



Wonen en Zorg op de kaart - *Regiorapport*

2018

Datum: september 2019



Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Inwoners en woningen	5
3. Woningvoorraad	7
4. Corporatieswoningen	12
5. Plan capaciteit	16
6. Verhuisbewegingen tussen en binnen gemeenten	17
7. Aanvullende vragen.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage.....	21
Colofon.....	24

1. Inleiding

‘Wonen en Zorg op de kaart’ is de monitor voor het wonen, zorg en welzijn beleid in de regio IJmond en Zuid-Kennemerland in Noord-Holland. Vanaf 2018 is de monitor een vervolg op de regionale monitor ‘Zicht op Wonen¹’. Dit rapport heeft betrekking op de zeven gemeenten en het bezit van negen corporaties die in de regio actief zijn in het jaar: **2018** (peildatum 1-1-2019).

Regionale samenwerking

De monitor is opgesteld in directe samenwerking tussen de gemeenten en de corporaties die actief zijn in [Zuid-Kennemerland & IJmond](#). Informatie is afkomstig uit landelijke bronnen (CBS), gemeentelijke informatie, gegevens van corporaties en de jaarrapportage van Stichting Woonservice. Met uitzondering van CBS cijfers zijn de gegevens gebaseerd op een analyse speciaal voor Wonen en Zorg op de kaart (WZK).

In deze rapportage wordt antwoord gegeven op de vooraf opgestelde onderzoeksvragen. De belangrijkste vragen zijn:

1. Hoe groot is de omvang van de woningvoorraad en hoe is deze samengesteld?
2. Hoe ontwikkelt de woningmarkt zich?
3. Sluit de woningvoorraad aan op de huisvestingsvraag?
4. Is er schaarste in de woningvoorraad? Zo ja, in welke segmenten?
5. Hoe zijn de verhuisbewegingen tussen en binnen gemeenten? Hoe verloopt de doorstroming?



Leeswijzer

Per hoofdstuk worden de vragen (soms groepsgewijs) beantwoord voor de gehele regio. Daarbij wordt gebruik gemaakt van diverse databronnen en analyses. Veel gegevens van inwoners, (corporatie)woningen in de betrokken gemeenten zijn in aparte deelrapporten gepresenteerd. Veel van de gegevens zijn ook zichtbaar in kaartlagen op www.wonenenzorgopdekaart.nl

¹ Zicht op Wonen was de huisvestingsmonitor met een pilot in Heemskerk en Beverwijk.



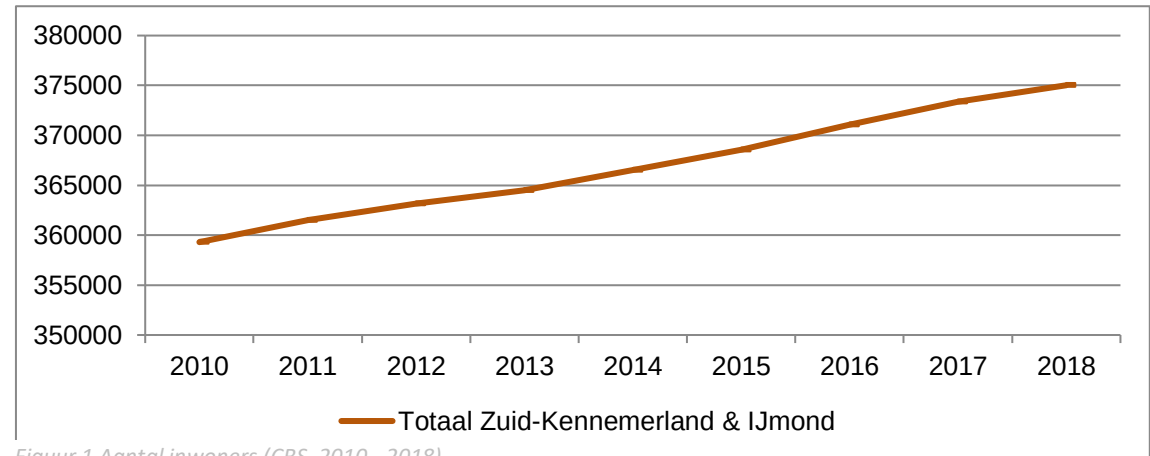
Wonen Zuid-Kennemerland & IJmond

2. Inwoners en woningen

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste ontwikkelingen van gemeenten. De cijfers worden voor de totale regio weergegeven. In een apart deelrapport staan de ontwikkelingen per gemeente en per corporatie.

Aantal inwoners

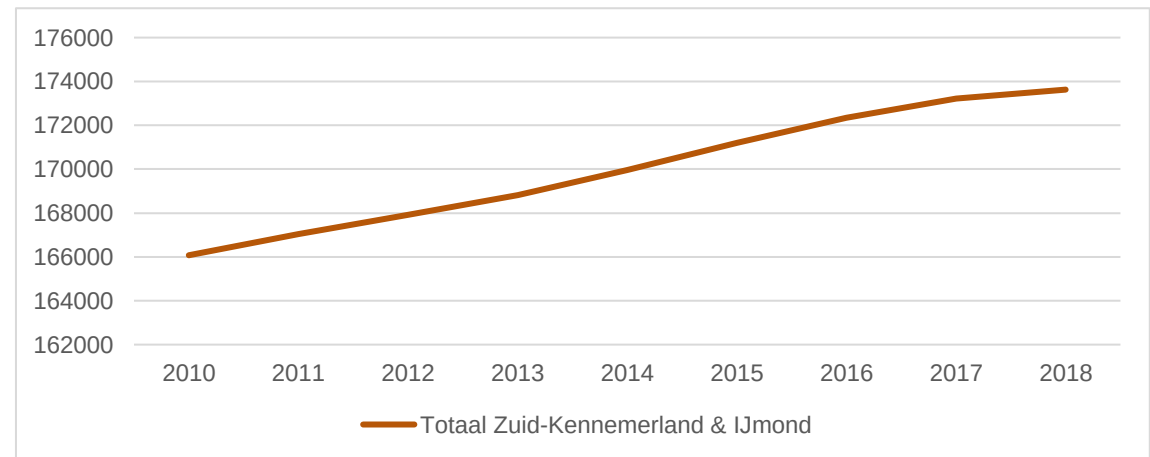
In Zuid-Kennemerland en IJmond zijn samen 375.021 inwoners, waarvan 226.967 in de gemeenten Zuid-Kennemerland en 148.054 in de gemeenten in IJmond. Het aantal inwoners is de laatste vijf jaar (2014 - 2018) gestegen met 2,9%.



Figuur 1 Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2018)

Aantal huishoudens

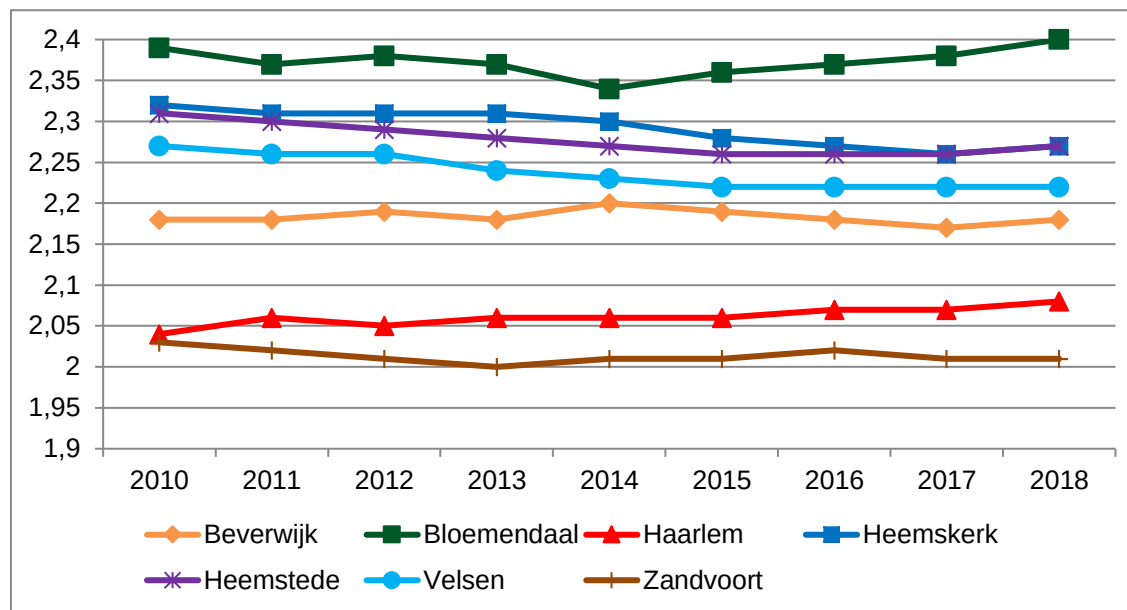
Het aantal huishoudens is de laatste vijf jaar (2014 – 2018) gestegen met 2,2% tot 173.627 huishoudens in Zuid-Kennemerland en IJmond in 2018.



Figuur 2 Aantal huishoudens (CBS, 2010 - 2018)

Huishoudgrootte

De huishoudensgrootte verschilt per gemeente. De huishoudensgrootte is het hoogst in Bloemendaal (2,4 in 2018) en het laagst in Zandvoort (2,01 in 2018). De huishoudgrootte blijft gedurende deze periode redelijk gelijk.



Figuur 3 Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2018)

Conclusie

Het aantal inwoners en het aantal huishoudens in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond is de afgelopen acht jaren gelijkmatig gestegen. De huishoudgrootte blijft redelijk gelijk.

3. Woningvoorraad

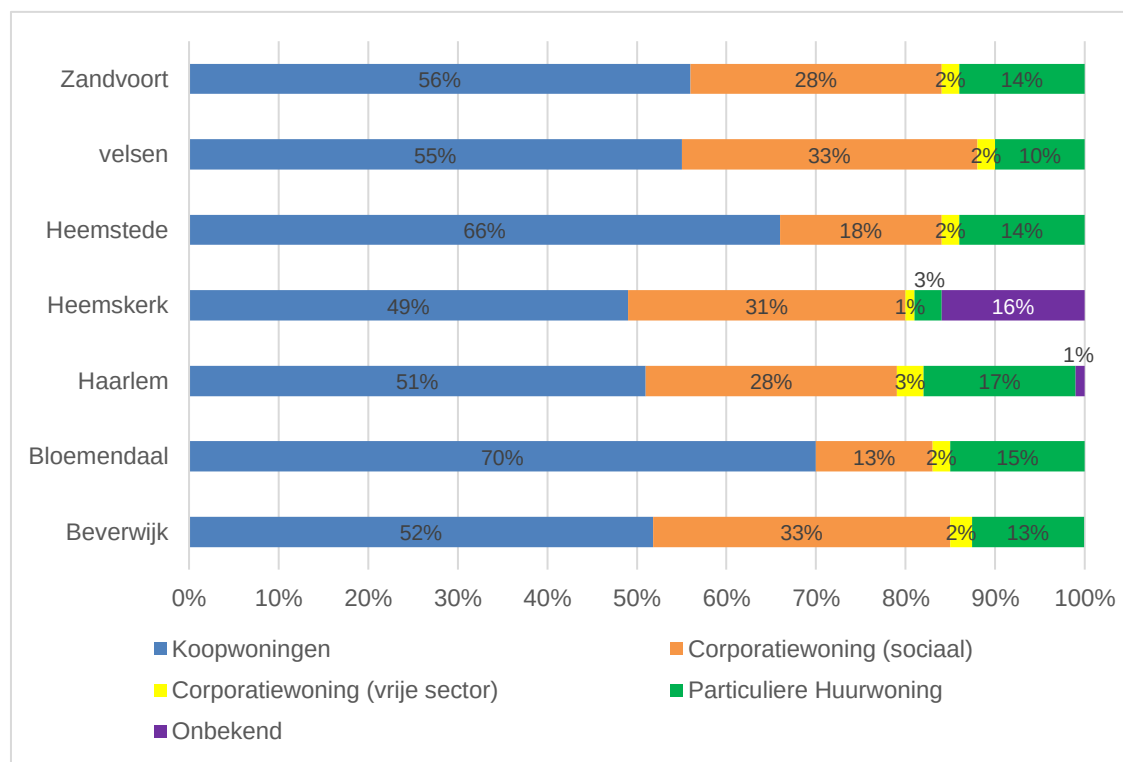
In dit hoofdstuk staan de vragen centraal: *Hoe groot is de omvang van de woningvoorraad en hoe is deze samengesteld? Sluit de huisvestingsvraag aan op de voorraad koopwoningen en huurwoningen? Is er schaarste in de woningvoorraad? Zo ja, in welke segmenten? Zijn de huidige sociale huurwoningen voldoende betaalbaar?*

Percentage koop-corporatie en particuliere huurwoningen

In elke gemeente zijn koopwoningen, corporatie- en particuliere huurwoningen. In totaal zijn er gezamenlijk **52.365** corporatiewoningen in Zuid-Kennemerland en IJmond. Dit is 30% van alle woningen. Per gemeente verschilt het percentage sociale huurwoningen. Velsen en Beverwijk zijn de gemeenten met het hoogste percentage corporatiewoningen: 33%. Bloemendaal en Heemstede zijn de gemeenten met het laagste percentage, respectievelijk 13% en 18%. In bijna alle gemeenten zijn 1-2% van alle woningen, vrije sector corporatiewoningen met een huur prijs boven de € 711.

Daarnaast zijn er particuliere huurwoningen, hiervan is de huur niet bekend. Een deel heeft een huur onder de sociale huurgrens.

Voor Haarlem en Heemskerk is op dit moment een deel 'onbekend' vanwege het ontbreken van de juiste gegevens.



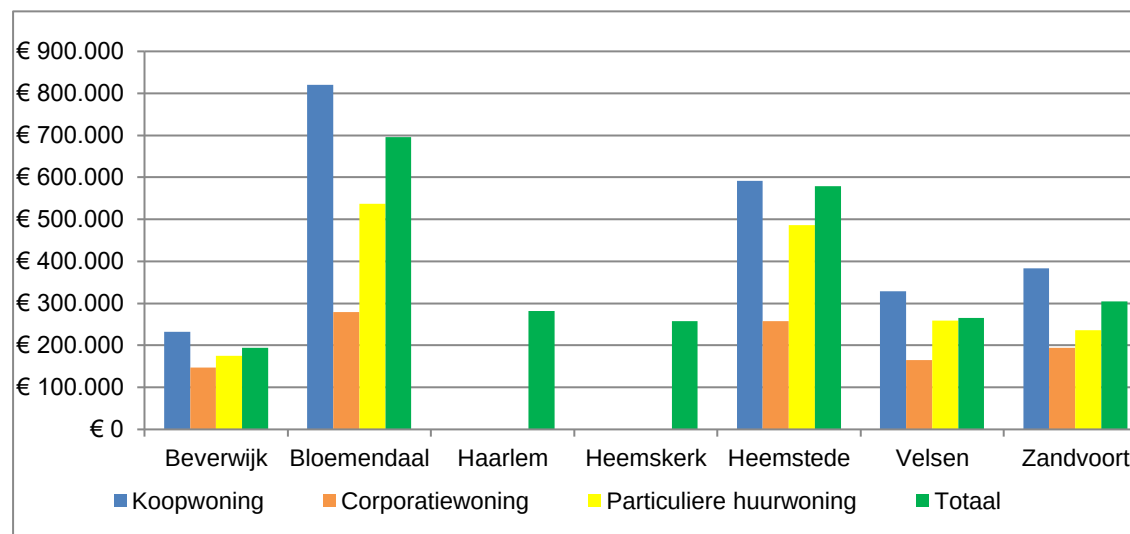
Figuur 4 Percentage koop-en huurwoningen per gemeente (2018)

WOZ waarde

De WOZ waarde van de woningen verschilt per gemeente. In Bloemendaal en Heemstede is de gemiddelde WOZ waarde het hoogst. In Velsen en Beverwijk is de gemiddelde WOZ waarde het laagst.

De WOZ-waarde van corporatiewoningen is in alle gemeenten lager dan koopwoningen of particuliere huurwoningen. Wel zijn er verschillen tussen de totalen van de gemeenten. Deze worden voornamelijk veroorzaakt door de hoge WOZ waarde van de koop- en particuliere huurwoningen

Voor Haarlem en Heemskerk is op dit moment geen uitsplitsing naar woningtype mogelijk, vanwege het ontbreken van de juiste gegevens.

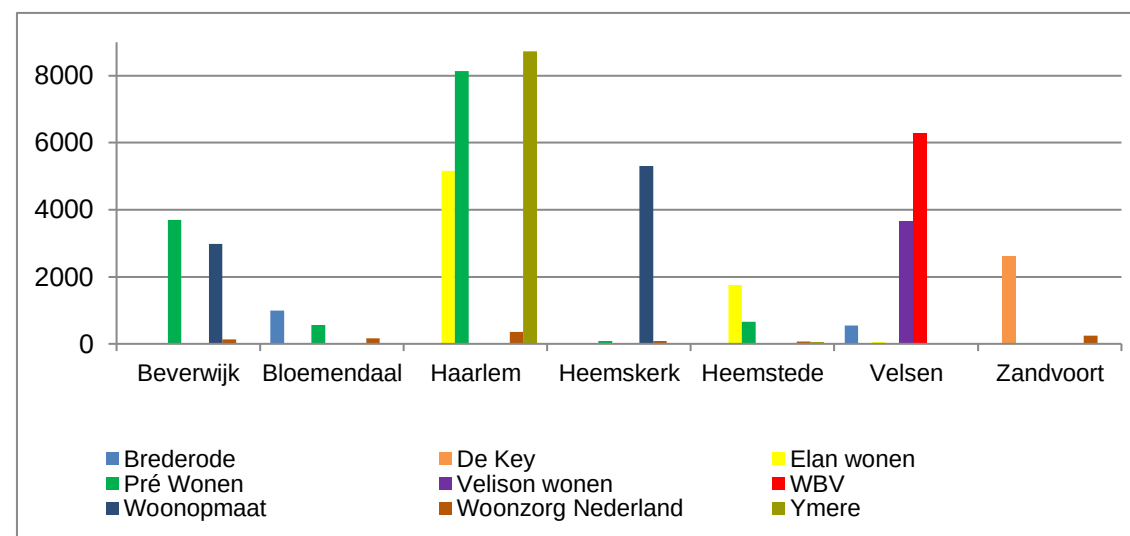


Figuur 5 Gemiddelde WOZ-waarde per gemeente, naar koop-, corporatie en particuliere huur (2018).

Corporatiewoningen

In 2018 hebben de negen betrokken corporaties in Zuid-Kennemerland en IJmond gezamenlijk **52.365** corporatiewoningen waarvan het grootste deel sociale huurwoningen (huur < € 711)

In het deelrapport 'Wonen en zorg op de kaart – Corporaties', is het bezit per corporatie weergegeven. Vooral Pré wonen en Woonzorg Nederland hebben woningen in meerdere gemeenten in de regio.



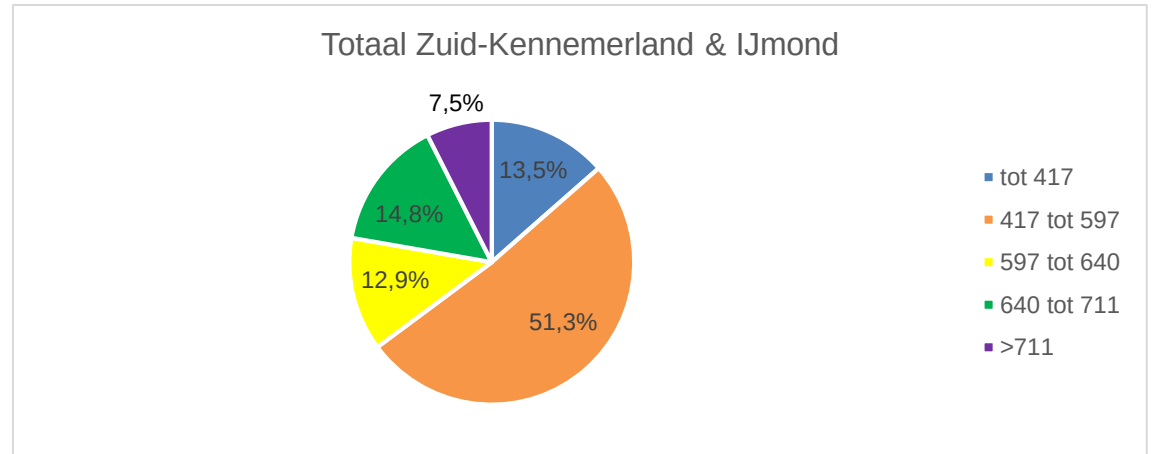
Figuur 6 Aantal corporatiewoningen per corporatie, per gemeente (2018)

Huurklasse

Corporatiewoningen zijn onder te verdelen in verschillende huurklassen. 92,5% van de corporatiewoningen zijn sociale huurwoningen met een huur onder de € 711,- per maand. 7,5 % van de corporatiewoningen heeft een huur daarboven (vrije sector).

Opgemerkt wordt dat woningen met een huur boven de € 711 bij een volgende verhuring weer onder de grens van € 711 kunnen vallen.

*Bij 404 woningen is de huur onbekend.



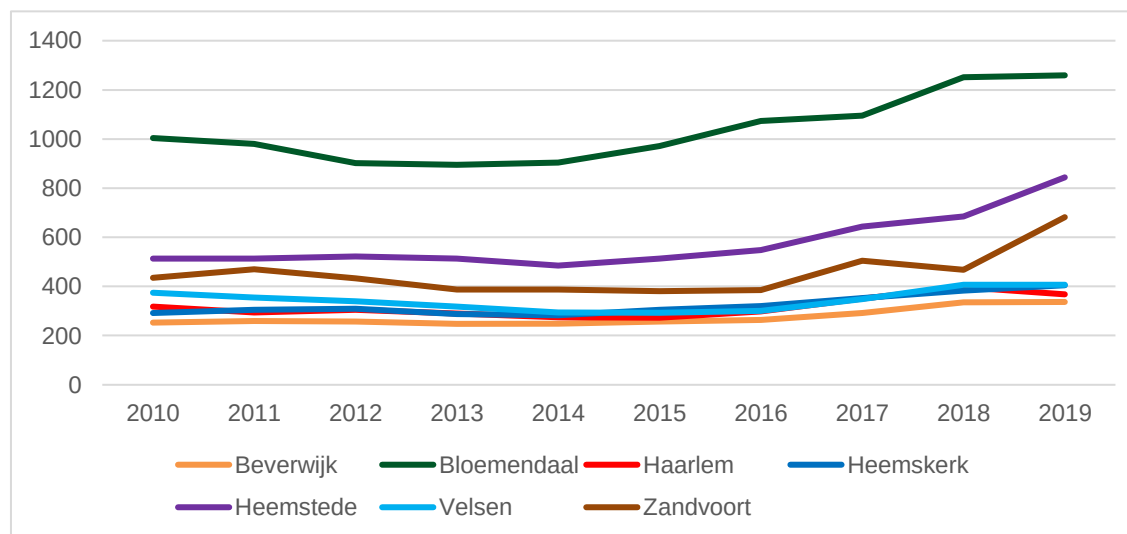
Figuur 8 Alle corporatiewoningen naar huurklasse (2018)



Koopwoningen

De gemiddelde koopprijs van woningen in Zuid-Kennemerland en IJmond is de laatste vijf jaar gestegen. Over de laatste jaren is de gemiddelde verkoopprijs met minimaal 35% gestegen. 2018 laat een extra sterke stijging zien in Heemstede en Zandvoort. Opvallend is de hoge verkoopprijs in de gemeente Bloemendaal.

Bon: CBS

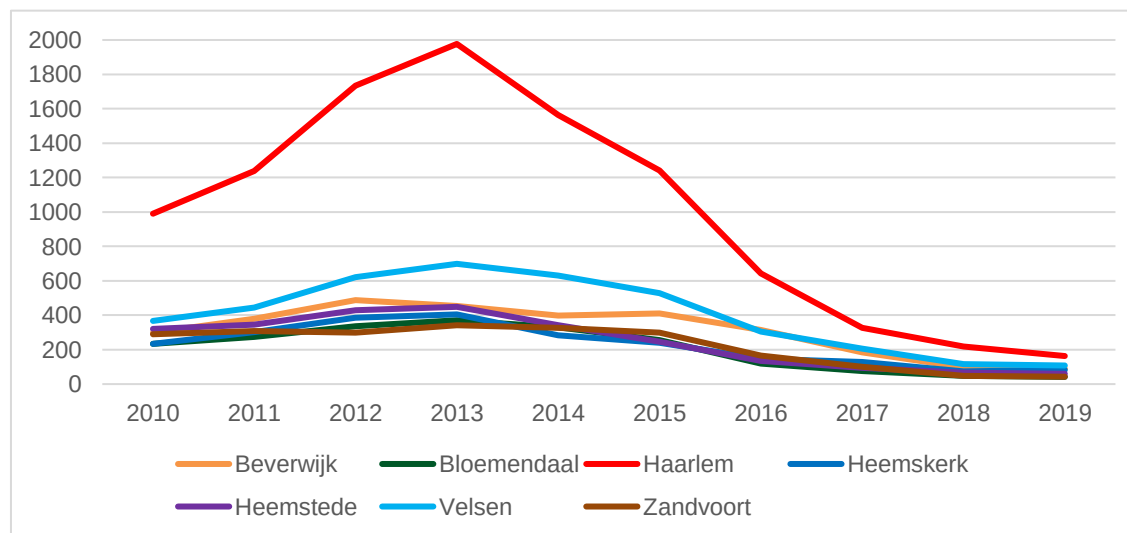


Figuur 9 Gemiddelde koopprijs van woningen 2010-2019 (CBS)

Aangeboden woningen

Ook het aantal aangeboden koopwoningen fluctueert. Opvallend is het hoge aantal aangeboden woningen in Haarlem in de periode 2011 – 2015 met een piek in 2013. Inmiddels is het aantal aangeboden woningen extreem laag in alle gemeenten.

Bon: CBS



Figuur 10 Aantal aangeboden koopwoningen 2010-2019 (CBS)

Conclusie

Het aantal huishoudens in de regio stijgt geleidelijk. De laatste vijf jaar (2014 - 2018) is het aantal inwoners gestegen met 2,9%. Daarmee stijgt ook de vraag naar huisvesting van de huidige bewoners. Om voldoende woningen te realiseren om (kinderen van) eigen inwoners te huisvesten zijn jaarlijks extra huizen nodig. Daarnaast vestigen ook huishoudens van buiten de regio zich in de regiogemeenten.

Aantal sociale huurwoningen

In het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 (RAP) met de titel 'De regio Zuid-Kennemerland / IJmond geeft thuis', wordt gesproken over 64.000 sociale huurwoningen waarvan 51.800 (afgerond op honderdtal) sociale huurwoningen bij corporaties in 2015.²

Uit de analyse van Wonen en Zorg op de kaart blijkt dat er in 2018 bij de negen betrokken corporaties in Zuid-Kennemerland en IJmond gezamenlijk 52.365 corporatiewoningen zijn waarvan 48.088 sociale huurwoningen (huur < € 711). Waarbij opgemerkt wordt dat woningen met een huur boven de € 711 bij een volgende verhuring weer onder de grens van € 711 kunnen vallen. Ook kunnen particuliere verhuurders woningen aanbieden met een huur onder de € 711.

De verschillen worden deels verklaard door een verschil in meetmethode en definitie. In 2015 is gewerkt met totalen die zijn opgegeven door corporaties en gemeenten. Onduidelijk is welke woningen in 2015 zijn meegeteld, alle sociale corporatiewoningen, of alleen de woningen met een huur onder de grens van € 711? In 2018 is het bezit van de corporaties letterlijk per woning geteld op basis van de dan geldige 'huidige huur'. In Heemskerk en Beverwijk, wordt al drie jaar op dezelfde manier gemeten, omdat het pilotgemeenten zijn voor deze monitor. Hier is zichtbaar dat het aantal sociale huurwoningen ongeveer gelijk is gebleven (in 2018 een daling van 1,5 % corporatiewoningen ten op zichte van 2016). Elk jaar fluctueert het aantal door sloop en nieuwbouw.

Om bovenstaande redenen kunnen geen uitspraken gedaan worden of het aantal sociale huurwoningen gelijk is gebleven, zoals het streven is in het RAP.

Schaarste

Het aantal corporatiewoningen stijgt niet mee met de stijging van het aantal huishoudens. Hierdoor neemt de druk op de sociale huurwoningen toe. De behoorlijke stijging van de verkoopprijs van koopwoningen laat zien dat er ook druk staat op de koopwoningmarkt in de regio Zuid-Kennemerland & IJmond. De druk wordt versterkt door de vraag van huishoudens van buiten de regio.

Meer informatie over de woningvoorraad, zoals de type woning, inhoud, bouwjaar en energie label is te vinden in het rapport 'Wonen en zorg op de kaart – Woningen'. En op de interactieve kaart op www.wonenenzorgopdekaart.nl

² In het RAP wordt ook Haarlemmerliede en Spaarnwoude meegeteld. Deze gemeente is inmiddels gefuseerd met de gemeente Haarlemmermeer. Het aantal van 64.000 is inclusief en het aantal van 51.800 is exclusief Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Peildatum 2015.

4. Corporatiewoningen

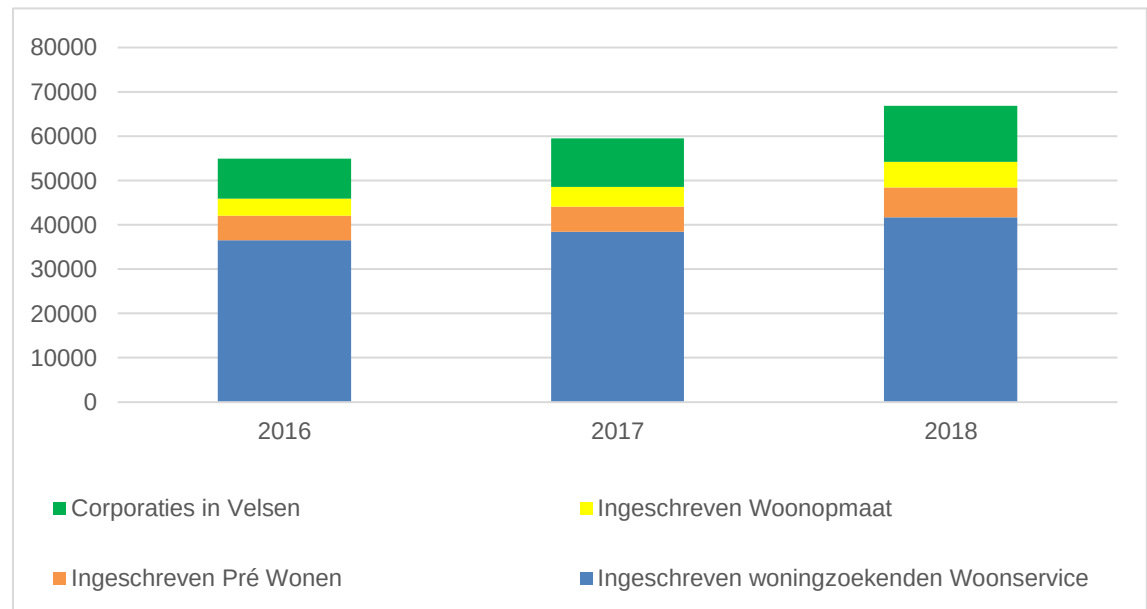
In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op het aanbod en de toewijzingen van corporatiewoningen. Vragen zijn: *Hoeveel inschrijvingen zijn er en hoe ontwikkelt de inschrijf- en wachttijd zich?* In de regio Zuid-Kennemerland verloopt de toewijzing via het aanbodmodel van Woonservice. In Velsen is een eigen toewijzingsmodel. In Beverwijk en Heemskerk zijn in 2018 voornamelijk Woonopmaat en Pré Wonen actief met een optiemodel. Vanaf 2019 worden de woningen in Velsen en de woningen van Pré wonen in Beverwijk ook via Woonservice toegekend.

Inschrijvingen

Woonservice signaleert een toenemende druk op de woningmarkt (Oplegger bij jaarverslag Woonservice 2018). De krapte op de sociale huurmarkt neemt toe. Het aantal actief woningzoekenden is in het zoekgebied (Zuid-Kennemerland & Velsen) gestegen met 3% evenals het aantal reacties per woning (van 199 naar 234).

Bij Woonopmaat, waar een optiemodel wordt gehanteerd, stijgt het aantal optiehouders van 3.811 in 2016 naar 5.761 in 2018. Bij Pré Wonen van 5.676 naar 6.811. Omdat er verschillende systemen gehanteerd worden kan het zijn dat woningzoekenden zicht bij zowel Woonservice als bij Woonopmaat en/of Pré Wonen hebben ingeschreven.

In Velsen stijgt het aantal ingeschreven woningzoekenden bij Wonen in Velsen van 10.920 in 2017 naar 12.634 in 2018.



Figuur 11 Aantal ingeschreven woningzoekenden 2018

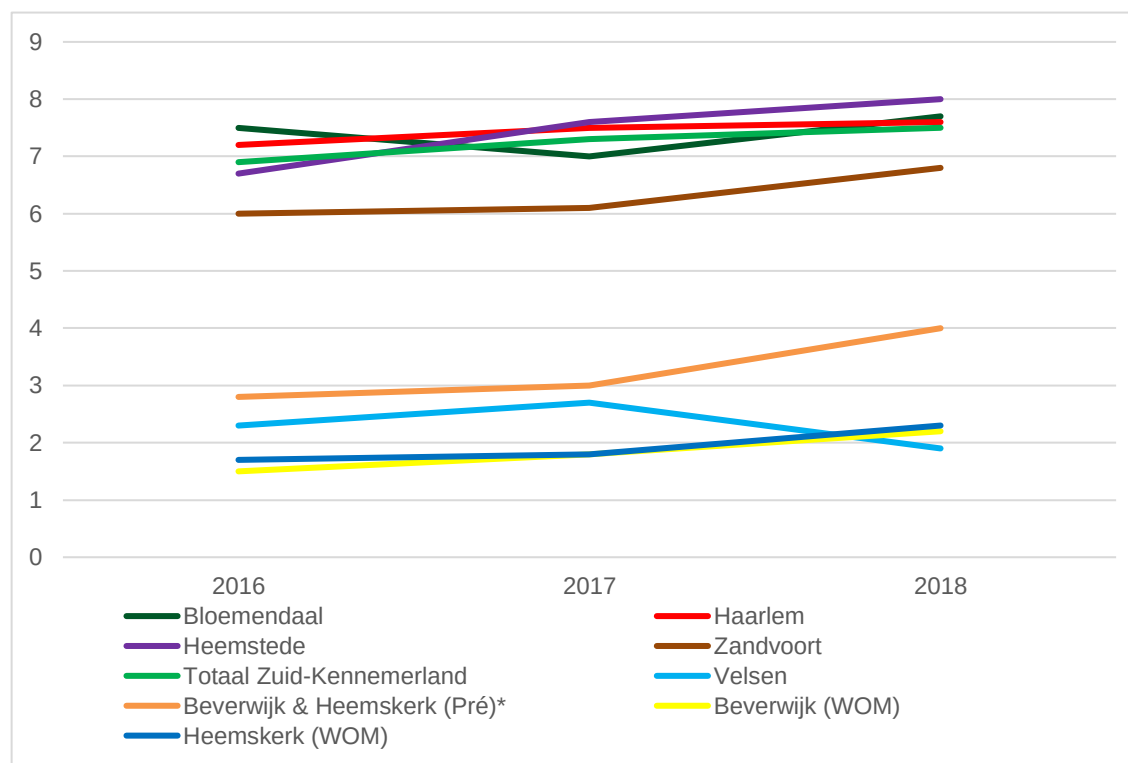
Inschrijf- & wachttijd

De inschrijftijd bij Woonservice (aanbodmodel), is de tijd dat een woningzoekende ingeschreven staat op het moment dat een woning wordt toegewezen. Deze is te vergelijken met de wachttijd in het optiemodel (tijd tussen nemen en verzilveren van een optie).

De gemiddelde inschrijftijd is in 2018 gestegen naar 7,5 jaar (was 7,3 jaar in 2017 en 6,9 in 2016) in Zuid-Kennemerland. De actieve zoektijd in Zuid-Kennemerland is in 2018 gestegen van 4,9 naar 5,2 jaar (in 2016 was dit 4,5 jaar). In Haarlem is de actieve zoektijd het hoogst: 5,4 jaar.

In Beverwijk en Heemskerk, met in 2018 een optiesysteem, is de gemiddelde wachttijd³ voordat een optie verzilverd wordt, ook gestegen. Bij Woonopmaat (WOM) van 1,7 naar 2,2 jaar in Beverwijk en van 1,8 naar 2,3 jaar in Heemskerk. Bij Pré Wonen in Beverwijk en Heemskerk is de gemiddelde wachttijd voor beide gemeenten gezamenlijk gestegen naar 4 jaar.

In Velsen (Wonen in Velsen) is de inschrijftijd gedaald van 2,7 jaar in 2017 naar 1,9 jaar in 2018⁴.



Figuur 12 Inschrijf- en wachttijd 2018

*De wachttijd van Pré Wonen (Pré) in 2018 is van toepassing op zowel Heemskerk als Beverwijk en berekend op basis van een beperkt aantal toewijzingen (120 van het totaal van 221 toewijzingen).

³ Wachttijd is de tijd tussen een optie wordt genomen en verzilverd.

⁴ Bron: Woonruimteverdeling in de gemeente Velsen. Verantwoordingsjaar 2018 (en 2017).

Toewijzingen

Naast toewijzingen via het aanbodmodel van Woonservice en het optiemodel van Woonopmaat en Pré wonen, heeft iedere corporatie ruimte voor directe bemiddeling. Het percentage bemiddelingen in Zuid-Kennemerland is de afgelopen 4 jaar vrijwel gelijk gebleven (ongeveer 37%)⁵.

*Aantal is te klein voor een betrouwbare berekening van het percentage.

**In Velsen zijn aantallen niet beschikbaar maar wel de percentages vanuit het rapport 'Woonruimteverdeling in de gemeente Velsen. Verantwoordingsjaar 2018'.

Het percentage bemiddelingen van Statushouders in 2018 is in Zuid-Kennemerland gemiddeld 19 procent van alle bemiddelingen en 7 procent van alle toewijzingen.

In Heemskerk is het percentage Statushouders 18 procent van alle bemiddelingen en 4 procent van alle toewijzingen. In Beverwijk respectievelijk 5 en 1 procent. In Velsen is het percentage 14% van alle bemiddelingen en 4% van alle toewijzingen.

***De categorie 'vrije ruimte' (29%) is de categorie 'senior met indicatie'⁶.

Tabel 1 Aantal toegewezen woningen in 2018 per gemeente.

Gemeente	Huur regulier	Bemiddeling	Direct te huur	Totaal	Percentage bemiddeling
Bloemendaal	64	37		101	37%
Haarlem	697	459		1156	40%
Heemstede	78	32		110	29%
Zandvoort	112	42		154	27%
Beverwijk (Pré)	140	51	14	175	29%
Beverwijk (WOM)	150	25	3	178	14%
Heemskerk (Pré)	11	1	15	195	-*
Heemskerk (WOM)	201	71	5	277	26%
Velsen (n= 805)**	74%	25%	1%	805	25%

Tabel 2 Uitsplitsing bemiddeling in Zuid-Kennemerland, de gemeente Heemskerk en Beverwijk 2018

Bemiddeling	Aantal Zuid-Kennemerland	%	Aantal Heemskerk	%	Aantal Beverwijk	%	Percentage Velsen
Statushouders	113	19%	13	18%	4	5%	14%
Herstructurering / stadsvernieuwing	138	24%	19	26%	7	9%	14%
Zorg	117	20%	16	22%	17	22%	23%
Vrije ruimte / klantwensen	122	21%	11	15%	21	27%	29%***
Overig (noodsituatie)	91	16%	14	19%	28	36%	20%
Totaal	581	100%	73	100%	77	100%	100%

⁵ Bron: Oplegger bij jaarverslag Woonservice 2018.

⁶ Bron: Woonruimteverdeling in de gemeente Velsen. Verantwoordingsjaar 2018

Mutatiegraad

De mutatiegraad per corporatie is het aantal toegewezen en bemiddelde woningen in een jaar gedeeld door het totaal aantal woningen van de corporatie. Bij de corporaties ligt de mutatiegraad tussen de 4,6% en 8,6%. Opvalt dat de mutatiegraad bij de corporaties in Velsen hoger is dan bij de andere corporaties.

*Brederode heeft in 2018 4% van alle 805 verhuringen in Velsen, dit zijn afgerond 32 verhuringen. Velison heeft 29% en WBV 67% van alle verhuringen in Velsen.

**Pré wonen neemt deel aan het aanbodsysteem van woonservice in Zuid-Kennemerland (532 verhuringen) en het optiemodel in Heemskerk en Beverwijk (217 verhuringen).

Tabel 3 Mutatiegraad per corporatie 2018

Corporatie	Aantal woningen	Aantal verhuringen	Mutatiegraad
Brederode*	1.552	43 + 32=75	4,8%
De Key	2.614	119	4,6%
Elan wonen	6.980	347	5,0%
Pré Wonen**	13.141	532 + 217=749	5,7%
Velison	3.659	233	6,4%
Woningbedrijf Velsen (WBV)	6.285	539	8,6%
Woonopmaat	8.291	455	5,5%
Ymere	8.788	429	4,9%

Conclusie

De krapte op de sociale huurmarkt neemt toe. Woonservice signaleert een toenemende druk op de woningmarkt (Oplegger bij jaarverslag Woonservice 2018). Het aantal geïnteresseerden neemt toe in Zuid-Kennemerland & IJmond. De wachttijd neemt ook toe. De gemiddelde inschrijftijd is in 2018 gestegen naar 7,5 jaar (was in 2017 7,3 jaar) in Zuid-Kennemerland. De actieve zoektijd in Zuid-Kennemerland is gestegen van 4,9 naar 5,2 jaar. Ook in Beverwijk en Heemskerk stijgt de wachttijd, de tijd tussen het nemen van een optie wordt en het verzilveren. Bij Woonopmaat van 1,7 naar 2,2 jaar in Beverwijk en van 1,8 naar 2,3 jaar in Heemskerk. Bij Pré Wonen in Beverwijk en Heemskerk is de gemiddelde wachttijd voor beide gemeenten gezamenlijk gestegen naar 4 jaar. Uitzondering is de gemeente Velsen. In Velsen daalt de wachttijd van 2,7 naar 1,9 jaar.

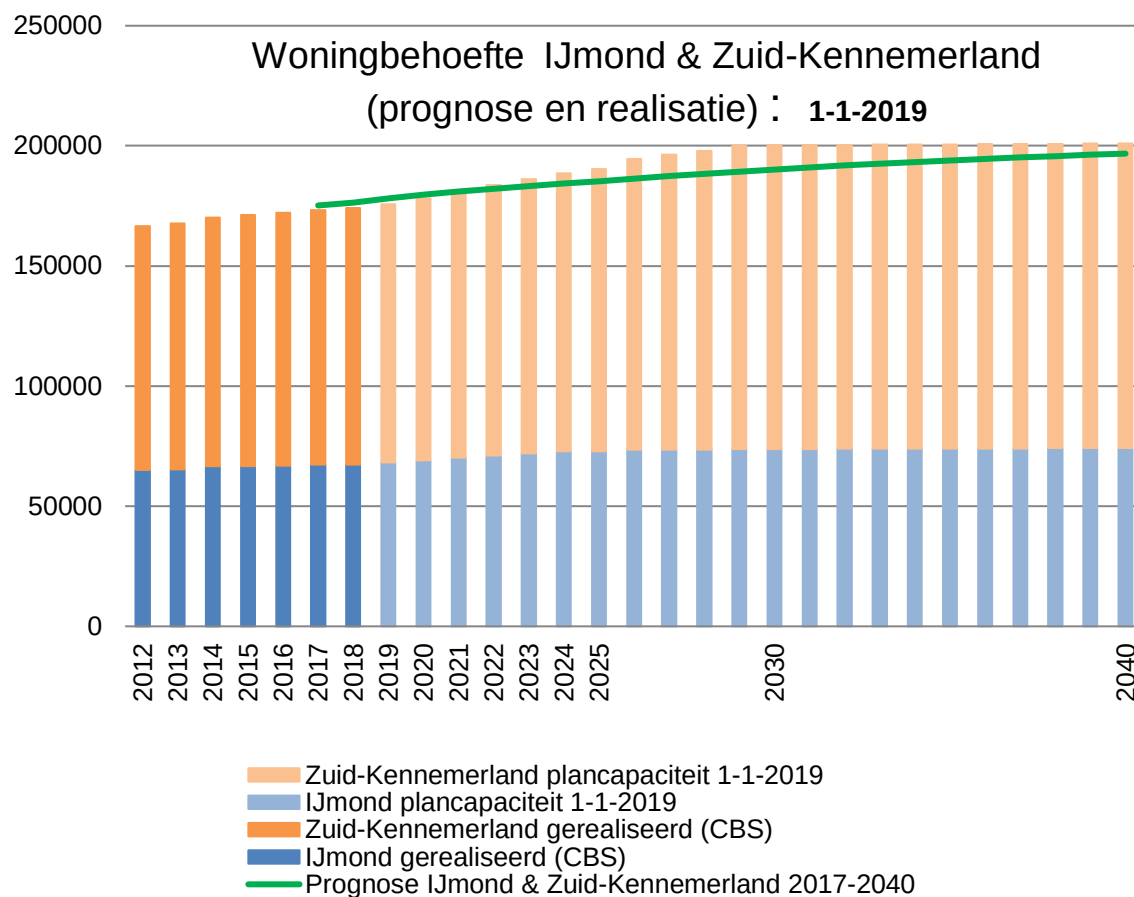
Het percentage woningen dat wordt toegewezen door bemiddeling blijft hoog. De afgelopen 4 jaar ongeveer 37% in Zuid-Kennemerland. In Heemskerk, Beverwijk en Velsen ligt het percentage lager (tussen 14 en 29%). Een deel van de bemiddelingen heeft betrekking op statushouders. In Zuid-Kennemerland is het 7 procent van alle toewijzingen. In Heemskerk en Beverwijk respectievelijk 4 en 1 procent van alle toewijzingen. In Velsen gaat het om 14% van alle bemiddelingen en 4% van alle verhuringen.

5. Plancapaciteit

In 2018 zijn in Zuid-Kennemerland en IJmond in totaal **1.362** nieuwe woningen bijgekomen. Het totaal aantal woningen in 2018 is **175.461**. In de regio zijn 936 nieuwbouw woningen gerealiseerd en 211 woningen gesloopt. Overige toevoegingen⁷: 814 woningen en overige onttrekkingen⁸: 182 woningen. (bron CBS).

Uit de plancapaciteit van de gemeenten samen is de verwachting dat er in 2019 1.500 – 1.600 woningen bijkomen. In de vijf jaar daarna (2020- 2024) staan 9.500 – 9.600 woningen gepland (ongeveer 1.900 woningen per jaar). Voor de periode 2020-2024 is ongeveer een derde deel 'hard', en twee derde deel 'zacht' (in voorbereiding of een potentiële woonlocatie).

Als de plancapaciteit van 2018 wordt vergeleken met 2017 dan is een lichte stijging zichtbaar. Vooral in de gemeenten Velsen, Beverwijk, Haarlem en Heemskerk is het aantal opgehoogd of de planning van de bouw van woningen naar voren gehaald (versnelling).



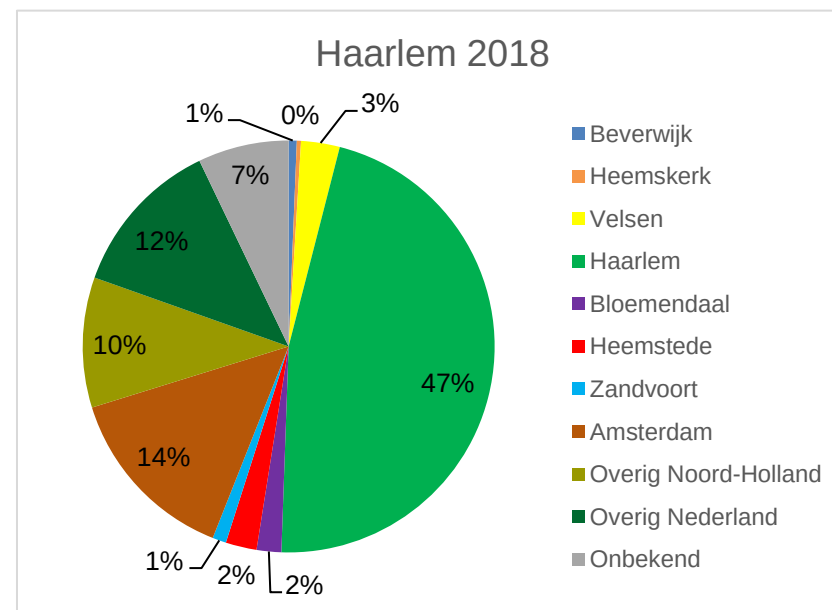
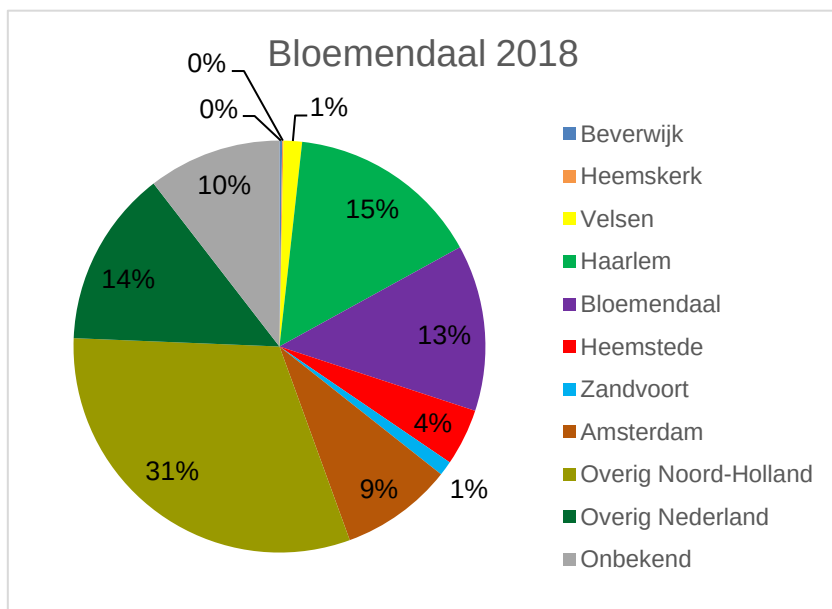
Per gemeente is een factsheet opgesteld op basis van de plancapaciteit gegevens. Deze zijn te vinden op www.wonenzorgopdekaart.nl.

⁷ Overige toevoeging: Om andere redenen dan nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd, bijvoorbeeld splitsing, verbouw of verandering van gebruiksfunctie.

⁸ Overige onttrekking: Om andere redenen dan sloop onttrokken aan de voorraad, zoals samenvoeging of verandering van gebruiksfunctie.

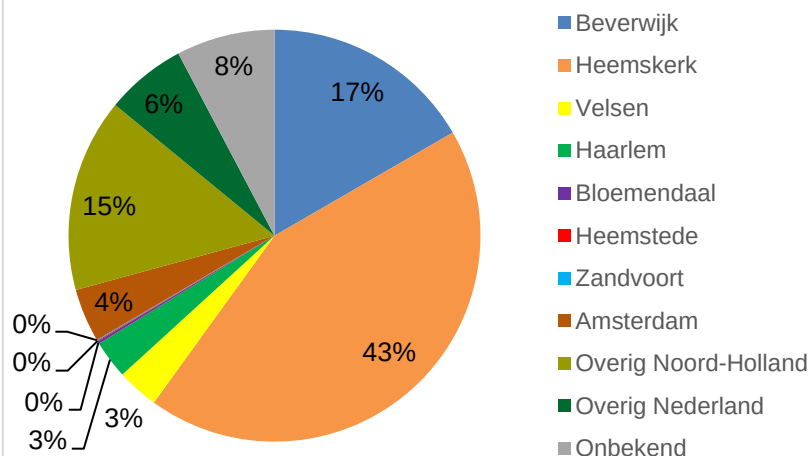
6. Verhuisbewegingen tussen en binnen gemeenten

In dit hoofdstuk staat de vraag centraal, *hoe verloopt de doorstroming*? Per gemeente is van alle huishoudens van 18 jaar en ouder die in 2018 zijn verhuisd, de gemeente van herkomst weergegeven. De weergave van Beverwijk en Velsen ontbreekt omdat de cijfers niet compleet zijn. In alle vijf overige gemeenten verhuisd in 2018 9-13% van de huishoudens.



In bovenstaande figuur is te zien dat in Bloemendaal, van alle huishoudens die in 2018 in of naar Bloemendaal zijn verhuisd, 13% afkomstig is uit de eigen gemeente. De meeste mensen komen uit gemeenten elders in Noord-Holland (31%) vanuit de regio komt men vooral uit Haarlem (15%). Van alle verhuizingen in Haarlem is 47% afkomstig uit de eigen gemeente. Van alle verhuizingen is 14% afkomstig uit Amsterdam. De verhuizing vanuit de IJmond naar Haarlem is zeer gering (1-3%).

Heemskerk 2018

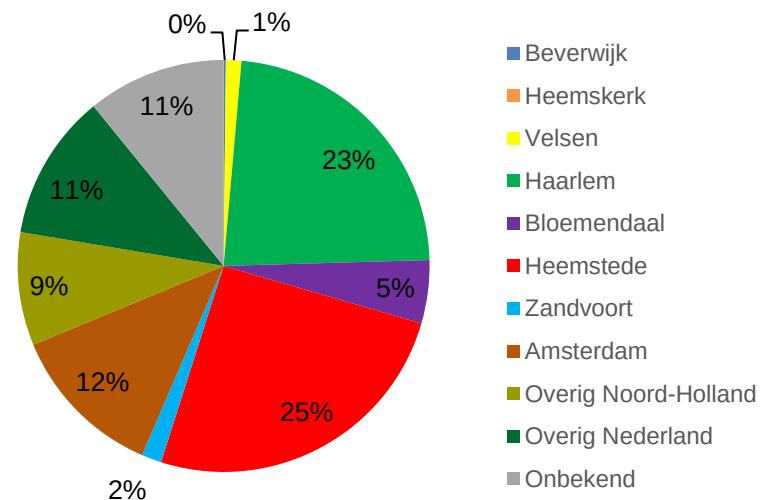


In Heemskerk verhuist in 2018 van alle huishoudens 43% binnen de eigen gemeente. 17% is afkomstig uit Beverwijk en maar 3% uit Velsen.

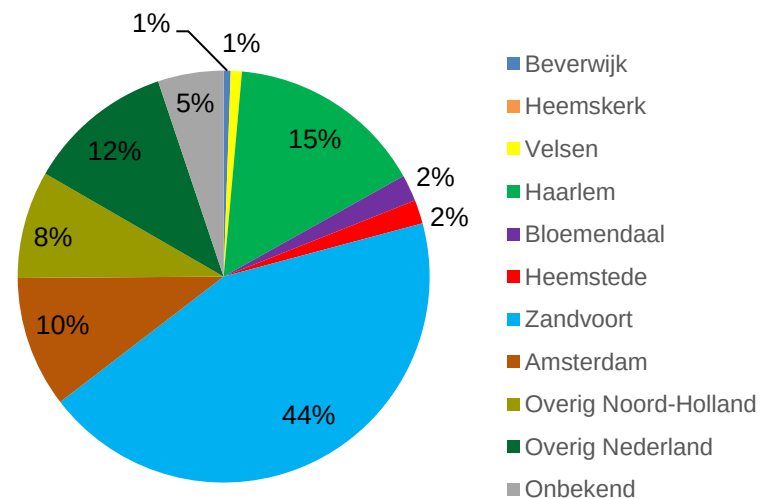
In Heemstede is 25% van alle verhuisde huishoudens in 2018 afkomstig uit Heemstede zelf. Daarnaast zijn net als bij Bloemendaal veel huishoudens afkomstig uit overige gemeenten in Nederland en Noord-Holland en vanuit de regio uit Haarlem.

In Zandvoort is 44% van de verhuisde huishoudens afkomstig uit de eigen gemeente. Weinig huishoudens zijn uit de IJmond afkomstig.

Heemstede 2018



Zandvoort 2018



Conclusie

Per jaar verhuizen zo'n 9 - 13 procent van de huishoudens van 18 jaar en ouder in de regio Zuid-Kennemerland & IJmond. In Haarlem, Heemskerk en Beverwijk verhuist zo'n 43 - 47 procent binnen de eigen gemeente. In Heemstede is dit 25 procent van alle huishoudens die verhuisd zijn, in Bloemendaal 13 procent. In Bloemendaal komen veel huishoudens van buiten de regio. Het aandeel huishoudens vanuit Amsterdam is in alle gemeenten, met uitzondering van Heemskerk vrij hoog: 9 - 14 procent. De verhuizingen tussen de subregio's Zuid-Kennemerland en IJmond is gering. In Heemskerk verhuizen veel mensen vanuit Beverwijk, maar het aandeel vanuit Velsen is beperkt.



Eindconclusie



7. Eindconclusie

De antwoorden op de vooraf gestelde onderzoeksvragen zijn in voorgaande hoofdstukken verkend. Hieronder volgt per vraag een kort antwoord. Hierbij is een aantal vragen samengenomen.

1. Hoe groot is de omvang van de woningvoorraad en hoe is deze samengesteld?

In Zuid-Kennemerland & IJmond zijn in 2018:

- 375.021 Inwoners
- 173.627 Huishoudens
- 175.461 Woningen
- 1.362 nieuwe woningen bijgekomen.
- 52.365 Corporatiewoningen
- 48.088 Sociale huurwoningen dit is 92,7% van alle corporatiewoningen.

2. Hoe ontwikkelt de woningmarkt zich?

3. Sluit de woningvoorraad aan op de huisvestingsvraag?

4. Is er schaarste in de woningvoorraad? Zo ja, in welke segmenten?

Het aantal inwoners en huishoudens in de regio stijgt geleidelijk. De laatste vijf jaar (2014 - 2018) is het aantal inwoners gestegen met 2,9%. Daarmee stijgt ook de vraag naar huisvesting van de huidige bewoners. Het aantal corporatiewoningen stijgt niet mee met de stijging van het aantal huishoudens. Hierdoor neemt de druk op de sociale huurwoningen toe. De behoorlijke stijging van de verkoopprijs van koopwoningen laat zien dat er druk staat op de koopwoningmarkt in de regio Zuid-Kennemerland & IJmond. De druk wordt versterkt door de vraag van huishoudens van buiten de regio.

Uit de analyse van **Wonen en Zorg op de kaart** blijkt dat er in 2018 bij de negen betrokken corporaties in Zuid-Kennemerland en IJmond gezamenlijk 52.365 corporatiewoningen zijn waarvan 48.088 sociale huurwoningen (huur < € 711). Waarbij opgemerkt wordt dat woningen met een huur boven de € 711 bij een volgende verhuring weer onder de grens van € 711 kunnen vallen.

In het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 (RAP) met de titel 'De regio Zuid-Kennemerland / IJmond geeft thuis', wordt gesproken over 64.000 sociale huurwoningen waarvan 51.800 (afgerond op honderdtal) sociale huurwoningen bij corporaties in 2015.⁹

Tussen beide metingen zijn verschillen in meetmethode en definitie. Om deze reden kunnen geen uitspraken gedaan worden of het aantal sociale huurwoningen gelijk is gebleven, zoals het sterven was in het RAP.

De krapte op de sociale huurmarkt neemt toe. Woonservice signaleert een toenemende druk op de woningmarkt (Oplegger bij jaarverslag Woonservice 2018). Het aantal geïnteresseerden neemt toe in Zuid-Kennemerland & IJmond. De wachttijd neemt ook toe. De gemiddelde inschrijftijd is gestegen naar 7,5 jaar (was 7,3 jaar) in Zuid-Kennemerland. De actieve zoektijd in Zuid-Kennemerland is gestegen van 4,9 naar 5,2 jaar. Ook in Beverwijk en Heemskerk stijgt de wachttijd, de tijd tussen het nemen van een optie wordt en het verzilveren. Bij Woonopmaat van 1,7 naar 2,2 jaar in Beverwijk en van 1,8 naar 2,3 jaar in Heemskerk. Bij Pré Wonen in Beverwijk en Heemskerk is de gemiddelde wachttijd voor beide gemeenten gezamenlijk gestegen naar 4 jaar. In Velsen (Wonen in Velsen) is de inschrijftijd gedaald van 2,7 jaar in 2017 naar 1,9 jaar in 2018.

5. Hoe zijn de verhuisbewegingen tussen en binnen gemeenten? Hoe verloopt de doorstroming?

Per jaar verhuizen zo'n 9 - 13 procent van de huishoudens van 18 jaar en ouder. In Haarlem, Heemskerk en Beverwijk verhuist zo'n 43 - 47 procent binnen de eigen gemeente. In Heemstede is dit 25 procent van alle huishoudens die verhuizen, in Bloemendaal 13 procent. In Bloemendaal komen veel huishoudens van buiten de regio. Het aandeel huishoudens vanuit Amsterdam is in alle gemeenten, met uitzondering van Heemskerk vrij hoog: 9 - 14 procent. De verhuizingen tussen de subregio's Zuid-Kennemerland en IJmond is beperkt. In Heemskerk verhuizen veel mensen vanuit Beverwijk, maar het aandeel vanuit Velsen is gering.

⁹ In het RAP wordt ook Haarlemmerliede en Spaarnwoude meegeteld. Deze gemeente is inmiddels gefuseerd met de gemeente Haarlemmermeer. Het aantal van 64.000 is inclusief en het aantal van 51.800 is exclusief Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Peildatum 2015.

Bijlage

Onderzoeksverantwoording

In deze monitor wordt gebruikt gemaakt van cijfers vanuit landelijke bronnen (CBS), gemeentelijke informatie (onder andere plancapaciteit), gegevens van corporaties en de jaarrapportage van Stichting Woonservice

Ten op zichte van voorgaande jaren zijn de grenzen van de huurklasse bijgesteld.

Huurklasse 2016	Huurklasse 2017	Huurklasse 2018	Huurklasse 2019
tot € 409	tot € 414	tot € 417	tot € 424
€ 409 tot € 586	€ 414 tot € 592	€ 417 tot € 597	€ 424 tot € 607
€ 586 tot € 629	€ 592 tot € 635	€ 597 tot € 640	€ 607 tot € 651
€ 629 tot € 711	€ 635 tot € 711	€ 640 tot € 711	€ 651 tot € 720
vanaf € 711	vanaf € 711	Vanaf € 711	Vanaf € 720

Rapport

Dit rapport is besproken met vertegenwoordigers van gemeenten en corporaties. De analyse en het rapport is opgesteld door Advies-Bron.

Colofon

Deze monitor is in opdracht van de gemeenten in Zuid-Kennemerland & IJmond opgesteld door Advies-BRON, onderzoek & advies op het terrein van Wonen en het Sociaal Domein. De monitor is mede mogelijk gemaakt met behulp van een financiële bijdrage van de Provincie Noord-Holland.



Info@wonenenzorgopdekaart.nl

www.wonenenzorgopdekaart.nl

