

Waterland in het kort

Er wonen 7.802 huishoudens in Waterland. De meeste huishoudens zijn een stel zonder kinderen (33%) en dit aandeel is wat groter dan in de deelregio (29%) en in de Metropoolregio Amsterdam (26%). Ook is het aandeel stellen met kinderen groter dan in de deelregio en de MRA. Vergeleken met gemiddeld in de deelregio en de MRA wonen in Waterland meer oudere huishoudens tussen de 55 en 75 jaar en van 75 jaar en ouder.

Huishoudens in Waterland behoren relatief vaak tot de hoge inkomens: 46% heeft een inkomen boven €66.053 (MRA 42%, deelregio 43%). Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de grens voor passend toewijzen van sociale huur is met 21% juist lager dan gemiddeld in de MRA (23%).

Een grote meerderheid (89%) van de woningen in Waterland is een eengezinswoning. Dit is meer dan gemiddeld in de deelregio (73%) en dan in de MRA (48%). In Waterland bestaat de woningvoorraad voor 70% uit koopwoningen, dat is hoger dan in de deelregio (59%) en de MRA (47%). Vrijwel alle huur in Waterland is sociale huur; slechts 3% van de woningvoorraad is (middel)dure huur, waar dit in de deelregio 7% is en in de MRA 17%.

Recent verhuisde huishoudens gingen in Waterland relatief vaak in sociale huur van corporaties wonen (37% versus 25% in de voorraad). Ook betrokken zij vaak een dure huurwoning (8%; 1% in de voorraad). Recent verhuisden gingen relatief weinig in een koopwoning wonen (46%; 70% in de voorraad).

Kerncijfers Waterland, 2023

		Waterland	Zaanstreek-Waterland	MRA
 totaal huishoudens	abs. bron: CBS	7.802	154.516	1.248.103
 woningvoorraad	abs. bron: CBS	7.495	152.452	1.204.583
 eengezinswoningen		89%	73%	48%
 alleenwonenden		28%	31%	40%
 stel zonder kinderen		33%	29%	26%
 eenoudergezin		8%	9%	9%
 stel met kinderen		30%	29%	25%
 18-34 jaar		12%	13%	20%
 35-54 jaar		27%	37%	36%
 55-75 jaar		42%	36%	34%
 75 jaar en ouder		19%	13%	11%
 lage inkomens	tot grens passend toewijzen*	21%	21%	23%
 lage inkomens	grens passend toewijzen tot sociale huurgrns**	20%	23%	22%
 lage middeninkomens	sociale huurgr. - € 55.044	8%	7%	8%
 middeninkomens	€ 55.044 - 66.053	4%	6%	6%
 hogere inkomens	€ 66.053 - 88.070	14%	15%	12%
 hoogste inkomens	> € 88.070	32%	28%	30%
 sociale huur, corporatie	tot € 808	25%	29%	30%
 sociale huur, particulier	tot € 808	2%	3%	6%
 middeldure huur	€ 808 - 1.123	2%	4%	7%
 dure huur	€ 1.123 en meer	1%	3%	10%
 koopwoning	WOZ < € 188.000	0%	0%	0%
 koopwoning	WOZ € 188.000 - 296.000	4%	5%	3%
 koopwoning	WOZ € 296.000 - 438.000	35%	29%	16%
 koopwoning	WOZ > € 438.000	31%	25%	28%
 koopwoning***	WOZ ≤ € 355.000	17%	14%	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

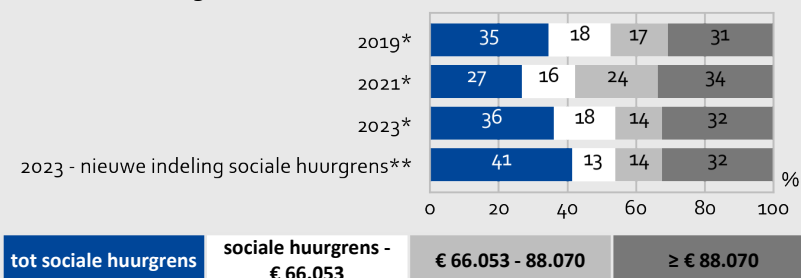
** sociale huurgrns: eenpersoonshuishouden €44.035, meerpersoonshuishouden €48.625

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

Verdeling inkomens: meer inkomens tot de sociale huurgrns

Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrns is tussen 2021 en 2023 toegenomen van 27% naar 36%, volgens de grenzen zoals die tot 2022 golden*. Met de nieuwe indeling** heeft 41% van de huishoudens in 2023 een inkomen tot de sociale huurgrns. Met name de groep hoge middeninkomens (€66.053-€88.070) nam af tussen 2021 en 2023, van 24% naar 14%.

Inkomensverdeling Waterland, 2019-2023 (%)



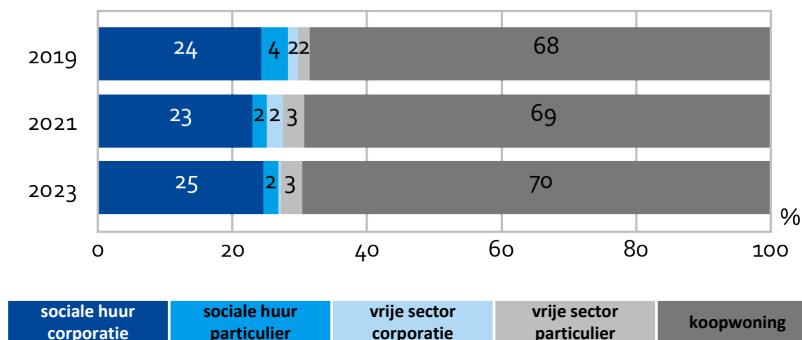
* Tot 2022 was er één sociale huurgrns voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Hier is bij 2023 als inkomensgrns €44.035 genomen.

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

Samenstelling woningvoorraad: overwegend koopwoningen, maar toename sociale huur van corporaties

In Waterland bestaat de woningvoorraad voor 70% uit koopwoningen, dat aandeel is de afgelopen jaren iets gestegen. Het aandeel sociale huurwoningen is tussen 2021 en 2023 gegroeid van 25% naar 27%. Deze toename komt door meer sociale huurwoningen van corporaties.

Samenstelling woningvoorraad Waterland, 2019-2023 (%)

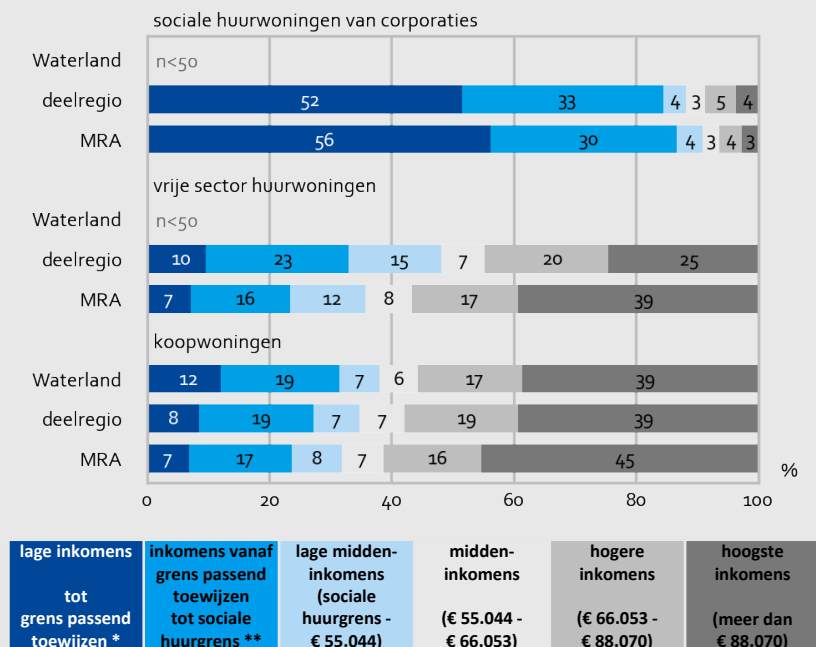


Bewoning segmenten: koopwoningen relatief vaak bewoond door lage inkomens

Vanwege te kleine respondent aantallen zijn er geen uitkomsten beschikbaar over de inkomensverdeling van inwoners van sociale huurwoningen van corporaties en vrije sector huurwoningen in Waterland. Voor koopwoningen is deze verdeling wel beschikbaar.

Voor de koopwoningen valt op dat een relatief hoog aandeel van de koopwoningen in Waterland wordt bewoond door huishoudens met een laag inkomen (12%) in vergelijking met de deelregio en de MRA. Hoewel veel koopwoningen worden bewoond door huishoudens met een hoog inkomen, is dat minder vaak het geval dan in de MRA: 39% heeft een inkomen boven de €88.048. In de deelregio is dat evenveel maar gemiddeld in de MRA is dat 45%.

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2023 (%)



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

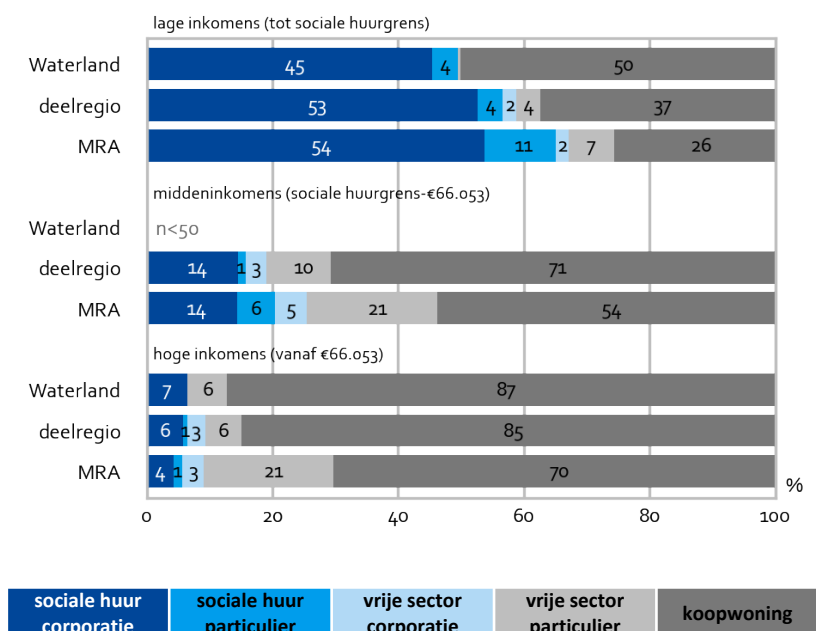
Woonsituatie inkomensgroepen: relatief veel lage inkomens in een koopwoning

De helft van de huishoudens met een laag inkomen woont in een koopwoning (50%), de andere helft woont in een sociale huurwoning, waarvan het merendeel via een corporatie. In de deelregio (37%) en de MRA (26%) is het aandeel huishoudens met een laag inkomen dat in een koopwoning woont (een stuk) lager.

Voor de middeninkomens zijn in Waterland, vanwege lage respondent aantallen, geen gegevens beschikbaar.

Huishoudens met een hoog inkomen hebben meestal een koopwoning (87%). Dat aandeel is ongeveer gelijk aan de deelregio maar groter dan in de MRA (70%). In Waterland wonen minder hoge inkomens in een vrije sector huurwoning: 6% tegenover 9% (deelregio) en 24% (MRA).

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

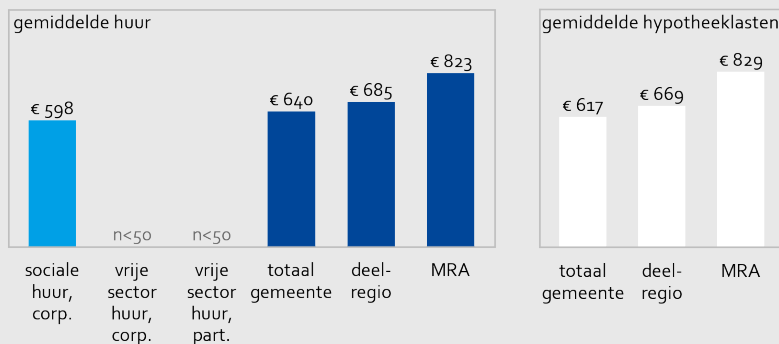


Betaalbaarheid: lagere huur- en hypotheeklasten dan gemiddeld in de MRA

In Waterland betalen huurders gemiddeld €640 aan kale huur per maand. Dat is iets minder dan gemiddeld in de regio en aanzienlijk minder dan in de MRA. Na aftrek van de eventuele huurtoeslag, zijn bewoners gemiddeld 27% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA: 28%).

Woningeigenaren betalen in Waterland gemiddeld €617 per maand aan bruto hypotheeklasten. Na belastingaftrek zijn zij 14% van hun huishoudensinkomen kwijt aan de hypotheek, iets minder dan gemiddeld in de deelregio (15%) en de MRA (17%).

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

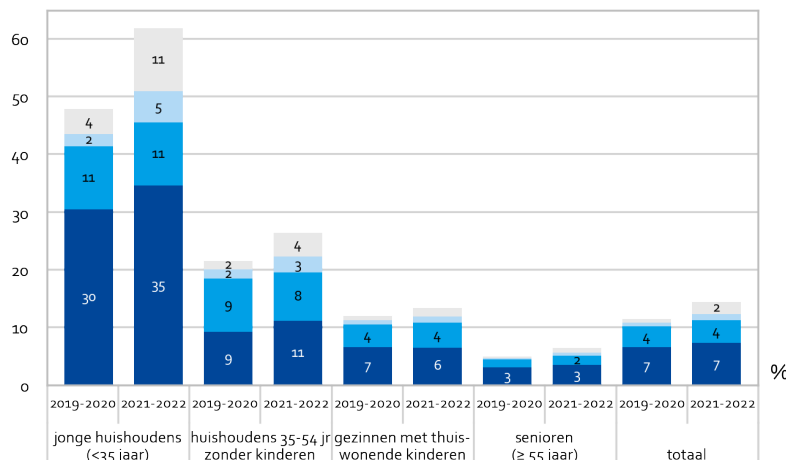


Verhuizingen*: meer verhuizingen, vooral jonge huishoudens

In de periode 2021-2022 zijn in of naar Waterland 1.115 huishoudens verhuisd. Het gaat om 14% van alle huishoudens, dat is meer dan in 2019-2020 (11%) en meer dan gemiddeld in de MRA in 2021-2022 (24%). Vooral het aandeel verhuisde jonge huishoudens en huishoudens van 35-54 jaar zonder kinderen nam toe. Binnen deze groepen komen vooral inwoners uit dezelfde MRA-deelregio naar Waterland en dat deel steeg. Daarnaast is er een toename van nieuwe inwoners vanuit het buitenland (van 50 naar 160). Het aantal starters onder de recent verhuisden nam eveneens met 50 toe naar 170. De meeste verhuizingen vanuit andere MRA-gemeenten kwamen uit Amsterdam (+260), en ook dat aantal steeg (230 verhuizingen in 2019-2020).

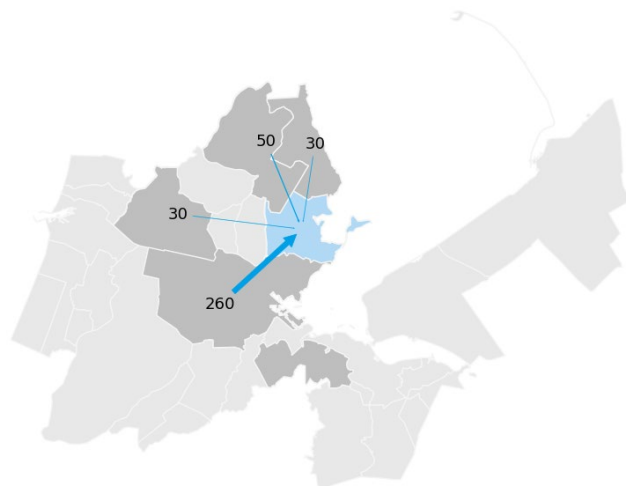
*bron: CBS/ bewerking O&S

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



vanuit dezelfde MRA-deelregio	vanuit andere MRA-deelregio	vanuit rest Nederland	vanuit buitenland
-------------------------------	-----------------------------	-----------------------	-------------------

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



Verhuistromen van en naar Waterland

	2021-2022	2019-2020
binnen Waterland:	+ 460	+ 390
vanuit overig MRA naar Waterland:	+ 390	+ 350
van buiten de MRA naar Waterland:	+ 90	+ 50
vanuit buitenland naar Waterland:	+ 160	+ 50

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt:

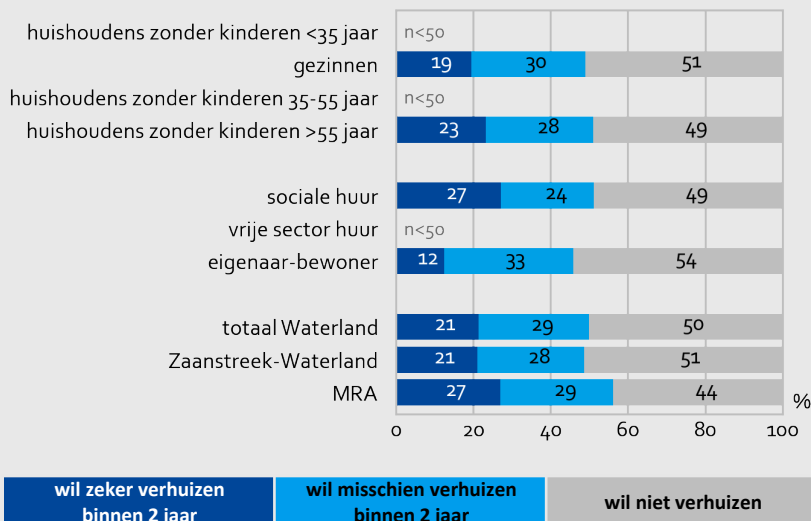
naar Amsterdam	- 160	- 170
vanuit Amsterdam	+ 260	+ 230
naar Purmerend	- 90	- 90
vanuit Purmerend	+ 50	+ 50
naar Zaanstad	- 10	- 10
vanuit Zaanstad	+ 30	+ 10
naar Edam-Volendam	- 60	- 40
vanuit Edam-Volendam	+ 30	+ 20

Verhuigeneidheid: huiseigenaren minder geneigd tot verhuizen

Van de huishoudens in Waterland heeft 50% verhuisplannen: 21% wil zeker verhuizen, 29% misschien.

De verhuigeneidheid is ongeveer gelijk aan gemiddeld in Zaanstreek-Waterland (49%) en iets lager dan in de MRA (56%). De verhuigeneidheid is voor sommige groepen onbekend. Wel is duidelijk dat eigenaar-bewoners minder (overtuigde) verhuisplannen hebben dan gemiddeld: van hen wil 4,6% in de komende twee jaar verhuizen, waarvan 33% misschien en 12% zeker. Van de huishoudens in sociale huur wil 51% binnen twee jaar verhuizen en deze groep is daar zekerder van: 27% wil zeker verhuizen, 24% misschien.

Verhuigeneidheid doorstromende huishoudens Waterland, naar huishoudentype en woonsituatie, 2023 (%)



Verhuiswensen: huishoudens met verhuiswens willen meestal binnen Waterland verhuizen

Bijna twee derde van de huishoudens in Waterland die zeker of misschien willen verhuizen, wil in de eigen gemeente blijven (64%) en ongeveer een kwart wil buiten Zaanstreek-Waterland gaan wonen. Deze huishoudens noemen ergens in Nederland buiten de MRA en Amsterdam het meest als mogelijke woonplaats. In totaal hebben ongeveer 3.700 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing in of naar Waterland. Daarvan wonen er 2.500 in de gemeente zelf en 1.200 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiswensen Waterland, 2023

	aantal*	%
Waar willen verhuigeneigde huishoudens uit Waterland naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	2.500	64
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	400	10
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	1.000	26
Waar wonen huishoudens die in of naar Waterland willen verhuizen nu?		
in Waterland	2.500	68
in een andere gemeente in de MRA	1.200	33
totaal	3.700	100

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

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

Van de huishoudens die in of naar Waterland willen verhuizen (zeker + misschien), zoekt 33% een meergezinswoning en eveneens 33% zoekt een eengezinswoning. 35% oriënteert zich op beide woningtypen. Men zoekt vaak een koopwoning (61%), waarvan de helft in het duurste segment van meer dan €428.000 (30%). Twee derde van de huishoudens zoekt een woning tussen de 60 en 100 m², bijna drie op de tien oriënteert zich op een woning van meer dan 100 m². Slechts 5% zoekt een woning tot 60 m². Twee derde wil graag een tuin bij de woning (66%) en 15% een werkruimte. Van de huishoudens die in of naar Waterland willen verhuizen, is 41% op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

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

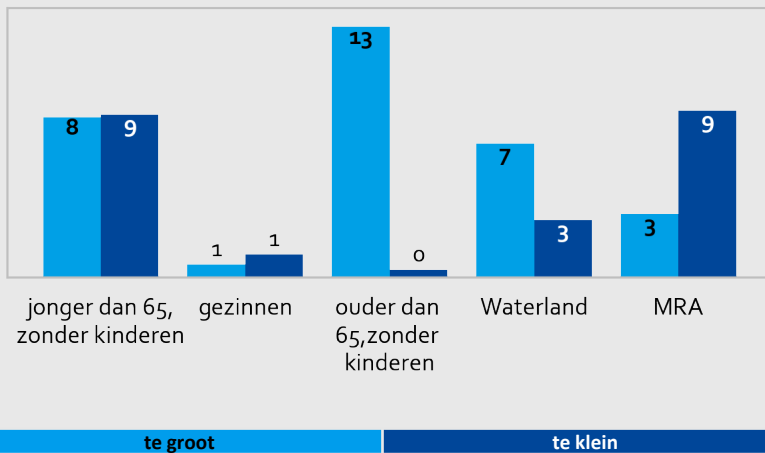
	%
eengezinswoning	33
meergezinswoning	33
beide	35
sociale huur	
huur tot € 808	31
middeldure huur	
€ 808 - 1.123	7
dure huur	
€ 1.123 en meer	1
koopwoning	
WOZ < € 188.000	0
koopwoning	
WOZ € 188.000 - 296.000	3
koopwoning	
WOZ € 296.000 - 438.000	28
koopwoning	
WOZ > € 438.000	30
woonoppervlak tot 60 m²	5
woonoppervlak 60- 100 m²	66
woonoppervlak > 100 m²	29
tuin	66
werkruimte	15
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	41

Woninggrootte: in vergelijking met de MRA vinden relatief veel huishoudens hun woning te groot

Van de Waterlandse huishoudens vindt 7% de eigen woning te groot. Dat is meer dan gemiddeld in de MRA (3%). Minder huishoudens dan gemiddeld in de MRA vinden hun woning te klein.

Vooraf huishoudens ouder dan 65 (13%) en jonger dan 65 (8%) zonder kinderen vinden hun woning te groot. Wel valt op dat onder huishoudens jonger dan 65 zonder kinderen een even groot deel de woning te klein vindt (9%). Gezinnen lijken hun woning het meest passend te vinden.

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



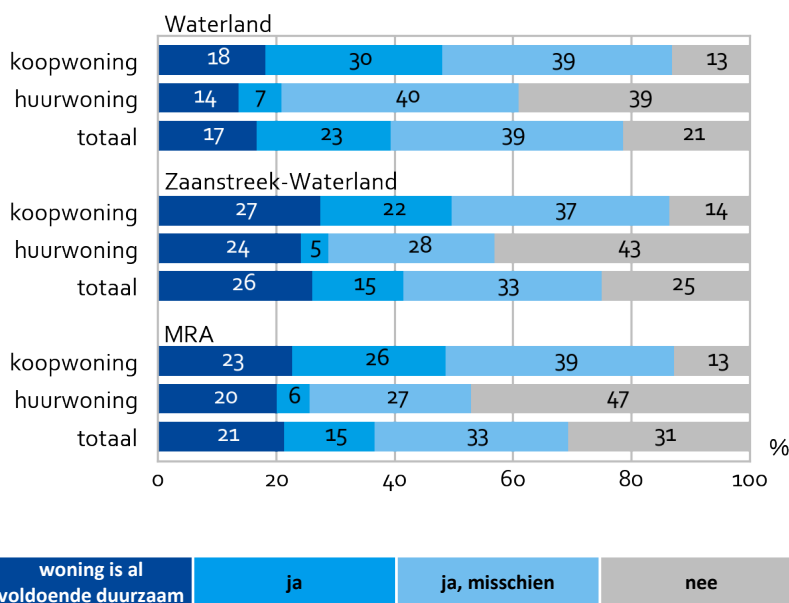
Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages. Lengte van staven op onafgeronde percentages.

Wonen en duurzaamheid: 62% is (misschien) bereid te investeren in verduurzaming woning

Huishoudens in Waterland geven iets minder vaak dan gemiddeld in de MRA aan dat de woning al voldoende duurzaam is (17% versus 21%). De andere huishoudens zijn in Waterland vaker dan gemiddeld bereid om te investeren in de verduurzaming van de woning of hier een hogere huur voor te betalen. 62% is hier (misschien) toe bereid, tegenover 48% gemiddeld.

Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen voor verduurzaming te doen dan huurders. Van de kopers is 13% niet bereid hierin te investeren, van de huurders is 39% niet bereid een hogere huur te betalen. Wel is de bereidheid om (misschien) meer huur te betalen voor verduurzaming onder huurders hoger (47%) dan in de hele MRA (33%).

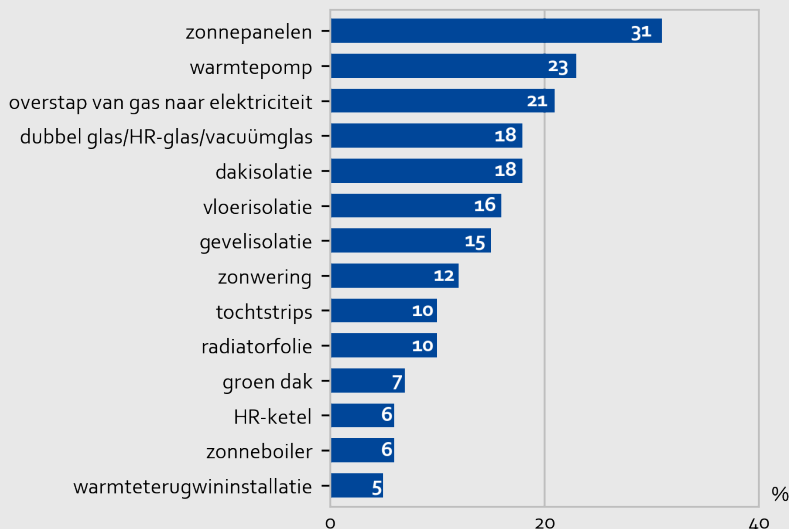
Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2023 (%)



Verduurzaming woning: meeste interesse in zonnepanelen

Huishoudens geven het vaakst aan dat zij hun woning zouden willen verduurzamen door zonnepanelen aan te brengen (31%). Op de tweede plek staat de waterpomp met 23%. Daarna volgt de overstap maken van gas naar elektriciteit, 21% van de huishoudens heeft hier interesse in. Voor een warmteterugwininstallatie, HR-ketel of groen dak is de minste belangstelling.

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



Prettig wonen: relatief hoge buurttevredenheid in Waterland

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. Op vrijwel alle aspecten oordelen huishoudens in Waterland positiever dan gemiddeld in de MRA.

Zo wordt de tevredenheid met de woning met een 8,5 beoordeeld (8,0 gemiddeld in de MRA) en ook over de buurt is men tevredener dan in de MRA (8,4 tegenover 7,7). De veiligheid 's avonds krijg in Waterland een punt hoger (8,4) dan gemiddeld in de MRA (7,4).

Alleen het oordeel over de winkels voor dagelijkse boodschappen is in Waterland met een 5,8 lager dan in de hele MRA (7,5) en dit cijfer is in vergelijking met andere leefbaarheidscijfers voor Waterland laag. Dit komt vooral doordat men dit aspect in het gebied 'overige kernen' met een 4 beoordeelt. De meeste aspecten worden in dit deel van de gemeente juist het meest positief beoordeeld.

Leefbaarheidscijfers Waterland, 2023 (rapportcijfer 1-10)

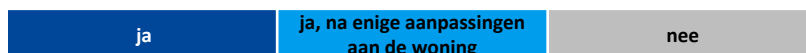
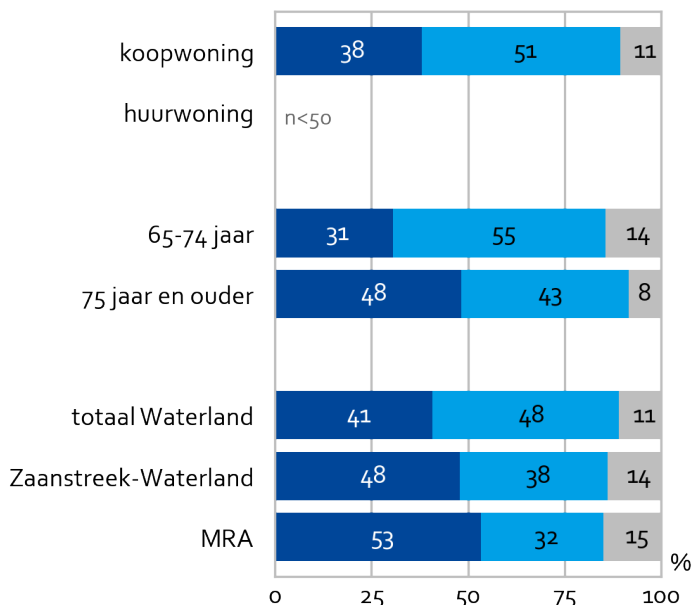


Wonen en ouder worden: relatief vaak nog aanpassingen nodig om woning levensloopbestendig te maken

In Waterland wonen relatief veel 65-plussers, vergeleken met de hele MRA (35% tegenover 26%). Monnickendam (37%) en Marken (36%) zijn daarbij het meest vergrijsd en de 'overige kernen' het minst (31%). 41% van de 65-plussers in Waterland vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden. Dit is lager dan gemiddeld in de deelregio (48%) en de MRA (53%). Bijna de helft (48%) van de ouderen in Waterland geeft aan dat de woning na enige aanpassing geschikt zou zijn. Een op de tien (11%) huishoudens vindt de eigen woning niet geschikt om oud in te worden (MRA: 15%).

Voor 65-plussers in een koopwoning geldt nog iets vaker dan gemiddeld dat er aanpassingen nodig zijn (51%) om de woning levensloopbestendig te maken en is de woning minder vaak al levensloopbestendig (38%). Verder vinden 75-plussers hun woning vaker geschikt om oud in te worden dan 65-75-jarigen (48% tegenover 31%).

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

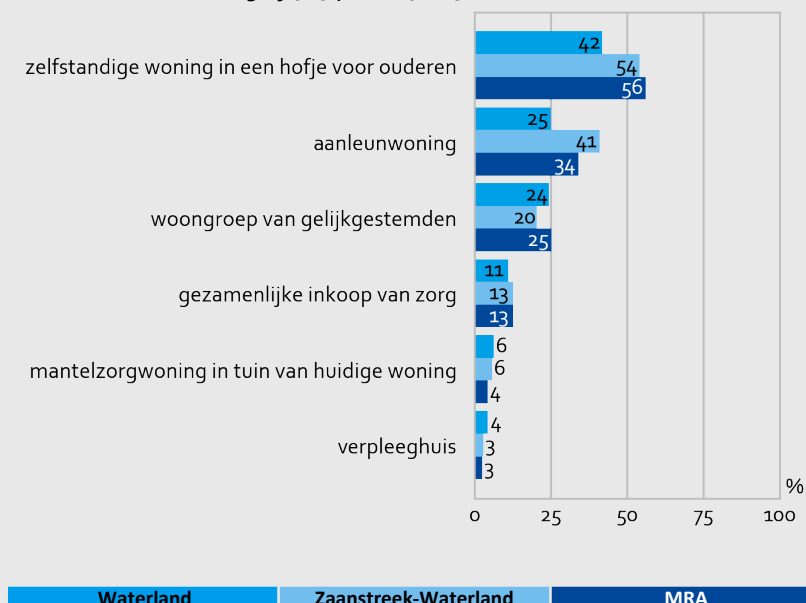


Woonvormen voor ouderen: 27% van de 65-plussers heeft hier interesse in

Een op de vier (27%) 65-plussers in Waterland heeft interesse in een woonvorm speciaal geschikt voor ouderen. Dat is iets minder dan gemiddeld in de MRA (32%) en in de deelregio (33%).

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 42% aan dat ze aan deze woonvorm denken. Op de tweede plaats komt een aanleunwoning, gevolgd door het wonen in een woongroep van gelijkgestemden. Wat opvalt is dat een mantelzorgwoning in de tuin van de huidige woning in Waterland (en ook in de deelregio) populairder is dan gemiddeld in de MRA (6% tegenover 4%).

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 Waterland

In Waterland hebben er 402 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 64 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
Feiko de Grip
Sara de Wilde
Laura.de.Graaff@amsterdam.nl
F.de.Grip@amsterdam.nl
S.Wilde@amsterdam.nl