

Wormerland in het kort

In Wormerland wonen 7.139 huishouders in 2019. Net als gemiddeld in Zaanstreek-Waterland wonen er in Wormerland relatief veel stellen zonder kinderen (33% tegenover 26% in de MRA) en veel stellen met kinderen (31% tegenover 26% in de MRA). Daarnaast wonen er relatief weinig jonge huishouders. Elf procent is tussen de 18 en 34 jaar, waar dit gemiddeld in Zaanstreek-Waterland 14% is en in de MRA 20% is.

De inkomensverdeling in Wormerland is vergelijkbaar met de verdeling in Zaanstreek-Waterland en de MRA. Wormerland telt iets minder lage inkomens (19%) én iets minder van de hoogste inkomens (28%).

Het koopwoningbezit is relatief hoog in Wormerland, 64% van de 6.962 woningen is een koopwoning. In Zaanstreek-Waterland ligt dit op 61% en in de MRA op 48%. Het segment met een WOZ-waarde tussen de €175.000-€279.000 telt daarbij meer woningen in Wormerland dan gemiddeld in de MRA (33% tegenover 16%). Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur is met 28% ongeveer gelijk aan het gemiddelde in de MRA (30%).

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 33% een sociale huurwoning van een corporatie betrokken, dat is meer dan er in de voorraad aanwezig is (28%). Woningen van particuliere verhuurders werden ook relatief vaak betrokken (10% sociale huur, 13% vrije sector).

Kerncijfers Wormerland, 2019

	Wormerland	Zaanstreek-Waterland	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	7.139	148.153	1.185.892
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	6.962	146.716	1.149.815
aantal respondenten enquête (abs.)	530	5.618	48.256
alleenwonenden	28%	31%	39%
stel zonder kinderen	33%	29%	26%
eenoudergezin	9%	9%	8%
stel met kinderen	31%	31%	26%
18-34 jaar	11%	14%	20%
35-54 jaar	36%	38%	36%
55-75 jaar	38%	38%	35%
75 jaar en ouder	14%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	19%	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	3%	3%	3%
middeninkomens €47.544 - €57.053	10%	10%	9%
hogere inkomens €57.053 - €76.070	15%	14%	11%
hoogste inkomens > €76.070	28%	26%	30%
sociale huur, corporatie	28%	30%	30%
sociale huur, particulier	2%	2%	8%
vrije sector huur, corporatie**	1%	3%	3%
vrije sector huur, particulier	4%	5%	11%
koopwoning WOZ < €175.000	7%	5%	5%
koopwoning WOZ €175.000 - €279.000	33%	30%	16%
koopwoning WOZ €279.000 - €409.000	17%	19%	14%
koopwoning WOZ > €409.000	7%	7%	13%

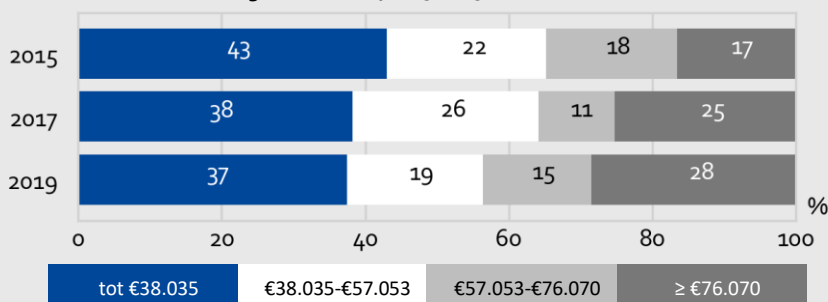
*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.

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

Verdeling inkomens

Het aandeel hoge inkomens in Wormerland is de afgelopen jaren toegenomen. In 2015 viel 17% van de huishoudens nog in deze categorie, in 2019 is dit 28%. Met name het aandeel huishoudens met een laag inkomen (tot €38.035) is afgenomen.

Inkomensverdeling Wormerland, 2015-2019 (%)

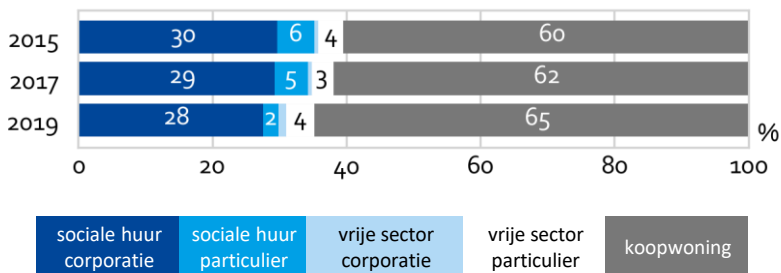


Samenstelling woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad is relatief stabiel in Wormerland. Het aandeel sociale huur van zowel corporaties als particuliere verhuurders nam iets af tussen 2015 en 2019 en het aandeel koopwoningen nam iets toe.

De vrije huursector is relatief klein (5%) en valt grotendeels in het middeldure segment (4%).

Samenstelling woningvoorraad Wormerland, 2015-2019 (%)



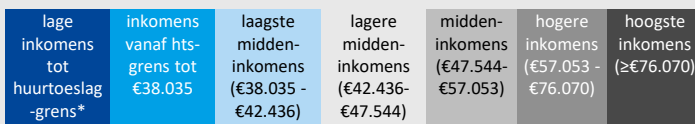
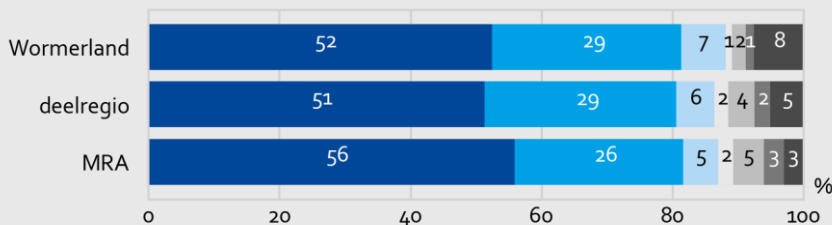
Bewoning sociale huur en vrije sector

Ruim 80% van de sociale huur van corporaties wordt bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €38.035. Hierin verschilt Wormerland weinig van de deelregio en de MRA. Wel wonen in Wormerland vaker huishoudens met de hoogste inkomens in sociale huur (8% versus 3% gemiddeld in de MRA).

Er zijn te weinig huurders in de vrije sector om hier een inkomensverdeling van te laten zien.

*Eenpersoonshuishoudens: €22.700
Meerpersoonshuishoudens: €30.825

Bewoning sociale huurvoorraad, 2019 (%)

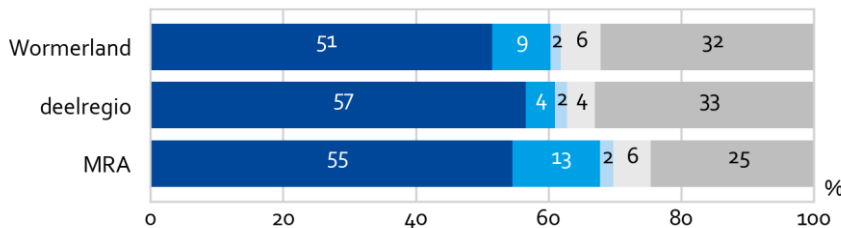


Woonsituatie lage- en middeninkomens

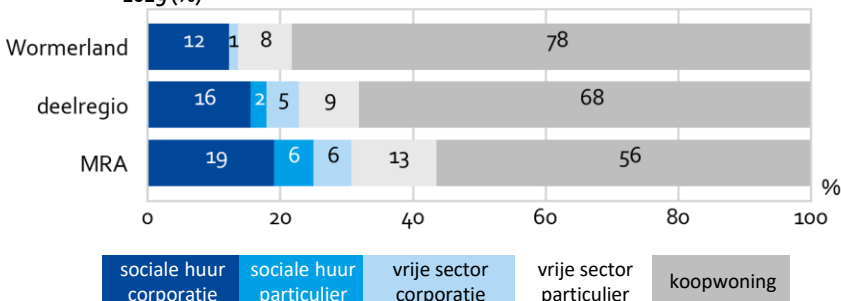
Huishoudens met een laag inkomen wonen in Wormerland relatief vaak in een koopwoning (32% versus 25% gemiddeld in de MRA). Ruim de helft van deze huishoudens woont in een sociale huurwoning van een corporatie (57% gemiddelde in de deelregio en 55% in de MRA).

Bijna 80% van de huishoudens met een middeninkomen in Wormerland woont in een koopwoning. Dit is ook vaker dan gemiddeld in de MRA, waar 56% van de middeninkomens in een koopwoning woont.

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



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

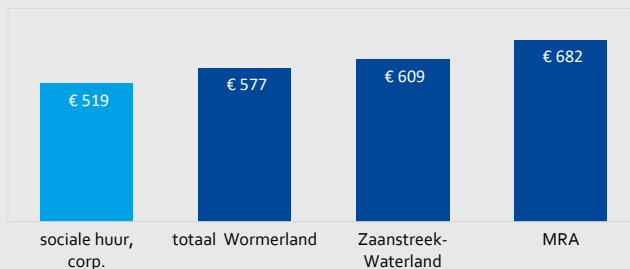


Betaalbaarheid

Huurders in Wormerland betalen gemiddeld €577 aan kale huur per maand. Dat is lager dan gemiddeld in Zaanstreek-Waterland en dan de gemiddelde huur in de MRA.

In Wormerland zijn huurders, na aftrek van huurtoeslag, gemiddeld 28% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA:29%). Eigenaren zijn na belastingaftrek 15% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, iets minder dan gemiddeld in de MRA 17%.

Gemiddelde huur naar huursegment, Wormerland, 2019 (€)



Verhuizingen*

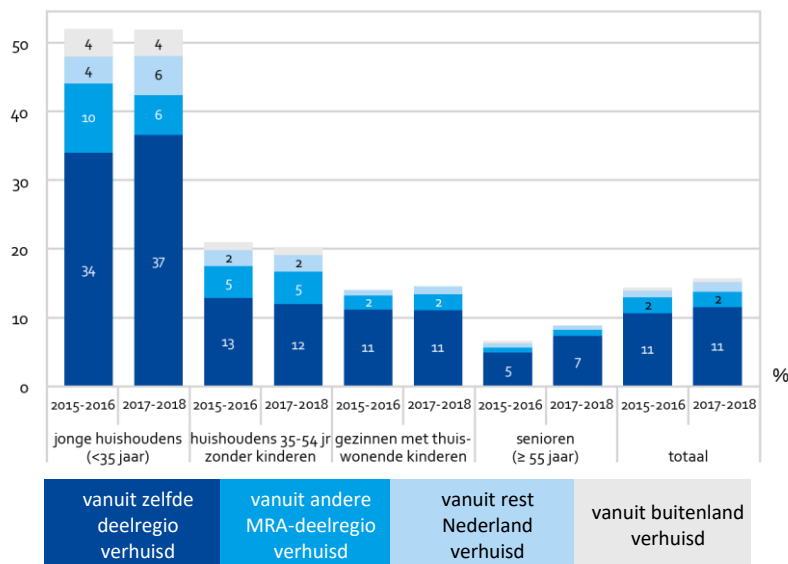
Ruim 1100 huishoudens in Wormerland zijn recent (in de periode 2017/2018) in of naar Wormerland verhuisd. Dat is 16% van alle huishoudens. Dit is vergelijkbaar met 2015/2016.

Vooral jonge huishoudens (onder de 35 jaar) zijn verhuisd, zowel binnen Zaanstreek-Waterland als vanuit andere delen van de MRA.

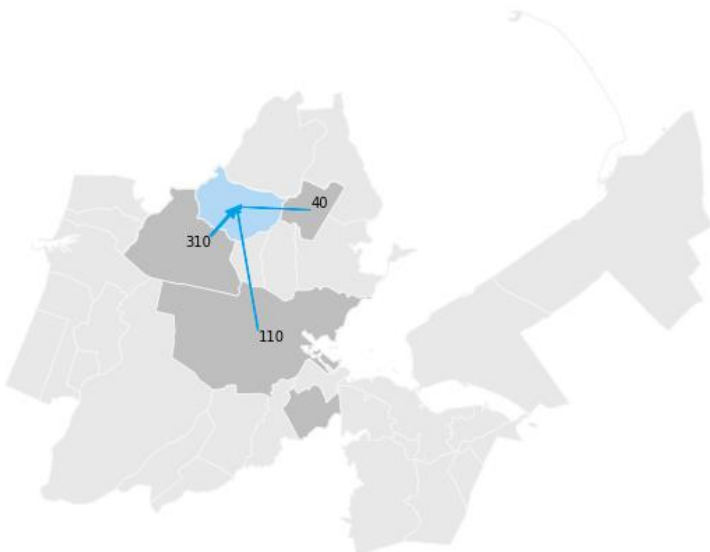
Het aantal starters is nagenoeg gelijk gebleven in Wormerland. Onder de recent verhuisden zijn er in 2017/2018 160 starters, in 2015/2016 waren dit er 150. Ze zijn met name vanuit dezelfde deelregio verhuisd.

* bron: CBS/bewerking OIS

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



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



Verhuisstromen van en naar Wormerland, 2017-2018

binnen Wormerland: + 460
 vanuit overig MRA naar Wormerland: + 510
 van buiten de MRA naar Wormerland: + 100
 vanuit buitenland naar Wormerland : + 40

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar Zaanstad: -180
 vanuit Zaanstad : +310

naar Amsterdam: - 10
 vanuit Amsterdam : + 110

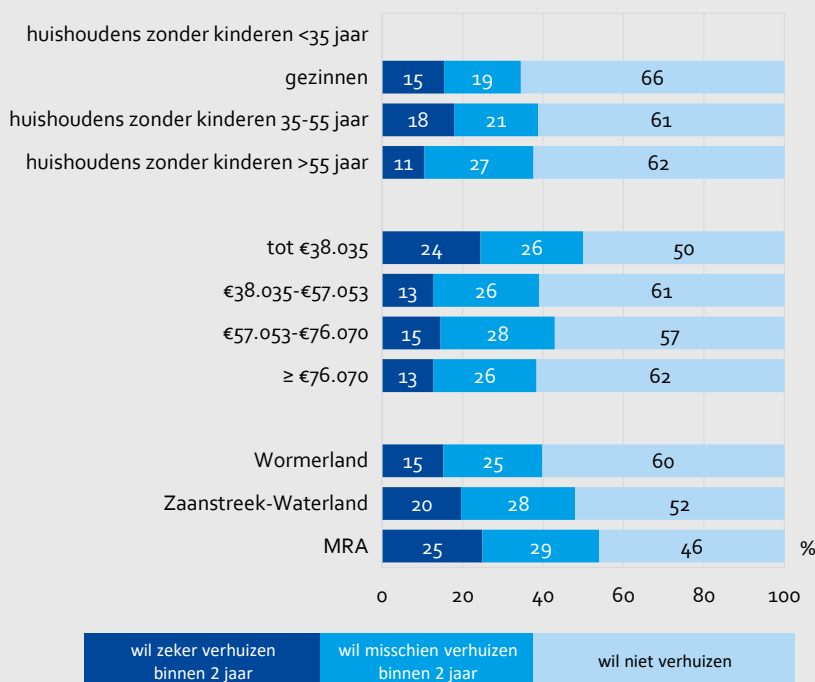
naar Purmerend: - 40
 vanuit Purmerend : + 40

Verhuiscategorie

Veertig procent van de huishoudens in Wormerland heeft verhuisplannen; 15% wil zeker verhuizen, 25% wil dit misschien. Dit is minder dan gemiddeld in Zaanstreek-Waterland en de MRA. Huishoudens tussen de 35 en 55 jaar zonder kinderen zijn vaker zeker van plan om te verhuizen dan gezinnen en oudere huishoudens (55-plus) zonder kinderen.

Huishoudens met een inkomen onder de grens voor sociale huur (tot €38.035) geven ook vaker aan te willen verhuizen dan huishoudens met een hoger inkomen.

Verhuiscategorie doorstromende huishoudens Wormerland, naar huishoudentype en inkomen, 2019 (%)



Verhuiscategorie

De meeste huishoudens die willen verhuizen, willen in Wormerland blijven (65%). Verder wil bijna een kwart buiten Zaanstreek-Waterland gaan wonen. Door deze groep wordt Amsterdam, elders in Nederland (buiten de MRA) en Purmerend het meest genoemd als mogelijke woonplaats.

Ongeveer 1.800 huishoudens die al in Wormerland wonen overwegen binnen de gemeente verhuizen. Daarnaast hebben 300 huishoudens in de MRA interesse om naar Wormerland te verhuizen. In totaal hebben dus ongeveer 2.100 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Wormerland. Dit aantal is indicatief en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

Iets meer van deze huishoudens geven de voorkeur aan een eengezinswoning tegenover een meergezinswoning. Verder is er vooral vraag naar koopwoningen, 58% heeft hier belangstelling voor. De nadruk ligt daarbij op het segment tussen de €279.000 en €409.000.

Bijna de helft van de verhuiscategorie huishoudens zoekt een woning met een oppervlak tussen 60 en 100 m². Een iets kleinere groep zoekt een woning groter dan 100 m².

Verhuiscategorie Wormerland, 2019

	abs.	%
Waar willen verhuiscategorie huishoudens uit Wormerland naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	1.800	65
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	300	12
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	600	23
	abs.	%
Waar wonen huishoudens die naar Wormerland willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	1.800	86
buiten de gemeente	300	14
totaal	2.100	100
Wat zijn hun woonwensen?		
eengezinswoning	900	49
meergezinswoning	600	35
beide	300	16
sociale huur huur tot €720	600	34
middeldure huur €720-€1.009	100	8
dure huur €1.009 en meer	0	0
betaalbare koop tot €279.000	300	17
dure koop €279.000 - €409.000	500	31
duurste koop €409.000 en meer	200	10
woonoppervlak tot 60m ²	200	13
woonoppervlak 60-100m ²	800	48
woonoppervlak >100m ²	700	39

Verhuisredenen: keuze voor Wormerland

De meest genoemde reden om naar Wormerland te willen verhuizen of er te blijven wonen, is dat men er is opgegroeid. Bijna 40% procent van de verhuigeneigde huishoudens motiveert zijn keuze voor Wormerland met deze reden.

Op de tweede plek (32%) staat dicht bij kinderen, ouders of overige familie wonen, gevolgd door rustig(er) wonen (23%). Daarnaast geeft 16% de voorkeur aan Wormerland omdat ze het een goede plek vinden voor kinderen om op te groeien. De aantrekkelijkheid van de woonomgeving en de historie/sfeer wordt door vijftien procent genoemd als reden.

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

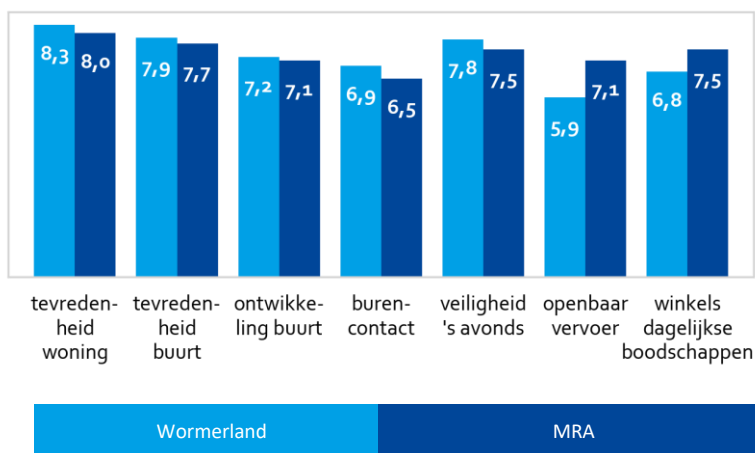


Prettig wonen

In de figuur staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Wormerland geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Over de woning zijn Wormerlanders gemiddeld zeer tevreden (8,3).

Bewoners geven daarnaast vaker aan tevreden te zijn over hun burenccontact en over de veiligheid 's avonds in de buurt dan gemiddeld in de MRA. Over het aanbod van openbaar vervoer in de buurt zijn zij juist minder tevreden. Gemiddeld geeft men in Wormerland hiervoor een 5,9. Ook zijn ze minder tevreden over het aanbod van winkels voor de dagelijkse boodschappen.

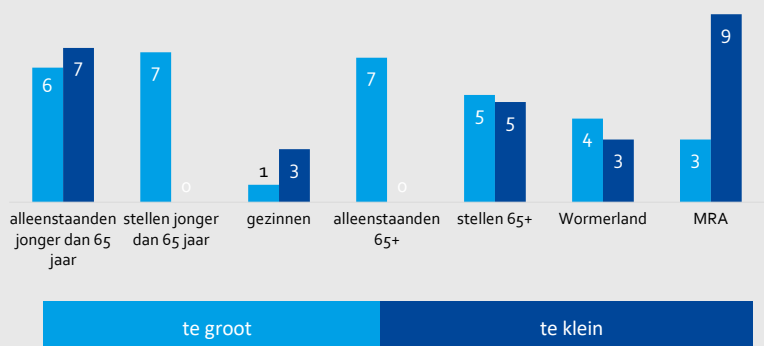
Leefbaarheidscijfers Wormerland, 2019 (rapportcijfer 1-10)



Passend wonen

Van de Wormerlandse huishoudens geeft 3% aan de woning te klein te vinden. Dit is minder dan gemiddeld in de MRA, daar beoordeelt 9% de woning als te klein. Alleenstaanden (jonger dan 65 jaar) geven met 7% het vaakst aan dat zij hun woning te klein vinden, gevolgd door oudere stellen (5%) en gezinnen (3%). Het komt ongeveer evenveel voor in Wormerland (4%) als in de MRA (3%) dat huishoudens hun woning als te groot beoordelen. Hierbij zijn er geen grote verschillen tussen de huishoudenscategorieën. Alleen gezinnen beoordelen hun woning nauwelijks als te groot. Bij deze groep gaat het om één procent.

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



Wonen en ouder worden

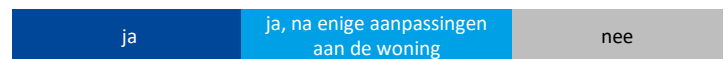
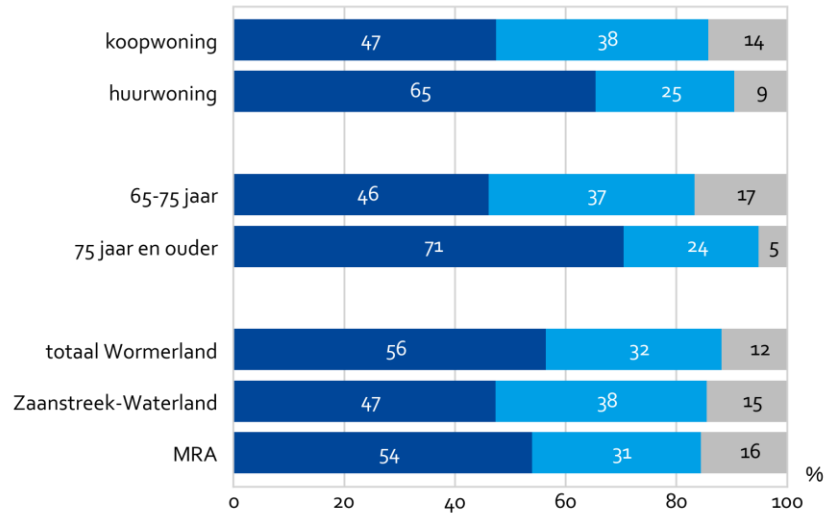
Ruim een derde van de huishoudens in Wormerland is een 65-plus huishouden.

Meer dan de helft van deze 65-plussers vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden en voor bijna een derde van de ouderen is de woning na enige aanpassingen ook geschikt om oud in te worden. In Wormerland geven ouderen wat vaker dan in de deelregio en de MRA aan, dat zij in een woning wonen die geschikt is om oud in te worden.

Ook geven de ouderen die in een huurwoning in Wormerland wonen, relatief vaker aan dat de woning levensloopbestendig is (65%). Ouderen in een koopwoning kunnen de woning verhoudingsgewijs vaak na enige aanpassingen levensloopbestendig maken.

Van de 75-plussers woont zeven op de tien in een woning die geschikt is om oud in te worden, dat is een beduidend hoger aandeel dan onder 65-75 jarigen (4,6%). Toch woont 5% van de 75-plussers nog niet in een woning die zij levensloopbestendig vinden.

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



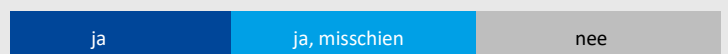
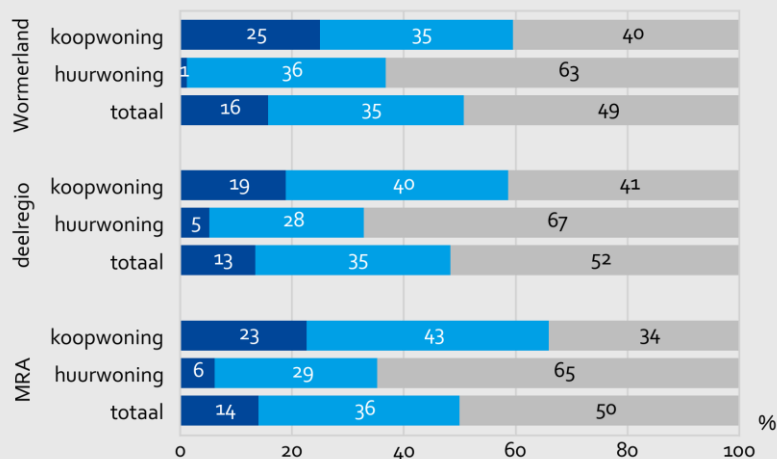
Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Wormerland zijn iets vaker dan in de deelregio en de MRA bereid om in de verduurzaming van de woning te investeren of hiervoor een hogere huur te betalen. Zestien procent is hiertoe bereid en 35% is *misschien* hiertoe bereid. In Wormerland is 49% dus niet geneigd 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 Wormerland. Opvallend is dat huiseigenaren in Wormerland iets vaker zeker bereid zijn te investeren, maar minder vaak *misschien* bereid zijn te investeren.

Van de huurders is in Wormerland een iets groter deel bereid om te investeren of een hogere huur te betalen: 37% staat hiervoor open. Wel geeft slechts één procent aan dit zeker te willen doen. In de deelregio en de MRA gaat het respectievelijk om 33% en 35% 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 onderzoeksverantwoordin van WiMRA 2019. Alle WiMRA 2019 publicaties zullen verschijnen op:

data.amsterdam.nl/dossier/wonen

Respons in Wormerland

In Wormerland hebben er 530 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 120 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 188 respondenten in Wormerland 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 Sara Rubingh
e-mail: h.booi@amsterdam.nl
telefoon: 06 22648042