

Factsheet Wonen in Edam-Volendam 2025

Edam-Volendam in het kort

In Edam-Volendam wonen 15.636 huishoudens. Van deze huishoudens bestaat 34 procent uit een stel met kinderen en 31 procent uit een stel zonder kinderen. Dit zijn hogere aandelen dan in de deelregio en de Metropoolregio Amsterdam, waar naar verhouding meer alleenwonenden en eenoudergezinnen zijn. Het aandeel jonge huishoudens is in Edam-Volendam (12%) lager dan in de MRA (24%) en in Zaanstreek-Waterland (15%).

Van de huishoudens in Edam-Volendam hoort afgerond 41 procent tot de hogere inkomensgroepen. Dit is wat meer dan in de regio (36%) en de MRA (afgerond 39%).

Een groot gedeelte van de woningen in Edam-Volendam is een eengezinswoning: 83 procent. Dit is meer dan gemiddeld in de MRA (47%) en ook hoger dan in de deelregio (70%). Ook het aandeel koopwoningen is in Edam-Volendam hoog: 77 procent. Deze woningen vallen relatief vaak in het segment met een WOZ tussen €354.000 en €486.000.

Van de woningen in Edam-Volendam is 17 procent een huurwoning van een corporatie, gemiddeld in Zaanstreek-Waterland en de MRA is dit aandeel hoger (32%). Het aandeel particuliere huurwoningen ligt op 6 procent, dat is iets minder dan in de deelregio (8%) maar een stuk lager dan gemiddeld in de MRA (20%).

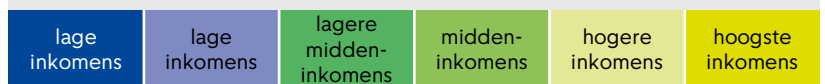
Kerncijfers Edam-Volendam, 2025

groep	opmerking	Edam-Volendam	Zaanstreek-Waterland	MRA
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	15.636	157.668	1.272.905
woningvoorraad	abs. bron: CBS	16.009	155.733	1.231.143
eengezinswoningen		83%	70%	47%
alleenwonenden	bron: CBS	28%	33%	41%
stel zonder kinderen	bron: CBS	31%	28%	26%
eenoudergezin	bron: CBS	6%	10%	9%
stel met kinderen	bron: CBS	34%	29%	24%
18-34 jaar	bron: CBS	12%	15%	24%
35-54 jaar	bron: CBS	34%	36%	35%
55-74 jaar	bron: CBS	40%	37%	32%
75-84 jaar	bron: CBS	15%	12%	9%
lage inkomens	t/m grens passend toewijzen	21%	21%	22%
lage inkomens	t/m sociale huurgrens	21%	22%	21%
lage middeninkomens		4%	7%	7%
middeninkomens		13%	14%	10%
hogere inkomens		9%	8%	9%
hoogste inkomens		33%	28%	29%
huur		23%	40%	52%
koop		77%	60%	48%
huur, corporatie		17%	32%	32%
huur, particulier		6%	8%	20%
koopwoning	WOZ < € 226.000	1%	0%	0%
koopwoning	WOZ € 226.000 - 354.000	16%	10%	7%
koopwoning	WOZ € 354.000 - 486.000	38%	30%	16%
koopwoning	WOZ > € 486.000	22%	20%	25%
betaalbare koop (Rijk)*	WOZ ≤ € 405.000	37%	23%	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?

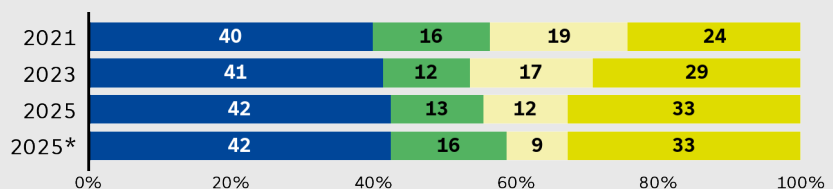
Zie de tabel 'Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten' op de laatste bladzijde.



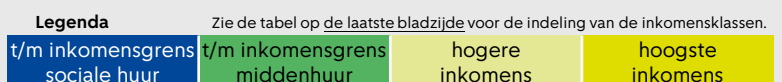
Verdeling inkomens: aandeel hoogste inkomens iets toegenomen

42 procent van de huishoudens in Edam-Volendam heeft een inkomen tot de sociale huurgrens, dit was 41 in 2023. Het aandeel hoogste inkomens steeg in deze periode van 29 procent naar 33 procent. Volgens de nieuwe indeling voor middenhuur* heeft 16 procent een middeninkomen en valt 9 procent onder de hogere inkomens.

Inkomensverdeling Edam-Volendam, 2021-2025 (%)



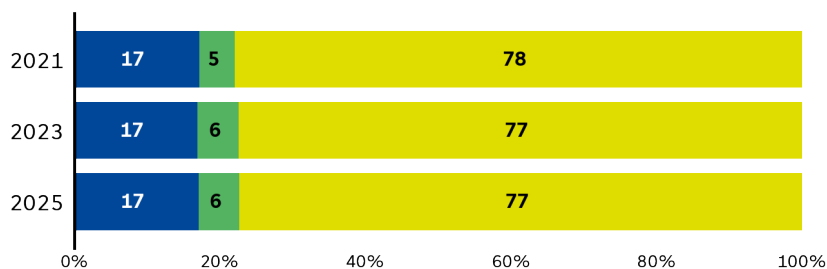
* Nieuwe indeling middenhuur volgens Wet betaalbare huur: inkomensgrens meerpersoonshuishoudens ligt hoger dan die van eenpersoonshuishoudens.



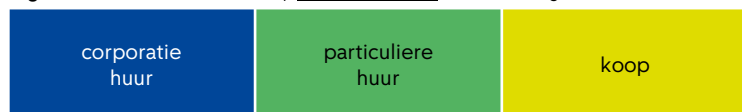
Samenstelling woningvoorraad: onveranderd is 77% een koopwoning

Net als in 2023 is ruim driekwart (77%) van de woningen in Edam-Volendam een koopwoning, terwijl net als in voorgaande jaren 17 procent van de woningvoorraad bestaat uit corporatiewoningen. Ook het aandeel particuliere huurwoningen (6%) is onveranderd.

Samenstelling woningvoorraad Edam-Volendam, 2021-2025 (%)



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



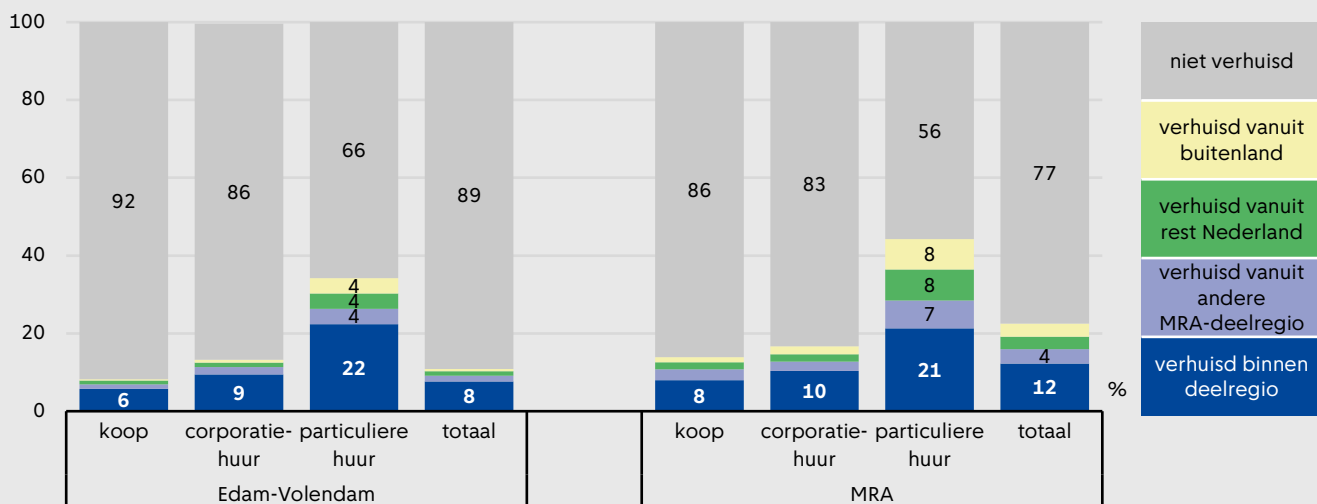
Verhuizingen: meeste verhuisdynamiek in de particuliere huur

In de periode 2023-2024 zijn er 1.680 huishoudens binnen of naar Edam-Volendam verhuisd. Het gaat om 11 procent van alle huishoudens. Gemiddeld in de MRA is 23 procent van de huishoudens verhuisd in 2023-2024. Het merendeel van de verhuisde huishoudens is verhuisd binnen de deelregio; zij woonden al in Edam-Volendam of zijn vanuit een andere gemeente in Zaanstreek-Waterland naar Edam-Volendam verhuisd.

In de particuliere huur wordt het meest verhuisd. In Edam-Volendam is in dit segment 34 procent van de huishoudens in 2023-2024 in de huidige woning komen wonen. Dat is een wat lager aandeel recent verhuisden in de particuliere huur dan gemiddeld in de MRA (44%). In de corporatiehuur heeft 14 procent van de huishoudens in de periode 2023-2024 de huidige woning betrokken (MRA: 17%). In de koopsector ligt de dynamiek relatief laag: 8 procent van de huishoudens is recent naar de huidige woning verhuisd.

bron: CBS/ bewerking O&S

Welk aandeel van de huishoudens in Edam-Volendam is binnen of naar Edam-Volendam verhuisd en waar woonden zij eerst? Naar eigendom van de woning, 2023-2024 (%)



Verhuizingen: jonge huishoudens zonder kinderen verhuizen het meest

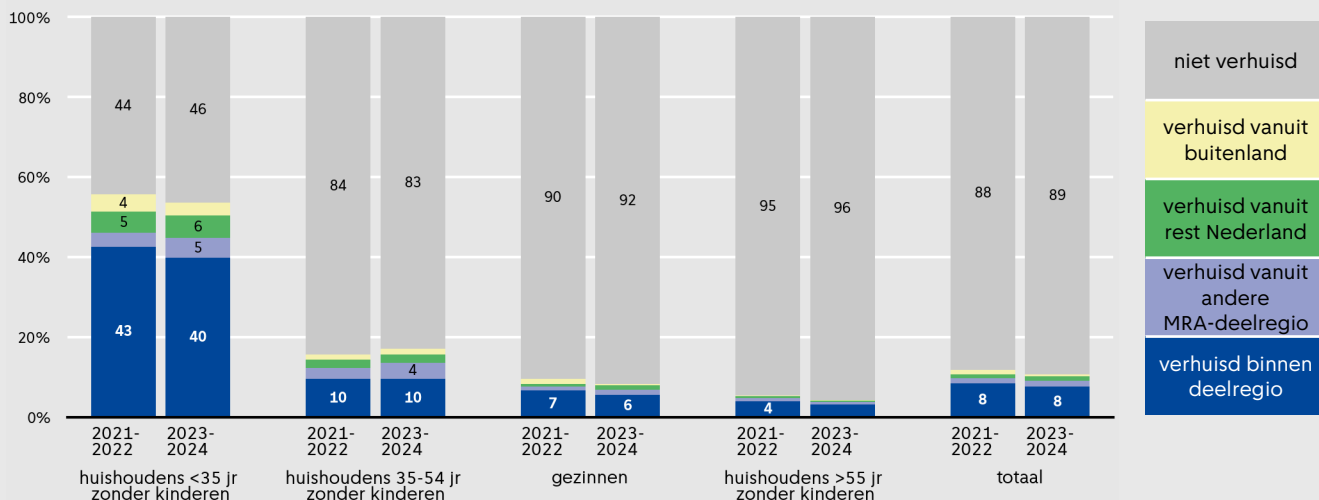
De verhuisdynamiek in Edam-Volendam is heel licht gedaald, van 12% in 2021-2022 naar 11% in 2023-2024. De veranderingen in herkomst van de verhuisde huishoudens zijn klein.

Jonge huishoudens onder de 35 jaar zonder kinderen verhuizen het meest. De verhuisde jonge huishoudens komen het vaakst uit de eigen deelregio, al zakte dit aandeel wat ten opzichte van 2021-2022. Het aandeel verhuisde huishoudens uit de rest van Nederland nam juist iets toe onder de jonge huishoudens.

In de periode 2023-2024 zijn er 450 starters in of naar Edam-Volendam verhuisd, net als in de periode 2021-2022.

bron: CBS/ bewerking O&S

Welk aandeel van de huishoudens in Edam-Volendam is binnen of naar Edam-Volendam verhuisd en waar woonden zij eerst? Naar huishoudenstype (%)

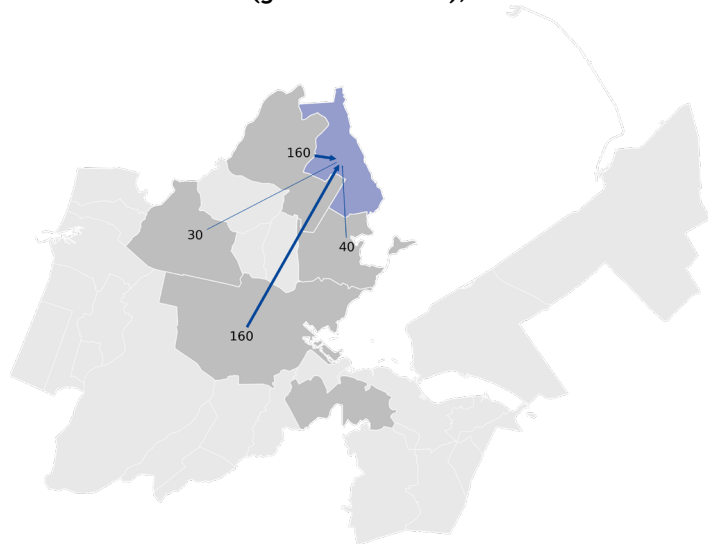


Instroom uit andere delen van de MRA komt vooral uit Amsterdam en Purmerend

Veel huishoudens die in de afgelopen twee jaar naar Edam-Volendam verhuisd zijn, kwamen vanuit andere delen van de MRA. Het gaat om 470 huishoudens. Daarvan kwam het grootste deel uit Amsterdam (160) en uit Purmerend (160). Het aantal huishoudens dat vanuit het buitenland naar Edam-Volendam verhuisde nam af van 170 naar 90. Naast Amsterdam en Purmerend komt de instroom uit andere delen van de MRA vooral Waterland en Zaanstad, net als in de periode 2021-2022.

bron: CBS/ bewerking O&S

Verhuizingen van huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Edam-Volendam (grootste stromen), 2023-2024



Verhuisstromen Edam-Volendam:

	2023-2024	2021-2022
binnen Edam-Volendam	+ 940	+ 1.040
uit overig MRA naar Edam-Volendam	+ 470	+ 430
van buiten MRA nr. Edam-Volendam	+ 180	+ 160
uit buitenland naar Edam-Volendam	+ 90	+ 170

Vanuit de MRA komt de grootste instroom uit:

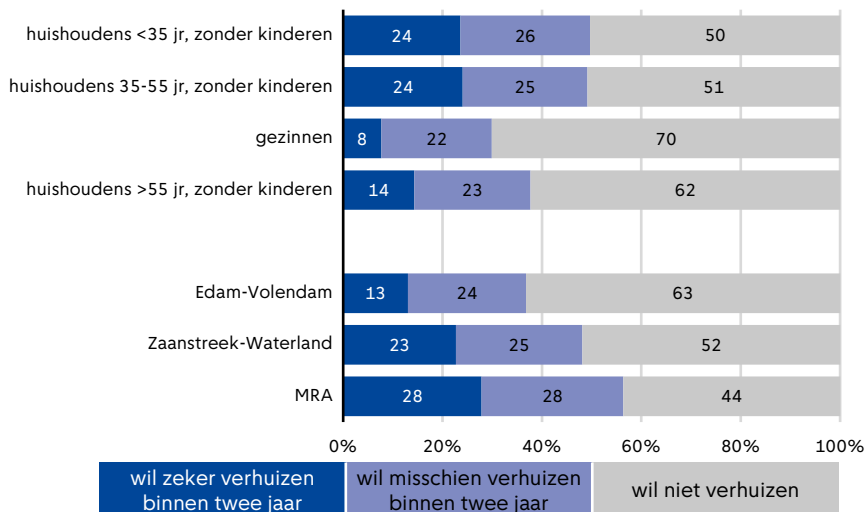
	2023-2024	2021-2022
vanuit Amsterdam	+ 160	+ 130
naar Amsterdam	- 130	120
vanuit Purmerend	+ 160	+ 150
naar Purmerend	- 120	- 100
vanuit Waterland	+ 40	+ 60
naar Waterland	- 30	- 30
vanuit Zaanstad	+ 30	+ 40
naar Zaanstad	- 10	- 10

Verhuigeneidheid: huishoudens hebben relatief weinig verhuisplannen

Van de huishoudens in Edam-Volendam wil 13 procent zeker verhuizen en 24 procent misschien. Daarmee is de verhuigeneidheid een stuk lager dan gemiddeld in Zaanstreek-Waterland en de MRA.

Huishoudens jonger dan 35 jaar zonder kinderen, en huishoudens tussen de 35 en 55 jaar, zonder kinderen, willen het vaakst verhuizen. Voor beide groepen geldt dat ongeveer de helft zeker of misschien wil verhuizen. Gezinnen willen daarentegen een stuk minder vaak verhuizen: 8 procent is zeker van plan binnen twee jaar te verhuizen.

Verhuigeneidheid huishoudens Edam-Volendam (exclusief starters), 2025 (%)



Verhuiswensen: twee derde van huishoudens met verhuiswens wil binnen Edam-Volendam blijven

Twee derde van de huishoudens in Edam-Volendam die zeker of misschien willen verhuizen, wil in de eigen gemeente blijven (65%) en ongeveer een kwart wil buiten Zaanstreek-Waterland gaan wonen (23%).

In totaal hebben ongeveer 3.900 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing in of naar Edam-Volendam. Daarvan wonen er 3.500 in de gemeente zelf (89%) en 400 elders in de MRA (11%). Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiswensen Edam-Volendam (exclusief starters), 2025

	aantal *	%
Waar willen verhuigeneigde huishoudens uit Edam-Volendam bij voorkeur naartoe verhuizen?		
in eigen gemeente blijven	3.500	65
naar elders, binnen de deelregio	100	2
naar elders, buiten de deelregio	1.300	23
weet niet of geen voorkeur	500	10
Totaal	5.400	100

	aantal *	%
Waar wonen huishoudens uit de MRA die binnen of naar Edam-Volendam willen verhuizen nu?		
in Edam-Volendam	3.500	89
in een andere gemeente in de MRA	400	11
totaal	3.900	100

* De aantallen zijn geschat op basis van enquêtécijfers en zijn afgerond op honderdtallen.

Woonwensen: 6 op de 10 zoeken een koopwoning

Van de huishoudens die zeker of misschien in of naar Edam-Volendam willen verhuizen, zoekt 29 procent specifiek een meergezinswoning en 34 procent een eengezinswoning. Men zoekt vaak een koopwoning (60%) en dan vaak in het segment van meer dan €486.000 (34%). Ruim een derde richt zich op sociale huur.

Iets meer dan de helft zoekt een woonoppervlak tussen de 60 en 100 m² (55%). Een derde wenst een woning van 100 m² of groter. Een ruime meerderheid wil graag een tuin (61%), en bijna de helft is op zoek naar een woning die gelijkvloers is en/of bereikbaar is met een lift (46%). Bijna een vijfde zoekt een woning met een werkruimte (18%).

Woonwensen van huishoudens die binnen of naar Edam-Volendam willen verhuizen (exclusief starters), 2025 (%)

	%	
eengezinswoning	34	
meergezinswoning	29	
beide	37	
sociale huur	huur tot € 900	36
middenhuur	€ 900 - 1.185	3
dure huur	€ 1.185 en meer	1
koopwoning	< € 226.000	0
koopwoning	€ 226.000 - 354.000	14
koopwoning	€ 354.000 - 486.000	12
koopwoning	> € 486.000	34
woonoppervlak tot 60 m²		13
woonoppervlak 60 - 100 m²		55
woonoppervlak 100 m² en groter		32
tuin		61
werkruimte		18
gelijkvloers/ lift/ geen trappen		46

Prettig wonen: in Edam-Volendam is men tevreden over woning en buurt

In Edam-Volendam zijn bewoners relatief tevreden met hun eigen woning (8,5) en hun eigen buurt (8,1) ten opzichte van de gehele MRA (resp. 8,0 en 7,6). Ook op een aantal andere leefbaarheidspunten scoort Edam-Volendam relatief goed vergeleken met de MRA. Dit geldt met name voor de mate van contact met burenen en het veiligheidsgevoel 's avonds. Ook ervaart men minder burenoverlast.

Wat winkels voor dagelijkse boodschappen betreft zijn bewoners van Edam-Volendam minder tevreden dan gemiddeld in de MRA (6,9 versus 7,5). In Zeevang is men hier minder tevreden over in vergelijking met Edam en Volendam (4,9 versus 6,8 en 8,0). Dit geldt ook voor het aanbod van openbaar vervoer (5,7 versus 7,5 in Edam en 7,7 in Volendam).

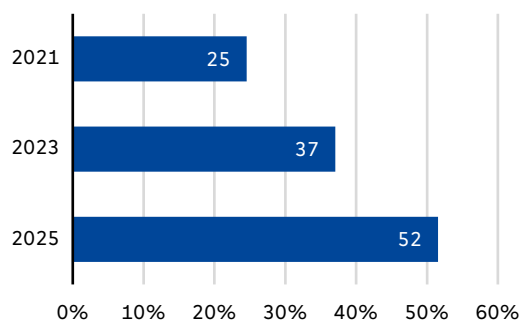
Leefbaarheidscijfers Edam-Volendam, 2025 (rapportcijfer 1 – 10)



Duurzaam wonen: grote toename van aandeel huishoudens met zonnepanelen

De helft van de huishoudens in Edam-Volendam geeft aan zonnepanelen te hebben (52%). Dit aandeel is in de afgelopen jaren flink gegroeid. In 2021 had een kwart van de huishoudens zonnepanelen, en in 2023 was dit 36 procent.

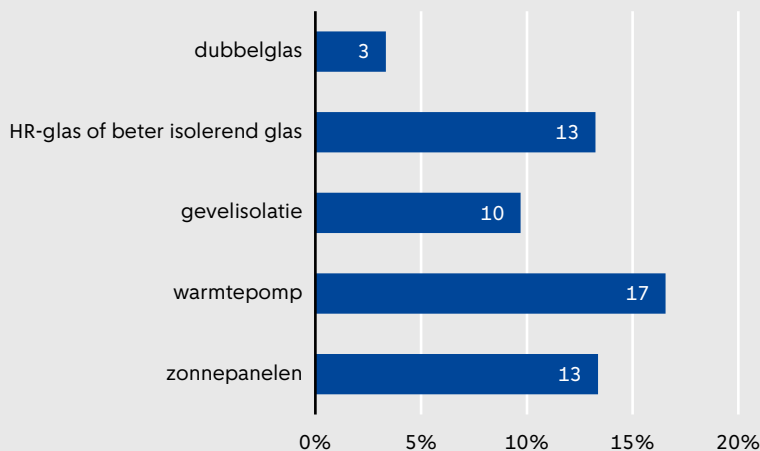
Aandeel huishoudens met zonnepanelen in Edam-Volendam, 2025 (%)



Verduurzaming: huishoudens in Edam-Volendam meest geïnteresseerd in warmtepomp

Van de voorgelegde maatregelen voor het verduurzamen van de woning, geven huishoudens in Edam-Volendam het vaakst aan interesse te hebben in een warmtepomp (17%). Vervolgens zijn huishoudens het meest geïnteresseerd in het aanbrengen van HR-glas of beter isolerend glas en zonnepanelen (beide 13%). Een op de tien huishoudens is geïnteresseerd in gevelisolatie.

Aandeel huishoudens in Edam-Volendam dat interesse heeft in genoemde maatregelen voor verduurzaming, 2025 (%)

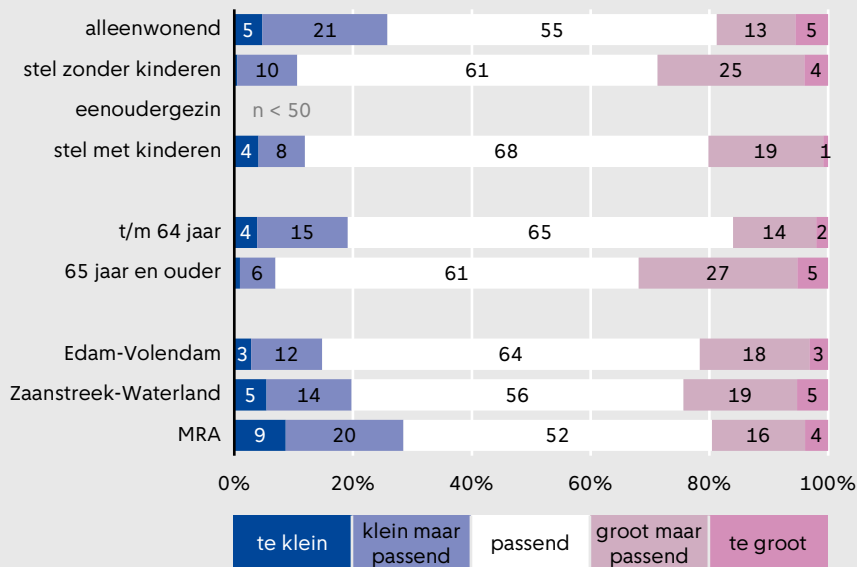


Woninggrootte: in Edam-Volendam woont men relatief vaak passend

Het grootste deel van de huishoudens in Edam-Volendam vindt de eigen woning passend (64%). Drie procent vindt de woning te klein, iets minder dan in de deelregio en in de MRA. Alleenwonenden vinden hun woning wat vaker klein maar passend ten opzichte van het gemiddelde (21% versus 12%).

In Edam-Volendam vindt 3 procent van de huishoudens hun woning te groot, iets minder vaak dan in de deelregio (5%). Huishoudens ouder dan 65 jaar en alleenwonenden vinden hun woning relatief iets vaker te groot (beiden 5%).

Wat vinden huishoudens van de grootte van hun woning? 2025 (%)

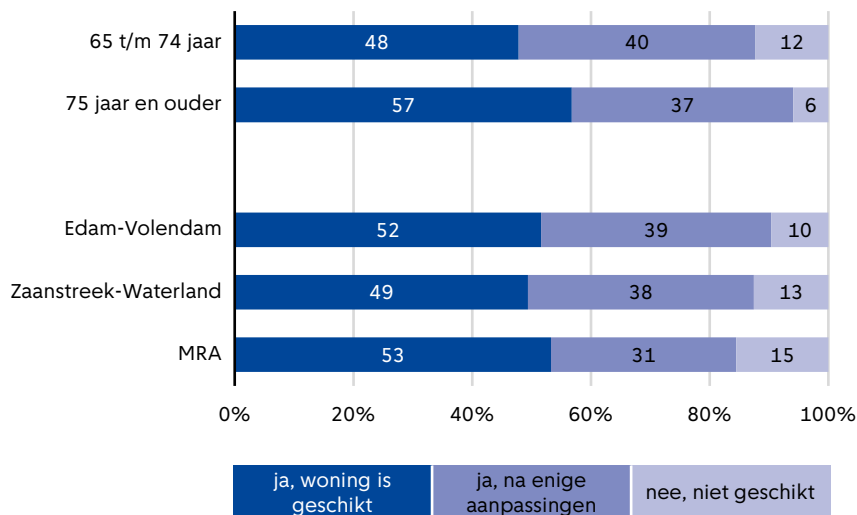


Wonen en ouder worden: 75-plus huishoudens vinden hun woning vaker geschikt dan 65- tot en met 74-jarigen

Bijna een derde van de huishoudens in Edam-Volendam is ouder dan 65 jaar. Van deze groep vindt 52 procent hun woning geschikt om oud in te worden. Dat is iets meer dan in de deelregio (49%) en ongeveer gelijk aan de MRA (53%). Voor 39 procent geldt dat de woning na enige aanpassingen geschikt is.

Huishoudens van 75 jaar en ouder vinden vaker dat hun woning geschikt is om oud in te worden dan huishoudens van 65 tot en met 74 jaar.

Vinden 65-plus huishoudens hun woning geschikt om oud in te worden? 2025 (%)

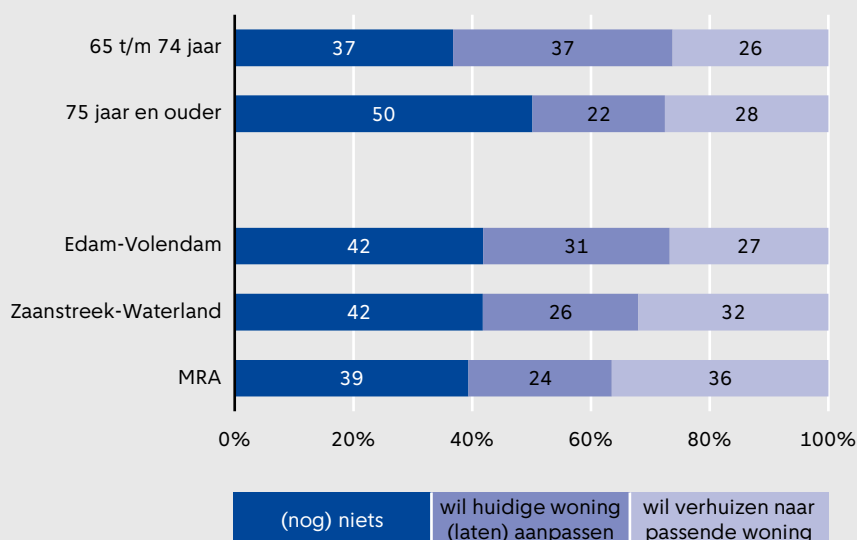


Als de woning nog niet geschikt is, wil men vaak (nog) niets hier aan doen

48 procent van de 65-plus huishoudens vindt hun woning nu (nog) niet geschikt om oud in te worden. Van deze groep wil 42 procent (nog) niets daaraan doen. 31 procent geeft aan de huidige woning aan te willen (laten) passen. Verhuizen naar een passende woning heeft de voorkeur van 27 procent, dat is minder vaak dan in de deelregio (32%) en de MRA (36%).

Huishoudens van 75 jaar en ouder die (nog) niet geschikt wonen, geven relatief vaak aan dat zij daar (nog) niets aan willen doen (50%). Huishoudens tussen de 65 en 74 jaar willen vaker hun huidige woning (laten) aanpassen (37%).

Als de woning nu niet geschikt is, wat willen 65-plus huishoudens daar dan aan doen? 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 Edam-Volendam

In Edam-Volendam hebben er 864 respondenten meegedaan aan de enquête. 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 de 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 laura.de.graaff@amsterdam.nl
Feiko de Grip f.de.grip@amsterdam.nl
Michiel van Dartel m.van.dartel@amsterdam.nl