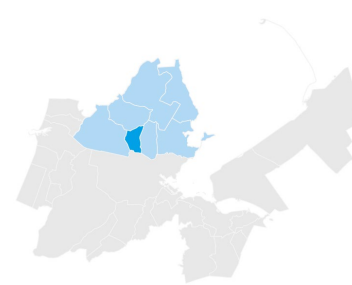


Factsheet Wonen in Oostzaan 2023

Kijk voor meer cijfers op het [Dashboard MRA](#)



Oostzaan in het kort

Er wonen 4.130 huishoudens in Oostzaan. Dee meeste huishoudens bestaan uit een stel met kinderen (34%) of zonder kinderen (31%), wat meer is dan gemiddeld in Zaanstreek-Waterland of de MRA. Het aandeel alleenwonenden (25%) in Oostzaan is daardoor laag vergeleken met de regio en de MRA. Vergeleken met gemiddeld in de regio en MRA wonen er weinig jonge huishoudens tussen de 18-34 jaar in Oostzaan, het aandeel huishoudens van 75 jaar en ouder is hoger dan gemiddeld.

Oostzaan kent relatief veel huishoudens met een hoog inkomen: 54% heeft een inkomen boven de €66.053, tegen 42% in de MRA. Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de grens voor passend toewijzen is 18%, wat lager dan gemiddeld in de MRA (23%).

Het gros van de woningvoorraad in Oostzaan is een eengezinswoning: 84%. Dit is meer dan gemiddeld in de deelregio (73%) en veel meer dan gemiddeld in de MRA (48%). Van de woningen is twee derde (67%) een koopwoning, meer dan in de deelregio en de MRA. Het gaat vooral om koopwoningen in het duurste segment: 53% van alle woningen is een koopwoning met een WOZ-waarde van meer dan €438.000, dubbel zoveel als gemiddeld in de MRA. Middeldure en dure huurwoningen komen weinig voor in Oostzaan. Van de recent verhuisde huishoudens ging het meerendeel in een koopwoning wonen (57%). Dat is wel minder dan het aandeel koopwoningen in de totale woningvoorraad (67%). Middeldure huurwoningen werden de afgelopen twee jaar relatief vaak betrokken (11% tegenover 3% in de voorraad).

Kerncijfers Oostzaan, 2023

		Oostzaan	Zaanstreek-Waterland	MRA
 totaal huishoudens	abs. bron: CBS	4.130	154.516	1.248.103
 woningvoorraad	abs. bron: CBS	4.144	152.452	1.204.583
 eengezinswoningen		84%	73%	48%
 alleenwonenden		25%	31%	40%
 stel zonder kinderen		31%	29%	26%
 eenoudergezin		8%	9%	9%
 stel met kinderen		34%	29%	25%
 18-34 jaar		10%	13%	20%
 35-54 jaar		34%	37%	36%
 55-75 jaar		40%	36%	34%
 75 jaar en ouder		17%	13%	11%
 lage inkomens	tot grens passend toewijzen*	18%	21%	23%
 lage inkomens	grens passend toewijzen tot sociale huurgrens**	19%	23%	22%
 lage middeninkomens	sociale huurgr. - € 55.044	5%	7%	8%
 middeninkomens	€ 55.044 - 66.053	4%	6%	6%
 hogere inkomens	€ 66.053 - 88.070	15%	15%	12%
 hoogste inkomens	> € 88.070	39%	28%	30%
 sociale huur, corporatie	tot € 808	27%	29%	30%
 sociale huur, particulier	tot € 808	2%	3%	6%
 middeldure huur	€ 808 - 1.123	3%	4%	7%
 dure huur	€ 1.123 en meer	1%	3%	10%
 koopwoning	WOZ < € 188.000	0%	0%	0%
 koopwoning	WOZ € 188.000 - 296.000	1%	5%	3%
 koopwoning	WOZ € 296.000 - 438.000	13%	29%	16%
 koopwoning	WOZ > € 438.000	53%	25%	28%
 koopwoning***	WOZ ≤ € 355.000	5%	14%	9%

* passend toewijzen houdt in dat de huur van woningen die door corporaties worden toegewezen moet passen bij het huishoudinkomen van de huurder. Dit geldt in 2023 voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen onder €25.475 en voor meerpersoonshuishoudens onder €34.575

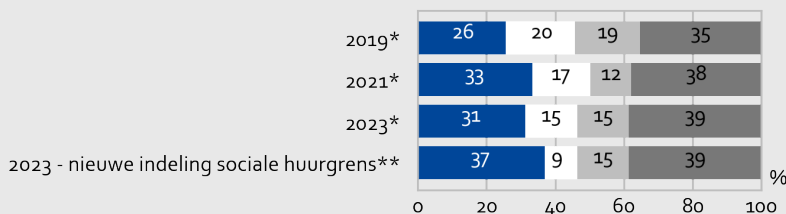
** sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden €44.035, meerpersoonshuishouden €48.625

*** grens betaalbare koop in 2023 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, aandeel als percentage van de totale woningvoorraad

Verdeling inkomens: 37% heeft inkomen tot sociale huurgrens

Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens is tussen 2021 en 2023 afgenomen van 33% naar 31%, volgens de grenzen zoals die tot 2022 golden*. Met de nieuwe indeling** heeft in 2023 37% van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens. Daarnaast hoorde 39% in 2023 tot de hoogste inkomensgroep (>€88.070), net als in 2021.

Inkomensverdeling Oostzaan, 2019-2023 (%)



tot sociale huurgrens	sociale huurgrens - €66.053	€66.053 - 88.070	≥ €88.070
-----------------------	-----------------------------	------------------	-----------

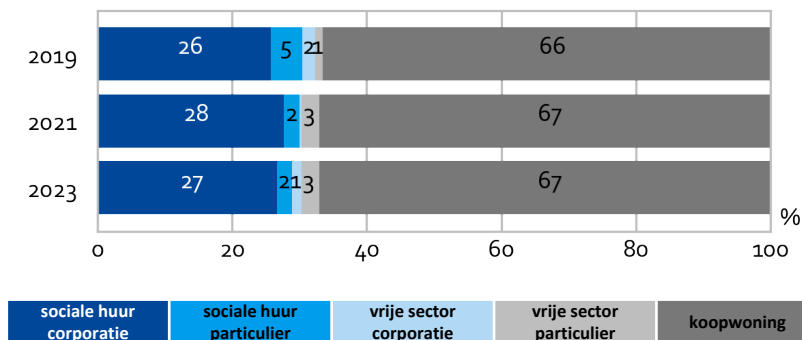
* Tot 2022 was er één sociale huurgrens voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Hier is bij 2023 als inkomensgrens €44.035 genomen.

** Nieuwe indeling sociale huurgrens: eenpersoonshuishoudens €44.035, meerpersoonshuishoudens €48.625

Samenstelling woningvoorraad: twee derde is een koopwoning

In Oostzaan bestaat de woningvoorraad voor twee derde (67%) uit koopwoningen. Dit is hetzelfde aandeel als in 2021. Het aandeel sociale huurwoningen, grotendeels van corporaties, ging tussen 2021 en 2023 van 30% naar 29%. Het aandeel vrijesectorwoningen van particulieren is onveranderd 3%.

Samenstelling woningvoorraad Oostzaan, 2019-2023 (%)

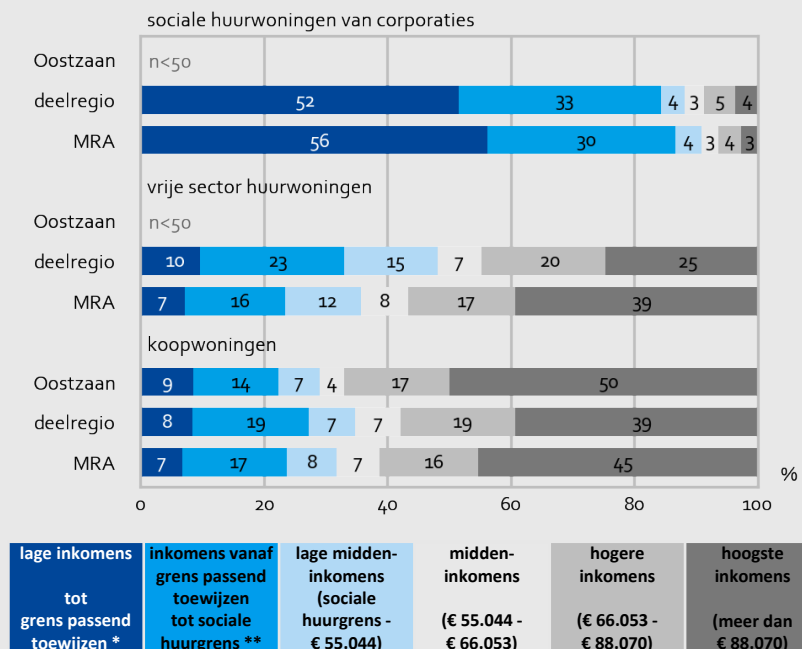


Bewoning segmenten: helft van bewoners koopwoningen behoort tot hoogste inkomens

Huishoudens in Oostzaan met een koopwoning hebben relatief vaak een hoog inkomen. De helft (50%) heeft een inkomen boven de €88.048. In de deelregio is dit gemiddeld 39%, in de MRA 45%.

Het aantal respondenten in Oostzaan dat een sociale corporatiewoning of een vrije sectorwoning huurt is te laag om over te rapporteren. In de deelregio Zaanstreek-Waterland wonen er relatief veel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens in een vrije sectorhuurwoning (33% tegenover 23% in de MRA).

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2023 (%)



* eenpersoonshuishouden € 25.475, meerpersoonshuishouden € 34.575
 ** sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden € 44.035, meerpersoonshuishouden € 48.625

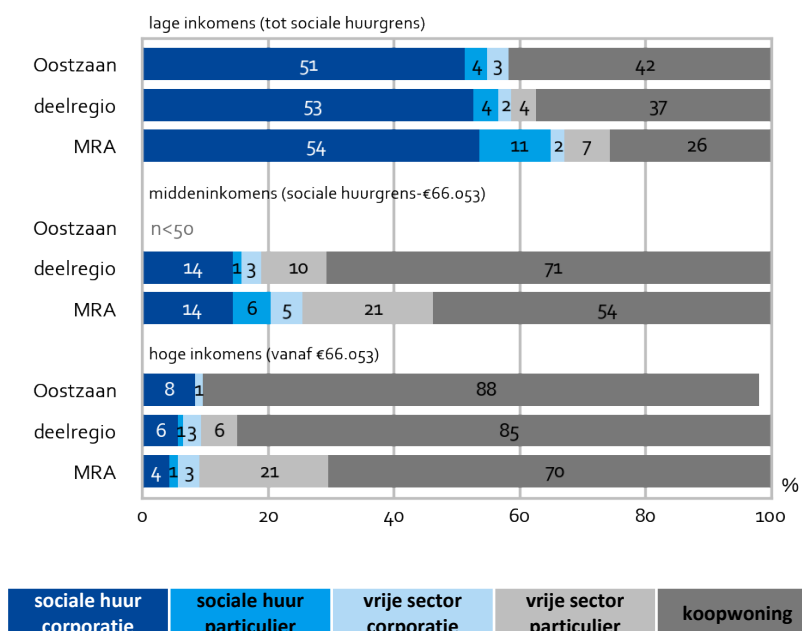
Woonsituatie inkomensgroepen: lage en hoge inkomens relatief vaak in koopwoning

Ruim de helft van de huishoudens met een laag inkomen in Oostzaan woont in een sociale huurwoning (55%), terwijl 42% in een koopwoning woont. Dat is relatief vaak, want in de deelregio woont 37% van de huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning en in de MRA 26%.

Huishoudens met een hoog inkomen wonen in Oostzaan doorgaans in een koopwoning (88%, tegen 85% in de deelregio en 70% in de MRA).

Het aantal respondenten met een middeninkomen is in Oostzaan te laag om over te rapporteren. In de regio Zaanstreek-Waterland woont deze groep relatief vaak in een koopwoning (71%; MRA 54%).

Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2023 (%)

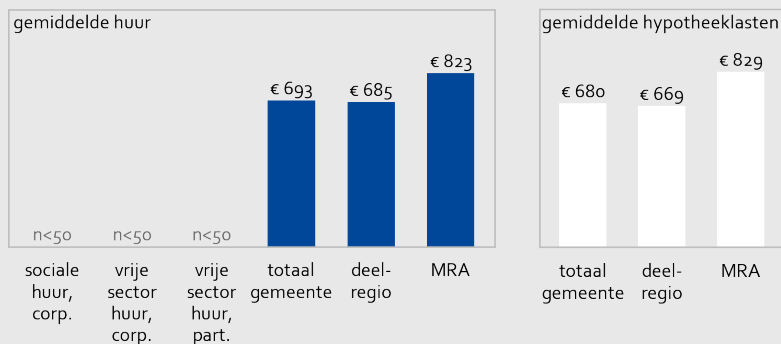


Betaalbaarheid: lagere huur- en hypotheeklasten dan gemiddeld in de MRA

Huurders betalen in Oostzaan gemiddeld €693 aan kale huur per maand. Dat is iets meer dan gemiddeld in de deelregio, maar minder dan in de MRA. Na aftrek van de eventuele huurtoeslag, zijn bewoners gemiddeld een kwart (25%) van hun inkomen kwijt aan huur. In de MRA is deze huurquote met 28% hoger.

Woningeigenaren betalen in Oostzaan gemiddeld €680 per maand aan bruto hypotheeklasten. Na belastingaftrek zijn zij 15% van het inkomen kwijt aan de hypotheek, ongeveer gelijk aan de deelregio (eveneens 15%) en iets minder dan gemiddeld de MRA (17%).

Gemiddelde huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2023(€)



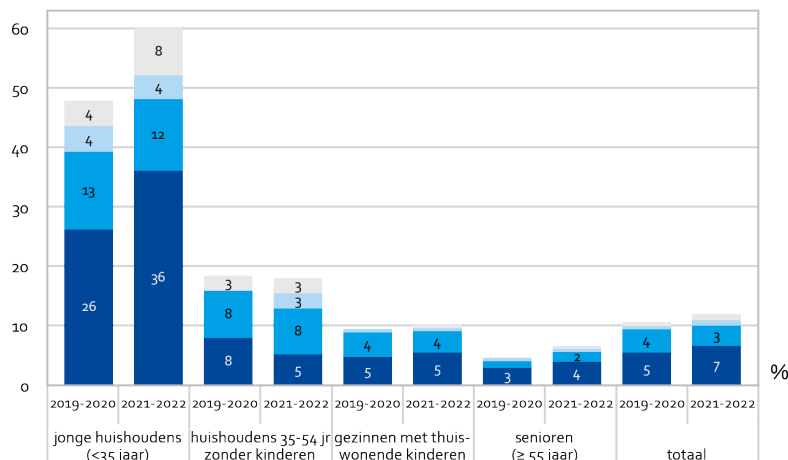
Verhuizingen*: iets meer verhuizingen, vooral binnen Oostzaan of uit de regio

Er zijn 493 huishoudens in de periode 2021-2022 binnen of naar Oostzaan verhuisd. Het gaat om 12% van alle huishoudens, dat is iets meer dan in 2019-2020 (10%). In de MRA is gemiddeld 24% verhuisd in 2021-2022.

De meeste recent verhuisden woonden al in Oostzaan of binnen de deelregio. Van de jonge huishoudens (<35 jaar) is een meerderheid verhuisd, met name van binnen de regio. In de periode 2021-2022 waren er 80 starters op de woningmarkt in Oostzaan. De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Amsterdam en uit Zaanstad.

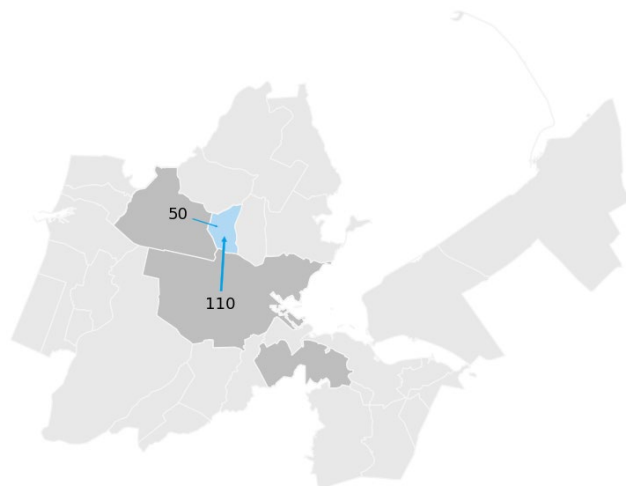
*bron: CBS/ bewerking O&S

Welk aandeel van de huishoudens in Oostzaan is in 2021 of 2022 in of naar Oostzaan verhuisd en waar woonden zij eerst? Naar huishoudenstypen (%)



vanuit dezelfde MRA-deelregio	vanuit andere MRA-deelregio	vanuit rest Nederland	vanuit buitenland
-------------------------------	-----------------------------	-----------------------	-------------------

Verhuizingen van huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Oostzaan (grootste stromen), 2021-2022



Verhuistromen van en naar Oostzaan

	2021-2022	2019-2020
binnen Oostzaan:	+ 200	+ 160
vanuit overig MRA naar Oostzaan:	+ 210	+ 200
van buiten de MRA naar Oostzaan:	+ 40	+ 20
vanuit buitenland naar Oostzaan:	+ 40	+ 30

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt:

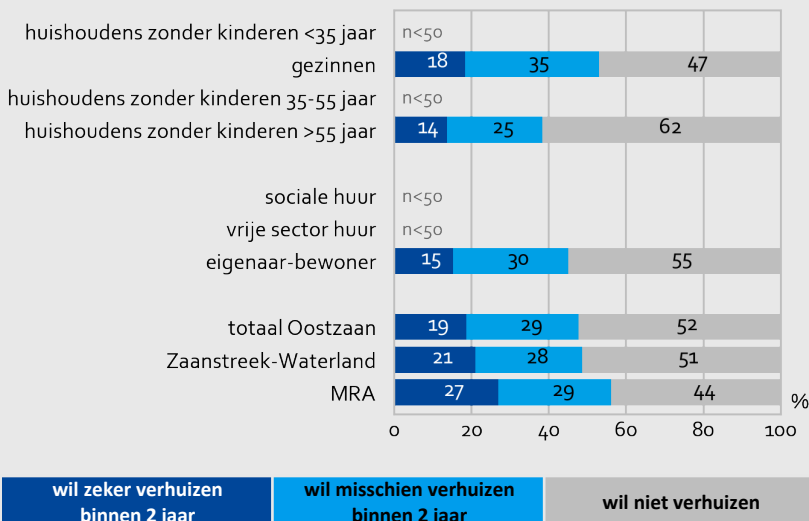
naar Amsterdam	- 80	- 90
vanuit Amsterdam	+ 110	+ 140
naar Zaanstad	- 90	- 70
vanuit Zaanstad	+ 50	+ 40

Verhuigeneidheid: bijna de helft van de huishoudens denkt aan verhuizen

Van de huishoudens in Oostzaan wil 19% zeker verhuizen binnen twee jaar en 29% wil dit misschien (samen 48%). De totale verhuigeneidheid is daarmee lager dan in de MRA, waar 27% zeker en 29% misschien wil verhuizen (samen 56%).

Gezinnen in Oostzaan willen wat vaker dan gemiddeld zeker of misschien verhuizen in de komende twee jaar (53%). Onder huishoudens van 55-plus zonder thuiswonende kinderen is dit aandeel lager: 39%.

Verhuigeneidheid doorstromende huishoudens Oostzaan, naar huishoudentype en woonsituatie, 2023 (%)



Verhuiswensen: de helft van de huishoudens met verhuiswens wil in Oostzaan blijven

De helft van de huishoudens in Oostzaan die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (51%) en ruim een derde (36%) wil buiten Zaanstreek-Waterland gaan wonen. Deze huishoudens noemen daarbij het vaakst Amsterdam en ergens in Nederland buiten de MRA als potentiële woonplaats. In totaal hebben binnen de MRA ongeveer 1.500 huishoudens interesse in een verhuizing in of naar Oostzaan. Daarvan wonen er 1.000 in de gemeente zelf en 600 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiswensen Oostzaan, 2023

	aantal*	%
Waar willen verhuigeneigde huishoudens uit Oostzaan naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	1.000	51
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	200	13
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	700	36
Waar wonen huishoudens die in of naar Oostzaan willen verhuizen nu?		
in Oostzaan	1.000	65
in een andere gemeente in de MRA	600	35
totaal	1.500	100

* Deze aantallen zijn geschat op basis van enquêtecijfers en afgerond op honderdtallen.

Woonwensen: meerderheid zoekt een koopwoning, ruim een kwart een sociale huurwoning

Van de huishoudens die binnen of naar Oostzaan willen verhuizen, zoekt 32% een eengezinswoning en 32% een meergezinswoning. Bijna de helft (47%) is geïnteresseerd in beide woningtypen. Het vaakst wordt een koopwoning gezocht (57%) en dan vaak in het duurste segment van meer dan €428.000 (37%). Ruim een kwart (28%) richt zich op een sociale huurwoning. Een meerderheid van 58% zoekt een woning met een woonoppervlak tussen de 60 m² en 100 m², terwijl een derde (33%) een woning zoekt die groter is dan 100 m². Twee derde wil graag een tuin bij de woning (67%) en 19% een werkruimte. Van de huishoudens die in of naar Oostzaan willen verhuizen, is 38% op zoek naar een gelijkvloerse woning.

Wat zijn de woonwensen van huishoudens die in/naar Oostzaan willen verhuizen? 2023

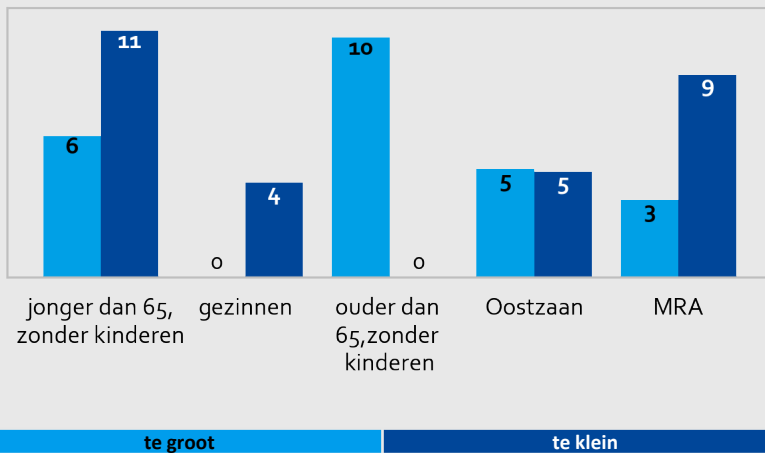
	%
eengezinswoning	32
meergezinswoning	21
beide	47
sociale huur	
huur tot € 808	28
middeldure huur	
€ 808 - 1.123	4
dure huur	
€ 1.123 en meer	0
koopwoning	
WOZ < € 188.000	0
koopwoning	
WOZ € 188.000 - 296.000	6
koopwoning	
WOZ € 296.000 - 438.000	25
koopwoning	
WOZ > € 438.000	37
woonoppervlak tot 60 m²	9
woonoppervlak 60- 100 m²	58
woonoppervlak > 100 m²	33
tuin	67
werkruimte	19
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	38

Woninggrootte: telkens een op de twintig vindt huis te klein of te groot

Van de huishoudens in Oostzaan vindt 5% de eigen woning te klein en een even groot gedeelte vindt de woning te groot. In de MRA vinden meer huishoudens hun woning te klein (9%) dan te groot (3%).

Met name huishoudens in Oostzaan die jonger dan 65 zijn en geen kinderen thuis hebben vinden hun woning te klein (11%). Anderzijds vinden 65-plussers zonder kinderen hun woning wat vaker te groot (10%).

Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2021-2023 (%)



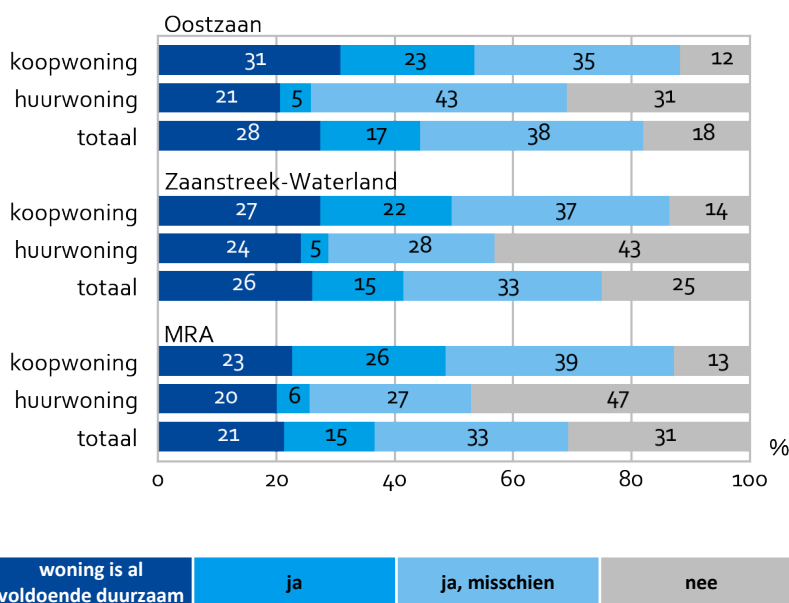
Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages. Lengte van staven op onafgeronde percentages.

Wonen en duurzaamheid: meer dan de helft van de huishoudens is bereid in verduurzaming woning te investeren

Huishoudens in Oostzaan geven iets vaker dan gemiddeld in de MRA aan dat hun woning al voldoende duurzaam is: 28% tegen 21%. Onder de overige huishoudens is de bereidheid om (misschien) te investeren in duurzaamheid van de woning of hier een hogere huur voor te betalen 55%, een hoger aandeel dan in de MRA. Daarnaast is 18% in Oostzaan hier niet toe bereid, wat in de regio 25% en in de MRA 31%.

Net als in de MRA als geheel zijn kopers vaker dan huurders bereid om te investeren in verduurzaming van de woning. Van de kopers is 12% hier niet toe bereid, van de huurders is 31% niet bereid een hogere huur te betalen. Dit is wel lager dan gemiddeld onder huurders in de MRA (47%).

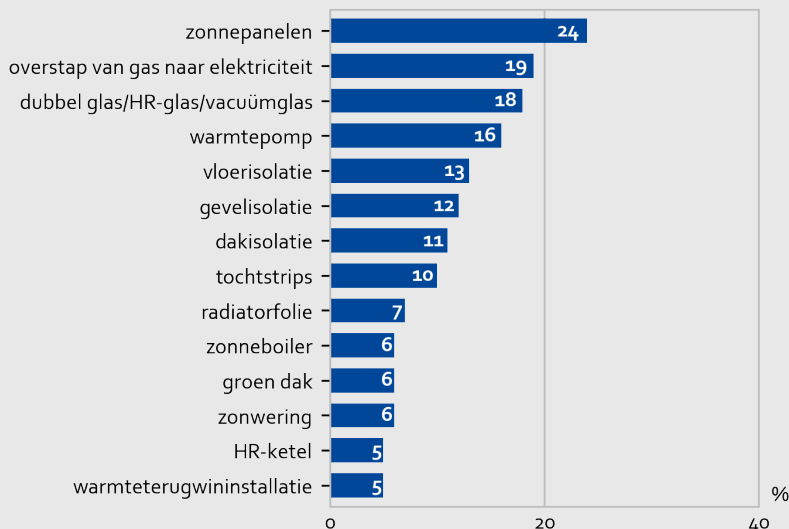
Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2023 (%)



Verduurzaming woning: ongeveer kwart huishoudens heeft interesse in zonnepanelen

Bewoners van Oostzaan geven het vaakst aan interesse te hebben in zonnepanelen (24%), wanneer het gaat om verduurzaming van de woning. De overstap van gas naar elektriciteit wordt door ongeveer een op de vijf huishoudens genoemd (19%), gevolgd door aanpassingen aan het glas (18%) en de installatie van een warmtepomp (16%).

Interesse in (verdere) verduurzaming van de woning, Oostzaan, 2023 (%)



Prettig wonen: bewoners van Oostzaan doorgaans tevreden met woning en buurt

In de figuur hiernaast staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Oostzaan geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt.

Bewoners van Oostzaan zijn bovengemiddeld tevreden over hun woning (8,3), wat ook geldt voor de tevredenheid met de eigen buurt (7,9). De verwachte ontwikkeling van de buurt (6,9) komt ongeveer overeen met het gemiddelde in de MRA (7,0).

Het burenccontact krijgt een 7,2 en de ervaren overlast van burenen een 7,9. Hoe hoger het laatstgenoemde cijfer, hoe minder overlast men ervaart. Ook de veiligheid 's avonds wordt relatief positief beoordeeld (7,7).

Net als in de gehele MRA krijgt het aanbod van winkels voor dagelijkse boodschappen gemiddeld een 7,5 in Oostzaan. Het aanbod van openbaar vervoer wordt met een 6,6 echter lager beoordeeld dan gemiddeld in de MRA (7,2).

Leefbaarheidscijfers Oostzaan, 2023 (rapportcijfer 1-10)



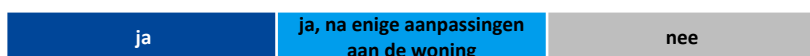
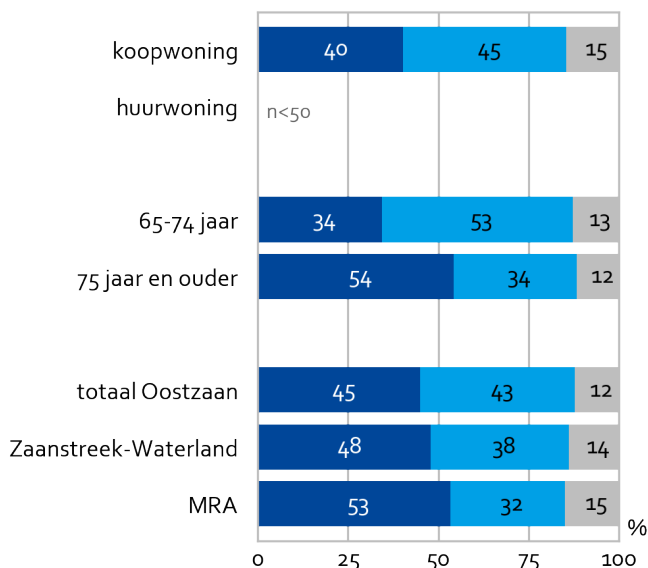
Wonen en ouder worden: Met name 75-plus huishoudens in Oostzaan wonen al levensloopbestendig

In Oostzaan is 32% van de huishoudens een 65-plus huishouden. Bijna de helft van deze huishoudens (45%) vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden. Dit is iets lager dan het gemiddelde in de deelregio (48%) en in de MRA (53%).

Veel 65-plus huishoudens in Oostzaan geven echter aan dat de woning na enige aanpassingen wel geschikt zal zijn om oud in te worden: 43%. Dit geldt relatief vaak voor 65-74-jarige huishoudens (53%).

Een meerderheid van de 75-plus huishoudens (54%) vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden. Dat is meer dan bij de leeftijdsgroep daaronder, daar gaat het om ruim een derde (34%).

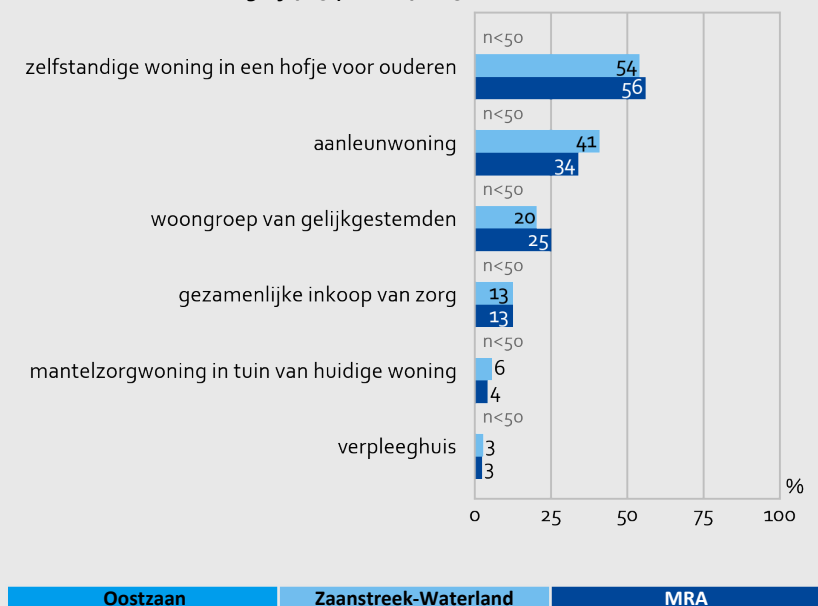
Vinden 65-plussers hun woning geschikt om oud in te worden? naar huur/koop en leeftijd, 2023 (%)



Woonvormen voor ouderen: een derde van de 65-plus huishoudens heeft hier interesse in

In Oostzaan heeft 32% van de 65-plus huishoudens interesse in een woonvorm speciaal geschikt voor ouderen. Dat is wat lager dan in de regio (33%) maar vergelijkbaar met het aandeel in de MRA. Het aantal 65-plus huishoudens dat interesse heeft in een woonvorm speciaal geschikt voor ouderen onder de respondenten in Oostzaan is te laag om over te rapporteren. In de deelregio Zaanstreek-Waterland is er net als in de hele MRA de meeste interesse in een zelfstandige woning in een hofje voor ouderen. Vergelijken met gemiddeld in de MRA hebben oudere huishoudens in de Zaanstreek-Waterland relatief vaak interesse in een aanleunwoning en relatief weinig interesse in een woongroep voor gelijkgestemden.

Bij interesse in een aangepaste woonvorm, aan wat voor woonvorm denkt u dan? Meerdere antwoorden mogelijk, 65-plussers, 2023 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2023

De gegevens in deze factsheet komen uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) uit 2023. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 29 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. Daarnaast zijn de verhuizingen in de MRA onderzocht met registratiedata van het CBS.

Meer uitleg over het onderzoek is te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2023. Het rapport *Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2023* brengt de ontwikkelingen op het gebied van de woningmarkt, verhuizingen, woonwensen, prettig wonen en duurzaamheid overkoepelend in beeld.

Alle publicaties van WiMRA 2023 verschijnen in het [Dossier WiMRA](#).

In het [Dashboard MRA](#) zijn meer cijfers en kaarten te vinden op basis van WiMRA 2023.

Respons in Oostzaan

In Oostzaan hebben er 271 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 41 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. 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 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
Merijn Heijnen
Laura.de.Graaff@amsterdam.nl
F.de.Grip@amsterdam.nl
M.Heijnen@amsterdam.nl