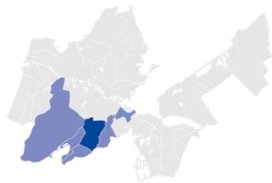


Factsheet Wonen in Amstelveen 2025

Woningvoorraad en Bewoning



Amstelveen in het kort

In Amstelveen wonen 45.913 huishoudens, het grootste deel daarvan woont alleen (38%). Het aandeel alleenwonenden is hoger dan in de deelregio (33%), maar lager dan gemiddeld in de Metropoolregio Amsterdam (41%). Vergeleken met de deelregio wonen er relatief veel huishoudens jonger dan 35 jaar in Amstelveen.

In Amstelveen wonen relatief veel huishoudens met de hoogste inkomens (37% tegenover 29% in de MRA). Relatief weinig huishoudens hebben een inkomen in de laagste klasse, tot de grens voor passend toewijzen (16%; MRA 22%).

Ongeveer de helft van de woningen in Amstelveen is een eengezinswoning. In de deelregio ligt dit aandeel een stuk hoger (65%). Amstelveen heeft relatief veel koopwoningen in het duurste segment (40%), in de gehele MRA gaat het om een kwart van de woningen. Ten opzichte van de MRA heeft Amstelveen weinig sociale huurwoningen. Het gaat om een kwart van alle woningen (25%), tegenover ruim een derde in de MRA (36%). Amstelveen telt relatief veel dure huurwoningen (19%) vergeleken met zowel de deelregio (11%) als de MRA (10%).

Recent verhuisde huishoudens in Amstelveen komen relatief vaak terecht in dure huurwoningen (44% versus 18% in de woningvoorraad). Er komen relatief weinig koopwoningen in het duurste segment vrij (17% versus 40% in de woningvoorraad).

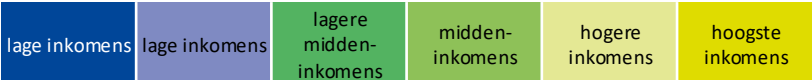
Kerncijfers Amstelveen, 2025

groep	opmerking	Amstelveen	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	45.913	168.402	1.272.905
woningvoorraad	abs. bron: CBS	43.578	161.712	1.231.143
eengezinswoningen		52%	65%	47%
alleenwonenden	bron: CBS	38%	33%	41%
stel zonder kinderen	bron: CBS	25%	27%	26%
eenoudergezin	bron: CBS	8%	9%	9%
stel met kinderen	bron: CBS	29%	31%	24%
18-34 jaar	bron: CBS	23%	19%	24%
35-54 jaar	bron: CBS	36%	37%	35%
55-74 jaar	bron: CBS	31%	34%	32%
75 jaar en ouder	bron: CBS	11%	11%	9%
lage inkomens	t/m grens passend toewijzen	16%	16%	22%
lage inkomens	t/m sociale huurgrens	19%	19%	21%
lage middeninkomens		7%	7%	7%
middeninkomens		11%	13%	10%
hogere inkomens		12%	11%	9%
hoogste inkomens		37%	34%	29%
huur		52%	42%	52%
koop		48%	58%	48%
sociale huur, corporatie	t/m € 900	23%	22%	30%
sociale huur, particulier	t/m € 900	2%	3%	6%
middenhuur	€ 900 – 1.185	8%	7%	6%
dure huur	€ 1.185 en meer	19%	11%	10%
koopwoning	WOZ < € 226.000	0%	0%	0%
koopwoning	WOZ € 226.000 - 354.000	2%	4%	7%
koopwoning	WOZ € 354.000 - 486.000	6%	18%	16%
koopwoning	WOZ > € 486.000	40%	36%	25%
betaalbare koop (Rijk)*	WOZ ≤ € 405.000	5%	9%	13%

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

Meer weten over inkomensklassen, huur- en koopsegmenten?

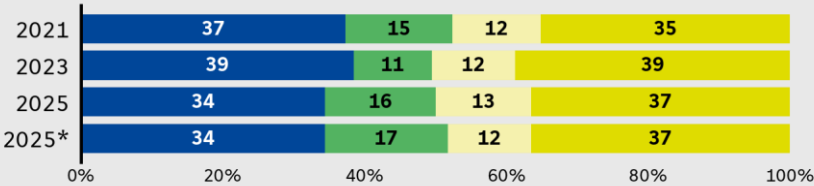
Zie de tabel ‘[Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten](#)’ op de laatste bladzijde.



Verdeling inkomens: meer middeninkomens

34 procent van de huishoudens heeft een inkomen tot de sociale huurgrens, dat is een afname in vergelijking met 2023. Vervolgens valt 17 procent van de inkomens in de doelgroep voor middenhuur*. Het aandeel hogere inkomens bleef stabiel (12%) net als het aandeel hoogste inkomens (39%).

Inkomensverdeling Amstelveen, 2021-2025 (%)



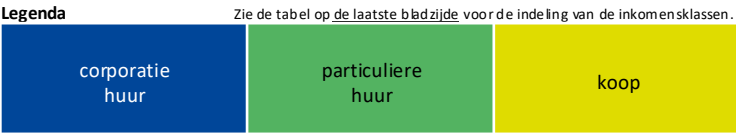
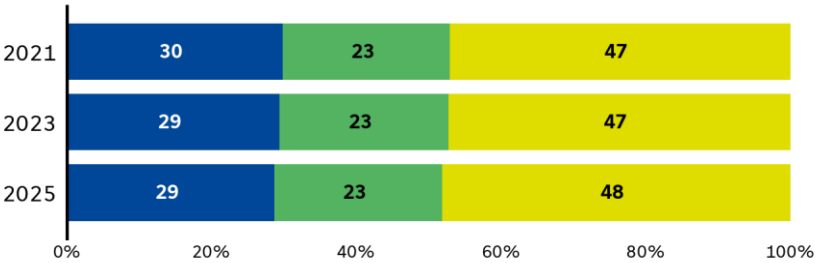
* Nieuwe indeling middenhuur volgens Wet betaalbare huur: inkomensgrens meerpersoonshuishoudens ligt hoger dan die van eenpersoonshuishoudens.

Legenda			
t/m inkomensgrens sociale huur	t/m inkomensgrens middenhuur	hogere inkomens	hoogste inkomens

Samenstelling woningvoorraad: lichte groei aandeel koopwoningen

Het aandeel koopwoningen in Amstelveen is tussen 2023 en 2025 licht gegroeid, van 47 naar 48 procent. Tussen 2021 en 2023 nam het aandeel corporatiewoningen af van 30 naar 29 procent en dit aandeel bleef de afgelopen twee jaar stabiel. Ook het aandeel particuliere huurwoningen is stabiel en ligt op 23 procent.

Samenstelling woningvoorraad Amstelveen, 2021-2025 (%)



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

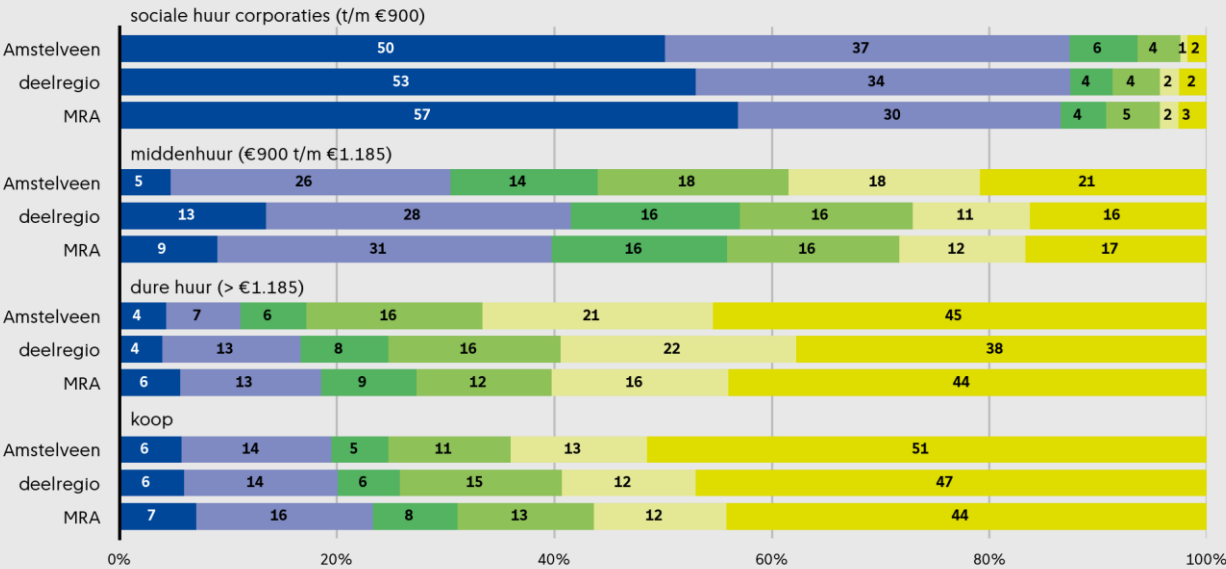
In sociale huurwoningen van corporaties heeft 87 procent van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens. Dit is vergelijkbaar met gemiddeld in Amstelland-Meerlanden en de MRA. Vervolgens heeft in de sociale huur van corporaties 10 procent een (lager) middeninkomen en 3 procent een inkomen dat daarboven ligt.

In de middenhuur heeft 32 procent van de huishoudens een (lager) middeninkomen, dat is net wat vaker dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. In totaal heeft 31 procent van huishoudens in de middenhuur een inkomen dat onder de inkomensgrens voor sociale huur ligt (MRA:40%).

In de dure huur heeft 21 procent van de huishoudens een hoger inkomen en 45 procent valt onder de hoogste inkomens. In vergelijking met Amstelland-Meerlanden en de MRA wonen er in de dure huur in Amstelveen minder vaak huishoudens met een inkomen onder de grens voor sociale huur (11% versus 19% in de MRA).

De koopwoningvoorraad wordt merendeels bewoond door de hogere (13%) en hoogste (51%) inkomens. 20 procent van de huishoudens heeft een inkomen tot de grens voor sociale huur. Dat is in vergelijking met gemiddeld in de MRA een laag aandeel.

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2025 (%)



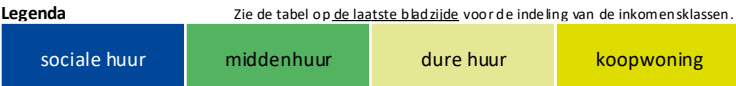
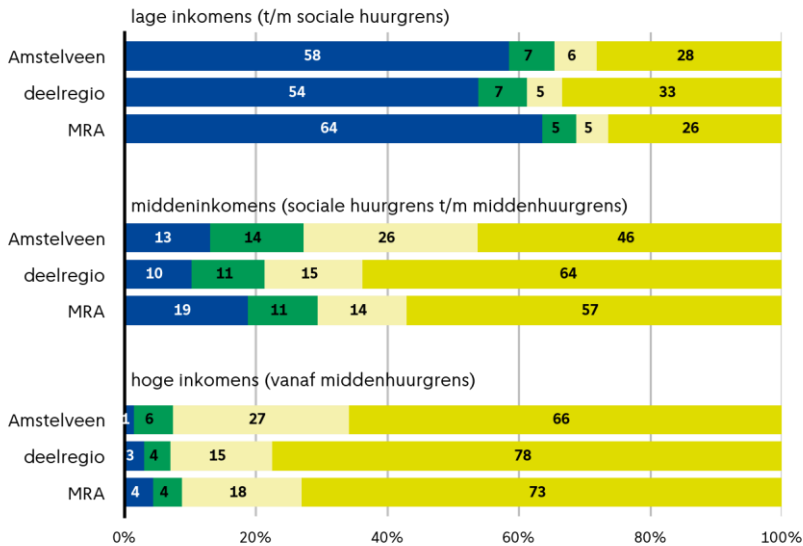
Woonsituatie inkomensgroepen: alle inkomensgroepen huren relatief vaak in het midden- en dure huursegment

Het grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning (58%). In Amstelveen huren lage inkomens relatief wat vaker in de middenhuur of dure huur dan gemiddeld in de MRA (7% en 6% tegenover 5% en 5% in de MRA).

Ook middeninkomens huren in Amstelveen relatief vaak in de midden- of dure huur. Vooral het aandeel huishoudens in de dure huur (26%) is veel hoger dan gemiddeld in de deelregio (15%) en de MRA (14%). In Amstelveen hebben middeninkomens minder vaak een koopwoning.

Huishoudens met een hoog inkomen hebben meestal een koopwoning (66%), maar ook onder deze groep is het aandeel dat huurt in de dure huursector relatief groot (27% tegenover 15% in de deelregio en 18% in de MRA).

Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2025 (%)

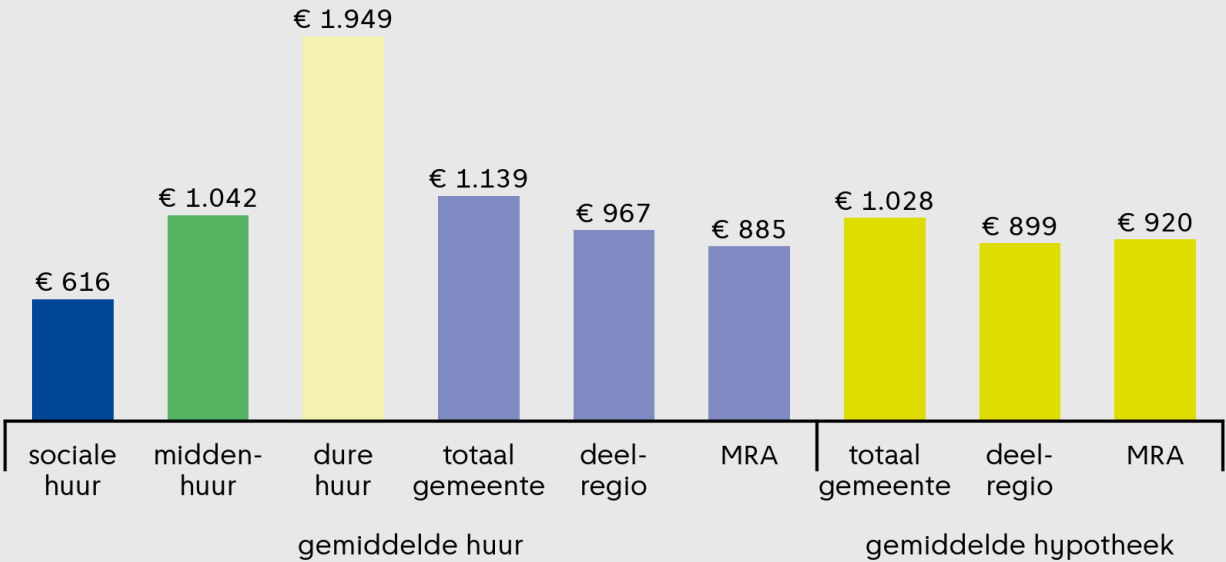


Betaalbaarheid: hogere huur- en hypotheeklasten dan in MRA

De gemiddelde kale huur in Amstelveen is €1.139, dit is hoger dan gemiddeld in de deelregio (€967) en de MRA (€885). In het dure huursegment betaalt men gemiddeld €1.949. Gemiddeld zijn huurders in Amstelveen 29% van hun inkomen kwijt aan huur na aftrek van eventuele huurtoeslag. De huurquote is daarmee hoger dan het gemiddelde in de MRA (27%). Recent verhuisde huishoudens betalen gemiddeld €1.522 aan kale huur.

De gemiddelde bruto hypotheeklast in Amstelveen is €1.028, dit is hoger dan in de deelregio (€899) en MRA (€920). Na belastingaftrek betalen zij 17% van hun huishoudensinkomen aan de hypotheek, iets meer dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (beide 16%). De hypotheek van recent verhuisde huishoudens (€2.274) ligt aanzienlijk hoger dan gemiddeld in Amstelveen.

Gemiddelde kale huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2025 (€)



Indeling inkomensklassen en huursegmenten

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

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

mph meerpersoonshuishoudens
eph eenpersoonshuishoudens

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

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam

Respons in Amstelveen

In Amstelveen hebben er 1.738 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 403 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Om over een groep te rapporteren, is een ondergrens aangehouden van 50 respondenten. De resultaten uit de enquête zijn gebaseerd op een representatieve steekproef. De cijfers geven een goede indicatie van de zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente. Bij kleine responsaantallen, zoals bij kleine gemeenten, zijn de onzekerheidsmarges van de uitkomsten groter en moeten de uitkomsten met voorzichtigheid geïnterpreteerd worden.

Over het onderzoek

Alle gegevens in deze factsheet komen uit het onderzoek ‘**Wonen in de Metropoolregio Amsterdam**’ (WiMRA) uit 2025. Deze factsheet gaat over het eerste deel van het onderzoek: **Woningvoorraad en Bewoning**.

Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 29 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. Als er van een andere bron dan de enquête gebruik is gemaakt, staat dit in de tekst vermeld. Meer uitleg over het onderzoek is te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2025.

Alle publicaties van WiMRA 2025 verschijnen in het [Dossier WiMRA](#). In het [Dashboard MRA](#) zijn meer cijfers en kaarten te vinden op basis van WiMRA 2025.

Opdrachtgevers

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

Colofon

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

Auteurs

Laura de Graaff
Feiko de Grip
Michiel van Dartel

laura.de.graaff@amsterdam.nl
f.de.grip@amsterdam.nl
m.van.dartel@amsterdam.nl