

Wormerland in het kort

In Wormerland wonen 7.383 huishoudens, waarvan 31 procent bestaat uit een stel zonder kinderen en 30 procent uit een stel met kinderen. Dit is iets hoger dan gemiddeld in Zaanstreek-Waterland en de Metropoolregio. Vergeleken met de deelregio en de MRA wonen er relatief veel huishoudens ouder dan 55 jaar in Wormerland, namelijk 56 procent. Het aandeel huishoudens jonger dan 35 jaar is in Wormerland juist relatief klein (13%).

In Wormerland heeft 16 procent van de huishoudens een laag inkomen tot en met de grens voor het passend toewijzen van een sociale huurwoning. Dit is minder dan gemiddeld in de deelregio (21%) en de MRA (22%). Anderzijds behoort meer dan een kwart (28%) van de huishoudens in Wormerland tot de hoogste inkomens. Dit aandeel verschilt weinig met de verhoudingen in de deelregio en de MRA.

Vier op de vijf woningen in Wormerland zijn een eengezinswoning. Dit is meer dan gemiddeld in de deelregio (70%) en een veel groter aandeel dan in de gehele MRA (47%). Net als in de deelregio is een derde van de woningen in Wormerland een sociale huurwoning. Daarnaast is ruim een kwart (27%) een koopwoning in het duurste segment, iets meer dan in de regio (20%) en de MRA (25%). Van alle woningen in Wormerland is 63 procent een koopwoning.

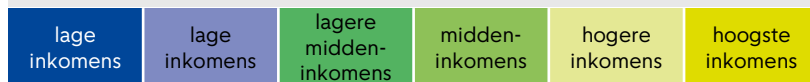
Kerncijfers Wormerland, 2025

groep	opmerking	Wormerland	Zaanstreek-Waterland	MRA
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	7.383	157.668	1.272.905
woningvoorraad	abs. bron: CBS	7.277	155.733	1.231.143
eengezinswoningen		80%	70%	47%
alleenwonenden	bron: CBS	32%	33%	41%
stel zonder kinderen	bron: CBS	31%	28%	26%
eenoudergezin	bron: CBS	8%	10%	9%
stel met kinderen	bron: CBS	30%	29%	24%
18-34 jaar	bron: CBS	13%	15%	24%
35-54 jaar	bron: CBS	31%	36%	35%
55-74 jaar	bron: CBS	40%	37%	32%
75-84 jaar	bron: CBS	16%	12%	9%
lage inkomens	t/m grens passend toewijzen	16%	21%	22%
lage inkomens	t/m sociale huurgrens	23%	22%	21%
lage middeninkomens		10%	7%	7%
middeninkomens		14%	14%	10%
hogere inkomens		9%	8%	9%
hoogste inkomens		28%	28%	29%
huur		37%	40%	52%
koop		63%	60%	48%
sociale huur, corporatie	t/m € 900	29%	30%	30%
sociale huur, particulier	t/m € 900	4%	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	8%	10%	7%
koopwoning	WOZ € 354.000 - 486.000	27%	30%	16%
koopwoning	WOZ > € 486.000	27%	20%	25%
betaalbare koop (Rijk)*	WOZ ≤ € 405.000	20%	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?

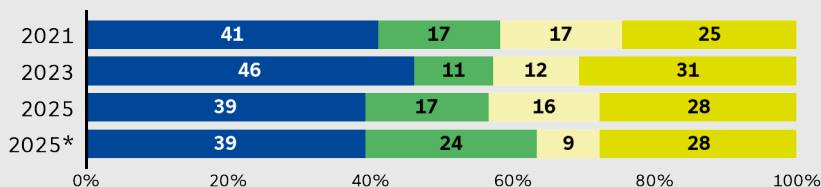
Zie de tabel 'Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten' op de laatste bladzijde.



Verdeling inkomens: aandeel laagste inkomens gedaald

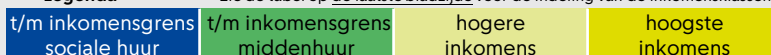
In Wormerland heeft 39 procent van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens, dit was in 2023 nog 46 procent. Het aandeel hoogste inkomens daalde van 31 procent naar 28 procent. Volgens de nieuwe indeling voor middenhuur* valt 24 procent van de huishoudens in de doelgroep voor middenhuur en 9 procent onder de hogere inkomens.

Inkomensverdeling Wormerland, 2021-2025 (%)



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

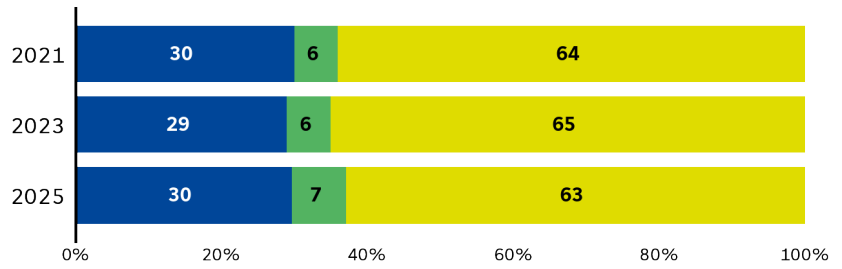
Legenda Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.



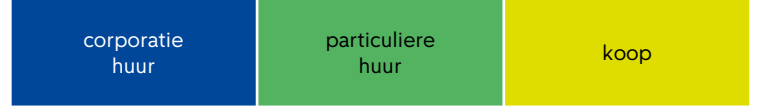
Samenstelling woningvoorraad: lichte daling aandeel koopwoningen

Het aandeel koopwoningen in Wormerland is tussen 2023 en 2025 licht gedaald, van 65 naar 63 procent. Het aandeel corporatiewoningen ging in dezelfde periode van 29 procent naar 30 procent en het aandeel particuliere huurwoningen ging van 6 procent naar 7 procent.

Samenstelling woningvoorraad Wormerland, 2021-2025 (%)



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



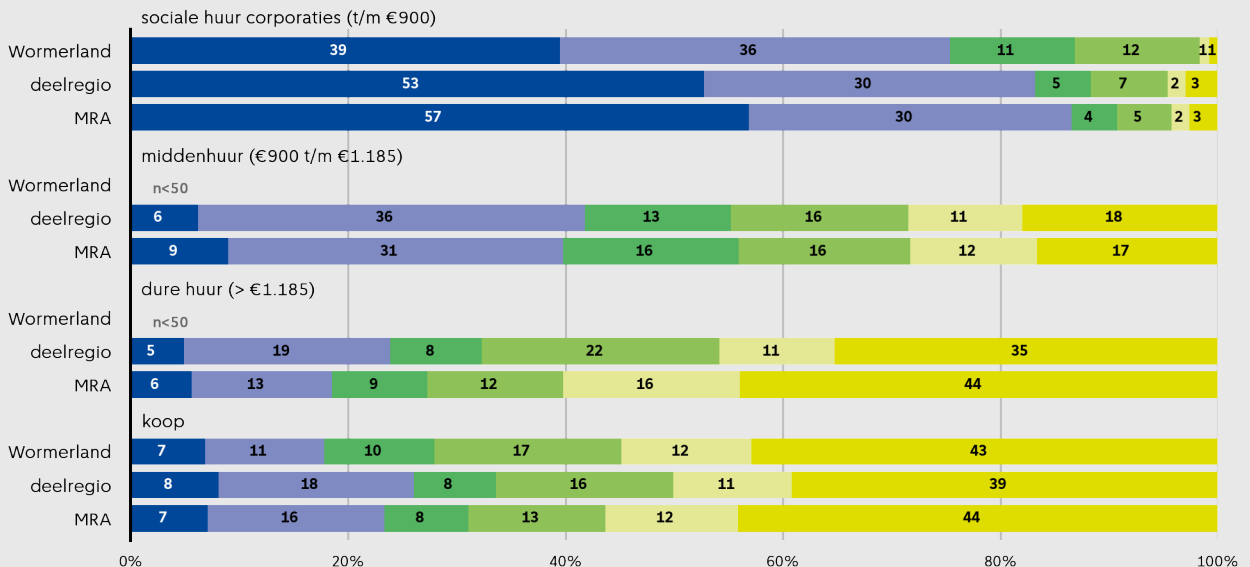
Bewoning segmenten: sociale huurwoningen van corporaties wat minder vaak bewoond door de laagste inkomens

In sociale huurwoningen van corporaties in Wormerland heeft driekwart van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens. Dit is iets lager dan gemiddeld in Zaanstreek-Waterland en de MRA. Daarnaast heeft 23 procent van de huishoudens in sociale huur van corporaties een (lager) middeninkomen en 2 procent een inkomen dat daarboven ligt.

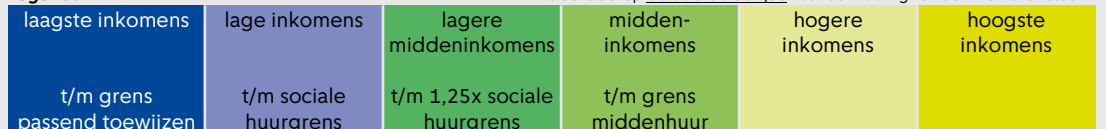
Over de bewoning van de middenhuur en het dure huursegment in Wormerland kan niet gerapporteerd worden vanwege te lage aantallen respondenten

In koopwoningen in Wormerland wonen met name huishoudens met de hogere (12%) en hoogste (43%) inkomens. Deze aandelen zijn iets groter dan gemiddeld in de deelregio en komen ongeveer overeen met de verhoudingen in de gehele MRA. Van de huishoudens in een koopwoning heeft ruim een kwart (27%) een middeninkomen en 18 procent behoort tot de lagere of laagste inkomens. Daarmee hebben huishoudens in Wormerland in een koopwoning iets vaker een middeninkomen en iets minder vaak een laag inkomen dan gemiddeld in de deelregio en de MRA.

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2025 (%)



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



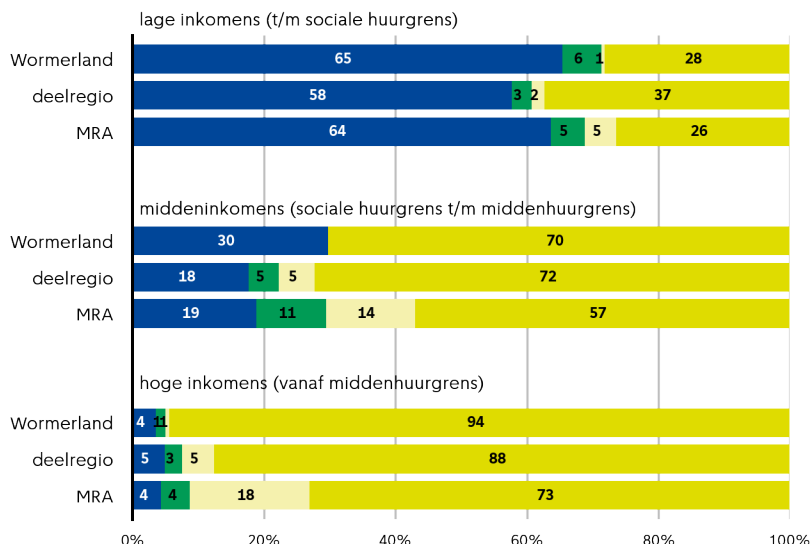
Woonsituatie inkomensgroepen: hoge inkomens vaak in koopwoning

In Wormerland woont bijna twee derde van de huishoudens met een laag inkomen in een sociale huurwoning (65%). Dit is een hoger aandeel dan in de regio (58%), maar bijna gelijk aan het gemiddelde in de MRA (64%). Van de huishoudens met een laag inkomen woont ruim een kwart (28%) in een koopwoning.

Van de middeninkomens wonen zeven op de tien huishoudens in een koopwoning en drie op de tien in een sociale huurwoning. Dat betekent dat het aandeel middeninkomens in een sociale huurwoning in Wormerland hoger is dan in de regio (18%) en de MRA (19%).

Huishoudens met een hoog inkomen in Wormerland hebben doorgaans een koopwoning (94%). In de deelregio (88%) en de MRA (73%) is dit aandeel lager. Van de huishoudens met een hoog inkomen woont 4 procent in een sociale huurwoning.

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



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

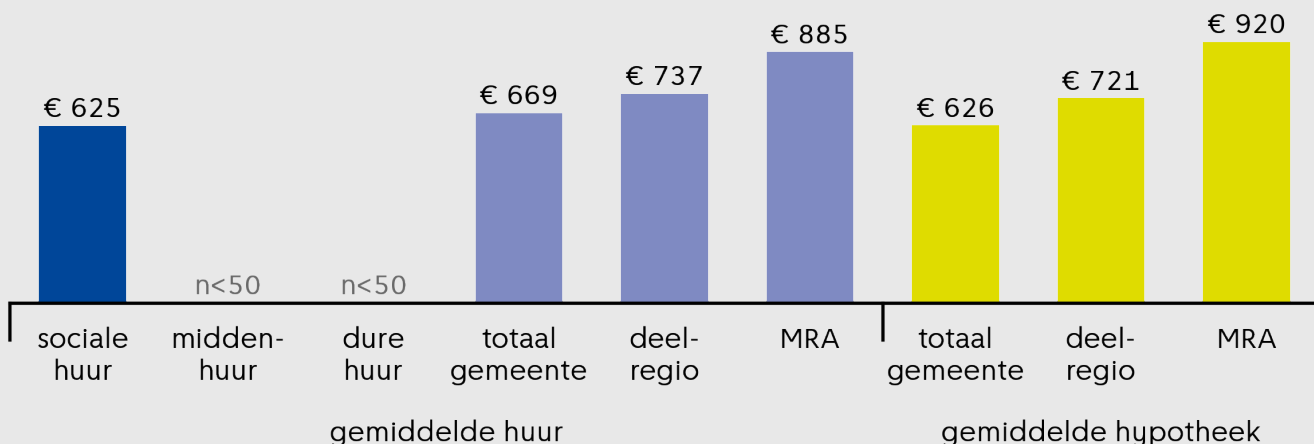


Betaalbaarheid: lagere huur- en hypotheeklasten dan in de regio en de MRA

De gemiddelde kale huur is €669 in Wormerland, dit is lager dan gemiddeld in de deelregio (€737) en de MRA (€885). De gemiddelde huur voor een sociale huurwoning is €625. Gemiddeld zijn huurders in Wormerland 23% van hun inkomen kwijt aan huur na aftrek van eventuele huurtoeslag. De huurquote is daarmee wat lager dan gemiddeld in de regio (25%) en de MRA (27%).

De bruto hypotheeklast in Wormerland is gemiddeld €626, dit is een lager bedrag dan gemiddeld in de deelregio (€721) en de MRA (€920). Na belastingaftrek betalen huishoudens in een koopwoning in Wormerland 13% van hun inkomen aan de hypotheek. Dit is minder dan huishoudens in een koopwoning gemiddeld betalen in de deelregio (15%) en de MRA (16%).

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

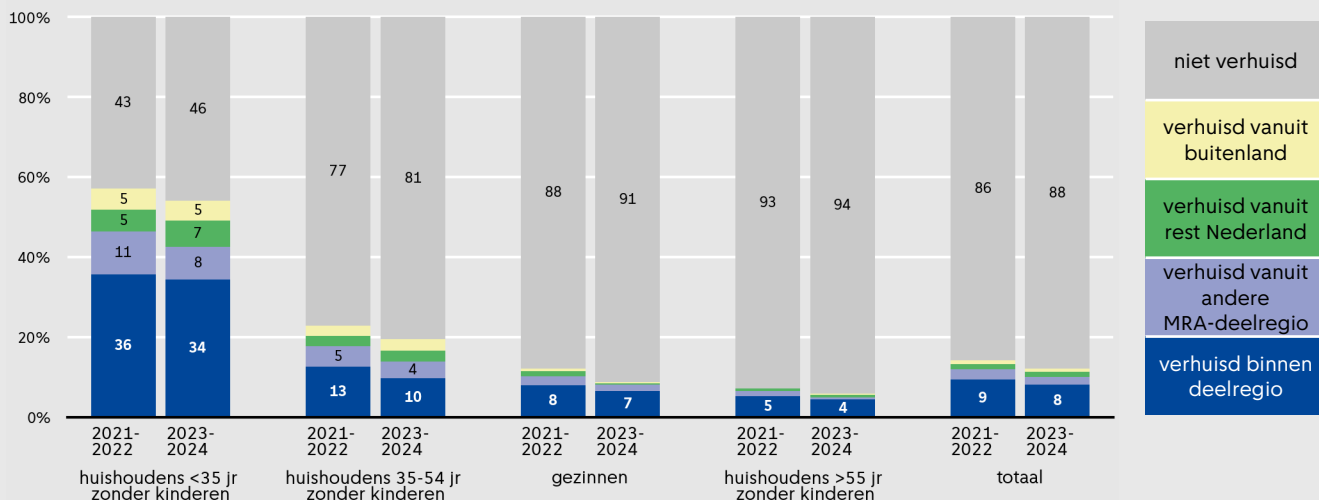


Verhuizingen: iets minder verhuizingen, meeste huishoudens woonden al in Zaanstreek-Waterland

In de periode 2023-2024 zijn 900 huishoudens binnen of naar Wormerland verhuisd, wat neerkomt op 12 procent van alle huishoudens. Dit is iets minder dan in 2021-2022, toen dit aandeel 14 procent was. Gemiddeld in de MRA is 23 procent van de huishoudens in 2023-2024 verhuisd. Jonge huishoudens (<35 jaar) zonder kinderen verhuizen het vaakst. Een meerderheid van deze groep is recent verhuisd, meestal binnen Zaanstreek-Waterland. Ook huishoudens van 35 tot 54 jaar zonder kinderen verhuisden vaker dan gemiddeld, waarbij de meesten al in de deelregio woonden. Er waren 170 starters onder de recent verhuisden, tegen 180 in de periode 2021-2022.

bron: CBS/ bewerking O&S

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

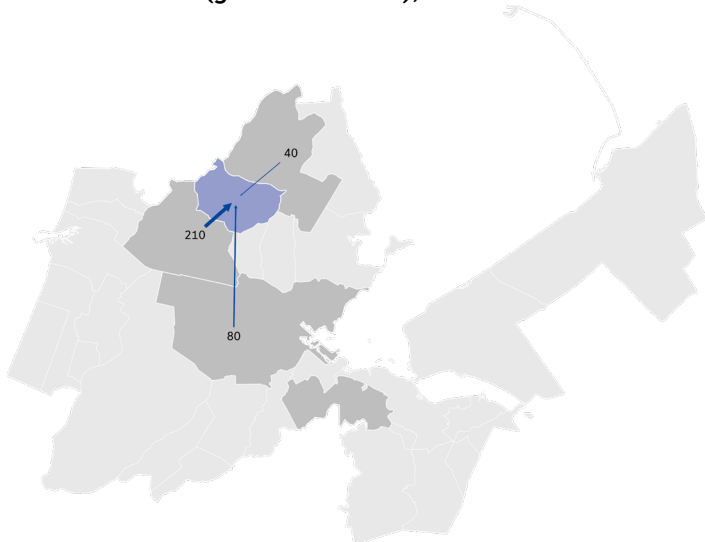


Afname van instroom, de meeste huishoudens komen vanuit Zaanstad en Amsterdam

De meeste huishoudens die recent naar Wormerland zijn verhuisd, kwamen uit andere gemeenten binnen de MRA. In totaal ging het om 410 huishoudens, waarvan ongeveer de helft (210) uit Zaanstad kwam. Daarnaast verhuisden 80 huishoudens vanuit Amsterdam en 40 vanuit Purmerend. Het aantal verhuizingen vanuit Zaanstad en Amsterdam was lager dan in de periode 2021-2022. Vanuit de rest van Nederland kwamen 90 huishoudens naar Wormerland, terwijl 60 huishoudens vanuit het buitenland kwamen. De uitstroom vanuit Wormerland naar Zaanstad, Amsterdam en Purmerend was ongeveer even groot als de instroom.

bron: CBS/ bewerkingen O&S

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



Verhuisstromen Wormerland:

	2023-2024	2021-2022
binnen Wormerland	330	350
vanuit overig MRA naar Wormerland	410	530
van buiten MRA naar Wormerland	90	100
vanuit buitenland naar Wormerland	60	70

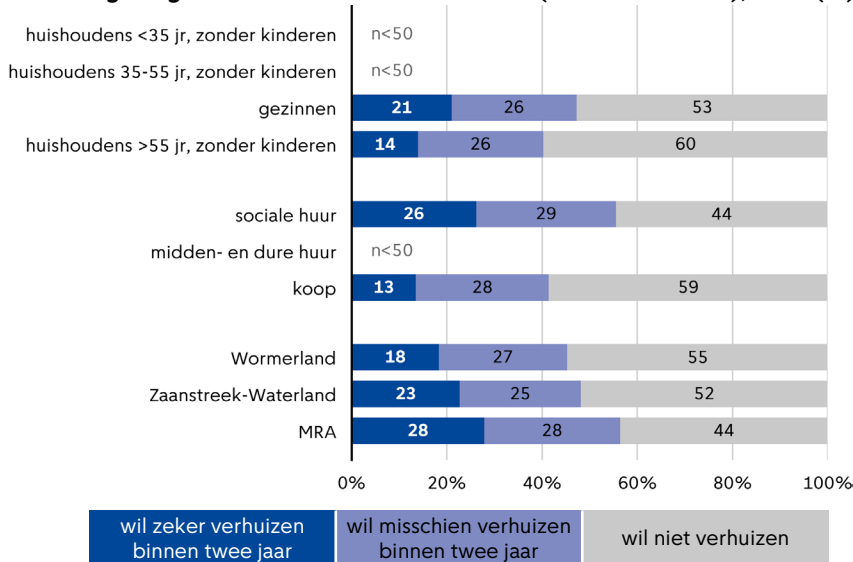
Vanuit de MRA komt de grootste instroom uit:

	2023-2024	2021-2022
vanuit Zaanstad	+ 210	+ 300
naar Zaanstad	- 210	- 210
vanuit Amsterdam	+ 80	+ 130
naar Amsterdam	- 80	- 80
vanuit Purmerend	+ 40	+ 30
naar Purmerend	- 50	- 70
vanuit Haarlem	+ 10	+ 10
naar Haarlem	- 20	- 10

Verhuigeneidheid: 18 procent van de huishoudens wil zeker verhuizen binnen twee jaar

In Wormerland wil 18 procent van de huishoudens zeker binnen twee jaar verhuizen, terwijl 27 procent dit misschien wil. De verhuigeneidheid ligt daarmee lager dan gemiddeld in de deelregio Zaanstreek-Waterland en de MRA. Huishoudens in een sociale huurwoning zijn vaker verhuigeneid dan bewoners van koopwoningen (26% zeker tegen 13%). Onder huishoudens ouder dan 55 jaar zonder thuiswonende kinderen is de verhuigeneidheid relatief laag: 14 procent wil zeker binnen twee jaar verhuizen.

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



Verhuiswensen: ongeveer de helft van de huishoudens met verhuiswens wil in Wormerland blijven wonen

Van de huishoudens in Wormerland die zeker of misschien willen verhuizen, wil 48 procent binnen de eigen gemeente blijven. Daarnaast overweegt 9 procent een verhuizing binnen de deelregio en 22 procent wil buiten de deelregio gaan wonen.

In totaal hebben circa 2.200 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing naar Wormerland. Ongeveer twee derde hiervan woont al in de gemeente, terwijl een derde elders in de MRA woont. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiswensen Wormerland (exclusief starters), 2025

	aantal *	%
Waar willen verhuigeneigde huishoudens uit Wormerland bij voorkeur naartoe verhuizen?		
in eigen gemeente blijven	1.400	48
naar elders, binnen de deelregio	300	9
naar elders, buiten de deelregio	700	22
weet niet of geen voorkeur	600	21
totaal	3.000	100

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

	aantal *	%
in Wormerland	1.400	65
in een andere gemeente in de MRA	800	35
totaal	2.200	100

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

Woonwensen: ongeveer de helft zoekt koopwoning, ruim een derde zoekt sociale huurwoning

Van de huishoudens die zeker of misschien in of naar Wormerland willen verhuizen, zoekt 43 procent een eengezinswoning en 28 procent een meergezinswoning. De meeste huishoudens (65%) geven de voorkeur aan een koopwoning, vaak van meer dan €486.000 (44%). Een meerderheid (55%) zoekt een woning van 60-100 m², terwijl ruim een derde (36%) een woning groter dan 100 m² wil. Meer dan de helft (57%) geeft de voorkeur aan een woning met een tuin en 15 procent zoekt een woning met een werkruimte. Daarnaast wil ongeveer de helft (49%) een gelijkvloerse woning.

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

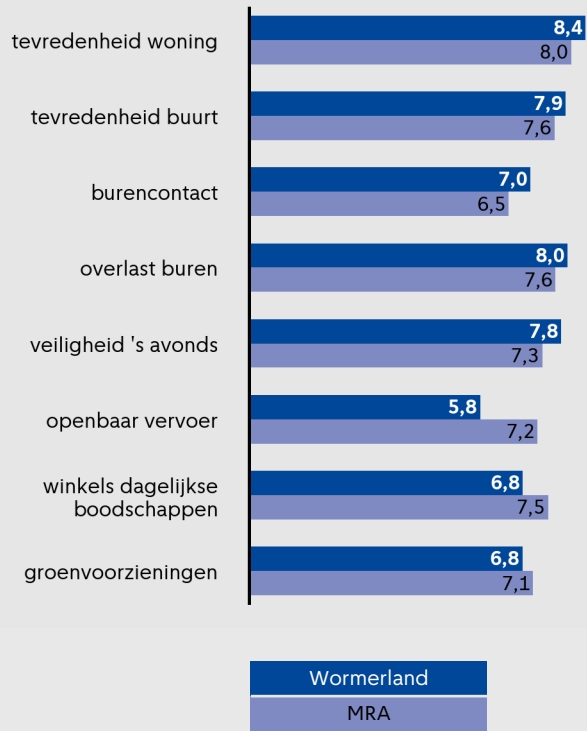
	%	
eengezinswoning	43	
meergezinswoning	28	
beide	29	
sociale huur	huur tot € 900	37
middenhuur	€ 900 - 1.185	3
dure huur	€ 1.185 en meer	3
koopwoning	< € 226.000	1
koopwoning	€ 226.000 - 354.000	6
koopwoning	€ 354.000 - 486.000	21
koopwoning	> € 486.000	29
woonoppervlak tot 60 m²		9
woonoppervlak 60 - 100 m²		55
woonoppervlak 100 m² en groter		36
tuin		57
werkruimte		15
gelijkvloers/ lift/ geen trappen		49

Prettig wonen: Bewoners van Wormerland tevreden over woning, minder tevreden over voorzieningen

Bewoners van Wormerland zijn meer tevreden over hun woning (8,4) dan gemiddeld in de MRA (8,0). Ook beoordelen zij de buurt (7,9) en de veiligheid 's avonds (7,8) bovengemiddeld positief. Daarnaast hebben bewoners relatief veel contact met burens (7,0) en ervaren zij minder overlast van burens (8,0) dan gemiddeld in de MRA. Hoe lager het laatstgenoemde cijfer, hoe meer overlast men ervaart.

De voorzieningen in Wormerland worden minder goed gewaardeerd dan gemiddeld in de MRA. Groenvoorzieningen en winkels voor dagelijkse boodschappen krijgen een 6,8, en het openbaar vervoer scoort het laagst met een 5,8.

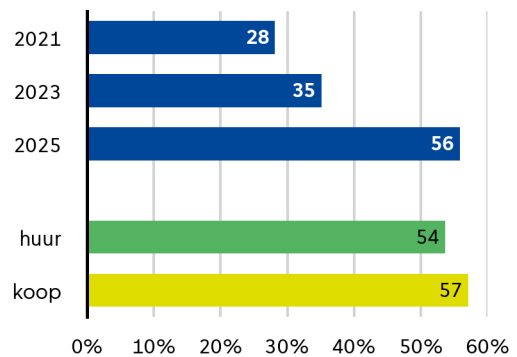
Leefbaarheidscijfers Wormerland, 2025 (rapportcijfer 1 – 10)



Duurzaam wonen: inmiddels heeft meerderheid van de huishoudens in Wormerland zonnepanelen

Ruim de helft van de huishoudens in Wormerland (56%) heeft zonnepanelen, een sterke stijging ten opzichte van 2023, toen dit nog 35 procent was. Zowel bij koopwoningen als huurwoningen heeft een meerderheid zonnepanelen, respectievelijk 57 procent en 54 procent.

Aandeel huishoudens met zonnepanelen in Wormerland, 2025 (%)

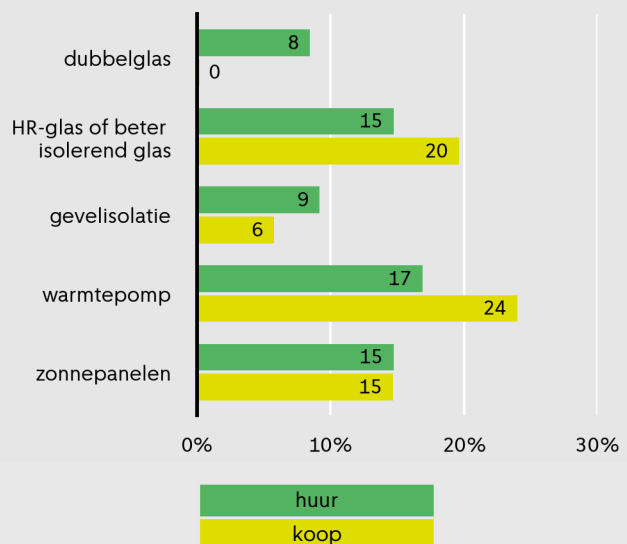


Verduurzaming: bewoners in koopwoningen het meest geïnteresseerd in warmtepomp

Ongeveer een kwart van de eigenaars van een koopwoning (24%) geeft aan interesse te hebben in de aanschaf van een warmtepomp. Daarna zijn ze het meest geïnteresseerd in het aanbrengen van HR-glas of beter isolerend glas (20%) en zonnepanelen (15%).

Huurders hebben geen uitgesproken voorkeur voor een specifieke maatregel. Een warmtepomp (17%), zonnepanelen (15%) en HR-glas of beter isolerend glas (15%) worden het vaakst genoemd.

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

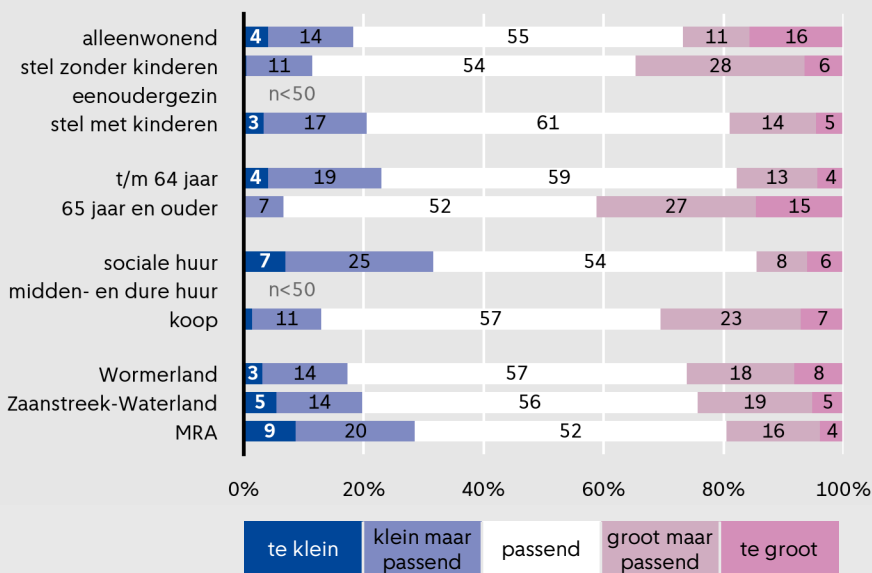


Woninggrootte: relatief weinig huishoudens vinden woning te klein

Een meerderheid van de huishoudens in Wormerland (57%) vindt de grootte van hun woning passend. Slechts 3 procent vindt de woning te klein, wat lager is dan in de deelregio en de MRA. Bij huishoudens in sociale huurwoningen ligt dit aandeel hoger, namelijk 7 procent.

Alleenwonenden en huishoudens van 65 jaar of ouder vinden hun woning relatief vaak te groot (respectievelijk 16% en 15%). In totaal vindt 8 procent van de huishoudens in Wormerland de woning te groot, vergeleken met 5 procent in de deelregio en 4 procent in de MRA.

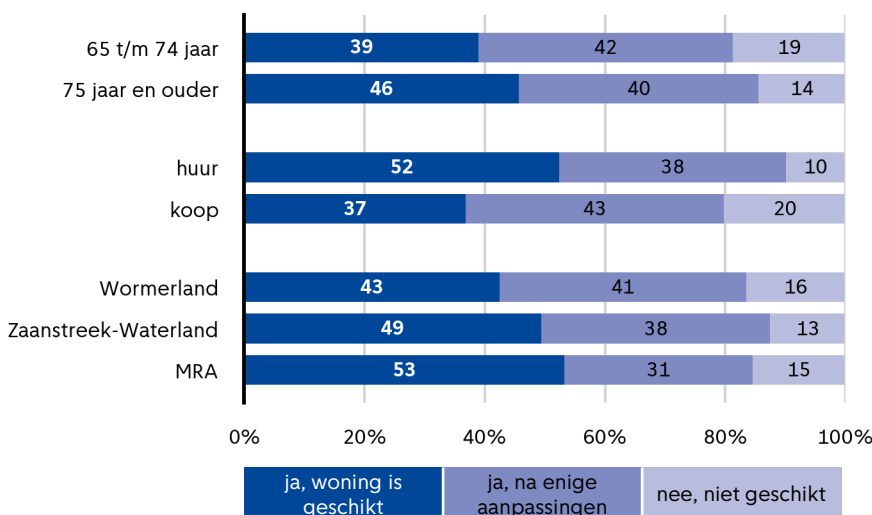
Wat vinden huishoudens van de grootte van hun woning? 2025 (%)



Wonen en ouder worden: aandeel 65-plus huishoudens dat woning nu geschikt vindt om oud in te worden wat lager dan in de regio

In Wormerland is 31 procent van de huishoudens 65 jaar of ouder. Van deze groep vindt 43 procent de woning geschikt om oud in te worden, minder dan in Zaanstreek-Waterland (49%) en de MRA (53%). Daarnaast geeft 41 procent aan dat de woning geschikt zou zijn na enige aanpassingen. Zestien procent vindt de woning niet geschikt om oud in te worden. Dit komt vaker voor bij koopwoningen (20%) dan bij huurwoningen (10%).

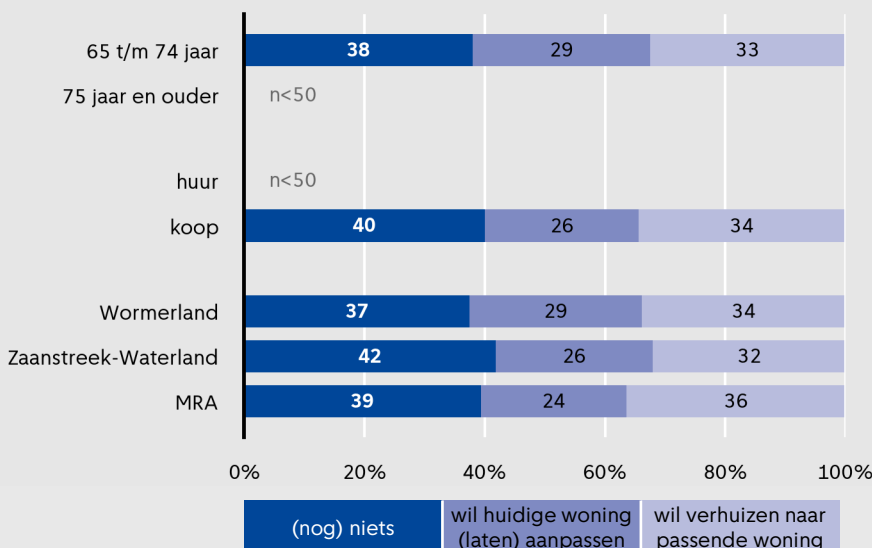
Vinden 65-plus huishoudens hun woning geschikt om oud in te worden? 2025 (%)



Een derde van de bewoners van Wormerland waarvan de woning niet geschikt is om oud in te worden, wil verhuizen naar passende woning

Van de 65-plus huishoudens in Wormerland vindt 57 procent hun woning (nog) niet geschikt om oud in te worden. Van deze groep wil 37 procent hier (nog) niets aan doen, terwijl 29 procent de woning wil aanpassen. Ongeveer een derde (34%) geeft de voorkeur aan verhuizen naar een passende woning, tegen 32 procent in de deelregio en 36 procent in de MRA.

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 Wormerland

In Wormerland hebben er 407 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 79 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
Merijn Heijnen m.heijnen@amsterdam.nl