

## Edam-Volendam in het kort

In Edam-Volendam wonen 15.399 huishoudens, waarvan 34% bestaat uit een stel met kinderen en 32% uit een stel zonder kinderen. Deze aandelen zijn groter dan gemiddeld zowel in de deelregio als in de Metropoolregio Amsterdam, waar naar verhouding meer alleenwonenden zijn. Het aandeel jonge huishoudens in Edam-Volendam (13%) is lager dan in de MRA (20%), maar gelijk aan het gemiddelde in Zaanstreek-Waterland.

In Edam-Volendam heeft 46% van de huishoudens een inkomen boven de €66.053. Dit is iets hoger dan in de regio (43%) en de MRA (42%). Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de grens voor passend toewijzen is met 19% juist lager dan gemiddeld in de MRA (23%) en regio (21%).

Een ruime meerderheid van de woningen in Edam-Volendam is een eengezinswoning: (88%). Dit is een stuk hoger dan gemiddeld in de MRA (48%) en ook hoger dan in de deelregio (73%). In Edam-Volendam bestaat de woningvoorraad voor ruim driekwart (77%) uit koopwoningen. De meeste koopwoningen hebben er een WOZ-waarde tussen de €296.000 en €438.000. Ook het aandeel koopwoningen in de goedkoopste segmenten is in Edam-Volendam relatief hoog, ten opzichte van de deelregio en de gehele MRA. Recent verhuisden in Edam-Volendam zijn verhoudingsgewijs relatief vaak in een middeldure huurwoning gaan wonen (12% versus 3% in de woningvoorraad). Er werd ook wat vaker verhuisd naar dure huur (6% versus 2% in de woningvoorraad).

## Kerncijfers Edam-Volendam, 2023

|                                  |  | Edam-Volendam | Zaanstreek-Waterland | MRA       |
|----------------------------------|--|---------------|----------------------|-----------|
| <b>totaal huishoudens</b>        | abs. bron: CBS                                 | 15.399        | 154.516              | 1.248.103 |
| <b>woningvoorraad</b>            | abs. bron: CBS                                 | 15.678        | 152.452              | 1.204.583 |
| <b>eengezinswoningen</b>         |  | 88%           | 73%                  | 48%       |
| <b>alleenwonenden</b>            |  | 26%           | 31%                  | 40%       |
| <b>stel zonder kinderen</b>      |  | 32%           | 29%                  | 26%       |
| <b>eenoudergezin</b>             |  | 6%            | 9%                   | 9%        |
| <b>stel met kinderen</b>         |  | 34%           | 29%                  | 25%       |
| <b>18-34 jaar</b>                |  | 13%           | 13%                  | 20%       |
| <b>35-54 jaar</b>                |  | 36%           | 37%                  | 36%       |
| <b>55-75 jaar</b>                |  | 38%           | 36%                  | 34%       |
| <b>75 jaar en ouder</b>          |  | 14%           | 13%                  | 11%       |
| <b>lage inkomens</b>             | tot grens passend toewijzen*                   | 19%           | 21%                  | 23%       |
| <b>lage inkomens</b>             | grens passend toewijzen tot sociale huurgrns** | 22%           | 23%                  | 22%       |
| <b>lage middeninkomens</b>       | sociale huurgr. - € 55.044                     | 6%            | 7%                   | 8%        |
| <b>middeninkomens</b>            | € 55.044 - 66.053                              | 6%            | 6%                   | 6%        |
| <b>hogere inkomens</b>           | € 66.053 - 88.070                              | 17%           | 15%                  | 12%       |
| <b>hoogste inkomens</b>          | > € 88.070                                     | 29%           | 28%                  | 30%       |
| <b>sociale huur, corporatie</b>  | tot € 808                                      | 16%           | 29%                  | 30%       |
| <b>sociale huur, particulier</b> | tot € 808                                      | 1%            | 3%                   | 6%        |
| <b>middeldure huur</b>           | € 808 - 1.123                                  | 3%            | 4%                   | 7%        |
| <b>dure huur</b>                 | € 1.123 en meer                                | 2%            | 3%                   | 10%       |
| <b>koopwoning</b>                | WOZ < € 188.000                                | 1%            | 0%                   | 0%        |
| <b>koopwoning</b>                | WOZ € 188.000 - 296.000                        | 12%           | 5%                   | 3%        |
| <b>koopwoning</b>                | WOZ € 296.000 - 438.000                        | 40%           | 29%                  | 16%       |
| <b>koopwoning</b>                | WOZ > € 438.000                                | 24%           | 25%                  | 28%       |
| <b>koopwoning***</b>             | WOZ ≤ € 355.000                                | 27%           | 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

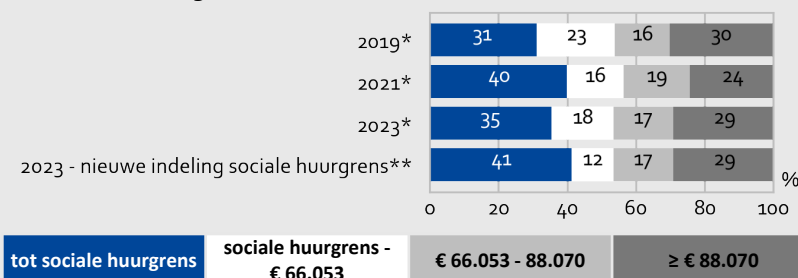
\*\* sociale huurgrns: eenpersoonshuishouden €44.035, meerpersoonshuishouden €48.625

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

## Verdeling inkomens: bij nieuwe indeling heeft 41% inkomen tot sociale huurgrns

Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrns is tussen 2021 en 2023 afgenomen van 40% naar 35%, volgens de grenzen zoals die tot 2022 golden\*. Met de nieuwe indeling\*\* heeft in 2023 41% van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrns. De hoogste inkomensgroep (>€88.070) groeide van 24% in 2021 naar 29% in 2023.

## Inkomensverdeling Edam-Volendam, 2019-2023 (%)



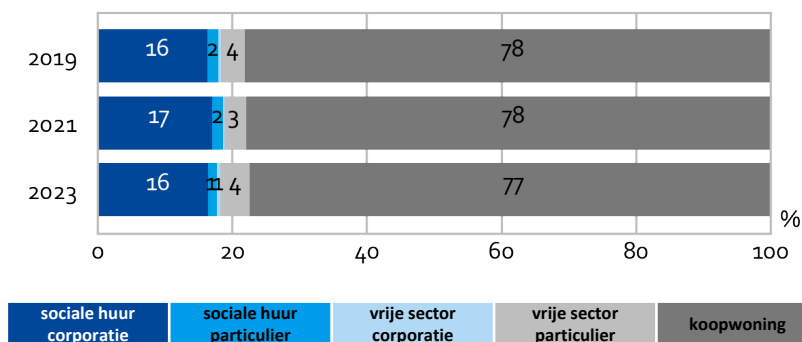
\* Tot 2022 was er één sociale huurgrns voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Hier is bij 2023 als inkomensgrns €44.035 genomen.

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

## Samenstelling woningvoorraad: veel koopwoningen, aandeel stabiel

In Edam-Volendam bestaat de woningvoorraad stabiel voor ruim driekwart uit koopwoningen. Daarnaast is het aandeel sociale huurwoningen van corporaties 16%. Particuliere verhuur komt in Edam-Volendam relatief weinig voor, dit geldt zowel voor sociale huur als in de vrije sector.

Samenstelling woningvoorraad Edam-Volendam, 2019-2023 (%)

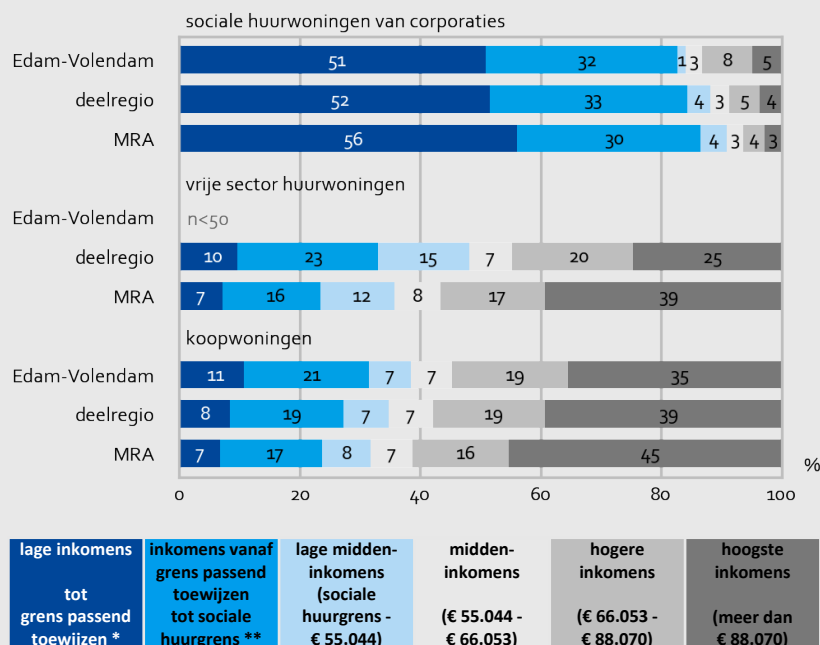


## Bewoning segmenten: minder hoogste inkomens dan gemiddeld in koopwoningen

In Edam-Volendam wordt de sociale huur van corporaties voor 83% bewoond door huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens. In de deelregio is dit aandeel 85% en in de MRA 86%. Het aantal respondenten dat een vrije sectorwoning huurt is te laag om over te rapporteren. In de deelregio wonen er relatief veel lage inkomens in dit segment.

Huishoudens met een koopwoning in Edam-Volendam behoren relatief wat minder vaak tot de hoogste inkomens. Ruim een derde (35%) heeft een inkomen boven de €88.070. In de deelregio is dit 39%, gemiddeld in de MRA 45%. Anderzijds is het aandeel huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning in Edam-Volendam (32%) wat hoger dan in de deelregio (27%) en de MRA (24%).

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2023 (%)



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

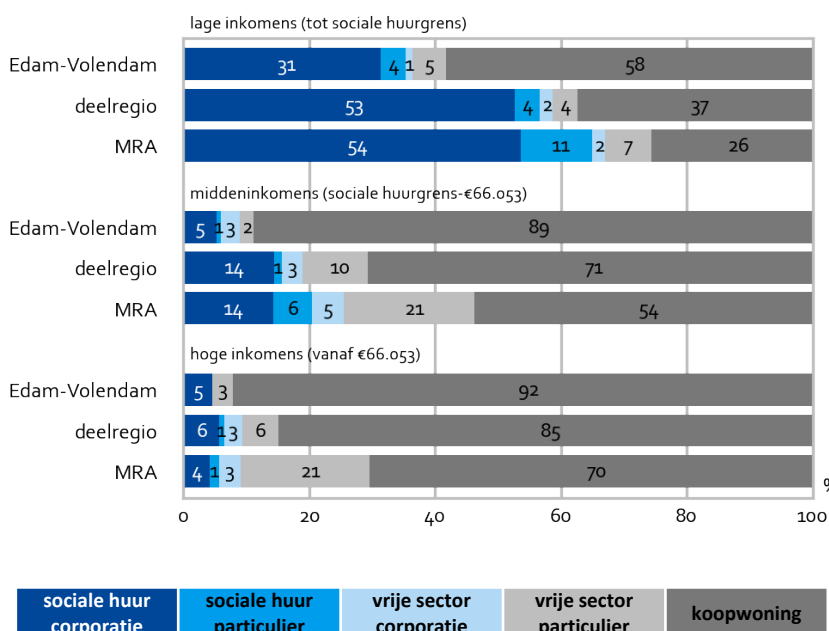
## Woonsituatie inkomensgroepen: alle inkomensgroepen relatief vaak in koopwoning

Een meerderheid van de huishoudens met een laag inkomen woont in Edam-Volendam in een koopwoning (58%). Dit wijkt af van de deelregio en de MRA, waar telkens een meerderheid van de huishoudens met een laag inkomen in een sociale huurwoning van een corporatie woont.

Ook middeninkomens in Edam-Volendam wonen relatief vaak in een koopwoning (89%). In de deelregio is dit 71% en in de MRA 54%.

Van de huishoudens met een hoog inkomen woont in Edam-Volendam 92% in een koopwoning, tegen 85% in de deelregio en 70% in de MRA.

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

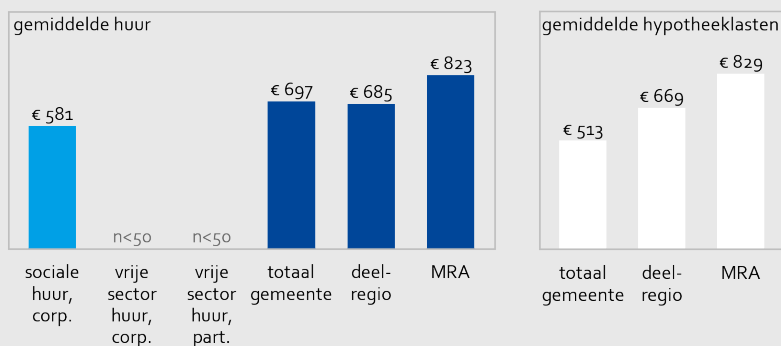


## Betaalbaarheid: lagere hypotheeklasten dan gemiddeld in de deelregio en MRA

In Edam-Volendam betalen huurders gemiddeld €697 aan kale huur per maand. Dit is iets meer dan gemiddeld in de regio, maar lager dan gemiddeld in de MRA. Na aftrek van de eventuele huurtoeslag, zijn bewoners gemiddeld 28% van hun inkomen kwijt aan huur, hetzelfde percentage als in de gehele MRA.

Woningeigenaren betalen in Edam-Volendam gemiddeld €513 per maand aan bruto hypotheeklasten. Na belastingaftrek zijn zij 12% van hun huishoudensinkomen kwijt aan de hypotheek, het laagste aandeel van alle gemeenten in de MRA. In de MRA is dit 17%, in de deelregio 15%.

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

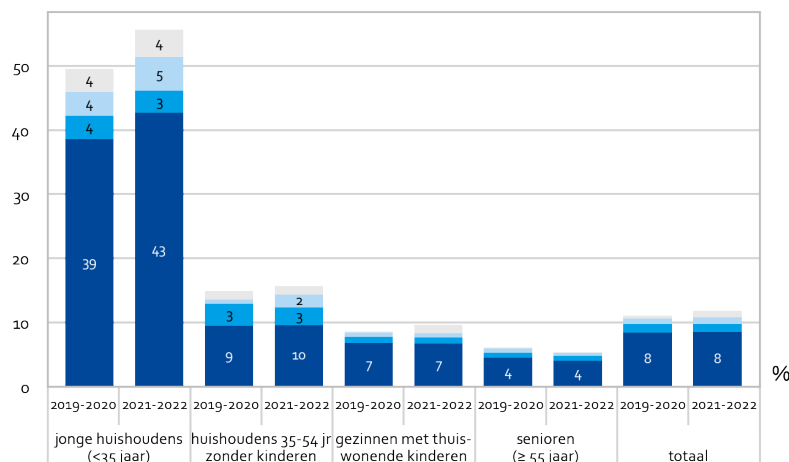


## Verhuizingen\*: verhuizers zijn in meerderheid jonge huishoudens

In de periode 2021-2022 zijn er 1.816 huishoudens in of naar Edam-Volendam verhuisd. Het gaat om 12% van alle huishoudens, dat is ongelijk gelijk aan het aandeel in 2019-2020 (11%). Gemiddeld in de MRA is 24% verhuisd in 2021-2022. Met name jonge huishoudens (<35 jaar) zijn relatief vaak verhuisd, zij komen doorgaans uit de eigen deelregio. Ook voor andere leeftijdscategorieën geldt dat de verhuizers in meerderheid al in de deelregio woonden. Er waren 450 starters op de woningmarkt in de periode 2021-2022. De instroom vanuit andere delen van de MRA is beperkt en maar relatief weinig huishoudens zijn verhuisd van buiten de MRA. De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Purmerend en Amsterdam.

\*bron: CBS/ bewerking O&S

## Welk aandeel van de huishoudens in Edam-Volendam is in 2021 of 2022 in of naar Edam-Volendam 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 Edam-Volendam (grootste stromen), 2021-2022



## Verhuistromen van en naar Edam-Volendam

|                                    | 2021-2022 | 2019-2020 |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| binnen Edam-Volendam:              | + 1.040   | + 1.000   |
| vanuit overig MRA naar Edam-V'dam: | + 430     | + 450     |
| van buiten de MRA naar Edam-V'dam: | + 160     | + 130     |
| vanuit buitenland naar Edam-V'dam: | + 170     | + 70      |

## MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt:

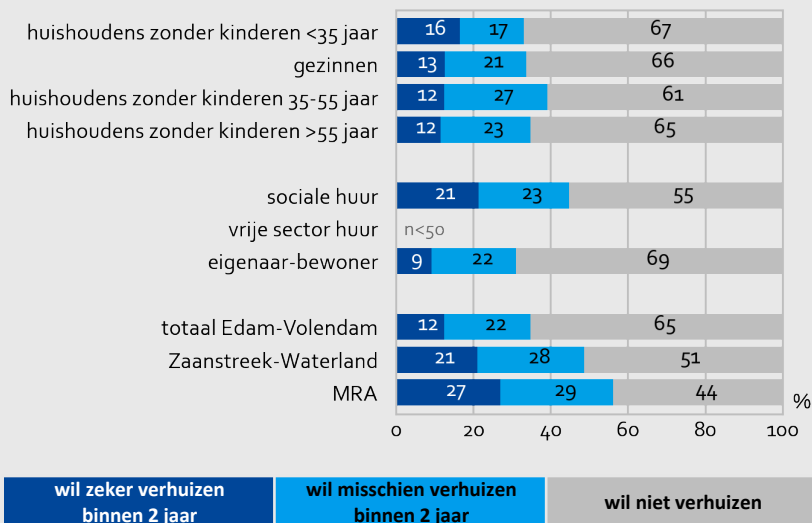
| naar             | 2021-2022 | 2019-2020 |
|------------------|-----------|-----------|
| naar Purmerend   | - 100     | - 130     |
| vanuit Purmerend | + 150     | + 170     |
| naar Amsterdam   | - 120     | - 120     |
| vanuit Amsterdam | + 130     | + 140     |
| naar Waterland   | - 30      | - 20      |
| vanuit Waterland | + 60      | + 40      |
| naar Zaanstad    | - 10      | - 10      |
| vanuit Zaanstad  | + 40      | + 20      |

### Verhuigeneidheid: relatief weinig huishoudens hebben verhuisplannen

Ongeveer een derde van de huishoudens in Edam-Volendam (34%) heeft plannen om te verhuizen: 12% wil zeker verhuizen binnen twee jaar, 22% misschien.

De verhuigeneidheid is daarmee lager dan gemiddeld in Zaanstreek-Waterland en de MRA. Binnen Edam-Volendam willen huishoudens tussen de 35 en 55 jaar zonder kinderen willen het vaakst zeker of misschien verhuizen, al zijn de verschillen met andere huishoudtypen niet groot. Huurders in de sociale sector zijn vaker geneigd te verhuizen dan eigenaar-bewoners.

### Verhuigeneidheid doorstromende huishoudens Edam-Volendam, naar huishoudtype en woonsituatie, 2023 (%)



### Verhuiswensen: een ruime meerderheid van de huishoudens met een verhuiswens wil binnen Edam-Volendam verhuizen

Veruit de meeste huishoudens in Edam-Volendam die zeker of misschien willen verhuizen, willen in de gemeente blijven (81%). Daarnaast zou 15% willen verhuizen naar een locatie buiten de deelregio. In totaal hebben ongeveer 6.100 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing in of naar Edam-Volendam. Ook hier geldt dat het in ruime meerderheid (85%) gaat om huidige inwoners van Edam-Volendam. Deze aantallen zijn indicatief\*.

### Verhuiswensen Edam-Volendam, 2023

|  | aantal* | %   |
|--|---------|-----|
| <b>Waar willen verhuigeneigde huishoudens uit Edam-Volendam naartoe verhuizen?</b> |         |     |
| bij voorkeur in eigen gemeente blijven   | 5.100   | 81  |
| bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio                                      | 300     | 4   |
| bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio                                      | 1.000   | 15  |
| <b>Waar wonen huishoudens die in of naar Edam-Volendam willen verhuizen nu?</b>    |         |     |
| in Edam-Volendam   | 5.100   | 85  |
| in een andere gemeente in de MRA   | 900     | 15  |
| totaal   | 6.100   | 100 |

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

### Woonwensen: meerderheid zoekt een koopwoning, middeldure en dure huur weinig in trek

Van de huishoudens die in of naar Edam-Volendam willen verhuizen (zeker + misschien), zoekt 37% een eengezinswoning en 24% een meergezinswoning. Daarnaast richt 36% zich op beide woningtypen. Twee derde (66%) zoekt een koopwoning, waarbij vooral het duurste segment van meer dan €438.000 (28%) als het segment tussen de €296.000 en €438.000 (29%) genoemd worden. Ruim de helft (54%) zoekt een woning met een woonoppervlak tussen de 60 en 100 m<sup>2</sup> en 38% wil een woonoppervlak van meer dan 100 m<sup>2</sup>. De meerderheid wil graag een tuin bij de woning (59%) en 16% een werkruimte. Van de huishoudens die in of naar Edam-Volendam willen verhuizen, heeft de helft een gelijkvloerse woning als wens.

### Wat zijn de woonwensen van huishoudens die in/naar Edam-Volendam willen verhuizen? 2023

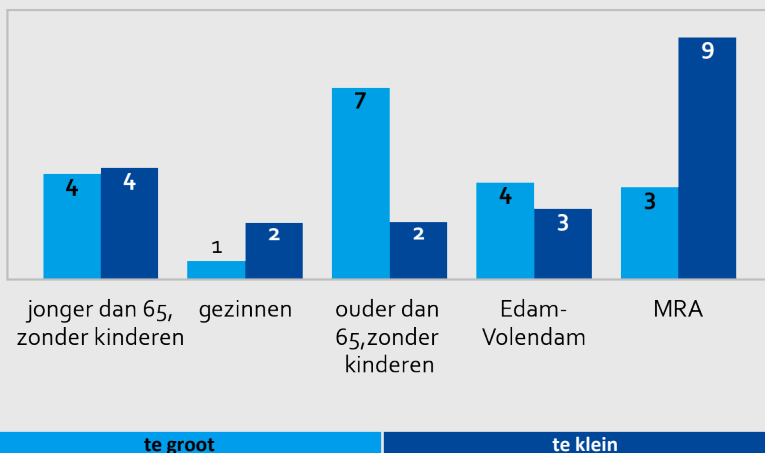
|                                      | %                       |    |
|--------------------------------------|-------------------------|----|
| eengezinswoning                      | 37                      |    |
| meergezinswoning                     | 27                      |    |
| beide                                | 36                      |    |
| sociale huur                         | huur tot € 808          | 28 |
| middeldure huur                      | € 808 - 1.123           | 4  |
| dure huur                            | € 1.123 en meer         | 2  |
| koopwoning                           | WOZ < € 188.000         | 1  |
| koopwoning                           | WOZ € 188.000 - 296.000 | 9  |
| koopwoning                           | WOZ € 296.000 - 438.000 | 29 |
| koopwoning                           | WOZ > € 438.000         | 28 |
| woonoppervlak tot 60 m <sup>2</sup>  |                         | 8  |
| woonoppervlak 60- 100 m <sup>2</sup> |                         | 54 |
| woonoppervlak > 100 m <sup>2</sup>   |                         | 38 |
| tuin                                 |                         | 59 |
| werkruimte                           |                         | 16 |
| gelijkvloers/ lift/ geen trappen     |                         | 50 |

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

Van de huishoudens in Edam-Volendam vindt 3% de eigen woning te klein. Dat is minder vaak dan gemiddeld in de MRA (9%). Onder alle huishoudtypes is het aandeel dat de eigen woning te klein vindt lager dan gemiddeld in de MRA.

Te groot wonen komt iets vaker voor in Edam-Volendam, met name onder 65-plus huishoudens zonder kinderen (7%). Van alle huishoudens in Edam-Volendam vindt 4% dat ze te groot wonen, tegen 3% in de MRA.

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



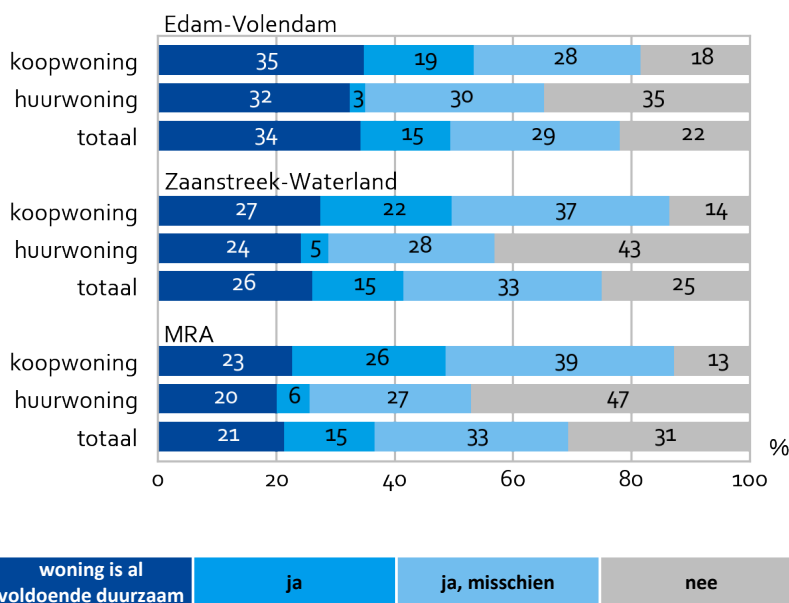
Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages. Lengte van staven op onafgeronde percentages.

### Wonen en duurzaamheid: minder dan de helft van de huishoudens is zeker of misschien bereid te investeren in verduurzaming woning

Huishoudens in Edam-Volendam geven aanzienlijk vaker dan gemiddeld in de MRA aan dat de woning reeds voldoende duurzaam is (34% tegen 21%). De bereidheid onder andere huishoudens in Edam-Volendam om te investeren in de verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, is lager dan in hele MRA (44% wel of misschien, in de MRA 48%).

Net als in de deelregio en de MRA zijn kopers in Edam-Volendam vaker bereid te investeren in verduurzaming van de woning dan huurders. Van de kopers is 18% niet bereid te investeren in verduurzaming, van de huurders is 35% niet bereid een hogere huur te betalen.

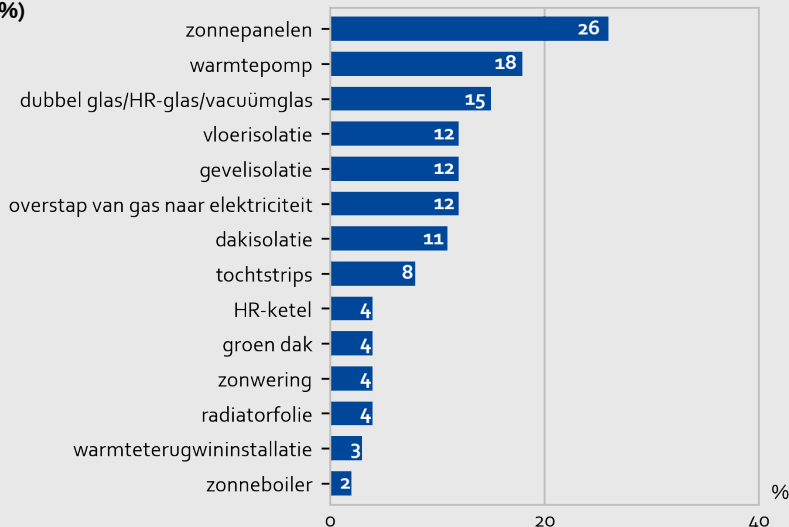
### Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2023 (%)



### Verduurzaming woning: meeste interesse in zonnepanelen

Ongeveer een kwart van de huishoudens in Edam-Volendam (26%) geeft aan dat ze hun woning zouden willen verduurzamen door zonnepanelen aan te brengen. Op de tweede plek staat het aanbrengen van een warmtepomp (18%), gevolgd door het aanbrengen van dubbel glas of een andere vorm van isolatieglas (15%). In vloerisolatie, gevelisolatie en de overstap van gas naar elektriciteit heeft telkens 12% van de huishoudens in Edam-Volendam interesse.

### Interesse in (verdere) verduurzaming van de woning, Edam-Volendam, 2023 (%)



## Prettig wonen: hoge buurttevredenheid in Edam-Volendam

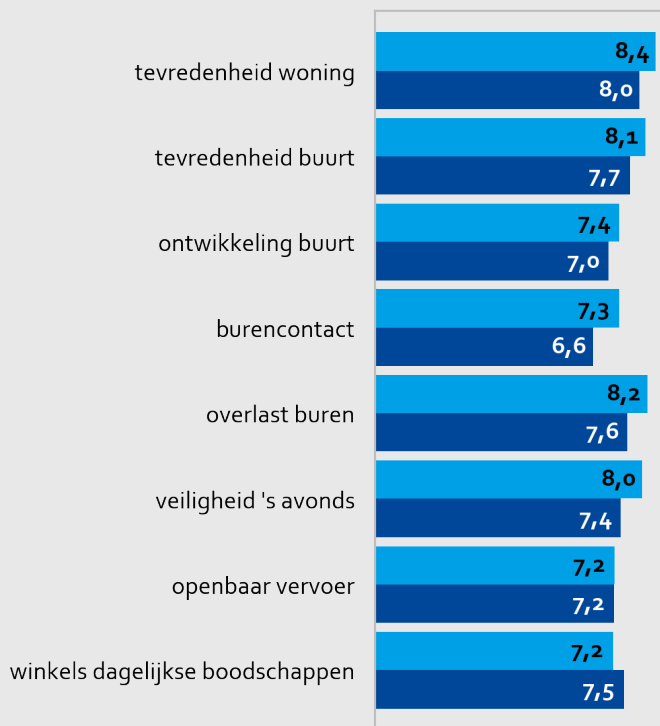
In de figuur hiernaast staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Edam-Volendam geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt.

De beoordeling voor de tevredenheid met de woning is wat hoger dan gemiddeld in de MRA (8,4 tegen 8,0). Ook over de eigen buurt (8,1) is men bovengemiddeld tevreden, net als over de ontwikkeling van de buurt (7,4) en het contact met burens (7,3). De beoordeling voor de overlast van burens is een 8,2. Hoe hoger het cijfer, hoe minder overlast men ervaart.

Ook de veiligheid 's avonds wordt in Edam-Volendam gemiddeld beter beoordeeld dan gemiddeld in de MRA (8,0 tegenover 7,4). Het aanbod van openbaar vervoer krijgt een 7,2, gelijk aan het gemiddelde in de MRA. Het aanbod van winkels voor dagelijkse boodschappen (7,2) is het enige cijfer dat gemiddeld lager is dan in de MRA (7,5).

In Volendam is men relatief tevreden met de buurt (8,4) en winkels voor dagelijkse boodschappen (8,2). Laatstgenoemd aspect krijgt in Zeevang juist een lager cijfer (5,3). Dat geldt daar ook voor het aanbod van openbaar vervoer (6,0).

## Leefbaarheidscijfers Edam-Volendam, 2023 (rapportcijfer 1-10)



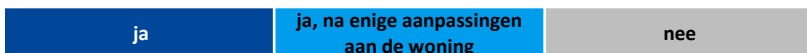
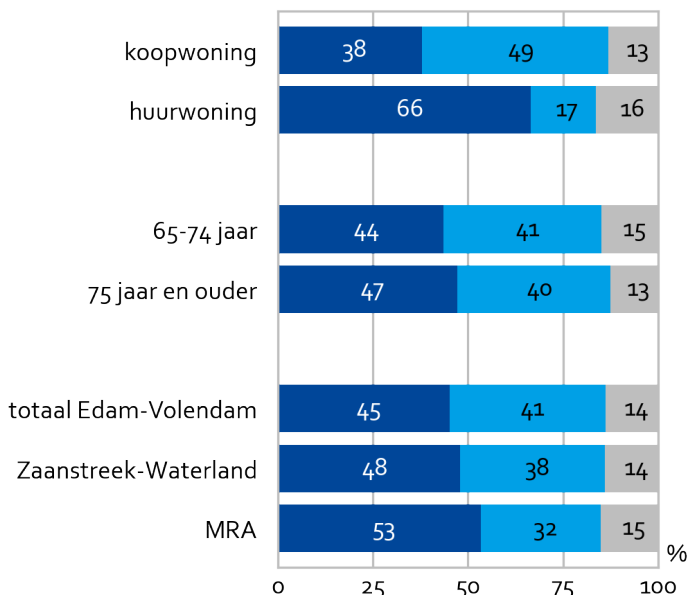
## Wonen en ouder worden: 65-plussers in huurwoning wonen vaak levensloopbestendig

In Edam-Volendam is 33% van de huishoudens een 65-plus huishouden. Binnen Edam-Volendam hebben Zeevang (39%) en Edam (38%) verhoudingsgewijs de meeste 65-plussers, in Volendam is het aandeel lager (30%).

Van de 65-plussers in Edam-Volendam vindt 45% de eigen woning geschikt om oud in te worden. Dit is iets lager dan gemiddeld in de deelregio (48%) en lager dan in de MRA (53%). Daarnaast geeft 41% van de 65-plussers in Edam-Volendam aan dat de woning na enige aanpassing geschikt zal zijn. Net als in de gehele deelregio vindt 14% de woning niet geschikt om oud in te worden. In de MRA is dit 15%.

De 65-plussers die in een huurwoning wonen, geven vaker aan dat hun woning levensloopbestendig is (66%), vergeleken met 65-plussers die in een koopwoning wonen (38%).

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

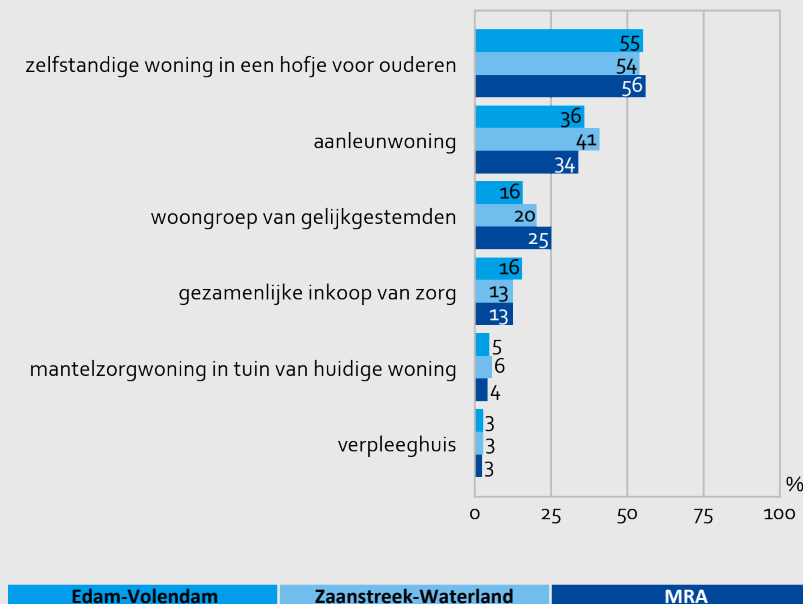


### Woonvormen voor ouderen: een derde (34%) van de 65-plussers heeft hier interesse in

In Edam-Volendam heeft 34% van de 65-plussers interesse in een woonvorm speciaal geschikt voor ouderen. Dat is vergelijkbaar met gemiddeld in de deelregio (33%) en wat meer dan gemiddeld in de 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 55% aan dat ze aan deze woonvorm denken. Op de tweede plaats komt een aanleunwoning (36%), gevolgd door het wonen in een woongroep van gelijkgestemden (16%, relatief laag in de MRA) en gezamenlijke inkoop van zorg (ook 16%).

### 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 Edam-Volendam

In Edam-Volendam hebben er 804 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 49 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](https://onderzoek.amsterdam.nl)

### Auteurs

Laura de Graaff  
Feiko de Grip  
Merijn Heijnen  
Laura.de.Graaff@amsterdam.nl  
F.de.Grip@amsterdam.nl  
M.Heijnen@amsterdam.nl