

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).

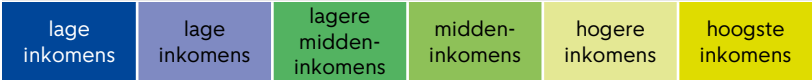
Recent verhuisde huishoudens in Velsen komen het vaakst terecht in sociale huurwoningen van corporaties (39% versus 34% in de woningvoorraad). De dure huur kwam relatief vaak vrij: 10% van de recent verhuisden kwam hierin terecht, terwijl dit segment 3% van de woningvoorraad uitmaakt.

Kerncijfers Velsen, 2025

groep		opmerking	Velsen	IJmond	Zuid-Kennemerland /IJmond	MRA
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%
75-84 jaar		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.

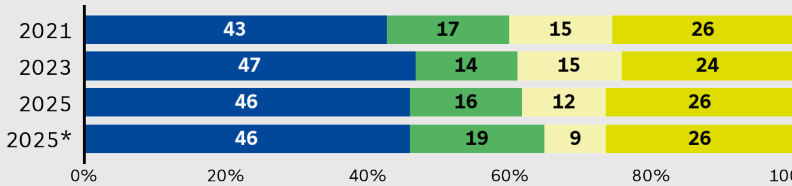
Meer weten over inkomensklassen, huur- en koopsegmenten?
Zie de tabel ‘Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten’ op de laatste bladzijde.



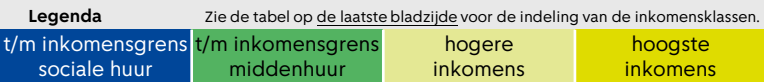
Verdeling inkomens: 19 procent huishoudens in doelgroep middenhuur

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 (%)



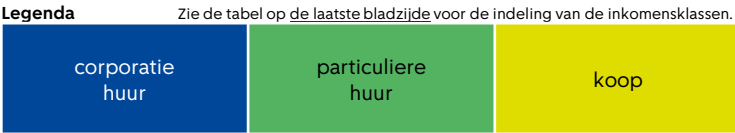
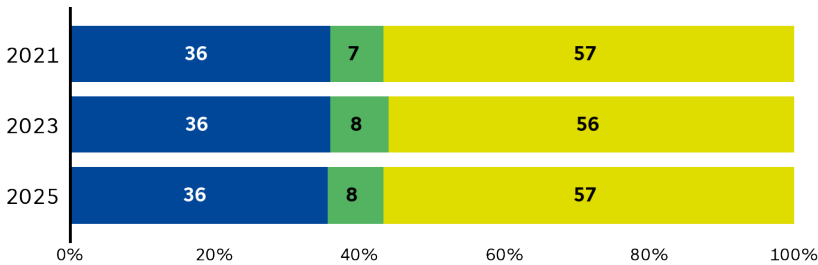
* Nieuwe indeling middenhuur volgens Wet betaalbare huur: inkomensgrens meerpersoonshuishoudens ligt hoger dan die van eenpersoonshuishoudens.



**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 (%)



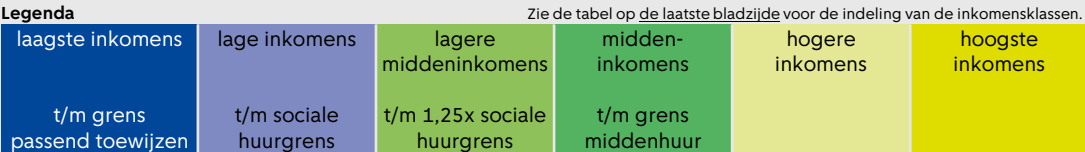
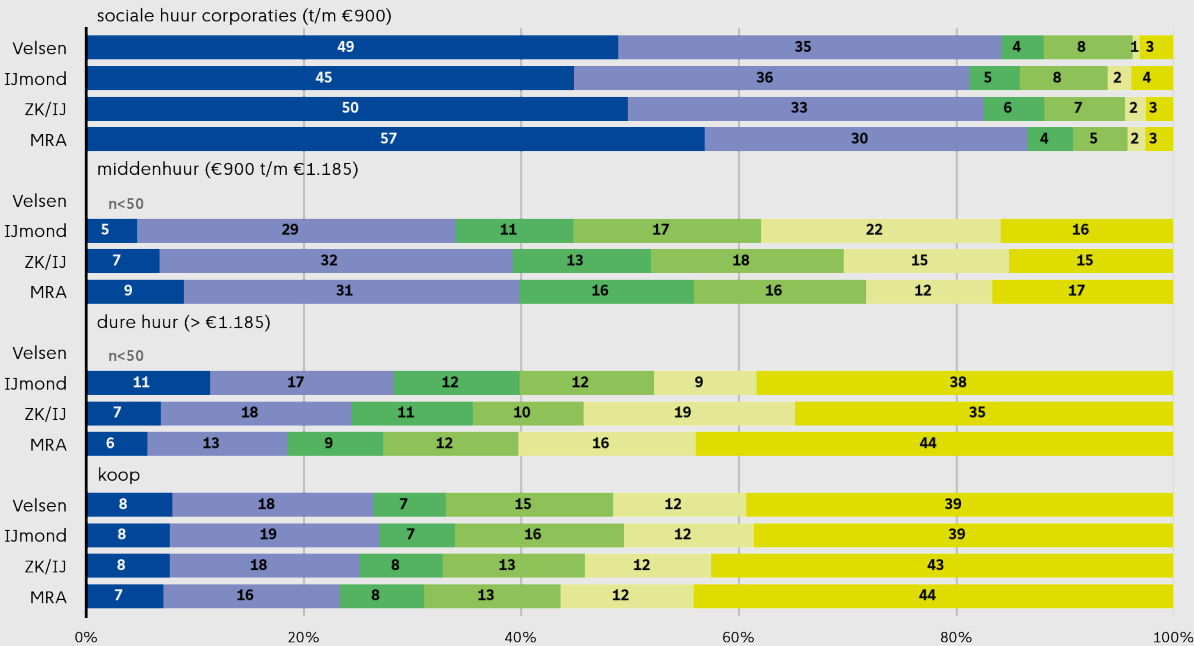
Bewoning segmenten: sociale huurwoningen van corporaties vaak bewoond door lage inkomens

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 (%)



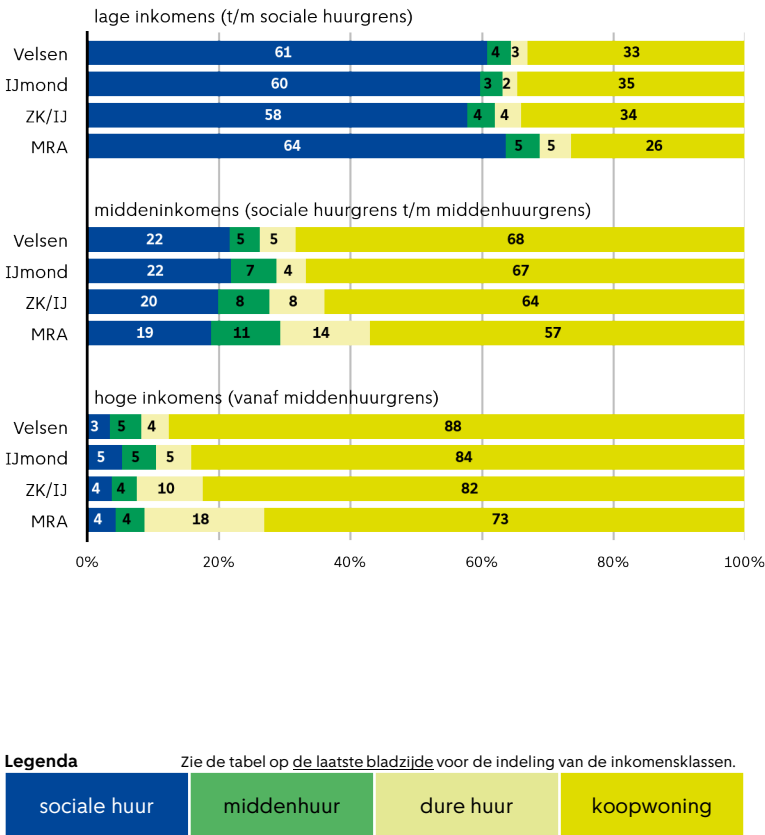
Woonsituatie inkomensgroepen: Lage inkomens wonen relatief vaak in een koopwoning

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 (%)

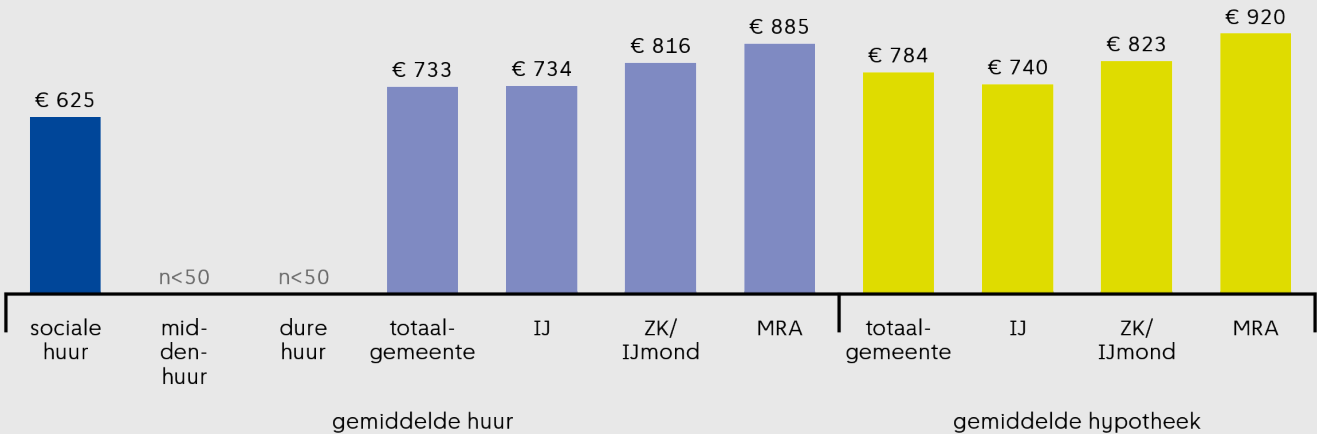


Betaalbaarheid: lagere huur- en hypotheeklasten dan in MRA

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 (€)

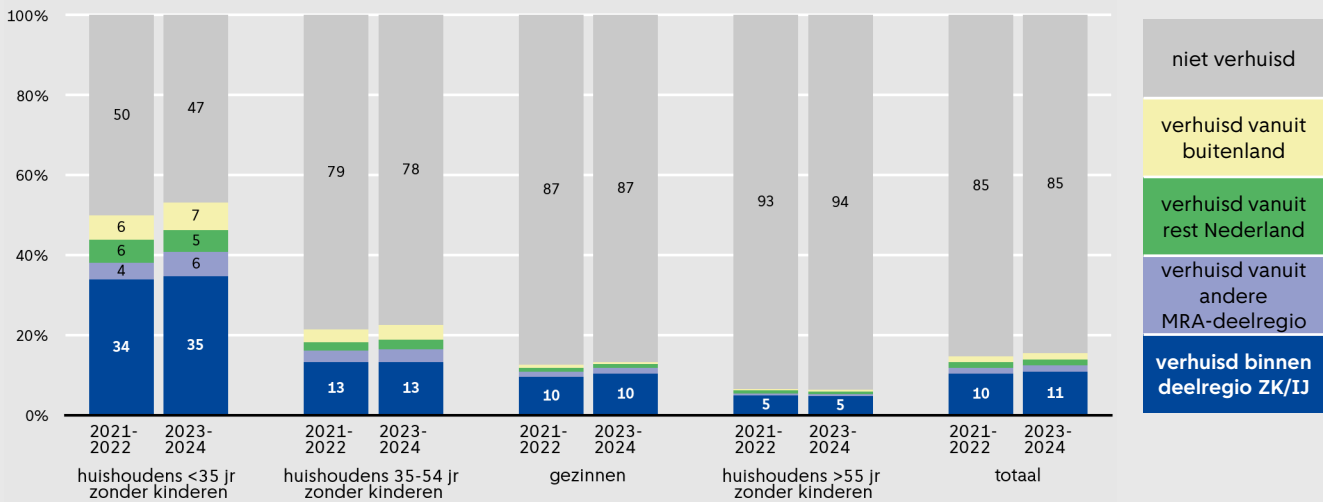


Verhuizingen: minder verhuizingen vanuit het buitenland

In de periode 2023-2024 zijn er 4.970 huishoudens binnen of naar Velsen verhuisd. Het gaat om 15 procent van alle huishoudens, dat is gelijk aan 2021-2022. Gemiddeld in de MRA is 23 procent van de huishoudens verhuisd in 2023-2024. Jonge huishoudens (<35 jaar) zonder kinderen verhuizen het vaakst. Van hen is 53 procent recent verhuisd, iets meer dan in de vorige periode. De toename was er vanuit alle verhuisrichtingen. Bij de andere huishoudentypen is de verhuisdynamiek veel lager en meer stabiel in de tijd. Het aantal starters onder de recent verhuisden steeg met 40 huishoudens naar 760.

bron: CBS/ bewerking O&S

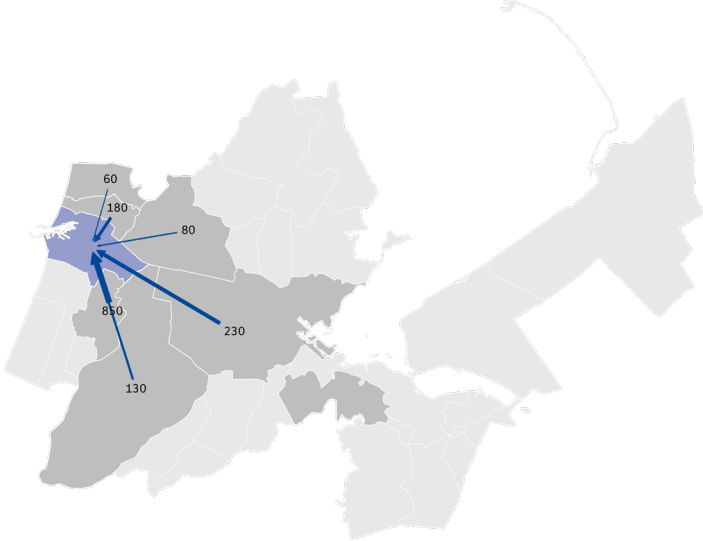
Welk aandeel van de huishoudens in Velsen is binnen of naar Velsen verhuisd en waar woonden zij eerst?
Naar huishoudenstype (%)



Instroom uit andere delen van de MRA komt vooral uit Haarlem

Veel huishoudens die in de afgelopen twee jaar naar Velsen verhuisd zijn, kwamen vanuit andere gemeenten in de MRA. Het gaat om 1.770 huishoudens. Daarvan kwam het grootste deel uit Haarlem (850). Het aantal huishoudens dat vanuit het buitenland of vanuit een ander deel van Nederland naar Velsen verhuisde ligt beide op iets minder dan 500. Naast Haarlem komt de instroom uit andere delen van de MRA vooral uit Amsterdam, Beverwijk en Haarlemmermeer. Met Haarlem en Haarlemmermeer is er een positief migratiesaldo: er komen meer huishoudens uit deze gemeenten naar Velsen toe dan er weg verhuizen. Voor Amsterdam en Beverwijk geldt dit niet. bron: CBS/ bewerking O&S

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



Verhuisstromen Velsen:

	2023-2024	2021-2022
binnen Velsen	+ 2.250	+ 2.140
vanuit overig MRA naar Velsen	+ 1.770	+ 1.580
van buiten MRA naar Velsen	+ 460	+ 470
vanuit buitenland naar Velsen	+ 490	+ 440

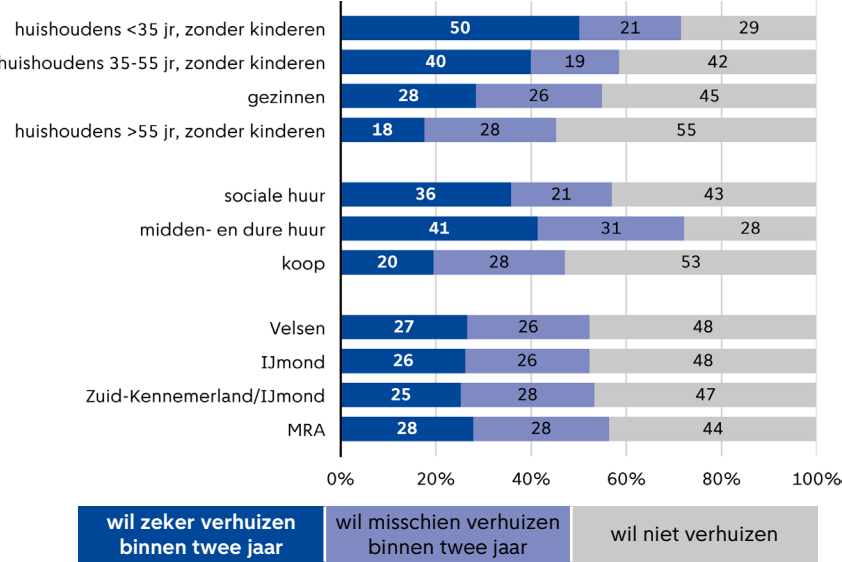
Vanuit de MRA komt de grootste instroom uit:

	2023-2024	2021-2022
vanuit Haarlem	+ 850	+ 790
naar Haarlem	- 540	- 580
vanuit Amsterdam	+ 230	+ 220
naar Amsterdam	- 300	- 210
vanuit Beverwijk	+ 180	+ 170
naar Beverwijk	- 210	- 230
vanuit Haarlemmermeer	+ 130	+ 90
naar Haarlemmermeer	- 80	- 80

Verhuisgeneigdheid: ruim een kwart van de huishoudens wil zeker verhuizen

Van de huishoudens in Velsen wil 27 procent zeker verhuizen en 26 procent misschien. De verhuisgeneigdheid is iets hoger dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland/IJmond en vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA. Huishoudens jonger dan 35 jaar zonder kinderen willen het vaakst verhuizen, gevolgd door 35-55- jarige huishoudens zonder kinderen. Onder gezinnen en stellen ouder dan 55 jaar is de verhuisgeneigdheid lager. Huurders zijn vaker verhuisgeneigd dan eigenaar-bewoners. Het meest verhuisgeneigd zijn huurders van een midden- of dure huurwoning: 41% wil zeker verhuizen en 31% misschien.

Verhuisgeneigdheid huishoudens Velsen (exclusief starters), 2025 (%)



Verhuiswensen: bijna de helft van de huishoudens met verhuiswens wil binnen Velsen verhuizen

Bijna de helft van de huishoudens in Velsen die zeker of misschien willen verhuizen, wil in de eigen gemeente blijven (44%) en 22 procent wil buiten Zuid-Kennemerland/IJmond gaan wonen. Deze huishoudens noemen vooral plekken ergens in Nederland buiten de MRA. In totaal hebben ongeveer 7.500 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing in of naar Velsen. Daarvan wonen er 6.600 in de gemeente zelf en 800 elders in de MRA, met name Haarlem. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiswensen Velsen (exclusief starters), 2025

	aantal *	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Velsen bij voorkeur naartoe verhuizen?		
in eigen gemeente blijven	6.600	44
naar elders, binnen de deelregio	1.600	11
naar elders, buiten de deelregio	3.300	22
weet niet of geen voorkeur	3.400	23
totaal	14.900	100
Waar wonen huishoudens uit de MRA die binnen of naar Velsen willen verhuizen nu?		
in Velsen	6.600	89
in een andere gemeente in de MRA	800	11
totaal	7.500	100

* De aantallen zijn geschat op basis van enquêtecijfers 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 Velsen willen verhuizen, zoekt 36 procent een eengezinswoning en 37 procent is in zowel een- als meergezinswoningen geïnteresseerd. Men zoekt vaak een koopwoning (55%), vooral in het duurste segment van meer dan €486.000 (32%). Maar er is ook veel vraag naar sociale huur (38%). Zes op de tien verhuisgeneigden zoeken een woning tussen 60-100 m2 en een even grote groep wil een tuin. Van de huishoudens die in of naar Velsen willen verhuizen, is 47 procent op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

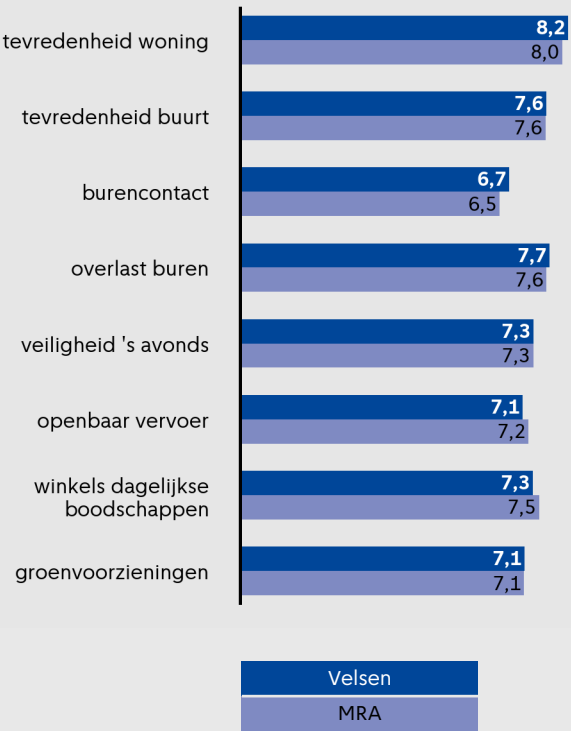
Woonwensen van huishoudens die binnen of naar Velsen willen verhuizen (exclusief starters), 2025 (%)

	%
eengezinswoning	36
meergezinswoning	28
beide	37
sociale huur	huur tot € 900 38
middenhuur	€ 900 - 1.185 4
dure huur	€ 1.185 en meer 3
koopwoning	< € 226.000 0
koopwoning	€ 226.000 - 354.000 10
koopwoning	€ 354.000 - 486.000 13
koopwoning	> € 486.000 32
woonoppervlak tot 60 m²	9
woonoppervlak 60 - 100 m²	63
woonoppervlak 100 m² en groter	28
tuin	64
werkkruimte	15
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	47

Prettig wonen: Velsenaren tevreden over woning en buurt

In Velsen zijn bewoners gemiddeld iets meer tevreden over hun woning (8,2) dan in de gehele MRA (8,0). De tevredenheid met de buurt ligt op het gemiddelde van de MRA (7,6). Wel heeft men in Velsen wat meer burenccontact (6,7) dan gemiddeld in de MRA (6,5). Ook is er relatief weinig overlast van burenen (7,7; hoe hoger hoe minder overlast), net iets positiever dan gemiddeld in de MRA. De waardering voor het winkelaanbod ligt met een 7,3 in Velsen wel wat lager dan gemiddeld in de MRA.

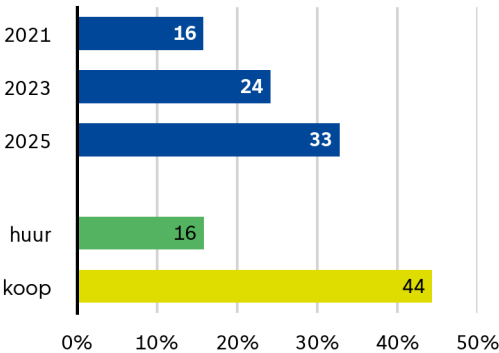
Leefbaarheidscijfers Velsen, 2025 (rapportcijfer 1 – 10)



Duurzaam wonen: grote toename van aandeel huishoudens met zonnepanelen

33 procent van de huishoudens in Velsen geeft aan zonnepanelen te hebben. Dit aandeel is in de afgelopen jaren flink gegroeid. In 2021 was dit nog 16 procent. Met name huishoudens in een koopwoning hebben vaak zonnepanelen (44%). Er zijn relatief weinig zonnepanelen op huurwoningen (16%).

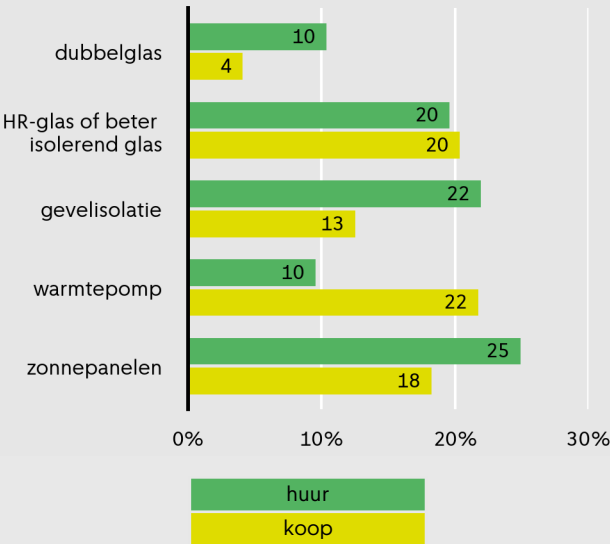
Aandeel huishoudens met zonnepanelen in Velsen, 2025 (%)



Verduurzaming: huurders in Velsen meest geïnteresseerd in aanbrengen zonnepanelen

Van de voorgedachte maatregelen voor het verduurzamen van de woning, geven huurders het vaakst aan interesse te hebben in het aanbrengen van zonnepanelen (25%). Vervolgens zijn huurders het meest geïnteresseerd in het aanbrengen van gevelisolatie en HR-glas of beter isolerend glas. Bewoners van koopwoningen hebben de meeste interesse in de aanschaf van een warmtepomp (22%), gevolgd door het aanbrengen van HR-glas of beter isolerend glas en zonnepanelen.

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

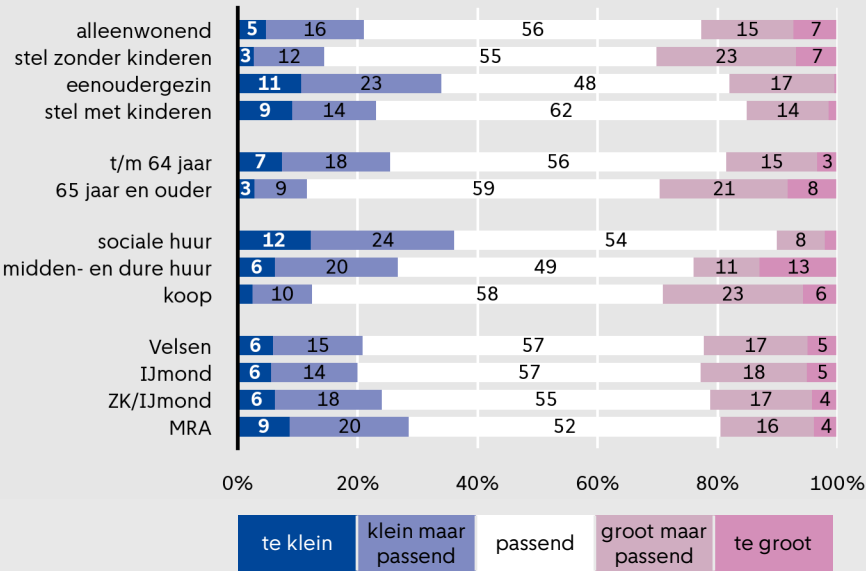


Woninggrootte: sociale huurders vinden woning relatief vaak te klein

Het grootste deel van de huishoudens in Velsen vindt de eigen woning passend (57%). Zes procent vindt de woning te klein, dat is vergelijkbaar met de deelregio en iets minder vaak dan in de MRA. Huishoudens in de sociale huur (12%) en eenoudergezinnen (11%) vinden hun woning vaker te klein dan gemiddeld.

In Velsen vindt vijf procent van de huishoudens hun woning te groot, vergelijkbaar met gemiddeld in de deelregio en de MRA. Met name huurders in het midden- en dure segment (13%) en huishoudens van 65 jaar en ouder vinden hun woning vaak te groot (8%).

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

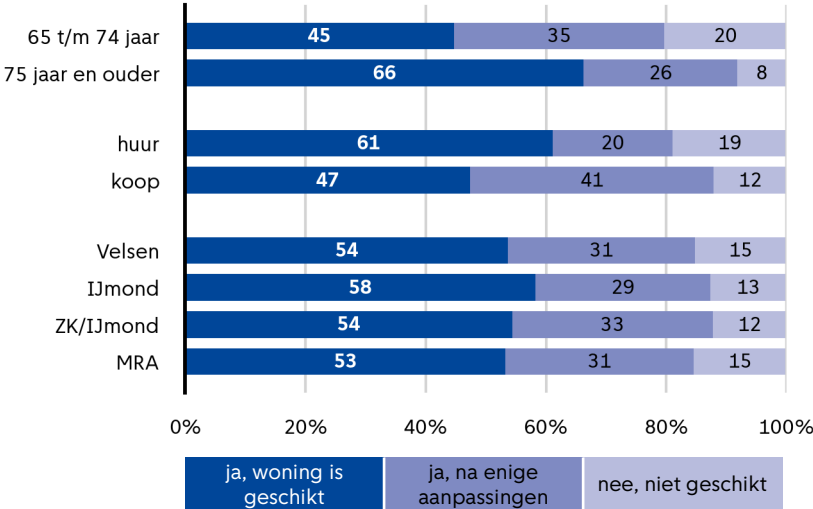


Wonen en ouder worden: 65-plus huishoudens vinden woning relatief vaak geschikt om oud in te worden

Ruim een kwart van huishoudens in Velsen zijn ouder dan 65 jaar (28%). Van deze groep vindt 54 procent hun woning geschikt om oud in te worden. Dat is minder vaak dan gemiddeld in IJmond (58%), maar vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA. Bijna een derde 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 vaker geschikt, terwijl kopers vaker aangeven dat deze wel geschikt te maken is.

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

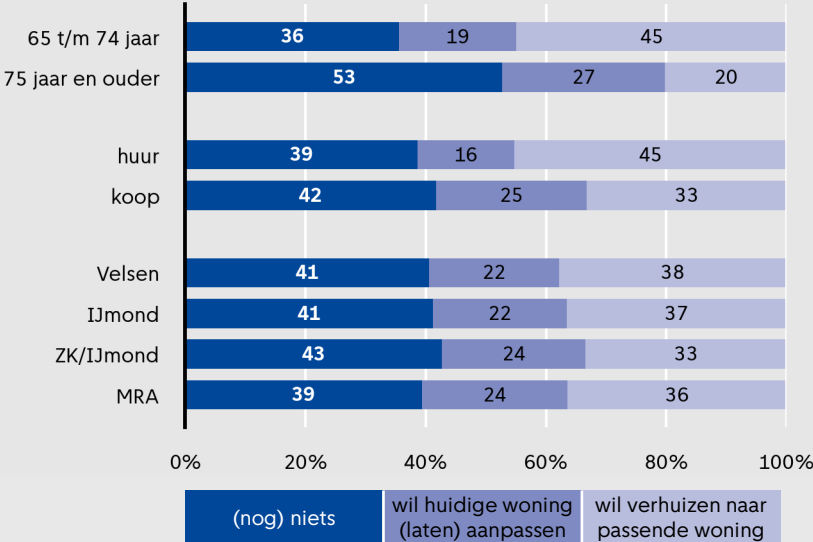


Huurders waarvan woning niet geschikt is om oud in te worden, willen vaker verhuizen dan kopers

46 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. 22 procent geeft aan de huidige woning aan te willen (laten) passen. Verhuizen naar een passende woning heeft de voorkeur van 38 procent, dat is vergelijkbaar met gemiddeld in de MRA.

Huishoudens van 75 jaar en ouder die (nog) niet geschikt wonen, geven relatief vaak aan dat zij daar (nog) niets aan willen doen (53%). Huishoudens tussen de 65 en 74 jaar willen relatief vaak verhuizen naar een passende woning (45%).

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 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
Hester Booi
Julia Hensbergen

laura.de.graaff@amsterdam.nl
f.de.grip@amsterdam.nl
m.van.dartel@amsterdam.nl
h.booi@amsterdam.nl