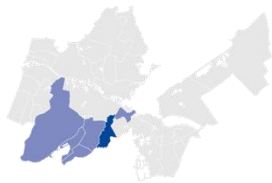


Factsheet Wonen in Ouder-Amstel 2025

Woningvoorraad en Bewoning



Ouder-Amstel in het kort

In Ouder-Amstel wonen 6.606 huishoudens. Vergeleken met de MRA is een kleiner deel daarvan alleenwonend (34%, MRA: 41%) en betreft een groter deel een stel met kinderen (29%, MRA: 24%). Er wonen relatief weinig huishoudens jonger dan 35 jaar in Ouder-Amstel: 15 procent versus 24 procent in de MRA.

In Ouder-Amstel wonen relatief veel huishoudens met de hoogste inkomens: 35 procent tegenover 29 procent in de MRA. Vergeleken met Amsteland-Meerlanden hebben relatief meer huishoudens een inkomen in de laagste klasse, tot de grens voor passend toewijzen: 20 procent tegenover 16 procent (MRA: 22%).

Bijna zes op de tien woningen in Ouder-Amstel zijn een eengezinswoning (58%). In de deelregio ligt dit aandeel hoger (65%). Ouder-Amstel heeft relatief veel koopwoningen in het duurste segment (48%), vergeleken met de deelregio (36%) en de MRA (25%). Er zijn ten opzichte van de deelregio meer sociale huurwoningen: 33 procent tegenover 25 procent. Ouder-Amstel telt relatief weinig dure huurwoningen (6%) vergeleken met de deelregio (11%) en de MRA (10%).

Recent verhuisde huishoudens in Ouder-Amstel komen relatief vaak terecht in sociale huurwoningen van corporaties (36% versus 27% in de woningvoorraad) of in dure huur (14%, voorraad: 6%). Zij verhuizen minder vaak naar koopwoningen in het duurste segment (30%, voorraad: 48%).

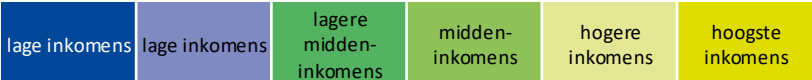
Kerncijfers Ouder-Amstel, 2025

| groep                     | opmerking                   | Ouder-Amstel | Amsteland-Meerlanden | MRA       |
|---------------------------|-----------------------------|--------------|----------------------|-----------|
| totaal huishoudens        | abs. bron: CBS              | 6.606        | 168.402              | 1.272.905 |
| woningvoorraad            | abs. bron: CBS              | 6.362        | 161.712              | 1.231.143 |
| eengezinswoningen         |                             | 58%          | 65%                  | 47%       |
| alleenwonenden            | bron: CBS                   | 34%          | 33%                  | 41%       |
| stel zonder kinderen      | bron: CBS                   | 28%          | 27%                  | 26%       |
| eenoudergezin             | bron: CBS                   | 9%           | 9%                   | 9%        |
| stel met kinderen         | bron: CBS                   | 29%          | 31%                  | 24%       |
| 18-34 jaar                | bron: CBS                   | 15%          | 19%                  | 24%       |
| 35-54 jaar                | bron: CBS                   | 34%          | 37%                  | 35%       |
| 55-74 jaar                | bron: CBS                   | 37%          | 34%                  | 32%       |
| 75 jaar en ouder          | bron: CBS                   | 14%          | 11%                  | 9%        |
| lage inkomens             | t/m grens passend toewijzen | 20%          | 16%                  | 22%       |
| lage inkomens             | t/m sociale huurgrens       | 20%          | 19%                  | 21%       |
| lage middeninkomens       |                             | 6%           | 7%                   | 7%        |
| middeninkomens            |                             | 10%          | 13%                  | 10%       |
| hogere inkomens           |                             | 10%          | 11%                  | 9%        |
| hoogste inkomens          |                             | 35%          | 34%                  | 29%       |
| huur                      |                             | 44%          | 42%                  | 52%       |
| koop                      |                             | 56%          | 58%                  | 48%       |
| sociale huur, corporatie  | t/m € 900                   | 27%          | 22%                  | 30%       |
| sociale huur, particulier | t/m € 900                   | 6%           | 3%                   | 6%        |
| middenhuur                | € 900 – 1.185               | 6%           | 7%                   | 6%        |
| dure huur                 | € 1.185 en meer             | 6%           | 11%                  | 10%       |
| koopwoning                | WOZ < € 226.000             | 0%           | 0%                   | 0%        |
| koopwoning                | WOZ € 226.000 - 354.000     | 2%           | 4%                   | 7%        |
| koopwoning                | WOZ € 354.000 - 486.000     | 5%           | 18%                  | 16%       |
| koopwoning                | WOZ > € 486.000             | 48%          | 36%                  | 25%       |
| betaalbare koop (Rijk)*   | WOZ ≤ € 405.000             | 6%           | 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?

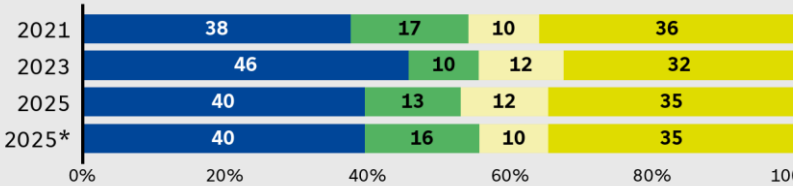
Zie de tabel ‘[Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten](#)’ op de laatste bladzijde.



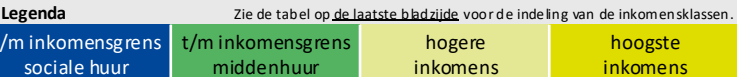
Verdeling inkomens: minder lage- en meer middeninkomens

40 procent van de huishoudens heeft een inkomen tot de sociale huurgrens: een afname ten opzichte van 2023 (46%). Volgens de nieuwe indeling voor middenhuur\* valt 16 procent in de doelgroep voor middenhuur. Het aandeel hogere inkomens ligt op 10 procent. Het aandeel hoogste inkomens nam licht toe (35%).

Inkomensverdeling Ouder-Amstel, 2021-2025 (%)



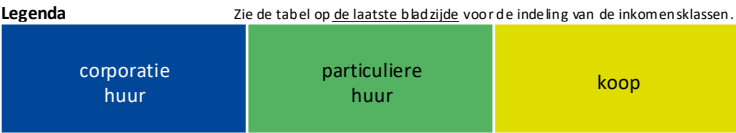
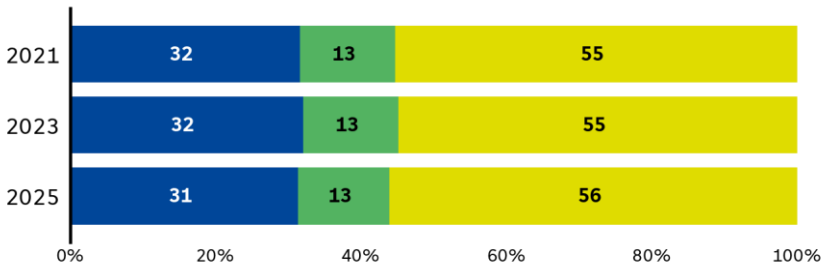
\* Nieuwe indeling midden huur volgens Wet betaalbare huur: inkomensgrens meerpersoonshuishoudens ligt hoger dan die van eenpersoonshuishoudens.



Samenstelling woningvoorraad stabiel gebleven

De samenstelling van de woningvoorraad in Ouder-Amstel is redelijk stabiel gebleven tussen 2023 en 2025. Het aandeel koopwoningen bedraagt 56 procent, in 2023 was dit 55 procent. Ongeveer een derde (31%) van de woningen betreft een corporatiewoning en 13 procent is een particuliere huurwoning.

Samenstelling woningvoorraad Ouder-Amstel, 2021-2025 (%)



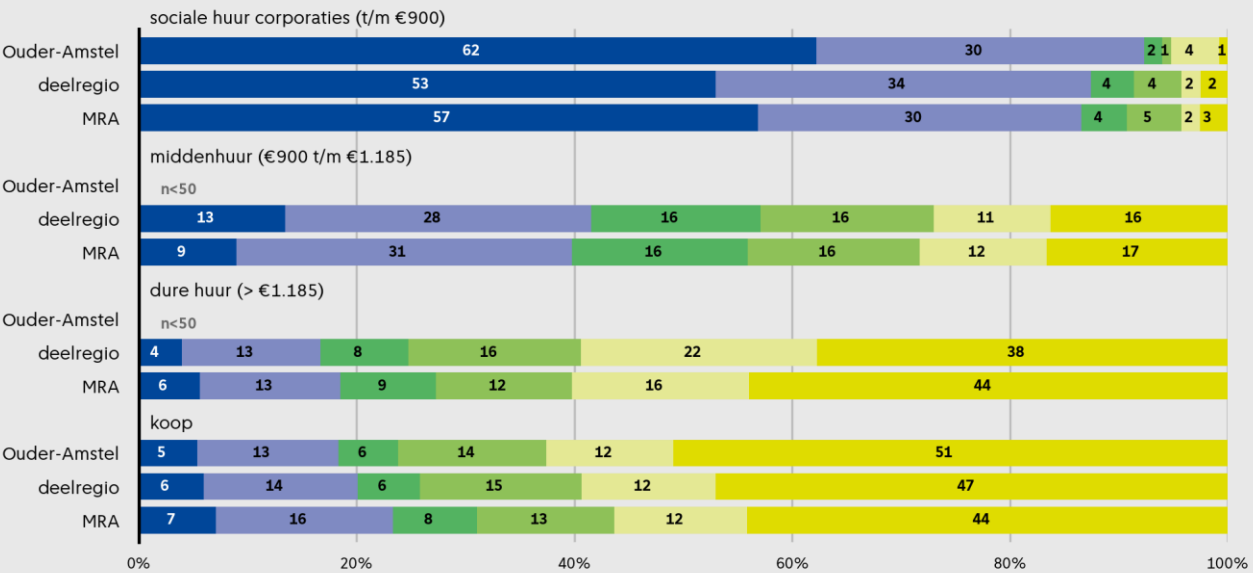
Bewoning segmenten: sociale huurwoningen van corporaties vaak bewoond door lage inkomens

In sociale huurwoningen van corporaties heeft 92 procent van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens. Dit is meer dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden en de MRA. Vervolgens heeft in de sociale huur van corporaties 3 procent een (lager) middeninkomen en 5 procent een inkomen dat daarboven ligt.

Er zijn geen cijfers beschikbaar over de bewoning van de middenhuur en dure huur segmenten. Dit komt door te kleine aantallen respondenten.

De koopwoningvoorraad wordt merendeels bewoond door de hogere (12%) en hoogste (51%) inkomens. 18 procent van de huishoudens heeft een inkomen tot de grens voor sociale huur. Dat is een kleiner aandeel dan gemiddeld in de deelregio (20%) en vooral de MRA (23%).

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2025 (%)



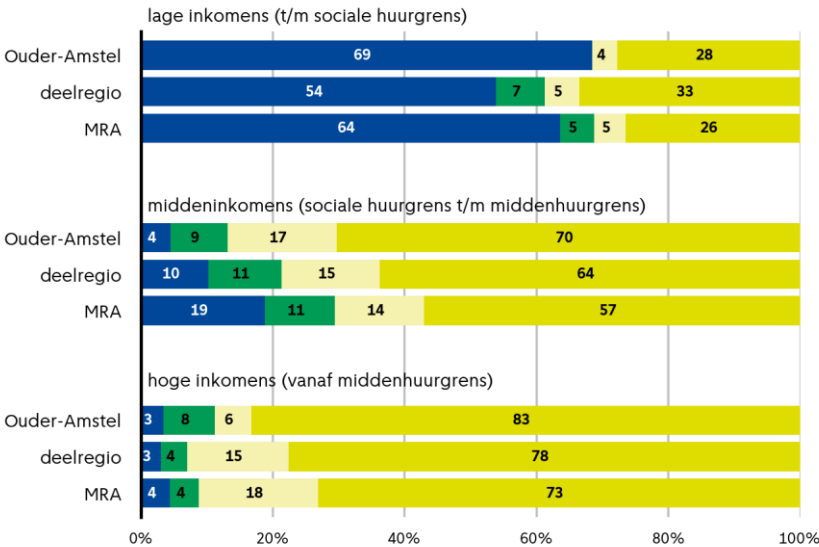
Woonsituatie inkomensgroepen: lage inkomens vaak in sociale huur, midden- en hoge inkomens in een koopwoning

Het grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning (69%). 28 procent heeft een koopwoning. In Ouder-Amstel huren lage inkomens relatief wat minder vaak in de dure huur (4%, MRA: 5%) en in de middenhuur (0%, MRA: 5%).

In Ouder-Amstel hebben middeninkomens relatief vaak een koopwoning (70%). In de MRA gaat dit om 57 procent. Middeninkomens huren in Ouder-Amstel relatief minder vaak in de middenhuur (9%, MRA: 11%) en vaker in de dure huur (17%, MRA: 14%).

Huishoudens met een hoog inkomen hebben in Ouder-Amstel meestal een koopwoning (83%). Het aandeel dat in de middenhuur huurt is met 8 procent twee keer zo groot als gemiddeld in de deelregio en de MRA (beide 4%). Hoge inkomens huren relatief weinig in de dure huur: 6 procent, tegenover 15 procent in de deelregio en 18 procent in de MRA.

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

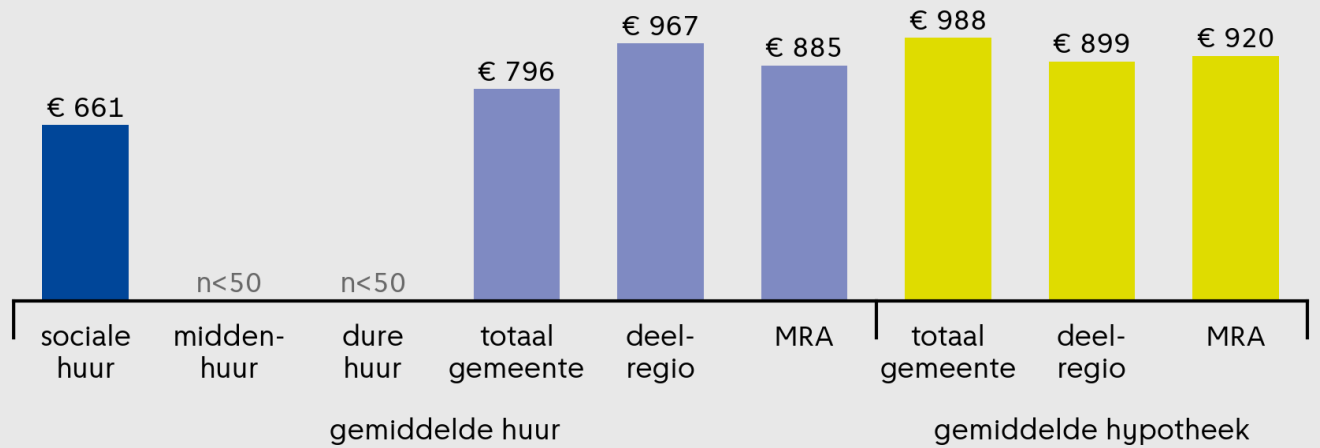


Betaalbaarheid: lagere huurlasten en hogere hypotheeklasten dan gemiddeld in de MRA

De gemiddelde kale huur in Ouder-Amstel is €796, dit is lager dan gemiddeld in de deelregio (€967) en de MRA (€885). Gemiddeld zijn huurders in Ouder-Amstel 28 procent van hun inkomen kwijt aan huur na aftrek van eventuele huurtoeslag. De huurquote is daarmee iets hoger dan het gemiddelde in de MRA (27%).

De gemiddelde bruto hypotheeklast bedraagt in Ouder-Amstel €988, dat is meer dan gemiddeld in de deelregio (€899) en de MRA (€920). Na belastingaftrek betalen eigenaren van een koopwoning gemiddeld 16 procent van hun huishoudensinkomen aan de hypotheek, gelijk aan gemiddeld in de deelregio en de MRA.

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/<br>mph | > € 99.338         | > €5.166           | > €1.184,83         |

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam

**Respons in Ouder-Amstel**

In Ouder-Amstel hebben er 441 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 93 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.