

Factsheet Wonen in Waterland 2019

Waterland in het kort

Er wonen ruim 7.000 huishoudens in de gemeente Waterland. Daarvan is 28% alleenwonend, iets lager dan in Zaanstreek-Waterland gemiddeld (31%). In de MRA ligt dit percentage nog hoger (39%).

De leeftijden van de bewoners van Waterland zijn wat hoger dan die van Zaanstreek-Waterland en de MRA gemiddeld. Ruim de helft (57%) is ouder dan 55 jaar, in Zaanstreek-Waterland is dit aandeel 49% en in de MRA 44%.

Waterland telt iets meer hoge inkomens (> €57.053: 47%) dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (beide 40%). Bijna een derde deel (31%) heeft een inkomen van 76.070 of meer (26% in de regio en 30% in de MRA). Vooral het aandeel hogere inkomens ligt in Waterland (17%) wat hoger dan in de regio en MRA (respectievelijk 14 en 11%).

Het koopwoningbezit is relatief hoog in Waterland, 69% van de woningvoorraad is een koopwoning. In Zaanstreek-Waterland ligt dit op 61% en in de MRA op 48%. De nadruk ligt in Waterland op het duurdere segment: 22% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde hoger dan €409.000, meer dan gemiddeld in Zaanstreek-Waterland (7%) of de MRA (13%).

Het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde van onder de €175.000 ligt met 1% lager dan gemiddeld in Zaanstreek-Waterland (5%) of de MRA (5%).

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 36% een sociale huurwoning van een corporatie betrokken, relatief meer dan er in de voorraad aanwezig is (24%). Particuliere vrije sectorwoningen werden ook relatief vaak betrokken door recent verhuisden (17%).

Kerncijfers Waterland, 2019

	Waterland	Zaanstreek-Waterland	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	7.476	148.153	1.185.892
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	7.289	146.716	1.149.815
aantal respondenten enquête (abs.)	387	5.618	48.256
alleenwonenden	28%	31%	39%
stel zonder kinderen	35%	29%	26%
eenoudergezin	7%	9%	8%
stel met kinderen	29%	31%	26%
18-34 jaar	10%	14%	20%
35-54 jaar	33%	38%	36%
55-75 jaar	43%	38%	35%
75 jaar en ouder	14%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	17%	21%	23%
inkomens v.a. hts-grens tot €38.035	18%	18%	18%
laagste middeninkomens €38.035 - €42.436	6%	7%	6%
lagere middeninkomens €42.436 - €47.544	0%	3%	3%
middeninkomens €47.544 - €57.053	11%	10%	9%
hogere inkomens €57.053 - €76.070	17%	14%	11%
hoogste inkomens > €76.070	31%	26%	30%
sociale huur, corporatie	24%	30%	30%
sociale huur, particulier	4%	2%	8%
vrije sector huur, corporatie**	2%	3%	3%
vrije sector huur, particulier	2%	5%	11%
koopwoning WOZ < €175.000	1%	5%	5%
koopwoning WOZ €175.000 - €279.000	22%	30%	16%
koopwoning WOZ €279.000 - €409.000	24%	19%	14%
koopwoning WOZ > €409.000	22%	7%	13%

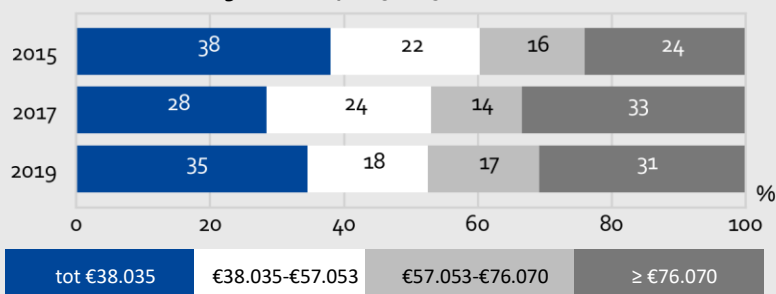
*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.

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

Verdeling inkomens

Het aandeel hoge inkomens in Waterland is vergeleken met 2015 toegenomen (31% versus 24%). Het aandeel huishoudens met een laag inkomen fluctueert door de jaren heen. In 2015 was het aandeel 38%, in 2017 was dit 28% en in 2019 35%.

Inkomensverdeling Waterland, 2015-2019 (%)

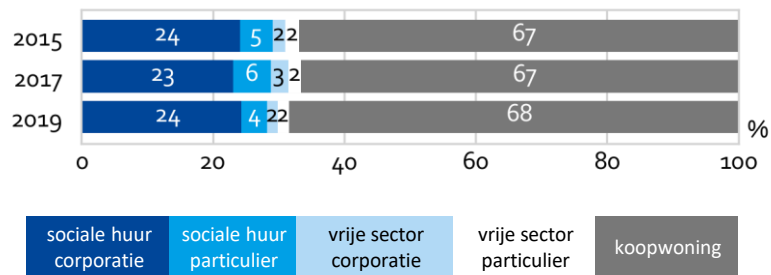


Samenstelling woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad is relatief stabiel in Waterland. In 2019 is ten opzichte van 2017 en 2015 nauwelijks iets veranderd aan de samenstelling van de woningvoorraad.

De vrije huursector is relatief klein (4%) en valt grotendeels in het middeldure segment (3%).

Samenstelling woningvoorraad Waterland, 2015-2019 (%)



Bewoning sociale huur en vrije sector

De huursector is relatief klein in Waterland. Het aantal respondenten in de sociale en vrije sector is te klein om van hen een inkomensverdeling weer 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.

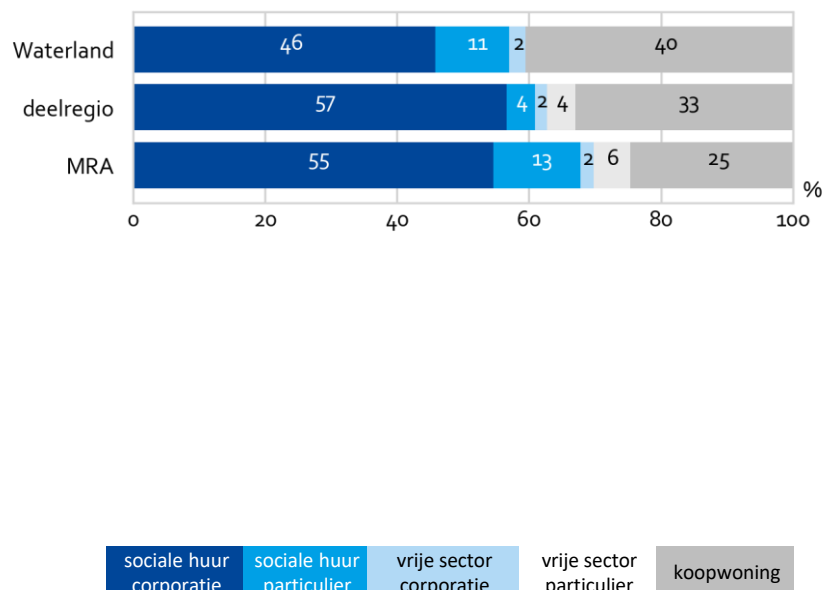
data.amsterdam.nl/dossier/wonen

Woonsituatie lage- en middeninkomens

Huishoudens met een laag inkomen wonen in Waterland relatief vaak in een koopwoning (40% versus 25% gemiddeld in de MRA). Het aandeel dat in een sociale huurwoning van een corporatie woont (46%) is relatief laag (57% gemiddelde in de deelregio en 55% in de MRA).

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

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

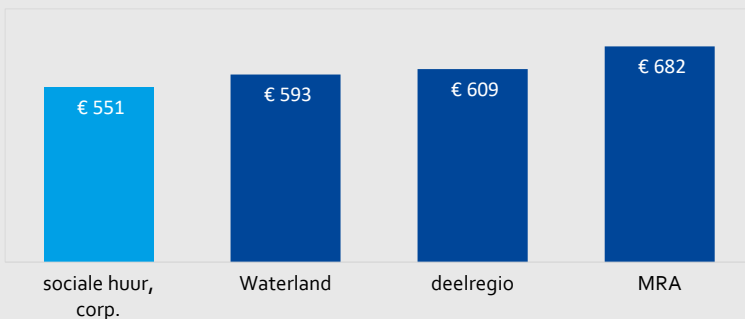


Betaalbaarheid

Huurders in Waterland betalen gemiddeld €593 aan kale huur per maand. Dat is lager dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. Huurders in sociale huurwoningen van corporaties in Waterland betalen gemiddeld €551 aan huur.

In Waterland zijn huurders, na aftrek van huurtoeslag, gemiddeld 26% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA:29%). Eigenaren zijn na belastingaftrek 16% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, net onder het gemiddelde in de MRA, 17%.

Gemiddelde huur naar huursegment, Waterland, 2019 (€)



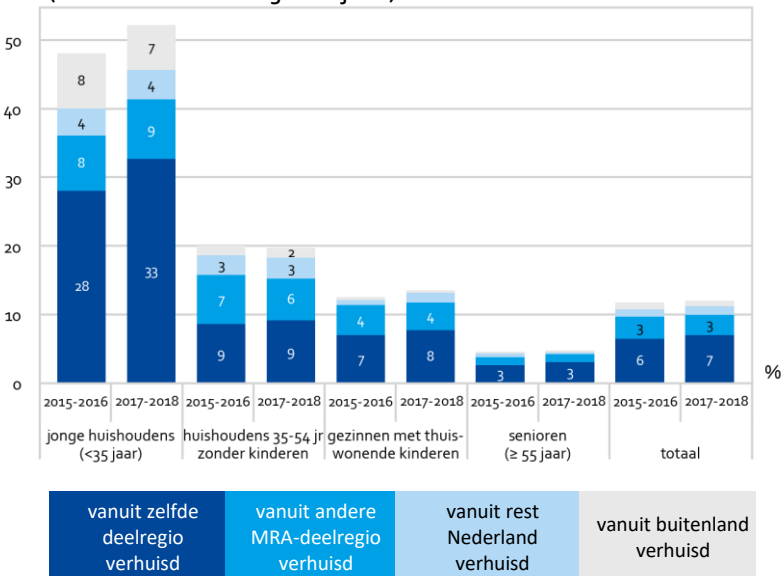
Verhuizingen*

890 huishoudens in Waterland zijn recent (in de periode 2017-2018) in of naar Waterland verhuisd. Dat is 12% van alle huishoudens. Ten opzichte van 2015-2016 zijn er vooral jonge huishoudens verhuisd vanuit dezelfde deelregio.

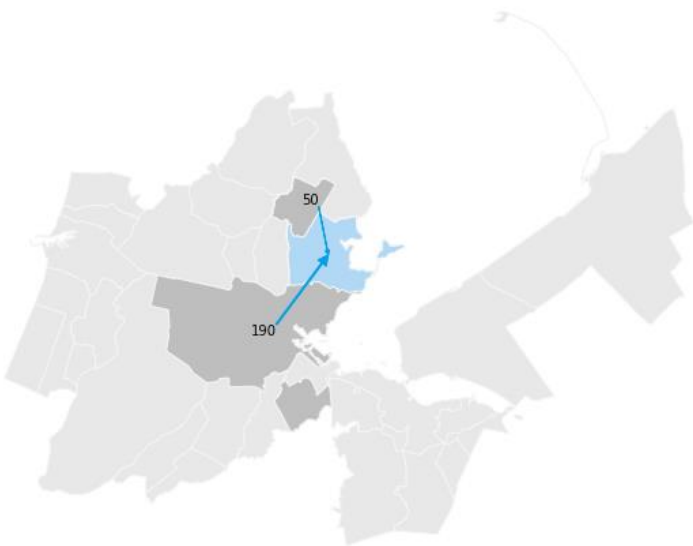
Het aantal starters is iets afgenomen. Onder de recent verhuisden zijn er in 2017-2018 in totaal 110 starters, in 2015-2016 waren dit er 130.

Bron: CBS/bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Waterland naar huishoudenstypen, 2017-2019 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Waterland (grootste stromen). 2017-2018



Verhuisstromen van en naar Waterland, 2017-2018

binnen Waterland: + 420
 vanuit overig MRA naar Waterland: + 270
 van buiten de MRA naar Waterland: + 90
 vanuit buitenland naar Waterland: + 60

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

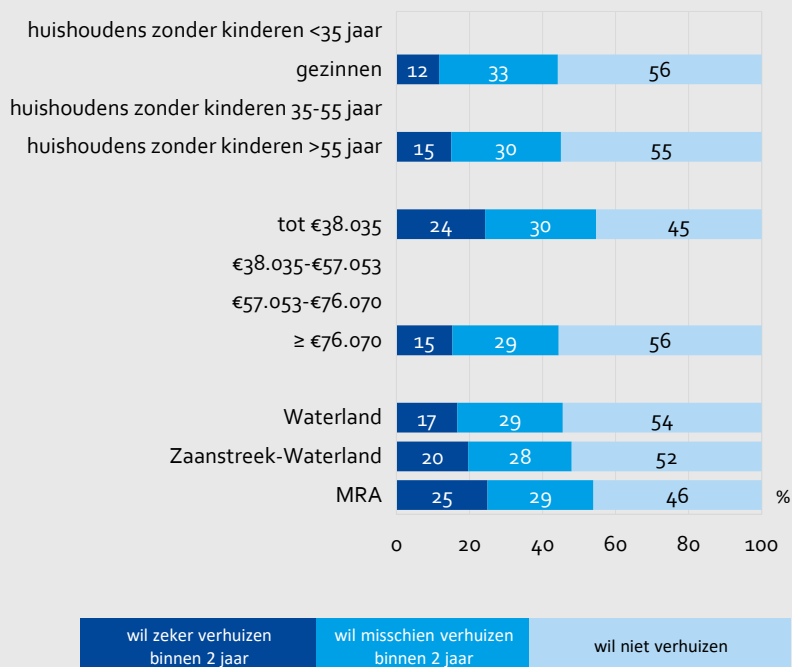
- naar A'dam: -50
 vanuit A'dam: +190
- naar Purmerend: -80
 vanuit Purmerend: +50

Verhuisgeneidheid

Van de huishoudens in Waterland heeft 46% verhuisplannen; 17% wil zeker verhuizen, 29% misschien. Gezinnen geven minder vaak aan dan gemiddeld in de gemeente, dat zij *zeker* willen verhuizen.

Huishoudens met een inkomen van €76.070 en meer geven minder vaak aan te willen verhuizen dan huishoudens die in de laagste inkomensgroep vallen (tot €38.035)

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



Verhuiscwensen

De meeste huishoudens in Waterland die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (79%). Als men weg wil uit Waterland, maar in de deelregio wil blijven, dan is dat vaak Purmerend. 18% van de huishoudens die willen verhuizen wil buiten Zaanstreek-Waterland gaan wonen. Door deze groep wordt elders in Nederland (buiten de MRA) en Amsterdam het meest genoemd als mogelijke woonplaats.

Ongeveer 500 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Waterland te verhuizen. Ongeveer 2.400 huishoudens die al in Waterland wonen overwegen binnen de gemeente verhuizen. Daarmee hebben in totaal ongeveer 2.900 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Waterland. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

De helft van de huishoudens geeft de voorkeur aan een meergezinswoning en iets minder dan de helft aan een eengezinswoning. Verder zoekt men vooral koopwoningen (koop: 62%; huur: 38%). De nadruk ligt op het segment tussen de €279.000 en €409.000. Van de huishoudens die naar Waterland willen verhuizen zoekt een op de vier een woning met een oppervlak groter dan 100 m². Een ongeveer even grote groep zoekt een woonoppervlak tussen de en 100 m².

Verhuiscwensen Waterland, 2019

	abs.	%
Waar willen verhuiscwensige huishoudens uit Waterland naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	2.400	79
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	100	3
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	600	18
	abs.	%
Waar wonen huishoudens die naar Waterland willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	2.400	83
buiten de gemeente	500	17
totaal	2.900	100
Wat zijn hun woonwensen?		
eengezinswoning	1.100	44
meergezinswoning	1.300	50
beide	200	6
sociale huur huur tot €720	700	28
middeldure huur €720-€1.009	200	9
dure huur €1.009 en meer	0	1
betaalbare koop tot €279.000	400	15
dure koop €279.000 - €409.000	700	29
duurste koop €409.000 en meer	400	17
woonoppervlak tot 60m ²	500	23
woonoppervlak 60-100m ²	900	37
woonoppervlak >100m ²	900	40

Verhuisredenen: keuze voor Waterland

De meest genoemde reden om naar of binnen Waterland te willen verhuizen, is vanwege de sfeer en historie. Van de verhuiscandidate huishoudens zegt 37% naar of binnen Waterland te willen verhuizen omdat zij daar zijn opgegroeid. Op de derde plek (32%) staat graag rustig(er) willen wonen, gevolgd door dicht bij familie willen wonen (29%). 'Goede plek voor mijn kinderen om op te groeien' wordt door twee op de tien genoemd als reden. 'Ik wil groter wonen' wordt door 16% opgegeven als reden gevolgd door 'ik wil in een kleinere plaats wonen' met 13%.

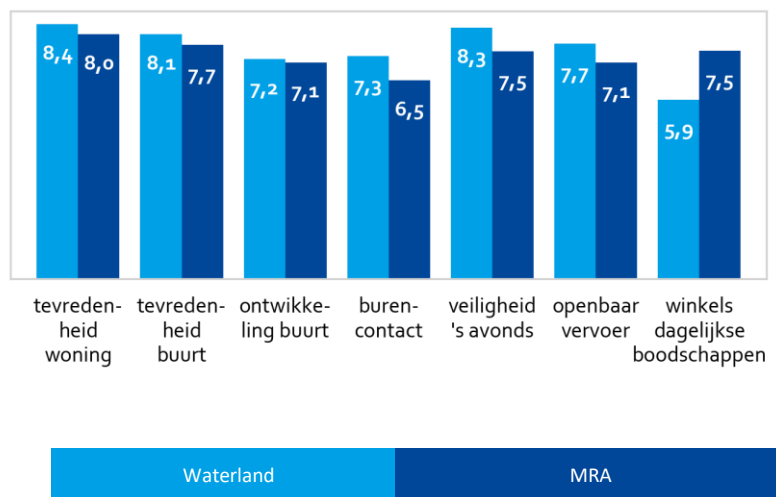
Redenen waarom men binnen/naar Waterland wil verhuizen, 2019 (%)



Prettig wonen

In de figuur staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Waterland geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Over de woning (8,4) en de buurt (8,1) zijn Waterlanders gemiddeld zeer tevreden. In vergelijking met gemiddeld in de MRA geven bewoners aan vaker contact met burens te hebben en zijn zij tevredener over de veiligheid 's avonds in de buurt. Ook over het aanbod van openbaar vervoer in de buurt zijn zij relatief tevredener (7,7). Over het aanbod van winkels voor de dagelijkse boodschappen zijn bewoners juist een stuk minder tevreden dan gemiddeld in de MRA (5,9 versus 7,5). In de kernen buiten Monnickendam en Marken is men hierover het minst te spreken (4,2).

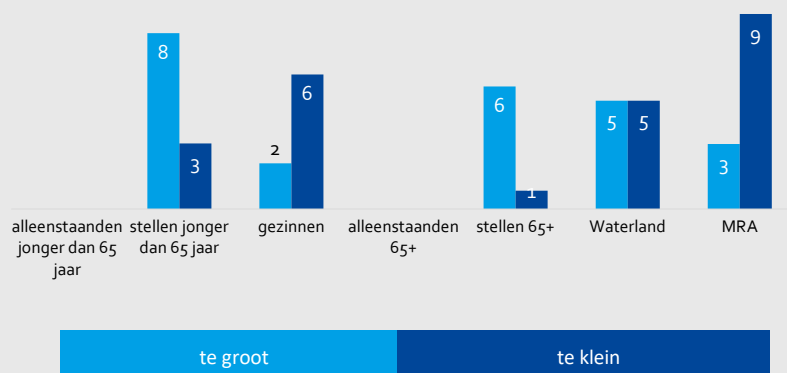
Leefbaarheidscijfers Waterland, 2019 (rapportcijfer 1-10)



Passend wonen

In Waterland beoordelen evenveel mensen hun woning als te krap (5%) als te groot (5%). In de MRA beoordeelt 9% de woning als te klein en 3% vindt de woning te groot. Van de Waterlandse huishoudens vinden vooral gezinnen dat hun woning krap is. Zes procent beoordeelt de woning als te klein. Stellen jonger dan 65 jaar geven met 8% het vaakst aan dat zij hun woning te groot vinden. Van de stellen boven de 65 vindt 6% de woning te groot. Over de alleenwonende huishoudens kunnen geen uitspraken worden gedaan, omdat er in die groepen te weinig respondenten hebben meegedaan.

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

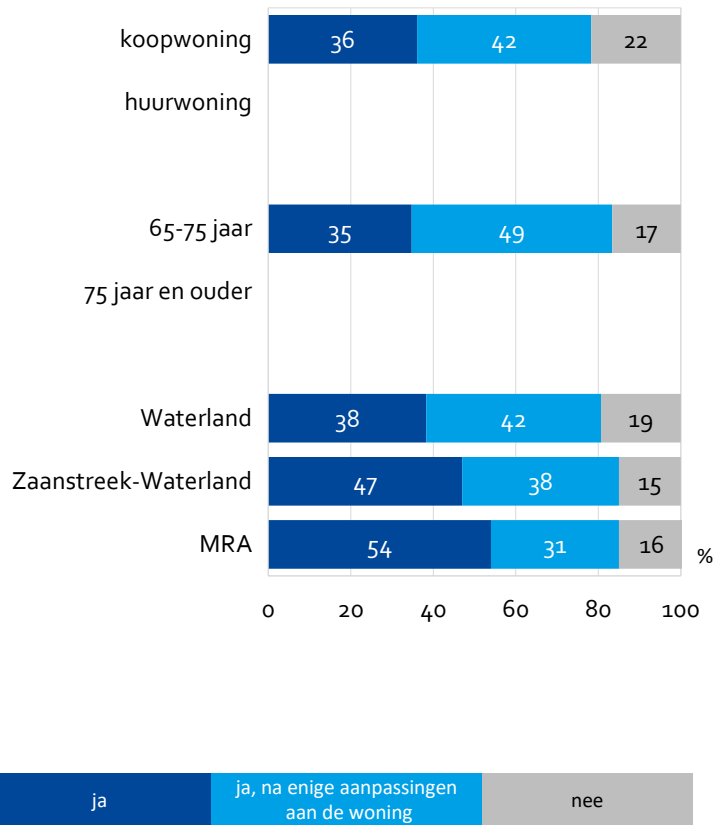


Wonen en ouder worden

In Waterland is 37% van de huishoudens een 65-plus huishouden. Monnickendam is de meeste vergrijsde kern van Waterland, hier ligt dit aandeel op 39%.

In Waterland vindt 38% van de 65-plussers de eigen woning geschikt om oud in te worden en bij 42% is de woning na enige aanpassingen geschikt om oud in te worden. In Waterland geven ouderen wat vaker dan in de deelregio en de MRA aan, dat zij in een woning wonen die niet geschikt is om oud in te worden.

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



Wonen en duurzaamheid

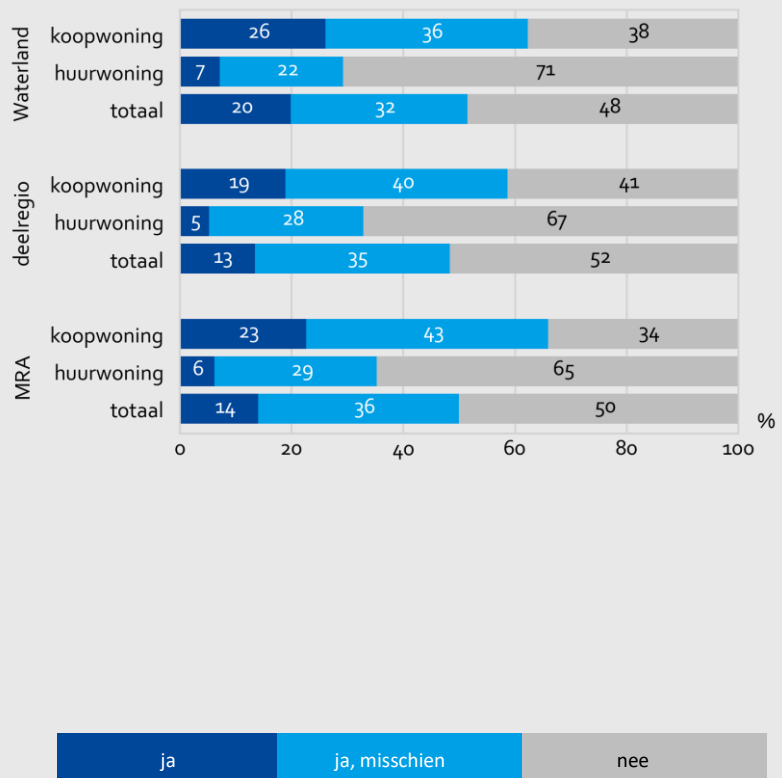
Huishoudens in Waterland zijn ongeveer even vaak als in de deelregio en de MRA bereid om in de verduurzaming van de woning te investeren of hiervoor een hogere huur te betalen.

Twee op de tien is hiertoe bereid en 32% is *misschien* hiertoe bereid. In Waterland is 48% dus niet genegen om investeringen op dit gebied te doen. In de deelregio gaat het om 52% en in de MRA om 50%.

Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Dat is ook het geval in Waterland. Ruim een kwart van de bewoners met een koopwoning geeft aan zeker bereid te zijn om te verduurzamen. In de deelregio is dit 19% en in de MRA gaat het om 23%.

Van de huurders is in Waterland een iets kleiner deel misschien bereid om te investeren of een hogere huur te betalen: 22% staat hiervoor open. In de deelregio en de MRA gaat het respectievelijk om 28% en 29% van de huurders.

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 WiMRA 2019 publicaties zullen verschijnen op:

data.amsterdam.nl/dossier/wonen

Respons in Waterland

In Waterland hebben er 387 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 66 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 165 respondenten in Waterland 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 Rutger Almekinders
e-mail: h.booi@amsterdam.nl
telefoon: 06 22648042