GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

Aan de gemeenteraad
cc college van B en W
cc pers

DATUM 5 september 2024
ZAAKNUMMER 1538437
BEHANDELD DOOR Annet Keijzer
TELEFOON (035) 1503
UW KENMERK 1538437
BIJLAGEN 2
BETREFT Onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) 2023 beschikbaar

Geachte raads- en commissieleden,

Hierbij willen wij u informeren dat de vierde editie van het regionale woononderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) 2023 (bijlage 1) beschikbaar is. Dit tweejaarlijkse onderzoek geeft de ontwikkelingen weer in de betaalbaarheid, toegankelijkheid en kwaliteit van het wonen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Het onderzoek gaat hierbij in op de verschillende deelregio's binnen de MRA en op de verschillen die er zijn tussen bijvoorbeeld woonsegmenten, inkomensgroepen en huishoudenstypen. Een selectie van de uitkomsten van het WiMRA-onderzoek is ook beschikbaar op gemeentelijk niveau. De bijgevoegde factsheet (bijlage 2) toont deze uitkomsten voor Hilversum.

De rapportage van het WiMRA-onderzoek is zeer compleet en hierdoor omvangrijk. Wij hebben daarom de belangrijkste en opvallendste uitkomsten per niveau voor u samengevat. Het is belangrijk om in gedachten te houden dat de definities en grenzen die binnen het WiMRA-onderzoek gehanteerd worden kunnen afwijken van de definities en grenzen die wij in Hilversum hanteren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de grenzen voor de segmentverdeling van de woningvoorraad.

MRA

- Het aantal huishoudens in de MRA groeide in 2022 met 2,2% tot 1.248.000 huishoudens. Dit was de snelste groei in één jaar sinds 2000.
- In 2023 bestaat voor het eerst meer dan de helft (54%) van de woningvoorraad in de MRA uit dure huur- en koopwoningen (huurprijs vanaf €1.123, koopprijs (WOZ) vanaf €296.000). Tijdens

de vorige meting in 2021 was dit nog 43% van de woningen. Hiermee is het betaalbare woningaanbod nog meer onder druk komen te staan.

- De gemiddelde huurquote, het deel van het inkomen dat huishoudens uitgeven aan huur, is gedaald. Na aftrek van eventuele huurtoeslag betalen huurders gemiddeld 28% van hun netto maandinkomen aan huur, in 2021 was dat 30%. Hierin spelen de gestegen inkomens en de gematigde stijging van huren een rol. In de particuliere vrije sector ligt de gemiddelde huurquote het hoogst met 34% en in de sociale huur van corporaties het laagst (25%).
- Het aantal verhuizingen binnen en naar de MRA stijgt sinds 2017. Tussen 2021 en 2022 is 24% van de huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd. In 2017-2018 was dit 22%. Een belangrijke verklaring voor deze toegenomen verhuisdynamiek is de groeiende instroom van huishoudens uit het buitenland. De buitenlandse instroom is ten opzichte van de vorige meting in 2021 met 37% gegroeid van 59.600 naar 81.500 huishoudens. Van deze huishoudens heeft 44% een inkomen van €88.070 of hoger, gemiddeld in de MRA geldt dat voor 30% van de huishoudens. De hoogste inkomensgroep is daarmee oververtegenwoordigd onder huishoudens die zich vanuit het buitenland in de MRA gevestigd hebben.

Regio Gooi en Vechtstreek

- We zien een afname in het aantal verhuizingen binnen de regio Gooi en Vechtstreek. Ten opzichte van de vorige meting in 2021 nam het aantal verhuizingen binnen de regio met 8% af.
- Zowel de instroom uit als de uitstroom naar andere deelregio's van de MRA is toegenomen. De instroom uit andere deelregio's nam met 6% toe en de uitstroom met 9%. Wanneer we kijken welke inkomensgroepen vertrekken uit de regio Gooi en Vechtstreek naar andere deelregio's van de MRA en welke inkomensgroepen zich vestigen in de regio Gooi en Vechtstreek uit andere deelregio's van de MRA, vallen er twee zaken op. Ten eerste zien we dat hoge inkomens dominant zijn in de verhuizingen uit andere deelregio's van de MRA: 47% van alle huishoudens die zich hier hebben gevestigd, hebben een hoog inkomen (€80.048 of hoger). Nergens in de MRA is dit aandeel zo hoog (MRA gemiddeld 25%) en bovendien is dit aandeel gegroeid ten opzichte van de vorige meting in 2021, toen had 42% een hoog inkomen. Ten tweede valt de groep starters op, zij vormen het grootste deel van de vertrekkers (45%, MRA gemiddeld: 21%), maar het kleinste deel van de vestigers (8%, MRA gemiddeld: 21%).
- In de periode 2021-2022 verhuisden er 4.100 huishoudens uit het buitenland naar de regio Gooi en Vechtstreek. Hiermee nam de instroom uit het buitenland met 61% toe ten opzichte van 2019-2020. Ook hier geldt dat huishoudens met een hoog inkomen (€88.070 of hoger) verhoudingsgewijs zijn oververtegenwoordigd. Van de huishoudens die uit het buitenland naar de regio Gooi en Vechtstreek verhuizen heeft 46% een hoog inkomen, terwijl dit voor 34% van de huishoudens in de regio Gooi en Vechtstreek geldt.
- In de regio Gooi en Vechtstreek wordt geschiktheid van de buurt om oud in te worden het hoogst beoordeeld (7,7). Dit is tevens de regio waar naar verhouding de meeste ouderen (65-plussers) wonen.

Hilversum

- Gelijk aan het beeld dat we in de MRA zien, bestaat in Hilversum in 2023 meer dan de helft (56%) van het woningaanbod uit dure huur- en koopwoningen (huurprijs vanaf €1.123, koopprijs (WOZ) vanaf €296.000). Tijdens de vorige meting In 2021 ging het nog om 48%. Deze groei wordt met name veroorzaakt doordat het aandeel koopwoningen met een WOZ van meer dan €296.000 sterk is toegenomen. Het aandeel dure huurwoningen is ten opzichte van 2021 gelijk gebleven (7%). Hierbij moet wel opgemerkt worden dat in 2021 een grens van €1.053 en meer voor dure huurwoningen werd gehanteerd en in 2023 een grens van €1.123 en meer.

- Het valt op dat in Hilversum huurwoningen in de vrije sector relatief vaak bewoond worden door huishoudens met een laag inkomen tot de sociale huurgrens (eenpersoonshuishouden €44.035, meerpersoonshuishouden € 48.625). In Hilversum wordt 33% van de huurwoningen in de vrije sector bewoond door deze groep, terwijl dit in de MRA gemiddeld om 23% gaat.
- In Hilversum zijn de huurprijzen gemiddeld iets lager dan in de MRA. Huurders betalen in Hilversum gemiddeld €798 aan kale huur per maand terwijl dit in de MRA gemiddeld €823 is. Tijdens de vorige meting in 2021 betaalden huurders in Hilversum gemiddeld nog een iets hogere huur dan in de MRA (€761 in Hilversum, €757 in de MRA). Naar verhouding zijn de huren in Hilversum dus minder hard gestegen dan gemiddeld in de MRA. Als we echter alleen kijken naar recent verhuisden dan ligt, zowel in de MRA als in Hilversum, de maandelijkse huurprijs een stuk hoger. In Hilversum betalen recent verhuisden gemiddeld €998 aan kale huur per maand. In de MRA is dit €1085 (2023).
- Net als in de MRA en de regio Gooi en Vechtstreek, neemt ook in Hilversum het aantal verhuizingen uit het buitenland toe. Bij de vorige meting in 2021 ging het om 740 huishoudens (8% van alle huishoudens die in of naar Hilversum verhuisden) en bij de meting in 2023 om 1.320 huishoudens (14% van alle huishoudens die in of naar Hilversum verhuisden). Ook hier is het aandeel hoge inkomens oververtegenwoordigd, 48% van de huishoudens die naar Hilversum verhuizen uit het buitenland heeft een inkomen van €88.070 of hoger, terwijl dit voor 32% van de huishoudens in Hilversum geldt.
- De instroom van huishoudens uit andere delen van de MRA kwam in 2023 vooral uit Amsterdam, Gooise Meren, Wijdemeren en Almere. Het is voor het eerst sinds de eerste meting in 2017 dat Almere, ten koste van Huizen, in de top-4 staat.
- Naast instroom van huishoudens in de gemeente is er ook sprake van uitstroom. In de periode 2021-2022 zijn er 5.558 huishoudens uit Hilversum vertrokken. In diezelfde periode vestigden zich 5.571 huishoudens in Hilversum. Met een vestigingsoverschot van 13 huishoudens is het migratiesaldo vrijwel in balans.
- Het aandeel huishoudens dat zeker of misschien wil verhuizen en in Hilversum wil blijven wonen is afgenomen. Tijdens de vorige meting in 2021 wilde 68% van de huishoudens binnen Hilversum verhuizen, in 2023 was dat 62%. Daarentegen is het aandeel huishoudens dat buiten Hilversum maar in de regio Gooi en Vechtstreek wil verhuizen toegenomen (6% in 2021, 9% in 2023). Hetzelfde geldt voor het aandeel huishoudens dat buiten Hilversum en buiten de regio Gooi en Vechtstreek wil verhuizen (26% in 2021, 30% in 2023).
- Iets meer dan de helft (53%) van de 65-plussers in Hilversum geeft aan dat hun woning levensbestendig is. Voor 36% van de 65-plussers geldt dat zij hun woning na enige aanpassingen geschikt vinden om oud in te worden. De overige 11% vindt dat hun woning niet geschikt is om oud in te worden. Binnen de groep 65-plussers vinden huurders hun woning relatief vaker geschikt om oud in te worden (59%), dan woningeigenaren (48%). Van de 65-plussers is 27% geïnteresseerd in een woonvorm speciaal geschikt voor ouderen. Dat is iets lager dan in de regio Gooi en Vechtstreek (28%) en de MRA (32%).

Samengevat laten de uitkomsten van het WiMRA-onderzoek zien dat in 2023 de druk op de woningmarkt, die al hoog was, opnieuw is toegenomen in de MRA. Dit geldt in het bijzonder voor het betaalbare woningaanbod; doordat de woningprijzen de afgelopen twee jaar verder zijn gestegen is een steeds kleiner deel van het aanbod huur- en koopwoningen betaalbaar voor huishoudens met lage en middeninkomens. In Hilversum bestond in 2023 het woningaanbod voor meer dan de helft (56%) uit dure huur- en koopwoningen, dat is nog meer dan in de MRA gemiddeld (54%). Daarnaast valt de toename van het aantal huishoudens dat vanuit het buitenland naar Hilversum verhuist op.

N.B. De relevante uitkomsten uit het WiMRA-onderzoek worden tevens opgenomen in de lokale woonmonitor die wij na de zomer aan u zullen aanbieden via een raadsinformatiebrief. Data over de regionale woningmarkt en woningbouw in de regio Gooi en Vechtstreek zijn inmiddels beschikbaar via de regionale woonmonitor. Alle uitkomsten van het WiMRA-onderzoek 2023 zijn te vinden via https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wimra-2023/

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
drs. T.J. Meester, ls.	dr. ir. G.M. van den Top

Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.

metropool
regioamsterdam



Wonen in de Metropoolregio 2023

Onderzoek en Statistiek



platform corporaties
metropoolregio amsterdam

Colofon

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

Begeleidingscommissie

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

Auteurs

Laura de Graaff	O&S Amsterdam
Feiko de Grip	O&S Amsterdam
Michiel van Dartel	O&S Amsterdam
Hester Booi	O&S Amsterdam
Natalie Runtuwene	O&S Amsterdam
Bart Sleutjes	O&S Amsterdam
Nina Vos	O&S Amsterdam
Sjoerdje van Heerden	O&S Amsterdam

Onderzoek en Statistiek (O&S)
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam
020-2510333
onderzoek.amsterdam.nl
laura.de.graaff@amsterdam.nl
f.de.grip@amsterdam.nl

Alle WiMRA publicaties zijn te vinden op:
- onderzoek.amsterdam.nl/dossier/wimra
- Dashboard Metropoolregio | Website Onderzoek en Statistiek (amsterdam.nl)
- www.metropoolregioamsterdam.nl/wimra-2023

Amsterdam, 11 juli 2024

Vormgeving Daan Dirk de Jonge
Foto voorzijde: Het Sluishuis op IJburg, Steigereiland, Edwin van Eis (2023)

Inhoud

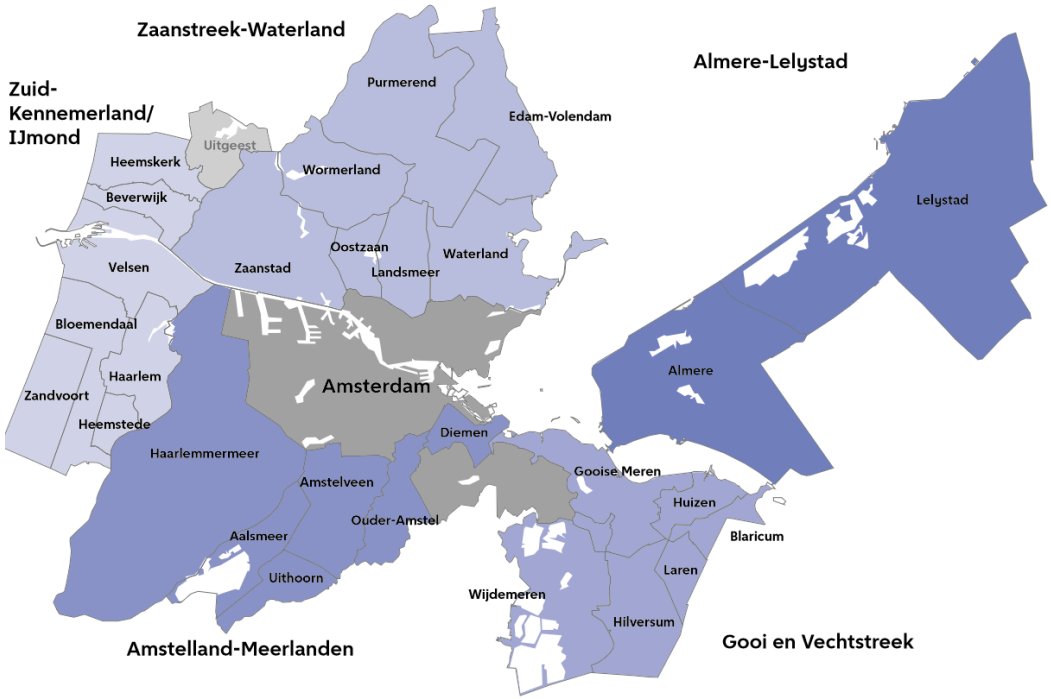
Inleiding	3
Wonen in Metropoolregio Amsterdam 2023 in perspectief	7
Deel I Woningvoorraad en bewoning	14
Deel II Verhuisdynamiek en woonwensen	50
Deel III Prettig wonen en duurzaamheid	88
Eindnoot	111
Uitsplitsing naar Deelregio	112

Inleiding

Het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) 2023 geeft de ontwikkelingen weer in de betaalbaarheid, toegankelijkheid en kwaliteit van het wonen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Het onderzoek gaat hierbij in op de verschillende deelregio's binnen de MRA en op de verschillen die er zijn tussen bijvoorbeeld woonsegmenten, inkomensgroepen en huishoudenstypen. Naast deze rapportage zijn er factsheets per gemeente en een samenvattende factsheet over de ontwikkelingen in de MRA. Ook worden de cijfers weergegeven in het Dashboard MRA. Alle publicaties, ook van voorgaande edities, zijn te vinden op: onderzoek.amsterdam.nl/dossier/wimra.

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

Gezamenlijk onderzoek en kennisdeling is één van de pijlers onder de samenwerking op het gebied van bouwen en wonen in de MRA. Het WiMRA is een belangrijke bron voor regionaal inzicht in de werking 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 Corporaties Metropoolregio Amsterdam.



Leeswijzer inkomensgroepen en woonsegmenten

In de hoofdstukken zijn inkomensgrenzen en huur- en koopklassen een terugkerend element. Hiervoor wordt een vaste 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.

Sinds 2022 zijn er twee inkomensgrenzen voor de toegang tot sociale huur. Voor eenpersoonshuishoudens (eph) is deze in 2023 vastgesteld op €44.035 en voor meerpersoonshuishoudens (mph) op €48.625. Het Rijk heeft deze grens voor meerpersoonshuishoudens verhoogd zodat ook meerpersoonshuishoudens met een middeninkomen in aanmerking komen voor sociale huur. Voor de analyses wordt de doelgroep sociale huur gebruikt om het aandeel lage inkomens te definiëren. Bij bepaalde analyses, zoals voor inkomensontwikkeling, wordt de eenpersoonsinkomensgrens gehanteerd (zie paragraaf 1.2 Inkomensontwikkelingen 🔍).

Binnen de sociale huur geldt er een norm voor passend toewijzen van huurwoningen, om te voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Dit geldt in 2023 voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot €25.475 en voor meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot €34.575. Bij tenminste 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens onder deze inkomensgrenzen, moet de huur onder de aftoppingsgrens (grens waarop huurtoeslag wordt verlaagd) liggen.

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 (€808) 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 1/1/2023, met het prijspeil van 2022.

Tabel 1.1 🔍 Woonsegmenten koop en huur en bijbehorende inkomensgroepen, 2023

€	€ kale huur per maand	WOZ waarde koop	bruto hypotheek/ maand	inkomensgroep (€ bruto per jaar)		€ netto/maand
doelgroep tot grens passend toewijzen 1	tot €647	€98.000	tot €468	lage inkomens tot grens passend toewijzen 1 €25.475	groep 1	tot €1873
doelgroep tot passend wonen 2	€647- €694	€147.000	€468 - €702	lage inkomens tot grens passend wonen 2 (€25.475 - €34.575)	groep 1	€1873 - €2293
doelgroep tot sociale huurgrens	€694 - €808	tot €188.000 (eph) en € 209.000 (mph)	€702 - €898 (ehp) €998 (mhp)	lage inkomens grens passend wonen tot sociale huurgrens (eph: €44.035, mph: €48.625)	groep 2	€2293 - €2776 (ehp) €3042 (mph)
extra grens 10% sociale huur (gold t/m 2022*)	€ 808	€ 209.000	€898 - €998	lage middeninkomens: €44.035 tot €48.625	groep 3	€2776 - €3042
middelduur 1	€808 - €1010	€209.000-€237.000	€998 - €1123	lage middeninkomens: sociale huurgrens (eph: €44.035, mph: €48.625) tot €55.044	groep 4	€3042-€3312
middelduur 2	€1010 - €1123	€237.000 - €296.000	€1123 - €1413	middeninkomens: €55.044 tot €66.053	groep 5	€3312- €3774
duur 1	€1123- €1504	€296.000 - €438.000	€1413 - €2091	hoge inkomens: €66.053 tot €88.070	groep 6	€3774 - €4621
duur 2	vanaf €1504	vanaf €438.000	vanaf €2091	hoogste inkomens: €88.070 en meer	groep 7	€4621 en meer

* t/m 2022 mochten corporaties tot 10% van de woningen toewijzen aan de laagste middeninkomens (2021: sociale huurgrens - €44.655). In 2023 bestaat deze extra inkomensgrens niet meer.

Onderzoeksverantwoording

Het onderzoek "Wonen in de Metropoolregio Amsterdam" (WiMRA) bestaat uit een grootschalige enquête waaraan in totaal ruim47.000 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 2021-2022, 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 en 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.

Wonen in Metropoolregio Amsterdam 2023 in perspectief

De resultaten uit 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2023' laten zien dat de druk op de woningmarkt verder is toegenomen. Koop- en huurprijzen zijn opnieuw gestegen en de mogelijkheden om een betaalbare woning te vinden, zijn verder afgenomen. Ook in delen van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) waar in eerdere metingen nog substantiële aantallen betaalbare woningen waren, zijn deze nu zeer schaars. Veel trends die in de metingen van 2019 en 2021 zijn waargenomen, hebben zich voortgezet. Andere zijn licht gewijzigd. In dit hoofdstuk worden de voornaamste resultaten verenigd en waar van toepassing in bredere context gepresenteerd.

Woningvoorraad: 15.000 woningen erbij, groei van particuliere huursector zet door

Gelijk aan het groeitempo sinds 2018, kwamen er in 2022 ongeveer 15.000 woningen bij in de MRA. Op 1 januari 2023 telt de woningvoorraad 1.205.000 woningen. Binnen de woningvoorraad zet de groei van de vrije sector huur van particulieren door (van 12% naar 14%). De sociale huurvoorraad van corporaties blijft met 30% stabiel, terwijl het aandeel sociale huurwoningen van particulieren verder afneemt (van 7% naar 6%). Ook het aandeel koopwoningen daalt iets (van 48% naar 47%). De vrije huursector van corporaties blijft met 3% relatief stabiel.

Meer jonge huishoudens, alleenwonenden en oudere huishoudens

Het aantal huishoudens in de MRA groeide in 2022 met 2,2% tot 1.248.000. Dit was de grootste groei in één jaar sinds 2000. De groei volgt op een stagnatie in coronajaar 2020. Sinds het einde van de pandemie komen er met name meer jonge huishoudens (tot 35 jaar) bij, waaronder relatief veel buitenlandse huishoudens ten opzichte van eerdere metingen. Woningzoekenden vanuit het buitenland zijn dan ook grotendeels verantwoordelijk voor de toegenomen woningvraag. In lijn met de langjarige ontwikkeling neemt ook het aandeel alleenwonenden en oudere huishoudens verder toe. Alleenwonenden vertegenwoordigen inmiddels ongeveer 40% van de huishoudens. Alleenwonende huishoudens vestigen zich met name in de stedelijke gebieden, en gezinnen en oudere stellen daarbuiten. Voor 12% van de huishoudens geldt dat de hoofdbewoner 75 jaar of ouder is. Daarmee is deze leeftijdsgroep het afgelopen decennium het hardst gegroeid.

Groeiend aandeel hoge inkomens en middeninkomens

De MRA is een relatief welvarend gebied, met een gemiddeld inkomen en vermogen dat boven het landelijk gemiddelde ligt (O&S, 2022). Ook de afgelopen twee jaar heeft de groei van het aandeel hoge inkomens doorgezet: het aandeel hoge inkomens (> €66.053) groeit verder van 41% naar 42% en het aandeel hoogste inkomens (> €88.070) groeit van 28% naar 30%. Dit heeft naast een verbeterde inkomenspositie van zittende huishoudens te maken met de toegenomen instroom van (goed verdienende) huishoudens uit het buitenland, die weer is aangetrokken na de dip van de coronapandemie (van 35.000 naar bijna 50.000 huishoudens). Van de huishoudens die in de afgelopen 2 jaar vanuit het buitenland naar de MRA verhuisden, heeft 60% een huishoudensinkomen boven €66.053, en 44% een inkomen boven de €88.070. Voor vestigers in de MRA vanuit de rest van Nederland is dit respectievelijk 43% en 30%, dit lijkt meer op de totale inkomensverdeling in de MRA. Hierbij is het aandeel buitenlandse huishoudens dat terecht komt in de deelregio's buiten Amsterdam gestegen. Kortom, de MRA blijft een aantrekkelijke plek om te wonen en te werken, ook voor universitair opgeleide kennismigranten. Deze observaties sluiten aan bij een meer langdurige trend waarbij het aantal MRA-inwoners dat in het buitenland geboren is en korter dan 10 jaar in Nederland woont sterker groeit dan de gemiddelde bevolkingsgroei in de MRA (zie de O&S Migratiemonitor 2023).

Het aandeel huishoudens dat in aanmerking komt voor sociale huur is 44% (sociale huurgrens: eenpersoonshuishoudens €44.035 en meerpersoonshuishoudens €48.625). Dat is meer dan in 2021 (42%). Deze groei komt door een wijziging in de inkomensgrens, die sinds 2022 ook apart voor meerpersoonshuishoudens geldt en daarmee dus hoger ligt. Als de oude inkomensgrens wordt gehanteerd, is de doelgroep voor sociale huur gedaald, van 42% naar 41%.

Het aandeel huishoudens met de laagste inkomens (tot grens voor passend toewijzen: €25.475 voor eenpersoonshuishoudens, €34.575 voor meerpersoonshuishoudens) is de afgelopen twee jaar gedaald van 24% naar 23%. Tussen 2019 en 2021 groeide deze groep nog als gevolg van de coronacrisis. Dit heeft zich nu hersteld doordat meer mensen weer werk vonden en de stijging van de (minimum)lonen (zie ook Economische verkenningen MRA, 2023).

Het aandeel huishoudens met een middeninkomen (sociale huurgrens tot €66.053) is met de verruiming van de sociale huurgrens gedaald, van 16% naar 13%. Wanneer de oude inkomensgrenzen worden gehanteerd is er echter sprake van groei, van 16% naar 18%.

Prijzen koopwoningen en vrije sector huur verder gestegen

De woningmarkt in de MRA wordt krapper en dat wordt weerspiegeld in de woningprijzen. In 2023 zijn koopwoningen weer flink in prijs gestegen ten opzichte van 2021. Zo'n drie op de vijf koopwoningen in de MRA hebben inmiddels een WOZ-waarde boven de €438.000, in 2021 ging het om iets meer dan één op de drie. De categorie koopwoningen met een WOZ-waarde onder €188.000 is in alle deelregio's van de MRA nagenoeg verdwenen. In 2021 ging het nog om 3%. Het is aannemelijk dat aanhoudende schaarste en de lage hypotheekrente tot aan 2022, de prijzen steeds verder hebben doen oplopen. De gemiddelde verkoopprijs lag in het vierde kwartaal van 2023 op €546.640, ruim een ton boven het landelijk gemiddelde van €422.679 (Kadaster, 2024). Sinds 1995 zijn de verkoopprijzen binnen de MRA meer dan vervijfvoudigd (Economische verkenningen MRA, 2023).

Ten opzichte van 2021 betalen huurders in 2023 gemiddeld 9% meer aan kale huurlasten (niet gecorrigeerd voor inflatie). De sterkste stijging is, evenals in 2021, zichtbaar in de particuliere vrije sector. In 2023 bedraagt voor dit segment de gemiddelde huur €1.418 per maand, voor recent verhuisden €1.532. De vraag naar woningen in de MRA is tussen 2021 en 2023 minder sterk toegenomen dan in de jaren daarvoor. De toename komt nu vooral door meer vraag van instromers uit het buitenland en juist deze huishoudens komen vaak in de particuliere huursector terecht. Ook huishoudens met een middeninkomen die bot vangen op de koopmarkt en geen toegang hebben tot sociale huur zijn vaak (tijdelijk) aangewezen op vrije sector huurwoningen. Om huurders in de vrije sector langer te beschermen tegen te hoge huurverhogingen en meer zekerheid te geven over

hun woonlasten moeten verhuurders zich sinds 2021 houden aan een maximum huurverhoging per jaar.

Hypotheeklasten stijgen door, huurquote toont betere betaalbaarheid

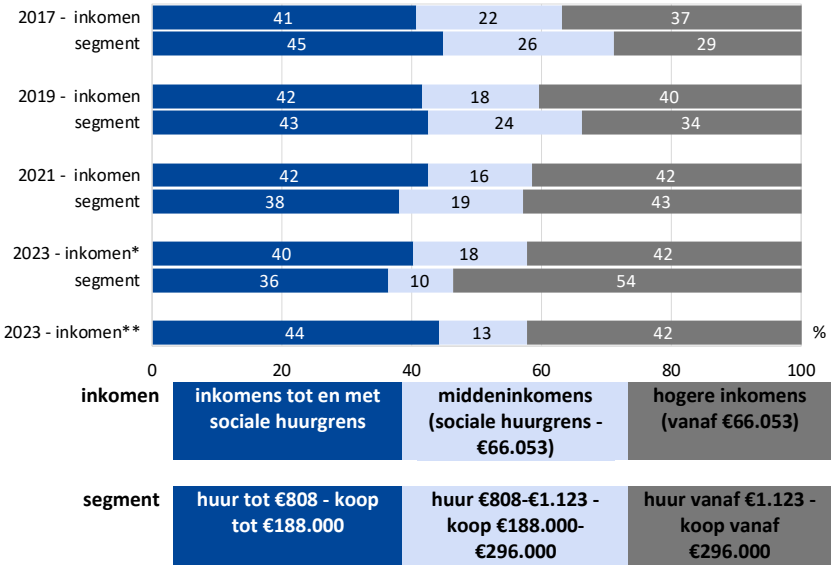
Tussen 2021 en 2023 zijn de hypotheeklasten nog sterker gestegen dan in eerdere jaren. Daarnaast laat de hypotheekquote voor recent verhuisden voor het eerst sinds 2017 een lichte stijging zien na jaren van stabiele percentages. Dit houdt in dat deze huishoudens een groter aandeel van hun inkomen kwijt zijn aan hypotheeklasten. De gemiddelde hypotheekquote in 2023 van de totale groep eigenaar-bewoners steeg licht. Zoals voorgaande jaren ligt de gemiddelde hypotheekquote voor zowel recent verhuisden als voor de totale groep eigenaar-bewoners een stuk lager dan voor recente huurders en de totale groep huurders (respectievelijk 22% en 17%, tegenover 32% en 28%).

Ondanks de gestegen huurprijzen is de huurquote (het deel van het netto inkomen dat huishoudens kwijt zijn aan huur na aftrek van eventuele huurtoeslag) over het algemeen in 2023 iets gedaald, ook voor recent verhuisden. De gedaalde huurquotes lijken haaks te staan op de prijsstijgingen. Waarschijnlijk valt dit te verklaren door hogere besteedbare inkomens, onder meer door toegenomen arbeidsparticipatie, loonsverhogingen en maatregelen ter bevordering van de koopkracht (zoals hogere huurtoeslag).

Toegankelijkheid woningmarkt verder afgenomen

Wonen in Metropoolregio Amsterdam 2021 liet zien dat de ruimte op de woningmarkt voor lage en middeninkomens steeds verder afnam. Ook in 2023 zet deze trend zich voort. Prijzen stijgen en huur – en koopwoningen voor huishoudens met lage en middeninkomens zijn steeds schaarser. Lage inkomens vormen 40% van de huishoudens in de MRA, maar slechts 36% van de woningvoorraad is voor hen betaalbaar. Dit is een groter verschil dan in 2021. Ook de betaalbare woningvoorraad voor middeninkomens (18% van de huishoudens) schiet tekort, waarbij de middeldure voorraad is gekrompen van 19% naar 10%. De woningvoorraad geschikt voor hoge inkomens kent een 'overschot': waarbij het aantal huishoudens (42%) lager ligt dan de voorraad (54%).

Inkomensverdeling huishoudens en segmentverdeling woningvoorraad, MRA, 2017-2023 (%)



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

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

Een maatregel die mogelijk de komende jaren effect zal laten zien met betrekking tot betere betaalbaarheid van het middenhuursegment is de Wet betaalbare huur. Met deze wet gaat het woningwaarderingsstelsel ook gelden voor middenhuurwoningen. Daarnaast krijgen huurders met deze wet een betere huurbescherming en kunnen gemeenten ingrijpen als verhuurders te veel huur vragen (Zie: Wet betaalbare huur | Home | Volkshuisvesting Nederland). Evengoed, aangezien de regulering van de huur grotendeels zal plaatsvinden bij

nieuwe verhuringen, zal het daarmee waarschijnlijk niet heel rap gaan (Amsterdam loopt uit de pas | NUL20).

Energiearmoede voor een deel van de huishoudens

De energiecrisis had met name tussen 2021 en 2023 veel invloed op de Nederlandse huishoudens. In 2021 begonnen de energieprijzen al snel te stijgen ten gevolge van het snelle economische herstel van de pandemie (energievoorraad was lager dan de vraag), maar na de aanval van Rusland op Oekraïne begin 2022 werd de situatie nog nijpender (Energiecrisis heeft ontwrichtend effect op de industrie - ABN AMRO Bank). Bijna de helft van de huishoudens in de MRA geeft aan dat de energierekening veel hoger is geworden vanaf de prijsstijging in 2022. Niettemin is de stijging van de energiequote beperkt (van 5% naar 6%). Mogelijk heeft dit te maken met een meer algemene stijging van inkomens. Echter, voor 15% van de huishoudens leidde de hogere energierekening tot problemen en onder de laagste inkomens gold dat voor 31%. Veel huishoudens (en bedrijven) hebben maatregelen genomen om te voorkomen dat de energierekening hoger zou worden, zoals het lager zetten van de verwarming. Inmiddels lijkt de situatie meer gestabiliseerd, maar sowieso heeft deze crisis een verdere discussie over de noodzaak voor verduurzaming en de grenzen van energieafhankelijkheid in gang gezet. Zo lijkt het erop dat door de energiecrisis meer huishoudens het belang van verduurzamingsmaatregelen zijn gaan inzien: het aandeel dat wil verduurzamen door het aanbrengen van dubbel glas, HR-glas of vacuümglas is gestegen van 13% naar 21%. Rond een vijfde wil overstappen van gas naar elektriciteit en de interesse in een warmtepomp is gestegen van 12% naar 16%. Een klein deel van de huishoudens zegt overigens in 2023 geen behoefte te hebben aan verduurzamingsmaatregelen.

Verduurzaming vordert gestaag, vooral in het duurdere koopsegment

In 2023 geeft een grotere groep huishoudens aan de eigen woning voldoende duurzaam te vinden dan in 2021, maar nog altijd gaat het om slechts een op de vijf huishoudens (21%). Verduurzaming van de woningen gaat niet gelijk op in de verschillende woningmarktsegmenten. De toename van zonnepanelen, warmtepompen en warmteterugwininstallaties is het meest zichtbaar bij koopwoningen met een WOZ-waarde van meer dan €296.000. Vooral de aanwezigheid van zonnepanelen als energiebron is tussen 2021 en 2023 sterk toegenomen (van 14% naar 20%). Het aandeel woningen dat verwarmd wordt door een warmtepomp of een warmteterugwininstallatie is nog zeer gering. Maar dit verdubbelde wel: van 3% in 2021 naar 6% in 2023. Bij koopwoningen met een lagere WOZ-waarde ligt het aandeel met deze duurzame energie- en verwarmingsbronnen veel lager.

Net als in eerdere jaren is er een duidelijk verschil tussen kopers en huurders in de bereidheid om te investeren in het verduurzamen van de woning of hiervoor een hogere huur te betalen. Bij huurders is 47% hiertoe niet bereid en bij kopers geldt dat voor 13%. Kopers geven in 2023 wat vaker dan in 2019 en 2021 aan dat zij zeker bereid zijn om te investeren in verduurzaming. Uiteraard speelt niet alleen de bereidheid mee, maar ook de financiële mogelijkheid om te investeren en het algehele rendement. Woningeigenaren zullen bij eventuele verkoop van de woning zeer waarschijnlijk een deel van hun investering terugzien. Huurders zijn met name afhankelijk van de bereidheid van de verhuurders om te verduurzamen.

Meer verhuizingen binnen en naar de MRA, veel buitenlandse huishoudens

Het aantal verhuizingen binnen en naar de MRA stijgt sinds 2017. Tussen 2021 en 2022 is 24% van de huishoudens in de afgelopen twee jaar verhuisd. In 2017-2018 was dit 22%. De toegenomen verhuisdynamiek is voornamelijk toe te schrijven aan huishoudens die direct vanuit het buitenland naar de MRA verhuisd zijn (17%). Het grootste gedeelte van deze huishoudens vestigt zich in Amsterdam. Inmiddels slinkt dat aandeel, en gaat ook een steeds groter aandeel in een ander deel van de MRA wonen. In Gooi en Vechtstreek bedroeg de toename 61% en in Zaanstreek-Waterland ging het om 60%. In Zuid-Kennemerland/IJmond, waar de totale buitenlandse instroom na Amsterdam en Amstelland-Meerlanden het grootst is, was de groei met 32% relatief beperkt. Van alle huishoudens die in de afgelopen 2,5 jaar verhuisd zijn, betrok 34% een particuliere vrije sector-huurwoning en verhuisde 31% naar een koopwoning. Dit is de eerste meting waarin recent

verhuisden vaker in de particuliere vrije sector terecht komen dan in een koopwoning.

Klein maar groeiend vertrekoverschot naar de rest van Nederland
De instroom vanuit de rest van Nederland naar de MRA is toegenomen ten opzichte van 2019-2020, maar de uitstroom naar de rest van Nederland nam sterker toe. Het vertrekoverschot bedraagt 4.000 huishoudens; er verhuisden 42.000 huishoudens vanuit de rest van Nederland naar de MRA en 46.000 huishoudens vanuit de MRA naar de rest van Nederland. Gezinnen verruilen de MRA relatief vaak voor een woonplek elders in Nederland en dit vertrekoverschot is groter geworden (4.300 naar 5.100). Dit zorgt echter niet voor een afname van het aantal gezinnen in de MRA, er worden ook nieuwe gezinnen gevormd en er vestigden zich 6.000 gezinnen uit het buitenland. Uit recent onderzoek blijkt dat de toegenomen uitstroom van gezinnen vooral gedreven wordt door de vorming van nieuwe gezinnen in de stad (In de stad blijven of verhuizen naar de regio). Het vestigingsoverschot van buitenlandse huishoudens groeit van 11.000 naar 40.000. Hiermee is er een totaal vestigingsoverschot van 36.000 huishoudens.

Meeste verhuizingen binnen de MRA, stijging instroom hoge inkomens
De meeste verhuizingen vinden plaats binnen de MRA, ongeveer 70%. De patronen in de verhuisstromen tussen deelregio's blijven in grote lijnen hetzelfde. Per saldo verliezen Amsterdam en in mindere mate Amstelland-Meerlanden huishoudens aan de rest van de MRA. Voor Amstelland-Meerlanden was dat in 2019 en 2020 nog niet het geval. De andere deelregio's hebben allemaal een vestigingsoverschot met de rest van de MRA, vooral door instroom uit Amsterdam. Van de huishoudens die Amsterdam verruilen voor een andere deelregio heeft een relatief groot deel kinderen (35%), ongeveer evenveel als in 2019 en 2020. Ook hebben ze vaak een hoger inkomen. Hoge inkomens verruilen Amsterdam vooral en in toenemende mate voor Amstelland-Meerlanden, Gooi- en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland/IJmond. 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.

Niettemin, in alle deelregio's behalve Amsterdam nam het aandeel hoge inkomens in de instroom uit andere delen van de MRA toe, terwijl het aandeel van de lagere inkomensgroepen en starters in de instroom afnam. Waarschijnlijk spelen de meer beperkte verhuismogelijkheden van de lagere inkomensgroepen en starters hier een rol. Vooral in Gooi en Vechtstreek zijn hoge inkomens dominant in de verhuizingen uit andere delen van de MRA (47%). In Almere-Lelystad was de instroom van hoge inkomens nog relatief beperkt, maar deze is ook gestegen van 22% naar 27%. In Almere/Lelystad en Zaanstreek-Waterland vestigen zich nog relatief veel middeninkomens uit andere delen van de MRA, maar dit aandeel neemt wel af.

Krapte neemt weer verder toe
Ondanks een groeiende woningvoorraad (ongeveer + 15.000) en de toegenomen dynamiek, is de krapte op de woningmarkt verder opgelopen in 2023, evenals in 2021. Het aanbod neemt toe, maar de vraag groeit sterker. Net als in 2021 geeft 27% van de zelfstandige huishoudens aan binnen twee jaar te willen verhuizen. Hiermee lijkt de groei van dit aandeel verhuisgeneigden gestabiliseerd (2017:22%, 2019:25%, en 2021:27%). Binnen de particuliere vrije sector huur is de verhuisgeneigdheid het grootst. Huurders in de vrije sector hebben als voornaamste verhuisreden dat ze liever willen kopen (46%). Daarnaast willen ze vaak groter wonen (40%) en goedkoper wonen (39%). Dat laatste is niet opmerkelijk aangezien huurders in de vrije sector vaak hoge lasten hebben.

Overstap van huur naar koop blijft financieel lastig
Net zoals in 2021 is de wens om te kopen onder verhuisgeneigden sterker dan om te huren, waarbij het aandeel woningzoekenden in het duurste segment het meest is gestegen. Voor huurders is de overstap naar koop financieel vaak een stuk lastiger dan voor koopdoorstromers. Deze laatste groep kan namelijk vaak gebruik maken van de overwaarde op hun huidige woning. Daarnaast gelden er voor

koopstarters steeds strengere regels voor het afsluiten van een hypotheek en kan het rentepercentage ongunstig zijn. Acht van de tien woonstarters zouden voor vrijwel het gehele bedrag een hypotheek moeten afsluiten, tegenover twee op de tien koopdoorstromers.

Groeiende vraag naar sociale huur, afname voor middenhuur

Opvallend ten opzichte van voorgaande jaren is dat ook de vraag naar sociale huur is toegenomen. Van de zelfstandige huishoudens die binnen de MRA willen doorstromen, is een derde op zoek naar een sociale huurwoning en onder de groep die de MRA wil verlaten gaat het om 21%. Het aanbod sociale huur is lager dan de vraag en daarmee zullen sommige van deze huishoudens terecht komen in een duurder segment, of zij zullen hun wens moeten uitstellen/afstellen. Voor alle MRA deelregio's geldt dat de vraag naar sociale huur het aanbod overtreft. Dit geldt ook voor de middeldure huur (€808-€1.123), maar hier ontlopen vraag en aanbod elkaar in de meeste deelregio's maar in beperkte mate. De vraag naar dure huur blijft beperkt, maar is licht toegenomen onder de verhuisgeneigden binnen de MRA (4%). Juist in dit segment is er meer aanbod dan vraag, maar over het algemeen is de vraag wel nog toegenomen dankzij de vermogende huishoudens uit het buitenland. De vraag naar koopwoningen tot €296.000 is teruggelopen van 10% naar 6% en voor koopwoningen tussen €296.000 en €438.000 van 23% naar 20%. De vraag naar koopwoningen van meer dan €438.000 is toegenomen van 30% naar 34%. Het is maar zeer de vraag of huishoudens daadwerkelijk minder voorkeur hebben voor betaalbare koopwoningen en middenhuur. Waarschijnlijk beschouwt men dit simpelweg geen realistische optie meer. In die zin, zijn de gegroeide voorkeuren voor sociale huur en het duurdere koopsegment illustratief voor een dualisering van de woningmarkt, waarbij de verdeling naar prijssegmenten en de bijbehorende inkomensverdeling uit elkaar gaan lopen.

Woonwensen: vaker behoefte aan ruimere woning en werkruimte

Er bestaat een steeds grotere wens voor ruimer wonen. Van de verhuisgeneigden heeft 27% interesse in een woning van meer dan 120 m^2. In 2019 was dat 18%. Daarnaast heeft 23% interesse in een woning tussen de 60 m^2 en 80 m^2 en 19% zoekt een woning van tussen de 80 m^2 en 100 m^2. Huishoudens die buiten de MRA naar een woning op zoek zijn, hebben echter vaker een woning van meer dan 120 m^2 op het oog dan degenen die in de MRA willen blijven wonen. Qua type woning, zoekt een derde een appartement, 29% eengezinswoning en 37% oriënteert zich op beide woningtypes.

Net als in 2019 en 2021 vinden verhuisgeneigden het aantal kamers en een tuin de belangrijkste aspecten van de gewenste woning. Daarna volgen een balkon of dakterras en bergruimte. Ten opzichte van de eerdere jaren zijn er geen grote verschillen in de aspecten waar huishoudens belang aan hechten in hun zoektocht naar een woning. De trend dat huishoudens vaker een woning met een werkruimte of een praktijkruimte willen, zet door. Een teken dat niet alleen tijdens, maar ook na de coronapandemie, de behoefte aan een geschikte thuiswerkplek vaker op de woonwensenlijst terecht is gekomen. Daarnaast geven steeds meer verhuisgeneigden aan gelijkvloers te willen wonen (38%).

Passend wonen: toenemend aantal ouderen vindt woning ongeschikt

Met een 8,0 gemiddeld is de tevredenheid met de woning na een lichte daling in 2021 (7,9) weer terug op het niveau van 2019. In grote delen van de MRA is de tevredenheid hoog. In 2023 vindt 9% van de huishoudens de woning te klein en 3% de woning te groot. Deze aandelen blijven stabiel over de tijd. Ouderen vinden de woning vaker te groot.

Vijftien procent van de 65-plushuishoudens vindt de woning ongeschikt om er oud in te worden. Nog eens 32% denkt dat hun woning wel geschikt zou zijn om in oud te worden, maar alleen na de nodige aanpassingen. Met een toenemende vergrijzing is de toekomstbestendigheid van woningen een steeds urgenter probleem. Momenteel is een ruim een kwart van de huishoudens in de MRA 65-plusser, maar dit aandeel zal de komende jaren toenemen.

Drie op tien 65-plushuishoudens in de MRA hebben interesse in een woonvorm die speciaal geschikt is voor ouderen, zoals een woongroep, zelfstandige woning in

een ouderenhofje, gezamenlijke zorginkoop, aanleunwoning of verpleeghuis. Onder 65-plussers met interesse in woonvorm voor ouderen, is een zelfstandige woning in een hofje voor ouderen het populairst. Ruim de helft is hierin geïnteresseerd. Bewoners tussen de 65 en 75 jaar noemen deze woonvorm vaak. Een derde van de 65-plussers (34%) denkt aan een aanleunwoning. Dit geldt iets vaker voor 75-plussers. Rond een kwart heeft interesse in een woongroep van gelijkgestemden. Interesse in gezamenlijke inkoop van zorg loopt op met het inkomen en is hoger onder kopers dan onder huurders en hoger onder stellen dan alleenstaanden. Alleenstaanden denken als woonvorm wat vaker dan gemiddeld aan een verpleeghuis.

Buurttevredenheid over het algemeen stabiel of licht gedaald

De tevredenheid met de buurt blijft in de MRA stabiel op gemiddeld een 7,7 liggen. In grote delen van de MRA ligt de buurttevredenheid boven een 7,0 en geen enkele wijk scoort een onvoldoende. De verwachting van de ontwikkeling van de buurt is wel iets getemperd en komt in 2023 uit op een 7,0. Eerder was dat een 7,2 (2021) en daarvoor een 7,1 (2017 en 2019).

Tijdens de coronaperiode nam de overlast van vervuiling toe. In 2023 is het cijfer hiervoor licht verbeterd maar de mate van overlast is nog wel sterker dan in 2019. In stedelijke gebieden en rond de hoogovens in IJmond van Tata Steel ervaren bewoners de meeste overlast van vervuiling. De beoordeling van het aanbod aan verschillende voorzieningen in de buurt is redelijk stabiel. Wat betreft de culturele voorzieningen in de buurt zien we dat het oordeel na een dip weer op het niveau is van voor corona (6,3). Bewoners voelen zich over het algemeen thuis in hun buurt (7,8). In vergelijking met 2021 worden alle sociale buurtaspecten gelijk of net iets lager beoordeeld. De betrokkenheid van buurtbewoners bij de buurt werd tijdens de coronaperiode iets hoger gewaardeerd, maar is nu weer terug op het niveau van 2019. In vergelijking met 2021 geven bewoners in de MRA beduidend vaker aan dat het openbaar vervoer een verbeterpunt is.



Deel I
Woningvoorraad en bewoning

1	**Demografische en inkomensontwikkeling**	**15**
1.1	Huishoudensontwikkelingen	16
1.2	Inkomensontwikkelingen	18
2	**Woningvoorraad en segmenten**	**22**
2.1	Groei woningvoorraad	23
2.2	Ontwikkeling woningmarktsegmenten	24
2.3	Woonsituatie per huishoudenstype	28
3	**Vergelijking inkomensgroepen en woningmarktsegmenten**	**29**
3.1	Vergelijking inkomens en woningmarktsegmenten	30
3.2	Bewoning woningvoorraad	31
3.3	Woonsituatie per inkomensgroep	37
4	**Woningaanbod en recent verhuisden**	**39**
4.1	Woonsituatie recent verhuisden	40
4.2	Verhuisstappen tussen segmenten	41
5	**Woonlasten en betaalbaarheid**	**42**
5.1	Ontwikkeling woonlasten en betaalbaarheid	43
5.2	Energieprijsstijging: ervaring en gedrag	48

1 Demografische en inkomensontwikkeling

Kernpunten

Aantal huishoudens relatief sterk gegroeid

- Op 1 januari 2023 telt de MRA 1.248.000 huishoudens.
- Na een tempering tijdens de coronacrisis groeide het aantal huishoudens in 2022 weer sterk (met 2,2%). Dit was de grootste groei in één jaar sinds 2000. De groei was relatief sterk in Amsterdam, Amstelland-Meerlanden en Almere-Lelystad. In die laatste deelregio groeit het aantal huishoudens al jaren het hardst.
- In lijn met de langjarige ontwikkeling neemt het aandeel alleenwonende en oudere huishoudens toe. Ook komen er na een dip tijdens corona weer meer jonge huishoudens (tot 35 jaar) bij.

Minder lage inkomens, maar doelgroep sociale huur groeit door beleidswijziging

- De inkomenssituatie van huishoudens in de MRA is in de afgelopen twee jaar verbeterd. Het aandeel van de groep laagste inkomens nam af van 24% naar 23%. Tussen 2019 en 2021 groeide deze groep nog als gevolg van de coronacrisis. Dit heeft zich nu hersteld doordat meer mensen weer werk vonden en de stijging van de (minimum)lonen.
- Hoewel er minder lage inkomens zijn groeit het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens. De oorzaak is een beleidswijziging: de sociale huurgrens is in 2022 verhoogd voor meerpersoonshuishoudens (naar €48.625). Daardoor groeit de doelgroep voor sociale huur van 42% in 2021
- naar 44% in 2023. Met de oude inkomensgrenzen was het aandeel afgenomen van 42% naar 41%.

13% van de huishoudens heeft een middeninkomen, aandeel hoge inkomens groeit verder naar 42%

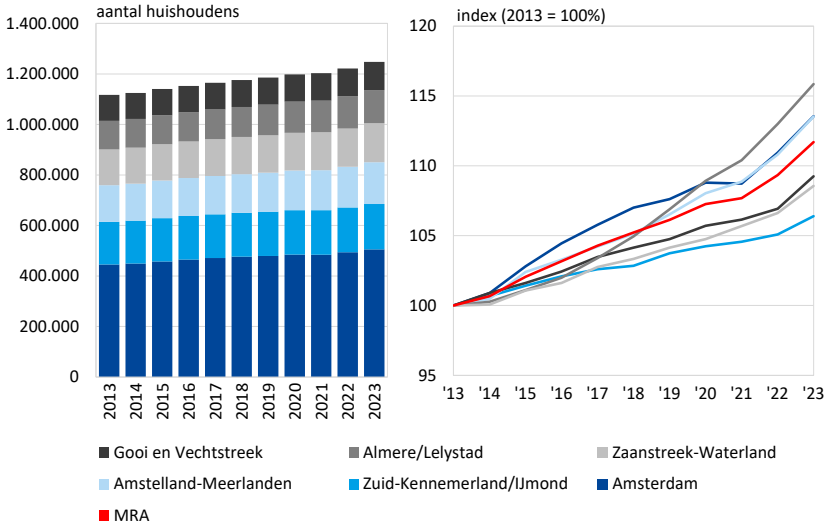
- In 2023 heeft 13% van de huishoudens in de MRA een middeninkomen (tussen de sociale huurgrens en €66.053). In 2021 ging het nog om 16%, maar toen gold er dus nog één sociale huurgrens voor een- en meerpersoonshuishoudens. Met deze oude inkomensgrens was het aandeel middeninkomens toegenomen, van 16% naar 18%.
- De groei van het aandeel hoge inkomens (€66.053 of meer) die we al langere tijd zien zet door. In 2023 gaat het om 42% van de huishoudens.
- De afgelopen twee jaar is vooral het aandeel hoogste inkomens (€88.070 of meer) gegroeid, van 28% tot 30%. Dit heeft naast inkomensstijging van zittende huishoudens te maken met de weer toegenomen instroom van (goed verdienende) huishoudens uit het buitenland.

1.1 Huishoudensontwikkelingen

2022: Grootste groei aantal huishoudens MRA sinds 2000

Op 1 januari 2023 telt de Metropoolregio Amsterdam (MRA) 1.248.000 huishoudens. Dat is 45.000 (+3,7%) meer dan op 1 januari 2021 en 26.000 meer dan op 1 januari 2022 (+2,2%). Daarmee is het aantal huishoudens in 2022 sneller gegroeid dan in elk ander jaar sinds 2000. De groei volgt op een stagnatie in coronajaar 2020, toen de instroom uit binnen- en buitenland afnam. In Amsterdam nam het aantal huishoudens destijds als enige deelregio af. De afgelopen twee jaar groeide Amsterdam relatief sterk (+4,4% t.o.v. 2021), net als Amstelland-Meerlanden (+4,3%). Het aantal huishoudens in Almere-Lelystad groeit al jaren het hardst, de afgelopen twee jaar ging het om +4,9%.
Ook het aantal inwoners groeide in 2022 harder dan in eerdere jaren (+1,7%). Op 1 januari 2023 telt de MRA 2.568.000 inwoners.

Figuur 1.1 bevolkingsontwikkeling MRA, 2013-2023

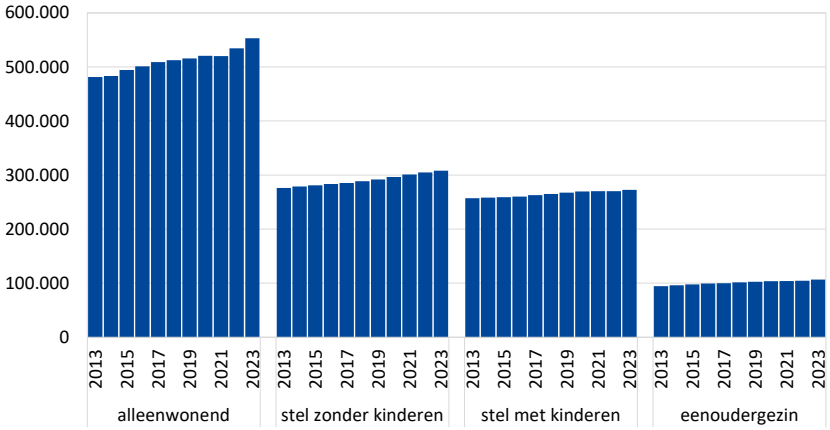


Bron: CBS

Vooral aantal alleenwonenden neemt toe

Al langere tijd groeit het aantal alleenwonende huishoudens. Alleen coronajaar 2020 vormde een uitzondering, toen was er een lichte daling. In 2021 (+2,8%) en 2022 (+3,5%) steeg het aantal alleenwonende huishoudens juist sterk, tot 553.000 begin 2023. Het aantal jonge alleenwonenden (tot 35 jaar) en oude alleenwonenden (75 of ouder) groeide in beide jaren het sterkst, met ongeveer 6%. Van alle huishoudens woont 40% alleen, 26% is een stel zonder kinderen, 25% is een stel met kinderen en 9% is een eenoudergezin. In 2017 was het aandeel alleenwonenden iets kleiner (39%) en het aandeel stellen met kinderen iets groter (26%) (bron: WiMRA data).

Figuur 1.2 Aantal huishoudens naar huishoudenstype, MRA, 2013-2023

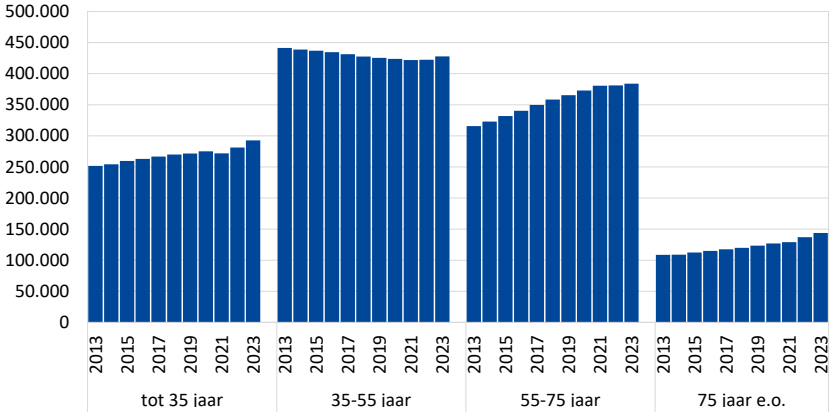


Bron: CBS

Aantal jongere én oudere huishoudens neemt toe

Zowel het aantal jongere huishoudens als het aantal oudere huishoudens nam de afgelopen tien jaar toe. In 2023 zijn er 292.700 huishoudens met een hoofdbewoner jonger dan 35 jaar, 16% meer dan in 2013. Het gaat om 20% van alle huishoudens. Het aantal jonge huishoudens groeide de afgelopen twee jaar relatief sterk, na een lichte afname tijdens corona. Dat kwam destijds vooral door minder instroom van jonge huishoudens uit het buitenland. Bij 143.700 huishoudens is de hoofdbewoner 75 jaar of ouder. Dat is 32% meer dan tien jaar geleden, waarmee deze leeftijdsgroep het hardst groeit. Het gaat inmiddels om 11% van de huishoudens. Ook de leeftijdsgroep daaronder groeit: naar 383.900 in 2023 (+22% t.o.v. 2013). De laatste jaren vlakt de groei van deze groep wel af doordat de generatie uit de naoorlogse geboortegolf (babyboomers) opschuift naar de oudste leeftijdsgroep. Het aantal huishoudens tussen de 35-55 jaar neemt af, naar 422.400 in 2023 (-3% t.o.v. 2013). Dit is nog wel de grootste leeftijdsgroep (36% van alle huishoudens).

Figuur 1.3 Aantal huishoudens naar leeftijd hoofdbewoner, MRA, 2013-2023

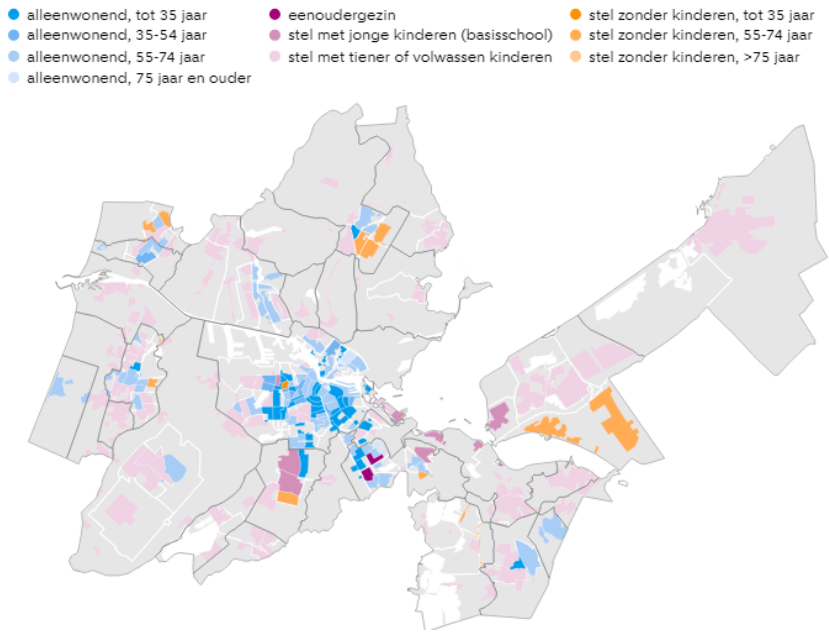


Bron: CBS

Alleenwonenden dominant in stedelijk gebied, gezinnen en oudere stellen daarbuiten

Figuur 1.4 geeft per gebied in de MRA het meest voorkomende huishoudenstype weer. In grote delen van Amsterdam zijn dat alleenwonenden. Dat geldt ook voor gebieden in Amstelveen, Haarlem, Hilversum, Laren, Zaanstad, Purmerend, Heemskerk en Beverwijk. In Amsterdam, Amstelveen en daarnaast extra in de centra van Haarlem, Hilversum en Purmerend gaat het om jonge alleenwonenden (tot 35 jaar), in de andere gemeenten vooral om 55-plussers. In de meeste andere delen van de MRA zijn stellen met kinderen of oudere stellen zonder kinderen het meest voorkomende huishoudenstype.

Figuur 1.4 Meest voorkomende huishoudenstype per gebied, 2023



Bron: WiMRA 2023

1.2 Inkomensontwikkelingen

Minder huishoudens met een laag inkomen, maar doelgroep sociale huur groeit door beleidswijziging

Gemiddeld genomen is de inkomenssituatie van huishoudens in de MRA in de afgelopen twee jaar verbeterd. Het aandeel huishoudens in de laagste inkomensgroep, met een inkomen tot de eerste grens voor passend toewijzen van sociale huurwoningen (groep 1), daalde van 24% naar 23%. Tussen 2019 en 2021 groeide deze laagste inkomensgroep nog, vooral als gevolg van de coronacrisis. Dit heeft zich nu hersteld doordat meer mensen weer werk vonden en de stijging van Cao-lonen, het minimumloon en de daaraan gerelateerde uitkeringen (Beschikbaar inkomen huishoudens 1,4 procent hoger in 2023 | CBS).

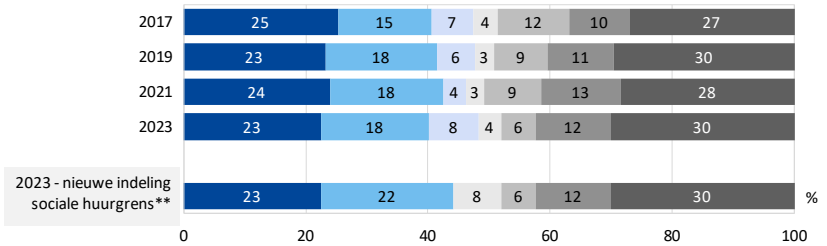
Het aandeel van de inkomensgroep daarboven (groep 2 – tot de inkomensgrens voor sociale huur) bleef gelijk als we uitgaan van één grens voor een- en meerpersoonshuishoudens, de situatie tot 2022 (18%). De inkomensgrens voor sociale huurwoningen is in 2022 echter gewijzigd, waarbij een onderscheid tussen eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens is aangebracht. Voor eenpersoonshuishoudens ligt de grens nog ongeveer op het oude niveau (€44.035), voor meerpersoonshuishoudens is deze verhoogd naar €48.625 (zie legenda bij figuur 1.2.1). Door deze verhoging komen meer huishoudens in aanmerking voor een sociale huurwoning. Het totale aandeel huishoudens dat in aanmerking komt voor sociale huur groeit daardoor van 42% in 2021 naar 44% in 2023. In de groep meerpersoonshuishoudens die door de beleidswijziging ook in de doelgroep voor een sociale huurwoning vallen zijn eenoudergezinnen en stellen boven de 55 jaar relatief sterk vertegenwoordigd.

Meer huishoudens in de hoogste inkomensgroep

In 2023 heeft 13% van de huishoudens in de MRA een middeninkomen. Dat is een inkomen tussen de sociale huurgrens en €66.053 (groep 3, 4 en 5). In 2021 ging het nog om 16%, maar toen gold er dus nog één sociale huurgrens voor een- en meerpersoonshuishoudens. Met deze oude inkomensgrens was het aandeel middeninkomens toegenomen, van 16% naar 18%.

De groei van het aandeel hoge inkomens (groep 6 en 7) die we al langere tijd zien zet door. De afgelopen twee jaar is vooral het aandeel hoogste inkomens toegenomen (groep 7). Ook hier ligt de verklaring in de aantrekkende economie en de gestegen lonen. Daarnaast speelt een toegenomen instroom van goed verdienende huishoudens uit het buitenland een rol (zie hoofdstuk 2). Van de huishoudens die in de afgelopen 2 jaar vanuit het buitenland naar de MRA verhuisden behoort 44% tot de hoogste inkomensgroep (inkomen boven €88.070).

Figuur 1.5 Inkomensgroepen, MRA, 2017-2023 (%)
(bruto jaarinkomen per huishouden, incl. studenten)
Figuur 1.5B



* grens passend toewijzen: eenpersoonshuishoudens €25.475, meerpersoonshuishoudens €34.575
** sociale huurgrens: eenpersoonshuishoudens €44.035, meerpersoonshuishoudens €48.625

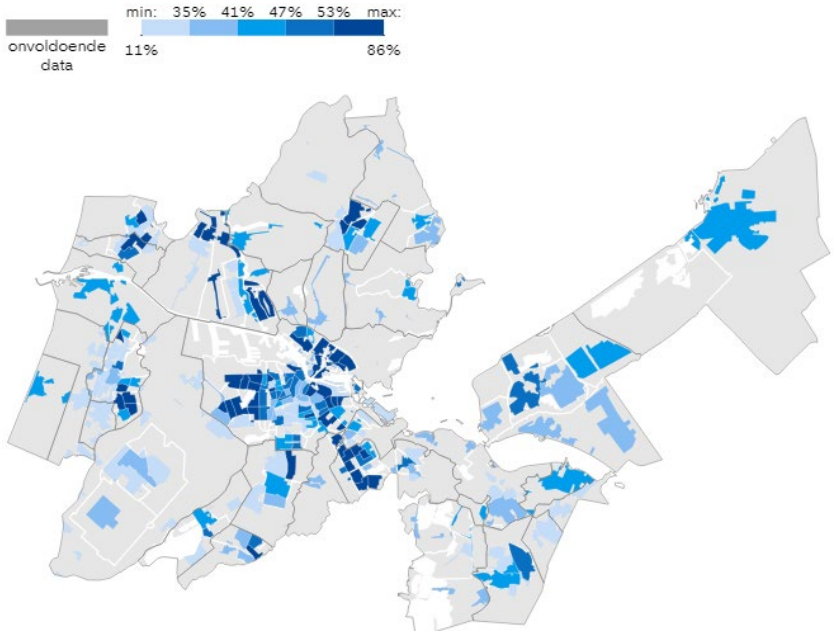
*** t/m 2022 mochten corporaties tot 10% van de woningen toewijzen aan de laagste middeninkomens (2021: sociale huurgrens tot €44.655)

bron: WiMRA 2023

Doelgroep sociale huur het sterkst vertegenwoordigd in stedelijke gebieden

Figuur 1.6 laat het aandeel huishoudens met een inkomen tot de nieuwe grens voor sociale huur per gebied zien. Dit aandeel ligt gemiddeld op 44%, maar varieert sterk tussen gebieden. Vooral in delen van stedelijke gemeenten als Amsterdam (Zuidoost, Nieuw-West en Noord), Zaanstad, Haarlem, Velsen en Purmerend is de doelgroep sterk vertegenwoordigd. De huishoudens die door de verhoging van de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens nu ook in de doelgroep voor sociale huur vallen, zijn het sterkst vertegenwoordigd in Landsmeer (9% van alle huishoudens), Wormerland, Heemskerk en Velsen (allen 7%) en het minst vertegenwoordigd in Amsterdam, Diemen (3%) en Blaricum en Laren (2%). Het gaat relatief vaak om eenoudergezinnen en oudere stellen.

Figuur 1.6 Huishoudens met inkomen tot de sociale huurgrens per gebied, 2023

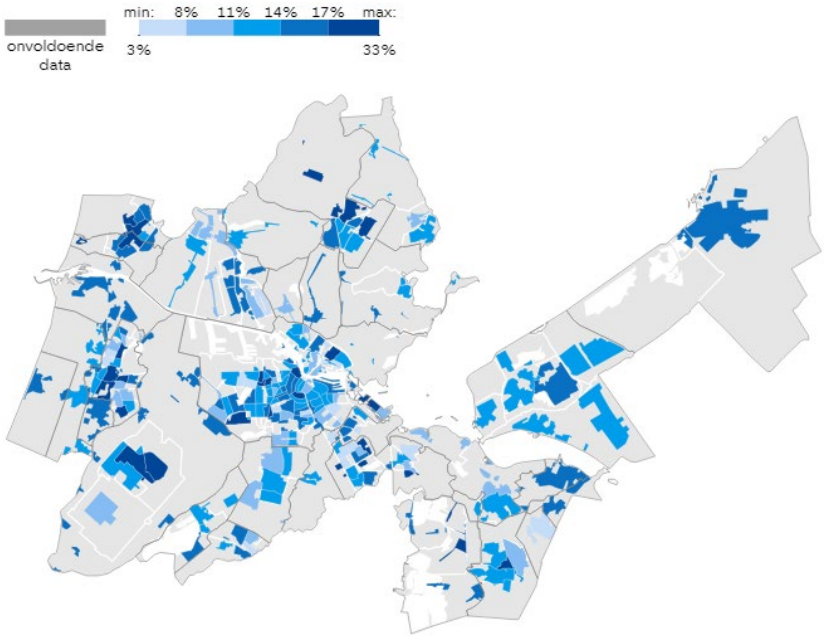


Bron: WiMRA 2023

Middeninkomens wonen verspreid over de MRA

Middeninkomens (inkomen tussen de sociale huurgrens en €66.053) vormen gemiddeld 13% van de huishoudens en wonen relatief verspreid door de MRA. Zij zijn relatief veel te vinden in de IJmond en de Zaanstreek, maar ook in andere delen van de MRA, zoals verschillende wijken in Haarlem, Amsterdam en Hilversum-Centrum. Het gaat vaak om éénverdieners of om oudere stellen (55-plus). Stellen jonger dan 55 jaar horen minder vaak tot de middeninkomens en hebben vaak een hoger inkomen. Dit geldt zowel voor stellen met als zonder kinderen.

Figuur 1.7 Aandeel huishoudens met een middeninkomen (sociale huurgrens tot €66.053) per gebied, 2023



Bron: WiMRA 2023

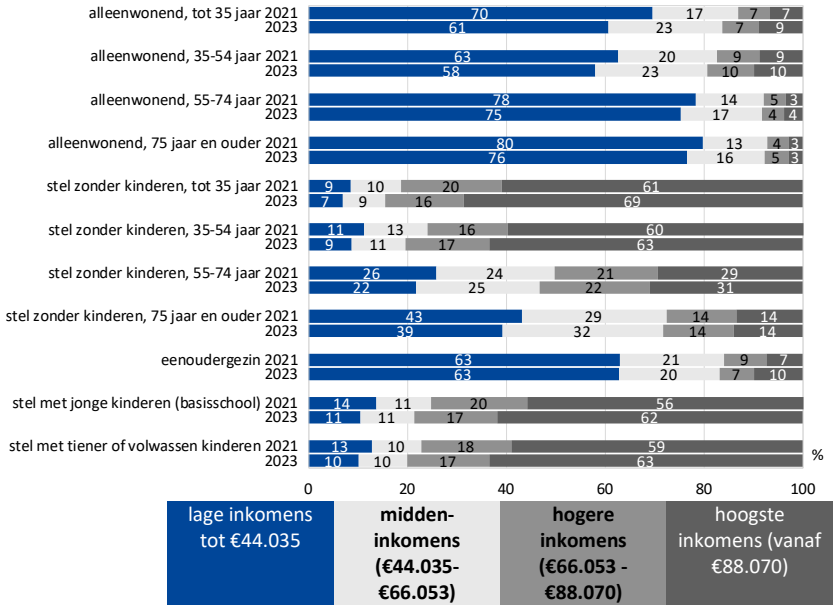
Minder lage inkomens in alle huishoudenstypen behalve bij eenoudergezinnen

Bij alle huishoudenstypen is er gemiddeld genomen sprake van een verbeterde inkomenssituatie. Alleenwonenden en gepensioneerden hebben het vaakst een laag inkomen maar hun inkomenssituatie is wel relatief sterk verbeterd. Tussen 2019 en 2021 verslechterde deze juist het meest voor alleenwonenden. De sterkere schommeling bij deze groep heeft te maken met het feit dat zij de enige kostwinnaar in het huishouden zijn. 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.

De afname van het aandeel lage inkomens onder huishoudens ouder dan 55 jaar heeft vooral te maken met de stijging van de pensioenen. Een groot deel van deze huishoudens is boven de pensioenleeftijd. De afgelopen jaren bleven de pensioenen juist achter bij de gemiddelde inkomensontwikkeling. Hierdoor nam het aandeel lage inkomens onder ouderen destijds toe.

Ook eenoudergezinnen hebben vaak een laag inkomen (63%) en dit is de afgelopen twee jaar niet veranderd. Het aandeel eenoudergezinnen met een hoog inkomen nam wel toe.

Figuur 1.8 Inkomensgroepen naar huishoudenstypen en leeftijd, MRA, 2021-2023 (%)



bron: WiMRA 2023

2 Woningvoorraad en segmenten

Kernpunten

Woningvoorraad groeit met 15.000 woningen per jaar

- Er kwamen in 2022 ongeveer 15.000 woningen bij in de MRA. Ongeveer evenveel als het jaarlijkse groeitempo sinds 2018. Op 1 januari 2023 telde de woningvoorraad in de MRA 1.205.000 woningen.
- In 2022 groeide de woningvoorraad verhoudingsgewijs het hardst in Almere/Lelystad (+1,9%) en Amsterdam (+1,5%). In de andere deelregio's ging het om +0,8% of +0,9%.

Vrije sector verhuur van particulieren groeit verder door naar 14% van de woningvoorraad

- De sociale huurvoorraad van corporaties (30%) is stabiel in omvang in de MRA. Het aandeel sociale huurwoningen van particulieren nam af van 6% naar 7%. Daarmee daalde het totale aandeel sociale huurwoningen van 37% naar 36% als gevolg van gestegen prijzen in het particuliere sociale huursegment.
- Tegelijkertijd zet de groei van de vrijesectorhuur van particulieren door. In 2023 is 14% van de woningvoorraad een vrije sector huurwoning van een particulier (2021: 12% 2019: 11%).
- Qua prijssegmenten zit de groei opnieuw in het aandeel dure huurwoningen, dat toeneemt van 9% in 2021 naar 10% in 2023. De middeldure huur (€808-€1123) is en blijft met 7% een klein segment.

Betaalbare koopwoningen nagenoeg verdwenen

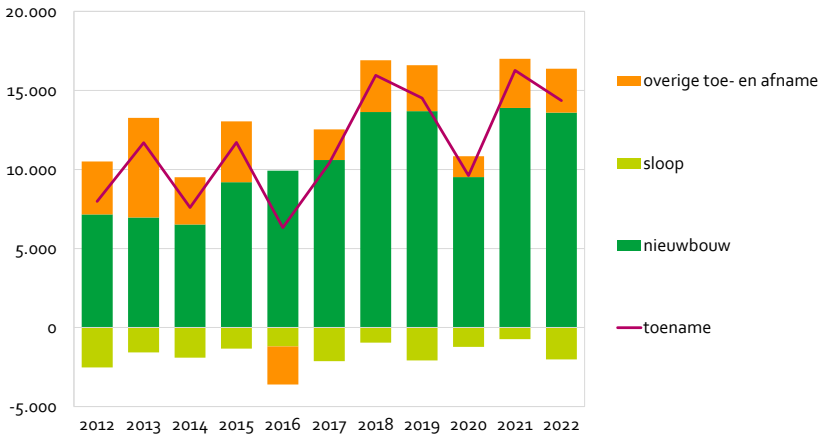
- Het aandeel koopwoningen daalde van 48% naar 47%.
- Met de gestegen woningprijzen verdwijnen betaalbare koopwoningen snel uit de markt. Koopwoningen met een WOZ-waarde tot €188.000 zijn er niet meer in 2023. Van alle koopwoningen heeft nog 7% een WOZ-waarde tot €296.000, in 2021 ging het nog om 28%. Deze woningen zijn betaalbaar voor middeninkomens (een inkomen tussen €44.035-€66.053).

2.1 Groei woningvoorraad

Woningvoorraad groeit opnieuw met ongeveer 15.000 woningen
Op 1 januari 2023 telde de woningvoorraad in de MRA 1.205.000 woningen. De woningvoorraad groeide de afgelopen vijf jaar (sinds 2018) elk jaar met zo'n 15.000 woningen. Alleen 2020 was een uitzondering. Dat jaar werden er minder nieuwbouwwoningen opgeleverd als gevolg van een lager aantal verstrekte bouwvergunningen in de jaren daarvoor (CBS, 2021).
In 2022 groeide de woningvoorraad verhoudingsgewijs het hardst in Almere/Lelystad (+1,9%) en Amsterdam (+1,5%). In de andere deelregio's ging het om +0,8% of +0,9%.

Bij overige toe- of afname gaat het om woningen die om andere redenen dan nieuwbouw of sloop aan de voorraad zijn toegevoegd of onttrokken, zoals splitsing dan wel samenvoeging, verbouw of verandering van gebruiksfunctie.

Figuur 2.1 Verandering van de woningvoorraad in de MRA, 2012-2022 (absoluut)



bron: CBS

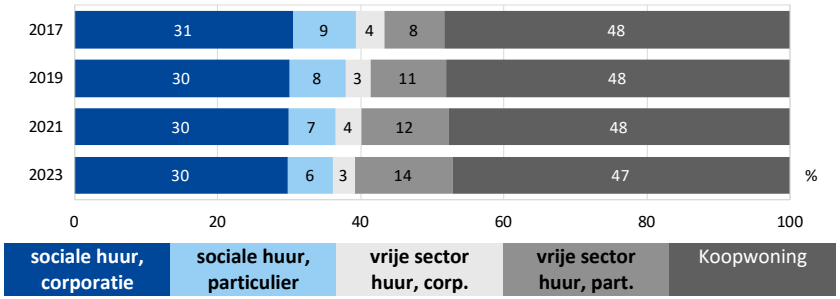
Verschillende bronnen voor segmentale verdeling woningvoorraad
De volgende paragraaf gaat in op de verdeling van de woningvoorraad in segmenten. Er zijn verschillende bronnen die op basis van verschillende methoden iets zeggen over deze segmentale verdeling. De landelijke website datawonen.nl, ontwikkeld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

2.2 Ontwikkeling woningmarktsegmenten

Toename vrije sector huur zet door tussen 2021 en 2023

De sociale huurvoorraad van corporaties (30%) is stabiel in omvang in de MRA. Binnen de particuliere huur zet de verschuiving van sociaal naar vrije sector, die we de afgelopen jaren hebben gezien, tussen 2021 en 2023 door. Het aandeel sociale huurwoningen van particulieren nam tussen 2017 en 2023 af van 9% naar 6%, terwijl het aandeel particuliere vrije sectorwoningen toenam, van 8% naar 14%. De vrije huursector van corporaties is relatief stabiel en vormt 4% van de woningvoorraad. Ook het aandeel koopwoningen in de totale voorraad is redelijk stabiel, maar dat nam tussen 2021 en 2023 wel licht af van 48% naar 47%.

Figuur 2.2 Woningvoorraad naar segmenten, MRA, 2017-2023 (%)
Figuur 2.2B



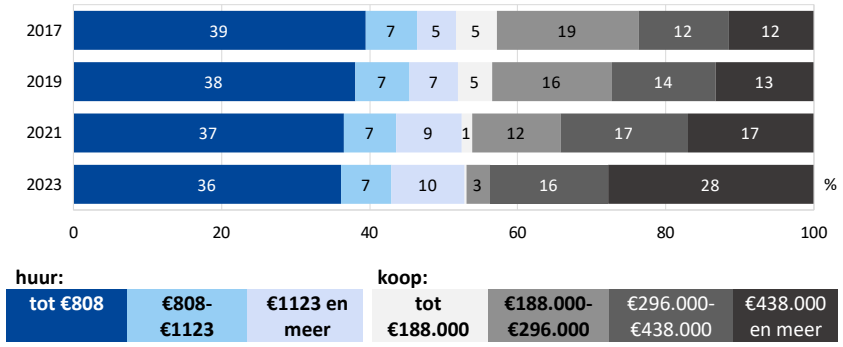
bron: WiMRA 2023

Weinig middeldure huur en betaalbare koop in de woningvoorraad

In zowel de huur als de koopsector zet de verschuiving naar de duurdere segmenten door. Met de gestegen koopprijzen verdwijnen vooral betaalbare koopwoningen snel uit de markt. Koopwoningen met een WOZ-waarde tot €188.000 zijn er niet meer in 2023. Deze vormden in 2021 ook nog maar 1% van de voorraad. Ook het segment daarboven, met een WOZ tussen €188.000-€296.000, is de afgelopen twee jaar voor een groot deel verdwenen. Dit ging van 12% naar 3% van de voorraad.

Het aandeel sociale huurwoningen daalde van 37% naar 36% als gevolg van gestegen prijzen in het particuliere segment. De middeldure huur (€808-€1123) is en blijft met 7% een klein segment, terwijl het aandeel dure huurwoningen opnieuw groeit, van 9% in 2021 naar 10% in 2023.

Figuur 2.3 Woningvoorraad naar huur- en koopklassen, MRA, 2017-2023 (%)
Figuur 2.3B

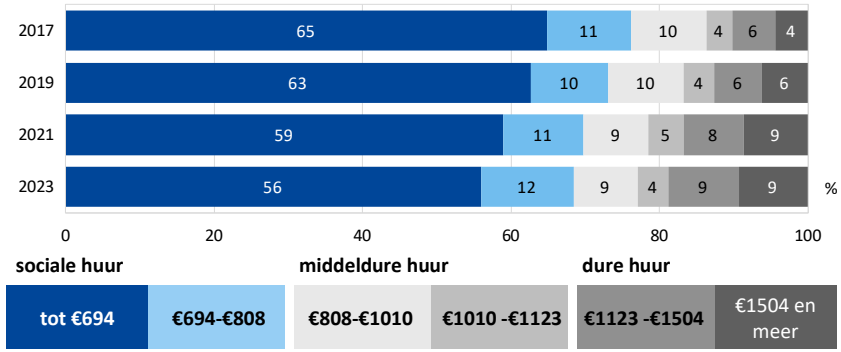


bron: WiMRA 2023

Aandeel betaalbare huurwoningen neemt af

Als we de huursector in de MRA eruit lichten zien we dat de meeste huurwoningen (corporatiebezit en particulier bezit) een huur hebben tot €694 per maand. Dit is volgens de regels voor het passend toewijzen van sociale huurwoningen betaalbaar voor de laagste inkomensgroep (eenpersoonshuishoudens €25.475; meerpersoonshuishoudens €34.575). Dit betaalbare segment wordt echter gestaag kleiner; het kromp van 65% in 2017 naar 56% in 2023. Dat komt aan de ene kant doordat woningen die voorheen in dit segment vielen, wanneer zij opnieuw verhuurd worden, vaak sterk in prijs omhoog gaan. Aan de andere kant komt dit door de groei door nieuwbouw? van het aantal huurwoningen in de hoogste prijsklassen.

Figuur 2.4 Huurvoorraad naar huurklassen, MRA, 2017-2023 (%)
Figuur 2.4B



bron: WiMRA 2023

Minder middeldure en meer dure huurwoningen

Het aandeel middeldure huurwoningen (tussen €808 en €1123) daalde de afgelopen twee jaar van 14% naar 13%, vooral ten gunste van duurdere huur. Het aandeel dure huurwoningen (met een huur van €1123 of hoger) is namelijk opnieuw gegroeid, van 17% naar 18%. Daarmee ging deze ontwikkeling wel minder snel dan tussen 2019 en 2021, toen het aandeel huurwoningen in de hoogste prijsklassen groeide van 12% naar 17%.

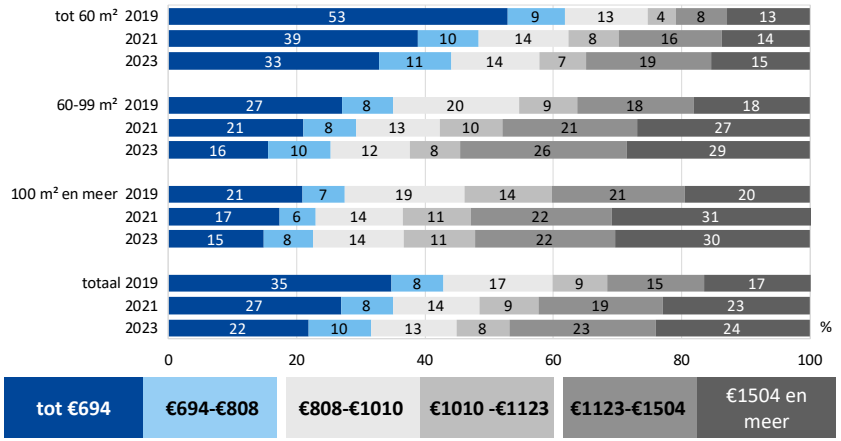
Met het in april 2024 aangenomen Wetsvoorstel Betaalbare Huur wordt de huurhoogte in het middensegment gereguleerd, door de woningen binnen het woningwaarderingsstelsel (WWS; het puntenstelsel) te laten vallen. Een woning moet dan 187 punten of meer hebben om in de vrije sector verhuurd te mogen worden. Bij dit puntenaantal hoort een huur van €1123. De bedoeling is dat er op deze manier meer huurwoningen beschikbaar komen die betaalbaar zijn voor huishoudens met een middeninkomen. Zij maken geen aanspraak op een sociale huurwoning en kunnen door de hoge prijzen steeds moeilijker een woning kopen. Het aandeel middeldure huurwoningen in de MRA bedraagt nu dus 13%, maar het is aannemelijk dat dit percentage groter wordt wanneer de nieuwe wet in werking treedt, omdat sommige woningen die nu boven de €1123 verhuurd worden dan terugvallen naar deze groep. Een deel van de verhuurders zal echter ook proberen zoveel in hun woning te investeren dat deze boven de liberalisatiegrens van €1123 uitkomt, of zij zullen deze verkopen.

Meer particuliere huurwoningen, maar steeds minder met een sociale of middeldure huur

In de MRA valt 20% van de woningvoorraad onder de particuliere huursector (sociaal en vrije sector). Dit segment is de afgelopen jaren gegroeid en duurder geworden. Het aandeel woningen van particulieren dat in het sociale segment (t/m €808) verhuurd wordt, nam af van 43% in 2019 naar 32% in 2023. Het middensegment (€808-€1.123) kromp ook: van 26% naar 21%. De dure huur (> €1.123) nam toe van 32% naar 47%. De prijsstijging in de particuliere huursector ging tussen 2021 en 2023 minder snel dan in de twee jaar daarvoor, maar zet dus wel door. Daarmee lijkt het erop dat de liberalisering in de particuliere huursector vooral heeft bijgedragen aan een groeiend duur segment en weinig aan het middeldure huursegment.

Zowel kleine als grotere particuliere huurwoningen hebben inmiddels in meerderheid een vrije sectorhuur. Het aandeel particuliere huurwoningen tot 60 m² dat nog in het sociale segment wordt verhuurd, nam af van 62% in 2019 naar 44% in 2023. Dit type woningen wordt nu vaak in het middensegment (€808-€1.123) of in het duurdere segment (€1.123-€1504) verhuurd. Ook de particuliere huurwoningen tussen 60 en 99 m² schoven bij nieuwe verhuringen vaak op naar de hogere prijsklassen. Voor de grootste huurwoningen (>100 m²) is de groei van het aandeel dure huurwoningen gestopt. Tussen 2021 en 2023 nam dit aandeel af van 53% naar 52%. Binnen deze categorie groeit het aandeel in het middensegment wel iets.

Figuur 2.5 Particuliere huurwoningen naar oppervlakte en huurklasse, MRA, 2019-2023 (%)



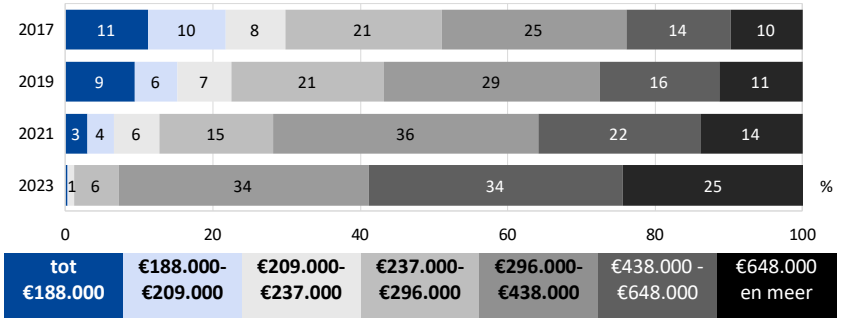
bron: WiMRA 2023

Prijzen in de koopwoningvoorraad opnieuw sterk gestegen, betaalbare voorraad verdwenen

In 2023 zijn koopwoningen tot €188.000 niet meer aanwezig in de MRA. Deze zijn bereikbaar voor huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens voor van €44.035 (op basis van volledige leencapaciteit, zonder eigen vermogen). In 2021 ging het nog om 3% van de koopwoningen.

Woningen bereikbaar voor middeninkomens (tot €66.053) met een WOZ-waarde tussen €188.000 en €296.000 zijn eveneens schaars. Deze middencategorie beslaat 7% van de koopwoningvoorraad, in 2021 was dit nog 25%.

Figuur 2.6 Woningvoorraad naar WOZ-klassen koopwoningen, MRA, 2021-2023 (%, WOZ-prijspeil 2022)
Figuur 2.6B



bron: WiMRA 2023

Van de koopwoningen is 93% duurder dan €296.000 en 81% duurder dan €355.000

De meeste koopwoningen in de MRA hebben dus een WOZ-waarde boven €296.000, deze zijn bereikbaar voor hoge inkomens vanaf €66.053. Van de koopwoningen valt 93% in dit segment. Een derde (34%) valt in de WOZ-klasse tussen €296.000 en €438.000 en een even groot deel valt in de klasse tussen €438.000 en €648.000. Een kwart van alle koopwoningen heeft inmiddels een WOZ-waarde van €648.000 of hoger. In 2021 was dit nog maar 14%.

Het Rijk is in de afgelopen periode sterker gaan sturen op betaalbaarheid. De grens voor betaalbare koop heeft het Ministerie voor Binnenlandse Zaken in 2023 vastgesteld op €355.000 (voor 2024 is de grens geïndexeerd en ligt deze op €390.000). Als we deze bovengrens van betaalbare koop hanteren, valt 19% van de koopwoningen in de MRA onder betaalbare koop.

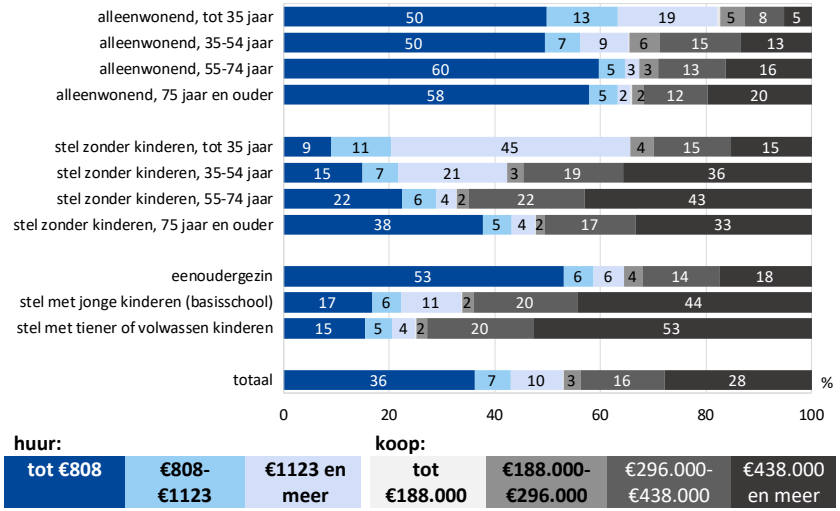
Het hier geschetste beeld gaat over de totale koopwoningvoorraad, waarvan het grootste deel niet in de verkoop komt. Voor huishoudens die willen kopen is vooral het beschikbare aanbod relevant. Hoofdstuk 4 gaat daar dieper op in, door te kijken naar de woningen die recent verhuisde huishoudens betrokken hebben.

2.3 Woonsituatie per huishoudenstype

Vooral jonge alleenwonenden en stellen huren in het duurste segment

Over het algemeen wonen alleenwonenden vaker in een huurwoning en stellen vaker in een koopwoning. Oudere alleenwonenden (55-plus) huren meestal in het sociale segment óf ze hebben een koopwoning. Alleenwonenden onder de 55 jaar huren vaker in de duurdere segmenten, vooral de jongste groep (35 jaar en jonger). Stellen zonder kinderen huren het vaakst in het dure segment (€1123 of meer). Het gaat om 45% van deze groep. Van de oudere stellen heeft het merendeel een koopwoning.

Figuur 2.7 Woningvoorraad naar huishoudtype en leeftijd, 2023



bron: WiMRA 2023

3 Vergelijking inkomensgroepen en woningmarktsegmenten

Kernpunten

Balans tussen inkomensverdeling en prijssegmenten woningvoorraad schever gegroeid

- De mogelijkheden voor lage inkomens zijn op de woningmarkt verder afgenomen. Van alle huishoudens heeft 40% een laag inkomen (tot €44.035) terwijl nog maar 36% van de woningvoorraad voor deze groep betaalbaar is (2021: 42% versus 38%).
- Ook middeninkomens (€44.035-€66.053) komen verder in de knel. Het aandeel huishoudens met een middeninkomen is gegroeid van 16% naar 18%, terwijl de middeldure voorraad (koop en huur samen) kromp van 19% naar 10%.

Middeninkomens en hoge inkomens hebben in afnemende mate een eigen woning en huren vaker in de particuliere vrije sector

- In de sociale huurvoorraad is het aandeel huishoudens met een laag inkomen toegenomen van 80% in 2019 naar 85% in 2023.
- In de vrije sector huurvoorraad (huur> €808) heeft 23% van de huurders een laag inkomen dat past bij een sociale huurwoning. Zij wonen 'duur scheef'. Dat is een daling ten opzichte van 2021, toen het aandeel 25% bedroeg.
- In de middeldure huurvoorraad (huur €808- €1123) heeft 35% van de huurders een inkomen dat past bij een sociale huurwoning. Dit aandeel is niet veranderd ten opzichte van 2021. In particuliere middeldure huurwoningen is de groep lage inkomen en lage middeninkomens aanzienlijk groter dan bij middeldure huurwoningen van corporaties (58% versus 46%).
- Huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens wonen even vaak in een sociale huurwoning als in 2019. De afname die in 2021 zichtbaar was, lijkt dus van tijdelijke aard geweest. Onder de lage inkomens neemt het aandeel huishoudens met een koopwoning toe. Hier speelt vergrijzing een rol.
- Middeninkomens huren steeds vaker in de particuliere vrije sector en hebben minder vaak een koopwoning. De middeninkomens met een koopwoning zijn vaak 55-plus en jongere huishoudens zijn hier ondervertegenwoordigd.
- Ook onder hoge inkomens blijft het woningbezit dalen en is het aandeel dat in de particuliere vrije sector huurt toegenomen. Onder de hoge inkomens met een koopwoning zijn verhoudingsgewijs veel huishoudens tussen 35 en 55 jaar.

3.1 Vergelijking inkomens en woningmarktsegmenten

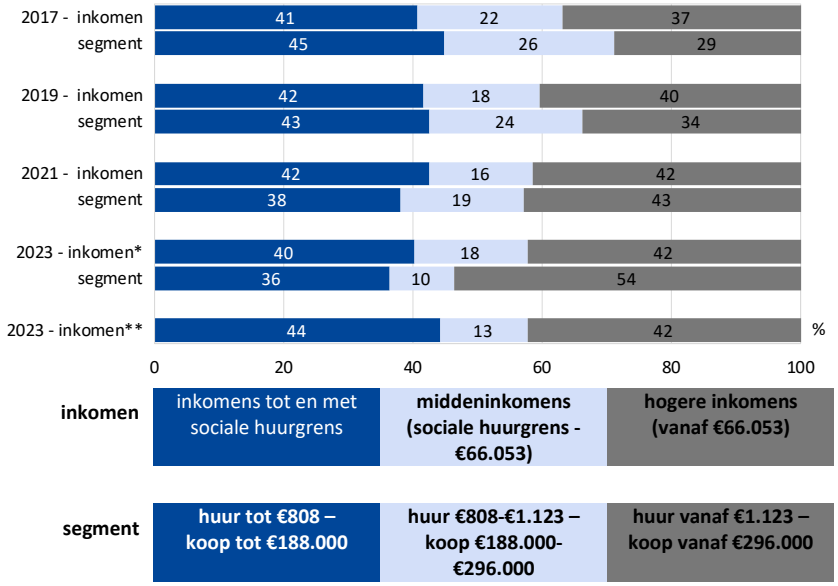
Ruimte voor lage en middeninkomens verder afgenomen

Figuur 1.18 geeft de inkomensverdeling weer van de huishoudens in de MRA én de verdeling van de woningvoorraad naar segment. De overeenkomende kleuren geven de segmenten aan die betaalbaar zijn voor de bijbehorende inkomensklassen. Voor de koopsegmenten gaan we hierbij uit van de maximale leencapaciteit van huishoudens met een bepaald inkomen. Wanneer zij geen eigen vermogen kunnen inbrengen is dit het bedrag waarvoor zij een woning zouden kunnen kopen. Duidelijk wordt dat de mismatch tussen de woningvoorraad en wat huishoudens in de MRA kunnen betalen opnieuw groter wordt. Naast lage inkomens neemt ook de ruimte voor middeninkomens verder af.

Tot 2021 was de betaalbare voorraad voor lage inkomens iets groter dan het aandeel lage inkomens. Vanaf 2021 is dit beeld omgedraaid, het aandeel lage inkomens tot €44.035 was toen groter (42%) dan het aandeel van de betaalbare woningvoorraad (38%). Dit is in 2023 nog iets schever gegroeid: 40% heeft een laag inkomen terwijl nog maar 36% van de woningvoorraad voor deze groep betaalbaar is. De mogelijkheden voor lage inkomens op de woningmarkt zijn daarmee zeer beperkt. Daarbij komt dat meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot €48.0625 nu ook aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning (zie de onderste balk voor 2023), terwijl dit segment juist is gekrompen.

Ook middeninkomens komen nog meer in de knel. Het aandeel huishoudens met een middeninkomen (€44.035 – €66.053) is gegroeid van 16% naar 18%, terwijl de middeldure voorraad kromp van 19% naar 10%. De ruimte op de woningmarkt is voor hen blijvend krap. Tot 2021 was het aandeel hoge inkomens groter dan de dure woningvoorraad. In 2021 is het beeld omgedraaid en in 2023 loopt dit nog verder uiteen. Door de sterk gestegen woningprijzen is het aandeel hoge inkomens met 42% veel kleiner dan de dure voorraad (54%).

Figuur 3.1 Inkomensverdeling huishoudens en segmentverdeling woningvoorraad, MRA, 2017-2023 (%)



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

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

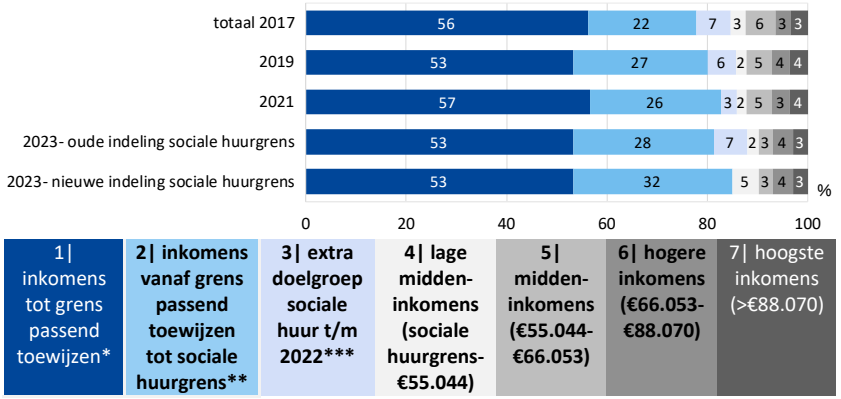
bron: WiMRA 2023

3.2 Bewoning woningvoorraad

Meer huishoudens in de sociale huur met een inkomen tot de sociale huurgrens

Tot 2022 was de inkomensgrens om in aanmerking te komen voor sociale huur (de sociale huurgrens) gelijk voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Ook gold dat corporaties 10% van hun woningen mochten verhuren aan huishoudens met een inkomen net boven de sociale huurgrens. Sinds 2022 geldt deze extra doelgroep niet meer. Er is een nieuwe indeling van de sociale huurgrens: de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens is nu hoger dan die voor eenpersoonshuishoudens**. In 2023 heeft 85% van de bewoners in de sociale huurvoorraad een inkomen tot deze sociale huurgrens. Dat is een toename ten opzichte van 2021, toen ging het om 83%. Stel dat in 2023 nog steeds de oude indeling gold, dan zou het aandeel bewoners in de sociale huur met een inkomen tot de sociale huurgrens zijn afgenomen naar 81%. Vijftien procent van de huishoudens in de sociale huur heeft een inkomen boven de sociale huurgrens.

Figuur 3.2 Bewoning sociale huur, corporatie en particulier, MRA, 2017-2023 (%)



* grens passend toewijzen: eenpersoonshuishoudens €25.475, meerpersoonshuishoudens €34.575
** sociale huurgrens: eenpersoonshuishoudens €44.035, meerpersoonshuishoudens €48.625
*** t/m 2022 mochten corporaties tot 10% van de woningen toewijzen aan de laagste middeninkomens (2021: sociale huurgrens tot €44.655)

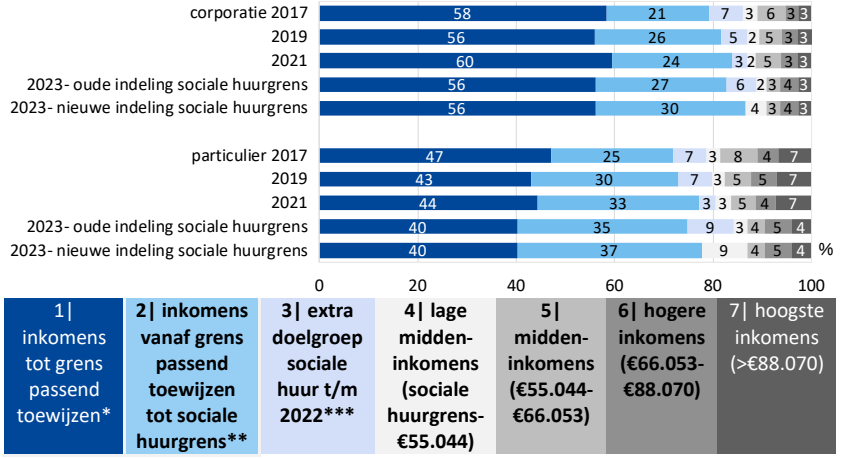
bron: WiMRA 2023

In particuliere sociale huur aandeel inkomens tot sociale huurgrens niet gegroeid

Bewoners van sociale huurwoningen van corporaties hebben vaker een inkomen tot de sociale huurgrens dan bewoners in de particuliere sociale huurvoorraad (87% versus 78%). In de particuliere sociale huurvoorraad is het aandeel bewoners met een inkomen tot de sociale huurgrens gelijk gebleven ten opzichte van 2021, terwijl in het de sociale huur van corporaties dit aandeel steeg (van 84% naar 87%).Hier speelt mee dat in de sociale huur van particulieren minder meerpersoonshuishoudens wonen. Daardoor heeft de verhoging van de sociale huurgrens voor meerpersoonshuishoudens hier minder effect op de ontwikkeling van de omvang van de doelgroep voor sociale huur.

In de sociale huur van corporaties wonen niet alleen meer huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens dan in de particuliere sociale huurvoorraad, er wonen ook beduidend meer huishouden met een laag inkomen tot de grens voor passend toewijzen (56% versus 40%). Ten opzichte van 2021 is de groep laagste inkomens in beide segmenten echter geslonken.

Figuur 3.3 Bewoning van sociale huur naar eigendom, MRA, 2017-2023 (%)



* grens passend toewijzen: eenpersoonshuishoudens €25.475, meerpersoonshuishoudens €34.575
** sociale huurgrens: eenpersoonshuishoudens €44.035, meerpersoonshuishoudens €48.625
*** t/m 2022 mochten corporaties tot 10% van de woningen toewijzen aan de laagste middeninkomens (2021: sociale huurgrens tot €44.655)

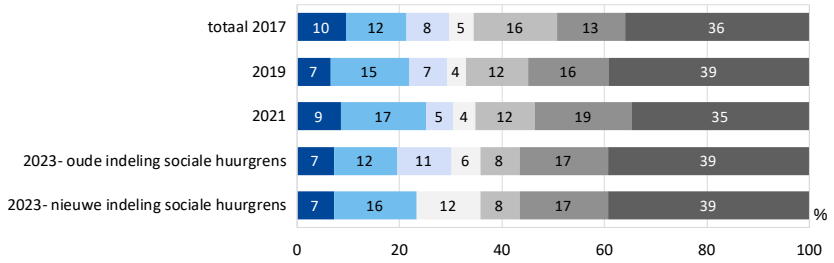
bron: WiMRA 2023

In de vrije sector heeft 23% van de huurders een laag inkomen

Vrije sectorwoningen hebben een huur van meer dan €808. In de vrije sector wonen relatief veel huishoudens jonger dan 35 jaar. Het gaat om 46%, terwijl in de MRA in totaal 20% een jong huishouden is. Ook wonen er verhoudingsgewijs veel stellen zonder kinderen (36% versus 26% in de MRA).

Ruim de helft (56%) van de huurwoningen in de vrije sector wordt bewoond door hogere inkomens (>€66.035). Het aandeel huishoudens in de vrije sector met een inkomen tot de sociale huurgrens is niet verder toegenomen zoals we in 2021 zagen, maar gedaald. In 2023 woont 23% van de huishoudens in de vrije sector 'duur scheef', in 2021 was dat 25%. Het gaat daarbij relatief vaak om alleenwonenden, eenoudergezinnen en 55-plushuishoudens. Twaalf procent van de huurders in de vrije sector heeft een laag middeninkomen.

Figuur 3.4 Inkomensgroepen in vrije sector huur (>€ 808), corporatie en particulier, MRA, 2017-2023 (%)



1| inkomens tot grens passend toewijzen*	2| inkomens vanaf grens passend toewijzen tot sociale huurgrens**	3| extra doelgroep sociale huur t/m 2022***	4| lage midden-inkomens (sociale huurgrens-€55.044)	5| midden-inkomens (€55.044-€66.053)	6| hogere inkomens (€66.053-€88.070)	7| hoogste inkomens (>€88.070)

* grens passend toewijzen: eenpersoonshuishoudens €25.475, meerpersoonshuishoudens €34.575
** sociale huurgrens: eenpersoonshuishoudens €44.035, meerpersoonshuishoudens €48.625
*** t/m 2022 mochten corporaties tot 10% van de woningen toewijzen aan de laagste middeninkomens (2021: sociale huurgrens tot €44.655)

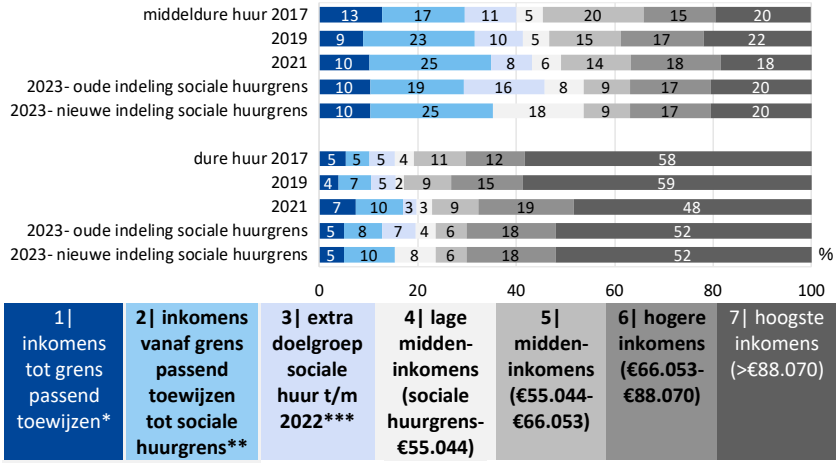
bron: WiMRA 2023

In de dure huur heeft 15% een laag inkomen en in de middeldure huur 35%

De vrije sector bestaat uit middeldure huurwoningen (€808- €1123) en dure huurwoningen (> €1123). In de middeldure huur heeft 35% van de huishoudens een inkomen dat eigenlijk bij een sociale huurwoning past. Ook in 2021 ging het om 35%. De middeldure huur wordt in toenemende mate bewoond door lage middeninkomens met een inkomen tussen de sociale huurgrens en €55.044. In 2023 gaat het om 18%, in 2021 was dit nog 14%. In de middeldure huur valt 37% van de huishoudens onder de hogere inkomens (>66.053).

Hoewel ruim de helft van de huishoudens in de middeldure huur onder de hoogste inkomens valt, is dit aandeel wel gedaald in vergelijking met 2017 en 2019. In de dure huur heeft 15% een inkomen dat bij een sociale huurwoning past. In vergelijking met 2021 is dit aandeel wat gedaald en is het aandeel huishoudens met een laag middeninkomen toegenomen (8%).

Figuur 3.5 Inkomensgroepen in middeldure huur en dure huur, MRA, 2017-2023 (%)



* grens passend toewijzen: eenpersoonshuishoudens €25.475, meerpersoonshuishoudens €34.575

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

*** t/m 2022 mochten corporaties tot 10% van de woningen toewijzen aan de laagste middeninkomens (2021: sociale huurgrens tot €44.655)

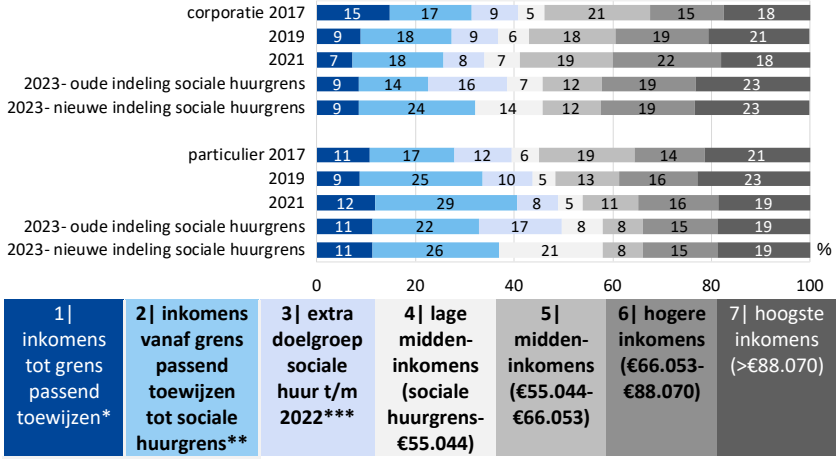
bron: WiMRA 2023

Relatief veel lagere inkomens in particuliere middeldure huur

In de voorgaande jaren nam in de middeldure huur van corporaties het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens af. In 2023 is dat aandeel toegenomen naar 32%. De toename hangt samen met de nieuwe indeling van de sociale huurgrens waarbij de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens is verhoogt. In de oude indeling zouden deze huishouden tot de extra doelgroep van sociale huur zijn gerekend. In de middeldure huur van corporaties heeft 26% een middeninkomen. Het aandeel hogere inkomens neemt hier gestaag toe en bedraagt 42% in 2023.

In de particuliere middeldure huur ligt het aandeel lage inkomens hoger (36%) dan bij corporaties. Er wonen ook meer inkomens die in de laagste inkomensgroep vallen (11%). Het aandeel huishoudens met een middeninkomen is hier gegroeid en is hoger (29%) dan bij corporaties. Het gaat hier veel vaker om lage midden-inkomens dan in de middeldure huur van corporaties (21% versus 14%). Kortom, in de particuliere middeldure huur wonen relatief veel lagere inkomens.

Figuur 3.6 Inkomensgroepen in middeldure huur naar eigendom, MRA, 2017-2023 (%)



* grens passend toewijzen: eenpersoonshuishoudens €25.475, meerpersoonshuishoudens €34.575
** sociale huurgrens: eenpersoonshuishoudens €44.035, meerpersoonshuishoudens €48.625
*** t/m 2022 mochten corporaties tot 10% van de woningen toewijzen aan de laagste middeninkomens (2021: sociale huurgrens tot €44.655)

bron: WiMRA 2023

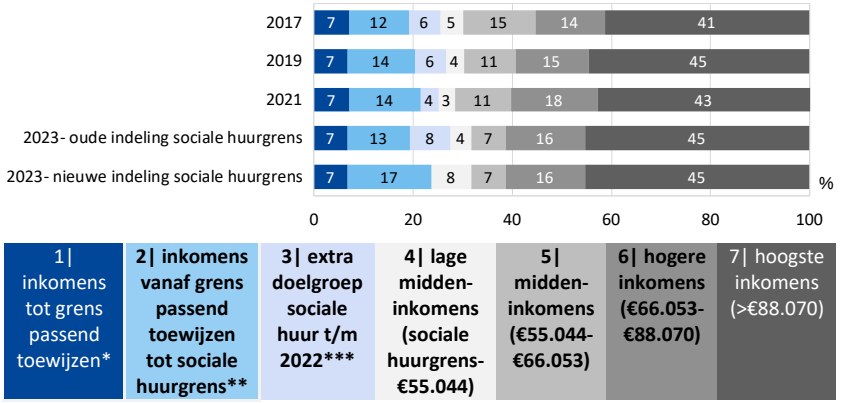
Hoogste inkomens dominant in voorraad koopwoningen

Het merendeel van de huishoudens met een koopwoning heeft een hoger inkomen (>€66.053) en dit aandeel neemt geleidelijk toe. In 2023 gaat het om 61% van de huishoudens, in 2019 om 59%. Iets minder dan de helft (45%) van de huishoudens heeft een hoog inkomen van meer dan €88.070. Na een kleine afname in 2021 is dit aandeel weer hetzelfde als in 2019.

Tegelijkertijd groeit de groep huishoudens met een lager inkomen of laag middeninkomen. Bijna kwart (24%) heeft een inkomen tot de sociale huurgrens. Het gaat hier vaak om alleenstaanden en eenoudergezinnen, mogelijk zijn zij na een scheiding achteruitgegaan in inkomen. Daarnaast gaat het vaker om ouderen met een relatief lage hypotheek, zij kunnen na pensionering ook in inkomen zijn teruggevallen.

In de koopvoorraad neemt het aandeel huishoudens jonger dan 35 jaar langzaam af, van 15% in 2017 naar13% in 2023. In de totale MRA is in die periode het aandeel jonge huishoudens niet veranderd (20%).

Figuur 3.7 Inkomensgroepen in koopwoningen, MRA, 2017-2023 (%)
Figuur 3.7B



* grens passend toewijzen: eenpersoonshuishoudens €25.475, meerpersoonshuishoudens €34.575
** sociale huurgrens: eenpersoonshuishoudens €44.035, meerpersoonshuishoudens €48.625
*** t/m 2022 mochten corporaties tot 10% van de woningen toewijzen aan de laagste middeninkomens (2021: sociale huurgrens tot €44.655)

bron: WiMRA 2023

3.3 Woonsituatie per inkomensgroep

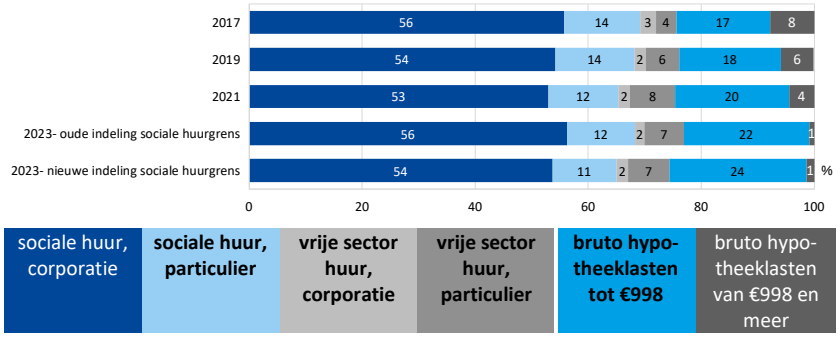
65% van de lage inkomens woont in een sociale huurwoning

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?

In de MRA heeft 44% van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens. In 2021 zagen we dat de lage inkomens in afnemende mate in de sociale huur woonden en dat zij vaker in de vrije sector huurden dan voorheen. Deze trend zet niet door. Als we de nieuwe indeling van de sociale huurgrens als uitgangspunt nemen, dan woont net als in 2021, 65% van de inkomens die in aanmerking komen voor sociale huur in een sociale huurwoning. Van de lage inkomens huurt 9% in de vrije sector. Het aandeel lage inkomens met een koopwoning neemt toe naar afgerond 26%. Het grootste deel heeft hypotheeklasten onder de €998. Dat zijn de maandelijkse hypotheeklasten die horen bij het maximale bedrag dat lage inkomens op basis van hun inkomen kunnen lenen in 2023. In 2021 lagen deze lasten lager(€663) lager. In deze groep vallen ook huishoudens met een afbetaalde hypotheek. De toename van woningeigenaren onder de lage inkomens hangt samen met vergrijzing. Het gaat dan om ouderen met een koopwoning die na pensionering terugvallen in inkomen.

Figuur 3.8 Woonsegmenten lage inkomens tot de sociale huurgrens, MRA, 2017-2023 (%)

Figuur 3.8B



Middeninkomens huren steeds vaker in de particuliere vrije sector

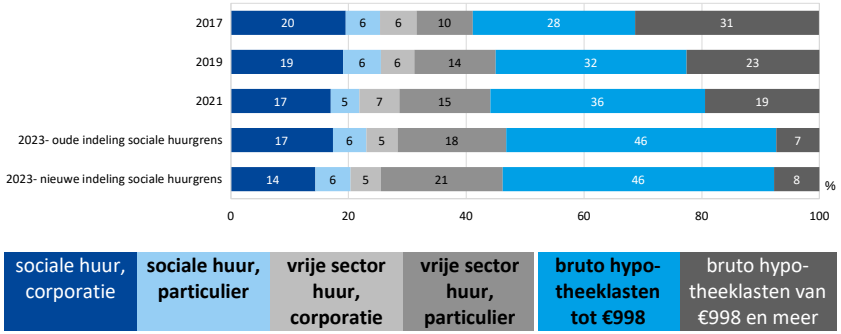
In de MRA heeft 13% van de huishoudens een middeninkomen. Iets meer dan de helft (54%) van de middeninkomens woont in een koopwoning. De afname van het eigenwoningbezit onder deze groep lijkt door te zetten. In 2021 was er sprake van een toename van het woningbezit in deze groep, maar nu ligt het woningbezit onder middeninkomens lager dan in 2019 (55%). Van deze woningbezitters heeft de meerderheid bruto hypotheeklasten die onder de €998 liggen. Onder de middeninkomens met een koopwoning zijn relatief weinig jonge huishoudens en verhoudingsgewijs meer 55-plussers.

Middeninkomens wonen steeds vaker in een huurwoning in de vrije sector (26%). Het gaat vaak om een particuliere vrije sector woning. In 2023 gaat het om 21% van de middeninkomens, in 2021 was dit nog 15% en in 2019 ging het om 14%. Het aandeel met een vrije sectorwoning van een corporatie schommelt en ligt in 2023 op 5%.

Van de middeninkomens woont 20% in een sociale huurwoning, dat is minder dan in eerdere jaren. Als de indeling van de sociale huurgrens niet was veranderd en er dus geen onderscheid zou zijn naar huishoudenstype, dan zou het aandeel in een sociale huurwoning nauwelijks zijn afgenomen in vergelijking met 2021.

Figuur 3.9 Woonsegmenten middeninkomens (sociale huurgrens tot €66.053), MRA, 2017-2023 (%)

Figuur 3.9B



bron: WiMRA 2023

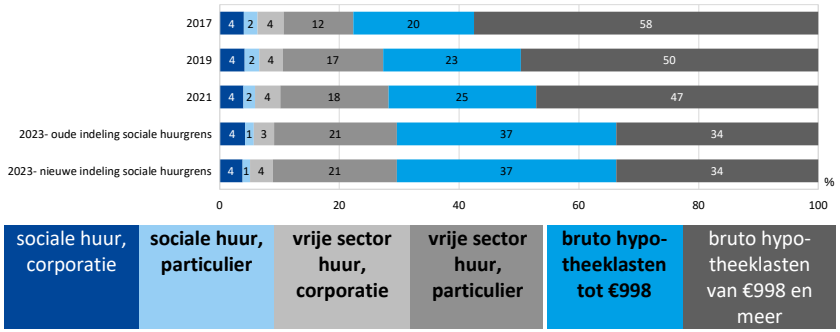
Woningbezit onder hoge inkomens verder afgenomen

42% van de huishoudens in de MRA heeft een hoger inkomen (>€66.035). Ook bij de hoge inkomens neemt het woningbezit geleidelijk af. In 2023 is 71% van de hoge inkomens eigenaar-bewoner, in 2021 ging het om 72% en in 2019 om 73%. Van de hoge inkomens heeft een 37% bruto hypotheeklasten die maximaal €998 bedragen en 34% heeft hogere maandelijkse hypotheeklasten. Onder de hoge inkomens met een koopwoning zijn relatief veel huishoudens tussen 35 en 55 jaar. Het gaat vaak om stellen met kinderen en stellen zonder kinderen.

Een toenemend aandeel van de hoge inkomens huurt een vrijesectorwoning. van een particulier. Tussen 2019 en 2023 steeg dit aandeel van 17% naar 21%.

Huishoudens met een hoog inkomen hebben geen toegang tot sociale huur. Zij wonen dan ook in beperkte mate in een sociale huurwoning: 4% huurt een sociale huurwoning bij een corporatie en 1% huurt bij een particulier. Het gaat hierbij vaak om stellen (met kinderen) die al langer in de woning wonen.

Figuur 3.10 Woonsegmenten hoge inkomens (>€66.035), MRA, 2017-2023 (%)
Figuur 3.10B



bron: WiMRA 2023

4 Woningaanbod en recent verhuisden

Kernpunten

Particuliere vrije sector huurwoningen zijn het grootste segment onder recent verhuisden, in 2021 waren dat nog koopwoningen

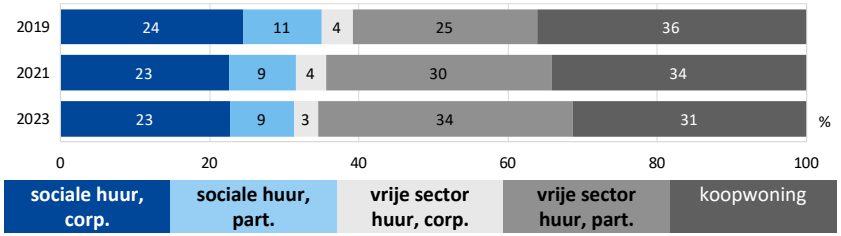
- Van alle ongeveer 302.000 huishoudens die in de afgelopen 2,5 jaar verhuisd zijn, betrok 34% een particuliere vrije sector-huurwoning en verhuisde 32% naar een koopwoning. Dit is de eerste meting waarin recent verhuisden vaker in de particuliere vrije sector terecht komen dan in een koopwoning.
- Hoewel de particuliere huursector met 14% nog een relatief klein (maar groeiend) deel van de woningvoorraad is, is het in het aanbod waar woningzoekenden op zijn aangewezen een groot en groeiend deel.
- Vooral voor jonge stellen (57%) en jonge alleenwonenden (35%) is de particuliere vrije sector het belangrijkste verhuissegment. Ook huishoudens die naar de MRA toe verhuisd zijn, komen vaak in dit segment terecht (vanuit elders in Nederland : 31%; vanuit buitenland: 69%).

4.1 Woonsituatie recent verhuisden

Bijna een kwart (24%) van alle huishoudens die in 2023 in de MRA woonden is in de twee jaar daarvoor verhuisd (zie deel 2). Dit is iets meer dan de twee jaar daarvoor (23%). In deze paragraaf kijken we naar de woningen die deze recent verhuisden betrokken. Dit geeft een beeld van het beschikbare woningaanbod.

Particuliere vrije sector voor het eerst grootste segment onder recent verhuisden
Van alle recent verhuisde huishoudens betrok 34% een particuliere vrije sector-huurwoning en verhuisde 32% naar een koopwoning. Dit is de eerste meting waarin recent verhuisden vaker in de particuliere vrije sector terecht komen dan in een koopwoning. Verder betrok 1 op de 4 recent verhuisden (23%) een sociale huurwoning van een corporatie, 8% kwam in sociale huur van particulieren terecht en 3% in de vrije sector verhuur van corporaties. Koopwoningen en sociale huurwoningen van corporaties zijn ondervertegenwoordigd in het recent vrijgekomen aanbod, vergeleken met het aandeel in de totale woningvoorraad. Doordat deze woningen minder vaak vrijkomen zijn woningzoekenden vaak aangewezen op aanbod in de particuliere huur. Daar gaat het vooral en in toenemende mate om vrije sector verhuur. Van de huishoudens die recent een koopwoning betrokken betaalde 55% €438.000 of meer voor deze woning. In 2021 ging het nog om 39%.

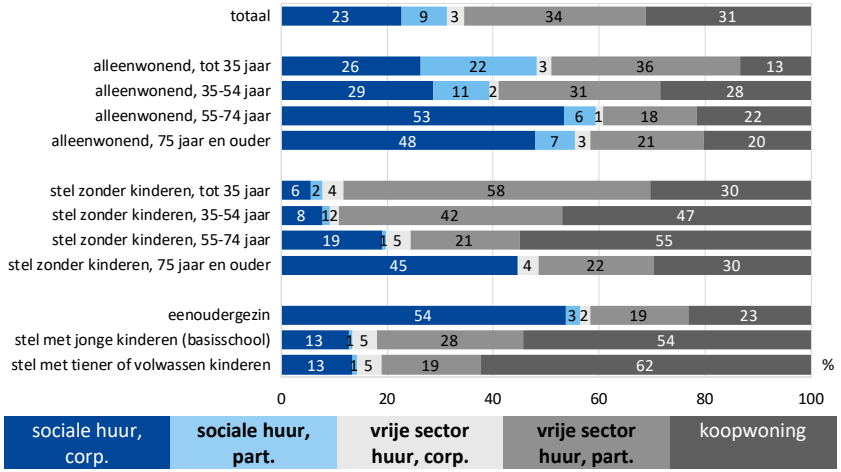
Figuur 4.1 Huidig woonsegment recent verhuisden in de MRA, 2019-2023 (%)



bron: WiMRA 2023

Jonge stellen verhuizen het vaakst naar een particuliere vrijesectorwoning
De particuliere vrije huursector is voor veel typen huishoudens een belangrijk verhuissegment. Onder recent verhuisde jonge alleenwonenden (36%) en jonge stellen zonder kinderen (58%) is dit ook het grootste segment. Over het algemeen verhuizen alleenwonenden en jonge stellen zonder kinderen relatief vaak naar een huurwoning. Afhankelijk van hun inkomen en de beschikbaarheid kunnen zij soms in een corporatiewoning terecht, maar een groot deel is aangewezen op de particuliere (vooral vrije sector) verhuur. Stellen tussen 35 en 75 jaar zonder kinderen en stellen met kinderen verhuizen vaker naar een koopwoning.

Figuur 4.2 Huidig woonsegment recent verhuisden in de MRA naar huishoudtype en leeftijd, 2023



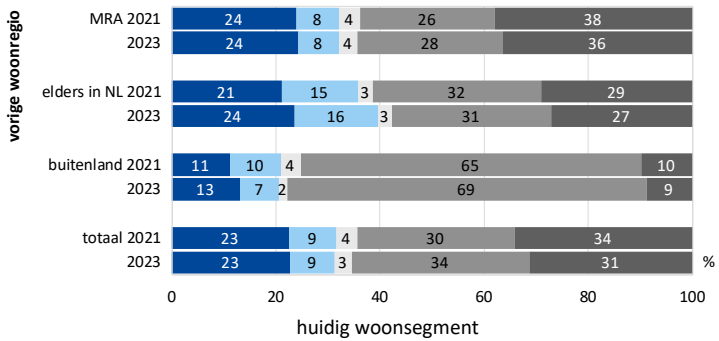
bron: WiMRA 2023

4.2 Verhuisstappen tussen segmenten

Verhuisden binnen de MRA verhuizen relatief vaak naar een koopwoning

Figuur 1.21 geeft de woonsegmenten weer van recent verhuisden die binnen de MRA verhuisden, vanuit elders in Nederland naar de MRA kwamen of vanuit het buitenland naar de MRA verhuisden. Vergeleken met instromers vanuit elders in Nederland en het buitenland betrekken recent verhuisden binnen de MRA relatief vaak een koopwoning (36% tegenover 27% en 9%). Vooral recent verhuisden uit het buitenland komen vaak in de vrije sector verhuur van particulieren terecht (69%). Recent verhuisden uit de rest van Nederland komen relatief vaak in de sociale huur van particulieren terecht. Het gaat hier vaak om studenten.
Als we ook kijken in welk segment recent verhuisde huishoudens voor hun verhuizing woonden (figuur 4.4), wordt duidelijk welke verhuisstappen huishoudens maken.

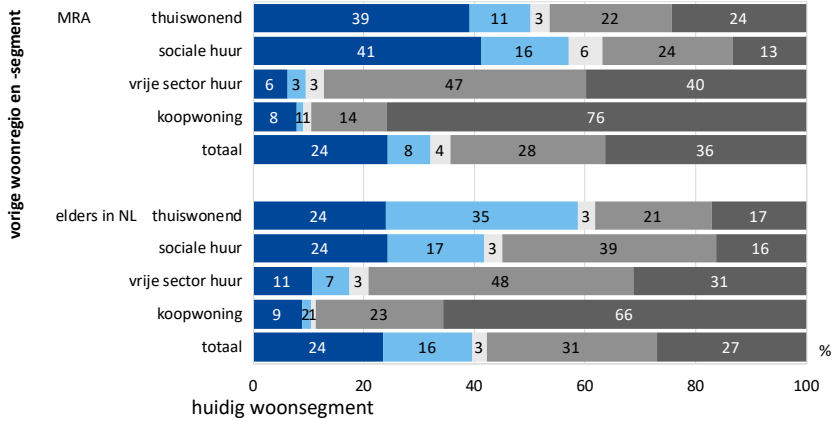
Figuur 4.3 Huidig woonsegment van recent verhuisden naar vorige woonregio, 2021-2023 (%)



Bron: WiMRA 2023

Recent verhuisde huishoudens die voor de verhuizing nog thuis woonden, verhuizen vaak naar sociale huur. Dit geldt zowel voor degenen die binnen de MRA verhuizen (50%) als vanuit elders in Nederland (59%). Starters binnen de MRA komen daarbij vaak in de sociale huur van corporaties terecht, terwijl starters van buiten de MRA vaker in de particuliere sociale huur terecht komen. Een kwart van de starters binnen de MRA (24%) betrekt een koopwoning, meer dan de starters van buiten de MRA (17%). Huishoudens die doorstromen vanuit de sociale huur in de MRA blijven relatief vaak in de sociale sector wonen (57%), maar dat aandeel is wel wat gedaald (was 61%) en de groep die doorstroomt naar de vrije sector groeit (van 25% naar 30%). Doorstromers die vanuit de vrije sector komen, verhuizen relatief vaak door in dit segment of maken de overstap naar een koopwoning. Eigenaar-bewoners verhuizen vaak door naar een volgende koopwoning

Figuur 4.4 Huidig woonsegment van recent verhuisden naar vorige woonregio en -segment, 2023 (%)



Bron: WiMRA 2023

5 Woonlasten en betaalbaarheid

Kernpunten

Huurquotes gedaald, maar energiearmoede toegenomen

- De huurquote, het deel van het inkomen dat huishoudens uitgeven aan huur, is gedaald van 30% naar 28%. Hierin spelen de gestegen inkomens en de gematigde stijging van huren een rol.
- In de particuliere vrije sector ligt de gemiddelde huurquote het hoogst met 34% en in de sociale huur van corporaties het laagst (25%).
- Recent verhuisde huishoudens die een koopwoning betrokken, hebben gemiddeld veel hogere hypotheeklasten dan in 2021, de stijging bedraagt 22%, zonder inflatiecorrectie.
- Ondanks de sterk gestegen energieprijzen in 2022 is de stijging van de energiequote in de MRA beperkt; gemiddeld gaat 6% van het maandinkomen naar energiekosten. Echter zijn er verschillen tussen huishoudens, zo is er bij 14% van de huishoudens sprake van energiearmoede, dat is vaker dan in 2021 (8%).
- Tussen 2021 en 2023 stegen de totale woonlasten (huur/hypotheek, energiekosten, servicekosten, VvE-bijdrage) gemiddeld met 16%. Deze lasten liggen het hoogst onder huurders in de particuliere vrije sector, maar bij recent verhuisde kopers stegen zij het sterkst.

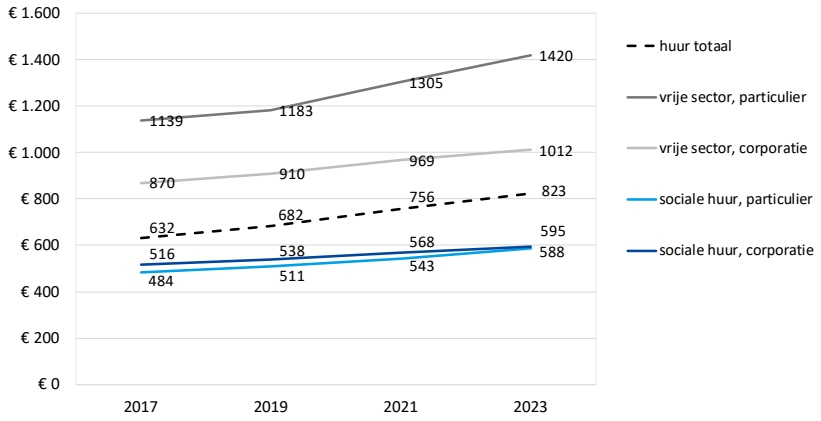
Bij drie op de tien lage inkomens leidde de hoge energierekening tot problemen

- Huishoudens in de MRA geven gemiddeld een 6,8 voor de betaalbaarheid van de totale woonlasten. Huurders zijn minder te spreken over de betaalbaarheid en geven gemiddeld een 6,0. In de sociale huur van corporaties en in de particuliere vrije sector zijn bewoners het minst te spreken over de betaalbaarheid (5,9).
- Bijna de helft van de huishoudens geeft aan dat de energierekening veel hoger is geworden sinds de prijsstijging in 2022. Bewoners met een zeer energiezuinige woning geven dit veel minder vaak aan (34%).
- Voor 15% van de huishoudens leidde de hogere energierekening tot problemen, onder de laagste inkomens gold dat voor 31%.
- Veel huishoudens hebben maatregelen genomen om te voorkomen dat de energierekening hoger zou worden. De meest genomen maatregelen zijn het lager zetten van de verwarming en de verwarming minder snel aanzetten, zes op de tien huishoudens pasten deze maatregelen toe.

5.1 Ontwikkeling woonlasten en betaalbaarheid

Huurders in de particuliere vrije sector betalen gemiddeld €1420 per maand
Huurders betalen gemiddeld €823 aan kale huur per maand. Het gaat om de huur zonder aftrek van eventuele huurtoeslag. Huurders die niet langer dan twee jaar geleden zijn verhuisd, betalen gemiddeld €1085 (figuur 5.2). De gemiddeld huur is ten opzichte van 2021 met 9% gestegen, dat is zonder inflatiecorrectie. De stijging is minder sterk dan tussen 2019 en 2021 toen de gemiddelde huur met 11% toenam. In alle segmenten, met uitzondering van de particuliere sociale huur, stijgen de huren gematigder dan in de periode 2019-2021.
In particuliere vrije sector zijn de huren tussen 2019 en 2023 met 20% het sterkst gestegen. In dit segment is de dynamiek hoog en ligt de gemiddelde huur het hoogst met €1420 per maand. Hier betalen huishoudens die recent zijn verhuisd gemiddeld €1534 per maand. De gemiddelde huur van vrije sectorwoningen van corporaties ligt met €1012 een stuk lager. Ook in dit segment betalen onlangs verhuisden gemiddeld meer (€1085), maar het verschil is niet zo groot als in de particuliere vrije sector.

Figuur 5.1 Gemiddelde huur naar huursegment, MRA, 2017-2023 (€)

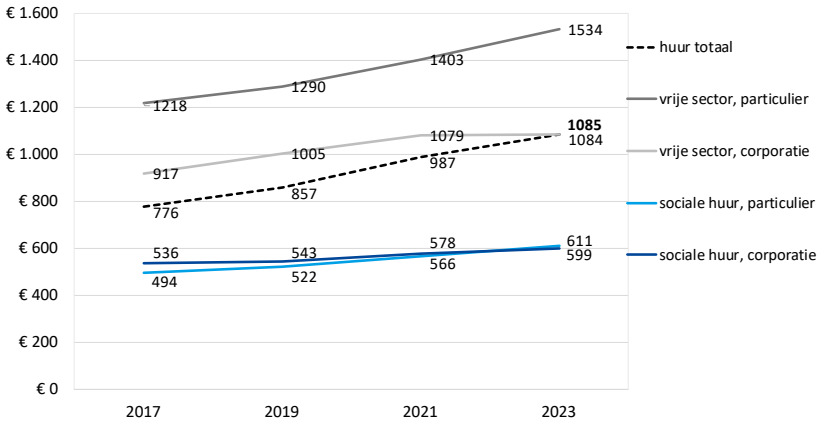


Bron: WiMRA 2023

Gemiddelde huur in particuliere sociale huur ligt nu dichtbij die van corporaties
De gemiddelde huren van sociale huurwoningen van particulieren en corporaties liggen dichter bij elkaar dan voorheen. De gemiddelde huren in de particuliere sociale huur lagen eerdere jaren verder onder die van sociale huurwoningen van corporaties. In de particuliere sociale huur stegen de huren tussen 2021 en 2023 dan ook sterker dan tussen 2019 en 2021 (8% versus 6%).

Gemiddeld betalen huurders in de sociale huur van corporaties €595 en in de sociale huur van particulieren €588. Recent verhuisden betalen in de particuliere sociale huur voor het eerst gemiddeld meer dan bij corporaties (€611 versus €599). Recent verhuisden in de particuliere sociale huur betrokken vaak een kleine woning (<40m2), hiervoor betalen ze gemiddeld ruim honderd euro kale huur meer dan voor een vergelijkbare corporatiewoning.

Figuur 5.2 Gemiddelde huur naar huursegment, recent verhuisden, MRA, 2017-2023 (€)

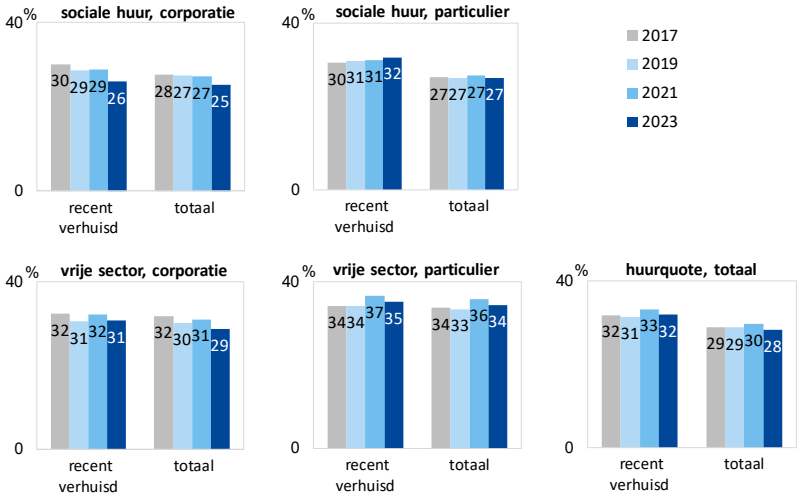


Bron: WiMRA 2023

Uitgaven voor huur gedaald naar gemiddeld 28% van het maandinkomen

De gemiddelde huurquote in de MRA is na een stijging in 2021 weer gedaald. Na aftrek van eventuele huurtoeslag betalen huurders gemiddeld 28% van hun netto maandinkomen aan huur, in 2021 was dat 30%. Ook bij recent verhuisden is de gemiddelde huurquote gedaald en ligt nu op 32%.Hier speelt mee dat de huren minder sterk zijn gestegen. Tegelijkertijd zijn de inkomens gestegen, in paragraaf 1.2 is hier meer over te lezen. Huurders in de vrije sector van particulieren hebben de hoogste huurquotes (34%), gevolgd door huurders in de vrije sector van corporaties (29%). In bijna alle huursegmenten is de gemiddelde huurquote, ook die van recent verhuisden, kleiner geworden. Uitzondering is de sociale huur van particulieren, hier bleef de gemiddelde huurquote gelijk (27%) en steeg die van recent verhuisden. Eerder lag de gemiddelde huurquote in de sociale huur van particulieren en corporaties op gelijke hoogte, maar nu is de gemiddelde huurquote van huurders van sociale corporatiehuurwoningen gedaald naar 25%.

Figuur 5.3 Gemiddelde netto huurquote naar huursegment, MRA, 2017-2023 (%)



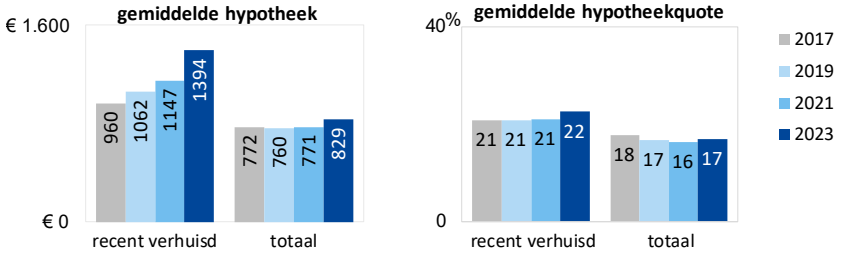
Bron: WiMRA 2023

Hypotheeklasten van recent verhuisde kopers flink toegenomen

In de MRA bedragen de gemiddelde bruto hypotheeklasten van huishoudens met een koopwoning €829. De hypotheeklasten zijn sterker gestegen dan in eerdere jaren. Gemiddeld stegen de hypotheeklasten met 8% tussen 2021 en 2023, zonder inflatiecorrectie. Onder recent verhuisden stegen deze lasten het sterkst. Zij hebben gemiddeld een bruto hypotheek van €1394. Huishoudens die niet langer dan 2,5 jaar geleden zijn verhuisd, betalen gemiddeld €250 per maand meer dan de huishoudens die in 2021 recent waren verhuisd. Een stijging van 22%, zonder inflatiecorrectie. Het stijgen van de hypotheekrente sinds 2022 en de oplopende woningprijzen leiden ertoe dat huishoudens veel inkomen, overwaarde en/of vermogen nodig hebben om zich een koopwoning te kunnen veroorloven. Onder huishoudens die niet langer dan 2,5 jaar in hun woning wonen, heeft 60% een jaarinkomen van meer dan €80.070, dat is veel vaker dan onder huishoudens die al langer in hun woning wonen (43%).

Woningbezitters zijn na belastingaftrek gemiddeld 17% van hun inkomen kwijt aan hypotheeklasten, net als in 2019. In 2021 was de gemiddelde hypotheekquote 16%. Bij recent verhuisden is de hypotheekquote gestegen van 21% naar 22%.

Figuur 5.4 Gemiddelde bruto hypotheeklasten (€) en netto hypotheekquote (%), MRA, 2017-2023

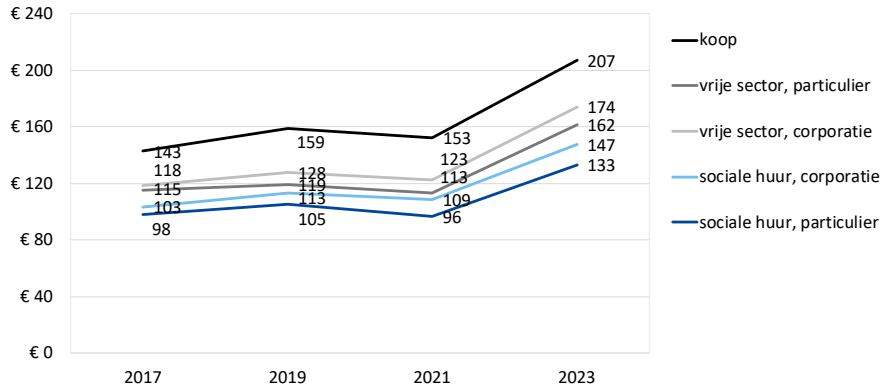


Bron: WiMRA 2023

Energielasten per maand sterk gestegen voor huurders en kopers

Tussen de meting van 2021 en 2023 zijn de energieprijzen wereldwijd sterk gestegen. De stijgingen zijn onder andere het gevolg van de toegenomen vraag naar energie tijdens het uitdoven van de coronacrisis en door de oorlog in Oekraïne. In januari 2023 heeft de overheid een prijsplafond ingesteld om de hoge energielasten te verlichten. Ook in de MRA zijn de stijgingen echter, ondanks het prijsplafond, substantieel. Huurders in de vrije sector hadden gemiddeld met de sterkste stijging van de energiekosten te maken (corporatie: 42% en particulier: 43% zonder inflatiecorrectie). In de sociale huur van particulieren bedroeg de stijging gemiddeld 38%. Voor kopers en huurders in de sociale huur van corporaties namen de energielasten gemiddeld met 36% toe. De hoogte van de energielasten hangt onder meer samen met de huishoudenssamenstelling, de woninggrootte en de energieklasse van de woning. Ook het moment van afsluiten van het energiecontract speelt hierin mee. Zo zijn koopwoningen vaak groot, rond een derde is groter dan 100 m2. Sociale huurwoningen van particulieren zijn vaak kleiner dan die van corporaties. Vrije sectorwoningen van particulieren hebben weer aanzienlijk vaker een laag energielabel (D-G) dan vrije sectorwoningen van corporaties.

Figuur 5.5 Gemiddelde energielasten per maand segment, MRA, 2017-2023 (€)



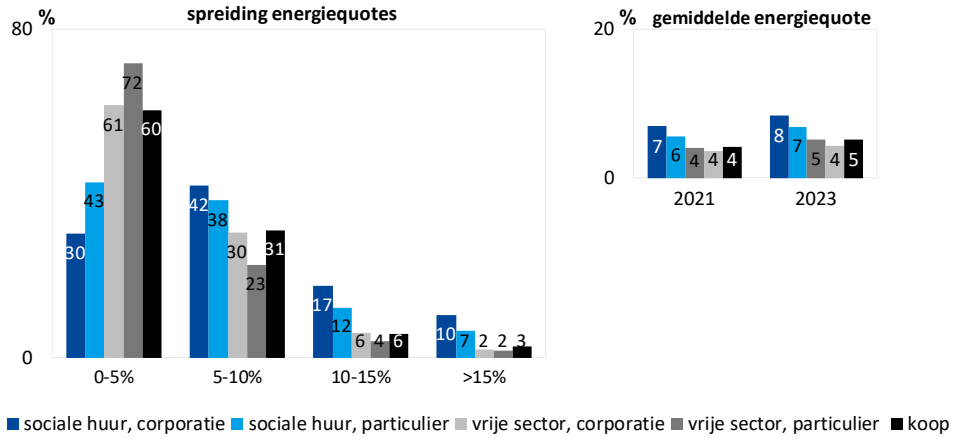
Bron: WiMRA 2023

Energiequote licht gestegen en is in 2023 gemiddeld 6%

Huishoudens in de MRA geven gemiddeld 6% van het maandinkomen uit aan energie, in 2021 was dat 5%. Over de periode 2017-2023 laat de energiequote een kleine schommeling zien. De sterke stijging van de energieprijzen lijkt maar een beperkt effect te hebben op de ontwikkeling van de gemiddelde energiequotes. Hier speelt waarschijnlijk mee dat de inkomens zijn gestegen tussen 2021 en 2023. In de sociale huur waar relatief veel lage inkomens wonen, zijn de energiequotes het hoogst: bij corporaties zijn huurders gemiddeld 8% van hun inkomen kwijt aan energie en in de particuliere sociale huur gemiddeld 7%.

Bij 14% van de huishoudens bedragen de uitgaven voor energie minstens een tiende van het inkomen en is er sprake van energiearmoede, in 2021 ging het om 8% van de huishoudens. Dit is aanzienlijk vaker het geval bij huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens: 47% van hen is meer dan een tiende van het inkomen kwijt aan energiekosten. In de sociale huur van corporaties is er bij 27% van de huishoudens sprake van energiearmoede en in de sociale huur van particulieren bij 19%.

Figuur 5.6 Gemiddelde energiequote naar segment, MRA, 2017-2023 (%)

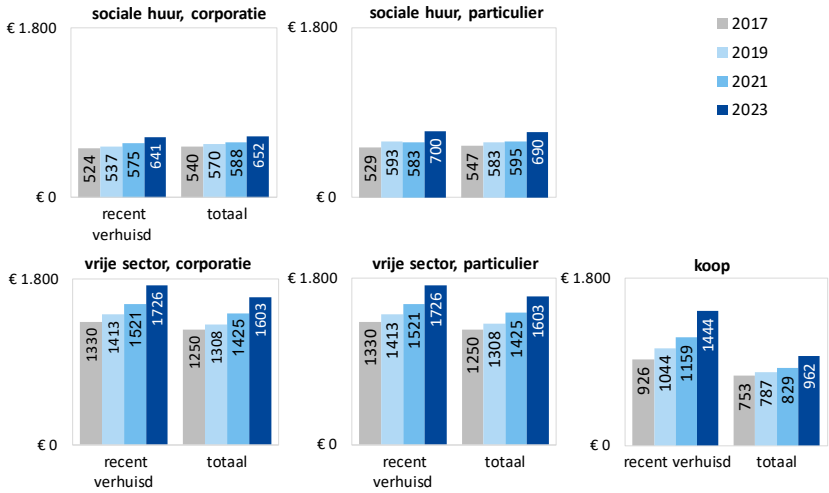


Bron: WiMRA 2023

Totale woonlasten het hoogst onder huurders in de particuliere vrije sector

De totale woonlasten van huishoudens in de MRA zijn tussen 2021 en 2023 gemiddeld met 15% gestegen. Bij huurders gaat het om de optelsom van de huur (minus de huurtoeslag), de energielasten en de servicekosten. Bij kopers gaat het om de optelsom van de netto hypotheek, de energielasten en een eventuele VvE-bijdrage. De stijging is het sterkst onder kopers die nog niet zo lang in hun woning wonen (25%) en onder recent verhuisden in de sociale huur van particulieren (20%). Huurders in de particuliere vrije sector hebben gemiddeld de hoogste maandelijkse woonlasten met €1603. Huishoudens die recent een woning in dit segment betrokken, betalen gemiddeld €1726 aan woonlasten. Bij kopers is het verschil tussen de woonlasten van recent verhuisden en de gemiddelde woonlasten binnen het segment echter het grootst. Huishoudens die recent een woning hebben gekocht, betalen maandelijks gemiddeld €482 meer dan degenen die hun woning langer geleden kochten.

Figuur 5.7 Gemiddelde woonlasten naar segment, MRA, 2017-2023 (%)

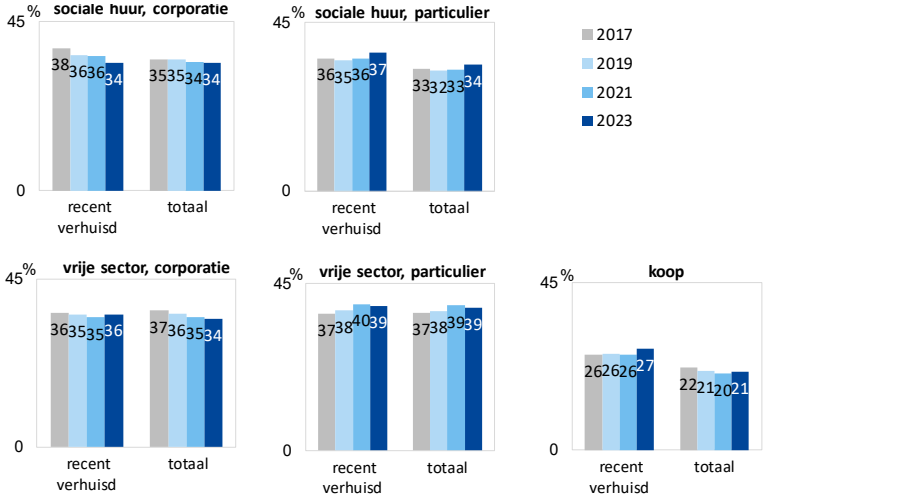


Bron: WiMRA 2023

Gemiddeld gaat 28% van het netto maandinkomen op aan woonlasten

Net als in 2021 zijn huishoudens maandelijks gemiddeld 28% van hun netto-inkomen kwijt aan het betalen van de totale woonlasten. Huurders in de particuliere vrije sector hebben met gemiddeld 39% de hoogste woonquote, in andere huursegmenten gaat het om 34%. Waar in de sociale huur van corporaties de woonquote van recente bewoners een daling laat zien, neemt de woonquote in de particuliere sociale huur juist toe. Kopers zijn met gemiddeld 21% een kleiner deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten dan huurders. Voor recent verhuisde kopers ligt dit aandeel wel aanzienlijk hoger (27%). Net als in 2021 is 7% van de huishoudens minstens de helft van het inkomen kwijt aan de totale woonlasten. Bij huurders is dat veel vaker het geval dan bij kopers (13% versus 2%). Vooral bij huurders in particuliere vrije sector komt dit relatief vaak voor: 19% is hier minstens de helft van het inkomen kwijt aan woonlasten.

Figuur 5.8 Gemiddelde woonquote naar segment, MRA, 2017-2023 (%)



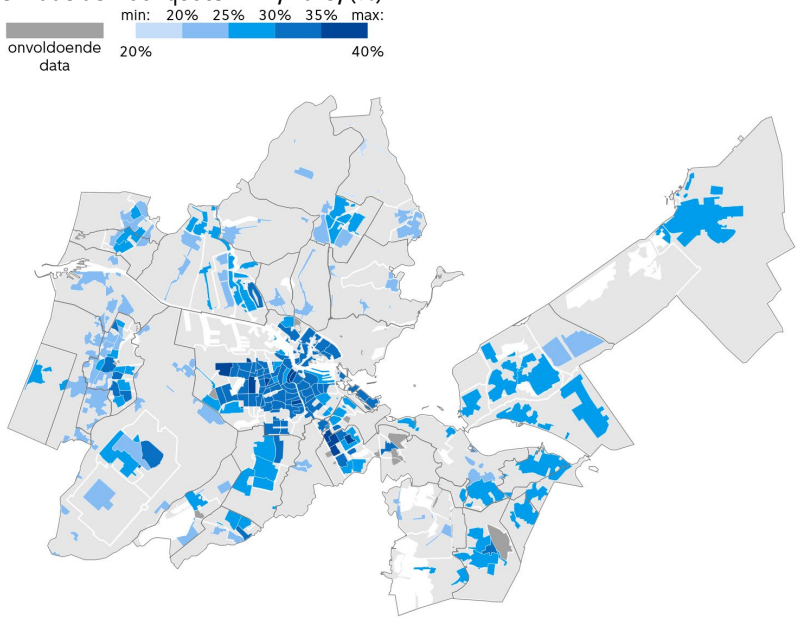
Bron: WiMRA 2023

Hoogste gemiddelde woonquotes in delen van Amsterdam, Haarlem en Diemen

De gebieden waar huishoudens gemiddeld meer dan 35% van het maandinkomen aan woonlasten besteden, liggen allen in Amsterdam. Het hoogst liggen de gemiddelde woonquotes in Amsterdam Zuidoost, in de Amsterdamse Poort (40%) en de H-buurt, en ook in Burgwallen-Nieuwe Zijde (37%) in het centrum van de stad. Buiten Amsterdam ligt de gemiddelde woonquote het hoogst in Meerwijk in Haarlem en in Holland Park in Diemen (32%).

De laagste gemiddelde woonquote hebben de huishoudens in Broekpolder (Heemskerk) en in Zeevang (Edam-Volendam). Hier gaat gemiddeld een vijfde van het maandinkomen op aan woonlasten.

Figuur 5.9 Gemiddelde woonquote MRA, 2023, (%)



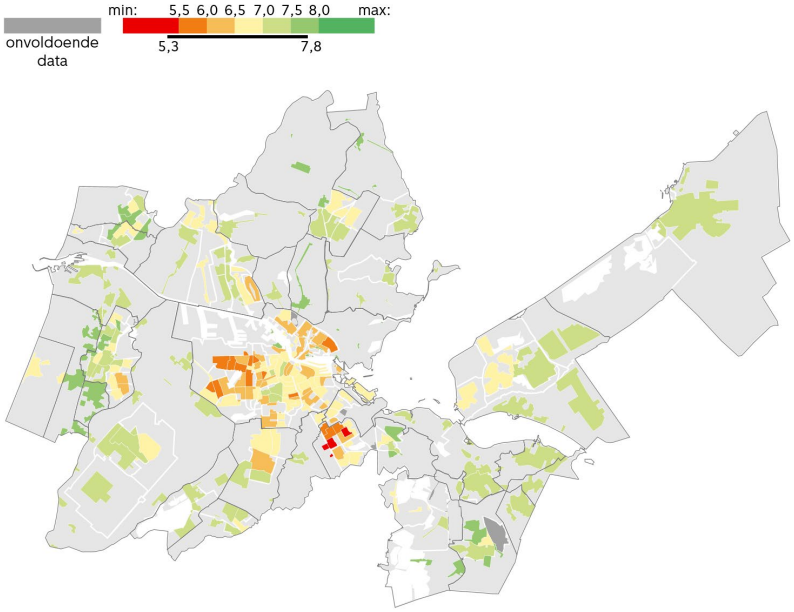
Bron: WiMRA 2023

Oordeel betaalbaarheid woonlasten loopt in MRA uiteen van een 5,3 tot een 7,8

Gemiddeld geven huishoudens een 6,8 voor de betaalbaarheid van hun totale woonlasten, dus inclusief energielasten en eventuele servicekosten of VvE-bijdrage. Een 1 betekent moeilijk betaalbaar en een 10 makkelijk betaalbaar. Het In 2021 gaf men gemiddeld een 7,4 maar toen is gevraagd naar het oordeel van de betaalbaarheid van enkel huur of hypotheek.

Huurders geven gemiddeld een 6,0. In de sociale huur van corporaties en in de particuliere vrijesectorhuur zijn huurders het minst te spreken over de betaalbaarheid (5,9). Kopers geven gemiddeld een 7,7. Recente kopers zijn wat minder positief over de betaalbaarheid (7,2). Bijna een kwart van de huishoudens in de MRA beoordeelt de betaalbaarheid met een 5 of lager, huurders veel vaker dan kopers (36% versus 11%). De gebieden waar men het meeste moeite heeft met de betaalbaarheid liggen in Amsterdam Zuidoost.

Figuur 5.10 Oordeel betaalbaarheid woonlasten, MRA, 2023 (rapportcijfer)



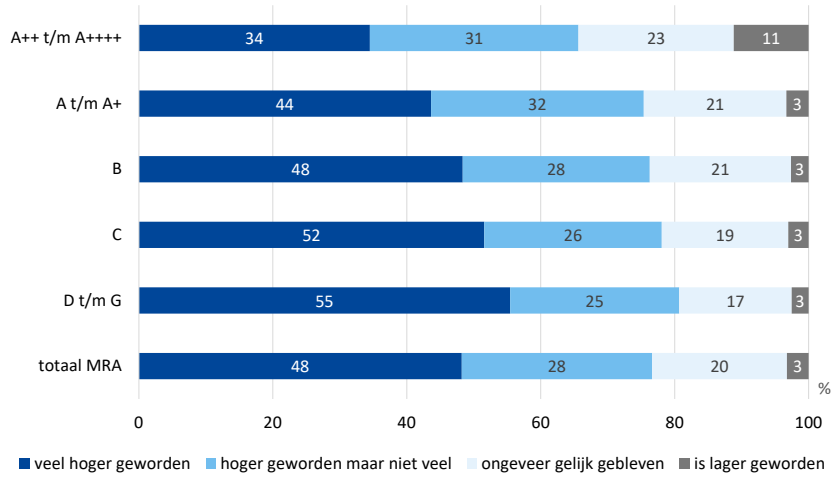
Bron: WiMRA 2023

5.2 Energieprijsstijging: ervaring en gedrag

Op de vraag wat bewoners merkten van de energieprijsstijging in 2022, geeft bijna de helft (48%) aan een veel hogere energierekening te hebben. Dit aandeel neemt sterk af als de woning energiezuiniger is. Onder de bewoners van een woning met een lage energetische waarde (label D t/m G) geeft 55% aan dat de energierekening veel hoger is geworden. Voor bewoners met een woning met een hoge energetische waarde (label A ++t/m A++++) gold dat voor 34% van de bewoners.

Van alle huishoudens in de MRA geven drie op de tien (28%) aan dat hun energierekening hoger is geworden, maar niet veel. Voor één op de vijf is de energierekening ongeveer gelijk gebleven. Drie procent geeft aan juist een lagere energierekening te hebben. Dit aandeel ligt hoger onder bewoners met een zeer energiezuinige woning (11%).

Figuur 5.11 Wat merkten huishoudens aan hun energierekening sinds de prijsstijging van energie in 2022 naar energielabel, MRA, 2023 (%)



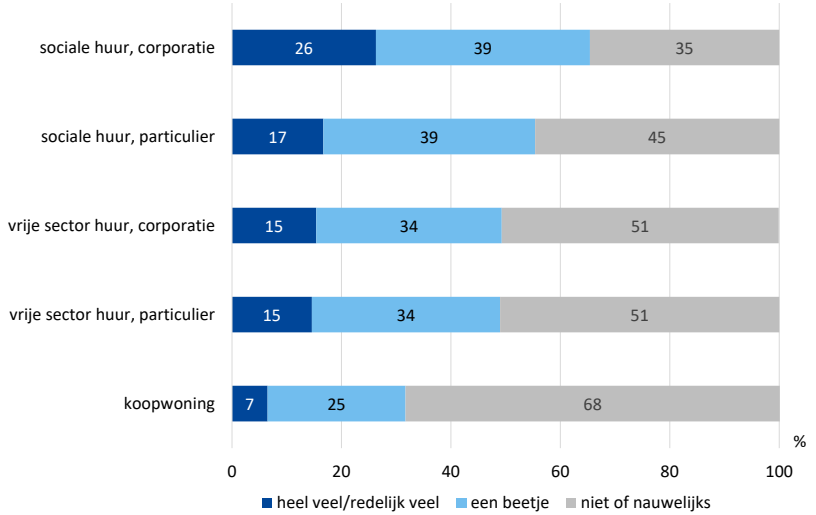
Bron: WiMRA 2023

Bij 31% van de lage inkomens leidde hogere energierekening tot veel problemen

Van de MRA-bewoners die sinds 2022 een (veel) hogere energierekening ervaren, geeft ruim de helft (54%) aan dat de hogere energierekening niet (28%) of nauwelijks (26%) tot financiële problemen heeft geleid. Voor een derde (32%) leidde dit een beetje tot financiële problemen. Voor de overige bewoners leverde de hogere energierekening redelijk veel (10%) of heel veel (5%) financiële problemen op.

Bewoners van sociale huurwoningen van corporaties geven vaker dan gemiddeld aan dat een hogere energierekening tot redelijk veel of heel veel financiële problemen heeft geleid (26%). Ook de inkomensgroepen tot de huurtoeslaggrens geven vaker aan door hogere energiekosten redelijk veel (19%) of heel veel (12%) financiële problemen te ervaren.

Figuur 5.12 Heeft de hogere energierekening voor u tot problemen geleid?, naar segment, MRA, 2023 (%)

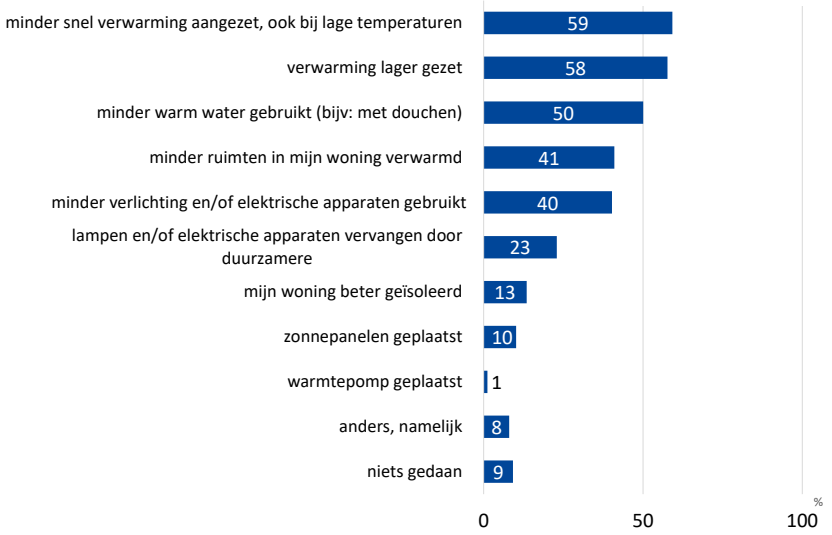


Bron: WiMRA 2023

Zes op tien huishoudens zetten de verwarming lager om kosten te besparen

Om een hogere energierekening te voorkomen, zetten huishoudens de verwarming minder snel aan (59%) en/of lager (58%). De helft geeft aan dat zij minder warm water hebben gebruikt en 41% verwarmde minder ruimten in de woning. Eveneens vier op de tien maakten minder gebruik van verlichting en/of elektrische apparaten. Bijna een kwart verving oude lampen en/of elektrische apparaten door meer duurzame. Ook aanpassingen aan de woning worden genoemd. Zo heeft 13% de woning beter geïsoleerd en heeft 10% zonnepanelen geplaatst. Andere genoemde manieren om een verhoging van de energierekening te voorkomen, zijn het plaatsen van (dikke) gordijnen, dubbel/triple glas, raam- of radiatorfolie, tochtstrips, nieuwe cv-ketel of slimme thermostaten. Daarnaast worden alternatieve manieren zoals een elektrische kachel, houtkachel, airco of infraroodpanelen gebruikt om het huis te verwarmen. Anderen zijn elektrisch gaan koken, warmere kleding gaan dragen of douchen minder vaak of stapten over naar een andere energieleverancier of een ander energiecontract.

Figuur 5.13 Wat heeft u het afgelopen jaar gedaan om te voorkomen dat uw energierekening hoger zou worden?, MRA, 2023 (%)



Bron: WiMRA 2023



Deel II
Verhuisdynamiek en woonwensen

6	**Verhuisdynamiek**	**51**
6.1	Ontwikkeling verhuisdynamiek	53
6.2	Verhuizingen uit het buitenland	57
6.3	Verhuizingen vanuit en naar de rest van Nederland	60
6.4	Conclusie binnenlands en buitenlands migratiesaldo	62
6.5	Verhuizingen binnen de MRA	63
6.6	Verhuisde starters	69
6.7	Naar nieuwbouw verhuisde huishoudens	71
7	**Woonwensen**	**73**
7.1	Hebben huishoudens verhuisplannen?	75
7.2	Benodigde hypotheek	78
7.3	Woningvoorkeuren	79
7.4	Woonwensen thuiswonende kinderen	81
	Verhouding woningvraag en vrijgekomen aanbod	**84**
7.5	Woningzoekenden en vrijgekomen aanbod	85

6 Verhuisdynamiek

Kernpunten

- Het aantal verhuizingen binnen en naar de MRA is toegenomen. In 2021 en 2022 zijn er in totaal 302.000 huishoudens binnen en naar de MRA verhuisd. Het gaat om 24% van alle huishoudens die eind 2022 in de MRA woonden. In 2019 en 2020 verhuisde 23% van alle huishoudens en in 2017 en 2018 wat dat 22%.

Verhuisdynamiek MRA en het buitenland

- De toegenomen verhuisdynamiek komt vooral door meer verhuizingen uit het buitenland. Het totale aantal huishoudens dat vanuit het buitenland naar de MRA verhuisde nam toe van 60.000 naar 81.500.
- Er verhuisden 42.000 huishoudens vanuit de MRA naar het buitenland, 3.000 minder dan in 2019 en 2020. Er is daarmee een vestigingsoverschot vanuit het buitenland van 40.000 huishoudens. Dit was 11.000.
- Het grootste deel van de buitenlandse instroom vestigt zich in Amsterdam (58%). Dit aandeel is echter afgenomen (2019-2020: 62%), huishoudens vestigen zich dus vaker vanuit het buitenland in een ander deel van de MRA.
- De instroom uit het buitenland bestaat voor een groot en groeiend deel uit jonge alleenwonenden jonger dan 35 jaar (49%; was 46%).
- Hoge inkomens zijn oververtegenwoordigd in de buitenlandse instroom: 44% heeft een inkomen van €88.070 of hoger, gemiddeld in de MRA is dat 30%. Het aandeel van de laagste inkomensgroep in de buitenlandse instroom komt meer overeen met dat in de totale bevolking.

Verhuisdynamiek MRA en de rest van Nederland

- De instroom vanuit de rest van Nederland naar de MRA is toegenomen ten opzichte van 2019-2020, maar minder sterk dan de uitstroom naar de rest van Nederland. Het vertrekoverschot bedraagt 4.000 huishoudens.
- Het vertrekoverschot is het grootst bij gezinnen en dit is gegroeid (van -4.300 naar -5.100). Dit zorgt niet voor een afname van het aantal gezinnen in de MRA, er vormen zich ook nieuwe gezinnen en er vestigden zich 6.000 gezinnen uit het buitenland.
- Alleen bij jonge huishoudens zonder kinderen heeft de MRA een vestigingsoverschot met de rest van Nederland. De uitstroom van hoge inkomens (meer dan €80.048) naar de rest van Nederland is het grootst en toegenomen. Het vertrekoverschot neemt toe.

Verhuisdynamiek binnen de MRA

- De meeste verhuizingen vinden binnen de MRA plaats. Van de 302.000 verhuisde huishoudens, verhuisde 70% binnen de MRA. Men verhuisde vooral binnen de gemeente of deelregio.
- De patronen in de verhuisstromen tussen deelregio's blijven in grote lijnen hetzelfde. Per saldo verliezen Amsterdam en in mindere mate Amstelland-Meerlanden huishoudens aan de rest van de MRA. De andere deelregio's hebben allemaal een vestigingsoverschot met de rest van de MRA, vooral door instroom uit Amsterdam.
- Van de huishoudens die Amsterdam verruilen voor een andere deelregio heeft een relatief groot deel kinderen (35%), ongeveer evenveel als in 2019 en 2020. Ook hebben ze vaak een hoger inkomen (€80.048 of meer). Dit aandeel groeide van 30% naar 34%. Hoge inkomens verruilen Amsterdam vooral en in toenemende mate voor Amstelland-Meerlanden, Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland/IJmond.

- Lagere inkomens verhuizen minder tussen de deelregio's en deze dynamiek neemt ook licht af. Waarschijnlijk spelen de meer beperkte verhuismogelijkheden van de lagere inkomensgroepen hier een rol.

Verhuisdynamiek starters

- Ook starters hebben meer beperkte verhuismogelijkheden. Het aandeel starters binnen alle recent verhuisden neemt af van 15% naar 13%. . De meeste starters vestigen zich in de deelregio waar ze thuis woonden (47%). Dit aandeel is iets gestegen, terwijl het aandeel starters dat vanuit elders in Nederland naar de MRA kwam iets afnam (32%).
- De gemiddelde leeftijd waarop starters uit huis gaan is 26,4 jaar. Starters die binnen de eigen regio uit huis gaan, zijn het oudst met 27,3 jaar.

Verhuisdynamiek naar nieuwbouw

- Er verhuisden 22.000 huishoudens naar nieuwbouw. In de nieuwbouw zijn vrije sector huurwoningen het grootste segment (42%).
- Huishoudens die een nieuwbouwwoning betrekken, verhuizen vaak vanuit de eigen deelregio daar naartoe. Dit aandeel neemt wel wat af en komt in 2021-2022 uit op 62%. Het aandeel huishoudens dat vanuit het buitenland naar een nieuwbouwwoning verhuisde, nam toe naar 8%.
- Er zijn aanzienlijke verschillen per deelregio wat betreft het oppervlak van de woning van verhuizers naar nieuwbouw. In Amsterdam heeft 26% van deze woningen een oppervlakte tot 40 vierkante meter, terwijl nieuwbouwwoningen van deze grootte in de meeste andere deelregio's nauwelijks voorkomen. In Gooi en Vechtstreek zijn nieuwbouwwoningen het grootst.

Toelichting op het verhuizingenbestand

De resultaten in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op registraties van verhuizingen die beschikbaar zijn via CBS microdata. Hiermee is een verhuizingenbestand opgebouwd met daarin alle huishoudens woonachtig in de MRA op peildatum 31/12/2022. Vervolgens is gekeken wat de laatste verhuizing was van deze huishoudens. Van alle huishoudens die in de periode 2021-2022 zijn verhuisd, zijn de kenmerken van deze verhuizing opgenomen in het verhuizingenbestand. Ook alle huishoudens die in deze periode vertrokken uit de MRA zijn toegevoegd. Deze huishoudens zijn verder verrijkt met data over onder andere huishoudsamenstelling, leeftijd, woonplek en woningkenmerken (voor en na verhuizing).

Veel verhuisgegevens in andere publicaties zijn op persoonsniveau. Dit geeft soms een ander beeld, omdat de instroom in de MRA vooral uit eenpersoonshuishoudens bestaat, en de uitstroom vaak uit meerpersoonshuishoudens. Een positief migratiesaldo geteld in huishoudens, kan geteld in personen negatief zijn.

6.1 Ontwikkeling verhuisdynamiek

Zie ter begeleiding van onderstaande tekst **Figuur 6.1** op de volgende pagina

Bijna een kwart van de huishoudens in de MRA is in 2021 en 2022 verhuisd
In 2021 en 2022 zijn in totaal 302.000 huishoudens binnen of naar de MRA verhuisd. Het gaat om 24% van alle huishoudens die eind 2022 in de MRA woonden. De verhuisdynamiek is daarmee groter dan in 2019 en 2020, toen 271.500 huishoudens binnen of naar de MRA verhuisden (23% van de huishoudens) en 2017 en 2018 (22%; 265.000 huishoudens).

Buitenlandse instroom naar de MRA sterk gegroeid
Vooral de instroom uit het buitenland groeide sterk tussen 2019-2020 en 2021-2022: van 35.000 naar bijna 50.000 huishoudens (+45%). Door de coronapandemie nam de buitenlandse instroom in de periode 2019-2020 juist af, maar deze komt nu ook een stuk hoger uit dan in de laatste meting voor corona (2017-2018). Destijds vormden huishoudens uit het buitenland 14% van alle verhuisde huishoudens, nu is dat 17%.

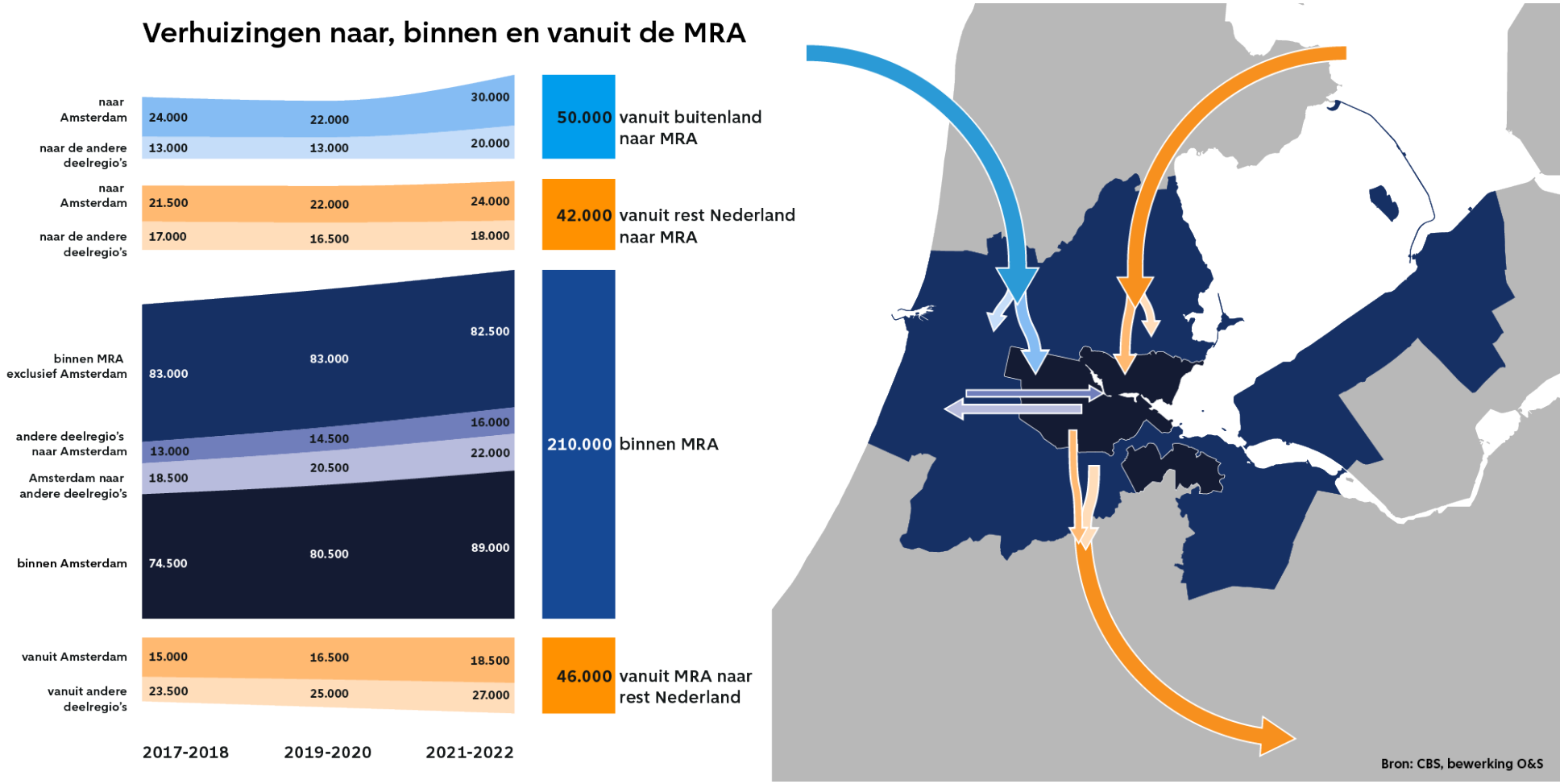
De buitenlandse instroom naar Amsterdam groeide de afgelopen twee jaar met 39% tot 30.000 huishoudens. De buitenlandse instroom naar andere delen van de MRA groeide nog harder; met 55% tot 20.000. Daarmee kwam een groter deel van de buitenlandse instroom in de deelregio's buiten de hoofdstad terecht dan in 2019 en 2020 (42% tegenover 38%). Het gaat hier alleen om huishoudens waarvan de laatste verhuizing uit het buitenland kwam. De huishoudens die vanuit het buitenland zijn verhuisd en daarna doorverhuisden binnen de MRA, zijn hier niet meegeteld. Zie voor deze totale buitenlandse instroom paragraaf 6.2.

Instroom vanuit rest van Nederland groeit, maar uitstroom groeit sneller
Ook het aantal huishoudens dat vanuit de rest van Nederland naar de MRA verhuisde daalde in de vorige meting maar nam in 2021 en 2022 weer toe, van 38.500 naar 42.000 (+8%). Deze huishoudens vormen wel nog steeds 14% van de recent verhuisde huishoudens, net als in 2019-2020.

Iets meer dan de helft van de instroom vanuit de rest van Nederland vestigde zich in Amsterdam (24.000). Deze instroom nam ongeveer even sterk toe in Amsterdam (+8%) als in de andere deelregio's (+7%).
De uitstroom van de MRA naar de rest van Nederland groeide sterker dan de instroom: van 42.000 naar 46.000. Daarmee heeft de MRA een vertrekoverschot van 4.000 huishoudens met de rest van Nederland. Net als in eerdere metingen heeft alleen Amsterdam een positief migratiesaldo (+5.500) met de rest van Nederland. Vanuit de andere deelregio's verhuizen er meer huishoudens naar andere delen van het land dan andersom (-9.000).

Interne verhuisdynamiek: vooral meer verhuizingen in, naar en vanuit Amsterdam
De meeste huishoudens verhuizen binnen de MRA en ook deze dynamiek nam de afgelopen twee jaar toe, met 6% tot 210.000. Het gaat om 70% van alle huishoudens die in 2021 en 2022 verhuisd zijn. Dit was de vorige meting wel meer (73%). Dit komt doordat de verhuizingen uit het buitenland nu een groter deel van de verhuizingen vormen.
Ongeveer de helft van alle verhuizingen vindt binnen de eigen gemeente plaats (47% van alle verhuizingen). Daarna lopen de grootste stromen van Amsterdam naar een andere deelregio (7%) of andersom (5%). Vooral het aantal verhuizingen van andere deelregio's naar Amsterdam nam toe, met 11% tot 16.000. De stroom andersom is groter maar groeide minder hard, met 8% tot 22.000. Ook binnen Amsterdam zien we een toegenomen verhuisdynamiek (+11% naar 89.000).

Figuur 6.1 Belangrijkste verhuisstromen naar, binnen en vanuit de MRA*, 2017-2018, 2019-2020 en 2021-2022



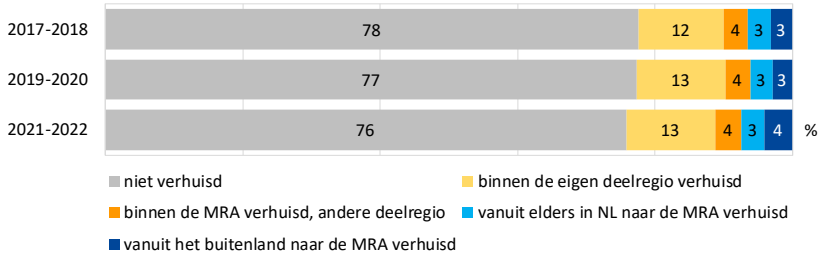
* In deze visualisatie wordt het aantal huishoudens dat vanuit de MRA naar het buitenland verhuisde niet weergegeven. De reden hiervoor is dat de uitstroom naar het buitenland niet een-op-een vergelijkbaar is met de instroom uit het buitenland zoals hier weergegeven.
Het weergeven van de uitstroom naar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

Zie voor dit beeld van in- en uitstroom figuur 6.13.
Zie voor meer uitleg over dit verschil paragraaf 6.2.

Bijna een kwart van de huishoudens in de MRA is in 2021 en 2022 verhuisd

In 2021 en 2022 zijn in totaal 302.000 huishoudens binnen of naar de MRA verhuisd. Het gaat om 24% van alle huishoudens die eind 2022 in de MRA woonden. De verhuisdynamiek is daarmee groter dan in 2019 en 2020, toen 271.500 huishoudens binnen of naar de MRA verhuisden (23% van de huishoudens) en 2017 en 2018 (22%; 265.000 huishoudens). De toegenomen dynamiek komt vooral door meer verhuizingen vanuit het buitenland. Van alle huishoudens is 4% in de afgelopen twee jaar vanuit het buitenland naar de MRA verhuisd. Dit was 3% in 2019-2020 en 2017-2018. De meeste verhuizingen vinden binnen de deelregio plaats en deze dynamiek nam toe tussen 2017-2018 en 2019-2020 (van 12% naar 13%). De afgelopen twee jaar bleef deze even groot. Vooral in Amsterdam wordt vaker binnen de deelregio verhuisd. Het aandeel huishoudens dat vanuit de rest van Nederland naar de MRA verhuisd is, is stabiel (3%).

Figuur 6.2 Verhuisdynamiek naar herkomst, MRA, 2017-2018, 2019-2020, 2021-2022

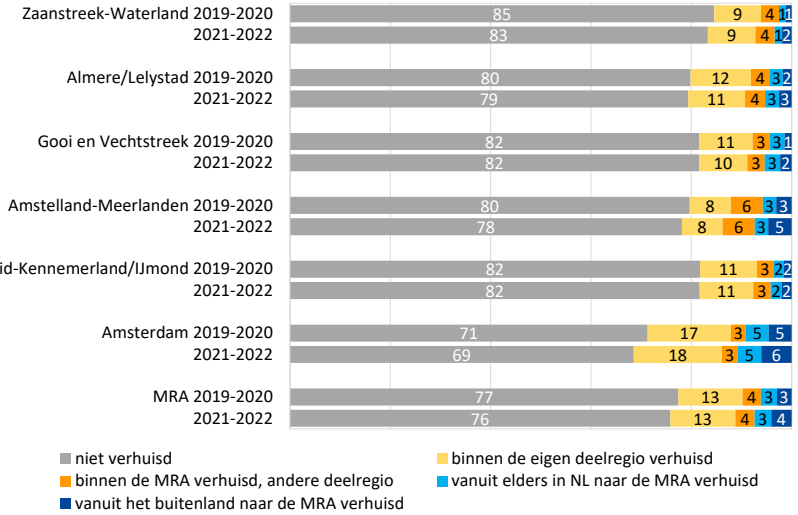


bron: CBS, bewerking O&S

Verhuisdynamiek toegenomen in vier van de zes deelregio's

Van de zes deelregio's is de verhuisdynamiek het grootst in Amsterdam. Hier is 31% van de huishoudens die er eind 2022 woonden in de twee voorgaande jaren verhuisd. In de andere deelregio's ligt dit tussen de 22% (Amstelland-Meerlanden) en 17% (Zaanstreek-Waterland). Dit verschil heeft te maken met de grote verhuisdynamiek onder jonge huishoudens, die zich relatief vaak in Amsterdam vestigen en daar ook relatief vaak weer doorverhuizen. Met uitzondering van Zuid-Kennemerland/IJmond en Gooi en Vechtstreek nam de verhuisdynamiek in alle deelregio's toe. Dit komt in de meeste deelregio's vooral door de toegenomen instroom uit het buitenland. Ook in Zuid-Kennemerland/IJmond en Gooi en Vechtstreek nam de buitenlandse instroom toe, maar hier werd er minder verhuisd binnen de deelregio. Dit geldt ook voor Almere/Lelystad. In Amsterdam groeide het aandeel interne verhuizingen juist, van 17% naar 18%.

Figuur 6.3 Verhuisdynamiek naar herkomst, deelregio's, 2019-2020, 2021-2022
Figuur 6.3B

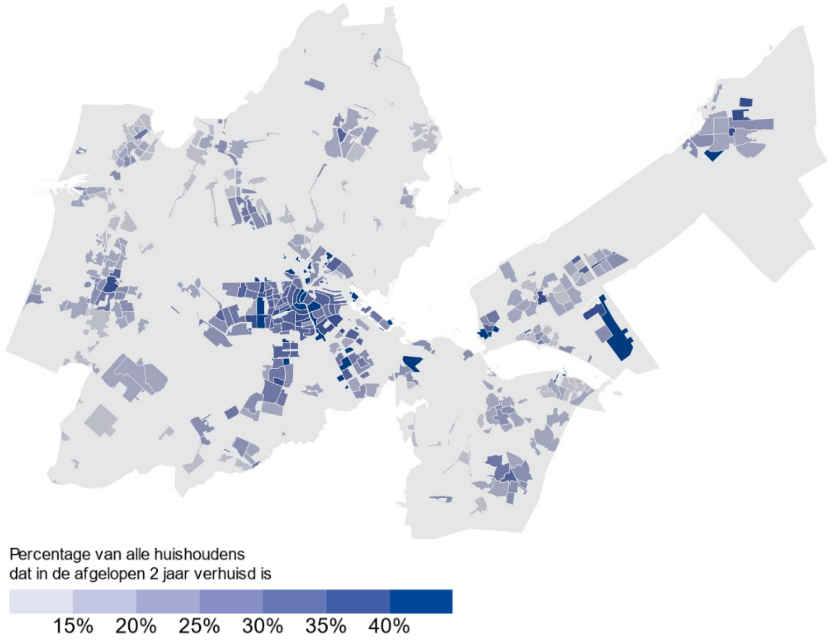


bron: CBS, bewerking O&S

Hoogste aandeel verhuisde huishoudens in binnenstedelijke gebieden, nieuwbouwwijken en studentenwijken

Figuur 6.4 geeft de verhuisdynamiek per wijk in de MRA weer, op basis van het percentage van alle huishoudens dat in de afgelopen twee jaar verhuisd is. Hierin zien we terug dat de verhuisdynamiek in Amsterdam het grootst is, veel wijken kleuren hier donkerblauw. Het gaat zowel om oudere wijken in de binnenstad (waar veel particuliere huurwoningen zijn met een hoge doorstroom) als om nieuwbouwwijken. In Sloterdijk Nieuw-West, IJburg-Oost en Coenhaven/ Minervahaven in de Houthavens betrokken veel huishoudens een nieuwbouwwoning. Ook in delen van Almere en Lelystad en Amstelland-Meerlanden zijn wijken waar meer dan 50% van de huishoudens recent is verhuisd. In Almere geldt dit onder meer voor Randstad, Markerkant, De Vaart, Europakwartier Oost en Gooisekant. In Lelystad is de verhuisdynamiek het hoogst in De Warande. In Diemen is in Holland Park en Bergwijkpad een groot deel van de huishoudens er pas komen wonen. In Amstelveen valt studentenwijk Uilenstede op.

Figuur 6.4 Percentage van alle huishoudens dat in 2021-2022 verhuisd is per wijk



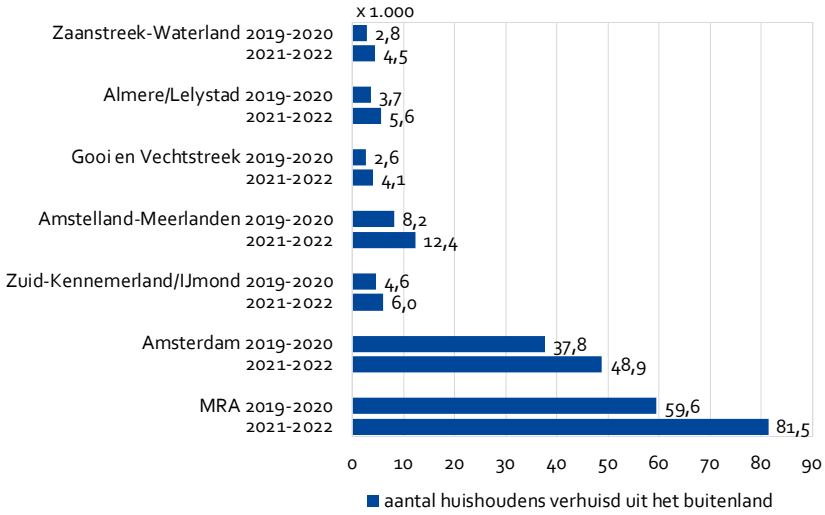
bron: CBS, bewerking O&S

6.2 Verhuizingen uit het buitenland

Totale buitenlandse instroom groeit van 59.600 op naar 81.500 huishoudens

De hiervoor beschreven instroom uit het buitenland betreft alleen huishoudens van wie de meest recente verhuizing vanuit het buitenland naar de MRA was (50.000). Maar veel huishoudens vestigen zich vanuit het buitenland en verhuizen daarna al snel weer door binnen de MRA. Daarom kijken we ook naar de totale buitenlandse instroom: 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 de MRA door verhuisden. Deze totale buitenlandse instroom bestond in 2021-2022 uit 81.500 huishoudens, een sterke toename ten opzichte van 2019-2020 (59.600). Het grootste deel (48.900) vestigt zich in Amsterdam, gevolgd door Amstelland-Meerlanden (12.400).

Figuur 6.5 Totaal aantal verhuisde huishoudens van het buitenland naar de MRA per deelregio, 2019-2020, 2021-2022 (duizendtallen)



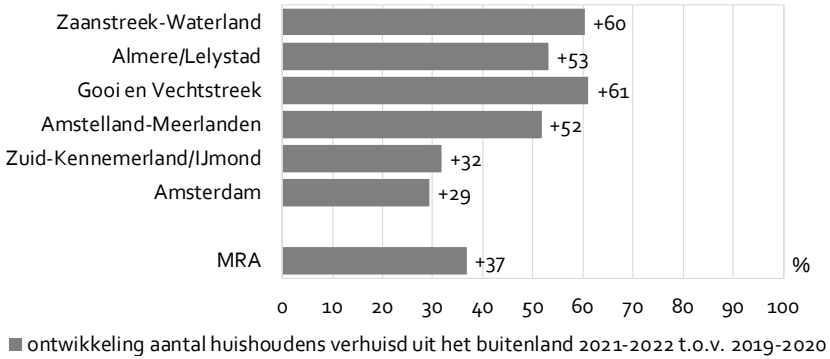
bron: CBS, bewerking O&S

Van huishoudens die naar of uit het buitenland verhuizen is minder informatie beschikbaar dan van binnenlandse verhuizingen. Van huishoudens die naar het buitenland verhuizen is de (nieuwe) huishoudenssamenstelling niet bekend in Nederlandse registraties. Van huishoudens die uit het buitenland naar de MRA verhuizen is het inkomen niet bekend. De meest recente inkomenscijfers zijn namelijk van begin 2021 en toen woonde deze groep nog niet in Nederland. Daarom wordt hier in deze paragraaf niet op in gegaan.

In Gooi en Vechtstreek en Zaanstreek-Waterland groeide totale buitenlandse instroom verhoudingsgewijs het hardst

Hoewel de totale buitenlandse instroom het grootst is in Amsterdam, nam deze in de andere deelregio's sterker toe in 2021 en 2022. In Gooi en Vechtstreek bedroeg de toename 61% (van 2.600 naar 4.100), in Zaanstreek-Waterland ging het om 60% (van 2.800 naar 4.500). In Zuid-Kennemerland/IJmond, waar de totale buitenlandse instroom na Amsterdam en Amstelland-Meerlanden het grootst is, was de groei ervan met 32% relatief beperkt (van 4.600 naar 6.000). Ook in Amsterdam was de groei relatief beperkt (+29%).

Figuur 6.6 Ontwikkeling totale instroom uit het buitenland per deelregio (percentages)



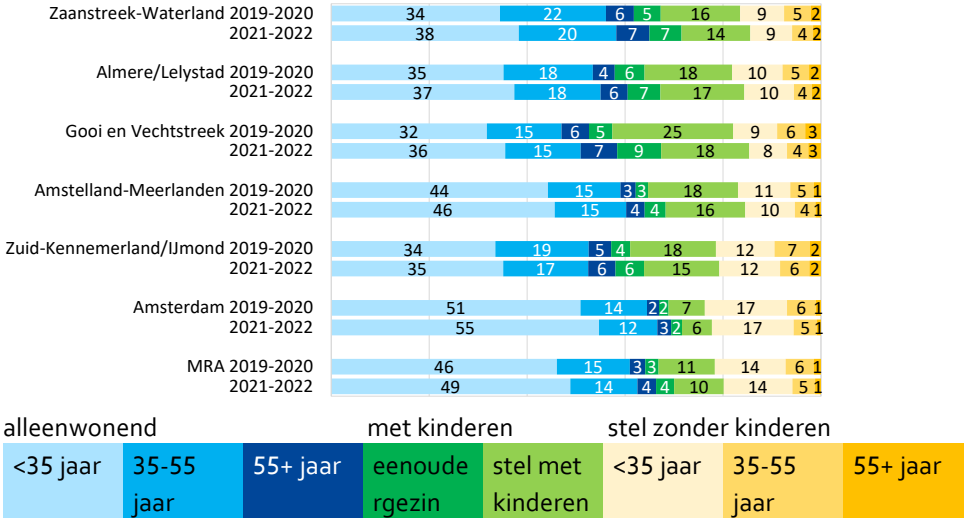
bron: CBS, bewerking O&S

Vooral meer jonge huishoudens vanuit het buitenland naar MRA verhuisd

Huishoudens die vanuit het buitenland naar de MRA verhuizen zijn vaak jonge alleenwonenden. Het gaat om bijna de helft in 2021-2022 (49%). Gemiddeld in de MRA vormt deze groep 14% van de huishoudens. Gezinnen zijn juist ondervertegenwoordigd in de buitenlandse instroom. De afgelopen twee jaar nam de instroom van studenten uit het buitenland weer toe, van 7% naar 13% van de buitenlandse instroom.

In Amsterdam en Amstelland-Meerlanden is het aandeel van jonge alleenwonenden in de buitenlandse instroom het grootst. In Gooi en Vechtstreek vestigen zich relatief veel stellen met kinderen vanuit het buitenland, maar dit aandeel is wel afgenomen, ten gunste van jonge alleenwonenden.

Figuur 6.7 Verhuisde huishoudens van het buitenland naar de MRA naar huishoudenstype per deelregio, 2019-2020, 2021-2022 (percentages)



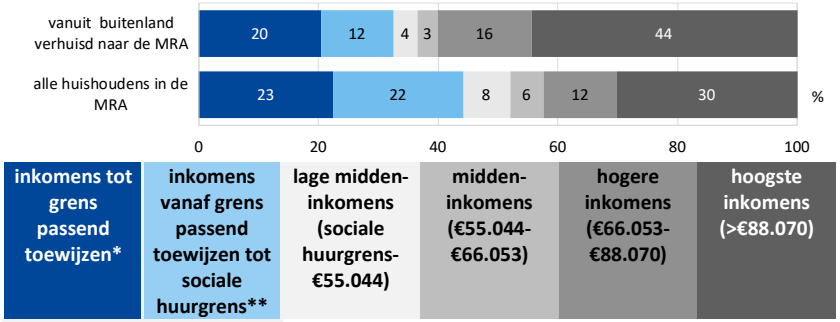
bron: CBS, bewerking O&S

Hoogste inkomens oververtegenwoordigd in buitenlandse instroom, aandeel laagste inkomens in instroom redelijk in verhouding met bevolking MRA

Vergeleken met alle huishoudens die in de MRA wonen is de hoogste inkomensgroep sterk oververtegenwoordigd onder huishoudens die zich vanuit het buitenland gevestigd hebben. Van hen heeft 44% een inkomen van €88.070 of hoger, gemiddeld in de MRA is dat 30%. Het aandeel van de laagste inkomensgroep in de buitenlandse instroom komt meer overeen met dat in de totale bevolking (20% tegenover 23%). Dit heeft ermee te maken dat studenten en arbeidsmigranten, die vaak een lager inkomen hebben, een substantieel deel van de instroom vormen. Huishoudens met een inkomen tussen de grens voor passend toewijzen en de sociale huurgrens zijn juist ondervertegenwoordigd in de buitenlandse instroom (12% tegenover 22% onder alle huishoudens). Dit geldt ook voor middeninkomens (sociale huurgrens tot €66.053). Zij vormen 7% van de buitenlandse instroom, tegenover 13% van alle huishoudens.

Figuur 6.8 Huishoudens naar inkomensgroep, vanuit het buitenland verhuisd en alle huishoudens in de MRA, 2023 (percentages)

Figuur 6.8B



* grens passend toewijzen: eenpersoonshuishoudens €25.475, meerpersoonshuishoudens €34.575

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

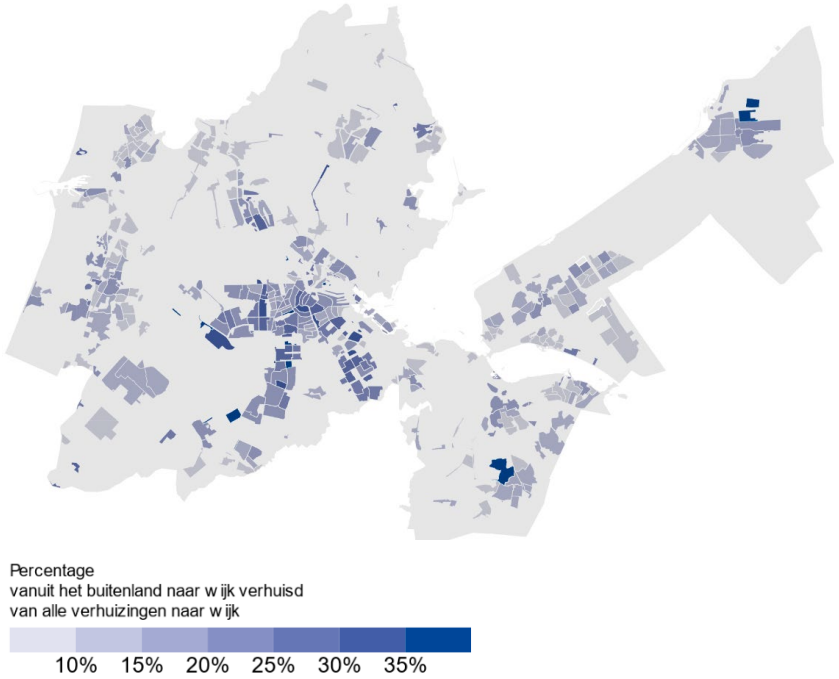
Bron: WiMRA 2023

Wijken met veel instroom uit het buitenland liggen verspreid over de MRA

In een aantal wijken in de MRA is meer dan 40% van de verhuisde huishoudens vanuit het buitenland naar de wijk toe verhuisd. In Lelystad is dat het geval in de Zuiderzeewijk. In Amstelveen geldt dat voor Uilenstede, Kronenberg en voor Amsterdamse Bos. In Aalsmeer voor Oosteinde. In Haarlemmermeer is het aandeel verhuizingen uit het buitenland hoog in Aalsmeerderbrug/Oude Meer en in Lijnden/Boesingheliede. Ook in Veilinggebied en het Glastuingebied in Uithoorn is er relatief veel instroom vanuit het buitenland. In Diemen geldt dat voor Centrum en Holland-Park en in Amsterdam voor de Zuidas, de Noordelijke IJ-oevers Oost en de Coenhaven/Minervahaven.

Figuur 6.33B 🔍 toont de herkomst van verhuisde huishoudens per gemeente.

Figuur 6.9 Aandeel verhuisde huishoudens uit het buitenland per wijk, 2021-2022



bron: CBS, bewerking O&S

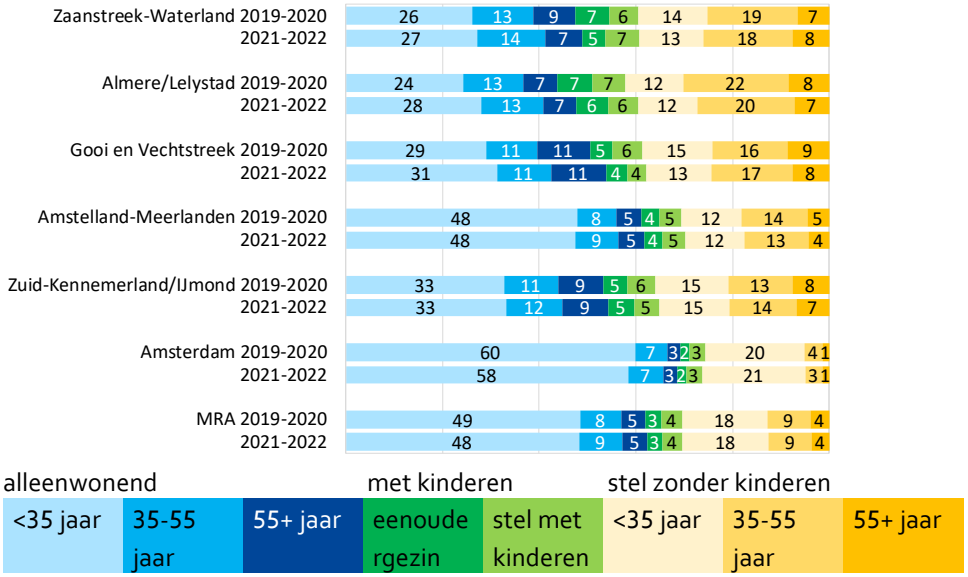
6.3 Verhuizingen vanuit en naar de rest van Nederland

Binnenlandse instroom bestaat vooral uit jonge huishoudens

Aan het begin van dit hoofdstuk werd duidelijk dat 3% van alle huishoudens in de afgelopen twee jaar vanuit de rest van Nederland naar de MRA verhuisd is. In aantallen zien we een groei van 38.500 naar 42.000 (+8%).

Net als de buitenlandse instroom bestaat de binnenlandse instroom voor een groot deel uit jonge alleenwonenden zonder kinderen (48%) en jonge stellen zonder kinderen (18%). Op MRA-niveau is dit de afgelopen jaren niet veranderd. In sommige deelregio's zien we kleine verschuivingen. Zo neemt het aandeel jonge alleenwonenden in de binnenlandse instroom toe in Almere-Lelystad, Gooi en Vechtstreek en Zaanstreek-Waterland, terwijl het licht afneemt in Amsterdam.

Figuur 6.10 Vanuit overig Nederland naar de MRA verhuisde huishoudens naar huishoudenstype, 2019-2020 en 2021-2022 (percentages)

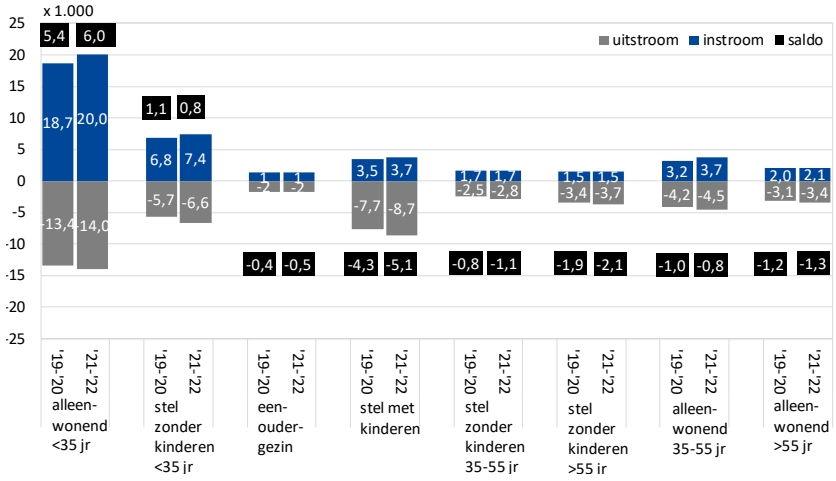


bron: CBS, bewerking O&S

Vertrekoverschot van gezinnen groeit, vestigingsoverschot van jonge alleenwonenden ook

De uitstroom van de MRA naar de rest van Nederland nam sterker toe dan de instroom (van 42.000 naar 46.000; +9%). Er is een vertrekoverschot van 4.000 huishoudens (was -3.000). Het vertrekoverschot is het grootst bij gezinnen en dit is gegroeid (van -4.300 naar -5.100). Dit zorgt niet voor een afname van het aantal gezinnen in de MRA, er vormen zich ook nieuwe gezinnen en er vestigden zich 6.000 gezinnen uit het buitenland. Na gezinnen is het vertrekoverschot het grootst bij oudere stellen zonder kinderen (-2.100). Alleen bij jonge huishoudens zonder kinderen heeft de MRA een vestigingsoverschot met de rest van Nederland. Voor alleenwonenden nam dit saldo de afgelopen twee jaar toe tot +6.000, voor stellen nam het iets af tot +800. Hier zien we een toegenomen vertrek.

Figuur 6.11 In- en uitstroom MRA en migratiesaldo met overig Nederland per huishoudenstype, 2019-2020 en 2021-2022 (duizendtallen)



bron: CBS, bewerking O&S

Meer huishoudens met een hoger inkomen verruilen de MRA voor de rest van Nederland

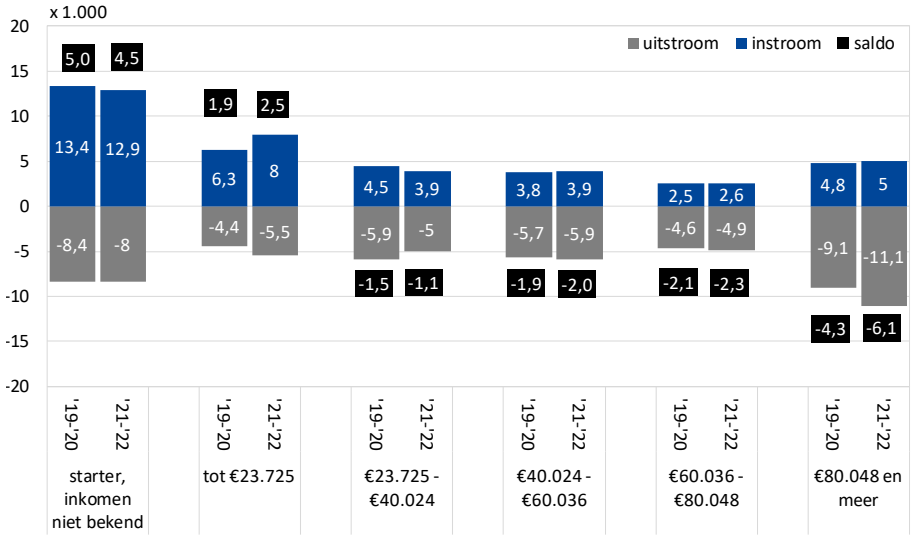
Vooral bij de hogere inkomens heeft de MRA een negatief migratiesaldo met de rest van Nederland en dit saldo is negatiever geworden. In 2021 en 2022 verhuisden 11.100 huishoudens met een belastbaar jaarinkomen hoger dan €80.048 (in de situatie voor de verhuizing) van de MRA naar elders in Nederland en maakten 5.000 huishoudens de omgekeerde beweging; een vertrekoverschot van 6.100. In 2019 en 2020 was dat nog - 4.300. Daarmee vertrok 4% van de hoogste inkomens naar de rest van Nederland, in 2019-2020 was dit nog 3%. In paragraaf 1.2 zagen we dat het aantal hoge inkomens in de MRA desondanks toeneemt. Huishoudens die in de MRA blijven treden door inkomensstijging ook toe tot deze groep en daarnaast is er een grote instroom van hoge inkomens vanuit het buitenland (paragraaf 6.2).

Er vertrekken ook meer middeninkomens uit MRA naar de rest van Nederland dan er instromen. Bij de middeninkomens is het vertrekoverschot ook gegroeid, maar minder sterk dan bij de hoogste inkomens. Van alle middeninkomens vertrok 3% naar de rest van Nederland, net als in 2019-2020.

Alleen bij de laagste inkomensgroep (tot €23.725) is er een vestigingsoverschot. Dit heeft voor een deel te maken met de instroom van studentenhuishoudens met een lager inkomen. Van alle huishoudens in de laagste inkomensgroep vertrok 2% naar de rest van Nederland, net als in 2019-2020. Dat is minder vaak dan midden- (3%) en hogere inkomens (4%).

Studenten vormen ook het merendeel van de starters. Omdat starters voor hun verhuizing naar de MRA nog bij hun ouders woonden, is er van deze starters geen huishoudensinkomen van voor de verhuizing bekend.

Figuur 6.12 In- en uitstroom MRA en migratiesaldo met overig Nederland per inkomensgroep, 2019-2020 en 2021-2022 (duizendtallen)



bron: CBS, bewerking O&S

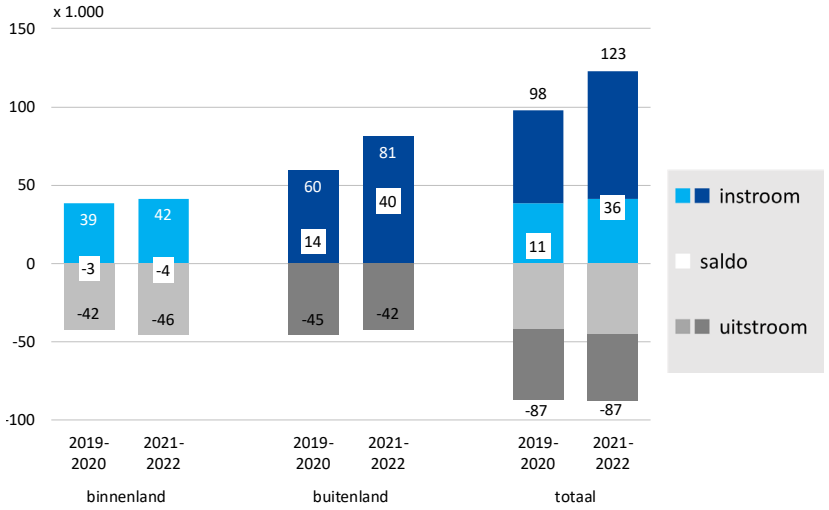
6.4 Conclusie binnenlands en buitenlands migratiesaldo

Binnenlands migratiesaldo daalt naar -4.000, buitenlands saldo stijgt naar +40.000

Per saldo leidde de totale binnenlandse en buitenlandse migratie in 2021 en 2022 tot een groei van 36.000 huishoudens in de MRA. In 2019 en 2020 was het positieve migratiesaldo maar 11.000. De toename komt vooral door een sterk toegenomen instroom uit het buitenland, maar ook door minder vertrek naar het buitenland en een grotere instroom uit de rest van Nederland. Tegenover de toegenomen instroom vanuit andere delen van Nederland staat een nog sterker toegenomen uitstroom. Het binnenlands migratiesaldo daalt daardoor naar -4.000. Het buitenlands migratiesaldo is +40.000.

Zowel de binnenlandse als de buitenlandse instroom bestaat voor een groot deel uit jonge huishoudens. Vanuit het buitenland komen er relatief veel hoge inkomens naar de MRA toe. De inkomensverdeling in de binnenlandse instroom lijkt meer op die van de totale bevolking in de MRA. Als we kijken naar de toegenomen uitstroom naar de rest van Nederland, zien we vooral een toename in het aantal vertrekkende stellen, zowel met als zonder kinderen. Vooral huishoudens met een hoger inkomen verruilen de MRA vaker voor andere delen van het land.

Figuur 6.13 In- en uitstroom MRA en migratiesaldo met overig Nederland en het buitenland, 2019-2020 en 2021-2022 (duizendtallen)



bron: CBS, bewerking O&S

6.5 Verhuizingen binnen de MRA

Toename aantal verhuizingen binnen en tussen de MRA-deelregio's

De meeste verhuizingen vinden binnen de MRA plaats. Het gaat om 70% (210.000 huishoudens) van de huishoudens die in 2021 en 2022 binnen of naar de MRA verhuisd zijn. Van alle verhuisde huishoudens verhuisde 54% binnen de eigen deelregio en 47% binnen de eigen gemeente. De meeste verhuizingen vinden dus dicht bij huis plaats. Tussen de deelregio's verhuisden 48.000 huishoudens (16% van alle verhuizingen). De dynamiek tussen de deelregio's nam sterker toe (+9%) dan die binnen de deelregio's (+5%).

In Almere-Lelystad, Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland/IJmond nam het aantal verhuizingen binnen de deelregio af, terwijl de instroom uit andere delen van de MRA toenam. In Zaanstreek-Waterland, Amstelland-Meerlanden en Amsterdam nam zowel het aantal interne verhuizingen als de instroom uit de rest van de MRA toe. Per saldo verliezen Amsterdam en in mindere mate Amstelland-Meerlanden huishoudens aan de rest van de MRA. De andere deelregio's hebben allemaal een positief migratiesaldo, vooral door instroom uit Amsterdam.

Tabel 6.14 Verhuisde huishoudens binnen deelregio's, vanuit en naar andere deelregio's, 2021-2022 (aantallen) en ontwikkeling t.o.v.2019-2020 (percentages)

	2021-2022 binnen deelregio	2021-2022 uit overig MRA	2021-2022 naar overig MRA	2021-2022 saldo	ontw. t.o.v. 2019-2020 (%) binnen deel-regio	ontw. t.o.v. 2019-2020 (%) uit overig MRA	ontw. t.o.v. 2019-2020 (%) naar overig MRA
ZW	14.644	5.920	3.996	1.924	5	10	1
AL	14.920	5.246	3.322	1.924	-1	11	10
GV	10.746	3.872	3.117	755	-8	6	9
AM	13.452	10.519	10.711	-192	3	5	14
ZK/IJ	19.230	6.229	4.302	1.927	-4	8	2
A	88.921	15.864	22.202	-6.338	11	11	8
MRA	**161.913**	**47.650**	**47.650**	**-**	**5**	**9**	**9**

bron: CBS, bewerking O&S

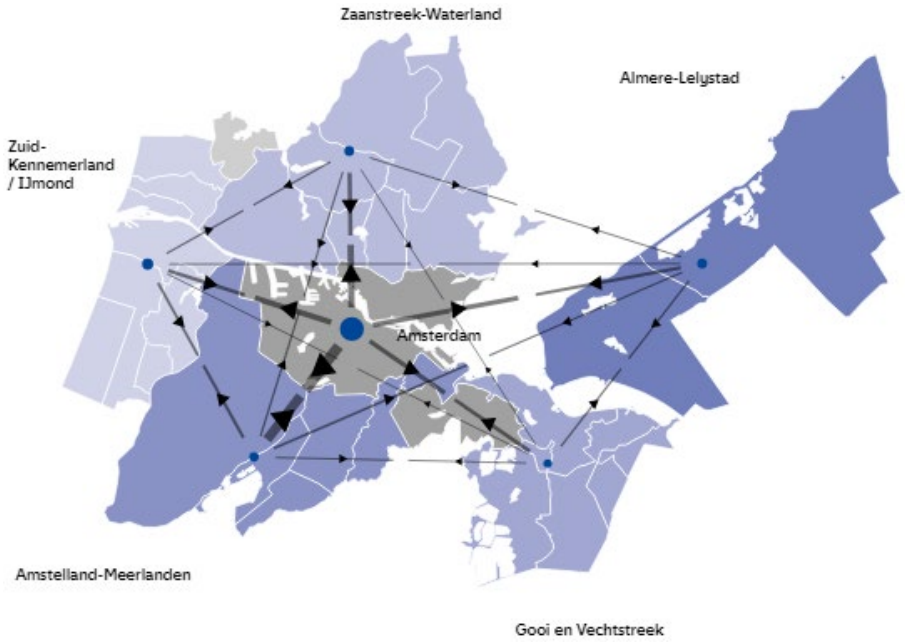
Er zijn grote verschillen tussen gemeenten als het gaat om de herkomst van verhuizingen. In sommige gemeenten wordt veel binnen de gemeente verhuisd. Het gaat om meer stedelijke gemeenten als Amsterdam (56%), Purmerend (52%), Almere (52%), Zaanstad (49%) en Lelystad (48%). In Edam-Volendam wordt verhoudingsgewijs echter het meest binnen de gemeente verhuisd (58%). In kleinere gemeenten als Diemen (16%), Blaricum (18%), Bloemendaal (21%) en Ouder-Amstel (24%) wordt het minst binnen de gemeente verhusid. Hier is de instroom vanuit andere delen van de MRA juist relatief groot.

Figuur 6.33B 🔍 toont de herkomst van verhuisde huishoudens per gemeente.

Grootste verhuisstromen in de MRA lopen van en naar Amsterdam

De 48.000 verhuizingen tussen deelregio's zijn vooral verhuizingen van en naar Amsterdam (38.000). De grootste stromen lopen tussen Amsterdam en Amstelland-Meerlanden. Buiten de stromen van en naar Amsterdam lopen er substantiële stromen (met 1.000 of meer verhuizingen) tussen Amstelland-Meerlanden (vooral Amstelveen) en Zuid-Kennemerland/IJmond (vooral Haarlem) en van Amstelland-Meerlanden naar Almere-Lelystad.

Figuur 6.15 In- en uitgaande verhuisstromen tussen deelregio's MRA, 2021-2022*



* De dikte van de pijlen geeft het aantal verhuizingen weer, de aantallen staan in tabel 6.16

Meer uitstroom dan instroom naar Amsterdam, maar instroom neemt wel wat sterker toe

Zowel van als naar Amsterdam waren er in alle deelregio's meer verhuizingen dan in 2019 en 2020 (zie tabel 6.17). In totaal groeide het aantal verhuizingen van andere deelregio's naar Amsterdam met 11% naar 15.900. Het aantal verhuizingen in omgekeerde richting groeide met 8% naar 22.200. De instroom uit Amsterdam groeide het sterkst in Zuid-Kennemerland/IJmond (+13%) en Almere/Lelystad (+12%). Het aantal verhuizingen van Amstelland-Meerlanden naar Amsterdam nam sterk toe, met 16% tot 7.200.

Tabel 6.16 Verhuizingen tussen deelregio's MRA, 2021-2022 (duizendtallen)

	naar:	ZW	AL	GV	AM	ZK/IJ	A	totaal
van:	ZW		0,3	0,1	0,4	0,5	2,5	4,0
	AL	0,3		0,5	0,5	0,2	1,8	3,3
	GV	0,1	0,6		0,2	0,1	2,1	3,1
	AM	0,6	1,0	0,4		1,6	7,2	10,7
	ZK/IJ	0,5	0,2	0,1	1,2		2,2	4,3
	A	4,4	3,1	2,7	8,2	3,8		22,2
	totaal	5,9	5,2	3,9	10,5	6,2	15,9	47,7

Tabel 6.17 Verhuizingen tussen deelregio's, ontwikkeling t.o.v. '19-'20 (percentages)

	naar:	ZW	AL	GV	AM	ZK/IJ	A	totaal
van:	ZW		-10	-11	-6	-8	7	1
	AL	42		1	15	-8	9	10
	GV	11	2		4	19	11	9
	AM	11	22	3		5	16	14
	ZK/IJ	28	10	8	-5		1	2
	A	6	12	8	6	13		8
	totaal	10	11	6	5	8	11	9

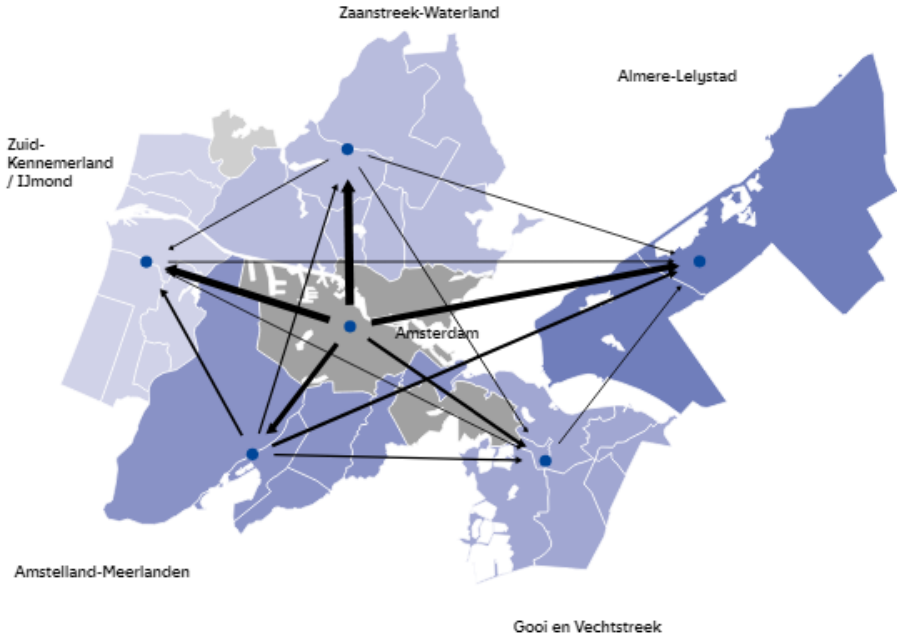
bron: CBS, bewerking O&S

Almere/Lelystad heeft vestigingsoverschot vanuit alle deelregio's

De figuur hieronder laat het migratiesaldo tussen de deelregio's zien. De richting van de pijl geeft weer in welke richting er een vertrekoverschot is en de dikte geeft de grootte van dat vertrekoverschot weer. De tabellen rechts laten de grootte van het vertrekoverschot in aantallen zien in 2021-2022 en 2019-2020. De verhuisstromen tussen de meeste deelregio's zijn redelijk in balans. Alleen Amsterdam en Amstelland-Meerlanden hebben een duidelijk vertrekoverschot richting de andere deelregio's. Verder verliest Amsterdam per saldo 986 huishoudens aan Amstelland-Meerlanden.

In grote lijnen zijn deze patronen hetzelfde gebleven. Wel valt op dat er per saldo meer huishoudens vertrekken uit Amstelland-Meerlanden dan in 2019 en 2020. Ook zien we een toegenomen vertrekoverschot van Amsterdam naar alle deelregio's behalve Amstelland-Meerlanden. Almere-Lelystad is de enige deelregio met een positief migratiesaldo met alle andere deelregio's.

Figuur 6.18 Migratiesaldo huishoudens (instroom minus uitstroom) tussen deelregio's MRA, 2021-2022



bron: CBS, bewerking O&S

Figuur 6.19 Migratiesaldo huishoudens (vertrekoverschot) tussen deelregio's MRA

2021-2022

van: \ naar:	AL	AM	A	GV	ZW	ZK/IJ
Almere-Lelystad						
Amstelland-Meerlanden	518			174	138	348
Amsterdam	1.339	986		555	1.879	1.579
Gooi en Vechtstreek	21					
Zaanstreek-Waterland	11			44		38
Zuid-Kennemerland/IJmond	35			3		

2019-2020

van: \ naar:	AL	AM	A	GV	ZW	ZK/IJ
Almere-Lelystad						5
Amstelland-Meerlanden	397			169	51	207
Amsterdam	1.153	1.510		565	1.770	1.166
Gooi en Vechtstreek	16					
Zaanstreek-Waterland	143			67		197
Zuid-Kennemerland/IJmond				15		

bron: CBS, bewerking O&S

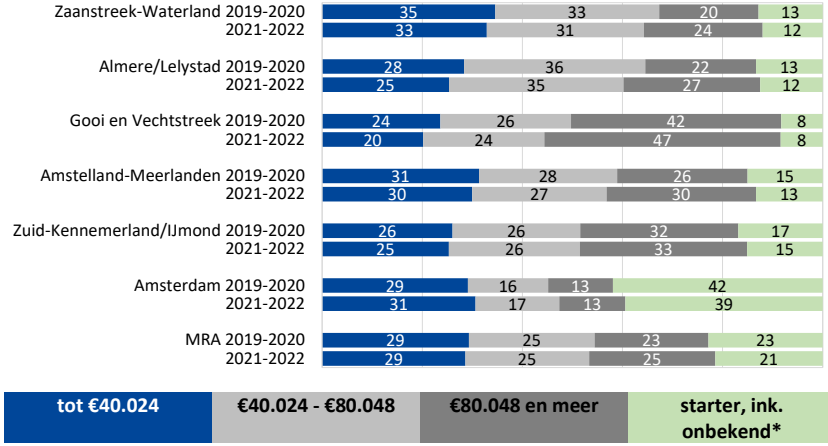
Meer huishoudens met een hoog inkomen verhuisd tussen de deelregio's

Vergeleken met 2019 en 2020 zijn er in 2021 en 2022 meer huishoudens in de hoogste inkomensgroep verhuisd tussen deelregio's. Van de huishoudens die in 2021 en 2022 tussen de deelregio's verhuisden, had 25% een inkomen van €80.048 of hoger (prijspeil 2021). In 2019 en 2020 was dat nog 23%. In alle deelregio's behalve Amsterdam nam het aandeel hoge inkomens in de instroom uit andere delen van de MRA toe, terwijl het aandeel van de lagere inkomensgroepen en starters in de instroom afnam. Vooral in Gooi en Vechtstreek zijn hoge inkomens dominant in de verhuizingen uit andere delen van de MRA (47%). In Almere-Lelystad was de instroom van hoge inkomens nog relatief beperkt, maar is deze ook sterk gestegen (van 22% naar 27%). In Almere/Lelystad en Zaanstreek-Waterland vestigen zich nog relatief veel middeninkomens uit andere delen van de MRA, maar dit aandeel neemt wel af.

Huishoudens met hoog inkomen verlaten in toenemende mate Amsterdam voor andere delen van de MRA

Als we kijken naar de inkomens van huishoudens die een deelregio verlaten voor een andere deelregio, dan zien we dat vooral uit Amsterdam relatief veel huishoudens met een hoog inkomen vertrekken. Dit aandeel is bovendien gestegen van 30% naar 34%. Ook middeninkomens vormen een relatief groot deel van de uitstroom uit Amsterdam (28% ten opzichte van 25% onder alle huishoudens die tussen de deelregio's verhuisden), maar dit aandeel neemt wel af. Starters vormen een groot deel van de uitstroom binnen de MRA in alle regio's behalve in Amsterdam.Dit komt omdat het vaak om studenten gaat die van een andere deelregio naar Amsterdam verhuizen voor studie. De omgekeerde weg wordt minder vaak bewandeld. In Gooi en Vechtstreek vormen starters bijvoorbeeld het grootste deel van de vertrekkers (figuur 6.21) maar het kleinste deel van de vestigers (6.20).

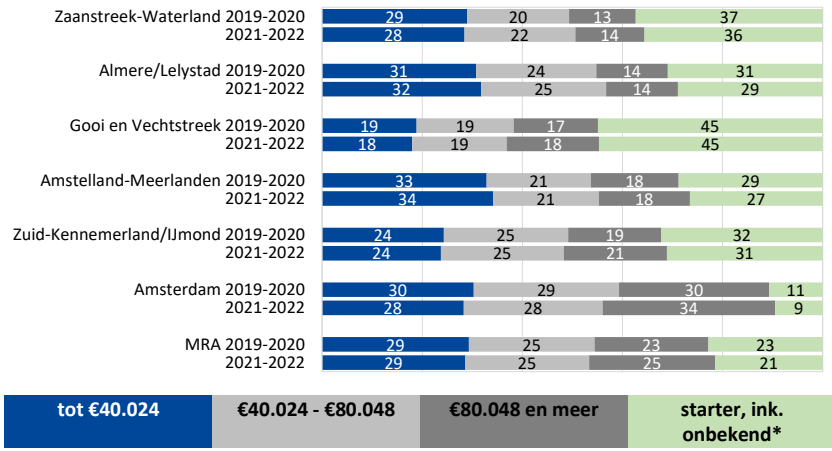
Figuur 6.20 Huishoudens gevestigd in een deelregio vanuit andere delen van de MRA, naar inkomensgroep, 2021-2022 en 2019-2020 (percentages)



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

bron: CBS, bewerking O&S

Figuur 6.21 Huishoudens vertrokken naar andere delen van de MRA per deelregio, naar inkomensgroep, 2021-2022 en 2019-2020 (percentages)



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

bron: CBS, bewerking O&S

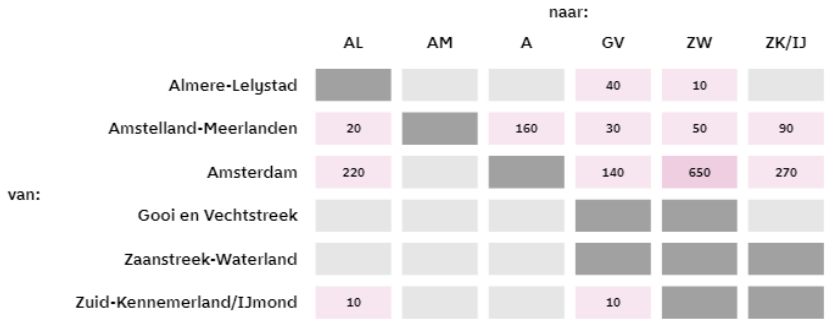
Vertrek van lagere inkomens uit Amsterdam afgenomen

De tabel hieronder laat het migratiesaldo tussen deelregio's zien voor huishoudens met een inkomen tot €40.024. De aantallen geven het vertrekoverschot weer. Het gaat om kleine aantallen. Per saldo vertrekken huishoudens met een lager inkomen vooral uit Amsterdam en Amstelland-Meerlanden naar andere deelregio's. Het vertrekoverschot van Amsterdam naar Zaanstreek-Waterland is het grootst (650 huishoudens). Dit is wel afgenomen (was 740), net als het vertrekoverschot van lage inkomens van Amsterdam naar andere deelregio's. Het vertrek van lage inkomens vanuit Amsterdam neemt af, omdat er ook in de regio minder betaalbaar woningaanbod is.

Toegenomen vertrek hoge inkomens van Amsterdam naar Amstelland-Meerlanden, Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland/IJmond

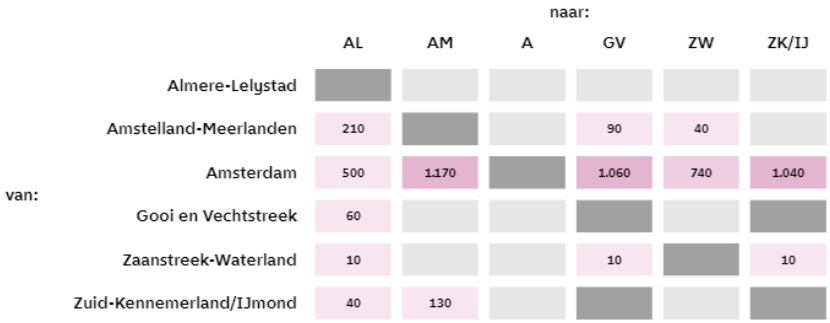
Huishoudens met een hoog inkomen (€80.048 of meer) verlaten per saldo vaak Amsterdam en vestigen zich met name in Amstelland-Meerlanden, Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland/IJmond. Dit patroon was in 2019 en 2020 hetzelfde, maar de uitstroom van hoge inkomens uit Amsterdam is gegroeid, waardoor het vertrekoverschot van hoge inkomens uit Amsterdam naar deze deelregio's groter is dan in 2019 en 2020.

Figuur 6.22 Migratiesaldo (vertrekoverschot) tussen deelregio's MRA, inkomen tot €40.024, 2021-2022



bron: CBS, bewerking O&S

Figuur 6.23 Migratiesaldo (vertrekoverschot) tussen deelregio's MRA, inkomen vanaf-€80.048, 2021-2022



bron: CBS, bewerking O&S

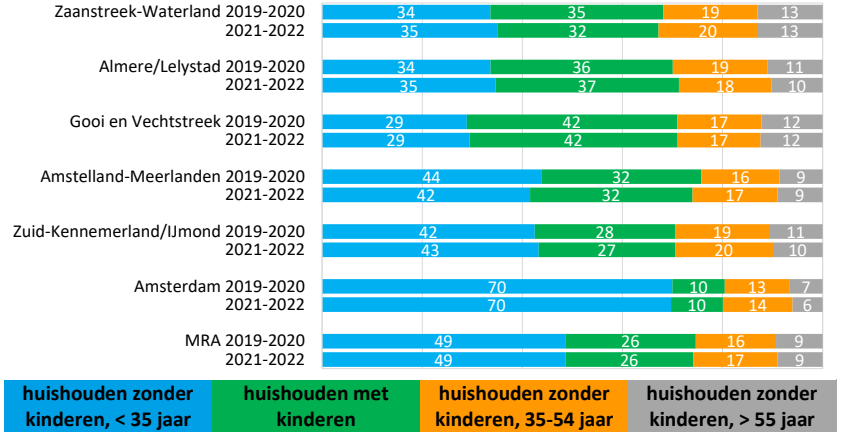
Huishoudens met kinderen dominant in verhuizingen binnen de MRA naar Gooi en Vechtstreek en Almere-Lelystad

Huishoudens die binnen de MRA naar een andere deelregio verhuizen zijn vaak jonge huishoudens zonder kinderen (49%) of huishoudens met kinderen (26%). De eerste groep verhuist vaak naar Amsterdam en de laatste groep verhuist vaak naar de andere deelregio's, vooral Gooi en Vechtstreek en Almere-Lelystad. Dit patroon is niet sterk veranderd ten opzichte van 2019 en 2020. Huishoudens met kinderen worden wel wat dominanter in de instroom in Almere-Lelystad, terwijl zij juist minder vaak naar Zaanstreek-Waterland verhuizen. In Gooi en Vechtstreek vormen gezinnen de grootste groep in de instroom uit andere delen van de MRA.

Ruim een op de drie uit Amsterdam naar elders in de MRA vertrekkende huishoudens heeft kinderen

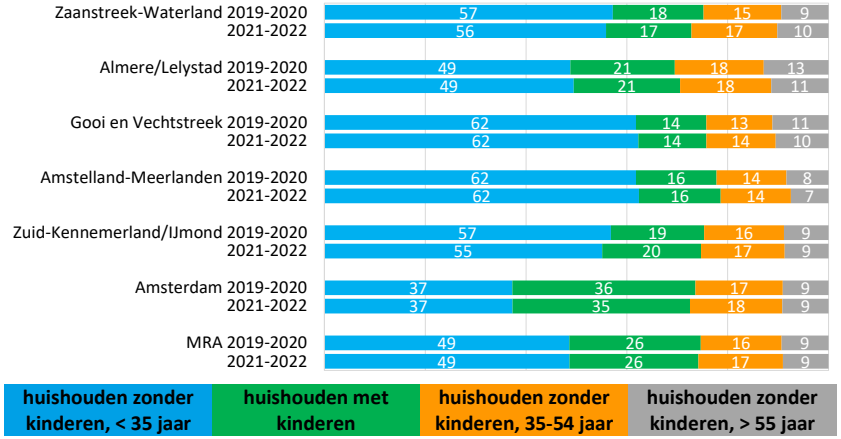
Als we kijken naar de uitstroom naar andere deelregio's in de MRA, valt vooral het vertrek van huishoudens met kinderen uit Amsterdam op. Het gaat om 35% van de uit Amsterdam vertrekkende huishoudens. Dat is in de andere deelregio's veel lager. Het aandeel gezinnen onder de vertrekkers uit Amsterdam is wel wat afgenomen ten opzichte van 2019-2020. Het aandeel huishoudens zonder kinderen tussen de 35 en 55 jaar in de uitstroom uit Amsterdam groeit licht.

Figuur 6.24 Huishoudens **gevestigd in** een deelregio vanuit andere delen van de MRA, naar huishoudenstype, 2021-2022 en 2019-2020 (percentages)



bron: CBS, bewerking O&S

Figuur 6.25 Huishoudens **vertrokken naar** andere delen van de MRA per deelregio, naar huishoudenstype, 2021-2022 en 2019-2020 (percentages)



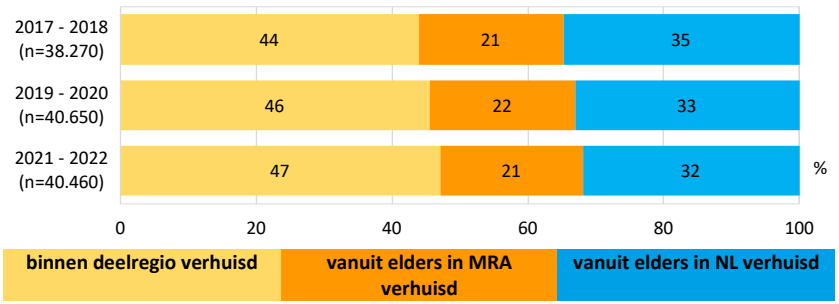
bron: CBS, bewerking O&S

6.6 Verhuisde starters

Aandeel starters onder de recent verhuisden afgenomen naar 13%

Starters op de woningmarkt zijn in deze analyse huishoudens die voorafgaand aan de verhuizing bij hun ouder(s) inwoonden. In 2021 en 2022 waren er 40.460 starters die zich in de MRA vestigden. Het gaat om 13% van alle recent verhuisde huishoudens. Hoewel het aantal starters in absolute zin vrijwel gelijk bleef, is hun aandeel onder de recent verhuisde huishoudens afgenomen. In 2019-2020 ging het nog om 15% en in 2017-2018 ging het om 14%. Tussen 2017-2018 en 2019-2020 nam de ruimte voor starters dus wat toe, vooral doordat er tijdens de coronacrisis minder instroom vanuit de rest van Nederland en het buitenland was. De afgelopen twee jaar zien we dus weer een afnemend aandeel starters. De grootste groep starters blijft binnen de eigen deelregio wonen en dit aandeel neemt voor de tweede meting op rij toe (47%). Ongeveer een op de drie starters vestigt zich vanuit de rest van Nederland (32%) en een op de vijf verhuist binnen de MRA naar een andere deelregio (21%). De instroom van starters uit de rest van Nederland neemt verhoudingsgewijs af, terwijl het aandeel dat binnen de eigen deelregio verhuist toeneemt. Het aandeel starters dat binnen de MRA van deelregio wisselt bij het uit huis gaan, is door de jaren heen redelijk stabiel.

Figuur 6.26 Waar woonden de starters die zich in de MRA vestigden eerst? 2017-2018 t/m 2021-2022 (procenten)
Figuur 6.26B



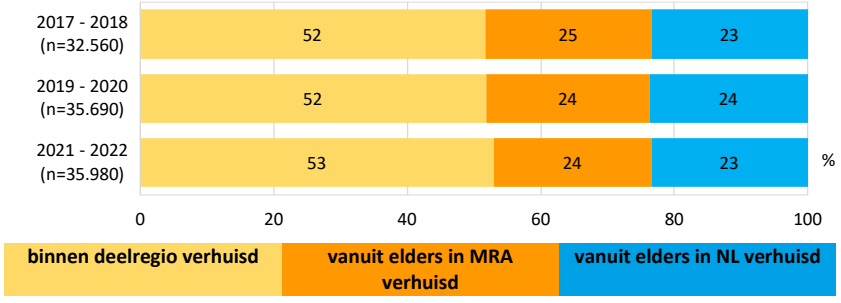
bron: CBS, bewerking O&S

Starters die thuis woonden in de MRA vestigen zich vaak in de eigen deelregio

Nu zoomen we in op de starters die voor ze uit huis gingen, in de MRA thuis woonden. Waar gaan zij als starter wonen? Hierbij kijken we alleen naar starters die in Nederland blijven. Over de afgelopen jaren is dit beeld weinig veranderd. Ruim de helft blijft in dezelfde deelregio wonen. Dit aandeel nam iets toe, van 52% in 2019-2020 naar 53% in 2021-2022. Ongeveer een kwart (24%) blijft in de MRA wonen, maar wisselt van deelregio. 23% verlaat de MRA en gaat elders in Nederland wonen.

Starters uit Amsterdam en Amstelland-Meerlanden verhuizen het vaakst binnen de eigen deelregio (67%), starters uit Gooi en Vechtstreek het minst vaak (35%). Zij vertrekken relatief vaak naar Amsterdam of andere delen van Nederland. Van alle starters uit de MRA die binnen de MRA verhuisden, was Amsterdam na de eigen deelregio de meest gekozen bestemming. De figuren op deze pagina zijn in de bijlage naar deelregio uitgesplitst.

Figuur 6.27 Waar gaan de starters wonen die in de MRA thuis woonden? 2017-2018 t/m 2021-2022 (procenten)
Figuur 6.27B



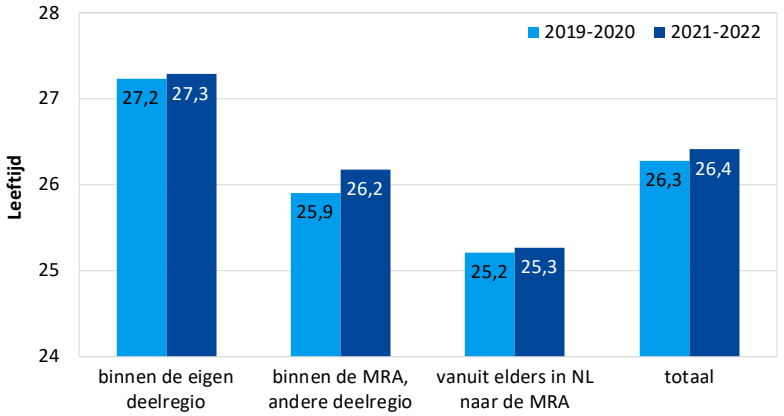
bron: CBS, bewerking O&S

Starters op latere leeftijd voor het eerst de woningmarkt op

Gemiddeld zijn de starters die in 2021 en 2022 binnen of naar de MRA zijn verhuisd 26,4 jaar. In 2019-2020 waren zij gemiddeld wat jonger: 26,3 jaar. Ook hierin zien we terug dat het voor starters moeilijker wordt om een woning te vinden in de MRA. Het verschil is het grootst onder starters die binnen de MRA naar een andere deelregio verhuisden (26,2 versus 25,9).

Van de starters in de MRA is 42% student. Onder starters die zich vestigden vanuit de rest van Nederland vormen zij de grootste groep (56%). Onder starters die binnen de eigen deelregio zijn verhuisd, zijn studenten relatief het minst vertegenwoordigd, met bijna een derde. In de gemeenten Amsterdam, Diemen en Amstelveen komt een relatief groot deel van de zich vestigende starters vanuit elders in Nederland (43%, 41% en 49%). Starters die zich vanuit elders in Nederland in de MRA vestigen, hebben het vaakst een laag inkomen tot €23.725 (71%) en starters die binnen de deelregio verhuizen het minst vaak (54%). Starters die tussen deelregio's verhuizen zitten daar tussenin (62%).

Figuur 6.28 Gemiddelde leeftijd bij het uit huis gaan van starters naar herkomstlocatie, 2021-2022 en 2019-2020



bron: CBS, bewerking O&S

6.7 Naar nieuwbouw verhuisde huishoudens

22.000 huishoudens naar nieuwbouw verhuisd, vaak naar vrije sector huurwoningen

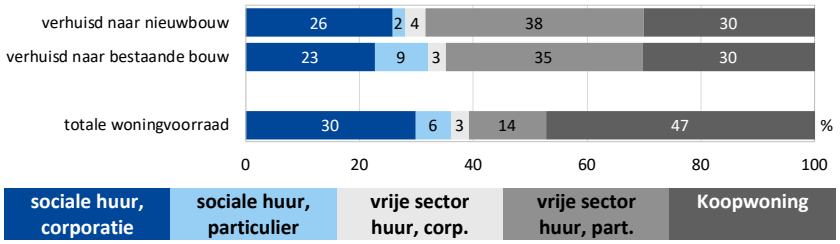
In 2021-2022 verhuisden er iets minder dan 22.000 huishoudens naar een nieuwbouwwoning (met het bouwjaar 2021 of 2022). Dit is een stijging ten opzichte van 2019-2020, toen er ruim 19.000 huishoudens naar een nieuwbouwwoning verhuisden.

De nieuwbouw bestaat voor een relatief groot deel uit vrije sectorhuurwoningen van particulieren. Van alle huishoudens die naar nieuwbouw verhuisden ging het in 38% van de gevallen om een particuliere vrije sectorwoning. 30% betrok een koopwoning en 26% een sociale huurwoning van een corporatie. Sociale huurwoningen van particulieren vormen met 2% een zeer klein deel van de nieuwbouw.

Nieuwbouw vaak betrokken door huishoudens die binnen de deelregio verhuizen

Huishoudens die de nieuwbouw betrokken, woonden vaak al in dezelfde regio (62%), maar dat aandeel neemt wat af. 18% van de huishoudens die in de nieuwbouw gingen wonen, wisselde van deelregio en 12% woonde hiervoor elders in de Nederland. Ten slotte woonde 8% hiervoor in het buitenland. Het aandeel dat vanuit het buitenland nieuwbouw betrok is gestegen ten opzichte van de vorige periode. In veel deelregio's gaat het echter nog maar om 1 of 2 procent. In Amsterdam en Amstelland-Meerlanden is dit met 13% een grotere groep. Het aandeel dat binnen de eigen deelregio naar een nieuwbouwwoning is verhuisd, is het laagst in Amstelland-Meerlanden (46%) en het hoogst in Zaanstreek-Waterland (77%).

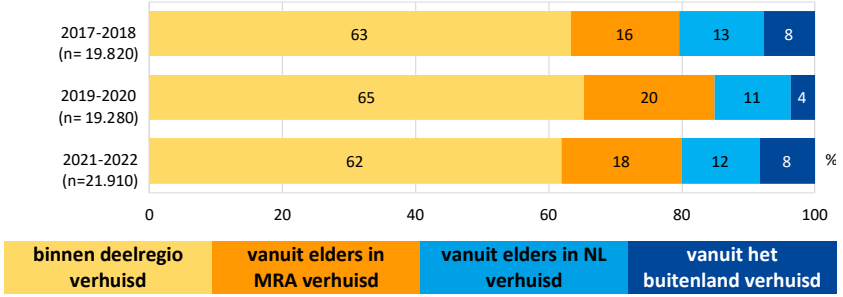
Figuur 6.29 Recent verhuisde huishoudens naar nieuwbouw (bouwjaar 2021 of 2022) en oudbouw naar woningmarktsegmenten, 2023



bron: WiMRA 2023

Figuur 6.30 Herkomst van de naar nieuwbouw verhuisde huishoudens, MRA, 2017-2018, 2019-2020, 2020-2022 (procenten)

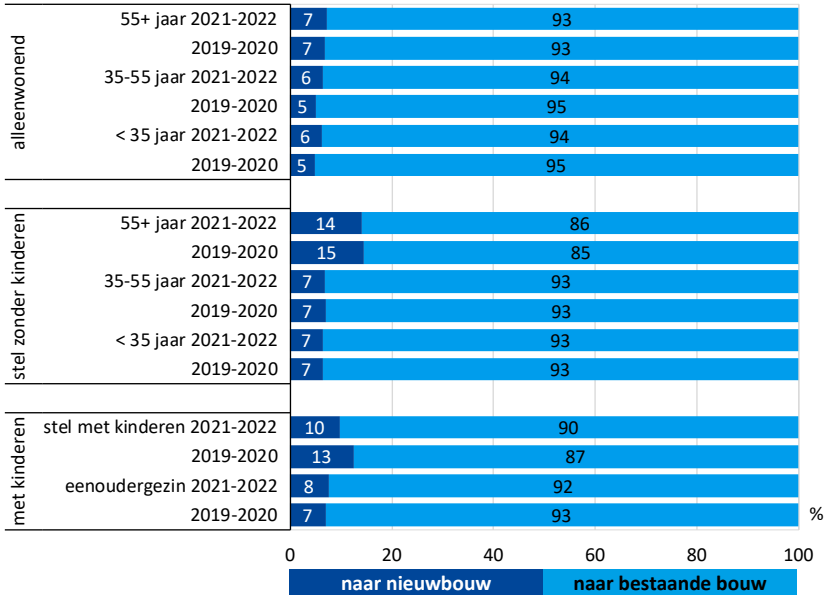
Figuur 6.30B



bron: CBS, bewerking O&S

Stellen zonder kinderen boven de 55 jaar verhuizen het vaakst naar nieuwbouw
Een aantal huishoudenstypen verhuist relatief vaak naar nieuwbouw. Zo verhuisde 14% van alle in 2021-2022 verhuisde stellen zonder kinderen van 55-plus naar een nieuwbouwwoning. En van alle stellen met kinderen verhuisde 10% naar nieuwbouw, dat is wel minder dan in 2019-2020, toen het nog om 13% ging.
Van het totale aantal verhuizers naar een nieuwbouwwoning in de periode 2021-2022 is 17% een starter. Dit aandeel ligt iets hoger in Zuid-Kennemerland/IJmond, waar deze groep 22% van het totaal vormt. In Amstelland-Meerlanden, en met name in Gooi en Vechtstreek is het aandeel dat deze groep vormt lager (13% en 7%).

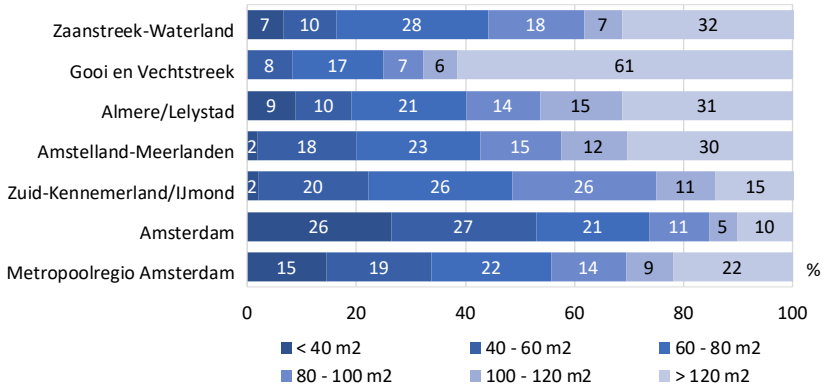
Figuur 6.31 Verhuizingen naar nieuwbouw als aandeel van totaal aantal verhuizingen, naar huishoudenstype, MRA, 2019-2020 en 2021-2022 (procenten)



bron: CBS, bewerking O&S

Oppervlak nieuwbouwwoningen verschilt sterk tussen deelregio's
Er zijn aanzienlijke verschillen per deelregio wat betreft het oppervlak van de woning van verhuizers naar nieuwbouw. In Amsterdam heeft 26% van deze woningen een oppervlakte tot 40 vierkante meter, terwijl woningen van deze grootte in Gooi en Vechtstreek (o%), Zuid-Kennemerland/IJmond (2%) en Amstelland-Meerlanden (2%) nauwelijks voorkomen. Met name in Gooi en Vechtstreek is het woonoppervlak van nieuwbouwwoningen groot. Zes op de tien nieuwbouwwoningen hebben daar een oppervlak van 120 vierkante meter of meer. In Amsterdam is dat slechts 10%.

Figuur 6.32 Oppervlakte woning van verhuizers naar nieuwbouw, MRA, 2021-2022



bron: CBS, bewerking O&S

7 Woonwensen

Kernpunten

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

Verhuisgeneigdheid gelijk aan die in 2021

- Meer dan de helft (56%) van de zelfstandige huishoudens in de MRA heeft verhuisplannen: 27% wil zeker binnen twee jaar verhuizen en 29% misschien. De verhuisgeneigdheid is hetzelfde als in 2021. In 2019 gaven huishoudens minder vaak aan zeker te willen verhuizen (25%).
- Huishoudens in een particuliere vrijesectorwoning willen het vaakst zeker of misschien verhuizen (84%), gevolgd door huurders in de particuliere sociale huur (73%). Woningeigenaren zijn het minst verhuisgeneigd (46%).
- Jonge alleenwonenden zijn het meest verhuisgeneigd. Stellen en alleenwonenden boven de 65 jaar hebben het minst vaak verhuisplannen.
- De belangrijkste reden om te willen verhuizen blijft de wens om groter te willen wonen (34%). De wens om meer buitenruimte te hebben (28%), om gelijkvloers te wonen (20%) en om goedkoper te wonen (17%) worden vaker dan in 2021 als verhuisreden genoemd. De situatie op de woningmarkt en de prijzen van koop- en huurwoningen zijn belangrijke redenen om niet te willen of te kunnen verhuizen.
- Van de huishoudens die willen verhuizen is 38% een alleenstaande jonger dan 65 jaar, 17% vormt een stel jonger dan 65 jaar, 31% is een gezin en 13% is een 65+-huishouden.
- De verwachte huishoudenssamenstelling na de verhuizing is meestal dezelfde als daarvoor. Zo gaat 81% van de alleenwonenden na de verhuizing ook alleen wonen en vormt 13% van de alleenwonenden na de verhuizing een stel zonder kinderen.
- Hoewel de meeste verhuisgeneigde huishoudens willen kopen, is deze voorkeur wel licht afgenomen. Huishoudens zoeken minder vaak een koopwoning in het goedkoopste segment, mogelijk vanuit de wetenschap dat het aanbod zeer beperkt is. Het aandeel dat zich op een sociale huurwoning oriënteert neemt toe.
- De huishoudens die buiten de MRA op zoek zijn, richten zich vaak op koop, onder degenen die binnen de MRA zoeken is de voorkeur voor sociale huur relatief groot.
- Van de zelfstandige huishoudens die nu huren en naar een koopwoning willen verhuizen, heeft 81% voor vrijwel het volledige aankoopbedrag hypothecaire dekking nodig. Onder doorstromende kopers is dit slechts 20%.

Vaker op zoek naar een groter woning en een werkruimte

- Verhuisgeneigden zijn vergeleken met 2019 en 2021 minder uitgesproken in het gewenste woningtype: het aandeel dat zowel interesse heeft in een eengezinswoning als een meergezinswoning is gestegen van 25% naar 37%. Een op drie (34%) zoekt een meergezinswoning, 29% een eengezinswoning.
- De trend dat huishoudens vaker een woning met een werkruimte of een praktijkruimte willen, zet door. In 2023 wil 25% van de verhuisgeneigden dit. Ook is er meer vraag naar gelijkvloerse woningen: 38% van de verhuisgeneigden is hiernaar op zoek, in 2021 ging het om 32%.
- De vraag verschuift naar grotere woningen. In 2019 gaf nog 18% aan een woning van meer dan 120 m^2 te zoeken, in 2023 is dat 27%.

- Huishoudens die buiten de MRA naar een woning op zoek zijn, hebben vaker een ruime woning van meer dan 120 m^2 op het oog dan degenen die in de MRA willen blijven wonen (34% versus 24%).Onder huishoudens die binnen de MRA zoeken is tussen de 60-100 m2 een populaire grootte (45%).

Woonwensen thuiswonende kinderen divers maar vaak voorkeur voor huren

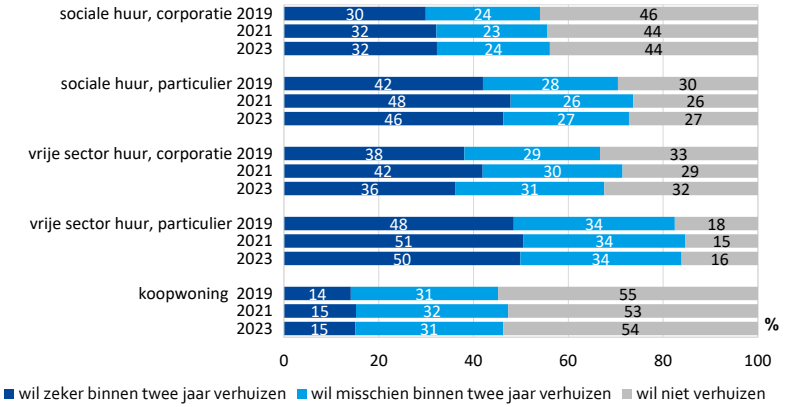
- Bij 8% van de huishoudens in de MRA zijn er kinderen die binnenkort uit huis willen. Het merendeel van de thuiswonende jongeren dat uit huis wil, is tussen de 18 en 22 jaar.
- De woonwensen van starters zijn divers: 27% zoekt een (sociale) huurwoning, 25% een kamer en 22% een koopwoning.
- De meeste thuiswonende jongeren (50%) willen in de eigen gemeente gaan wonen. De groep die in Amsterdam wil gaan wonen is in vergelijking met 2021 gegroeid.
- Thuiswonende jongeren die willen huren, willen vaak maximaal €808 betalen. Thuiswonende jongeren die zoeken naar een onzelfstandige woonruimte geven dit vaker aan dan thuiswonende jongeren die zoeken naar een zelfstandige huurwoning (94% versus 84%).
- Thuiswonende jongeren die willen kopen, zijn veel vaker dan in 2021 op zoek naar een woning in het dure segment (55% versus 35%).

7.1 Hebben huishoudens verhuisplannen?

Meeste huurders in de particuliere vrije sector willen binnen 2 jaar verhuizen

Meer dan de helft (56%) van de zelfstandige huishoudens in de MRA heeft verhuisplannen: 27% wil zeker binnen twee jaar verhuizen en 29% misschien. In 2021 was dit net zo, maar in 2019 gaven huishoudens minder vaak aan zeker te willen verhuizen (25%). De verhuisgeneigdheid is het hoogst onder huurders in de particuliere vrije sector: 50% wil zeker verhuizen en 34% misschien. Daarna volgen de huurders in de particuliere sociale huur, waarvan 73% van de huishoudens verhuisplannen heeft. In dit segment komen tijdelijke huurcontracten relatief veel voor (24%). Woningeigenaren zijn het minst verhuisgeneigd (46%). Tussen 2019 en 2021 groeide in alle segmenten de verhuisgeneigdheid. Hier speelde mee dat sommige huishoudens door de corona-lockdowns in 2021 andere woonbehoeften kregen. In 2023 is in een aantal segmenten de verhuisgeneigdheid weer wat afgezwakt, maar overal is de verhuisgeneigdheid hoger dan in 2019.

Figuur 7.1 Verhuisgeneigdheid zelfstandige huishoudens naar huidig segment, MRA, 2023 (%)

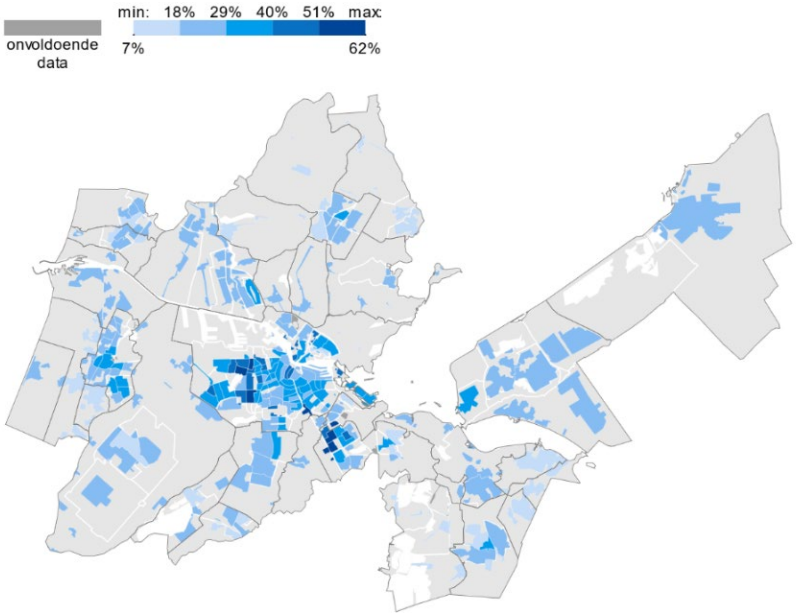


bron: WiMRA 2023

Hoogste verhuisgeneigdheid in delen van Amsterdam

De verhuisgeneigdheid is het hoogst in een aantal gebieden in Amsterdam. Hier geeft ruim de helft van de huishoudens aan zeker te willen of moeten verhuizen binnen twee jaar. In Amsterdam Zuidoost gaat het om Amstel III/ Bullewijk (62%), Amsterdamse Poort (59%) en de H-buurt (57%). Daarnaast vallen Westlandgracht (57%) en de Kolenkitbuurt (55%) en Omval/Overamstel (55%) op.
Bewoners van de Bloemendalerpolder in Weesp (7%), 's Graveland (7%), Uithoorn-Zijdelwaard (10%), Purmerend-Beemster (10%) en Heemskerk-Van Acker tot Burcht (10%) zijn het minst vaak zeker van plan om binnen twee jaar te verhuizen.

Figuur 7.2 Verhuisgeneigdheid zelfstandige huishoudens (wil zeker verhuizen), MRA, 2023 (%)

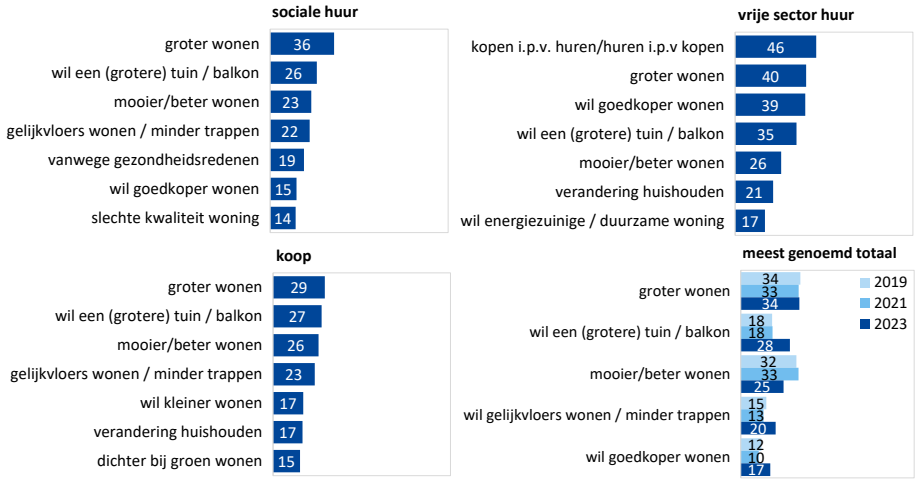


bron: WiMRA 2023

Meer buitenruimte, gelijkvloers wonen en goedkoper wonen vaker genoemd als verhuisreden

De meest genoemde redenen om te willen verhuizen zijn de wens om groter te wonen (34%), een (grotere) tuin of balkon (28%) en mooier of beter te wonen (25%). Vergeleken met 2021 willen vooral meer huishoudens een (grotere) tuin of balkon (toen 18%). Ook willen meer huishoudens gelijkvloers wonen (20% tegenover 15%) en goedkoper wonen (17% tegenover 10%). Van de verhuisgeneigde huishoudens geeft 15% aan te willen verhuizen om energiezuiniger te wonen. Deze reden kon in 2021 nog niet worden aangekruist. De top vier verhuisredenen van huurders in het sociale segment en eigenaar-bewoners komt overeen. Groter willen wonen wordt door sociale huurders wel vaker genoemd. Huurders in de vrije sector hebben andere verhuisredenen, met als grootste verschil dat hun belangrijkste verhuisreden is dat ze liever willen kopen (46%). Ook deze huurders willen vaak groter wonen (40%) en de derde meest genoemde verhuisreden is goedkoper wonen (39%).

Figuur 7.3 Redenen om wel te willen verhuizen naar huishoudens en huidige segment, MRA, 2019-2023 (%)

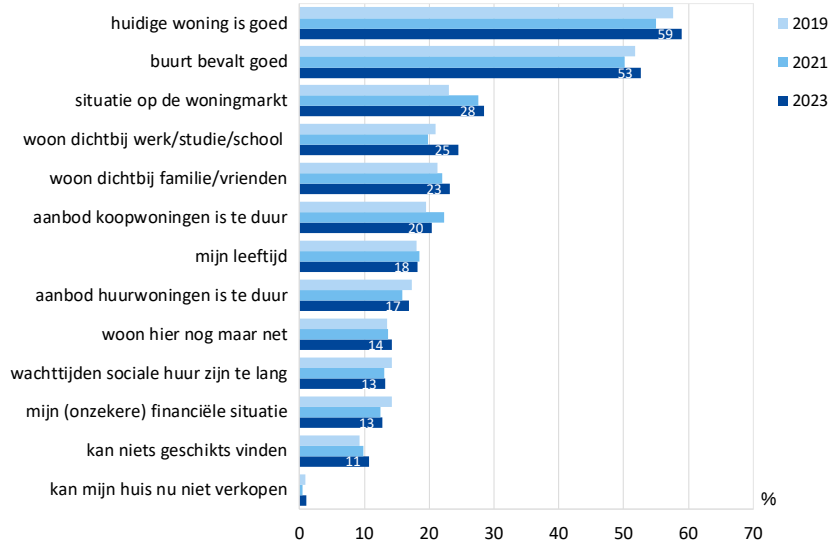


bron: WiMRA 2023

De situatie op de woningmarkt is voor ruim een kwart een reden om niet te 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 de derde meest genoemde reden. Dit aandeel nam tussen 2019 en 2021 toe en blijft in 2023 op dat niveau (28%). Redenen die hiermee samenhangen, namelijk dat het aanbod aan koop- of huurwoningen te duur is, worden door ongeveer een op de vijf genoemd. Ten opzichte van 2021 wordt de nabijheid van werk, studie of school vaker als reden genoemd om niet te verhuizen (25%).

Figuur 7.4 Redenen om niet te willen verhuizen, MRA, 2017-2023 (%)



bron: WiMRA 2023

Van de verhuisgeneigden is 17% een 65-plushuishouden

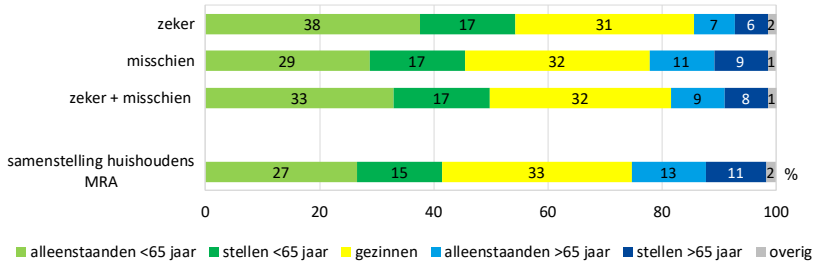
Figuur 7.5 vergelijkt de samenstelling van de groep verhuisden met de samenstelling van alle huishoudens in de MRA. Als we de totale groep verhuisgeneigden (zeker+ misschien) vergelijken met de huishoudens-samenstelling in de MRA, dan lopen die op het eerste oog niet heel sterk uiteen. Onder de totale groep verhuisgeneigden zijn verhoudingsgewijs vooral meer alleenstaanden jonger dan 65 jaar in vergelijking met alle huishoudens in de MRA (33% versus 27%). Onder de groep die zeker wil verhuizen, zijn zij nog sterker oververtegenwoordigd (38% versus 27%). Verder valt op dat 65-plussers, zowel alleenstaanden als stellen, wat ondervertegenwoordigd zijn onder de totale groep verhuisgeneigden (17% versus 24%). Ze zijn met name ondervertegenwoordigd onder de verhuisgeneigden die zeker willen verhuizen (13% versus 24%). Onder groep verhuisgeneigden die misschien willen verhuizen is hun ondervertegenwoordiging beperkt (20% versus 24%). Voor gezinnen geldt dat zij onder de verhuisgeneigden zo goed als even vaak vertegenwoordigd zijn als in de totale huishoudenssamenstelling van de MRA (32% versus 33%).

Jonge alleenwonenden meest verhuisgeneigd

De huishoudens die het vaakst aangeven dat zij zeker of misschien willen verhuizen binnen twee jaar zijn alleenwonenden jonger dan 65 jaar (70%) en stellen jonger dan 65 jaar (62%), gevolgd door eenoudergezinnen (61%). Van de stellen met kinderen is 51% verhuisgeneigd. Stellen en alleenwonenden boven de 65 jaar hebben het minst vaak verhuisplannen (41% en 43%). Zie ook de factsheet Wonen in de MRA.

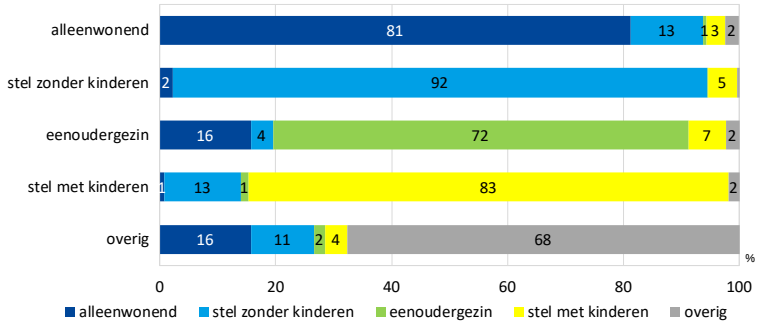
MRA-bewoners die hebben aangegeven te willen verhuizen, is gevraagd hoe hun huishouden er na de verhuizing uit zal zien. Meestal blijft de samenstelling ongewijzigd. Van de alleenwonenden gaat 81% na de verhuizing ook alleen wonen en 13% vormt na de verhuizing een stel zonder kinderen. Van de stellen zonder kinderen wijzigt bij het overgrote deel (92%) de samenstelling van het huishouden niet. Eenoudergezinnen wisselen wat vaker van samenstelling na de verhuizing, het grootste deel blijft een eenoudergezin (72%) of gaat alleen wonen (16%).Van de stellen met kinderen vormt de meerderheid na de verhuizing eenzelfde huishoudenstype (83%) en bij 13% zullen de kinderen niet meegaan.

Figuur 7.5 Huishoudenstype na de verhuizing, naar huidig huishoudenstype, MRA, 2023 (%)



bron: WiMRA 2023

Figuur 7.6 Huishoudenstype na de verhuizing, naar huidig huishoudenstype, MRA, 2023 (%)



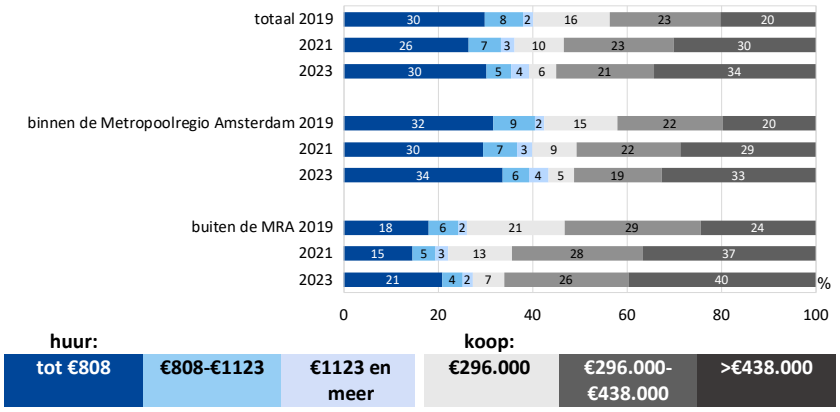
bron: WiMRA 2023

Vraag naar koop het grootst, tegelijkertijd stijging van vraag naar sociale huur

Onder zelfstandige huishoudens die willen verhuizen (zeker/misschien) is de voorkeur voor kopen groter dan voor huren, ongeacht de gewenste woonlocatie. Deze voorkeur is echter afgenomen ten opzichte van 2021. Dit geldt zowel onder huishoudens die binnen de MRA willen verhuizen als daarbuiten. Huishoudens zoeken minder vaak een koopwoning in het goedkoopste segment, mogelijk vanuit de gedachte dat het aanbod zeer beperkt is. Ook in het segment erboven (€296.000-€438.000) neemt de vraag af, terwijl de vraag naar het duurste koopsegment blijft stijgen. Tegelijkertijd is er een toename van de vraag naar sociale huurwoningen, ongeacht de gewenste woonlocatie. Van de zelfstandige huishoudens die binnen de MRA willen doorstromen, is een derde op zoek naar een sociale huurwoning en onder de groep die de MRA wil verlaten, gaat het om 21%. De vraag naar middeldure huur slinkt, zowel onder de huishoudens met een verhuiswens binnen de MRA als daarbuiten (6% en 4%). De vraag naar dure huur blijft beperkt, maar is licht toegenomen onder de verhuisgeneigden binnen de MRA (4%). In WiMRA 2021 is onderzocht hoe realistisch woonwensen zijn.

Zie: Kader A: Hoe realistisch zijn woonwensen? (WiMRA 2021)

Figuur 7.7 Gewenst woonsegment per gewenste woonlocatie, doorstromers MRA, 2019-2023 (%) **Figuur** 7.7B



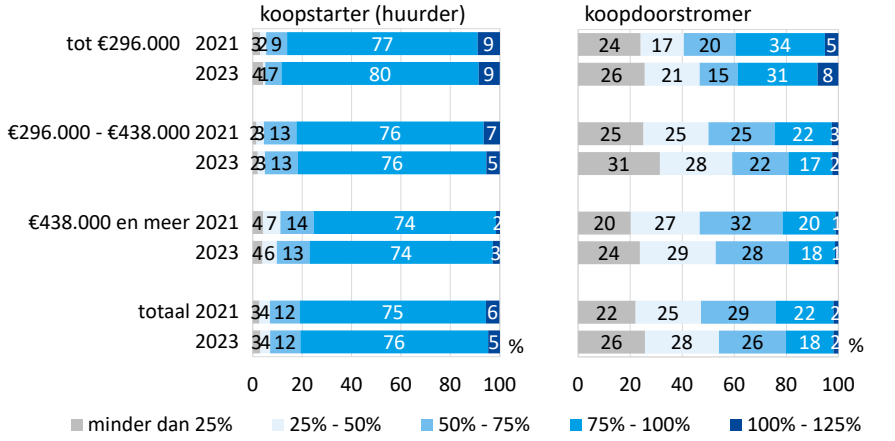
bron: WiMRA 2023

7.2 Benodigde hypotheek

Acht van de tien koopstarters hebben bijna volledige hypotheek nodig

Van alle zelfstandige huishoudens die naar een koopwoning willen verhuizen, heeft 64% voor minstens de helft van het beoogde aankoopbedrag hypothecaire dekking nodig. In 2021 ging het om 68%. De verschillen tussen de huishoudens die nu huren (koopstarters) en de huishoudens die al in een koopwoning wonen (koopdoorstromers), zijn echter aanzienlijk. Acht van de tien huurders moeten vrijwel het volledige bedrag met een hypotheek financieren. Voor de huurders die in het segment tot €296.000 zoeken, geldt dat voor een nog grotere groep (86%) en die groep is ook groter geworden in vergelijking met 2021 (84%). Van de kopers hebben twee va n de tien huishoudens voor bijna het volledige bedrag een hypotheek nodig. In 2023 hebben kopers echter bij alle gewenste koopsegmenten minder hypothecaire dekking nodig om de aankoopsom te financieren dan in 2021.

Figuur 7.8 Benodigde hypotheek als aandeel van de gewenste aankoopprijs, per gewenst segment naar koopstarters en koopdoorstromers, 2023 (%)



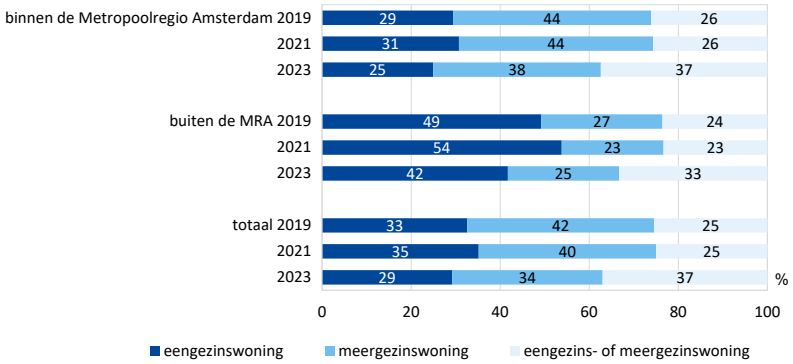
bron: WiMRA 2023

7.3 Woningvoorkeuren

Huishoudens oriënteren zich vaker op zowel eengezins- als meergezinswoningen

Van de verhuisgeneigde huishoudens zoekt 29% een eengezinswoning, wil 34% een meergezinswoning en richt 37% zich op beide woningtypen. De huishoudens die buiten de MRA zoeken, willen echter veel vaker een eengezinswoning (42%). Huishoudens die binnen de MRA willen verhuizen, zoeken vaak naar een meergezinswoning. Dit jaar is er ook gevraagd naar de interesse in gemeenschappelijk wonen. Die interesse is er, zij het in beperkte mate. Zo heeft 6% van de zelfstandige huishoudens interesse in een woning in een wooncomplex met gedeelde voorzieningen. Drie procent is geïnteresseerd in een woongroep en 11% in een ouderenhofje. Naar een (studenten) kamer is maar 2% van de zelfstandige huishoudens op zoek. Ten opzichte van 2019 en 2021 is men minder uitgesproken in het gewenste woningtype: het aandeel dat zowel interesse heeft in een eengezinswoning als een meergezinswoning is gestegen van 25% naar 37%. De stijging komt deels doordat respondenten nu ook gemeenschappelijke woonvormen konden kiezen. Maar ook als we die voorkeuren niet meenemen, oriënteren huishoudens zich vaker op beide woningtypen.

Figuur 7.9 Gewenst woningtype per gewenste deelregio, MRA, 2023 (%)



bron: WiMRA 2023

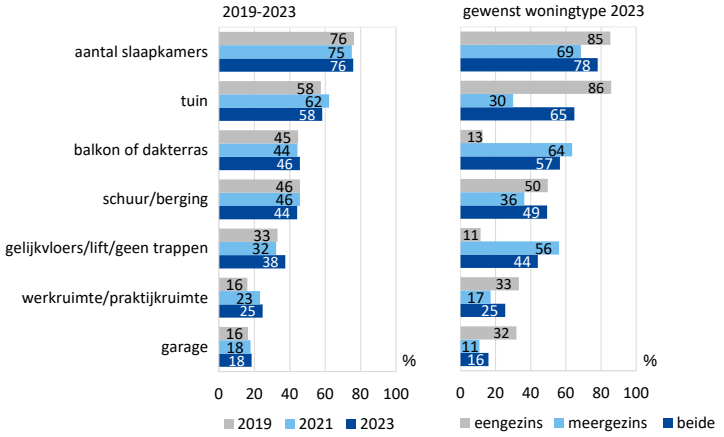
Behoefte aan werkruimte in de woning verder toegenomen

Net als in 2019 en 2021 vinden verhuisgeneigden het aantal kamers en een tuin de belangrijkste aspecten van de gewenste woning. Daarna volgen een balkon of dakterras en bergruimte.

Vergeleken met de eerdere jaren zijn er geen heel grote verschillen in wat huishoudens belangrijk vinden aan nieuwe woning. Wat wel opvalt, is dat er meer vraag is naar gelijkvloerse woningen: 38% van de huishoudens die zeker of misschien willen verhuizen, is hiernaar op zoek; in 2021 ging het om 32%. De trend dat huishoudens vaker een woning met een werkruimte of een praktijkruimte willen, zet door. Een teken dat niet alleen tijdens, maar ook na de coronapandemie, de behoefte aan een geschikte thuiswerkplek vaker op de woonwensenlijst terecht is gekomen.

Huishoudens die op zoek zijn naar een eengezinswoning hechten meer belang aan het aantal slaapkamers dan huishoudens die een meergezinswoning zoeken. Bij de huishoudens met een voorkeur voor een meergezinswoning, is er relatief veel vraag naar een gelijkvloerse woning en een lift.

Figuur 7.10 Belangrijke ruimten bij gewenste woning, MRA, 2019-2023 (%)



bron: WiMRA 2023

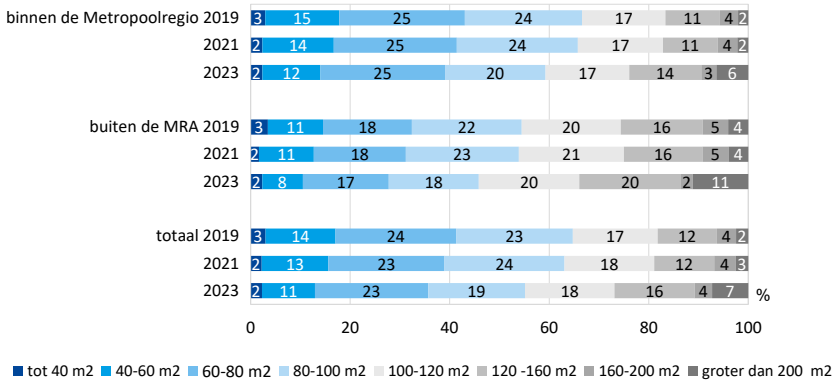
Vraag naar ruimere woningen toegenomen

Naar woningen kleiner dan 40 m^2 is er onder doorstromende huishoudens nauwelijks vraag (2%). De woningen tussen 60-80 m^2 zijn populairder: hier heeft 23% interesse in. Verder zoekt 19% een woning tussen 80-100 m^2, 18% zoekt een woning tussen 100-120 m^2 en 27% wil een woning van meer dan 120 m^2. De vraag verschuift naar deze grotere woningen: in 2019 gaf nog 18% aan een woning van meer dan 120 m^2 te zoeken. Met name voor woningen tussen 40-60 m^2 en tussen 80-100 m^2 is de belangstelling afgenomen. Huishoudens die buiten de MRA naar een woning op zoek zijn, hebben vaker een ruime woning van meer dan 120 m^2 op het oog dan degenen die in de MRA willen blijven wonen (34% versus 24%). Maar ook bij de huishoudens die binnen de MRA willen verhuizen, is de vraag naar grotere woonoppervlakten gestegen. Onder deze huishoudens blijft de vraag naar woningen tussen 60-80 m^2 stabiel (25%), terwijl er minder interesse is in woningen tussen 40-60 m^2 en tussen 80-100 m^2 .

Stellen met kinderen zoeken gemiddeld 122 m^2, alleenwonenden 71 m^2

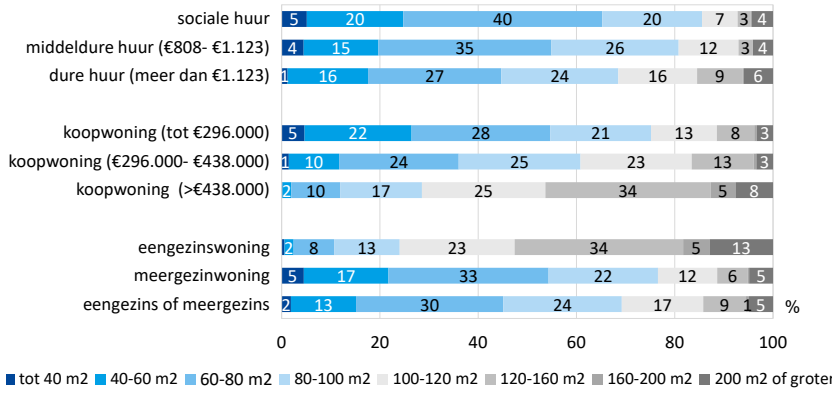
Over het algemeen willen huishoudens die op zoek zijn naar een koopwoning een groter woonoppervlakte dan huishoudens die een huurwoning zoeken.
Bij degenen die een sociale huurwoning willen, ligt het accent op woningen tussen 60-80 m^2. Dat geldt eveneens voor huishoudens die zich op middeldure huur richten, al zoeken zij ook vaak een oppervlak van 80-100 m^2. Degenen die zich oriënteren op dure huur, zijn vaker op zoek naar meer dan 100 m^2 (31%). Bij de interesse in koop is onder de huishoudens die in de duurdere segmenten zoeken (>€296.000) de voorkeur voor een woning van meer dan 100 m^2 veel groter. Onder huishoudens die zoeken in het duurste segment, wil bijna de helft (46%) een woning van meer dan 120 m^2. Ook als men op zoek is naar een eengezinswoning, gaat het vaak om een woning van meer dan 120 m^2 (53%). Hoe groot de woning is die men zoekt, hangt samen met de huishoudenssamenstelling. Gemiddeld zoeken degenen die alleen gaan wonen 71 m^2 en eenoudergezinnen 87 m^2. Stellen zonder kinderen zoeken gemiddeld 95 m^2 en stellen met kinderen 122 m^2.

Figuur 7.11 Gewenste minimale woninggrootte naar gewenste woonlocatie, MRA, 2019-2023 (%)



bron: WiMRA 2023

Figuur 7.12 Gewenste woninggrootte naar gewenst segment en woningtype, MRA, 2023 (%)



bron: WiMRA 2023

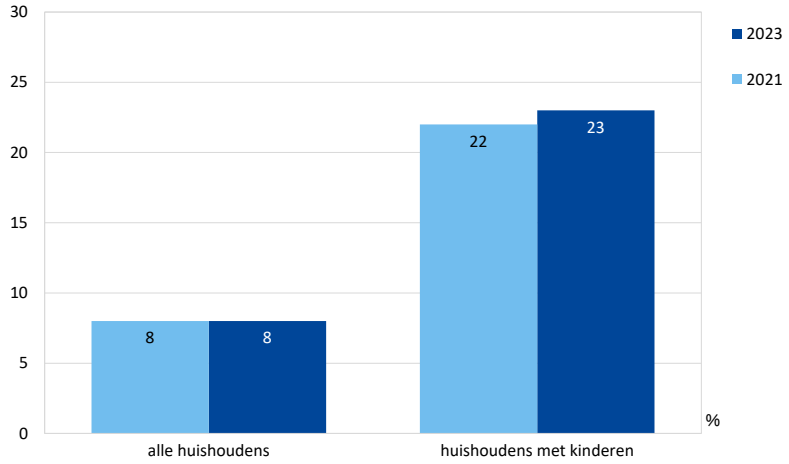
7.4 Woonwensen thuiswonende kinderen

Bij 8% van de huishoudens zijn er kinderen die binnenkort uit huis willen

Ongeveer 8% van de huishoudens in de Metropoolregio Amsterdam heeft thuiswonende kinderen die binnen twee jaar het huis uit willen. In 2021 was dit aandeel eveneens 8%. Binnen de groep huishoudens met kinderen ligt dit aandeel op 23%. Ook dit is vergelijkbaar met 2021, toen was dit 22%.

In 71% van de huishoudens met kinderen die het huis uit willen, gaat het om één thuiswonende jongere die uit huis wil. Een kwart (24%) 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.

Figuur 7.13 Huishoudens met thuiswonende jongeren die binnen twee jaar uit huis willen, MRA, 2021-2023 (%)



bron: WiMRA 2023

Er is gekozen om thuiswonende jongeren (vanaf 18 jaar) die uit huis willen mee te nemen in dit deel van het onderzoek. 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.

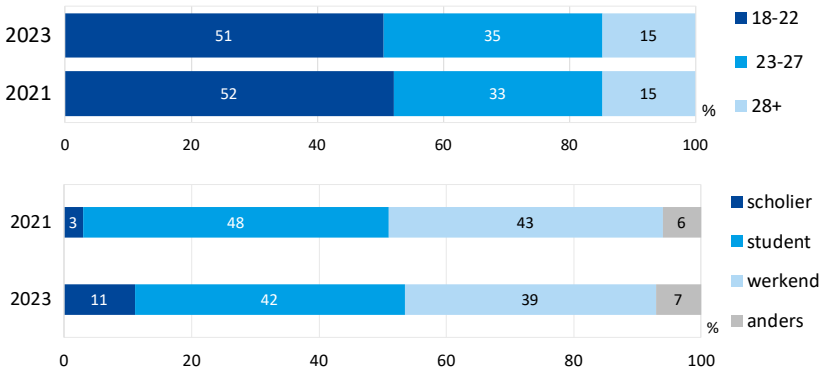
Merendeel thuiswonende jongeren dat uit huis wil is tussen de 18 en 22 jaar

In de MRA is de grootste groep thuiswonende jongeren die uit huis willen tussen de 18 en 22 jaar (51%). Voor een derde van de huishoudens (35%) geldt dat de nu nog thuiswonende jongere tussen de 23 en 27 jaar is en 15% is 28 jaar of ouder. Deze aandelen zijn vergelijkbaar met die in 2021.

De voornaamste bezigheid van deze thuiswonende jongeren die binnenkort uit huis willen, is divers. Eén op de tien (11%) gaat nog naar de middelbare school. Dit aandeel ligt een stuk hoger dan in 2021 (toen 3%). Ongeveer vier op de tien (42%) studeren, in 2019 was dit 48%. Circa vier op de tien (39%) werken.

Figuur 7.14 Leeftijdsklassen en voornaamste bezigheid thuiswonende jongeren die binnen twee jaar uit huis willen, MRA, 2021-2023 (%)

Figuur 7.14B



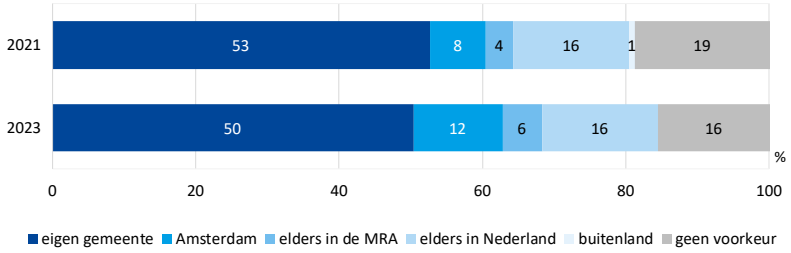
bron: WiMRA 2023

Wat meer thuiswonende jongeren willen in Amsterdam gaan wonen

Thuiswonende jongeren zoeken vaak een woning in hun eigen gemeente (50%). Dit aandeel is wel wat afgenomen ten opzichte van 2021 (53%). Thuiswonende jongeren geven in 2023 vaker dan in 2021 aan dat zij in Amsterdam willen gaan wonen (8% naar 12%).

Amsterdamse thuiswonende jongeren willen het vaakst in hun eigen gemeente blijven (70%), jongeren in Gooi en Vechtstreek het minst vaak (36%). In deze regio wil een grote groep thuiswonende jongeren elders in Nederland buiten de MRA gaan wonen. Gemiddeld in de MRA is dat 16%.

Figuur 7.15 Gewenste woonregio thuiswonende jongeren die binnen twee jaar uit huis willen, MRA, 2021 -2023 (%)
Figuur 7.15B

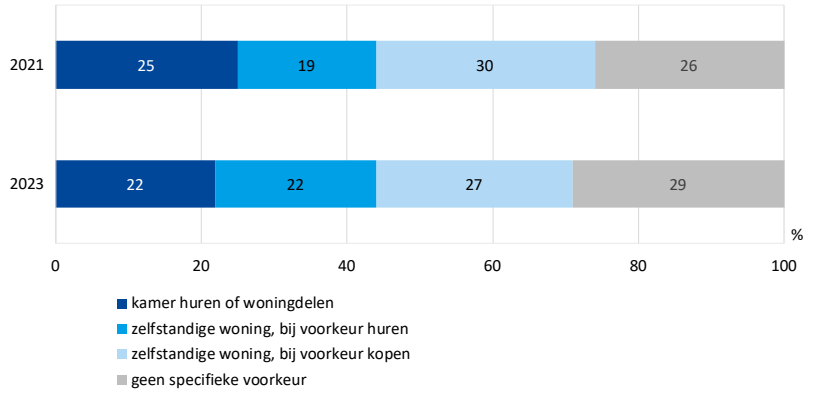


bron: WiMRA 2023

Meeste starters willen zelfstandig huren of woningdelen

De gewenste woonvormen van de thuiswonende starters lopen sterk uiteen. Een vijfde (22%) van de thuiswonende jongeren wil een kamer huren of een woning delen met anderen. Bijna de helft (49%) is uitsluitend gericht op een zelfstandige woning. In totaal geeft ruim een kwart (27%) aan bij voorkeur een zelfstandige woning te willen kopen. Dit aandeel ligt lager dan in 2021 (30%). Een vijfde (22%) richt zich op een zelfstandige huurwoning. Dit aandeel ligt iets hoger dan in 2021 (19%). De overige groep, 29%, heeft geen duidelijke voorkeur voor een kamer of een zelfstandige woning, of denkt aan een andere woonvorm. Enkele voorbeelden van andere woonvormen die worden opgegeven zijn begeleid wonen vanwege een handicap, of op een campus wonen.
Als het inkomen van de ouders minder dan €44.035 per jaar is, geven jongeren vaker aan een zelfstandige huurwoning te willen. Als het inkomen van de ouders hoger dan €88.070 per jaar is, willen de thuiswonende jongeren vaker een kamer huren of woningdelen, of een zelfstandige woning kopen.

Figuur 7.16 Gewenste woonvorm van thuiswonende jongeren die binnen twee jaar uit huis willen naar gewenst, MRA, 2021-2023(%)
Figuur 7.16B

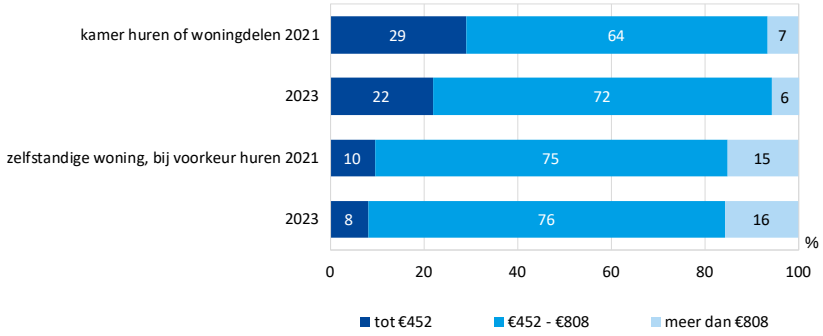


bron: WiMRA 2023

Thuiswonende jongeren die willen huren, willen vaak maximaal €808 betalen
Jongeren die de voorkeur geven aan kamerhuur of woningdelen zijn nagenoeg even vaak als in 2021 op zoek naar een huur tot €808 (94%). Wel geven ze minder vaak aan zich te richten op een lage huur tot €452: in 2023 zoekt 22% zo'n lage huur, terwijl dat in 2021 nog 29% was. Het grootste deel (72%) zoekt in het segment tussen de €452 en €808. Een klein deel van 6% is bereid om meer dan €808 aan huur voor de onzelfstandige woonruimte te betalen.

Ook de jongeren die op zoek zijn naar een zelfstandige huurwoning geven ongeveer even vaak als in 2021 de voorkeur aan een huur tot de sociale huurgrens (84%). Het deel dat een zelfstandige woning met een lage huur tot €452 zoekt, bedraagt 8%. In 2021 was dat 10%. De meerderheid (76%) is bereid om maximaal een huur tussen €452 en €808 te betalen. Zestien procent van de jongeren die op zoek zijn naar een zelfstandige huurwoning denkt aan een maximale huur die hoger is dan €808.

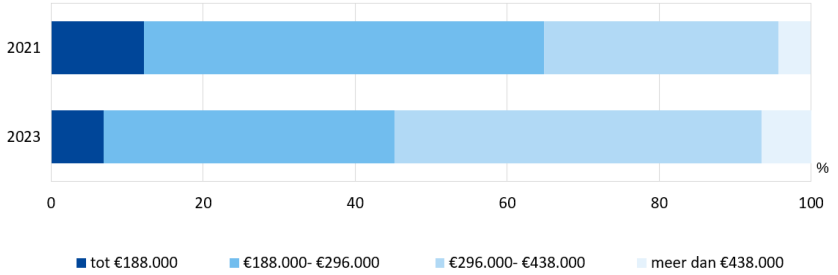
Figuur 7.17 Gewenste woonvorm van thuiswonende jongeren die binnen twee jaar uit huis willen n aar maximale huurprijs, MRA, 2021-2023 (%)



bron: WiMRA 2023

Thuiswonende jongeren die willen kopen vaker op zoek naar duurdere woning
Bij de jongeren die graag willen kopen is in vergelijking met 2021 een veel groter deel op zoek naar een woning van meer dan €296.000 (55% versus 35%). Waarschijnlijk is de nadruk verschoven naar het segment boven de €296.000 vanuit de gedachte dat er weinig aanbod is van koopwoningen onder dit bedrag. Het vaakst denken de jongeren aan een maximale koopprijs tussen €296.000 en €438.000, het gaat om de helft (48%). Ook richten jongeren zich vaak op een maximale koopprijs tussen €188.000 en €296.000 (38%). Het deel dat naar een koopwoning van maximaal €188.000 op zoek is, bedraagt 7%. Een even groot aandeel denkt juist aan een koopwoning waarvan de prijs boven de €438.000 ligt.

Figuur 7.18 Wat zijn thuiswonende jongeren die binnen twee jaar uit huis willen en op zoek zijn naar koop maximaal, bereid te betalen?
MRA, 2021-2023 (%)



bron: WiMRA 2023

Verhouding woningvraag en vrijgekomen aanbod

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

Kernpunten

- Het woningaanbod in de MRA, gemeten in het aantal recent betrokken woningen, is in 2023 groter dan in 2021, 2019 en 2017. De totale vraag naar woningen is ook toegenomen, maar minder sterk dan tussen 2019 en 2021. Desondanks is de vraag naar woningen nog altijd veel groter dan het aanbod.
- Dat de vraag minder sterk toeneemt dan eerdere metingen hangt samen met een afname van het aantal woningzoekende starters. De vraag van doorstromende huishoudens binnen de MRA bleef op hetzelfde niveau. Alleen de vraag van woningzoekenden vanuit het buitenland nam toe.
- De grootste vraag en tekorten zijn er in de sociale huur en koop tussen €296.000-€438.000.
- In het middeldure huursegment (€808 - €1.123) is de vraag ook groter dan het aanbod. Het aanbod aan middenhuur is klein, slechts 9% van de recent verhuisden betrok een woning in dit segment.
- In de dure huur (>€1.123) is er meer aanbod dan vraag. Veel recent verhuisden kwamen in een dure huurwoning terecht (29%). Woningzoekenden die geen andere keus hebben, wijken uit naar dit segment en wonen er vaak maar kort. Door de snelle doorstroming is het aanbod relatief groot.
- In het duurste huursegment (>€1.504) is er met name in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden een groot theoretisch overschot in aanbod. Door de toegenomen instroom van hoge inkomens uit het buitenland is ook het aantal huishoudens dat in dit segment gaat wonen gegroeid.
- In het koopsegment verlegt de vraag zich naar de duurdere segmenten omdat er onder €296.000 nauwelijks aanbod meer is. Woningzoekenden passen hun wensen aan op de markt; huishoudens met een laag inkomen zien het kopen van een woning niet als een optie. Dit laatste geldt ook steeds vaker voor middeninkomens.

7.5 Woningzoekenden en vrijgekomen aanbod

Woningtekort blijft groot, vooral meer vraagdruk vanuit het buitenland

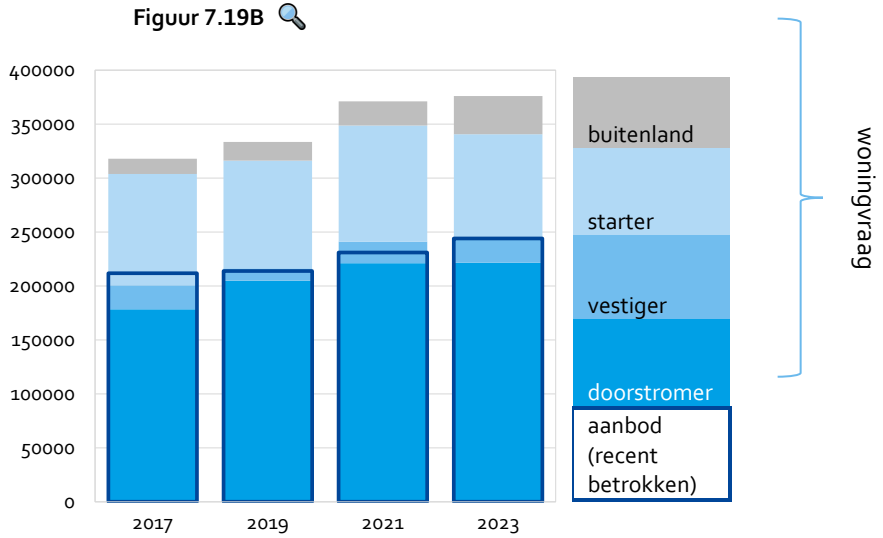
Het woningaanbod in de MRA, gemeten in het aantal recent betrokken woningen, is in 2023 groter dan in 2021, 2019 en 2017. De totale vraag naar woningen is ook toegenomen, maar minder sterk dan tussen 2019 en 2021. Dit komt vooral doordat de vraag van doorstromende huishoudens binnen de MRA stabiliseerde en de vraag van Nederlandse starters van binnen en buiten de MRA afnam. Desondanks is de totale vraag naar woningen nog altijd veel groter dan het aanbod, dit komt vooral doordat er meer woningenzoekenden vanuit het buitenland zijn.

Over de methode

Om het woningaanbod in de MRA te schatten, wordt uitgegaan van het aantal recent betrokken woningen (periode 2021-2022). De **woningvraag van doorstromers** wordt bepaald op basis van het aantal huishoudens uit de MRA die hebben aangegeven zeker te willen verhuizen binnen de MRA. De **woningvraag van starters en vestigers uit binnen- en buitenland** is bijgeschat met behulp van het landelijke onderzoek 'WoON 2021' (de meest recente editie).
De WOZ-waardes van deze woningen zijn gecorrigeerd voor de prijsstijging tussen de bepaling van de WOZ-waarde (1/1/2022, op basis van verkoopwaardes in 2021) en het peilmoment van de woningvraag (voorjaar 2023).

Figuur 7.19 Woningaanbod (recent betrokken woningen) en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en woningzoekenden uit het buitenland, 2017-2023

Figuur 7.19B



WiMRA 2023/CBS microdata, bewerking O&S

Tekorten in sociale huur en (middel)dure koop, overschot dure huur

Figuur 7.20 op de volgende bladzijde geeft een inschatting van hoe de totale vraag naar woningen per segment zich ontwikkelt, afgezet tegen het aanbod.

De vraag naar woningen is groter dan het aanbod en dit zien we vooral terug in het sociale huursegment (< €808) en de duurdere koopsegmenten. Uitzondering zijn de dure huursegmenten: hierin overstijgt het aanbod de vraag.

De vraag naar sociale huurwoningen is toegenomen tussen 2021 en 2023, terwijl het aanbod maar beperkt groeit. Een grote groep starters zoekt in dit segment. In het middeldure huursegment (€808 - €1.123) is de vraag ook groter dan het aanbod. Het aanbod aan middenhuur is klein, slechts 9% van de recent verhuisden betrok een woning in dit segment terwijl 29% een dure huurwoning betrok. In dat segment is het aanbod veel groter dan de vraag. Woningzoekenden die geen andere keus hebben, wijken uit naar dit segment en wonen er vaak maar kort. Door de snelle doorstroming is het aanbod relatief groot. De vraag neemt ook toe, bij gebrek aan betaalbaarder woningen zoeken meer huishoudens in dit segment. In het duurste huursegment (€1.504 per maand of meer) komt de vraag vooral en in toenemende mate vanuit het buitenland.

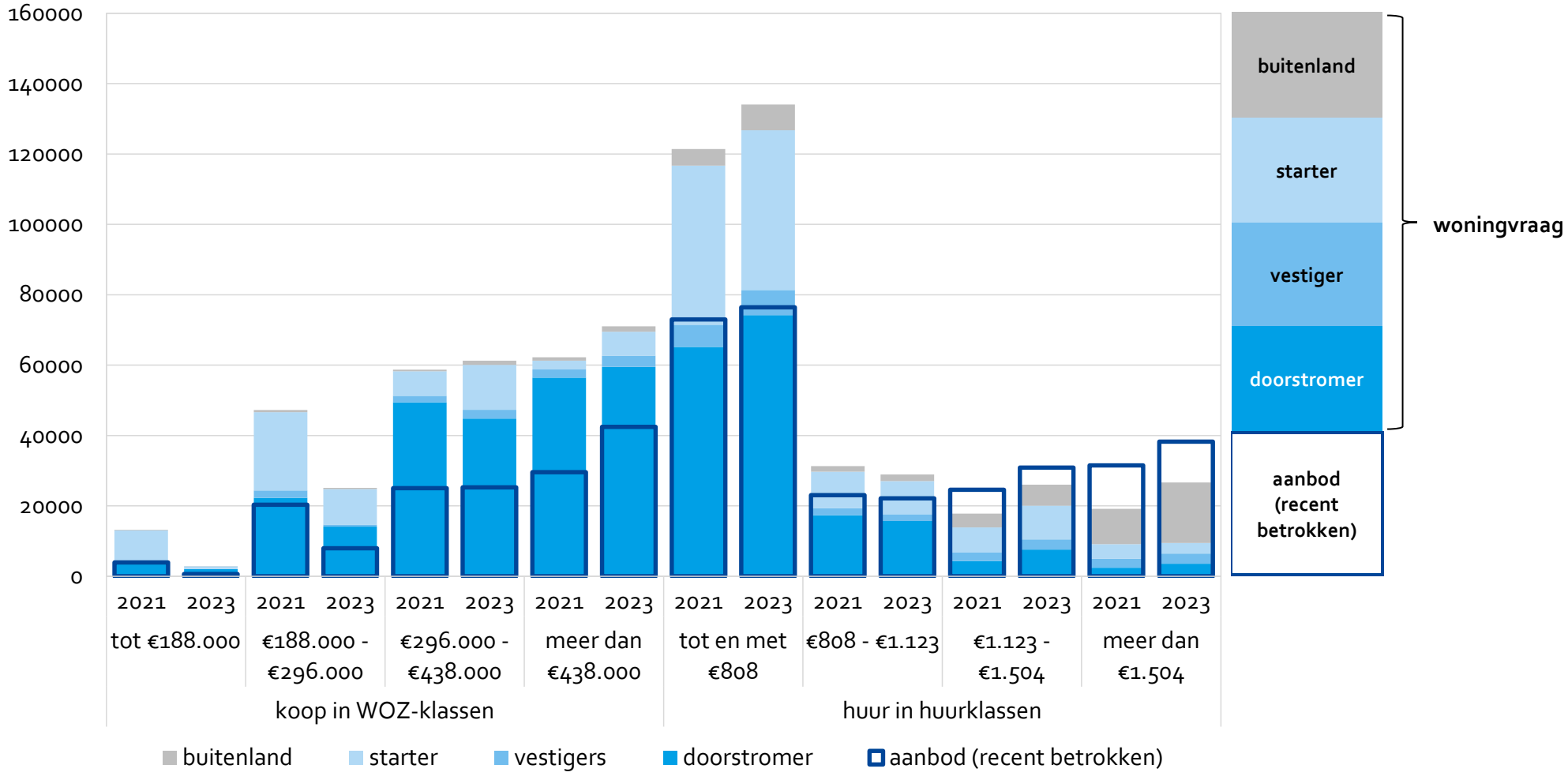
In het koopsegment zijn er tekorten in alle prijsklassen. De vraag verlegt zich naar de duurdere segmenten omdat er onder €296.000 nauwelijks aanbod is. Woningzoekenden passen hun wensen aan op de markt; huishoudens met een laag inkomen zien het kopen van een woning niet als een optie. Dit geldt ook steeds vaker voor middeninkomens. Het aantal huishoudens dat zich nog oriënteert op een koopwoning (in de MRA) neemt dan ook af, van ongeveer 181.000 naar 160.000, terwijl de vraag naar huurwoningen toeneemt van ongeveer 190.000 naar 216.000. In 2021 zochten veel starters nog een koopwoning in het segment tussen €188.000 en €296.000, maar dit aandeel neemt af. Starters die het zich kunnen veroorloven, zoeken nu in de duurdere koopsegmenten.

Minder betaalbaar aanbod dan vraag in alle deelregio's

In de deelregio's zien we in grote lijnen dezelfde patronen (**Figuur 7.19B** 🔍).Wel zijn er accentverschillen. Binnen de koopsector zien we overal dat het aanbod richting het duurste segment van €438.000 is opgeschoven. Almere/Lelystad is de enige deelregio waarin het meeste koopaanbod in de afgelopen twee jaar nog in het segment tussen €296.000 en €438.000 viel, in de andere deelregio's is het segment duurder dan €438.000 het grootst. In Almere/Lelystad en Zaanstreek-Waterland is er (binnen de koopsector) de meeste vraag naar woningen tussen €296.000 en €438.000, terwijl de vraag zich in de andere deelregio's net als het aanbod naar het duurste segment heeft verlegd.

In alle deelregio's is er meer vraag naar sociale huur dan er aanbod is. Dit geldt ook voor de middeldure huur (€808-€1.123), maar hier ontlopen vraag en aanbod elkaar in de meeste deelregio's maar in beperkte mate. Vooral in Zuid-Kennemerland/IJmond en Zaanstreek-Waterland is er meer vraag naar middeldure huur dan er aanbod is. In Amsterdam en Amstelland-Meerlanden is er veel aanbod in het duurste huursegment van €1.504 of duurder, veel meer dan er vraag naar is. In de andere deelregio's is het segment tussen €1.123 en €1.504 groter dan het duurste huursegment en is er in dit segment een overschot aan huurwoningen.

Figuur 7.20 Woningaanbod (recent betrokken woningen) en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en woningzoekenden uit het buitenland, 2021-2023



WiMRA 2023/CBS microdata, bewerking O&S



Deel III
Prettig wonen en duurzaamheid

8	**Prettig wonen**	**89**
8.1	Buurttevredenheid stabiel, wel afname in positieve verwachtingen over de buurtontwikkeling	91
8.2	Grote verschillen in ervaren leefbaarheid in de MRA	92
8.3	Woningtevredenheid weer even hoog als in 2019	98
8.4	Aandeel dat woning te klein of groot vindt is stabiel	99
8.5	Mate waarin ouderen de buurt geschikt vinden om oud in te worden niet veranderd	99
8.6	Helft ouderen vindt de huidige woning geschikt om oud in te worden	102
8.7	Drie op de tien ouderen heeft interesse in een aangepaste woonvorm	103
9	**Duurzaamheid**	**105**
9.1	Aanwezigheid van duurzame voorzieningen	106
9.2	Hoe wil men in de toekomst de woning verduurzamen?	108
9.3	Bereidheid of mogelijkheid om te investeren in verduurzaming	109

8 Prettig wonen

Kernpunten

Tevredenheid met de buurt

- De tevredenheid met de buurt blijft in de MRA stabiel op gemiddeld een 7,7 liggen. Gemiddeld is de verwachting van de ontwikkeling van de buurt iets getemperd en komt in 2023 uit op een 7,0. Eerder was dat een 7,2 (2021) en daarvoor een 7,1 (2017 en 2019). In grote delen van de MRA ligt de buurttevredenheid boven een 7,0. De laagste cijfers worden gegeven in Amsterdam Nieuw-West en Burgwallen-Oude Zijde. In deze gebieden en in Zaanstad Zuidoost en in Purmerend Purmer Noord verwachten bewoners een negatieve ontwikkeling van de buurt.
- De beoordelingen van de staat van onderhoud en het schoonhouden van het groen, de bestrating en de speelvoorzieningen zijn niet veel veranderd in vergelijking met 2019 en 2021.Het onderhoud van de straten en stoepen scoort met gemiddeld een 6,5 het laagst, en dat is een daling is ten opzichte van de twee eerdere metingen (6,7). De matige tevredenheid hiermee speelt in alle regio's in de MRA.
- Ook de beoordeling van het aanbod aan verschillende voorzieningen in de buurt is redelijk stabiel. Het minst tevreden is men met fietsparkeervoorzieningen (6,0). Daarna volgen de culturele voorzieningen in de buurt (6,3), hierbij zien we wel dat het oordeel na een dip, weer op het niveau is van voor corona.
- Tijdens de coronaperiode nam de overlast van vervuiling toe. In 2023 is het cijfer hiervoor licht verbeterd maar de mate van overlast is nog wel sterker dan in 2019. In stedelijke gebieden en rond de hoogovens in IJmond ervaren bewoners de meeste overlast van vervuiling.
- Het vaakst genoemde verbeterpunt in de woonomgeving is het schoonhouden van de straten en stoepen, gevolgd door het onderhoud daarvan, rond een derde noemt dit. In vergelijking met 2021 geven bewoners in de MRA beduidend vaker aan dat het openbaar vervoer een verbeterpunt is. In onder andere Muiden, Nederhorst den Berg, landelijk Noord, IJburg en delen van de Haarlemmermeer noemt een betrekkelijk groot deel het ov als verbeterpunt.
- Het gevoel van veiligheid 's avond wordt met een 7,4 beoordeeld, dat is iets lager dan in 2019 en 2021 (7,5). Het gevoel van veiligheid overdag krijgt gemiddeld een 8,3, in 2021 was dit een 8,4 maar in 2019 bedroeg het rapportcijfer ook een 8,3.
- Bewoners voelen zich over het algemeen thuis in hun buurt (7,8). In vergelijking met 2021 worden alle sociale buurtaspecten gelijk of net iets lager beoordeeld. De mate waarin buurtbewoners elkaar helpen en de betrokkenheid van buurtbewoners bij de buurt werden tijdens de coronaperiode iets hoger gewaardeerd, maar zijn nu weer terug op het niveau van 2019.

Tevredenheid met woning

- De tevredenheid met de woning steeg tussen 2021 en 2023 van een 7,9 naar een 8,0. De hoogste rapportcijfers worden gevonden in Almere-Lelystad en Gooi en Vechtstreek (beide 8,2) en de laagste in Amsterdam (7,7). Huiseigenaren zijn meer tevreden dan huurders.
- Met de staat van onderhoud van de woning zijn eigenaren van een nieuwbouwwoning het meest tevreden (9,1). Bewoners van een vooroorlogse sociale huurwoning van een particulier zijn het minst tevreden met het onderhoud (5,8). Bewoners vinden vooral dat in hun woning maatregelen nodig zijn tegen warmteverlies en tegen hitte. Ook de badkamer, douche en toilet moeten volgens een relatief grote groep huishoudens verbeterd worden.
- Net als in 2021, vindt in 2023 9% van de huishoudens de woning te klein en 3% de woning te groot. Vooral in Amsterdam vinden huishoudens hun woning te klein. Hetzelfde geldt voor relatief veel bewoners van een sociale huurwoning, eenoudergezinnen, stellen met drie of meer kinderen en bewoners tot 55 jaar.

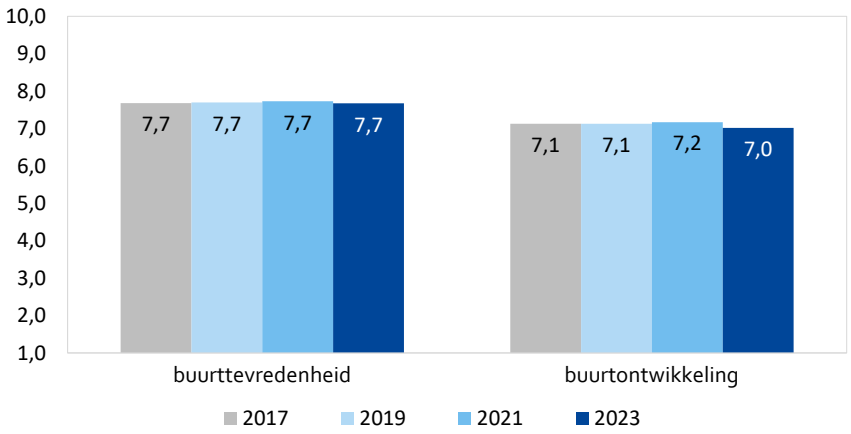
Ouder worden in de woning

- De 65-plussers in de MRA geven in 2023 gemiddeld een 7,5 voor de mate waarin hun buurt geschikt is om oud in te worden, gelijk aan het cijfer in 2021. In Gooi en Vechtstreek wordt geschiktheid van de buurt om oud in te worden het hoogst beoordeeld (7,7). Dit is tevens de regio waar naar verhouding de meeste ouderen wonen. Inwoners van Amsterdam geven een relatief laag rapportcijfer aan de geschiktheid van de woning om oud in te worden (7,3). Geschiktheid van de buurt om oud in te worden hangt vooral samen met de mate waarin men zich er thuis voelt. Ook het aanbod van zorgvoorzieningen en groen, frequent contact en behulpzaamheid tussen buurtgenoten, de verwachte buurtontwikkeling, het veiligheidsgevoel en de afwezigheid van burenoverlast zijn factoren die meespelen.
- Ruim de helft van de 65-plussers in de MRA vindt de huidige woning geschikt om oud in te worden. Vijftien procent vindt de woning ongeschikt. Drie op de tien ouderen vinden dat er aanpassingen nodig zijn om de woning geschikt te maken. Ouderen in een particuliere huurwoningen vinden deze relatief vaak ongeschikt (22%).
- 65-plussers die hun woning ongeschikt vinden om er oud in te worden, zouden zelden de woning willen (laten) aanpassen om er te kunnen blijven wonen (5%). De meesten verhuizen liever naar een woning die hiervoor wel geschikt is (72%). Ouderen die de huidige woning ongeschikt vinden, noemen vooral de trap als aandachtspunt. Ook de aanpak van de badkamer en het toilet zou volgens veel ouderen de woning geschikter maken op lange termijn.
- Drie op tien 65-plus bewoners in de MRA hebben interesse in een woonvorm die speciaal geschikt is voor ouderen, zoals een woongroep, zelfstandige woning in een ouderenhofje, gezamenlijke zorginkoop, aanleunwoning of verpleeghuis. Ruim de helft van deze geïnteresseerden denkt hierbij aan een zelfstandige woning in een hofje voor ouderen, daarna is de aanleunwoning het populairst (34%).

8.1 Buurttevredenheid stabiel, wel afname in positieve verwachtingen over de buurtontwikkeling

De tevredenheid met de buurt is in 2023 niet veranderd ten opzichte van eerdere metingen. Gemiddeld beoordelen bewoners van de MRA hun buurt met een 7,7, dat is gelijk aan het gemiddelde cijfer in 2021, 2019 en 2017. Bewoners is daarnaast gevraagd hoe zij verwachten dat de buurt zich zal ontwikkelen de komende jaren, waarbij een 1 staat voor een zeer negatieve ontwikkeling een 10 voor een zeer positieve ontwikkeling. De verwachte ontwikkeling van de buurt krijgt in de MRA gemiddeld een 7,0. Bewoners zijn dus iets minder positief geworden over de verwachte ontwikkeling van de buurt. In 2021 was dit gemiddeld nog 7,2 en in 2019 en 2017 een 7,1.

Figuur 8.1 Tevredenheid met de buurt en verwachte buurtontwikkeling, MRA, 2017-2023 (rapportcijfer)

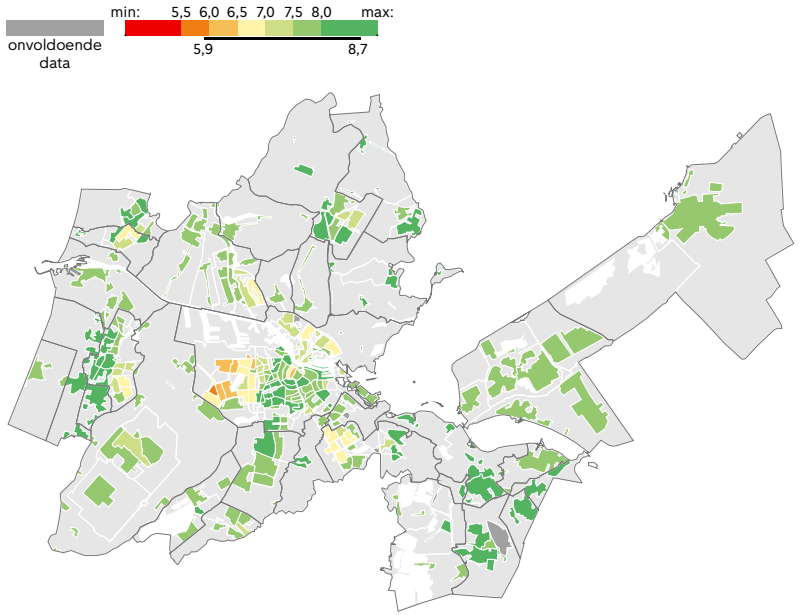


Bron: WiMRA 2023

Buurttevredenheid in de MRA scoort tussen een 5,9 en een 8,7

Er zijn grote verschillen in buurttevredenheid binnen de MRA, hoewel alle gebieden een voldoende scoren. De hoogste beoordelingen worden gegeven in Gooi en Vechtstreek, Waterland, Bloemendaal, Ouder-Amstel en in delen van Amsterdam: Zuid, Oostelijk Havengebied, Watergraafsmeer en Houthavens. De laagste scores zijn gegeven in Amsterdam Nieuw-West, Burgwallen-Oude Zijde, Amsterdam Zuidoost en Haarlem Schalkwijk.

Figuur 8.2 Tevredenheid met de buurt, MRA, 2023 (rapportcijfer)

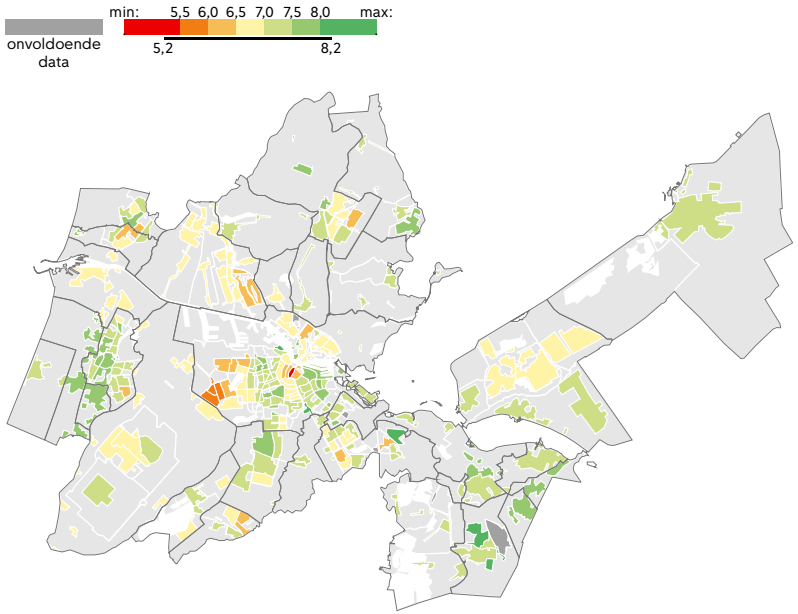


Bron: WiMRA 2023

Positieve verwachtingen over de buurtontwikkeling in onder andere nieuwbouwwijken en welgestelde gebieden

Bewoners van Weesp-Bloemendalerpolder zijn het positiefst gestemd over hoe hun buurt zich zal ontwikkelen (8,2). Ook in Bloemendaal, Haarlem, Wijk aan Zee, Volendam, Diemen, grote delen van Gooi en Vechtstreek en de Amsterdamse wijken Houthavens, Oostelijk Havengebied, IJburg en De Omval verwachten bewoners dat de buurt zich positief zal ontwikkelen. In een aantal gevallen gaat het om nieuwbouwwijken of om relatief welgestelde gebieden. In Amsterdam Burgwallen-Oude Zijde is men het negatiefst over de verwachte ontwikkeling van de buurt (5,2). In Amsterdam Nieuw-West, Zaanstad Zuidoost en Purmerend Purmer-Noord verwachten bewoners ook een negatieve ontwikkeling.

Figuur 8.4 Verwachte ontwikkeling van de buurt, MRA, 2023 (rapportcijfer, 1= zeer negatief, 10= zeer positief)



Bron: WiMRA 2023

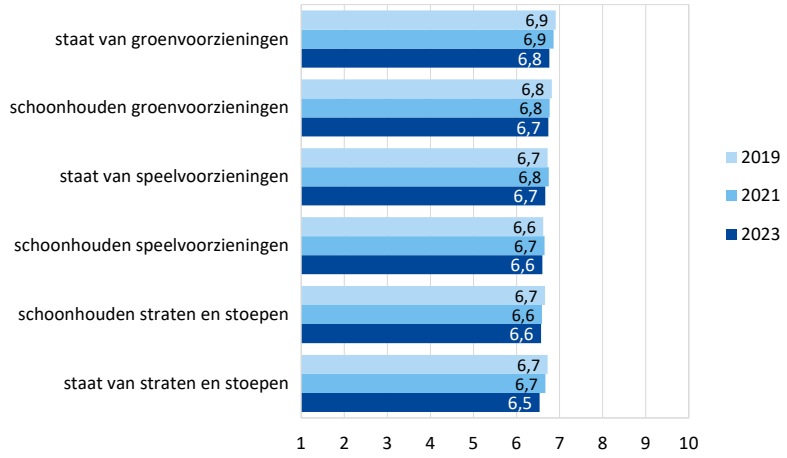
8.2 Grote verschillen in ervaren leefbaarheid in de MRA

De MRA-bewoners is ook gevraagd naar hun oordeel over de leefbaarheid van de buurt. Leefbaarheid is een verzamelterm voor het oordeel over een aantal verschillende buurtkenmerken: fysieke buurtkenmerken, het voorzieningenaanbod, sociale buurtkenmerken en overlast.

Onderhoud en schoonhouden buurtvoorzieningen matig beoordeeld

Fysieke buurtkenmerken worden gemiddeld beoordeeld met een cijfer lager dan 7,0. Ook scoren vrijwel alle fysieke kenmerken in 2023 iets lager dan in 2021. Dat geldt het sterkst voor de staat van onderhoud van straten en stoepen. Bewoners beoordelen dit in 2023 met een 6,5 tegenover een 6,7 in 2021 en 2019. De staat van onderhoud van groenvoorzieningen wordt van alle fysieke kenmerken het hoogst beoordeeld (6,8). De staat van speelvoorzieningen (6,7) en het schoonhouden van speelvoorzieningen (6,6) zijn na een lichte stijging in 2021 weer terug op het niveau van 2019

Figuur 8.5 Oordeel over fysieke buurtkenmerken, MRA, 2019-2023 (rapportcijfer)

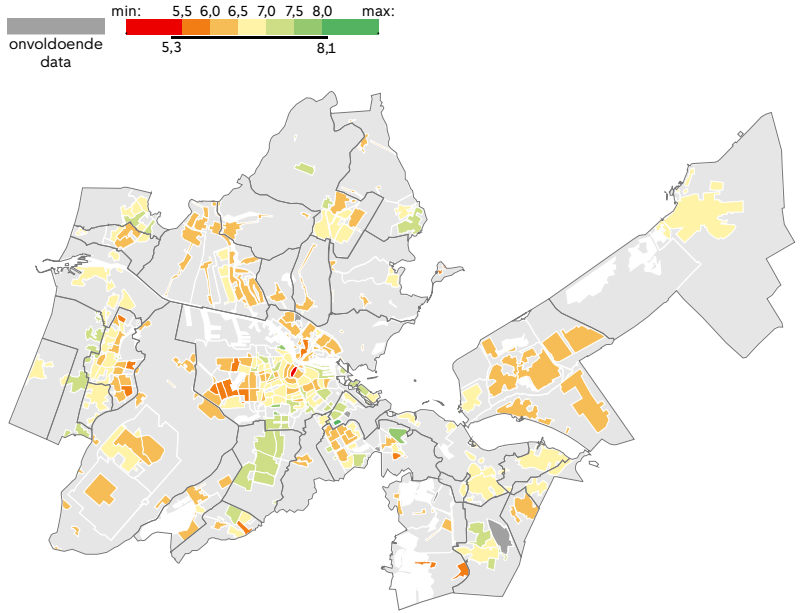


Bron: WiMRA 2023

Staat van onderhoud straten en stoepen scoort tussen een 5,3 en 8,1

Van enkele aspecten met een opvallende ontwikkeling sinds 2021 wordt een kaart getoond, zoals de staat van het onderhoud van straten en stoepen. Meer kaartjes worden gepubliceerd in het Dashboard MRA. In iets minder dan de helft van de gebieden wordt de staat van onderhoud van straten en stoepen lager dan gemiddeld (6,5) beoordeeld en deze gebieden liggen verspreid over de MRA. De hoogste beoordeelding is in Weesp-Bloemendalerpolder en in delen van Amsterdam (Houthavens, Zuidas, Venserpolder). De laagste scores worden gevonden in Amsterdam (Burgwallen-Oude Zijde, Noord, Osdorp), Haarlem-Schalkwijk en Loosdrecht.

Figuur 8.6 Oordeel over de staat van onderhoud van straten en stoepen, MRA, 2023 (rapportcijfer)

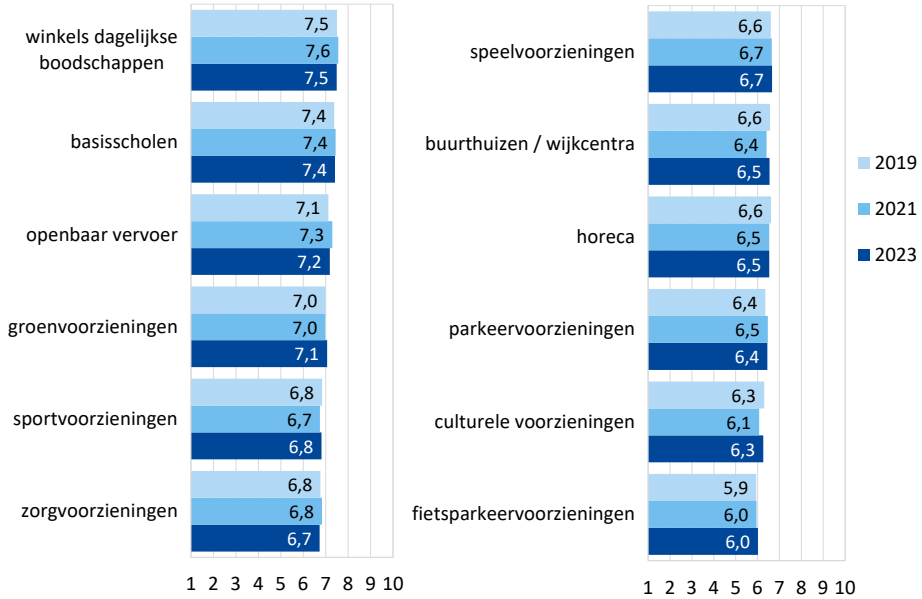


Bron: WiMRA 2023

(Fiets-)parkeervoorzieningen en culturele voorzieningen minst goed beoordeeld, wel verbeterd

Het voorzieningenaanbod in de buurt wordt wisselend beoordeeld. Het aanbod winkels voor dagelijkse boodschappen (7,5) en het aanbod basisscholen (7,4) worden het hoogst beoordeeld. Het aanbod culturele voorzieningen (6,3) en het aanbod fietsparkeervoorzieningen (6,0) worden het laagst beoordeeld. Ten opzichte van 2021 zien we een redelijk stabiel beeld. Opvallend is dat het oordeel over culturele voorzieningen en sportvoorzieningen, na een afname in 2021, weer terug is op het niveau van 2019. Hier kan sprake zijn van een corona-effect, aangezien deze voorzieningen langdurig gesloten zijn geweest tijdens de coronajaren.

Figuur 8.7 Oordeel over voorzieningenaanbod in de buurt, MRA, 2019-2023 (rapportcijfer)

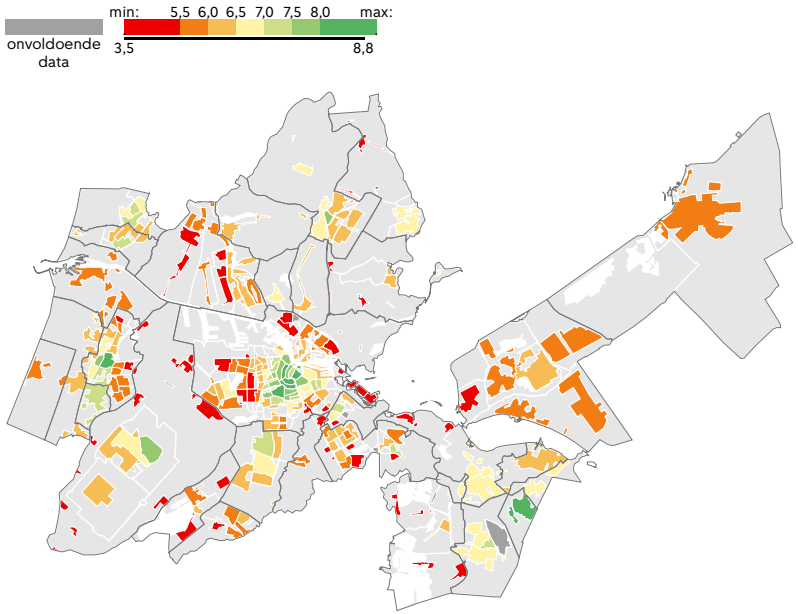


Bron: WiMRA 2023

Het aanbod aan culturele voorzieningen scoort tussen een 3,5 en 8,8

Het aanbod aan culturele voorzieningen wordt het hoogste gewaardeerd in de centrale delen van Amsterdam en Haarlem en in de gemeente Laren. Dit komt doordat culturele voorzieningen zoals musea en theaters vaak gevestigd zijn in de centra van grote steden. Ook Laren heeft een kunstmuseum. Landelijke gebieden, maar ook delen van Almere en Amsterdam-Nieuw-West scoren laag.

Figuur 8.8 Oordeel over aanbod culturele voorzieningen, MRA, 2023 (rapportcijfer)

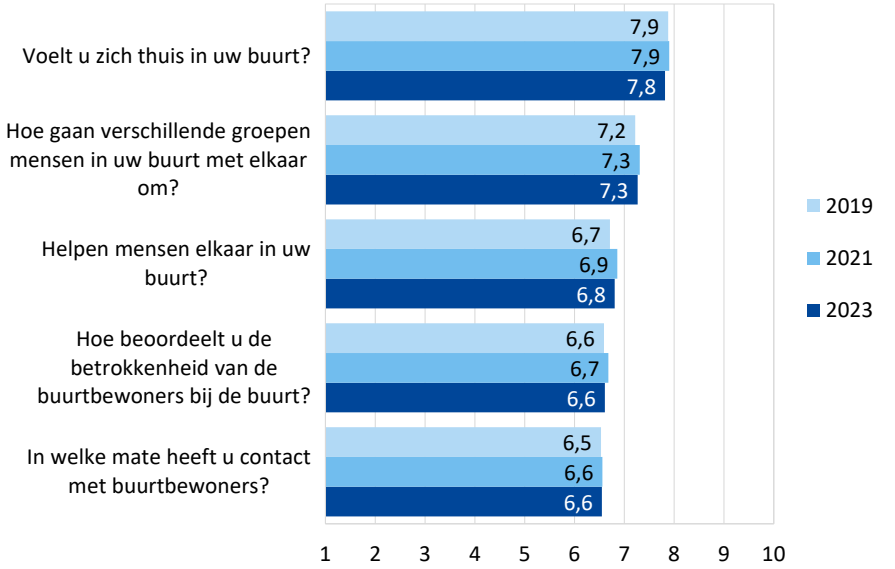


Bron: WiMRA 2023

MRA-bewoners voelen zich thuis in hun buurt

Ook de sociale buurtkenmerken worden wisselend gewaardeerd. Bewoners voelen zich in sterke mate thuis in hun buurt (7,8) en men vindt ook- in iets mindere mate- dat verschillende groepen prettig met elkaar omgaan (7,3). Deze twee aspecten hangen sterk samen met de buurttevredenheid en verwachte buurtontwikkeling. Het contact met buurtbewoners (6,6) en de betrokkenheid van buurtbewoners bij de buurt (6,6) worden het laagst gewaardeerd. Ten opzichte van 2021 worden alle aspecten gelijk of iets lager beoordeeld. De mate waarin buurtbewoners elkaar helpen en de betrokkenheid van buurtbewoners bij de buurt werden tijdens de coronaperiode iets hoger gewaardeerd, maar zijn nu weer terug op het niveau van 2019.

Figuur 8.9 Oordeel over sociale buurtkenmerken, MRA, 2019-2023 (rapportcijfer)

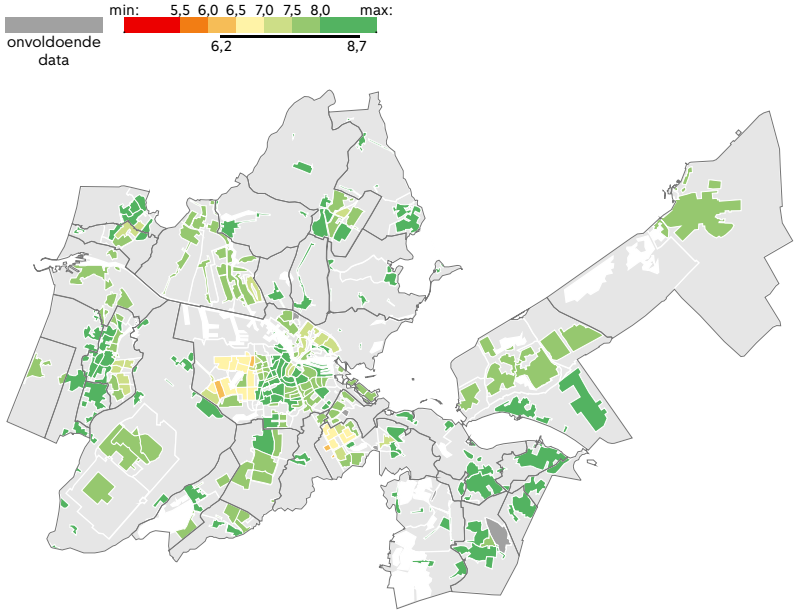


Bron: WiMRA 2023

Cijfer voor zich thuisvoelen in de buurt liggen tussen een 6,2 en 8,7

Op Marken, op de dijken in Amsterdam-Noord, in Haarlem-Duinwijk en in Beemster voelen bewoners zich het meest thuis in hun buurt. En ook in de kleine kernen van Waterland, in Bloemendaal, de binnenstad van Weesp, in Wijk aan Zee en in de villaparken in Hilversum is de beoordeling gemiddeld een 8,5 of hoger. Ook enkele andere gebieden binnen Amsterdam vallen in positieve zin op, zoals het gebied van de Grachtengordel tot aan de Zuidas, het Oostelijk Havengebied, Watergraafsmeer, landelijk Noord en Weesp-Bloemendalerpolder. In Amsterdam Nieuw-West en Zuidoost geven bewoners een lager rapportcijfer voor het zich thuis voelen in de buurt.

Figuur 8.10 Voelt u zich thuis in uw buurt? MRA, 2023 (rapportcijfer)



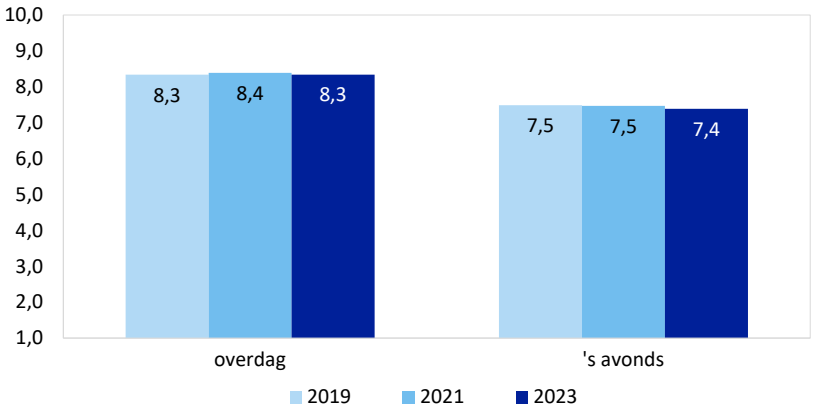
Bron: WiMRA 2023

Gevoel van veiligheid is licht afgenomen

Gevoelens van veiligheid zijn in lichte mate gedaald. MRA-bewoners beoordelen de veiligheid overdag met een 8,3, in 2021 was dat 8,4 en in 2019 eveneens een 8,3. Voor het veiligheidsgevoel 's avonds geven bewoners gemiddeld een 7,4, in 2021 en 2019 was dat een 7,5.

In de MRA lopen de gemiddelde rapportcijfers voor de veiligheid 's avonds uiteen van een 5,6 tot een 9,1. In Amsterdam Osdorp en Burgwallen Oude-Zijde geven bewoners de laagste cijfers voor het veiligheidsgevoel 's avonds. In laatstgenoemde gebied zakte dit veiligheidsgevoel zeer sterk tussen 2019 en 2021, van een 7,1 naar een 5,7. Buiten Amsterdam is het veiligheidsgevoel 's avonds het laagst in Haarlem Meerwijk (6,1). Bewoners van de Bloemendalerpolder in Weesp voelen zich juist erg veilig 's avonds in hun buurt (9,1), net als in Marken (8,6). Ook de sterkste verbetering van het veiligheidsgevoel in de avond zien we in Amsterdam, vooral in twee gebieden in Zuidoost: Amsterdamse Poort (+0,6; 6,0) en Ganzenhoef (+0,7; 6,7).

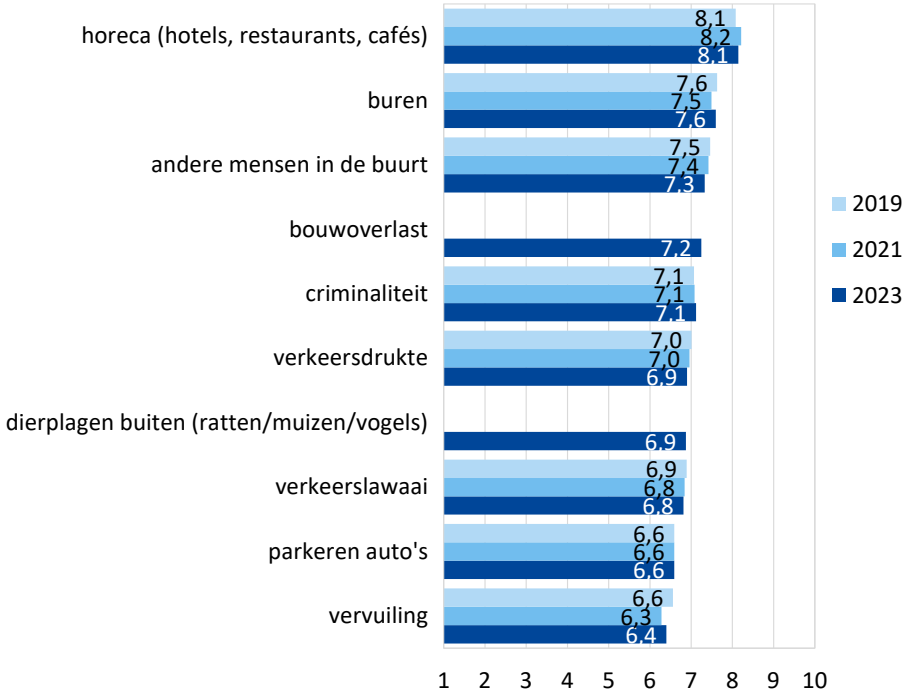
Figuur 8.11 gevoel van veiligheid overdag en 's avonds, MRA, 2019-2023 (rapportcijfer)



Bron: WiMRA 2023

Overlast van vervuiling afgenomen, meeste overlast in Amsterdam
Bewoners van de MRA denken wisselend over overlast. Een laag cijfer staat hier voor veel ervaren overlast en een hoog cijfer staat hierbij voor weinig ervaren overlast. Overlast wordt vooral ervaren door vervuiling (6,4), geparkeerde auto's (6,6) en verkeerslawaai (6,8). Er wordt minder overlast ervaren van horeca (8,1), buren (7,6) en andere mensen in de buurt (7,3). De verschillen ten opzichte van 2021 zijn minimaal. Hoewel er in 2023 minder overlast wordt ervaren door vervuiling dan in 2021 is het gemiddelde rapportcijfer wel nog steeds lager dan in 2019 (6,6).

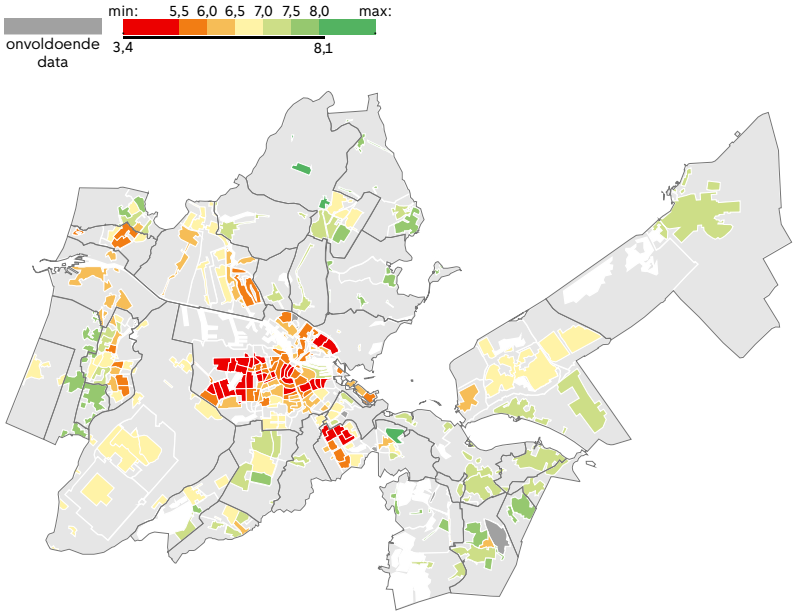
Figuur 8.12 In welke mate ervaart u overlast van de onderstaande categorieën? MRA, 2019-2023
(rapportcijfer, 1=ernstige overlast, 10=geen overlast)



Bron: WiMRA 2023

In stedelijke gebieden en rond hoogovens meeste overlast van vervuiling Overlast door vervuiling wordt vooral veel ervaren in delen van Amsterdam, zoals Burgwallen-Oude en Nieuwe Zijde, Nieuw-West en Zuidoost. Maar in meer delen van de MRA geven bewoners aan dat zij overlast hebben van vervuiling, zoals in delen van Zaanstad en Beverwijk. En ook in Wijk aan Zee, waar de hoogovens staan, ervaren bewoners relatief veel overlast van vervuiling. In Haarlem speelt deze vorm van overlast het sterkst in Meerwijk. In Bloemendaal, Heemstede, Heemskerk, Waterland, Amstelveen, Aalsmeer, Ouder-Amstel en Het Gooi wordt de minste overlast door vervuiling ervaren.

Figuur 8.13 Oordeel over overlast door vervuiling, MRA, 2023
(rapportcijfer,1=ernstige overlast, 10=geen overlast)



Bron: WiMRA 2023

Met name straten en stoepen een verbeterpunt in de woonomgeving, openbaar vervoer vaker genoemd dan in 2021

Een overgrote meerderheid van de MRA-bewoners (92%) geeft aan dat er zaken in hun woonomgeving verbeterd zouden kunnen worden. Het meest genoemd worden het schoonhouden van straten en stoepen (35%), het onderhoud van straten en stoepen (32%) en meer parkeergelegenheid voor de auto (27%). Ten opzichte van 2021 wordt meer groen minder vaak genoemd: 25% tegenover 30% in 2021. Het openbaar vervoer wordt vaker als verbeterpunt genoemd: 17%, tegenover 13% in 2021. Bij de categorie anders noemt men onder meer dat de afvalinzameling beter kan en verkeersmaatregelen (30 km/u, meer of juist minder betaald parkeren). Acht procent geeft aan dat er niets te verbeteren valt.

Figuur 8.14 Op welke zaken zou de woonomgeving verbeterd kunnen worden? MRA, 2023 (procenten)

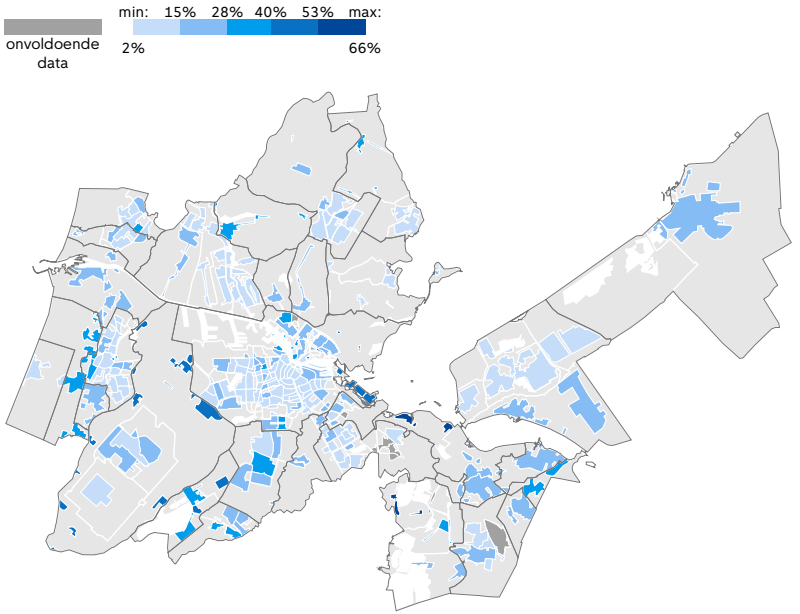


Bron: WiMRA 2023

Openbaar vervoer vooral verbeterpunt in Nederhorst den Berg, Muiden en landelijk Amsterdam-Noord

Het openbaar vervoer wordt in Nederhorst den Berg, Muiden en in landelijk Amsterdam-Noord door minstens de helft van de bewoners als verbeterpunt voor de woonomgeving genoemd. Ook aan de randen van de Haarlemmermeer, in Aalsmeer en in IJburg vindt een relatief groot deel van de bewoners dat de bereikbaarheid per openbaar vervoer beter zou kunnen. In hoogstedelijke gebieden als Burgwallen-Oude Zijde, De Weteringschans en Almere Stad (Centrum en Oost) wordt het openbaar vervoer weinig genoemd als verbeterpunt.

Figuur 8.15 Aandeel dat openbaar vervoer noemt als verbeterpunt voor de woonomgeving, MRA, 2023 (procenten)

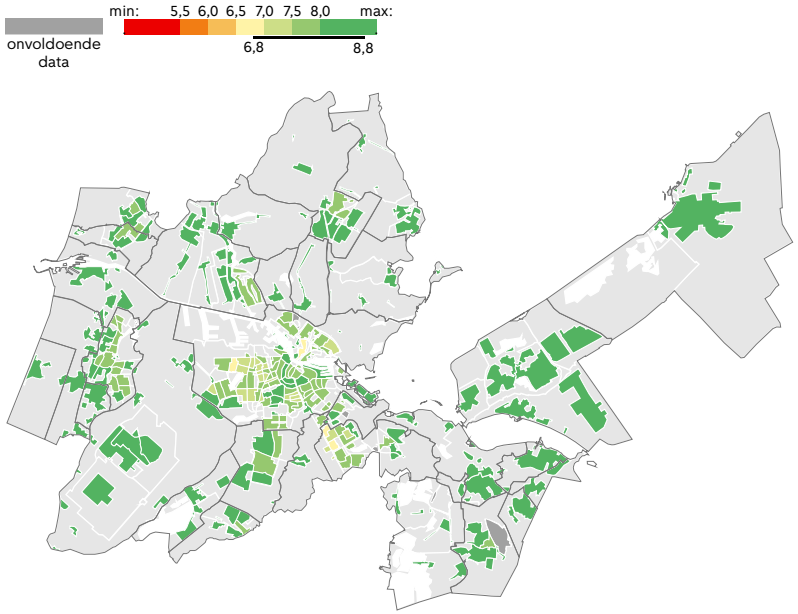


Bron: WiMRA 2023

8.3 Woningtevredenheid weer even hoog als in 2019

Met een 8,0 gemiddeld is de woningtevredenheid met de woning na een lichte daling in 2021 (7,9) weer terug op het niveau van 2019. In grote delen van de MRA is de tevredenheid hoog. De laagste beoordelingen komen uit Amsterdam Venserpolder (6,9) en de H-buurt (6,8) en ook de hoogste scores zijn te vinden in Amsterdam: Nieuwendammerdijk/ Buiksloterdijk (8,8) en Waterland (8,7). Buiten Amsterdam worden vooral woningen in Blaricum en Laren (beide 8,6) en in delen van Purmerend, Hilversum, Wijdemeren, Beverwijk, Edam-Volendam en Heemskerk (allen 8,5 of hoger) goed beoordeeld. De woningtevredenheid ligt al jaren hoger onder kopers (8,4) dan onder vrije sector huurders (7,5) en sociale huurders (7,2).

Figuur 8.16 Tevredenheid met de eigen woning, MRA, 2023 (rapportcijfer)

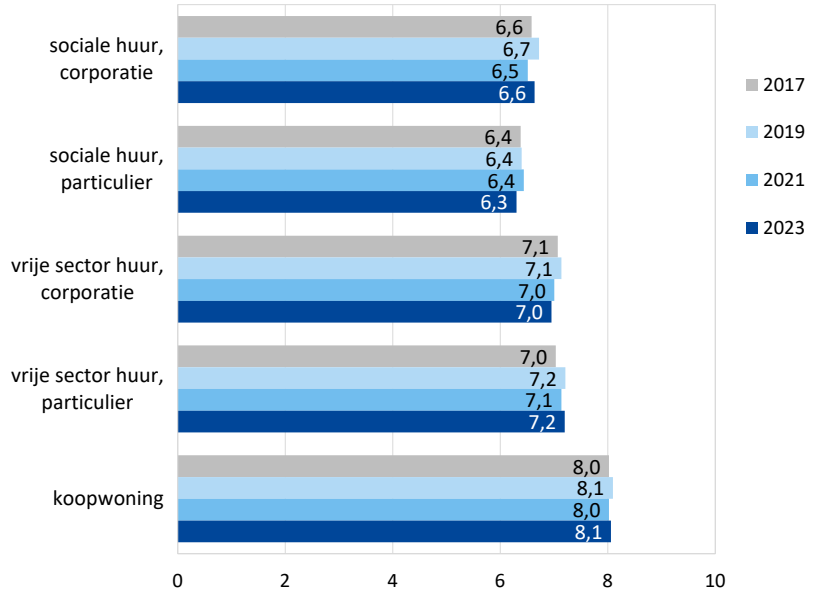


Bron: WiMRA 2023

Staat van onderhoud laagst beoordeeld in particuliere sociale verhuur

Bewoners van een eigen koopwoning zijn vaker dan huurders tevreden met de staat van onderhoud van hun woning. Dit verschil bestond ook in eerdere jaren. Huurders van een particuliere sociale huurwoning zijn het minst tevreden over de staat van onderhoud (6,3) en hun tevredenheid daalde iets ten opzichte van 2021.Verder loopt de tevredenheid met het onderhoud van naoorlogse woningen op met het bouwjaar van de woning. Bewoners van een vooroorlogse sociale huurwoning van een particulier zijn het minst tevreden met het onderhoud (5,8) en eigenaren van een nieuwbouwwoning het meest tevreden (9,1).

Figuur 8.17 Tevredenheid met de staat van onderhoud van de woning, naar eigendomsvorm, 2017-2023 (rapportcijfer)

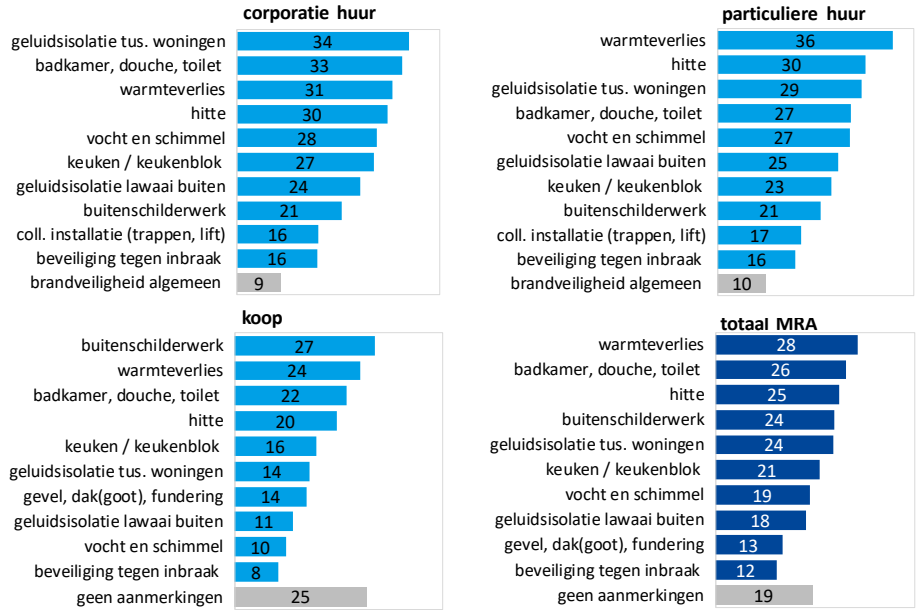


Bron: WiMRA 2023

Maatregelen tegen warmteverlies meest genoemde aandachtspunt

Bewoners vinden vooral dat in hun woning maatregelen nodig zijn tegen warmteverlies, zoals dubbelglas. Ook maatregelen tegen hitte worden vaak genoemd als aandachtspunt, net het sanitair. Bij particuliere huur zijn warmteverlies, hitte en de geluidsisolatie tussen woningen de meest genoemde verbeterpunten. Bij corporatie huur zijn dat geluidsisolatie tussen woningen, het sanitair en warmteverlies. Van bewoners van een vooroorlogse woning vindt bijna de helft (45%) dat hun woning beter beschermd moet worden tegen warmteverlies. Een op de vijf heeft geen aanmerkingen op de woning. Deze groep is groter onder bewoners van nieuwbouw (36%) en koopwoningen (25%).

Figuur 8.18 Top tien aandachtspunten woningonderhoud, meerdere antwoorden mogelijk, naar eigendomsverhouding en totaal, MRA, 2023 (%)

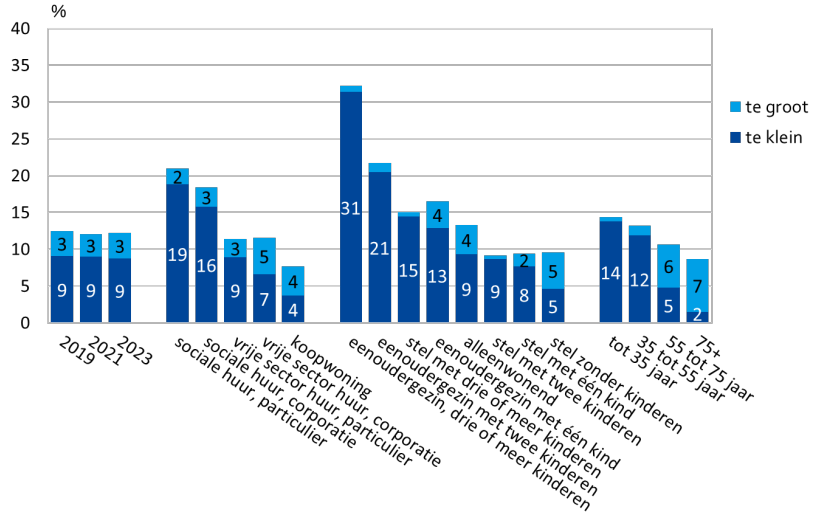


Bron: WiMRA 2023

8.4 Aandeel dat woning te klein of groot vindt is stabiel

In 2023 vindt 9% van de huishoudens de woning te klein en 3% de woning te groot. Deze aandelen blijven stabiel over de tijd. De helft (52%) vindt de woning niet (te) groot en niet (te) klein, 20% vindt de woning klein maar passend en 16% vindt de woning groot maar passend. Amsterdamse huishoudens vinden hun woning vaker te klein dan huishoudens elders in de MRA. Hetzelfde geldt voor bewoners van een sociale huurwoning, eenoudergezinnen, stellen met drie of meer kinderen en bewoners tot 55 jaar. 55-plushuishoudens vinden de woning vaker te groot. Dit geldt vooral voor de ouderen in een koopwoning.

Figuur 8.19 Mate waarin huishoudens vinden dat zij te klein of te groot wonen, naar peiljaar, segment, huishoudenstype en leeftijd (%)

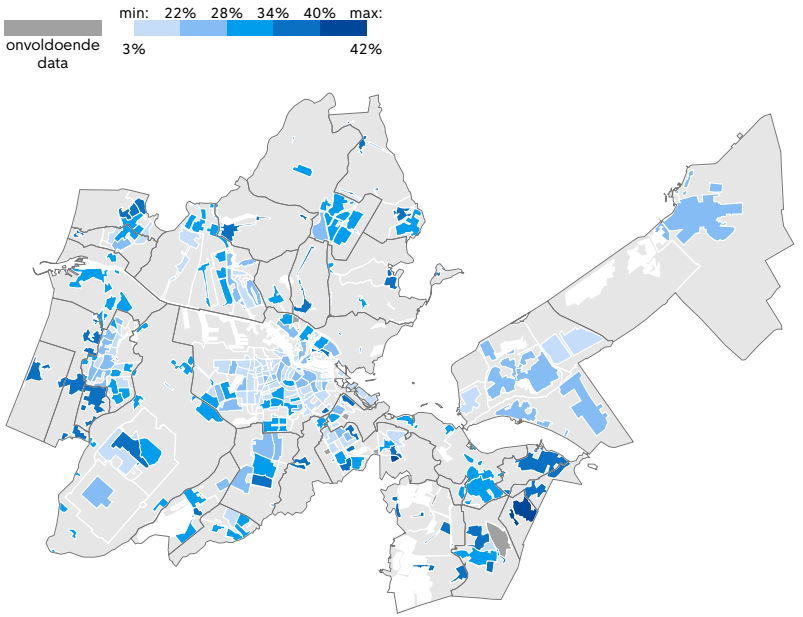


Bron: WiMRA 2023

8.5 Mate waarin ouderen de buurt geschikt vinden om oud in te worden niet veranderd

Ruim een kwart van de huishoudens in de MRA is 65 jaar of ouder (26%). Deze groep is relatief groot in Gooi en Vechtstreek (32%). Het aandeel ouderen is het hoogst in de Laren, maar ook in Bloemendaal, Wijdemeren, Hilversum en Edam-Volendam wonen relatief veel 65-plussers. In Amsterdam is de groep het kleinst (22%), hoewel in enkele gebieden, zoals Weesp, Betondorp en Reigersbos, het aandeel 65-plussers juist weer relatief groot is. De 65-plussers in de MRA geven gemiddeld een 7,5 voor de mate waarin hun buurt geschikt is om oud in te worden, net als in 2021. De gebieden waar relatief veel ouderen wonen, zijn vaak ook de gebieden waar 65-plussers vaker aangeven dat zij hun buurt geschikt vinden om oud in te worden.

Figuur 8.20 Aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder, MRA, 2023 (%)

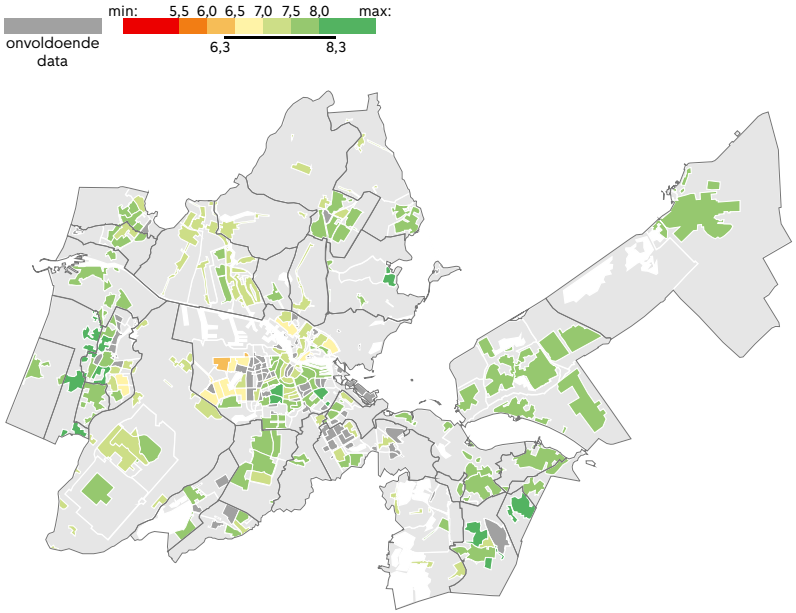


Bron: WiMRA 2023

In delen Amsterdam en Haarlem vinden ouderen de buurt minder geschikt

De mate waarin 65-plussers hun buurt geschikt vinden om oud in te worden hangt vooral samen met de mate waarin zij zich er thuis voelen.[1] Daarnaast is het aanbod van zorgvoorzieningen, frequent contact met buurtgenoten, de mate waarin bewoners elkaar helpen, de buurttevredenheid en de verwachte buurtontwikkeling bepalend. Ook dragen het veiligheidsgevoel, groenvoorzieningen en afwezigheid van burenoverlast hieraan bij. Vooral in Geuzenveld/Sloterdijk (6,3), Osdorp-Midden en Slotermeer-Noordoost (6,5) vinden ouderen hun buurt minder geschikt om oud in te worden. Buiten Amsterdam geven ouderen in delen van Haarlem hiervoor rapportcijfers lager dan een 7,0. In andere delen van Haarlem, Gooi en Vechtstreek, Amstelveen, Bloemendaal en Heemstede vindt men de buurt juist vaker wel geschikt om oud in te worden. Ook in enkele meer welvarende delen van Amsterdam is dat zo, zoals in Watergraafsmeer en Oud-Zuid.

Figuur 8.21 Is de buurt geschikt om oud in te worden volgens 65-plussers, MRA,2023 (rapportcijfer)

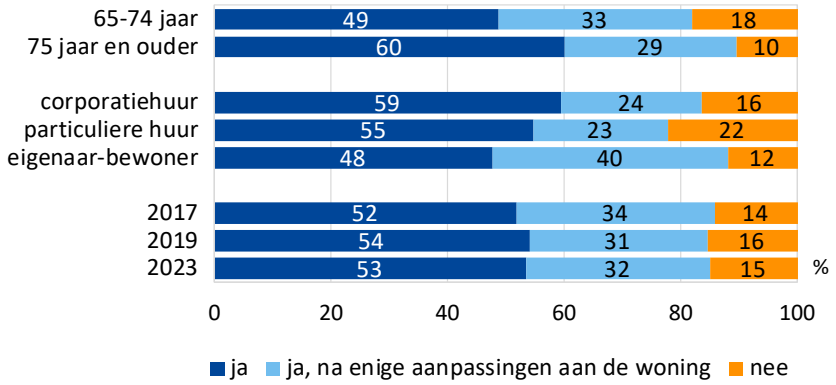


Bron: WiMRA 2023

8.6 Helft ouderen vindt de huidige woning geschikt om oud in te worden

Ruim de helft (53%) van de 65-plussers in de MRA vindt de woning geschikt om oud in te worden, in 2019 was dit 54%. Een deel van de ouderen (31%) geeft aan dat er aanpassingen nodig zijn om de woning geschikt te maken. 75-plussers zien hun woning vaker als geschikt om oud in te worden dan bewoners tussen de 65 en 75 jaar. De 75-plussers wonen dan ook vaker in een gelijkvloerse woning, appartement met lift of in een woongroep. Ouderen in corporatiehuurwoningen geven vaker aan dat zij de woning geschikt vinden om oud in te worden (59%), dan bewoners van particuliere huurwoningen (55%) of koopwoningen (48%). Particuliere huurders vinden de woning relatief vaak ongeschikt om oud in te worden (22%). Kopers geven vaak aan dat de woning eerst aangepast zal moeten worden.

Figuur 8.22 Aandeel ouderen dat woning geschikt vindt om oud in te worden, naar leeftijd en eigendomsvorm, MRA, 2017-2023 (procenten)

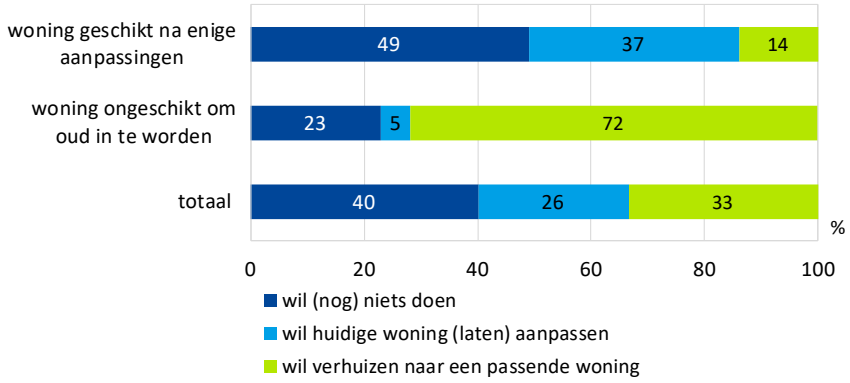


Bron: WiMRA 2023

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

Vooral 65-plussers met een appartement met lift of een benedenwoning vinden hun woning geschikt om oud in te worden. Ook ouderen in een relatief nieuwe woning of in woningen met een relatief zuinig energielabel, zien het ouder worden in de woning positiever tegemoet. Bewoners die hun woning te klein of te groot vinden, geen buitenruimte hebben of de trap moeten nemen om bij de voordeur te komen vinden hun woning relatief vaak ongeschikt. Bewoners die hun woning ongeschikt vinden om er oud in te worden, zouden zelden de woning willen (laten) aanpassen om er te kunnen blijven wonen (5%). De meesten verhuizen liever naar een woning die hiervoor wel geschikt is (72%). Dit geldt nog iets vaker voor particuliere huurders (76%). Ouderen die de woning na enkele aanpassingen wel geschikt zouden vinden, zijn vaker bereid om de huidige woning aan te passen (37%). Toch geeft ook de helft (49%) aan, in ieder geval op dit moment, niks aan te willen doen. Vooral de 65-plussers met een ruime woning (>100 m2) en grote tuin (>25 m2) vinden dat de woning aanpassingen nodig heeft om op langere termijn geschikt te blijven

Figuur 8.23 Wanneer uw woning nu niet geschikt is om oud in te worden, wat wilt u daar aan (laten) doen? 65-plussers, MRA, 2023 (procenten)

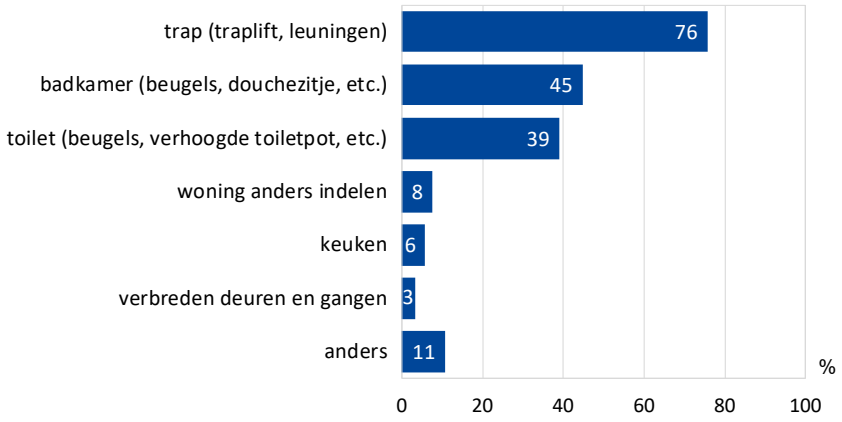


Bron: WiMRA 2023

Vooral aanpassingen aan de trap nodig om woning geschikt te maken

Volgens bewoners van 65-plus die de huidige woning ongeschikt vinden om oud in te worden, moet vooral de trap aangepast worden om de woning op termijn geschikt te maken. Bijvoorbeeld door leuningen aan te brengen. Ook zou het aanpakken van de badkamer en het toilet (bijvoorbeeld met beugels, een douchezitje of verhoogd toilet) volgens veel ouderen de woning geschikter maken om oud in te worden. Relatief weinig ouderen willen de woning anders indelen, de keuken aanpassen of de deuren en gangen verbreden. Overige gewenste aanpassingen die worden genoemd zijn het aanbrengen van een lift, het aanpassen van drempels, het inruilen van een bad voor een douche, meer toiletten en verduurzaming van de woning.

Figuur 8.24 Gewenste aanpassingen aan de woning, 65-plussers, MRA, 2023 (procenten)

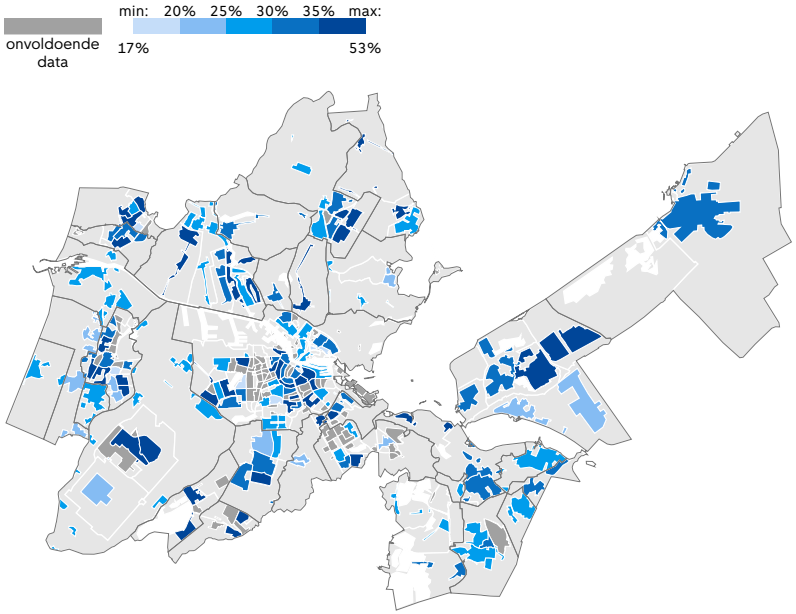


Bron: WiMRA 2023

8.7 Drie op de tien ouderen heeft interesse in een aangepaste woonvorm

Drie op tien (32%) 65-plushuishoudens in de MRA heeft interesse in een woonvorm die speciaal geschikt is voor ouderen, zoals een woongroep, zelfstandige woning in een ouderenhofje, gezamenlijke zorginkoop, aanleunwoning of verpleeghuis. Dit aandeel ligt iets lager in Gooi en Vechtstreek (29%). In Amstelland-Meerlanden is de interesse het hoogst (35%), met name in Hoofddorp, Aalsmeer, Duivendrecht en Diemen Zuid. Ook in delen van Haarlem, Zaanstad, Edam-Volendam, Heemskerk en in de Amsterdamse Scheldebuurt en delen van Amsterdam Zuidoost, Noord en Nieuw-West is er verhoudingsgewijs veel interesse in een woonvorm voor ouderen.

Figuur 8.25 Aandeel met interesse in een woonvorm speciaal geschikt voor ouderen, 65-plussers, MRA, 2023 (%)

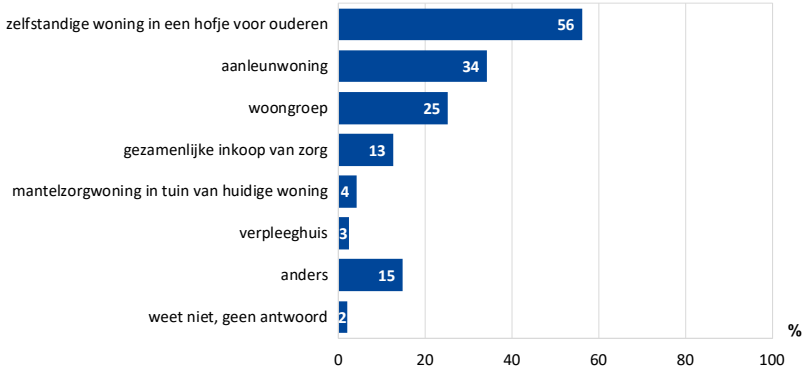


Bron: WiMRA 2023

Meeste interesse in een zelfstandige woning in een ouderenhofje

Onder 65-plussers met interesse in woonvorm voor ouderen, is een zelfstandige woning in een hofje voor ouderen het populairst. Ruim de helft is hierin geïnteresseerd. Bewoners tussen de 65 en 75 jaar noemen deze woonvorm vaak (60%). Een derde van de 65-plussers (34%) denkt aan een aanleunwoning. Dit geldt vaker voor 75-plussers (39%). Een kwart heeft interesse in een woongroep van gelijkgestemden. Interesse in gezamenlijke inkoop van zorg loopt op met het inkomen en is hoger onder kopers dan onder huurders en hoger onder stellen dan alleenwonenden. Vijftien procent denkt aan een andere woonvorm, hier noemen ouderen onder andere een seniorenwoning, zelfstandig of in een complex, een nultredenwoning, een woning met een (trap)lift of met een badkamer beneden. Ook noemt men een betaalbaar appartement, een woning met tuin, een woonvorm samen met familieleden, een woning in een gemengd wooncomplex met jong en oud, een kleinere woning, een grotere woning en een vakantiehuisje, tinyhouse of bungalow.

Figuur 8.26 Bij interesse in een aangepaste woonvorm, aan wat voor woonvorm denkt u dan? Meerdere antwoorden mogelijk, 65-plussers, MRA, 2023 (%)



Bron: WiMRA 2023

9 Duurzaamheid

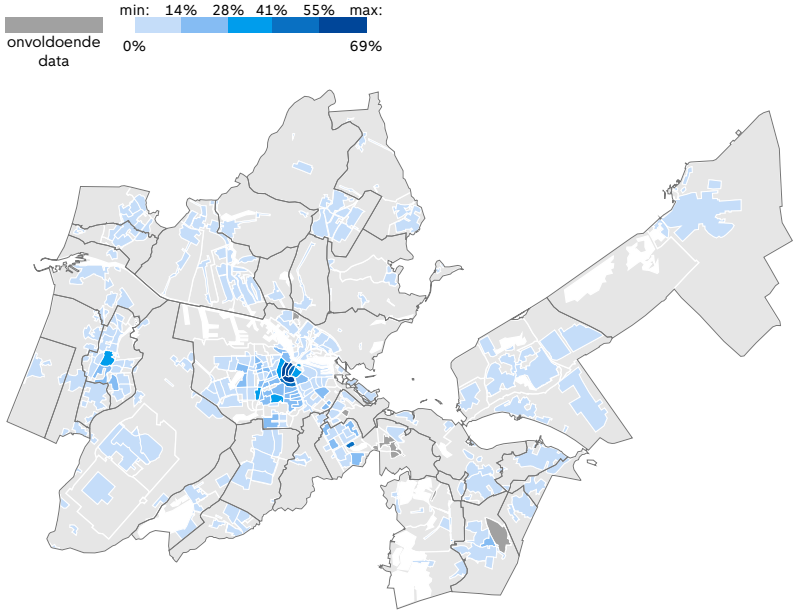
Kernpunten

- Vooral de aanwezigheid van zonnepanelen als energiebron is tussen 2021 en 2023 sterk toegenomen (van 14% naar 20%). Het aandeel woningen dat verwarmd wordt door een warmtepomp of een warmteterugwininstallaties is nog zeer gering maar verdubbelde wel van 3% in 2021 naar 6% in 2023.
- De toename van zonnepanelen, warmtepompen en warmte-terugwininstallaties is het meest zichtbaar bij koopwoningen met een WOZ-waarde van meer dan €296.000. Bij koopwoningen met een lagere WOZ-waarde ligt het aandeel woningen met deze duurzame energie- en verwarmingsbronnen veel lager (15% versus 36%) en is er geen toename hiervan.
- In de sociale huur van particulieren komt verduurzaming met zonnepanelen, warmteterugwininstallaties en warmtepompen nog steeds weinig voor (5%). Wel is er in dit segment een duidelijke afname van het aandeel woningen met slechts een kachel of geiser als verwarmingsvoorziening.
- Onder huishoudens die hun woning zouden willen (laten) verduurzamen zijn zonnepanelen nog steeds de populairste verduurzamingsmaatregel, 30% heeft interesse hierin.
- Het lijkt erop dat door de energiecrisis meer huishoudens het belang van verduurzamingsmaatregelen zijn gaan inzien. Zo zegt een kleiner deel geen behoefte te hebben aan dit soort maatregelen en is het aandeel dat wil verduurzamen door het aanbrengen van dubbel glas, HR-glas of vacuümglas gestegen van 13% naar 21%. Rond een vijfde wil overstappen van gas naar elektriciteit en de interesse in een waterpomp is gestegen van 12% naar 16%.
- Huishoudens geven vaker aan dat de woning al voldoende duurzaam is. Net als in eerdere jaren is er een duidelijk verschil tussen kopers en huurders in de bereidheid om te investeren in het verduurzamen van de woning of hiervoor een hogere huur te betalen. Bij huurders is 47% hiertoe niet bereid en bij kopers geldt dat voor 13%. Kopers geven in 2023 vaker dan in 2019 en 2021 aan dat zij zeker bereid zijn om te investeren in verduurzaming (26% versus 23%).
- Huurders die geen hogere huur willen betalen voor het verduurzamen geven het meest als reden hiervoor (46%) dat zij woningverduurzaming een zaak voor de eigenaar vinden. Daarna worden een gebrek aan financiële ruimte en het al betalen van een hoge huur veel genoemd.
- Kopers die niet willen investeren in woningverduurzaming worden, net als in eerdere metingen, het meest tegengehouden door de kosten (27%) en de lange terugverdientermijn (21%). De lange terugverdientermijn wordt echter wat minder vaak als reden genoemd dan voorheen.

9.1 Aanwezigheid van duurzame voorzieningen

In negen procent van alle woningen in de MRA is (overwegend) enkel glas aanwezig. Dat is het vaakst het geval in de centrale delen van Amsterdam (vooral Grachtengordel-Zuid, Grachtengordel-West en Burgwallen-Nieuwe Zijde) en Haarlem, maar ook in naoorlogse wijken zoals Nellestein in Amsterdam. Dit is ook in mindere mate het geval in delen van Gooi en Vechtstreek, namelijk Hilversum-Centrumzone en 's-Graveland. Zeker in de binnenstedelijke gebieden is vaak sprake van monumentaal glas, dat niet zonder meer vervangen kan worden.

Figuur 9.1 Aanwezigheid van overwegend enkel glas, MRA, 2023 (procenten)

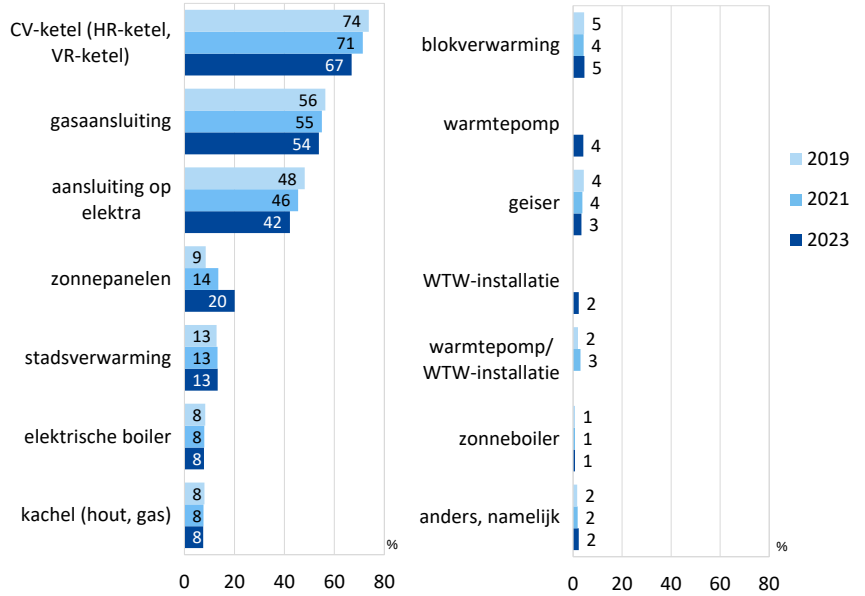


Bron: WiMRA 2023

Aanwezigheid zonnepanelen sterk toegenomen

Het aandeel woningen waarbij duurzame energie- of verwarmingsvoorzieningen aanwezig zijn, is gegroeid. De aanwezigheid van zonnepanelen nam het sterkt toe. In 2023 gaat het om 20%, in 2021 was dit nog 14% en 9% in 2019. Vier procent van alle woningen beschikt over een warmtepomp en twee procent over een warmteterugwininstallatie (WTW). In 2021 waren deze categorieën nog niet uitgesplitst in de enquête en samen nog maar 3%.

Figuur 9.2 Aanwezigheid van energie- en verwarmingsvoorzieningen, MRA, 2019-2023 (procenten)

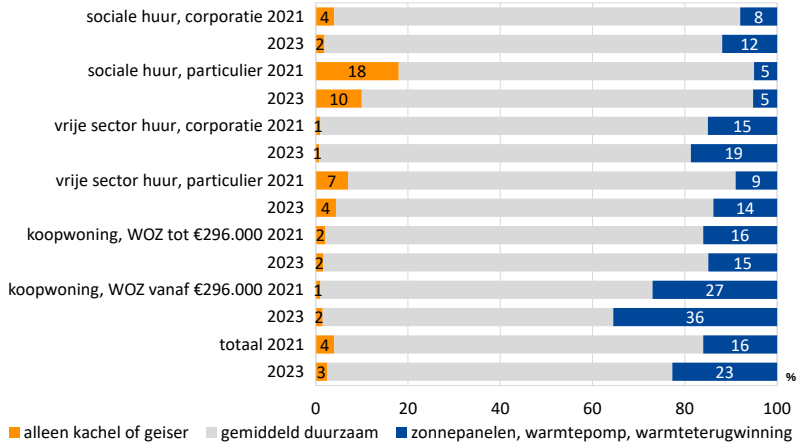


Bron: WiMRA 2023

Verduurzaming gaat niet gelijk op in de verschillende segmenten

Zonnepanelen, een warmtepomp of een warmteterugwininstallatie zijn het vaakst aanwezig bij koopwoningen met een WOZ-waarde vanaf €296.000 (36%). In 2021 was dit nog bij 27% van dit segment het geval. Bijkoopwoningen met een lagere WOZ-waarde bleef het aandeel met zonnepanelen, een warmtepomp of warmteterugwinning nagenoeg gelijk (15%). Bij particuliere sociale huur zijn deze voorzieningen het minst vaak aanwezig (5%). Het aandeel sociale huurwoningen van corporaties met zonnepanelen, een warmtepomp of warmteterugwinning nam toe van 8% in 2021 naar 12% in 2023. Ook in de vrije sector van corporaties en particulieren was er sprake van een toename. In totaal heeft 3% van de woningen in de MRA alleen een kachel of geiser en geen centrale verwarming, stadsverwarming of blokverwarming. In 2021 was dit nog 4%. Dit komt het vaakst voor bij particuliere sociale huur (10%). Wel is er bij dit segment sprake van een afname: in 2021 had 18% van dit segment alleen een kachel of geiser.

Figuur 9.3 Mate van verduurzaming van woningen naar segment, MRA, 2021-2023 (procenten)

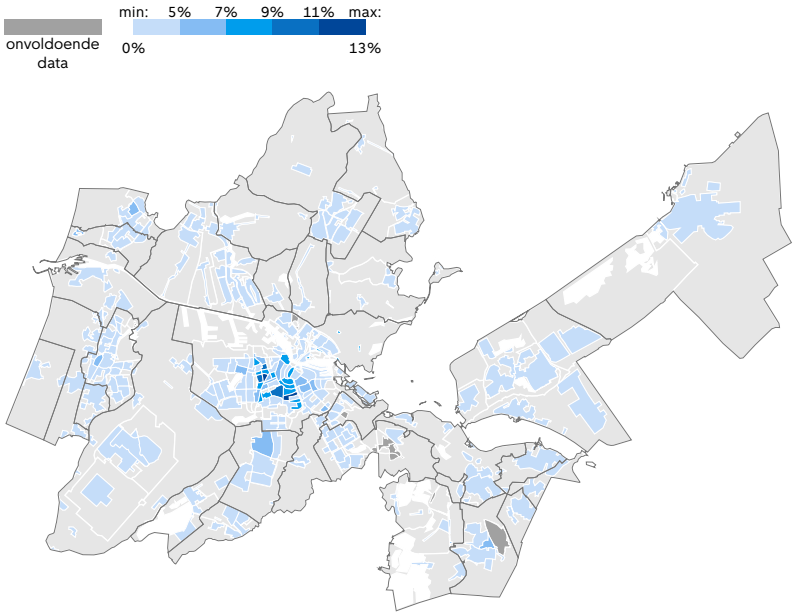


Bron: WiMRA 2023

Woningen met alleen kachel of geiser als verwarming zijn vooral in Amsterdam te vinden

Vooral in de oudere wijken in Amsterdam, zoals De Baarsjes en De Pijp, maar ook landelijk Noord, zijn relatief veel woningen met alleen een kachel of geiser en geen centrale verwarming, stadsverwarming of blokverwarming. Het gaat daar om meer dan vijf procent van de woningvoorraad. Buiten Amsterdam zien we dit relatief het vaakst in delen van Haarlem, IJmond, Hilversum en Amstelveen. In gebieden met veel naoorlogse bouw komt het juist weinig voor dat woningen alleen een kachel of geiser hebben.

Figuur 9.4 Aanwezigheid van alleen een kachel of geiser, MRA, 2023 (procenten)

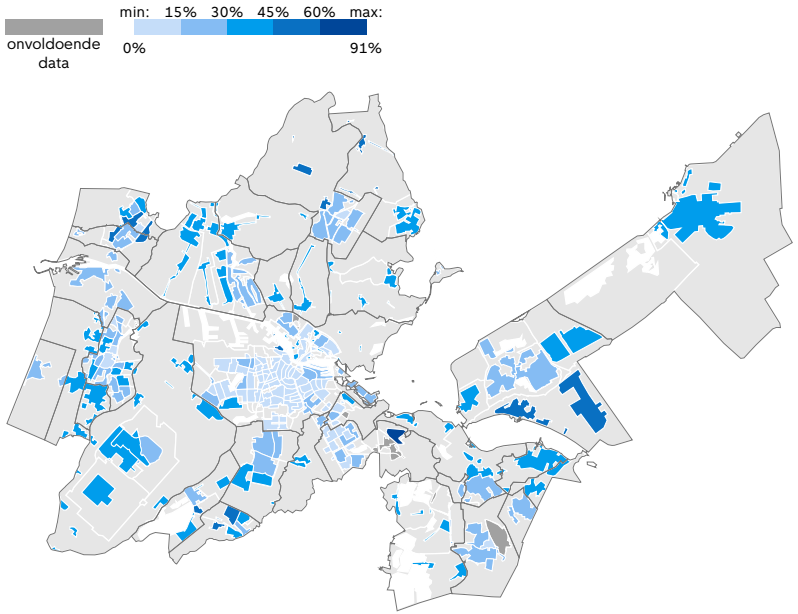


Bron: WiMRA 2023

Veel duurzame woningen in de Bloemendalerpolder in Weesp

Zonnepanelen, een warmtepomp of warmteterugwinning komen het vaakst voor in Weesp-Bloemendalerpolder, en delen van Aalsmeer en Beverwijk. Zonnepanelen, warmtepompen en warmteterugwininstallaties zijn het minst vaak te vinden in de meeste delen van Amsterdam en in Haarlem-Centrum, maar ook in Zandvoort en delen van Purmerend komen ze relatief weinig voor. In gebieden met stadsverwarming zal wellicht meespelen dat een overstap naar een andere verwarmingsvoorziening minder voor de hand ligt.

Figuur 9.5 Aanwezigheid van zonnepanelen, warmtepomp of warmteterugwinning, MRA, 2023 (procenten)

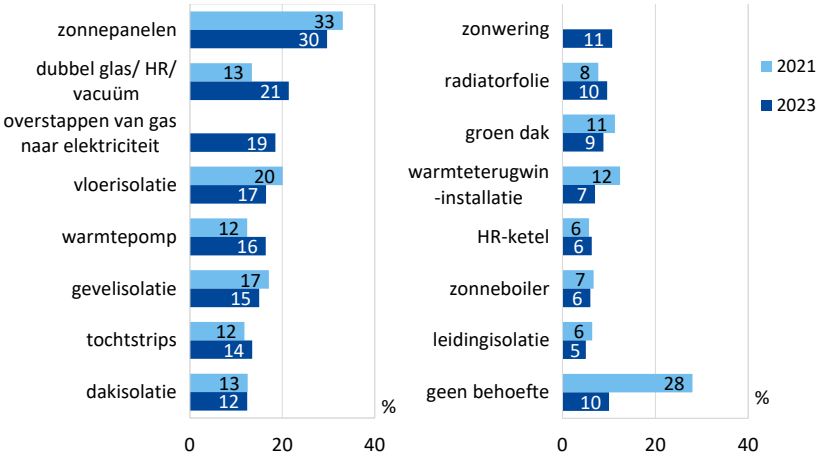


Bron: WiMRA 2023

9.2 Hoe wil men in de toekomst de woning verduurzamen?

Op de vraag hoe men in de toekomst de woning wil (laten) verduurzamen, geven MRA-bewoners het vaakst aan te willen verduurzamen via zonnepanelen (30 %), dubbel glas (21 %) en een overstap van gas naar elektriciteit (19 %). Ten opzichte van 2021 is er minder vaak interesse in zonnepanelen, dit kan mogelijk verklaard worden doordat meer bewoners reeds zonnepanelen hebben. Ook de interesse in vloerisolatie, gevelisolatie, een warmteterugwininstallatie of een groen dak is minder dan in 2021. Daar staat tegenover dat er juist vaker interesse is in het aanbrengen van dubbel glas, een warmtepomp, radiatorfolie en tochtstrips. De groep die geen behoefte heeft aan verduurzaming van de woning, kromp van 28% in 2021 naar 10% in 2023. Mogelijk houdt deze forse daling verband met de energiecrisis, waardoor meer mensen het belang van energiebesparende maatregelen zijn gaan inzien.

Figuur 9.6 Op welke manier zou u in de toekomst uw woning willen (laten) verduurzamen, 2021-2023 (procenten)

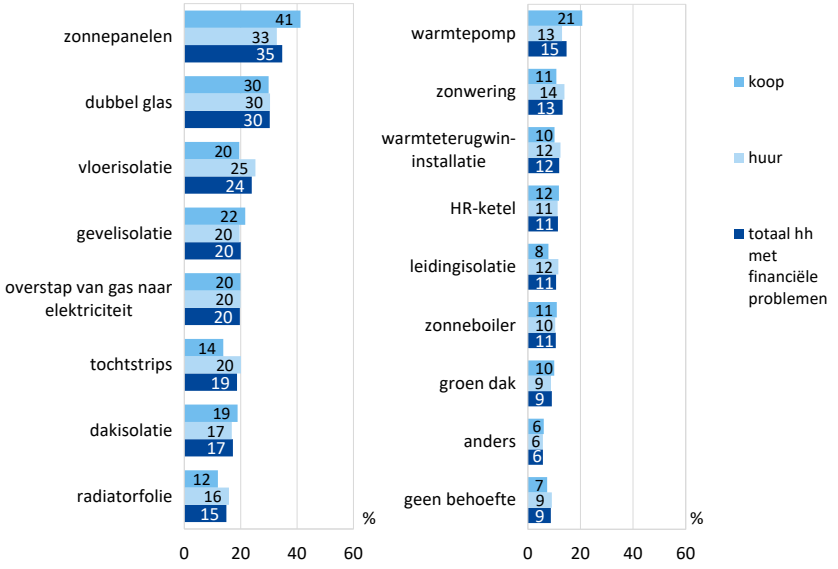


Bron: WiMRA 2023

Huishoudens met financiële problemen door een gestegen energierekening hebben relatief vaak interesse in zonnepanelen

Bewoners die aangeven dat de gestegen energierekening tot (redelijk) veel financiële problemen heeft geleid, hebben vaker dan gemiddeld interesse in zonnepanelen: 35% versus 30% (zie fig.9.6). Dit geldt het meest voor kopers (41%), maar ook voor huurders (33%). Ook is deze groep bewoners veel vaker geïnteresseerd in dubbel glas (30% versus 21%). Voor verduurzaming door het aanbrengen van vloerisolatie (24% versus 17%).en gevelisolatie (20% versus 15%) hebben deze bewoners ook relatief veel interesse De groep met financiële problemen is heeft ook meer interesse in kleinere maatregelen als het aanbrengen van tochtstrips en radiatorfolie.

Figuur 9.7 Op welke manier zou u in de toekomst uw woning willen (laten) verduurzamen, huishoudens met (redelijk) veel financiële problemen door een gestegen energierekening, MRA, 2023 (procenten)

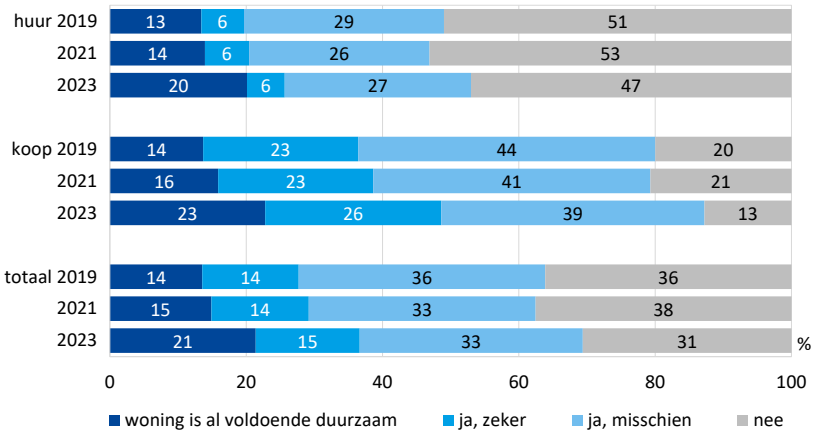


Bron: WiMRA 2023

9.3 Bereidheid of mogelijkheid om te investeren in verduurzaming

Van de MRA-bewoners geeft 21% aan dat de woning al voldoende duurzaam is, dat is vaker dan in 2021 (15%) en 2019 (14%). Bewoners geven minder vaak aan dat ze niet bereid zijn om een hogere huur te betalen of om te investeren met het doel de woning te verduurzamen. In 2023 is 31% hier niet toe bereid, in 2021 gold dat voor 38%. Er zijn echter grote verschillen tussen kopers en huurders. Huurders zijn veel vaker dan kopers niet bereid om te betalen voor verduurzaming: 47% tegenover 13%. Bij kopers is er een toename van het aandeel dat zeker bereid is te investeren, dat is bij huurders niet het geval.

Figuur 9.8 Bent u bereid om een hogere huur te betalen of te investeren in uw woning om deze te verduurzamen? MRA, 2023 (procenten)

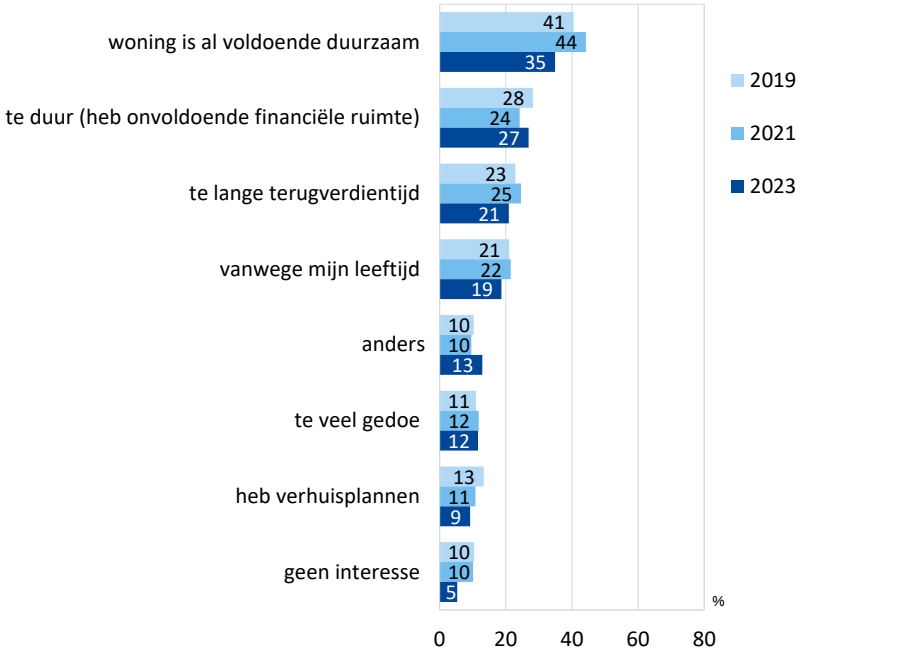


Bron: WiMRA 2023

Eigenaar-bewoners bij verduurzaming meest tegengehouden door kosten

De meest genoemde reden onder huiseigenaren om niet bereid te zijn tot investeren in verduurzaming is dat de woning al voldoende duurzaam is (35%), maar deze reden wordt minder vaak genoemd dan in voorgaande jaren. Vervolgens geven bewoners het meest aan dat het verduurzamen te duur is (27%). De groep die het te duur vindt, is licht gestegen ten opzichte van 2021. Daarna volgen een te lange terugverdientijd en leeftijd, maar men noemt die minder vaak als argument om niet te willen verduurzamen dan in eerdere jaren (21%). Vergeleken met 2021 noemen minder eigenaar-bewoners verhuisplannen of geen interesse als redenen om niet te willen investeren.

Figuur 9.9 Waarom bent u niet bereid om in uw woning te investeren om deze te verduurzamen? Eigenaar-bewoners, MRA, 2019-2023 (procenten)

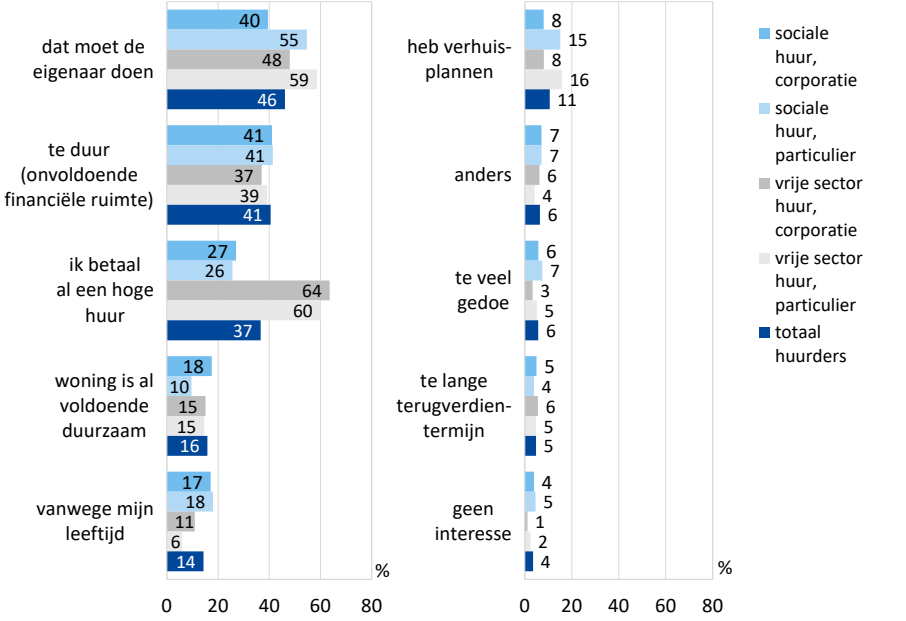


Bron: WiMRA 2023

Huurders zien vooral een rol voor de eigenaar bij verduurzaming

Huurders willen het vaakst geen hogere huur betalen voor verduurzaming omdat zij vinden dat de eigenaar dat moet doen (46%). Daarnaast geven zij vaak aan onvoldoende financiële ruimte hiervoor te hebben (41%). Vooral huurders in de vrije sector geven zeer vaak als reden dat zij al een hoge huur betalen: zes op de tien noemen deze reden. Voor huurders in de sociale huur is de leeftijd vaker dan voor huurders in de vrije sector een reden om niet te willen bijdragen aan de verduurzaming van de woning. Huurders in de particuliere huursector geven vaker dan huurders in een corporatiewoning aan dat zij niet bereid zijn om financieel bij te dragen vanwege verhuisplannen.

Figuur 9.10 Waarom bent u niet bereid een hogere huur te betalen om de woning te verduurzamen? huurders MRA, 2023 (procenten)



Bron: WiMRA 2023

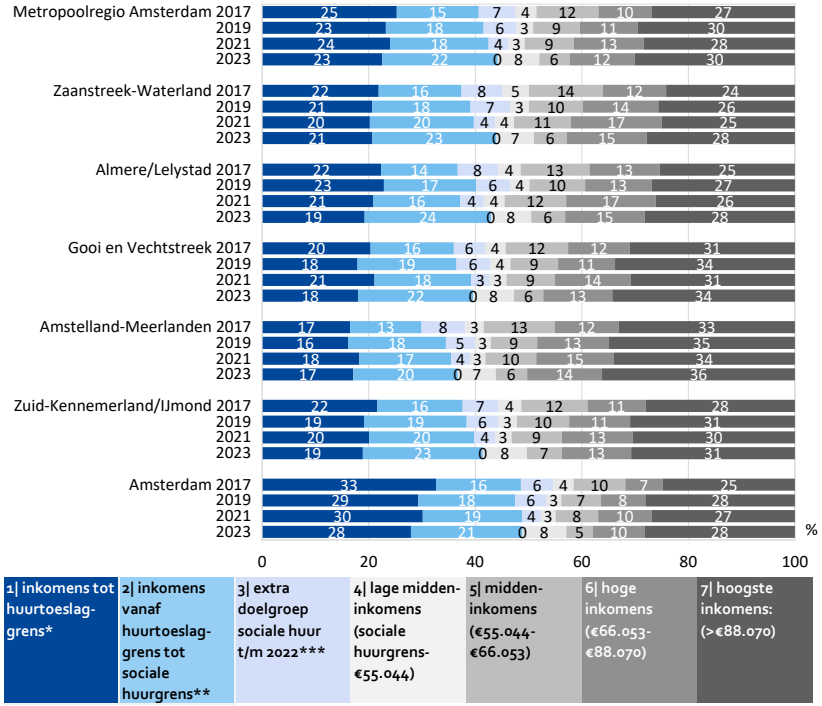
Eindnoot

1 Dit blijkt uit een lineaire regressie waarin de volgende indicatoren zijn opgenomen: tevredenheid buurt, verwachting van buurtontwikkeling, beoordeling aanbod groen, beoordeling schoonhouden straten, stoepen en groen, aanbod van voorzieningen (sport, zorg, parkeren, OV, horeca, winkels, cultuur, buurthuizen), betaalbaarheid woningen, beoordeling van mate waarin mensen in de buurt elkaar helpen, gevoel van veranderende bevolkingssamenstelling in de buurt, beoordeling van de manier waarop verschillende groepen met elkaar omgaan, betrokkenheid van buurtbewoners, mate van contact tussen buurtbewoners, thuis voelen in de buurt, veiligheidsbeleving overdag en 's avonds en de mate van overlast.

Uitsplitsing naar Deelregio

Figuur 1.5B Inkomensgroepen (bruto jaarinkomen huishoudens, incl. studenten), 2017-2023 (%)

Figuur 1.5



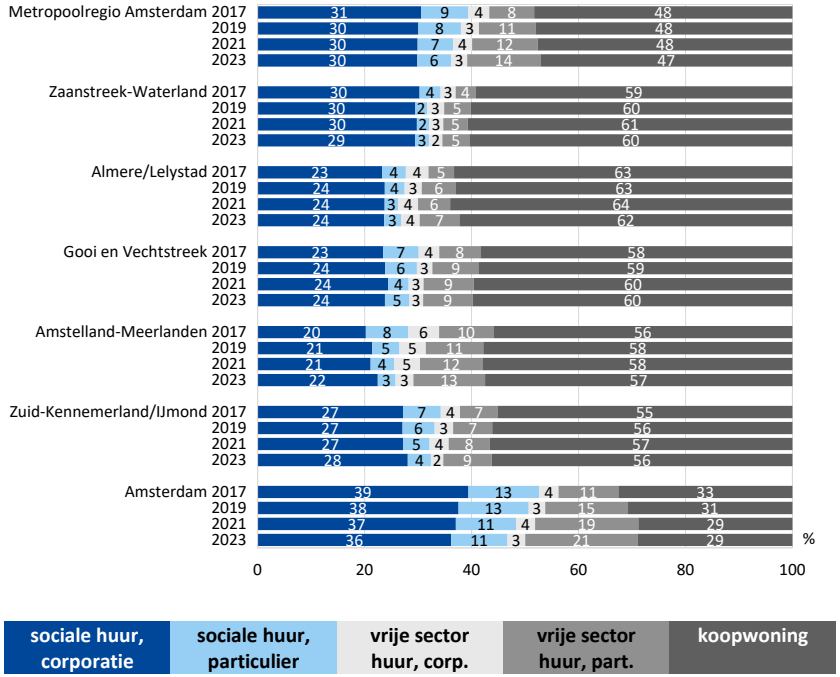
* huurtoeslaggrens: eenpersoonshuishoudens €25.475, meerpersoonshuishoudens €34.575

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

*** t/m 2022 mochten corporaties tot 10% van de woningen toewijzen aan de laagste middeninkomens (2021: sociale huurgrens - €44.655)

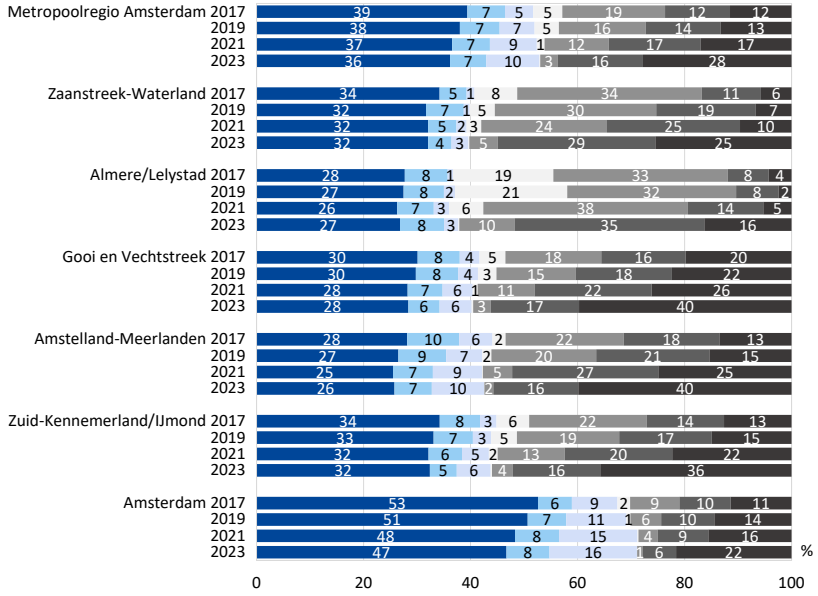
Figuur 2.2B Woningvoorraad naar segmenten, 2017-2023 (%)

Figuur 2.2



Figuur 2.3B Woningvoorraad naar huur- en koopklassen, 2017-2023 (%)

Figuur 2.3



huur:

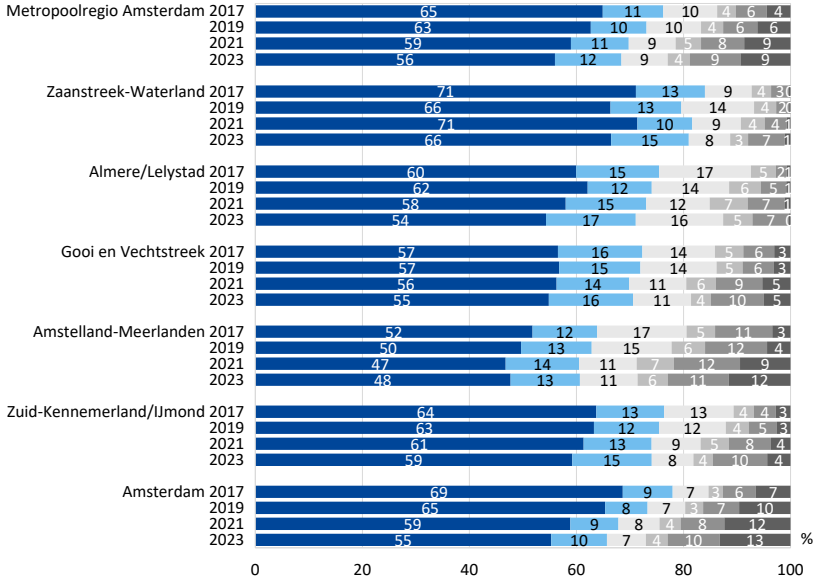
tot €808	€808-€1123	€1123 en meer

koop:

tot €188.000	€188.000-€296.000	€296.000-€438.000	€438.000 en meer

Figuur 2.4B Huurvoorraad naar huurklassen, 2017-2023 (%)

Figuur 2.4



sociale huur

tot €694	€694-€808

middeldure huur

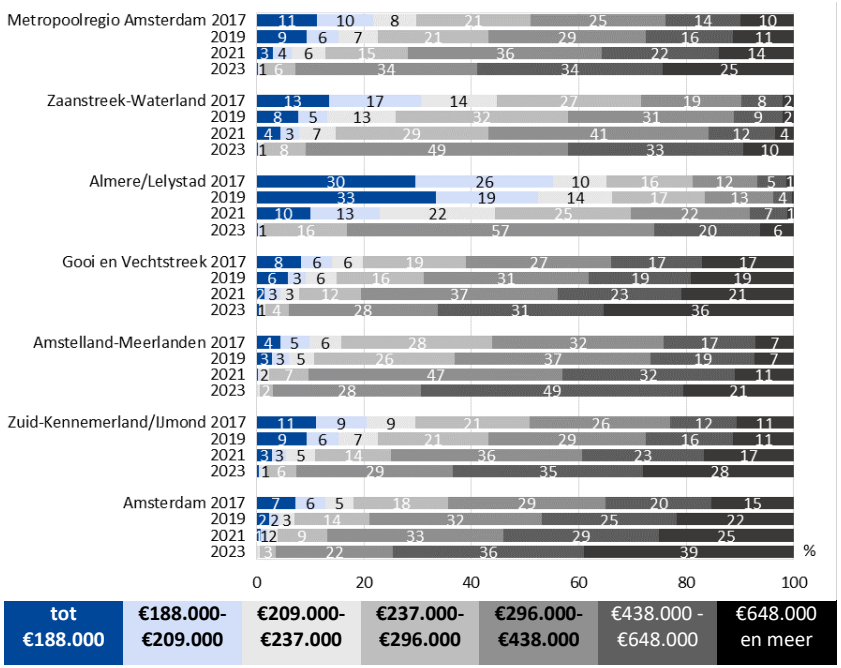
€808-€1010	€1010 -€1123

dure huur

€1123 -€1504	€1504 en meer

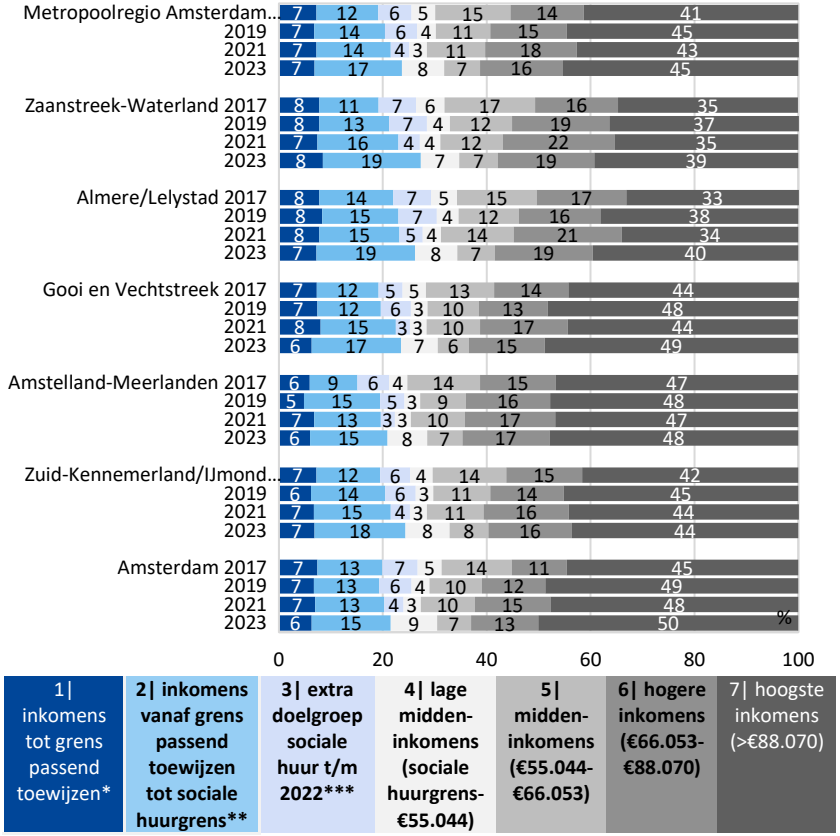
Figuur 2.6B Woningvoorraad naar WOZ-klassen koopwoningen, 2017-2023 (%, WOZ-prijspeil 2022)

Figuur 2.6



Figuur 3.7B Inkomensgroepen in koopwoningen, deelregio's MRA, 2017-2023 (%)

Figuur 3.7



* grens passend toewijzen: eenpersoonshuishoudens €25.475, meerpersoonshuishoudens €34.575

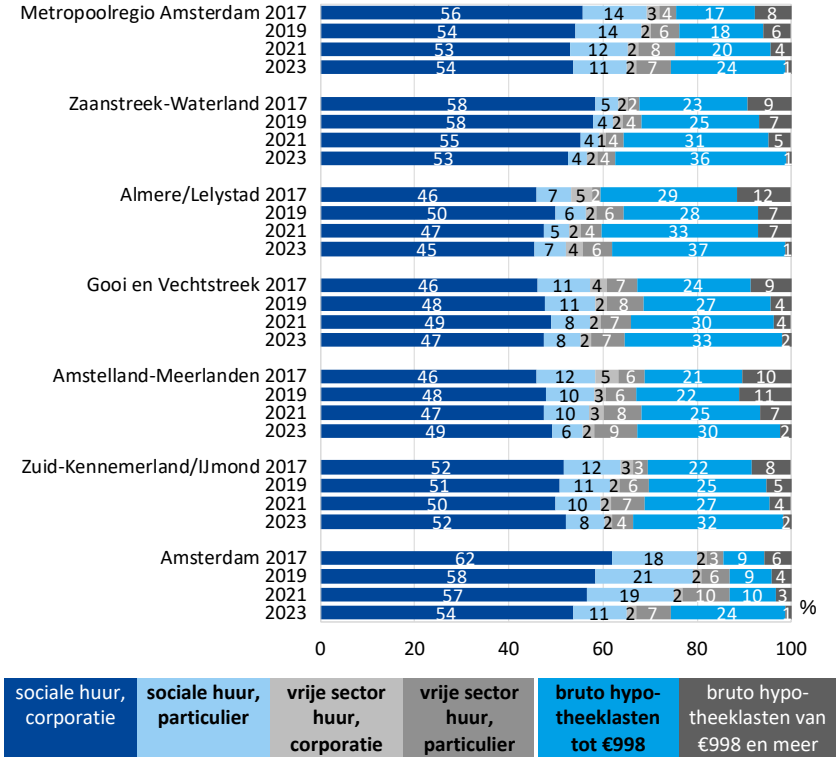
** sociale huurgrens: eenpersoonshuishoudens €44.035, meerpersoonshuishoudens €48.625

*** t/m 2022 mochten corporaties tot 10% van de woningen toewijzen aan de laagste middeninkomens (2021: sociale huurgrens tot €44.655)

bron: WiMRA 2023

Figuur 3.8B Woonsegmenten lage inkomens tot de sociale huurgrens, deelregio's MRA, 2017-2023 (%)

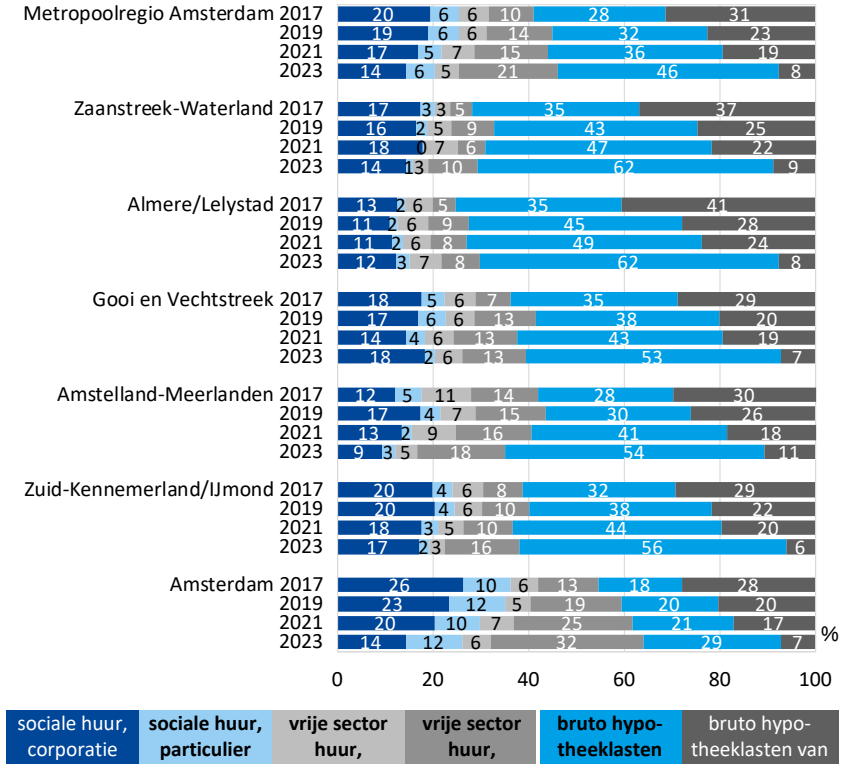
Figuur 3.8



sociale huur, corporatie	sociale huur, particulier	vrije sector huur, corporatie	vrije sector huur, particulier	bruto hypo-theeklasten tot €998	bruto hypo-theeklasten van €998 en meer

Figuur 3.9B Woonsegmenten middeninkomens (sociale huurgrens tot €66.053), deelregio's MRA, 2017-2023 (%)

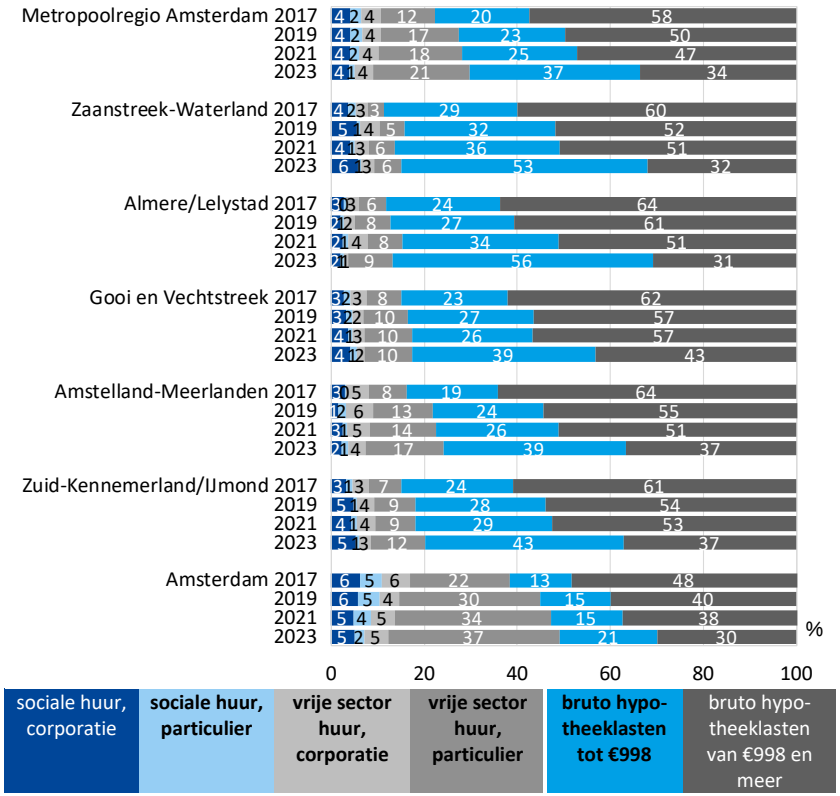
Figuur 3.9



sociale huur, corporatie	sociale huur, particulier	vrije sector huur, corporatie	vrije sector huur, particulier	bruto hypo-theeklasten tot €998	bruto hypo-theeklasten van €998 en meer

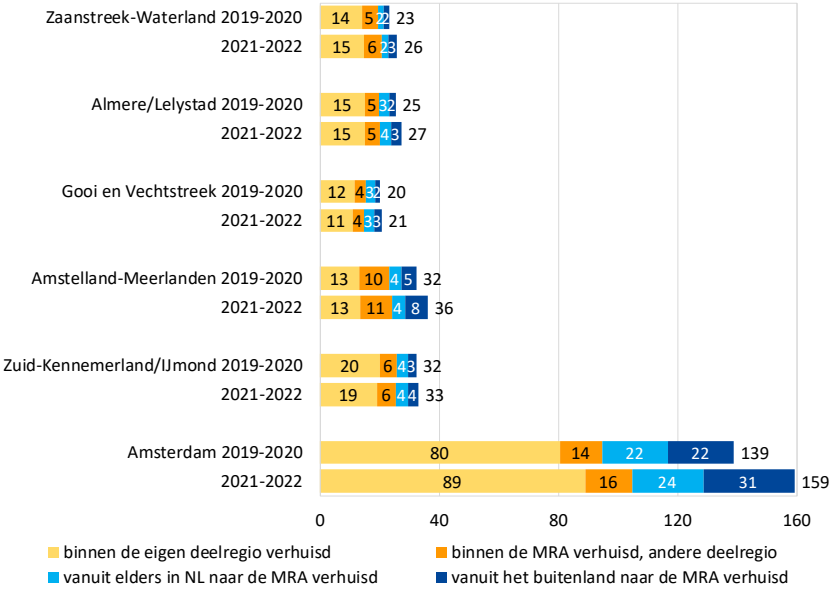
Figuur 3.10B Woonsegmenten hoge inkomens (>€66.035), deelregio's MRA, 2017-2023 (%)

Figuur 3.10



Figuur 6.3B Aantal verhuisde huishoudens in deelregio's (x1.000), 2021-2022 / 2019-2020

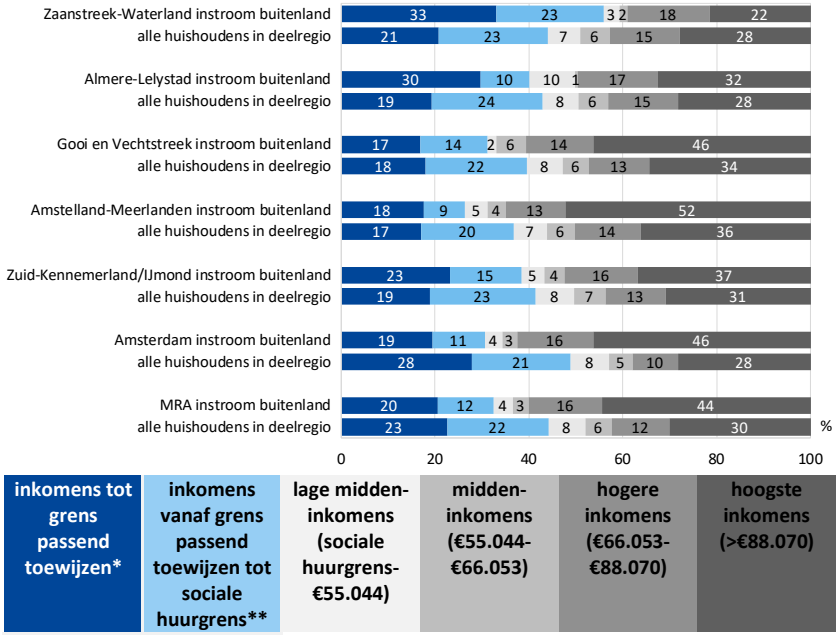
Figuur 6.3



bron: CBS, bewerking O&S

Figuur 6.8B Huishoudens naar inkomensgroep per deelregio, vanuit het buitenland verhuisd en alle huishoudens, 2023 (procenten)

Figuur 6.8



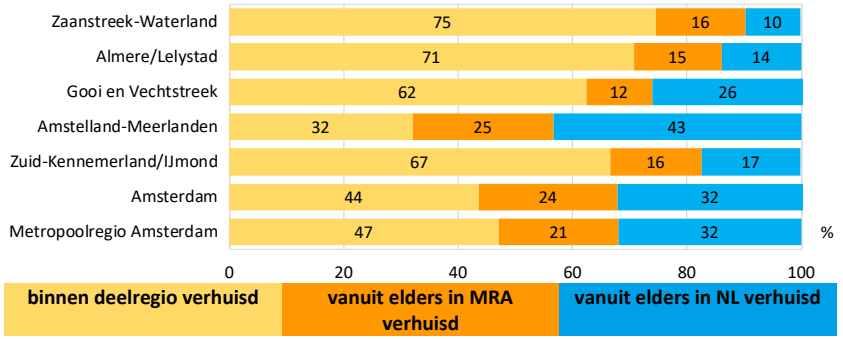
* grens passend toewijzen: eenpersoonshuishoudens €25.475, meerpersoonshuishoudens €34.575

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

bron: CBS, bewerking O&S

Figuur 6.26B Waar woonden de starters die zich in een deelregio vestigen eerst? 2021-2022 (procenten)

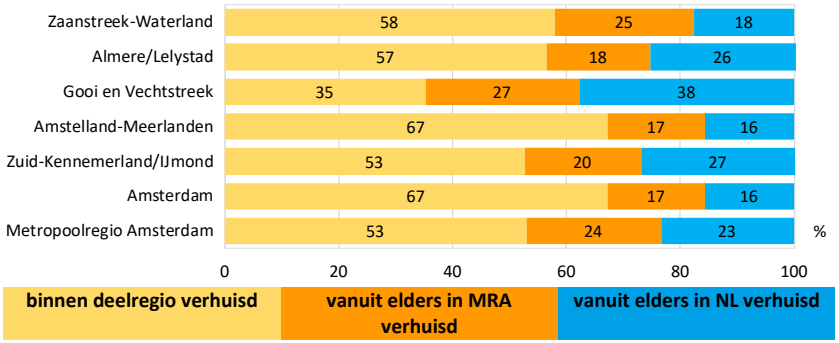
Figuur 6.26



bron: CBS, bewerking O&S

Figuur 6.27B Waar gaan de starters wonen die in een deelregio thuis woonden? 2021-2022 (procenten)

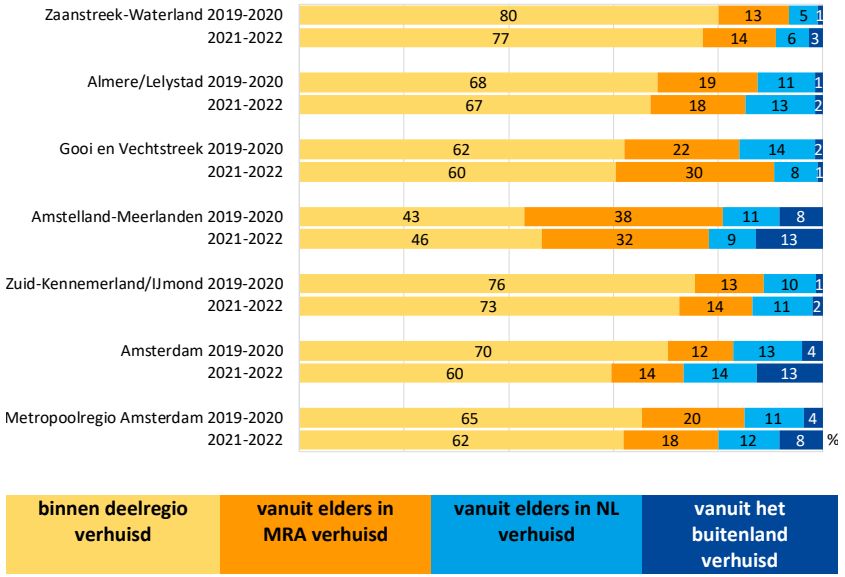
Figuur 6.27



bron: CBS, bewerking O&S

Figuur 6.30B Herkomst van de naar nieuwbouw verhuisde huishoudens per deelregio, 2019-2020, 2020-2022 (procenten)

Figuur 6.30

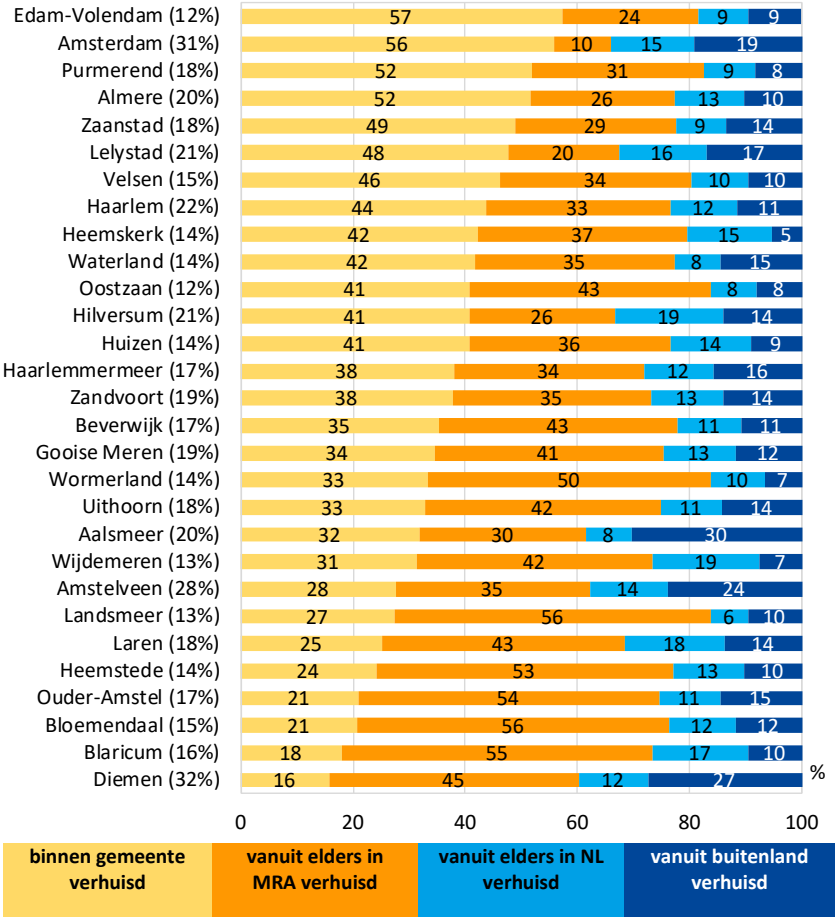


bron: CBS, bewerking O&S

Figuur 6.33B Verhuisde huishoudens per gemeente naar herkomst, 2021-2022 (percentages)

Terug naar paragraaf 6.2
Terug naar paragraaf 6.5

tussen haakjes achtergemeentenaam het percentage huishoudens dat verhuisd is



bron: CBS, bewerking O&S

Kader A: Hoe realistisch zijn woonwensen? (WiMRA 2021) 🔍

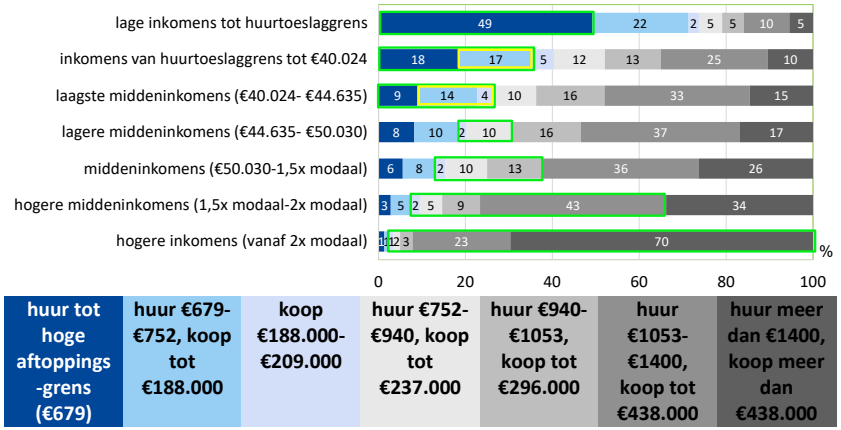
Zoeken verhuisgeneigde doorstromers een woning die bij hun budget past, of hebben zij wat dit betreft onrealistische woonwensen? Hoe hoger het inkomen, hoe vaker men in de duurdere segmenten zoekt en hoe lager het inkomen hoe vaker men in de betaalbare segmenten zoekt.

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 kader A Huidig inkomen verhuisgeneigde doorstromers naar gewenst woonsegment, MRA, 2021 (%)

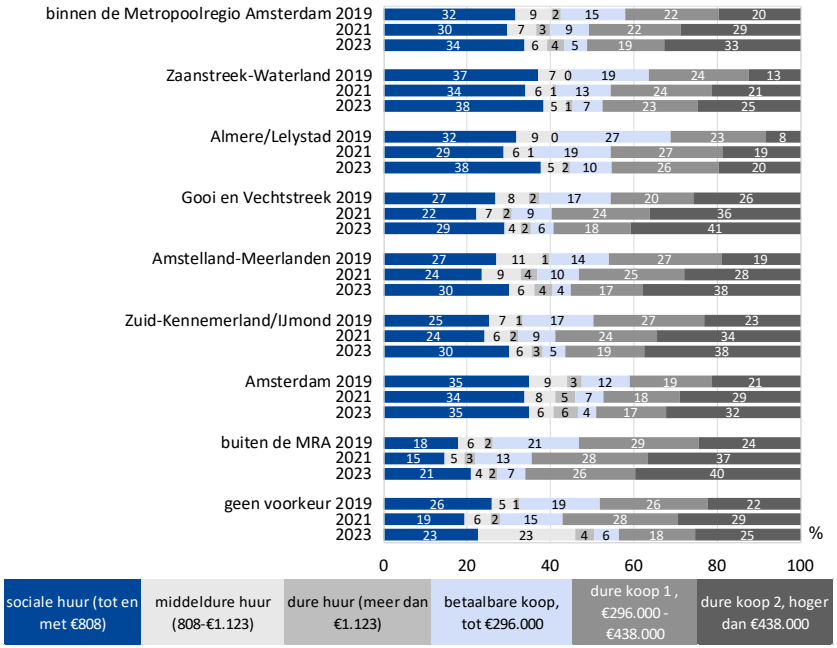


Bron: WiMRA 2021

Terug naar paragraaf 7.1 🔍.

Figuur 7.7B Gewenst woonsegment per gewenste deelregio, doorstromers MRA, 2019-2023 (%)

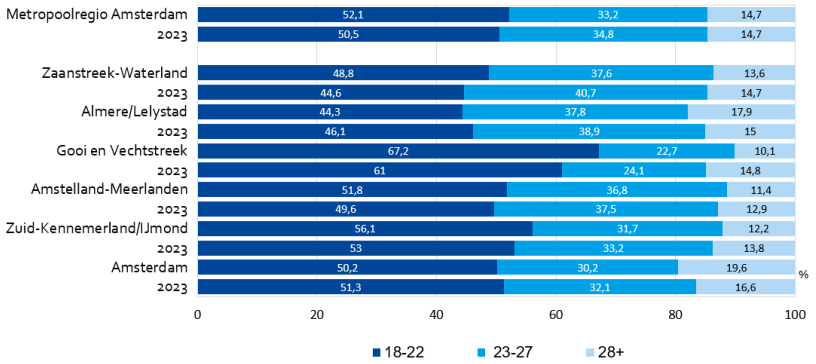
Figuur 7.7



bron: WiMRA 2023

Figuur 7.14B Leeftijdsklassen thuiswonende jongeren die binnen twee jaar uit huis willen, MRA, 2021-2023 (%)

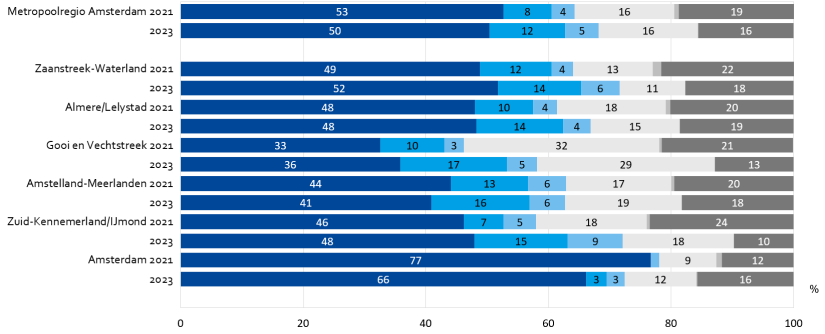
Figuur 7.14



bron: WiMRA 2023

Figuur 7.15B 🔍 Gewenste woonregio thuiswonende jongeren die binnen twee jaar uit huis willen, MRA, 2021 -2023 (%)

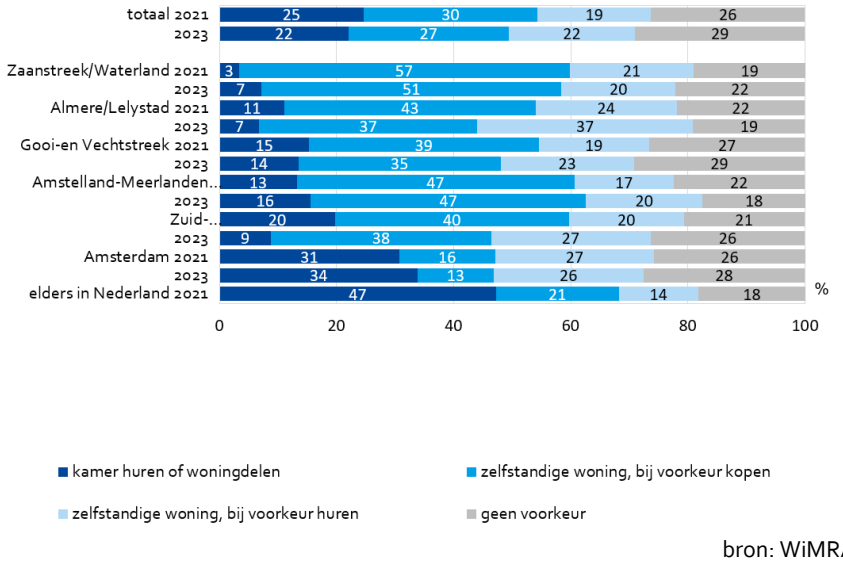
Figuur 7.15



bron: WiMRA 2023

Figuur 7.16B 🔍 Gewenste woonvorm van thuiswonende jongeren die binnen twee jaar uit huis willen naar gewenst, MRA, 2021-2023(%)

Figuur 7.16

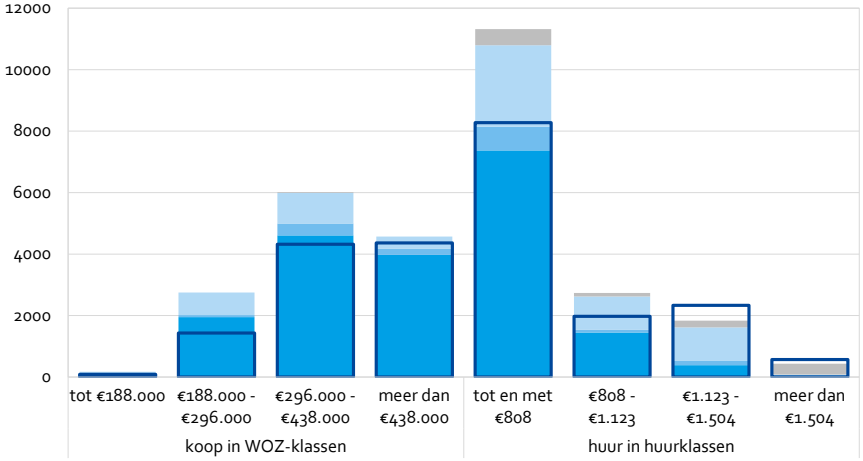


bron: WiMRA 2023

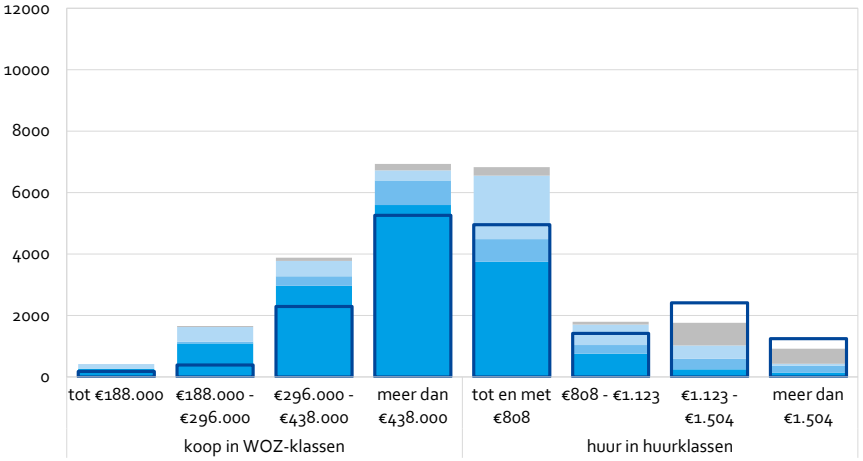
Figuur 7.19B 🔍 **Woningaanbod (recent betrokken woningen) en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en woningzoekenden uit het buitenland, 2023**

Figuur 7.19 📊

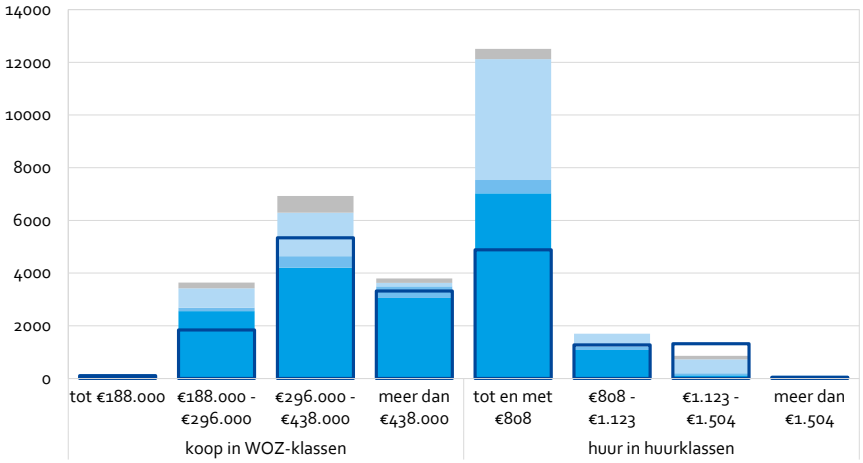
Zaanstreek-Waterland

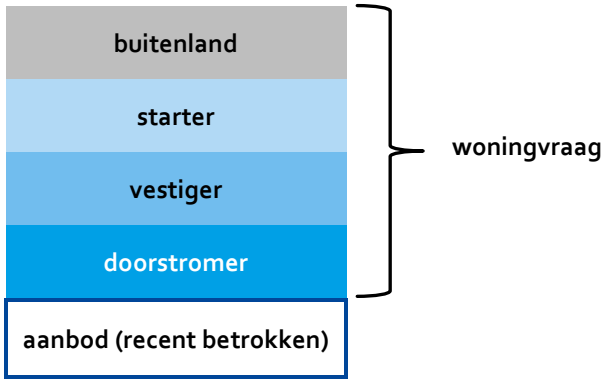


Gooi en Vechtstreek



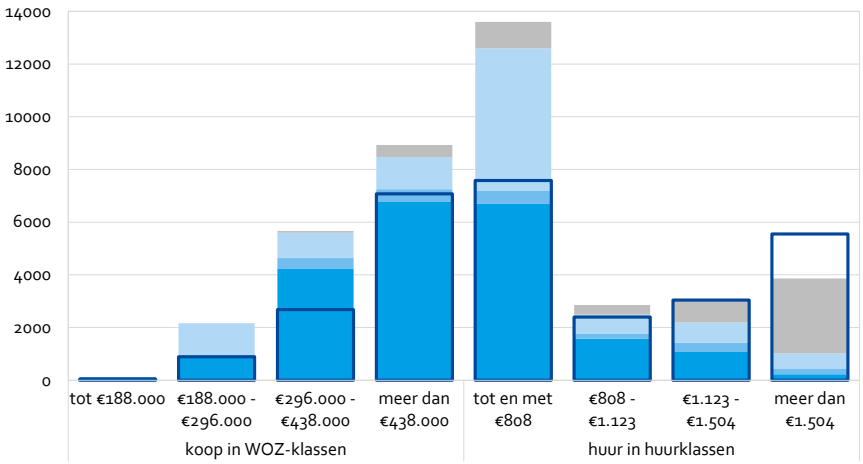
Almere-Lelystad



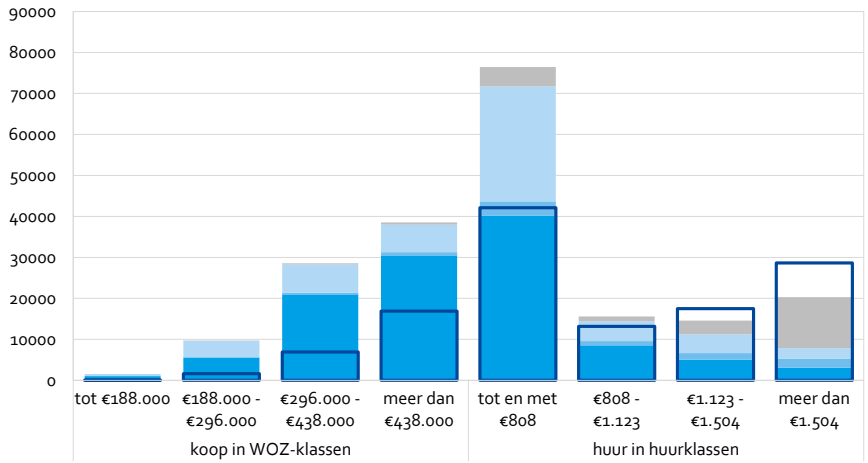


WiMRA 2023/CBS microdata, bewerking O&S

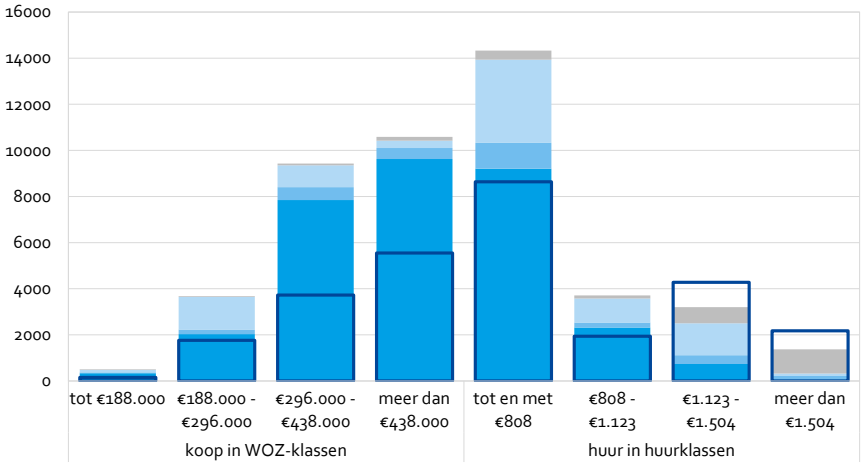
Amstelland-Meerlanden

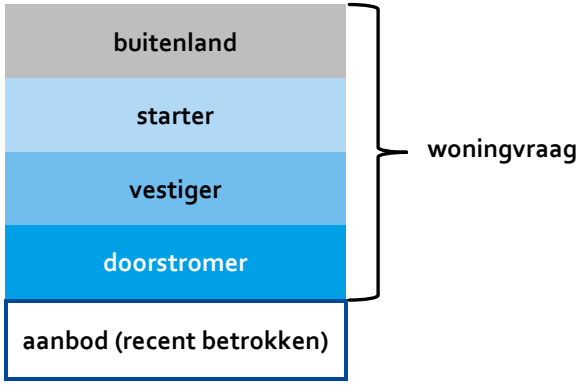


Amsterdam



Zuid-Kennemerland/IJmond





WiMRA 2023/CBS microdata, bewerking O&S

Gemeente
Amsterdam



Onderzoek en Statistiek

Postbus 658
1000 AR Amsterdam

onderzoek.amsterdam.nl

Wonen in de
Metropoolregio
Amsterdam

Factsheet Wonen in Hilversum 2023

Kijk voor meer cijfers op het Dashboard MRA



Hilversum in het kort

Er wonen 44.337 huishoudens in Hilversum. Bijna vier van de tien huishoudens wonen alleen (38%) en dit aandeel is wat groter dan in de deelregio Gooi en Vechtstreek (35%) maar iets lager dan gemiddeld in de Metropoolregio Amsterdam (40%). De huishoudens zijn wat jonger dan in de deelregio maar wat ouder dan gemiddeld in de MRA. Bijna de helft (49%) is een 55-plus huishouden, in Gooi en Vechtstreek is dat 53% en in de MRA 45%.

Huishoudens in Hilversum behoren even vaak tot de laagste – als tot de hogere inkomens (tot de sociale huurgrens en meer dan € €66.053): beide 44%. Dat is vrijwel gelijk aan de MRA. In de deelregio zijn er net iets meer hogere inkomens (47%).

Zes van de tien woningen in Hilversum zijn eengezinswoningen (61%), dat is lager dan in de deelregio (72%), maar flink hoger dan in de MRA (48%). In Hilversum bestaat de woningvoorraad voor 54% uit koopwoningen, dat is lager dan in de deelregio (60%) maar hoger dan in de MRA (47%). De nadruk ligt in Hilversum op het duurste segment: 33% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde van meer dan €438.000. Het aandeel sociale huurwoningen is met 32% hoger dan in de deelregio (29%) maar lager dan in de MRA (36%). Meestal zijn dit corporatiewoningen (27%). Het aandeel woningen met een huur hoger dan €1.123 is in Hilversum 7%, dat is lager dan gemiddeld in de MRA (10%). Recent verhuisde huishoudens gingen in Hilversum vaak in een dure huurwoning wonen (23% tegenover 7% in de woningvoorraad). Ze betrokken relatief minder vaak een sociale corporatiewoning (23%; 27% in de voorraad) of een koopwoning (35%; 54% in de voorraad).

Kerncijfers Hilversum, 2023

		Hilversum	Gooi en Vechtstreek	MRA
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	44.337	111.602	1.248.103
woningvoorraad	abs. bron: CBS	43.622	112.034	1.204.583
eengezinswoningen		61%	72%	48%
alleenwonenden		38%	35%	40%
stel zonder kinderen		26%	28%	26%
eenoudergezin		8%	8%	9%
stel met kinderen		27%	29%	25%
18-34 jaar		15%	13%	20%
35-54 jaar		37%	34%	36%
55-75 jaar		37%	39%	34%
75 jaar en ouder		11%	14%	11%
lage inkomens	tot grens passend toewijzen*	20%	18%	23%
lage inkomens	grens passend toewijzen tot sociale huurgrens **	24%	22%	22%
lage middeninkomens	sociale huurgr.- € 55.044	7%	8%	8%
middeninkomens	€ 55.044 - 66.053	5%	6%	6%
hogere inkomens	€ 66.053 - 88.070	12%	13%	12%
hoogste inkomens	> € 88.070	32%	34%	30%
sociale huur, corporatie	tot € 808	27%	24%	30%
sociale huur, particulier	tot € 808	5%	5%	6%
middeldure huur	€ 808 - 1.123	7%	6%	7%
dure huur	€ 1.123 en meer	7%	6%	10%
koopwoning	WOZ < € 188.000	0%	0%	0%
koopwoning	WOZ € 188.000 - 296.000	5%	3%	3%
koopwoning	WOZ € 296.000 - 438.000	16%	17%	16%
koopwoning	WOZ > € 438.000	33%	40%	28%
koopwoning* **	WOZ ≤ € 355.000	10%	8%	9%

* passend toewijzen houdt in dat de huur van woningen die door corporaties worden toegewezen moet passen bij het huishoudinkomen van de huurder. Dit geldt in 2023 voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen onder €25.475 en voor meerpersoonshuishoudens onder €34.575

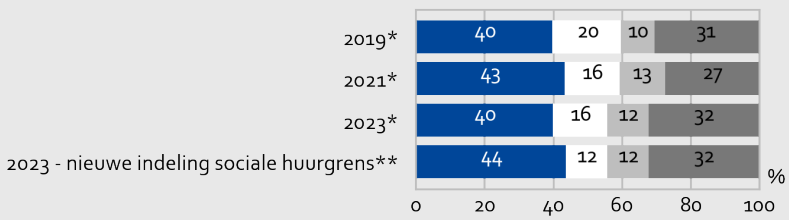
** sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden €44.035, meerpersoonshuishouden €48.625

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

Verdeling inkomens: minder lage en meer hoge inkomens

Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens is tussen 2021 en 2023 afgenomen van 43% naar 40%, volgens de grenzen zoals die tot 2022 golden*. Met de nieuwe indeling** heeft in 2023 44% van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens. Het aandeel hoogste inkomens (>€88.070) nam toe, van 27% naar 32%.

Inkomensverdeling Hilversum, 2019-2023 (%)



tot sociale huurgrens	sociale huurgrens - € 66.053	€ 66.053 - 88.070	≥ € 88.070

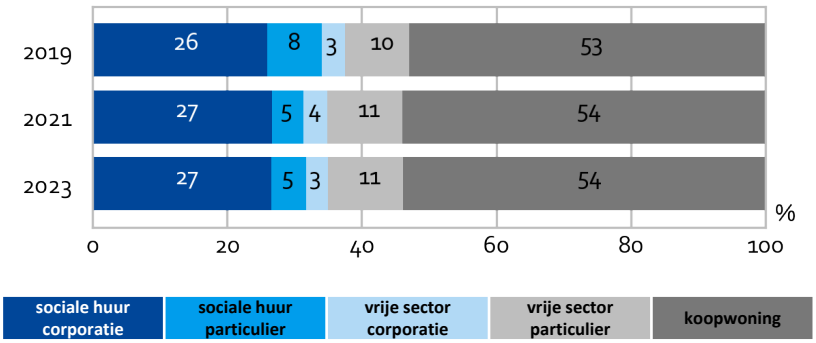
* Tot 2022 was er één sociale huurgrens voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Hier is bij 2023 als inkomensgrens €44.035 genomen.

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

Samenstelling woningvoorraad: geen veranderingen, ruim de helft koopwoning

In Hilversum bestaat de woningvoorraad voor 54% uit koopwoningen. Dit aandeel is stabiel. Ook het aandeel sociale huurwoningen (32%) of huurwoningen in de vrije sector (14%) bleef gelijk is tussen 2021 en 2023. Het grootste deel van de vrije sectorhuur zijn net als voorheen de particuliere huurwoningen (11%).

Samenstelling woningvoorraad Hilversum, 2019-2023 (%)



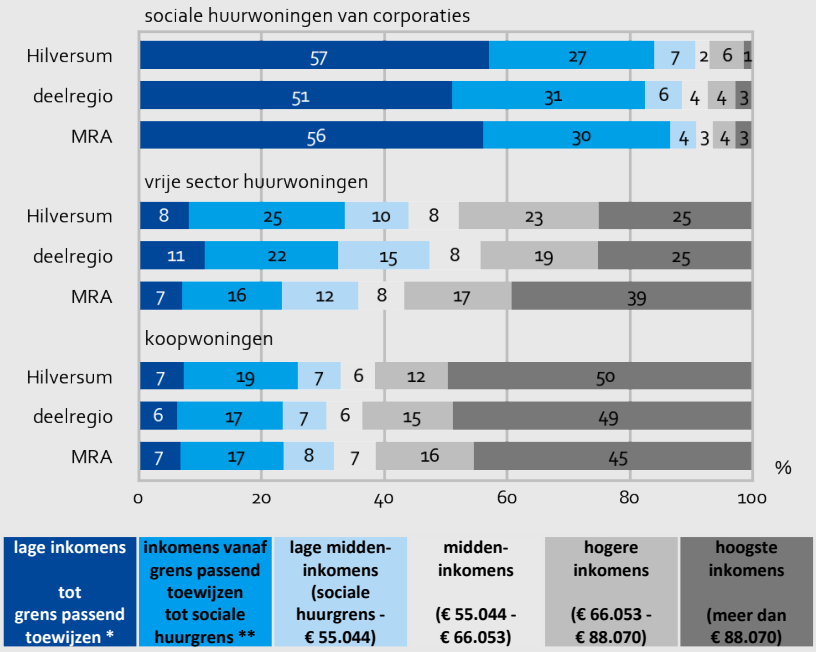
Bewoning segmenten: sociale huurwoningen van corporaties vaak bewoond door lage inkomens

De sociale huur van corporaties wordt voor 84% bewoond door huishoudens met een inkomen tot de grens voor passend toewijzen van sociale huurwoningen. Dit is net iets meer dan in de deelregio (82%) en iets minder dan gemiddeld in de MRA (86%).

In de vrije sector wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen tot de sociale huurgrens (33% versus 23% in de MRA). Daarnaast heeft 48% een inkomen hoger dan €66.053, dat is meer dan in de deelregio (44%) en minder dan gemiddeld in de MRA (56%).

Huishoudens met een koopwoning hebben in Hilversum het vaakst een hoger inkomen (62%, vergelijkbaar met de MRA). Een kwart heeft echter een laag inkomen tot de sociale huurgrens (26%).

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2023 (%)



lage inkomens tot grens passend toewijzen *	inkomens vanaf grens passend toewijzen tot sociale huurgrens **	lage midden-inkomens (sociale huurgrens - € 55.044)	midden-inkomens (€ 55.044 - € 66.053)	hogere inkomens (€ 66.053 - € 88.070)	hoogste inkomens (meer dan € 88.070)

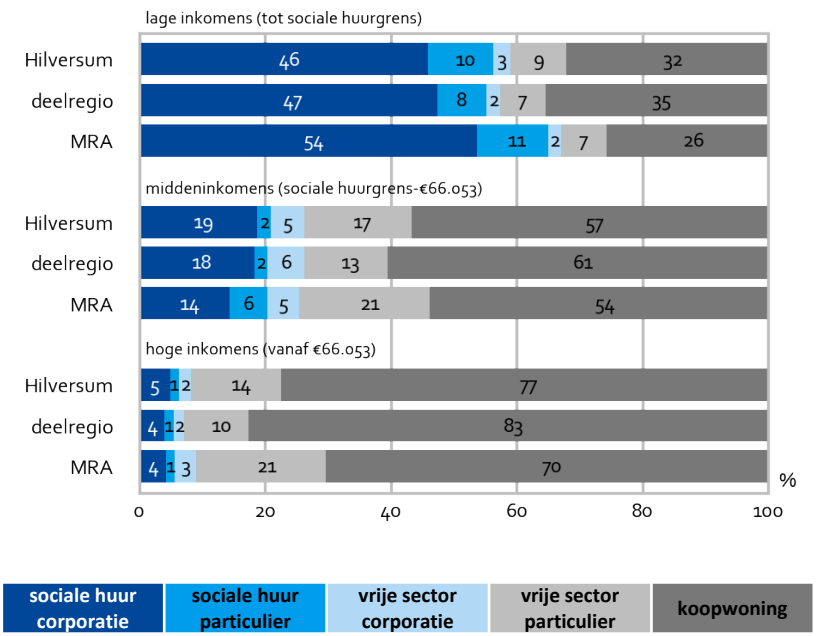
* eenpersoonshuishouden € 25.475, meerpersoonshuishouden € 34.575
** sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden € 44.035, meerpersoonshuishouden € 48.625

Woonsituatie inkomensgroepen: ook de laagste inkomensgroepen wonen geregeld in een koophuis

De meeste huishoudens met een laag inkomen in Hilversum wonen in een sociale huurwoning (56%). Een derde woont in een koophuis (32%), dat is minder vaak dan in de deelregio (35%) maar vaker dan in de MRA (26%).

Van de middeninkomens heeft ruim de helft een koophuis (57%), dat is iets minder dan in de deelregio maar meer dan in de MRA (54%). Ongeveer een vijfde huurt in de sociale sector (21%) en een even grote groep (22%) huurt in de vrije sector (22%). Bij deze laatste groep is het aandeel dat van een particulier huurt het grootst (17%).
Huishoudens met een hoog inkomen hebben meestal een koopwoning (77%), en 14% huurt in de vrije sector (tegenover 10% in de deelregio en 21% in de MRA).

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



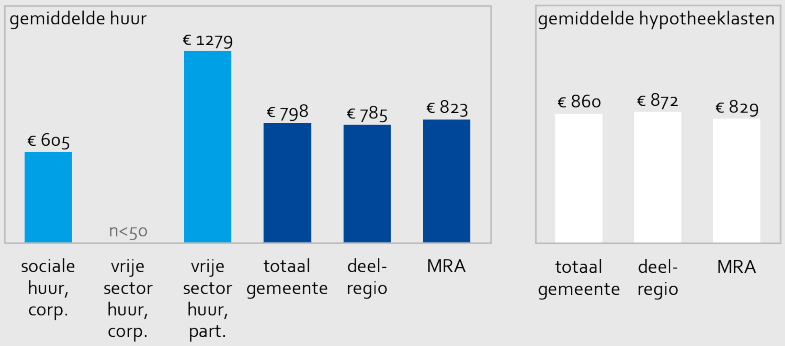
Kijk voor meer cijfers op het Dashboard MRA

Betaalbaarheid: iets lagere huur- maar hogere hypotheeklasten dan gemiddeld in de MRA

In Hilversum betalen huurders gemiddeld €798 aan kale huur per maand. Dat is iets meer dan gemiddeld in de deelregio, maar minder dan in de MRA. Recent verhuisde huurders betalen gemiddeld €998.
Na aftrek van de eventuele huurtoeslag, zijn bewoners gemiddeld 28% van hun inkomen kwijt aan huur, net als in de MRA.

Woningeigenaren betalen in Hilversum gemiddeld €860 per maand aan bruto hypotheeklasten. Na belastingaftrek zijn zij 16% van hun huishoudensinkomen kwijt aan de hypotheek, gelijk aan de deelregio en ongeveer gelijk aan de MRA (17%).

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

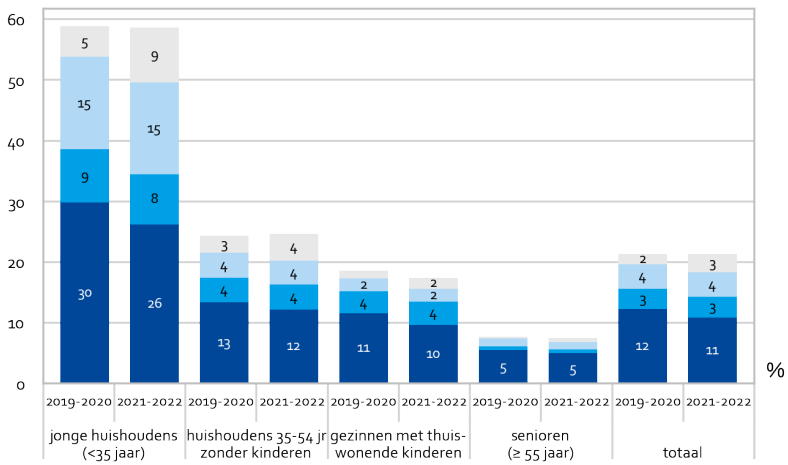


Verhuizingen*: even veel verhuizingen, meer uit het buitenland

In de periode 2021-2022 zijn er 9.410 huishoudens in of naar Hilversum verhuisd. Het gaat om 21% van alle huishoudens, dat is evenveel als in 2019-2020. Gemiddeld in de MRA is 24% verhuisd in 2021-2022.
Het aandeel recent verhuisden is het grootst onder jonge huishoudens tot 35 jaar. Vooral de instroom uit het buitenland nam hier toe: van 5% in 2019-2020 naar 9% in 2021-2022. In z'n geheel verschuift er echter niet zo veel: nog steeds verhuisden de meeste huishoudens binnen Hilversum of de deelregio Gooi en Vechtstreek. Het aantal starters onder de recent verhuisden nam af met 140 naar 1.310.
De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Amsterdam, Gooise Meren, Wijdemeren en Almere.

**bron: CBS/ bewerking O&S*

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



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



Verhuisstromen van en naar Hilversum

	2021-2022	2019-2020
binnen Hilversum:	+ 3.840	+ 4.310
vanuit overig MRA naar Hilversum:	+ 2.440	+ 2.360
van buiten de MRA naar Hilversum:	+ 1.810	+ 1.740
vanuit buitenland naar Hilversum:	+ 1.320	+ 740

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt:

naar Amsterdam	- 870	- 730
vanuit Amsterdam	+ 1.060	+ 970
naar Gooise Meren	- 350	- 370
vanuit Gooise Meren	+ 360	+ 320
naar Wijdemeren	- 290	- 380
vanuit Wijdemeren	+ 290	+ 320
naar Almere	- 200	- 200
vanuit Almere	+ 180	+ 160

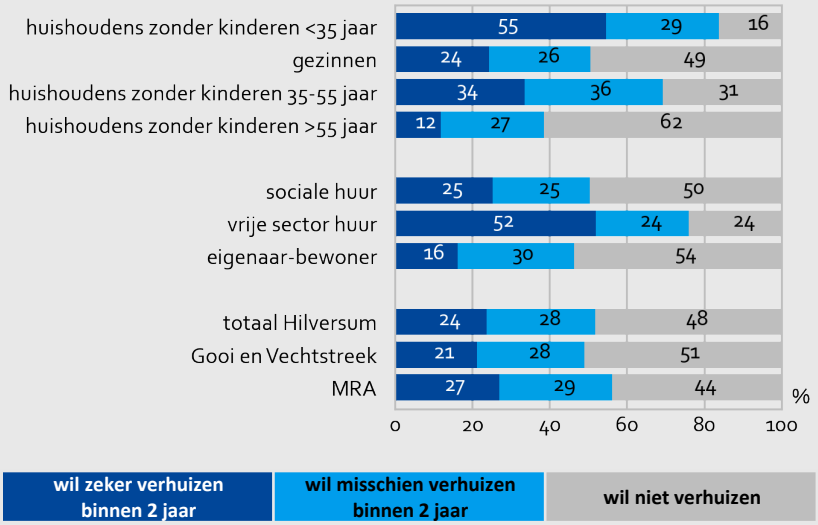
Kijk voor meer cijfers op het Dashboard MRA

Verhuisgeneigdheid: ruim de helft van de huishoudens denkt aan verhuizen

Van de huishoudens in Hilversum heeft 52% verhuisplannen: 24% wil zeker verhuizen, 28% misschien.

De verhuisgeneigdheid is iets hoger dan gemiddeld in Gooi en Vechtstreek (49%) en iets lager dan in de MRA (56%). Huishoudens jonger dan 35 jaar zonder kinderen willen het vaakst (zeker) verhuizen, gevolgd door 35-55 jarige huishoudens zonder kinderen. Onder gezinnen en stellen ouder dan 55 jaar is de verhuisgeneigdheid lager. Huurders zijn vaker verhuisgeneigd dan eigenaar-bewoners. Het meest verhuisgeneigd zijn huurders van een vrije sectorwoning: 52% wil zeker binnen twee jaar verhuizen en nog eens 24% misschien.

Verhuisgeneigdheid doorstromende huishoudens Hilversum, naar huishoudentype en woonsituatie, 2023 (%)



Verhuiswensen: huishoudens met verhuiswens willen meestal binnen Hilversum verhuizen

De meeste huishoudens in Hilversum die zeker of misschien willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (62%) en drie van de tien verhuisgeneigde huishoudens wil buiten Gooi en Vechtstreek gaan wonen. Deze huishoudens noemen Amsterdam en ergens in Nederland buiten de MRA het meest als mogelijke woonplaats. In totaal hebben ongeveer 15.000 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing in of naar Hilversum. Daarvan wonen er 12.200 in de gemeente zelf en 2.800 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiswensen Hilversum, 2023

	aantal*	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Hilversum naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	12.200	62
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	1.700	9
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	5.900	30
Waar wonen huishoudens die in of naar Hilversum willen verhuizen nu?		
in Hilversum	12.200	82
in een andere gemeente in de MRA	2.800	18
totaal	15.000	100

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

Woonwensen: meerderheid zoekt een koopwoning, een op drie zoekt sociale huurwoning

Van de huishoudens die in of naar Hilversum willen verhuizen (zeker + misschien), zoekt 37% een eengezins-woning en 27% een meergezinswoning. Nog eens 36% oriënteert zich op beide woningtypen.
Men zoekt vaak een koopwoning (63%) en dan vaak in het midden- (24%) of duurste segment (>€438.000; 31%).
Ongeveer een tiende (11%) zoekt een woning met een woonoppervlak tot 60 m². Een grotere groep (52%) zoekt een woning tussen 60-100 m² en ruim een derde (36%) oriënteert zich op een woning groter dan 100 m². De meerderheid wil graag een tuin bij de woning (65%) en 24% een werkruimte. Van de huishoudens die in of naar Hilversum willen verhuizen, is 37% op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

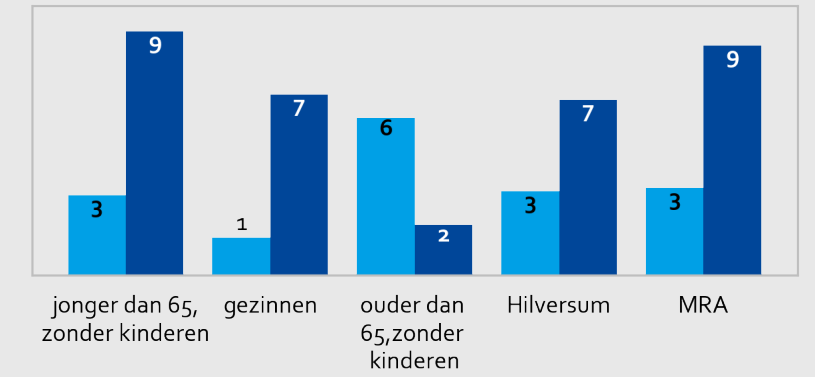
Wat zijn de woonwensen van huishoudens die in/naar Hilversum willen verhuizen? 2023

		%
eengezinswoning		37
meergezinswoning		27
beide		36
sociale huur	huur tot € 808	27
middeldure huur	€ 808 - 1.123	7
dure huur	€ 1.123 en meer	3
koopwoning	WOZ < € 188.000	1
koopwoning	WOZ € 188.000 - 296.000	7
koopwoning	WOZ € 296.000 - 438.000	24
koopwoning	WOZ > € 438.000	31
woonoppervlak tot 60 m²		11
woonoppervlak 60- 100 m²		52
woonoppervlak > 100 m²		36
tuin		65
werkruimte		24
gelijkvloers/ lift/ geen trappen		37

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

Van de Hilversumse huishoudens vindt 7% de eigen woning te klein. Dat is minder vaak dan gemiddeld in de MRA (9%). Huishoudens onder de 65 jaar zonder kinderen vinden hun woning het vaakst te klein (9%) en 65-plussers zonder thuiswonende kinderen het minst vaak (2%).
Te groot wonen komt minder vaak voor. Net als gemiddeld in de MRA vindt 3% van de huishoudens in Hilversum dat ze te groot wonen. Dit komt vooral voor onder 65-plus huishoudens zonder kinderen (6%) en amper bij gezinnen (1%).

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

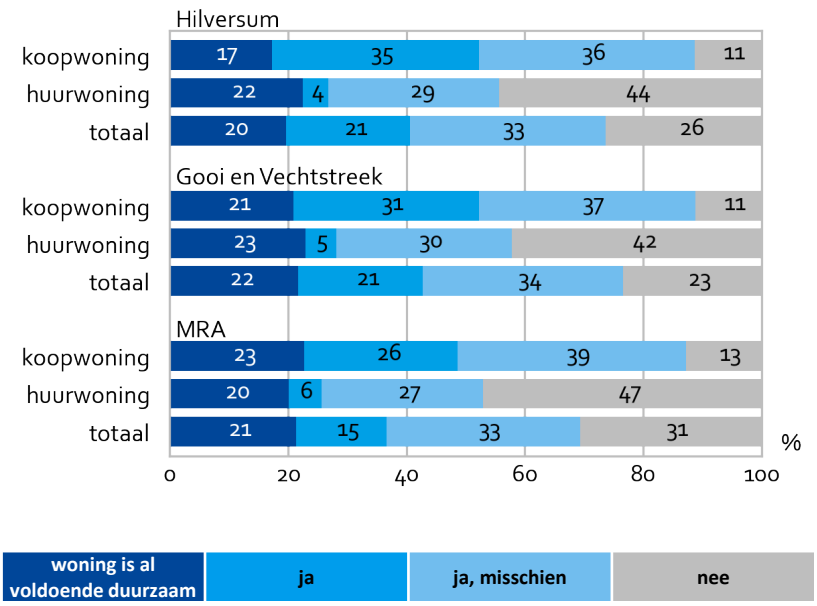


Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages.
Lengte van staven op onafgeronde percentages.

Wonen en duurzaamheid: 54% van de huishoudens is bereid te investeren in verduurzaming woning

Huishoudens in Hilversum geven ongeveer net zo vaak als gemiddeld in de MRA aan dat de woning al voldoende duurzaam is (20% versus 21%). De andere huishoudens zijn in Hilversum wat vaker dan gemiddeld bereid om te investeren in de verduurzaming van de woning, of willen hier een hogere huur voor te betalen (54% versus 48% in de MRA). Ongeveer een kwart is hier niet toe bereid (26%), tegenover 31% gemiddeld.
Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Van de kopers in Hilversum is 11% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, van de huurders is 44% niet bereid om te investeren of een hogere huur te betalen.

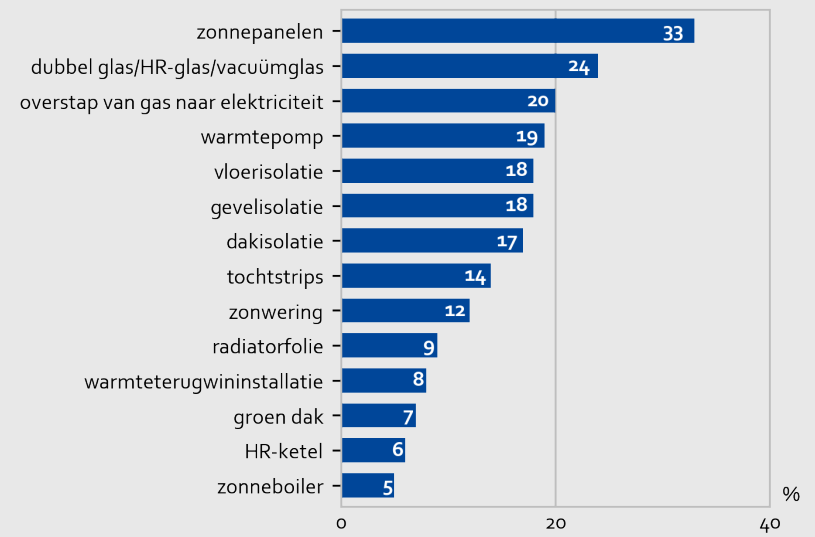
Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2023 (%)



Verduurzaming woning: meeste interesse in zonnepanelen

Huishoudens geven het vaakst aan dat zij hun woning zouden willen verduurzamen door zonnepanelen aan te brengen (33%). Een kwart wil goed geïsoleerde ramen en een vijfde wil van het gas af of wil een warmtepomp aanschaffen. Een ongeveer even groot deel wil vloer-, gevel-, of dakisolatie aanbrengen. Een op de tien huishoudens heeft interesse in andere maatregelen ter verduurzaming, zoals zonwering, radiatorfolie of een warmteterugwininstallatie. De minste belangstelling is er voor een zonneboiler.

Interesse in (verdere) verduurzaming van de woning, Hilversum, 2023 (%)



Kijk voor meer cijfers op het Dashboard MRA

Prettig wonen: relatief hoge buurttevredenheid in Hilversum

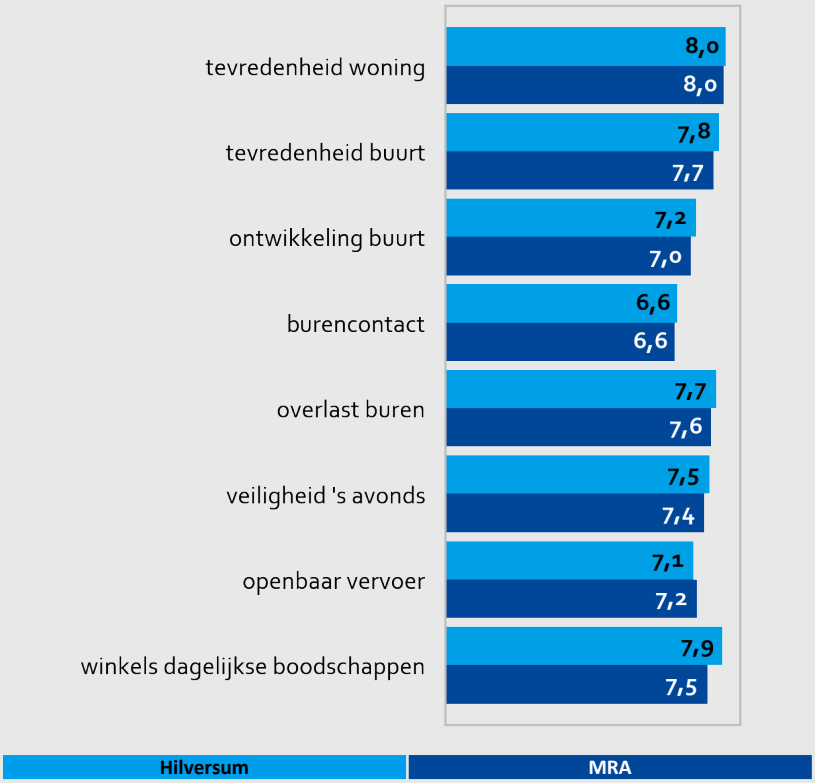
In de figuur hiernaast staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Hilversum geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Gemiddeld scoort Hilversum op de meeste punten gelijk aan of net iets beter dan de MRA.

De beoordeling voor de tevredenheid met de woning scoort net als de MRA een 8,0. Over de eigen buurt is men in Hilversum gemiddeld zeer tevreden (7,8). Dit is net iets hoger dan gemiddeld in de MRA (7,7).

Ook de veiligheid 's avonds wordt in Hilversum gemiddeld iets beter beoordeeld dan gemiddeld in de MRA (7,5 tegenover 7,4).

De mate van contact met buren krijgt het laagste cijfer (6,6). De beoordeling voor de overlast van buren (7,7) is iets hoger dan het gemiddelde in de MRA (7,6). Hoe hoger het cijfer, hoe minder overlast men ervaart.
De winkels voor dagelijkse boodschappen in Hilversum scoren beter dan gemiddeld in de MRA: 7,9 versus 7,5.

Leefbaarheidscijfers Hilversum, 2023 (rapportcijfer 1-10)



Wonen en ouder worden: de helft van de 65-plussers woont in Hilversum al levensloopbestendig

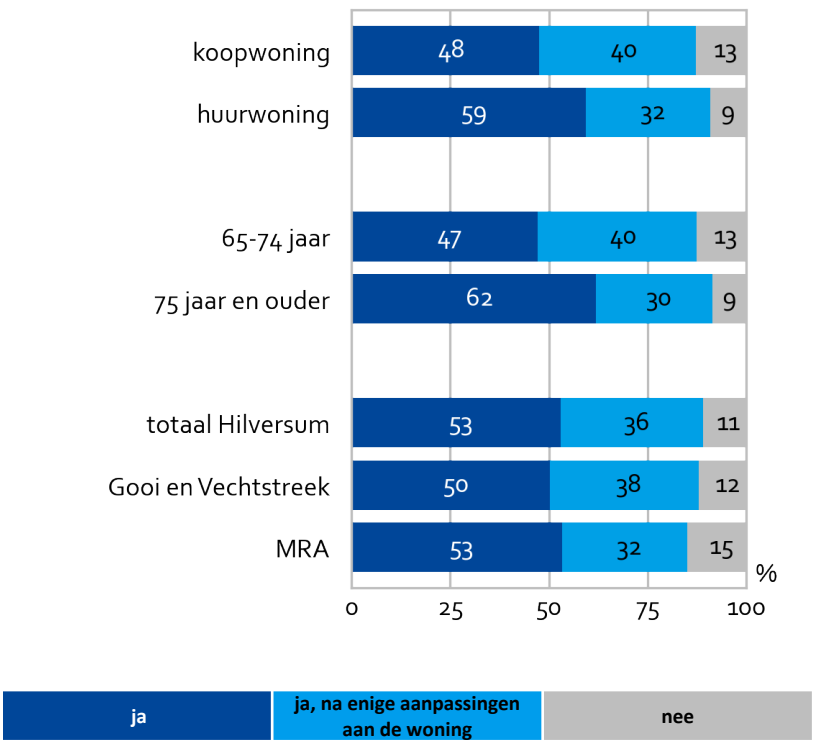
In Hilversum is 27% van de huishoudens een 65-plus huishouden.

De helft van de 65-plussers in Hilversum vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden (53%). Dit is vergelijkbaar met gemiddeld in de deelregio en de MRA. Ruim een derde (36%) van de ouderen in Hilversum geeft aan dat de woning na enige aanpassing geschikt zal zijn. Ongeveer een tiende (11%) van de huishoudens vindt de eigen woning niet geschikt om oud in te worden (MRA: 15%).

De 65-plussers die in een huurwoning wonen, geven relatief vaker aan dat hun woning levensloopbestendig is (59%), vergeleken met 65-plussers die in een koopwoning wonen (48%).

Verder vinden 75-plussers hun woning vaker al geschikt om oud in te worden dan 65-74-jarigen (62% tegenover 48%).

Vinden 65-plussers hun woning geschikt om oud in te worden? naar huur/koop en leeftijd, 2023 (%)



Kijk voor meer cijfers op het Dashboard MRA

Woonvormen voor ouderen: 27% van de 65-plussers heeft hier interesse in

In Hilversum heeft 27% van de 65-plussers interesse in een woonvorm speciaal geschikt voor ouderen. Dat is iets lager dan in de deelregio (28%) en MRA (32%).

De woonvorm die het meest aantrekt, is een zelfstandige woning in een hofje voor ouderen: twee derde van alle 65-plussers met interesse in een aangepaste woonvorm, wil in zo'n hofjeswoning wonen. Op de tweede plaats komt een aanleunwoning (41%), gevolgd door het wonen in een woongroep van gelijkgestemden (33%). Deze drie genoemde vormen van aangepast wonen zijn in Hilversum populairder dan in de MRA. Voor de gezamenlijke inkoop van zorg heeft 15% van de ouderen belangstelling.

Bij interesse in een aangepaste woonvorm, aan wat voor woonvorm denkt u dan? Meerdere antwoorden mogelijk, 65-plussers, 2023 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2023

De gegevens in deze factsheet komen uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) uit 2023. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 29 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. Daarnaast zijn de verhuizingen in de MRA onderzocht met registratiedata van het CBS.

Meer uitleg over het onderzoek is te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2023. Het rapport *Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2023* brengt de ontwikkelingen op het gebied van de woningmarkt, verhuizingen, woonwensen, prettig wonen en duurzaamheid overkoepelend in beeld.

Alle publicaties van WiMRA 2023 verschijnen in het Dossier WiMRA.
In het Dashboard MRA zijn meer cijfers en kaarten te vinden op basis van WiMRA 2023.

Respons in Hilversum
In Hilversum hebben er 1.658 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 279 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Om over een groep te rapporteren, is een ondergrens aangehouden van 50 ongewogen respondenten. De antwoorden op de vragen die in de enquête zijn gesteld, zijn representatief voor alle zelfstandig wonende huishoudens in de MRA.

Opdrachtgevers
Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en het Platform Corporaties Metropoolregio Amsterdam.

Colofon

Onderzoek en Statistiek
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam
onderzoek.amsterdam.nl

Auteurs

Laura de Graaff Laura.de.Graaff@amsterdam.nl
Feiko de Grip F.de.Grip@amsterdam.nl
Jessica Greven J.Greven@amsterdam.nl

Kijk voor meer cijfers op het Dashboard MRA