

Velsen in het kort

Er wonen 31.642 huishoudens in Velsen. De meeste huishoudens wonen alleen (33%) maar stellen met - en zonder kinderen komen bijna even vaak voor (29% en 28%). Het aandeel alleenwonenden is lager dan in de Metropoolregio Amsterdam (40%), het aandeel stellen wat hoger (rond de 25% in de MRA).

De leeftijdsverdeling wijkt eveneens af vergeleken met de MRA: er wonen meer 55-plussers dan gemiddeld (53% versus 45% in de MRA) en minder jonge huishoudens tussen de 18-34 jaar (12% versus 20%).

Er wonen iets minder huishoudens met een hoog inkomen in Velsen: 39% heeft een inkomen boven de €66.053 (MRA: 42%). Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de grens voor passend toewijzen is met 23% vergelijkbaar met de MRA, terwijl dat in IJmond en Zuid-Kennemerland/IJmond net iets lager ligt (20% en 19%).

Ruim zes van de tien woningen in Velsen zijn een eengezinswoning (61%), dat is vergelijkbaar met de IJmond maar veel meer dan in de MRA (48%). In Velsen bestaat de woningvoorraad voor 56% uit koopwoningen, nagenoeg net zo veel als in IJmond en meer dan in de MRA (47%). De nadruk ligt in Velsen op het duurste segment: 30% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde van meer dan €438.000. Bij huurwoningen ligt de nadruk op het sociale huursegment (tot €808): 38% versus 4% dure huur. Recent verhuisde huishoudens gingen in Velsen verhoudingsgewijs vaak in de sociale huur van corporaties wonen (39% tegenover 34% in de woningvoorraad). Ook betrokken ze vaak een dure huurwoning (14%; 4% in de voorraad).

Kerncijfers Velsen, 2023

		Velsen	IJmond	Zuid-Kennemerland /IJmond	MRA
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	31.642	69.611	179.619	1.248.103
woningvoorraad	abs. bron: CBS	31.823	68.894	180.561	1.204.583
eengezinswoningen		61%	60%	60%	48%
alleenwonenden		33%	33%	36%	40%
stel zonder kinderen		29%	29%	27%	26%
eenoudergezin		9%	9%	8%	9%
stel met kinderen		28%	28%	27%	25%
18-34 jaar		12%	14%	15%	20%
35-54 jaar		35%	35%	36%	36%
55-75 jaar		38%	39%	36%	34%
75 jaar en ouder		15%	13%	13%	11%
lage inkomens					
tot grens passend toewijzen*		23%	20%	19%	23%
lage inkomens					
grens passend toewijzen tot sociale huurgrens**		24%	25%	23%	22%
lage middeninkomens					
sociale huurgr. - € 55.044		7%	8%	8%	8%
middeninkomens	€ 55.044 - 66.053	7%	8%	7%	6%
hogere inkomens	€ 66.053 - 88.070	15%	15%	13%	12%
hoogste inkomens	> € 88.070	24%	25%	31%	30%
sociale huur, corporatie	tot € 808	34%	33%	28%	30%
sociale huur, particulier	tot € 808	3%	2%	4%	6%
middeldure huur	€ 808 - 1.123	4%	5%	5%	7%
dure huur	€ 1.123 en meer	4%	3%	6%	10%
koopwoning	WOZ < € 188.000	0%	0%	0%	0%
koopwoning	WOZ € 188.000 - 296.000	5%	7%	4%	3%
koopwoning	WOZ € 296.000 - 438.000	21%	24%	16%	16%
koopwoning	WOZ > € 438.000	30%	25%	36%	28%
koopwoning***	WOZ ≤ € 355.000	14%	15%	10%	9%

* passend toewijzen houdt in dat de huur van woningen die door corporaties worden toegewezen moet passen bij het huishoudinkomen van de huurder. Dit geldt in 2023 voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen onder €25.475 en voor meerpersoonshuishoudens onder €34.575

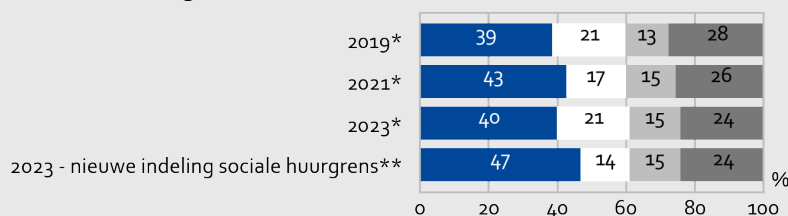
** sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden €44.035, meerpersoonshuishouden €48.625

*** grens betaalbare koop in 2023 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, aandeel als percentage van de totale woningvoorraad

Verdeling inkomens: minder lage inkomens

Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens is tussen 2021 en 2023 afgenomen van 43% naar 40% volgens de grenzen zoals die tot 2022 golden*. Met de nieuwe indeling** heeft in 2023 47% van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens. Het aandeel middeninkomens nam volgens de oude grenzen toe van 17% naar 21% en het aandeel hoogste inkomens daalde van 26% naar 24%.

Inkomensverdeling Velsen, 2019-2023 (%)



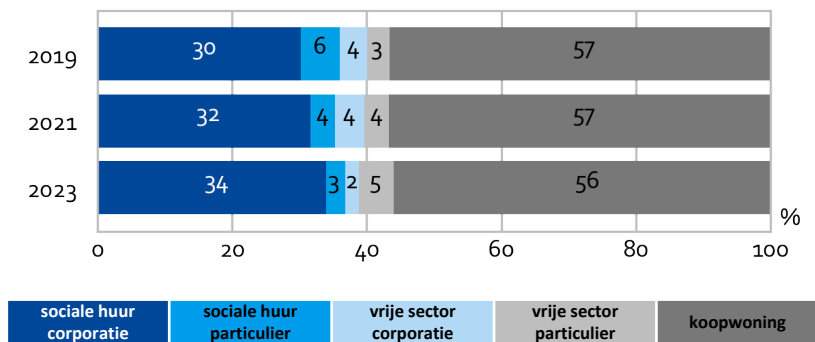
* Tot 2022 was er één sociale huurgrens voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Hier is bij 2023 als inkomensgrens €44.035 genomen.

** Nieuwe indeling sociale huurgrens: eenpersoonshuishoudens €44.035, meerpersoonshuishoudens €48.625

Samenstelling woningvoorraad: kleine veranderingen ten opzichte van 2021

In Velsen bestaat de woningvoorraad voor 56% uit koopwoningen. Dit aandeel is stabiel. Het aandeel sociale huurwoningen nam tussen 2021 en 2023 licht toe van 36% naar 37%. De toename komt door meer sociale huurwoningen van corporaties. Het aandeel sociale huurwoningen van particulieren nam af (van 4% naar 3%) terwijl het aandeel particuliere vrijesectorwoningen toenam (4% naar 5%).

Samenstelling woningvoorraad Velsen, 2019-2023 (%)



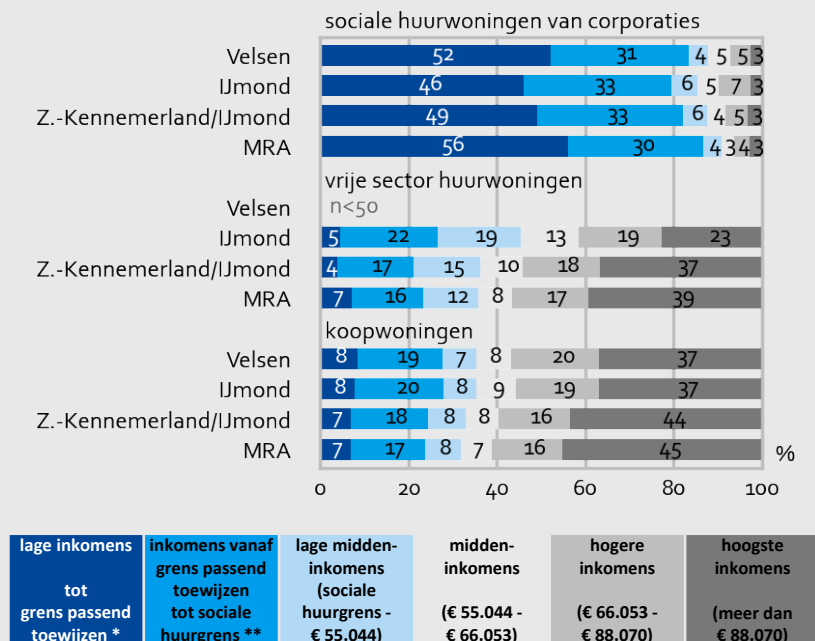
Bewoning segmenten: Koopwoningen relatief vaak bewoond door lage inkomens

De sociale huur van corporaties wordt voor 52% bewoond door huishoudens met een inkomen tot de grens voor passend toewijzen van sociale huurwoningen. Dit is vaker dan in IJmond en Zuid-Kennemerland/IJmond, maar iets minder dan gemiddeld in de MRA (56%).

Er zijn in Velsen te weinig respondenten om iets over bewoning van de vrije huursector te kunnen zeggen, maar in IJmond wonen relatief veel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens in de vrije sectorhuur (27% versus 24% in de MRA). Het aandeel hoge inkomens in de vrije sectorhuur is relatief laag.

Huishoudens met een koopwoning hebben in Velsen relatief vaak een inkomen tot de sociale huurgrens: 27% versus 24% in de MRA. Eigenaar-bewoners in Velsen behoren minder vaak tot de hoogste inkomensgroep.

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2023 (%)



* eenpersoonshuishouden € 25.475, meerpersoonshuishouden € 34.575
 ** sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden € 44.035, meerpersoonshuishouden € 48.625

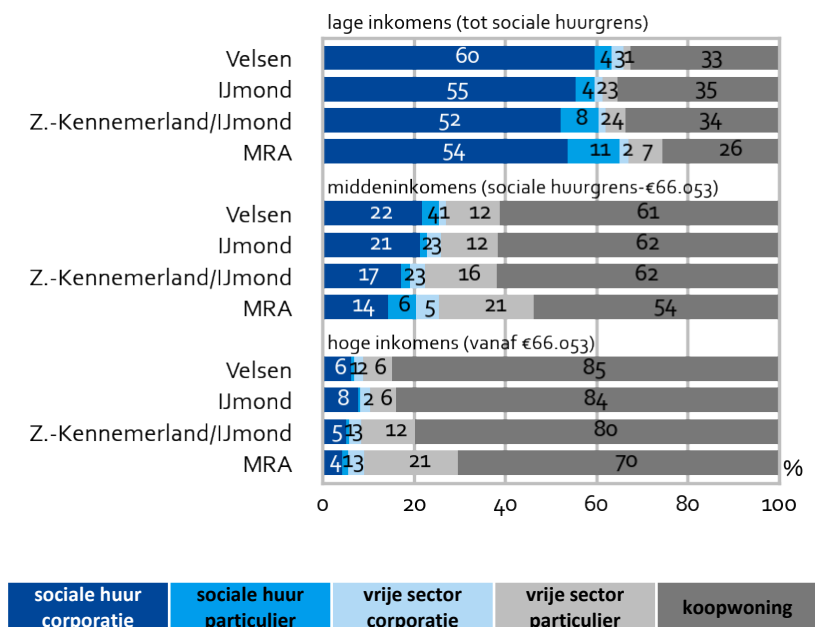
Woonsituatie inkomensgroepen: Ook lage inkomens wonen geregeld in een koophuis

Het grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning (60%, 54% in de MRA). Lage inkomens wonen daarnaast relatief vaak in een koopwoning (33% versus 26% in de MRA). In IJmond ligt dit aandeel nog wat hoger (35%).

Ook voor middeninkomens in Velsen geldt dat ze relatief vaak in een koopwoning wonen (61% versus 54% in de MRA). Ook huren zij vaker dan gemiddeld in het sociale segment (26%; MRA 20%). Het aandeel middeninkomens dat in Velsen in de vrije sector huurt is veel lager dan in de MRA (13% versus 26%).

Huishoudens met een hoog inkomen hebben meestal een koopwoning (85%, 70% in de MRA). Ook hoge inkomens huren in Velsen veel minder vaak in de vrije sector (8% versus 24%).

Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2023 (%)

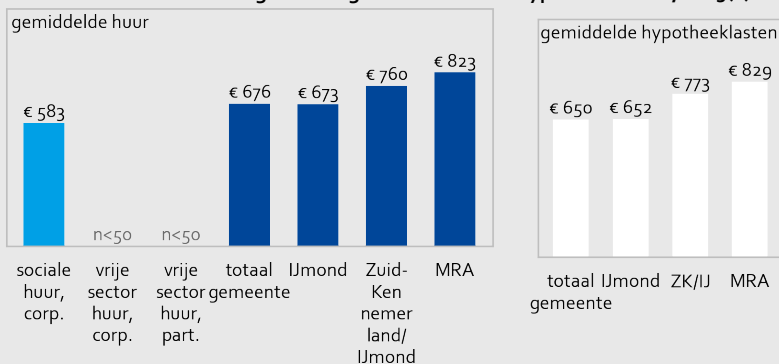


Betaalbaarheid: lagere huur- en hypotheeklasten dan gemiddeld in de MRA

In Velsen betalen huurders gemiddeld €676 aan kale huur per maand. Dat is min of meer gelijk aan de regio IJmond maar flink lager dan in Zuid-Kennemerland/IJmond of de hele MRA. Recent verhuisde huurders betalen gemiddeld €830. Na aftrek van de eventuele huurtoeslag, zijn bewoners gemiddeld 24% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA: 28%).

Woningeigenaren betalen in Velsen gemiddeld €650 per maand aan bruto hypotheeklasten. Na belastingaftrek zijn zij 14% van hun huishoudensinkomen kwijt aan de hypotheek, net iets minder dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland/IJmond (15%) en de MRA (17%).

Gemiddelde huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2023(€)

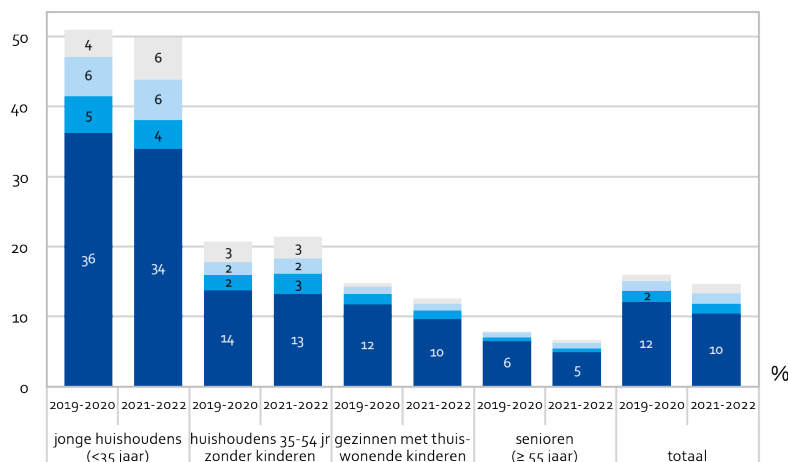


Verhuizingen*: iets minder verhuizingen, met name uit dezelfde deelregio

In de periode 2021-2022 zijn er 4.630 huishoudens in of naar Velsen verhuisd. Het gaat om 15% van alle huishoudens, dat is minder dan in 2019-2020 (16%). Gemiddeld is 24% in de MRA verhuisd in 2021-2022. Jonge huishoudens tot 35 jaar zijn het vaakst verhuisd, maar dit aandeel nam wel wat af. Onder alle groepen huishoudens zien we een lichte afname van het aandeel dat binnen IJmond verhuisd is (1% tot 2%). Bij jonge huishoudens onder de 35 jaar zien we een lichte toename van instroom uit het buitenland: van 4% in 2019-2020 naar 6% in 2021-2022. Het aantal starters onder de recent verhuisden nam met 100 af naar 720. De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Haarlem, Amsterdam, Beverwijk en Haarlemmermeer.

*bron: CBS/ bewerking O&S

Welk aandeel van de huishoudens in Velsen is in 2021 of 2022 in of naar Velsen verhuisd en waar woonden zij eerst? Naar huishoudenstypen (%)



vanuit Zuid-Kennemerland/IJmond	vanuit andere MRA-deelregio	vanuit rest Nederland	vanuit buitenland
---------------------------------	-----------------------------	-----------------------	-------------------

Verhuizingen van huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Velsen (grootste stromen), 2021-2022



Verhuistromen van en naar Velsen

	2021-2022	2019-2020
binnen Velsen:	+ 2.140	+ 2.520
vanuit overig MRA naar Velsen:	+ 1.580	+ 1.700
van buiten de MRA naar Velsen:	+ 470	+ 440
vanuit buitenland naar Velsen:	+ 440	+ 310

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt:

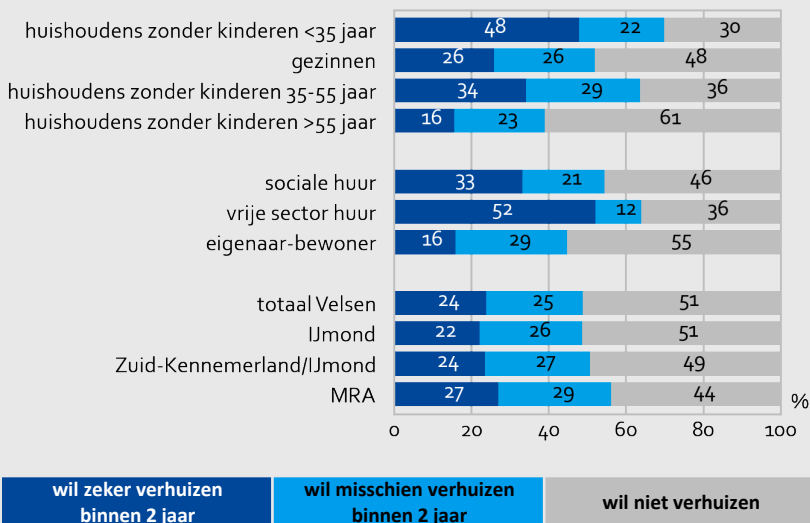
Naar/Vanuit gemeente	2021-2022	2019-2020
naar Haarlem	- 580	- 510
vanuit Haarlem	+ 790	+ 900
naar Amsterdam	- 210	- 190
vanuit Amsterdam	+ 220	+ 200
naar Beverwijk	- 230	- 220
vanuit Beverwijk	+ 170	+ 130
naar Haarlemmermeer	- 80	- 100
vanuit Haarlemmermeer	+ 90	+ 110

Verhuiscapaciteit: de helft van de huishoudens denkt aan verhuizen

Van de huishoudens in Velsen heeft 49% verhuisplannen: 24% wil zeker verhuizen, 25% misschien.

De verhuiscapaciteit is vergelijkbaar met IJmond (48%) en iets lager dan in de MRA (56%). Huishoudens jonger dan 35 jaar zonder kinderen willen het vaakst verhuizen, gevolgd door 35-55 jarige huishoudens zonder kinderen. Daarmee vergeleken is de verhuiscapaciteit lager onder gezinnen en stellen ouder dan 55 jaar. Huurders zijn vaker verhuiscapaciteit dan eigenaar-bewoners. Het meest verhuiscapaciteit zijn huurders van een vrije sectorwoning: 52% wil zeker binnen twee jaar verhuizen en nog eens 12% misschien.

Verhuiscapaciteit doorstromende huishoudens Velsen, naar huishoudentype en woonsituatie, 2023 (%)



Verhuiscapaciteit: huishoudens met verhuiscapaciteit willen meestal binnen Velsen verhuizen

De meeste huishoudens in Velsen die zeker of misschien willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (52%) en ruim een vijfde (22%) wil elders in Zuid-Kennemerland/IJmond gaan wonen, vooral in Haarlem (1.140). Een kwart van de huishoudens wil ergens in Nederland buiten Zuid-Kennemerland/IJmond gaan wonen (26%). In totaal hebben ongeveer 9.800 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing in of naar Velsen. Daarvan wonen er 7.800 in Velsen zelf en 1.900 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiscapaciteit Velsen, 2023

	aantal*	%
Waar willen verhuiscapaciteit huishoudens uit Velsen naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	7.800	52
bij voorkeur naar elders, binnen Zuid-Kennemerland/IJmond	3.400	22
bij voorkeur naar elders, buiten Zuid-Kennemerland/IJmond	4.000	26
Waar wonen huishoudens die in of naar Velsen willen verhuizen nu?		
in Velsen	7.800	80
in een andere gemeente in de MRA	1.900	20
totaal	9.800	100

* Deze aantallen zijn geschat op basis van enquêtecijfers en afgerond op honderdtallen.

Woonwensen: meerderheid zoekt een koopwoning, een op drie zoekt sociale huurwoning

Van de huishoudens die in of naar Velsen willen verhuizen (zeker + misschien), zoekt 38% een meergezinswoning en 34% een eengezinswoning. Nog eens 28% oriënteert zich op beide woningtypen.

Men zoekt vaak een koopwoning (55%) en dan vaak in het duurste segment van meer dan €438.000 (29%). Slechts (6%) zoekt een woning met een woonoppervlak tot 60 m². Een veel grotere groep (61%) zoekt een woning tussen 60-100 m². Daarnaast oriënteert een derde zich op een woning groter dan 100 m². De meerderheid wil graag een tuin bij de woning (59%) en 14% een werkruimte. Van de huishoudens die in of naar Velsen willen verhuizen, is 50% op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

Wat zijn de woonwensen van huishoudens die in/naar Velsen willen verhuizen? 2023

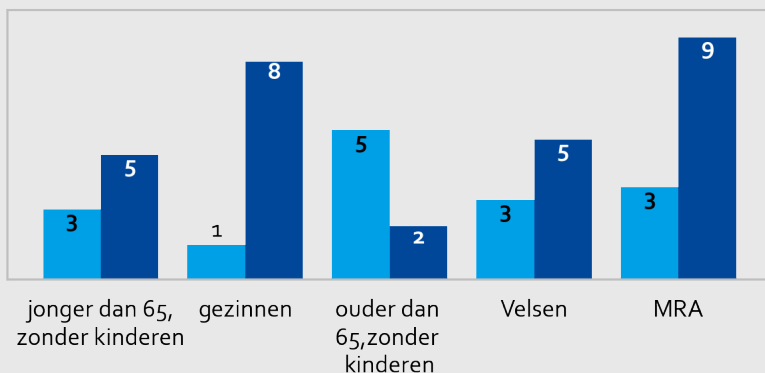
	%
eengezinswoning	34
meergezinswoning	38
beide	28
soziale huur	36
middeldure huur	7
dure huur	2
koopwoning	0
koopwoning	6
koopwoning	20
koopwoning	29
woonoppervlak tot 60 m ²	6
woonoppervlak 60- 100 m ²	61
woonoppervlak > 100 m ²	33
tuin	59
werkruimte	14
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	50

Woninggrootte: minder huishoudens dan gemiddeld in de MRA vinden hun woning te klein

Van de Velsense huishoudens vindt 5% de eigen woning te klein. Dat is minder vaak dan gemiddeld in de MRA (9%). Gezinnen vinden hun woning het vaakst te klein (8%) en 65-plussers zonder thuiswonende kinderen het minst vaak (2%).

Te groot wonen komt minder vaak voor. Net als gemiddeld in de MRA vindt 3% van de huishoudens in Velsen dat ze te groot wonen. Dit komt vooral voor onder 65-plus huishoudens (5%).

Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2021-2023 (%)



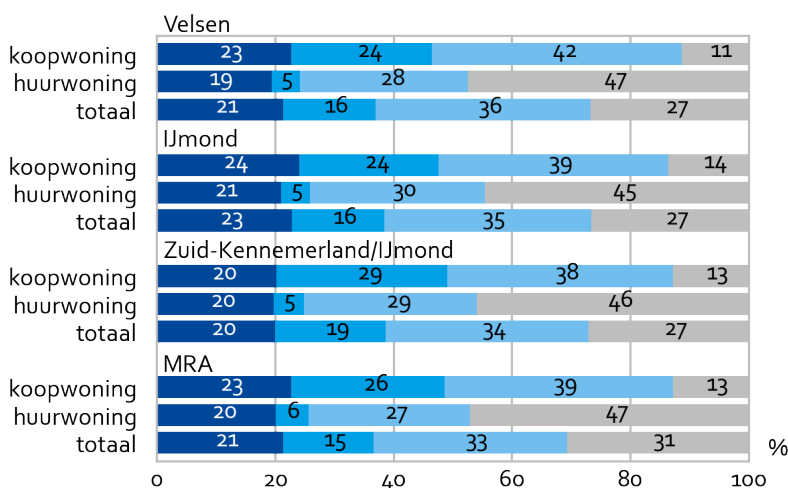
Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages. Lengte van staven op onafgeronde percentages.

Wonen en duurzaamheid: 52% van de huishoudens is bereid te investeren in verduurzaming woning

Huishoudens in Velsen geven even vaak als gemiddeld in de MRA aan dat de woning al voldoende duurzaam is (21%). De bereidheid om te investeren in de verduurzaming van de woning of hier een hogere huur voor te betalen bedraagt 52% en dat is iets hoger dan in de MRA (48%). 27% is hier niet toe bereid, tegenover 31% gemiddeld in de MRA.

Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Van de kopers is 11% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, van de huurders is 47% niet bereid te investeren of een hogere huur te betalen in Velsen. Dat is even veel als in de MRA (47% gemiddeld).

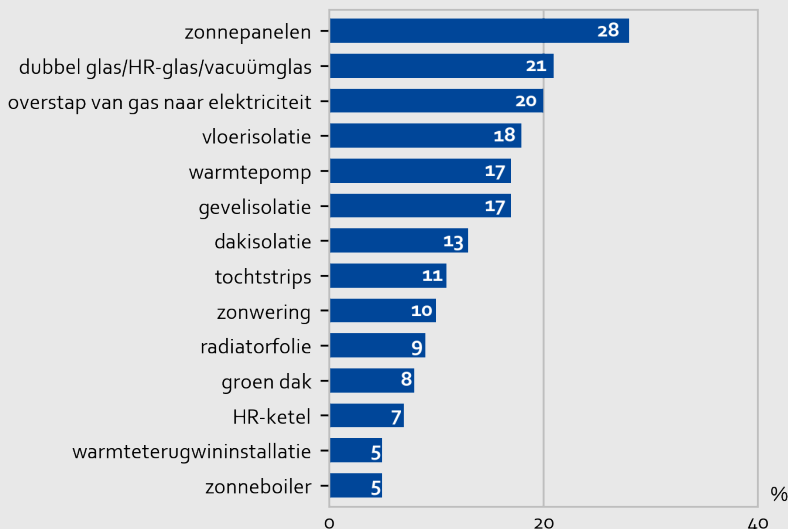
Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2023 (%)



Verduurzaming woning: meeste interesse in zonnepanelen

Huishoudens geven het vaakst aan dat zij hun woning zouden willen verduurzamen door zonnepanelen aan te brengen (28%). Ongeveer een vijfde wil goed geïsoleerde ramen, van het gas af, vloer- of gevelisolatie aanbrengen of een warmtepomp aanschaffen (21% tot 17%). Ongeveer een tiende van de huishoudens heeft interesse in kleinere maatregelen ter verduurzaming, zoals het aanbrengen van dakisolatie, zonwering, radiatorfolie of een groen dak.

Interesse in (verdere) verduurzaming van de woning, Velsen, 2023 (%)



Prettig wonen: relatief veel burenccontact en weinig burenoverlast in Velsen

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

De beoordeling voor de tevredenheid met de woning is gelijk aan het gemiddelde in de MRA (8,0). Over de eigen buurt is men in Velsen eveneens zeer tevreden (7,6). Dit is vergelijkbaar met de MRA (7,7).

Ook de veiligheid in de avond wordt in Velsen vergelijkbaar met de MRA beoordeeld (7,3 tegenover 7,4).

De mate van contact met burens scoort iets hoger in Velsen dan in de MRA (6,9 versus 6,6). Daarnaast ervaart men in Velsen minder overlast van burens dan gemiddeld (7,8 versus 7,6). Hier geldt: hoe hoger het cijfer, hoe minder overlast men ervaart.

Het oordeel over hoe de buurt zich in de toekomst zal ontwikkelen (ontwikkeling buurt) scoort relatief laag in Velsen: een 6,7 versus een 7,0 in de MRA.

Leefbaarheidscijfers Velsen, 2023 (rapportcijfer 1-10)



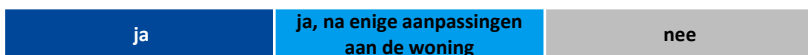
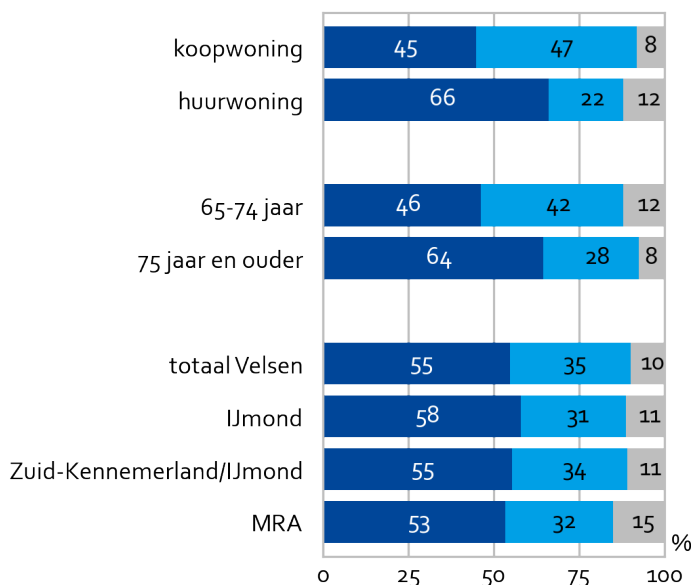
Wonen en ouder worden: Ruim helft 65-plussers in Velsen woont levensloopbestendig

In Velsen is 31% van de huishoudens een 65-plus huishouden. Ruim de helft (55%) van deze 65-plus huishoudens vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden. Dit is iets minder dan in IJmond (58%), maar vergelijkbaar met de MRA (53%). Ruim een derde van de ouderen in Velsen geeft aan dat de woning na enige aanpassing geschikt zal zijn (35%). Een op de tien huishoudens vindt de eigen woning niet geschikt om oud in te worden (MRA: 15%).

De 65-plussers die in een huurwoning wonen, geven relatief vaak aan dat hun woning levensloopbestendig is (66%), vergeleken met 65-plussers die in een koopwoning wonen (45%). Die laatste groep geeft relatief vaak aan dat de woning wel geschikt kan worden gemaakt (47%).

Verder vinden 75-plussers vaker dat ze al levensloopbestendig wonen dan 65-74-jarigen (64% tegenover 46%).

Vinden 65-plussers hun woning geschikt om oud in te worden? naar huur/koop en leeftijd, 2023 (%)



Woonvormen voor ouderen: 26% van de 65-plussers heeft hier interesse in

In Velsen heeft 26% van de 65-plussers interesse in een woonvorm speciaal geschikt voor ouderen. Dat is lager dan gemiddeld in IJmond en Zuid-Kennemerland/IJmond (beide regio's rond de 30%) of MRA (32%).

De woonvorm die het meest aantrekt, is een zelfstandige woning in een hofje voor ouderen. Van alle 65-plussers met interesse in een aangepaste woonvorm, geeft 45% aan dat ze aan deze woonvorm denken. Op de tweede plaats komt wonen in een woongroep van gelijkgestemden. Deze woonvorm is in Velsen relatief populair onder de doelgroep (32% tegenover 25% gemiddeld in de MRA). Daarnaast heeft bijna een kwart belangstelling voor een aanleunwoning (23%). In de MRA is daar meer belangstelling voor (34%).

Bij interesse in een aangepaste woonvorm, aan wat voor woonvorm denkt u dan? Meerdere antwoorden mogelijk, 65-plussers, 2023 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2023

De gegevens in deze factsheet komen uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) uit 2023. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 29 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. Daarnaast zijn de verhuizingen in de MRA onderzocht met registratiedata van het CBS.

Meer uitleg over het onderzoek is te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2023. Het rapport *Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2023* brengt de ontwikkelingen op het gebied van de woningmarkt, verhuizingen, woonwensen, prettig wonen en duurzaamheid overkoepelend in beeld.

Alle publicaties van WiMRA 2023 verschijnen in het [Dossier WiMRA](#).

In het [Dashboard MRA](#) zijn meer cijfers en kaarten te vinden op basis van WiMRA 2023.

Respons in Velsen

In Velsen hebben er 1.568 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 385 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 het Platform Corporaties Metropoolregio Amsterdam.

Colofon

Onderzoek en Statistiek
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam
onderzoek.amsterdam.nl

Auteurs

Laura de Graaff Laura.de.Graaff@amsterdam.nl
Feiko de Grip F.de.Grip@amsterdam.nl
Jessica Greven J.Greven@amsterdam.nl