

Factsheet Wonen in Zaanstad 2021

Zaanstad in het kort

In Zaanstad wonen ruim 70.000 huishoudens. Het grootste aandeel is alleenwonend, maar dit aandeel is lager dan gemiddeld in de MRA (34% tegenover 39%). Er wonen wat minder jonge huishoudens (18-34 jaar) en meer 75+-huishoudens in Zaanstad dan in de MRA. Iets lager dan gemiddeld in de MRA en Zaanstreek-Waterland hebben in Zaanstad ongeveer vier op de tien huishoudens een inkomen hoger dan €60.036. Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens is met 22% ook vergelijkbaar met gemiddeld in Zaanstreek-Waterland (20%) en de MRA (24%).

De woningvoorraad in Zaanstad bestaat uit ongeveer 69.000 woningen. Ruim twee derde hiervan is een eengezinswoning, dit is minder dan in de regio (73%) maar meer dan in de MRA (48%). Ruim de helft (55%) is een koopwoning, dit is ook vaker dan in de MRA (48%)¹⁾ en minder dan in de deelregio (61%). De nadruk ligt in Zaanstad op het goedkopere segment: 31% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde van minder dan €296.000 (MRA: 13%). Het aandeel sociale huurwoningen is met ruim een derde vergelijkbaar met de MRA (beiden 37%). Dit zijn wel vaker corporatiewoningen dan in de MRA.

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 38% een sociale huurwoning van een corporatie betrokken, dat is iets vaker dan wat er in de voorraad aanwezig is. Recent verhuisden gingen in Zaanstad ook verhoudingsgewijs vaak in dure huur wonen (6% versus 2% dure huur aanwezig in de woningvoorraad). Ze gaan relatief minder vaak in een koopwoning wonen (44% versus 55% in de voorraad aanwezig).

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

Kerncijfers Zaanstad, 2021

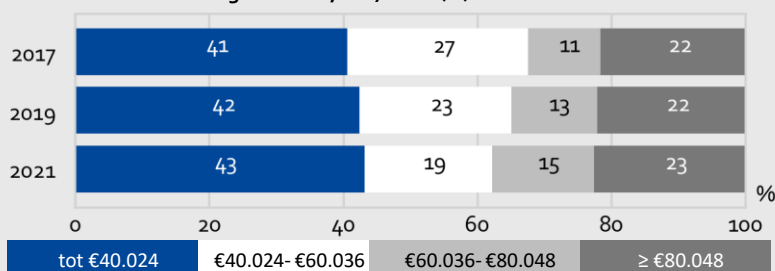
	Zaanstad	Zaanstreek-Waterland	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	70.545	150.140	1.203.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	69.114	149.048	1.173.953
eengezinswoningen	67%	73%	48%
alleenwonenden	34%	30%	39%
stel zonder kinderen	26%	29%	26%
eenoudergezin	10%	9%	9%
stel met kinderen	28%	30%	25%
18-34 jaar	14%	13%	20%
35-54 jaar	38%	36%	36%
55-75 jaar	36%	38%	35%
75 jaar en ouder	12%	12%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	22%	20%	24%
inkomens v.a. hts-grens tot €40.024	21%	20%	18%
laagste middeninkomens €40.024- €44.635	4%	4%	4%
lagere middeninkomens €44.635- €50.030	4%	4%	3%
middeninkomens €50.030- €60.036	11%	11%	9%
hogere inkomens €60.036- €80.048	15%	17%	13%
hoogste inkomens > €80.048	23%	25%	28%
sociale huur, corporatie tot €752	34%	30%	30%
sociale huur, particulier tot €752	3%	2%	7%
middeldure huur €752- €1.053	7%	5%	7%
dure huur €1.053 en meer	2%	2%	9%
koopwoning WOZ < €188.000	5%	3%	1%
koopwoning WOZ €188.000- €296.000	26%	24%	12%
koopwoning WOZ €296.000- €438.000	19%	25%	17%
koopwoning WOZ > €438.000	4%	10%	17%

* eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200.

Verdeling inkomens

Het aandeel middeninkomens (€40.024-€60.036) in Zaanstad is gedaald ten opzichte van 2017, van 27% naar 19%. Het aandeel hoge inkomens is juist iets toegenomen, 38% van de huishoudens heeft in 2021 een inkomen van meer dan €60.036.

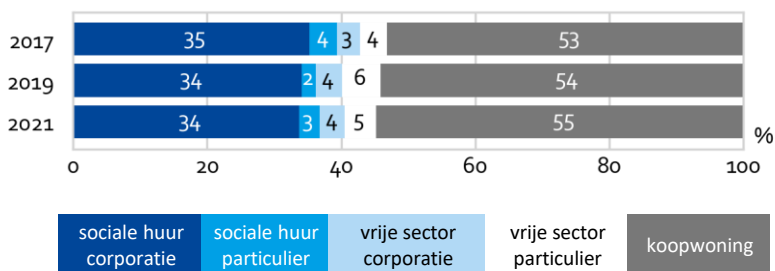
Inkomensverdeling Zaanstad, 2017-2021 (%)



Samenstelling woningvoorraad

Meer dan de helft van de woningvoorraad in Zaanstad bestaat uit koopwoningen (55%). Dit neemt langzaam toe sinds 2017 (53%). Het aandeel huurwoningen met sociale huur is licht afgenomen sinds 2017 en komt in 2021 op 37% uit.

Samenstelling woningvoorraad Zaanstad, 2017-2021 (%)



Bewoning sociale huur, vrije sector en koopvoorraad

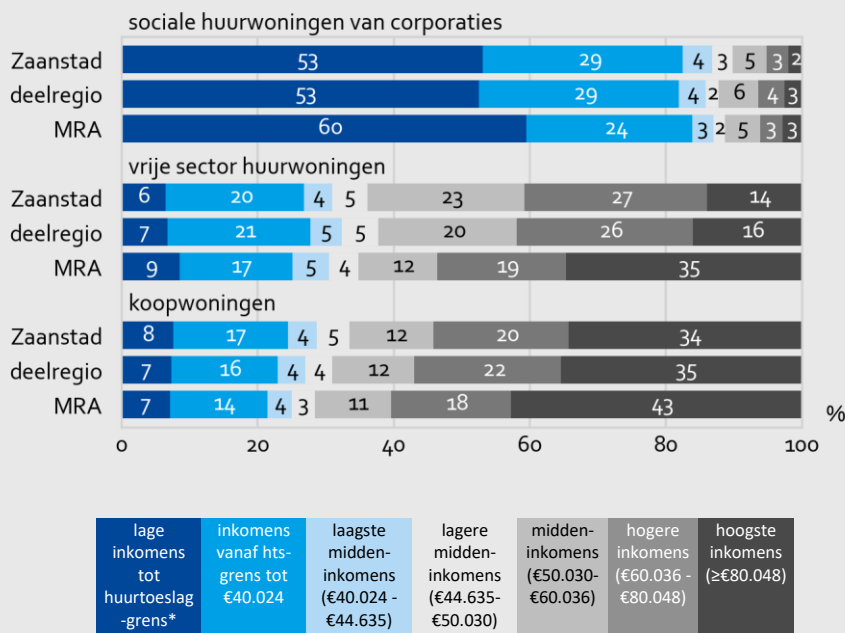
De bewoning van sociale huurwoningen van corporaties in Zaanstad is vergelijkbaar met de deelregio en de MRA. De meerderheid wordt door huishoudens met een inkomen tot €40.024 bewoond. In Zaanstad gaat het wat minder vaak om huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (53% versus 60% gemiddeld in de MRA).

In de vrije sector huurwoningen in Zaanstad wonen verhoudingsgewijs vaker huishoudens met een middeninkomen (23% tegenover 12% in de MRA).

Bewoners van koopwoningen in Zaanstad hebben veelal een hoog inkomen (54%), maar dat is wat minder vaak dan gemiddeld in de MRA (61%).

*eenpersoonshuishoudens: €23.725
meerpersoonshuishoudens: €32.200

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2021 (%)



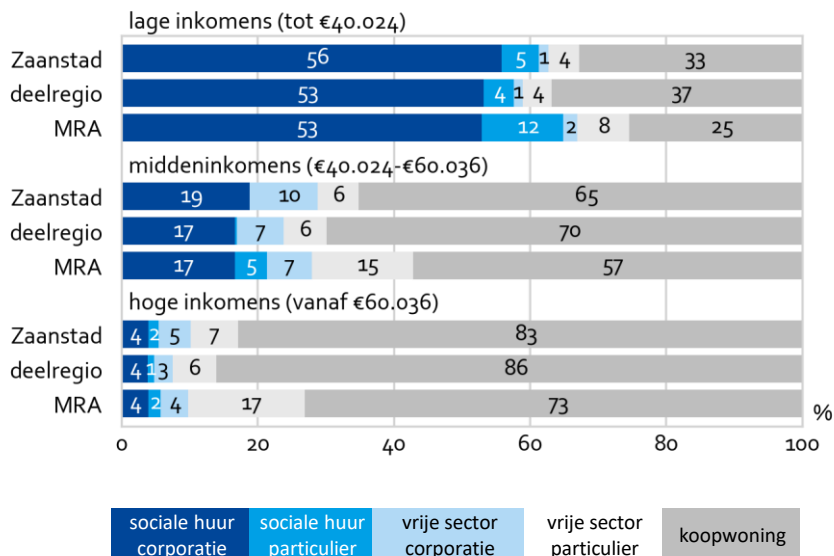
Woonsituatie lage, midden en hoge inkomens

De meerderheid van de huishoudens met een laag inkomen woont in Zaanstad in een sociale huurwoning (61%), iets minder vaak dan in de deelregio (65%), iets minder vaak dan in de MRA (65%). Deze huishoudens wonen hier relatief vaak in een koopwoning (33% versus 25% gemiddeld in de MRA). Een relatief klein deel huurt in de vrije sector (5% versus 10% gemiddeld in de MRA).

Ook huishoudens met een middeninkomen wonen relatief vaak in een koopwoning (65% tegenover 57% gemiddeld in de MRA). Het aandeel dat in de particuliere vrije sector huurt is juist relatief laag (6% versus 15% in de MRA).

Het merendeel van de hoge inkomens in Zaanstad woont in een koopwoning (83%) net als gemiddeld in Zaanstreek-Waterland (86%).

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

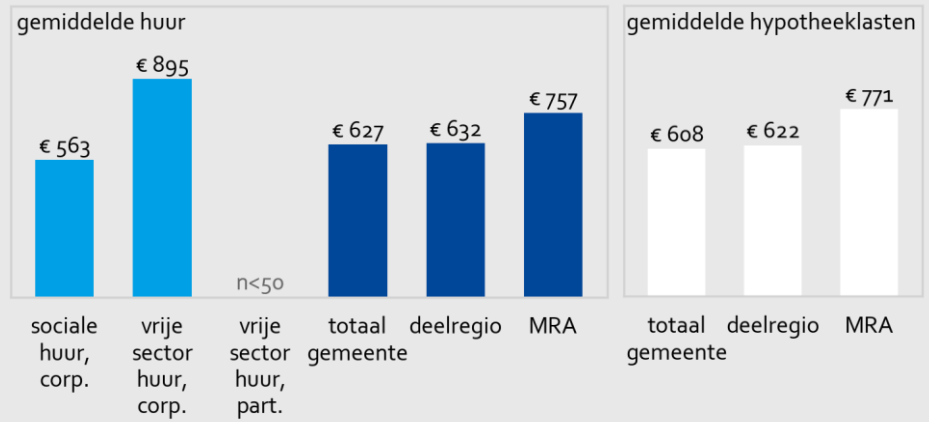


Betaalbaarheid

Huurders in Zaanstad betalen gemiddeld €627 aan kale huur per maand. Dat is vergelijkbaar met gemiddeld in Zaanstreek-Waterland en minder dan in de MRA. Recent verhuisde huurders betalen iets meer, gemiddeld €701. Huurders zijn, na aftrek van de huurtoeslag, gemiddeld 28% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA: 30%)

Woningeigenaren betalen in Zaanstad gemiddeld €608 aan bruto hypotheeklasten per maand. Zij zijn na belastingaftrek 15% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek. In de deelregio en de MRA is dat vergelijkbaar (16%).

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



Verhuizingen*

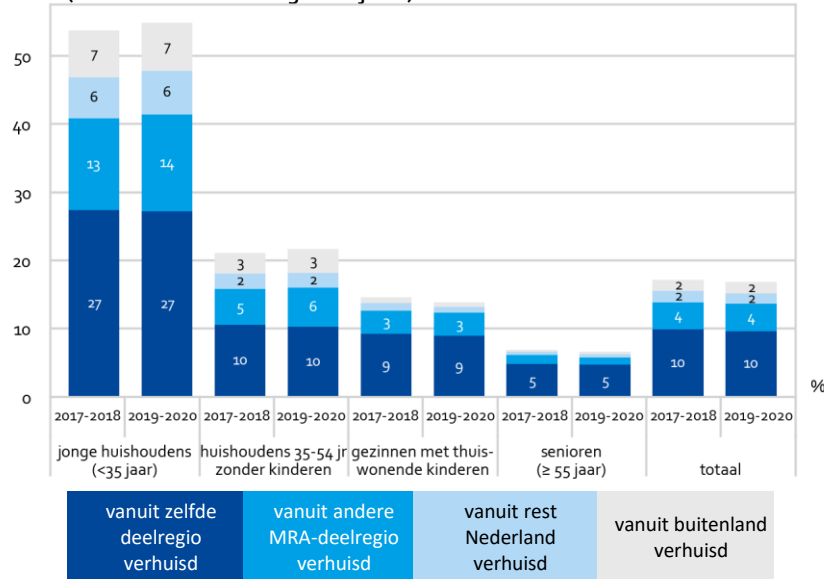
In de periode 2019-2020 zijn 11.820 huishoudens binnen of naar Zaanstad verhuisd. Dat is 17% van alle huishoudens, net als in 2017-2018 (17%).

Er verhuisden meer jonge huishoudens (jonger dan 35 jaar, zonder kinderen) en 35 tot 54 jarige huishoudens zonder kinderen, terwijl gezinnen juist wat minder vaak recent verhuisd zijn. Het aantal starters is afgenomen. In 2019-2020 zijn er in totaal 1.820 starters onder de recent verhuisden, in 2017-2018 waren dit er 1.920.

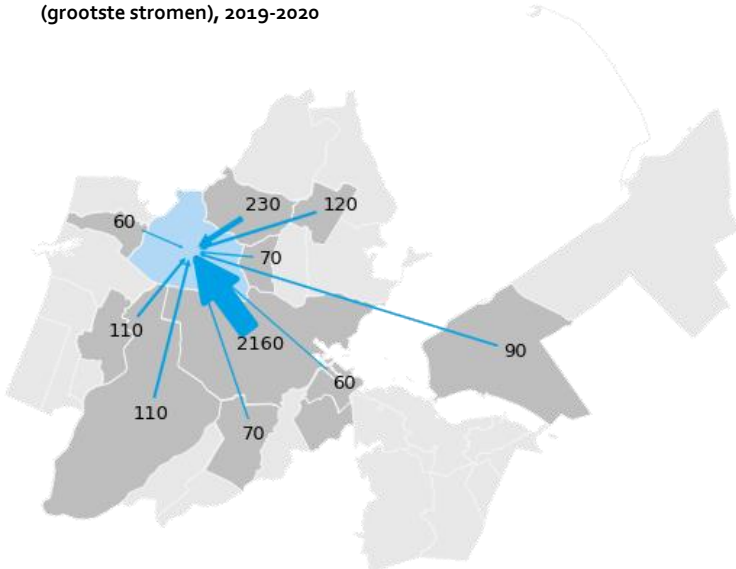
De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Amsterdam, Wormerland en Purmerend.

*Bron: CBS/bewerking OIS

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



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



Verhuisstromen van en naar Zaanstad, 2019-2020

Stroom	2019-2020	2017-2018
binnen Zaanstad:	+ 6.230	+ 6.340
vanuit overig MRA naar Zaanstad:	+ 3.330	+ 3.320
van buiten de MRA naar Zaanstad:	+ 1.090	+ 1.130
vanuit buitenland naar Zaanstad:	+ 1.170	+ 1.140

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar Amsterdam: - 1.210
vanuit Amsterdam: + 2.160

- 1.030
+ 2.130

naar Wormerland: - 190
vanuit Wormerland: + 230

- 310
+ 180

naar Purmerend: - 250
vanuit Purmerend: + 120

- 190
+ 160

naar Haarlem: - 140
vanuit Haarlem: + 110

- 130
+ 110

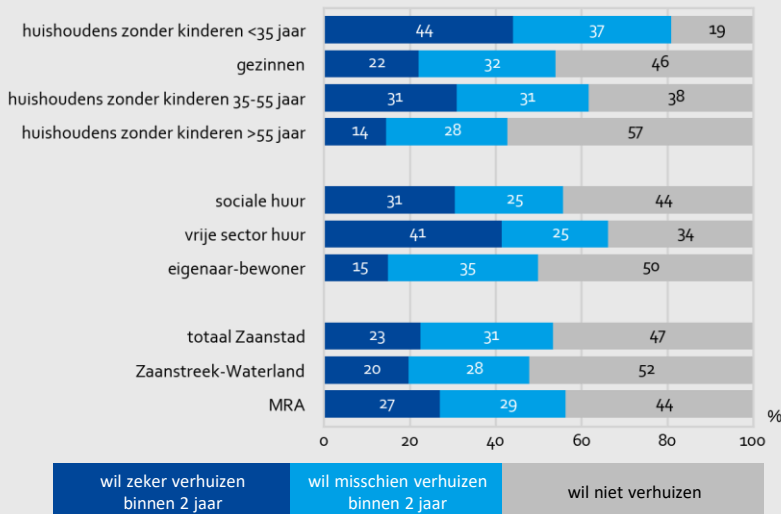
Verhuiscgenigheid

Meer dan de helft van de huishoudens in Zaanstad heeft verhuisplannen; 23% wil zeker verhuizen, 31% misschien. De verhuiscgenigheid is iets hoger dan gemiddeld in Zaanstreek-Waterland, maar lager dan in de MRA.

Huishoudens jonger dan 35 jaar zonder kinderen willen het vaakst verhuizen, gevolgd door 35-55 jarige huishoudens zonder kinderen. Onder gezinnen en stellen ouder dan 55 jaar is de verhuiscgenigheid lager.

Huurders hebben vaker verhuisplannen dan eigenaar-bewoners, waarbij huurders in de vrije sector het vaakst zeker binnen twee jaar willen verhuizen (41%).

Verhuiscgenigheid doorstromende huishoudens Zaanstad, naar huishoudentype en woonsituatie, 2021 (%)



Verhuiscwensen

Twee derde van de huishoudens in Zaanstad die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (66%). Dertig procent van de huishoudens die willen verhuizen, wil buiten Zaanstreek-Waterland gaan wonen. Door deze groep wordt Amsterdam, Haarlem en een plaats buiten de MRA het meest genoemd als mogelijke woonplaats. In totaal hebben ongeveer 28.000 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuiscg in of naar Zaanstad. Daarvan woont de meerderheid in de gemeente zelf. Acht procent woont elders in de MRA.

Verhuiscwensen Zaanstad, 2021

	abs.	%
Waar willen verhuiscg huishoudens uit Zaanstad naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	25.000	66
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	1.500	4
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	11.300	30
Waar wonen huishoudens die naar Zaanstad willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	25.000	92
buiten de gemeente	2.300	8
totaal	28.000	100

Woonwensen

Van de huishoudens die in of naar Zaanstad willen verhuizen, zoekt 44% een meergezinswoning, geeft 37% de voorkeur aan een eengezinswoning en heeft 19% interesse in beide woningtypen.

De helft van deze huishoudens zoekt een koopwoning (51%) en dan vaak in het segment van €296.000- €438.000. Twee vijfde van de huishouders zoekt een sociale huurwoning (huur tot €752).

Iets minder dan de helft (49%) wil graag een woning tussen de 60- 100 m² en een derde zoekt een woonoppervlak groter dan 100 m².

De meerderheid wil graag een tuin (60%) bij de woning en 43% zoekt een woning die gelijkvloers is. Van de huishoudens die in of naar Zaanstad willen verhuizen is 14% op zoek naar een woning met een werkruimte.

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

	%
eengezinswoning	37
meergezinswoning	44
beide	19
Huur	
sociale huur huur tot €752	41
middeldure huur €752- €1.053	7
dure huur €1.053 en meer	1
Koop	
koopwoning < €188.000	2
koopwoning €188.000- €296.000	12
koopwoning €296.000- €438.000	21
koopwoning > €438.000	16
Woonoppervlak	
woonoppervlak tot 60 m ²	18
woonoppervlak 60- 100 m ²	49
woonoppervlak > 100 m ²	33
tuin	60
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	43
werkruimte	14

Gewenste woonmilieu

Huishoudens die in of naar Zaanstad willen verhuizen zijn vooral op zoek naar een woonwijk (25%). Dat is ongeveer gelijk als gemiddeld in de regio Zaanstreek-Waterland (24%), maar vaker dan gemiddeld in de MRA (17%). In 2019 was de woonwijk ook populair onder woningzoekenden in Zaanstad (22%).

Verder zoeken huishoudens die in Zaanstad willen wonen vaak naar een landelijk, ruim of recreatief milieu (25%). In 2019 was dit het populairste onder woningzoekenden met 26%. Gemiddeld is van de huishoudens die in de deelregio Zaanstreek-Waterland willen wonen een groter deel op zoek naar een landelijk milieu (29%) en in de MRA gaat het ook om 25%.

Op de derde plek staat bij woningzoekenden die in Zaanstad willen wonen het rustig stedelijk woonmilieu (21%; 2019: 19%). Dit woonmilieu is onder deze huishoudens ongeveer even populair als gemiddeld onder woningzoekenden in de deelregio en de MRA (18% en 20%).

In Zaanstad en in de regio Zaanstreek-Waterland is een grootstedelijk milieu het minst populair (beide 2%). In de MRA is dit voor 9% het gewenste milieu.

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



woonwijk (25%) wijk waar vooral gewoond wordt, met voornamelijk eengezinswoningen



landelijk, ruim of recreatief (25%) landelijk gebied of vrijstaande woningen op grote kavels, eventueel met recreatieve voorzieningen



rustig stedelijk (21%) buurt waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum



gevarieerd (14%) historisch gevarieerde laagbouw, in of bij het centrum van een stad of dorp



wonen-winkels-werken (13%) buurt met vooral appartementen, dichtbij wijkwinkelcentrum



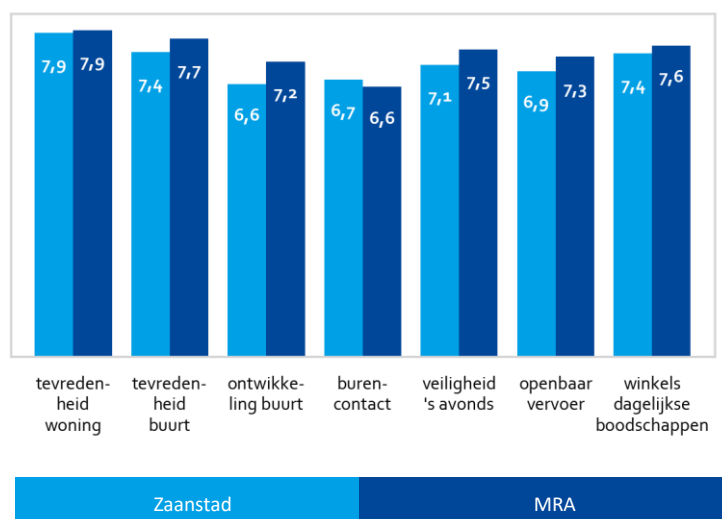
grootstedelijk (2%) centrum van een grote stad met winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren

Prettig wonen

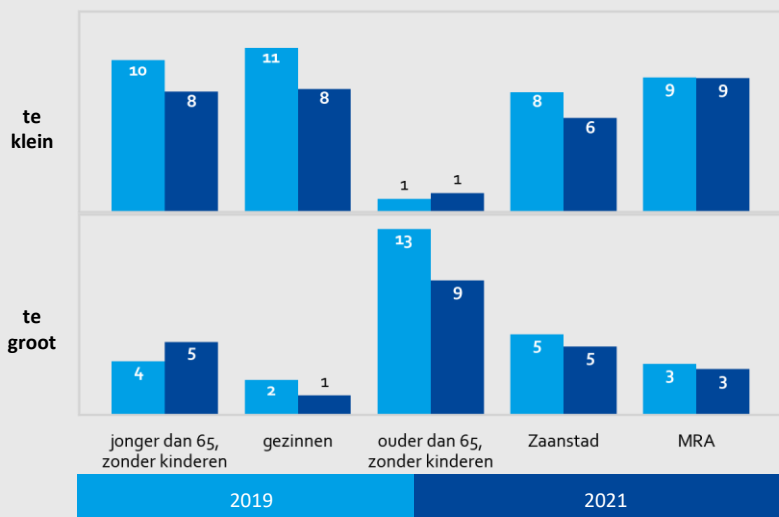
In de figuur hiernaast staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Zaanstad geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt.

Zaanstedelingen zijn gemiddeld tevreden over hun woning en hun buurt (7,9 en 7,4). Bewoners van Zaanstad Midden II zijn het meest tevreden over de woning (8,2). In vergelijking met gemiddeld in de MRA zijn bewoners iets minder tevreden over de ontwikkeling van de buurt, de veiligheid 's avonds en het openbaar vervoer. In Zaanstad Noord II is men het minst te spreken over het aanbod van openbaar vervoer (6,2). In Zaanstad Midden II wordt dit wel met een 7,3 beoordeeld.

Leefbaarheidscijfers Zaanstad, 2021 (rapportcijfer 1-10)



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



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

Passend wonen

Gemiddeld vindt 6% van de Zaanstadse huishoudens de eigen woning te klein en vindt 5% de woning te groot. In de MRA vinden huishoudens hun woning vaker te klein (9%) en minder vaak te groot (3%). Gezinnen vinden hun woning het vaakst te klein (8%) en zelden te groot (1%). Huishoudens ouder dan 65 jaar vinden hun woning juist relatief vaak te groot (9%) en zelden te klein (1%).

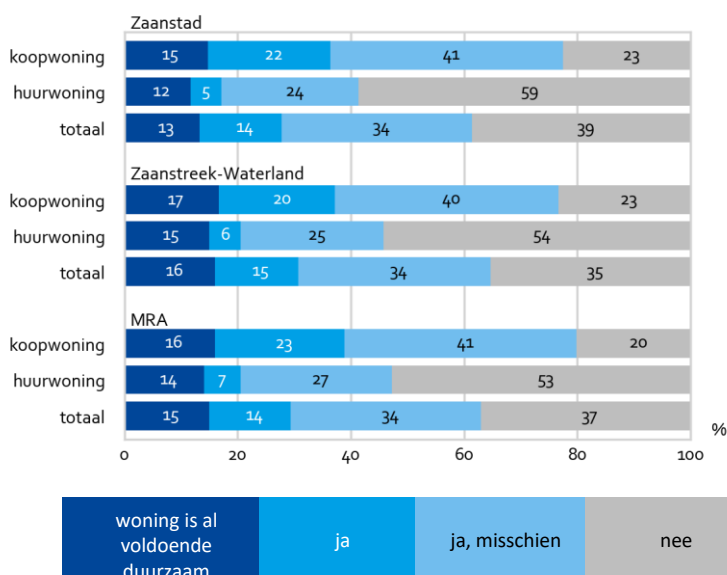
Het aandeel huishoudens dat hun woning te groot vindt, is gelijk gebleven in vergelijking met 2019. Het aandeel huishoudens dat hun woning te klein vindt, is gedaald sinds 2019.

Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Zaanstad zijn ongeveer even vaak bereid als gemiddeld in Zaanstreek-Waterland en de MRA om te investeren in verduurzaming van de woning of hiervoor een hogere huur te betalen. 14% is hiertoe bereid en 34% is hiertoe misschien bereid. In Zaanstad geeft een iets kleiner deel van de huishoudens aan dat de woning al voldoende duurzaam is (13% versus 15% in de MRA).

Eigenaar-bewoners zijn vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Dit is ook het geval in Zaanstad. Van de bewoners van een koopwoning is 23% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, onder huurders is dit de meerderheid met 59%.

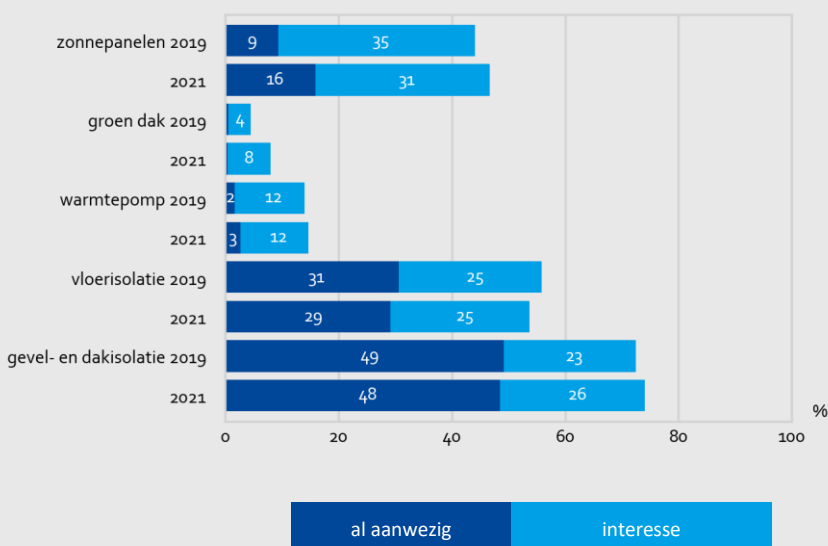
Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2021 (%)



Verduurzaming woning

Zestien procent van de huishoudens in Zaanstad geeft aan zonnepanelen op de woning te hebben in 2021. Dit aandeel is bijna verdubbeld ten opzichte van 2019 (9%). Nog eens een derde van de huishoudens (31%) heeft interesse in de aanschaf van zonnepanelen (2019: 35%). Bij ongeveer de helft van de huishoudens zijn de gevel en het dak van de woning geïsoleerd in 2021 (48%). Vloerisolatie komt nog bij minder huishoudens voor (29%). Een kwart van de huishouders heeft interesse in gevel- en dakisolatie of vloerisolatie. Een klein deel van de huishoudens beschikt over een warmtepomp (3%), een grotere groep heeft daarin interesse (12%). Geen enkel huishouden geeft aan dat het een groen dak heeft. Hierin is acht procent geïnteresseerd.

Interesse in verdere verduurzaming van de woning, Zaanstad, 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 Zaanstad

In Zaanstad hebben er 2.135 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 668 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 en Sara Rubingh
e-mail: h.booi@amsterdam.nl