



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

Analyse van de Zaanse woningmarkt

Op basis van WiMRA 2019



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.

Analyse van de Zaanse woningmarkt

Op basis van WiMRA 2019

Opdrachtgever

Gemeente Zaanstad en Zaanse woningcorporaties

Contactpersoon

Willeke Koops, Connie van Hintum

Projectnummer

P41500

Datum

10 augustus 2020

Auteurs

André Buys; andre.buys@rigo.nl; 020 522 11 73

Veerle Veraart; veerle.veraart@rigo.nl; 020 522 11 28

Inhoud

0.	Samenvattende beschouwing	1
1	Inleiding	4
2	Huishoudens en woningen	5
2.1	Woningvoorraad	5
2.2	Huishoudens	8
3	Woningen en hun bewoners	12
3.1	Inkomens, eigendom en prijsklassen	12
3.2	Woningtype en levensfase	15
3.3	De woonsituatie van senioren	16
3.4	Duurzaamheid	20
4	Woonlasten	24
4.1	Vaste woonlasten van huurders	24
4.2	Vaste woonlasten van eigenaar-bewoners	25
4.3	Energielasten	26
5	Dynamiek en doorstroming	28
5.1	Verhuisgeneigdheid	28
5.2	Doorstromers en hun wensen	29
5.3	Gerealiseerde verhuizingen	33
5.4	Vraag en aanbod, wens en werkelijkheid	34
5.4.1	Benaderingswijze	34
5.4.2	Bevindingen	35
6	De woningbehoefte tot 2030	39
6.1	Aannamen	39
6.2	Ontwikkeling inkomensgroepen	40
6.3	Ontwikkeling van de woningbehoefte	41
Bijlage 1	Toelichting WiMRA	44

Samenvattende beschouwing

In 2019 is voor de derde keer het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) gehouden, ook in Zaanstad. In deze rapportage wordt een breed overzicht gegeven van de uitkomsten. Enkele opvallende bevindingen worden hieronder samengevat en van een duiding voorzien.

Profiel van Zaanstad in de regio

Zaanstad kenmerkt zich nog altijd door een relatief betaalbare woningvoorraad in vergelijking met de rest van de regio Zaanstreek-Waterland. Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huurprijs (onder de €720) bedraagt 34% van de totale woningvoorraad, nog eens 16% van de voorraad heeft een WOZ-waarde van niet meer dan €221.000. In overige Zaanstreek-Waterland is dit 29% respectievelijk 14%. Koopwoningen zijn in korte tijd wel flink duurder geworden. Woningen met een WOZ waarde tot €175.000 maken nog maar 6% uit van de voorraad, tegen 22% in 2017. Het aandeel huurwoningen in de vrije sector is sinds 2015 toegenomen van 7% naar 10%. In overig Zaanstreek-Waterland is dit 9%. In vergelijking met Amsterdam valt vooral het hoge aandeel eengezinswoningen op (67%, tegen 17%). Dit maakt Zaanstad nog altijd interessant voor Amsterdammers die een relatief betaalbare eengezinswoning zoeken. Echte koopjes zullen ze er niet snel meer vinden.

Verschillen in bewoning

Er is een scherpe scheiding te zien in bewoning tussen de diverse prijssegmenten. Het grootste deel (ruim 80%) van de sociale corporatievoorraad (met een huurprijs tot €720) wordt bewoond door huishoudens die ook tot de doelgroep voor de sociale huur behoren. Dat was bij de metingen in 2015 en 2017 ook al het geval. In koopwoningen treffen we vooral huishoudens met hogere inkomens (meer dan 1,5 keer modaal). In particuliere huurwoningen (8% van de voorraad) zijn de middeninkomens relatief sterk vertegenwoordigd.

Er is ook een groot verschil in huisvesting tussen generaties. Vijfenzestigplussers zijn in meerderheid huurders (59% in deze leeftijdsklasse bewoont een huurwoning), verdeeld tussen eengezinswoningen (33%) en appartementen (26%). Huishoudens tussen de 45 en de 64 jaar daarentegen zijn in meerderheid (64%) eigenaar-bewoners en dan vooral van eengezinswoningen (58% in deze leeftijdsklasse bewoont een eengezins koopwoning). Jongere huishoudens treffen we zowel in koop- als huurwoningen aan. Voor zover jonge huishoudens huren gaat het vooral om appartementen en nauwelijks om eengezinswoningen.

Dit verschil tussen generaties is de neerslag van woningbouw in het verleden. Eigenaar-bewoners die kochten in de jaren negentig of in het begin van deze eeuw hebben optimaal kunnen profiteren van gemakkelijk verkrijgbaar krediet en fiscale voordelen. Het werkt ook door in de toekomst. De vele veertigers en vijftigers in eengezins koopwoningen zitten daar voorlopig goed; hun verhuisgeneigdheid is gering. Intussen beginnen hun kinderen zich aan te dienen als nieuwe woningzoekenden.

Actuele fricties tussen vraag en aanbod

De actuele vraag naar woningen in Zaanstad is groter dan het potentiële aanbod uit de voorraad. We hebben het dan over wensen van woningzoekenden die binnen twee jaar een (andere) woning zoeken en er in geval van doorstroming ook een aanbieden. Zowel aan sociale huurwoningen als aan koopwoningen in alle prijsklassen is er een aanbodtekort. Alleen duurdere huurwoningen (met een huurprijs boven de €720) worden meer aangeboden dan gevraagd. Veel bewoners van vrijesector huurwoningen willen daaruit doorstromen en slechts weinigen zoeken expliciet in dit segment. Wie €800 of meer aan maandlasten kan opbrengen gaat liever kopen. Gezien het aanbodtekort in de koopsector is het echter waarschijnlijk dat in de praktijk toch veel huishoudens afhankelijk blijven van de vrije huursector, al willen ze liever kopen.

Wanneer type en eigendom worden gecombineerd is het grootste aanbodtekort de eengezins koopwoning, met twee keer zo veel vragers als aanbieders. Ook appartementen, zowel huur als koop, worden meer gevraagd dan aangeboden. Eengezins huurwoningen echter worden meer aangeboden dan gevraagd. Dat aanbod is veelal afkomstig van senioren die willen doorstromen naar een appartement. Of ze dat in de praktijk ook zullen doen valt nog te bezien. Als we kijken naar de recent betrokken woningen blijkt dat er in de praktijk lang niet zo veel huurwoningen daadwerkelijk vrijkomen als je op grond van verhuiscriteria zou verwachten. Dit geldt zowel voor eengezinswoningen als voor appartementen en betreft vooral huurwoningen met een sociale huurprijs.

Woningbehoefte tot 2030

Op langere termijn moet rekening worden gehouden met een groei van het aantal huishoudens. In het jaar 2030 zullen er volgens de jongste prognose van de Provincie Noord-Holland 8.000 meer woningen in Zaanstad nodig zijn dan in 2019 om deze groei te accommoderen.

De behoefte aan woningen slaat neer in alle segmenten. Ook de behoefte aan sociale huur neemt nog toe. Dat is wel afhankelijk van macro-economische omstandigheden, die lastig te voorspellen zijn. Trendmatig zijn naar schatting 1.850 extra sociale huurwoningen nodig om in de behoefte te voorzien. Dit kan oplopen tot 3.350 in een scenario met economische tegenspoed – niet ondenkbaar in het licht van de recente corona-uitbraak.

Er ontstaat nog een substantiële behoefte aan extra eengezinswoningen, vooral in de koopsector. In het trendscenario bestaat 63% van de additionele behoefte uit eengezinswoningen (koop en huur). Veronderstelling hierbij is dat de bestaande voorraad eengezinswoningen voorlopig grotendeels bezet blijft door de huidige bewoners en dat jonge (aanstaande) gezinnen net als de vorige generatie ook in meerderheid een dergelijke woning wensen. Kommen die extra eengezinswoningen er niet, dan zullen vooral jonge huishoudens naar alternatieven moeten omzien, binnen of buiten Zaanstad.

De huisvesting van senioren

Senioren nemen een sleutelpositie in op de woningmarkt. Blijven zij zitten, dan houden ze (eengezins)woningen bezet waaraan ook de komende tien jaar nog behoefte gaat ontstaan. Hoe dan ook zal hun huidige of toekomstige woning geschikt moeten zijn om ook op gevorderde leeftijd in te kunnen (blijven) wonen.

Overigens geldt hierbij dat 'senioren' een heterogene groep vormen. Huishoudens in de leeftijd 55-64 jaar hebben een heel andere uitgangspositie dan de huidige 75-plussers. Ze beschikken vaker over een bovenmodaal inkomen en over een koopwoning, terwijl 75-plussers in grote meerderheid huren. De leeftijdsklasse 65-74 neemt een tussenpositie in.

Op het eerste gezicht moeten we niet te veel verwachten van het doorstromen van senioren. De meeste senioren zijn van mening dat hun huidige woning, eventueel met een aantal aanpassingen, prima geschikt is om ook op (verder) gevorderde leeftijd in te kunnen blijven wonen. Ook is de verhuisgeneigdheid van 55-plussers relatief gering, vooral van bewoners van eengezins koopwoningen. De verhuisplannen van senioren zijn ook minder hard dan die van jongeren (meer 'misschien' dan 'beslist').

Toch zijn er ook senioren die door omstandigheden (gezondheid) wel moeten verhuizen. En er zijn er die wel willen doorstromen naar een appartement of daar in ieder geval voor open staan. In dat laatste geval stellen ze wel de nodige eisen, bijvoorbeeld ten aanzien van de oppervlakte. In de leeftijd tot 75 jaar wenst bijna de helft een woning van 80 m² of groter, onder de 75-plussers is dat nog altijd ruim een kwart. Het zal niet meevallen om aan deze wens te voldoen, zeker niet tegen een sociale huurprijs. Wellicht is deze wens minder hard als daar andere kwaliteiten tegenover staan.

1 Inleiding

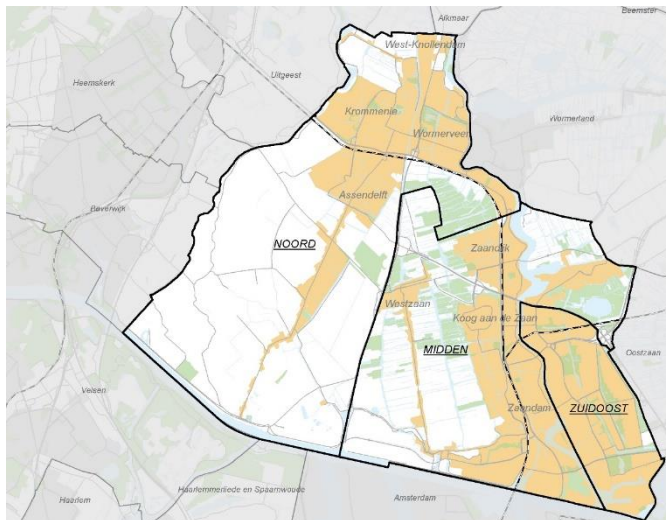
In de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is in 2019 een onderzoek onder de bevolking verricht naar hun woonsituatie en verhuiscriteria: Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA 2019). In Zaanstad zijn ten behoeve van dit onderzoek ruim 1.500 enquêtes afgenomen. In 2017 en 2015 vonden vergelijkbare onderzoeken plaats. In de bijlage is meer informatie te vinden over de methodische kanten van het onderzoek.

In deze rapportage wordt op basis van WiMRA 2019 een breed overzicht gegeven van de stand van zaken op de Zaanse woningmarkt. Waar dat relevant en mogelijk is worden ontwikkelingen ten opzichte van voorgaande edities van het onderzoek signaleerd. Tevens wordt een verkenning verricht naar de ontwikkeling van de woningbehoefte tot het jaar 2030.

De rapportage is thematisch van opbouw. Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van huishoudens en woningen, los van elkaar. In hoofdstuk 3 worden beide met elkaar gecombineerd. WiMRA is bij uitstek geschikt om te kijken welke woningen door wie worden bewoond en, andersom, hoe bepaalde groepen zijn gehuisvest. Hoofdstuk 4 behandelt het thema woonlasten en hoofdstuk 5 gaat uitgebreid in op verhuisdynamiek in het algemeen en doorstroming in het bijzonder.

Binnen de thema's worden diverse (doel)groepen onderscheiden. Bijzondere aandacht gaat uit naar inkomensgroepen, waaronder ook de groep tot het sociaal minimum, en naar senioren. Van de senioren wordt onder meer gekeken hoe zij aankijken tegen de geschiktheid (levensloopbestendigheid) van hun huidige woning (paragraaf 3.3), maar ook in hoeverre ze verhuisgeneigd zijn en wat dan hun wensen zijn (paragraaf 5.1 respectievelijk 5.2).

Hoofdstuk 6 ten slotte werpt een blik in de toekomst. Door het WiMRA te combineren met aannamen omtrent demografie, koopkracht en trends in bewoning is een raming gemaakt van de woningbehoefte in het jaar 2030.



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 Huishoudens en woningen

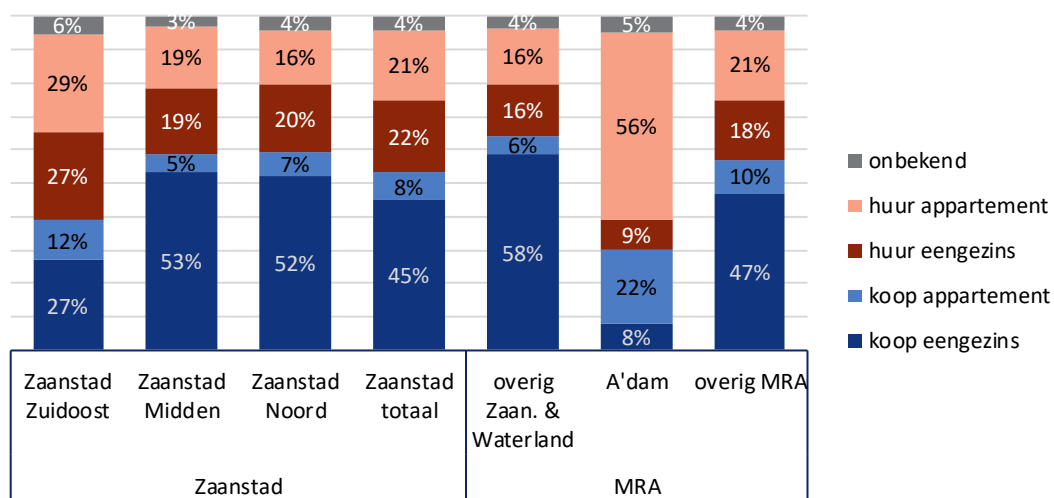
Zaanstad onderscheidt zich ten opzichte van Zaanstreek-Waterland door een hoog aandeel sociale huurwoningen en ten opzichte van de MRA als geheel door relatief betaalbare koopwoningen. In vergelijking met Amsterdam valt ook het hoge aandeel eengezinswoningen op. Het aandeel betaalbare koopwoningen is wel afgenomen sinds 2017. Wat huishoudens betreft heeft Zaanstad in vergelijking met 2017 nog steeds een groot aandeel middeninkomens.

2.1 Woningvoorraad

Eigendom en typen

In 2019 (1 januari) telt Zaanstad volgens het CBS 68.400 woningen. Voor 53% zijn dat koopwoningen en 47% zijn huurwoningen. Deze aandelen zijn vergelijkbaar met de cijfers uit 2017. De koopwoningen zijn voornamelijk eengezinswoningen. Voor huurwoningen geldt dat appartementen en eengezinswoningen ongeveer gelijk verdeeld zijn. De woningvoorraad naar eigendom en type lijkt sterk op de voorraad van andere gemeenten in de MRA, exclusief Amsterdam en overig Zaanstreek en Waterland. Binnen Zaanstad zijn er voornamelijk verschillen te zien tussen Zaanstad Zuidoost en overig Zaanstad. In Zaanstad Zuidoost is het huursegment groter dan in de beide andere delen van de gemeente.

figuur 1 Woningvoorraad naar eigendom en type woning, 2019



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

De eengezinswoningen zijn kleiner in vergelijking met dit type woningen in overig Zaanstreek/ Waterland en MRA (exclusief Amsterdam). In Zaanstad Zuidoost staan meer eengezinswoningen die wat kleiner zijn. Aan de andere kant zijn de appartementen gemiddeld groter dan in overig Zaanstreek/ Waterland en MRA (exclusief Amsterdam). Het aandeel benedenwoningen en appartementen met lift in Zaanstad is 71%. In Zaanstad Noord zijn appartementen iets minder aanwezig dan in de andere delen van Zaanstad. Ten opzichte van 2017 zijn de mediane oppervlaktes en het aandeel benedenwoningen en appartementen met lift nauwelijks veranderd.

tabel 1 Woninggrootte en toegankelijke woningen in de Zaanse woningvoorraad¹

	oppervlakte woning (me- diaan, m2 *)		aandeel benedenwoningen of appartementen met lift
	egw.	app.	
Zaanstad Zuidoost	97	83	74%
Zaanstad Midden	109	76	73%
Zaanstad Noord	110	82	65%
Zaanstad	109	82	71%
overig Zaanstreek-Waterland	113	74	70%
Amsterdam	87	66	44%
overig MRA	117	75	65%

*) de helft is kleiner,
de helft groter

Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Eigendom en prijsklassen

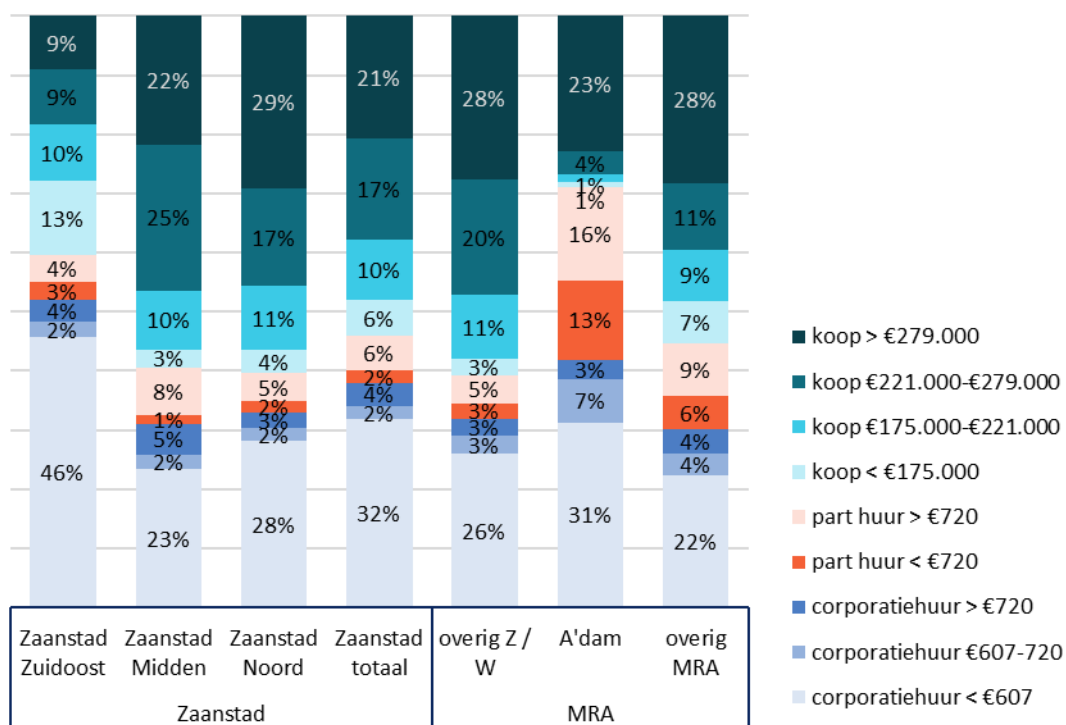
De woningvoorraad in Zaanstad bestaat in 2019 voor 38% uit huurwoningen in de corporatiesector. Bij slechts 4% daarvan ligt de huurprijs boven de liberalisatiegrens. Het grootste deel ligt onder de eerst aftoppingsgrens van €607. Ongeveer 8% van de woningen zijn huurwoningen in de particuliere huursector. Het grootste deel daarvan heeft een huurprijs boven de €720. De overige 54% van de woningvoorraad zijn koopwoningen.

Binnen Zaanstad is vooral een verschil te zien tussen Zaanstad Zuidoost en de andere delen van Zaanstad. In Zaanstad Zuidoost staan meer woningen in de corporatiehuursector met huren onder de eerste aftoppingsgrens. Het valt op dat het aandeel corporatiewoningen in Zaanstad groter is dan in overig Zaanstreek/Waterland en de MRA.

Er hebben zich weinig verschuivingen voorgedaan in de verdeling van eigendom binnen de woningvoorraad ten opzichte van 2017. In de analyse van 2017 werd benoemd dat in vergelijking met overig Zaanstreek-Waterland vooral duurdere koopwoningen weinig voorkwamen in Zaanstad. In 2017 viel 10% van de koopwoningen in de prijsklasse boven €250.000. In 2019 valt 21% van de koopwoningen in de prijsklasse boven €279.000. Dat is een flinke verschuiving. Daarbij is het segment tot €175.000 enorm afgenomen tot slechts 6%, waar dat in 2017 nog 22% van de koopwoningen besloeg. Belangrijkste achtergrond van deze verschuiving is de waardeestijging van bestaande woningen. Dezelfde woningen vinden we nu terug in een hogere prijsklasse dan twee jaar geleden.

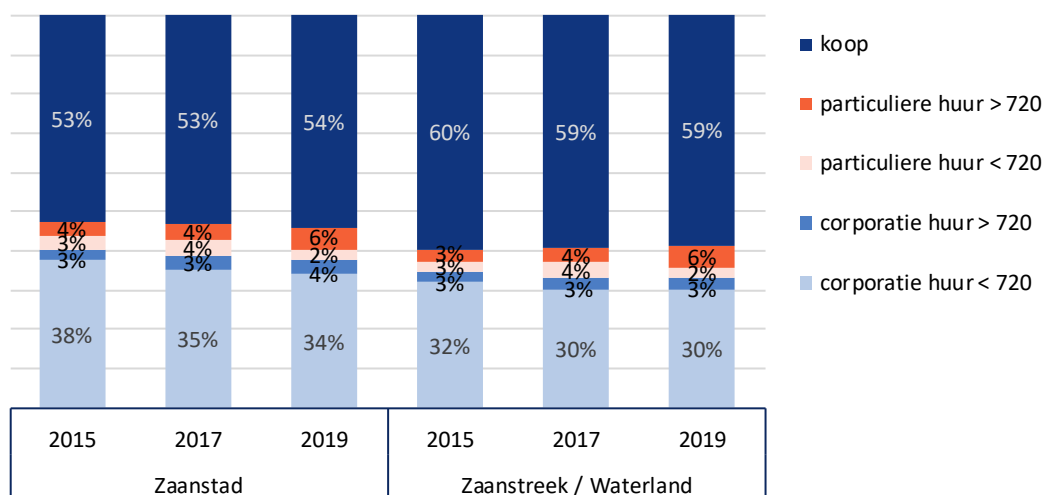
¹ Tenzij anders aangegeven worden benedenwoningen tot de appartementen gerekend.

figuur 2 Woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse, 2019



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 3 Woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse, 2015-2019



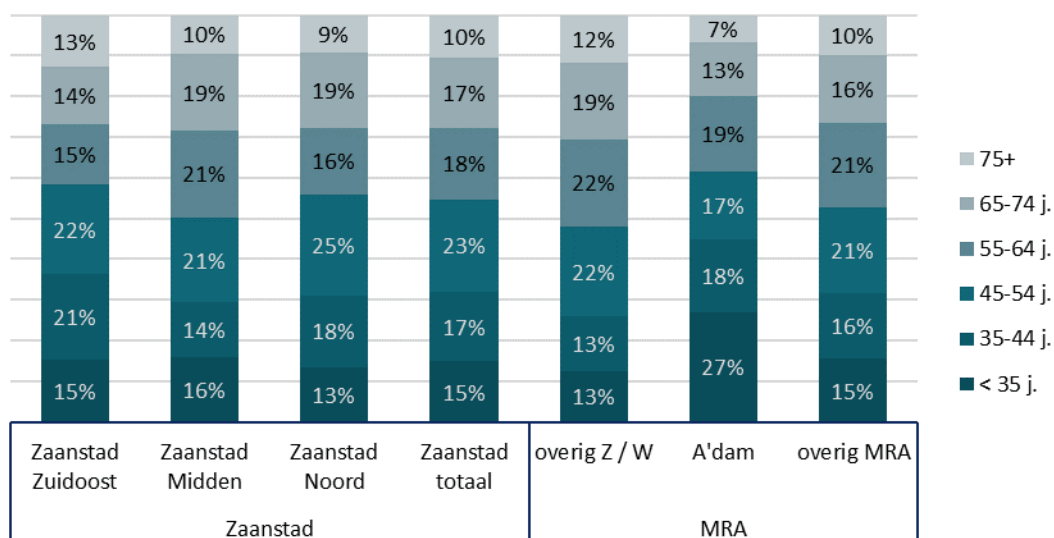
Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

2.2 Huishoudens

Leeftijd en samenstelling

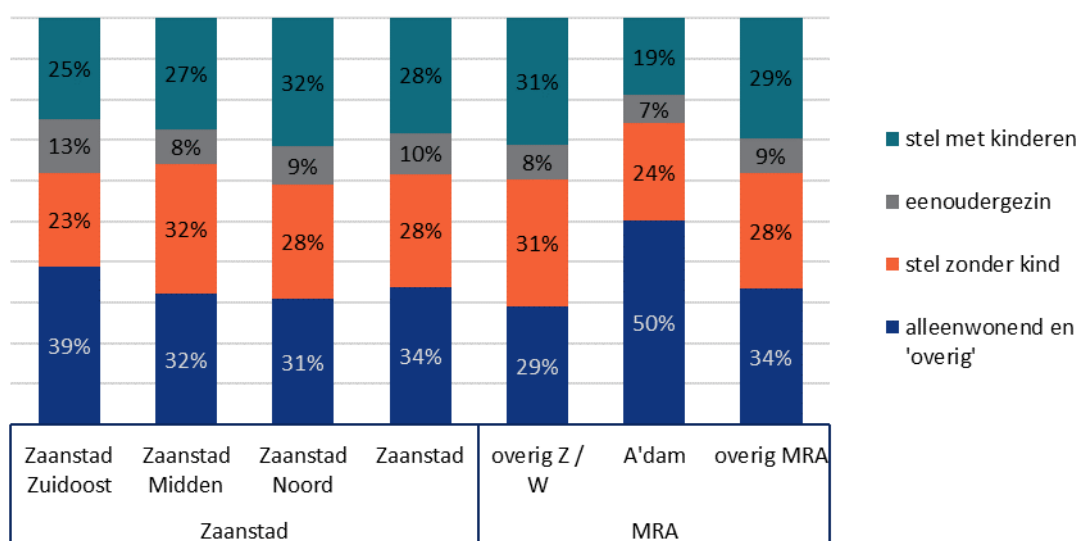
Zaanstad heeft een relatief jonge bevolking ten opzichte van de rest van Zaanstreek/Waterland. Binnen Zaanstad is in Zaanstad Zuidoost het aandeel vijfenvijftigplussers het kleinst. Wanneer gekeken wordt naar de verdeling huishoudens naar samenstelling dan is Zaanstad zeer vergelijkbaar met overig Zaanstad/Waterland en MRA. Het aandeel alleenstaanden ligt iets hoger in Zaanstad, vooral in Zaanstad Zuidoost. Overigens gaat het hier in alle gevallen om huishoudens met een eigen adres, dus niet om bewoners van instellingen.

figuur 4 Huishoudens naar leeftijd, 2019



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 5 Huishoudens naar samenstelling, 2019



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

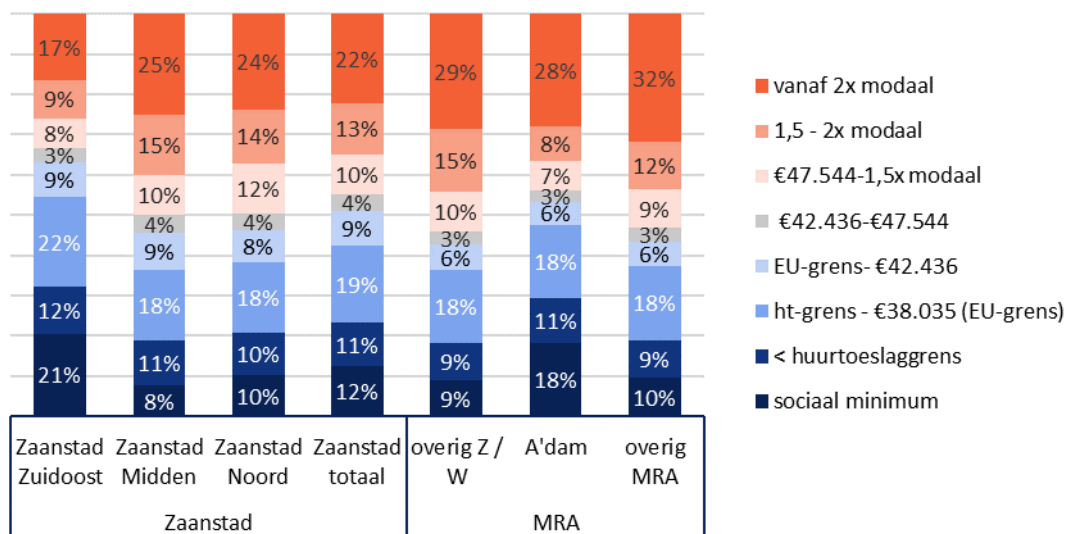
Inkomens

Definities inkomensklassen, prijspeil 2019 (zie ook de bijlage)

- Sociaal minimum: Sociaal minimum is in Zaanstad gedefinieerd als 110% van de bijstand. Inkomensgrens afhankelijk van huishoudenssamenstelling en leeftijd.
- Tot de huurtoeslaggrens: lage inkomens tot en met €30.825 (primaire doelgroep).
- EU-grens: lage inkomens tot en met €38.035 (secundaire doelgroep).
- 1,5x modaal: hogere middeninkomens tot €57.053 (1,5x EU-grens).
- 2x modaal: hogere inkomens tot €76.070 (2x EU-grens).

In Zaanstad is het aandeel huishoudens met een hoger inkomen vanaf 2x modaal relatief klein ten opzicht van de rest van de MRA. Aan de andere kant is het aandeel huishoudens met een inkomen tot de EU-grens groter dan overig Zaanstreek/Waterland en overig MRA.. In vergelijking met Amsterdam telt Zaanstad meer middeninkomens en minder hogere inkomens. Het aandeel huishoudens met een inkomen vanaf €42.436 tot 2x modaal in Zaanstad is 27%. In Amsterdam gaat het om 19% van de huishoudens. Binnen Zaanstad valt voornamelijk Zaanstad Zuidoost op. Ongeveer 55% van de huishoudens heeft hier een inkomen tot de EU-grens, waaronder 21% onder het sociaal minimum.

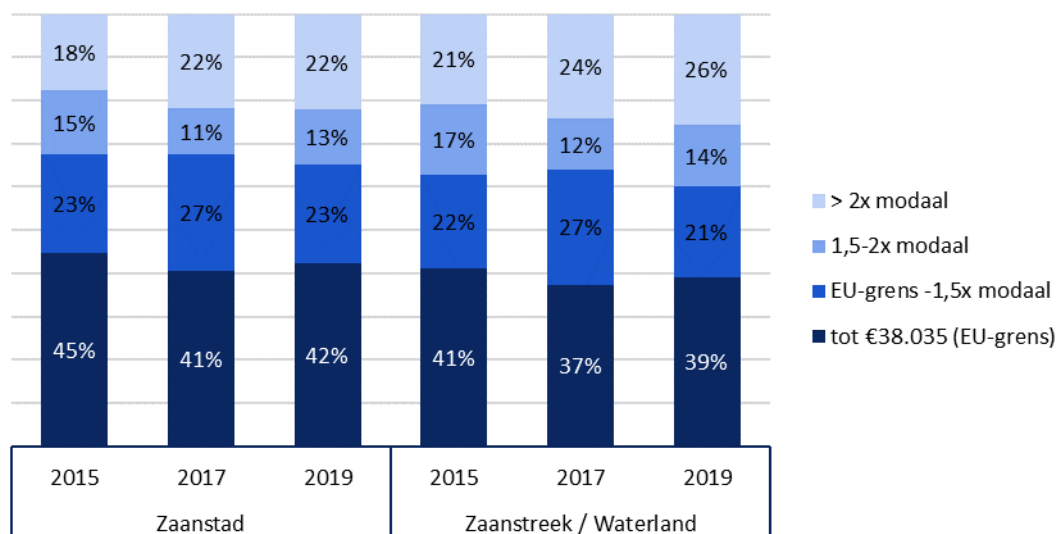
figuur 6 Huishoudens naar inkomensklassen, 2019



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

In Zaanstad zijn tussen 2017 en 2019 geen grote verschuivingen zichtbaar in de samenstelling naar inkomensklassen. In de regio Zaanstreek/Waterland is te zien dat het aandeel huishoudens met een inkomen boven 1,5x modaal is toegenomen. De groep middeninkomens is kleiner geworden en de doelgroep tot de EU-grens is ongeveer gelijk gebleven.

figuur 7 Huishoudens naar inkomensklassen 2015-2019



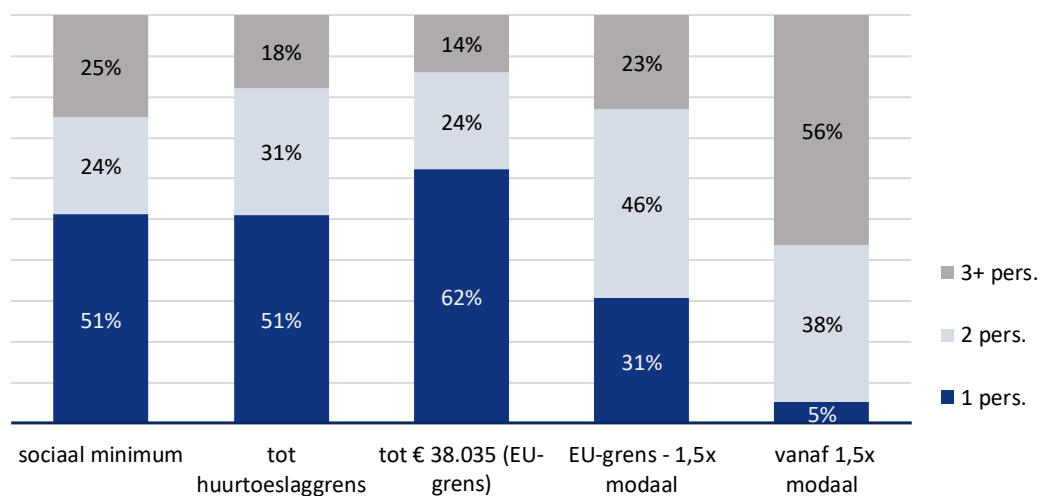
Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Profiel van inkomensgroepen

De inkomensgroepen in Zaanstad zijn nader te profileren in termen van aantal personen in het huishouden en leeftijd (figuur 8 en figuur 9). De lagere inkomens van sociaal minimum tot de EU-grens bestaat voor het merendeel uit eenpersoonshuishoudens. Echter valt ook op dat zeker een kwart van de huishoudens met een sociaal minimaal inkomen uit drie of meer personen bestaat. Huishoudens met hogere inkomens vanaf 1,5x modaal relatief het vaakst uit drie of meer personen bestaan.

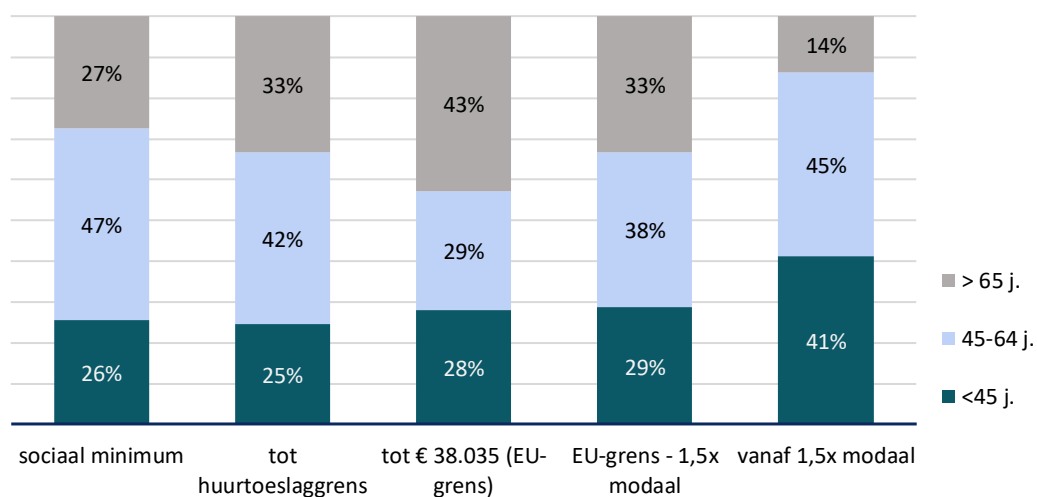
Wat betreft leeftijdscategorieën is het beeld gevarieerd. Huishoudens met een inkomen tot het sociaal minimum en de huurtoeslaggrens behoren relatief veel tot de leeftijdscategorie van 45 tot 65 jaar. De inkomensgroep tot de EU-grens bestaat voor een groot deel uit ouderen boven de 65 jaar. Huishoudens die vanaf 1,5x modaal verdienen zijn meestal niet ouder dan 65 jaar.

figuur 8 Inkomensgroepen naar aantal personen in huishouden, 2019



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 9 Inkomensgroepen naar leeftijdscategorieën, 2019



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

3 Woningen en hun bewoners

De bewoners van huur- en koopwoningen verschillen van elkaar. In de huursector wonen voornamelijk huishoudens met een laag inkomen. In de koopwoningen wonen vaker bewoners met een midden tot hoog inkomen. In koopwoningen zijn huishoudens tussen de 45 en 65 jaar sterk vertegenwoordigd, onder wie huishoudens met kinderen. Onder huurders treffen we meer senioren en alleenstaanden.

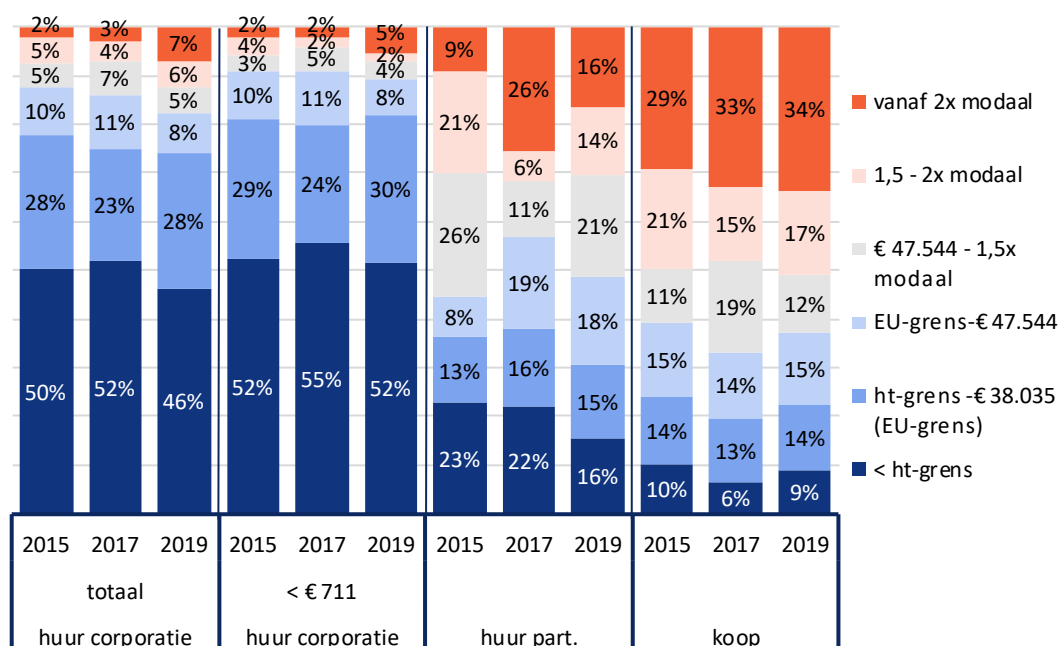
Veel vijfenvijftigplussers zien mogelijkheden om in hun eigen woning te blijven wonen of om deze zodanig aan te passen. Daarnaast zijn er ook veel huishoudens die daarover nog geen idee hebben en nog willen afwachten. Wat betreft investeringen in duurzaamheid zijn de meningen verdeeld. Zowel door huurders als eigenaar-bewoners worden de hoge kosten als belemmering gezien.

3.1 Inkomens, eigendom en prijsklassen

Bezetting van de woningvoorraad

Net zoals in de voorgaande onderzoeken is er een verschil in bewoning van in de verschillende segmenten. In de corporatiesector heeft de ruime meerderheid van de bewoners een laag inkomen tot de EU-grens. Aan de andere kant, vormen bewoners met een laag inkomen in de koopsector een klein aandeel. De particuliere sector zit daartussenin. In 2019 valt op dat in de particuliere huursector de inkomensgroepen ongeveer evenredig verdeeld zijn en de middeninkomens samen de grootste groep vormt. Sinds 2017 zijn zowel de hoge inkomens als de laagste inkomens in de particuliere huursector afgenomen.

figuur 10 Bewoning van prijssegmenten naar inkomensklassen, 2015-2019



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Terwijl het aandeel middeninkomens in de particuliere huursector is toegenomen, is hun aandeel in koopwoningen afgenomen. Dat valt te verklaren door de stijgende koopprijzen, waardoor middeninkomens steeds meer aangewezen zijn op de particuliere huursector. De drie 'middelste' klassen, tussen de EU-grens en twee keer modaal, maken in 2019 samen 44% uit van het bestand eigenaar-bewoners, in 2017 was dit nog 49%.

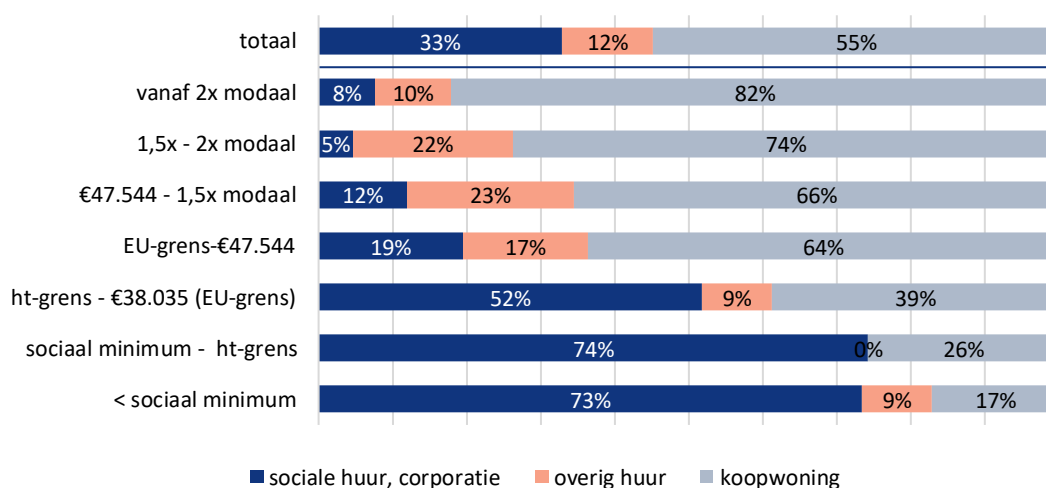
Scheefheid

Een klein deel van de sociale huurwoningen van corporaties wordt bewoond door huishoudens die niet (meer) tot de EU-doelgroep voor de sociale huur behoren. Het gaat in 2019 om in totaal 19% (alle klassen boven de EU-doelgroep). Dat is een (nagenoeg) even groot aandeel als in 2015 en in 2017. Van deze huurders wordt wel gesteld dat ze 'goedkoop scheef' wonen. Omgekeerd wordt dus het overgrote deel van de sociale corporatievoorraad bewoond door de EU-doelgroep. Scheefheid ontstaat vooral wanneer huurders met een gestegen inkomen niet (meteen) doorstromen naar de marktsector.

Woonsituatie van inkomensgroepen

De relatie tussen inkomen en marktsegmenten kan niet alleen vanuit de kant van de woningvoorraad worden bekeken, maar ook vanuit het perspectief van de inkomensgroepen. Dan blijkt dat huishoudens met de laagste inkomens overwegend in huurwoningen van een corporatie wonen en huishoudens met de hoogste inkomens in overgrote meerderheid in koopwoningen. Er zijn echter uitzonderingen. Een klein aantal huishoudens met de laagste inkomens treffen we aan in koopwoningen en een klein aantal met de hoogste inkomens in sociale huurwoningen.

figuur 11 Huisvesting van inkomensgroepen, 2019



tabel 2 Woonsituatie van huishoudens, 2019

	< sociaal minimum	sociaal minimum - ht-grens	ht-grens - €38.035 (EU-grens)	EU-grens- €47.544	€47.544 - 1,5x modaal	1,5x - 2x modaal	vanaf 2x modaal	totaal
sociale huur, corporatie	6.050	5.350	6.500	1.600	800	400	1.100	21.800
overig huur	750	-	1.150	1.350	1.500	1.750	1.450	8.000
koopwoning	1.450	1.900	5.000	5.400	4.450	6.300	12.150	36.700
	8.250	7.250	12.650	8.350	6.750	8.450	14.700	66.450

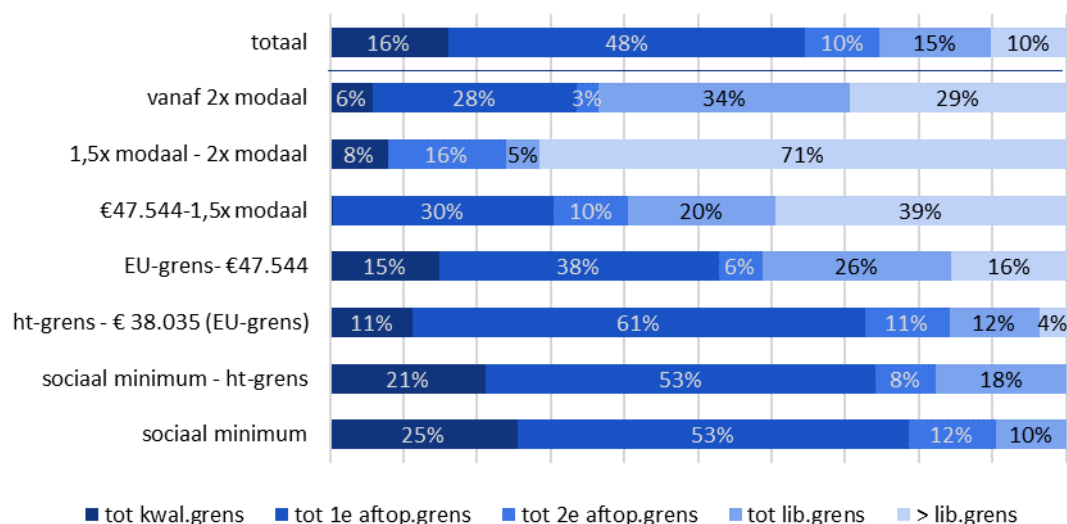
Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

In tabel 2 is de situatie in 2019 weergegeven in absolute aantallen. Hierin is ook de inkomensklasse onder sociaal minimum meegenomen.²

Definities huurprijsklassen, prijspeil 2019 (zie ook de bijlage)

- Tot kwaliteitskortingsgrens: tot €424;
- Tot eerste aftoppingsgrens: van €424 tot €607;
- Tot tweede aftoppingsgrens: van €607 tot €651;
- Tot liberalisatiegrens: €651 tot €720;
- Boven liberalisatiegrens: boven €720.

figuur 12 Huisvesting van inkomensgroepen in sociale huursector naar huurprijsklassen, 2019



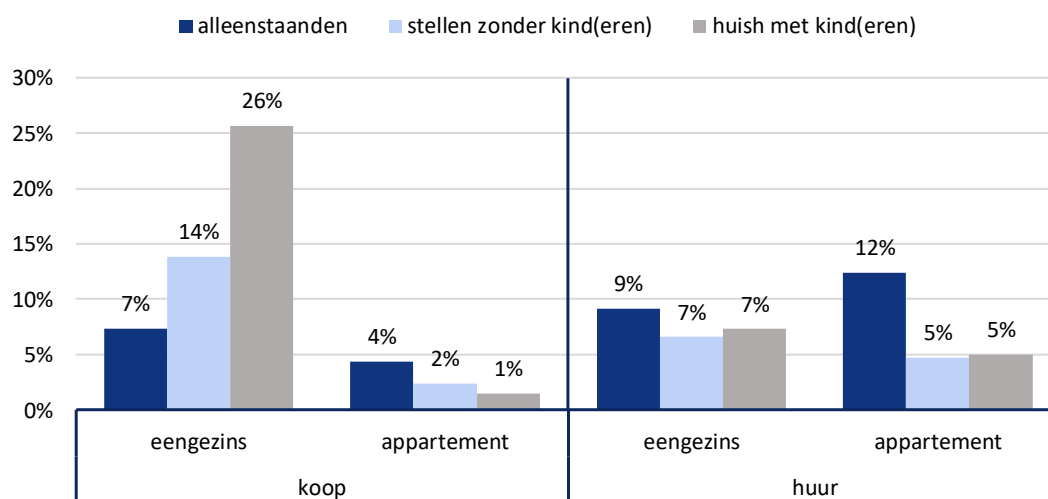
² In deze tabel zijn de onbekende inkomens en de onbekende woonsituaties iteratief proportioneel herverdeeld over de wel bekende categorieën. De aantallen zijn afgerond op 50-tallen. Hierdoor kunnen kleine verschillen voorkomen tussen de tabel en de in de tekst genoemde percentages. 'Overig huur' in deze tabel wordt gevormd door corporatiewoningen met een huurprijs in de vrije sector plus alle particuliere huur. Deze categorie kan niet meer betrouwbaar worden uitgesplitst.

In figuur 12 is de woonsituatie van verschillende inkomensgroepen in de sociale huursector per huurprijsklasse weergegeven. Een ruime meerderheid van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens woont in sociale huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens. Daarnaast zijn geen van deze huishoudens in sociale huurwoningen boven de liberalisatiegrens gehuisvest. Van de huishoudens met een inkomen van 1,5x tot 2x modaal woont de meerderheid in een sociale huurwoning boven de liberalisatiegrens. Het valt op dat de hogere inkomens vanaf 2x modaal meer gedifferentieerd wonen.

3.2 Woningtype en levensfase

In figuur 13 en figuur 14 wordt de verdeling van huishoudens in de woningvoorraad naar woningtype en eigendom weergegeven. Ruim een kwart van alle huishoudens zijn huishoudens met kinderen die wonen in een eengezins koopwoning. Bijna 15% van de huishoudens vormen stellen zonder kinderen in eengezins koopwoningen. Dit is ook terug te zien in de huishoudens naar leeftijd. In eengezins koopwoningen vormen 45 tot 54 jarigen de grootste groep, gevolgd door 55 tot 64 jarigen. Dit zijn dezelfde huishoudens met kinderen en stellen zonder kinderen of (spoedig) empty-nesters. Tenzij deze laatstgenoemde groep overstapt naar een appartement zal in eengezins koopwoningen het aandeel 65-plussers toenemen en zullen steeds meer eengezins koopwoningen bewoond worden door niet-gezinnen. Echter, ouderen zijn erg honkvast zijn en niet snel geneigd om te verhuizen. 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.

figuur 13 Bewoning van woningtypen en eigendom naar huishoudenssamenstelling (100% = alle bewoonde woningen)

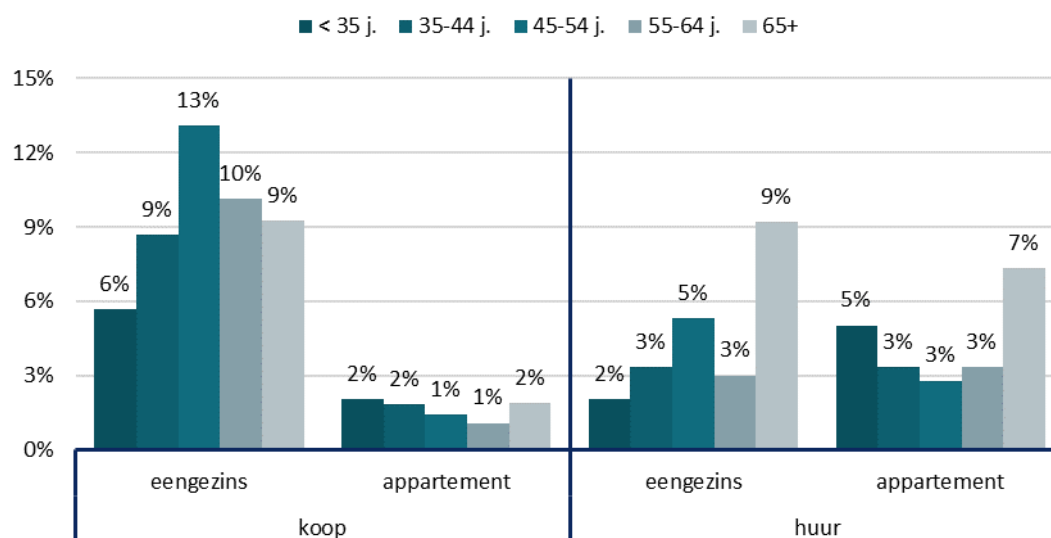


Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

De huursector is aanzienlijk meer vergrijsd dan de koopsector. Het aandeel 65-plussers in huurwoningen is veel hoger dan in koopwoningen. Dat geldt zowel voor eengezinswoningen als voor appartementen. Voor zover jongeren huren, is dat in meerderheid in een appartement. In eengezins huurwoningen levert dit een extreem scheve verdeling op: er wonen meer dan vier keer zo veel 65-plussers als jongeren (tot 35 jaar) in dit segment. Overigens blijkt uit verhuishwensen dat er wel senioren zijn die uit hun eengezins huurwoning willen

doorstromen. Elders in deze rapportage wordt hier op teruggekomen. In de volgende paragraaf gaan we eerst in op de aanpasbaarheid van de huidige woningvoorraad voor vijftigplussers.

figuur 14 Bewoning van woningtypen en eigendom naar huishoudens in leeftijdscategorieën (100% = alle bewoonde woningen)



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

3.3 De woonsituatie van senioren

In de vorige paragraaf is geconstateerd dat huishoudens van uiteenlopende leeftijd niet gelijkmatig over de segmenten van de voorraad zijn verdeeld. Met het oog op de voortgaande vergrijzing zoomen we in de huidige paragraaf verder in op de woonsituatie van huishoudens op (enigszins) gevorderde leeftijd, waarbij de ondergrens wordt gelegd bij 55 jaar.

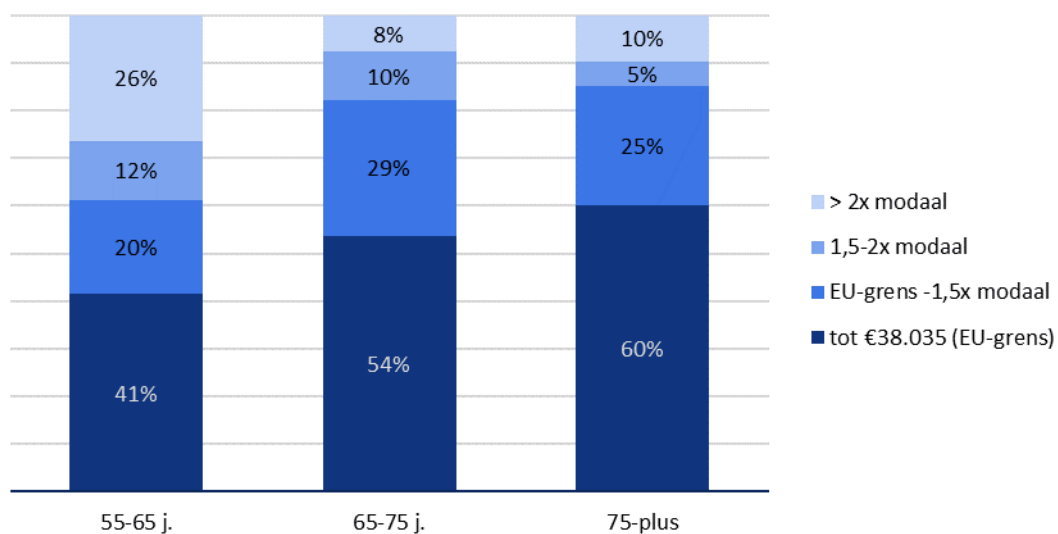
Profiel van vijftigplussers

Allereerst, wordt kort de samenstelling van de groep huishoudens van 55 jaar of ouder bekeken naar inkomen. In figuur 15 zijn de inkomens van huishoudens van 55 jaar en ouder weergegeven. Er is een verschil zichtbaar tussen de leeftijdscategorie 55 tot 65 jaar en 75 jaar en ouder. In de eerste groep heeft de meerderheid van de huishoudens een inkomen boven de EU-grens. In de leeftijdscategorie 75 jaar en ouder zit de meerderheid daar juist onder. De groep 65 tot 75 jaar zit daar qua verdeling precies tussenin.

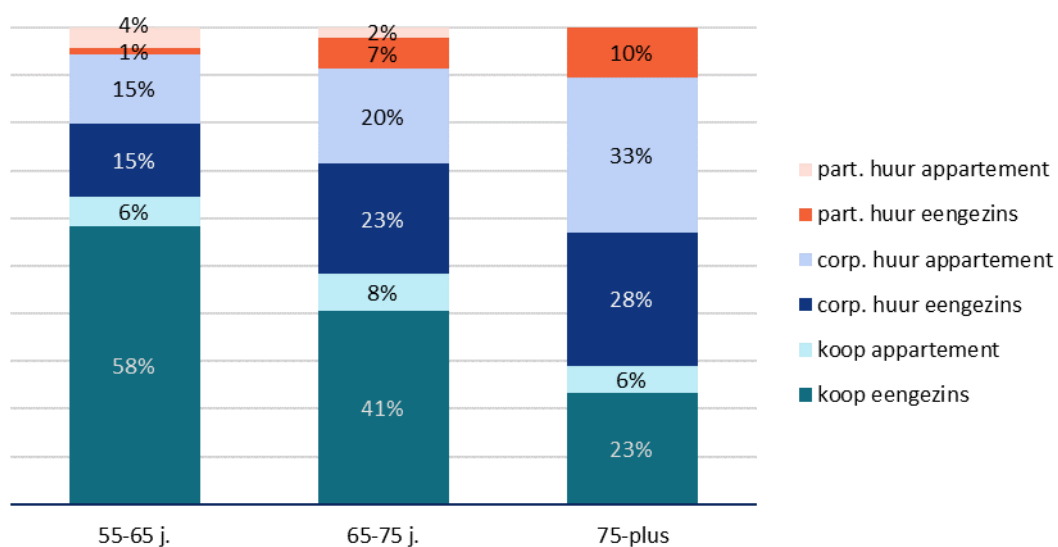
Ook wat betreft de huidige woonsituatie vormen vijftigplussers een heterogene groep. Zoals ook besproken in paragraaf 3.2, wonen er veel ouderen in de corporatiesector. In figuur 16 is te zien dat het grootste aandeel van de 75-plussers in de sociale huursector huurt. Aan de andere kant woont de meerderheid van 55 tot 65-jarigen in eengezins koopwoningen. Ook hier vormt de leeftijdscategorie 65 tot 75 jaar een soort tussengroep.

Wanneer ingezoomd wordt op de sociale huursector blijkt dat de verdeling naar prijsklassen geen grote verschillen laat zien tussen huurders van verschillende leeftijden (figuur 17).

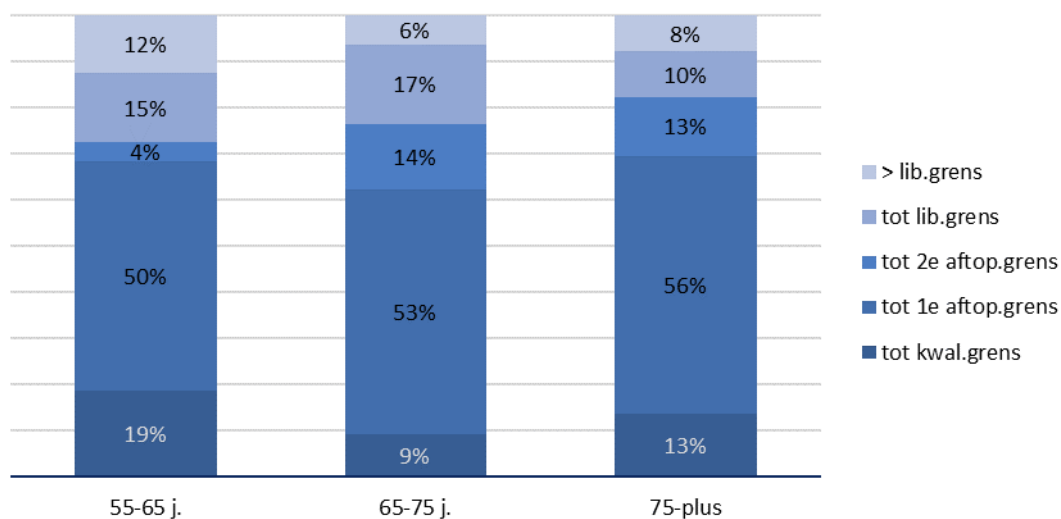
figuur 15 *Inkomen van huishoudens van 55 jaar en ouder, 2019*



figuur 16 *Huisvesting van huishoudens van 55 jaar en ouder naar eigendom en woningtype, 2019*



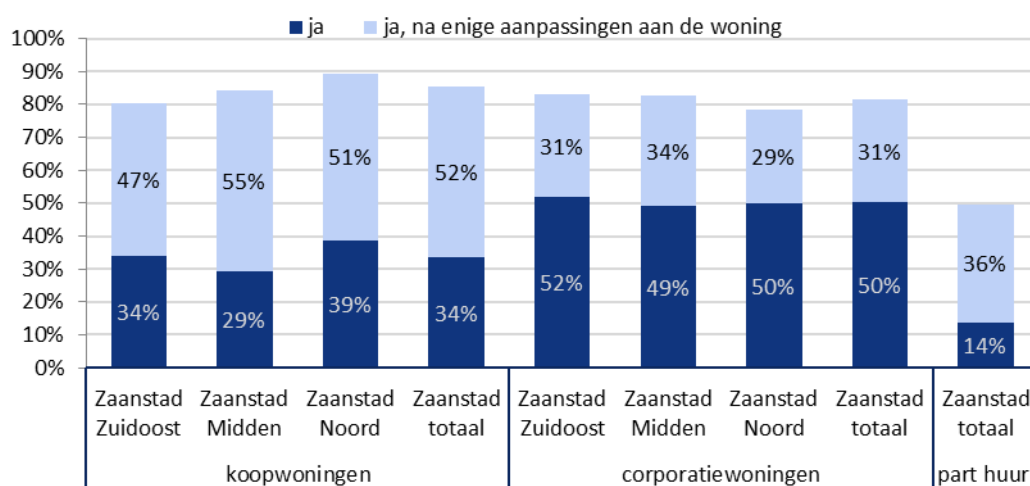
figuur 17 Huisvesting van huishoudens van 55 jaar en ouder in sociale huursector naar huurprijsklassen, 2019



Levensloopbestendigheid van de woningvoorraad

In het WiMRA is aan bewoners **van alle leeftijden** gevraagd of zij denken dat hun woning geschikt is om oud te worden. Net als in 2017 hebben huurders in de corporatiesector vertrouwen dat hun woning geschikt is om oud te worden. Het aandeel van de huishoudens met de overtuiging dat dit met enige aanpassingen in de woning ook bewerkstelligd kan worden, is binnen deze groep huurders toegenomen. Ook onder eigenaar-bewoners zien meer huishoudens dat met aanpassingen in de woning deze geschikt is om lang te kunnen blijven wonen ten opzichte van 2017. Alleen onder huurders in de particuliere huursector is met name het vertrouwen om in de woning te kunnen blijven wonen, afgenomen.

figuur 18 Woningvoorraad naar geschiktheid om oud te worden (alle leeftijden)



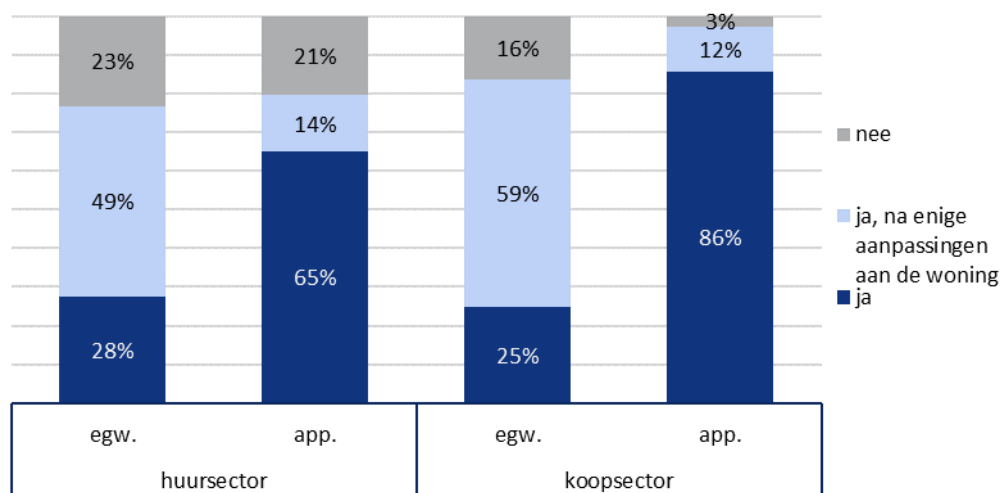
Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Het perspectief van vijfenvijftigplussers

In figuur 19 worden de woningvoorraad, totale huursector en koopsector uitgesplitst naar geschiktheid om oud te worden volgens bewoners in de leeftijdscategorie 55 jaar en ouder. Verdere uitsplitsing naar corporatiehuur en particuliere huur kan niet gemaakt worden, vanwege te weinig representatieve data in het WiMRA. De meeste huishoudens van 55 jaar en ouder³ vinden hun woning geschikt om oud te worden of denken dat dit met een aantal aanpassingen mogelijk gemaakt kan worden. Voornamelijk de huishoudens in appartementen vinden vaak de woning al geschikt. Leeftijdsgenoten in eengezinshuizen geven juist aan dat ze mogelijkheden zien om de woning geschikt te maken door middel van aanpassingen.

Dit is een belangrijk gegeven, want zoals in de vorige paragraaf geconcludeerd is, zal het aantal oudere bewoners van eengezinshuizen in de koopsector met de vergrijzing sterk toenemen. Vooral omdat de verhuisgeneigdheid naarmate men ouder wordt vaak afneemt (meer hierover in paragraaf 5.1) is aanpassen een voor de hand liggend alternatief. In de toekomstverkenning (hoofdstuk 6) komen we nog terug op de vergrijzing in eengezinshuizen. Ook in de huursector speelt dat een rol. De betrekkelijk lage woonlasten van senioren, zeker wanneer men al lang in dezelfde woning woont, ten opzichte van het inkomen kan een drempel vormen voor verhuizen, aangezien verhuizen in veel gevallen hogere lasten met zich meebrengt.

figuur 19 Woningvoorraad naar geschiktheid om oud te worden volgens vijfenvijftigplussers



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

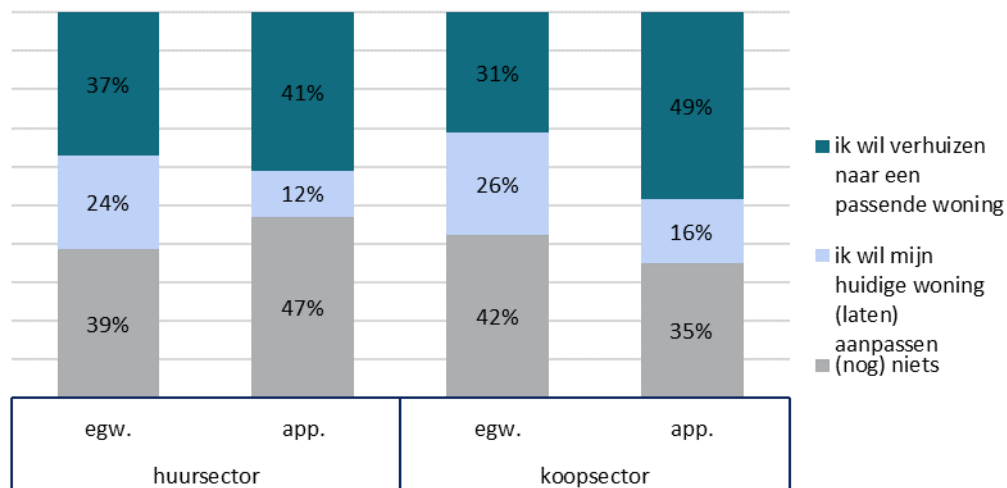
Er zijn ook vijfenvijftigplussers die denken dat hun woning niet toekomstbestendig is. Dat geldt in de huursector en bij eengezins koopwoningen voor ongeveer 20% van de huishoudens.

Aan de huishoudens die aangegeven hebben nog niet in een geschikte woning te wonen (vraag beantwoord met 'nee' of 'ja, na enige aanpassingen in de woning') is gevraagd wat ze daaraan willen doen. Er zijn drie opties voorgelegd: verhuizen naar een geschikte woning, de eigen woning (laten) aanpassen of afwachten ('nog niets'). In alle leeftijdsklassen geeft

³ Huishoudens van 85 jaar en ouder zijn niet ondervraagd in het WiMRA.

tussen de 35 en 50% van de huishoudens boven de 55 jaar aan nog niets te willen ondernemen, ongeacht de woonsituatie. De huur- en koopsector vertoont vooral overeenkomsten. Er zitten wel wat verschillen tussen de woningtypen. Huishoudens van 55 jaar en ouder in een appartement zeggen vaker te willen verhuizen. Terwijl de groep huishoudens in een gezinswoning die zegt de woning te willen aanpassen groter is. Echter, geeft ook daar ongeveer een derde van de huishoudens aan te willen verhuizen naar een passende woning. De totale verhuisgeneigdheid en de woonwensen van vijfenvijftigplussers (en ook die van andere huishoudens) wordt nader onderzocht in hoofdstuk 5.

figuur 20 Wanneer woning nog niet geschikt is om oud te worden



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

3.4 Duurzaamheid

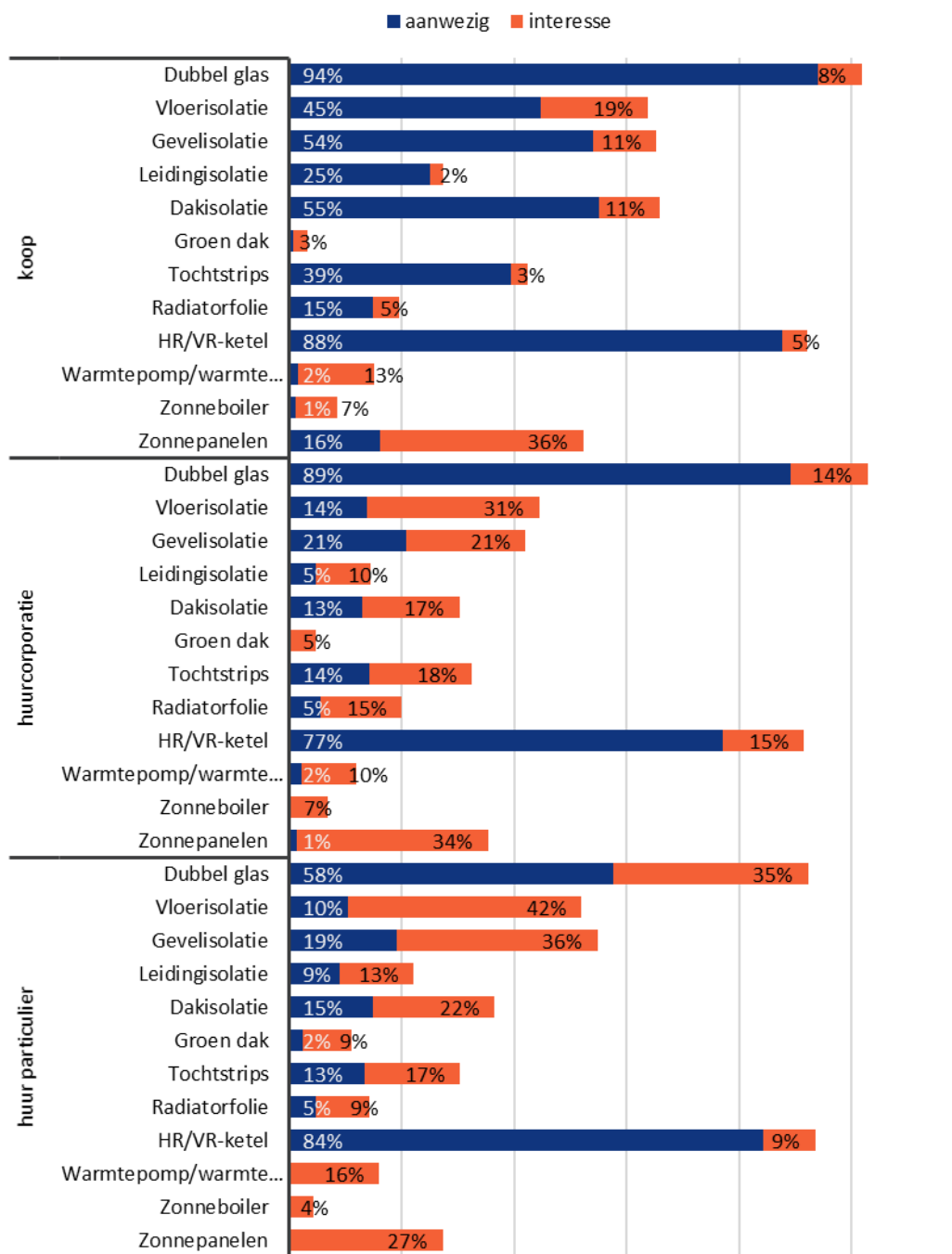
In het WiMRA is een aantal vragen opgenomen die gaan over duurzaamheid. Aan bewoners is gevraagd in hoeverre hun woning is voorzien van energiebesparende voorzieningen en, zo niet, of men bereid is hierin te investeren en op welke manier men hierbij geholpen zou willen worden.

Het valt op dat in alle drie de segmenten (corporatiehuur, particuliere huur en koopwoningen) dubbel glas en HR/VR-ketel veelvoorkomende energiebesparende voorzieningen zijn. Al loopt de particuliere huursector nog wel achter op de corporatie- en koopsector wat betreft dubbel glas. Daarnaast zijn in de koopsector nog een aantal andere maatregelen die regelmatig aanwezig zijn, zoals vloerisolatie, gevelisolatie, dakisolatie en tochtstrips. Ruim een derde van de eigenaar-bewoners geeft aan interesse te hebben in zonnepanelen. Voor de andere maatregelen is minder belangstelling.

Onder huurders is er naast interesse voor zonnepanelen (tevens rond 30%) ook interesse voor andere maatregelen. Voornamelijk voor het isoleren van de woning, zoals vloer, gevel en dakisolatie, die bij koopwoningen vaker al zijn uitgevoerd. Maatregelen als het groene dak, warmtepomp/warmte terugwinning of zonneboiler komen in alle drie de segmenten het minst voor en daar is ook relatief weinig animo voor onder huishoudens.

Ten opzichte van 2017 is de aanwezigheid van energiebesparende maatregelen toegenomen en ook is de belangstelling licht toegenomen.

figuur 21 Aanwezigheid van dan wel interesse in energiebesparende maatregelen



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Bereidheid tot investeren

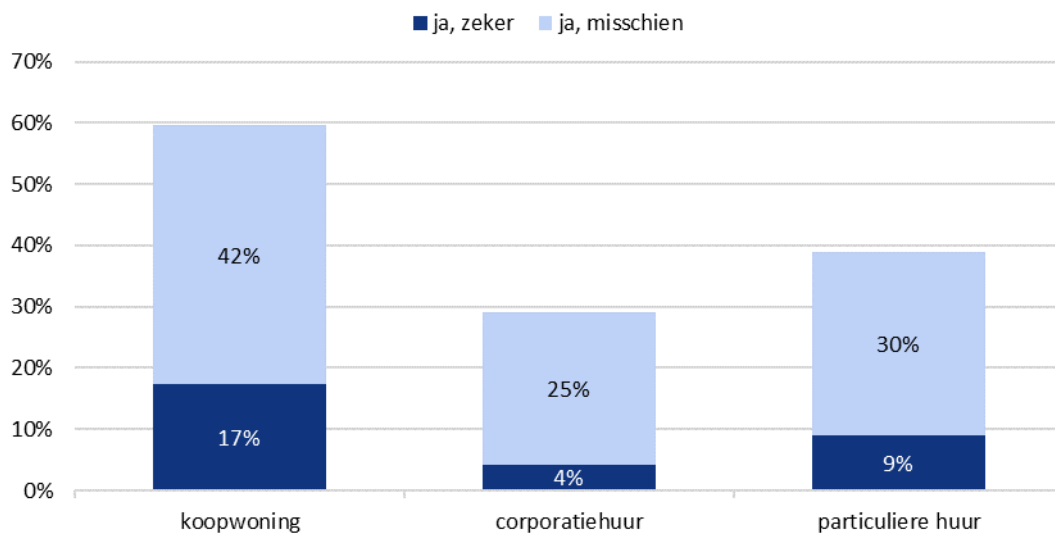
Wanneer gevraagd wordt naar de bereidheid om te investeren in energiebesparing is deze niet groot (figuur 22). Ten opzichte van 2017 is deze bereidheid zelfs in alle segmenten gedaald. Slechts 4% van de huurders in de corporatiesector en 9% van de huurders in de particuliere sector is zonder meer bereid om meer huur te gaan betalen voor energiebesparende

voorzieningen. Een ruime meerderheid in de totale huursector is daartoe niet bereid. De investeringsbereidheid van eigenaar-bewoners is iets groter dan die van huurders, maar ook onder eigenaar-bewoners is slechts 17% 'zeker' bereid een investering te plegen.

De redenen om niet te willen investeren lopen uiteen. Voor huurders zijn de vermeende kosten een duidelijke blokkade. Huurders in de particuliere huursector geven daarnaast als reden de leeftijd of verhuisplannen.

Eigenaar-bewoners geven voornamelijk aan dat de eigen woning voldoende duurzaam is of dat de investering te hoog is. Ook speelt onder eigenaar-bewoners vaker dat men de terugverdientijd van de investering te lang vindt. De resultaten zijn vergelijkbaar met de uitkomsten in 2017.

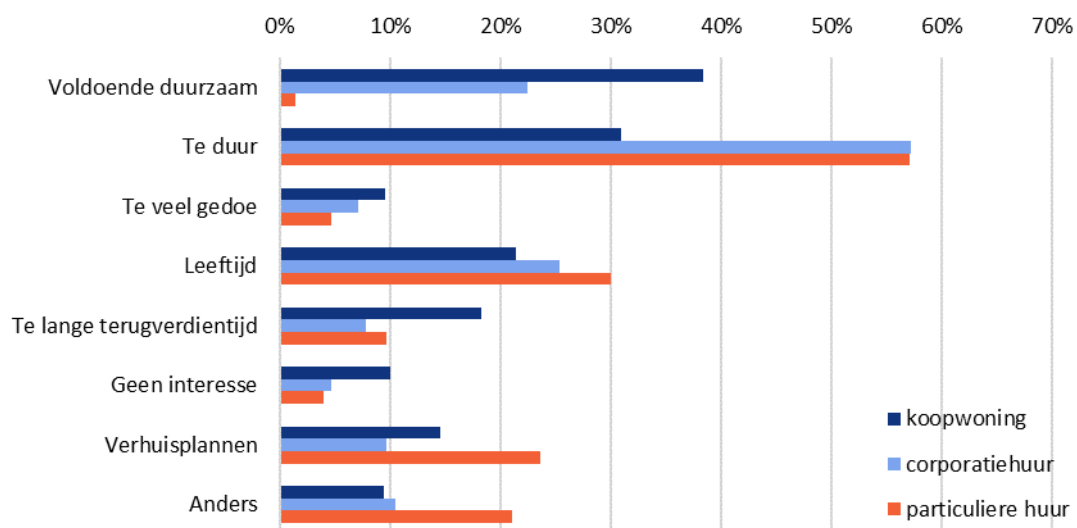
figuur 22 Bereidheid tot investeren in of hogere huur te betalen voor energiebesparende maatregelen



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

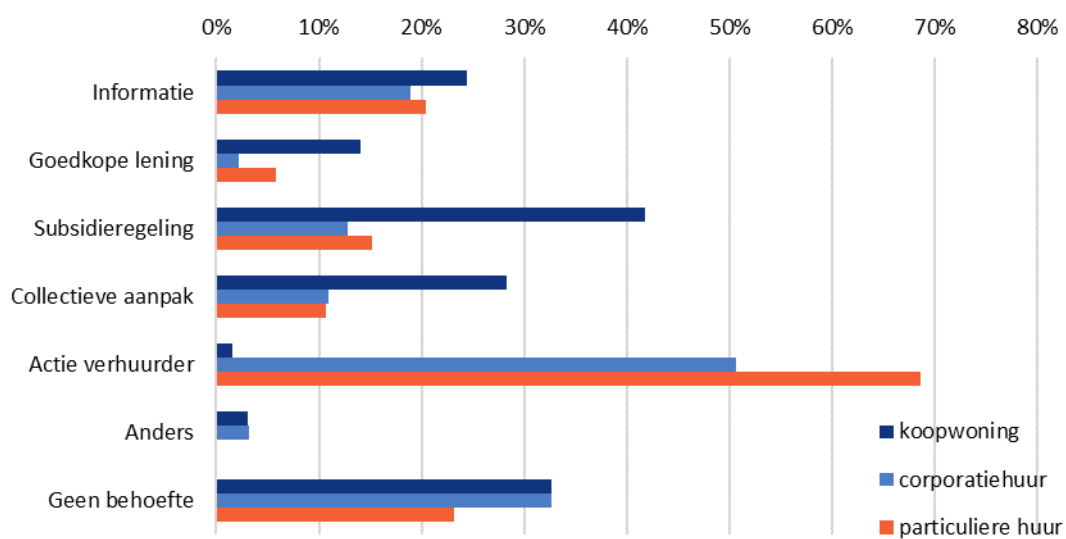
Voor zover bewoners behoefte hebben aan maatregelen of ondersteuning kijken huurders vooral naar initiatieven van de verhuurder. Voor 40% van de eigenaar-bewoners geldt dat ze behoefte hebben aan een subsidieregeling. Ook een collectieve aanpak zou hen helpen bij het nemen van energiebesparende maatregelen. Bovendien speelt bij hen de mogelijkheid tot een goedkope lening meer dan bij huurders. Veel huishoudens geven ook aan geen specifieke behoefte aan ondersteuning te hebben met betrekking tot energiebesparende voorzieningen.

figuur 23 Reden bij geen bereidheid tot investeren of hogere huur te betalen voor energiebesparende maatregelen



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 24 Behoefte aan maatregel of ondersteuning bij energiebesparende voorzieningen



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

4 Woonlasten

Net zoals in 2017 is er een groot verschil zichtbaar tussen huurders en eigenaar-bewoners wat betreft woonlasten. Gemiddeld zijn huurders 28% van hun netto inkomen aan huur kwijt. Voor eigenaar-bewoners zijn hun gemiddelde hypotheeklasten 16% van hun netto inkomen. Daar komt ongeveer 5% aan energielasten bij voor zowel huurder als eigenaar-bewoner.

4.1 Vaste woonlasten van huurders

Een huurder in Zaanstad betaalt gemiddeld netto €550 per maand aan huur in 2019. Eventuele huurtoeslag is al in dit bedrag verrekend. Dit bedrag is beduidend hoger in vergelijking met het gemiddelde in 2017 (nominaal, niet gecorrigeerd voor inflatie). Het verschil is met name terug te zien bij de particuliere huursector.

De netto huur in verhouding tot het netto inkomen wordt wel de (netto) huurquote genoemd. Deze quote bedraagt in 2019 28%, hetgeen betekent dat voor de gemiddelde huurder 28% van het netto inkomen opgaat aan huur. Sinds 2015 is de huurquote gemiddeld nagenoeg gelijk gebleven.

tabel 3 Gemiddelde netto huur, gemiddeld netto inkomen en gemiddeld huurquote per woningtype, woonduur en verhuurder, 2015 - 2019

	netto huur			netto inkomen			huurquote		
	2015	2017	2019	2015	2017	2019	2015	2017	2019
type woning									
eengezinswoning	€ 525	€ 545	€ 570	€ 2.150	€ 2.110	€ 2.350	27%	29%	29%
appartement	€ 465	€ 480	€ 530	€ 1.710	€ 1.930	€ 2.130	28%	28%	26%
verhuurder									
corporatiewoning	€ 455	€ 465	€ 500	€ 1.730	€ 1.800	€ 2.030	29%	28%	27%
particuliere huur	€ 665	€ 705	€ 775	€ 2.530	€ 2.770	€ 2.930	26%	31%	29%
alle huurders	€ 490	€ 505	€ 550	€ 1.900	€ 1.990	€ 2.210	28%	29%	28%

Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Naarmate het inkomen hoger ligt, neemt het netto huurbedrag toe. Hierbij speelt mee dat alleen de primaire doelgroep recht heeft op huurtoeslag en dat is al verrekend in het bedrag. De huurquote neemt aan de andere kant juist af naarmate het inkomen hoger is. De huur beslaat dus een kleiner deel van de woonlasten voor huishoudens met een hoger inkomen. Dat is onveranderd sinds 2015.

tabel 4 Gemiddelde netto huur, gemiddeld netto inkomen en gemiddelde huurquote voor huishoudens naar inkomen, 2015-2019

	netto huur			netto inkomen			huurquote		
	2015	2017	2019	2015	2017	2019	2015	2017	2019
corporatiewoningen									
tot ht-grens (prim. dg)	€ 370	€ 395	€ 375	€ 1.170	€ 1.200	€ 1.260	32%	33%	31%
tot EU-grens (sec. dg)	€ 485	€ 495	€ 540	€ 1.730	€ 1.870	€ 1.970	28%	27%	27%
middenink < €47.544	€ 540	€ 550	€ 610	€ 2.320	€ 2.350	€ 2.500	23%	23%	25%
hogere inkomens	€ 630	€ 655	€ 705	€ 3.560	€ 3.510	€ 3.940	20%	20%	19%
	€ 455	€ 465	€ 500	€ 1.730	€ 1.800	€ 2.030	29%	28%	27%
alle huurwoningen									
tot ht-grens (prim. dg)	€ 385	€ 405	€ 390	€ 1.190	€ 1.210	€ 1.240	32%	33%	31%
tot EU-grens (sec. dg)	€ 510	€ 535	€ 565	€ 1.740	€ 1.890	€ 1.980	29%	28%	28%
middenink < €47.544	€ 575	€ 615	€ 670	€ 2.320	€ 2.350	€ 2.500	25%	26%	27%
hogere inkomens	€ 705	€ 705	€ 770	€ 3.420	€ 3.710	€ 3.930	22%	20%	21%
alle huurders	€ 490	€ 505	€ 550	€ 1.900	€ 1.990	€ 2.210	28%	29%	28%

Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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 verrekening van fiscale voordelen) in het netto besteedbaar inkomen. Dit cijfer is niet rechtstreeks vergelijkbaar met de huurquote. De hypotheeklasten zijn voor eigenaar-bewoners immers slechts een deel van de vaste woonlasten. Verzekeringen en (reserveringen voor) onderhoud komen er nog bij.

tabel 5 Gemiddelde netto hypotheeklasten, gemiddeld netto inkomen en gemiddelde koopquote per woningtype en woonduur, 2015-2019

	netto hypotheeklasten *)			netto inkomen			koopquote		
	2015	2017	2019	2015	2017	2019	2015	2017	2019
type woning									
eengezinswoning	€ 500	€ 510	€ 520	€ 3.170	€ 3.380	€ 3.540	18%	17%	16%
appartement	€ 440	€ 465	€ 415	€ 2.480	€ 2.880	€ 2.590	20%	19%	17%
alle eigenaar-bewoners	€ 490	€ 500	€ 505	€ 3.030	€ 3.290	€ 3.380	18%	18%	16%

*) exclusief eigenaar-bewoners zonder hypotheek

Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Gemiddeld betalen eigenaar-bewoners in Zaanstad €505 per maand aan hypotheeklasten in 2019. Dit is ongeveer gelijk gebleven sinds 2017. De koopquote is in 2019 gemiddeld 16%. Dat ligt iets lager dan de voorgaande onderzochte jaren, maar het is geen noemenswaardige verschuiving.

Ook in de koopsector geldt dat huishoudens met hogere inkomens meer betalen aan hypotheeklasten dan lagere inkomensgroepen. Bij de koopquote, het aandeel van het inkomen dat aan hypotheeklasten wordt besteed, is juist het omgekeerde het geval. Bij de primaire doelgroep lijkt een grote verschuiving te hebben plaatsgevonden tussen 2017 en 2019. Echter moet daarbij worden aangetekend dat er niet veel eigenaar-bewoners zijn dit tot de primaire doelgroep behoren. Dat is dus mogelijk niet representatief.

tabel 6 Gemiddelde netto hypotheeklasten, gemiddeld netto inkomen en gemiddelde koopquote voor huishoudens naar inkomen, 2015-2019

	netto hypotheeklasten *)			netto inkomen			koopquote		
	2015	2017	2019	2015	2017	2019	2015	2017	2019
tot ht-grens (prim. dg)	€ 220	€ 340	€ 160	€ 1.200	€ 1.390	€ 1.390	23%	28%	16%
tot EU-grens (sec. dg)	€ 385	€ 375	€ 370	€ 1.810	€ 1.940	€ 2.050	23%	22%	20%
middenink < €47.544	€ 430	€ 415	€ 445	€ 2.330	€ 2.380	€ 2.550	21%	18%	19%
hogere inkomens	€ 565	€ 565	€ 585	€ 3.790	€ 3.920	€ 4.150	16%	16%	15%
alle eigenaar-bewoners	€ 490	€ 500	€ 505	€ 3.030	€ 3.290	€ 3.380	18%	18%	16%

*) exclusief eigenaar-bewoners zonder hypotheek

Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

4.3 Energielasten

Naast de vaste woonlasten, vormen ook energielasten een grote woonlastenpost. Het is te zien (tabel 7) dat de gemiddelde energielasten en de energiequote sinds 2015 gedaald en vervolgens weer gestegen zijn. Dat kan komen omdat deze kostenpost erg variabel kan zijn. Het is bijvoorbeeld afhankelijk van de levensstijl van de bewoner, energietarieven of weersomstandigheden, zoals zachte winters.

De gemiddelde huurder in de corporatiesector is €120 per maand kwijt aan energielasten en voor de gemiddelde huurder in de particuliere sector is dat €135. Voor eigenaar-bewoners liggen de energielasten gemiddeld hoger, namelijk €160. Echter, de energiequote is voor huurders in de corporatiesector hoger dan voor huurders in de particuliere huursector en eigenaar-bewoners.

tabel 7 Gemiddelde energielasten en energiequote naar eigendom, 2015-2019

	energielasten per maand			energiequote		
	2015	2017	2019	2015	2017	2019
koopwoningen	€ 155	€ 135	€ 160	6,0%	4,7%	5,4%
corporatiewoningen	€ 130	€ 110	€ 120	7,5%	6,7%	7,0%
particuliere huurwoningen	€ 130	€ 105	€ 135	5,7%	4,8%	5,3%
huurwoningen totaal	€ 130	€ 105	€ 125	7,2%	6,4%	6,7%
alle bewoonde woningen	€ 145	€ 125	€ 140	6,6%	5,4%	6,0%

Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

De energielasten verschillen voornamelijk per woningtype. Huishoudens in eengezinswoningen besteden gemiddeld meer aan energielasten dan huishoudens in appartementen. Dit heeft natuurlijk te maken met de grootte van de woning. Dit geldt zowel voor de huursector als de koopsector en is ook terug te zien in de energiequote. Huishoudens in eengezins koopwoningen zijn maandelijks het meeste kwijt aan energielasten. Echter relatief gezien betalen huishoudens in eengezins huurwoningen het meest.

tabel 8 Gemiddelde energielasten en energiequote per segment, woningtype en woonduur, 2015-2019

	energielasten per maand			energiequote		
	2015	2017	2019	2015	2017	2019
koopwoningen						
woningtype						
eengezinswoning	€ 170	€ 145	€ 170	6,4%	5,0%	5,7%
appartement	€ 95	€ 85	€ 95	4,3%	3,4%	3,9%
huurwoningen						
woningtype						
eengezinswoning	€ 150	€ 125	€ 140	8,4%	7,4%	7,3%
appartement	€ 115	€ 95	€ 105	6,0%	5,5%	6,1%

Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

tabel 9 Gemiddelde energielasten en energiequote per segment en inkomensklassen, 2015 -2019

	energielasten per maand			energiequote		
	2015	2017	2019	2015	2017	2019
corporatiewoningen						
tot ht-grens (prim. dg)	€ 110	€ 100	€ 115	10%	9%	9%
tot EU-grens (sec. dg)	€ 105	€ 100	€ 110	6%	5%	6%
middenink < €47.544	€ 110	€ 105	€ 125	5%	4%	5%
hogere inkomens	€ 135	€ 125	€ 140	4%	4%	4%
alle huurwoningen						
tot ht-grens (prim. dg)	€ 110	€ 100	€ 115	10%	9%	10%
tot EU-grens (sec. dg)	€ 105	€ 100	€ 110	6%	5%	6%
middenink < €47.544	€ 130	€ 105	€ 120	6%	5%	5%
hogere inkomens	€ 140	€ 115	€ 140	4%	3%	4%
koopwoningen						
tot ht-grens (prim. dg)	€ 135	€ 120	€ 130	14%	10%	13%
tot EU-grens (sec. dg)	€ 120	€ 110	€ 130	7%	6%	6%
middenink < €47.544	€ 135	€ 120	€ 140	6%	5%	5%
hogere inkomens	€ 170	€ 145	€ 175	5%	4%	4%

Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Vergelijkbaar met de woonlasten geldt ook voor de energielasten dat deze gemiddeld het hoogste zijn bij de hogere inkomens in alle segmenten. Echter, relatief gezien zijn lagere inkomens een groter deel van hun inkomen kwijt aan de energielasten. Voor de hogere inkomens is dit in alle segmenten rond de 4%. Dit is vergelijkbaar in de jaren 2015 en 2017. Voor de primaire doelgroep ligt de energiequote rond de 10%.

5 Dynamiek en doorstroming

Bijna een kwart van alle huishoudens in Zaanstad loopt rond met verhuisplannen. Wat zijn dit voor huishoudens, hoe wonen ze nu en wat zoeken ze? Hoe verhouden zich de woonwensen tot de feitelijk gerealiseerde verhuizingen? Wat is de balans tussen gevraagde en uit de voorraad aangeboden woningen? Dit zijn de onderwerpen die in dit hoofdstuk aan de orde komen.

5.1 Verhuisgeneigdheid

Met behulp van WiMRA is een beeld te schetsen van de verhuisplannen en woonwensen van huishoudens in Zaanstad. Het gaat dan om huishoudens die hebben aangegeven beslist of misschien binnen twee jaar te willen verhuizen. Bijna een kwart (23%) van de Zaanse huishoudens zegt beslist te willen verhuizen. In het onderzoek van 2017 was dit nog 21%.

Het gaat in alle gevallen om doorstromers. Dat wil zeggen dat ze een (andere) woning zoeken, maar er ook één achterlaten indien ze daadwerkelijk hun verhuisplan weten te realiseren. Dat laatste kan beleidsmatig interessant zijn. Door middel van gerichte nieuwbouw en bemiddeling kan worden geprobeerd om huishoudens te helpen (dan wel te verleiden) om door te stromen uit schaarse segmenten die lastig nieuw te bouwen zijn. Voorwaarde daarbij is natuurlijk dat huishoudens om te beginnen geneigd zijn om te verhuizen.

tabel 10 Verhuisgeneigdheid in Zaanstad naar leeftijd en huidige woonsituatie

aandeel dat **beslist** binnen twee jaar wil verhuizen

	huidige woning				
	koop egw.	koop app.	huur egw.	huur app.	
<35 j.	20%	51%	53%	66%	44%
35-44 j.	12%	25%	37%	72%	30%
45-54 j.	10%	22%	36%	59%	22%
55-64 j.	9%	20%	21%	38%	18%
> 65 j.	9%	4%	17%	6%	11%
	11%	26%	28%	42%	23%

aandeel dat **beslist óf misschien** binnen twee jaar wil verhuizen

	huidige woning				
	koop egw.	koop app.	huur egw.	huur app.	
<35 j.	48%	84%	87%	95%	74%
35-44 j.	42%	77%	52%	89%	56%
45-54 j.	46%	49%	58%	83%	52%
55-64 j.	43%	41%	61%	59%	50%
> 65 j.	43%	36%	52%	23%	40%
	44%	60%	57%	63%	53%

Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Verhuisgeneigdheid, levensfase en uitgangspositie

De verhuisgeneigdheid blijkt sterk samen te hangen met de fase in de wooncarrière. De sterkste verhuisgeneigdheid treffen we aan onder jongeren. Zij willen nog wel een stap ma-

ken. En dan zijn de starters (jongeren die nu nog ‘thuis’ wonen) hier nog niet eens bij inbegrepen. Huishoudens van middelbare leeftijd zijn vaker gesetteld en zijn minder geneigd te verhuizen. Ook het huidige woningtype speelt mee. Bewoners van appartementen zijn sterker verhuisgeneigd dan bewoners van eengezinswoningen, huurders sterker dan eigenaar-bewoners. Van jonge huishoudens (tot 35 jaar) in huurappartementen willen twee op de drie (66%) beslist binnen twee jaar verhuizen, van middelbare huishoudens (55-64 jaar) in eengezins koopwoningen slechts 9%. De minste verhuisgeneigdheid treffen we aan onder senioren in appartementen. Zij zijn vaak al recent verhuisd naar een woning die geschikt is om (nog) ouder te worden. Een en ander is weergegeven in tabel 10.

In de tabel is tevens te zien hoeveel huishoudens ‘beslist of misschien’ willen verhuizen. Dat zijn er veel. Meer dan de helft (53%) van alle Zaanse huishoudens loopt rond met meer of minder harde verhuisplannen (in 2017 was dit 51%). Jongeren tot 35 jaar in huurappartementen willen zelfs bijna allemaal (95%) verhuizen. Zo veel zullen er in de praktijk niet verhuizen. Het verschil tussen ‘beslist’ en ‘beslist en misschien’ is het grootst onder ouderen. Er zijn best veel ouderen (40%) die misschien willen verhuizen, maar veel minder (11%) met echt harde wensen. Onder 65-plussers in eengezinswoningen is het verschil nog groter (43% tegen 9%). Met zo een relatief zachte verhuisgeneigdheid zal het niet meevallen om senioren in eengezinswoningen tot verhuizen te verleiden. Aan de andere kant geeft de 9% die wel zegt beslist te willen verhuizen genoeg perspectief om het toch te proberen.

tabel 11 Verhuisgeneigdheid in Zaanstad naar inkomensklasse en grootte van het huishouden

	1 pers.	2 pers.	3+ pers.	
tot EU grens	24%	25%	44%	28%
tot 1,5 x modaal	29%	17%	29%	23%
> 1,5 x modaal	30%	26%	19%	22%
	23%	21%	24%	23%

Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Verhuisgeneigdheid, inkomen en grootte van het huishouden

Wanneer wordt gekeken naar de inkomen blijkt dat de verhuisgeneigdheid gemiddeld afneemt naarmate het inkomen hoger is (tabel 11). Je zou ook kunnen concluderen dat huishoudens met hogere inkomens gemiddeld genomen meer gesetteld zijn dan huishoudens met lage inkomens. De verschillen in verhuisgeneigdheid tussen de inkomensklassen zijn minder groot dan die tussen leeftijdsklassen. Wanneer inkomen wordt gecombineerd met de grootte van het huishouden zien we grotere verschillen. Grote huishoudens met hoge inkomens zijn weinig verhuisgeneigd, grote huishoudens met lage inkomens kennen juist een sterke verhuisgeneigdheid. Mogelijk hangt dit laatste samen met een krappe huisvesting; de groep is niet groot genoeg in WiMRA om dit nog nader te onderzoeken.

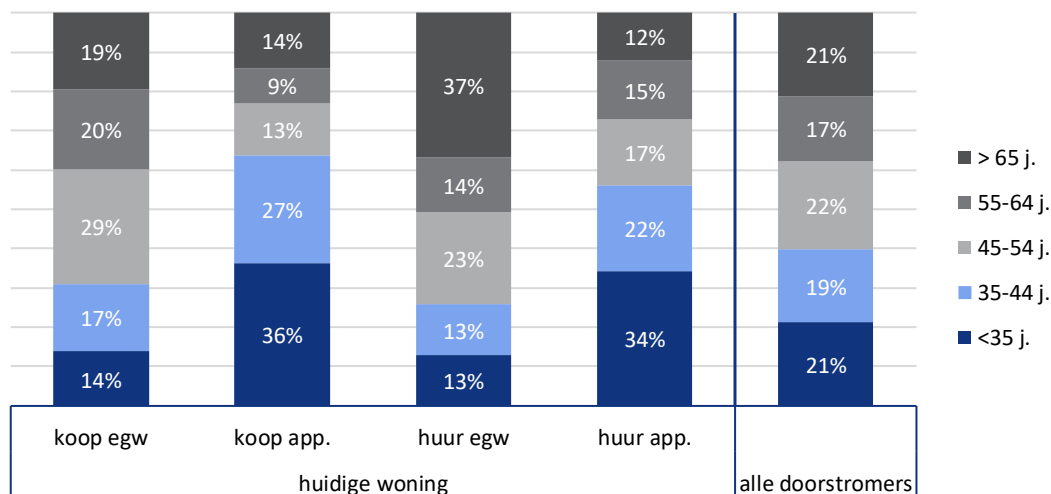
5.2 Doorstromers en hun wensen

Profiel van potentiële doorstromers

Omdat jonge huishoudens zo sterk verhuisgeneigd zijn, vormen zij ook een groot deel van de woningzoekende doorstromers. Toch is de totale groep doorstromers divers samengesteld qua leeftijd (figuur 25). Daarbij zijn doorstromers uit appartementen betrekkelijk jong

(meer dan de helft is jonger dan 45 jaar) en doorstromers uit eengezins huurwoningen betrekkelijk oud (37% is ouder dan 65 jaar en slechts 26% jonger dan 45). Onder doorstromers uit eengezins koopwoningen zijn de middenleeftijden (45-64) sterk vertegenwoordigd.

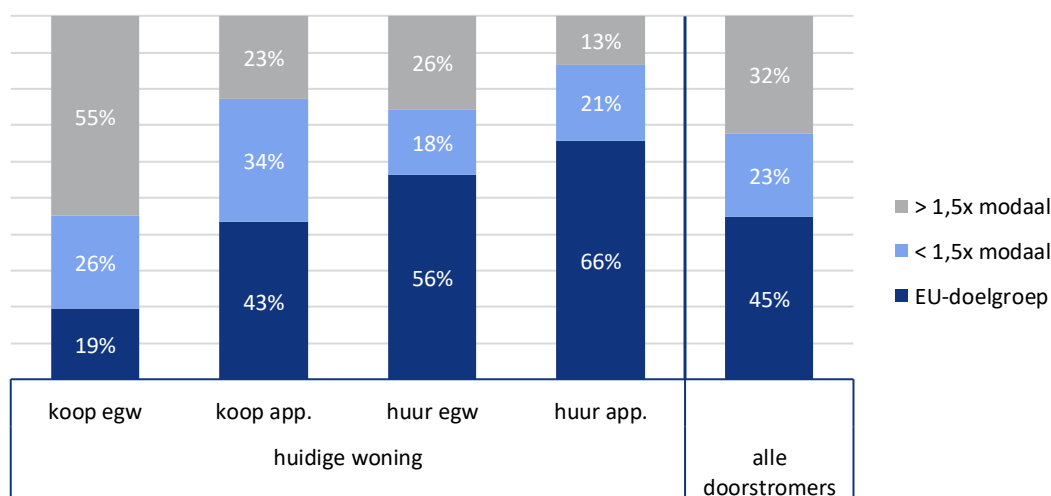
figuur 25 Samenstelling van de woningzoekende doorstromers naar leeftijd en huidige woning



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Ook de inkomens van potentiële doorstromers lopen uiteen (figuur 26). Bijna de helft (45%) heeft een inkomen onder de EU-grens (doelgroep sociale huur), een derde (32%) heeft een inkomen van meer dan anderhalf keer modaal. Ook dit verschilt weer met de huidige woon-situatie. Onder doorstromers uit huurwoningen is de EU-doelgroep sterk vertegenwoordigd, onder doorstromers uit eengezins koopwoningen is de groep van meer dan anderhalf keer modaal in de meerderheid.

figuur 26 Samenstelling van de woningzoekende doorstromers naar inkomensklasse en huidige woning



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Woonwensen

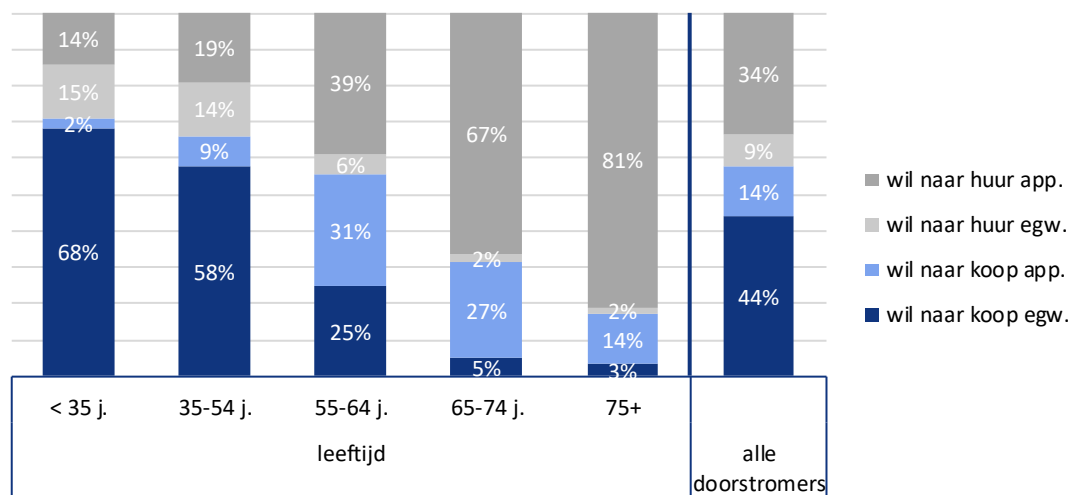
We zagen al dat leeftijd in combinatie met de huidige woning erg bepalend is voor de vraag of huishoudens überhaupt willen doorstromen. Ook de woning die potentiële doorstromers zoeken verschilt sterk naar leeftijd en uitgangspositie van de doorstromers.

In figuur 27 zijn de verschillen naar leeftijd te zien. Jonge doorstromers zijn in meerderheid op zoek naar eengezinswoningen, ouderen zijn – als ze al willen verhuizen – overwegend op zoek naar appartementen. Vooral onder 75-plussers is dit het geval; zij willen vooral huurappartementen. Alles bij elkaar (alle leeftijden) is ruim de helft van de doorstromers op zoek naar een eengezinswoning: 44% zoekt een eengezins koopwoning en 9% een eengezins huurwoning.

Wat betreft gewenst eigendom is er een groot verschil tussen de leeftijden. Tot de leeftijd van 55 jaar wil de meerderheid kopen, van de 65-plussers wil de meerderheid huren.

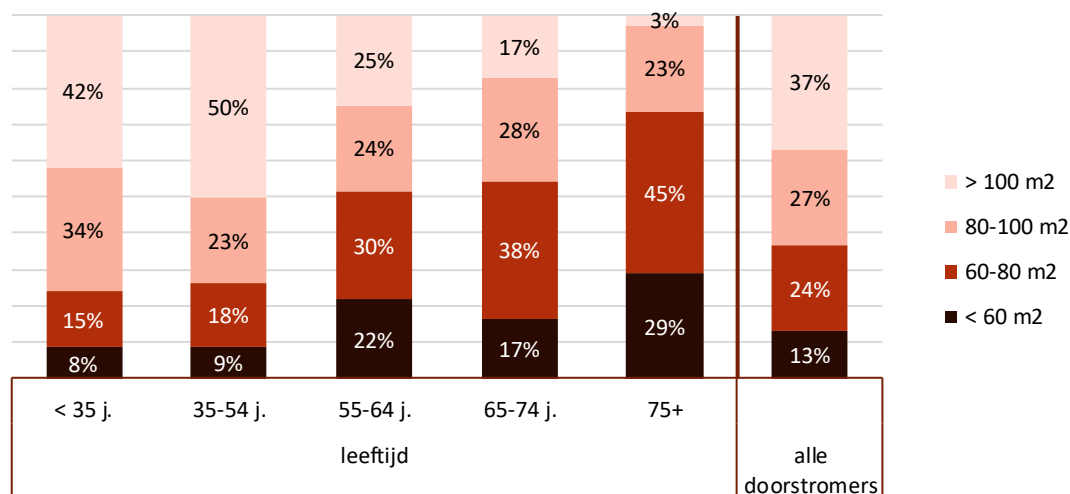
Er is onder doorstromers weinig vraag naar kleine woningen. Slechts een minderheid (13%) van alle doorstromers zoekt een woning van minder dan zestig vierkante meter (figuur 28). De vraag naar nog kleiner, tot veertig vierkante meter, is zelfs te verwaarlozen (en is ook niet in de figuur weergegeven). Onder vijfenvijftigplussers is de belangstelling voor kleinere woningen (tot 60 m2) groter dan onder jongeren, maar zelfs onder 75-plussers niet meer dan 29%. Het zal niet meevallen om aan deze wens van senioren tegemoet te komen, zeker niet als het ook nog tegen een sociale huurprijs moet. Doorstromers tot 55 jaar zoeken vooral woningen groter dan tachtig of zelfs honderd vierkante meter. Let wel, hier is de vraag van starters niet bij inbegrepen; mogelijk zijn zij wel in de markt voor kleinere woningen, zoals studio's, al was het maar tijdelijk.

figuur 27 Woonwensen van doorstromers uit Zaanstad; leeftijd, gewenst type en eigendom



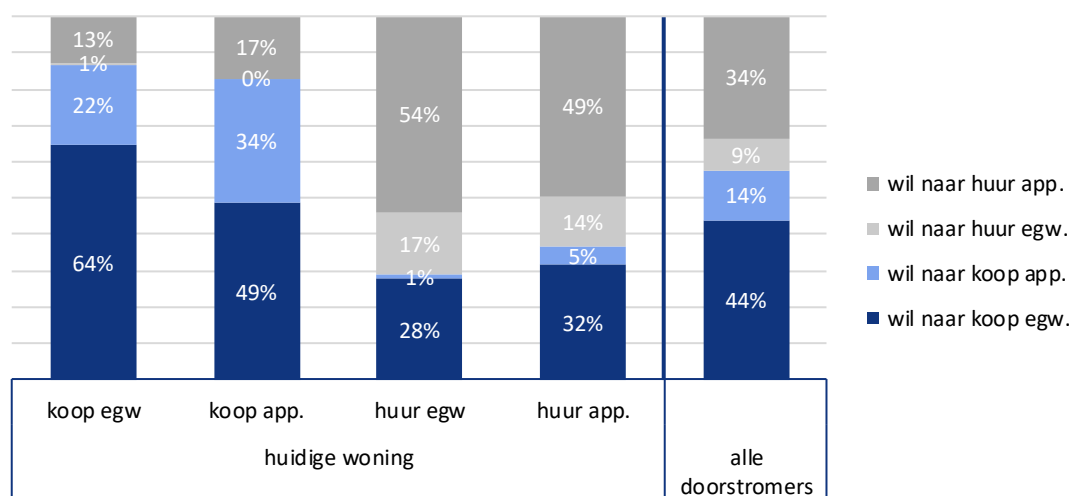
Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 28 Woonwensen van doorstromers uit Zaanstad; leeftijd, gewenst oppervlakte



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

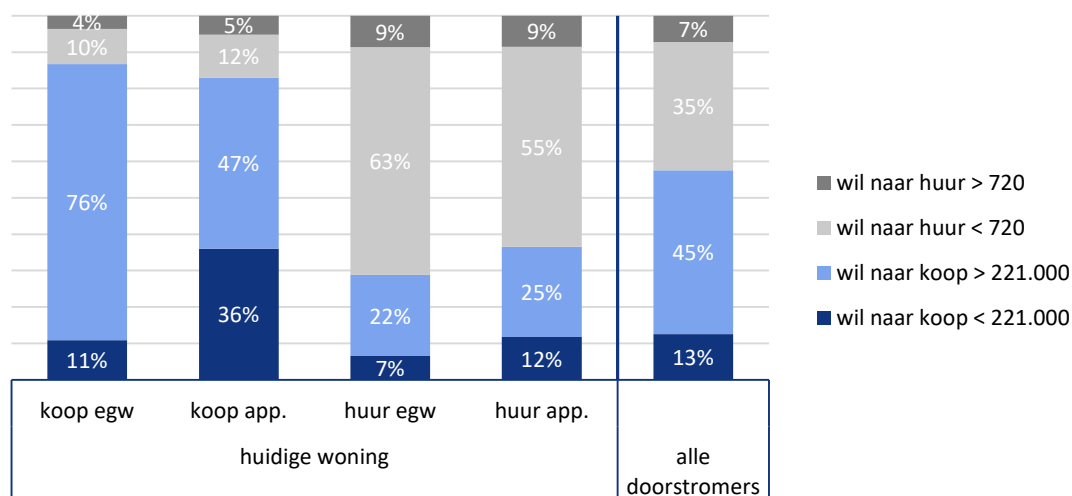
figuur 29 Woonwensen van doorstromers uit Zaanstad; huidige woning, gewenst type en eigendom



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

In figuur 29 is te zien dat ook de uitgangssituatie sterk bepalend is voor de wensen van doorstromers. Doorstromers uit appartementen willen in meerderheid (ongeveer twee op de drie) naar een eengezinswoning. Doorstromers uit koopappartementen willen daarbij veelal opnieuw kopen, doorstromers uit huurappartementen die een eengezinswoning zoeken willen voor de helft kopen, voor de helft opnieuw huren. Ook doorstromers uit eengezins koopwoningen willen in meerderheid opnieuw een eengezins koopwoning. De doorstromers uit eengezins huurwoningen wijken hier sterk van af. Een substantiële minderheid van deze groep zoekt een appartement (42% een huurappartement, 1% een koopappartement). Hierin herkennen we de senioren die overwegen nog een stap te maken.

figuur 30 Woonwensen van doorstromers uit Zaanstad; huidige woning en gewenste prijsklasse



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

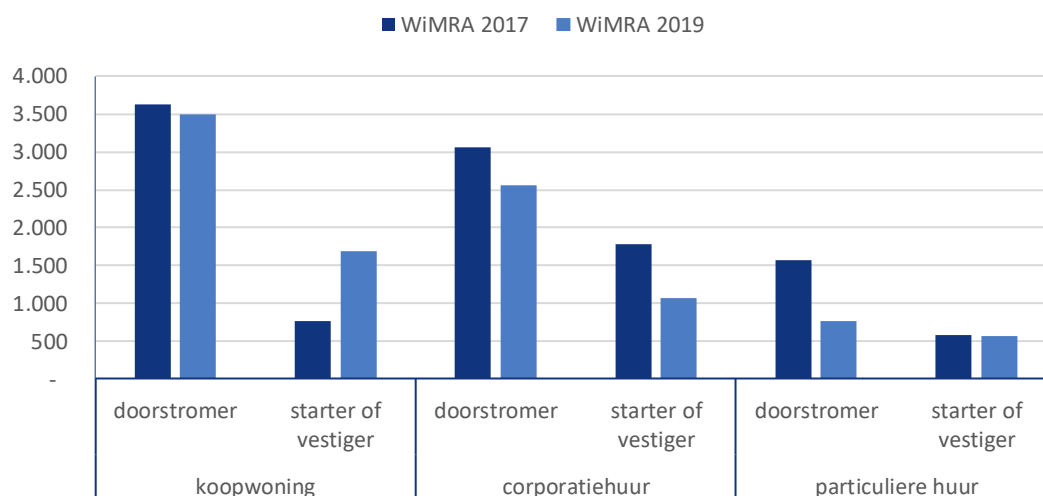
In figuur 30 is te zien in welke prijsklassen doorstromers uit Zaanstad op zoek zijn. Doorstromers die willen kopen zijn in meerderheid op zoek naar de wat duurdere woningen, met een koopprijs van meer dan 221.000 euro. Dat geldt vooral voor doorstromers uit eengezins koopwoningen. Een minderheid (13%) van alle doorstromers zoekt een koopwoning onder de 221.000 euro. Vooral onder doorstromers uit koopappartementen, veelal op zoek naar een eengezinswoning (zie ook figuur 29) is dit een veel gezocht prijssegment. Voor zover huurders willen doorstromen naar koop, zoeken ze ook relatief vaak (in vergelijking met alle doorstromers) onder de 221.000 euro.

Doorstromers die willen huren zijn in overgrote meerderheid op zoek naar een huurwoning met een sociale huurprijs. Er zijn maar weinig doorstromers expliciet op zoek naar een huurwoning in de vrije sector (met een huurprijs boven de 720 euro). Over alle doorstromers bezien gaat het om 7%, bij doorstromers uit huurwoningen om 9%. Woningzoekenden die zo veel woonlasten kunnen en willen betalen geven de voorkeur aan kopen.

5.3 Gerealiseerde verhuizingen

In de vorige paragraaf zagen we dat bijna een kwart (23%) van de Zaanse huishoudens rondloopt met verhuيسplannen binnen twee jaar. In de praktijk verhuizen er lang niet zo veel. Van alle huishoudens is 16% korter dan 2,5 jaar geleden op het adres komen wonen. Dat is inclusief starters en vestigers uit binnen en buitenland. In totaal gaat het om ongeveer 10.150 recent betrokken woningen. In het onderzoek uit 2017 ging het om 18% ofwel 11.400 woningen. De feitelijke verhuisdynamiek is dus licht afgenomen. Dit terwijl de verhuisgeneigdheden van zittende Zaanse huishoudens zoals we zagen licht is toegenomen.

figuur 31 Recent (<2,5 jaar geleden) in Zaanstad betrokken woningen, naar eigendom en type



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Ongeveer de helft van de in Zaanstad betrokken woningen was een eengezinswoning. Dat is minder dan evenredig, want eengezinswoningen maken twee derde van de voorraad uit. Overigens kunnen de betrokken woningen op meerdere manieren beschikbaar zijn gekomen: uit de voorraad (door doorstroming, vertrek, overlijden of samenwoning), maar ook door nieuwbouw. De gerealiseerde verhuizingen reflecteren dus deels de nieuwproductie in de voorafgaande jaren. Dat kan er de komende jaren weer anders uitzien.

In de volgende paragraaf worden de recent betrokken woningen vergeleken met de wensen van woningzoekenden en met de potentieel uit voorraad door doorstromers achter te laten woningen. Dit geeft een indruk van de discrepanties tussen wens en werkelijkheid.

5.4 Vraag en aanbod, wens en werkelijkheid

5.4.1 Benaderingswijze

Vraag en aanbod

Op basis van de door woningzoekenden gevraagde woningen en uit de voorraad aangeboden woningen, kan een indruk worden verkregen van de krapte / ruimte per segment. Onder aanbod verstaan we hier de woningen die vrij zouden komen indien woningzoekende doorstromers ook verhuizen. Omdat doorstromers ook een (andere) woning vragen, zijn vraag en aanbod door doorstromers kwantitatief aan elkaar gelijk. Dat geldt echter niet per segment en ook niet als rekening wordt gehouden met de gewenste gemeente. Veel doorstromers zoeken iets anders dan ze aanbieden. Sommige doorstromers uit de MRA zoeken in een andere gemeente binnen de MRA en sommige hebben aangegeven uit de MRA te willen vertrekken. In de analyse is dit verrekend. De vraag van doorstromers is hier inclusief woningzoekenden uit andere delen van de MRA, maar exclusief woningzoekenden die willen vertrekken.

Omdat WiMRA uitsluitend onder zittende huishoudens binnen de MRA is gehouden, ontbreekt direct inzicht in de vraag van starters en van buiten de MRA. Voor een integraal beeld is dit inzicht wel noodzakelijk. Doorstromers willen in de regel beter (en dus ook duurder). Wat door doorstromers wordt achtergelaten, kan juist interessant zijn voor starters of vestigers. De vraag van starters en van vestigers uit binnen- en buitenland is daarom geschat met behulp van het Woononderzoek Nederland (WoON2018). Deze schatting is uitgevoerd door Ois Amsterdam.

De vraag-aanbod analyse heeft een hoog theoretisch gehalte. Ten eerste zijn niet alle vormen van vraag en aanbod met een enquête goed te meten. Denk aan vraag als gevolg van scheiding of aanbod door overlijden. Ten tweede is het aanbod pas echt aanbod als er daadwerkelijk wordt doorgestroomd. In de praktijk komt veel doorstroming niet tot stand. Het kan dus voorkomen dat er in theorie overschotten in een bepaald segment zijn (meer aanbieders dan vragers), maar in de praktijk niet. Toch is het zinvol om te constateren in welke segmenten de tekorten groot zijn en in welke klein of zelfs negatief. Als het tekort in het ene segment wordt verminderd, kan het zijn dat de doorstroming uit een ander segment wel toeneemt en overschotten zich alsnog manifesteren.

Recent betrokken woningen

Behalve naar gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen kijken we in de analyse ook naar daadwerkelijk betrokken woningen in de twee en een half jaar voorafgaand aan het onderzoek. Deze aantallen liggen over de hele linie een stuk lager; er zijn meer mensen die willen verhuizen dan het daadwerkelijk doen. Dat kwantitatieve verschil komt doordat niet alle verhuisplannen even hard zijn, maar ook omdat het aanbod niet goed aansluit op de vraag. Het daadwerkelijk betrokken aanbod weerspiegelt niet alleen de door doorstroming vrijgekomen woningen, maar ook andere vormen van aanbod in de afgelopen jaren, waaronder aanbod door overlijden en aanbod door nieuwbouw.

5.4.2 Bevindingen

Prijsklassen

In tabel 12 en verkort in figuur 32 is te zien dat er in alle hier onderscheiden prijsklassen meer vragers zijn dan aanbieders, met uitzondering van huurwoningen tussen de € 720 en de € 901. Dat laatste is wellicht verrassend, aangezien middeldure huur wel als alternatief wordt gezien voor goedkope koop. Hier blijkt echter ook dat er veel huurders weg willen uit de middeldure huur, terwijl veel woningzoekenden de voorkeur geven aan koopwoningen tot €221.000. In theorie zou de vraag naar middeldure huurwoningen volledig uit de voorraad kunnen worden gedekt. In de praktijk komen die zittende huurders niet zo gemakkelijk uit de vrije sector weg, al willen ze dat wel, en vormt dit segment een alternatief voor woningzoekenden die in de koopsector niet weten te slagen.

Huurwoningen met een sociale huurprijs worden veel gevraagd, maar ook veelvuldig door woningzoekenden aangeboden. In de praktijk (recent betrokken) worden woningen in dit segment een stuk minder betrokken. Dit wijst er op dat veel doorstromers uit de sociale huur er in de praktijk niet in slagen om de stap naar de marktsector te maken.

De vraag naar koopwoningen is in alle prijsklassen groter dan het aanbod uit de voorraad. In de duurdere koopprijsklassen is de vraag niet zo groot, maar is er tevens heel weinig aanbod

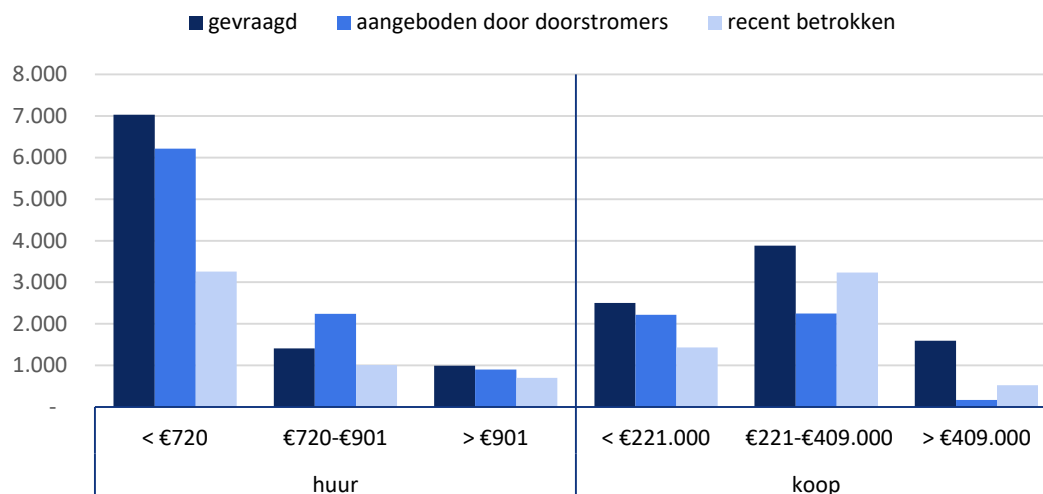
uit de voorraad te verwachten. Dat is niet vreemd. Bewoners van duurdere woningen hebben vaak de top van hun wooncarrière bereikt en zijn niet snel geneigd nogmaals te verhuizen. Dat er in de praktijk toch nog duurdere koopwoningen zijn betrokken zal dan ook vooral te danken zijn aan nieuwbouw en overlijden.

tabel 12 In Zaanstad gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen, prijssegmenten

	gevraagd			aangeboden	recent betrokken
	starters en				
	doorstromers	vestigers	totaal		
huur					
< €720	4.550	2.500	7.050	6.200	3.250
€720-€901	600	800	1.400	2.250	1.000
> €901	150	850	1.000	900	700
	5.250	4.200	9.450	9.350	4.950
koop					
< €221.000	1.550	950	2.500	2.200	1.450
€221-€409.000	2.950	950	3.900	2.250	3.250
> €409.000	1.400	200	1.600	150	500
	5.850	2.100	7.950	4.650	5.200

Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 32 In Zaanstad gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen, prijssegmenten



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Woningtypen

In tabel 13 en in figuur 33 is het gewenste eigendom gecombineerd met het gewenste woningtype. Verrassend genoeg is sprake van een potentieel aanbodoverschot aan grondgebonden huurwoningen (eengezinswoningen). Er zijn meer huishoudens die uit dit segment willen doorstromen dan huishoudens die zoeken in dit segment. Onder deze doorstromers

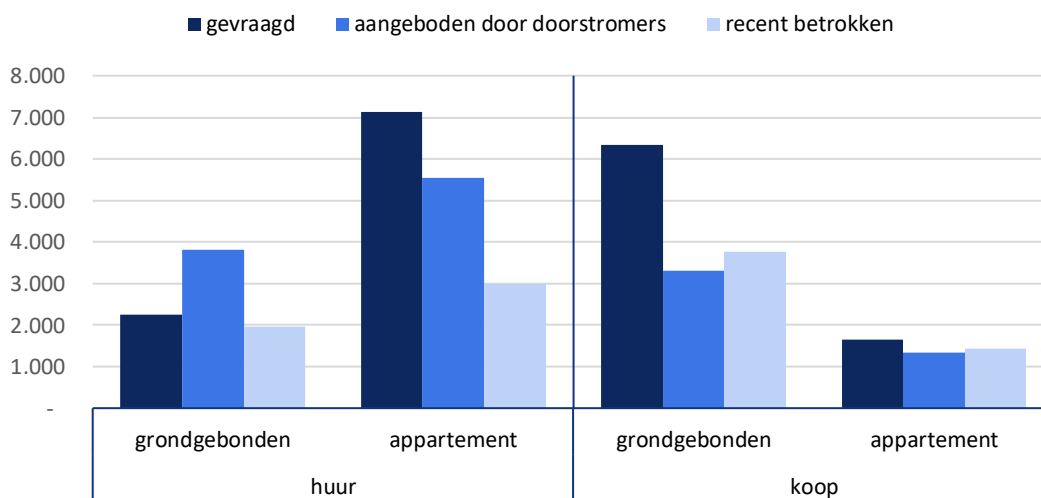
bevinden zich de senioren die op zoek zijn naar een huurappartement. In dat laatste segment tekent zich dan ook een aanbodtekort af. Behalve senioren zijn ook veel jongeren op zoek naar een appartement. Of al die grondgeboden huurwoningen daadwerkelijk vrij zullen komen is nog maar de vraag. Het biedt in ieder geval perspectief voor een op doorstromen gericht beleid.

tabel 13 In Zaanstad gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen, woningtypen

	gevraagd			aangeboden	recent betrokken
	doorstromers	starters en vestigers	totaal		
huur					
grondgebonden	1.300	950	2.250	3.800	1.950
appartement	3.950	3.200	7.100	5.550	3.000
	5.250	4.100	9.350	9.350	4.950
koop					
grondgebonden	4.750	1.600	6.350	3.300	3.750
appartement	1.150	500	1.650	1.300	1.400
	5.850	2.100	7.950	4.650	5.200

Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 33 In Zaanstad gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen, woningtypen



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Huurappartementen worden veel gevraagd (onder andere door doorstromers uit eengezins huurwoningen) en ook veelvuldig door doorstromers aangeboden. Dit potentiële aanbod is echter onvoldoende om in de vraag te voorzien. Bovendien wijst het aantal recent betrokken woningen er op dat er in de praktijk niet zo veel uit dit segment wordt doorgestroomd als doorstromers wel zouden willen.

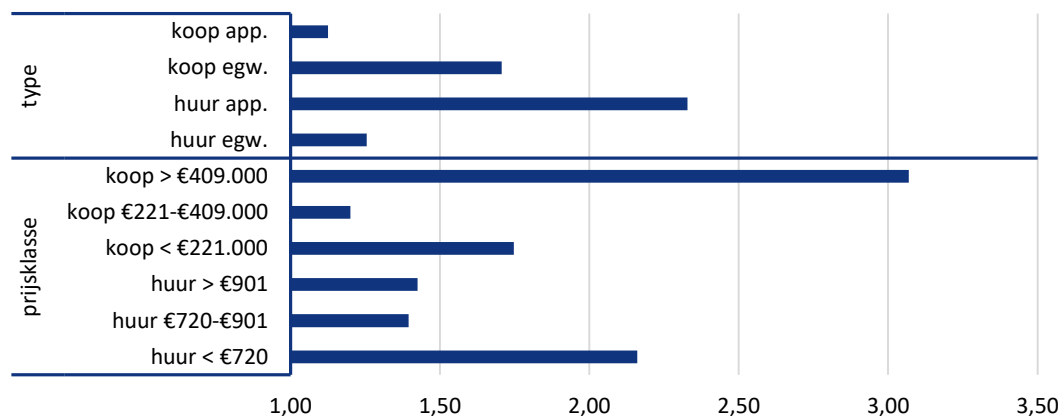
In de koopsector is sprake van een aanzienlijk aanbodtekort aan grondgebonden woningen. De bewoners van deze eengezins koopwoningen woningen zijn nog niet in groten getale toe aan doorstromen naar een appartement, terwijl er wel veel vraag is naar dit type woningen, ook onder jongeren.

In vergelijking met andere marktsegmenten zijn de discrepanties in het (relatief kleine) segment koopappartementen gering. Er zijn bijna genoeg aanbieders om in de vraag van woningzoekenden te voorzien. Afgaande op de recent betrokken woningen komen er in de praktijk ook voldoende koopappartementen beschikbaar.

Spanning samengevat

In welke segmenten is nu de discrepantie tussen vraag en aanbod het grootst? Om hier iets over te kunnen zeggen, berekenen we de verhouding tussen gevraagde en betrokken woningen. In alle hier onderscheiden segmenten komt die verhouding boven de 1,0 uit. De uitkomst is weergegeven in figuur 34. Zo berekend is de discrepantie het grootst in het prijssegment koopwoningen van meer dan € 409.000. Deze woningen worden ruim drie keer zoveel gevraagd als dat ze recent zijn betrokken (1.600 tegen 500). Ook naar huurwoningen in het sociale segment is de spanning tussen gevraagd en recent betrokken relatief groot. Wordt gekeken naar woningtypen, dan is de spanning het grootst bij huurappartementen en eengezins koopwoningen.

figuur 34 Verhouding tussen gevraagde en recent betrokken woningen



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

6 De woningbehoefte tot 2030

In het jaar 2030 zullen er, vergeleken met 2019, ongeveer 8.000 huishoudens in Zaanstad zijn bijgekomen. Wat zijn dit voor huishoudens en aan wat voor woningen hebben zij behoefte? Meerdere scenario's zijn denkbaar.

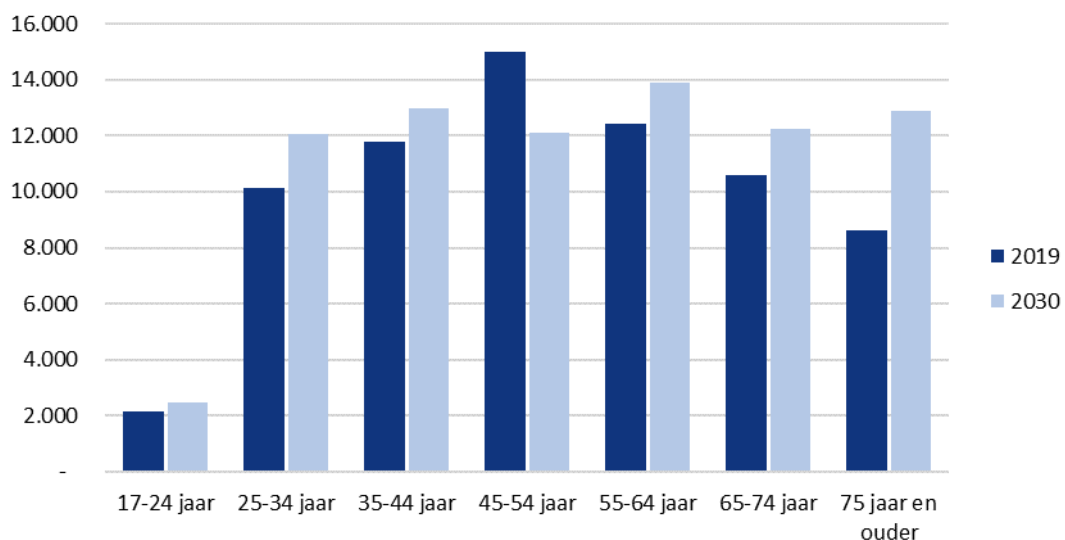
De ontwikkeling van de woningbehoefte hangt in grote lijnen af van drie factoren, te weten de demografie, de koopkracht en de manier waarop huishoudens in de toekomst zullen willen of kunnen wonen (trends in bewoning). In het onderstaande wordt eerst kort ingegaan op de aannamen ten aanzien van deze drie factoren. Vervolgens worden uitkomsten gepresenteerd in termen van doelgroepen (paragraaf 6.2) en woningen (paragraaf 6.3). De snelle lezer kan de aannamen overslaan.

6.1 Aannamen

Demografie

Ten aanzien van de demografie sluiten we aan bij de prognose van de Provincie Noord-Holland. Deze geeft aan dat er tussen 2019 en 2030 nog circa 8.000 huishoudens bij komen, waarvoor grofweg even zo veel extra woningen nodig zijn. Tegelijkertijd is sprake van een verdergaande vergrijzing. Het aantal 65-plus huishoudens neemt naar verhouding sterk toe. Tegelijkertijd is er ook aanwas van nieuwe jonge huishoudens (figuur 35).

figuur 35 Huishoudens naar leeftijd in Zaanstad, 2019 en 2030



Bron: Provincie Noord-Holland

Koopkracht

De toekomstige woningbehoefte hangt behalve van demografische ontwikkelingen ook af van de ontwikkeling van de welvaart. Dit hangt weer af van macro-economische ontwikkelingen, die lastig te voorspellen zijn. De koopkrachtontwikkeling fluctueert sterk van jaar op jaar. Het Centraal Planbureau (CPB) kijkt in de middellangetermijnverkenningen niet verder dan vijf jaar vooruit en zelf de meest recente raming (uit november 2019) is door de corona-uitbraak al weer achterhaald.

Vanwege deze onzekerheid werken we ten aanzien van de welvaart met drie scenario's:

- Een basisscenario, uitgaande van de gemiddelde koopkrachtonwikkeling in de periode 2000-2018. Dit komt neer op gemiddeld 0,39% per jaar.
- Een voorspoedscenario, uitgaande van de beste tienjaarsperiode sinds het jaar 2000. Dit komt neer op gemiddeld 0,71% per jaar;
- Een tegenspoedscenario, uitgaande van de slechtste vijfjaarsperiode sinds het jaar 2000, te weten de crisisjaren 2010-2014, en zes 'gemiddelde' jaren. Dit komt over de hele periode (11 jaar) neer op gemiddeld -0,12% per jaar (negatief dus). In dit scenario is de koopkracht in 2030 nog altijd niet terug op het niveau van 2019.

Trends in bewoning

Ten aanzien de huisvesting wordt aangenomen dat huishoudens in 2030 in beginsel op dezelfde manier zullen willen / kunnen wonen als soortgelijke huishoudens in 2019. Dus als we nu constateren (in WiMRA 2019) dat bijvoorbeeld 'bovenmodale' gezinnen met kinderen overwegend in eengezins koopwoningen wonen, dan wordt verondersteld dat huishoudens in die levensfase en met dat inkomen in 2030 ook een dergelijke woning ambiëren.

Daarbij wordt rekening gehouden met het feit dat toekomstige generaties niet in alle opzichten vergelijkbaar zijn met de huidige. Een van de kenmerken waarin dit tot uitdrukking komt is het eigenwoningbezit. In de periode 1985-2010 is het eigenwoningbezit onder achtereenvolgende generaties (cohorten) toegenomen. Huishoudens die toen actief waren op de woningmarkt hebben in toenemende mate kunnen profiteren van fiscale faciliteiten (hypotheekrenteaftrek, ook aflossingsvrij) en van goedkoop en gemakkelijk verkrijgbaar krediet. Oudere huishoudens zijn momenteel (in 2019) veel minder vaak eigenaar-bewoner (en dus vaker huurder). Vooral boven de zeventig is een eigen woning meer uitzondering dan regel. Voor een deel komt dit omdat deze mensen in hun jongere jaren de stap naar een koopwoning niet hebben kunnen of willen maken.

Op grond van landelijke trends in eigenwoningbezit verwachten we dat het eigenwoningbezit onder de huidige vijfenvijftigplussers als ze ouder worden wel zal teruglopen (een deel zal weer of alsnog gaan huren), maar niet tot het niveau van de vorige generatie (die tien jaar eerder is geboren). Gevolg is dat het eigenwoningbezit onder de 65-plussers van 2030 hoger zal liggen dan onder de 65-plussers van 2019.

Onder de jongere generaties zien we het omgekeerde verschil. Sinds circa 2009 (de 'kredietcrisis') is het voor jongeren aanzienlijk moeilijker geworden om een eerste koopwoning te bemachtigen. De dertigers van het jaar 2019 hebben hierdoor een achterstand in eigenwoningbezit opgelopen ten opzichte van de dertigers van tien jaar geleden (thans veertigers). We verwachten dat dit zal doorwerken in de toekomst. In de leeftijd tot 45 jaar zal het eigenwoningbezit in 2030 lager liggen dan onder hun leeftijdsgenoten in 2019.

6.2 Ontwikkeling inkomensgroepen

De combinatie van demografische en economische ontwikkelingen heeft gevolgen voor de samenstelling van de huishoudens naar inkomensklassen, waaronder ook de doelgroep voor de sociale huur. In tabel 14 is te zien dat in het basisscenario de verdeling over de inkomensklassen in 2030 sterk lijkt op die in 2019. In dit scenario is sprake van een toenemende koopkracht van individuele huishoudens, maar zorgt de vergrijzing tevens voor een hoger

gewicht van senioren (met doorgaans lagere inkomens) in de bevolking. Beide effecten heffen elkaar nagenoeg op. In het tegenspoeds scenario neemt het aandeel van de lagere inkomens toe, in het voorspoeds scenario dat van de hogere inkomens.

tabel 14 Ontwikkeling inkomensgroepen in Zaanstad bij drie economische scenario's

	2019	2030		
		tegenspoed	basis	voorspoed
tot sociaal minimum	8.450	9.950	8.500	7.850
tot huurtoeslaggrens	7.450	9.900	8.650	7.650
tot en met € 38.035 (EU-grens)	12.800	14.150	13.450	14.550
EU-grens-1,5x modaal	14.950	16.350	17.900	13.500
> 1,5x modaal	22.850	24.050	25.850	30.900
	66.450	74.400	74.400	74.400
tot sociaal minimum	13%	13%	11%	11%
tot huurtoeslaggrens	11%	13%	12%	10%
tot en met € 38.035 (EU-grens)	19%	19%	18%	20%
EU-grens-1,5x modaal	23%	22%	24%	18%
> 1,5x modaal	34%	32%	35%	42%
	100%	100%	100%	100%

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

6.3 Ontwikkeling van de woningbehoefte

Eigendom en prijsklasse

In elk van de scenario's is er zowel behoefte aan meer koop- als aan meer huurwoningen (tabel 15). De verdeling verschilt echter tussen de scenario's. In het tegenspoeds scenario is er een substantiële behoefte aan extra huurwoningen in het sociale segment. Naarmate het beter gaat met de koopkracht, verschuift de behoefte in de richting van meer (duurdere) koopwoningen.

De trendmatige behoefte aan meer vrijesector huurwoningen is beperkt. In de praktijk zien we evenwel dat dit segment een alternatief kan zijn voor goedkopere koopwoningen. In het regionale WiMRA-onderzoek wordt gesteld dat huurwoningen tot € 901 een alternatief kunnen zijn voor koopwoningen tot € 221.000 (zie schema inkomensklassen en prijsklassen in de bijlage); beide zijn betaalbaar voor een inkomen tot € 47.544.

We zien inderdaad dat woningzoekenden uitwijken naar de vrije huursector, mede door gebrek aan betaalbare koopwoningen. Of dit een volwaardig alternatief is, hangt echter behalve van de prijs ook af van de kwaliteit. Potentiële doorstromers uit de sociale huur, die eigenlijk op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning, zullen niet snel de stap naar vrije sector maken als ze meer huur gaan betalen voor minder vierkante meters dan hun huidige woning. Gebrek aan betaalbare koopwoningen kan aldus bijdragen aan stagnatie in de doorstroming uit de sociale huur.

tabel 15 Ontwikkeling woningbehoefte in Zaanstad bij drie economische scenario's, naar eigendom en prijsklasse

	voorraad 2019	behoefte 2030			ontwikkeling 2019-2030		
		tegenspoed	basis	voorspoed	tegenspoed	basis	voorspoed
huurwoningen							
< €720	24.800	28.100	26.650	26.050	3.350	1.850	1.250
€720 - €901	4.750	5.350	5.450	5.400	600	750	650
> €901	1.850	2.000	2.000	1.850	150	150	50
	31.350	35.450	34.100	33.300	4.100	2.750	1.950
koopwoningen							
< €221.000	11.150	12.050	12.750	12.400	850	1.550	1.200
€221 - €409.000	23.050	26.000	26.200	27.250	2.950	3.150	4.250
> €409.000	2.850	2.950	3.350	3.450	100	500	600
	37.050	40.950	42.300	43.100	3.900	5.250	6.050
totaal	68.400	76.400	76.400	76.400	8.000	8.000	8.000

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Woningtype

Gezien de vergrijzing is het wellicht verrassend te constateren dat er nog volop behoefte gaat ontstaan aan extra eengezinswoningen (tabel 16). Dit komt omdat de komende tien jaar veel huishoudens in de lege-nestfase belanden en vervolgens als ouder stel of alleenstaande in het eengezinshuis blijven wonen, waar ze de afgelopen decennia massaal zijn ingetrokken. Vooral in koopwoningen treedt deze verschuiving op; eengezins huurwoningen hebben reeds een sterk vergrijsd bewonersbestand (zie ook paragraaf 3.2). Steeds meer bestaande eengezins koopwoningen zullen worden bewoond door ouder wordende niet-gezinnen, terwijl er tot 2030 nog tal van jonge (aanstaande) gezinnen worden gevormd die ook behoefte krijgen aan eengezinswoningen. Dat laatste in de veronderstelling dat gezinnen en jonge stellen in 2030 net zo moeten kunnen wonen als vergelijkbare huishoudens in 2019.

We zien hier een contrast tussen behoefte, waarin de bouwpraktijk uit het verleden sterk doorklinkt, en de mogelijkheden om hieraan te (blijven) voldoen. Met de huidige situatie als norm zou je eigenlijk nog een Saendelft erbij nodig hebben. Komen die eengezinswoningen er niet (voldoende) en blijven de toekomstige senioren in groten getale zitten, dan zijn het de jonge woningzoekenden die naar alternatieven moeten omzien. Een alternatief kan zijn genoeg nemen met een appartement of een stedelijke variant van de gezinswoning. Het hoeft natuurlijk niet sprekend op Saendelft te lijken. Een ander alternatief kan zijn om uit te wijken naar delen van Nederland waar wel eengezinswoningen beschikbaar komen. Dat kan ook buiten de MRA zijn.

Gezien deze behoefte is het extra relevant om te proberen om senioren te verleiden hun eengezinswoning te verruilen voor een geschikt appartement. Hoe meer eengezinswoningen er uit voorraad vrij komen, des te minder hoeven er te worden gebouwd.

tabel 16 Ontwikkeling woningbehoefte in Zaanstad bij drie economische scenario's, naar eigendom en type

	voorraad 2019	behoefte 2030			ontwikkeling 2019-2030		
		tegenspoed	basis	voorspoed	tegenspoed	basis	voorspoed
huurwoningen							
grondgebonden	15.950	17.400	16.700	16.500	1.400	700	550
appartement	15.400	18.050	17.400	16.800	2.700	2.050	1.400
	31.350	35.450	34.100	33.300	4.100	2.750	1.950
koopwoningen							
grondgebonden	31.450	34.850	35.800	36.600	3.400	4.350	5.150
appartement	5.600	6.100	6.500	6.500	500	900	900
	37.050	40.950	42.300	43.100	3.900	5.250	6.050
totaal	68.400	76.400	76.400	76.400	8.000	8.000	8.000

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Bijlage 1 Toelichting WiMRA

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam

Het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) is een steekproefonderzoek, uitgevoerd door Ois Amsterdam in opdracht van de gemeenten en corporaties in de regio. Ten behoeve van WiMRA is een steekproef getrokken van bewoonde adressen. Per bewoond adres is één persoon geïnterviewd over het huishouden. De uitkomsten hebben dus betrekking op bewoonde adressen en hun bewoners. Dat is niet precies hetzelfde als het totaal aantal woningen en ook niet als het totaal aantal huishoudens. Er kunnen meerdere huishoudens op één adres wonen en niet alle adressen zijn bewoond op het moment van onderzoek. Personen van 85 jaar en ouder zijn niet ondervraagd. Door middel van weegfactoren is de respons gecorrigeerd voor bepaalde vormen van selectiviteit en tevens opgehoogd naar ofwel het aantal bewoonde woningen ofwel het totaal aantal woningen, zoals bekend bij het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In 2019 waren er in Zaanstad volgens het CBS 66.450 bewoonde woningen op een totaal van 68.400 woningen. In 2017 was dit 65.740 respectievelijk 67.480.

Betrouwbaarheid en representativiteit

Het steekproefkarakter van het onderzoek 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.

Het steekproefkarakter van het onderzoek brengt ook met zich mee dat veel kenmerken een categorie 'onbekend', 'geen antwoord', of 'geen voorkeur' hebben. Omwille van de leesbaarheid zijn deze categorieën telkens evenredig herverdeeld over de wel bekende klassen, voor het totaal en binnen subcategorieën. Ook zijn uitkomsten veelal uitgedrukt in percentages.

Bruikbaarheid

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.

Prijsklassen en inkomensklassen

In WiMRA wordt veel aandacht besteed aan het in beeld brengen van de huishoudens naar inkomensklassen, al dan niet in combinatie met prijssegmenten in de voorraad. De daarbij in 2019 onderscheiden klassen zijn weergegeven in bijgaande figuur, overgenomen uit de

regionale WiMRA rapportage. Met deze wijze van presenteren wordt een theoretische koppeling gelegd tussen inkomensgroepen en prijsklassen; gesteld wordt dat woningen in een bepaalde groep betaalbaar zijn voor inkomens uit de overeenkomstige groep. Tevens wordt gesuggereerd dat huur- en koopwoningen uit dezelfde groep uitwisselbaar zijn, althans qua woonlasten. Zo beschouwd kunnen bijvoorbeeld ‘middeldure’ huurwoningen met een huurprijs tot € 901 een alternatief zijn voor koopwoningen tot € 221.000. Beide zijn dan betaalbaar voor lagere middeninkomens. Hierbij is geen rekening gehouden met eventueel vermogen en/of overwaarde en met vergelijkbaarheid van woningen in kwalitatieve zin.

inkomen	lage inkomens tot huurtoeslag grens 1)	inkomens vanaf hts-groep tot en met €38.035	laagste middeninkomens (€38.035 - €42.436) 2)	lagere middeninkomens (€42.436- €47.544)	middeninkomens (€47.544- €57.053)	hogere inkomens (€57.053- €76.070)	hoogste inkomens (vanaf €76.070)
segment	huur tot €651	huur €651- €720 - koop tot €175.000	koop €175.000- €195.000	huur €720- €901 - koop €195.000- €221.000	huur €901- €1009 - koop €221.000- €279.000	huur €1009- €1341 - koop €279.000- €409.000	huur meer dan €1341 - koop meer dan €409.000
	groep 1	groep 2	groep 3	groep 4	groep 5	groep 6	groep 7

1) eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825

Bron: WiMRA Factsheet woningvoorraad, januari 2020