

HET LAATSTE WOORD

KOOP- STARTERS

IN DE ZAA NSTREEK

Koopstarters zijn niet allemaal gelijk, de ene is een jongere die vanuit een thuiswonende situatie direct wil kopen, de andere woont al zelfstandig maar wil vanuit een huurwoning naar een koopwoning overstappen. Levensfase, woonsituatie, werk, inkomen, eigen vermogen spelen allen een rol bij de wensen, waarden en mogelijkheden van de koopstarter. In de Zaanstreek ondervinden de starters net als in andere woningmarktgebieden hinder van een aantal belemmeringen; onzekerheid over werk en inkomen, tijdelijke arbeidsovereenkomst en daarbij een verdere beperking van de leencapaciteit ten opzichte van het inkomen (NIBUD normering) en de woningwaarde (Loan-to-Value).

VAN ALLE VERKOCHTE WONINGEN IN DE ZAA NSTREEK, NIEUWBOUW EN BESTAANDE BOUW SAMEN, WERD CIRCA 35% GEKOCHT DOOR EEN CONSUMENT MET EEN LEEFTIJD TOT 30 JAAR.

Toch zijn er ook positieve ontwikkelingen op de woningmarkt, die kansen bieden voor starters. Door de forse prijsdaling van de afgelopen jaren zijn meer woningen binnen het bereik van starters gekomen. De rente is historisch laag waardoor de maandlasten ook historisch laag zijn. Voorts wordt er door aflossing aan risicobeperking en vermogensopbouw gewerkt waardoor doorstroming in de toekomst mogelijk blijft. De maandlast van een koopwoning stijgt bovendien minder snel dan de maandlast van een huurwoning. Met een aantal interessante verkoopinstrumenten is het aanbod goedkope woningen door verschillende marktpartijen vergroot. De BKZ-regeling (Betaalbare Koopwoning Zaanstad), Koopgarant en de Starterslening zijn voorbeelden die ook in de Zaanstreek ingezet worden door

gemeente, woningcorporaties en ontwikkelaars. En de NHG (Nationale Hypotheek Garantie) heeft daarnaast voor de starter een groot aandeel in de demping van de onzekere factoren die een rol spelen bij de aankoop; een lagere rente en dus maandlast en minder risico.

DE VERMOGENSPOSITIE EN HET OPLEIDINGSNIVEAU VAN DE KOOPSTARTER IN DE ZAA NSTREEK LIGT GEMIDDELD IETS LAGER DAN DE REGIO AMSTERDAM – HAARLEM.

De vermogenspositie en het opleidingsniveau van de koopstarter in de Zaanstreek ligt gemiddeld iets lager dan de regio Amsterdam – Haarlem. Uit het onlangs gepubliceerde onderzoek 'Wonen in de Regio' blijkt dat de woonvoorkeur van de Zaanse jongere overwegend uit gaat naar een 'rustig stedelijke' woonomgeving. Hierbij geeft ruim 50% aan liever te willen huren en 21% geeft aan te willen kopen. De overige zoeken een kamer/ studio of weten nog niet exact wat de wensen zijn.

DE MEESTE KOOPSTARTERS KOCHTEN EEN WONING IN ZAANDAM OF SAENDELFT, RUIM 60% VAN DE STARTERS VOND IN EEN VAN BEIDE PLAATSEN EEN NIEUWE WONING.

Van alle verkochte woningen in de Zaanstreek, nieuwbouw en bestaande bouw samen, werd circa 35% gekocht door een consument met een leeftijd tot 30 jaar. Van deze groep jonge kopers kwam 78% uit de eigen regio. Een kleine 10% kwam uit Amsterdam en ruim 12% kwam van elders. De helft van alle jonge kopers kocht een woning met een prijsniveau onder € 150.000 en 34% kocht een woning in de prijs categorie € 150.000 tot € 200.000. De overige

15% kocht een duurdere woning. Driekwart van de jongeren kocht een eengezinswoning en de overige 25% kocht een appartement. Uit een blik op de Zaanse woningmarkt blijkt dat bijna 70% van het totale aantal transacties plaatsvindt onder de € 200.000 terwijl maar 45% van de te-koop-staande-woningen in deze prijsklasse aangeboden wordt.

IN EEN LATER STADIUM IN HUN WOONCARRIÈRE, WANNEER STARTERS DOORSTROMERS WORDEN, KOMT DE OUDE WOONOMGEVING WAAR MEN IS OPGEGROEID WEER ALS POTENTIËLE VESTIGINGSPLEK WEER IN BEELD.

De meeste koopstarters kochten een woning in Zaandam of Saendelft, ruim 60% van de starters vond in een van beide plaatsen een nieuwe woning. Starters laten zich in hun keuze voor de 1e koopwoning leiden door hun levensstijl, de locatie van werk en/of studie is hierbij erg belangrijk. Verder spelen betaalbaarheid, bereikbaarheid en de aanwezigheid van (dagelijkse) voorzieningen een grote rol. Daarnaast worden waarden als vrijheid, onafhankelijkheid en gevoel eveneens belangrijk gevonden bij het zoeken naar een 'thuis'. Dit huis wordt niet alleen als een cocon gezien maar ook als een hub van waaruit alle activiteiten (moeten kunnen) plaatsvinden. In een later stadium in hun wooncarrière, wanneer starters doorstromers worden, komt de oude woonomgeving waar men is opgegroeid weer als potentiële vestigingsplek weer in beeld.

*Futurus, Karin Hoorn
NVM Woningmarktconsultant*