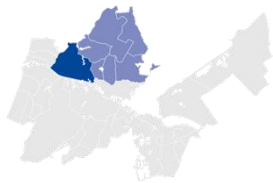


Factsheet Wonen in Zaanstad 2025

Woningvoorraad en Bewoning



Zaanstad in het kort

Van de 73.883 huishoudens in Zaanstad is 35 procent een eenpersoonshuishouden. Het aandeel alleenwonenden is hoger dan in de deelregio Zaanstreek-Waterland (33%), maar lager dan gemiddeld in de Metropoolregio Amsterdam (41%). Er wonen in Zaanstad vergeleken met de MRA minder huishoudens jonger dan 35 jaar (17% tegenover 24%).

In Zaanstad wonen vergeleken met gemiddeld in de MRA relatief veel huishoudens met middeninkomens (20% tegenover 17%) en iets meer huishoudens met een inkomen tot en met de sociale huurgrens (45% versus 43%).

63 procent van de woningen in Zaanstad is een eengezinswoning. Dat is veel meer dan gemiddeld in de MRA (47%) maar minder dan in de deelregio (70%).

In Zaanstad komen corporatiewoningen met een sociale huur vaker voor dan in de MRA (34% tegenover 30%). Dure huur komt daarentegen minder vaak voor (5%, MRA: 10%). Er zijn relatief veel koopwoningen met een WOZ-waarde tussen €354.000 en €486.000 (27%), vergeleken met de MRA (16%). Koopwoningen in het duurste segment komen in Zaanstad relatief minder voor (17%, MRA: 25%).

Recent verhuisde huishoudens in Zaanstad komen relatief vaak terecht in dure huurwoningen (14% versus 5% in de woningvoorraad). Zij wonen minder vaak in koopwoningen tussen €354.000 en €486.000 (13%, voorraad: 27%).

Kerncijfers Zaanstad, 2025

groep	opmerking	Zaanstad	Zaanstreek-Waterland	MRA
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	73.883	157.668	1.272.905
woningvoorraad	abs. bron: CBS	72.329	155.733	1.231.143
eengezinswoningen		63%	70%	47%
alleenwonenden	bron: CBS	35%	33%	41%
stel zonder kinderen	bron: CBS	26%	28%	26%
eenoudergezin	bron: CBS	11%	10%	9%
stel met kinderen	bron: CBS	28%	29%	24%
18-34 jaar	bron: CBS	17%	15%	24%
35-54 jaar	bron: CBS	37%	36%	35%
55-74 jaar	bron: CBS	34%	37%	32%
75 jaar en ouder	bron: CBS	11%	12%	9%
lage inkomens	t/m grens passend toewijzen	23%	21%	22%
lage inkomens	t/m sociale huurgrens	22%	22%	21%
lage middeninkomens		7%	7%	7%
middeninkomens		13%	14%	10%
hogere inkomens		9%	8%	9%
hoogste inkomens		27%	28%	29%
huur		46%	40%	52%
koop		54%	60%	48%
sociale huur, corporatie	t/m € 900	34%	30%	30%
sociale huur, particulier	t/m € 900	3%	3%	6%
middenhuur	€ 900 – 1.185	4%	3%	6%
dure huur	€ 1.185 en meer	5%	4%	10%
koopwoning	WOZ < € 226.000	0%	0%	0%
koopwoning	WOZ € 226.000 - 354.000	10%	10%	7%
koopwoning	WOZ € 354.000 - 486.000	27%	30%	16%
koopwoning	WOZ > € 486.000	17%	20%	25%
betaalbare koop (Rijk)*	WOZ ≤ € 405.000	21%	9%	13%

* Aandeel betaalbare koopwoningen in de woningvoorraad volgens de grens betaalbare koop in 2025 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Meer weten over inkomensklassen, huur- en koopsegmenten?

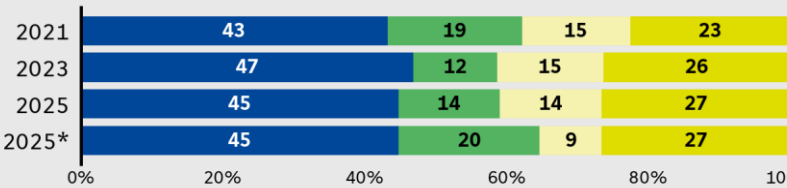
Zie de tabel ‘[Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten](#)’ op de laatste bladzijde.

lage inkomens	lage inkomens	lagere middeninkomens	middeninkomens	hogere inkomens	hoogste inkomens
---------------	---------------	-----------------------	----------------	-----------------	------------------

Verdeling inkomens: meer middeninkomens

De inkomensverdeling in Zaanstad is in 2025 redelijk vergelijkbaar met 2023. Er zijn in 2025 iets minder huishoudens met een inkomen tot de grens voor sociale huur dan in 2023. In de nieuwe indeling van de middenhuur heeft een vijfde van de huishoudens een inkomen tot de grens voor de middenhuur.

Inkomensverdeling Zaanstad, 2021-2025 (%)



* Nieuwe indeling midden huur volgens Wet betaalbare huur: inkomensgrens meerpersoonshuishoudens ligt hoger dan die van eenpersoonshuishoudens.

Legenda

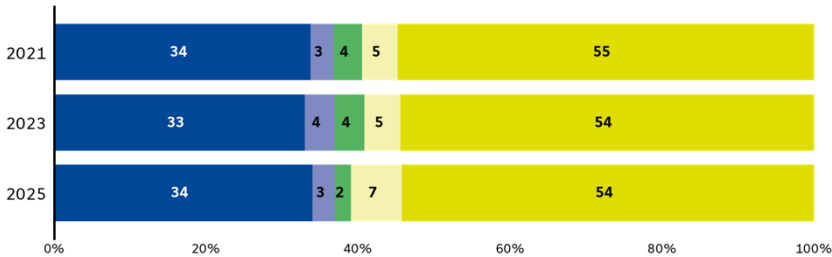
t/m inkomensgrens sociale huur	t/m inkomensgrens middenhuur	hogere inkomens	hoogste inkomens
--------------------------------	------------------------------	-----------------	------------------

Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.

**Samenstelling woningvoorraad:
woningvoorraad Zaanstad stabiel**

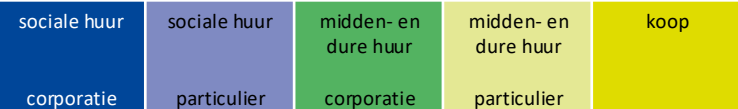
De samenstelling van de woningvoorraad in Zaanstad is tussen 2023 en 2025 redelijk stabiel gebleven. Ruim de helft van de voorraad is een koopwoning (54%), 37 procent betreft een sociale huurwoning (34% corporatiebezit en 3% particulier bezit).

Samenstelling woningvoorraad Zaanstad, 2021-2025 (%)



Legenda

Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.



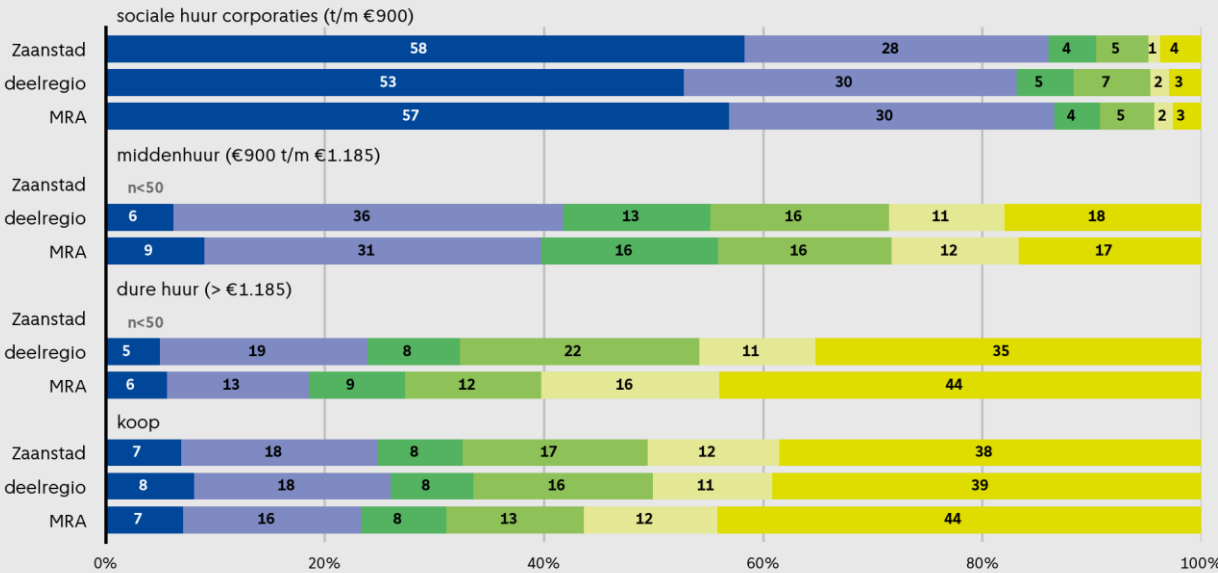
Bewoning segmenten: sociale huurwoningen van corporaties vaak bewoond door lage inkomens

In totaal heeft 86% van de huishoudens in sociale huurwoningen een inkomen tot de sociale huurgrens. Dit is vergelijkbaar met gemiddeld in de MRA (87%) en iets meer dan in de deelregio. Vervolgens heeft in de sociale huur van corporaties 9 procent een (lager) middeninkomen en 5 procent een inkomen dat daarboven ligt.

De koopwoningvoorraad wordt merendeels bewoond door huishoudens in de hogere (12%) en hoogste (38%) inkomensklassen. Vergeleken met de MRA (44%) wonen er wel minder huishoudens met de hoogste inkomens in de koopsector. Een kwart van de huishoudens heeft een inkomen tot de grens voor sociale huur (25%). Dat is iets meer dan gemiddeld in de MRA.

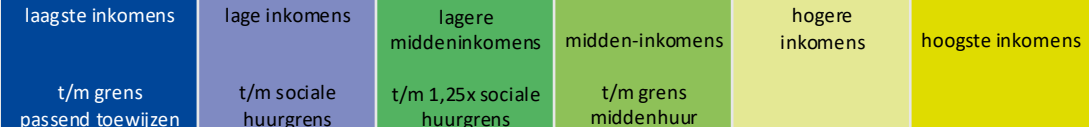
Er zijn geen cijfers beschikbaar over de bewoning van het middenhuur segment en het dure huursegment. Dit komt door te kleine aantallen respondenten.

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2025 (%)



Legenda

Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.



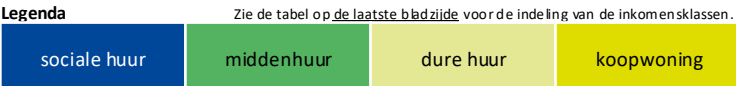
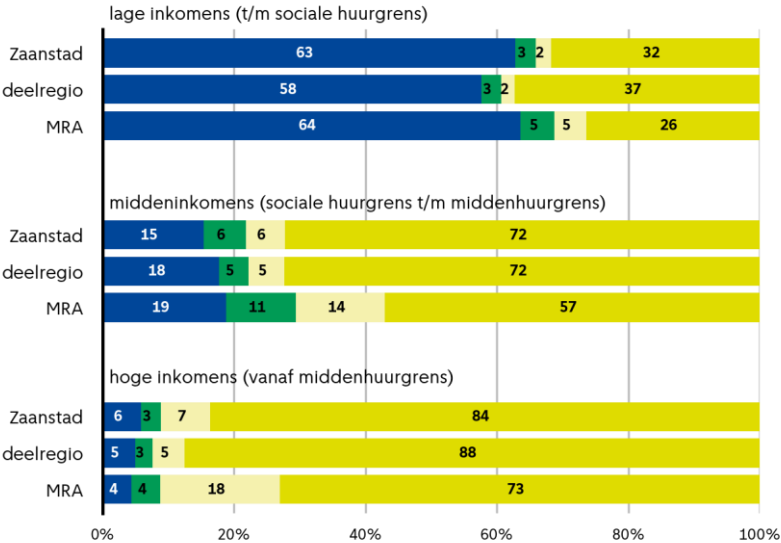
Woonsituatie inkomensgroepen:
koopwoningbezit komt in alle
inkomensgroepen relatief vaak voor

Het grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning (63%). In Zaanstad huren huishoudens met een laag inkomen minder vaak in de middenhuur (3%) of dure huur (2%) dan gemiddeld in de MRA (respectievelijk 5% en 5%). 32 procent heeft een koopwoning, meer dan gemiddeld in de MRA (25%).

Huishoudens met een middeninkomen wonen in Zaanstad relatief vaak in een koopwoning: 72 procent vergeleken met 57 procent in de MRA. Ook in deze inkomensgroep wordt relatief weinig gehuurd in het midden- en dure segment (6% en 6%, vergeleken met 11% en 14% in de MRA).

Huishoudens met een hoog inkomen wonen vaker dan gemiddeld in de MRA in een koopwoning (84% versus 73%). Zij wonen in Zaanstad minder vaak in dure huur dan gemiddeld in de MRA (7% versus 18%).

Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen,
2025 (%)

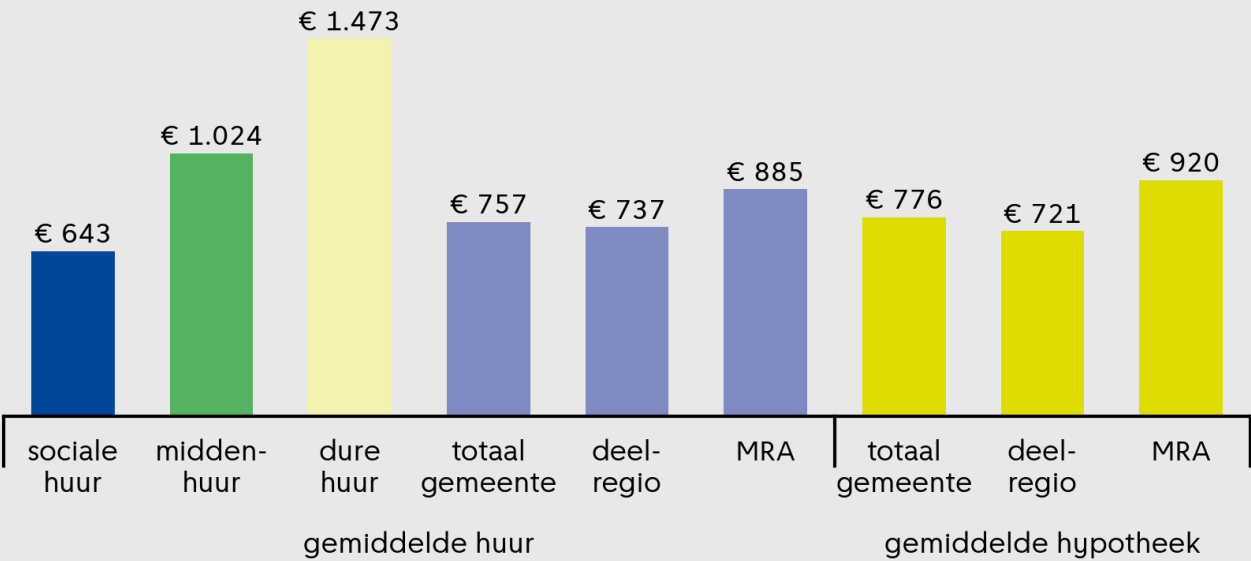


Betaalbaarheid: lagere huur- en hypotheeklasten dan in MRA

De gemiddelde kale huur in Zaanstad is €757, dit is iets hoger dan gemiddeld in de deelregio (€737) maar lager dan gemiddeld in de MRA (€885). In het dure huursegment betaalt men gemiddeld €1.473. Gemiddeld zijn huurders in Zaanstad 25 procent van hun inkomen kwijt aan huur na aftrek van eventuele huurtoeslag. De huurquote is daarmee iets lager dan het gemiddelde in de MRA (27%). Recent verhuisde huishoudens betalen gemiddeld €880 aan kale huur.

De gemiddelde bruto hypotheeklast in Zaanstad is €776, dit is hoger dan in de deelregio (€721) maar lager dan de MRA (€920). Na belastingaftrek betaalt men 22 procent van het huishoudensinkomen aan de hypotheek, even veel als gemiddeld in de deelregio en meer dan in de MRA (16%). De hypotheek van recent verhuisde huishoudens (€1.384) ligt aanzienlijk hoger dan gemiddeld.

Gemiddelde kale huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2025 (€)



Indeling inkomensklassen en huursegmenten

In deze factsheet kijken we naar zes inkomensklassen. Elke inkomensklasse is gekoppeld aan een huursegment waar deze huishoudens op basis van hun inkomen toegang toe hebben. De huursegmenten zijn gebaseerd op de landelijke inkomensgrenzen voor passend toewijzen, sociale huur en middenhuur. Deze inkomensgrenzen liggen voor meerpersoonshuishoudens (**mph**) hoger dan voor eenpersoonshuishoudens (**eph**).

Middeninkomens zijn onderverdeeld in twee groepen: lagere middeninkomens en middeninkomens.
De bovengrens van de lage middeninkomens ligt op 1,25x de sociale huurgrens voor eenpersoonshuishoudens.
De bovengrens van de middeninkomens ligt op de landelijke inkomensgrenzen voor middenhuur.
De bovengrens voor de hogere inkomens ligt op tweemaal de sociale huurgrens voor eenpersoonshuishoudens.

mph meerpersoonshuishoudens
eph eenpersoonshuishoudens

inkomensklasse	hh	bruto jaarinkomen	netto maandinkomen	huursegment
grens passend toewijzen	eph	< € 28.375	< € 2.090	< € 682,96
grens passend toewijzen	mph	< € 38.500	< € 2.572	< € 731,93
grens sociale huur	eph	€28.375 - € 49.669	€2.090 - €3.134	€682,97 - € 900,07
grens sociale huur	mph	€38.500 - € 54.847	€2.572 - €3.432	€731,94 - € 900,07
lagere middeninkomens	eph	€49.669 - € 62.086	€3.134 - €3.731	€900,08 - €1.184,82
lagere middeninkomens	mph	€54.847 - € 62.086	€3.432 - €3.731	€900,08 - €1.184,82
middeninkomens	eph	€62.086 - € 67.366	€3.731 - €3.949	€900,08 - €1.184,82
middeninkomens	mph	€62.086 - € 89.821	€3.731 - €4.817	€900,08 - €1.184,82
hogere inkomens	eph	€67.366 - € 99.338	€3.949 - €5.166	> €1.184,83
hogere inkomens	mph	€89.821 - € 99.338	€4.817 - €5.166	> €1.184,83
hoogste inkomens	eph/ mph	> € 99.338	> €5.166	> €1.184,83

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam

Respons in Zaanstad

In Zaanstad hebben er 2.000 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 535 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Om over een groep te rapporteren, is een ondergrens aangehouden van 50 respondenten. De resultaten uit de enquête zijn gebaseerd op een representatieve steekproef. De cijfers geven een goede indicatie van de zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente. Bij kleine responsaantallen, zoals bij kleine gemeenten, zijn de onzekerheidsmarges van de uitkomsten groter en moeten de uitkomsten met voorzichtigheid geïnterpreteerd worden.

Over het onderzoek

Alle gegevens in deze factsheet komen uit het onderzoek ‘**Wonen in de Metropoolregio Amsterdam**’ (WiMRA) uit 2025. Deze factsheet gaat over het eerste deel van het onderzoek: **Woningvoorraad en Bewoning**.

Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 29 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. Als er van een andere bron dan de enquête gebruik is gemaakt, staat dit in de tekst vermeld. Meer uitleg over het onderzoek is te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2025.

Alle publicaties van WiMRA 2025 verschijnen in het [Dossier WiMRA](#). In het [Dashboard MRA](#) zijn meer cijfers en kaarten te vinden op basis van WiMRA 2025.

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
Feiko de Grip
Michiel van Dartel
Bart Sleutjes

laura.de.graaff@amsterdam.nl
f.de.grip@amsterdam.nl
m.van.dartel@amsterdam.nl
b.sleutjes@amsterdam.nl