



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

De woningmarkt van Zaanstad

Analyse van WiMRA2021



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.

De woningmarkt van Zaanstad

Analyse van WiMRA2021

Opdrachtgever

Gemeente Zaanstad en Zaanse Woningcorporaties

Contactpersoon

Connie van Hintum

Projectnummer

P45210

Datum

7 oktober 2022

Auteurs

André Buys; andre.buys@rigo.nl

Inhoud

0.	Samenvatting	1
1	Woningvoorraad en huishoudens	3
1.1	Woningvoorraad	3
1.2	Huishoudens	8
2	Huisvesting en woningbezetting	13
2.1	Inkomensgroepen en prijssegmenten	13
2.2	Woninggrootte en huishoudenssamenstelling	14
3	Woonlasten	17
3.1	Vaste woonlasten van huurders	17
3.2	Vaste woonlasten van eigenaar-bewoners	18
3.3	Energielasten	20
4	Verduurzaming en andere gewenste verbeteringen	22
5	Dynamiek en doorstroming	26
5.1	Wens en werkelijkheid: spanning per segment	26
5.2	Potentiële doorstroming	27
6	Blik in de toekomst	32
6.1	Ontwikkeling van de bevolking	32
6.2	Ontwikkeling van de woningbehoefte	35

Samenvatting

Om de twee jaar wordt in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) gehouden. Dat is een grootschalig onderzoek onder bewoners van de regio naar hun woonsituatie en eventuele verhuishwensen. In Zaanstad namen in 2021 ruim 2.100 respondenten deel aan het onderzoek. Deze rapportage bevat een selectie van de uitkomsten.

Woningvoorraad en huishoudens

Zaanstad kent een grote verscheidenheid aan woningen en aan huishoudens. Aan de kant van de woningen onderscheidt Zaanstad zich met een groot aandeel sociale huur en met relatief betaalbare en veelal kleinere koopwoningen in vergelijking met de rest van de regio Zaanstreek / Waterland. Binnen de MRA is de laatste vier jaar vooral in Amsterdam de vrije huursector sterk toegenomen (thans 23% van de Amsterdamse voorraad). In Zaanstad is dit segment vooralsnog klein (8% à 9%).

Aan de kant van de huishoudens valt de grote verscheidenheid aan inkomensgroepen op in vergelijking met Amsterdam, waar de “middeninkomens” zeldzaam aan het worden zijn. In Zaanstad behoort 43% van de huishoudens tot de EU-doelgroep voor de sociale huur (inkomens tot €40.024) en heeft 34% een inkomen tussen de EU-grens en twee keer modaal. In Amsterdam is dat 49% respectievelijk 24%. Ook in Zaanstad nam het aandeel tot anderhalf keer modaal wel af in vergelijking met vier jaar geleden. Binnen Zaanstad zijn er aanzienlijke verschillen tussen deelgebieden.

Bewoning van de voorraad

Er is in Zaanstad een tamelijk scherpe relatie tussen woningprijsklassen en inkomens van bewoners. In sociale huurwoningen wonen vooral lagere inkomensgroepen, in koopwoningen vooral hogere. Dit beeld is niet veranderd ten opzichte van vorige metingen.

De relatie tussen woninggrootte en huishoudensgrootte is minder scherp. Echt kleine woningen, met minder dan drie kamers of kleiner dan zestig vierkante meter gebruiksoppervlak, zijn er (nog) niet zo veel in Zaanstad. Circa 11% van de bewoonde voorraad telt één of twee kamers, 6% van de voorraad is een appartement kleiner dan 60 m² (in Amsterdam is dat 33%).

Tal van grotere woningen (met vier of meer kamers) worden bewoond door kleine huishoudens. Eén op de drie woningen met vier kamers wordt bewoond door een alleenstaande. Dit zijn veelal senioren, die daar ooit met een gezin in hebben gewoond. Gezien de vergrijzing mag worden verwacht dat in de toekomst steeds meer grote woningen door alleenstaanden zullen worden bewoond.

Krap wonen komt minder vaak voor dan ruim wonen, mede afhankelijk van waar de grens wordt gelegd. De meeste drie- of meerpersoonshuishoudens beschikken op zijn minst over vier kamers.

Potentiële doorstroming

Op de woningmarkt als geheel is sprake van een contrast tussen wens en werkelijkheid. De markt is krap. In vrijwel alle segmenten worden meer woningen gevraagd dan recent zijn betrokken. Alleen bij dure huurwoningen (vanaf €1.053) is dit niet het geval. Dit segment is een alternatief voor veel woningzoekenden die eigenlijk een koopwoning wensen.

Ook woont lang niet iedereen naar wens. Veel jonge huishoudens willen groter wonen. Senioren (55-plussers) zijn veel minder verhuisgeneigd dan jongeren, bewoners van eengezinswoningen minder dan bewoners van appartementen en eigenaar-bewoners minder dan huurders.

Er zijn wel huishoudens die kleiner willen gaan wonen, maar meestal niet heel veel kleiner. Dus bijvoorbeeld van vier naar drie kamers of van honderd naar tachtig vierkante meter. Minder dan drie kamers of kleiner dan 60 m² is voor maar heel weinig doorstromers uit grotere woningen gewenst. In tegenstelling tot starters hebben doorstromers uit ruime woningen een goed alternatief: blijven zitten.

Verduurzaming

Aan energiebesparing in de woning valt nog het een en ander te winnen. Dubbel glas is in de meeste woningen al aanwezig, maar andere vormen van energiebesparing veel minder. Relatief veel belangstelling gaat uit naar zonnepanelen. Ook voor vloer-, gevel en dakisolatie bestaat interesse. De warmtepomp is vooralsnog minder populair.

De meeste huurders zijn overigens niet bereid om meer huur te betalen voor energiebesparende voorzieningen, terwijl veel eigenaar-bewoners vinden dat hun woning al energiezuinig genoeg is of aanhikken tegen een (vermeende) lange terugverdientijd. Kanttekening is dat onderzoek plaatsvond nog voor de huidige energiecrisis, dus wellicht denken bewoners er sindsdien anders over.

Woonlasten

Huurders zijn in 2021 gemiddeld 28% (de huurquote) van hun inkomen kwijt aan netto huur. Huurders van particulieren zijn gemiddeld duurder uit dan huurders van corporatiewoningen, zowel in euro's gerekend als in huurquote. Daar bovenop komt voor huurders nog 5,8% van hun inkomen aan energielasten. Deze cijfers zijn sinds 2017 niet sterk veranderd, maar dat was nog voor de huidige energiecrisis. Eigenaar-bewoners betalen gemiddeld 15% van hun inkomen aan hypotheeklasten plus 4,6% aan energielasten. Voor eigenaar-bewoners maakt het uit of iemand al lang geleden kocht of recent op het adres is komen wonen. De laatstgenoemde groep is duurder uit, zowel in euro's als in koopquote.

Verwachtingen voor de toekomst

Tussen 2021 en 2035 worden nog ongeveer tienduizend extra huishoudens verwacht in Zaanstad en zal de woningvoorraad met een kleine 10.500 moeten toenemen om in de behoefte aan extra woningen te voorzien. De huidige bevolking zal verder vergrijzen en raakt uit de kinderen, maar er worden ook meer nieuwe jonge huishoudens gevormd, waaronder ook nieuwe gezinnen. Dit brengt een gedifferentieerde woningbehoefte met zich mee, zowel qua woningtypen als qua prijsklassen.

Afhankelijk van de macro-economische opstandigheden zijn tot het jaar 2035 tussen de 2.600 en de 3.450 extra sociale huurwoningen nodig, waarvan het grootste deel voor 2030. Er is ook nog volop belangstelling voor eengezinswoningen of gelijkwaardige alternatieven, tenzij aanstaande senioren alsnog massaal doorstromen uit bestaande eengezinswoningen.

1 Woningvoorraad en huishoudens

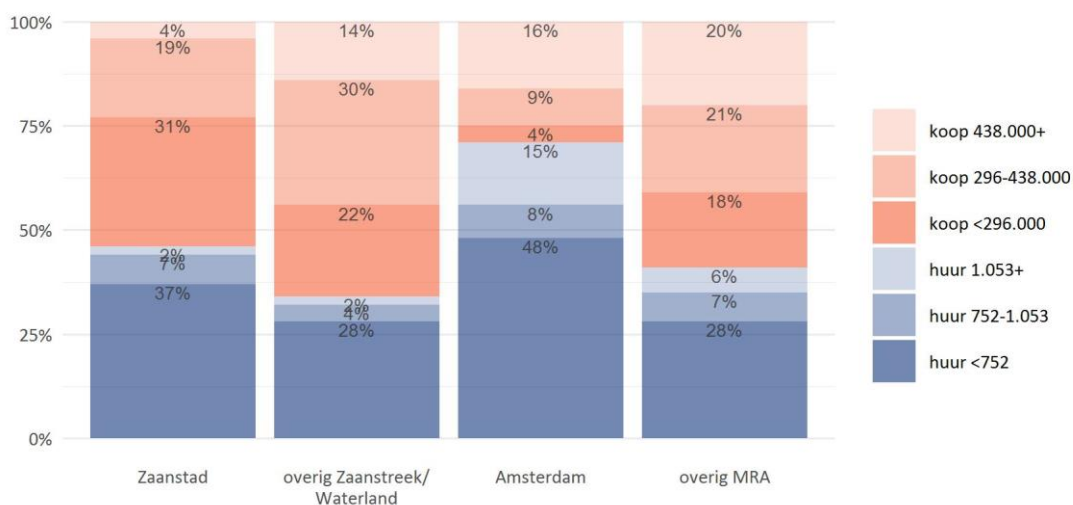
Zaanstad kent een grote verscheidenheid aan woningen en aan huishoudens. Aan de kant van de woningen onderscheidt Zaanstad zich met een groot aandeel sociale huur en met relatief betaalbare en ook kleinere koopwoningen in vergelijking met de rest van de regio Zaanstreek / Waterland. Aan de kant van de huishoudens valt de grote verscheidenheid aan inkomensgroepen op in vergelijking met Amsterdam. Binnen Zaanstad zijn er aanzienlijke verschillen tussen deelgebieden.

1.1 Woningvoorraad

Prijsklassen

Zaanstad onderscheidt zich wat betreft woningvoorraad zowel van andere delen van de regio als van Amsterdam en de rest van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). In figuur 1 is dit te zien met betrekking tot prijsklassen.¹ Een van de onderscheidende kenmerken is de betrekkelijk ruime voorraad koopwoningen in de onderste prijsklasse. In Amsterdam zijn koopwoningen onder de drie ton bijna niet te vinden, maar in Zaanstad (nog) wel. Duurdere woningen zijn dan weer in Zaanstad ondervertegenwoordigd ten opzichte van de rest van de regio, zowel duurdere huur- als koopwoningen.

figuur 1 Woningen naar prijssegment in Zaanstad en andere delen van de regio (2021)

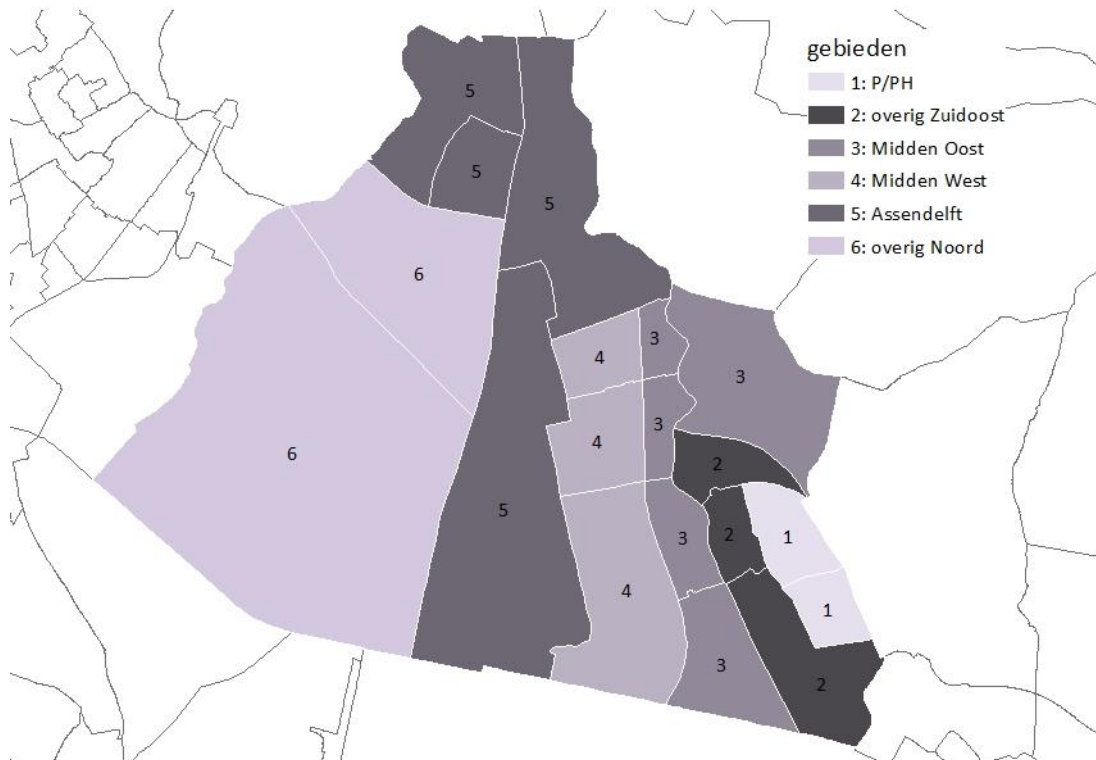


Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

¹ Tenzij anders staat aangegeven hebben alle gegevens in deze rapportage betrekking op de gehele gemeente Zaanstad en op het jaar 2021. Uitkomsten zijn afgerond op hele percentages. Hierdoor kunnen kleine verschillen optreden tussen figuren / tabellen en kan het voorkomen dat opgetelde waarden niet exact op 100% uitkomen.

Binnen Zaanstad bestaan aanzienlijk verschillen tussen deelgebieden (zie figuur 2). In het gebied Poelenburg, Pelders- en Hoornseveld (in de figuren aangeduid als 'P/PH') vinden we veel huurwoningen, in Assendelft veel koopwoningen. Huurwoningen in het middensegment zijn sterk vertegenwoordigd in Midden West, hoewel 11% nog altijd een bescheiden aandeel is.

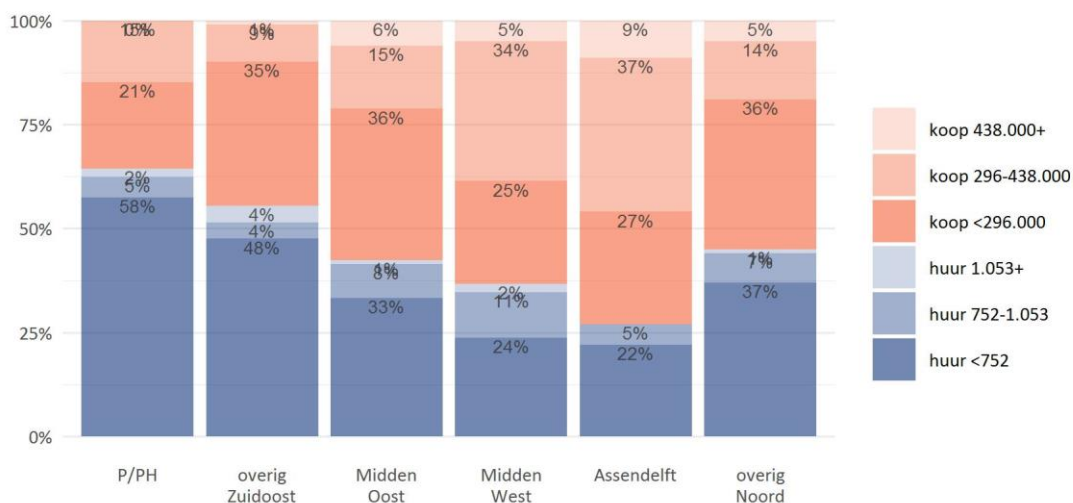
Gebieden en naamgeving zoals in deze rapportage gehanteerd²



In figuur 3 en figuur 4 is nader ingezoomd op de huurwoningen. Dan blijkt dat corporaties in Zaanstad goed zijn voor het grootste deel van de woningen met een sociale huurprijs. De meeste corporatiewoningen hebben zelfs een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (€633 in 2021). Particuliere verhuurders zijn vooral in het vrije huursegment actief, hoewel toch nog 3% van de Zaanse voorraad uit particuliere huurwoningen met een sociale huurprijs bestaat (tot de liberalisatiegrens). In vergelijking met Amsterdam en met de rest van de MRA is het aandeel particuliere huur in Zaanstad en overig Zaanstreek / Waterland gering.

² **P/PH** = Poelenburg, Pelders- en Hoornseveld; **overig Zuidoost** = Zaandam Zuid, Rosmolenwijk, Kogerveldwijk; **Midden Oost** = Zaandam Noord, Oude Haven, Zaandam West, Oud Koog a/d Zaan, Oud Zaan-dijk; **Midden West** = Nieuw West, Westerkooog, Rooswijk; **Assendelft** = Assendelft; **overig Noord** = Wormerveer, Krommenie, Westzaan.

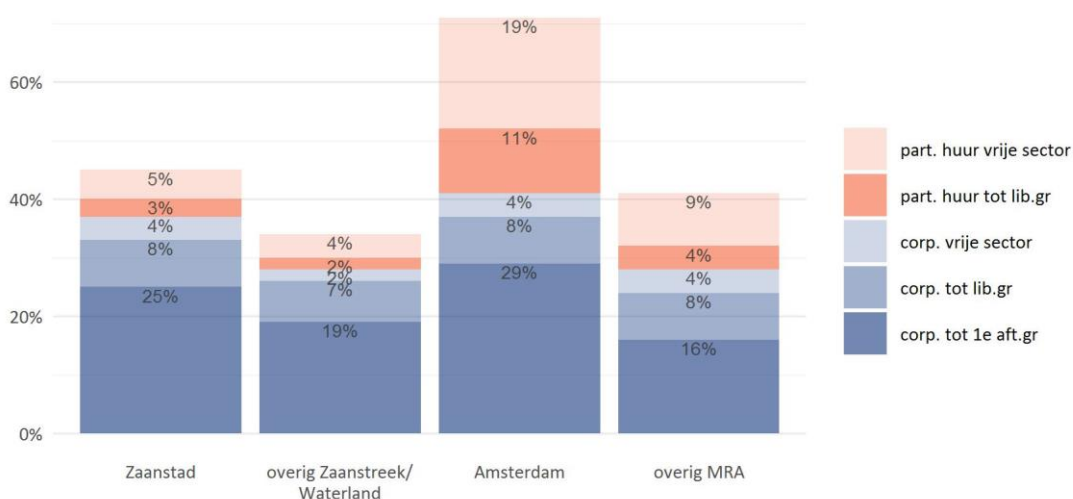
figuur 2 Woningen naar prijssegment in delen van Zaanstad (2021)



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

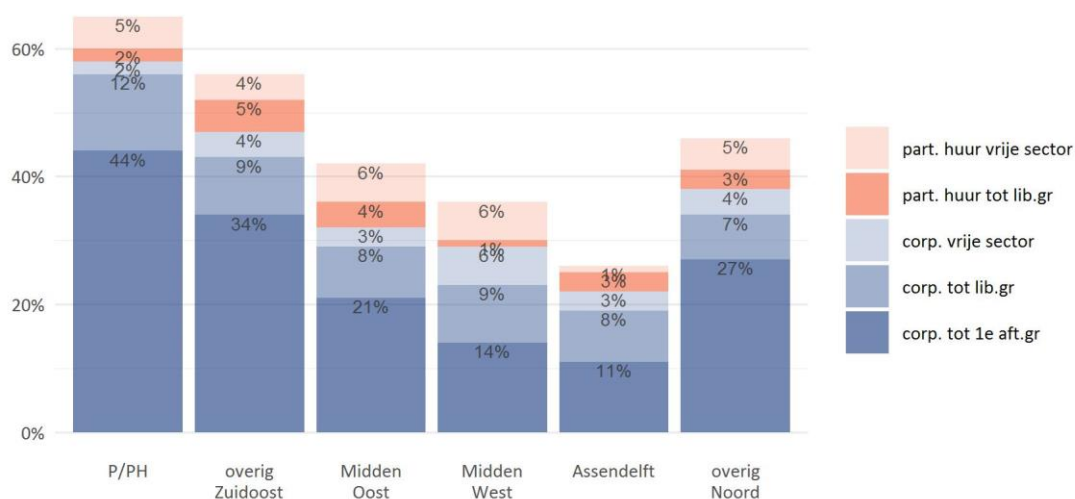
Binnen Zaanstad zijn in alle zes hier onderscheiden deelgebieden particuliere verhuurders actief. Overig Zuidoost onderscheidt zich doordat meer dan de helft van de particuliere verhuur hier (nog) een huurprijs tot de liberalisatiegrens heeft. In Midden West vallen vrijwel alle particuliere huurwoningen in de vrije huursector. In dit deel van Zaanstad zijn ook veel wat duurdere corporatiewoningen te vinden. Het grootste aandeel goedkoopste woningen (corporatiewoningen met een huurprijs beneden de eerste aftoppingsgrens) bevindt zich in Poelenburg, Pelders- en Hoornseveld (P/PH).

figuur 3 Huurwoningen naar type verhuurder in Zaanstad en andere delen van de regio (2021)



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO (100% = totale woningvoorraad)

figuur 4 Huurwoningen naar type verhuurder in delen van Zaanstad (2021)



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO (100% = totale woningvoorraad)

Opmars van de vrije huursector

De woningvoorraad verandert van samenstelling. Bij harde fysieke kenmerken als woningtypen en afmetingen gaat dat heel langzaam, maar bij prijssegmenten kan het sneller gaan, onder invloed van nieuwbouw, sloop, verkoop, liberalisatie en buy to let / keep to let. Het gecombineerde effect heeft over een periode van vier jaar een verschuiving teweeg gebracht in de richting van een groter aandeel vrije huursector, dus met geliberaliseerde huurprijzen. In Amsterdam is dat hard gegaan, waarbij buy to let op grote schaal zelfs heeft geleid tot een daling van het aandeel koopwoningen. In de rest van de MRA, inclusief Zaanstad is van die trend tot op heden nog maar weinig tot niets te zien. Dat betekent niet dat buy to let niet voorkomt; het is goed mogelijk dat het effect daarvan wordt opgeheven door verkoop van huurwoningen. Buiten Amsterdam nam het aandeel koopwoningen toe en overall daalde het aandeel gereguleerde huur, ook in Zaanstad.

figuur 5 Huurwoningen naar prijssegment in Zaanstad en andere delen van de regio, ontwikkeling tussen 2017 en 2021³



Bron: WiMRA2021/2017, bewerking RIGO

Woningtype en grootte

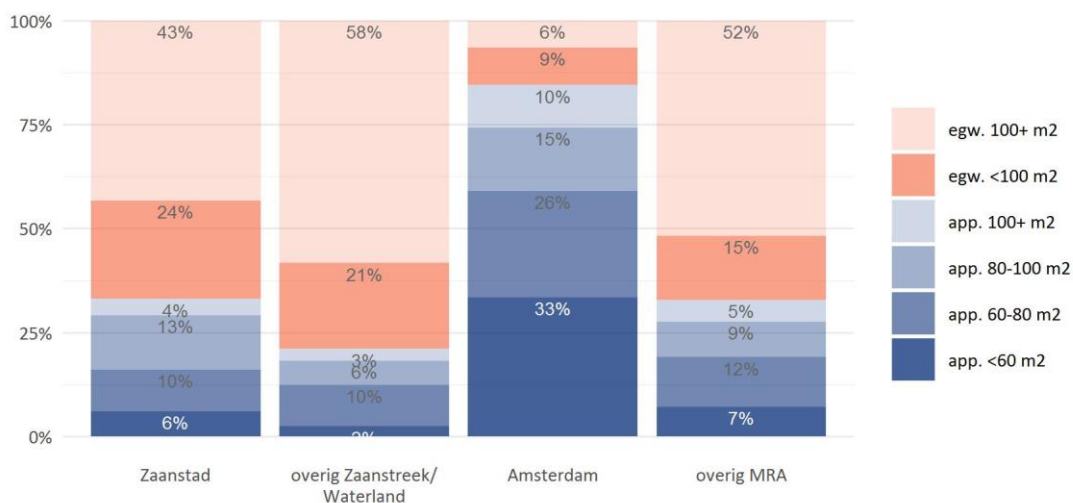
Ongeveer twee derde van de woningvoorraad in Zaanstad bestaat uit eengezinswoningen. Dat is een groot verschil met Amsterdam, waar eengezinswoningen zeldzaam zijn. Ten opzichte van andere delen van de regio telt Zaanstad veel relatief kleine eengezinswoningen, met een gebruiksoppervlak van niet meer dan honderd vierkante meter. Dit verklaart voor een deel de relatieve betaalbaarheid van de Zaanse woningen.

Binnen Zaanstad vinden we de meeste eengezinswoningen Assendelft (figuur 7). In dit deel van de gemeente staan maar heel weinig appartementen. De woningen in Assendelft zijn ook aan de grote kant. Veel appartementen (meer dan de helft) zijn te vinden in Zuidoost. Overig Zuidoost valt op doordat daar naast een groot aandeel appartementen ook veel 'kleine' eengezinswoningen te vinden zijn.

Elders in deze rapportage (paragraaf 2.2) komt het kenmerk woninggrootte nog nader aan de orde in combinatie met kenmerken van de bewoners. In die paragraaf zal ook worden gekeken naar grootte in termen van aantal kamers.

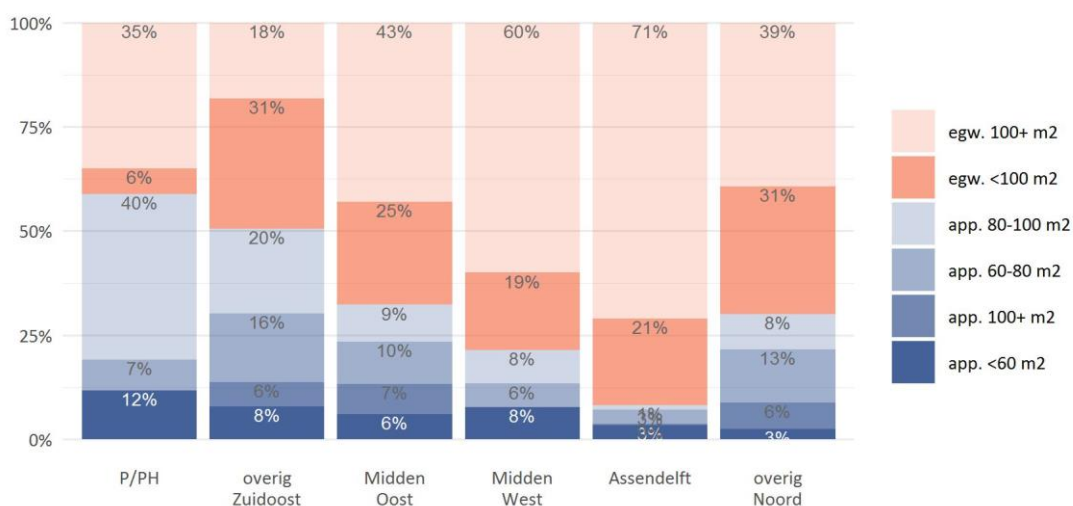
³ De liberalisatiegrens in 2017 was €710. Hier is rekening mee gehouden.

figuur 6 Woningen naar type en oppervlakte in Zaanstad en andere delen van de regio (2021)



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

figuur 7 Woningen naar type en oppervlakte in delen van Zaanstad (2021)



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

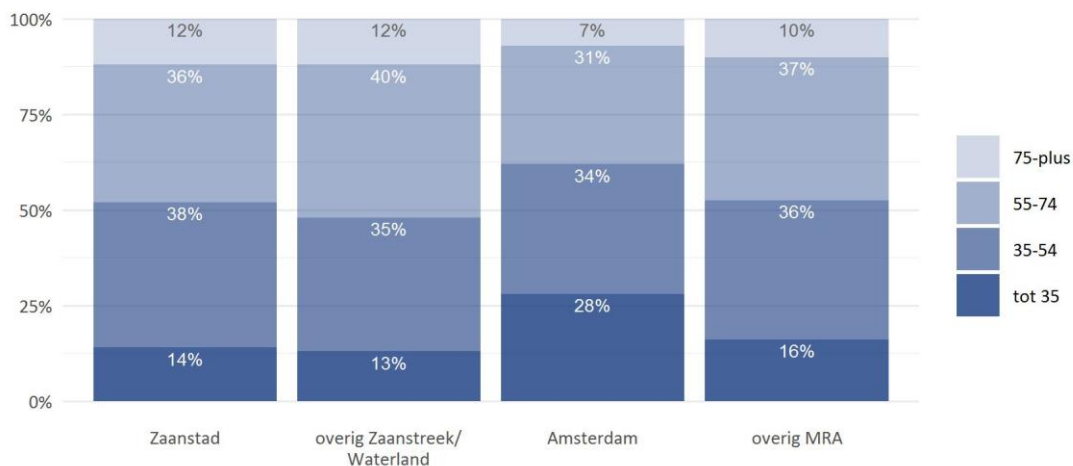
1.2 Huishoudens

Leeftijden

Zaanstad kent een heterogene bevolking. Het verschil met de meeste andere delen van de regio is echter niet groot. Bijna de helft van de Zaanse huishoudens is 55-plusser, in overig Zaanstreek/ Waterland is dat zelfs iets meer dan de helft. Amsterdam wijkt wel sterk af door een hoog aandeel jonge huishoudens. Binnen Zaanstad zijn wel verschillen zichtbaar tussen de delen van de gemeente. Relatief veel 55-plus huishoudens treffen we aan in Midden

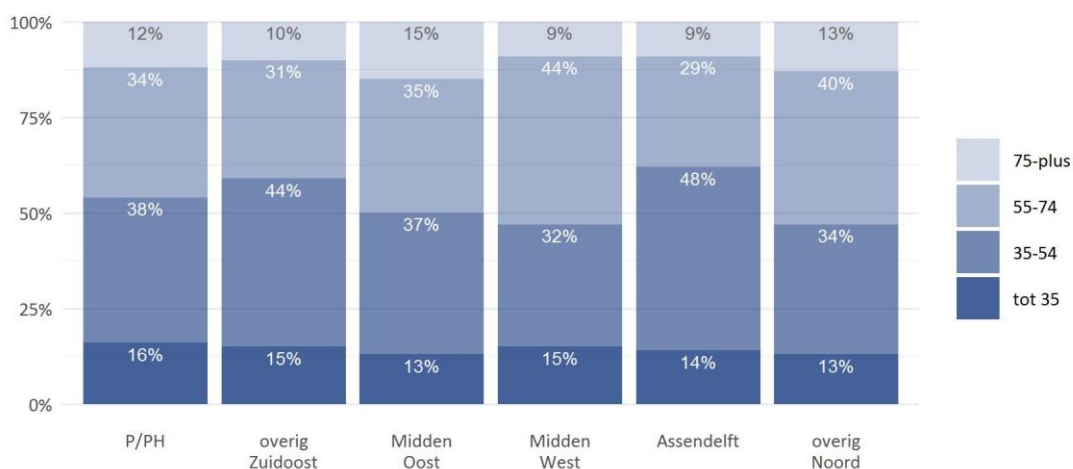
West en in Overig Noord. Assendelft kent juist betrekkelijk weinig 55-plussers, hetgeen samenhangt met de betrekkelijk recente nieuwbouw in dit gebied, waar veel jonge woningzoekenden op af zijn gekomen. Ook Overig Zuidoost kent betrekkelijk weinig 55-plussers.

figuur 8 Huishoudens naar leeftijd in Zaanstad en andere delen van de regio (2021)



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

figuur 9 Huishoudens naar leeftijd in Zaanstad in delen van Zaanstad (2021)



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

Inkomens

In figuur 10 is een uitsplitsing gemaakt naar inkomensgroepen. Te zien is dat Zaanstad in vergelijking met de rest van de regio Zaanstreek / Waterland een groter aandeel huishoudens telt in de lagere inkomensklassen (tot de EU-grens, ofwel de doelgroep voor de sociale huur). In vergelijking met Amsterdam is de inkomensverdeling in Zaanstad wel gelijkmatiger. In Amsterdam is zowel de hoogste als de laagste klasse sterker vertegenwoordigd en is de klasse tussen de EU-grens en 2x modaal relatief klein. De hoogste klasse (meer dan twee keer modaal) is in Zaanstad relatief klein. Deze huishoudens vinden we veel in 'overig MRA'.

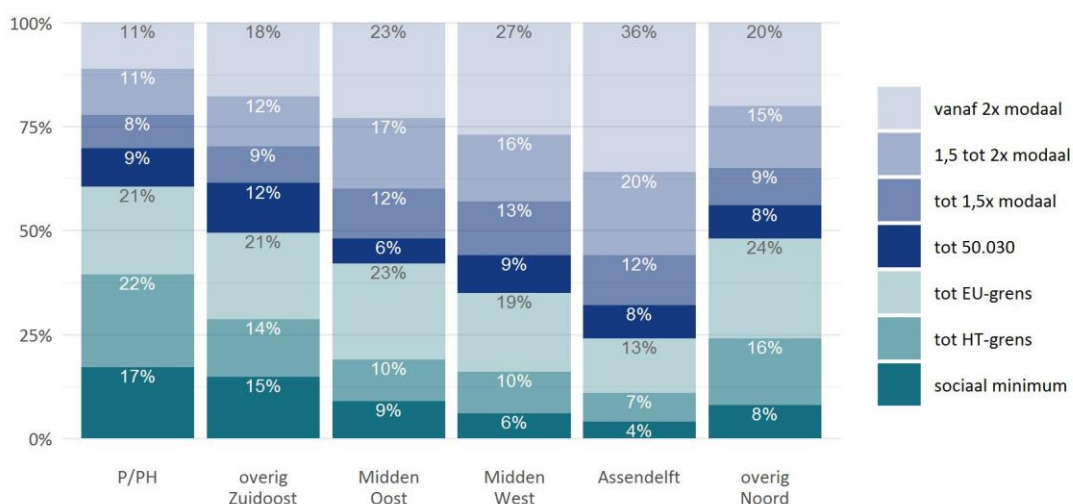
Binnen Zaanstad zijn de lagere inkomens (alle klassen tot de EU-grens) relatief veel te vinden in Poelenburg, Pelders- en Hoornseveld (P/PH). Dit deel van de gemeente springt er ook uit in de allerlaagste klassen. Hoge inkomens (meer dan twee keer modaal) vinden we in P/PH niet veel. Ook in Overig Zuidoost en in Overig Noord wonen veel huishoudens met lagere inkomens. Hogere inkomens zijn binnen Zaanstad het sterkst vertegenwoordigd in Assendelft (figuur 11).

figuur 10 Huishoudens naar inkomensklasse in Zaanstad en andere delen van de regio (2021)⁴



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

figuur 11 Huishoudens naar inkomensklasse in delen van Zaanstad (2021)



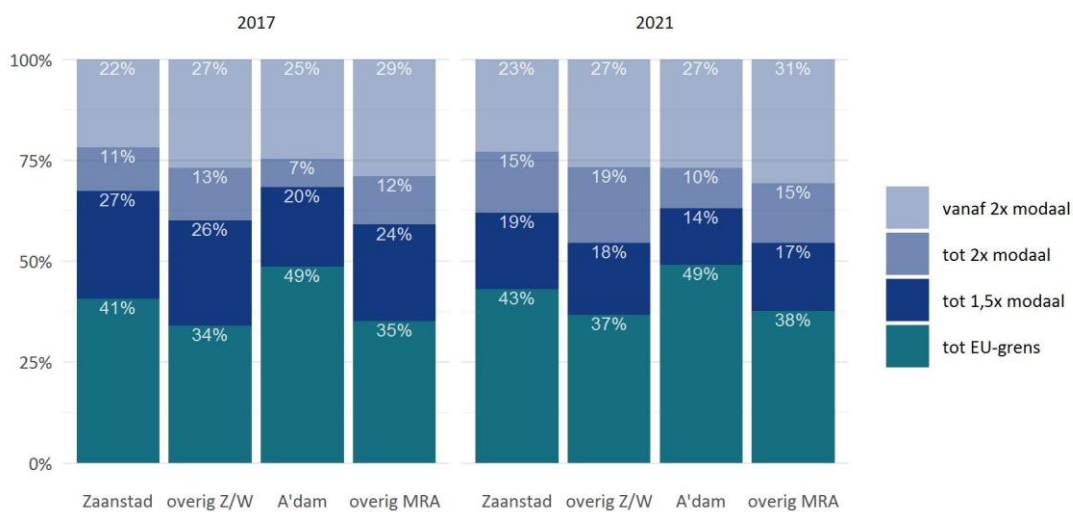
Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

⁴ In WiMRA wordt modaal gelijk gesteld aan de EU-grens (€40.024 in 2021). Anderhalf keer modaal is dus €60.036 en twee keer modaal is €80.048 (grenzen voor 2021).

Slinkend aandeel middeninkomens (tot 1,5x modaal)

Wanneer de inkomensverdeling wordt vergeleken met die van vier jaar geleden (met de toen geldende bedragen voor de klassegrenzen), blijkt dat het aandeel van de doelgroep sociale huur (beneden de EU-grens) in grote delen van de MRA enigszins is toegenomen. In Amsterdam is hun aandeel gelijk gebleven, op een hoog niveau. Ook het aandeel inkomens vanaf anderhalf keer modaal nam over het geheel genomen toe. Dit alles is 'ten koste gegaan' van de inkomensklasse tot anderhalf keer modaal. Zaanstad loopt qua inkomensontwikkeling aardig in de pas met de rest van de regio.

figuur 12 Huishoudens naar inkomensklasse in Zaanstad en andere delen van de regio



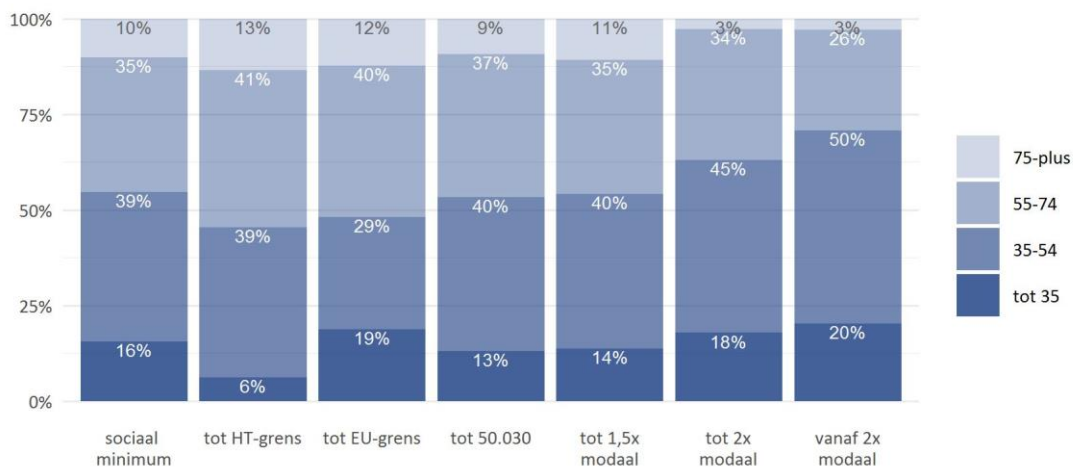
Bron: WiMRA2021/2017, bewerking RIGO

Profiel van de inkomensgroepen

De inkomensgroepen zijn intern ook weer gedifferentieerd. Voor een nadere indruk hiervan maken we voor Zaanstad een uitsplitsing per inkomensgroep naar leeftijd (figuur 13) en grootte van het huishouden (figuur 14). Het blijkt dan dat inkomensgroepen qua leeftijden niet heel veel van elkaar verschillen. In de hoogste inkomensklassen vinden we wat minder 55-plussers dan in de lagere inkomensgroepen. Jongeren (tot 35 jaar) zijn opvallend goed vertegenwoordigd onder de hogere inkomens, mede doordat de hogere leeftijden in deze groep juist relatief weinig voorkomen.

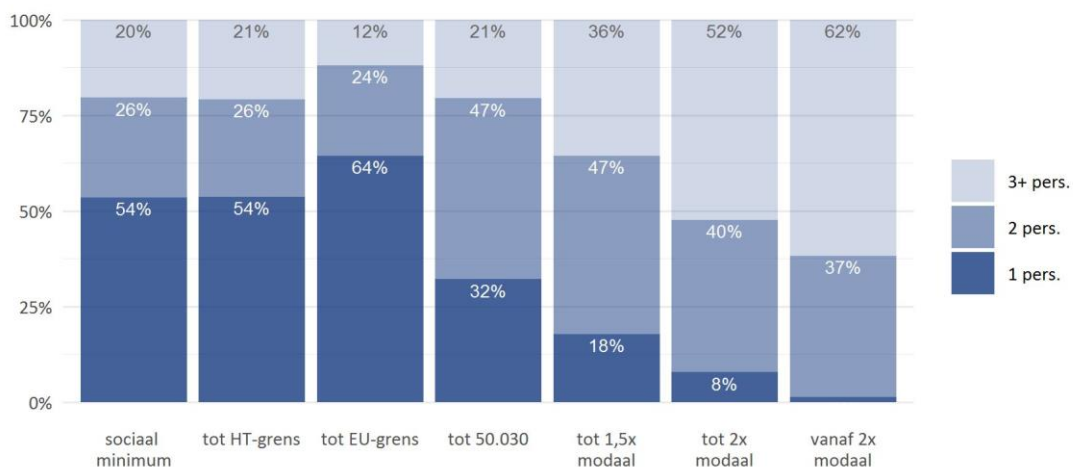
Wat betreft grootte van het huishouden is er een duidelijke relatie met inkomen. In de laagste inkomensgroepen zijn alleenstaanden in de meerderheid. Dit in de hele EU-doelgroep het geval (de linker drie kolommen in de grafiek). In de hogere inkomens vinden we juist steeds minder alleenstaanden en steeds meer grote huishoudens (drie of meer personen). Onder inkomens vanaf twee keer modaal zijn alleenstaanden een zeldzaamheid.

figuur 13 *Inkomensgroepen naar leeftijd in Zaanstad (2021)*



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

figuur 14 *Inkomensgroepen naar grootte van het huishouden in Zaanstad (2021)*



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

Kijken we naar de middeninkomens, dan zien we dat daar de tweepersoonshuishoudens relatief sterk zijn vertegenwoordigd. Dan gaat het om inkomens tussen de EU-grens en anderhalf keer modaal. Er is een vrij scherp contrast in huishoudensgrootte tussen enerzijds de doelgroep voor de sociale huur (alles tot de EU-grens) en anderzijds de inkomens die daar net buiten vallen.

2 Huisvesting en woningbezetting

Er is in Zaanstad een tamelijk scherpe relatie tussen woningprijsklassen en inkomens van bewoners. In sociale huurwoningen wonen vooral lagere inkomensgroepen, in koopwoningen vooral hogere. De relatie tussen woninggrootte en huishoudensgrootte is minder scherp. Tal van grote woningen worden bewoond door kleine huishoudens. Zij wonen relatief ruim.

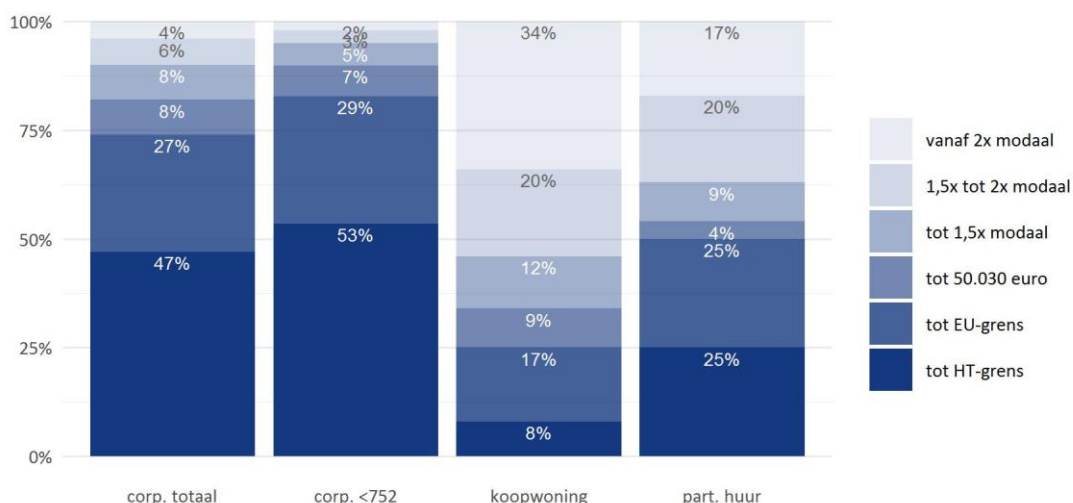
2.1 Inkomensgroepen en prijssegmenten

In het voorgaande hoofdstuk zijn kenmerken van woningen en van huishoudens apart van elkaar behandeld. Op zich is veel van die informatie ook uit andere bronnen te halen. De meerwaarde van WiMRA is dat ook een relatie tussen de twee kan worden gelegd: welke huishoudens wonen in welke woningen? Hiermee kan worden vastgesteld hoe specifieke groepen zijn gehuisvest en, omgekeerd, die wie bepaalde type woningen worden bewoond. In deze paragraaf worden inkomensgroepen en prijsklassen gecombineerd.

Bewoning prijssegmenten

Wanneer wordt gekeken naar de bewoning van segmenten blijkt er een groot verschil te bestaan tussen huur- en koopwoningen en meer specifiek tussen sociale huurwoningen en koopwoningen. Dit is weergegeven in figuur 15. Onder sociale huur verstaan we hier corporatiewoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€752 in 2021). Dat zijn niet alle corporatiewoningen, maar wel het grootste deel van de corporatievoorraad. In de figuur is te zien dat deze woningen overwegend (hoewel niet uitsluitend) worden bewoond door de primaire doelgroep (inkomens tot de huurtoeslaggrens) en de secundaire doelgroep (inkomens tot de EU-grens). Bij elkaar is de doelgroep goed voor 82% van de bewoners in de sociale huur. Dit aandeel komt overeen met eerdere metingen.

figuur 15 Bewoonde woningen naar inkomensklasse per segment (2021)



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

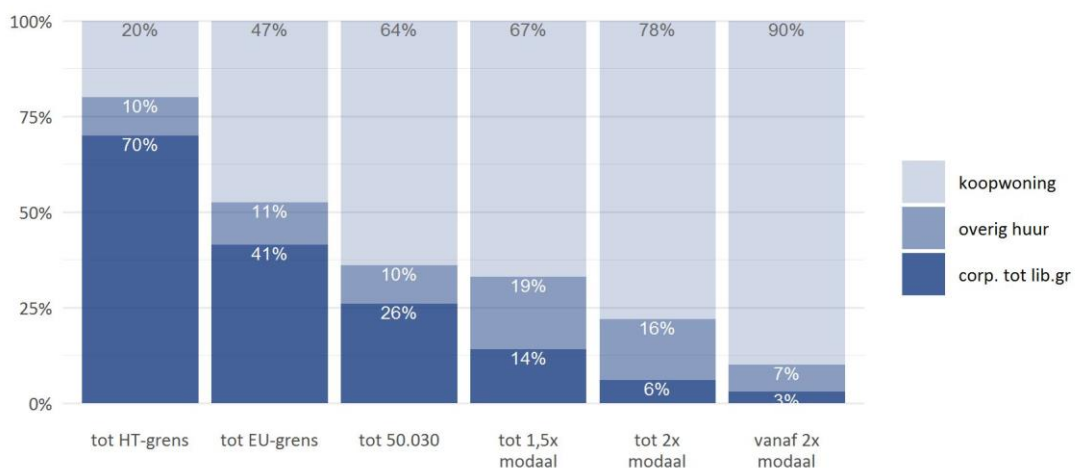
In koopwoningen zien we bijna het omgekeerde beeld in vergelijking met de sociale huur. Hier zijn de laagste inkomens in de minderheid, hoewel niet geheel afwezig. Ruim de helft van alle koopwoningen worden bewoond door inkomensgroepen vanaf 1,5 keer modaal.

Particuliere huurwoningen kennen een tweetoppige bewoning. De helft wordt bewoond door huishoudens tot de EU-grens en 37% door inkomens vanaf 1,5 keer modaal. De inkomens tussen de EU-grens en anderhalf keer modaal zijn in particuliere huurwoningen minder goed vertegenwoordigd dan in koopwoningen.

Huisvesting inkomensgroepen

Vanuit het perspectief van de inkomensgroepen is een duidelijke relatie te zien met het eigen woningbezit. Hoe hoger het inkomen, des te groter het aandeel dat in een koopwoning woont en hoe kleiner het aandeel in de sociale huur (figuur 16). Het aandeel overige huurwoningen (particuliere huur en corporatiewoningen in de vrije sector) varieert en is het grootste in de klassen tussen de €50.030 en de twee keer modaal. Je zou dit de hogere middeninkomens kunnen noemen. In deze inkomensklasse concentreert zich het verschijnsel 'tussen wal en schip': een te hoog inkomen voor de sociale huur, maar te laag om te kunnen kopen.

figuur 16 Huisvesting inkomensklasse naar segment (2021)



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

2.2 Woninggrootte en huishoudenssamenstelling

Recent is beleidsmatig de belangstelling toegenomen voor de woninggrootte in combinatie met de grootte van het huishouden. Op de achtergrond speelt het gegeven dat grote woningen, en zeker betaalbare grote woningen, niet zo gemakkelijk meer toegevoegd kunnen worden, zodat het zaak is om de bestaande grote woningen zo optimaal mogelijk te benutten.

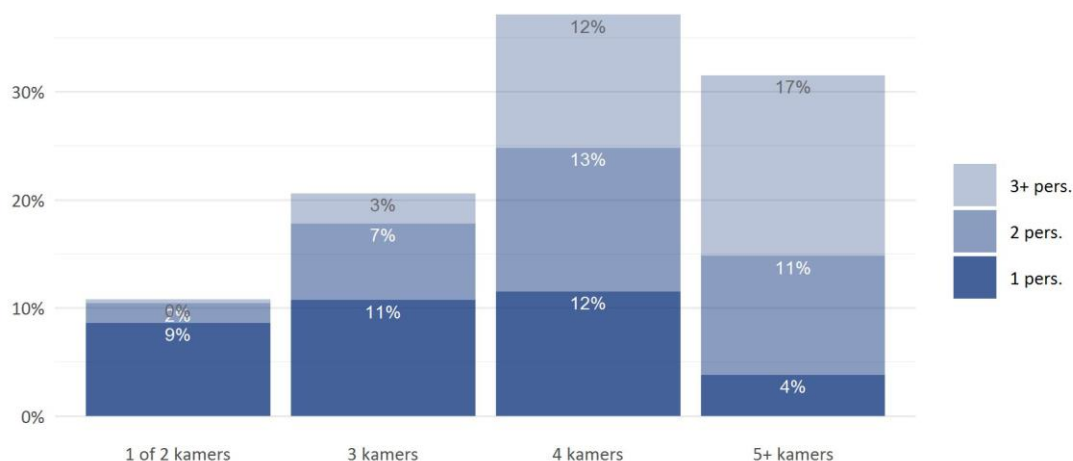
Aantal kamers

In figuur 17 is te zien dat, gerekend naar aantal kamers, de vierkamerwoning het vaakst voorkomt in Zaanstad. Deze woningen worden over het algemeen bewoond door meerpersoonshuishoudens, maar niet uitsluitend. Er zijn ook alleenstaanden in vierkamerwoningen

en zelfs in woningen met vijf of meer kamers. Deze huishoudens wonen relatief ruim. Datzelfde zou je kunnen zeggen van twee personen met vijf of meer kamers.

Krap wonen komt minder vaak voor dan ruim wonen, mede afhankelijk van waar de grens wordt gelegd. De meeste drie- of meerpersoonshuishoudens beschikken op zijn minst over vier kamers.

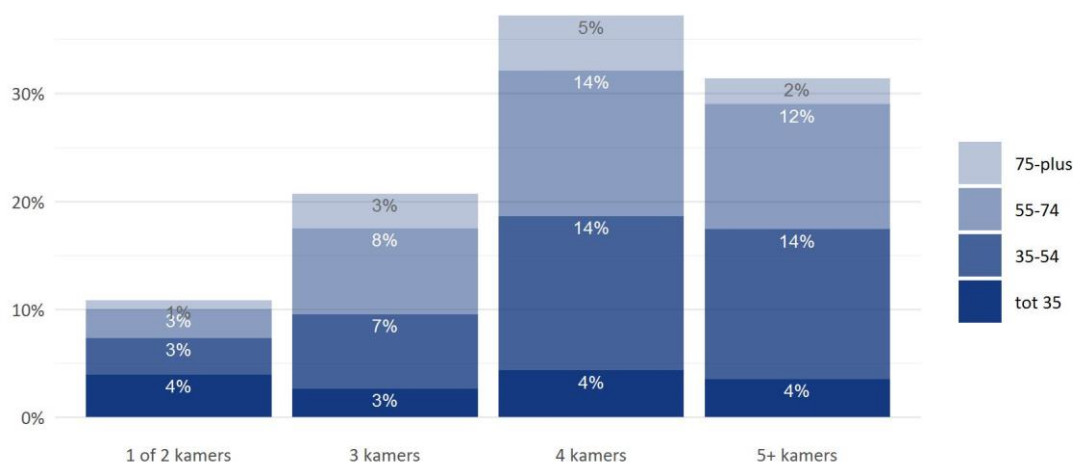
figuur 17 Bewoonde woningen naar aantal kamers en grootte van het huishouden (2021)



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO (100% = totale bewoonde woningvoorraad)

Kijken we naar leeftijd (figuur 18), dan blijkt dat een substantieel deel van vier- en vijfkamerwoningen en trouwens ook van de driekamerwoningen wordt bewoond door 55-plus-sers. Daar zijn er nu eenmaal veel van in Zaanstad. Zoals we zagen in hoofdstuk 1 is bijna de helft van alle Zaanse huishoudens 55 jaar of ouder. Voor zover dit nog grote huishoudens zijn is de kans groot hun kinderen binnen afzienbare tijd uitvliegen en ze één of twee kamers overhouden. Dat betekent echter niet automatisch dat ze kleiner willen gaan wonen. Elders in deze rapportage komen we daar nog op terug.

figuur 18 Bewoonde woningen naar aantal kamers en leeftijd van het huishouden (2021)

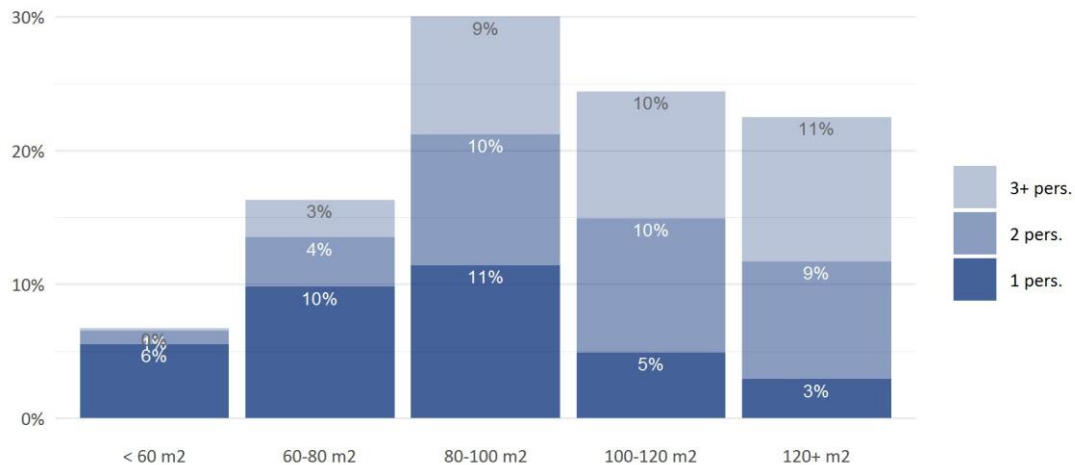


Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO (100% = totale bewoonde woningvoorraad)

Oppervlakte

In oppervlakte gerekend zijn verreweg de meeste woningen groter dan tachtig vierkante meter (gebruiksoppervlak). Bijna de helft van de bewoonde voorraad is zelfs groter dan honderd vierkante meter. In kleinere woningen zijn alleenstaanden in de meerderheid, terwijl ze in de grootste woningen in de minderheid zijn. Wel zijn er volop tweepersoonshuishoudens met honderd of meer vierkante meter.

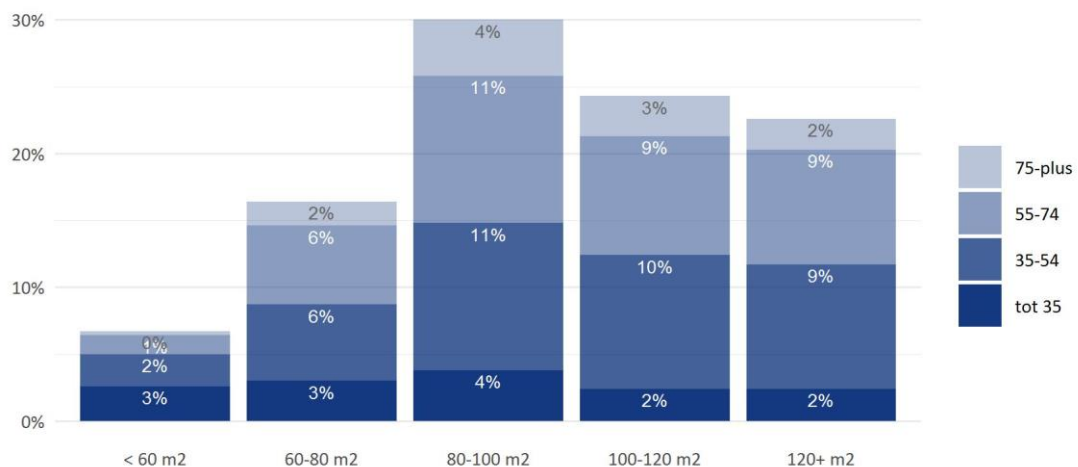
figuur 19 Bewoonde woningen naar gebruiksoppervlak en grootte van het huishouden (2021)



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO (100% = totale bewoonde woningvoorraad)

De leeftijdsverdeling verschilt niet heel veel tussen de oppervlakteklassen. Senioren (dat wil hier zeggen 55-plussers) maken overal ongeveer de helft uit van de bewoners. Alleen in de kleinste categorie (< 60 m²) zijn zij in de minderheid. Deze woningen komen echter (nog) niet zo veel voor in Zaanstad.

figuur 20 Bewoonde woningen naar gebruiksoppervlak en leeftijd van het huishouden (2021)



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO (100% = totale bewoonde woningvoorraad)

3 Woonlasten

Huurders zijn in 2021 gemiddeld 28% (de huurquote) van hun inkomen kwijt aan netto huur. Huurders van particulieren zijn gemiddeld duurder uit dan huurders van corporatiewoningen, zowel in euro's gerekend als in huurquote. Daar bovenop komt voor huurders nog 5,8% van hun inkomen aan energielasten. Deze cijfers zijn sinds 2017 niet sterk veranderd, maar dat was nog voor de huidige energiecrisis. Eigenaar-bewoners betalen gemiddeld 15% van hun inkomen aan hypotheeklasten plus 4,6% aan energielasten. Voor eigenaar-bewoners maakt het wel uit of iemand al lang geleden kocht of recent op het adres is komen wonen. De laatstgenoemde groep is duurder uit, zowel in euro's als in koopquote.

3.1 Vaste woonlasten van huurders

In tabel 1 zijn de huur, het inkomen en de huurquote (gemiddelden) te zien met onderscheid in woningtype en in type verhuurder. Ook zijn deze gegevens van vorige metingen weergegeven. Te zien is dat de netto huren in de loop der tijd zijn gestegen, maar de inkomens eveneens (nominale bedragen). Dit resulteert in een nagenoeg gelijkblijvende gemiddelde huurquote. Er is wel een verschil tussen huurders van corporatiewoningen en huurders van particulieren. Laatstgenoemden zijn duurder uit, zowel in netto huur als ten opzichte van hun inkomen. Dit verschil is groter geworden ten opzichte van de vorige meting.

tabel 1 Gemiddelde netto huur, gemiddeld netto inkomen en gemiddeld huurquote per woningtype, woonduur en verhuurder

	netto huur			netto inkomen			huurquote		
	2017	2019	2021	2017	2019	2021	2017	2019	2021
type woning									
eengezinswoning	€ 545	€ 570	€ 640	€ 2.110	€ 2.350	€ 2.630	29%	29%	29%
appartement	€ 480	€ 530	€ 505	€ 1.930	€ 2.130	€ 2.020	28%	26%	27%
verhuurder									
corporatiewoning	€ 465	€ 500	€ 515	€ 1.800	€ 2.030	€ 2.100	28%	27%	27%
particuliere huur	€ 705	€ 775	€ 805	€ 2.770	€ 2.930	€ 2.970	31%	29%	34%
alle huurders	€ 505	€ 550	€ 560	€ 1.990	€ 2.210	€ 2.280	29%	28%	28%

Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

Huurders met hogere inkomens betalen gemiddeld meer netto huur dan huurders met lagere inkomens. Toch zijn zij ten opzichte van hun inkomen goedkoper uit (tabel 2).

Wanneer deelgebieden worden vergeleken (tabel 3) zien we dat de huren in Poelenburg, Pelders- en Hoornseveld (P/PH) het laagst zijn en die in Midden West het hoogst (gemiddeld, corporatiehuur en particuliere samen). Datzelfde geldt voor een inkomens van de huurders. In grote lijnen geldt dat in deelgebieden met de laagste huurprijzen de huurders ook gemiddeld de laagste inkomens hebben. Hierdoor zijn de verschillen in huurquote tussen de deelgebieden gering (variërend van 26% tot 29%).

tabel 2 Gemiddelde netto huur, gemiddeld netto inkomen en gemiddelde huurquote naar inkomen

	netto huur			netto inkomen			huurquote		
	2017	2019	2021	2017	2019	2021	2017	2019	2021
corporatiewoningen									
tot ht-grens (prim. dg)	€ 395	€ 375	€ 410	€ 1.200	€ 1.260	€ 1.370	33%	31%	30%
tot EU-grens (sec. dg)	€ 495	€ 540	€ 545	€ 1.870	€ 1.970	€ 2.130	27%	27%	26%
middenink < €50.030	€ 550	€ 610	€ 630	€ 2.350	€ 2.500	€ 2.750	23%	25%	23%
hogere inkomens	€ 655	€ 705	€ 755	€ 3.510	€ 3.940	€ 3.670	20%	19%	21%
	€ 465	€ 500	€ 515	€ 1.800	€ 2.030	€ 2.100	28%	27%	27%
alle huurwoningen									
tot ht-grens (prim. dg)	€ 405	€ 390	€ 420	€ 1.210	€ 1.240	€ 1.370	33%	31%	31%
tot EU-grens (sec. dg)	€ 535	€ 565	€ 605	€ 1.890	€ 1.980	€ 2.140	28%	28%	28%
middenink < €50.030	€ 615	€ 670	€ 650	€ 2.350	€ 2.500	€ 2.750	26%	27%	24%
hogere inkomens	€ 705	€ 770	€ 840	€ 3.710	€ 3.930	€ 3.920	20%	21%	23%
alle huurders	€ 505	€ 550	€ 560	€ 1.990	€ 2.210	€ 2.280	29%	28%	28%

Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

tabel 3 Gemiddelde netto huur, gemiddeld netto inkomen en gemiddelde huurquote naar deelgebied

deelgebied	netto		
	netto huur	inkomen	huurquote
P/PH	€ 500	€ 1.990	27%
overig Zuidoost	€ 525	€ 2.220	27%
Midden Oost	€ 595	€ 2.380	29%
Midden West	€ 650	€ 2.460	29%
Assendelft	€ 585	€ 2.530	26%
overig Noord	€ 550	€ 2.260	28%
alle huurders	€ 560	€ 2.280	28%

3.2 Vaste woonlasten van eigenaar-bewoners

De vaste woonuitgaven van eigenaar-bewoners bestaan vooral uit hypotheeklasten. Deze zijn over de laatste drie metingen tamelijk constant, mede dankzij een historisch lage rentestand en strenge krediet-eisen. Kredietverstrekkers letten er op dat kopers zich niet onverantwoord in de schulden steken.

Omdat de inkomens van eigenaar-bewoners wel toenamen, daalde de koopquote. Het woningtype maakt daarbij voor de koopquote niet veel uit. Eigenaar-bewoners van appartementen hebben lagere inkomens dan eigenaar-bewoners van eengezinswoningen, maar wonen ook tegen lagere lasten.

tabel 4 Gemiddelde netto hypotheeklasten, gemiddeld netto inkomen en gemiddelde koopquote per woningtype

	netto hypotheeklasten *)			netto inkomen			koopquote		
	2017	2019	2021	2017	2019	2021	2017	2019	2021
type woning									
eengezinswoning	€ 510	€ 520	€ 505	€ 3.380	€ 3.540	€ 3.880	17%	16%	15%
appartement	€ 465	€ 415	€ 400	€ 2.880	€ 2.590	€ 2.860	19%	17%	16%
alle eigenaar-bewoners	€ 500	€ 505	€ 490	€ 3.290	€ 3.380	€ 3.730	18%	16%	15%

*) exclusief eigenaar-bewoners zonder hypotheek

Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

Net als bij huurders zijn hogere inkomens in euro's duurder uit dan lagere inkomens, maar in quoten gerekend juist goedkoper. De verschillen in quote tussen de inkomensgroepen zijn echter minder groot dan bij huurders.

tabel 5 Gemiddelde netto hypotheeklasten, gemiddeld netto inkomen en gemiddelde koopquote naar inkomensklasse

	netto hypotheeklasten *)			netto inkomen			koopquote		
	2017	2019	2021	2017	2019	2021	2017	2019	2021
tot ht-grens (prim. dg)	€ 340	€ 160	€ 230	€ 1.390	€ 1.390	€ 1.580	28%	16%	18%
tot EU-grens (sec. dg)	€ 375	€ 370	€ 335	€ 1.940	€ 2.050	€ 2.250	22%	20%	17%
middenink < €50.030	€ 415	€ 445	€ 395	€ 2.380	€ 2.550	€ 2.760	18%	19%	16%
hogere inkomens	€ 565	€ 585	€ 580	€ 3.920	€ 4.150	€ 4.480	16%	15%	14%
alle eigenaar-bewoners	€ 500	€ 505	€ 490	€ 3.290	€ 3.380	€ 3.730	18%	16%	15%

*) exclusief eigenaar-bewoners zonder hypotheek

Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

Voor eigenaar-bewoners maakt het wel uit of iemand al lang geleden kocht of recent op het adres is komen wonen. De laatstgenoemde groep is duurder uit, zowel in euro's als in koopquote (tabel 6). De recente kopers uit 2021 beschikken ook over een aanzienlijk hoger inkomen dan die uit 2019, hetgeen impliceert dat hogere inkomens nodig waren om de hogere lasten te kunnen financieren. Bij langer zittende eigenaar-bewoners daalde de gemiddelde koopquote. Hun lasten bleven nagenoeg gelijk, maar hun inkomens namen toe.

tabel 6 Gemiddelde netto hypotheeklasten, gemiddeld netto inkomen en gemiddelde koopquote per woonduur

	netto hypotheeklasten *)			netto inkomen			koopquote		
	2017	2019	2021	2017	2019	2021	2017	2019	2021
woonduur									
korter dan 2,5 jaar	€ 640	€ 605	€ 790	€ 3.390	€ 3.000	€ 3.870	21%	20%	21%
2,5 jaar of langer	€ 480	€ 485	€ 450	€ 3.270	€ 3.460	€ 3.710	17%	16%	14%
alle eigenaar-bewoners	€ 500	€ 505	€ 490	€ 3.290	€ 3.380	€ 3.730	18%	16%	15%

*) exclusief eigenaar-bewoners zonder hypotheek

Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

3.3 Energielasten

Energielasten zijn geen vaste lasten, maar variabel en komen bovenop de vaste lasten. Energielasten zijn afhankelijk van het verbruik en zijn daarmee ook enigszins te beïnvloeden. Gemiddeld waren bewoners in 2021 5,1% van hun inkomen kwijt aan energielasten. Bewoners van appartementen verbruiken minder dan bewoners van eengezinswoningen. Hogere inkomens verbruiken meer dan lagere, maar komen door hun hogere inkomens gemiddeld toch op een lagere energiequote uit. Een en ander is terug te vinden in tabel 7 tot en met tabel 9.

Enigszins opvallend is dat de energielasten in 2021 gemiddeld niet hoger waren dan in 2019. Hierin spelen verschillende aspecten mee: de tarieven, de temperaturen in de winter en het effect van eventuele energiebesparingen aan de woning. Doordat de inkomens wel stegen, is de quote in 2021 zelfs lager dan in 2019. Maar toen moest de invasie in Oekraïne nog beginnen.

tabel 7 Gemiddelde energielasten en energiequote naar eigendom

	energielasten per maand			energiequote		
	2017	2019	2021	2017	2019	2021
koopwoningen	€ 135	€ 160	€ 155	4,7%	5,4%	4,6%
corporatiewoningen	€ 110	€ 120	€ 110	6,7%	7,0%	6,1%
particuliere huurwoningen	€ 105	€ 135	€ 120	4,8%	5,3%	4,3%
huurwoningen totaal	€ 105	€ 125	€ 115	6,4%	6,7%	5,8%
alle bewoonde woningen	€ 125	€ 140	€ 140	5,4%	6,0%	5,1%

Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

tabel 8 Gemiddelde energielasten en energiequote per woningtype en eigendom

	energielasten per maand			energiequote		
	2017	2019	2021	2017	2019	2021
koopwoningen						
eengezinswoning	€ 145	€ 170	€ 170	5,0%	5,7%	4,8%
appartement	€ 85	€ 95	€ 85	3,4%	3,9%	3,5%
huurwoningen						
eengezinswoning	€ 125	€ 140	€ 140	7,4%	7,3%	6,5%
appartement	€ 95	€ 105	€ 90	5,5%	6,1%	5,3%

Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

tabel 9 Gemiddelde energielasten en energiequote per segment en inkomensklassen

	energielasten per maand			energiequote		
	2017	2019	2021	2017	2019	2021
corporatiewoningen						
tot ht-grens (prim. dg)	€ 100	€ 115	€ 105	8,7%	9,4%	8,2%
tot EU-grens (sec. dg)	€ 100	€ 110	€ 95	5,3%	5,6%	4,5%
middenink < €50.030	€ 105	€ 125	€ 130	4,4%	5,0%	4,8%
hogere inkomens	€ 125	€ 140	€ 135	3,7%	3,9%	3,8%
alle huurwoningen						
tot ht-grens (prim. dg)	€ 100	€ 115	€ 100	8,6%	9,6%	7,9%
tot EU-grens (sec. dg)	€ 100	€ 110	€ 100	5,3%	5,6%	4,5%
middenink < €47.544	€ 105	€ 120	€ 130	4,5%	4,9%	4,8%
hogere inkomens	€ 115	€ 140	€ 135	3,3%	3,8%	3,7%
koopwoningen						
tot ht-grens (prim. dg)	€ 120	€ 130	€ 125	10,3%	12,5%	8,6%
tot EU-grens (sec. dg)	€ 110	€ 130	€ 125	5,7%	6,4%	5,6%
middenink < €50.030	€ 120	€ 140	€ 130	5,0%	5,4%	4,6%
hogere inkomens	€ 145	€ 175	€ 165	3,9%	4,4%	3,9%

Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

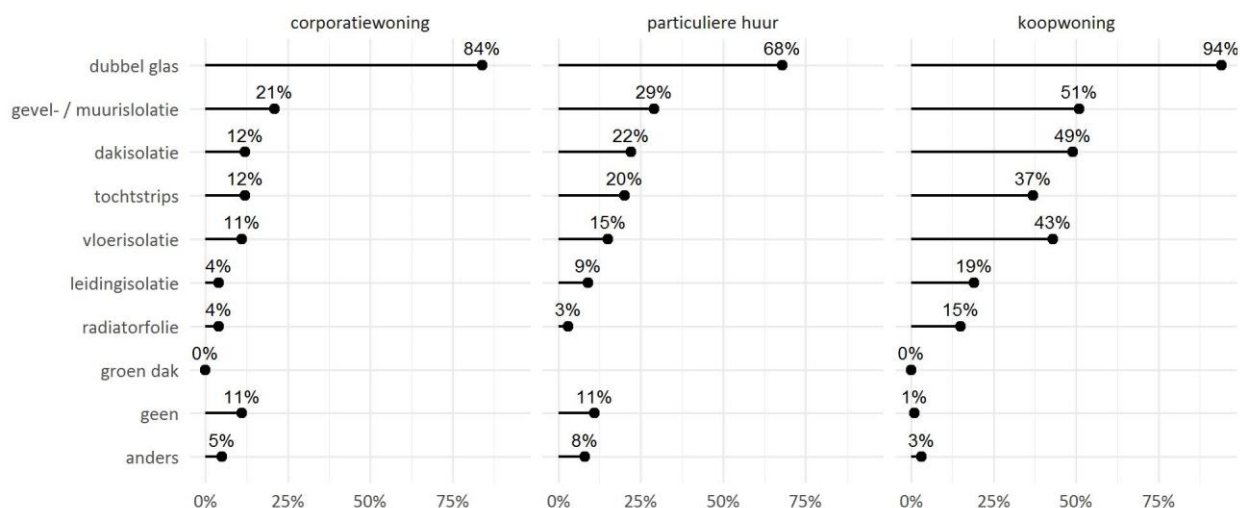
4 Verduurzaming en andere gewenste verbeteringen

Aan energiebesparing in de woning valt nog het een en ander te winnen. De meeste huurders zijn echter niet bereid om meer huur te betalen voor energiebesparende voorzieningen, terwijl veel eigenaar-bewoners vinden dat hun woning al energiezuinig genoeg is. Relatief veel belangstelling gaat uit naar zonnepanelen.

Aanwezige voorzieningen

Energiebesparing in de woning is belangrijker dan ooit, al was het maar vanwege de gestegen energieprijzen. Kijken we naar de huidige voorzieningen op dit gebied, dan blijkt dat een groot deel van de voorraad al is voorzien van dubbel glas (figuur 21). Andere energiebesparende voorzieningen zijn nog veel minder vaak aanwezig, althans in de perceptie van de bewoners. Koopwoningen hebben in ongeveer de helft van de gevallen geïsoleerde gevels, muren en/of daken en beschikken ook nog vaak over vloerisolatie. In huurwoningen zijn deze voorzieningen vooralsnog minder te vinden.

figuur 21 Aanwezigheid van energiebesparende voorzieningen in de woning (2021)

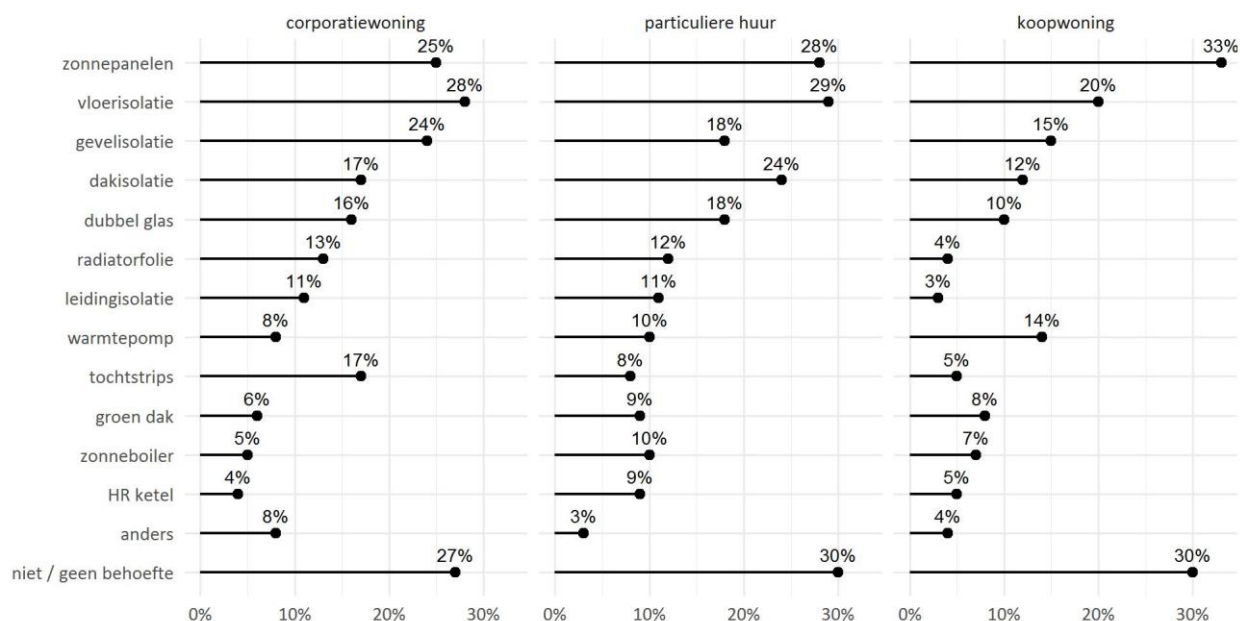


Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

Belangstelling

Gevraagd naar belangstelling in verduurzaming geeft ongeveer 30% van de huishoudens aan daar geen belangstelling dan wel behoefte aan te hebben. Voor zover er wel belangstelling is, gaat die vooral uit naar zonnepanelen. Onder eigenaar-bewoners is dit met afstand de meest populaire vorm van energiebesparing. Ook voor vloerisolatie en andere vormen van isolatie is belangstelling. Dubbel glas scoort minder, maar dat is in veel gevallen al aanwezig, zoals we al zagen. Een warmtepomp kan nog maar weinigen bekoren, maar dat kan liggen aan onbekendheid met deze relatief complexe voorziening. Let wel, deze inventarisatie van belangstelling vond plaats nog voor de oorlog in Oekraïne en de daaropvolgende extreme stijging van energieprijzen. Het is goed mogelijk dat bewoners er sindsdien anders tegenaan kijken.

figuur 22 Belangstelling voor energiebesparende voorzieningen in de woning (2021)

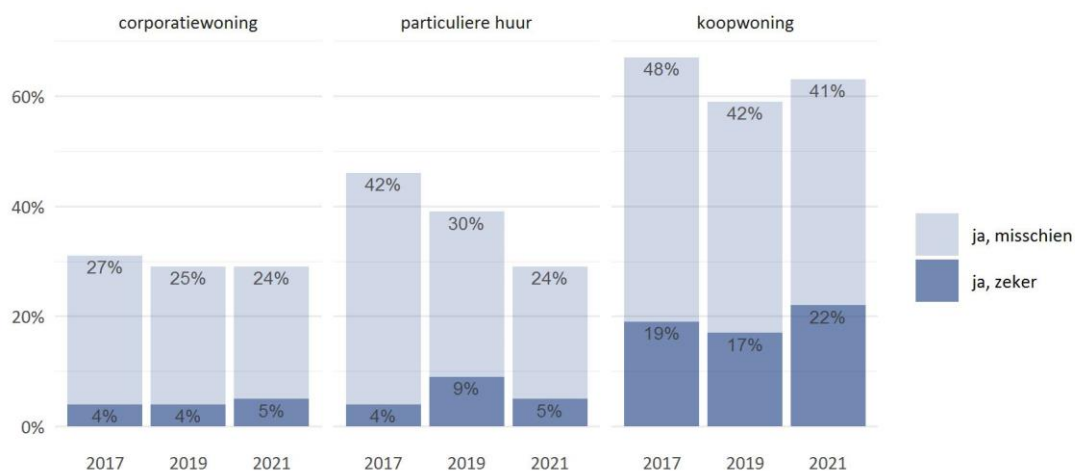


Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

Bereidheid tot investeren

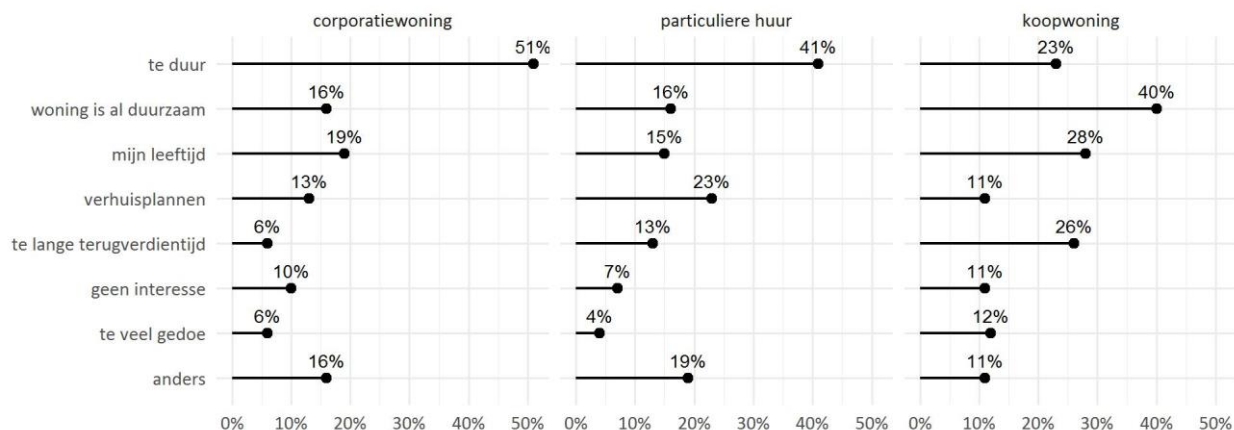
Verduurzaming levert als het goed is een besparing op in de energiekosten, maar de investering moet ook ergens vandaan komen. Desgevraagd is slechts een minderheid van de huurders bereid een hogere huur voor de verduurzaming te betalen (figuur 23). Deze bereidheid is bovendien afgenomen in vergelijking met voorgaande metingen, vooral onder huurders van particulieren. De belangrijkste reden om geen hogere huur te willen betalen is dat men het simpelweg te duur vindt (figuur 24). Kennelijk zijn veel huurders er niet van overtuigd dat een hogere huur opweegt tegen lagere energielasten en/of meer wooncomfort.

figuur 23 Bereidheid om te investeren in of om een hogere huur te betalen voor verduurzaming



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

figuur 24 Redenen om niet te willen investeren in of een hogere huur te willen betalen voor verduurzaming (2021)



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

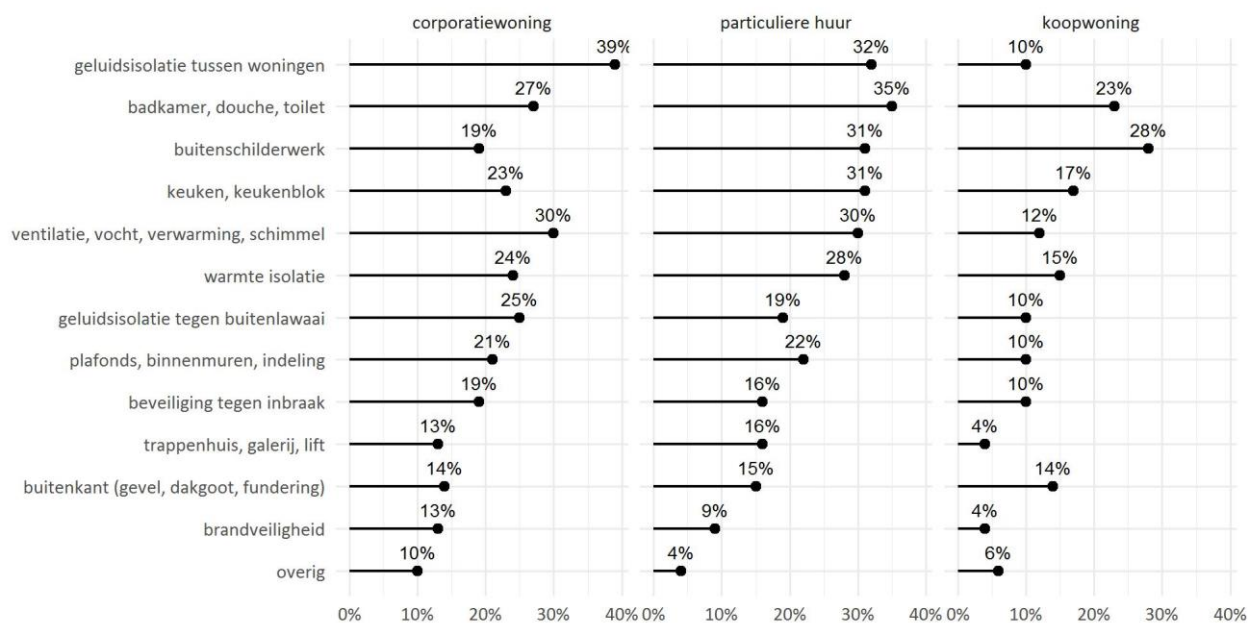
Eigenaar-bewoners zijn meer dan huurders bereid om een financiële bijdrage te leveren aan de verduurzaming. Hierin kan meespelen dat zij behalve van een lagere energierekening ook profiteren van de waardevermeerdering van hun huis. Bij eigenaar-bewoners is de (vermeende) lange terugverdientijd wel een drempel, al dan niet in combinatie met de leeftijd van de bewoners. Ook zijn er nogal wat eigenaar-bewoners die vinden dat hun woning al voldoende duurzaam is.

Overige verbeterpunten

Naast verduurzaming zijn er nog tal van andere verbeteringen aan de woning denkbaar. In figuur 25 is weergegeven waar de bewoners prioriteit aan geven. Voor huurders van corporatiewoningen is dat de geluidsisolatie tussen de woningen. Ook voor huurders van particulieren staat dit aspect hoog op de ranglijst. Voor eigenaar-bewoners is dit minder belangrijk.

Een ander verbeterpunt dat bij huurders veel vaker speelt dan bij eigenaar-bewoners is vocht en schimmel. Bij eigenaar-bewoners staat het buitenschilderwerk bovenaan. Feitelijk is dit geen verbetering, maar regulier onderhoud. Bij corporaties is dit meestal wel in orde.

figuur 25 Op welke aspecten zou uw woning verbeterd moeten worden (2021)



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

5 Dynamiek en doorstroming

Op de woningmarkt is sprake van een contrast tussen wens en werkelijkheid. In vrijwel alle segmenten worden meer woningen gevraagd dan betrokken. Ook woont lang niet iedereen naar wens. Veel jonge huishoudens willen groter wonen. Senioren willen eventueel wel kleiner wonen, maar nemen zelden genoeg met minder dan drie kamers.

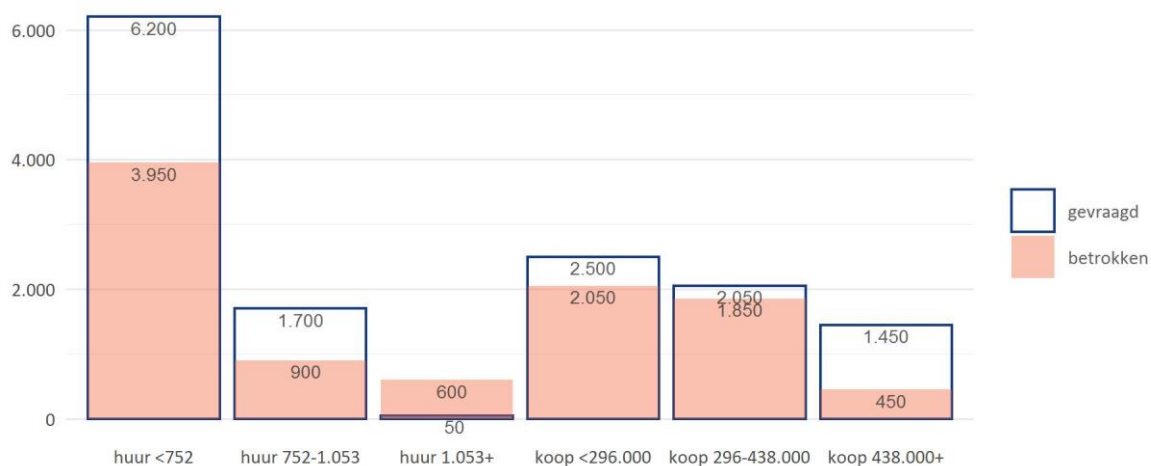
5.1 Wens en werkelijkheid: spanning per segment

De spanning op de markt is goed af te lezen aan het contrast tussen gevraagde woningen en recent betrokken woningen. Dit is weergegeven in figuur 26 en figuur 27. Het gaat dan bij de vraag om woningzoekenden die binnen twee jaar willen verhuizen en bij de betrokken woningen om huishoudens die de afgelopen twee jaar zijn verhuisd.⁵

In vrijwel alle segmenten worden meer woningen gevraagd dan er recent zijn betrokken. Alleen duurdere huurwoningen zijn wel betrokken, maar worden niet veel gewenst. Dit segment is een toevluchtsoord voor woningzoekenden die eigenlijk een koopwoning wensen, maar om uiteenlopende redenen niet slagen op de koopmarkt. Op de koopmarkt is de spanning het grootst in het prijssegment boven de €438.000.

In combinatie met woningtype valt op dat er weliswaar veel vraag is naar eengezins-koopwoningen, maar dat dit segment ook relatief veel is betrokken. De vraag naar koopappartementen is minder groot, maar het aantal geslaagden in dit segment is nog veel kleiner.

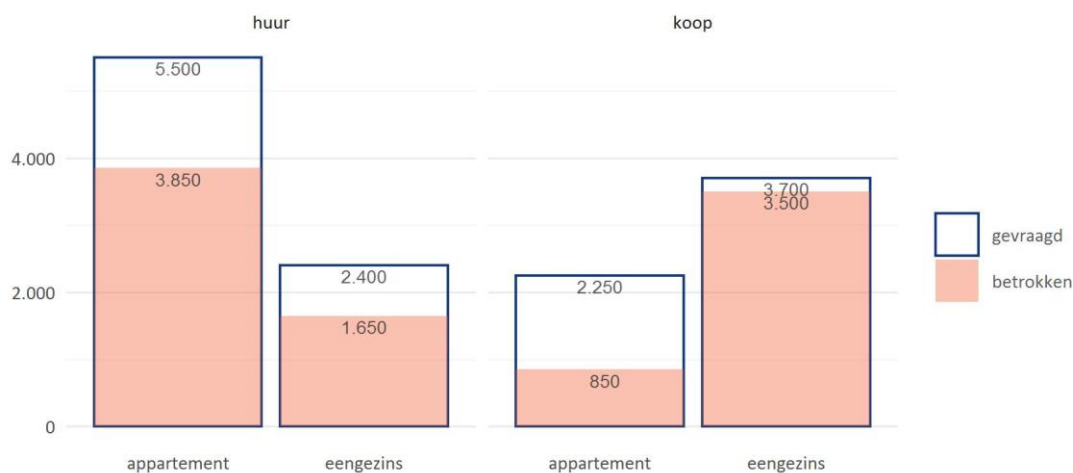
figuur 26 Gewenste versus recent betrokken woningen; prijsklassen, 2021



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

⁵ In WiMRA zijn geen potentiële starters en geen woningzoekenden van buiten de MRA ondervraagd. De vraag van deze groepen is door OIS geschat op de schaal van deelregio's en door RIGO toebedeeld aan gemeenten binnen de regio's.

figuur 27 Gewenste versus recent betrokken woningen; woningtype, 2021



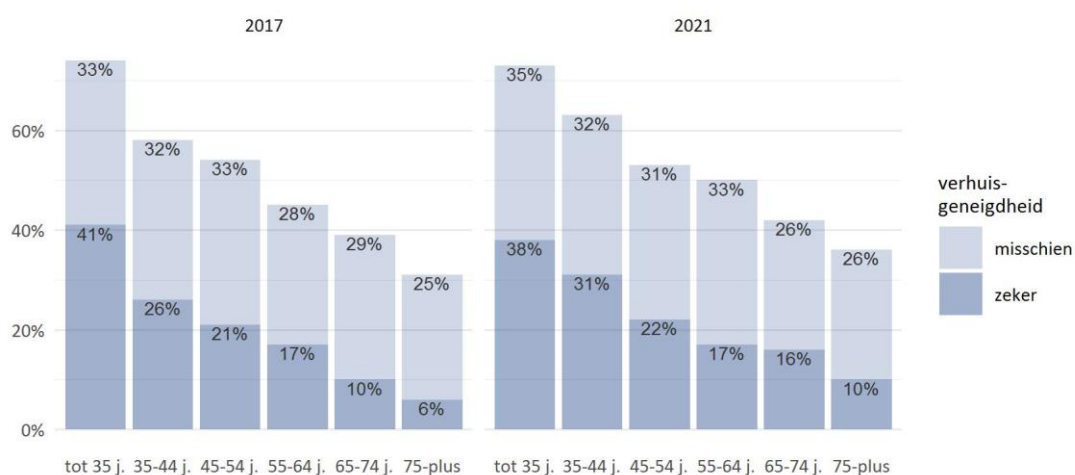
Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

5.2 Potentiële doorstroming

Verhuiscapaciteit

Bevordering van doorstroming is ook in Zaanstad een beleidsdoel. Dit begint bij verhuiscapaciteit: zittende bewoners die nog een stap willen maken. Die verhuiscapaciteit verschilt nogal. Jonge huishoudens zijn veel meer dan ouderen geneigd om nog een stap te maken. In figuur 28 is dit te zien, zowel voor 2021 als voor 2017. De verhuiscapaciteit van 55-plussers is wel iets toegenomen ten opzichte van de meting uit 2017. Mede onder invloed van de vergrijzing is daarmee ook het aandeel 55-plussers onder alle potentiële doorstromers toegenomen van 24% in 2017 naar 31% in 2021 (niet in de figuur weergegeven).

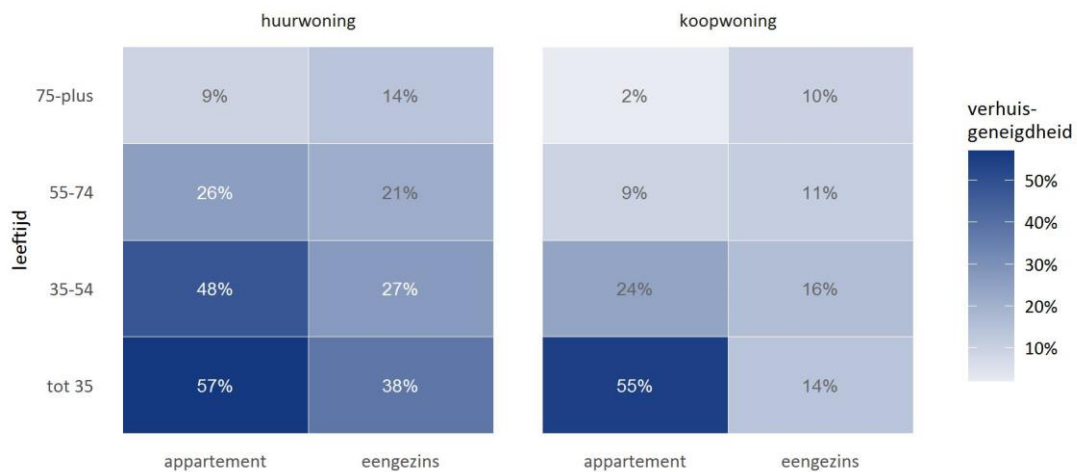
figuur 28 Verhuiscapaciteit naar leeftijd, 2017 en 2021



Bron: WiMRA2021 / 2017, bewerking RIGO

In combinatie met leeftijd is ook de uitgangssituatie van invloed op de verhuiscapaciteit. Vooral jonge huishoudens in huurwoningen en / of in appartementen willen nog een stap maken (figuur 29). Boven de leeftijd van 55 is de verhuiscapaciteit relatief klein, maar niet nul. Vooral huurders in de leeftijd 55-74 jaar willen nog wel doorstromen. Het minst verhuiscapaciteit zijn 75-plussers in appartementen.

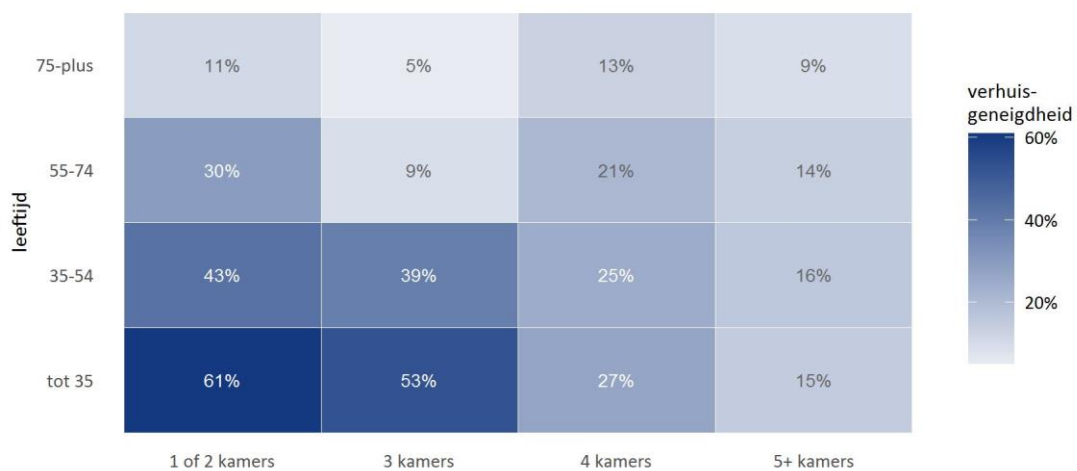
figuur 29 Verhuiscapaciteit (zeker) naar leeftijd en huidige woonsituatie (woningtype en eigendom), 2021



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

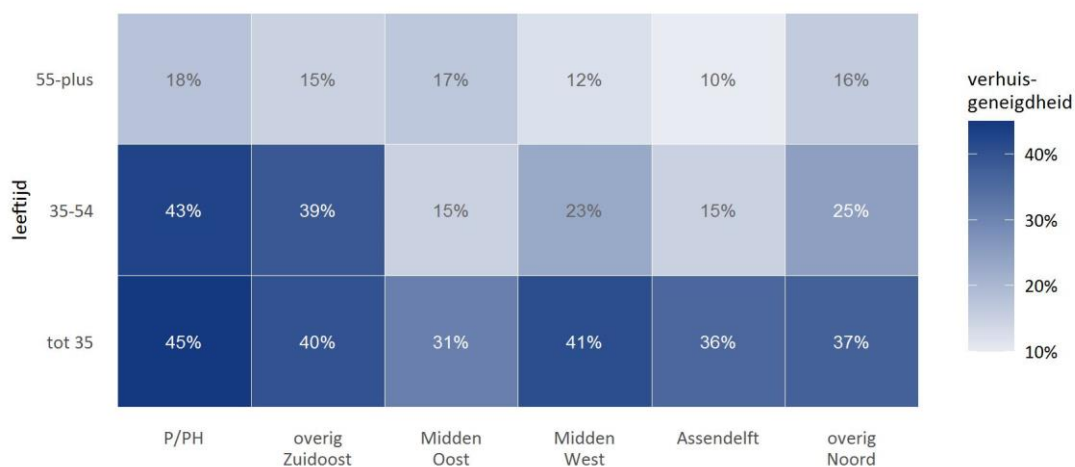
Ook de grootte van de woning heeft invloed op de verhuiscapaciteit (figuur 30). Over het algemeen geldt dat hoe groter de woning, des te kleiner de verhuiscapaciteit. Vooral uit woningen die slechts één of twee kamers hebben (keuken en badkamer niet meegerekend) willen mensen doorstromen. Een geringe verhuiscapaciteit vinden we onder 55-plussers in driekamerwoningen. Hun leeftijdsgenoten met vier kamers willen soms nog wel een stap maken.

figuur 30 Verhuiscapaciteit (zeker) naar leeftijd en huidige woonsituatie (aantal kamers), 2021



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

figuur 31 Verhuisceneidheid (zeker) naar leeftijd en huidig woongebied, 2021



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO

De buurt lijkt ook invloed uit te oefenen op de verhuisceneidheid (figuur 31). In Overig Zuidoost en vooral Poelenburg, Pelders- en Hoornseveld (P/PH) willen huishoudens tot 55 jaar beduidend vaker verhuizen dan hun leeftijdsgenoten elders in de stad. Vooral het contrast met Midden Oost en met Assendelft in de leeftijdsgroep 35-54 jaar is groot. In deze gebieden zijn huishoudens van 35-54 juist relatief gesetteld. Uiteraard zal hier ook het woningtype in meespelen. De verhuisceneidheid van senioren (55-plus) verschilt ook enigszins per gebied.

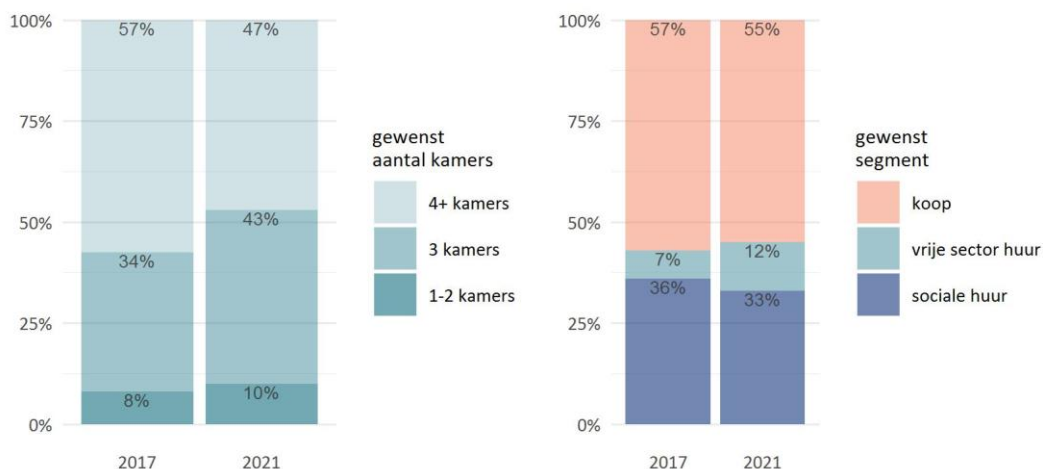
Trends in woonwensen

Woonwensen kunnen veranderen doordat de bevolking van samenstelling verandert (denk aan de vergrijzing) en doordat woningzoekenden hun wensen bijstellen. Het gecombineerde effect hiervan op de wensen van alle potentiële uit Zaanstad is weergegeven in figuur 32. In deze figuur zijn de wensen van doorstromers uit 2021 vergeleken met die uit 2017. Voor alle duidelijkheid: het gaat hier om zittende huishoudens (dus niet om starters) uit Zaanstad die hebben aangegeven zeker binnen twee jaar te willen verhuizen, al dan niet binnen de gemeente.

Te zien is dat de wensen ten aanzien van het aantal kamers enigszins is verschoven. In 2017 wenste nog ruim de helft van de doorstromers op zijn minst vier kamers, in 2021 is dit aandeel geslonken tot iets onder de helft. De vraag van doorstromers naar woningen met minder dan drie kamers is ook iets toegenomen, maar blijft klein.

Wat betreft de segmenten is de vraag naar vrije sector huur toegenomen, ten koste van zowel de sociale huur als de koop. De vraag naar vrije sector blijft echter met 12% bescheiden. De meeste woningzoekende doorstromers wensen een koopwoning.

figuur 32 Woonwensen van potentiële doorstromers uit Zaanstad, 2017 en 2021



Bron: WiMRA2021 / 2017, bewerking RIGO

Groter of kleiner?

Voor het beleid is het interessant om te weten wat doorstromers eventueel achterlaten als ze hun verhuishwens realiseren. Denk aan initiatieven gericht op senioren die willen ‘downsizen’ naar een kleinere, maar tevens geschiktere woning. In de vrijkomende ruime woning kan dan weer een jong gezin wonen.

In figuur 33 is weergegeven welke stappen doorstromers willen maken als het gaat om aantal kamers. Om gevoel te krijgen voor verhoudingen zijn uitkomsten hier in absolute aantallen weergegeven.⁶ We zien dan dat de meeste doorstromers die momenteel één of twee kamers bewonen liefst naar een driekamerwoning doorstromen. De verhuigeneigdheid (vooral van jongeren) in kleine woningen is groot, zoals al ter sprake kwam. In aantallen gaat het niet om de grootste groep. Zo veel kleine woningen zijn er immers niet.

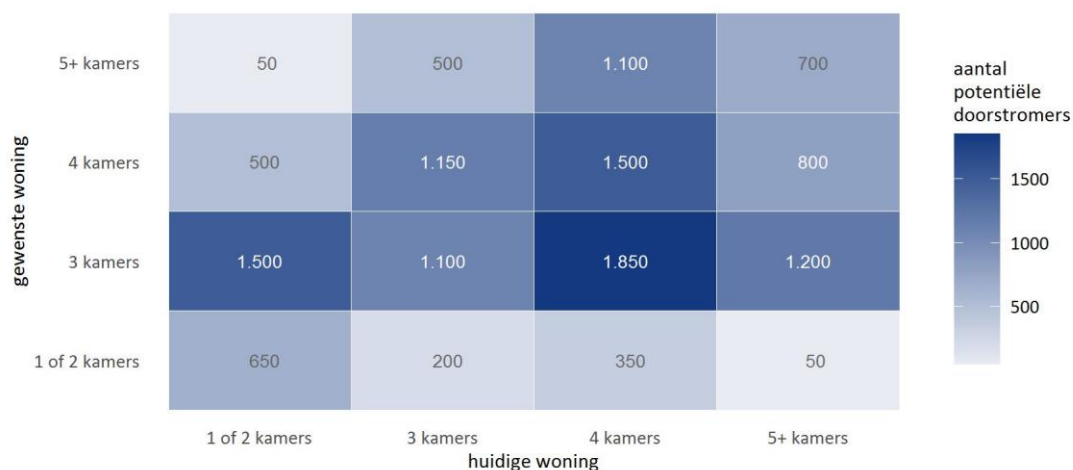
Waar de meeste doorstromers vanuit één- en tweekamerwoningen groter willen, is het beeld vanuit drie en vier kamerwoningen diffuser. Sommigen willen een kamer meer, sommigen een kamer minder en veel ook even veel kamers als ze nu hebben.

Waar het gaat om downsizen zijn er maar weinig doorstromers die uit een grotere woning naar een woning met één of twee kamers willen verhuizen. Er zijn aardig wat woningzoekende die uit een vierkamerwoning wel terug willen naar drie kamers, maar nog kleiner is voor de meesten een stap te ver. Ook de stap van drie naar twee is niet vaak gewenst. Wie nu een driekamerwoning heeft wil op zijn minst weer een driekamerwoning. De stap van vijf naar drie kamers is nog wel gewenst, meer nog dan van vijf naar vier, maar er is vrijwel niemand die van vijf naar twee wil. Mogelijk kan dit voor een specifiek woonconcept anders liggen, maar dat kan met een algemeen onderzoek als WiMRA niet worden vastgesteld.

⁶ Bij de analyses in deze paragraaf is de huidige woning van de potentiële doorstromers altijd in Zaanstad gelegen. De gewenste woning kan ook buiten Zaanstad liggen.

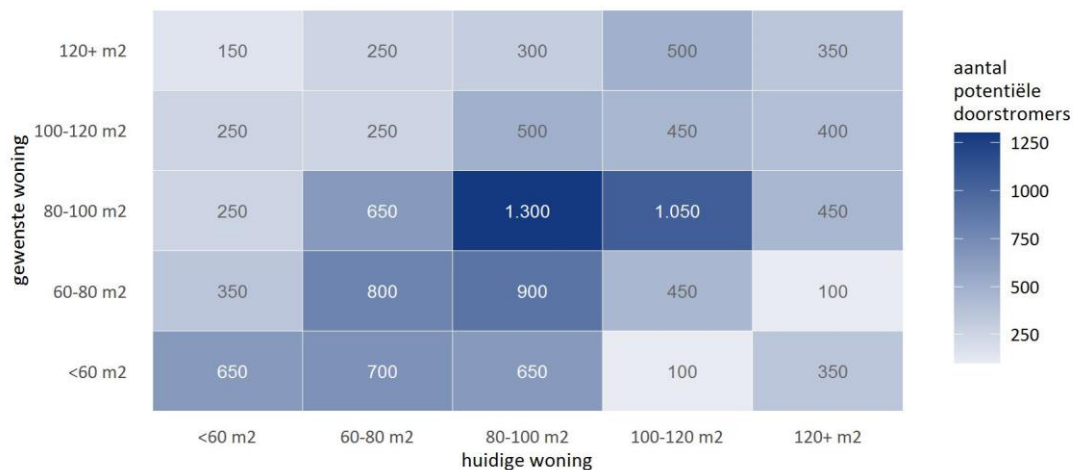
De conclusie is gerechtvaardigd dat voor het faciliteren van kleiner wonen het aanbod vooral uit driekamerwoningen zal moeten bestaan. Voor tweekamerwoningen lopen doorstromers uit grote woningen over het algemeen niet warm. Doorstromers uit kleine woningen trouwens ook niet.

figuur 33 Huidige en gewenste aantal kamers van potentiële doorstromers, 2021



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO, exclusief 'geen voorkeur' ten aanzien van het aantal kamers.

figuur 34 Huidige en gewenste oppervlak (GBO) van potentiële doorstromers, 2021



Bron: WiMRA2021, bewerking RIGO, exclusief 'geen voorkeur' ten aanzien van het oppervlak

Wanneer wordt gekeken naar oppervlakte komt net als bij kamertal naar voren dat doorstromers geen reuzestappen willen maken. Dat geldt zowel voor groter wonen als voor kleiner wonen. Het aantal doorstromers dat van meer dan 100 m2 terug wil naar minder dan 80 m2 is gering in vergelijking met de groep die naar 80-100 m2 wil. Er is bij doorstromers (vooral uit woningen kleiner dan 100 m2) nog wel enige vraag naar woningen kleiner dan zestig vierkante meter. Tegelijkertijd weten we dat doorstromers meestal geen één- of tweekamerwoningen wensen, dus geen studio's of iets dergelijks. Dit lijkt lastig te combineren.

6 Blik in de toekomst

Tussen 2021 en 2035 worden nog ongeveer tienduizend extra huishoudens verwacht in Zaanstad en zal de woningvoorraad met een kleine 10.500 moeten toenemen. De huidige bevolking zal verder vergrijzen en raakt uit de kinderen, maar er worden ook meer nieuwe jonge huishoudens gevormd, waaronder ook nieuwe gezinnen. Dit brengt een gedifferentieerde woningbehoefte met zich mee, zowel qua woningtype als qua prijsklassen.

6.1 Ontwikkeling van de bevolking

Niet alleen zijn er op dit moment al knelpunten op de woningmarkt, er komen ook nog eens huishoudens bij die ook huisvesting nodig hebben. De bevolkingsontwikkeling en kwantitatieve woningbehoefte die de bevolkingsgroei met zich meebrengt worden door de Provincie Noord-Holland geraamd. De meest recente raming voor Zaanstad is weergegeven in tabel 10. Te zien is dat er tot het jaar 2035 nog een kleine tienduizend extra huishoudens worden verwacht in Zaanstad. De bijbehorende behoefte aan extra woningen is nog iets groter. Deze loopt niet geheel gelijk op met het aantal huishoudens. Dit komt doordat niet ieder huishouden zelfstandig in een woning woont. Meer informatie over de achtergrond van de prognose is te vinden in de publicatie van de Provincie.⁷ De woningbehoefte komt met gemiddeld 795 per jaar in de periode 2021-2030 een fractie hoger uit dan in de vorige raming. Toen ging het om 8.000 woningen in de periode 2019-2030 (gemiddeld 730 per jaar).

De door de Provincie berekende woningbehoefte betreft het aantal woningen dat netto moet worden toegevoegd om de groeiende bevolking te accommoderen. De bruto nieuwbouw kan hoger uitvallen als ook nog moet worden gecompenseerd voor sloop. In paragraaf 6.2 wordt de kwantitatieve woningbehoefte nader kwalitatief ingevuld. Hieronder gaan we eerst nader in op de samenstelling van de bevolking. Veranderingen daarin zijn immers van invloed op de woningbehoefte in kwalitatieve zin.

tabel 10 Ontwikkeling huishoudens en woningbehoefte in de gemeente Zaanstad

huishoudens		ontwikkeling		
jaar	aantal		huis- houdens	woning- behoefte
2021	70.705	2021-2030	6.395	7.150
2030	77.100	2030-2035	3.510	3.285
2035	80.610	2021-2035	9.905	10.435

Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

Huishoudenssamenstelling naar levensfase

De ontwikkeling van de huishoudens naar samenstelling is weergegeven in figuur 35 (voor de periode tot 2030) en figuur 36 (voor de periode tot 2035). Meest opvallende ontwikkeling is de toename van het aantal oudere huishoudens, zowel alleenstaanden als paren.

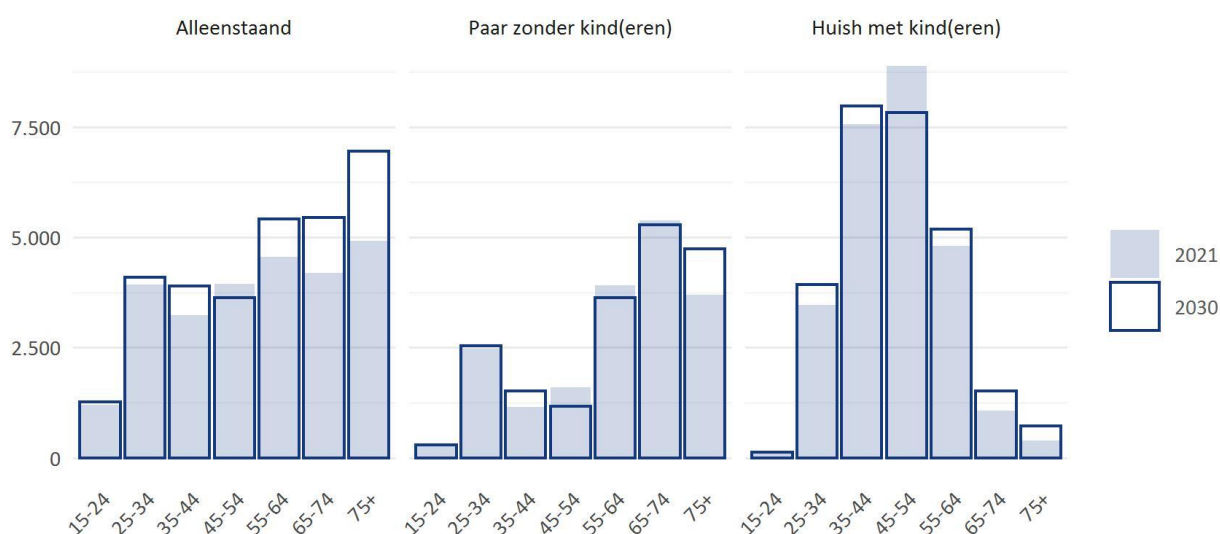
Er komen dus vooral kleine huishoudens bij. Dit wil echter niet zeggen dat dit ook de doelgroep is voor nieuwbouw. De groei van de kleine huishoudens zit hem bijna uitsluitend in de

⁷ Bevolkingsprognose Noord-Holland 2021-2050

65-plussers en die hebben in de regel al een woning. Die oudere huishoudens zijn ook geen nieuwe huishoudens, maar bestaande die in een andere levensfase belanden. Het zou een misverstand zijn om de groei van deze kleine huishoudens één op één te vertalen in een behoefte aan kleine woningen dan wel appartementen.

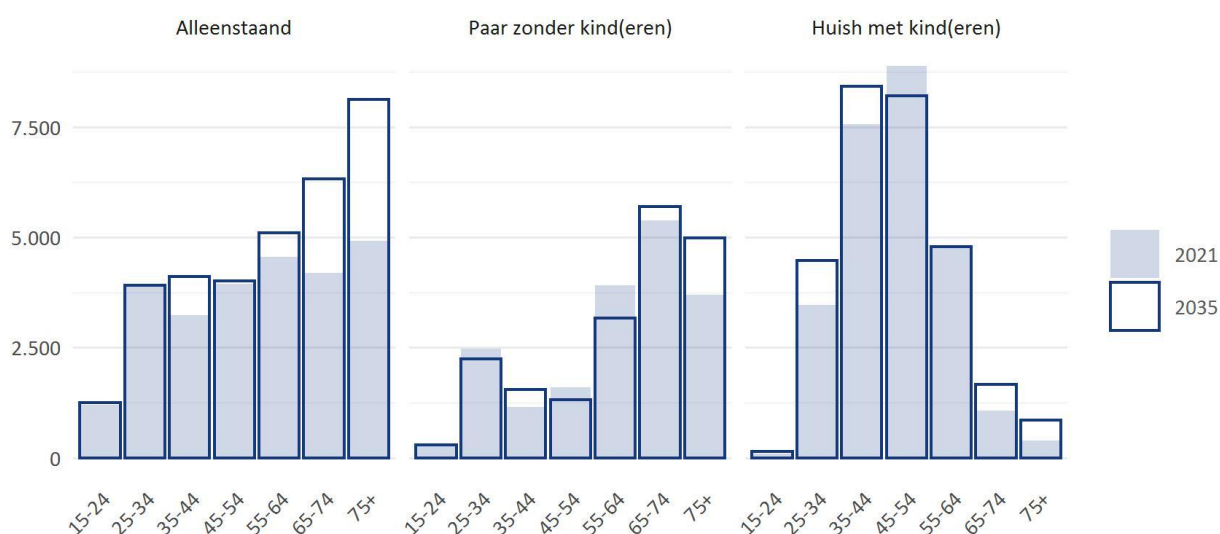
De behoefte aan uitbreiding zal vooral worden gevoeld door toekomstige jonge huishoudens. In de figuren is te zien dat er in 2030 en 2035 tal van jonge gezinnen in Zaanstad zullen wonen, terwijl hun ouders inmiddels zijn opgeschoven naar de lege-nestfase. Die toekomstige jonge huishoudens moeten voor een groot deel nog gevormd worden.

figuur 35 Huishoudens naar levensfase in Zaanstad, 2021 en 2030



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

figuur 36 Huishoudens naar levensfase in Zaanstad, 2021 en 2035



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

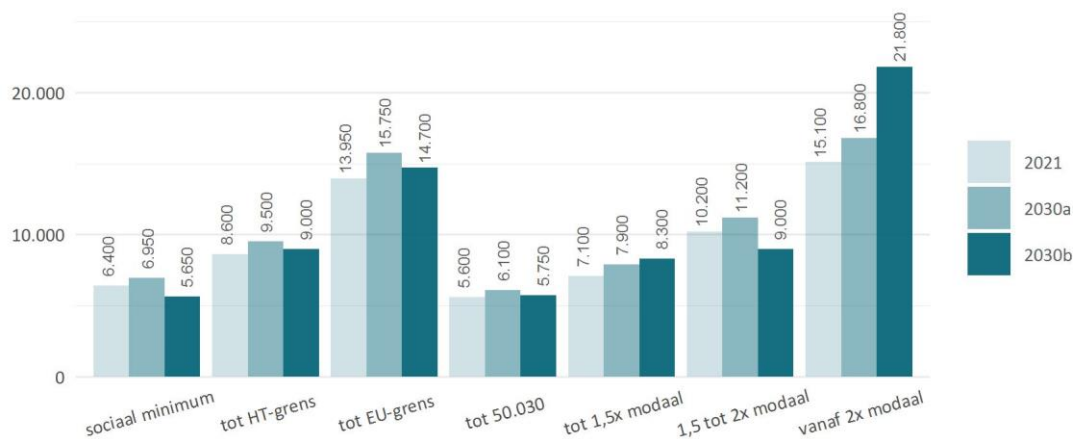
Inkomensdoelgroepen

Behalve levensfase is ook welvaart van invloed op de woningbehoefte. Op dit gebied is er weinig houvast. Met de huidige inflatie en internationale spanningen zijn voorspellingen van het Centraal Planbureau onzekerder dan ooit en ook voortdurend aan verandering onderhevig.

Er is gerekend met twee scenario's ten aanzien van de inkomens:

- Scenario a: hierbij is de reële koopkracht in 2030 gelijk verondersteld aan die in 2021. Op de korte termijn is een daling heel waarschijnlijk, maar over een periode van negen à tien jaar zijn enkele jaren van koopkrachtdaling in het verleden altijd opgevolgd door jaren van herstel. In dit scenario is aangenomen dat de koopkracht in 2030 weer op het peil van 2021 is. Voor de jaren na 2030 is gerekend met een gemiddelde jaarlijkse reële koopkrachtstijging van 0,39%. Dit komt overeen met het langjarige gemiddelde.
- Scenario b: hierbij is zowel voor de periode tot 2030 als daarna gerekend met een gemiddelde jaarlijkse reële koopkrachtstijging van 0,39%. In voorgaande ramingen was dit het basisscenario. In de huidige macro-economische context mag het als optimistisch worden beschouwd.

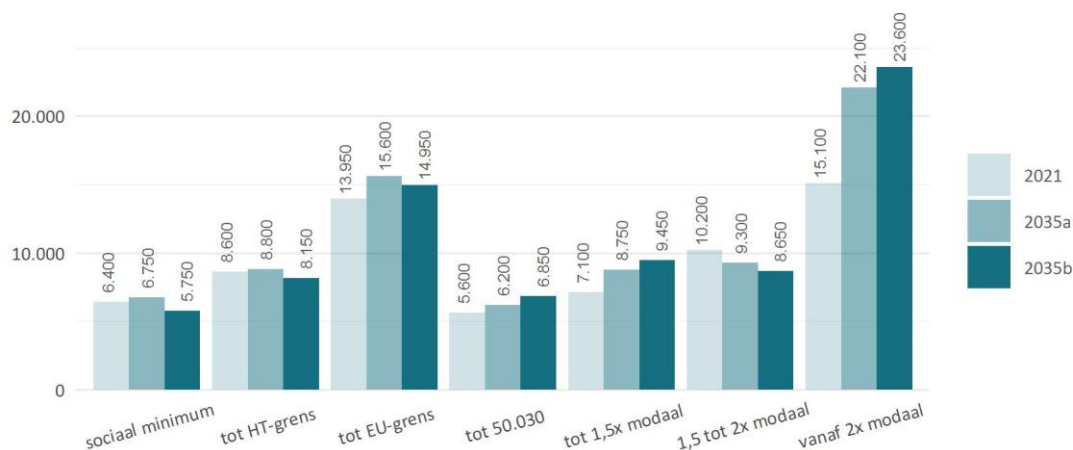
figuur 37 Huishoudens naar inkomensdoelgroep in Zaanstad, 2021 en 2030



Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2021, bewerking RIGO

In figuur 37 is te zien dat de groei van het aantal huishoudens tussen 2021 en 2030 min of meer gelijkmatig over de diverse inkomensgroepen zal plaatsvinden, althans in scenario a. In scenario b verschuift het accent in de richting van de hogere inkomens. Over de hele periode tot 2035 bezien (figuur 38) is er in beide scenario's sprake van welvaartsgroei. Dit uit zich in het feit dat de totale huishoudensgroei meer in de hogere dan in de lagere inkomensklassen uitkomt. In het 'optimistische' koopkrachtscenario zou de primaire doelgroep (inkomens tot de HT-grens) in 2035 zelfs in omvang kunnen zijn afgenomen.

figuur 38 Huishoudens naar inkomensdoelgroep in Zaanstad, 2021 en 2035



Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2021, bewerking RIGO

6.2 Ontwikkeling van de woningbehoefte

Met de in het voorgaande besproken verwachting over de huishoudens kan de woningbehoefte van bijna 10.500 in de periode 2021-2035, zoals door de Provincie becijferd (weergegeven in tabel 10) nader worden ingekleurd. Daarbij komt nog een belangrijk uitgangspunt, namelijk dat toekomstige huishoudens op dezelfde manier zullen wonen als soortgelijke huishoudens nu. Dus als we nu constateren (gemeten in WiMRA2021) dat huishoudens met kinderen overwegend in eengezinshuizen wonen, dan nemen we aan dat toekomstige gezinnen daar ook behoefte aan krijgen. Daarnaast houden we rekening met de trend dat toekomstige senioren vaker dan de huidige over een koopwoning beschikken.

Prijssegmenten

Met bovengenoemde aannamen komt de woningbehoefte in prijssegmenten er uit te zien zoals in figuur 39 (voor de periode tot het jaar 2030) en figuur 40 (voor de periode 2021 tot 2035).⁸ We zien een extra woningbehoefte in alle hier onderscheiden prijssegmenten. Bij gunstige koopkrachtontwikkeling (scenario b) verschuift het accent van huur naar koop, maar ook dan nog is er een toename gewenst van het aantal huurwoningen in het sociale segment. In scenario a bestaat 40% van de uitbreidingsbehoefte tot 2030 uit sociale huur. Ter vergelijking: in de raming van twee jaar geleden was dit ook het geval in wat toen het 'tegenspoed' scenario werd genoemd.

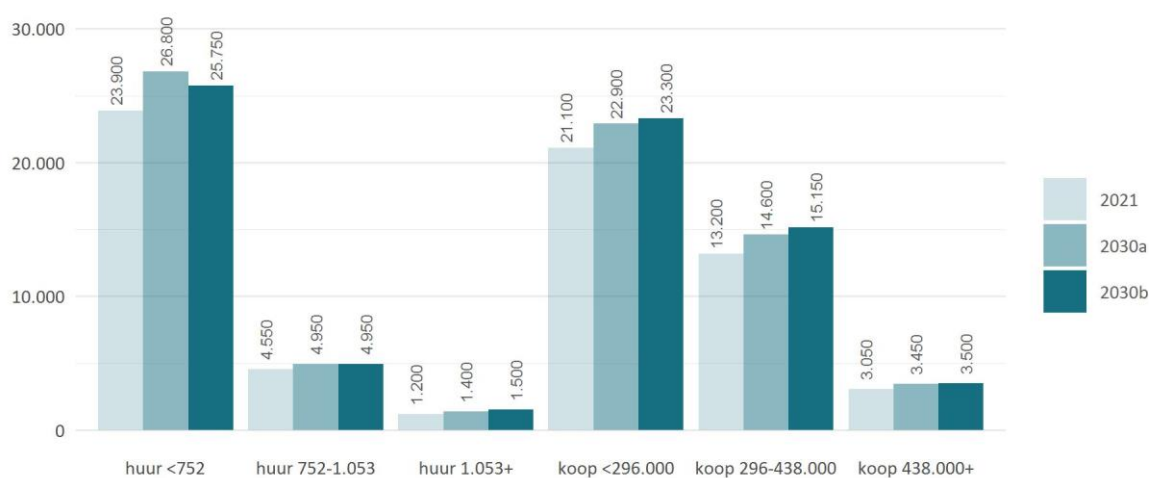
De behoefte aan vrije sector huurwoningen neemt maar heel weinig toe volgens deze raming. Wel zien we een aanzienlijke behoefte aan koopwoningen in de goedkoopste en middelste categorie. Hierin weerspiegelen zich de normen van nu, die weer het gevolg zijn van bouwpraktijk van de laatste decennia. Wonen in een betaalbare koopwoning was tot voor kort 'normaal', althans voor grote delen van de bevolking. Ook in de toekomst zullen er tal

⁸ De woningbehoefte is berekend in bewoonde woningen, vanwege de koppeling met bewoners via WiMRA. De totale woningvoorraad is groter en bevat ook niet-bewoonde woningen.

van huishoudens in Zaanstad wonen die, afgaande op de huisvesting van soortgelijke huishoudens nu, 'normaal gesproken' in een koopwoning zouden wonen. Maar normen kunnen verschuiven. Als die koopwoningen om wat voor redenen niet gebouwd worden, zullen huishoudens een alternatief zoeken. Dat zou dan heel goed een huurwoning in de vrije sector kunnen zijn.

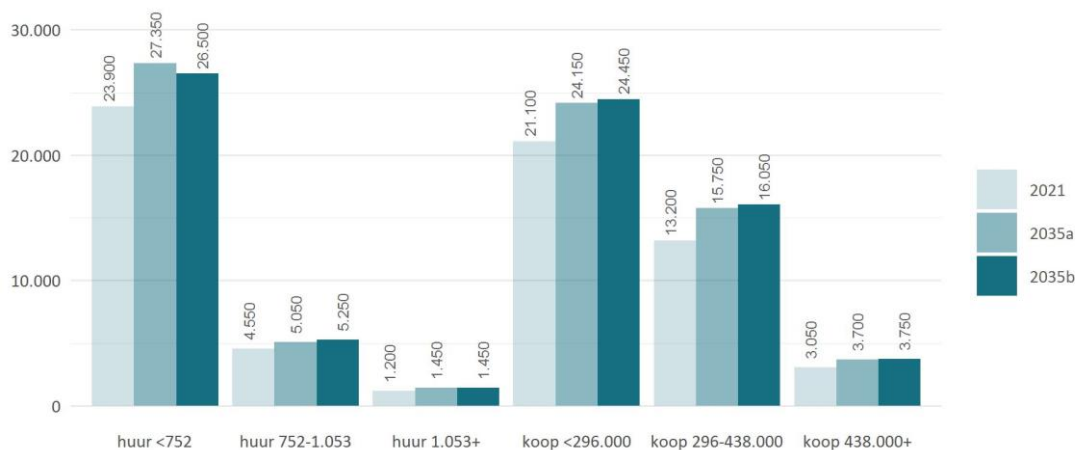
Ook nu al zien we dat de marktsector huur een alternatief is voor woningzoekenden die niet kunnen slagen op de koopmarkt. Dit kwam ter sprake in paragraaf 5.1, waar bleek dat de grootste krapte te vinden is in de sociale huur en in de koop en niet (of minder) in de duurdere huur. De analyse van de huidige markt (zie specifiek figuur 26) en de verwachtingen ten aanzien van de toekomst sluiten dus op elkaar aan.

figuur 39 Ontwikkeling van de behoefte aan bewoonde woningen, 2021-2030, naar prijssegment



Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2021, bewerking RIGO

figuur 40 Ontwikkeling van de behoefte aan bewoonde woningen, 2021-2035, naar prijssegment



Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2021, bewerking RIGO

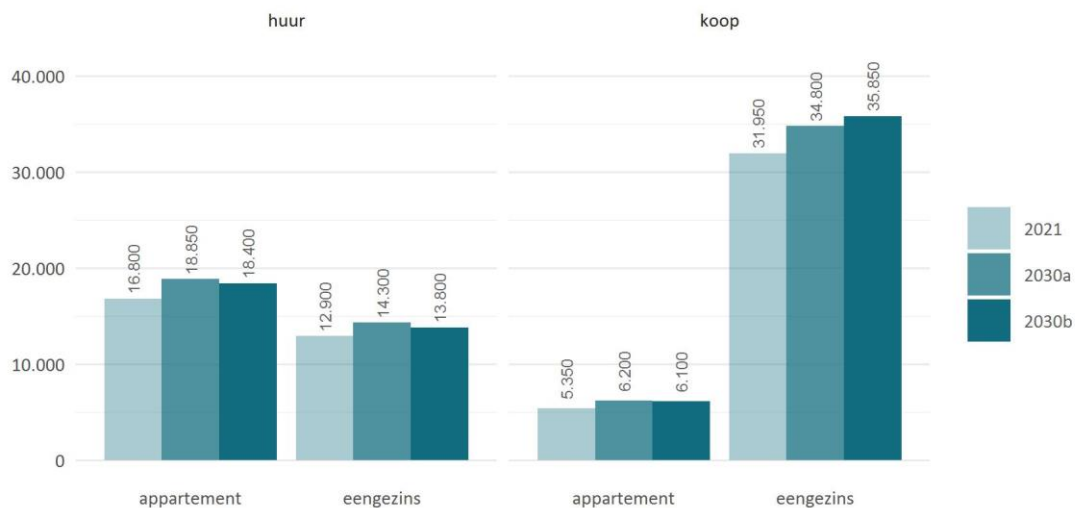
Woningtypen en eigendom

Qua woningtypen zien we een behoefte aan zowel appartementen als eengezinswoningen (zie figuur 41 en figuur 42). Net als bij de koopwoningen is dit de neerslag van een tijd waarin het ‘ normaal’ was dat jonge gezinnen een eengezinswoningen betrokken. Dit is de erfenis van tientallen jaren bouwen van uitbreidingswijken. Ook in de toekomst zijn er tal van nieuw gevormde jonge (aanstaande) gezinnen die volgens deze normen ook behoefte krijgen aan een eengezinswoning. Tot 2030 bestaat 40% van de additionele behoefte uit eengezins-koopwoningen (scenario a). Ter vergelijking: in de raming uit 2019 was dit 42% in wat toen het ‘tegenspoed’-scenario werd genoemd.

Het beeld van de toekomstige behoefte wijkt enigszins af van de huidige krapte, zoals geanalyseerd in paragraaf 5.1 (specifiek figuur 27). Momenteel lijkt de markt voor eengezins-koopwoningen minder krap dan die voor de andere segmenten. Dat komt doordat er recent nog aardig wat eengezins-koopwoningen zijn gebouwd dan wel op een andere manier zijn aangeboden. Kijkend naar de toekomst voorzien we nog een aanzienlijke groei van de behoefte, samenhangend met de aanwas van nieuwe jonge gezinnen.

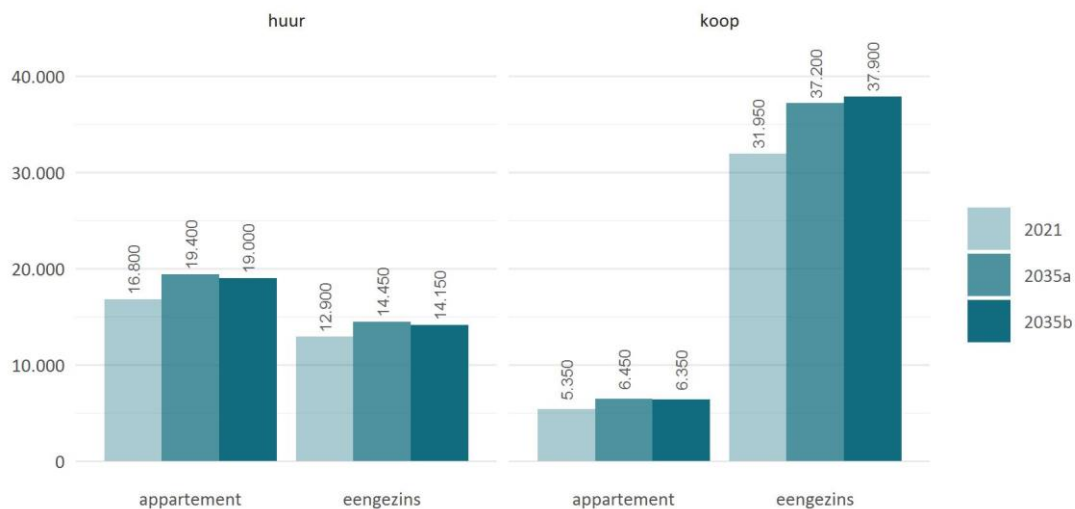
Op de achtergrond speelt het gegeven dat eengezinswoningen in de huidige bestaande voorraad in toenemende mate worden bewoond door niet-gezinnen, veelal lege-nest huishoudens waarvan de kinderen het huis uit zijn. Als deze senioren in groten getale zouden verhuizen naar een appartement zou het behoefteplaatje er heel anders uit komen te zien. Er zijn echter geen aanwijzingen dat zij dit massaal zullen doen.

figuur 41 *Ontwikkeling van de behoefte aan bewoonde woningen, 2021-2030, naar type en eigendom*



Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2021, bewerking RIGO

figuur 42 *Ontwikkeling van de behoefte aan bewoonde woningen, 2021-2035, naar type en eigendom*



Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2021, bewerking RIGO

Als die eengezinswoningen er niet komen zit er voor de toekomstige generaties jonge gezinnen weinig anders op dan genoeg te nemen met een appartement. Uitwijken naar een andere woonplaats kan ook, maar die mogelijkheden zijn beperkt. De tijd van de grote uitbreidingswijken met eengezinswoningen is overal voorbij. Het gevolg is wel dat we steeds vaker zullen zien dat jonge huishoudens uit hun krappe appartement groeien, terwijl hun ouders twee slaapkamers ‘over’ hebben.