

## Beemster in het kort

Er wonen ongeveer 4.000 huishoudens in Beemster. Ten opzichte van Zaanstreek-Waterland en de Metropoolregio Amsterdam (MRA) in het geheel telt Beemster verhoudingsgewijs wat meer stellen met kinderen (36% versus 31% in de deelregio en 26% in de MRA). Ook is het aandeel stellen zonder kinderen relatief hoog (33%). Er wonen relatief veel oude huishoudens in Beemster (52% is 55 jaar of ouder).

Er zijn wat meer hoge inkomens en wat minder lage inkomens dan gemiddeld in de MRA. Een derde van de huishoudens (33%) heeft een inkomen van €76.070 of meer, tegen 26% in Zaanstreek-Waterland en 30% gemiddeld in de MRA. Anderzijds heeft 16% een inkomen tot de huurtoeslaggrens. In Zaanstreek-Waterland is dit 21% in de MRA 23%.

Het koopwoningbezit is relatief hoog in Beemster: bijna driekwart (74%) van de woningvoorraad is een koopwoning. In heel Zaanstreek-Waterland ligt dit op 61% en in de MRA op 48%. De waarde van de koopwoningen in Beemster is relatief hoog: 47% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde van meer dan €279.000, tegen 26% in Zaanstreek-Waterland en 27% in de gehele MRA.

Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 19% lager dan gemiddeld in Zaanstreek-Waterland en de MRA (beide 30%).

## Kerncijfers Beemster, 2019

	Beemster	Zaanstreek-Waterland	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	3.947	148.153	1.185.892
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	3.941	146.716	1.149.815
aantal respondenten enquête (abs.)	270	5.618	48.256
alleenwonenden	25%	31%	39%
stel zonder kinderen	33%	29%	26%
eenoudergezin	6%	9%	8%
stel met kinderen	36%	31%	26%
18-34 jaar	8%	14%	20%
35-54 jaar	40%	38%	36%
55-75 jaar	37%	38%	35%
75 jaar en ouder	15%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens  *	16%	21%	23%
inkomens v.a. hts-grens  tot €38.035	19%	18%	18%
laagste middeninkomens  €38.035 - €42.436	6%	7%	6%
lagere middeninkomens  €42.436 - €47.544	1%	3%	3%
middeninkomens  €47.544 - €57.053	9%	10%	9%
hogere inkomens  €57.053 - €76.070	15%	14%	11%
hoogste inkomens  > €76.070	33%	26%	30%
sociale huur, corporatie	19%	30%	30%
sociale huur, particulier	2%	2%	8%
vrije sector huur, corporatie**	0%	3%	3%
vrije sector huur, particulier	4%	5%	11%
koopwoning  WOZ < €175.000	1%	5%	5%
koopwoning  WOZ €175.000 - €279.000	26%	30%	16%
koopwoning  WOZ €279.000 - €409.000	27%	19%	14%
koopwoning  WOZ > €409.000	20%	7%	13%

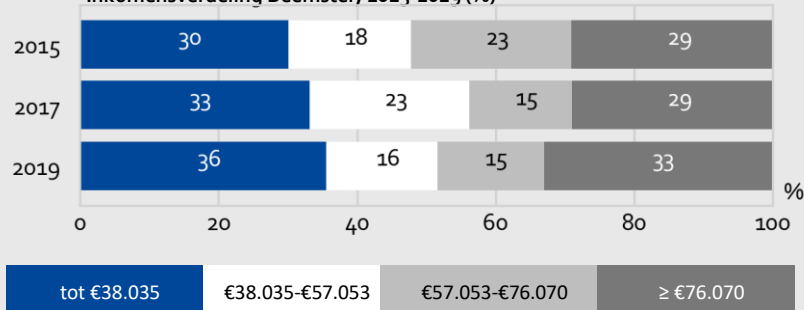
\*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.

\*\*indeling op basis van huurprijs, inclusief woningen met een sociaal contract.

## Verdeling inkomens

Zowel het aandeel lage als het aandeel hoogste inkomens in Beemster is de afgelopen jaren iets toegenomen. Het percentage huishoudens met een middeninkomen of hoger inkomen (tussen €38.035 en €76.070) is gedaald van 41% in 2015 naar 31% in 2019.

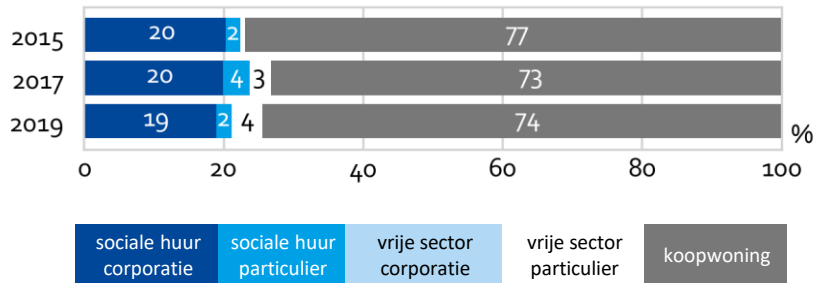
Inkomensverdeling Beemster, 2015-2019 (%)



## Samenstelling woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad is door de jaren heen vrij stabiel in Beemster, rond een vijfde is sociale huur van woningcorporaties en ongeveer driekwart is een koopwoning. De vrije huursector is de afgelopen jaren opgekomen maar vooralsnog relatief klein (4%). De vrije huursector valt in het geheel in het middeldure segment.

Samenstelling woningvoorraad Beemster, 2015-2019 (%)



## Bewoning sociale huur en vrije sector

De huursector is klein in Beemster. Er zijn te weinig respondenten met een huurwoning om hier een inkomensverdeling van te geven.

Hoe de sociale huursector en vrije huursector wordt bewoond in Zaanstreek-Waterland en de MRA is terug te vinden in:

WiMRA 2019: Woningvoorraad en Bewoning.

[data.amsterdam.nl/dossier/wonen](https://data.amsterdam.nl/dossier/wonen)

## Woonsituatie lage- en middeninkomens

Het aantal respondenten met een laag- of middeninkomen is te klein om van hen de woonsituatie weer te geven.

Hoe de lage inkomens en middeninkomens wonen in Zaanstreek-Waterland en de MRA is terug te vinden in:

WiMRA 2019: Woningvoorraad en Bewoning.

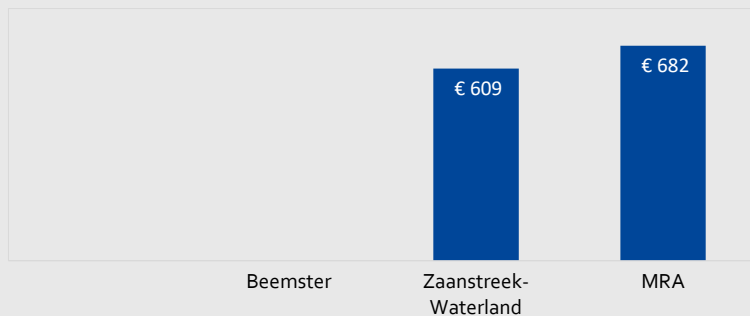
[data.amsterdam.nl/dossier/wonen](https://data.amsterdam.nl/dossier/wonen)

## Betaalbaarheid

In Beemster is de huursector klein. Er zijn te weinig respondenten met een huurwoning om van hen de gemiddelde huur weer te geven. In Zaanstraak-Waterland bedraagt de kale maandhuur gemiddeld €609, dat is lager dan gemiddeld in de MRA (€682).

Huishoudens met een koopwoning in Beemster zijn gemiddeld netto 17% van hun inkomen aan hypotheeklasten. Dit is hetzelfde percentage als in de regio. In de hele MRA zijn huizenbezitters gemiddeld 16% van het inkomen kwijt aan hypotheeklasten.

## Gemiddelde huur naar huursegment, Beemster, 2019 (€)



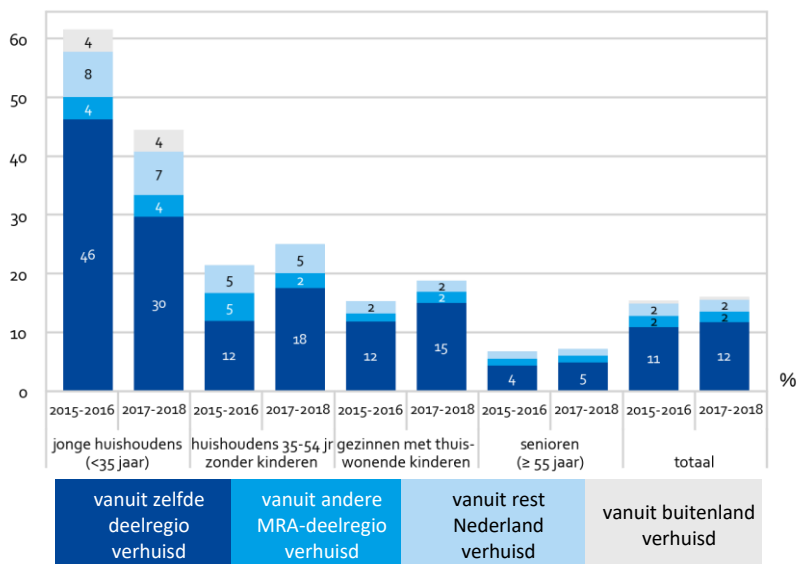
## Verhuizingen\*

630 huishoudens in Beemster zijn recent (in de periode 2017-2018) binnen of naar Beemster verhuisd. Dat is 16% van alle huishoudens in de gemeente. Het zijn, net als in de periode 2015-2016, vooral jonge huishoudens die vaak zijn verhuisd. Zij verhuisden, net als andere huishoudtypen, voornamelijk binnen Zaanstreek-Waterland. Wel ligt het aandeel verhuisden bij de jonge huishoudens in 2017-2018 een stuk lager. Het gaat echter om kleine aantallen, waardoor er gemakkelijk grote fluctuaties ontstaan.

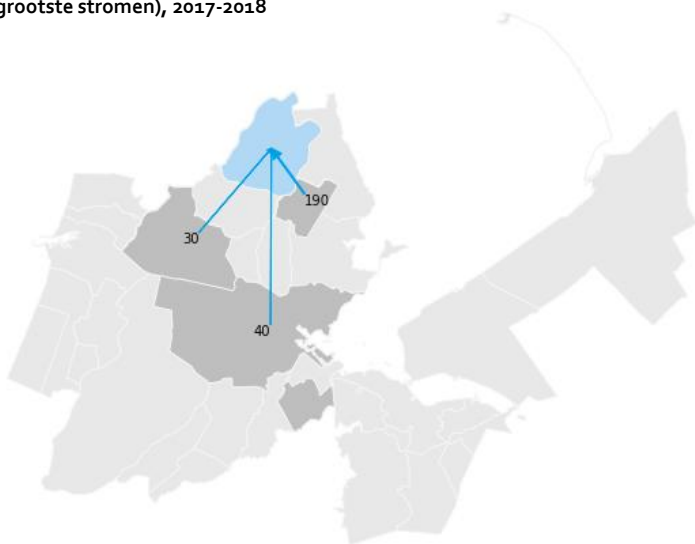
Het aantal starters is afgenomen. Onder de recent verhuisden zijn er in 2017-2018 in totaal 70 starters, in 2015-2016 waren dit er 100.

\*Bron: CBS/bewerking OIS

## Verhuizingen naar en in Beemster naar huishoudenstypen, 2017-2018 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



## Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Beemster (grootste stromen), 2017-2018



## Verhuisstromen van en naar Beemster, 2017-2018

binnen Beemster: +190  
 vanuit overig MRA naar Beemster: +300  
 van buiten de MRA naar Beemster: +80  
 vanuit buitenland naar Beemster: +20

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar Purmerend: -110  
 vanuit Purmerend: +190

naar Amsterdam: 0  
 vanuit Amsterdam: +40

naar Zaanstad: 0  
 vanuit Zaanstad: +30

## Verhuisgeneidheid

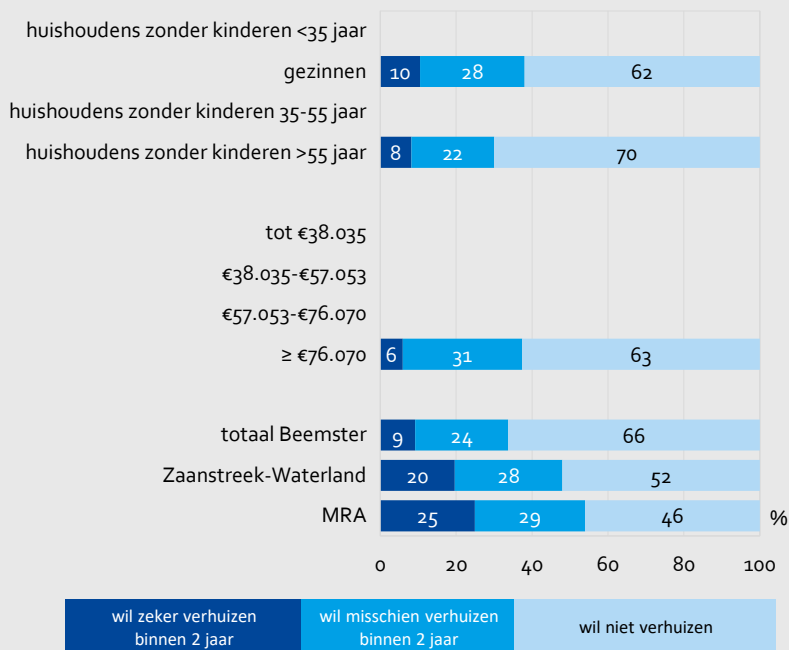
Van de huishoudens in Beemster zou 9% in de komende twee jaar zeker willen verhuizen, 24% zou dit misschien willen doen. Daarmee ligt de verhuisgeneidheid lager dan gemiddeld in Zaanstreek-Waterland en de MRA.

Gezinnen in Beemster zijn wat vaker verhuisgeneid dan gemiddeld in de gemeente. Huishoudens zonder kinderen en ouder dan 55 jaar juist wat minder vaak.

Huishoudens met een hoog inkomen (tot €76.070) geven relatief vaak aan misschien te willen verhuizen in de komende twee jaar.

Er hebben te weinig huishoudens zonder kinderen in de leeftijd tot 55 jaar aan het onderzoek deelgenomen om iets over deze groep te kunnen zeggen. Hetzelfde geldt voor de inkomensgroepen tot €76.070.

## Verhuisgeneidheid doorstromende huishoudens Beemster, naar huishoudentype en inkomen, 2019 (%)



## Verhuiscwensen

De meeste huishoudens in Beemster die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (68%). Een vijfde van de huishoudens (19%) die wil verhuizen wil buiten Beemster gaan wonen, maar binnen Zaanstreek-Waterland blijven.

Ongeveer 1.700 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Beemster te verhuizen. Ongeveer 1.000 huishoudens die al in Beemster wonen overwegen binnen de gemeente verhuizen. Daarmee hebben in totaal ongeveer 1.700 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Beemster. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

Het aandeel huishoudens dat de voorkeur heeft voor eengezinswoning is het dubbele van de huishoudens die een meergezinswoning wensen. Bijna driekwart (73%) zoekt een koopwoning, waarbij er geen nadrukkelijke voorkeur is voor een bepaalde prijsklasse.

Een meerderheid van de huishoudens (62%) die in of naar Beemster willen verhuizen zoekt een woning met een oppervlak groter dan 100 m<sup>2</sup>.

## Verhuiscwensen Beemster, 2019

	abs.	%
<b>Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Beemster naartoe verhuizen?</b>		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	1.000	68
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	300	19
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	200	13
	abs.	%
<b>Waar wonen huishoudens die naar Beemster willen verhuizen nu?</b>		
binnen de gemeente	1.000	53
buiten de gemeente	700	42
totaal	1.700	100
<b>Wat zijn hun woonwensen?</b>		
eengezinswoning	900	60
meergezinswoning	400	29
beide	200	11
sociale huur   huur tot €720	300	18
middeldure huur   €720-€1.009	100	9
dure huur   €1.009 en meer	0	0
betaalbare koop   tot €279.000	300	20
dure koop   €279.000 - €409.000	300	24
duurste koop   €409.000 en meer	400	29
woonoppervlak tot 60m <sup>2</sup>	200	14
woonoppervlak 60-100m <sup>2</sup>	400	23
woonoppervlak >100m <sup>2</sup>	1.000	62

## Verhuisredenen: keuze voor Beemster

De meest genoemde reden om naar of binnen Beemster te willen verhuizen is dat men graag rustig of rustiger wil wonen: 36% noemt dit argument. Daarnaast noemt 34% het een goede plek om op te groeien voor kinderen en is voor 30% de sfeer en woonomgeving een reden om voor Beemster te kiezen.

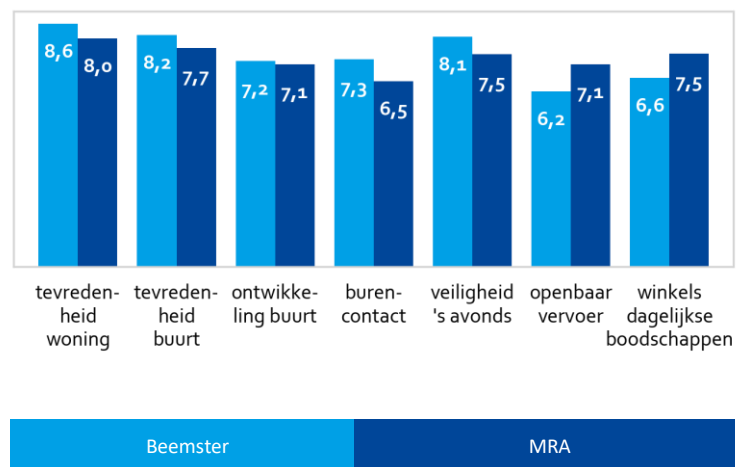
## Redenen waarom men binnen/naar Beemster wil verhuizen, 2019 (%)



## Prettig wonen

In de figuur staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Beemster geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Over de woning en de buurt zijn de huishoudens in Beemster gemiddeld zeer tevreden (respectievelijk 8,6 en 8,2). In vergelijking met gemiddeld in de MRA geven bewoners aan meer burenccontact te hebben en zijn zij tevredener over de veiligheid 's avond in de buurt. Over het aanbod van openbaar vervoer in de buurt zijn zij juist minder tevreden. Ook het aanbod van winkels voor dagelijkse boodschappen wordt minder goed beoordeeld dan voor de hele MRA het geval is.

## Leefbaarheidscijfers Beemster, 2019 (rapportcijfer 1-10)

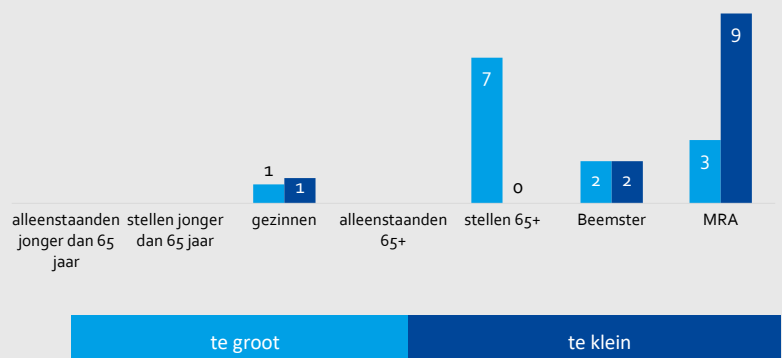


## Passend wonen

In Beemster vindt twee procent van de huishoudens de woning te klein. Dit is minder dan gemiddeld in de MRA (9%). Ook vindt twee procent van de huishoudens in Beemster de woning te groot. In de MRA is dit drie procent. Stellen van 65 jaar en ouder geven met zeven procent relatief vaak aan dat hun woning te groot is.

Over andere soorten huishoudens kunnen geen uitspraken worden gedaan, omdat er in die groepen te weinig respondenten hebben meegedaan.

## Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2019 (%)

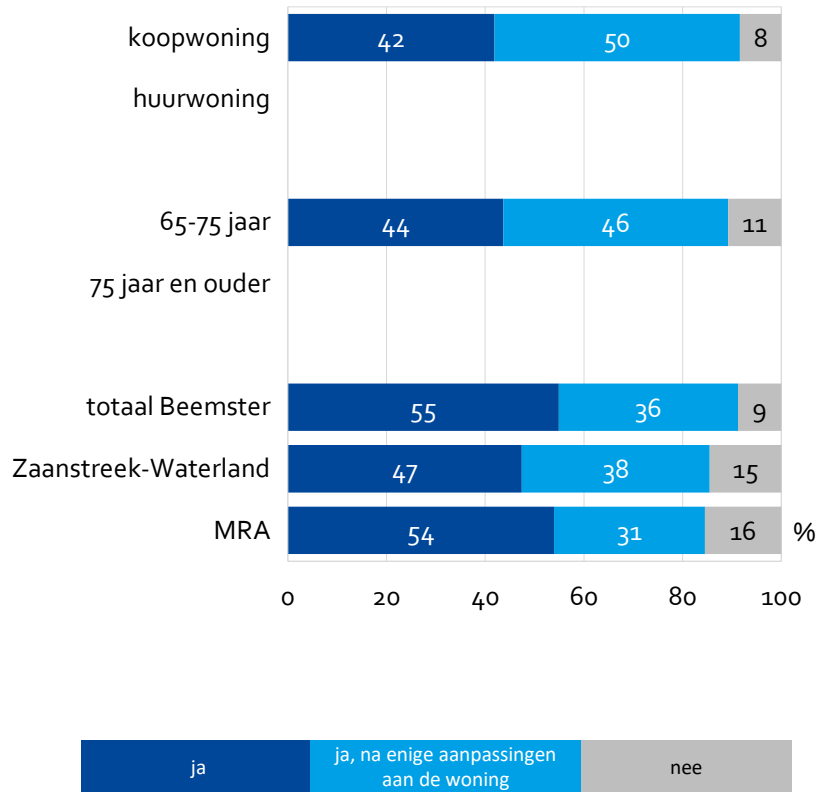


## Wonen en ouder worden

In de gemeente Beemster is een derde (33%) van de inwoners 65 jaar of ouder, tegen bijna een kwart (24%) in de Metropoolregio Amsterdam.

Van de 65-plussers in Beemster geeft 55% aan dat hun woning geschikt is om oud in te worden. Volgens 36% is dit het geval wanneer er enige aanpassingen gedaan zouden worden aan de woning. Deze percentages zijn hoger dan in Zaanstreek-Waterland. Vergeleken met de hele MRA geven 65-plus huishoudens in Beemster ongeveer even vaak aan dat de woning al leeftijdsbestendig is. Het aandeel dat expliciet aangeeft dat dat niet zo is, is in de MRA echter groter.

## Geschiktheid woning om ouder in te worden naar huur/koop en leeftijd, 65-plussers, 2019 (%)

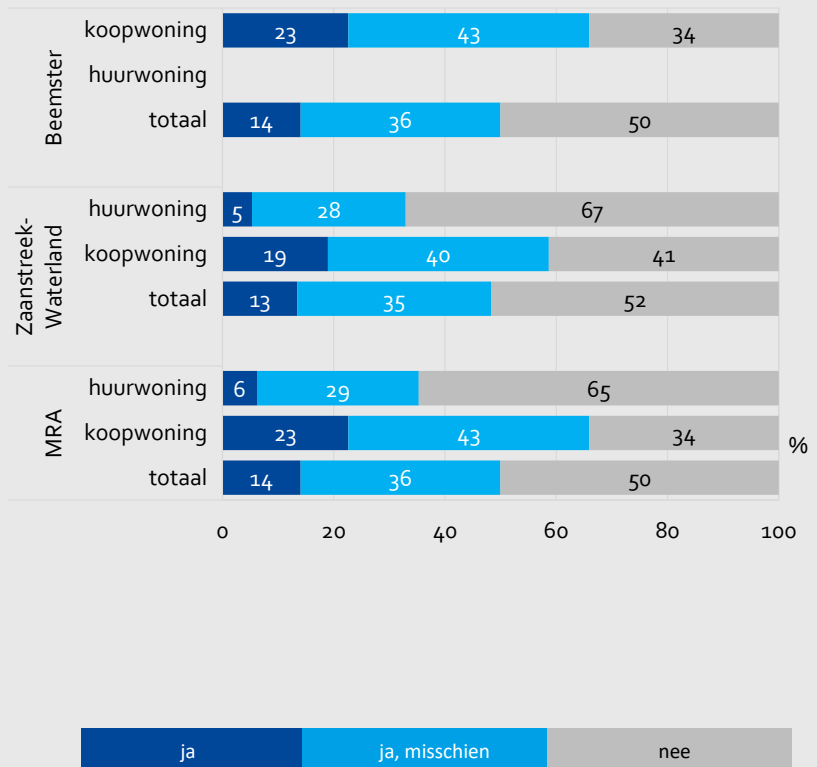


## Wonen en duurzaamheid

Aan de huishoudens is gevraagd of ze bereid zouden zijn om te investeren in verduurzaming van hun woning of hiervoor een hogere huur te betalen. In Beemster is deze bereidheid vergelijkbaar met het gemiddelde in de regio en in de MRA: 14% van de huishoudens in Beemster geeft aan te willen investeren of een hogere huur te betalen, terwijl 36% zegt misschien bereid te zijn hiertoe.

In de MRA en Zaanstreek-Waterland zijn huishoudens met een koopwoning vaker bereid tot investeringen / het betalen van een hogere huur dan huishoudens met een huurwoning. Ook in Beemster zijn huishoudens in een koopwoning bovengemiddeld bereid investeringen te doen. Er hebben echter niet voldoende respondenten in een huurwoning deelgenomen om huurders en huiseigenaren met elkaar te vergelijken.

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



# Over het onderzoek

## Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2019. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam en een verhuizingenbestand op basis van de microdata van het CBS.

Het verhuizingenbestand bevat alle verhuisde huishoudens in de periode 2015/2016 en de periode 2017/2018. Voor beide periodes zijn de verhuizingen gekoppeld aan alle huishoudens die aan het eind van de periode woonachtig waren in de Metropoolregio Amsterdam.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2019. Alle publicaties van WiMRA 2019 zullen verschijnen op:

[data.amsterdam.nl/dossier/wonen](https://data.amsterdam.nl/dossier/wonen)

### Respons in Beemster

In Beemster hebben er 270 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 33 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 100 respondenten in Beemster die hebben aangegeven (mogelijk) te willen verhuizen in de komende twee jaar en wat daarbij hun woonwensen zijn. 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 de corporaties die vertegenwoordigd zijn de in de MRA, waaronder leden van het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR).

## Colofon

Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS)  
Weesperstraat 111-113  
1012 GL Amsterdam  
<https://data.amsterdam.nl/>

**Auteurs**  
Hester Booi en Merijn Heijnen  
e-mail: [h.booi@amsterdam.nl](mailto:h.booi@amsterdam.nl)  
telefoon: 06 22648042