



Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2025

Samenvatting



De resultaten uit ‘Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2025’ laten zien dat de woningmarkt nog altijd onder spanning staat. De prijzen van woningen sluiten slecht aan op de inkomensverdeling binnen de metropoolregio. Tegelijkertijd is de onbalans niet groter geworden en verlopen ingezette ontwikkelingen wat trager. Zo vlakt de toename van het aandeel dure huurwoningen af, zijn er wat meer koopwoningen buiten de duurste segmenten en is de betaalbaarheid in de sociale huursector verbeterd. Aan de andere kant zijn er minder middenhuurwoningen en zijn de woonlasten van recente kopers aanzienlijk gestegen.

De MRA is één van de meest welvarende regio's ter wereld en steekt op het gebied van verdienvermogen, werkgelegenheid, bereikbaarheid van voorzieningen en opleidingsniveau van de bevolking gunstig af ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde en andere stedelijke regio's in Europa ([EVMRA, 2025](#)). De druk op de woningmarkt kan niet los worden gezien van deze aantrekkingskracht. Daarmee is de MRA geen uitzondering; meerdere grootstedelijke regio's in Europa kampen met een disbalans tussen woningaanbod en -vraag (zie ook [Eurostat, 2025](#)).

Deze samenvatting brengt de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek Wonen in de Metropoolregio 2025 in beeld. Aan bod komen de ontwikkelingen in de woningvoorraad, inkomensamenstelling, betaalbaarheid, verhuisdynamiek, buurttevredenheid en prettig- en duurzaam wonen.

Woningvoorraad en bewoning

In 2024 kwamen er 14.000 woningen bij in de MRA, wat meer dan in 2023

De woningvoorraad is de afgelopen periode bescheiden gegroeid. In 2024 werden zo'n 14.000 nieuwe woningen aan de MRA toegevoegd, dat zijn er meer dan in 2023, maar minder dan in 2021 en 2022. Op 1 januari 2025 telt de MRA circa 1,23 miljoen woningen. In absolute aantallen komen er de meeste woningen bij in Amsterdam (bijna 6.000), maar verhoudingsgewijs is de toename het sterkst in Almere-Lelystad, Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden.

Aantal huishoudens groeit met 25.000 in twee jaar wat minder hard

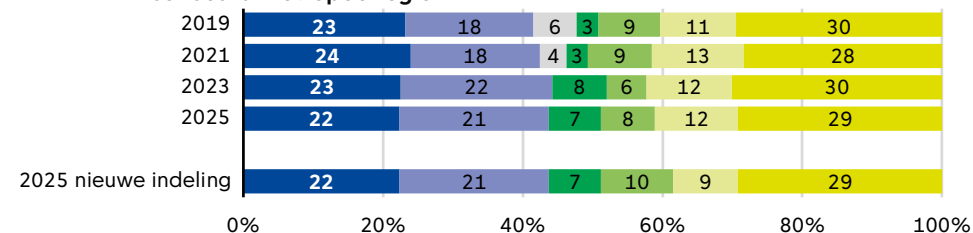
Deze lagere bouwproductie gaat gepaard met een afname in de groei van het aantal huishoudens. Op 1 januari 2025 telt de Metropoolregio Amsterdam 1.273.000 huishoudens. Dit aantal is tussen 2023 en 2025 met ongeveer 2 procent gegroeid, met zo'n 25.000 nieuwe huishoudens. Hoewel de groei hiermee doorzet, is deze minder sterk dan tussen 2021 en 2023, toen het aantal huishoudens met 3,7 procent toenam. Deze afnemende groei is vooral toe te schrijven aan de zeer beperkte groei van Amsterdam, de grootste deelregio.

Het aandeel huishoudens met een laag inkomen ligt afgerond onveranderd rond de 44 procent. De groep huishoudens met een middeninkomen is wat gegroeid.

Inkomensverdeling relatief stabiel, 44 procent heeft laag inkomen

De bevolkingsgroei in de MRA gaat gepaard met een relatief stabiele inkomensverdeling. Het aandeel huishoudens met een laag inkomen ligt afgerond onveranderd rond de 44 procent. De groep huishoudens met een middeninkomen is wel wat gegroeid, van 13 procent in 2023 tot 15 procent in 2025. Het aandeel hoogste inkomens (29%) ligt iets lager dan in 2023 (30%), na een toename tussen 2021 en 2023. In lijn met de langjarige ontwikkeling neemt het aandeel alleenwonenden in de MRA verder toe; in 2025 gaat het om 45 procent van alle huishoudens. Het verschil in inkomen tussen een- en meerpersoonshuishoudens is aanzienlijk. Zeven van de tien eenpersoonshuishoudens hebben een inkomen onder de grens voor sociale huur, terwijl dit onder meerpersoonshuishoudens 26 procent is. Overigens vallen meerpersoonshuishoudens boven de 67 jaar vaker in de lagere inkomensklassen (43%).

Figuur S1 Inkomensgroepen, MRA, 2019-2025 (%)
(bruto jaarinkomen per huishouden, incl. studenten)
Dashboard Metropoolregio



laagste inkomens	lage inkomens	extra doelgroep sociale huur	lage midden-inkomens	midden-inkomens	hogere inkomens	hoogste inkomens
t/m grens passend toewijzen	t/m sociale huurgrens	gold t/m 2022	t/m 1,25x sociale huurgrens eph	t/m grens middenhuur	t/m €99.338	>€99.338

bron: WiMRA 2025

Betaalbare koop neemt toe, maar is voor veel huishoudens niet betaalbaar

Na jaren van afname neemt het aandeel koopwoningen in de MRA weer enigszins toe. Tussen 2023 en 2025 kwamen er zo'n 20.000 koopwoningen bij (+3,5%). Koopwoningen vormen nu 48 procent van de woningvoorraad (tegenover 47 procent in 2023). Het aandeel woningen dat als betaalbare koopwoning wordt aangemerkt op basis van de [landelijke grens](#) (€405.000 in 2025) steeg van 9 naar 13 procent. Hierbij dient echter te worden opgemerkt dat zelfs deze woningen voor de meeste huishoudens met een laag of middeninkomen financieel niet bereikbaar zijn op basis van de gangbare leennormen.

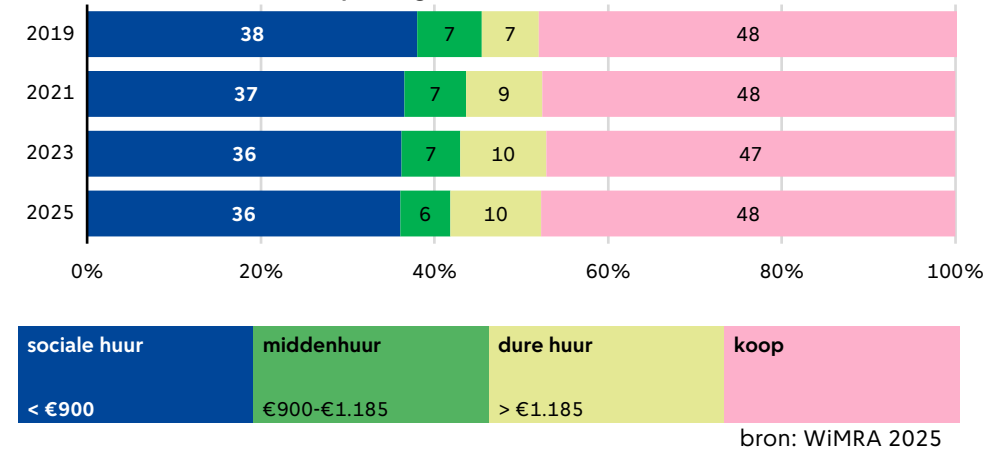
Groei particuliere huur gestopt, lichte daling aandeel corporatiewoningen

Het particuliere huursegment vormt 20 procent van de woningvoorraad en blijft daarmee na jaren van sterke groei even groot. In combinatie met een ruimer aanbod in de koopsector wijst dit op de verkoop van voormalige huurwoningen. Het CBS signaleerde in 2024 een krimp van de private huursector in bredere zin in de Randstad ([CBS, 2025](#)). Deze ontwikkeling hangt mogelijk samen met nieuwe wet- en regelgeving rondom verhuur, zoals de opkoopbescherming in Amsterdam (vanaf 1 april 2022), de Wet betaalbare huur en Wet vaste huurcontracten (vanaf 1 juli 2024), de hogere fiscale druk waaronder de verhoging van vermogensbelasting (box 3), alsmede (lokale) strengere regels rondom short-stay en vakantieverhuur. Het aandeel corporatiewoningen daalt licht, van afgerond 33 procent naar 32 procent van de woningvoorraad.

Minder middenhuur, lager tempo toename aandeel dure huur

Gekeken naar de huurprijzen in de woningvoorraad vormen sociale huurwoningen (huur tot €900) ten opzichte van 2023 een stabiel aandeel van zo'n 36 procent. Daarbinnen neemt het lagere prijssegment (tot €732), dat volgens de regels voor passend toewijzen van sociale huurwoningen betaalbaar is voor de laagste inkomensgroep, wel gestaag af. Dat krimpt van 33 procent van de totale woningvoorraad in 2019 naar 28 procent in 2025. Middenhuur is schaarser geworden, terwijl het aandeel dure huurwoningen licht groeit, maar minder sterk dan in voorgaande jaren.

Figuur S2 Woningvoorraad naar huur- en koopklassen, MRA, 2019-2025 (%)
Dashboard Metropoolregio



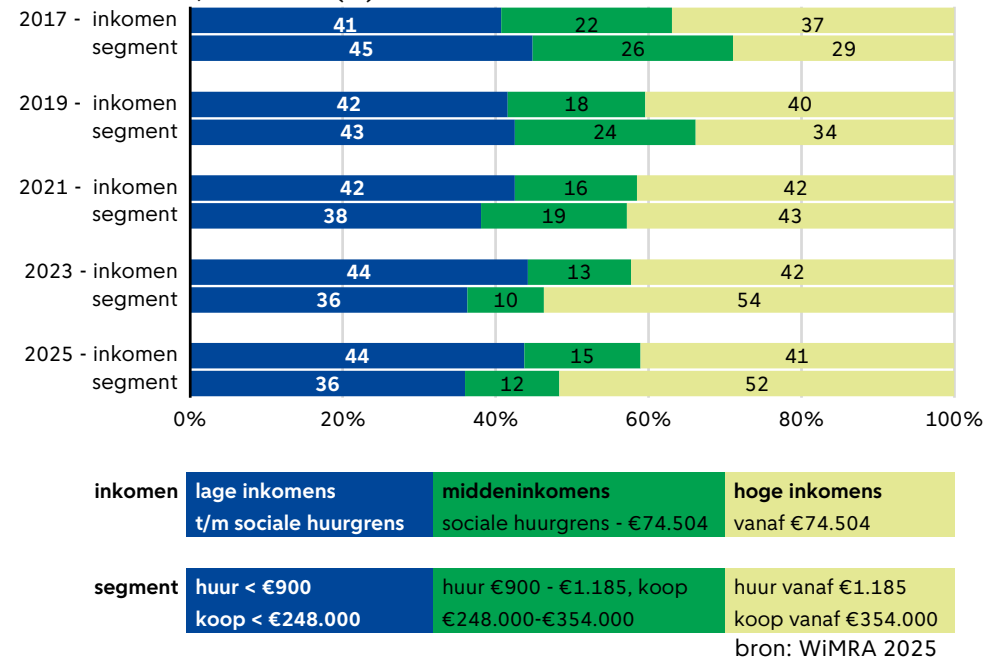
Middenhuur is schaarser geworden, terwijl het aandeel dure huurwoningen licht groeit, maar minder sterk dan in voorgaande jaren.



Inkomens en samenstelling woningvoorraad nog altijd uit balans

Ondanks de lichte verruiming van de koopmarkt, bestaat er nog steeds een discrepantie tussen huishoudensinkomens en de beschikbaarheid van betaalbare woningen. In 2025 is het aandeel huishoudens met een laag inkomen (44%) aanzienlijk groter dan het aandeel betaalbare woningen voor deze groep (36%). Hoewel een deel van de lage inkomens momenteel betaalbaar woont in een woning die al langer geleden is gekocht, komen zij bij een verhuizing wel in aanmerking voor een sociale huurwoning. Voor huishoudens met een middeninkomen is de situatie vergelijkbaar, al is de onevenwichtigheid iets minder scherp (15 versus 12%). Tegelijkertijd overstijgt het aandeel dure woningen (53%) het aandeel huishoudens dat zich deze woningen kan veroorloven (41%). Deze aanhoudende overmaat van dure woningen is problematisch voor huishoudens zonder hoog inkomen die in de MRA hun wooncarrière willen starten of doorzetten.

Figuur S3 Inkomensverdeling huishoudens en segmentverdeling woningvoorraad, MRA, 2017-2025 (%)



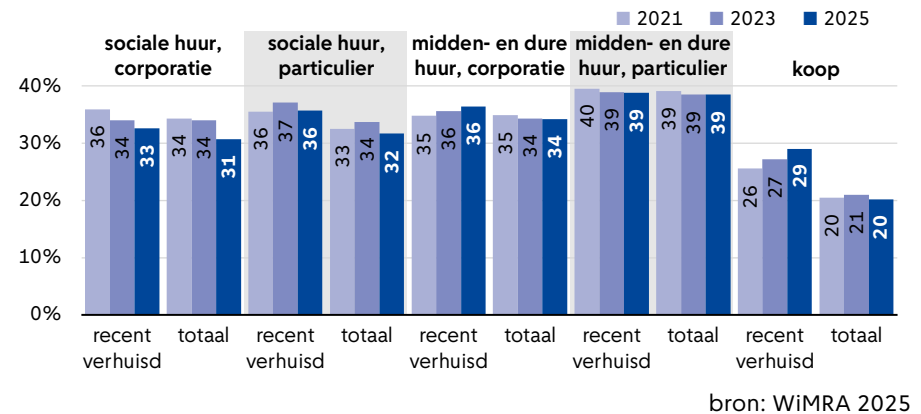
Hoge hypotheeklasten recent verhuisden, financiering uit meerdere bronnen

De druk op de woningmarkt wordt weerspiegeld in woonlasten. Bewoners van midden- of dure huurwoningen van particulieren spenderen in 2025 gemiddeld meer dan een derde van hun inkomen aan woonlasten (39%). Met name jonge alleenstaanden en stellen wonen in het dure huursegment. Huishoudens die recent een woning hebben gekocht, hebben aanzienlijk hogere gemiddelde hypotheeklasten dan de huishoudens die in 2023 recent waren verhuisd (+24%). Deze huishoudens maken voor de aankoop vaker gebruik van een familiehypothec, schenkingen en spaargeld. Dit verkleint de kansen van huishoudens die niet over deze kapitaalbronnen beschikken, waarmee de ongelijkheid in vermogensopbouw verder wordt versterkt en intergenerationale vermogensoverdracht plaatsvindt (zie ook [SCP 2023](#)).

Sociale huurders kleiner deel van inkomen kwijt aan woonlasten

Anderzijds is de betaalbaarheid binnen de sociale huursector verbeterd. De totale woonlasten, inclusief energiekosten en servicekosten, beslaan daar nu gemiddeld 31 procent van het verzamelinkomen, tegenover 34 procent in 2023. Onder sociale huurders is de groep die minder dan 30 procent van het inkomen aan huur besteedt gegroeid. Deze verbetering hangt vermoedelijk samen met huurmatiging en beleidsinstrumenten zoals de huurtoeslag, maar onderstreept ook de rol van sociale huurwoningen als bescherming tegen marktfluctuaties.

Figuur S4 Gemiddelde woonquote naar segment, MRA, 2021-2025 (%)



Verhuizingen en woonwensen

De beschreven ontwikkelingen schetsen een beeld van een woningmarkt die onder druk staat, maar waarbij de verslechtering niet langer zo snel gaat als in voorgaande jaren. Niettemin blijft ongelijkheid bestaan en blijven betaalbaarheid en toegankelijkheid centrale uitdagingen. Ook in de analyse van verhuizingen en woonwensen zien we dat sommige trends niet verder doorzetten. Zo neemt de druk van verhuizingen uit het buitenland na de piek in 2021-2022 af en groeide voor het eerst in jaren het aandeel koopwoningen in het vrijkomende deel van de woningvoorraad. Hoewel dit voor sommigen nieuwe mogelijkheden biedt, groeit het woningtekort en blijft de vraag naar betaalbare woningen het aanbod overstijgen.

Na eerdere toename zijn er nu weer minder huishoudens verhuisd

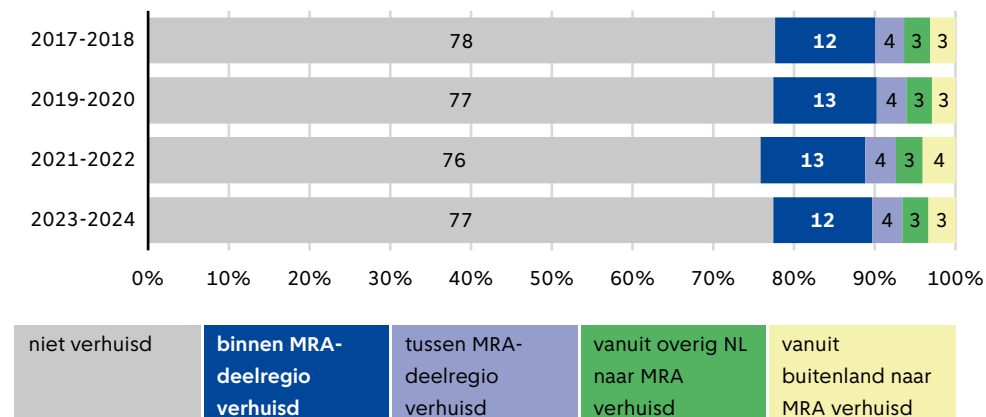
Na een piek in 2021-2022 is het aantal verhuizingen in 2023-2024 weer afgenomen. In totaal verhuisden 287.000 huishoudens, gelijk aan 23 procent van alle huishoudens in de MRA. De meeste verhuizingen vinden binnen de deelregio's plaats. De stromen tussen de deelregio's, vanuit de rest van Nederland en vanuit het buitenland zijn ongeveer even groot.

De afname in verhuismobiliteit komt door een lagere instroom uit het buitenland en minder verhuizingen binnen de MRA-deelregio's. De instroom uit de rest van Nederland bleef ongeveer even groot. Het totale migratiesaldo van de MRA nam af van +36.000 naar +12.000 huishoudens.

Vestiging en vertrek uit de rest van Nederland redelijk stabiel

In de periode 2023-2024 zijn 41.000 huishoudens vanuit de rest van Nederland naar de MRA verhuisd. Er vertrokken er 45.000. Het migratiesaldo met de rest van Nederland komt daarmee afgerond op -3.000 uit, iets lager dan in de voorgaande periode. De binnenlandse instroom is voornamelijk jong en alleenwonend, maar omvat ook een substantiële groep jonge stellen zonder kinderen. Een groot deel van de binnenlandse instroom vindt een woning in de particuliere huursector (48%). Daarnaast komt ongeveer een kwart in de koopsector terecht en een op de vijf in een corporatiewoning.

Figuur S5 Verhuisdynamiek naar herkomst, MRA, 2017-2018, 2019-2020, 2021-2022, 2023-2024 (%)



bron: CBS, bewerking O&S



Minder vestigers uit het buitenland, meer vertrekkers

De instroom vanuit het buitenland is groter dan de instroom uit de rest van Nederland, 71.000 huishoudens kwamen vanuit het buitenland naar de MRA. Er vertrokken er 56.000, wat neerkomt op een buitenlands migratiesaldo van +15.000. Dit saldo is veel lager dan twee jaar terug, toen lag het op +40.000. Het saldo lag toen onder andere hoog door het uitbreken van de oorlog in Oekraïne, wat een grote vluchtelingenstroom tot gevolg had.

Internationale instromers zijn doorgaans jong, alleenwonend en hebben een relatief hoog inkomensniveau. Zij belanden veelal in de particuliere huursector. 17 procent is student.

Meer MRA-jongeren starten hun wooncarrière in andere delen van Nederland

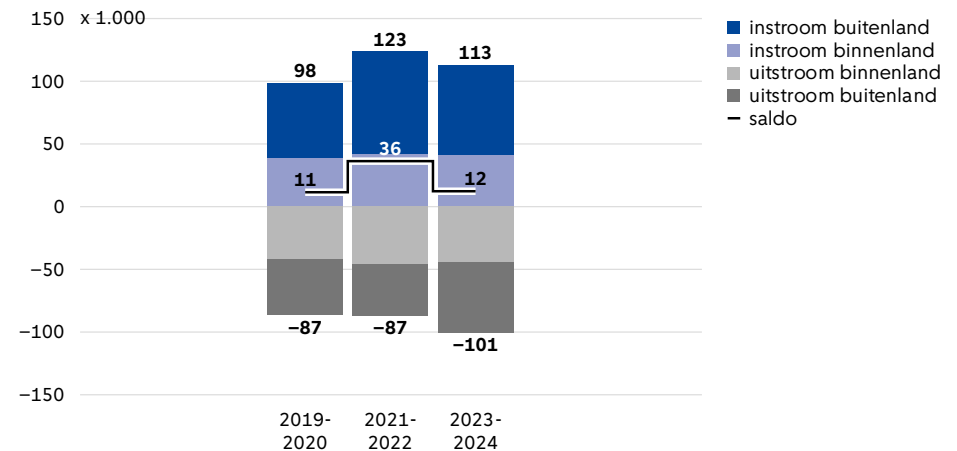
De uitstroom naar de rest van Nederland is divers van samenstelling. Daarbinnen is het aantal starters toegenomen. Meer jongeren uit de MRA starten hun wooncarrière in andere delen van Nederland. Van alle starters die voor hun verhuizing in de MRA woonden, verliet 27 procent deze regio. Het gaat om circa 10.000 huishoudens. In 2015-2016 verliet nog maar 19 procent van de starters uit de MRA de regio (6.000 huishoudens).

Het aantal starters dat zich in de MRA vestigt is stabiel met 40.000 huishoudens. Daarvan komen er 36.800 (67%) uit de MRA zelf. Ook dit is stabiel.

Bij 9 procent van de huishoudens in de MRA zijn er kinderen die binnenkort uit huis willen. Een kwart van deze kinderen zoekt al langer dan 2 jaar een woning. Iets meer dan de helft van de thuiswonende kinderen die het huis uit willen, blijft het liefst in de eigen gemeente (54%).

Voorlopig hebben jonge stellen gebruik gemaakt van het groeiende koopwoningaanbod. Zij verhuisden vaker dan in 2023 naar een koopwoning.

Figuur S6 In- en uitstroom MRA en migratiesaldo met overig Nederland en het buitenland, 2019-2020 en 2021-2022, 2023-2024 (x1.000)



bron: CBS, bewerking O&S

Jonge stellen maken gebruik van groeiend koopwoningaanbod

In het vrijgekomen deel van de woningvoorraad, ofwel het woningaanbod, is de groei van het aantal koopwoningen duidelijker zichtbaar dan in de totale woningvoorraad. Van alle vrijkomende woningen was 33 procent een koopwoning, tegenover 31 procent in 2023. In de jaren daarvoor nam het koopwoningaanbod steeds af. De groei van het koopwoningaanbod vond plaats binnen de bestaande bouw, want binnen de recent betrokken nieuwbouwwoningen nam het percentage koopwoningen juist licht af.

Voorlopig hebben jonge stellen gebruik gemaakt van het groeiende koopwoningaanbod. Zij verhuisden vaker dan in 2023 naar een koopwoning. Dit illustreert hoe beleidsmaatregelen rondom verhuur niet alleen de voorraadsamenstelling beïnvloeden, maar ook de verhuispatronen van specifieke groepen.

Verhuizingen tussen deelregio's in de MRA gaan vaak gepaard met overstap van huur naar koop

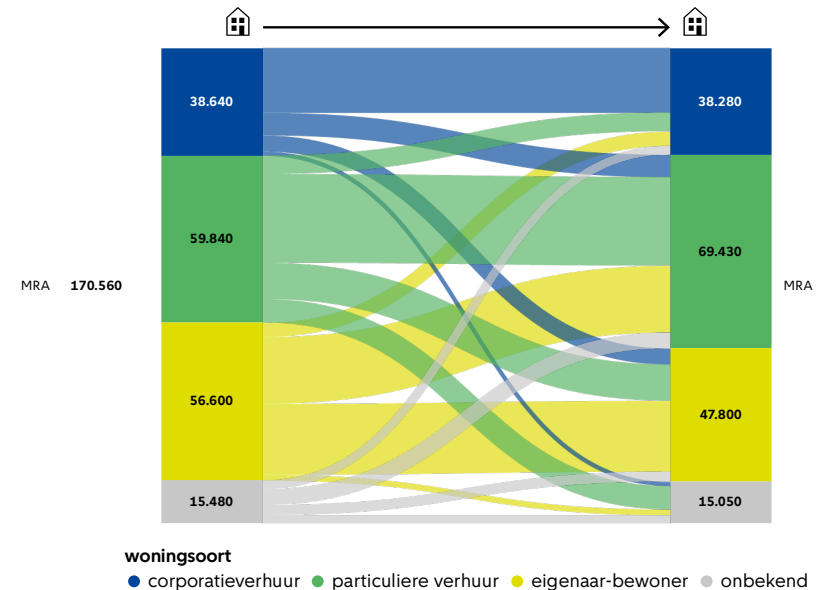
De meeste verhuizingen vinden binnen de eigen deelregio plaats. Een kleiner deel verhuist tussen de deelregio's in de MRA. In 2023-2024 ging het om 47.500 huishoudens. De grootste stroom (21.000 huishoudens) ging van Amsterdam naar andere deelregio's; de tegengestelde stroom is geleidelijk gegroeid en telde 16.500 huishoudens, overwegend jonge alleenwonenden.

De meeste verhuizingen vinden binnen hetzelfde woonsegment plaats. Dit geldt het sterkst in de corporatiehuur. Tussen de particuliere verhuur en koopwoningen zijn er ook vrij grote verhuisstromen. Een verhuizing naar een andere deelregio gaat vaak gepaard met een overstap van huur naar koop, met name van een particuliere huurwoning in Amsterdam naar een koopwoning elders. Daarnaast is de stroom vanuit corporatiehuurwoningen in Amsterdam naar koopwoningen in Almere-Lelystad en Zaanstreek-Waterland relatief groot. Dit bevestigt het beeld dat het regionale schaalniveau essentieel is voor het begrijpen van wooncarrières, waarbij Amsterdam fungeert als instapmarkt en de omliggende gemeenten als doorstroombestemming.

Gezinnen en oudere huishoudens relatief vaak naar nieuwbouw verhuisd

Van alle huishoudens die in 2023-2024 verhuisden, betrok 7 procent (21.000 huishoudens) een nieuwbouwwoning. Dat is vrijwel gelijk aan 2021-2022. In Almere-Lelystad en Zaanstreek-Waterland ligt dit aandeel relatief hoog (13 en 11%). Gezinnen en huishoudens van 55 jaar en ouder zonder kinderen verhuizen relatief vaak naar nieuwbouw. In Gooi en Vechtstreek is het aandeel oudere huishoudens in de nieuwbouw opvallend groot (26%), wat mogelijk duidt op een specifiek marktsegment van levensloopbestendige nieuwbouw in dit deel van de MRA. Uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat senioren ook landelijk oververtegenwoordigd zijn in de aankoop van nieuwbouwwoningen, en dan met name bij nieuwbouwappartementen. Daarbij verhuizen zij opvallend genoeg vaak over grotere afstand dan jongere huishoudens ([Kadaster, 2026](#)).

Figuur S7 Binnen de MRA verhuisde huishoudens naar vorige en huidige eigendomssituatie, 2023-2024



bron: CBS, bewerking O&S



Aandeel verhuiscapaciteit neemt geleidelijk toe

Ruim een kwart van de huishoudens, 28 procent, wil zeker binnen twee jaar verhuizen. Dit aandeel neemt door de jaren heen licht toe, in 2019 was het 25 procent. In 2025 wil 28 procent misschien verhuizen binnen twee jaar. De verhuiscapaciteit is het grootst in de particuliere huursector, en groeit in de koopsector. Jonge huishoudens en eenoudergezinnen willen het vaakst verhuizen. De belangrijkste verhuisreden is de behoefte om groter te wonen, 35 procent van de verhuiscapaciteit geeft dit aan. Na de corona-lockdowns nam de vraag naar buitenruimte toe van 18 procent in 2021 naar 28 procent in 2023. In 2025 blijft dit een belangrijke verhuisreden, voor 29 procent van de verhuiscapaciteit.

Vraag naar koop het grootst, steeds vaker in duurste segment

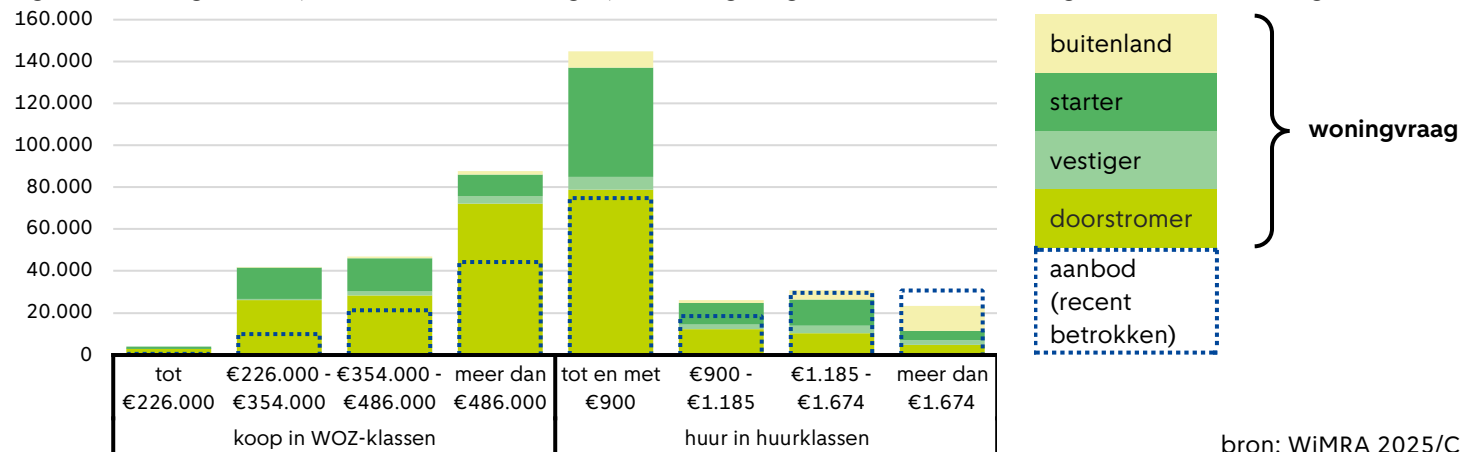
De meeste verhuiscapaciteit (63%) zoeken bij voorkeur een koopwoning. Dit is redelijk stabiel, maar daarbinnen is een sterke verschuiving gaande naar het dure segment (>€486.000). Het zijn vooral verhuiscapaciteit met een koopwoning die in dit dure segment zoeken. Zij kunnen met de overwaarde door de stijgende prijzen ook zelf steeds meer bieden op een volgende woning. Daarnaast stijgt ook de vraag naar koopwoningen tot €354.000 licht. Het aanbod in dit segment is iets gegroeid, waardoor verhuiscapaciteit dit wellicht weer

vaker realistisch achten. Van de verhuiscapaciteit die een huurwoning zoeken, zoekt het merendeel een huurwoning met een huurprijs onder de sociale huurgrens. De vraag naar middenhuur en dure huurwoningen is beperkt.

Vraag naar woningen toegenomen terwijl aanbod is geslonken

Uit de analyse van de woningvraag en het -aanbod blijkt dat het woningtekort toeneemt. Voor de vraag kijken we naar de woonwensen van verhuiscapaciteit doorstromers en starters en voor het aanbod kijken we naar de woningen die in de afgelopen twee jaar beschikbaar kwamen. Tussen 2023 en 2025 is de vraag naar woningen toegenomen en het beschikbare aanbod geslonken. Met name de vraag van starters nam toe. Dit vertaalt zich in een stijgende vraag naar sociale huur. Het aanbod aan sociale huurwoningen groeit niet mee, waardoor de tekorten oplopen. Hoewel de vraag naar middenhuur (€900-€1.185) beperkt is, is ook hier de vraag groter dan het aanbod. Maar zowel de vraag als het aanbod is wel wat afgenomen. Aan duurdere huurwoningen, met een huur tussen €1.185 en €1.674, was eerder een overschot. De afgelopen jaren is de vraag echter sterker gegroeid dan het aanbod, waardoor beide nu min of meer in evenwicht zijn. In de koopsector blijft het tekort in alle prijssegmenten groot. Vooral de vraag naar dure koop vanaf €486.000 neemt toe, maar het aanbod groeit niet mee.

Figuur S8 Woningaanbod (recent betrokken woningen) en woningvraag van doorstromers, vestigers, starters en woningzoekenden uit het buitenland, 2025 (aantallen)



bron: WiMRA 2025/CBS microdata, bewerking O&S

Prettig wonen en duurzaamheid

De uitdagingen in de toegankelijkheid en betaalbaarheid van het wonen in de MRA raken aan bredere thema's zoals sociale cohesie en gelijke kansen. De verschillen in woontevredenheid van huishoudens, zowel geografisch als tussen huurders en eigenaar-bewoners, weerspiegelen dit. Toch zijn de meeste huishoudens tevreden tot zeer tevreden met hun woning en buurt.

Gemiddelde buurttevredenheid licht afgenomen

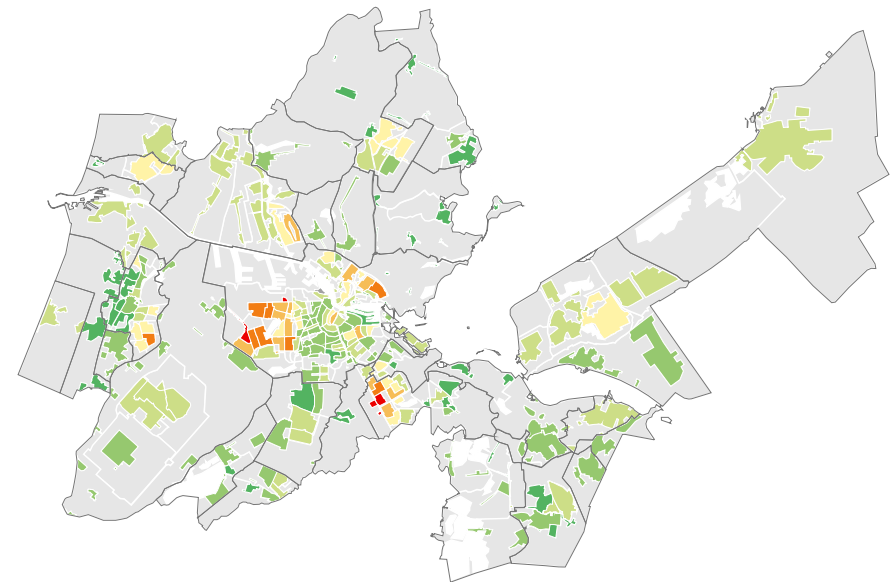
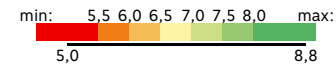
Bewoners van de MRA beoordelen hun buurt gemiddeld met een 7,6, dat is vergelijkbaar met de beoordeling in eerdere jaren (7,7) al is men dus iets minder positief geworden. De verwachting die bewoners hebben over de ontwikkeling van hun buurt wordt gemiddeld beoordeeld met een 7,0 op een schaal van 1 (zeer negatief) tot 10 (zeer positief). Eigenaar-bewoners zijn gemiddeld optimistischer over hun buurt dan huurders van corporatiewoningen. Bewoners van nieuwbouwgebieden hebben de positiefste verwachtingen over de ontwikkeling van hun buurt.

Veiligheidsgevoel 's avonds licht gedaald, meer overlast van vervuiling

Op een aantal specifieke aspecten is de waardering wat verslechterd. Het oordeel over het schoonhouden van straten en stoepen daalde van een 6,6 naar een 6,4 met de grootste achteruitgang in Amsterdam in IJburg-Oost/Zuid. Er is ook een lichte verslechtering zichtbaar in sociale buurtkenmerken: de manier waarop bewonersgroepen met elkaar omgaan, de mate waarin zij elkaar helpen en de betrokkenheid in de buurt worden in 2025 lager beoordeeld dan in 2021. Het veiligheidsgevoel overdag blijft constant, maar het veiligheidsgevoel in de avond daalde van 7,5 in 2021 naar 7,3 in 2025. Met name bewoners van sociale huurwoningen, vrouwen, bewoners tot 35 jaar, bewoners van 75 jaar en ouder en alleenwonenden, voelen zich 's avonds gemiddeld minder veilig in hun buurt.

Vervuiling blijft met een rapportcijfer 6,2 de grootste bron van overlast en neemt wat toe ten opzichte van 2023. Overlast door toeristische verhuur en kamerverhuur wordt ervaren door respectievelijk 12 en 15 procent van de MRA-bewoners en is toegenomen in Amsterdam-Centrum en delen van Waterland.

Figuur S9 Gevoel van veiligheid 's avonds, MRA, 2025 (rapportcijfer)



bron: WiMRA 2025

Oordeel staat van de woning varieert, ouderen vinden woning vaker te groot

De tevredenheid met de eigen woning komt in 2025 gemiddeld uit op een 8,0 en dat is stabiel ten opzichte van 2023. Eigenaar-bewoners zijn meer tevreden dan huurders (8,5 tegenover 7,4). De beoordeling van de staat van onderhoud van de woning loopt sterk uiteen. Waar woningeigenaren gemiddeld een 8,1 geven, zijn huurders in de particuliere sociale huur hier veel minder over te spreken met een gemiddeld rapportcijfer van 6,4. Woningen die tussen 1946 en 1969 zijn gebouwd, scoren het laagst op staat van onderhoud. Net als in eerdere jaren vindt 9 procent van de huishoudens hun woning te klein, waarbij dit aandeel hoger ligt onder sociale huurders en eenoudergezinnen. Vier procent vindt de eigen woning te groot, met name huishoudens ouder dan 55 jaar. Dit laatste is een indicatie voor onderbenutting van woningoppervlak bij ouderen.

Van bijna helft van de 65-plus huishoudens is woning (nu) niet geschikt om oud in te worden

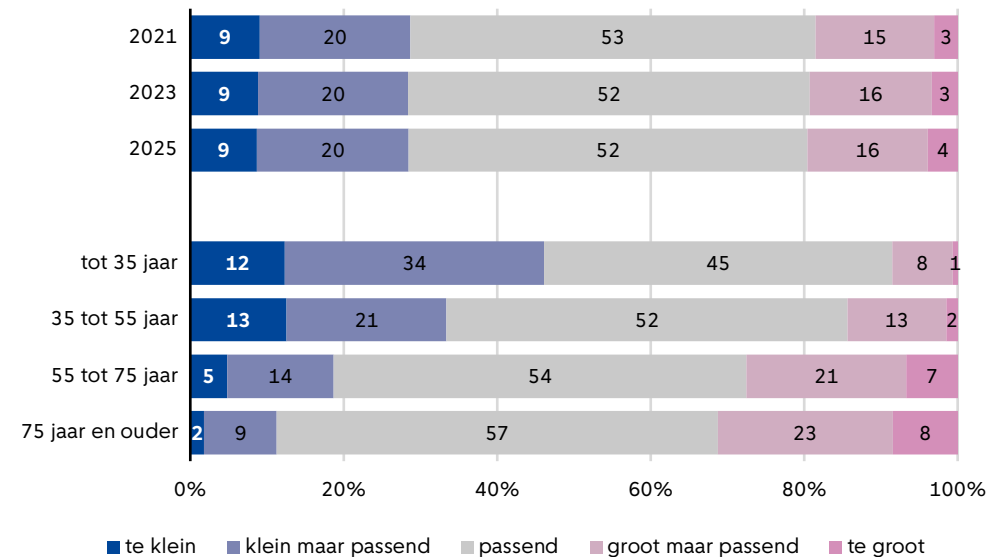
Naast bevolkingsgroei is er ook sprake van vergrijzing in de MRA. Voor ruim 150.000 huishoudens (ongeveer 12%) geldt dat de hoofdbewoner 75 jaar of ouder is. Dit is 36 procent meer dan in 2015. De verwachting is dat de vergrijzing in de MRA rond 2040 zal pieken (EVMRA, 2025).

In 2025 is 22 procent van de huishoudens 65 jaar of ouder. Deze huishoudens beoordelen de geschiktheid van de buurt om oud in te worden gemiddeld met een 7,5. In Amsterdam Nieuw-West is men het minst positief hierover. Ongeveer de helft van de 65-plus huishoudens vindt hun woning geschikt om oud in te worden; een derde vindt dat de woning na aanpassingen geschikt kan zijn. Ruim een derde (36%) van de 65-plus huishoudens van de wie de woning (nog) niet geschikt is om oud in te worden, wil verhuizen naar een passende woning. Onder de groep waarvan de woning op geen enkele manier geschikt te maken is, ligt dit aandeel wel veel hoger dan onder groep waarbij er aanpassingen aan de woning mogelijk zijn.

Ruim een derde van de 65-plus huishoudens heeft interesse in een woonvorm speciaal voor ouderen, waarbij de voorkeur uitgaat naar woonvormen met gedeelde voorzieningen als zorg in de buurt, een gemeenschappelijke tuin, een ontmoetingsruimte en geplande sociale activiteiten. Dit sluit aan bij onderzoek over de doorstroming van Amsterdammers (O&S, 2026).

Ongeveer de helft van de 65-plus huishoudens vindt hun woning geschikt om oud in te worden; een derde vindt dat de woning na aanpassingen geschikt kan zijn.

Figuur S10 Mate waarin huishoudens vinden dat zij te klein of te groot wonen, naar peiljaren en leeftijd, MRA, 2021-2025 (%)



bron: WiMRA 2025

Duurzaamheid: groei in zonnepanelen

Minder dan één op de tien huishoudens in de MRA heeft een woning waarvan het grootste deel van de ramen nog uit enkel glas bestaat. In particuliere huurwoningen is dit aandeel bovengemiddeld hoog (18%), wat de achterblijvende verduurzaming van dit segment weerspiegelt.

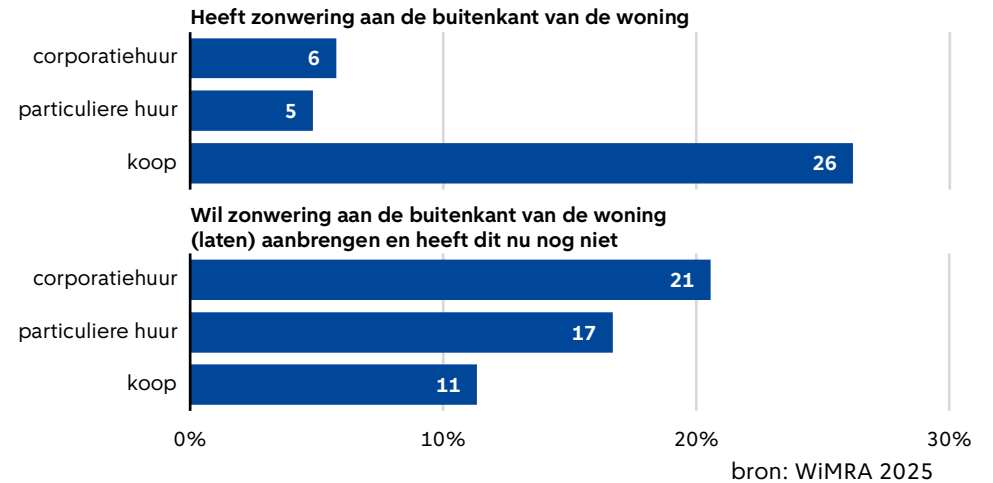
Het aandeel huishoudens met zonnepanelen blijft gestaag groeien. In 2025 heeft 28 procent van de huishoudens in de MRA zonnepanelen, in 2023 was dat 13 procent. Koopwoningen lopen voorop (41%), huurders bij corporaties en particulieren ontvangen veel minder vaak energie van zonnepanelen op hun dak of gebouw (respectievelijk 18% en 12%). De aanwezigheid van warmtepompen en warmteterugwininstallaties (8%) groeit minder hard, maar lijkt licht toe te nemen. Zonnepanelen zijn tevens de meest gewenste verduurzamingsmaatregel. Eigenaar-bewoners tonen de meeste interesse in het installeren van een warmtepomp; in huurwoningen staat gevel- en vloerisolatie hoog op de wensenlijst.

Zonwering aan de buitenkant van de woning komt aanzienlijk vaker voor bij koopwoningen dan bij corporatiewoningen en particuliere huurwoningen. Huurders geven echter relatief vaker aan hier interesse in te hebben. De interesse is het grootst onder corporatiehuurders, gevolgd door particuliere huurders en het laagst onder eigenaar-bewoners. Dit suggereert dat warmteadaptatie in de huurmarkt meer aandacht verdient vanuit zowel beleid als woningcorporaties, zeker gezien de toename van hittestress in stedelijke gebieden ([EEA 2017](#)).

Aarzeling bij verdere investeringen

Ongeveer de helft van de huishoudens geeft aan zeker of misschien bereid te zijn te investeren in verduurzaming of hiervoor een hogere huur te betalen. De helft die hier niet toe bereid is, noemt als voornaamste redenen: de kosten zijn te hoog, de huur is al hoog, of de woning is al duurzaam genoeg. Dit laatste punt benadrukt dat betaalbaarheid en verduurzaming sterk in elkaars verlengde liggen, een inzicht dat ook in het nationale klimaatbeleid steeds meer erkenning vindt.

Figuur S11 Aandeel huishoudens met zonwering, of dat zonwering in de toekomst wil (laten) aanbrengen, naar eigendom, MRA, 2025 (%)



Conclusie: stabilisering van een structureel probleem

De woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam bevindt zich in 2025 in een fase van relatieve stabilisering, maar de meest fundamentele spanningen blijven aanwezig: de inkomensverdeling en woningvoorraad blijven uit balans, woonlasten blijven hoog voor huurders in het midden- en dure segment en stijgen voor recente kopers en de nieuwbouwproductie blijft achter.

Tegelijkertijd zorgt de demografische druk van vergrijzing en huishoudensverkleining voor structurele uitdagingen.

Meer uitgebreide analyses over de woningvoorraad, inkomens, betaalbaarheid, verhuisdynamiek, buurttevredenheid en prettig- en duurzaam wonen zijn te lezen in de rapportage Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2025.

Over het onderzoek

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. Het onderzoek wordt elke twee jaar uitgevoerd en dit is de vijfde editie van het onderzoek. Meer uitleg over het onderzoek is te lezen in de onderzoeksverantwoording.

Alle WiMRA publicaties op MRA-niveau en gemeentelijk niveau zijn te vinden op:

- onderzoek.amsterdam.nl/dossier/wimra
- [Dashboard Metropoolregio | Website Onderzoek en Statistiek \(amsterdam.nl\)](#)

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

Over het onderzoek



Colofon

Onderzoek en Statistiek (O&S)
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam
onderzoek.amsterdam.nl

Auteurs

Sjoerdje van Heerden
Laura de Graaff
Feiko de Grip
Michiel van Dartel