

Factsheet Wonen in Oostzaan 2025

Oostzaan in het kort

Er wonen 4.180 huishoudens in Oostzaan. Van deze huishoudens bestaat 34 procent uit een stel met kinderen en 31 procent uit een stel zonder kinderen. Beide aandelen zijn hoger dan gemiddeld in Zaanstreek-Waterland en de Metropoolregio. Iets meer dan een kwart van huishoudens in Oostzaan bestaat uit alleenwonenden (26%), wat lager is dan in de deelregio (33%) en de MRA (41%). Vergeleken met de deelregio en de MRA wonen er naar verhouding weinig huishoudens jonger dan 35 jaar in Oostzaan.

In Oostzaan wonen betrekkelijk veel huishoudens met de hoogste inkomens (37%, tegenover 28% in de regio en 29% in de MRA). Relatief weinig huishoudens hebben een inkomen in de laagste klasse, tot de grens voor passend toewijzen (14%, wat 21% is in de regio en 22% in de MRA).

In Oostzaan is twee derde van de woningen een koopwoning en een derde is een huurwoning. Van alle woningen in Oostzaan is 86 procent een eengezinswoning. Dit aandeel is een stuk hoger dan in de deelregio (70%) en in de gehele MRA (47%).

Oostzaan heeft relatief veel koopwoningen in het duurste segment (42%), in de MRA gaat het om een kwart van de woningen en in de regio om een vijfde. Ruim een kwart (27%) van de woningen in Oostzaan is een corporatiewoning. Middenhuur en dure huur is er niet of nauwelijks in Oostzaan.

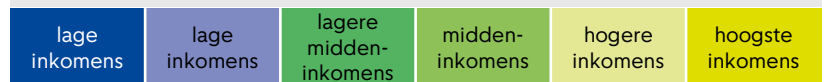
Kerncijfers Oostzaan, 2025

groep	opmerking	Oostzaan	Zaanstreek-Waterland	MRA
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	4.180	157.668	1.272.905
woningvoorraad	abs. bron: CBS	4.171	155.733	1.231.143
eengezinswoningen		86%	70%	47%
alleenwonenden	bron: CBS	26%	33%	41%
stel zonder kinderen	bron: CBS	31%	28%	26%
eenoudergezin	bron: CBS	8%	10%	9%
stel met kinderen	bron: CBS	34%	29%	24%
18-34 jaar	bron: CBS	11%	15%	24%
35-54 jaar	bron: CBS	34%	36%	35%
55-74 jaar	bron: CBS	40%	37%	32%
75-84 jaar	bron: CBS	15%	12%	9%
lage inkomens	t/m grens passend toewijzen	14%	21%	22%
lage inkomens	t/m sociale huurgrens	19%	22%	21%
lage middeninkomens		10%	7%	7%
middeninkomens		12%	14%	10%
hogere inkomens		7%	8%	9%
hoogste inkomens		37%	28%	29%
huur		33%	40%	52%
koop		67%	60%	48%
sociale huur, corporatie	t/m € 900	27%	30%	30%
sociale huur, particulier	t/m € 900	5%	3%	6%
middenhuur	€ 900 – 1.185	0%	3%	6%
dure huur	€ 1.185 en meer	0%	4%	10%
koopwoning	WOZ < € 226.000	0%	0%	0%
koopwoning	WOZ € 226.000 - 354.000	1%	10%	7%
koopwoning	WOZ € 354.000 - 486.000	24%	30%	16%
koopwoning	WOZ > € 486.000	42%	20%	25%
betaalbare koop (Rijk)*	WOZ ≤ € 405.000	4%	23%	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?

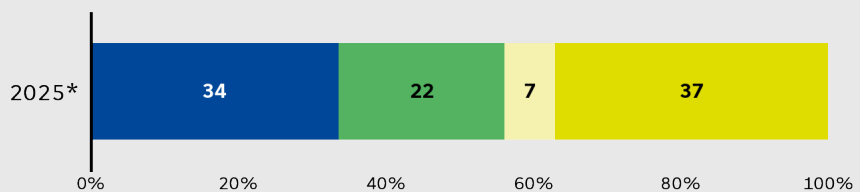
Zie de tabel 'Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten' op de laatste bladzijde.



Verdeling inkomens: ruim vier op de tien behoort tot de hogere of hoogste inkomens

34 procent van de huishoudens in Oostzaan heeft een inkomen tot de sociale huurgrens. Daarnaast valt 22 procent van de inkomens in de doelgroep voor middenhuur. Het aandeel hogere inkomens is 7 procent en het aandeel hoogste inkomens is 37 procent.

Inkomensverdeling Oostzaan, 2025 (%)



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

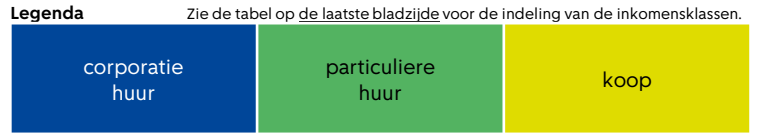
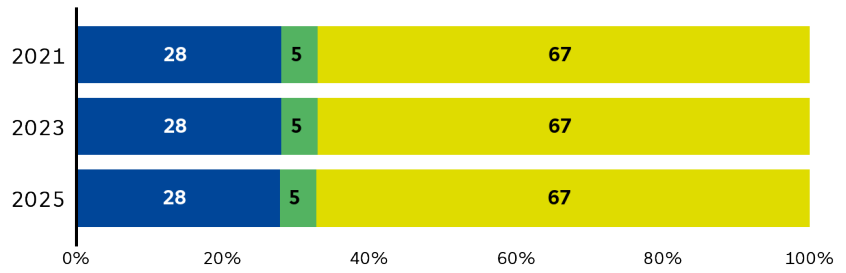
Legenda Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.

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

Samenstelling woningvoorraad: onveranderd is twee derde koopwoning

Het aandeel koopwoningen in Oostzaan is stabiel 67 procent. Ook het aandeel corporatiewoningen (28%) is tussen 2021 en 2025 gelijk gebleven. De overige 5 procent van de woningvoorraad bestaat uit particuliere huurwoningen.

Samenstelling woningvoorraad Oostzaan, 2021-2025 (%)

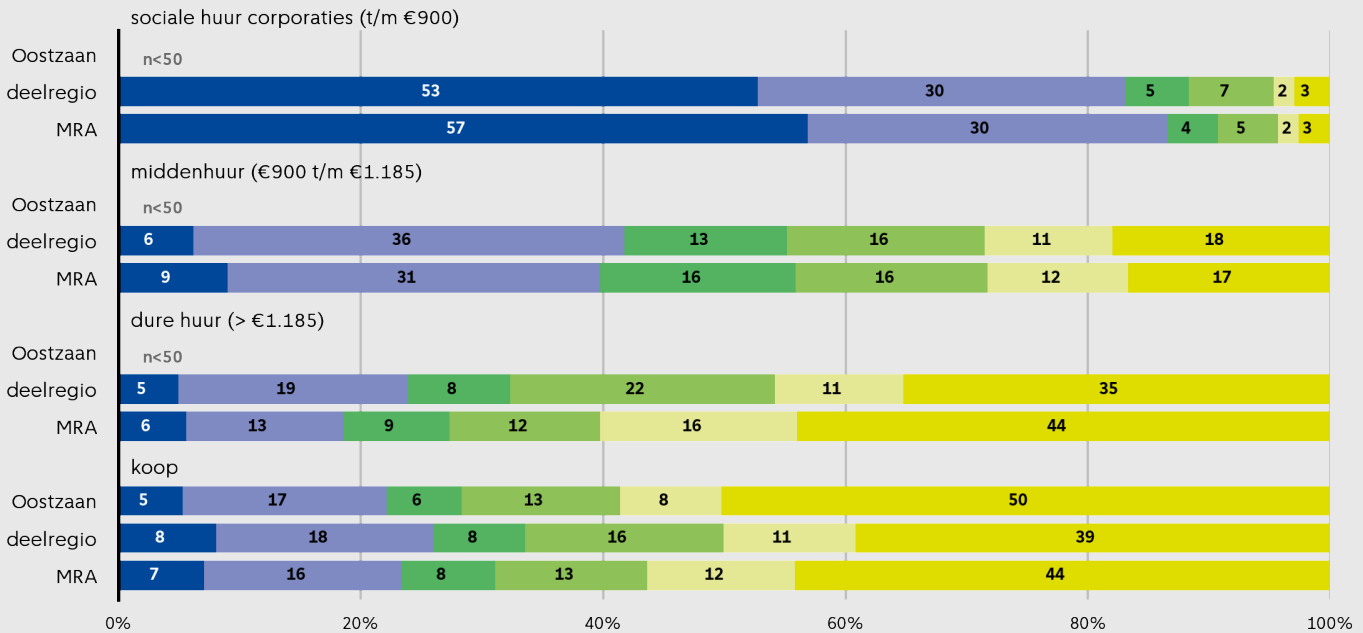


Bewoning segmenten: de helft van de koopwoningen wordt bewoond door de hoogste inkomens

De meerderheid van de koopwoningen in Oostzaan wordt bewoond door huishoudens met hogere (8%) en de hoogste (50%) inkomens. Dit is wat hoger dan in Zaanstreek-Waterland en de gehele Metropoolregio. Daarnaast behoort 5 procent van de huishoudens in een koopwoning in Oostzaan tot de laagste inkomens en heeft 17 procent van de huishoudens in een koopwoning een laag inkomen (tot en met de sociale huurgrens). Dit is wat lager dan in Zaanstreek-Waterland en de gehele Metropoolregio.

Vanwege te kleine aantallen respondenten kunnen er geen uitspraken worden gedaan over de verhouding van inkomensgroepen in de sociale huur, middenhuur en dure huur in Oostzaan.

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2025 (%)

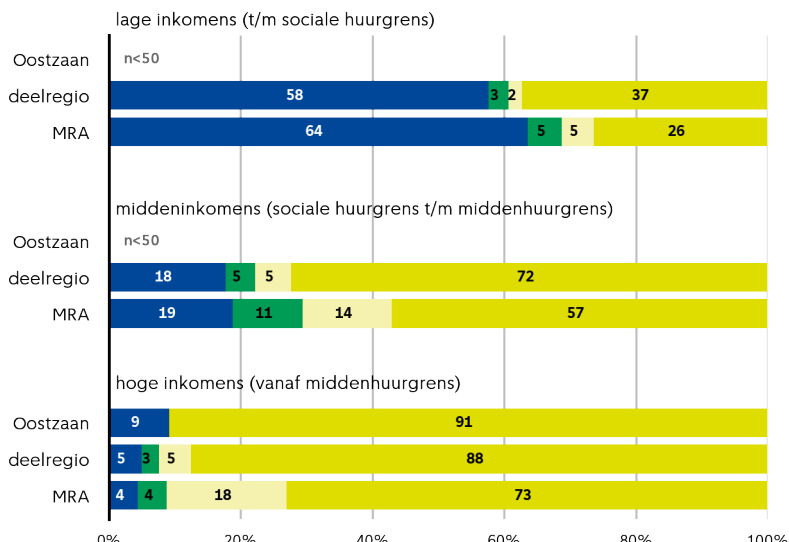


Woonsituatie inkomensgroepen: huishoudens met een hoog inkomen wonen relatief vaak in een koopwoning

Huishoudens met een hoog inkomen in Oostzaan wonen in ruim negen van de tien gevallen (91%) in een koopwoning. Dit is een hoger aandeel dan in Zaanstreek-Waterland (88%) en de MRA (73%). Van de huishoudens met een hoog inkomen in Oostzaan woont 9 procent in een sociale huurwoning. In tegenstelling tot de deelregio en de MRA wonen er nauwelijks huishoudens met hoge inkomens in middenhuur of dure huur.

Voor de overige inkomensgroepen in Oostzaan zijn geen uitsplitsingen mogelijk. Dit komt door te kleine aantallen respondenten.

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



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

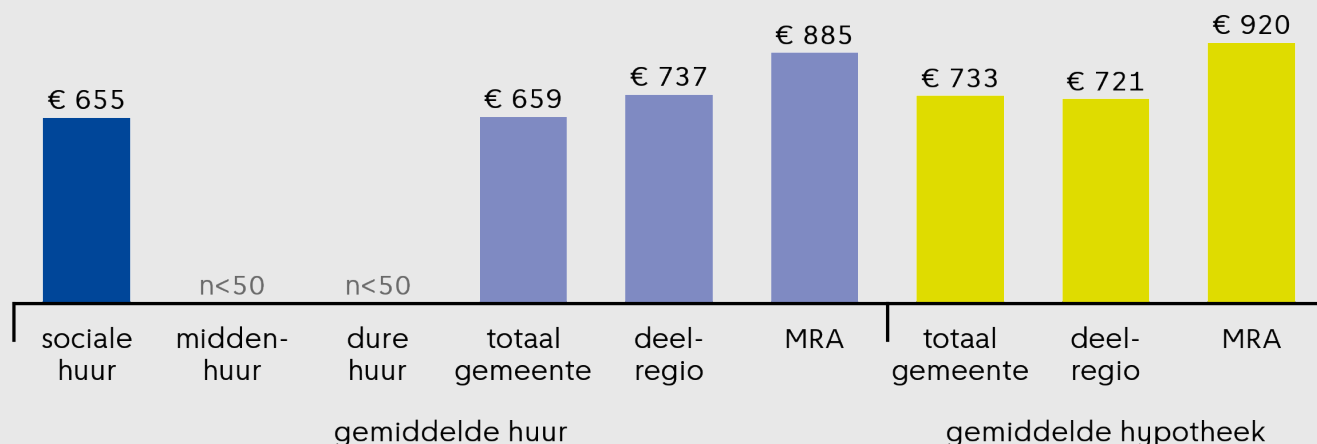


Betaalbaarheid: hypotheeklasten in Oostzaan lager dan gemiddeld in de MRA

De kale huur in Oostzaan bedraagt gemiddeld €659. Dit is lager dan gemiddeld in de deelregio (€737) en de MRA (€885). De gemiddelde huur voor een sociale huurwoning in Oostzaan is €655.

De gemiddelde bruto hypotheeklast in Oostzaan is €733, wat iets hoger dan gemiddeld in de deelregio (€721), maar lager dan gemiddeld in de MRA (€920). Huishoudens in een koopwoning in Oostzaan betalen na belastingaftrek gemiddeld 13% van hun huishoudensinkomen aan de hypotheek, wat minder is dan gemiddeld in de deelregio (15%) en de MRA (16%).

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



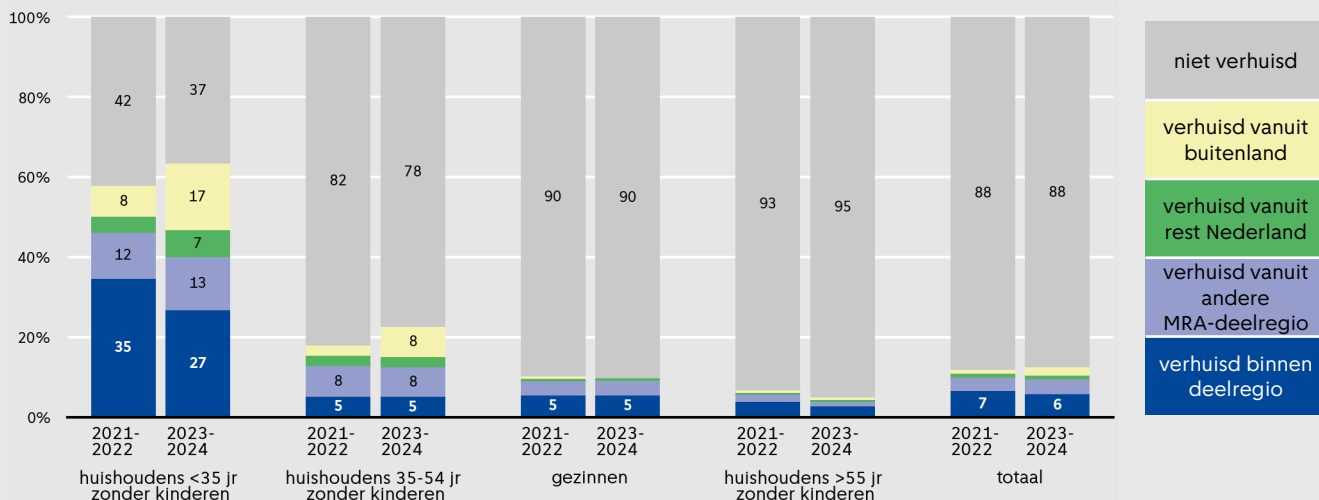
Verhuizingen: toename verhuizingen vanuit het buitenland, vooral jonge huishoudens zonder kinderen zijn verhuisd

In de periode 2023-2024 zijn 520 huishoudens binnen of naar Oostzaan verhuisd, wat neerkomt op 12 procent van alle huishoudens. Dit aandeel is gelijk aan dat van 2021-2022. Ter vergelijking: in de MRA verhuisde gemiddeld 23 procent van de huishoudens in 2023-2024. Van de jonge huishoudens (<35 jaar) zonder kinderen is een meerderheid recent verhuisd, waarbij het aandeel dat binnen Zaanstreek-Waterland verhuisde afgenomen is, en het aandeel dat vanuit het buitenland naar Oostzaan kwam is toegenomen. Ook bij huishoudens van 35 tot 54 jaar nam het aandeel dat uit het buitenland kwam toe. Bij gezinnen en oudere huishoudens vonden relatief weinig verhuizingen plaats. Er waren 60 starters onder de recent verhuisden, tegen 80 in de periode 2021-2022.

bron: CBS/ bewerking O&S

Welk aandeel van de huishoudens in Oostzaan is binnen of naar Oostzaan verhuisd en waar woonden zij eerst?

Naar huishoudenstype (%)

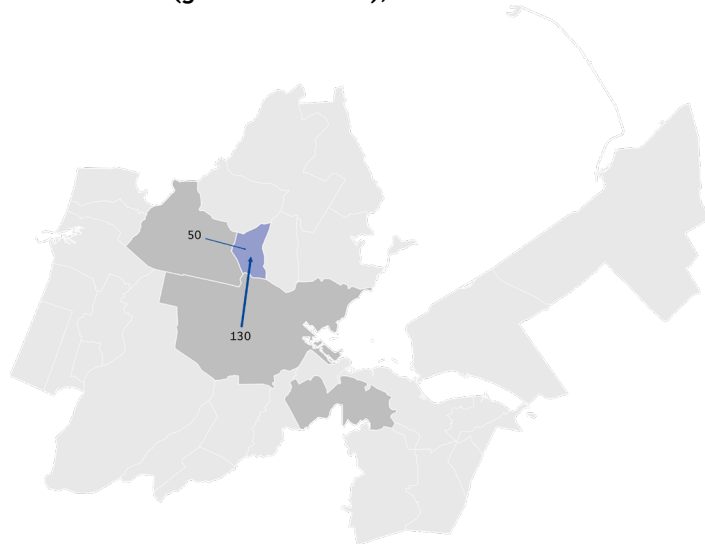


Instream uit andere delen van de MRA komt vooral uit Amsterdam en Zaanstad

De meeste huishoudens die in 2023-2024 naar Oostzaan verhuisden, kwamen uit andere gemeenten in de MRA. In totaal ging het om 230 huishoudens, waarvan meer dan de helft uit Amsterdam (130 huishoudens) en 50 uit Zaanstad. Voor zowel Amsterdam als Zaanstad geldt dat er meer huishoudens vanuit Oostzaan naar deze gemeenten verhuisden dan andersom. Daarnaast vestigden zich 90 huishoudens uit het buitenland in Oostzaan, een toename van 50 ten opzichte van twee jaar eerder. Ook kwamen er 40 huishoudens uit andere Nederlandse gemeenten buiten de MRA.

bron: CBS/ bewerking O&S

Verhuizingen van huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Oostzaan (grootste stromen), 2023-2024



Verhuisstromen Oostzaan:

	2023-2024	2021-2022
binnen Oostzaan	+ 160	+ 200
vanuit overig MRA naar Oostzaan	+ 230	+ 210
van buiten MRA naar Oostzaan	+ 40	+ 40
vanuit buitenland naar Oostzaan	+ 90	+ 40

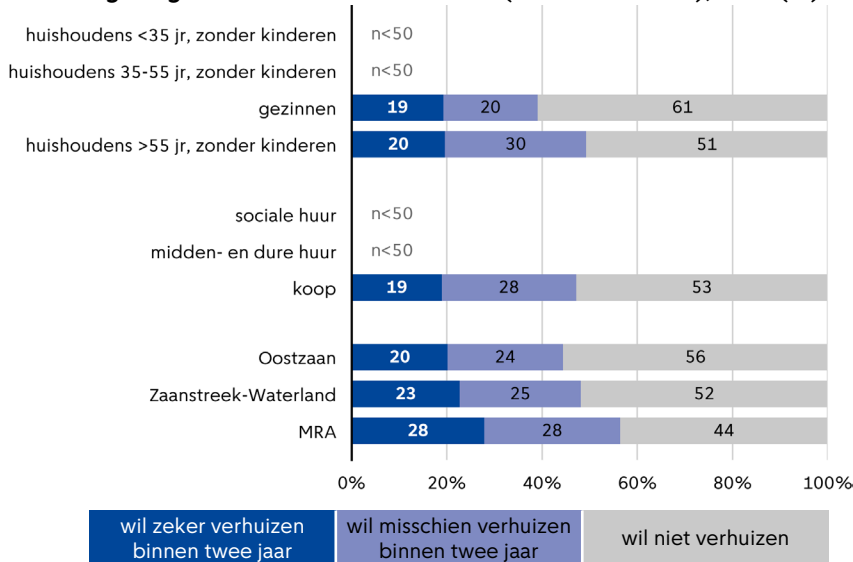
Vanuit de MRA komt de grootste instroom uit:

	2023-2024	2021-2022
vanuit Amsterdam	+ 130	+ 110
naar Amsterdam	- 170	- 150
vanuit Zaanstad	+ 50	+ 50
naar Zaanstad	- 80	- 90
vanuit Landsmeer	+ 20	+ 10
naar Landsmeer	- 10	- 10
vanuit Purmerend	+ 10	+ 10
naar Purmerend	- 30	- 30

Verhuiscapaciteit: rond een kwart van de huishoudens wil zeker verhuizen

In Oostzaan wil 20 procent van de huishoudens zeker verhuizen en 24 procent misschien. De verhuiscapaciteit is daarmee lager dan gemiddeld in Zaanstreek-Waterland en in de MRA. Onder gezinnen is de verhuiscapaciteit iets lager dan bij stellen ouder dan 55 jaar. De aantallen respondenten zijn te laag om de verhuiscapaciteit van jonge huishoudens en van huurders te tonen.

Verhuiscapaciteit huishoudens Oostzaan (exclusief starters), 2025 (%)



Verhuiscapaciteit: de helft van de huishoudens met verhuiscapaciteit wil in Oostzaan blijven

Van de huishoudens in Oostzaan die misschien of zeker willen verhuizen, wil 49 procent binnen de gemeente blijven wonen. Een kwart (25%) wil verhuizen naar een locatie buiten Zaanstreek-Waterland.

In totaal zouden ongeveer 1.000 huishoudens in de MRA in of naar Oostzaan willen verhuizen. Hiervan wonen er 800 al in Oostzaan en 200 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiscapaciteit Oostzaan (exclusief starters), 2025

	aantal *	%
Waar willen verhuiscapaciteits huishoudens uit Oostzaan bij voorkeur naartoe verhuizen?		
in eigen gemeente blijven	800	49
naar elders, binnen de deelregio	200	14
naar elders, buiten de deelregio	400	25
weet niet of geen voorkeur	200	13
totaal	1.600	100

Waar wonen huishoudens uit de MRA die binnen of naar Oostzaan willen verhuizen nu?

	aantal *	%
in Oostzaan	800	78
in een andere gemeente in de MRA	200	22
totaal	1.000	100

* De aantallen zijn geschat op basis van enquêtecijfers en zijn afgerond op honderdtallen.

Woonwensen: meerderheid zoekt een koopwoning, drie op tien zoeken een sociale huurwoning

Van de huishoudens die zeker of misschien in of naar Oostzaan willen verhuizen, zoekt 41 procent een meergezinswoning en 37 procent een eengezinswoning. De meeste huishoudens (65%) hebben voorkeur voor een koopwoning, vaak met een aankoopprijs boven €486.000 (43%).

De meeste geïnteresseerden (72%) zoeken een woning van 60-100 m². Daarnaast wil een meerderheid (69%) een tuin, 14 procent een werkruimte en 51 procent een gelijkvloerse woning.

Woonwensen van huishoudens die binnen of naar Oostzaan willen verhuizen (exclusief starters), 2025 (%)

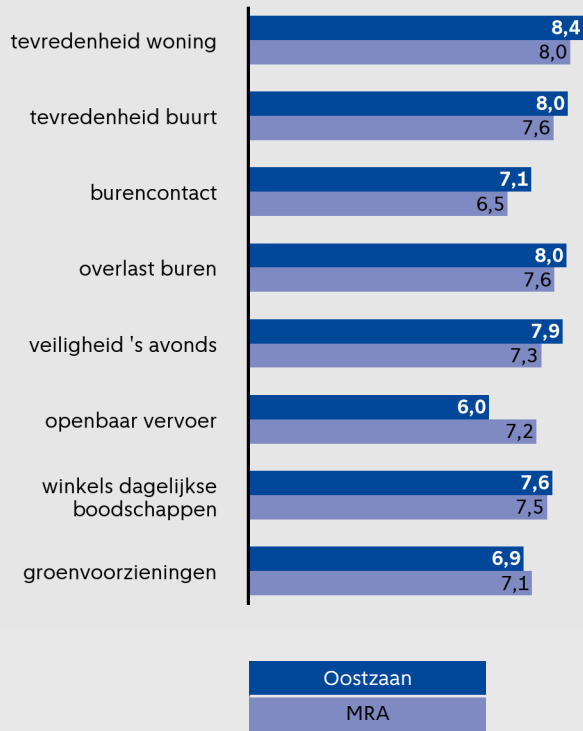
	%	
eengezinswoning	37	
meergezinswoning	41	
beide	21	
sociale huur	huur tot € 900	30
middenhuur	€ 900 - 1.185	4
dure huur	€ 1.185 en meer	1
koopwoning	< € 226.000	3
koopwoning	€ 226.000 - 354.000	6
koopwoning	€ 354.000 - 486.000	13
koopwoning	> € 486.000	43
woonoppervlak tot 60 m²		8
woonoppervlak 60 - 100 m²		72
woonoppervlak 100 m² en groter		20
tuin		69
werkruimte		14
gelijkvloers/ lift/ geen trappen		51

Prettig wonen: bewoners van Oostzaan zijn tevreden over hun woning en buurt

In Oostzaan zijn bewoners doorgaans tevreden over hun woning, die zij gemiddeld een 8,4 geven. Dit ligt hoger dan het gemiddelde in de MRA, waar woningen een 8,0 scoren. Ook over de buurt (8,0) en de veiligheid 's avonds (7,9) zijn bewoners in Oostzaan relatief positief. Daarnaast hebben zij vaker contact met burens (7,1) en ervaren zij minder overlast van burens (8,0) dan gemiddeld in de MRA. Hoe lager het laatstgenoemde cijfer, hoe meer overlast men ervaart.

Het aanbod aan winkels voor dagelijkse boodschappen wordt in Oostzaan gewaardeerd met een 7,6, terwijl de groenvoorzieningen een 6,9 krijgen. Het openbaar vervoer scoort in Oostzaan lager dan gemiddeld in de MRA: een 6,0 tegenover een 7,2.

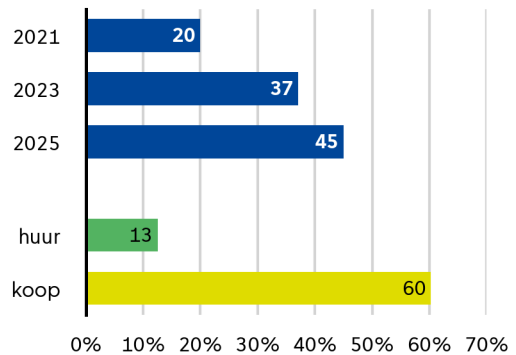
Leefbaarheidscijfers Oostzaan, 2025 (rapportcijfer 1 – 10)



Duurzaam wonen: aandeel huishoudens met zonnepanelen verder toegenomen, vooral bij koopwoningen

In Oostzaan heeft 45 procent van de huishoudens zonnepanelen. Dit aandeel is sterk gegroeid: in 2021 had 20 procent zonnepanelen en in 2023 was dit 37 procent. Zonnepanelen komen vooral voor bij koopwoningen, waar 60 procent van de huishoudens ze heeft. Bij huurwoningen is dit aandeel met 13 procent aanzienlijk lager.

Aandeel huishoudens met zonnepanelen in Oostzaan, 2025 (%)

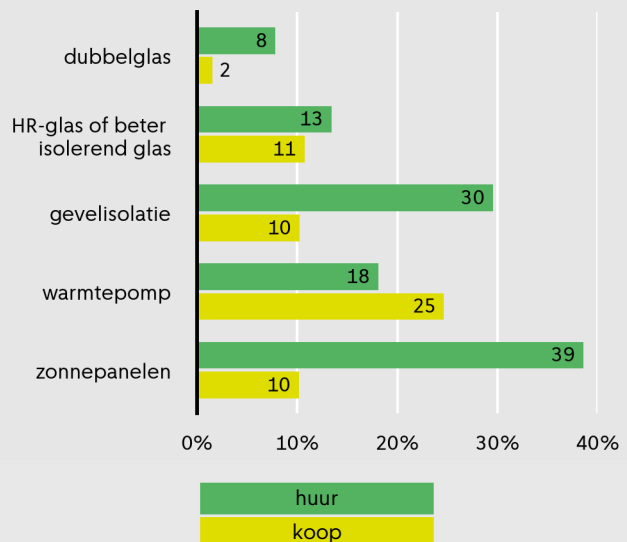


Verduurzaming: huurders in Oostzaan vaakst geïnteresseerd in zonnepanelen, kwart van bewoners in koopwoning heeft interesse in warmtepomp

Huurders hebben van de voorgestelde verduurzamingsmaatregelen het vaakst interesse in zonnepanelen (39%), gevolgd door gevelisolatie (30%).

Bij bewoners van koopwoningen heeft een kwart interesse in een warmtepomp, waarmee dit de populairste maatregel is. Andere maatregelen, zoals HR-glas of beter isolerend glas (11%), gevelisolatie (10%) en zonnepanelen (10%), worden minder vaak genoemd.

Aandeel huishoudens in Oostzaan dat interesse heeft in genoemde maatregelen voor verduurzaming, 2025 (%)

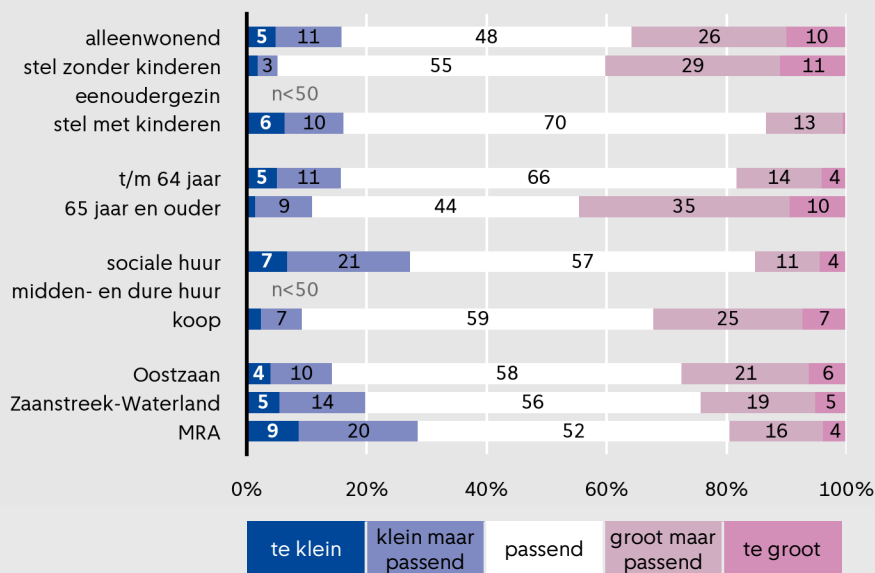


Woninggrootte: sociale huurders vinden woning relatief vaak te klein

De meeste huishoudens in Oostzaan vinden de grootte van hun woning passend (58%). Dit aandeel is iets groter dan in de deelregio (56%) en de MRA (52%). Daarnaast vindt 6 procent de woning te groot, terwijl 4 procent de woning te klein vindt.

Huishoudens in de sociale huur ervaren hun woning het vaakst als te klein (7%) of klein, maar passend (21%). Oudere huishoudens (65 jaar en ouder) vinden hun woning vaker te groot (10%) of groot, maar passend (35%). Van de stellen met kinderen vindt 70 procent hun woning passend.

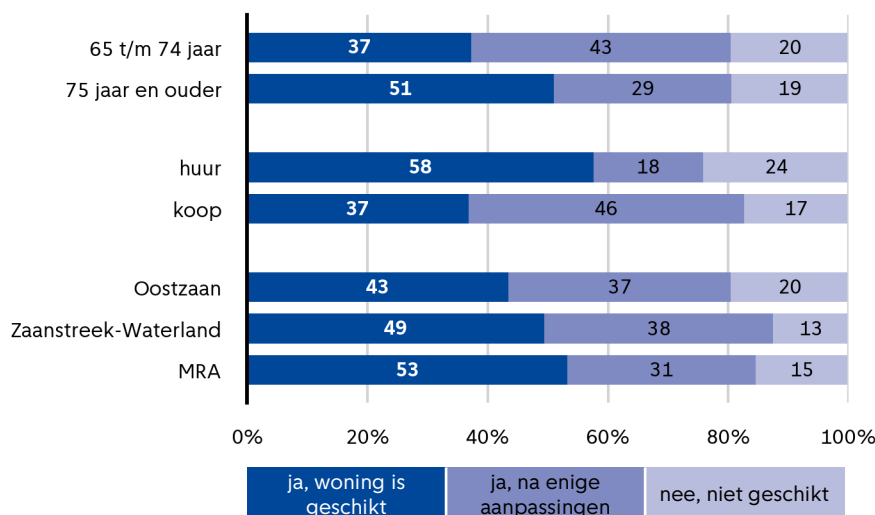
Wat vinden huishoudens van de grootte van hun woning? 2025 (%)



Wonen en ouder worden: aandeel dat woning geschikt vindt om oud in te worden lager dan in hele MRA

In Oostzaan is 30 procent van de huishoudens ouder dan 65 jaar. Van deze groep vindt 43 procent de woning geschikt om oud in te worden. Dit aandeel ligt lager dan in de deelregio (49%) en de MRA (53%). Ruim een derde (37%) verwacht dat de woning na enige aanpassingen geschikt zal zijn. Bij huishoudens van 75 jaar en ouder vindt 51 procent de woning geschikt, terwijl dit bij huishoudens tussen de 65 en 74 jaar 37 procent is. Huurders geven vaker aan dat hun woning geschikt is om oud in te worden dan bewoners van koopwoningen (58% tegenover 37%).

Vinden 65-plus huishoudens hun woning geschikt om oud in te worden? 2025 (%)

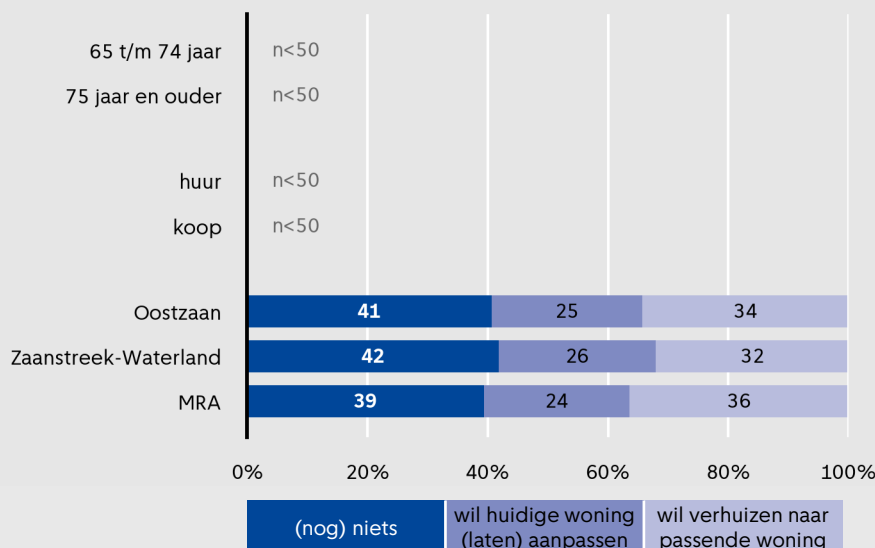


Een derde van Oostzaners waarvan woning niet geschikt is om oud in te worden, wil verhuizen

Ruim de helft van de 65-plus huishoudens in Oostzaan (57%) vindt de woning (nog) niet geschikt om oud in te worden. Van deze groep geeft 41 procent aan hier (nog) niets aan te willen doen, terwijl een kwart (25%) de woning wil aanpassen.

Ongeveer een derde (34%) overweegt te verhuizen naar een meer passende woning. In de deelregio geldt dit voor 32 procent en in de MRA voor 36 procent. Door het beperkte aantal respondenten is het niet mogelijk om de voorkeuren verder uit te splitsen naar leeftijdsgroep of type woning.

Als de woning nu niet geschikt is, wat willen 65-plus huishoudens daar dan aan doen? 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 Oostzaan

In Oostzaan hebben er 239 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 48 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 laura.de.graaff@amsterdam.nl
Feiko de Grip f.de.grip@amsterdam.nl
Michiel van Dartel m.van.dartel@amsterdam.nl
Merijn Heijnen m.heijnen@amsterdam.nl