



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

RAPPORT

Schaarste op de woningmarkt

Gemeente Zaanstad



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.

RAPPORT

Schaarste op de woningmarkt

Gemeente Zaanstad

Opdrachtgever



Contactpersoon

Willeke Koops

Projectnummer

P46480

Datum

6 april 2023

Auteurs

Veerle Veraart; veerle.veraart@rigo.nl

Tobias Meppelink; tobias.meppelink@rigo.nl

Inhoud

1	Inleiding	2
2	Woningtekort in Nederland	3
3	Dynamiek op de woningmarkt	6
3.1	Profiel van Zaanstad	6
3.2	Vraag en aanbod, wens en werkelijkheid	8
3.2.1	Benaderingswijze	9
3.2.2	Bevindingen	9
3.2.3	Samenvattend	12
4	Huidige situatie op de woningmarkt	13
4.1	Verkoopprijzen	13
4.2	WOZ-waarden	16
4.3	Omvang verkoopaanbod en verkooptijd	16
4.4	Actueel aanbod koopsector	18
4.5	Samenvattend	21
5	Effecten van schaarste: toegankelijkheid en betaalbaarheid	22
5.1	Toegankelijkheid koopsector	22
5.2	Samenvattend	24
6	Particuliere huursector als alternatief	25
6.1	Actueel aanbod particuliere huursector	25
6.2	Toegankelijkheid aanbod particuliere huursector	26
6.3	Samenvattend	28
7	Conclusies	29

1 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** 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 gegevens over **het actuele aanbod** op sites van Funda, Pararius en gemeentelijke bronnen, zoals **WOZ-gegevens**.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beginnen we met het schetsen van de landelijke context van woningtekort en schaarste. Vervolgens brengen we in hoofdstuk 3 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 4. In hoofdstuk 5 onderzoeken we de effecten van schaarste in de koopsector door de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de sector voor woningzoekenden van verschillende doelgroepen te analyseren. Tenslotte onderzoeken we in hoofdstuk 6 in welke mate de particuliere huursector een alternatief vormt voor woningzoekenden. In hoofdstuk 7 volgt een conclusie.

2 Woningtekort in Nederland

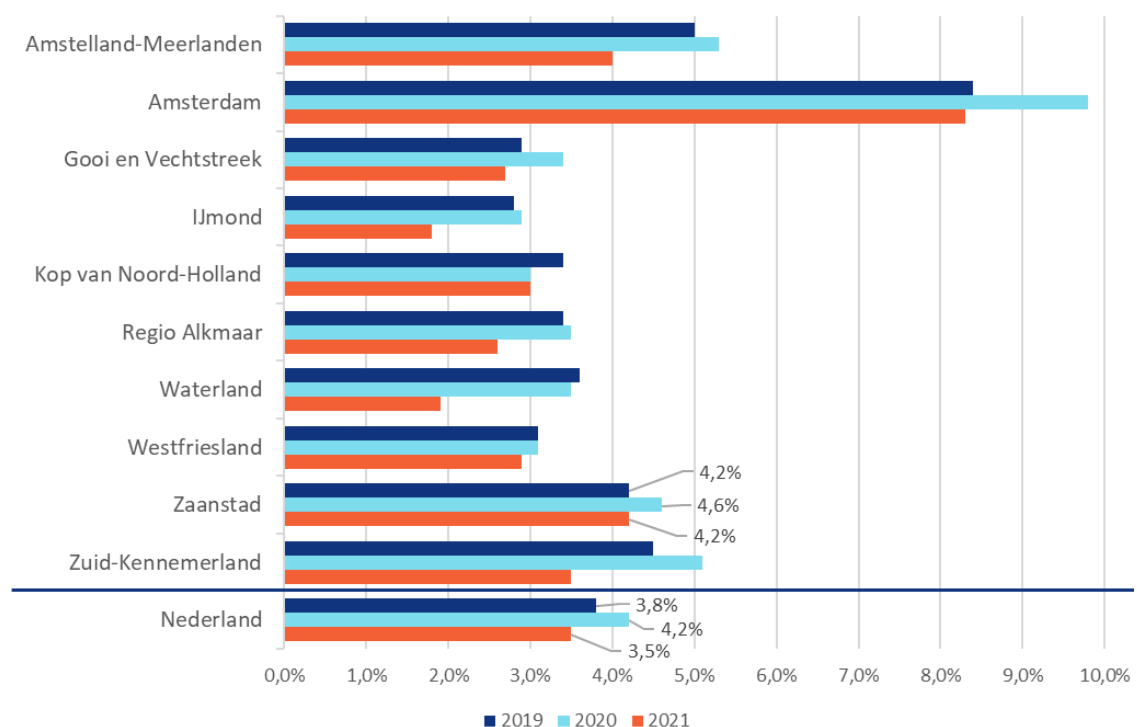
In Zaanstad wordt al jaren grote druk op de woningmarkt ervaren. Dat komt mede door de uitstroom vanuit het naastgelegen Amsterdam. In dit hoofdstuk kijken we eerst naar de landelijke en regionale context.

Het woningtekort

In Nederland is sprake van een woningtekort: de omvang ervan wordt geschat op 3,9 procent 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 procent. 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 2-1 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 procent ten opzichte van de woningvoorraad (Figuur 2-1). Daarmee had Zaanstad binnen Noord-Holland het grootste woningtekort na Amsterdam (samen met Amstelland-Meerlanden). Vanuit landelijk perspectief is het

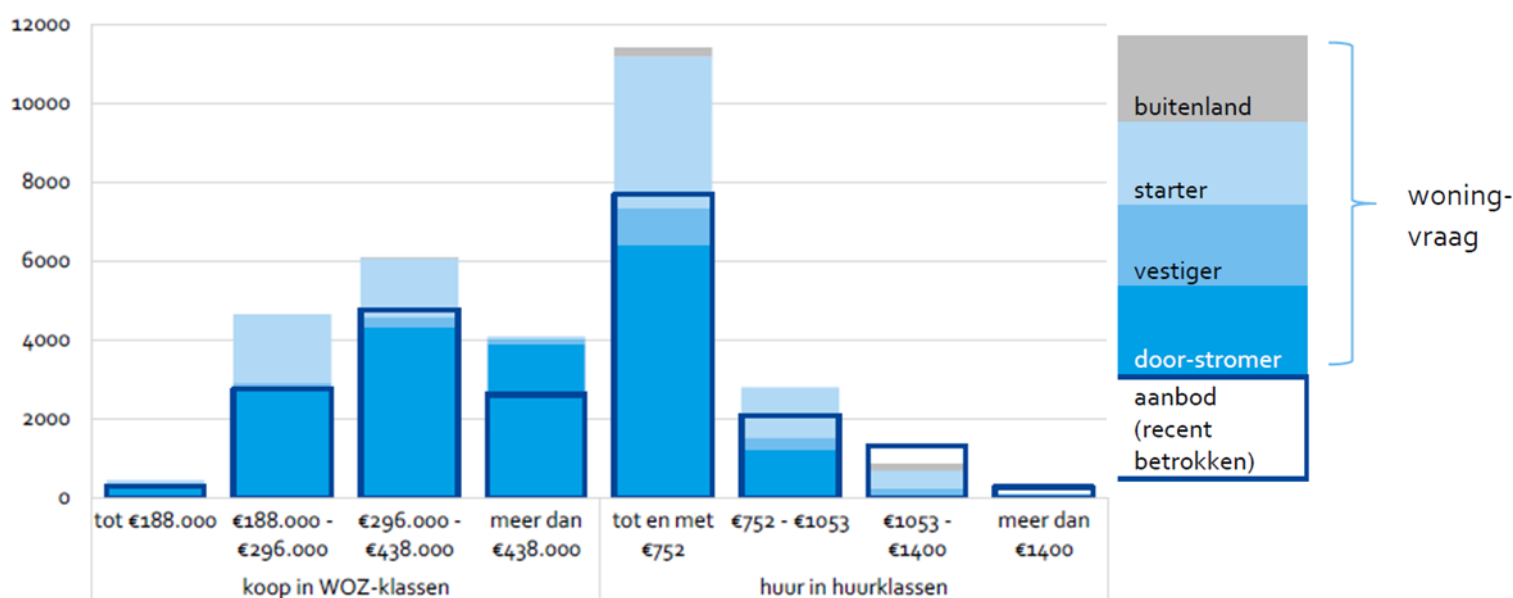
¹ ABF (2022) Dashboard Woningtekort.

woningtekort in Zaanstad bovengemiddeld. In 2021 was er voor heel Nederland een tekort van 3,5 procent, 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 2-2). 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 2-2 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 2-3 Hittekaart koopwoningmarkt. Classificatie o.b.v.: aantal woningtransacties, de gemiddelde koopsom en de huishoudensprognose 2030. Bron: BPD, 2023



⁴ BPD (2022) Hittekaart 2023 Ondanks kanteling op de woningmarkt blijft de druk hoog.

3 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.

3.1 Profiel van Zaanstad

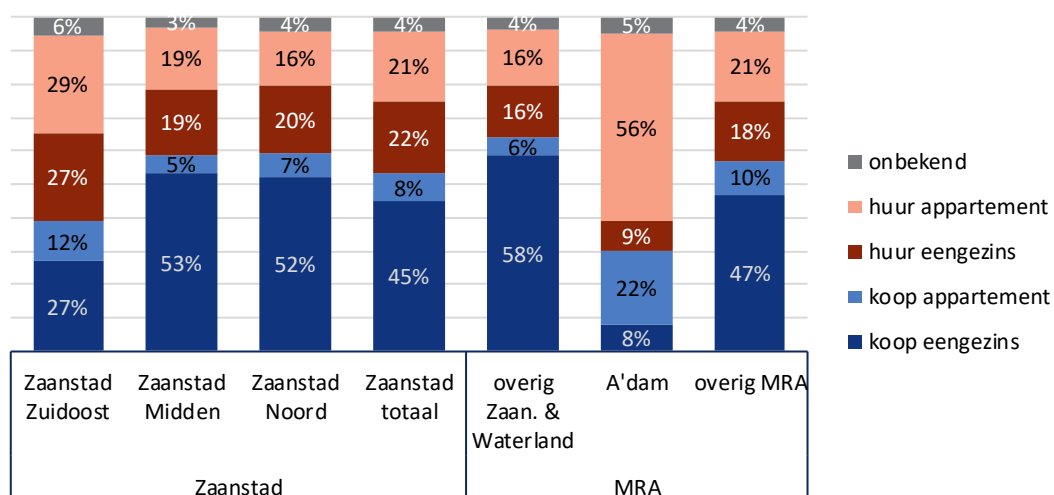
Bij wijze van achtergrond schetsen we eerst kort een profiel van Zaanstad. We gaan achter-eenvolgens in op de opbouw van de woningvoorraad, de verhuisgeneigdheid en de gerealiseerde verhuizingen.

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 3-1: Woningvoorraad naar eigendom en type woning. Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO.



Verhuisceneigdhaid

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 verhuisceneigdhaid blijkt sterk samen te hangen met de fase in de wooncarrière. Dit wordt weergegeven in tabel 1. De sterkste verhuisceneigdhaid 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 verhuisceneigdhaid 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 3-1: Verhuisceneigdhaid 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

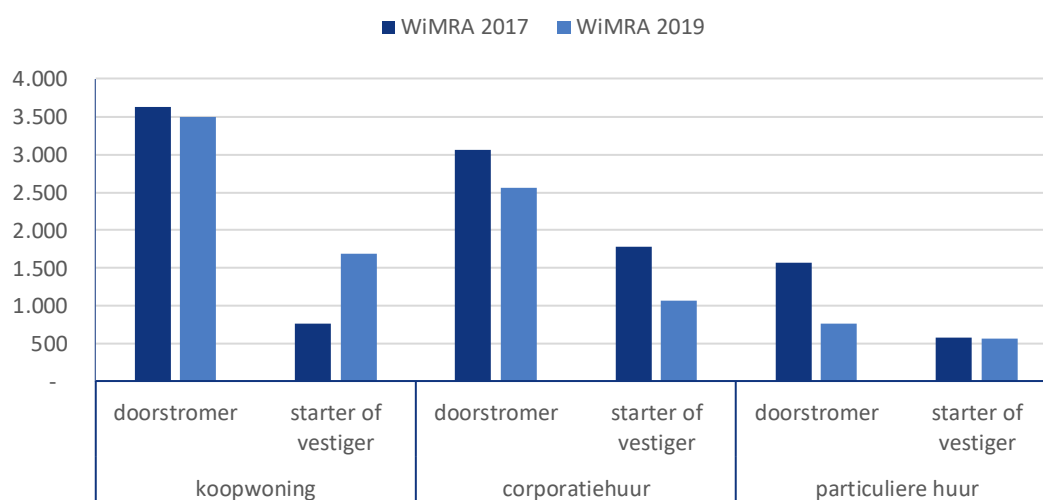
	huidige woning				
	koop egw.	koop app.	huur egw.	huur app.	
<35 j.	48%	84%	87%	95%	74%
35-44 j.	42%	77%	52%	89%	56%
45-54 j.	46%	49%	58%	83%	52%
55-64 j.	43%	41%	61%	59%	50%
> 65 j.	43%	36%	52%	23%	40%
	44%	60%	57%	63%	53%

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 verhuiscapabel. 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 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 3-2: 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.

3.2 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

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

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.

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.

3.2.1 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 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.

3.2.2 Bevindingen

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

Prijsklassen

In Figuur 3-3 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.

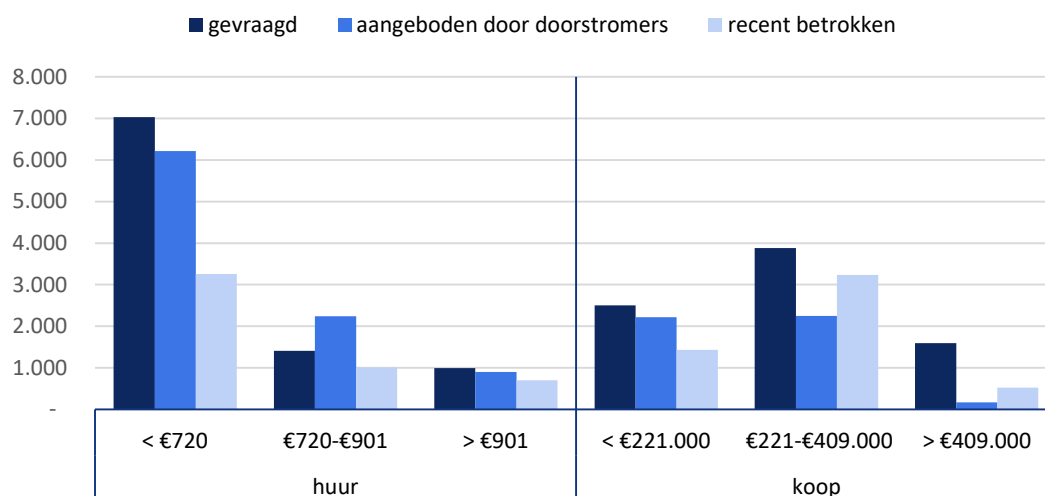
In de praktijk komen die zittende huurders echter niet zo gemakkelijk uit de vrije sector weg, al willen ze dat wel, en vormt dit segment een alternatief voor woningzoekenden die in de koopsector niet weten te slagen. Of dit een volwaardig alternatief is, hangt naast de prijs ook af van de kwaliteit. 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 huurwoningen in de vrije sector te willen verhuizen (WiMRA 2019). Het gaat vooral om doorstromers uit eengezinshuur- (9%) en meergezinshuurwoningen (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 3-3: 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 huurwoningen. De helft dan van de huishoudens zoekt daarnaast een koopwoningen, bij voorkeur in het prijssegment tussen € 296.000 en € 438.000 (prijspeil 2021).

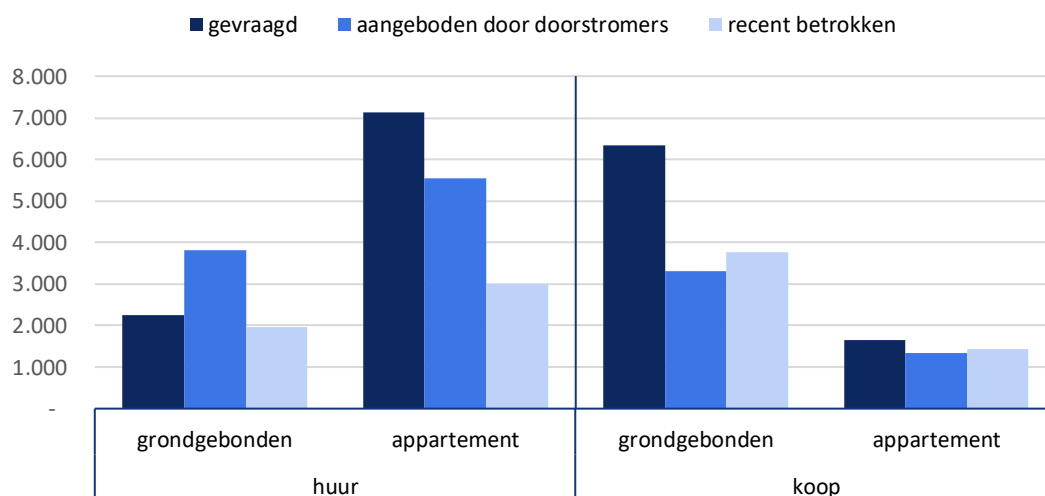
Woningtypen

In Figuur 3-4 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 eengezins-huurwoningen) 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 3-4: In Zaanstad gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen, woningtypen. Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

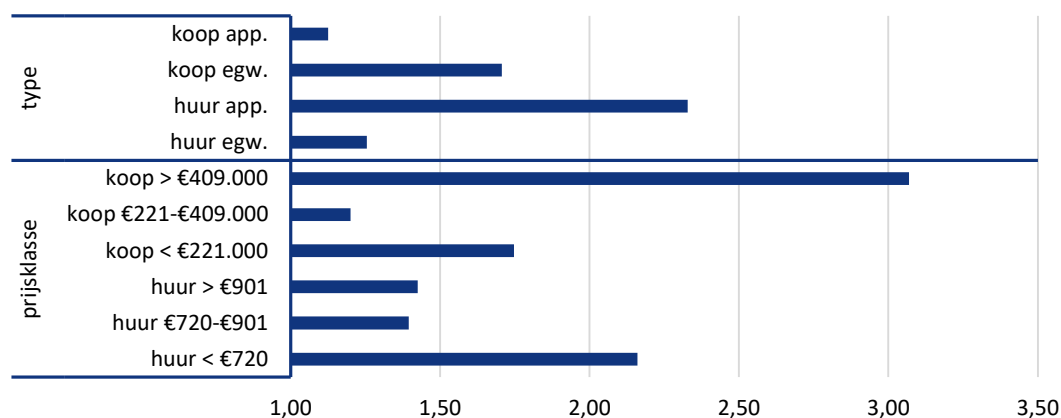


3.2.3 Samenvattend

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 3-5 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 3-5: Verhouding tussen gevraagde en recent betrokken woningen Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO.



4 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 NVM marktinformatie⁹. Deze informatie wordt aangevuld met data van Kadaster en WOZ-gegevens. We onderzoeken de stand van zaken in de koopsector en beantwoorden de vraag: in hoeverre ervaren woningzoekenden anno 2022 schaarste aan koopwoningen in Zaanstad?

4.1 Verkooprijzen

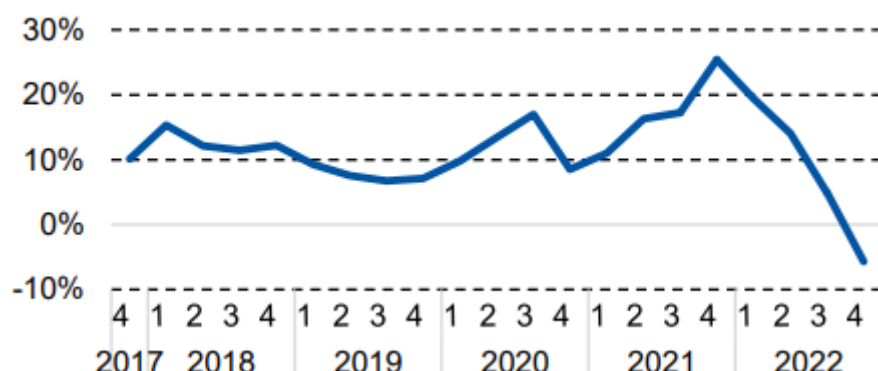
Hoe ziet de ontwikkeling van verkoopprijzen in Zaanstad eruit? Op basis van NVM marktinformatie voor de regio Zaanstreek (gemeenten Zaanstad en Wormerland) schetsen we hiervan een eerste beeld. Ook wordt gebruik gemaakt van Kadaster gegevens over transacties op gemeenteniveau.

In de periode 2017 tot en met 2020 ontwikkelen de prijzen zich gestaag, grofweg een toename 10% ten opzichte van het jaar daarvoor (Figuur 4-1). Vanaf 2021 is te zien dat deze prijzen sterker stijgen. In het vierde kwartaal van 2021 bereikt dit een piek, waarbij de mediane transactieprijs 25% hoger ligt dan in kwartaal vier van 2020. Vervolgens neemt deze ontwikkeling af. Gedurende de eerste drie kwartalen van 2022 ontwikkelen de prijzen door, maar met een steeds kleinere stijging. In het vierde kwartaal duikt de ontwikkeling zelfs onder nul: de transactieprijsen zijn daarmee lager dan een jaar daarvoor. Dat toont aan dat de waardeontwikkeling op de koopmarkt in Zaanstreek stagneerde.

De mediane transactieprijs lag in Zaanstreek in het vierde kwartaal van 2022 op ongeveer € 388.000. Een jaar eerder lag die op € 413.000. Wel zijn er in deze periode verschillende ontwikkelingen per woningtype. Zo zijn tussenwoningen, hoekwoningen en 2-onder-1-kap woningen alle drie met circa 10% in prijs gedaald. De prijsdaling van appartementen was maar ongeveer 2,5%. De mediane transactieprijs van vrijstaande huizen steeg daarentegen met 20% door van € 477.000 naar € 575.000.

⁹ 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.

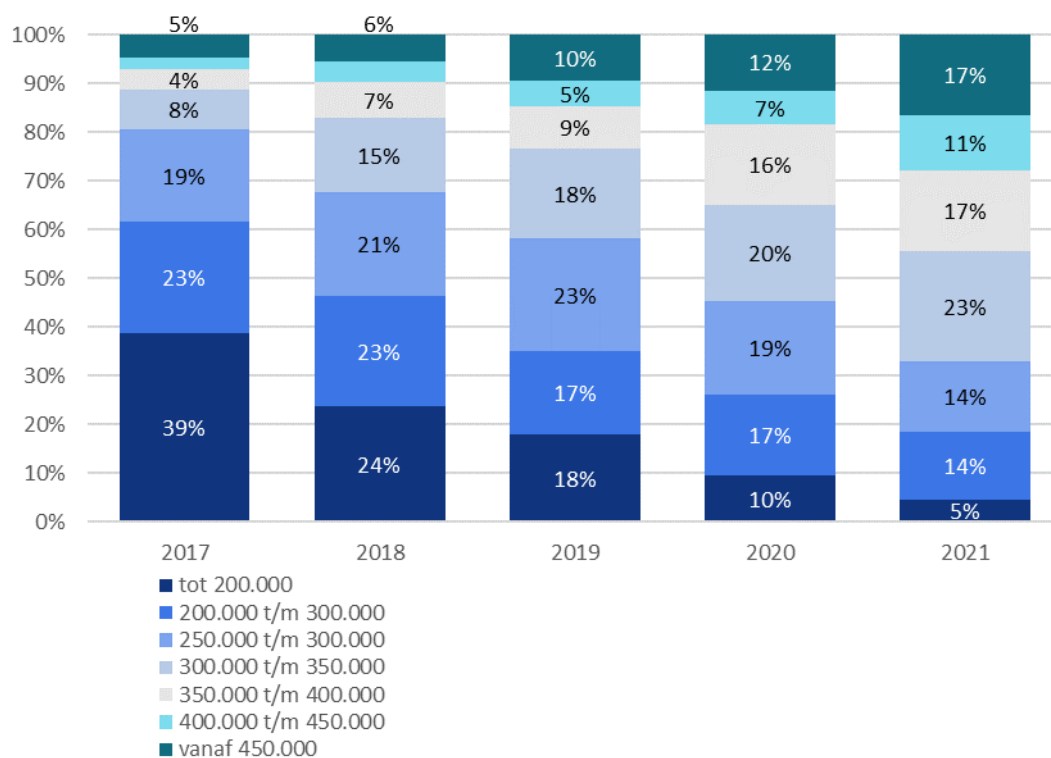
Figuur 4-1: Ontwikkeling in mediane transactieprijs t.o.v. een jaar ervoor in de regio Zaanstreek in de periode 2017 tot en met 2022. Bron: NVM-marktoverzicht Zaanstreek, 2022.



Let op: bovenstaande figuur geeft het percentage transactieprijsontwikkeling weer per kwartaal t.o.v. het jaar ervoor. Bijvoorbeeld in 2022 Q1 nam de mediane transactieprijs met 20% toe t.o.v. 2021Q1. In 2022 Q4 nam de mediane transactieprijs 5% af t.o.v. 2021 Q4.

In Figuur 4-2 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 van woningen 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%.

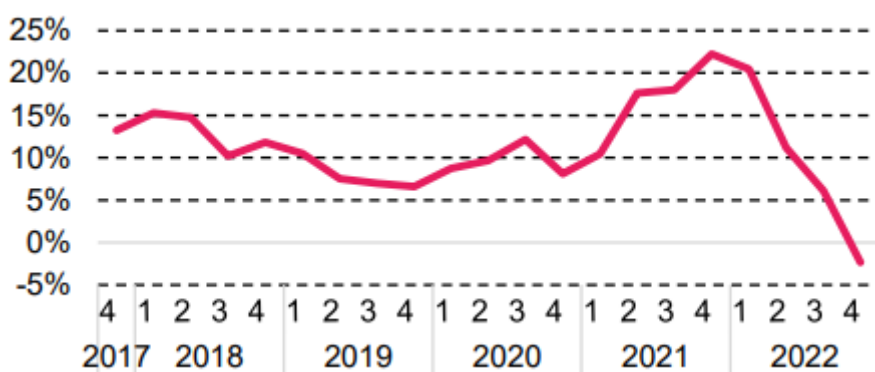
Figuur 4-2: Aandeel transacties van verschillende vraagprijsklassen regio Zaanstreek in de periode 2017 tot en met 2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.



Kijken we naar de prijsontwikkeling per vierkante meter in de regio Zaanstreek dan zien we een vergelijkbaar patroon (Figuur 4-3). In de laatste drie kwartalen van 2021 steeg de prijs per vierkante meter tot (ruim) 20 procent in het vierde kwartaal en bereikte de prijsontwikkeling het hoogtepunt. In 2022 zwakt deze stijging af, en ook hier duikt de ontwikkeling onder de nul in het laatste kwartaal.

De gemiddelde prijs per vierkante meter lag in Zaanstreek in het vierde kwartaal van 2022 op € 3.974. Een jaar eerder bedroeg deze € 4.100. Ook hier is een onderscheid te maken tussen woningtypen. Waar de verkoopprijzen per vierkante meter voor vrijstaande woningen en appartementen zijn gestegen deze periode, zijn die van 2-onder-1-kap-woningen en tussen- en hoekwoningen gedaald.

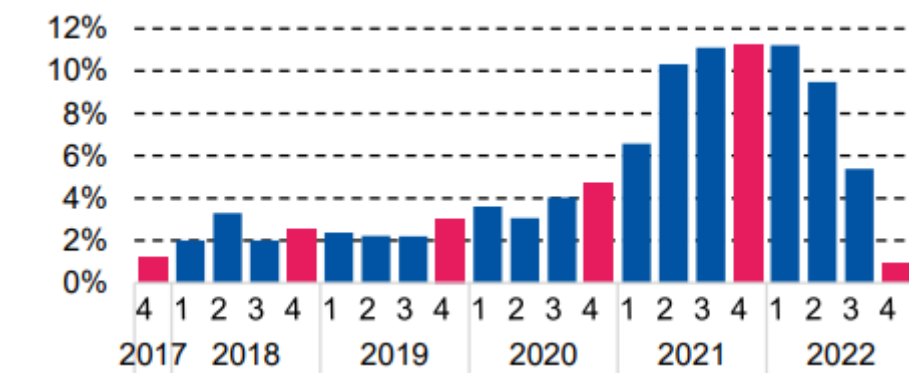
Figuur 4-3: Ontwikkeling in mediane transactieprizen per vierkante meter t.o.v. een jaar ervoor in de regio Zaanstreek in de periode 2017 tot en met 2022. Bron: NVM-marktoverzicht Zaanstreek, 2022.



Let op: bovenstaande figuur geeft het percentage transactieprijsontwikkeling per vierkante meter weer per kwartaal t.o.v. het jaar ervoor. Bijvoorbeeld in 2022 Q1 nam de mediane transactieprijs per m² met 20% toe t.o.v. 2021Q1. In 2022 Q4 nam de mediane transactieprijs 3% af t.o.v. 2021 Q4.

Vanaf halverwege 2020 begon het gemiddelde verschil tussen de vraag- en verkoopprijs in Zaanstreek flink toe te nemen (Figuur 4-4). Dat betekent dat kopers steeds meer overboden. Op het hoogtepunt in het vierde kwartaal van 2021 was het gemiddelde verschil tussen vraag- en verkoopprijs 11 procent. Sinds 2022 is er sprake van een sterke afname van dit verschil. In het laatste kwartaal van 2022 ging het om minder dan 1 procent.

Figuur 4-4: Verschil tussen vraag- en verkoopprijs voor de regio Zaanstreek in de periode 2017 tot en met 2022. Bron: NVM-marktoverzicht Zaanstreek, 2022.



4.2 WOZ-waarden

In de vorige paragraaf onderzochten we de prijzen van verkochte woningen in de afgelopen jaren. Deze cijfers ondersteunen we met gegevens over de ontwikkeling van de WOZ-waarden van de koopwoningvoorraad in de gemeente Zaanstad. Deze cijfers gaan over de hele voorraad van Zaanstad en vormt daarmee een stabiele indicator. Aan de andere kant moet hierbij de kanttekening geplaatst worden dat in deze cijfers ook de woningwaarden van corporatiebezit besloten liggen. Daarnaast lopen de WOZ-waarden altijd een jaar achter op de transactieprijzen. Deze twee factoren zullen ervoor zorgen dat de gemiddelde WOZ-waarde waarschijnlijk lager ligt dan de actuele gemiddelde transactiewaarde. De cijfers geven desalniettemin een beeld van de ontwikkeling.

In de periode 2017 tot en met 2022 is de gemiddelde WOZ-waarde met ongeveer € 128.000 gestegen. Gemiddeld steeg de WOZ-waarde jaarlijks met 11,1%, maar het varieerde per jaar. In de gehele onderzoeksperiode is de gemiddelde WOZ-waarde in de gemeente Zaanstad met maar liefst 70% toegenomen.

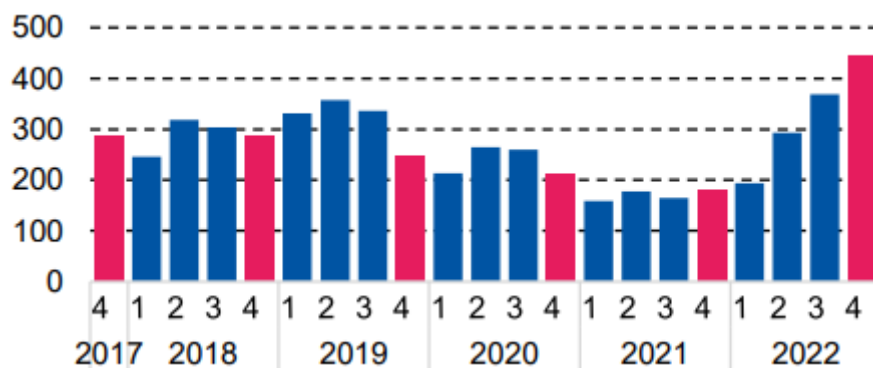
Tabel 4-1 Ontwikkeling WOZ-waarden in de gemeente Zaanstad in de periode 2017 tot en met 2022. Bron: CBS, 2022; bewerking RIGO.

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	€ 312.000	+ 11,0%

4.3 Omvang verkoop aanbod en verkooptijd

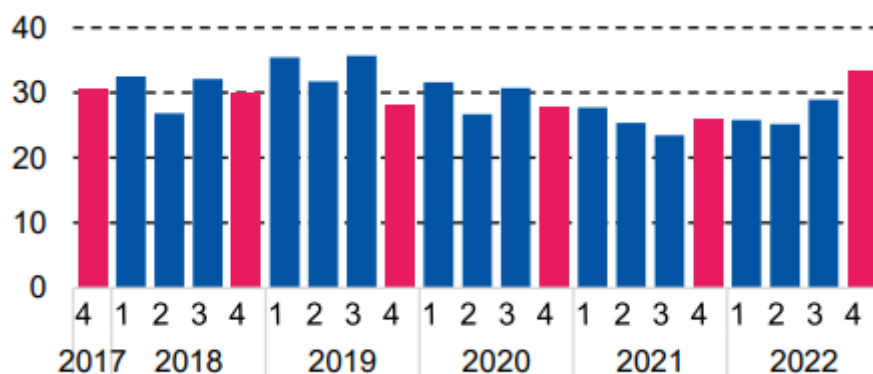
Andere indicatoren zoals het aanbod en de verkooptijd geven een beeld van de druk op de koopwoningmarkt. Het aantal aangeboden woningen in de koopsector van Zaanstreek is in de periode 2019 tot en met 2021 ook flink afgenomen: van ongeveer 350 woningen naar ruim 150 woningen. Sinds 2022 is dit aantal weer flink toegenomen. Aan het eind van het vierde kwartaal van 2022 staan er bijna 450 woningen als te koop aangeboden (Figuur 4-5).

Figuur 4-5: Aantal woningen in aanbod in de regio Zaanstreek in de periode 2017 tot en met 2022. Bron: NVM-marktoverzicht Zaanstreek, 2022.



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 4-6. In de periode 2017 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 weer enigszins gestegen.

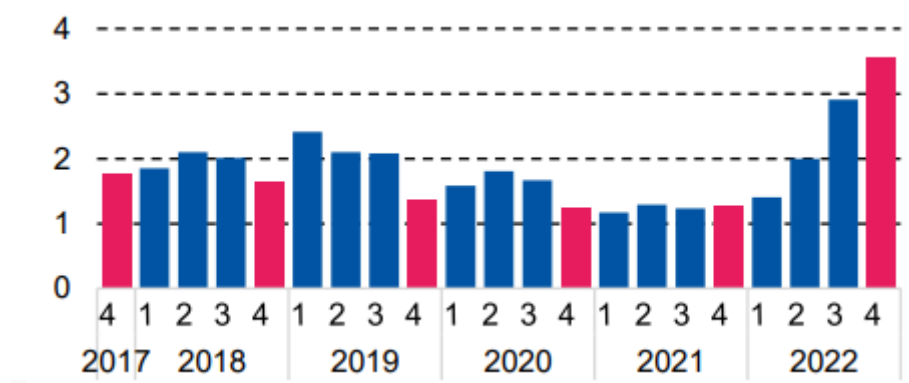
Figuur 4-6: Verkooptijd van aangeboden woningen in dagen voor de regio Zaanstreek in de periode 2017 tot en met 2022. Bron: NVM-marktoverzicht Zaanstreek, 2022.



Tenslotte biedt de krapte-indicator van NVM een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft (Figuur 4-7). 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.

Sinds 2017 ligt de krapte-indicator van NVM in Zaanstreek onder de vijf. Daarmee is er meer concurrentie tussen en minder mogelijkheden voor kopers. We zien dat de indicator in 2019 nog rond 2 ligt, maar in 2021 is gedaald tot ongeveer 1. Vanaf 2022 is de markt weer iets ruimer geworden, maar nog steeds onder 5 en daarmee niet ontspannen. Dit is in lijn met de ontwikkelingen van de Nederlandse markt als geheel.

Figuur 4-7: NVM-krapte indicator voor de regio Zaanstreek in de periode 2017 tot en met 2022.
Bron: NVM-marktoverzicht Zaanstreek, 2022.



In Zaanstreek is de krapte-indicator in het vierde kwartaal van 2021 met name laag voor uitzonderlijk laag voor appartementen, maar ook is er krapte bij de andere woningtypen. Een jaar later zien we duidelijk een minder krappe markt voor alle woningtypen. De krapte-indicator is voor vrijstaande woningen boven 5 gestegen. Dat betekent dat voor dit type woningen er volgens NVM sprake is van een kopersmarkt: meer mogelijkheden voor kopers en meer concurrentie tussen verkopers.

Tabel 4-2: NVM-krapte indicator uitgesplitst naar woningtype voor de regio Zaanstreek in de periode 2017 tot en met 2022. Bron: NVM-marktoverzicht Zaanstreek, 2022; bewerking RIGO.

	2021 Q4	2022 Q4
Tussenwoning	1,3	3,5
Hoekwoning	1,4	2,9
2-onder-1-kap	1,4	3,2
Vrijstaand	1,5	6,1
Appartement	0,9	3,5
Totaal	1,3	3,6

4.4 Actueel aanbod koopsector

De koopvoorraad vormt in de gemeente Zaanstad het grootste segment. De koopsector bestaat 54% van de totale woningvoorraad.

We onderzochten het actuele aanbod uit dit segment op het platform Funda op 22 februari 2023. Er stonden op deze peildatum in totaal 570 woningen te koop, waarvan het overgrote deel in Zaandam (Tabel 4-3)

Tabel 4-3: Actueel koopaanbod naar kern in de gemeente Zaanstad. Bron: Funda, 2022; bewerking RIGO.

	Aangeboden woningen	Aandeel van totaal
Assendelft	90	16%
Koog aan de Zaan	29	5%
Krommenie	54	9%
Westknollendam	8	1%
Westzaan	25	4%
Wormerveer	36	6%
Zaandam	307	54%
Zaandijk	21	4%
Totaal	570	100%

Wanneer we het gehele koopaanbod categoriseren naar vraagprijs, is te zien dat het woningaanbod in drie relatief gelijke delen kan worden verdeeld (Tabel 4-4). Een derde van de aangeboden woningen heeft een vraagprijs vanaf € 475.000. Het aanbod tussen € 355.000 (betaalbare koop) en € 475.000 is ook circa een derde van het aanbod. Ten slotte beslaat het aanbod onder de betaalbare kooprijsgrens wederom een derde.

Tabel 4-4: Actueel koopaanbod naar vraagprijs in de gemeente Zaanstad. Bron: Funda, 2022; bewerking RIGO.

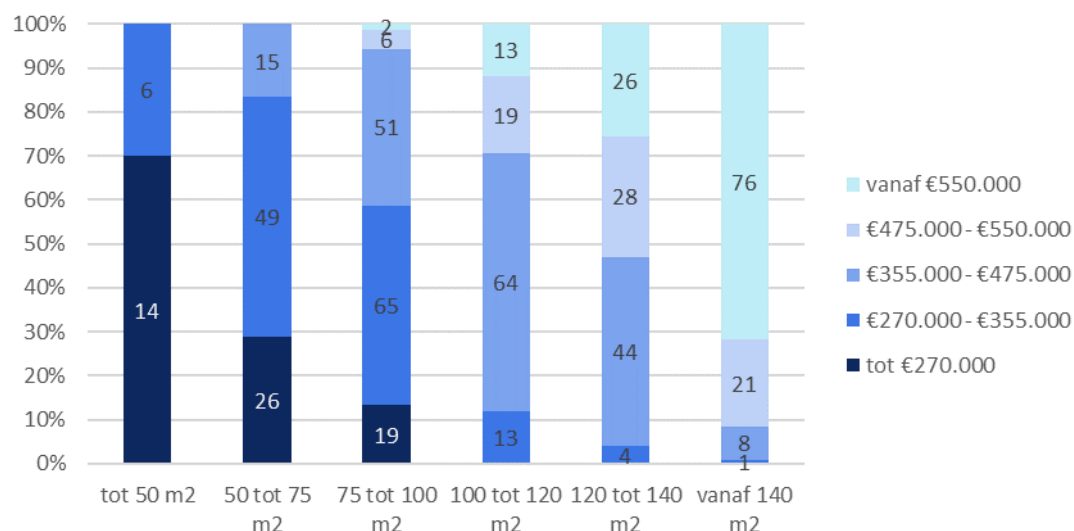
Vraagprijs	Aantal woningen	Aandeel van totaal
tot €270.000	59	10%
€270.000 - €355.000	138	24%
€355.000 - €475.000	182	32%
€475.000 - €550.000	74	13%
vanaf €550.000	117	21%
Totaal	570	100%

In Tabel 4-5 is het aanbod naar oppervlakte weergegeven. Gemiddeld zijn de aangeboden koopwoningen ongeveer 110 vierkante meter. Er zitten relatief weinig kleine woningen (<50 m²) in het actuele aanbod, en het aanbod bestaat voor het grootste deel uit woningen boven 100 m². In Figuur 4-8 is te zien hoe oppervlakte en vraagprijs van de woningen zich verhouden. Bijna alle woningen boven 120 m² hebben een vraagprijs boven de betaalbare koopgrens (€ 355.000). Van woningen boven 100 m² zijn er in totaal 18 van de 317 woningen die onder deze grens vallen. Daarnaast is het bijna niet mogelijk om met een huis van minstens 100 m² te vinden met een budget van € 270.000: er zijn geen woningen in dit aanbod die hiervoor in aanmerking komen.

Tabel 4-5: Actueel koop aanbod naar oppervlakte in de gemeente Zaanstad. Bron: Funda, 2022; bewerking RIGO.

Oppervlakte	Aantal woningen	Aandeel van totaal
tot 50 m ²	20	4%
50 tot 75 m ²	90	16%
75 tot 100 m ²	143	25%
100 tot 120 m ²	109	19%
120 tot 140 m ²	102	18%
Totaal	570	100%

Figuur 4-8: Actueel koop aanbod naar vraagprijs per oppervlakteklasse in de gemeente Zaanstad. Bron: Funda, 2022; bewerking RIGO.

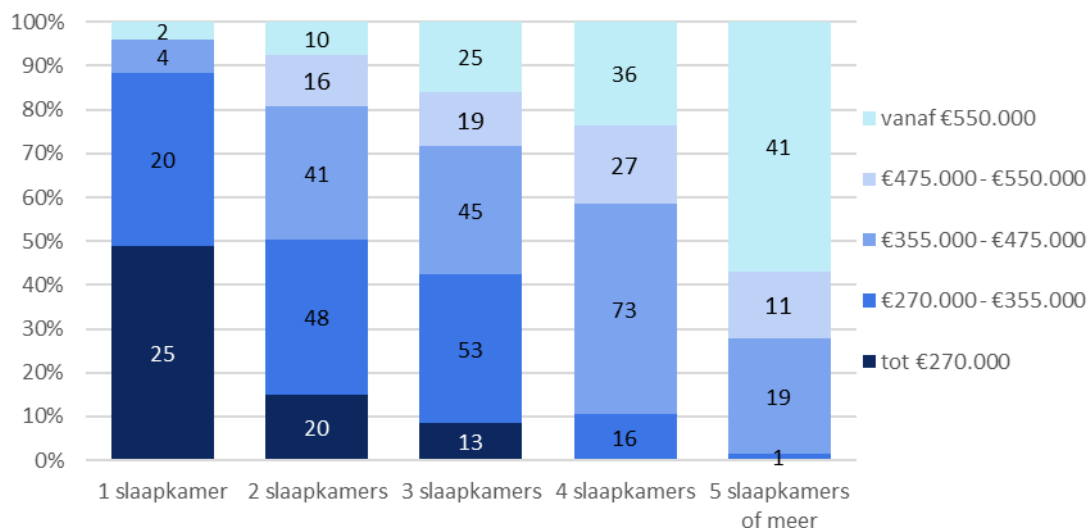


In Tabel 4-6 is weergegeven hoe het aanbod is verdeeld i.r.t. het aantal kamers van de woning. Meer dan de helft van het koop aanbod is een woning met drie of vier slaapkamers. Nog eens een kwart beslaat woningen met twee kamers. In Figuur 4-9 is te zien hoe kamertal en vraagprijs zich tot elkaar verhouden. Woningen met één slaapkamer vallen voor het overgrote deel onder de betaalbare koopgrens (€ 355.000); de helft van 1-slaapkamer woningen wordt aangeboden onder € 270.000. Voor woningen met twee slaapkamers valt nog maar de helft onder de betaalbare koopgrens (€ 355.000) en is circa 15% beschikbaar onder de vraagprijs van €270.000. Van de 3-slaapkamer appartementen valt ongeveer 42% van het aanbod € 355.000.

Tabel 4-6: Actueel koop aanbod naar aantal slaapkamers in de gemeente Zaanstad. Bron: Funda, 2022; bewerking RIGO. Bron: Funda, 2022; bewerking RIGO.

Aantal slaapkamers	Aantal woningen	Aandeel van totaal
1 slaapkamer	51	9%
2 slaapkamers	135	24%
3 slaapkamers	155	27%
4 slaapkamers	152	27%
5 slaapkamers of meer	72	13%
Niet bekend	5	1%
Totaal	570	100%

Figuur 4-9: Actueel koopaanbod naar vraagprijs per aantal slaapkamers in de gemeente Zaanstad. Bron: Funda, 2022; bewerking RIGO.



4.5 Samenvattend

In hoofdstuk 3 concludeerden we dat de druk op de sociale huursector als de koopsector het hoogst is op basis van de woonwensen van woningzoekenden en de gerealiseerde verhuizingen.

Op basis van indicatoren over de stand van zaken in de actuele koopwoningmarkt kunnen we concluderen dat de markt 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.

Ook is op basis van de indicatoren van het NVM te zien dat de koopwoningmarkt in 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. In het vierde kwartaal was er sprake van een kleine prijsdaling: de transactieprizen zijn daarmee lager dan een jaar daarvoor. Het is nog onzeker of deze trend zich doorzet.

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

5 Effecten van schaarste: toegankelijkheid en betaalbaarheid

Tenslotte 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

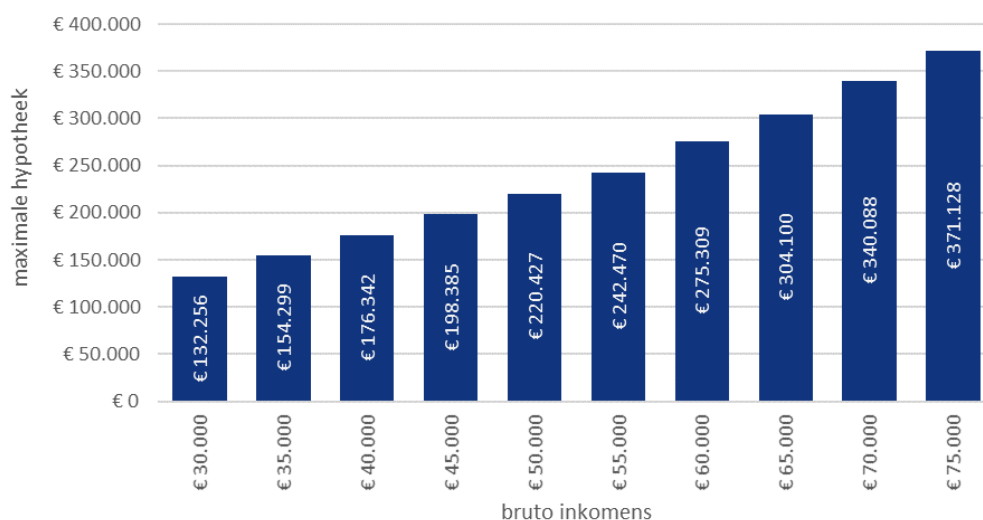
- **Laag middeninkomen 1:** €40.000 (1 keer modaal inkomen);
- **Laag middeninkomen 2:** € 44.035 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur alleenstaanden);
- **Middeninkomen 1:** € 48.625 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur meerpersoonshuishoudens);
- **Middeninkomen 2:** 60.000 (1,5 keer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

5.1 Toegankelijkheid koopsector

In hoeverre is het koopaanbod in Zaanstad betaalbaar? 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. Onderstaande Figuur 5-1 toont de maximale hypotheek voor huishoudens (onder de AOW-leeftijd) op basis van de actuele NHG-normen. Hierbij gaan we uit van een hypotheekrente van 3,75 procent. Volgens

deze normen varieert de maximale hypotheek van circa € 132.000 bij een bruto jaarinkomen van € 30.000 tot € 371.000 bij een jaarinkomen van € 75.000.

Figuur 5-1 Maximale hypotheek voor eenverdieners met een middeninkomen, naar bruto-inkomen, 2022 (hypotheekrente = 3,75%). Bron: Nationale Hypotheek Garantie, bewerking RIGO.



In Tabel 5-1 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?

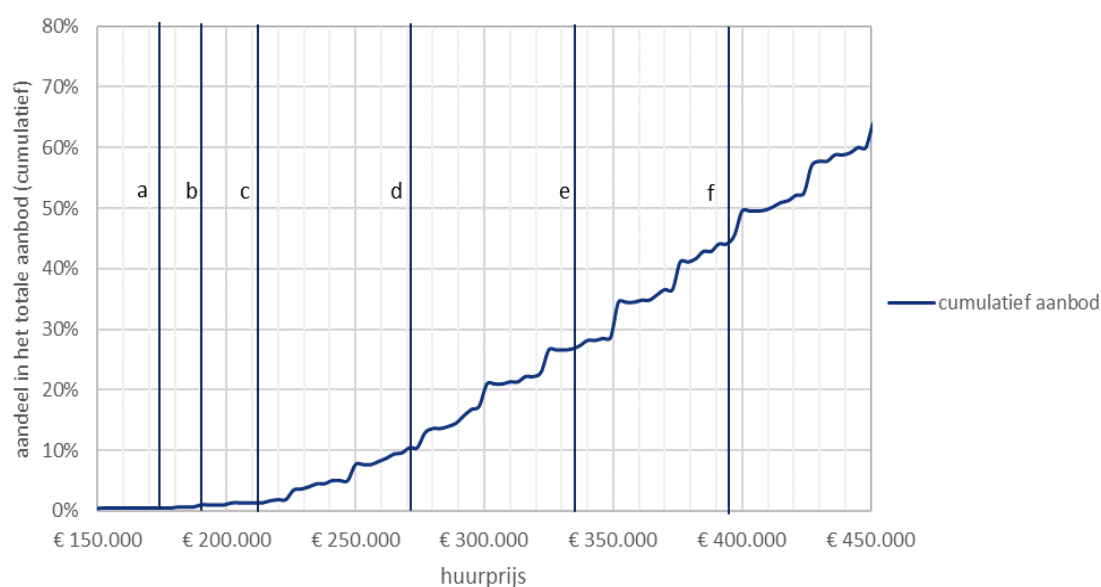
Tabel 5-1: Maximale hypotheek op basis van 3,75 procent hypotheekrente voor verschillende inkomensgroepen.

Jaarinkomen	Maximale hypotheek
A. € 40.000 (laag middeninkomen 1)	€ 173.000
B. € 44.035 (laag middeninkomen 2)	€ 190.000
C. € 48.625 (middeninkomen 1)	€ 211.000
D. € 60.000 (middeninkomen 2)	€ 270.000
E. € 70.000 (hoog middeninkomen 1)	€ 334.000
F. € 80.000 (hoog middeninkomen 2)	€ 396.000

In Figuur 5-2 is een cumulatief overzicht gemaakt van de vraagprijzen van het actuele aanbod van de 570 koopwoningen op Funda (peildata 22 februari 2023). De figuur laat bijvoorbeeld zien dat ongeveer 20 procent van de woningen een koopprijs tot de €300.000 heeft. De verticale lijnen corresponderen met de indicatieve middeninkomens gegeven in tabel 10. 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. Voor deze groep is 10 procent van het aanbod betaalbaar, 57 woningen. Voor hoge middeninkomens is meer beschikbaar. Hoog middeninkomen 1 (lijn e) kan 27 procent van het aanbod betalen (16 woningen). Hoog middeninkomen 2 – met een jaarinkomen van € 80.000 – kan 44 procent van het koopaanbod betalen, ofwel 300 woningen. Het merendeel deel van het koopaanbod – de overige 54 procent – ligt dus zelfs voor hoge middeninkomens buiten het bereik van de maximale hypotheek.

Figuur 5-2: Toegankelijkheid van actueel koopaanbod percentueel in gemeente Zaanstad voor verschillende inkomensgroepen. Bron: Funda, 2022; bewerking RIGO.



5.2 Samenvattend

De analyses naar de toegankelijkheid van de koopsector versterken de conclusies uit hoofdstuk 3 en 4. De mogelijkheden van woningzoekenden met een laag of middeninkomen in de koopsector zijn gering en een groot deel zal de effecten van schaarste ervaren.

We kunnen 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.

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.

6 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.

6.1 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 procent 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 6-1).

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 6-1: 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 geke-

ken 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 6-2 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 6-2: 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

6.2 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 paragraaf 5.1, 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 6-3 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.

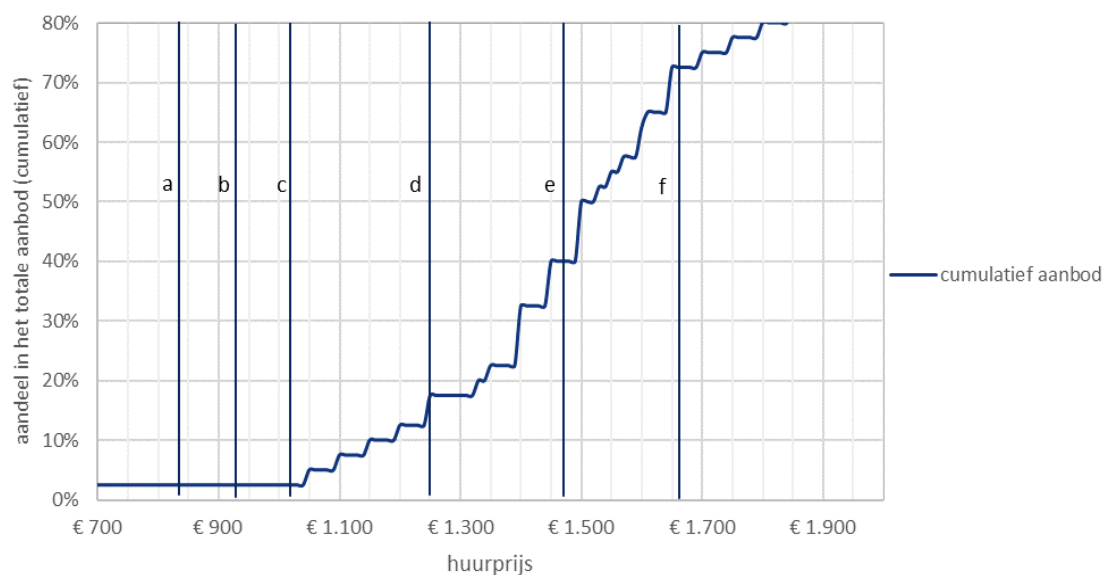
Tabel 6-3: Maximale huur op basis van 4x inkomen als huur voor verschillende inkomensgroepen.

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 6-1 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 procent van het aanbod in aanmerking. Voor groep D (tot €60.000) is ongeveer 18 procent betaalbaar te noemen. Voor groep E (€70.000) is ongeveer 40 procent 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 procent van het aanbod.

Figuur 6-1: Toegankelijkheid van actueel huuraanbod percentueel in gemeente Zaanstad voor verschillende inkomensgroepen. Bron: Pararius, 2022; bewerking RIGO.



6.3 Samenvattend

In hoofdstuk 3 zagen we op basis van de WiMRA-analyse dat de vrije huursector redelijk in balans lijkt. Naar woningen boven de middenhuurprijsgrens van €901 (prijspeil 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.

7 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 onderstreept 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.

Prijsontwikkeling 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 transactieprijzen in de regio Zaanstreek lagen in de periode 2017 tot en met 2021 elk kwartaal circa 10% hoger dan een jaar daarvoor. In het laatste kwartaal van 2021 was de mediane transactieprijs zelfs 25% hoger dan het jaar ervoor. Deze bevindingen worden bovendien ondersteund door ontwikkelingen van transactieprijzen en WOZ-waarden in de gemeente Zaanstad.

Wel lijkt het erop dat er een piek is bereikt en dat deze ontwikkeling stagneert. De mediane transactieprijs is in het laatste kwartaal van 2022 gedaald t.o.v. een jaar geleden; een daling voor het eerst in de onderzochte vijf jaar. Het aantal aangeboden woningen is ook gestaag toegenomen in 2022 – een indicatie dat het aanbod iets ruimer wordt. De NVM krapte-indicator geeft deze ontwikkeling ook weer. Al met al lijkt het er op dat de koopmarkt in de regio Zaanstreek iets meer ontspant in vergelijking met de afgelopen vijf jaren. Het is nog onduidelijk of deze trend zich voortzet.

Schaarste in het actuele aanbod

In het huidige koopaanbod in de gemeente Zaanstad is er nog niet veel te merken van deze ontspanning in de ontwikkeling. Zo is in totaal een derde van het gehele koopaanbod beschikbaar voor een prijs onder de betaalbare koopgrens (€ 355.000), waarbij het dan veelal gaat om woningen van relatief kleine oppervlakten (<100 m²). 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 10% van de koopvoorraad toegankelijk. Voor huishoudens met lagere inkomens is er vrijwel niets aan aanbod waar zij voor in aanmerking komen.

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 procent van het huuraanbod – voor de lagere inkomens is dit slechts 3 à 4 procent. Deze sector vormt daarom in beperkte mate een alternatief voor woningzoekenden.