

# Beschouwing van de Zaanse woningmarkt

Op basis van WIRA 2015



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.



RAPPORTAGE

---

# Beschouwing van de Zaanse woningmark

Op basis van WIRA 2015

*Opdrachtgever*

Gemeente Zaanstad en corporaties

*Auteurs*

André Buys  
Elie Smeulders

*Rapportnummer*

P32990

*Uitgave*

19 augustus 2016

**RIGO Research en Advies BV**

De Ruyterkade 112C  
1011 AB Amsterdam

Postbus 2805  
1000 CV Amsterdam

020 522 11 11  
info@rigo.nl www.rigo.nl

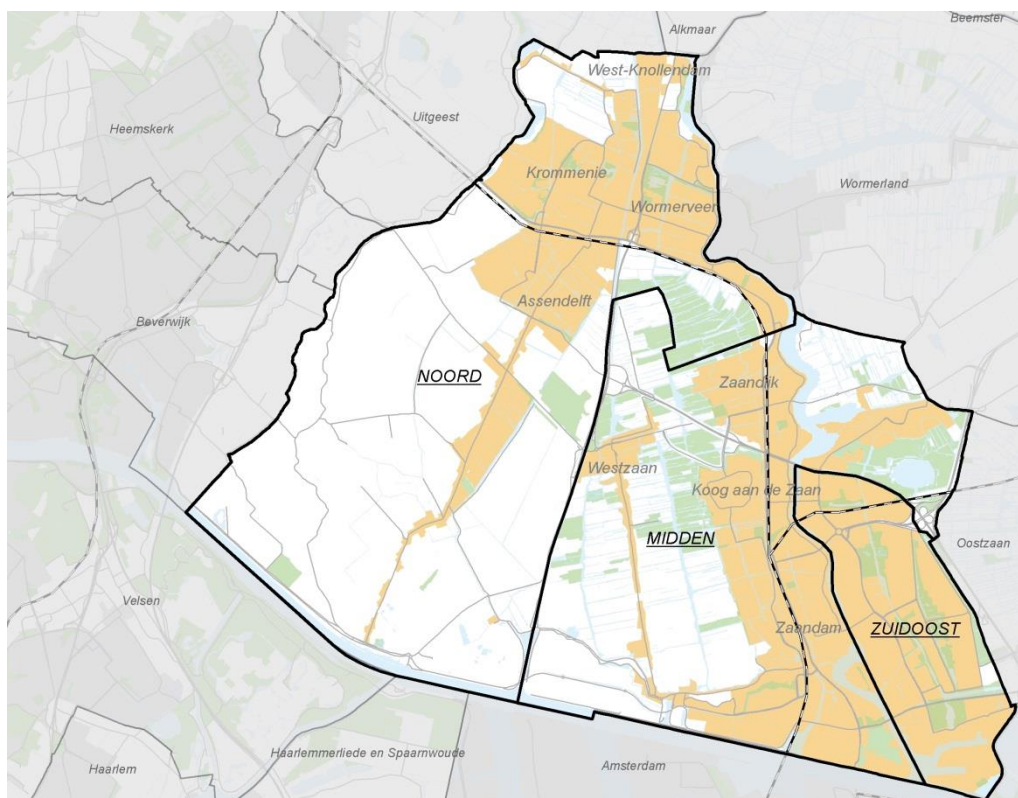
# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Huishoudens en hun woningen</b>	<b>3</b>
2.1	Huishoudens	3
2.2	Woningen	6
2.3	Woonsituatie	8
2.4	Bewoning sociale huursector	10
2.5	Woonlasten	13
2.6	Woonsituatie en woonwensen van ouderen	17
<b>3</b>	<b>Dynamiek en woonwensen</b>	<b>20</b>
3.1	Gerealiseerde en gewenste verhuizingen	20
3.2	Woonwensen van doorstromers uit Zaanstad	22
3.3	Vraag- en potentieel aanbod uit de voorraad	24
<b>4</b>	<b>Toekomstverkenning</b>	<b>27</b>
4.1	Toelichting projectie-methode	27
4.2	Demografische ontwikkelingen	27
4.3	Ontwikkeling inkomensgroepen	29
4.4	Toekomstige woningbehoefte	31
<b>Bijlage</b>		<b>35</b>

# 1 Inleiding

Het onderzoek Wonen in de Regio Amsterdam, WIRA 2015, is een uitgebreid onderzoek onder een steekproef uit de bevolking. In deze rapportage schetst RIGO een actueel beeld van de Zaanse woningmarkt, gebruik makend van WIRA 2015. Tevens is een toekomstverkenning uitgevoerd.<sup>1</sup>

## *Deelgebieden in de gemeente Zaanstad*



Binnen Zaanstad is ten behoeve van dit onderzoek een indeling gemaakt in drie deelgebieden; Noord, Midden en Zuidoost. De indeling staat weergegeven op bijgaande kaart. Tevens zal op een select aantal punten een vergelijking worden gemaakt met overige delen van de stadsregio SRA.

<sup>1</sup> Het WIRA is een steekproefonderzoek onder zelfstandig wonende huishoudens. Het feit dat het om een steekproef gaat, maakt dat uitkomsten kunnen afwijken van andere bronnen, zoals registraties. In verband met de toekomstverkenning zijn onbekende inkomens door ons bijgeschat. Dit kan leiden tot kleine afwijkingen met andere publicaties. In de bijlage zijn ook enkele tabellen opgenomen waarin de onbekenden niet zijn bijgeschat.

De opbouw van deze rapportage is als volgt.

In hoofdstuk 2 wordt een beeld geschetst van de Zaanse huishoudens en van de door deze huishoudens bewoonde huur- en koopwoningen. Daarbij wordt aandacht besteed aan het verschijnsel 'scheefwonen' in de huursector en aan woonlasten van diverse groepen. Ook wordt ingezoomd op de woonsituatie en woonwensen van ouderen.

Hoofdstuk 3 is gewijd aan de gerealiseerde en vooral de gewenste verhuisdynamiek. Er wordt gekeken wie er willen verhuizen en wat zij wensen. Tevens wordt de balans opgemaakt van in Zaanstad gevraagde en uit voorraad aangeboden woningen.

In hoofdstuk 4 tenslotte wordt een blik geworpen in de toekomst. Door middel van een zogeheten projectie wordt gekeken welke woningvoorraad in het jaar 2025 zou passen bij de huishoudens die die we in dat jaar qua omvang en samenstelling verwachten.

## 2 Huishoudens en hun woningen

Zaanstad telt 67.560 huishoudens. In vergelijking met de deelregio SRA-Noord zijn dat vaker jonge huishoudens en huishoudens met lagere inkomens. Aan de aanbodkant springt Zaanstad er uit met een groter aandeel sociale huur en een relatief goedkope voorraad koopwoningen. Huurwoningen worden bewoond door huishoudens van heel uiteenlopende levensfase. Slechts 17% van de huurwoningen wordt bewoond door huishoudens die niet tot de doelgroep behoren (scheefwoners). Koopwoningen zijn relatief vaak in bezit bij huishoudens van middelbare leeftijd en met midden- hogere inkomens. De gemiddelde huurder is 28% van zijn netto inkomen kwijt aan huur. Recent ingestroomde huurders betalen hogere huren, waarmee hun huurquote gemiddeld 34% bedraagt.

### 2.1 Huishoudens

Anno 2015 wonen er in de gemeente Zaanstad 151.400 inwoners die samen 67.560 huishoudens vormen. De gemiddelde huishoudensgrootte is met 2,2 personen per huishouden gelijk aan het Nederlands gemiddelde.

#### Levensfase

Onder de 67.560 huishoudens vinden we veel gezinnen van tussen de 35 en 54 jaar (24%). Circa 15% van de huishoudens is onder de 35 jaar en 27% is ouder dan 65 jaar. In vergelijking met de stadsregio Noord is Zaanstad wat minder vergrijsd en wonen er wat meer jongere huishoudens. Circa 35% is een alleenstaande in de gemeente. Dit is wat meer dan in de stadsregio Noord, 31%. 26% is een paar, 29% een paar met kinderen en 8% is een eenoudergezin (figuur 2-1).

#### Inkomensgroepen

In dit onderzoek onderscheiden we zes inkomensgroepen (prijsspeil 2015). We sluiten hierbij aan bij de klassenindeling in het WIRA. Het gaat om:

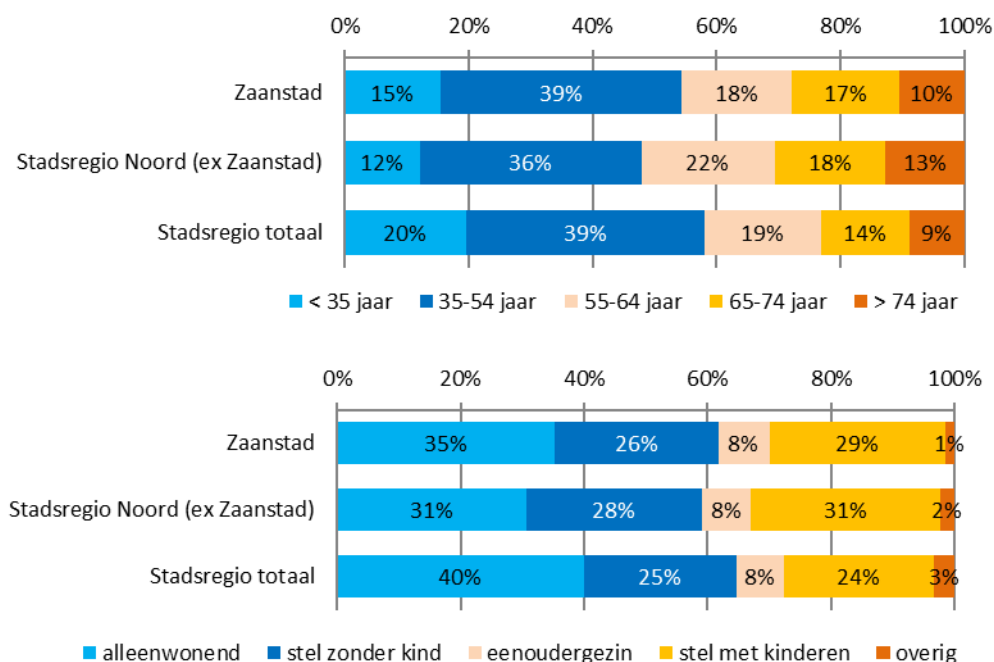
1. Primaire doelgroep, tot de inkomensgrenzen van de huurtoeslag (zie bijlage)
2. secundaire doelgroep (boven de inkomensgrenzen van de huurtoeslag en tot € 34.911)
3. lagere middeninkomens (tussen € 34.911 en € 44.657)
4. middeninkomens (€ 44.657 tot 1,5 x modaal<sup>2</sup>)

<sup>2</sup> In 2015 bedraagt volgens het CPB het bruto modaal inkomen 35.500 euro. 1,5 x modaal komt neer op circa 53.250 euro en 2 x modaal op circa 71.000 euro.

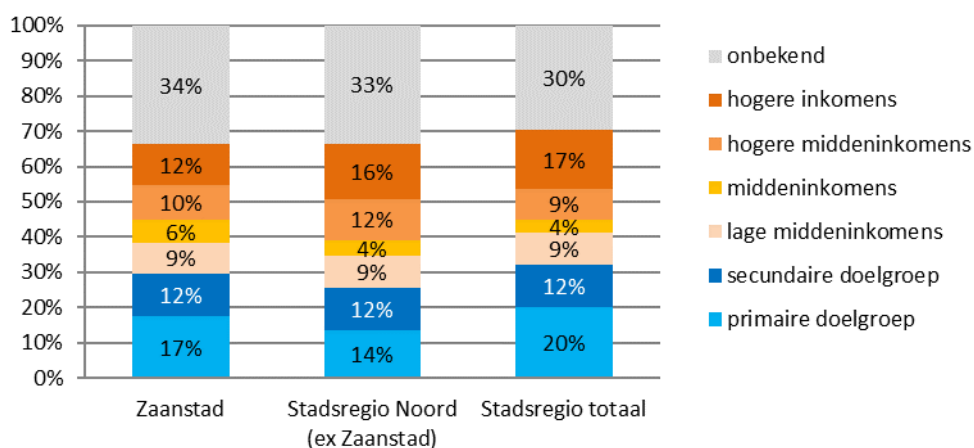
5. hogere middeninkomens (1,5 x modaal tot 2 x modaal)
6. hogere inkomens (meer dan 2 x modaal)

De primaire doelgroep en de secundaire doelgroep worden samen de doelgroep van beleid genoemd.

**figuur 2-1 Huishoudens naar leeftijd en naar huishoudenstype, gemeente Zaanstad, Stadsregio Noord en overig SRA (bron: WIRA 2015)**



**figuur 2-2 Inkomensverdeling, gemeente Zaanstad, Stadsregio Noord en Stadsregio Zuid en Amsterdam (bron: WIRA 2015)**





In figuur 2-2 staat de inkomensverdeling weergegeven van de huishoudens in Zaanstad en voor de deelregio's in de Stadsregio. In vergelijking met de stadsregio Noord wonen er in Zaanstad meer lage inkomens en wat minder hogere inkomens.

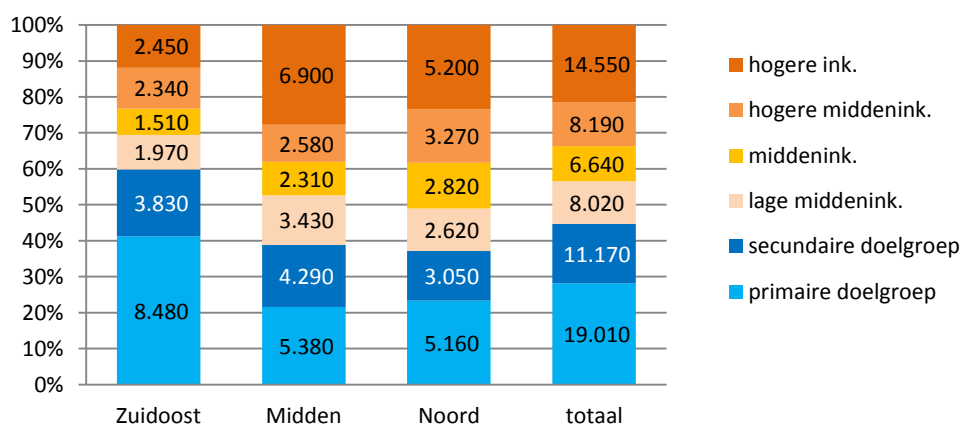
In het WIRA is van circa een derde het inkomen onbekend. Omdat de inkomensgroepen centraal staan in het onderzoek, hebben we de onbekende inkomens bijgeschat op basis van de kenmerken van de huishoudens waarvan wel het inkomen bekend is (zoals huishoudentype, leeftijd, huur of koop, woz-waarde en woningtype). In tabel 2-1 staan de twee verdelingen weergegeven. Met name de primaire doelgroep en de hogere inkomens zijn vaak bijgeschat. Wanneer we in het vervolg spreken van de inkomensgroepen, dan bedoelen we hiermee de inkomens van alle huishoudens, inclusief de bijgeschatte.

**tabel 2-1 Inkomensverdeling gemeente Zaanstad op basis van WIRA, zonder (links) en met (rechts) bijgeschatte inkomens (bron: WIRA 2015, bewerking RIGO)**

	WIRA 2015			WIRA bijgeschat	
	abs.	%	%	abs.	%
primaire doelgroep	11.720	17%	26%	19.010	28%
secundaire doelgroep	8.320	12%	19%	11.170	17%
lage middeninkomens	5.920	9%	13%	8.020	12%
middeninkomens	4.280	6%	10%	6.640	10%
hogere middeninkomens	6.680	10%	15%	8.190	12%
hogere inkomens	7.920	12%	18%	14.550	22%
onbekend	22.730	34%			
<b>totaal</b>	<b>67.560</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>67.560</b>	<b>100%</b>

In figuur 2-3 staat de inkomensverdeling weergegeven per deelgebied binnen Zaanstad (zie de grenzen in de kaart in de inleiding). In Zuidoost wonen absoluut en relatief gezien de meeste huishoudens met een lager inkomen. Circa 60% van alle huishoudens behoort tot de primaire of secundaire doelgroep. In Midden wonen de meeste hogere inkomens.

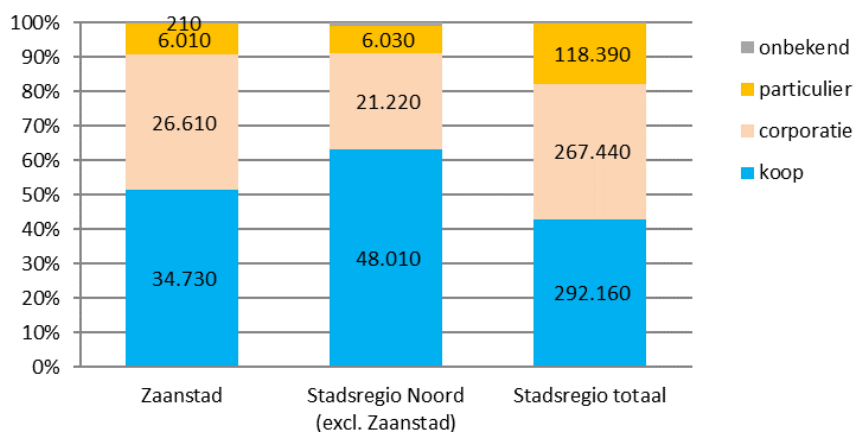
**figuur 2-3 Inkomensverdeling per deelgebied, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015, bewerking RIGO)**



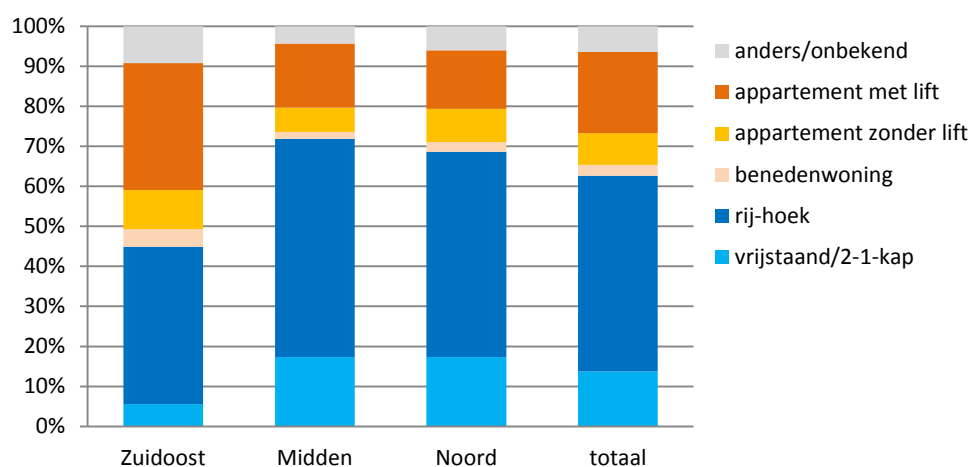
## 2.2 Woningen

Van de 67.560 huishoudens woont de helft in een koopwoning, 40% huurt een woning van een corporatie en 9% huurt van een particuliere verhuurder. Ruim 60% van alle huishoudens woont in een eengezinswoning. In Zuidoost Zaanstad staan relatief gezien meer appartementen en dan met name met lift.

**figuur 2-4 Eigendom woning gemeente Zaanstad, Stadsregio Noord en overig SRA (bron: WIRA 2015)**



**figuur 2-5 Woningtype per deelgebied, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015)**



In vergelijking met de rest van de regio en ook in vergelijking met SRA-Noord telt Zaanstad veel koopwoningen in de goedkoopste klasse. Ongeveer één op de drie koopwoningen heeft een waarde van 170.000 euro of minder (tabel 2-2). De verdeling van huurprijzen wijkt niet veel af van het regionale beeld. De goedkoopste huurklasse is in Zaanstad iets sterker vertegenwoordigd dan in de rest van SRA Noord.

**tabel 2-2 Verdeling prijsklassen koop (links, WOZ-waarden) en huur (rechts), gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015)**

	Zaanstad		SRA Noord (excl. Zaanstad)		Stadsregio totaal
< 170.000 euro	11.920	34%	18%	16%	18%
170.000 - 200.000	7.310	21%	11%	26%	16%
200.000 - 250.000	9.350	27%	14%	26%	24%
250.000 - 300.000	2.760	8%	4%	13%	14%
300.000 - 350.000	1.330	4%	2%	6%	9%
> 350.000 euro	2.060	6%	3%	13%	19%
<b>totaal koop</b>	<b>34.730</b>	<b>100%</b>	<b>51%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

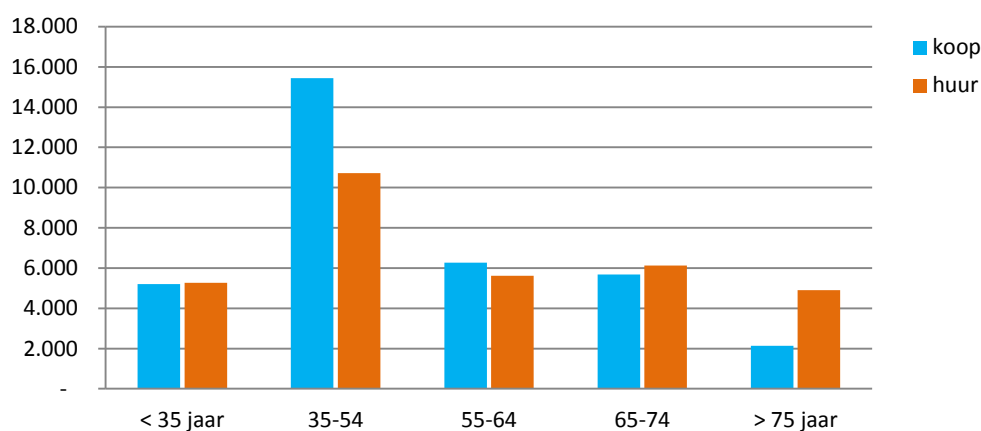
  

	Zaanstad		SRA Noord (excl. Zaanstad)		Stadsregio totaal
< kwaliteitskortingsgr. (< 403)	5.390	17%	8%	12%	23%
< 1ste aftoppingsgr. (403-577)	15.470	49%	23%	51%	42%
< 2de aftoppingsgr. (577-618)	2.430	8%	4%	10%	8%
< liberalisatiegr. (< 711)	4.260	13%	6%	13%	11%
711 tot 850 euro	2.840	9%	4%	10%	7%
> 850 euro	1.500	2%	2%	4%	4%
<b>totaal huur</b>	<b>32.670</b>	<b>100%</b>	<b>47%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 2.3 Woonsituatie

De waarde van het WIRA is niet zozeer gelegen in het achterhalen van woningkenmerken. Daar zijn ook andere – betere – bronnen voor. De waarde van WIRA zit hem in het feit dat woningkenmerken en kenmerken van huishoudens met elkaar in verband kunnen worden gebracht. Met behulp van WIRA krijgen we een beeld van hoe de verschillende Zaanse huishoudens wonen (ook wel ‘woonpatronen’ genoemd) en, andersom, door wie de segmenten van de woningvoorraad wordt bewoond.

**figuur 2-6 Leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015)**



### Leeftijdsopbouw van huurders en eigenaar-bewoners

In figuur 2-6 staat de leeftijdsopbouw van zowel de huurder als de kopers weergegeven. Behalve de 35-54 jarigen en 75-plussers, wonen alle leeftijdsklassen evenveel in de huur- als in de koopsector. De oudere huishoudens van 75 jaar of ouder wonen vaker in een huurwoning en de huishoudens van 35-54 jaar wonen vaker in een koopwoning. De huursector is op dit moment iets sterker vergrijsd dan de koopsector; circa 34% van de huurders is 65+, tegen 23% van de eigenaar-bewoners.

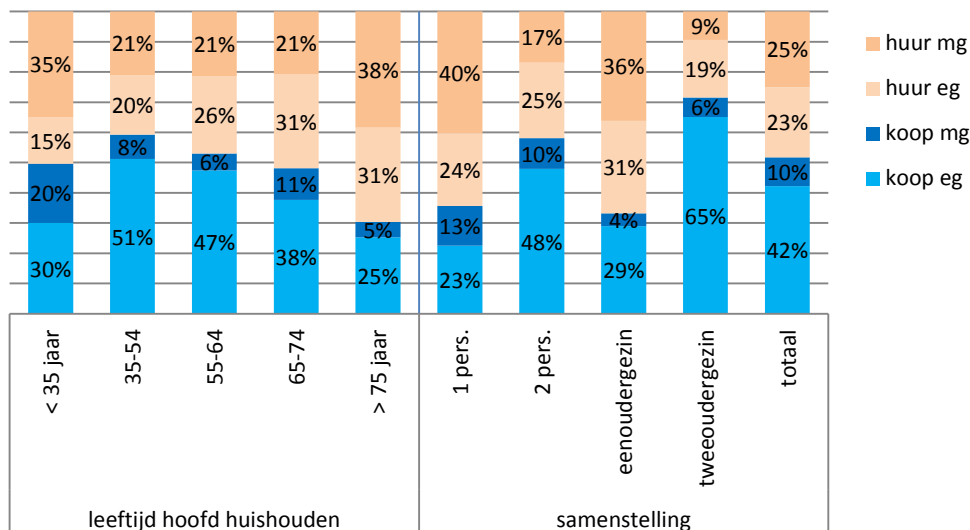
### Woonsituatie naar eigendom en woningtype

De woonsituatie van huishoudens hangt nauw samen met de levensfase en het inkomen. In figuur 2-7 is te zien dat de jongeren in Zaanstad op uiteenlopende manieren wonen. In de levensfase die volgt hebben velen een woning weten te kopen; circa 60% woont in een koopwoning. Bij de oudere leeftijdsklassen neemt het aandeel eigenaar-bewoners weer af. Dit is zeer ten dele het gevolg van verhuizingen van koop naar huur. De afname heeft vooral te maken met verschillen tussen generaties. Toen deze groep ouderen nog tussen de 35 en 55 jaar was, lag het aandeel eigen woningbezit een stuk lager.

Niet alleen 75-plussers wonen in een (huur) appartement, ook van de jongeren onder de 35 jaar woont ruim een derde in een huurappartement. Van de 75-plussers woont 57% in een eengezinswoning.

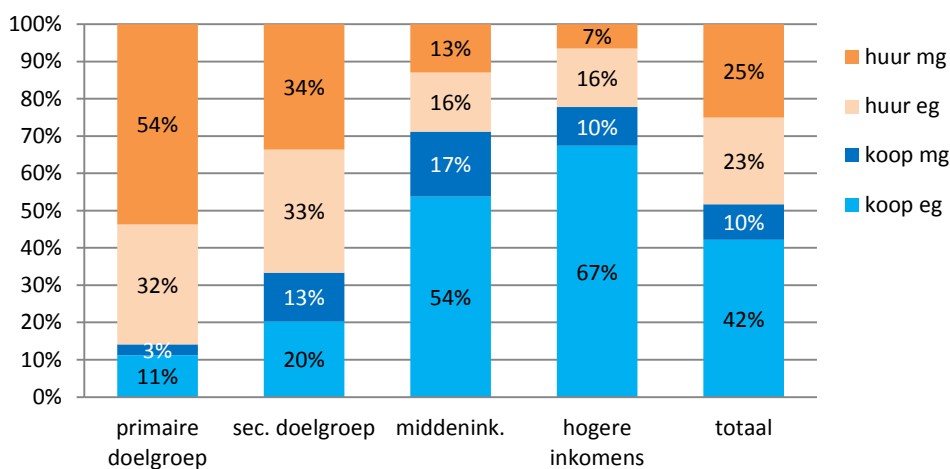
Stellen en gezinnen met kinderen wonen relatief het vaakst in een koopwoning. Alleenstaanden en eenoudergezinnen huren vaker een woning.

**figuur 2-7 Woonsituatie van huishoudens naar leeftijd en huishoudenstype naar eigendom en woningtype, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015)**



De hogere inkomens hebben zoals mocht worden verwacht het hoogste aandeel eigen woningbezit. Echter, ook onder de lagere inkomens wonen er huishoudens in de koopsector. Voor een deel gaat het hier om huishoudens die met het huidige inkomen een goedkope woning hebben gekocht. Voor een ander deel gaat het om huishoudens die nadat men de woning heeft gekocht, met een inkomensterugval te maken hebben gehad, veelal vanwege pensioen.

**figuur 2-8 Woonsituatie van huishoudens naar inkomensgroep en eigendom en woningtype, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015)**





**tabel 2-3 Woonsituatie van huishoudens naar leeftijd naar eigendom en prijsklassen, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015)**

		< 35 jaar	35-54 jaar	55-64 jaar	65-74 jaar	> 74 jaar	totaal
koop	< 170.000 euro	3.310	4.720	1.690	1.580	620	11.920
	170.000 - 250.000	1.650	7.900	3.110	2.990	1.010	16.650
	> 250.000 euro	240	2.820	1.480	1.110	510	6.150
huur	<577	2.840	6.790	3.720	4.000	3.450	20.800
	577-711	880	2.600	1.100	1.160	960	6.690
	vrije sector	1.400	1.040	590	950	350	4.340
	huur onbekend	150	440	270	-	150	1.000
<b>totaal</b>		<b>10.470</b>	<b>26.310</b>	<b>11.950</b>	<b>11.800</b>	<b>7.040</b>	<b>67.570</b>
koop	< 170.000 euro	32%	18%	14%	13%	9%	18%
	170.000 - 250.000	16%	30%	26%	25%	14%	25%
	> 250.000 euro	2%	11%	12%	9%	7%	9%
huur	<577	27%	26%	31%	34%	49%	31%
	577-711	8%	10%	9%	10%	14%	10%
	vrije sector	13%	4%	5%	8%	5%	6%
	huur onbekend	1%	2%	2%	0%	2%	1%
<b>totaal</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

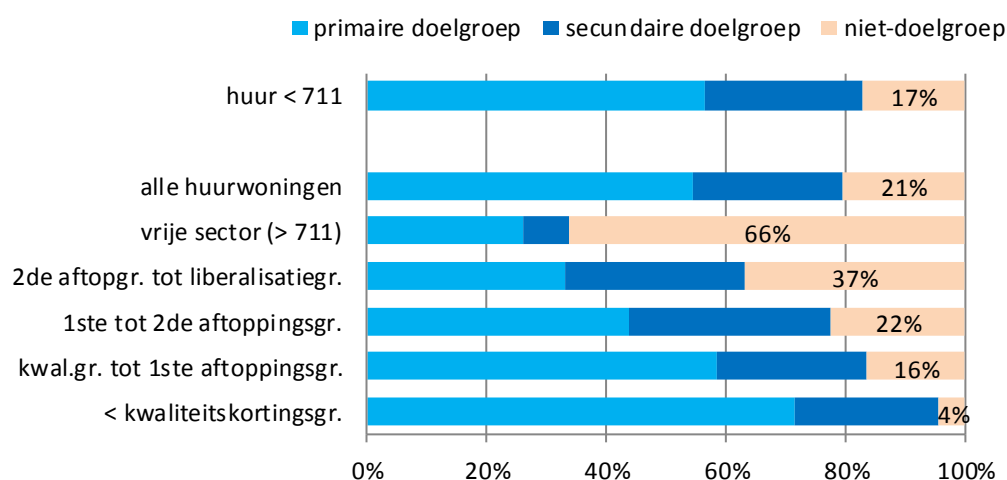
## 2.4 Bewoning sociale huursector

In figuur 2-9 is de bewoning van de sociale huurvoorraad (corporatie woningen met een huurprijs tot € 711) in de gemeente Zaanstad weergegeven. Circa 83% van de huurders in de sociale voorraad behoort tot de doelgroep van beleid (primaire en secundaire doelgroep). Absoluut gezien woont de doelgroep van beleid het vaakst in een huurwoning met een huurprijs boven kwaliteitskortingsgrens en onder de eerste aftoppingsgrens (tabel 2-4).

Van alle corporatie huurders heeft circa 6% van de huurders een middeninkomen en 11% heeft een hoger inkomen. De goedkope scheefheid bedraagt hiermee 17%, wat lager is dan het landelijke percentage van 20% in 2015 (obv WoON 2015). In absolute zin gaat het om circa 4.250 huishoudens met inkomen boven de 34.911 euro.

Andersom zijn er ook huurders die tot de primaire doelgroep behoren en die in een huurwoning wonen met huurprijs boven de 1<sup>ste</sup> aftoppingsgrens. Circa 2.470 huishoudens die tot de primaire doelgroep behoren wonen in een sociale huurwoning van boven de eerste aftoppingsgrens (inclusief vrije sector).

**figuur 2-9 Bewoning van de sociale huurvoorraad tot € 711, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015)**



**tabel 2-4 Bewoning van de sociale huurvoorraad tot € 711, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015)<sup>3</sup>**

	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	niet- doelgroep	totaal
< kwaliteitskortingsgr.	3.350	1.130	210	4.680
kwal.gr. tot 1ste aftoppingsgr.	8.540	3.670	2.400	14.600
1ste tot 2de aftoppingsgr.	970	750	500	2.210
2de aftopgr. tot liberalisatiegr.	1.030	940	1.150	3.120
<b>totaal sociale huur (&lt; € 711)</b>	<b>13.880</b>	<b>6.480</b>	<b>4.250</b>	<b>24.610</b>
vrije sector (> € 711)	470	140	1.210	1.820
<b>totaal huurwoningen (corporatie)</b>	<b>14.350</b>	<b>6.620</b>	<b>5.460</b>	<b>26.430</b>

### Profiel van scheefwoners

Aan de hand van kenmerken van de huurders, hun woningen en hun woonduur kunnen we een profiel verkrijgen van de scheefwoners (tabel 2-5). Goedkope scheefheid komt meer dan gemiddeld voor onder oudere huurders (55-plus), stellen zonder kinderen en bewoners van rijwoningen. Er is een duidelijke relatie met woonduur. Hoe langer men al huurt, hoe groter de kans op goedkope scheefheid. Dure scheefheid treffen we veel aan bij kort zittende huurders, alleenstaanden, eenoudergezinnen en huishouden onder de 55 jaar.

<sup>3</sup> Gebaseerd op de bijgeschatte inkomensvariabele (zie paragraaf 2.1) en exclusief 170 corporatiewoningen met een onbekende huurprijs.

**tabel 2-5 Kenmerken van 'scheefwonende' huurders, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015)**

	goedkope scheefwoner    dure scheefwoner (hoge inkomen <    (prim. dg > 1ste				
leeftijd	geen scheefwoner	libgr.	aftopgr.	alle huurders	
< 35 jaar	16%	4%	16%		14%
35-54 jaar	32%	29%	54%		34%
55-64 jaar	16%	20%	13%		16%
65-74 jaar	19%	25%	12%		20%
> 74 jaar	16%	22%	4%		16%
totaal	100%	100%	100%		100%

type huishouden	goedkope				alle huurders
	geen scheefwoner	scheefwoner	dure scheefwoner		
alleenwonend	59%	14%	40%		50%
stel zonder kind	15%	58%	16%		22%
eenoudergezin	13%	7%	27%		13%
stel met kinderen	12%	20%	17%		14%
overig	1%	1%	0%		1%
totaal	100%	100%	100%		100%

type woning	goedkope			alle huurders
	geen scheefwoner	scheefwoner	dure scheefwoner	
vrijstaand/2-1-kap	3%	3%	0%	2%
rij-hoek	37%	59%	40%	41%
beneden	6%	3%	3%	5%
appartement zonder lift	14%	4%	11%	12%
appartement met lift	30%	29%	36%	30%
onbekend	10%	2%	9%	9%
totaal	100%	100%	100%	100%

woonduur	goedkope			alle huurders
	geen scheefwoner	scheefwoner	dure scheefwoner	
< 2 jaar	15%	2%	39%	15%
2-5 jaar	14%	14%	28%	15%
5-10 jaar	19%	14%	16%	18%
10-15 jaar	14%	17%	6%	14%
15-25 jaar	17%	21%	1%	16%
> 25 jaar	16%	28%	2%	17%
onbekend	6%	2%	7%	5%
totaal	100%	100%	100%	100%

Van alle corporatie huurders wil 22% zeker binnen twee jaar verhuizen. Onder de goedkope scheefwoners ligt dit percentage op 26% en onder de dure scheefwoners op 18% (niet in de tabel weergegeven). De goedkope scheefwoners zijn dus wat meer verhuiscapabel dan de andere huurders. Van de goedkope scheefwoners wil een relatief groot deel naar de vrije sector of de koop verhuizen. Circa 38% geeft aan ook weer in de sociale huur te willen wonen. In de praktijk kunnen ze deze stap waarschijnlijk niet maken. De vraag is of ze dan blijven zitten of naar de vrije sector of de koop sector uitwijken.

## 2.5 Woonlasten

### Woonlasten van huurders

Huurders in de gemeente Zaanstad betalen gemiddeld 490 euro (netto) huur per maand en hebben gemiddeld een netto maandinkomen (huishouden) van 1.900 euro. De gemiddelde huurquote is 28% (tabel 2-6). Dit houdt in dat de huurders (corporatie en particulier) maandelijks gemiddeld 28% van hun inkomen kwijt zijn aan huurlasten. Huishoudens die huren van een corporatie hebben een gemiddelde huurquote van 29%. Echter zij hebben gemiddeld een lager inkomen (1.730 euro) en betalen gemiddelde een lagere huurprijs (455 euro) dan huurders van particulieren.

Huurders van eengezinswoningen betalen gemiddeld een hogere huur (525 euro) dan huurders van appartementen (460 euro), maar ook het gemiddelde inkomen ligt hoger, waardoor de huurquotes min of meer gelijk zijn.

Als we naar woonduur kijken dan zien we dat recente huurders, met een woonduur van korter dan 2,5 jaar, een hogere huurquote hebben dan de zittende huurders, respectievelijk 34% en 27%. Het gemiddelde netto maandinkomen is van beide groepen gelijk. Het verschil in huurquote wordt veroorzaakt door de hogere huurprijs van de recente huurders (595 euro).

**tabel 2-6 Netto huur, netto huishoudensinkomen en huurquote van huurders, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015)**

	netto huur	netto inkomen	huurquote
<b>eigendom</b>			
corporatie huur	€ 455	€ 1.730	29%
particuliere huur	€ 660	€ 2.560	28%
<b>type</b>			
eengezins	€ 525	€ 2.140	28%
meergezins	€ 460	€ 1.670	29%
<b>woonduur</b>			
korter dan 2,5 jaar	€ 595	€ 1.900	34%
2,5 jaar of langer	€ 465	€ 1.900	27%
<b>totaal</b>	<b>€ 490</b>	<b>€ 1.900</b>	<b>28%</b>

In tabel 2-7 staan de woonlasten van huurders weergegeven naar verschillende inkomensgroepen. Over het algemeen geldt dat naar mate het inkomen hoger ligt, huishoudens meer huur betalen, echter niet evenredig veel meer. Hierdoor hebben de lagere inkomensgroepen logischerwijs een hogere huurquote dan de hogere inkomens. Een corporatiehuurder behorend tot de primaire doelgroep betaalt gemiddeld 370 euro aan huur (netto, hier is de huurtoeslag al in verrekend) en de gemiddelde huurquote van deze groep is 32%.

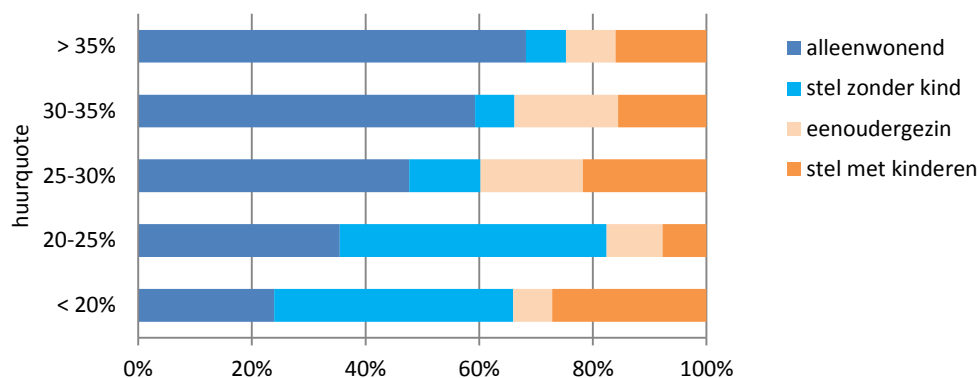
**tabel 2-7 Netto huur, netto huishoudensinkomen en netto huurquote van huurders naar inkomensgroepen, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015)**

		netto huur	netto inkomen	huurquote
<b>alle huurders</b>	primaire doelgroep	€ 385	€ 1.190	32%
	secundaire doelgroep	€ 510	€ 1.740	29%
	middeninkomens	€ 575	€ 2.320	25%
	hogere inkomens	€ 705	€ 3.420	22%
	<b>totaal</b>	<b>€ 490</b>	<b>€ 1.900</b>	<b>28%</b>
<b>corporatie</b>	primaire doelgroep	€ 370	€ 1.170	32%
	secundaire doelgroep	€ 485	€ 1.730	28%
	middeninkomens	€ 540	€ 2.320	23%
	hogere inkomens	€ 630	€ 3.560	20%
	<b>totaal</b>	<b>€ 450</b>	<b>€ 1.730</b>	<b>29%</b>

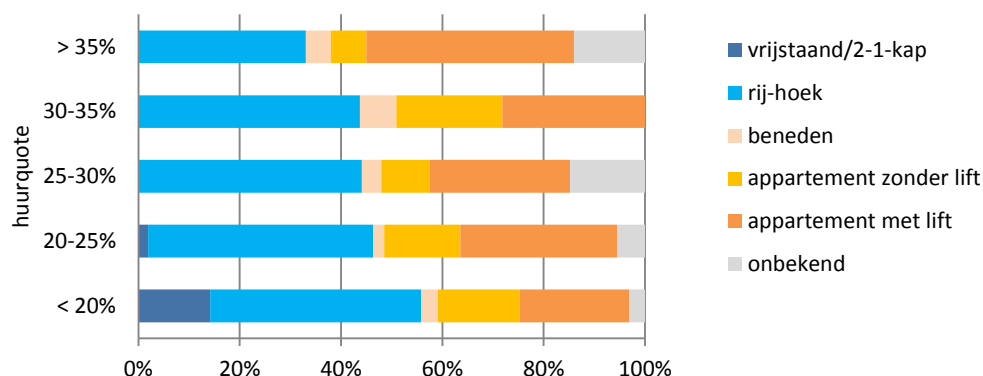
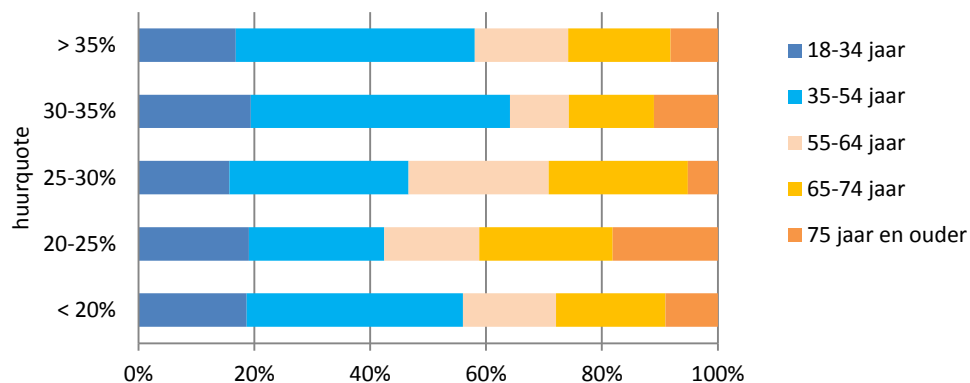
### Profiel van huurders met hoge en lage huurquotes

De huurquotes lopen nogal uiteen binnen Zaanstad, rondom de gemiddelde huurquote van 28%. Bijna een op de vijf huurders (19%) is meer dan 35% van zijn netto inkomen kwijt aan huur, eveneens bijna een op de vijf (19%) betaalt niet meer dan 20%. In figuur 2-10 staan de kenmerken weergegeven van de huurders die een hoge of lage huurquote hebben. De huurders met een huurquote van meer dan 30% zijn vaak alleenstaand, vaak onder 55 jaar en wonen relatief vaak in een appartement met lift.

**figuur 2-10 Kenmerken van huurders met uiteenlopende huurquotes en van hun woningen, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015)**







### Woonlasten van eigenaar-bewoners

Gemiddeld zijn eigenaar-bewoners in de gemeente Zaanstad 18% van hun inkomen kwijt aan hypotheeklasten (tabel 2-8). In een appartement heeft men gemiddeld een iets hogere koopquote (20%). Dit komt omdat het inkomen van huishoudens in een koopappartement gemiddeld wat lager ligt dan van huishoudens in een eengezinswoning (vaker tweeverdieners). Ook hebben de recente eigenaren (woonduur < 2,5 jaar) gemiddeld iets lagere hypotheeklasten, maar gemiddeld ook een lager inkomen. De gemiddelde koopquote voor recente eigenaren ligt op 21%.

**tabel 2-8 Netto hypotheek, netto huishoudensinkomen en netto koopquote van eigenaren (hypotheekquote), gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015)**

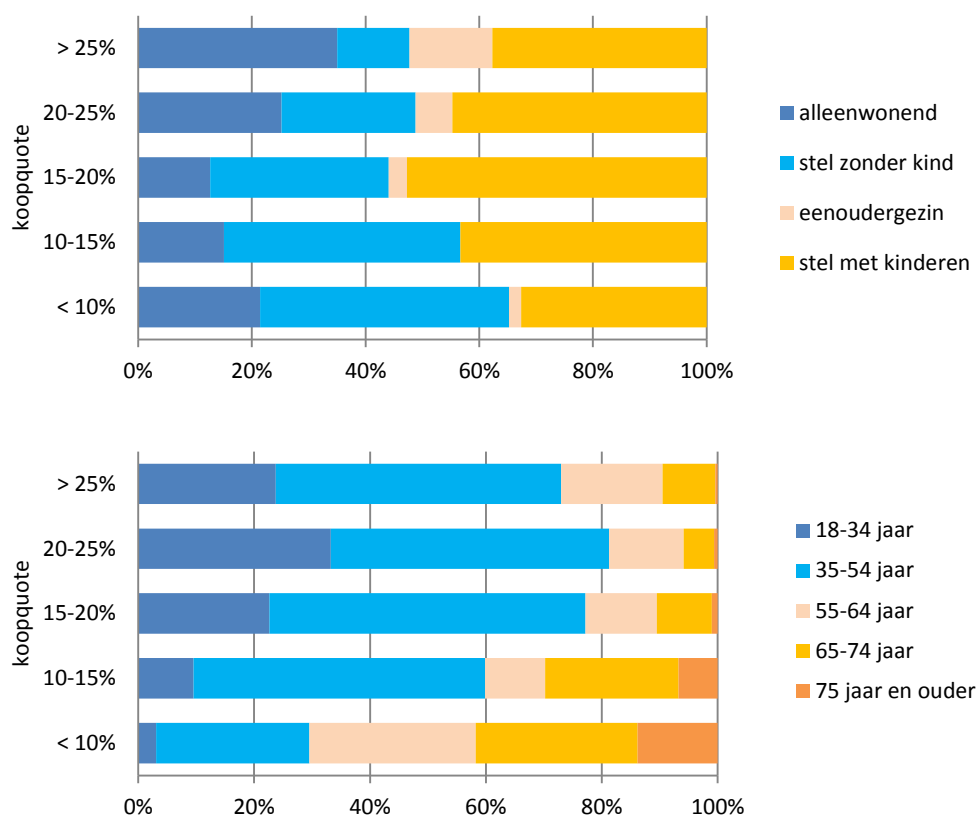
	netto hypotheek	netto inkomen	koopquote
<b>type</b>			
eengezins	€ 695	€ 3.160	18%
meergezins	€ 610	€ 2.500	20%
<b>woonduur</b>			
korter dan 2,5 jaar	€ 635	€ 2.570	21%
2,5 jaar of langer	€ 685	€ 3.060	18%
<b>totaal</b>	<b>€ 680</b>	<b>€ 3.030</b>	<b>18%</b>

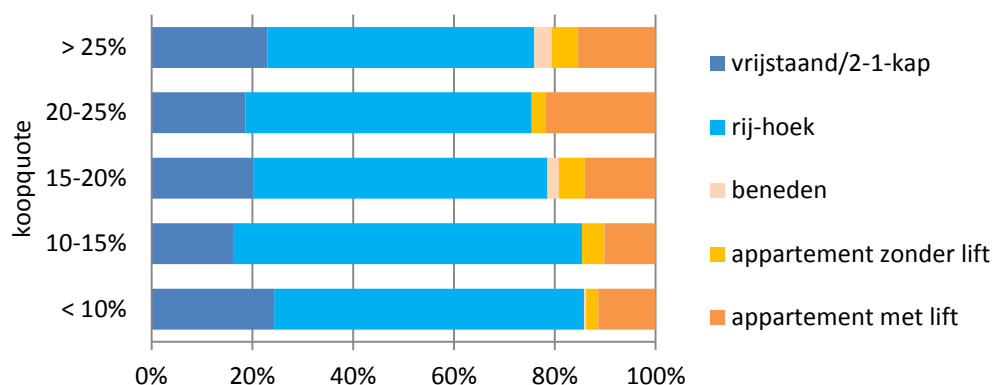
**tabel 2-9 hypotheek, netto huishoudensinkomen en koopquote van eigenaren naar inkomensgroepen, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015)**

	netto hypotheek	netto inkomen	koopquote
primaire doelgroep	€ 300	€ 1.190	23%
secundaire doelgroep	€ 510	€ 1.810	23%
middeninkomens	€ 565	€ 2.330	21%
hogere inkomens	€ 810	€ 3.790	16%
<b>totaal</b>	<b>€ 690</b>	<b>€ 3.030</b>	<b>18%</b>

Circa 19% van de kopers is meer dan 25% van het inkomen kwijt aan hypotheeklasten. In figuur 2-11 staan de kenmerken weergegeven van huishoudens met een hoge en lage koopquote. De verschillen tussen de klassen zijn niet erg groot. Huishoudens met een hoge koopquote zijn wat vaker alleenstaand of een eenoudergezin. Hoe hoger de leeftijd hoe vaker men een lage koopquote heeft. De oudere huishoudens hebben vaak al (een deel) hun hypotheek afgelost.

**figuur 2-11 Kenmerken van eigenaren met uiteenlopende koopquotes en van hun woningen, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015)**





## 2.6 Woonsituatie en woonwensen van ouderen

Met de vergrijzing in aantocht is het van belang inzicht te hebben in de woonsituatie en de woonwensen van ouderen. Zeker nu het de bedoeling is dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Is hun Zaanse woning daar wel geschikt voor?

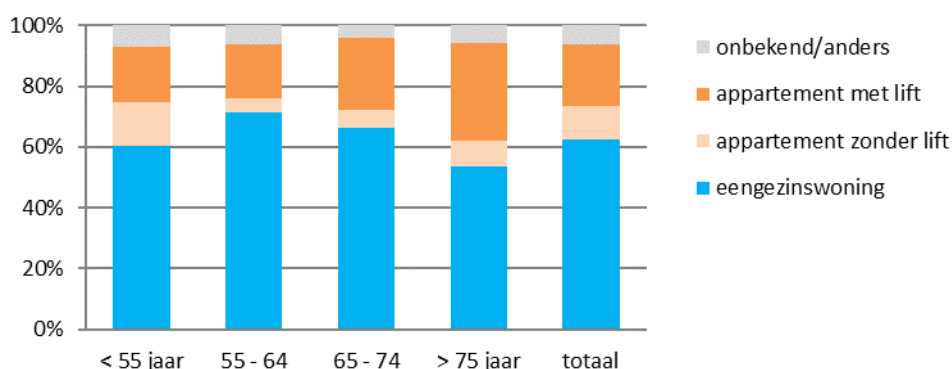
**tabel 2-10** *Mate waarin bewoners van Zaanstad hun woning en woonomgeving geschikt achten om in oud(er) te worden (bron: WIRA 2015)*

	< 55 jaar	55 - 65	65 - 75	> 75 jaar	totaal
woning is geschikt	36%	32%	43%	51%	38%
met enige aanpassingen	32%	42%	41%	34%	35%
niet geschikt	32%	26%	17%	15%	27%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
buurt is geschikt	84%	85%	89%	93%	86%
buurt is niet geschikt	16%	15%	11%	7%	14%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>absoluut</b>	<b>36.780</b>	<b>11.950</b>	<b>11.800</b>	<b>7.040</b>	<b>67.570</b>

### Geschiktheid van de woningvoorraad

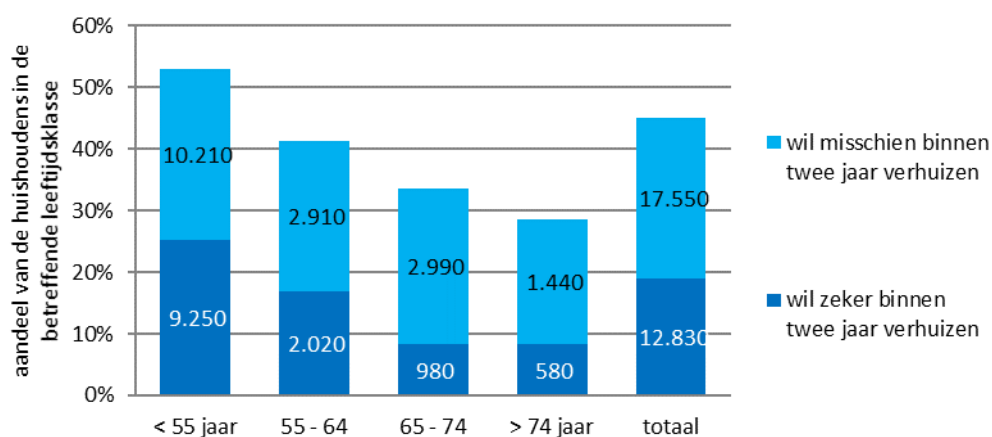
Of een woning geschikt is om in oud te worden is voor een belangrijk deel subjectief. Vaak houden mensen het ook ondanks fysieke beperkingen lang vol in woningen die objectief gezien ongeschikt zijn. Volgens bewoners zelf woont 27% in een ongeschikte woning en 14% in een ongeschikte buurt (tabel 2-10). Ouderen (met name 65-plussers) zijn positiever dan gemiddeld. Ofwel zij zijn bijtijds verhuisd, ofwel zij zijn met andere ogen naar hun woning of buurt gaan kijken. Wat betreft woningen blijkt dat naarmate de leeftijd vordert, steeds meer huishoudens een appartement met lift bewonen. Toch woont nog meer dan de helft van de 75-plussers in een eengezinshuis. Een en ander betekent dat veel ouderen hun eengezinshuis best geschikt vinden om nog ouder in te worden, eventueel met aanpassingen.

**figuur 2-12 Huishoudens naar leeftijdsklasse en woningtype, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015)**



Naarmate de leeftijd vordert, zijn er wel steeds meer (leden van) huishoudens die fysieke beperkingen ondervinden. In de leeftijdsklasse 65-74 is dat in een kwart van de huishoudens het geval, onder 75-plussers in meer dan 40% van de gevallen. Daarentegen neemt de verhuisgeneigdheid af met de leeftijd. Van de 75-plussers wil een kleine 12% beslist binnen twee jaar verhuizen, tegen 29% in de leeftijdsklasse 55-64 jaar. Het kan natuurlijk zijn dat deze 75-plusser al in een eerder stadium naar een geschikte woning zijn verhuisd, maar er zullen er ook bij zijn die op een gegeven moment vanwege hun gezondheid gedwongen worden om te verhuizen, of ze nu willen of niet.

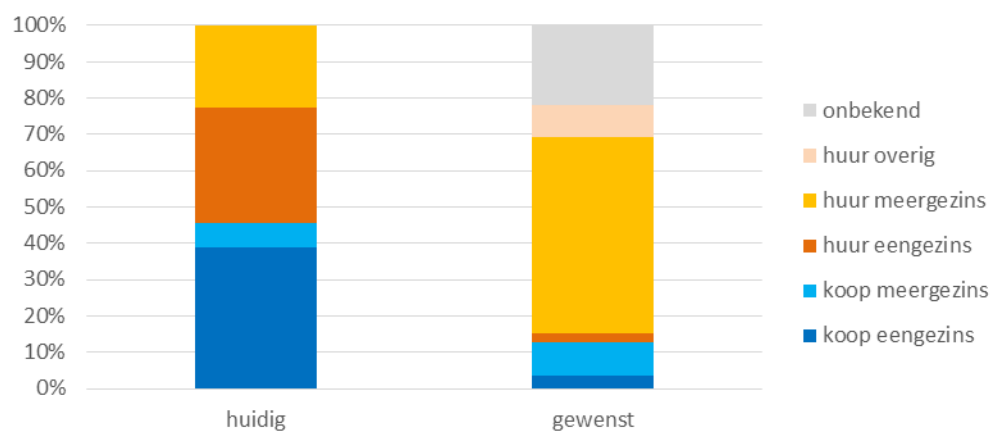
**figuur 2-13 Huishoudens naar leeftijdsklasse en verhuisgeneigdheid (aantal en aandeel), gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015)**



Als ouderen (> 64 jaar) willen verhuizen, dan wensen ze wel in grote meerderheid de stap te maken naar een huurappartement. En in veel gevallen laten ze een eengezinswoning achter, ofwel in de huur, ofwel in de koopsector. Een minderheid wenst

een koopappartement. In figuur 2-14 zijn de woonwensen weergegeven van 65-plussers, zowel de 'zekere' als de 'misschien' verhuisgeneigden.

**figuur 2-14 Huidige en gewenste woningtype van verhuisgeneigde 65-plussers, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015)**





### 3 Dynamiek en woonwensen

Circa 12.830 Zaanse huishoudens willen op termijn van twee jaar doorstromen, van wie 75% binnen Zaanstad. Veel doorstromers zijn op zoek naar een (ander) eengezinshuis. Koopwoningen van rond de twee ton zijn veel gevraagd, boven de 250.000 is de vraag gering, evenals het aanbod. Afgaande op recent verhuisden is daarnaast ook vraag te verwachten van starters en vestigers (van buiten de gemeente). Hun vraag is meer gericht op huurwoningen en op goedkope koop (tot 170.000 euro). In deze segmenten is ook veel potentieel aanbod uit de voorraad. De vraag naar vrije sector huur is klein en is vrijwel uitsluitend afkomstig van vestigers.

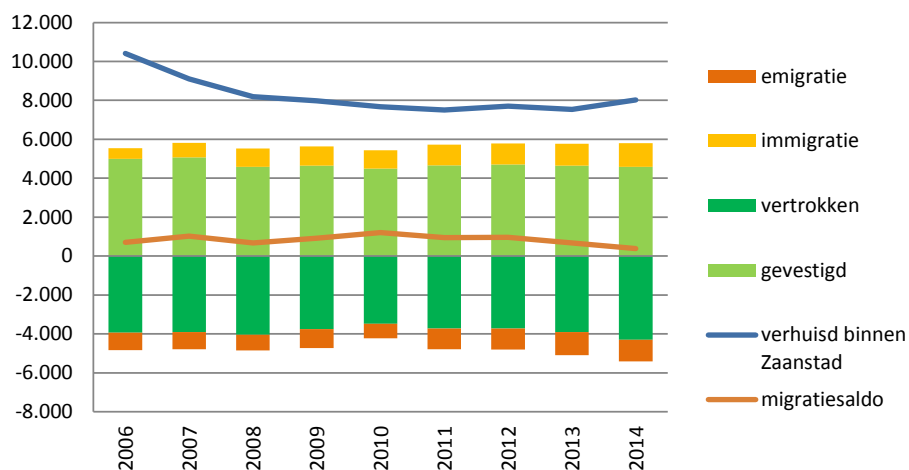
#### 3.1 Gerealiseerde en gewenste verhuizingen

##### Verhuisde personen

Op deze plek is het zinvol om eerst de verhuisstatistiek van het CBS over een wat langere periode er bij te pakken. Deze cijfers zijn dus niet afkomstig van WIRA en gaan niet over huishoudens, maar over personen.

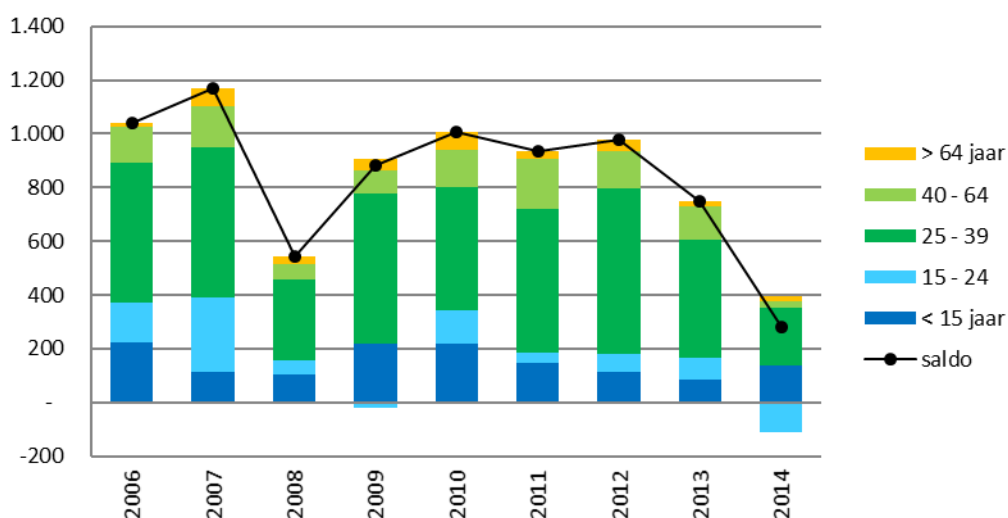
Jaarlijks verhuizen er circa 18.000 personen in de gemeente Zaanstad. Hiervan verhuizen de meeste mensen binnen de gemeente (46%). Het aantal vestigers is in de meeste jaren iets hoger dan het aantal vertrekkers. In 2014 zijn weer wat meer mensen verhuisd dan in de jaren er voor, maar nog niet zo veel als in de jaren voor de crisis. De buitenlandse migratie is in Zaanstad ten opzichte van alle verhuisde personen beperkt, in absolute zin gaat het om meer dan 1.000 personen die jaarlijks immigreren of emigreren (figuur 3-1).

**figuur 3-1 Aantal verhuisde personen naar type migratie 2006 – 2014, gemeente Zaanstad (bron: CBS)**



In figuur 3-2 is de binnenlandse migratie uitgesplitst naar leeftijd. Gezien het positieve saldo van kinderen onder de 15 jaar en 25 tot 40 jarigen lijkt de gemeente aantrekkelijk voor jonge gezinnen.

**figuur 3-2 Binnenlandsmigratiesaldo (personen) naar leeftijd 2006-2014, gemeente Zaanstad (bron: CBS)**



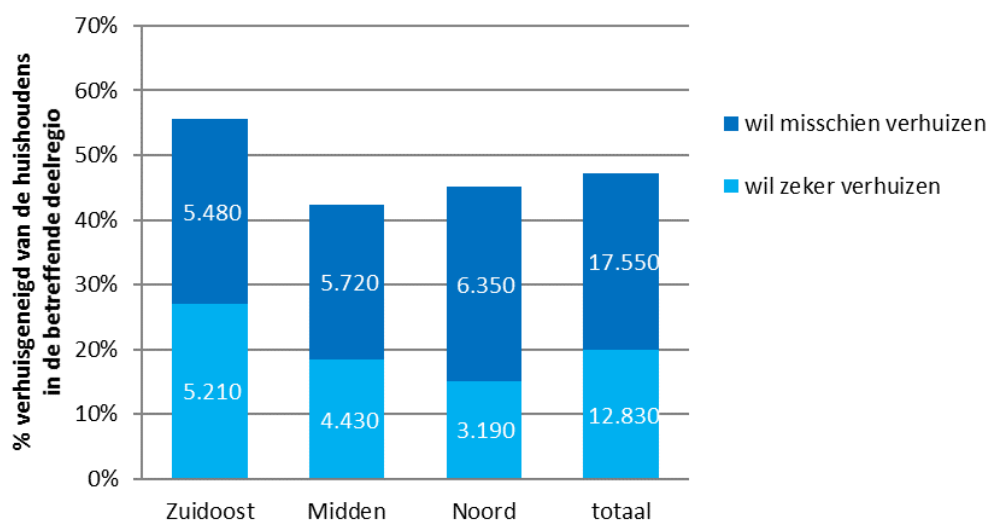
### Gerealiseerde verhuizingen

Terug naar WIRA en naar huishoudens. Naar schatting wonen 9.000 Zaanse huishoudens korter dan twee en een half jaar op hun adres. Van deze recent verhuisden is zo'n twee derde afkomstig van binnen Zaanstad. Een op de drie recent verhuisden is ingestroomd van buiten de gemeente. Van degenen die binnen Zaanstad verhuisden was bijna één op de vier een starter, de rest doorstromers. Deze verhouding komt nagenoeg overeen met die in SRA-Noord als geheel. In de stadsregio als geheel is het aandeel starters groter (38%); dat wordt vooral veroorzaakt door Amsterdam.

### Verhuisgeneigdheid

In de gemeente Zaanstad zijn er ruim 30.000 huishoudens met een verhuisswens voor de komende twee jaar. Dit komt neer op bijna de helft van alle huishoudens. Van het merendeel is deze verhuisswens nog onzeker (figuur 3-3). Circa 12.800 huishoudens willen zeker binnen twee jaar verhuizen, dit komt neer op 20% van alle huishoudens. In Zuidoost Zaanstad is de verhuisgeneigdheid wat hoger dan in de andere twee deelgebieden. Deze verhuisgeneigdheid is nog exclusief starters.

**figuur 3-3 Verhuisgeneigde huishoudens (doorstromers) per wijk, aandelen en aantallen, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015)**



### Blijvers, vertrekkers, vestigers

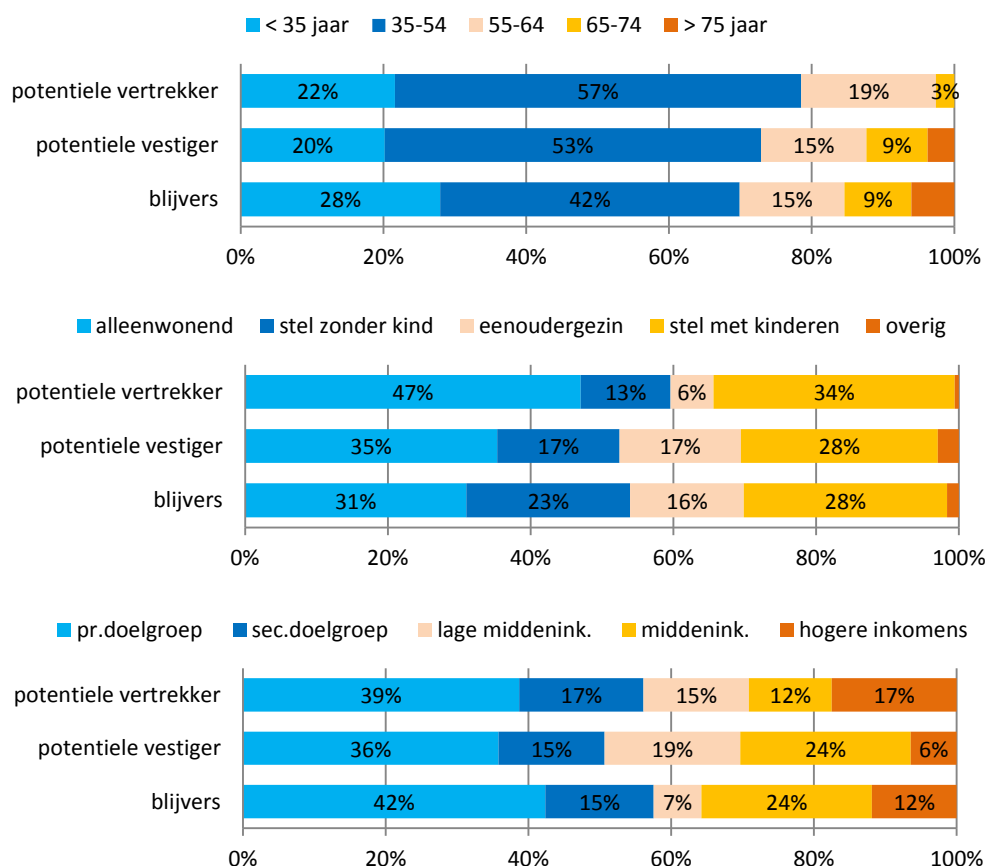
De kenmerken van de verhuisgeneigden met een zekere verhuishwens zijn weergegeven in figuur 3-4. Hierbij is onderscheid gemaakt naar doorstromers die in Zaanstad willen blijven, doorstromers die de gemeente willen verlaten en doorstromers uit andere delen van de regio die naar Zaanstad willen verhuizen. Van de huishoudens met een zekere verhuishwens wil 75% in de gemeente Zaanstad blijven wonen, 3% wil naar een gemeente in stadsregio Noord, 8% naar Amsterdam en 14% naar buiten de stadsregio. Vanuit de stadsregio zijn er circa 2.800 huishoudens die in Zaanstad willen wonen. Daarmee zijn er circa 9.500 blijvers, 3.270 potentiële vertrekkers en 2.800 potentiële vestigers vanuit de stadsregio.

De huishoudens die in Zaanstad willen blijven wonen zijn over het algemeen vaker onder de 35 jaar en wat vaker boven de 65 jaar. Potentiële vertrekkers zijn vaker alleenstaand of een gezin. De blijvers zijn relatief vaak paren en eenoudergezinnen. Bijna 60% van de blijvers behoort tot de primaire of secundaire doelgroep. Een kwart heeft een middeninkomen tot 2x modaal.

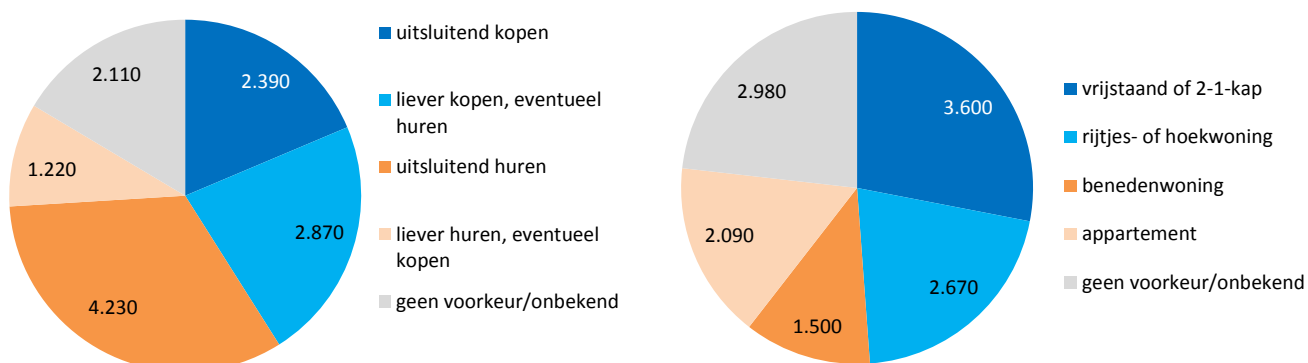
## 3.2 Woonwensen van doorstromers uit Zaanstad

Van de bijna 13.000 verhuisgeneigde doorstromers uit Zaanstad (blijvers en vertrekkers samen) wil 41% (liever) kopen, 42% wil (liever) huren en 16% weet het nog niet of heeft geen voorkeur (figuur 3-5). De helft is op zoek naar een eengezinswoning (28% een vrijstaande of 2-1-kap en 21% een rijtjeswoning). 28% is op zoek naar een appartement of benedenwoning en 23% heeft geen voorkeur voor een bepaald woningtype.

**figuur 3-4 Kenmerken van verhuigeneigde huishoudens (doorstromers) uit Zaanstad (blijvers dan wel vertrekkers) en uit overig SRA (vestigers) (bron: WIRA 2015)**



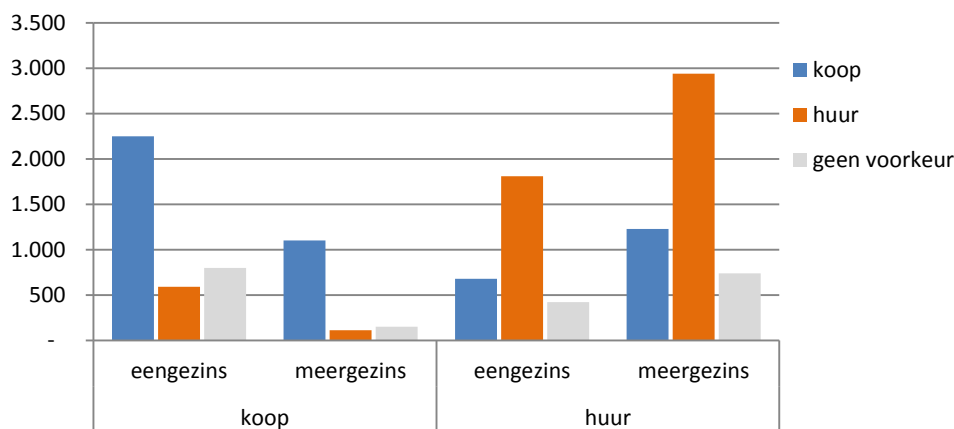
**figuur 3-5 Woonvoorkeuren van doorstromers uit Zaanstad naar eigendom (links) en woningtype (rechts) (bron: WIRA 2015)**



**tabel 3-1 Woonvoorkeuren van doorstromers naar prijsklassen gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015)**

	abs.	%		abs.	%
< 170.000 euro	930	17%	< kwaliteitskortingsgr. (< 403)	720	12%
170.000 - 200.000	1.630	30%	< 1ste aftoppingsgr. (403-577)	2.340	38%
200.000 - 250.000	860	16%	< 2de aftoppingsgr. (577-618)	800	13%
250.000 - 300.000	520	9%	< liberalisatiegr. (< 711)	990	16%
300.000 - 350.000	240	4%	711 tot 850 euro	490	8%
> 350.000 euro	340	6%	> 850 euro	180	3%
onbekend	970	18%	onbekend	700	11%
<b>totaal koop</b>	<b>5.490</b>	<b>100%</b>	<b>totaal huur</b>	<b>6.220</b>	<b>100%</b>

**figuur 3-6 Woonvoorkeur voor huur of koop naar huidige woonsituatie, doorstromers gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015)**



### 3.3 Vraag- en potentieel aanbod uit de voorraad

Doorstromers vragen niet alleen een woning, maar bieden er ook een aan. Omdat uit WIRA zowel de kenmerken van de gewenste als van de huidige woning bekend zijn, weten we dus voor diverse segmenten wat de verhouding is tussen de door doorstromers gevraagde en aangeboden woningen.

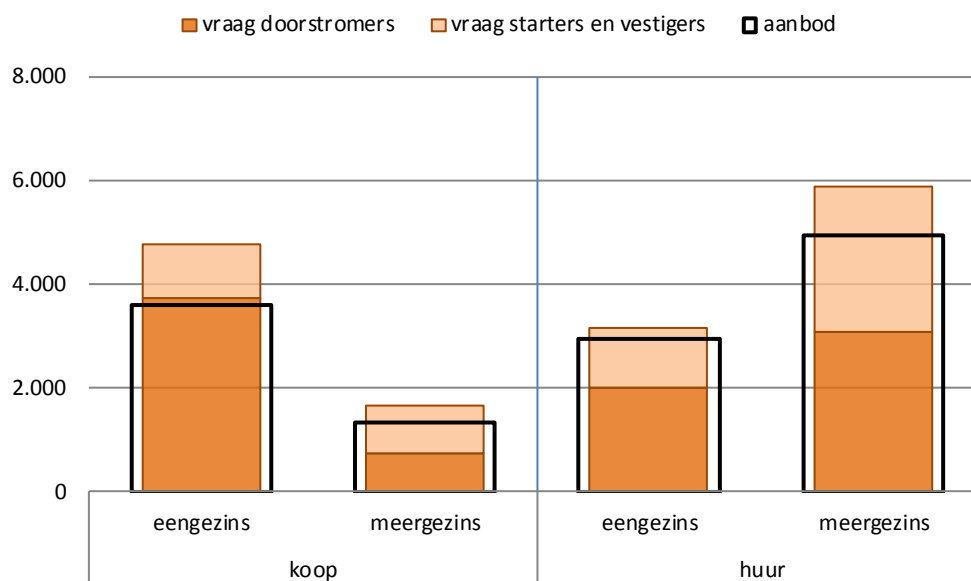
Niet alle vormen van vraag en aanbod zijn gedekt in WIRA. Aanbod als gevolg van samenwonen, overlijden of nieuwbouw bijvoorbeeld blijft buiten beeld. Bovendien zijn in WIRA geen potentiële starters (thans onzelfstandig, inwonend of gezinsleden) en geen woningzoekenden van buiten de regio ondervraagd. Om toch een schatting voor de vraag van starters en vestigers te maken, is gekeken naar de verhouding starters-doorstromers en vestigers-doorstromers onder recent verhuisden. Verondersteld is dat deze verhouding ook voor de nabije toekomst geldt en dat de recent door starters en vestigers betrokken woningen model staan voor de vraag van deze groepen.

In bijgaande figuren is de balans opgemaakt van vraag en aanbod. De vraag van doorstromers is rechtstreeks gemeten in WIRA en betreft woningzoekenden uit Zaanstad die ook in Zaanstad zoeken. De vraag van starters en vestigers is geschat zoals hierbo-



ven beschreven. Het aanbod bestaat uit de huidige woningen van Zaanse doorstromers, ook van degenen die buiten de gemeente zoeken. Voor zover doorstromers geen voorkeur hebben uitgesproken voor eigendom, type of prijsklasse is hun vraag gelijkmatig verdeeld volgens de verhoudingen onder de vragers met een wel uitgesproken voorkeur.

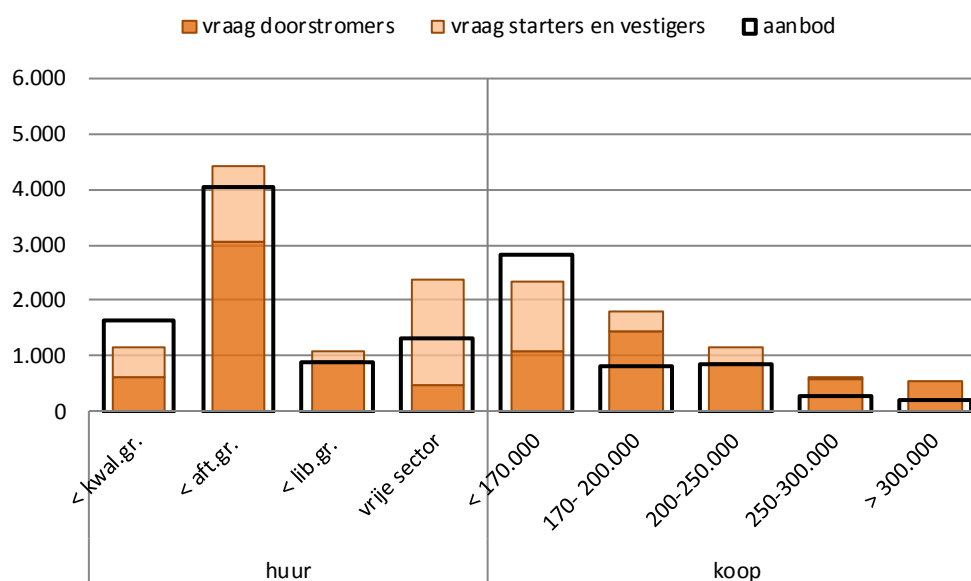
**figuur 3-7** *Gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen, naar eigendom en type*



### Eigendom en type

In figuur 3-7 is te zien dat zowel koop- als huurwoningen en zowel eengezins- als meergezinswoningen (appartementen) meer worden gevraagd dan aangeboden. Als alleen naar doorstromers wordt gekeken, dan willen die in meerderheid een eengezinswoning en hebben ze huurappartementen in de aanbieding. Omdat er weinig eengezins-koopwoningen uit voorraad worden aangeboden is dit segment relatief krap. Huurappartementen trekken naast doorstromers ook veel starters en vestigers. De markt voor koopappartementen is relatief klein, zowel in vraag als in aanbod.

**figuur 3-8** *Gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen, naar prijsklasse*



### Prijsklassen

In figuur 3-8 zijn vraag en aanbod uitgesplitst naar prijsklassen. In de huursector is de vraag geconcentreerd in het prijssegment tussen kwaliteitskortingsgrens en (tweede) aftoppingsgrens.<sup>4</sup> In het goedkoopste segment overtreft het aanbod de vraag. Dit aanbod is afkomstig van doorstromers die zich willen verbeteren. Niet alle inkomensgroepen kunnen in de praktijk in het gewenste segment terecht. Van de potentiële doorstromers is het inkomen bekend. Dan blijkt dat circa 20% van de doorstromers, op zoek naar woningen onder de liberalisatiegrens, een inkomen heeft van meer dan 34.911 euro. Ook is circa een vijfde van de potentiële doorstromers uit de primaire doelgroep op zoek naar een huurwoning boven de tweede aftoppingsgrens.

Op het eerste gezicht is er een omvangrijke vraag naar vrije sector huurwoningen. Dit betreft bijna alleen starters en vestigers en bij nader inzien (niet in de figuur weergegeven) vrijwel alleen vestigers. Hierin weerspiegelt zich recente instroom in de vrije sector. Voor doorstroming binnen Zaanstad speelt dit segment slecht een geringe rol.

De vraag naar koopwoningen kent een piek rond de prijs van twee ton. In het prijssegment onder de 170.000 euro overtreft het aanbod de vraag. Veel doorstromers bieden een woning in deze prijsklasse aan, andere doorstromers en daarnaast veel starters en vestigers zijn naar een dergelijke woning op zoek. Duurdere woningen dan 250.000 euro worden weinig gevraagd, maar nog minder uit voorraad aangeboden.

<sup>4</sup> Het segment tussen eerste en tweede aftoppingsgrens is te klein om hier apart te kunnen onderscheiden. Ook is de Wira-steekproef niet groot genoeg om de vraag naar prijsklasse en woningtype gecombineerd weer te geven.

## 4 Toekomstverkenning

De Zaanse bevolking, gerekend in huishoudens, zal er in 2025 anders uitzien dan in 2015. Tegen die tijd zijn er 6.870 huishoudens meer. Alle inkomensgroepen nemen in omvang toe, ook de primaire doelgroep. Deze primaire doelgroep zal in de toekomst meer vergrijsd zijn dan nu en zal vaker beschikken over een eigen woning. Niettemin zal de behoefte aan sociale huur (tot € 711 per maand) nog toenemen (uitgaande van beleidsneutrale aannamen). De behoefte aan koopwoningen neemt eveneens toe. Het toekomstbeeld is sterk gevoelig voor economische ontwikkelingen. Veel Zaanse huishoudens zitten net op de grens van kopen of huren. Maar zelfs in het gunstigste geval zal ook de voorraad sociale huurwoningen nog moeten toenemen.

### 4.1 Toelichting projectie-methode

De komende tien jaar gaat de Zaanse bevolking van omvang en samenstelling veranderen. Om een indruk te krijgen wat dit kan betekenen voor de woningmarkt is een zogenaamde 'projectie' uitgevoerd, waarbij we net doen alsof het Wira-onderzoek is afgenomen onder de toekomstige bevolking. Input zijn aannamen omtrent die toekomstige bevolking (aantal huishoudens en samenstelling naar leeftijd en type), de toekomstige koopkracht (doorwerkend in omvang van de inkomensdoelgroepen) en de manier waarop huishoudens in de toekomst zullen wonen.

Wat dit laatste betreft houden we de huidige woonpatronen in beginsel constant. Als de bevolking verandert, verandert de woningvoorraad dan mee volgens de huidige maatstaven. Dit houdt in dat hetzelfde 'soort' huishoudens (qua levensfase en inkomen) net zo zal kunnen wonen als hun 'soortgenoten' in 2015. Alleen voor ouderen corrigeren we voor het feit dat toekomstige generatie ouderen vaker in een koopwoning zal (blijven) wonen dan de huidige. De trend op dit gebied trekken we door naar de toekomst.

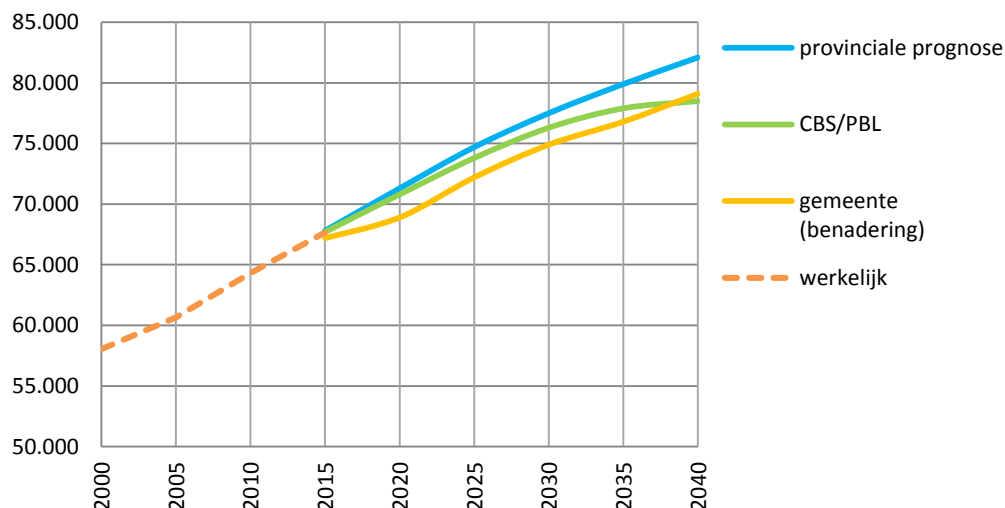
### 4.2 Demografische ontwikkelingen

Voor wat betreft de toekomstige bevolkingssamenstelling is gebruik gemaakt van de huishoudensprognose voor Zaanstad *vraaggestuurd bouwen* van de Provincie Noord-Holland. Deze prognose houdt, anders dan een aanbod gestuurd model, geen rekening met geplande nieuwbouw, maar met de vraag van huishoudens waar ze willen wonen.

In figuur 4-1 staat de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens weergegeven volgens drie prognoses; de provinciale prognose, CBS/PBL en de gemeentelijke prognose en de werkelijke ontwikkeling tussen 2000 en 2015. Qua huishoudensaantal laat de provinciale prognose de meeste groei zien. Tussen 2015 en 2030 komen er

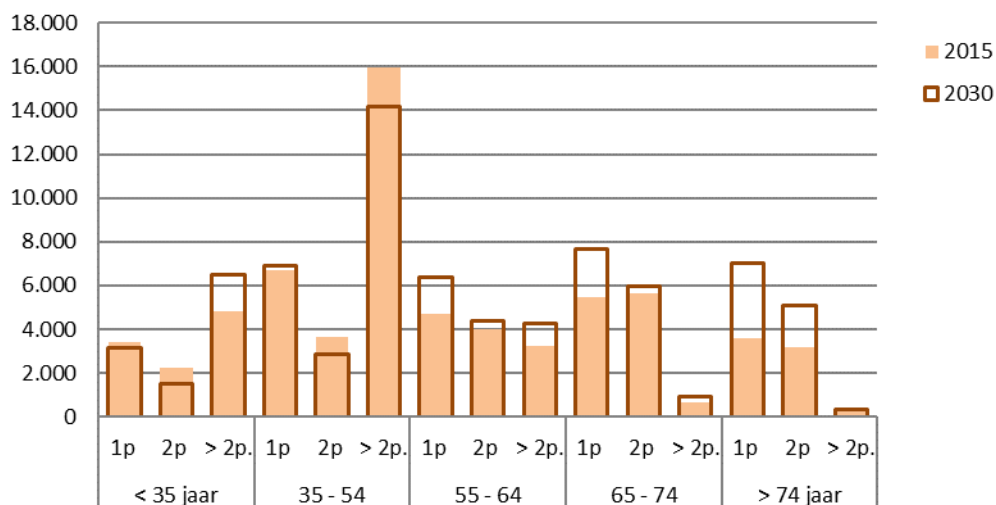
ruim 9.600 huishoudens bij. Dit komt neer op circa 640 huishoudens per jaar. Tussen 2015 en 2025 (tien jaar) gaat het om 6.870 extra huishoudens.

**figuur 4-1 Ontwikkeling aantal huishoudens gemeente Zaanstad, 2000-2015 werkelijk en 2015-2040 prognose**



In figuur 4-2 is te zien hoe de ontwikkeling uitpakt naar type huishouden. Net als Nederland als geheel krijgt Zaanstad te maken met vergrijzing. Gezinnen van middelbare leeftijd (thans 35-64 jaar) schuiven op naar 'lege nest' huishoudens van 65-plus. Aan de 'onderkant' (< 35 jaar) worden wel weer nieuw jonge gezinnen 'aangemaakt'. Voor de projectie zijn de verwachte verschillen per type huishouden verrekend met de uitgangssituatie volgens WIRA in 2015.

**figuur 4-2 Huishoudens naar leeftijd hoofdbewoner en type in 2015 en 2030, gemeente Zaanstad (bron: Provinciale prognose vraaggestuurd bouwen)**



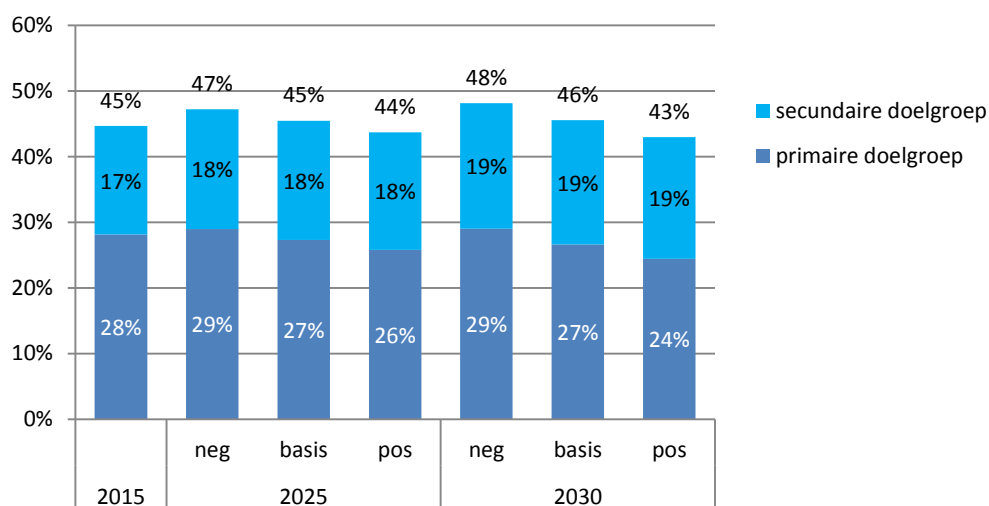
### 4.3 Ontwikkeling inkomensgroepen

Op basis van de Provinciale prognose in combinatie met drie economische varianten zijn in tabel 4-1 en figuur 4-3 de ontwikkeling van de inkomensgroepen in Zaanstad weergegeven. De economische varianten zijn nader toegelicht in de bijlage. Het negatieve scenario staat voor een lange periode van tegenspoed, het positieve veronderstelt een voorspoedige ontwikkeling van de koopkracht.

In de periode 2015 tot 2025 nemen alle inkomensgroepen bij alle economische scenario's in omvang toe. Gaat het economisch wat beter dan neemt het aantal huishoudens met hogere inkomens wat meer toe, gaat het economisch wat slechter dan neemt het aantal lagere inkomens toe. De omvang van de doelgroep van beleid (primaire en secundaire doelgroep) neemt afhankelijk van de economische ontwikkeling toe met 2.350 tot 4.970 huishoudens tot 2025. Het aandeel doelgroep van beleid (primaire en secundaire doelgroep) blijft min of meer gelijk in het basisscenario (45%).

Het is binnen de doelgroep van beleid vooral de secundaire doelgroep die toeneemt. Dit zijn voor een groot deel ouderen die na het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd qua inkomen terugvallen. De toename van de primaire doelgroep en hogere inkomens is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de economie.

**figuur 4-3 Ontwikkeling primaire en secundaire doelgroep bij drie economische scenario's 2015, 2025 en 2030, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015, bewerking RIGO)**



Niet alleen in absolute zin gaat de doelgroep van beleid toenemen de komende jaren, ook de samenstelling van de doelgroep gaat veranderen. Zo neemt het aandeel 75-plussers onder de doelgroep van beleid toe van 13% in 2015 tot 17% in 2025 en 20% in 2030 (economische basisvariant, figuur 4-4). In absolute zin gaat het om een toename van circa 4.300 65-plussers die in 2030 tot de doelgroep van beleid behoren. Dit

vertaalt zich niet één op één in een behoefte aan sociale huur, aangezien toekomstige ouderen steeds vaker over een eigen woning beschikken, waar ze ook na een daling van het inkomen in kunnen blijven wonen.

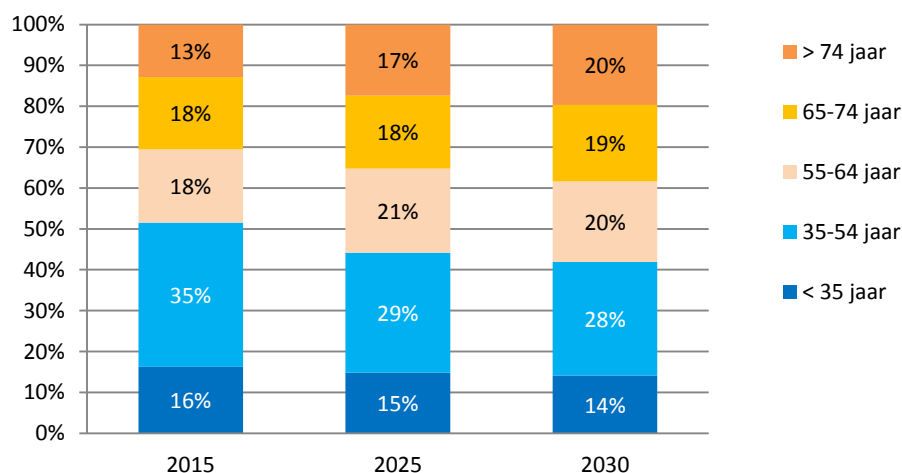
**tabel 4-1 Aantal huishoudens naar inkomen en ontwikkeling 2015-2025/2030 bij drie economische scenario's, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015, bewerking RIGO)**

	2015	2025			2030		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
primaire doelgroep (A)	19.010	21.570	20.310	19.190	22.410	20.550	18.860
secundaire doelgroep (B)	11.170	13.580	13.510	13.340	14.770	14.610	14.330
lage middeninkomens	8.020	9.290	9.440	9.600	9.700	9.970	10.220
hoge middeninkomens	14.820	15.460	15.400	15.350	15.750	15.650	15.630
hogere inkomens	14.550	14.540	15.770	16.960	14.560	16.410	18.160
<b>totaal</b>	<b>67.560</b>	<b>74.430</b>	<b>74.430</b>	<b>74.430</b>	<b>77.190</b>	<b>77.190</b>	<b>77.190</b>
doelgroep van beleid (A+B)	30.180	35.150	33.830	32.530	37.180	35.160	33.190

ontwikkeling	2015-2025			2015-2030		
	neg	basis	pos	neg	basis	pos
primaire doelgroep (A)	2.560	1.300	180	3.390	1.540	-150
secundaire doelgroep (B)	2.420	2.350	2.170	3.610	3.440	3.170
lage middeninkomens	1.270	1.420	1.580	1.680	1.960	2.200
hoge middeninkomens	630	570	530	930	830	810
hogere inkomens	-10	1.220	2.410	20	1.860	3.610
<b>totaal</b>	<b>6.870</b>	<b>6.870</b>	<b>6.870</b>	<b>9.630</b>	<b>9.630</b>	<b>9.630</b>
doelgroep van beleid (A+B)	4.970	3.650	2.350	7.000	4.980	3.010

**figuur 4-4 Samenstelling van de doelgroep van beleid in 2015, 2025 en 2030 volgens de provinciale prognose en economische basisvariant (bron: WIRA 2015, bewerking RIGO)**



## 4.4 Toekomstige woningbehoefte

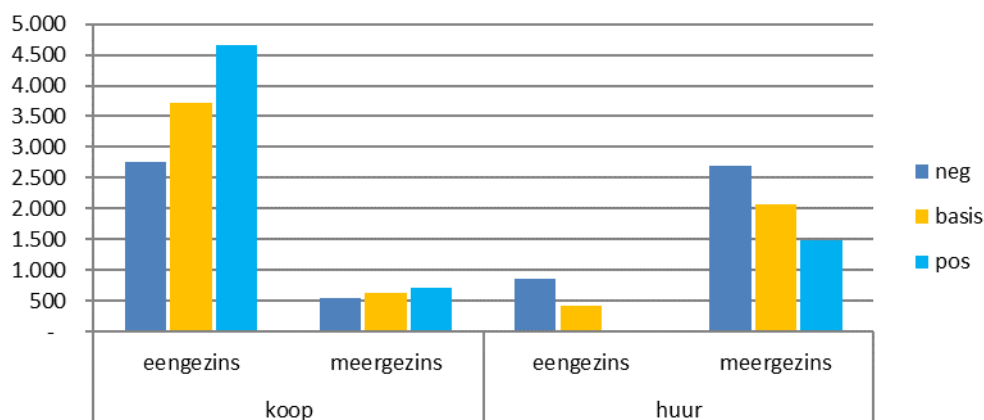
### Woningbehoefte naar eigendom en type

In figuur 4-5 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven volgens de Provinciale prognose in combinatie met drie economische scenario's. Voor alle duidelijkheid: het gaat hier om (additionele) behoefte, los van de huidige discrepanties tussen vraag en aanbod die al aan de orde kwamen in hoofdstuk 3.

Uitgaande van constante woonpatronen neemt de komende 10 jaar de behoefte aan alle typen woningen in elk scenario in meer of mindere mate toe. De behoefte is het grootst aan eengezinskoopwoningen en huurappartementen. In de periode tot 2025 varieert de toename van eengezinskoop van 2.750 woningen bij de economische negatieve variant tot 4.650 woningen bij de economische positieve variant. De verschillen tussen de economische varianten zijn bij de grondgebonden koopwoningen het grootst, omdat dit segment het meest gevoelig is voor conjuncturele schommelingen.

Afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling neemt de behoefte aan huurappartementen in de periode 2015 tot 2025 toe met 1.490 tot 2.710 woningen.

**figuur 4-5 Ontwikkeling woningbehoefte naar type en eigendom 2015-2025 bij constante woonpatronen volgens drie economische scenario's**



**tabel 4-2 Ontwikkeling woningbehoefte naar type en eigendom 2015-2030 bij constante woonpatronen volgens drie economische scenario's**

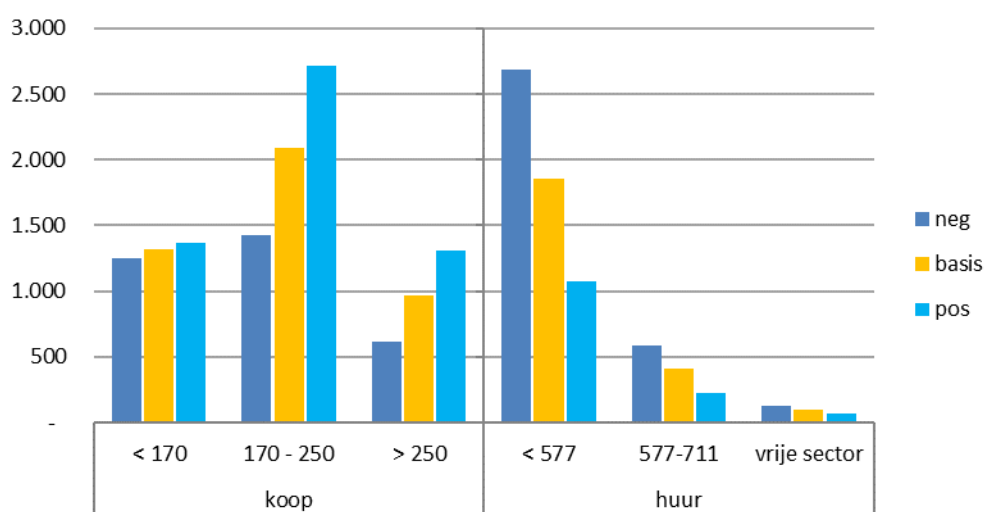
			2015-2025			2015-2030		
			neg	basis	pos	neg	basis	pos
koop	eengezins	28.510	2.750	3.720	4.650	3.900	5.370	6.740
	meergezins	6.430	550	640	720	780	910	1.020
huur	eengezins	15.700	870	430	10	1.070	420	-180
	meergezins	16.920	2.710	2.080	1.490	3.880	2.930	2.040
totaal		67.560	6.870	6.870	6.870	9.630	9.620	9.630



## Woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse

In figuur 4-6 is de ontwikkeling van de woningbehoefte onderscheiden naar prijsklasse. Te zien is dat de behoefte aan sociale huur en aan koopwoningen vanaf 170.000 euro relatief gevoelig zijn voor de economische omstandigheden. Deels gaat het om communicerende vaten. Gaat het beter met de economie, dan kunnen meer mensen zich een koopwoning veroorloven en kunnen kopers zich duurdere woningen veroorloven. De geprojecteerde behoefte aan vrije sectorhuur is gering. Dit staat los van het feit dat er momenteel onder vestigers wel degelijk vraag is naar dit segment.

**figuur 4-6 Ontwikkeling woningbehoefte naar prijs en eigendom 2015-2025 bij constante woonpatronen volgens drie economische scenario's**



**tabel 4-3 Ontwikkeling woningbehoefte naar prijs en eigendom 2015-2030 bij constante woonpatronen volgens drie economische scenario's**

			2015-2025			2015-2030		
			neg	basis	pos	neg	basis	pos
koop	< 170	11.920	1.250	1.320	1.370	1.720	1.800	1.870
	170 - 250	16.660	1.430	2.090	2.720	2.100	3.100	4.040
	> 250	6.150	620	970	1.310	850	1.390	1.900
huur	< 577	20.800	2.680	1.850	1.070	3.740	2.500	1.330
	577-711	6.690	590	410	230	840	570	310
	vrije sector	4.340	130	100	70	150	90	60
	onbekend	1.000	180	140	110	230	170	130
<b>totaal</b>		<b>67.560</b>	<b>6.870</b>	<b>6.870</b>	<b>6.870</b>	<b>9.630</b>	<b>9.620</b>	<b>9.630</b>

### Behoefte sociale huurvoorraad (corporatiewoningen)

Strikt genomen is de sociale huurvoorraad niet helemaal gelijk aan woningen met een huurprijs tot 711 euro. Het verschil is de particuliere voorraad. In tabel 2-1 is ingezoomd op de sociale voorraad in enge zin, dat wil zeggen in bezit van corporaties, in het gereguleerde prijssegment (tot 711 euro). We spreken ook wel over woningen in het DAEB-segment.

De tabel geeft aan dat de voorraad DAEB-woningen tot 2025 nog met enkele duizenden zal moeten toenemen; 1.290 tot 3.070 afhankelijk van het economische scenario. Hierbij is geen rekening gehouden met een beleidsmatige afname van de scheefheid en met de mogelijke gevolgen van passend toewijzen. De projectie is in dit opzicht beleidsneutraal. Ook in de toekomst zullen huishoudens scheef en niet-passend wonen. De mate waarin wordt in de projectie trendmatig bepaald.

**tabel 4-4 Ontwikkeling behoefte aan woningen in het DAEB-segment, 2015-2030 bij constante woonpatronen volgens drie economische scenario's**

		2015 huidige (woon)situatie	2025			2030		
			negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
A.	doelgroep van beleid	30.180	35.150	33.830	32.530	37.180	35.160	33.190
Waarvan woonachtig in:								
B.	sociale voorraad (DAEB)	20.360	23.380	22.470	21.580	24.680	23.290	21.950
C.	overige voorraad	9.600	11.550	11.160	10.760	12.270	11.670	11.070
D.	sociale voorraad bewoond door overige huishoudens	4.240	4.290	4.290	4.300	4.300	4.310	4.340
E. = B+D	sociale voorraad	24.600	27.670	26.760	25.890	28.980	27.600	26.290
ontwikkeling 2015-2025			3.070	2.160	1.290	4.380	3.000	1.690

In tabel 4-5 is tevens aangegeven in hoeverre de ontwikkeling van de (goedkope) scheefheid invloed heeft op behoefte. Thans bedraagt de scheefheid 17% van de sociale voorraad. Dat is al een tamelijk laag aandeel. Trendmatig zal dit aandeel minimaal gelijk blijven. Het absolute aantal scheefwoners blijft in alle drie de scenario's nagenoeg even groot. Omdat in het negatieve scenario de behoefte aan goedkope huurwoningen groter is dan in het positieve, komt het aandeel scheefwoners in het negatieve scenario vanzelf lager uit.

Bij een nog verdere afname met drie procentpunten zijn in 2025 ongeveer 800 woningen minder in het DAEB-segment nodig dan bij een gelijkblijvende scheefheid.

**tabel 4-5 Ontwikkeling behoefte aan woningen in het DAEB-segment (scenario afname scheefheid met 3 procentpunten), 2015-2030 bij constante woonpatronen volgens drie economische scenario's**

	2015 huidige (woon)situatie	2025			2030		
		negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
sociale voorraad	24.600	27.670	26.760	25.890	28.980	27.600	26.290
scheefwoners (> € 34.911)	4.240	4.290	4.290	4.300	4.300	4.310	4.340
% goedkope scheefwoners	17%	16%	16%	17%	15%	16%	17%
scenario afname scheefheid met 3 procentpunten:							
scheefwoners (> € 34.911)		3.450	3.500	3.520	3.430	3.490	3.550
% goedkope scheefwoners		12%	13%	14%	12%	13%	13%
sociale voorraad		26.830	25.920	25.050	28.140	26.760	25.450
ontwikkeling 2015-2025		2.230	1.320	450	3.540	2.160	850

# Bijlage

## Schema huurtoeslag

	< 23 jaar (z. kinderen)	1 persoon	2 personen		3 of meer personen	
			< 65 jaar	65+ / MV	< 65 jaar	65+ / MV
huurtoeslaggrens €710	helemaal geen huurtoeslag	40%	0%	40%	0%	40%
2e aftoppingsgrens €618					65%	
1e aftoppingsgrens €576		65%	65%			
kwaliteitskortingsgrens €403	100%	100%	100%		100%	
basishuur vanaf €226	0%	0%	0%		0%	

## Inkomensgrenzen huurtoeslag

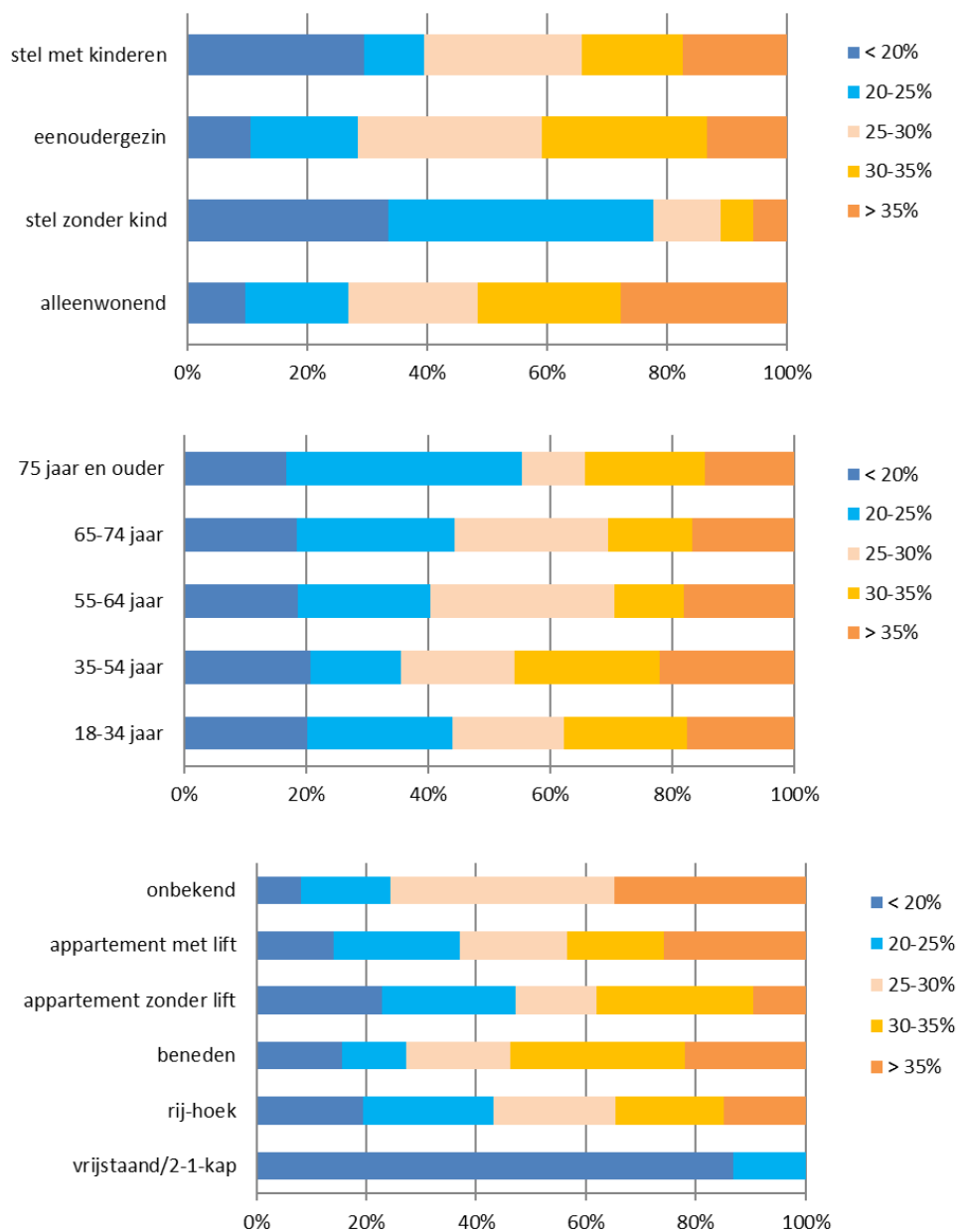
	grenzen huurtoeslag	
	2014	2015
eenpersoons tot 65 jaar	€ 21.600	€ 21.950
meerpersoons tot 65 jaar	€ 29.325	€ 29.800
eenpersoons 65+	€ 21.600	€ 21.950
meerpersoons 65+	€ 29.400	€ 29.825

## Grenzen huurprijsklassen

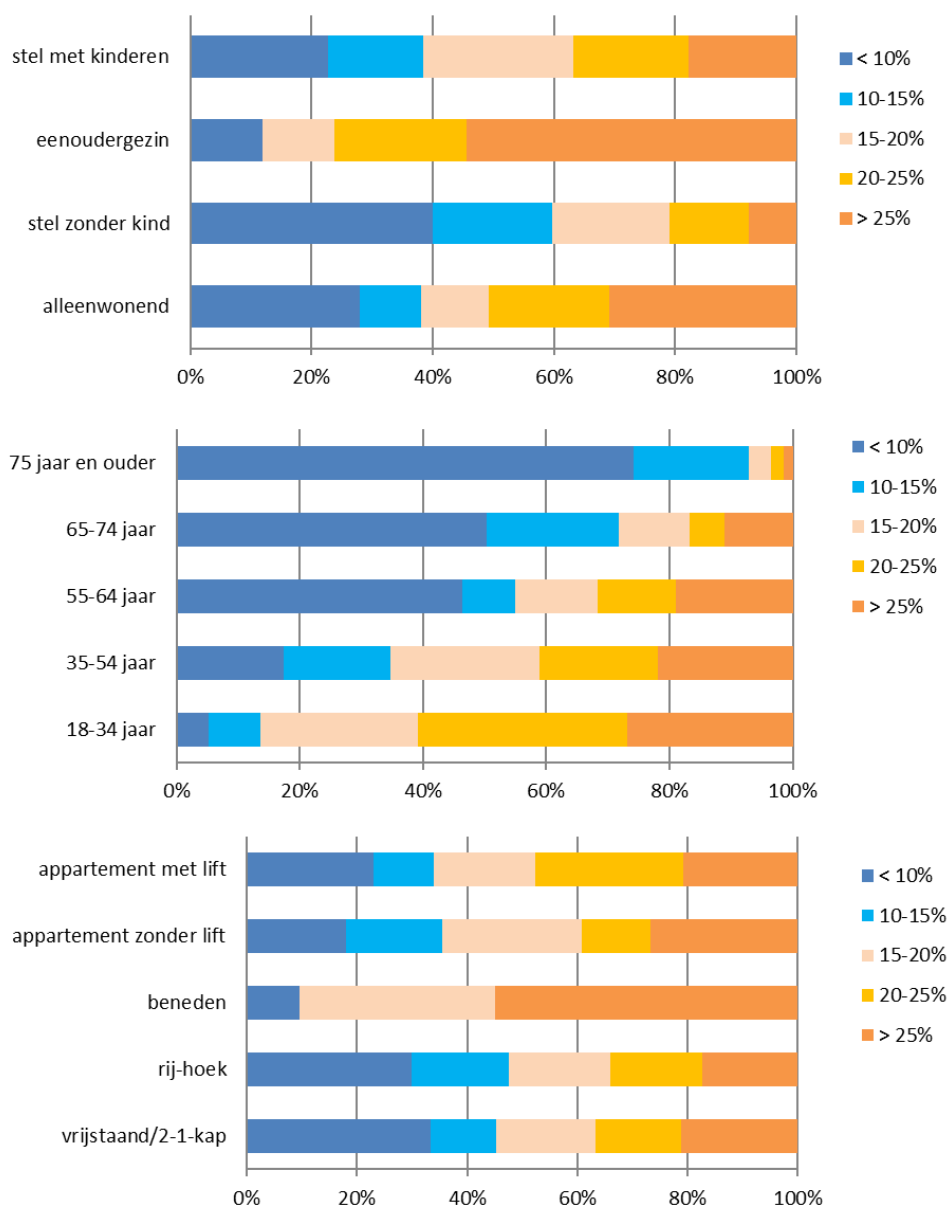
	2014	2015
kwaliteitskortingsgrens	€ 389,05	€ 403,06
aftoppingsgrens 1 of 2 p/hh	€ 556,82	€ 576,87
aftoppingsgrens 3 of meer p/hh	€ 596,75	€ 618,24
maximum huurgrens	€ 699,48	€ 710,68

## Kenmerken van huishoudens naar huurquote en koopquote-klassen

**Kenmerken van huurders naar huurquote-klassen, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015)**



**Kenmerken van eigenaren naar koopquote-klassen, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015)**



## Tabellen inkomensgroepen zonder bijgeschatte inkomens

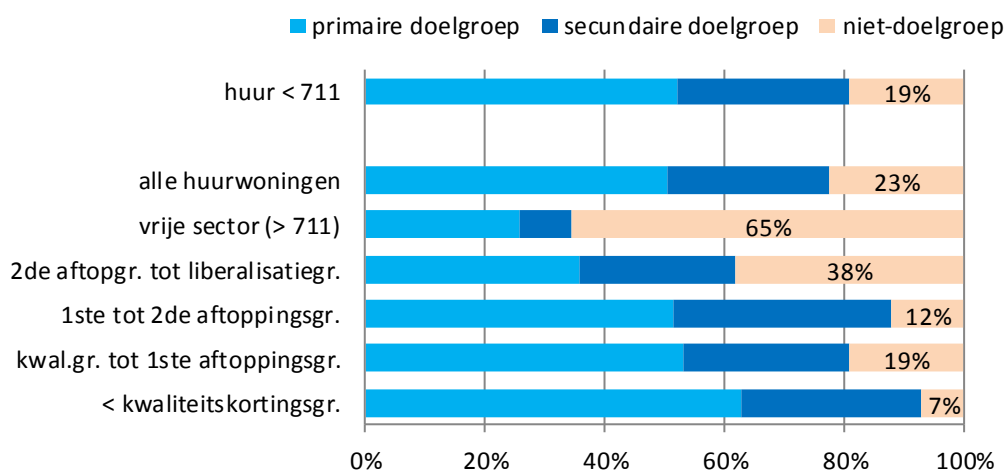
Van de 67.560 huishoudens is van 34% het huishoudensinkomen onbekend. Om deze huishoudens wel mee te nemen in de analyses heeft RIGO de onbekende inkomens bijgeschat op basis van de kenmerken van de huishoudens van wie wel het inkomen bekend is (zoals huishoudentype, leeftijd, huur of koop, woz-waarde en woningtype). Zowel de primaire doelgroep als de hogere inkomens zijn sterk vertegenwoordigd in de bijschatting. In deze bijlage presenteren we enkele tabellen uit het rapport zonder bijschatting. Dit kan van pas komen bij vergelijking met andere publicaties op basis van Wira, waarin inkomens niet zijn bijgeschat.

### Woonsituatie van huishoudens naar inkomensgroep en eigendom en woningtype, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015) (exclusief inkomen en woningtype onbekend)

		primaire doelgroep	secundaire doelgroep	midden- inkomens	hogere inkomens	totaal
koop	eg	18%	26%	43%	68%	60%
	mg	5%	15%	19%	10%	15%
huur	eg	30%	29%	20%	14%	15%
	mg	47%	30%	18%	8%	10%
<b>totaal</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
koop	eg	1.840	2.140	2.540	12.550	19.080
	mg	510	1.190	1.090	1.900	4.690
huur	eg	3.180	2.380	1.180	2.490	9.230
	mg	4.960	2.440	1.040	1.410	9.850
<b>totaal</b>		<b>10.490</b>	<b>8.150</b>	<b>5.850</b>	<b>18.350</b>	<b>42.840</b>

(totaal exclusief onbekenden)

### Bewoning van de sociale huurvoorraad tot € 711, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015) (exclusief inkomen en huurprijs onbekend)



**Aantal huishoudens naar inkomen en ontwikkeling 2015-2025/2030 bij drie economische scenario's, gemeente Zaanstad (bron: WIRA 2015, bewerking RIGO)**

	2015	2025			2030		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
primaire doelgroep (A)	11.720	13.320	12.550	11.870	13.900	12.760	11.720
secundaire doelgroep (B)	8.320	9.860	9.780	9.620	10.470	10.320	10.070
lage middeninkomens	5.920	6.530	6.570	6.610	6.660	6.760	6.810
hoge middeninkomens	10.960	11.410	11.360	11.320	11.630	11.550	11.530
hogere inkomens	7.920	7.850	8.520	9.160	7.830	8.820	9.770
onbekend	22.730	25.470	25.650	25.850	26.700	26.990	27.300
<b>totaal</b>	<b>67.560</b>	<b>74.430</b>	<b>74.430</b>	<b>74.430</b>	<b>77.190</b>	<b>77.190</b>	<b>77.190</b>
doelgroep van beleid (A+B)	20.040	23.170	22.330	21.490	24.370	23.070	21.790

onbekenden evenredig verdeeld	2015	2025			2030		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
primaire doelgroep (A)	17.660	20.250	19.150	18.180	21.240	19.610	18.130
secundaire doelgroep (B)	12.540	14.980	14.920	14.740	16.010	15.860	15.580
lage middeninkomens	8.930	9.930	10.030	10.130	10.190	10.390	10.540
hoge middeninkomens	16.510	17.340	17.330	17.340	17.780	17.760	17.830
hogere inkomens	11.930	11.940	13.000	14.040	11.970	13.560	15.110
onbekend							
<b>totaal</b>	<b>67.570</b>	<b>74.440</b>	<b>74.430</b>	<b>74.430</b>	<b>77.190</b>	<b>77.180</b>	<b>77.190</b>
doelgroep van beleid (A+B)	30.200	35.230	34.070	32.920	37.250	35.470	33.710

ontwikkeling bij evenredige verdeling	2015-2025			2015-2030		
primaire doelgroep (A)	2.590	1.490	520	3.580	1.950	470
secundaire doelgroep (B)	2.440	2.380	2.200	3.470	3.320	3.040
lage middeninkomens	1.000	1.100	1.200	1.260	1.460	1.610
hoge middeninkomens	830	820	830	1.270	1.250	1.320
hogere inkomens	10	1.070	2.110	40	1.630	3.180
onbekend						
<b>totaal</b>	<b>6.870</b>	<b>6.860</b>	<b>6.860</b>	<b>9.620</b>	<b>9.610</b>	<b>9.620</b>
doelgroep van beleid (A+B)	5.030	3.870	2.720	7.050	5.270	3.510

**Toelichting economische scenario's toekomstverkenning**

Omdat de toekomst onzeker is en de behoefte aan (betaalbare) woningen sterk samenhangt met de ontwikkeling van de koopkracht, maken we bij de woningbehoefte-raming gebruik van drie economische scenario's (positief, basis en een negatief scenario). In de basisvariant wordt ervan uitgegaan dat de economie blijft schommelen en dat de gemiddelde koopkrachtontwikkeling gelijk zal zijn aan de afgelopen periode. In de periode 1997 t/m 2015 lag dit gemiddelde op 0,30 procent per jaar. Naast deze basisvariant is een positieve en negatieve variant geplaatst. In het positieve scenario neemt de reële koopkracht met 0,80 procent per jaar toe. In het negatieve scenario neemt de koopkracht af met gemiddeld 0,15 procent per jaar. Hoe de economie zich daadwerkelijk zal ontwikkelen is en blijft onzeker, de varianten zijn vooral bedoeld om bandbreedten inzichtelijk te maken.



## Verschillen WIRA en CBS

### *Huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type o.b.v. WIRA en CBS*

		WIRA 2015		CBS 2015	
			%		%
< 35 jaar	alleen	3.410	5%	5.150	8%
	paar	2.260	3%	2.730	4%
	gezin	4.810	7%	3.690	5%
35-54 jaar	alleen	6.680	10%	7.060	10%
	paar	3.660	5%	3.340	5%
	gezin	15.970	24%	16.990	25%
55-64 jaar	alleen	4.690	7%	3.590	5%
	paar	4.000	6%	4.260	6%
	gezin	3.250	5%	3.430	5%
65-74 jaar	alleen	5.490	8%	3.610	5%
	paar/gezin	6.300	9%	6.220	9%
> 74 jaar	alleen	3.580	5%	4.330	6%
	paar/gezin	3.460	5%	3.280	5%
<b>totaal</b>		<b>67.560</b>	<b>100%</b>	<b>67.660</b>	<b>100%</b>

## Uitkomsten projectie

### *Huishoudensontwikkeling volgens de Provinciale prognose, toegepast op WIRA*

					2015-2030		
					abs.	%	
	2015	2025	2030	2.040			
< 35 jaar	1p	3.410	3.330	3.180	3.090	-230	-7%
	2p	2.260	1.800	1.530	1.320	-730	-32%
	> 2p.	4.810	5.980	6.480	6.590	1.670	35%
35 - 54	1p	6.680	6.970	6.910	7.300	230	3%
	2p	3.660	3.050	2.880	2.890	-780	-21%
	> 2p.	15.970	14.290	14.200	15.580	-1.770	-11%
55 - 64	1p	4.690	6.310	6.380	5.930	1.690	36%
	2p	4.000	4.550	4.370	3.380	370	9%
	> 2p.	3.250	4.310	4.290	3.730	1.040	32%
65 - 74	1p	5.490	6.880	7.640	8.450	2.150	39%
	2p	5.650	5.400	5.950	6.380	300	5%
	> 2p.	660	810	940	1.110	280	42%
> 74 jaar	1p	3.580	5.680	7.020	9.550	3.440	96%
	2p	3.210	4.740	5.100	6.290	1.890	59%
	> 2p.	250	350	340	220	90	34%
totaal	67.560	74.430	77.190	81.820	9.630	14%	