



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

Profiel van de Zaanse woningmarkt

Analyse van 'Wonen in de Metropoolregio
Amsterdam' (WiMRA)



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Profiel van de Zaanse woningmarkt

Analyse van 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA)

Opdrachtgever

Gemeente Zaanstad en Parteon

Contactpersoon

Willeke Koops, Giljam Klijn

Projectnummer

P38030

Datum

6 september 2018

Auteurs

André Buys; andre.buys@rigo.nl; 020 522 1173

Liselotte Hagen; liselotte.hagen@rigo.nl; 020 522 1110

Inhoud

0.	Samenvattende beschouwing	1
1	Inleiding	4
2	Woningvoorraad en huishoudens	6
2.1	De woningvoorraad	6
2.2	Huishoudens	9
3	Woningen en hun bewoners	12
3.1	Inkomens, eigendom en prijsklassen	12
3.2	Scheefheid	13
3.3	Woningtype en levensfase	15
3.4	Aanpasbaarheid van de woningvoorraad voor senioren	17
3.5	Duurzaamheid	19
4	Woonlasten	22
4.1	Vaste woonlasten van huurders	22
4.2	Vaste woonlasten van eigenaar-bewoners	23
4.3	Energielasten	24
4.4	Armoede	26
5	Gerealiseerde en gewenste verhuizingen	28
5.1	Betrokken woningen	28
5.2	Verhuisgeneigdheid	29
5.3	Balans van gevraagde en aangeboden woningen	30
6	Blik in de toekomst	33
6.1	Demografische ontwikkelingen	33
6.2	Ontwikkeling van de woningbehoefte in prijsklassen	34
6.3	Ontwikkeling van de woningbehoefte in eigendom en woningtype	36

Samenvattende beschouwing

In deze rapportage wordt op basis van het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) een breed overzicht gegeven van de stand van zaken op de Zaanse woningmarkt. Tevens is een verkenning verricht naar de ontwikkeling van de woningbehoefte tot het jaar 2030. Hieronder worden enkele bevindingen uitgelicht en geduid.

Profiel in de regio

Zaanstad onderscheidt zich ten opzichte van de omliggende regio (overig Zaanstreek / Waterland) door een hoger aandeel sociale huurwoningen en relatief betaalbare koopwoningen. Wat echter vooral in het oog springt zijn de verschillen met Amsterdam. Zaanstad telt twee derde eengezinswoningen (Amsterdam een vijfde) en 43% koopwoningen met een WOZ-waarde (prijsspeil 2016) tot €250.000 (Amsterdam 11%). **Met deze woningvoorraad is het niet vreemd dat steeds meer Amsterdamse woningzoekenden Zaanstad ontdekken als aantrekkelijk en (vooralsnog) betaalbaar alternatief.**

Het contrast met Amsterdam komt ook tot uitdrukking in de huishoudenssamenstelling. Zaanstad mag dan een (middelgrote) stad zijn qua inwonertal, in vergelijking met Amsterdam heeft Zaanstad **een totaal ander bewonersprofiel**: een hoger aandeel huishoudens met kinderen, veel minder alleenstaanden en weinig huishoudens jonger dan 35 jaar. Daarmee lijkt Zaanstad beduidend meer op het suburbane ommeland dan op Amsterdam. Ook het aandeel middeninkomens in Zaanstad is hoger dan in Amsterdam, waar middeninkomens grotendeels uit het straatbeeld zijn verdwenen.

Bewoning en woonlasten

Er is binnen Zaanstad een groot verschil in bewoning tussen sociale huur- en koopwoningen. Waar corporatiewoningen tot €711 voor bijna 80% worden bewoond door lagere inkomensgroepen (tot de zogeheten 'EU-grens'), worden koopwoningen voor de helft bewoond door huishoudens met een inkomen van meer dan 1,5 keer modaal. Het verschil in inkomens tussen sociale huur en koop is tussen 2015 en 2017 nog iets groter geworden. In particuliere huurwoningen (8% van de voorraad) zijn de inkomensklassen gelijkmatiger verdeeld.

Huurders in Zaanstad zijn gemiddeld 29% van hun inkomen kwijt aan huur (netto), eigenaar-bewoners gemiddeld 18% aan hypotheeklasten. Deze quoten zijn tussen 2015 en 2017 niet noemenswaardig veranderd. Nog altijd betalen recent ingestroomde huurders gemiddeld meer dan langer zittende huurders, maar dit verschil is veel kleiner geworden.

Gemiddeld zijn huishouden in Zaanstad maandelijks €125 ofwel 5,4% van hun inkomen kwijt aan energielasten. Recent gebouwde woningen zijn duidelijk energiezuiniger dan oudere woningen. **De bereidheid van bewoners om te investeren in energiebesparing is niet groot. Dit geldt met name voor huurders. Slechts 4% van de huurders is zonder meer bereid om meer huur te gaan betalen voor energiebesparende voorzieningen. Ook onder eigenaar-bewoners is slechts 19% 'zeker' bereid een investering te plegen.** Voor huurders zijn de vermeende kosten een duidelijke blokkade. Eigenaar-bewoners zien de noodzaak niet zo; men vindt dat men al voldoende voorzieningen heeft en/of heeft geen interesse.

Woningbehoefte tot 2030

Tot het jaar 2030 zal de woningvoorraad volgens de prognose van de Provincie Noord-Holland nog met circa tienduizend moeten toenemen. Deze extra woningen (toevoegingen minus onttrekkingen) zijn nodig om de voorspelde aanwas van huishoudens te accommoderen.

Afgaande op de huidige woonpatronen en op trends bestaat deze additionele behoefte tot 2030 voor een aanzienlijk deel uit grondgebonden woningen (eengezinswoningen). De behoefte bestaat tot 2025 voor ongeveer een derde uit appartementen, even veel als het aandeel in de huidige voorraad. Dit aandeel in de behoefte loopt op tot 40% in de periode 2025-2030.

Achtergrond hierbij is de veronderstelling dat Zaanstad is staat zal zijn een aanzienlijke aanwas aan jonge (aanstaande) gezinnen aan zich te binden. In het recente verleden is dit gelukt, mede dankzij Seandelft. Dit verleden werkt door in de trendmatige behoefteeraming.

Vergrijzing en verstopping in de voorraad

Bijkomende achtergrond van de behoefte aan grondgebonden woningen is de verwachting dat de bestaande woningvoorraad in toenemende mate vergrijsd en daarmee verstopt raakt. De huurderspopulatie is reeds sterk vergrijsd. In de voorraad eengezins-koopwoningen domineren veertigers en vijftigers, die weinig geneigd zijn om nog te verhuizen. Terwijl hun kinderen de komen jaren zullen uitvliegen, houden de ouders de bestaande voorraad bezet. Gevolg is dat een steeds groter deel van de voorraad eengezinswoningen bewoond zal worden door niet-gezinnen (lege-nest huishoudens). Gezien de leeftijdsopbouw in deze voorraad zal het nog lang duren voordat deze woningen langs natuurlijke weg vrijkomen.

Er kunnen goede argumenten zijn om iets anders te bouwen dan waar trendmatig behoefte aan is. Wel is het zo dat, indien niet in de behoefte aan eengezinswoningen wordt voorzien, de jonge (aanstaande) gezinnen uit Zaanstad naar alternatieven moeten omzien. Daarbij hebben de twee keuzen: genoeg nemen met een appartement of uitwijken naar plaatsen waar wel eengezinswoningen worden aangeboden. Dat laatste is een goed denkbaar scenario. In dat geval zal ook de demografische prognose voor Zaanstad niet uitkomen en zal de gemeente in 2030 minder huishoudens met kinderen tellen dan waar nu van wordt uitgegaan.

Intussen is de vergrijzende generatie optimistisch over de mogelijkheden om in de huidige woning oud te worden. Men acht de woning geschikt of denkt dat de woning met eenvoudige ingrepen wel geschikt is te maken. Minder dan één op de vijf 55-plussers denkt dat de woning niet geschikt is. In die gevallen overweegt de helft van de 'jonge ouderen' (55-65 jaar) te verhuizen. Naarmate de leeftijd vordert, wordt het animo om te verhuizen of de woning aan te passen minder, ook als men de woning eigenlijk ongeschikt vindt.

Middensegment

Rond de 40% van de trendmatige additionele woningbehoefte tot 2030, afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling, bestaat uit sociale huur, ofwel huurwoningen met een huurprijs tot €711. Dat is een ongeveer even groot aandeel als in de huidige voorraad. Daarnaast is er tot 2030 behoefte aan meer koopwoningen in alle prijsklassen. Voor huishoudens die op korte

termijn (binnen twee jaar) willen verhuizen is er vooral een aanbodtekort aan duurdere (of eigenlijk betere) koopwoningen (met WOZ-waarde van meer dan €250.000).

De trendmatig berekende behoefte tot 2030 aan middeldure huur is beperkt en bedraagt ongeveer 5% van de totale additionele behoefte. Ook onder huishoudens die op korte termijn een woning zoeken is middeldure huur niet in trek. Woningzoekenden die meer dan €711 euro netto maanlasten kunnen en willen besteden geven de voorkeur aan kopen. Het kan zijn dat door veranderende context, zoals strengere kredietvoorwaarden, het in de toekomst nog moeilijker wordt om te kopen dan waar nu al rekening mee is gehouden. In dat geval zou middeldure huur een alternatief kunnen zijn. Dat hangt er dan wel vanaf of deze middeldure huurwoningen behalve qua netto woonlasten ook anderszins een volwaardig alternatief zijn (denk aan type en oppervlakte) voor de koopwoningen waar eigenlijk de voorkeur naar uitgaat.

De vrijesectorwoningen zoals we die nu kennen vervullen wel een functie op de markt als entree en voor wie tijdelijk of snel iets zoekt, bijvoorbeeld na een scheiding. In tegenstelling tot senioren hebben deze woningzoekenden niet het alternatief dat ze al goed wonen, stellen ze (dus) niet veel eisen en zijn zij bereid om voor pakweg achthonderd euro een studio te huren. Aanbieders weten dit, spelen in op de huidige krapte op de markt en voorzien op die manier onmiskenbaar in een actuele vraag. Onder beleggers is de woningmarkt momenteel in trek; het rendement is goed genoeg en de risico's zijn klein. Feit is wel dat de vrijesectorwoningen door hun functie op de markt veelal een hoge mutatiegraad kennen. Veel bewoners van vrijesectorwoningen geven aan te willen doorstromen. Ook dringt de vraag zich op wat de toekomstwaarde op lange termijn is van de vrije sectorwoningen die nu worden gebouwd.

1 Inleiding

In de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is in 2017 een onderzoek onder de bevolking verricht naar hun woonsituatie en verhuishwensen: Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA 2017). In Zaanstad zijn ten behoeve van dit onderzoek een kleine 2.500 enquêtes afgenomen. In deze rapportage wordt op basis hiervan een breed overzicht gegeven van de stand van zaken op de Zaanse woningmarkt. Tevens wordt een verkenning verricht naar de ontwikkeling van de woningbehoefte tot het jaar 2030.

Om te beginnen (hoofdstuk 2) wordt een overzicht gegeven van de Zaanse woningvoorraad en van de Zaanse huishoudens in regionaal perspectief. In hoofdstuk 3 worden woningen en huishoudens in relatie tot elkaar geplaatst. Dit geeft een beeld van de bezetting van de voorraad en van de woonsituatie van bevolkingsgroepen. Speciale aandacht daarbij gaat uit naar de geschiktheid van de voorraad voor senioren en naar duurzaamheid. In hoofdstuk 4 staan de woonlasten centraal, inclusief energielasten. Hoofdstuk 5 behandelt de gerealiseerde en gewenste verhuizingen. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 gekeken hoe de woningbehoefte zich zou kunnen ontwikkelen tot het jaar 2030. Hiertoe wordt de manier van wonen, zoals gemeten in het WiMRA, gecombineerd met verwachtingen ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling.

Voor de liefhebber volgt hieronder nog een beknopte onderzoekstechnische toelichting.

Bruikbaarheid van het WiMRA

Het WiMRA is een steekproefonderzoek. Dit betekent dat uitkomsten met onzekerheid zijn omgeven (betrouwbaarheid) en niet in alle opzichten en op alle details representatief zijn. Het eerste betekent dat aan kleine verschillen geen grote betekenis moet worden gehecht. Het tweede maakt dat informatie over (ontwikkelingen in) de woningvoorraad of over huishoudens beter uit andere bronnen kan worden verkregen. Voor de woningvoorraad is dan met name de Basisadministratie Adressen en gebouwen (BAG) relevant alsmede registraties van woningcorporaties en WOZ-bestanden. Voor huishoudens zijn statistieken afgeleid van de bevolkingsadministratie een goede bron. Deze registraties zijn voor enkelvoudige (niet-gekoppelde) gegevens waarheidsgetrouwer dan een steekproef als WiMRA. Uitkomsten van WiMRA kunnen dan ook afwijken van deze en andere bronnen.

De waarde van WiMRA is gelegen in de koppeling tussen (kenmerken van) huishoudens en (kenmerken van) woningen: wat voor huishoudens wonen in wat voor woningen en welke woningen worden door wie bewoond? Dit soort informatie is moeilijk uit andere bronnen te verkrijgen. Ook voor meer subjectieve gegevens, zoals verhuishwensen en opvattingen over duurzaamheid, is WiMRA een geschikte bron.

Vergelijkbaarheid met Wira 2015

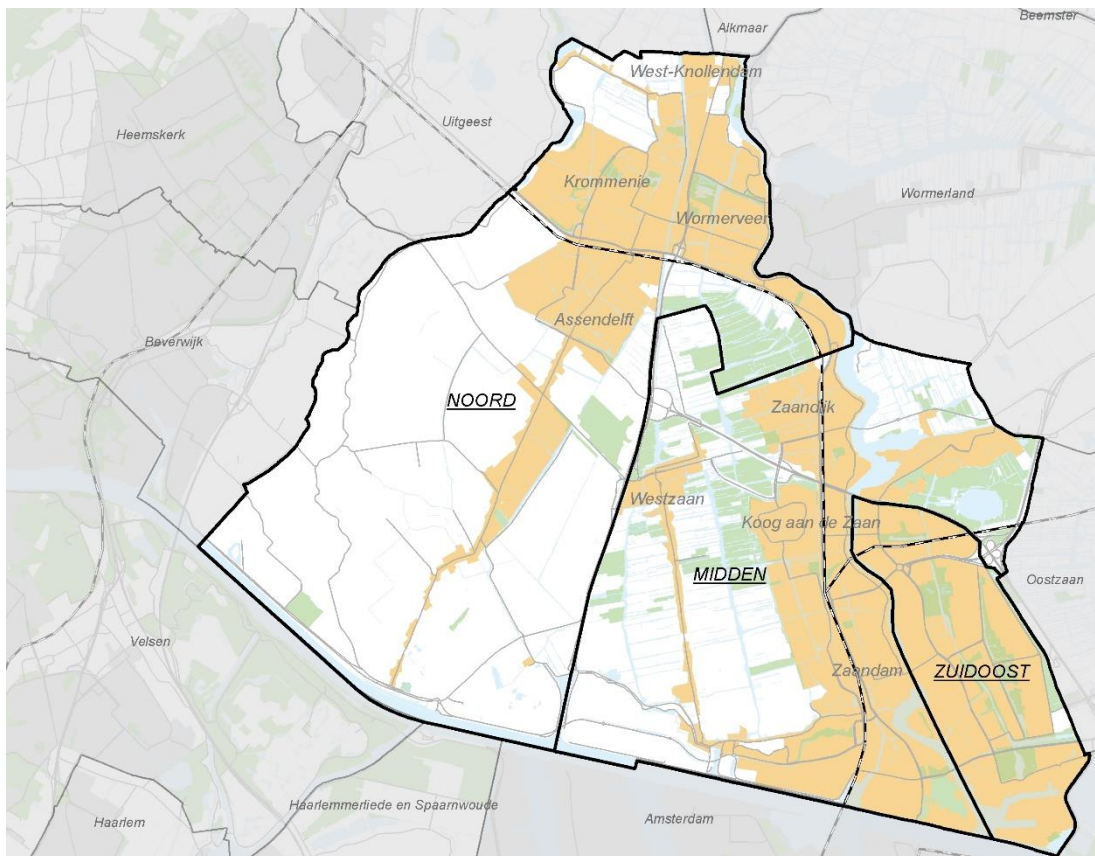
In 2015 vond een voorloper van het WiMRA 2017 plaats, te weten het Wira 2015: Wonen in de regio Amsterdam (de toenmalige Stadsregio). Ook aan Wira 2015 heeft Zaanstad deelgenomen en ook daarover is door RIGO gerapporteerd ('Beschouwing van de Zaanse woningmarkt'). De rapportage op basis van WiMRA 2017 is qua inhoud grotendeels vergelijkbaar met die uit 2015, maar wijkt af in de wijze van rapporteren. Dit heeft een technische oorzaak en wordt hieronder toegelicht.

Ten behoeve van het onderzoek is een steekproef getrokken uit bewoonde adressen. De respons van WiMRA 2017 is door OIS Amsterdam voorzien van gewichten. Het totaal is op twee

manieren gewogen en opgehoogd, te weten naar het aantal woningen en naar het aantal bewoonde woningen volgens het CBS. In Wira 2015 werd nog opgehoogd naar het aantal huishoudens, dat destijds gelijk werd gesteld aan het aantal woningen. Dat is niet hetzelfde. Sommige huishoudens wonen niet in een woning (bijvoorbeeld in een woonwagen), sommige huishoudens wonen met meerdere huishoudens in een woning en sommige woningen worden (meestal tijdelijk) niet bewoond. Door deze verandering in ophoging zijn beide onderzoeken in kwantitatieve zin niet goed vergelijkbaar. Het aantal woningen in Zaanstad volgens WiMRA 2017 is kleiner dan het aantal huishoudens in Zaanstad volgens Wira 2015. Het aantal bewoonde woningen is nog weer kleiner. Om verwarring met de rapportage uit 2015 te voorkomen worden uitkomsten in deze rapportage primair als verdeling weergegeven (in percentages) en niet in absolute aantallen. Dit is ook de manier waarop OIS over WiMRA rapporteert.

Schaalniveau

Tenzij anders vermeld hebben gegevens in deze rapportage betrekking op de gemeente Zaanstad als geheel. In een aantal gevallen is binnen Zaanstad onderscheid gemaakt in drie deelgebieden, te weten Zuidoost, Midden en Noord (zie kaartje).



2 Woningvoorraad en huishoudens

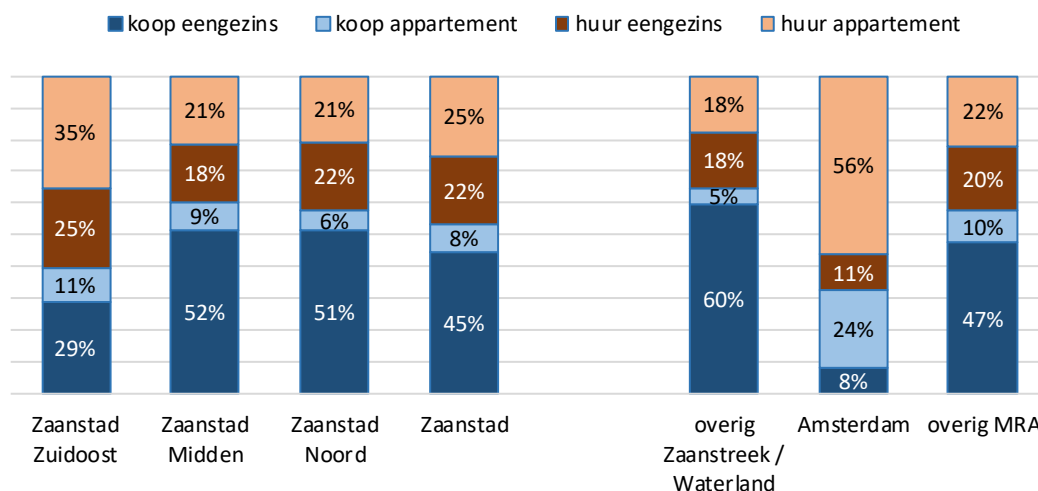
Zaanstad onderscheidt zich ten opzichte van de omliggende regio vooral door een hoog aandeel sociale huurwoningen en relatief betaalbare koopwoningen. Wat huishoudens betreft valt het hoge aandeel middeninkomens op, zeker in vergelijking met Amsterdam. Voor stedelijke begrippen telt Zaanstad een hoog aandeel huishoudens met kinderen, weinig alleenstaanden en weinig huishoudens jonger dan 35 jaar.

2.1 De woningvoorraad

Eigendom en typen

De woningvoorraad van Zaanstad (67.500 woningen in 2017) bestaat voor 53% uit koopwoningen en voor 47% uit huurwoningen (figuur 2-1). De koopwoningen zijn voor het grootste deel eengezinswoningen. Met 45% van de voorraad is het aandeel eengezins-koopwoningen in Zaanstad kleiner dan in overig Zaanstreek / Waterland, maar veel groter dan in Amsterdam, waar eengezinswoningen zeldzaam zijn. Naar eigendom en type wijkt de voorraad in Zaanstad maar weinig af van de MRA als geheel, exclusief Amsterdam en Zaanstreek / Waterland. Binnen Zaanstad is het aandeel huurwoningen duidelijk groter in Zuidoost dan in de andere hier onderscheiden deelgebieden.

figuur 2-1 Woningvoorraad naar eigendom en type woning¹



Eengezinswoningen in Zaanstad zijn aan de kleine kant in vergelijking met andere delen Zaanstreek / Watersland en de MRA, met uitzondering van Amsterdam. Dat geldt vooral voor eengezinswoningen in Zaanstad Zuidoost. Voor een doorsnee eengezinswoning scheelt dit tien vierkante meter (102m² in Zaanstad Zuidoost tegen 112 m² in overig Zaanstreek / Waterland. Appartementen in Zaanstad zijn rond de 82 m². Dit is juist aan de ruimte kant in vergelijking met andere delen van de MRA. Binnen Zaanstad is er qua oppervlakte weinig

¹ Tenzij anders vermeld hebben gegevens als bron WiMRA, als peiljaar 2017 en hebben zij betrekking op de gemeente Zaanstad.

verschil tussen de hier onderscheiden deelgebieden. Wel blijkt dat appartementen in Zaanstad Noord minder vaak dan in de twee andere delen van Zaanstad beschikken over een lift.

tabel 2-1 Woninggrootte en aanwezigheid van een lift in de Zaanse woningvoorraad

	oppervlakte woning (mediaan, m2 *)		aandeel appartementen dat beschikt over een lift
	egw.	app.	
Zaanstad Zuidoost	102	81	76%
Zaanstad Midden	109	83	74%
Zaanstad Noord	110	81	61%
Zaanstad	109	82	71%
overig Zaanstreek / Waterland	112	78	72%
Amsterdam	81	66	45%
overig MRA	116	76	66%

*) de heft is kleiner, de heft groter

Eigendom en prijsklassen

De woningvoorraad in Zaanstad bestaat in 2017 voor 39% uit huurwoningen van woningcorporaties. Daarvan valt het overgrote deel in het prijssegment onder de €711 en daarvan valt weer een groot deel onder de (eerste) aftoppingsgrens van €593 (zie figuur 2-3).² Ongeveer 8% van de voorraad zijn door particuliere partijen (beleggers dan wel personen) verhuurde woningen. Deze zijn gelijk verdeeld onder en boven de grens van €711. Koopwoningen maken 53% uit van de Zaanse voorraad.³

In vergelijking met overig Zaanstreek / Waterland bestaat de voorraad in Zaanstad iets meer uit huurwoningen en zijn vooral duurdere koopwoningen sterk ondervertegenwoordigd. In vergelijking met Amsterdam en in mindere mate met 'overig MRA' valt het bescheiden aandeel particuliere huur in Zaanstad op, waaronder ook huurwoningen boven de €711. Mogelijk heeft dit te maken met de relatieve betaalbaarheid van koopwoningen in Zaanstad. In andere delen van de regio is de vrije huursector voor veel huurders een noodoplossing voor wie niet aan een koopwoning kan komen. Bij de bespreking van woonwensen en bij de toekomstverkenning komen we hier nog op terug.

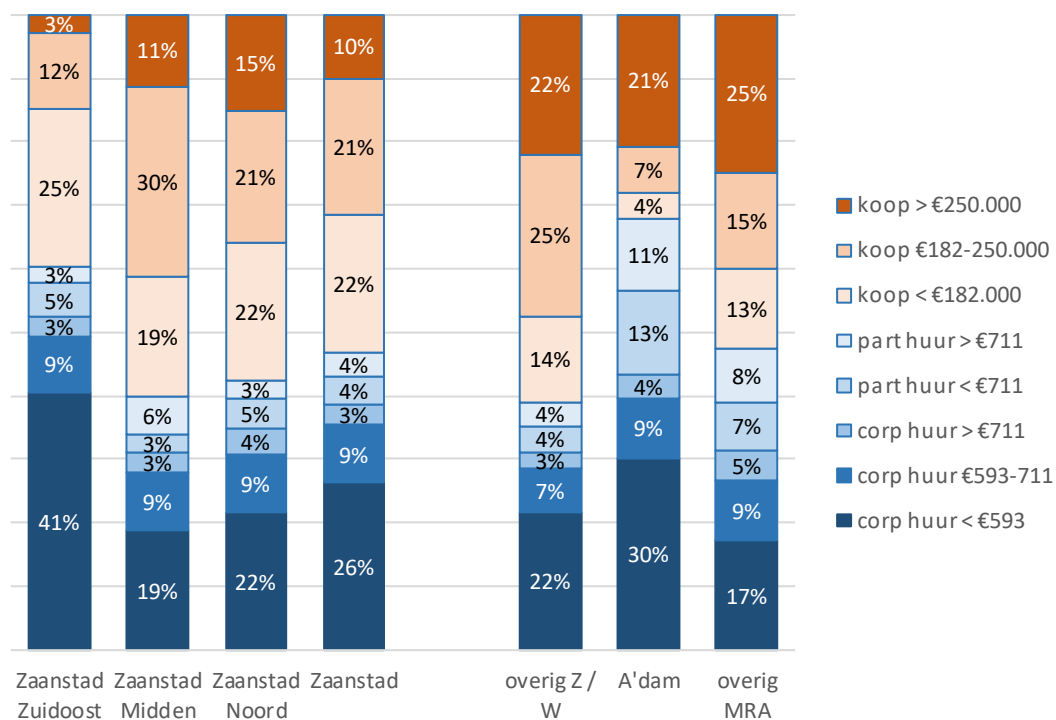
Binnen Zaanstad zijn vooral in Zuidoost veel (sociale) huurwoningen te vinden. Het aandeel corporatiewoningen onder de 711 is hier zelfs nog hoger dan in Amsterdam.

Tussen 2015 en 2017 is het aandeel van de corporatiewoningen in de totale voorraad licht afgenomen (figuur 2-3), met daarbinnen een kleine toename van het aandeel boven de liberalisatiegrens van €711 euro. Overigens kan voor informatie over de ontwikkeling van huurprijzen beter naar registraties van verhuurders worden gekeken dan naar een steekproefuitkomst als het WiMRA.

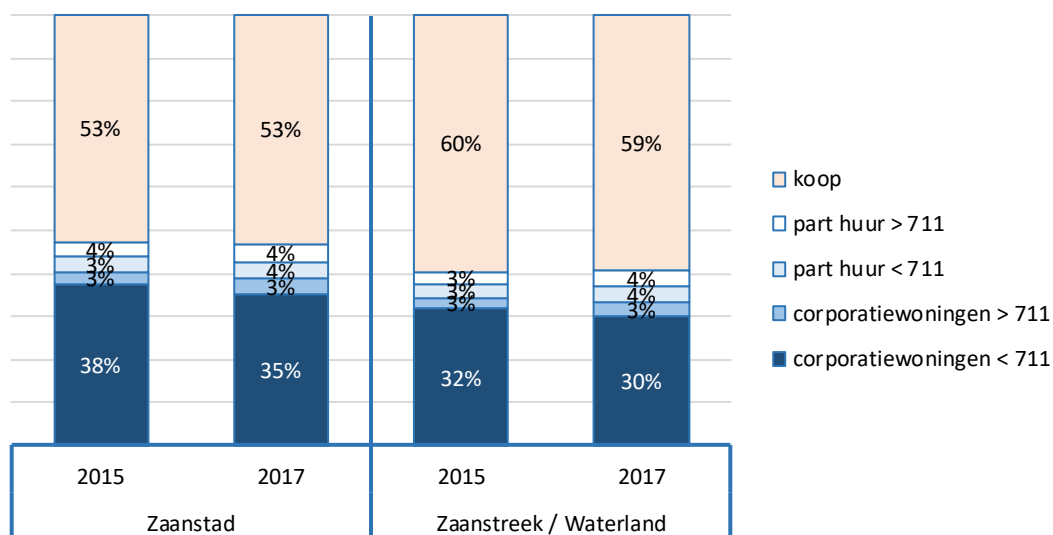
² Weergegeven is de huidige huurprijs. Dat is niet noodzakelijk de prijs waarvoor de woning bij leegkomst wordt verhuurd. Huurprijzen volgens WiMRA kunnen afwijken van die volgens registraties van verhuurders.

³ Weergegeven koopprijzen zijn WOZ-waarden, met peiljaar 2016.

figuur 2-2 Woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse (2017)



figuur 2-3 Woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse, 2015 en 2017

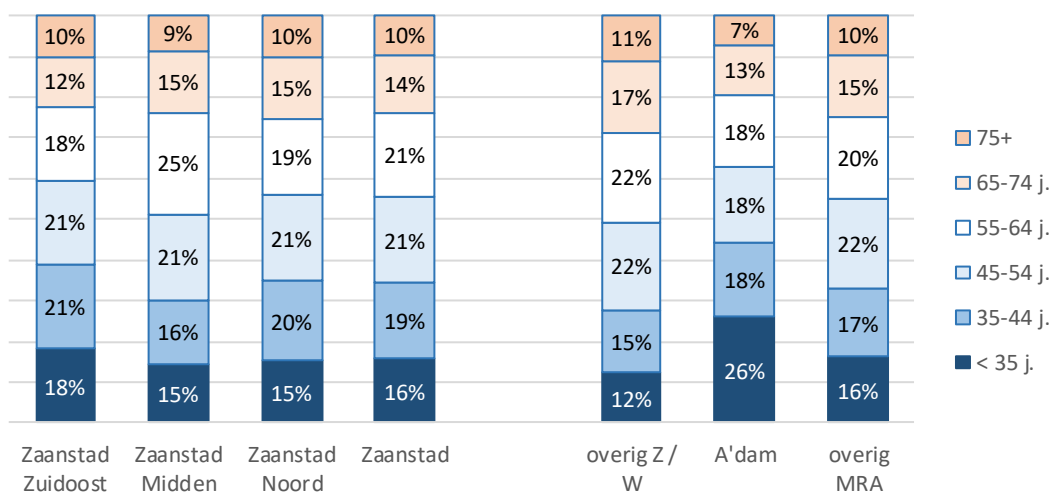


2.2 Huishoudens

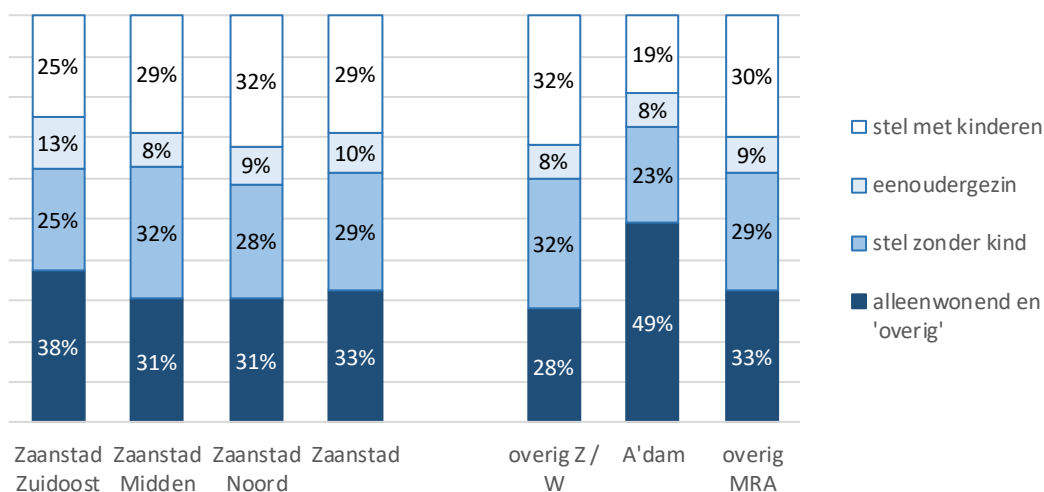
Leeftijd en samenstelling⁴

Zaanstad kent in vergelijking met de rest van Zaanstreek / Waterland een relatief jonge bevolking. Je zou ook kunnen zeggen dat de huishoudens in overige Zaanstreek / Waterland al relatief vergrijsd zijn. Het aandeel huishoudens met kinderen (inclusief eenoudergezinnen) is vergelijkbaar met de rest van de regio. Wel telt Zaanstad iets meer alleenstaanden dan de rest van de regio.

figuur 2-4 Huishoudens naar leeftijd in delen van Zaanstad en de MRA



figuur 2-5 Huishoudens naar samenstelling in delen van Zaanstad en de MRA



⁴ In deze rapportage worden huishoudenskenmerken als leeftijd en samenstelling gebaseerd op het WiMRA. Vanwege de aard van de steekproef en de weging wijkt dit af van de huishoudenskenmerken volgens het CBS.

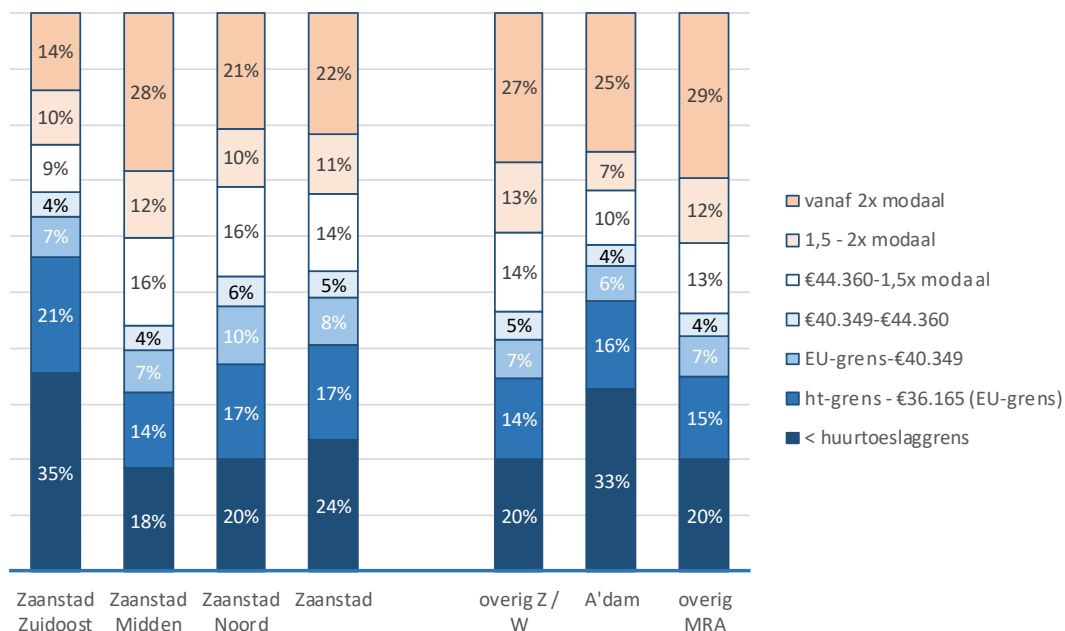
De verschillen qua levensfase met Amsterdam zijn aanzienlijk groter dan die met overig Zaanstreek / Waterland. Amsterdam kent een typisch grootstedelijk bevolking, met veel jongeren, veel alleenstaanden en weinig gezinnen. Voor stedelijke begrippen telt Zaanstad echter veel huishoudens met kinderen, weinig alleenstaanden en weinig jonge huishoudens (onder de 34 jaar). In dat opzicht lijkt Zaanstad meer op de rest van Zaanstreek / Waterland dan op Amsterdam.

Binnen Zaanstad zijn de verschillen tussen de hier onderscheiden gebieden gering. Zaanstad Zuidoost telt meer jonge huishoudens, meer alleenstaanden en meer eenoudergezinnen dan de twee overige delen van Zaanstad. Zaanstad Midden telt het hoogste aandeel 55-plussers en, hiermee samenhangend, veel stellen zonder kinderen.

Inkomensklassen

Wat inkomens betreft blijkt dat lagere inkomensgroepen (tot de EU-grens) in Zaanstad zijn oververtegenwoordigd en hogere (vanaf twee keer modaal) zijn ondervertegenwoordigd ten opzicht van overig Zaanstreek / Waterland. Wanneer met Amsterdam wordt vergeleken, blijkt dat in Zaanstad juist de middeninkomens sterk vertegenwoordigd zijn. De klassen boven de huurtoeslaggrens tot en met twee keer modaal maken in Zaanstad bij elkaar 55% uit van alle huishoudens, in Amsterdam 43%. Tussen de EU-grens en anderhalf keer modaal gaat het om 27% in Zaanstad tegen 20% in Amsterdam. Vooral in Zaanstad Noord zijn de middeninkomens ruim vertegenwoordigd. In figuur 2-6 is dit weergegeven. Zaanstad Midden telt relatief veel hogere inkomens, Zaanstad Zuidoost relatief veel lagere inkomens.

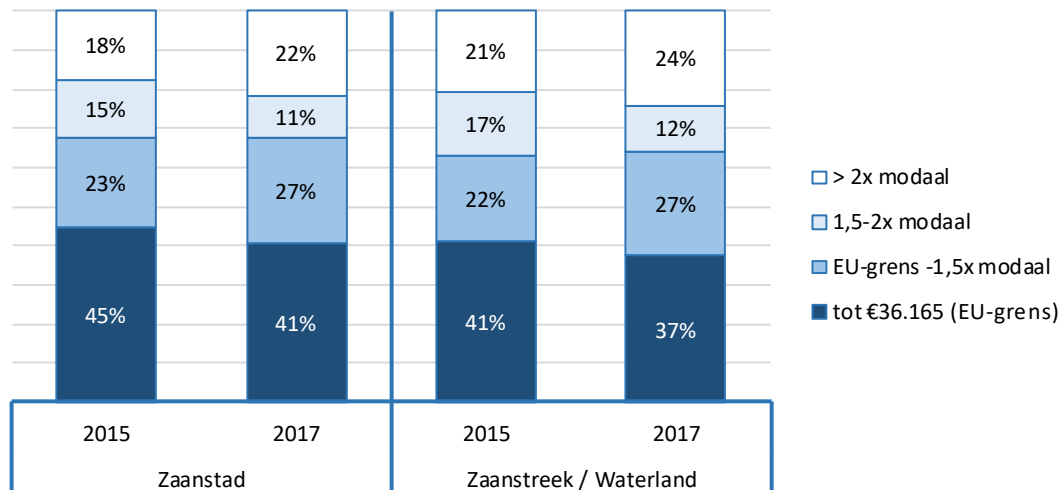
figuur 2-6 Huishoudens naar inkomensklassen in delen van Zaanstad en de MRA



Ten opzichte van 2015 is het aandeel van de lage inkomensgroepen (tot de EU-grens) in Zaanstad in 2017 afgenomen. Deze afname is in lijn met ontwikkelingen in Zaanstreek / Waterland als geheel (figuur 2-7). Ook in andere delen van de MRA nam het aandeel van de

doelgroep tot de EU-grens af tussen 2015 en 2017. In Amsterdam bijvoorbeeld liep dit aandeel terug van 51% naar 49%. Deze breed waarneembare ontwikkeling wijst er op dat de oorzaak moet worden gezocht in de gunstige macro-economische omstandigheden in de betreffende jaren. In de periode tussen 2013 en 2015 was juist sprake van een toename van de doelgroep.

figuur 2-7 Huishoudens naar inkomensklassen in 2015 en 2017



3 Woningen en hun bewoners

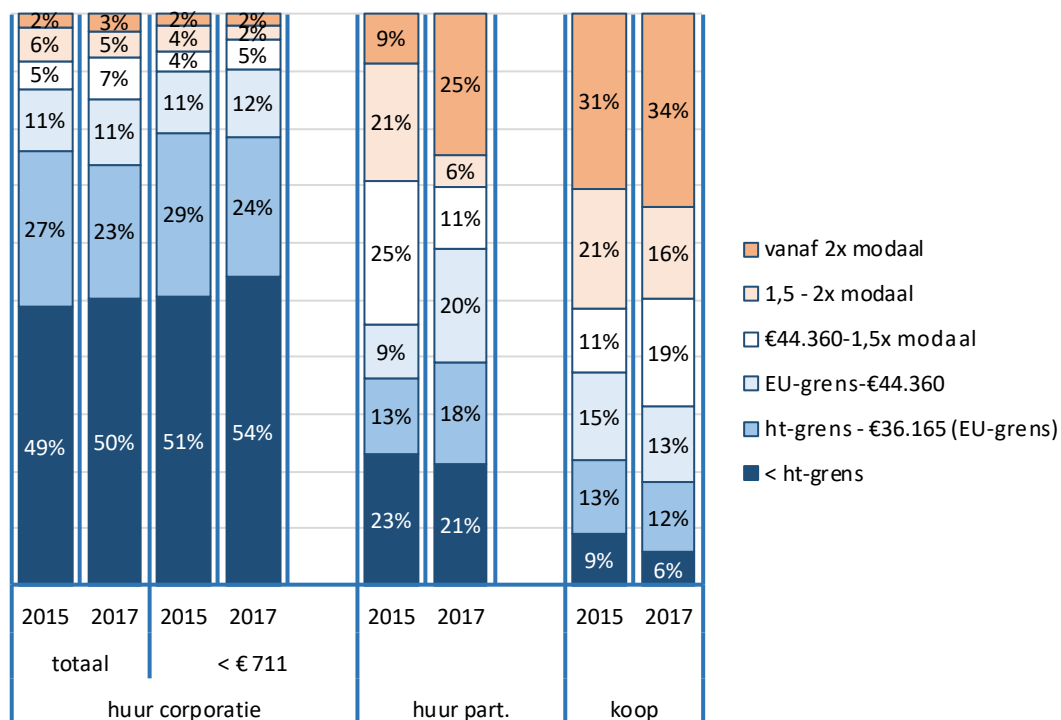
Er is een groot contrast in bewoning tussen huur- en koopwoningen. Waar corporatiewoningen overwegend worden bewoond door lagere inkomensgroepen, worden koopwoningen overwegend bewoond door midden- en hogere inkomensgroepen. De huursector is daarnaast sterk vergrijsd, vooral eengezins-huurwoningen. In eengezins-koopwoningen domineren vooralsnog de gezinnen van middelbare leeftijd.

Senioren zijn optimistisch over de mogelijkheid in hun huidige woning te blijven wonen, desnoods met aanpassingen. Over investeringen in duurzaamheid zijn de meningen verdeeld. Voor huurders is een hogere huurprijs de belangrijkste belemmering, eigenaar-bewoners zijn lang nog niet allemaal overtuigd van de noodzaak. De meeste interesse gaat uit naar vormen van isolatie.

3.1 Inkomens, eigendom en prijsklassen

Er is een groot verschil in bewoning tussen corporatiewoningen, particuliere huurwoningen en koopwoningen waar het gaat om de inkomens van de bewoners. Dit is duidelijk te zien in figuur 3-1. Waar corporatiewoningen overwegend worden bewoond door huishoudens met relatief lage inkomens (tot de EU-grens), zijn lage inkomens in koopwoningen ver in de minderheid. Voor hogere inkomens geldt het omgekeerde. Particuliere huurwoningen nemen een tussenpositie in. In corporatiewoningen met een huurprijs tot €711 – het overgrote deel van de corporatiewoningen – is het aandeel lage inkomens nog net wat groter dan in de totale corporatievoorraad.

figuur 3-1 Bewoning van prijssegmenten naar inkomensklassen



In vergelijking met 2015 is er niet heel veel veranderd in het verschil tussen koop en huur. Aan kleine verschuivingen mag gezien het steekproefkarakter van het onderzoek geen grote betekenis worden gehecht. Het aandeel laagste inkomens (tot de huurtoeslaggrens) in corporatiewoningen is nog iets verder toegenomen, hun aandeel in koopwoningen is verder afgenomen. Lage middeninkomens (tot €44.360) hebben hun aandeel in de particuliere huursector zien toenemen, hogere middeninkomens hebben hun aandeel in de koopwoningen vergroot.

tabel 3-1 Bewoonde woningen naar prijssegment en inkomensklasse bewoners, 2017

	ht-grens - €36.165		EU-grens- €40.349	€40.349- 1,5x modaal	1,5 - 2x modaal	vanaf 2x modaal	totaal
	< ht-grens	(EU-grens)					
sociale huur, corporatie	12.000	5.440	1.720	2.050	520	490	22.230
sociale huur, particulier	1.010	560	460	250	190	430	2.900
vrije sector huur, corporatie	250	260	130	620	610	260	2.130
vrije sector huur, particulier	230	480	320	760	130	1.010	2.940
koopwoning	2.060	4.360	2.880	8.580	5.620	12.030	35.530
	15.560	11.100	5.510	12.250	7.080	14.240	65.740

In tabel 3-1 is de bewoonde woningvoorraad anno 2017 weergegeven naar prijssegment en inkomensklasse in absolute aantallen. Bij de inkomensklasse is hierbij de grens van €40.349 aangehouden die tegenwoordig relevant is in het kader van toewijzing en inkomensafhankelijke huurverhoging. In WiRA 2015 was deze grens nog niet opgenomen.⁵

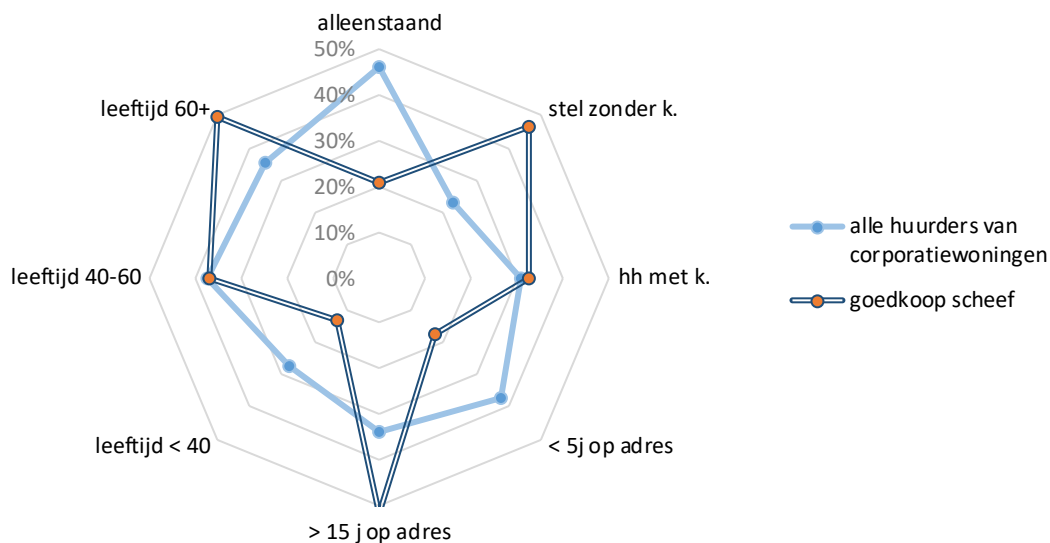
3.2 Scheefheid

Goedkope scheefheid

Zoals blijkt uit figuur 3-1 worden niet alle sociale huurwoningen (corporatiewoningen met een huurprijs tot €711) bewoond door huishoudens uit de doelgroep (met een inkomen tot de EU-grens). Ongeveer twintig procent van de bewoners heeft een hoger inkomen en behoort daarmee niet tot de doelgroep voor de sociale huur. In dit verband wordt ook wel over 'goedkope scheefheid' gesproken. Die scheefheid als percentage van het aantal sociale huurwoningen is tussen 2015 en 2017 nagenoeg gelijk gebleven.

⁵ Voor deze tabel zijn zowel de onbekende inkomens als de onbekende huurprijsklassen proportioneel herverdeeld (via een zogeheten IPF) en opgehoogd naar het aantal bewoonde woningen volgens het CBS.

figuur 3-2 Profiel van 'goedkoop scheef' wonenden (inkomen boven de EU-grens in corporatiewoningen onder de €711)

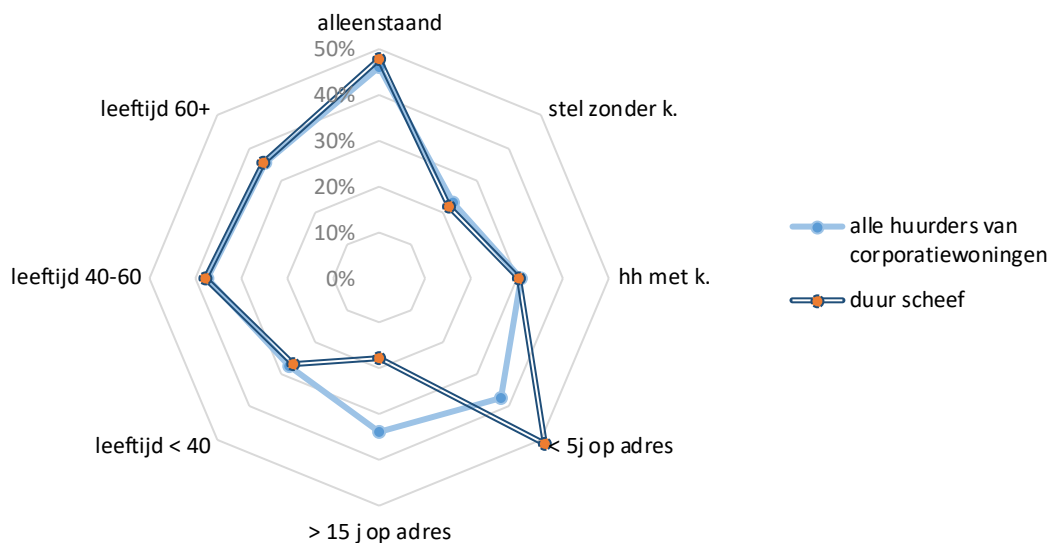


Kijken we naar het profiel van de 'te goedkoop' wonenden, dan blijkt het relatief vaak te gaan om senioren (60-plussers), stellen zonder kinderen en huurders die al langer dan 15 jaar op het adres wonen. Deze kenmerken hangen sterk met elkaar samen. Alleenstaanden, jongeren en huurders die relatief kort geleden op het adres zijn komen wonen zijn juist ondervertegenwoordigd onder de 'te goedkoop' wonenden.

Dure scheefheid

Er zijn ook huurders die relatief duur wonen. Als werkdefinitie voor 'dure scheefheid' kijken we naar huishoudens die tot de doelgroep voor de sociale huur behoren in woningen met een huurprijs boven de eerste aftoppingsgrens (de tweede aftoppingsgrens voor huishoudens met 3 of meer personen). Deze huurders hebben wel recht op huurtoeslag (behalve in de vrije sector, maar dat komt nauwelijks voor), maar voor het deel boven de aftoppingsgrens niet (of niet volledig). Van alle corporatiewoningen met een huurprijs boven de eerste aftoppingsgrens wordt ongeveer een op de drie (35%) bewoond door huurders die tot de primaire doelgroep behoren en die niet (volledig) gebruik kunnen maken van de huurtoeslag.

figuur 3-3 Profiel van 'duur scheef' wonenden (inkomens < HT-grens in corporatiewoningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens)



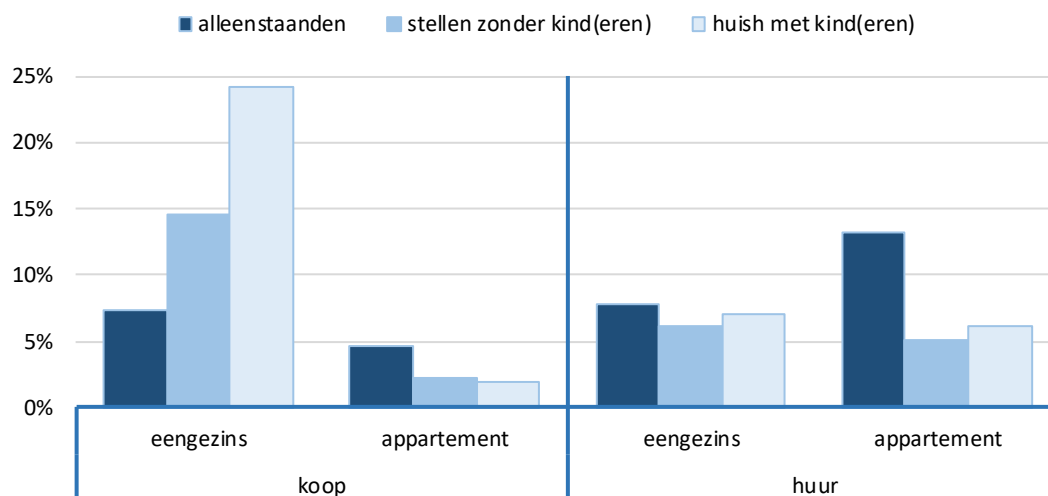
Huurders die relatief duur wonen lijken qua leeftijd en huishoudensamenstelling op de 'gemiddelde' huurder van corporatiewoningen. Er is echter één duidelijk verschil, namelijk de woonduur. De relatief duur wonenden zijn meer dan gemiddeld recent ingestroomd (korter dan vijf jaar geleden). Huurders die al langer dan vijftien jaar op hun adres wonen zijn onder de 'te duur' wonenden ondervertegenwoordigd. In dit opzicht vormen de 'te duur' wonenden het spiegelbeeld van de 'te goedkoop' wonenden.

3.3 Woningtype en levensfase

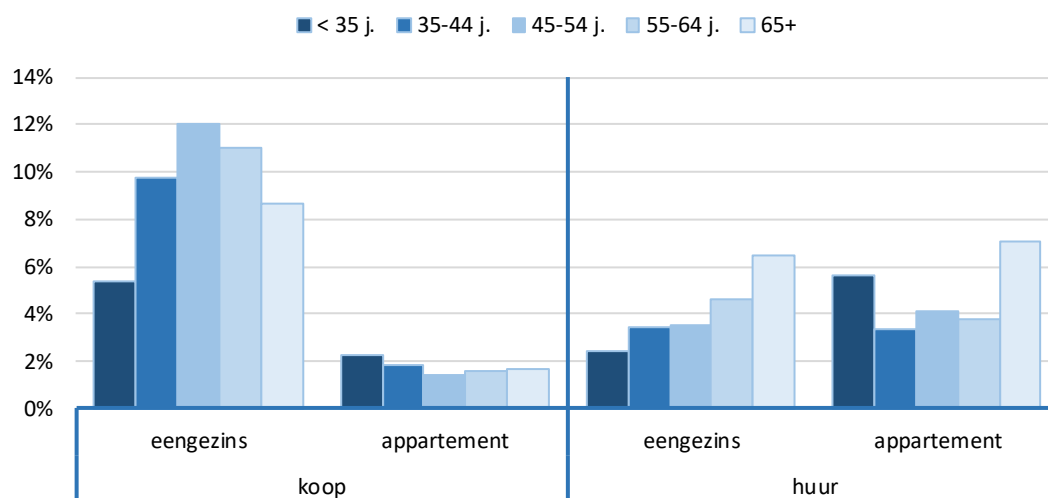
Niet alleen wat inkomens betreft, ook wat betreft levensfase is er een groot verschil tussen huur- en koopwoningen. In relatie tot de dynamiek op de woningmarkt en de ontwikkeling van de woningbehoefte is ook het verschil tussen eengezinswoningen en appartementen relevant.

De huursector is sterk vergrijsd. Dit geldt dan met name voor eengezins-huurwoningen, waar een relatief groot deel van de huurders de leeftijd van 65 is gepasseerd en jongeren ver in de minderheid zijn (figuur 3-5). Hiermee samenhangend treffen we in eengezins-huurwoningen nog maar een minderheid huishoudens met kinderen aan (figuur 3-4). Ooit zal dit aandeel hoger hebben gelegen, maar uit veel gezinnen van weleer zijn de kinderen vertrokken en bestaan de huishoudens nog maar uit één of twee personen. Naarmate het huurdersbestand (nog) ouder wordt, mag worden verwacht dat het aandeel alleenstaanden nog verder toeneemt.

figuur 3-4 Bewoonde woningen naar type, eigendom en samenstelling van het huishouden (100% = alle bewoonde woningen)



figuur 3-5 Bewoonde woningen naar type, eigendom en leeftijd hoofd huishouden (100% = alle bewoonde woningen)



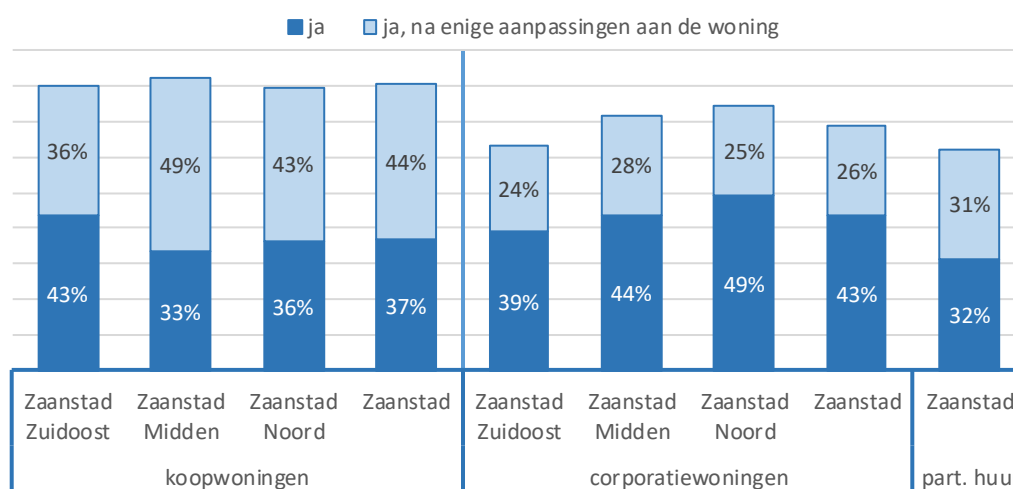
In eengezins-koopwoningen is de vergrijzing nog niet zo ver voortgeschreden, maar al wel zichtbaar. Veel eigenaar-bewoners zijn tussen de 45 en de 64 jaar en bevinden zich nog in de fase van gezinnen met kinderen. Dit is een omvangrijke generatie, die volop heeft geprofiteerd van de gunstige condities op de koopmarkt tussen grofweg 1985 en de crisis van 2009. Logischerwijze zullen ook zij ouder worden en in de lege-nestfase belanden. Tenzij zij massaal overstappen naar een appartement – wat niet erg waarschijnlijk is – zal ook in eengezins-koopwoningen het aandeel 65-plussers toenemen en zullen steeds meer eengezins-koopwoningen net als de eengezins-huurwoningen bewoond worden door niet-gezinnen. De consequentie voor de woningmarkt is dat een groot deel van voorraad eengezinswoningen voor langere tijd bezet blijft en niet beschikbaar komt voor jonge woningzoekenden.

3.4 Aanpasbaarheid van de woningvoorraad voor senioren

Met de vergrijzing in het verschiet is het van belang dat de woningvoorraad geschikt is om in oud te worden. Aan bewoners (van alle leeftijden) is gevraagd of zij denken dat hun woning geschikt is om oud te worden. Het overgrote deel van de eigenaar-bewoners denkt van wel, al is daar meestal wel enige aanpassing voor nodig (figuur 3-6). Er is weinig verschil tussen eigenaar-bewoners in delen van Zaanstad.

Bewoners van corporatiewoningen denken iets meer dan eigenaar-bewoners dat hun woning zonder meer geschikt is om oud te worden. Ze zijn echter minder overtuigd van de aanpasbaarheid. Corporatiewoningen in Noord zijn in de ogen van hun bewoners het meest geschikt.

figuur 3-6 Woningvoorraad naar geschiktheid om in oud te worden



Het perspectief van 55-plussers

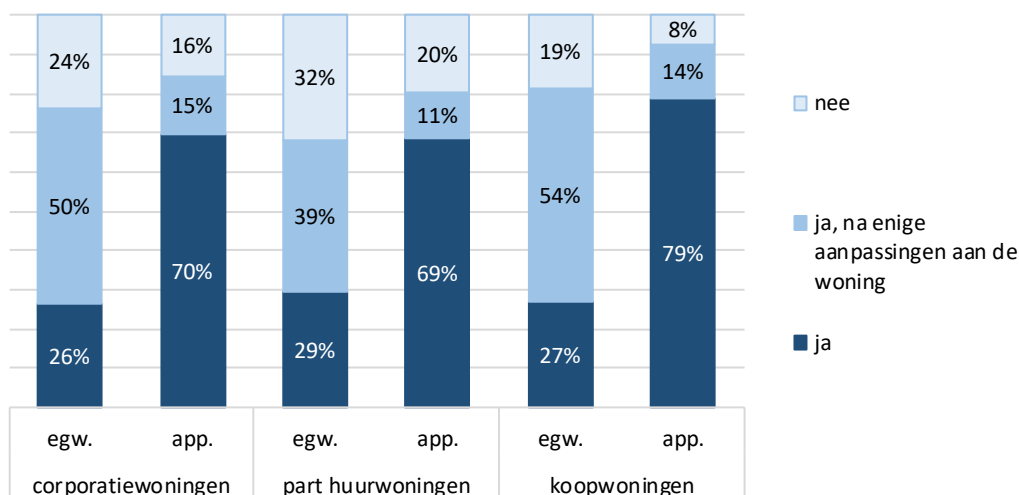
De huidige 55-plussers lijken niet zo veel zorgen over maken over de geschiktheid van hun woning.⁶ Minder dan één op de vijf (19%) acht de woning niet geschikt. Vijfenvijftigplussers in appartementen vinden in meer dan twee van de drie gevallen dat de woning al zonder meer geschikt is (figuur 3-7). Hun leeftijdsgenoten in eengezinshuizen geven aan dat dit nu vaak nog niet het geval is, maar dat dit met wat aanpassingen wel te regelen is. Dit is een belangrijk gegeven, want het aantal oudere bewoners van eengezinshuizen zal met de vergrijzing sterk toenemen, vooral in koopwoningen en wie eenmaal in een eengezinswoning woont is weinig geneigd te verhuizen, ook als de kinderen het huis uit zijn. In de toekomst-verkenning komen we nog terug op de vergrijzing in eengezinswoningen.

Ouderen hebben over het algemeen een lager dan gemiddeld inkomen. Van de 65-plussers in Zaanstad behoort de helft tot de EU-doelgroep van beleid, tegen 41% van alle huishoudens. Ouderen hebben in tegenstelling tot jongeren ook meestal niet het perspectief dat hun inkomen nog zal toenemen. Daar staat tegenover dat oudere eigenaren veelal in een

⁶ In WiMRA zijn huishoudens van 85 jaar en ouder niet ondervraagd.

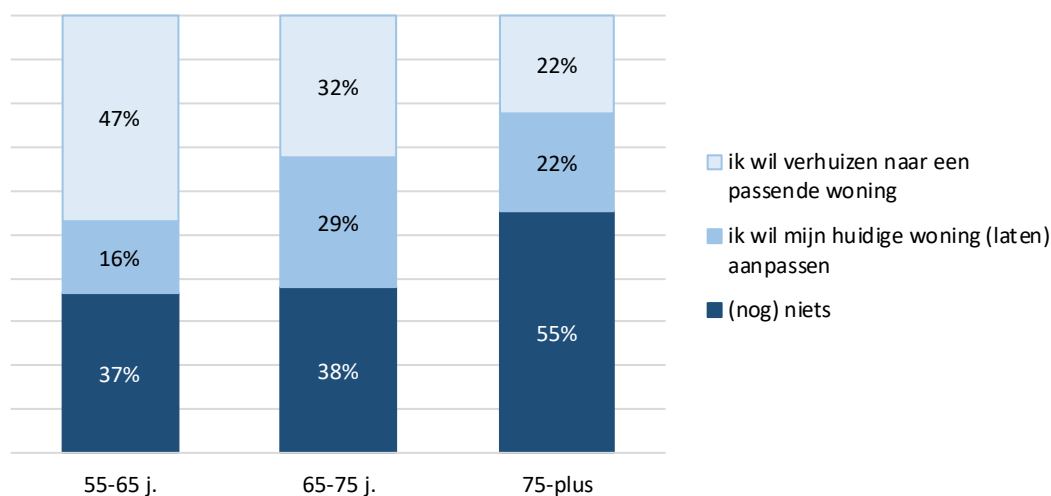
goedkope tijd hebben gekocht en al een deel van hun hypotheek hebben afgelost. Ook oudere huurders hebben minder dan jonge huurders moeite met rondkomen (zie ook paragraaf 4.4) en behoren vaker tot de 'te goedkoop' wonenden (zie paragraaf 3.2). De betrekkelijk lage woonlasten van senioren ten opzichte van het inkomen kan een drempel vormen voor verhuizen, aangezien verhuizen in veel gevallen hogere lasten met zich meebrengt.

figuur 3-7 Denkt u dat uw huidige woning geschikt is om oud in te worden? (huishoudens van 55 jaar en ouder)



Wanneer de woning niet geschikt blijkt te zijn, zijn er drie opties: verhuizen, een (ingrijpende) aanpassing of afwachten (nog niets doen). In dat geval geven de meeste 'jonge ouderen' (in de leeftijd van 55-65 jaar) aan te willen verhuizen, hetgeen overigens niet betekent dat ze al concrete verhuisplannen hebben. Naarmate de leeftijd vordert wordt het animo om iets te ondernemen – verhuizen dan wel aanpassen – kleiner en geven bewoners vaker aan nog even niet te willen doen. Dit is opmerkelijk, aangezien de kans dat bewoners in een ongeschikte woning in de problemen komen toeneemt met de leeftijd. Kennelijk zijn juist oudere bewoners niet altijd overtuigd van de noodzaak tot preventief handelen.

figuur 3-8 Wanneer uw woning niet geschikt is om oud in te worden, wat wilt u daar aan doen?⁷



3.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een actueel thema. Aan bewoners is gevraagd in hoeverre hun woning is voorzien van energiebesparende voorzieningen en, zo niet, of men hiervoor belangstelling heeft. Sommige energiebesparende voorzieningen blijken al gemeengoed te zijn. Zo is al ruim de helft van de koopwoningen en een derde van de huurwoningen voorzien van een HR ketel of HR+ ketel (figuur 3-9). Isolatie is vooral in koopwoningen reeds aanwezig. In huurwoningen is isolatie minder vaak aanwezig, maar huurders zijn daar wel in geïnteresseerd.

Een voorziening die nog maar weinig is toegepast, maar die wel relatief sterk in de belangstelling van bewoners staat zijn zonnecollectoren. Een zonneboiler, warmteterugwinning en een warmtepomp zijn voorzieningen die nog maar weinig worden toegepast en waarvoor ook weinig belangstelling bestaat. Dit laatste kan te maken hebben met onbekendheid.

Bereidheid tot investeren

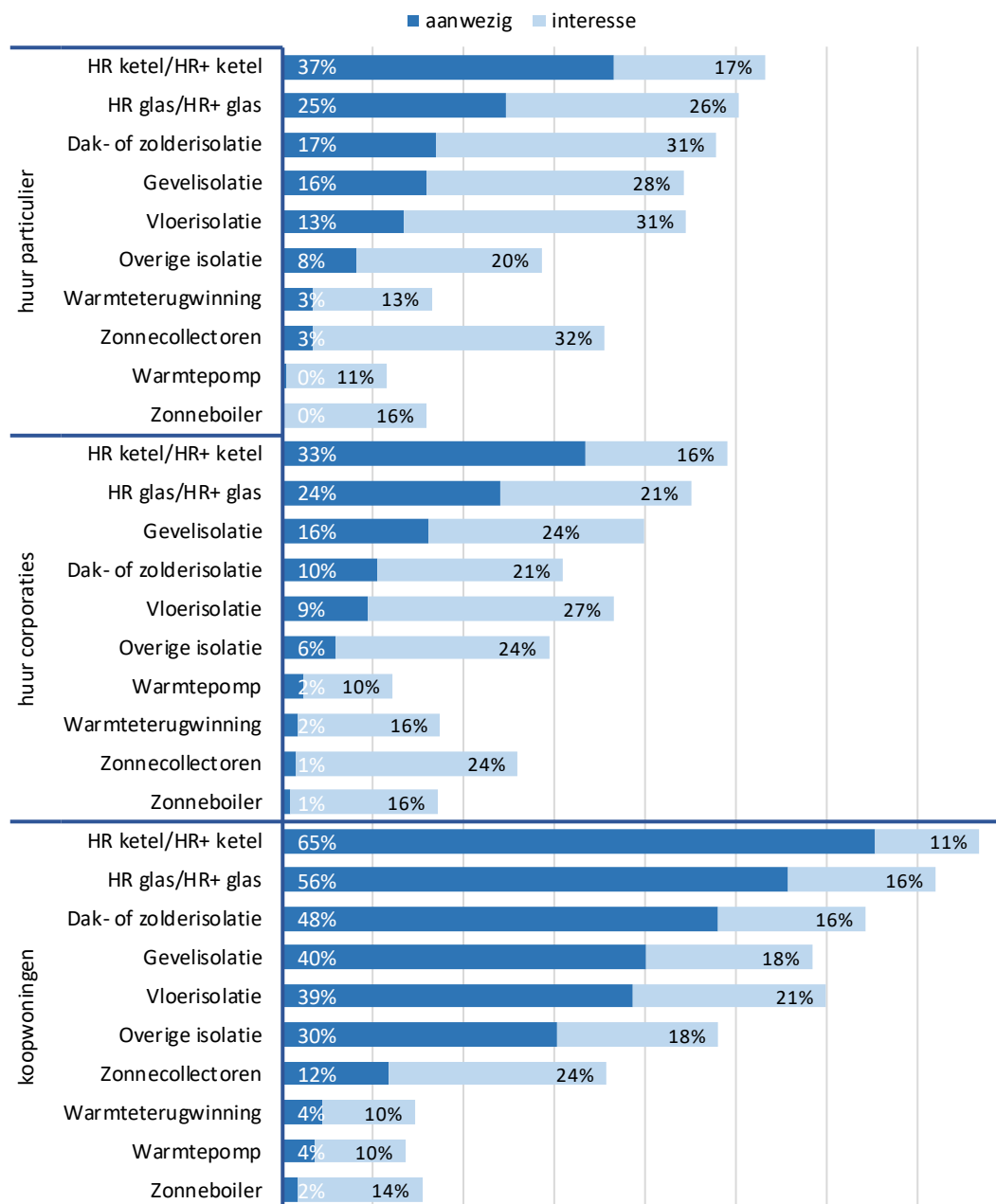
De bereidheid om te investeren in energiebesparing is niet groot. Dit geldt met name voor huurders. Slechts 4% van de huurders is zonder meer bereid om meer huur te gaan betalen voor energiebesparende voorzieningen. Nog eens 42% van de corporatiehuurders is 'misschien' bereid meer huur te gaan betalen. De overige 54% van de corporatiehuurders is daar niet toe bereid (figuur 3-10). De investeringsbereidheid van eigenaar-bewoners is iets groter dan die van huurders, maar ook onder eigenaar-bewoners is slechts 19% 'zeker' bereid een investering te plegen.

De redenen om niet te willen investeren lopen uiteen (figuur 3-11). Voor huurders zijn de vermeende kosten een duidelijke blokkade, op enige afstand gevolgd door verhuisplannen. Eigenaar-bewoners zien de noodzaak niet zo; men vindt dat men al voldoende voorzieningen heeft en/of heeft geen interesse. Voor zover bewoners behoefte hebben aan maatregelen of ondersteuning kijken huurders vooral naar initiatieven van de verhuurder. Bijna één

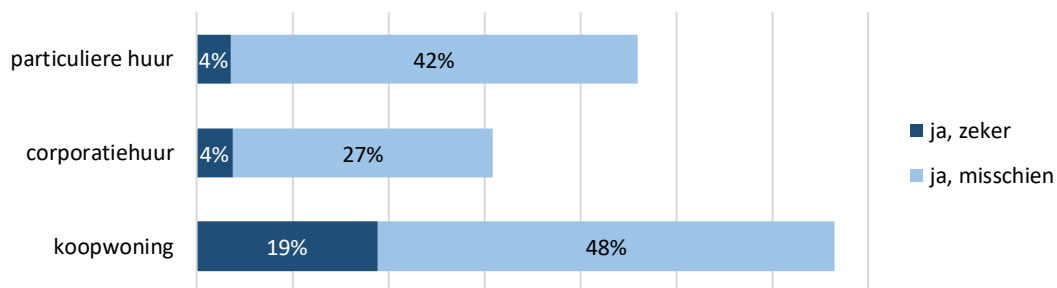
⁷ De categorie 'niet van toepassing, woning is geschikt' is hier buiten beschouwing gelaten.

op de drie eigenaar-bewoners geeft aan geholpen te zijn met een collectieve aanpak (figuur 3-12).

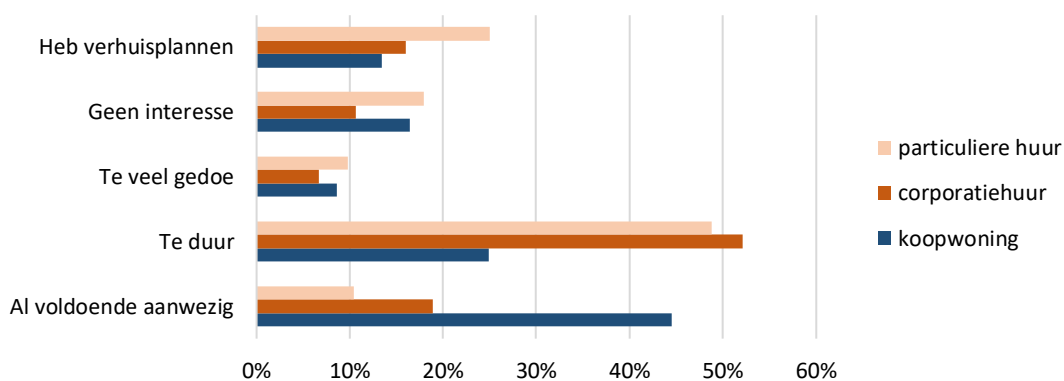
figuur 3-9 Aanwezigheid van en belangstelling voor energiebesparende voorzieningen in de woning



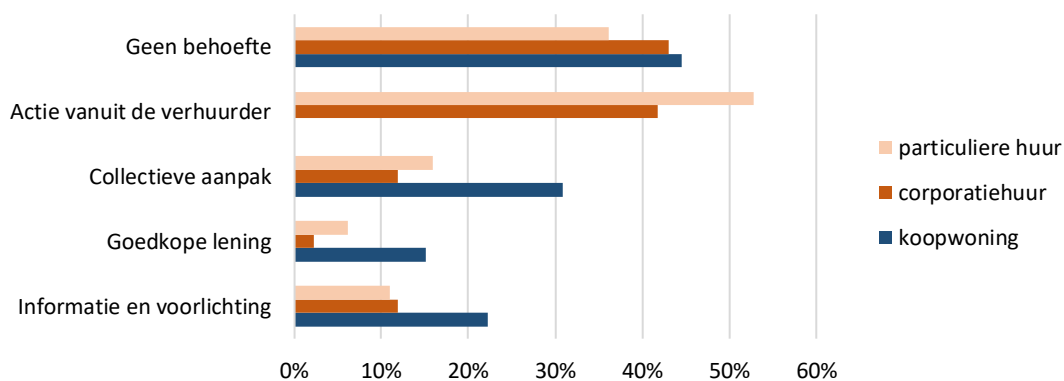
figuur 3-10 Bent u bereid om te investeren in uw woning of een hogere huur te betalen voor energiebesparende voorzieningen?



figuur 3-11 Waarom bent u niet bereid om te investeren of een hogere huur te betalen voor energiebesparende voorzieningen (meerdere antwoorden mogelijk)?



figuur 3-12 Aan welke maatregel of ondersteuning met betrekking tot energiebesparende voorzieningen heeft u behoefte (meerdere antwoorden mogelijk)?



4 Woonlasten

Huurders in Zaanstad zijn gemiddeld 29% van hun netto inkomen aan huur kwijt, van eigenaar bewoners gaat 18% van het inkomen op aan hypotheeklasten. Daar komt nog rond de 5% aan energielasten bij. De woonquoten zijn de afgelopen twee jaar nauwelijks veranderd. Wel is het verschil tussen recent ingestroomde huurders, die relatief veel betalen, en langer zittende huurders verminderd.

4.1 Vaste woonlasten van huurders

De gemiddelde huurder in Zaanstad is in 2017 ruim vijfhonderd euro per maand netto kwijt aan huur (tabel 4-1). Dit is het bedrag dat de gemiddelde huurder zelf moet opbrengen. Eventuele huurtoeslag is al in dit bedrag verrekend. De netto huur is gemiddeld vijftien euro hoger dan in 2015 (nominaal, niet gecorrigeerd voor inflatie). Vooral huurders van particuliere huurwoningen zijn meer gaan betalen.

De netto huur in verhouding tot het netto inkomen wordt wel de (netto) huurquote genoemd. Deze quote bedraagt in 2017 29%, hetgeen betekent dat voor de gemiddelde huurder 29% van het netto inkomen opgaat aan huur. Dit is een fractie meer dan in 2015. Recent ingestroomde huurders zijn naar verhouding duurder uit dan lang zittende huurders, maar dit verschil is kleiner geworden. Voor recent ingestroomde huurders is de huurprijs zelfs in absolute zin lager dan voor recent ingestroomde huurders in 2015. Hoewel dit met WiMRA niet met zekerheid kan worden vastgesteld, ligt het voor de hand om dit effect aan het 'passend toewijzen' toe te schrijven.

tabel 4-1 Gemiddelde netto huur, gemiddeld netto inkomen en gemiddelde huurquote in delen van de huurvoorraad⁸

	netto huur		netto inkomen		huurquote	
	2015	2017	2015	2017	2015	2017
type woning						
eengezinswoning	€ 525	€ 545	€ 2.150	€ 2.110	27%	29%
appartement	€ 465	€ 480	€ 1.710	€ 1.930	28%	28%
woonduur						
korter dan 2,5 jaar	€ 595	€ 525	€ 1.900	€ 1.890	34%	31%
2,5 jaar of langer	€ 465	€ 500	€ 1.900	€ 2.020	27%	28%
verhuurder						
corporatiewoning	€ 455	€ 465	€ 1.730	€ 1.800	29%	28%
particuliere huur	€ 665	€ 705	€ 2.530	€ 2.770	26%	31%
alle huurders	€ 490	€ 505	€ 1.900	€ 1.990	28%	29%

Naarmate het inkomen hoger ligt, neemt het netto huurbedrag toe (tabel 4-2). Hierbij speelt mee dat alleen de primair doelgroep recht heeft op huurtoeslag. Toch is de huurquote voor

⁸ De huurquoten zijn gemiddeld over alle individuele huurquoten. Dat is niet hetzelfde als de gemiddelde huur gedeeld door het gemiddelde inkomen. Dit geldt ook voor de andere tabellen in dit hoofdstuk. Door een nieuwe berekenwijze kunnen er kleine afwijkingen voorkomen met de rapportage uit 2015.

de primaire doelgroep hoger dan gemiddeld (32% tegen 29%). Vooral hogere inkomens hu-
ren relatief goedkoop ten opzichte van hun inkomen. Daarbij moet worden aangetekend dat
het aandeel hogere inkomens in (sociale) huurwoningen maar klein is.

**tabel 4-2 Gemiddelde netto huur, gemiddeld netto inkomen en gemiddelde huurquote voor
huishoudens in diverse inkomenscategorieën**

	netto huur		netto inkomen		huurquote	
	2015	2017	2015	2017	2015	2017
corporatiewoningen						
primaire doelgroep	€ 370	€ 395	€ 1.170	€ 1.200	32%	33%
secundaire doelgroep	€ 485	€ 495	€ 1.730	€ 1.870	28%	27%
middenink < €44.360	€ 540	€ 550	€ 2.320	€ 2.350	23%	23%
hogere inkomens	€ 630	€ 655	€ 3.560	€ 3.510	20%	20%
	€ 455	€ 465	€ 1.730	€ 1.800	29%	28%
alle huurwoningen						
primaire doelgroep	€ 385	€ 405	€ 1.190	€ 1.210	32%	33%
secundaire doelgroep	€ 510	€ 535	€ 1.740	€ 1.890	29%	28%
middenink < €44.360	€ 575	€ 615	€ 2.320	€ 2.350	25%	26%
hogere inkomens	€ 705	€ 705	€ 3.420	€ 3.710	22%	20%
alle huurders	€ 490	€ 505	€ 1.900	€ 1.990	28%	29%

4.2 Vaste woonlasten van eigenaar-bewoners

De woonlasten van eigenaar-bewoners kunnen net als die van huurders worden uitgedrukt
in quoten. In dit geval gaat het om het aandeel van de netto hypotheeklasten (na verreke-
ning van fiscale voordelen) in het netto besteedbaar inkomen. Dit levert quoten op van rond
de 18%. Dit cijfer is niet rechtstreeks vergelijkbaar met de huurquote. De hypotheeklasten
zijn voor eigenaar-bewoners immers slechts een deel van de vaste woonlasten. Verzekerin-
gen en (reserveringen voor) onderhoud komen er nog bij.

**tabel 4-3 Gemiddelde netto hypotheeklasten, gemiddeld netto inkomen en gemiddelde koop-
quote in delen van de huurvoorraad**

	netto hypotheeklasten *)		netto inkomen		koopquote	
	2015	2017	2015	2017	2015	2017
type woning						
eengezinswoning	€ 500	€ 510	€ 3.170	€ 3.380	18%	17%
appartement	€ 440	€ 465	€ 2.480	€ 2.880	20%	19%
woonduur						
korter dan 2,5 jaar	€ 490	€ 640	€ 2.570	€ 3.390	21%	21%
2,5 jaar of langer	€ 490	€ 480	€ 3.070	€ 3.270	18%	17%
alle eigenaar-bewoners	€ 490	€ 500	€ 3.030	€ 3.290	18%	18%

*) exclusief eigenaar-bewoners zonder hypotheek

De gemiddelde koopquote is in 2017 nagenoeg even hoog als in 2015. Wel zijn recent ver-
huisden meer geld kwijt aan hypotheek dan recent verhuisden in 2015, maar dit wordt ge-
compenseerd door een navenant hoger inkomen. Je zou ook kunnen zeggen dat alleen huis-
houdens met hogere inkomens zich recent een (andere) koopwoning hebben kunnen veroor-
loven.

In hogere inkomensklassen wordt in absolute zin meer geld aan hypotheeklasten besteed dan in lagere inkomensklassen. Als aandeel van het inkomen is echter het omgekeerde het geval (tabel 4-4). Daarbij moet worden aangetekend dat er niet veel eigenaar-bewoners zijn die tot de primaire doelgroep behoren (zie hierover paragraaf 3.1).)

tabel 4-4 Gemiddelde netto hypotheeklasten, gemiddeld netto inkomen en gemiddelde koopquote voor huishoudens in diverse inkomenscategorieën

	netto hypotheeklasten *)		netto inkomen		koopquote	
	2015	2017	2015	2017	2015	2017
primaire doelgroep	€ 220	€ 340	€ 1.200	€ 1.390	23%	28%
secundaire doelgroep	€ 385	€ 375	€ 1.810	€ 1.940	23%	22%
middenink < €44.360	€ 430	€ 415	€ 2.330	€ 2.380	21%	18%
hogere inkomens	€ 565	€ 565	€ 3.790	€ 3.920	16%	16%
alle eigenaar-bewoners	€ 490	€ 500	€ 3.030	€ 3.290	18%	18%

*) exclusief eigenaar-bewoners zonder hypotheek

4.3 Energielasten

Naast vaste woonlasten als huur en hypotheek is energie een grote woonlastenpost. Deze post is (enigszins) variabel, want afhankelijk van onder meer levensstijl. Wie zelden thuis is zal minder stoken dan wie altijd thuis is, om een voorbeeld te noemen. De gemiddelde huurder in Zaanstad is in 2017 €105 per maand kwijt aan het energiebedrijf, de gemiddelde eigenaar bewoner €135. Uitgedrukt als percentage van het inkomen bedraagt de 'energiequote' voor huurders 6,4% en voor eigenaar-bewoners 4,7% (tabel 4-5). Deze quoten komen dus nog bovenop de huurquote respectievelijk koopquote.

tabel 4-5 Gemiddeld energieverbruik en 'energiequote' naar eigendom

	energielasten per maand		energiequote	
	2015	2017	2015	2017
koopwoningen	€ 155	€ 135	6,0%	4,7%
corporatiewoningen	€ 130	€ 110	7,5%	6,7%
particuliere huurwoningen	€ 130	€ 105	5,7%	4,8%
huurwoningen totaal	€ 130	€ 105	7,2%	6,4%
alle bewoonde woningen	€ 145	€ 125	6,6%	5,4%

De energielasten van 2017 komen lager uit dan die in 2015. Het scheelt ongeveer twee tientjes in de maand. En aangezien de inkomens (nominaal) hoger zijn dan in 2015, is de energiequote gedaald. Of de daling van energiekosten het gevolg is van energietarieven dan wel energiebesparende maatregelen dan wel zachte winters kan hier niet worden vastgesteld. De daling van de energielasten vond zowel plaats in koopwoningen als in huurwoningen.

tabel 4-6 Gemiddeld energieverbruik en 'energiequote' naar woonduur en woningtype

	energielasten per maand		energiequote	
	2015	2017	2015	2017
koopwoningen				
woonduur				
korter dan 2,5 jaar	€ 110	€ 120	4,4%	3,8%
2,5 jaar of langer	€ 160	€ 140	6,2%	4,8%
woningtype				
eengezinswoning	€ 170	€ 145	6,4%	5,0%
appartement	€ 95	€ 85	4,3%	3,4%
huurwoningen				
woonduur				
korter dan 2,5 jaar	€ 115	€ 100	8,3%	6,7%
2,5 jaar of langer	€ 135	€ 110	7,0%	6,3%
woningtype				
eengezinswoning	€ 150	€ 125	8,4%	7,4%
appartement	€ 115	€ 95	6,0%	5,5%

Energielasten variëren met woonduur en vooral ook met woningtype (tabel 4-6). Bewoners van eengezinswoningen verbruiken meer energie dan bewoners van appartementen. Uiteraard hangt dit samen met verschillen in het volume van de woningen en met de omvang van de huishoudens. In euro's gerekend zijn huishoudens in eengezins-koopwoningen het duurste uit, in quoten gerekend zijn het de huishouden in eengezins-huurwoningen.

tabel 4-7 Gemiddeld energieverbruik en 'energiequote' in diverse inkomenscategorieën

	energielasten per maand		energiequote	
	2015	2017	2015	2017
corporatiewoningen				
primaire doelgroep	€ 110	€ 100	10%	9%
secundaire doelgroep	€ 105	€ 100	6%	5%
middenink < €44.360	€ 110	€ 105	5%	4%
hogere inkomens	€ 135	€ 125	4%	4%
alle huurwoningen				
primaire doelgroep	€ 110	€ 100	10%	9%
secundaire doelgroep	€ 105	€ 100	6%	5%
middenink < €44.360	€ 130	€ 105	6%	5%
hogere inkomens	€ 140	€ 115	4%	3%
koopwoningen				
primaire doelgroep	€ 135	€ 120	14%	10%
secundaire doelgroep	€ 120	€ 110	7%	6%
middenink < €44.360	€ 135	€ 120	6%	5%
hogere inkomens	€ 170	€ 145	5%	4%

Naarmate het inkomen hoger ligt, wordt er gemiddeld meer energie verbruikt (tabel 4-7). Dit wordt echter ruimschoots gecompenseerd door het hogere inkomen. Gevolg is dat de hoogste energiequoten te vinden zijn bij de laagste inkomens. Dit kan (in 2017) oplopen tot bijna 10% onder de primaire doelgroep, zowel in huur- als in koopwoningen. In koopwoningen is dit maar een kleinere groep, maar in huurwoningen gaat het om een substantieel deel van de huurderpopulatie (zie hiervoor paragraaf 3.1).

tabel 4-8 Gemiddeld energieverbruik en 'energiequote' naar woningtype en bouwperiode, 2017

	energielasten per maand		energiequote	
	egw.	app.	egw.	app.
voor 1950	€ 150	€ 95	5,7%	5,6%
1950-1960	€ 125	€ 95	7,3%	5,8%
1960-1970	€ 130	€ 85	5,6%	4,8%
1970-1980	€ 145	€ 90	6,2%	5,4%
1980-1990	€ 130	€ 110	4,9%	3,9%
1990-2000	€ 140	€ 95	4,2%	5,5%
2000-2010	€ 140	€ 90	4,1%	3,9%
2010 en later	€ 115	€ 75	4,1%	3,0%
	€ 140	€ 90	5,4%	4,5%

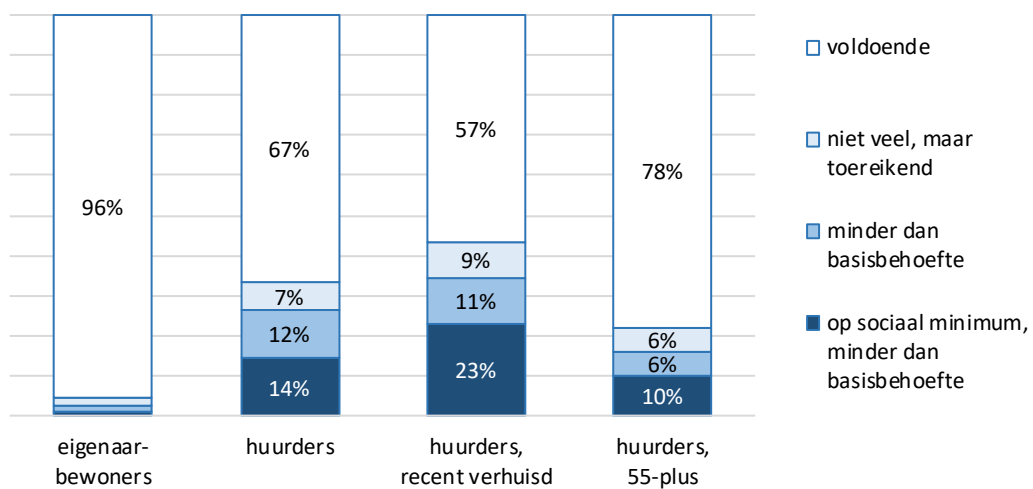
De aandacht voor energiebesparing bij nieuwbouw is de laatste jaren sterk toegenomen. Dit komt ook tot uitdrukking als we kijken naar het gemiddeld energieverbruik in recent (sinds 2010) gebouwde woningen. Dat is een stuk lager dan gemiddeld in de hele voorraad (zie tabel 4-8). In recent gebouwde eengezinswoningen scheelt dat zo'n 35 euro in de maand, in recent gebouwde appartementen 15 euro.

4.4 Armoede

Het Sociale en Cultureel Planbureau (SCP) stelt jaarlijks een armoederapport op waarin op basis van normbedragen, ontleend aan het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud), wordt bepaald welk aandeel van de huishoudens in Nederland op of onder het minimum leeft. Aan de hand deze normbedragen, die per type huishouden verschillen, kan worden berekend of een huishouden na aftrek van vaste lasten, waaronder de huur dan wel hypotheeklasten, voldoende overhoudt om in zijn of haar basisbehoefte te voorzien.

In Zaanstad blijkt dat meer dan één op de vier huurders (26%) over onvoldoende bestedingsruimte beschikt om in de basisbehoefte te voorzien. Dat is een iets groter deel dan in de MRA als geheel (23%). Van nog eens 7% van de huurders is de bestedingsruimte volgens deze normen 'niet veel, maar toereikend'. Van recent (minder dan 2,5 jaar geleden) verhuisde huurders houdt een groter deel onvoldoende over. Oudere huurders daarentegen (55-plussers) komen minder vaak tekort. Onder eigenaar-bewoners komt het maar heel zelden voor dat de bestedingsruimte tekort schiet.

figuur 4-1 Bestedingsruimte op basis van Nibud normen, 2017 (exclusief studenten)



5 Gerealiseerde en gewenste verhuizingen

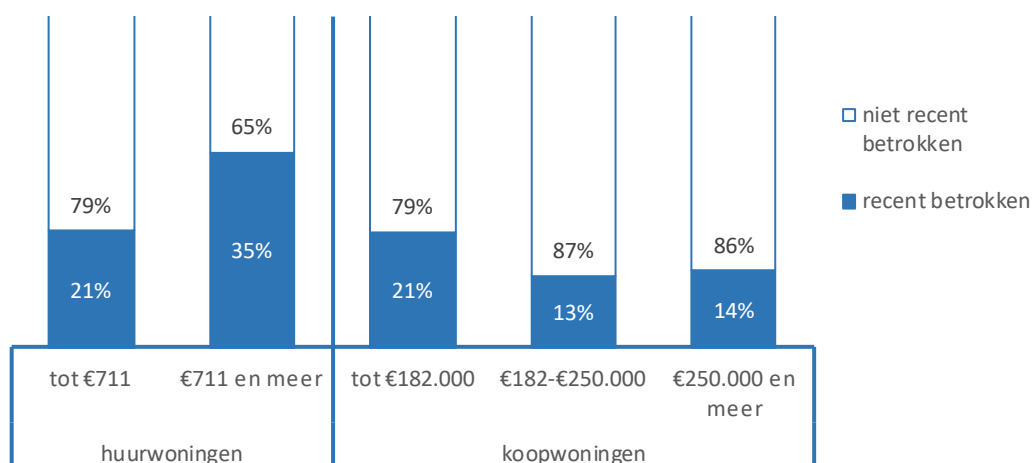
Het aanbod op de woningmarkt is geen afspiegeling van de voorraad. Appartementen en duurdere huurwoningen komen veel meer op de markt dan eengezinswoningen respectievelijk goedkope huurwoningen. Vooral eengezins-koopwoningen blijven bezet. Bewoners van deze woningen willen ook maar zelden verhuizen. Mede hierdoor bestaat er momenteel een groot aanbodtekort aan eengezins-koopwoningen. De vraag naar duurdere huurwoningen (boven de €711) is niet groot en kan in theorie uit de bestaande voorraad worden bediend. Woningzoekenden die de hogere huren zouden kunnen betalen geven de voorkeur aan een koopwoning.

5.1 Betrokken woningen

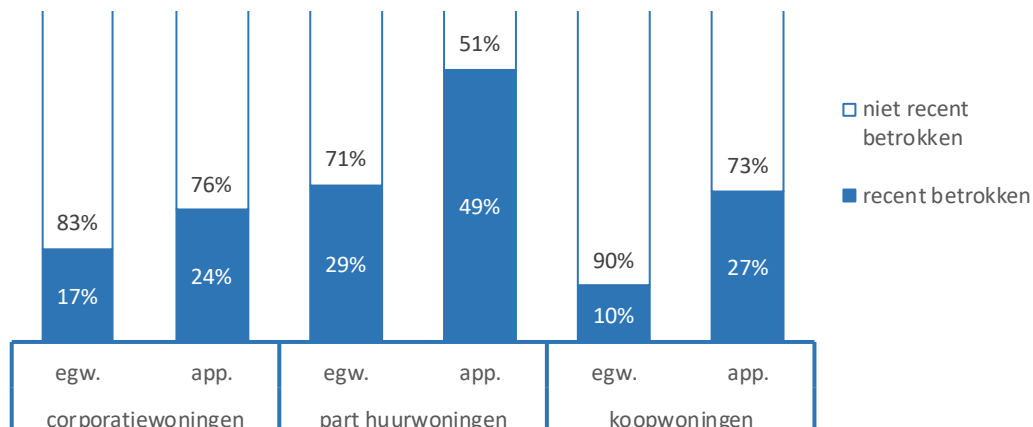
Een veel voorkomende begripsverwarring is om de woningvoorraad gelijk te stellen aan het aanbod (en de huishoudens aan de vraag). Het aanbod, dat wil zeggen de woningen die daadwerkelijk op de markt worden aangeboden, is echter beslist geen afspiegeling van de voorraad. In figuur 5-1 en figuur 5-2 is te zien welk deel van de voorraad de afgelopen twee en een half jaar is betrokken. Dan gaat het om het totale aanbod als gevolg van verhuizingen, overlijden, nieuwbouw of anderszins.

Te zien is dat huurwoningen vaker op de markt komen dan koopwoningen. Binnen de huursector zijn het de duurdere woningen (vrije sector), de appartementen en de particuliere huurwoningen die vaak worden betrokken, terwijl eengezinswoningen van corporaties veelal bezet zijn gebleven. Van de appartementen in particuliere verhuur is de helft (49%) de afgelopen twee en een half jaar (opnieuw) op de markt gekomen. In de koopsector is er een groot verschil tussen appartementen en eengezinswoningen. Eengezins-koopwoningen komen maar weinig op de markt, verhoudingsgewijs nog minder dan eengezins-huurwoningen.

figuur 5-1 Aandeel van de woningvoorraad dat recent (< 2,5 jaar geleden) is betrokken; prijsklassen



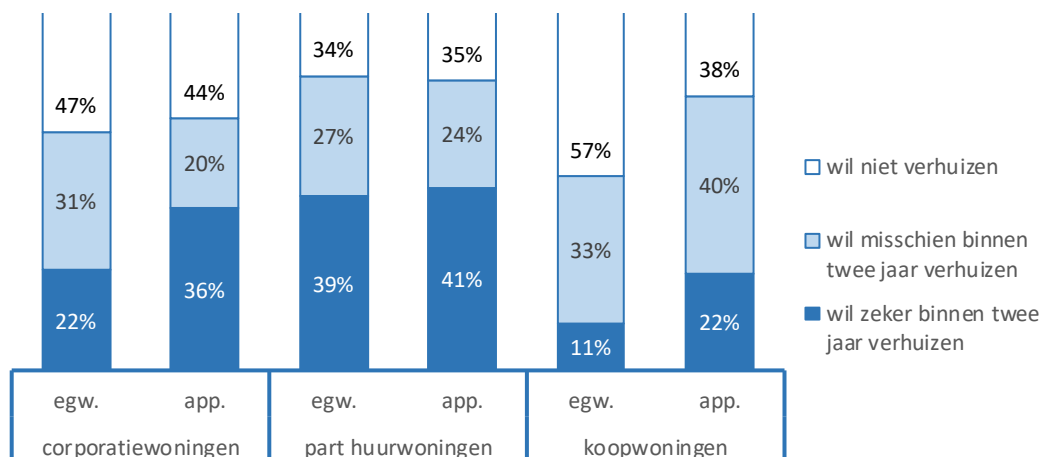
figuur 5-2 Aandeel van de woningvoorraad dat recent (< 2,5 jaar geleden) is betrokken; eigendom en type



5.2 Verhuisgeneigdheid

Van de huidige bewoners van woningen in Zaanstad geeft 21% aan binnen twee jaar te willen verhuizen. Nog een 30% geeft aan misschien te willen verhuizen. Dit zijn hoge aandelen; in werkelijkheid verhuizen er lang niet zo veel huishoudens. Ter vergelijking: van alle bewoonde woningen in Zaanstad werd 9% de afgelopen twee jaar door doorstromers betrokken. Dit geeft al aan dat lang niet alle verhuisplannen gerealiseerd zullen worden. De verhuisgeneigdheid is nagenoeg gelijk aan die in 2015.

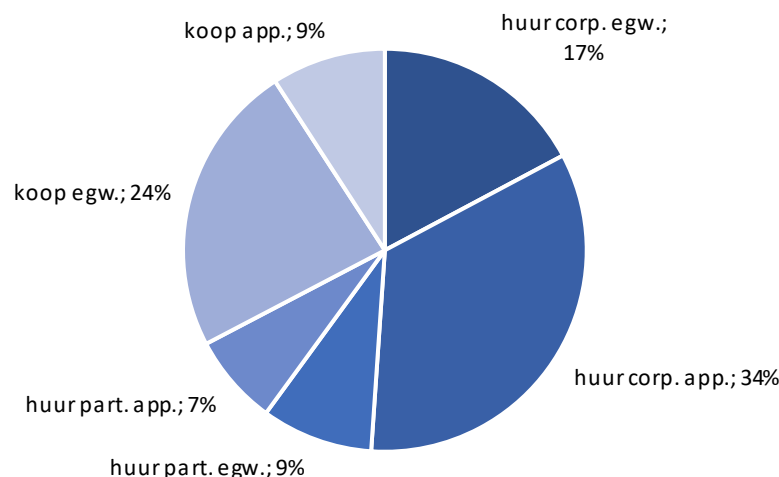
figuur 5-3 Verhuisgeneigdheid naar huidige woningtype en eigendom (doorstromers)



De verhuisgeneigdheid loopt uiteen naar gelang eigendom en woningtype (figuur 5-3). Bewoners van huurwoningen zijn meer geneigd te verhuizen dan die van koopwoningen. Met afstand het minst verhuisgeneigd zijn bewoners van eengezins-koopwoningen. Wie eenmaal een dergelijke woning bewoont wil er niet snel weg. Omdat echter de voorraad voor bijna

de helft (46%) uit eengezins-koopwoningen bestaat, is hun aandeel in het potentiële woningaanbod toch aanzienlijk. In figuur 5-4 is dit weergegeven. Ongeveer een kwart (24%) van de verhuisgeneigden bewoont momenteel een eengezins-koopwoning.

figuur 5-4 Huidige woonsituatie van verhuisgeneigden (doorstromers)



5.3 Balans van gevraagde en aangeboden woningen

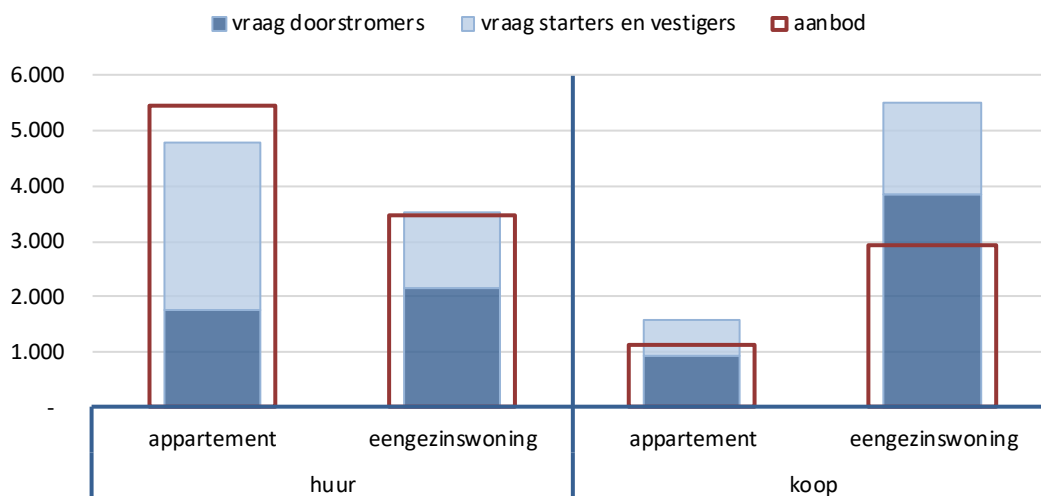
Met behulp van WiMRA is een schatting te maken van het aantal door woningzoekenden gevraagde woningen en tevens van het aantal woningen dat woningzoekende doorstromers zouden achterlaten indien ze hun verhuisplannen zouden realiseren (aanbod). De vraag en het aanbod van doorstromers die momenteel in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) wonen is rechtstreeks uit WiMRA af te leiden, de vraag van starters en van woningzoekenden van buiten de MRA is geschat.⁹

De schatting van gevraagde en aangeboden woningen is weergegeven in figuur 5-5 en figuur 5-6. De vraag van doorstromers betreft hier specifiek doorstromers uit Zaanstad zelf; doorstromers uit de rest van de MRA zijn bij de vestigers gerekend. Starters kunnen zowel uit Zaanstad als van buiten Zaanstad komen, het materiaal biedt daar geen nader onderscheid in. Aanbod is afkomstig van doorstromers uit Zaanstad. Indien zij buiten Zaanstad zoeken tellen ze wel mee in het aanbod maar niet in de vraag.

Bij deze analyse past wel de kanttekening dat het theoretische gehalte vrij groot is. Niet alle vormen van vraag en aanbod zijn met een enquête (goed) te meten. Denk aan aanbod door overlijden of door nieuwbouw en aan vraag als gevolg van scheiding. Bovendien komen veel verhuisplannen om uiteenlopende redenen in de praktijk niet tot stand.

⁹ De vraag van starters, doorstromers van buiten de MRA en woningzoekenden uit het buitenland is ten behoeve van de regionale WiMRA-rapportage door OIS Amsterdam geschat naar prijsklassen op het niveau van Zaanstreek / Waterland. Deze vraag is toegerekend aan gemeenten binnen Zaanstreek / Waterland naar verhouding van de woningzoekende doorstromers uit de MRA en recent betrokken woningen.

figuur 5-5 *Gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen, naar eigendom en type*



Woningtype en eigendom

In figuur 5-5 is te zien dat vraag naar en aanbod van huurwoningen elkaar min of meer in evenwicht houden. Doorstromers die een huurwoning zoeken gaan in meerderheid voor eengezinswoningen, starters en vestigers voor appartementen. In de koopsector is sprake van een aanbodtekort, met name aan eengezinswoningen. In figuur 5-2 zagen we al dat eengezins-koopwoningen betrekkelijk weinig daadwerkelijk worden betrokken. Dit zien we ook terug in het aanbodtekort. Er zijn minder bewoners van eengezins-koopwoningen die daaruit willen doorstromen dan er vraag naar deze woningen is. Deze vraag is vooral afkomstig van doorstromers, van wie een deel wil doorstromen naar een ander (groter, duurder) eengezinshuis. De vraag naar koopappartementen is veel kleiner, maar wel groter dan het potentiële aanbod.

De combinatie van een groot (theoretisch) aanbod van huurappartementen en een tekort aan eengezins-koopwoningen wijst er op dat veel huurders willen doorstromen van een huurappartement naar een eengezins-koopwoning. Gezien het geringe aanbod van eengezins-koopwoningen mag worden verondersteld dat veel van deze verhuisplannen in de praktijk niet zijn te verwezenlijken, althans niet in Zaanstad, nog afgezien van het financiële aspect. In dat geval zal ook het aanbod aan huurappartementen in de praktijk kleiner uitvallen dan wanneer alle woningzoekenden hun wens zouden kunnen realiseren.

Prijsklassen

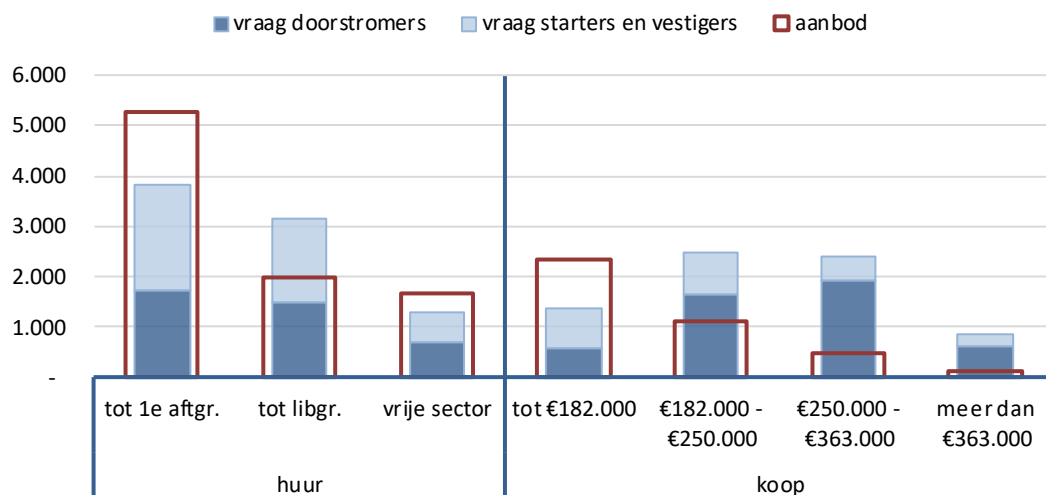
Wat betreft de prijsklassen zien we in de koopsector een aanbodtekort in alle prijsklassen, met uitzondering van de laagste klasse (figuur 5-6). Dit wijst er op dat veel eigenaar-bewoners willen doorstromen van een goedkopere naar een duurdere (of eigenlijk: betere) koopwoning. Zouden ze dit (kunnen) doen, dan komen er meer dan voldoende goedkope koopwoningen vrij om aan de vraag te voldoen. In de huursector vinden we het aanbod vooral in het segment onder de eerste aftoppingsgrens, terwijl de vraag ook uitgaat naar woningen tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (711 euro).

Vrije sector huur

In de vrije huursector (huurprijzen boven de 711 euro) overtreft het aanbod de vraag. Er zijn maar weinig woningzoekenden die aangeven meer dan 711 euro aan huur te willen betalen. De vraag naar de duurste huurwoningen (boven de 971 euro) is zelfs zo klein dat die hier niet is weer te geven. Mensen die in staat en bereid zijn om achthonderd euro of meer aan netto woonlasten te betalen zijn er wel, maar die geven de voorkeur aan koopwoningen. Tegelijkertijd zijn er wel huurders die momenteel in de vrije sector huren en die aangeven daaruit (weer) te willen doorstromen.

Het theoretische overaanbod aan vrije sector huurwoningen geeft te denken over de functie van dit segment op de woningmarkt. In de praktijk zien we dat deze woningen betrekkelijk vaak op de markt komen (zie figuur 5-1). Onder aanbieders (beleggers) is momenteel ook veel belangstelling voor dit segment. Het contrast tussen wens en werkelijkheid wijst erop dat het middensegment voor veel woningzoekenden een noodoplossing is. Men accepteert het, maar wil eigenlijk iets anders (vooral koopwoningen) en men wil ook weer snel doorstromen. Of men kiest bewust voor het gemak en de flexibiliteit van huren, maar wil dan evengoed weer snel (kunnen) vertrekken.

figuur 5-6 *Gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen, naar prijssegment*



6 Blik in de toekomst

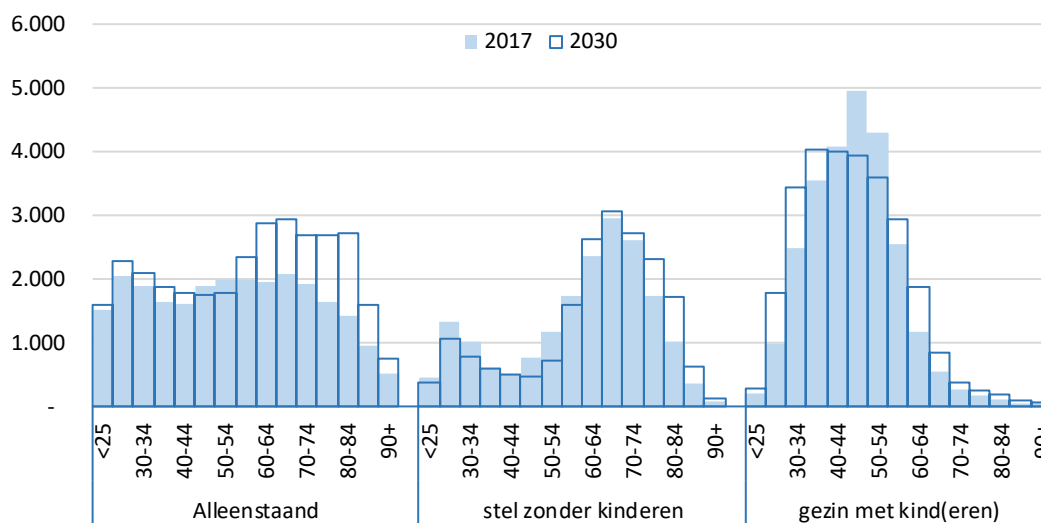
De woningbehoefte zal tot het jaar 2030 met nog een kleine 10.000 toenemen (ten opzichte van het jaar 2017). Aan de vraagkant zien we de aanwas nieuwe, jonge gezinnen. In de bestaande voorraad raken veel gezinnen tussen nu en 2030 in de lege-nestfase. Deze combinatie leidt tot een gevarieerde woningbehoefte in termen van prijzen, eigendom en woningtypen.

6.1 Demografische ontwikkelingen

Voorlopig neemt het aantal huishoudens in Zaanstad nog toe en daarmee ook de woningbehoefte. Volgens de jongste prognose van de Provincie Noord-Holland zal de woningbehoefte tussen 2017 en 2025 met een kleine 6.400 toenemen en tussen 2025 en 2030 met nog eens circa 3.200. Deze toename van de voorraad is nodig om de toename van het aantal huishoudens op te vangen. Wordt dit aantal niet gehaald, dan zal de druk op de markt oplopen, bij een grotere toename zal de druk op de markt kunnen afnemen.

De woningbehoefte houdt gelijke tred met het aantal huishoudens. Niet alleen het aantal huishoudens neemt toe, ook hun samenstelling verandert. Meest in het oog springend is de vergrijzing. Veel huishoudens bevinden zich momenteel in de middelbare leeftijden en in de gezinsfase. Deze gezinnen komen langzaam maar zeker in de fase waarin de kinderen het huis verlaten. Het resultaat is een toename van één en tweepersoonshuishoudens van middelbare leeftijd en ouder. Dit zijn meestal geen nieuwe huishoudens, maar voormalige gezinnen (lege nesten). De verandering in levensfase betekent voor lege-nesters dan ook niet dat men dan ook automatisch behoefte krijgt aan een andere woning. Tegelijkertijd zien we dat het aantal jonge gezinnen op peil blijft en zelfs toeneemt. In tegenstelling tot de senioren zijn jonge huishoudens wel in meerderheid nieuwe (recent gevormde) huishoudens.

figuur 6-1 Huishoudens naar leeftijd en samenstelling in Zaanstad, 2017 en 2030



Bron: Provincie Noord-Holland

Ontwikkeling van de koopkracht

Door de vergrijzing zal een deel van de huishoudens te maken krijgen met achteruitgang in inkomen. Daar staat tegenover dat de koopkracht van huishoudens naar alle waarschijnlijkheid over de hele linie zal toenemen. Gerekend is met een basisscenario waarin de zogenoemde statische koopkracht met 0,35% per jaar toeneemt. Dit is het gemiddelde van de jaarlijkse ontwikkeling in de jaren 2012 tot en met 2017 (bron: Centraal Planbureau). In de (crisis)jaren 2012 en 2013 was de koopkrachtontwikkeling negatief, sinds 2014 is deze positief. Over een langere periode bezien wisselen positieve en negatieve ontwikkelingen elkaar af.

Omdat de inkomensontwikkeling over een lange periode onzeker en moeilijk te voorspellen is, zijn rondom het basisscenario twee alternatieve koopkrachtscenario's doorgerekend, een 'tegenspoed' scenario, waarin de koopkracht niet toeneemt en een 'voorspoed'-scenario, met een koopkrachtstijging van 0,7% van jaar op jaar.

Het effect van de koopkrachtscenario op de inkomensklassen in Zaanstad is weergegeven in tabel 6-1. Te zien is dat in het basisscenario de inkomensverdeling nagenoeg gelijk blijft. In geval van een achterblijvende koopkrachtontwikkeling neemt het aandeel van de EU-doelgroep toe, in geval van een voorspoedige koopkrachtontwikkeling neemt dit aandeel af. Voor de hogere inkomens geldt het omgekeerde.

tabel 6-1 Huishoudens naar inkomensklasse in Zaanstad, 2017, 2025 en 2030 bij drie koopkrachtscenario's

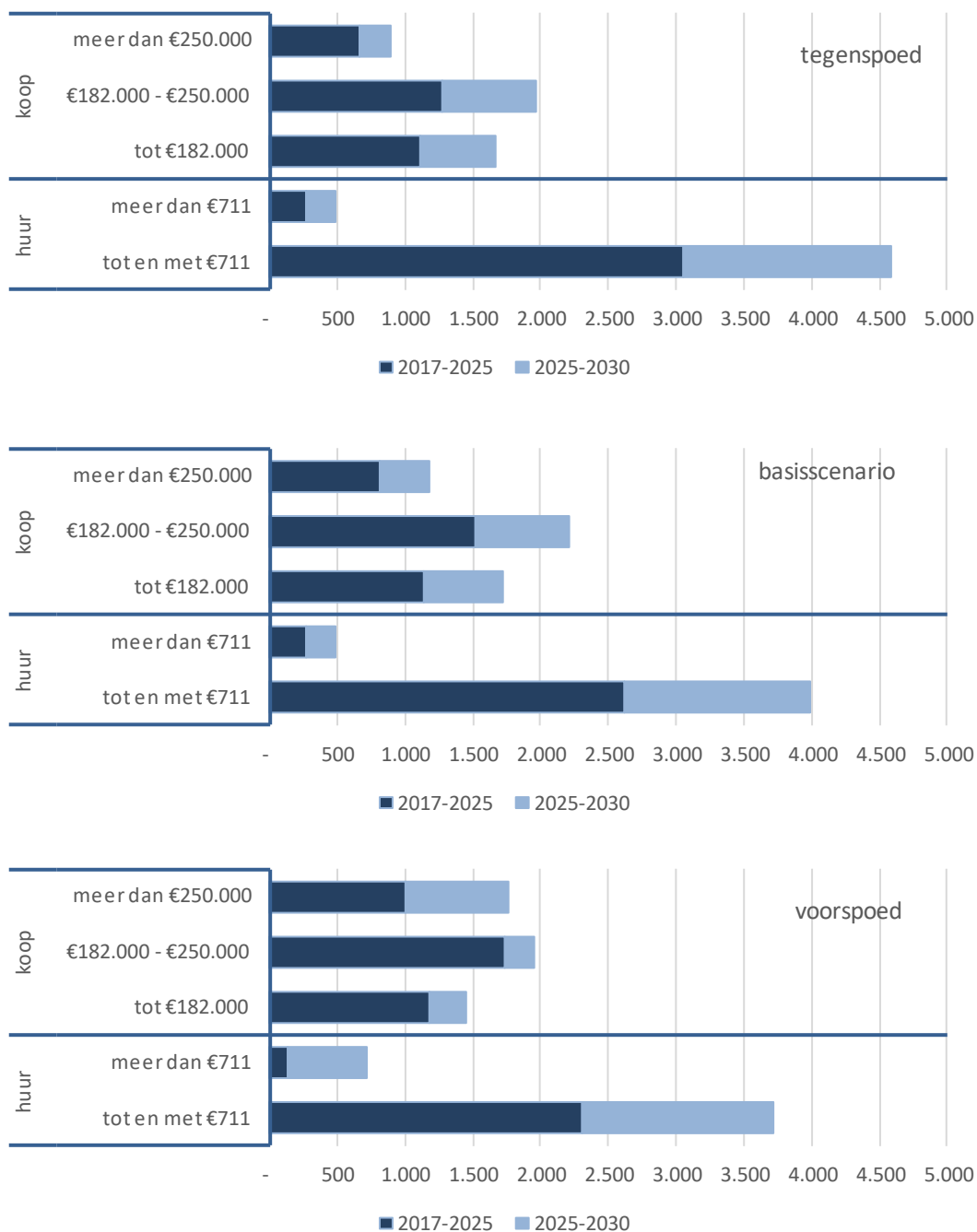
	2017	tegenspoed scenario		basisscenario		voorspoed scenario	
		2025	2030	2025	2030	2025	2030
tot de huurtoeslaggrens	24%	25%	25%	24%	23%	22%	21%
ht-grens - €36.165 (EU-grens)	17%	17%	18%	16%	17%	17%	18%
EU-grens-€40.349	8%	8%	8%	10%	8%	9%	8%
€40.349-€44.360	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
€44.360-1,5x modaal	14%	14%	14%	14%	14%	14%	11%
1,5 - 2x modaal	11%	10%	10%	10%	9%	8%	12%
vanaf 2x modaal	22%	21%	20%	21%	22%	25%	25%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

6.2 Ontwikkeling van de woningbehoefte in prijsklassen

Door middel van een zogeheten projectie is gekeken welke woningvoorraad in kwalitatieve zin zou passen bij de toekomstige huishoudens. Hierbij is uitgegaan van de aanname dat toekomstige huishoudens op dezelfde manier wonen als hun 'soortgenoten' in het jaar 2017. Dus wat in 2017 acceptabel is voor bijvoorbeeld een jong gezin met een bepaald inkomen zou in de toekomst ook acceptabel moeten zijn voor huishoudens in vergelijkbare levensfase en met een vergelijkbaar inkomen. Wel is rekening gehouden met het feit dat toekomstige senioren (thans van middelbare leeftijd) in vergelijking met de huidige steeds vaker in koopwoningen zullen (blijven) wonen, ook bij een afgenomen inkomen, en dat jonge huishoudens in vergelijking met voorgaande generaties pas op latere leeftijd (kunnen / willen) overgaan tot het kopen van een woning.

De additionele woningbehoefte in termen van prijsklasse is weergegeven in figuur 6-2. Om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen zijn daarbij een aantal prijsklassen samengevoegd. Te zien is dat er in het basisscenario in alle prijssegmenten, zowel in huur als in koop, nog woningen moeten worden toegevoegd om de toekomstige huishoudens net zo te kunnen huisvesten als hun 'soortgenoten' in 2017.

figuur 6-2 Ontwikkeling van de woningbehoefte in Zaanstad, 2017-2025-2030 naar prijsklassen bij drie scenario's



Wellicht verrassend is dat de behoefte aan huurwoningen in de vrije sector (met een huurprijs boven de €711) maar heel weinig toeneemt. Wel zien we een aanzienlijke toename van de behoefte aan koopwoningen met een WOZ-waarde tot €250.000 (prijsspeil 2016). Voor een deel is dit dezelfde doelgroep en is hier sprake van uitwisselbare segmenten. Kennelijk was het tot voor kort gebruikelijk dat deze huishoudens in staat waren te kopen. Het is goed mogelijk dat zij in toenemende mate aangewezen raken op middeldure huur.¹⁰

Mits de overige woonkwaliteiten gelijkwaardig zijn kan middensegment huur (en in beperkte mate zelfs sociale huur) dus een alternatief zijn voor goedkope koop in Zaanstad. We zien ook dat in het voorspoed-scenario na 2025 de behoefte aan goedkope koop (tot €182.000) kleiner is, maar de behoefte aan duurdere huur groter dan in het basisscenario. Een grotere koopkracht vertaalt zich daarnaast in een grotere behoefte aan duurdere koopwoningen.

6.3 Ontwikkeling van de woningbehoefte in eigendom en woningtype

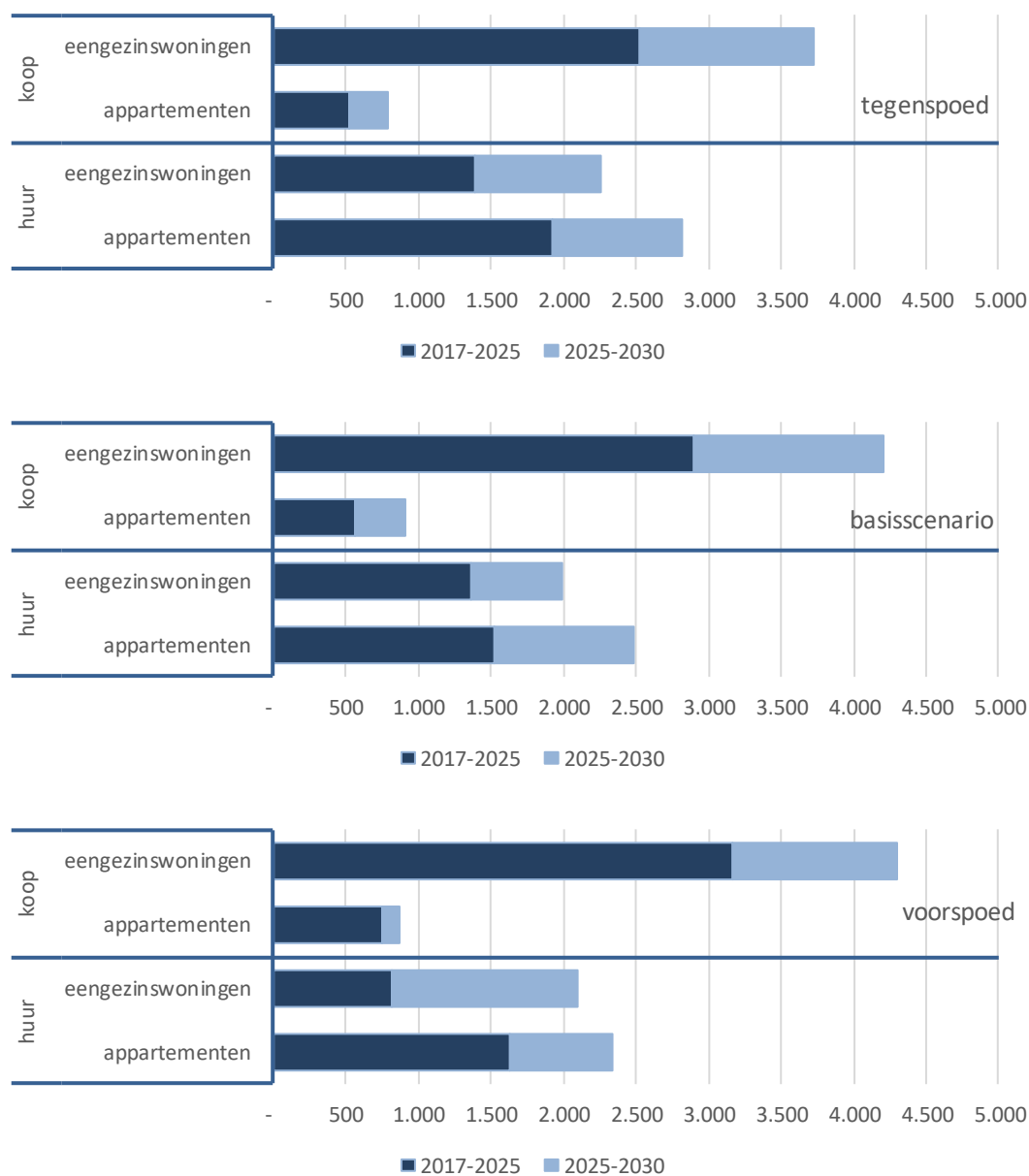
De behoefte kan ook worden uitgedrukt in woningtypen. Dan blijkt dat de behoefte voor het grootste deel eengezinswoningen betreft (figuur 6-3). Kennelijk neemt het aantal huishoudens van het soort dat in eengezinswoningen pleegt te wonen sterk toe. Tot 2025 bestaat de behoefte voor ongeveer een derde uit appartementen. Dit loopt op tot bijna 40% in de periode 2025-2030.

De grote behoefte aan eengezinswoningen is wellicht verrassend, gezien de toename van het aantal kleine huishoudens. Die toekomstige kleine huishoudens zijn echter vooral senioren in de lege-nestfase, die maar heel beperkt behoefte hebben aan een andere woning. Zoals al bleek in hoofdstuk 5 komen eengezins-koopwoningen naar verhouding weinig vrij en hebben de bewoners van deze woningen niet vaak verhuisplannen. En zoals in paragraaf 3.3 bleek worden veel eengezins-koopwoningen momenteel bewoond door huishoudens van middelbare leeftijd, die nog in de gezinsfase verkeren. Deze toekomstige senioren houden de voorraad eengezinshuizen bezet, terwijl de vele nieuw gevormde gezinnen ook een eengezinswoning ambiëren.

Wat ook meespeelt is het gegeven dat Zaanstad door realisatie van Seandelft in het recente verleden veel jonge gezinnen aan zich heeft weten te binden en het feit dat veel jonge huishoudens ten tijde van de crisis hun verhuisambities hebben uitgesteld en in de stad zijn blijven wonen. Dit verleden werkt door in zowel de demografische prognose als de woonsituatie, gemeten in WiMRA en werkt daarmee ook door in de behoefte-raming.

¹⁰ Het materiaal laat geen betrouwbaar onderscheid toe binnen het segment huurwoningen vanaf €711. Er mag worden aangenomen dat de behoefte afneemt naarmate de prijs hoger ligt.

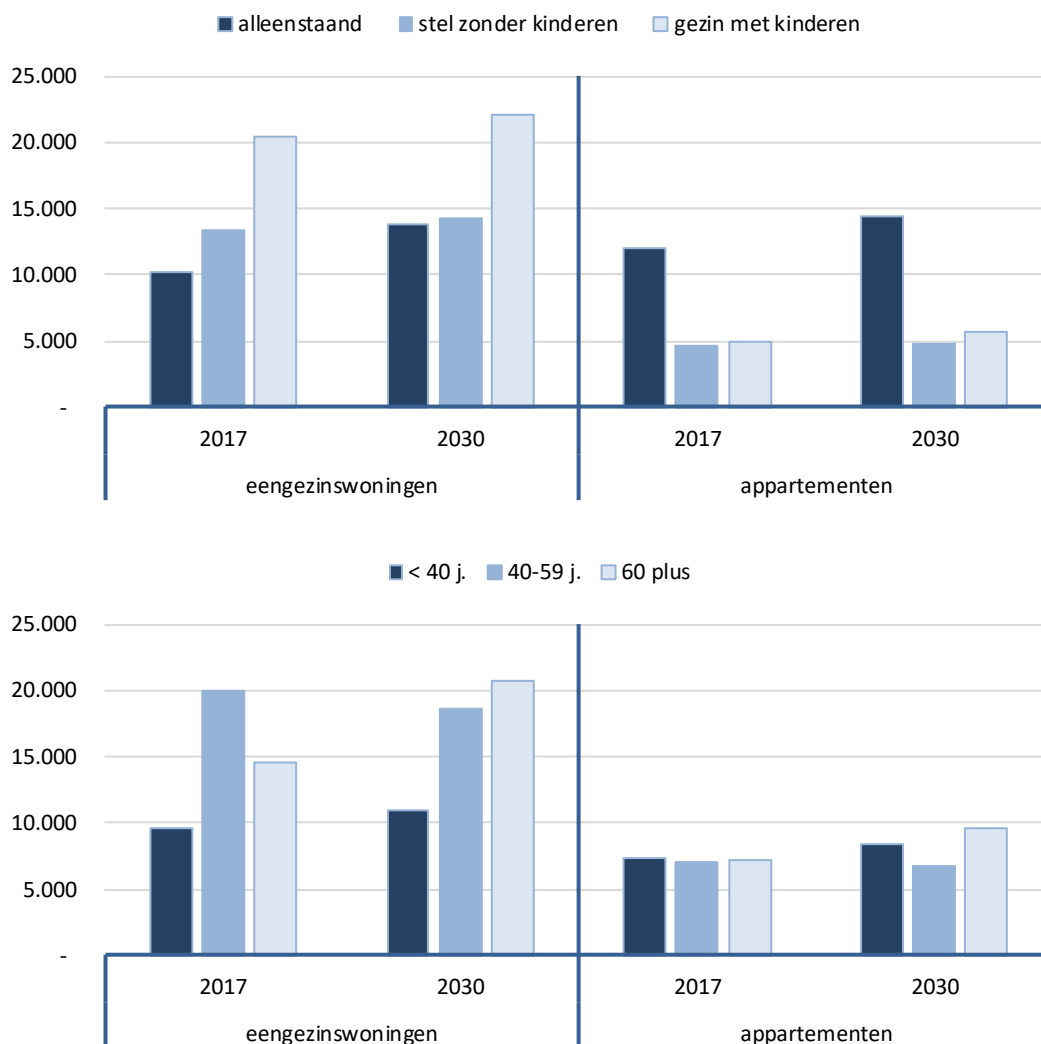
figuur 6-3 Ontwikkeling van de woningbehoefte in Zaanstad, 2017-2025-2030 naar eigendom en type bij drie scenario's



Bewoning van eengezinswoningen en appartementen in 2030

Ter illustratie is in figuur 6-4 de bewoning van eengezinswoningen en appartementen weer-gegeven zoals die zich zou ontwikkelen indien de voorraad volgens behoefte (het basisse- nario) zou worden aangepast. De figuur laat zien dat het aantal gezinnen in eengezinswonin- gen toeneemt, maar dat het aantal niet-gezinnen in eengezinswoningen nog veel meer toe- neemt. Dit laatste zijn vooral ouderen.

figuur 6-4 Woningvoorraad naar type en bewoning in 2017 en in 2030 na realisatie van de woningbehoefte volgens het basisscenario



Overigens is het begrip ‘eengezinshuis’ hier breed op te vatten. Er zijn meer smaken denkbaar dan de doorzonwoning en de vinexwijk. Het is zelfs denkbaar dat toekomstige jonge gezinnen, al dan niet gedwongen door het aanbod, alternatieve keuzen maken en bijvoorbeeld vaker dan hun ‘soortgenoten’ in het verleden in appartementen gaan of blijven wonen. Zeker is dit echter niet. Indien niet in de behoefte van jonge gezinnen wordt voorzien, bestaat de kans dat zij uitwijken naar plaatsen waar wel eengezinshuizen beschikbaar komen. In dat geval zal ook de demografische prognose voor Zaanstad niet uitkomen.