

Factsheet Wonen in Waterland 2025

Waterland in het kort

In Waterland wonen 7.876 huishoudens. Alleenwonenden, stellen zonder en stellen met kinderen maken ieder ongeveer 30 procent uit, en 8 procent van de huishoudens zijn eenoudergezinnen. Het aandeel alleenwonenden is kleiner dan in de MRA (41%), en er wonen juist meer stellen vergeleken met de MRA. In Waterland is 84 procent van de woningen een eengezinswoning, aanzienlijk meer dan in de deelregio Zaanstreek-Waterland (70%) en de MRA (47%). Er wonen relatief weinig huishoudens jonger dan 35 jaar in Waterland (10% versus 24% in de MRA).

In Waterland wonen relatief weinig huishoudens met de laagste inkomens (13% tegenover 22% in de MRA). Het aandeel huishoudens met een middeninkomen (15%) en het hoogste inkomen (33%) is groter dan in de MRA.

Waterland heeft relatief weinig huurwoningen (30% vergeleken met 52% in de MRA). Met name het aandeel corporatiewoningen (23%) en dure huur (1%) ligt lager dan in de MRA (respectievelijk 30% en 10%). Het aandeel koopwoningen in het op een na duurste segment (29%) ligt aanzienlijk hoger dan in de MRA (16%).

Vanwege te kleine aantallen respondenten zijn voor Waterland geen gegevens beschikbaar over in welke sectoren recent verhuisde huishoudens terechtkomen.

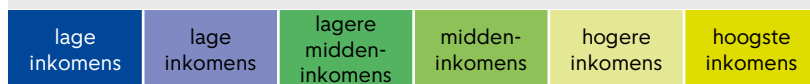
Kerncijfers Waterland, 2025

groep	opmerking	Waterland	Zaanstreek-Waterland	MRA
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	7.876	157.668	1.272.905
woningvoorraad	abs. bron: CBS	7.510	155.733	1.231.143
eengezinswoningen		84%	70%	47%
alleenwonenden	bron: CBS	30%	33%	41%
stel zonder kinderen	bron: CBS	33%	28%	26%
eenoudergezin	bron: CBS	8%	10%	9%
stel met kinderen	bron: CBS	29%	29%	24%
18-34 jaar	bron: CBS	10%	15%	24%
35-54 jaar	bron: CBS	32%	36%	35%
55-74 jaar	bron: CBS	41%	37%	32%
75-84 jaar	bron: CBS	16%	12%	9%
lage inkomens	t/m grens passend toewijzen	13%	21%	22%
lage inkomens	t/m sociale huurgrens	20%	22%	21%
lage middeninkomens		10%	7%	7%
middeninkomens		15%	14%	10%
hogere inkomens		9%	8%	9%
hoogste inkomens		33%	28%	29%
huur		30%	40%	52%
koop		70%	60%	48%
sociale huur, corporatie	t/m € 900	23%	30%	30%
sociale huur, particulier	t/m € 900	3%	3%	6%
middenhuur	€ 900 – 1.185	3%	3%	6%
dure huur	€ 1.185 en meer	1%	4%	10%
koopwoning	WOZ < € 226.000	1%	0%	0%
koopwoning	WOZ € 226.000 - 354.000	12%	10%	7%
koopwoning	WOZ € 354.000 - 486.000	29%	30%	16%
koopwoning	WOZ > € 486.000	28%	20%	25%
betaalbare koop (Rijk)*	WOZ ≤ € 405.000	22%	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?

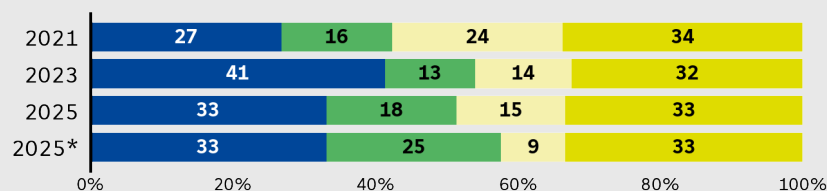
Zie de tabel 'Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten' op de laatste bladzijde.



Verdeling inkomens: kwart huishoudens in doelgroep voor middenhuur

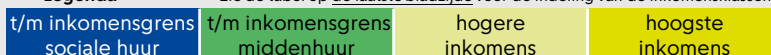
33 procent van de huishoudens heeft een inkomen tot de sociale huurgrens, dat is een afname in vergelijking met 2023 (41%). Het aandeel huishoudens dat valt in de doelgroep voor middenhuur is 18 procent.

Inkomensverdeling Waterland, 2021-2025 (%)



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

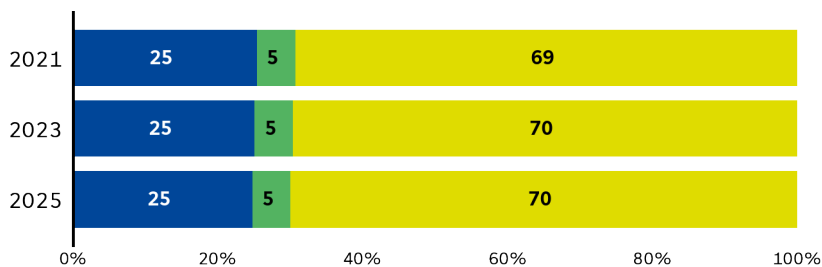
Legenda Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.



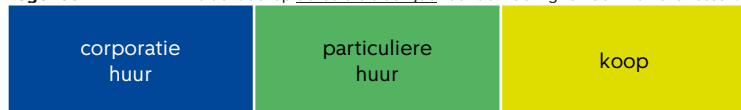
Samenstelling woningvoorraad: Vergelijkbaar met voorgaande jaren

Het aandeel corporatiewoningen (25%), particuliere huurwoningen (5%) en koopwoningen (70%) in Waterland is in 2025 vergelijkbaar met voorgaande jaren.

Samenstelling woningvoorraad Waterland, 2021-2025 (%)



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

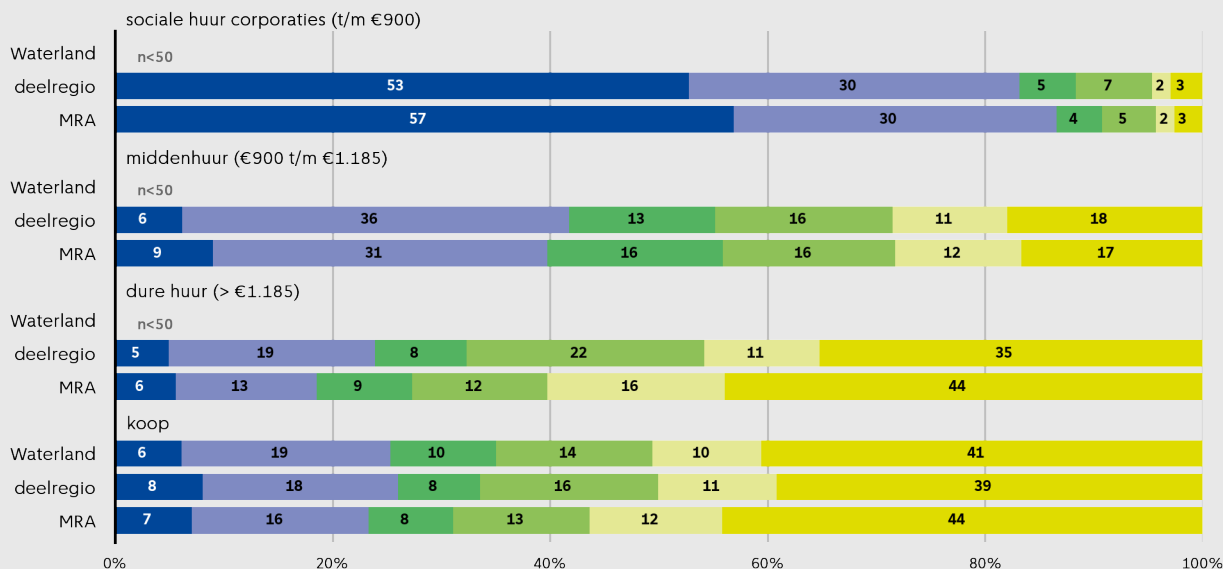


Bewoning segmenten: koopwoningen minder vaak bewoond door de hogere inkomensgroepen

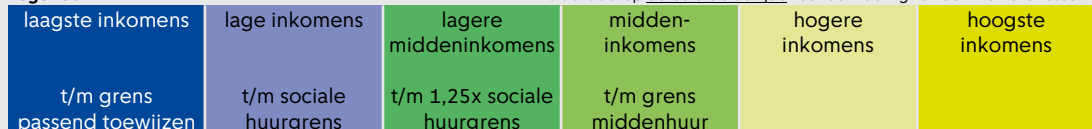
Vanwege te kleine aantallen respondenten kunnen er voor de gemeente Waterland geen uitspraken worden gedaan over de verhouding van inkomensgroepen in alle huursectoren.

De verdeling van inkomensgroepen binnen de koopwoningvoorraad in Waterland is een redelijk goede afspiegeling van die in de deelregio Zaanstreek-Waterland. De verschillen met de MRA zijn duidelijker: het aandeel (lagere) middeninkomens in Waterland (24%) ligt iets hoger dan in de MRA (21%), terwijl het aandeel hogere en hoogste inkomens (bij elkaar opgeteld 51%) kleiner is dan in de MRA (56%).

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2025 (%)



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



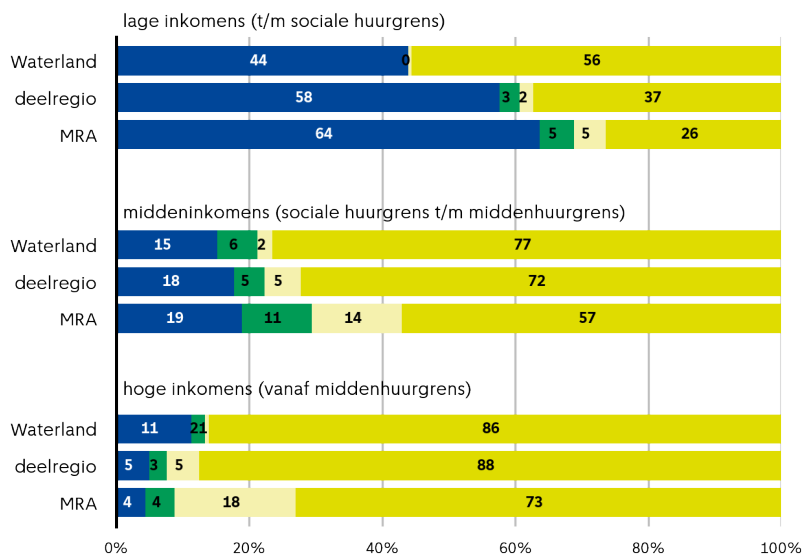
Woonsituatie inkomensgroepen: veel koopwoningen voor alle inkomensgroepen en relatief veel sociale huur bij hoge inkomens

Het grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen in Waterland woont in een koopwoning (56% versus 26% in de MRA). De overige 44 procent woont in een corporatiewoning (versus 58% in de deelregio en 64% in de MRA).

De middeninkomens in Waterland wonen relatief vaak in een koophuis (77% versus 57% in de MRA). Het aandeel huishoudens met een middeninkomen dat huurt in de middenhuur (6%) of dure huur (2%) is klein vergeleken met de MRA (respectievelijk 11% en 14%).

Huishoudens met een hoog inkomen hebben meestal een koopwoning (86%). In Waterland is er ook een relatief groot aandeel huishoudens met hoog inkomen dat een corporatiewoning bewoont (11% versus 4% in de MRA). Deze inkomensgroep woont zelden in een dure huurwoning (1% versus 18% in de MRA).

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



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

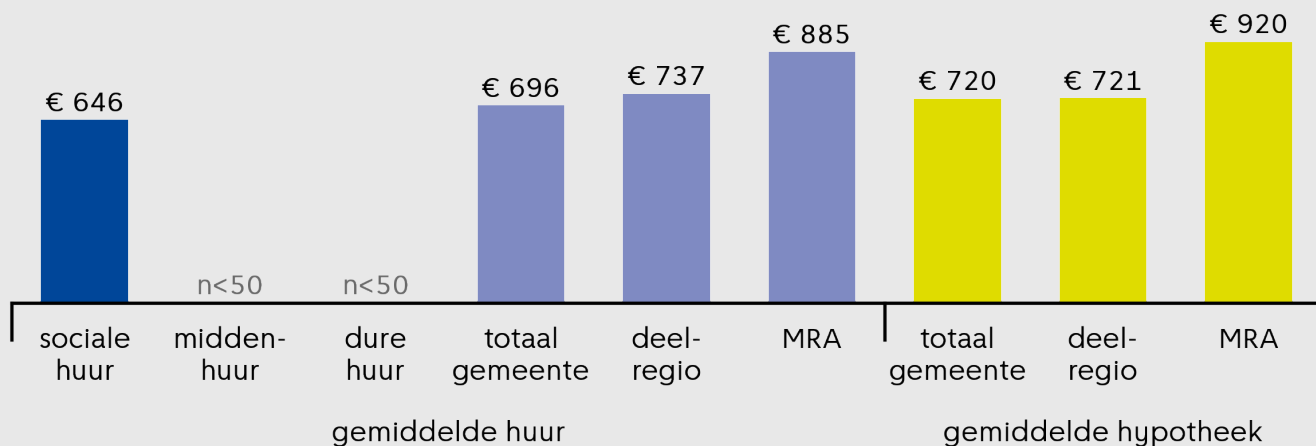


Betaalbaarheid: lagere huur- en hypotheeklasten dan in MRA

De gemiddelde kale huur in Waterland is €696, dit is lager dan gemiddeld in de deelregio (€737) en de MRA (€885). In de sociale huur betaalt men gemiddeld €646.

De gemiddelde bruto hypotheeklast in Waterland is €720, dit is vergelijkbaar met de deelregio (€721) maar aanzienlijk lager dan in de MRA (€920). Na belastingaftrek betalen zij 14 procent van hun huishoudensinkomen aan de hypotheek, iets minder dan gemiddeld in de deelregio (15%) en de MRA (16%).

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



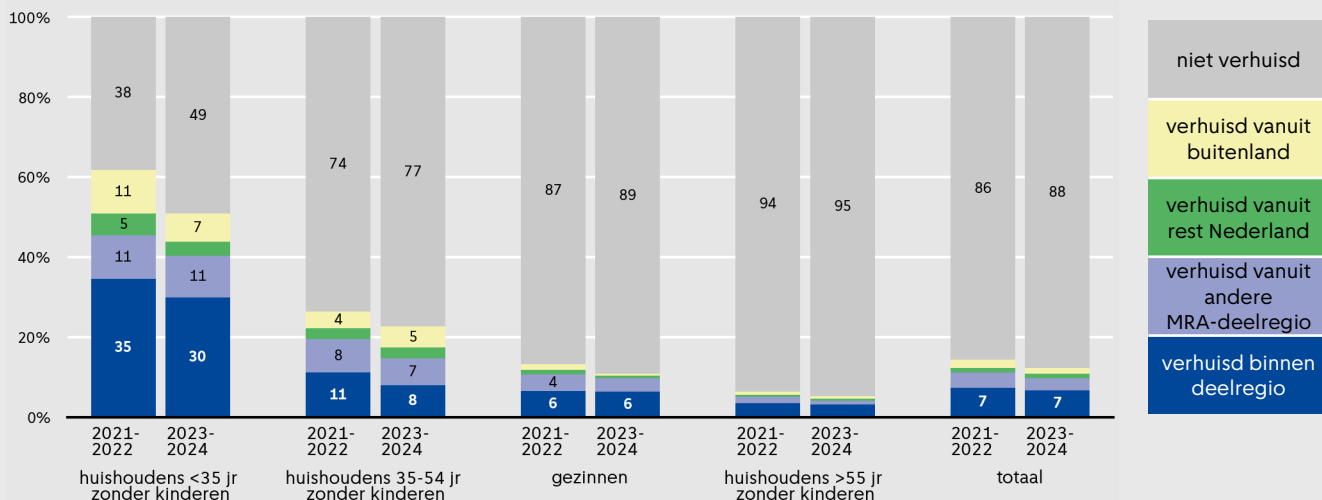
Verhuizingen: minder verhuizingen van jonge huishoudens zonder kinderen dan in 2021-2022

In de periode 2023-2024 zijn er 970 huishoudens binnen of naar Waterland verhuisd. Het gaat om 12 procent van alle huishoudens, dat is minder dan in 2021-2022 (14%). Gemiddeld in de MRA is 23 procent van de huishoudens verhuisd in 2023-2024. Jonge huishoudens (<35 jaar) zonder kinderen verhuizen het vaakst (51% is verhuisd), maar dit is sinds 2021-2022 met 11 procent afgenomen. De meeste huishoudens in deze groep zijn verhuisd binnen de deelregio Zaanstreek-Waterland (30%). Van het totaal aantal verhuizingen over alle huishoudtypen nam vooral het aandeel recent verhuisden vanuit het buitenland af, met een daling van 31 procent. Het aantal starters onder de recent verhuisden daalde met 50 huishoudens naar 120.

bron: CBS/ bewerking O&S

Welk aandeel van de huishoudens in Waterland is binnen of naar Waterland verhuisd en waar woonden zij eerst?

Naar huishoudenstype (%)

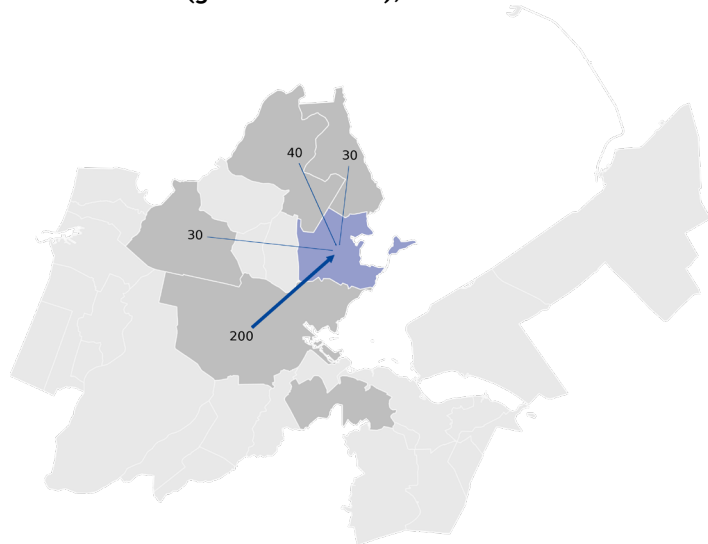


Instroom uit andere delen van de MRA komt vooral uit Amsterdam

Veel huishoudens die in de afgelopen twee jaar naar Waterland verhuisd zijn, kwamen vanuit andere delen van de MRA (buiten Zaanstreek-Waterland). Het gaat om 350 huishoudens. Daarvan kwam het grootste deel uit Amsterdam (200). Het aantal huishoudens dat vanuit het buitenland naar Waterland verhuisde nam af van 160 naar 110. Naast Amsterdam komt de instroom uit andere delen van de MRA vooral uit de gemeenten Purmerend, Edam-Volendam en Zaanstad. Van deze gemeenten is alleen het aantal verhuizingen naar Amsterdam toegenomen in vergelijking met 2021-2022. Omgekeerd is het aantal verhuizingen vanuit Amsterdam juist afgenomen.

bron: CBS/ bewerking O&S

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



Verhuisstromen Waterland:

	2023-2024	2021-2022
binnen Waterland	+ 410	+ 460
vanuit overig MRA naar Waterland	+ 350	+ 390
van buiten MRA naar Waterland	+ 90	+ 90
vanuit buitenland naar Waterland	+ 110	+ 160

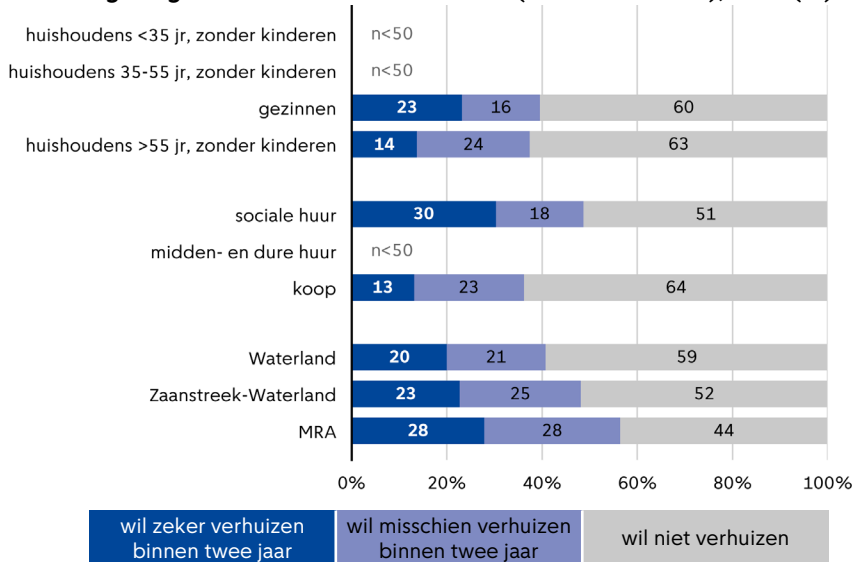
Vanuit de MRA komt de grootste instroom uit:

	2023-2024	2021-2022
vanuit Amsterdam	+ 200	+ 260
naar Amsterdam	- 200	- 160
vanuit Purmerend	+ 40	+ 50
naar Purmerend	- 80	- 90
vanuit Edam-Volendam	+ 30	+ 30
naar Edam-Volendam	- 40	- 60
vanuit Zaanstad	+ 30	+ 30
naar Zaanstad	- 10	- 10

Verhuigeneidheid: bijna een derde sociale huurders willen zeker verhuizen

Van de huishoudens in Waterland wil 20 procent zeker verhuizen en 21 procent misschien. Dit is minder dan het gemiddelde in de MRA, waar 28 procent zeker wil verhuizen en 28 procent misschien. Gezinnen willen vaker verhuizen dan huishoudens ouder dan 55 jaar zonder kinderen. Ook zijn sociale huurders vaker verhuigeneid dan eigenaar-bewoners: 30 procent van de sociale huurders wil zeker verhuizen en 18 procent misschien, bij eigenaar-bewoners is dit 13 en 23 procent. Vanwege te kleine aantallen is het voor sommige groepen niet mogelijk om uitspraken te doen over de verhuigeneidheid.

Verhuigeneidheid huishoudens Waterland (exclusief starters), 2025 (%)



Verhuiswensen: de helft van de huishoudens met verhuiswens wil binnen Waterland verhuizen

Iets meer dan de helft van de huishoudens in Waterland die zeker of misschien willen verhuizen, wil in de eigen gemeente blijven (52%) en bijna een kwart wil buiten Zaanstreek-Waterland gaan wonen (22%). Zij noemen ergens in Nederland buiten de MRA of Amsterdam het meest als mogelijke woonplaats. In totaal hebben ongeveer 1.800 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing in of naar Waterland. Daarvan wonen er 1.400 in de gemeente zelf en 300 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiswensen Waterland (exclusief starters), 2025

	aantal *	%
Waar willen verhuigeneigde huishoudens uit Waterland bij voorkeur naartoe verhuizen?		
in eigen gemeente blijven	1.400	52
naar elders, binnen de deelregio	100	4
naar elders, buiten de deelregio	600	22
weet niet of geen voorkeur	600	22
totaal	2.800	100

Waar wonen huishoudens uit de MRA die binnen of naar Waterland willen verhuizen nu?

	aantal *	%
in Waterland	1.400	81
in een andere gemeente in de MRA	300	19
totaal	1.800	100

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

Woonwensen: meerderheid zoekt een koopwoning, een derde zoekt een sociale huurwoning

Van de huishoudens die zeker of misschien in of naar Waterland willen verhuizen, zoekt 29 procent specifiek een meergezinswoning en 38 procent een eengezinswoning. Men zoekt vaak een koopwoning (64%), meestal met een waarde van meer dan €486.000 (45%). De meeste verhuigeneigden zoeken een woning tussen 60-100 m² (62%) en 29 procent oriënteert zich op een woning groter dan 100 m². Een ruime meerderheid wil graag een tuin bij de woning (64%). Een werkruimte is iets minder gewild (14%). Van de huishoudens die in of naar Waterland willen verhuizen, zoekt 43 procent een gelijkvloerse woning.

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

	%	
eengezinswoning	38	
meergezinswoning	29	
beide	33	
sociale huur	huur tot € 900	29
middenhuur	€ 900 - 1.185	5
dure huur	€ 1.185 en meer	3
koopwoning	< € 226.000	0
koopwoning	€ 226.000 - 354.000	9
koopwoning	€ 354.000 - 486.000	10
koopwoning	> € 486.000	45
woonoppervlak tot 60 m²		9
woonoppervlak 60 - 100 m²		62
woonoppervlak 100 m² en groter		29
tuin		64
werkruimte		14
gelijkvloers/ lift/ geen trappen		43

Prettig wonen: Waterlanders minst tevreden over aanbod winkels voor dagelijkse boodschappen

In Waterland zijn bewoners gemiddeld zeer tevreden over hun woning (8,6), dit is hoger dan in de gehele MRA (8,0). Ook de meeste andere leefbaarheidsaspecten worden in Waterland positiever beoordeeld. Uitzondering is het aanbod van winkels voor dagelijkse boodschappen, dat met een 5,7 aanzienlijk lager scoort dan het MRA-gemiddelde van 7,5. Verder liggen de grootste verschillen met de MRA bij de beoordeling van burencontakt (7,5) en de veiligheid in de avond (8,2), die in Waterland hoger worden gewaardeerd.

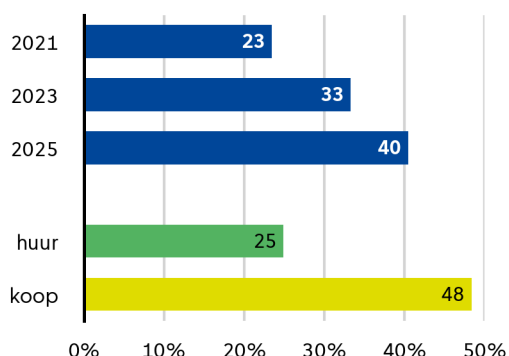
Leefbaarheidscijfers Waterland, 2025 (rapportcijfer 1 – 10)



Duurzaam wonen: bijna verdubbeling van aandeel huishoudens met zonnepanelen

40 procent van de huishoudens in Waterland geeft aan zonnepanelen te hebben. Dit aandeel is sinds 2021 bijna verdubbeld. Huishoudens in een koopwoning hebben bijna twee keer zo vaak zonnepanelen (48%) als huishoudens in een huurwoning (25%).

Aandeel huishoudens met zonnepanelen in Waterland, 2025 (%)

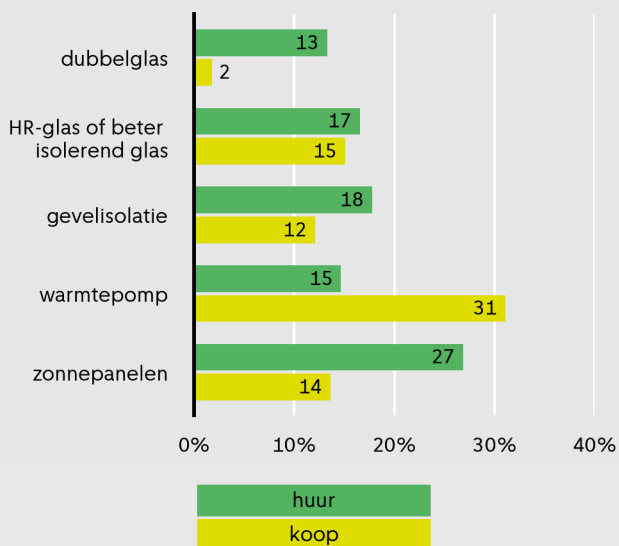


Verduurzaming: veel interesse in warmtepomp onder woningeigenaren, huurders willen vooral zonnepanelen

Van de voorgelegde maatregelen voor het verduurzamen van de woning, geven huurders het vaakst aan interesse te hebben in het aanbrengen van zonnepanelen (27%). Vervolgens zijn huurders het meest geïnteresseerd in het aanbrengen van gevelisolatie (18%) en HR-glas of beter isolerend glas (17%).

Bewoners van koopwoningen hebben de meeste interesse in de aanschaf van een warmtepomp (31%), gevolgd door HR-glas of beter isolerend glas (15%) en zonnepanelen (14%).

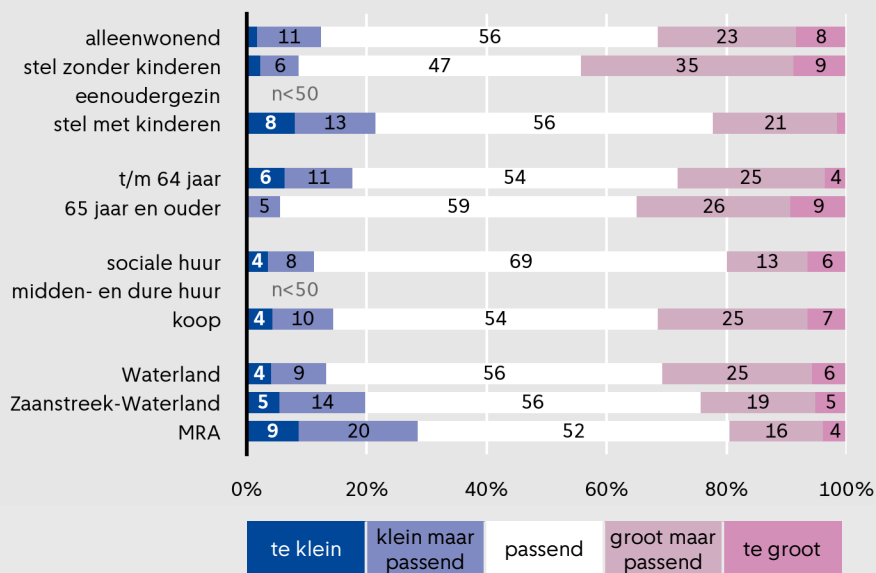
Aandeel huishoudens in Waterland dat interesse heeft in genoemde maatregelen voor verduurzaming, 2025 (%)



Woninggrootte: stellen met kinderen vinden woning het vaakst te klein

Het grootste deel van de huishoudens in Waterland vindt de eigen woning passend (56%). Vier procent vindt de woning te klein, dat is vergelijkbaar met de deelregio, maar komt half zo vaak voor als in de MRA. Vooral stellen met kinderen vinden hun woning vaker te klein dan gemiddeld (8%). Huishoudens met een sociale huurwoning vinden hun woning net zo vaak te klein als huishoudens met een koopwoning (4%). In Waterland vindt 6 procent van de huishoudens hun woning te groot, iets vaker dan in de deelregio (5%) en de MRA (4%). Met name huishoudens van 65 jaar en ouder vinden hun woning vaak te groot (9%).

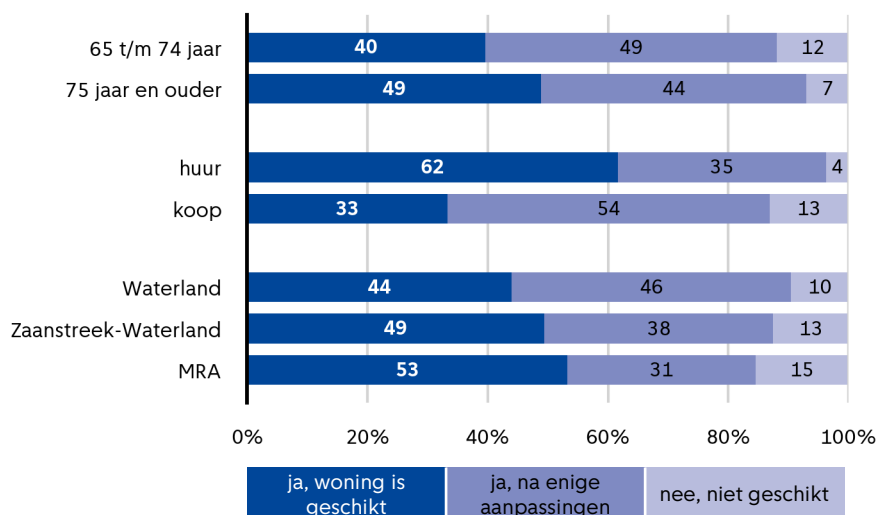
Wat vinden huishoudens van de grootte van hun woning? 2025 (%)



Wonen en ouder worden: huurders vinden woning relatief vaak geschikt om oud in te worden

Ongeveer een derde van de huishoudens in Waterland zijn ouder dan 65 jaar (34%). Van deze groep vindt 44 procent hun woning geschikt om oud in te worden. Dat is minder dan in de deelregio (49%) en de MRA (53%). Bijna de helft geeft aan dat de woning na enige aanpassingen geschikt zal zijn. 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. Huurders vinden hun woning bijna twee keer zo vaak geschikt om oud in te worden als woningeigenaren.

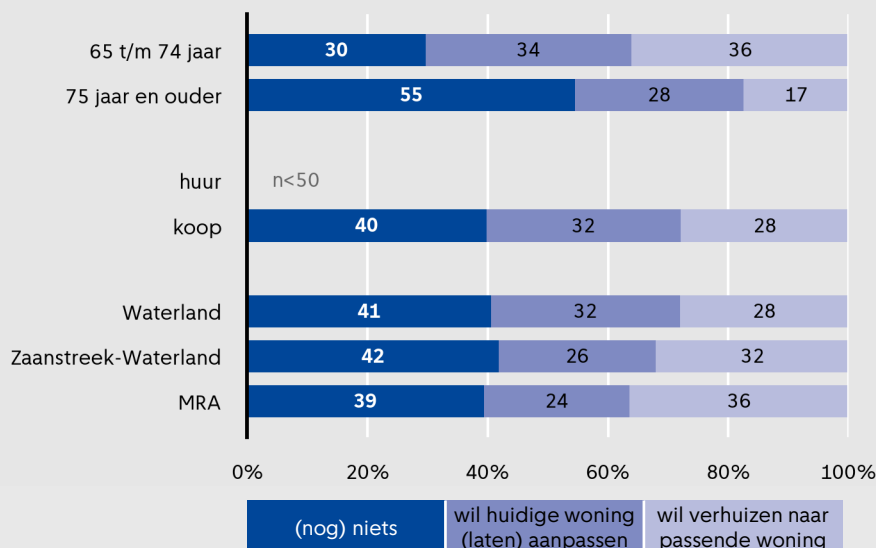
Vinden 65-plus huishoudens hun woning geschikt om oud in te worden? 2025 (%)



Waterlanders waarvan woning niet geschikt is om oud in te worden, willen minder vaak verhuizen

56 procent van de 65-plus huishoudens vindt hun woning nu (nog) niet geschikt om oud in te worden. Van deze groep wil 41 procent (nog) niets daaraan doen. 32 procent geeft aan de huidige woning aan te willen (laten) passen. Verhuizen naar een passende woning heeft de voorkeur van 28 procent, dat is minder vaak dan in de deelregio (33%) 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 (55%). Huishoudens tussen de 65 en 74 jaar willen relatief vaak verhuizen naar een passende woning (36%).

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 Waterland

In Waterland hebben er 430 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 58 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 laura.de.graaff@amsterdam.nl
Feiko de Grip f.de.grip@amsterdam.nl
Michiel van Dartel m.van.dartel@amsterdam.nl
Mats Nagel m.nagel@amsterdam.nl
Merel Kieft merel.kieft@amsterdam.nl