

Waterland in het kort

In Waterland wonen ruim 7.500 huishoudens. De meesten wonen er als stel zonder kinderen (35%) of als stel met kinderen (34%). Dit aandeel is beide hoger dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. Relatief weinig wonen alleen (22%).

Er wonen minder jonge huishoudens (18-34 jaar) in vergelijking met de MRA (10% versus 20%). Daarentegen wonen er relatief meer oudere huishoudens (55-75 jaar) in Waterland (42%) dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (resp. 38% en 35%). En ook de oudste groep van 75+ is sterker vertegenwoordigd (14% vs. 9%).

Huishoudens in Waterland behoren relatief vaak tot de hoge inkomens: 58% heeft een inkomen boven de €60.036 (MRA: 41%). Het percentage huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens (<€40.024) is 27%. Dit is veel lager dan gemiddeld in de deelregio (40%) de MRA (42%).

De woningvoorraad in Waterland bestaat voor 69% uit koopwoningen, dat is hoger dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (61%¹ en 48%¹). In Waterland staan relatief veel woningen met een WOZ-waarde tussen de €296.000 en €438.000 (31%) en woningen met een WOZ-waarde van meer dan €438.000 (26%). Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 23% onder het gemiddelde in de deelregio en de MRA (beiden 30%).

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 35% een dure koopwoning betrokken, dat is meer dan er van dit segment in de voorraad aanwezig is (26%). Het aandeel recent verhuisden dat een sociale huurwoning van een corporatie betrok is gelijk aan het aandeel van dit segment in de voorraad (23%)

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

Kerncijfers Waterland, 2021

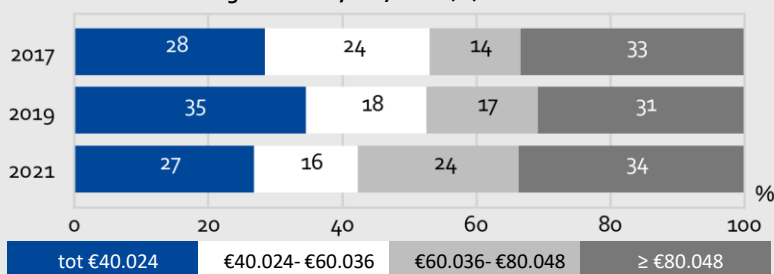
	Waterland	Zaanstreek-Waterland	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	7.538	150.140	1.203.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	7.411	149.048	1.173.953
eenzinswoningen	90%	73%	48%
alleenwonenden	22%	30%	39%
stel zonder kinderen	35%	29%	26%
eenoudergezin	8%	9%	9%
stel met kinderen	34%	30%	25%
18-34 jaar	10%	13%	20%
35-54 jaar	34%	36%	36%
55-75 jaar	42%	38%	35%
75 jaar en ouder	14%	12%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens ¹	14%	20%	24%
inkomens v.a. hts-grens tot €40.024	13%	20%	18%
laagste middeninkomens €40.024- €44.635	4%	4%	4%
lagere middeninkomens €44.635- €50.030	1%	4%	3%
middeninkomens €50.030- €60.036	11%	11%	9%
hogere inkomens €60.036- €80.048	24%	17%	13%
hoogste inkomens > €80.048	34%	25%	28%
sociale huur, corporatie tot €752	23%	30%	30%
sociale huur, particulier tot €752	2%	2%	7%
middeldure huur €752- €1.053	5%	5%	7%
dure huur €1.053 en meer	1%	2%	9%
koopwoning WOZ < €188.000	0%	3%	1%
koopwoning WOZ €188.000- €296.000	12%	24%	12%
koopwoning WOZ €296.000- €438.000	31%	25%	17%
koopwoning WOZ > €438.000	26%	10%	17%

*eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200.

Verdeling inkomens

Het aandeel hoge inkomens in Waterland is toegenomen, 58% van de huishoudens heeft een inkomen van meer dan €60.036. De groei zit vooral in de huishoudens met een inkomen tussen €60.036-€80.048. De groep huishoudens met een middeninkomen is afgenomen van 24% naar 16%.

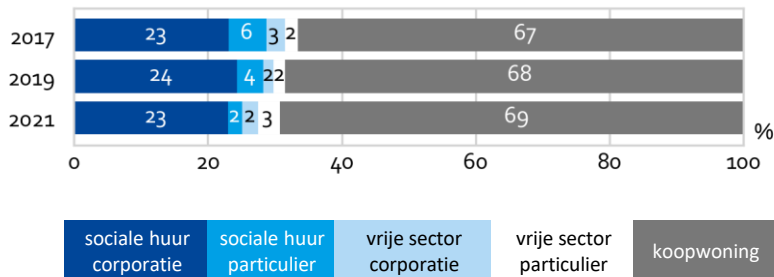
Inkomensverdeling Waterland, 2017-2021 (%)



Samenstelling woningvoorraad

In Waterland bestaat de woningvoorraad voornamelijk uit koopwoningen (69%). Het aandeel sociale huurwoningen is afgenomen van 29% in 2017 naar 25% in 2021. Vooral in het particuliere segment is de sociale huurvoorraad geslonken. In de vrije sector is het aandeel particuliere huurwoningen gelijk gebleven.

Samenstelling woningvoorraad Waterland, 2017-2021 (%)



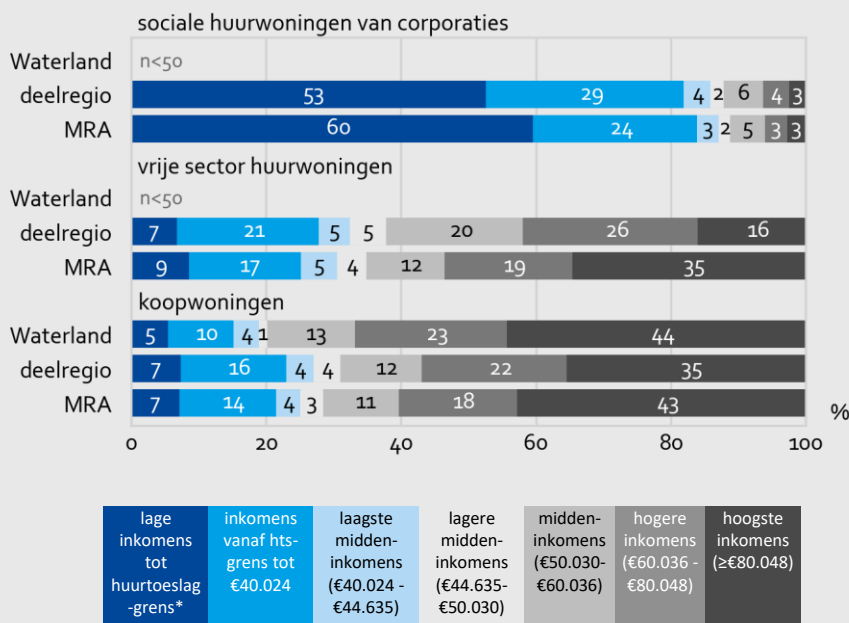
Bewoning sociale huur, vrije sector en koopvoorraad

Het aantal respondenten in de sociale huurwoningen van corporaties en de vrije sector is te klein om een inkomensverdeling van de bewoners te kunnen geven.

De koopwoningen in Waterland worden voornamelijk bewoond door hoge inkomens (67%). Dit aandeel is gemiddeld lager in de deelregio en de MRA (resp. 57% en 61%). In de koopwoningen wonen relatief weinig huishoudens met een inkomen tot de grens voor sociale huur (15%) vergeleken met gemiddeld in de deelregio (23%) en de MRA (21%).

*eenpersoonshuishoudens: €23.725
meerpersoonshuishoudens: €32.200

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2021 (%)



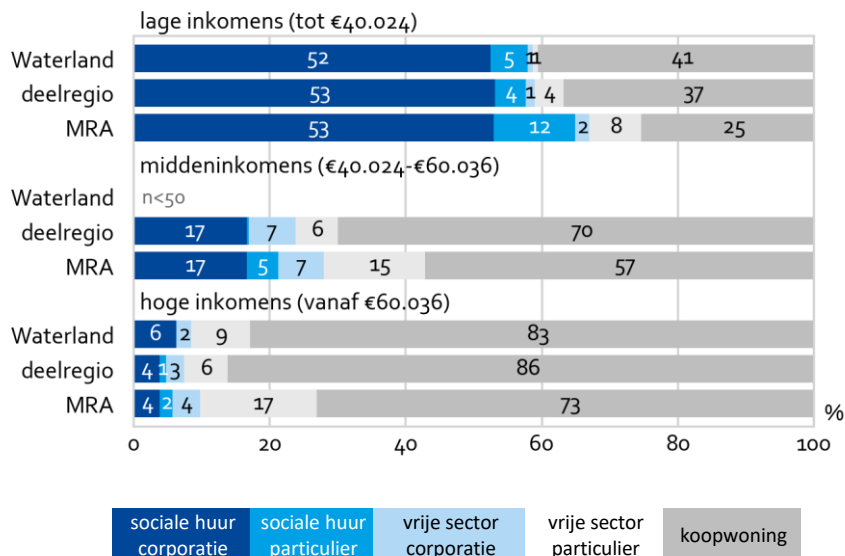
Woonsituatie lage, midden en hoge inkomens

Huishoudens met een laag inkomen wonen in Waterland relatief vaak in een koopwoning (41% versus 25% gemiddeld in de MRA). De grootste groep huishoudens met een laag inkomen in Waterland woont in een sociale huurwoning (52%). Een enkeling huurt in de vrije sector (2% versus 10% gemiddeld in de MRA).

Het aantal respondenten met een middeninkomen is te klein om een verdeling naar woonsituatie van de bewoners te kunnen geven.

Het merendeel van de huishoudens met een hoog inkomen in Waterland is eigenaar-bewoner (83% versus 73% gemiddeld in de MRA). Eén op de tien huurt een particuliere woning in de vrije sector.

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

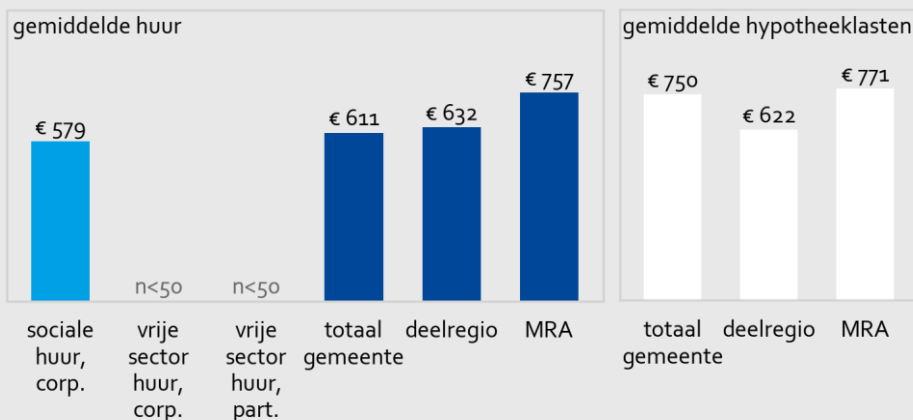


Betaalbaarheid

Huurders in Waterland betalen gemiddeld €611 aan kale huur per maand. Dat is minder dan gemiddeld in de regio en de MRA. Huurders zijn, na aftrek van de huurtoeslag, gemiddeld 24% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA:30%).

De gemiddelde hypotheeklasten voor een huishouden in Waterland zijn €750. Zij zijn na belastingaftrek 15% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek. Dit is gelijk aan het gemiddelde in de deelregio en iets lager dan gemiddeld in de MRA (16%).

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



Verhuizingen*

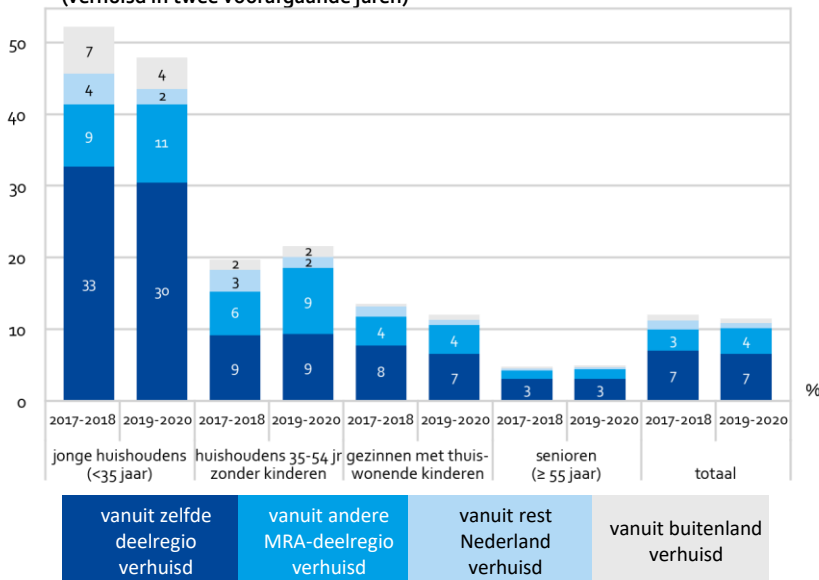
In de periode 2019-2020 zijn 860 huishoudens in of naar Waterland verhuisd. Dat is 11% van alle huishoudens. Dit aandeel is vergelijkbaar met 2017-2018 (12%). Er verhuisden meer 35 tot 54 jarige huishoudens zonder kinderen, terwijl gezinnen en jonge huishoudens (jonger dan 35 jaar, zonder kinderen) juist wat minder vaak recent verhuisd zijn.

Het aantal starters is iets toegenomen. In 2019-2020 zijn er in totaal 120 starters onder de recent verhuisden, in 2017-2018 waren dit er 110.

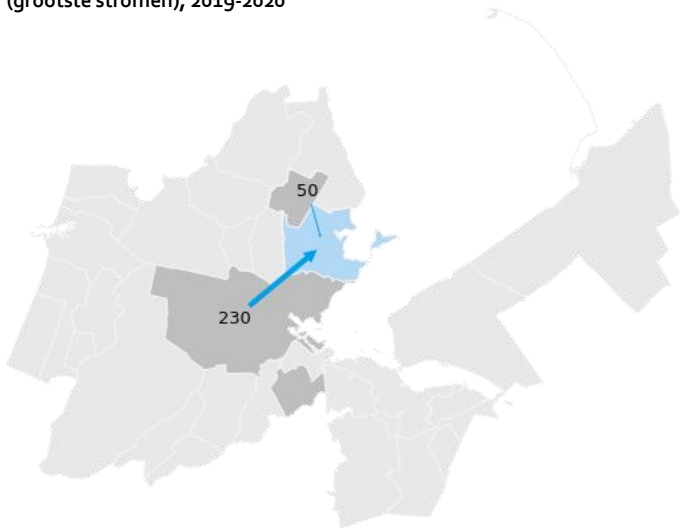
De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Amsterdam, en in mindere mate uit Purmerend en Edam-Volendam.

*Bron: CBS/bewerking OIS

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



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



Verhuisstromen van en naar Waterland, 2019-2020

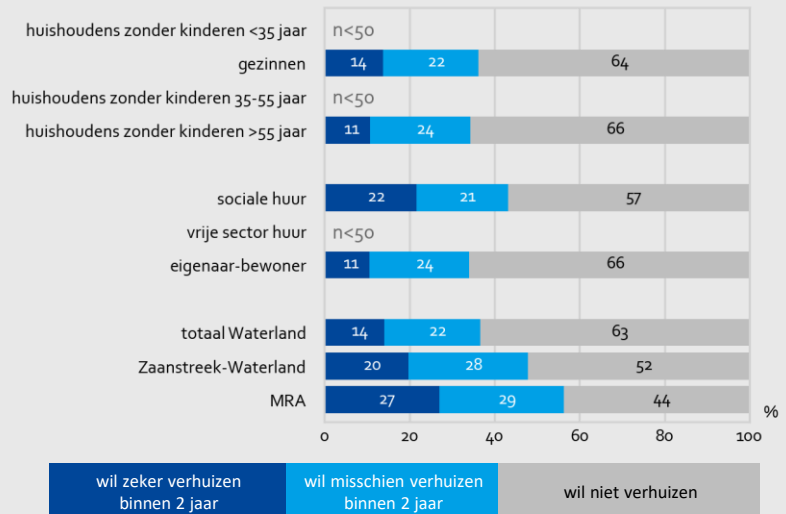
2019-2020	2017-2018
binnen Waterland: +390	+420
vanuit overig MRA naar Waterland: +350	+320
van buiten de MRA naar Waterland: +50	+90
vanuit buitenland naar Waterland: +50	+60
naar Amsterdam: -170	-100
vanuit Amsterdam: +230	+190
naar Purmerend: -80	-90
vanuit Purmerend: +50	+60
naar Edam-Volendam: -40	-50
vanuit Edam-Volendam: +20	+20
naar Amstelveen: -10	-10
vanuit Amstelveen: +10	+0

Verhuigeneidheid

Van de huishoudens in Waterland heeft 36% verhuisplannen; 14% wil zeker verhuizen, 22% misschien. De verhuigeneidheid is gemiddeld lager dan in Zaanstreek-Waterland (48%) en de MRA (56%). Onder gezinnen en stellen ouder dan 55 jaar is de verhuigeneidheid ongeveer even hoog, respectievelijk 26% en 25%. Over de verhuigeneidheid onder de overige huishoudentypes kan geen relevante uitspraak gedaan worden.

Van de huiseigenaars wil 11% zeker verhuizen binnen 2 jaar en 24% misschien. Dat betekent dat meer dan de helft (66%) van deze huishoudens willen blijven waar ze op dit moment wonen.

Verhuigeneidheid doorstromende huishoudens Waterland, naar huishoudentype en woonsituatie, 2021 (%)



Verhuiswensen

De meeste huishoudens in Waterland die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (77%). Ruim een kwart van de huishoudens die wil verhuizen (29%), wil buiten Zaanstreek-Waterland gaan wonen. Door deze groep wordt Amsterdam en buiten de MRA het meest genoemd als mogelijke woonplaats. In totaal hebben ongeveer 3.100 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Waterland. Daarvan wonen er 2.400 in de gemeente zelf en 700 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief.

Verhuiswensen Waterland, 2021

	abs.	%
Waar willen verhuigeneigde huishoudens uit Waterland naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	2.400	77
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	100	4
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	600	29
Waar wonen huishoudens die naar Waterland willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	2.400	77
buiten de gemeente	700	23
totaal	3.100	100

Woonwensen

Van de huishoudens die in of naar Waterland willen verhuizen, zoekt 47% een eengezinswoning, 36% geeft de voorkeur aan een meergezinswoning en 16% oriënteert zich op beide woningtypen. Men zoekt vaak een koopwoning (69%) en dan vaak in het duurste segment van meer dan €438.000 (33%), of in het segment daaronder, met woningen tussen de €296.000 en de €438.000 (31%). Daarnaast is bijna een kwart van de mensen (23%) op zoek naar een sociale huurwoning.

Iets minder dan de helft (49%) wil graag een woning van minimaal 100 m² en 42% zoekt een woonoppervlak tussen de 60-100 m². De ruime meerderheid wil graag een tuin (70%) bij de woning en 20% een werkruimte. Van de huishoudens die in of naar Waterland willen verhuizen is 36% op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

Wat zijn de woonwensen van huishoudens die naar Waterland willen verhuizen?

	%
eengezinswoning	47
meergezinswoning	36
beide	16
Sociale huur	
sociale huur huur tot €752	23
middeldure huur €752- €1.053	8
dure huur €1.053 en meer	1
Koopwoning	
koopwoning < €188.000	0
koopwoning €188.000- €296.000	5
koopwoning €296.000- €438.000	31
koopwoning > €438.000	33
Woonoppervlak	
woonoppervlak tot 60 m ²	9
woonoppervlak 60- 100 m ²	42
woonoppervlak > 100 m ²	49
Tuin	
tuin	70
Gelijkvloers/ lift/ geen trappen	
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	36
Werkruimte	
werkruimte	20

Gewenste woonmilieu

Huishoudens die in of naar Waterland willen verhuizen zijn vooral op zoek naar een woonmilieu waar veel ruimte aanwezig is (landelijk/ruim/recreatief: 35%). Dat is vaker dan gemiddeld onder woningzoekenden in de regio Zaanstreek-Waterland (29%) en in de MRA

(25%). Ook in 2019 waren de ruimtelijke woonmilieus het populairst onder de huishoudens die in Waterland een woning zochten, maar wel in minder mate (31%).

Verder zoeken huishoudens die in Waterland willen wonen vaak naar historisch gevarieerde laagbouw, in of bij het centrum van een stad of dorp (28%). In 2019 was dit ook al populair (25%). Dit ligt overigens een stuk hoger dan de gemiddelde vraag naar dit woonmilieu in de Zaanstreek-Waterland en de MRA als geheel (beide 15%).

Op een gedeelte derde plek staan bij woningzoekers in Waterland de woonwijk en het rustig stedelijk woonmilieu (beide 14%). Deze woonmilieus zijn wel minder populair in Waterland dan in de deelgemeente en de rest van de MRA.

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



landelijk, ruim of recreatief

(35%) landelijk gebied of vrijstaande woningen op grote kavels, eventueel met recreatieve voorzieningen



gevarieerd (28%) historisch gevarieerde laagbouw, in of bij het centrum van een stad of dorp



woonwijk (14%) wijk waar vooral gewoond wordt, met voornamelijk eengezinswoningen



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



wonen-winkels-werken (6%)

buurt met vooral appartementen, dichtbij wijkwinkelcentrum



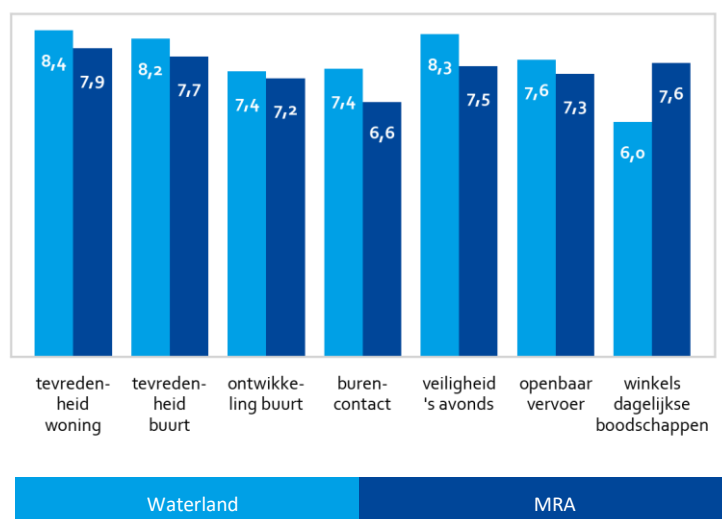
grootstedelijk (2%) centrum van een grote stad met winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren

Prettig wonen

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

Over de woning zijn Waterlanders 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. Daarentegen zijn de bewoners van Waterland minder tevreden over het aanbod in de buurt van winkels voor de dagelijkse boodschappen (6,0) dan gemiddeld (7,6). Deze relatieve ontevredenheid wordt vooral veroorzaakt door het rapportcijfer gegeven door de kleinere woonkernen (4,3). In Marken (6,4) en Monnickendam (7,0) is hier in mindere mate sprake van.

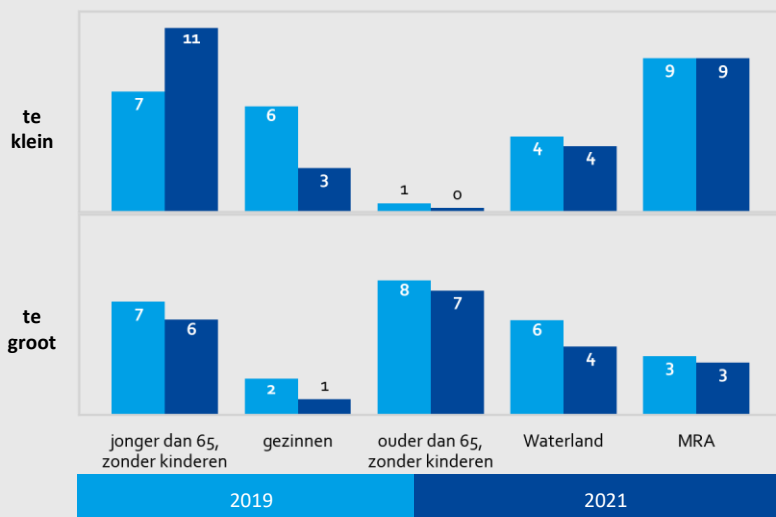
Leefbaarheidscijfers Waterland, 2021 (rapportcijfer 1-10)



Passend wonen

Gemiddeld vindt 4% van de Waterlandse huishoudens de eigen woning te klein en vindt 4% de woning te groot. In de MRA vinden huishoudens hun woning vaker te klein (9%) en minder vaak te groot (3%). In Waterland is het aantal huishoudens die de woning te groot vinden iets gedaald sinds 2019, in de MRA zijn deze percentages niet gedaald.

Huishoudens jonger dan 65 jaar zonder kinderen (alleenwonenden en stellen) vinden hun woning het vaakst te klein (11%). Huishoudens ouder dan 65 jaar vinden hun woning juist relatief vaak te groot (7%) en nooit te klein.



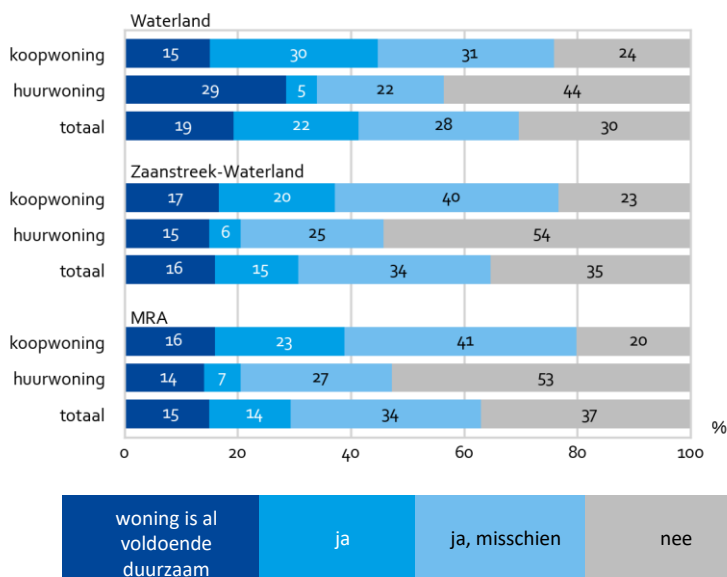
Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages, lengte van staven op onafgeronde percentages.

Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Waterland zijn vaker dan gemiddeld in de MRA bereid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen; 22% is hiertoe bereid en 28% is hiertoe misschien bereid. In de MRA gaat het om 14% (bereid) en 34% (misschien bereid). Ook geeft in Waterland een wat groter deel van de huishoudens aan dat de woning al voldoende duurzaam is (19% versus 15% in de MRA).

Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Dit patroon is in Waterland en deelregio Zaanstreek-Waterland vergelijkbaar met de MRA. Van de bewoners van een koopwoning is 24% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, onder huurders is dit 44%.

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

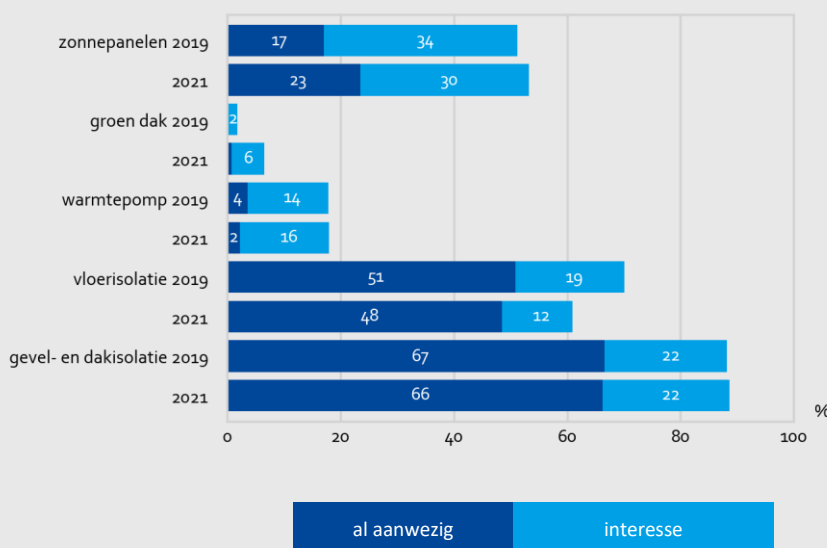


Verduurzaming woning

In 2021 geeft ongeveer een kwart (23%) van de huishoudens in Waterland aan zonnepanelen op de woning te hebben. Dit aandeel is iets toegenomen opzichte van 2019 (17%). Daarnaast heeft bijna één op de drie huishoudens (30%) interesse in de aanschaf van zonnepanelen.

De meerderheid van de huishoudens geeft aan dat de gevel en het dak van de woning zijn geïsoleerd (66%). Dit is in mindere mate het geval voor vloerisolatie (48%), maar de interesse in deze oplossing is wel gegroeid (van 12% naar 19%). Een klein deel van de huishoudens zegt te beschikken over een warmtepomp (2%), maar een veel grotere groep heeft daarin interesse (16%). Hetzelfde geldt voor een groen dak. Hierin is 6% van de huishoudens geïnteresseerd.

Interesse in verdere verduurzaming van de woning, Waterland, 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 Waterland

In Waterland hebben er 466 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 73 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, Laura Stoffer en Willem Pije
e-mail: h.booi@amsterdam.nl