



Factsheet Wonen in Edam-Volendam 2019

Edam-Volendam in het kort

Er wonen bijna 15.000 huishoudens in Edam-Volendam. Het aandeel stellen met kinderen is relatief hoog (36% versus 26% gemiddeld in de MRA). Edam-Volendam kent verhoudingsgewijs iets minder lage inkomens en iets meer hoge inkomens dan gemiddeld in geheel Zaanstreek-Waterland of de MRA.

Het koopwoningbezit is hoog in Edam-Volendam, ongeveer vier op de vijf woningen in de gemeente (78%) is een koopwoning. In Zaanstreek-Waterland is dit aandeel 61% en in de MRA 48%. De meeste koopwoningen vallen in het segment tussen de €175.000 en €279.000, net als in Zaanstreek-Waterland (respectievelijk 39% en 30% van de totale woningvoorraad). In de gehele MRA geldt dit voor 16% van de woningvoorraad. Ook zijn er in Edam-Volendam relatief veel koopwoningen met een waarde boven de €279.000. In de gemeente betreft dit 35% van de woningvoorraad, tegen 26% in Zaanstreek-Waterland en 27% in de MRA.

Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 16% lager dan gemiddeld in Zaanstreek-Waterland en de MRA (beide 30%).

Van de recent verhuisde huishoudens in Edam-Volendam woont een vijfde (20%) in een particuliere huurwoning in de vrije sector, terwijl dit type woning maar 4% van de woningvoorraad uitmaakt.

Kerncijfers Edam-Volendam, 2019

	Edam-Volendam	Zaanstreek-Waterland	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	14.803	148.153	1.185.892
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	15.029	146.716	1.149.815
aantal respondenten enquête (abs.)	946	5.618	48.256
alleenwonenden	26%	31%	39%
stel zonder kinderen	32%	29%	26%
eenoudergezin	6%	9%	8%
stel met kinderen	36%	31%	26%
18-34 jaar	10%	14%	20%
35-54 jaar	36%	38%	36%
55-75 jaar	43%	38%	35%
75 jaar en ouder	11%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	17%	21%	23%
inkomens v.a. hts-grens tot €38.035	15%	18%	18%
laagste middeninkomens €38.035 - €42.436	6%	7%	6%
lagere middeninkomens €42.436 - €47.544	5%	3%	3%
middeninkomens €47.544 - €57.053	12%	10%	9%
hogere inkomens €57.053 - €76.070	16%	14%	11%
hoogste inkomens > €76.070	30%	26%	30%
sociale huur, corporatie	16%	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	4%	5%	5%
koopwoning WOZ €175.000 - €279.000	39%	30%	16%
koopwoning WOZ €279.000 - €409.000	25%	19%	14%
koopwoning WOZ > €409.000	10%	7%	13%

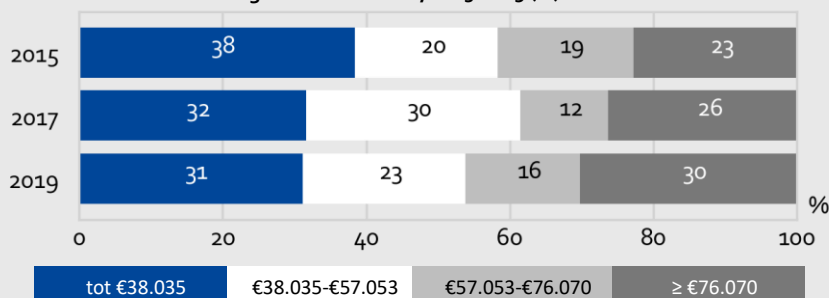
*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.

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

Verdeling inkomens

Het aandeel hoogste inkomens in Edam-Volendam is de afgelopen jaren toegenomen. In 2015 viel 23% van de huishoudens nog in deze categorie, in 2019 is dit 30%. Het aandeel huishoudens met de laagste inkomens (tot €38.035) daalde in die tijd van 38% naar 31%.

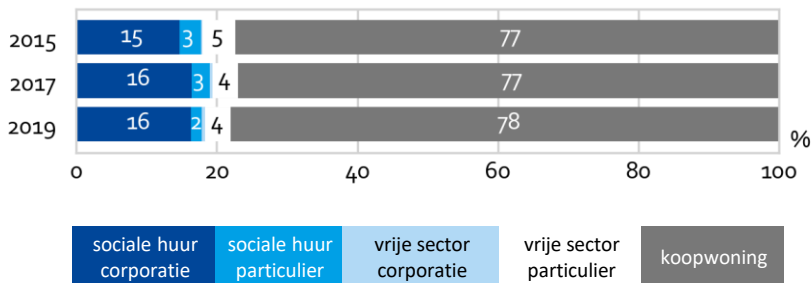
Inkomensverdeling Edam-Volendam, 2015-2019 (%)



Samenstelling woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad is stabiel in Edam-Volendam. Ruim driekwart (78%) is in 2019 een koopwoning en 16% bestaat uit sociale huurwoningen van corporaties. De vrije huursector is beperkt (6%).

Samenstelling woningvoorraad Edam-Volendam, 2015-2019 (%)



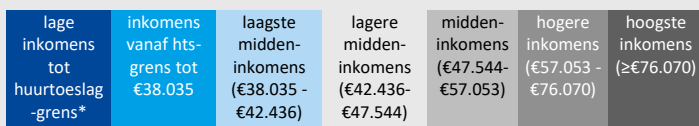
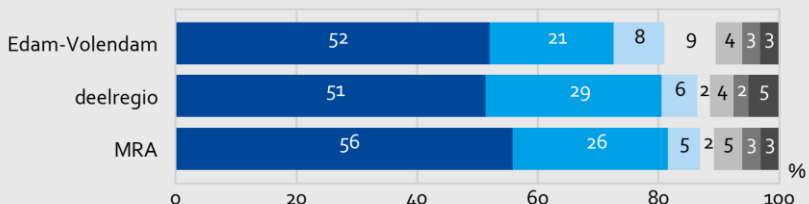
Bewoning sociale huur en vrije sector

Bijna driekwart (73%) van de sociale huurvoorraad in Edam-Volendam wordt bewoond door huishoudens met een inkomen tot €38.035. Dat is lager dan in de deelregio (81%) en de gehele MRA (82%). Wel wordt in Edam-Volendam, net als in de deelregio en de MRA, meer dan de helft van de sociale huurvoorraad bewoond door huishoudens die een inkomen hebben onder de huurtoeslaggrens.

De vrije sector is klein in Edam-Volendam. Er hebben niet genoeg respondenten in een vrije sectorwoning aan het onderzoek meegedaan om uitspraken te doen over de bewoning van dit segment.

*Eenpersoonshuishoudens: €22.700
Meerpersoonshuishoudens: €30.825

Bewoning sociale huurvoorraad, 2019 (%)

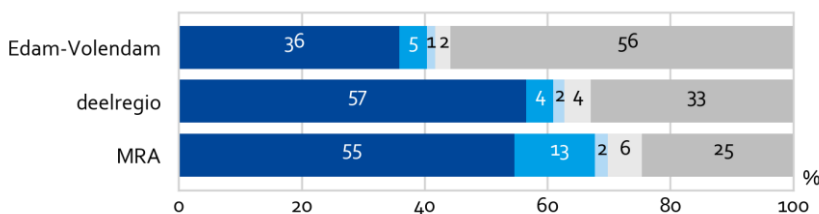


Woonsituatie lage- en middeninkomens

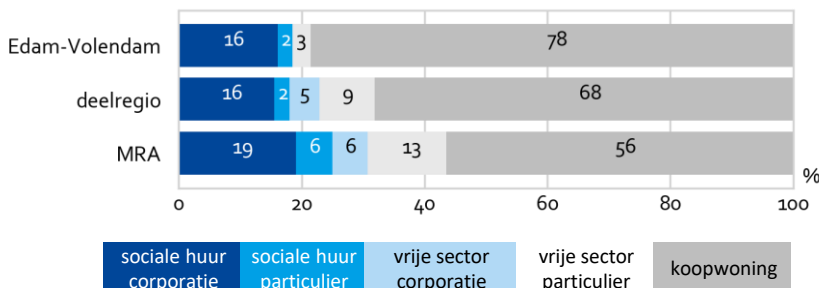
Van de huishoudens met een laag inkomen in Edam-Volendam woont meer dan de helft (56%) in een koopwoning. Dit is veel meer dan gemiddeld in de deelregio, waar een derde van dit type huishoudens in een koophuis woont. In de MRA geldt dit voor een kwart van de huishoudens met een laag inkomen. Van de huishoudens met een laag inkomen woont 36% in een sociale huurwoning van een corporatie (57% gemiddeld in de deelregio en 55% in de MRA).

Ook huishoudens met een middeninkomen wonen relatief vaak in een koopwoning in Edam-Volendam: ruim driekwart (78%) tegen 68% in de deelregio en 56% in de MRA. Relatief weinig huishoudens met een middeninkomen wonen in Edam-Volendam in de vrije huursector: 3%, tegen 14% in de deelregio en 19% in de MRA.

Woonsituatie huishoudens met een laag inkomen (tot €38.035), 2019 (%)



Woonsituatie huishoudens met een middeninkomen (€38.035 - €57.053), 2019 (%)



Betaalbaarheid

Huurders in Edam-Volendam betalen gemiddeld €601 aan kale huur per maand. Dat is vergelijkbaar met de gemiddelde huur in Zaanstreek-Waterland maar lager dan gemiddeld in de MRA. Huurders van een sociale huurwoning van een corporatie betalen in Edam-Volendam maandelijks gemiddeld €537.

In Edam-Volendam zijn huurders, na aftrek van huurtoeslag, gemiddeld 28% van hun inkomen kwijt aan huur, hetzelfde percentage als in de deelregio (MRA: 29%). Eigenaren zijn na belastingaftrek 15% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, in de regio is dit 16% en in de MRA 17%.

Gemiddelde huur naar huursegment, Edam-Volendam, 2019 (€)



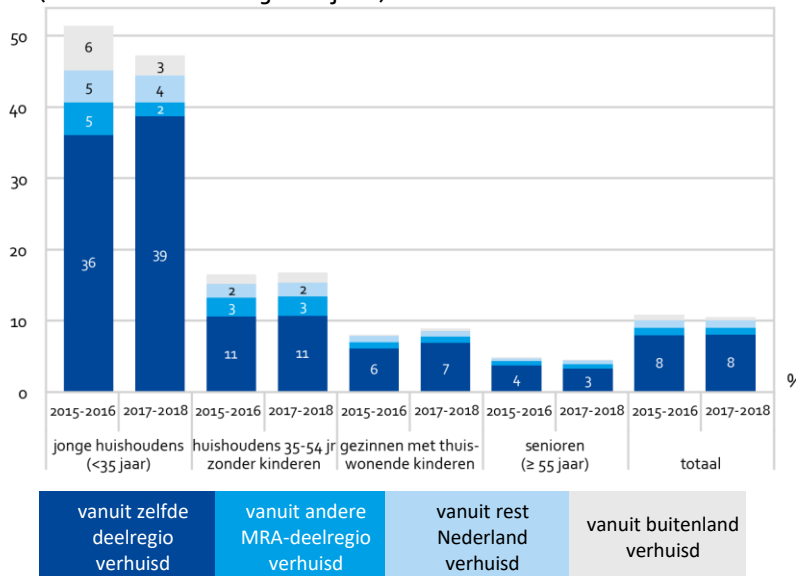
Verhuizingen*

1.550 huishoudens in Edam-Volendam zijn recent (in de periode 2017-2018) binnen of naar Edam-Volendam verhuisd. Dat is 10% van alle huishoudens. Net als in de periode 2015-2016 zijn het vooral jonge huishoudens die verhuisd zijn, grotendeels binnen de eigen deelregio.

Onder de recent verhuisden zijn er in 2017-2018 in totaal 380 starters, in 2015-2016 waren dit er 350. Dit is anders dan de trend in de MRA, waar in dezelfde periode een daling van het aantal starters te zien was (-6%).

*bron: CBS/bewerking OIS

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



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



Verhuisstromen van en naar Edam-V'dam, 2017-2018

binnen Edam-Volendam: + 940
 vanuit rest MRA naar Edam-V'dam: + 310
 van buiten MRA naar Edam-V'dam: + 150
 vanuit buitenland naar Edam-V'dam: + 70

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar Purmerend: - 90
 vanuit Purmerend: + 120

naar Amsterdam: - 70
 vanuit Amsterdam: + 100

naar Waterland: - 10
 vanuit Waterland: + 50

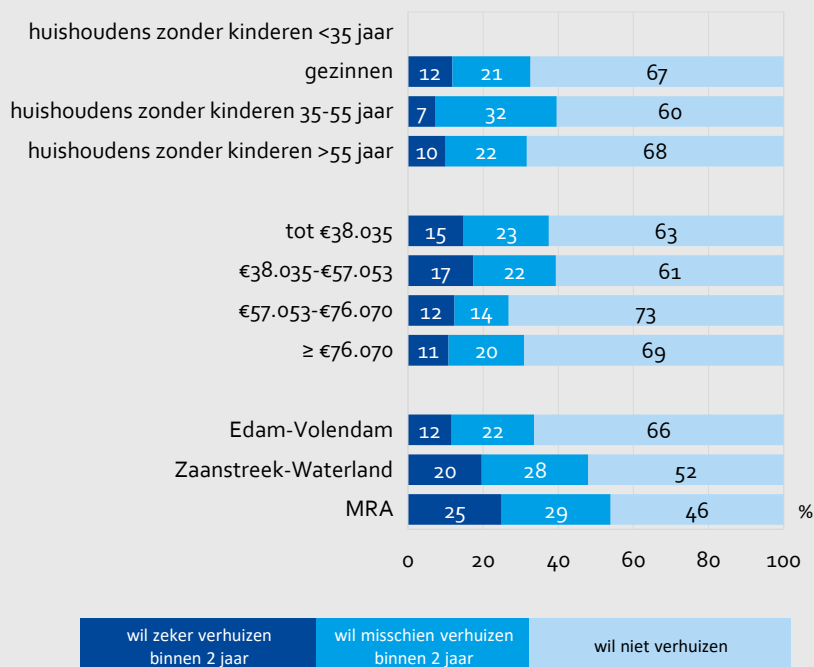
naar Zaanstad: 0
 vanuit Zaanstad: + 30

Verhuiscgenigheid

Van de huishoudens in Edam-Volendam heeft 34% verhuisplannen; 12% wil zeker verhuizen, 22% misschien. Daarmee is de verhuiscgenigheid lager dan gemiddeld in Zaanstreek-Waterland en in de MRA. Huishoudens met een inkomen tot €57.053 geven iets vaker aan zeker of misschien te willen verhuizen dan huishoudens met een hoger inkomen.

Er hebben te weinig jonge huishoudens (<35 jaar) zonder kinderen aan het onderzoek deelgenomen om iets over deze groep te kunnen zeggen

Verhuiscgenigheid doorstromende huishoudens Edam-Volendam, naar huishoudentype en inkomen, 2019 (%)



Verhuiscwensen

Meer dan driekwart (77%) van de huishoudens in Edam-Volendam die zeker of misschien willen verhuizen, wil in de eigen gemeente blijven. Deze groep vormt de overgrote meerderheid (92%) van alle huishoudens in de MRA die naar of binnen Edam-Volendam zouden willen verhuizen.

De voorkeur wat betreft woningtype van huishoudens naar of binnen Edam-Volendam willen verhuizen is ongeveer evenredig verdeeld onder eengezinswoningen (43%) en meergezinswoningen (46%), terwijl 10% naar beide zou zoeken.

De prijsklasse van de gewenste woning loopt sterk uiteen: ongeveer een kwart zoekt een sociale huurwoning (24%), terwijl telkens een vergelijkbaar aandeel een betaalbare koopwoning (25%) of een dure koopwoning tot €409.000 (23%) zoekt. De overige huishoudens met een verhuiscwens hebben een voorkeur voor middeldure of dure huur (11%) of een koopwoning uit het duurste segment (18%).

Ook de grootte van de gezochte woning is divers: 22% zoekt een woning met een woonoppervlak tot zestig vierkante meter, 39% zoekt een woning van zestig tot honderd vierkante meter en eveneens 39% zoekt een woning van meer dan honderd vierkante meter.

Verhuiscwensen Edam-Volendam, 2019

	abs.	%
Waar willen verhuiscgenigde huishoudens uit Edam-Volendam naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	3.900	77
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	200	5
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	1.000	19
	abs.	%
Waar wonen huishoudens die naar Edam-Volendam willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	3.900	92
buiten de gemeente	300	8
totaal	4.300	100
Wat zijn hun woonwensen?		
eengezinswoning	1.600	43
meergezinswoning	1.700	46
beide	400	10
sociale huur huur tot €720	800	24
middeldure huur €720-€1.009	300	10
dure huur €1.009 en meer	0	1
betaalbare koop tot €279.000	800	25
dure koop €279.000 - €409.000	700	23
duurste koop €409.000 en meer	600	18
woonoppervlak tot 60m ²	700	22
woonoppervlak 60-100m ²	1.300	39
woonoppervlak >100m ²	1.300	39

Verhuisredenen: keuze voor Edam-Volendam

De meest genoemde reden om naar of Edam-Volendam te willen verhuizen, of bij een verhuizing binnen Edam-Volendam te blijven, is dat men er is opgegroeid. Een meerderheid (54%) van de huishoudens die binnen of naar Edam-Volendam wil verhuizen noemt deze reden. Op de tweede plek (43%) staat dicht bij kinderen, ouders of overige familie wonen.

Redenen waarom men binnen/naar Edam-Volendam wil verhuizen, 2019 (%)

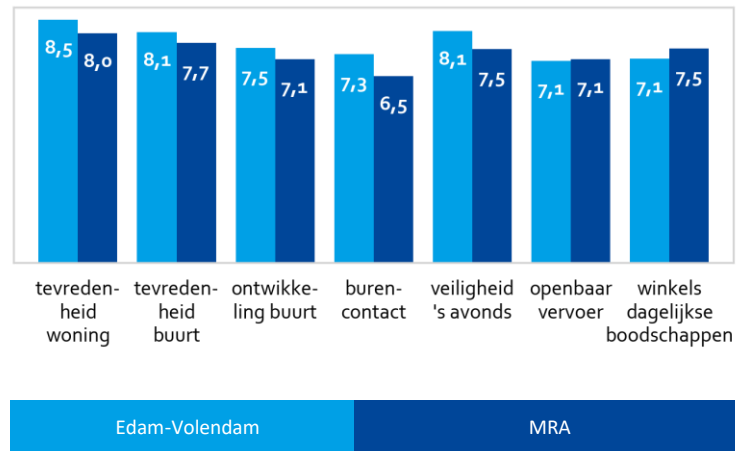


Prettig wonen

Over de woning en de buurt zijn bewoners gemiddeld zeer tevreden (8,5 en 8,1). 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. Ook zijn ze bovengemiddeld tevreden over de ontwikkeling die hun buurt doormaakt.

Het enige aspect dat minder wordt beoordeeld dan gemiddeld in de MRA is het aanbod van winkel voor dagelijkse boodschappen, al krijgt ook dit kenmerk een ruime voldoende (7,1). Voor alle indicatoren geldt dat Volendam een hoger gemiddeld rapportcijfer heeft dan Edam. Huishoudens in Zeevang geven gemiddeld lage cijfers voor het openbaar vervoer (5,8) en aanbod van dagelijkse boodschappen (5,7).

Leefbaarheidscijfers Edam-Volendam, 2019 (rapportcijfer 1-10)



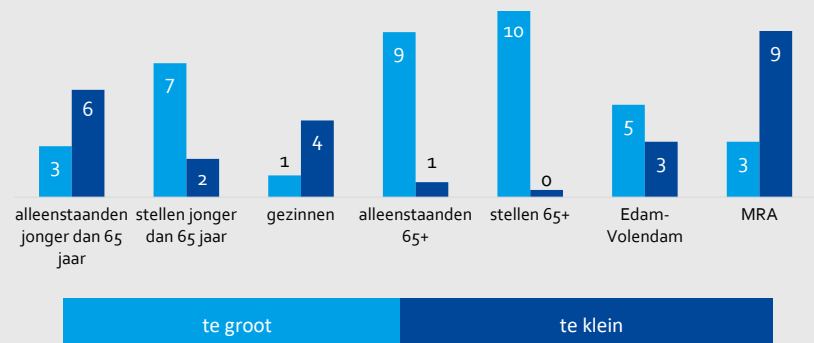
Passend wonen

Van de Edam-Volendamse huishoudens vinden vooral alleenstaanden die jonger dan 65 jaar zijn, dat hun woning krap is. Zes procent van deze huishoudenscategorieën beoordeelt de woning als te klein. Hetzelfde geldt voor 4% van de gezinnen in Edam-Volendam.

Anderzijds vindt 9% van de alleenstaanden van 65 jaar of ouder en 10% van de stellen in die leeftijd dat hun woning te groot is.

Deze cijfers zijn tegenovergesteld aan de cijfers in de MRA: daarin beoordeelt 9% de woning als te klein en 3% vindt de woning te groot.

Mate waarin huishoudens hun woning grootte passend vinden, 2019 (%)



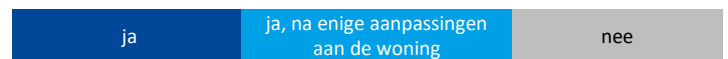
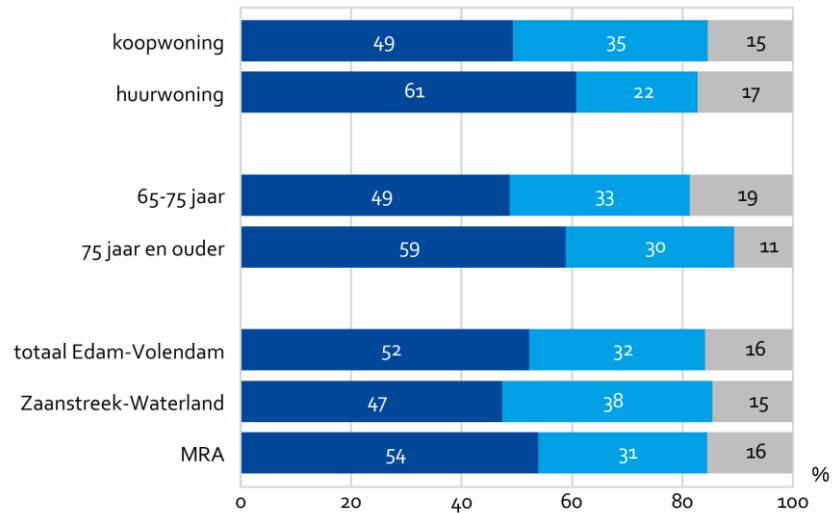
Wonen en ouder worden

In Edam-Volendam is een derde van de huishoudens (33%) 65 jaar of ouder. Dit is hoger dan in de gehele MRA, waar bijna een kwart (24%) in deze leeftijdscategorie valt.

Een meerderheid van de 65-plussers in Edam-Volendam (52%) vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden en volgens bijna een derde (32%) is dit het geval na enige aanpassingen aan de woning. Deze cijfers verschillen niet veel met de situatie in de deelregio en de MRA.

In Edam-Volendam geven de 65-plussers die in een huurwoning wonen iets vaker aan dat de woning reeds geschikt is om oud in te worden ten opzichte van 65-plussers in een koopwoning (61% tegen 49%). De huishoudens van 75 jaar en ouder geven daarnaast vaker aan reeds een woning te hebben die geschikt is om oud in te worden dan de groep die ouder is dan 65 maar jonger dan 75 (respectievelijk 59% en 49%).

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

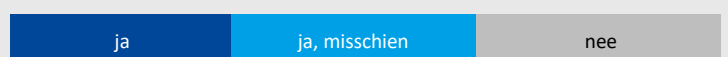
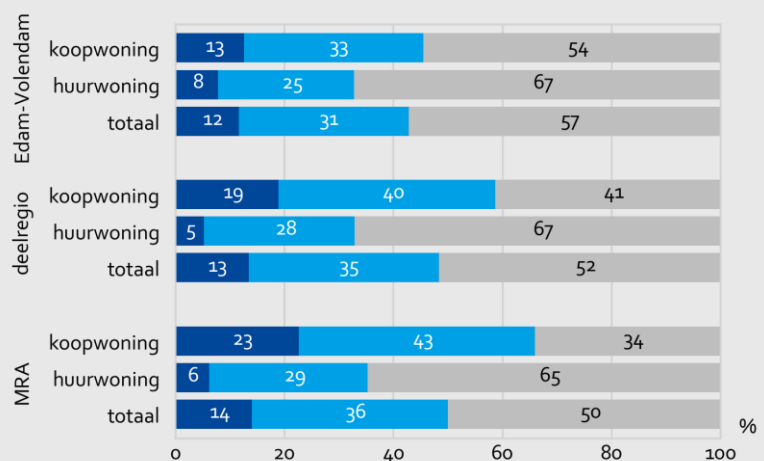


Wonen en duurzaamheid

Van de huishoudens in Edam-Volendam is 12% bereid te investeren in het verduurzamen van de woning of om hier een hogere huur voor te betalen en 31% is misschien bereid dit te doen. Deze percentages zijn iets lager dan in de deelregio en in de gehele MRA.

Het verschil in bereidheid tussen huishoudens in een koopwoning en huishoudens in een huurwoning is in Edam-Volendam beperkt vergeleken met de deelregio en de MRA. Wel is het ook in Edam-Volendam zo dat huishoudens in een koopwoning gemiddeld vaker zeker of misschien zouden investeren in verduurzaming van de woning.

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

Respons in Edam-Volendam

In Edam-Volendam hebben er 946 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 115 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 304 respondenten in Edam-Volendam 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
telefoon: 06 22648042