

HET LAATSTE WOORD

WORMER VORMT SAMEN MET DE KERNEN JISP, SPIJKERBOOR, OOSTKNOLLENDAM EN WIJDEWORMER DE GEMEENTE WORMERLAND.

Elke kern heeft haar eigen karakter en bijzondere kwaliteiten, natuurlijk vormt het Wormer- en Jisperveld hier een belangrijk aandeel in.

HET BETREFT HIER EEN GEBIED DAT ZOWEL FYSIEK ALS PSYCHISCH EEN EIGEN GRENS KENT ONDANKS DAT WORMER, JISP EN OOSTKNOLLENDAM VAAK NOG TOT HET WONINGMARKTGEBIED "ZAANSTREEK" GEREKEND WORDEN. DIT WORDT MEDE INGEGEVEN DOOR HUN 'ZAANSE' POSTCODE IN DE RANGE 1500 TOT 1599. TOTAAL HEEFT DE GEMEENTE WORMERLAND CIRCA 15.750 WONINGEN WAARVAN BIJNA 60% KOOPWONINGEN.

Het prijsniveau van koopwoningen voor deze drie kernen ligt gemiddeld tussen de € 30.000 en € 40.000 boven het gemiddelde van de Zaanstreek als geheel. Ook de WOZ waarde ligt ruim € 50.000 hoger, met recht een 'eigen' woningmarktgebied dus. In 2013 lag de gemiddelde koopsom van een appartement op € 167.600 en voor een eengezinswoning werd gemiddeld € 216.000 betaald. In 2013 werden 17 appartementen en 63 eengezinswoningen verkocht, dit zijn bestaande woningen. Ten opzichte van de voorgaande crisisjaren is er voor het prijsniveau van beide woningtypen een lichte verbetering waarneembaar.

Het aantal transacties voor appartementen is in de afgelopen jaren gestaag toegenomen, met name appartementen gebouwd na 1990 vormen een groter wordend aandeel. Daarbij is sprake van een afnemend aantal woningen dat te koop wordt aangeboden. Op 1 april 2014 stonden er in Wormer, Jisp en Oostknollendam samen, 8 appartementen en 67 eengezinswoningen te koop. Dit is naast de ontwikkeling van de prijs

en het aantal transacties een signaal van een voorzichtig verbeterende woningmarkt.

NIET ALLEEN DE FYSIEKE GRENS DIE DOOR DE RIVIER DE ZAAAN GEVORMD WORDT GEEFT HET KADER VAN HET GEBIED WEER, OOK DE INWONERS VAN DE DORPEN OOSTKNOLLENDAM EN WORMER EN JISP ERVAREN DE DORPEN ALS LOS VAN DE OVERIGE ZAANSTREEK.

DE MINDER GOEDE BEREIKBAARHEID VORMT VOOR HEN GEEN PROBLEEM, HET LOKALE AANBOD VAN WINKELS, SPORTFACILITEITEN EN OVERIGE VOORZIENINGEN WORDT ALS ZEER BELANGRIJK ERVAREN. ALLEEN VOOR WERK HOEFT MEN HET DORP UIT, ALLE OVERIGE DAGELIJKSE BENODIGDHEDEN ZIJN IN DE DIRECTE OMGEVING AANWEZIG, MET EEN UITLOOP NAAR HET WINKELAANBOD IN DE ZAANBOCHT.

Uit onderzoek naar de herkomst van bewoners in Wormerland blijkt dat van alle bestaande koopwoningen 51% gekocht wordt door inwoners uit Wormerland zelf, 37% van de kopers komt uit Zaanstad. Van de kopers van nieuwbouwwoningen komt, met 83%, een veel groter aandeel uit Wormerland zelf. Voor een van de meest recente projecten, 'Met Stip Wonen' is dit ook zo, op een enkele uitzondering na kwamen alle kopers uit Wormer. Voor de doelgroep starters worden er ook woningen (appartementen) in Wormer aangeboden. Echter met de huidige, beperkte, leencapaciteit en het gemiddeld toch iets hogere prijsniveau dan elders blijven woningen in het prijsniveau vanaf € 125.000 vrij op naam moeilijk bereikbaar voor starters. In het

algemeen hebben de uitbreidingen in Wormer in de laatste 10-15 jaar voor een goede doorstroming gezorgd. De actuele projecten, naast 'Met Stip Wonen' komen ook de Zaandriehoek en de Poort van Wormer op de markt, zorgen dat deze doorstroming ook in de toekomst gewaarborgd blijft. Toch blijft het aanbod rondom het centrum voor de oudere dorpsbewoner beperkt, een significant aantal inwoners wil zeker verhuizen maar kan op dit moment niet slagen. Voor de huurwoningen is opmerkelijk dat vrijwel alle eengezinswoningen aan bewoners uit Wormerland verhuurd worden en dat bij de appartementen in verhouding meer bewoners van buiten (25% uit Zaanstad en 16% uit Amsterdam) komen. Gemiddeld staat een woningzoekende voor een huurwoning 8 jaar ingeschreven en bedraagt de woonduur bij toewijzing bijna 20 jaar. De tevredenheid van de inwoners van Wormer blijkt ook uit de hoge waardering voor de eigen woonplaats. Daarnaast wordt er, ten opzichte van de omliggende gemeenten, minder vaak verhuurd. In Wormerland ligt het percentage oudere huishoudens 3% hoger dan het percentage van Zaanstad en het aantal jonge huishoudens ligt 7% lager dan het percentage van Zaanstad, er wonen relatief veel gezinnen (met én zonder kinderen). Ook hieruit blijkt dat jongeren (noodgedwongen) kiezen voor een andere woonomgeving dan Wormerland om te starten. Het gemiddelde inkomen is relatief hoog, 58% van de inwoners heeft een inkomen boven de € 43.000.

*Futurus, Karin Hoorn
NVM Woningmarktconsultant*