

Velsen in het kort

In Velsen wonen 32.250 huishoudens, het grootste deel daarvan woont alleen (35%). Het aandeel alleenwonenden is gelijk aan het gemiddelde in IJmond, maar lager dan gemiddeld in de Metropoolregio Amsterdam (41%). In Velsen wonen ook veel stellen met of zonder kinderen (beide 28%).

Vergeleken met de deelregio en de MRA wonen er relatief veel huishoudens van tussen de 55-74 jaar. Het aandeel jonge huishoudens, tussen 18-34 jaar is kleiner (15% versus 24% in de MRA).

Ongeveer een kwart van de huishoudens valt onder de hoogste inkomens (26%, MRA: 29%). In Velsen hebben huishoudens wat vaker een inkomen tussen de grens voor passend toewijzen en de sociale huurgrens (25% versus 21% in de MRA).

In Velsen is 65 procent van de woningen een eengezinswoning. Dit is vergelijkbaar met de deelregio (63%) en meer dan in de gehele MRA (47%). De woningvoorraad bestaat voor 34 procent uit sociale huurwoningen van corporaties, in de MRA is dit gemiddeld 30 procent. Koopwoningen vallen het vaakst in het duurste segment van meer dan €486.000 (24% tegenover 20% in IJmond).

Recent verhuisde huishoudens in Velsen komen het vaakst terecht in sociale huurwoningen van corporaties (39% versus 34% in de woningvoorraad). De dure huur kwam relatief vaak vrij: 10% van de recent verhuisden kwam hierin terecht, terwijl dit segment 3% van de woningvoorraad uitmaakt.

Kerncijfers Velsen, 2025

		Velsen	IJmond	Zuid-Kennemerland /IJmond	MRA
groep	opmerking				
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	32.250	69.804	182.444	1.272.905
woningvoorraad	abs. bron: CBS	32.231	70.410	183.952	1.231.143
eengezinswoningen		65%	63%	59%	47%
alleenwonenden	bron: CBS	35%	35%	38%	41%
stel zonder kinderen	bron: CBS	28%	28%	27%	26%
eenoudergezin	bron: CBS	9%	9%	8%	9%
stel met kinderen	bron: CBS	28%	28%	27%	24%
18-34 jaar	bron: CBS	15%	16%	17%	24%
35-54 jaar	bron: CBS	33%	34%	35%	35%
55-74 jaar	bron: CBS	39%	38%	36%	32%
75 jaar en ouder	bron: CBS	12%	12%	12%	9%
lage inkomens	t/m grens passend toewijzen	21%	19%	19%	22%
lage inkomens	t/m sociale huurgrens	25%	25%	23%	21%
lage middeninkomens		6%	7%	8%	7%
middeninkomens		13%	13%	11%	10%
hogere inkomens		9%	9%	9%	9%
hoogste inkomens		26%	26%	29%	29%
huur		43%	43%	43%	52%
koop		57%	57%	57%	48%
sociale huur, corporatie	t/m € 900	34%	33%	28%	30%
sociale huur, particulier	t/m € 900	2%	3%	5%	6%
middenhuur	€ 900 – 1.185	4%	4%	4%	6%
dure huur	€ 1.185 en meer	3%	3%	6%	10%
koopwoning	WOZ < € 226.000	0%	1%	0%	0%
koopwoning	WOZ € 226.000 - 354.000	11%	12%	8%	7%
koopwoning	WOZ € 354.000 - 486.000	22%	24%	17%	16%
koopwoning	WOZ > € 486.000	24%	20%	32%	25%
betaalbare koop (Rijk)*	WOZ ≤ € 405.000	20%	22%	14%	13%

* Aandeel betaalbare koopwoningen in de woningvoorraad volgens de grens betaalbare koop in 2025 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Meer weten over inkomensklassen, huur- en koopsegmenten?

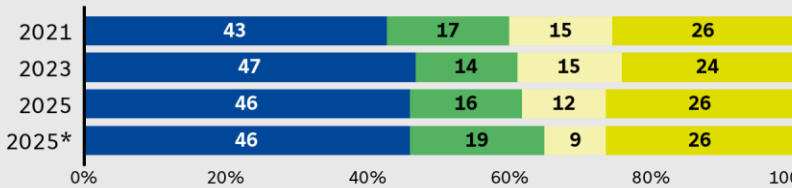
Zie de tabel ‘[Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten](#)’ op de laatste bladzijde.

lage inkomens	lage inkomens	lagere middeninkomens	middeninkomens	hogere inkomens	hoogste inkomens
---------------	---------------	-----------------------	----------------	-----------------	------------------

Verdeling inkomens: 19 procent huishoudens in doelgroep middenhuur

46 procent van de huishoudens heeft een inkomen tot de sociale huurgrens, vergelijkbaar met 2023. Het aandeel huishoudens dat volgens de grenzen van 2025 in de doelgroep voor middenhuur valt is 19 procent. 26 procent van de huishoudens valt in de hoogste inkomensgroep.

Inkomensverdeling Velsen, 2021-2025 (%)



* Nieuwe indeling middenhuur volgens Wet betaalbare huur: inkomensgrens meerpersoonshuishoudens ligt hoger dan die van eenpersoonshuishoudens.

Legenda

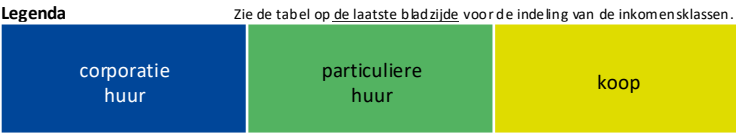
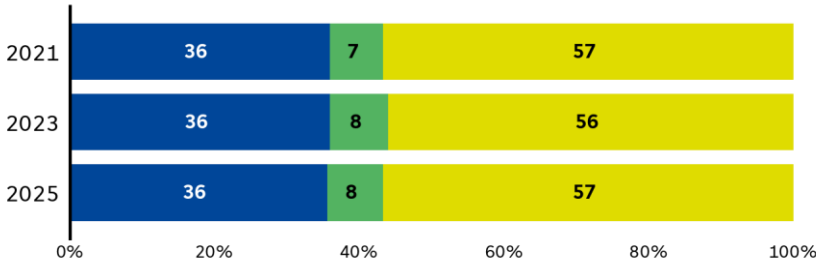
Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.

t/m inkomensgrens sociale huur	t/m inkomensgrens middenhuur	hogere inkomens	hoogste inkomens
--------------------------------	------------------------------	-----------------	------------------

Samenstelling woningvoorraad:
woningvoorraad stabiel in Velsen

De samenstelling van de woningvoorraad in Velsen is in de afgelopen jaren redelijk stabiel gebleven. Iets meer dan een derde bestaat uit corporatiewoningen, 8 procent is particuliere huur en ruim de helft (57%) van de woningen in Velsen zijn koopwoningen.

Samenstelling woningvoorraad Velsen, 2021-2025 (%)



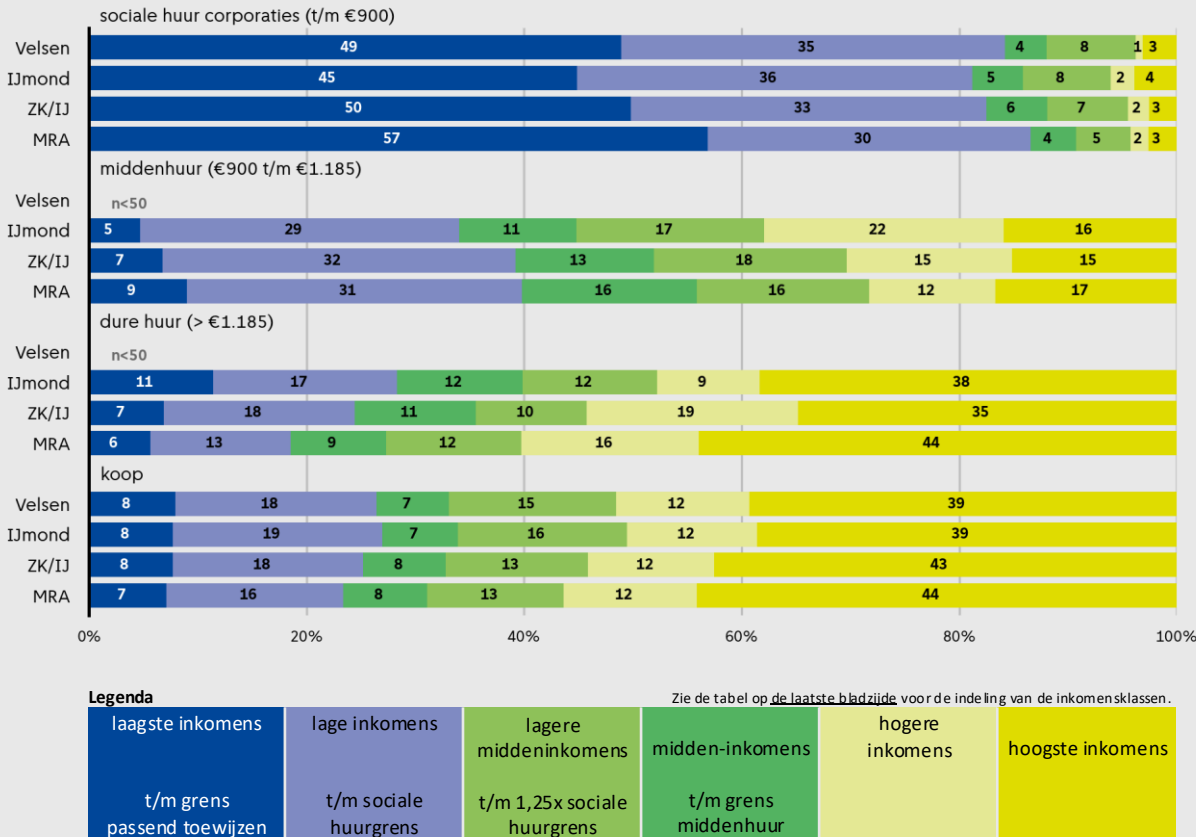
Bewoning segmenten: sociale huurwoningen van corporaties vaak bewoond door lage inkomens

In sociale huurwoningen van corporaties heeft 49 procent van de huishoudens een inkomen tot de grens voor passend toewijzen. Dit is iets meer dan IJmond (45%), maar minder dan in Zuid-Kennemerland/IJmond (50%) en de MRA (57%). Het aandeel lagere inkomens tot en met de sociale huurgrens is in Velsen 35 procent tegenover 30 procent in de MRA.

Om de inkomensverdeling in de middenhuur en dure huur te duiden zijn in Velsen te weinig respondenten. In IJmond wordt de dure huur vaker bewoond door hogere inkomens (22% tegenover 12% in de MRA). In de dure huur is het aandeel laagste (11%) en lagere inkomens (17%) in IJmond hoger dan gemiddeld in de MRA (6%;13%).

De koopwoningvoorraad wordt in Velsen merendeels bewoond door de hogere (12%) en hoogste (39%) inkomens, het aandeel hoogste inkomens is lager dan in de MRA (44%). Huishoudens met een koopwoning hebben in Velsen iets vaker dan in de MRA een inkomen tot en met de sociale huurgrens (26% tegenover 23%).

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2025 (%)



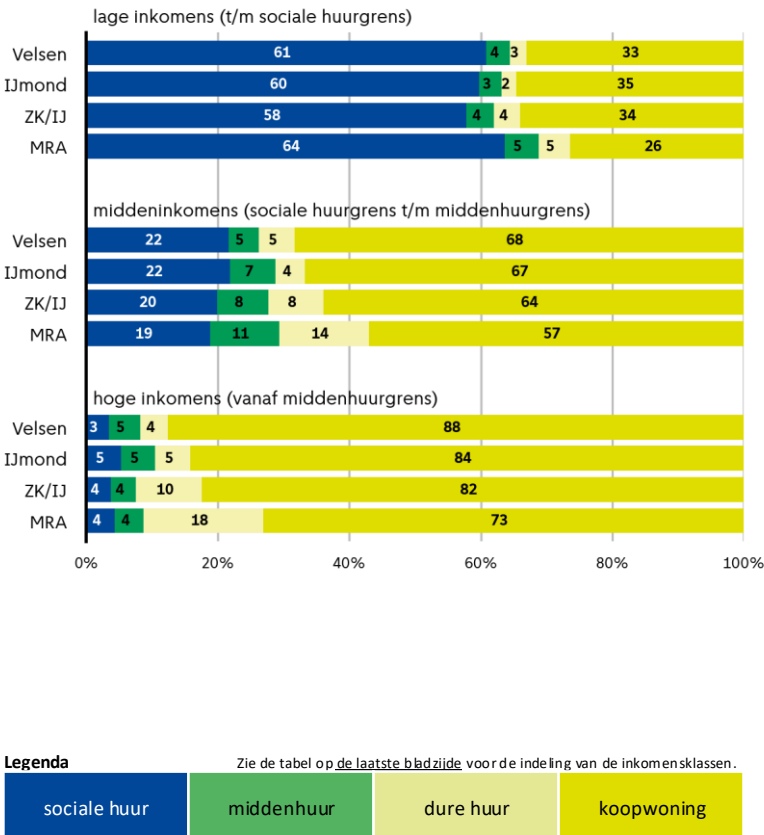
Woonsituatie inkomensgroepen: Lage inkomens wonen relatief vaak in een koopwoning

Het grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning (61%), minder dan in de MRA (64%). In Velsen huren lage inkomens relatief wat minder vaak in de middenhuur of dure huur dan gemiddeld in de MRA (4% en 3% tegenover 5% en 5% in de MRA). In Velsen heeft een derde van de lage inkomens een koopwoning, waar dit in de MRA gemiddeld 26 procent is.

Voor middeninkomens in Velsen geldt dat ze relatief vaak in een koopwoning wonen (68% tegenover 57% in de MRA). Het aandeel huishoudens in de middenhuur en dure huur is veel lager (5% voor beide in Velsen, tegenover 11% en 14% in de MRA)

Huishoudens met een hoog inkomen hebben meestal een koopwoning (88%), in de MRA is dit een stuk lager met 73 procent. Vooral het verschil met dure huur is groot. In Velsen huurt 4 procent van de hoge inkomens in dit segment, in de MRA 18 procent.

Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2025 (%)

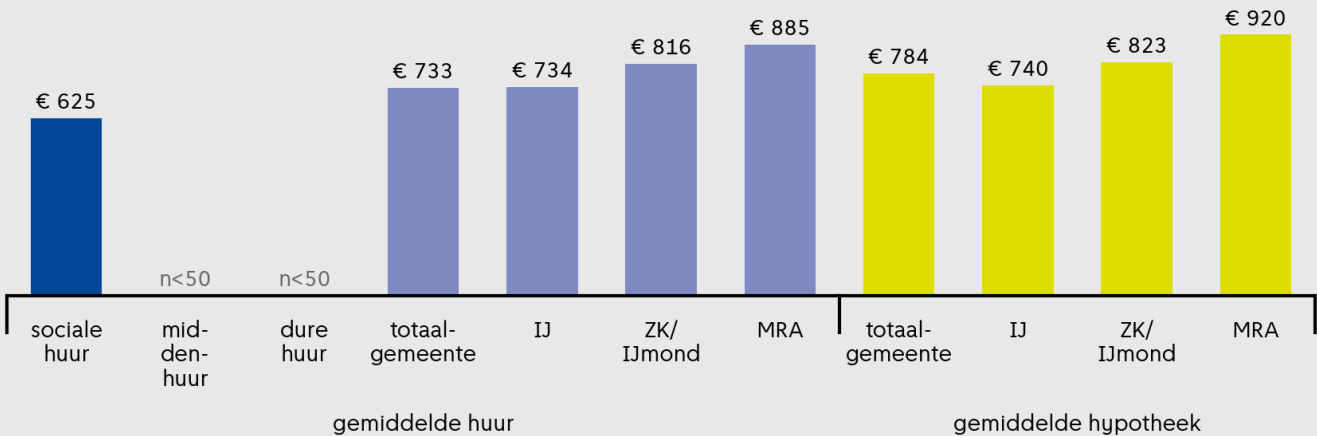


Betaalbaarheid: lagere huur- en hypotheeklasten dan in MRA

De gemiddelde kale huur in Velsen is €733. Dit is vergelijkbaar met gemiddeld in IJmond (€734), maar een stuk lager dan in de MRA (€885). Gemiddeld zijn huurders in Velsen 24% van hun inkomen kwijt aan huur na aftrek van eventuele huurtoeslag. De huurquote is daarmee iets lager dan het gemiddelde in de MRA (27%). Recent verhuisde huishoudens in Velsen betalen gemiddeld €892 aan kale huur. De huurquote voor recent verhuisden ligt daarmee op 30%.

De gemiddelde bruto hypotheeklast in Velsen is €784, dit is hoger dan in IJmond (€740) maar veel lager dan in de MRA (€920). Na belastingaftrek betalen zij 15% van hun huishoudensinkomen aan de hypotheek, iets minder dan gemiddeld in de MRA (16%). De hypotheek van recent verhuisde huishoudens in Velsen ligt aanzienlijk hoger (€1469) dan gemiddeld en komt neer op gemiddeld 25% van het inkomen.

Gemiddelde kale huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2025 (€)



Indeling inkomensklassen en huursegmenten

In deze factsheet kijken we naar zes inkomensklassen. Elke inkomensklasse is gekoppeld aan een huursegment waar deze huishoudens op basis van hun inkomen toegang toe hebben. De huursegmenten zijn gebaseerd op de landelijke inkomensgrenzen voor passend toewijzen, sociale huur en middenhuur. Deze inkomensgrenzen liggen voor meerpersoonshuishoudens (**mph**) hoger dan voor eenpersoonshuishoudens (**eph**).

Middeninkomens zijn onderverdeeld in twee groepen: lagere middeninkomens en middeninkomens.
De bovengrens van de lage middeninkomens ligt op 1,25x de sociale huurgrens voor eenpersoonshuishoudens.
De bovengrens van de middeninkomens ligt op de landelijke inkomensgrenzen voor middenhuur.
De bovengrens voor de hogere inkomens ligt op tweemaal de sociale huurgrens voor eenpersoonshuishoudens.

mph

meerpersoonshuishoudens

eph

eenpersoonshuishoudens

inkomensklasse	hh	bruto jaarinkomen	netto maandinkomen	huursegment
grens passend toewijzen	eph	< € 28.375	< € 2.090	< € 682,96
grens passend toewijzen	mph	< € 38.500	< € 2.572	< € 731,93
grens sociale huur	eph	€28.375 - € 49.669	€2.090 - €3.134	€682,97 - € 900,07
grens sociale huur	mph	€38.500 - € 54.847	€2.572 - €3.432	€731,94 - € 900,07
lagere middeninkomens	eph	€49.669 - € 62.086	€3.134 - €3.731	€900,08 - €1.184,82
lagere middeninkomens	mph	€54.847 - € 62.086	€3.432 - €3.731	€900,08 - €1.184,82
middeninkomens	eph	€62.086 - € 67.366	€3.731 - €3.949	€900,08 - €1.184,82
middeninkomens	mph	€62.086 - € 89.821	€3.731 - €4.817	€900,08 - €1.184,82
hogere inkomens	eph	€67.366 - € 99.338	€3.949 - €5.166	> €1.184,83
hogere inkomens	mph	€89.821 - € 99.338	€4.817 - €5.166	> €1.184,83
hoogste inkomens	eph/ mph	> € 99.338	> €5.166	> €1.184,83

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam

Respons in Velsen

In Velsen hebben er 1.515 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 370 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Om over een groep te rapporteren, is een ondergrens aangehouden van 50 respondenten. De resultaten uit de enquête zijn gebaseerd op een representatieve steekproef. De cijfers geven een goede indicatie van de zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente. Bij kleine responsaantallen, zoals bij kleine gemeenten, zijn de onzekerheidsmarges van de uitkomsten groter en moeten de uitkomsten met voorzichtigheid geïnterpreteerd worden.

Over het onderzoek

Alle gegevens in deze factsheet komen uit het onderzoek ‘**Wonen in de Metropoolregio Amsterdam**’ (WiMRA) uit 2025. Deze factsheet gaat over het eerste deel van het onderzoek: **Woningvoorraad en Bewoning**.

Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 29 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. Als er van een andere bron dan de enquête gebruik is gemaakt, staat dit in de tekst vermeld. Meer uitleg over het onderzoek is te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2025.

Alle publicaties van WiMRA 2025 verschijnen in het [Dossier WiMRA](#). In het [Dashboard MRA](#) zijn meer cijfers en kaarten te vinden op basis van WiMRA 2025.

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

Michiel van Dartel

Julia Hensbergen

laura.de.graaff@amsterdam.nl

f.de.grip@amsterdam.nl

m.van.dartel@amsterdam.nl