

Factsheet Wonen in Edam-Volendam 2021

Edam-Volendam in het kort

Ten opzichte van de deelregio en de MRA wonen in Edam-Volendam verhoudingsgewijs wat meer stellen met kinderen (33%) en stellen zonder kinderen (31%), terwijl het aandeel alleenwonenden iets lager is (27%). Er wonen minder jonge huishoudens (18-34 jaar) in vergelijking met gemiddeld in de MRA (12% tegen 20%). Het aandeel huishoudens in de leeftijdscategorie 55-75 jaar is in Edam-Volendam juist bovengemiddeld: 44% (38% in de deelregio en 35% in de MRA).

Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de grens voor sociale huur is 40% in Edam-Volendam, hetzelfde aandeel als in de deelregio en iets lager dan het aandeel in de MRA (42%). Ook het aandeel middeninkomens (16%) en het aandeel hoge inkomens (44%) verschillen niet veel van de verhoudingen in de deelregio en MRA.

De woningvoorraad in Edam-Volendam bestaat voor 88% uit eengezinswoningen en voor 78%¹⁾ uit koopwoningen. Beide percentages zijn hoger dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. In Edam-Volendam bestaat ongeveer de helft van de woningvoorraad uit koopwoningen met een WOZ-waarde van meer dan €296.000, in de deelregio en in de MRA is dit ongeveer een derde. Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 17% onder het gemiddelde in de deelregio en de MRA (beide 30%). Van de recent verhuisde huishoudens heeft 21% een sociale huurwoning van een corporatie betrokken. Recent verhuisden gingen in Edam-Volendam ook verhoudingsgewijs vaak in middeldure of dure huur wonen (14% versus 3% aanwezig in de woningvoorraad).

¹⁾ Verschillen tussen percentages in de tekst en in de tabel worden veroorzaakt door afrondingen.

Kerncijfers Edam-Volendam, 2021

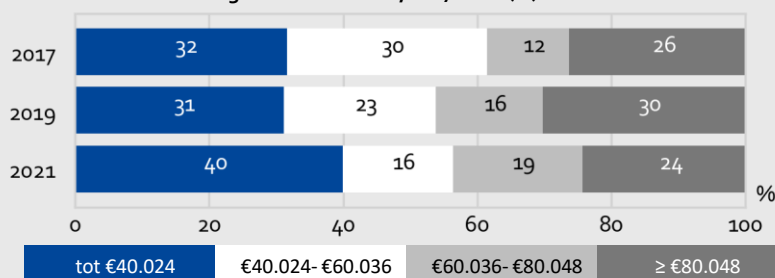
	Edam-Volendam	Zaanstreek-Waterland	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	15.000	150.140	1.203.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	15.432	149.048	1.173.953
eengezinswoningen	88%	73%	48%
alleenwonenden	27%	30%	39%
stel zonder kinderen	31%	29%	26%
eenoudergezin	7%	9%	9%
stel met kinderen	33%	30%	25%
18-34 jaar	12%	13%	20%
35-54 jaar	34%	36%	36%
55-75 jaar	44%	38%	35%
75 jaar en ouder	10%	12%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	17%	20%	24%
inkomens v.a. hts-grens tot €40.024	23%	20%	18%
laagste middeninkomens €40.024- €44.635	4%	4%	4%
lagere middeninkomens €44.635- €50.030	4%	4%	3%
middeninkomens €50.030- €60.036	9%	11%	9%
hogere inkomens €60.036- €80.048	19%	17%	13%
hoogste inkomens > €80.048	24%	25%	28%
sociale huur, corporatie tot €752	17%	30%	30%
sociale huur, particulier tot €752	2%	2%	7%
middeldure huur €752- €1.053	2%	5%	7%
dure huur €1.053 en meer	1%	2%	9%
koopwoning WOZ < €188.000	1%	3%	1%
koopwoning WOZ €188.000- €296.000	27%	24%	12%
koopwoning WOZ €296.000- €438.000	39%	25%	17%
koopwoning WOZ > €438.000	12%	10%	17%

*eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200.

Verdeling inkomens

Het aandeel inkomens tot €40.024 in Edam-Volendam is 40%, een hoger percentage dan in voorgaande jaren. Het aandeel van de hoogste inkomens (boven de €80.048) ligt juist lager dan voorheen.

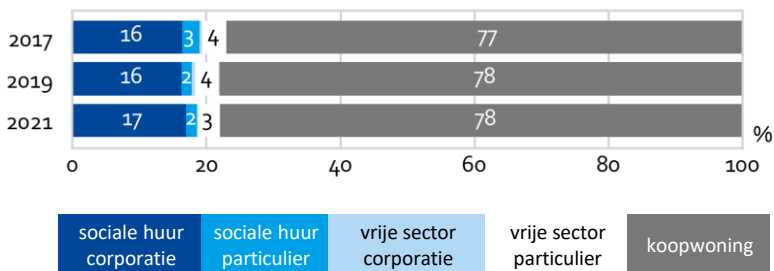
Inkomensverdeling Edam-Volendam, 2017-2021 (%)



Samenstelling woningvoorraad

In Edam-Volendam bestaat de woningvoorraad voor ruim driekwart (78%) uit koopwoningen, dit aandeel is stabiel ten opzichte van voorgaande jaren. Het aandeel sociale huurwoningen is 17%. Daarnaast is 4% van de woningen een particuliere huurwoning in de vrije sector.

Samenstelling woningvoorraad Edam-Volendam, 2017-2021 (%)

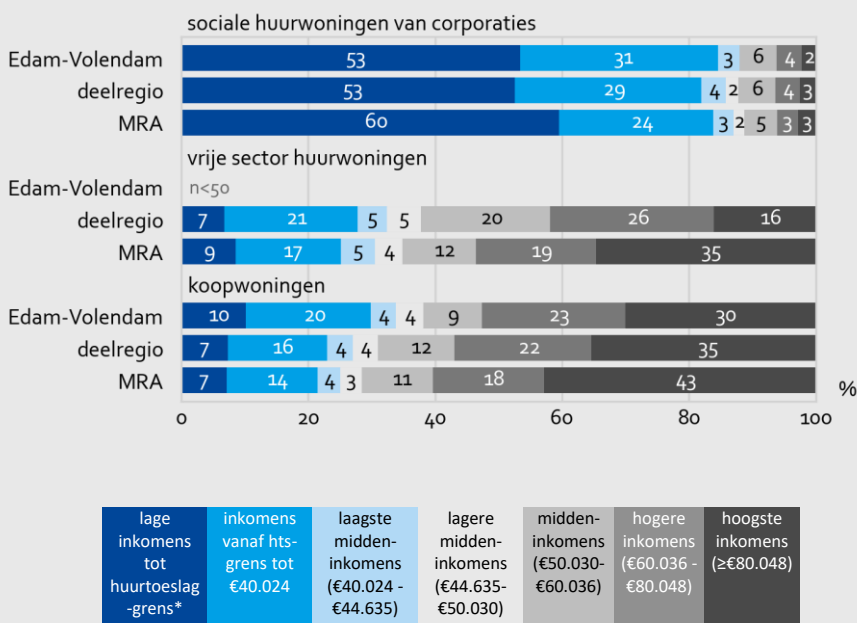


Bewoning sociale huur, vrije sector en koopvoorraad

De sociale huur van corporaties wordt voor 84% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €40.024. Dat is hetzelfde aandeel als gemiddeld in de MRA, en iets hoger dan in de deelregio (81%). Het aantal respondenten in de vrije sector is te klein om een inkomensverdeling van de bewoners te kunnen geven. In de koopwoningen in Edam-Volendam heeft 30% van de huishoudens een inkomen tot €40.024, dat is een hoger aandeel dan gemiddeld in de deelregio (23%) en MRA (21%).

*eenpersoonshuishoudens: €23.725
meerpersoonshuishoudens: €32.200

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2021 (%)



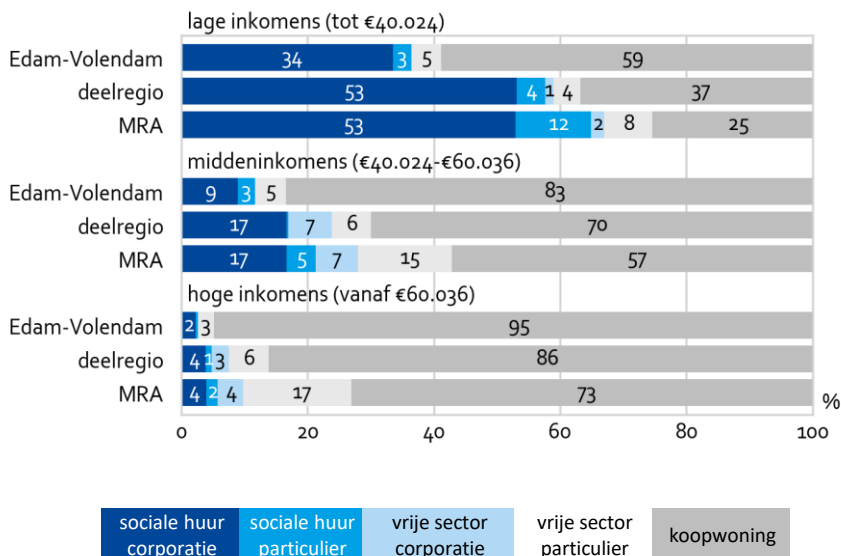
Woonsituatie lage, midden en hoge inkomens

Huishoudens met een laag inkomen wonen in Edam-Volendam relatief vaak in een koopwoning (59% tegen 37% gemiddeld in de deelregio en 25% in de MRA).

Ook huishoudens met een middeninkomen wonen naar verhouding vaak in een koopwoning (83% tegen 70% gemiddeld in de deelregio en 57% in de MRA).

Slechts een klein deel van de huishoudens met een hoog inkomen in Edam-Volendam woont niet in een koopwoning (95% is eigenaar-bewoner tegen gemiddeld 86% in de deelregio en 73% in de MRA).

Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2021 (%)

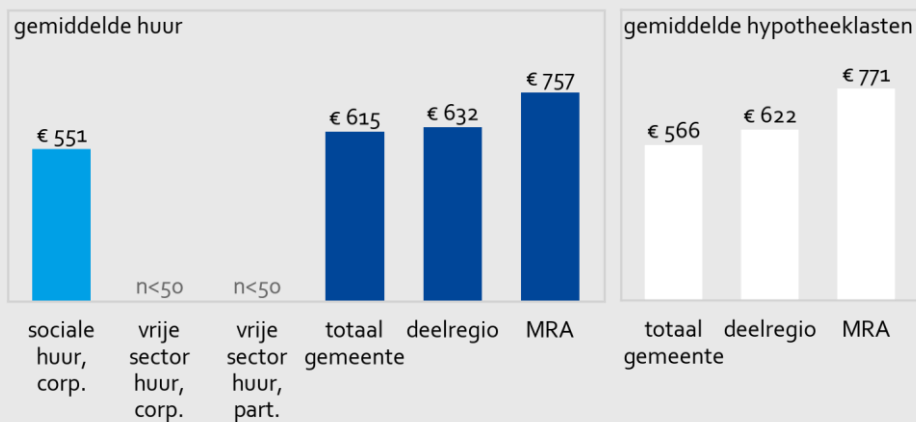


Betaalbaarheid

Bewoners van een huurwoning van betalen in Edam-Volendam gemiddeld €615 aan kale huur per maand. Dat is een lager bedrag dan gemiddeld in de regio en de MRA. Huurders zijn, na aftrek van de huurtoeslag, gemiddeld 28% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA:30%).

In Edam-Volendam betalen woningeigenaren gemiddeld €566 aan bruto hypotheeklasten per maand. Zij zijn na belastingaftrek 15% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, dat is gelijk aan het gemiddelde in de deelregio (15%; MRA: 16%).

Gemiddelde huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2021 (€)



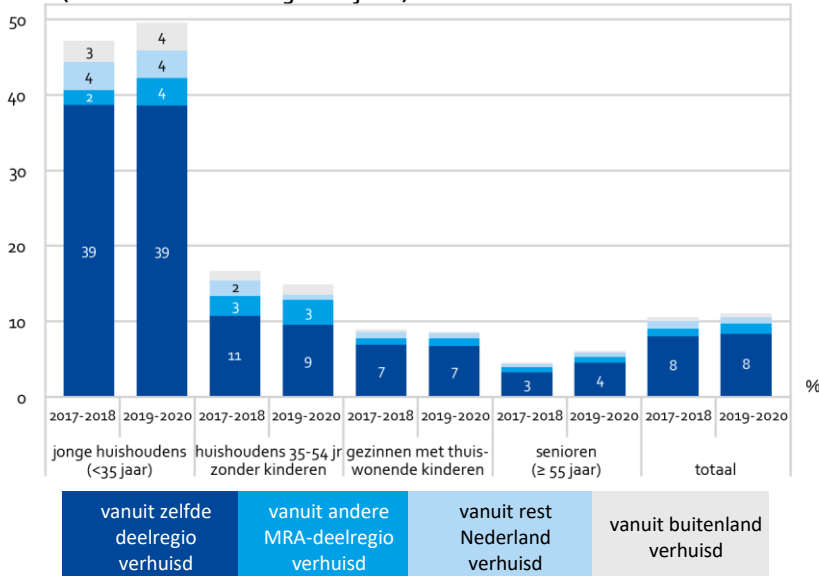
Verhuizingen*

In de periode 2019-2020 zijn 1.650 huishoudens in of naar Edam-Volendam verhuisd. Dat is 11% van alle huishoudens. Dit aandeel is niet veel anders dan in de periode 2017-2018 (10%). Bijna de helft van de verhuisde huishoudens bestond in beide perioden uit jonge huishoudens (jonger dan 35 jaar, zonder kinderen), terwijl senioren juist veel minder vaak recent verhuisd zijn. Het aantal starters is weinig veranderd. In 2019-2020 zijn er in totaal 400 starters onder de recent verhuisden, in 2017-2018 waren dit er 20 minder.

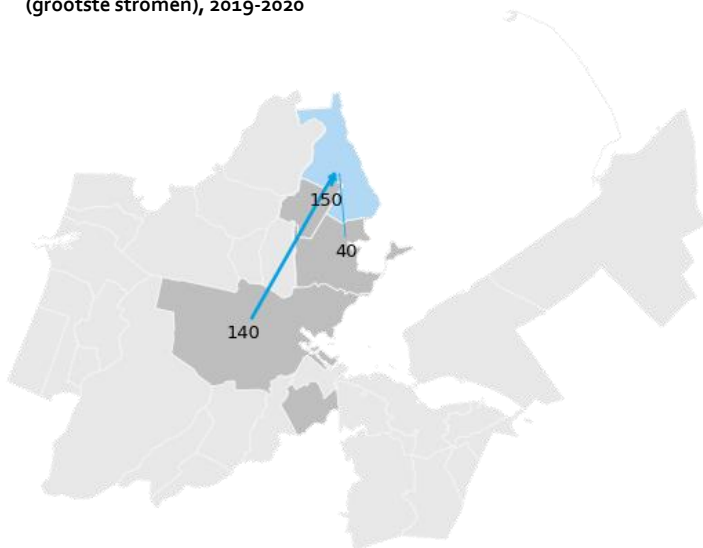
De meerderheid van de huishoudens die verhuisden woonde al in Edam-Volendam. De grootste instroom kwam uit Purmerend en Amsterdam.

*Bron: CBS/bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Edam-Volendam naar huishoudenstypen, 2017-2020 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Edam-Volendam (grootste stromen), 2019-2020



Verhuisstromen van en naar Edam-Volendam, 2019-2020

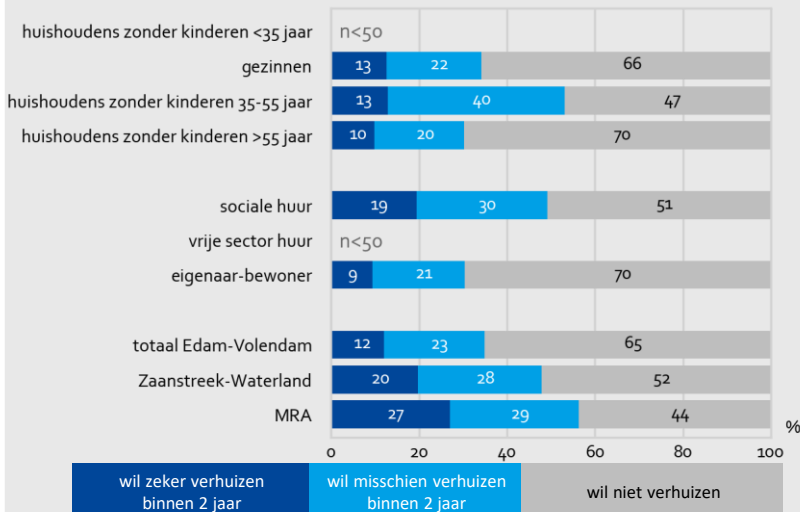
Stroom	2019-2020	2017-2018
binnen Edam-Volendam	+ 1.000	+ 950
vanuit overig MRA naar Edam-V.	+ 450	+ 380
van buiten de MRA naar Edam-V.	+ 130	+ 150
vanuit buitenland naar Edam-V.	+ 70	+ 80
naar Purmerend	- 120	- 80
vanuit Purmerend	+ 150	+ 110
naar Amsterdam	- 120	- 110
vanuit Amsterdam	+ 140	+ 110
naar Waterland	- 20	- 20
vanuit Waterland	+ 40	+ 50

Verhuiscgenigheid

Het aandeel huishoudens dat verhuisplannen heeft is in Edam-Volendam lager dan gemiddeld in de deelregio Zaanstreek-Waterland, en nog iets lager ten opzichte van de gehele MRA. In Edam-Volendam wil 12% zeker verhuizen binnen twee jaar en 23% wil dit misschien.

Van de huishoudens van 35 tot 55 jaar die geen thuiswonende kinderen hebben wil meer dan de helft zeker of misschien verhuizen. Ook zijn huurders van een sociale huurwoning vaker geneigd te verhuizen dan eigenaar-bewoners.

Verhuiscgenigheid doorstromende huishoudens Edam-Volendam, naar huishoudentype en woonsituatie, 2021 (%)



Verhuiscwensen

Vier van de vijf huishoudens in Edam-Volendam die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (79%). Van de overige huishoudens die willen verhuizen hebben de meeste een locatie buiten de deelregio Zaanstreek-Waterland voor ogen, zoals Amsterdam of een plek elders in Nederland buiten de MRA.

In totaal hebben ongeveer 5.700 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing naar Edam-Volendam, in meerderheid afkomstig uit Zaanstreek-Waterland.

Verhuiscwensen Edam-Volendam, 2021

	abs.	%
Waar willen verhuiscgenigde huishoudens uit Edam-Volendam naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	5.300	79
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	400	6
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	1.000	15
Waar wonen huishoudens die naar Edam-Volendam willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	5.300	94
buiten de gemeente	400	6
totaal	5.700	100

Woonwensen

Van de huishoudens die in of naar Edam-Volendam willen verhuizen, zoekt een meerderheid van 55% een eengezinswoning. Daarnaast heeft 38% geeft de voorkeur aan een meergezinswoning en 7% richt zich op beide woningtypen.

Een meerderheid zoekt een koopwoning en dan vaak in het segment van €296.000 tot €438.000 (38%) of het duurste segment van meer dan €438.000 (29%).

Bijna de helft (48%) wil graag een woning van minimaal 100 m² en 43% zoekt een woonoppervlak tussen de 60-100 m².

Twee van de drie huishoudens (65%) die in of naar Edam-Volendam willen verhuizen heeft een tuin (65%) als woonwens. Drie van de tien (31%) zoeken een woning die gelijkvloers is.

Wat zijn de woonwensen van huishoudens die naar Edam-V. willen verhuizen?

	%
eengezinswoning	55
meergezinswoning	38
beide	7
huur	
sociale huur huur tot €752	18
middeldure huur €752- €1.053	3
dure huur €1.053 en meer	1
koopwoning	
koopwoning < €188.000	0
koopwoning €188.000- €296.000	11
koopwoning €296.000- €438.000	38
koopwoning > €438.000	29
woonoppervlak	
woonoppervlak tot 60 m ²	10
woonoppervlak 60- 100 m ²	43
woonoppervlak > 100 m ²	48
andere woonwensen	
tuin	65
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	31
werkruimte	15

Gewenste woonmilieu

Huishoudens die in of naar Edam-Volendam willen verhuizen, zijn vooral op zoek naar een woonmilieu waar ruimte aanwezig is (landelijk/ruim/recreatief: 30%) of naar een gevarieerde woonomgeving (historisch gevarieerde laagbouw, in of bij een centrum: 30%). Bijna een kwart (23%) zoekt een huis in een woonwijk. Ook in 2019 werden deze drie woonmilieus het meest genoemd door huishoudens die in of naar Edam-Volendam wilden verhuizen.

Het gevarieerde woonmilieu is bij huishoudens die binnen of naar Edam-Volendam willen verhuizen meer in trek dan gemiddeld bij huishoudens die in Zaanstreek-Waterland of de MRA willen verhuizen (in beide gevallen 15%). Voor het woonmilieu landelijk/ruim/recreatief is dit verschil veel minder groot (Zaanstreek-Waterland: 29%, MRA: 25%).

Gewenste woonmilieu huishoudens die binnen of naar gemeente willen verhuizen, 2021



landelijk, ruim of recreatief

(30%) landelijk gebied of vrijstaande woningen op grote kavels, eventueel met recreatieve voorzieningen



woonwijk (23%) wijk waar vooral gewoond wordt, met voornamelijk eengezinswoningen



rustig stedelijk (14%) buurt waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum



gevarieerd (30%) historisch gevarieerde laagbouw, in of bij het centrum van een stad of dorp



wonen-winkels-werken (3%)

buurt met vooral appartementen, dichtbij wijkwinkelcentrum



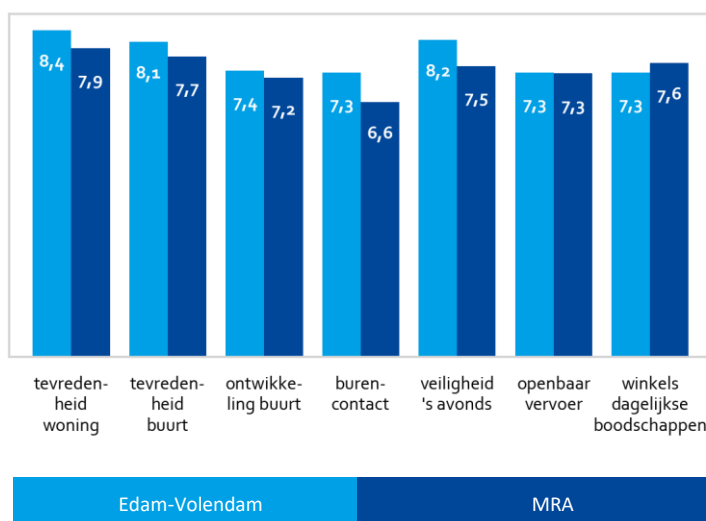
grootstedelijk (0%) centrum van een grote stad met winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren

Prettig wonen

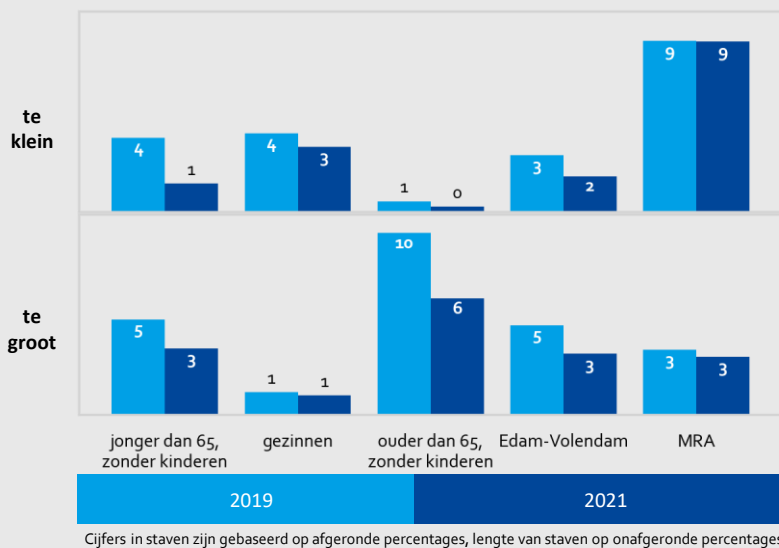
In de figuur hiernaast staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Edam-Volendam geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt.

Over de woning zijn bewoners van Edam-Volendam gemiddeld zeer tevreden (8,4). In vergelijking met gemiddeld in de MRA geven bewoners aan meer burenccontact te hebben en zijn zij tevredener over de veiligheid 's avonds in de buurt. Het enige aspect waarop Edam-Volendam iets minder beoordeeld wordt dan gemiddeld in de MRA is de aanwezigheid van winkels voor dagelijkse boodschappen. Dit laatste geldt vooral voor de landelijke wijk Zeevang (5,8). In Volendam is juist wel tevredenheid over de mate van aanwezigheid van deze winkels (8,3).

Leefbaarheidscijfers Edam-Volendam, 2021 (rapportcijfer 1-10)



Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2021 (%)

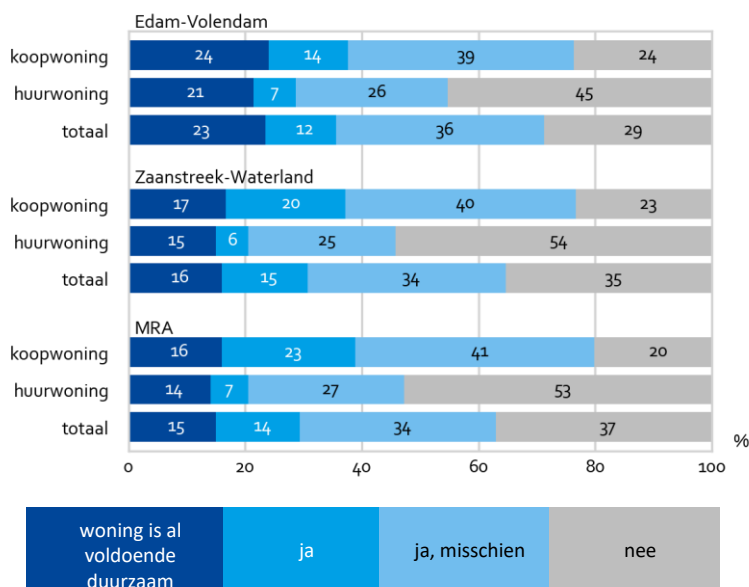


Passend wonen

Gemiddeld vindt 2% van de huishoudens in Edam-Volendam de eigen woning te klein en 3% vindt de woning te groot. In de MRA vinden huishoudens hun woning vaker te klein (9%), maar het aandeel dat hun woning te groot is ook in de MRA 3%.

Huishoudens ouder dan 65 en zonder kinderen vinden hun woning relatief vaak te groot (6%), maar wel in iets mindere mate dan in 2019 (10%). Gezinnen geven het vaakst aan dat zij de woning te klein vinden (3%).

Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2021 (%)



Wonen en duurzaamheid

Bijna een kwart van de huishoudens (23%) in Edam-Volendam geeft aan dat hun woning reeds voldoende duurzaam is. Dit is hoger dan in de deelregio (16%) en de MRA (15%). Van de overige huishoudens in Edam-Volendam geeft ongeveer de helft aan bereid te zijn om te investeren in verduurzaming van de woning (12%) of misschien hiertoe bereid te zijn (36%).

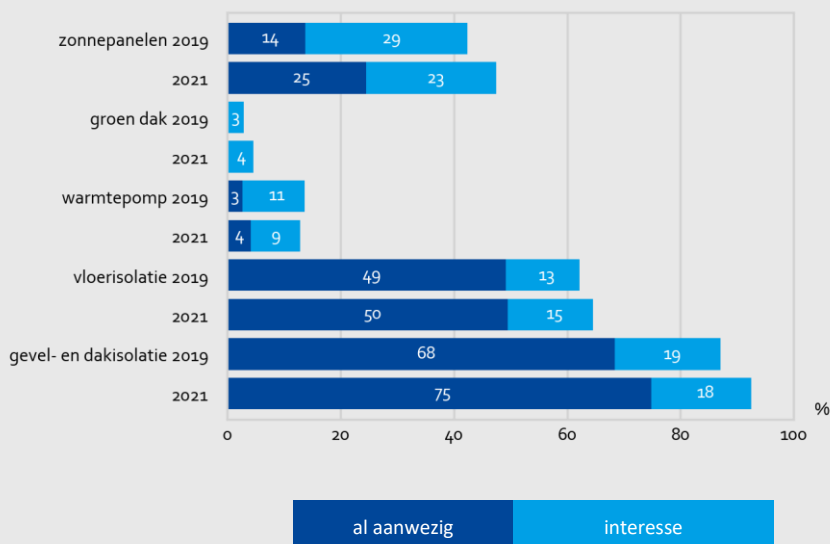
In de MRA zijn huishoudens met een koopwoning vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Dit is in Edam-Volendam en deelregio Zaanstreek-Waterland ook zo. Van de bewoners van een koopwoning in Edam-Volendam is 24% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, onder huurders is dit 45%.

Verduurzaming woning

Een kwart (25%) van de huishoudens in Edam-Volendam geeft aan zonnepanelen op de woning te hebben. In 2019 was dit aandeel nog 14%. Bijna een kwart (23%) is geïnteresseerd in de aanschaf van zonnepanelen.

Driekwart (75%) van de huishoudens geeft aan dat de gevel en het dak geïsoleerd zijn en de helft geeft aan dat er vloerisolatie aanwezig is. Daarnaast is een deel van de huishoudens geïnteresseerd in deze vormen van isolatie, dat gaat ongeveer één van de zes huishoudens in Edam-Volendam. Een klein deel geeft aan de woning een warmtepomp heeft (4%), maar er is wel iets meer interesse dan dat. Groene daken komen in Edam-Volendam nog niet of nauwelijks voor.

Interesse in verdere verduurzaming van de woning, Edam-Volendam, 2019-2021 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2021. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2021. Alle publicaties van WiMRA 2021 zullen verschijnen op:

<https://onderzoek.amsterdam.nl/dossier/wimra>

Respons in Edam-Volendam

In Edam-Volendam hebben er 782 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 117 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. 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 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://onderzoek.amsterdam.nl/>

Auteurs

Hester Booi en Merijn Heijnen
e-mail: h.booi@amsterdam.nl