

Factsheet Wonen in Oostzaan 2021

Oostzaan in het kort

Oostzaan telt ongeveer 4.000 huishoudens. Er wonen verhoudingsgewijs veel huishoudens met kinderen (stellen met kinderen: 31%; eenoudergezinnen: 15%). Er wonen minder alleenwonenden in Oostzaan dan gemiddeld in de MRA (30% versus 39%). Ook wonen er met 9% minder jonge huishoudens (18-34 jaar) in vergelijking met in de MRA (20%). Daarentegen is het aandeel 55-plushuishoudens in Oostzaan juist weer hoger dan gemiddeld in MRA (53% versus 44%). In Oostzaan behoort 38% van de huishoudens tot de hoogste inkomens. Dit aandeel is hoger dan in de deelregio en in de MRA (resp. 25% en 28%). Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens is met 30%¹ lager dan gemiddeld in de deelregio (40%) en de MRA (42%).

De woningvoorraad in Oostzaan bestaat voor 67% uit koopwoningen, dat is hoger dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (62% en 48%). De nadruk ligt in Oostzaan op het dure segment: 63% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde van meer dan €296.000 (MRA: 34%). Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur in Oostzaan (28%) is nagenoeg gelijk aan het gemiddelde van de deelregio en de MRA (beiden 30%). In Oostzaan zijn relatief veel eengezinswoningen (81% versus 73% in de deelregio).

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 25% een middeldure koopwoning betrokken. Dit is minder dan in de voorraad aanwezig is (40%). Recent verhuisden betrokken juist relatief vaak een sociale huurwoning (47%, tegenover 30% aanwezig in de voorraad).

¹⁾ Verschillen tussen percentages in de tekst en in de tabel worden veroorzaakt door afrondingen.

Kerncijfers Oostzaan, 2021

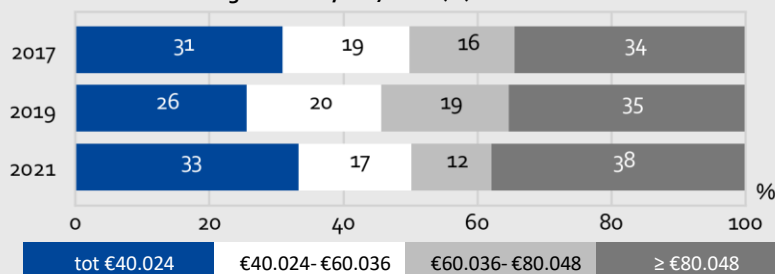
	Oostzaan	Zaanstreek-Waterland	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	4.059	150.140	1.203.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	4.100	149.048	1.173.953
eengezinswoningen	81%	73%	48%
alleenwonenden	30%	30%	39%
stel zonder kinderen	23%	29%	26%
eenoudergezin	15%	9%	9%
stel met kinderen	31%	30%	25%
18-34 jaar	9%	13%	20%
35-54 jaar	38%	36%	36%
55-75 jaar	40%	38%	35%
75 jaar en ouder	13%	12%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	17%	20%	24%
inkomens v.a. hts-grens tot €40.024	16%	20%	18%
laagste middeninkomens €40.024- €44.635	4%	4%	4%
lagere middeninkomens €44.635- €50.030	1%	4%	3%
middeninkomens €50.030- €60.036	12%	11%	9%
hogere inkomens €60.036- €80.048	12%	17%	13%
hoogste inkomens > €80.048	38%	25%	28%
sociale huur, corporatie tot €752	28%	30%	30%
sociale huur, particulier tot €752	2%	2%	7%
middeldure huur €752- €1.053	1%	5%	7%
dure huur €1.053 en meer	2%	2%	9%
koopwoning WOZ < €188.000	1%	3%	1%
koopwoning WOZ €188.000- €296.000	3%	24%	12%
koopwoning WOZ €296.000- €438.000	40%	25%	17%
koopwoning WOZ > €438.000	23%	10%	17%

*eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200.

Verdeling inkomens

Het aandeel hoge inkomens (> €60.036) komt in 2021 met 50% wat lager uit dan in 2019, maar is gelijk aan 2017. De groep middeninkomens is licht gekrompen terwijl het aandeel huishoudens met een laag inkomen in 2021 hoger uitkomt, op 33% (2019: 26%; 2017: 31%).

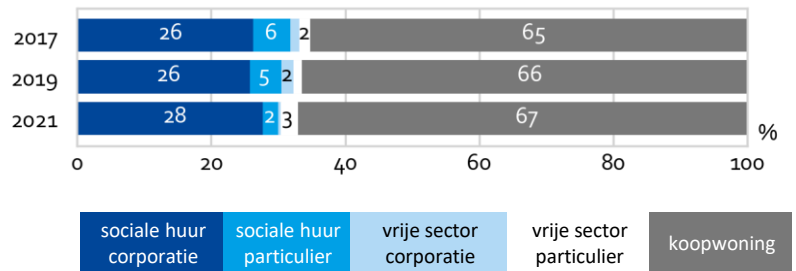
Inkomensverdeling Oostzaan, 2017-2021 (%)



Samenstelling woningvoorraad

In Oostzaan bestaat de woningvoorraad voor 67% uit koopwoningen en dit aandeel groeit geleidelijk. Het aandeel sociale huurwoningen is iets afgenomen naar 30%. Vooral in het particuliere segment is de sociale huurvoorraad geslonken. Het aandeel huurwoningen in de vrije sector is gelijk gebleven.

Samenstelling woningvoorraad Oostzaan, 2017-2021 (%)



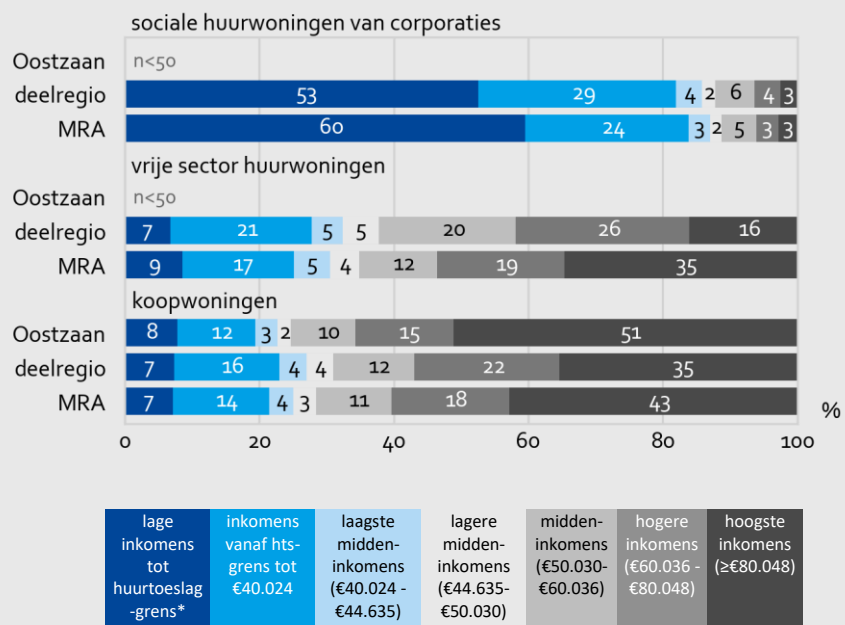
Bewoning sociale huur, vrije sector en koopvoorraad

Het aantal respondenten in sociale huurwoningen van corporaties en in vrije sectorwoningen is te klein om een inkomensverdeling van de bewoners te kunnen geven.

66% van de koopwoningen wordt bewoond door een huishouden met een hoog inkomen vanaf €60.036, dat is vaker dan gemiddeld in de deelregio (57%) en de MRA (61%). In de koopwoningen in Oostzaan wonen wat minder vaak huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens (20% versus 23% in de deelregio).

*eenpersoonshuishoudens: €23.725
meerpersoonshuishoudens: €32.200

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2021 (%)

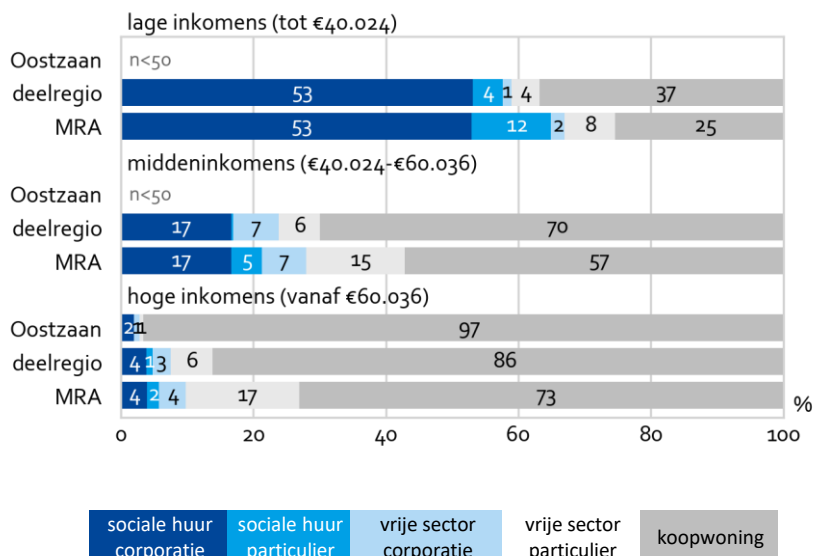


Woonsituatie lage, midden en hoge inkomens

Het aantal respondenten met een laag inkomen is te klein om de verdeling van de woonsituatie te kunnen weergeven. Dit is ook het geval voor het aantal respondenten met een middeninkomen.

In Oostzaan zijn bijna alle huishoudens (97%) met een hoog inkomen eigenaar-bewoner. Dit aandeel ligt zowel gemiddeld in de deelregio als in de MRA lager (resp. 86% en 73%).

Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2021 (%)

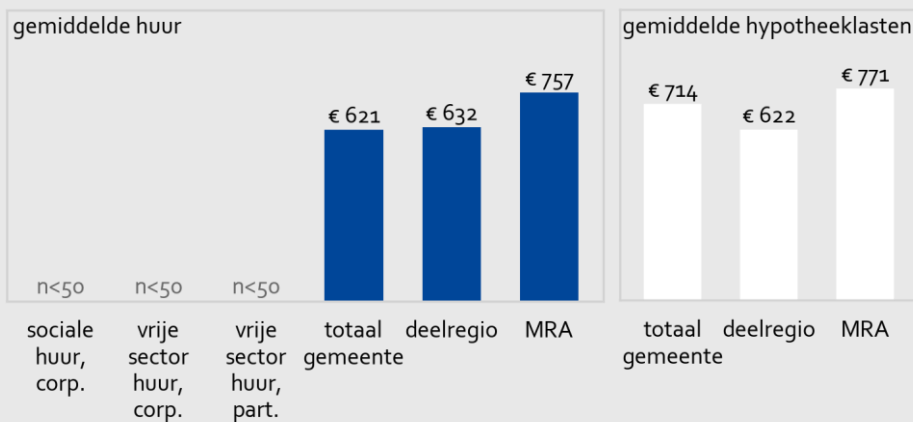


Betaalbaarheid

De kale huur is in Oostzaan gemiddeld €621 per maand. Dat is minder dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. Huurders zijn, na aftrek van de huurtoeslag, gemiddeld 27% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA: 30%)

In Oostzaan betalen woningeigenaren gemiddeld €714 aan bruto hypotheeklasten per maand. Dit is meer dan gemiddeld in de deelregio. Zij zijn na belastingaftrek 16% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, dat is (nagenoeg) gelijk aan het gemiddelde in de deelregio en de MRA.

Gemiddelde huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2021 (€)



Verhuizingen*

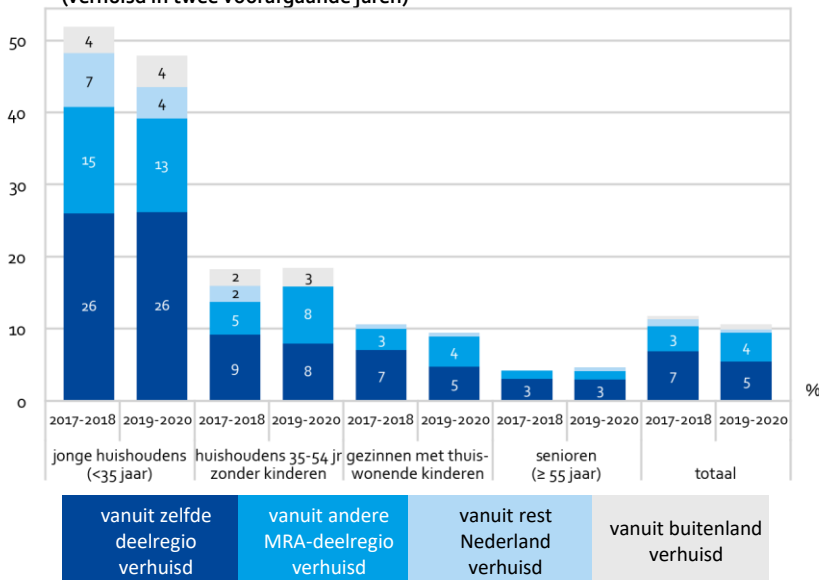
In de periode 2019-2020 zijn 420 huishoudens in of naar Oostzaan verhuisd. Dat is 11% van alle huishoudens. Dit aandeel is vergelijkbaar met 2017-2018 (12%). Er verhuisden wat minder jonge huishoudens (jonger dan 35 jaar, zonder kinderen), terwijl gezinnen, senioren, en 35 tot 54 jarige huishoudens zonder kinderen ongeveer even vaak recent verhuisd zijn.

Het aantal starters is afgenomen. In 2019-2020 zijn er in totaal 60 starters onder de recent verhuisden, in 2017-2018 waren dit er 80.

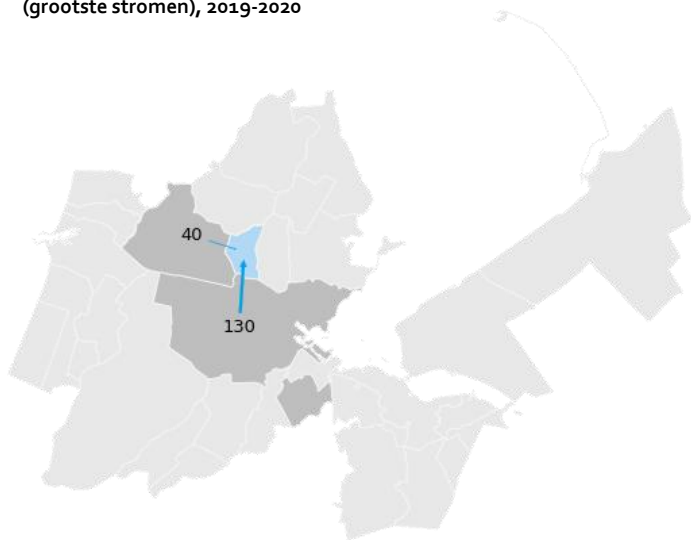
De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Amsterdam, Zaanstad, en Landsmeer.

*Bron: CBS/bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Oostzaan naar huishoudenstypen, 2017-2020 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Oostzaan (grootste stromen), 2019-2020



Verhuisstromen van en naar Oostzaan, 2019-2020

binnen Oostzaan: +160
vanuit overig MRA naar Oostzaan: +180
van buiten de MRA naar Oostzaan: +20
vanuit buitenland naar Oostzaan: +30

2017-2018

+190
 +230
 +40
 +30

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

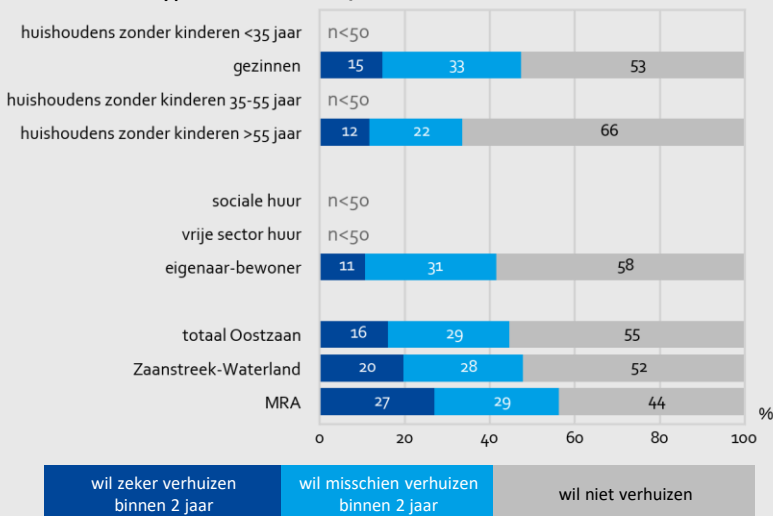
naar Amsterdam: - 90	- 70
vanuit Amsterdam: +130	+120
naar Zaanstad: - 90	- 90
vanuit Zaanstad: +40	+50
naar Landsmeer: - 10	- 0
vanuit Landsmeer: +10	+ 0

Verhuiscapaciteit

Van de huishoudens in Oostzaan heeft 45% verhuisplannen; 16% wil zeker verhuizen, 29% misschien. De verhuiscapaciteit is iets lager dan gemiddeld in Zaanstreek-Waterland (48%) en de MRA (56%). Gezinnen willen het vaakst verhuizen, gevolgd door stellen ouder dan 55 jaar. Over de verhuiscapaciteit onder de overige huishoudentypes kan geen relevante uitspraak gedaan worden.

Van de huiseigenaars wil 11% zeker verhuizen binnen 2 jaar en 31% misschien. Dat betekent dat meer dan de helft (58%) van deze huishoudens willen blijven waar ze op dit moment wonen.

Verhuiscapaciteit doorstromende huishoudens Oostzaan, naar huishoudentype en woonsituatie, 2021 (%)



Verhuiscapaciteit

De meeste huishoudens in Oostzaan die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (60%). Ruim een derde (35%) van de huishoudens die willen verhuizen, wil buiten Zaanstreek-Waterland gaan wonen. Door deze groep wordt Amsterdam en buiten de MRA het meest genoemd als mogelijke woonplaats. In totaal hebben ongeveer 1.700 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Oostzaan. Daarvan wonen er 1.200 in de gemeente zelf en 500 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief.

Verhuiscapaciteit Oostzaan, 2021

	abs.	%
Waar willen verhuiscapaciteerde huishoudens uit Oostzaan naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	1.200	60
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	100	5
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	700	35
Waar wonen huishoudens die naar Oostzaan willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	1.200	71
buiten de gemeente	500	29
totaal	1.700	100

Woonwensen

Van de huishoudens die in of naar Oostzaan willen verhuizen, zoekt 42% een eengezinswoning, 38% geeft de voorkeur aan een meergezinswoning en 19% oriënteert zich op beide woningtypen.

Men zoekt vaak een koopwoning (65%) en dan vaak in het duurste segment van meer dan €438.000 (31%), gevolgd door het segment daaronder, van huizen met een WOZ-waarde tussen de €296.000 en €438.000.

Ruim een derde (35%) van de huishoudens wil graag een woning van minimaal 100 m² en 57% zoekt een woonoppervlak tussen de 60-100 m². Kleinere woningen zijn aanzienlijk minder populair: 8%

Een ruime meerderheid wil graag een tuin (68%) bij de woning en 6% een werkruimte. Van de huishoudens die in of naar Oostzaan willen verhuizen, is 37% op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

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

	%
eengezinswoning	42
meergezinswoning	38
beide	19
sociale huur huur tot €752	24
middeldure huur €752- €1.053	11
dure huur €1.053 en meer	1
koopwoning < €188.000	2
koopwoning €188.000- €296.000	11
koopwoning €296.000- €438.000	21
koopwoning > €438.000	31
woonoppervlak tot 60 m ²	8
woonoppervlak 60- 100 m ²	57
woonoppervlak > 100 m ²	35
tuin	68
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	37
werkruimte	6

Gewenste woonmilieu

Huishoudens die in of naar Oostzaan willen verhuizen, zijn vooral op zoek naar een huis in een woonwijk (28%), of naar een plek waar veel ruimte aanwezig is (landelijk/ruim/recreatief: 26%). Zeker de wens voor een woonwijk komt vaker dan gemiddeld voor onder deze groep woningzoekenden, dan gemiddeld onder woningzoekenden in Zaanstreek-Waterland (24%) en in de MRA (17%). Ook in 2019 waren deze twee woonmilieus het populairst onder de huishoudens die in Oostzaan een woning zochten, maar genoten de ruime woonmilieus nog ruimschoots de voorkeur (42%).

Op de derde plek staat bij woningzoekenden die in Oostzaan willen wonen het gevarieerde woonmilieu (21%; 2019: 16%). Dit woonmilieu is onder deze huishoudens net zo populair als gemiddeld onder woningzoekenden in de deelregio en de MRA (beide 15%).

Rustig stedelijke wonen geniet de voorkeur van 15% van de huishoudens, in vergelijking met 10% in 2019. Dit is lager dan het gemiddelde in Zaanstreek-Waterland (18%) en de MRA (20%).

Gewenste woonmilieu huishoudens die binnen of naar gemeente willen verhuizen, 2021



woonwijk (28%) wijk waar vooral gewoond wordt, met voornamelijk eengezinswoningen



landelijk, ruim of recreatief (26%) landelijk gebied of vrijstaande woningen op grote kavels, eventueel met recreatieve voorzieningen



gevarieerd (21%) historisch gevarieerde laagbouw, in of bij het centrum van een stad of dorp



rustig stedelijk (15%) buurt waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum



wonen-winkels-werken (8%) buurt met vooral appartementen, dichtbij wijkwinkelcentrum



grootstedelijk (1%) centrum van een grote stad met winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren

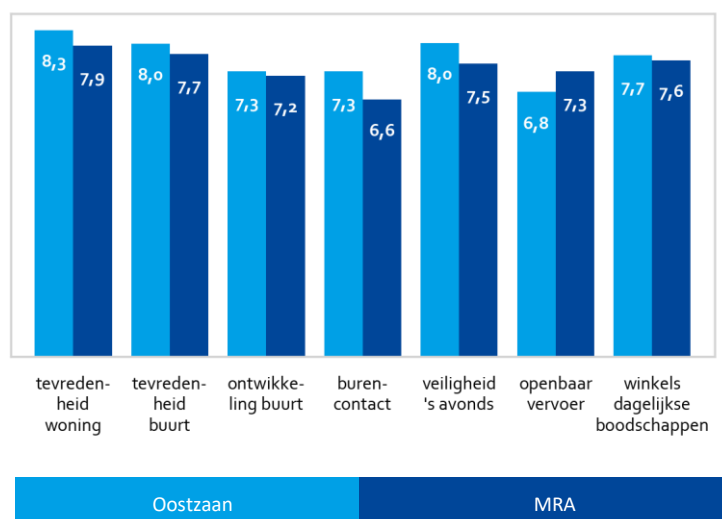
Prettig wonen

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.

Over de woning zijn Oostzaanders gemiddeld zeer tevreden (8,3). In vergelijking met gemiddeld in de MRA geven bewoners aan meer burenccontact te hebben en zijn zij tevredener over de veiligheid 's avonds in de buurt. Aangaande de ontwikkelingen, en dus de toekomst van de buurt hebben de bewoners van Oostzaan ongeveer dezelfde visie als gemiddeld in de MRA.

Over het aanbod van openbaar vervoer in de buurt zijn Oostzaners juist een stuk minder tevreden (6,8) dan de gemiddeld in de MRA (7,3).

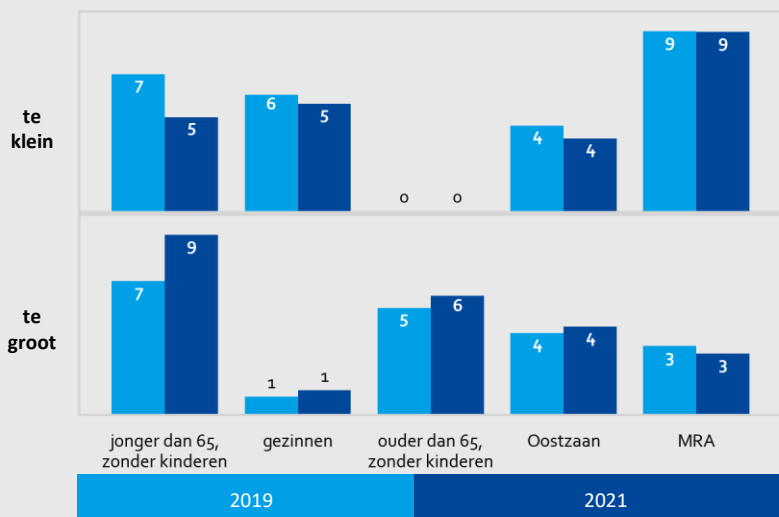
Leefbaarheidscijfers Oostzaan, 2021 (rapportcijfer 1-10)



Passend wonen

Gemiddeld vindt 4% van de Oostzaanse huishoudens de eigen woning te klein en vindt 4% de woning te groot. In de MRA vinden huishoudens hun woning vaker te klein (9%) en minder vaak te groot (3%). Zowel in Oostzaan als gemiddeld in de MRA zijn deze percentages sinds 2019 gelijk gebleven.

Huishoudens jonger dan 65 jaar zonder kinderen vinden hun woning vaak te klein (5%) maar ook relatief vaak te groot (9%). Gezinnen vinden hun woning ook relatief vaak te klein (5%) en zelden te groot (1%). Huishoudens ouder dan 65 jaar vinden hun woning juist relatief vaak te groot (6%) en nooit te klein.

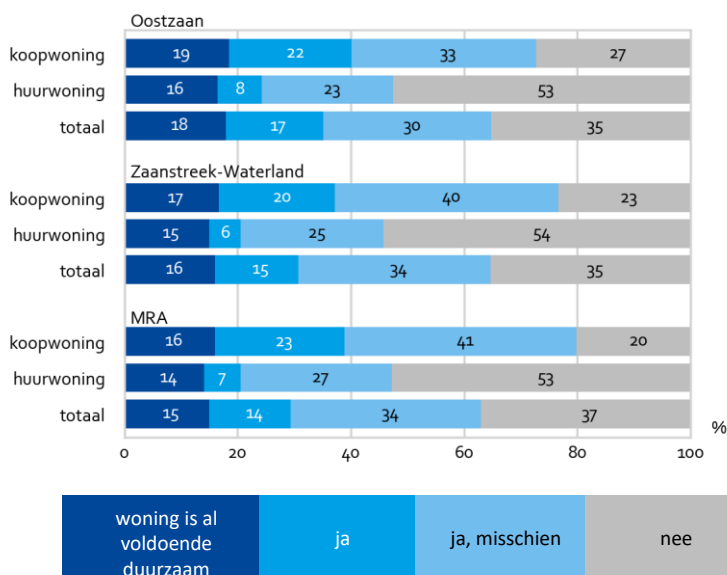


Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages, lengte van staven op onafgeronde percentages.

Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Oostzaan zijn net iets minder dan gemiddeld in de MRA bereid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen; 17% is hiertoe bereid en 30% is hiertoe misschien bereid. In de MRA gaat het om 14% (bereid) en 34% (misschien bereid). Wel geeft in Oostzaan een wat groter deel van de huishoudens aan dat de woning al voldoende duurzaam is (18% versus 15% in de MRA). Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Dit patroon is in Oostzaan en deelregio Zaanstreek-Waterland vergelijkbaar met de MRA. Van de bewoners van een koopwoning is 35% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, onder huurders is dit 53%.

Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2021 (%)

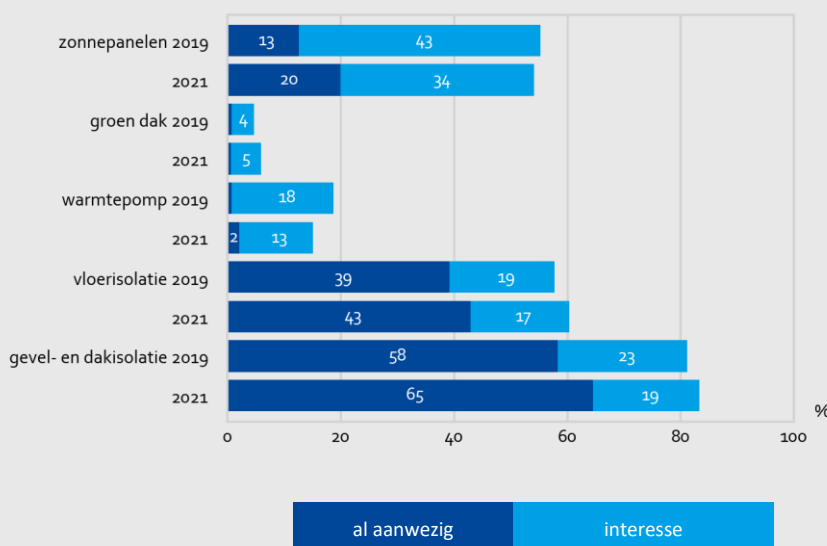


Verduurzaming woning

In 2021 geven twee van de tien huishoudens in Oostzaan aan zonnepanelen op de woning te hebben. Dit aandeel is toegenomen ten opzichte van 2019 (13%). Daarnaast heeft nog eens een derde (34%) interesse in de aanschaf van zonnepanelen.

De meerderheid van de huishoudens geeft aan dat de gevel en het dak van de woning zijn geïsoleerd (65%). Voor vloerisolatie gaat dit om 43%. Beide aandelen zijn toegenomen ten opzichte van 2019. Slechts een klein deel van de huishoudens geeft aan een warmtepomp te hebben (2%), maar een veel grotere groep heeft daarin interesse (13%). Groene daken zijn er amper in Oostzaan, maar 5% van de huishoudens is erin geïnteresseerd.

Interesse in verdere verduurzaming van de woning, Oostzaan, 2019-2021 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2021. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2021. Alle publicaties van WiMRA 2021 zullen verschijnen op:

<https://onderzoek.amsterdam.nl/dossier/wimra>

Respons in Oostzaan

In Oostzaan hebben er 289 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 43 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 de corporaties die vertegenwoordigd zijn 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://onderzoek.amsterdam.nl/>

Auteurs

Hester Booi, Laura Stoffer en Willem Pijpe
e-mail: h.booi@amsterdam.nl