

HET LAATSTE WOORD

BIJZONDER WONEN IN WESTZAAN

IN WESTZAAN WONEN OP 1 JANUARI 2014 4.476 INWONERS, DIT IS 3% VAN HET TOTALE AANTAL VAN RUIM 150.500 INWONERS IN DE GEMEENTE ZAASTAD. IN RELATIE TOT DE OPPERVLAKTE DIE HET DORP INNEEMT KAN MEN STELLEN DAT IN WESTZAAN 'RUIM' GEWOOND WORDT, WESTZAAN BESLAAT IN AFMETING CIRCA 13,5% VAN DE TOTALE GEMEENTE.

Van de inwoners in Westzaan is 22% jonger dan 20 jaar, 58% is tussen de 20 en 65 jaar en 20% is ouder dan 65 jaar. In relatie tot heel Zaanstad wonen er in Westzaan iets meer senioren. Uit onderzoek naar de woonbeleving onder inwoners in Westzaan blijkt dat men er fijn woont. En dat het ontbreken van echte winkelvoorzieningen door de eigen inwoners niet als een groot gemis wordt ervaren. Inwoners vinden de landelijkheid, de rust en de goede bereikbaarheid belangrijke positieve kenmerken van het dorp.

Streekgenoten, niet zijnde 'Westzaners', leggen deze kenmerken vaak anders uit. Feit is dat de consumenten die in Westzaan gaan wonen dit heel bewust doen. Vanuit Westzaan ben je zo op de A8, A10, A7 en A9, landelijk wonen en toch binnen enkele auto minuten in stedelijk gebied. Ook de kust is relatief dichtbij.

Misschien kun je wel spreken van een Niche Markt. Westzaan biedt daarnaast de mogelijkheid om zelf een woning te bouwen, er zijn voldoende percelen/ woningen beschikbaar voor eigen initiatieven, gestimuleerd door gemeente Zaanstad.

In het afgelopen jaar kwam ruim 73% van de kopers in Westzaan uit de Zaanstreek, een kwart van hiervan kwam uit Westzaan zelf. Voor huurwoningen ligt het percentage Zaanse inwoners met 85% zelfs nog iets hoger. Was voorheen het noordelijke deel van het dorp het dynamische deel, tegenwoordig doet de "Zuid" ook goed mee. Nieuwe woonprojecten als plan Molenaar bieden ruimte aan ondernemers om zich op dit deel van het dorp te richten, de nieuwe Dekamarkt is hier een voorbeeld van. Met grondposities voor woningbouw op het voormalige Pont Meijer terrein (plan Westzanerwerf) krijgen deze ontwikkelingen in de toekomst mogelijk een vervolg.

De gemiddelde transactieprijs voor een woning in Westzaan ligt op ongeveer € 200.000 kosten koper. Dit is een getal waar een consument weinig aan af kan meten omdat het transactieprijsniveau tussen de afzonderlijke woningen erg ver uiteenloopt.

HET BIJZONDERE AAN DE WONINGVOORRAAD IS DE VARIATIE IN HET AANBOD. ER IS IN IEDERE PRIJSKLASSE EN WONINGGROOTTE EEN WONING TE VINDEN.

De woningmarkt cijfers kennen door de kwartalen (en jaren) heen dan ook veel schommelingen in het gemiddelde prijsniveau.

Op 1 april 2014 staan er totaal 52 woningen te koop in Westzaan. In de prijsklasse tot € 200.000 worden 15 woningen aangeboden, in de prijsklasse € 200.000 - € 300.000 worden eveneens 15 woningen aangeboden, in de prijsklasse € 300.000 - € 400.000 worden 6 woningen aangeboden en in de prijsklasse vanaf € 400.000 worden 16 woningen aangeboden.

Het prijsniveau in het dorp Westzaan ligt hoger dan in omliggende dorpen, zowel absoluut in de gemiddelde transactieprijs, in de prijs per m² gebruiksovervlakte en ook in de WOZ waarde van de woningen. Daarbij zijn de gemiddelde kavelafmetingen relatief groter dan elders in de Zaanstreek. Het inkomensniveau van de dorpsbewoners is daarnaast ook hoger dan het gemiddelde van Zaanstad.

*Futurus, Karin Hoorn
NVM Woningmarktconsultant*

