

Fact sheet Wonen in Zaanstad 2017

Zaanstad in het kort

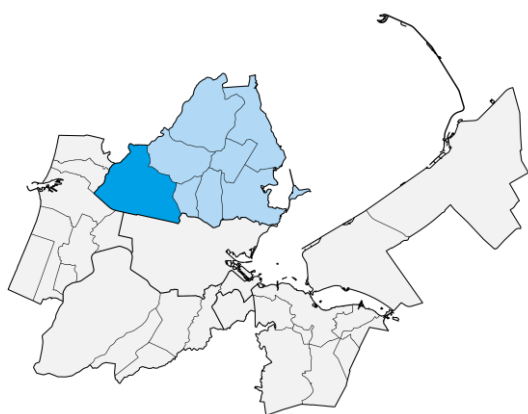
Zaanstad telt 69.000 huishoudens in 2017. Er wonen veel gezinnen (29% stellen met kinderen, 10% eenoudergezinnen), net als gemiddeld in Zaanstreek/Waterland.

De leeftijdsamenstelling wijkt niet veel af van die gemiddeld in de regio. Er wonen wat minder jonge huishoudens dan gemiddeld in de MRA.

In Zaanstad wonen meer alleenwonenden (33%) dan gemiddeld in de regio (30%) maar minder dan gemiddeld in de MRA (39%).

Er wonen relatief veel middeninkomens in Zaanstad, 40% van de huishoudens heeft een inkomen tussen de EU-grens en 2x modaal (33% gemiddeld in de MRA). Vergeleken met gemiddeld in de regio zijn er wat meer huishoudens die in de primaire doelgroep vallen (24% versus 22%). Het aandeel inkomens tot de EU-grens (41%) is gedaald en ligt weer nabij het niveau van 2013. In Zaanstad wonen minder huishoudens met een inkomen boven 2x modaal (22%) dan gemiddeld in de regio en de MRA (24%; 27%). Maar dit aandeel neemt wel toe.

Met 35%, ligt het aandeel corporatiewoning en met een sociale huur hoger dan gemiddeld in de regio en de MRA. De particuliere huurvoorraad, is net als gemiddeld in Zaanstreek/Waterland, klein (8% versus 17% gemiddeld in de MRA). In de koopsector ligt de nadruk op woningen met een WOZ-waarde tussen de €156.000 en €250.000.

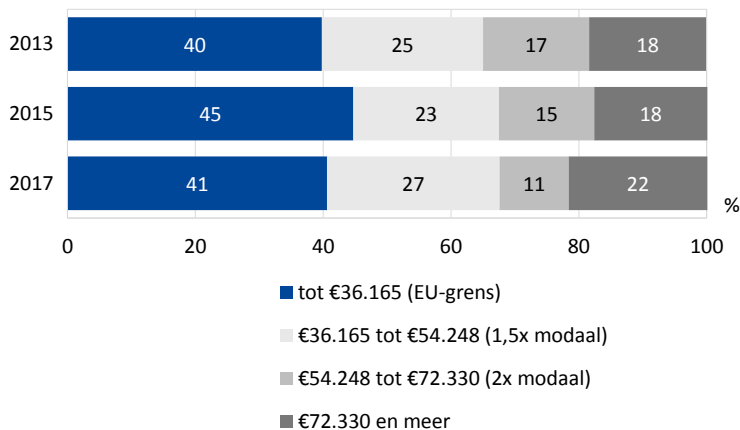


Kerncijfers Zaanstad, 2017 (procenten)

	Zaanstad	Zaanstreek/ Waterland	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	69.063	146.350	1.165.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	67.476	144.528	1.123.447
aantal respondenten enquête (abs.)	2.330	8.701	56.462
alleenwonenden	33	30	39
stel zonder kinderen	28	29	26
eenoudergezin	10	9	9
stel met kinderen	29	30	26
18-34 jaar	16	14	20
35-54 jaar	39	38	38
55-75 jaar	35	37	33
75 jaar en ouder	10	11	9
primaire doelgroep (tot huurtoeslaggrens)	24	22	25
pr. doelgroep tot EU-grens (€36.165)	17	16	15
EU-grens tot €40.349	8	8	7
€40.349 - €44.360	5	5	4
€44.360 – 1,5x modaal (€54.248)	14	14	12
1,5x modaal – 2x modaal (€72.330)	11	12	10
meer dan 2x modaal (> €72.330)	22	24	27
sociale huur, corporatie	35	30	31
sociale huur, particulier	4	4	9
vrije sector huur, corporatie*	3	3	4
vrije sector huur, particulier	4	4	8
koopwoning, WOZ < €156.000	12	8	5
koopwoning, WOZ €156.000 - €250.000	31	34	19
koopwoning, WOZ €250.000 - €363.000	7	11	12
koopwoning, WOZ > €363.000	3	6	12

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

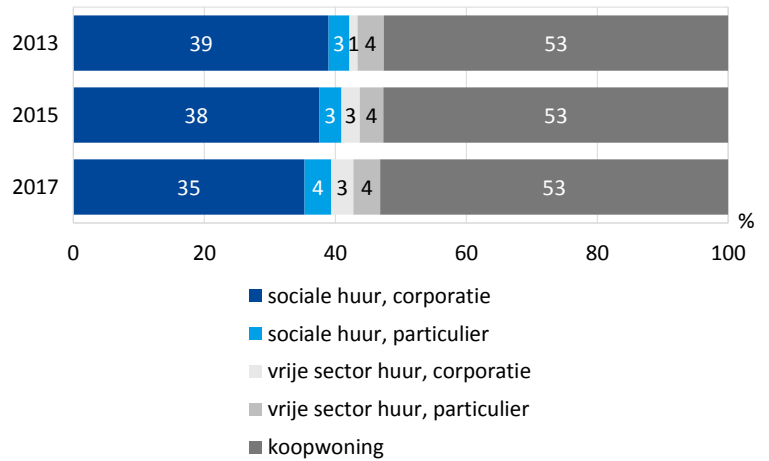
Inkomensverdeling Zaanstad, 2013-2017 (procenten)



Woningvoorraad

35% van de woningvoorraad bestaat uit corporatiewoningen met een sociale huur. Dit aandeel neemt af (2013: 39%). Drie procent van de corporatiewoningen heeft een huur boven de liberalisatiegrens. Ten opzichte van 2015 is dit aandeel niet verder toegenomen. Het koopwoningbezit is stabiel en ligt op 53%. Het aandeel particuliere vrije sector huurwoningen is eveneens stabiel en maakt 4% van de voorraad uit. Gemiddeld betalen huurders maandelijks €576 aan huur, dat is lager dan gemiddeld in de MRA (€632). De bruto hypotheeklasten komen gemiddeld neer op €678 (MRA: €771).

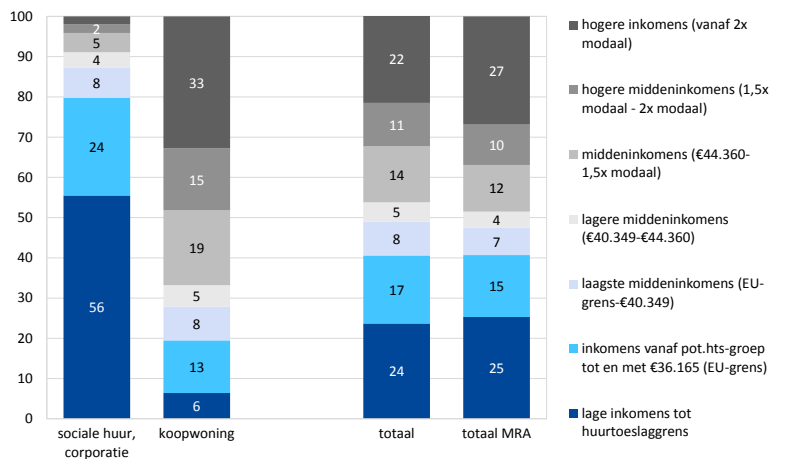
Samenstelling woningvoorraad in Zaanstad, 2013-2017 (procenten)



Bewoning woningvoorraad

Tachtig procent van de Zaanse huishoudens in een corporatiewoning met een sociale huur heeft een inkomen tot de EU-grens (€36.165). Nog eens 8% heeft daar een inkomen net boven (EU-grens tot €40.349). Het aandeel hogere inkomens in de sociale huur van corporaties is klein (11% versus 14% gemiddeld in de MRA). Van de huishoudens met een koopwoning heeft bijna de helft een middeninkomen (48%; tussen EU-grens en 2x modaal). Dat is meer dan gemiddeld in de MRA (40%). Het aandeel hoge inkomens in de koopsector is lager dan gemiddeld in de MRA (33% versus 41%).

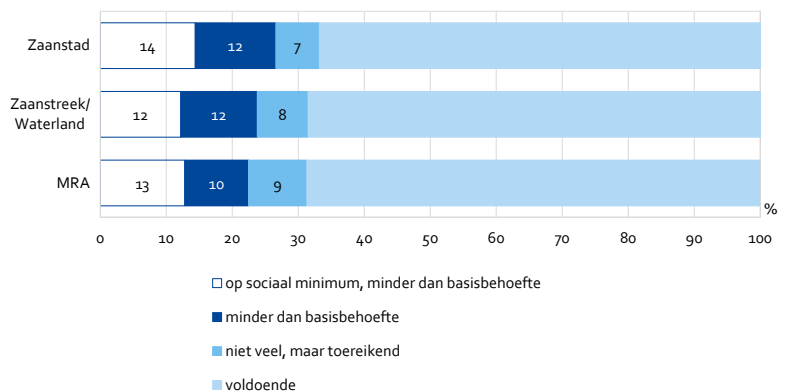
Inkomensverdeling Zaanstad, 2017 (procenten)



Betaalbaarheid

Gemiddeld zijn huurders in Zaanstad 29% van hun inkomen kwijt aan huur. Dat is gelijk aan de gemiddelde netto huurquote in de MRA. Ook de netto hypotheekquote is gelijk aan het gemiddelde van de MRA en bedraagt 19%. Ongeveer een kwart (26%) van de huurders heeft na het betalen van de huur te weinig inkomen om in de basisbehoeften te voorzien. Dit is hoger dan gemiddeld in Zaanstreek/Waterland en de MRA. Voor 14% is dit een gevolg van een zeer laag inkomen, bij 12% is het inkomen wel boven het sociaal minimum, maar zij betalen een relatief hoge huur.

Inkomenspositie huurders na betaling huur, Zaanstad, 2017 (procenten)



Prettig wonen

De bewoners van Zaanstad zijn gemiddeld genomen tevreden met hun woning (7,7), dat is nabij het gemiddelde van de MRA (7,8). Over de buurt is men wat minder te spreken dan gemiddeld in de MRA (7,3 versus 7,6). De meeste bewoners typeren hun buurt als een 'woonwijk' (47%). Daarnaast geeft 20% aan 'rustig stedelijk' te wonen. Dertien procent woont 'gevarieerd' en een even groot deel woont in een buurt met een mix van 'wonen-werken-winkelen'. Bewoners van Zaanstad vinden hun buurt aantrekkelijk vanwege de rust, het groen, de winkels en het centrum.

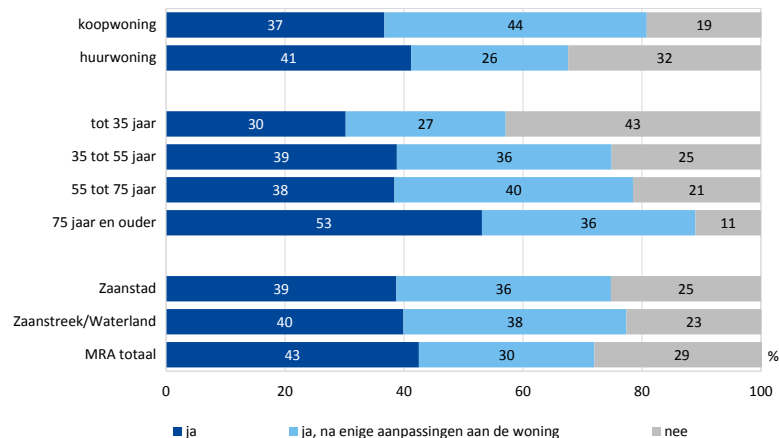
Wat maakt uw buurt aantrekkelijk? Zaanstad 2017



Wonen en ouder worden

In Zaanstad vindt 39% van de huishoudens de woning geschikt om oud in te worden. In de MRA gaat het gemiddeld om 43%. Een iets grotere groep dan gemiddeld in de MRA denkt dat de huidige woning wel geschikt te maken is (36% versus 30% in de MRA). Vooral bewoners van een koopwoning geven aan dat de woning met aanpassingen wel geschikt te maken is (44%). Bewoners van een huurwoning geven vaak aan dat hun woning geschikt is (41%) maar ook vaker dat de woning ongeschikt is. Elf procent van de 75+ers geeft aan dat de woning niet geschikt is om oud in te worden.

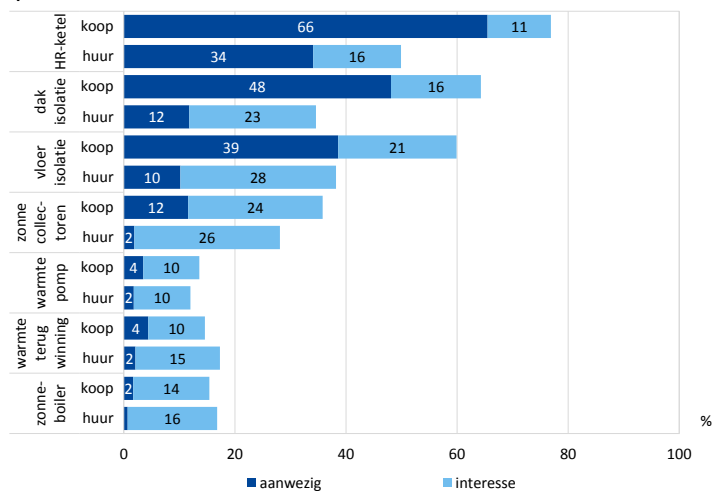
Woning geschikt om oud in te worden, Zaanstad, 2017 (procenten)



Wonen en duurzaamheid

In Zaanstad zijn energiebesparende voorzieningen vaker in koopwoningen aanwezig dan in huurwoningen. In de huurvoorraad zijn dergelijke maatregelen, m.u.v. de HR-ketel (34%) maar in beperkte mate getroffen (12%-0%). Er is onder huurders wel interesse voor deze voorzieningen, het meest in vloerisolatie (28%), zonnecollectoren (26%) en dakisolatie (23%). In de koopvoorraad is de HR-ketel (66%), dakisolatie (48%) en vloerisolatie (39%) het vaakst aanwezig. Maatregelen rondom het hergebruik van warmte en zonne-energie zijn niet veel aanwezig maar zowel kopers als huurders tonen belangstelling.

Aanwezigheid en interesse in energiebesparende maatregelen, Zaanstad, 2017 (procenten)



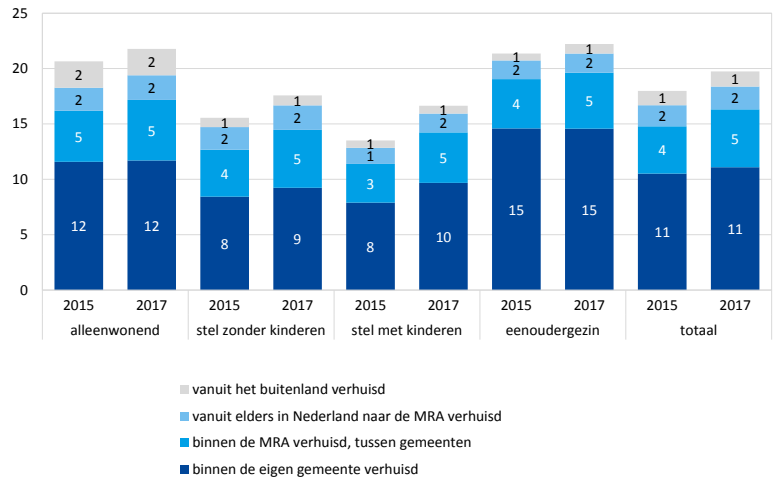
Verhuizingen

20% procent* van de huishoudens in Zaanstad is in 2017 recent verhuisd (periode 2015-2016). Twee jaar terug lag dit aandeel lager, op 17% (periode 2013-2014). Er is wat vaker vanuit andere MRA-gemeenten naar Zaanstad verhuisd.

In vergelijking van 2013-2014 zijn alle type huishoudens wat vaker verhuisd. Onder stellen met kinderen is de toename het grootst van 14% naar 17%* zowel binnen Zaanstad als vanuit andere MRA-gemeenten.

* door afronding wijken de percentages in de figuur soms af van de tekst.

Verhuizingen naar en in Zaanstad, 2015 en 2017 (verhuisd in de twee voorafgaande jaren), (procenten)

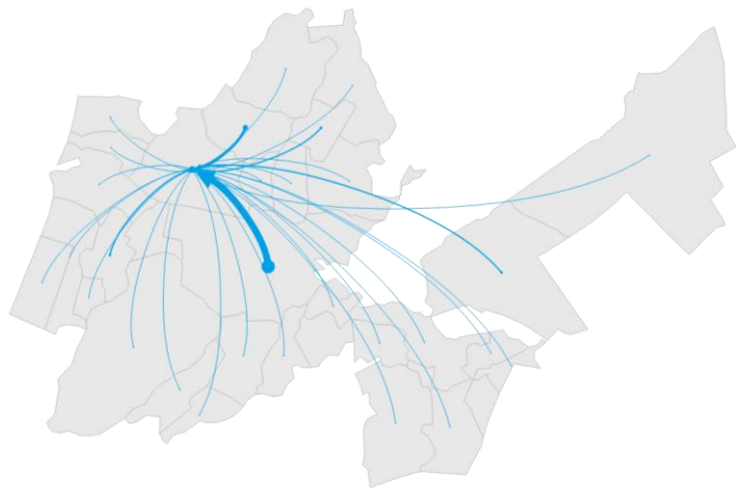


Verhuizingen naar Zaanstad

Vanuit de MRA ontvangt Zaanstad vooral huishoudens uit Amsterdam (2200), Wormerland (310), Purmerend (170) en Almere (150). En in wat mindere mate uit Haarlem (120) en Haarlemmermeer (130).

Vergeleken met 2013-2014 is met name de instroom vanuit Amsterdam (was 1640), Wormerland (was 240) en Almere (was 120) toegenomen. Het aantal verhuizingen vanuit Purmerend is juist afgenomen (was 200).

Verhuizingen binnen de MRA tussen gemeenten 2015-2016 naar Zaanstad

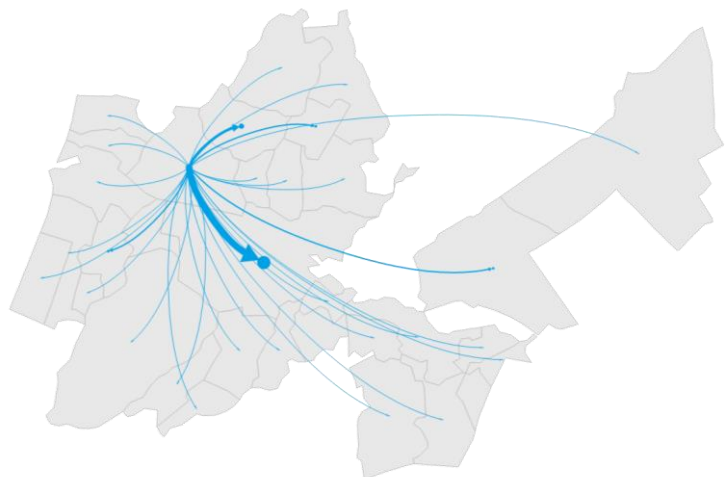


Verhuizingen vanuit Zaanstad

In de periode 2015-2016 vertrokken er 1240 huishoudens vanuit Zaanstad naar Amsterdam. Daarnaast vertrok men vooral naar Wormerland (300), Purmerend (190) en Haarlem (130).

Ten opzichte van 2013-2014 is met name de uitstroom naar Wormerland (was 220) Purmerend (was 170) en Almere (was 90) toegenomen. De uitstroom naar Amsterdam is nauwelijks gewijzigd (was 1250).

Verhuizingen binnen de MRA tussen gemeenten 2015-2016 vanuit Zaanstad

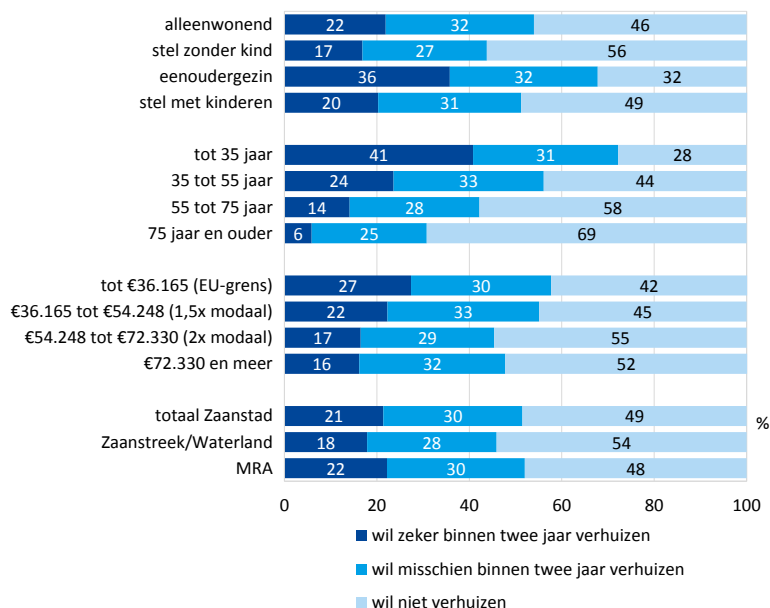


Verhuisceneidheid

De verhuisceneidheid van huishoudens in Zaanstad komt bijna overeen met de gemiddelde verhuisceneidheid in de MRA. 21% wil zeker verhuizen, dat is wat vaker dan gemiddeld in Zaanstreek/Waterland (18%).

Huishoudens onder de 35 jaar zijn het meest verhuisceneid, 41% wil zeker verhuizen. Verder geven eenoudergezinnen relatief vaak aan zeker te willen verhuizen (36%). De huishoudens met een inkomen boven 2x modaal zijn het minst verhuisceneid.

Verhuisceneidheid Zaanstad, 2017 (procenten)

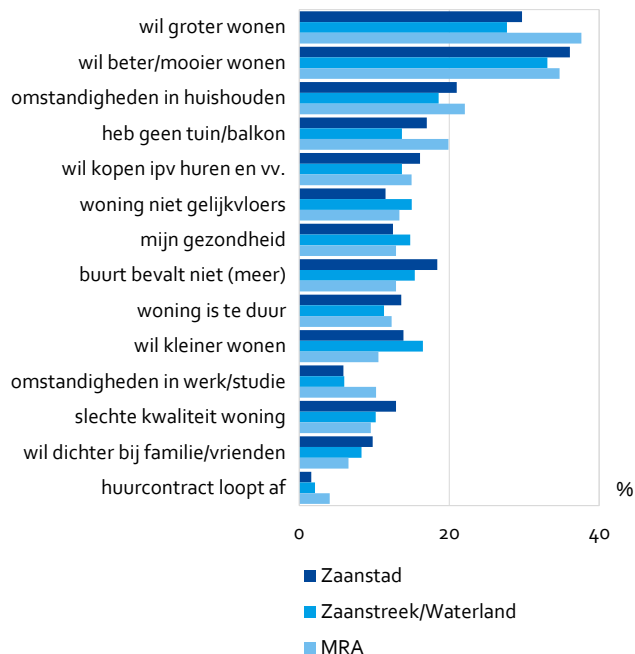


Verhuisredenen

De meest genoemde reden waarom verhuisceneigde bewoners van Zaanstad willen verhuizen is dat men beter/mooier (36%) en/of groter (30%) wil wonen. Ook omstandigheden in het huishouden worden vaak genoemd (21%).

In vergelijking met gemiddeld in de regio en met de MRA geven verhuisceneigde huishoudens in Zaanstad verhoudingsgewijs vaak aan de dat de buurt niet (meer) bevalt (18%). Daarnaast geven zij vaker aan dat de woning te duur is (14%) en dat woning van slechte kwaliteit is (13%).

Verhuisredenen van verhuisceneigden in Zaanstad, 2017 (procenten)



Verhuishwensen

Zeven van de tien verhuisgeneigde huishoudens willen in Zaanstad blijven wonen. 23% wil ergens anders in de MRA gaan wonen en bij 9% ligt de voorkeur buiten de MRA. In vergelijking met gemiddeld in de MRA is de belangstelling voor de eigen gemeente iets kleiner (72% in de MRA) en voor elders in de MRA iets groter (17% gemiddeld in de MRA).

In totaal hebben circa 20800 huishoudens uit de MRA interesse in Zaanstad. Dit aantal is indicatief en bevat zowel huishoudens die zeker als die misschien willen verhuizen. Er is meer interesse in eengezinswoningen dan in meergezinswoningen (64% versus 34%). De belangstelling voor koop is het grootst (60%), met name voor goedkope koop en middeldure koop. In de huursector ligt de nadruk op het sociale segment (33%). De groep die een voorkeur heeft voor bestaande bouw is lager dan gemiddeld (18% versus 21% gemiddeld in de MRA). Een kleine groep heeft interesse in zelfbouw of kluswoningen.

Verhuishwensen Zaanstad, 2017

	abs.	%
voorkeur verhuisgeneigde hh. in Zaanstad:		
bij voorkeur eigen gemeente	16400	69
bij voorkeur naar elders, binnen de MRA	5500	23
bij voorkeur naar elders, buiten de MRA	2100	9
verhuisgeneigde hh. met voorkeur voor Zaanstad		
van buiten de gemeente	4400	
totaal Zaanstad	20800	
eengezinswoning		
meergezinswoning	6800	34
sociale huur, huur tot €711,-		
middeldure huur, €711-€971,-	1100	6
dure huur, €971 en meer	200	1
goedkope koop, tot €250.000	4900	24
middeldure koop, €250.000 - €363.000	5400	27
dure koop, €363.000 en meer	1800	9
bij voorkeur bestaande bouw		
bij voorkeur nieuwbouw	4700	23
zelfbouw	1900	10
kluswoning	1700	9

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2017

De gegevens in deze fact sheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' gehouden in 2017. Het onderzoek bestaat uit een enquête onderzoek onder huishoudens in de Metropoolregio Amsterdam en een verhuizingenbestand op basis van registraties.

Er hebben 2330 respondenten meegedaan in Zaanstad. Er hebben 665 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 1081 respondenten in Zaanstad die hebben aangegeven wat hun woonwensen zijn.

Het verhuizingenbestand bevat alle verhuisde huishoudens in de periode 2015/2016 en 2013/2014. Deze verhuizingen zijn gekoppeld aan alle huishoudens die aan het eind van deze periode woonachtig waren in de MRA.

Colofon

Onderzoek, Informatie en Statistiek
Oudezijds Voorburgwal 300
1012 GL Amsterdam
www.amsterdam.nl

Auteurs

Hester Booi, Soufyan Ahamiane,
Laura de Graaff, Daan Schmitz,
Bart Sleutjes, Annika Smits,
Mersiha Tepic

h.booi@amsterdam.nl

Telefoon 020 251 0474