

metropool
regio **amsterdam**



Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2025

Onderzoek en Statistiek

platform corporaties
metropoolregio **amsterdam**



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
Hester Booi	O&S Amsterdam
Nina Vos	O&S Amsterdam
Mathilde van Rijsewijk	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, juni 2026

Inhoud

Samenvatting	4
Inleiding	16
Begrippenlijst	20
Deel I Woningvoorraad en bewoning	21
Deel II Verhuisdynamiek en woonwensen	44
Deel III Prettig wonen en duurzaamheid	76
Literatuur	92
Bijlage uitsplitsing naar deelregio	93

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’ laten zien dat de woningmarkt nog altijd onder spanning staat. De prijzen van woningen sluiten slecht aan op de inkomensverdeling binnen de metropoolregio. Tegelijkertijd is de onbalans niet groter geworden en verlopen ingezette ontwikkelingen wat trager. Zo vlakt de toename van het aandeel dure huurwoningen af, zijn er wat meer koopwoningen buiten de duurste segmenten en is de betaalbaarheid in de sociale huursector verbeterd. Aan de andere kant zijn er minder middenhuurwoningen en zijn de woonlasten van recente kopers aanzienlijk gestegen.

De MRA is één van de meest welvarende regio's ter wereld en steekt op het gebied van verdienvermogen, werkgelegenheid, bereikbaarheid van voorzieningen en opleidingsniveau van de bevolking gunstig af ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde en andere stedelijke regio's in Europa ([EVMRA, 2025](#)). De druk op de woningmarkt kan niet los worden gezien van deze aantrekkingskracht. Daarmee is de MRA geen uitzondering; meerdere grootstedelijke regio's in Europa kampen met een disbalans tussen woningaanbod en -vraag (zie ook [Eurostat, 2025](#)).

Deze samenvatting brengt de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek Wonen in de Metropoolregio 2025 in beeld. Aan bod komen de ontwikkelingen in de woningvoorraad, inkomenssamenstelling, betaalbaarheid, verhuisdynamiek, buurttevredenheid en prettig- en duurzaam wonen.

Woningvoorraad en bewoning

In 2024 kwamen er 14.000 woningen bij in de MRA, wat meer dan in 2023

De woningvoorraad is de afgelopen periode bescheiden gegroeid. In 2024 werden zo'n 14.000 nieuwe woningen aan de MRA toegevoegd, dat zijn er meer dan in 2023, maar minder dan in 2021 en 2022. Op 1 januari 2025 telt de MRA circa 1,23 miljoen woningen. In absolute aantallen komen er de meeste woningen bij in Amsterdam (bijna 6.000), maar verhoudingsgewijs is de toename het sterkst in Almere-Lelystad, Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden.

Aantal huishoudens groeit met 25.000 in twee jaar wat minder hard

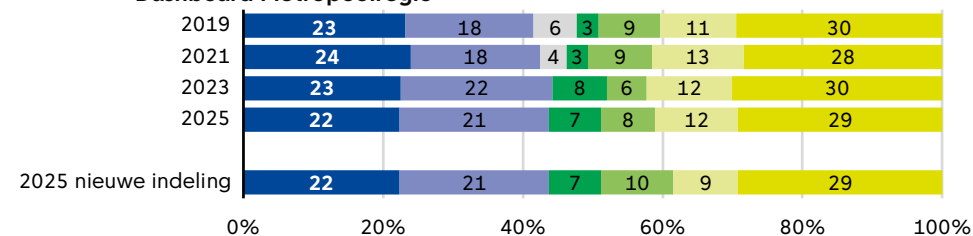
Deze lagere bouwproductie gaat gepaard met een afname in de groei van het aantal huishoudens. Op 1 januari 2025 telt de Metropoolregio Amsterdam 1.273.000 huishoudens. Dit aantal is tussen 2023 en 2025 met ongeveer 2 procent gegroeid, met zo'n 25.000 nieuwe huishoudens. Hoewel de groei hiermee doorzet, is deze minder sterk dan tussen 2021 en 2023, toen het aantal huishoudens met 3,7 procent toenam. Deze afnemende groei is vooral toe te schrijven aan de zeer beperkte groei van Amsterdam, de grootste deelregio.

Het aandeel huishoudens met een laag inkomen ligt afgerond onveranderd rond de 44 procent. De groep huishoudens met een middeninkomen is wat gegroeid.

Inkomensverdeling relatief stabiel, 44 procent heeft laag inkomen

De bevolkingsgroei in de MRA gaat gepaard met een relatief stabiele inkomensverdeling. Het aandeel huishoudens met een laag inkomen ligt afgerond onveranderd rond de 44 procent. De groep huishoudens met een middeninkomen is wel wat gegroeid, van 13 procent in 2023 tot 15 procent in 2025. Het aandeel hoogste inkomens (29%) ligt iets lager dan in 2023 (30%), na een toename tussen 2021 en 2023. In lijn met de langjarige ontwikkeling neemt het aandeel alleenwonenden in de MRA verder toe; in 2025 gaat het om 45 procent van alle huishoudens. Het verschil in inkomen tussen een- en meerpersoonshuishoudens is aanzienlijk. Zeven van de tien eenpersoonshuishoudens hebben een inkomen onder de grens voor sociale huur, terwijl dit onder meerpersoonshuishoudens 26 procent is. Overigens vallen meerpersoonshuishoudens boven de 67 jaar vaker in de lagere inkomensklassen (43%).

Figuur S1 Inkomensgroepen, MRA, 2019-2025 (%)
(bruto jaarinkomen per huishouden, incl. studenten)
Dashboard Metropoolregio



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

Betaalbare koop neemt toe, maar is voor veel huishoudens niet betaalbaar

Na jaren van afname neemt het aandeel koopwoningen in de MRA weer enigszins toe. Tussen 2023 en 2025 kwamen er zo'n 20.000 koopwoningen bij (+3,5%). Koopwoningen vormen nu 48 procent van de woningvoorraad (tegenover 47 procent in 2023). Het aandeel woningen dat als betaalbare koopwoning wordt aangemerkt op basis van de [landelijke grens](#) (€405.000 in 2025) steeg van 9 naar 13 procent. Hierbij dient echter 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.

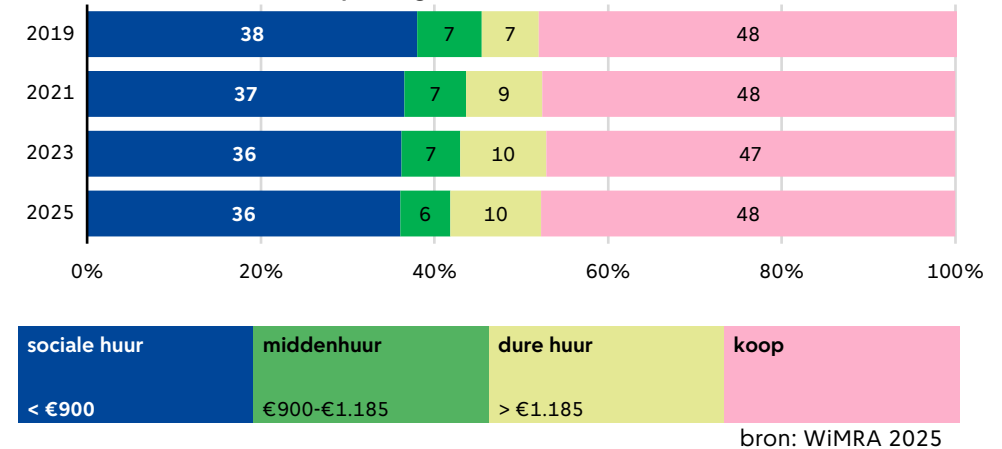
Groei particuliere huur gestopt, lichte daling aandeel corporatiewoningen

Het particuliere huursegment vormt 20 procent van de woningvoorraad en blijft daarmee na jaren van sterke groei even groot. In combinatie met een ruimer aanbod in de koopsector wijst dit op de verkoop van voormalige huurwoningen. Het CBS signaleerde in 2024 een krimp van de private huursector in bredere zin in de Randstad ([CBS, 2025](#)). Deze ontwikkeling hangt mogelijk samen met nieuwe wet- en regelgeving rondom verhuur, zoals de opkoopbescherming in Amsterdam (vanaf 1 april 2022), de Wet betaalbare huur en Wet vaste huurcontracten (vanaf 1 juli 2024), de hogere fiscale druk waaronder de verhoging van vermogensbelasting (box 3), alsmede (lokale) strengere regels rondom short-stay en vakantieverhuur. Het aandeel corporatiewoningen daalt licht, van afgerond 33 procent naar 32 procent van de woningvoorraad.

Minder middenhuur, lager tempo toename aandeel dure huur

Gekeken 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. Dat krimpt van 33 procent van de totale woningvoorraad in 2019 naar 28 procent in 2025. Middenhuur is schaarser geworden, terwijl het aandeel dure huurwoningen licht groeit, maar minder sterk dan in voorgaande jaren.

Figuur S2 Woningvoorraad naar huur- en koopklassen, MRA, 2019-2025 (%)
Dashboard Metropoolregio



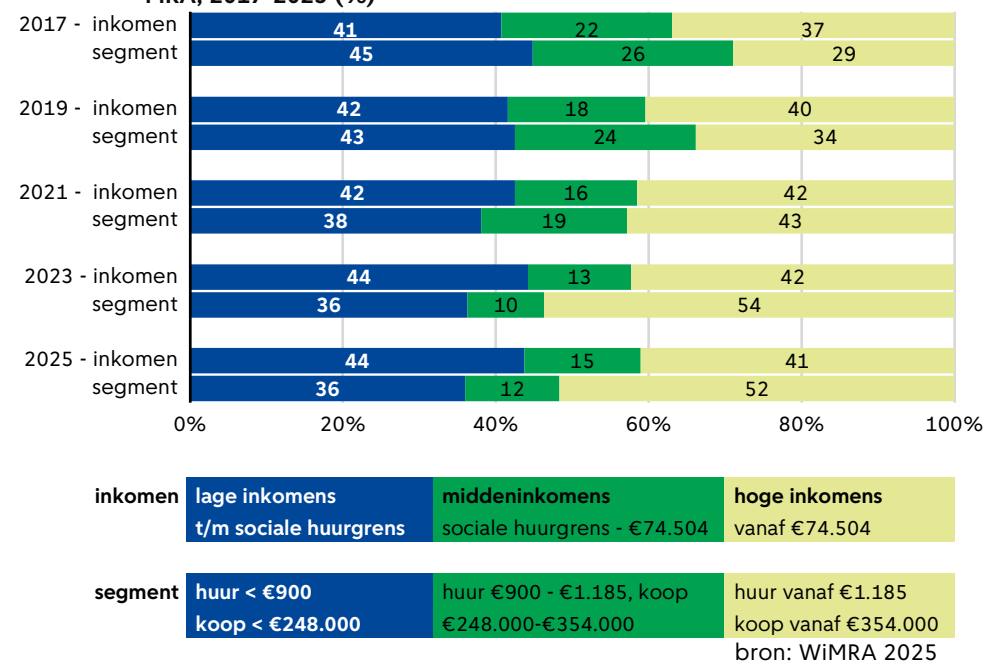
Middenhuur is schaarser geworden, terwijl het aandeel dure huurwoningen licht groeit, maar minder sterk dan in voorgaande jaren.



Inkomens en samenstelling woningvoorraad nog altijd uit balans

Ondanks de lichte verruiming van de koopmarkt, bestaat er nog steeds een discrepantie tussen huishoudensinkomens en de beschikbaarheid van betaalbare woningen. In 2025 is het aandeel huishoudens met een laag inkomen (44%) aanzienlijk groter dan het aandeel betaalbare woningen voor deze groep (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 scherp (15 versus 12%). Tegelijkertijd overstijgt het aandeel dure woningen (53%) het aandeel 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.

Figuur S3 Inkomensverdeling huishoudens en segmentverdeling woningvoorraad, MRA, 2017-2025 (%)



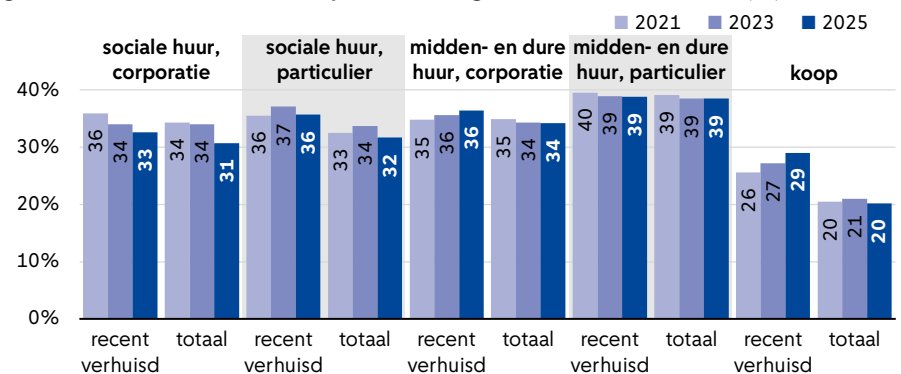
Hoge hypotheeklasten recent verhuisden, financiering uit meerdere bronnen

De druk op de woningmarkt wordt weerspiegeld in woonlasten. Bewoners van midden- of dure huurwoningen van particulieren spenderen in 2025 gemiddeld meer dan een derde van hun inkomen aan woonlasten (39%). Met name jonge alleenstaanden en stellen wonen in het dure huursegment. Huishoudens die recent een woning hebben gekocht, hebben aanzienlijk hogere gemiddelde hypotheeklasten dan de huishoudens die in 2023 recent waren verhuisd (+24%). Deze huishoudens maken voor de aankoop vaker gebruik van een familiehypothec, schenkingen en spaargeld. Dit verkleint de kansen van huishoudens die niet over deze kapitaalbronnen beschikken, waarmee de ongelijkheid in vermogensopbouw verder wordt versterkt en intergenerationale vermogensoverdracht plaatsvindt (zie ook [SCP 2023](#)).

Sociale huurders kleiner deel van inkomen kwijt aan woonlasten

Anderzijds is de betaalbaarheid binnen de sociale huursector verbeterd. De totale woonlasten, inclusief energiekosten en servicekosten, beslaan daar nu gemiddeld 31 procent van het verzamelinkomen, tegenover 34 procent in 2023. Onder sociale huurders is de groep die minder dan 30 procent van het inkomen aan huur besteedt gegroeid. Deze verbetering hangt vermoedelijk samen met huurmatiging en beleidsinstrumenten zoals de huurtoeslag, maar onderstreept ook de rol van sociale huurwoningen als bescherming tegen marktfluctuaties.

Figuur S4 Gemiddelde woonquote naar segment, MRA, 2021-2025 (%)



bron: WiMRA 2025

Verhuizingen en woonwensen

De beschreven ontwikkelingen schetsen een beeld van een woningmarkt die onder druk staat, maar waarbij de verslechtering niet langer zo snel gaat als in voorgaande jaren. Niettemin blijft ongelijkheid bestaan en blijven betaalbaarheid en toegankelijkheid centrale uitdagingen. Ook in de analyse van verhuizingen en woonwensen zien we dat sommige trends niet verder doorzetten. Zo neemt de druk van verhuizingen uit het buitenland na de piek in 2021-2022 af en groeide voor het eerst in jaren het aandeel koopwoningen in het vrijkomende deel van de woningvoorraad. Hoewel dit voor sommigen nieuwe mogelijkheden biedt, groeit het woningtekort en blijft de vraag naar betaalbare woningen het aanbod overstijgen.

Na eerdere toename zijn er nu weer minder huishoudens verhuisd

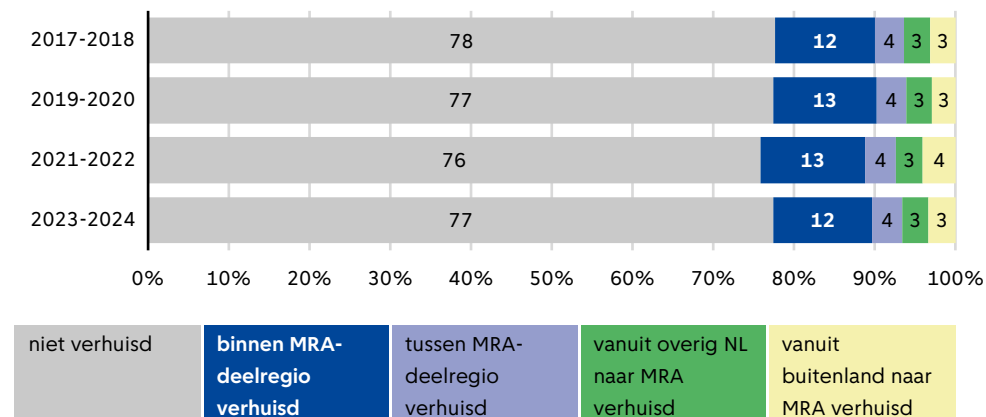
Na een piek in 2021-2022 is het aantal verhuizingen in 2023-2024 weer afgenomen. In totaal verhuisden 287.000 huishoudens, gelijk aan 23 procent van alle huishoudens in de MRA. De meeste verhuizingen vinden binnen de deelregio's plaats. De stromen tussen de deelregio's, vanuit de rest van Nederland en vanuit het buitenland zijn ongeveer even groot.

De afname in verhuismobiliteit komt door een lagere instroom uit het buitenland en minder verhuizingen binnen de MRA-deelregio's. De instroom uit de rest van Nederland bleef ongeveer even groot. Het totale migratiesaldo van de MRA nam af van +36.000 naar +12.000 huishoudens.

Vestiging en vertrek uit de rest van Nederland redelijk stabiel

In de periode 2023-2024 zijn 41.000 huishoudens vanuit de rest van Nederland naar de MRA verhuisd. Er vertrokken er 45.000. Het migratiesaldo met de rest van Nederland komt daarmee afgerond op -3.000 uit, iets lager dan in de voorgaande periode. De binnenlandse instroom is voornamelijk jong en alleenwonend, maar omvat ook een substantiële groep jonge stellen zonder kinderen. Een groot deel van de binnenlandse instroom vindt een woning in de particuliere huursector (48%). Daarnaast komt ongeveer een kwart in de koopsector terecht en een op de vijf in een corporatiewoning.

Figuur S5 Verhuisdynamiek naar herkomst, MRA, 2017-2018, 2019-2020, 2021-2022, 2023-2024 (%)



bron: CBS, bewerking O&S



Minder vestigers uit het buitenland, meer vertrekkers

De instroom vanuit het buitenland is groter dan de instroom uit de rest van Nederland, 71.000 huishoudens kwamen vanuit het buitenland naar de MRA. Er vertrokken er 56.000, wat neerkomt op een buitenlands migratiesaldo van +15.000. Dit saldo is veel lager dan twee jaar terug, toen lag het op +40.000. Het saldo lag toen onder andere hoog door het uitbreken van de oorlog in Oekraïne, wat een grote vluchtelingenstroom tot gevolg had.

Internationale instromers zijn doorgaans jong, alleenwonend en hebben een relatief hoog inkomensniveau. Zij belanden veelal in de particuliere huursector. 17 procent is student.

Meer MRA-jongeren starten hun wooncarrière in andere delen van Nederland

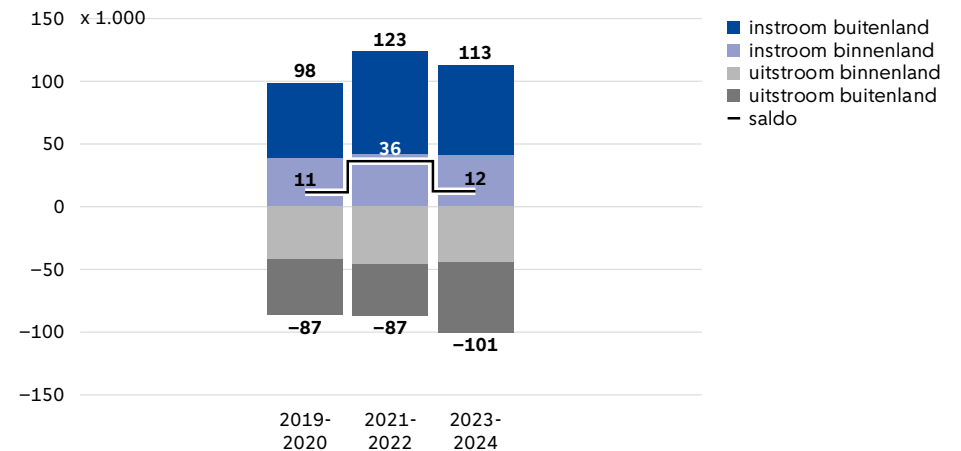
De uitstroom naar de rest van Nederland is divers van samenstelling. Daarbinnen is het aantal starters toegenomen. Meer jongeren uit de MRA starten hun wooncarrière in andere delen van Nederland. Van alle starters die voor hun verhuizing in de MRA woonden, verliet 27 procent deze regio. Het gaat om circa 10.000 huishoudens. In 2015-2016 verliet nog maar 19 procent van de starters uit de MRA de regio (6.000 huishoudens).

Het aantal starters dat zich in de MRA vestigt is stabiel met 40.000 huishoudens. Daarvan komen er 36.800 (67%) uit de MRA zelf. Ook dit is stabiel.

Bij 9 procent van de huishoudens in de MRA zijn er kinderen die binnenkort uit huis willen. Een kwart van deze kinderen zoekt al langer dan 2 jaar een woning. Iets meer dan de helft van de thuiswonende kinderen die het huis uit willen, blijft het liefst in de eigen gemeente (54%).

Voorlopig hebben jonge stellen gebruik gemaakt van het groeiende koopaanbod. Zij verhuisden vaker dan in 2023 naar een koopwoning.

Figuur S6 In- en uitstroom MRA en migratiesaldo met overig Nederland en het buitenland, 2019-2020 en 2021-2022, 2023-2024 (x1.000)



bron: CBS, bewerking O&S

Jonge stellen maken gebruik van groeiend koopaanbod

In het vrijgekomen deel van de woningvoorraad, ofwel het woningaanbod, is de groei van het aantal koopwoningen duidelijker zichtbaar dan in de totale woningvoorraad. Van alle vrijkomende woningen was 33 procent een koopwoning, tegenover 31 procent in 2023. In de jaren daarvoor nam het koopaanbod steeds af. De groei van het koopaanbod vond plaats binnen de bestaande bouw, want binnen de recent betrokken nieuwbouwwoningen nam het percentage koopwoningen juist licht af.

Voorlopig hebben jonge stellen gebruik gemaakt van het groeiende koopaanbod. Zij verhuisden vaker dan in 2023 naar een koopwoning. Dit illustreert hoe beleidsmaatregelen rondom verhuur niet alleen de voorraadsamenstelling beïnvloeden, maar ook de verhuispatronen van specifieke groepen.

Verhuizingen tussen deelregio's in de MRA gaan vaak gepaard met overstap van huur naar koop

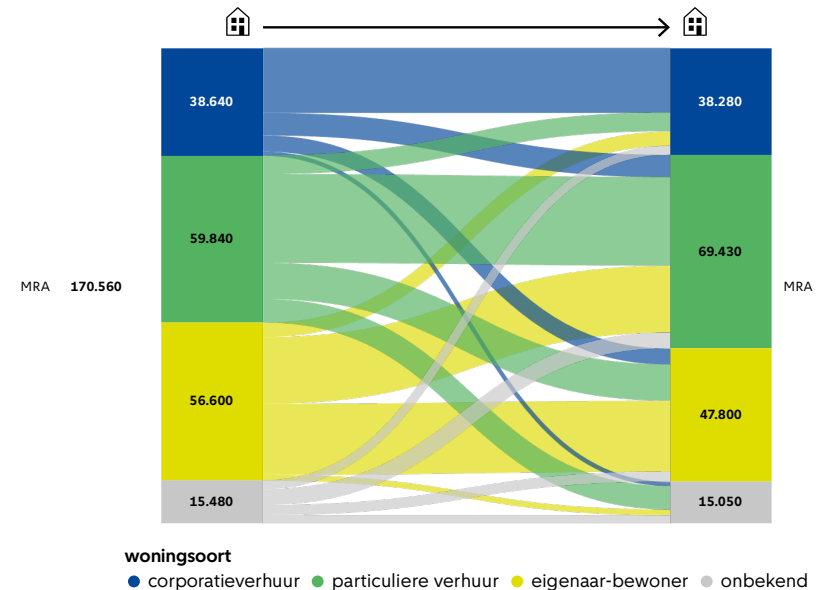
De meeste verhuizingen vinden binnen de eigen deelregio plaats. Een kleiner deel verhuist tussen de deelregio's in de MRA. In 2023-2024 ging het om 47.500 huishoudens. De grootste stroom (21.000 huishoudens) ging van Amsterdam naar andere deelregio's; de tegengestelde stroom is geleidelijk gegroeid en telde 16.500 huishoudens, overwegend jonge alleenwonenden.

De meeste verhuizingen vinden binnen hetzelfde woonsegment plaats. Dit geldt het sterkst in de corporatiehuur. Tussen de particuliere verhuur en koopwoningen zijn er ook vrij grote verhuisstromen. Een verhuizing naar een andere deelregio gaat vaak gepaard met een overstap van huur naar koop, met name van een particuliere huurwoning in Amsterdam naar een koopwoning elders. Daarnaast is de stroom van corporatiehuurwoningen in Amsterdam naar koopwoningen in Almere-Lelystad en Zaanstreek-Waterland relatief groot. Dit bevestigt het beeld dat het regionale schaalniveau essentieel is voor het begrijpen van wooncarrières, waarbij Amsterdam fungeert als instapmarkt en de omliggende gemeenten als doorstroombestemming.

Gezinnen en oudere huishoudens relatief vaak naar nieuwbouw verhuisd

Van alle huishoudens die in 2023-2024 verhuisden, betrok 7 procent (21.000 huishoudens) een nieuwbouwwoning. Dat is vrijwel gelijk aan 2021-2022. In Almere-Lelystad en Zaanstreek-Waterland ligt dit aandeel relatief hoog (13 en 11%). Gezinnen en huishoudens van 55 jaar en ouder zonder kinderen verhuizen relatief vaak naar nieuwbouw. In Gooi en Vechtstreek is het aandeel oudere huishoudens in de nieuwbouw opvallend groot (26%), wat mogelijk duidt op een specifiek marktsegment van levensloopbestendige nieuwbouw in dit deel van de MRA. Uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat senioren ook landelijk oververtegenwoordigd zijn in de aankoop van nieuwbouwwoningen, en dan met name bij nieuwbouwappartementen. Daarbij verhuizen zij opvallend genoeg vaak over grotere afstand dan jongere huishoudens ([Kadaster, 2026](#)).

Figuur S7 Binnen de MRA verhuisde huishoudens naar vorige en huidige eigendomssituatie, 2023-2024



Aandeel verhuiscapaciteit neemt geleidelijk toe

Ruim een kwart van de huishoudens, 28 procent, wil zeker binnen twee jaar verhuizen. Dit aandeel neemt door de jaren heen licht toe, in 2019 was het 25 procent. Het aandeel dat misschien wil verhuizen is constant op 29 procent. De verhuiscapaciteit is het grootst in de particuliere huursector, en groeit in de koopsector. Jonge huishoudens en eenoudergezinnen willen het vaakst verhuizen. De belangrijkste verhuisreden is de behoefte om groter te wonen, 35 procent van de verhuiscapaciteit geeft dit aan. Na de corona-lockdowns nam de vraag naar buitenruimte toe van 18 procent in 2021 naar 28 procent in 2023. In 2025 blijft dit een belangrijke verhuisreden, voor 29 procent van de verhuiscapaciteit.

Vraag naar koop het grootst, steeds vaker in duurste segment

De meeste verhuiscapaciteit (63%) zoeken bij voorkeur een koopwoning. Dit is redelijk stabiel, maar daarbinnen is een sterke verschuiving gaande naar het dure segment (>€486.000). Het zijn vooral verhuiscapaciteit met een koopwoning die in dit dure segment zoeken. Zij kunnen met de overwaarde door de stijgende prijzen ook zelf steeds meer bieden op een volgende woning. Daarnaast stijgt ook de vraag naar koopwoningen tot €354.000 licht. Het aanbod in dit segment is iets gegroeid, waardoor verhuiscapaciteit dit wellicht weer

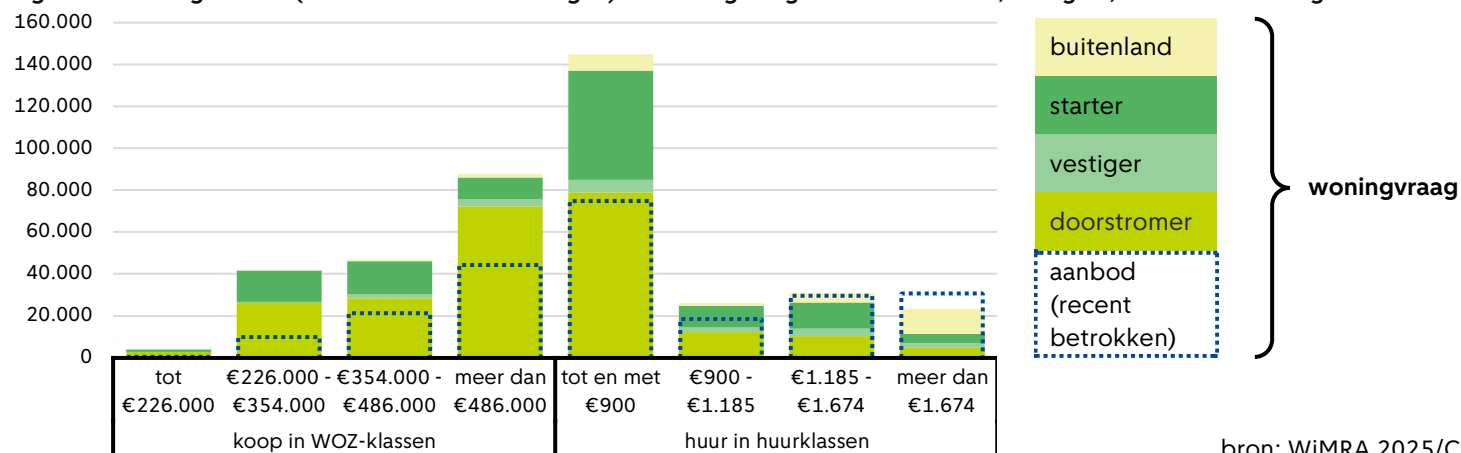
vaker realistisch achten. Van de verhuiscapaciteit die een huurwoning zoeken, zoekt het merendeel een huurwoning met een huurprijs onder de sociale huurgrens. De vraag naar middenhuur en dure huurwoningen is beperkt.

Vraag naar woningen toegenomen terwijl aanbod is geslonken

Uit de analyse van de woningvraag en het -aanbod blijkt dat het woningtekort toeneemt. Voor de vraag kijken we naar de woonwensen van verhuiscapaciteit doorstromers en starters en voor het aanbod kijken we naar de woningen die in de afgelopen twee jaar beschikbaar kwamen. Tussen 2023 en 2025 is de vraag naar woningen toegenomen en het beschikbare aanbod geslonken. Met name de vraag van starters nam toe. Dit vertaalt zich in een stijgende vraag naar sociale huur. Het aanbod aan sociale huurwoningen groeit niet mee, waardoor de tekorten oplopen.

Hoewel de vraag naar middenhuur (€900-€1.185) beperkt is, is ook hier de vraag groter dan het aanbod. Maar zowel de vraag als het aanbod is wel wat afgenomen. Aan duurdere huurwoningen, met een huur tussen €1.185 en €1.674, was eerder een overschot. De afgelopen jaren is de vraag echter sterker gegroeid dan het aanbod, waardoor beide nu min of meer in evenwicht zijn. In de koopsector blijft het tekort in alle prijssegmenten groot. Vooral de vraag naar dure koop vanaf €486.000 neemt toe, maar het aanbod groeit niet mee.

Figuur S8 Woningaanbod (recent betrokken woningen) en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en woningzoekenden uit het buitenland, 2025 (aantallen)



bron: WiMRA 2025/CBS microdata, bewerking O&S

Prettig wonen en duurzaamheid

De uitdagingen in de toegankelijkheid en betaalbaarheid van het wonen in de MRA raken aan bredere thema's zoals sociale cohesie en gelijke kansen. De verschillen in woontevredenheid van huishoudens, zowel geografisch als tussen huurders en eigenaar-bewoners, weerspiegelen dit. Toch zijn de meeste huishoudens tevreden tot zeer tevreden met hun woning en buurt.

Gemiddelde buurttevredenheid licht afgenomen

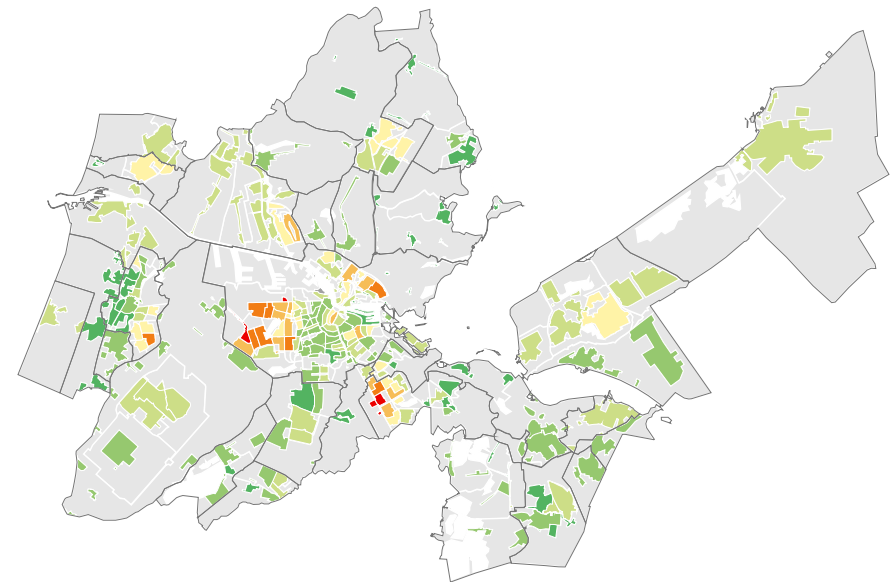
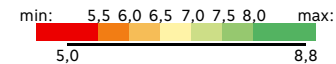
Bewoners van de MRA beoordelen hun buurt gemiddeld met een 7,6, dat is vergelijkbaar met de beoordeling in eerdere jaren (7,7) al is men dus iets minder positief geworden. De verwachting die bewoners hebben over de ontwikkeling van hun buurt wordt gemiddeld beoordeeld met een 7,0 op een schaal van 1 (zeer negatief) tot 10 (zeer positief). Eigenaar-bewoners zijn gemiddeld optimistischer over hun buurt dan huurders van corporatiewoningen. Bewoners van nieuwbouwgebieden hebben de positiefste verwachtingen over de ontwikkeling van hun buurt.

Veiligheidsgevoel 's avonds licht gedaald, meer overlast van vervuiling

Op een aantal specifieke aspecten is de waardering wat verslechterd. Het oordeel over het schoonhouden van straten en stoepen daalde van een 6,6 naar een 6,4 met de grootste achteruitgang in Amsterdam in IJburg-Oost/Zuid. Er is ook een lichte verslechtering zichtbaar in sociale buurtkenmerken: de manier waarop bewonersgroepen met elkaar omgaan, de mate waarin zij elkaar helpen en de betrokkenheid in de buurt worden in 2025 lager beoordeeld dan in 2021. Het veiligheidsgevoel overdag blijft constant, maar het veiligheidsgevoel in de avond daalde van 7,5 in 2021 naar 7,3 in 2025. Met name bewoners van sociale huurwoningen, vrouwen, bewoners tot 35 jaar, bewoners van 75 jaar en ouder en alleenwonenden, voelen zich 's avonds gemiddeld minder veilig in hun buurt.

Vervuiling blijft met een rapportcijfer 6,2 de grootste bron van overlast en neemt wat toe ten opzichte van 2023. Overlast door toeristische verhuur en kamerverhuur wordt ervaren door respectievelijk 12 en 15 procent van de MRA-bewoners en is toegenomen in Amsterdam-Centrum en delen van Waterland.

Figuur S9 Gevoel van veiligheid 's avonds, MRA, 2025 (rapportcijfer)



bron: WiMRA 2025

Oordeel staat van de woning varieert, ouderen vinden woning vaker te groot

De tevredenheid met de eigen woning komt in 2025 gemiddeld uit op een 8,0 en dat is stabiel ten opzichte van 2023. Eigenaar-bewoners zijn meer tevreden dan huurders (8,5 tegenover 7,4). De beoordeling van de staat van onderhoud van de woning loopt sterk uiteen. Waar woningeigenaren gemiddeld een 8,1 geven, zijn huurders in de particuliere sociale huur hier veel minder over te spreken met een gemiddeld rapportcijfer van 6,4. Woningen die tussen 1946 en 1969 zijn gebouwd, scoren het laagst op staat van onderhoud. Net als in eerdere jaren vindt 9 procent van de huishoudens hun woning te klein, waarbij dit aandeel hoger ligt onder sociale huurders en eenoudergezinnen. Vier procent vindt de eigen woning te groot, met name huishoudens ouder dan 55 jaar. Dit laatste is een indicatie voor onderbenutting van woningoppervlak bij ouderen.

Van bijna helft van de 65-plus huishoudens is woning (nu) niet geschikt om oud in te worden

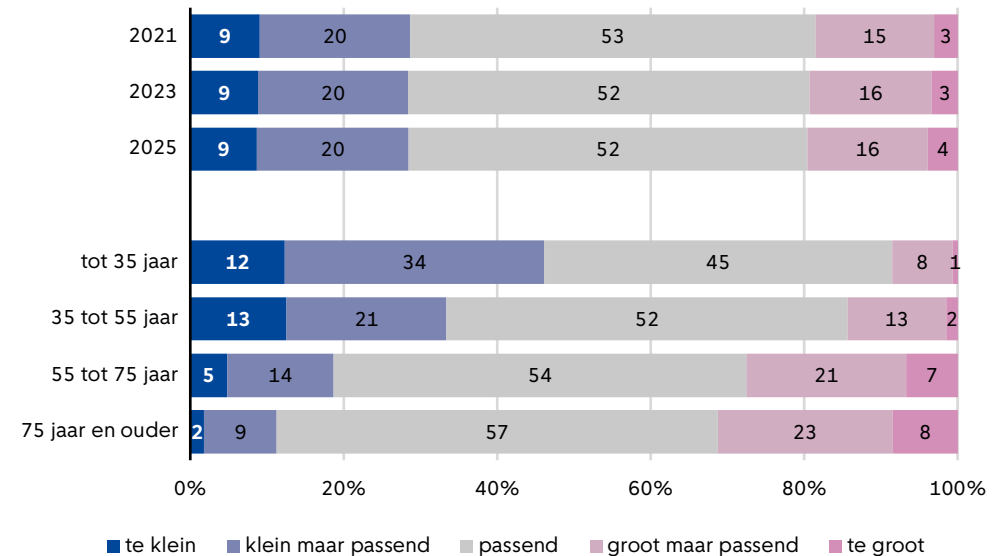
Naast bevolkingsgroei is er ook sprake van vergrijzing in de MRA. Voor ruim 150.000 huishoudens (ongeveer 12%) geldt dat de hoofdbewoner 75 jaar of ouder is. Dit is 36 procent meer dan in 2015. De verwachting is dat de vergrijzing in de MRA rond 2040 zal pieken (EVMRA, 2025).

In 2025 is 22 procent van de huishoudens 65 jaar of ouder. Deze huishouden beoordelen de geschiktheid van de buurt om oud in te worden gemiddeld met een 7,5. In Amsterdam Nieuw-West is men het minst positief hierover. Ongeveer de helft van de 65-plus huishoudens vindt hun woning geschikt om oud in te worden; een derde vindt dat de woning na aanpassingen geschikt kan zijn. Ruim een derde (36%) van de 65-plus huishoudens van de wie de woning (nog) niet geschikt is om oud in te worden, wil verhuizen naar een passende woning. Onder de groep waarvan de woning op geen enkele manier geschikt te maken is, ligt dit aandeel wel veel hoger dan onder groep waarbij er aanpassingen aan de woning mogelijk zijn.

Ruim een derde van de 65-plus huishoudens heeft interesse in een woonvorm speciaal voor ouderen, waarbij net iets vaker de voorkeur uitgaat naar woonvormen met gedeelde voorzieningen als zorg in de buurt, een gemeenschappelijke tuin, een ontmoetingsruimte en geplande sociale activiteiten. Dit sluit aan bij onderzoek over de doorstroming van Amsterdammers (O&S, 2026).

Ongeveer de helft van de 65-plus huishoudens vindt hun woning geschikt om oud in te worden; een derde vindt dat de woning na aanpassingen geschikt kan zijn.

Figuur S10 Mate waarin huishoudens vinden dat zij te klein of te groot wonen, naar peiljaren en leeftijd, MRA (%)



bron: WiMRA 2025

Duurzaamheid: groei in zonnepanelen

Minder dan één op de tien huishoudens in de MRA heeft een woning waarvan het grootste deel van de ramen nog uit enkel glas bestaat. In particuliere huurwoningen is dit aandeel bovengemiddeld hoog (18%), wat de achterblijvende verduurzaming van dit segment weerspiegelt.

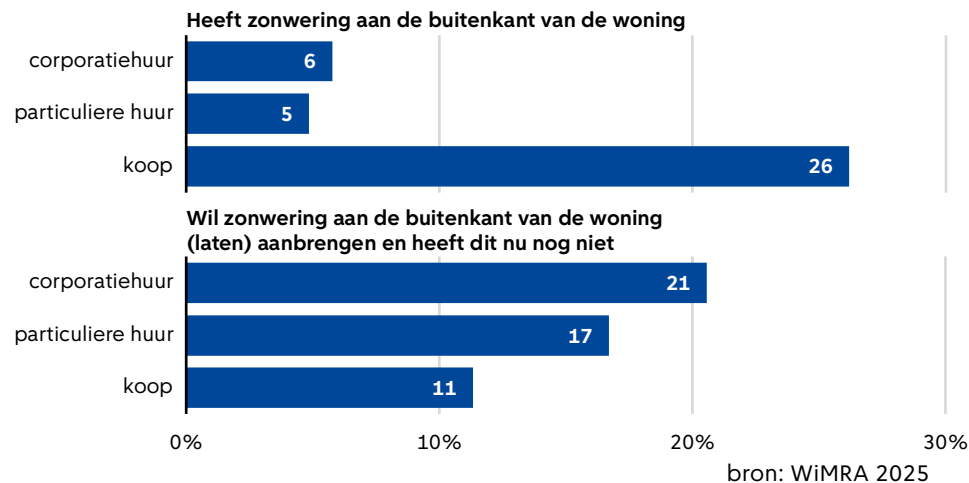
Het aandeel huishoudens met zonnepanelen blijft gestaag groeien. In 2025 heeft 28 procent van de huishoudens in de MRA zonnepanelen, in 2023 was dat 13 procent. Koopwoningen lopen voorop (41%), huurders bij corporaties en particulieren ontvangen veel minder vaak energie van zonnepanelen op hun dak of gebouw (respectievelijk 18% en 12%). De aanwezigheid van warmtepompen en warmteterugwininstallaties (8%) groeit minder hard, maar lijkt licht toe te nemen. Zonnepanelen zijn tevens de meest gewenste verduurzamingsmaatregel. Eigenaar-bewoners tonen de meeste interesse in het installeren van een warmtepomp; in huurwoningen staat gevel- en vloerisolatie hoog op de wensenlijst.

Zonwering aan de buitenkant van de woning komt aanzienlijk vaker voor bij koopwoningen dan bij corporatiewoningen en particuliere huurwoningen. Huurders geven echter relatief vaker aan hier interesse in te hebben. De interesse is het grootst onder corporatiehuurders, gevolgd door particuliere huurders en het laagst onder eigenaar-bewoners. Dit suggereert dat warmteadaptatie in de huurmarkt meer aandacht verdient vanuit zowel beleid als woningcorporaties, zeker gezien de toename van hittestress in stedelijke gebieden ([EEA 2017](#)).

Aarzeling bij verdere investeringen

Ongeveer de helft van de huishoudens geeft aan zeker of misschien bereid te zijn te investeren in verduurzaming of hiervoor een hogere huur te betalen. De helft die hier niet toe bereid is, noemt als voornaamste redenen: de kosten zijn te hoog, de huur is al hoog, of de woning is al duurzaam genoeg. Dit laatste punt benadrukt dat betaalbaarheid en verduurzaming sterk in elkaars verlengde liggen, een inzicht dat ook in het nationale klimaatbeleid steeds meer erkenning vindt.

Figuur S11 Aandeel huishoudens met zonwering, of dat zonwering in de toekomst wil (laten) aanbrengen, naar eigendom, MRA, 2025 (%)



Conclusie: stabilisering van een structureel probleem

De woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam bevindt zich in 2025 in een fase van relatieve stabilisering, maar de meest fundamentele spanningen blijven aanwezig: de inkomensverdeling en woningvoorraad blijven uit balans, woonlasten blijven hoog voor huurders in het midden- en dure segment en stijgen voor recente kopers en de nieuwbouwproductie blijft achter. Tegelijkertijd zorgt de demografische druk van vergrijzing en huishoudensverkleining voor structurele uitdagingen.

In dit rapport leest u uitgebreide analyses over de woningvoorraad, inkomens, betaalbaarheid, verhuisdynamiek, buurttevredenheid en prettig- en duurzaam wonen.



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.

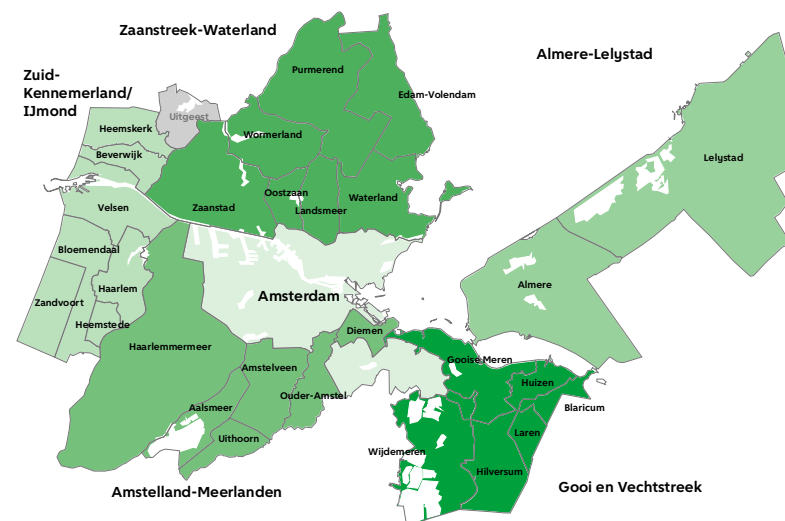
De MRA is een samenwerkingsverband van 30 gemeenten, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de Vervoerregio Amsterdam. Met de MRA Agenda als basis wordt samengewerkt op het gebied van Ruimte, Economie en Mobiliteit, en ook op het gebied van Wonen. Het WiMRA is onderdeel van het programma Bouwen 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.

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 ([WoON, 2025](#)).

Verskillende 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 er toe geleid 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 bevestigd 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, huishoudenstype, 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	22
1.1	Huishoudensontwikkelingen	23
1.2	Inkomensontwikkelingen	24
2	Woningvoorraad en segmenten	26
2.1	Groei woningvoorraad	27
2.2	Ontwikkeling woningmarktsegmenten	27
3	Vergelijking inkomensgroepen en woningmarktsegmenten	30
3.1	Vergelijking inkomens en woningmarktsegmenten	32
3.2	Bewoning woningvoorraad	33
3.3	Woonsituatie per inkomensgroep en huishoudentype	36
4	Woonlasten en betaalbaarheid	38
4.1	Ontwikkeling woonlasten en betaalbaarheid	39


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 vergrijsjt. Het aandeel 75-plushuishoudens in 2025 bedraagt 12 procent, dat komt neer op 153.300 huishoudens. Tussen 2015 en 2025 nam het aandeel 75-plushuishoudens 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

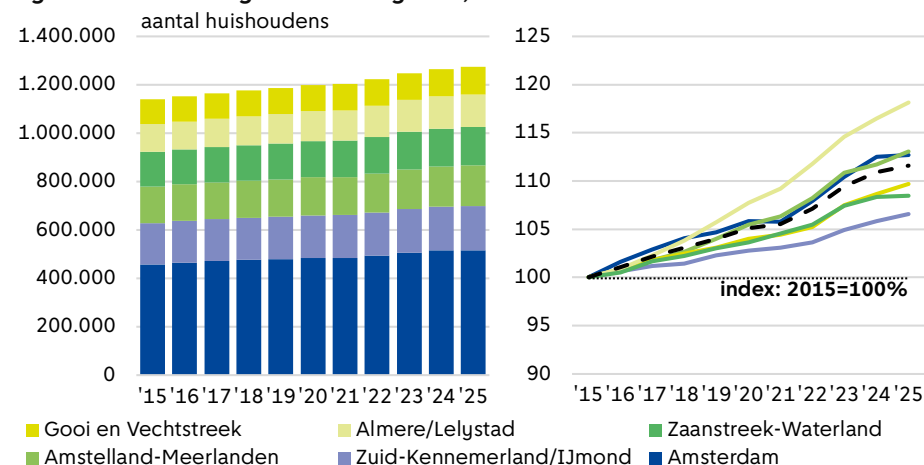
- Het aandeel lage inkomens, met een inkomen tot de toegangsgrens voor sociale huur (eph: €49.669, mph: €54.847, zie: [leeswijzer, Tabel 1.1](#) ) , is nauwelijks veranderd en komt in 2025 uit op 44 procent.
- Met ingang van de Wet betaalbare huur in juli 2024 is de middenhuur gereguleerd en gelden er 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



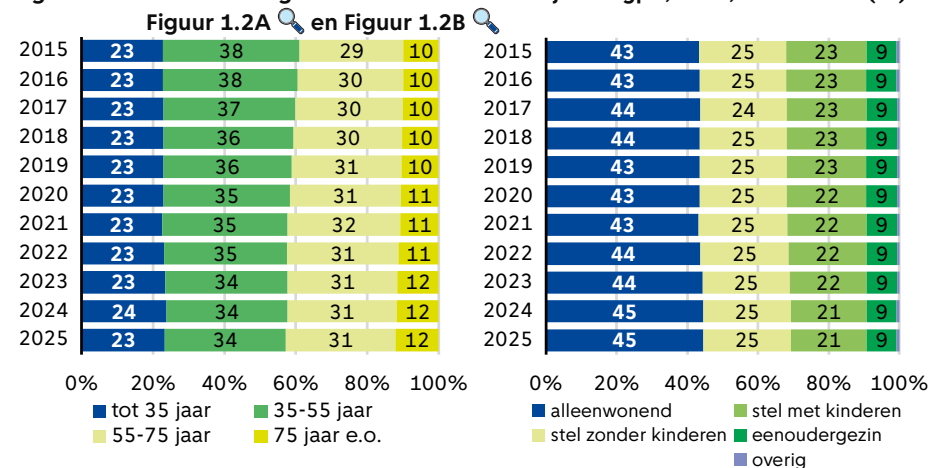
bron: CBS

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 (%)



bron: CBS

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.

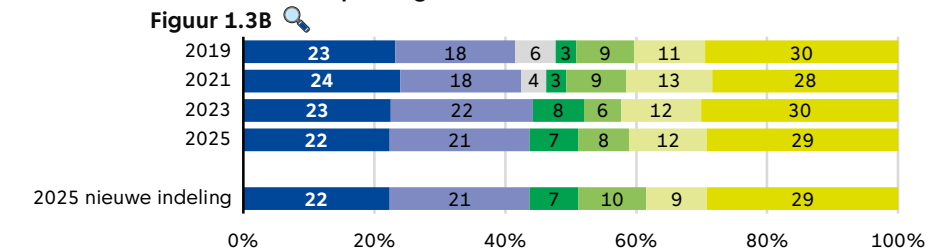
Beleidswijzigingen inkomensgrenzen

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



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

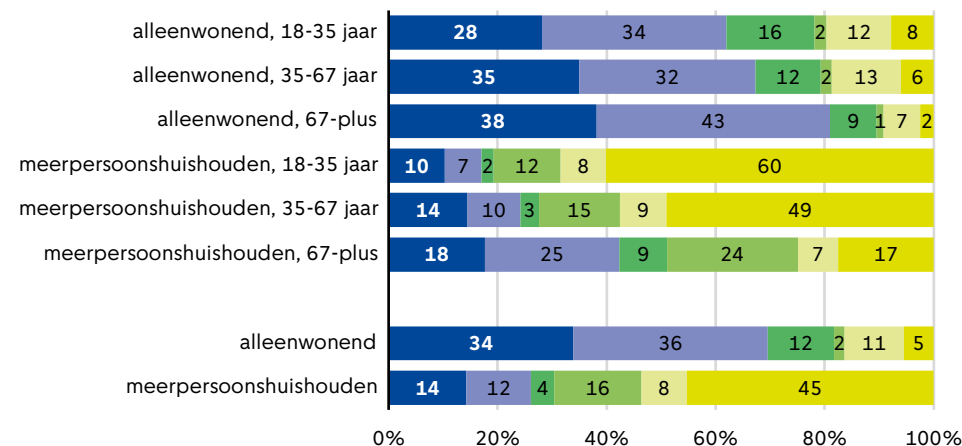
bron: WiMRA 2025

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.

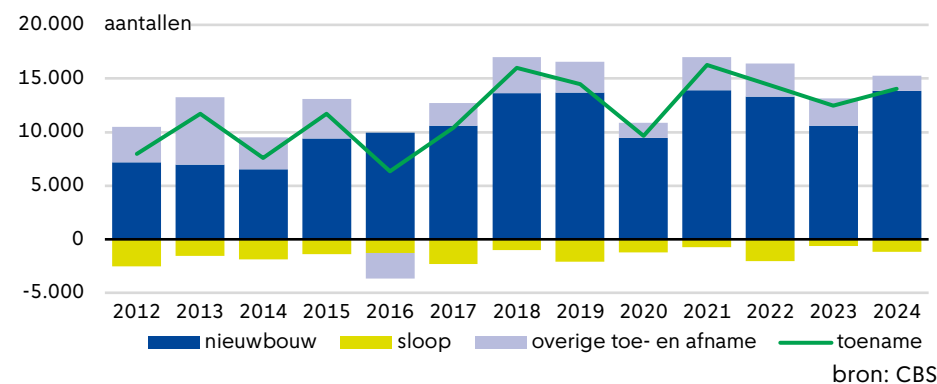
2.1 Groei woningvoorraad

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

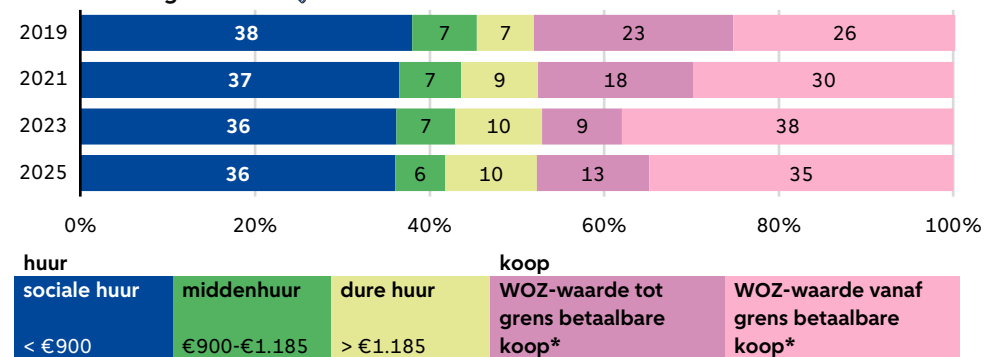


2.2 Ontwikkeling woningmarktsegmenten

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 (CBS, 2025). 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 grens (Ministerie van BZK, 2025). 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



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

Aandeel particuliere huurwoningen groeit niet meer

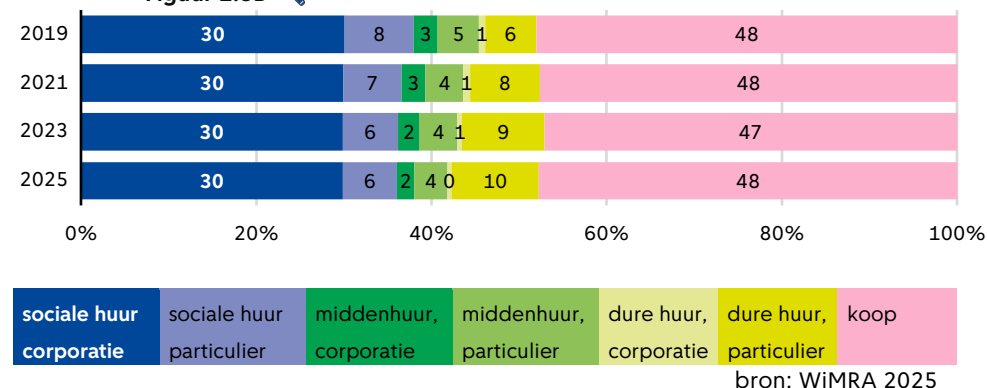
Figuur 2.3 laat opnieuw de woningvoorraad zien, maar nu ook met onderscheid naar particuliere verhuur en corporatieverhuur. Het particuliere huursegment blijft tussen 2023 en 2025 even groot (20%). Daarmee vlakt de jarenlange groei van dit segment af. Tussen 2019 en 2023 groeide de particuliere verhuur 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.

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

Dashboard Metropoolregio

Figuur 2.3B



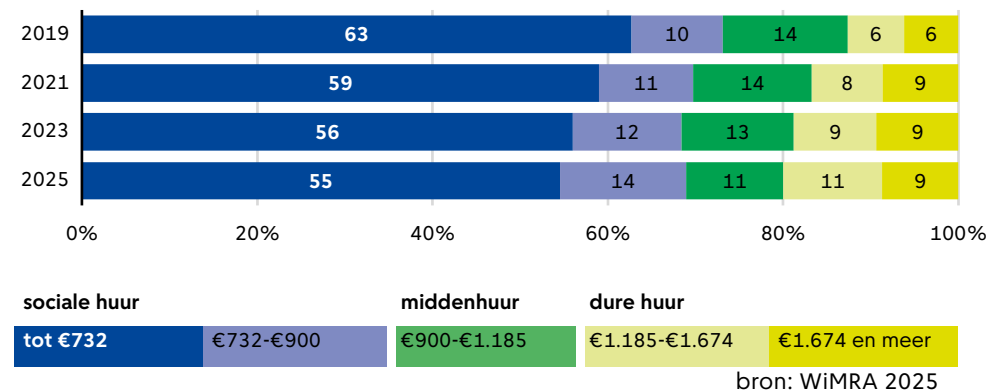
Minder middenhuurwoningen

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.

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

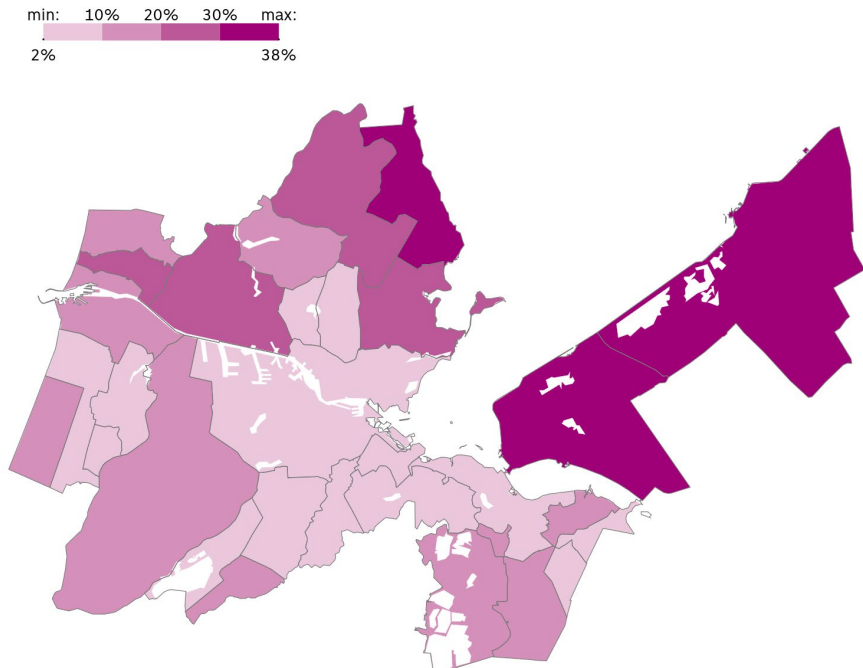
Figuur 2.4B



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 (%)

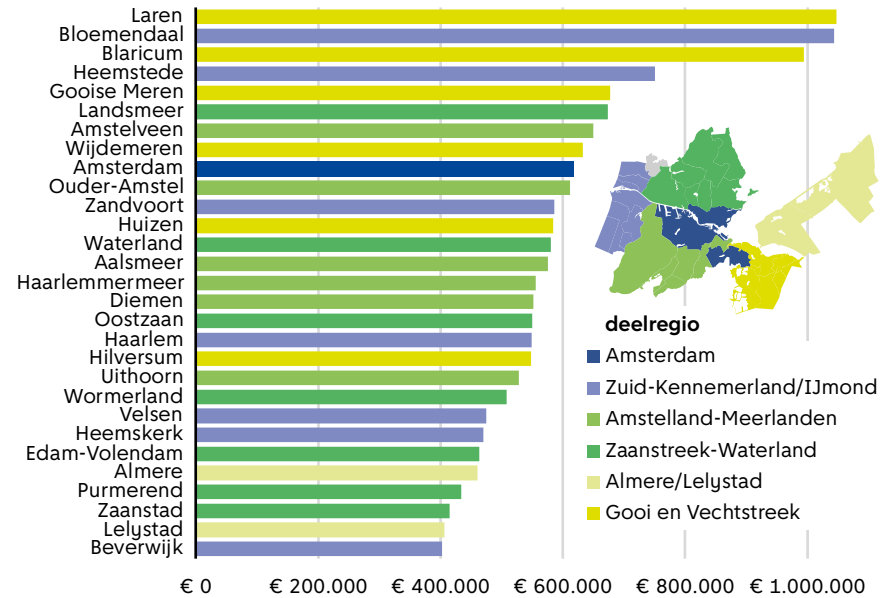


bron: WiMRA 2025

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 (€)



bron: CBS

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.

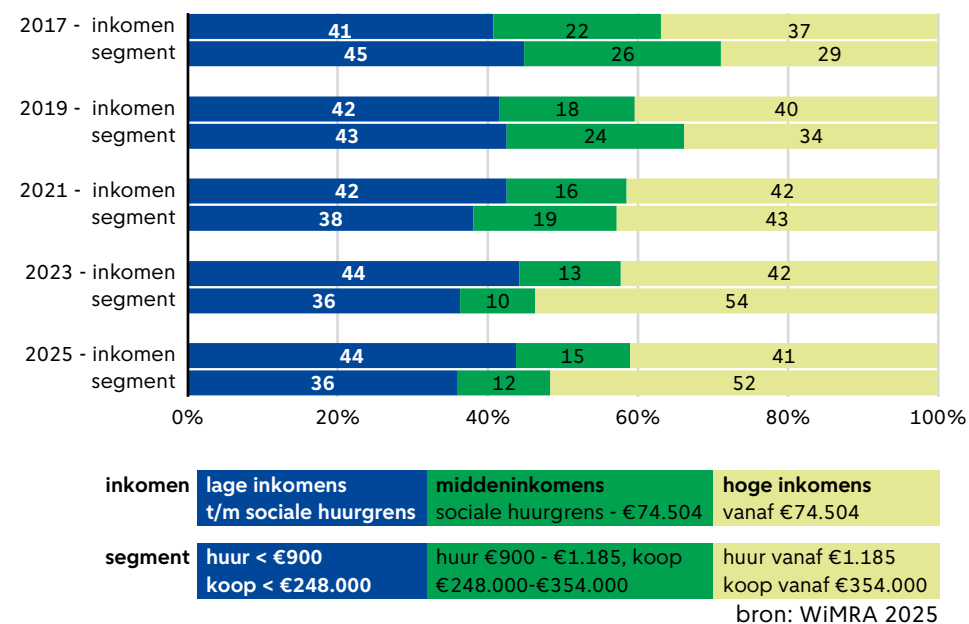
Verhouding tussen inkomensgroepen en woningmarktsegmenten raakt niet verder uit balans, maar nog steeds overmaat dure woningen

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 (%)



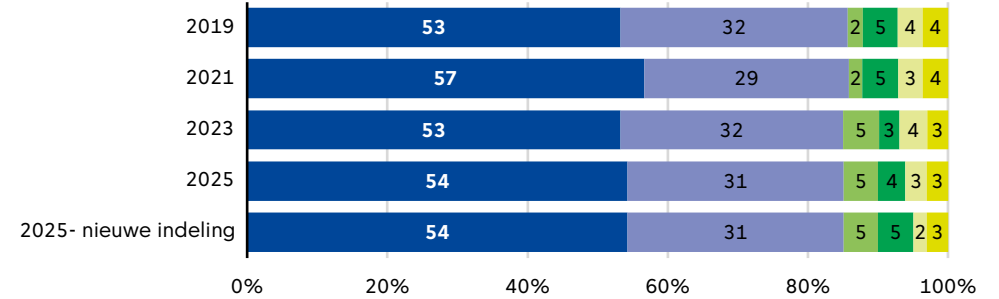
3.2 Bewoning woningvoorraad

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

Figuur 3.2B



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



In de middenhuur neemt het aandeel lage inkomens toe

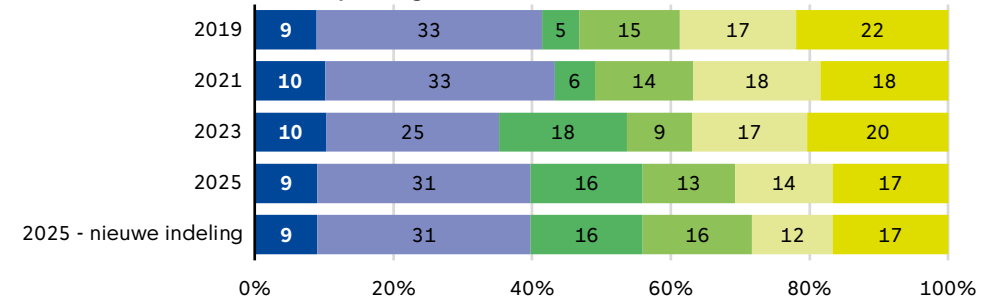
In de middenhuur nam het aandeel huishoudens met een (laag) middeninkomen toe van 27 procent in 2023 naar 29 procent in 2025. Als we gebruikmaken van de nieuwe inkomensgrenzen (Tabel 1.1) voor middenhuur dan heeft 32 procent van de huishoudens in dit segment een (laag) middeninkomen.

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.

Figuur 3.3 Bewoning middenhuur, 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
--	-------------------------------------	--	--------------------------------------	-----------------------------	---------------------------

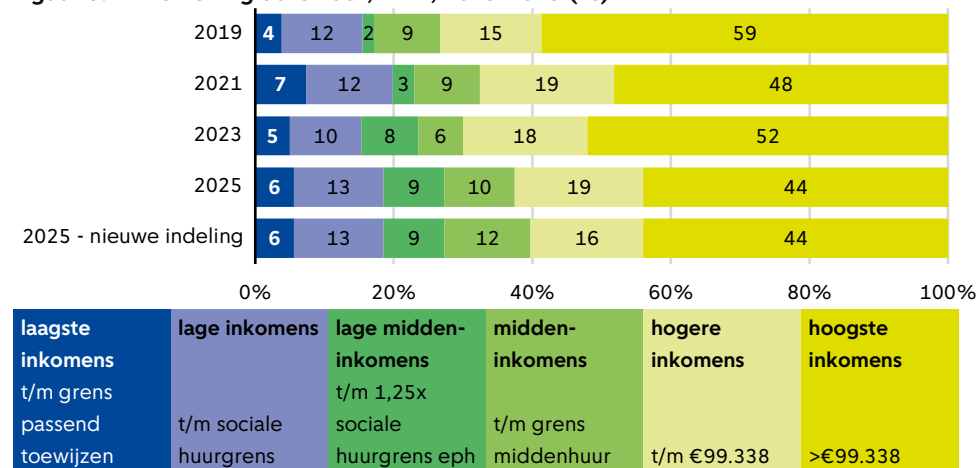
bron: WiMRA 2025



In de 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

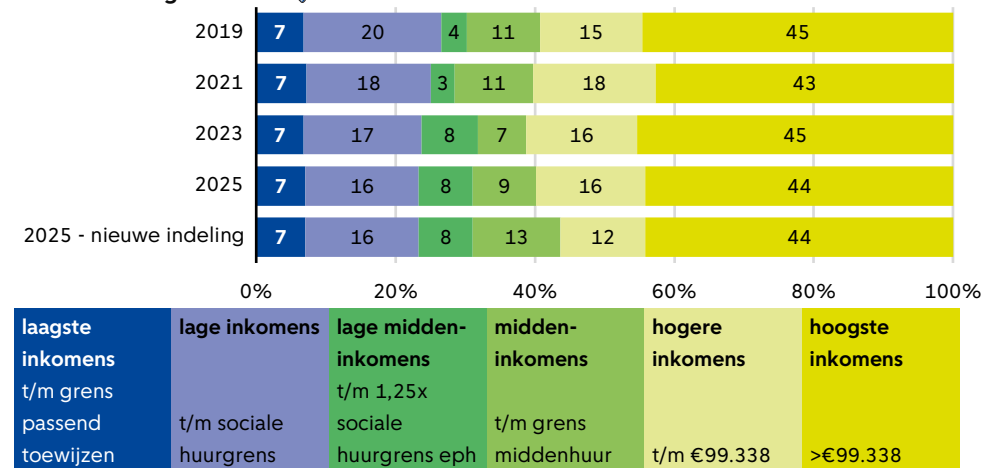
In voorraad koopwoningen wat meer huishoudens met een middeninkomen

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 (%)

Dashboard Metropoolregio

Figuur 3.5B



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?

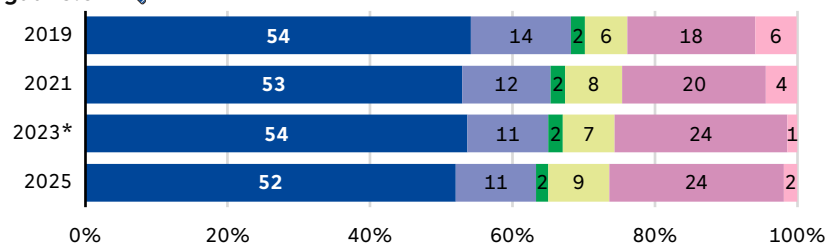
Lage inkomens huren vaker in middenhuur en duurdere huur

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

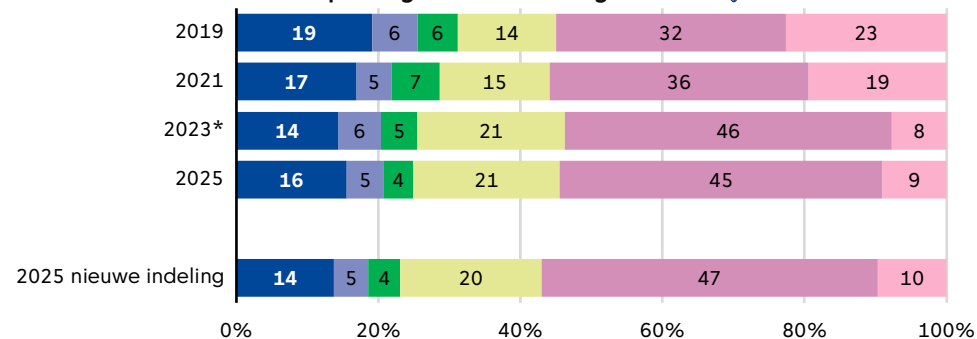
Onder middeninkomens daalt het eigenwoningbezit niet meer

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



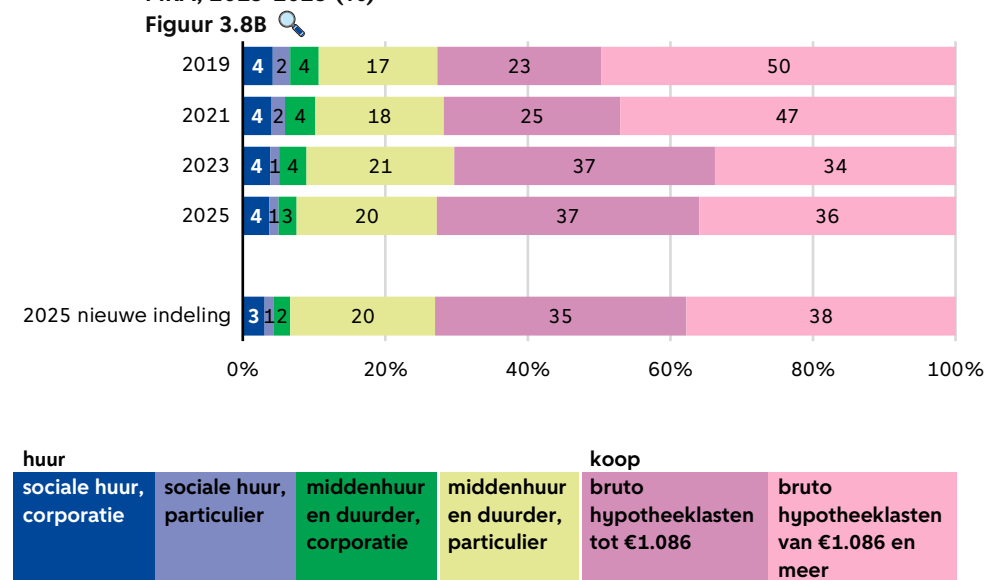
* Vanaf 2023 is de sociale huurgrens voor mph hoger dan voor eph

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 (%)

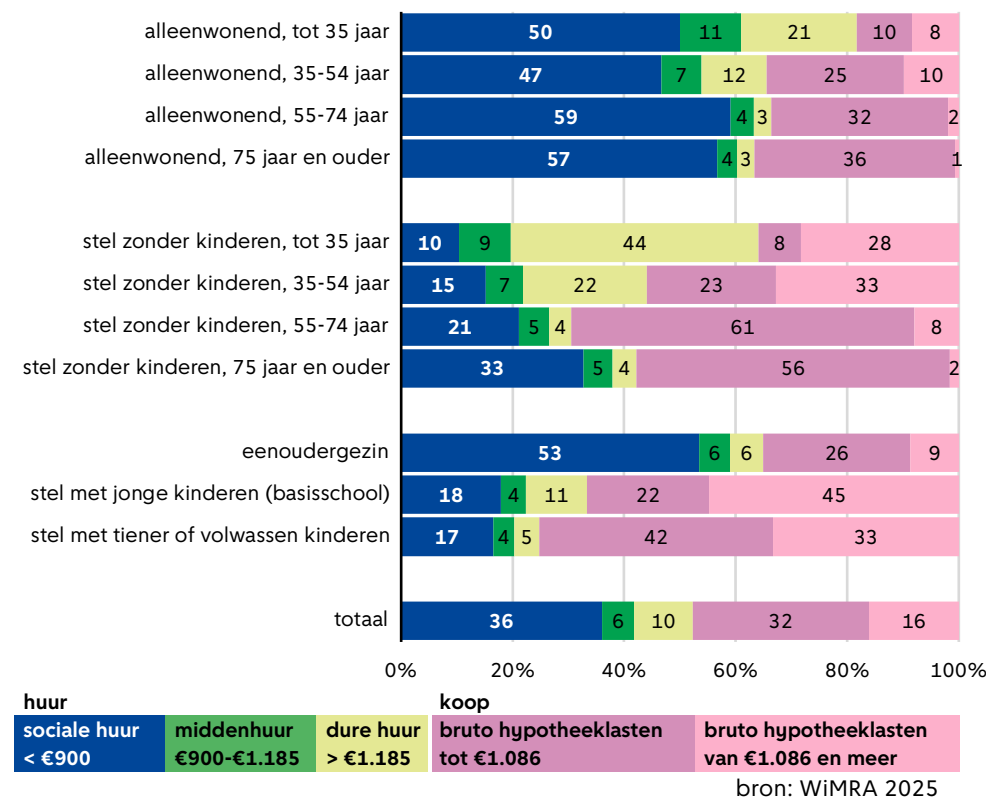


*bron: WiMRA 2025

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 (%)



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 familiehypothek.

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 hypotheekrenteaftrek 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 gemiddelde woonquote van recent verhuisden ligt veel hoger en is gestegen naar 29 procent.

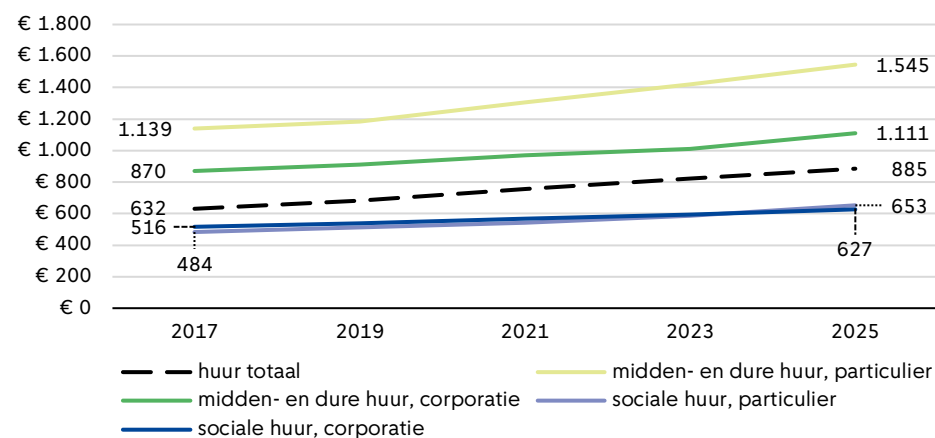
4.1 Ontwikkeling woonlasten en betaalbaarheid

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 ([Tweede kamer, 2022](#)). 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 (€)



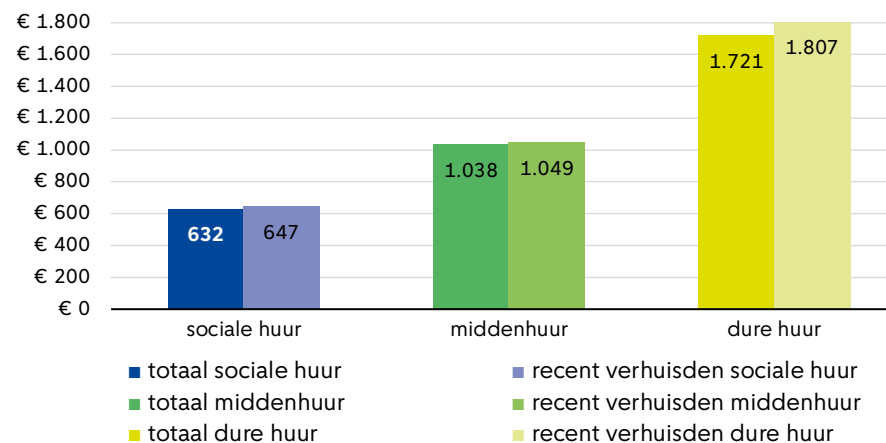
bron: WiMRA 2025

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 (€)

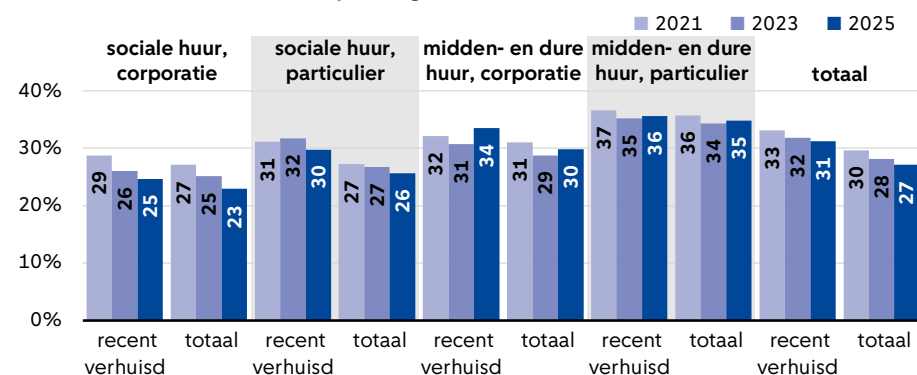


bron: WiMRA 2025

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 (CBS, 2026). 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

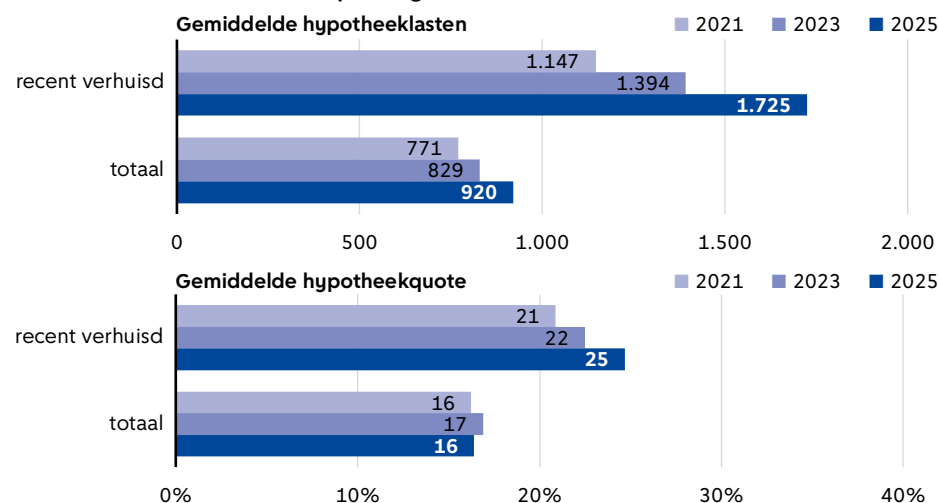


bron: WiMRA 2025

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



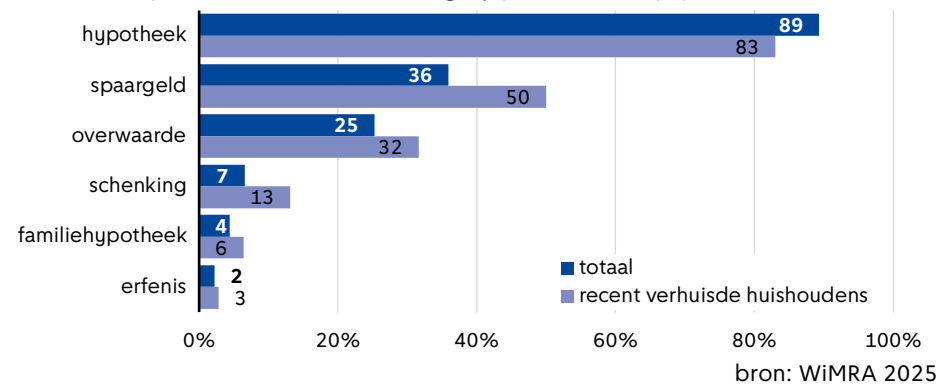
bron: WiMRA 2025

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%).

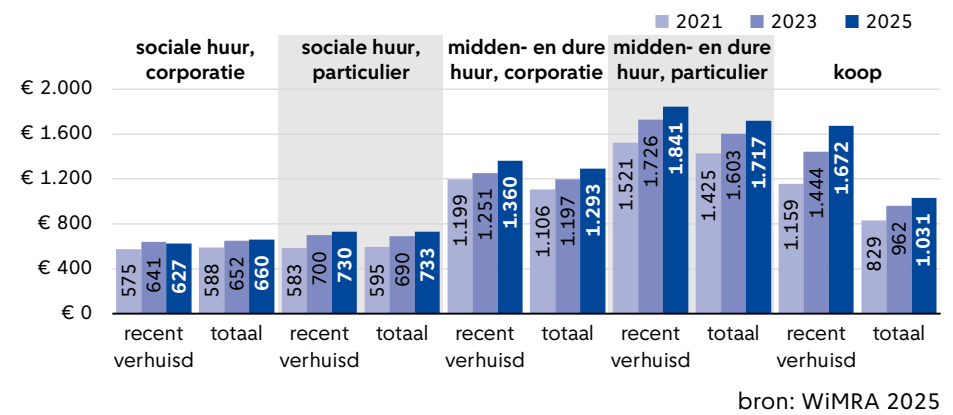
Figuur 4.5 Op welke manier heeft u uw huidige woning gefinancierd? (meerdere antwoorden mogelijk), MRA, 2025 (%)



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).

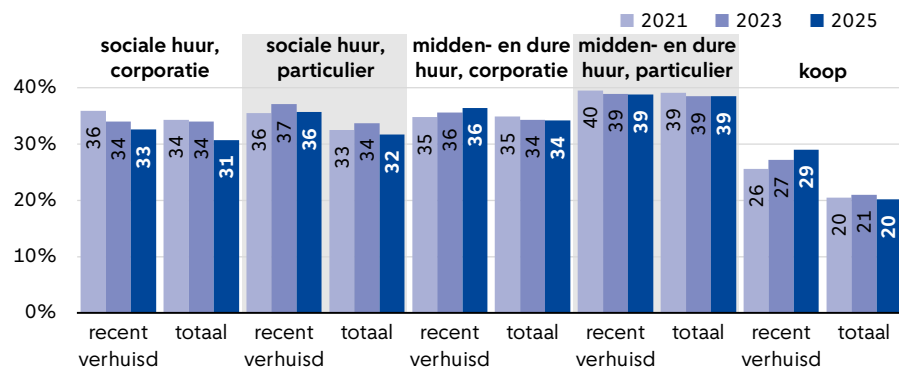
Figuur 4.6 Gemiddelde woonlasten naar segment, MRA, 2021-2025 (€)



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 (%)

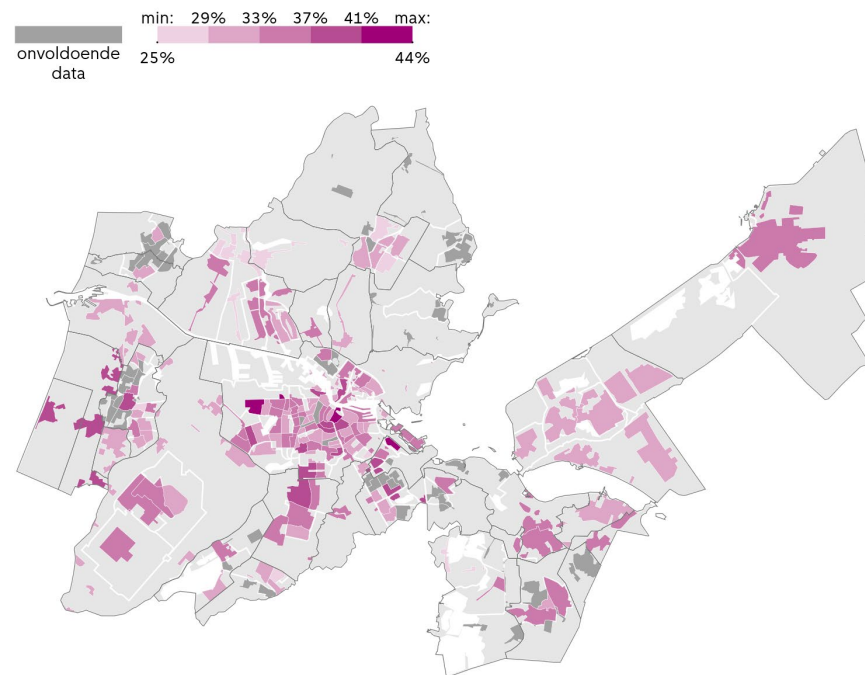


bron: WiMRA 2025

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), Wijdemeeren (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, (%)
Dashboard Metropoolregio

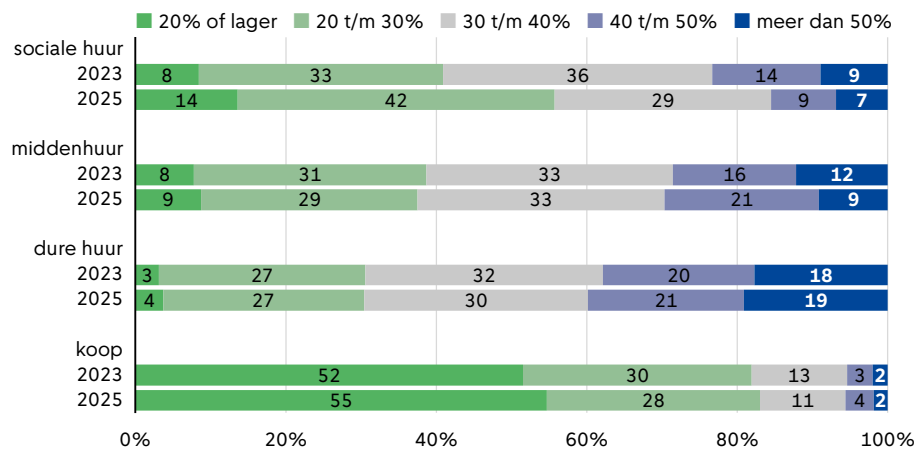


bron: WiMRA 2025

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 (%)

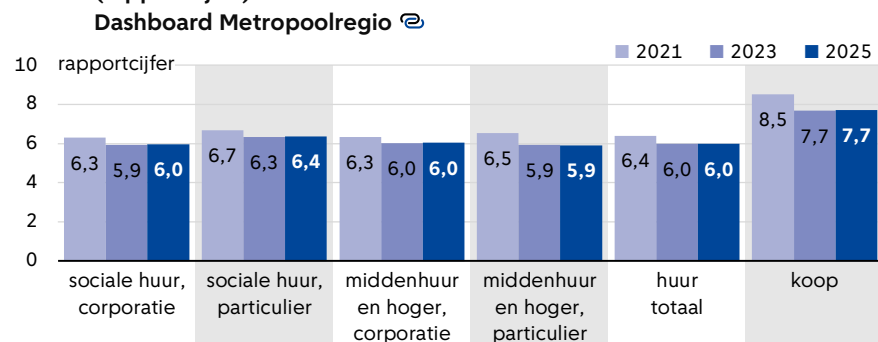


bron: WiMRA 2025

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



Deel II

Verhuisdynamiek en woonwensen

5	Verhuisdynamiek	45
5.1	Ontwikkeling verhuisdynamiek	47
5.2	Verhuisdynamiek en woningkenmerken	50
5.3	Woonsituatie recent verhuisden	51
5.4	Verhuizingen naar en vanuit de MRA	52
5.5	Verhuizingen binnen de MRA	55
5.6	Verhuisde starters	59
5.7	Naar nieuwbouw verhuisde huishoudens	61
6	Woonwensen	63
6.1	Hebben huishoudens verhuisplannen?	64
6.2	Woningvoorkeuren	66
6.3	Financiering koopwoning	68
6.4	Woonwensen thuiswonende kinderen	69
7	Verhouding woningvraag en vrijgekomen aanbod	72
7.1	Verhuigeneigden en vrijgekomen aanbod	73

5 Verhuisdynamiek

Kernpunten

Verhuisdynamiek

- Na een piek in 2021-2022 is het aantal en aandeel verhuizingen in 2023-2024 in de MRA weer afgenomen. Er verhuisden 287.000 huishoudens, 23 procent van alle huishoudens in de MRA.
- Deze afname is vooral te zien bij de instroom uit het buitenland en de verhuisdynamiek binnen deelregio's.
- De particuliere huursector kent de grootste verhuisdynamiek: 44 procent van de huishoudens in dit segment is recent verhuisd.
- Door de toename van verkoop van voormalige huurwoningen, is het koopaanbod licht gegroeid. Hier hebben vooral jonge stellen gebruik van gemaakt.

In- en uitstroom in de MRA

- Van alle recent verhuisden in de MRA kwamen er 42.500 huishoudens direct vanuit het buitenland en 41.000 vanuit de rest van Nederland.
- Personen die uit het buitenland instromen zijn vaak jong en alleenwonend. Hun inkomensniveau ligt relatief hoog. Deze groep komt veelal in de particuliere huursector terecht.
- De instroom uit Nederland is ook jong en alleenwonend, maar er is ook een substantiële groep jonge stellen zonder kinderen. Zij komen veelal in particuliere huur- of koopwoningen terecht.
- In de periode 2023-2024 vertrokken er 44.500 huishoudens vanuit de MRA naar de rest van Nederland.
- De uitstroom naar de rest van Nederland is divers qua huishoudensamenstelling. In 2023-2024 is het aandeel alleenwonenden met 36 procent hoger dan in voorgaande jaren. Dit hangt samen met een toename van de uitstroom van starters vanuit de MRA. Dit zijn voor een groot deel studenten.

Verhuizingen tussen deelregio's in de MRA

- In 2023-2024 zijn 47.500 huishoudens tussen deelregio's binnen de MRA verhuisd. De grootste stroom, 21.000 huishoudens, ging van Amsterdam naar de andere deelregio's.
- 16.500 huishoudens verhuisden vanuit andere deelregio's naar Amsterdam. Dit zijn vaak jonge alleenwonenden en deze groep groeit geleidelijk.
- Een verhuizing naar een andere deelregio gaat vaak gepaard met een overstap van huur naar koop. Met name de overstap van een particuliere huurwoning in Amsterdam naar een koopwoning in een andere deelregio komt vaak voor.
- Daarnaast verhuizen relatief veel huishoudens vanuit een corporatiewoning in Amsterdam naar een koopwoning in Almere-Lelystad of Zaanstreek-Waterland.

Starters

- Elke twee jaar verhuizen ongeveer 40.000 starters in de MRA. Dit aantal verandert maar heel beperkt.
- Het aantal starters dat vertrekt uit de MRA groeit en bestaat in 2023-2024 uit 10.000 huishoudens.
- Starters van buiten de MRA komen vaak in de particuliere huursector terecht, starters uit Amsterdam in corporatiewoningen en starters uit andere deelregio's in zowel koop- als corporatiehuurwoningen.

Nieuwbouw

- Van alle huishoudens die in 2023-2024 verhuisden, kwam 7 procent in een nieuwbouwwoning terecht (21.000 huishoudens). In Almere-Lelystad en Zaanstreek-Waterland ligt dit aandeel relatief hoog (13 en 11%). Er zijn grote verschillen in het type nieuwbouwwoningen tussen de deelregio's.
- Er verhuizen relatief wat meer huishoudens met kinderen en huishoudens van 55 jaar en ouder naar nieuwbouw dan jongere huishoudens zonder kinderen.
- In Gooi en Vechtstreek is het aandeel oudere huishoudens in de nieuwbouw opvallend groot (26%).

Toelichting op het verhuizingenbestand

De resultaten in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op registraties van verhuizingen die beschikbaar zijn via CBS microdata. Hiermee is een verhuizingenbestand opgebouwd met daarin alle huishoudens woonachtig in de MRA op peildatum 31 december 2024. Vervolgens is gekeken wat de laatste verhuizing was van deze huishoudens. Van alle huishoudens die in de periode 2023-2024 zijn verhuisd, zijn de kenmerken van deze verhuizing opgenomen in het verhuizingenbestand. Ook alle huishoudens die in deze periode vertrokken uit de MRA zijn toegevoegd. De informatie over deze huishoudens is verder verrijkt met data over onder andere huishoudsamenstelling, leeftijd, woonplek en woningkenmerken (voor en na verhuizing). Veel verhuisgegevens in andere publicaties zijn op persoonsniveau. Dit geeft soms een ander beeld, omdat de instroom in de MRA vooral uit eenpersoonshuishoudens bestaat, en de uitstroom vaak uit meerpersoonshuishoudens. Een positief migratiesaldo geteld in huishoudens, kan geteld in personen negatief zijn.

5.1 Ontwikkeling verhuisdynamiek

Zie ter begeleiding van onderstaande tekst Figuur 5.1 op de volgende pagina.

Verhuisdynamiek weer gedaald in 2023-2024, na piek in 2021-2022

In de periode 2023-2024 zijn er in totaal 287.000 huishoudens in of naar de MRA verhuisd. Dat zijn er wat minder dan in de voorgaande periode (2021-2022), toen het aantal met 302.000 zeer hoog lag. Het is vooral de buitenlandse instroom die sterk toenam in 2021-2022, en daarna weer afnam in 2023-2024. Van alle huishoudens in de MRA zijn er 42.500 in de periode 2023-2024 direct vanuit het buitenland in de MRA komen wonen. In de periode 2021-2022 ging het om 50.000 huishoudens.

Instroom vanuit de rest van Nederland vrij stabiel

Er kwamen 41.000 huishoudens vanuit andere delen van Nederland naar de MRA toe. De meeste van deze instroom in de MRA kwam in Amsterdam terecht. Terwijl de instroom vanuit het buitenland sterk fluctueert, is de instroom vanuit de rest van Nederland vrij stabiel.

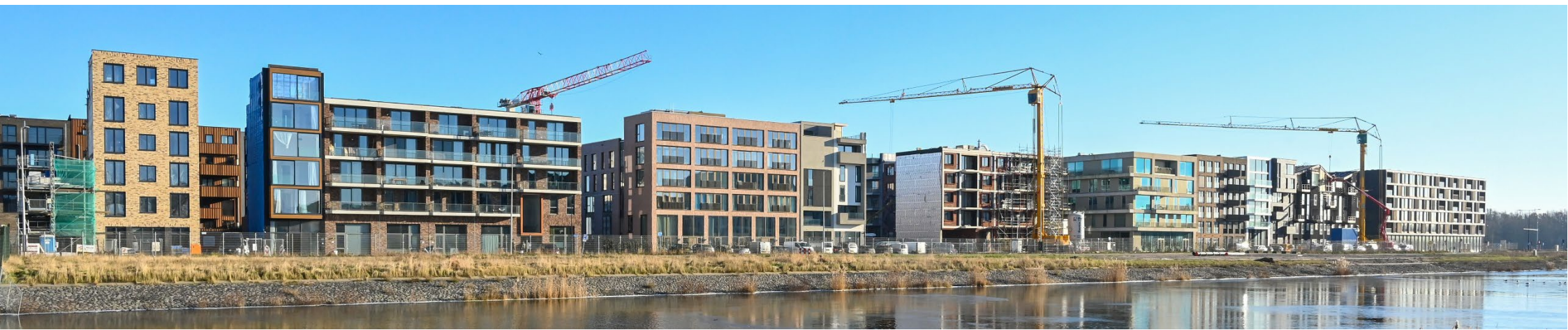
Interne dynamiek beweegt mee met buitenlandse dynamiek

Er verhuisden 203.000 huishoudens binnen de MRA zelf. Een groot deel daarvan, 155.000 huishoudens, verhuisde binnen dezelfde deelregio. Net als in de buitenlandse instroom was er een piek in de interne verhuisdynamiek in 2021-2022, waarna deze in 2023-2024 weer daalde.

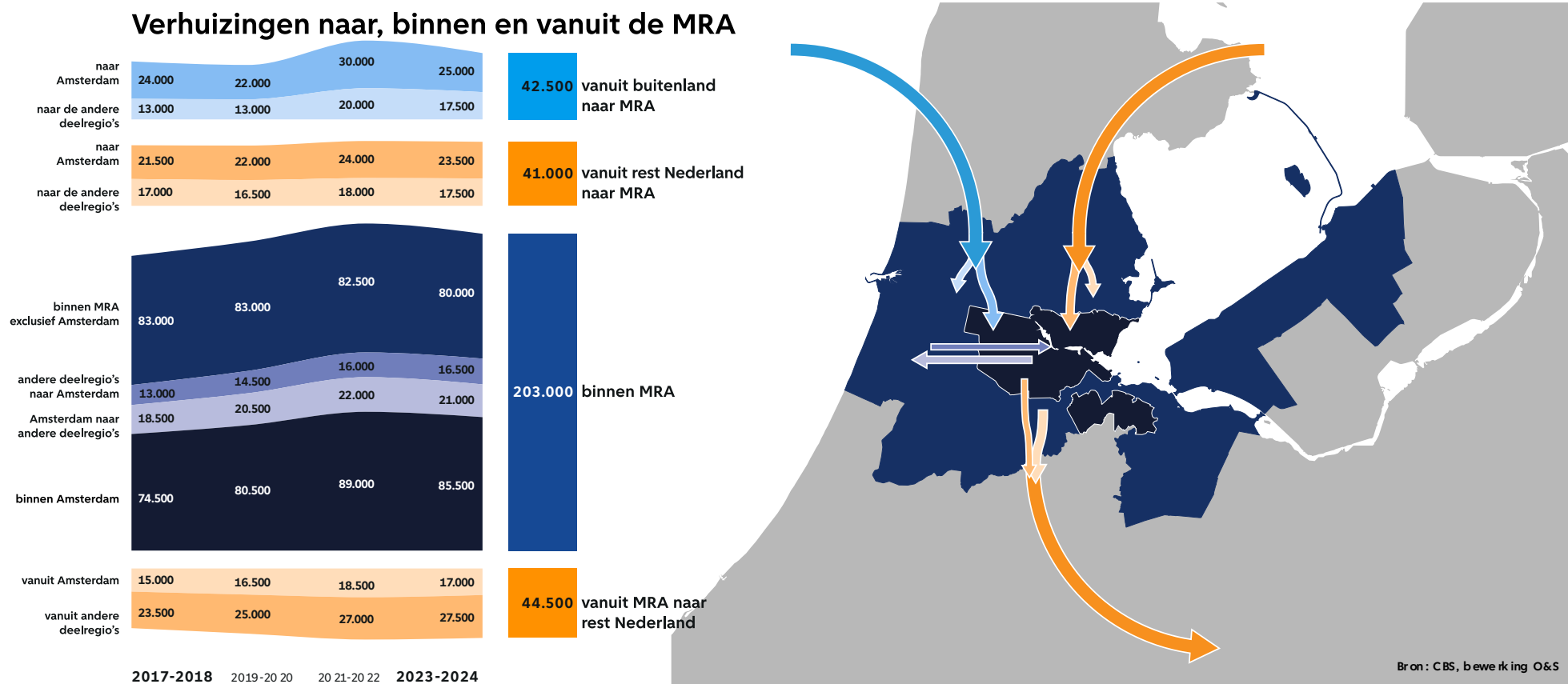
Er is een aanzienlijke verhuisstroom vanuit Amsterdam naar de andere delen van de MRA. In 2023-2024 ging het om 21.000 huishoudens, dat zijn er 1.000 minder dan in 2021-2022. Opvallend is dat de verhuisstroom de andere kant op, vanuit verschillende delen van de MRA naar Amsterdam toe, groeit. In 2023-2024 waren dit 16.500 huishoudens.

Uitstroom naar de rest van Nederland niet verder gegroeid

Er vertrokken 44.500 huishoudens naar de rest van Nederland in de periode 2023-2024. Dit is iets lager dan in de periode 2021-2022. In de periode daarvoor was er sprake van een gestage stijging, maar in 2023-2024 lijkt de uitstroom iets gestabiliseerd.



Figuur 5.1 Belangrijkste verhuisstromen van huishoudens naar, binnen en vanuit de MRA*, 2017-2018, 2019-2020, 2021-2022, 2023-2024



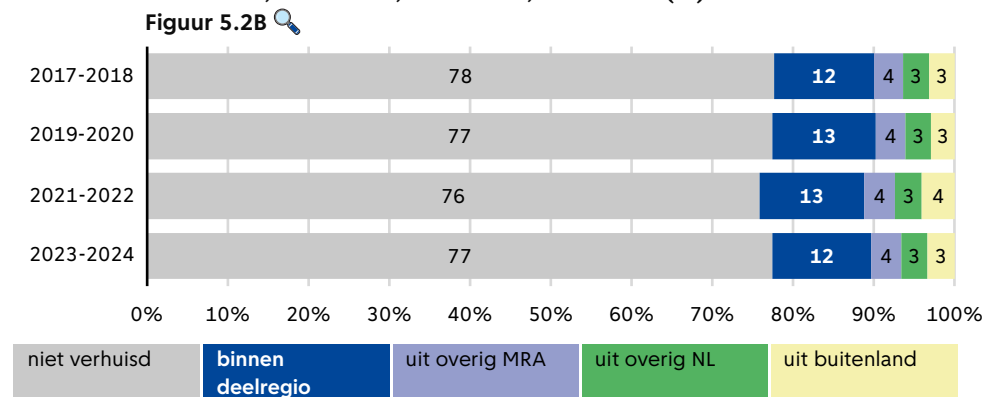
* In deze visualisatie wordt het aantal huishoudens dat vanuit de MRA naar het buitenland verhuisde niet weergegeven. De reden hiervoor is dat de uitstroom naar het buitenland niet een-op-een vergelijkbaar is met de instroom uit het buitenland zoals hier weergegeven. Het weergeven van de uitstroom naar het buitenland in bovenstaande figuur zou de verhouding tussen in- en uitstroom daarom verkeerd weergeven. Zie voor dit beeld van in- en uitstroom figuur 5.8. Zie voor meer uitleg over dit verschil paragraaf 5.2.

Bijna een kwart van de huishoudens in de MRA is in 2023 en 2024 verhuisd

In de periode 2017-2022 steeg het aandeel verhuisde huishoudens in de MRA van 22 procent naar 24 procent. In 2023-2024 is het aandeel verhuisde huishoudens weer iets gedaald naar 23 procent. Dit patroon gaat gelijk op met het absolute aantal verhuisde huishoudens, zoals te zien in figuur 5.1. De licht teruggelopen verhuisdynamiek hangt samen met de teruggelopen instroom uit het buitenland en de afname van verhuizingen binnen de MRA.

De meeste huishoudens verhuisden dus niet, maar wanneer zij wel verhuizen, dan deden zij dit het vaakst binnen de eigen deelregio. De overige verhuisde huishoudens komen in ongeveer gelijke mate uit een andere deelregio binnen de MRA, uit de rest van Nederland of uit het buitenland. Het gaat hier om de recentste verhuizing. Wanneer iemand meerdere keren is verhuisd in 2023-2024, telt alleen de laatste verhuizing. De totale instroom van buiten de MRA is groter dan de hier gepresenteerde cijfers, omdat een deel daarvan in korte tijd alweer doorverhuist binnen de MRA. Dan wordt het als een interne verhuizing gezien.

Figuur 5.2 Verhuisdynamiek naar herkomst, MRA, 2017-2018, 2019-2020, 2021-2022, 2023-2024 (%)



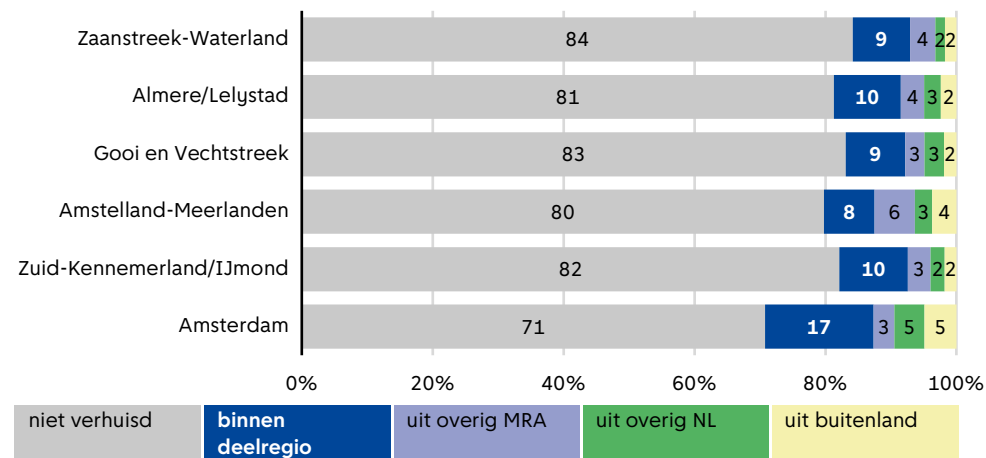
bron: CBS, bewerking O&S

Meeste verhuisdynamiek in Amsterdam

In Amsterdam is de verhuisdynamiek veel hoger dan in de andere deelregio's. Hier is 29 procent van de huishoudens recent verhuisd, in de andere deelregio's ligt dit tussen de 16 procent en 20 procent. Het grootste verschil zit in de interne dynamiek, de verhuizingen binnen de deelregio zelf. Het aandeel recent verhuisden uit overige delen van Nederland en het buitenland ligt ook enkele procentpunten hoger in Amsterdam dan in de andere deelregio's.

Het patroon in Amstelland-Meerlanden wijkt ook iets van het gemiddelde in de MRA, hier is het aandeel verhuisden binnen de eigen deelregio iets lager dan gemiddeld, en de instroom vanuit andere deelregio's juist iets hoger.

Figuur 5.3 Verhuisdynamiek naar herkomst per deelregio, MRA, 2023-2024 (%)



bron: CBS, bewerking O&S

5.2 Verhuisdynamiek en woningkenmerken

Meeste verhuisdynamiek in de particuliere huursector

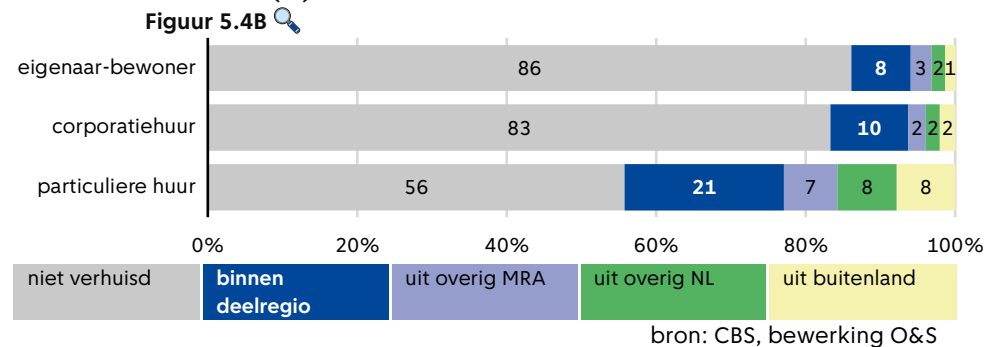
Iets minder dan de helft van de huishoudens in de particuliere huursector is in de afgelopen twee jaar naar de huurwoning verhuisd. De verhuisdynamiek in de corporatie- en koopsector ligt aanzienlijk lager. In de koopsector heeft 14 procent recent de woning betrokken en in de corporatiesector 17 procent. Dit patroon is in alle deelregio's terug te zien. De verschillen in verhuisdynamiek tussen de deelregio's zijn dus voor een deel toe te schrijven aan de verschillen in de opbouw van de woningvoorraad; hoe meer particuliere huur, hoe hoger de verhuisdynamiek.

Daarnaast zijn er ook regionale verschillen binnen de segmenten. Met name Amsterdam valt op door een hoge verhuisdynamiek in de koopsector. Hier is 21 procent recent verhuisd, ten opzichte van 14 procent gemiddeld in de koopsector in de MRA.

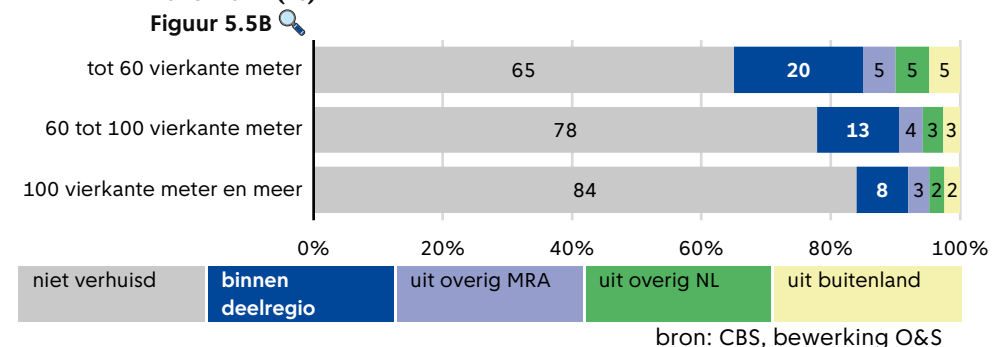
Meeste verhuisdynamiek in kleine woningen

Hoe kleiner de woning, hoe hoger de verhuisdynamiek. Woningen kleiner dan 60 vierkante meter zijn in 35 procent van de gevallen recent betrokken, terwijl dit bij grote woningen vanaf 100 vierkante meter slechts 16 procent is. Dit patroon is in alle deelregio's terug te zien, behalve in Amsterdam. Hier is de verhuisdynamiek in de grote woningen juist groter dan gemiddeld. Een kwart van de Amsterdamse woningen groter dan 100 vierkante meter wordt bewoond door recent verhuisden, ten opzichte van 16 procent gemiddeld in de MRA. Voor een deel gaat het hier om woningdelers, waardoor er ook in grotere woningen meer verhuisdynamiek plaatsvindt.

Figuur 5.4 Verhuisdynamiek naar herkomst, per eigendomssituatie, MRA 2023-2024 (%)



Figuur 5.5 Verhuisdynamiek naar herkomst, per woninggrootte, MRA 2023-2024 (%)



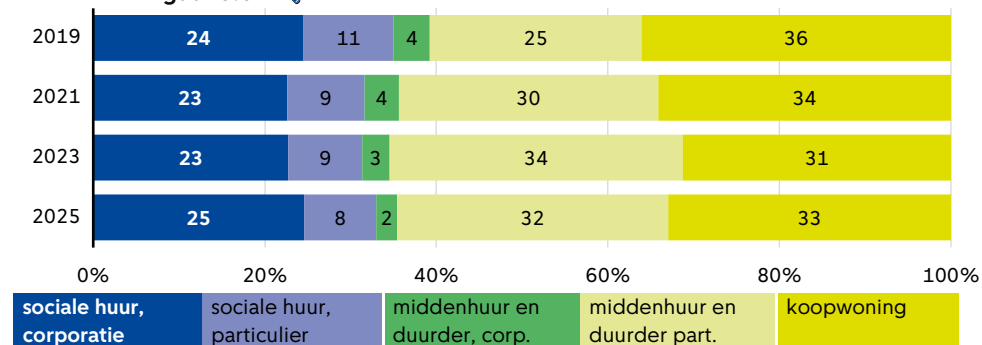
5.3 Woonsituatie recent verhuisden

Verhuisden kwamen vaker in koopwoningen terecht, minder in particuliere vrije sector huurwoningen

In de periode 2019-2023 werd de vrije huursector van particulieren steeds belangrijker voor recent verhuisden. Kwam in 2019 nog 25 procent van de recent verhuisden in dit segment terecht, in 2023 ging het om 34 procent. In diezelfde periode nam het aandeel recent verhuisden dat een koopwoning betrok af, van 36 naar 31 procent. In 2025 is deze trend doorbroken en betrokken recent verhuisden iets vaker een koopwoning (33%) dan een vrije sector particuliere huurwoning (32%). Ook het aandeel recent verhuisden dat een sociale huurwoning betrok nam iets toe, naar 25 procent.

Deze ontwikkeling waarbij het aanbod verschuift van de vrije sector particuliere huurmarkt naar de koopmarkt, is het sterkst in Amsterdam. Een samenspel van fiscale maatregelen, hogere rentestanden en veranderingen in de regelgeving rond de verhuur van woningen zorgt ervoor dat een deel van de particuliere verhuurders besluit hun woningen weer te verkopen. Hierdoor komen er meer koopwoningen beschikbaar en minder particuliere huurwoningen.

Figuur 5.6 Huidig woonsegment van recent verhuisden in de MRA, 2019-2025 (%)
 Figuur 5.6B 🔍

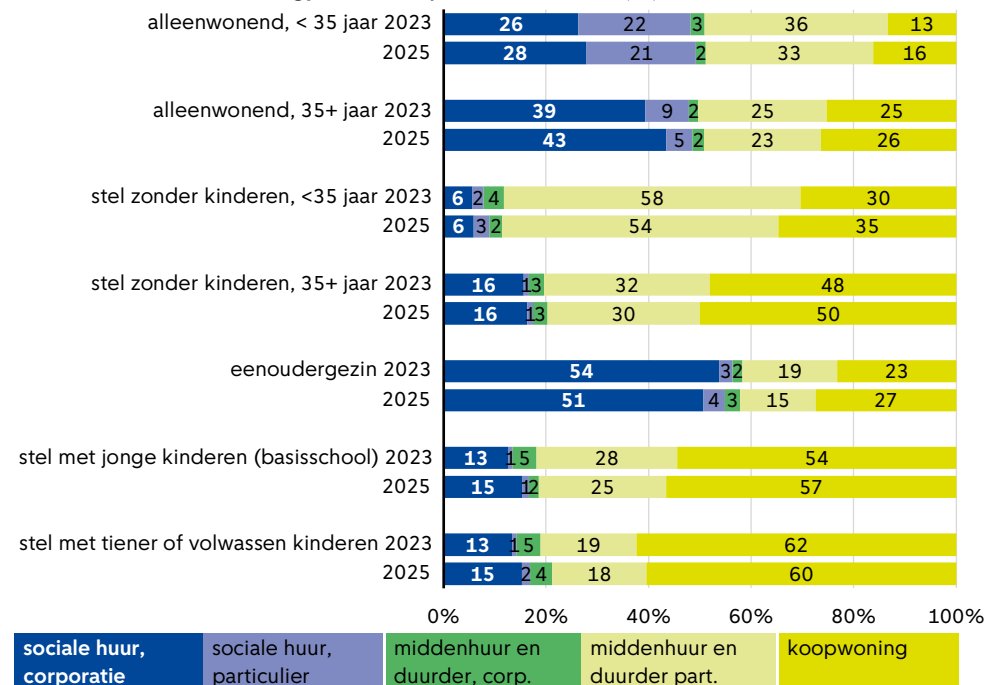


bron: WiMRA 2025

Vooraf jonge stellen zijn vaker naar een koopwoning verhuisd

Vooraf jonge stellen zonder kinderen zijn vaker gaan kopen: in 2023 betrok 30 procent van deze recent verhuisde huishoudens een koopwoning, in 2025 is dit 35 procent. Ook recent verhuisde eenoudergezinnen en stellen met jonge kinderen kochten vaker een woning dan in 2023 (+4 procentpunt). Het zijn vooral de alleenwonenden boven de 35 jaar die vaker een sociale huurwoning van een corporatie hebben betrokken, 43 procent ten opzichte van 39 procent in 2023.

Figuur 5.7 Huidig woonsegment recent verhuisden in de MRA naar huishoudentype en leeftijd, 2023 en 2025 (%)



bron: WiMRA 2025

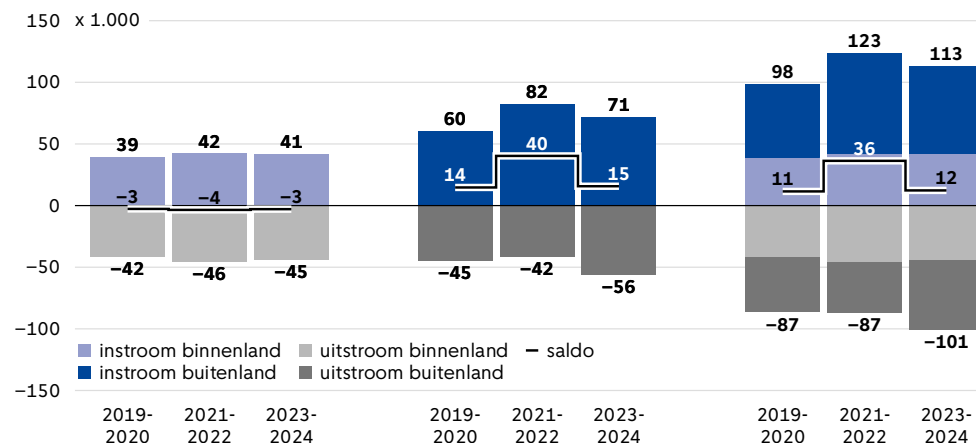
5.4 Verhuizingen naar en vanuit de MRA

Migratiesaldo gedaald naar +12.000, toename uitstroom naar het buitenland

In de periode 2023-2024 zijn 41.000 huishoudens vanuit de rest van Nederland naar de MRA verhuisd. Er vertrokken er 45.000. Het migratiesaldo met de rest van Nederland komt daarmee afgerond op -3.000 uit, iets lager dan in de voorgaande periode.

De totale instroom vanuit het buitenland is hoger dan de instroom uit de rest van Nederland, 71.000 huishoudens kwamen vanuit het buitenland naar de MRA. Dit aantal is inclusief de huishoudens die binnen de tijdsperiode nog eens doorverhuisden binnen de MRA. Er vertrokken er 56.000, wat neerkomt op een buitenlands migratiesaldo van +15.000. Dit saldo is veel lager dan twee jaar terug, toen lag het op +40.000. Het saldo lag toen onder andere hoog door het uitbreken van de oorlog in Oekraïne, wat een grote vluchtelingenstroom tot gevolg had.

Figuur 5.8 In- en uitstroom MRA en migratiesaldo met overig Nederland en het buitenland, 2019-2020 en 2021-2022, 2023-2024 (x1.000)



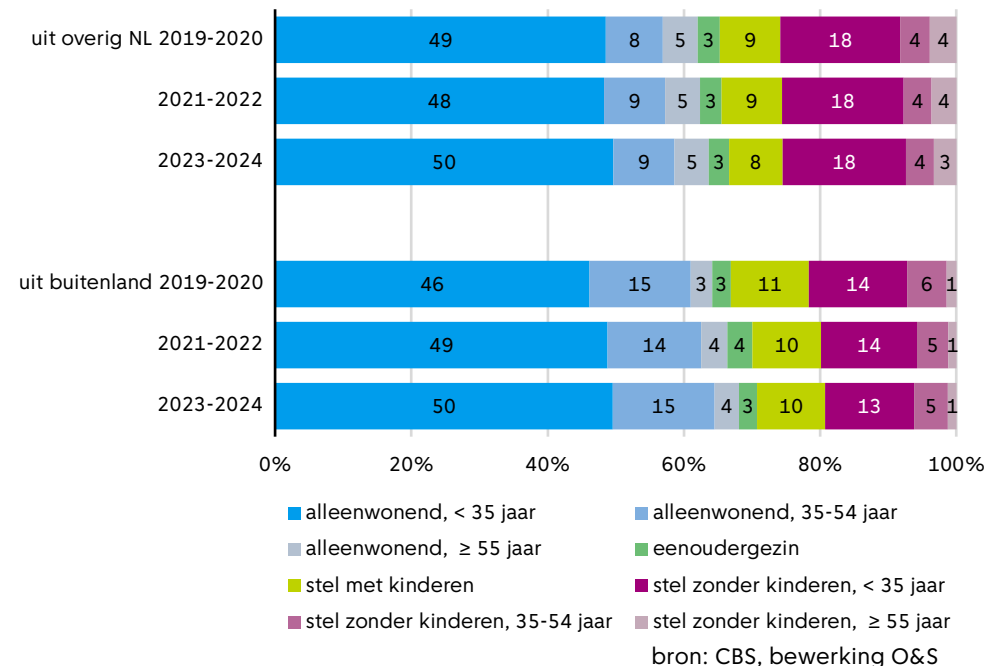
bron: CBS, bewerking O&S

Vooral meer jonge huishoudens vanuit het buitenland naar MRA verhuisd

Er komen vooral jonge mensen naar de MRA toe. Zowel vanuit de rest van Nederland als vanuit het buitenland is 50 procent van de instroom een alleenwonende, jonger dan 35 jaar. Bij de instroom uit Nederland is daarna de groep stellen tot 35 jaar zonder kinderen de grootste categorie. Bij de instroom uit het buitenland vormen de alleenwonenden tussen de 35 en 54 jaar de één na grootste groep.

De instroom uit de rest van Nederland is stabiel qua samenstelling. De instroom uit het buitenland verschuift licht, naar een groeiend aandeel alleenwonenden.

Figuur 5.9 Verhuisde huishoudens vanuit overig Nederland en het buitenland naar de MRA naar huishoudenstype, 2019-2020, 2021-2022, 2023-2024 (%)



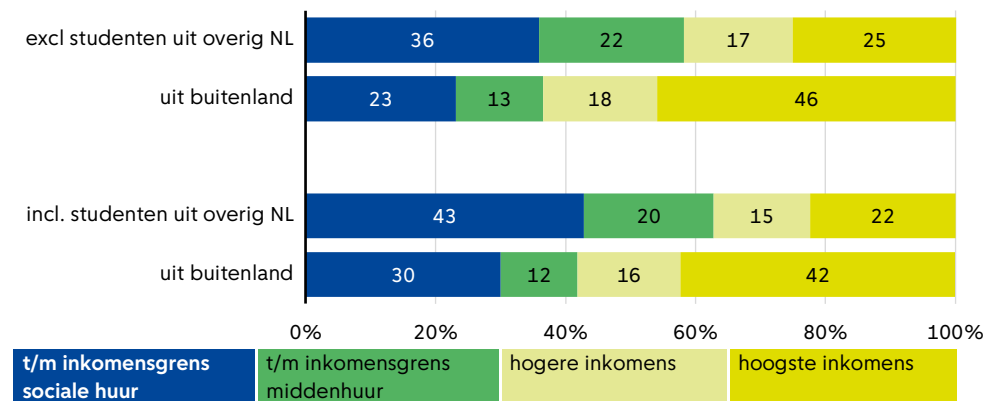
bron: CBS, bewerking O&S

Hoogste inkomens oververtegenwoordigd in buitenlandse instroom

Huishoudens die uit het buitenland instromen, hebben een hoger gemiddeld huishoudinkomen dan de instroom uit de rest van Nederland. Bij de instroom uit het buitenland behoort 42 procent tot de hoogste inkomens, bij de instroom uit de rest van Nederland is dit 22 procent. Ook het aandeel lage inkomens tot de sociale huurgrens verschilt sterk. Dit aandeel ligt bij de instroom uit het buitenland op 30 procent en bij de instroom uit de rest van Nederland is dit 43 procent.

Een deel van deze instroom van lage inkomens bestaat uit studenten. Bij de instroom uit overig Nederland is 12 procent student en bij de instroom uit het buitenland ligt dit nog hoger, op 17 procent. Wanneer studenten niet meegeteld worden, daalt het aandeel lage inkomens naar 23 procent bij de instroom uit het buitenland en naar 36 procent bij de instroom uit de rest van Nederland. Het inkomensverschil tussen de instroom uit het buitenland en de instroom uit de rest van Nederland wordt dus niet verklaard door de aanwezigheid van studenten.

Figuur 5.10 Verhuisde huishoudens vanuit overig Nederland en het buitenland naar de MRA naar inkomensgroep, 2025 (%)

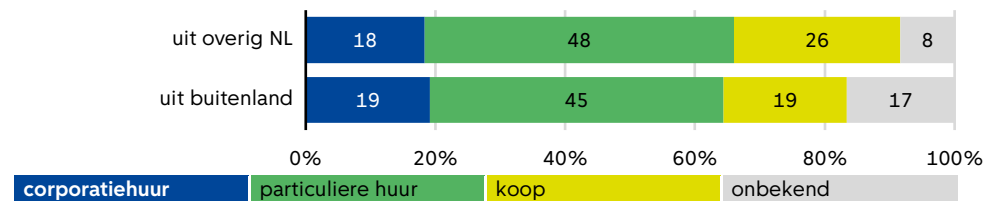


bron: WiMRA 2025

Instroom vaak in particuliere huur

Het grootste deel van de instromers in de MRA vindt een woning in de particuliere huursector. Bij de instroom uit de rest van Nederland gaat het om 48 procent en bij de instroom uit het buitenland om 45 procent. De instroom vanuit de rest van Nederland komt daarnaast vaak in de koopsector terecht: 26 procent. Dit laatste geldt met name in Zaanstreek-Waterland, Almere-Lelystad en Gooi en Vechtstreek. In deze deelregio's komt 40 tot 46 procent van de instroom uit de rest van Nederland in een koopwoning terecht. De instroom in de corporatiesector is zowel vanuit het buitenland als vanuit de rest van Nederland beperkt. Alleen in Amstelland-Meerlanden ligt dit aandeel iets hoger bij de instroom uit de rest van Nederland, op 33 procent. Hier is de studentenhuysvesting in eigendom van corporaties een belangrijk instroomsegment. De instroom uit het buitenland die in een corporatiewoning terecht komt, zal ook voor een groot deel uit studenten bestaan.

Figuur 5.11 Verhuisde huishoudens vanuit overig Nederland en het buitenland naar de MRA naar eigendomsvorm van de woning, 2023-2024 (%)



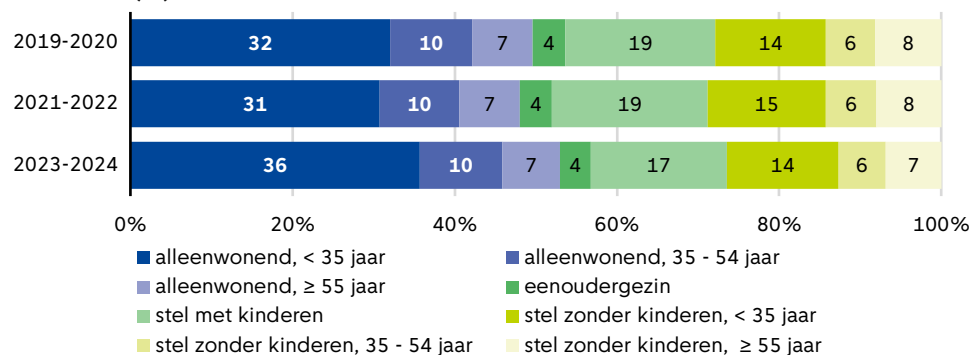
bron: CBS, bewerking O&S

Uitstroom naar overig Nederland divers in huishoudensamenstelling

De uitstroom uit de MRA naar overig Nederland is divers in samenstelling, maar bestaat vaker uit gezinnen in vergelijking met de instroom in de MRA. In 2023-2024 bestond deze uitstroom voor 17 procent uit stellen met kinderen en 14 procent uit jonge stellen zonder kinderen.

In 2023-2024 ligt het aandeel jonge alleenwonenden in de uitstroom naar de rest van Nederland wat hoger dan in voorgaande jaren. In 2023-2024 was dit 36 procent, terwijl dit in 2021-2022 op 31 procent lag. Het aandeel stellen met kinderen dat uitstroomde kromp juist enigszins, dit aandeel ging van 19 naar 17 procent. De totale absolute uitstroom was in beide jaren even groot en daarmee nam in aantallen de uitstroom van stellen met kinderen naar de rest van Nederland af.

Figuur 5.12 Verhuisde huishoudens vanuit de MRA naar overig Nederland naar huishoudenstype na verhuizing, 2019-2020, 2021-2022, 2023-2024 (%)

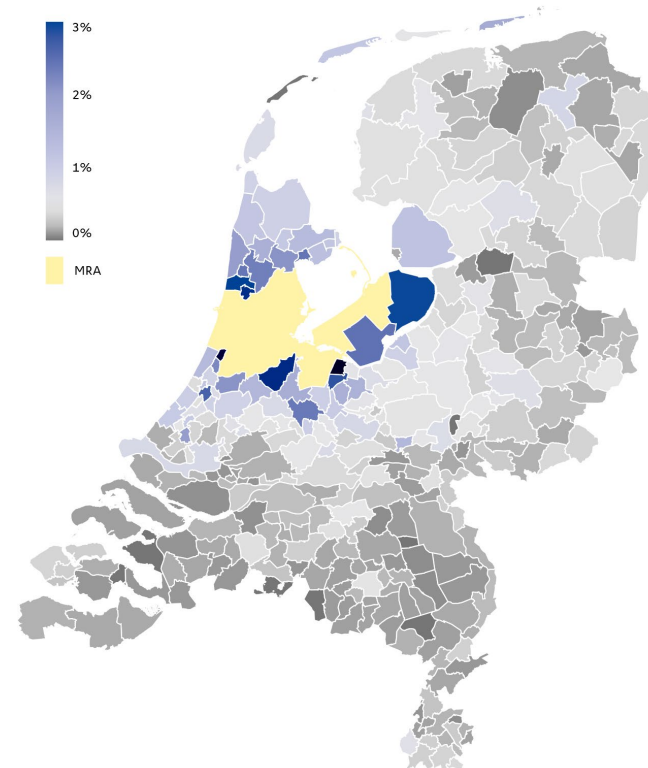


bron: CBS, bewerking O&S

Uitstroom uit de MRA blijft vaak relatief dichtbij

Wanneer huishoudens uit de MRA vertrekken dan vestigen zij zich vaak in een naastgelegen gemeente. Hoe verder weg, hoe kleiner de instroom vanuit de MRA is. Het valt op dat de Kop van Noord-Holland relatief veel instroom uit de MRA ontvangt. Ook Zuid-Holland en de provincie Utrecht en overig Flevoland ontvangen relatief veel huishoudens vanuit de MRA. Daarna volgt een ring aan gemeenten ten oosten en noordoosten van de MRA (delen van Gelderland, Overijssel en Friesland). Hoewel de uitstroom naar het zuiden relatief kleiner is, trekken de steden Maastricht, Den Bosch en Eindhoven naar verhouding ook veel huishoudens uit de MRA aan.

Figuur 5.13 Uitgestroomde huishoudens uit de MRA als aandeel van het totaal aantal huishoudens in de gemeente, 2023-2024 (%)



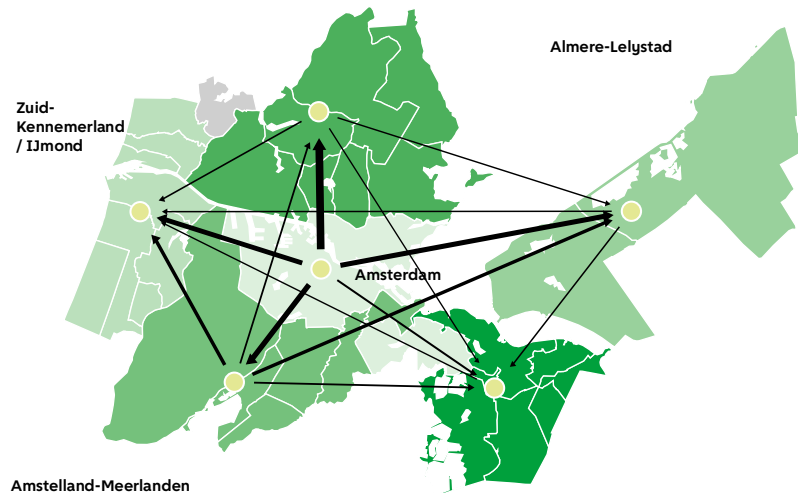
bron: CBS, bewerking O&S

5.5 Verhuizingen binnen de MRA

Zuid-Kennemerland/IJmond heeft vestigingsoverschot vanuit alle deelregio's

Er zijn 47.500 huishoudens tussen de verschillende deelregio's verhuisd in de periode 2023-2024. De grootste stroom komt vanuit Amsterdam, dit zijn 21.000 huishoudens. Zij verhuizen vaak naar Amstelland-Meerlanden (8.000) en naar Zaanstreek-Waterland (4.400). Daarna volgen Zuid-Kennemerland/IJmond (3.600), Almere-Lelystad (2.800) en Gooi en Vechtstreek (2.200). De verhuisstromen naar Amsterdam zijn veel kleiner, waardoor per saldo Amsterdam huishoudens verliest aan de omliggende gebieden. Deze saldi zijn in figuur 5.14 te zien. Zuid-Kennemerland/IJmond heeft juist een vestigingsoverschot vanuit alle andere deelregio's. Daarbij is de dynamiek met Amstelland-Meerlanden relatief groot: Zuid-Kennemerland/IJmond ontvangt 1.700 huishoudens en Amstelland-Meerlanden 1.100. Als laatste valt de verhuisstroom vanuit Amstelland-Meerlanden naar Almere-Lelystad op (1.000).

Figuur 5.14 Migratiesaldo huishoudens (instroom minus uitstroom) tussen deelregio's MRA, 2023-2024

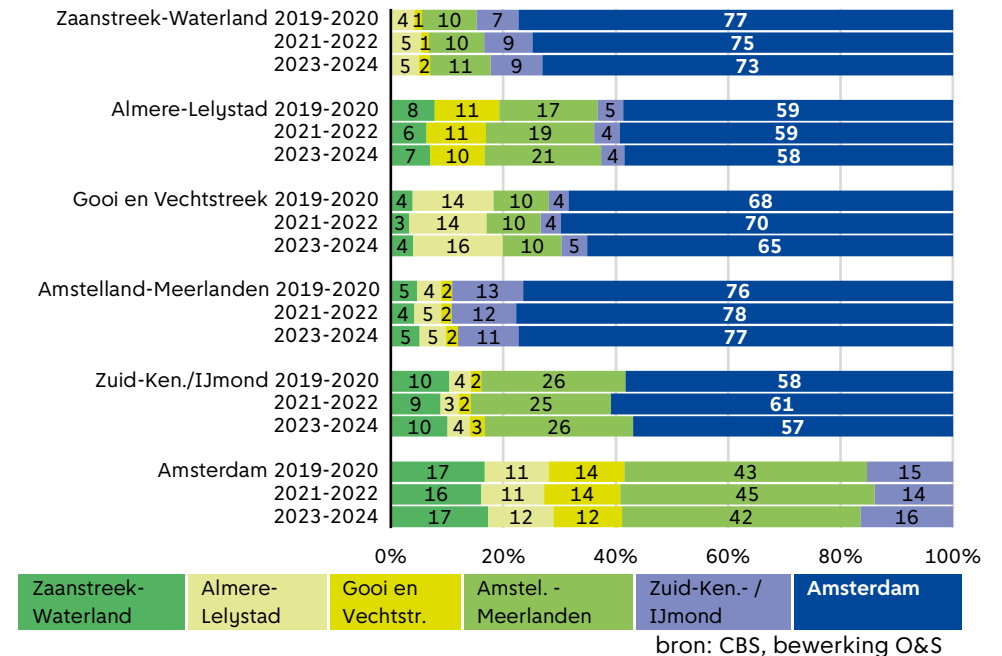


bron: CBS, bewerking O&S

Zaanstreek-Waterland ontvangt minder instroom uit Amsterdam

De verhuisstroom van Amsterdam naar andere delen van de MRA is wel wat afgenomen. In Zaanstreek-Waterland zien we dat het sterkst terug. Dit gaat gepaard met een relatief grotere instroom uit andere deelregio's. In Almere-Lelystad is er een relatief grote instroom uit Amstelland-Meerlanden en Gooi en Vechtstreek. Gooi en Vechtstreek ontvangt op haar beurt relatief veel huishoudens uit Almere-Lelystad. Zuid-Kennemerland/IJmond ontvangt relatief veel huishoudens uit Amstelland-Meerlanden. Amsterdam ontvangt huishoudens uit alle windrichtingen, waarbij Amstelland-Meerlanden het grootste deel inneemt. Dit patroon is redelijk stabiel door de tijd.

Figuur 5.15 Herkomst van tussen deelregio's verhuisde huishoudens, 2019-2020, 2021-2022, 2023-2024 (%)

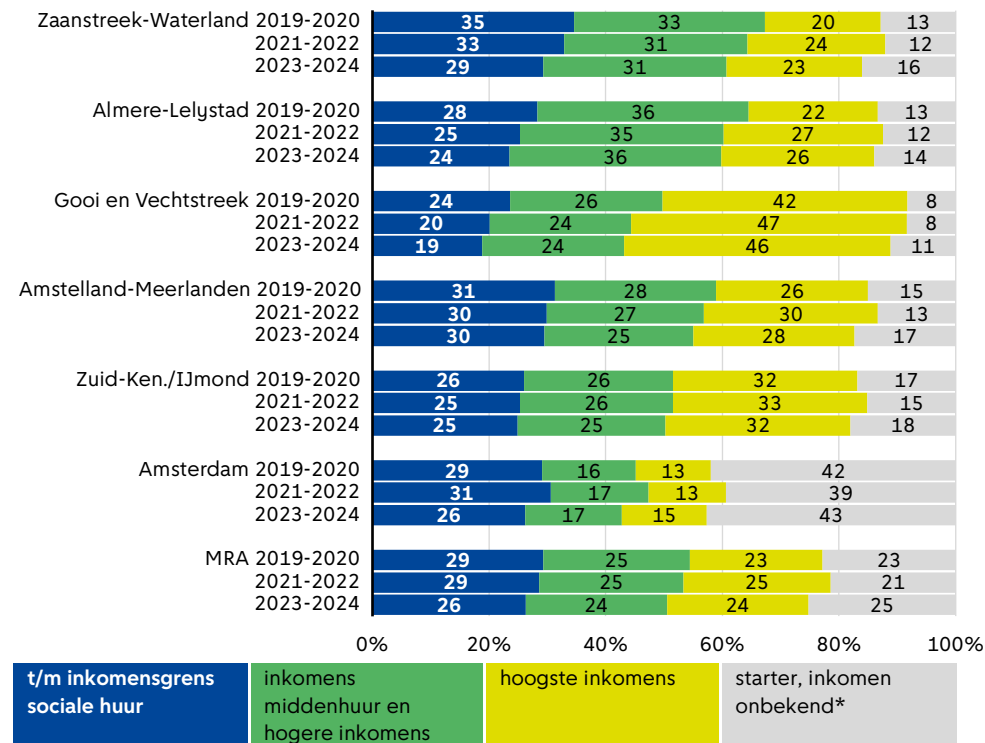


bron: CBS, bewerking O&S

Toename huishoudens met een hoog inkomen vanuit andere deelregio's

Het inkomensniveau van huishoudens die tussen deelregio's verhuizen, is divers. In enkele deelregio's neemt het aandeel hoge inkomens binnen de instroom uit de rest van de MRA toe. Daarbinnen verschuift het accent van de lage inkomens naar de hoge inkomens. Met name in Zaanstreek-Waterland, Almere-Lelystad en Gooi en Vechtstreek neemt het aandeel lage inkomens af in de instroom uit andere deelregio's, en het aandeel hoge inkomens neemt toe.

Figuur 5.16 Huishoudens gevestigd in een deelregio vanuit andere delen van de MRA, naar inkomensgroep, 2021-2022 en 2023-2024 (%)



* van starters is geen inkomen voor verhuizing bekend, omdat zij voor de verhuizing nog thuis woonden

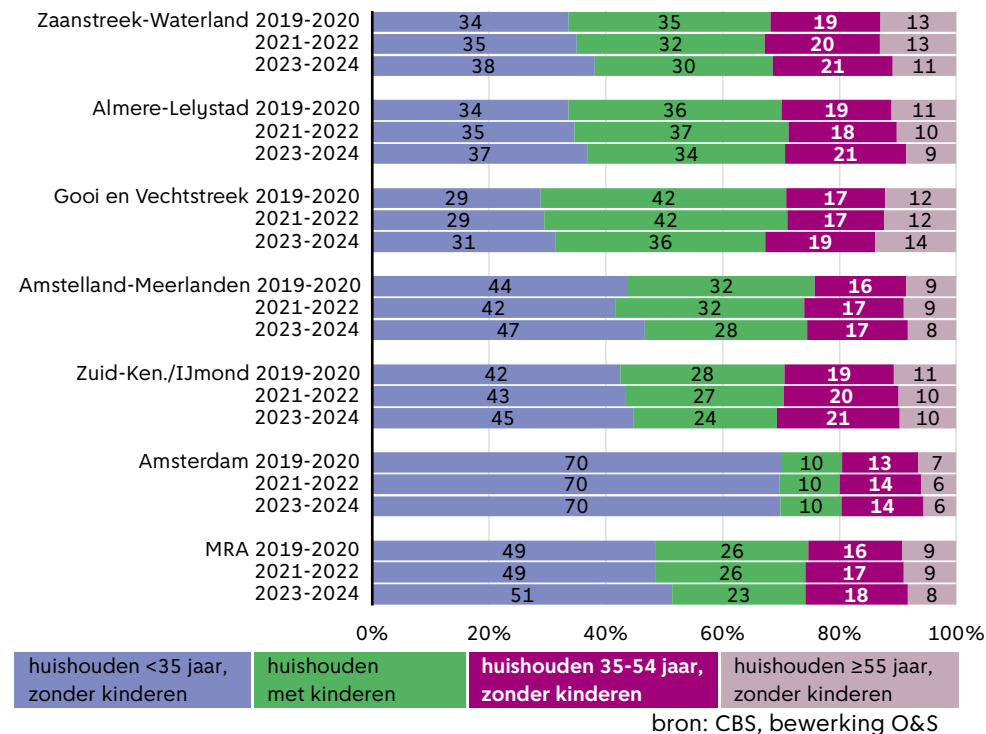
bron: CBS, bewerking O&S

Afname in aandeel huishoudens met kinderen vanuit andere deelregio's

Jonge huishoudens verhuizen veel, en daarmee vormen zij ook de grootste groep binnen de huishoudens die tussen deelregio's verhuizen. Hun aandeel neemt ook toe; dit geldt in alle deelregio's behalve Amsterdam, waar het aandeel jonge huishoudens al zeer hoog is.

De huishoudens met kinderen vormen een kwart van het totaal in de verhuizingen tussen deelregio's. Hun aandeel neemt juist iets af door de tijd. Dit komt waarschijnlijk omdat de verhuisdynamiek bij gezinnen in het algemeen iets afneemt. Gezinnen bestaan in toenemende mate uit gezinnen met oudere kinderen omdat kinderen op steeds latere leeftijd het huis uit gaan. Deze groep verhuist minder vaak.

Figuur 5.17 Huishoudens gevestigd in een deelregio vanuit andere delen van de MRA, naar huishoudenstype, 2021-2022 en 2023-2024 (%)



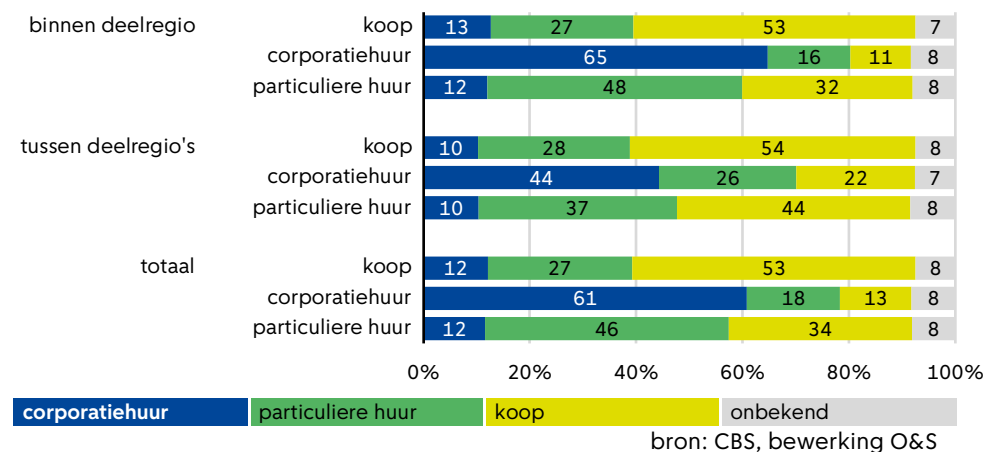
bron: CBS, bewerking O&S

Meeste verhuizingen binnen hetzelfde woonsegment

De meeste verhuizingen vinden binnen de eigen deelregio plaats. Wanneer huishoudens binnen de eigen deelregio verhuizen, blijven zij ook vaak binnen hetzelfde segment wonen. Van de eigenaar-bewoners die binnen de eigen deelregio verhuisden, verhuisde 53 procent weer naar een koopwoning. Bij corporatiehuurders ligt het percentage dat naar een corporatiewoning verhuisde zelfs op 65 procent. Ook particuliere huurders die binnen de eigen deelregio verhuisden, betrokken in de meeste gevallen, 48 procent, een particuliere huurwoning.

Wanneer huurders naar een andere deelregio binnen de MRA verhuizen, maken zij vaker ook een overstap naar een ander segment. Van de corporatiehuurders die naar een andere deelregio verhuizen, verhuisde 22 procent naar een koopwoning en 26 procent naar een particuliere huurwoning. Vanuit de particuliere huur stapte zelfs 44 procent over naar een koopwoning. Een verhuizing naar een andere deelregio gaat ook vaak gepaard met een overstap naar een grotere woning.

Figuur 5.18 Binnen en tussen deelregio's verhuisde huishoudens naar eigendomsvorm vóór en na verhuizing, 2023-2024 (excl. starters en voormalig tehuusbewoners, %)

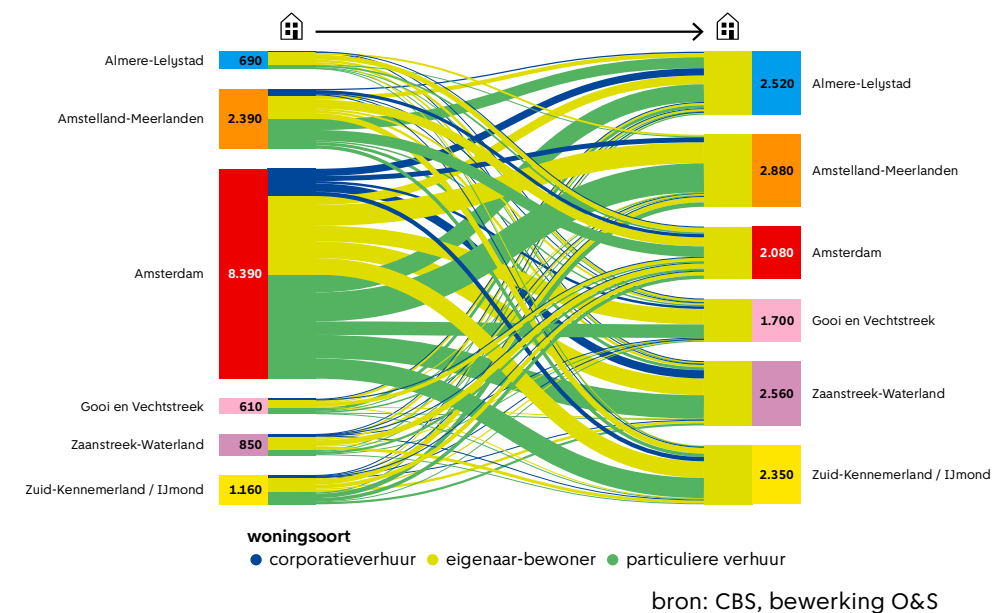


Instroom koop vaak vanuit particuliere huur

Figuren 5.19a, b en c laten de verhuistromen tussen deelregio's zien. In figuur 5.19a zijn de verhuistromen naar een koopwoning weergegeven, in figuur 5.19b de verhuistromen naar een corporatiewoning en in figuur 5.19c de verhuistromen naar een particuliere huurwoning.

Ongeveer de helft van de instroom in koopwoningen vanuit andere deelregio's komt vanuit de particuliere huursector. De grootste stroom daarbinnen is vanuit particuliere huur in Amsterdam naar koopwoningen in alle andere deelregio's. Een iets kleinere, maar ook dominantere verhuisstroom is vanuit koopwoningen in Amsterdam naar koopwoningen in de andere delen van de MRA. In Almere-Lelystad en Zaanstreek-Waterland is er ook een opvallende instroom in de koopsector vanuit corporatiehuurwoningen, vaak uit Amsterdam.

Figuur 5.19a Verhuistromen tussen deelregio's naar een koopwoning (eigenaar-bewoner), 2023-2024 (exclusief starters en voormalige tehuusbewoners)
Figuur 5.19B

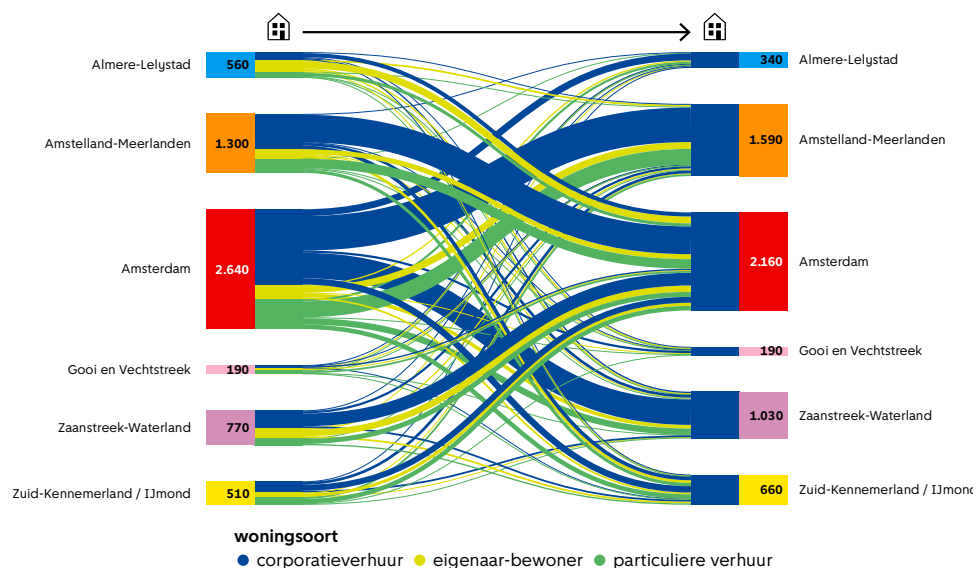


Instroom corporatiesector vaak vanuit corporatiesector

De instromers in de corporatiesector die naar een andere deelregio in de MRA verhuizen, laten vaak ook een corporatiewoning achter. Hier is dus minder vaak sprake van een overstap uit een ander segment. Binnen deze verhuisstroom gaat het vaak om verhuizingen van Amstelland-Meerlanden naar Amsterdam, en andersom. Een andere grote verhuisstroom naar corporatiewoningen gaat vanuit Amsterdam naar Zaanstreek-Waterland. De verhuisstroom de andere kant op, vanuit Zaanstreek-Waterland naar Amsterdam is juist weer veel kleiner. De corporatiewoningen in de andere deelregio's (Almere-Lelystad, Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland/IJmond) hebben een veel minder grote instroom vanuit andere delen van de MRA. Deze deelregio's vallen buiten de Woningnet-regio Amsterdam.

Figuur 5.19b Verhuisstromen tussen deelregio's naar een corporatiewoning, 2023-2024 (exclusief starters en voormalige tehuusbewoners)

Figuur 5.19B



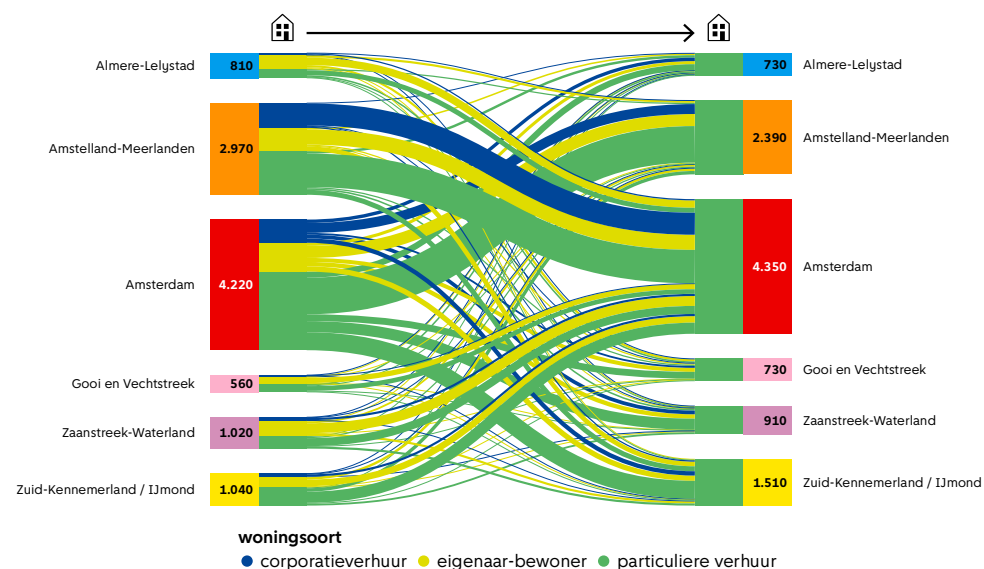
bron: CBS, bewerking O&S

Instroom particuliere huur zowel vanuit huur als koop

Huishoudens die naar particuliere huur verhuizen vanuit een andere deelregio, komen ook relatief vaak uit een particuliere huurwoning. Maar daarnaast is er een aanzienlijke stroom vanuit koop- en corporatiewoningen. Met name de verhuisstroom vanuit Amstelland-Meerlanden naar particuliere huurwoningen in Amsterdam valt op. Het gaat daarbij zowel om huishoudens uit de particuliere huur in Amstelland-Meerlanden, maar ook uit koop- en corporatiewoningen. De instroom in particuliere huur in Amstelland-Meerlanden komt nagenoeg geheel uit Amsterdam. In andere deelregio's is de herkomst meer divers.

Figuur 5.19c Verhuisstromen tussen deelregio's naar een particuliere huurwoning, 2023-2024 (exclusief starters en voormalige tehuusbewoners)

Figuur 5.19B



bron: CBS, bewerking O&S

5.6 Verhuisde starters

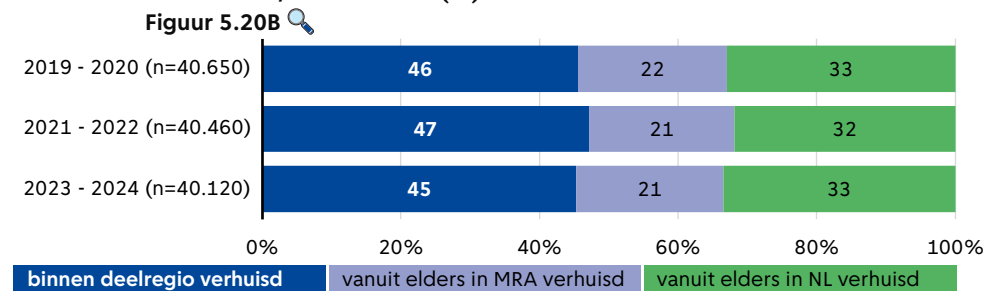
Starters op de woningmarkt zijn in deze analyse huishoudens die voorafgaand aan de verhuizing bij hun ouder(s) inwoonden.

Aantal starters stabiel in de MRA

Het aantal starters in de MRA ligt de afgelopen jaren stabiel op ongeveer 40.000 per twee jaar. In 2023-2024 is dit 14 procent van alle verhuisde huishoudens in de MRA. Van de starters in de MRA komt iets minder dan de helft uit de eigen deelregio. Een derde deel komt van buiten de MRA. Dit patroon verschilt sterk per deelregio. In Zaanstreek-Waterland en Almere-Lelystad komen de meeste starters uit de deelregio zelf, respectievelijk 74 en 71 procent. In Amsterdam komt nog geen derde deel van de starters uit Amsterdam zelf, en komt 45 procent van buiten de MRA.

Daarnaast vertrokken er 10.000 starters uit de MRA naar elders in Nederland. Dit aantal groeit gestaag, in de periode 2015-2016 vertrokken er slechts 6.000 starters naar buiten de MRA en in 2021-2022 8.430. De toename van het vertrek was het grootst in Gooi en Vechtstreek. In 2023-2024 vertrokken hier 2.260 starters naar elders in Nederland, ten opzichte van 1.670 in de periode hiervoor. Ook vanuit Amsterdam nam het sterk toe, van 1.550 in 2021-2022 naar 1.980 in 2023-2024. Het vertrek uit de MRA van starters bestaat voor 70 procent uit studenten en deze groep nam in omvang toe.

Figuur 5.20 Waar woonden de starters die zich in de MRA vestigden 2019-2020 t/m 2023-2024 (%)

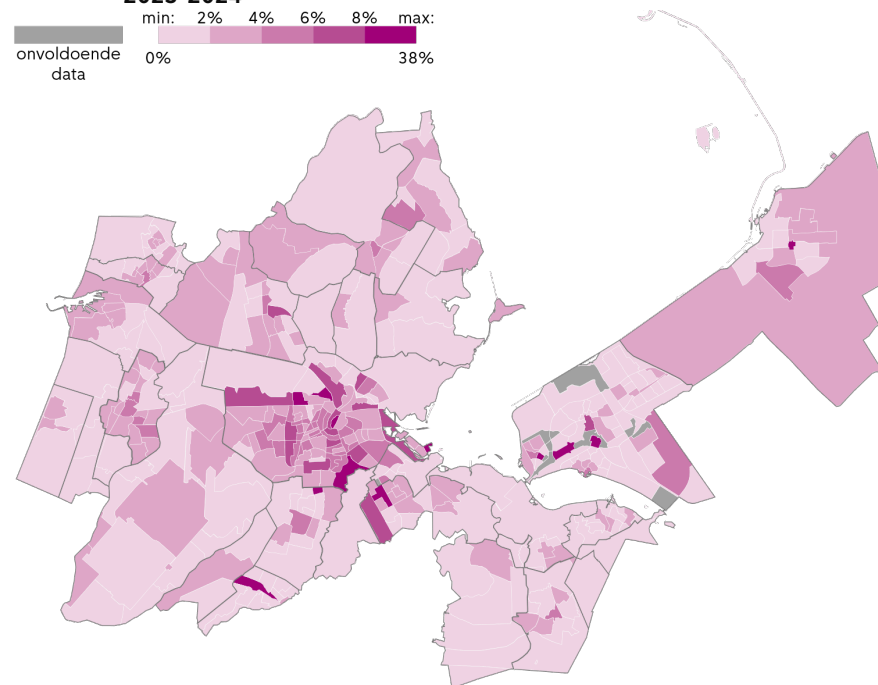


bron: CBS, bewerking O&S

Starters per wijk

Starters komen vaak terecht in de centra van steden. Dit geldt bijvoorbeeld in Almere, Lelystad, Hilversum, Diemen, Haarlem, Purmerend en Amsterdam. Daarnaast gaat het vaak om nieuwbouwwijken, zoals het Europakwartier in Almere, Holland Park in Diemen, Kogerveldwijk in Zaanstad en verschillende nieuwbouwingebieden in Amsterdam. De nieuwbouwwijk Hortus op het voormalige Floriadeterrein in Almere is de grootste uitschieter, met 38 procent starters. Daarna volgt Uilenstede in Amstelveen, waar door de aanwezigheid van studentenhuisvesting 24 procent van alle huishoudens uit starters bestaat.

Figuur 5.21 Aantal starters per wijk als aandeel van het totaal aantal huishoudens, 2023-2024



bron: CBS, bewerking O&S

Leeftijd starters stabiel

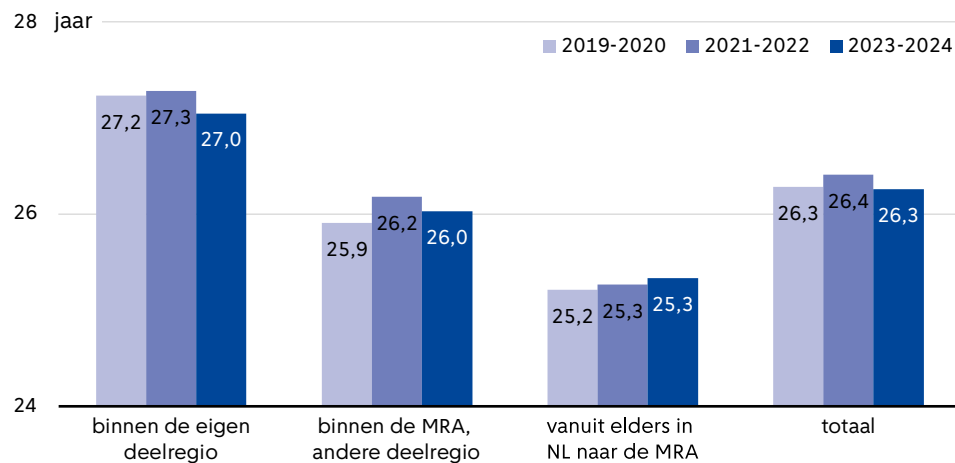
De gemiddelde leeftijd van starters in de MRA is redelijk stabiel door de tijd, gemiddeld zijn starters in de MRA 26 jaar oud. De leeftijd van de instroom ligt wat lager, op 25 jaar. Starters uit de eigen deelregio zijn juist wat ouder, gemiddeld 27 jaar.

Starters in Amsterdam zijn met 25 jaar relatief het jongst, gevolgd door Amstelland-Meerlanden, met 26 jaar. In de andere deelregio's ligt de leeftijd op 28 jaar.

Starters die vertrekken uit de MRA zijn jonger, gemiddeld 23 jaar oud. Dat geldt vooral voor starters die vertrekken uit Gooi en Vechtstreek, Zuid-Kennemerland en Amsterdam. Het gaat hierbij vaak om studenten die elders in Nederland gaan studeren en daar op kamers gaan.

De verschillen in leeftijd zullen voor een groot deel te maken hebben met de beschikbaarheid van studentenhuisvesting. Voor studenten zijn er meer mogelijkheden om al jong uit huis te gaan dan voor jongeren die niet studeren.

Figuur 5.22 Gemiddelde leeftijd bij het uit huis gaan van starters naar herkomstlocatie, 2019-2020 t/m 2023-2024

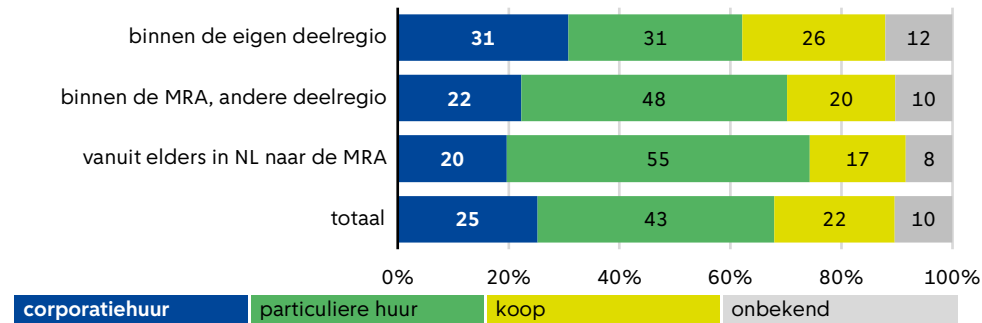


bron: CBS, bewerking O&S

Starters huren vaak

De meeste starters in de MRA komen in de particuliere huur terecht. Dit geldt vooral voor de starters die van buiten de MRA komen. Starters uit de eigen deelregio komen even vaak in corporatiehuur terecht. Dit patroon verschilt echter sterk per deelregio. De instroom in de particuliere huur van starters van buiten de MRA is vooral terug te zien in Amsterdam (62%), maar ook in Gooi en Vechtstreek (56%) en Zuid-Kennemerland/IJmond (55%). In Amstelland-Meerlanden komen starters van buiten de MRA vooral in corporatiewoningen terecht (59%), vanwege de studentenhuisvesting daar. Dat starters vanuit de eigen deelregio gemiddeld wat vaker in corporatiewoningen terechtkomen, geldt eigenlijk alleen voor Amsterdam (42%). Voor starters uit de eigen deelregio in Zaanstreek-Waterland, Almere-Lelystad en Amstelland-Meerlanden is de koopsector ook relevant (33%-39%).

Figuur 5.23 Eigendomsvorm van de woning van starters 2023-2024 (%)



bron: CBS, bewerking O&S

5.7 Naar nieuwbouw verhuisde huishoudens

21.000 huishoudens naar nieuwbouw verhuisd

In totaal zijn er 21.000 huishoudens naar nieuwbouw verhuisd. Het gaat om woningen met als bouwjaar 2023 of 2024. Dit is vrijwel gelijk aan de vorige meting met nieuwbouw van 2021 en 2022. In totaal gaat het om 7 procent van alle verhuisde huishoudens in de MRA. De helft van de instroom in nieuwbouw vond in Amsterdam plaats. In Zaanstreek-Waterland en Almere-Lelystad was de instroom in nieuwbouw relatief groot. Hier betrokken elk ongeveer 3.000 huishoudens een nieuwbouwwoning, 11 en 13 procent van alle verhuizingen in die twee deelregio's. In Gooi en Vechtstreek was de instroom in nieuwbouw relatief klein (700 huishoudens, 4% van alle verhuizingen).

Figuur 5.24 Huishoudens verhuisd naar nieuwbouw uit 2023-2024, totaal en als aandeel van alle verhuisde huishoudens, 2023-2024

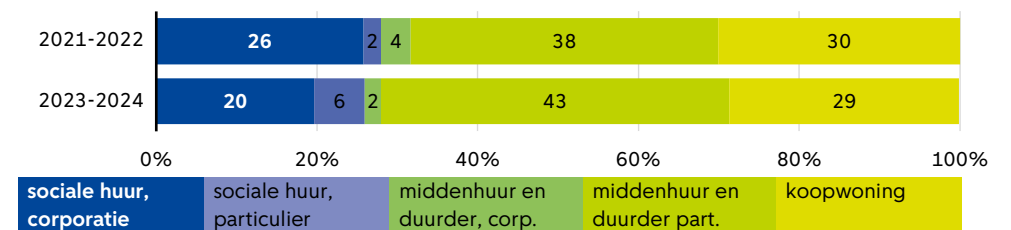
	abs.	%
Zaanstreek-Waterland	2.830	11
Almere-Lelystad	3.230	13
Gooi en Vechtstreek	670	4
Amstelland-Meerlanden	2.400	7
Zuid-Kennemerland/IJmond	2.240	7
Amsterdam	10.040	7
MRA	21.420	7

bron: CBS/bewerking O&S

Meeste nieuwbouwbewoners huren bij een particulier

De grootste groep nieuwbouwbewoners komt in de midden- of dure huursector van particulieren terecht. In 2023-2024 was dit met 43 procent nog wat sterker het geval dan in 2021-2022 (38%). Het aandeel nieuwbouwbewoners dat een sociale corporatie huurwoning betrok lag in 2023-2024 met 20 procent juist wat lager dan in 2021-2022 (26%). De verschillen tussen de deelregio's zijn groot in de nieuwbouw. In Zaanstreek-Waterland was de betrokken nieuwbouw uit 2023-2024 het meest divers, met 28 procent sociale huur (gelijk verdeeld over corporatie en particulier), 33 procent particuliere midden- en dure huur en 38 procent koop. In Amstelland-Meerlanden was de betrokken nieuwbouw het meest eenzijdig met 47 procent particuliere midden- en dure huur en 46 procent koop.

Figuur 5.25 Recent verhuisde huishoudens naar woningmarktsegmenten, In de nieuwbouw uit 2021-2022 in 2023 en 2023-2024 in 2025 (%)



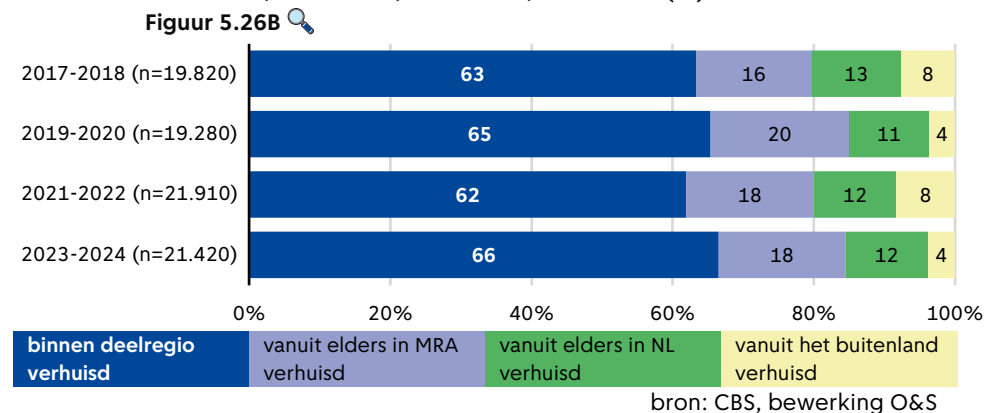
bron: WiMRA 2025

Nieuwbouw vaak betrokken door huishoudens die binnen de deelregio verhuizen

Ongeveer tweederde van de nieuwbouwbewoners verhuisde binnen de eigen deelregio naar de nieuwbouwwoning, 18 procent kwam vanuit een andere deelregio binnen de MRA. In alle deelregio's geldt dat bij elkaar bijna 90 procent van de nieuwbouwbewoners uit de MRA zelf kwam. Daarbinnen is opvallend dat in Amstelland-Meerlanden en in Gooi en Vechtstreek er een aanzienlijke groep vanuit andere deelregio's kwam (respectievelijk 33% en 24%).

Er verhuizen relatief wat meer huishoudens met kinderen en huishoudens van 55 jaar en ouder naar nieuwbouw dan jongere huishoudens zonder kinderen. In Zaanstreek-Waterland, Almere-Lelystad en Gooi en Vechtstreek vormen huishoudens met kinderen ongeveer een derde deel van de verhuisstroom naar nieuwbouw. In Gooi en Vechtstreek is het aandeel oudere huishoudens opvallend groot (26%).

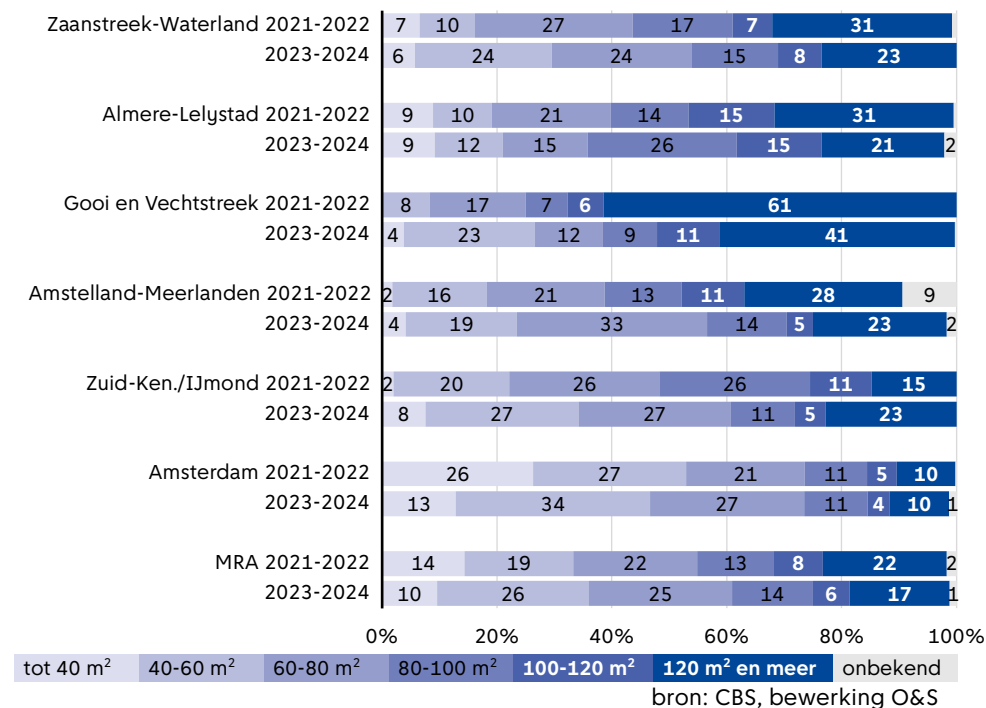
Figuur 5.26 Herkomst van de naar nieuwbouw verhuisde huishoudens, MRA, 2017-2018, 2019-2020, 2021-2022, 2023-2024 (%)



Oppervlak nieuwbouwwoningen verschilt sterk tussen deelregio's

De betrokken nieuwbouw is divers in oppervlaktes. Iets meer dan een derde is kleiner dan 60 vierkante meter en een kwart is groter dan 100 vierkante meter. Ten opzichte van 2021-2022 zijn er in 2023-2024 iets minder grote nieuwbouwwoningen betrokken. De verschillen in woninggrootte zijn groot tussen de deelregio's. Kleine nieuwbouwwoningen zijn er vooral in Amsterdam, hier was de helft kleiner dan 60 vierkante meter en 14 procent boven de 100 vierkante meter. In Gooi en Vechtstreek werden er vooral grote woningen betrokken, de helft was groter dan 100 vierkante meter. Amstelland-Meerlanden had juist een relatief groot deel middelgrote woningen, de helft van de betrokken nieuwbouwwoningen was hier tussen de 60 en 100 vierkante meter.

Figuur 5.27 Oppervlakte woning van verhuisden naar nieuwbouw, MRA, 2021-2022, 2023-2024 (%)



6 Woonwensen

Dit hoofdstuk bespreekt de woonwensen van huishoudens in de MRA. Het gaat daarbij alleen om de woonwensen van zelfstandig wonende huishoudens. De laatste paragraaf bespreekt kort de woonwensen van thuiswonende jongeren.

Kernpunten

Verhuisgeneigdheid

- Ruim een kwart van de huishoudens, 28 procent, wil zeker binnen twee jaar verhuizen en 29 procent wil misschien verhuizen.
- De verhuisgeneigdheid is het grootst in de particuliere huursector, en groeit in de koopsector. Jonge huishoudens en eenoudergezinnen willen het vaakst verhuizen.
- De belangrijkste verhuisredenen is de behoefte om groter te wonen.
- De behoefte aan (meer) buitenruimte nam sterk toe in de coronaperiode, en blijft groot.
- De meeste verhuisgeneigde huishoudens verwachten dat hun samenstelling na de verhuizing gelijk blijft. Dit geldt minder vaak voor huishoudens met volwassen kinderen. Zij geven in de helft van de gevallen aan een woning te zoeken voor een huishouden zonder kinderen. Zij verwachten dus dat de kinderen na verhuizing niet meer thuis wonen. Toch is er ook een grote groep die verwacht dat de meerderjarige kinderen mee verhuizen.

Woonwensen

- De vraag naar grotere woningen nam na de coronaperiode toe, maar deze is inmiddels weer iets gedaald.
- De meeste huishoudens die willen verhuizen, hebben een voorkeur voor een koopwoning: 63 procent wil het liefst een koopwoning en 37 procent een huurwoning. Deze verhouding was de afgelopen jaren redelijk stabiel.
- Binnen de koopsector stijgt de vraag naar duurdere koopwoningen.
- Hypotheek, spaargeld en overwaarde zijn de belangrijkste financieringsbronnen voor een koopwoning. Hoe duurder de gewenste woning, hoe vaker overwaarde wordt ingezet.

Woonwensen thuiswonende kinderen

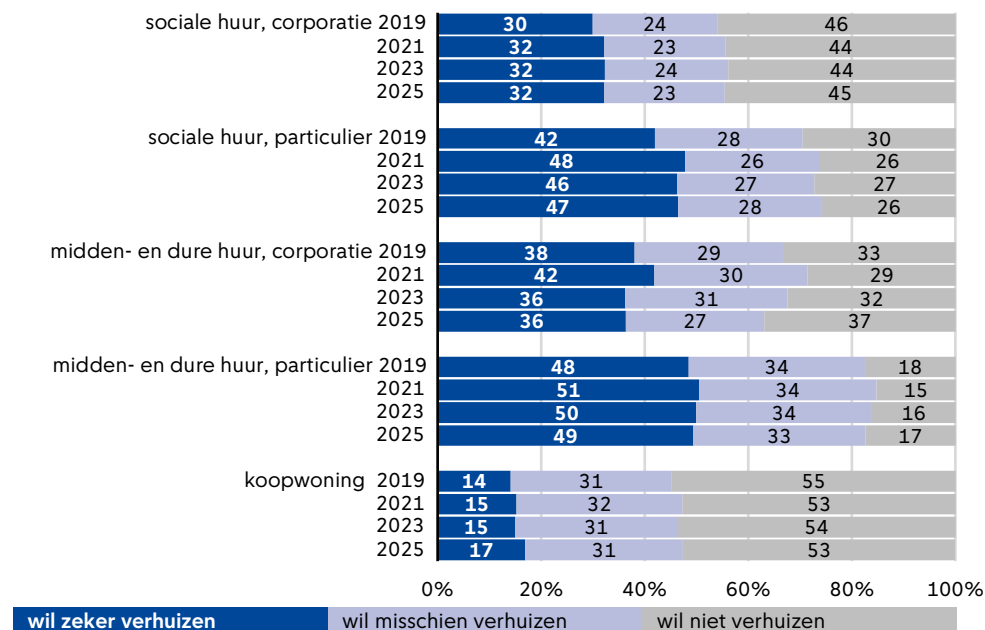
- Bij 9 procent van de huishoudens in de MRA zijn er kinderen die binnenkort uit huis willen. De helft van deze kinderen wil zo snel mogelijk het huis uit. Van hen zoekt weer de helft al langer dan twee jaar een woning.
- De woonwensen van deze starters zijn divers: 29 procent zoekt een koopwoning, 20 procent een (sociale) huurwoning en ook 20 procent wil een kamer huren of woningdelen.
- De meeste thuiswonende kinderen die het huis uit willen, blijven het liefst in de eigen gemeente wonen (54%).

6.1 Hebben huishoudens verhuisplannen?

Meeste huurders in de particuliere huursector willen binnen 2 jaar verhuizen

In 2025 geeft 28 procent van de zelfstandige huishoudens aan zeker binnen twee jaar te willen verhuizen. Dit aandeel neemt door de jaren heen licht toe, in 2019 was het 25 procent. Het aandeel dat misschien wil verhuizen is constant op 28 procent. De huishoudens in een koopwoning willen het minst vaak verhuizen, maar hun verhuiscapaciteit neemt wel iets toe. In 2019 wilde 14 procent zeker binnen twee jaar verhuizen, in 2025 geldt dit voor 17 procent. In het midden- en dure particuliere huursegment is de verhuiscapaciteit het hoogst, met 49 procent. De belangrijkste reden om te verhuizen is de wens om groter te wonen, 35 procent van de verhuiscapaciteit geeft dit aan. Na de coronalockdowns nam de vraag naar buitenruimte toe van 18 naar 28 procent in 2023. In 2025 blijft deze wens hoog, op 29 procent van de verhuiscapaciteit.

Figuur 6.1 Verhuiscapaciteit zelfstandige huishoudens naar huidig segment, MRA, 2019-2025 (%)

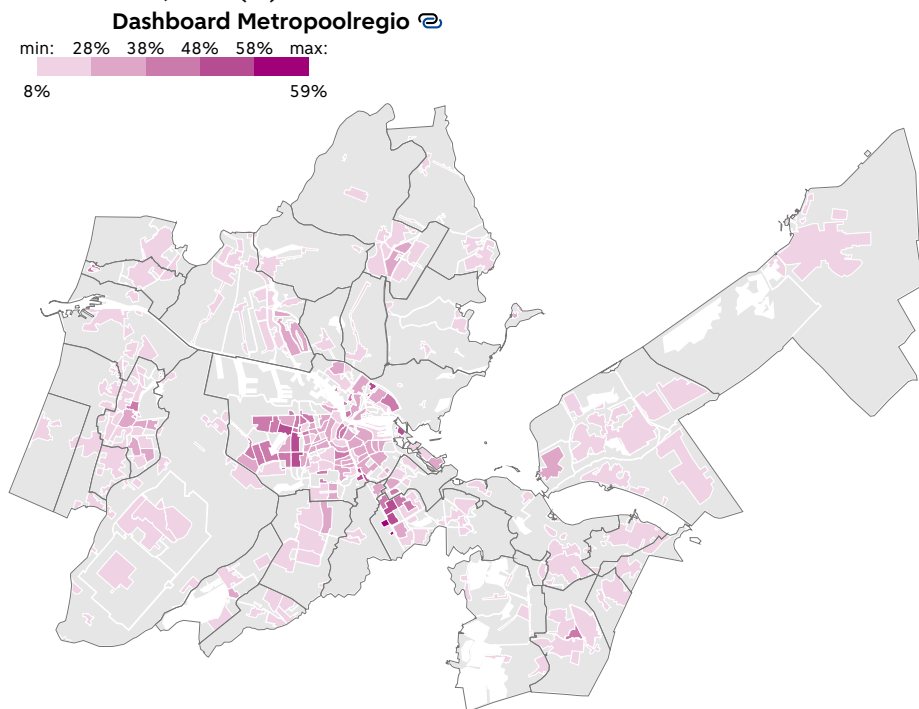


bron: WiMRA 2025

Hoogste verhuiscapaciteit in delen van Amsterdam

De verhuiscapaciteit ligt het hoogst in verschillende (nieuwbouw)wijken in Amsterdam met een grote particuliere huursector. Het gaat dan bijvoorbeeld om Amstel III en de Amsterdamse Poort in Amsterdam Zuidoost en om Westlandgracht en Overtoomse Veld in Nieuw-West en Zeeburgereiland in Oost. Daarnaast vallen ook Elzenhagen in Noord en de H-buurt in Zuidoost op met een hoge verhuiscapaciteit. Buiten Amsterdam ligt de verhuiscapaciteit hoog in Diemen Holland Park en het centrum van Hilversum. Dit zijn eveneens wijken met een grote particuliere huursector.

Figuur 6.2 Verhuiscapaciteit zelfstandige huishoudens (wil zeker verhuizen), MRA, 2025 (%)



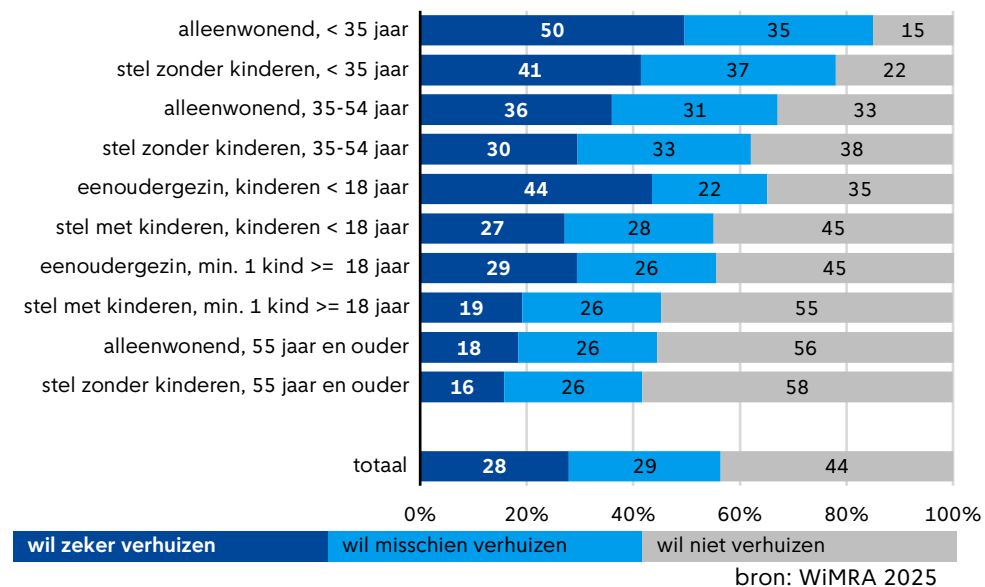
bron: WiMRA 2025

Wie zijn de verhuisgeneigden?

Alleenwonenden jonger dan 35 jaar willen vaak verhuizen. Van hen wil de helft zeker verhuizen en nog eens een 35 procent misschien. Ook onder eenoudergezinnen met niet-volwassen kinderen is de verhuisgeneigdheid hoog. Van hen wil 44 procent zeker verhuizen. Huishoudens ouder dan 55 jaar willen het minst vaak verhuizen.

Een gewenste verhuizing gaat regelmatig gepaard met een verandering in de samenstelling van het huishouden.. Dit geldt voor 20 procent van de verhuisgeneigden. Een- en tweeoudergezinnen met minstens één volwassen kind geven het vaakst aan dat wanneer zij zouden verhuizen ook het huishouden verandert. Dit geldt voor 50 procent van de verhuisgeneigde eenoudergezinnen en 56 procent van de verhuisgeneigde de stellen met minstens één volwassen kind. Ook jonge alleenwonenden geven relatief vaak aan dat er een verandering in het huishouden plaatsvindt (26%).

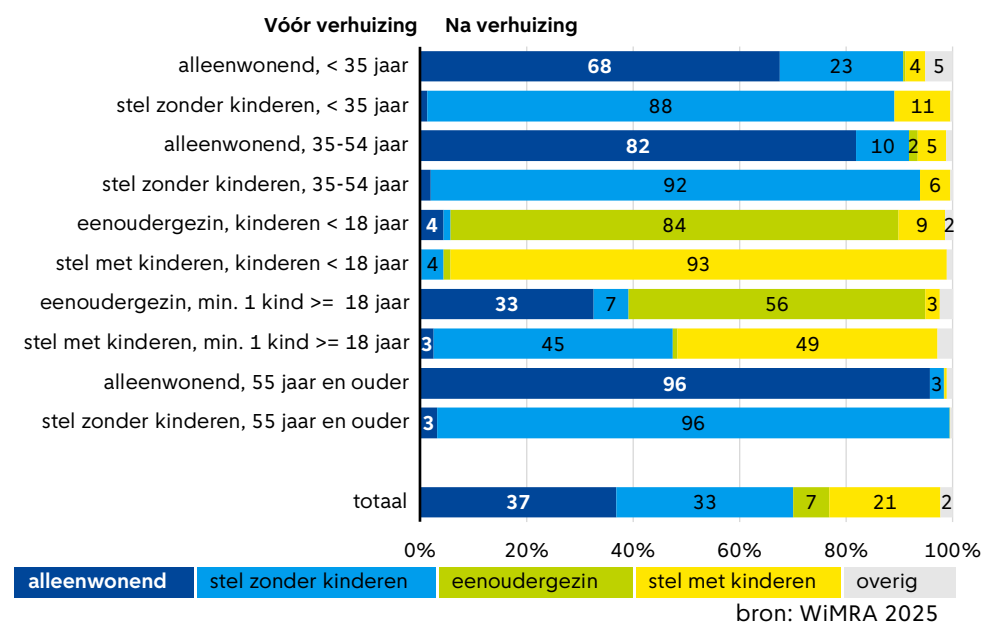
Figuur 6.3 Verhuisgeneigdheid naar huishoudenstype, MRA, 2025 (%)



Verandering van huishouden na verhuizing

Jonge alleenwonenden gaan in 23 procent van de gevallen samenwonen na verhuizing. Jonge stellen zonder kinderen verwachten in 11 procent van de gevallen gezinsuitbreiding en zoeken een grotere woning. Huishoudens met volwassen kinderen geven relatief vaak aan dat de kinderen na de verhuizing geen deel meer uitmaken van het huishouden. Bij eenoudergezinnen verandert het huishouden dan na verhuizing naar een alleenwonende volwassene (33%) en bij stellen met kinderen verandert het huishouden naar een stel zonder kinderen (45%).

Figuur 6.4 Huishoudenstype van verhuisgeneigden vóór en na de verhuizing, MRA, 2025 (%)



6.2 Woningvoorkeuren

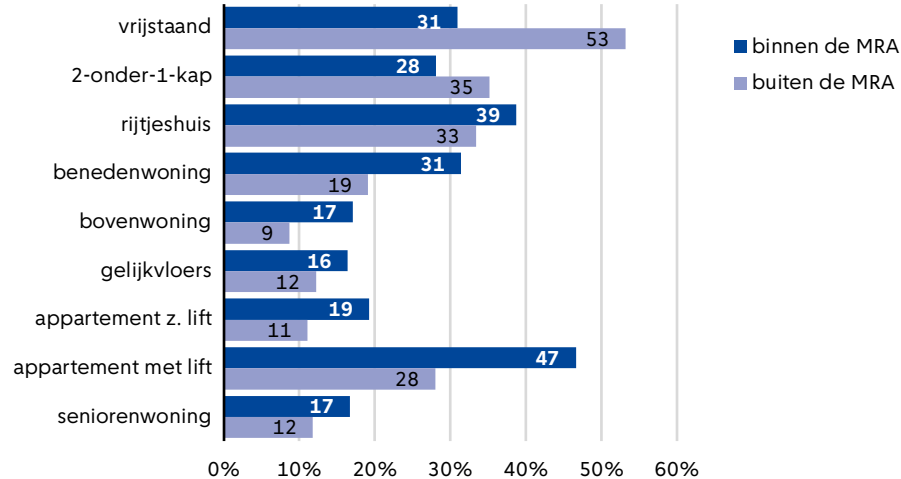
Woningvoorkeuren zijn vaak stabiel door de tijd. Er wordt in deze paragraaf alleen ingegaan op de belangrijkste trends. Het gaat hierbij om de huishoudens die zeker of misschien binnen twee jaar willen verhuizen.

Appartement met lift en rijtjeshuis meest gewild

Bijna de helft van de verhuiscandidate uit de MRA die in de MRA willen blijven heeft interesse in een appartement met lift. Huishoudens die de MRA willen verlaten zoeken veel vaker een vrijstaande woning (ook ongeveer de helft). Het rijtjeshuis is zowel binnen als buiten de MRA in trek.

Vaak geven verhuiscandidate aan in verschillende woningtypen te zoeken. Bijna een kwart (24%) van de verhuiscandidate die een woning zoeken geeft aan alleen geïnteresseerd te zijn in een eengezinswoning (vrijstaand, 2-onder-1-kap, rijtjeshuis). Een grotere groep, 35 procent, is alleen geïnteresseerd in een meergezinswoning (beneden- of bovenwoning, appartement, seniorenwoning).

Figuur 6.5 Gewenst woningtype van huishoudens die in MRA willen blijven of MRA willen verlaten (meerdere antwoorden mogelijk), MRA, 2025 (%)



bron: WiMRA 2025

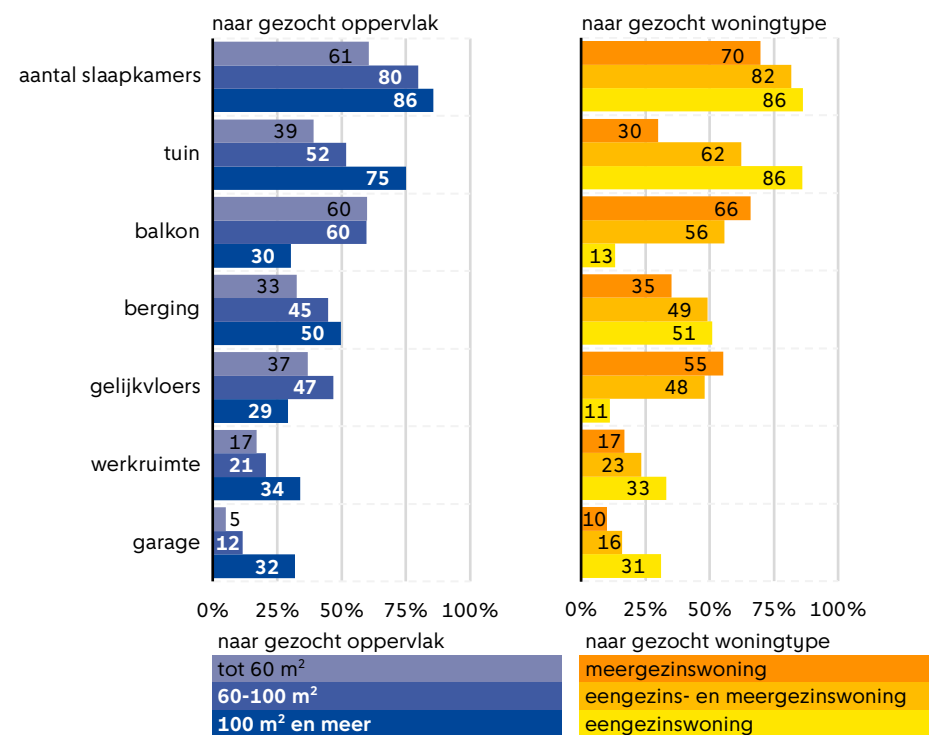
Opvallende behoefte aan middelgrote gelijkvloerse appartementen

Verhuiscandidate die een grote woning en/of een eengezinswoning zoeken, vinden meer verschillende eigenschappen van de woning belangrijk dan huishoudens die een kleine woning zoeken. Vooral het aantal slaapkamers en de aanwezigheid van een tuin zijn belangrijk.

Wanneer verhuiscandidate een kleine en/of een meergezinswoning zoeken, dan is het aantal slaapkamers iets minder sterk van belang. De tuin wordt veel minder vaak belangrijk gevonden en deels ingewisseld voor een balkon.

Opvallend is dat de voorkeur voor een gelijkvloerse woning vooral voorkomt bij verhuiscandidate die een middelgrote woning zoeken.

Figuur 6.6 Belangrijke ruimten bij gewenste woning, MRA, 2025 (%)



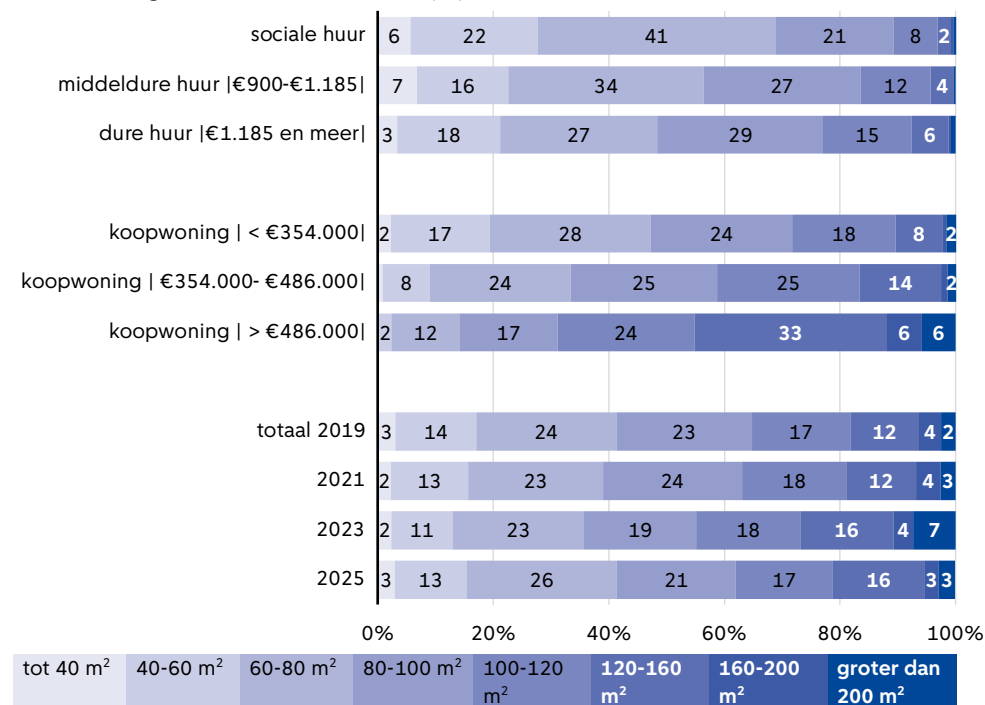
bron: WiMRA 2025

Vraag naar ruimere woningen weer iets teruggezaakt

Tussen 2019 en 2023 nam de voorkeur voor grotere woningen toe. In 2025 is deze trend niet voortgezet. Nu neemt nu de voorkeur voor kleinere woningen juist iets toe. Wellicht dat de oplopende prijzen de voorkeur voor groter wonen weer iets drukken.

Wanneer verhuiscandidate een sociale huurwoning zoeken, dan ligt de voorkeur vaak bij een woning met een oppervlak tussen de 60 en 80 vierkante meter. Bij dure huur verplaatst het zwaartepunt zich naar iets grotere woningen: 80-100 vierkante meter. Verhuiscandidate die een koopwoning voor ogen hebben, zoeken vaak naar wat grotere woningen, zeker wanneer ze een dure koopwoning zoeken. Dan moet deze vaker een oppervlak hebben tussen de 120 en 160 vierkante meter.

Figuur 6.7 Gewenste woninggrootte naar gewenst segment en woningtype, 2025, ontwikkeling totaal 2019-2025, MRA (%)



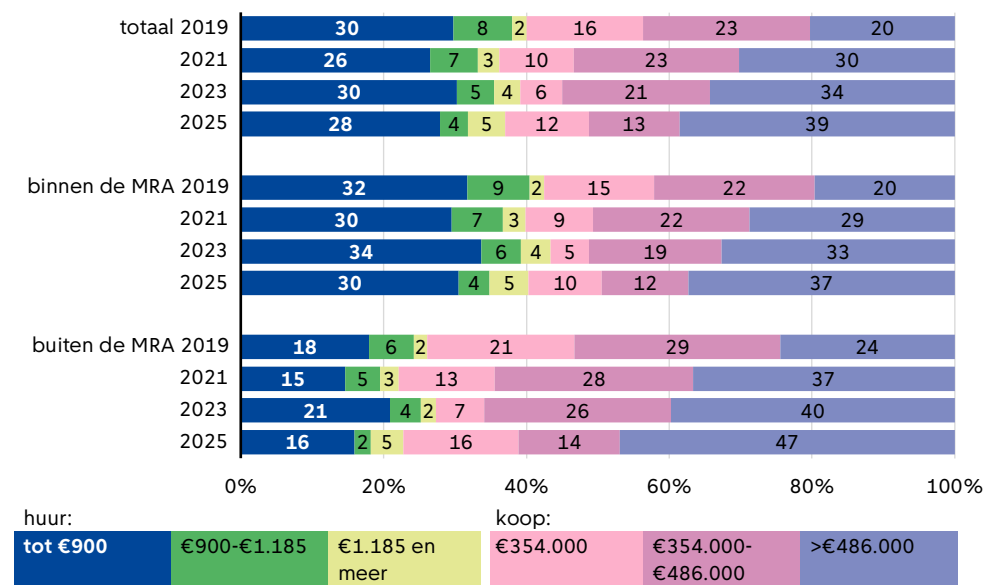
bron: WiMRA 2025

Vraag naar koop het grootst, steeds vaker in duurste segment

De meeste verhuiscandidate (63 procent) zoeken bij voorkeur een koopwoning. Bij degenen die binnen de MRA zoeken, ligt dit aandeel iets lager, op 58 procent. Het aandeel dat een koopwoning zoekt, is redelijk stabiel, maar daarbinnen is een sterke verschuiving gaande naar het dure segment. Het zijn vooral verhuiscandidate met een koopwoning die in dit dure segment zoeken. Zij kunnen met de overwaarde door de stijgende prijzen ook zelf steeds meer bieden op een volgende woning. Daarnaast is er ook een kleine stijging van de vraag naar koopwoningen tot €354.000. Het aanbod in dit segment is iets gegroeid, waardoor verhuiscandidate dit wellicht weer iets vaker realistisch achten. Van de verhuiscandidate die een huurwoning zoeken, zoekt het merendeel een huurwoning met een huurprijs onder de sociale huurgrens. De vraag naar middeldure- en dure huurwoningen is beperkt. Dit beeld, hoewel wat grillig, is min of meer stabiel door de tijd.

Zie: [Kader: Hoe realistisch zijn woonwensen?](#)

Figuur 6.8 Gewenst woonsegment per gewenste woonlocatie, zelfstandige huishoudens MRA, 2019-2025 (%) **Figuur 6.8B**



bron: WiMRA 2025

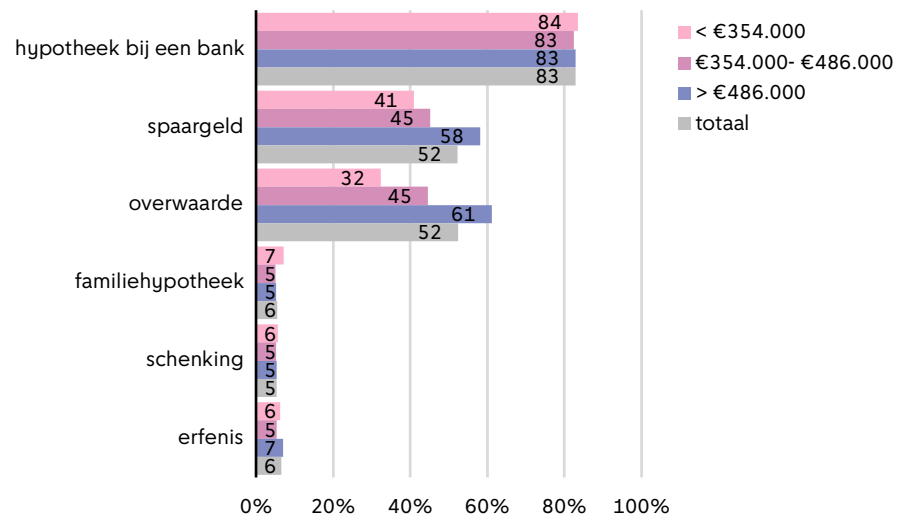
6.3 Financiering koopwoning

Hypotheek, spaargeld en overwaarde belangrijkste financieringsbronnen

Ruim 80 procent van de verhuiscapaciteit huurders en kopers die een (volgende) woning willen kopen, wil deze woning (deels) financieren met een hypotheek van de bank. Daarnaast wil de helft spaargeld en/of overwaarde van de vorige woning gaan gebruiken. Deze laatste twee financieringsvormen nemen ook sterk toe naarmate verhuiscapaciteit duurdere woningen zoeken.

Verhuiscapaciteit die al een koopwoning bezitten, nemen in 76 procent van de gevallen overwaarde mee. Het inzetten van spaargeld gebeurt bij kopers en huurders in ongeveer gelijke mate. Andere vormen van financiering zoals de familiehypotheek, schenkingen en erfenissen worden veel minder vaak genoemd. Huurders die een woning willen kopen, noemen deze financieringsvormen wel iets vaker (7%-10%).

Figuur 6.9 Beoogde wijze van woning financieren naar aankoopbedrag (meerdere antwoorden mogelijk), MRA, 2025 (%)



bron: WIMRA 2025



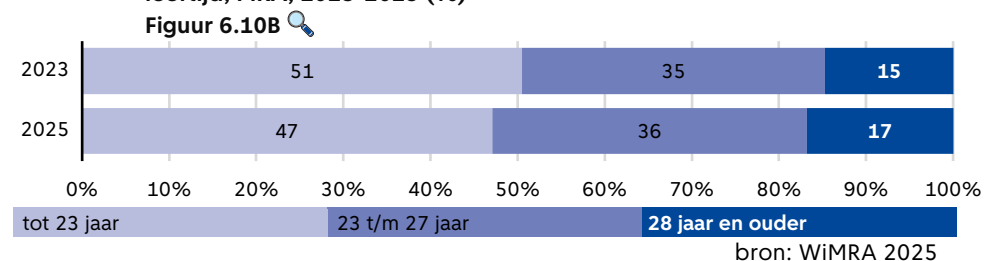
6.4 Woonwensen thuiswonende kinderen

Naast de woonwensen van doorstromende huishoudens zijn ook de woonwensen van starters op de woningmarkt relevant. Daarom hebben we aan respondenten gevraagd of er in het huishouden thuiswonende kinderen zijn die binnen twee jaar uit huis willen. Over hun woonwensen is een aantal vragen gesteld. Als er twee of meer thuiswonende kinderen het huis uit willen, is de respondent gevraagd te antwoorden namens het kind dat het snelst uit huis wil. De figuren in deze paragraaf gaan over de woonwensen van de thuiswonende kinderen van 18 jaar en ouder.

Bij 9 procent van de huishoudens zijn er kinderen die binnenkort uit huis willen

Ongeveer 9 procent van de huishoudens in de MRA heeft thuiswonende kinderen die binnen twee jaar het huis uit willen. In 2023 was dit aandeel vergelijkbaar (8%). Binnen de groep huishoudens met kinderen ligt dit aandeel op 24 procent. Ook dit is vergelijkbaar met 2023 (toen 23%). In 71 procent van de huishoudens met kinderen die het huis uit willen, gaat het om één thuiswonend kind dat het huis uit wil. Een kwart heeft twee thuiswonende kinderen die het huis uit willen. Bij het overige deel gaat het om meer dan twee kinderen die het huis uit willen. Bijna de helft van de jongeren die uit huis willen, is jonger dan 23 jaar. Het aandeel oudere kinderen (28+) dat het huis uit wil, is licht gegroeid tot 17 procent.

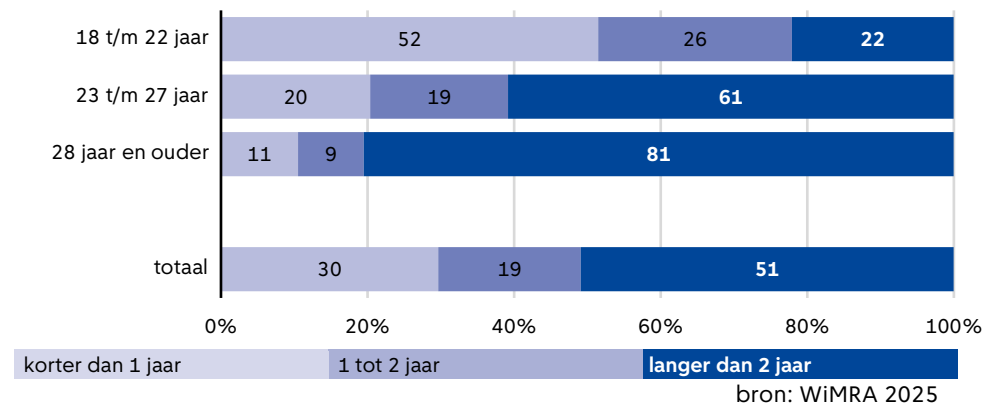
Figuur 6.10 Thuiswonende kinderen die binnen twee jaar uit huis willen naar leeftijd, MRA, 2023-2025 (%)



Helft van de thuiswonende kinderen die zo snel mogelijk het huis uit willen zoekt al 2 jaar naar een woning

De helft (51%) van de thuiswonende kinderen wil zo snel mogelijk het huis uit. Van hen zoekt weer de helft al langer dan twee jaar een woning (51%). Jongere thuiswonende kinderen (18-22 jaar) zoeken gemiddeld minder lang naar een woning dan oudere thuiswonende kinderen (23-27 jaar).

Figuur 6.11 Zoekduur thuiswonende kinderen die zo snel mogelijk uit huis willen naar leeftijd, MRA, 2025 (%)



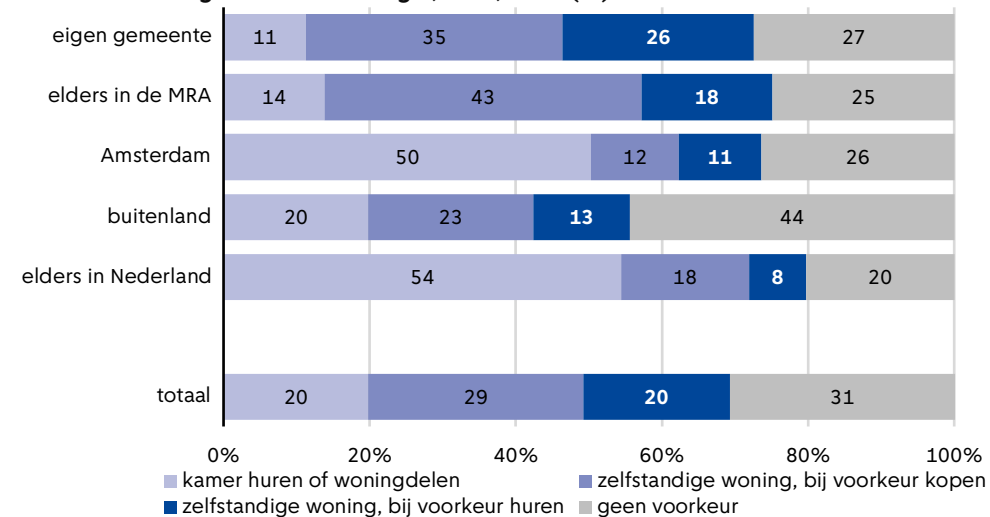
Meeste thuiswonende kinderen willen in eigen gemeente blijven

29 procent van de thuiswonende kinderen die uit huis willen, zoekt een zelfstandige woning en bij voorkeur een koopwoning. 20 procent wil graag een zelfstandige woning huren. In totaal zoekt dus de helft (49%) een zelfstandige woning. Dit aandeel is het grootst onder degenen die binnen de eigen gemeente willen blijven (61%).

Eén op de vijf (20%) wil een kamer huren of een woning delen. Deze woonsituatie is het meeste gewild bij jongeren die naar Amsterdam of naar elders in Nederland willen verhuizen.

Het grootste deel van de thuiswonende kinderen die het huis uit willen, blijft bij voorkeur in de eigen gemeente wonen (54%; zie [figuur 6.12B](#)). Dit is vergelijkbaar met voorgaande jaren. Zeven procent wil naar Amsterdam verhuizen en 3 procent naar een andere gemeente in de MRA. 8 procent wil de regio verlaten voor een andere gemeente in Nederland, 3 procent wil naar het buitenland.

Figuur 6.12 Gewenste woonvorm van kinderen die binnen twee jaar uit huis willen, naar gewenste woonregio, MRA, 2025 (%)

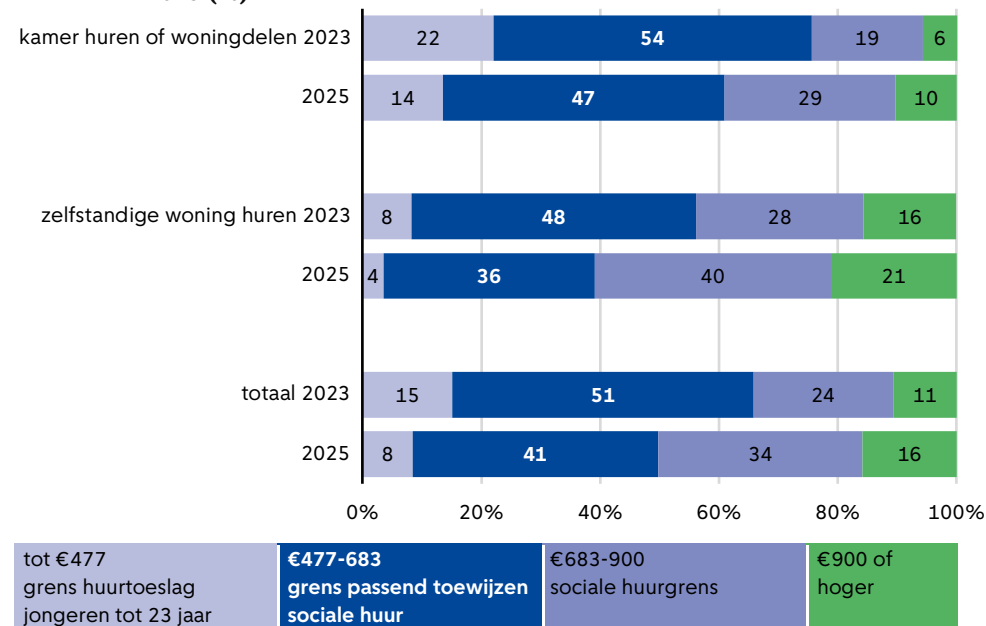


bron: WiMRA 2025

Maximale huur die thuiswonende kinderen bereid zijn te betalen is toegenomen

De maximale prijs die thuiswonende kinderen voor een huurwoning willen betalen, is toegenomen. Het gaat om de huurprijs exclusief energie- en servicekosten. In 2025 is de helft (51%) bereid meer dan de grens voor passend toewijzen van sociale huurwoningen te betalen (€683 in 2025, zie [Tabel 1.1](#)). In 2023 was dat nog 35 procent. De groep die op zoek is naar een zelfstandige huurwoning, is bereid wat meer te betalen dan de groep die een kamer wil huren of wil woningdelen.

Figuur 6.13 Maximale huurprijs die kinderen die uit huis willen en bij voorkeur willen huren, bereid zijn te betalen, naar gewenste woonvorm, MRA, 2023-2025 (%)



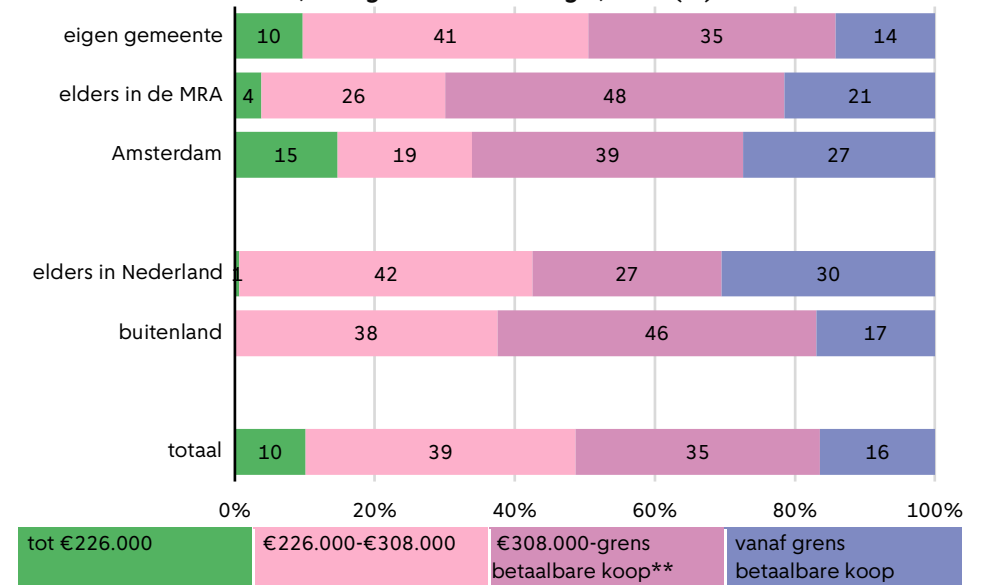
bron: WiMRA 2025

Helft thuiswonende kinderen die willen kopen, zoekt woning tot drie ton

Eén op de vijf kinderen die het huis uit willen, wil bij voorkeur kopen. Ongeveer de helft van deze groep (49%) richt zich daarbij op een woning die niet duurder is dan €308.000. Dat is het maximale bedrag waarvoor een eenpersoonshuishouden met een inkomen tot de landelijke inkomensgrens voor een middenhuurwoning (€67.366 bruto per jaar) een hypotheek kan krijgen. Ongeveer een derde (35%) zoekt een woning tussen €308.000 en €405.000. Dat is de voor 2025 door het Rijk vastgestelde betaalbare koopgrens. Nog eens 16 procent oriënteert zich op een koopwoning boven de betaalbare koopgrens van €405.000.

Jongeren die binnen de eigen gemeente willen blijven, richten zich relatief vaak op het betaalbare segment (tot €308.000). Dit is echter nauwelijks aanwezig in de MRA (zie o.a. figuur 2.5). Bijna alle thuiswonende kinderen die bij voorkeur willen kopen, willen de woning financieren met een hypotheek (96%). Meer dan de helft wil hiervoor (ook) eigen geld inzetten (55%). Lenen van familie wordt door 19 procent genoemd.

Figuur 6.14 Gezocht koopsegment* van kinderen woonachtig in de MRA die het huis uit willen, naar gewenste woonregio, 2025 (%)



* Zie [Tabel 1.1](#) voor de relatie tussen koopsegmenten en inkomensgroepen

** Grens betaalbare koop 2025: €405.000 (zie [begrippenlijst](#))

bron: WiMRA 2025

7 Verhouding woningvraag en vrijgekomen aanbod

In voorgaande hoofdstukken stonden de woonwensen van zelfstandig wonende huishoudens in de MRA centraal. Ook is er gekeken naar de woonwensen van thuiswonende jongeren in de MRA. Zij vertegenwoordigen echter niet de totale vraag naar woningen in de MRA. Daarvoor is ook een beeld nodig van de woningvraag van starters en van vestigers van buiten de MRA. In deze paragraaf wordt een inschatting gemaakt van de totale woningvraag en het totale beschikbare aanbod. De vraag wordt hierbij bepaald op grond van het aantal verhuisgeneigden en het aanbod wordt bepaald aan de hand van de woningen waarin recent verhuisde huishoudens zijn gaan wonen.

Kernpunten

- Het woningtekort neemt toe. Tussen 2023 en 2025 is de vraag naar woningen toegenomen en het beschikbare aanbod geslonken.
- Met name de vraag van starters nam toe.
- De stijging van de vraag vanuit starters vertaalt zich naar een stijgende vraag naar sociale huur. Het aanbod groeit niet mee, waardoor de tekorten oplopen.
- Ook in de middenhuur (€900-1.185) is de vraag groter dan het aanbod. Zowel de vraag als het aanbod zijn in dit segment afgenomen.
- De vraag naar huurwoningen tussen €1.185 en €1.674 neemt toe terwijl het aanbod licht afneemt. Hierdoor zijn vraag en aanbod in dit segment nu min of meer in evenwicht.
- Het tekort aan koopwoningen in alle prijssegmenten blijft groot. De vraag naar dure koop vanaf €486.000 neemt toe, maar het aanbod groeit niet mee.

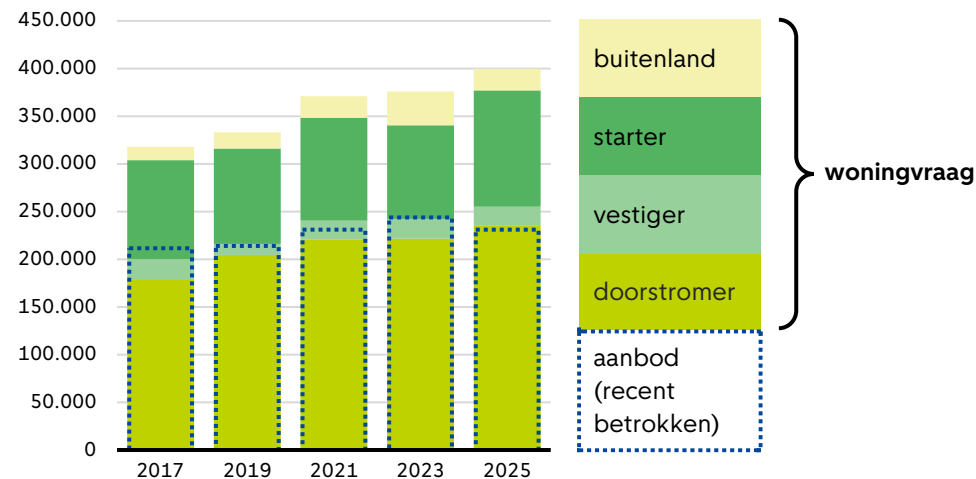


7.1 Verhuisgeneigden en vrijgekomen aanbod

Vraag groeit, terwijl aanbod iets terugloopt

In 2025 is het gat tussen de totale vraag aan woningen in de MRA en het beschikbare aanbod groter geworden. Het aanbod is iets gedaald ten opzichte van 2023, terwijl de vraag juist toenam. De toename in de vraag was er vooral bij starters. De vraag vanuit het buitenland ligt wat lager dan twee jaar terug. Dit komt ook naar voren in Hoofdstuk 6 Verhuisdynamiek. In de periode 2021-2022 was de instroom vanuit het buitenland relatief groot, mede als gevolg van de oorlog in Oekraïne. In de periode 2023-2024 daalde de instroom weer.

Figuur 7.1 Woningaanbod en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en instroom uit het buitenland, 2017-2025



bron: WiMRA 2025/CBS microdata, bewerking O&S

Over de methode

Om het **woningaanbod** in de MRA te schatten, wordt uitgegaan van het aantal recent betrokken woningen (periode 2023-2024).

De **woningvraag van doorstromers** wordt bepaald op basis van het aantal huishoudens uit de MRA dat heeft aangegeven zeker te willen verhuizen binnen de MRA.

De **woningvraag van starters en vestigers** uit binnen- en buitenland is geschat met behulp van het landelijke onderzoek 'WoON 2024' (dit is de meest recente editie).

Om de vraag en het aanbod goed met elkaar te kunnen vergelijken, zijn de WOZ-waardes van de recent betrokken woningen gecorrigeerd voor de prijsstijging tussen de bepaling van de WOZ-waarde (1/1/2024, op basis van verkoopwaardes in 2023) en het peilmoment van de woningvraag (voorjaar 2025).

Tekorten in nagenoeg alle segmenten

De woningtekorten zijn zowel in het koop- als in het huursegment groot (zie figuur 7.2). Het aanbod aan koopwoningen tot €226.000 is nagenoeg afwezig, en daarmee is ook de vraag weggevallen. Het aanbod in het koopsegment met een prijs tussen €226.000 en €354.000 is iets toegenomen, waarschijnlijk als gevolg van de verkoop van voormalige particuliere huurwoningen. Ook de vraag in dit segment nam toe, wellicht als gevolg van het licht gegroeide aanbod, waardoor meer woningzoekenden dit weer als reële mogelijkheid zien.

De vraag en het aanbod in het koopsegment tussen €354.000 en €486.000 namen af. Er zoeken verhoudingsgewijs meer starters in dit segment. In het duurdere koopsegment, vanaf €486.000, is de vraag gegroeid en in 2025 bijna twee keer groter dan het aanbod. De toename van de vraag kan te maken hebben met realisme, aangezien een steeds groter deel van het aanbod zich in dit segment bevindt.

In het sociale huursegment is het aanbod de afgelopen jaren redelijk stabiel, maar de vraag is wel gegroeid. Het tekort neemt dus toe. Ook in de middenhuur (€900-1.185) is de vraag groter dan het aanbod. Zowel de vraag als het aanbod zijn in dit segment afgenomen. De vraag naar middenhuur bestaat nu voor een groter deel uit starters. In het duurdere segment, tussen €1.185 en €1.674, neemt de vraag toe, maar groeit het aanbod niet mee met de vraag. In voorgaande metingen was er in dit segment nog sprake van een klein overschot, in 2025 is dit niet meer het geval. In het duurste huursegment is nog wel sprake van een overschot. Dit betekent niet dat deze woningen onverhuurd blijven. Door de tekorten in andere segmenten, kijken woningzoekenden uit naar dit duurste huursegment.

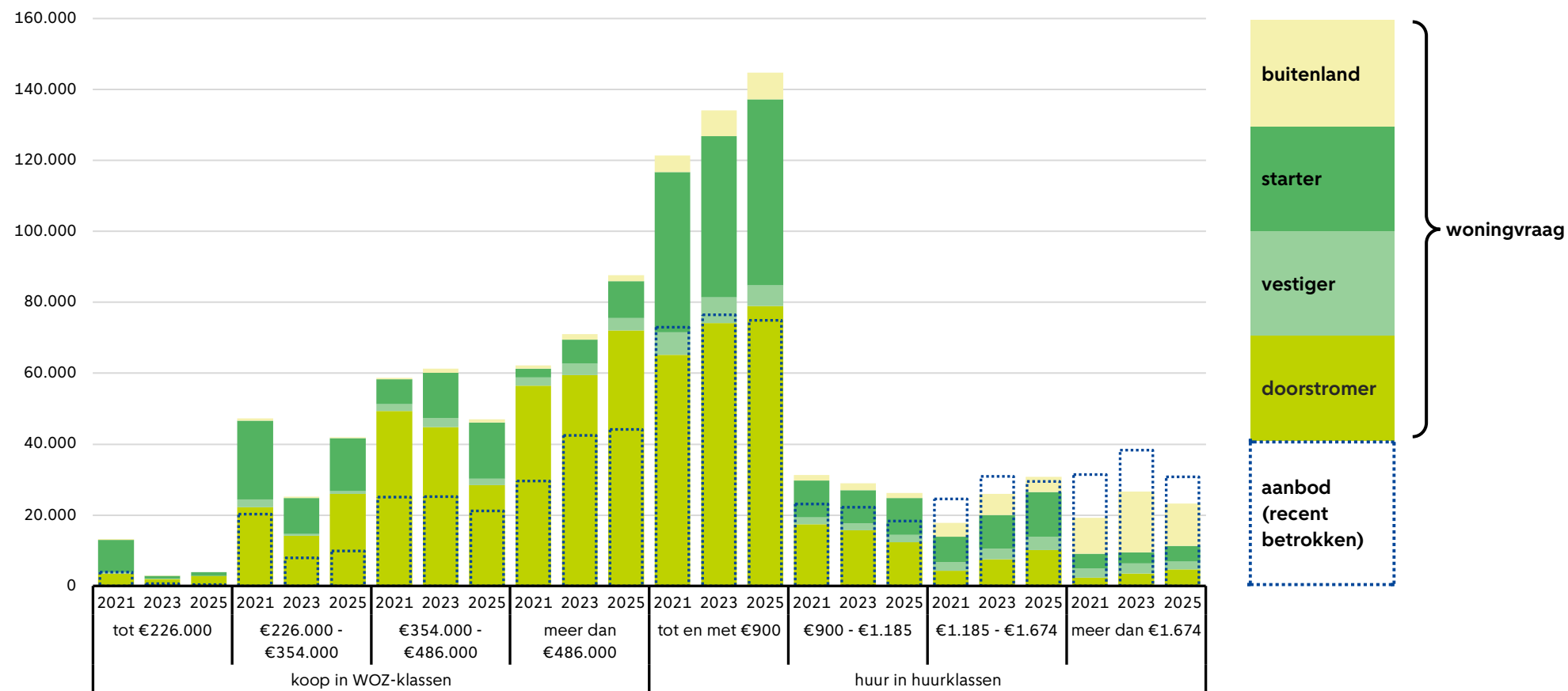
Minder betaalbaar aanbod dan vraag in alle deelregio's

In de deelregio's zien we in grote lijnen dezelfde patronen (figuur 7.2B). Wel zijn er accentverschillen. Met name in de vraag en het aanbod van het duurste huursegment vanaf €1.674 zijn er verschillen. In Zaanstreek-Waterland en Almere-Lelystad is de vraag en het aanbod in dit segment nihil. In Amstelland-Meerlanden is er juist een relatief grote vraag en aanbod in dit segment. Wel overstijgt het aanbod in alle deelregio's de vraag naar dit dure huursegment. In de praktijk zal een deel van dit aanbod gevuld worden door huishoudens die niet terecht kunnen in hun voorkeurssegment.

De stijging in de vraag naar sociale huur is alleen terug te zien in Amsterdam en Zaanstreek-Waterland, het aanbod blijft in beide deelregio's stabiel. In Almere-Lelystad, Gooi- en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland/IJmond is er geen stijging van de vraag van sociale huur, maar is er sprake van een stabiel tekort in dit segment. In Amstelland-Meerlanden loopt het aanbod van sociale huur terug, waardoor het tekort oploopt.

De toename van de vraag naar dure koop vanaf €486.000 speelt in bijna alle deelregio's. Het aanbod neemt ook toe, maar niet in gelijke mate. Alleen in Gooi en Vechtstreek is deze vraag en ook het aanbod niet gestegen. In Almere-Lelystad en Zaanstreek-Waterland is de vraag naar dure koop lager, maar stijgt deze wel. Het grootste tekort zit in deze deelregio's in het segment tussen €226.000 en €354.000.

Figuur 7.2 Woningaanbod (recent betrokken woningen) en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en instroom uit het buitenland, 2021-2025
 Figuur 7.2B 🔍



bron: WIMRA 2025/CBS microdata, bewerking O&S



Deel III

Prettig wonen en duurzaamheid

8	Prettig wonen	77
8.1	Tevredenheid met de woonomgeving	79
8.2	Tevredenheid met de eigen woning	83
8.3	Ouder worden in de woning	85
9	Duurzaamheid	88
9.1	Aanwezigheid van duurzame voorzieningen	89

8 Prettig wonen

Kernpunten

Tevredenheid met de woonomgeving

- Bewoners van de MRA beoordelen hun buurt gemiddeld met een 7,6, dat is vergelijkbaar met de beoordeling in eerdere jaren (7,7). Hoe verwachten bewoners dat hun buurt zich zal ontwikkelen? Gemiddeld geven zij een 7,0, waarbij een 1 staat voor een zeer negatieve ontwikkeling en een 10 voor een zeer positieve ontwikkeling. Eigenaar-bewoners zijn gemiddeld optimistischer over de ontwikkeling van hun buurt dan huurders van corporatiewoningen. Positieve ontwikkelingen worden vooral verwacht in nieuwbouwgebieden.
- Het oordeel over het schoonhouden van straten en stoepen daalde van een 6,6 in 2023 naar een 6,4 in 2025. De grootste achteruitgang is te zien in IJburg-Oost/Zuid in Amsterdam (-1,6).
- We zien een lichte verslechtering van de beoordeling van sociale buurtkenmerken. Zo worden de manier waarop verschillende groepen mensen in de buurt met elkaar omgaan, de mate waarin bewoners elkaar helpen en de betrokkenheid in de buurt in 2025 lager beoordeeld dan in 2021.
- Waar het veiligheidsgevoel overdag constant blijft (8,3), daalde het veiligheidsgevoel in de avond van 7,5 in 2021 naar 7,3 in 2025. Specifieke groepen die zich 's avonds in hun buurt gemiddeld minder veilig voelen zijn bewoners van sociale huurwoningen, vrouwen, bewoners tot 35 jaar, bewoners van 75 jaar en ouder en alleenwonenden.

- De mate waarin MRA-bewoners hun buurt geschikt vinden voor kinderen om in op te groeien wordt beoordeeld met een 7,2 en is stabiel. In Gooi en Vechtstreek ligt deze beoordeling gemiddeld hoger (7,7) en in Amsterdam lager (6,7).
- Vervuiling blijft met een rapportcijfer 6,2 de grootste bron van overlast. De ervaren overlast nam sinds 2023 (6,4) iets toe. Overlast door verhuur aan toeristen en kamerverhuur wordt ervaren door respectievelijk 12 en 15 procent van MRA-bewoners en is sinds 2023 toegenomen in Amsterdam-Centrum en delen van Waterland.

Tevredenheid met de woning

- Huishoudens in de MRA geven hun eigen woning in 2025 een 8,0, net als in 2023. Eigenaar-bewoners zijn meer tevreden met hun eigen woning dan huurders (8,5 versus 7,4).
- In de particuliere sociale huur is men het minst tevreden over de staat van onderhoud van de woning (6,4). Ook in dit opzicht zijn eigenaar-bewoners meer tevreden (8,1).
- Net als in eerdere jaren vindt 9 procent van de huishoudens hun woning te klein. Dit aandeel ligt hoger onder sociale huurders en eenoudergezinnen. 4 procent vindt de eigen woning te groot, met name huishoudens ouder dan 55 jaar vinden dit (8%).

Ouder worden

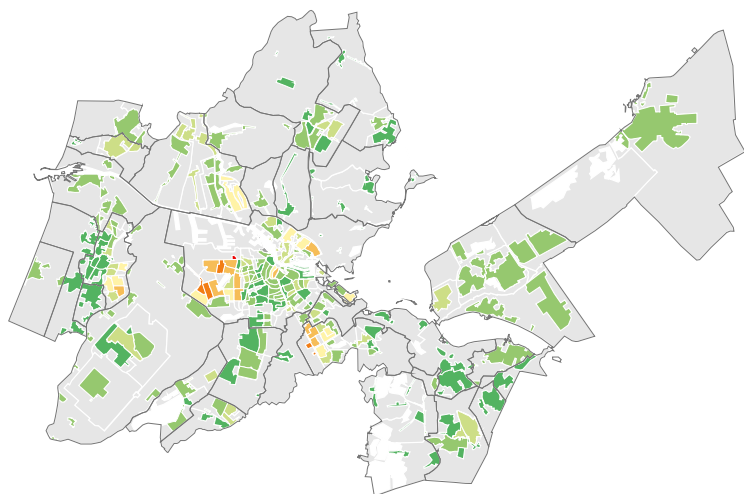
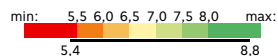
- In 2025 is 22 procent van alle huishoudens in de MRA een 65-plus huishouden.
- De mate waarin een buurt geschikt is om oud in te worden wordt door 65-plus huishoudens beoordeeld met een 7,5. In Amsterdam Nieuw-West wordt er op dit aspect het minst positief over de buurt geoordeeld (laagste score 6,2).
- Ongeveer de helft van de 65-plus huishoudens vindt hun woning geschikt om oud in te worden. Ruim een derde van de 65-plus huishoudens die hun woning niet geschikt vindt om oud in te worden, wil verhuizen naar een passende woning.
- Van alle 65-plus huishoudens woont 35 procent in het meest toegankelijke type woning waar geen trap nodig is om bij de voordeur te komen, en waarbij de woning op één verdieping ligt. Zes procent van de 65-plus huishoudens woont in het minst toegankelijk type woning: de woning is niet gelijkvloers en heeft een trap naar de voordeur.
- Iets meer dan een derde van de 65-plus huishoudens heeft interesse in een woonvorm speciaal geschikt voor ouderen. Van deze groep heeft ongeveer de helft interesse in een woonvorm met enkele gedeelde voorzieningen. De meest gewenste voorzieningen zijn zorg in de buurt, een gemeenschappelijke tuin, een ontmoetingsruimte en geplande sociale activiteiten.

8.1 Tevredenheid met de woonomgeving

Buurttevredenheid stabiel

Bewoners van de MRA geven hun buurt gemiddeld een 7,6 als rapportcijfer. In 2023 lag het gemiddelde op een 7,7. Bewoners van een corporatiewoning zijn gemiddeld minder tevreden met hun buurt (7,1). Eigenaar-bewoners zijn meer tevreden (7,9). De buurttevredenheid ligt in 2025 het hoogst in Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk/Noordelijke IJ-oever in Amsterdam (8,8), gevolgd door Villapark in Hilversum (8,7), Duinwijk (8,6) en Ter Kleefkwartier (8,5) in Haarlem en in Bloemendaal (8,5). In Sloterdijk Nieuw-West ligt de buurttevredenheid met een 5,4 gemiddeld het laagst. De grootste achteruitgang in buurttevredenheid tussen 2023 en 2025 vinden we in IJburg en Amstel III/Bullewijk (-0,9). De grootste verbeteringen worden gemeten in Kadoelen en Weesperzijde (+0,5), gevolgd door Waarder- en Veerpolder in Haarlem (+0,4) en Loosdrecht (+0,3).

Figuur 8.1 Tevredenheid met de buurt, MRA, 2025 (rapportcijfer)
Dashboard Metropoolregio

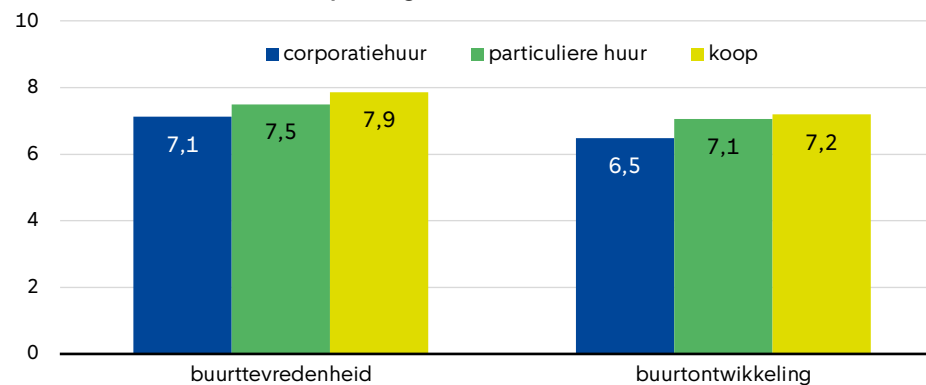


bron: WiMRA 2025

Huurders van corporatiewoningen minder optimistisch over ontwikkeling van hun buurt dan eigenaar-bewoners

Hoe verwachten bewoners dat hun buurt zich zal ontwikkelen? Gevraagd is om de verwachte ontwikkeling een cijfer te geven, waarbij 1 staat voor een zeer negatieve ontwikkeling en 10 voor een zeer positieve ontwikkeling. Gemiddeld geven bewoners een 7,0. Daarmee lijkt de daling tussen 2021 (7,2) en 2023 (7,0) voorlopig gestabiliseerd. Eigenaar-bewoners verwachten in hun buurt een positievere ontwikkeling dan huurders van een corporatiewoning (resp. 7,2 en 6,5). Positieve ontwikkelingen worden daarnaast vooral verwacht door bewoners van gebieden met veel nieuwbouw, zoals Waarder- en Veerpolder in Haarlem (8,2), Holland Park in Diemen (8,0) en Omval/Overamstel (8,0), Zeeburgereiland (7,9) en Bloemendalerpolder (7,9) in Amsterdam.

Figuur 8.2 Tevredenheid met de buurt en de verwachte ontwikkeling van de buurt, MRA, naar type eigendom, 2025 (rapportcijfer)
Dashboard Metropoolregio



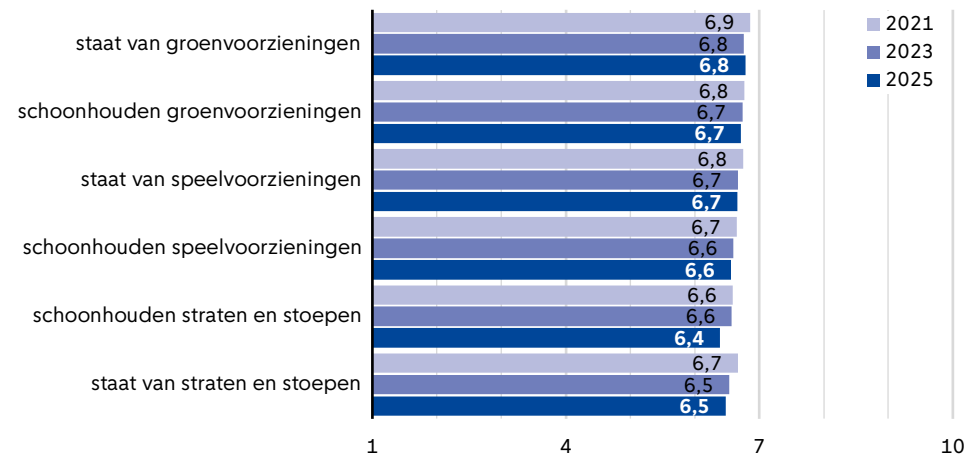
bron: WiMRA 2025

Schoonhouden van straten en stoepen lager beoordeeld dan in 2023

Wat betreft het oordeel over de openbare ruimte zijn bewoners van de MRA gemiddeld het meest tevreden met het onderhoud van het groen (6,8). Het minst is men te spreken over de straten en stoepen: het schoonhouden daarvan krijgt gemiddeld een 6,4 en de staat van onderhoud een 6,5.

Tussen 2023 en 2025 blijven de beoordelingen over de staat en het schoonhouden van groenvoorzieningen en speelvoorzieningen op MRA-niveau stabiel. Ook het oordeel over de staat van de straten en stoepen is stabiel. De enige afname is te zien in het oordeel over het schoonhouden van de straten en stoepen, dat daalde van een 6,6 in 2021 en 2023 naar een 6,4 in 2025. De grootste achteruitgang in de beoordeling van het schoonhouden van de straten en stoepen is te zien in IJburg-Oost/Zuid (-1,6), Zeevang in Edam-Volendam en Molenwijk in Haarlem (beide -1,0). De laagste scores worden gegeven in Amsterdam (5,9 gemiddeld).

Figuur 8.3 Oordeel over fysieke buurtkenmerken, MRA, 2021-2025 (rapportcijfer)
Dashboard Metropoolregio

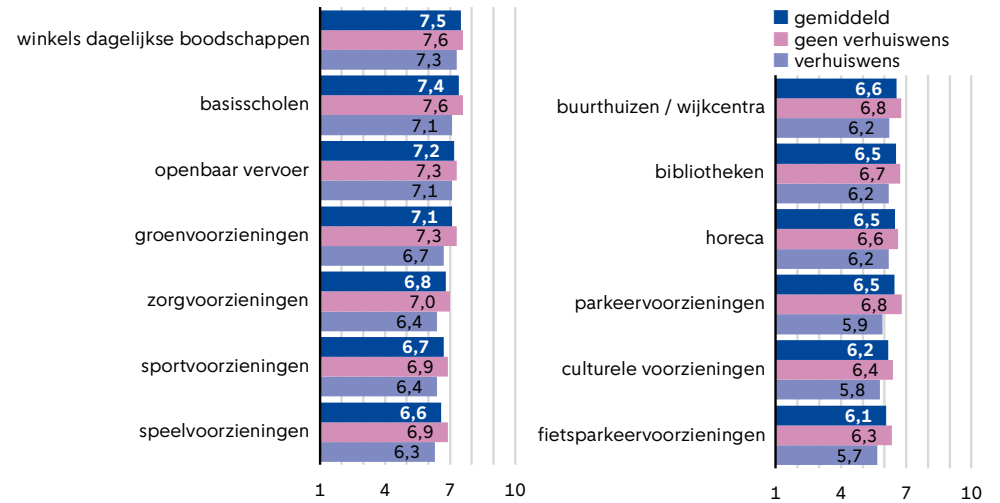


bron: WiMRA 2025

Verminderde tevredenheid met aanbod buurtvoorzieningen hangt samen met verhuishwens

De beoordeling van voorzieningen in de buurt is ten opzichte van 2023 gelijk gebleven. Gemiddeld wordt het aanbod van winkels voor dagelijkse boodschappen (7,5) en basisscholen (7,4) het best beoordeeld en is men het minst tevreden over het culturele aanbod (6,2) en de fietsparkeervoorzieningen (6,1). De tevredenheid met het aanbod van voorzieningen in de buurt hangt samen met het hebben van een verhuishwens. Huishoudens die zeker binnen twee jaar willen verhuizen, zijn gemiddeld minder tevreden over veel voorzieningen dan de huishoudens die niet willen verhuizen. Met name de tevredenheid met de parkeer-, groen-, zorg-, sport-, speel-, culturele en fietsparkeervoorzieningen en buurthuizen hangt hiermee samen.

Figuur 8.4 Oordeel over voorzieningenaanbod in de buurt naar het wel of niet hebben van een verhuishwens, MRA, 2025 (rapportcijfer)
Dashboard Metropoolregio



bron: WiMRA 2025

Waardering van sociale buurtkenmerken neemt licht af

De waardering van een aantal sociale kenmerken van de buurt neemt af. Zo daalde de gemiddelde beoordeling van de manier waarop verschillende groepen mensen in de buurt met elkaar omgaan, de mate waarin mensen elkaar helpen en de betrokkenheid van buurtbewoners tussen 2021 en 2025 licht. De manier waarop groepen mensen in de buurt met elkaar omgaan zakte het meeste, van gemiddeld een 7,3 naar een 7,1. In Amsterdam wordt dit aspect lager beoordeeld (6,9) dan in Gooi en Vechtstreek (7,5) en de overige deelgebieden (allen 7,3).

De mate waarin men zich thuis voelt in de buurt (7,8) en de mate van contact met buurtbewoners (6,5) zijn nagenoeg gelijk gebleven in de afgelopen jaren. De beoordeling van sociale buurtkenmerken vertoont een relatief sterke samenhang met de verwachte ontwikkeling van de buurt. Het gaat dan met name om de beoordeling van de mate waarin bewoners prettig met elkaar omgaan en de mate waarin bewoners zich thuis voelen in de buurt.

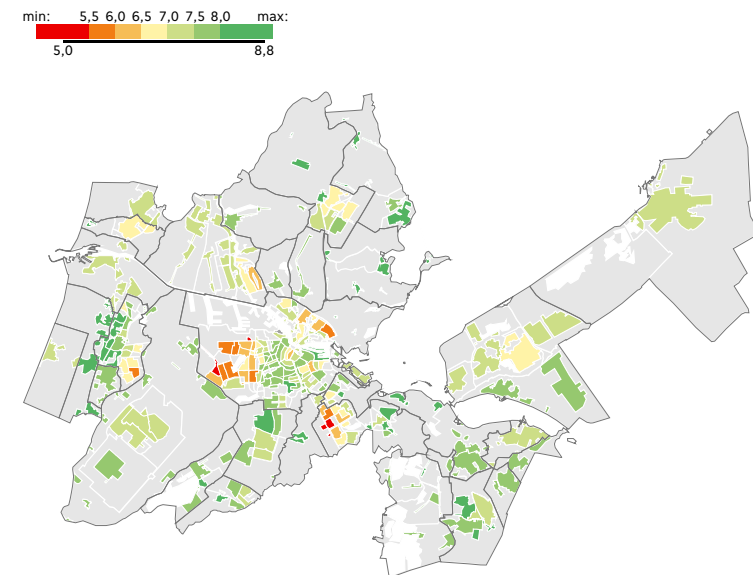
Figuur 8.5 Oordeel over sociale buurtkenmerken, MRA, 2021-2025 (rapportcijfer)
Dashboard Metropoolregio



Gevoel van veiligheid 's avonds neemt licht af

De mate waarin MRA-bewoners zich overdag veilig voelen in hun buurt wordt gemiddeld beoordeeld met een 8,3 en ligt gelijk aan de ervaring in 2023 en 2021. Wel zien we dat de veiligheidsbeleving 's avonds geleidelijk afneemt, van 7,5 in 2021 naar 7,4 in 2023 en 7,3 in 2025. Het veiligheidsgevoel 's avonds is tussen 2021 en 2025 het sterkst afgenomen in Burgwallen-Oude Zijde (-1,1) in Amsterdam, gevolgd door Duivendrecht (-0,9), Purmerend Centrum (-0,8) en de Dapperbuurt (-0,7). Tussen 2023 en 2025 nam specifiek in de H-Buurt in Amsterdam Zuidoost het veiligheidsgevoel 's avonds relatief sterk af (-0,9). Groepen die zich 's avonds in hun buurt gemiddeld onveiligere voelen zijn bewoners van een sociale huurwoning van een corporatie (6,7), vrouwen, bewoners tot 35 jaar, bewoners van 75 jaar en ouder en alleenwonenden (allen 7,2).

Figuur 8.6 Gevoel van veiligheid 's avonds, MRA, 2025 (rapportcijfer)
Dashboard Metropoolregio



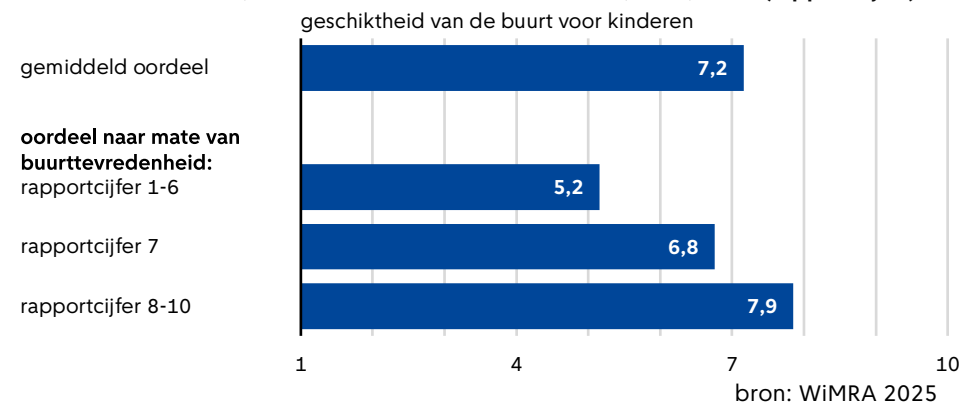
bron: WiMRA 2025

Geschiktheid van buurt voor kinderen om in op te groeien hangt samen met buurttevredenheid

Gevraagd naar hoe geschikt de buurt is voor kinderen om in op te groeien, geven bewoners van de MRA gemiddeld een 7,2. Dit is gelijk gebleven ten opzichte van 2021. De beoordeling van de kindvriendelijkheid van de buurt verschilt per huishoudenstypen. Zo geven huishoudens zonder kinderen hiervoor het laagste gemiddelde cijfer (7,0). Het meest positief zijn de stellen met tieners of oudere kinderen (7,7), gevolgd door stellen met kinderen tot 12 jaar (7,5). Eenoudergezinnen zijn wat gematigder in hun oordeel (7,1).

Voorals buurten in Gooi en Vechtstreek worden als kindvriendelijk beoordeeld (7,7). Amsterdamse buurten worden gemiddeld iets minder geschikt voor kinderen gevonden (6,7). Met name op de Burgwallen-Nieuwe en -Oude Zijde ligt het cijfer laag (4,0 en 4,3). Bewoners die zeer tevreden zijn met hun buurt (cijfer 8-10) geven de geschiktheid van de buurt voor kinderen gemiddeld een 7,9. Bewoners die het minst tevreden zijn over de buurt (cijfer 1-6) geven gemiddeld een 5,2 voor de kindvriendelijkheid van de buurt.

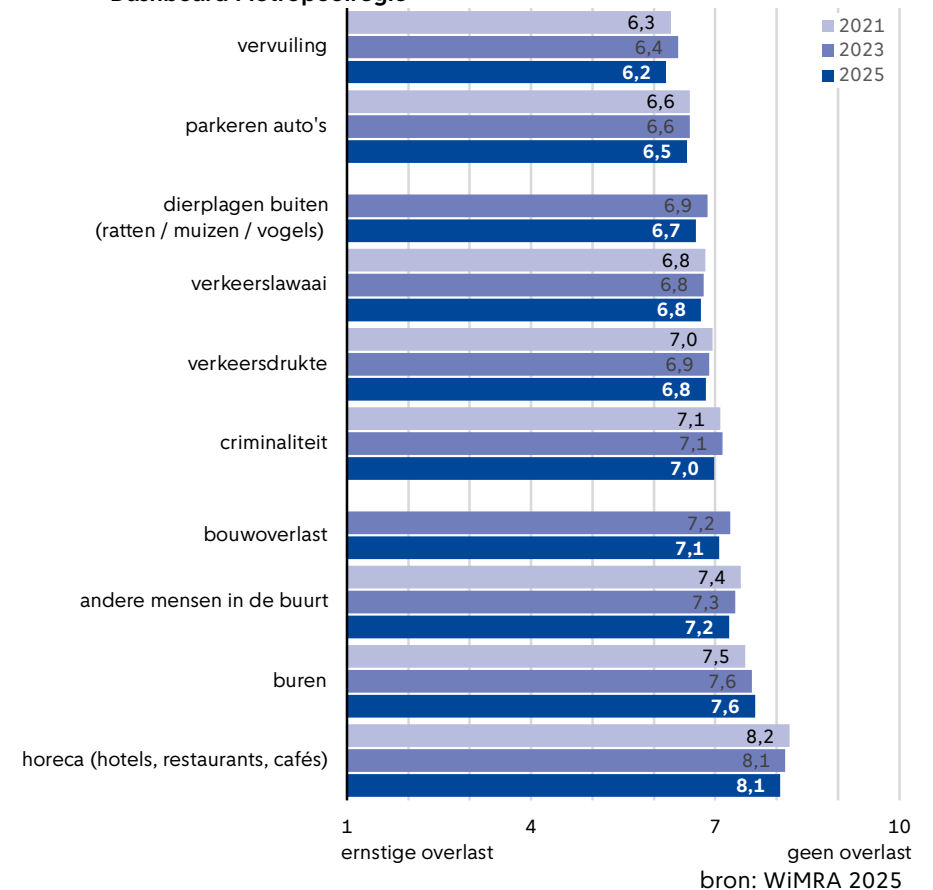
Figuur 8.7 Gemiddelde beoordeling van de geschiktheid van de buurt voor kinderen, naar mate van buurttevredenheid, MRA, 2025 (rapportcijfer)



Overlast van vervuiling neemt toe

Hoe lager het rapportcijfer, hoe meer overlast men ervaart. In 2025 vormen vervuiling en het parkeren van auto's de grootste bron van overlast. Ook in 2023 was dit het geval. De mate waarin MRA-bewoners overlast ervaren van vervuiling nam bovendien tussen 2023 en 2025 iets toe. Ook de overlast van dierplagen buiten, zoals ratten, muizen en vogels, nam iets toe. Overlast van vervuiling wordt vooral ervaren in de Burgwallen-Oude Zijde (3,7) en -Nieuwe Zijde (4,1), De Punt/Lutkemeer/Ookmeer (4,1) en Slotermeer-West (4,2).

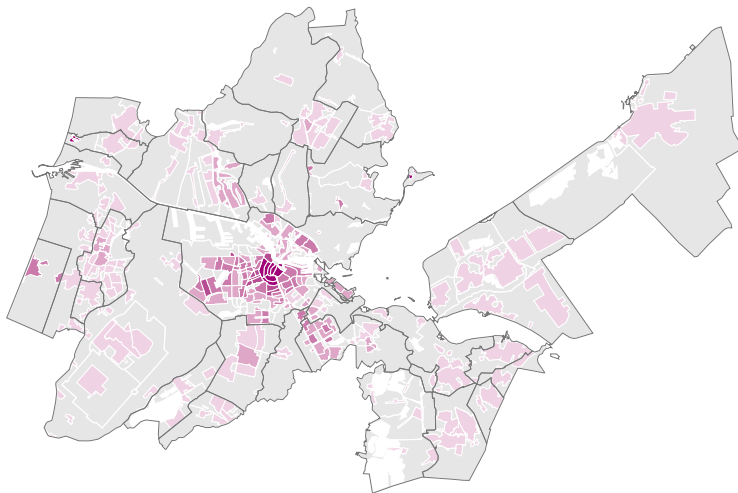
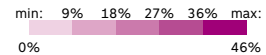
Figuur 8.8 Ervaren overlast, MRA, 2021-2025 (rapportcijfer) Dashboard Metropoolregio



Meer overlast van toeristen- en kamerverhuur in Amsterdam-Centrum en Waterland

De verhuur van woningen aan toeristen zorgt voor 12 procent van de huishoudens in de MRA voor (enige) overlast. Voor de verhuur van kamers, niet aan toeristen maar bijvoorbeeld aan studenten of arbeidsmigranten, geldt dit voor 15 procent. In Amsterdam liggen deze percentages hoger: 20 procent ervaart overlast van toeristenverhuur en 19 procent van kamerverhuur. Overlast van toeristenverhuur wordt vooral ervaren in Grachtengordel-West (46%) en Marken in Waterland (beide 46%), gevolgd door Wijk aan Zee (45%), Burgwallen Oude-Zijde en de Jordaan (beide 44%). Overlast van kamerverhuur komt vaker voor in Wijk aan Zee (58%) en De Punt/Lutkemeer/Ookmeer (42%). In Marken nam tussen 2023 en 2025 de overlast van toeristenverhuur sterk toe, namelijk met 28 procentpunt. Ook in Wijk aan Zee nam de overlast van toeristenverhuur toe. In Burgwallen Oude-Zijde nam de overlast van kamerverhuur toe.

Figuur 8.9 Aandeel bewoners dat overlast ervaart van de verhuur van woningen aan toeristen, MRA, 2025 (%)



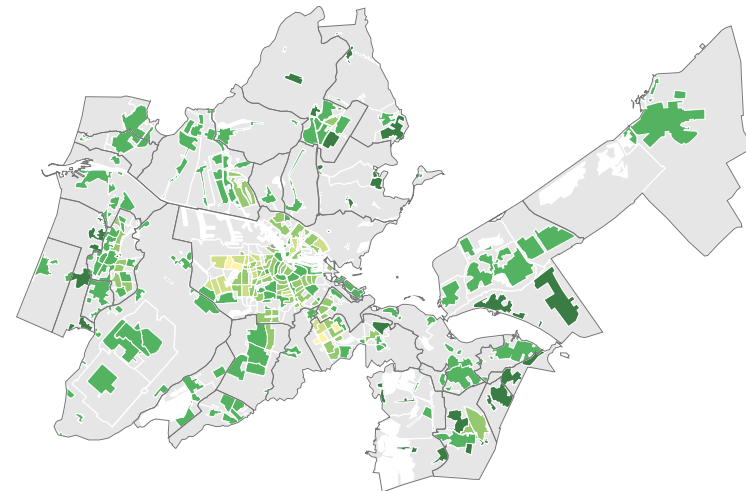
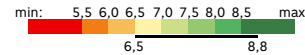
bron: WiMRA 2025

8.2 Tevredenheid met de eigen woning

In Amsterdam Zuidoost en Nieuw-West minst tevreden met woning

Huishoudens in de MRA geven hun eigen woning gemiddeld een 8,0, net als in 2023. In grote delen van de MRA worden rapportcijfers hoger dan een 8 gegeven. Gemiddeld worden de hoogste scores gegeven in Almere-Lelystad en Gooi en Vechtstreek (beide 8,3). Er scoren slechts 5 gebieden lager dan een 7. De gebieden liggen allemaal in Amsterdam Zuidoost en Nieuw-West. Eigenaarsbewoners geven gemiddeld een hoger cijfer dan bewoners van huurwoningen (8,5 versus 7,4). Factoren die samenhangen met het rapportcijfer voor de woning zijn de woninggrootte, de aanwezigheid van buitenruimte bij de woning en de tevredenheid met de staat van onderhoud van de woning.

Figuur 8.10 Tevredenheid met de eigen woning, MRA, 2025 (rapportcijfer) Dashboard Metropoolregio

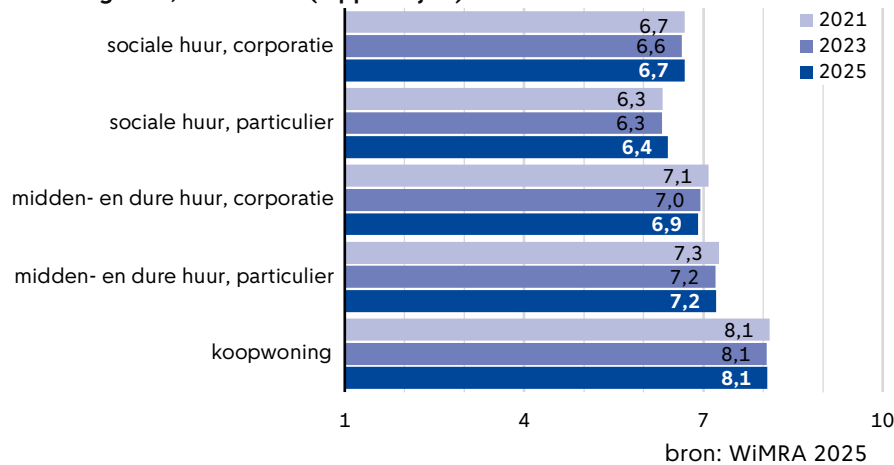


bron: WiMRA 2025

Staat van onderhoud laagst beoordeeld in particuliere sociale verhuur

Bewoners van een koopwoning zijn het vaakst tevreden over de staat van onderhoud van hun woning; zij geven deze gemiddeld een 8,1. In de particuliere sociale huur is men het minst tevreden hierover. In dit segment geven bewoners gemiddeld een 6,4. De beoordelingen in 2025 zijn vergelijkbaar met die in eerdere jaren. De staat van oudere woningen wordt lager beoordeeld dan nieuwe woningen. Wat opvalt, is dat de staat van onderhoud van vooroorlogse woningen gemiddeld iets positiever wordt beoordeeld dan van woningen gebouwd tussen 1946 en 1969 (7,2 versus 7,0). Woningen in deze bouwperiode worden wat onderhoud betreft het laagst beoordeeld.

Figuur 8.11 Tevredenheid met de staat van onderhoud van de woning, naar segment, 2021-2025 (rapportcijfer)



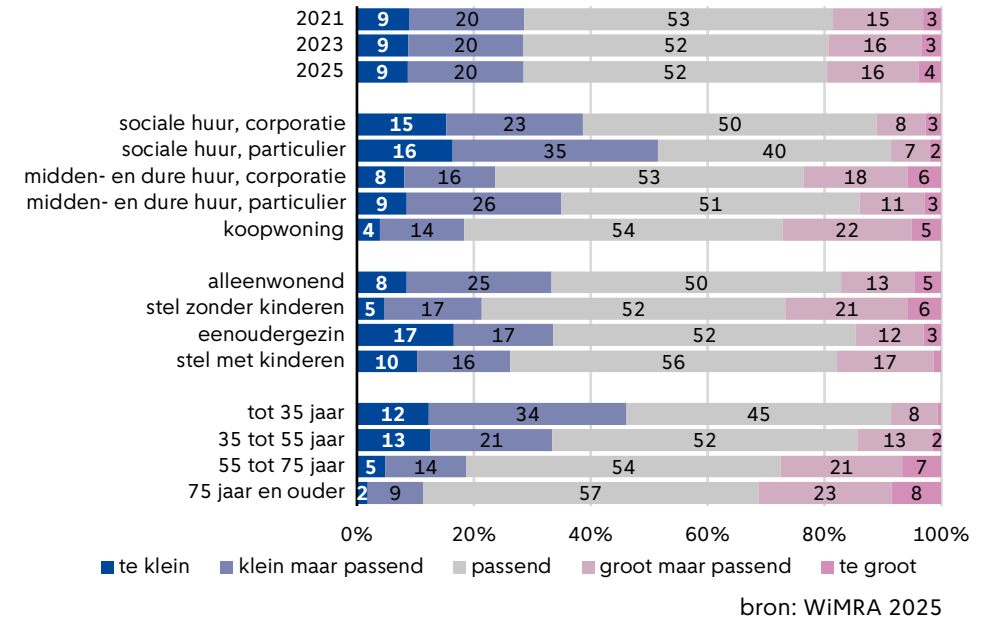
Huishoudens in sociale huur vinden woning relatief vaak te klein

In 2025 vindt 9 procent van de huishoudens hun woning te klein, net als in eerdere jaren. Vooral in de sociale huur vindt men de woning relatief vaak te klein. Verder geven eenoudergezinnen en huishoudens onder de 55 jaar in verhouding vaak aan dat ze de woning te klein vinden.

Zo'n 4 procent van de huishoudens vindt de woning te groot. Huishoudens ouder dan 55 jaar geven twee keer vaker dan gemiddeld aan dat ze hun woning te groot vinden (8%).

Meer dan 90 procent van de huishoudens die hun woning te klein vinden, geeft aan zeker of misschien binnen twee jaar te willen verhuizen. Een relatief hoge verhuiscgenigheid komt ook voor bij huishoudens die aangeven hun eigen woning te groot te vinden (84%). Ter vergelijking: 'slechts' 47 procent van de huishoudens die passend wonen, wil verhuizen.

Figuur 8.12 Mate waarin huishoudens vinden dat zij te klein of te groot wonen, naar peiljaar, segment, huishoudenstype en leeftijd, MRA (%)



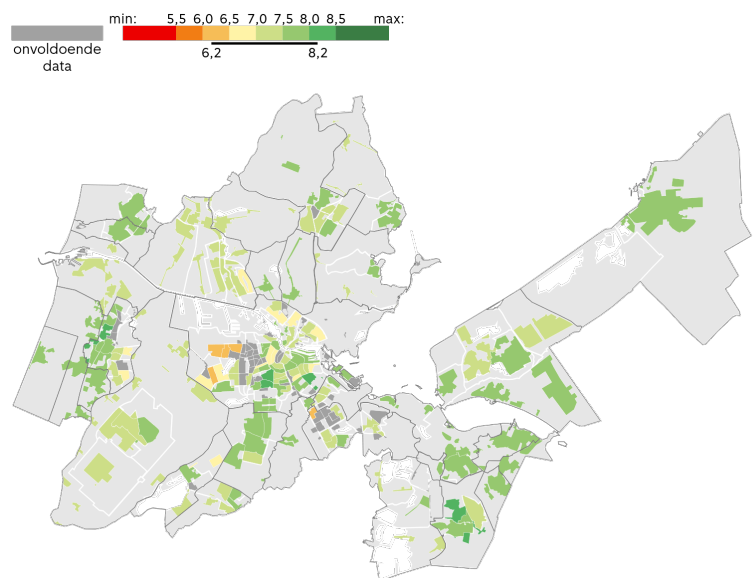
8.3 Ouder worden in de woning

In 2025 is 22 procent van alle huishoudens in de MRA een huishouden tussen de 65 en 85 jaar, net als in 2023. Deze paragraaf gaat over hoe deze huishoudens hun woonomgeving en woning ervaren.

In Amsterdam Nieuw-West vinden ouderen de buurt het minst geschikt om oud in te worden

Gemiddeld vinden 65-plus huishoudens hun buurt geschikt om oud in te worden. Net als in 2023 geven zij een 7,5 hiervoor. In Gooi en Vechtstreek (vooral in Hilversum en Laren) en in Zuid-Kennemerland/IJmond (vooral in Haarlem en Bloemendaal) vinden 65-plus huishoudens de woning vaker geschikt om oud in te worden dan in andere regio's. In Amsterdam vindt men dit minder vaak, met name in Nieuw-West.

Figuur 8.13 Is de buurt geschikt om oud in te worden, 65-plus huishoudens, MRA, 2025 (rapportcijfer)

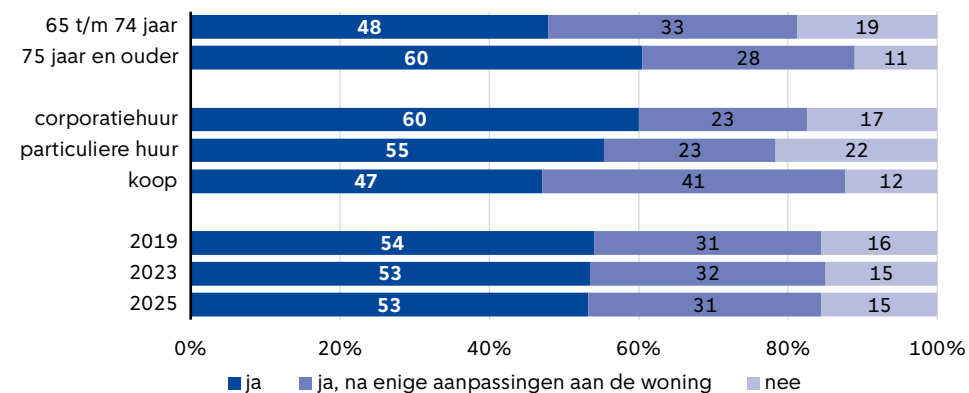


bron: WiMRA 2025

Helft ouderen vindt huidige woning geschikt om oud in te worden

Iets meer dan de helft van de 65-plus huishoudens vindt de woning geschikt om oud in te worden (53%). Nog eens drie op de tien vinden dat dit het geval is na enige aanpassingen aan de woning. Dit is vergelijkbaar met eerdere jaren. 75-plus huishoudens vinden vaker dat de woning geschikt is om oud in te worden dan 65- t/m 74-jarigen. Ook in de corporatiehuur vindt men vaker dat de woning op dit moment al geschikt is om oud in te worden. Eigenaar-bewoners vinden daarentegen veel vaker dat de eigen woning geschikt is na enige aanpassingen. In de particuliere huur is het aandeel 65-plus huishoudens die de eigen woning niet geschikt vinden, ook niet na aanpassingen, het grootst (22%).

Figuur 8.14 Aandeel 65-plus huishoudens dat woning geschikt vindt om oud in te worden, naar leeftijd en eigendom, MRA, 2019-2025 (procenten)



bron: WiMRA 2025

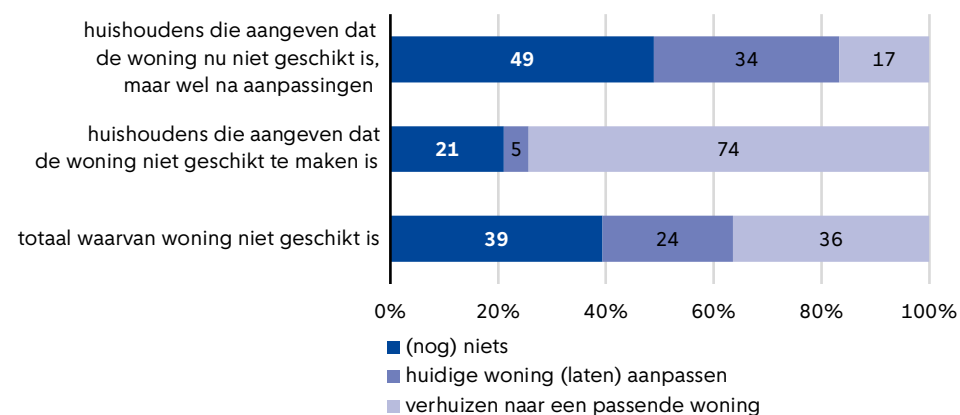
Een derde van de ouderen die niet geschikt wonen, wil verhuizen

Bijna de helft (46%) van de 65-plus huishoudens vindt hun woning (nog) niet geschikt om oud in te worden (figuur 8.14). Van deze groep wil 36 procent verhuizen naar een passende woning. Een iets groter deel wil (nog) niets doen (39%). Verder wil een op de vier de woning (laten) aanpassen.

Van de huishoudens waarvan de woning niet geschikt is te maken, wil driekwart verhuizen. Twee op de tien willen nog niets ondernemen.

Onder de huishoudens met een woning die aanpasbaar is, wil maar 17 procent verhuizen. De helft geeft aan (nog) niets aan de woning te willen aanpassen en een derde wil aanpassingen (laten) doen.

Figuur 8.15 Wat willen 65-plus huishoudens doen als hun woning niet geschikt is om oud in te worden?, MRA, 2025 (%)



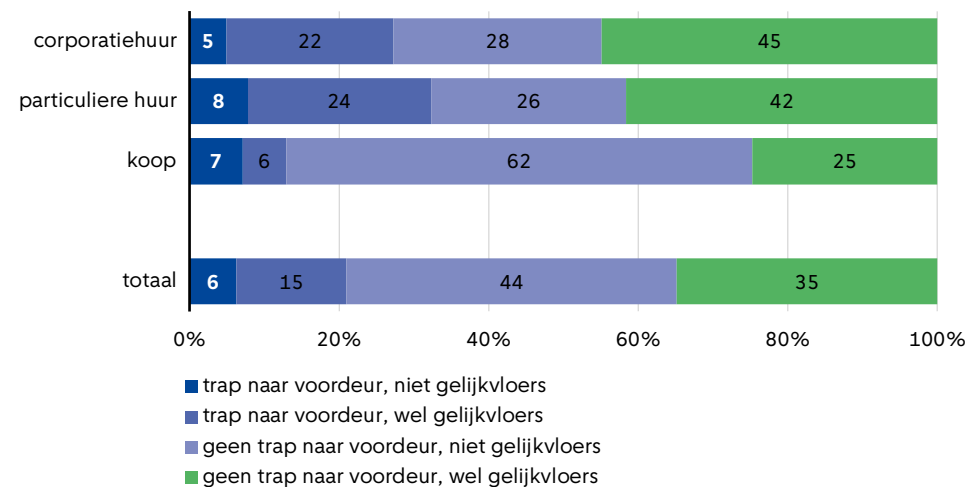
bron: WiMRA 2025

Een derde van de 65-plus huishoudens woont in een toegankelijke woning

Van alle 65-plus huishoudens woont 35 procent in een toegankelijke woning: zij hoeven geen treden te lopen om bij de voordeur te komen en de woning ligt op één verdieping. Dit type woning is het meest toegankelijk wat trappen betreft. Het aandeel van deze woningen is wat hoger in het huursegment dan bij koopwoningen. Ook gelijkvloerse woningen die wel een trap naar de voordeur hebben komen vaker voor in het huursegment dan bij koopwoningen. Dit komt bij 22 procent van huurwoningen van corporaties voor, bij 24 procent van de particuliere huurwoningen. Bij koopwoningen is gaat het om 6 procent. Het grootste deel van de koopwoningen bestaat uit woningen die geen trap naar de voordeur hebben, en niet gelijkvloers zijn.

Een klein deel van de 65-plus huishoudens woont in het minst toegankelijke type woning: niet gelijkvloers, met een trap naar de voordeur (6%).

Figuur 8.16 Trappen naar voordeur en gelijkvloerse woningen, naar eigendom, 65-plus huishoudens, MRA, 2025 (%)



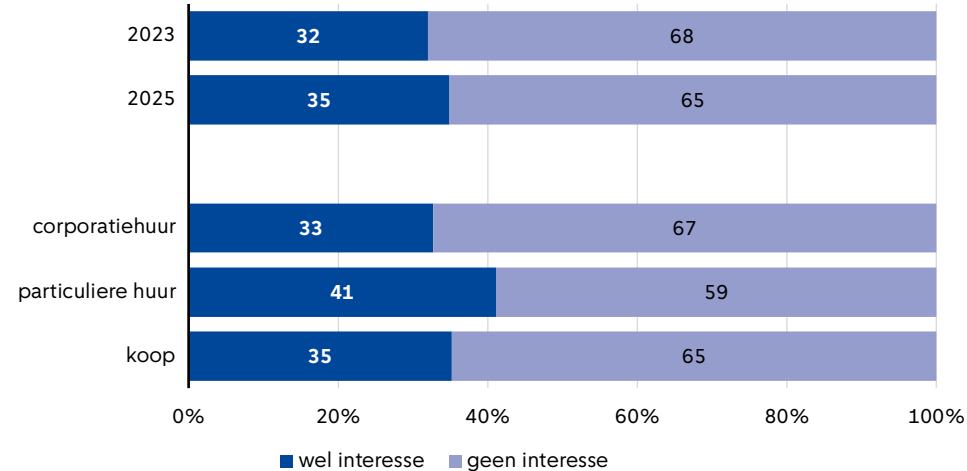
bron: WiMRA 2025

Een derde van de 65-plus huishoudens heeft interesse in een aangepaste woonvorm

Iets meer dan een derde van de 65-plus huishoudens in de MRA heeft interesse in een woonvorm die speciaal geschikt is voor ouderen. Dat is wat hoger dan in 2023. Onder 65-plus huishoudens in de particuliere huur ligt het aandeel het hoogst (41%).

Van de 65-plus huishoudens met interesse in een woonvorm speciaal voor ouderen, heeft ongeveer de helft interesse in een zelfstandige woning in de nabijheid van andere ouderen, met gedeelde voorzieningen. De andere helft wil wel in de nabijheid van andere ouderen wonen, maar heeft geen behoefte aan gedeelde voorzieningen.

Figuur 8.17 Aandeel huishoudens dat interesse heeft in een woonvorm speciaal geschikt voor ouderen, naar eigendom, 65-plus huishoudens, MRA, 2023 - 2025 (%)

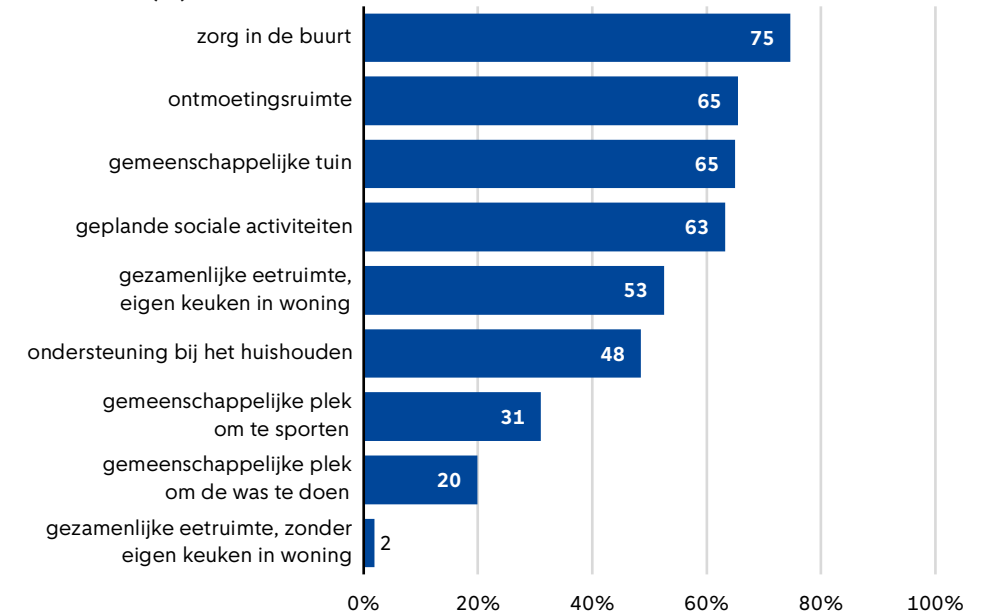


bron: WiMRA 2025

Zorg in de buurt belangrijkst bij woonvorm met gedeelde voorzieningen

De 65-plus huishoudens die interesse hebben in een woning met enkele gedeelde voorzieningen, willen vooral dat er zorg in de buurt is (75%). Vervolgens vindt men een ontmoetingsruimte, een gemeenschappelijke tuin en geplande sociale activiteiten veelal belangrijk (63-65%). Ruim de helft (53%) wil een gezamenlijke eetruimte in combinatie met een eigen keuken in de woning. Een woonvorm waarbij een eigen keuken in de woning ontbreekt, spreekt de mensen nauwelijks aan (2%). Rond de helft wenst dat er in de woonvorm ondersteuning is bij het huishouden. Drie op de tien heeft belangstelling in een gemeenschappelijke plek om te sporten. Het delen van een ruimte om de was te doen valt bij een kleinere groep in de smaak (20%).

Figuur 8.18 Gewenste gedeelde voorzieningen van 65-plus huishoudens met interesse in een woonvorm met gedeelde voorzieningen, MRA, 2025 (%)



bron: WiMRA 2025

9 Duurzaamheid

Kernpunten

- Het aandeel huishoudens met zonnepanelen blijft flink groeien. In 2025 heeft 28 procent van de huishoudens in de MRA zonnepanelen (20% in 2023). Met name koopwoningen hebben zonnepanelen (41%). Hoewel zonnepanelen bij particuliere huurwoningen (12%) en huurwoningen (18%) minder vaak voorkomen, stijgt het aandeel zonnepanelen in de huursector wel.
- Het aandeel woningen met een warmtepomp of een warmteterugwininstallatie groeit ook; van 7 procent in 2023 naar 8 procent in 2024.
- Ongeveer de helft van de huishoudens geeft aan zeker of misschien bereid te zijn te investeren in verduurzaming of hiervoor een hogere huur te betalen. Van degenen die dit niet willen, geeft 35 procent aan dat het te duur is en 35 procent dat de woning al duurzaam genoeg is.
- Zonnepanelen zijn de duurzaamheidsmaatregel waar in het algemeen de meeste interesse in is. Onder eigenaar-bewoners is de interesse in een waterpomp ongeveer even groot als voor zonnepanelen, een op de vijf wil dit. Huurders zijn het meest geïnteresseerd in zonnepanelen, gevolgd door gevel- en vloerisolatie.
- Minder dan één op de tien huishoudens in de MRA heeft een woning waarvan het grootste deel van de ramen uit enkel glas bestaat. In particuliere huurwoningen is dit aandeel bovengemiddeld hoog (18%).
- Zonwering aan de buitenkant van de woning komt veel vaker voor bij koopwoningen (26%) dan bij corporatiewoningen (6%) en particuliere huurwoningen (5%). In de huurwoningen is het (laten) aanbrengen van zonwering aan de buitenkant van de woning gewild. Een op de vijf corporatiehuurders en 16 procent van de particuliere huurders heeft hier interesse in, tegenover 9 procent van de eigenaar-bewoners.

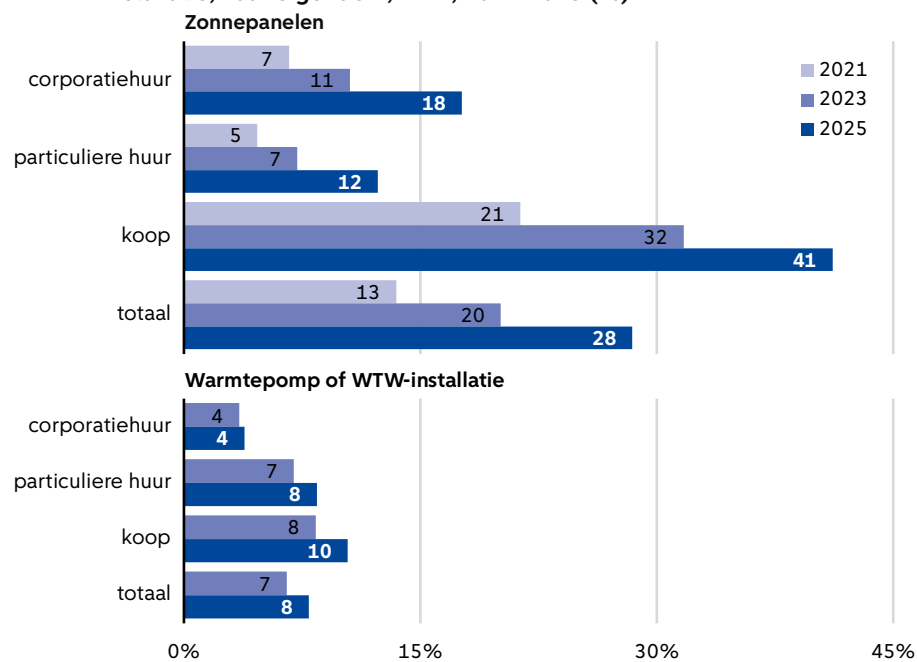


9.1 Aanwezigheid van duurzame voorzieningen

Meeste zonnepanelen op koopwoningen

In de MRA ontvangt 28 procent van de huishoudens energie uit zonnepanelen op het dak van de woning of het gebouw. Dit aandeel is de afgelopen jaren flink gegroeid. Met name huishoudens met een koopwoning hebben relatief vaak zonnepanelen; in 2025 gaat het om 41 procent. Het aandeel corporatiewoningen en particuliere huurwoningen met zonnepanelen is ook sterk gegroeid in de afgelopen jaren. Het aantal huishoudens met een warmtepomp of warmteterugwininstallatie (WTW-installatie) lijkt ook licht toegenomen, al stijgt het aandeel woningen met deze installatie aanzienlijk minder hard. Met name corporatiewoningen blijven achter in deze ontwikkeling.

Figuur 9.1 Percentage huishoudens met zonnepanelen en warmtepomp* of WTW-installatie, naar eigendom, MRA, 2021-2025 (%)



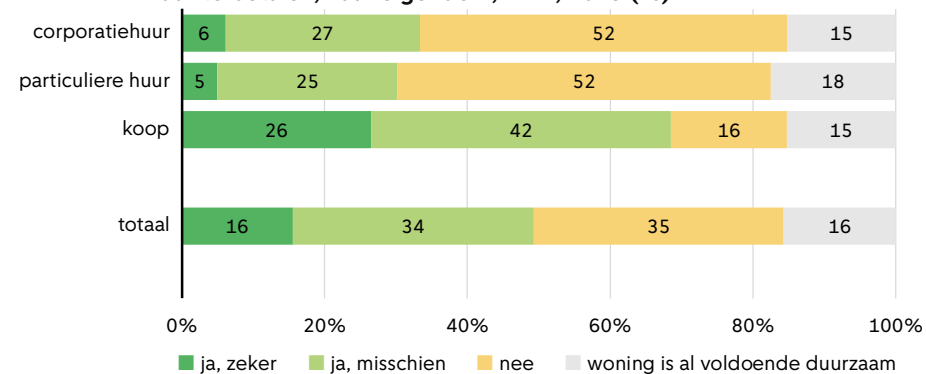
* Data van warmtepompen of WTW-installaties zijn vanaf 2023 beschikbaar

bron: WiMRA 2025

Eigenaar-bewoners vaak bereid te investeren in verduurzaming

Ongeveer de helft van de huishoudens in de MRA is zeker of misschien bereid om te investeren in verduurzaming van hun woning, of is bereid hiervoor een hogere huur te betalen. Iets meer dan een derde van de huishoudens in de MRA is niet bereid te investeren in verduurzaming, of hiervoor een hogere huur te betalen. Nog eens 16 procent vindt hun woning al voldoende duurzaam en wil daarom niet investeren of een hogere huur betalen. Eigenaar-bewoners willen relatief vaak wel investeren in verduurzaming van hun woning; (afgerond) 69 procent wil dat zeker of misschien doen. Huurders daarentegen zijn minder bereid om hierin te investeren of een hogere huur te betalen hiervoor (33% van de corporatiehuurders, 30% van de particuliere huurders).

Figuur 9.2 Bereidheid om te investeren in verduurzaming of hiervoor een hogere huur te betalen, naar eigendom, MRA, 2025 (%)

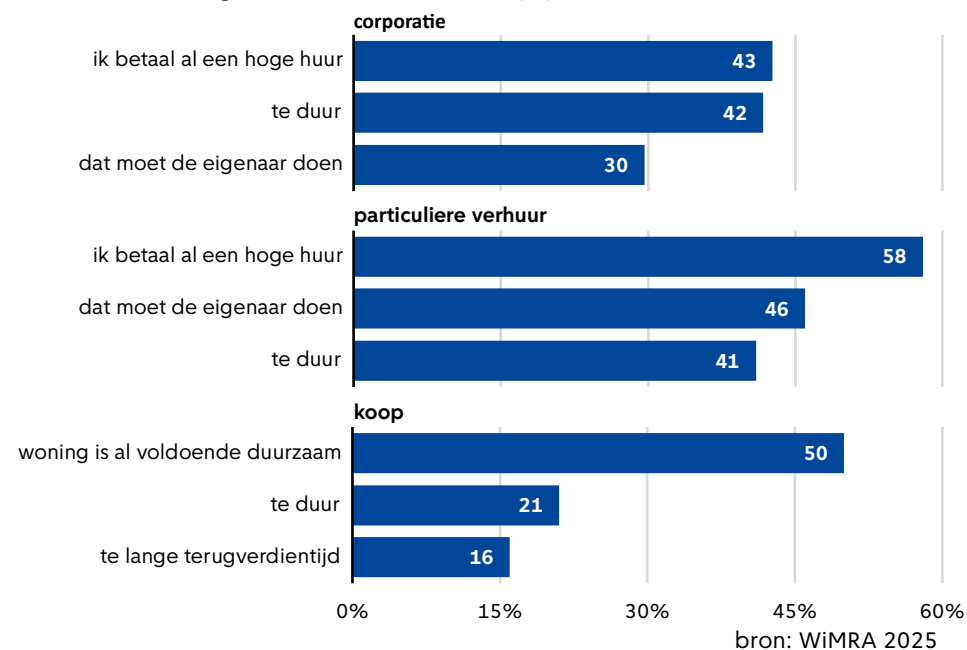


bron: WiMRA 2025

Kosten belangrijkste reden om niet te investeren in duurzaamheid

De meest genoemde redenen waarom huishoudens niet bereid zijn te investeren in duurzaamheid zijn de kosten (35%) en de huidige huurprijs (35%). Ook vindt 32 procent de woning al voldoende duurzaam. Bewoners van huurwoningen zijn veelal niet bereid om te investeren in verduurzaming of hier een hogere huur voor te betalen, omdat ze hun huidige huur al hoog vinden en het te duur vinden. Daarnaast vinden huurders dat de verantwoordelijkheid voor verduurzaming bij de eigenaar ligt. De helft van de eigenaar-bewoners die niet bereid zijn te investeren in verduurzaming vindt de huidige woning al voldoende duurzaam. Ook spelen economische redenen zoals de prijs en de terugverdientijd een rol.

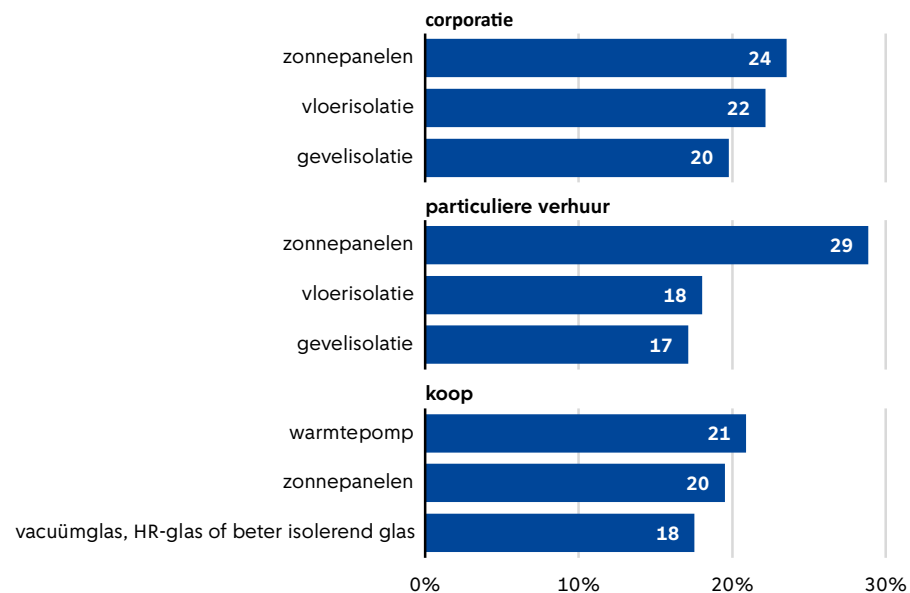
Figuur 9.3 Drie meest genoemde redenen om niet te investeren in verduurzaming of bereid te zijn hiervoor een hogere huur te betalen, naar eigendomsvorm, MRA, 2025 (%)



Meeste interesse in aanbrengen van zonnepanelen

Zonnepanelen zijn in 2025, net als twee jaar geleden, de meest gewenste duurzaamheidsmaatregel. 23 procent van de huishoudens heeft hier interesse in. Er is ook veel interesse om over te stappen van gas naar elektriciteit (18%) en het aanbrengen van beter isolerend glas (17%). 17 procent vindt dat verduurzaming van de woning niet nodig is. Eigenaar-bewoners zijn het meest geïnteresseerd in een warmtepomp (21%), gevolgd door zonnepanelen. Huurders zijn het meest geïnteresseerd in het aanbrengen van zonnepanelen. Ook zijn gevel- en vloerisolatie gewenst onder huurders, terwijl eigenaar-bewoners meer interesse hebben in glisolatie. 12 procent van de huishoudens in de MRA heeft geen behoefte aan verduurzaming van de woning.

Figuur 9.4 Meest genoemde manieren waarop huishoudens hun woning willen verduurzamen, naar eigendom, MRA, 2025 (%)

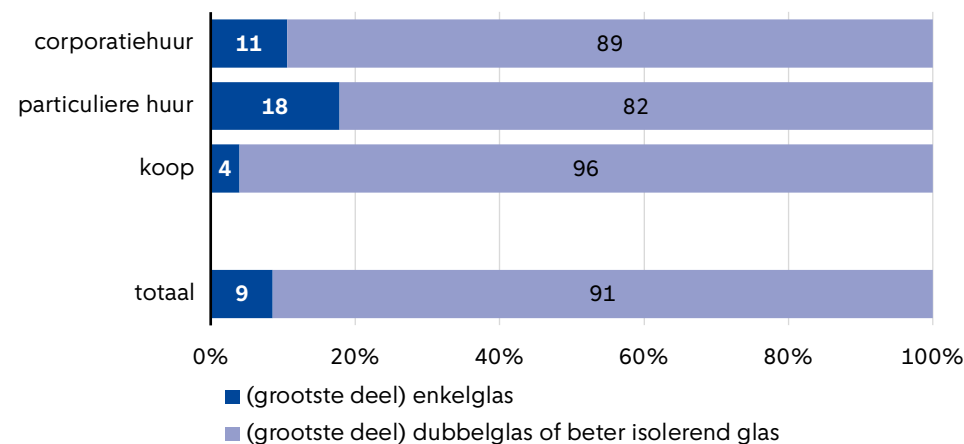


bron: WiMRA 2025

Enkelglas met name aanwezig in particuliere huurwoningen

Het overgrote deel van de woningen in de MRA heeft dubbelglas of beter isolerend glas (91%). Ongeveer één op de tien woningen heeft voor het grootste deel van de ramen enkelglas, of alleen maar enkelglas. In particuliere huurwoningen is dit aandeel twee keer zo hoog als gemiddeld: 18 procent van de woningen in dit segment heeft voornamelijk enkelglas. In koopwoningen is het aandeel juist lager dan gemiddeld, hier heeft slechts 4 procent overwegend enkelglas.

Figuur 9.5 Aanwezigheid van overwegend enkelglas, naar eigendom, MRA, 2025 (%)
Figuur 9.5B 🔍



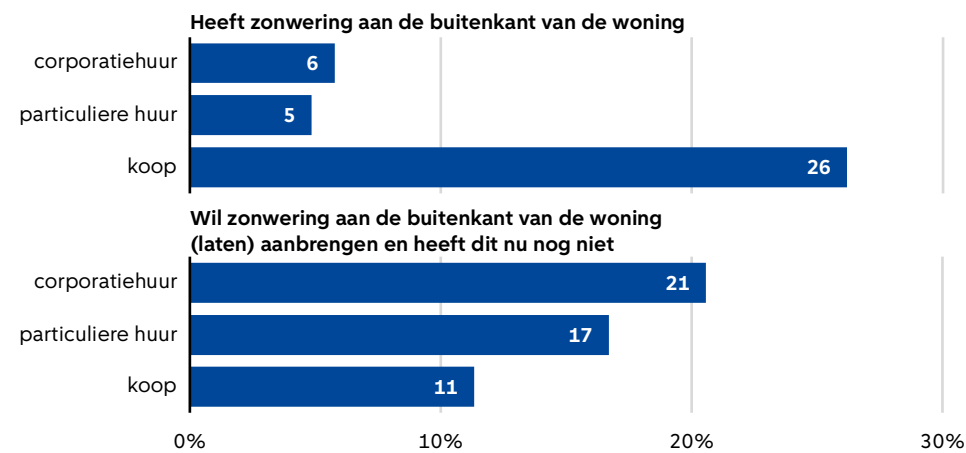
bron: WiMRA 2025

Kwart van koopwoningen voorzien van zonwering aan de buitenkant van de woning

Zonwering aan de buitenkant van de woning is een van de manieren om opwarming van de woning op warme dagen te beperken. Ongeveer een kwart van de koopwoningen in de MRA is voorzien van zonwering aan de buitenkant van de woning. Bij huurwoningen heeft slechts 5-6% dit.

Onder huurders is wel veel vraag naar dit type zonwering. Een op de vijf huishoudens in een huurwoning van een corporatie geeft aan in de toekomst zonwering aan te willen (laten) brengen, in de particuliere verhuur geeft 16 procent dit aan. Eigenaar-bewoners geven aan dit iets minder vaak te willen aanbrengen, dit hangt er waarschijnlijk mee samen dat een relatief groot deel al zonwering heeft.

Figuur 9.6 Aandeel huishoudens met zonwering, of dat zonwering in de toekomst wil (laten) aanbrengen, naar eigendom, MRA, 2025 (%)



bron: WiMRA 2025

Literatuur


- CBS. (2025). *Krimp private huursector in 2024 door minder verhuur door particulieren*. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/41/krimp-private-huursector-in-2024-door-minder-verhuur-door-particulieren>
- CBS. (2026). Ontwikkeling CAO-lonen. Opgehaald van <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-arbeidsmarkt/ontwikkeling-cao-lonen>
- Copernicus (2017). Demonstrating heat stress in European cities. <https://climate.copernicus.eu/demonstrating-heat-stress-european-cities>
- Eurostat. (2025). *Housing in Europe – 2025 edition*. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2025>
- EVMRA. (2025). *De Economische Verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2025*. Amsterdam: SEO Economisch Onderzoek, TNO, Vrije Universiteit Amsterdam in opdracht van Platform Economie Metropoolregio Amsterdam. Opgehaald van www.metropoolregioamsterdam.nl/evmra
- Kadaster (2026). *Senioren en nieuwbouw. Hoe vaak verhuizen senioren, welke nieuwbouwwoningen kopen ze en wat laten ze achter?* <https://www.kadaster.nl/-/nieuwbouwappartementen-in-trek-bij-senioren>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2025). *Volkshuisvesting Nederland. Voldoende betaalbare woningen*. Opgehaald van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/aanpak-woningnood/wet-versterking-regie-volkshuisvesting/voldoende-betaalbare-woningen>
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2025). *Tussen wensen en wonen - Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024*. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/04/10/kernpublicatie-woon-24>
- Onderzoek & Statistiek (2025). Doorstroming Amsterdammers van 55 jaar en ouder. <https://onderzoek.amsterdam.nl/publicatie/doorstroming-amsterdammers-van-55-jaar-en-ouder>
- Tweede Kamer. (2022). *Wetsvoorstel Wijziging van de Woningwet (huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen)*. <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/wetsvoorstellen/detail?cfg=wetsvoorsteldetails&qry=wetsvoorstel%3A36281>
- Vrooman, C., Boelhouwer, J., Iedema, J., Van der Torre, A., (2023). Eigentijdse Ongelijkheid. De postindustriële klassenstructuur op basis van vier typen kapitaal. SCP. Opgehaald van <https://www.scp.nl/documenten/2023/03/07/eigentijdse-ongelijkheid>

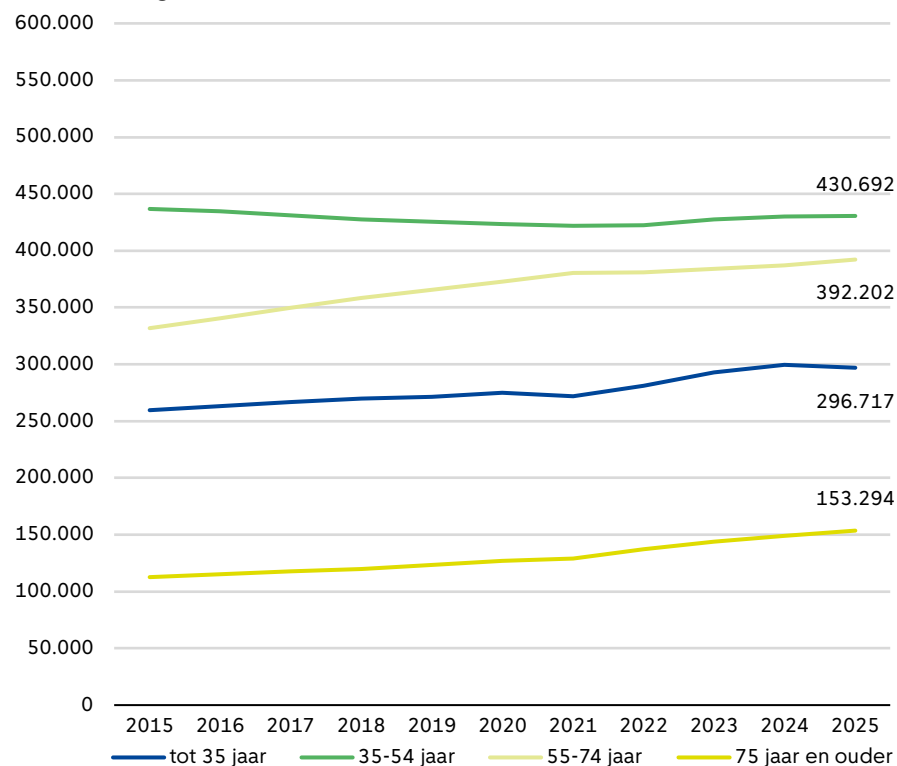
Bijlage uitsplitsing naar deelregio

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

Dashboard Metropoolregio [🔗](#)

[Terug naar → 1.1 Huishoudensontwikkelingen](#)

Figuur 1.2 




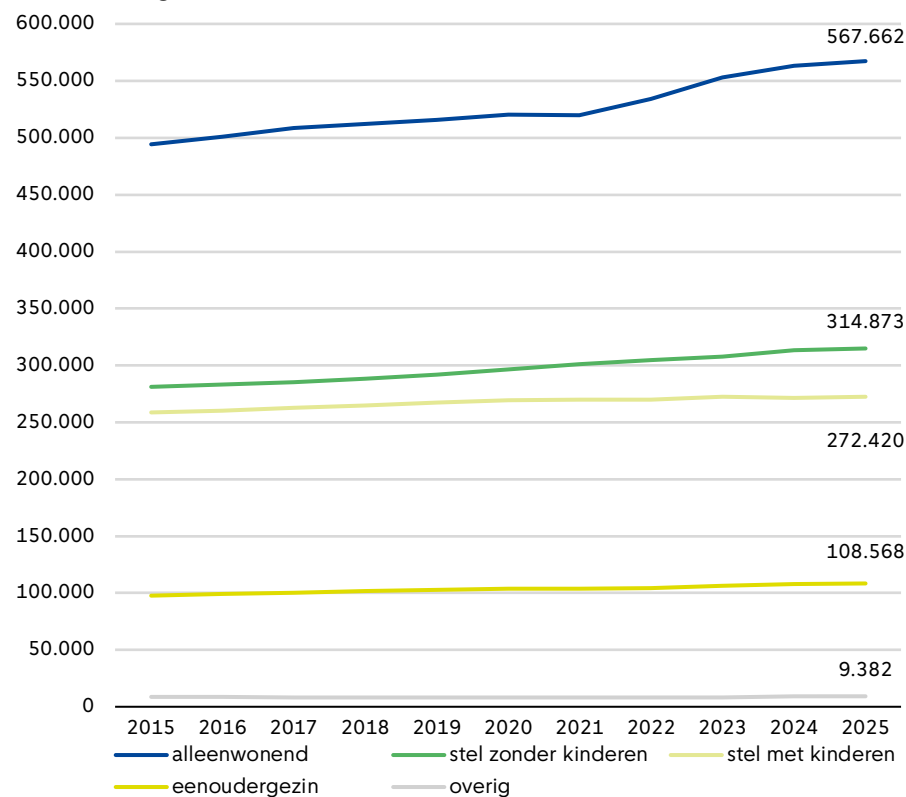
bron: CBS

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

Dashboard Metropoolregio [🔗](#)


[Terug naar → 1.1 Huishoudensontwikkelingen](#)

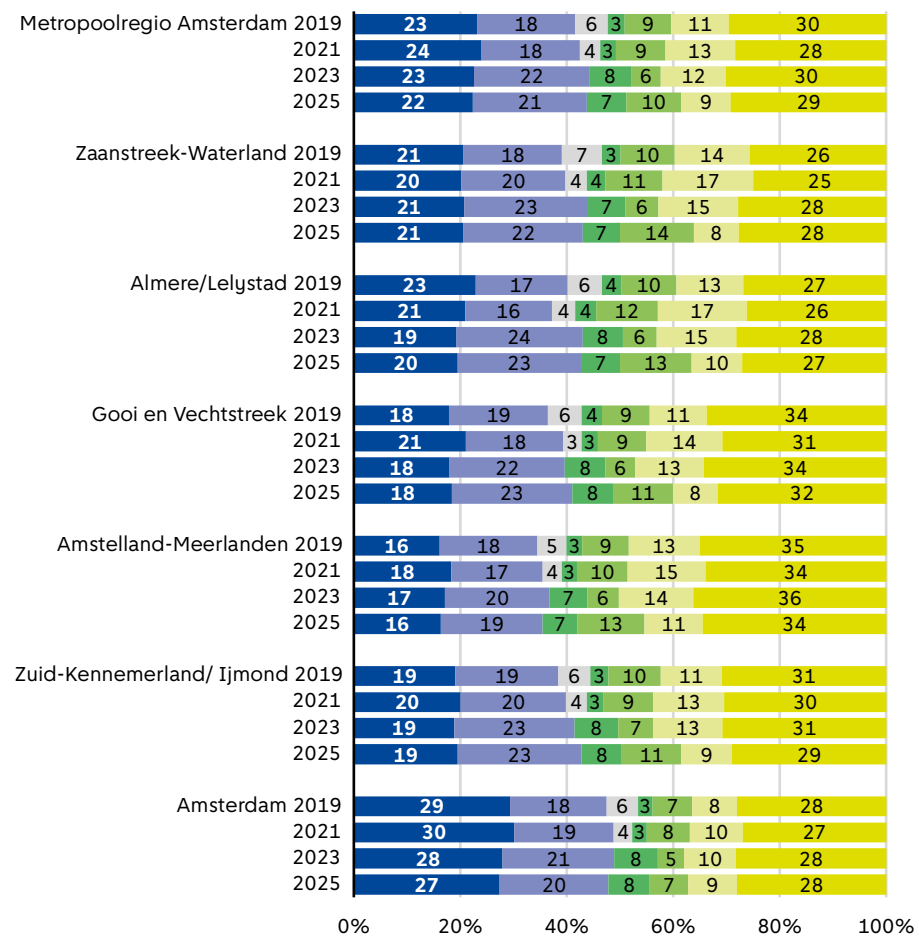
Figuur 1.2 



bron: CBS

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

Figuur 1.3 

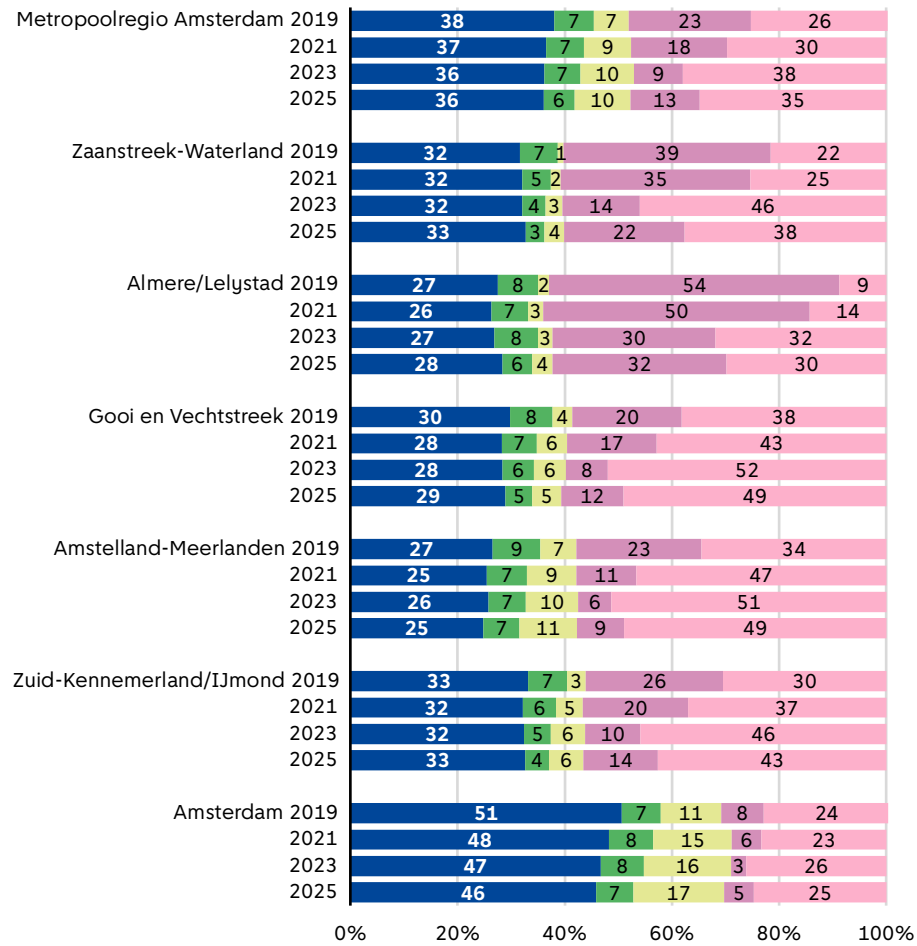


laagste inkomens	lage inkomens	extra doelgroep sociale huur	lage midden-inkomens	midden-inkomens	hogere inkomens	hoogste inkomens
t/m grens passend toewijzen	t/m sociale huurgrens	gold t/m 2022	t/m 1,25x sociale huurgrens eph	t/m grens middenhuur	t/m €99.338	>€99.338

bron: WiMRA 2025

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

Figuur 2.2

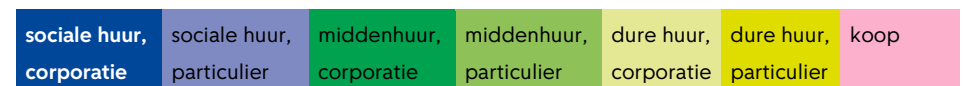
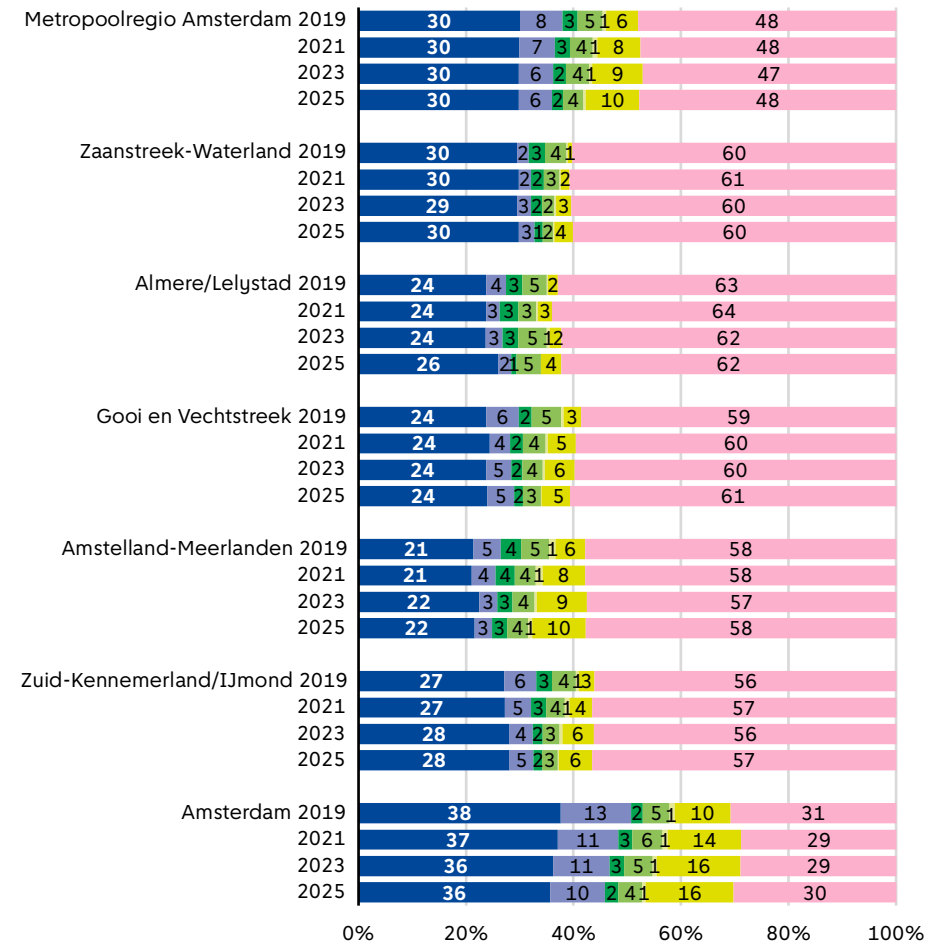


* Betaalbare koopgrens: 2025 €405.000; 2023 €355.000; 2021 €325.000; 2019 €290.000

bron: WiMRA 2025

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

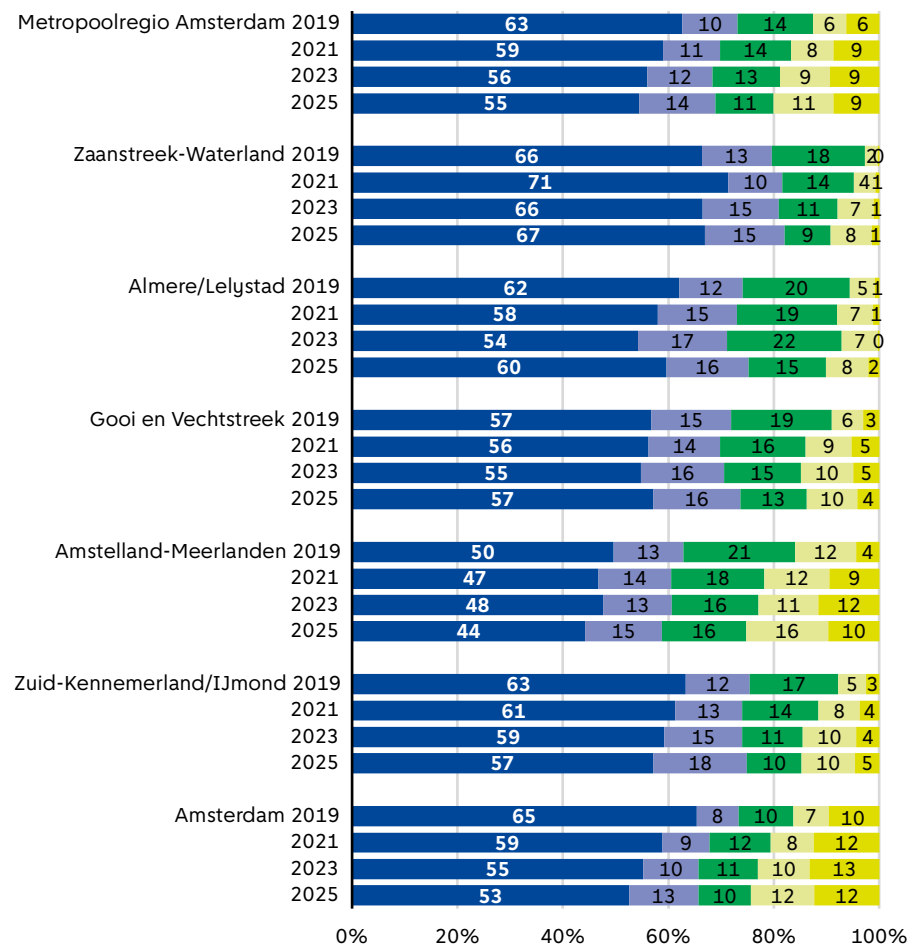
Figuur 2.3



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

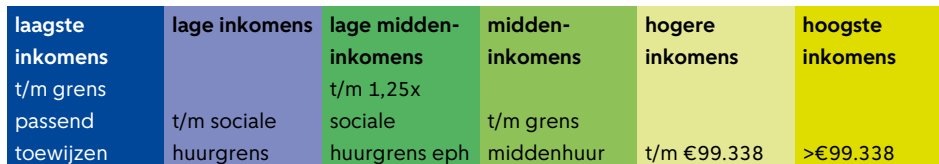
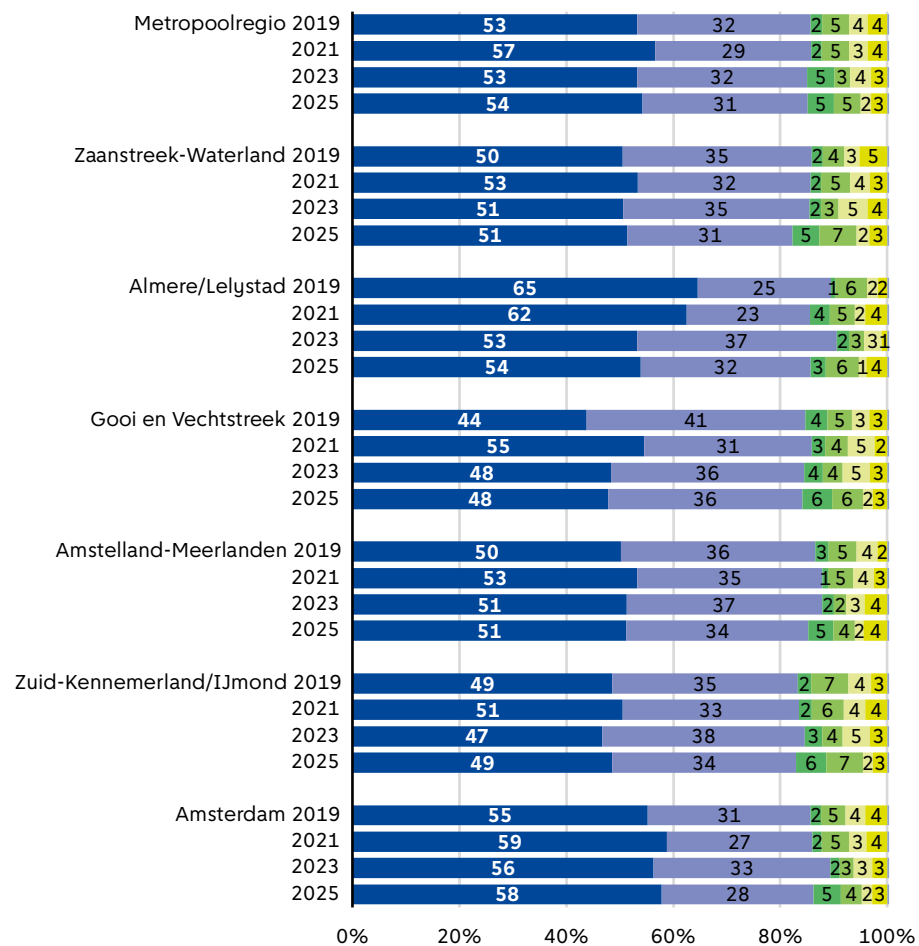
€1.185-€1.674

€1.674 en meer

bron: WiMRA 2025

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

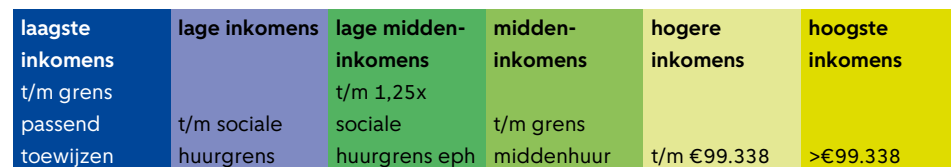
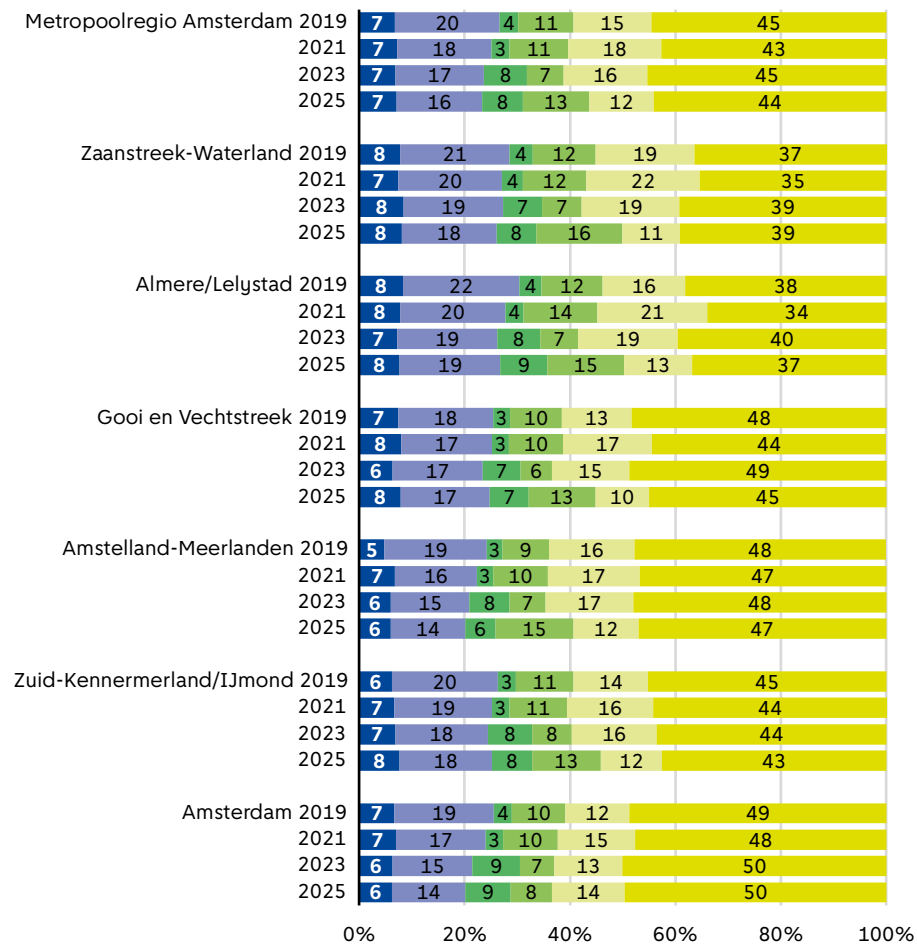
Figuur 3.2



bron: WiMRA 2025

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

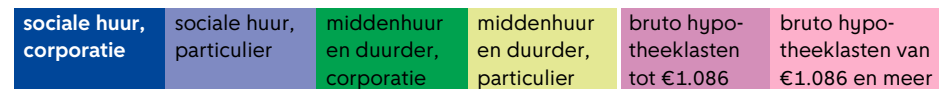
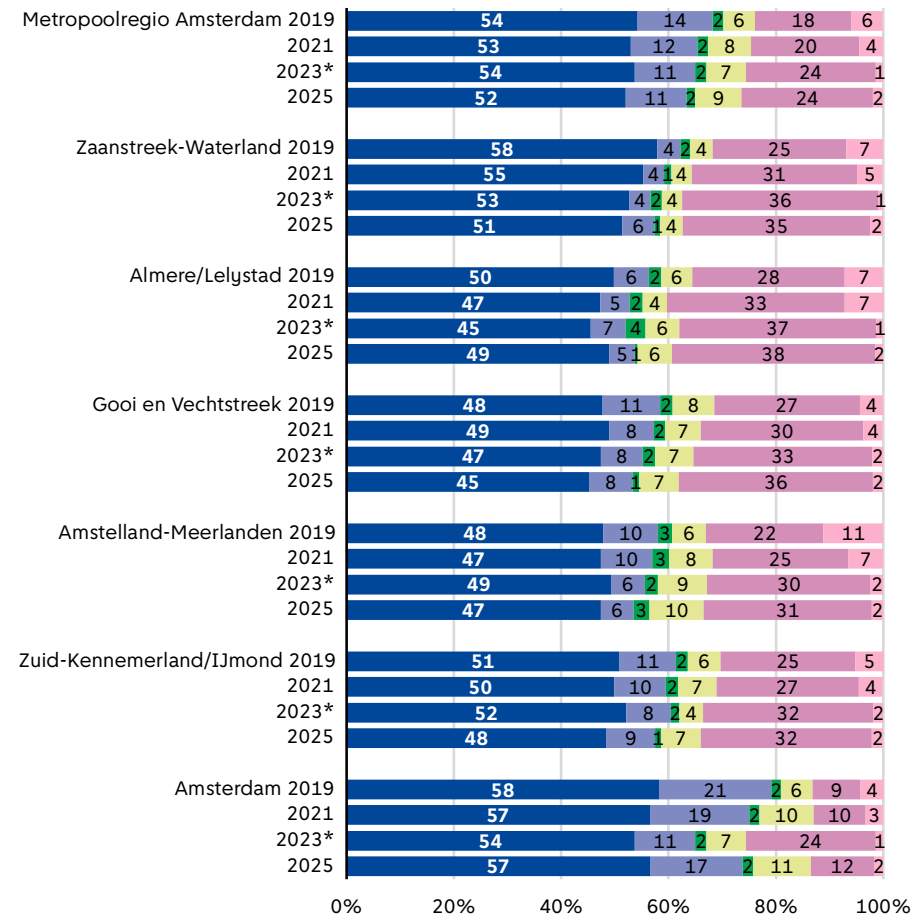
Figuur 3.5



bron: WiMRA 2025

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

Figuur 3.6

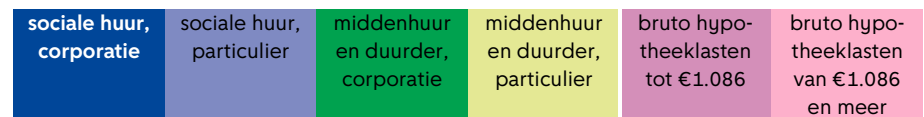
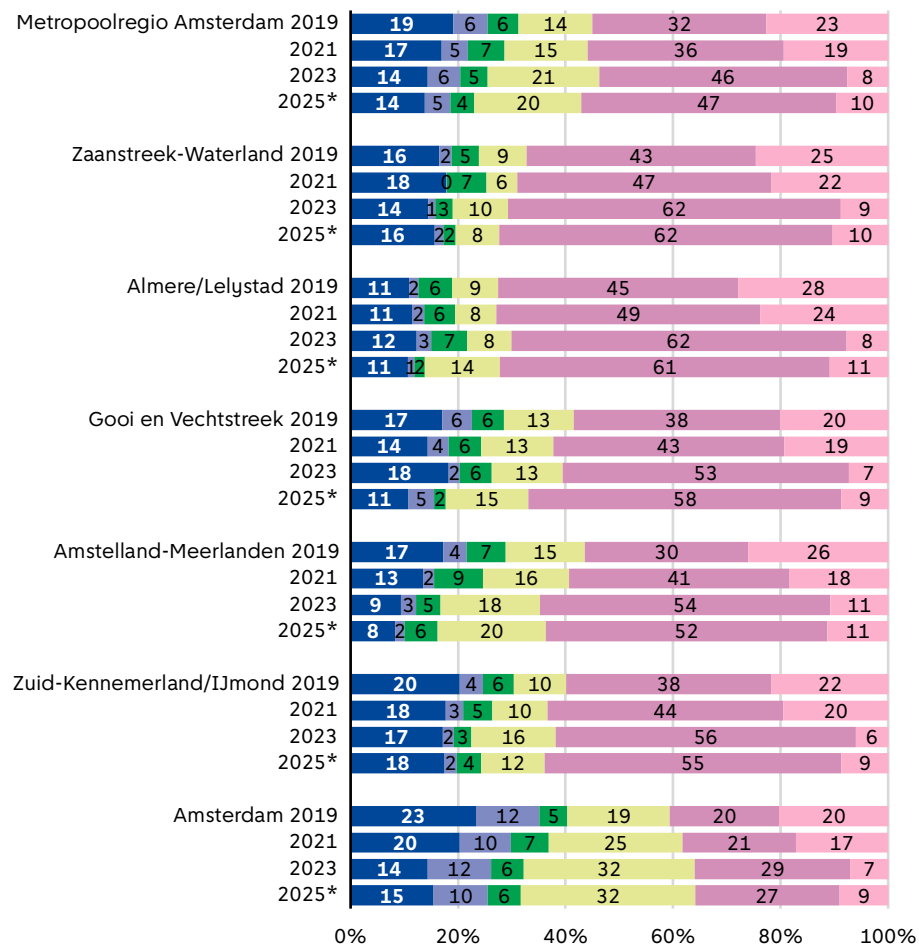


* Vanaf 2023 is de sociale huurgrens voor mph hoger dan voor eph

bron: WiMRA 2025

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

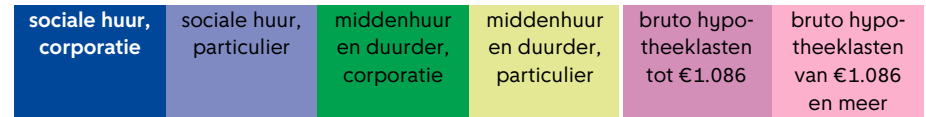
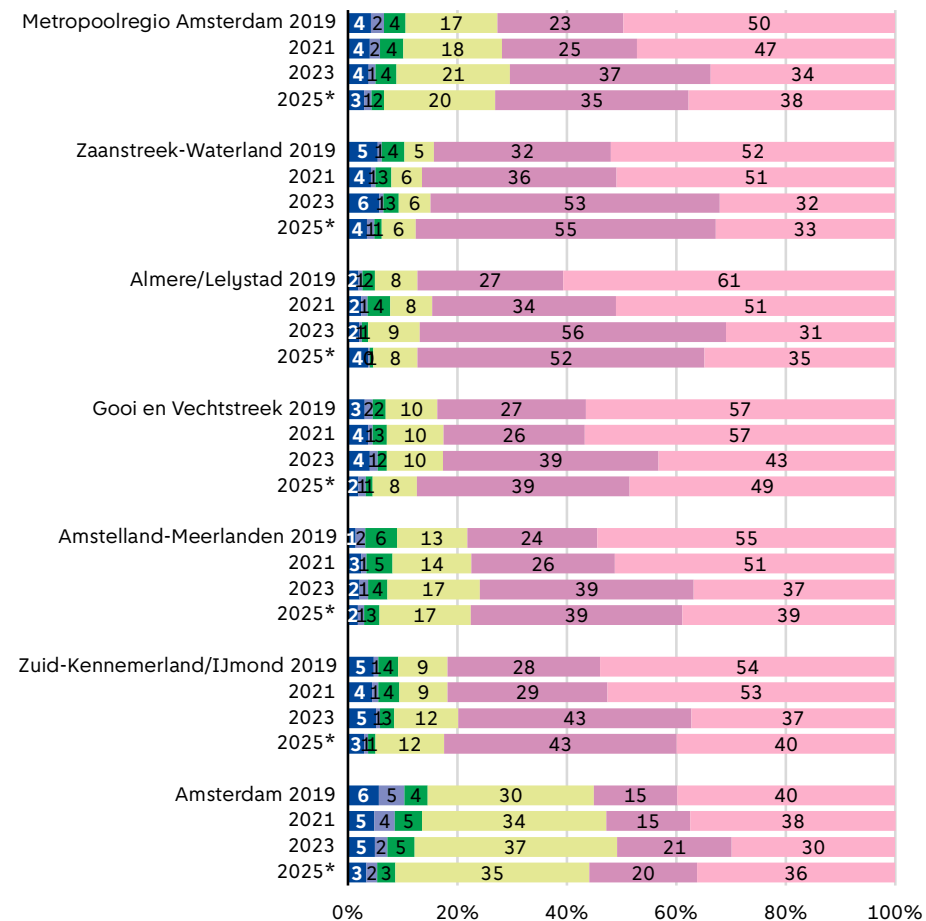
Figuur 3.7



* 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 (%)

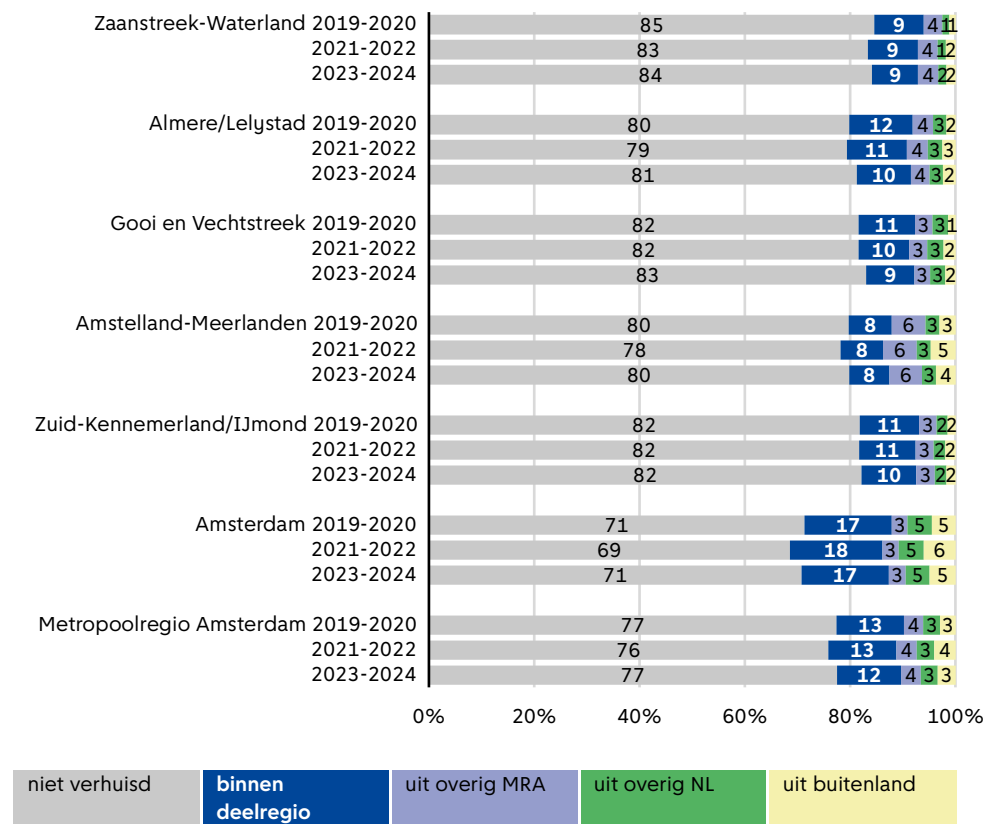
Figuur 3.8



* 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

Figuur 5.2B Verhuisdynamiek naar herkomst, per deelregio, 2019-2020, 2021-2022, 2023-2024 (%)

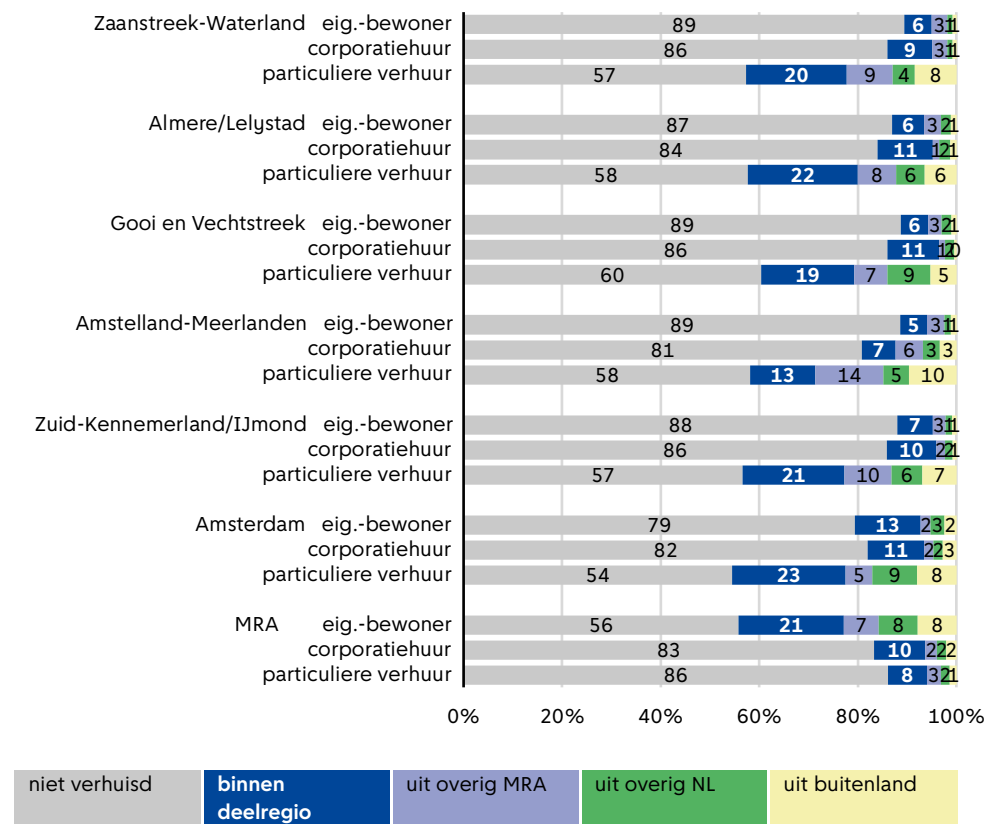
Figuur 5.2 



bron: CBS, bewerking O&S

Figuur 5.4B Verhuisdynamiek naar herkomst per eigendomssituatie, per deelregio, 2021-2022, 2023-2024 (%)

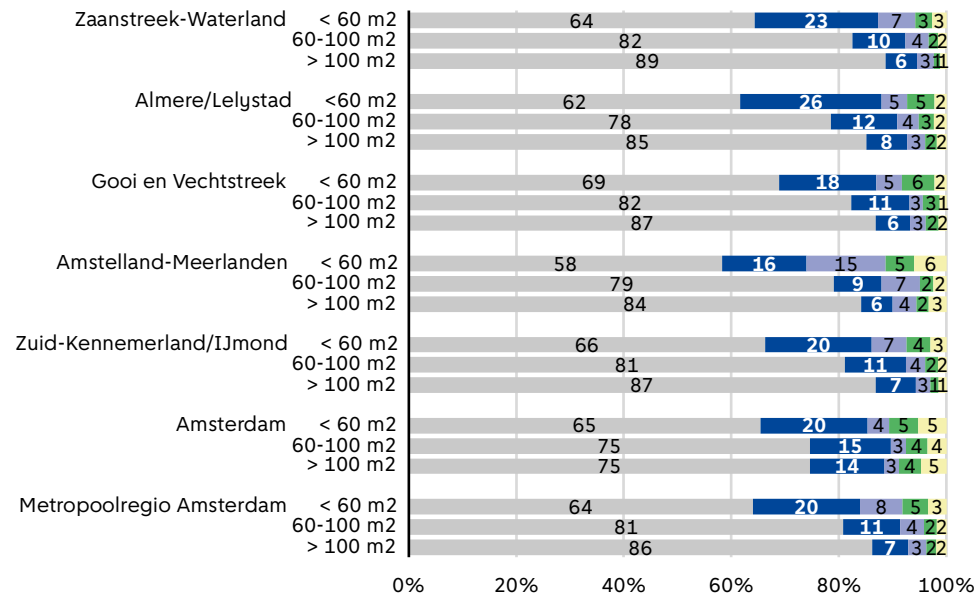
Figuur 5.4 



bron: CBS, bewerking O&S

Figuur 5.5B Verhuisdynamiek naar herkomst per woninggrootte, per deelregio, 2021-2022, 2023-2024 (%)

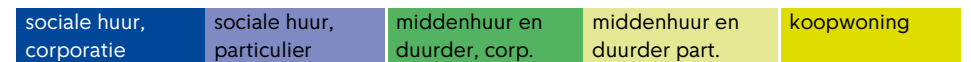
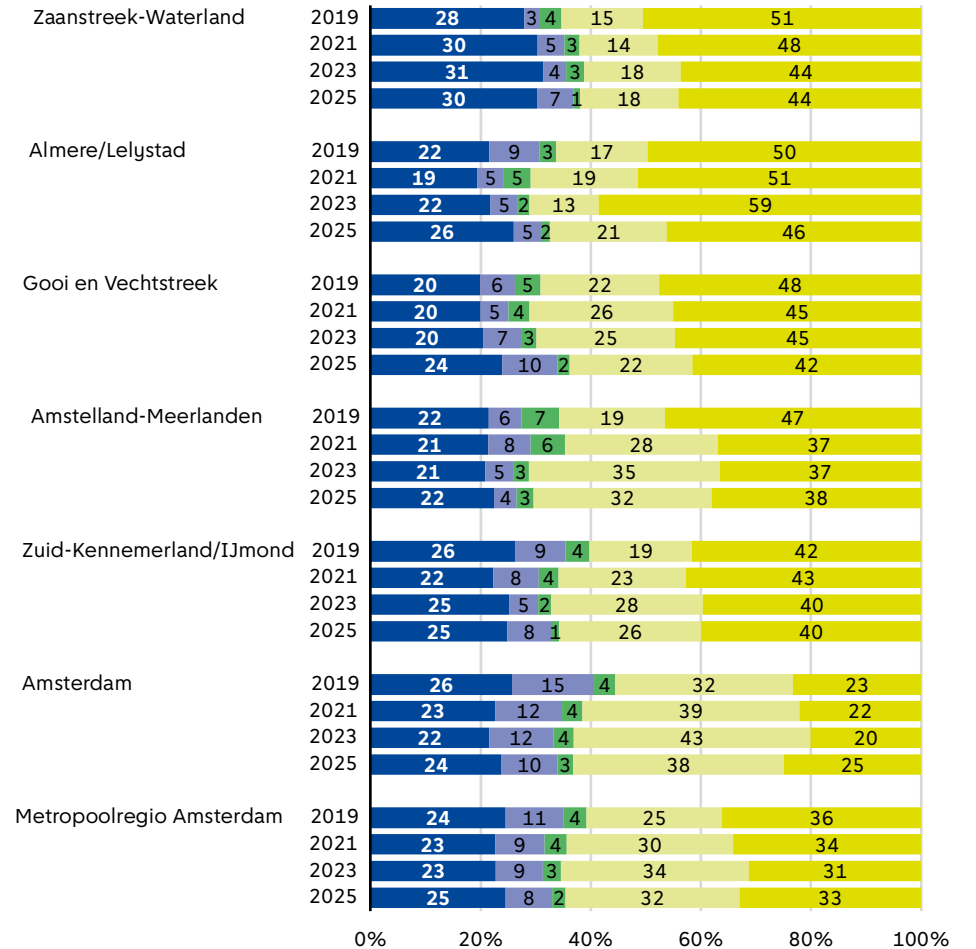
Figuur 5.5



bron: CBS, bewerking O&S

Figuur 5.6B Huidig woonsegment van recent verhuisden per deelregio, 2019-2025 (%)

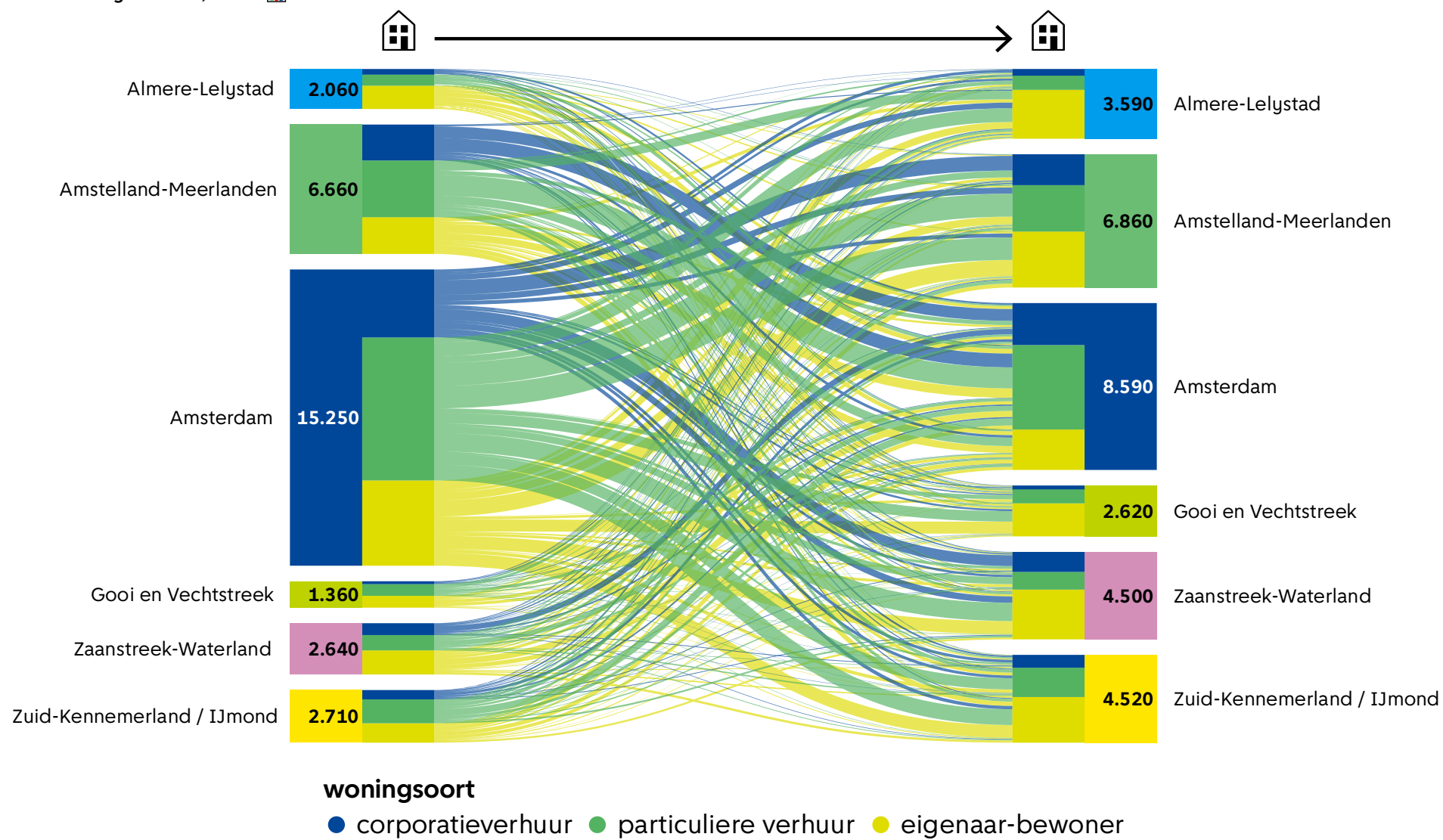
Figuur 5.6



bron: WIMRA 2019 - 2025

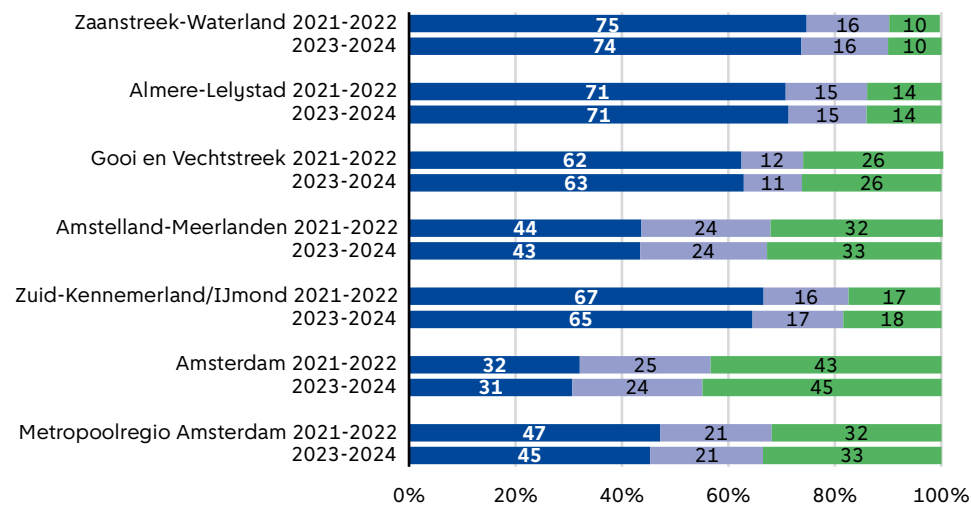
Figuur 5.19B Verhuisstromen binnen de MRA tussen deelregio's en eigendomsvormen, 2023-2024 (exclusief starters en voormalige tehuusbewoners)

Figuur 5.19a, b en c



bron: CBS, bewerking O&S

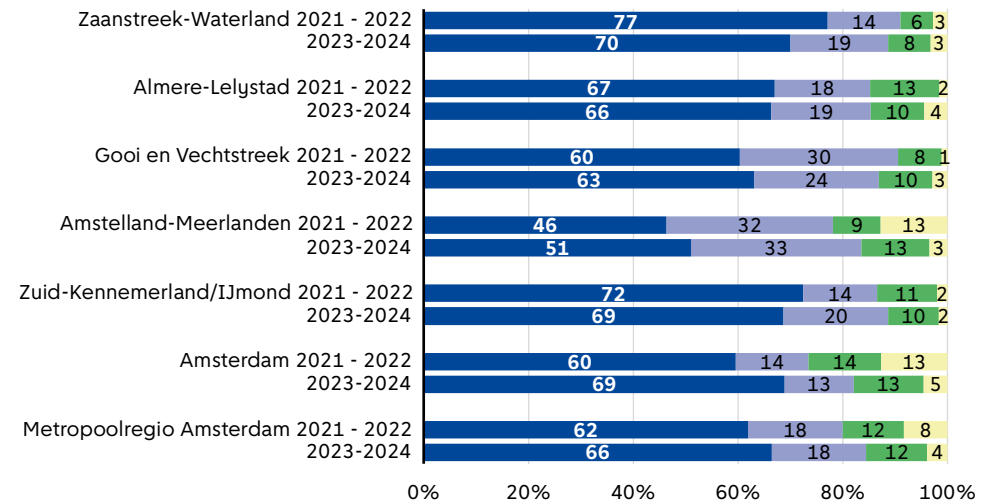
Figuur 5.20B Waar woonden de starters die zich in de MRA vestigden?
Per deelregio, 2021-2022, 2023-2024 (%)
Figuur 5.20



binnen deelregio verhuisd vanuit elders in MRA verhuisd vanuit elders in NL verhuisd

bron: CBS, bewerking O&S

Figuur 5.26B Herkomst van de naar nieuwbouw verhuisde huishoudens,
per deelregio, 2021-2022, 2023-2024 (%)
Figuur 5.26

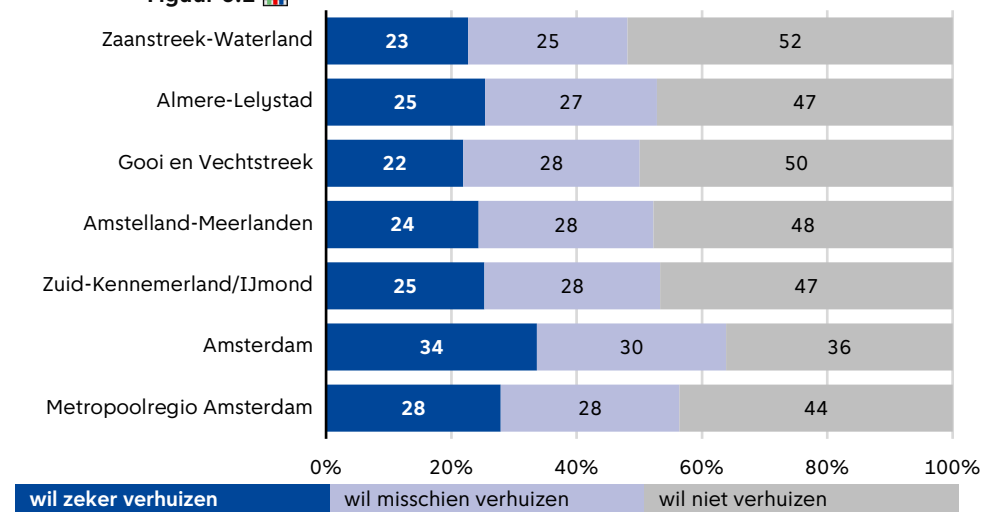


binnen deelregio verhuisd vanuit elders in MRA verhuisd vanuit elders in NL verhuisd vanuit het buitenland verhuisd

bron: CBS, bewerking O&S

Figuur 6.1B Verhuisgeneigdheid zelfstandige huishoudens per deelregio, 2025 (%)

Figuur 6.1



bron: WiMRA 2025

Kader: Hoe realistisch zijn woonwensen?

In welke mate sluit het gewenste woonsegment aan bij het inkomensniveau van een huishouden? Hiervoor kijken we naar het gewenste woonsegment van verschillende inkomensgroepen. Wat huishoudens kunnen betalen in de koopsector is echter niet alleen van inkomen afhankelijk, maar ook van vermogen. Een belangrijke bron van vermogen is woningbezit. Voor deze analyse kijken we daarom apart naar huishoudens die al een koopwoning hebben, en huishoudens die huren. Voor de toegang tot de huursector speelt vermogen een veel kleinere rol.

In figuur K is per inkomensgroep weergegeven welk deel van de verhuiscapaciteit huishoudens een woning zoekt in het woonsegment dat bij hun inkomen past. Dit aandeel is voor elke inkomensgroep met een lijn omkaderd.

Huurders met een inkomen tot de sociale huurgrens zoeken met name in de sociale huursector (71%). Wanneer zij een koopwoning zoeken, dan is dit vaak in het betaalbare segment (10%). Dit segment ligt net boven de normgrens tot waar zij hypotheek voor kunnen krijgen, het kan zijn dat deze huishoudens ook nog andere financieringsbronnen kunnen inzetten, zoals spaargeld of een schenking.

Huurders met een middeninkomen zoeken vaak een huurwoning met een sociale huurprijs (27%). Sociale huur is voor hen wel betaalbaar, maar niet altijd toegankelijk vanwege de inkomensgrenzen die gelden. Acht procent van de middeninkomens zoekt een huurwoning met een middenuur. Wanneer zij een koopwoning zoeken, dan is dit vaak in het voor hen betaalbare segment tot €354.000 (21%), of in het prijssegment daarboven (19%).

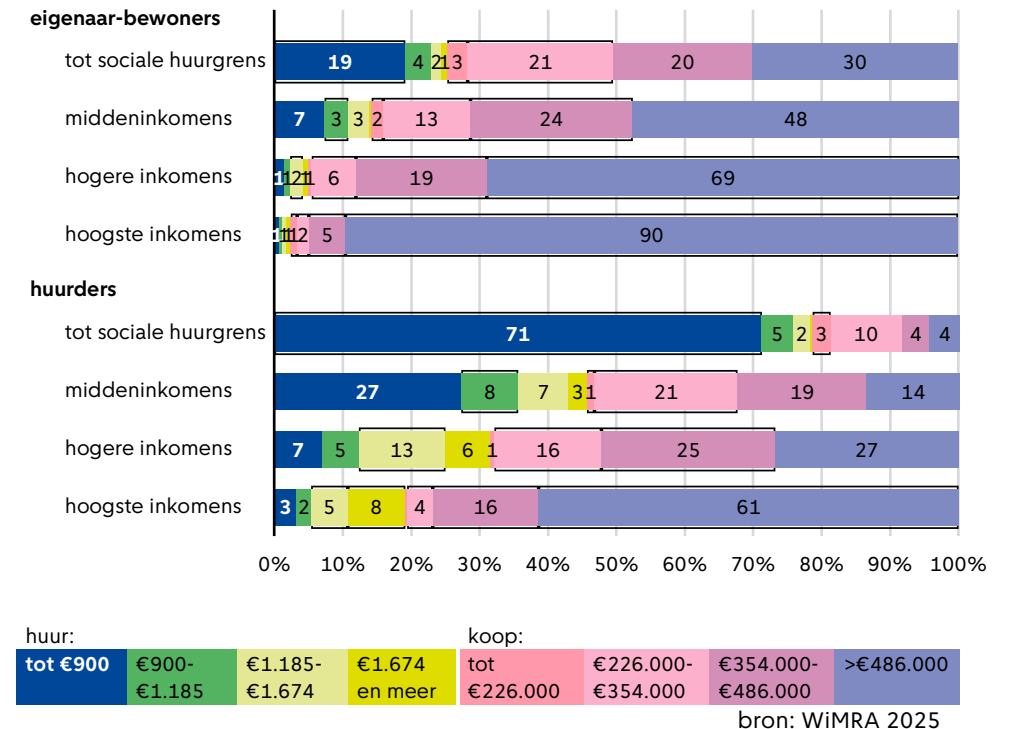
Huurders met een hoger inkomen (tot 2x de sociale huurgrens) zoeken vaak een koopwoning in het voor hen betaalbare segment tot €486.000 (41%). Wanneer zij een huurwoning zoeken, dan is dit het vaakst in het voor hen betaalbare segment tussen €1.185 en €1.674 (13%).

Huurders met de hoogste inkomens zoeken veelal een koopwoning, alle onderscheiden koopsegmenten zijn voor hen betaalbaar.

Eigenaar-bewoners zoeken vaak een koopwoning. Hoe hoger het inkomen van eigenaar-bewoners, hoe vaker in duurdere segmenten wordt gezocht. Welk segment voor hen betaalbaar is, hangt in sterke mate af van hun overwaarde. In de figuur is ervan uitgegaan dat één prijssegment boven het prijssegment dat bij hun inkomensniveau hoort, voor hen waarschijnlijk ook betaalbaar is.

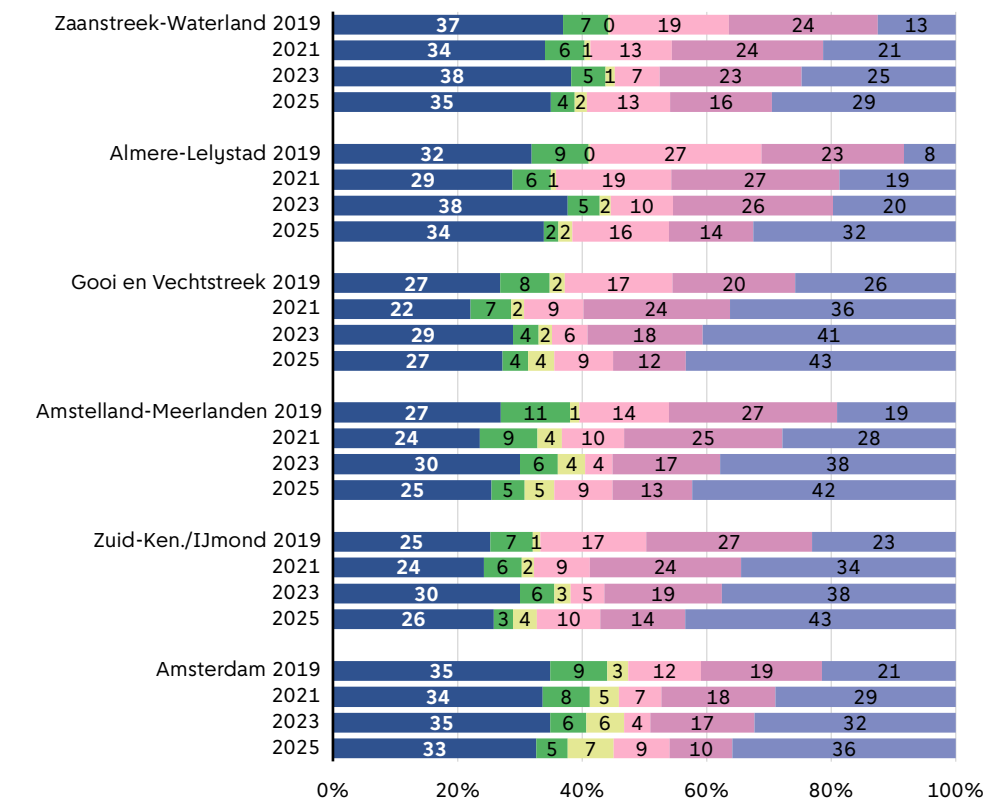
Terug naar Vraag naar koop het grootst, steeds vaker in duurste segment

Figuur K Gewenst woonsegment verhuiscapaciteit naar inkomen en huidige woonsituatie (eigenaar of huurder). Alleen verhuiscapaciteit wiens huishouden gelijk blijft na verhuizing. MRA, 2025
De omkadering geeft aan welk woonsegment bij het inkomen past



Figuur 6.8B Gewenst woonsegment per gewenste woonlocatie, zelfstandige huishoudens MRA, 2019-2025 (%)

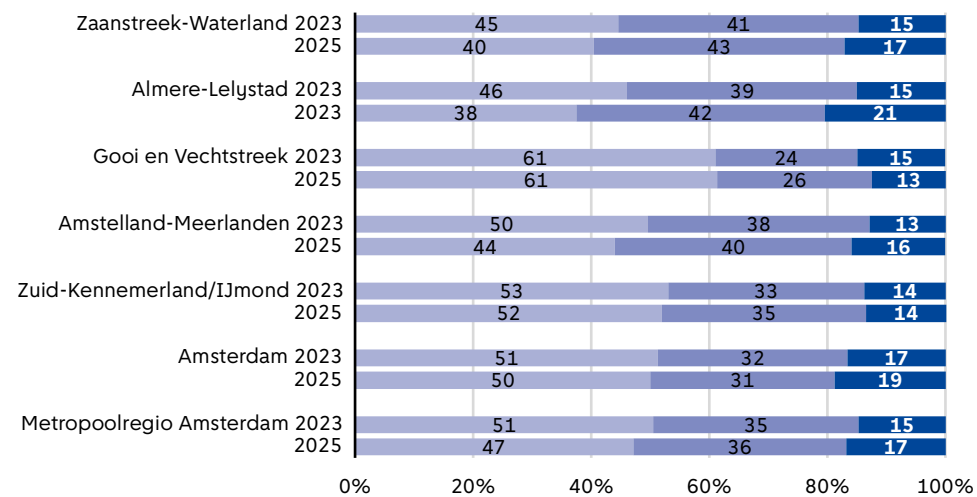
Figuur 6.8 



bron: WiMRA 2025

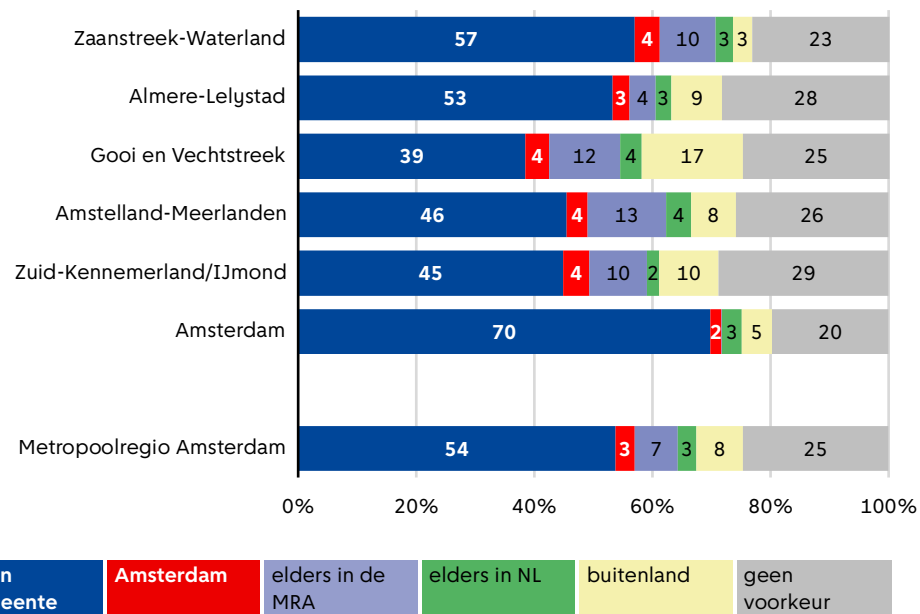
Figuur 6.10B Thuiswonende kinderen die binnen twee jaar uit huis willen naar leeftijd, per deelregio, 2023-2025 (%)

Figuur 6.10 



bron: WiMRA 2025

Figuur 6.12B Gewenste woonregio van thuiswonende kinderen die binnen twee jaar uit huis willen, per huidige woonregio, 2025 (%)
Terug naar → 6.3 Meeste thuiswonende kinderen willen in eigen gemeente blijven

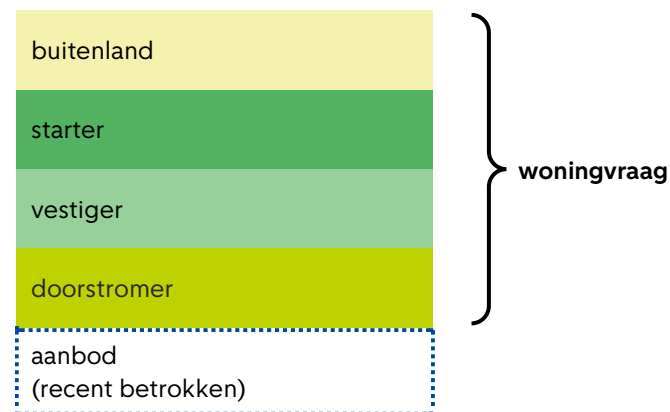
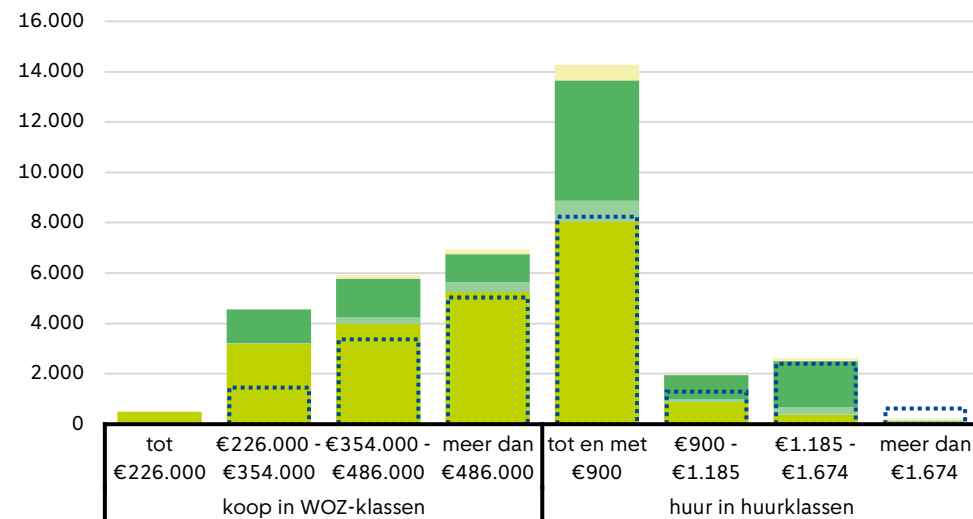


bron: WiMRA 2025

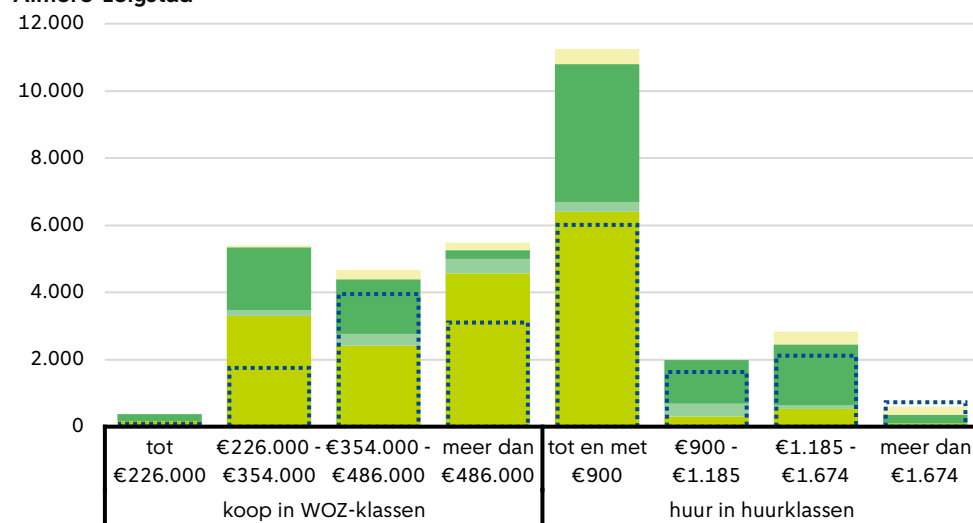
Figuur 7.2B Woningaanbod (recent betrokken woningen) en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en instroom uit het buitenland, 2025

Figuur 7.2

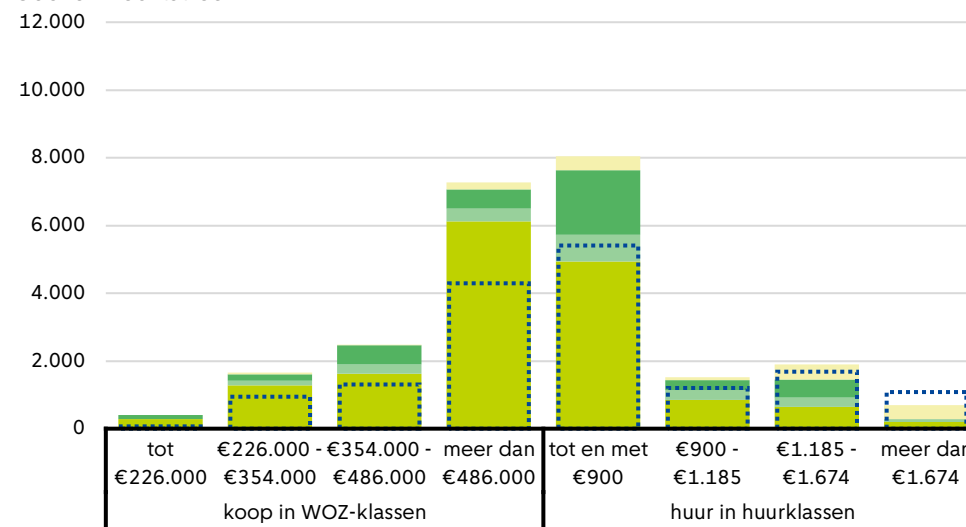
Zaanstreek-Waterland



Almere-Lelystad

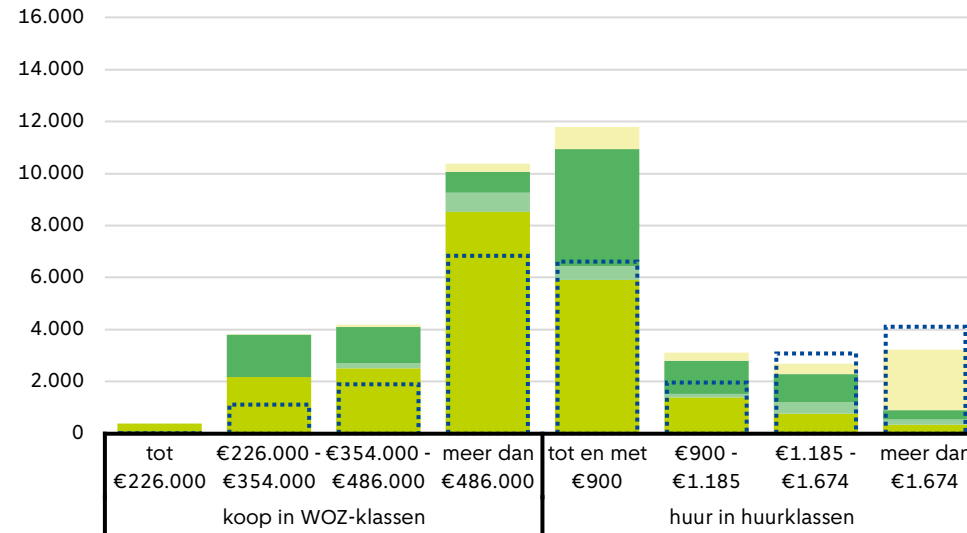


Gooi en Vechtstreek

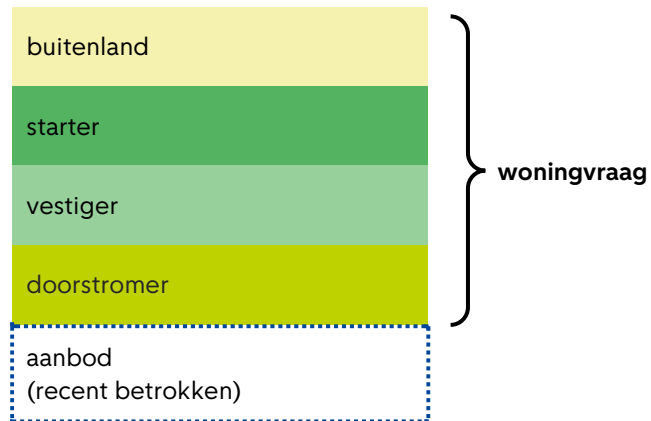
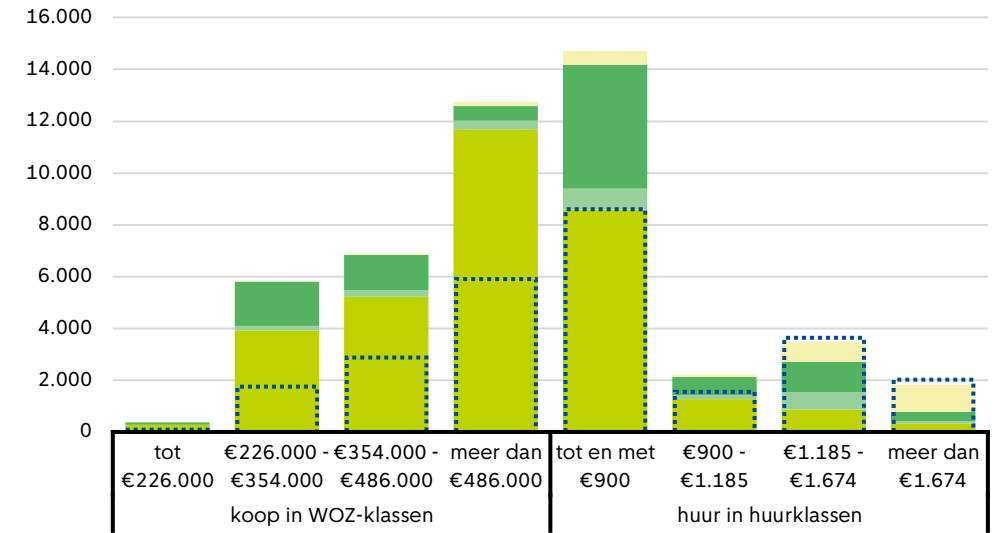


WIMRA 2025/CBS microdata, bewerking O&S

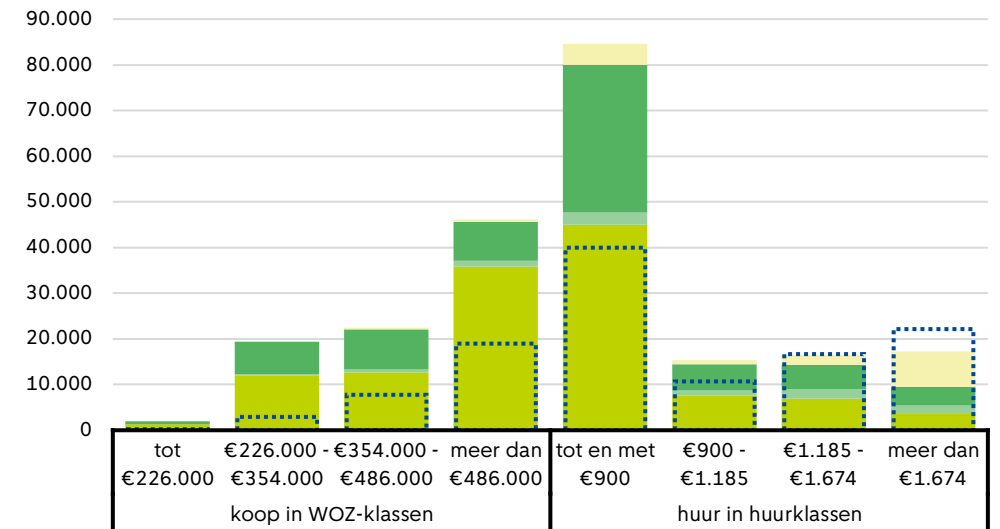
Amstelland-Meerlanden



Zuid-Kennemerland/IJmond



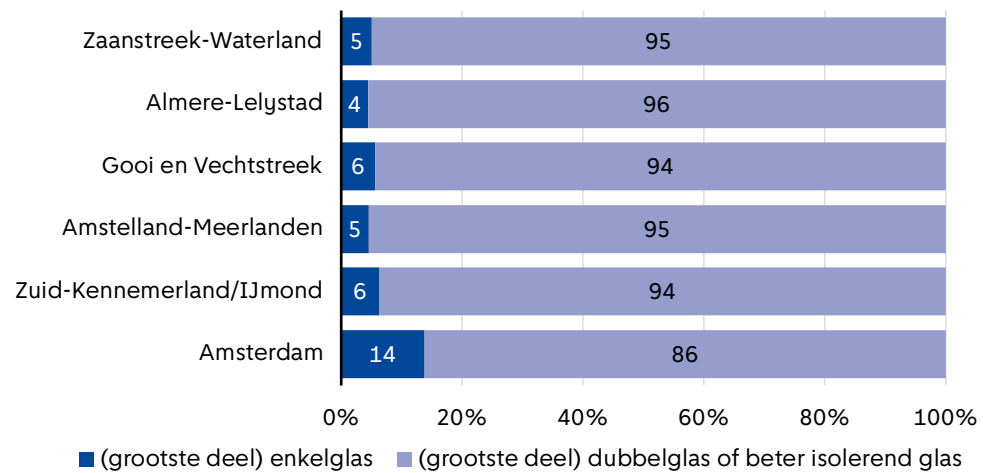
Amsterdam



WIMRA 2025/CBS microdata, bewerking O&S

**Figuur 9.5B Aanwezigheid van overwegend enkelglas, naar deelregio MRA, 2025
(procenten)**

Figuur 9.5 



bron: WiMRA 2025



Gemeente Amsterdam



Onderzoek en Statistiek

Postbus 658
1000 AR Amsterdam

onderzoek.amsterdam.nl