

Factsheet Wonen in Velsen 2019

Velsen in het kort

Vergelijkbaar met gemiddeld in IJmond, Zuid-Kennemerland/IJmond en de MRA telt Velsen wat meer hoge - en wat minder lage inkomens. Bijna drie van de tien huishoudens in Velsen heeft een inkomen van €76.070 of meer (30% gemiddeld in de MRA) en 22% heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens (23% gemiddeld in de MRA).

Het koopwoningbezit is relatief hoog in Velsen, 56% van de woningvoorraad is een koopwoning. In IJmond ligt dit eveneens op 56%, in Zuid Kennemerland/IJmond op 58% en in de MRA op 48%. De nadruk ligt in Velsen op het duurdere middensegment: 21% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde tussen €279.000 en €409.000. In IJmond en Zuid-Kennemerland/IJmond is dit aandeel iets lager (19% respectievelijk 18%), net als in de MRA (14%).

Het aandeel koopwoningen in het goedkoopste segment (WOZ-waarde minder dan € 175.000) bedraagt in Velsen 4%, vergelijkbaar met beide deelregio's en de MRA.

Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 30% op het niveau van zowel IJmond als de MRA, maar is iets hoger dan in Zuid Kennemerland/IJmond (27%).

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 45% een sociale huurwoning van een corporatie betrokken, relatief veel meer dan er in de voorraad aanwezig is (30%). Vrije sectorwoningen werden eveneens relatief vaak betrokken (8% corporatie, 6% particulier).

Kerncijfers Velsen, 2019

	Velsen	IJmond	Z.Kennemerland/IJmond	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	30.915	67.118	175.132	1.185.892
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	30.913	67.694	175.462	1.149.815
aantal respondenten enquête (abs.)	1.543	3.887	9.693	48.256
alleenwonenden	31%	32%	36%	39%
stel zonder kinderen	30%	30%	28%	26%
eenoudergezin	9%	9%	8%	8%
stel met kinderen	31%	30%	28%	26%
18-34 jaar	16%	16%	16%	20%
35-54 jaar	34%	34%	36%	36%
55-75 jaar	39%	39%	37%	35%
75 jaar en ouder	19%	11%	10%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	22%	20%	19%	23%
inkomens v.a. hts-grens tot €38.035	17%	19%	19%	18%
laagste middeninkomens €38.035 - €42.436	5%	6%	6%	6%
lagere middeninkomens €42.436 - €47.544	4%	4%	3%	3%
middeninkomens €47.544 - €57.053	12%	11%	10%	9%
hogere inkomens €57.053 - €76.070	13%	13%	11%	11%
hoogste inkomens > €76.070	28%	26%	31%	30%
sociale huur, corporatie	30%	31%	27%	30%
sociale huur, particulier	6%	4%	5%	8%
vrije sector huur, corporatie**	4%	4%	3%	3%
vrije sector huur, particulier	3%	5%	7%	11%
koopwoning WOZ < €175.000	4%	6%	5%	5%
koopwoning WOZ €175.000 - €279.000	20%	24%	19%	16%
koopwoning WOZ €279.000- €409.000	21%	19%	18%	14%
koopwoning WOZ > €409.000	11%	7%	16%	13%

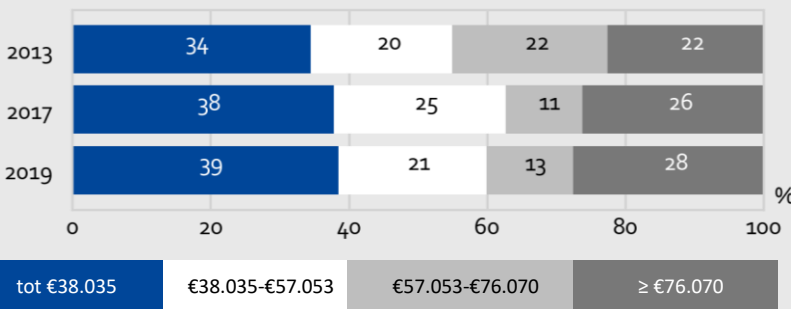
*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.

**indeling op basis van huurprijs, inclusief woningen met een sociaal contract.

Verdeling inkomens

Het aandeel hoge inkomens in Velsen is de afgelopen jaren toegenomen. In 2013 viel 22% van de huishoudens nog in deze categorie, in 2019 is dit 28%. Met name de huishoudens met een laag middeninkomen (€38.035 - €57.053) is in de afgelopen twee jaar afgenomen.

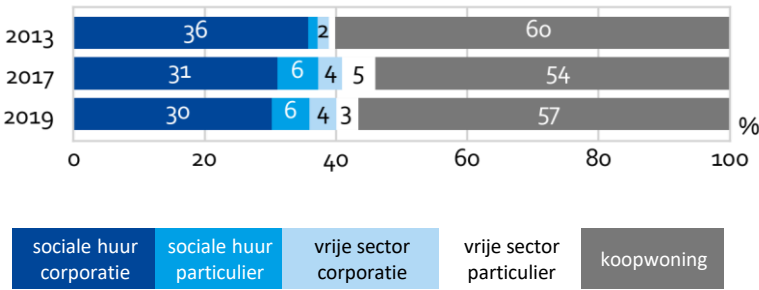
Inkomensverdeling Velsen, 2013-2019 (%)



Samenstelling woningvoorraad

Het aandeel koopwoningen is tussen 2017-2019 licht toegenomen. Het aandeel particuliere vrije sector is iets afgenomen. Het aandeel sociale huur van corporaties bleef stabiel. In 2013 was zowel het sociale huursegment van corporaties als het aandeel koopwoningen groter. De vrije huursector is relatief klein (7%) en valt grotendeels in het middeldure segment (5%), 2% van woningvoorraad heeft een huur hoger dan €1.009.

Samenstelling woningvoorraad Velsen, 2013-2019 (%)



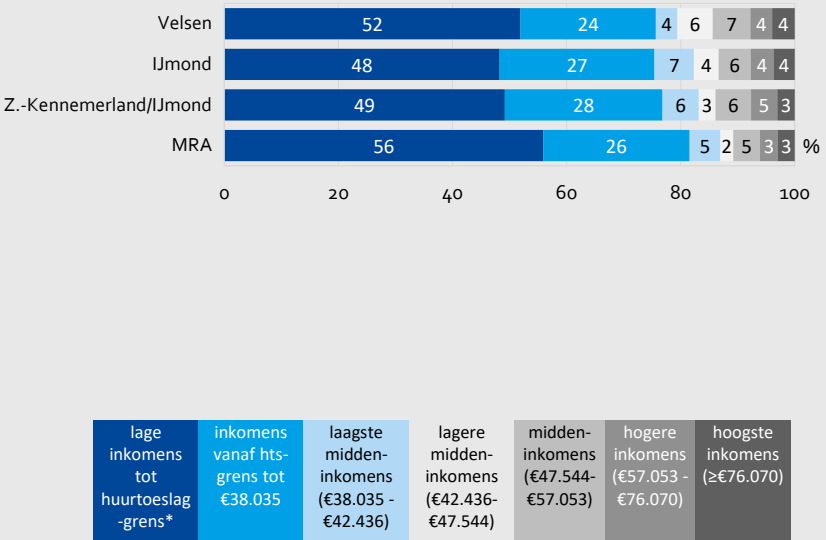
Bewoning sociale huur en vrije sector

De sociale huur van corporaties wordt voor 76% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €38.035. Dat is gelijk aan de situatie gemiddeld in beide deelregio's en iets lager dan in de MRA (82%). Wel gaat het in Velsen wat minder vaak om de laagste inkomens (52% versus 56% gemiddeld in de MRA).

Er hebben niet genoeg respondenten in een vrije sector meegedaan om over de bewoning van dit segment uitspraken te doen.

**Eenpersoonshuishoudens: €22.700
Meerpersoonshuishoudens: €30.825*

Bewoning sociale huurvoorraad, 2019 (%)

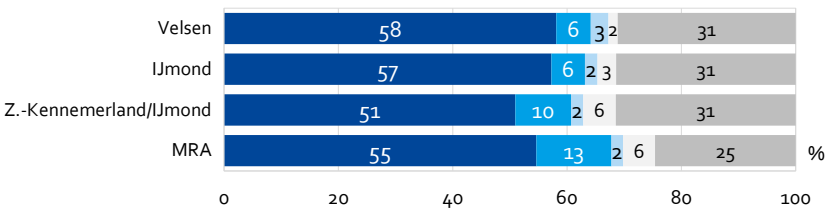


Woonsituatie lage- en middeninkomens

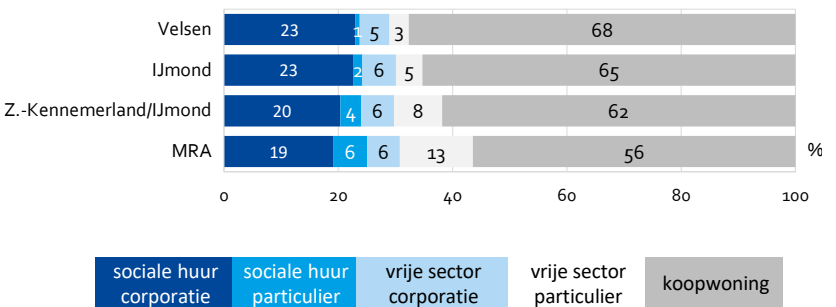
Net als in de deelregio's IJmond en Zuid-Kennemerland/IJmond wonen huishoudens met een laag inkomen in Velsen relatief vaak in een koopwoning (31% versus 25% gemiddeld in de MRA). Achtenvijftig procent woont in een sociale huurwoning van een corporatie (57% in IJmond, 51% in Zuid Kennemerland/IJmond en 55% in de MRA).

Ook huishoudens met een middeninkomen wonen relatief vaker in een koopwoning (68% versus 56% gemiddeld in de MRA). Bovendien is dit aandeel in Velsen groter dan in beide deelregio's.

Woonsituatie huishoudens met een laag inkomen (tot €38.035), 2019 (%)



Woonsituatie huishoudens met een middeninkomen (€38.035 - €57.053), 2019 (%)

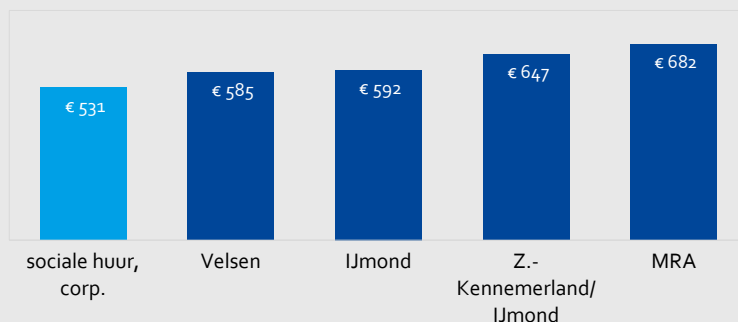


Betaalbaarheid

Huurders in Velsen betalen gemiddeld €585 aan kale huur per maand. Dat is lager dan gemiddeld in IJmond, Zuid-Kennemerland/ IJmond en de MRA. Recent verhuisde huurders betalen gemiddeld €635.

In Velsen zijn huurders, na aftrek van huurtoeslag, gemiddeld 26% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA:29%). Eigenaren zijn na belastingaftrek 15% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, net iets minder dan gemiddeld in de MRA 17%.

Gemiddelde huur naar huursegment, Velsen, 2019 (€)



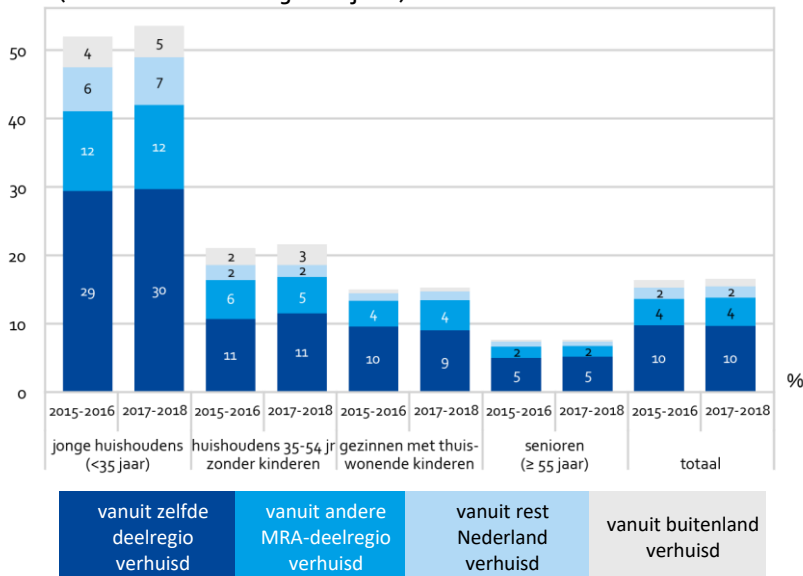
Verhuizingen*

Bijna 5.100 huishoudens in Velsen zijn recent (in de periode 2017/2018) in of naar Velsen verhuisd. Dat is 16% van alle huishoudens. Dit is even vaak als in 2015/2016 (16%). Met uitzondering van de jonge huishoudens tot 35 jaar zien we bij geen van de onderscheiden huishoudentypen in de periode 2017-2018 grote verschillen optreden vergeleken met de periode daarvoor. Er zijn iets meer jonge huishoudens tot 35 jaar in Velsen komen wonen (54% versus 51% in 2015-2016). Als het om de locatie gaat waar vanuit zij verhuisd zijn, zijn de verschillen minimaal.

Het aantal starters is toegenomen. Onder de recent verhuisden zijn er in 2017/2018 in totaal 790 starters, in 2015/2016 waren dit er 690.

*bron: CBS/ bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Velsen naar huishoudentypen, 2017-2019 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Velsen (grootste stromen), 2017-2018



Verhuisstromen van en naar Velsen, 2017-2018

binnen Velsen: + 2.770
 vanuit overig MRA naar Velsen: + 1.410
 van buiten de MRA naar Velsen: + 500
 vanuit buitenland naar Velsen: + 350

naar Haarlem: - 510
 vanuit Haarlem: + 700

naar Beverwijk: - 180
 vanuit Beverwijk: + 160

naar A'dam : - 130
 vanuit A'dam : + 220

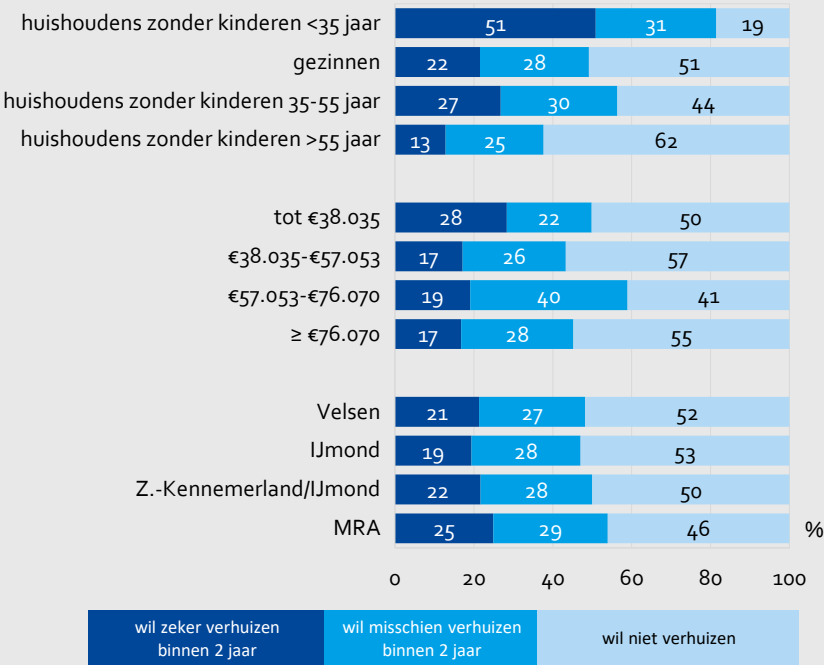
naar H'meer: - 90
 vanuit H'meer: + 90

Verhuisceneigeneid

Van de huishoudens in Velsen heeft 48% verhuiscplannen; 21% wil zeker verhuizen, 27% misschien. De verhuisceneigeneid is min of meer vergelijkbaar met die van IJmond en Zuid-Kennemerland/IJmond, maar iets lager dan gemiddeld in de MRA. Huishoudens die jonger zijn dan 55 jaar zonder kinderen willen vaker verhuizen dan gezinnen en stellen ouder dan 55 jaar. Dit geldt vooral voor jongeren (onder de 35 jaar: 82%).

Zowel huishoudens met een inkomen onder de grens voor sociale huur (tot €38.035) als die met een hoger middeninkomen (tussen €57.053 en €76.070) geven vaker aan te willen verhuizen dan huishoudens met een ander inkomen. Ruim de helft van de Velsenaren wil in de komende twee jaar niet verhuizen (52%, in MRA 46%).

Verhuisceneigeneid doorstromende huishoudens Velsen, naar huishoudentype en inkomen, 2019 (%)



Verhuiscwensen

De meeste huishoudens in Velsen die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (68%). Eén op de drie huishoudens die willen verhuizen wil buiten IJmond of Zuid Kennemerland/IJmond gaan wonen. Door deze groep wordt elders in Nederland (buiten de MRA), elders in de MRA (zoals Amsterdam) en het buitenland het meest genoemd als mogelijke woonplaats.

Ongeveer 1.300 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Velsen te verhuizen. Ongeveer 8.800 huishoudens die al in Velsen wonen overwegen binnen de gemeente te verhuizen. Daarmee hebben in totaal ongeveer 10.100 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Velsen. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

Er zijn iets meer huishoudens op zoek naar een meergezinswoning in plaats van een eengezinswoning. Verder zoekt men vooral een sociale huurwoning tot €720, maar er is ook met name belangstelling voor betaalbare- en dure koopwoningen (tussen de €279.000 en €409.000). De verhouding koop –huur is: koop: 60%; huur: 40%. Bijna de helft van de huishoudens die in of naar Velsen willen verhuizen zoekt een woning met een oppervlak tussen zoekt 60 tot 100 m². Iets minder huishoudens zijn op zoek naar een woning van meer dan 100 m².

Verhuiscwensen Velsen, 2019

	abs.	%
Waar willen verhuisceneigeneidde huishoudens uit Velsen naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	8.800	65
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	300	2
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	4.500	33
	abs.	%
Waar wonen huishoudens die naar Velsen willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	8.800	87
buiten de gemeente	1.300	13
totaal	10.100	100
Wat zijn hun woonwensen?		
eengezinswoning	3.700	40
meergezinswoning	4.000	43
beide	1.600	17
sociale huur huur tot €720	2.700	31
middeldure huur €720-€1009	800	9
dure huur €1009 en meer	100	1
betaalbare koop tot €279.000	1.700	20
dure koop €279.000 - €409.000	2.300	26
duurste koop €409.000 en meer	1.200	14
woonoppervlak tot 60m²	900	10
woonoppervlak 60-100m²	4.000	47
woonoppervlak >100m²	3.700	43

Verhuisredenen: keuze voor Velsen

De meest genoemde reden om naar of binnen Velsen te willen verhuizen, is dat men er is opgegroeid. Ruim vier op de tien verhuiscandidate huishoudens die willen doorstromen binnen de MRA, motiveren hun eerste keuze voor Velsen met deze reden. Op de tweede plek (31%) staat dicht bij kinderen, ouders of overige familie wonen, gevolgd door rustig(er) wonen (25%).

De aantrekkelijkheid van de woonomgeving en de historie/sfeer wordt door twee op de tien genoemd als redenen één op de zes wil graag groter gaan wonen (17%). Overige redenen worden minder vaak genoemd.

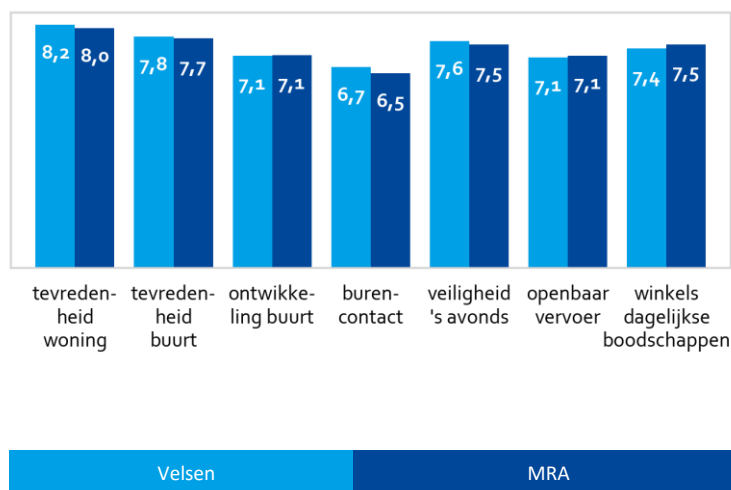
Redenen waarom men binnen/naar Velsen wil verhuizen, 2019 (%)



Prettig wonen

In de figuur staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Velsen geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Over de woning zijn Velsenaren gemiddeld zeer tevreden (8,2), men is tevreden met de buurt en veiligheid 's avonds (een 7,8 en 7,6 respectievelijk). De rapportcijfers die Velsenaren aan de diverse aspecten geven, wijken niet veel af van die gemiddeld in de MRA en zijn (ruim) voldoende.

Leefbaarheidscijfers Velsen, 2019 (rapportcijfer 1-10)

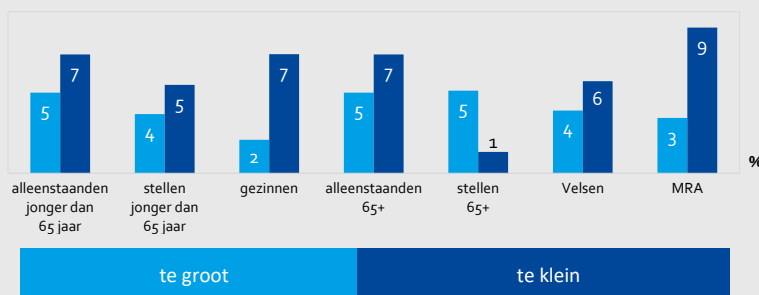


Passend wonen

Met uitzondering van stellen ouder dan 65 jaar, vindt tussen de 5% en 7% van de Velsense huishoudens hun woning te klein, hoewel dit aandeel lager is dan in de MRA (9%).

Daarnaast vindt echter, met uitzondering van gezinnen, ook een deel van de huishoudens dat hun woning te groot is (4% en 5%). In de MRA beoordeelt 3% de woning als te groot.

Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2019 (%)



Wonen en ouder worden

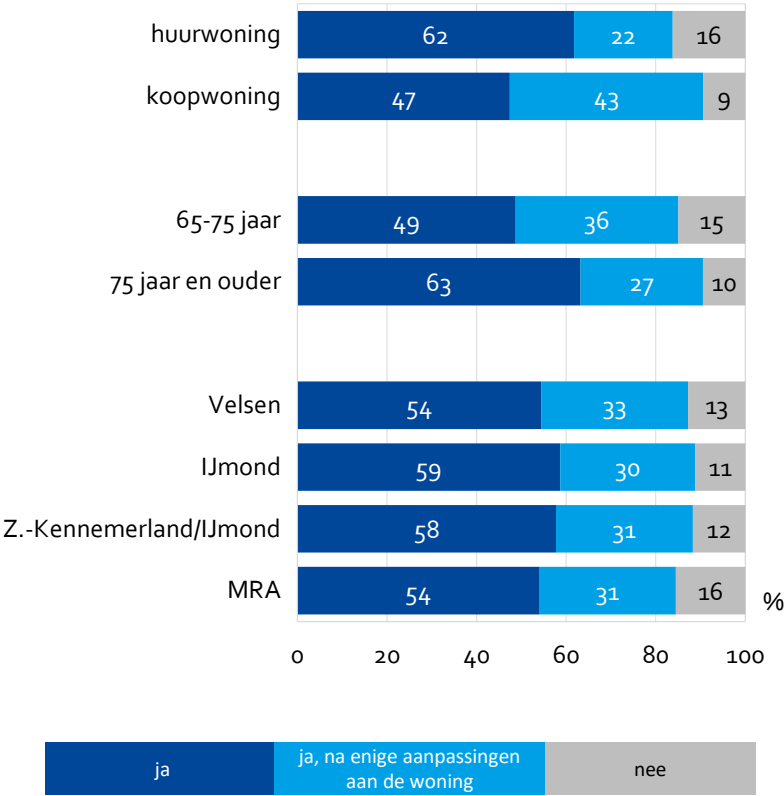
In Velsen is 30% van de huishoudens een 65-plus huishouden.

Iets meer dan de helft van de 65-plussers in Velsen vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden (54%) en bij een derde van de ouderen is de woning na enige aanpassingen geschikt om oud in te worden. In Velsen geven ouderen vergelijkbaar met de deelregio's en iets minder vaak dan in de MRA aan, dat zij in een woning wonen die niet geschikt is om oud in te worden (13%, in MRA 16%).

In Velsen geven de 65-plussers die in een huurwoning wonen, relatief vaker aan dat hun woning levensloopbestendig is (62%), maar ook vaker dat dat niet het geval is (16%). Ouderen in een koopwoning kunnen de woning verhoudingsgewijs vaak na enige aanpassingen levensloopbestendig maken. (43%)

Van de 75-plussers wonen ruim zes op de tien in een woning die geschikt is om oud in te worden, dat is een beduidend hoger aandeel dan onder 65-75 jarigen (49%). Toch woont 10% van de 75-plussers nog niet in een woning die zij levensloopbestendig vinden.

Geschiktheid woning om ouder in te worden naar huur/koop en leeftijd, 65-plussers, 2019 (%)

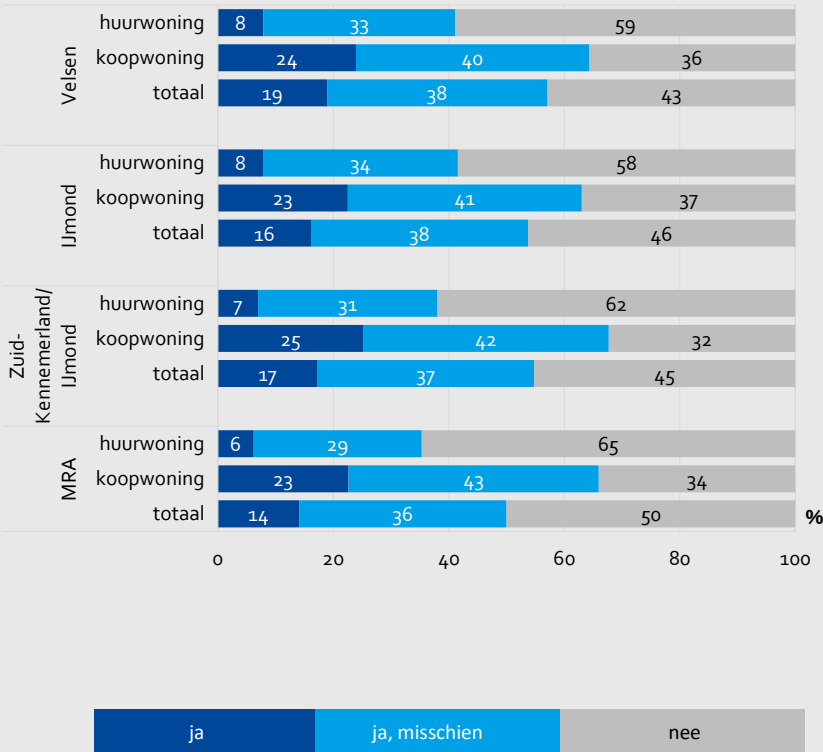


Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Velsen zijn vergelijkbaar met IJmond en Zuid Kennemerland/IJmond maar iets vaker dan in de MRA gemiddeld bereid om in de verduurzaming van de woning te investeren of hiervoor een hogere huur te betalen. Negentien procent is hiertoe bereid en 38% is hiertoe *misschien* bereid. In Velsen is 43% dus niet genegen om investeringen op dit gebied te doen. In IJmond is dat 46%, in Zuid Kennemerland/IJmond 45% en in de MRA om 50%.

Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Dit patroon is in Zuid Kennemerland/IJmond net iets sterker dan in Velsen en deelregio IJmond of de MRA. Van de bewoners van een koopwoning is in Velsen 24% bereid te investeren in verduurzaming van de woning, en 40% overweegt dit. Van de huurders in Velsen zegt 8% bereid te zijn tot investeringen of het betalen van een hogere huur. Een derde is hiertoe misschien bereid. De bereidheid onder huurders ligt hiermee wat hoger dan in de MRA gemiddeld (41% versus 35% in de MRA).

Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2019 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2019. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam en een verhuizingenbestand op basis van de microdata van het CBS.

Het verhuizingenbestand bevat alle verhuisde huishoudens in de periode 2015/2016 en de periode 2017/2018. Voor beide periodes zijn de verhuizingen gekoppeld aan alle huishoudens die aan het eind van de periode woonachtig waren in de Metropoolregio Amsterdam.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2019. Alle publicaties van WiMRA 2019 zullen verschijnen op:

data.amsterdam.nl/dossier/wonen

Respons in Velsen

In Velsen hebben er 1.543 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 299 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 670 respondenten in Velsen die hebben aangegeven (mogelijk) te willen verhuizen in de komende twee jaar en wat daarbij hun woonwensen zijn. 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 de corporaties die vertegenwoordigd zijn de in de MRA, waaronder leden van het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR).

Colofon

Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS)
Weesperstraat 111-113
1012 GL Amsterdam
<https://data.amsterdam.nl/>

Auteurs

Hester Booi, Jessica Greven en Feiko de Grip
e-mail: h.booi@amsterdam.nl
telefoon: 06 22648042