

Factsheet Wonen in Zaanstad 2019

Zaanstad in het kort

Er wonen bijna 70.000 huishoudens in Zaanstad. Het aandeel stellen met kinderen is hier hoger dan gemiddeld (38% versus 26% gemiddeld in de MRA).

De leeftijden van de bewoners van Zaanstad zijn vergelijkbaar met die van Zaanstreek-Waterland en de MRA. Het hoogste aandeel is hierbij de leeftijdscategorie 35 tot 54 jarigen (40%).

Zaanstad telt wat minder van de allerhoogste inkomens dan gemiddeld in Zaanstreek-Waterland en in de MRA. 22% heeft een inkomen van €76.070 of meer waar de regio en de MRA respectievelijk op 26% en 30% zitten.

Ruim de helft (54%) van de woningvoorraad in Zaanstad is een koopwoning. Dat is iets minder dan in deelregio Zaanstreek-Waterland (61%) en iets meer dan gemiddeld in de MRA (48%).

De nadruk ligt in Zaanstad, net als in Zaanstreek-Waterland meer op het middeldure segment. Koopwoningen met een waarde van tussen de €175.000 en €409.000 komen in vergelijking met het MRA gemiddelde veel voor (44% versus 30%).

Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt relatief iets hoger in Zaanstad (34%). In Zaanstreek-Waterland en de MRA ligt dit op 30%.

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 31% een sociale huurwoning van een corporatie betrokken, iets minder dan er in de voorraad aanwezig is (34%). Dertien procent betrof recentelijk een particuliere vrije sector woning, in de woningvoorraad valt 6% onder dit segment.

Kerncijfers Zaanstad, 2019

	Zaanstad	Zaanstreek-Waterland	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	69.962	148.153	1.185.892
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	68.402	146.716	1.149.815
aantal respondenten enquête (abs.)	1.528	5.618	48.256
alleenwonenden	25%	31%	39%
stel zonder kinderen	30%	29%	26%
eenoudergezin	8%	9%	8%
stel met kinderen	38%	31%	26%
18-34 jaar	15%	14%	20%
35-54 jaar	40%	38%	36%
55-75 jaar	35%	38%	35%
75 jaar en ouder	10%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	23%	21%	23%
inkomens v.a. hts-grens tot €38.035	19%	18%	18%
laagste middeninkomens €38.035 - €42.436	9%	7%	6%
lagere middeninkomens €42.436 - €47.544	4%	3%	3%
middeninkomens €47.544 - €57.053	10%	10%	9%
hogere inkomens €57.053 - €76.070	13%	14%	11%
hoogste inkomens > €76.070	22%	26%	30%
sociale huur, corporatie	34%	30%	30%
sociale huur, particulier	2%	2%	8%
vrije sector huur, corporatie**	4%	3%	3%
vrije sector huur, particulier	6%	5%	11%
koopwoning WOZ < €175.000	6%	5%	5%
koopwoning WOZ €175.000 - €279.000	27%	30%	16%
koopwoning WOZ €279.000 - €409.000	17%	19%	14%
koopwoning WOZ > €409.000	4%	7%	13%

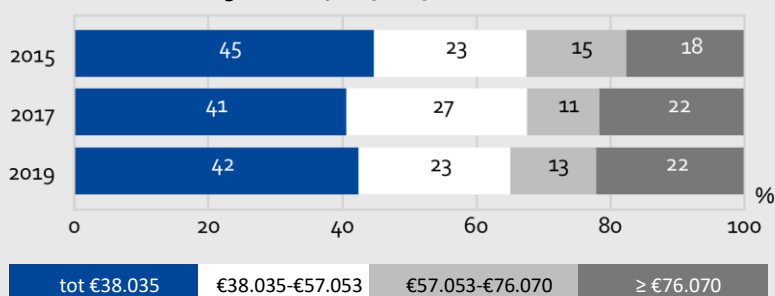
*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.

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

Verdeling inkomens

In vergelijking met 2015 is het aandeel lage inkomens (tot €38.035) licht afgenomen in 2019. In 2015 viel 45% van de huishoudens in deze categorie waar dit nu 42% is. Het aandeel van huishoudens met een inkomen van €76.070 of meer is licht toegenomen, van 18% naar 22%.

Inkomensverdeling Zaanstad, 2015-2019 (%)

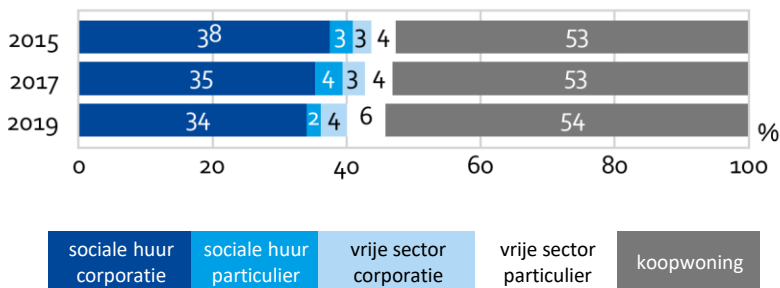


Samenstelling woningvoorraad

Er is een licht dalende trend te zien in het aandeel sociale huur woningen. Verder is de samenstelling van de woningvoorraad redelijk stabiel in Zaanstad.

De vrije huursector is relatief klein (10%) en valt grotendeels in het middeldure segment (€720-€1009: 9%).

Samenstelling woningvoorraad Zaanstad, 2015-2019 (%)



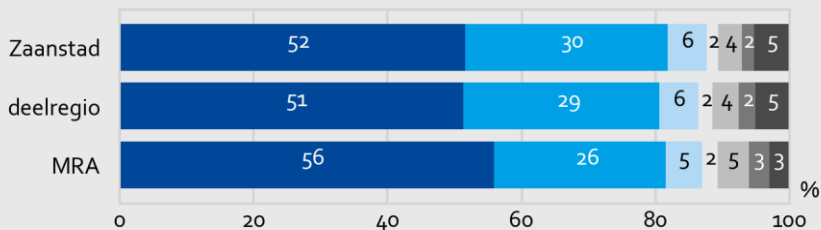
Bewoning sociale huur en vrije sector

De sociale huur van corporaties wordt voor 82% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €38.035. Dat is gelijk aan de situatie gemiddeld in de deelregio en in de MRA. Zaanstad kent 5% van de hoogste inkomens in de sociale huur. Dit ligt rond het gemiddelde van de regio (5%) en het gemiddelde in de MRA (3%).

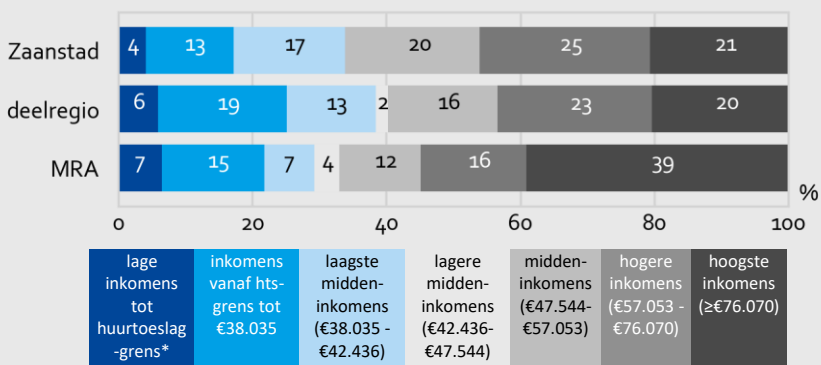
De bewoners van de vrije huursector in Zaanstad hebben relatief minder vaak een hoog inkomen (21% versus 39% gemiddeld in de MRA) en vaker een middeninkomen.

*Eenpersoonshuishoudens: €22.700
Meerpersoonshuishoudens: €30.825

Bewoning sociale huurvoorraad, 2019 (%)



Bewoning vrije huursector, 2019 (%)

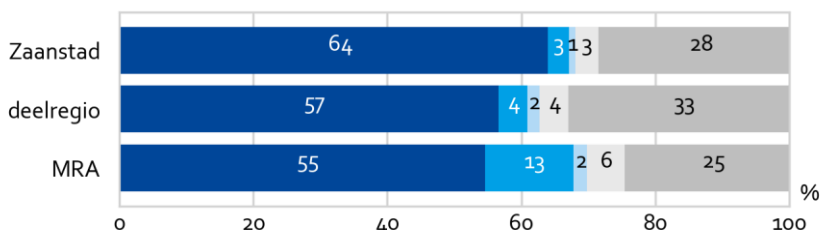


Woonsituatie lage- en middeninkomens

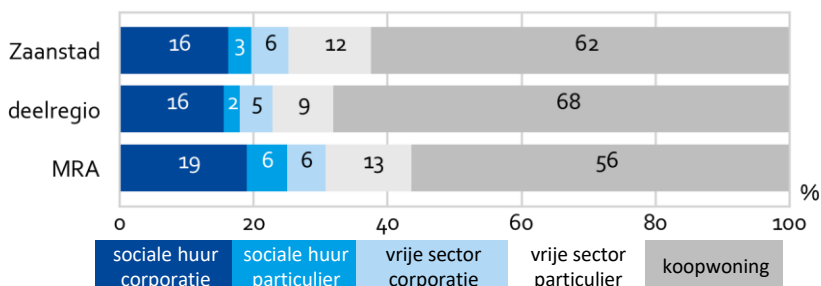
Huishoudens met een laag inkomen wonen in Zaanstad relatief vaak in een sociale huurwoning van een corporatie (64% versus 55% gemiddeld in de MRA). 28% procent woont in een koopwoning (33% gemiddeld in de deelregio en 25% in de MRA).

Van de middeninkomens woont 62% in een koopwoning (68% gemiddeld in de deelregio en 56% gemiddeld in de MRA).

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



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



Betaalbaarheid

Huurders in Zaanstad betalen gemiddeld €608 aan kale huur per maand. Dat is rond het gemiddelde in Zaanstreek-Waterland en ligt onder het gemiddelde van de huur in de MRA. Recent verhuisden betalen gemiddeld €689.

In Zaanstad zijn huurders, na aftrek van huurtoeslag, gemiddeld 27% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA:29%). Eigenaren zijn na belastingaftrek 16% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, rond het gemiddelde in de MRA 17%.

Gemiddelde huur naar huursegment, Zaanstad, 2019 (€)



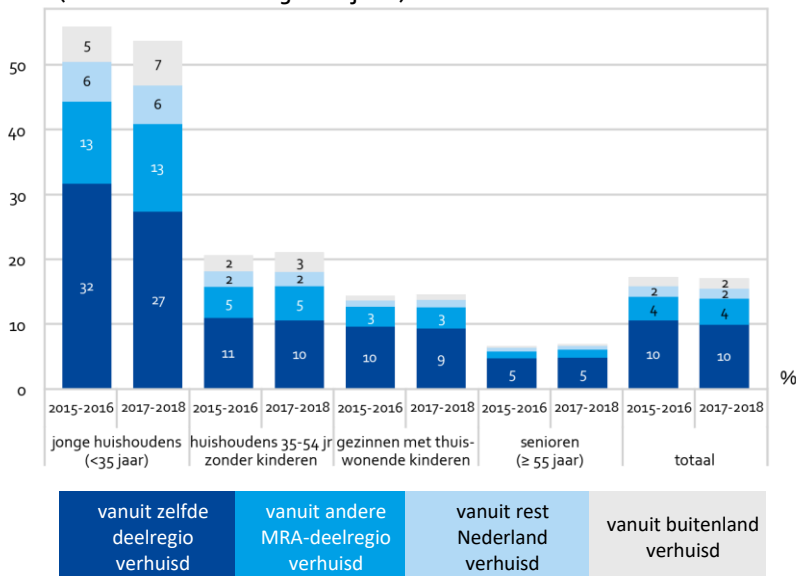
Verhuizingen*

12.000 huishoudens in Zaanstad zijn recent (in de periode 2017-2018) in of naar Zaanstad verhuisd. Dat is 16% van alle huishoudens. Ten opzichte van 2015-2016 zijn in er wat minder jonge huishoudens uit de regio binnen of naar Zaanstad verhuisd.

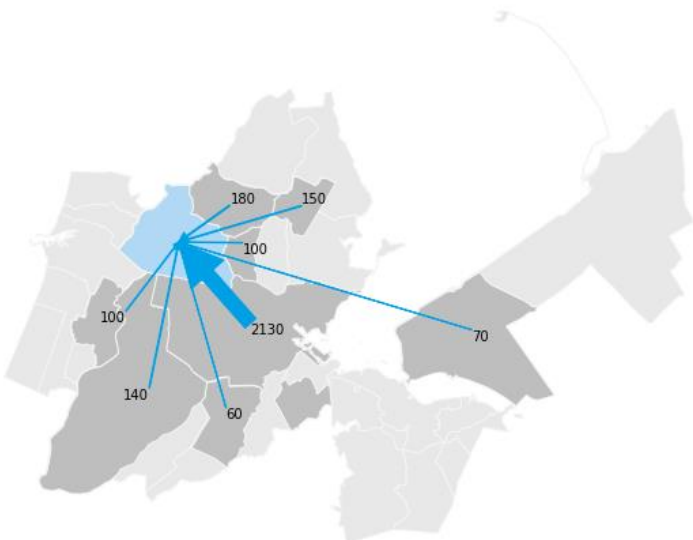
Het aantal starters is afgenomen. Onder de recent verhuisden zijn er in 2017-2018 in totaal 1920 starters, in 2015-2016 waren dit er 2.070.

Bron: CBS/bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Zaanstad naar huishoudenstypen, 2017-2019 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



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



Verhuisstromen van en naar Zaanstad, 2017-2018

binnen Zaanstad: + 6.330
 vanuit overig MRA naar Zaanstad: + 3.050
 van buiten de MRA naar Zaanstad: + 1.130
 vanuit buitenland naar Zaanstad: + 1.140

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar A'dam: - 1.040
 vanuit A'dam: + 2.130

naar Wormerland: - 310
 vanuit Wormerland: + 180

naar Purmerend: - 190
 vanuit Purmerend: + 150

naar H'meer: - 70
 vanuit H'meer: + 140

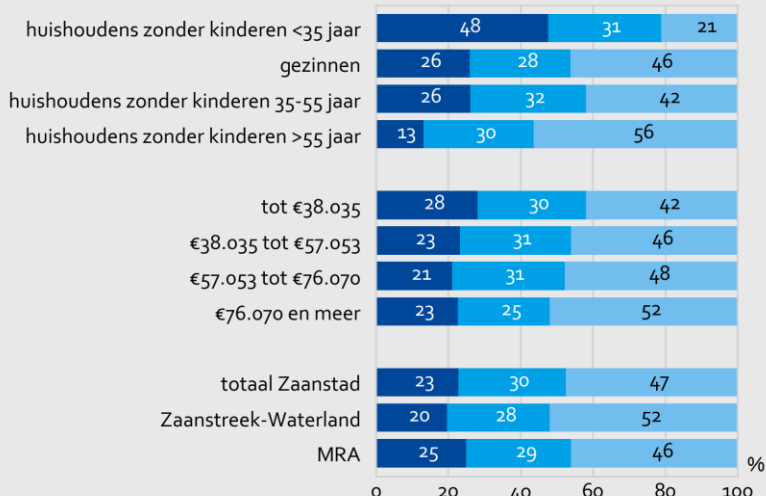
Verhuisgeneidheid

Van de huishoudens in Zaanstad heeft 53% verhuisplannen; 23% wil zeker verhuizen, 30% misschien. De verhuisgeneidheid ligt wat hoger dan in Zaanstreek-Waterland en wat lager dan gemiddeld in de MRA.

Het meest verhuisgeneid zijn huishoudens jonger dan 35 jaar zonder kinderen. Bijna de helft hiervan wil binnen twee jaar zeker verhuizen. Het minst verhuisgeneid zijn de huishoudens boven de 55 jaar zonder kinderen (13%: zeker verhuizen). Van de gezinnen wil rond een kwart zeker verhuizen binnen twee jaar.

Huishoudens met een inkomen onder de grens voor sociale huur (tot €38.035) geven vaker aan te willen verhuizen dan huishoudens met een hoger inkomen.

Verhuisgeneidheid doorstromende huishoudens Zaanstad, naar huishoudentype en inkomen, 2019 (%)



wil zeker verhuizen
binnen 2 jaar

wil misschien verhuizen
binnen 2 jaar

wil niet verhuizen

Verhuiscwensen

De meeste huishoudens in Zaanstad die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (72%). Twee procent van de verhuisgeneiden wil naar een andere woonplaats in Zaanstreek-Waterland verhuizen, Purmerend wordt het meest genoemd. Ruim een kwart van de verhuisgeneiden wil de regio verlaten, in deze groep is Amsterdam relatief populair.

Ongeveer 3.500 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Zaanstad te verhuizen. Ongeveer 23.800 huishoudens die al in Zaanstad wonen overwegen binnen de gemeente verhuizen. Daarmee hebben in totaal ongeveer 27.300 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Zaanstad. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

Ongeveer evenveel huishoudens geven de voorkeur aan een eengezinswoning als een meergezinswoning. Verder zijn er veel huishoudens op zoek naar sociale huurwoningen (40%). Van de huishoudens die op zoek zijn naar koopwoningen ligt de nadruk op de betaalbare koop en de middeldure koop (beide 21%).

Meer dan de helft van de huishoudens die in of naar Zaanstad willen verhuizen zoekt een woning met een oppervlak van tussen de 60 en 100 m².

Verhuiscwensen Zaanstad, 2019

	abs.	%
Waar willen verhuisgeneide huishoudens uit Zaanstad naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	23.800	72
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	1.600	2
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	2.100	26
	abs.	%
Waar wonen huishoudens die naar Zaanstad willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	23.800	87
buiten de gemeente	3.500	13
totaal	27.300	100
Wat zijn hun woonwensen?		
eengezinswoning	10.000	40
meergezinswoning	10.600	42
beide	4.600	18
sociale huur huur tot €720	9.700	40
middeldure huur €720-€1.009	1.700	7
dure huur €1.009 en meer	100	0
betaalbare koop tot €279.000	5.100	21
dure koop €279.000 - €409.000	5.000	21
duurste koop €409.000 en meer	2.900	12
woonoppervlak tot 60m ²	3.300	14
woonoppervlak 60-100m ²	12.100	52
woonoppervlak >100m ²	8.000	34

Verhuisredenen: keuze voor Zaanstad

De meest genoemde reden om naar of binnen Zaanstad te willen verhuizen, is dat men er is opgegroeid. Bijna vier op de tien verhuiscapable huishoudens die willen doorstromen binnen de MRA, motiveren hun eerste keuze voor Zaanstad met deze reden. Op de tweede plek (36%) staat dicht bij kinderen, ouders of overige familie wonen, gevolgd door rustig(er) wonen (21%). De aantrekkelijkheid van de woonomgeving en de historie/sfeer wordt door 18% genoemd als reden. Van de verhuiscapable zegt 16% binnen of naar Zaanstad te willen verhuizen om groter te kunnen wonen.

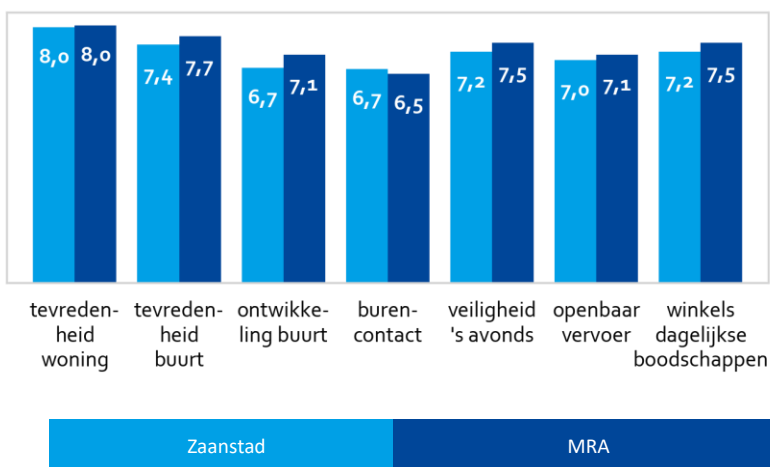
Redenen waarom men binnen/naar Zaanstad wil verhuizen, 2019 (%)



Prettig wonen

In de figuur staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Zaanstad geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Over de buurt zijn bewoners gemiddeld minder tevreden (7,4) dan in de MRA (7,7). Ook de ontwikkeling van de buurt en de veiligheid in de avond beoordelen zij lager in vergelijking met de MRA. Over het aanbod van de winkels voor dagelijkse boodschappen zijn zij minder positief dan gemiddeld in de MRA. Gemiddeld geeft men in Zaanstad hiervoor een 7,2. In Zaanstad Zuidoost I is men met een 6,7 het minst positief over het winkelaanbod voor dagelijkse boodschappen. Bewoners in de buurt Zaanstad Midden II zijn het meest tevreden over hun woning (8,1).

Leefbaarheidscijfers Zaanstad, 2019 (rapportcijfer 1-10)



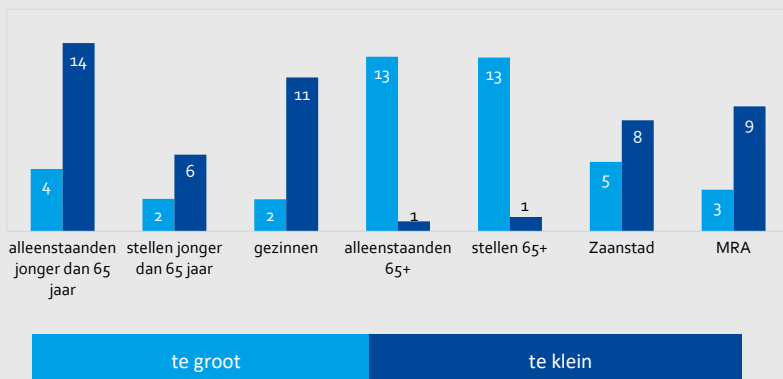
Passend wonen

In Zaanstad beoordelen meer mensen hun woning als te krap (8%) dan te groot (5%). In de MRA beoordeelt 9% de woning als te klein en 3% vindt de woning te groot.

Alleenstaanden van onder de 65 jaar en gezinnen geven het vaakst aan dat hun woning te klein is (14% en 11%). Slechts 1% van de stellen en alleenstaande boven de 65 jaar beoordeelt de woning als te krap.

Van de huishoudens in Zaanstad vinden vooral de oudere alleenstaanden en stellen (>65 jaar) dat hun woning te groot is (13%).

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



Wonen en ouder worden

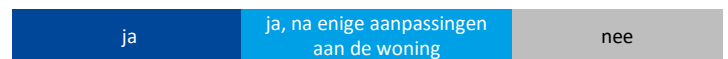
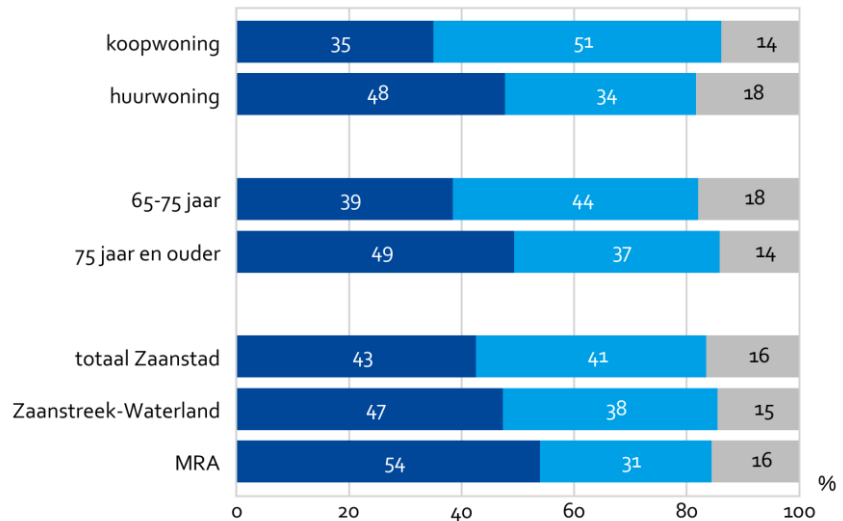
In Zaanstad is 27% van de huishoudens een 65-plus huishouden. Zaanstad Noord I is de meeste vergrijzde kern van Zaanstad, hier ligt dit aandeel op 33%.

In Zaanstad vindt 43% van de 65-plussers de eigen woning geschikt om oud in te worden en ruim vier van de tien vindt de woning na enige aanpassingen geschikt om oud in te worden. In Zaanstad geven ouderen wat minder vaak dan in de deelregio en de MRA aan, dat zij in een woning wonen die geschikt is om oud in te worden.

In Zaanstad geven de 65-plussers die in een huurwoning wonen, relatief vaak aan dat de woning levensloopbestendig is (48%). Ouderen in een koopwoning geven vaker aan dat hun woning na enige aanpassingen levensloopbestendig is.

Van de 75-plussers woont bijna de helft in een woning die geschikt is om oud in te worden, dat is een beduidend hoger aandeel dan onder 65-75 jarigen (39%). Toch woont 14% 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

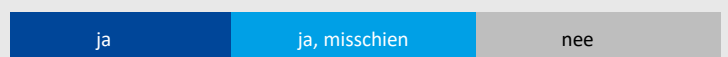
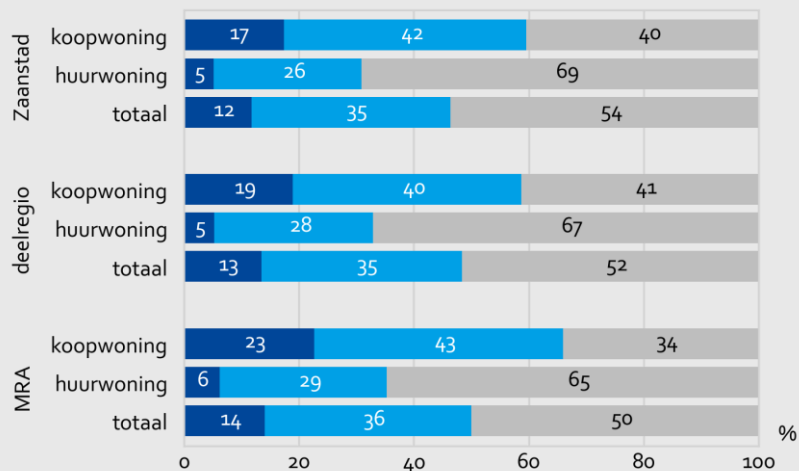
Huishoudens in Zaanstad zijn ongeveer even vaak als in de deelregio en de MRA bereid om in de verduurzaming van de woning te investeren of hiervoor een hogere huur te betalen.

Twaalf procent is hiertoe bereid en 13% is *misschien* hiertoe bereid. In Zaanstad is 54% dus niet bereid om investeringen op dit gebied te doen. In de deelregio gaat het om 52% en in de MRA om 50%.

Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Dat is ook het geval in Zaanstad. Van de bewoners van een koopwoning is 17% bereid te investeren in verduurzaming van de woning, in de deelregio gaat het om 19%.

Van de huurders in Zaanstad denkt 26% misschien te willen investeren in verduurzaming. Dit ligt rond het gemiddelde in de deelregio en de MRA (respectievelijk 28% en 29%).

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 Zaanstad

In Zaanstad hebben er 1.528 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 415 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 709 respondenten in Zaanstad 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 en Rutger Almekinders
e-mail: h.booi@amsterdam.nl
telefoon: 06 22648042