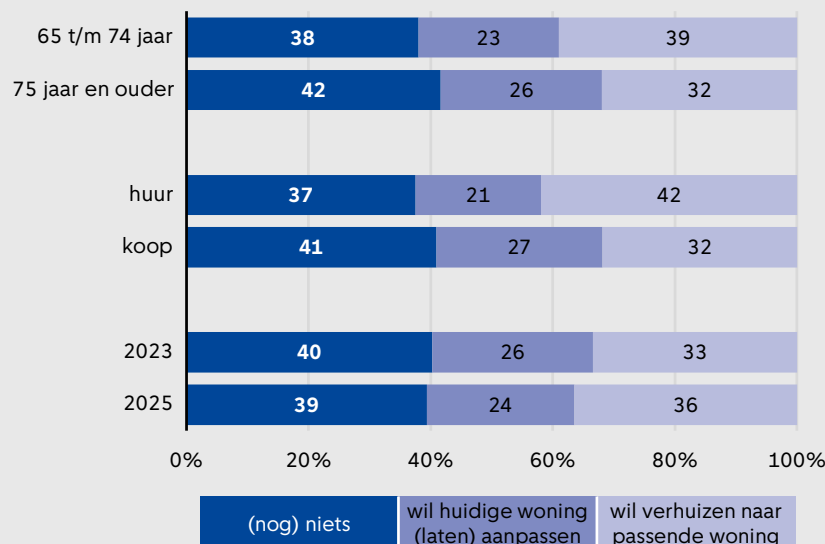


### 65-plus huishoudens waarvan woning niet geschikt is, willen daar vaak (nog) niets aan doen

47 procent van de 65-plus huishoudens vindt hun woning nu (nog) niet geschikt om oud in te worden. Van deze groep wil 39 procent (nog) niets daaraan doen. 24 procent geeft aan de huidige woning aan te willen (laten) passen. Verhuizen naar een passende woning heeft de voorkeur van 36 procent. Dat is iets vaker dan in 2023.

Huurders geven relatief vaak aan dat ze willen verhuizen naar een passende woning (42%).

### Als de woning nu niet geschikt is, wat willen 65-plus huishoudens daar dan aan doen? MRA, 2023 - 2025 (%)



## Indeling inkomensklassen en huursegmenten

In deze factsheet kijken we naar zes inkomensklassen. Elke inkomensklasse is gekoppeld aan een huursegment waar deze huishoudens op basis van hun inkomen toegang toe hebben. De huursegmenten zijn gebaseerd op de landelijke inkomensgrenzen voor passend toewijzen, sociale huur en middenhuur. Deze inkomensgrenzen liggen voor meerpersoonshuishoudens (**mph**) hoger dan voor eenpersoonshuishoudens (**eph**).

Middeninkomens zijn onderverdeeld in twee groepen: lagere middeninkomens en middeninkomens. De bovengrens van de lage middeninkomens ligt op 1,25x de sociale huurgrens voor eenpersoonshuishoudens. De bovengrens van de middeninkomens ligt op de landelijke inkomensgrenzen voor middenhuur. De bovengrens voor de hogere inkomens ligt op tweemaal de sociale huurgrens voor eenpersoonshuishoudens.

**mph** meerpersoonshuishoudens  
**eph** eenpersoonshuishoudens

inkomensklasse	hh	bruto jaarinkomen	netto maandinkomen	huursegment
grens passend toewijzen	eph	< € 28.375	< €2.090	< € 682,96
grens passend toewijzen	mph	< € 38.500	< €2.572	< € 731,93
grens sociale huur	eph	€28.375 - € 49.669	€2.090 - €3.134	€682,97 - € 900,07
grens sociale huur	mph	€38.500 - € 54.847	€2.572 - €3.432	€731,94 - € 900,07
lagere middeninkomens	eph	€49.669 - € 62.086	€3.134 - €3.731	€900,08 - €1.184,82
lagere middeninkomens	mph	€54.847 - € 62.086	€3.432 - €3.731	€900,08 - €1.184,82
middeninkomens	eph	€62.086 - € 67.366	€3.731 - €3.949	€900,08 - €1.184,82
middeninkomens	mph	€62.086 - € 89.821	€3.731 - €4.817	€900,08 - €1.184,82
hogere inkomens	eph	€67.366 - € 99.338	€3.949 - €5.166	> €1.184,83
hogere inkomens	mph	€89.821 - € 99.338	€4.817 - €5.166	> €1.184,83
hoogste inkomens	eph/ mph	> € 99.338	> €5.166	> €1.184,83

## Wonen in de Metropoolregio Amsterdam

### Respons in de MRA

Er hebben er 52.208 respondenten meegedaan aan de enquête, waarvan 11.984 huurders van sociale huurwoningen van corporaties. De resultaten uit de enquête zijn representatief voor alle zelfstandig wonende huishoudens in de MRA.

### Over het onderzoek

De gegevens in deze factsheet komen uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) uit 2025. 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.

Het rapport Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2025 brengt de ontwikkelingen op het gebied van de woningmarkt, verhuizingen, woonwensen, prettig wonen en duurzaamheid overkoepelend in beeld. Alle publicaties van WiMRA 2025 verschijnen in het [Dossier WiMRA](#). In het [Dashboard MRA](#) zijn meer cijfers en kaarten te vinden op basis van WiMRA 2025.

### 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](https://onderzoek.amsterdam.nl)

### Auteurs

Laura de Graaff [laura.de.graaff@amsterdam.nl](mailto:laura.de.graaff@amsterdam.nl)  
Feiko de Grip [f.de.grip@amsterdam.nl](mailto:f.de.grip@amsterdam.nl)  
Michiel van Dartel [m.van.dartel@amsterdam.nl](mailto:m.van.dartel@amsterdam.nl)