

Zaanstad in het kort

In Zaanstad wonen 72.213 huishoudens. Hiervan woont een derde alleen. Dit is wat vaker dan gemiddeld in de deelregio (31%), maar minder vaak dan in de MRA (40%). In vergelijking met de MRA wonen er in Zaanstad relatief weinig 18-34-jarige huishoudens (14% tegenover 20%) en meer 35-54-jarige huishoudens (41% tegenover 36%).

In Zaanstad heeft 47% van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens, gemiddeld in de deelregio gaat het om 44%. Er wonen minder huishoudens met een inkomen van meer dan €88.070 (26%) in vergelijking met het gemiddelde in de deelregio (28%) en de MRA(30%).

Ruim twee derde (68%) van de woningen in Zaanstad is een eengezinswoning. De woningvoorraad bestaat voor 55% uit koopwoningen (MRA: 47%). Dit zijn vooral koopwoningen met een WOZ-waarde tussen €296.000 en € 438.000, 26% van de totale woningvoorraad bestaat hieruit (tegenover 29% in de deelregio en 16% in de MRA). Het aandeel sociale huur van corporaties ligt met 33% wat hoger dan gemiddeld in de deelregio (29%). Het aandeel dure huur (hoger dan €1.123) ligt met 3% lager dan in de MRA (10%).

Recent verhuisden zijn ten opzichte van de totale woningvoorraad verhoudingsgewijs vaak in een huurwoning gaan wonen (60% tegenover 46%). Zij kwamen met name relatief vaak terecht in dure huur (8% versus 3% in de woningvoorraad) en in de sociale huur van corporaties (37% versus 33% in de woningvoorraad).

Kerncijfers Zaanstad, 2023

		Zaanstad	Zaanstreek-Waterland	MRA
 totaal huishoudens	abs. bron: CBS	72.213	154.516	1.248.103
 woningvoorraad	abs. bron: CBS	70.210	152.452	1.204.583
 eengezinswoningen		68%	73%	48%
 alleenwonenden		33%	31%	40%
 stel zonder kinderen		27%	29%	26%
 eenoudergezin		10%	9%	9%
 stel met kinderen		28%	29%	25%
 18-34 jaar		14%	13%	20%
 35-54 jaar		41%	37%	36%
 55-75 jaar		33%	36%	34%
 75 jaar en ouder		13%	13%	11%
 lage inkomens	tot grens passend toewijzen*	23%	21%	23%
 lage inkomens	grens passend toewijzen tot sociale huurgrns**	24%	23%	22%
 lage middeninkomens	sociale huurgr. - € 55.044	6%	7%	8%
 middeninkomens	€ 55.044 - 66.053	6%	6%	6%
 hogere inkomens	€ 66.053 - 88.070	15%	15%	12%
 hoogste inkomens	> € 88.070	26%	28%	30%
 sociale huur, corporatie	tot € 808	33%	29%	30%
 sociale huur, particulier	tot € 808	4%	3%	6%
 middeldure huur	€ 808 - 1.123	6%	4%	7%
 dure huur	€ 1.123 en meer	3%	3%	10%
 koopwoning	WOZ < € 188.000	0%	0%	0%
 koopwoning	WOZ € 188.000 - 296.000	6%	5%	3%
 koopwoning	WOZ € 296.000 - 438.000	26%	29%	16%
 koopwoning	WOZ > € 438.000	23%	25%	28%
 koopwoning***	WOZ ≤ € 355.000	14%	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

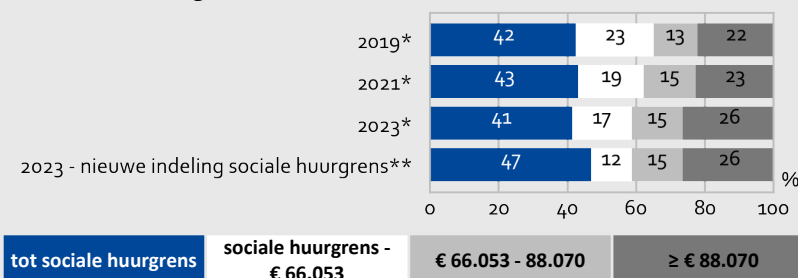
** sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden €44.035, meerpersoonshuishouden €48.625

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

Verdeling inkomens: meer hoge inkomens

In Zaanstad is het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens tussen 2021 en 2023 afgenomen van 43% naar 41% volgens de oude indeling*. Met de nieuwe indeling** is dit 47%. Daarnaast groeide de hoogste inkomensgroep (>€88.070) tussen 2021 en 2023 van 23% naar 26%.

Inkomensverdeling Zaanstad, 2019-2023 (%)



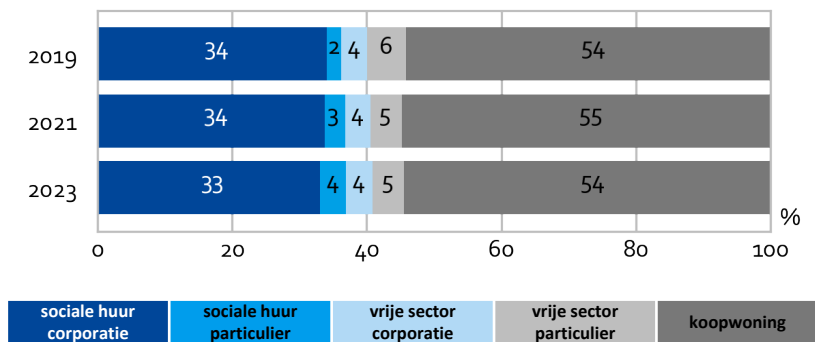
* Tot 2022 was er één sociale huurgrens voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Hier is bij 2023 als inkomensgrens €44.035 genomen.

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

Samenstelling woningvoorraad: stabiel beeld

De samenstelling van de woningvoorraad in Zaanstad is in de periode 2019-2023 stabiel gebleven. In 2023 bestond de woningvoorraad voor 54% uit koopwoningen. Daarnaast was 37% sociale huur, waarvan 33% van een corporatie en 4% particulier. De overige 9% zijn vrije sector huurwoningen, waarvan 4% van een corporatie en 5% particulier.

Samenstelling woningvoorraad Zaanstad, 2019-2023 (%)



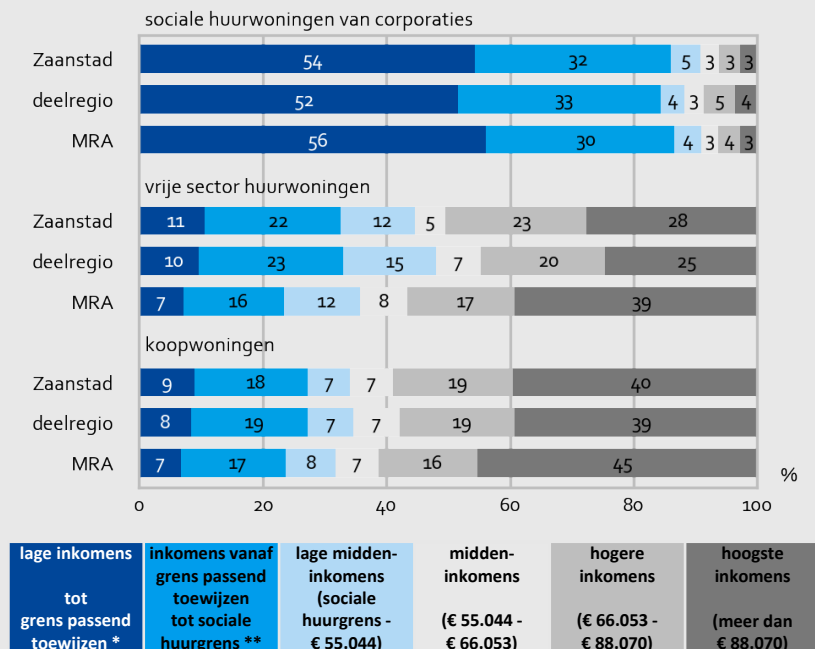
Bewoning segmenten: sociale huurwoningen van corporaties vaak bewoond door lage inkomens

In Zaanstad wordt de sociale huur van corporaties voor 86% bewoond door huishoudens met een inkomen tot de grens voor passend toewijzen van sociale huurwoningen. Dit is iets hoger dan gemiddeld in Zaanstreek-Waterland (85%) en gelijk aan gemiddeld in de MRA.

In de vrije sector wonen voor de helft (51%) inkomens met een hoog inkomen (hoger dan €66.053). Dat is meer dan in Zaanstreek-Waterland (45%) en minder dan gemiddeld in de MRA (56%).

In koopwoningen wonen gemiddeld nog vaker hoge inkomens (59%). Dit is iets hoger dan gemiddeld in de deelregio (58%) maar lager dan in de MRA gemiddeld (61%).

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2023 (%)



* eenpersoonshuishouden € 25.475, meerpersoonshuishouden € 34.575

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

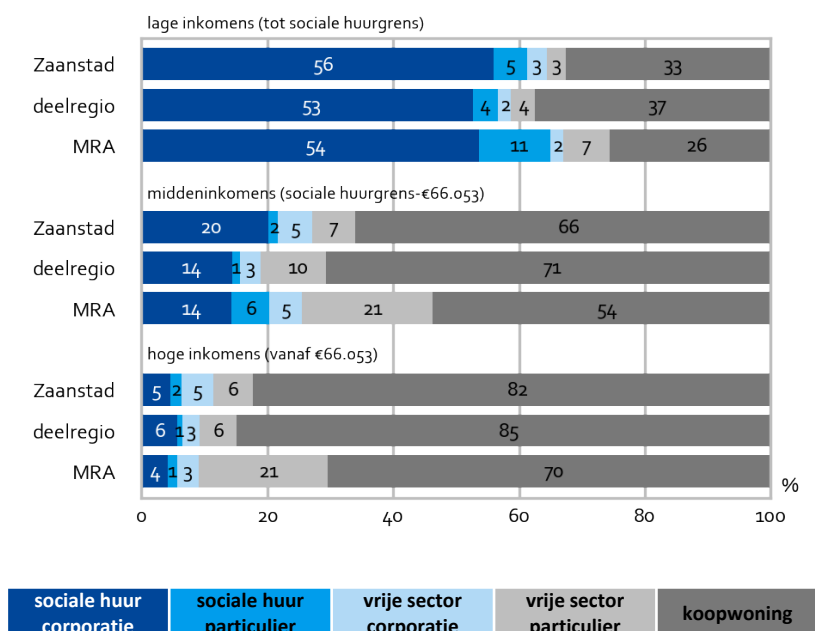
Woonsituatie inkomensgroepen: alle inkomensgroepen vaker een koopwoning dan in de MRA

Ongeveer 6 op de 10 (61%) van de lage inkomens woont in een sociale huurwoning. Dit is iets hoger dan in de deelregio (57%) en lager dan in de MRA (65%). Daarnaast woont 33% van deze inkomensklasse in een koopwoning. Dit is iets lager dan in de deelregio (37%) maar hoger dan gemiddeld in de MRA (26%).

Middeninkomens hebben relatief vaak een koopwoning (66%). Ook dit is lager dan in de deelregio (71%) maar een stuk hoger dan in de MRA (54%).

De huishoudens met een hoog inkomen hebben vaak een koopwoning (82%). Dit is iets lager dan in de deelregio (85%) en een stuk hoger dan in de MRA (70%).

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

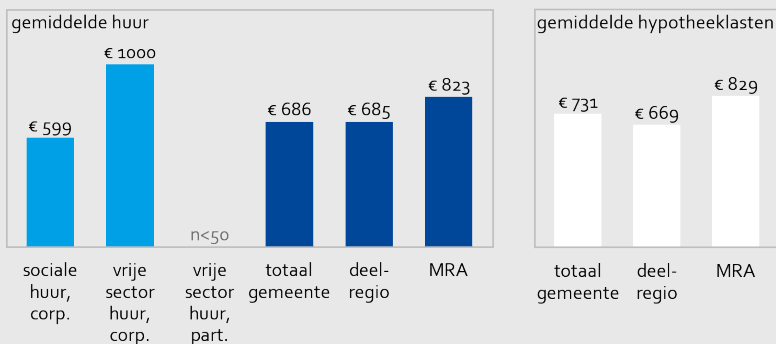


Betaalbaarheid: hogere huur- en hypotheeklasten dan gemiddeld in de MRA

Huurders in Zaanstad betalen gemiddeld €686 aan kale huur per maand. Dit is vergelijkbaar met Zaanstreek-Waterland maar een stuk lager dan gemiddeld in de MRA (€823). Recent verhuisde huurders in Zaanstad betalen gemiddeld €769. Na aftrek van de eventuele huurtoeslag, zijn bewoners gemiddeld 26% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA: 28%).

De woningeigenaren betalen gemiddeld €731 per maand aan bruto hypotheeklasten. Dit is hoger dan in de deelregio (€669) en lager dan gemiddeld in de MRA (€829). Hun hypotheeklasten na belastingaftrek zijn gemiddeld 17%, even veel als gemiddeld in de MRA (17%).

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

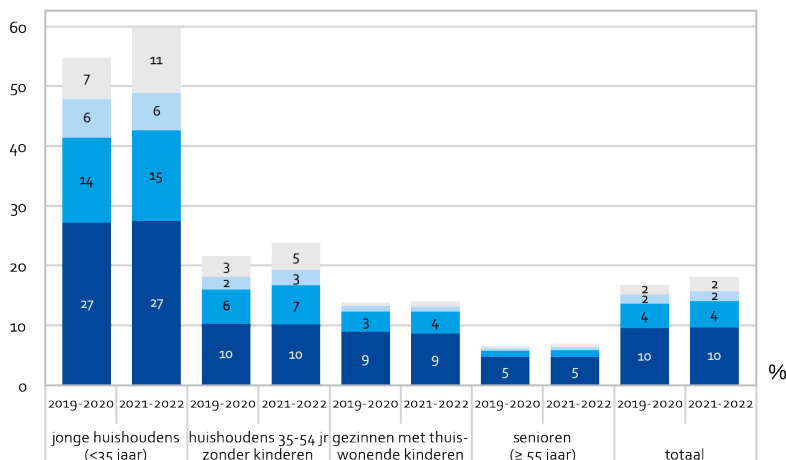


Verhuizingen*: meer verhuizingen, aantal starters gelijk

Er zijn 13.064 huishoudens in of naar Zaanstad verhuisd in de periode 2021-2022. Dit gaat om 18% van alle huishoudens, dit is iets meer dan in de periode 2019-2020 (17%). In de MRA gemiddeld is 24% verhuisd in 2021-2022. De samenstelling van de recent verhuisden is in de twee periodes constant gebleven. Voor de jonge huishoudens geldt dat het aandeel recent verhuisden vanuit het buitenland toegenomen is van 7% naar 11% en voor huishoudens 35-54 jaar zonder thuiswonende kinderen van 3% naar 5%. Onder de recent verhuisden bleef het aantal starters gelijk (1.820). De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Amsterdam, Wormerland, Almere en Purmerend.

*bron: CBS/ bewerking O&S

Welk aandeel van de huishoudens in Zaanstad is in 2021 of 2022 in of naar Zaanstad 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 Zaanstad (grootste stromen), 2021-2022



Verhuistromen van en naar Zaanstad

	2021-2022	2019-2020
binnen Zaanstad:	+ 6.410	+ 6.230
vanuit overig MRA naar Zaanstad:	+ 3.740	+ 3.330
van buiten de MRA naar Zaanstad:	+ 1.160	+ 1.090
vanuit buitenland naar Zaanstad:	+ 1.780	+ 1.170

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt:

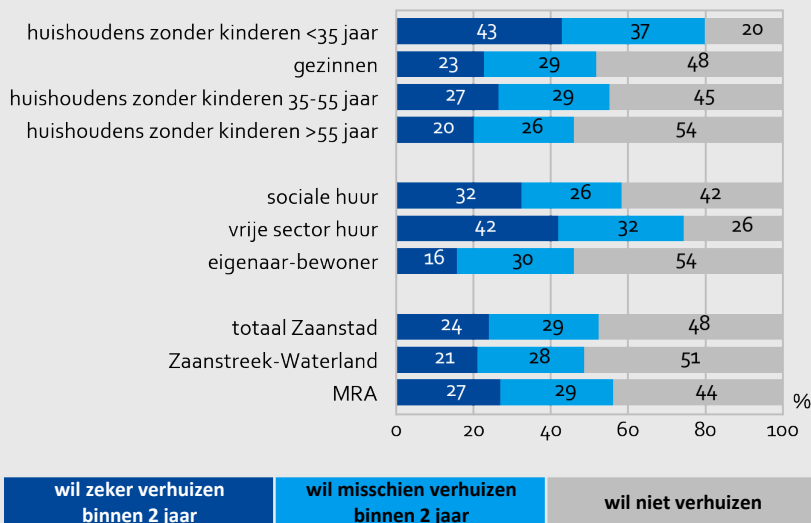
naar	2021-2022	2019-2020
naar Amsterdam	- 1.350	- 1.220
vanuit Amsterdam	+ 2.340	+ 2.170
naar Wormerland	- 300	- 190
vanuit Wormerland	+ 210	+ 230
naar Almere	- 150	- 190
vanuit Almere	+ 160	+ 90
naar Purmerend	- 370	- 260
vanuit Purmerend	+ 150	+ 130

Verhuigeneidheid: de helft van de huishoudens denkt aan verhuizen

In Zaanstad heeft ongeveer de helft (52%) van de huishoudens verhuisplannen. Hiervan wil 24% zeker verhuizen en 29% misschien. Deze verhuigeneidheid is iets hoger dan in Zaanstreek-Waterland (49%) maar lager dan gemiddeld in de MRA (56%).

De huishoudens jonger dan 35 jaar zonder kinderen willen het vaakst verhuizen. Het minst verhuigeneid zijn de huishoudens zonder kinderen en ouder dan 55 jaar. Huurders zijn vaker verhuigeneid dan eigenaar-bewoners. De huurders in de vrije sector zijn het meest verhuigeneid: 42% wil zeker verhuizen en 30% misschien.

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



Verhuiswensen: huishoudens met verhuiswens willen meestal binnen Zaanstad verhuizen

Van alle huishoudens in Zaanstad die zeker of misschien willen verhuizen, wil 57% in Zaanstad blijven wonen en wil 39% buiten Zaanstreek-Waterland wonen. Deze huishoudens noemen Amsterdam en ergens in Nederland buiten de MRA, het meest als mogelijke woonplaats.

Ongeveer 24.100 huishoudens in de MRA hebben belangstelling voor een verhuizing in of naar Zaanstad. Hiervan woont 83% al in Zaanstad. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiswensen Zaanstad, 2023

	aantal*	%
Waar willen verhuigeneigde huishoudens uit Zaanstad naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	20.100	57
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	1.400	4
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	13.600	39
Waar wonen huishoudens die in of naar Zaanstad willen verhuizen nu?		
in Zaanstad	20.100	83
in een andere gemeente in de MRA	4.000	17
totaal	24.100	100

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

Woonwensen: ongeveer evenveel interesse in een koopwoning en huurwoning, meeste interesse in sociale huur

Van de huishoudens die in of naar Zaanstad willen verhuizen (zeker + misschien), zoekt 29% een eengezinswoning en 35% een meergezinswoning. De overige 36% oriënteert zich op beide woningtypen. Ongeveer de helft (51%) zoekt een huurwoning, het gaat dan vaak om een sociale huurwoning (43%). Daarnaast oriënteert 21% zich op een koopwoning met een WOZ-waarde van € 296.000 - 438.000 en 20% op een koopwoning met een WOZ-waarde van meer dan € 438.000. Ongeveer een zesde (59%) zoekt een woning met een oppervlakte tussen de 60 en 100 m². Meer dan de helft zoekt een tuin (57%), 17% zoekt een huis met een werkruimte en 47% een gelijkvloerse woning.

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

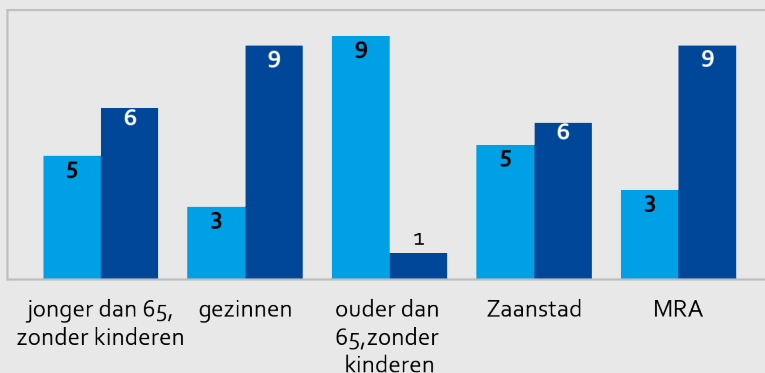
	%
eengezinswoning	29
meergezinswoning	35
beide	36
soziale huur	43
middeldure huur	6
dure huur	2
koopwoning	1
koopwoning	7
koopwoning	21
koopwoning	20
woonoppervlak tot 60 m ²	10
woonoppervlak 60- 100 m ²	59
woonoppervlak > 100 m ²	31
tuin	57
werkruimte	17
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	47

Woninggrootte: minder huishoudens dan gemiddeld in de MRA vinden hun woning te klein

In Zaanstad vindt 6% van de huishoudens hun woning te klein. Dat is minder dan gemiddeld in de MRA (9%). Vooral gezinnen (9%) vinden hun woning te klein, en 65-plussers zonder kinderen vinden dit het minst vaak (1%).

In Zaanstad vindt een iets kleiner deel van de huishoudens hun woning te groot (5%). Dit is meer dan gemiddeld in de MRA (3%). Vooral 65-plus huishoudens zonder kinderen vinden hun huis te groot (9%).

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



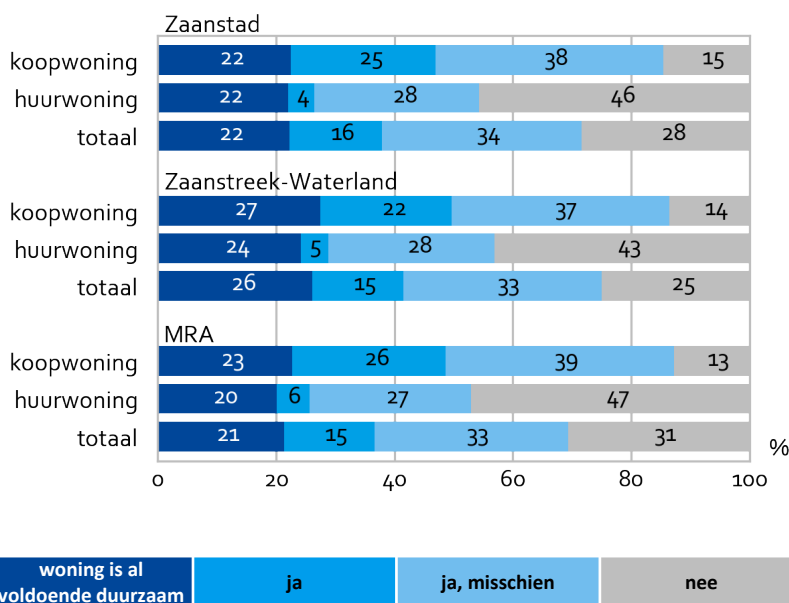
Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages. Lengte van staven op onafgeronde percentages.

Wonen en duurzaamheid: 50% van de huishoudens is bereid te investeren in verduurzaming woning

Huishoudens in Zaanstad geven ongeveer even vaak als gemiddeld in de MRA aan dat hun woning al voldoende duurzaam is (22%, MRA: 21%). Daarnaast geeft 28% van de huishoudens in Zaanstad aan dat ze niet willen investeren of een hogere huur willen betalen voor verduurzaming (MRA: 31%).

Huurders zijn minder bereid om investeringen te doen op het vlak van duurzaamheid dan kopers. Van alle huurders in Zaanstad is 46% hiertoe niet bereid, tegenover 15% van de kopers. Dat patroon komt ook terug in de deelregio (43% en 14%) en de MRA: 47% en 13%.

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



Verduurzaming woning: meeste interesse in zonnepanelen

Het vaakst geven huishoudens aan dat ze hun huis willen verduurzamen door middel van zonnepanelen (27%). Hierna volgen de overstap van gas naar elektriciteit (20%), dubbel glas (18%) en een warmtepomp (17%). Meer dan 1 op de 10 huishoudens heeft daarnaast interesse voor vloerisolatie (15%), dakisolatie (14%), gevelisolatie (13%), tochtstrips (11%) en zonwering (10%).

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



Prettig wonen: relatief lage buurttevredenheid in Zaanstad

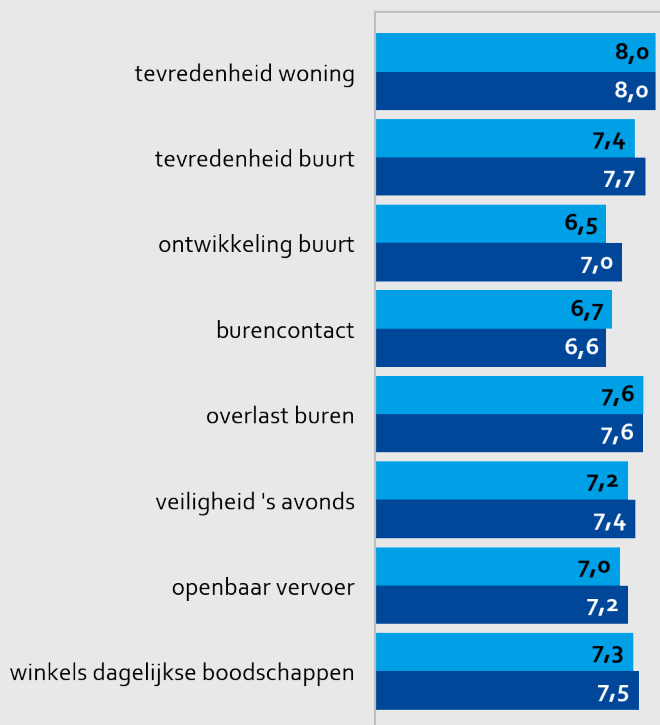
In de figuur hiernaast staan de gemiddelde rapportcijfers die bewoners van Zaanstad geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt.

In Zaanstad geven huishoudens gemiddeld een 8,0 aan de tevredenheid met de woning, dit is hetzelfde in de MRA. Over hun eigen buurt zijn huishoudens in Zaanstad gemiddeld minder tevreden (7,4 versus 7,7 in de MRA).

Bewoners in Zaanstad geven gemiddeld een 6,7 aan burencontakt (MRA: 6,6). Overlast burens scoort een 7,6, gelijk aan de MRA. Hoe hoger dit cijfer, hoe minder overlast men ervaart. De huishoudens in Zaanstad zijn gemiddeld iets minder tevreden dan in de MRA over de ontwikkeling van de buurt (6,5), veiligheid 's avonds (7,2), openbaar vervoer (7,0) en de winkels voor de dagelijkse boodschappen (7,3).

Het laagste cijfer wordt gegeven aan de ontwikkeling van de buurt (6,5). Het gebied Zuidoost II heeft het laagste gemiddelde cijfer (6,0). Hierna volgen Zuidoost I (6,4), Noord II (6,5), Noord I (6,7), Midden II (6,8) en Midden I (6,9).

Leefbaarheidscijfers Zaanstad, 2023 (rapportcijfer 1-10)



Wonen en ouder worden: minder dan de helft van de 65-plussers in Zaanstad woont levensloopbestendig

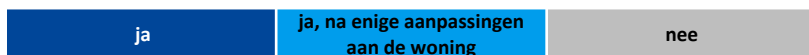
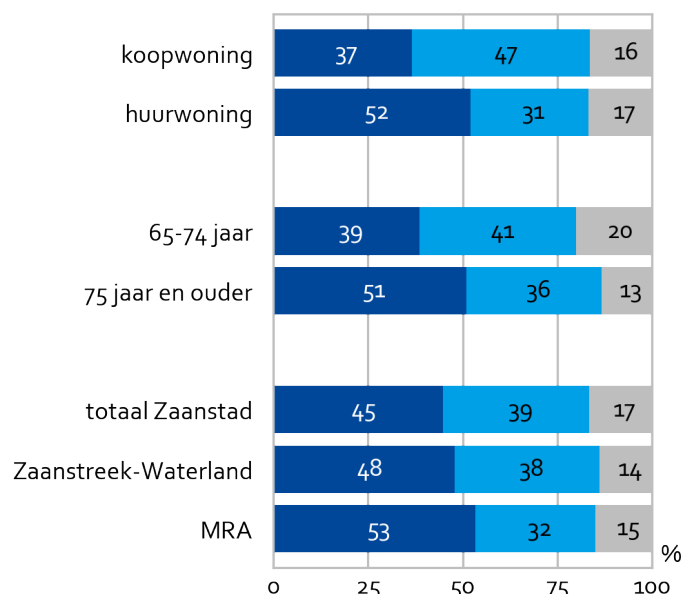
Van alle huishoudens in Zaanstad is 27% een 65-plus huishouden. Het meest vergrijsde gebied is Midden II (34%).

Minder dan de helft van de 65-plussers vindt hun woning geschikt om oud in te worden (45%). Dit is gemiddeld lager dan in Zaanstreek-Waterland (48%) en de MRA (53%). Na enige aanpassingen aan de woning vindt 39% hun woning geschikt om oud in te worden (MRA 32%). Daarnaast vindt 17% van de huishoudens in Zaanstad hun woning niet geschikt om oud in te worden.

65-plussers in een huurwoning geven gemiddeld vaker aan dat hun woning geschikt is om oud in te worden (52%) dan 65-plussers in een koopwoning (37%).

Daarnaast vinden 75-plussers in Zaanstad hun woning gemiddeld vaker levensloopbestendig (51%) dan 65-74-jarigen (39%).

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

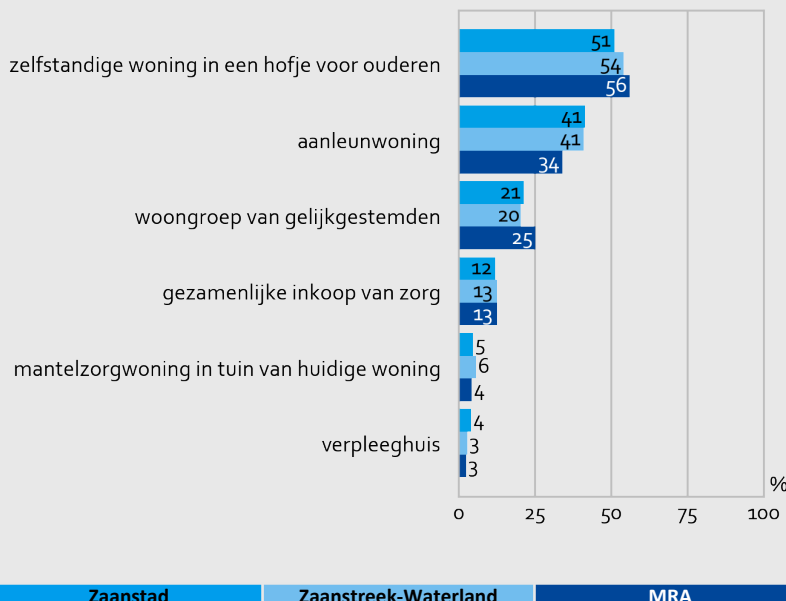


Woonvormen voor ouderen: 33% van de 65-plussers heeft hier interesse in

In Zaanstad heeft 33% van de 65-plussers interesse in een woonvorm speciaal geschikt voor ouderen. Dit is gemiddeld iets hoger dan in de MRA (32%).

Een zelfstandige woning in een hofje voor ouderen vinden 65-plussers met interesse in een aangepaste woonvorm het meest aantrekkelijk: 51% zou hieraan denken. Dit is wat lager dan in de deelregio (54%) en de MRA (56%). Hierna volgt de aanleunwoning (41%), waarmee deze woonvorm in Zaanstad wat populairder is dan gemiddeld in de MRA (34%).

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 Zaanstad

In Zaanstad hebben er 1.781 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 481 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 Laura.de.Graaff@amsterdam.nl
Feiko de Grip F.de.Grip@amsterdam.nl
Isabel Orlemans I.Orlemans@amsterdam.nl