

De MRA in het kort

Op 1 januari 2023 wonen er 1.248.103 huishoudens in de MRA. Dat is ongeveer 45.000 meer dan in 2021. De woningvoorraad groeide in diezelfde periode met ruim 30.000 woningen. Een groot deel van de huishoudens in de MRA woont alleen (40%). Rond een kwart is een stel met kinderen en nog eens een kwart is een stel zonder kinderen. Deze verhoudingen zijn redelijk stabiel. Ten opzichte van 2021 neemt het aandeel huishoudens in de laagste inkomensgroep licht af en het aandeel hoge inkomens licht toe. In 2023 verdient 42% van de huishoudens €66.063 of meer. Een ongeveer even grote groep heeft een inkomen tot de sociale huurgrens (44%). Dit aandeel is gestegen ten opzichte van 2021, omdat de sociale huurgrens voor meerpersoonshuishoudens is verruimd. De woningvoorraad bestaat voor 36% uit sociale huurwoningen. Het aandeel sociale huurwoningen van corporaties is 30% en stabiel. Het aandeel sociale huurwoningen van particulieren neemt af en bedraagt 6%. Het aandeel dure huurwoningen groeit naar 10%. Recent verhuisde huishoudens komen vaak in dit segment terecht (29% daarvan). Koopwoningen in de MRA worden steeds duurder. In 2023 is 28% van alle woningen een koopwoning met WOZ-waarde vanaf €438.000 euro (17% in 2021). Huishoudens hebben een inkomen van minstens €88.070 nodig om een hypotheek voor dit bedrag te kunnen krijgen. Nog maar 3% van de woningen is een koopwoning tot €296.000 (betaalbaar voor middeninkomens). Een iets groter deel (9%) valt onder de grens betaalbare koop van het Ministerie van Binnenlandse Zaken (< €355.000, prijspeil 2023).

Verdeling inkomens: doelgroep sociale huur gegroeid, meer hoge inkomens

Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens is tussen 2021 en 2023 iets gedaald, van 42% 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. De hoogste inkomensgroep (>€88.070) groeide tussen 2021 en 2023 van 28% naar 30%.

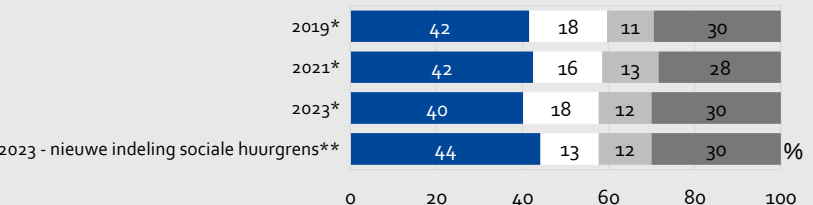
Kerncijfers MRA, 2019-2023

		2019	2021	2023
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	1.185.892	1.203.259	1.248.103
woningvoorraad	abs. bron: CBS	1.149.815	1.173.953	1.204.583
eengezinswoningen		49%	48%	48%
alleenwonenden		39%	39%	40%
stel zonder kinderen		26%	26%	26%
eenoudergezin		8%	9%	9%
stel met kinderen		26%	25%	25%
18-34 jaar		20%	20%	20%
35-54 jaar		36%	36%	36%
55-75 jaar		35%	35%	34%
75 jaar en ouder		9%	9%	11%
lage inkomens	tot grens passend toewijzen*	23%	24%	23%
lage inkomens	grens passend toewijzen tot sociale huurgrens **	18%	18%	22%
lage middeninkomens	sociale huurgr. - € 55.044	9%	7%	8%
middeninkomens	€ 55.044 - 66.053	9%	9%	6%
hogere inkomens	€ 66.053 - 88.070	11%	13%	12%
hoogste inkomens	> € 88.070	30%	28%	30%
sociale huur, corporatie	tot € 808	30%	30%	30%
sociale huur, particulier	tot € 808	8%	7%	6%
middeldure huur	€ 808 - 1.123	7%	7%	7%
dure huur	€ 1.123 en meer	7%	9%	10%
koopwoning	WOZ < € 188.000	5%	1%	0%
koopwoning	WOZ € 188.000 - 296.000	16%	12%	3%
koopwoning	WOZ € 296.000 - 438.000	14%	17%	16%
koopwoning	WOZ > € 438.000	13%	17%	28%

* 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

** In 2023 verschilt de sociale huurgrens voor eenpersoonshuishoudens (€44.035) en meerpersoonshuishoudens (€48.625). In 2019 en 2021 was er één sociale huurgrens voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens.

Inkomensverdeling MRA, 2019-2023 (%)



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

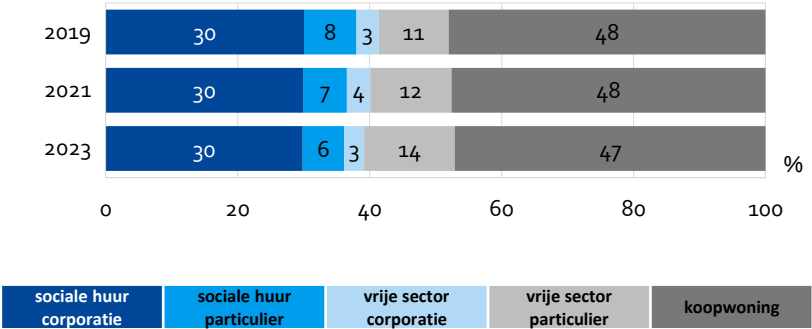
* Tot 2022 was er één sociale huurgrens voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Hier is bij 2023 als inkomensgrens €44.035 genomen.

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

Samenstelling woningvoorraad: opnieuw meer particuliere vrije sector huur

In de MRA bestaat de woningvoorraad voor 47% uit koopwoningen, dat is vergelijkbaar met 2021 (48%). Het aandeel particuliere huurwoningen in de vrije sector groeit verder, van 12% naar 14%. Het aandeel woningen dat particulieren in het sociale segment verhuren neemt af tot 6%. Het aandeel sociale huurwoningen van corporaties is stabiel (30%).

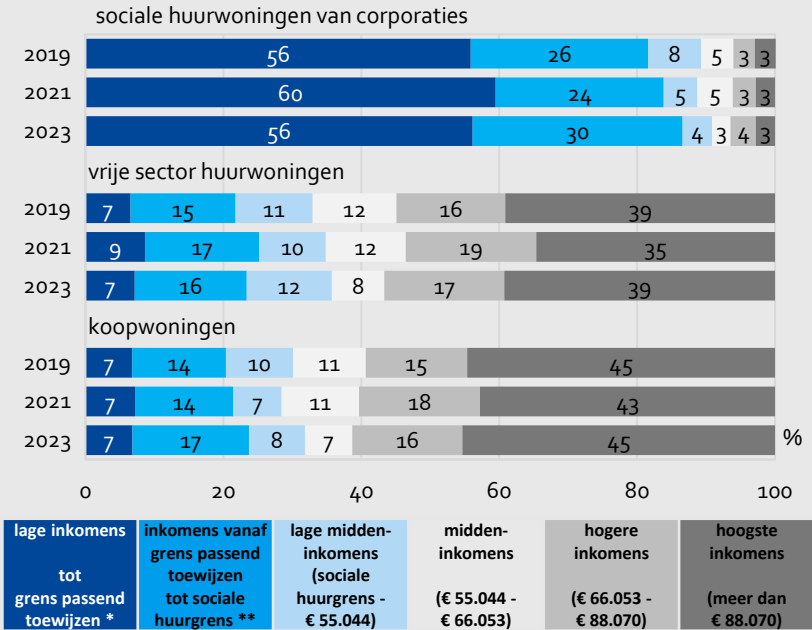
Samenstelling woningvoorraad MRA, 2019-2023 (%)



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

De sociale huur van corporaties wordt in toenemende mate bewoond door huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens. Dit aandeel steeg in de afgelopen jaren van 82% naar 86%. Vanaf 2022 ligt de sociale huurgrens voor meerpersoonshuishoudens hoger dan voor eenpersoonshuishoudens**, waardoor meer huishoudens een inkomen tot deze grens hebben. Ruim de helft (56%) van de vrije sector huurwoningen wordt bewoond door hogere inkomens (> €66.053). Een groeiende groep huishoudens in dit segment heeft echter een lager inkomen of laag middeninkomen €55.044. Vergeleken met hun inkomen wonen zij relatief duur. Ook huishoudens met een koopwoning hebben in meerderheid een hoger inkomen (61%) en dit aandeel neemt licht toe. Een klein deel van de koopwoningen wordt bewoond door middeninkomens (15%).

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2019-2023 (%)



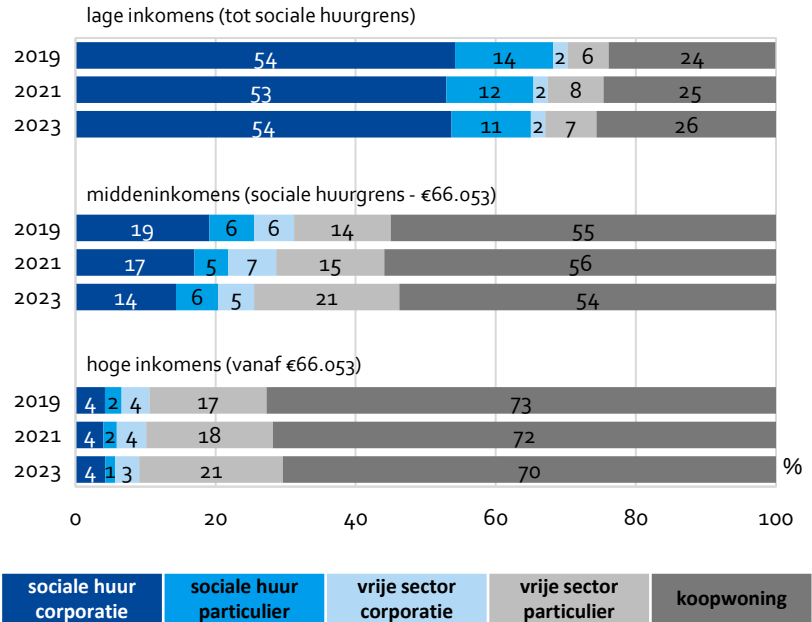
* eenpersoonshuishouden € 25.475, meerpersoonshuishouden € 34.575
** In 2023 verschilt de sociale huurgrens voor eenpersoonshuishoudens (€44.035) en meerpersoonshuishoudens (€48.625).

Woonsituatie inkomensgroepen: midden- en hoge inkomens wonen vaker in vrije sector huurwoning

Het grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning (65%). Wel neemt het aandeel dat in een koopwoning woont langzaam toe (26%). Dit heeft ermee te maken dat als gevolg van vergrijzing de groep oudere huishoudens met een eigen woning een toenemend deel van de groep lage inkomens vormt.

Huishoudens met een middeninkomen wonen steeds vaker in een vrije sector huurwoning van particulieren (21% in 2023). Het aandeel dat huurt in het sociale segment neemt af. Ook huishoudens met een hoger inkomen huren in toenemende mate in de vrije sector. Het eigenwoningbezit is hoog (70%) maar neemt langzaam af.

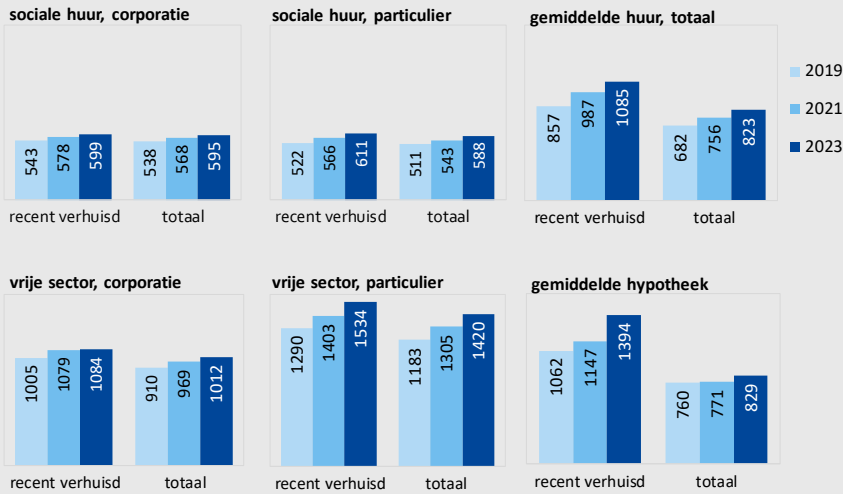
Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2019-2023 (%)



Betaalbaarheid: Hoge woonlasten voor recent verhuisde kopers en huurders

Huishoudens met een huurwoning in de MRA betalen gemiddeld €823 aan kale huur per maand. Recent verhuisde huurders betalen aanzienlijk meer: gemiddeld €1085. De huurlasten stijgen opnieuw het sterkst in de vrije sector verhuur van particulieren. Men betaalt hier €1420 euro per maand. Na aftrek van eventuele huurtoeslag zijn huurders gemiddeld 28% van hun inkomen kwijt aan huur (recent verhuisden: 32%). Woningeigenaren betalen gemiddeld €829 per maand aan bruto hypotheeklasten. Recent verhuisde huishoudens betalen aanzienlijk meer: gemiddeld €1393 per maand. Dat is een grote toename ten opzichte van 2021, toen betaalden zij €1147. Gemiddeld zijn eigenaar-bewoners 17% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek (recent verhuisden: 22%).

Gemiddelde huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2019-2023 (€)

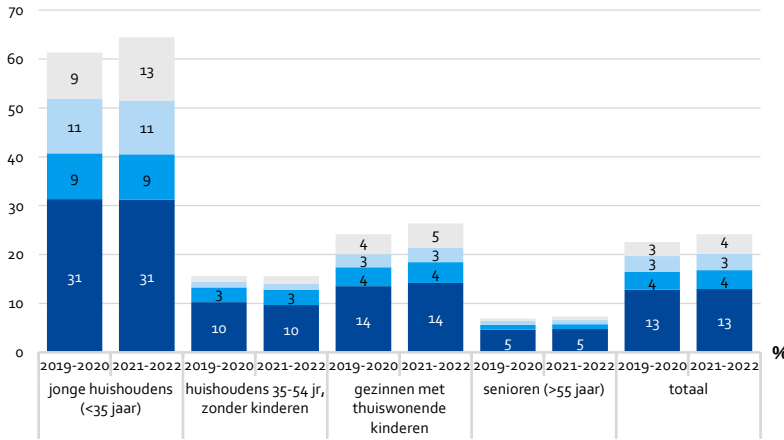


Verhuizingen*: Meer verhuizingen, vooral door instroom uit het buitenland

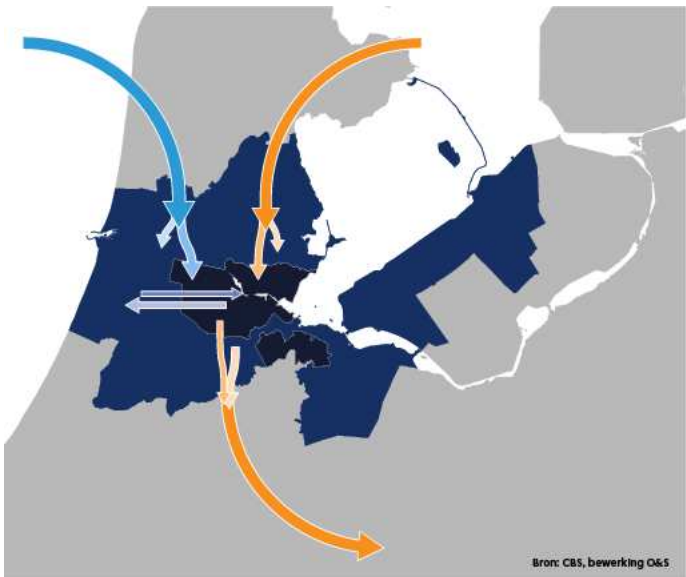
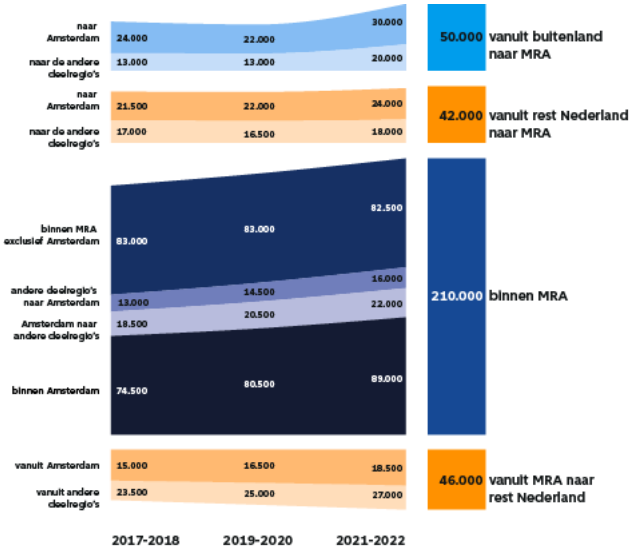
In de periode 2021-2022 zijn er 302.000 huishoudens in of naar de MRA verhuisd. Het gaat om 24% van alle huishoudens (figuur rechts), meer dan in de periode 2019-2020 (23%). Er was vooral meer instroom uit het buitenland: 4% van alle huishoudens is recent verhuisd vanuit het buitenland (was 3%). Onderstaand figuur laat zien dat tussen 2017-2018 en 2019-2020 de instroom uit het buitenland nog licht afnam door corona. De buitenlandse instroom bestaat voor het grootste deel uit jonge huishoudens (<35 jaar). Onder jonge huishoudens is het aandeel verhuizingen uit het buitenland daarom het sterkst toegenomen. Het aantal verhuizingen binnen de MRA neemt sinds 2017-2018 toe, vooral door meer verhuizingen binnen Amsterdam.

*bron: CBS/bewerking O&S

Welk aandeel van de huishoudens in de MRA is in 2019-2020 en 2021-2022 verhuisd in of naar de MRA en waar woonden zij eerst? Naar huishoudenstypen (%)



Verhuizingen naar, binnen en vanuit de MRA

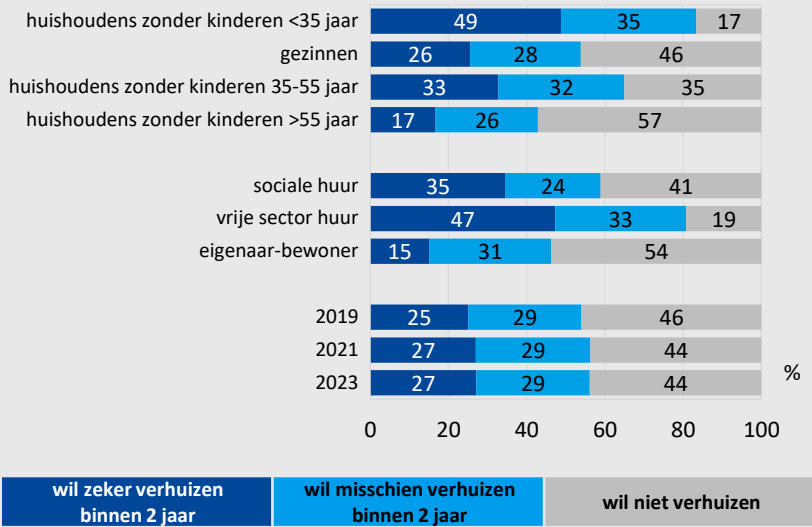


Verhuigeneidheid: ruim de helft van de huishoudens denkt aan verhuizen

Van de huishoudens in de MRA heeft 56% verhuisplannen: 27% wil zeker verhuizen binnen twee jaar 29% misschien. Dit is gelijk aan 2021.

Huishoudens jonger dan 35 jaar zonder kinderen willen het vaakst verhuizen: De helft (49%) zeker en 35% misschien. Onder huishoudens ouder dan 55 jaar zonder kinderen is de verhuigeneidheid het laagst, 56% wil niet binnen twee jaar verhuizen. De verhuigeneidheid is het grootst onder huurders in de vrije sector, gevolgd door huurders in sociale huur. Eigenaar-bewoners zijn het minst verhuigeneid, van hen wil 54% niet verhuizen).

Verhuigeneidheid doorstromende huishoudens MRA, naar huishoudentype en woonsituatie, 2023 (%)



Verhuiswensen: huishoudens willen vaak binnen de gemeente verhuizen

De meeste huishoudens in de MRA die zeker of misschien willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven wonen (63%). Een op de tien wil naar een andere gemeente binnen de deelregio verhuizen. Een klein deel (3%) is van plan om in een andere deelregio te gaan wonen en 13% wil buiten de MRA gaan wonen. Naar schatting gaat het in totaal om 602.400 huishoudens die zeker of misschien binnen twee jaar willen verhuizen.

Verhuiswensen MRA, 2023

	aantal*	%
Waar willen verhuigeneigde huishoudens uit de MRA naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	379.800	63
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	53.400	9
bij voorkeur naar elders in de MRA	17.500	3
bij voorkeur buiten de MRA	76.300	13
geen voorkeur	75.400	13
totaal	602.400	100

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

Woonwensen: meer dan de helft zoekt koopwoning, een derde zoekt sociale huurwoning

Van de doorstromende huishoudens die binnen de MRA willen verhuizen (zeker + misschien) zoekt 29% een eengezinswoning en 34% een meergezinswoning. Nog eens 37% oriënteert zich op beide woningtypen.

Huishoudens zoeken het vaakst een koopwoning (58%), waarbij de nadruk op het duurste segment ligt (33%). Een derde van de verhuigeneigde huishoudens zoekt een sociale huurwoning. Het grootste deel zoekt een woning met een woonoppervlak tussen 60 en 100 m² (56%). Een op de drie zoekt een woning groter dan 100 m² (31%). Meer dan de helft wil graag een tuin bij de woning (58%) en een kwart wil een werkruimte. 38% van de zoekende huishoudens heeft een voorkeur voor een gelijkvloerse woning.

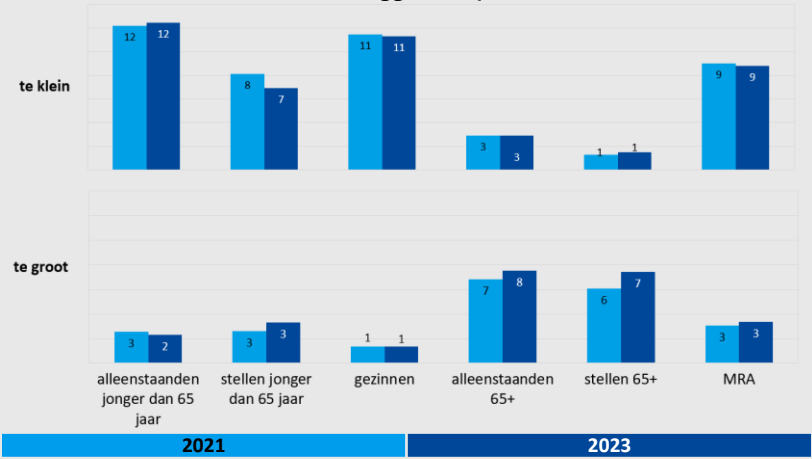
Wat zijn de woonwensen van huishoudens die in/naar de MRA willen verhuizen? 2023

	%
eengezinswoning	29
meergezinswoning	34
beide	37
sociale huur	huur tot € 808 34
middeldure huur	€ 808 - 1.123 6
dure huur	€ 1.123 en meer 4
koopwoning	WOZ < € 188.000 1
koopwoning	WOZ € 188.000 - 296.000 5
koopwoning	WOZ € 296.000 - 438.000 19
koopwoning	WOZ > € 438.000 33
woonoppervlak tot 60 m²	13
woonoppervlak 60- 100 m²	56
woonoppervlak > 100 m²	31
tuin	58
werkruimte	25
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	38

Woninggrootte: bijna een op de tien huishoudens vindt de eigen woning te klein

Van de huishoudens in de MRA vindt 9% de eigen woning te klein, net als in 2021. Alleenstaanden jonger dan 65 jaar en gezinnen vinden hun woning het vaakst te klein, 65-plus huishoudens het minst vaak. Zij vinden de eigen woning het vaakst te groot en dat aandeel neemt wat toe, naar 7% (zowel onder alleenwonende 65-plussers als onder stellen). Gezinnen vinden hun woning zelden te groot, slechts 1% vindt dit. Gemiddeld in de MRA vindt 3% de eigen woning te groot, wat vergelijkbaar is met 2021.

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



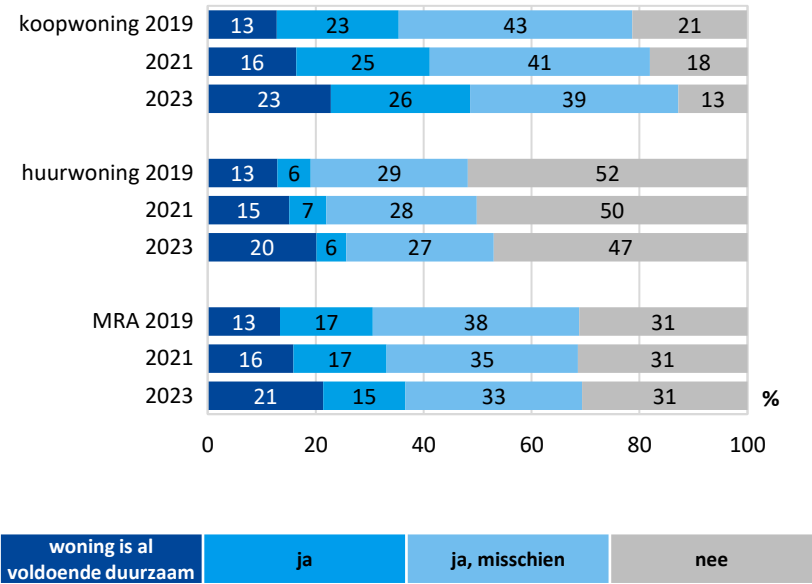
Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages. De lengte van de staven op onafgeronde percentages.

Wonen en duurzaamheid: Aandeel huishoudens dat eigen woning voldoende duurzaam vindt toegenomen

Huishoudens geven in 2023 vaker dan voorgaande jaren aan dat hun woning al voldoende duurzaam is (21%; was 13% in 2019). Onder de huishoudens die vinden dat dit niet zo is, neemt de bereidheid om in verduurzaming te investeren licht af. Van alle huishoudens is 31% niet bereid om te investeren in verduurzaming van de woning of hier een hogere huur voor te betalen.

Zowel onder huurders als eigenaar-bewoners neemt het aandeel huishoudens dat de woning voldoende duurzaam vindt toe. De bereidheid kosten te maken voor verduurzaming verschilt sterk tussen beide groepen: 47% van de huurders wil hiervoor geen hogere huur betalen, terwijl slechts 13% van de eigenaar-bewoners geen investeringen wil doen in de woning.

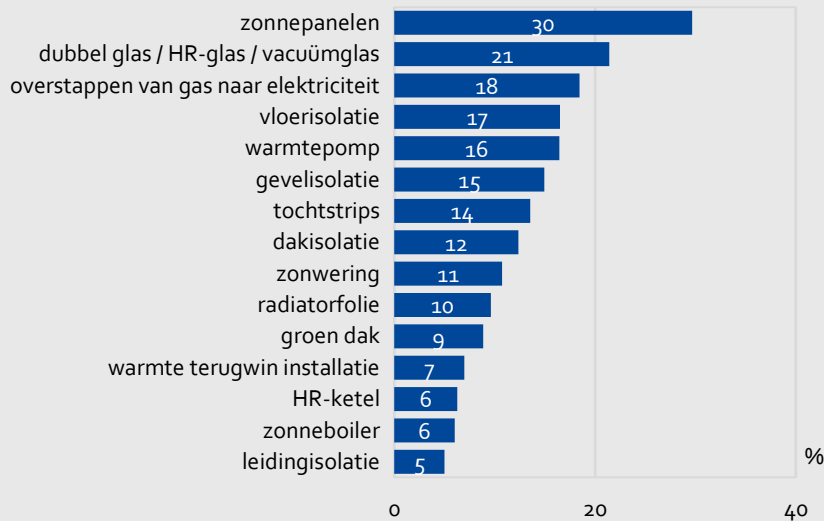
Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2019-2023 (%)



Verduurzaming woning: meeste interesse in zonnepanelen

Gevraagd naar welke vormen van verduurzaming van de woning de voorkeur zouden hebben, geven huishoudens het vaakst aan interesse te hebben in zonnepanelen (30%). Op de tweede plek staat het aanbrengen van dubbel glas/HR-glas of vacuümglas (21%). Daarna volgen het overstappen van gas naar elektriciteit (18%), vloerisolatie (17%), het aanbrengen van een warmtepomp (16%) en gevelisolatie (15%).

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



Prettig wonen: Gemiddeld rapportcijfer 8,0 voor de woning en een 7,7 voor de buurt

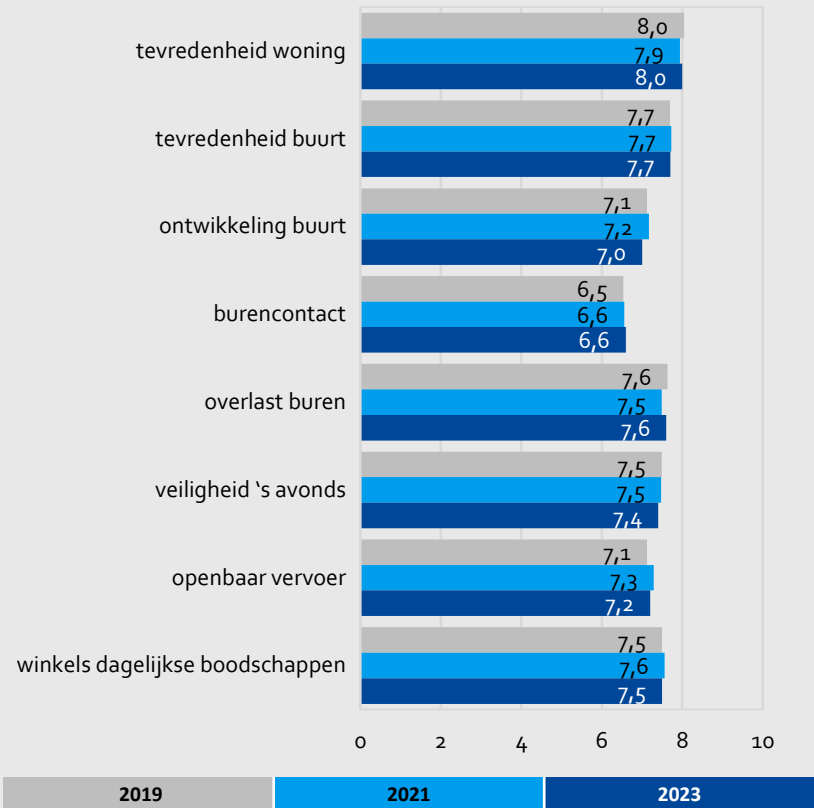
In de figuur hiernaast staat het gemiddelde van de rapportcijfers die huishoudens in de MRA geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt.

Huishoudens zijn gemiddeld genomen tevreden over de eigen woning, deze krijgt gemiddeld een 8,0. Ook met de buurt is men tevreden (7,7) en veel huishoudens hebben geen problematische overlast van burens (7,6).

De mate van contact tussen buurtgenoten wordt van alle leefbaarheidsaspecten het laagst beoordeeld, dit krijgt gemiddeld rapportcijfer 6,6. Deze beoordeling is vergelijkbaar met 2019 en 2021.

Over het algemeen zijn er geen grote verschillen tussen 2019, 2021 en 2023. Wel neemt het rapportcijfer voor hoe de verwachte ontwikkeling van de buurt wordt ingeschat licht af, van een 7,2 naar een 7,0. Ondanks dat de beoordeling van het aanbod aan openbaar vervoer nagenoeg gelijk is gebleven, wordt dit wel vaker als verbeterpunt voor de buurt genoemd dan eerder (17% in 2023 versus 13% in 2021).

Leefbaarheidscijfers MRA, 2019-2023 (rapportcijfer 1-10)



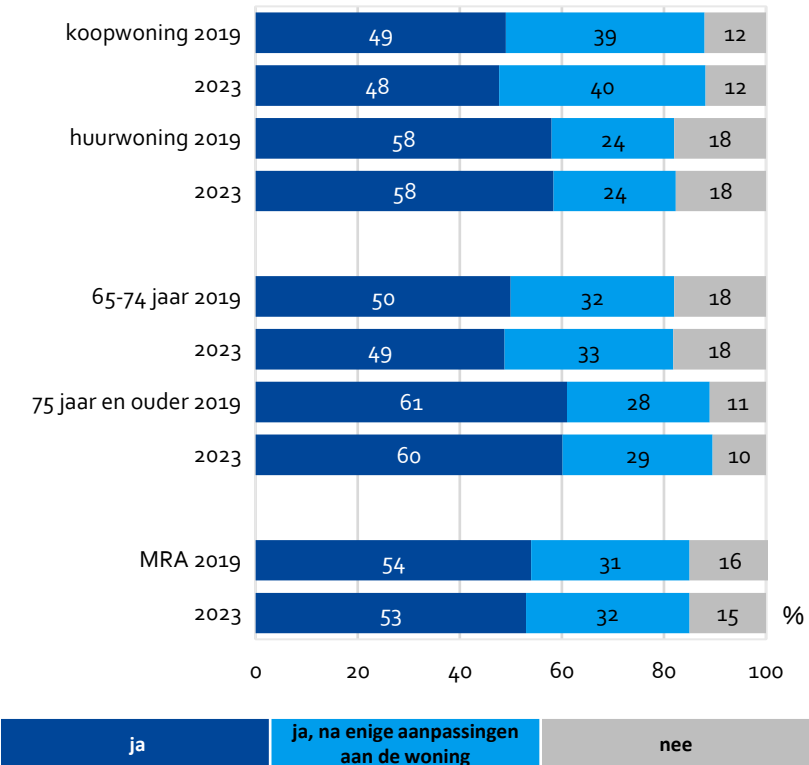
Wonen en ouder worden: ongeveer helft 65-plus huishoudens vindt eigen woning geschikt om oud in te worden

In de MRA is 26% van de huishoudens een 65-plus huishouden. Ongeveer de helft van de 65-plussers (53%) vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden. Dit is ongeveer gelijk met 2019 (54%). Het aandeel huishoudens dat aangeeft dat de woning na enige aanpassingen wel geschikt zou zijn is tevens nagenoeg gelijk. Bij huurders en eigenaar-bewoners en bij 65-74-jarige huishoudens als bij 75-plus huishoudens zijn de aandelen redelijk stabiel gebleven.

75-plus huishoudens vinden de eigen woning vaker geschikt om oud in te worden dan 65-74-jarigen (60% versus 49%).

Huurders geven vaker dan eigenaar-bewoners aan dat de woning levensloopbestendig is (58% versus 48%). Het aandeel eigenaar-bewoners dat aangeeft dat dit na enige aanpassingen het geval is, is wel aanzienlijk hoger dan bij huurders (40% versus 24%).

Vinden 65-plussers hun woning geschikt om oud in te worden? naar huur/koop en leeftijd, 2019-2023 (%)



Woonvormen voor ouderen: 32% van de 65-plus huishoudens heeft hier interesse in

In de MRA heeft 32% van de 65-plus huishoudens interesse in een woonvorm speciaal geschikt voor ouderen. De woonvorm die het meest aantrekt, is een zelfstandige woning in een hofje voor ouderen. Van de huishoudens met interesse in een aangepaste woonvorm, denkt 56% aan deze woonvorm. Op de tweede plaats komt een aanleunwoning (34%), gevolgd door het wonen in een woongroep van gelijkgestemden (25%). De gezamenlijke inkoop van zorg wordt door 13% van de 65-plus huishoudens die interesse hebben in een aangepaste woonvorm genoemd. Een mantelzorgwoning in de tuin van de huidige woning en een verpleeghuis worden relatief weinig genoemd.

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.

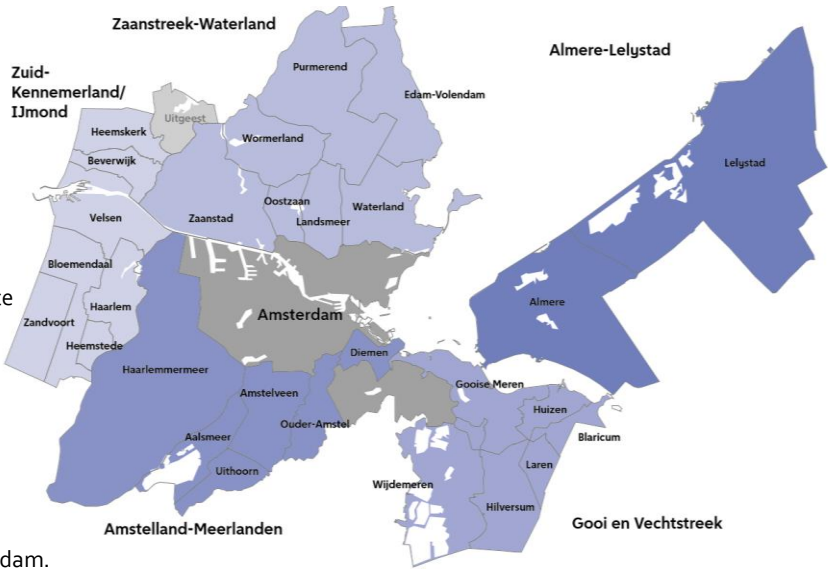
Alle publicaties van WiMRA 2023 verschijnen in het [Dossier WiMRA](#). In het [Dashboard MRA](#) zijn meer cijfers en kaarten te vinden op basis van WiMRA 2023.

Respons in de MRA

In de MRA hebben er 46.762 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 10.999 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
Michiel van Dartel M.van.dartel@amsterdam.nl

Kijk voor meer cijfers op het [Dashboard MRA](#)