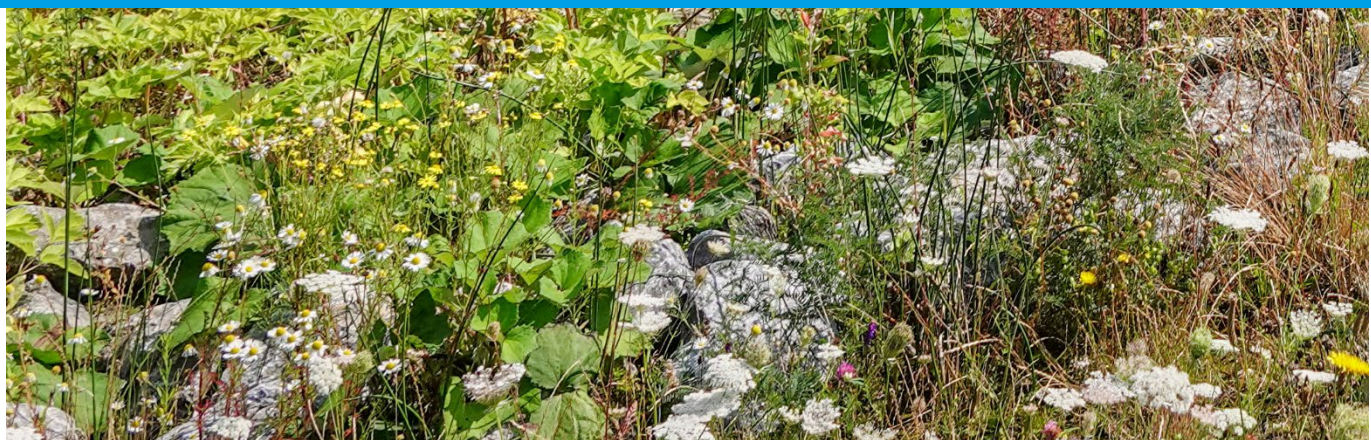
metropool regioamsterdam

Wonen in de Metropoolregio 2021

Onderzoek en Statistiek



platform woningcorporaties noordvleugel randstad

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

Begeleidingscommissie:
Lisan Wilkens, Metropoolregio Amsterdam
Steven Kromhout, Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad
Renée Kuit, gemeente Zaanstad
Monique van Diest, gemeente Purmerend
Nikkie Gerritsen, gemeente Almere
Siemen Tjalsma, gemeente Almere
Monique van Doorn, gemeente Almere
Betty Boerman, regio Gooi en Vechtstreek
Marian Prins, regio Amstelland-Meerlanden
Gerard Jager, gemeente Diemen
Martine de Graaf, gemeente Haarlem
Kees Dignum, gemeente Amsterdam
Vera Berkers, gemeente Amsterdam
Tessie Dijkers, provincie Noord-Holland

Auteurs:
Laura de Graaff, O&S Amsterdam
Feiko de Grip, O&S Amsterdam
Bart Sleutjes, O&S Amsterdam
Hester Booi, O&S Amsterdam

Onderzoek en Statistiek (O&S)
Weesperstraat 113-117
1018 VN Amsterdam
020-2510333
onderzoek.amsterdam.nl
h.booi@amsterdam.nl

Alle WiMRA publicaties zijn te vinden op: onderzoek.amsterdam.nl/dossier/wimra

Amsterdam, onder embargo tot 24 maart 2022

Foto voorzijde:
Houthavens Amsterdam, 2021. Fotograaf: E. van Eis

Inhoud

1 Inleiding **5**

1.1 Leeswijzer inkomensgroepen en woonsegmenten 6
1.2 Onderzoeksverantwoording 7

Samenvattend: Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021 in perspectief **8**

2 Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021 in perspectief **9**

2.1 Regioprofielen 18
2.1.1 Amsterdam: magneet voor jonge huishoudens vanuit Nederland en het buitenland 19
2.1.2 Zaanstreek-Waterland: relatief betaalbaar en aantrekkelijk voor lagere inkomens 20
2.1.3 Almere/Lelystad: een gezinsmilieu met relatief veel middeninkomens 21
2.1.4 Gooi en Vechtstreek: vergrijst en nieuwe instroom van gezinnen met een hoog inkomen 22
2.1.5 Amstelland-Meerlanden: veel hoge inkomens en relatief veel dure huur 23
2.1.6 Zuid-Kennemerland/IJmond: van dure woonmilieus tot relatief betaalbaar 24

Deel I: Woningvoorraad en Bewoning **25**

3 Woningvoorraad en bewoning **26**

3.1 Groei Metropoolregio Amsterdam stagneerde in 2020 27
3.2 Inkomensontwikkeling: in meeste regio's toename lage inkomens 28
3.3 Woningvoorraad groeit met ruim 15.000 per jaar 32
3.4 Ontwikkeling woningvoorraad: toename vrije sector huur 33
3.5 Vergelijking inkomens en woonsegmenten: ruimte voor lage inkomens verder afgenomen 39
3.6 Bewoning woningvoorraad: toename lage inkomens in sociale huursector, vrije huursector en koopsector 40
3.6.1 Bewoning sociale huurvoorraad 40
3.6.2 Bewoning vrije sector huurvoorraad 42
3.6.3 Bewoning koopvoorraad 43
3.7 Woonsituatie per inkomensgroep: lage inkomens huren vooral sociaal maar vaker in de vrije sector 45
3.8 Huur- en hypotheeklasten: huren in de particuliere vrije sector het meest gestegen 48

4 Woningaanbod **55**

4.1 Recent betrokken woningen: grote rol voor particuliere huur 55
4.2 Recent verhuisden: groeiende rol particuliere vrije sector huur 56
4.3 Verhuisstappen recent verhuisden: instromers betrekken particuliere huur 58
4.4 Redenen om te verhuizen binnen de MRA: woonsituatie verbeteren 61

Deel II: Verhuisdynamiek en Woonwensen **63**

5 Verhuisdynamiek **64**

5.1 Verhuisdynamiek: meer verhuizingen binnen de MRA, minder instroom uit het buitenland 65
5.1.1 Instroom uit het buitenland afgenomen 66
5.1.2 Meer uitstroom naar overig Nederland dan instroom 67
5.1.3 Meer verhuizingen binnen de MRA, nu ook meer verhuizingen naar Amsterdam 69
5.2 Verhuisdynamiek per wijk: Meeste dynamiek in nieuwbouwwijken, binnensteden en studentenwijken 72
5.3 Verhuisgedrag per wijk en levensfase 73
5.4 Verhuisgedrag per wijk en inkomensgroep 76
5.5 Verhuisgedrag starters: meer starters verhuisd dan voorgaande jaren 79
5.6 Verhuizers naar nieuwbouw: 19.000 huishoudens in nieuwbouw 81

6 Verhuisgeneigdheid en woonwensen **84**

6.1 Toename aandeel huishoudens dat wil verhuizen 84
6.2 Gewenst segment: vraag naar koop toegenomen 88
6.3 Benodigde hypotheek verschilt sterk tussen starters en doorstromers 89
6.4 Woonmilieuvoorkeuren divers en enigszins veranderd 94
6.5 Bij één op de vijf huishoudens heeft de coronacrisis de woonwensen beïnvloed 97
6.6 Woonwensen thuiswonende kinderen 98

7 Verhouding woningvraag en vrijgekomen aanbod **103**

7.1 Woonwensen en recent verhuisden: woningtekort verder toegenomen 103

Deel III: Prettig Wonen en Duurzaamheid **108**

8 Prettig wonen **109**

8.1 Grote verschillen in leefbaarheid in de MRA 110
8.2 Tevredenheid met de woning licht afgenomen 121
8.3 Ervaren passendheid van de woning blijft gelijk 123

9 Verduurzaming woningvoorraad **127**

9.1 Aanwezigheid van duurzame voorzieningen 127
9.2 Interesse in verduurzaming van de woning 132
9.3 Afnemende bereidheid of mogelijkheid om te investeren in verduurzaming 136

1 Inleiding

Het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) 2021 geeft de ontwikkelingen weer in de betaalbaarheid, toegankelijkheid en kwaliteit van het wonen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Het onderzoek gaat in op de positie van de verschillende deelregio's daarbinnen en op de verschillen die er zijn tussen bijvoorbeeld woonsegmenten, inkomensgroepen en huishoudentypen. Naast deze rapportage zijn er factsheets per gemeente en zijn er verschillende dashboards waarin de cijfers worden weergegeven. Alle publicaties, ook van voorgaande edities, zijn hier te vinden: onderzoek.amsterdam.nl/dossier/wimra.

De MRA is een samenwerkingsverband van 31 gemeenten, twee 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.

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 van en samenhang op de woningmarkt en voor het gesprek over de woningbouwopgave en de betaalbaarheid van het wonen. Het WiMRA wordt uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en de corporaties vertegenwoordigd in de MRA, waaronder leden van het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR).

1.1 Leeswijzer inkomensgroepen en woonsegmenten

In de hoofdstukken zijn inkomensgrenzen en huur- en koopklassen een terugkerend element. Hiervoor wordt de onderstaande indeling gehanteerd (tabel 1.1). Voor elke inkomensgroep is bepaald welke huur- en koopklasse bereikbaar en/of passend is. De huurgrenzen volgen uit het huurbeleid. De koopklassen zijn bepaald op basis van de leennormen per inkomensgroep. De hypotheeklasten zijn daar weer een afgeleide van. In de grafieken in dit rapport krijgen de corresponderende inkomens-, huur- en koopklassen steeds gelijke kleuren.

Tabel 1.1 Woonsegmenten koop en huur en bijbehorende inkomensgroepen, 2021

Segment	€ kale huur per maand	WOZ waarde koop	bruto hypotheek /maand	inkomensgroep (€ bruto per jaar)		€ netto/ maand
doelgroep tot huurtoeslaggrens 1	tot €633	tot €98.000	tot €311	lage inkomens tot huurtoeslaggrens 1 €23.725	groep 1	tot €1701
doelgroep tot huurtoeslaggrens 2	€633-€679	€98.000-€147.000	€311 - €466	lage inkomens tot huurtoeslaggrens 2 (€23.725 - €32.200)	groep 1	€1701 - €2089
bereikbaar	€679 - €752	€147.000-€188.000	€466 - €596	lage inkomens huurtoeslag-grens tot €40.024	groep 2	€2089 - €2502
grens boven trendmatige huurverhoging sociale huur	€752	€ 209.000	€596 - €663	lage middeninkomens: €40.024 tot €44.655	groep 3	€2502 - €2767
middelduur 1	€752 - €940	€209.000-€237.000	€663 - €751	lage middeninkomens: €44.655 tot €50.030	groep 4	€2767-€2994
middelduur 2	€940 - €1053	€237.000 - €296.000	€751 - €938	middeninkomens: €50.030 tot €60.036	groep 5	€2994-€3419
duur 1	€1053 - €1400	€296.000 - €438.000	€938 - €1389	hoge inkomens: €60.036 tot €80.048	groep 6	€3419 - €4206
duur 2	vanaf €1400	vanaf €438.000	vanaf €1389	hoogste inkomens: €80.048 en meer	groep 7	€4206 en meer

De inkomensgrens voor de huurtoeslag is voor eenpersoonshuishoudens €23.725 (huurtoeslaggrens 1) en voor meerpersoonshuishoudens €32.200 (huurtoeslaggrens 2).

De door de Europese Unie en de rijksoverheid sinds 2011 gehanteerde inkomensgrens ligt in 2021 op €40.024. Van de vrijkomende gereguleerde huurwoningen van corporaties moet 90% worden toegewezen aan de huishoudens met een inkomen tot €40.024. De overige 10% mogen corporaties vrij toewijzen. De grens voor de boventrendmatige maximale huurverhoging voor sociale huurwoningen ligt in 2021 op €44.655. Echter, vanwege de huurbevriezing (geldig tot 30 juni 2022) is deze voor 2021 op 0% gezet.

Huur- en koopklassen

Op basis van de huurprijs wordt bepaald of een huurwoning een vrije sector woning of een sociale huurwoning is. Ligt de kale huurprijs boven de liberalisatiegrens (€752) dan wordt een woning in dit rapport ingedeeld bij de vrije sector.

De koopvoorraad wordt ingedeeld in WOZ-klassen. Dit zijn de WOZ-waarden van 1/1/2021, met het prijspeil van 2020.

1.2 Onderzoeksverantwoording

Het onderzoek "Wonen in de Metropoolregio Amsterdam" (WiMRA) bestaat uit een grootschalige enquête waaraan in totaal ruim 50.000 respondenten uit de MRA hun medewerking hebben verleend. Huishoudens zijn bevraagd over hun huidige en vorige woonsituatie, hun woonlasten en woonwensen. Het veldwerk is, net als de voorgaande edities, uitgevoerd in de periode april-juni.
Daarnaast bevat het onderzoek een verhuizingenbestand, opgebouwd uit registratiedata (CBS). Dit bestand bevat gegevens over alle verhuizingen in de MRA in de periode 2019-2020, aangevuld met kenmerken (huishoudsamenstelling, leeftijd, inkomen, opleiding, etc.) van alle huishoudens. De data uit het hoofdstuk 'Verhuisdynamiek' zijn hierop gebaseerd.
Het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' wordt sinds 2017 tweejaarlijks uitgevoerd. In 2013 en 2015 is het onderzoek ook regionaal uitgevoerd, in de voormalige Stadsregio plus Haarlem en Almere. In Amsterdam wordt het onderzoek 'Wonen in Amsterdam' sinds 1995 tweejaarlijks uitgevoerd. Het WiMRA-onderzoek sluit aan op dit Amsterdamse onderzoek.

Steekproeven e steekproefkader
De steekproeven voor dit onderzoek zijn aangeleverd door de gemeenten. Hen is gevraagd een steekproef te leveren van personen, met maximaal één persoon per adres, niet zijnde een inwonend kind. De aanlevering en verwerking van de persoonsgegevens is gedaan volgens de richtlijnen die de AVG stelt.
Tehuisbewoners en bewoners ouder dan 85 jaar vallen buiten de steekproef. Studenten in zelfstandige studentenwoningen maken wel deel uit van de steekproef. Studenten in *onzelfstandige* eenheden vallen er grotendeels buiten omdat zij geen eigen adres hebben.

Weging van het bestand
Het enquêtebestand wordt gewogen naar het totaal aantal bewoonde woningen in de gemeente (of 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.
Er wordt gewerkt met twee wegingen: één die opweegt naar de bewoonde woningen en één die opweegt naar de woningvoorraad (inclusief leegstand).
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 hier sprake van, 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), waarmee het aantal huishoudens groter is dan de woningvoorraad.

Rapportage en weergaven van de resultaten
In het rapport wordt steeds gerapporteerd op afgeronde percentages (zonder decimalen). De figuren in dit rapport zijn gemaakt op basis van de onafgeronde percentages. Het kan daarom voorkomen dat de staven in de figuur een verschil laten zien, terwijl dit in de (afgeronde) percentages niet het geval is. In dat geval zijn de verschillen dus kleiner dan 1%.
Er wordt een ondergrens aangehouden van minimaal 50 respondenten om over een groep te kunnen rapporteren.

Samenvattend: Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021 in perspectief

Foto: Uitzicht over Amsterdam, 2021. Fotograaf: E. van Eis.

2 Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021 in perspectief

De resultaten uit 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021' laten zien dat de druk op de woningmarkt verder is toegenomen. Prijzen op zowel de koop- als de huurmarkt zijn sterk gestegen. De risico's op betaalbaarheidsproblematiek zijn door de hoge prijzen toegenomen en de mogelijkheden om een betaalbare woning te vinden, zijn afgenomen. Veel trends die in de meting van 2019 zijn waargenomen, hebben zich daarmee doorgezet. Een aantal andere trends is licht gewijzigd. De coronapandemie heeft ertoe bijgedragen dat een groter deel van de huishoudens ruimer wil wonen. Ook is de ervaring van de buurt veranderd, zowel ten goede als ten slechte. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op deze en andere resultaten uit deze meting en worden de resultaten in een bredere context geplaatst.

Groeiend aandeel hoge inkomens
De MRA is relatief welvarend, het gemiddelde inkomen in de MRA ligt boven het landelijk gemiddelde.[1] De aantrekkelijkheid van de regio voor hoger opgeleiden door de aanwezigheid van werkgelegenheid voor deze groep is een belangrijke motor achter de groeiende welvaart. De groep huishoudens met een hoog inkomen (>€60.036) is met 42% groot. Bovendien is deze groep gegroeid. Tegelijkertijd is er een grote groep lage inkomens (42% tot €40.048), waarbij de laagste inkomens daarbinnen in 2021 zijn toegenomen (van 23% naar 24%). Over een langere periode bezien valt vooral de afname van de middeninkomens op (€40.024 - €60.036: van 22% in 2017 naar 16% in 2021).

Prijzen koopwoningen en vrije sectorhuur ondanks pandemie verder gestegen
De aantrekkelijkheid van de MRA wordt ook weerspiegeld in de hoge woningprijzen. Aan het begin van de pandemie was bij velen de verwachting dat de prijzen zouden dalen door een dalend vertrouwen in de markt door onzekerheid en economische recessie.[2] Het tegenovergestelde bleek te gebeuren. Zo zijn de prijzen op de koopmarkt alleen maar verder gestegen. In het vierde kwartaal van 2021 lag de gemiddelde verkoopprijs van een woning in de MRA op €520.000, ruim een ton boven het Nederlands gemiddelde (€403.000).[3]

Ook voor de huurmarkt was de verwachting dat de prijzen in de vrije sector iets zouden dalen. Uit de WiMRA meting van 2021 blijkt echter dat de gemiddelde aanvangshuur van een particuliere vrije sectorwoning in de MRA weer verder gestegen is, van €1290 in 2019 naar €1403 in 2021. Er is wel een kleine prijsdaling geweest, maar deze bleek van korte duur. Dit gebeurde op het moment dat zowel verhuizingen uit het buitenland als het toerisme sterk verminderen. Hierdoor nam de vraag naar vrije sector huurappartementen tijdelijk af, terwijl het aanbod

[1] https://onderzoek.amsterdam.nl/interactief/staat-van-de-metropoolregio-amsterdam
[2] Het CBS spreekt bijvoorbeeld van dat er 'geen effecten te zien zijn van de coronacrisis' waar de veronderstelling uit spreekt dat deze wel verwacht waren. https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/welvaart-in-coronatijd/woningmarkt
[3] Bron: https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83625NED/table?ts=1645546474556, eigen berekening.

toenam met woningen die voorheen aan toeristen werden verhuurd. Beide ontwikkelingen zorgden voor een tijdelijke prijsdaling.[4]

Betaalbaarheid en toegankelijkheid woningmarkt verder afgenomen
Op het gebied van de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt hebben de trends die geconstateerd werden in 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019' zich voortgezet. De ruimte voor lage en middeninkomens op de woningmarkt is verder afgenomen. Van alle huishoudens in de MRA heeft 42% een laag inkomen (tot €40.024 bruto). Voor deze groep zijn sociale huurwoningen van corporaties of particulieren en koopwoningen tot €188.000 betaalbaar. Dit deel van de woningvoorraad is in de MRA gekrompen en ligt in 2021 op 38%. De afname van het aandeel sociale corporatiewoningen is gestopt en betreft nu 30% van de voorraad, maar de sociale huur van particulieren nam wel verder af, van 8% naar 7%. Daarnaast is het aandeel betaalbare koopwoningen nagenoeg nihil (tot €188.000; 1%). Ook in de voorheen meer betaalbare regio's Almere/Lelystad en Zaanstreek-Waterland is dit segment betaalbare koop zeer klein (respectievelijk 6% en 3% van de woningvoorraad).

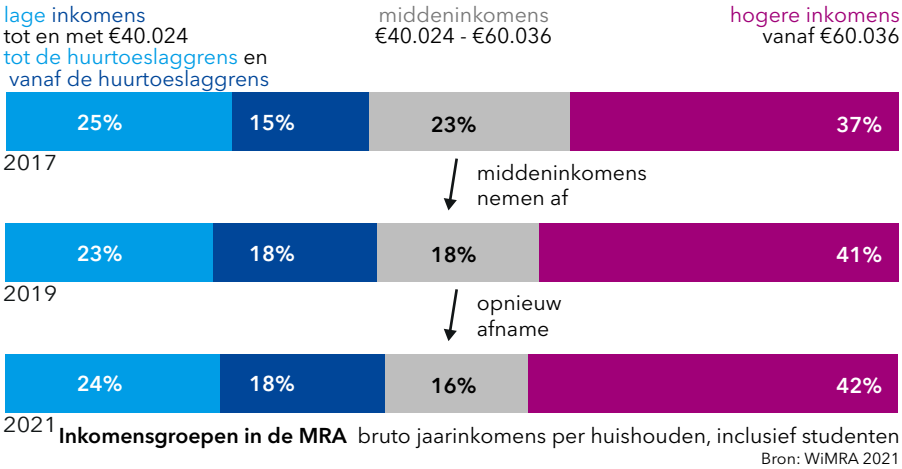
Huishoudens met een middeninkomen (€40.024 - €60.036; 16%) hebben beperkt toegang tot de sociale huursector en zijn voornamelijk aangewezen op de vrije markt. Zij kunnen op basis van hun inkomen een woning kopen tot €296.000. Ook het aanbod van dit middeldure koopsegment wordt met de stijgende woningprijzen snel kleiner. In Amsterdam, Amstelland-Meerlanden, Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland is dit segment nauwelijks nog aanwezig. Om de betaalbare en middeldure koop beter beschikbaar te houden voor woningzoekenden wordt in verschillende gemeenten gewerkt aan een opkoopbescherming. Deze bescherming houdt in dat de koper de woning niet mag kopen om te verhuren, maar er zelf in moet gaan wonen. Dit weert beleggers en kan een matigende werking op de prijs hebben.
Er is de afgelopen jaren ingezet op het bouwen van middeldure huurwoningen voor middeninkomens. Deze woningen worden soms voorzien van extra garanties die ervoor moeten zorgen dat zij voor langere tijd in het middeldure huursegment verhuurd worden en/of verhuurd worden aan specifieke (beroeps)-)groepen. Inmiddels zijn de eerste middeldure huurwoningen opgeleverd die onder deze voorwaarden zijn gebouwd. Het aandeel middeldure huurwoningen in de totale voorraad is echter niet toegenomen, maar gelijk gebleven op 7%. Dit komt doordat prijzen in de bestaande huurwoningvoorraad konden blijven stijgen, omdat hiervoor geen vergelijkbare regulerende voorwaarden voor verhuur gelden.

[4] Bron: https://www.pararius.nl/nieuws/opnieuw-dalende-huurprijzen-in-vrije-sector.

Hoe ontwikkelen de inkomens zich?

1,2 miljoen huishoudens

De groep met lage inkomens neemt licht toe, mede door de vergrijzing. Na het pensioen daalt van een deel van de ouderen het inkomen.



Inkomensgroepen in de MRA bruto jaarinkomens per huishouden, inclusief studenten

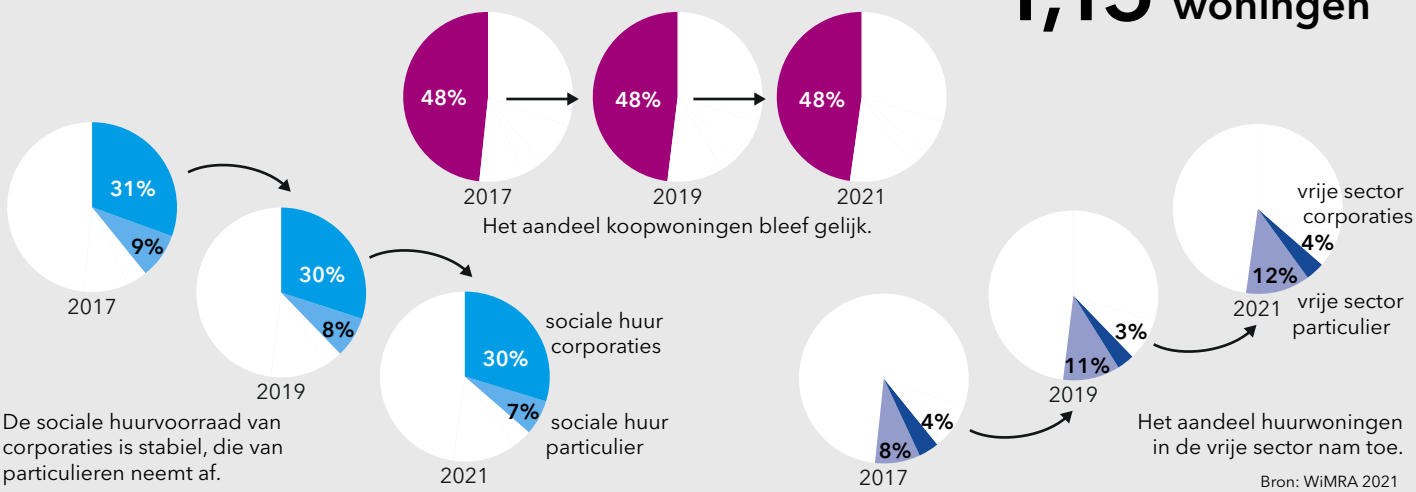
Bron: WiMRA 2021

De toename van hoge inkomens komt mede door het groeiend aantal hoger opgeleiden in de MRA.

De MRA trekt relatief veel hoger opgeleiden vanwege de aanwezigheid van twee grote universiteiten, meerdere hogescholen en omdat er veel werk is voor hoger opgeleiden.

Hoe is de woningvoorraad verdeeld?

1,15 miljoen woningen



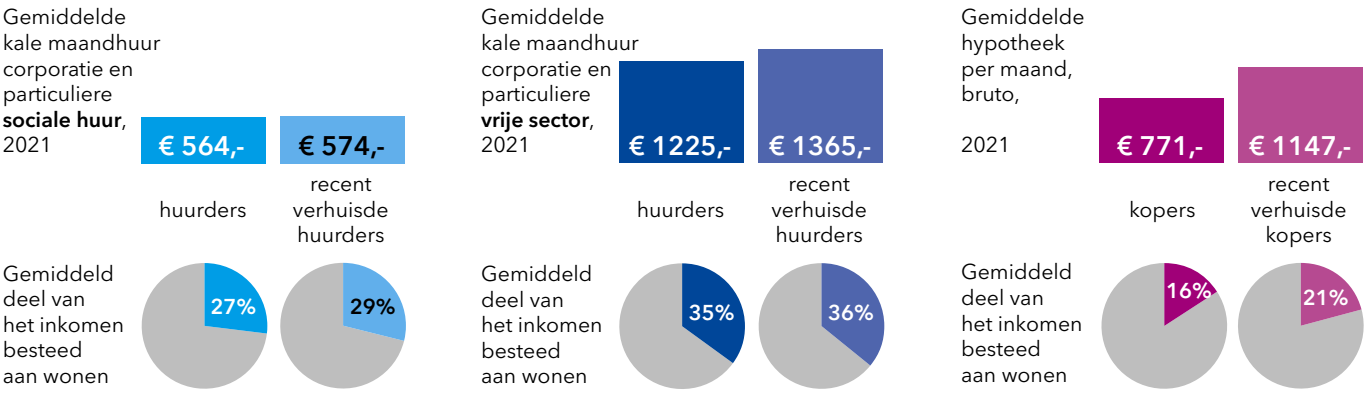
Bron: WiMRA 2021

Het aanbod in de vrije sector groeit door nieuwbouw en liberalisering. Bij liberalisering vallen particuliere huurwoningen na een stijging van de huurprijs niet meer onder de sociale huur maar in de vrije sector. Van de mensen die recent verhuisd zijn ging 30% naar een particuliere vrije sector woning, twee jaar terug was dit nog 25%.

Wat geven huishoudens uit aan wonen?

Huurders besteden een groot deel van hun inkomen aan wonen. Vooral in de vrije sector liggen de huren hoog, recent verhuisden betalen hier € 1365,- aan kale huur per maand. Voor 28% van deze huurders is dit 40% of meer van hun inkomen.

Kopers besteden een kleiner deel van hun inkomen aan hun woning.



Bron: WiMRA 2021

Meer verhuizingen binnen de MRA, maar ook meer uitstroom
De woningvoorraad in de MRA groeit, met tussen de 10.000 en 15.000 woningen per jaar in de afgelopen jaren.[5] De groei komt iets tegemoet aan de toenemende vraag en geeft meer huishoudens de mogelijkheid om een woning te vinden. De verhuisdynamiek nam in 2019-2020 licht toe: 23% van de huishoudens is in de afgelopen twee jaar verhuisd, in 2017-2018 gold dit voor 22%. Met name de dynamiek binnen de MRA nam toe. Opvallend is de stijging van het aantal starters dat een woning vond in de MRA. In 2019-2020 waren dit er 40.000; in de twee jaar daarvoor 38.000. Het aandeel starters was het hoogst in het noordelijke deel van de MRA (Zaanstreek-Waterland en IJmond). Tegelijkertijd is de uitstroom van huishoudens uit de MRA naar een gemeente elders in Nederland toegenomen. In 2019-2020 vertrokken er 42.000 huishoudens naar elders in Nederland, in 2017-2018 waren dit er 38.000.[6] Dit is een voortzetting van een trend die al eerder is ingezet.[7]

De meeste verhuizingen in de MRA vonden plaats binnen de deelregio's (78%). Wanneer er over de grenzen van de deelregio's heen verhuisd wordt, dan is dat meestal vanuit of naar Amsterdam (18%). Verhuizingen tussen de andere deelregio's komen veel minder voor (5%). Binnen de MRA verhuizen huishoudens met een laag inkomen vooral naar wijken met veel lage inkomens en verhuizen hoge inkomens vaak naar wijken met veel hoge inkomens. Dit patroon zien we terug op het niveau van de deelregio's. Zo verhuizen hoge inkomens uit Amsterdam meestal naar de rijkere delen van de MRA met veel koopwoningen in het duurdere segment (Gooi en Vechtstreek, Zuid-Kennemerland, Amstelland-Meerlanden). Lage inkomens verhuizen vanuit Amsterdam het vaakst naar Zaanstreek-Waterland, en dan vooral naar de delen waar al veel lage inkomens wonen en relatief veel corporatiebezit is. Mede hierdoor blijft de ruimtelijke spreiding van inkomensgroepen binnen de regio grotendeels in stand.

Particuliere vrije huursector tijdelijk uitwijksegment
Ondanks de groeiende woningvoorraad en toegenomen dynamiek, is de krapte op de woningmarkt verder opgelopen in 2021. Het aanbod nam toe, maar de vraag groeide sterker. Van alle zelfstandig wonende huishoudens in de MRA wil 27% zeker binnen twee jaar verhuizen. In 2019 ging het nog om 25% en in 2017 om 22%. Eén van de motoren achter de toenemende verhuisgeneigdheid is de groei van de particuliere vrije sectorhuur waar de dynamiek relatief groot is. Dit segment is gegroeid van 8% in 2017 naar 12% in 2021. Hoewel dit in de voorraad nog een relatief klein aandeel is, is het een relatief groot en groeiend deel van het beschikbare aanbod. Bijna één derde van de recent verhuisden betrok een particuliere vrije sectorwoning. De helft van de huurders in dit segment wil zeker binnen twee jaar (weer) verhuizen. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de hoge huur en de wens om een woning te kopen. Voor veel woningzoekenden is huren in de vrije sector de enige optie, omdat kopen onbereikbaar is (te duur, geen toegang tot hypotheek) of omdat sociale huur ontoegankelijk is (te hoog inkomen, te weinig inschrijfduur). Zij zijn aangewezen op de woningen waar ze wel in terecht kunnen en gebruiken de particuliere vrije sector als tijdelijk uitwijksegment. Deze situatie leidt ertoe dat ook mensen met een laag inkomen in toenemende mate genoodzaakt zijn, (te) duur te huren. In de afgelopen jaren is de groep lage inkomens die huurt in de vrije sector groter geworden, van 22% naar 25% in 2021. Hun woonlasten liggen (zeer) hoog. Recent verhuisden in de particuliere vrije

[5] https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/04/bijna-69-duizend-nieuwbouwwoningen-in-2021
[6] Zie voor een overzicht van de verhuizingen : https://www.overzichtinbeeld.nl/verhuisdmra/
[7] Bron: https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/08/meer-verhuizingen-naar-regio-s-buiten-de-randstad.

sector zijn gemiddeld 40% van hun netto inkomen kwijt aan woonlasten. Van alle huishoudens in de MRA liggen de woonlasten (huur of hypotheek, energielasten en eventuele servicekosten en VvE-bijdrage) gemiddeld op 28%.

Overstap van huur naar koop financieel steeds lastiger
De financiële mogelijkheden van kopers en huurders om te verhuizen naar een koopwoning verschillen sterk als gevolg van de prijsstijgingen. Koopwoningbezitters zien hun woning meer waard worden en kunnen deze overwaarde gebruiken om een volgende woning te kopen. Huurders hebben dit voordeel niet en moeten vaak het gehele aankoopbedrag vanuit een hypotheek financieren. Van de huurders die willen verhuizen naar een koopwoning geeft 91% aan dat ze het aankoopbedrag (bijna) volledig moeten financieren met een hypotheek. Voor de koopwoningbezitters ligt dit aandeel slechts op 24%.

Grote tekorten in sociale huur en betaalbare tot middeldure koop, weinig vraag naar dure huur
Huishoudens die willen doorstromen zoeken vooral naar sociale huur (tot €752) en middeldure tot dure koop (€188.000 - €438.000). Hier zijn de tekorten dan ook het grootst. Er is nauwelijks aanbod onder de €188.000 en nog maar weinig woningzoekenden geven aan in dit segment te zoeken. Ook de belangstelling van woningzoekenden voor dure huur (>€1053) is klein, in dit segment is de vraag kleiner dan het aanbod. Woningzoekenden geven de voorkeur aan sociale huur of koop, maar komen in het dure huursegment terecht wanneer het gewenste segment niet bereikbaar is. Inmiddels zijn er ook signalen dat de beperkte vraag naar dure huur tot leegstand leidt, met name in het zeer dure segment.[8]
Deze patronen zien we terug in de verschillende deelregio's, maar de accenten verschillen. In Zaanstreek-Waterland en Almere/Lelystad is er nog redelijk wat aanbod in het koopsegment tussen de €188.000 en €438.000, maar ook hier overstijgt de vraag het aanbod. In alle deelregio's is er meer vraag naar sociale huur dan er aanbod is. De vraag en het aanbod in middeldure huur (€752-€1053) zijn vaak in evenwicht, alleen in Zuid-Kennemerland/IJmond is er relatief veel vraag naar dit segment, meer dan er aanbod is. Met name in Gooi en Vechtstreek, Amstelland-Meerlanden en Amsterdam is er veel aanbod aan dure huur (> €1053), veel meer dan er (direct) vraag naar is.

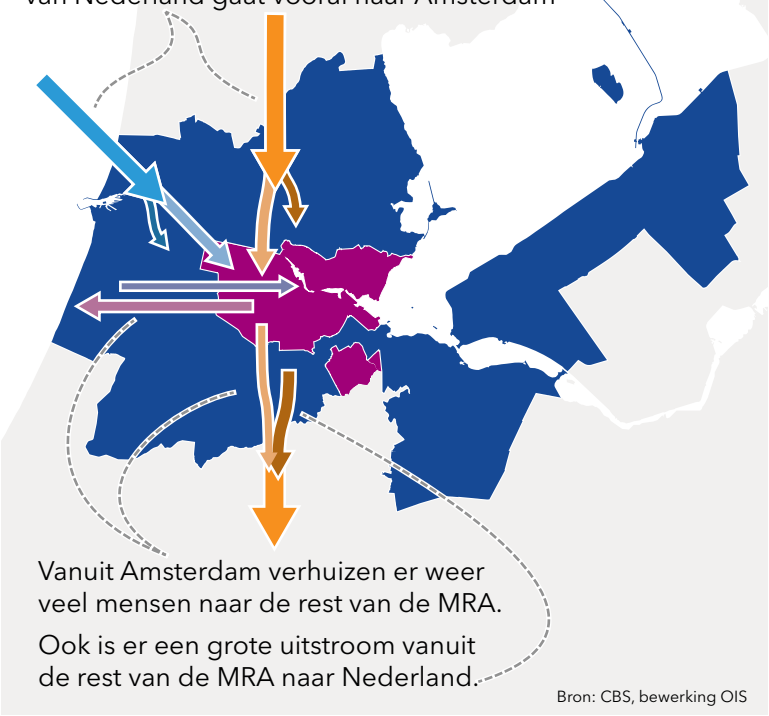
Woonwensen licht verschoven: meer behoefte aan ruimte in en om de woning
Eén op de vijf huishoudens in de MRA geeft aan dat de woonwensen veranderd zijn door de (gevolgen van) de coronapandemie. Zij geven bijvoorbeeld aan dat zij meer ruimte nodig hebben om thuis te werken of dat zij graag een tuin hadden gehad. Op een aantal punten zijn er duidelijke verschuivingen te zien in de woonvoorkeuren van woningzoekenden: de behoefte aan een tuin is toegenomen van 58% in 2019 naar 62% in 2021; de behoefte aan een werkruimte ging van 16% naar 23% en de interesse voor het wonen in ruimere en groene woonmilieus is eveneens toegenomen, van 38% naar 42%. Verder geven minder huishoudens aan te willen verhuizen om dichter bij studie of werk te wonen (van 9% naar 5%).

[8] Bron: https://www.nul20.nl/groeiende-leegstand-hoge-huursegment-nederlandse-steden.

272.000 huishoudens zijn recent verhuisd binnen en naar de MRA.

De meeste huishoudens verhuizen binnen de Metropool Regio Amsterdam.

De instroom uit het buitenland en de rest van Nederland gaat vooral naar Amsterdam

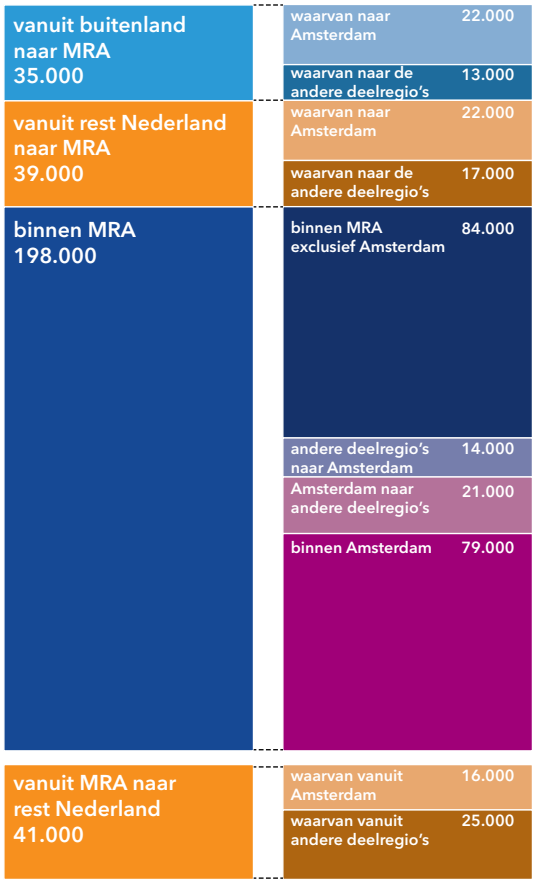


Vanuit Amsterdam verhuizen er weer veel mensen naar de rest van de MRA.

Ook is er een grote uitstroom vanuit de rest van de MRA naar Nederland.

Bron: CBS, bewerking OIS

Verhuizingen MRA 2019-2020

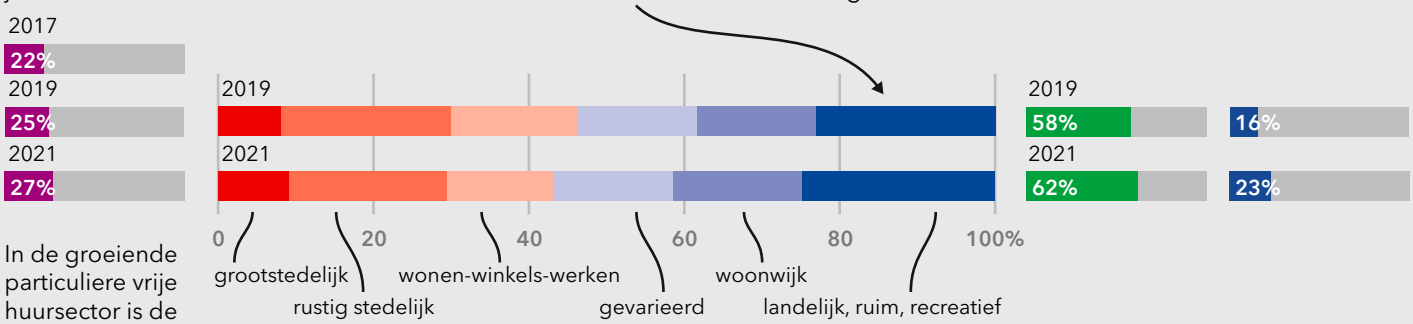


Hoe graag wil men verhuizen? En hoe wil men gaan wonen?

Steeds meer huishoudens willen zeker binnen twee jaar verhuizen.

De interesse in de ruime woonmilieus is toegenomen.

Meer huishoudens zijn op zoek naar een woning met een **tuin** of **werkruimte**.



In de groeiende particuliere vrije huursector is de verhuisgeneigdheid groot: 51%.

Bron: WiMRA 2021

Hoe denkt men over de invloed van corona op de woonwensen?

Heeft corona uw woonwensen beïnvloed?

Corona heeft de woonwensen van **de meeste huishoudens** niet veranderd: zij wonen prima en hebben een goede woning (met tuin) of wilden al verhuizen.

De **huishoudens** die wel effect van corona merkten, vinden vooral meer ruimte in en om de woning, belangrijk, vooral om thuis te werken.

Bron: WiMRA 2021

Meer thuis: zowel een toename van burenhulp als burenoverlast
De meeste mensen in de MRA zijn tevreden met hun buurt. Bewoners geven hun buurt gemiddeld een rapportcijfer 7,7 en geen enkele wijk scoort onvoldoende. Mensen waren meer thuis en dit had zowel een positieve als negatieve uitwerking op het contact met de buren. Bewoners ervoeren een toename van burenhulp in hun buurt. Het gemiddelde rapportcijfer hiervoor ging van een 6,7 in 2019 naar een 6,9 in 2021. Vooral in de gemeenten Almere, Lelystad en Amstelveen, waar de burenhulp verhoudingsgewijs laag lag, nam de ervaren burenhulp duidelijk toe (+0,3). Aan de andere kant nam ook de overlast van buren toe (-0,1 naar rapportcijfer 7,5), vooral in gemeenten waar traditioneel weinig overlast is; de meer ruim opgezette gemeenten Laren, Blaricum, Heemstede en ook Haarlemmermeer zagen een toename van burenoverlast.
De overlast door vervuiling is het sterkst toegenomen. Het rapportcijfer hiervoor daalde sinds 2019 van een 6,6 naar een 6,3, nadat eerder tussen 2017 en 2019 al meer overlast door vervuiling werd ervaren. Deze vorm van overlast speelt vooral in delen van Amsterdam en IJmond. Het kan bijvoorbeeld gaan om rondslingerend afval op straat, bijvoorbeeld doordat het huisvuil toenam tijdens de lockdowns, maar ook luchtvervuiling door verkeer en industrie.

Kleine woningen steeds minder vaak als passend ervaren
Bewoners van de MRA oordelen overwegend positief over hun woning. Gemiddeld waarderen zij hun woning met een rapportcijfer 7,9. Dit is wel lager dan in 2019 (8,0). Met name huishoudens in kleine woningen, minder dan 40 m², waren minder tevreden. Hun tevredenheid daalde van gemiddeld een 7,1 naar een 6,8. In 2019 gaf 29% van de huishoudens in kleine woningen aan dat deze *te* klein zijn en deze groep is gegroeid naar 36%. Van alle huishoudens die aangeven dat hun woning te klein is, wil 74% zeker binnen twee jaar verhuizen. Kleine woningen lijken daarmee vooral voor korte tijd aan een woonvraag van een (startend) huishouden te voldoen en niet geschikt om veel in thuis te blijven en werken. Ook huishoudens die aangeven te groot te wonen, willen vaak verhuizen, al ligt de verhuisgeneigdheid met 49% wel op een lager niveau.

Bereidheid om te verduurzamen blijvend laag
De meeste woningen in de MRA worden met gas verwarmd en beschikken nog niet over verdere duurzame vormen van energiegebruik. Een belangrijke reden om de woningvoorraad te verduurzamen, is de energietransitie naar schone energiebronnen en het beperken van de impact op het milieu. Voor individuele eigenaren spelen andere motieven. Uit landelijk onderzoek blijkt dat eigenaren hun woning vooral verduurzamen uit financiële motieven en ter verbetering van het wooncomfort.[9]
Veel huishoudens in de MRA zien dat er nog wel wat aan hun woning moet gebeuren; slechts 14% van de huishoudens in de MRA geeft aan dat hun woning al voldoende duurzaam is. Dit is wel een kleine toename ten opzichte van 2019 (13%). Meer huishoudens geven aan te beschikken over zonnepanelen (van 9% in 2019 naar 14% in 2021). Vooral eigenaar-bewoners hebben hierin geïnvesteerd en inmiddels geeft bijna een kwart van de eigenaren aan zonnepanelen te hebben (van 15% in 2019 naar 23% in 2021). Ook in de vrije sectorhuur van corporaties is er een opvallende toename van zonnepanelen (van 6% in 2019 naar 10% in 2021).

Ondanks de aandacht voor dit onderwerp, is de bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, niet gegroeid ten opzichte van 2019.

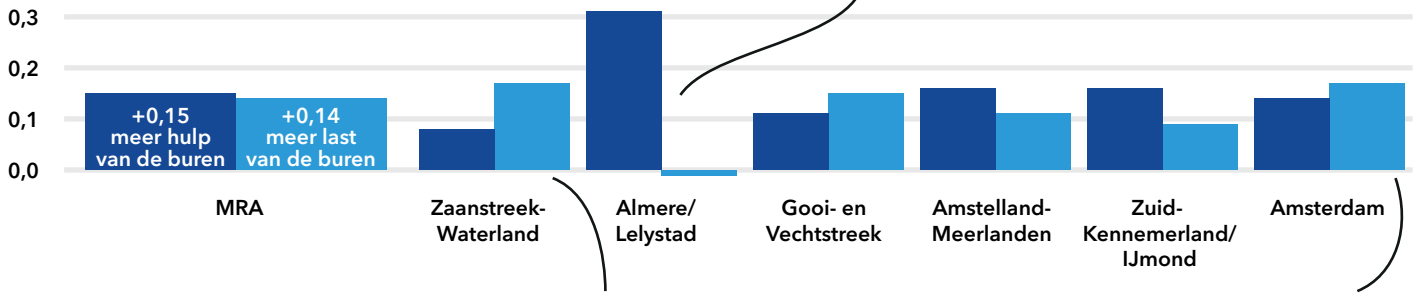
[9] SCP (2021). Woningverduurzaming: willen en kunnen betekent nog niet doen. Drijfveren en ervaren barrières bij woningeigenaren.

Naast de huishoudens die al zeggen dat hun woning al voldoende duurzaam is (14%), is slechts 14% van de huishoudens *zeker* bereid te verduurzamen. De groep die hier *misschien* toe bereid is, is zelfs iets kleiner geworden (van 36% naar 33%) en de groep die niet bereid is, is iets gegroeid (van 37% naar 38%). Er is vooral interesse in zonnepanelen (33%) en (betere) dak- gevel- en vloerisolatie (20%). Redenen om niet te willen (of kunnen) investeren in verduurzaming van de woning zijn de hoge kosten (43%) en de eigen leeftijd (19%). Door de vergrijzing kan de leeftijd voor een groeiende groep een reden zijn om op te zien tegen verduurzaming van de eigen woning. De recente stijging van de energieprijzen zou huishoudens kunnen aanzetten om alsnog stappen te zetten om de woning te verduurzamen. Maar het kan ook een rem zijn, omdat er gewoonweg geen geld voor is.

Hoe veranderde de ervaring van de buurt?

Burenoverlast en **burenhulp**, verschil in rapportcijfer 2019-2021

In Almere/Lelystad nam de burenhulp toe en er was geen toename van burenoverlast.



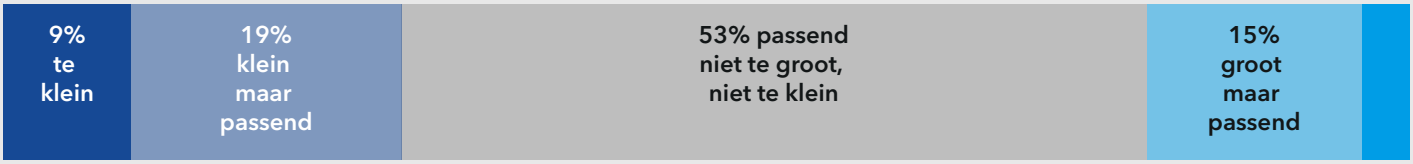
In Zaanstreek-Waterland en Amsterdam nam de burenoverlast het meest toe.

Bron: WiMRA 2021

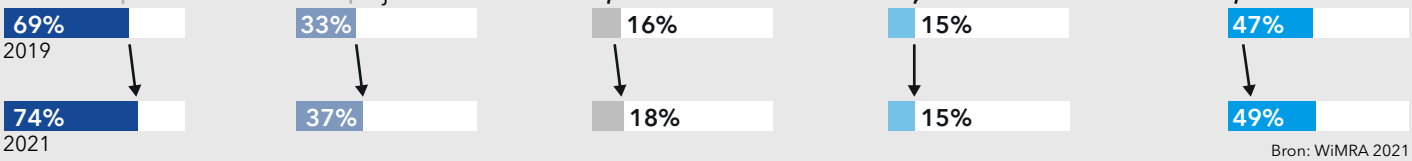
Huishoudens die te klein of te groot wonen, willen vaak verhuizen.

Mate waarin de woning passend wordt gevonden, 2021

Slechts 3 procent vindt de woning echt te groot.



Aandeel dat zeker binnen twee jaar wil verhuizen



Bron: WiMRA 2021

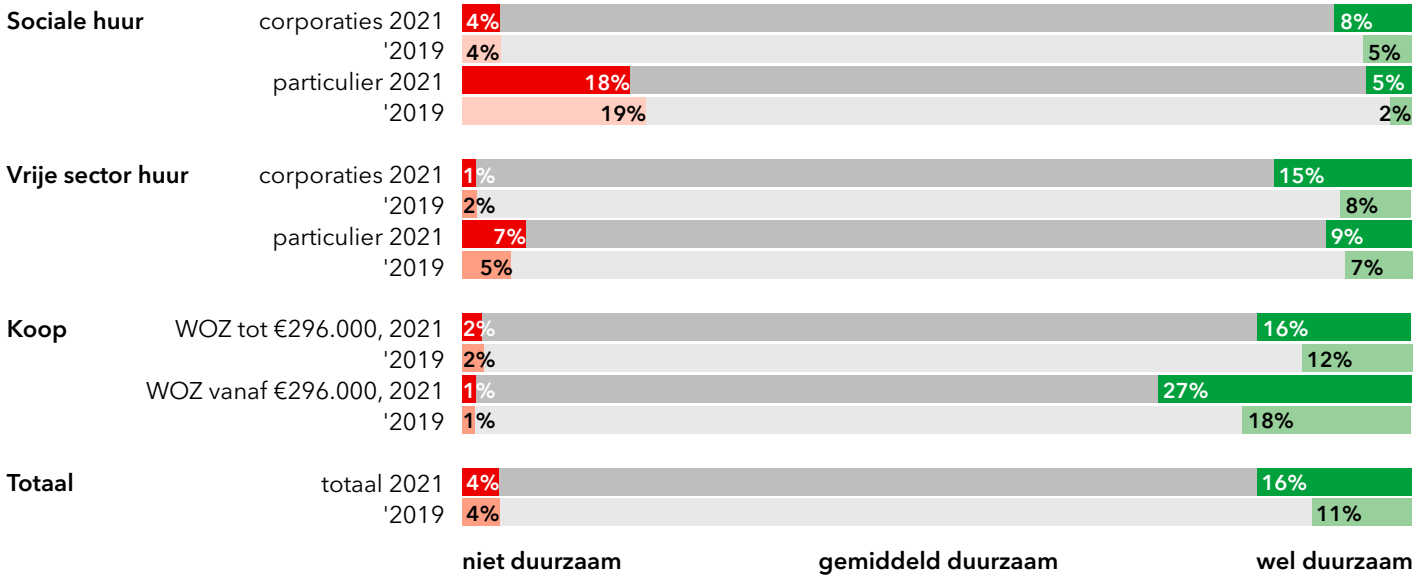
Vooral huishoudens die (te) klein wonen geven vaker aan dat ze zeker binnen twee jaar willen verhuizen.

Verduurzaming van de woningvoorraad het meest bij de dure huizen.

wel kachel of geiser, geen CV, blok- of stadsverwarming

wel CV, blok- of stadsverwarming geen zonnepanelen of warmtepomp, wtw

wel zonnepanelen of warmtepomp, wtw



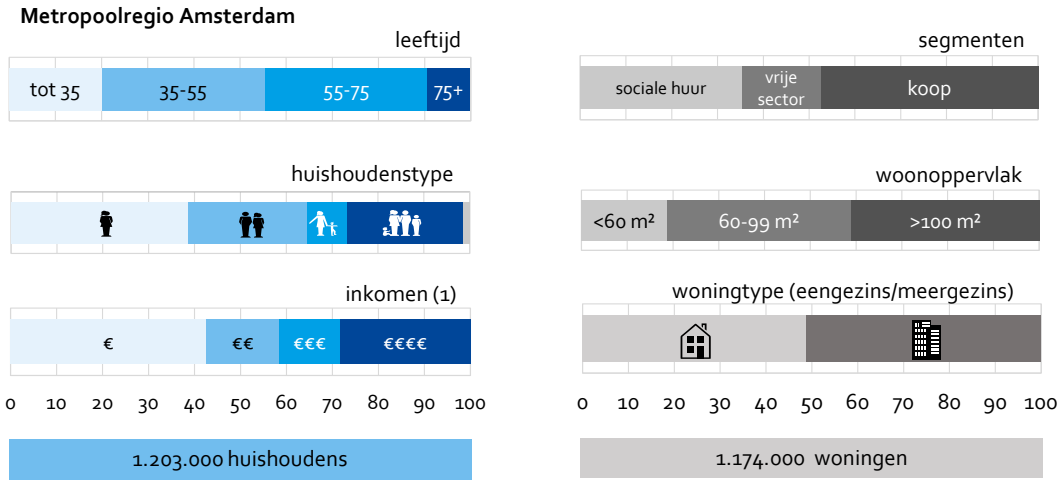
Bron: WiMRA 2021

2.1 Regioprofielen

De MRA is binnen Nederland een relatief welvarende regio, het gemiddelde inkomen in de MRA ligt boven het landelijk gemiddelde.[10] Vier op de tien huishoudens (42%) heeft een hoog inkomen van €60.036 of meer. Eveneens 42% heeft een laag inkomen, tot €40.024. Bijna de helft van de woningen is een koopwoning en ook de verdeling eengezins-/meergezinswoningen is ongeveer half-half. De MRA telt relatief veel éénpersoonshuishoudens, vier op de tien huishoudens in de MRA wonen alleen (43% versus 39% in Nederland gemiddeld). Ook het aandeel eenoudergezinnen ligt relatief hoog (9% versus 7% in Nederland). De huishoudens zijn relatief jong, 23% is jonger dan 35 jaar (21% gemiddeld in Nederland). Vooral de groep 55-75 jaar is relatief klein (32% versus 36% gemiddeld in Nederland), maar de oudste groep is dan juist weer relatief groot (11% versus 8% in Nederland).

De deelregio's van de MRA hebben elk hun eigen karakter en verschillen van elkaar in de samenstelling van de woningvoorraad, de kenmerken en woonsituatie van de bewoners en de positie die zij hebben in de regionale woningmarkt. De gemiddelde situatie wordt sterk beïnvloed door Amsterdam, de grootste deelregio die bovendien op een aantal punten afwijkt van de andere deelregio's. Deze verschillen tussen de deelregio's worden deels veroorzaakt en in stand gehouden door de eerder genoemde verhuisstromen binnen de MRA. In deze paragraaf wordt per deelregio kort een profiel geschetst met de belangrijkste kerncijfers.

Figuur 2.1 Kenmerken huishoudens en woningvoorraad MRA, 2021 (%)



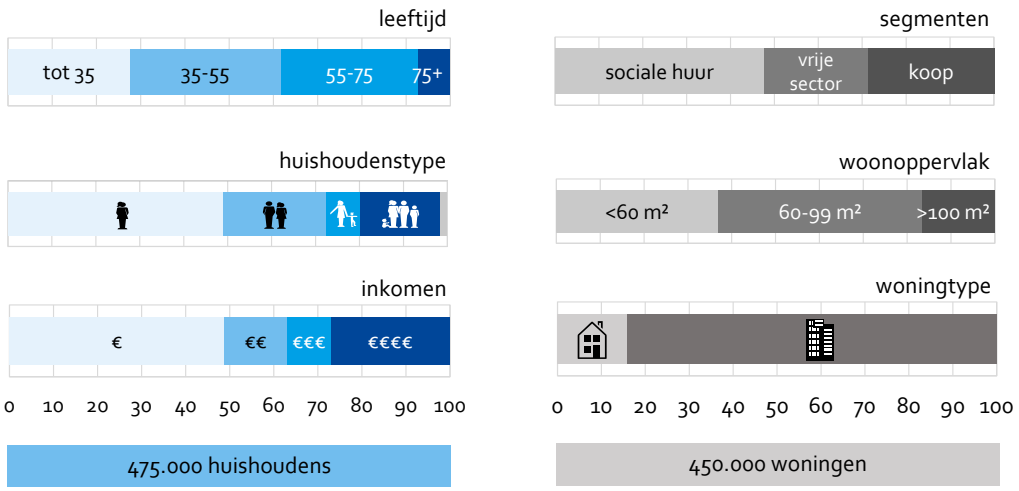
bron: WiMRA 2021

[10] https://onderzoek.amsterdam.nl/interactief/staat-van-de-metropoolregio-amsterdam

2.1.1 Amsterdam: magneet voor jonge huishoudens vanuit Nederland en het buitenland

Amsterdam trekt veel jonge huishoudens vanuit andere delen van Nederland en het buitenland. In de periode 2019-2020 zijn er 44.000 huishoudens naar Amsterdam gekomen, dit is 9% van alle huishoudens in Amsterdam. Voor de jonge huishoudens (tot 35 jaar, zonder kinderen) ligt dit op 23%. Amsterdam heeft daardoor een relatief jonge bevolking. Veel huishoudens wonen alleen en er zijn relatief weinig gezinnen. Veel huishoudens kiezen ervoor om vlak voor de gezinsfase, of als de kinderen nog klein zijn de stad uit te verhuizen, vaak naar een regiogemeente.
Er wonen relatief weinig middeninkomens en relatief veel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens (€40.024) in Amsterdam. Het aandeel hoge inkomens is hier gemiddeld. Er zijn relatief weinig eigenaar-bewoners in Amsterdam en het grootste deel van de woningen wordt verhuurd. Daarin speelt de vrije sector verhuur een grotere rol dan elders. Woningen zijn in Amsterdam kleiner en het gaat vooral om meergezinswoningen. De gemiddelde huurprijs ligt met €784 hoog, alleen in Amstelland-Meerlanden ligt het hoger. De huren in de vrije sector van particulieren zijn in Amsterdam het hoogst, gemiddeld €1368.
Veel huishoudens in Amsterdam zijn op zoek naar een andere woning, 35% wil zeker binnen twee jaar verhuizen. Woningzoekenden in Amsterdam kijken vooral naar appartementen (52%) en slechts 15% geeft aan uitsluitend naar eengezinswoningen te kijken. Toch zou 52% wel een tuin willen hebben. Een kwart (24%) van hen zoekt een woning waar plek is voor een werkruimte, het hoogst van alle deelregio's. De meesten zoeken een rustig stedelijk woonmilieu (23%) of een wijk nabij voorzieningen (wonen-winkels-werken, 19%). Bijna één op de vijf (19%) wil grootstedelijk wonen.
Bewoners zijn gemiddeld tevreden met hun woning (7,7) en hun buurt (7,6), maar dit ligt wel lager dan in de andere delen van de MRA. Ook over burencontact (6,1) is men minder positief dan gemiddeld (6,6). Voorzieningen als openbaar vervoer (7,7) en winkels (7,7) worden dan weer beter beoordeeld dan in andere deelregio's.

Figuur 2.2 Kenmerken huishoudens en woningvoorraad Amsterdam, 2021 (%) [11]



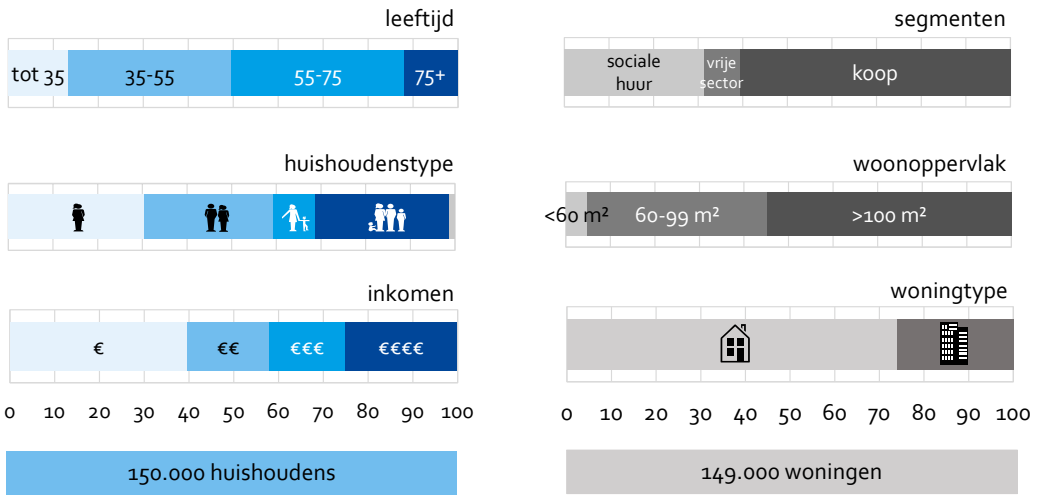
bron: WiMRA 2021

[11] In een aantal deelregio's loopt het aantal huishoudens en het aantal woningen sterk uiteen. Dit komt omdat huishoudens ook buiten de woningvoorraad kunnen wonen (woonboten, in (voormalige) winkels of bedrijfsgebouwen), er woningen leeg staan, en er woningen zijn met meerdere huishoudens.

2.1.2 Zaanstreek-Waterland: relatief betaalbaar en aantrekkelijk voor lagere inkomens

In Zaanstreek-Waterland wonen wat minder jonge en wat meer oudere huishoudens dan in de meeste andere regio's. Inkomens liggen hier wat lager dan elders: met 25% is het aandeel huishoudens met een hoog inkomen (€80.048 of meer) het kleinst. Het aandeel lage inkomens ligt hier na Amsterdam het hoogst (40%). Er zijn hier relatief veel eigenaar-bewoners (61%), maar ook de sociale huursector is groter dan in veel andere deelregio's (31%). Op Almere/Lelystad na staan hier de meeste eengezinswoningen (74%). De huren zijn met gemiddeld €632 relatief betaalbaar. Gemiddeld zijn huurders 27% van het netto maandinkomen kwijt aan huur. In alle andere deelregio's ligt zowel de gemiddelde huur als de huurquote hoger. Er verhuizen relatief veel gezinnen naar Zaanstreek-Waterland, vaak uit Amsterdam. Per saldo verhuizen er relatief veel lage inkomens vanuit Amsterdam naar Zaanstreek-Waterland. In Zaanstreek-Waterland wil 20% zeker binnen twee jaar verhuizen, het laagste aandeel van alle deelregio's. Huishoudens die in Zaanstreek-Waterland een woning zoeken, kijken vaak naar gelijkvloerse woningen (41%) en zijn ook relatief vaak enkel op zoek naar een appartement (41%). Zij zoeken een dergelijke woning in een woonwijk of bij voorzieningen (wonen-winkels-werken). Daarnaast is er ook redelijk grote groep die juist in een ruim opgezet woonmilieu wil wonen (29%).
Bewoners zijn hier tevreden met hun woning (8,1) en hun buurt (7,8) en vooral het burencontact wordt hier hoog beoordeeld (7,0), hoger dan in andere deelregio's.

Figuur 2.3 Kenmerken huishoudens en woningvoorraad Zaanstreek-Waterland, 2021(%)

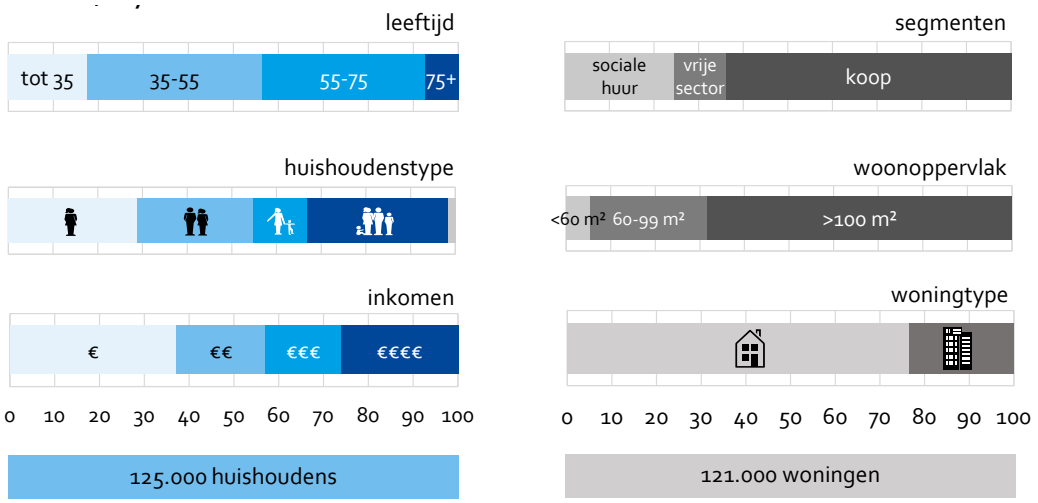


bron: WiMRA 2021

2.1.3 Almere/Lelystad: een gezinsmilieu met relatief veel middeninkomens

In Almere/Lelystad wonen relatief veel gezinnen. Zowel het aandeel stellen met kinderen (32%) als het aandeel eenoudergezinnen (12%) is hier het hoogst. De huishoudens zijn hier relatief jong. Op Amsterdam na wonen hier de meeste jonge huishoudens (tot 35 jaar) en de minste 75-plus huishoudens. Almere/Lelystad heeft veel huishoudens met een middeninkomen (€40.024 tot €60.036 per jaar). Zowel inkomens tot de sociale huurgrens als hoge inkomens komen hier minder voor dan in de meeste andere deelregio's. Dit is de regio met het meeste eigenwoningbezit (64%), de meeste eengezinswoningen (77%) en de meeste grote woningen (meer dan 100 m^2).
Er verhuizen relatief veel gezinnen naar Almere/Lelystad, vaak uit Amsterdam. Huishoudens die in Almere/Lelystad op zoek zijn naar een woning, zoeken vooral naar eengezinswoningen in een woonwijk (28%) of een ruim opgezette wijk (32%). Bijna de helft (48%) zoekt uitsluitend naar een eengezinswoning, samen met Gooi en Vechtstreek is dit het hoogste aandeel van alle deelregio's. De woning moet het liefst een tuin hebben (64%).
Bewoners zijn in Almere/Lelystad gemiddeld meer tevreden over hun woning (8,2) dan over hun buurt (7,8). Dit verschil is groter dan in andere deelregio's. Het openbaar vervoer in de buurt wordt relatief hoog gewaardeerd (7,3).

Figuur 2.4 Kenmerken huishoudens en woningvoorraad Almere/Lelystad, 2021 (%)

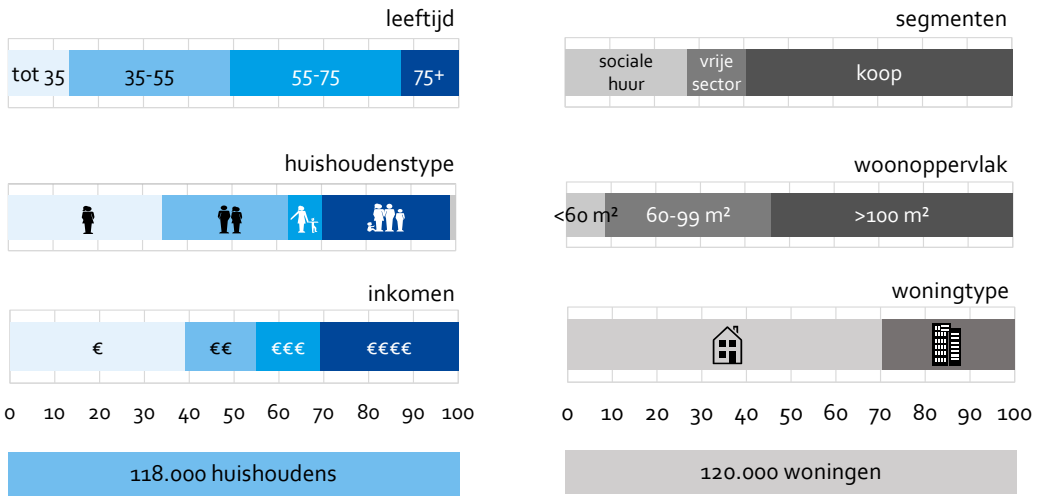


bron: WiMRA 2021

2.1.4 Gooi en Vechtstreek: vergrijst en nieuwe instroom van gezinnen met een hoog inkomen

In Gooi en Vechtstreek wonen relatief veel oudere huishoudens. Het aandeel 75-plus huishoudens is hier het hoogst (13%). Het aandeel alleenwonende huishoudens is hier na Amsterdam en Zuid-Kennemerland/IJmond het hoogst, vooral door een groot aantal alleenwonende ouderen. Gooi en Vechtstreek heeft op Amstelland-Meerlanden na de meeste huishoudens met een hoog inkomen (€80.048 per jaar of meer). Maar ook de groep met een inkomen tot de sociale huurgrens is hier met 39% niet klein en gelijk aan het aandeel in Zaanstreek-Waterland en Zuid-Kennemerland/IJmond. Vooral hogere middeninkomens (€60.036 tot €80.048) zijn in Gooi en Vechtstreek minder vertegenwoordigd. Het eigenwoningbezit is hier met 60% relatief groot.
De instroom van huishoudens uit andere delen van de MRA (met name Amsterdam) is sterk toegenomen in 2019-2020 ten opzichte van 2017-2018 (van 3600 naar 4200; +17%), sterker dan in andere delen van de MRA. Hierbij ging het relatief vaak om gezinnen (44%), ook vaker dan gemiddeld in de MRA. Per saldo verhuizen er relatief veel hoge inkomens vanuit Amsterdam naar Gooi en Vechtstreek.
Huishoudens die in Gooi en Vechtstreek een woning zoeken, zoeken net als in Almere/Lelystad, vooral een eengezinswoning (48%). De behoefte aan een woning met tuin is hier zeer hoog (72%). Een grote groep woningzoekenden zoekt een woning in een ruim opgezet woonmilieu (32%), maar ook het historisch gevarieerde laagbouwmilieu is relatief sterk in trek (18%).
De tevredenheid met de woning (8,2) en buurt (8,0) is hier hoog, het hoogst van alle deelregio's. Maar bewoners zijn minder positief over het openbaar vervoer in de buurt (6,7), het laagst van alle deelregio's.

Figuur 2.5 Kenmerken huishoudens en woningvoorraad Gooi en Vechtstreek, 2021 (%)

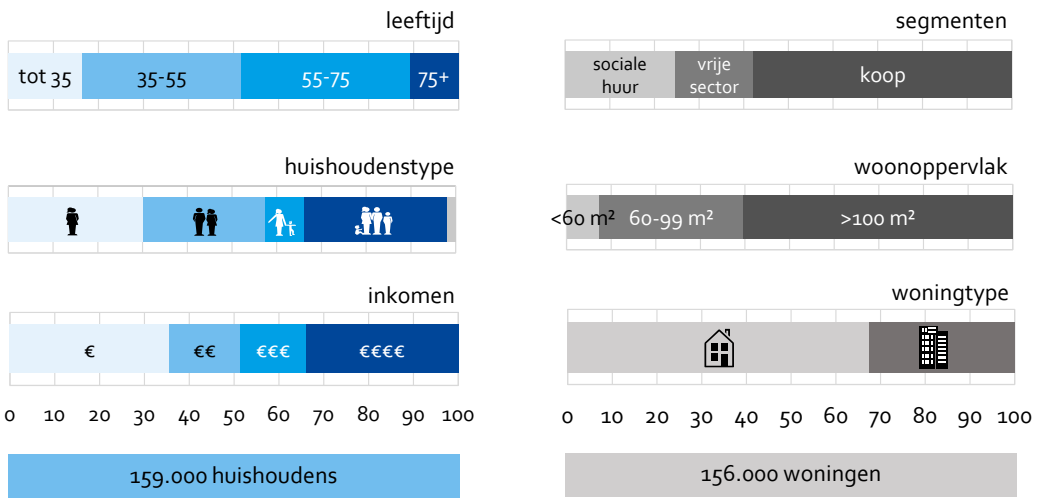


bron: WiMRA 2021

2.1.5 Amstelland-Meerlanden: veel hoge inkomens en relatief veel dure huur

In de deelregio Amstelland-Meerlanden liggen de inkomens het hoogst. Hier behoort een op de drie huishoudens tot de hoogste inkomensgroep (€80.048 per jaar) en wonen de minste huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens (€40.024). De meeste huishoudens bestaan uit stellen. Vooral het aandeel stellen met kinderen is in Amstelland-Meerlanden hoger dan elders. Het eigenwoningbezit is hier, als we Amsterdam buiten beschouwing laten, gemiddeld. Verhuur in de vrije sector komt hier op Amsterdam na het vaakst voor, de sociale huursector is relatief klein. De gemiddelde huur ligt dan ook het hoogst van alle deelregio's. Gemiddeld betalen huurders €812 per maand aan kale huur. Dit is 30% van hun netto inkomen. In de vrije sector van particulieren wordt gemiddeld €1289 betaald. Alleen in Amsterdam liggen de huren in de vrije sector hoger. Het aandeel meergezinswoningen is hier op Amsterdam en Zuid-Kennemerland/IJmond na het hoogst.
Amstelland-Meerlanden heeft een relatief grote instroom van buiten de MRA. Zowel het aandeel verhuizen vanuit de rest van Nederland (13%) en vanuit het buitenland (15%) is hoog. Er wordt veel verhuisd tussen Amstelland-Meerlanden en Amsterdam. Per saldo verhuizen er relatief veel hoge inkomens vanuit Amsterdam naar Amstelland-Meerlanden. Bijna een kwart (24%) van de huishoudens in Amstelland-Meerlanden wil zeker binnen twee jaar verhuizen. Dat is, op Amsterdam na, het hoogste aandeel verhuisgeneigden per deelregio. Huishoudens die in deze deelregio een woning zoeken, zijn net als in Zaanstreek-Waterland relatief vaak enkel op appartementen gericht (42%) en willen relatief vaak gelijkvloers wonen (38%). Zij willen dit vaak in een woonmilieu met voorzieningen nabij (wonen-winkels-werken of rustig stedelijk). Maar ook hier geldt dat er daarnaast een redelijk grote groep woningzoekenden is die een woning zoekt in een ruim opgezet woonmilieu (25%) of een woonwijk (24%).
Bewoners zijn tevreden met hun woning (8,1) en hun buurt (7,9). Het openbaar vervoer in de buurt (6,9) wordt wel relatief laag beoordeeld.

Figuur 2.6 Kenmerken huishoudens en woningvoorraad Amstelland-Meerlanden, 2021 (%)

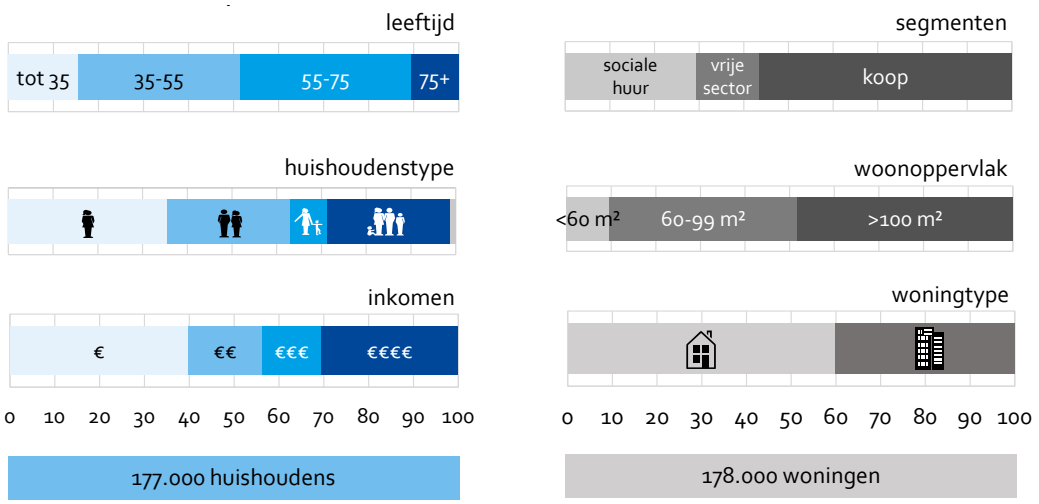


bron: WiMRA 2021

2.1.6 Zuid-Kennemerland/IJmond: van dure woonmilieus tot relatief betaalbaar

Zuid-Kennemerland/IJmond heeft relatief veel alleenwonende huishoudens en meergezinswoningen. Op beide gebieden komt de deelregio na Amsterdam. Op andere vlakken is het beeld in deze deelregio vrij gemiddeld, maar er zijn duidelijke verschillen tussen Zuid-Kennemerland en IJmond. In IJmond wonen relatief veel oudere huishoudens en stellen met en zonder kinderen. Zuid-Kennemerland heeft meer jonge huishoudens en alleenwonenden. Het aandeel huishoudens met een hoog inkomen (€80.048 of meer) ligt in Zuid-Kennemerland hoger dan in de meeste andere delen van de MRA, terwijl dit aandeel in IJmond juist relatief klein is. In IJmond hebben meer huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens. Verhuur in de vrije sector komt vooral in Zuid-Kennemerland relatief veel voor. Ook het hogere aandeel meergezinswoningen in Zuid-Kennemerland/IJmond komt voor rekening van Zuid-Kennemerland. Daar zijn er ook relatief veel kleine woningen (kleiner dan 60 m^2). De verschillen in de gemiddelde huurprijs tussen IJmond (€631) en Zuid-Kennemerland (€752) zijn relatief groot. Ook afgezet tegen het inkomen zijn huren in IJmond beter betaalbaar. Daar zijn huurders gemiddeld 27% van hun inkomen kwijt aan huur, in Zuid-Kennemerland is dit 30%.
De woonvoorkeuren van huishoudens die in IJmond willen wonen verschillen van hen die in Zuid-Kennemerland willen wonen. Woningzoekenden in IJmond zijn relatief vaak op zoek naar appartementen (44%), vaak gelijkvloers (44%). Woningzoekenden in Zuid-Kennemerland kijken eerder naar een woning in een meer rustig stedelijk woonmilieu (25%) of een wijk met historisch gevarieerde laagbouw (21%). Net als in Amsterdam hebben de woningzoekenden in Zuid-Kennemerland geen sterke voorkeur voor een- of meergezinswoning, 27% kijkt naar beide woningtypen. Er verhuizen relatief veel huishoudens vanuit Amsterdam naar Haarlem (2330; netto +1080 in 2019-2020). Vanuit Haarlem verhuizen er vervolgens veel huishoudens naar de omliggende gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond (1850; netto +240).
Bewoners zijn tevreden met hun woning (8,1) en hun buurt (7,8). Het aanbod aan winkels in de buurt wordt hier, samen met Amsterdam, het hoogst beoordeeld van alle deelregio's (7,7).

Figuur 2.7 Kenmerken huishoudens en woningvoorraad Zuid-Kennemerland/IJmond, 2021 (%)



bron: WiMRA 2021

Deel I: Woningvoorraad en Bewoning

Foto: Landsmeer.

3 Woningvoorraad en bewoning

Kernpunten:

- Op 1 januari 2021 telt de Metropoolregio Amsterdam (MRA) 1.203.000 huishoudens.
- De coronacrisis tempert de bevolkingsgroei in de MRA als gevolg van oversterfte en verminderde buitenlandse instroom.
- Het aandeel huishoudens met de laagste inkomens tot de huurtoeslaggrens is iets toegenomen, van 23% in 2019 naar 24% in 2021. Het aandeel huishoudens tot de sociale huurgrens (€40.024) ligt op 42%. De kleine toename is mede een gevolg van de coronacrisis, maar komt ook door vergrijzing en het achterblijven van pensioenen.
- Het aandeel hoge inkomens (> €60.036) is toegenomen, van 37% in 2019 naar 42% in 2021. Vooral stellen jonger dan 55 jaar en stellen met kinderen hebben in toenemende mate een hoog inkomen.
- De inkomensverdeling polariseert daarmee; over de periode 2017-2021 valt vooral de afname van de middeninkomens op (van 22% in 2017 naar 16% in 2021).

- De woningvoorraad is in 2018 en 2019 met 15.000 woningen per jaar gegroeid. De groei in 2020 is naar verwachting vergelijkbaar.
- De groei van de vrije sector huur van particulieren zet door. In 2021 is 12% van de woningvoorraad een vrije sector huurwoning van een particulier (2019: 11%; 2017: 8%).
- Het aandeel middeldure huurwoningen bleef gelijk (7%), net als het aandeel sociale huur van corporaties (30%) en het aandeel koopwoningen (48%). De groei zat in de dure huur van meer dan €1053 (corporatie en particulier samen: van 6% naar 9%).
- Betaalbare koopwoningen (< €188.000) bereikbaar voor lage inkomens zijn er nauwelijks meer in de MRA. Ook in de voorheen meer betaalbare deelregio's Almere/Lelystad en Zaanstreek-Waterland is dit segment nauwelijks meer aanwezig in de voorraad.

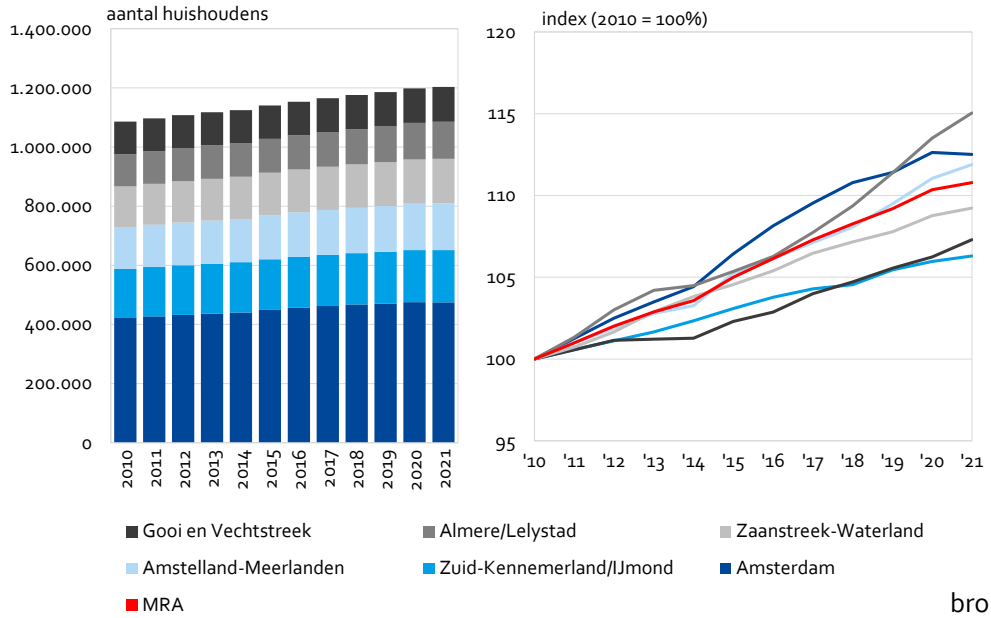
- De MRA telt een hoger aandeel lage inkomens dan er betaalbare woningen in de voorraad aanwezig zijn. Sociale corporatiewoningen worden wel in toenemende mate bewoond door lage inkomens (84%). En andersom huren de meeste lage inkomens ook sociaal (65%). Maar daarnaast komen lage inkomens in toenemende mate in de vrije sectorhuur van particulieren terecht (8%).
- Ook onder de middeninkomens en hoge inkomens is het deel dat in de vrije sector van particulieren huurt toegenomen. Onder hoge inkomens is het eigenwoningbezit afgenomen.
- Gemiddeld betalen huurders in de particuliere vrije sector €1305 aan kale huur per maand, recent verhuisden zitten op €1403. Dit komt neer op respectievelijk 36% en 37% van hun inkomen. Dit is een sterke stijging ten opzichte van 2019 (totaal: 33%, recent verhuisd: 34%).
- Huishoudens met een koopwoning betalen gemiddeld €771 aan bruto hypotheek. Na verrekening van de hypotheekrenteaftrek is dit 16% van hun inkomen. In 2019 lag dit op 17%.
- Gemiddeld zijn huishoudens 28% van hun inkomen kwijt aan vaste woonlasten (huur/hypotheek, energie- en servicekosten, bijdrage VvE). Voor de laagste inkomens ligt deze woonquote op 39%.

3.1 Groei Metropoolregio Amsterdam stagneerde in 2020

ruim 1,2 miljoen huis-houdens

Op 1 januari 2021 telt de Metropoolregio Amsterdam (MRA) 1.203.000 huishoudens.[12] Dat is ruim 17.000 (+1,5%) meer dan op 1 januari 2019. De groei vond vooral in 2019 plaats, toen nam het aantal huishoudens met 13.000 toe (+1,1%), een tempo dat vergelijkbaar is met de voorgaande jaren. In 2020 groeide de MRA nog maar met 5.000 huishoudens (+0,4%).
De afgenomen groei werd veroorzaakt door de coronacrisis. Er was sprake van oversterfte als gevolg van het coronavirus en met de pandemie viel ook de instroom van huishoudens uit het buitenland weg. In 2020 kwamen er in de MRA voor het eerst sinds 2001 minder huishoudens bij dan gemiddeld in Nederland (+0,6%). Het inwoneraantal van de MRA groeide in hetzelfde tempo als het aantal huishoudens. Op 1 januari 2021 telt de MRA 2.517.000 inwoners, 1,5% meer dan in 2019. Ook het aantal inwoners groeide in 2020 minder hard dan in voorgaande jaren (+0,4%).

Figuur 3.1 Huishoudens totaal en per deelregio, MRA, 2010-2021 (peildatum 1 januari)



bron: CBS

Groeitempo in 2020 gedaald in vijf van de zes deelregio's
In de meeste deelregio's stagneerde de groei van het aantal huishoudens in 2020. Alleen in Gooi en Vechtstreek lag het groeitempo hoger dan in 2019. Amsterdam is de enige deelregio waar het aantal huishoudens afnam in 2020, (-0,1%). In de andere deelregio's was er nog wel groei, deze was het grootst in Almere/Lelystad (1,4%) en het kleinst in Zuid-Kennemerland/IJmond (0,3%).

Vooral groei aantal alleenwonende huishoudens stokt
De afnemende groei is vooral terug te zien bij alleenwonende huishoudens, dit aantal nam zelfs voor het eerst in jaren af tussen 2019 en 2020 (-500). De afgelopen jaren kwamen er gemiddeld zo'n 5.000 alleenwonenden bij. De afname tijdens het coronajaar wordt veroorzaakt door de verminderde buitenlandse instroom, waarvan een groot deel uit alleenwonenden bestaat. Daarnaast overleden er door het coronavirus meer ouderen dan in eerdere jaren, en deze groep woont relatief vaak alleen. Ook het aantal stellen met kinderen groeide nauwelijks, terwijl het

[12] Deze paragraaf is gebaseerd op registratiecijfers, afkomstig van het CBS.

aantal stellen zonder kinderen wel doorgroeide. Dit ging de afgelopen twee jaar harder dan voorheen, met zo'n 5.000 per jaar.

De genoemde ontwikkelingen veranderen de huishoudenssamenstelling in de MRA en de deelregio's niet substantieel. Net als in 2019 is in 2021 43% van de huishoudens alleenwonend, 25% is een stel zonder kinderen, 22% is een stel met kinderen en 9% is een eenoudergezin. Amsterdam kenmerkt zich door een groot aandeel alleenwonenden (54%), maar hier zien we wel een kleine verschuiving: dit aandeel is met 1 procentpunt afgenomen. Dit gebeurde in de twee voorgaande jaren ook al.

Vergrijzing zichtbaar: aantal 55-plus huishoudens neemt opnieuw toe
Het effect van de vergrijzing is ook de afgelopen twee jaar zichtbaar. In alle deelregio's daalt het aandeel huishoudens in de leeftijdsgroep 35-54 jaar en neemt het aandeel 55-74 jarige huishoudens toe. In 2020 nam voor het eerst in jaren ook het aantal jonge huishoudens (onder 35 jaar) af. Dit komt vooral door de afgenomen instroom van jonge huishoudens uit binnen- en buitenland.

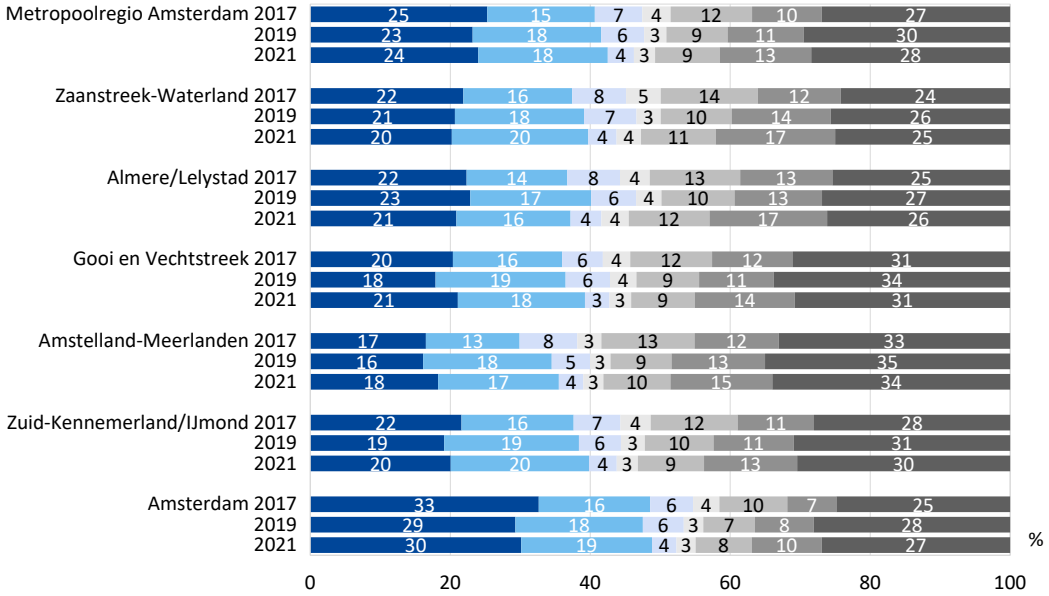
3.2 Inkomensontwikkeling: in meeste regio's toename lage inkomens

midden-inkomens: 16%

De coronacrisis heeft voor een deel van de huishoudens (grote) financiële consequenties gehad. Dit is terug te zien in een groei van de lage inkomens in de Metropoolregio Amsterdam en een afname van de laagste middeninkomens. Met name de laagste inkomens, tot de huurtoeslaggrens, namen iets toe ten opzichte van 2019, van 23% naar 24%. Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens ligt in 2021 op 42%. De laagste middeninkomens (€40.024 - €44.655) namen af van 6% naar 4%. Ook de groep hoogste inkomens is iets afgenomen, van 30% in 2019 naar 28% in 2021. De inkomensgroep daaronder (€60.036-€80.048) nam tegelijkertijd in gelijk mate toe, van 11% naar 13%. Over de periode 2017-2021 valt vooral de aanhoudende krimp van de middeninkomens (€40.024-€60.036) op. In 2021 had 16% van de huishoudens een middeninkomen, in 2017 was dit nog 22%.
Deze trends zijn in de meeste deelregio's terug te zien. Uitzondering vormt Almere/Lelystad: hier nam het aandeel lage inkomens (<€40.024) niet toe, maar juist af (van 40% in 2019 naar 37% in 2021). De afname van de middeninkomens (€40.024-€60.036) over de periode 2017-2021 is in alle deelregio's terug te zien. Dit duidt erop dat het niet direct gaat om een verdringing van middeninkomens in bepaalde (duurdere) deelregio's, maar eerder om een maatschappelijke ontwikkeling waarbij inkomens op huishoudensniveau meer gepolariseerd raken.

Figuur 3.3 laat het aandeel huishoudens met een inkomen tot de grens voor sociale huur per wijk (en in een aantal gevallen per gemeente) zien. Dit aandeel lage inkomens ligt gemiddeld op 43%, maar varieert sterk tussen de wijken. Lage inkomens zijn vooral sterk vertegenwoordigd in delen van Amsterdam (Zuidoost, Nieuw-West en Noord), Zaanstad Zuidoost, Haarlem-Meerwijk en Velsen-Noord.

Figuur 3.2 Inkomensgroepen (bruto jaarinkomen per huishouden, incl. studenten), MRA, 2017-2021 (%)

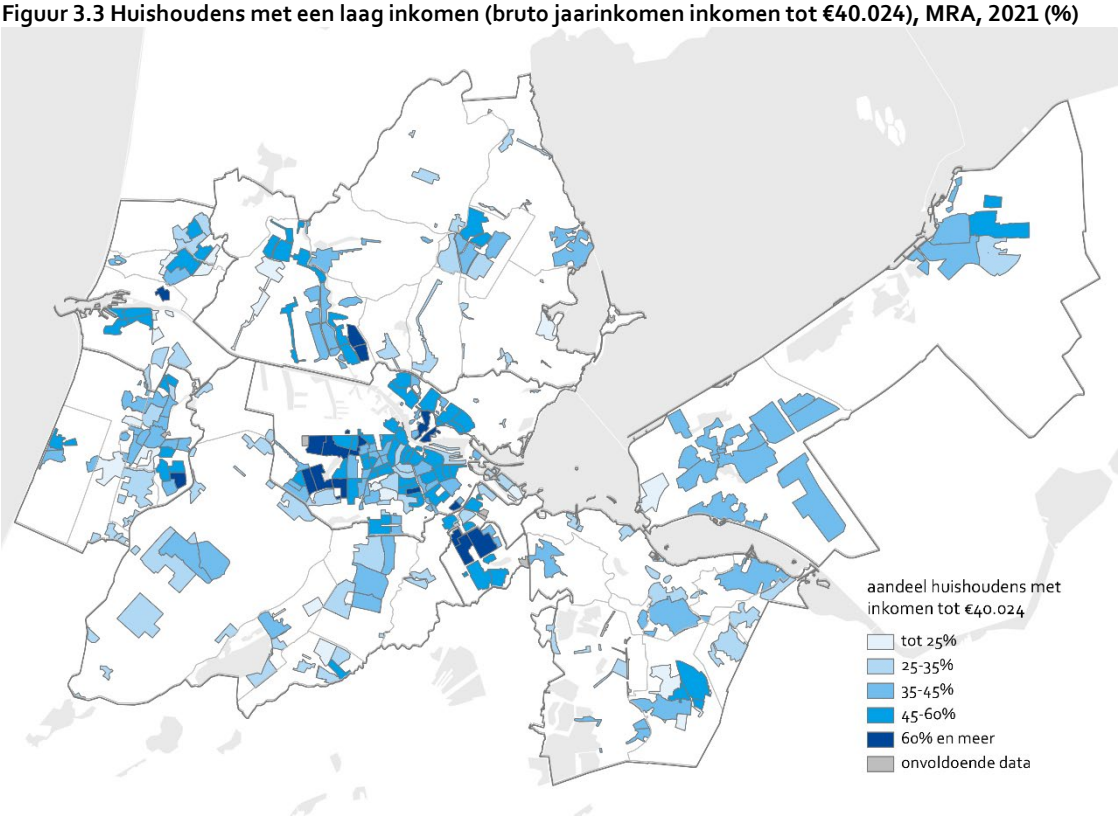


lage inkomens tot huurtoeslag-grens [1]	inkomens vanaf hts-groep tot €40.024	laagste midden-inkomens (€40.024 - €44.655)	lagere midden-inkomens (€44.655-€50.030)	midden-inkomens (€50.030-€60.036)	hogere inkomens (€60.036 - €80.048)	hoogste inkomens (vanaf €80.048)
groep 1	groep 2	groep 3	groep 4	groep 5	groep 6	groep 7

[1] eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200

bron: WiMRA 2021

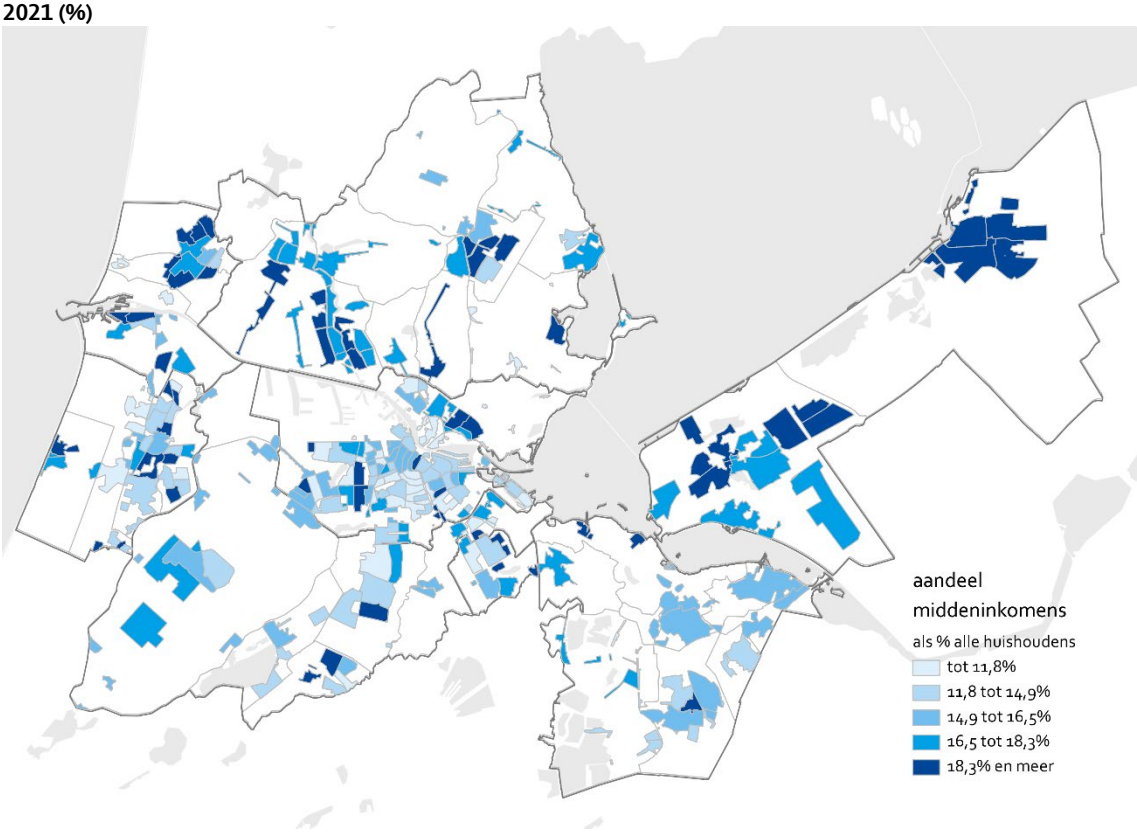
Figuur 3.3 Huishoudens met een laag inkomen (bruto jaarinkomen inkomen tot €40.024), MRA, 2021 (%)



bron: WiMRA 2021

De middeninkomens (figuur 3.4) maken gemiddeld 16% uit van de huishoudens en hebben een andere geografische verdeling dan de lage inkomens. Zij zijn relatief veel te vinden in Almere en Lelystad, IJmond, Zaanstreek en Purmerend. Maar ook in de andere delen van de MRA zijn wijken te vinden met relatief veel middeninkomens, zoals Amstelveen-Nieuw-Zuid, Amsterdam-De Eendracht, Uithoorn-Legmeer en de Kwakel, en verschillende wijken in Haarlem.

Figuur 3.4 Huishoudens met een middeninkomens (bruto jaarinkomen inkomen €€40.024 - €60.036, MRA, 2021 (%)

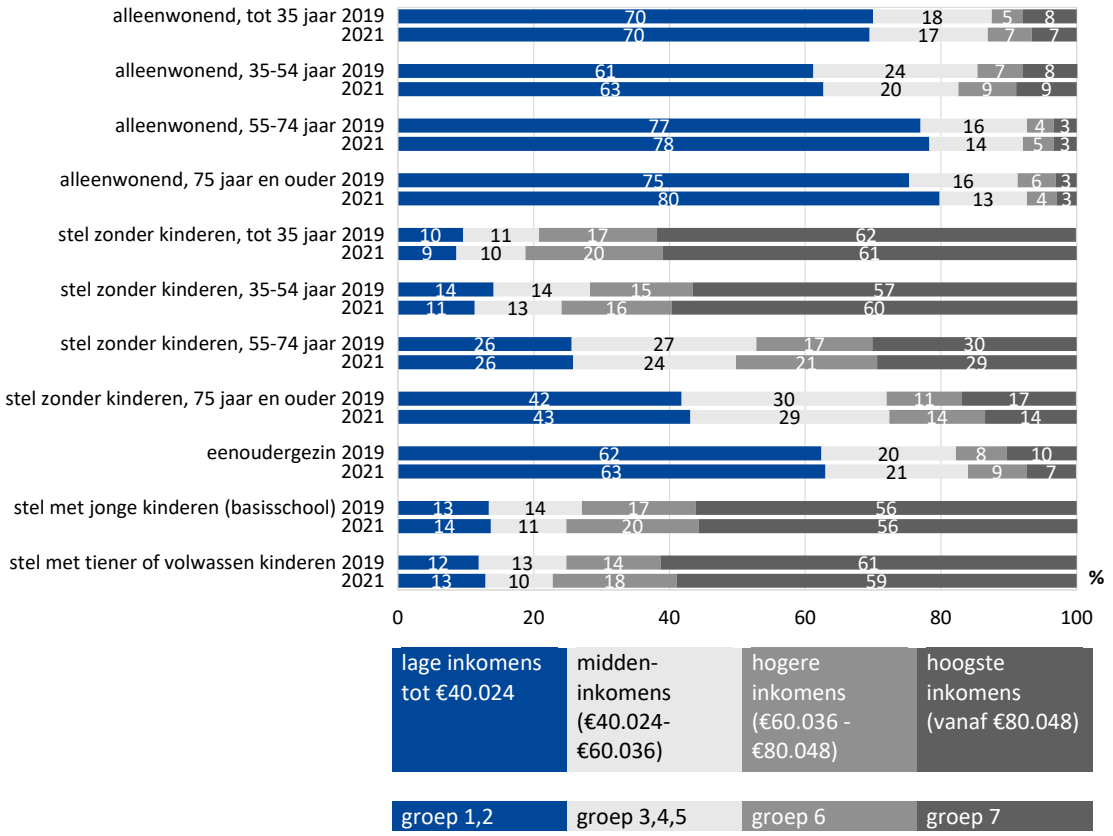


bron: WiMRA 2021

Alleenwonenden en ouderen hebben vaker te maken met inkomensdaling

De groei van het aandeel lage inkomens in de MRA tussen 2019 en 2021 is bij verschillende huishoudenstypen te zien, maar speelde meer bij de alleenwonenden dan bij de stellen. Het inkomensniveau van een huishouden wordt voor een groot deel bepaald door de aanwezigheid van één of twee kostwinners. Huishoudens met één volwassene (alleenwonenden en eenoudergezinnen) hebben gemiddeld een veel lager huishoudinkomen dan huishoudens met twee volwassenen (stellen met en zonder kinderen) omdat beide partners vaak betaald werk hebben. Wanneer een alleenwonende te maken heeft met inkomensachteruitgang leidt dit vaker tot een laag inkomen, dan wanneer er nog een ander inkomen in het huishouden aanwezig is. Daarnaast vallen oudere huishoudens (75+) vaker in de groep lage inkomens dan in 2019. Hier lijkt niet zozeer de coronacrisis een rol te spelen, maar het achterblijven van de pensioenen ten opzichte van de gemiddelde inkomensontwikkeling.

Figuur 3.5 Inkomensgroepen naar huishoudenstypen en leeftijd, MRA, 2019-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

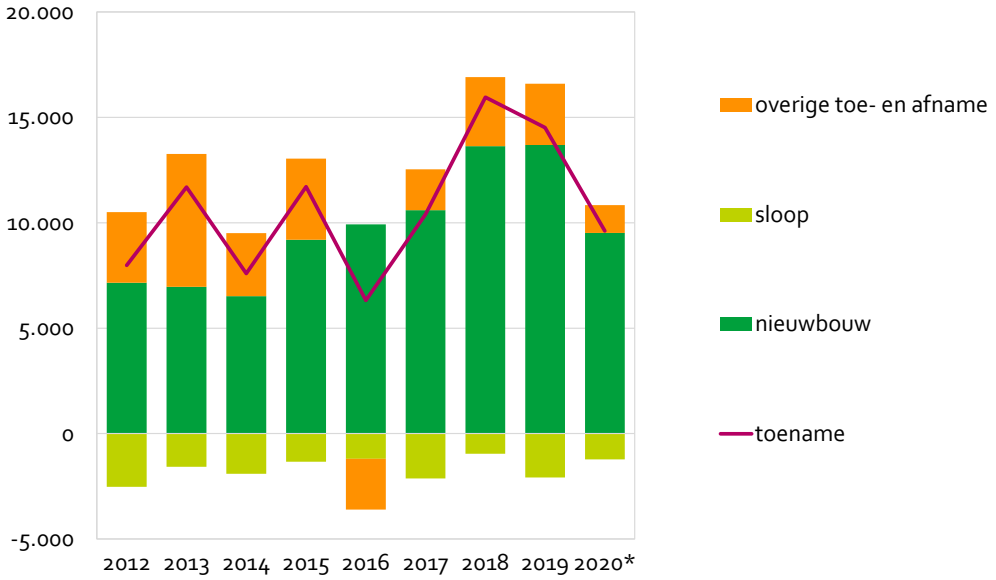
Ook demografische ontwikkelingen spelen een rol. De toename van alleenwonenden en ouderen in de MRA als geheel draagt eveneens bij aan de toename van huishoudens met een laag inkomen. In Almere/Lelystad speelt dit minder, hier wonen relatief weinig mensen alleen en is de groep oudere bewoners nog relatief klein. Dat in Almere/Lelystad geen sprake was van een groei van het aandeel lage inkomens kan met deze kenmerken samenhangen.

Het groeiend aandeel hoger opgeleiden in de MRA draagt bij aan de groei van de hoge inkomens. Van de huishoudens met een hoger opleidingsniveau (HBO of WO) heeft 57% een hoog inkomen (> €60.036). Bij middelbaar opgeleiden ligt dit op 35% en bij lager opgeleiden op 19%. De verdeling van de lage inkomens vertoont het tegengestelde patroon (27% bij hoger opgeleiden, 49% bij middelbaar opgeleiden en 65% bij lager opgeleiden).
Opvallend is dat het aandeel middeninkomens niet direct verschilt per opleidingsniveau (allen 16%). Er zijn wel verschillen wanneer de huishoudsamenstelling wordt meegenomen: huishoudenstypen waar relatief veel middeninkomens in voor komen zijn alleenwonende hoger opgeleiden (25%) en stellen zonder kinderen met een lager of middelbaar opleidingsniveau (25%-27%). Voor een deel van de alleenwonende hoger opgeleiden is dit een tijdelijke situatie, wanneer zij gaan samenwonen, ligt hun inkomen al snel in het hoge segment. Stellen zonder kinderen met een lager of middelbaar opleidingsniveau zijn vaak al wat ouder. Voor hen is dit middeninkomen vaker een blijvende situatie.

3.3 Woningvoorraad groeit met ruim 15.000 per jaar

De woningvoorraad in de MRA telde op 1 januari 2021 1.174.000 woningen. De woningvoorraad groeide in 2018 en 2019 harder dan in voorgaande jaren, met ongeveer 15.000 per jaar (+1,3%). In 2020 kwamen er ongeveer 10.000 woningen bij (+0,8%). Dit lagere aantal heeft vooral te maken met achterstanden in de administratie. Het werkelijke nieuwbouwaantal in 2020 is naar schatting vergelijkbaar met voorgaande jaren. Verhoudingsgewijs groeide de woningvoorraad in 2018 en 2019 het hardst in Amsterdam en Almere/Lelystad. In Zaanstreek-Waterland groeit de voorraad minder hard dan in de andere deelregio's.

Figuur 3.6 Verandering van de woningvoorraad in de MRA, 2012-2020 (absoluut)



bron: CBS

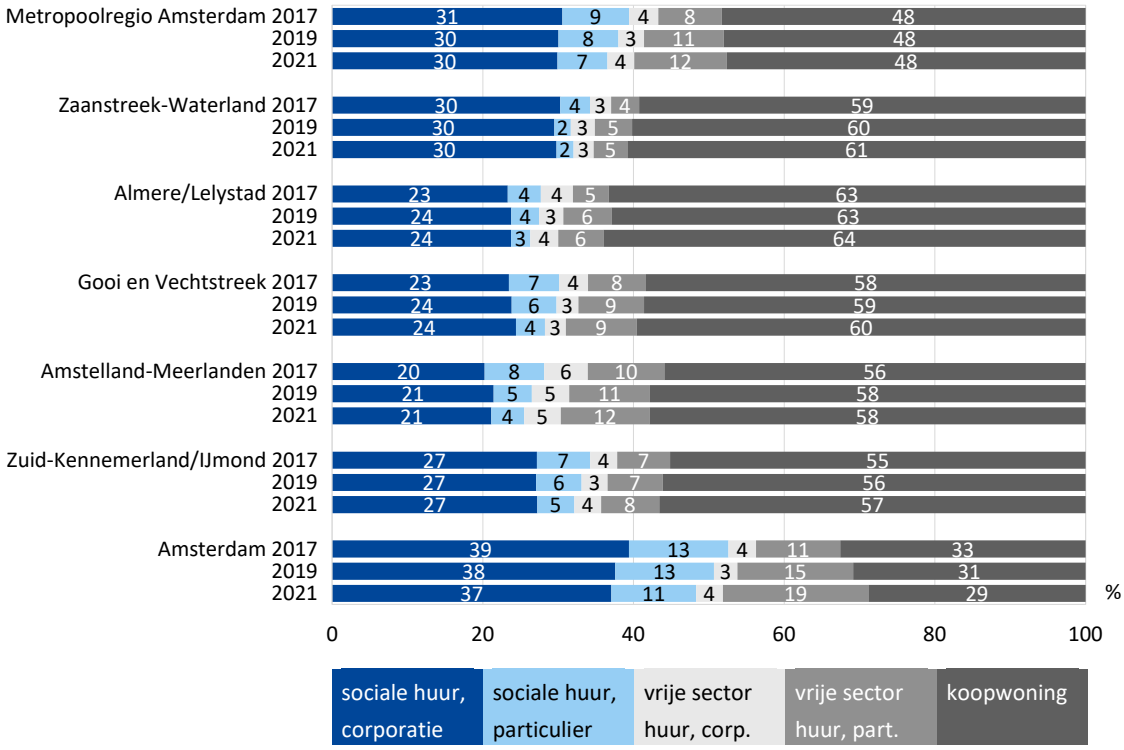
* Door een achterstand in gereedmeldingen bij de gemeente Amsterdam samenhangend met de invoering van een nieuw systeem voor VTH (Vergunningen, Toezicht en Handhaving) is een deel van de feitelijk in 2020 opgeleverde woningen pas in 2021 geregistreerd in de basisregistratie. Het gaat hierbij om enkele duizenden woningen.

3.4 Ontwikkeling woningvoorraad: toename vrije sector huur

sociale huur: 37%, koop: 48%

Zowel de koopvoorraad (48%) als de sociale huurvoorraad van corporaties (30%) is stabiel van omvang in de Metropoolregio Amsterdam. Binnen de particuliere huur is er een verschuiving van sociaal naar vrije sector. Het aandeel sociale huur van particulieren nam tussen 2017 en 2021 af van 9% naar 7% en het aandeel in de vrije sector van particulieren nam opnieuw toe, van 8% naar 12%. De vrije huursector van corporaties is stabiel en vormt 4% van de woningvoorraad.

Figuur 3.7 Woningvoorraad naar segmenten, MRA, 2017-2021 (%)



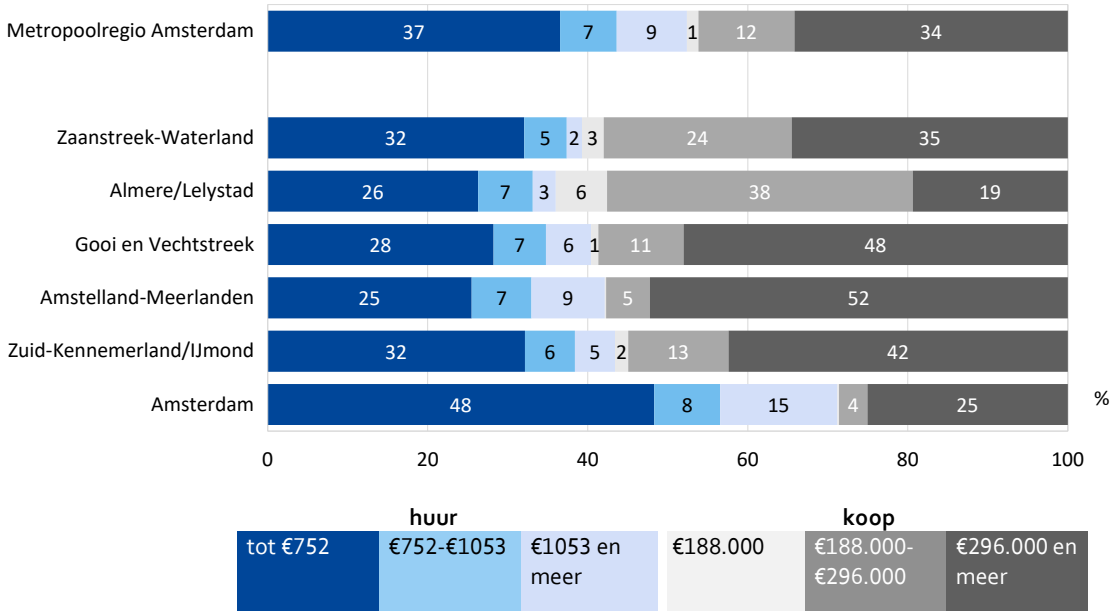
bron: WiMRA 2021

Gereguleerde huurwoningen met een huur boven €752
Om de woningvoorraad in segmenten in te delen, wordt in WiMRA gekeken naar de eigendomsverhouding van een woning en de huurprijs of WOZ waarde. Op basis van de huurprijs wordt bepaald of een huurwoning een vrije sector woning of een gereguleerde woning is. Ligt de kale huurprijs boven de liberalisatiegrens (€752) dan wordt een woning in dit rapport ingedeeld bij de vrije sector.
Er zijn echter woningen van corporaties waarvan de kale huur hoger is dan €752 maar die wel een sociaal huurcontract hebben. Door boven-inflatoire en/of inkomensafhankelijke huurverhoging hebben deze woningen een huur boven de liberalisatiegrens. Het betreft 33% van de corporatiewoningen met een huur boven de €752. Bij nieuwe verhuring kan een dergelijke woning weer worden aangeboden met een kale huur onder de liberalisatiegrens. Hoewel deze corporatiewoningen een sociaal huurcontract hebben, worden ze in dit WiMRA rapport op basis van hun huurprijs dus wel tot de vrije sector gerekend.

Ook per deelregio is het beeld overwegend stabiel in de verhouding corporatie, particuliere verhuur en koop, met uitzondering van Amsterdam. Hier is er een sterke groei van vrije sector huur van particulieren (van 11% in 2017 naar 19% in 2021). Daarnaast nam het aandeel koopwoningen af (van 33% in 2017 naar 29% in 2021) en kromp zowel de sociale huur van corporaties als die van particulieren. In Amsterdam bestaat een groot deel van de nieuwbouw uit particuliere huur waarmee dit segment in de voorraad sterk groeit. Ook het verhuren van voormalige koopwoningen speelt een rol in de groei van de particuliere huursector.

Weinig middeldure huur en betaalbare koop in de woningvoorraad
Van de totale woningvoorraad valt 7% onder de middeldure huur (€752-€1053). Dit is gelijk aan de situatie in 2019. De dure huurvoorraad is gegroeid, van 6% in 2019 naar 9% in 2021. Betaalbare koop, met een WOZ-waarde tot €188.000 is er nauwelijks meer in de MRA (1%). De middeldure koopvoorraad, met een WOZ-waarde tussen de €188.000 en €296.000, ligt op 12%. De middeldure huurvoorraad is in alle deelgebieden te vinden en varieert van 5% in Zaanstreek-Waterland tot 8% in Amsterdam. De aanwezigheid van middeldure koop verschilt sterk tussen de deelregio's. In Almere/Lelystad (44%) en Zaanstreek-Waterland (27%) is dit nog een aanzienlijk segment. In Amsterdam (4%) en Amstelland-Meerlanden (5%) is het segment veel kleiner.

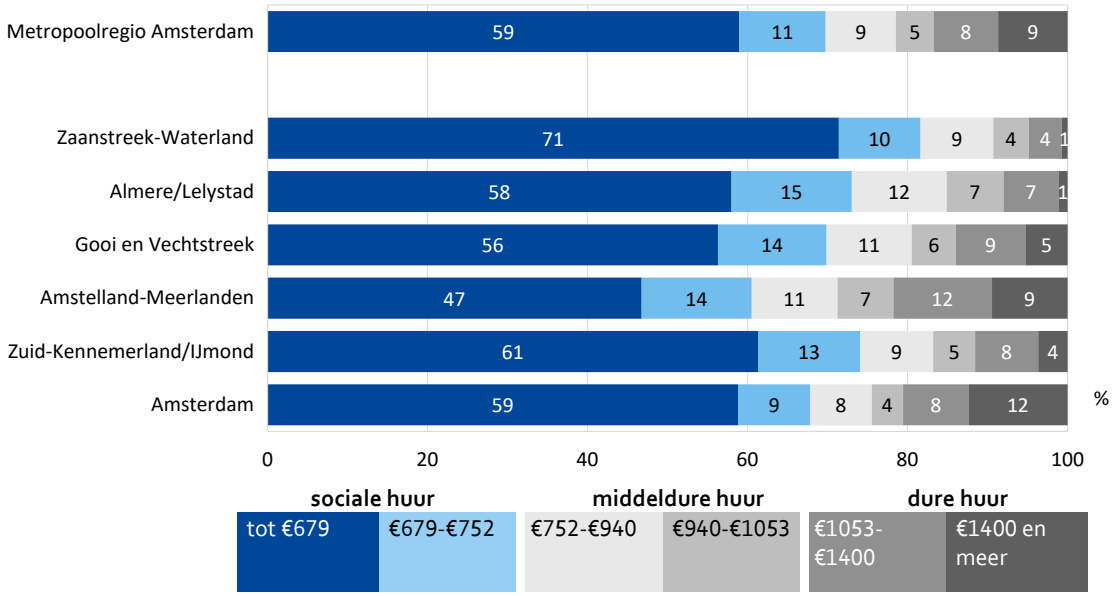
Figuur 3.8 Woningvoorraad naar huur- en koopklassen, MRA, 2021 (%)



bron: WiMRA 2021

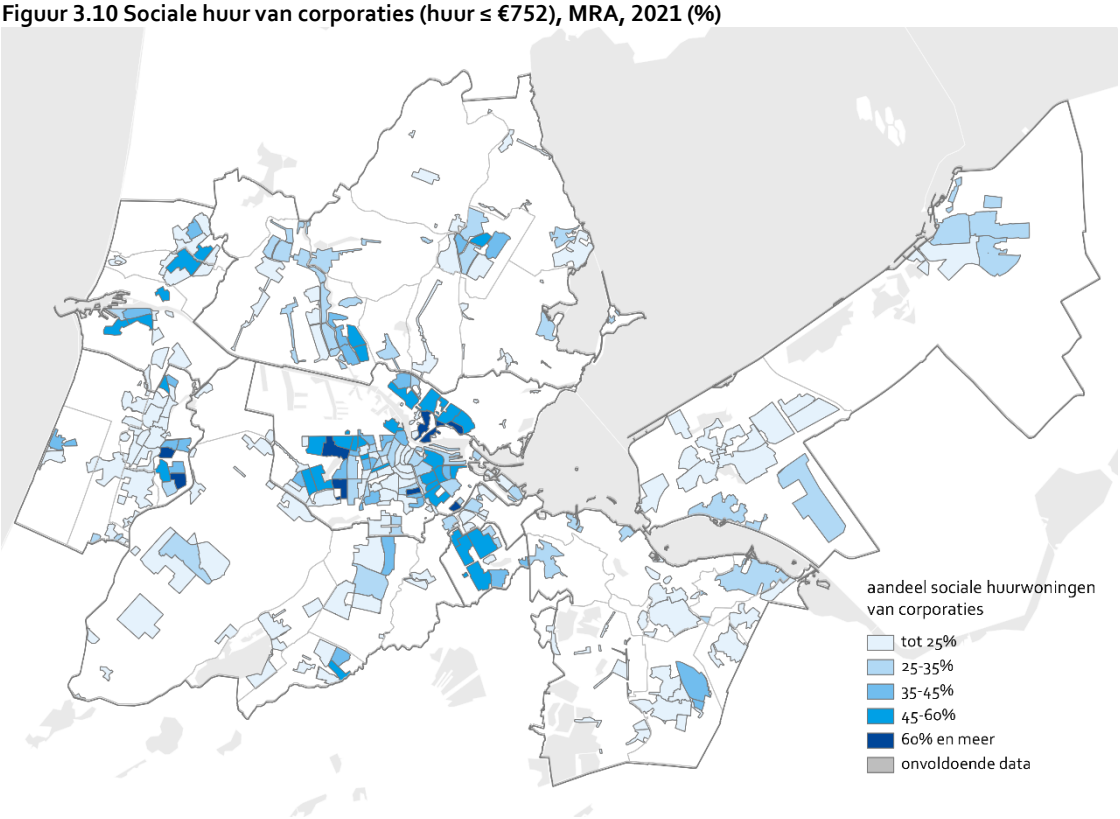
In Zaanstreek-Waterland zijn huren het laagst
In figuur 3.9 wordt de huurvoorraad naar huurklassen getoond. De meeste huurwoningen (corporatiebezit en particulier bezit) vallen onder de €679, de betaalbaarheidsgrens van de laagste inkomens. Het gaat om 59% van de huurvoorraad. In Zaanstreek-Waterland ligt dit aandeel het hoogst met 71% en in Amstel-Meerlanden het laagst met 47%.
De duurste huren (>€1400; 9% van de huurwoningen in de MRA) zijn vooral te vinden in Amsterdam (12%) en Amstelland-Meerlanden (9%). In Zaanstreek-Waterland en Almere/Lelystad komen deze huren bijna niet voor (1% van de huurwoningen).

Figuur 3.9 Huurvoorraad naar huurklassen, MRA, 2021 (%)



bron: WiMRA 2021

Figuur 3.10 Sociale huur van corporaties (huur ≤ €752), MRA, 2021 (%)

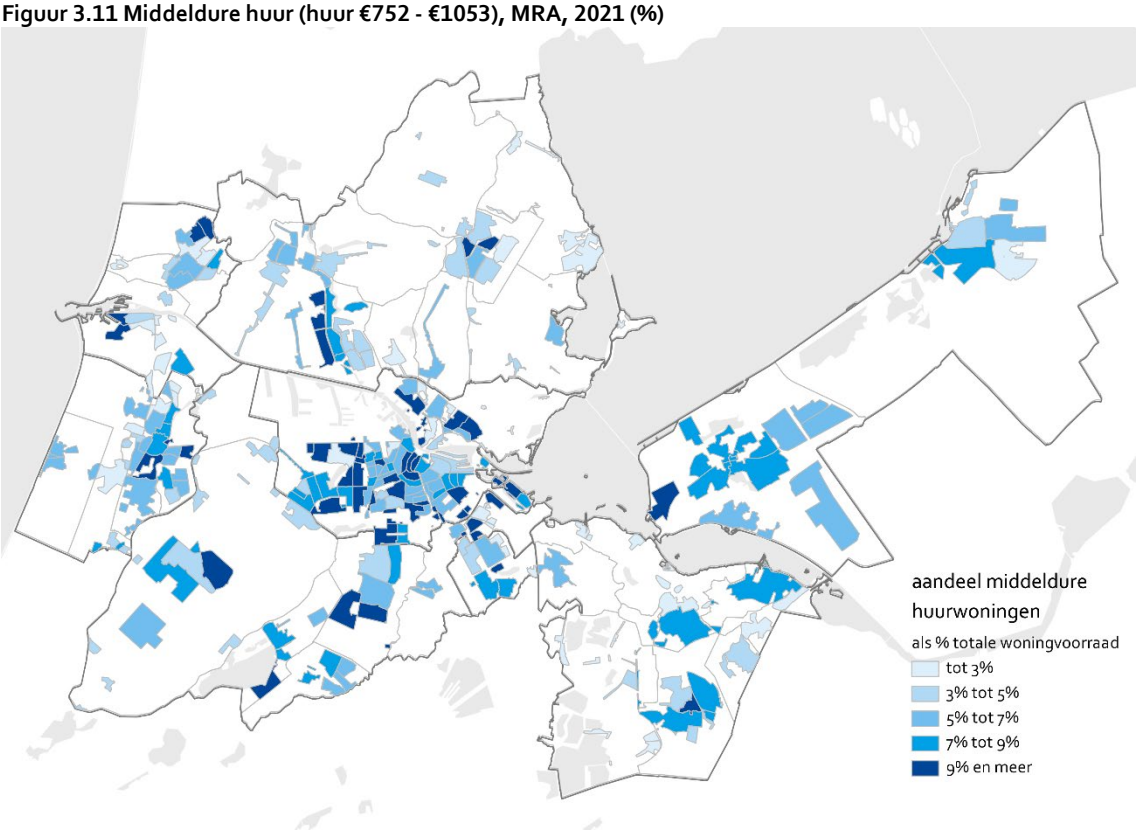


bron: WiMRA 2021

De verdeling van de sociale huur van corporaties over de MRA is niet gelijk (zie figuur 3.10). Amsterdam heeft het hoogste aandeel sociale huur van corporaties (37%), met de hoogste percentages in de stadsdelen Nieuw-West, Zuidoost, Noord en delen van Oost. De deelregio Zaanstreek-Waterland volgt daarna met 30%. Ook daarbinnen is een aantal wijken te vinden

waar het aandeel hoog is, namelijk in Purmerend Wheermolen (51%) en in Zaanstad Zuidoost II (56%). In Zuid-Kennemerland/IJmond, Gooi en Vechtstreek en Almere/Lelystad ligt het aandeel sociale huur van corporaties gemiddeld op 24-27%. Binnen Zuid-Kennemerland/IJmond valt Haarlem op met de Europa-, Boerhaave- en Meerwijk (respectievelijk 48%, 44% en 70%) en de Slachthuiswijk met 64%. In Amstelland-Meerlanden is het aandeel sociale huur het laagst (21%). Maar ook hier is een gebied te vinden met een relatief hoog aandeel sociale huur: Uithoorn-Centrum-Thamerdal (46%).
De middeldure huurvoorraad is relatief veel in Amsterdam te vinden (figuur 3.11). Daarnaast vallen nieuwbouwgebieden als Almere-Poort en Diemen-Holland Park op. Ook in Purmerend-Centrum, Amstelveen-Nieuw-Zuid, Haarlemmermeer-Hoofddorp Centrum en Zaanstad Midden is er relatief veel middeldure huur.

Figuur 3.11 Middeldure huur (huur €752 - €1053), MRA, 2021 (%)



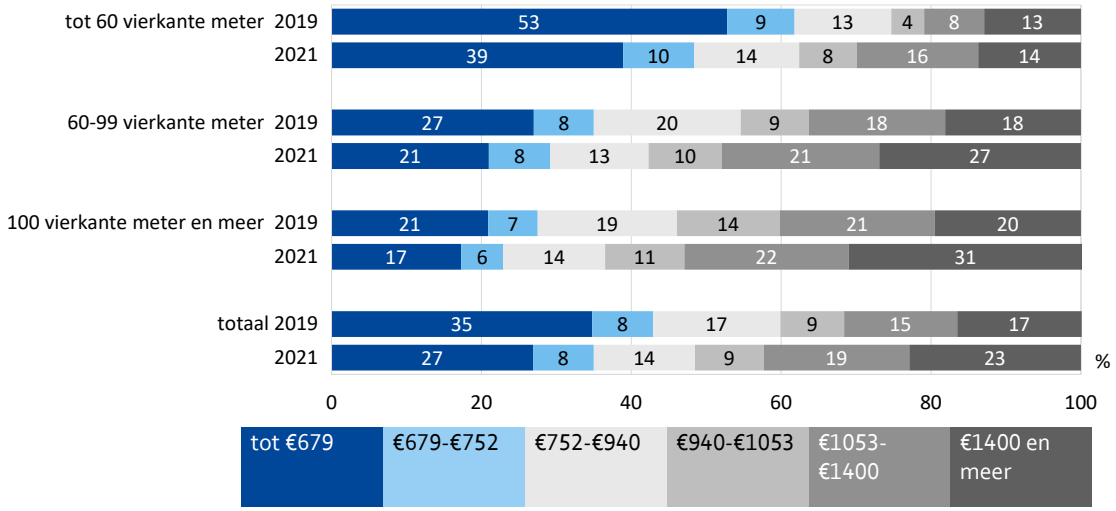
bron: WiMRA 2021

Woningdelen
Bij een deel van de aangeschreven adressen komt woningdelen voor. Drie procent van de respondenten geeft aan een kamer te huren. Kamerverhuur komt vaker voor in Amsterdam (5%) en in Amstelland-Meerlanden (3%) en speelt vooral in de particuliere huursector. In deze rapportage is bij de particuliere huursector bij woningdelers de kamerprijs als huurprijs van de totale woning genomen. Het is niet bekend wat de werkelijke totale huurprijs van de woning is (de opgetelde kamerhuren). Omdat het vaak om lage kamerhuren gaat, geeft dit mogelijk een lichte overschatting in het aandeel sociale huur van particulieren. Wanneer deze gedeelde woningen niet meegeteld worden in de sociale huur maar in de vrije sector, verschuift het aandeel sociaal van particulieren van 7% naar 6% en de vrije sector van 12% naar 13%.

particuliere huur: 19%

Meer particuliere huurwoningen, maar steeds minder met een sociale of middeldure huur
In de MRA valt 19% van woningvoorraad onder de particuliere huursector. De particuliere huursector is de afgelopen jaren gegroeid en duurder geworden. In de particuliere huursector nam het aandeel woningen in het sociale segment (< €752) verhuurd wordt af van 43% in 2019 naar 35% in 2021. Het middensegment (€752-€1053) nam ook iets af, van 26% naar 23%. De dure huur (> €1053) nam toe van 32% naar 42%.
Woningen kleiner dan 60 vierkante meter vielen, vanwege huurprijsregulering, voorheen vaak in het sociale segment. Sinds deze regulering is versoepeld, krijgen particuliere huurwoningen bij een nieuwe verhuring vaak een (veel) hogere huur.[13] Het aandeel particuliere huurwoningen tot 60 vierkante meter dat in het sociale segment werd verhuurd, nam af van 62% in 2019 naar 49% in 2021. Deze woningen kwamen vaker in het middensegment (€752-€1053) of in het duurdere segment (€1053-€1400) terecht. Grotere particuliere huurwoningen zijn in de periode 2019-2021 ook duurder geworden. Deze voorraad is zowel in het sociale (<€752) als het middensegment (€752-€1053) kleiner geworden, ten gunste van het dure segment (>€1053). De liberalisering in de huursector leidt vooral tot een groeiend duur segment en lijkt weinig bij te dragen aan het middeldure huursegment.

Figuur 3.12 Particuliere huurwoningen naar oppervlakte en huurklasse, MRA, 2019-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

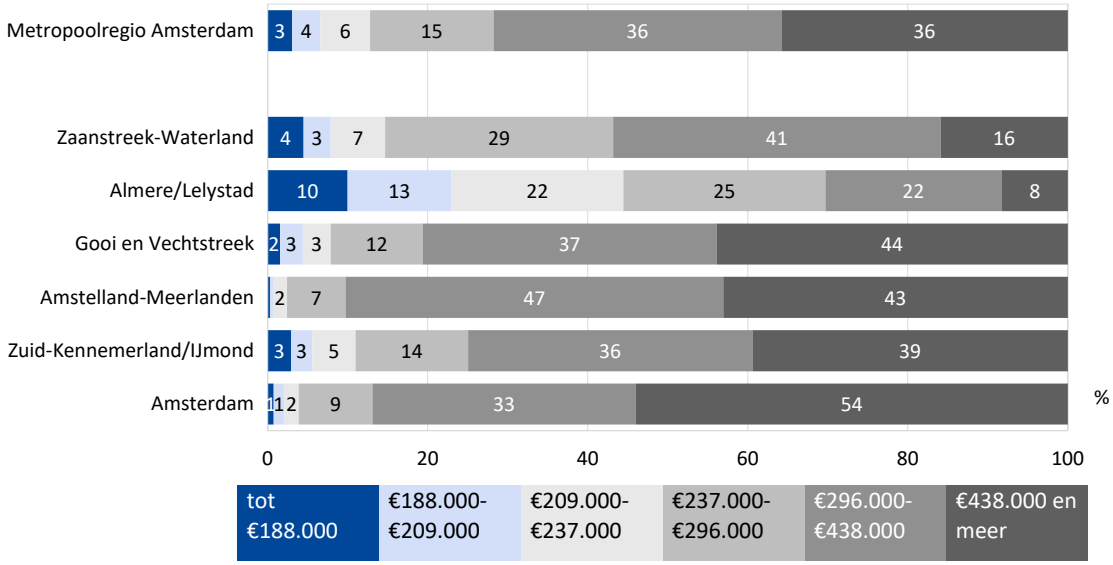
betaalbare koop: 3%

Weinig betaalbare koop aanwezig in de woningvoorraad.
Koopwoningen tot €188.000 zijn bereikbaar voor huishoudens met een inkomen tot €40.024 (op basis van volledige leencapaciteit, zonder eigen vermogen). Deze woningen zijn echter nauwelijks aanwezig in de woningvoorraad in de Metropoolregio Amsterdam (3% van de koopwoningvoorraad, op basis van de WOZ-waarde). Alleen in Almere/Lelystad en in mindere mate Zaanstreek-Waterland heeft deze voorraad nog enige omvang (respectievelijk 10% en 4%), maar ook hier stijgend e prijzen en worden veel woningen boven de WOZ-waarde verkocht. Woningen bereikbaar voor middeninkomens (tot €60.036) met een WOZ-waarde tussen €188.000 en €296.000 zijn eveneens schaars. Deze middencategorie beslaat 25% van de

[13] Deze huurregulering verloopt via het puntenstelsel. Een kleine woning krijgt minder punten dan een grote woning. Sinds 2015 maakt de WOZ-waarde ook onderdeel uit van het puntenstelsel. Daarmee kunnen kleine woningen met een hoge WOZ-waarde ook in de vrije sector belanden. Overigens wordt er gewerkt aan een aanpassing van dit puntenstelsel, waarbij de WOZ minder zwaar meetelt.

koopwoningvoorraad. Ook voor dit segment geldt dat dit met name aanwezig is in Almere/Lelystad (60%) en Zaanstreek-Waterland (39%). In Gooi en Vechtstreek (18%) en Zuid-Kennemerland/IJmond (22%; met name in IJmond) zijn er ook koopwoningen in deze prijsklasse. De meeste koopwoningen in de MRA hebben een WOZ-waarde boven €296.000, zij zijn bereikbaar voor hoge inkomens vanaf €60.036. Van de koopwoningen valt 36 procent in de WOZ-klasse tussen €296.000 en €438.000 en eveneens 36% heeft een WOZ-waarde van €438.000 en hoger. In Amsterdam en Amstelland-Meerlanden vallen nagenoeg alle koopwoningen in deze twee hoogste prijsklassen.

Figuur 3.13 Woningvoorraad naar WOZ-klassen koopwoningen, MRA, 2021 (%, WOZ-prijspeil 2020)



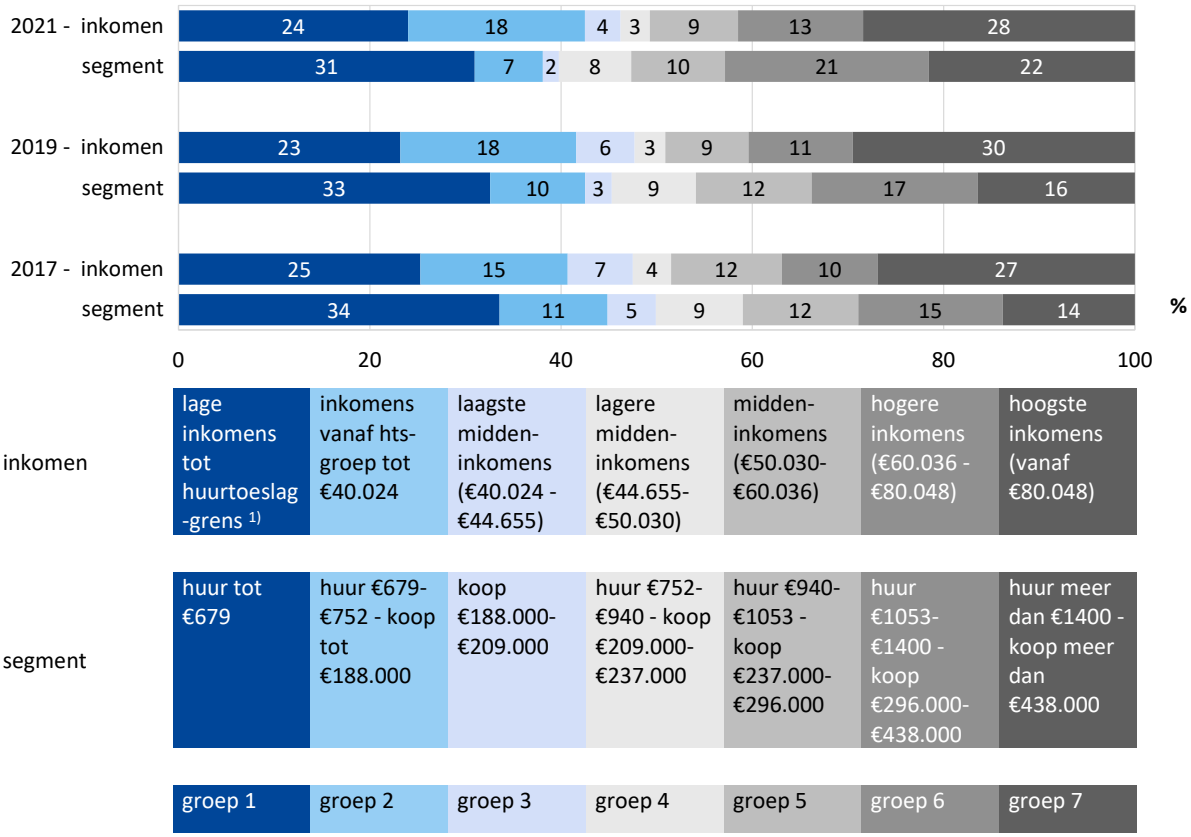
bron: WiMRA 2021

3.5 Vergelijking inkomens en woonsegmenten: ruimte voor lage inkomens verder afgenomen

betaalbare voorraad: 38%

Figuur 2.14 geeft de inkomensverdeling weer van de huishoudens in de MRA én verdeling van de woningvoorraad naar segment. De gelijke kleuren geven de segmenten aan die betaalbaar zijn voor de bijbehorende inkomensklassen. Dit geeft een eerste beeld van de aansluiting van de woningvoorraad op de huishoudens in de MRA.
In voorgaande jaren was de betaalbare voorraad voor lage inkomens iets groter dan het aandeel lage inkomens. In 2021 is dit beeld omgedraaid. Het aandeel lage inkomens tot €40.024 is hoger (42%) dan het aandeel betaalbare voorraad (38%). De mogelijkheden voor lage inkomens op de woningmarkt zijn daarmee zeer beperkt, zij zijn afhankelijk van het betaalbare segment, en kunnen niet uitwijken naar een duurder segment.
Zowel het aandeel huishoudens met een middeninkomen als de middeldure voorraad zijn in relatieve omvang afgenomen. Het aandeel middeninkomens nam af van 20% naar 18% en de middeldure voorraad ging van 24% naar 20%. De ruimte op de woningmarkt is voor hen blijvend krap. In voorgaande jaren was het aandeel hoge inkomens groter dan de dure woningvoorraad. In 2021 is het beeld omgedraaid. Het aandeel hoge inkomens is met 42% iets kleiner dan de dure voorraad (43%).

Figuur 3.14 Inkomensverdeling huishoudens en segmentverdeling woningvoorraad, MRA, 2017-2021 (%)



1) eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200 bron: WiMRA 2021

3.6 Bewoning woningvoorraad: toename lage inkomens in sociale huursector, vrije huursector en koopsector

In deze paragraaf wordt gekeken welke inkomensgroepen de huurwoningvoorraad en welke inkomensgroepen de koopvoorraad bewonen.

3.6.1 Bewoning sociale huurvoorraad

Aandeel laagste inkomens in sociale huurwoningen van corporaties neemt verder toe
In de MRA groeit de groep lage inkomens. De ontwikkeling dat sociale huurwoningen steeds vaker worden bewoond door huishoudens met een laag inkomen zet zich verder door. Huishoudens met een inkomen tot €40.024 (groep 1-2) vormen de doelgroep van sociale huur van corporaties. In 2021 heeft 84% van de huishoudens in deze huursector een inkomen tot die grens, in 2019 ging het nog om 82%. Met name het aandeel huishoudens dat tot de laagste inkomens behoort (groep 1) is gestegen. In 2021 behoort 60% van de huishoudens die een sociale huurwoning van een corporatie bewoont tot deze groep. Deze ontwikkeling hangt samen met de maximale inkomensgrenzen die gelden voor nieuwe huurders en de relatief grote instroom vanaf 2015 vanuit zorgdoelgroepen (extramuralisering) en van statushouders.[14] Het aandeel huishoudens met een inkomen tussen de €40.024 en €44.635 (groep 3) is verder geslonken naar 3%. Corporaties mogen een tiende van hun sociale huurwoningen verhuren aan deze inkomensgroep.[15] Het aandeel huishoudens dat in een sociale huurwoning van een corporatie woont met een huur lager dan €752 en een inkomen heeft dat hoger is dan €44.635, en dus 'goedkoop scheef huurt' is ongeveer gelijk gebleven. In 2021 gaat het, net als in 2019, om 13%. Ruim de helft (7%) van deze huishoudens heeft een middeninkomen en de rest (6%) heeft een hoog inkomen. Vanwege de grote omvang van de sociale huur, is de groep die goedkoop scheef huurt in absolute aantallen wel iets groter dan de groep die duur scheef huurt (zie paragraaf 2.6.2).

Tussen de regio's zijn er niet veel verschillen in de verdeling van inkomensgroepen in de sociale huur van corporaties. In Zuid-Kennemerland/IJmond ligt het aandeel lage inkomens (tot €40.024, groep 1-2) met 80% het laagst en in Amsterdam en in Almere/Lelystad (85%) het hoogst. Dit aandeel is in alle regio's, behalve in Almere/Lelystad gestegen. In alle regio's worden sociale huurwoningen van corporaties steeds vaker bewoond door de laagste inkomensgroep ten opzichte van 2019. Het percentage midden- en hoge inkomens (groep 4-7) in sociale huur van corporaties ligt in de deelregio's tussen de 12% (Amsterdam, Amstelland-Meerlanden) en 16% (Zuid-Kennemerland/IJmond).

[14] Zorgdoelgroepen als ouderen en mensen met psychische problematiek komen sinds 2015 enkel in aanmerking voor intramurale zorg als de zorgbehoefte zeer groot is. Een deel van de mensen die eerst intramuraal woonden, zijn zelfstandig gaan wonen, vaak in een corporatiewoning. Daarnaast heeft iedere gemeente een taakstelling om statushouders te huisvesten. Ook dat gebeurt voornamelijk in de corporatiesector.

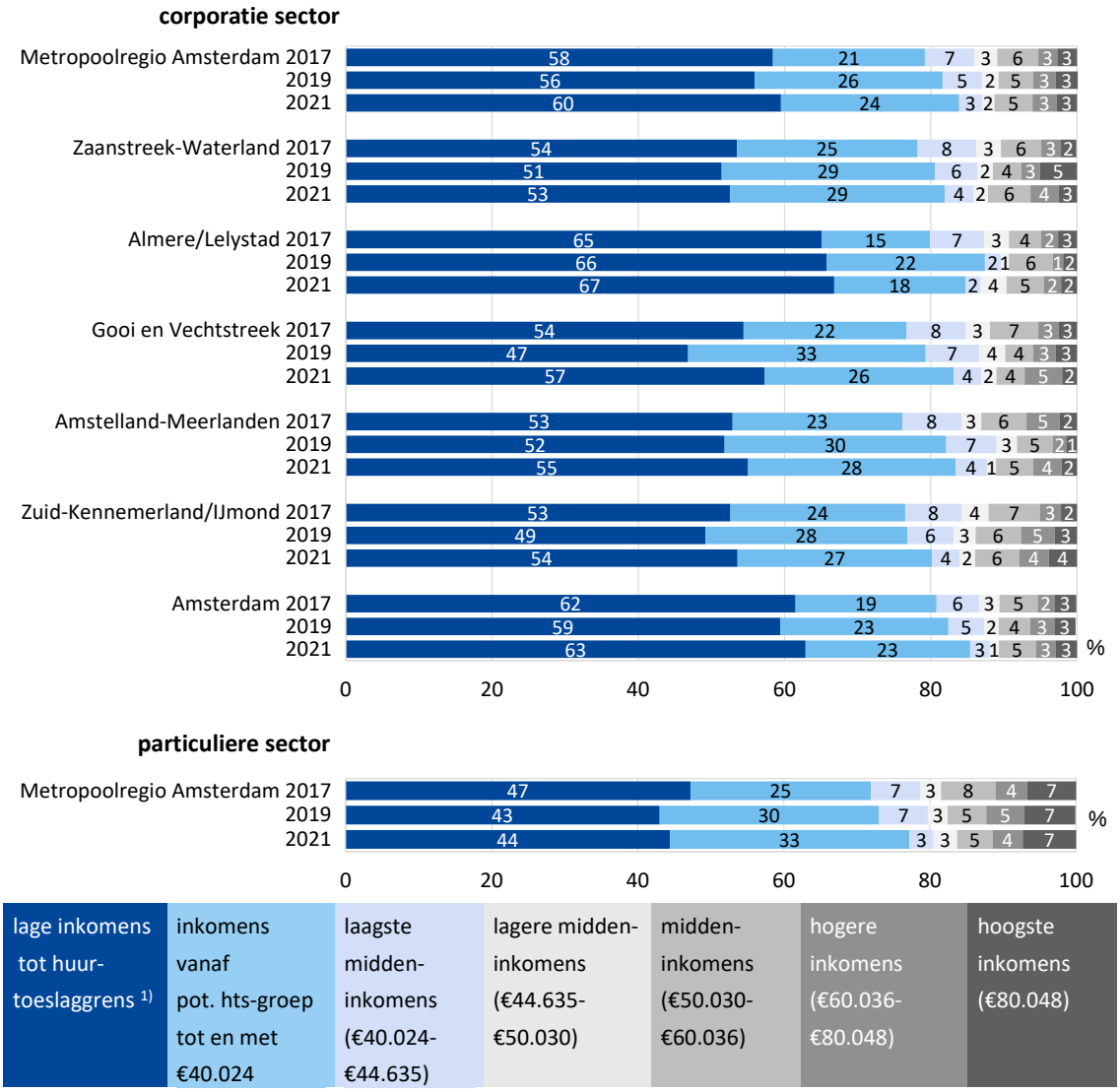
[15] Van de vrijgekomen gereguleerde huurwoningen moet 90% worden toegewezen aan huishoudens tot €40.024, maar tot 1 januari 2022 geldt deze inkomensgrens maar voor 80% van de vrijgekomen woningen. Tien procent mag toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tussen de €40.024 en €44.635. De overige 10% mag, net als voorheen, door woningcorporaties vrij worden toegewezen.

sociale huur part.: 77% inkomen tot €40.024

Huurders in sociale huur van particulieren hebben steeds vaker inkomen tot de grens voor sociale huur

Ook in de krimpende sociale huur van particulieren is er sprake van een stijging van het aandeel huishoudens met een inkomen dat tot de doelgroep voor sociale huur behoort (€40.024), al ligt het aandeel nog steeds lager dan in de sociale huur van corporaties. In 2021 heeft 77% van de huurders in de particuliere sociale huursector een inkomen tot deze grens, in 2019 ging het om 73%. Deze toename wordt vooral veroorzaakt door een groei van de op een na laagste inkomensgroep (groep 2) en een krimp van de groep met een inkomen tussen de €40.024 en €44.635. Het percentage huishoudens met een midden- of hoger inkomen (groep 4-7) is gelijk gebleven (20%).

Figuur 3.15 Inkomensgroepen in sociale huurwoningen, naar corporatie en particulier, MRA, 2017-2021 (%)[2]



lage inkomens tot huur-toeslaggrens [1]	inkomens vanaf pot. hts-groep tot en met €40.024	laagste midden-inkomens (€40.024-€44.635)	lagere midden-inkomens (€44.635-€50.030)	midden-inkomens (€50.030-€60.036)	hogere inkomens (€60.036-€80.048)	hoogste inkomens (€80.048)
groep 1	groep 2	groep 3	groep 4	groep 5	groep 6	groep 7

[1] eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200 bron: WiMRA 2021

[2] In veel deelregio's komt de particuliere sociale huursector weinig voor.
Vanwege de kleine responsaantallen is dit segment niet naar deelregio uitgesplitst.

3.6.2 Bewoning vrije sector huurvoorraad

Toename lage inkomens in vrije sector huur, aandeel middeninkomens en hoge inkomens afgenomen

Onder het vrije sector segment vallen huurwoningen met een huur boven de €752. Ruim de helft van de huishoudens in de vrije sector heeft een hoog inkomen (>€60.036, groep 6-7). Dit aandeel is tussen 2019 en 2021 gekrompen van 55% naar 54% (zie figuur 2.16). De afname zit hier vooral bij de hoogste inkomens (>€80.048). Ook het aandeel huishoudens met een middeninkomen (groep 3-5) is gedaald, van 23% naar 21%. Huurwoningen in de vrije sector worden dus vaker bewoond door huishoudens met een inkomen tot de grens voor sociale huur (€40.024), zij wonen 'duur scheef'. Het aandeel huishoudens met een dergelijk inkomen is gestegen van 22% naar 25%. Dit hangt deels samen met de algemene groei van het aandeel lage inkomens in de MRA. Binnen de vrije sector is er een onderscheid te maken naar middeldure huurwoningen (€752-€1053) en dure huurwoningen (> €1053). Zowel bij de middeldure huurwoningen als bij de dure huurwoningen is de groep lage inkomens gestegen ten koste van de middeninkomens en hoogste inkomensgroepen. De ontwikkeling speelt het sterkst bij de dure vrije sector huur. Hier zijn de hoogste inkomensgroepen (6-7) tussen 2019 en 2021 gekrompen van 73% naar 68% en de groepen met de laagste inkomens (groep 1-2) groeiden in deze periode van 11% naar 17%. In de middeldure huur groeide de groep laagste inkomens van 32% naar 35%. Het aandeel hoogste inkomens nam in de middeldure huur af van 39% naar 37% en de middengroep (3-5) van 30% naar28%.

In de vrije sector wonen vooral alleenwonenden (36%), stellen zonder kinderen (37%) en in mindere mate (eenouder)gezinnen (26%). Huurders in de vrije sector zijn vaak jong: in de middeldure huur is 34% van de huishoudens jonger dan 35 jaar en in de dure huur gaat het om 52%. Het zijn vooral alleenwonenden die 'duur scheef' wonen. Van de huishoudens die duur scheef wonen in de middeldure huur is 66% alleenwonend en bij de dure huur is 61% alleenwonend. Het betreft ook relatief vaak jonge huurders; van de dure scheefhuurders is 43% jonger dan 35 jaar. Het verschilt per huursegment of duur scheef wonen meer voorkomt onder recente huurders of degenen die er langer wonen. Van de huishoudens die duur scheef wonen in de middeldure huur woont het grootste deel (63%) er al langer dan 2,5 jaar. Bij de huishoudens die duur scheef wonen in de dure huur is het omgekeerde het geval; onder deze huishoudens is het grootste deel (57%) juist recent verhuisd.

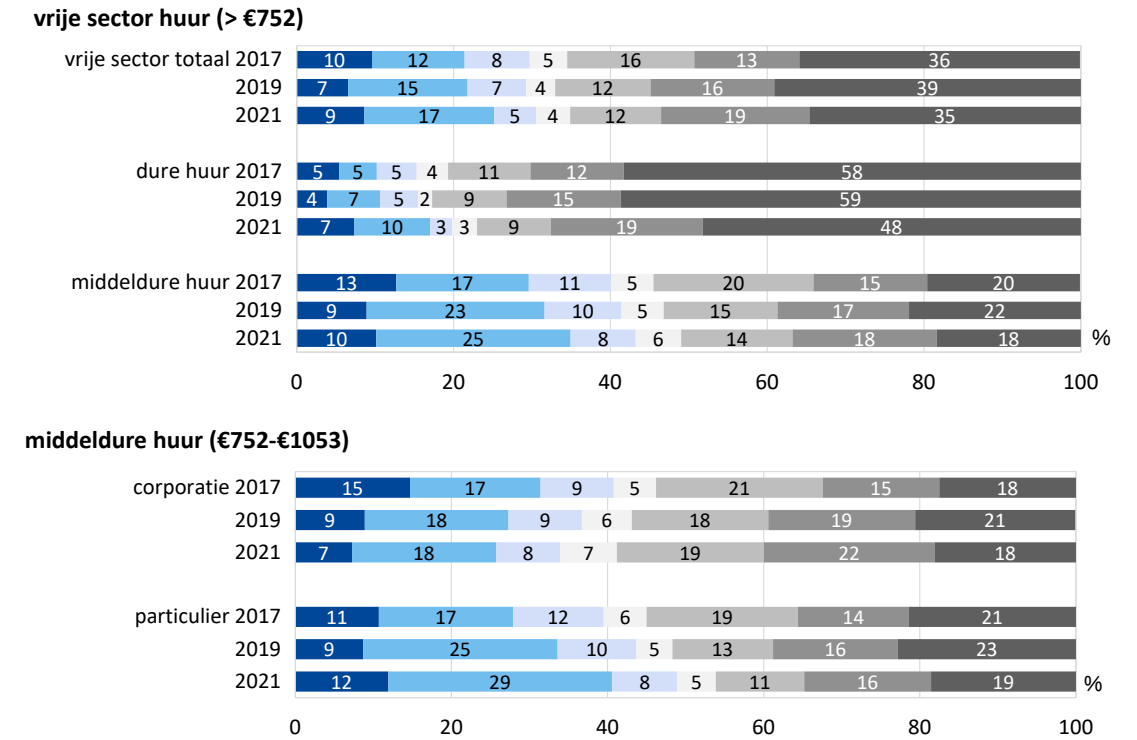
In de middeldure huur stijgt het aandeel lage inkomens bij particuliere sector maar daalt bij corporaties

De middeldure huurwoningen van corporaties en die van particuliere verhuurders worden niet op dezelfde manier bewoond. De middeldure huur van corporaties telt minder huishoudens die duur scheef wonen: 26% heeft een inkomen tot de sociale huurgrens. Bij de particuliere middenhuur geldt dit voor 41%. En terwijl deze groep bij corporaties slinkt, is er juist sprake van groei daarvan in de middeldure huur van particulieren. In de particuliere middenhuur is zowel de groep middeninkomens (groep 3-5) als de groep hoge inkomens (6-7) afgenomen. Deze groepen zijn in de middeldure huur van corporaties allebei licht toegenomen. De middeldure huur van particulieren wordt vaker bewoond door jonge huishoudens (<35 jaar) dan de middeldure huur van corporaties (44% versus 20%). Daarnaast wonen er in de particuliere middeldure huur meer alleenstaanden dan in de middeldure huur van corporaties (49% versus 25%).

In de regio's varieert het aandeel inkomens tot de sociale huurgrens in de middeldure huur van 31% in Zaanstreek-Waterland tot 42% Zuid-Kennemerland/IJmond. In de meeste regio's steeg het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens ten opzichte van 2019.

Alleen in Gooi en Vechtstreek en Almere/Lelystad daalde het aandeel lage inkomens. Het aandeel middeninkomens in de middeldure huur ligt tussen de 24% (Zuid-Kennemerland/IJmond) en de 35% (Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden). De regio's verschillen in de ontwikkeling die het aandeel middeninkomens in de middeldure huur doormaakte: in Zaanstreek-Waterland, Amstelland-Meerlanden en Gooi en Vechtstreek groeiden de middeninkomens en in de andere drie regio's daalde dit aandeel juist.

Figuur 3.16 Inkomensgroepen in vrije sector huur, naar middeldure huur (€752-€1053) en dure huur (>€1053), en daaronder middeldure huur naar particuliere verhuur en corporatie verhuur, MRA, 2017-2021 (%)



lage inkomens tot huur-toeslaggrens [1]	inkomens vanaf pot. hts-groep tot en met €40.024	laagste midden-inkomens (€40.024-€44.635)	lagere midden-inkomens (€44.635-€50.030)	midden-inkomens (€50.030-€60.036)	hogere inkomens (€60.036-€80.048)	hoogste inkomens (€80.048)
groep 1	groep 2	groep 3	groep 4	groep 5	groep 6	groep 7

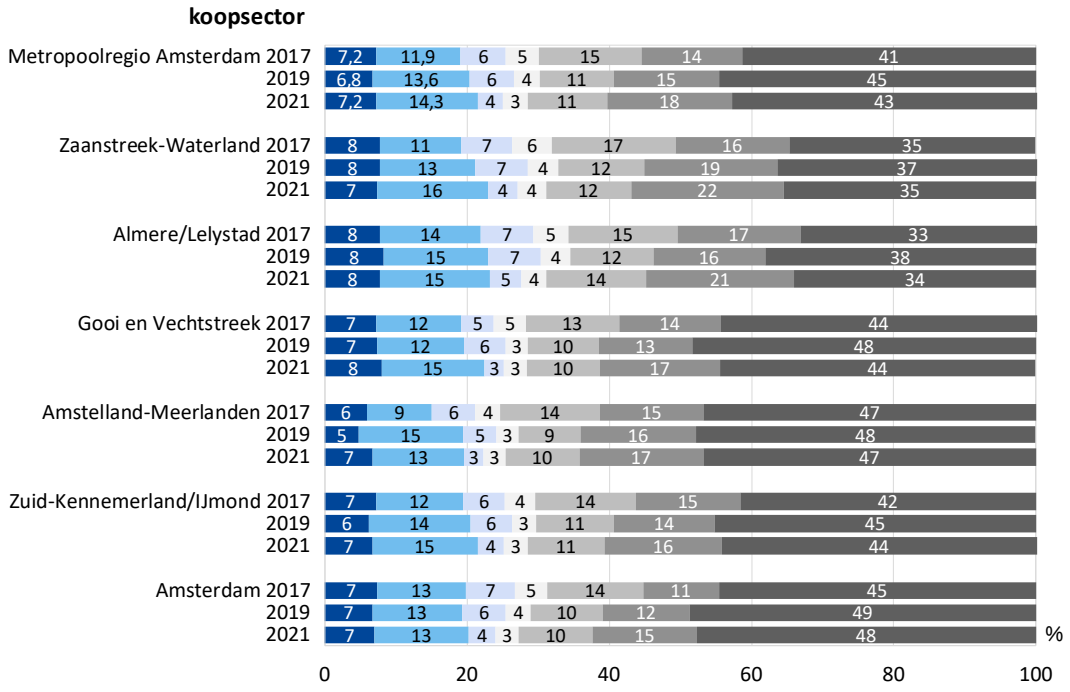
[1] eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200 bron: WiMRA 2021

3.6.3 Bewoning koopvoorraad

In koopsector slinkt het aandeel middeninkomens en stijgt het aandeel lage en hoge inkomens
Zes van de tien woningeigenaren in de MRA heeft een hoog inkomen (>€60.036). Dit aandeel neemt toe, in 2017 ging het nog om 55%. Tegelijkertijd loopt het aandeel middeninkomens (groep 3-5) onder woningeigenaren terug en groeit de groep huishoudens met een inkomen to€40.024. In 2021 heeft 22% van de huishoudens in een koopwoning een inkomen tot de sociale

huurgrens.[16] Deze ontwikkeling hangt samen met de krimp van de middenklasse en groei van de lage inkomens die zich in de MRA voordoet.

Figuur 3.17 Inkomensgroepen in koopwoningen, MRA, 2017-2021 (%)



lage inkomens tot huur-toeslaggrens [1)]	inkomens vanaf pot. hts-groep tot en met €40.024	laagste midden-inkomens (€40.024-€44.635)	lagere midden-inkomens (€44.635-€50.030)	midden-inkomens (€50.030-€60.036)	hogere inkomens (€60.036-€80.048)	hoogste inkomens (€80.048)
groep 1	groep 2	groep 3	groep 4	groep 5	groep 6	groep 7

1) eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200 bron: WiMRA 2021

Het aandeel woningeigenaren met een hoog inkomen (> €60.036) loopt uiteen van 55% in Almere/Lelystad tot 64% in Amstelland-Meerlanden. In de meeste regio's steeg het aandeel hoge inkomens in de koopsector. Alleen in Amstelland-Meerlanden is het aandeel ten opzichte van 2019 niet verder toegenomen en in Gooi en Vechtsteek was sprake van een lichte daling. In alle regio's liep het aandeel middeninkomens (groep 3-5) onder kopers terug.
Het aandeel woningeigenaren met een laag inkomen (< €40.024) verschilt niet sterk tussen regio's en ligt tussen de 20% en 23%. In Gooi en Vechtstreek is het aandeel lage inkomens onder woningeigenaren tussen 2019 en 2021 het sterkst gegroeid (van 20% naar 23%). Dit kan samenhangen met de vergrijzing en de relatieve inkomensachteruitgang bij ouderen.

[16] Door afrondingsverschillen kunnen de werkelijke percentages, zoals genoemd in de tekst verschillen van de opgetelde percentages uit de grafiek.

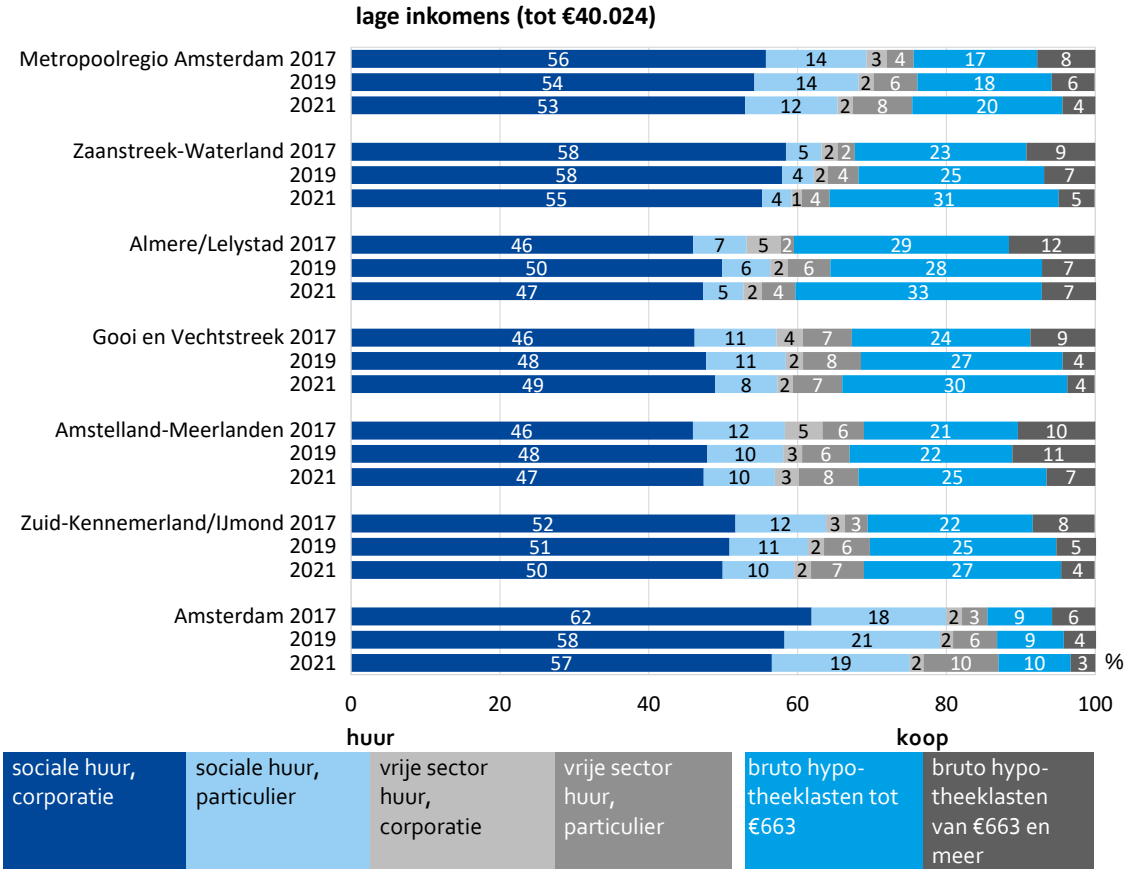
3.7 Woonsituatie per inkomensgroep: lage inkomens huren vooral sociaal maar vaker in de vrije sector

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: 65% huurt sociaal

Lage inkomens huren minder vaak sociaal en vaker in de vrije sector
Van de huishoudens met een inkomen tot €40.024, de grens voor sociale huur van corporaties, woont 65% in een sociale huurwoning. Dit aandeel neemt geleidelijk af, zowel bij de bewoning van sociale huurwoningen van corporaties als die van particulieren. De lage inkomens bewonen steeds vaker een vrije sector huurwoning van particulieren, in 2019 ging het om 6% en in 2021 om 8%. In totaal bezit een kwart van de huishoudens met een laag inkomen een koopwoning (2019:24%). Zij hebben in toenemende mate relatief lage hypotheeklasten: 20% van de huishoudens met een laag inkomen heeft een hypotheek tot €663. Hieronder vallen ook de lage inkomens met een afbetaalde hypotheek. Het zijn vooral 55-plussers en huishoudens die al langer in hun woning wonen die hypotheeklasten hebben onder de €663.
Vergeleken met de andere regio's bewonen lage inkomens in Amsterdam relatief vaak een sociale huurwoning (75%), al neemt dit aandeel wel af. In de andere regio's woont tussen de 53% (Almere/Lelystad) en 60% (Zuid-Kennemerland/IJmond) van de lage inkomens in een sociale

Figuur 3.18 Woonsegmenten lage inkomens, MRA, 2017-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

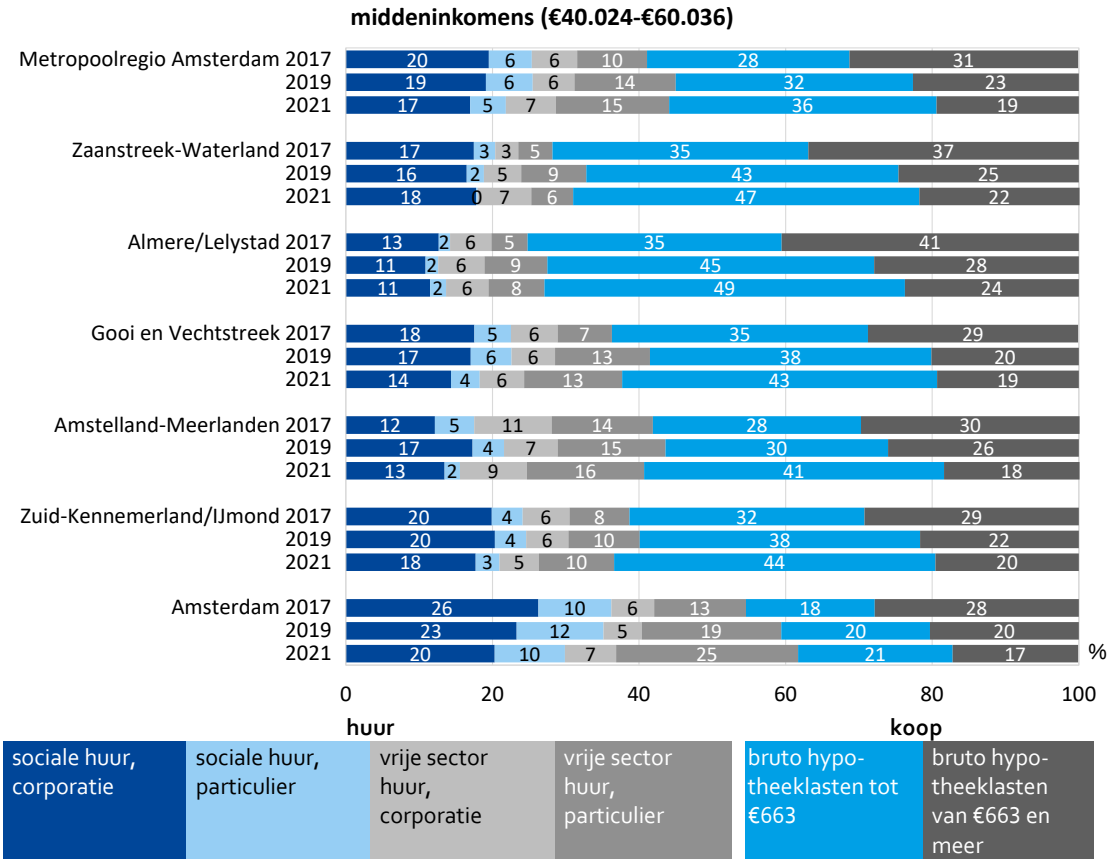
huurwoning. Niet in alle deelregio's wonen lage inkomens vaker dan voorheen in de particuliere vrije sector. In sommige regio's is er sprake van een schommeling of geen groei. In Zuid-Kennemerland/IJmond, Amstelland-Meerlanden en Amsterdam is dit aandeel wel gestegen, in Amsterdam het sterkst (van 6% naar 10%). In Amsterdam zijn lage inkomens ook minder vaak woningeigenaar (13%). In de andere regio's woont tussen de 31% en 40% van de lage inkomens in een koopwoning. In alle regio's neemt onder de woningeigenaren met een laag inkomen het aandeel met een lage of afbetaalde hypotheek toe, vooral in Zaanstreek-Waterland en Almere/Lelystad. Laatstgenoemde regio's hebben traditioneel een grote koopvoorraad met relatief betaalbare woningen maar ook daar is het goedkoopste koopsegment (tot €188.000) slechts beperkt aanwezig (zie ook figuur 3.13).

Ook bij middeninkomens neemt het aandeel huurders in de sociale huursector af en in de vrije sector toe

midden inkomens: 22% huurt in vrije sector

Net als de lage inkomens wonen ook de middeninkomens (€40.024-€60.036) steeds minder vaak in een sociale huurwoning. Tussen 2019 en 2021 nam dit aandeel af van 25% naar 22%. Onder middeninkomens huurt een groeiend deel een woning in de vrije sector van corporaties of particulieren (van 16% naar 22%). Van de middeninkomens woont 14% in een huurwoning met een middeldure huur (€752-€1053). Ruim de helft (56%) van de middeninkomens is woningeigenaar. Deze kopers hebben ook steeds vaker een hypotheek onder de €663 (36%).

Figuur 3.19 Woonsegmenten middeninkomens, MRA, 2017-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

Het koopwoningbezit onder middeninkomens ligt het hoogst in Almere/Lelystad (73%). Van de middeninkomens in Amsterdam is een relatief klein deel in het bezit van een koopwoning (38%) en dit aandeel neemt ook alleen in deze regio af. De ontwikkeling dat middeninkomens in de MRA in toenemende mate in de vrije sector huren, doet zich alleen voor in de regio's Amsterdam en Amstelland-Meerlanden. De afname van het aandeel middeninkomens dat in een sociale huurwoning woont is wel in bijna alle regio's aan de orde, alleen in Almere/Lelystad schommelt dit aandeel.

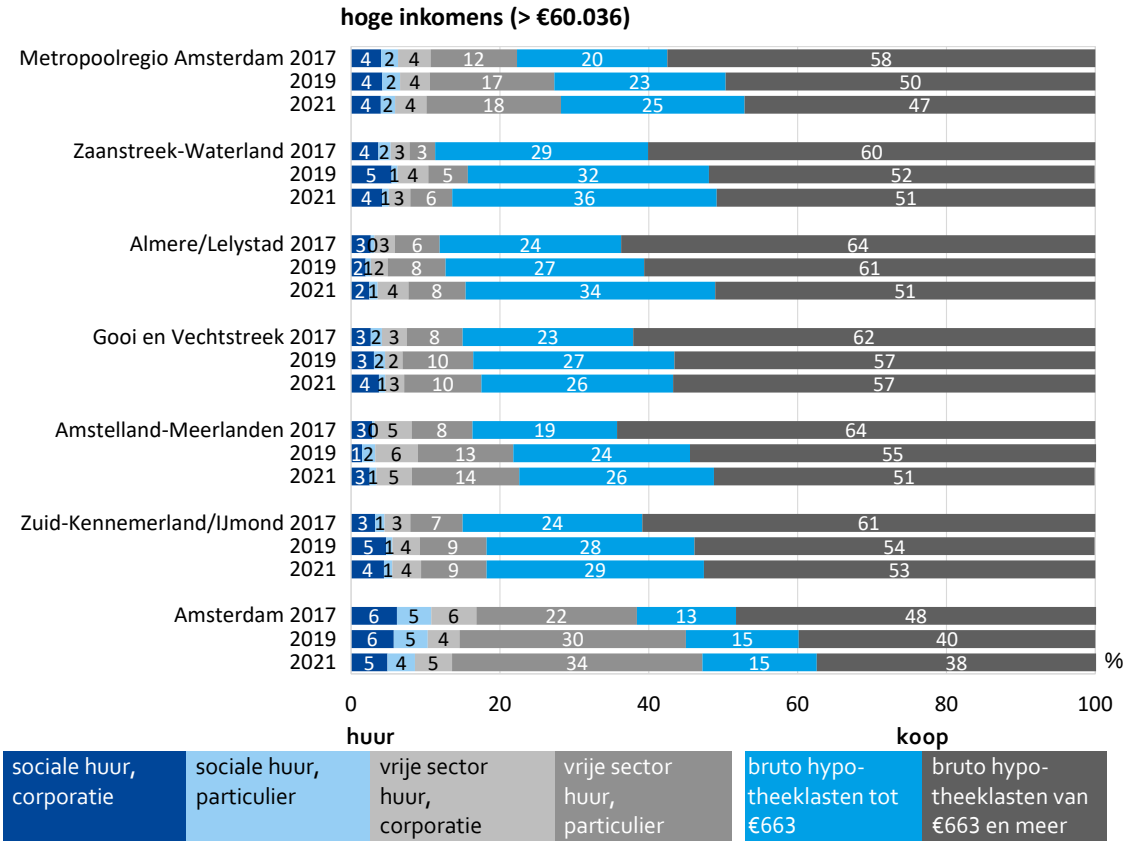
hoge inkomens: 22% huurt in vrije sector

Koopwoningbezit onder hoge inkomens gedaald

Onder de hoge inkomens ligt het koopwoningbezit op 72%, dit aandeel neemt af. Hoge inkomens hebben veelal een hypotheek van meer van dan €663 (47%), maar bij een groeiend deel ligt de hypotheek onder dit bedrag. Er is onder hoge inkomens een toename van huishoudens die in de particuliere vrije sector huren, in 2021 huurt 22% van de hoge inkomens in de totale vrije sector. Hoge inkomens wonen in beperkte mate in een sociale huurwoning, dit aandeel is ongeveer gelijk gebleven: 6%

Het koopwoningbezit onder hoge inkomens loopt uiteen van 53% in Amsterdam tot 86% in Zaanstreek-Waterland. In de meeste regio's neemt onder hoge inkomens het aandeel woningeigenaren af, maar in Zuid-Kennemerland/IJmond is dit gelijk gebleven en in Zaanstreek-Waterland toegenomen. In Amsterdam, Almere/Lelystad en Gooi en Vechtstreek wonen hoge inkomens steeds vaker in de groeiende vrije sector, in andere regio's is het aandeel tussen 2019 en 2021 stabiel gebleven. Hoge inkomens in Amstelland-Meerlanden wonen het minst vaak in sociale huur (3%) en in Amsterdam het vaakst (9%).

Figuur 3.20 Woonsegmenten hoge inkomens, MRA, 2017-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

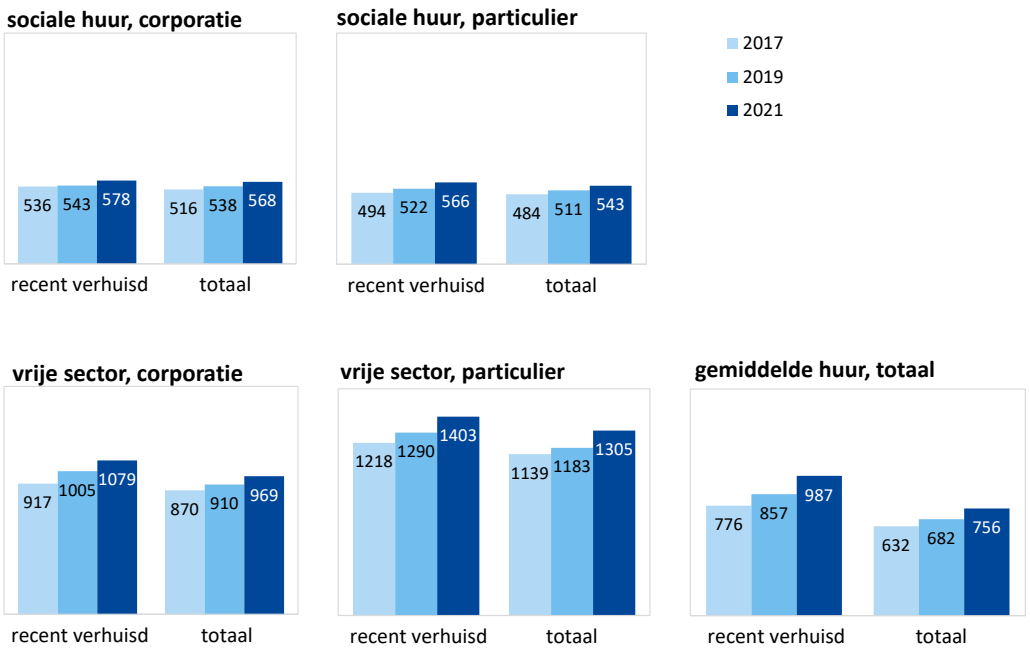
3.8 Huur- en hypotheeklasten: huren in de particuliere vrije sector het meest gestegen

Deze paragraaf bespreekt de huur- of de hypotheeklasten van huishoudens in de MRA. Ook wordt besproken hoe huishoudens hun woonlasten ervaren.

gemiddelde huur: €756

Huren sterkst gestegen in particuliere vrije sector
Het gemiddelde bedrag dat huurders in de MRA aan kale huur per maand betalen is gestegen van €682 in 2019 naar €756 in 2021, een stijging van 11%. In nagenoeg alle huursectoren zijn de gemiddelde huren tussen 2019-2021 sterker gestegen dan in de peridode 2017-2019. Alleen in de particuliere sociale huursector is de stijging gelijk gebleven.
De huren stegen tussen 2019-2021 het sterkst voor particuliere vrije sectorwoningen (10%). Omdat dit segment is gegroeid ten koste van de sociale particuliere huurvoorraad is de invloed van de huurstijging in de particuliere vrije sector op de totale gemiddelde huur in de MRA toegenomen. Sinds april 2021 mogen de huren van zittende huurders van vrije sectorwoningen maximaal 1% bovenop de inflatie stijgen. De cijfers over 2021 in dit onderzoek hebben betrekking op de huren die respondenten in het voorjaar van 2021 betaalden aan de verhuurder.

Figuur 3.21 Gemiddelde huur naar huursegment, MRA, 2017-2021 (€)



bron: WiMRA 2021

Huurders van een particuliere vrije sector woning betalen in de MRA gemiddeld €1305 aan kale huur. In deze sector is het verschil tussen de gemiddelde huur van zittende en recent verhuisden (korter dan 2,5 jaar geleden) het grootst. Recent verhuisden in de particuliere vrije huursector betalen gemiddeld €1403 aan kale huur, dat is €229 meer dan zittende huurders. In de vrije huursector van corporaties liggen de gemiddelde huren lager dan in de particuliere sector, de huren stegen hier met 6% tussen 2019-2021. Gemiddeld zijn huurders van een vrije sector huurwoning van een corporatie €969 aan huur kwijt per maand, recent verhuisden betalen gemiddeld €1079 aan huur.

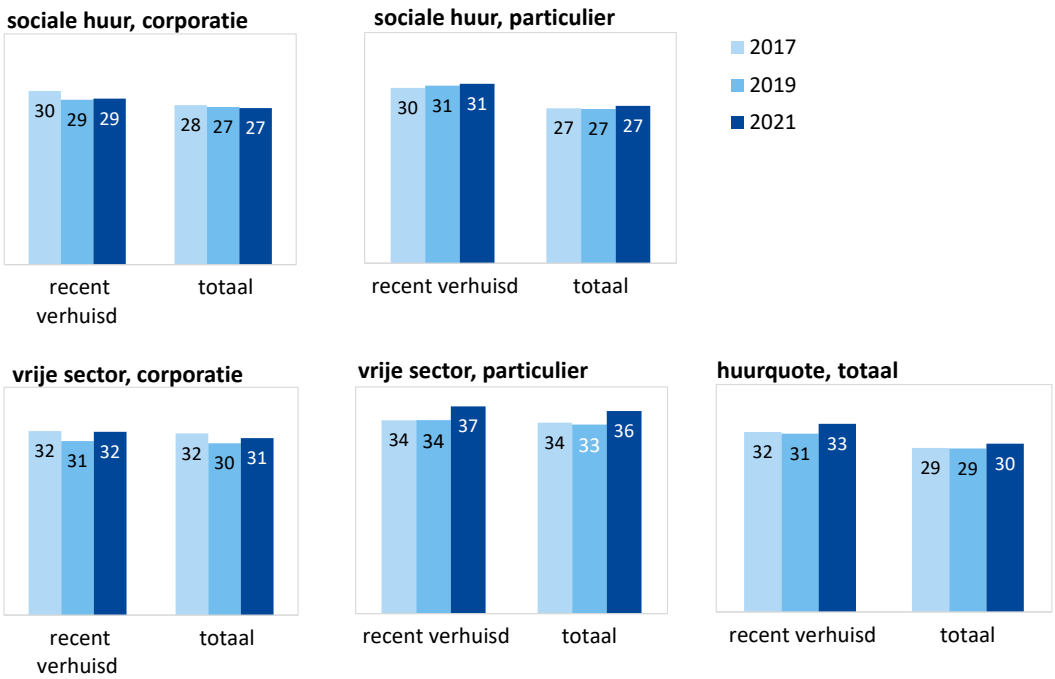
Ook bij sociale huurwoningen van zowel particulieren als corporaties steeg de gemiddelde huur in de periode 2019-2021 met 6%.Sociale huurwoningen van particulieren zijn gemiddeld kleiner dan die van corporaties. De kale huren in de particuliere sociale huursector komen gemiddeld uit op €543. Voor sociale huurwoningen van corporaties ligt dit bedrag op €568. In de particuliere sociale huursector zijn de gemiddelde huren van recent verhuisden sterker gestegen dan die van corporaties (8% vs. 6%). Aangezien de cijfers over 2021 in het voorjaar van 2021 zijn verzameld, gaan de cijfers over de periode van vóór de eenmalige huurbevriezing die in 2021 voor lopende huurcontracten in de sociale huursector geldt.

De gemiddelde huren liggen het laagst in Zaanstreek-Waterland (€632) gevolgd door die in Zuid-Kennemerland/IJmond (€709) en Almere/Lelystad (€717). In Amstelland-Meerlanden (€812) en Amsterdam (€784) liggen de gemiddelde huren het hoogst. In deze twee laatstgenoemde regio's ligt het aandeel huurwoningen in de particuliere vrije sector het hoogst. Dit is ook de sector waar de gemiddelde huren tussen de regio's het meest uiteenlopen, van €1033 in Zaanstreek-Waterland tot €1368 in Amsterdam. In Gooi en Vechtstreek zijn de gemiddelde huren in de particuliere vrije huursector met 22% het hardst gestegen.

gemiddelde huurquote: 30%

Gemiddelde huurquote gestegen
Huurders in de MRA zijn, na aftrek van de huurtoeslag, gemiddeld 30% van hun netto inkomen kwijt aan huur. In 2017 en 2019 lag de huurquote op 29%. In de sociale huursector bleven de huurquotes gelijk. De stijging van de gemiddelde huurquote komt vooral voort uit de stijging van de huurquote in de vrije sectorhuur. Met name in de vrije sectorhuur van particulieren steeg de gemiddelde huurquote sterk, van 33% in 2019 naar 36% in 2021.

Figuur 3.22 Gemiddelde huurquote naar huursegment, MRA, 2017-2021



bron: WiMRA 2021

Recent verhuisden zijn in alle huursectoren een groter deel van hun inkomen kwijt aan huur dan zittende huurders. De huurquote van huishoudens die recent naar een huurwoning in de

particuliere vrije sector zijn verhuisd liggen met 37% het hoogst, gevolgd door die van recent verhuisden in de vrije sector van corporaties. In de vrije sectorhuur nam bij zowel recent verhuisden als zittende huurders de gemiddelde huurquote toe. Bij zittende huurders is deze toename waarschijnlijk een gevolg van inkomensachteruitgang.
Anders dan in de vrije sector namen de huurquotes van recent verhuisden in de sociale huursector niet toe. Wel is in de particuliere sociale huursector het verschil in huurquote tussen zittende bewoners en recent verhuisden het grootst van alle huursectoren (27% vs. 31%). Vergeleken met recent verhuisden in de sociale huursector van corporaties zijn huishoudens die recent naar een sociale huurwoning van een particuliere verhuurder verhuisden ook een groter deel van hun inkomen aan huur kwijt (29% vs. 31%).
Van alle huurders in de MRA heeft 15% een zeer hoge huurquote; zij zijn per maand 40% of meer van hun inkomen kwijt aan huur. In 2019 was dit het geval bij 14% van de huurders. Hoge huurquotes komen vaker voor bij recent verhuisden (22%). Het aandeel ligt het hoogst onder huurders in de particuliere vrije sector, hier heeft 29% van de recent verhuisden een huurquote van 40% of meer.

In de regio's Gooi en Vechtstreek, Zuid-Kennemerland/IJmond en Amsterdam zijn de gemiddelde huurquotes tussen 2019 en 2021 licht gestegen, in de andere regio's bleven ze stabiel. De gemiddelde huurquote ligt nu het hoogst in de regio Gooi en Vechtstreek (31%) en het laagst in Zaanstreek-Waterland (27%). In Zuid-Kennemerland/IJmond ligt de gemiddelde huurquote op 29% en in overige regio's op 30%. Hoewel de gemiddelde huurquote in Zaanstreek-Waterland onveranderd is en het laagst ligt van de MRA, is er bij de recent verhuisden in deze regio wel sprake van een relatief grote stijging van de huurquote (van 28% naar 31%). Ook in Gooi en Vechtstreek is de huurquote van recent verhuisden relatief veel toegenomen (van 32% naar 35%). In deze regio is de huurquote van huurders in de particuliere vrije huursector gestegen van 35% naar 39% en is daarmee het hoogst in de MRA. Tussen de regio's verschilt de mate waarin huurders te maken hebben met een hoge huurquote (> 40% van het inkomen). In Zaanstreek-Waterland betreft dit 10% van de huurders en in de andere regio's ligt dit aandeel tussen de 13 en 16%.

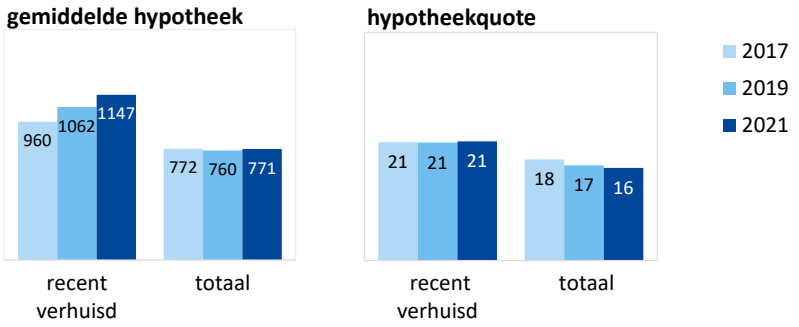
Gemiddelde hypotheekquote verder gedaald

gemiddelde hypotheek-quote: 16%

Tussen 2019 en 2021 is de gemiddelde hypotheekquote, het deel van het inkomen dat woningeigenaren besteden aan hun hypotheek (minus de belastingaftrek), verder gedaald van 17% naar 16%. Recent verhuisde kopers hebben een hogere hypotheekquote, die komt net als in 2017 en 2019 uit op 21%. Woningeigenaren in de MRA betalen gemiddeld €771 aan bruto hypotheek, in 2019 ging het om €760 (zie figuur 2.23).

De gemiddelde bruto hypotheeklasten liggen het hoogst in Amsterdam (€927) en het laagst in Zaanstreek-Waterland (€622). In Zaanstreek-Waterland is tussen 2019 en 2021 het gemiddelde hypotheekbedrag dat recent verhuisde kopers betalen relatief sterk gestegen (van €822 naar €933), net als in Amstelland-Meerlanden (van €1010 naar €1170). Desondanks hebben huishoudens die recent in Amsterdam een woning kochten met gemiddeld €1396 de hoogste hypotheeklasten in de MRA. De gemiddelde hypotheekquote van deze groep bedraagt 23%. In totaal heeft 13% van de huiseigenaren in de MRA een hoge hypotheekquote (>25% van het inkomen). In de regio's loopt dit aandeel uiteen van 9% in Almere/Lelystad en Zaanstreek-Waterland naar 20% in Amsterdam.

Figuur 3.23 Gemiddelde hypotheek en gemiddelde hypotheekquote, MRA, 2017-2021 (%)



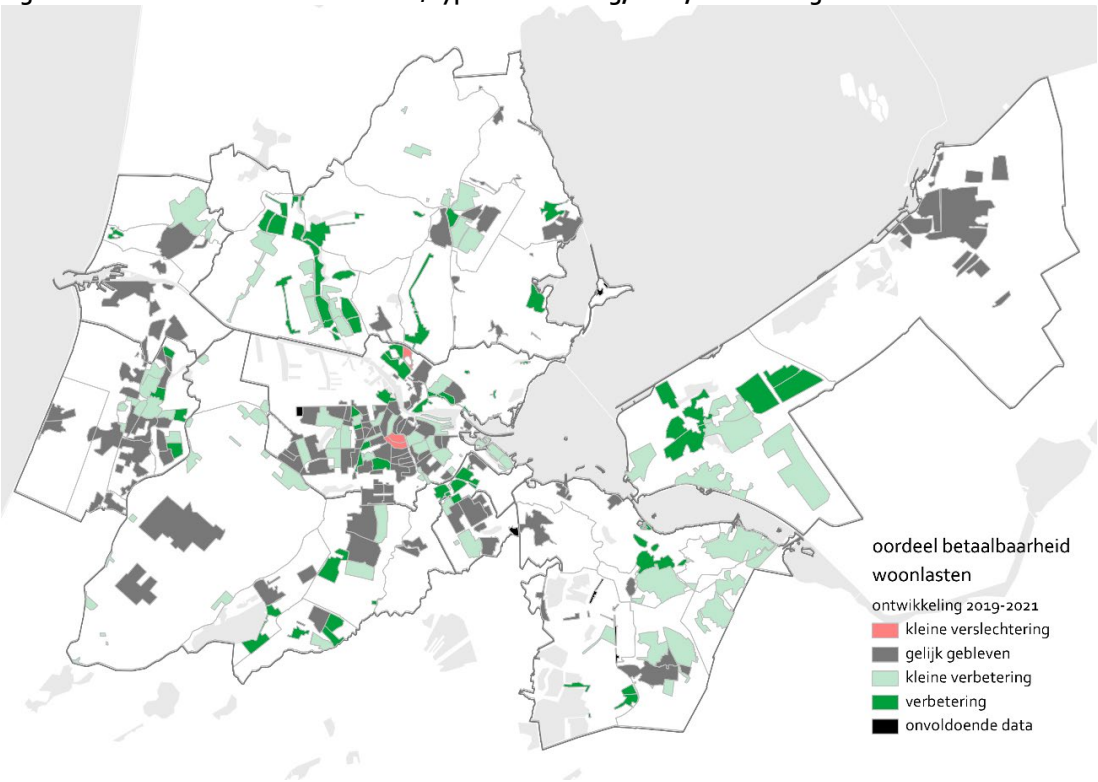
bron: WiMRA 2021

Huishoudens geven gemiddeld een 7,4 voor de betaalbaarheid van de huur/hypotheek
Gemiddeld geven inwoners van de MRA een 7,4 voor de betaalbaarheid van hun woning.[17] In 2019 en 2017 bedroeg dit cijfer een 7,1 en vond men de woning gemiddeld wat minder goed betaalbaar. Dit hangt er waarschijnlijk mee samen dat huishoudens tijdens de coronapandemie minder hebben kunnen uitgeven en meer budget overhielden. Daarnaast hebben kopers lagere hypotheeklasten omdat hypotheeknormen strenger zijn geworden en de rentestand laag is. Maar het oordeel over de betaalbaarheid verschilt tussen huishoudens. Huishoudens die al langer in hun woning wonen, vinden hun woning wat makkelijker te betalen dan recent verhuisden (7,4 vs. 7,1). Kopers zijn veel positiever over de betaalbaarheid van hun woning dan huurders (8,5 vs. 6,4). Huurders in de sociale huur van corporaties en in de vrije sectorhuur van corporaties zijn het minst te spreken over de betaalbaarheid van hun woning (6,3), gevolgd door huurders in de particuliere vrije huursector (6,5).

In alle gebieden in de MRA beoordelen woningeigenaren de betaalbaarheid van hun woning met gemiddeld een 7,8 of hoger. De gebieden in de MRA waar huurders het minst te spreken zijn over de betaalbaarheid van hun woning zijn delen van Amsterdam Nieuw-West, Noord en Zuidoost. Buiten Amsterdam vallen delen van Uithoorn, Zandvoort-Noord, Aalsmeer Oosteinde en Lelystad Noord-West op. In deze wijken geven huurders gemiddeld een 6,0 of lager voor de betaalbaarheid van hun woning (zie figuur 3.24).
Zeventien procent van de huishoudens beoordeelt de betaalbaarheid van de woning met een 5 of lager (2019: 21%). Bij kopers betreft dit een klein deel (5%), maar bij huurders gaat het om drie op de tien huishoudens (29%). Van de huurders die 40% of meer van hun inkomen kwijt zijn aan kale huur, geeft de helft (49%) aan de huur moeilijk te kunnen betalen (rapportcijfer 5 of lager).

[17] Het gaat om een rapportcijfer tussen de 1 en 10, waarbij een 1 staat voor moeilijk betaalbaar en een 10 voor makkelijk betaalbaar.

Figuur 3.24 Oordeel betaalbaarheid huur/hypotheek woning, MRA, verandering 2021 t.o.v. 2019

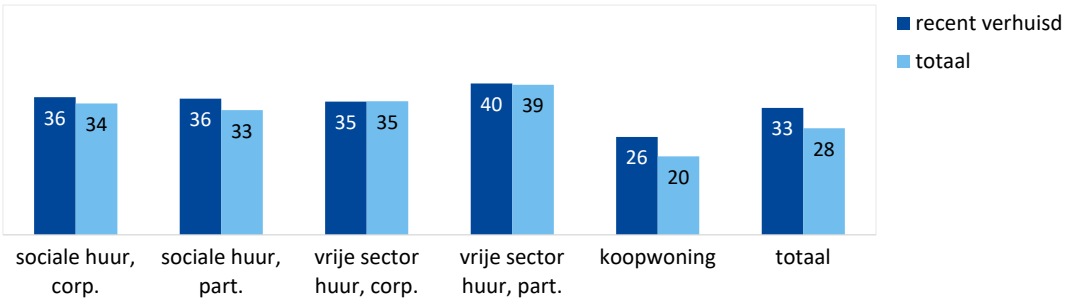


bron: WiMRA 2021

gemiddelde woonquote: 28%

Een vijfde van de laagste inkomens is minstens helft netto inkomen kwijt aan de totale woonlasten
Gemiddeld betalen huishoudens in de MRA 28% van hun netto inkomen aan hun totale woonlasten. Bij huurders gaat het dan om het totale bedrag dat men besteedt aan huur (minus huurtoeslag), energiekosten en servicekosten en bij kopers om de optelsom van netto hypotheek, energiekosten en een eventuele VvE-bijdrage. Deze woonquote verschilt per type woonsegment (zie figuur 3.25). Kopers zijn met een woonquote van 20% relatief een klein deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Huurders in de vrije sector van particulieren hebben de hoogste woonquote (39%). Omdat jonge huishoudens (<35 jaar) relatief vaak in de particuliere vrije sector wonen, ligt hun gemiddelde woonquote met 32% hoger dan gemiddeld. In de particuliere vrije sector zijn het echter de 75-plussers die met een woonquote van 45% de hoogste woonquote hebben. Dit is echter wel een kleine groep, de meeste 75-plussers hebben een huur tot de sociale huurgrens.

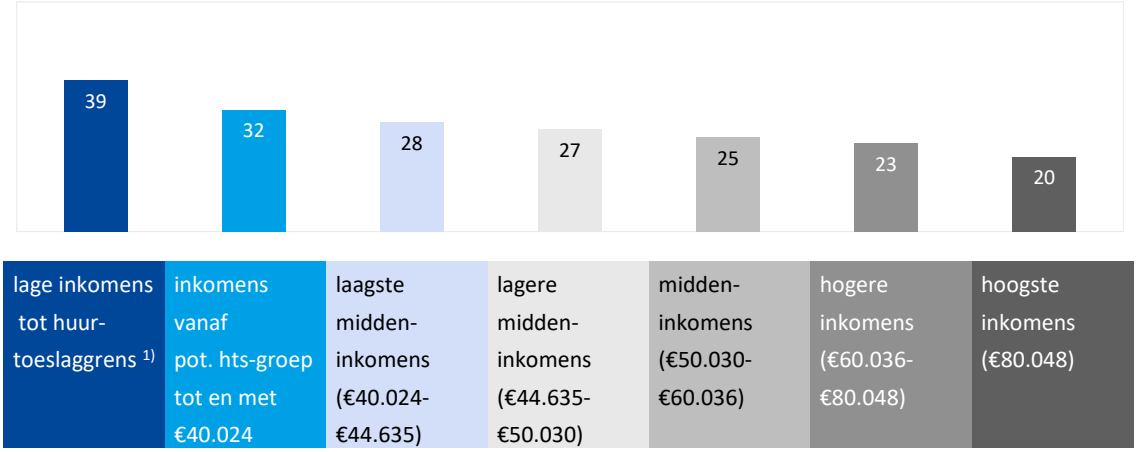
Figuur 3.25 gemiddelde woonquote naar woonsegment, MRA, 2021 (%)



bron: WiMRA 2021

Hoe lager het inkomen, hoe groter het deel van het inkomen dat huishoudens kwijt zijn aan de totale woonlasten (zie figuur 3.26). In de MRA heeft 7% van de huishoudens een hoge woonquote; zij zijn minstens de helft van hun inkomen kwijt aan het betalen van de totale woonlasten. In Amsterdam gaat het om 10% van de huishoudens en in de andere regio's om 5%-6%. Het zijn vooral huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens die relatief vaak (22%) te maken hebben met zo'n hoge woonquote. Dit betekent dus dat deze huishoudens na het betalen van alle woonlasten de helft overhouden van een al relatief klein inkomen om verder mee rond te komen. Alleenwonenden en eenoudergezinnen hebben vaker dan gemiddeld te maken met een hoge woonquote (resp. 12% en 14%). Daarnaast zijn huurders in de particuliere vrije sector relatief vaak (22%) minstens de helft van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Alleenwonenden en eenoudergezinnen in de particuliere vrije sector besteden het vaakst minstens de helft van hun inkomen aan de totale woonlasten (resp. 35% en 53%).

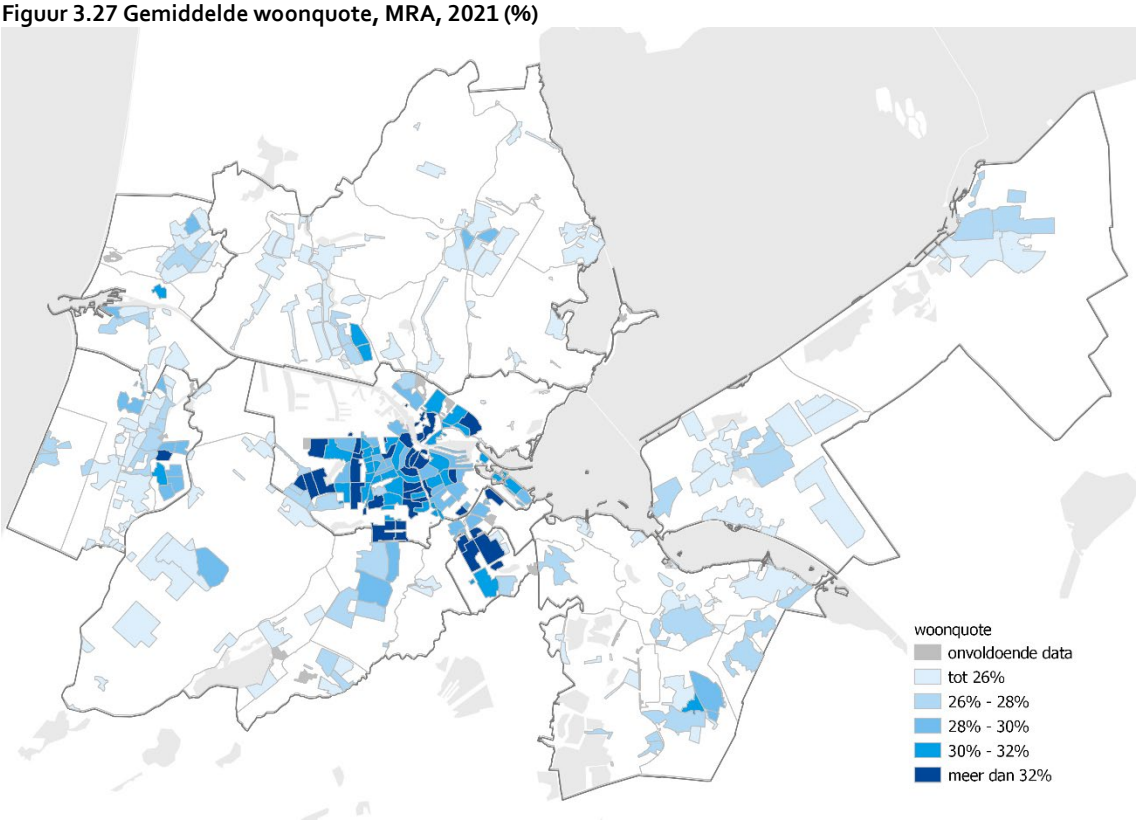
Figuur 3.26 gemiddelde woonquote naar inkomen, MRA, 2021 (%)



1) eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200 bron: WiMRA 2021

Zoals in figuur 3.27 is te zien, hebben huishoudens in een aantal delen van Amsterdam gemiddeld de hoogste woonquotes. Buiten Amsterdam liggen in de Slachthuiswijk in Haarlem de woonquotes relatief hoog.

Figuur 3.27 Gemiddelde woonquote, MRA, 2021 (%)



bron: WiMRA 2021

4 Woningaanbod

Kernpunten:

- Het totale nieuw betrokken woningaanbod in 2019-2020 in de MRA ligt op 200.000 woningen (bestaande bouw en nieuwbouw; 17% van de voorraad). De meeste dynamiek is er in de particuliere huursector waar 31% van de woningen een nieuwe bewoner kreeg.
- Van alle recent verhuisden betrok 30% een particuliere vrije sector huurwoning.
- Starters van buiten de MRA komen overwegend in de particuliere huursector terecht (61%) net als instromers vanuit het buitenland (75%). Starters binnen de MRA komen wat vaker in de sociale huur van corporaties terecht (38%).
- Doorstromers vanuit de sociale huur in de MRA blijven vaak in de sociale huursector wonen en doorstromers vanuit koop in de koopsector.
- Doorstromers binnen de MRA verhuizen vaak om hun woonpositie te verbeteren. Bij huurders uit de vrije sector speelde vaak de wens om te kopen of de hoge huur een rol bij de verhuizing.
- De gemiddelde aankoopprijs van woningen die de afgelopen twee jaar in de MRA zijn gekocht ligt op €450.000. Rond een kwart van de recent gekochte woningen was betaalbaar voor huishoudens met een middeninkomen.

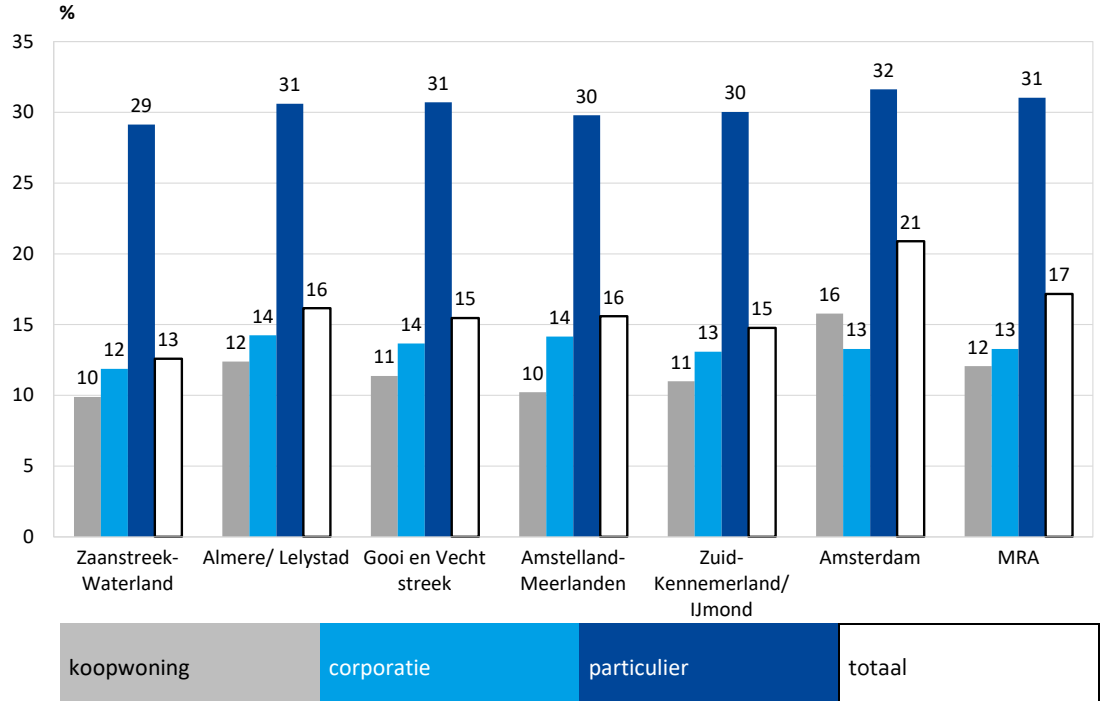
4.1 Recent betrokken woningen: grote rol voor particuliere huur

woning-aanbod: 200.000

In twee jaar tijd (2019-2020) hebben 200.000 woningen een nieuwe bewoner gekregen in de MRA. Dit aantal woningen is een benadering van het totale woningaanbod in de MRA in deze periode en bestaat uit zowel bestaande bouw als nieuwbouw.[18] Dit woningaanbod betreft 17% van de totale woningvoorraad. In Zaanstreek-Waterland ligt dit het laagst (13%) en in
De meeste dynamiek is er in de particuliere huursector (zie figuur 4.1). Van de particuliere huurwoningen in de MRA heeft 31% in de afgelopen twee jaar een nieuwe bewoner gekregen. Dit verschilt weinig per deelregio. Huishoudens wonen hier vaak maar kort, waardoor dit segment relatief vaak vrijkomt. Ook kan de verhuur van voormalige koopwoningen (buy-to-let) een rol spelen in het grote aanbod aan particuliere huurwoningen. In de corporatiesector (13%) en de koopsector (12%) is de dynamiek lager. Voor de corporatiesector zijn er weinig verschillen tussen de deelregio's (12%-14%), voor de koopsector varieert de dynamiek meer. In Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden is de dynamiek in de koopsector het laagst (10%) en in Amsterdam het hoogst (16%). Dit hangt onder andere samen met de verschillen in de bevolkingsopbouw en de grootte van de woningen. Amsterdamse huishoudens zijn relatief jong (ook in de koopsector) en verhuizen relatief vaker naar een volgende (grotere) koopwoning.

[18] Als een woning meerdere keren in deze periode van bewoner is gewisseld, telt deze één keer mee.

Figuur 4.1 Nieuw betrokken woningen ten opzichte van de woningvoorraad, MRA, 2019-2020 (%)



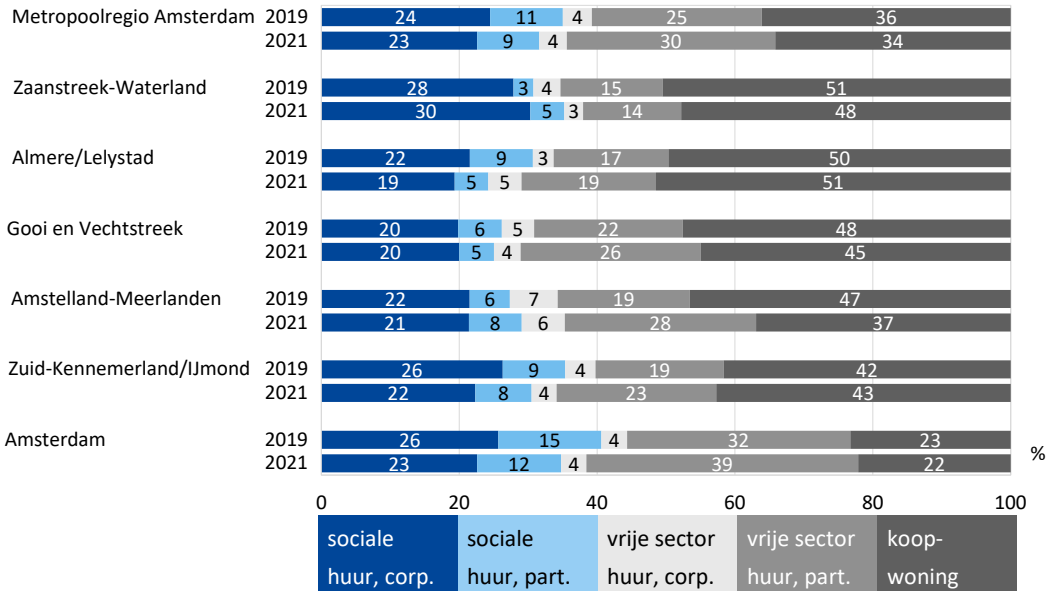
bron: WiMRA 2021

4.2 Recent verhuisden: groeiende rol particuliere vrije sector huur

recent verhuisden: 34% koop, 30% part. vrije sector

Van alle recent verhuisden (woonduur van maximaal 2 jaar) in 2021 betrok 34% een koopwoning en verhuisde 30% naar een particuliere vrije sectorhuurwoning. Daarna volgt de sociale huursector van corporaties met 23%, de sociale huursector van particulieren (9%) en de vrije huursector van corporaties (4%).
Vergeleken met de totale woningvoorraad is in alle deelregio's het aandeel koopwoningen onder recent verhuisden lager dan wat in de voorraad aanwezig is. Koopwoningen komen relatief minder vaak vrij, zoals ook uit de voorgaande paragraaf bleek. Dit geldt ook voor corporatiewoningen. In Amsterdam is het verschil het grootst: in de voorraad is 37% een sociale corporatiewoning, onder recent verhuisden heeft 23% dit segment betrokken. Zaanstreek-Waterland vormt een uitzondering, hier is het aandeel sociale corporatiewoningen in de voorraad gelijk aan het aandeel recent verhuisden dat in dit segment ging wonen (30%). Particuliere vrije sector huurwoningen worden juist relatief vaak betrokken. Dat is in alle deelregio's het geval.. Gemiddeld is het verschil 12% (voorraad) om 30% (recent verhuisden). Woningzoekenden zijn daardoor relatief sterk aangewezen op aanbod in de particuliere vrije sector. In vergelijking met 2019 zijn woningzoekenden ook steeds vaker aangewezen op dit segment.. Het aandeel particuliere vrije sector is gegroeid onder de recent verhuisden, van 25% in 2019 naar 30% in 2021, terwijl onder recent verhuisden het aandeel vrije sectorhuurwoningen van een corporatie gelijk bleef (4%) en de andere segmenten allen één à twee procentpunten kleiner werden. Deze groei van de particuliere vrije sector onder recent verhuisden was er in de meeste deelregio's, met de opvallendste groei in Amstelland-Meerlanden (van 19% naar 28%). Ook in Amsterdam was de toename groot (van 32% naar 39%). In Amstelland-Meerlanden kwam er verhoudingsgewijs minder koop vrij (van 47% naar 37%). In Amsterdam was de relatieve afname vooral in het sociale segment (van 41% naar 35%, corporatie en particulier samen).

Figuur 4.2 Huidig woonsegment recent verhuisden in de MRA, 2019-2021 (%)

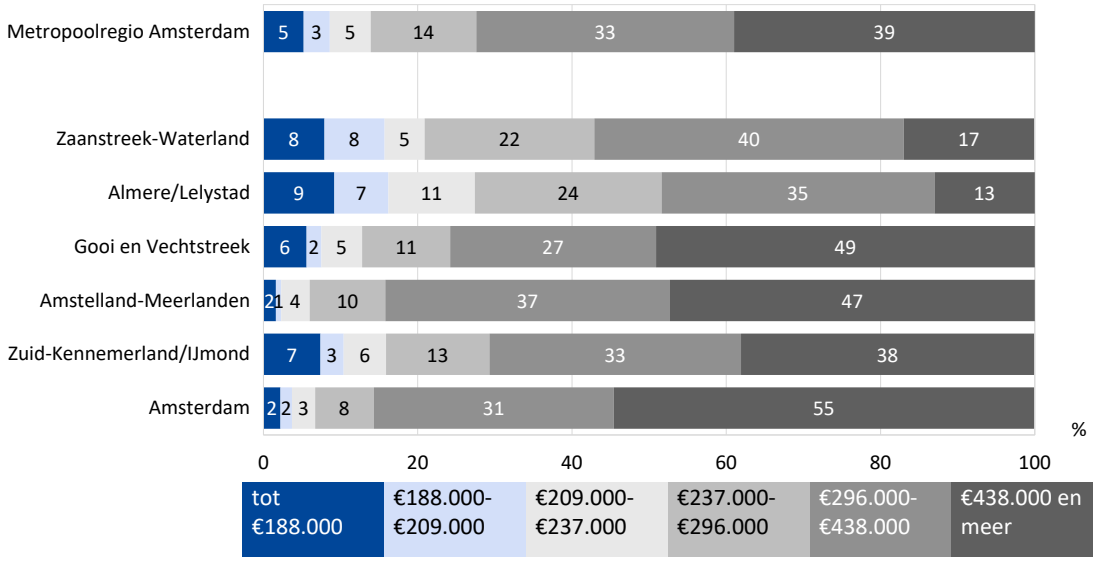


bron: WiMRA 2021

Aankoopprijzen koopwoningen vaak boven de €296.000

De gemiddelde aankoopprijs van een koopwoning van recent verhuisde huishoudens in de MRA is €450.000. Ongeveer een kwart (27%) van de recent verhuisden die een woning kochten in de afgelopen twee jaar, betaalden minder dan €296.000, het aankoopbedrag dat bereikbaar is voor middeninkomens (€60.036). Slechts 5% vond een woning met een aankoopprijs lager dan €188.000 (bereikbaar voor lage inkomens tot €40.024). In Zaanstreek-Waterland en Almere/Lelystad liggen de aankoopbedragen op een lager niveau dan gemiddeld in de MRA. Met name het duurste segment (> €438.000) is hier minder aanwezig (zie figuur 4.3).

Figuur 4.3 Aankoopprijzen recent betrokken koopwoningen in de MRA, 2021 (%)



bron: WiMRA 2021

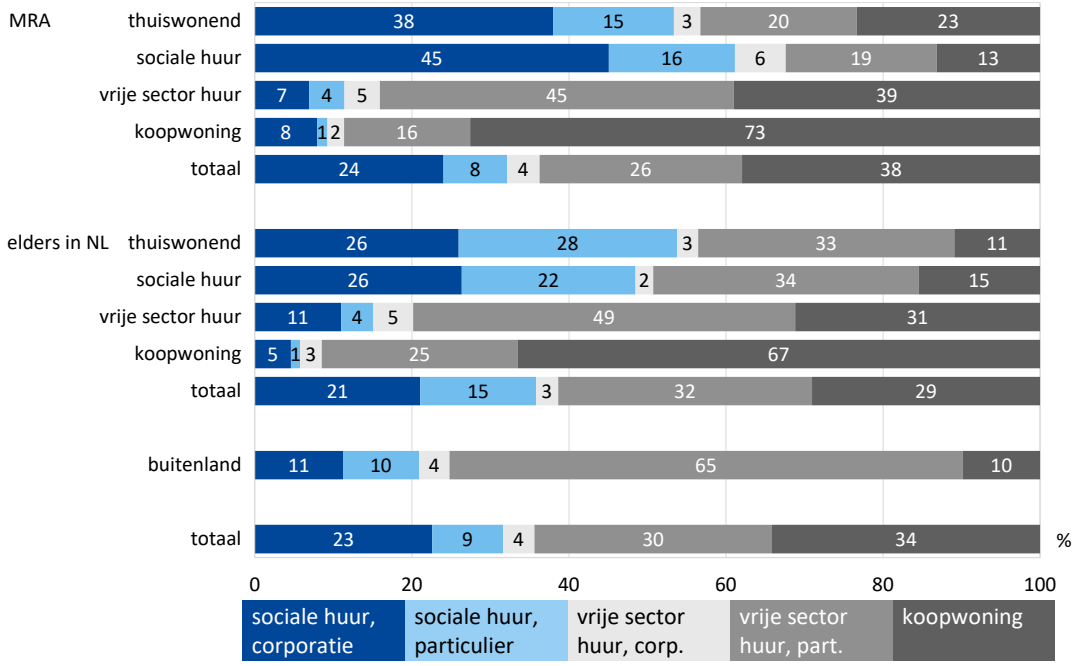
4.3 Verhuisstappen recent verhuisden: instromers betrekken particuliere huur

starters uit MRA: 53% naar sociale huur

Figuur 3.4 geeft de woonsegmenten weer van recent verhuisden uitgesplitst naar vorige woonplek (MRA, elders in Nederland of het buitenland) en de vorige woonsituatie (thuiswonend, sociale huurwoning, vrije sectorhuurwoning of koopwoning). Dit geeft inzicht in de verhuisstappen die huishoudens maken.

Recent verhuisde huishoudens die vanuit het ouderlijk huis zijn gekomen, verhuizen relatief vaak naar sociale huur. Dit geldt zowel voor jongeren uit de MRA (53%) als vanuit elders in Nederland (54%). Wel verschilt het type huurwoning dat men betrekt: starters uit de MRA komen relatief vaak in de sociale huur van corporaties terecht, terwijl starters van buiten de MRA relatief vaak in de particuliere sociale huur terecht komen. In het geval van particuliere sociale huur kan het ook gaan om woningdeelsituaties waarbij meerdere jongeren samen een woning huren. Bijna een kwart van de starters vanuit de MRA (23%) komt in een koopwoning terecht. Dit komt onder de starters van buiten de MRA veel minder vaak voor (11%), zij komen vaker in de vrije sector van particulieren terecht (33%).
Huishoudens die doorstromen vanuit de sociale huur in de MRA blijven relatief vaak in de sociale sector wonen (61%; 45% corporatie, 16% particulier). Doorstromers in de MRA die vanuit de vrije sector komen, verhuizen relatief vaak door binnen de vrije sector van particulieren (45%) of maken de overstap naar een koopwoning (39%). Huishoudens in de MRA die vanuit een koopwoning komen, verhuizen vaak door naar een volgende koopwoning (73%).
Doorstromers van buiten de MRA komen verhoudingsgewijs vaak in de vrije sector huur van particulieren terecht (32%). Dit geldt vooral voor de doorstromers die al in de vrije sector huurden, zij verhuisden in de helft (49%) van de gevallen naar een particuliere vrije sector huurwoning. Maar het geldt ook voor huishoudens die uit de sociale huur komen (34%) of een koopwoning hadden (25%).

Figuur 4.4 Vorig woonsegment en –regio naar huidig woonsegment recent verhuisden in de MRA, 2021 (%)



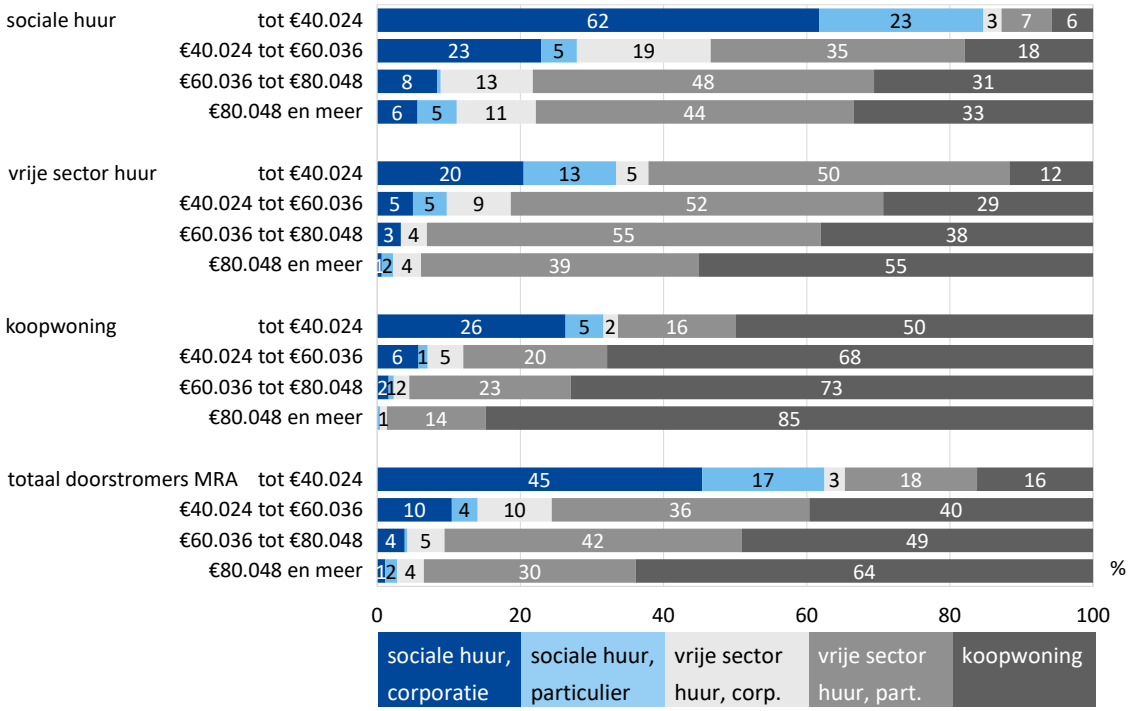
bron: WiMRA 2021

Huishoudens die uit het buitenland verhuisden, komen relatief vaak in de vrije sector van particulieren terecht (65%).

De stappen die op de woningmarkt gezet worden verschillen dus sterk voor starters en doorstromers, maar ook voor huishoudens die al in een bepaald segment wonen. Starters zijn sterk aangewezen op de particuliere huursector, zeker wanneer zij van buiten de MRA komen. Wanneer iemand al in een koopwoning of sociale huurwoning woont, blijven zij vaak in dit segment, vooral als zij doorstromen binnen de MRA.

Inkomens- en leeftijdsgroepen maken verschillende verhuisstappen
De volgende figuren zoomen in op de verhuisstappen die doorstromers hebben gemaakt binnen de MRA. De segmentverdeling links in de figuur (sociale huur, vrije sector huur en koopwoning) geeft steeds de woonsituatie voor verhuizing weer. De staven geven de woonsituatie na verhuizing weer.
Huishoudens met een laag inkomen (< €40.024) die doorstromen binnen de MRA komen vaak in de sociale huur terecht (45% sociale huur van corporaties, 17% van particulieren), maar dit geldt vooral voor huishoudens die al een sociale huurwoning hadden. Van hen verhuisde 85% door binnen de sociale huur (62% sociale huur van corporaties, 23% particulier). Lage inkomens vanuit de vrije sector verhuizen minder vaak naar sociale huur (33%), en vaker naar een volgende vrije sector huurwoning (5% van corporaties, 50% van particulieren). Lage inkomens die geen sociale huurwoning hebben, verhuizen dus relatief weinig naar de (voor hen beter betaalbare) sociale huur.

Figuur 4.5 Woonsegmenten per inkomensgroep recent verhuisde doorstromers binnen de MRA (minder dan 2,5 jaar geleden verhuisd, 2021 (%)

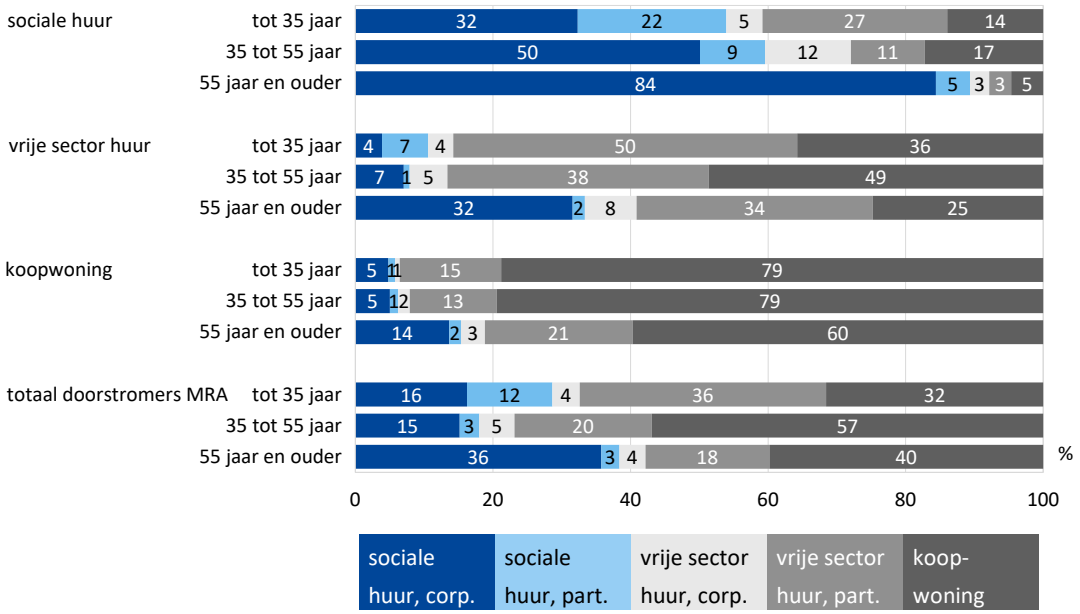


bron: WiMRA 2021

Van de huishoudens met een middeninkomen tussen de €40.024 - €60.036 komt een klein deel in de sociale huur van corporaties terecht (10%). Het gaat dan voornamelijk om doorstromers uit de sociale huur, bij hen ligt het aandeel op 23%. Deze doorstromers uit de sociale huur met een middeninkomen komen ook relatief vaak in de vrije sectorhuur van corporaties terecht (19%). Middeninkomens die al een koopwoning hebben, komen veel vaker in een koopwoning terecht (68%) dan middeninkomens die huren (sociaal: 18%; vrije sector: 29%).
Hoge inkomens (€60.036 - €80.048 en > €80.048) verhuizen vrijwel uitsluitend (> 90%) naar de vrije sector van particulieren of naar een koopwoning. Hoge inkomens die verhuizen vanuit een vrije sector huurwoning blijven in deze sector of maken de overstap naar een koopwoning. Met name de hoogste inkomens maken de overstap van de vrije sector huur naar een koopwoning (55%). Hoge inkomens die al een koopwoning hadden, verhuisden vaak door binnen de koopsector.

Jonge huishoudens (< 35 jaar) die doorstromen binnen de MRA verhuizen relatief vaak naar een vrije sectorhuurwoning van een particulier (36%) of een koopwoning (32%). Huishoudens van middelbare leeftijd (35-54 jaar) verhuizen het vaakst naar een koopwoning (57%) en ouderen (55 jaar en ouder) verhuizen vaak naar een koopwoning (40%) of sociale huurwoning van corporaties (36%).
Jonge huishoudens die vanuit de sociale huur verhuizen, blijven meestal huren: 55% verhuist door binnen de sociale sector, 32% verhuist naar de vrije sector en maar 14% maakt de overstap naar een koopwoning. De leeftijdsgroep daarboven (35-54 jaar) verhuist iets vaker door binnen de sociale sector (59%) en iets vaker naar een koopwoning (17%). De oudere groep die vanuit de sociale huur verhuist, blijft vaak binnen de sociale sector (89%).
Vanuit de vrije sector wordt relatief vaak de overstap naar een koopwoning gemaakt, en dat geldt vooral voor de leeftijdsgroep 35-54 jaar (49%). Jonge huishoudens verhuizen vaak door binnen de vrije sector (50%) en de oudere groep maakt relatief vaak de overstap naar een sociale huurwoning van corporaties (32%).

Figuur 4.6 Woonsegmenten per leeftijdsgroep recent verhuisde doorstromers binnen de MRA (minder dan 2,5 jaar geleden verhuisd, 2021 (%)



bron: WiMRA 2021

Wanneer huishoudens al een koopwoning hadden, dan verhuizen ze vaak door naar een volgende koopwoning, en dit geldt voor elke leeftijdsgroep. Wel maken ouderen relatief wat vaker de overstap naar een particuliere vrije sectorwoning (21%) of sociale huurwoning van een corporatie (14%).

4.4 Redenen om te verhuizen binnen de MRA: woonsituatie verbeteren

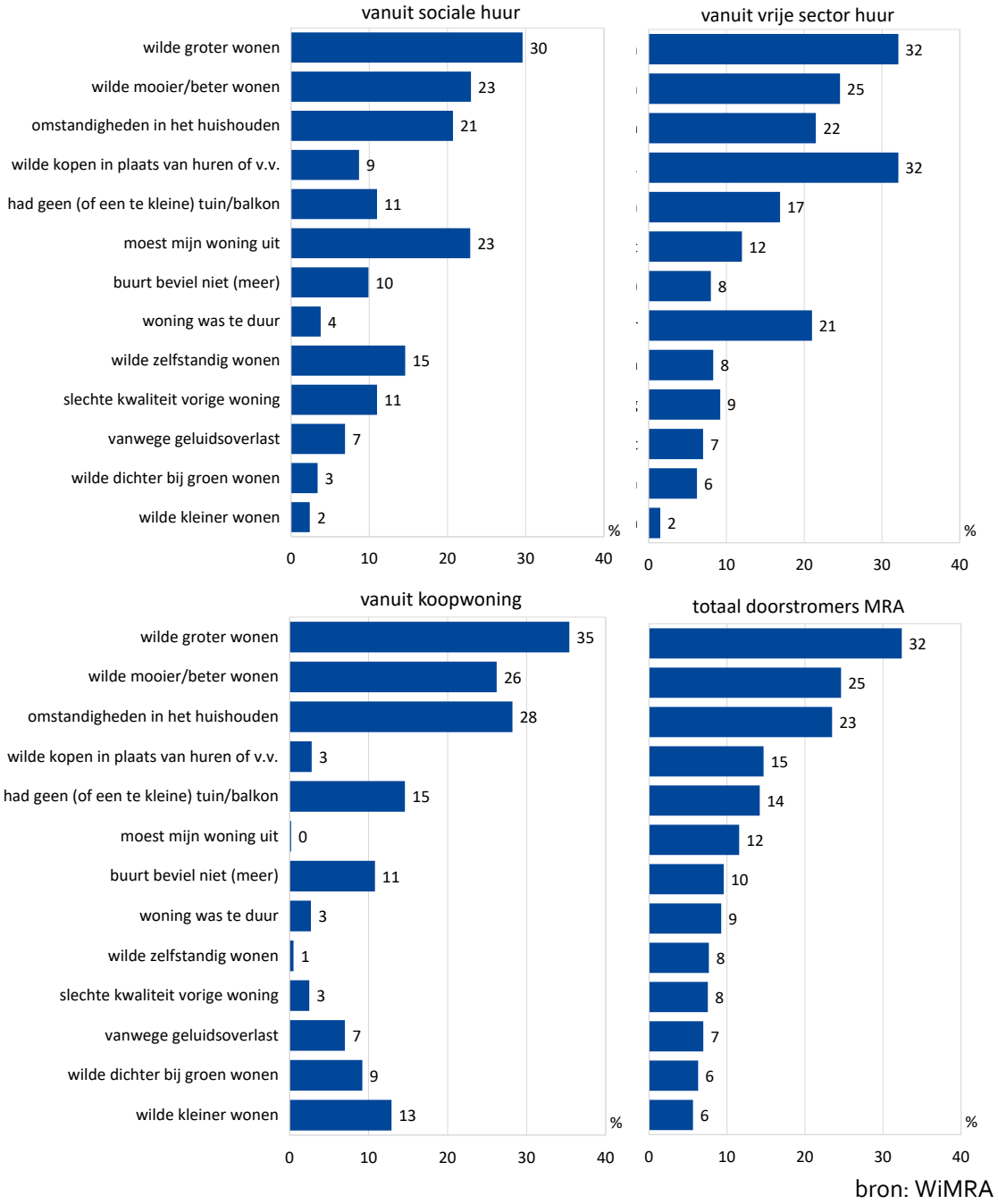
naar de MRA: vanwege studie of werk

De redenen waarom huishoudens zijn verhuisd, verschillen sterk naar de persoonlijke situatie. Starters verhuizen voornamelijk omdat zij zelfstandig willen wonen (72%). Maar ook vanwege de veranderde omstandigheden in het huishouden (19%) en omdat ze dichterbij studie of werk willen wonen (19%). Instromers vanuit het buitenland verhuizen vaak vanwege werk of studie (26%).[19] Doorstromers vanuit elders in Nederland verhuizen vaak vanwege werk of studie (30%), omstandigheden in het huishouden, bijvoorbeeld samenwonen (27%) en de wens om dichter bij familie of vrienden te wonen (23%). Doorstromers binnen de MRA verhuizen vaak om de woonpositie te verbeteren: 32% gaf aan verhuisd te zijn om groter te wonen, 24% om beter of mooier te wonen. Ook omstandigheden in het huishouden (23%) worden vaak genoemd.

Figuur 4.7 zoomt in op de doorstromers binnen de MRA en geeft de verhuisredenen weer naar vorig woonsegment. Voor alle groepen geldt dat de wens om groter te wonen of om mooier/beter te wonen een belangrijke motivatie was om te verhuizen. Ook omstandigheden in het huishouden spelen vaak bij alle drie de groepen. De wens om de stap te maken naar een koopwoning speelt vooral bij de recent verhuisden uit de vrije sector huur (32%). Daarnaast geven zij vaak aan verhuisd te zijn omdat hun vorige woning te duur was (21%). Recent verhuisden die vanuit een sociale huurwoning verhuisden, geven vaak aan dat zij hun woning uit moesten (23%), hier zal het vaak om tijdelijke (campus- of jongeren)contracten gaan.

[19] 55% van de recent verhuisden uit het buitenland vulde 'anders, namelijk' in. In de open antwoorden die zij gaven blijkt het vooral om werk gerelateerde verhuizingen te gaan.

Figuur 4.7 Redenen waarom huishoudens naar hun huidige woning zijn verhuisd, doorstromers binnen de MRA, naar vorig woonsegment, 2021 (%)



bron: WiMRA

Deel II: Verhuisdynamiek en Woonwensen

Foto: Weesp, 2021. Fotograaf: E. van Eis.

5 Verhuisdynamiek

Kernpunten:

- In de periode 2019-2020 zijn er 272.000 huishoudens verhuisd. Dit is 23% van alle huishoudens. De verhuisdynamiek is toegenomen, in 2017-2018 lag het op 22%.
- De instroom uit het buitenland nam af, de interne dynamiek binnen de MRA is gegroeid.
- Er werd meer tussen de deelregio's verhuisd (+10%), met name vanuit Amsterdam; maar er vertrokken ook meer huishoudens uit de MRA naar andere delen van Nederland (+9%).
- De instroom in de MRA (zowel vanuit het buitenland als overig Nederland) bestaat voornamelijk uit jonge huishoudens (respectievelijk 61% en 66% < 35 jaar en zonder kinderen).
- In de interne dynamiek binnen de MRA hebben gezinnen een grotere rol. Met name in de verhuizingen vanuit andere delen van de MRA (vaak Amsterdam) naar Gooi en Vechtstreek (44%), Almere/Lelystad (36%) en Zaanstreek-Waterland (35%) gaat het vaak om gezinnen.
- In de dynamiek binnen de deelregio's zelf is het aandeel senioren relatief groot. Dit geldt met name in Zaanstreek-Waterland, Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland/IJmond (19%-21%).
- Lage inkomens verhuizen vaak naar wijken met veel lage inkomens en hoge inkomens naar wijken met veel hoge inkomens. Vanuit Amsterdam is er een sterke netto uitstroom van lage inkomens naar Zaanstreek-Waterland en een sterke netto uitstroom van hoge inkomens naar Gooi en Vechtstreek, Amstelland-Meerlanden en Zuid-Kennemerland/IJmond.
- Het aantal verhuizingen van starters is toegenomen, van 38.000 naar 40.000.
- De nieuwbouw in de MRA wordt vaak betrokken door huishoudens uit de eigen deelregio (64%), maar trok in 2019-2020 ook relatief veel huishoudens vanuit andere deelregio's ten opzichte van de voorgaande periode (van 16% naar 21%). Ook trok de nieuwbouw relatief meer huishoudens met kinderen (34%) en oudere huishoudens (55 jaar en ouder, zonder kinderen; 25%).

Toelichting op het verhuizingenbestand
Het verhuizingenbestand is gebaseerd op CBS-microdata. Hierin zijn alle huishoudens in de MRA opgenomen op peildatum 31/12/2020. Vervolgens is gekeken wat de laatste verhuizing was van deze huishoudens. Van alle huishoudens die in de periode 2019-2020 zijn verhuisd, zijn de kenmerken van deze verhuizing opgenomen in het verhuizingenbestand. Ook alle huishoudens die in deze periode vertrokken zijn uit de MRA zijn toegevoegd. Deze huishoudens zijn verder verrijkt met data over onder andere hun huishoudsamenstelling, leeftijd, woonplek (voor en na verhuizing) 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.

Meer verhuisdata zijn te vinden op: verhuisd-mra.nl.

5.1 Verhuisdynamiek: meer verhuizingen binnen de MRA, minder instroom uit het buitenland

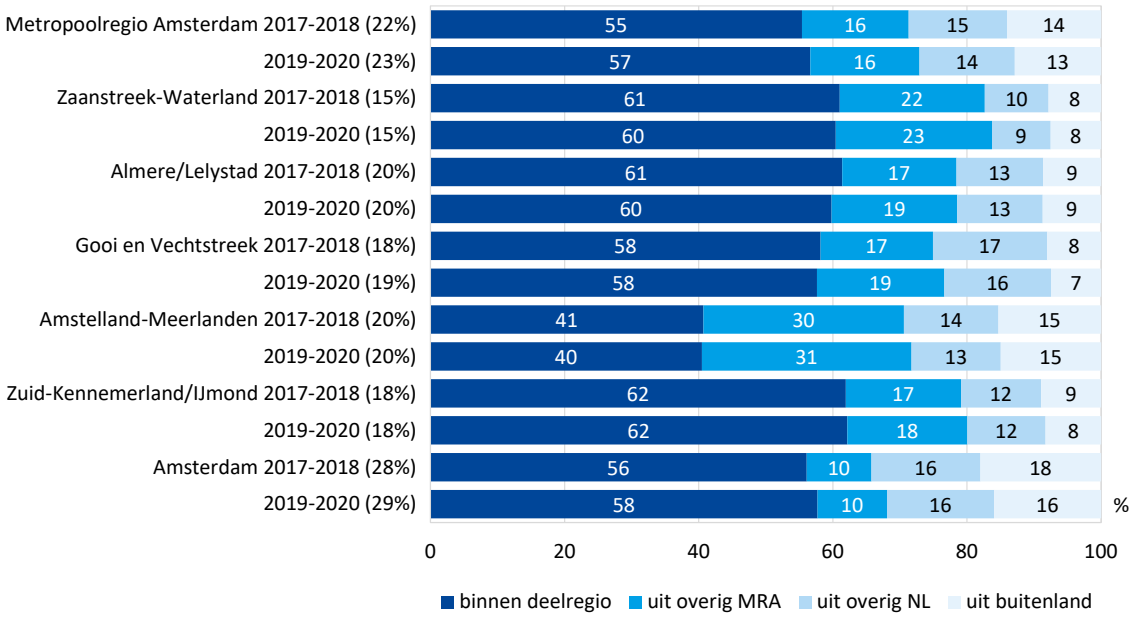
23% huishoudens is verhuisd

Bijna een kwart van de huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd
In 2019 en 2020 zijn er in totaal 272.000 huishoudens binnen en naar de MRA verhuisd. Het gaat om 23% van de 1,2 miljoen huishoudens die op 31 december 2020 in de MRA woonden. Het aandeel recent verhuisden ligt het hoogst in Amsterdam (29%) en het laagst in Zaanstreek-Waterland (15%). In de andere deelregio's gaat het om zo'n 20%.

Het aantal verhuisde huishoudens groeide met 7.000 ten opzichte van de periode 2017-2018 (toen 265.000). Ruim de helft (57%) van alle verhuisden bleef binnen de eigen deelregio, waarvan het grootste deel binnen de eigen gemeente. Ruim 44.000 huishoudens verhuisden binnen de MRA naar een andere deelregio (16%). Daarnaast vestigden zich bijna 39.000 huishoudens uit overig Nederland (14%) en 35.000 huishoudens (direct[20]) uit het buitenland (13%).

De toename van het totaal aantal verhuisden komt door een groeiend aantal verhuizingen binnen de MRA. Zowel binnen de eigen deelregio als tussen de deelregio's waren er meer verhuisbewegingen dan in de periode 2017-2018 (zie figuur 5.1). Het aantal verhuisbewegingen tussen de deelregio's groeide de voorgaande periodes ook al, maar het aantal verhuizingen binnen de deelregio's bleef toen nog gelijk. Er lijkt nu meer ruimte te zijn ontstaan om binnen de MRA te verhuizen, door een afname van de instroom uit het buitenland en andere delen van Nederland. De afname van de binnenlandse instroom was tussen 2015-2016 en 2017-2018 ook al zichtbaar, de instroom uit het buitenland nam in die periode juist toe. Deze trendbreuk is het gevolg van de coronapandemie.

[20] Het gaat hier alleen om huishoudens van wie de meest recente verhuizing vanuit het buitenland kwam. Huishoudens die in de afgelopen twee jaar vanuit het buitenland verhuisden en daarna binnen Nederland door verhuisden, zijn niet in dit cijfer meegenomen. Zie de volgende pagina voor deze totale instroom uit het buitenland.



In Zuid-Kennemerland/IJmond (62%), Zaanstreek-Waterland (60%) en Almere-Lelystad (60%) wordt het meest binnen de eigen deelregio verhuisd. Amstelland-Meerlanden is de enige deelregio waar meer dan de helft van de verhuisden van buiten de eigen regio afkomstig is. In Amsterdam en Gooi en Vechtstreek is de instroom uit andere delen van Nederland het grootst (16%). Amsterdam kent traditioneel ook relatief veel instroom uit het buitenland (16%), net als Amstelland-Meerlanden (15%).

In de volgende paragrafen wordt dieper in gegaan op de instroom uit het buitenland, de instroom uit andere delen van Nederland en de verhuisbewegingen binnen de MRA. Bij elk van deze verhuisstromen wordt omschreven welke huishoudenstypen het betreft.

5.1.1 Instroom uit het buitenland afgenomen

De hiervoor beschreven instroom uit het buitenland betreft alleen huishoudens (35.000) van wie de meest recente verhuizing uit het buitenland kwam. Maar veel huishoudens uit het buitenland verhuizen al snel weer door binnen Nederland. Onder de *totale* buitenlandse instroom verstaan we de huishoudens van wie de meest recente verhuizing uit het buitenland was plus de huishoudens die in de afgelopen twee jaar uit het buitenland verhuisden en daarna binnen Nederland door verhuisden. Deze totale buitenlandse instroom bestaat in 2019-2020 uit 60.000 huishoudens. De meeste huishoudens uit het buitenland vestigen zich in Amsterdam (63%). Er verhuisden 45.300 huishoudens naar het buitenland, waarmee de MRA een netto instroom heeft van 14.200 huishoudens. Dit positieve buitenlandse migratiesaldo zien we in alle deelregio's terug.

De directe instroom uit het buitenland bestond uit 35.000 huishoudens. Dit is 6% minder dan in 2019-2018. Vooral in Amsterdam (-9%) en Zuid-Kennemerland/IJmond (-7%) daalde de directe

buitenlandse instroom. In Almere-Lelystad (+3%) en Amstelland-Meerlanden (+2%) steeg het aantal nog.

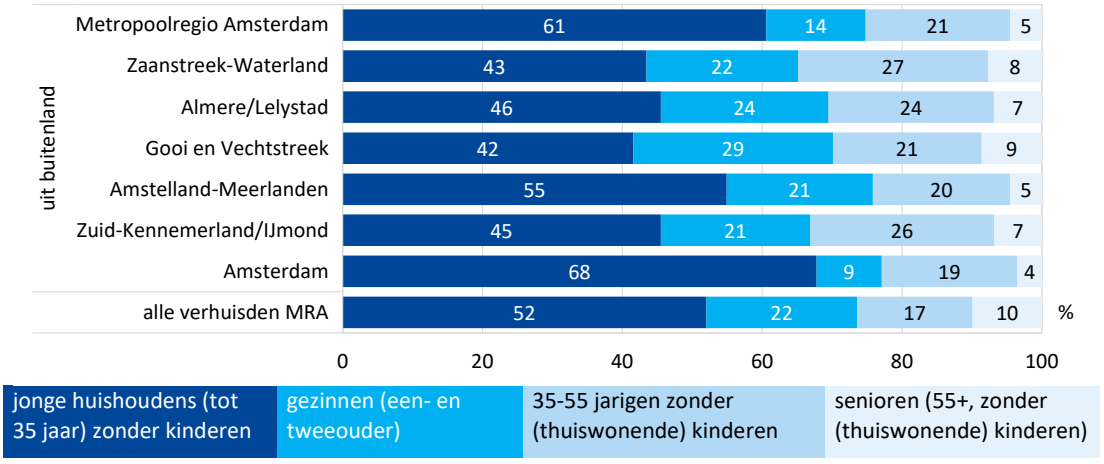
Tabel 5.2 Verhuisde huishoudens naar en vanuit het buitenland, naar deelregio, 2019-2020 (aantallen) en ontwikkeling ten opzichte van 2017-2018 (percentages)

	naar buitenland	totaal uit buitenland (incl. doorverhuisd	saldo	direct uit buitenland	
				aantal	ontw. t.o.v. 2017-2018 (%)
Zaanstreek-Waterland	1.903	2.773	870	1.740	-2
Almere/Lelystad	2.200	3.665	1.465	2.196	3
Gooi en Vechtstreek	1.938	2.783	845	1.633	-5
Amstelland-Meerlanden	7.066	8.173	1.107	4.810	2
Zuid-Kennemerland/IJmond	3.183	4.581	1.398	2.662	-7
Amsterdam	29.020	37.574	8.554	21.863	-9
Metropoolregio Amsterdam	45.310	59.549	14.239	34.904	-6

bron: CBS, bewerking OIS

Instroom uit buitenland betreft relatief vaak huishoudens zonder kinderen
Het merendeel van de instroom uit het buitenland is jong en kinderloos, 61% betreft een huishouden tot 35 jaar en zonder kinderen. Het gaat dan bijvoorbeeld om studenten en starters op de arbeidsmarkt. Slechts 14% betreft een huishouden met kinderen. Dit beeld wordt sterk bepaald door de buitenlandse instroom in Amsterdam, waar het grootste deel heengaat (zie figuur 8.3). De buitenlandse instroom in de andere deelregio's is diverser, met ongeveer 42%-55% jonge huishoudens en 20% huishoudens met kinderen.

Figuur 5.3 Verhuisde huishoudens van het buitenland naar de MRA naar huishoudenstype, 2019-2020



bron: CBS, bewerking OIS

5.1.2 Meer uitstroom naar overig Nederland dan instroom

Net als de instroom uit het buitenland nam ook de instroom van huishoudens uit de rest van Nederland af, naar ongeveer 39.000 (-1% t.o.v. 2017-2018). Maar deze afname was minder sterk dan in periode ervoor (-9% tussen 2015-2016 en 2017-2018). In de omgekeerde richting

verhuisden er in 2019-2020 meer huishoudens dan in 2017-2018 (+9%), waardoor de migratiebalans met de rest van het land nu negatief is. Ongeveer 42.000 huishoudens verlieten de MRA, waardoor er een netto uitstroom van circa 3.000 huishoudens is. Amsterdam trekt de meeste huishoudens vanuit de rest van Nederland aan. Het is de enige deelregio met een netto instroom.

Tabel 5.4 Verhuisde huishoudens naar en vanuit overig Nederland, naar deelregio, 2019-2020 (aantallen) en ontwikkeling ten opzichte van 2017-2018 (percentages)

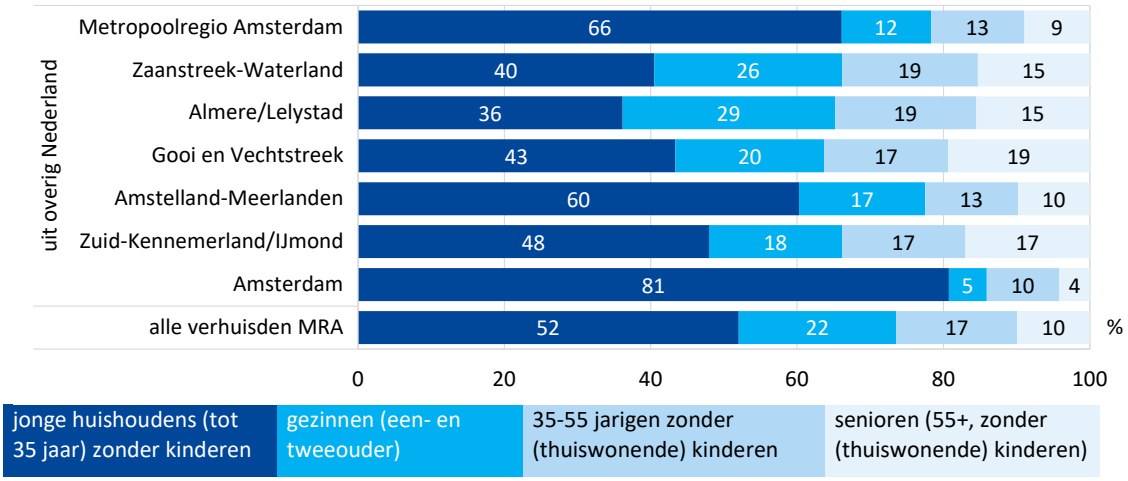
	2019-2020			ontw. t.o.v. 2017-2018 (%)	
	uit overig NL	naar overig NL	saldo	uit overig NL	naar overig NL
Zaanstreek-Waterland	2.021	3.829	-1.808	-6	7
Almere/Lelystad	3.214	4.802	-1.588	1	10
Gooi en Vechtstreek	3.481	5.214	-1.733	-4	10
Amstelland-Meerlanden	4.285	5.815	-1.530	-2	4
Zuid-Kennemerland/IJmond	3.755	5.665	-1.910	-3	10
Amsterdam	21.851	16.481	5.370	1	11
Metropoolregio Amsterdam	38.607	41.806	-3.199	-1	9

bron: CBS, bewerking OIS

Veel instroom van jonge huishoudens uit andere delen van Nederland

De instroom vanuit overig Nederland in de MRA bestaat vooral uit jonge huishoudens, 66% is jonger dan 35 jaar en zonder kinderen. In Amsterdam geldt dit nog sterker (81%) en ook in Amstelland-Meerlanden zijn deze jonge huishoudens in de meerderheid (60%). In Almere-Lelystad en Zaanstreek-Waterland is het beeld anders en stromen er relatief veel huishoudens met kinderen in (respectievelijk 29% en 26%) en huishoudens van middelbare leeftijd (35-54 jaar; 19%). In Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland/IJmond is de instroom van oudere huishoudens opvallend (respectievelijk 19% en 17% t.o.v. 9% gemiddeld in de MRA).

Figuur 5.5 Verhuisde huishoudens van overig Nederland naar de MRA naar huishoudenstype, MRA, 2019-2020



bron: CBS, bewerking OIS

5.1.3 Meer verhuizingen binnen de MRA, nu ook meer verhuizingen naar Amsterdam

Er verhuisden bijna 200.000 huishoudens binnen de MRA. Het aantal verhuizingen binnen de eigen deelregio nam met 5.000 toe naar 153.800 ten opzichte van 2017-2018 (+3%). De toename was vooral in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden zichtbaar (respectievelijk met 6% en 4%, zie tabel 9.6). De verhuisdynamiek *tussen* de deelregio's groeide met 4.400 naar 44.200 verhuizingen (+10%). In alle deelregio's nam de instroom uit andere deelregio's toe, maar in Gooi en Vechtstreek en Almere-Lelystad was de groei, net als in 2017-2018, het sterkst. Het gaat voor een groot deel om verhuizingen uit Amsterdam. De afgelopen twee jaar nam ook in Amsterdam de instroom uit de rest van de MRA toe, in tegenstelling tot voorgaande jaren. Desondanks vertrekken er nog altijd meer huishoudens vanuit Amsterdam naar de rest van de MRA dan dat Amsterdam huishoudens uit de rest van de MRA ontvangt.

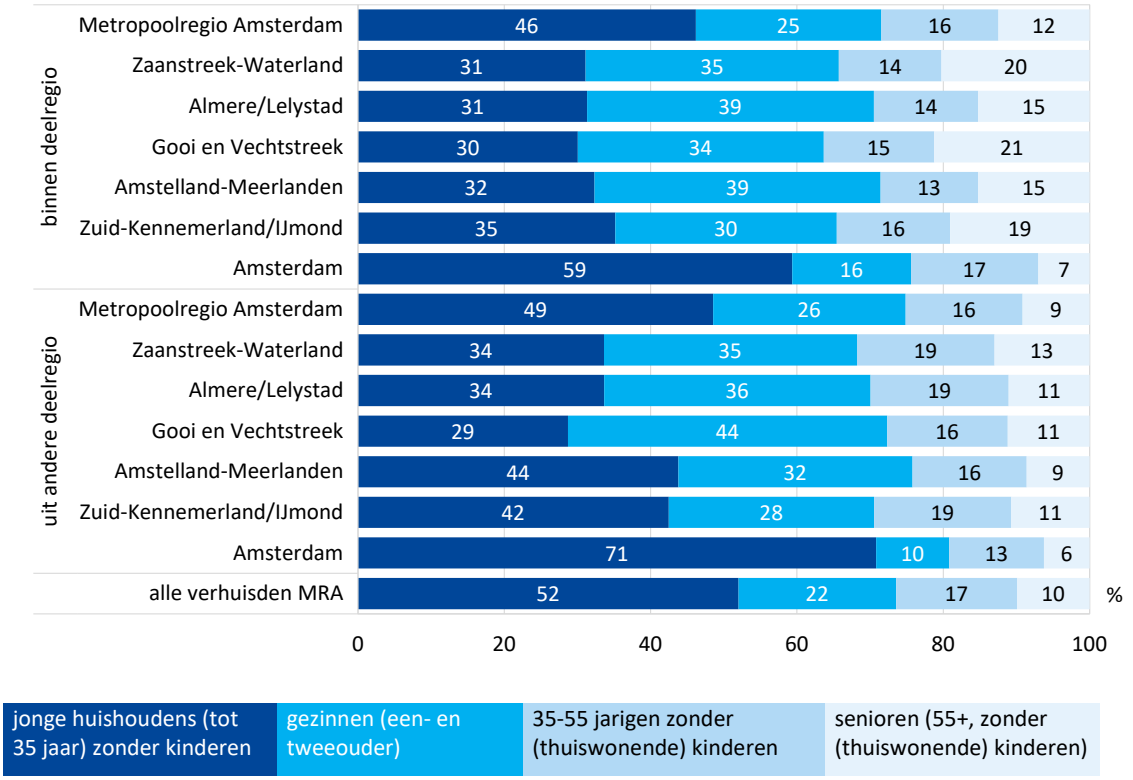
Tabel 5.6 Verhuisde huishoudens binnen deelregio's, vanuit en naar andere deelregio's, 2019-2020 (aantallen) en ontwikkeling ten opzichte van 2017-2018 (percentages)

	2019-2020				ontw. t.o.v. 2017-2018 (%)		
	binnen deelregio	uit overig MRA	naar overig MRA	saldo	binnen deelregio	uit overig MRA	naar overig MRA
Zaanstreek-Waterland	13.966	5.377	3.963	1.414	1	10	11
Almere/Lelystad	15.098	4.731	3.027	1.704	0	13	8
Gooi en Vechtstreek	12.613	4.161	3.093	1.068	2	17	6
Amstelland-Meerlanden	13.020	10.054	9.368	686	4	9	10
Zuid-Kennemerland/IJmond	20.009	5.759	4.199	1.560	0	4	8
Amsterdam	79.051	14.162	20.594	-6.432	6	10	11
Metropoolregio Amsterdam	153.757	44.244	44.244	-	3	10	10

bron: CBS, bewerking OIS

Gezinnen verhuizen relatief vaak binnen de MRA
Ook in de verhuizingen binnen de MRA zijn jonge huishoudens zonder kinderen sterk vertegenwoordigd (46% van de verhuizingen *binnen* de deelregio's en 49% van de verhuizingen *tussen* de deelregio's). De huishoudens met kinderen volgen daarna, met een kwart van de verhuizingen. Dit beeld verschilt sterk tussen Amsterdam enerzijds en alle andere deelregio's anderzijds. In Amsterdam bepalen de jonge huishoudens sterk het beeld, in de andere deelregio's zijn de huishoudens met kinderen relatief sterk aanwezig.
In de verhuizingen *binnen* de deelregio's vallen de oudere huishoudens op (55 jaar en ouder, zonder thuiswonende kinderen), zij vormen een relatief grote groep in Zuid-Kennemerland/IJmond, Zaanstreek-Waterland en Gooi en Vechtstreek (19%-21%).
In Gooi en Vechtstreek bestaat de instroom vanuit andere deelregio's (met name Amsterdam) voor 44% uit huishoudens met kinderen. En ook in Almere/Lelystad (36%) en Zaanstreek-Waterland (35%) gaat het relatief vaak om deze groep. In deze drie deelregio's is het aantal verhuisde gezinnen vanuit andere deelregio's ook sterk toegenomen.
In Amsterdam bestaat de instroom vanuit andere deelregio's voornamelijk uit jonge huishoudens (71%). Ook in Amstelland-Meerlanden (44%) en Zuid-Kennemerland/IJmond (42%) is deze groep jonge huishoudens sterk aanwezig.

Figuur 5.7 Verhuisde huishoudens binnen deelregio's en vanuit andere deelregio's naar huishoudenstype, MRA, 2019-2020



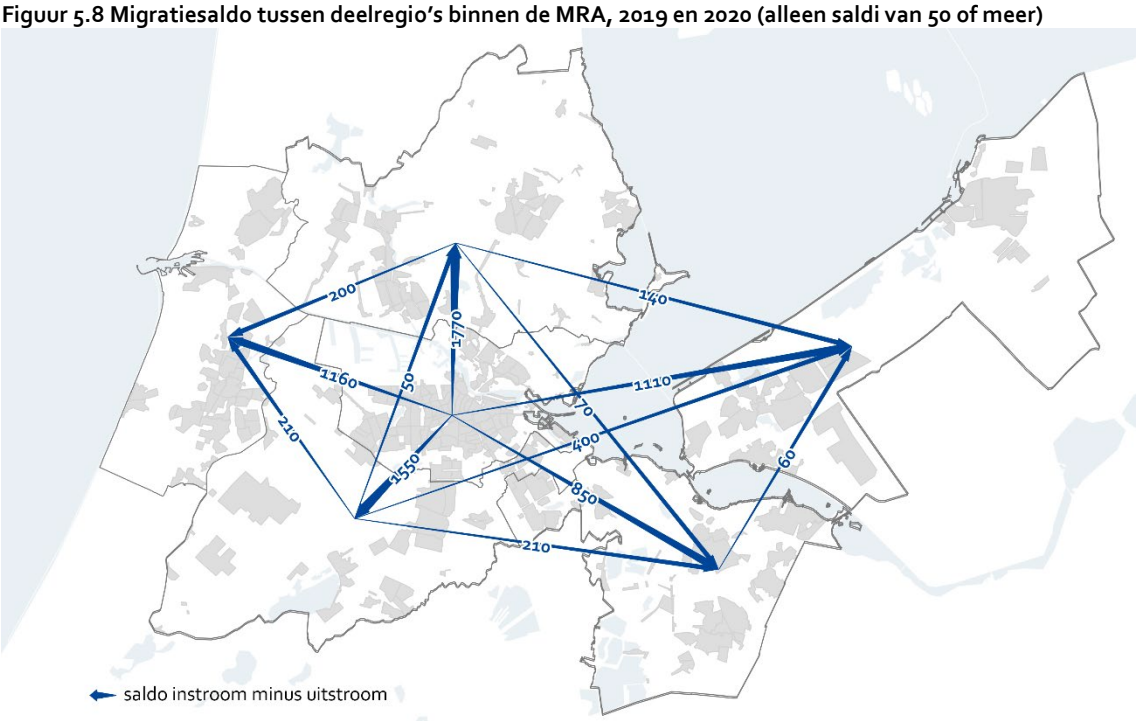
bron: CBS, bewerking OIS

Binnen MRA netto uitstroom uit Amsterdam

De grootste verhuisstromen tussen deelregio's zijn de in- en uitstroom van andere deelregio's naar Amsterdam. Daarbij is de uitstroom uit Amsterdam altijd groter dan de instroom, waardoor Amsterdam met alle deelregio's een negatief migratiesaldo heeft (figuur 5.8). Kleinere stromen zijn er tussen deelregio's die aan elkaar grenzen. Tussen deelregio's die verder uit elkaar liggen, is het aantal verhuizingen zeer beperkt. Tussen Amsterdam en Amstelland-Meerlanden en vice versa verhuizen de meeste huishoudens: er waren 7.650 verhuizingen van Amsterdam naar Amstelland-Meerlanden en andersom verhuisden er 6.100 huishoudens. Hierdoor is het migratiesaldo 1.550 in het voordeel van Amstelland-Meerlanden.

Ten opzichte van de periode 2017-2018 is het aantal verhuizingen binnen de MRA toegenomen (+5%). Dit geldt voor vrijwel alle stromen tussen de deelregio's. Zowel de instroom naar Amsterdam (+6%) als de uitstroom van Amsterdam (+7%) naar andere deelregio's groeide relatief hard. Hetzelfde geldt voor Amstelland-Meerlanden (beide +6%).

Figuur 5.8 Migratiesaldo tussen deelregio's binnen de MRA, 2019 en 2020 (alleen saldi van 50 of meer)



Bron: CBS, bewerking OIS

Tabel 5.9 Verhuisde huishoudens tussen deelregio's in de MRA, 2019-2020 (aantallen)

	herkomst						
bestemming	Zaanstreek-Waterland	Almere/Lely-stad	Gooi en Vechtstreek	Amstelland-Meerlanden	Zuid-Kennemer-land/IJmond	Amsterdam	MRA
Zaanstreek-Waterland	13.970	230	90	520	400	4.140	19.340
Almere/Lelystad	370	15.100	650	830	210	2.670	19.830
Gooi en Vechtstreek	160	590	12.610	450	150	2.820	16.770
Amstelland-Meerlanden	470	430	240	13.020	1.270	7.640	23.070
Zuid-Kennemerland/IJmond	600	220	140	1.480	20.010	3.330	25.770
Amsterdam	2.370	1.560	1.970	6.090	2.170	79.050	93.210
MRA	17.930	18.130	15.710	22.390	24.210	99.650	198.000

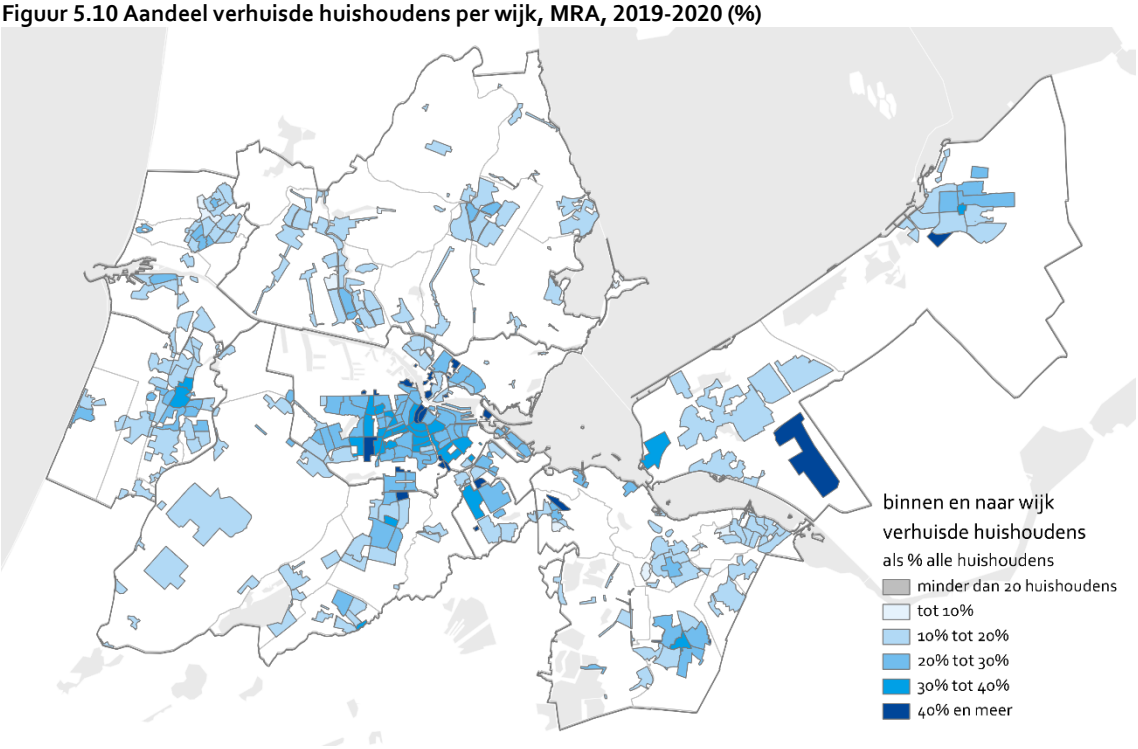
Bron: CBS, bewerking OIS

5.2 Verhuisdynamiek per wijk: Meeste dynamiek in nieuwbouwwijken, binnensteden en studentenwijken

Figuur 5.10 laat per wijk het aantal recent binnen of naar een wijk verhuisde huishoudens zien, als aandeel van het aantal huishoudens dat in een wijk woont.[21] In ruim de helft van de wijken in de MRA bleef deze verhuisdynamiek in de periode 2019-2020 onder de 20%. Wijken met veel nieuwbouw zijn door een groot aantal verhuizingen goed terug te zien op de kaart. Grote ontwikkelgebieden waar meer dan 40% van de huishoudens recent verhuisd is, zijn onder andere Holland Park in Diemen (72%), Almere Hout (51%) en Noordelijke IJ-oevers West (65%), Omval/Overamstel (57%), Zuidas (57%) en Houthavens (45%) in Amsterdam. Het soort huishoudens dat naar deze gebieden verhuist, verschilt. Almere Hout en Houthavens in Amsterdam trekken relatief veel gezinnen en hoge inkomens aan, terwijl in de andere genoemde gebieden meer dan twee derde van de instroom uit jonge huishoudens zonder kinderen bestaat. In Holland Park en Noordelijke IJ-oevers gaat het relatief vaak om huishoudens met een lager inkomen (tot €40.024). Dit komt vooral door de aanwezigheid van studentenwoningen en sociale verhuur. Naar Omval/Overamstel en Zuidas in Amsterdam verhuizen relatief veel hoge inkomens (€80.048). Paragraaf 5.3 gaat nader in op het verhuisgedrag per inkomensgroep.

Naast in de nieuwbouwgebieden is er relatief veel dynamiek in de binnensteden (van Amsterdam, Hilversum, Haarlem, Amstelveen en Lelystad) en in wijken met veel studentenwoningen, zoals Uilenstede in Amstelveen (66% verhuisde huishoudens) en Sloterdijken in Amsterdam (77%).

Figuur 5.10 Aandeel verhuisde huishoudens per wijk, MRA, 2019-2020 (%)



Bron: CBS, bewerking OIS

[21] Het gaat om alle huishoudens die in 2019 en 2020 verhuisd zijn naar of binnen een wijk en daar in december 2020 (de peildatum) nog steeds woonden.

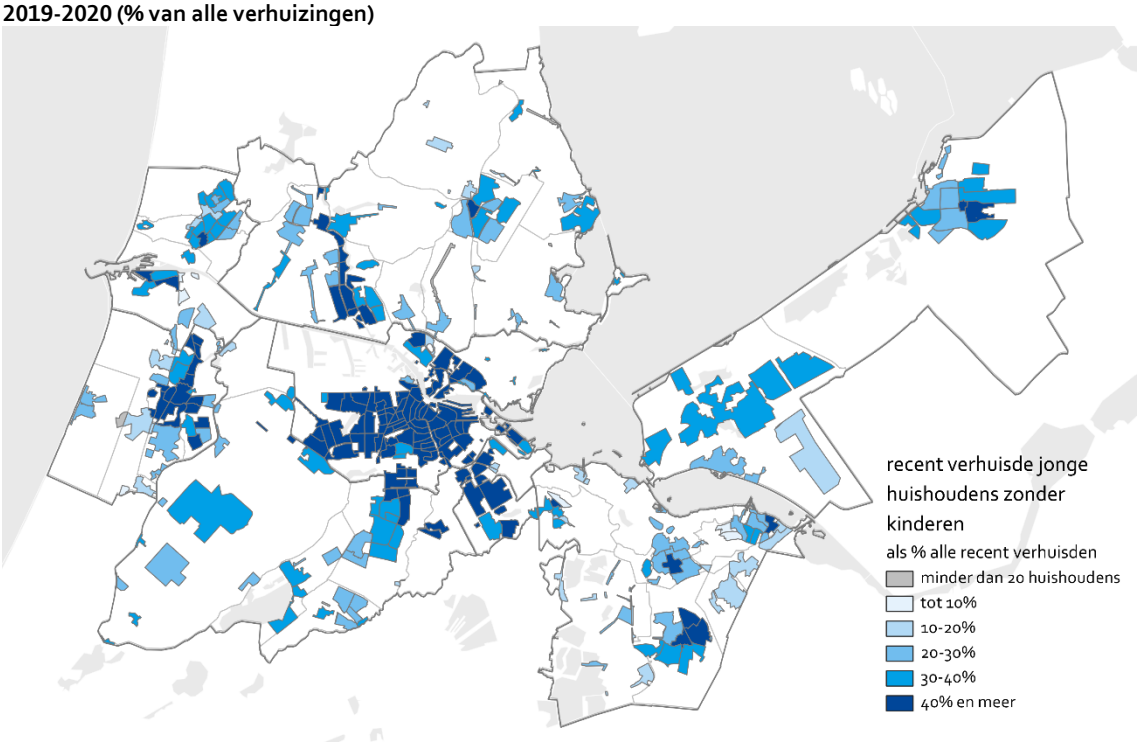
5.3 Verhuisgedrag per wijk en levensfase

Binnen en naar stedelijke gebieden verhuizen veel jonge huishoudens
In de voorgaande paragrafen bleek al dat jonge huishoudens een groot deel van de verhuisdynamiek bepalen. Gemiddeld bestaat de helft van de verhuisde huishoudens uit jonge huishoudens (tot 35 jaar, zonder kinderen). Uit figuur 5.11 blijkt dat zij relatief vaak kiezen voor stedelijke gebieden. Het gaat daarbij vooral om gebieden in Amsterdam, Zaanstad, Haarlem en de binnensteden van Hilversum en Weesp. Hierin speelt mee dat er in deze gebieden relatief veel jonge huishoudens wonen, waardoor hun aandeel in de interne verhuisbewegingen groter is.

Als we studentenwijk Uilenstede buiten beschouwing laten, was het aandeel verhuizingen van jonge huishoudens zonder kinderen het grootst in Amstel III/Bullewijk in Amsterdam. Daar was 93% van de recent verhuisde huishoudens jonger dan 35 jaar en zonder kinderen. Ook naar Westlandgracht in Amsterdam (84%) en Holland Park in Diemen (83%) verhuisden bijzonder veel jonge huishoudens. Buiten Amsterdam en Diemen was de instroom van jonge huishoudens het grootst in Haarlem Transvaalwijk (64%) en –Oude Stad (61%) en Hilversum-Centrum (61%).

Er zijn niet veel wijken in Amsterdam waar minder dan 40% van de verhuisde huishoudens uit jonge huishoudens zonder kinderen bestaat (de lichtblauwe gebieden in de kaart). De wijken waar dit wel zo is zijn aan de ene kant wijken met hoge woningprijzen, zoals Houthavens in West (24%) en aan de andere kant wijken met grotere woningen waar veel gezinnen wonen (bijvoorbeeld Kadoelen in Noord; 19%).

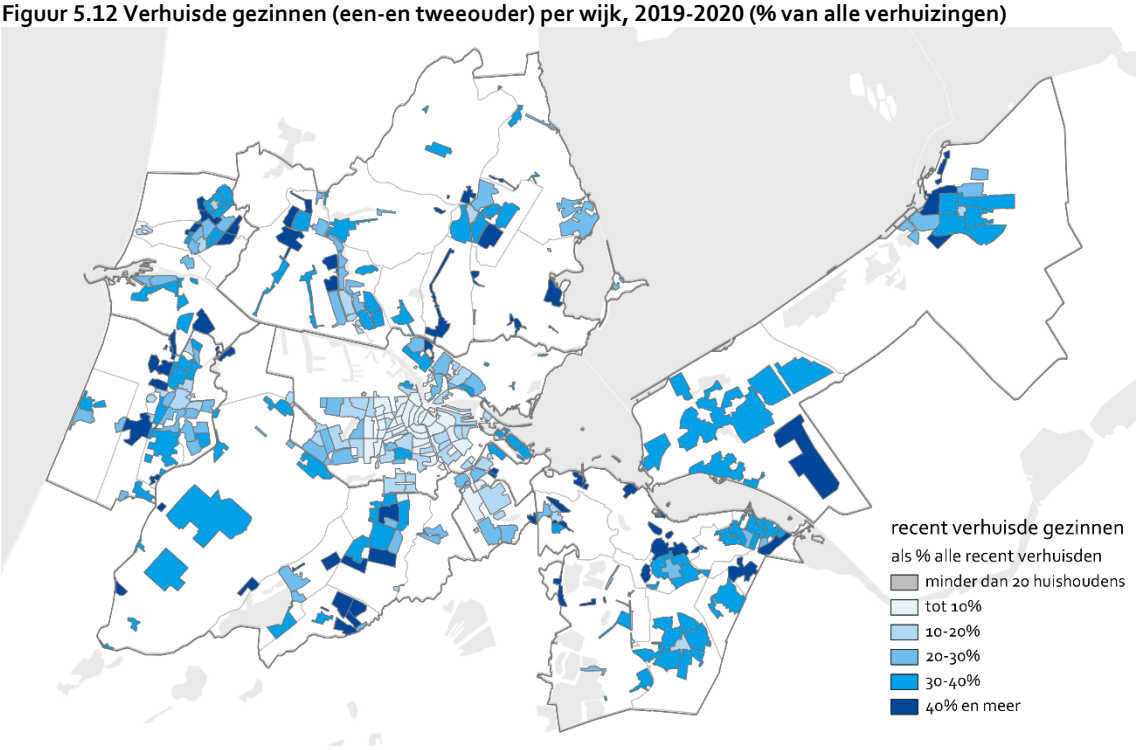
Figuur 5.11 Verhuisde jonge huishoudens (tot 35 jaar, alleenwonend of stel zonder kinderen) per wijk, MRA, 2019-2020 (% van alle verhuizingen)



Bron: CBS, bewerking OIS

In minder stedelijke gebieden verhuizen relatief veel gezinnen
Van de verhuisde huishoudens binnen en naar de MRA is 22% een gezin. Uit de voorgaande paragrafen bleek dat deze gezinnen een relatief grote groep vormen binnen de interne verhuizingen in de MRA, zowel binnen de eigen deelregio als tussen de verschillende deelregio's, maar niet in Amsterdam. In Amsterdam en ook in Diemen ligt het aandeel gezinnen binnen de verhuisde huishoudens dan ook lager (respectievelijk 13% en 15%). Er zijn hier wel wijken waar zich relatief veel gezinnen vestigen. In Diemen gaat het vooral om Plantage de Sniep (74%) en in mindere mate Diemen-Noord (36%). In Amsterdam gaat het vooral om verschillende delen van Amsterdam-Noord, Houthavens (31%), IJburg-Zuid (33%), IJburg-West (32%) en de Apollobuurt (34%). Ook in andere grotere steden in de MRA ligt de instroom van gezinnen relatief laag (Haarlem 22%, Hilversum 28%, Amstelveen 29%, Zaanstad 31%), maar zijn er verschillende wijken waar zich wel veel gezinnen vestigen. Voorbeelden zijn Assendelft-Noord in Zaanstad (51%) en Westwijk-Zuid in Amstelveen (50%). Almere (36%) en Lelystad (35%) vallen op als steden waar de instroom van gezinnen groot is. In deze minder stedelijke gemeenten vormen gezinnen een belangrijker deel van de verhuisde huishoudens. Het percentage verhuisde gezinnen ligt het hoogst in de gemeenten Blaricum (49%), Beemster (45%), Landsmeer (43%), Bloemendaal (42%), Uithoorn (42%) en Heemstede (41%).

Figuur 5.12 Verhuisde gezinnen (een-en tweeouder) per wijk, 2019-2020 (% van alle verhuizingen)

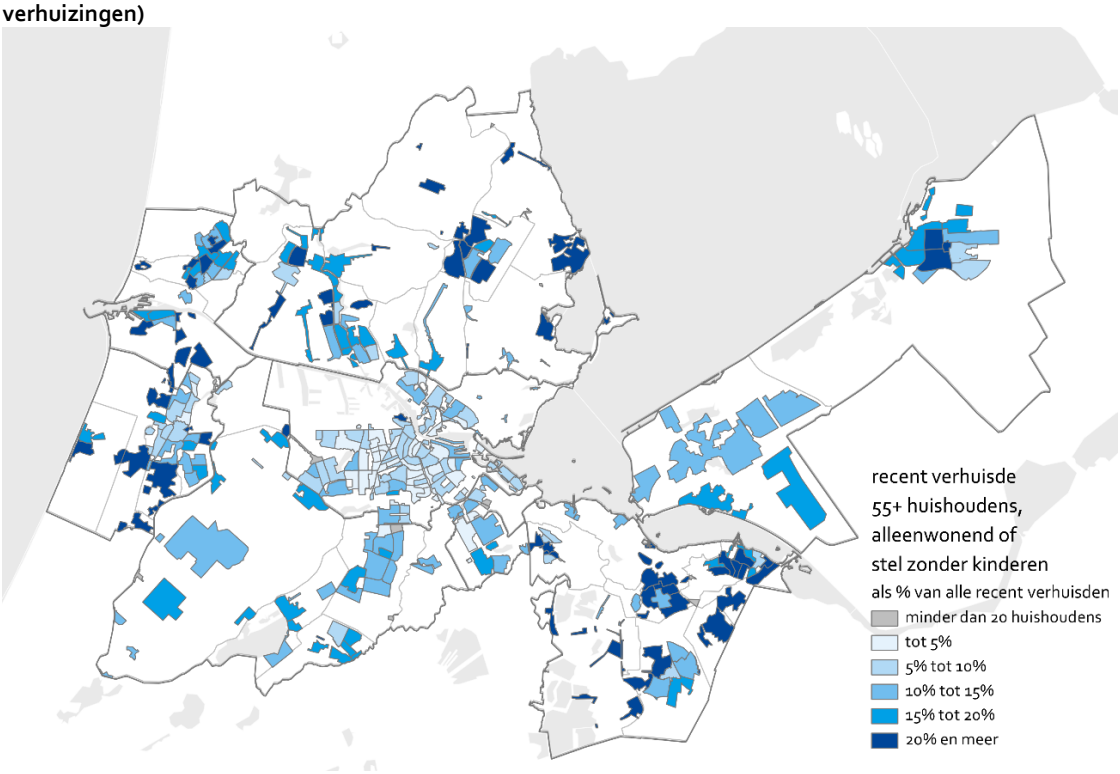


bron: CBS, bewerking OIS

Senioren verhuizen vooral binnen naar de kleinere kernen
Senioren (55 jaar en ouder, zonder kinderen) vormen 10% van alle verhuisde huishoudens. Hun aandeel is relatief groot in de kleinere kernen van de MRA. De wijken waar de instroom van senioren het grootst is liggen in Zuid-Kennemerland/IJmond. Het gaat om Bentveld in Zandvoort (57% van alle recent verhuisden is een huishouden van senioren, 40 huishoudens), Heemskerk-Dorp (47%, 150 senioren), Velsen-Zuid en Driehuis (45%, 150 senioren) en Vogelenzang in Bloemendaal (43%, 60 senioren) en Heemskerk-Assumburg (40%, 120 senioren). Ook binnen en naar wijken in Gooi en Vechtstreek en Zaanstreek-Waterland verhuisden relatief veel senioren. In

Gooi en Vechtstreek was de instroom van senioren het grootst in Laren (32%, 120 huishoudens), Nieuw-Loosdrecht in de gemeente Wijdemeren (31%, 150 huishoudens) en de Staatslieden en Componistenbuurt in Huizen (31%, 50 huishoudens). In Zaanstreek-Waterland is het aandeel senioren onder recent verhuisden het hoogst in Marken (38%, 30 huishoudens) en Edam (26%, 90 huishoudens).

Figuur 5.13 Verhuisde senioren (55+, alleenwonend of stel zonder kinderen) per wijk, 2019-2020 (% van alle verhuizingen)



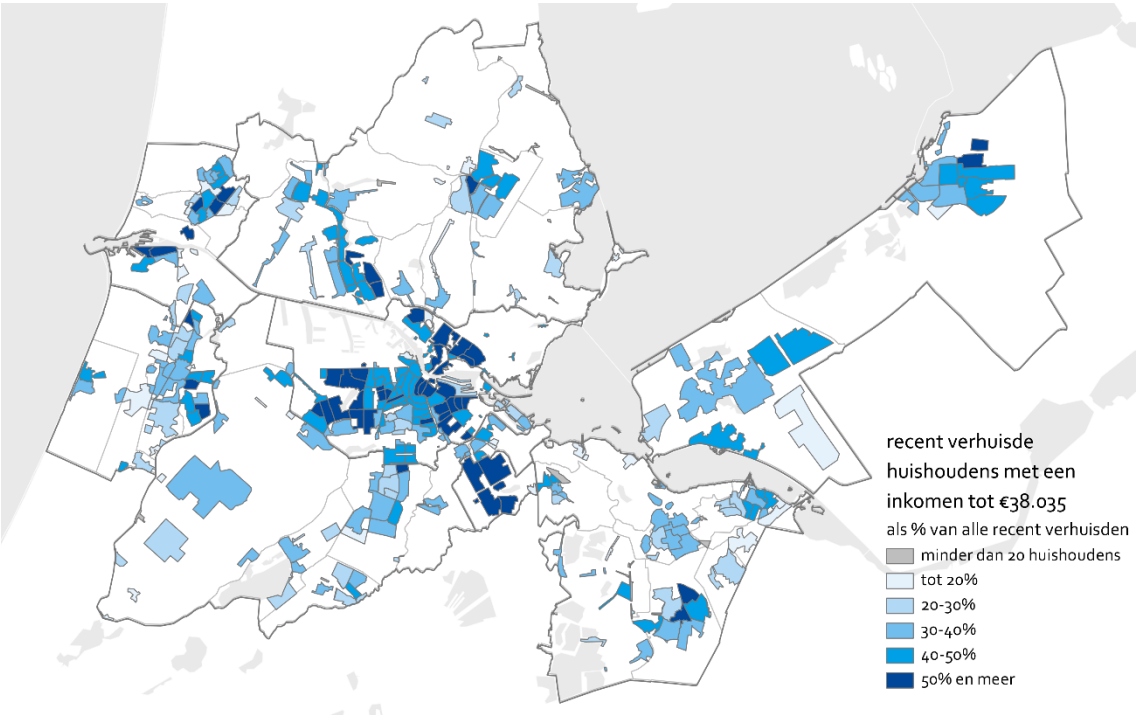
Bron: CBS, bewerking OIS

5.4 Verhuisgedrag per wijk en inkomensgroep

verhuizingen volgen bestaande patronen

In deze paragraaf wordt ingezoomd op het verhuisgedrag van lage en hoge inkomens. Zij zijn georiënteerd op verschillende delen van de woningmarkt, en daarmee op verschillende delen van de MRA. Daarnaast wordt er gekeken hoe deze verhuisstromen samenhangen met gebieden waar lage en hoge inkomens wonen. Middeninkomens nemen vaak een middenpositie in, tussen de lage en hoge inkomens in en zijn daarom niet apart uitgewerkt.

Lage inkomens verhuizen relatief vaak naar wijken met relatief veel lage inkomens
Als we kijken naar de verhuisbewegingen per inkomensgroep wordt duidelijk dat lage inkomens vooral verhuizen naar wijken waar deze inkomensgroep al sterk vertegenwoordigd is. Dit hangt samen met de aanwezigheid van sociale huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen. Hierdoor blijft de bestaande spreiding van lagere inkomens over de MRA in stand. In grote delen van Amsterdam Nieuw-West, Noord en Zuidoost heeft meer dan de helft van de binnen of naar een wijk verhuisde huishoudens een inkomen onder de grens voor sociale huur (tot €38.035)[22], starters niet meegeteld. Ook in veel andere gemeenten zijn lage inkomens vooral verhuisd binnen of naar wijken met relatief veel lage inkomens. In Amstelland-Meerlanden en Gooi en Vechtstreek zijn er weinig van dit soort wijken, Uilenstede in Amstelveen (met veel studenten) en Hilversum-Centrum en -Noordoost zijn uitzonderingen hierop.



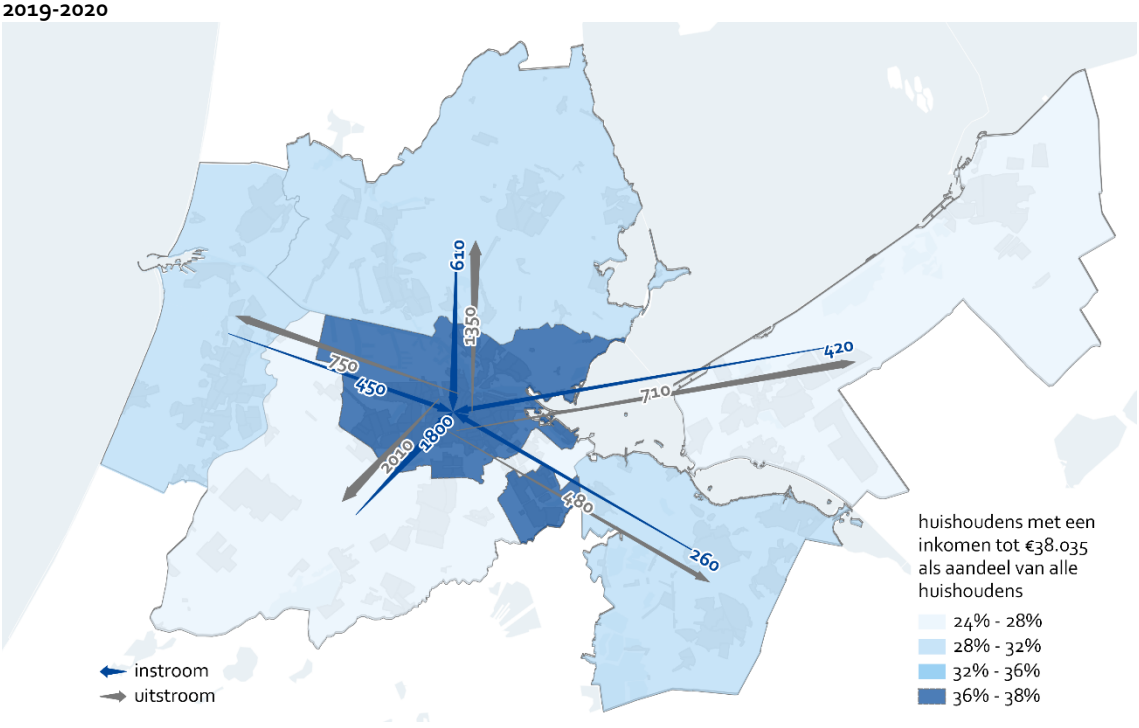
Bron: CBS, bewerking OIS

[22] In de analyses van verhuisstromen zijn de inkomensgrenzen uit 2019 gehanteerd.

In sommige wijken waar lage inkomens niet bijzonder sterk vertegenwoordigd zijn, vormt deze inkomensgroep wel een relatief groot deel van de binnen of naar de wijk verhuisde huishoudens.[23] Het gaat om 16 van de 331 wijken. De grootste hiervan (qua aantal verhuisde huishoudens met laag inkomen) zijn Middenmeer en Oostzanerwerf in Amsterdam, Overwhere in Purmerend, Hilversum Centrum, Diemen Centrum, IJmuiden-Noord en Zaandam West.

De meeste huishoudens verhuizen binnen de eigen deelregio, dit geldt ook voor huishoudens met een laag inkomen. Wanneer lage inkomens binnen de MRA naar een andere deelregio verhuizen, gaat het meestal om verhuizingen naar- of vanuit Amsterdam. Hierbij vertrekken er meer lage inkomens uit Amsterdam dan er naar Amsterdam toe verhuizen (figuur 5.15).
Lage inkomens verhuizen per saldo het vaakst naar Zaanstreek-Waterland. Met de andere deelregio's is het saldo vergelijkbaar. Absoluut gezien verhuizen de meeste lage inkomens van Amsterdam naar Amstelland-Meerlanden, maar ook de andere kant op verhuizen veel huishoudens met een laag inkomen. Het gaat hier onder andere om studenten.

Figuur 5.15 Instroom in- en uitstroom uit Amsterdam van huishoudens met een inkomen tot €38.035, MRA, 2019-2020



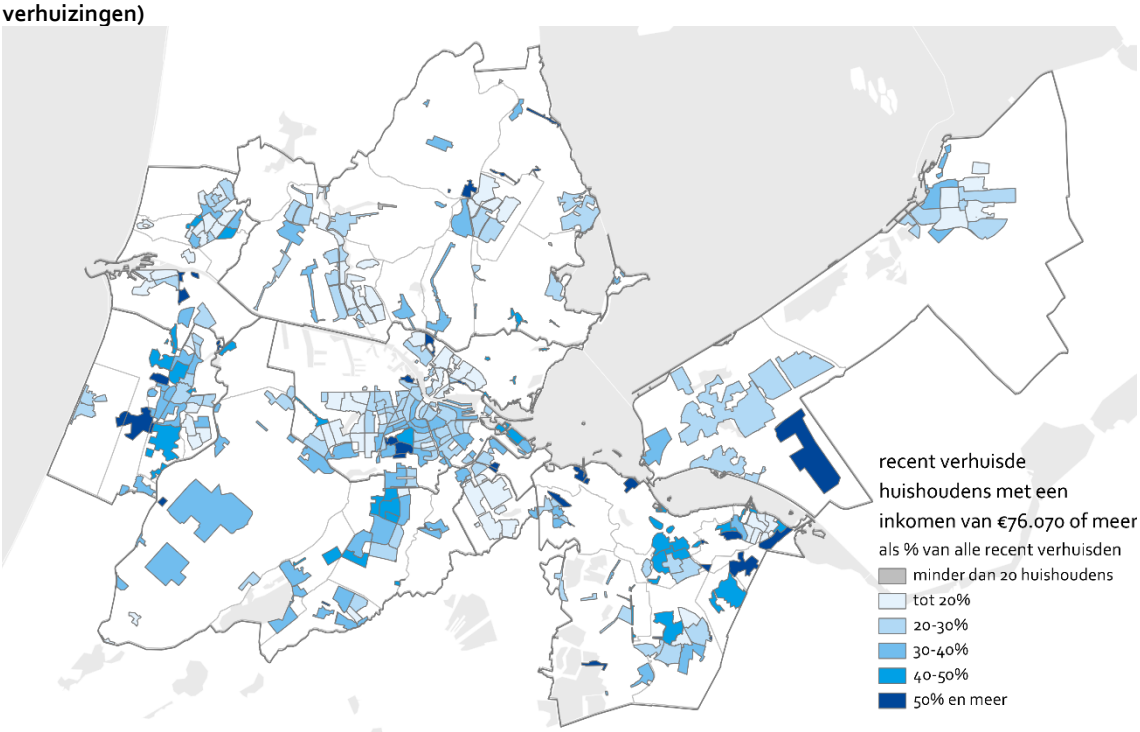
Bron: CBS, bewerking OIS

En huishoudens met de hoogste inkomens naar wijken met veel hoge inkomens
Ook voor huishoudens in de hoogste inkomensgroep (€76.070 of meer[24]) geldt dat zij het meest verhuizen binnen- of naar wijken waar deze inkomensgroep al relatief veel woont. In onder andere Amsterdam-Zuid, Bloemendaal, Heemstede en veel wijken in de Gooi en Vechtstreek behoorde het merendeel van de verhuisden tot de hoogste inkomensgroep. Maar ook naar een aantal nieuwbouwgebieden verhuisden vooral de hoogste inkomens. Het gaat om

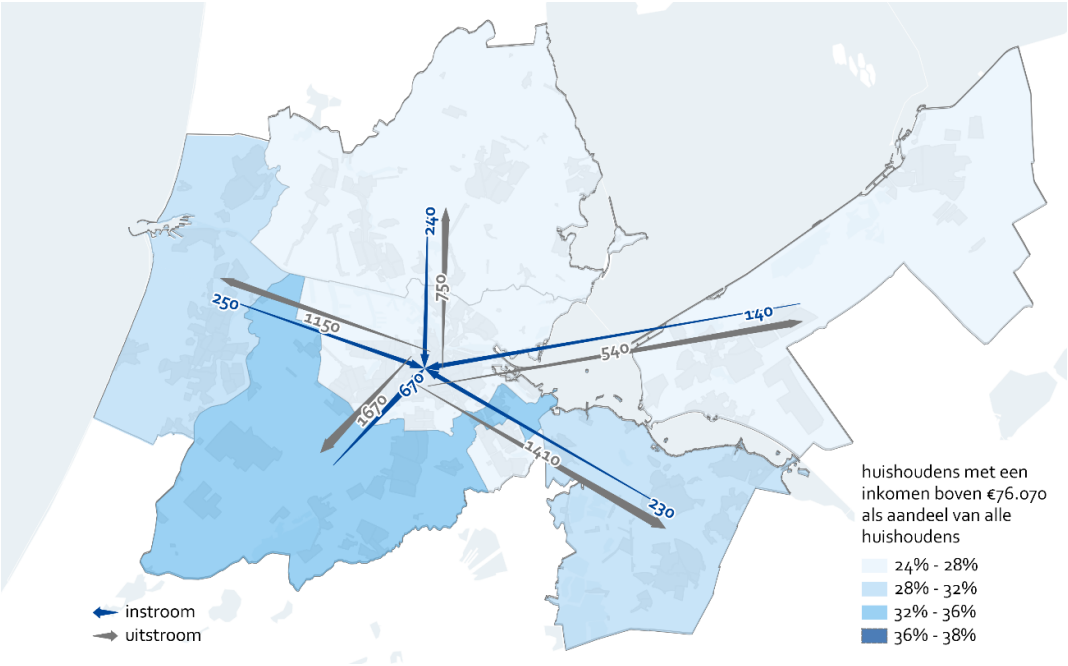
[23] Deze wijken horen niet tot het bovenste kwartiel van de wijken wat betreft het aandeel huishoudens met een laag inkomen, maar wel tot het bovenste kwartiel qua aandeel lage inkomens onder de recent naar of binnen de wijk verhuisde huishoudens.
[24] In de analyses van verhuisstromen zijn de inkomensgrenzen uit 2019 gehanteerd.

Bloemendalerpolder in Weesp (81% van de verhuisden), Plantage de Sniep in Diemen (63%), Houthavens in Amsterdam (63%) en Almere Hout (51%).

Figuur 5.16 Verhuisde huishoudens met een inkomen vanaf €76.060 per wijk, MRA, 2019-2020 (% van alle verhuizingen)



Huishoudens met de hoogste inkomens verhuizen relatief vaak binnen de MRA. Deze groep vertrekt het vaakst uit Amsterdam. Daarbij verhuizen zij vooral naar de deelregio's waar al relatief veel hoge inkomens wonen (zie figuur 5.17). Hiermee bestendigen de verhuispatronen van de hoogste inkomensgroep in grote lijnen de bestaande spreiding van deze inkomensgroep over de MRA.



Bron: CBS, bewerking OIS

5.5 Verhuisgedrag starters: meer starters verhuisd dan voorgaande jaren

40.700 starters verhuisd

In 2019 en 2020 zijn er meer starters binnen en naar de MRA verhuisd dan in 2017 en 2018. Er lijkt voor starters meer ruimte te zijn ontstaan door het uitblijven van de buitenlandse instroom als gevolg van de coronacrisis. In de periode daarvoor nam het aantal starters dat binnen en naar de MRA verhuisde juist af. Door de invoering van het leenstelsel voor studenten bleven starters langer thuis wonen terwijl de krappe woningmarkt in de MRA het voor starters moeilijker maakte om een plek te veroveren. Deze trend is de afgelopen twee jaar dus niet doorgezet. Wel bleef het aantal starters dat vanuit de MRA naar de rest van Nederland vertrekt groeien.
Starters zijn in deze analyse huishoudens die voorafgaand aan de verhuizing nog bij hun ouder(s) woonden.[25] In totaal zijn er in de afgelopen twee jaar bijna 40.700 starters verhuisd binnen en naar de MRA. In 2017-2018 waren dat er 38.300. Vooral het aantal verhuizingen van starters binnen de MRA nam toe, van 25.000 naar ruim 27.000 (+9%). Daarvan begonnen ongeveer 18.500 huishoudens hun wooncarrière in de deelregio waar zij al woonden (+7%) en 8.700 huishoudens in een ander deel van de MRA (+14%). In het laatste geval gaat het vooral om starters die van andere deelregio's naar Amsterdam trekken. De instroom van starters uit overig Nederland bleef ongeveer gelijk, op 13.400. Dit aantal nam in voorgaande jaren nog af, in 2015-2016 ging het om 14.900 huishoudens. Tegelijkertijd verlieten opnieuw meer starters de MRA voor andere delen van Nederland; 8.400 starters vertrokken, 11% meer dan in 2017-2018 en 40% meer dan in 2015-2016.

[25] Deze definitie is niet leeftijdsgebonden en overlapt met de huishoudencategorieën. Een starter kan ook meetellen als jong huishouden, en zelfs als senior. Van de vestigers uit het buitenland kan niet worden vastgesteld of zij starters op de woningmarkt zijn omdat hun vorige woonsituatie niet bekend is. Zij maken daarom geen deel uit van deze analyse.

Tabel 5.18 Verhuisde starters binnen, naar en uit de MRA, 2019-2020 (aantallen)

	binnen deelregio	vanuit overig MRA	naar overig MRA	saldo	vanuit overig NL	naar overig NL	saldo
Zaanstreek-Waterland	2.866	636	1.373	-737	366	945	-579
Almere/Lelystad	2.503	573	827	-254	514	1.129	-615
Gooi en Vechtstreek	1.904	310	1.237	-927	743	1.825	-1.082
Amstelland-Meerlanden	1.829	1.243	2.226	-983	1.538	1.464	74
Zuid-Kennemerland/IJmond	3.326	846	1261	-415	936	1.643	-707
Amsterdam	6.054	5.163	1.847	3.316	9.301	1.426	7.875
Metropoolregio Amsterdam	18.482	8.771	8.771	0	13.398	8.432	4.966

bron: CBS, bewerking OIS

Tabel 5.19 Ontwikkeling verhuisde starters, 2019-2020 t.o.v. 2017-2018 (%)

	binnen deelregio	vanuit overig MRA	naar overig MRA	vanuit overig NL	naar overig NL
Zaanstreek-Waterland	7	8	11	-12	4
Almere/Lelystad	-4	6	11	-9	5
Gooi en Vechtstreek	8	9	15	-4	20
Amstelland-Meerlanden	2	10	15	-1	9
Zuid-Kennemerland/IJmond	3	17	18	-8	14
Amsterdam	16	17	15	3	9
Metropoolregio Amsterdam	7	14	14	1	11

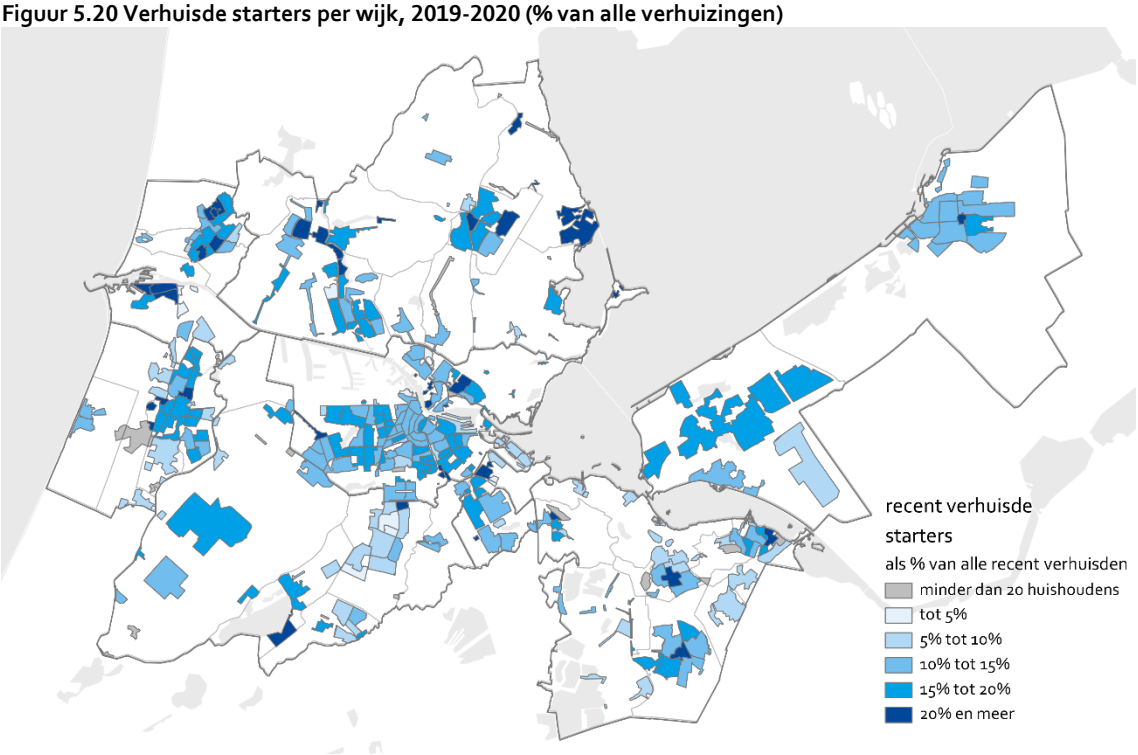
bron: CBS, bewerking OIS

Ongeveer de helft van de starters in de MRA volgt een opleiding en een groot deel heeft een beperkt budget. Het persoonlijk inkomen ligt voor 89% van de starters onder de grens voor sociale huur (€38.035) en voor 59% onder de huurtoeslaggrens (€19.018). Niet-studerende starters hebben een hoger inkomen en verhuizen vaker binnen de eigen deelregio, terwijl studerende starters vaak van verder weg verhuizen. In Zaanstreek-Waterland (74%) en Almere-Lelystad (70%) starten relatief veel huishoudens binnen de eigen deelregio. Het gaat hier minder vaak om studenten en het inkomen van starters ligt hier relatief hoog. Voor Amsterdam (30% starters uit eigen deelregio) en Amstelland-Meerlanden (40%) geldt het omgekeerde.

Relatief veel starters in Zaanstreek-Waterland en IJmond

In Zaanstreek-Waterland en IJmond liggen de meeste wijken met relatief veel starters. Het zijn veelal gebieden waar relatief weinig verhuisd is en waar wellicht de vraag vanuit doorstromers laag ligt. In heel Edam-Volendam en delen van Purmerend, Zaanstad, Heemskerk en Velsen is meer dan 20% van de recent verhuisden starter (de donkerblauwe wijken in figuur 5.20). Ook in de centra van Hilversum, Lelystad, Purmerend en Diemen is het aandeel starters onder de recent verhuisden relatief groot. In Amsterdam is het aantal wijken met meer dan 20% starters onder de recent verhuisden gering, het gaat vooral om wijken met veel studenten: Buikslotermeer en Noordelijke IJ-oevers in Noord en Omval/Overamstel in Oost. Hetzelfde geldt voor Amstelland-Meerlanden, met veel starters in studentenwijk Uilenstede en Diemen-Centrum, waar veel studentenhuisvesting is aan de Rode Kruislaan.

Figuur 5.20 Verhuisde starters per wijk, 2019-2020 (% van alle verhuizingen)



Bron: CBS, bewerking OIS

5.6 Verhuizers naar nieuwbouw: 19.000 huishoudens in nieuwbouw

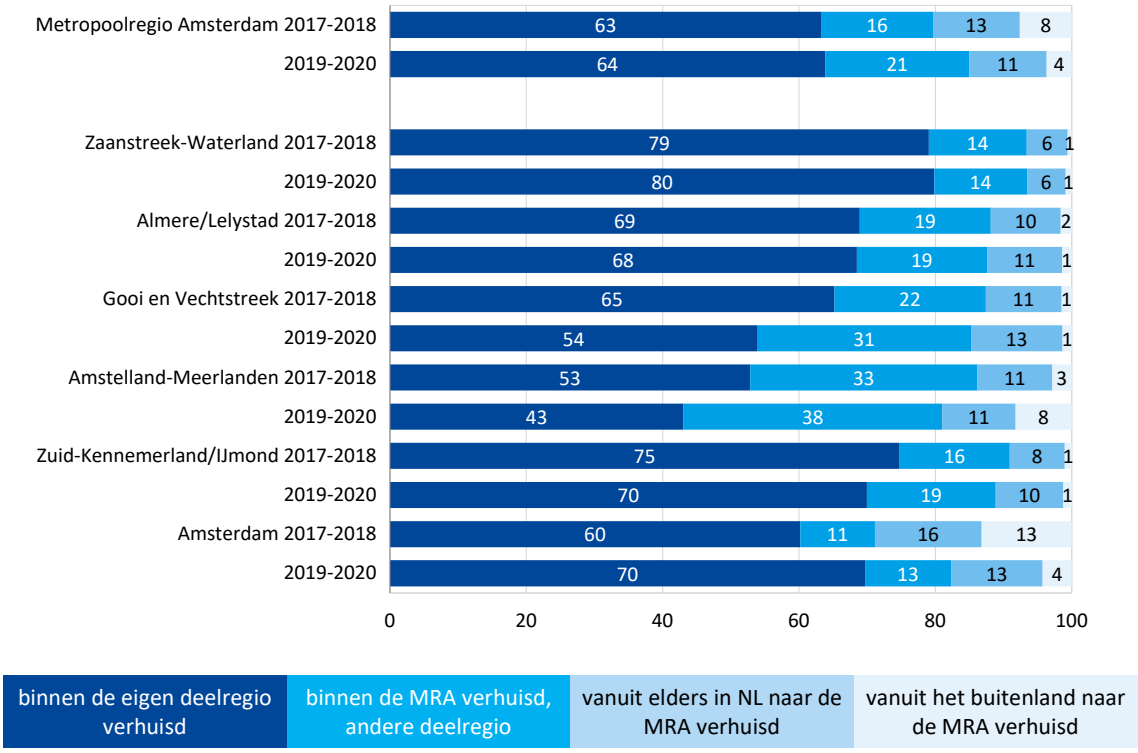
15% bewoners nieuwbouw komt van buiten MRA

Ruim 19.000 huishoudens verhuisden in de periode 2019-2020 naar een nieuwbouwwoning (bouwjaar: 2019 of 2020). Dat is ongeveer evenveel als in de periode 2017-2018 (bouwjaar: 2017-2018). De nieuwbouwbewoners kwamen in de recentste periode vaker vanuit andere delen van de MRA (21%) ten opzichte van 2017-2018 (16%). Het aandeel dat vanuit elders in de Nederland (11%) en vanuit het buitenland (4%) nieuwbouw in de MRA betrok, was iets lager.

Per jaar verschilt de samenstelling van het nieuwbouwaanbod; het ene jaar bevat het meer woningen die aantrekkelijk zijn voor huishoudens van buiten de MRA en andere jaren meer voor doorstromers binnen de MRA. Dit kan verschuivingen van de stromen tussen jaren verklaren. De lagere instroom uit het buitenland zal echter te maken hebben met de gevolgen van de lockdowns en de algehele lagere instroom vanuit het buitenland. Opvallend is dat in de nieuwbouw in Amstelland-Meerlanden de instroom uit het buitenland in 2019-2020 juist relatief hoog was (8%).
In Amstelland-Meerlanden en Gooi en Vechtstreek was er relatief veel instroom vanuit andere delen van de MRA (respectievelijk 38% en 31%) en ook meer dan in de voorgaande periode (33% en 22%). Deze ontwikkeling ging gepaard met een relatief lagere doorstroom binnen de eigen deelregio. De instromers kwamen voornamelijk uit Amsterdam. Ook in Zuid-Kennemerland/IJmond was er relatief veel instroom uit andere deelregio's, maar op een lager niveau (19% nieuwbouwbewoners uit andere delen van de MRA). Hier ging het zowel om

huishoudens uit Amsterdam als uit Amstelland-Meerlanden. De bewoners van de Amsterdamse nieuwbouw komen relatief vaak uit de stad zelf (70% ten opzichte van 60% in de voorgaande periode).

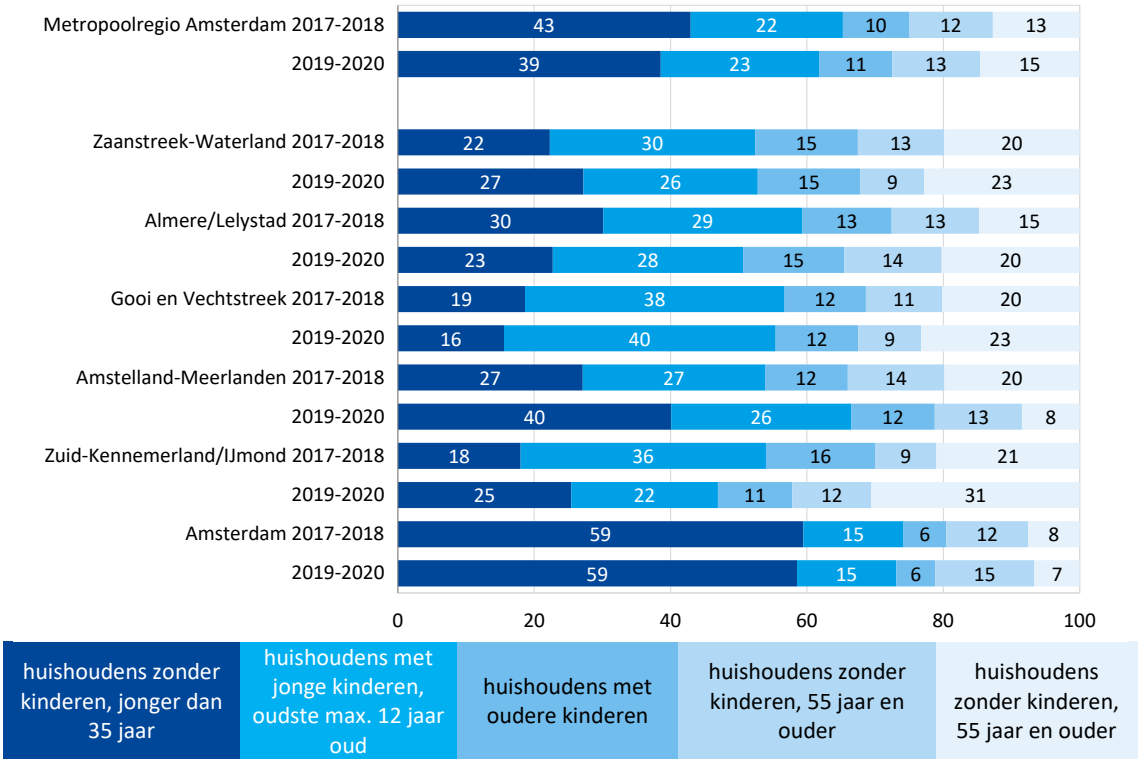
Figuur 5.21 Herkomst van de naar nieuwbouw verhuisde huishoudens, MRA, 2017-2018 en 2019-2020



Bron: CBS, bewerking OIS

De leeftijd van de huishoudens die naar nieuwbouw zijn verhuisd, ligt in 2019-2020 iets hoger dan in de voorgaande periode. Het aandeel huishoudens onder de 35 jaar zonder kinderen nam af van 43% naar 39%, alle andere huishoudenstypen namen in aandeel iets toe. Op deelregioniveau zijn de trends zeer verschillend. In Zaanstreek-Waterland, Amstelland-Meerlanden en Zuid-Kennemerland/IJmond lag het aandeel jonge huishoudens juist hoger in 2019-2020 (zie figuur 5.22).
Een andere opvallende verschuiving is te zien bij het aandeel oudere huishoudens (55 jaar en ouder) dat in 2019-2020 een nieuwbouwwoning betrok. Dit lag in Zuid-Kennemerland/IJmond zeer hoog (31%) en ook in Zaanstreek-Waterland en Almere/Lelystad nam deze groep iets toe.

Figuur 5.22 Verhuizers naar nieuwbouw (bouwjaar 2019-2020) en totaal aantal verhuizers, naar huishoudenstype, MRA 2017-2018 en 2019-2020 (%)



Bron: CBS, bewerking OIS

6 Verhuisgeneigdheid en woonwensen

Kernpunten:

- Het aandeel zelfstandig wonende huishoudens dat zeker wil verhuizen de komende twee jaar is verder toegenomen. Dit aandeel ging van 22% in 2017 naar 25% in 2019 en ligt in 2021 op 27%.
- Huurders van particuliere vrije sectorwoningen willen zeer vaak verhuizen; 51% zeker en nog eens 34% misschien. Ook dit is toegenomen van in totaal 82% naar 85%.
- Dichter bij werk of studie wonen wordt nu minder vaak als verhuisreden genoemd. De situatie op de woningmarkt en de prijzen van koopwoningen worden vaker genoemd als reden om niet te verhuizen.
- Verhuisgeneigden (die al zelfstandig wonen) zijn vooral op zoek naar een koopwoning, deze vraag is ook toegenomen van 58% naar 60%. Dertig procent van de doorstromers zoekt een sociale huurwoning
- Woningeigenaren die naar een andere koopwoning willen verhuizen hebben veel minder hypotheek nodig dan huurders die willen kopen. Acht van de tien huurders hebben nagenoeg volledige hypothecaire dekking nodig voor de financiering van de beoogde koopwoning.
- Verhuisgeneigden zijn meer dan voorheen op zoek naar een woning met een tuin (62%) en naar een werkruimte in de woning (23%). De vraag naar eengezins- (31%) of meergezinswoningen (44%) is gelijk gebleven.
- De voorkeur van jonge alleenstaanden voor een grootstedelijk woonmilieu is afgenomen van 17% naar 10%. In het algemeen is de interesse voor de meer ruime en groene woonmilieus licht toegenomen van 38% naar42%.
- Van de huishoudens met kinderen heeft 22% een thuiswonend volwassen kind dat het huis uit wil. Deze thuiswonende volwassen kinderen zoeken relatief vaak een kamer (25%), een (sociale) huurwoning (30%) of (betaalbare) koopwoning (19%).
- Thuiswonende jongeren zonder duidelijke woonvoorkeur komen vaak uit gezinnen met een laag inkomen en geven aan dat de krappe woningmarkt voor hen geen opties geeft.

Dit hoofdstuk bespreekt de verhuiswensen van huishoudens in de MRA. Het gaat daarbij alleen om de verhuiswensen van *zelfstandig wonende huishoudens.* In de laatste paragraaf wordt kort ingegaan op de woonwensen van thuiswonende jongeren.

6.1 Toename aandeel huishoudens dat wil verhuizen

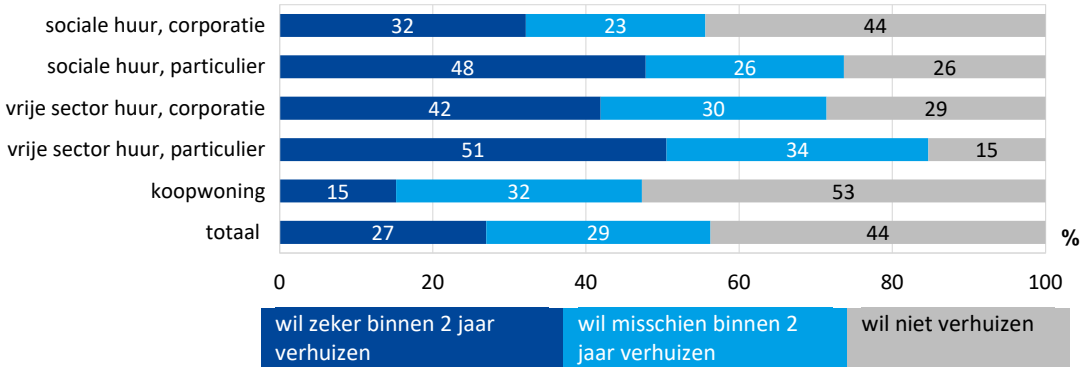
27% wil zeker verhuizen

De verhuisgeneigdheid van zelfstandig wonende huishoudens is verder toegenomen, men wil vaker *zeker* verhuizen in de komende twee jaar. In totaal heeft 56% verhuisplannen: 27% wil *zeker* verhuizen en 29% wil *misschien* verhuizen, in 2019 gaf 25% aan *zeker* te willen verhuizen en 29% wilde dit *misschien*. In 2017 lag het aandeel dat *zeker* wilde verhuizen nog op 22%.

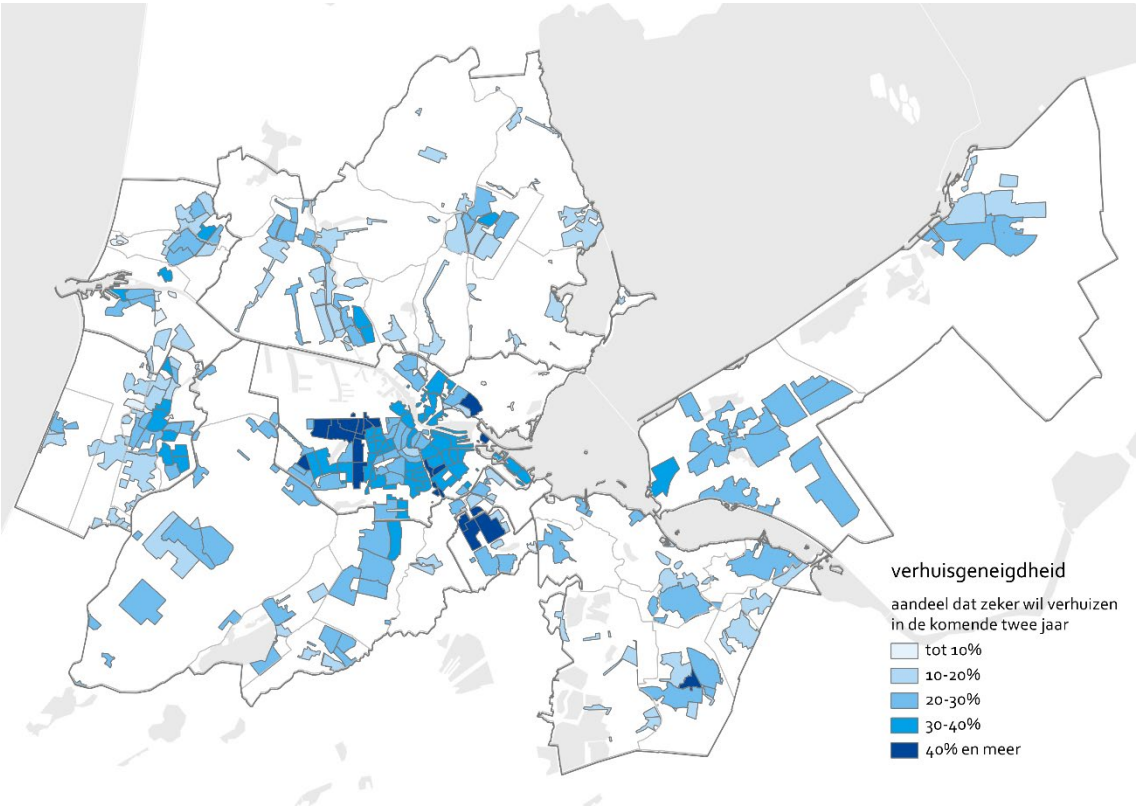
Net als in voorgaande metingen zijn huishoudens in Amsterdam het meest verhuisgeneigd: 64% zegt (*zeker/misschien)* te willen verhuizen. Huishoudens in Zaanstreek-Waterland zijn het minst van plan te verhuizen de komende twee jaar (48%), de verhuisgeneigdheid is hier stabiel. In de overige regio's is de verhuisgeneigdheid toegenomen en geeft tussen de 51% en 53% aan te willen verhuizen.
De verhuisgeneigdheid is het hoogst in Diemen Holland Park (relatief veel campuscontracten) en de Westlandgracht (relatief veel tijdelijke contracten) in Amsterdam, hier wil 82% verhuizen. In Spaarndam hebben huishoudens het minst vaak verhuisplannen (21%).

De verhuisgeneigdheid verschilt per segment (zie figuur 6.1). Huurders zijn meer verhuisgeneigd dan woningeigenaren. Van de woningeigenaren wil 47% verhuizen. Net als in 2019 willen huurders in de particuliere vrije sector het vaakst verhuizen en hun verhuisgeneigdheid is ook verder gestegen: van 82% naar 85%. Huurders in de vrije sector van corporaties zijn wat minder verhuisgeneigd, maar onder deze groep is het deel dat verhuisplannen heeft wel relatief sterk toegenomen, van 67% naar 71%.
In de particuliere sociale huursector ligt de verhuisgeneigdheid met 74% hoger dan in de sociale huursector van corporaties (56%). Dit komt onder andere doordat in de particuliere sociale huur huurders wat vaker een tijdelijk contract hebben dan in de sociale huur van corporaties. Tijdelijke huurders zijn verhuisgeneigder dan huurders met een contract voor onbepaalde tijd. Toch is ook onder huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd de verhuisgeneigdheid in de particuliere sociale huur hoger dan in de sociale huur van corporaties.
Jonge alleenstaanden en jonge stellen zonder kinderen (<40jaar) hebben ook vaak verhuisplannen. Zo wil 87% van de jonge alleenstaanden en 81% van de jonge stellen verhuizen. Van de stellen met kinderen zijn degenen met jonge kinderen (<5 jaar) het meest verhuisgeneigd (69%). Huishoudens boven de 65 jaar hebben over het algemeen relatief weinig verhuisplannen (37%).

Figuur 6.1 Verhuisgeneigdheid zelfstandige huishoudens naar segment, MRA, 2021 (%)



Figuur 9.2 Verhuisgeneigdheid zelfstandige huishoudens naar wijk (wil *zeker* verhuizen), MRA, 2021 (%)

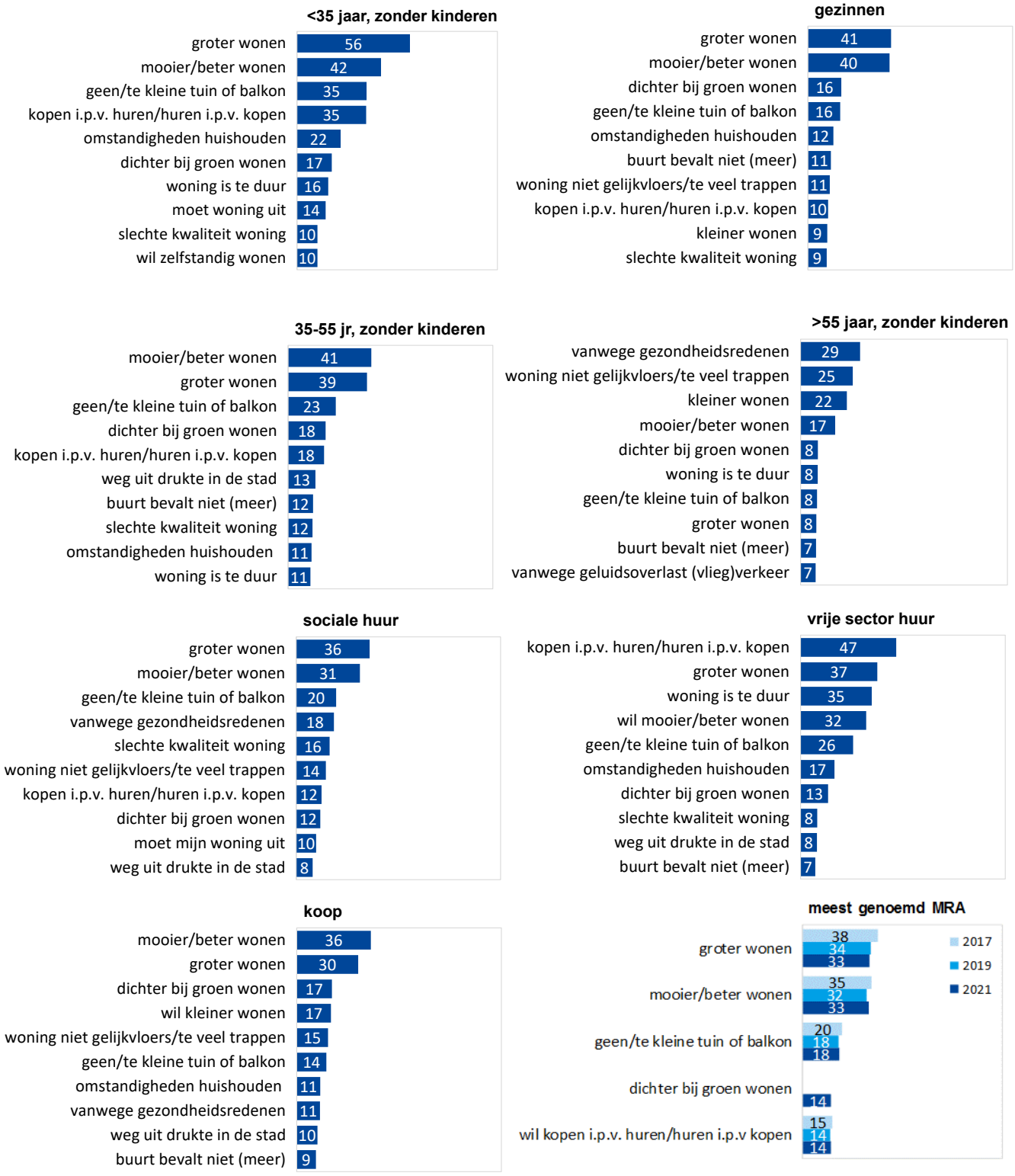


bron: WiMRA 2021

Dichter bij werk of studie wonen worden minder vaak genoemd als verhuisreden in 2021
De door zelfstandig wonende huishoudens meest genoemde redenen om te willen verhuizen zijn dat men groter wil wonen en dat men mooier/beter wil wonen (allebei 33%). Ook in eerdere metingen waren dit de meest genoemde redenen. In vergelijking met 2019 zegt men wat minder vaak dat men groter wil wonen (2019: 34%) en wat vaker dat men mooier/beter wil wonen (2019: 32%). Op de derde plaats staat het ontbreken van of een te kleine buitenruimte (18%), gevolgd door het dichter bij groen willen wonen (14%, in 2021 voor het eerst als antwoordcategorie opgenomen). Redenen die in 2021 minder vaak genoemd worden dan in 2019 als verhuisredenen zijn omstandigheden in het huishouden (12% vs. 19%) en dichter bij werk of studie willen wonen (5% vs. 9%).

In alle regio's zijn het groter en mooier/beter willen wonen de twee meest genoemde verhuisredenen. De derde meest genoemde reden verschilt. In Gooi en Vechtstreek noemt men gezondheidsredenen, in Amsterdam en Zuid-Kennemerland/IJmond is het ontevredenheid over de buitenruimte en in de overige regio's staat op de derde plek dat men kleiner wil wonen (15%-18%). In figuur 6.3 is te zien dat de meest genoemde verhuisredenen verschillen per levensfase. Kleiner willen wonen is vooral onder 55-plus huishoudens een vaker genoemde reden (22%). De verhuisredenen verschillen ook per woonsegment. Verhuisgeneigde huurders in de sociale huursector geven vooral aan dat zij groter willen wonen (36%). Voor huurders in de vrije sector is de voornaamste verhuisreden dat zij willen kopen in plaats van huren (47%), daarnaast noemen zij relatief vaak dat de woning te duur is (35%). Verhuisgeneigde kopers willen vooral mooier/beter gaan wonen (36%), en noemen ook betrekkelijk vaak dat ze dichter bij groen willen wonen (17%).

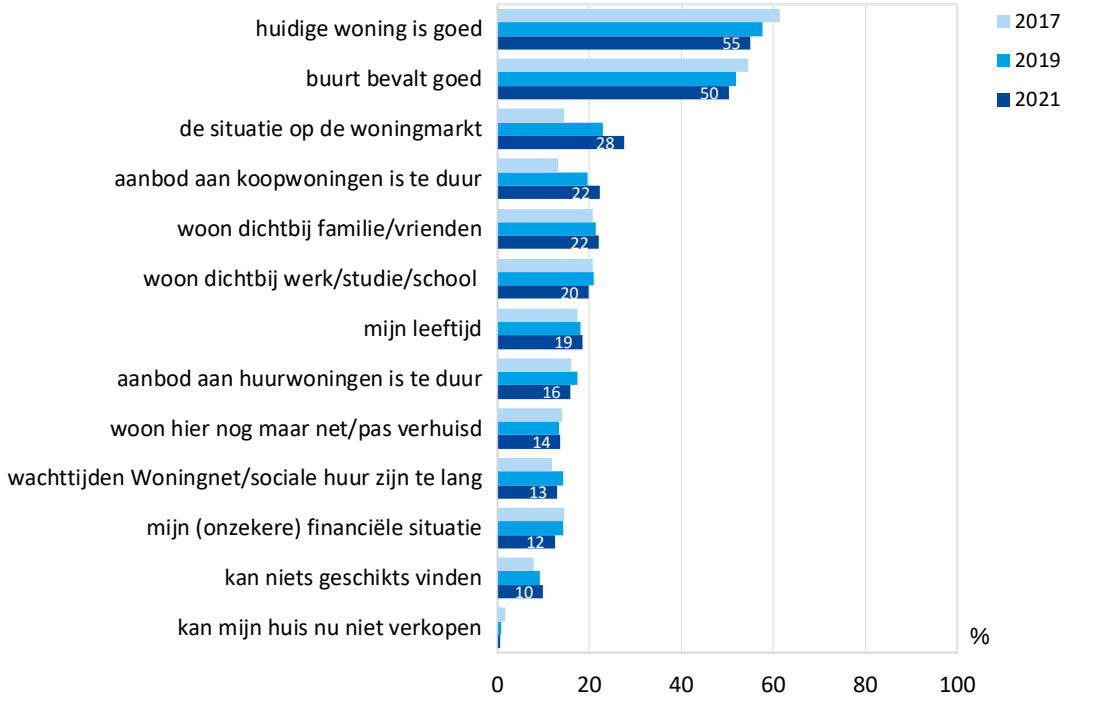
Figuur 6.3 Redenen om wel te willen verhuizen naar huishoudens en huidige segment, MRA, 2021 (%)



bron: WiMRA 2021

Situatie woningmarkt vaker reden om niet te willen verhuizen
Aan alle huishoudens is gevraagd wat redenen zouden zijn om niet te verhuizen. De belangrijkste redenen om niet te verhuizen zijn dat de huidige woning en buurt goed bevallen. De situatie op de woningmarkt is in 2021 de derde meest genoemde reden. Het aandeel huishoudens dat deze reden noemt, is het meest gestegen tussen 2019 en 2021 (van 23% naar 28%). Ook noemt men steeds vaker als reden om niet te verhuizen dat het aanbod aan koopwoningen te duur is (22%).

Figuur 6.4 Redenen om niet te willen verhuizen, MRA, 2017-2021 (%)



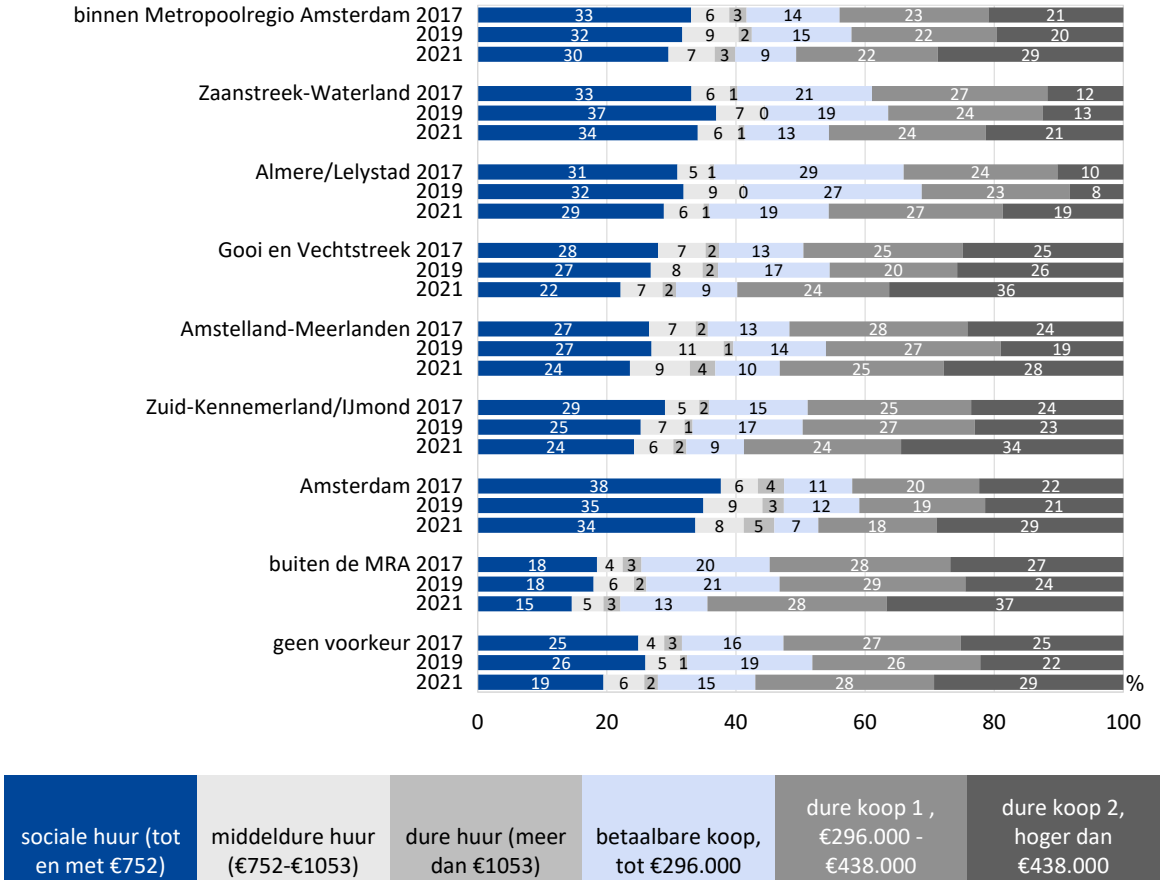
bron: WiMRA 2021

6.2 Gewenst segment: vraag naar koop toegenomen

De vraag naar koopwoningen is gestegen onder zelfstandig wonende huishoudens die binnen de MRA willen verhuizen (*zeker* + *misschien*). In 2021 geeft 60% van deze groep de voorkeur aan een koopwoning, in 2019 ging het om 58%. In alle gewenste woonregio's is de voorkeur voor koopwoningen gestegen. Deze voorkeur loopt uiteen van 54% onder huishoudens die in Amsterdam willen wonen tot 69% van de huishoudens die in Gooi en Vechtstreek willen wonen. Onder de verhuisgeneigde huishoudens die de voorkeur geven aan een koopwoning in de MRA is het deel dat een koopwoning van minder dan €438.000 zoekt, ongeveer vergelijkbaar met het aandeel dat zich richt op een woning van meer dan €438.000 (31% versus 29%). Op dit punt zijn echter wel verschillen tussen de gewenste woonregio's. Zo geven huishoudens die graag in Almere/Lelystad of Zaanstreek-Waterland willen wonen relatief vaak aan dat zij op zoek zijn naar een koopwoning onder de €438.000.

Binnen de MRA is 30% van de verhuisgeneigden op zoek naar een sociale huurwoning, in 2019 ging het om 32%. En een tiende richt zich op een vrije sector huurwoning, voornamelijk op middeldure huur (7%).

Figuur 6.5 Gewenst woonsegment per gewenste deelregio, doorstromers MRA, 2017-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

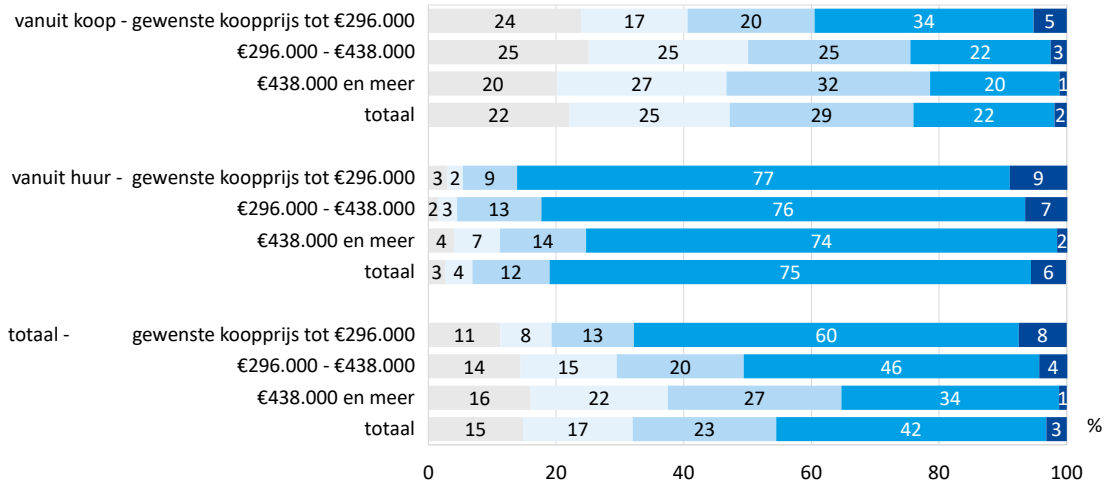
6.3 Benodigde hypotheek verschilt sterk tussen starters en doorstromers

In WiMRA 2021 is voor het eerst gekeken naar de mate waarin verhuisgeneigden die willen kopen hypothecaire financiering nodig hebben (zie figuur 6.6a en 6.6b).
Iets minder dan de helft (46%) van de verhuisgeneigden (*zeker/misschien)* die een koopwoning willen, moet nagenoeg het gehele bedrag financieren met een hypotheek (75% - 125% van het aankoopbedrag). Vijftien procent heeft nauwelijks hypothecaire financiering nodig (< 25% van het aankoopbedrag), zeventien procent iets meer (25% - 50% van het aankoopbedrag) en 23% heeft 50-75% van het aankoopbedrag nodig aan hypotheek.
De benodigde hypotheek verschilt sterk tussen kopers en huurders. Verhuisgeneigden die al een koopwoning hebben en dus doorstromen binnen de koopsector, hoeven slechts in 24% van de gevallen een nagenoeg volledige hypotheek af te sluiten voor de woning die ze beogen (75% - 125%). Bij huurders ligt dit op 81%.
Deze koopstarters (huishoudens die willen kopen maar nu nog huren of thuiswonen) zijn meer gericht op de goedkopere woningen. Voor de goedkopere woningen is daarom relatief meer hypothecaire financiering nodig dan voor de duurdere woningen. Zo heeft 68% van de huishoudens die een woning zoeken tot €296.000 een nagenoeg volledige hypotheek nodig. De jongste huishoudens (< 35 jaar, zonder kinderen) hebben het vaakst een (nagenoeg) volledige hypotheek nodig, al is er wel een groot verschil tussen huurders en woningeigenaren (85% versus

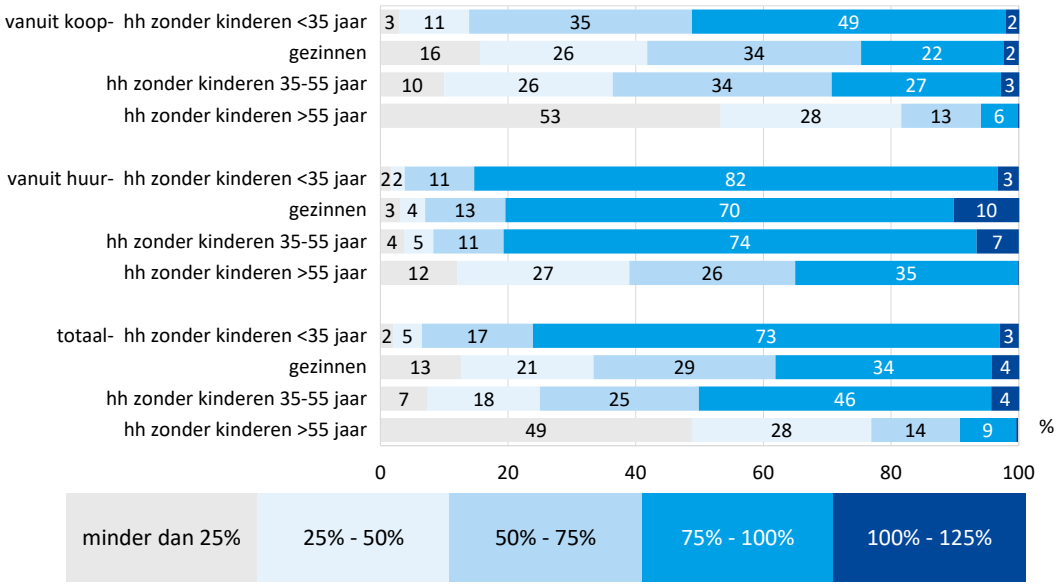
51%). Oudere huishouden (55-plus, zonder kinderen) hebben het minst vaak minstens 75% hypothecaire dekking nodig, dit geldt zowel voor huurders als voor kopers (35% en 6%). Huishoudens die in Amsterdam een woning willen kopen, hebben het vaakst minstens 75% hypothecaire financiering nodig (56%), gevolgd door huishoudens die in Almere/Lelystad willen kopen (53%). Huishoudens die in Amstelland-Meerlanden of in Gooi en Vechtstreek willen kopen, hebben het minst vaak nagenoeg volledige hypothecaire dekking nodig (42%).

Kader 6 gaat in op de vraag in hoeverre woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens aansluiten bij hun inkomen.

Figuur 6.6a Benodigde hypotheek als aandeel van de gewenste aankoopprijs, per gewenst segment naar kopers en huurders, 2021 (%)



Figuur 6.6b Benodigde hypotheek als aandeel van de gewenste aankoopprijs, per huishoudenstype, naar kopers en huurders, 2021 (%)



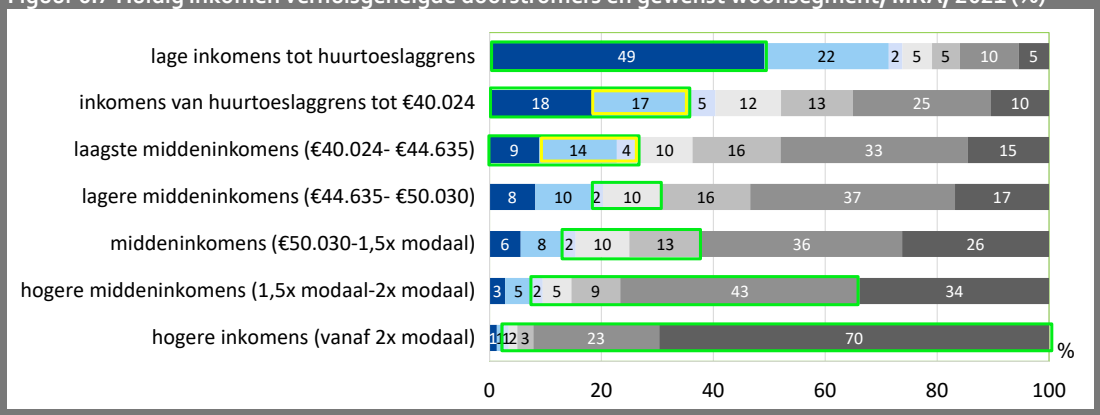
bron: WiMRA 2021

Kader 6: Hoe realistisch zijn woonwensen?

Zoeken verhuisgeneigde doorstromers een woning die bij hun budget past, of hebben zij wat dit betreft onrealistische woonwensen? Hoe hoger het inkomen, hoe vaker men in de duurdere segmenten zoekt en hoe lager het inkomen hoe vaker men in de betaalbare segmenten zoekt.

In figuur 6.7 is per inkomensgroep weergegeven welk deel van de verhuisgeneigde huishoudens een woning zoekt in het woonsegment dat bij hun inkomen past. Dit aandeel is voor elke inkomensgroep groen omkaderd. De groep met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de grens voor sociale huur (€40.024) en de groep met een inkomen tussen €40.024 en €44.635 hebben beperkt toegang tot sociale huurwoningen. Het woonsegment dat het best bij hun inkomen past is geel omkaderd. Voor deze groep huishoudens is een huur tot €752 een realistische woonwens.
Een deel van de verhuisgeneigden heeft echter woonwensen die niet aansluiten bij hun inkomen. In figuur 9.7 is zichtbaar dat een deel van de huishoudens met een inkomen boven de €44.635 toch op zoek is naar een sociale huurwoning. Het kan zijn dat de onrealistische woonwens wordt veroorzaakt door onzekerheid over het inkomen bijvoorbeeld door flexcontracten, zzp-schap, of naderend pensioen. Deze groep komt vaak niet in aanmerking voor een hypotheek en is daarom op het huursegment aangewezen. Ook onzekerheid over het inkomen door de coronapandemie kan hier een rol spelen.
Woningen in het dure huur- en dure koopsegment vereisen een huishoudensinkomen dat meer dan 1,5x modaal is (€60.036). Een deel van de verhuisgeneigden met een inkomen onder deze grens, geeft toch aan op zoek te zijn naar een dergelijke woning. Op het eerste gezicht lijken deze verhuisgeneigden een woning boven hun budget te wensen. Mogelijk hebben deze huishoudens echter vanwege vermogen, overwaarde of omdat ze gaan samenwonen, wel toereikende financiële ruimte om een duurdere woning te bekostigen.

Figuur 6.7 Huidig inkomen verhuisgeneigde doorstromers en gewenst woonsegment, MRA, 2021 (%)

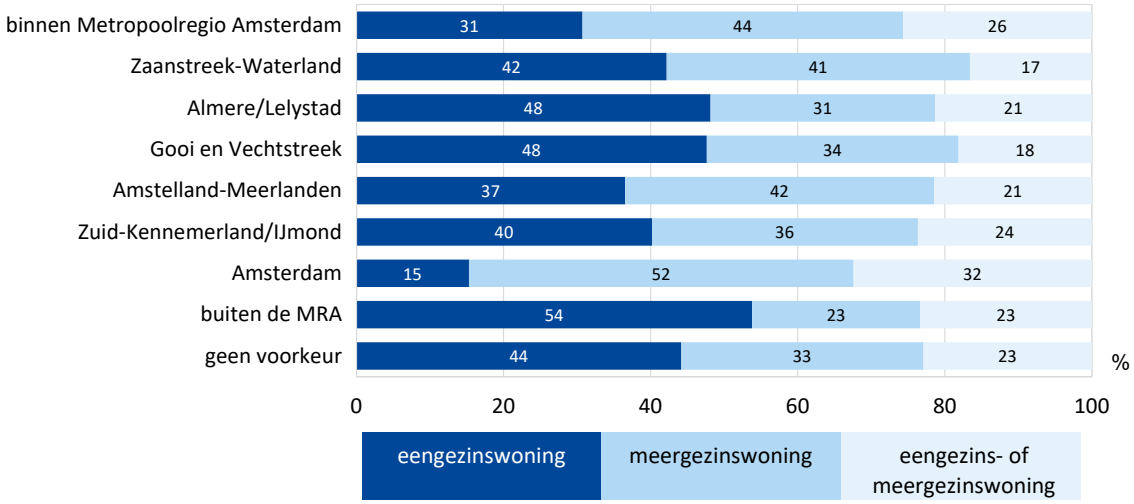


huur tot hoge aftoppings-grens (€679)	huur €679-€752, koop tot €188.000	koop €188.000-€209.000	huur €752-€940, koop tot €237.000	huur €940-€1053, koop tot €296.000	huur €1053-€1400, koop tot €438.000	huur meer dan €1400, koop meer dan €438.000

bron: WiMRA 2021

Voorkeur voor meergezins-, eengezinswoningen of beide woningtypen onveranderd
Verhuisgeneigden die binnen de MRA willen verhuizen, hebben de meeste interesse in meergezinswoningen (44%). Rond drie op de tien geven de voorkeur aan een eengezinswoning en 26% oriënteert zich op zowel eengezins-als meergezinswoningen. Deze voorkeursverdeling is vergelijkbaar met die in 2019.
Verhuisgeneigden die zich enkel oriënteren op meergezinswoningen geven vooral de voorkeur aan een appartement met lift of, in minder mate, een seniorenwoning. De verhuisgeneigde huishoudens die zich zowel op eengezins- als meergezinwoningen richten, geven vooral de voorkeur aan een benedenwoningen of een appartement met lift.
Huishoudens die in Amstelland-Meerlanden of Amsterdam willen wonen, zijn vaker op zoek naar meergezinswoningen dan eengezinswoningen. Binnen de huishoudenstypen zijn er echter nog wel verschillen. Gezinnen en jonge stellen zonder kinderen die in Amstelland-Meerlanden willen wonen, zoeken juist vooral een eengezinswoning. Gezinnen die in Amsterdam een woning zoeken, zoeken net wat vaker een eengezinswoning dan een meergezinswoning. De verhuisgeneigde huishoudens die in een van de andere regio's willen wonen, richten zich in het algemeen vaker op eengezinswoningen.

Figuur 6.8 Gewenst woningtype van huishoudens per gewenste deelregio, MRA, 2021 (%)

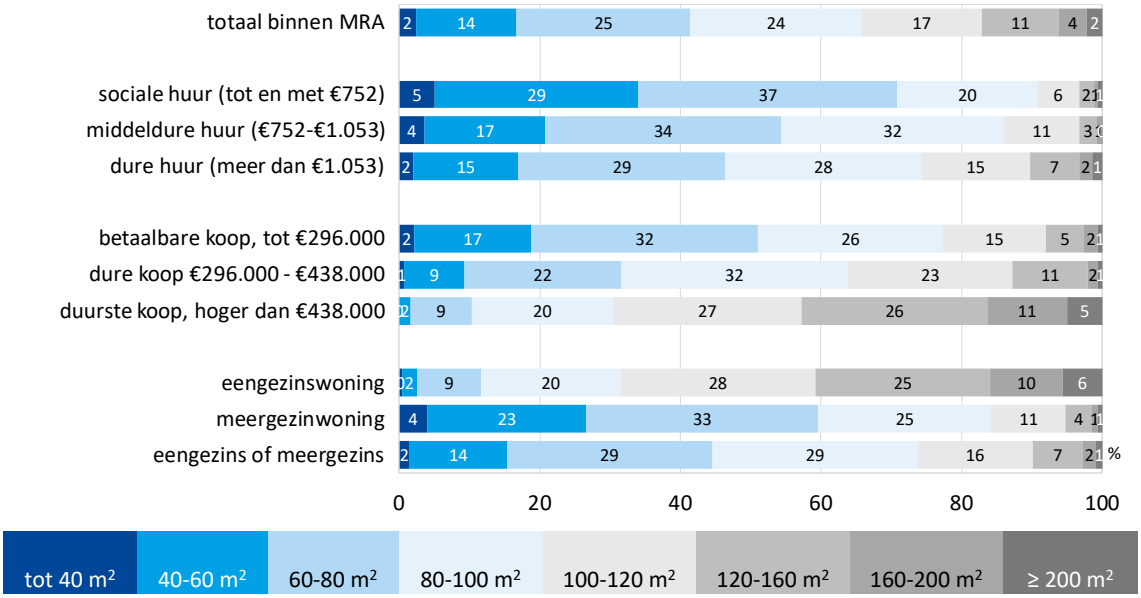


bron: WiMRA 2021

Circa de helft woningzoekenden middeldure huur, zoekt een woning van minstens 80 m²
Onder de zelfstandig wonende huishoudens die binnen de MRA willen verhuizen is men op zoek naar verscheidene woninggroottes. De gewenste woninggrootte verschilt al naar gelang gewenst segment en woningtype. Huishoudens die de voorkeur geven aan een sociale huurwoning zoeken veelal een wat kleinere woning dan degenen die interesse hebben in een middeldure of dure huurwoning. Hoe duurder het huursegment waar men zich op richt, hoe vaker men op zoek is naar een woning van meer dan 80 m². Bij middeldure huur is 46% op zoek naar dit woonoppervlak en bij degenen die zich oriënteren op dure huur is dit 54%.
Van de verhuisgeneigden die zich oriënteren op betaalbare koop is de helft (49%) op zoek naar een woning van minstens 80 m², onder degenen die zich richten op dure koop is dit 68%. Huishoudens die in het duurste segment zoeken, willen voornamelijk een woning van meer dan 100 m² (70%). Bij de op koop georiënteerde huishoudens is de interesse voor woningen kleiner dan 40 m² zeer beperkt.

Verhuisgeneigde huishoudens die de voorkeur geven aan een meergezinswoning, zoeken vaker een wat kleinere woning dan de huishoudens die een eengezinswoning zoeken. De meerderheid (68%) van degenen die een eengezinswoning op het oog hebben, wil een woning van meer dan 100 m². Huishoudens die een eengezinswoning zoeken, willen gemiddeld minstens vier kamers (exclusief de keuken en de badkamer) en degenen die een meergezinswoning zoeken, willen gemiddeld minstens drie kamers. Voor woningen tot 60 m² zoekt men vooral een woning met minstens 2 of 3 kamers, voor woningen tussen de 60-100 m² geeft men vaak aan minstens 3 kamers te willen en voor woningen groter dan 100 m² wil men veelal minstens 4 kamers.

Figuur 6.9 Gewenste woninggrootte naar gewenst woonsegment en gewenst woningtype, MRA, 2021 (%)



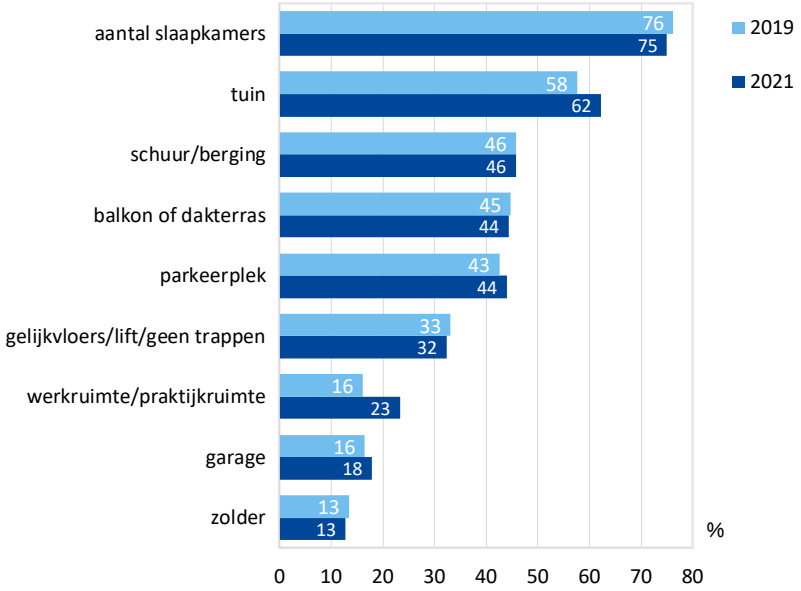
bron: WiMRA 2021

Van de gezinnen die willen verhuizen binnen de MRA zoekt 53% een eengezinswoning, in 2019 ging het om 50%. Gezinnen oriënteren zich wat vaker op zowel eengezins- als meergezinswoningen (25%) dan enkel op meergezinswoningen (22%). Qua gezochte woninggrootte zijn de voorkeuren van gezinnen nauwelijks gewijzigd: 56% wil graag een woning van meer dan 100 m². Gezinnen zoeken vaak een woning met minstens vier kamers. Van de gezinnen is 19% op zoek naar een sociale huurwoning, 5% richt zich op een middeldure huurwoning en 2% op dure huurwoning. Vergeleken met 2019 zoeken gezinnen nu vaker een koopwoning in het duurste segment (30% in 2021 versus 21% in 2019). Van de verhuisgeneigde gezinnen woont 60% momenteel in een eengezinswoning.

Verhuisgeneigde 65-plussers die binnen de MRA willen verhuizen, zijn vooral op zoek naar een meergezinswoning (82%), maar ten opzichte van 2019 oriënteert deze groep huishoudens zich net wat vaker op een eengezinswoning (7%) of op beide type woningen (11%). Het vaakst geven zij de voorkeur aan een appartement met lift of een seniorenwoning, gevolgd door een benedenwoning. Rond twee derde van de senioren, zowel bij alleenstaanden als paren, zoekt een woning van minstens 3 kamers. De verhuisgeneigde 65-plussers zoeken veelal een sociale huurwoning (44%). Dit aandeel is wel afgenomen (2019: 48%). De helft (51%) van de verhuisgeneigde 65-plussers laat bij verhuizing een eengezinswoning achter. Van de verhuisgeneigde 65-plussers die een eengezinswoning achterlaten is 31% op zoek naar een sociale huurwoning.

Verhuisgeneigden zijn vaker op zoek naar een woning met werkruimte en/of tuin
Verhuisgeneigden vinden het aantal slaapkamers en de aanwezigheid van een tuin de belangrijkste aspecten van de woning waar ze naar op zoek zijn. Dat was in 2019 ook het geval. Wel is het belang van de aanwezigheid van een tuin gestegen, in 2019 noemde 58% dit en in 2021 62%. Dit hangt waarschijnlijk samen met het vele thuisblijven tijdens de Covid-19 pandemie waardoor huishoudens meer waarde zijn gaan hechten aan een tuin. Het sterkste effect van de pandemie op de gewenste ruimten zien we terug bij het gestegen belang van de aanwezigheid van een werkruimte of praktijkruimte. Door het vele thuiswerken is de behoefte aan een werkruimte in de woning toegenomen: in 2019 vond 16% dit een belangrijk aspect van de gewenste woning en in 2021 is dit aandeel gestegen naar 23%. Dit belang van de aanwezigheid van een werkruimte is voor alle gewenste regio's in de MRA gestegen, en in Amsterdam het meest (met 9 procentpunt).

Figuur 6.10 Belangrijke ruimten en voorzieningen in gewenste woning, 2019-2021, MRA (%)



bron: WiMRA 2021

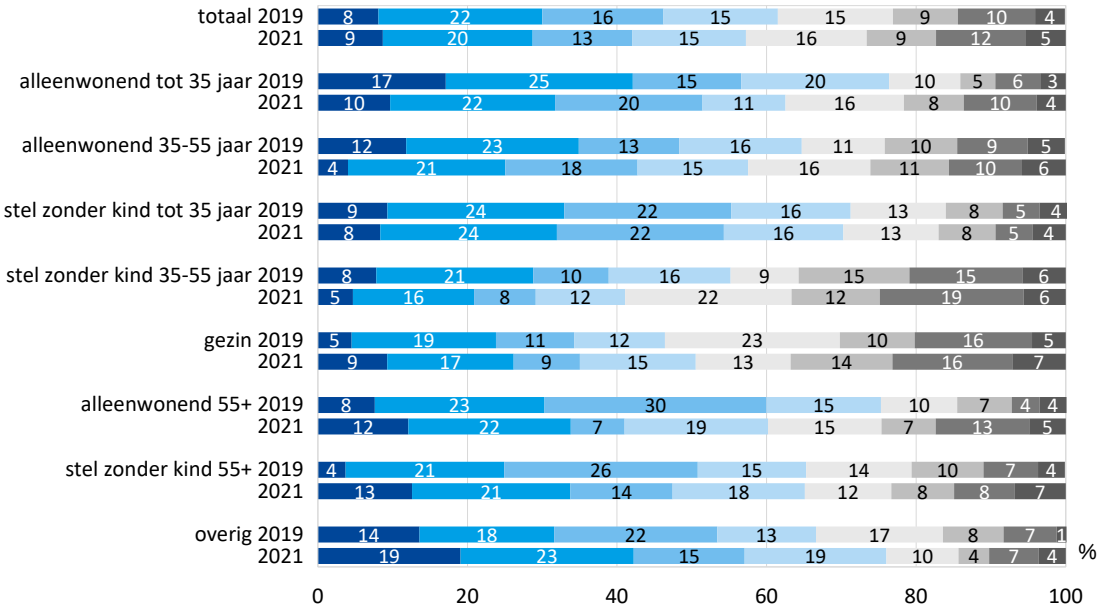
6.4 Woonmilieuvoorkeuren divers en enigszins veranderd

Onder verhuisgeneigden is er interesse in verschillende typen woonmilieus. Onderaan tabel 6.12 staat de omschrijving van de verschillende woonmilieus. Het meest in trek zijn het rustig stedelijke woonmilieu (20%), de woonwijk (16%) en het gevarieerde woonmilieu (15%). De woonmilieuvoorkeuren zijn enigszins veranderd tussen 2021 en 2019. Minder populair geworden zijn het rustig stedelijke milieu (2019: 22%) en wonen-winkels-werken (2019: 16%). De ruimtelijkere woonmilieus (woonwijk, landelijk, ruim wonen en recreatief) zijn licht in populariteit toegenomen, mogelijk doordat huishoudens tijdens de Covid-19 pandemie zich meer op een ruime woonomgeving zijn gaan focussen en minder op een voorzieningenrijke woonomgeving.

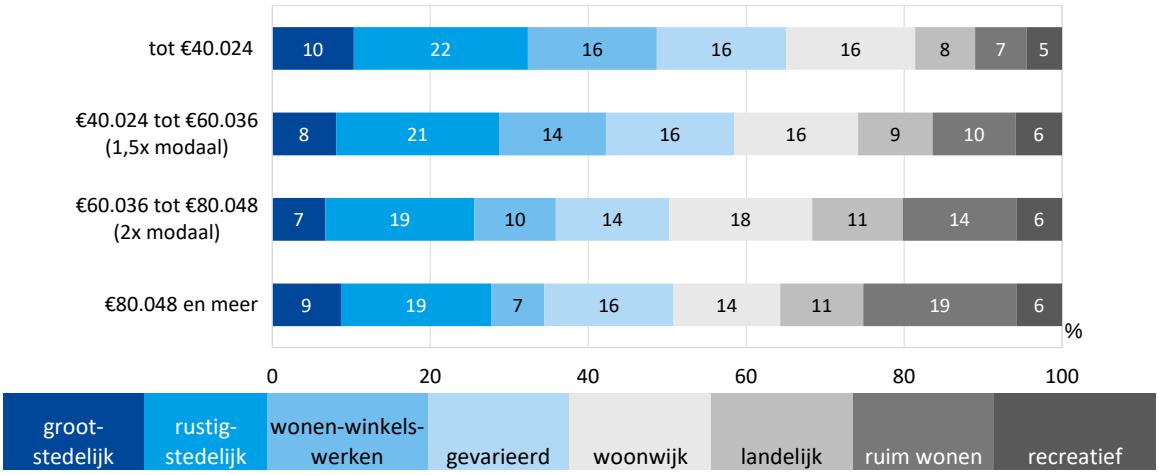
Per huishoudenstype verschilt het accent bij de woonmilieuvoorkeuren (zie figuur 6.11). Er zijn enkele verschuivingen in de woonmilieuvoorkeuren van de verschillende huishoudenstypen.

Jonge alleenwonenden (<35 jaar) lijken zich minder op de stad te richten. Waar in 2019 het grootstedelijke woonmilieu van alle huishoudens onder deze groep het populairst was, is het enthousiasme voor dit woonmilieu onder jonge alleenstaanden gedaald van 17% naar 10%. Ook de interesse voor het gevarieerde woonmilieu is bij deze huishoudens sterk gedaald. Jonge alleenstaanden hebben meer interesse gekregen in de woonwijk, wonen-winkels-werken en het recreatieve woonmilieu. Onder gezinnen is vooral de interesse voor ruim wonen toegenomen (van 16% naar 19%) en de interesse voor wonen-winkel-werken en rustig stedelijk licht afgezwakt. Stellen en alleenwonenden tussen de 35-55 jaar zijn zich meer gaan richten op een woning in een woonwijk dan in 2019. Ook 55-plussers hebben de focus verlegd qua woonmilieuvoorkeur, maar bij hen nam juist de stedelijke woonvoorkeur toe. Deze huishoudens zijn onder andere veel minder gericht geraakt op wonen-winkels-werken en hebben meer interesse gekregen voor het grootstedelijke woonmilieu en het gevarieerde woonmilieu.
De woonmilieuvoorkeuren verschillen niet heel sterk per inkomensklasse (figuur 6.12). Huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens (€40.024) en middeninkomens hebben vaker interesse voor wonen-winkels-werken. Hoger opgeleiden oriënteren zich vaker op de stedelijke woonmilieus en het gevarieerde woonmilieu vergeleken met midden en lager opgeleiden. Laag opgeleiden geven relatief vaak de voorkeur aan wonen-winkels-werken en aan woonwijk.

Figuur 6.11 Woonmilieuvoorkeuren van verhuisgeneigden per huishoudenstype, MRA, 2021 (%)



Figuur 6.12 Woonmilieuvoorkeuren van verhuisgeneigden per inkomensklasse, MRA, 2021 (%)



bron: WiMRA 2021

* omschrijving woonmilieus:

- **grootstedelijk**: centrum van een grote stad met veel winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren
- **rustig stedelijk**: buurt waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum
- **wonen-winkels-werken**: buurt met vooral appartementen, dichtbij wijkwinkelcentrum
- **gevarieerd:** historisch gevarieerde laagbouwbuurt in of bij het centrum van een stad of dorp
- **woonwijk**: wijk waar vooral gewoond wordt, met voornamelijk eengezinswoningen
- **landelijk**: landelijk gebied met weinig andere woningen
- **ruim wonen**: woonomgeving met veel ruimte tussen de woningen op ruime kavels
- **recreatief**: woonomgeving met veel ruimte, tussen recreatieve voorziening als golfbaan, water of bos.

6.5 Bij één op de vijf huishoudens heeft de coronacrisis de woonwensen beïnvloed

Twee op de tien huishoudens geven aan dat de coronacrisis hun woonwensen heeft beïnvloed. Jongere huishoudens en huishoudens die ervaren dat ze (te) krap wonen, geven dit relatief vaak aan. De behoefte aan meer ruimte voor het thuiswerken en dat men een werkkamer mist wordt veel als reden genoemd. Ook geeft men aan dat de afstand tot het werk minder belangrijk is geworden en het comfort van de woning belangrijker. Voor sommigen heeft de coronacrisis de afstand die men tot familie en vrienden woont belangrijker gemaakt; men wil daarom dichter bij geliefden wonen. Daarnaast heeft de coronacrisis de behoefte aan een tuin of balkon aangewakkerd of versterkt. Sommigen willen door de crisis dichter bij het groen wonen, in een rustigere omgeving of echt bij de natuur. Men noemt ook de toegenomen overlast van buren en verbouwingen als een gevolg van de coronacrisis. Enkele stadsbewoners geven aan dat door de afname van toerisme de omgeving leefbaarder is geworden, voor anderen zijn de drukte van de stad en de gesloten horeca en cultuurvoorzieningen juist een reden om zich op een ander woonmilieu te oriënteren. Er zijn ook huishoudens financieel getroffen door de crisis, men is zijn baan verloren of heeft een lagere omzet met als gevolg dat men woonwensen niet (meer) kan realiseren of geconfronteerd wordt met woonlasten die moeilijk zijn te betalen.
De huishoudens bij wie de woonwensen niet zijn beïnvloed door de coronacrisis, geven vaak aan dat zij tevreden zijn met hun woonsituatie. Ze laten bijvoorbeeld weten dat zij genoeg ruimte hebben om (samen) te leven en thuis te werken en dat zij een tuin hebben. Daarnaast is er een deel dat opmerkt dat voor de coronacrisis al bepaalde woonwensen te hebben gehad en dat die door de crisis niet zijn gewijzigd.

Figuur 6.13 Heeft de coronacrisis uw woonwensen beïnvloed? Enkele citaten (MRA, 2021).

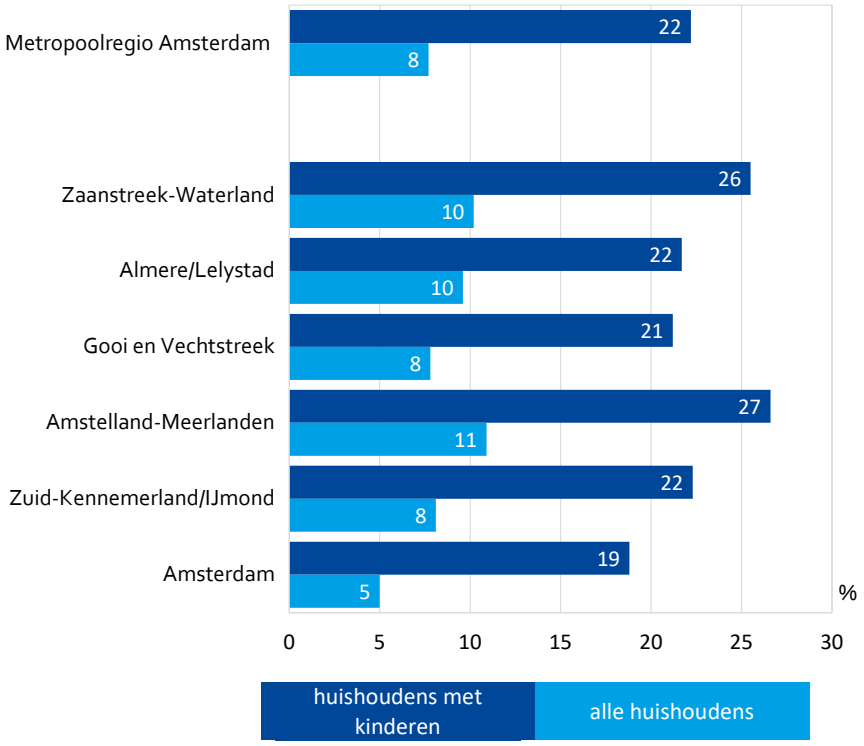
bron: WiMRA 2021

6.6 Woonwensen thuiswonende kinderen

8% huishoudens heeft kind dat uit huis wil

Ongeveer 8% van de huishoudens in de Metropoolregio Amsterdam heeft thuiswonende kinderen die binnen twee jaar het huis uit willen. Binnen de groep huishoudens met kinderen ligt dit aandeel op 22%. In de regio's Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden geldt dit voor ruim een kwart van de huishoudens met kinderen (figuur 6.14). In Amsterdam ligt dit aandeel het laagst met 19%.

Figuur 6.14 Huishoudens met thuiswonende jongeren die binnen twee jaar uit huis willen naar huidige woonregio, 2019-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

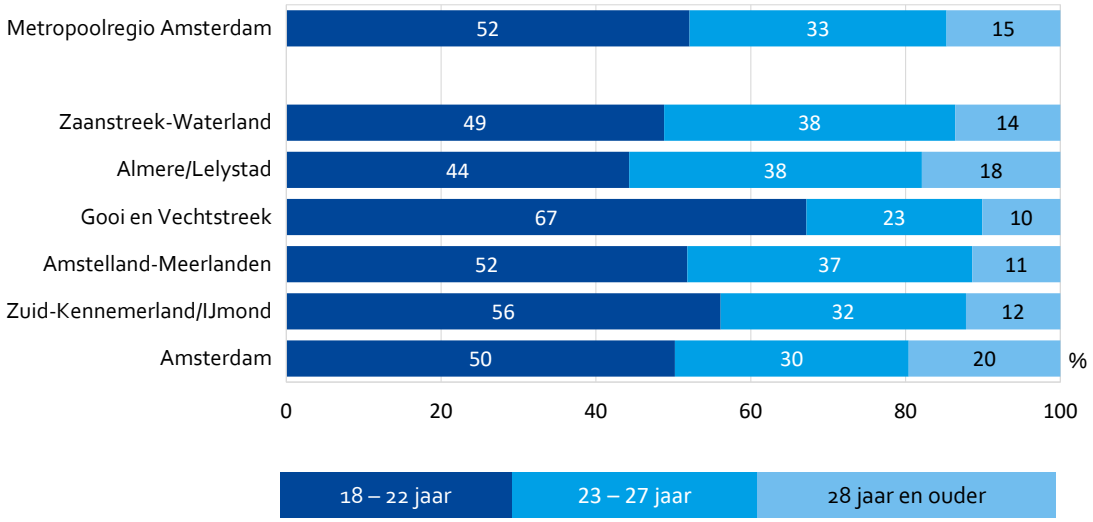
Zeven op de tien huishoudens heeft één thuiswonende jongere die uit huis wil
In 70% van de huishoudens met kinderen die het huis uit willen, gaat het om één thuiswonende jongere die uit huis wil. Een kwart van deze huishoudens geeft aan twee thuiswonende jongeren te hebben die binnenkort uit huis willen. Het overige deel geeft aan drie of meer thuiswonende jongeren te hebben die uit huis willen binnen twee jaar.[26]

Merendeel thuiswonende jongeren dat uit huis wil is tussen de 18 en 22 jaar
In de MRA is de grootste groep thuiswonende jongeren die uit huis wil tussen de 18 en 22 jaar (52%).[27] Voor één op de drie huishoudens geldt dat de nu nog thuiswonende jongere tussen de 23 en 27 jaar is. Van de thuiswonende jongeren die uit huis willen is 15% 28 jaar of ouder (figuur 6.15). In Gooi en Vechtstreek is het aandeel 18-22 jarigen relatief hoog (67%). In Amsterdam en

[26] Voor verdere analyses bij twee of meer thuiswonende jongeren per huishouden die uit huis willen is de respondenten gevraagd te antwoorden namens de jongere die het snelst uit huis wil.
[27] Er is gekozen om thuiswonende jongeren die uit huis willen vanaf 18 jaar mee te nemen in dit onderzoek.

Almere/Lelystad is de oudste groep relatief sterk vertegenwoordigd (respectievelijk 20% en 18% is hier 28 jaar of ouder).

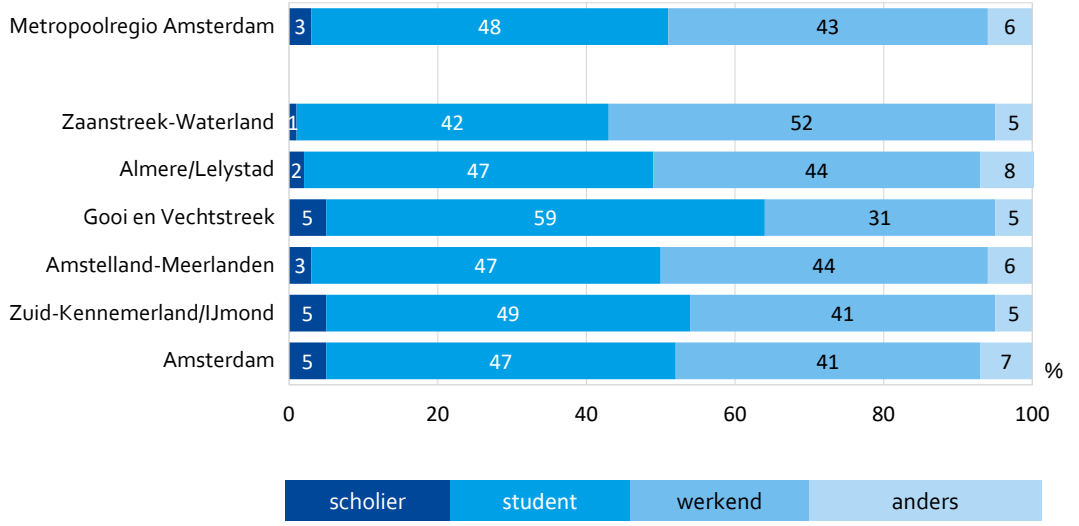
Figuur 6.15 Leeftijdsklassen thuiswonende jongeren die binnen twee jaar uit huis willen naar huidige woonregio, 2019-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

De voornaamste bezigheid van deze thuiswonende jongeren die binnenkort uit huis willen is divers. Nagenoeg de helft van deze jongeren studeert. Een klein deel, 3%, gaat nog naar de middelbare school. Circa vier op de tien werken. In Gooi en Vechtstreek gaat het relatief vaak om studenten (figuur 6.16). In Zaanstreek-Waterland is werken vaker dan gemiddeld (52%) de voornaamste bezigheid van de thuiswonende jongeren.

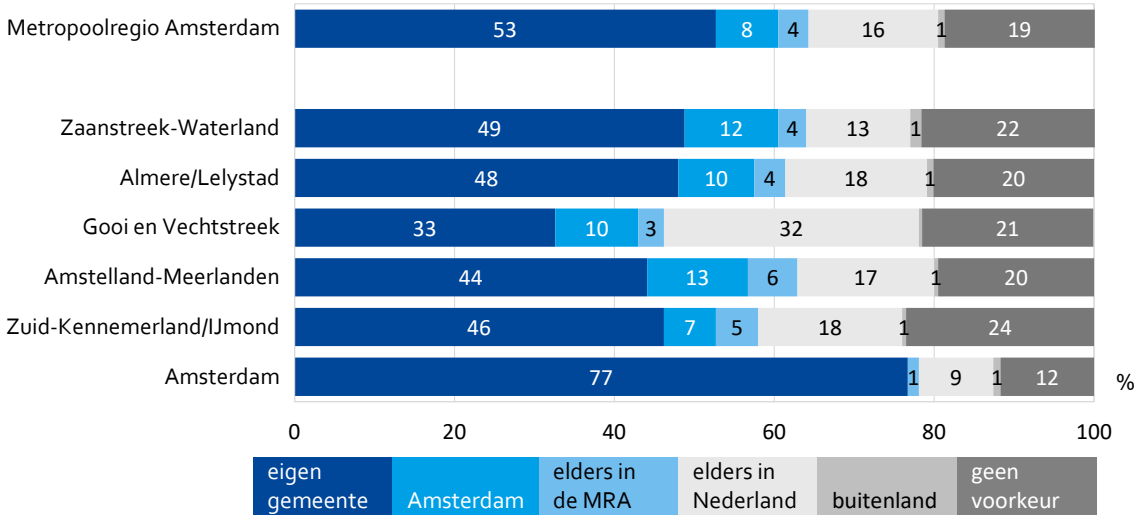
Figuur 6.16 Voornaamste bezigheid van thuiswonende jongeren die binnen twee jaar uit huis willen naar woonregio, 2019-2021, (%)



bron: WiMRA 2021

Gewenste woonregio is vaak de huidige woonregio
Thuiswonende jongeren zoeken vaak een woning in hun eigen gemeente. Amsterdamse thuiswonende jongeren willen het vaakst in hun eigen gemeente blijven wonen (77%; figuur 6.17). In Gooi en Vechtstreek geeft enkel één op de drie aan in de eigen gemeente te willen blijven wonen. In deze regio, waar veel thuiswonende jongeren student zijn, wil 32% buiten de MRA gaan wonen.
Een minderheid van de thuiswonende jongere wil naar een andere gemeente binnen de MRA verhuizen. Als dit wel het geval is, dan wordt Amsterdam het vaakst genoemd. Zo wil 12% van de thuiswonende jongeren uit Zaanstreek-Waterland en 13% uit Amstelland-Meerlanden naar Amsterdam verhuizen.

Figuur 6.17 Huidige woonregio naar gewenste woonregio, 2019-2021, (%)



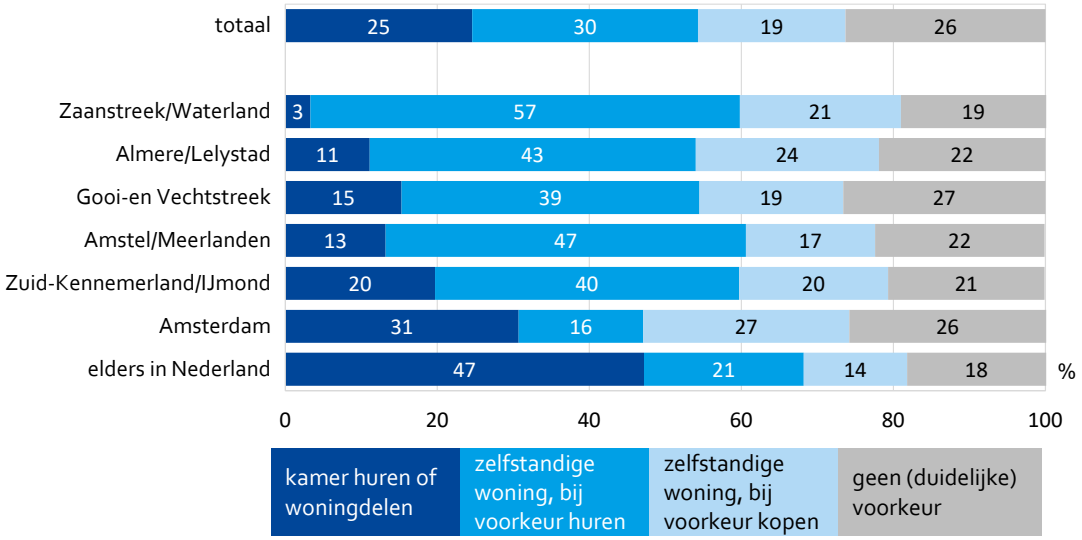
bron: WiMRA 2021

Voorkeur zelfstandige woning of woningdelen divers
De gewenste woonvormen van de starters verschillen sterk. Een kwart van de thuiswonende jongeren wil een kamer huren of een woning delen met anderen. Bijna de helft is uitsluitend gericht op een zelfstandige woning. Deze groep is opgesplitst in twee subgroepen. Drie op de tien geeft aan bij voorkeur een zelfstandige woning te willen kopen en 19% richt zich op een zelfstandige huurwoning. De overige groep heeft geen duidelijke voorkeur (bijvoorbeeld zowel een kamer als zelfstandig) of een voorkeur voor een andere woonvorm. Enkele voorbeelden van andere woonvormen die worden gegeven zijn begeleid wonen vanwege een handicap, of op een campus wonen.

Thuiswonende jongeren die binnenkort uit huis willen en in Zaanstreek-Waterland willen wonen, kiezen bovengemiddeld vaak voor een zelfstandige koopwoning (57%). Ook bij jongeren met de voorkeur voor wonen in Amstelland-Meerlanden gaat de voorkeur vaak naar een zelfstandige koopwoning (47%). Jongeren met Amsterdam als gewenste woonregio kiezen het vaakst voor het huren van een kamer of het delen van een woning (31%). Bijna de helft van de thuiswonende jongeren die binnenkort uit huis willen en naar elders in Nederland willen verhuizen, hebben een voorkeur voor het huren van een kamer of het delen van een woning (figuur 6.18). Bovendien valt op dat als het inkomen van de ouders minder dan €40.000 per jaar is, jongeren vaker aangeven geen voorkeur te hebben. Deze groep respondenten beargumenteert dat door de krappe

woningmarkt het lastiger is voor starters om een woning te vinden. Daarom is er weinig ruimte voor wensen over een gewenste woonvorm.

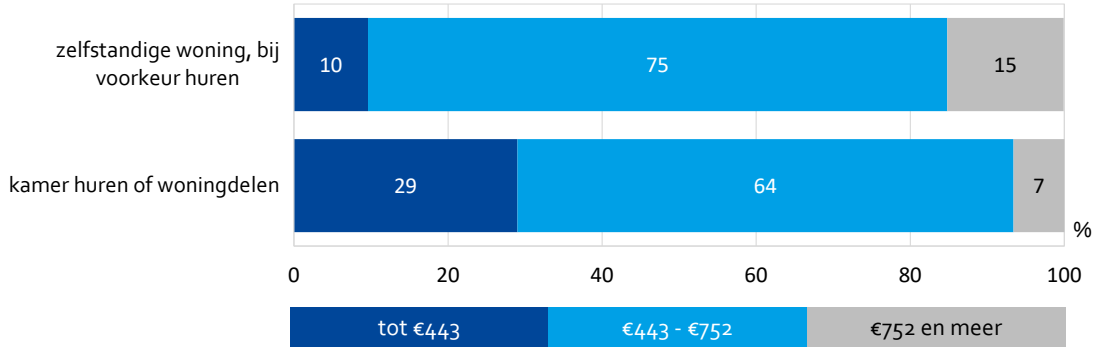
Figuur 6.18 Gewenste woonvorm van thuiswonende jongeren die binnen twee jaar uit huis willen naar gewenst woonregio, 2019-2021, (%)



bron: WiMRA 2021

Grootste deel jongeren die een zelfstandige woning prefereren, wil een huur van maximaal €752
Thuiswonende jongeren die een kamer zoeken, zijn in 29% van de gevallen maximaal €443 bereid te betalen aan huur, 64% zoekt in het segment tussen de €443 en €752. Slechts een enkeling is bereid meer dan €752 te betalen. Jongeren die de voorkeur geven aan zelfstandig wonen, zijn iets vaker bereid meer huur te betalen. Zo geeft 15% van de thuiswonende jongeren die zelfstandig willen gaan wonen aan bereid te zijn een huur te betalen vanaf €752. Desalniettemin geeft het grootste deel van deze groep aan bereid te zijn om maximaal tussen de €443-€752 te betalen (75%).

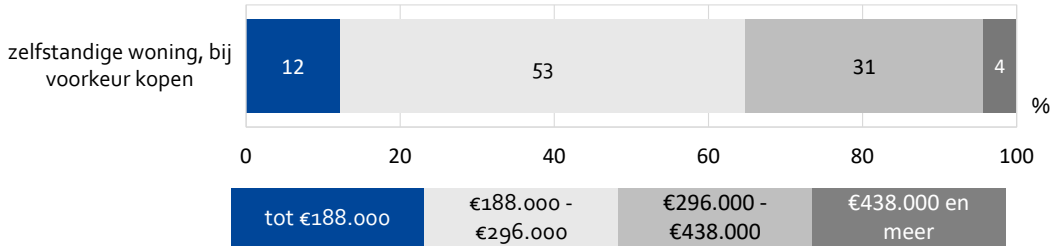
Figuur 6.19 Gewenste woonvorm van thuiswonende jongeren die binnen twee jaar uit huis willen naar maximale huurprijs, 2019-2021, in procenten



bron: WiMRA 2021

Helft van respondenten is bereid een maximale koopprijs tussen €188.000 en €296.000 te betalen
Als de voorkeur uitgaat naar een koopwoning, is de helft van de jongeren bereid een maximale koopprijs tussen de €188.000 - €296.000 euro te betalen en 31% is bereid tussen de €296.000 - €438.000 te betalen. Ongeveer één op de tien is bereid tot €188.000 te betalen. Het overige deel (4%) is bereid te zijn om meer dan €438.000 te betalen voor een koopwoning.

Figuur 6.20 Gewenste woonvorm van thuiswonende jongeren die binnen twee jaar uit huis willen naar maximale koopprijs, 2019-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

7 Verhouding woningvraag en vrijgekomen aanbod

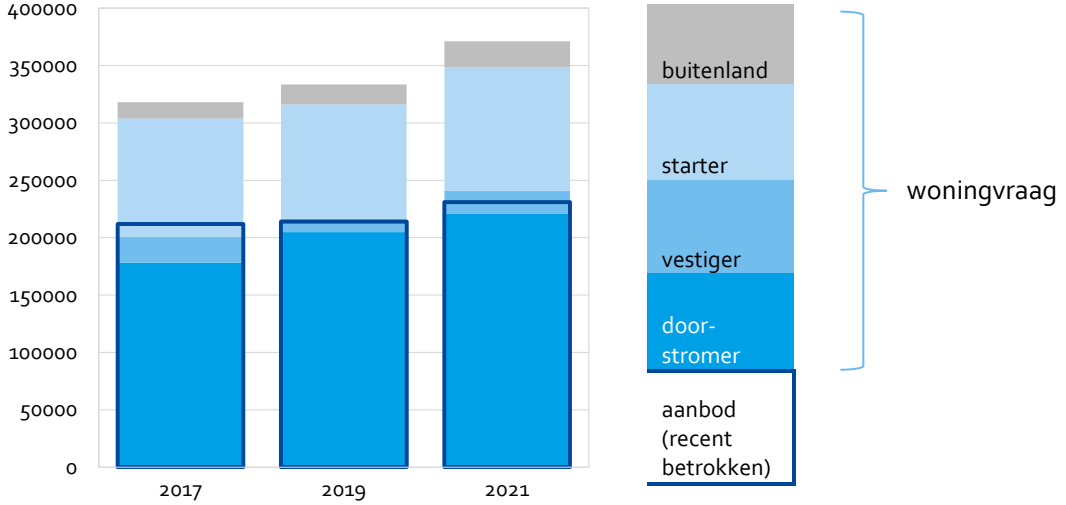
Kernpunten:

- Het woningaanbod, gemeten als het totaal aantal recent betrokken woningen, ligt in 2021 hoger dan in 2019. De totale vraag naar woningen is eveneens toegenomen. De groei van de vraag was sterker dan de groei van het aanbod, waarmee het woningtekort verder is toegenomen.
- De grootste vraag en tekort zijn er in de sociale huur en (middel)dure koop (€188.000-€438.000).
- Betaalbare koopwoningen (< €188.000) ontbreken zowel in de vraag als het aanbod, woningzoekenden lijken dit niet meer als een realistisch segment te zien. Dit geldt in alle deelregio's.
- In de dure huur (>€1400) is er meer aanbod dan vraag, met name in Amsterdam.
- De vraag naar middelgrote woningen (60-100 m2) is het grootst; aan dit type woningen is het tekort ook het grootst.

7.1 Woonwensen en recent verhuisden: woningtekort verder toegenomen

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 is bepaald op basis van de woningzoekenden en het aanbod is bepaald aan de hand van de recent verhuisde huishoudens.
Het woningaanbod, gemeten als het totaal aantal recent betrokken woningen, ligt in 2021 hoger dan in 2017 en 2019. De totale vraag naar woningen is eveneens toegenomen ten opzichte van 2019. De groei van de vraag was sterker dan de groei van het aanbod, waarmee het woningtekort verder is toegenomen.

Figuur 7.1 Woningaanbod (recent betrokken woningen) en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en woningzoekenden uit het buitenland, 2017 – 2021*



* Alle recent betrokken woningen (periode 2019-2020) vormen het woningaanbod. Bij de woningvraag van doorstromers gaat het om huishoudens uit de MRA die hebben aangegeven zeker te willen te verhuizen binnen de MRA. De woningvraag van starters en vestigers uit binnen- en buitenland is bijgeschat met behulp van het landelijke onderzoek 'WoON 2018'.

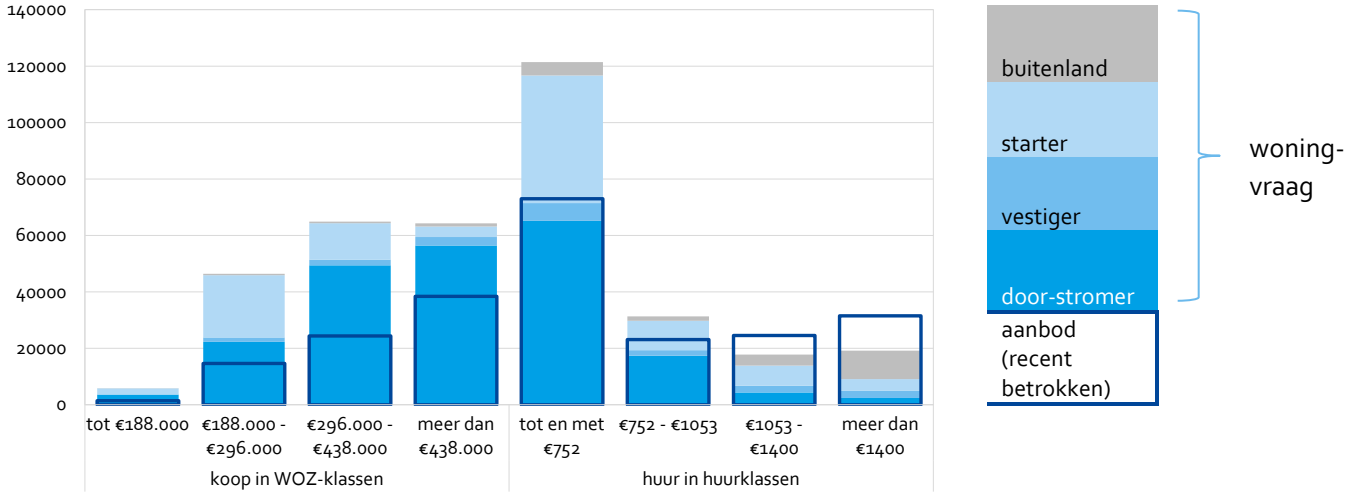
bron: WiMRA 2021

Tekorten in sociale huur en (middel)dure koop, overschot dure huur
Figuur 7.2a geeft een inschatting weer van de totale vraag naar woningen per segment, afgezet tegen het aanbod. De vraag naar woningen is groter dan het aanbod en dit verschil is dus groter geworden ten opzichte van 2019. Met name in het sociale huursegment (< €752) lopen de vraag en het aanbod sterk uiteen. Een grote groep starters zoekt in dit segment. In het middeldure huursegment (€752 - €1053) is de vraag ook groter dan het aanbod. In de dure huursector is het aanbod wel groter dan de vraag. Huishoudens die geen andere keus hebben wijken uit naar dit segment en wonen er vaak maar kort. Het aanbod is daardoor relatief groot. In het duurste segment (> €1400) komt de vraag vooral vanuit het buitenland. Ook deze huishoudens wonen vaak maar kort in een dergelijke huurwoning. In het koopsegment zijn er tekorten in alle prijsklassen. In het segment tot €296.000 zijn de woningzoekenden vooral starters, daarboven gaat het vooral om doorstromers.

Figuur 7.2b geeft de inschatting van de vraag en het aanbod weer per deelregio. De patronen zijn in grote lijnen hetzelfde. Wel zijn er accentverschillen. In het goedkoopste koopsegment is er in alle deelregio's vraag noch aanbod. Woningzoekenden passen hun wensen aan op de markt; huishoudens met lage inkomens zien het kopen van een woning niet als een optie. In Zaanstreek-Waterland en Almere/Lelystad is er nog redelijk wat aanbod in het segment tussen de €188.000 en €438.000, maar ook hier overstijgt de vraag het aanbod. In andere deelregio's zit het merendeel van het aanbod boven de €438.000. In alle deelregio's is er meer vraag naar sociale huur dan er aanbod is. De vraag en het aanbod in middeldure huur (€752-€1053) is vaak in evenwicht, maar in Zuid-Kennemerland/IJmond is er relatief veel vraag naar dit segment, meer dan er aanbod is. Met name in Gooi en Vechtstreek, Amstelland-Meerlanden en Amsterdam is er veel aanbod aan dure huur (> €1053), veel meer dan er (direct) vraag naar is. In Almere/Lelystad is

er ook relatief veel aanbod in het segment €1053-€1400, maar hier is het aanbod in evenwicht met de vraag.

Figuur 7.2a Woningaanbod (recent betrokken woningen) en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en van woningzoekenden uit het buitenland, 2021 *

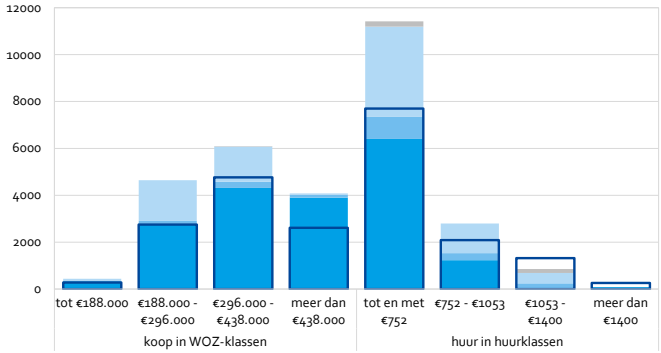


*De WOZ-waardes van deze woningen zijn gecorrigeerd voor de prijsstijging tussen de bepaling van de WOZ-waarde (1/1/2020, op basis van verkoopwaardes in 2019) en het peilmoment van de woningvraag (voorjaar 2021). Voor de meeste deelregio's lag de prijsstijging op +16%. In Almere/Leystad en IJmond was de stijging groter (+22%) en Amsterdam (+12%) lager.

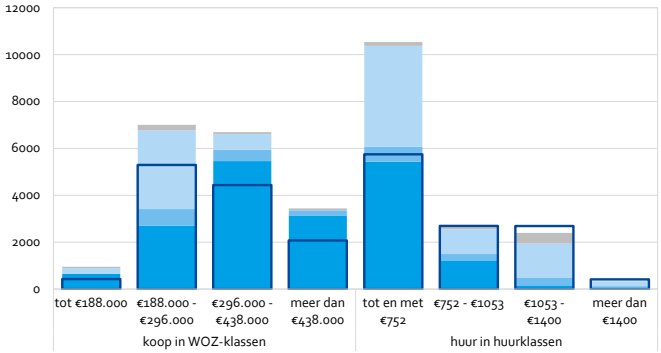
bron: WiMRA 2021

Figuur 7.2b Woningaanbod (recent betrokken woningen) en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en woningzoekenden uit het buitenland, 2021

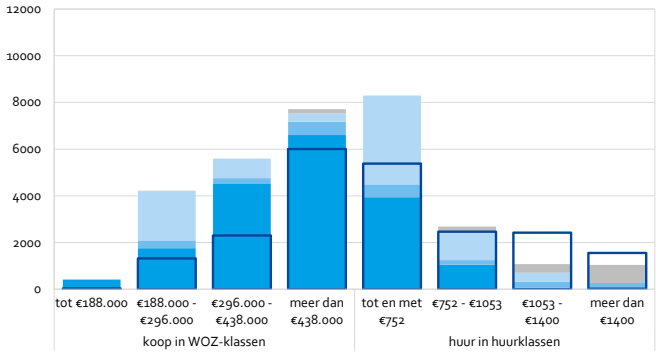
Zaanstreek-Waterland



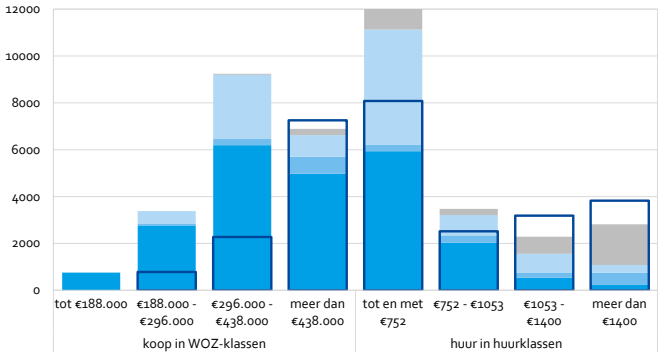
Almere/Lelystad



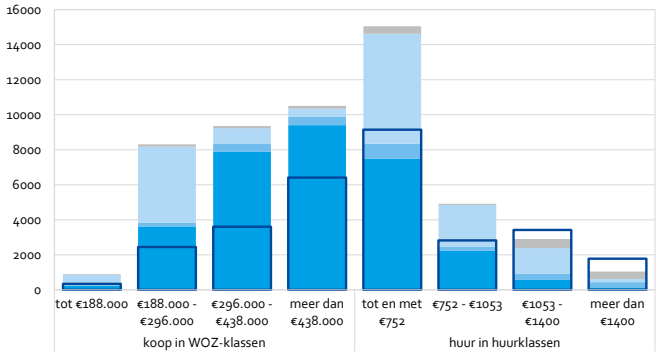
Gooi en Vechtstreek



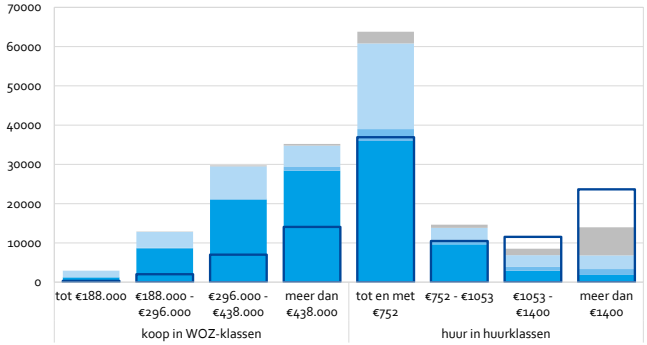
Amstelland-Meerlanden



Zuid-Kennemerland/IJmond



Amsterdam

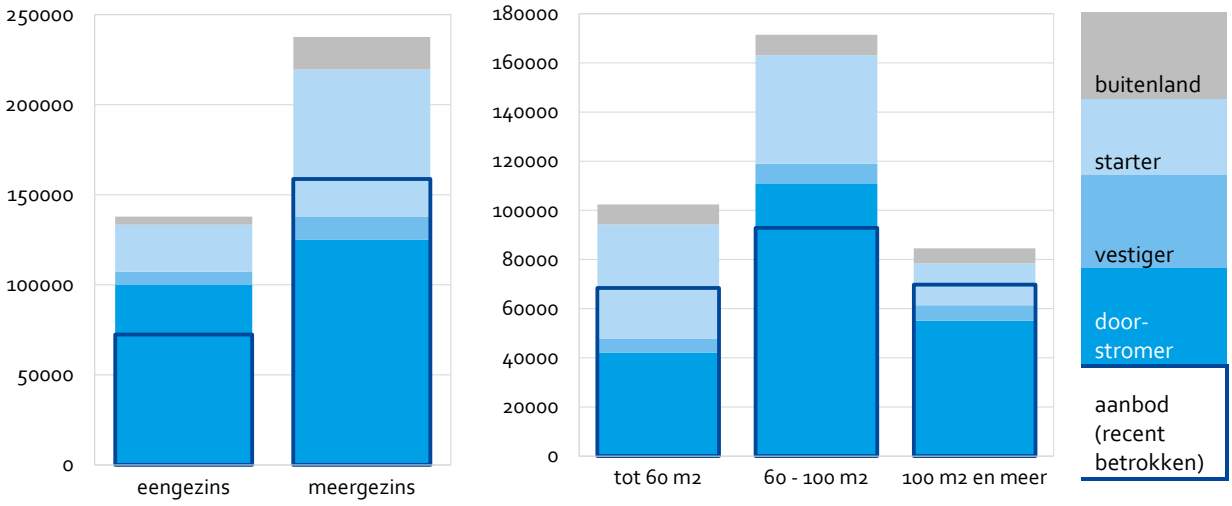


bron: WiMRA 2021

Woningtekorten in zowel eengezins- als meergezinswoningen
Zowel voor eengezins- als meergezinswoningen geldt dat er meer vraag dan aanbod is (zie figuur 7.3). Een grote groep doorstromers geeft aan zowel naar eengezins- als naar meergezinswoningen te kijken (68.000). Hun vraag is in onderstaande figuur gelijk verdeeld over eengezins- en meergezinswoningen. Ongeveer 66.000 doorstromers zoeken uitsluitend naar een eengezinswoning en 82.000 doorstromers zoeken uitsluitend naar een meergezinswoning.

Ook in alle klassen van woninggrootte overstijgt de vraag het aanbod. Woningen tot 60 m² zijn vooral interessant voor startende huishoudens en met name hun vraag naar deze woninggrootte is groot. Woningen tussen de 60 en 100 m² zijn interessant voor zowel doorstromers als starters. Bij de grotere woningen, van meer dan 100 m², is het tekort relatief kleiner. Vooral doorstromers zijn geïnteresseerd in grotere woningen.

Figuur 7.3 Woningaanbod (recent betrokken woningen) en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en woningzoekenden uit het buitenland naar woningtype, 2021



bron: WiMRA 2021

Deel III: Prettig Wonen en Duurzaamheid

Foto: Almere.

8 Prettig wonen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op verschillende aspecten die maken of iemand prettig woont. Hoe tevreden zijn huishoudens in de Metropoolregio Amsterdam met hun woning en hun buurt? Is hun woning geschikt, dat wil zeggen, is er voldoende ruimte voor alle gezinsleden en is de woning geschikt om op oudere leeftijd in te wonen?

Kernpunten:

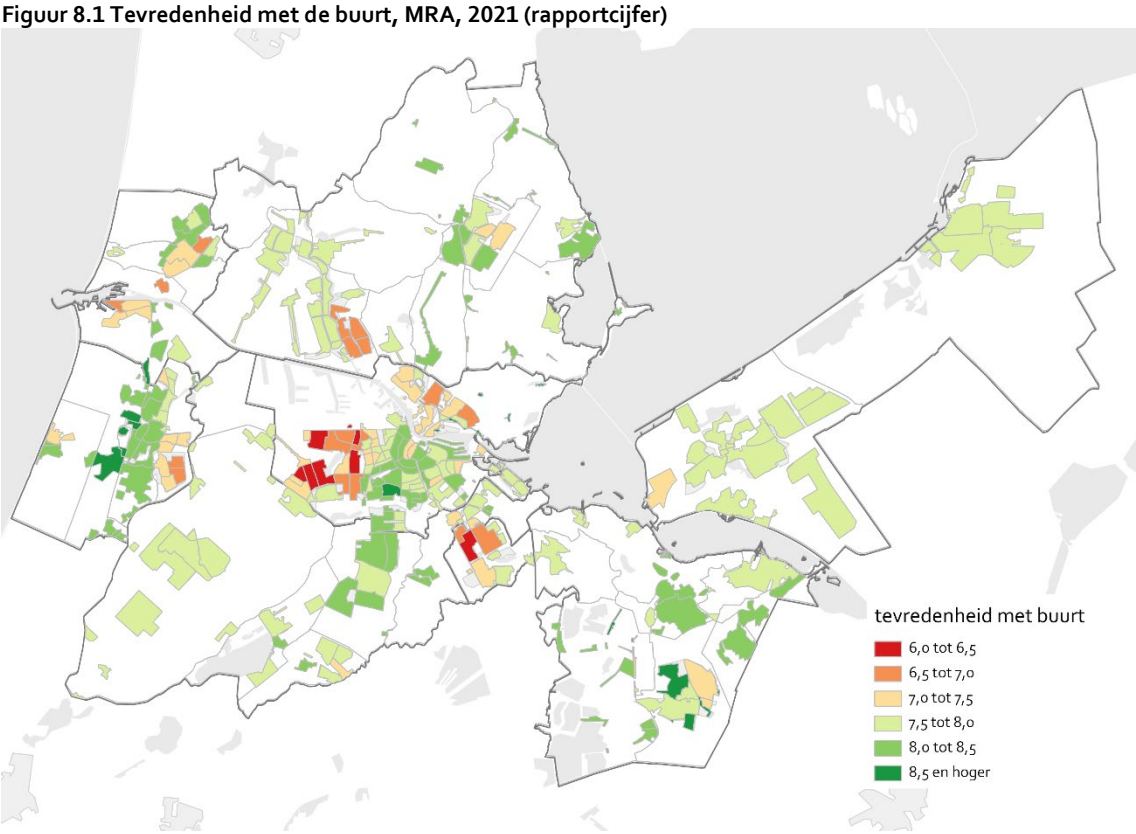
- De tevredenheid van bewoners met hun buurt blijft met een rapportcijfer 7,7 gelijk aan de situatie in 2019. Bewoners zijn daarnaast positiever geworden over de ontwikkeling van de buurt (7,2 gemiddeld).
- De gebieden met de meest gunstige tevredenheidscijfers liggen in Bloemendaal, Het Gooi en delen van Amsterdam (Zuid, dijken in Noord). De gebieden met de laagste tevredenheidsscores liggen in Amsterdam (Nieuw-West, Zuidoost en Noord) en in delen van Zaanstad, Velsen, Heemskerk en Haarlem.
- Bewoners zijn het meest tevreden over de woningen in de buurt (7,3), de inrichting van de woonomgeving (7,2) en het aanbod van openbaar vervoer (7,3). Het aanbod van culturele voorzieningen, buurt- en wijkcentra, en horeca wordt het laagst, maar wel gemiddeld voldoende, gewaardeerd.
- Bewoners voelen zich in sterke mate thuis in hun buurt (7,9), vinden de buurt geschikt om oud in te worden of kinderen in op te laten groeien en zijn tevreden over de manier waarop groepen bewoners met elkaar omgaan. De mate waarin bewoners zelf contact hebben met buren wordt lager, maar voldoende, gewaardeerd.
- De veiligheidsbeleving in de buurt is gemiddeld gunstig. Ook wordt er relatief weinig overlast door buren en andere mensen in de buurt ervaren. Men ervaart vooral overlast door vervuiling en parkeren.
- Ondanks dat bewoners vanwege corona meer thuis zijn geweest, zien we slechts beperkte verschuivingen in de ervaren leefbaarheid. Er wordt wat meer overlast door vervuiling en door buren ervaren. Daar staat een toename van burenhulp tegenover.
- De tevredenheid met de eigen woning is met een gemiddeld rapportcijfer van 7,9 iets afgenomen, mogelijk doordat bewoners meer thuis waren en tekortkomingen daardoor eerder opvielen. Eigenaar-bewoners zijn gemiddeld meer tevreden met hun woning (8,4) dan huurders (vrije sector: 7,5; sociaal: 7,2).
- 88% vindt de grootte van de eigen woning passend; 9% woont te klein. Vooral jongeren (tot 35 jaar), eenoudergezinnen, huishoudens in woningen tot 40 m² en bewoners van particuliere sociale huurwoningen geven relatief vaak aan te klein te wonen.

8.1 Grote verschillen in leefbaarheid in de MRA

tevredenheid buurt: 7,7

Buurttevredenheid blijft gelijk, wel positiever over buurtontwikkeling
Bewoners in de MRA hebben met een rapportcijfer aangegeven hoe tevreden zij zijn met hun buurt. De gemiddelde rapportcijfers zijn zo veel mogelijk op gebiedsniveau in beeld gebracht (zie figuur 8.1). De gebieden bestaan uit de wijken in een stad (o.a. Amsterdam, Haarlem), of een clustering van meerdere wijken (o.a. Almere, Zaanstad). Bij kleinere plaatsen gaat het om de gehele gemeente (o.a. Laren, Heemstede). Waar mogelijk wordt een vergelijking gemaakt met de situatie in 2019.
Gemiddeld beoordelen bewoners van de MRA hun buurt met een 7,7, dat is gelijk aan het gemiddelde cijfer in 2019. Op gemeenteniveau zien we de hoogste gemiddelde buurttevredenheid in Bloemendaal (8,5), gevolgd door Laren en Heemstede (beiden 8,3). De bewoners van Zaanstad en Beverwijk geven de laagste beoordeling voor de buurt (beiden 7,4). Ook Amsterdam en Weesp scoren relatief laag op buurttevredenheid, met beide gemiddeld een 7,6.

Figuur 8.1 Tevredenheid met de buurt, MRA, 2021 (rapportcijfer)

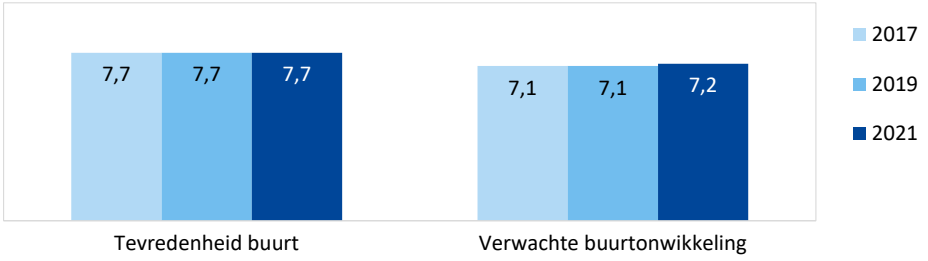


bron: WiMRA 2021

De kaart in figuur 8.1 laat de gemiddelde buurttevredenheid per gebied zien. Alle gebieden in de MRA scoren minimaal een 6,0 en worden dus als voldoende beoordeeld. De gebieden met de hoogste buurttevredenheid zijn te vinden in Zuid-Kennemerland, Het Gooi en Amsterdam (Zuid, dijken in Noord). Aerdenhout (Bloemendaal) en Waterland/Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk (Amsterdam) scoren het hoogst met beiden een 8,9. Deze gebieden worden gevolgd door de Villaparken in Hilversum, Ankeveen in Wijdemeren, Overveen in Bloemendaal en Santpoort-Zuid in Velsen (allen 8,6).

De gebieden met de laagste scores van de MRA liggen in Amsterdam (Nieuw-West en Zuidoost), maar ook Zaanstad (Zaandam), Haarlem (deel van Schalkwijk), Velsen en Heemskerk kennen gebieden met een score lager dan 7,0. De Amsterdamse gebieden De Punt (6,1), Kolenkitbuurt (6,2), Geuzenveld/ Bedrijventerrein Sloterdijk (6,3), Osdorp-Midden (6,4) en Bijlmer-Centrum (6,5) scoren het laagst.

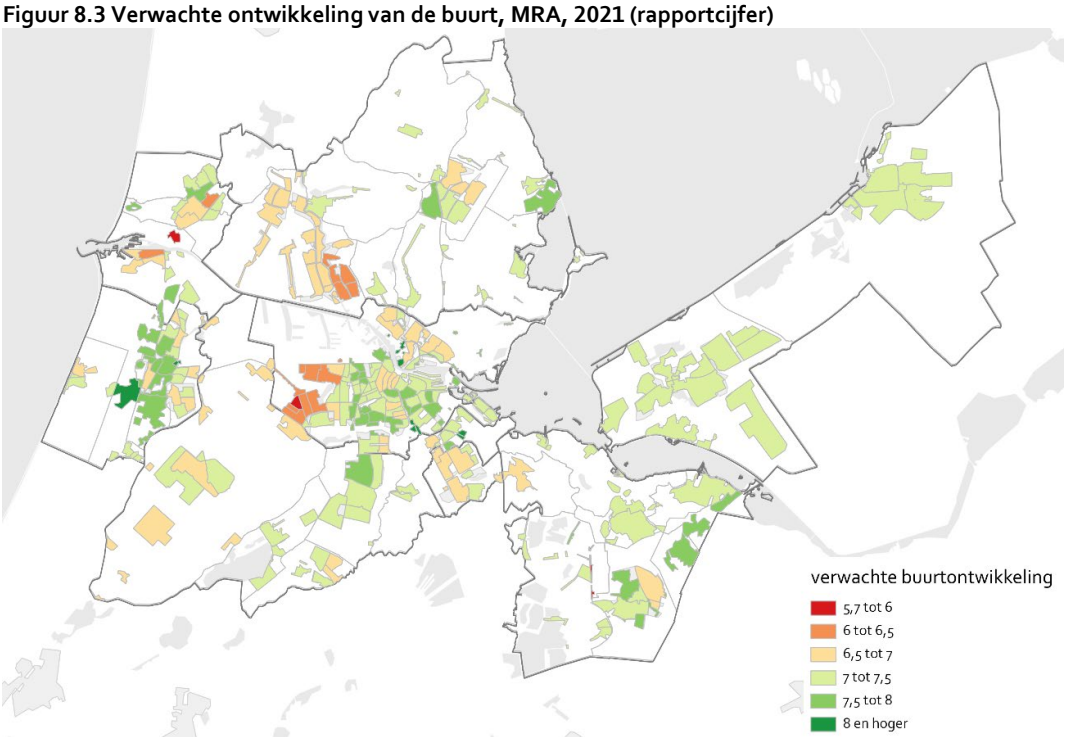
Figuur 8.2 Tevredenheid met de buurt en de verwachte buurtontwikkeling, 2017-2021



bron: WiMRA 2021

Bewoners is gevraagd of zij verwachten dat de buurt zich in de toekomst meer negatief (rapportcijfer 1) of meer positief (rapportcijfer 10) gaat ontwikkelen (figuur 8.2). Zij schatten de verwachte buurtontwikkeling gemiddeld positief in (7,2) en ook iets positiever dan in 2019 en 2017 (7,1). Figuur 8.3 toont de spreiding van gebieden naar verwachte buurtontwikkeling over de MRA. De buurtontwikkeling wordt het meest positief ingeschat in verschillende nieuwbouwwijken, zoals de Amsterdamse wijken Noordelijke IJ-oevers-West en De Omval/ Overamstel (beide 8,2), Zeeburgereiland/ Nieuwe Diep (8,0) en in Diemen Plantage Sniep en Holland Park (beide 8,0). Ook in Bloemendaal Aerdenhout (8,1) en de Waarder- en Veerpolder in Haarlem (8,1) ligt de verwachting hoog. De minst gunstige verwachting zien we in de Amsterdam wijk De Punt (5,8) en in Velsen-Noord (6,0).

Figuur 8.3 Verwachte ontwikkeling van de buurt, MRA, 2021 (rapportcijfer)



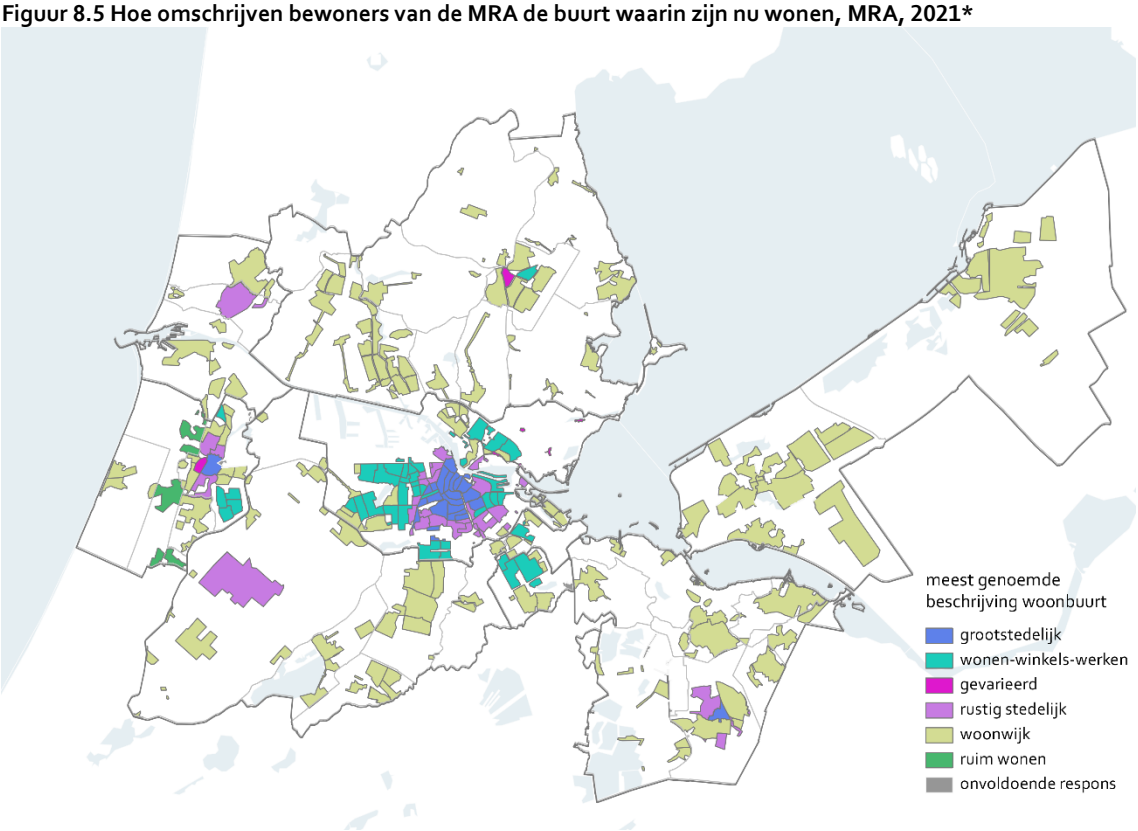
bron: WiMRA 2021

Hoogste buurttevredenheid bij ruim of recreatief wonen

Bewoners is gevraagd om hun wijk te omschrijven. Men kon kiezen uit de volgende woonmilieus: grootstedelijk, rustig-stedelijk, wonen-winkels-werken, gevarieerd, woonwijk, landelijk, ruim wonen en recreatief (zie figuur 8.4 voor een beschrijving). Per gebied is gekeken welk woonmilieutype het vaakst door bewoners werd genoemd en is het gebied daarmee gekarakteriseerd (zie figuur 8.5).

Figuur 8.4 Beschrijving van acht woonmilieutypes

Figuur 8.5 Hoe omschrijven bewoners van de MRA de buurt waarin zijn nu wonen, MRA, 2021*

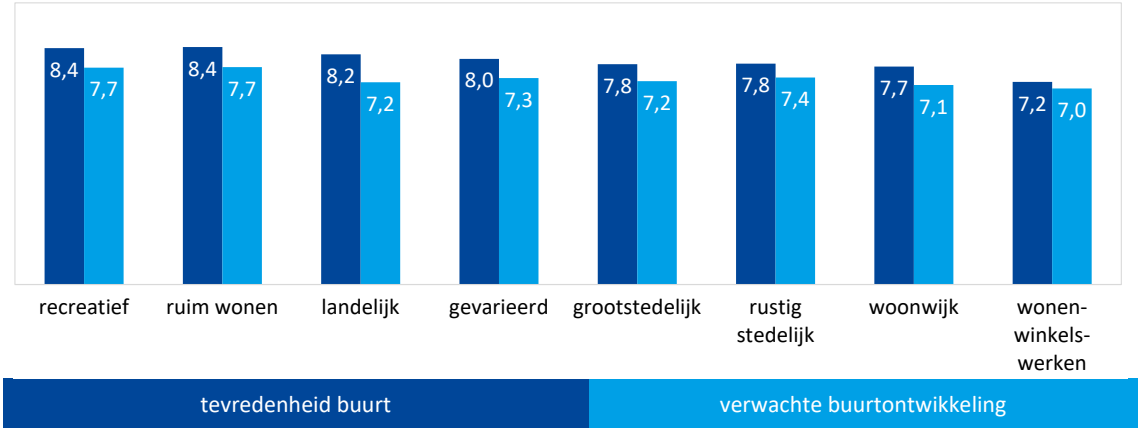


* In geen enkel gebied worden de woonmilieus landelijk en recreatief het vaakst genoemd. bron: WiMRA 2021

De stedelijke woonmilieus (grootstedelijk en rustig stedelijk) zijn te vinden in de (centra van) Amsterdam, Haarlem en Hilversum. Ook in Hoofddorp (Haarlemmermeer), Purmerend en Beverwijk karakteriseren bewoners het centrum als rustig stedelijk. Een gemengd 'wonen-winkels-werken' milieu is vooral te vinden in de buitenwijken van Amsterdam en in delen van Haarlem en Purmerend. Daarbuiten en in de meeste andere gemeenten domineert de woonwijk. In Bloemendaal en Heemstede karakteriseren bewoners hun buurt met 'ruim wonen'.

Bewoners die hun wijk typeren als 'recreatief' of 'ruim wonen' zijn meer tevreden met hun buurt en positiever over de verwachte buurtontwikkeling (figuur 8.6). Uit de kaart in figuur 8.5 blijkt dat vooral in de gemeente Bloemendaal veel bewoners hun wijk typeren als 'ruim wonen'. Ook bewoners die hun wijk beschrijven als 'landelijk', 'gevarieerd', 'grootstedelijk' en 'rustig stedelijk' zijn bovengemiddeld tevreden met de buurt. Bewoners die hun wijk de typering 'gevarieerd' of 'rustig stedelijk' toekennen, zijn ook bovengemiddeld optimistisch over de buurtontwikkeling in de komende jaren. Bewoners die hun wijk omschrijven als 'wonen-winkels-werken' zijn gemiddeld het minst tevreden met de buurt én hebben de minst optimistische verwachting van de buurtontwikkeling. Dit woonmilieutype kent het hoogste aandeel sociale huurwoningen (49%). Ook bewoners die hun wijk typeren als 'woonwijk' oordelen minder positief over de ontwikkeling van de buurt dan bewoners van andere woonbuurttypen.

Figuur 8.6 Tevredenheid met de buurt en verwachte ontwikkeling van de buurt, naar woonmilieus, MRA, 2021 (rapportcijfers)



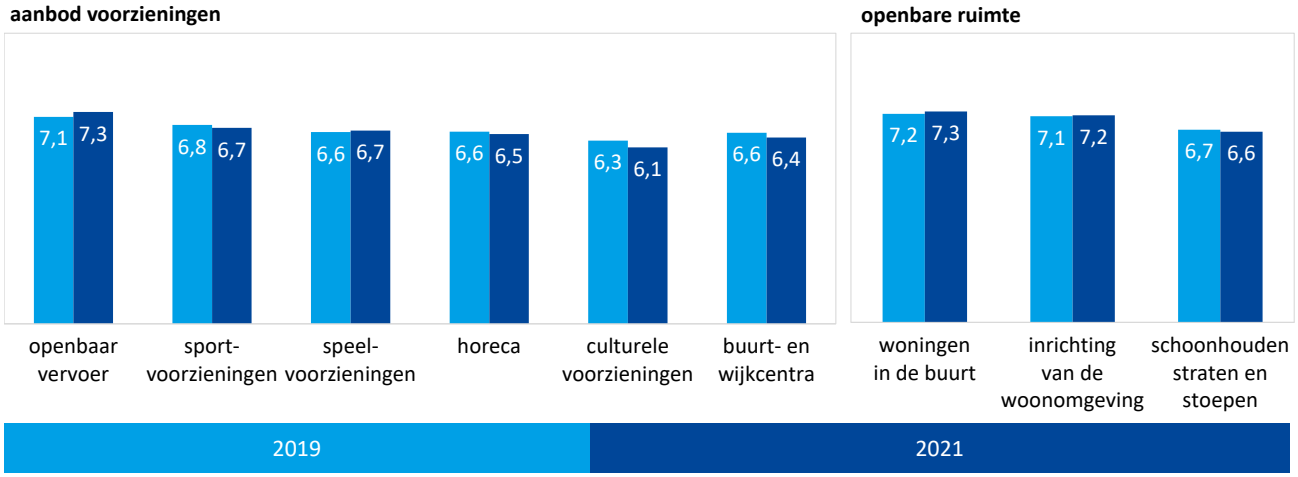
bron: WiMRA 2021

Aanbod openbaar vervoer hoger gewaardeerd, aanbod cultuur en buurtcentra juist lager
Wanneer het gaat om voorzieningen en kenmerken van de woonomgeving, valt op dat de woningen in de buurt (7,3), de inrichting van de woonomgeving (7,2) en het aanbod van openbaar vervoer (7,3) gemiddeld het hoogste worden beoordeeld. Het minst tevreden zijn bewoners over het aanbod aan culturele voorzieningen (6,1), buurt- en wijkcentra (6,4) en horeca (6,5), al krijgen al deze aspecten gemiddeld wel een voldoende (figuur 8.7).

De verschillen met 2019 zijn over het algemeen klein. Het aanbod openbaar vervoer kent de relatief sterkste stijging in gemiddelde waardering: die nam sinds 2019 met 0,2 toe van 7,1 naar 7,3. Dit kan mogelijk worden verklaard doordat er vanwege corona minder gereisd werd en het minder druk was. De relatief sterkste afname zien we bij het aanbod culturele voorzieningen en

het aanbod buurt- en wijkcentra (beiden -0,2). Het gaat hierbij om voorzieningen die te maken hebben gehad met beperkingen door de coronacrisis.[28]

Figuur 8.7 Gemiddelde rapportcijfer (1-10) voor voorzieningenaanbod en openbare ruimte, MRA, 2019-2021



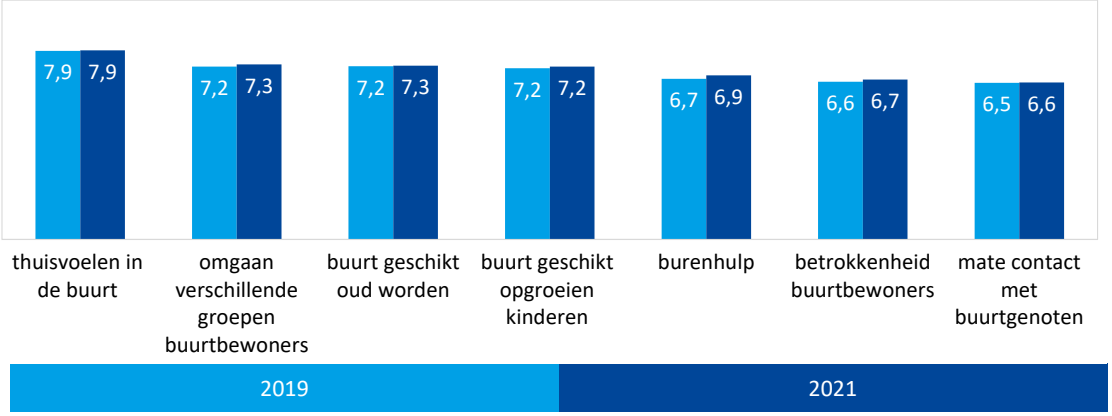
bron: WiMRA 2021

Gunstige ontwikkeling sociale cohesie, vooral bij burenhulp

Bewoners voelen zich in sterke mate thuis in de buurt, gemiddeld wordt dit met een 7,9 beoordeeld. Ook vindt men de buurt relatief vaak geschikt om oud in te worden (7,3) of om kinderen in op te laten groeien (7,2). Ook de manier waarop verschillende groepen mensen in de buurt met elkaar omgaan, wordt met een 7,3 gemiddeld gunstig beoordeeld. De mate van contact met buurtbewoners en de betrokkenheid van bewoners bij de buurt krijgen een beoordeling lager dan een 7,0, maar scoren wel voldoende. Ten opzichte van 2019 zien we een grotendeels gunstige ontwikkeling van het oordeel van bewoners over sociale buurtaspecten, al zijn de verschillen tussen beide jaren minimaal (figuur 8.8). Het relatief grootste verschil betreft de mate waarin mensen elkaar helpen in de buurt: in 2019 werd dit met een 6,7 gewaardeerd, in 2021 is dit toegenomen tot een 6,9. Mogelijk zijn tijdens de coronacrisis, doordat bewoners meer thuis waren, buurtbewoners juist meer met elkaar in contact gekomen en zijn buren vaker ingeschakeld voor hulp dan voorheen.

[28] Het veldwerk van WiMRA2021 liep van april tot en met juni. Tot 28 april was winkelen enkel op afspraak mogelijk en waren horeca, theaters en musea dicht. Tussen 28 april en 28 mei waren winkels open tot 18:00 en mochten terrassen open tussen 12:00 en 18:00. Vanaf 28 mei mocht de horeca weer volledig open (tot 22:00) evenals de musea, theater en bioscopen.

Figuur 8.8 Gemiddelde rapportcijfer (1-10) voor sociale buurtaspecten, 2019-2021

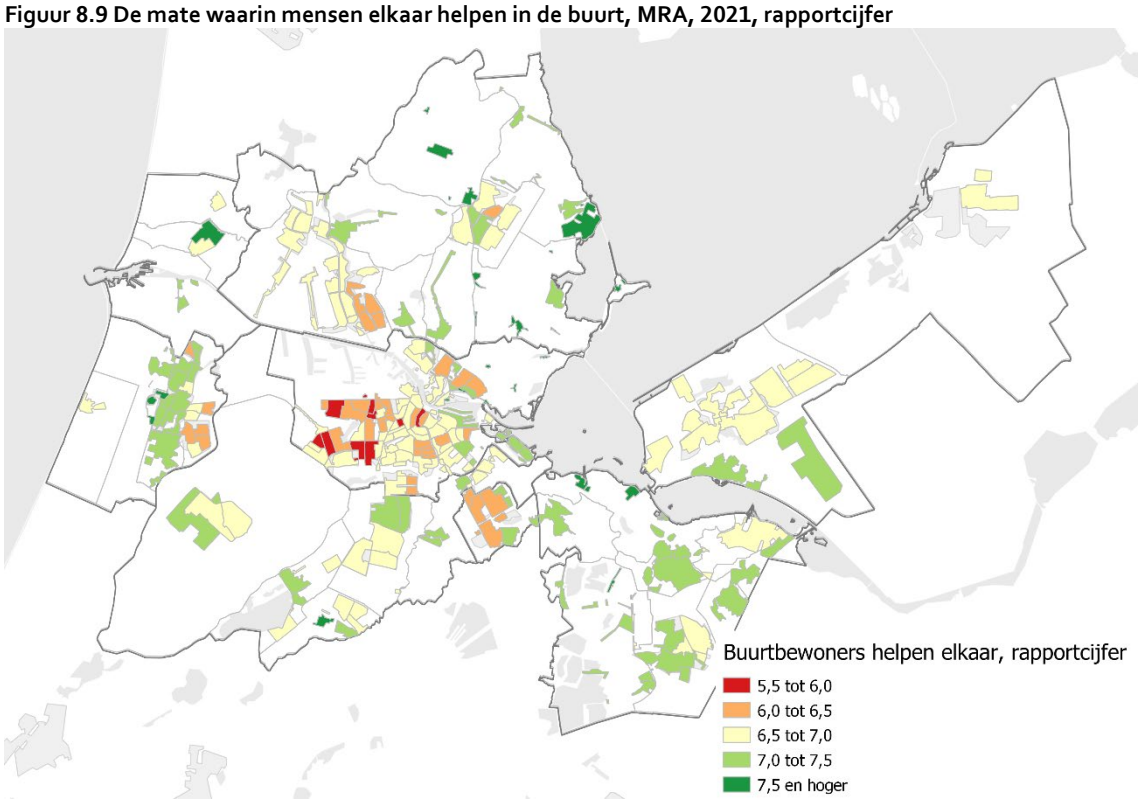


bron: WiMRA 2021

De kaart in figuur 8.9 toont in welke gebieden buurtgenoten elkaar het meest helpen. De hoogste scores worden gevonden in Diemen (Plantage Sniep), Muiden, Marken, Volendam, Wijk aan Zee en de Amsterdamse wijk Waterland/Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk. Ook delen van Bloemendaal en Haarlem scoren gunstig. De laagste scores worden gevonden in Amsterdam, vooral in delen van Nieuw-West, Burgwallen-Nieuwe Zijde en de Kolenkit. Buiten Amsterdam scoren Haarlem-Schalkwijk en het oostelijke deel van Zaandam lager.

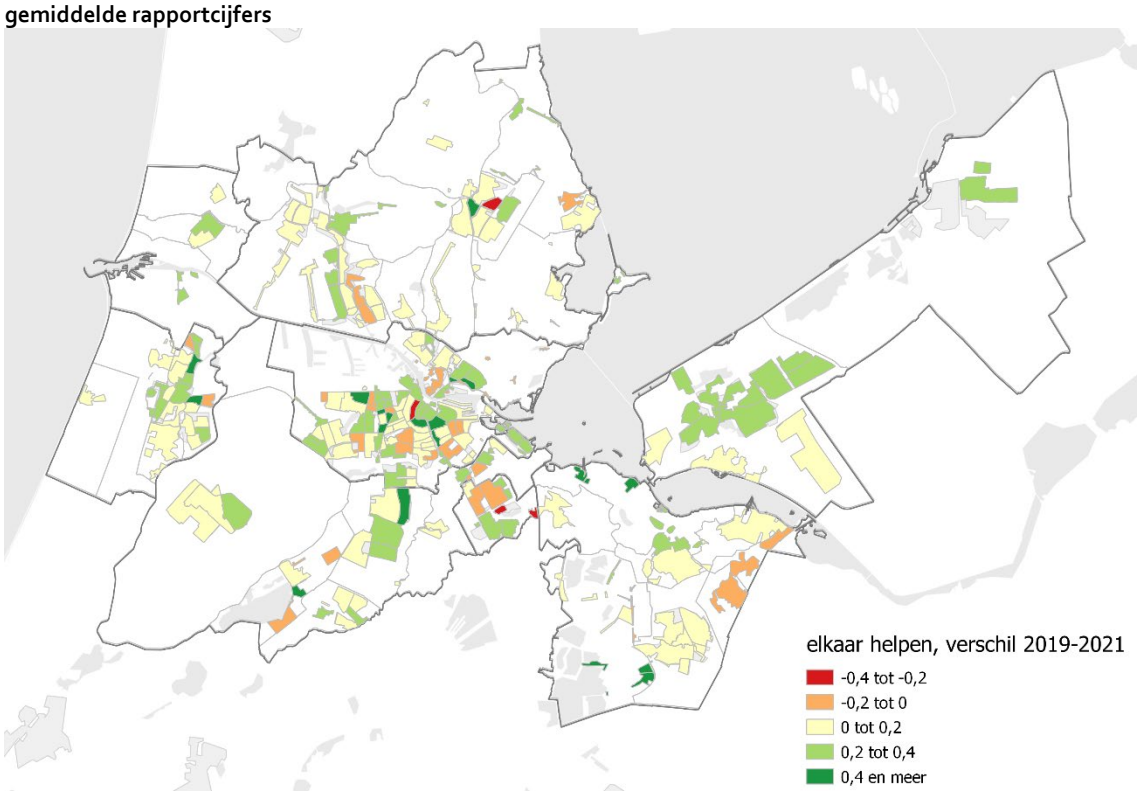
Figuur 8.10 laat zien in welke gebieden de onderlinge hulp tussen buurtgenoten het sterkst is veranderd ten opzichte van 2019. De grootste stijging in gemiddelde rapportcijfers heeft plaatsgevonden in onder meer de gebieden Purmerend: Centrum, Amstelveen: Oost, Haarlem: Amsterdamse Wijk en Indische Wijk, Wijdemeren: Loosdrecht, Gooise Meren: Muiden, Aalsmeer: Hornmeer, en de Amsterdamse wijken Westindische Buurt, Grachtengordel-Zuid, Weesperbuurt/Plantage en de Chassébuurt. In deze gebieden zijn buurtbewoners elkaar meer gaan helpen. De Amsterdamse wijken Driemond, Grachtengordel-West en Nellestein en Purmerend: Wheermolen laten de sterkste daling in rapportcijfers zien. Hier zijn buurtbewoners elkaar dus juist minder gaan helpen.

Figuur 8.9 De mate waarin mensen elkaar helpen in de buurt, MRA, 2021, rapportcijfer



bron: WiMRA 2021

Figuur 9.10 De mate waarin mensen elkaar helpen in de buurt, MRA, ontwikkeling 2019-2021, verschil in gemiddelde rapportcijfers



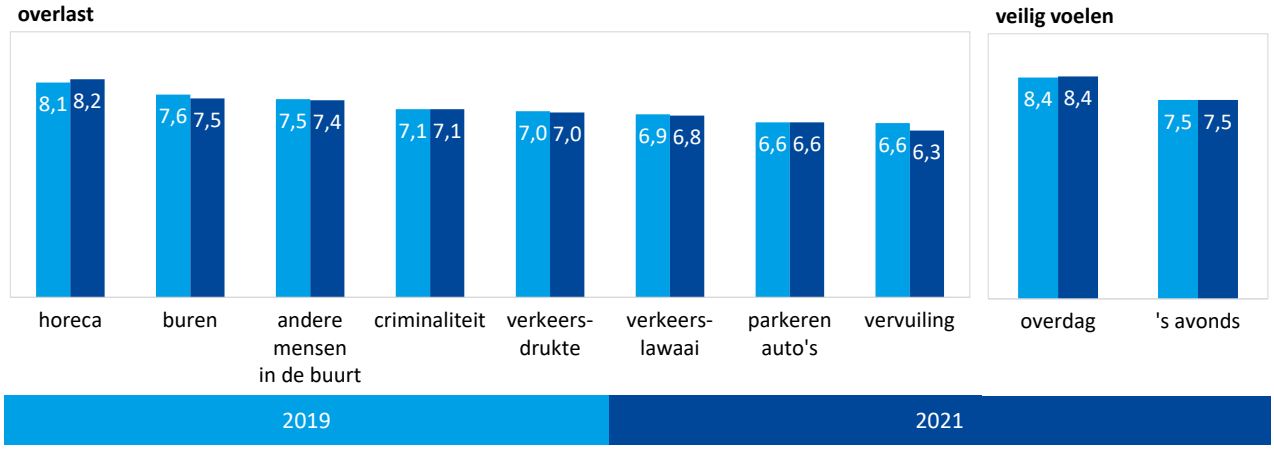
bron: WiMRA 2021

overlast vervuiling: 6,3

Veiligheidsgevoelens onveranderd, negatieve ontwikkeling overlast, vooral door vervuiling
Verder is respondenten gevraagd naar hun oordeel over de veiligheid en ervaren overlast in hun buurt. De gevoelens van veiligheid worden zowel overdag (8,4) als 's avonds (7,5) met een ruime voldoende beoordeeld en deze scores zijn stabiel gebleven sinds 2019. Wanneer het om overlast gaat zien we een wisselend beeld. Vooral van horeca wordt weinig overlast ervaren (gemiddeld rapportcijfer 8,2) en ook wordt er relatief weinig overlast door buren (7,5) en andere mensen in de buurt ervaren (7,4). Daarentegen zien we lagere rapportcijfers (maar wel voldoendes) voor overlast door vervuiling (6,3), parkeeroverlast (6,6) en verkeerslawaai (6,8).

Vooral de overlast door vervuiling is toegenomen: in 2019 werd dit met een 6,6 beoordeeld en in 2021 met een 6,3. Deze toename van overlast is een voortzetting van de toename die eerder al plaatsvond tussen 2017 (toen 6,8) en 2019. Alleen de overlast van horeca lijkt tussen 2019 en 2021 te zijn afgenomen, al is het verschil tussen beide jaren minimaal. Bij andere typen overlast is het gemiddelde rapportcijfer gelijk gebleven of gedaald met een minimaal verschil (figuur 9.11).

Figuur 9.11 Gemiddelde rapportcijfer ervaren overlast en veiligheid, 2019-2021*

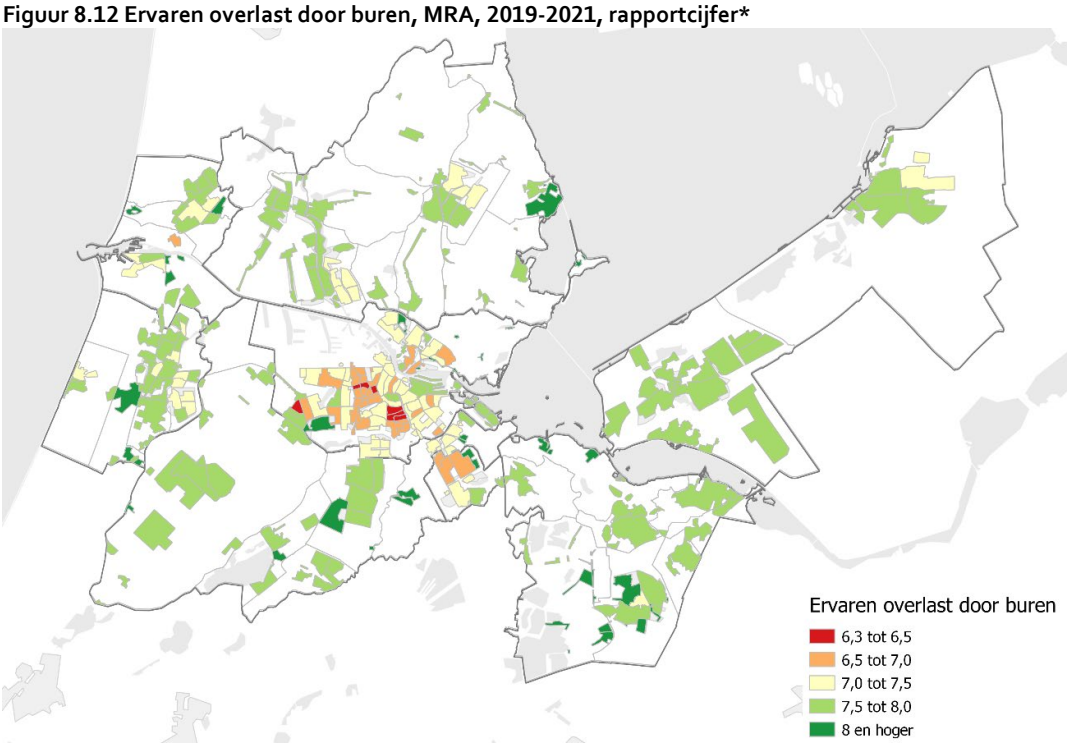


* Een hoger rapportcijfer voor ervaren overlast betekent dat er minder overlast ervaren is, een lager rapportcijfer staat voor meer ervaren overlast. Bij veiligheid betekent en hoger cijfer dat men zich veiliger voelt.

bron: WiMRA 2021

De kaart in figuur 8.12 toont dat burenoverlast vooral wordt ervaren in Amsterdam, waarbij vooral De Pijp en delen van West en Nieuw-West opvallen. Buiten Amsterdam kent alleen Velsen-Noord een gemiddelde beoordeling lager dan een 7,0. In lijn met de toegenomen burenoverlast zien we ook dat 25% van alle bewoners de geluidsisolatie tussen woningen als voornaamste verbeterpunt voor de woning aandraagt. Onder huurders ligt dit aandeel hoger, vooral bij bewoners van sociale huurwoningen (38% particulier, 37% corporatie).

Figuur 8.12 Ervaren overlast door buren, MRA, 2019-2021, rapportcijfer*

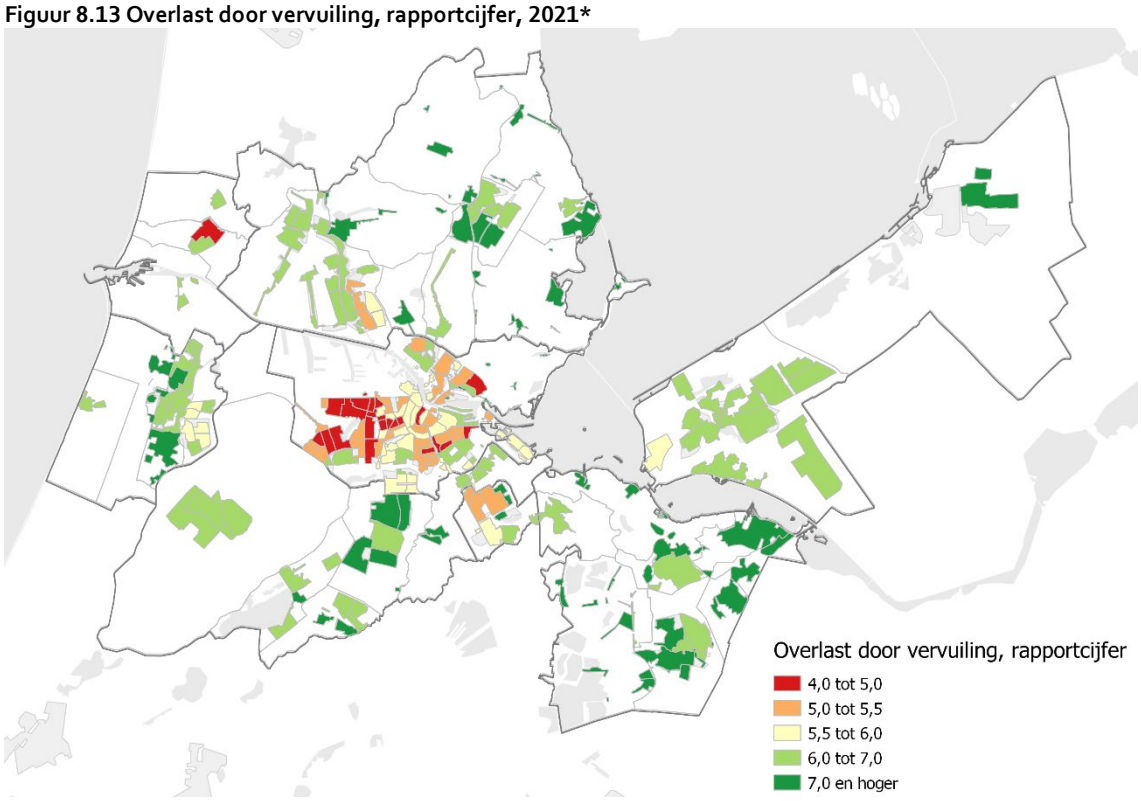


* Een hoger rapportcijfer voor ervaren overlast betekent dat er minder overlast ervaren is, een lager rapportcijfer staat voor meer ervaren overlast. bron: WiMRA 2021

Figuur 8.13 laat zien welke gebieden het hoogst en laagst scoren op het gebied van overlast door vervuiling. Amsterdam (delen van West, Nieuw-West, Noord en Burgwallen Nieuwe Zijde) en Beverwijk (Wijk aan Zee) hebben de laagste scores. Hier wordt de meeste overlast ervaren. De hoogste scores vinden we in Bloemendaal (Aerdenhout, Overveen, Bennebroek), Velsen (Santpoort-Noord), Volendam, Beemster, en delen van Purmerend, Het Gooi en Lelystad. Hier ervaren bewoners juist weinig overlast door vervuiling.

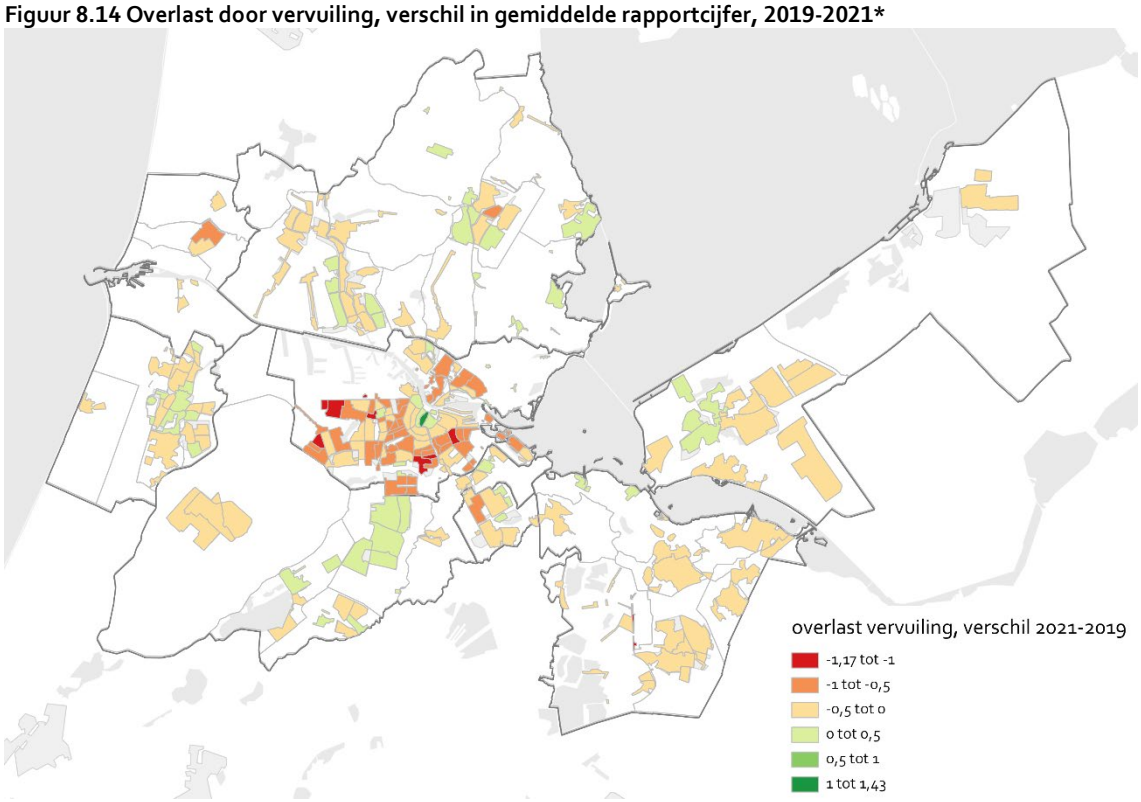
Figuur 8.14 laat zien dat de toename van overlast door vervuiling vooral speelt in Amsterdam. Een daling van het rapportcijfer van ervaren overlast betekent dat de overlast is toegenomen. Vooral in buurten in Nieuw-West, maar ook in De Pijp, Rivierenbuurt en de Dapperbuurt nam de overlast door vervuiling toe. Ook in Beverwijk en Purmerend zijn gebieden waar de overlast door vervuiling relatief sterk toegenomen is. De Amsterdamse wijk Burgwallen-Oudezijds kent juist de sterkste afname van overlast door vervuiling. Hier zal het wegvallen van het toerisme en drukte in het algemeen als gevolg van de lockdown een rol hebben gespeeld. Een kleine afname van de ervaren overlast door vervuiling zien we in Amstelveen, Almere, Diemen, Haarlem, Aalsmeer, Purmerend, Zaanstad, Waterland en Edam-Volendam.

Figuur 8.13 Overlast door vervuiling, rapportcijfer, 2021*



* Een hoger rapportcijfer voor ervaren overlast betekent dat er minder overlast ervaren is, een lager rapportcijfer staat voor meer ervaren overlast. bron: WiMRA 2021

Figuur 8.14 Overlast door vervuiling, verschil in gemiddelde rapportcijfer, 2019-2021*



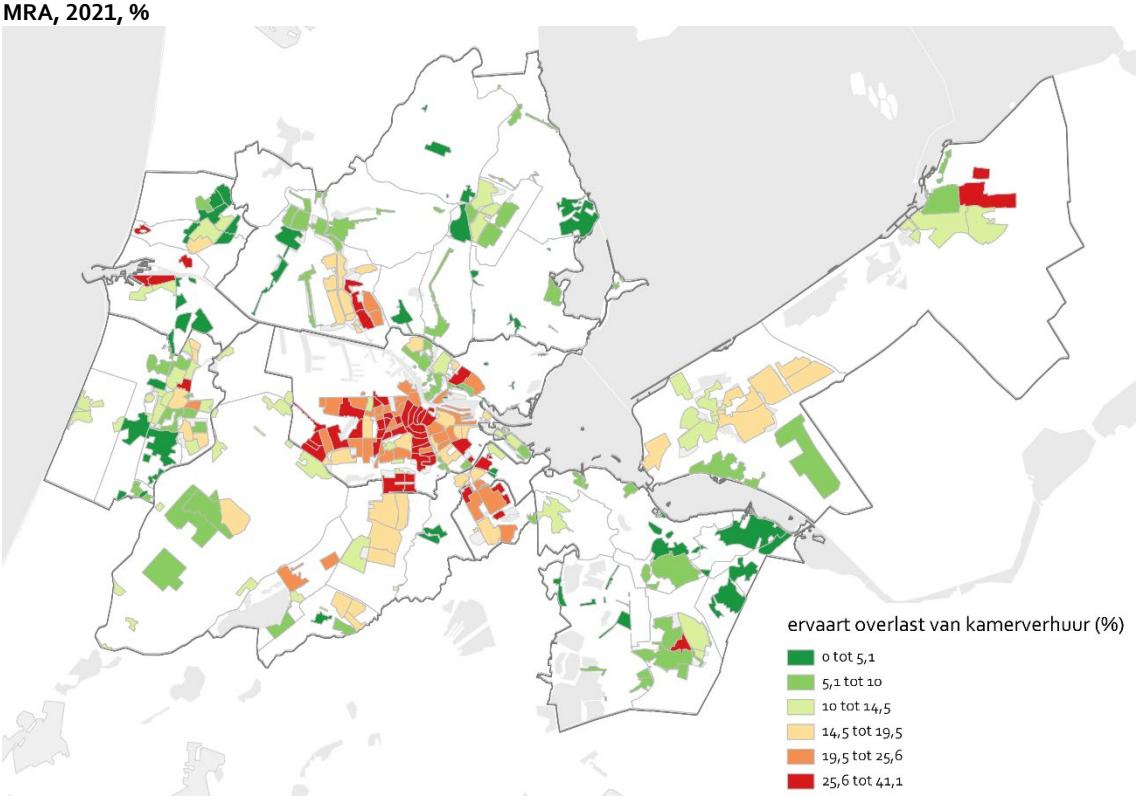
* Een hoger rapportcijfer voor ervaren overlast betekent dat er minder overlast ervaren is, een lager rapportcijfer staat voor meer ervaren overlast. bron: WiMRA 2021

4% ervaart veel overlast kamerverhuur

Weinig overlast van kamerverhuur, vakantieverhuur en woningsplitsing, wel regionale verschillen
Een ruime meerderheid van de bewoners ervaart in de directe woonomgeving geen overlast van de verhuur van kamers in (voormalige) woningen (84%), de verhuur van woningen aan toeristen (87%) en de verhuur van woningen die zijn opgesplitst tot meerdere zelfstandige woningen (85%). Respectievelijk 4%, 3% en 5% van de respondenten ervaart juist veel overlast van deze vormen van verhuur.

Figuur 8.15 toont dat er regionale verschillen bestaan in de overlast door kamerverhuur. Dit speelt vooral in de stedelijke kernen. Naast Amsterdam vinden we ook in Zaanstad, Lelystad, Velsen, Diemen, Hilversum en Haarlem gebieden waar 25 tot 41% van de bewoners enige mate van overlast door de verhuur van kamers in (voormalig zelfstandige) woningen. Overlast van de verhuur van woningen aan toeristen komt vooral voor in Amsterdam (binnen de ring), en ook Zandvoort, Marken en het centrum van Haarlem.

Figuur 8.15 Ervaren overlast (een beetje of veel) door de verhuur van kamers in (voormalige) woningen, MRA, 2021, %



bron: WiMRA 2021

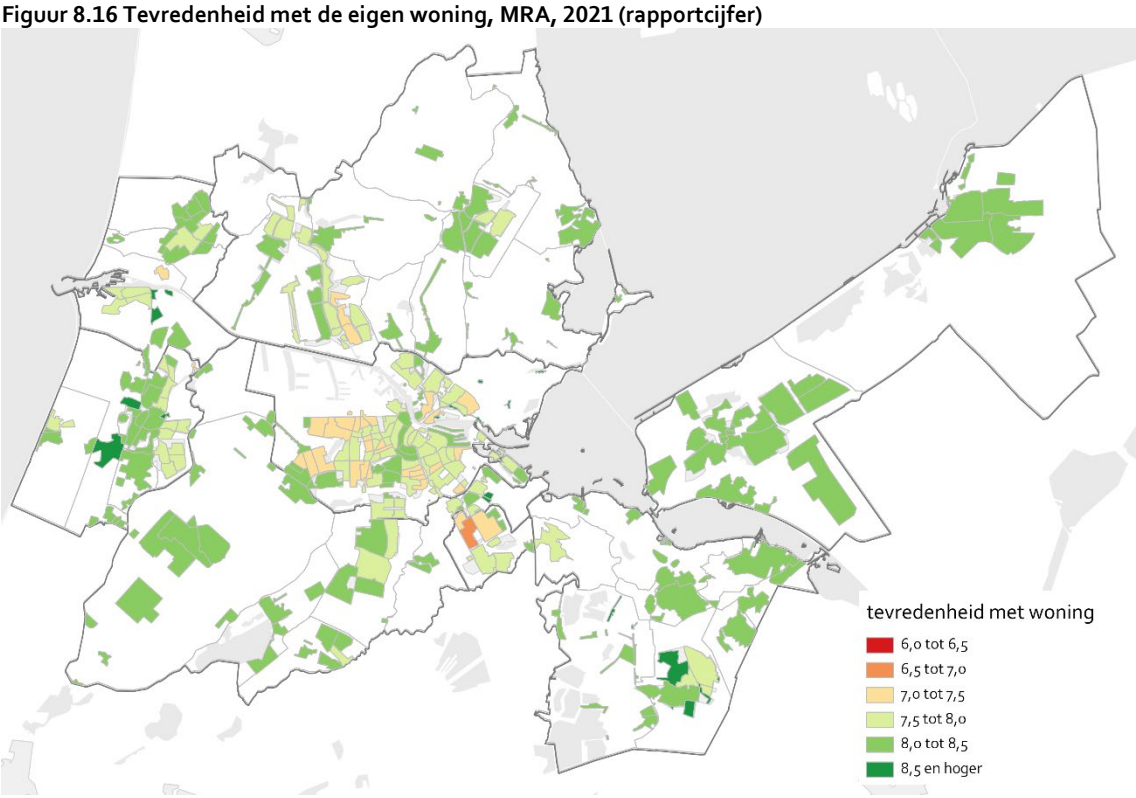
8.2 Tevredenheid met de woning licht afgenomen

tevredenheid woning: 7,9

Over het algemeen zijn bewoners van de MRA tevreden met hun woning. Gemiddeld waarderen zij hun woning met een 7,9. Dit betekent echter wel een lichte afname ten opzichte van 2019, toen er gemiddeld een 8,0 werd gegeven. Mogelijk komt dit doordat bewoners door de lockdowns vaker thuis waren waardoor mogelijke tekortkomingen aan de woning meer aan het licht zijn gekomen.

Figuur 8.16 laat de geografische spreiding van gebieden naar tevredenheid met de eigen woning binnen de MRA zien. De tevredenheid met de woning is in grote delen van de MRA hoog, waarbij de hoogste rapportcijfers worden gevonden in Zuid-Kennemerland en Het Gooi. Amsterdam en Zaanstad herbergen relatief veel gebieden met een lagere tevredenheid. Op gebiedsniveau is de tevredenheid met de woning het hoogst in Hilversum: het gebied Villapark gebieden scoort een 8,9. De laagste beoordeling wordt gevonden in drie Amsterdamse wijken: Bijlmer-Centrum, Volewijck in Amsterdam-Noord en Slotermeer-Zuidwest scoren elk een 6,9.

Figuur 8.16 Tevredenheid met de eigen woning, MRA, 2021 (rapportcijfer)



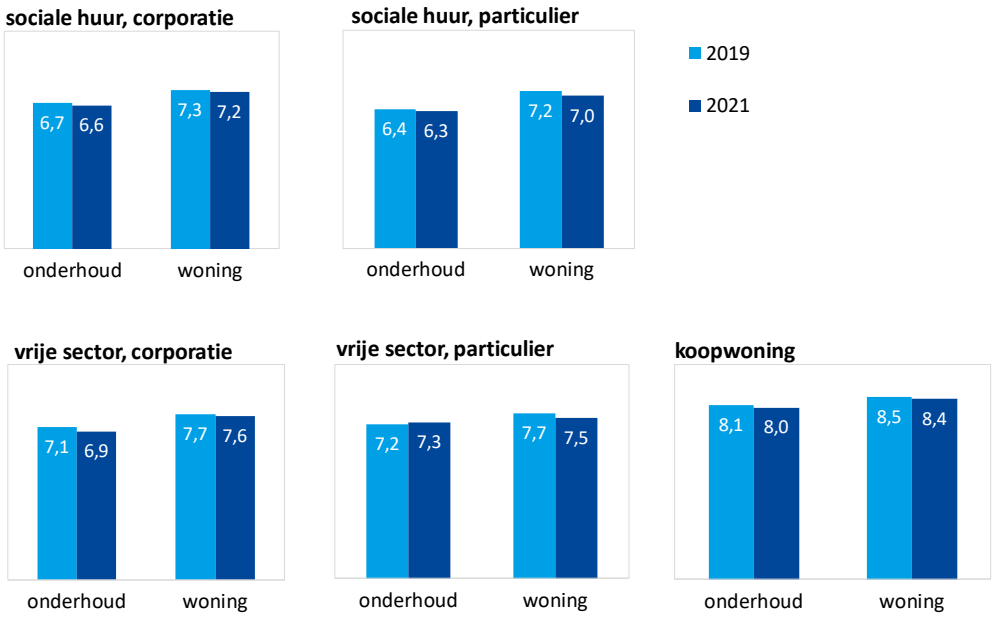
bron: WiMRA 2021

De woning wordt hoger gewaardeerd dan de buurt in merendeel van de gebieden in de MRA
In 69% van de gebieden in de MRA wordt de woning hoger gewaardeerd dan de buurt. Dit is het sterkst het geval in de Amsterdamse wijk Eendracht, waar de woning met 1,2 punt hoger gewaardeerd wordt dan de buurt. Ook in Overtoomse Veld (Amsterdam) en 's-Gravenland (Wijdemeren) wordt de woning met meer dan een heel punt hoger gewaardeerd (+1,1). In bijna een kwart van de gebieden in de MRA wordt juist de buurt hoger gewaardeerd dan de woning. Van deze buurten ligt 79% in Amsterdam. Het grootste verschil is in de Hoofddorppleinbuurt, waar de buurt met 0,9 punt hoger wordt gewaardeerd dan de woning.

Eigenaar-bewoners vaker tevreden dan huurders met de woning en het onderhoud daarvan
De tevredenheid met de woning ligt hoger onder bewoners van een koopwoning dan onder huurders (figuur 8.17). Eigenaar-bewoners geven hun woning gemiddeld een 8,4. In alle huursegmenten ligt de tevredenheid met de woning gemiddeld lager dan een 8,0, waarbij bewoners van sociale huurwoningen de laagste tevredenheid kennen: 7,2 gemiddeld voor bewoners van corporatiewoningen en 7,0 voor bewoners van particuliere sociale huurwoningen. Ten opzichte van 2019 is de tevredenheid met de woning in alle segmenten licht gedaald. De grootste afname is er bij de particuliere verhuur, zowel in het sociale segment als de vrije sector. Hierbij kan een rol spelen dat de prijzen steeds hoger worden terwijl de kwaliteit niet beter wordt.

Bewoners van koopwoningen zijn ook relatief vaker tevreden met het onderhoud van hun woning: 8,0. Bewoners van sociale huurwoningen zijn het minst tevreden met het onderhoud van hun woning: 6,6 gemiddeld voor corporatiewoningen en 6,3 voor particuliere huurwoningen. De verschillen tussen 2019 en 2021 wisselen per woonsegment. Vrijwel alle segmenten laten een kleine daling in rapportcijfers zien, met uitzondering van de particuliere vrije sector huur (stijging).

Figuur 8.17 Tevredenheid met de woning en de staat van onderhoud van de woning, naar eigendomsvorm, 2019-2021 (rapportcijfer)



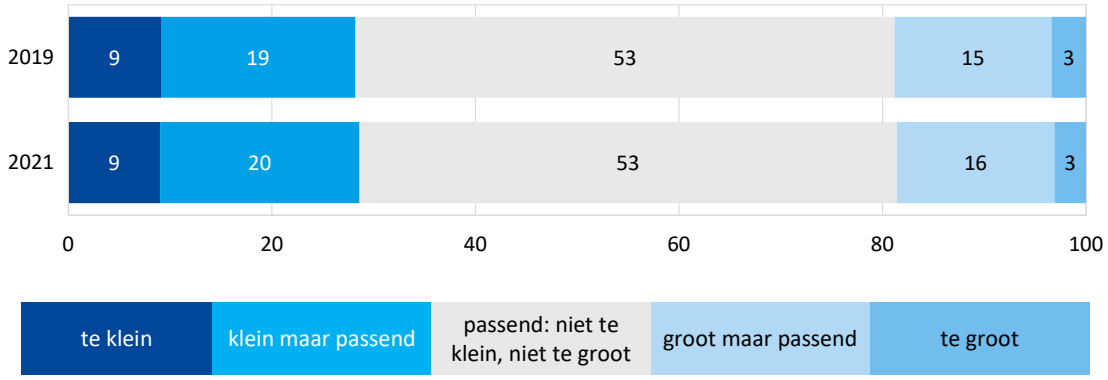
bron: WiMRA 2021

8.3 Ervaren passendheid van de woning blijft gelijk

9% woont te klein

In 2021 vindt 88% van de huishoudens de eigen woning qua grootte passend. Ruim de helft van de respondenten vindt de woning niet te groot en niet te klein (53%), 20% vindt de woning klein maar passend en 15% vindt deze groot maar passend. Verder geeft 9% van de respondenten aan te klein te wonen en 3% te groot (figuur 8.19). Dit is niet veranderd sinds 2019.

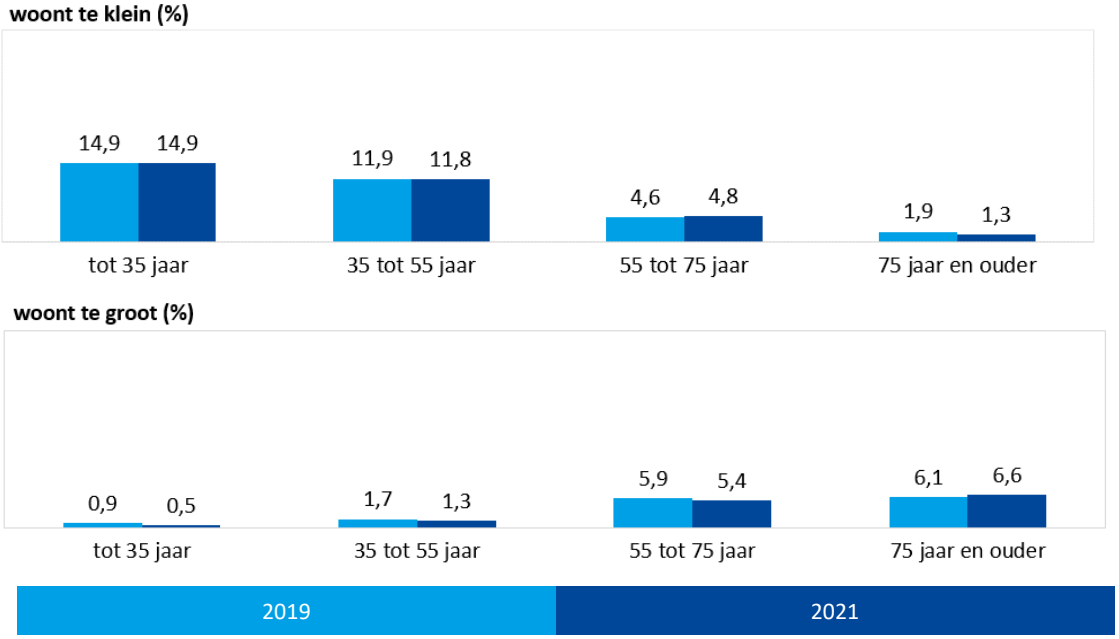
Figuur 8.19 Mate waarin huishoudens de grootte van hun woning passend vinden, 2019-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

Woningen kleiner dan veertig vierkante meter voor meesten te klein
Huishoudens tot 35 jaar wonen relatief het vaakst te klein (15%). Huishoudens in de leeftijdsklassen 55 tot 75 jaar en 75 jaar en ouder geven juist relatief vaak aan te groot te wonen, al betreft het nog steeds een kleine groep: respectievelijk 5% en 7%. De verschillen tussen 2019 en 2021 zijn klein (figuur 8.20).

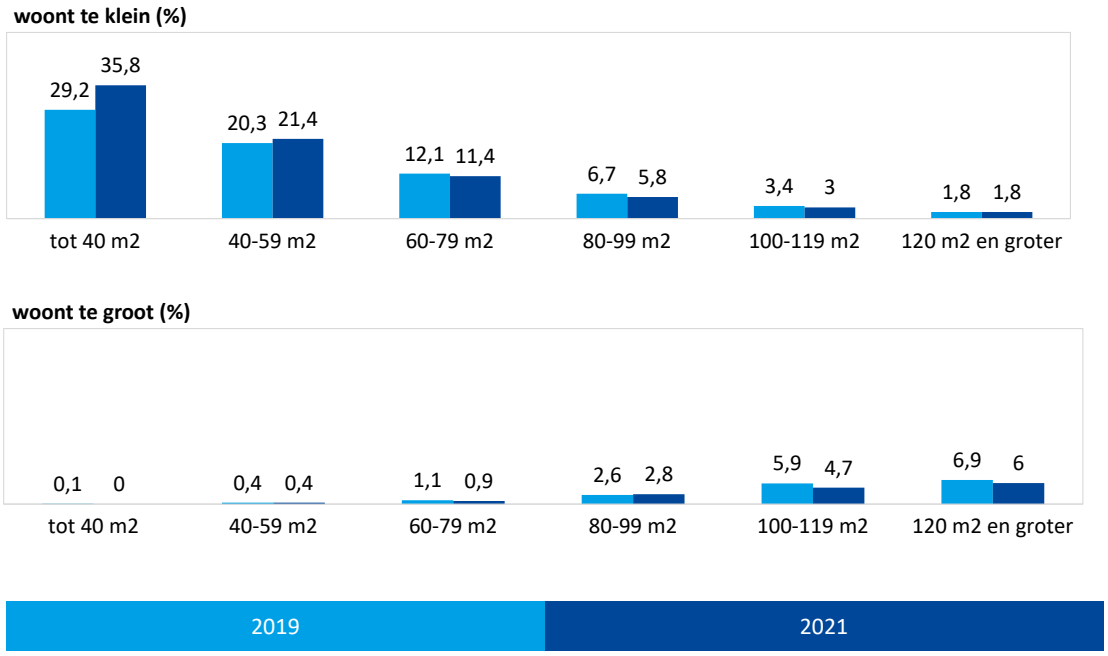
Figuur 8.20 Mate waarin huishoudens te klein of te groot wonen, naar leeftijdsklasse, 2019-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

Uitgesplitst naar oppervlakteklasse geven vooral huishoudens die in woningen tot 40 m² wonen aan dat zij te klein wonen (36%). Dit aandeel is ook toegenomen, in 2019 vond 29% van de bewoners met een kleine woning dat ze ook te klein woonden. Ook huishoudens in woningen tussen 40 en 59 m² zeggen vaker te klein te wonen (21%), maar dit aandeel blijft stabiel. Huishoudens die in woningen groter dan 120 m² wonen geven relatief het vaakst aan dat zij te groot wonen, al gaat het ook bij deze groep om niet meer dan 6%. Ook zijn de verschillen tussen 2019 en 2021 beperkt (figuur 8.21).

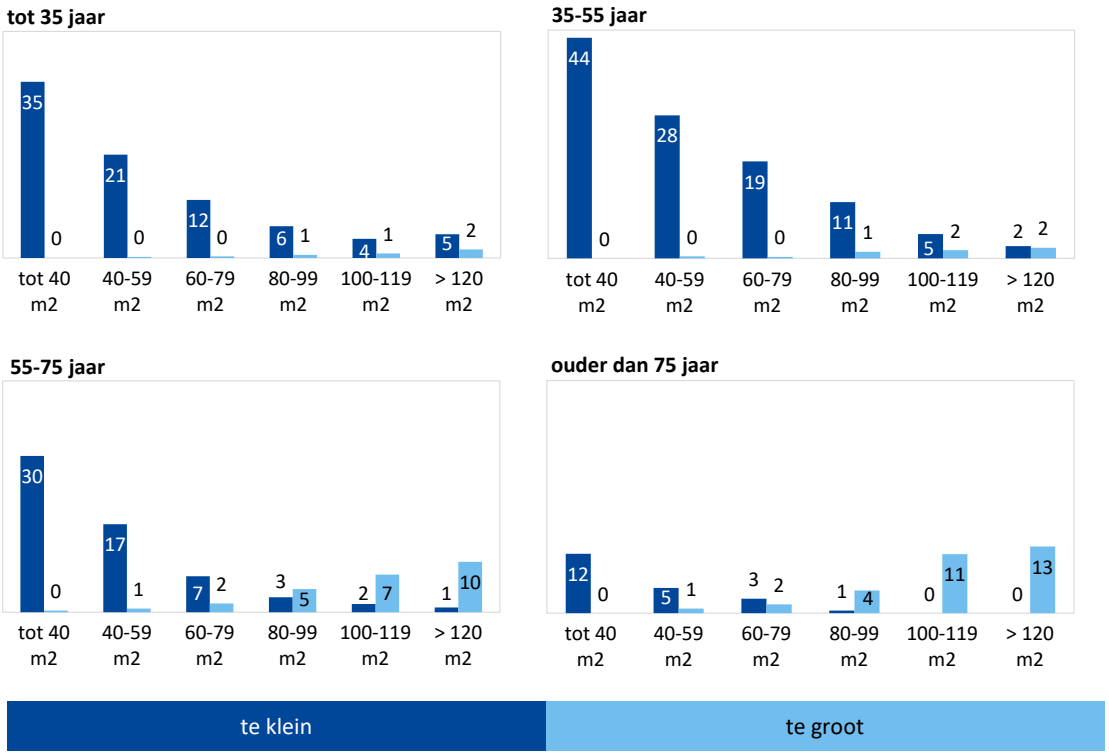
Figuur 8.21 Mate waarin huishoudens te klein of te groot wonen, naar oppervlakte, 2019-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

Figuur 8.22 laat zien dat vooral bewoners jonger dan 55 jaar, die in woningen van maximaal 40 m² wonen, relatief vaak aangeven dat zij te klein wonen. 75-plussers in kleine woningen geven niet veel vaker dan gemiddeld aan te klein te wonen. Ook bewoners van woningen tussen 40 en 59 m² die tussen 35 en 55 jaar zijn, wonen relatief vaak te klein. Vooral 75-plussers in woningen groter dan 100 m² geven relatief vaak aan te groot te wonen. Dit geldt in mindere mate ook voor bewoners tussen 55 en 75 jaar die in woningen groter dan 120m² wonen.

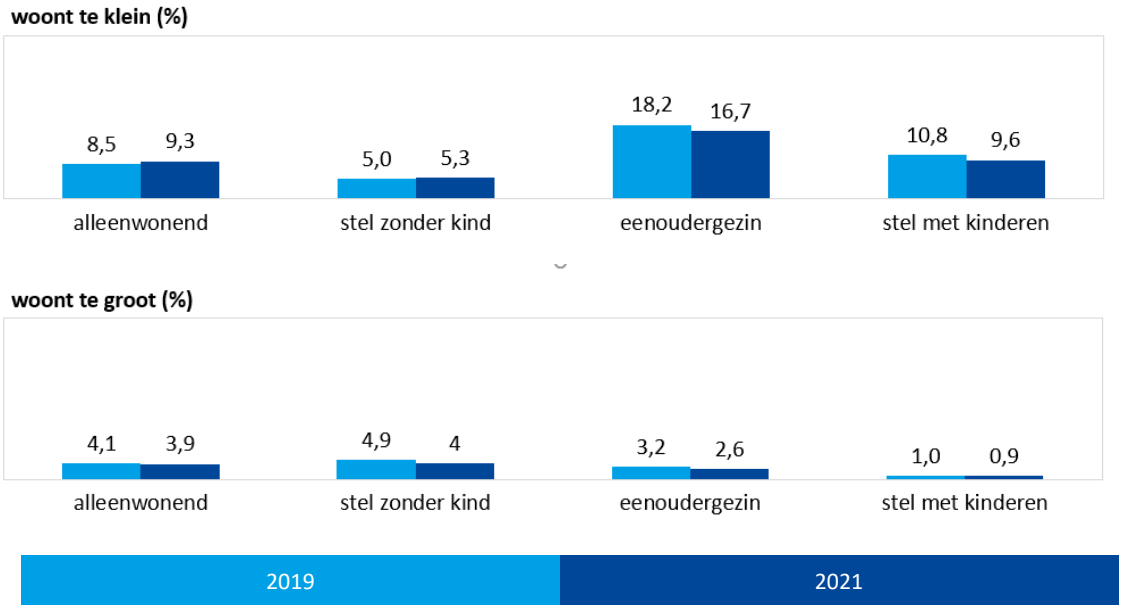
Figuur 8.22 Mate waarin huishoudens te klein of te groot wonen, naar leeftijd en oppervlakteklasse, 2021 (%)



bron: WiMRA 2021

Wanneer onderscheid wordt gemaakt naar huishoudenstypen, valt op dat vooral eenoudergezinnen relatief vaak aangeven te klein te wonen (17%), al is dit aandeel wel afgenomen ten opzichte van 2019. Stellen zonder kinderen geven juist relatief vaker aan te groot te wonen, al gaat het ook bij deze groep om niet meer dan 4%.

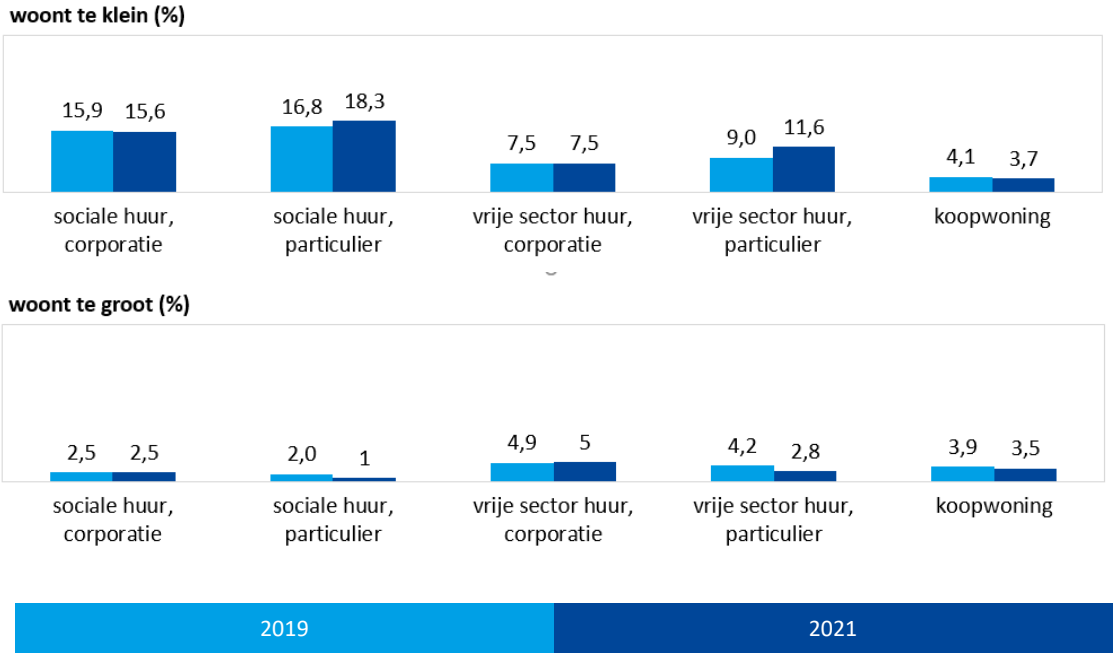
Figuur 8.23 Mate waarin huishoudens te klein of te groot wonen, naar huishoudenstype, 2019-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

Tot slot is onderscheid gemaakt naar de eigendomsvorm van de woning. Hieruit blijkt dat vooral bewoners van particuliere sociale huurwoningen relatief vaak te klein wonen (18%), en dit aandeel wordt ook geleidelijk groter. Ook bij particuliere vrijesectorwoningen is een kleine groei zichtbaar van het aandeel dat te klein woont: van 9% in 2019 tot 12% in 2021. Van bewoners van corporatiewoningen met een sociale huur geeft 16% aan dat zij te klein wonen, evenals in 2019. Eigenaar-bewoners wonen het minst vaak te klein (4%). Bewoners in vrije sectorhuurwoningen in het bezit van een corporatie wonen relatief wat vaker te groot (5%).

Figuur 8.24 Mate waarin huishoudens te klein of te groot wonen, naar eigendomssituatie, 2019-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

9 Verduurzaming woningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de woningvoorraad in de MRA er volgens bewoners voor duurzame voorzieningen, maar ook naar de bereidheid om daarin te investeren of er een hogere huur voor te betalen. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt naar verschillende woonsegmenten.

Kernpunten:

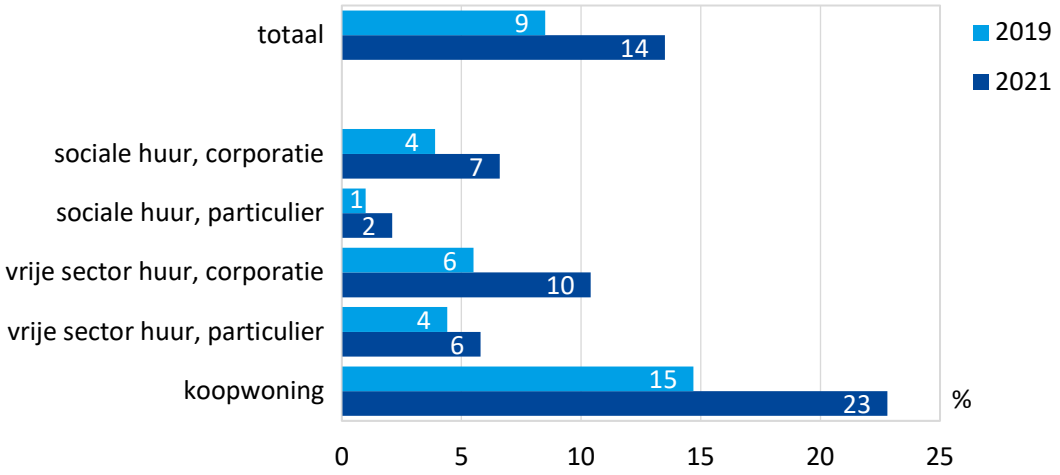
- Het aandeel woningen met zonnepanelen is gegroeid van 9% in 2019 tot 14% in 2021. Deze toename is het sterkst bij koopwoningen (van 15% tot 23%). Het aandeel zonnepanelen bij sociale huurwoningen is klein maar groeit wel.
- De interesse in zonnepanelen is ten opzichte van 2019 gedaald (van 36% tot 33%), vooral onder eigenaar-bewoners. Dit wordt deels verklaard door de toename van het aandeel woningen dat al zonnepanelen heeft. Ook vergrijzing remt de belangstelling voor zonnepanelen.
- Zonnepanelen zijn vooral aanwezig in gebieden met veel (relatief recente) eengezinswoningen. Ze worden minder aangetroffen in stedelijke kernen.
- Naast zonnepanelen is er vooral interesse in isolatiemaatregelen zoals vloerisolatie (20%) of gevel- en dakisolatie (23%). Daarbij zijn geen grote verschuivingen sinds 2019. Wel zien we een toenemende belangstelling voor groene daken (van 8% naar 11%).
- Het aandeel woningen waarin een kachel of een boiler aanwezig is, blijft stabiel (circa 8%). Deze voorzieningen worden het vaakst aangetroffen in (oudere) koopwoningen en particuliere huurwoningen met een sociale huur.
- Het aandeel woningen dat niet geïsoleerd is, blijft even groot (7%). Dit betreft vooral particuliere sociale huurwoningen.
- De bereidheid om te investeren in verduurzaming is iets afgenomen ten opzichte van 2019: van 50% tot 48%. Van de bewoners geeft 14% aan dat de woning reeds voldoende duurzaam is.
- 38% van de bewoners wil of kan zeker niet investeren in (verdere) verduurzaming van de woning of daar een hogere huur voor betalen. Hoge kosten worden daarbij het vaakst als reden genoemd (43%): het vaakst door bewoners van sociale huurwoningen, het minst vaak door eigenaar-bewoners. Ook vergrijzing remt verdere verduurzaming: ouderen zijn gemiddeld minder bereid om in verduurzaming te investeren.

9.1 Aanwezigheid van duurzame voorzieningen

Aandeel woningen met zonnepanelen groeit, toegenomen behoefte aan isolatie en groene daken
Bij de duurzame energievoorzieningen zien we vooral een sterke toename van het aandeel woningen met zonnepanelen: 14% van de woningen heeft deze voorziening, tegenover 9% in 2019 (Figuur 9.1). Zonnepanelen zijn veel vaker aanwezig bij koopwoningen dan bij huurwoningen: bijna een kwart van de eigenaar-bewoners beschikt hierover (23%); dit aandeel is ook sterk toegenomen sinds 2019 (15%). Huurwoningen hebben minder vaak zonnepanelen,

vooral bij particuliere verhuurders. Bij corporatiewoningen zien we een relatief sterke toename sinds 2019: +3% bij sociale huurwoningen en +4% bij de vrije sector huurvoorraad.

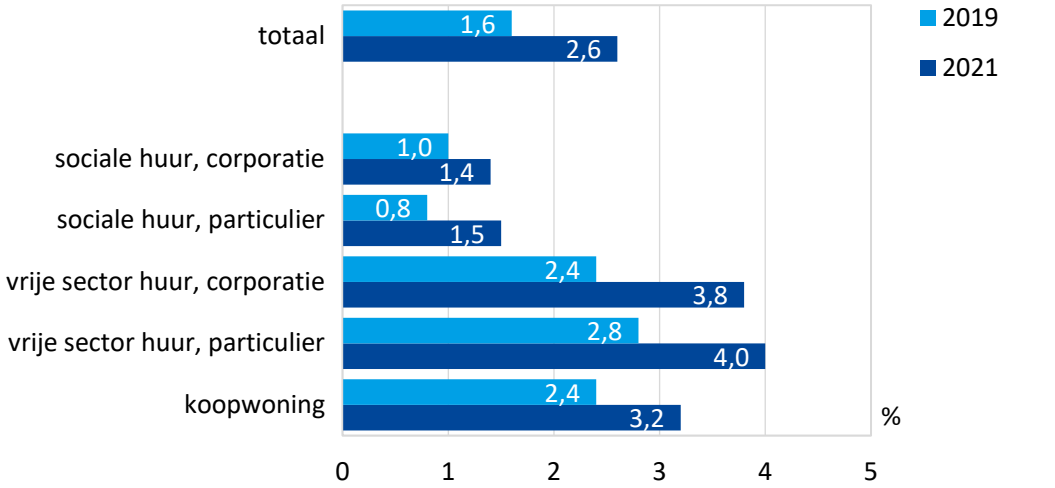
Figuur 9.1 Aanwezigheid van zonnepanelen op woningen, totaal en naar woonsegment, MRA, 2019-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

Het aandeel woningen met een warmtepomp is evenals in 2019 klein (3%). Figuur 9.2 laat zien dat warmtepompen wat vaker aanwezig zijn in woningen met vrije sector huur: 4% van zowel de corporatievoorraad als de particuliere voorraad heeft deze voorziening. Sociale huurwoningen blijven wat achter bij het MRA-gemiddelde. Van de woningen met een warmtepomp betreft 52% een nieuwbouwwoning (bouwjaar na 2010).

Figuur 9.2 Aanwezigheid van een warmtepomp of warmwater terugwinning in woningen, totaal en naar woonsegment, MRA, 2019-2021 (%)

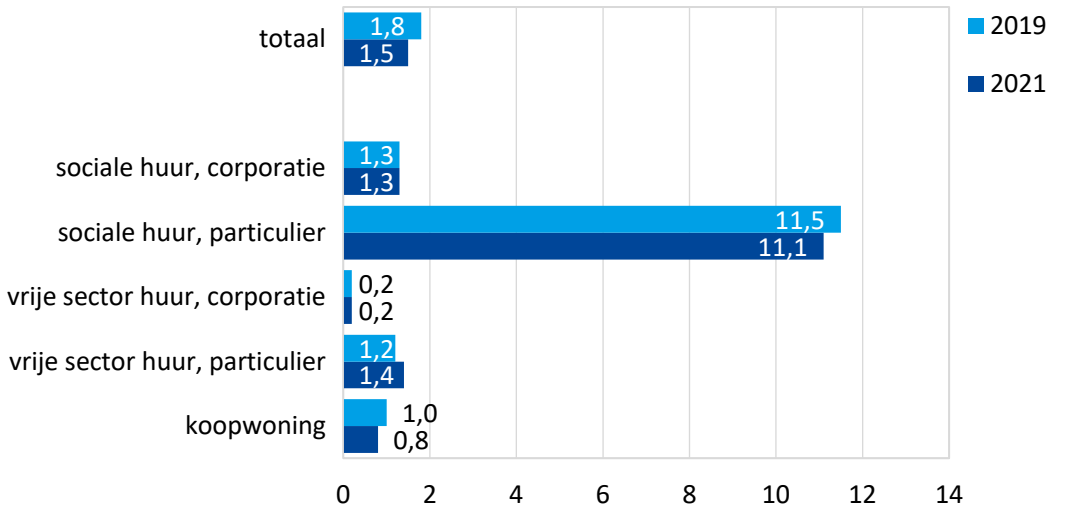


bron: WiMRA 2021

Oudere koopwoningen en particuliere sociale huurwoningen relatief vaker verwarmd door kachels
Een kleine 8% van de huishoudens woont in een woning waarin een hout- of gaskachel aanwezig is. Dit aandeel blijft ten opzichte van 2019 stabiel. Wel is een kachel vaak niet de enige verwarmingsbron in huis: 80% van de woningen met een kachel heeft daarnaast een cv-ketel, en

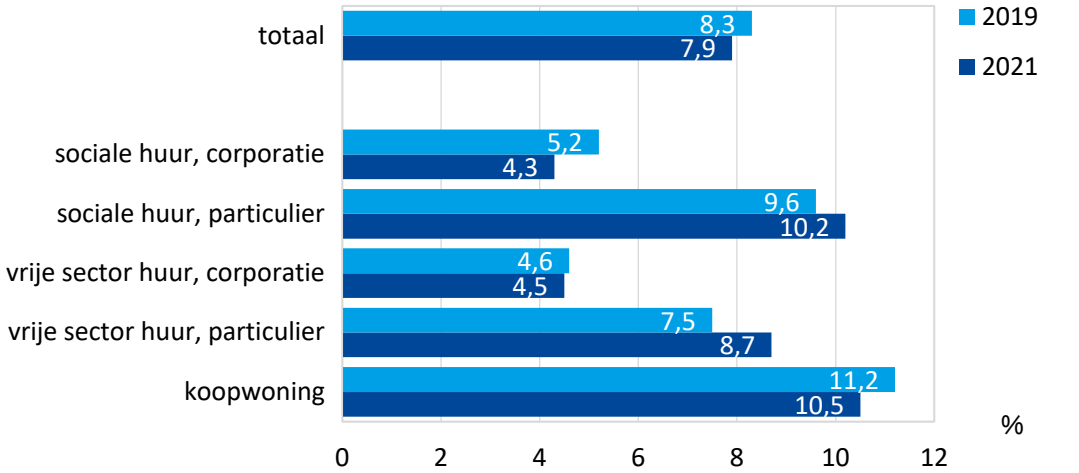
daarnaast heeft een klein deel ook een warmtepomp (3%), stadsverwarming (3%) of blokverwarming (1%). In 2% van de gevallen wordt de woning enkel verwarmd door een kachel. Een kachel als enige verwarmingsbron komt relatief het vaakst voor bij particuliere sociale huurwoningen: hier gaat het om 11% van de voorraad, dat is ongeveer gelijk aan 2019 (12%) (Figuur 9.3). Vermoedelijk gaat het hier vooral om oudere woningen: van de woningvoorraad waarbij enkel een kachel aanwezig is, is 66% vooroorlogs.
Eveneens 8% van de huishoudens geeft aan een elektrische boiler te hebben als warmwatervoorziening; dit aandeel blijft ten opzichte van 2019 onveranderd. Wel beschikt 72% van de huishoudens met een elektrische boiler eveneens over een cv-installatie.

Figuur 9.3 Hout- of gaskachel als enige verwarmingsbron in woningen, totaal en naar woonsegment, MRA, 2019-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

Figuur 9.4 Aanwezigheid van een elektrische boiler in woningen, totaal en naar woonsegment, MRA, 2019-2021 (%)



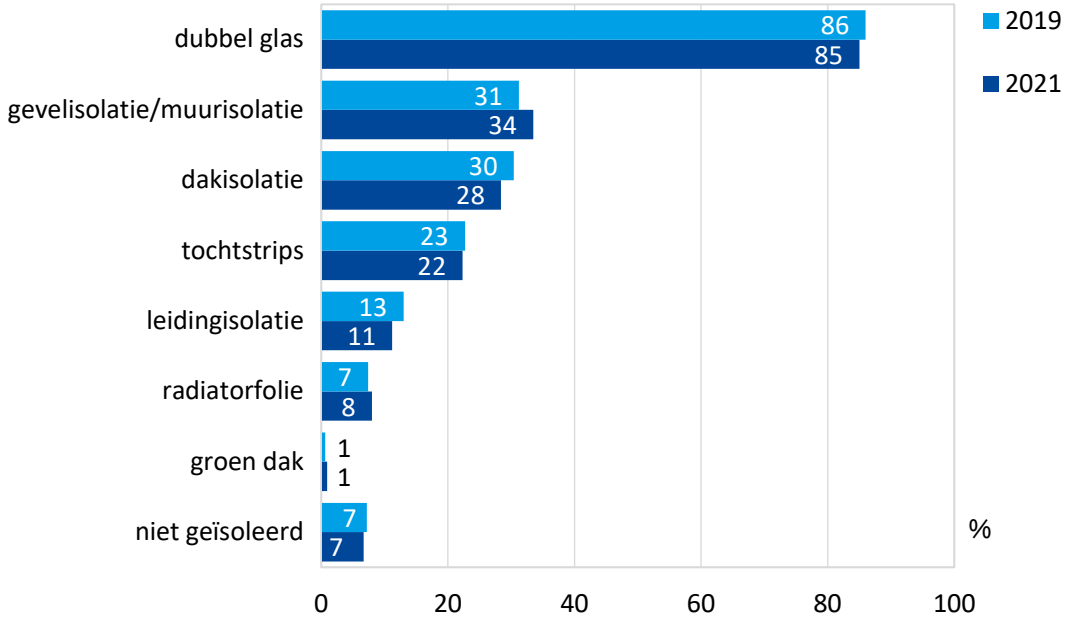
bron: WiMRA 2021

Figuur 9.4 laat zien dat de elektrische boiler relatief weinig voorkomt bij corporatiewoningen: 4% van de sociale huurvoorraad en 5% van de vrijesectorwoningen van corporaties hebben deze voorziening. Boilers zijn het vaakst aanwezig in koopwoningen (11%) en ook vaker dan gemiddeld in particuliere huurwoningen. Verschillen tussen 2019 en 2021 zijn beperkt voor alle woonsegmenten. Van de woningen met een elektrische boiler heeft 53% een bouwjaar van vóór 1970.

Aandeel niet geïsoleerde woningen blijft gelijk, komt vooral voor bij particuliere sociale huurwoningen

Van alle woningen in de MRA heeft 85% dubbel glas, dat is ongeveer gelijk aan 2019 (86%). Daarnaast geeft een aanzienlijke minderheid van de huishoudens aan dat hun woning uitgerust is met gevelisolatie/muurisolatie (34%), dakisolatie (28%) of tochtstrips (22%). Niet iedereen zal zich echter bewust zijn van de isolatievoorzieningen in hun woning, waardoor het werkelijke aandeel waarschijnlijk hoger ligt. Er zijn ten opzichte van 2019 geen grote verschuivingen geweest in de aanwezigheid van isolatievoorzieningen. Bijna 7% van de woningen is volgens de bewoners in het geheel niet geïsoleerd, gelijk aan de situatie in 2019 (Figuur 9.5).

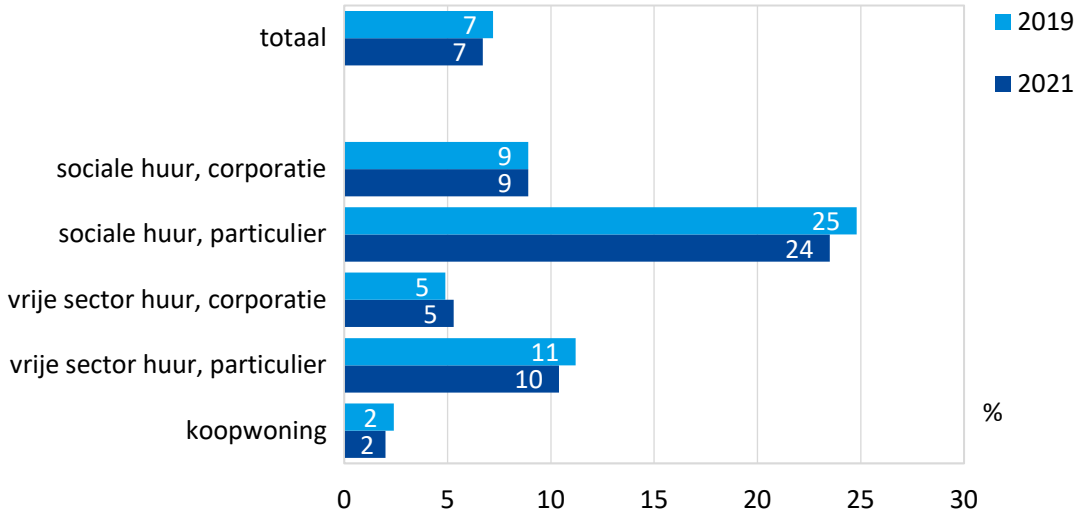
Figuur 9.5 Aanwezigheid van isolatievoorzieningen tegen warmteverlies in woningen, MRA, 2019-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

Figuur 9.6 laat zien dat woningen die volgens bewoners niet geïsoleerd zijn, vooral voorkomen in het particuliere sociale huursegment (24%). Ook in de particuliere vrije sectorhuur (10%) en de sociale huur van corporaties (9%) ligt het aandeel niet-geïsoleerde woningen hoger dan het MRA-gemiddelde voor alle woningen. Het aandeel niet-geïsoleerde woningen binnen deze segmenten is ook nauwelijks afgenomen sinds 2019. Slechts 2% van de bewoners van koopwoningen woont in een niet-geïsoleerd huis. Particuliere verhuurders investeren weinig in hun sociale voorraad. Pas bij mutatie, waarbij de woning in de vrije sector verhuurd kan worden, wordt de woning vaak gerenoveerd.

Figuur 9.6 Niet geïsoleerde woningen, naar woonsegmenten, MRA, 2019-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

9.2 Interesse in verduurzaming van de woning

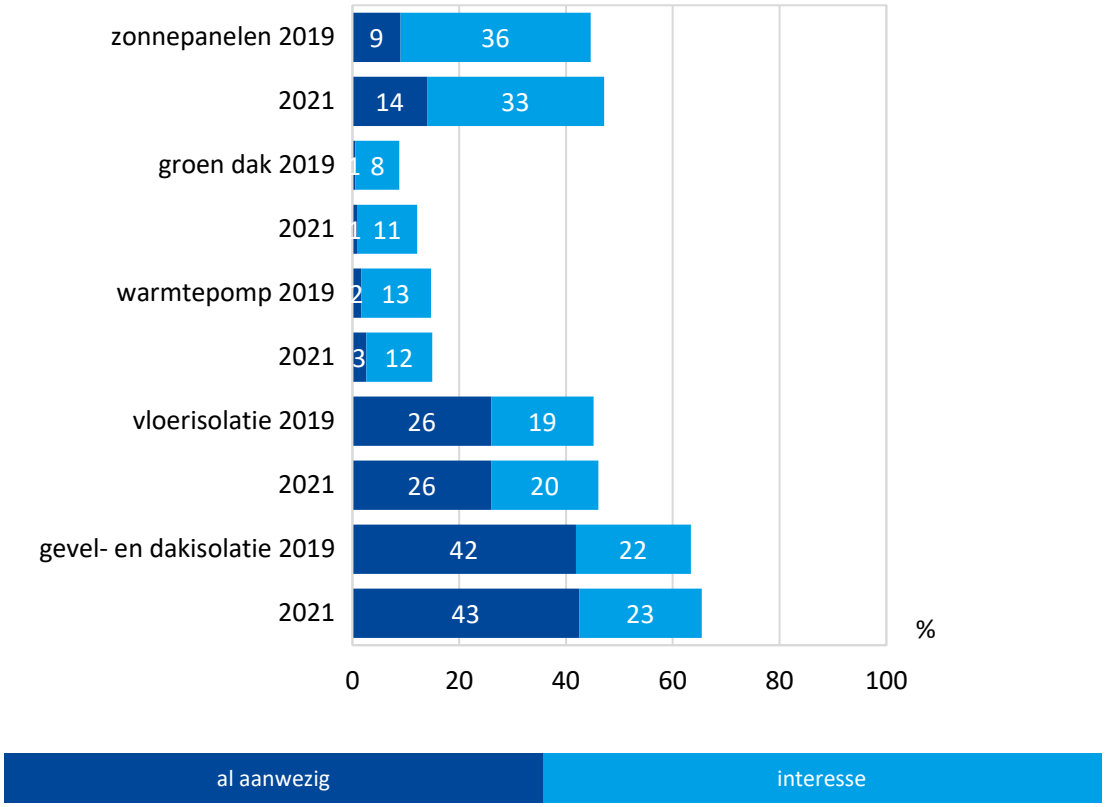
interesse in verduur-zaming: 72%

Een ruime meerderheid van 72% van de MRA-bewoners heeft interesse in de (verdere) verduurzaming van de woning. Figuur 9.7 laat zien dat de meeste belangstelling bestaat voor zonnepanelen. De interesse in zonnepanelen is sinds 2019 wel wat teruggelopen, van 36% tot 33% in 2021, mogelijk doordat meer huishoudens reeds zonnepanelen hebben. Van de bewoners die geen belangstelling hebben voor zonnepanelen bezit 18% deze al. Ook zijn bewoners die geen interesse hebben in zonnepanelen gemiddeld ouder: 49% is 55 jaar of ouder, tegenover 32% van de bewoners die wel interesse hebben in zonnepanelen.

Ook vloerisolatie (20%) en gevel- en dakisolatie (23%) zijn relatief populaire verduurzamingsmiddelen. De sterkste toename zien we in de belangstelling voor een groen dak: 11% heeft hier belangstelling voor, tegenover 8% in 2019. Verder heeft 12% interesse in een warmtepomp of warmwaterterugwinning; in 2019 was dit nog 13%.

Ruim een kwart van de huishoudens heeft geen behoefte aan het verder verduurzamen van de eigen woning, net als in 2019. Deze groep bestaat voor een relatief groot deel uit 55-plussers (59%), vergeleken met de groep die wel behoefte heeft aan verdere verduurzaming (39%). Ook beschikt deze groep relatief vaker al over zonnepanelen (17%) dan respondenten die verder willen verduurzamen (12%).

Figuur 9.7 Interesse in duurzame maatregelen, MRA, 2019-2021 (%)



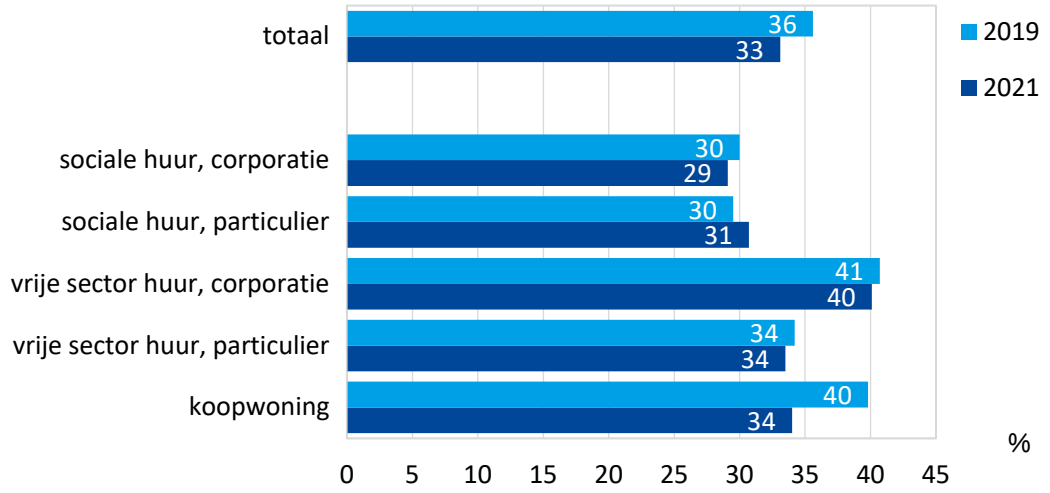
bron: WiMRA 2021

Interesse in zonnepanelen neemt af onder eigenaar-bewoners
De belangstelling voor zonnepanelen is het grootst onder bewoners van corporatiewoningen met vrije sectorhuur (40%). Opvallend is dat de belangstelling voor zonnepanelen onder eigenaar-bewoners sterk is afgenomen: van 40% in 2019 naar 34% in 2021 (figuur 9.8). Van de eigenaar-bewoners die geen interesse hebben in zonnepanelen beschikt overigens 32% reeds over zonnepanelen, wat de afnemende interesse kan verklaren. Van de eigenaar-bewoners zonder zonnepanelen heeft 37% wel interesse hierin.

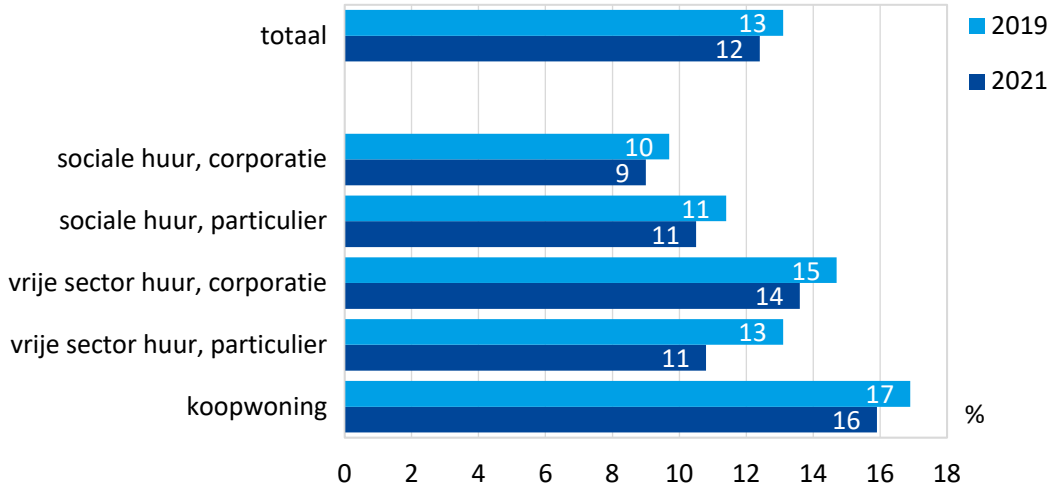
Figuur 9.9 toont dat interesse in een warmtepomp of warmwaterterugwinning het sterkst is onder eigenaar-bewoners (16%). Bewoners van sociale huurwoningen en particuliere vrije sector huurwoningen hebben minder vaak dan gemiddeld belangstelling voor een warmtepomp. Van de bewoners zonder warmtepomp of warmwaterterugwinning heeft 13% belangstelling hiervoor.

Uit figuur 9.10 blijkt dat de belangstelling voor groene daken het grootst is onder bewoners van particuliere sociale huurwoningen (18%) en onder bewoners van vrije sector huurwoningen (16% bij zowel particulier als corporatie bezit). Van de bewoners zonder groen dak heeft 11% belangstelling hiervoor.

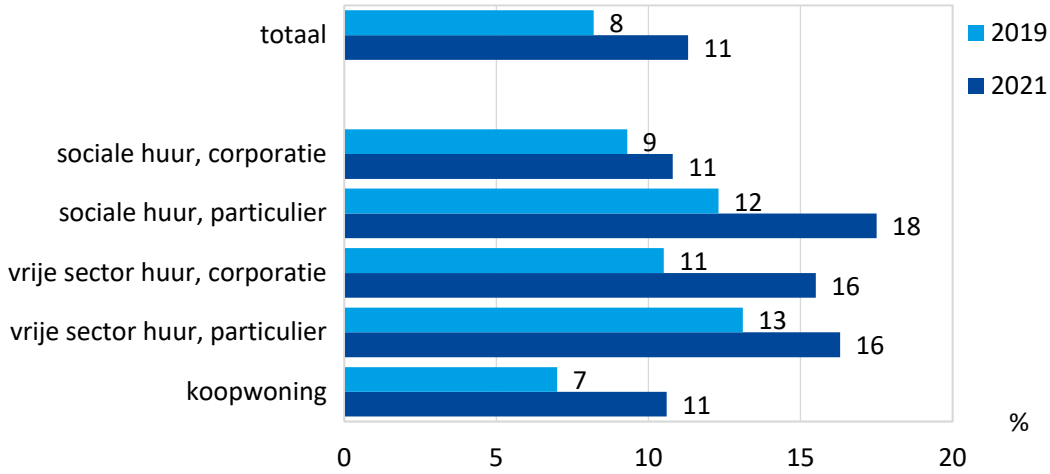
Figuur 9.8 Interesse in zonnepanelen, totaal en naar woonsegment, MRA, 2029-2021 (%)



Figuur 9.9 Interesse in warmtepomp/warmwaterterugwinning, totaal en naar woonsegment, MRA, 2019-2021 (%)



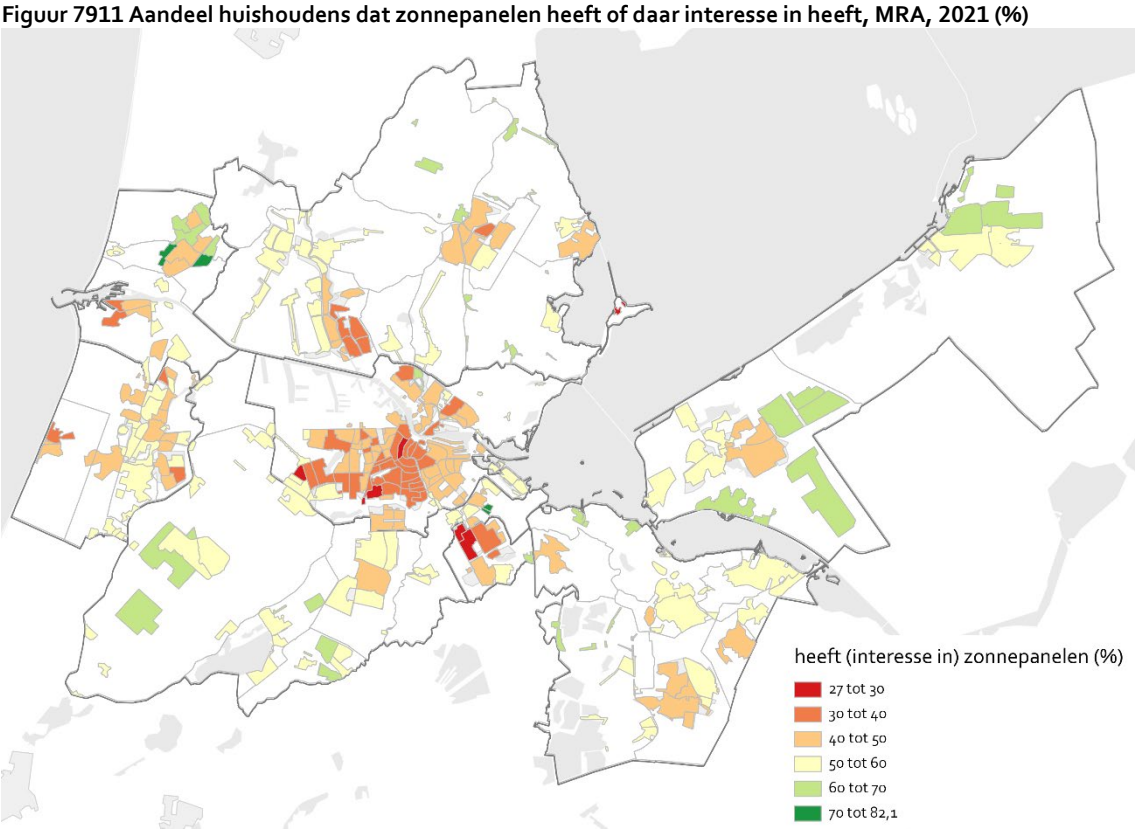
Figuur 9.10 Interesse in een groen dak, totaal en naar woonsegment, MRA, 2019-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

Minder zonnepanelen in stedelijke kernen
Figuur 9.11 toont de geografische spreiding van huishoudens die reeds over zonnepanelen beschikken of daar interesse in hebben. De gebieden met het hoogste aandeel zonnepanelen (meer dan 60% aanwezig of interesse) zijn te vinden in Diemen (Plantage De Sniep) en Beverwijk (de wijken Warande, Noordwestelijk tuinbouwgebied, de Pijp en Wijkerbroek, Broekpolder). Verder zijn er relatief sterke concentraties te vinden in Lelystad, Almere (Haven, Buiten en Hout), Haarlemmermeer, Heemskerk, Uithoorn, Amstelveen, Beemster, Muiden, Purmerend, Edam-Volendam en Amsterdam (Kadoelen). Dit zijn allemaal gebieden met relatief veel eengezinswoningen, waardoor er ook meer mogelijkheden zijn voor zonnepanelen. De gebieden met het laagste aandeel (minder dan 30%) zijn te vinden in Waterland (overige kernen) en meerdere wijken in Amsterdam (Grachtengordel-West, Bijlmer-Centrum, Venserpolder, Stadionbuurt en De Punt in Osdorp). In het algemeen valt op dat in de stedelijke kernen er minder animo is, of mogelijkheden zijn, voor zonnepanelen.

Figuur 7911 Aandeel huishoudens dat zonnepanelen heeft of daar interesse in heeft, MRA, 2021 (%)

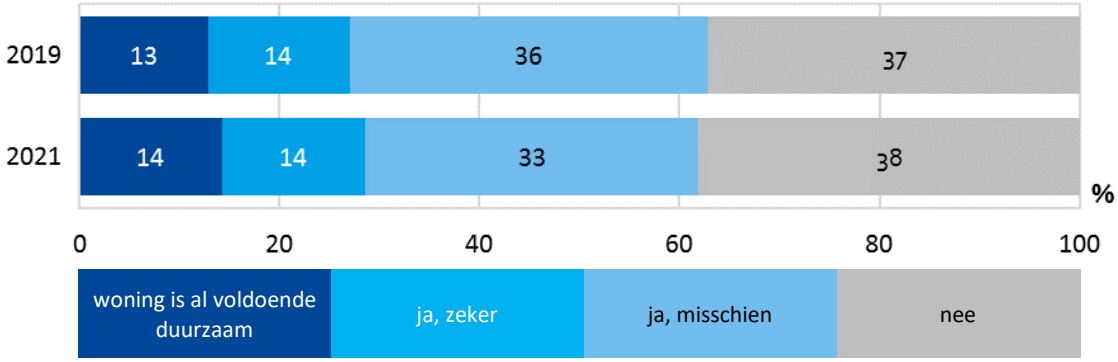


bron: WiMRA 2021

9.3 Afnemende bereidheid of mogelijkheid om te investeren in verduurzaming

Figuur 9.12 toont de bereidheid om te investeren in verduurzaming of hier een hogere huur voor te betalen. Van de bewoners geeft 14% aan dat de woning al voldoende duurzaam is en verdere investeringen niet nodig zijn. Daarnaast is 14% zeker bereid te investeren en 33% wil dit misschien doen. Bijna vier op de tien bewoners (38%) zijn zeker niet bereid om te betalen voor de (verdere) verduurzaming van de woning. In totaal is 48% (misschien) bereid om investeringen te doen. Dit betekent een kleine afname ten opzichte van 2019 (50%), mogelijk doordat er ook al wat meer geïnvesteerd is.

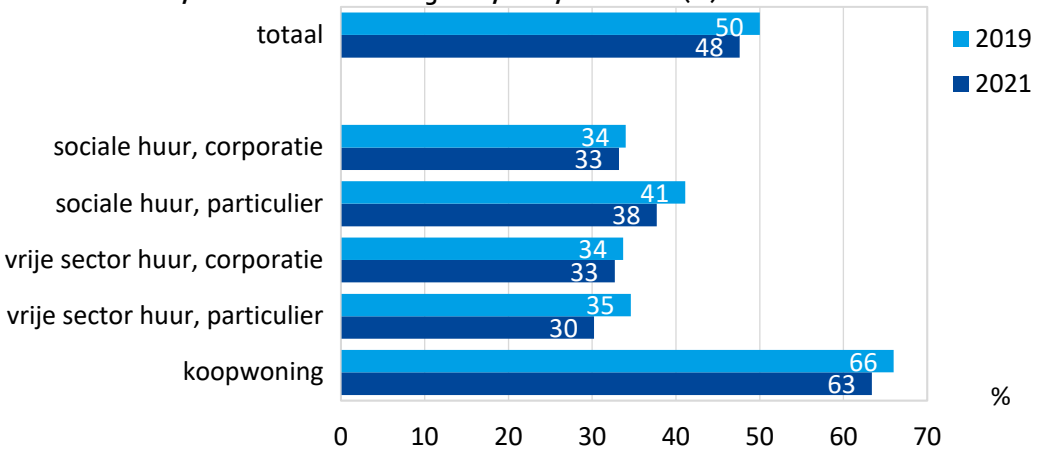
Figuur 9.12 Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning of hier een hogere huur voor te betalen, MRA, 2019-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

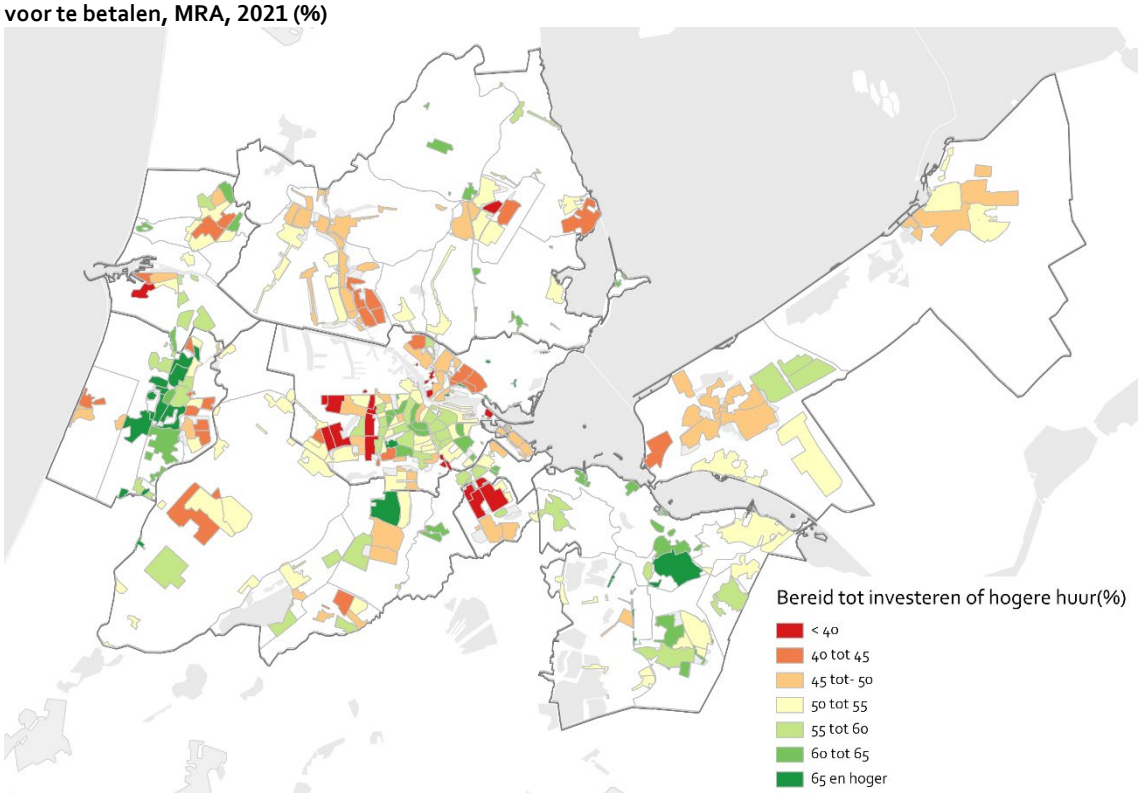
Eigenaar-bewoners vaker dan huurders bereid (meer) te betalen voor verduurzaming van de woning
Bewoners van koopwoningen zijn veel vaker dan huurders bereid om te betalen voor de (verdere) verduurzaming van de woning (zie figuur 9.13). In 2021 ging het om 63%, een afname ten opzichte van 2019 (66%). Deze groep heeft ook de meeste mogelijkheden om zelf verduurzamingsmaatregelen te treffen. Van de huurders is, afhankelijk van het segment, 30% tot 38% bereid om een hogere huur te betalen omwille van verduurzaming. Ook bij huurders is de bereidheid afgenomen sinds 2019, vooral bij huurders van particuliere vrije sectorwoningen (-5%) Mogelijk komt dit door de gemiddeld reeds hoge huurprijzen in dit segment.

Figuur 9.13 Bereidheid om (misschien) te investeren in verduurzaming van de woning of hier een hogere huur voor te betalen, totaal en naar woonsegment, MRA, 2019-2021 (%)



Figuur 9.14 laat zien dat de bereidheid tot investeren of een hogere huur betalen het grootst is in de zuidelijke helft van de MRA: in (grote) delen van de gemeenten Haarlem, Heemstede, Bloemendaal, Amstelveen en Bussum is meer dan 65% bereid te betalen voor (verdere) verduurzaming. De bereidheid is het laagst in Amsterdam (Nieuw-West, Amsterdam Zuidoost en Noord) en in de noordelijke helft van de MRA (met name in enkele wijken in Purmerend en Velsen). De bereidheid tot investeren wordt voor een belangrijk deel bepaald door financiële mogelijkheden. Wél of niet kunnen of willen investeren in duurzaamheid is niet altijd een kwestie van vrije wil, maar hangt samen met het inkomen en daarmee de bestedingsruimte van bewoners.

Figuur 9.14 Bereidheid om te investeren in de verduurzaming van de eigen woning of hier een hogere huur voor te betalen, MRA, 2021 (%)

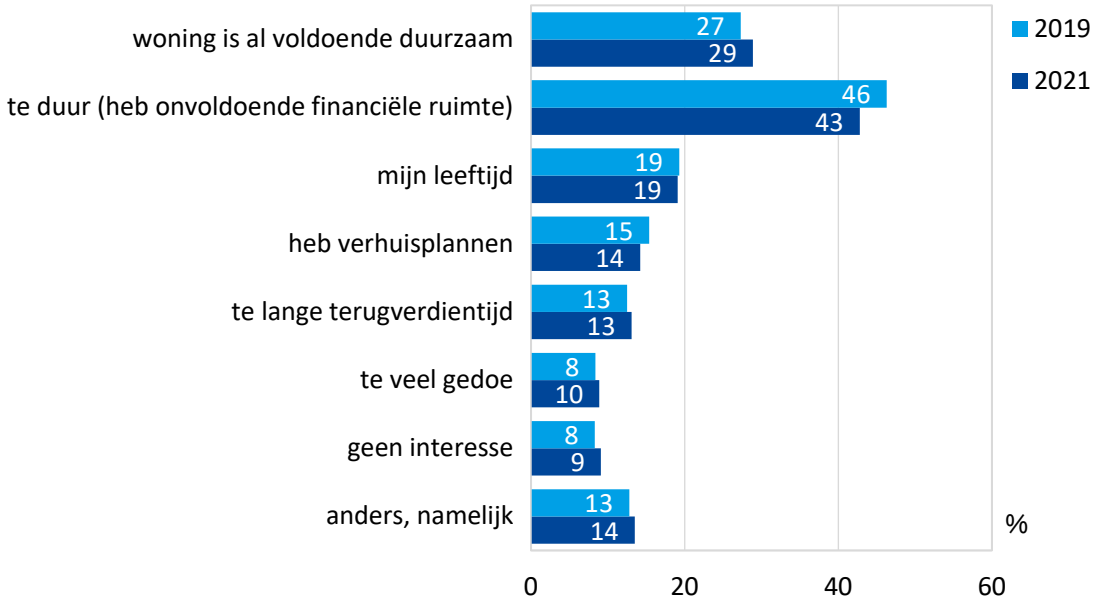


bron: WiMRA 2021

Vergrijzing en hoge woonlasten vormen rem voor verduurzaming van de woningvoorraad
Naast dat de woning reeds voldoende duurzaam is (29%), zijn er ook andere redenen om niet te willen of niet te kunnen investeren in de verduurzaming van de woning, of hiervoor meer huur te betalen. De meest genoemde reden betreft de kosten: 43% van de bewoners die niet willen investeren vindt het te duur en/of heeft onvoldoende financiële ruimte. De groep die deze reden aanvoert is overigens wel kleiner dan in 2019 (46%). Daarnaast geeft 19% van de bewoners die niet willen investeren in verduurzaming aan dit niet te willen vanwege de eigen leeftijd. De groep die überhaupt geen interesse heeft is ongeveer gelijk gebleven: 9% van alle bewoners willen niet investeren, ten opzichte van 8% in 2019 (figuur 9.15).
Bewoners van koopwoningen noemen minder vaak dan huurders de kosten als reden om niet te willen investeren in (verdere) verduurzaming: 24%, een afname ten opzichte van 2019 (28%). Bewoners van corporatiewoningen met een sociale huur noemen het vaakst een financiële reden om geen hogere huur te willen betalen voor verduurzaming. Wel zien we dat deze groep deze

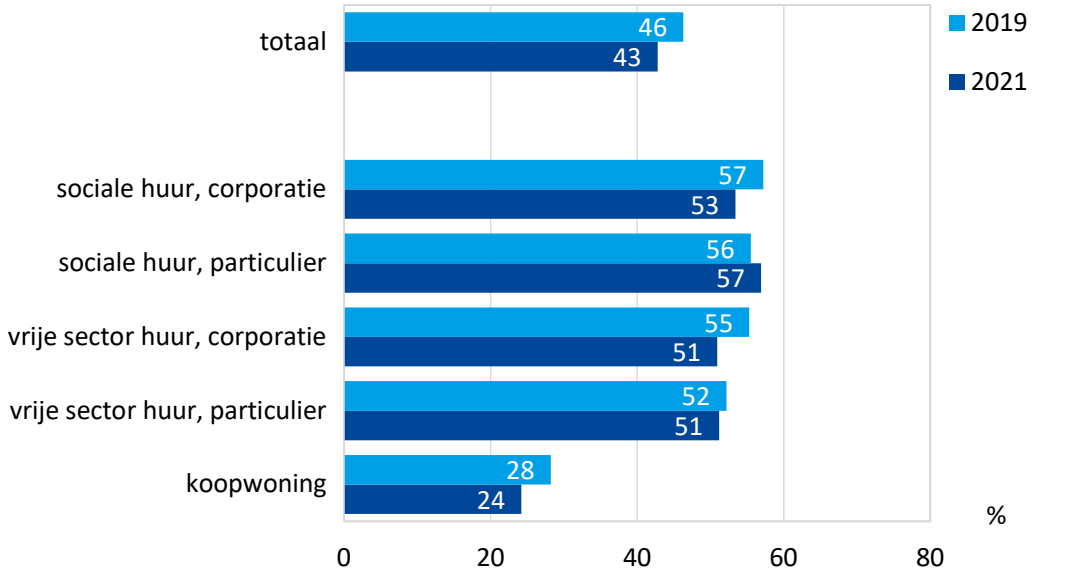
reden minder vaak noemt dan in 2019 (-4%). Dat geldt ook voor bewoners van corporatiewoningen met een vrije sector huur (figuur 9.16).

Figuur 9.15 Redenen om niet bereid te zijn om te investeren in verduurzaming of hier een hogere huurprijs voor te betalen, MRA, 2019-2021 (%)



bron: WiMRA 2021

Figuur 9.16 Niet bereid zijn te investeren in verduurzaming, of hier meer huur voor te betalen, omdat het te duur is, totaal en naar woonsegment, MRA, 2019-2021 (%)



bron: WiMRA 2021