

Factsheet Wonen in Ouder-Amstel 2025

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 Amstelland-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%).

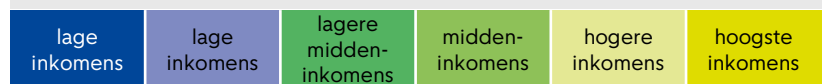
Kerncijfers Ouder-Amstel, 2025

groep	opmerking	Ouder-Amstel	Amstelland-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%
75-84 jaar	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?

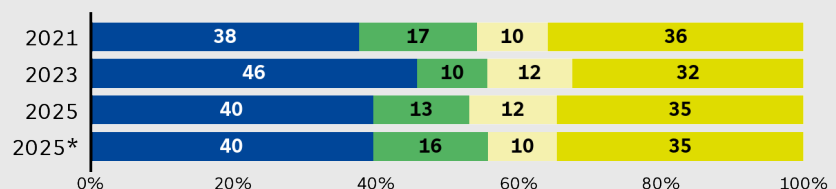
Zie de tabel 'Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten' op de laatste bladzijde.



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

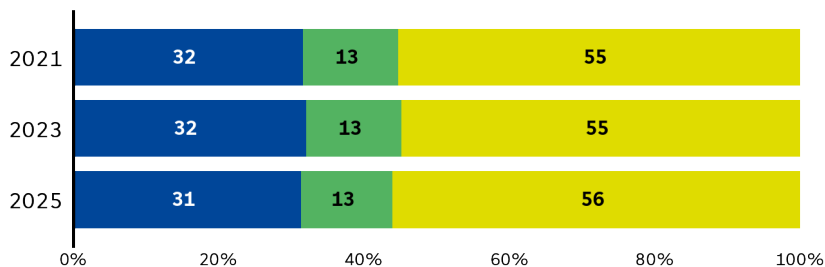
Legenda Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.

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

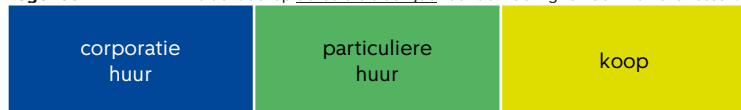
Samenstelling woningvoorraad stabiel gebleven

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 (%)



Legenda Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.



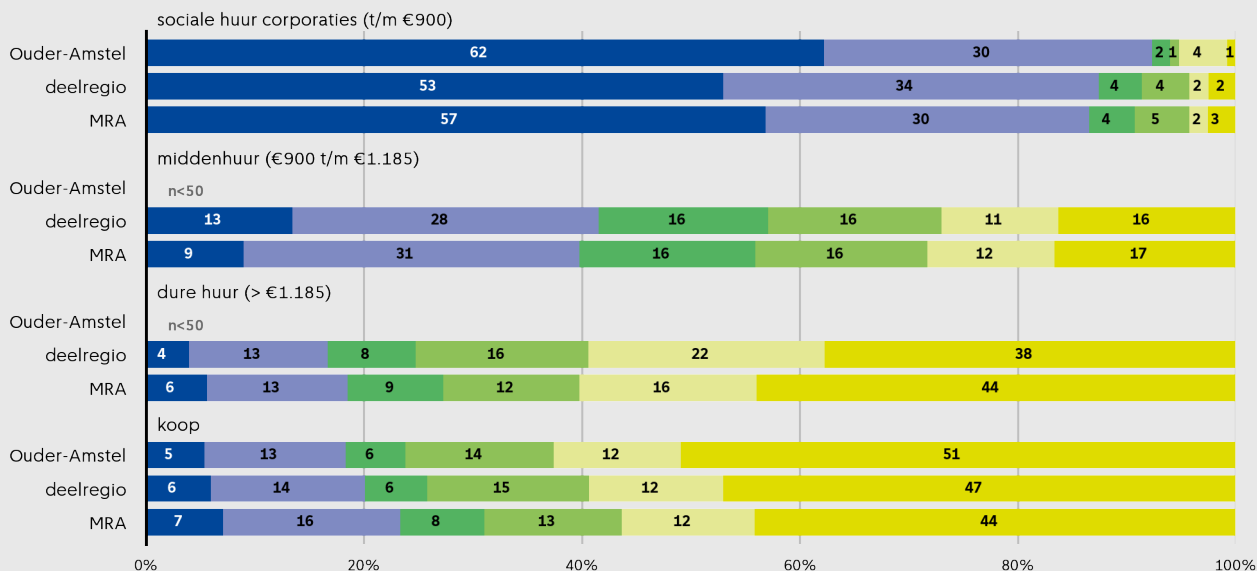
Bewoning segmenten: sociale huurwoningen van corporaties vaak bewoond door lage inkomens

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.

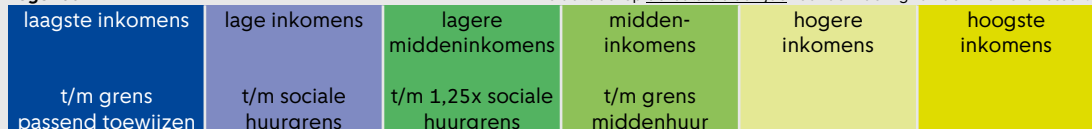
Er zijn geen cijfers beschikbaar over de bewoning van de middenhuur en dure huur segmenten. Dit komt door te kleine aantallen respondenten.

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 (%)



Legenda Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.



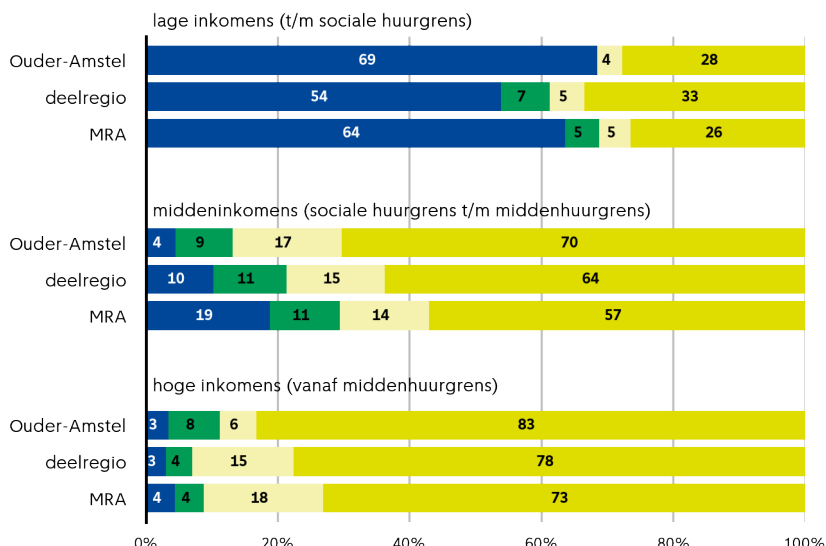
Woonsituatie inkomensgroepen: lage inkomens vaak in sociale huur, midden- en hoge inkomens in een koopwoning

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 (%)



Legenda Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.

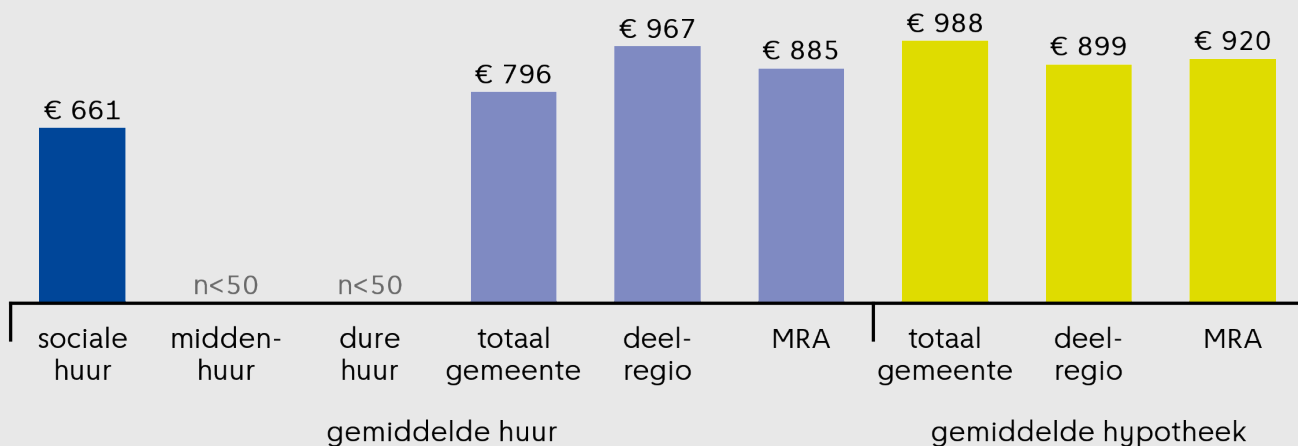


Betaalbaarheid: lagere huurlasten en hogere hypotheeklasten dan gemiddeld in de MRA

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 (€)

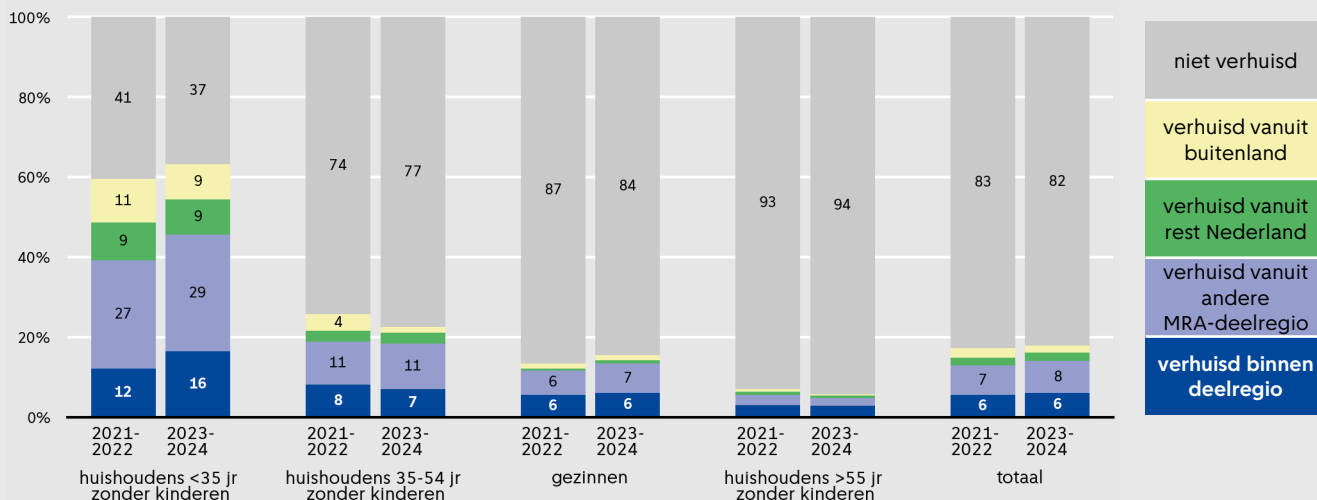


Verhuizingen: minder verhuizingen vanuit het buitenland

In de periode 2023-2024 zijn er 1.180 huishoudens binnen of naar Ouder-Amstel verhuisd. Het gaat om 18 procent van alle huishoudens, dat is vergelijkbaar met 2021-2022 (17%). Gemiddeld in de MRA is 23 procent van de huishoudens verhuisd in 2023-2024. Jonge huishoudens (<35 jaar) zonder kinderen verhuizen het vaakst, en dit aandeel is licht toegenomen. Bij deze groep nam het aandeel recent verhuisden vanuit het buitenland af en het aandeel dat uit Amstelland-Meerlanden of de rest van de MRA kwam nam toe. Ook onder huishoudens tussen 35 en 54 jaar zonder kinderen nam het aandeel verhuizingen uit het buitenland wat af. Het aantal starters onder de recent verhuisden nam met 10 huishoudens af naar 110.

bron: CBS/ bewerking O&S

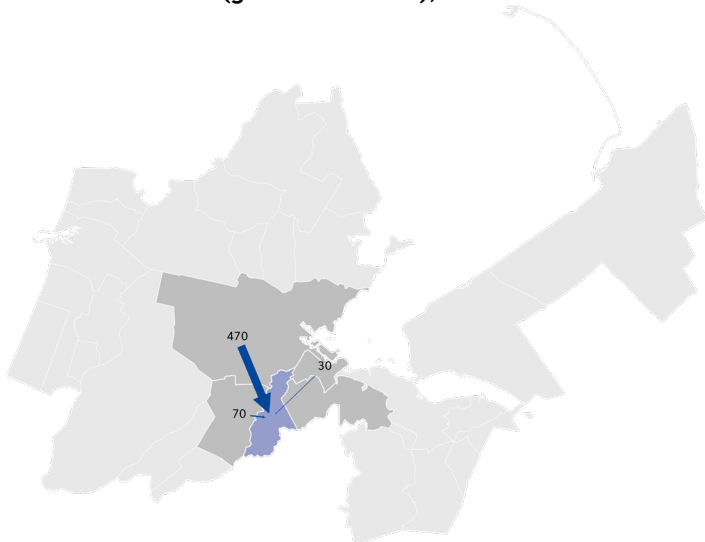
Welk aandeel van de huishoudens in Ouder-Amstel is binnen of naar Ouder-Amstel verhuisd en waar woonden zij eerst? Naar huishoudenstype (%)



Instroom uit andere delen van de MRA komt vooral uit Amsterdam

Veel huishoudens die in de afgelopen twee jaar naar Ouder-Amstel verhuisd zijn, kwamen vanuit andere gemeenten in de MRA. Het gaat om 650 huishoudens. Daarvan kwam het grootste deel uit Amsterdam (470). Het aantal huishoudens dat vanuit het buitenland naar Ouder-Amstel verhuisde, nam af van 160 naar 120. Naast Amsterdam komt de instroom uit andere delen van de MRA vooral uit andere gemeenten in Amstelland-Meerlanden. Het gaat om Amstelveen (70) en Diemen (30). De instroom vanuit Amsterdam nam sinds 2021-2022 toe, maar de uitstroom naar Amsterdam ook. Daarnaast vertrokken er ten opzichte van 2021-2022 wat meer huishoudens naar Almere. bron: CBS/ bewerking O&S

Verhuizingen van huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Ouder-Amstel (grootste stromen), 2023-2024



Verhuisstromen Ouder-Amstel:

	2023-2024	2021-2022
binnen Ouder-Amstel	+ 280	+ 230
uit overig MRA naar Ouder-Amstel	+ 650	+ 590
van buiten MRA naar Ouder-Amstel	+ 130	+ 120
uit buitenland naar Ouder-Amstel	+ 120	+ 160

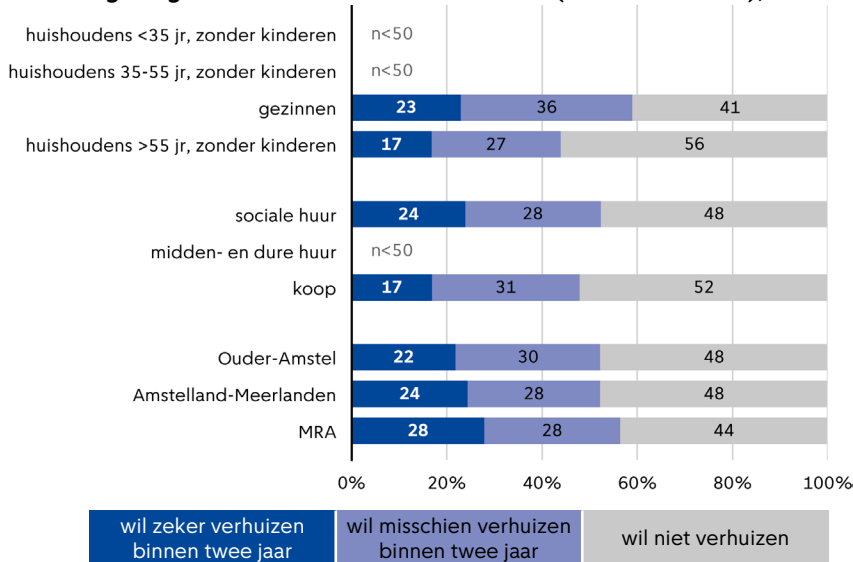
Vanuit de MRA komt de grootste instroom uit:

	2023-2024	2021-2022
vanuit Amsterdam	+ 470	+ 420
naar Amsterdam	- 360	- 340
vanuit Amstelveen	+ 70	+ 70
naar Amstelveen	- 70	- 80
vanuit Diemen	+ 30	+ 30
naar Diemen	- 40	- 40
vanuit Almere	+ 10	+ 20
naar Almere	- 30	- 20

Verhuiscapaciteit: ruim twee op de tien huishoudens willen zeker verhuizen

Van de huishoudens in Ouder-Amstel wil 22 procent zeker verhuizen en 30 procent misschien. De verhuiscapaciteit is even hoog als gemiddeld in Amstelland-Meerlanden en iets lager dan in de MRA. Gezinnen zijn vaker verhuiscapaciteit dan gemiddeld, en willen vooral vaker misschien verhuizen. Eigenaar-bewoners geven minder vaak dan gemiddeld aan dat zij zeker willen verhuizen binnen twee jaar.

Verhuiscapaciteit huishoudens Ouder-Amstel (exclusief starters), 2025



Verhuiscapaciteit: de helft van de huishoudens met verhuiscapaciteit wil binnen Ouder-Amstel verhuizen

De helft van de huishoudens in Ouder-Amstel die zeker of misschien willen verhuizen, wil in de eigen gemeente blijven (49%) en 31 procent wil buiten Amstelland-Meerlanden gaan wonen. Deze huishoudens noemen Amsterdam, elders in Nederland buiten de MRA en Amstelland-Meerlanden het meest als mogelijke woonplaats. In totaal hebben ongeveer 1.700 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing in of naar Ouder-Amstel. Daarvan wonen er 1.400 in de gemeente zelf en 200 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiscapaciteit Ouder-Amstel (exclusief starters), 2025

	aantal *	%
Waar willen verhuiscapaciteit huishoudens uit Ouder-Amstel bij voorkeur naartoe verhuizen?		
in eigen gemeente blijven	1.400	49
naar elders, binnen de deelregio	100	4
naar elders, buiten de deelregio	900	31
weet niet of geen voorkeur	500	17
totaal	3.000	100

	aantal *	%
Waar wonen huishoudens uit de MRA die binnen of naar Ouder-Amstel willen verhuizen nu?		
in Ouder-Amstel	1.400	86
in een andere gemeente in de MRA	200	14
totaal	1.700	100

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

Woonwensen: meerderheid zoekt een (dure) koopwoning, bijna een kwart zoekt sociale huur

Van de huishoudens die (misschien) in of naar Ouder-Amstel willen verhuizen, zoekt 47 procent specifiek een eengezinswoning en 22 procent een meergezinswoning. Men zoekt vaak een koopwoning (68%) en dan vaak het segment van meer dan €486.000 (54%). 55 procent van de verhuiscapaciteit zoekt een woning tussen 60-100 m² en 37 procent oriënteert zich op een woning groter dan 100 m². Ruim zes op de tien huishoudens (63%) willen graag een tuin bij de woning en 29 procent een werkruimte. Van de huishoudens die in of naar Ouder-Amstel willen verhuizen, is 34 procent op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

Woonwensen van huishoudens die binnen of naar Ouder-Amstel willen verhuizen (exclusief starters), 2025 (%)

	%	
eengezinswoning	47	
meergezinswoning	22	
beide	31	
sociale huur	huur tot € 900	22
middenhuur	€ 900 - 1.185	6
dure huur	€ 1.185 en meer	5
koopwoning	< € 226.000	2
koopwoning	€ 226.000 - 354.000	4
koopwoning	€ 354.000 - 486.000	8
koopwoning	> € 486.000	54
woonoppervlak tot 60 m²		7
woonoppervlak 60 - 100 m²		55
woonoppervlak 100 m² en groter		37
tuin		63
werkruimte		29
gelijkvloers/ lift/ geen trappen		34

Prettig wonen: bewoners Ouder-Amstel tevreden over woning en buurt

In Ouder-Amstel zijn bewoners gemiddeld iets meer tevreden over hun woning (8,3) dan gemiddeld in de MRA (8,0). Ook is men in Ouder-Amstel positiever over de buurt (7,9, MRA: 7,6) en over de veiligheid 's avonds (7,8, MRA: 7,3). Qua ervaren veiligheid 's avonds scoort Ouderkerk (8,1) hoger dan Duivendrecht (7,3).

Bewoners ervaren gemiddeld wat minder overlast van burens dan in de gehele MRA (7,9 tegenover 7,6). Hoe lager het cijfer, hoe meer overlast men ervaart. Ook hebben bewoners wat meer burenccontact: 6,9 (MRA: 6,5). Het aanbod aan winkels voor dagelijkse boodschappen wordt in Ouder-Amstel lager beoordeeld dan in de MRA (6,8 tegenover 7,5). Dit geldt in het bijzonder voor Duivendrecht (5,7). Ook het openbaar vervoer wordt lager gewaardeerd dan in de MRA (6,9). In Duivendrecht is die score hoger (7,3).

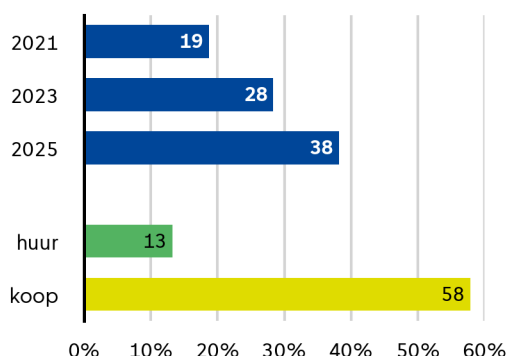
Leefbaarheidscijfers Ouder-Amstel, 2025 (rapportcijfer 1 – 10)



Duurzaam wonen: grote toename van aandeel huishoudens met zonnepanelen

38 procent van de huishoudens in Ouder-Amstel geeft aan zonnepanelen te hebben. Dit aandeel is in de afgelopen jaren flink gegroeid. In 2021 was dit nog 19 procent. Met name huishoudens in een koopwoning hebben vaak zonnepanelen (58%). Er zijn relatief weinig huurders die energie ontvangen van panelen op de woning of het gebouw (13%).

Aandeel huishoudens met zonnepanelen in Ouder-Amstel, 2025 (%)

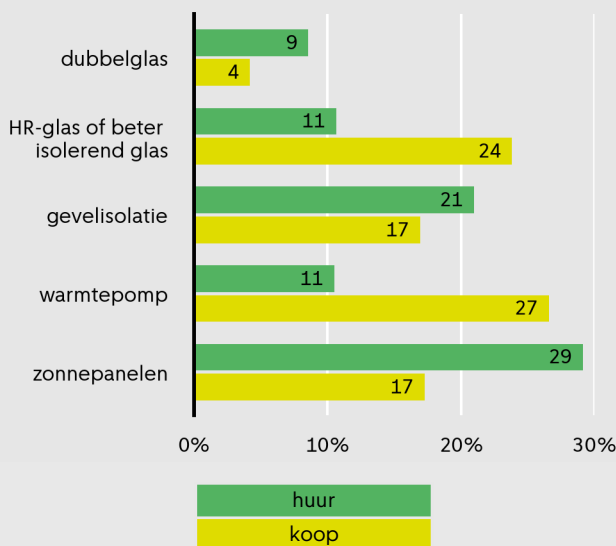


Verduurzaming: huurders in Ouder-Amstel meest geïnteresseerd in aanbrengen zonnepanelen

Van de voorgelegde maatregelen voor het verduurzamen van de woning, geven huurders het vaakst aan interesse te hebben in het aanbrengen van zonnepanelen (29%). Vervolgens zijn huurders het meest geïnteresseerd in gevelisolatie (21%).

Bewoners van koopwoningen hebben de meeste interesse in de aanschaf van een warmtepomp (27%), gevolgd door het aanbrengen van HR-glas of beter isolerend glas (24%) en het aanbrengen van zonnepanelen en gevelisolatie (beide 17%).

Aandeel huishoudens in Ouder-Amstel dat interesse heeft in genoemde maatregelen voor verduurzaming, 2025 (%)

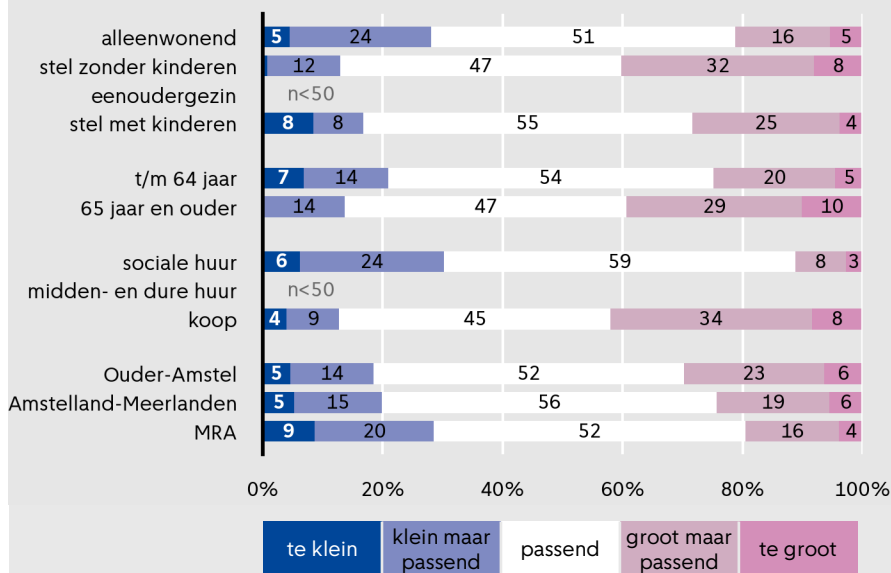


Woninggrootte: stellen met kinderen vinden woning relatief vaak te klein

Ruim de helft van de huishoudens in Ouder-Amstel vindt de eigen woning passend (52%). Vijf procent vindt de woning te klein, dat is vergelijkbaar met de deelregio en minder dan in de MRA. Stellen met kinderen (8%) en huishoudens tot en met 64 jaar (7%) vinden hun woning vaker te klein dan gemiddeld.

In Ouder-Amstel vindt 6 procent van de huishoudens hun woning te groot, even vaak als in de deelregio (6%) en vaker dan in de MRA. Vooral huishoudens van 65 jaar en ouder (10%), stellen zonder kinderen (8%) en eigenaar-bewoners (8%) vinden hun woning vaak te groot.

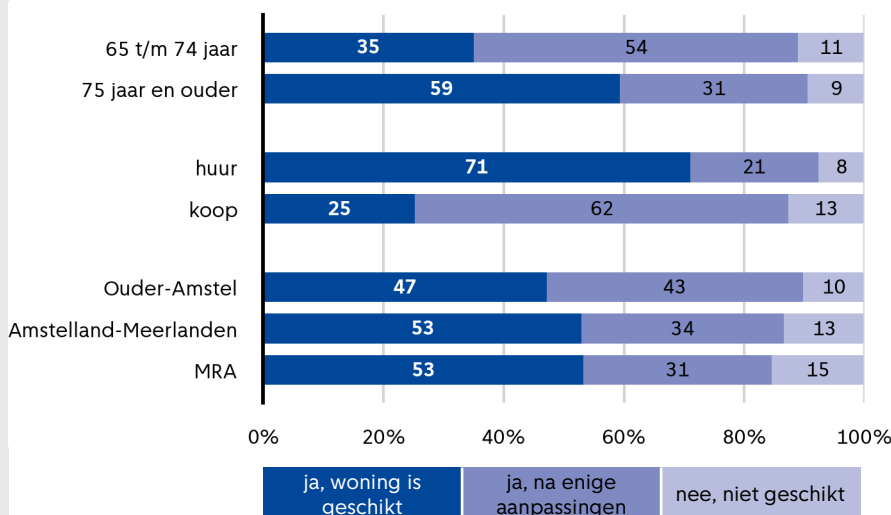
Wat vinden huishoudens van de grootte van hun woning? 2025 (%)



Wonen en ouder worden: 65-plus huishoudens vinden woning minder vaak geschikt om oud in te worden

Drie op de tien huishoudens in Ouder-Amstel zijn ouder dan 65 jaar (30%). Van deze groep vindt minder dan de helft hun woning geschikt om oud in te worden (47%). Dat is minder dan in de deelregio en de MRA (beide 53%). Een bijna even grote groep geeft aan dat de woning na enige aanpassingen geschikt zal zijn (43%) en 10 procent vindt de woning in het geheel niet geschikt. Huishoudens van 75 jaar en ouder vinden vaker dat hun woning geschikt is om oud in te worden (59%) dan huishoudens van 65 tot en met 74 jaar (35%). Huurders vinden de woning veel vaker geschikt dan kopers (25%).

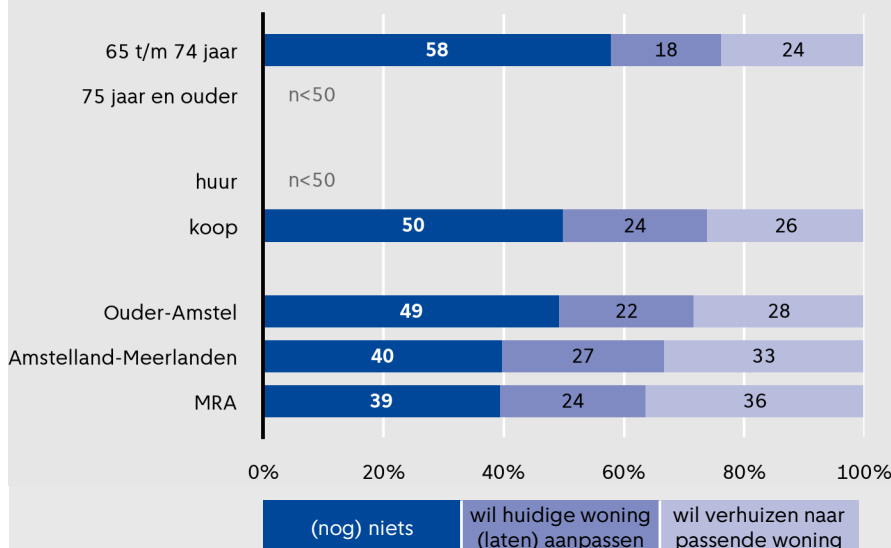
Vinden 65-plus huishoudens hun woning geschikt om oud in te worden? 2025 (%)



Bewoners waarvan woning niet geschikt is om oud in te worden, willen minder vaak verhuizen

53 procent van de 65-plus huishoudens vindt hun woning nu (nog) niet geschikt om oud in te worden. Van deze groep wil 49 procent (nog) niets aan de situatie doen. 22 procent geeft aan de huidige woning aan te willen (laten) passen. Verhuizen naar een passende woning heeft de voorkeur van 28 procent, dat is minder vaak dan in de deelregio (33%) en de MRA (36%). Huishoudens tussen de 65 en 74 jaar willen relatief vaak (nog) niets doen (58%). De verhuisgeneigdheid ligt iets lager onder 65-plus huishoudens met een (nog) niet geschikte koopwoning (26%).

Als de woning nu niet geschikt is, wat willen 65-plus huishoudens daar dan aan doen? 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 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.

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
Bart Sleutjes b.sleutjes@amsterdam.nl