

Wormerland in het kort

In Wormerland wonen 7.360 huishoudens. Bijna een derde (32%) van de huishoudens bestaat uit een stel zonder kinderen en een iets minder groot deel (30%) uit een stel met kinderen. Ruim een kwart (28%) woont alleen, minder dan gemiddeld in de Metropoolregio Amsterdam (40%). In Wormerland wonen relatief veel 55-plus-huishoudens: 60%, tegen 49% in Zaanstreek-Waterland en 45% in de MRA.

Van de huishoudens in Wormerland behoort 43% tot de hoge inkomens van boven de €66.053. Dit is vergelijkbaar met het aandeel in de regio en de MRA. Het aandeel huishoudens in de laagste inkomensgroep (inkomen tot de grens voor passend toewijzen van sociale huurwoningen) is met 16% lager dan gemiddeld in de MRA (23%).

Driekwart van de woningen in Wormerland (76%) is een eengezinswoning. Van de woningen in de regio is 73% een eengezinswoning, in de MRA geldt dit voor 48% van de woningen. De woningvoorraad in Wormerland bestaat voor bijna twee derde (65%) uit koopwoningen. Dit is meer dan in de regio (60%) en de MRA (48%). Er zijn in Wormerland ongeveer net zoveel koopwoningen met een WOZ-waarde tussen de €296.000 en €438.000 als koopwoningen met een hogere waarde.

Ruim een kwart (28%) van de woningvoorraad in Wormerland is een sociale huurwoning van een corporatie. Recent verhuisde huishoudens in Wormerland gingen verhoudingsgewijs vaak wonen in dit segment (38%).

Kerncijfers Wormerland, 2023

		Wormerland	Zaanstreek-Waterland	MRA
 totaal huishoudens	abs. bron: CBS	7.360	154.516	1.248.103
 woningvoorraad	abs. bron: CBS	7.145	152.452	1.204.583
 eengezinswoningen		76%	73%	48%
 alleenwonenden		28%	31%	40%
 stel zonder kinderen		32%	29%	26%
 eenoudergezin		8%	9%	9%
 stel met kinderen		30%	29%	25%
 18-34 jaar		10%	13%	20%
 35-54 jaar		30%	37%	36%
 55-75 jaar		42%	36%	34%
 75 jaar en ouder		18%	13%	11%
 lage inkomens	tot grens passend toewijzen*	16%	21%	23%
 lage inkomens	grens passend toewijzen tot sociale huurgrns**	30%	23%	22%
 lage middeninkomens	sociale huurgr. - € 55.044	6%	7%	8%
 middeninkomens	€ 55.044 - 66.053	5%	6%	6%
 hogere inkomens	€ 66.053 - 88.070	12%	15%	12%
 hoogste inkomens	> € 88.070	31%	28%	30%
 sociale huur, corporatie	tot € 808	28%	29%	30%
 sociale huur, particulier	tot € 808	3%	3%	6%
 middeldure huur	€ 808 - 1.123	3%	4%	7%
 dure huur	€ 1.123 en meer	1%	3%	10%
 koopwoning	WOZ < € 188.000	0%	0%	0%
 koopwoning	WOZ € 188.000 - 296.000	6%	5%	3%
 koopwoning	WOZ € 296.000 - 438.000	29%	29%	16%
 koopwoning	WOZ > € 438.000	30%	25%	28%
 koopwoning***	WOZ ≤ € 355.000	15%	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

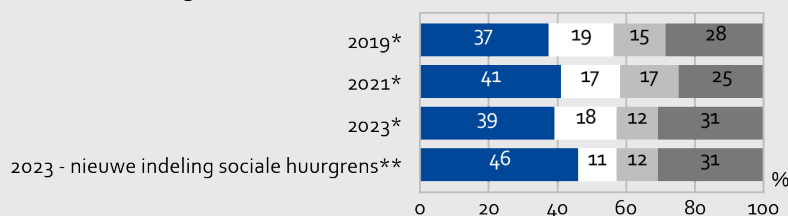
** sociale huurgrns: eenpersoonshuishouden €44.035, meerpersoonshuishouden €48.625

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

Verdeling inkomens: Meer hoge en minder lage inkomens

Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrns is afgenomen van 41% naar 39%, volgens de grenzen zoals die tot 2022 golden*. Met de nieuwe indeling** heeft in 2023 46% van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrns. De hoogste inkomensgroep (>€88.070) groeide tussen 2021 en 2023 sterk (van 25% naar 31%).

Inkomensverdeling Wormerland, 2019-2023 (%)



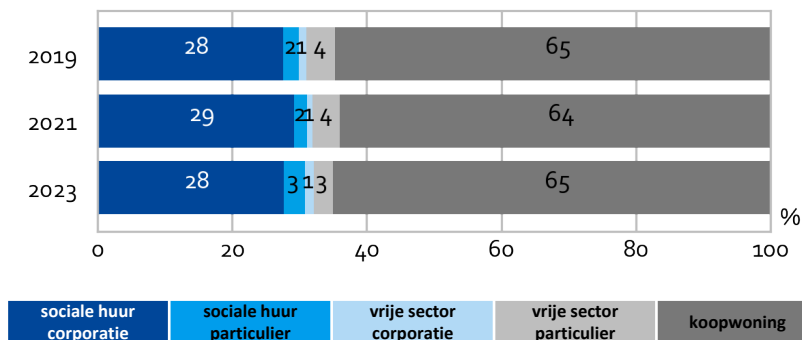
* Tot 2022 was er één sociale huurgrns voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Hier is bij 2023 als inkomensgrns €44.035 genomen.

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

Samenstelling woningvoorraad: twee derde is een koopwoning

In Wormerland bestaat de woningvoorraad voor bijna twee derde (65%) uit koopwoningen. Het aandeel sociale huurwoningen van een woningcorporatie is 28%. Beide aandelen zijn de afgelopen jaren nauwelijks veranderd. Het aandeel huurwoningen in de vrije sector in Wormerland is beperkt: 4%.

Samenstelling woningvoorraad Wormerland, 2019-2023 (%)



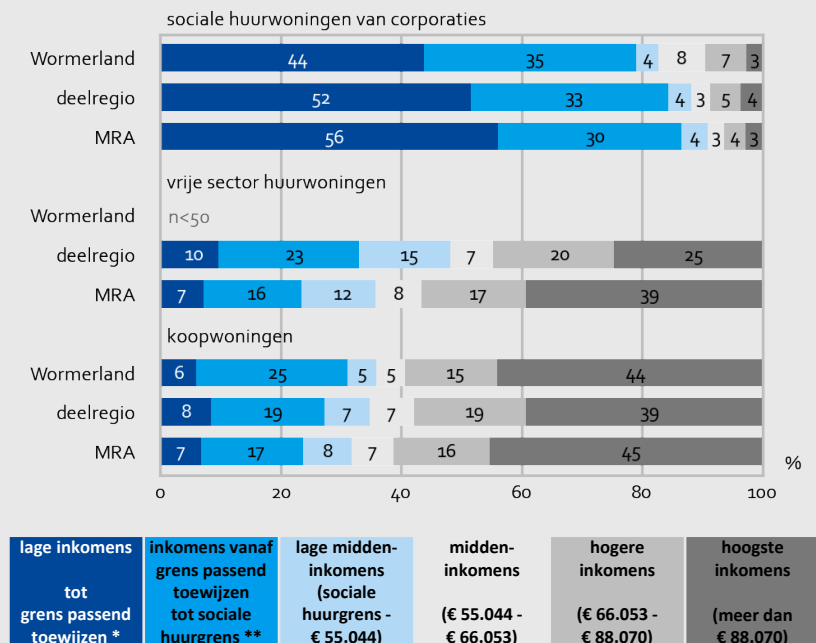
Bewoning segmenten: relatief veel lage inkomens in koopwoningen

De sociale huur van corporaties wordt voor 79% bewoond door huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens. Dit is minder dan in de deelregio (83%) en de MRA (86%).

Van de huishoudens in Wormerland met een koopwoning behoort 59% tot de hogere inkomens (inkomen boven de €66.053). Dit is niet veel anders dan in de regio (58%) en MRA (61%). Er wonen relatief veel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens in de koopwoningen in Wormerland (31% versus 24% in de MRA).

Het aantal respondenten in Wormerland dat een vrije sectorwoning huurt is te laag om over te rapporteren. In de deelregio Zaanstreek-Waterland wonen er relatief veel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens in een vrije sectorhuurwoning (33% tegenover 23% in de MRA).

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2023 (%)



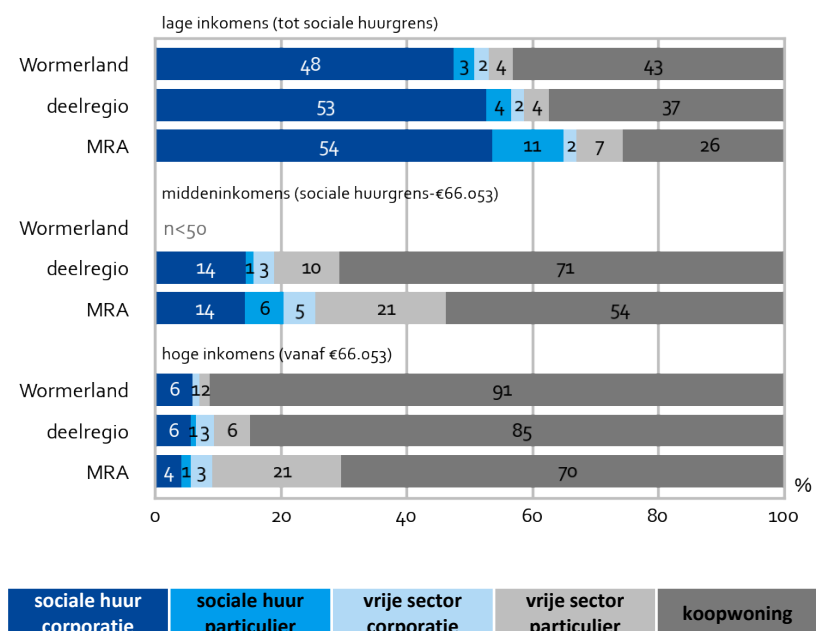
* eenpersoonshuishouden € 25.475, meerpersoonshuishouden € 34.575
 ** sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden € 44.035, meerpersoonshuishouden € 48.625

Woonsituatie inkomensgroepen: Hoge inkomens vrijwel altijd eigenaar-bewoner

Ongeveer de helft van de huishoudens met een laag inkomen (tot de sociale huurgrens) in Wormerland woont in een sociale huurwoning (51%). Dit is lager dan in de regio en de MRA. Naar verhouding wonen huishoudens met een laag inkomen in Wormerland vaker in een koopwoning. Negen van de tien huishoudens met een hoog inkomen in Wormerland wonen in een koopwoning (91%). Dit is hoger dan in de regio en de MRA. Veel minder dan gemiddeld in de MRA wordt er in Wormerland door de hogere inkomens gehuurd in de vrije sector.

Het aantal respondenten met een middeninkomen is in Wormerland te laag om over te rapporteren. In de regio Zaanstreek-Waterland woont deze groep relatief vaak in een koopwoning.

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

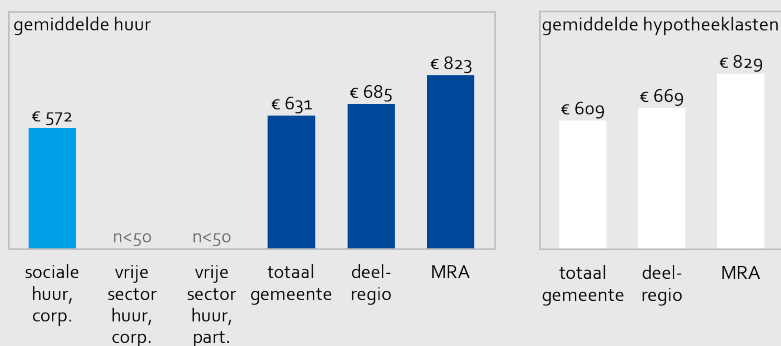


Betaalbaarheid: lagere huur- en hypotheeklasten dan gemiddeld in de MRA

Huurders betalen in Wormerland gemiddeld €631 aan kale huur per maand. Dat is lager dan gemiddeld in de regio en de MRA. Na aftrek van de eventuele huurtoeslag, zijn bewoners gemiddeld 24% van hun inkomen kwijt aan huur, tegen 28% in de MRA.

Woningeigenaren betalen in Wormerland gemiddeld €609 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(€)

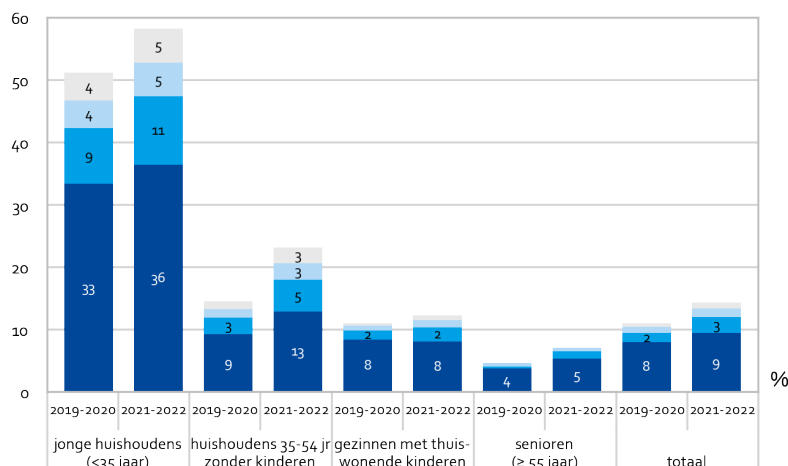


Verhuizingen*: instroom vooral uit Zaanstad en Amsterdam

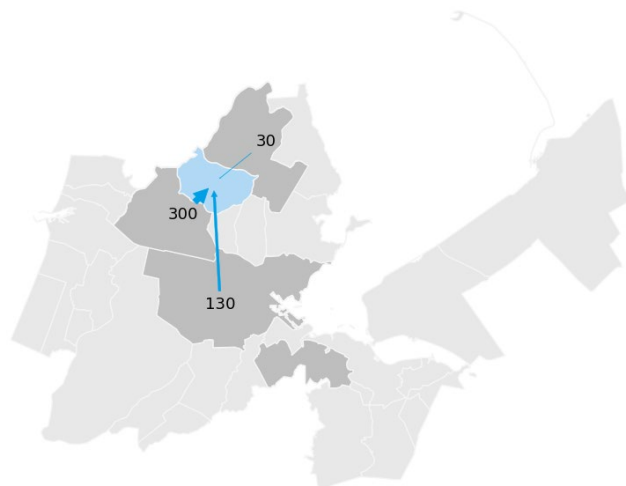
In de periode 2021-2022 zijn er 1.049 huishoudens binnen of naar Wormerland verhuisd. Het gaat om 14% van alle huishoudens, iets meer dan in de periode 2019-2020 (11%). In de MRA is gemiddeld 24% verhuisd in 2021-2022. Ongeveer twee derde van de huishoudens die in of naar Wormerland verhuisd zijn woonden al in Wormerland of Zaanstreek-Waterland. Van de jonge huishoudens in Wormerland is een meerderheid verhuisd (bijna 60%). Er waren 180 starters op de woningmarkt in de periode 2021-2022 in Wormerland. De instroom van buiten de eigen regio kwam vooral uit Amsterdam (130 huishoudens). Van binnen de regio kwam instroom met name uit Zaanstad (300 huishoudens).

*bron: CBS/ bewerking O&S

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



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



Verhuistromen van en naar Wormerland

	2021-2022	2019-2020
binnen Wormerland:	+ 350	+ 320
vanuit overig MRA naar Wormerland:	+ 530	+ 330
van buiten de MRA naar Wormerland:	+ 100	+ 70
vanuit buitenland naar Wormerland:	+ 70	+ 40

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt:

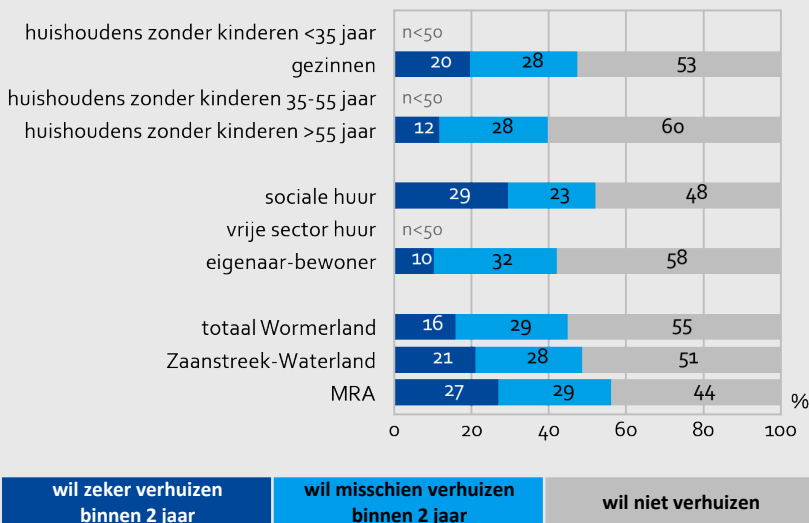
	2021-2022	2019-2020
naar Zaanstad	- 210	- 230
vanuit Zaanstad	+ 300	+ 190
naar Amsterdam	- 80	- 80
vanuit Amsterdam	+ 130	+ 80
naar Purmerend	- 70	- 50
vanuit Purmerend	+ 30	+ 40

Verhuiscapaciteit: 45% van de huishoudens denkt aan verhuizen

Van de huishoudens in Wormerland wil 16% zeker verhuizen in de komende twee jaar en 29% wil dit misschien. Het aandeel dat zeker wil verhuizen is daarmee kleiner dan in de regio (21%) en de MRA (27%).

Gezinnen in Wormerland willen gemiddeld wat vaker verhuizen dan 55-plus-huishoudens zonder kinderen. Ook zijn huurders van een sociale huurwoning vaker geneigd om te verhuizen dan eigenaar-bewoners.

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



Verhuiscapaciteit: meerderheid huishoudens met verhuiscapaciteit wil in Wormerland blijven wonen

De meeste huishoudens in Wormerland die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (58%). Van de overige huishoudens met een verhuiscapaciteit wil de helft in de regio blijven (maar buiten Wormerland), de andere helft prefereert een locatie buiten de regio.

In totaal hebben ongeveer 2.500 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing in of naar Wormerland. Daarvan wonen er 1.900 in de gemeente zelf en 600 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiscapaciteit Wormerland, 2023

	aantal*	%
Waar willen verhuiscapaciteit huishoudens uit Wormerland naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	1.900	58
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	700	21
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	700	21
Waar wonen huishoudens die in of naar Wormerland willen verhuizen nu?		
in Wormerland	1.900	76
in een andere gemeente in de MRA	600	24
totaal	2.500	100

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

Woonwensen: ruim helft zoekt een koopwoning, vier op tien zoekt sociale huurwoning

Van de huishoudens die in of naar Wormerland willen verhuizen, zoekt 43% een eengezinswoning en 29% zoekt een meergezinswoning. Daarnaast richt 28% zich op beide woningtypen. Ruim de helft zoekt een koopwoning (54%), terwijl vier op de tien huishoudens een sociale huurwoning zoekt. Ruim de helft (53%) zoekt een woning met een woonoppervlak tussen de 60 m² en 100 m². Ruim een derde (38%) zoekt een woning groter dan 100 m². Twee derde wil graag een tuin bij de woning (67%) en 19% een werkruimte. Van alle huishoudens die in of naar Wormerland willen verhuizen, heeft 43% een voorkeur voor een woning die gelijkvloers is.

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

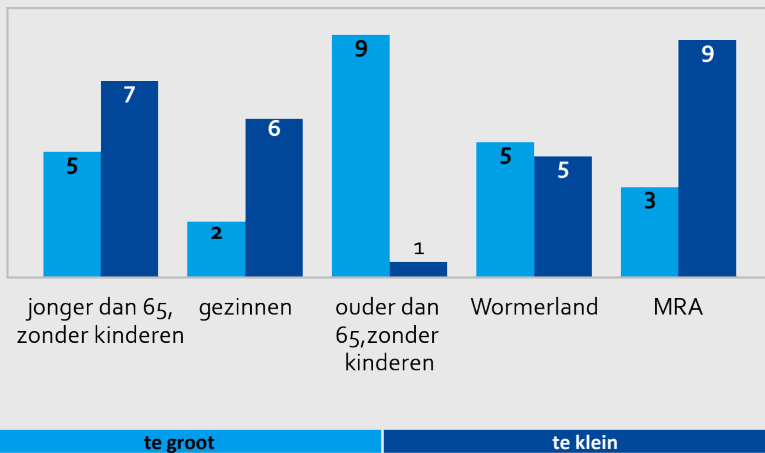
	%
eengezinswoning	43
meergezinswoning	29
beide	28
soziale huur	
huur tot € 808	40
middeldure huur € 808 - 1.123	6
dure huur € 1.123 en meer	0
koopwoning	
WOZ < € 188.000	0
koopwoning WOZ € 188.000 - 296.000	2
koopwoning WOZ € 296.000 - 438.000	30
koopwoning WOZ > € 438.000	22
woonoppervlak tot 60 m²	
woonoppervlak 60- 100 m ²	53
woonoppervlak > 100 m ²	38
tuin	67
werkruimte	19
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	42

Woninggrootte: 5% vindt huis te groot of te klein

Van de huishoudens in Wormerland vindt 5% de eigen woning te klein en eveneens 5% vindt de woning te groot. In de gehele MRA zijn er meer huishoudens die hun huis te klein vinden (9%) en minder die hun huis te groot vinden (3%).

In Wormerland zijn het relatief vaak huishoudens jonger dan 65 zonder kinderen die het huis te klein vinden: 7%. Anderzijds vinden 65-plus-huishoudens zonder kinderen verhoudingsgewijs hun huis het vaakst te groot (9%).

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

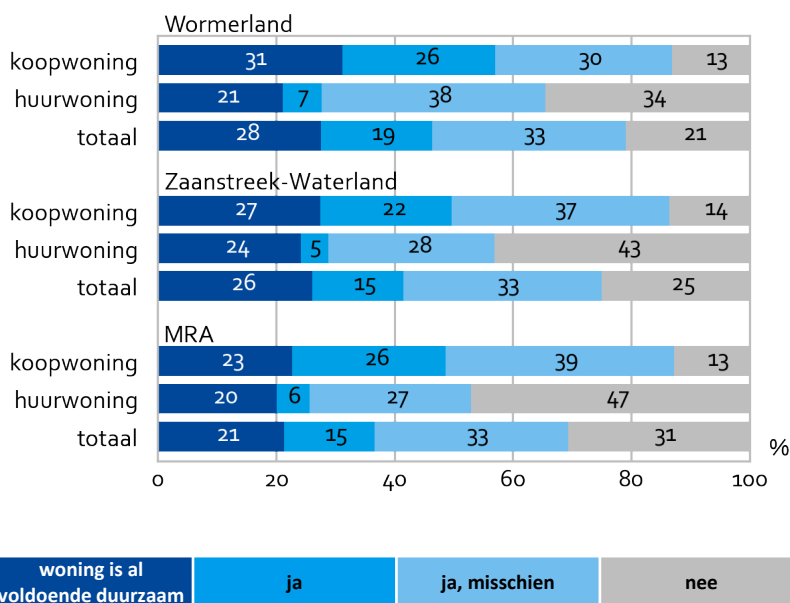


Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages. Lengte van staven op onafgeronde percentages.

Wonen en duurzaamheid: meer dan de helft van de huishoudens is bereid te investeren in verduurzaming woning

Meer dan de helft van de huishoudens in Wormerland (52%) geeft aan bereid te zijn in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen. In de MRA is dit iets minder dan de helft van de huishoudens (48%). Ruim een kwart (28%) vindt de woning al voldoende duurzaam. In de MRA ligt dit aandeel lager (21%). Dat komt vooral doordat woningen van eigenaar-bewoners in Wormerland relatief vaak al voldoende duurzaam zijn (31% versus 23% onder eigenaar-bewoners in de MRA). Eigenaar-bewoners zijn vergeleken met huurders vaker bereid te investeren in duurzaamheid. Van de eigenaar-bewoners is 13% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, van de huurders is 34% 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: ruim een kwart heeft interesse in zonnepanelen

Ruim een kwart van de huishoudens in Wormerland (29%) geeft aan dat zij hun woning zouden willen verduurzamen door zonnepanelen aan te brengen. Daarmee is het de maatregel waar de meeste interesse in is.

Op de tweede plek staat de installatie van een warmtepomp, dit genoemd door 23% van de huishoudens in Wormerland. Daarna zijn de overstap van gas naar elektriciteit (19%) en vloerisolatie (16%) de vormen van verduurzaming waar de meeste interesse in is.

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



Prettig wonen: huishoudens in Wormerland relatief tevreden met woning en buurt

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

De beoordeling voor de tevredenheid met de woning (8,2) en de buurt (7,9) is in beide gevallen wat hoger dan gemiddeld in de MRA. De verwachte ontwikkeling van de buurt krijgt gemiddeld een 7,1 in Wormerland.

Het contact met de buren wordt in Wormerland met een 7,1 relatief positief beoordeeld. Dit geldt ook voor de ervaren overlast van buren, hiervoor wordt gemiddeld een 7,9 gegeven. Hoe hoger het cijfer, hoe minder overlast men ervaart. Ook de veiligheid 's avonds wordt met een 7,8 wat beter beoordeeld dan gemiddeld in de MRA.

Er zijn twee leefbaarheidscijfers waarop Wormerland minder scoort dan gemiddeld in de MRA. Deze hebben betrekking op het aanbod van openbaar vervoer (5,6) en het aanbod van winkels voor dagelijkse boodschappen (6,6).

Leefbaarheidscijfers Wormerland, 2023 (rapportcijfer 1-10)



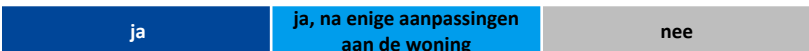
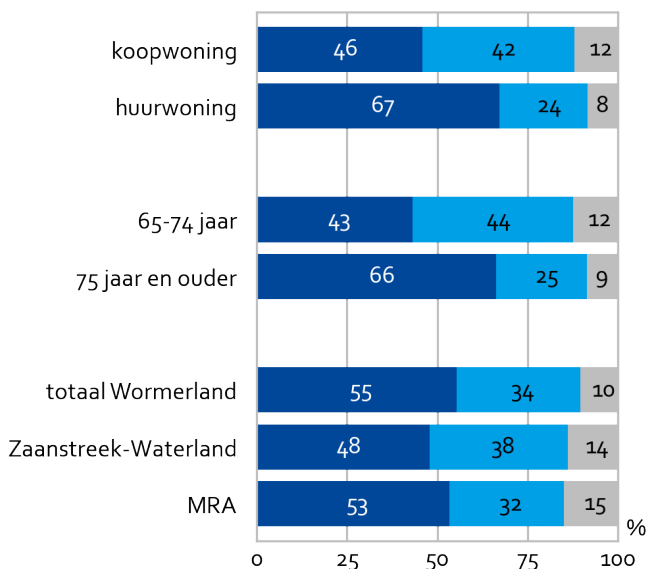
Wonen en ouder worden: ruim helft 65-plussers in Wormerland woont levensloopbestendig

Een derde van de huishoudens in Wormerland (34%) is een 65-plus huishouden. Van deze groep vindt 55% de eigen woning geschikt om oud in te worden. Dit is wat hoger dan gemiddeld in de deelregio (48%) en ongeveer gelijk aan het percentage in de MRA (53%). Een derde (34%) geeft aan dat de woning na enige aanpassing geschikt zal zijn om oud in te worden en één op de tien vindt de woning daar ongeschikt voor.

De 65-plussers die in een huurwoning wonen, geven relatief vaak aan dat hun woning reeds geschikt is om oud in te worden (67%), vergeleken met 65-plus huishoudens die in een koopwoning wonen (46%).

Daarnaast vinden 75-plussers hun woning vaker geschikt om oud in te worden dan 65-75-jarigen (respectievelijk 66% en 43%).

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

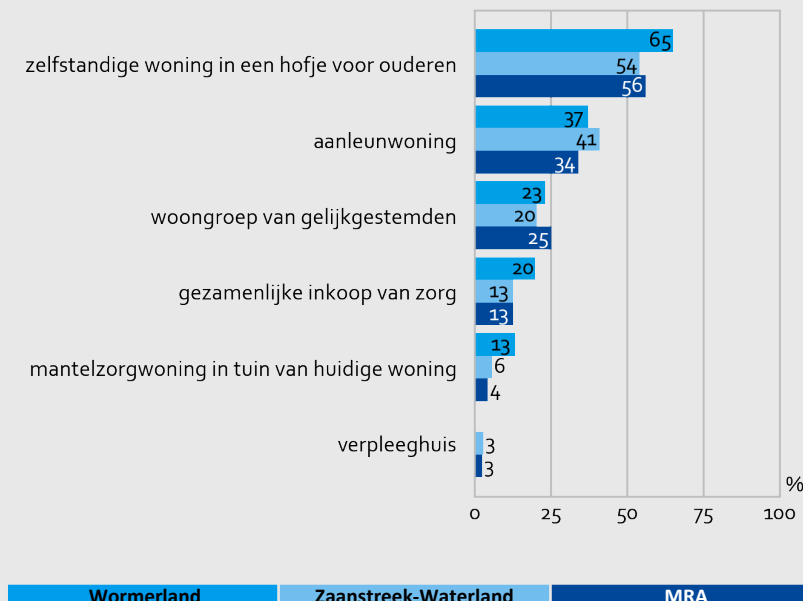


Woonvormen voor ouderen: Een derde van de 65-plus huishoudens heeft hier interesse in

Van de 65-plus huishoudens in Wormerland heeft 34% interesse in een woonvorm speciaal geschikt voor ouderen. Dat is vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA (32%) en de deelregio (33%).

Een zelfstandige woning in een hofje voor ouderen is de woonvorm waar veruit het vaakst een voorkeur voor is. Van alle 65-plus huishoudens met interesse in een aangepaste woonvorm, noemt ongeveer twee derde (65%) deze optie. Dit is vaker dan in de regio (54%) en de MRA (56%). Op de tweede plaats komt een aanleunwoning (37%), gevolgd door het wonen in een woongroep van gelijkgestemden (23%).

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 Wormerland

In Wormerland hebben er 429 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 118 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
Merijn Heijnen
Laura.de.Graaff@amsterdam.nl
F.de.Grip@amsterdam.nl
M.Heijnen@amsterdam.nl