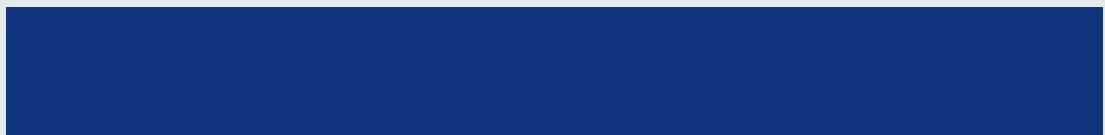




Rapport

Schaarste op de woningmarkt

Gemeente Zaanstad



Schaarste op de woningmarkt



Gemeente Zaanstad

Datum 22 december 2023

Opdrachtgever: Gemeente Zaanstad

Contactpersoon: Willeke Koops

Nadere inlichtingen: Veerle Veraart; veerle.veraart@rigo.nl; [06 51643331]

Dorien Frinking; dorien.frinking@rigo.nl

Projectnummer: P47720



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL | DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM | IBAN NL 14 INGB 0002903851 | T 020 522 11 11
INFO@RIGO.NL | POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM | BTW NR NL 0092.84.461.B.01 | KVK 33227618



Inhoud

Inleiding	1
1 Woningtekort in Nederland	2
2 Dynamiek op de woningmarkt	5
2.1 Profiel van Zaanstad	5
2.2 Vraag en aanbod, wens en werkelijkheid	7
3 Huidige situatie op de woningmarkt	12
3.1 Woningvoorraad	12
3.2 Druk op de koopsector	13
3.3 Waardeontwikkeling	18
3.4 Actueel aanbod	22
3.5 Samenvattend	25
4 Effecten van schaarste: toegankelijkheid en betaalbaarheid	27
4.1 Toegankelijkheid koopsector	27
4.2 Toegankelijkheid per wijk	29
4.3 Samenvattend	30
5 Particuliere huursector als alternatief	31
5.1 Actueel aanbod particuliere huursector	31
5.2 Toegankelijkheid aanbod particuliere huursector	32
5.3 Samenvattend	34
6 Conclusie	35
7 Bijlage	37

Inleiding

In deze rapportage wordt ten behoeve van de Huisvestingsverordening schaarste in de gemeente Zaanstad onderzocht. Via deze verordening kunnen gemeenten gebruikmaken van de instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt voor sturing op de woonruimteverdeling en woningvoorraadbeheer. Om van deze instrumenten gebruik te mogen maken, is een schaarste-onderzoek en -onderbouwing noodzakelijk.

Aanleiding

RIGO is door de gemeente Zaanstad gevraagd om de schaarste-onderbouwing uit 2020 te actualiseren met actuele gegevens. Daarbij is meer accent gelegd op informatie over de koopsector, de particuliere huursector en meer aandacht gegeven aan de effecten van schaarste, zoals verdringing.

Met het oog op ontwikkelingen in de woningmarkt en schaarste reguleert de gemeente **kamerverhuur** en **woningsplitsing** en voert **opkoopbescherming** in middels de Huisvestingsverordening. De gemeente grijpt slechts in de op de woningmarkt als dat noodzakelijk is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte voor groepen woningzoekenden. In dat kader wordt in deze rapportage schaarste op de woningmarkt in de gemeente Zaanstad onderzocht.

De schaarste in de Zaanse woningvoorraad is in beeld gebracht op basis van bestaande bronnen. Dit inzicht verkrijgen we door een analyse te maken van het woononderzoek **WiMRA** (Wonen in de Metropool Regio Amsterdam 2019), **NVM-rapportages** voor de regio Zaanstreek, aangevuld met **Kadasterdata**, gegevens over **het actuele aanbod** op sites van Funda, Pararius en gemeentelijke bronnen, zoals **WOZ-gegevens**. Om het instrument van de opkoopbescherming in te kunnen zetten moet er een onderbouwing van schaarste in de koopsector op wijkniveau zijn. Waar mogelijk vullen we het onderzoek aan met analyses op wijkniveau.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 beginnen we met het schetsen van de landelijke context van woningtekort en schaarste. Vervolgens brengen we in hoofdstuk 2 aan de hand van het woononderzoek WiMRA vraag en aanbod in de gemeente Zaanstad in beeld. Bij wijze van achtergrond schetsen we eerst kort een profiel van Zaanstad. Op basis van de door woningzoekenden gevraagde woningen, uit de voorraad aangeboden woningen en recent betrokken woningen, brengen we vervolgens de schaarste per woningmarktsegment in beeld.

Aanvullend kijken we naar de schaarste op de koopwoningmarkt door de ontwikkelingen in deze sector en het actuele aanbod in beeld te brengen in hoofdstuk 3. We zoomen tevens in op wijkniveau ter onderbouwing van de inzet van de opkoopbescherming in de gemeente. In hoofdstuk 4 onderzoeken we de effecten van schaarste in de koopsector door de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de sector voor woningzoekenden van verschillende doelgroepen te analyseren. Wederom wordt in dit hoofdstuk ook op de verschillende wijken in de gemeente Zaanstad ingezoomd. Tenslotte onderzoeken we in hoofdstuk 5 in welke mate de particuliere huursector een alternatief vormt voor woningzoekenden. In hoofdstuk 6 volgt een conclusie.

1 Woningtekort in Nederland

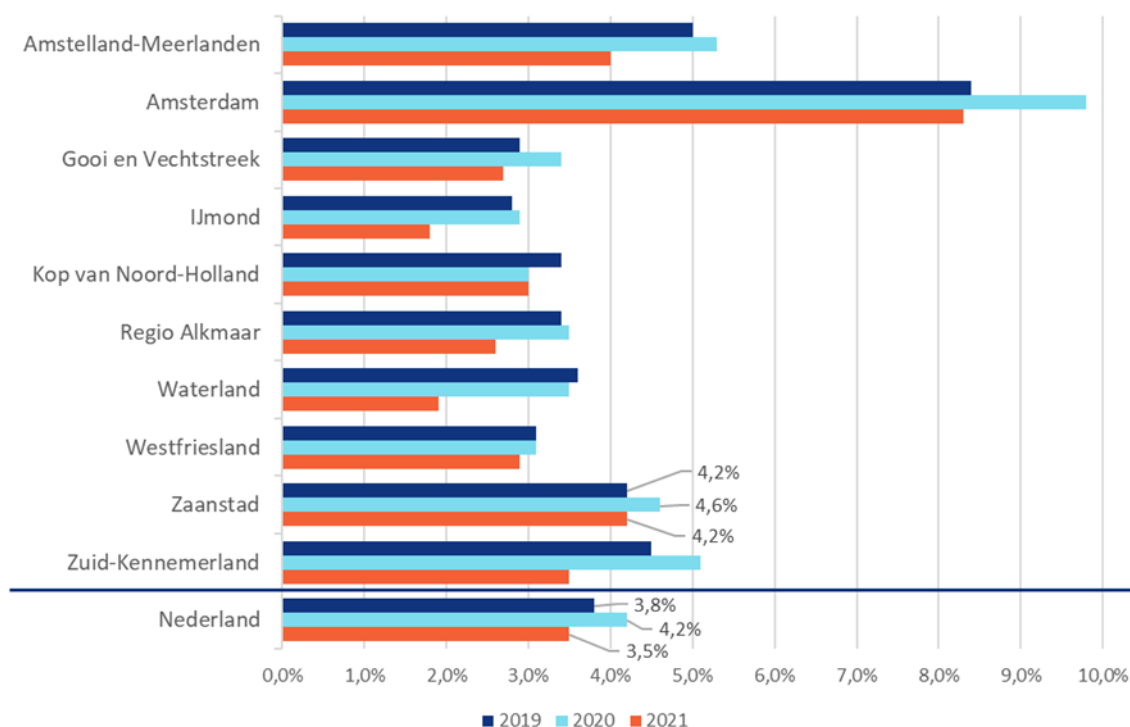
In Zaanstad wordt al jaren grote druk op de woningmarkt ervaren. Dat komt mede door de uitstroom vanuit het naastgelegen Amsterdam. In dit hoofdstuk kijken we eerst naar de landelijke en regionale context.

Het woningtekort

In Nederland is sprake van een woningtekort: de omvang ervan wordt geschat op 3,9% van de woningvoorraad in 2022, ofwel 315.000 woningen¹. De schatting van het tekort wordt gemaakt door de woningvraag – op basis van het aantal huishoudens in bijzondere woonoplossingen en de aanwas van nieuwe huishoudens – te vergelijken met het aantal beschikbare woningen.

ABF schat tevens het woningtekort in woningmarktregio Amsterdam, waar Zaanstad onder valt, op 5,5%. Het gaat om een tekort van ruim 9.500 woningen. In de COROP-regio Zaanstreek is het woningtekort in 2022 becijferd op 2,9%: een tekort aan 2.200 woningen.

Figuur 1-1 Woningtekort in % ten opzichte van de woningvoorraad in regio's en gemeenten in Noord-Holland en in heel Nederland. Bron: ABF, gemeenten/regio's via Monitor Woningbouw Provincie Noord-Holland 2021; bewerking RIGO.



In 2021 was er in Zaanstad een woningtekort van 4,2% ten opzichte van de woningvoorraad (Figuur 1-1). Daarmee had Zaanstad binnen Noord-Holland het grootste woningtekort na Amsterdam (samen met Amstelland-Meerlanden). Vanuit landelijk perspectief is het

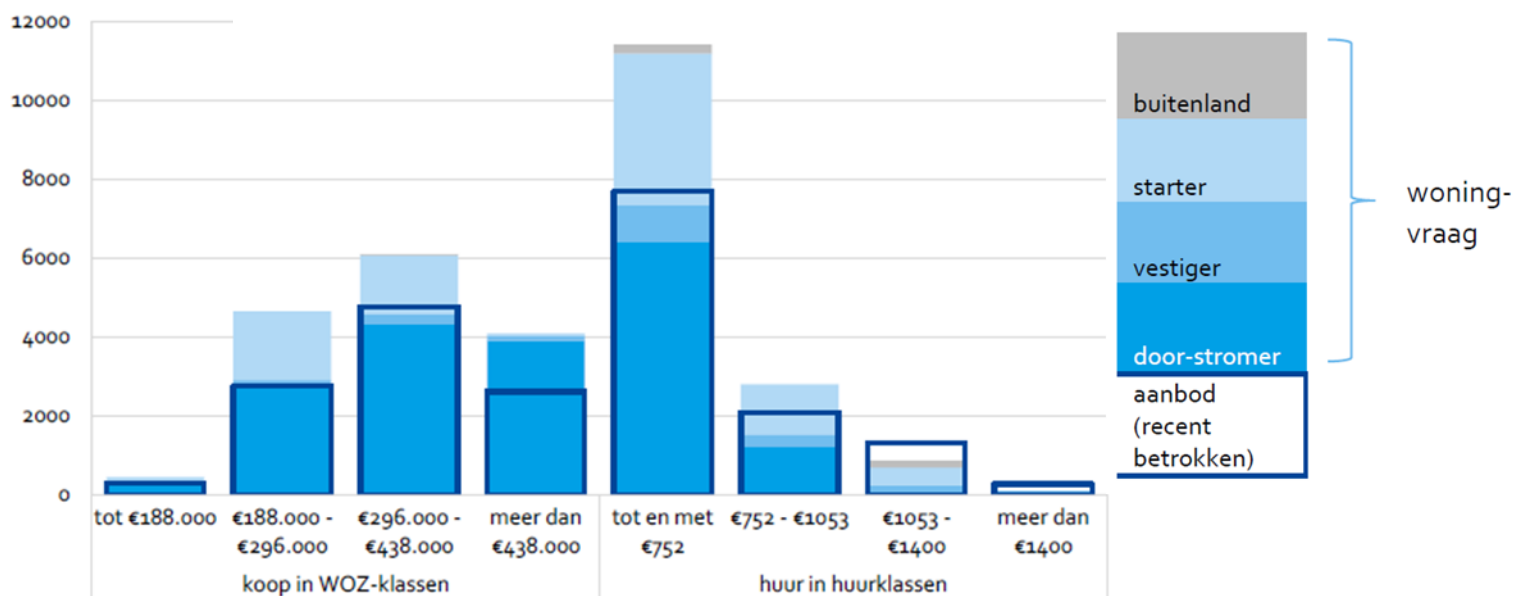
¹ ABF (2022) Dashboard Woningtekort.

woningtekort in Zaanstad bovengemiddeld. In 2021 was er voor heel Nederland een tekort van 3,5%, het Zaanse tekort was 0,7 procentpunt groter.²

Het meest recente WiMRA onderzoek uit 2022³ concludeert dat de druk op de woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) hoog is en verder is toegenomen sinds de meting in 2019. De onderzoekers constateren dat “de mogelijkheden om een betaalbare woning te vinden, zijn afgenomen”. De druk is onder andere te zien in hoge koop- en huurprijzen die verder zijn opgelopen sinds het onderzoek in 2019. Ook kan uit het WiMRA worden geconcludeerd dat ruimte voor lage en middeninkomens in de MRA op de woningmarkt zijn afgenomen. De regio Zaanstreek-Waterland valt op door de relatief betaalbare woningmarkt in vergelijking met andere delen van MRA en is daardoor aantrekkelijk voor gezinnen, veelal afkomstig uit Amsterdam.

In het WiMRA onderzoek is ook gekeken naar de potentiële vraag versus de recent betrokken woningen naar prijsklassen in de regio Zaanstreek-Waterland (Figuur 1-2). Daarin is te zien dat er in deze regio veel vraag is naar huurwoningen in de sociale voorraad. Er is ook vraag naar huurwoningen boven de liberalisatiegrens, maar de druk op dit segment is lager. Naar woningen in duurdere huurprijsklassen is nauwelijks vraag. Bovendien zijn deze woningen in de onderzochte periode vaker betrokken door huishoudens dan gevraagd. Dat wil zeggen dat huishoudens een voorkeur hebben voor een ander segment, bijvoorbeeld koop. In de koopsector is in alle segmenten meer potentiële vraag dan recent betrokken woningen. De druk op deze sector in de regio Zaanstreek-Waterland is hoog. Dit verklaart tevens waarom duurdere huurwoningen in de regio wel betrokken worden. Dit segment vormt een alternatief voor de huishoudens die niet terecht kunnen in de koopsector.

Figuur 1-2 Potentiële vraag en recent betrokken woningen in de regio Zaanstreek-Waterland naar prijsklassen. Bron: WiMRA, 2021

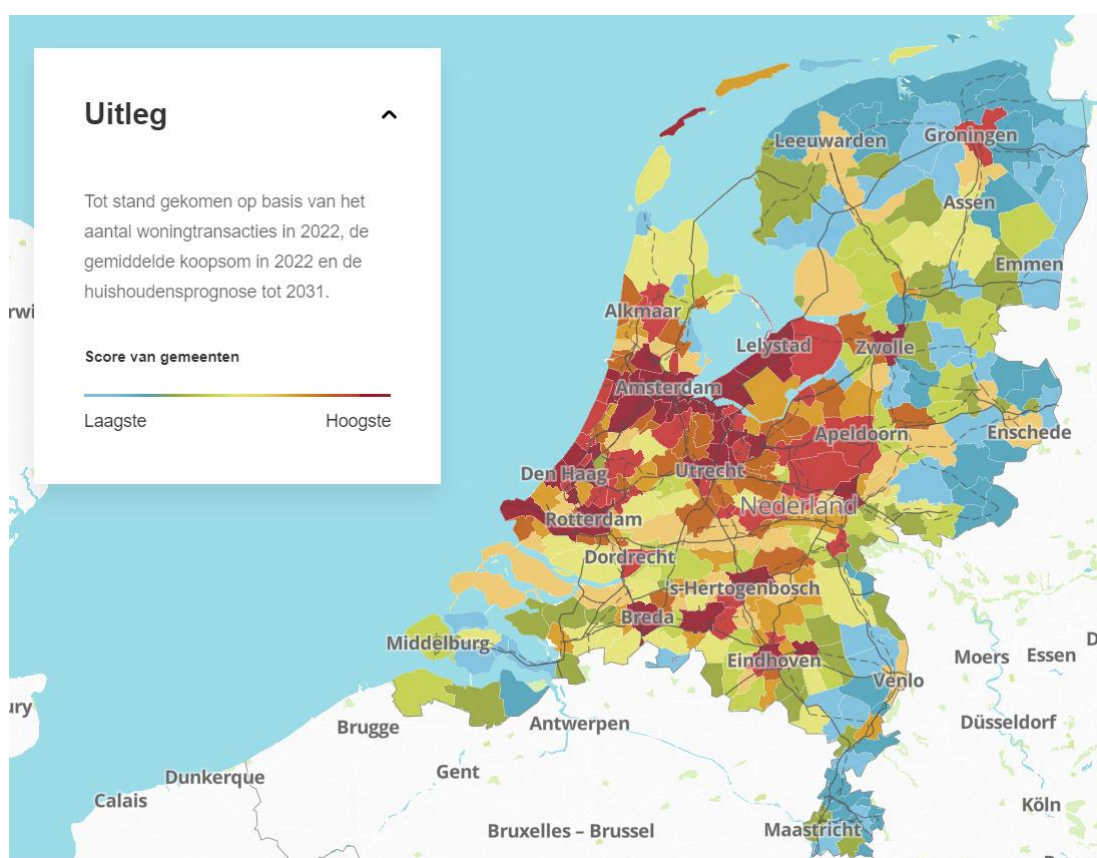


² Voor 2022 is geen openbare data beschikbaar over het woningtekort in de gemeente Zaanstad.

³ O&S Amsterdam (2022) Wonen in de Metropoolregio 2021.

Tenslotte zijn er ook landelijke en gemeentelijke cijfers over de druk op de koopwoningmarkt. BPD publiceert jaarlijks een hittekaart van Nederland die weergeeft waar de woningmarkt het meest onder druk staat⁴. De gemeenten in Nederland worden gerankt op basis van aantal woningtransacties, de gemiddelde koopsom en de huishoudensprognose tot 2030. In de meeste recente update van 2023 neemt BPD waar dat ondanks een beginnende kanteling blijft de druk op de woningmarkt hoog. Door een daling in het aantal verkochte woningen, gecombineerd met het hoge woningtekort en hoge verkoopprijzen loopt de druk op de woningmarkt in Nederland verder op. Die druk is bovendien het hoogst in de Randstad. Ook Zaanstad wordt gekenmerkt door een hoge druk volgens BPD en dat is tevens verder toegenomen in het afgelopen jaar. De gemeente staat op plek 18 van de 344 onderzochte gemeenten. In de hittekaart uit 2022 stond de gemeente nog op plek 32.

Figuur 1-3 Hittekaart koopwoningmarkt. Classificatie o.b.v.: aantal woningtransacties, de gemiddelde koopsom en de huishoudensprognose 2030. Bron: BPD, 2023



⁴ BPD (2023) Hittekaart 2023 Ondanks kanteling op de woningmarkt blijft de druk hoog.

2 Dynamiek op de woningmarkt

Voordat we ingaan op de vraag in welke mate er sprake is van schaarste in de koopsector, bekijken we eerst de woningmarkt als geheel. We onderzoeken in dit hoofdstuk de vraag en aanbodverhoudingen tussen de verschillende segmenten in de gemeente Zaanstad. We baseren ons hierbij op het onderzoek dat RIGO in 2020 op basis van WiMRA 2019 heeft uitgevoerd. Waar nodig ondersteunen we de resultaten met cijfers uit de actuele WiMRA 2021 publicatie.

2.1 Profiel van Zaanstad

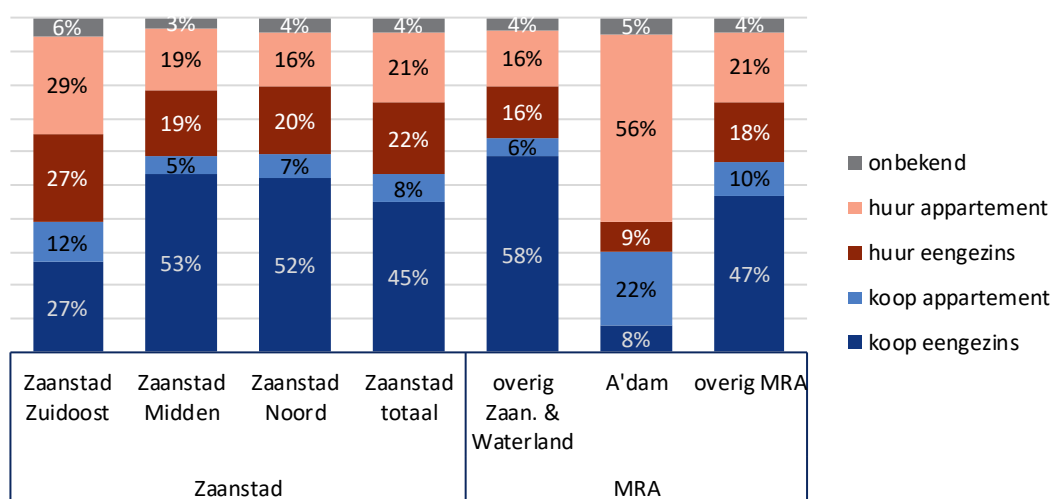
Bij wijze van achtergrond schetsen we eerst kort een profiel van Zaanstad. We gaan achtereenvolgens in op de opbouw van de woningvoorraad, de verhuiscapaciteit en de gerealiseerde verhuizingen.

De woningvoorraad

Zaanstad onderscheidt zich ten opzichte van Zaanstreek-Waterland door een hoog aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van de MRA als geheel en door relatief betaalbare koopwoningen. Dit maakt Zaanstad nog altijd interessant voor Amsterdammers die een relatief betaalbare eengezinswoning zoeken, maar echte koopjes zullen ze er niet snel meer vinden. De koopwoningen zijn in korte tijd duurder geworden, waardoor het aandeel betaalbare koopwoningen sinds 2017 aan het afnemen is.

In 2019 (per 1 januari) telt Zaanstad volgens het CBS 68.400 woningen. Voor 53% zijn dat koopwoningen en 47% zijn huurwoningen. De koopwoningen zijn voornamelijk eengezinswoningen. Voor huurwoningen geldt dat appartementen en eengezinswoningen ongeveer gelijk verdeeld zijn.

Figuur 2-1: Woningvoorraad naar eigendom en type woning. Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO.



Verhuiscapaciteit

Met behulp van WiMRA is een beeld te schetsen van de verhuisplannen van de huishoudens in Zaanstad. Het gaat dan om huishoudens die hebben aangegeven beslist of misschien binnen twee jaar te willen verhuizen. 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.

De verhuiscapaciteit blijkt sterk samen te hangen met de fase in de wooncarrière. Dit wordt weergegeven in Tabel 2-1. De sterkste verhuiscapaciteit treffen we aan onder jongeren. Zij willen een stap op de woningmarkt maken. Starters (jongeren die nu nog 'thuis' wonen) zijn hier nog niet 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 in de regel sterker verhuis geneigd 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. Een leeftijdsklasse hoger is dit percentage zelfs nog iets hoger met 72%. De minste verhuiscapaciteit treffen we aan onder senioren in koopappartementen (4%). Zij zijn vaak recent verhuisd naar een woning die geschikt is om (nog) ouder te worden.

Tabel 2-1: Verhuiscapaciteit in Zaanstad naar leeftijd en huidige woonsituatie. Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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%

Dit beeld is onveranderd in 2022. Uit de publicatie van recente cijfers over de gemeente Zaanstad uit het WiMRA 2021⁵ blijkt dat ruim 50% van de huishoudens beslist of misschien wil verhuizen. Huishoudens jonger dan 35 jaar zijn het meest verhuiscapaciteit. Bovendien willen huurders in de vrije sector het vaakst beslist binnen twee jaar verhuizen.

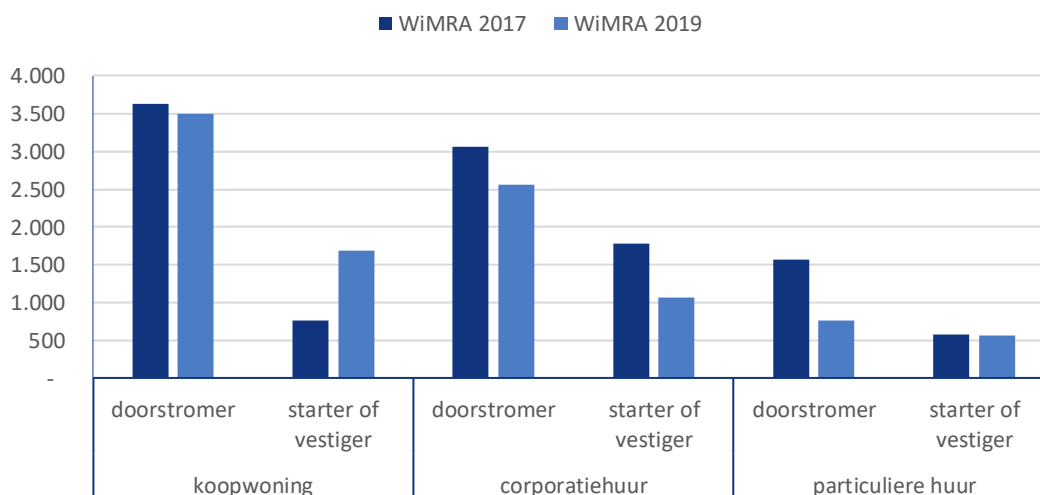
Gerealiseerde verhuizingen

Hierboven zagen we dat in zijn totaliteit bijna een kwart (23%) van de Zaanse huishoudens van plan is binnen twee jaar te verhuizen. In de praktijk verhuist deze groep echter niet in zijn

⁵ O&S Amsterdam (2022) Factsheet Wonen in Zaanstad 2021.

geheel. 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 woningen⁶. Ten opzichte van 2017 is de feitelijke verhuisdynamiek licht afgenomen.

Figuur 2-2: Recent (<2,5 jaar geleden) in Zaanstad betrokken woningen, naar eigendom en type. Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO



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.

2.2 Vraag en aanbod, wens en werkelijkheid

In deze paragraaf is een schatting gemaakt van vraag en aanbod anno 2019 op basis van gedrag van huishoudens volgens het WiMRA 2019. de recent betrokken woningen vergeleken met de wensen van woningzoekenden en met het potentieel uit voorraad door doorstromers achter te laten woningen. Dit geeft een indruk van de discrepanties tussen wens en werkelijkheid, of vraag en aanbod en daarmee de schaarste.

2.2.1 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 schaarste per segment. Onder aanbod verstaan we hier de woningen die vrij zouden komen indien woningzoekende doorstromers ook daadwerkelijk verhuizen. Omdat doorstromers ook een (andere) woning vragen, zijn vraag en

⁶ De betrokken woningen kunnen op meerdere manieren beschikbaar zijn gekomen: uit de voorraad (door doorstroming, vertrek, overlijden of samenwonen), 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.

aanbod door doorstromers kwantitatief aan elkaar gelijk. Dat geldt echter niet per segment en ook niet als rekening wordt gehouden met de gewenste gemeente van vestiging.

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. Hier is rekening mee gehouden. De vraag van doorstromers is hier inclusief woningzoekenden uit andere delen van de MRA, en exclusief de woningzoekenden die willen vertrekken.

Omdat WiMRA uitsluitend onder zittende huishoudens binnen de MRA is gehouden, ontbreekt inzicht in de vraag van starters en van buiten de MRA. Voor een compleet beeld is dit inzicht wel noodzakelijk. 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 O&S Amsterdam.

Recent betrokken woningen

Bij de hierboven beschreven vraag-aanbod analyse moeten wel twee kanttekeningen worden geplaatst. 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.

Behalve naar gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen kijken we in de analyse dan ook naar de 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. Ook andere vormen van aanbod in de afgelopen jaren, waaronder aanbod door overlijden en aanbod door nieuwbouw.

2.2.2 Bevindingen

We onderzoeken de vraag en het potentiële aanbod naar prijsklassen (prijspeil 2019) en woningtypen.

Prijsklassen

In Figuur 2-3 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. In theorie zou de vraag naar middel dure huurwoningen volledig uit de voorraad kunnen worden gedekt. Hierbij aangetekend dat het aantal recent betrokken woningen in dit segment lager ligt dan de vraag.

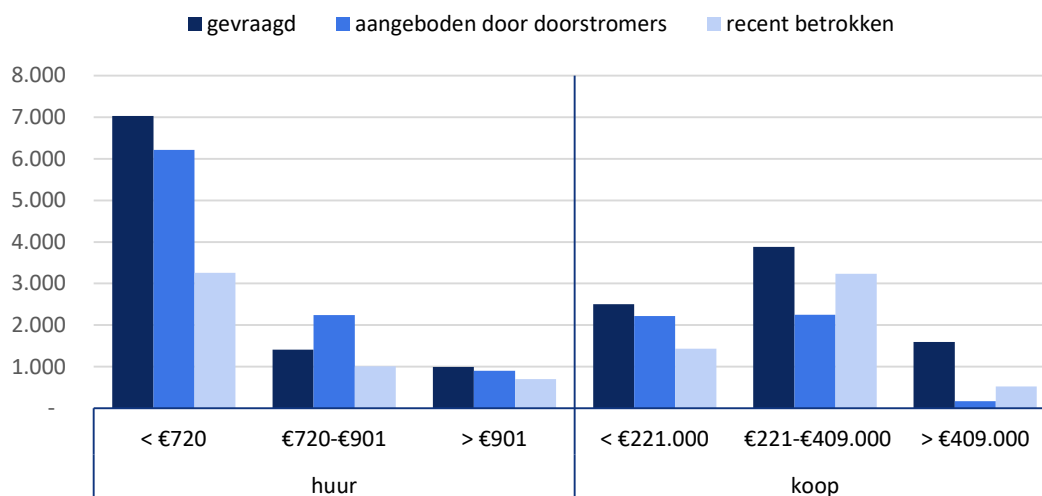
In de praktijk komen die zittende huurders echter niet zo gemakkelijk uit de vrije sector weg, al willen ze dat wel, en vormt dit segment een alternatief voor woningzoekenden die in de koopsector niet weten te slagen. Of dit een volwaardig alternatief is, hangt naast de prijs ook af van de kwaliteit. Een woningzoekende zal niet snel meer gaan betalen voor minder vierkante meters dan in de huidige woning. In het regionale WiMRA-onderzoek wordt gesteld dat huurwoningen tot € 901 een alternatief kunnen zijn voor koopwoningen tot € 221.000, althans qua woonlasten; beide zijn betaalbaar voor een inkomen tot € 47.544⁷ (prijspeil 2019). In dit segment is de vraag ook hoger dan het in potentie vrijkomend aanbod en het aantal recent betrokken woningen.

Marktpartijen hebben Zaanstad daarnaast ontdekt als locatie om middel dure huurwoningen te bouwen. Dit geeft aan dat zij voldoende vraag en afzetmogelijkheden zien. De vrije sectorhuur fungeert als de smeerolie op de woningmarkt: het is bijvoorbeeld een opstap voor jonge stellen of voor woningzoekenden die een baan in de regio hebben gevonden en relatief snel een woning nodig hebben. Een kleiner deel van de vraag is afkomstig van Zaanse doorstromers (150 woningen). 7% van de Zaanse doorstromers geeft aan naar een huurwoning in de vrije sector te willen verhuizen (WiMRA 2019). Het gaat vooral om doorstromers uit een gezinshuur- (9%) en meergezinshuurwoning (9%). Middel dure huur helpt doorstroomketens op gang te brengen. Het gaat bijvoorbeeld om senioren die naar een comfortabel appartement willen verhuizen. Door het aanbieden van aantrekkelijke huurappartementen in de marktsector kan de doorstroming vanuit schaarse eengezinswoningen worden gestimuleerd. Voorwaarde is dan wel dat deze woningen niet te klein zijn.

De vraag naar koopwoningen is in alle prijsklassen groter dan het aanbod uit de voorraad en de vraag is ook in alle koopsegmenten hoger dan het aantal recent betrokken woningen. In de duurdere koopprijsklassen is de vraag niet zo groot, maar is er tevens 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 het gevolg zijn van nieuwbouw en overlijden.

⁷ Zie ook: WiMRA Factsheet woningvoorraad, januari 2020 en de bijlage bij WiMRA 2019 rapportage Zaanstad van RIGO.

Figuur 2-3: In Zaanstad gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen, prijssegmenten (prijspeil 2019).
Bron: WIMRA2019, bewerking RIGO



Dit beeld wordt ondersteund door cijfers over woonwensen van huishoudens die naar Zaanstad willen verhuizen uit het recent WIMRA 2021 onderzoek⁸. Ruim 40% van deze huishoudens is op zoek naar een sociale huurwoning. De helft dan van de huishoudens zoekt daarnaast een koopwoning, bij voorkeur in het prijssegment tussen € 296.000 en € 438.000 (prijspeil 2021).

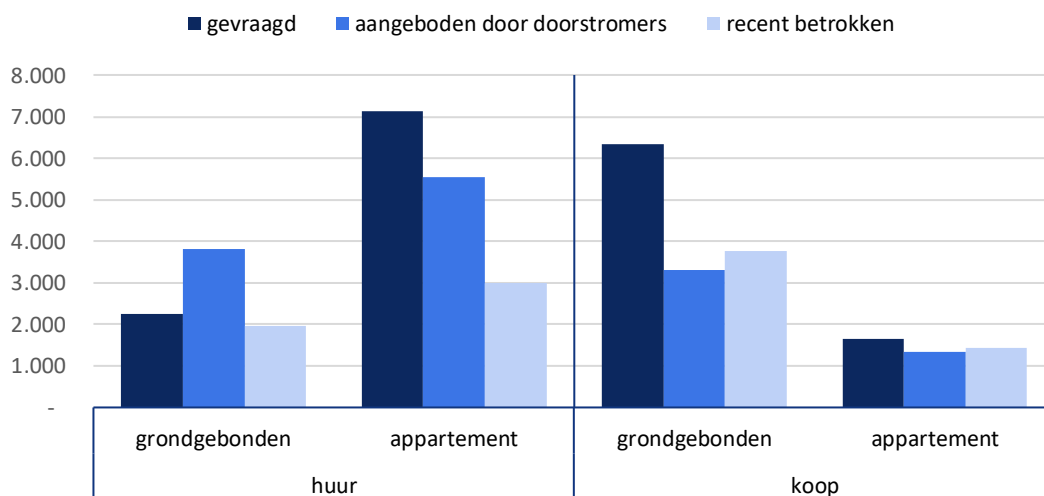
Woningtypen

In Figuur 2-4 is het gewenste eigendom gecombineerd met het gewenste woningtype. Er blijkt sprake te zijn 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. Al is het aantal gevraagde woningen nog groter dan het aantal recent betrokken woningen in dit segment.

Huurappartementen worden veel gevraagd (onder andere door doorstromers uit eengezinshuurwoningen) en ook door doorstromers aangeboden. Dit potentiële aanbod is echter onvoldoende om in de vraag te voorzien. Bovendien wijst het aantal recent betrokken woningen erop 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 aanbodtekort aan grondgebonden woningen en appartementen.

⁸ O&S Amsterdam (2022) Factsheet Wonen in Zaanstad 2021.

Figuur 2-4: In Zaanstad gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen, woningtypen. Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

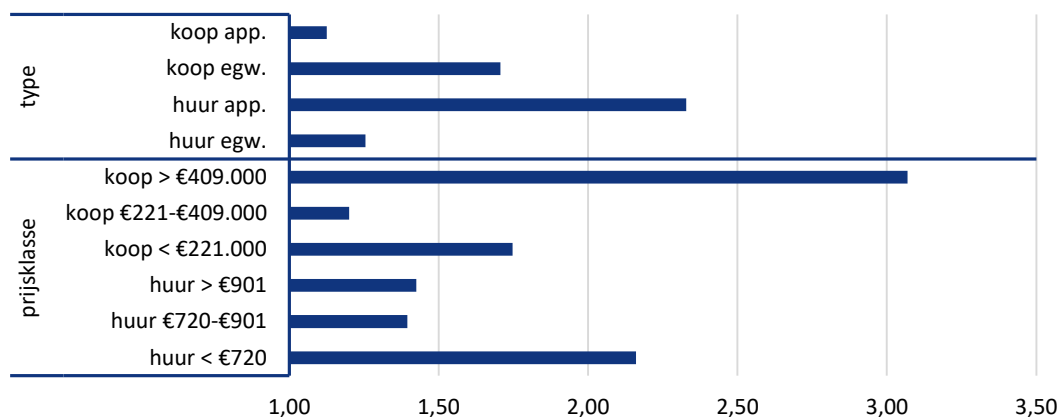


2.2.3 Samenvattend

In welke segmenten is nu de discrepantie tussen vraag en aanbod en daarmee de schaarste het grootst? Om hier iets over te kunnen zeggen, is aan de hand van WiMRA de verhouding tussen gevraagde en recent betrokken woningen berekend. In alle hier onderscheiden segmenten komt die verhouding boven de 1,0 uit. Dat betekent dat er meer vraag is dan dat er woningen betrokken zijn in het betreffende segment. Er is dus sprake van schaarste. De uitkomst is weergegeven in Figuur 2-5 hieronder.

De discrepantie is het grootst in het koopsegment 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. Tenslotte wordt ruim anderhalf keer vaker een betaalbare koopwoning tot € 221.000 gevraagd dan betrokken. Wordt gekeken naar woningtypen, dan is de spanning het grootst bij huurappartementen en eengezinskoopwoningen.

Figuur 2-5: Verhouding tussen gevraagde en recent betrokken woningen Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO.



3 Huidige situatie op de woningmarkt

In dit hoofdstuk zoomen we in op de actuele stand van zaken in de koopsector en zetten we een aantal indicatoren over dit segment op een rij. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van marktinformatie uit makelaarsrapportages. Deze informatie wordt aangevuld met data van Kadaster, WOZ-gegevens en cijfers over het actuele aanbod. We onderzoeken de stand van zaken in de koopsector en beantwoorden de vraag: in hoeverre ervaren woningzoekenden schaarste aan koopwoningen in Zaanstad?

We bekijken de koopwoningmarkt op regionaal en gemeenteniveau. Waar mogelijk zoomen we in op wijkniveau.

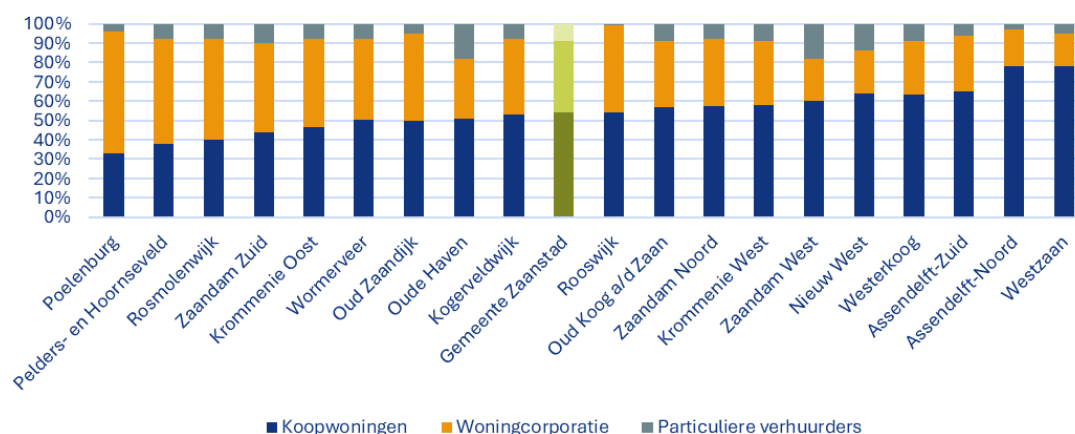
3.1 Woningvoorraad

Om de resultaten in dit hoofdstuk in perspectief te plaatsen, is de samenstelling van de woningvoorraad van Zaanstad onderzocht naar eigendom en woningtype. Het grootste deel van de woningvoorraad in Zaanstad bestaat uit koopwoningen, namelijk ruim 50%. Ongeveer 35% van de woningvoorraad is in het bezit van woningcorporaties. De resterende 10% van de voorraad bestaat uit particuliere huurwoningen.

Elke wijk heeft een andere samenstelling van de woningvoorraad. De ene wijk kenmerkt zich door veel appartementen of corporatiewoningen, de andere wijk door grote woningen of woningen in een hoger prijssegment. Dat betekent dat woningtypen of segmenten in bepaalde wijken per definitie schaars zijn. We onderzoeken de samenstelling van de woningvoorraad ook om een beeld te krijgen van de verschillende wijken en de resultaten uit de analyses in context te kunnen plaatsen.

In Figuur 3-1 is de opbouw van de woningvoorraad naar eigendom per wijk weergegeven. In Poelenburg staan de minste koopwoningen. Het grootste aantal koopwoningen staan in wijken Nieuw-West en Assendelft-Noord. In relatieve cijfers beslaan koopwoningen in Westzaan en Assendelft-Noord het grootste deel van de voorraad (respectievelijk 78% en 77%). Het grootste aandeel woningen van woningcorporaties staan in de wijken Pelders- en Hoornseveld (54%) en Poelenburg (63%). Wanneer er gekeken wordt naar absolute aantallen zijn in Pelders- en Hoornseveld en Zaandam Zuid de meeste corporatiewoningen te vinden. De wijken Oude Haven en Zaandam West vallen tevens op door een groot aandeel particuliere huurwoningen in de voorraad.

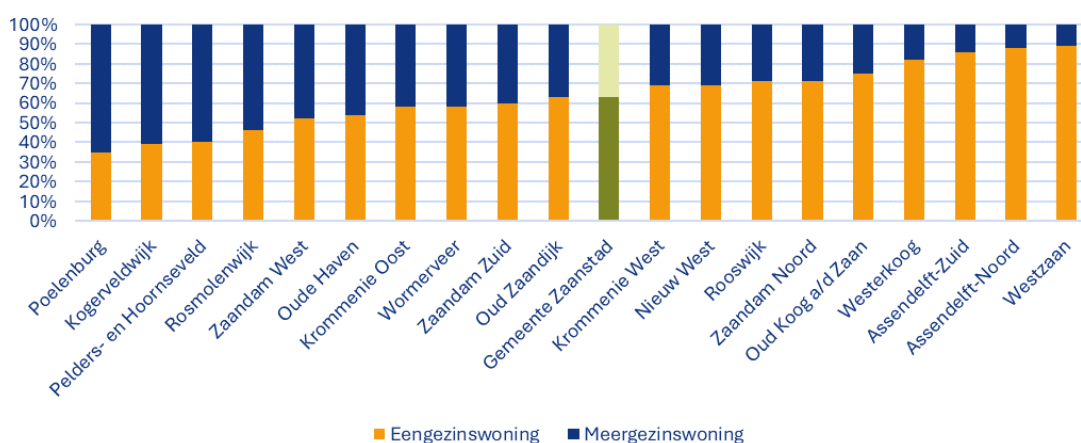
Figuur 3-1 Opbouw woningvoorraad naar eigendom per wijk. Bron: CBS, 2022, bewerking RIGO.



In een aantal wijken staat de koopvoorraad onder druk door het opkopen van woningen door investeerders voor verhuur. Uit analyse van de gemeente Zaanstad en het Kadaster blijkt dat de meeste woningen worden opgekocht in de wijken Zaandam Zuid, Poelenburg, Rosmolenwijk, Kogerveldwijk, Oude Haven, Zaandam West, Oude Koog a/d Zaan en Krommenie Oost⁹.

Als we vervolgens kijken naar de type woningen is te zien dat in de wijken Poelenburg en Kogerveldwijk relatief veel appartementen staan (respectievelijk 65% en 61%). In Westzaan en Assendelft-Noord staan relatief veel eengezinswoningen, respectievelijk 89% en 88% van de voorraad.

Figuur 3-2 Opbouw woningvoorraad naar woningtype per wijk. Bron: CBS, 2022, bewerking RIGO.



3.2 Druk op de koopsector

Op basis van NVM marktinformatie¹⁰ voor de regio Zaanstreek (gemeenten Zaanstad en Wormerland) en een rapportage van het regionale makelaarskantoor KRK schetsen we hier een beeld van de actuele staat van de regionale en lokale koopwoningmarkt.

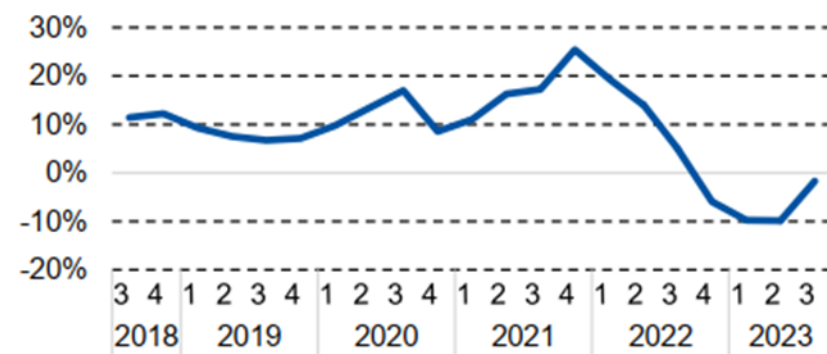
Verkooprijzen

In de periode 2018 tot en met 2020 ontwikkelden de prijzen zich gestaag, grofweg een toename 10% ten opzichte van het jaar daarvoor. Vanaf 2021 is te zien dat deze prijzen sterker stegen. In het vierde kwartaal van 2021 bereikte dit een piek, waarbij de mediane transactieprijs 25% hoger lag dan in kwartaal vier van 2020. Vervolgens nam deze ontwikkeling af. Gedurende de eerste drie kwartalen van 2022 ontwikkelden de prijzen door, maar met een steeds kleinere stijging. In het vierde kwartaal dook de ontwikkeling zelfs onder nul: de transactiepreizen zijn daarmee lager dan een jaar daarvoor. In het derde kwartaal van 2023 was de mediane transactieprijs ongeveer gelijk met het jaar daarvoor. Dat toont aan dat de waardeontwikkeling op de koopmarkt in Zaanstreek stagneerde (Figuur 3-3).

⁹ Gemeente Zaanstad, Kadaster (2023) Omvang en ontwikkeling buy-to-let markt Zaanstad

¹⁰ Een kanttekening hierbij is dat deze informatie slechts een deel van de markt beslaan, omdat het enkel gaat over transacties via NVM-makelaars en taxateurs. NVM is echter de grootste ledenorganisatie van makelaars en taxateurs en vormt daarmee een betrouwbare bron.

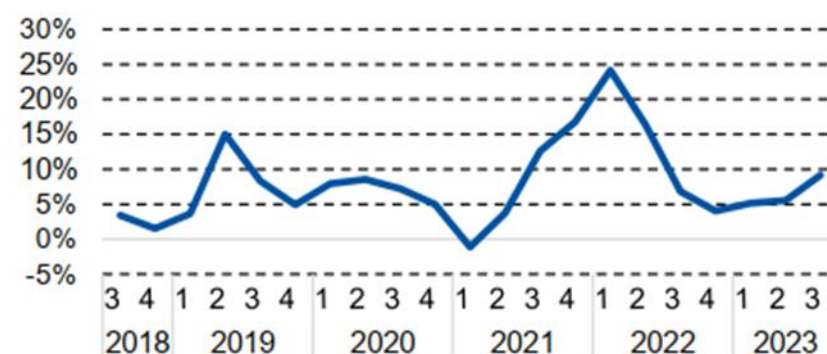
Figuur 3-3 Ontwikkeling in mediane transactieprijs t.o.v. een jaar ervoor in de regio Zaanstreek in de periode 2018 tot en met 2023. Bron: NVM woningmarkt kwartaalcijfers 2023



Let op: bovenstaande figuur geeft het percentage transactieprijsontwikkeling weer per kwartaal t.o.v. het jaar ervoor. Bijvoorbeeld in het eerste kwartaal van 2022 nam de mediane transactieprijs met bijna 20% toe t.o.v. het eerste kwartaal van 2021. In het laatste kwartaal van 2022 nam de mediane transactieprijs 5% af t.o.v. het laatste kwartaal van 2021.

In de ontwikkeling van de vraagprijs is een vergelijkbare trend zichtbaar als bij de transactieprijs (Figuur 3-4). Begin 2022 steeg de vraagprijs het hardst. In 2022 nam de mediane prijsstijging elk kwartaal af, tot een ontwikkeling van de vraagprijs van 5% ten opzichte van een jaar eerder. Een verschil tussen de transactieprijs en de verkoopprijs is dat de transactieprijs sinds het derde kwartaal van 2022 een negatieve ontwikkeling laat zien en dus daalde ten opzichte van een jaar eerder. De vraagprijs blijft zich echter positief ontwikkelen, en blijft dus stijgen ten opzichte van een jaar eerder.

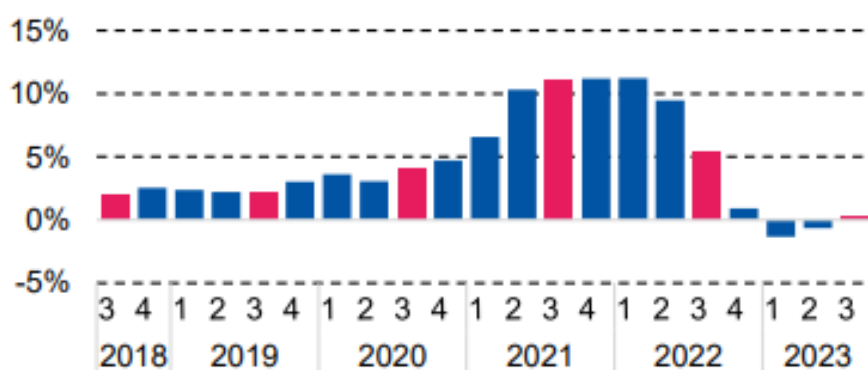
Figuur 3-4 Ontwikkeling in mediane vraagprijs t.o.v. een jaar ervoor in de regio Zaanstreek in de periode 2018 tot en met 2023. Bron: NVM woningmarkt kwartaalcijfers 2023.



Let op: bovenstaande figuur geeft het percentage vraagprijsontwikkeling weer per kwartaal t.o.v. het jaar ervoor. Bijvoorbeeld in het eerste kwartaal van 2022 nam de mediane vraagprijs met 25% toe t.o.v. het eerste kwartaal van 2021.

Vanaf halverwege 2020 begon het gemiddelde verschil tussen de vraag- en verkoopprijs in Zaanstreek flink toe te nemen (Figuur 3-5). Dat betekent dat kopers steeds meer overboden. Op het hoogtepunt in het eerste kwartaal van 2022 was het gemiddelde verschil tussen vraag- en verkoopprijs 11%. Sinds het derde kwartaal van 2022 is er sprake van een sterke afname van dit verschil. In het derde kwartaal van 2023 ging het om minder dan 1%.

Figuur 3-5 Verskil tussen vraag- en verkoopprijs voor de regio Zaanstreek in de periode 2018 tot en met 2022. Bron: NVM-marktoverzicht Zaanstreek, 2023.



Zoomen we in op de gemeente Zaanstad, dan zien we dat in het derde kwartaal van 2023 de mediane transactieprijs €417.000 voor een woning is. Een jaar eerder was dit 3% hoger. De gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter in Zaanstad laat eenzelfde stijgende trend zien tussen 2018 en 2023 als het regionale beeld (Figuur 3-6). Vanaf 2022 is er voor het eerst sprake van een lichte daling ten opzichte van de jaren daarvoor.

Figuur 3-6 Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter in Zaanstad tussen 2008 en 2023. Bron: KRK, 2023

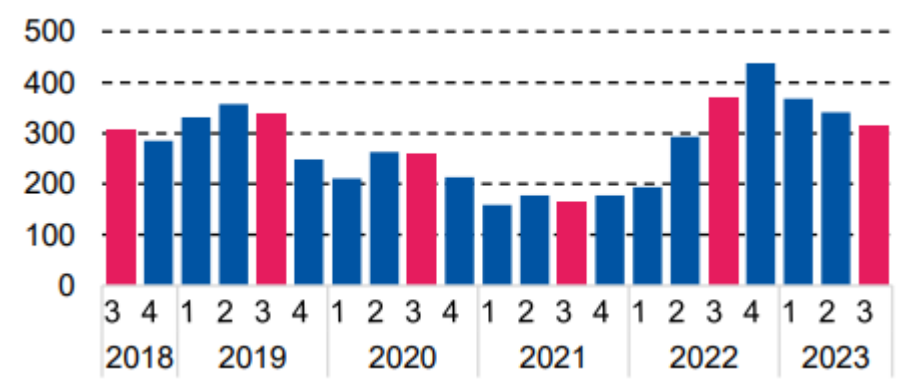


In het derde kwartaal van 2023 ligt de gemiddelde verkoopprijs in de gemeente op €3.960 per vierkante meter. Per woningtype is de prijs per vierkante meter verschillend. In de gemeente is een eengezinswoning gemiddeld €3.960 per vierkante meter en een appartement gemiddeld €4.300 per vierkante meter.

Aanbod en verkooptijd

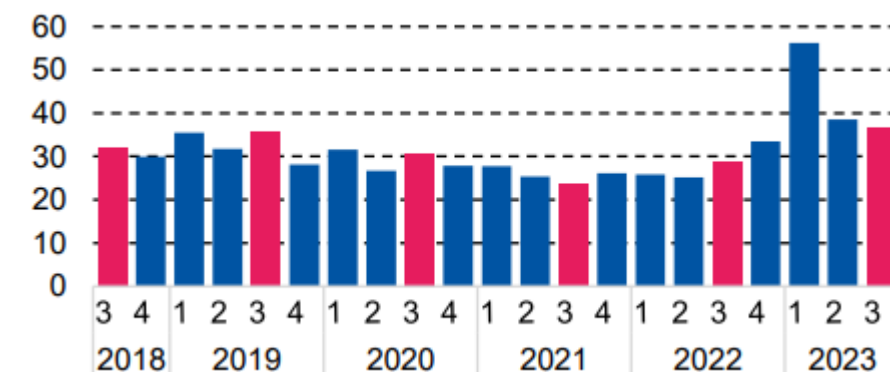
Andere indicatoren zoals het aanbod en de verkooptijd geven een beeld van de druk op de koopwoningmarkt. Het aantal aangeboden woningen in de koopsector van Zaanstreek is in de periode 2019 tot en met 2021 ook flink afgenomen: van ongeveer 350 woningen naar ruim 150 woningen. Sinds 2022 is dit aantal weer flink toegenomen. Aan het eind van het vierde kwartaal van 2022 staan er bijna 450 woningen als te koop aangeboden. In de drie kwartalen van 2023 is er wederom sprake van een lichte daling in het aanbod (Figuur 3-7).

Figuur 3-7 Aantal woningen in aanbod in de regio Zaanstreek in de periode 2018 tot en met 2023. Bron: NVM-marktoverzicht Zaanstreek, 2023.



De gemiddelde verkooptijd van woningen is ook een indicatie voor schaarste: bij veel vraag en weinig aanbod zal de verkooptijd korter zijn. De afgelopen jaren schommelde de gemiddelde verkooptijd rond 30 dagen, zoals te zien in Figuur 3-8. In de periode 2018 tot en met 2019 lag het aantal verkoopdagen iets hoger, en in 2020 en 2021 iets lager, met als laagtepunt circa 23 dagen in het derde kwartaal van 2021. In 2022 is dit gemiddelde enigszins gestegen en die stijging zette verder door in 2023. In het eerste kwartaal van 2023 lag de gemiddelde verkooptijd veel hoger dan in de hele onderzochte periode het geval was.

Figuur 3-8 Verkooptijd van aangeboden woningen in dagen voor de regio Zaanstreek in de periode 2018 tot en met 2023. Bron: NVM-marktoverzicht Zaanstreek, 2023.

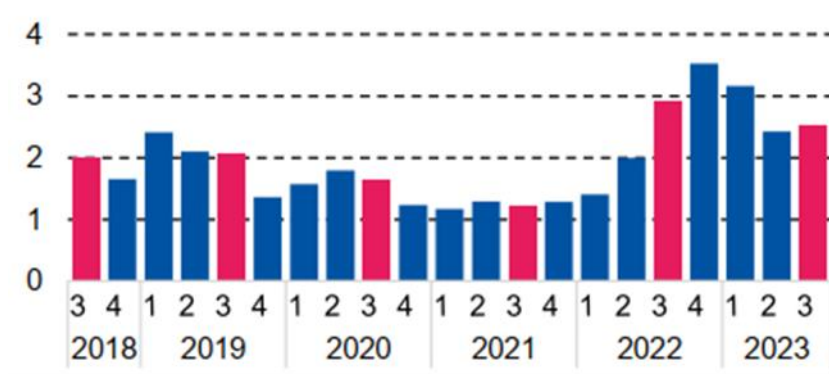


Krapte

Tenslotte biedt de krapte-indicator van NVM een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. De indicator wordt berekend door het aanbod aan het begin van een kwartaal te delen door het aantal transacties gedurende het kwartaal. Een krapte-indicator boven vijf betekent een evenwichtige markt. Wanneer deze onder de vijf zakt, dan is er sprake van een zogenaamde verkopersmarkt: dan is de concurrentie tussen kopers hoog.

In de onderzochte periode vanaf halverwege 2018 ligt de krapte-indicator van NVM in Zaanstreek onder vijf (Figuur 3-9). Daarmee is er meer concurrentie tussen en minder mogelijkheden voor kopers. We zien dat de indicator in 2019 nog rond 2 lag, maar in 2021 daalde tot ongeveer 1. Vanaf 2022 is de markt weer iets ruimer geworden, maar nog steeds ligt de krapte-indicator onder 5, en daarmee niet ontspannen. Sinds begin 2023 daalde de indicator wederom. Dit is in lijn met de ontwikkelingen van de Nederlandse markt als geheel.

Figuur 3-9 Krapte indicator regio Zaanstreek. Bron NVM woningmarkt kwartaalcijfers 2023.



Er is voornamelijk minder krapte in de markt van vrijstaande woningen (krapte-indicator van 4,4) en 2-onder-1-kapwoning (krapte-indicator van 4,1). De grootste krapte is voor tussenwoningen en appartementen, waarbij respectievelijk een krapte-indicator van 1,6 en 2,1 geldt. De populariteit van deze woningtypen is ook terug te zien in het percentage woningen dat boven de vraagprijs wordt verkocht (Tabel 3-1). Dit kan bovendien komen door de (relatief) lagere gemiddelde vraagprijs in deze segmenten, waardoor dit type woningen meer in trek zijn, omdat ze nog relatief betaalbaar zijn. Terwijl het aanbod aan tussenwoningen ook groter is, zo waren er in het derde kwartaal van 2023 slecht 35 transacties in 2-onder-1-kapwoningen en 123 transacties in tussenwoningen.

Tabel 3-1 Krapte naar woningtype in Zaanstreek. Bron: NVM, 2023, bewerking RIGO.

Woningtype	Krapte indicator	Percentage boven de vraagprijs verkocht	Gemiddelde vraagprijs
Appartement	2,1	53%	€328.000
Tussenwoning	1,6	61%	€448.000
Hoekwoning	2,6	45%	€514.000
2-onder-1-kap woning	4,1	33%	€462.000
Vrijstaande woning	4,4	29%	€672.000
Gemiddeld regio Zaanstreek	2,5	49%	€484.000

Deze cijfers laten allen een krappe koopmarkt zien, met stijgende prijzen, weinig aanbod en de helft van de woningen die boven de vraagprijs worden verkocht. De krapte concentreert zich vooral in de woningtypen van appartementen en tussenwoningen.

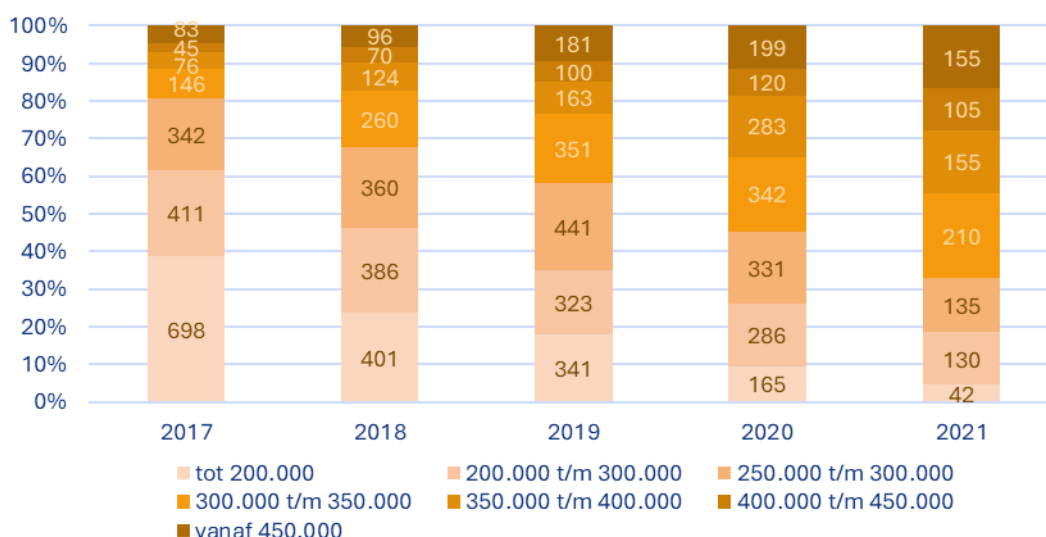
3.3 Waardeontwikkeling

In deze paragraaf zoomen we verder in op de waarde van koopwoningen op basis van transactie- en WOZ -gegevens op gemeente- en wijkniveau.

Transactieprijsontwikkeling

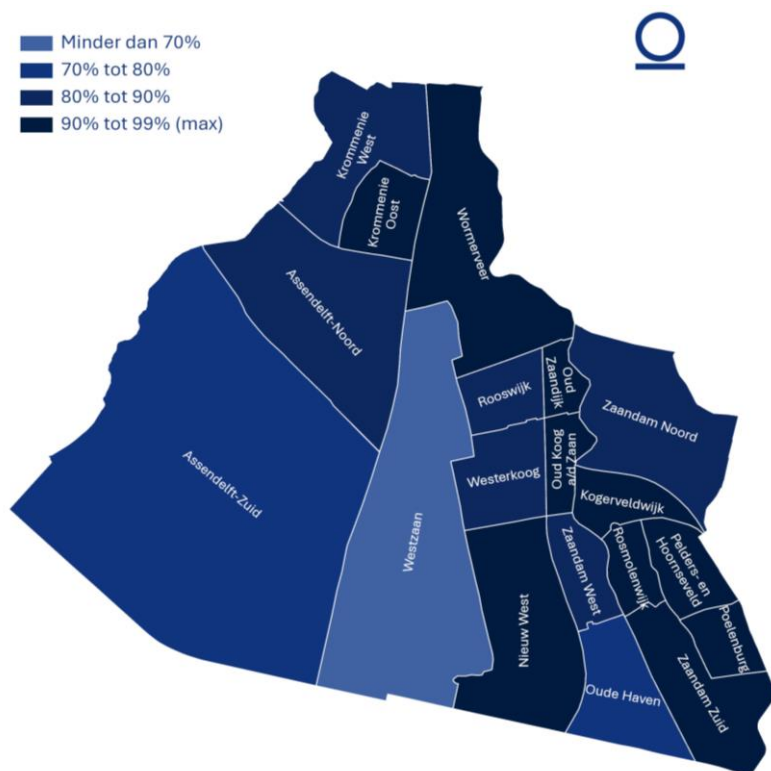
In Figuur 3-10 is te zien hoe de verdeling van verkopen naar transactiepreisen in de gemeente Zaanstad is veranderd in de periode 2017 tot en met 2019. Het is duidelijk te zien dat transacties in de laagste prijscategorieën (grootweg tot € 300.000) zijn verminderd. Vooral woningen in de laagste prijsklasse zijn in verhouding minder verkocht: over de periode van vijf jaar is dit aandeel gedaald van 39% naar 5%. Het aandeel transacties in de hogere prijssegmenten zijn daarvoor in de plaats gekomen. Waar woningen boven € 400.000 in 2017 nog maar voor 7% van de verkopen telden, is dit in 2021 toegenomen tot 28%.

Figuur 3-10 Aankooptransacties van bestaande koopwoningen verkocht door eigenaar-bewoners in gemeente Zaanstad. Bron: Kadaster, 2021.

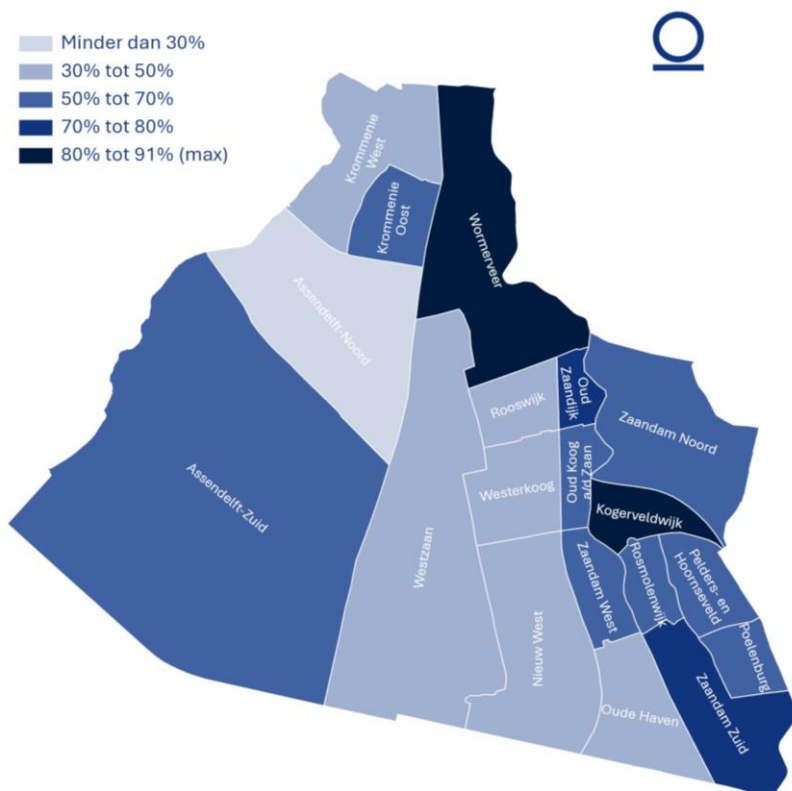


Om de differentiatie op wijkniveau inzichtelijk te maken kijken we naar kadasterdata uit 2017 tot en met 2021. In Figuur 3-11 en Figuur 3-12 is het aandeel transacties onder de prijsgrens van €350.000 weergegeven per wijk in de jaren 2017 en 2021. De algemene trend uit Figuur 3-10 is ook in alle wijken te zien: het aandeel transacties met een transactieprijs tot en met €350.000 is sterk afgenomen in elke wijk. Waar in 2017 in het grootste deel van de wijken transacties voor 70% tot 100% onder de prijsgrens van €350.000 lagen, ging het in 2021 in een groot deel van de wijken om 30% tot 70%. Met name in Poelenburg, Pelders- en Hoornseveld, Rosmolenwijk, Nieuw West, Westerkoog, Rooswijk, Assendelft Noord en Krommenie West heeft een grote verschuiving plaatsgevonden.

Figuur 3-11 Aandeel transacties tot en met €350.000 per wijk in 2017. Bron: Gemeente Zaanstad, 2023, bewerking RIGO.



Figuur 3-12 Aandeel transacties tot en met €350.000 per wijk in 2021. Bron: Gemeente Zaanstad, 2023, bewerking RIGO.

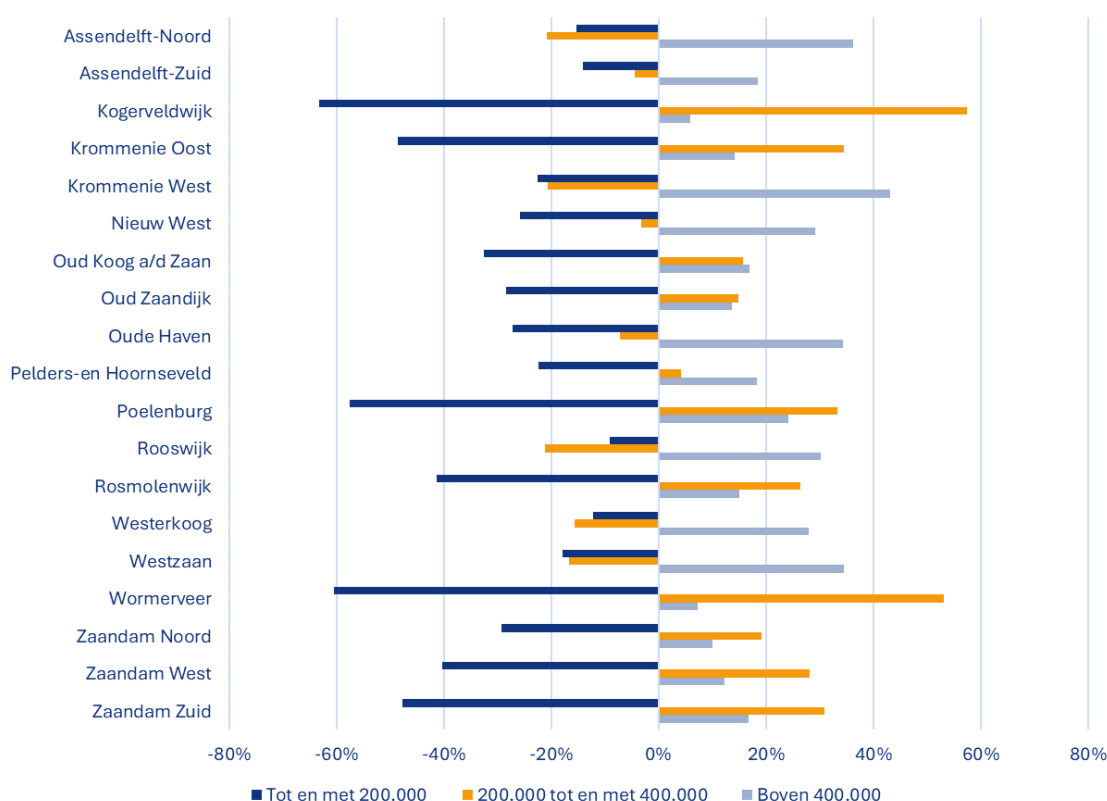


Als we vervolgens kijken in welke prijsklassen de transacties het sterkst zijn verschoven in de jaren 2017 tot en met 2021, zien we dat het aandeel transacties dat het segment tot €200.000

opmaakt in het totaal aantal transacties in elke wijk is afgenomen (Figuur 3-13). Tegelijkertijd is in het segment €200.000 tot €400.000 het aandeel transacties juist toegenomen. Dit wijst op een verschuiving in de transactieprijs in vrijwel alle wijken.

In Wormerveer en Kogerveldwijk is het aandeel transacties in het goedkoopste segment respectievelijk met 61% en 63% afgenomen, terwijl het aandeel van de transacties in het daaropvolgende segment (€200.000 tot €400.000) zijn toegenomen (respectievelijk met 53% en 57%). Deze ontwikkeling wijst op een verschuiving van de transactiepreizen. In de wijken Assendelft-Noord, Assendelft-Zuid, Krommenie West, Nieuw West, Oude Haven, Rooswijk, Westerkoog en Westzaan is enkel het aandeel transacties boven €400.000 gestegen, ten koste van de transacties in de goedkopere segmenten.

Figuur 3-13 Ontwikkeling aandeel transacties per segment in 2021 ten opzichte van 2017. Bron: Gemeente Zaanstad, 2023, bewerking RIGO.



WOZ-waardeontwikkeling

Vervolgens analyseren we de WOZ-waardeontwikkeling. Deze cijfers gaan over de hele voorraad van Zaanstad en vormt daarmee een stabiele indicator om de prijsontwikkeling te onderzoeken. Aan de andere kant moet hierbij de kanttekening geplaatst worden dat de WOZ-waarden altijd een jaar achter lopen op de transactiepreizen. Dat zorgt ervoor dat de gemiddelde WOZ-waarde lager ligt dan de actuele gemiddelde transactiewaarde. De cijfers geven desalniettemin een beeld van de waardeontwikkeling in de gemeente Zaanstad.

Voordat we ingaan op de situatie per wijk wordt er gekeken naar de WOZ-waardeontwikkeling in de gemeente Zaanstad als geheel. Een kanttekening hierbij is dat deze cijfers ook de woningwaarden van corporatiebezit besloten liggen. In de periode 2017 tot en met 2023 is de

gemiddelde WOZ-waarde ongeveer verdubbeld, zoals te zien in Tabel 3-2. Gemiddeld steeg de WOZ-waarde jaarlijks met 12,3%, maar het varieerde per jaar. In de gehele onderzoeksperiode is de gemiddelde WOZ-waarde in de gemeente Zaanstad met maar liefst 100% toegenomen.

Tabel 3-2 WOZ-waardeontwikkeling van de gehele woningvoorraad in de gemeente Zaanstad in de periode 2017 tot en met 2022. Bron: CBS, 2023; bewerking RIGO.

Jaar	gem. WOZ-waarde	ontwikkeling t.o.v. jaar ervoor
2017	€ 184.000	-
2018	€ 201.000	+ 9,2%
2019	€ 228.000	+ 13,4%
2020	€ 255.000	+ 11,8%
2021	€ 281.000	+ 10,2%
2022	€ 311.000	+ 10,7%
2023 (voorlopig)	€ 368.000	+ 18,3%
Totaal 2017-2023	€ 184.000	+ 100%

Als we per wijk bekijken hoe de WOZ-waarden van uitsluitend koopwoningen zich hebben ontwikkeld in de recentere periode 2019-2022 is te zien dat de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen zich het snelst heeft ontwikkeld in Kogerveldwijk (45%) en Poelenburg (43%). De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in Assendelft-Noord (29%) en Assendelft-Zuid (29%) is het minst gestegen (Tabel 3-3).

Tabel 3-3 WOZ waarde ontwikkeling van koopwoningen per wijk. Bron: gemeente Zaanstad, 2023, bewerking RIGO

Wijk	Gemiddelde WOZ waarde koopwoningen 2019	Gemiddelde WOZ waarde koopwoningen 2022	Ontwikkeling ten opzichte van 2019
Assendelft-Noord	€ 323.472	€ 418.539	29%
Assendelft-Zuid	€ 324.502	€ 418.076	29%
Kogerveldwijk	€ 193.808	€ 280.949	45%
Krommenie Oost	€ 244.369	€ 333.446	36%
Krommenie West	€ 311.884	€ 412.635	32%
Nieuw West	€ 279.509	€ 385.448	38%
Oud Koog a/d Zaan	€ 240.587	€ 330.296	37%
Oud Zandijk	€ 262.686	€ 357.826	36%
Oude Haven	€ 306.901	€ 409.203	33%
Pelders- en Hoornseveld	€ 247.871	€ 346.391	40%
Poelenburg	€ 228.215	€ 327.232	43%
Rooswijk	€ 292.426	€ 388.819	33%
Rosmolenwijk	€ 247.248	€ 342.283	38%
Westerkoog	€ 293.898	€ 396.205	35%
Westzaan	€ 345.946	€ 449.757	30%
Wormerveer	€ 216.311	€ 305.221	41%
Zaandam Noord	€ 275.589	€ 379.728	38%
Zaandam West	€ 242.845	€ 345.518	42%
Zaandam Zuid	€ 224.011	€ 309.874	38%

3.4 Actueel aanbod

In de vorige paragrafen hebben we vooral teruggekeken. In deze paragraaf bekijken we de huidige situatie op de koopwoningmarkt door het actuele aanbod te onderzoeken. Het gaat om een momentopname. We onderzoeken de woningen die beschikbaar zijn gekomen voor nieuwe bewoners en de betaalbaarheid van deze woningen. We analyseren zo welke prijsklassen en woningtypen schaars zijn in het aanbod, waar mogelijk op wijkniveau.

Op de peildatum 23 november 2023 stonden er 667 woningen te koop in de gemeente Zaanstad op het verkoopplatform Funda. Een deel daarvan was in onderhandeling. Verkochte woningen zijn niet meegenomen in deze analyse van het koopaanbod in de gemeente. Er stonden 97 meer woningen te koop dan op 22 februari 2023. Er is dus recent een toename van het aanbod zichtbaar.

Het meeste aanbod op het laatste peilmoment van 23 november 2023 staat in de kern Zaanstad (327 woningen, 49% van het totale aanbod). Van het complete aanbod was 51% (340 woningen) een appartement en 49% een eengezinswoning. Het gemiddelde oppervlakte van een aangeboden woning in de gemeente is 112 vierkante meter en de gemiddelde vraagprijs is €496.139. De gemiddelde prijs van eengezinswoningen lag met €518.946 hoger dan die van appartementen (€474.205). Dat heeft te maken met het verschil in oppervlakte tussen deze twee woningtypen: het gemiddelde oppervlakte van een appartement 99 m² is en van een eengezinswoning 125 vierkante meter.

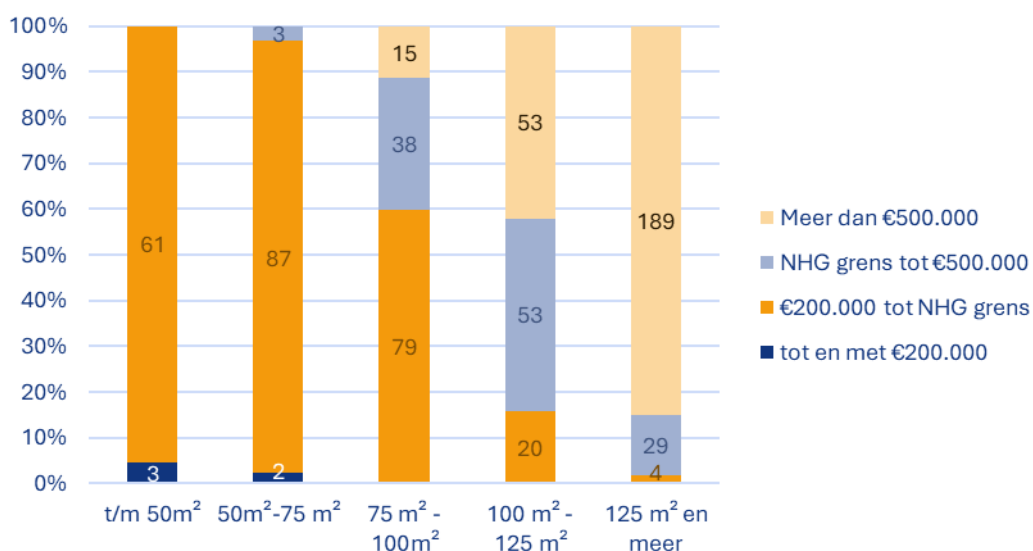
Zoals te zien in Tabel 3-4 bestond op het peilmoment in februari nog een derde van het aanbod uit woningen met een vraagprijs tot €355.000. Eind november was dit nog slechts 8% van het aanbod. Hierbij moet de kanttekening worden gemaakt dat het om slechts twee momentopnamen gaat en onduidelijk is hoe de trend zich ontwikkelt.

Tabel 3-4 Actueel aanbod in verschillende prijsklassen in het begin van 2023 en het eind van 2023. Bron: Funda, 2023, bewerking RIGO.

Vraagprijs	22 februari	23 november
tot €270.000	59	25
€270.000 - €355.000	138	28
€355.000 - €475.000	182	171
€475.000 - €550.000	74	116
vanaf €550.000	117	193
Totaal	570	667

In Figuur 3-14 is het actuele aanbod op peildatum 23 november 2023 ook naar oppervlakteklasse en prijsklasse getoond. Zoals te verwachten is een woningen duurder naarmate deze groter is. Dat betekent echter dat er zijn nauwelijks woningen groter dan 100 vierkante meter te vinden onder de NHG grens van €405.000 (prijsspeil 2023). Bovendien grotere woningen van minstens 125 vierkante meter worden voornamelijk aangeboden voor een prijs boven €500.000.

Figuur 3-14 Actueel aanbod naar prijsklasse en oppervlakte. Funda, 2023, bewerking RIGO.



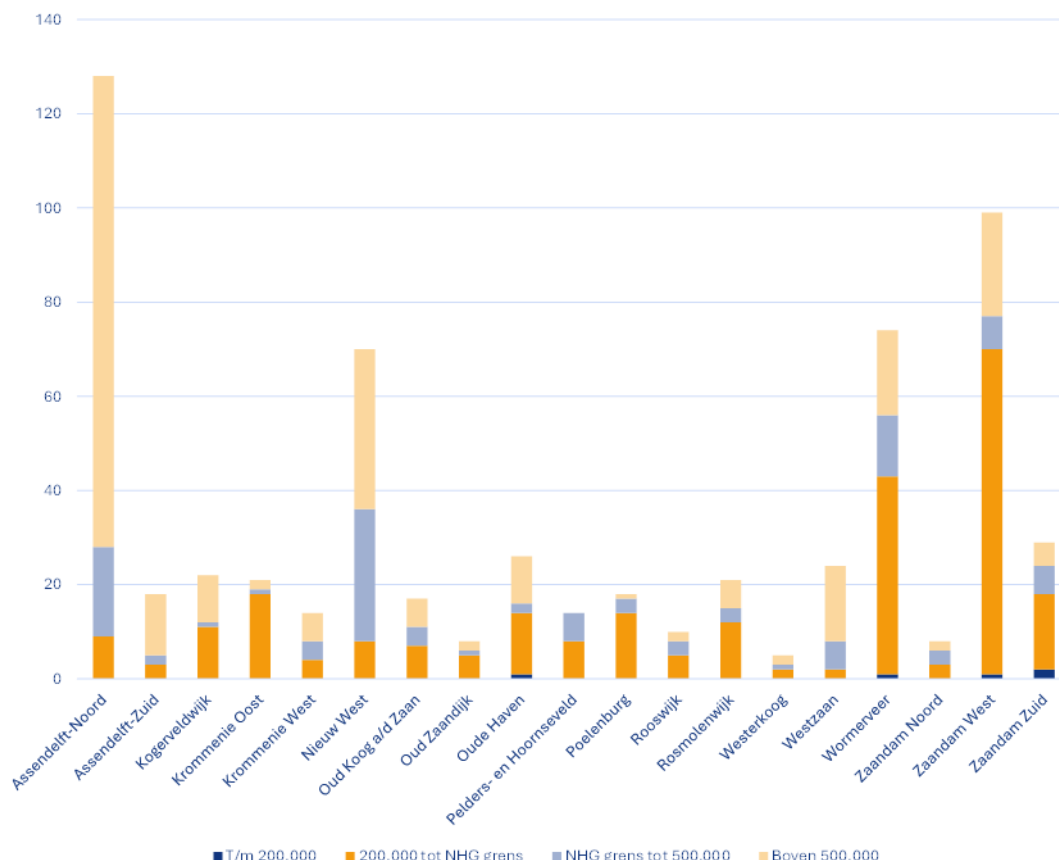
Vervolgens zoomen we in op het actuele aanbod per wijk. In de wijk Assendelft-Noord stonden de meeste woningen te koop (130 woningen) en in Westenkoog de minste woningen (5 woningen). In Tabel 3-5 is te zien wat de gemiddelde vraagprijs en oppervlakte van de aangeboden woningen per wijk zijn. Aangezien het om kleine aantallen gaat worden deze cijfers mogelijk wel beïnvloed door uitschieters. Desalniettemin geeft het een beeld van de betaalbaarheid van het huidige aanbod. Er zijn slechts een paar wijken waar de gemiddelde vraagprijs onder €400.000 ligt, namelijk in Krommenie Oost, Pelders-en Hoornseveld, en Zaandam West. Het actuele aanbod met de laagste gemiddelde vraagprijs wordt aangeboden in Poelenburg.

Tabel 3-5 Actueel aanbod per wijk. Bron: Funda, 2023, bewerking RIGO. *geen waarden bij 10 of minder woningen in het aanbod.

Wijk	Aantal aangeboden woningen	Gemiddelde vraagprijs	Gemiddeld oppervlakte (in m ²)
Assendelft-Noord	130	€627.924	150
Assendelft-Zuid	19	€919.105	194
Kogerveldwijk	23	€424.239	108
Krommenie Oost	21	€367.261	83
Krommenie West	14	€549.214	128
Nieuw West	85	€503.829	105
Oud Koog a/d Zaan	18	€512.611	122
Oud Zaandijk	8	-	-
Oude Haven	28	€421.642	93
Pelders- en Hoornseveld	14	€385.750	108
Poelenburg	18	€327.750	83
Roswijk	10	-	-
Rosmolenwijk	23	€432.239	106
Westerkoog	5	-	-
Westzaan	25	€635.300	131
Wormerveer	90	€448.363	97
Zaandam Noord	8	-	-
Zaandam West	99	€399.445	77
Zaandam Zuid	29	€402.493	103
Gemeente Zaanstad	667	€496.139	112

Als we het aanbod per wijk naar prijsklassen verdelen (Figuur 3-15) zien we dat er zeer gering woningen met een vraagprijs tot en met €200.000 aangeboden worden in de gemeente. Op de onderzochte peildatum staan deze in de wijken Oude Haven, Wormerveer, Zaandam West en Zaandam Zuid. De woningen tot de NHG grens (€405.000, prijspeil 2023) zijn voornamelijk geconcentreerd in de wijken Zaandam West en Wormerveer. Woningen van boven €500.000 worden voornamelijk aangeboden in Assendelft-Noord en, weliswaar in mindere mate, in Nieuw West. Het grote (dure) aanbod in Assendelft-Noord is vooral te verklaren door een tweetal nieuwbouwprojecten dat daar wordt aangeboden (76 nieuwbouwwoningen met een prijs boven €500.000).

Figuur 3-15 Actueel aanbod naar prijsklassen en wijk. Bron: Funda, 2023, bewerking RIGO.



3.5 Samenvattend

In hoofdstuk 2 concludeerden we dat de druk op zowel de sociale huursector als de koopsector het hoogst is op basis van de woonwensen van woningzoekenden en de gerealiseerde verhuizingen.

Op basis van de onderzochte indicatoren kunnen we concluderen dat de koopmarkt krap is. Het kopen van een woning in Zaanstad is de afgelopen jaren steeds duurder geworden. Die prijsstijging wordt tevens ondersteund door de WOZ-waardenontwikkeling. De krapte is het grootst voor tussenwoningen en appartementen. Ook nam het aandeel transacties in de goedkopere segmenten overal af, terwijl het aandeel in de duurdere segmenten in elke wijk groeide.

Ook is aan de hand van de indicatoren van het NVM te zien dat de koopwoningmarkt in Zaanstreek en Zaanstad de afgelopen jaren krappere is geworden: er is een duidelijke trend van minder aanbod en kortere verkooptijden. Recente cijfers suggereren een omkering van deze trend: het aanbod stijgt en woningen staan langer te koop in 2022. Ook is te zien dat gedurende de eerste drie kwartalen van 2022 de verkoopprijzen nog stegen, maar met een steeds kleinere toename. Sinds het vierde kwartaal was er sprake van een kleine prijsdaling: de transactiepreizen zijn daarmee lager dan een jaar daarvoor. Deze trend zette zich voort in 2023, maar sinds het derde kwartaal lijkt dat te stagneren. Het is nog onduidelijk hoe de trend zicht voortzet.

Tenslotte versterkt het actuele aanbod het beeld van schaarste op de koopwoningmarkt, met name in de betaalbare prijsklassen is er weinig aanbod.

Deze indicatoren van schaarste zijn zichtbaar in alle wijken van de gemeente Zaanstad. Wel zijn er verschillen te zien. Met name door de samenstelling van de woningvoorraad zijn (betaalbare) koopwoningen in sommige wijken per definitie schaars. Wel valt op dat in wijken met een gemiddelde WOZ-waarde lager dan het gemiddelde in de gemeente Zaanstad, de WOZ-waardeontwikkeling juist hoger lag dan gemiddeld in de gemeente. Het aandeel transacties in het goedkope segment nam in deze wijken tussen 2017 en 2021 ook sterk af. Tot slot is in deze wijken ook te zien dat er (een zekere mate van) concentratie van goedkoper actueel aanbod was op het onderzochte peilmoment. Met name de wijken Poelenburg, Kogerveldwijk, Wormerveer en Zaandam West kwamen naar voren als wijken waarin het betaalbare segment nog aanwezig is, maar wel onder druk staat.

4 Effecten van schaarste: toegankelijkheid en betaalbaarheid

In dit hoofdstuk onderzoeken we in welke mate woningzoekenden schaarste ervaren in de koopsector aan de hand van de mate van verdringing van verschillende doelgroepen. Verdringing kan op twee manieren plaatsvinden:

- Huishoudens worden uit wijken of buurten ‘gedrukt’;
- (Woningzoekende) Huishoudens hebben geen toegang meer tot wijken of buurten.

De eerste ontwikkeling is moeilijk te onderzoeken. Allereerst hoeft bij schaarste verdrukking van groepen niet plaats te vinden. Huishoudens die al een woning bewonen, hoeven geen last te hebben van prijsstijgingen en een tekort aan woningen in de buurt. Oplopende huurprijzen zouden een reden kunnen zijn om te vertrekken, maar de echte verhuisredenen van huishoudens is moeilijk te achterhalen. Er zijn allerlei redenen voor het vertrek van huishoudens uit een wijk of buurt.

Om de effecten van schaarste te onderzoeken, focussen we daarom op het tweede aspect en analyseren we de toegankelijkheid van de wijken voor verschillende inkomensgroepen. In dit hoofdstuk focussen we op de particuliere huur- en koopsector.

In de analyse laten we de primaire en secundaire doelgroep en de hoogste inkomensgroepen buiten beschouwing. De laagste inkomensgroepen komen voor een groot deel in aanmerking voor een sociale huurwoning. De hoogste inkomens hebben meer mogelijkheden tot hun beschikking om een woning te vinden. De middeninkomens daarentegen zullen het meeste aangewezen zijn op betaalbare particuliere huur- en koopwoningen. Er is geen vaste definitie van een middeninkomen. We hanteren in deze analyse daarom zes indicatieve middeninkomens, van laag tot hoog. In het blauwe kader worden deze toegelicht.

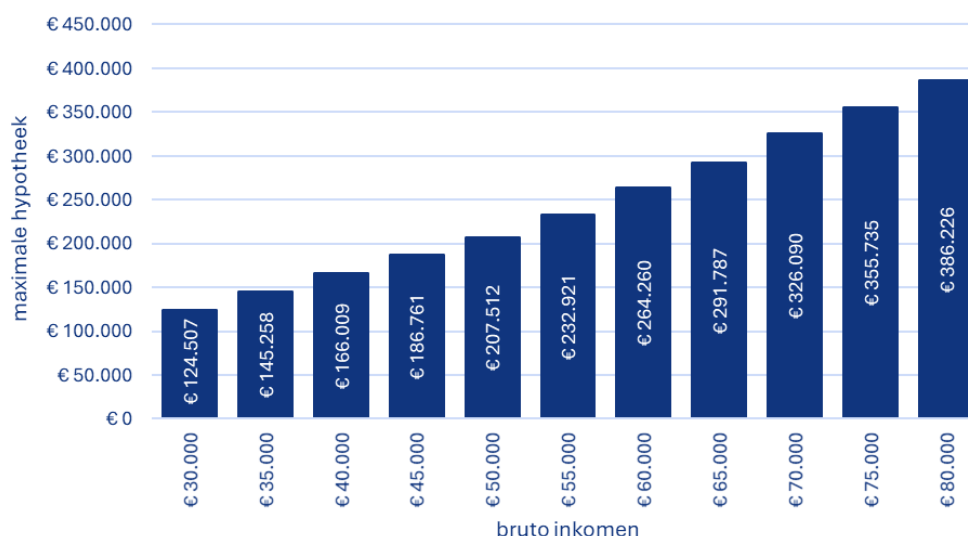
Indicatieve middeninkomens

- **Laag middeninkomen 1:** €40.000 (1 keer modaal inkomen);
- **Laag middeninkomen 2:** € 44.035 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur alleenstaanden);
- **Middeninkomen 1:** € 48.625 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur meerpersoonshuishoudens);
- **Middeninkomen 2:** 60.000 (1,5 keer modaal);
- **Hoog middeninkomen 1:** €70.000 (1,75 keer modaal);
- **Hoog middeninkomen 2:** €80.000 (2 keer modaal).

4.1 Toegankelijkheid koopsector

Wie een woning wil kopen heeft daarvoor normaal gesproken een hypotheek nodig. De maximale hypotheek wordt gebaseerd op het inkomen en de geldende hypotheekrente. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gebruikt hierbij de financieringsnormen van het NIBUD. Figuur 4-1 toont de maximale hypotheek voor huishoudens (onder de AOW-leeftijd) op basis van de NHG normen. Hierbij gaan we uit van een hypotheekrente van 4,25%. Volgens deze normen varieert de maximale hypotheek van circa €166.000 bij een bruto jaarinkomen van €40.000 (modaal) tot circa €233.000 bij een jaarinkomen van €55.000.

Figuur 4-1 Maximale hypotheek naar bruto inkomen, 2023 (hypotheekrente = 4,25%). Bron: Nationale Hypotheek Garantie, bewerking RIGO.



In Tabel 4-1 is een overzicht te zien van de maximale lening voor de zes indicatieve middeninkomens. Dat is exclusief extra kosten, zoals de overdrachtsbelasting, hypotheek- en transportakte en eventuele makelaarskosten. Overigens bepaalt de maximale hypotheek natuurlijk niet alleen de financiële mogelijkheden van huishoudens. Spaargeld en overwaarde uit de vorige woning zijn ook van belang. De typische koopstarter brengt veelal weinig spaargeld in, hoewel een deel van hen een gift ontvangt van ouders. Doorstromers vanuit de koopsector kunnen vaak wel een bedrag aan eigen vermogen uit de vorige woning meebrengen.

We gaan hier uit van startende huishoudens zonder eigen spaargeld. Welk deel van het aanbod is voor hen betaalbaar?

Tabel 4-1 Maximale hypotheek op basis van 4,25 % hypotheekrente voor verschillende inkomensgroepen.

Groep	Jaarinkomen	Maximale hypotheek
A	€40.000	€166.009
B	€44.035	€182.610
C	€48.625	€203.362
D	€60.000	€264.260
E	€70.000	€326.090
F	€80.000	€386.226

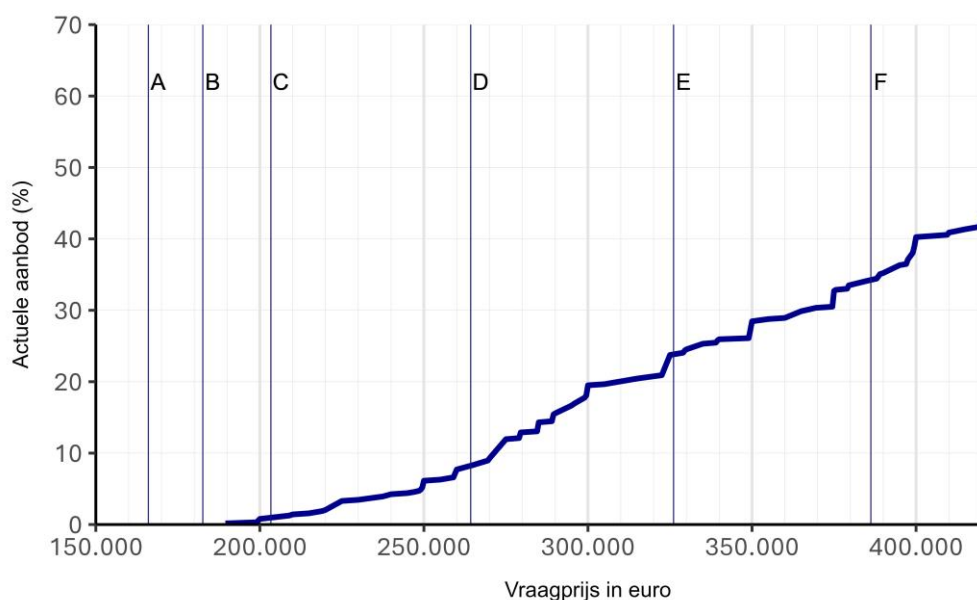
Met deze cijfers kunnen we berekenen welk deel van het huidige aanbod bereikbaar is voor de inkomensgroepen. Bijvoorbeeld de gemiddelde vraagprijs van het actuele aanbod (€496.139) is onbereikbaar voor alle groepen.

In Figuur 4-2 is een cumulatief overzicht gemaakt van de vraagprijzen van het actuele aanbod van de 667 koopwoningen op Funda (peildata 23 november 2023). De blauwe lijn toont het percentage van woningen op Funda dat op dat moment aangeboden werd tot een bepaalde vraagprijs. Zo heeft ongeveer 20% van het aanbod in de gemeente Zaanstad een vraagprijs tot €300.000. De verticale lijnen corresponderen met de indicatieve middeninkomens in de

bovenstaande tabel. Ze geven aan wat deze inkomensgroepen maximaal kunnen kopen gegeven hun maximale hypotheek. Voor iedere groep is het aanbod links van de betreffende lijn betaalbaar.

Voor de lage drie inkomensgroepen (lijnen A t/m C) is vrijwel geen enkele woning betaalbaar te noemen. Pas bij middeninkomen 2 (lijn D) begint het koopaanbod binnen bereik te komen, al gaat het om slechts 8% van het aanbod aan koopwoningen. Dat staat gelijk aan 53 woningen. Voor hoge middeninkomens is meer beschikbaar, maar het blijft gering. Hoog middeninkomen 1 (lijn E) kan 23% van het aanbod betalen (153 woningen). De hoogste middeninkomensgroep – met een jaarinkomen van € 80.000 – kan potentieel 34% van het koopaanbod betalen. Het merendeel deel van het koopaanbod – oftewel bijna twee derde van het aanbod – ligt dus zelfs voor hoge middeninkomens buiten het bereik van de maximale hypotheek van ongeveer €390.000.

Figuur 4-2 Cumulatief overzicht aangeboden woningen (peildatum 23 november 2023) en betaalbaarheid per inkomensgroep. Bron: Funda, 2023, bewerking RIGO.



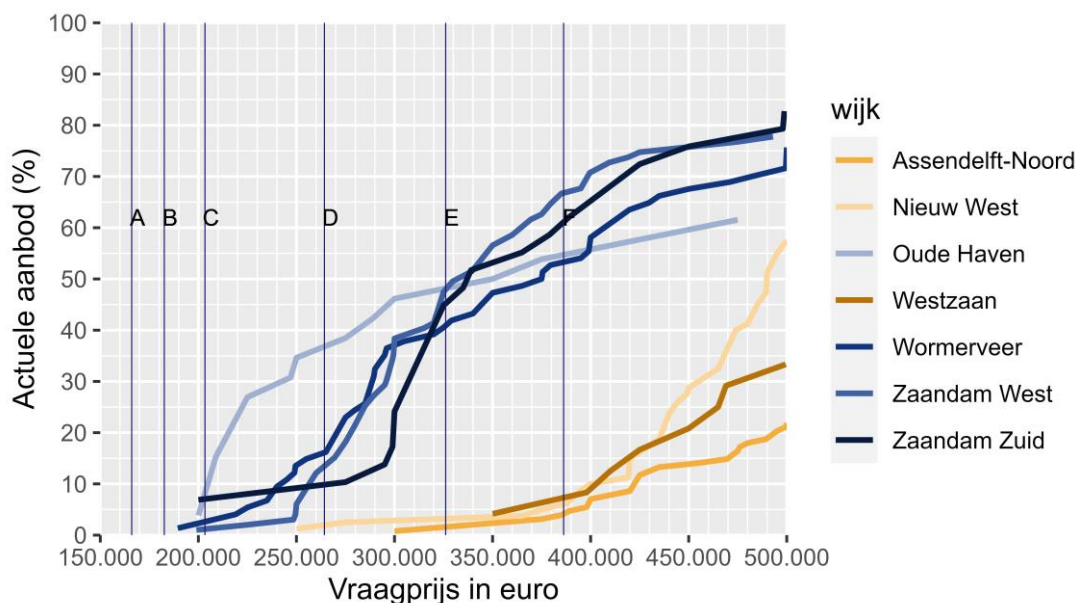
4.2 Toegankelijkheid per wijk

Voor de wijken waar het aanbod uit ten minste 25 woningen bestond, is eenzelfde toegankelijkheidsanalyse uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn te vinden in Figuur 4-3.

Ook als we kijken naar het aanbod in de wijken is er nergens betaalbaar aanbod voor de eerste twee inkomensgroepen -met een inkomen dat toegang geeft tot de sociale huursector (lijnen A en B). Deze groepen werden dus in theorie uitgesloten van de 667 woningen op de koopmarkt op de peildatum 23 november 2023. Enkel in de wijken Oude Haven, Wormerveer, Zaandam West en Zaandam Zuid zijn er woningen aangeboden die bereikbaar zijn voor huishoudens met een inkomen van groep C, al gaat het slechts om een gering aandeel van het totale aanbod. Het meeste aanbod voor deze inkomensgroep staat in Oude Haven (10%). Ook voor middeninkomensgroep D is de wijk Oude Haven het meest toegankelijk. Ongeveer 36% van het aanbod is in deze wijk bereikbaar voor deze groep. In Wormerveer en Zaandam West gaat het om circa 15% van het aanbod. Voor de hoogste middeninkomens (lijnen E en F) is meer actueel aanbod betaalbaar, met name in de wijken Oude Haven, Wormerveer, Zaandam West en

Zaandam Zuid. In Assendelft-Noord, Nieuw West en Westzaan is zelfs voor de groep met tweemaal modaal inkomen minder dan 10% van het aanbod bereikbaar.

Figuur 4-3 Cumulatief overzicht aangeboden woningen (peildatum 23 november 2023) en betaalbaarheid per inkomensgroep per wijk. Bron: Funda, 2023, bewerking RIGO.



4.3 Samenvattend

De analyses naar de toegankelijkheid van de koopsector versterken de conclusies uit eerdere hoofdstukken. De mogelijkheden van woningzoekenden met een laag of middeninkomen in de koopsector zijn gering en een groot deel zal de effecten van schaarste ervaren. Met name de primaire en secundaire doelgroepen voor sociale huurwoningen hebben geen toegang tot de koopmarkt in de gemeente Zaanstad. Verder kunnen we concluderen dat de koopsector moeilijk toegankelijk is voor middeninkomens. Het merendeel van het koopaanbod ligt buiten het bereik van de maximale hypotheek van middeninkomens. Dat geldt tevens voor hoge middeninkomens, waarvoor slechts een derde van het actuele aanbod bereikbaar is.

Deze conclusie is vooral van betekenis voor starters zonder spaargeld of financiële steun. Voor meer welvarende starters en voor doorstromers is mogelijk een groter deel van het koopaanbod bereikbaar. Aan de andere kant hebben we hier gekeken naar vraagprijzen en is het proces van overbieden, wat mogelijk een rol speelt in de gemeente Zaanstad, niet meegenomen in deze analyse. In praktijk is het dus voor middeninkomens met of zonder spaargeld of financiële steun lastiger om aan een koopwoning te komen.

Het gebrek aan goedkope woningen speelt met name in de wijken Assendelft-Noord en Westzaan waar geen aanbod stond dat bereikbaar was voor huishoudens met een jaarinkomen onder €60.000. In Westzaan was zelfs enkel aanbod voor mensen met een inkomen boven €70.000. Echter, ook voor de wijken Oude Haven, Wormerveer, Zaandam West en Zaandam Zuid was het aanbod voor de inkomensgroepen tot 1,5 keer modaal (€60.000) gering. In de wijk Oude Haven is het aanbod het meest toegankelijk.

5 Particuliere huursector als alternatief

Huishoudens waarvoor de koopsector moeilijk toegankelijk is geworden zijn aangewezen op de sociale huursector of particuliere huursector. Voor de sociale huursector gelden strenge inkomenseisen, dus waar een groot deel van de middeninkomens niet voor in aanmerking komt. In dit hoofdstuk onderzoeken we in welke mate de particuliere huursector een alternatief vormt voor woningzoekenden in Zaanstad.

5.1 Actueel aanbod particuliere huursector

Over de situatie in de particuliere huursector zijn weinig cijfers bekend. Om toch een beeld te krijgen van deze sector bekijken we het actuele aanbod op openbare verhuurdersplatforms. Op basis van deze data bekijken we in welke mate de particuliere huursector een alternatief voor woningzoekenden vormt.

Allereerst vormt de particuliere huurvoorraad in de gemeente Zaanstad een klein segment. Met 8% van de totale woningvoorraad is het segment ruim vier keer zo klein als de corporatiesector en zes keer kleiner dan de koopwoningvoorraad. Dat betekent dat het vrijkomende aanbod in deze sector lager ligt dan in de koopsector.

Dat blijkt ook uit de analyse van het actuele aanbod. Voor de analyse van de particuliere huursector is vanaf eind oktober 2022 tot begin november 2022 viermaal data verzameld van Pararius, de grootste verhuursite van Nederland. In totaal werden in deze periode 40 woningen aangeboden (Tabel 5-1).

Daarbij moet de kanttekening worden geplaatst dat waarschijnlijk niet alle particuliere verhuur via Pararius verloopt. Mogelijk worden er meer huurwoningen in de vrije sector buiten dit soort kanalen aangeboden, en wisselen deze onderhands van huurder. Daardoor is het moeilijk een compleet beeld te krijgen van de druk op deze markt. Daarom gebruiken we het aanbod op Pararius bij wijze van indicatief beeld.

Te zien is dat particuliere huurwoningen zich allereerst concentreren in Zaandam. In andere delen van Zaanstad is het aanbod zeer gering.

Tabel 5-1: Actueel huuraanbod naar kern in de gemeente Zaanstad. Bron: Pararius, 2022; bewerking RIGO.

	Aangeboden woningen
Assendelft	4
Koog aan de zaan	1
Krommenie	1
Westknollendam	2
Wormerveer	6
Zaandam	24
Zaandijk	2
Totaal	40

Van de 40 woningen die geadverteerd werden via Pararius is een aantal variabelen opgenomen, waaronder huurprijs, aantal kamers, oppervlakte en woningtype. Wanneer wordt gekeken naar het woningaanbod in de particuliere sector, is te zien dat er maar 2 woningen onder de middenhuurgrens (€ 1.052) vallen. Het grootste aandeel van aangeboden woningen betreft met 19 stuks het aanbod met een maandelijkse verhuurprijs tussen € 1.500 en €2.000. Nog eens 5

woningen werden aangeboden met een huur boven € 2.000 per maand. De onderzochte huurprijzen zijn bovendien kale huurprijzen: er kunnen aanvullende kosten in rekening gebracht worden.

Voor deze 40 woningen wordt gemiddeld € 1.585 gevraagd aan maandelijkse huur, en het oppervlak is gemiddeld 81,7 vierkante meter. Per vierkante meter wordt er gemiddeld €21,38 betaald, maar dat verschilt per woningtype. Voor grondgebonden woningen is dit gemiddeld € 23,39 per vierkante meter; voor appartementen bedroeg dit € 20,78.

In Tabel 5-2 is te zien hoe de huurprijzen zich verhouden tot de oppervlakte van de woning. De twee woningen onder de middenhuurgrens van € 1.052 zijn beide kleiner dan 75 vierkante meter. Het merendeel van de woningen kleiner dan 50 vierkante meter wordt aangeboden boven deze middenhuurgrens. Al gaat het om een gering aantal woningen. Ook woningen kleiner dan 75 vierkante meter worden aangeboden voor huurprijzen vanaf €1.250 per maand. Grotere woningen vanaf 75 vierkante meter worden met name verhuurd vanaf € 1.500 of hoger. Het aantal woningen van 100 vierkante meter of meer is gering en deze worden tevens voor hoge huurprijzen verhuurd.

Tabel 5-2: Actueel huuraanbod naar vraagprijs en oppervlakte in de gemeente Zaanstad. Bron: Pararius, 2022; bewerking RIGO.

	tot 50 m2	50 tot 75 m2	75 tot 100 m2	100 tot 120 m2	vanaf 120 m2	Totaal
tot €1.052	1	1	0	0	0	2
€1.052 - €1.250	3	0	0	0	0	3
€1.250 - €1.500	0	6	3	1	1	11
€1.500 - €1.800	1	3	10	1	0	15
vanaf €1.800	0	0	5	1	3	9
Totaal	5	10	18	3	4	40

5.2 Toegankelijkheid aanbod particuliere huursector

Vervolgens bekijken we de bereikbaarheid van het actuele aanbod in de particuliere huursector. In hoeverre is het actuele huuraanbod betaalbaar?

In de particuliere huursector worden vaak ook inkomenseisen gesteld aan woningzoekenden. Hiermee proberen verhuurders zich tegen betalingsproblemen te verzekeren. Een veel gebruikte eis van verhuurders is dat het bruto maandinkomen van een nieuwe huurder minimaal vier keer de huurprijs moet zijn.

Om te kijken hoe toegankelijk de particuliere huursector in de gemeente Zaanstad is, zijn de huurmogelijkheden van de zes indicatieve inkomensgroepen, zoals beschreven in hoofdstuk 4, onderzocht. In Daarnaast geldt: als er strengere inkomenseisen worden gesteld, bijvoorbeeld 4,5 keer het bruto maandinkomen, het bedrag dat lage middeninkomens maximaal kunnen betalen daalt.

Tabel 5-3 is te zien wat deze inkomens grofweg maximaal kunnen huren met een inkomensnorm van vier keer de (bruto)huur. Zo is een huishouden met een inkomen van anderhalf keer modaal in staat om een woning van maximaal €1.250 per maand te huren.

In praktijk kan de financiële bereikbaarheid van woningzoekenden in de particuliere huursector kleiner zijn. Vaak komen er nog servicekosten bovenop de huurprijs. Ook komt het voor dat bij twee of meerpersoonshuishoudens het inkomen van een partner slechts deels wordt meegeteld. Daarnaast geldt: als er strengere inkomenseisen worden gesteld, bijvoorbeeld 4,5 keer het bruto maandinkomen, het bedrag dat lage middeninkomens maximaal kunnen betalen daalt.

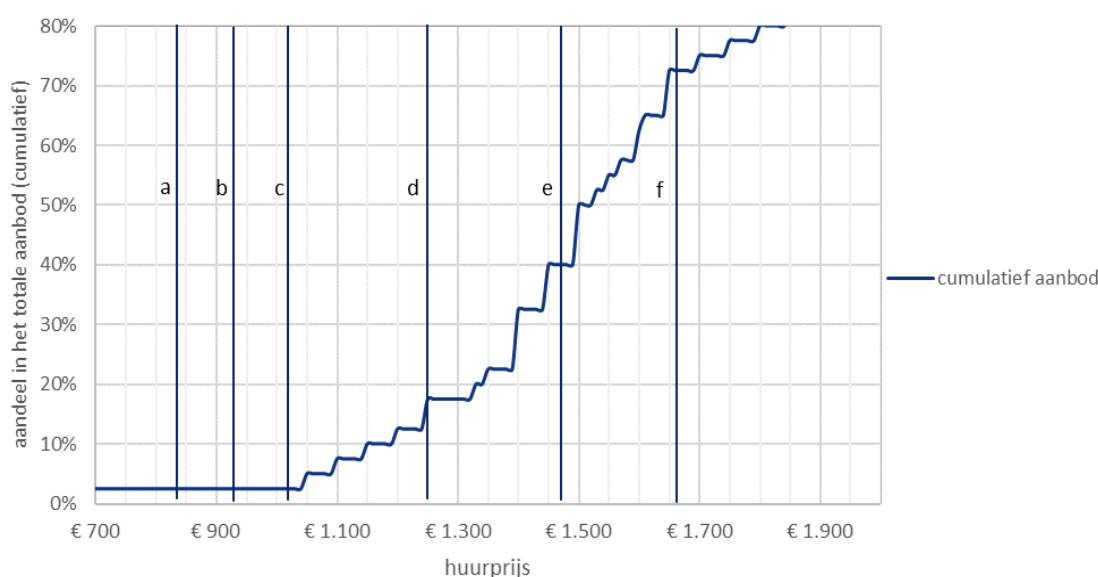
Tabel 5-3: Maximale huur op basis van 4x inkomen als huur voor verschillende inkomensgroepen.

Jaarinkomen	Maandinkomen	Bovengrens huur
€ 40.000 (laag middeninkomen 1)	€ 3.330	€ 833
€ 44.035 (laag middeninkomen 2)	€ 3.700	€ 925
€ 48.625 (middeninkomen 1)	€ 4.050	€ 1.013
€ 60.000 (middeninkomen 2)	€ 5.000	€ 1.250
€ 70.000 (hoog middeninkomen 1)	€ 5.830	€ 1.468
€ 80.000 (hoog middeninkomen 2)	€ 6.660	€ 1.665

In Figuur 5-1 is een cumulatief overzicht gemaakt van de prijzen van het actuele aanbod van de huurwoningen geadverteerd via Pararius. De figuur laat bijvoorbeeld zien dat iets meer dan tien procent van het woningaanbod een huurprijs heeft van €1.200. De zes verticale lijnen geven de maximale huurprijzen van de gedefinieerde inkomensgroepen weer. Voor deze groepen geldt dus: zij kunnen het aanbod betalen wat links ligt van hun respectievelijke lijn.

De laagste drie inkomensgroepen (lijnen A, B en C) komen allen voor slechts 3 à 4% van het aanbod in aanmerking. Voor groep D (tot €60.000) is ongeveer 18% betaalbaar te noemen. Voor groep E (€70.000) is ongeveer 40% van het aanbod betaalbaar. Zelfs voor deze groep is dus ruim de helft van het particuliere huuraanbod niet betaalbaar. Pas voor groep F (twee keer modaal) wordt de meerderheid van het aanbod betaalbaar, namelijk ongeveer 73% van het aanbod.

Figuur 5-1: Toegankelijkheid van actueel huuraanbod percentueel in gemeente Zaanstad voor verschillende inkomensgroepen. Bron: Pararius, 2022; bewerking RIGO.



5.3 Samenvattend

In hoofdstuk 2 zagen we op basis van de WiMRA-analyse dat de vrije huursector redelijk in balans lijkt. Naar woningen boven de middenhuurprijsgrens van €901 (prijsspeil 2019) lijkt iets meer vraag dan aanbod of in praktijk betrokken.

Op basis van de beschikbare gegevens over de particuliere huursector is weinig te zeggen over de vraag naar particuliere huurwoningen. Daardoor is het moeilijk een beeld te krijgen van het wel en wee op deze markt. Wel hebben we een (beperkt) beeld geschetst van het actuele aanbod in dit segment.

Over de particuliere huursector in Zaanstad kunnen een aantal conclusies getrokken worden. In het actuele aanbod in de vrije huursector in de Zaanstad liggen de huurprijzen hoog en is het aanbod voor de woningzoekende in de gemeente klein. Woningen in het middenhuursegment zijn schaars in het actuele aanbod. Bovendien zijn de betaalbare huurwoningen klein, daardoor zijn ze ook minder geschikt voor grotere huishoudens. Ook is het aanbod van particuliere huurwoningen buiten Zaandam gering.

Er zijn weinig woningen bereikbaar voor woningzoekenden met een middeninkomen, die ook geen toegang hebben tot de sociale huursector gegeven de geldende huurinkomensnormen. Pas voor de hogere middeninkomens zijn meer huurwoningen in het actuele aanbod potentieel bereikbaar. Dat leidt tot de conclusie dat de particuliere huursector voor lagere- en middeninkomens een zeer beperkt alternatief vormt.

6 Conclusie

Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat woningen in de koopsector schaars zijn in de gemeente Zaanstad. In dit hoofdstuk volgt een samenvatting van de belangrijkste onderzoeksresultaten.

Dynamiek op de woningmarkt

Op basis van het WiMRA 2019 blijkt dat in alle prijsklassen meer vragers dan aanbieders zijn, met uitzondering van huurwoningen tussen de € 720 en de € 901 (vrije huursector). Wanneer we kijken naar woningtype is er sprake van een potentieel aanbodoverschot aan grondgebonden huurwoningen (eengezinswoningen), maar grote vraag naar huurappartementen en eengezinskoopwoningen.

Hierbij aangetekend dat het aantal gevraagde woningen in alle segmenten en in koop en huur groter is dan het aantal recent betrokken woningen. Dat suggereert dat in praktijk de vraag in alle segmenten groot is en dat het segment huurwoningen tussen de € 720 en de € 901 ook een alternatief vormt voor woningzoekenden op zoek naar koopwoningen tot de € 221.000, maar daar niet terecht kunnen vanwege de hoge druk.

Deze conclusies worden tevens ondersteund door bevindingen in het WiMRA onderzoek uit 2021. In de regio Zaanstreek-Waterland is veel vraag naar huurwoningen in de sociale voorraad en naar huurwoningen tussen de liberalisatiegrens en de middenhuurgrens, maar de druk op dit segment is lager dan in de koopsector. Daar is in alle segmenten meer potentiële vraag dan recent betrokken woningen en is de druk hoog. Dit verklaart tevens waarom huurwoningen boven de liberalisatiegrens in de regio wel betrokken worden: de particuliere huursector vormt een alternatief voor de huishoudens die niet terecht kunnen in de koopsector.

Prijsonwikkeling koopsector

Om een beeld te krijgen van de actuele stand van de koopsector zijn een aantal indicatoren op een rij gezet.

Een indicator van schaarste op de koopwoningmarkt is de prijsontwikkeling. Analyse hiervan bevestigt het beeld van de schaarste in de afgelopen jaren in de koopsector. De transactieprizen in de regio Zaanstreek lagen in de periode 2017 tot en met 2021 elk jaar circa 10% hoger dan een jaar daarvoor, en in 2023 zelfs 18,3%. Deze bevindingen worden bovendien ondersteund door ontwikkelingen van transactieprizen en WOZ-waarden in de gemeente Zaanstad. De NVM krapte-indicator toont ook een hoge druk op de koopsector aan. Met name tussenwoningen en appartementen kennen veel krapte.

De prijsstijgingen zijn het hoogst in wijken waar de gemiddelde woningprijs het laagst is. Dit bedreigt de betaalbaarheid van woningen in de gemeente Zaanstad. Kogerveldwijk, Poelenburg, Wormerveer en Zaandam West kenden in de periode 2017 tot 2021 een grote afname van transacties tot €200.000 en ook de grootste stijging van de gemiddelde WOZ-waarden in de periode 2019 tot 2022 in de gemeente.

Schaarste in het actuele aanbod

In het huidige koopaanbod in de gemeente Zaanstad is er sprake van een hoge gemiddelde vraagprijs.. Zo is in totaal net minder dan een derde van het actuele koopaanbod beschikbaar voor een prijs onder €350.000, waarbij het dan veelal gaat om woningen van relatief kleine oppervlakten. Ook de toegankelijkheid van de koopsector voor (lage) middeninkomens weerspiegelt de schaarste. Zo is voor huishoudens met een bruto jaarinkomen van €60.000 (1,5 keer modaal) slechts 8% van de koopvoorraad toegankelijk. Voor huishoudens met lagere

inkomens is er vrijwel niets aan aanbod waar zij voor in aanmerking komen. Het aanbod van bereikbare koopwoningen voor middeninkomens is vooral zichtbaar in de wijken Oude Haven, Wormerveer en (in mindere mate) Zaandam West en Zaandam Zuid. Voor 12 wijken was er te weinig actueel aanbod om een analyse te kunnen doen.

Tenslotte is toegankelijkheid van de particuliere huursector bekeken, om te onderzoeken in welke mate dit segment een alternatief vormt, zoals op basis van de WiMRA-analyse van belang blijkt. Er kan geconcludeerd worden dat de particuliere huursector in de gemeente Zaanstad klein is. In de huursector is het aanbod voor (lage) middeninkomens ook ontoegankelijk. Huishoudens met een inkomen van anderhalf keer modaal komen in aanmerking voor ongeveer 18% van het huuraanbod – voor de lagere inkomens is dit slechts 3 à 4%. Deze sector vormt daarom in beperkte mate een alternatief voor woningzoekenden.

Schaarste en de effecten

De effecten van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen zijn naar verwachting in sterkere mate merkbaar in een aantal delen van de gemeente. Op basis van de toegankelijkheid van het actuele aanbod en ondersteund door de cijfers over de omvang van de koopvoorraad, de druk op de koopvoorraad door opkopen en prijsstijgingen, komen een aantal wijken naar voren. In bijlage 1 is een specificatie opgenomen. Het gaat om de wijken Rosmolenwijk, Kogerveldwijk, Nieuw West, Oud Koog a/d Zaan, Oude Haven, Pelders- en Hoornseveld, Poelenburg, Zaandam Noord, Oud Zandijk en Wormerveer.

7 Bijlage

Toelichting

Een aantal criteria kunnen dienen als indicators van schaarste in de wijk. Aan de hand hiervan maken we een inschatting in welke wijken woningzoekenden mogelijk te maken hebben met negatieve effecten van schaarste aan betaalbare koopwoningen, en in welke wijken dit minder/niet het geval is. Deze criteria zijn als volgt:

- 1) Het aandeel opgekochte koopwoningen door investeerders is hoger dan het gemeentelijke gemiddelde van 5% tussen 2015 en 2021.
- 2) Het aandeel koopwoningen in de totale voorraad van de wijk is kleiner dan het gemeentelijk gemiddelde van 54%;
- 3) Minder dan 50% van de transacties in 2021 lag onder de prijsgrens van €350.000;
- 4) De gemiddelde WOZ-waarde in de wijk is in de periode 2019-2022 harder toegenomen dan het gemeentelijk gemiddelde van +36%;
- 5) Minder of gelijk aan 30% van het actueel aanbod werd aangeboden tot €350.000 of er waren minder dan 10 woningen in het aanbod.

	Aandeel opkopen in 2021?	Aandeel koopwoning en 2022 lager dan gemiddeld?	Aandeel transacties tot €350.000 in 2021?	WOZ- waardeontwik keling hoger dan gemeentelijk gemiddelde?	Minder dan 30% actueel aanbod tot €350.000 Of gering aanbod
Rosmolenwijk	✓	✓	-	✓	✓
Kogerveldwijk	✓	✓	-	✓	-
Nieuw West	-	-	✓	✓	✓
Oud Koog a/d Zaan	✓	-	-	✓	✓
Oude Haven	✓	✓	✓	-	-
Pelders- en Hoornseveld	-	✓	-	✓	✓
Poelenburg	✓	✓	-	✓	-
Zaandam Noord	-	-	✓	✓	✓
Zaandam Zuid	✓	✓	-	✓	-
Assendelft-Noord	-	-	✓	-	✓
Assendelft-Zuid	-	-	✓	-	✓
Krommenie Oost	✓	✓	-	-	-
Oud Zaandijk	✓	✓	-	-	✓
Wormerveer	✓	✓	-	✓	-
Krommenie West	-	-	✓	-	✓
Rooswijk	-	-	✓	-	✓
Westerkoog	-	-	✓	-	✓
Westzaan	-	-	✓	-	✓
Zaandam West	✓	-	-	✓	-

RT&O