

Wonen en Zorg op de kaart

Regiorapport, gemeenten en corporaties



2019

Datum: September 2020



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Inwoners en woningen	5
3. Woningvoorraad	7
4. Koopwoningen	8
5. Corporatiewoningen	10
6. Toegankelijkheid van woningen	17
7. Gemeente Beverwijk	22
8. Gemeente Bloemendaal	24
9. Gemeente Haarlem	26
10. Gemeente Heemskerk	30
11. Gemeente Heemstede	32
12. Gemeente Velsen	34
13. Gemeente Zandvoort	36
14. Corporatie Brederode	40
15. Corporatie De Key	41
16. Corporatie Elan wonen	42
17. Corporatie Pré Wonen	43
18. Corporatie Velison Wonen	44
19. Corporatie Woningbedrijf Velsen (WBV)	45
20. Corporatie Woonopmaat	46
21. Corporatie Woonzorg Nederland	47
22. Corporatie Ymere	48
23. Nabeschouwing	50
Bijlage	54
Colofon	58

1. Inleiding

‘Wonen en Zorg op de kaart’ is dé monitor van de regio Zuid-Kennemerland & IJmond ter ondersteuning van het Wonen, Welzijn en Zorgbeleid in de regio. De regio bestaat uit de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemskerk, Heemstede, Velsen en Zandvoort. De monitor is opgesteld in directe samenwerking tussen de gemeenten en de corporaties die actief zijn in de regio. Vanaf 2019 is de monitor geheel vernieuwd en geactualiseerd.¹. Dit rapport heeft betrekking op de zeven gemeenten en het bezit van negen corporaties die in de regio actief zijn in het jaar: **2019** (peildatum 31-12-2019).

Regionale samenwerking

De informatie in deze monitor is afkomstig uit landelijke bronnen (CBS), gemeentelijke informatie, gegevens van corporaties en de jaarrapportage van Stichting Woonservice (woonruimteverdeling). Met uitzondering van CBS cijfers zijn de gegevens gebaseerd op een analyse speciaal voor Wonen en Zorg op de kaart (WZK). Naast de analyse en rapportages is er een digitale monitor waar via diverse kaartlagen de gegevens zichtbaar worden via de site www.wonenenzorgopdekaart.nl. ‘Wonen en Zorg op de kaart’ brengt op een interactieve manier wijken en huishoudens in beeld. Kaartlagen kunnen aan en uit gezet worden. Inzoomen op gebieden of juist uitzoomen om gemeenten te vergelijken is mogelijk. Voor elke beleidsmedewerker zorg, welzijn of wonen bij een gemeente, corporatie of welzijn- zorgaanbieder is het een waardevol instrument. Met de monitor kunnen vragen beantwoord worden als:

- In welke wijk wordt het meest gebruik gemaakt van de Wmo voorziening, hulp bij huishouden?
- Hoe is de leefbaarheid in de buurt?
- Welke Wonen, Zorg en Welzijnsvoorzieningen zijn er in een wijk?
- Hoe is de verdeling koop- en huurwoningen in deze buurt?
- Welke corporaties hebben woningen in deze wijk?

Leeswijzer

Dit rapport bevat de analyse van de eerder genoemde gegevens en start met een samenvatting van de regio. Daarbij is gebruik gemaakt van diverse databronnen. Vervolgens worden per gemeente en corporatie gegevens van inwoners, (corporatie)woningen weergegeven. In een tweede rapportage ‘Wonen en Zorg op de kaart. Nieuwbouwwoningen & Plancapaciteit’ wordt ingegaan op de realisatie van nieuwbouwwoningen in de regio en de plancapaciteit van gemeenten.

¹ Wonen en Zorg op de kaart is een vervolg op de regionale monitor ‘Zicht op Wonen’.



Wonen in Zuid-Kennemerland & IJmond

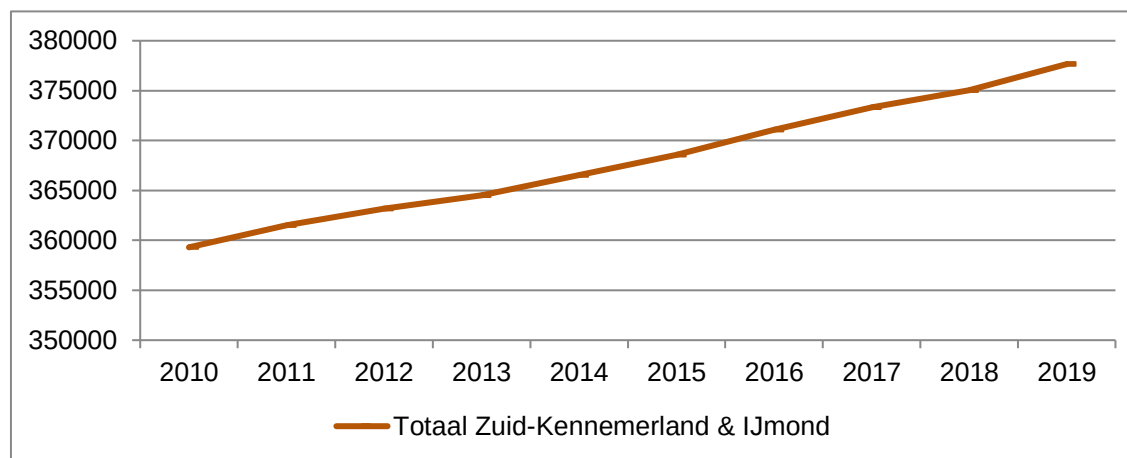
Figuur 1 Foto Haarlem

2. Inwoners en woningen

In dit hoofdstuk wordt een beeld gegeven van de belangrijkste ontwikkelingen van de regio Zuid-Kennemerland & IJmond. De regio bestaat uit de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemskerk, Heemstede, Velsen en Zandvoort. De cijfers worden voor de totale regio weergegeven. In deel twee staan de ontwikkelingen per gemeente en in deel drie per corporatie.

Aantal inwoners

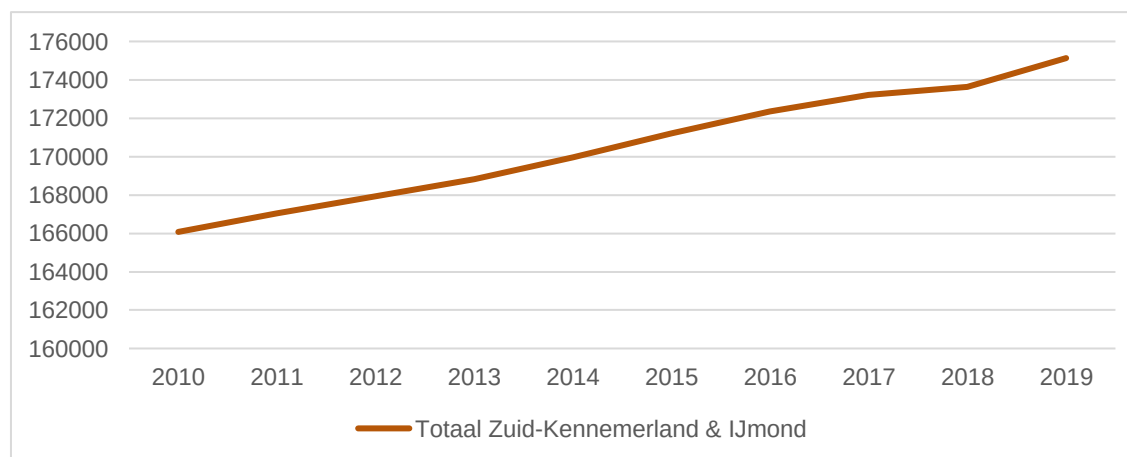
Zuid-Kennemerland en IJmond hebben samen 377.660 inwoners, waarvan 228.972 in de gemeenten Zuid-Kennemerland en 148.688 in de gemeenten in IJmond. Het aantal inwoners is de laatste vijf jaar (2015 - 2019) gestegen met 3,0%.



Figuur 2 Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2019)

Aantal huishoudens

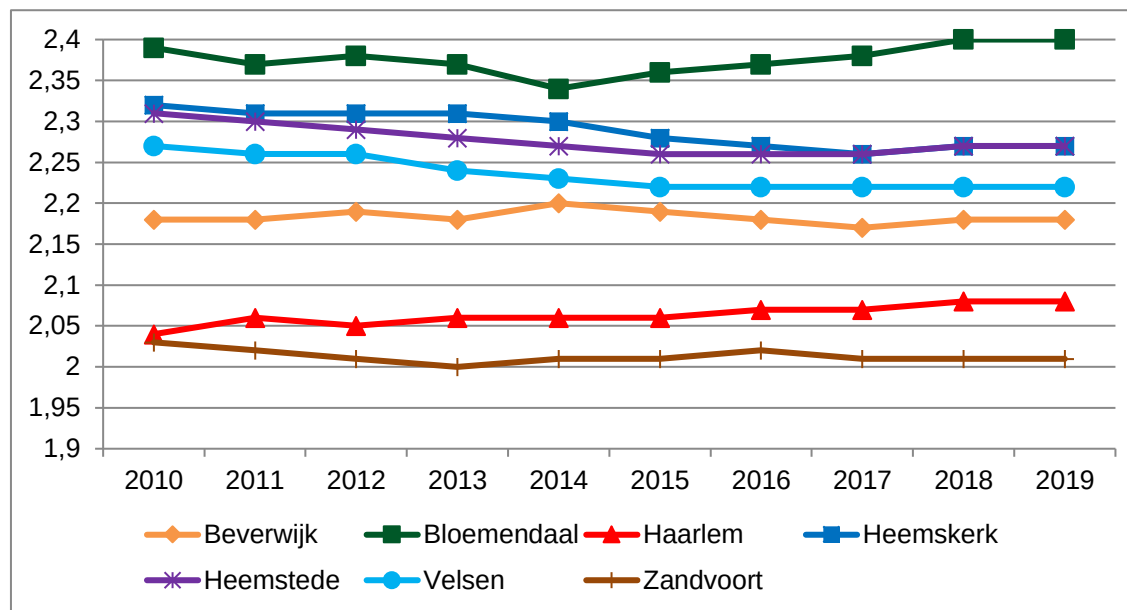
Het aantal huishoudens is de laatste vijf jaar (2015 – 2019) gestegen met 3,0 % tot 175.132 huishoudens in Zuid-Kennemerland en IJmond in 2019. De groei van het aantal huishoudens gaat gelijk op met het aantal inwoners, mede omdat de huishoudensgrootte in de meeste gemeenten in de regio deze periode stabiel blijft.



Figuur 3 Aantal huishoudens (CBS, 2010 - 2019)

Huishoudensgrootte

De huishoudensgrootte verschilt per gemeente. De huishoudensgrootte is het hoogst in Bloemendaal (2,4 in 2019) en het laagst in Zandvoort (2,01 in 2019). De huishoudensgrootte blijft de laatste drie jaar redelijk gelijk.



Figuur 4 Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2019)

Conclusie

Het aantal inwoners en het aantal huishoudens in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond is de afgelopen acht jaar gelijkmatig gestegen. Elk jaar neemt het aantal inwoners en huishoudens toe met zo'n 3 %. De huishoudgrootte blijft redelijk gelijk.

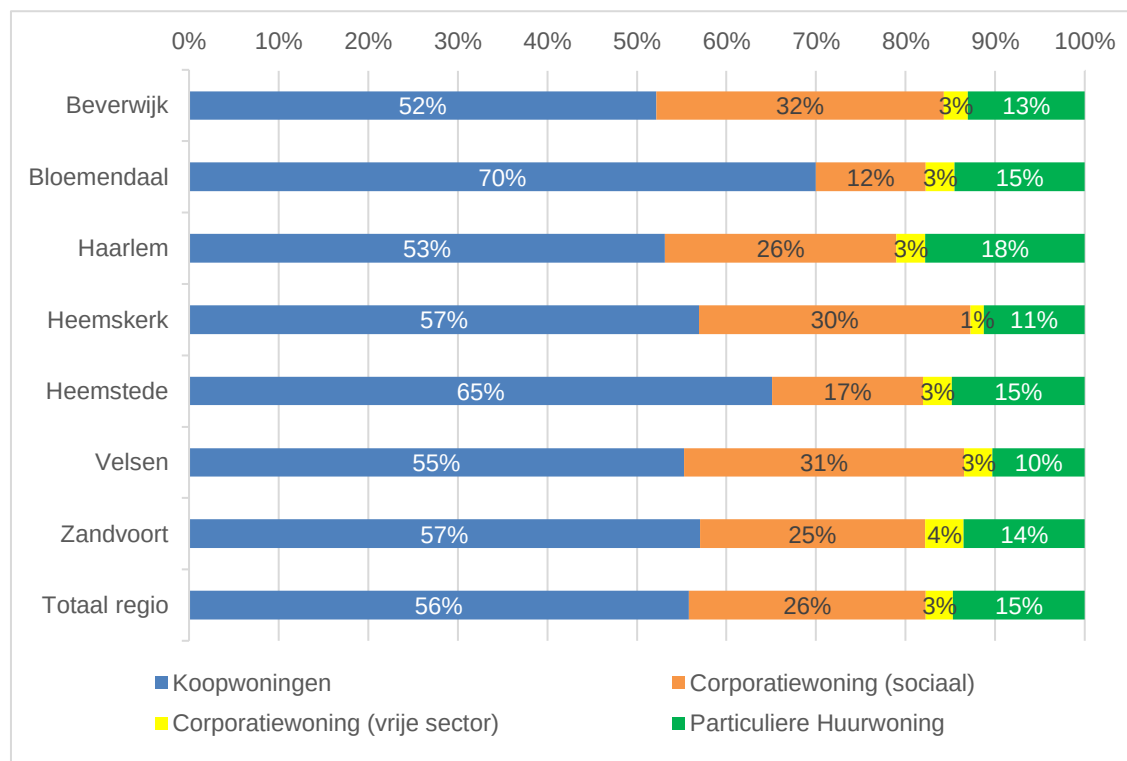
3. Woningvoorraad

In dit hoofdstuk staat de verdeling van de woningvoorraad centraal. Op basis van de WOZ-gegevens van gemeenten kan een onderscheid gemaakt worden tussen koop- en huurwoningen². Deze laatste groep kan gesplitst worden in corporatiewoningen (sociaal en vrije sector) en particuliere huurwoningen door de gegevens te combineren met de gegevens afkomstig van de corporaties.

Percentage koop-corporatie en particuliere huurwoningen

In elke gemeente zijn koopwoningen, corporatie- en particuliere huurwoningen. In totaal zijn er gezamenlijk 51.858 corporatiewoningen (sociale huur en vrije sector) in Zuid-Kennemerland en IJmond (was in 2018: 52.365). Dit is 29% van alle woningen. Per gemeente verschilt het percentage corporatie huurwoningen. Beverwijk is de gemeenten met het hoogste percentage corporatiewoningen: 35%. Bloemendaal en Heemstede zijn de gemeenten met het laagste percentage, respectievelijk 15% en 20% corporatiewoningen. In bijna alle gemeenten zijn 1-4% van alle woningen, vrije sector corporatiewoningen met een huur prijs boven de € 720 (de grens tussen een sociale huurwoning en een vrijesectorwoning in 2019).

Daarnaast zijn er particuliere huurwoningen, gemiddeld zo'n 15%². Hiervan is de huur niet bekend. Een deel heeft een huur onder de sociale huurgrens.



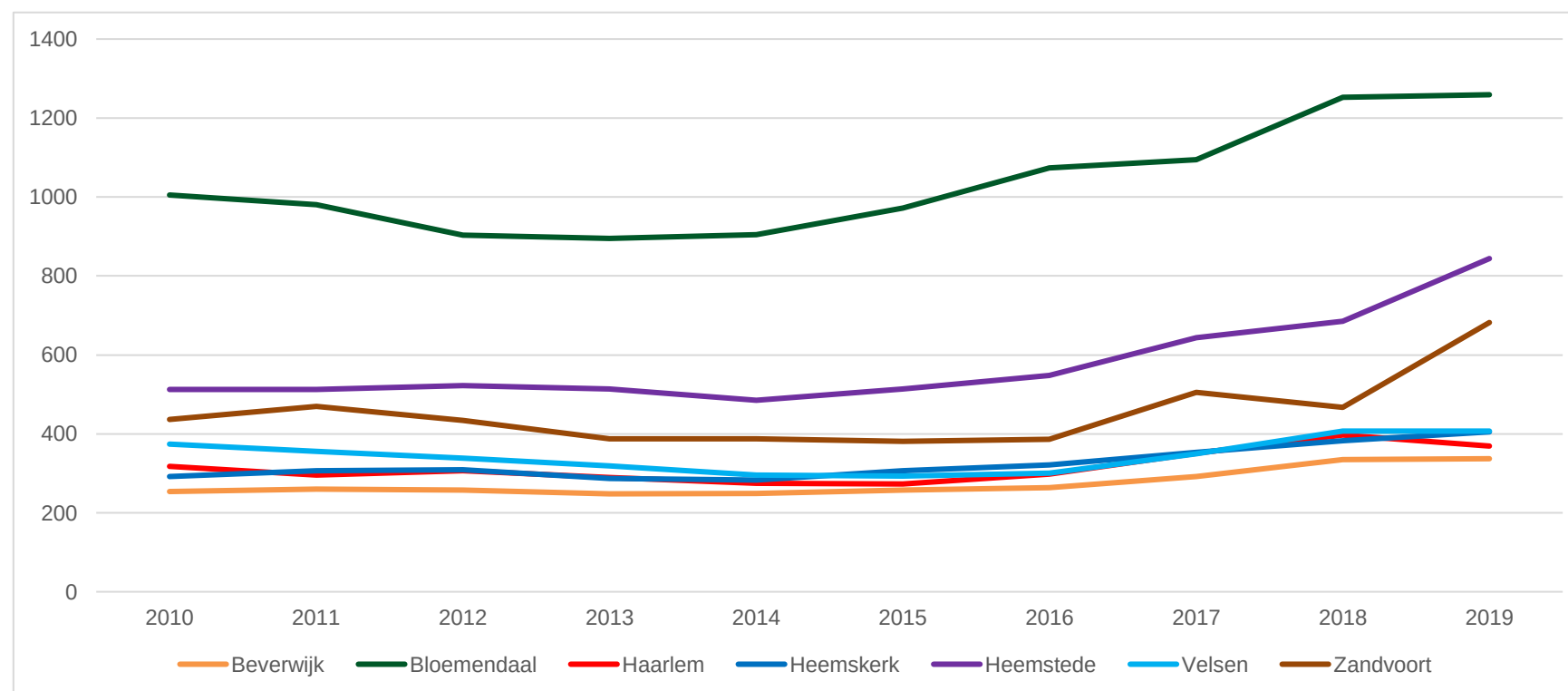
Figuur 5 Verdeling koop-, corporatie-, en particuliere huurwoningen in 2019

² De verdeling koop-huur gebeurt op basis van eigenaar & gebruiker van de woning. Als deze gelijk is, gaat het om een koopwoning. Als deze verschilt gaat het om huurwoning. Echter als bij een koopwoning de partner geregistreerd staat als eigenaar en de ander als gebruiker, wordt deze woning foutief aangemerkt als 'huur'. Deze foutmarge is naar verwachting 1 a 2 %. Het percentage particuliere huur is hierdoor 1 à 2% te hoog en het percentage koopwoningen te laag.

4. Koopwoningen

Koopprijs

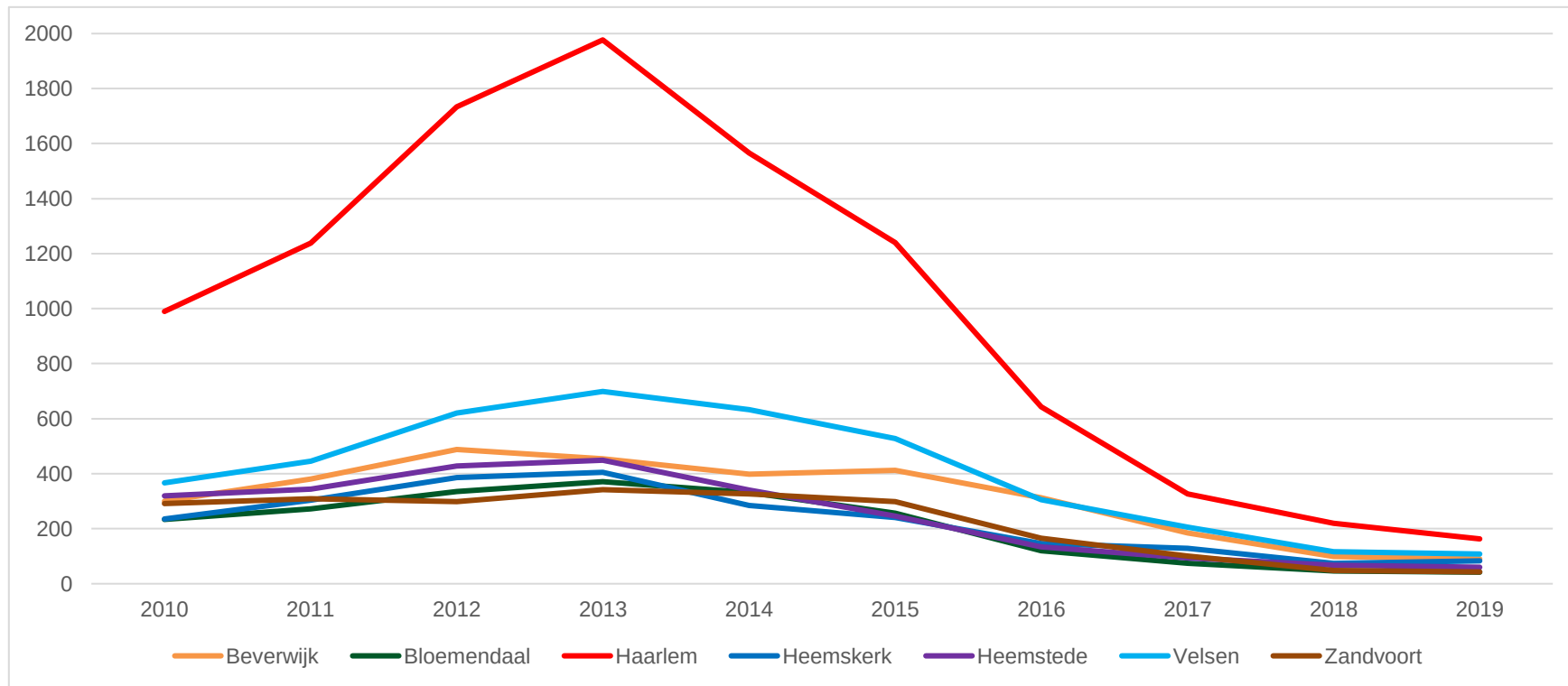
De gemiddelde koopprijs van aangeboden woningen in Zuid-Kennemerland en IJmond is de laatste vijf jaar gestegen. In Bloemendaal, waar de koopprijs veruit het hoogst is, is het afgelopen jaar de verkoopprijs gelijk gebleven. In tegenstelling tot Heemstede en Zandvoort, waar de verkoopprijs verder is toegenomen in het laatste jaar. In Haarlem is de verkoopprijs het afgelopen jaar iets gedaald. Bij de overige drie gemeenten is de verkoopprijs tussen 2015 en 2018 gestegen, maar het laatste jaar gestabiliseerd (Bron: CBS).



Figuur 7 Gemiddelde koopprijs van aangeboden woningen 2010-2019 (CBS Statistiek Bevolking - bewerking ABF Research)

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. (Bron: CBS)



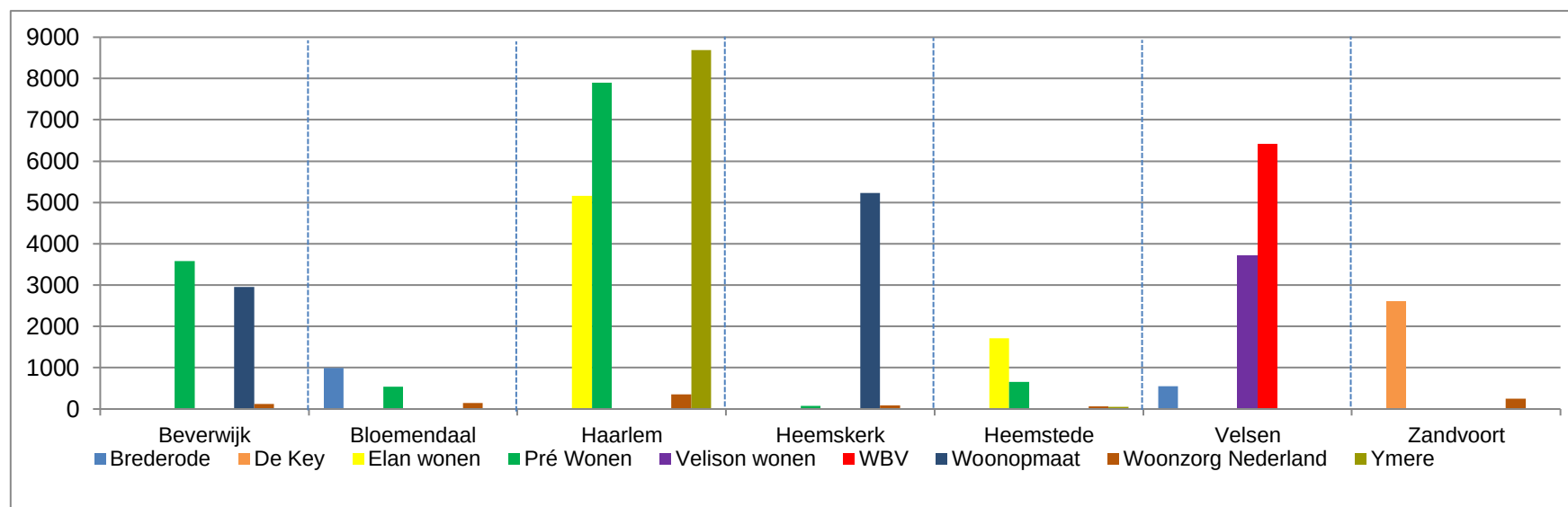
Figuur 8 Aantal aangeboden koopwoningen 2010-2019 (CBS Statistiek Bevolking - bewerking ABF Research)

5. Corporatiewoningen

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op het aanbod en de toewijzingen van corporatiewoningen. In de deelregio Zuid-Kennemerland verloopt de toewijzing via het aanbodmodel van Woonservice. Velsen is eind 2018 aangesloten bij Woonservice en had daarvoor haar eigen toewijzingssysteem. In Beverwijk en Heemskerk hanteert Woonopmaat een optiemodel. Pré Wonen met woningbezit in diverse gemeenten is vanaf 2019 geheel aangesloten bij Woonservice, dus ook voor de woningen in Beverwijk. Vanaf 2019 worden de woningen in Velsen en de woningen van Pré wonen in Beverwijk ook via Woonservice toegekend.

Corporatiewoningen

In 2019 hebben de negen betrokken corporaties in Zuid-Kennemerland en IJmond gezamenlijk 51.858 (was in 2018: 52.365) corporatiewoningen waarvan het grootste deel sociale huurwoningen (huur < € 720). Het aantal corporatiewoningen is gedaald met 507 woningen (ongeveer 1%). In deel 3 – Corporaties, is het bezit per corporatie weergegeven. Vooral Pré wonen en Woonzorg Nederland hebben woningen in meerdere gemeenten in de regio.



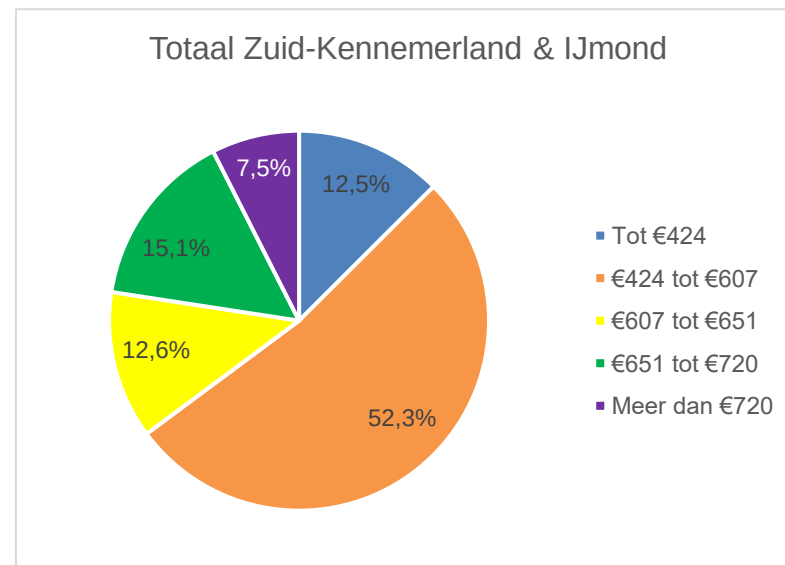
Figuur 9 Aantal corporatiewoningen per corporatie, per gemeente (2019)

Huurklasse

Corporatiewoningen zijn onder te verdelen in verschillende huurklassen. In 2019 is 92,5% (net als in 2018) van de corporatiewoningen een sociale huurwoning met een huur onder de € 720,- per maand (in 2018 was de grens: € 711).

Van alle corporatiewoningen heeft 12,5 % een huur onder de € 424 (Kwaliteitskortingsgrens), 52,3 % een huur tussen de € 424 en € 607 (Lage aftoppingsgrens), 12,6% een huur tussen de € 607 en € 651 (Hoge aftoppingsgrens) en 15,1 % een huur tussen € 651 en € 720 (Liberalisatiegrens). Net als vorig jaar heeft 7,5 % van de corporatiewoningen een huur daarboven (vrije sector, boven liberalisatiegrens).

Opgemerkt wordt dat woningen met een huur boven de € 720 bij een volgende verhuring weer onder de grens van € 720 kunnen vallen. Als in dit rapport wordt gesproken over sociale huurwoningen gaat het om de woningen in 2019 die een huur hadden van € 720 of lager.



Figuur 11 Alle corporatiewoningen naar huurklasse (2019)



Figuur 10 Foto Woonopmaat

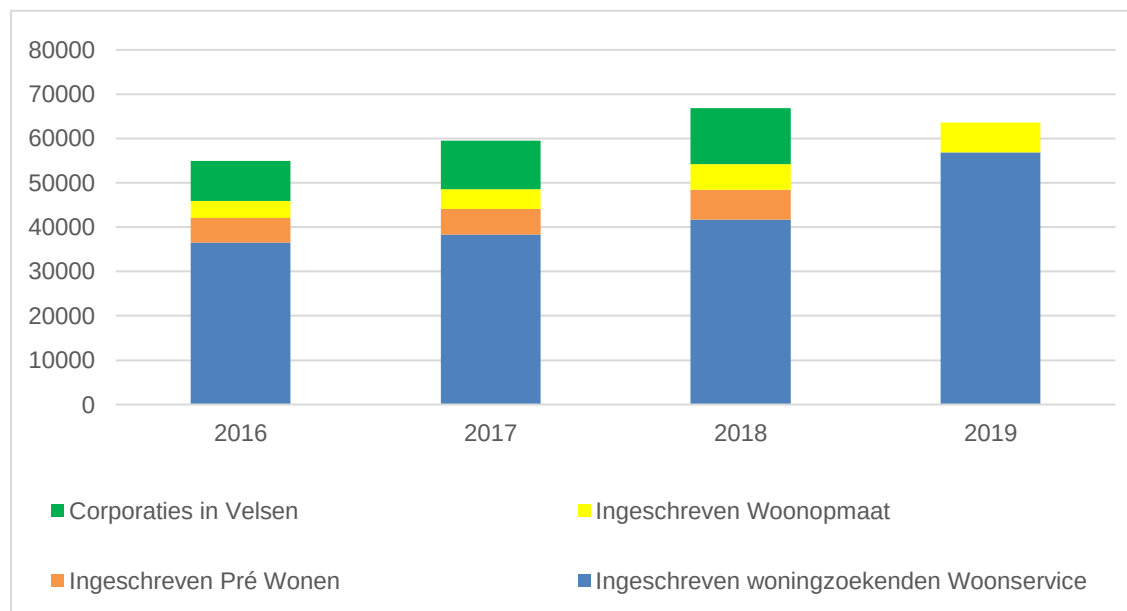
Inschrijvingen

2019 is het eerste jaar waarin de corporatiewoningen in Velsen en alle corporatiewoningen van Pré Wonen worden aangeboden en toegekend via Woonservice. De woningen van Woonopmaat blijven aangeboden via het optiemodel. Hierdoor is het lastig om aantallen op te tellen en is een vergelijking met voorgaande jaren lastig.

Woonservice signaleert: “op 31 december 2019 stonden 56.895 woningzoekenden ingeschreven bij Woonservice, hiervan is 29% in 2019 actief zoekend. De afgelopen jaren lag dat rond de 23%.” (Jaarmonitor 2019 Woonruimteverdeling regio IJmond/Zuid-Kennemerland). Het aandeel actief zoekenden is gestegen.

In 2018 was al zichtbaar dat de krapte op de sociale huurmarkt toeneemt. Het aantal actief woningzoekenden was in het zoekgebied (Zuid-Kennemerland & Velsen) gestegen in 2018 gestegen met 3%.

Bij Woonservice stijgt het aantal woningzoekenden, door het verbrede aanbod met de woningen in Velsen en van Pré Wonen, van 41.659 naar 56.895 ingeschrevenen. Bij Woonopmaat, waar een optiemodel wordt gehanteerd, stijgt het aantal optiehouders van 5.761 in 2018 verder naar 6.688 in 2019. Omdat er verschillende systemen gehanteerd worden kan het zijn dat woningzoekenden bij zowel Woonservice als bij Woonopmaat staan ingeschreven. In 2018 was dat nog mogelijk bij vier systemen. Dit verklaart waarschijnlijk de teruggang van het totaal aan ingeschreven woningzoekenden in 2019. Woningzoekenden van Pré Wonen in Beverwijk en Heemskerk en van de corporaties in Velsen staan nu in één systeem ingeschreven.



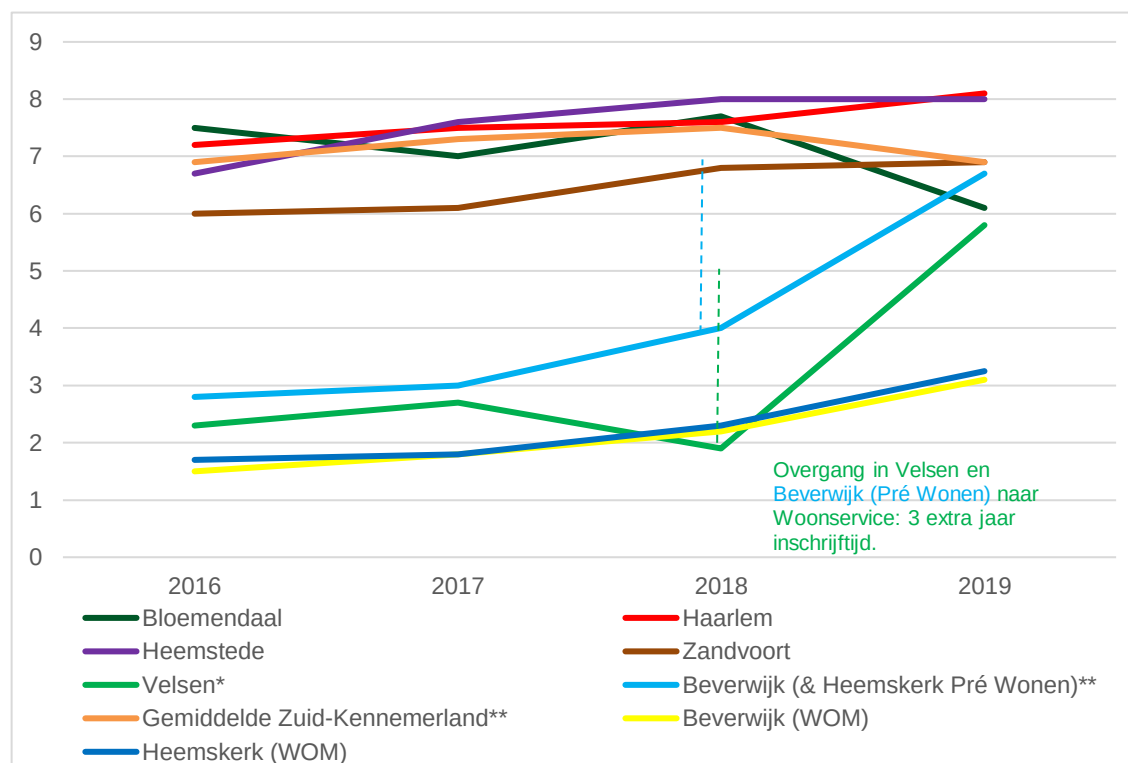
Figuur 12 Aantal ingeschreven woningzoekenden 2016 - 2019

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 via Woonservice is in de regio gedaald van 7,5 jaar in 2018 naar 6,9 in 2019. Dit is voornamelijk een gevolg van de uitbreiding met de corporatiewoningen in Velsen en alle corporatiewoningen van Pré Wonen. Het gemiddelde daalt doordat de inschrijftijd in Velsen en bij Pré Wonen in Heemskerk en Beverwijk lager is. Dit drukt het gemiddelde. In alle individuele gemeenten, met uitzondering voor Bloemendaal, is een stijging te zien.

De forse stijging in Velsen en bij Pré Wonen in Heemskerk en Beverwijk wordt mede veroorzaakt door de extra jaren die ingeschreven woningzoekenden hebben gekregen bij de overgang. Velsense woningzoekenden hebben drie jaar extra inschrijftijd gekregen, voor woningen in Velsen. Woningzoekenden in Beverwijk hebben ook 3 jaar extra inschrijftijd meegekregen voor woningen in Beverwijk bij de corporatie waar ze ingeschreven staan. Dit is gedaan om de negatieve effecten van de overgang naar het nieuwe woonruimte-verdeelsysteem te compenseren. Daarnaast is in Velsen tot en met 2018 het gemiddelde gebaseerd op alle toewijzingen, dus ook bemiddelingen en mensen met urgentie.



Figuur 13 Inschrijf- en wachttijd 2016 - 2019

*De wachttijd in Velsen tot 2019 is overgenomen uit de Verantwoording woonruimteverdeling. Het gemiddelde is gebaseerd op alle toewijzingen, dus ook bemiddelingen en urgenten.

**De wachttijd van Pré Wonen 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).

Bij Woonopmaat In Beverwijk en Heemskerk, met in 2018 én 2019 een optiesysteem, is de gemiddelde wachttijd³ voordat een optie verzilverd wordt, ook gestegen. Bij Woonopmaat (WOM) in Beverwijk van 2,2 naar 3,1 jaar en in Heemskerk van 2,3 naar 3,3 jaar.

In het eerste jaar na de uitbreiding van Woonservice met de corporatiewoningen in Velsen en alle corporatiewoningen van Pré Wonen is het lastig om regionale conclusies te trekken. Met uitzondering voor Bloemendaal (met een beperkt aantal corporatiewoningen), is in alle individuele gemeenten, een stijging te zien gelijk voorgaande jaren. Bij Woonopmaat, waar de wachttijd het laagst is, is de stijging sinds 2017 groter dan in de andere gemeenten. Dit komt mede door sloop van een aantal woningen in voorbereiding op nieuwbouw. Woningzoekenden in de regio Zuid-Kennemerland & IJmond moeten in 2019 langer wachten om in aanmerking te komen voor een corporatiewoning.



Figuur 14 Foto: Haarlem

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

Toewijzingen

In totaal zijn in de regio 2.847 (2.392 + 455) woningen toegekend via reguliere verhuring (incl. direct te huur, waarbij een deel van de woningen aangeboden wordt op basis van loting) en bemiddeling. Naast toewijzingen via het aanbodmodel van Woonservice en het optiemodel van Woonopmaat (WOM), heeft iedere corporatie ruimte voor directe bemiddeling. Directe bemiddeling is inclusief statushouders en contingenten/kanscontracten⁴. Het percentage bemiddelingen in Heemstede, Beverwijk en Velsen is gestegen ten opzichte van 2018. In Bloemendaal, Haarlem en Zandvoort is deze gedaald. Bij Woonopmaat is voor Beverwijk het percentage bemiddeling bijna verdubbeld ten opzichte van vorig jaar.

Tabel 1 Aantal toegewezen woningen in 2019 per gemeente.

Gemeente	Huur regulier incl. direct te huur	Bemiddeling		Totaal	Percentage bemiddeling 2019	Percentage bemiddeling 2018
Beverwijk	191	111		302	37%	29%
Bloemendaal	57	24		81	30%	37%
Haarlem	644	336		980	34%	40%
Heemstede	61	35		96	36%	29%
Zandvoort	131	44		175	25%	27%
Velsen	525	233		758	31%	25%
Totaal	1.609	783		2.392	32%	
	Huur regulier	Bemiddeling	Direct te huur			
Beverwijk (WOM)	108	45	10	163	28%	14%
Heemskerk (WOM)	183	105	4	292	36%	26%
Totaal	291	150	14	455	33%	

⁴ Een kanscontract is een tijdelijke huurovereenkomst voor de duur van twee jaar, met als voorwaarde passende (woon)begeleiding en als doel een huurcontract voor onbepaalde tijd.

Het merendeel van de bemiddeling is op basis van klantwensen (29%). Deze categorie omvat vooral bemiddelingen gericht op 'doorstroming' vanuit woningruil, de regeling ouder worden en prettig wonen. Daarnaast wordt bemiddeld op basis van zorg (20%). Hierbij gaat het om Wmo indicaties of kanscontracten. In 2018 was deze categorie nog maar 17%. Wel is er discussie bij beleidsmedewerkers over de indeling tussen zorg en andere categorieën, zoals bij kanscontracten. Dit wordt waarschijnlijk verschillend geregistreerd.

Van de bemiddelingen is 19% t.b.v. stadsvernieuwingsprojecten. Vooral in Heemskerk is er sprake van veel sloop en nieuwbouw. In totaal zijn 138 woningen bemiddeld aan statushouders. Dit is 15% van alle bemiddelingen en 4,8 % van alle 2.847 toekenningen.

Tabel 2 Bemiddelingscategorieën 2019

Bemiddeling	Aantal Zuid-Kennemerland & IJmond (excl. WOM)	Woonopmaat *	Totaal	%	Percentage van alle 2.847 toewijzingen
Herstructurering/stadsvernieuwing**	120	59**	179	19%	6,3 %
Zorg***	133	52	185	20%	6,4%
Vrije ruimte / klantwensen	252	15	267	29%	9,4%
Overig (beheerproblematiek)	59	-	59	6%	2,1%
Subtotaal	564	126	690	74%	24%
Statushouders	119	19	138	15%	4,8%
Contingentenregeling	101	5	106	11%	3,7%
Totaal	784	150	934	100%	33%

*Woonopmaat hanteert in de registratie een andere indeling. De categorieën zijn zo goed als mogelijk afgestemd.

** Inclusief terugkeerders na sloop-nieuwbouw.

***Zorg: alle bemiddelingen gerelateerd aan bijzondere zorgwoningen (bv focus/ mindervalide-woning) of zorgbehoefte: mensen met een (WMO-)indicatie of kanscontract.

Tabel 3 Mutatiegraad per corporatie 2019

Corporatie	Aantal woningen	Aantal verhuringen	Mutatiegraad
Brederode	1.524	62	4%
De Key	2.500	146	6%
Elan wonen	6.420	257	4%
Pré Wonen	12.498	747	6%
Velison Wonen	3.423	225	7%
Woningbedrijf Velsen (WBV)	6.059	509	8%
Woonopmaat	8.224	455	6%
Ymere	8.065	365	5%

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 is de mutatiegraad tussen de 4% en 8%. Opvalt dat de mutatiegraad bij de corporaties in Velsen hoger is dan bij de andere corporaties. Een lage mutatiegraad betekent dat er weinig doorstroming is. Woningzoekenden komen daardoor minder snel in aanmerking voor een (andere) woning.

6. Toegankelijkheid van woningen

Aan alle corporaties is gevraagd per woning de toegankelijkheid aan te geven op basis van onderstaande categorie indeling. Sinds enkele jaren registreren corporaties deze toegankelijkheid en wordt deze aangegeven in het woonruimte-verdeelsysteem, Woonservice. De registratie is nog in ontwikkeling en niet alle woningen zijn geclassificeerd. Veelal gebeurt dit bij een mutatie. De cijfers in dit hoofdstuk zijn hierdoor niet volledig. Aanbevolen wordt de registratie te verbeteren zodat een goed beeld ontstaat over de toegankelijkheid van de woningen.



Categorie	Beschrijving (definitie)
Gewone woning	De woning is minder geschikt voor bewoners met een beperking bij het lopen. Er zijn hoogteverschillen (opstapjes of trappen) in de woning.
Gelijkvloerse woning	De woning heeft geen trappen en ligt op de begane grond of is per lift bereikbaar.
Woning bereikbaar met een rollator (tot en met de voordeur)	De bewoner kan zonder problemen met een rollator door het gebouw (entreehal, galerij etc.) lopen tot en met de voordeur van de woning. Bewoners moeten zelf beoordelen of de woning aansluit bij hun wensen.
Rollatorgeschikte woning	De bewoner kan zonder problemen met een rollator door het gebouw (entreehal, galerij etc.), door de voordeur en door het gehele huis lopen. De woning is daardoor geschikt voor bewoners met beperkingen bij het lopen (die ook evenwichtsproblemen hebben).
Woning bereikbaar met een rolstoel (tot en met de voordeur)	De bewoner kan met een rolstoel door het gebouw (entreehal, galerij, etc.) tot en met de voordeur. De rolstoel kan niet in de woning gebruikt worden, een rollator wel.
Rolstoelgeschikt	De bewoner kan met een rolstoel door het gebouw (entreehal, galerij etc.), door de voordeur en door de gehele woning.
Trapliftwoning ⁵	De woning is voorzien van een traplift. De woning is bestempeld als WMO-woning en wordt met voorrang toegewezen aan WMO kandidaten die hier een passende indicatie voor hebben

⁵ Uit de registratie blijkt dat trapliftwoningen niet geregistreerd worden. Daarom is deze categorie in 2019 niet opgenomen.

In onderstaande tabel is per corporatie het aantal aangepaste woningen weergegeven. Het is de tweede keer dat corporaties deze gegevens aanleveren. Soms worden woningen pas bij mutatie gecategoriseerd, hierdoor kan het zijn dat de registratie nog niet volledig is.

Tabel 4 Toegankelijkheid corporatiewoningen in categorieën per corporatie 2019

	Gewone woning	Gelijkvloerse woning	Woning bereikbaar met een rollator	Rollatorgeschikte woning	Woning bereikbaar met een rolstoel	Rolstoelgeschikt	Totaal
Brederode	1.214	71		228		38	1.551
De Key						16	16
Elan	4.661	815	1.054		347		6.877
Pré Wonen	8.395	1.911		1.856		414	12.576
Velison	2.702				109	846	3.657
WBV	3.819	1.546		584		363	6.312
Woonopmaat	5.444	1.937		296	414	96	8.187
Woonzorg Nederland	13			74	943		1.030
Ymere	7.846	352	0	0	0	162	8.360
Totaal	34.094	6.632	1.054	3.038	1.813	1.935	48.566

In de aangeleverde gegevens zijn soms woningen in meerdere categorieën aangemerkt, hierdoor zou een woning in het totaal meerdere keren meetellen. Dit is gecorrigeerd. Elke woning telt nu maar één keer mee. Als een woning rolstoelgeschikt is, telt deze niet meer mee in de onderliggende categorieën. Bij één corporatie (De Key) ontbreken gegevens over de gewone woningen. Om deze reden staan enkel de rolstoel bereikbare woningen opgenomen en is het totaal aantal woningen ook lager.

Tabel 5 Toegankelijkheid corporatiewoningen in categorieën per gemeente 2019

	Gewone woning	Gelijkvloerse woning	Woning bereikbaar met een rollator	Rollatorgeschikte woning	Woning bereikbaar met een rolstoel	Rolstoelgeschikt	Totaal
Beverwijk	4.201	901		1.070	202	288	6.662
Bloemendaal	1.177	154		202	130	4	1.667
Haarlem	16.520	2.235	1.005	794	706	296	21.556
Heemskerk	3.520	1.267		246	357	10	5.400
Heemstede	1.726	529	49	51	61	78	2.494
Velsen	6.950	1.546		675	109	1.243	10.523
Zandvoort					248	16	264
Totaal	34.094	6.632	1.054	3.038	1.813	1.935	48.566

De gecategoriseerde corporatiewoningen zijn in tabel 5 uitgezet naar gemeenten. Zoals uit de tabel blijkt ontbreekt bij Zandvoort een compleet beeld. Bij corporatie De Key, vooral actief in Zandvoort, ontbreken gegevens over de gewone woningen. In Velsen staan relatief veel woningen die rolstoelgeschikt zijn. Het kan zijn dat de corporaties in Velsen (Velison en WBV) veel rolstoelgeschikte woningen in de voorraad hebben. Het kan echter ook een gevolg zijn van een andere manier van registreren. In Beverwijk zijn veel Rollator geschikte woningen.

Inwoners en dus ook huurders, worden gemiddeld steeds ouder en blijven langer zelfstandig thuis wonen, ook als ze zorgbehoevend zijn. Een passende woning wordt daarmee steeds belangrijker.

Deel 2: Wonen en Zorg op de kaart

Gemeenten



Figuur 15 foto Beverwijk

Inleiding deel 2 gemeenten

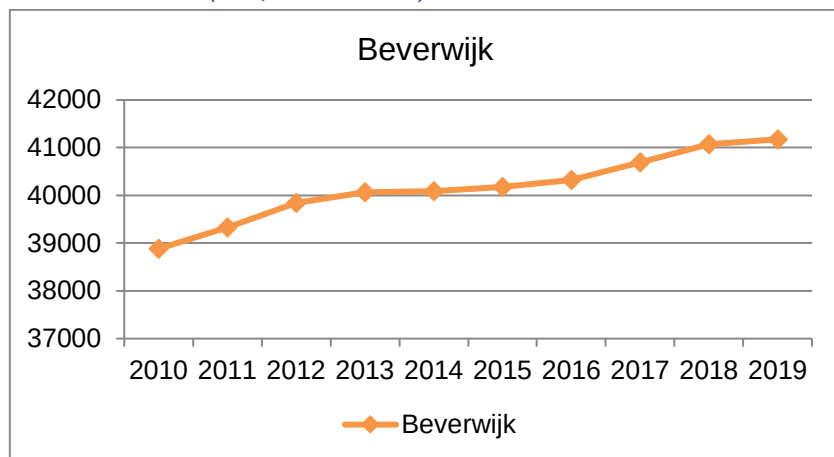
In deel 2 wordt per gemeente een beeld geschetst van inwoners en corporatiewoningen. Per gemeente wordt eenzelfde indeling gehanteerd. De monitor Wonen en Zorg op de kaart (WZK) wordt voor het tweede jaar uitgebracht, zodat voorzichtig de eerste ontwikkelingen zichtbaar worden. Bijvoorbeeld in het aantal corporatiewoningen met een huidige huur onder de sociale huurgrens (in 2019: € 720). In Beverwijk en Heemskerk waar de voorliggende pilot liep kunnen de laatste vier jaar weergegeven worden, voor de andere gemeente zijn de jaren 2016 en 2017 'leeg'.

Per CBS wijk wordt het aantal corporatiewoningen weergegeven en uitgesplitst naar huurcategorie. Het gaat om 'aantallen' en niet om percentages. CBS wijken variëren in omvang.

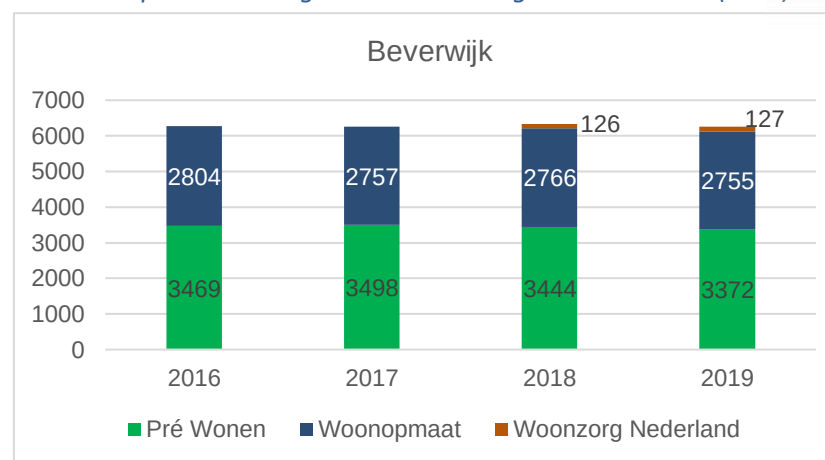
Per gemeente is een verdeling gemaakt van de huur categorieën en de energieklassen van alle corporatiewoningen in de afzonderlijke gemeenten. In de meeste gemeenten gaat het om een optelsom van verschillende corporaties. De gemiddelde verdeling in huurcategorie voor de hele regio staat opgenomen in hoofdstuk 5, figuur 11. Elke gemeente kan hier tegen afgezet worden.

7. Gemeente Beverwijk

Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2019)

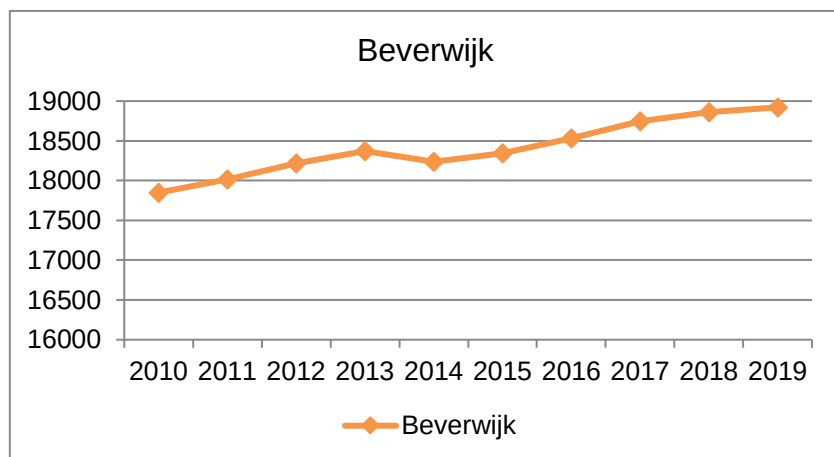


Aantal corporatiewoningen met een huidige huur tot €720 (WZK).

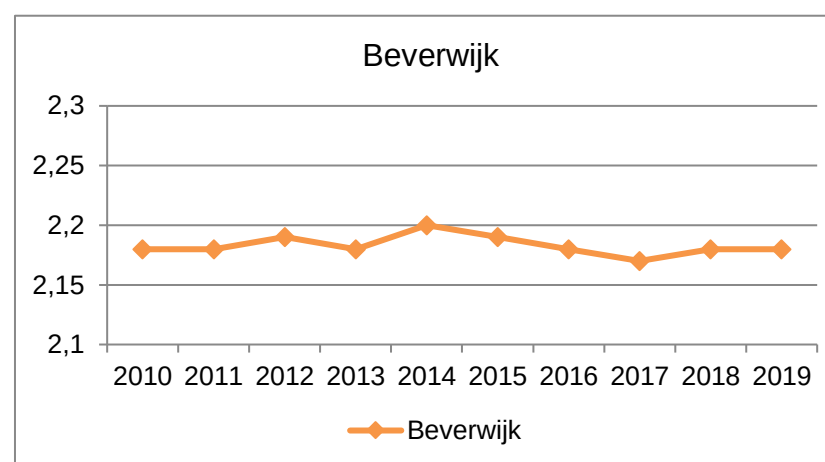


Gegevens van Woonzorg Nederland ontbreken voor 2016 en 2017

Huishoudens (CBS, 2010 - 2019)

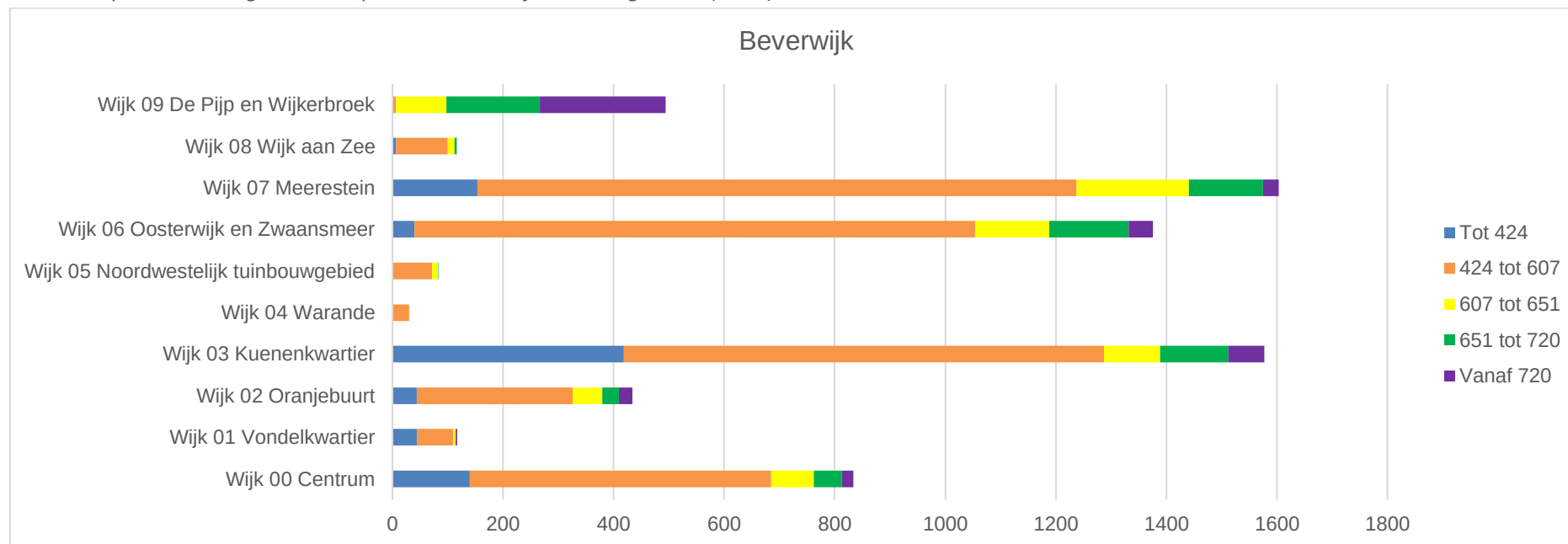


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2019)

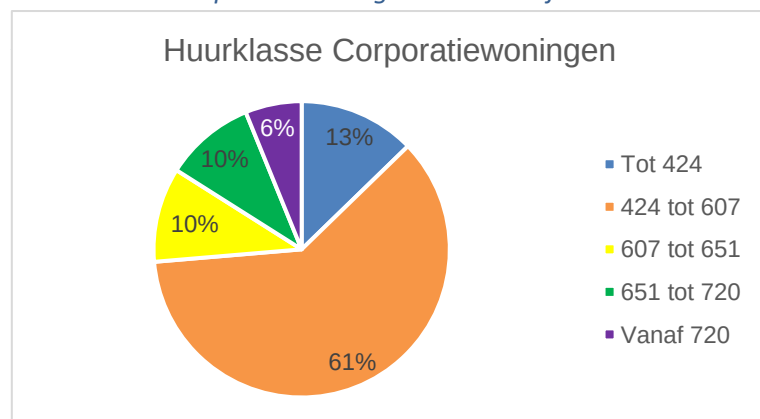


Gemeente Beverwijk

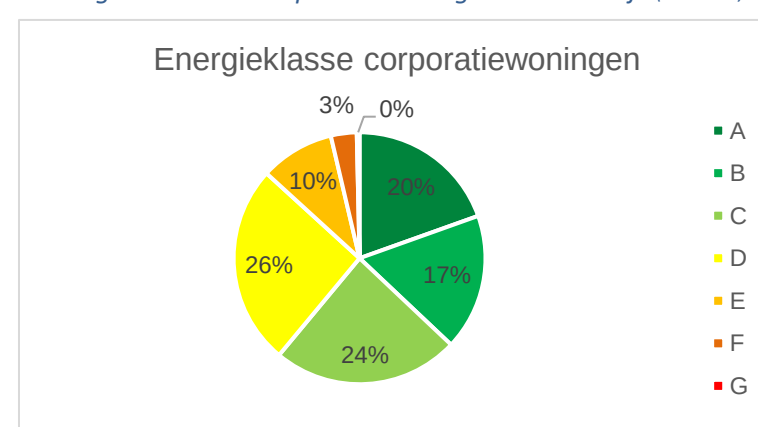
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2019).



Totaal aantal corporatiewoningen in Beverwijk naar huurklasse (2019)

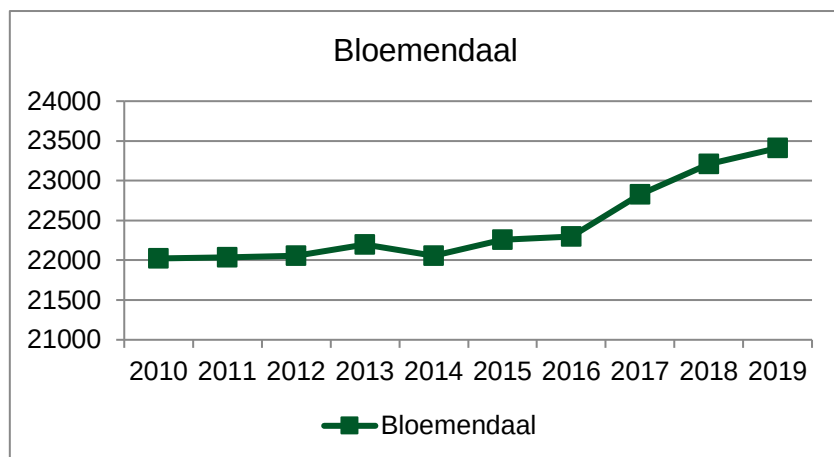


Energieklasse alle corporatiewoningen in Beverwijk (n= 5.634)

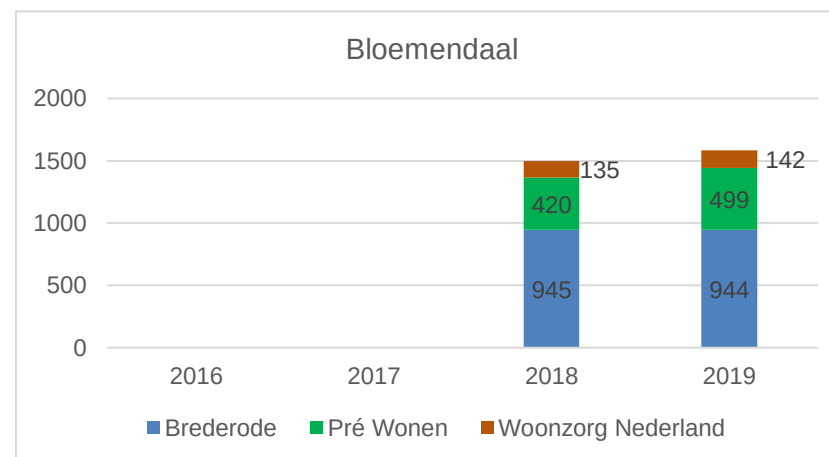


8. Gemeente Bloemendaal

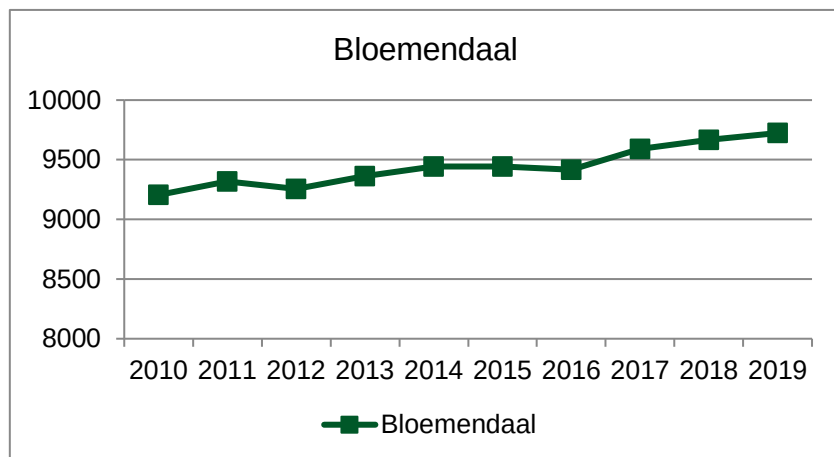
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2019)



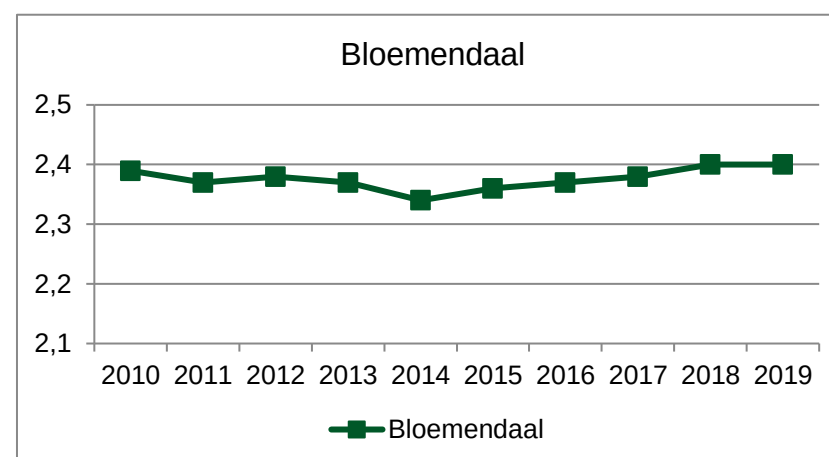
Aantal corporatiewoningen met een huidige huur tot €720 per jaar.



Huishoudens (CBS, 2010 - 2019)

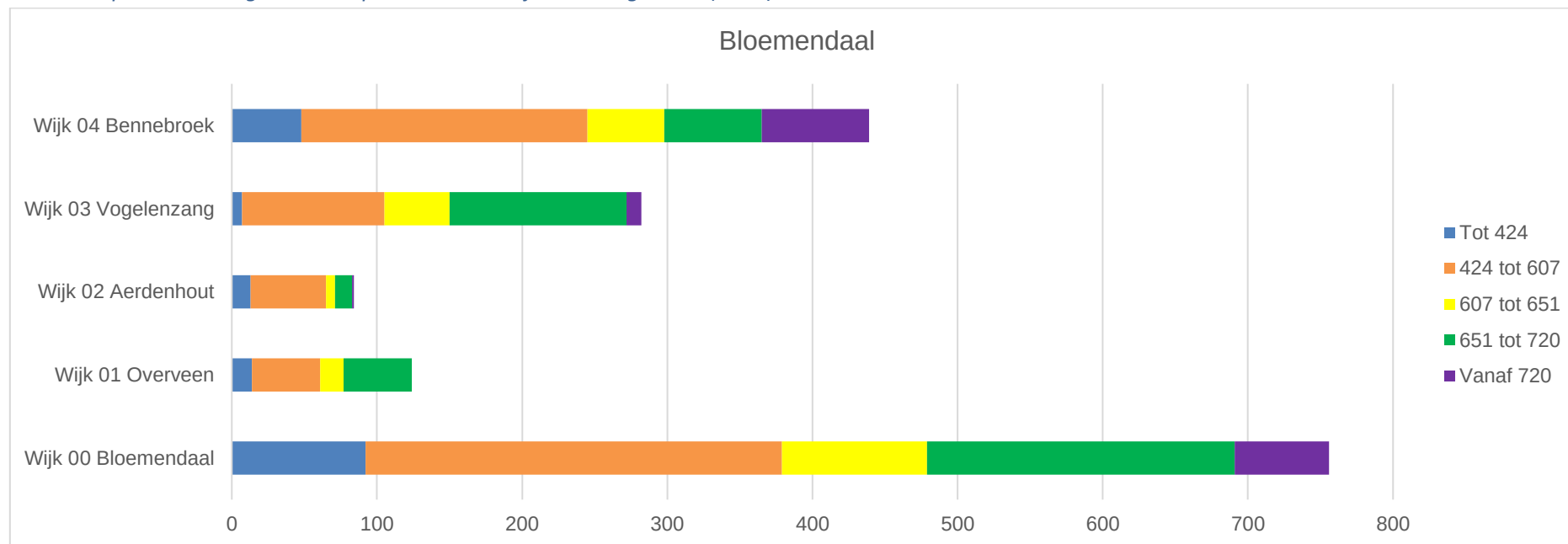


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2019)

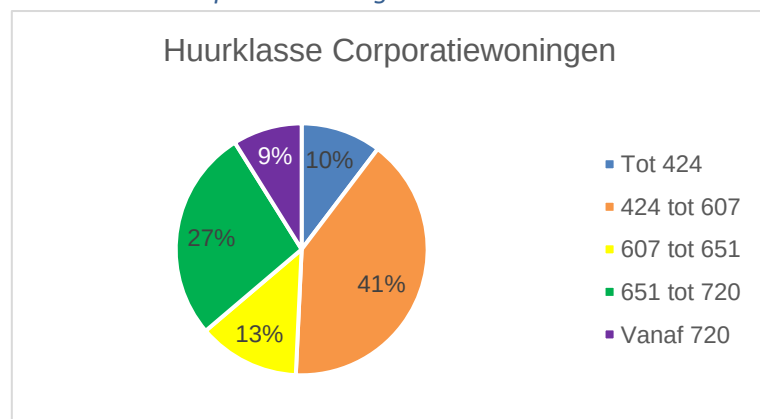


Gemeente Bloemendaal

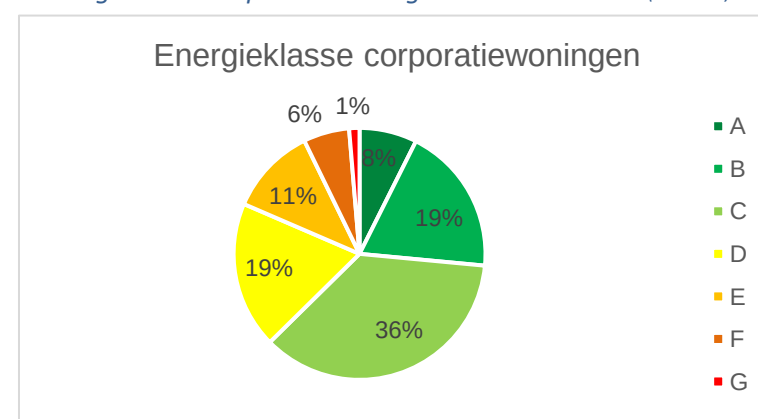
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2019).



Totaal aantal corporatiewoningen in Bloemendaal naar huurklasse (2019)

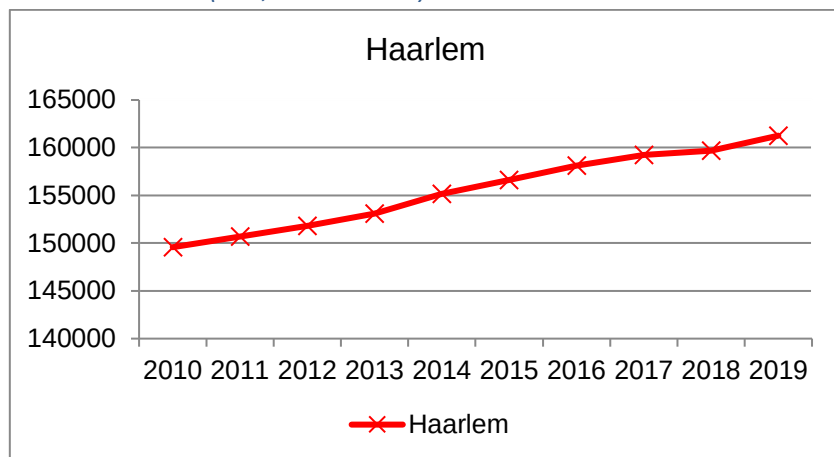


Energieklasse corporatiewoningen in Bloemendaal (n=1.204)

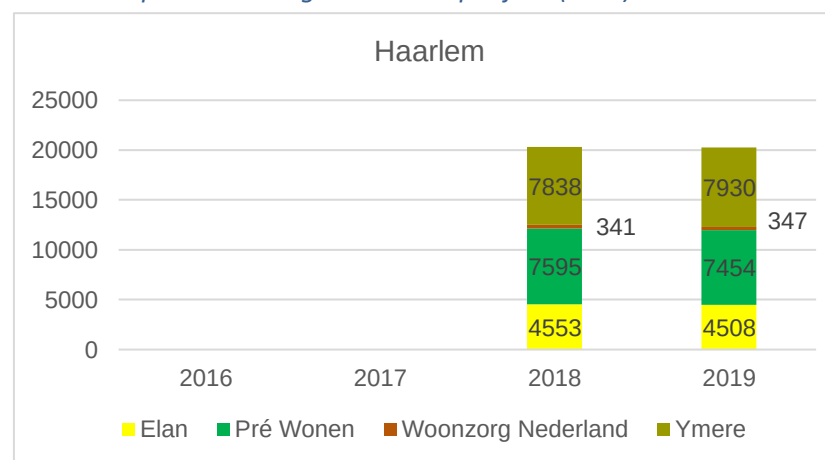


9. Gemeente Haarlem

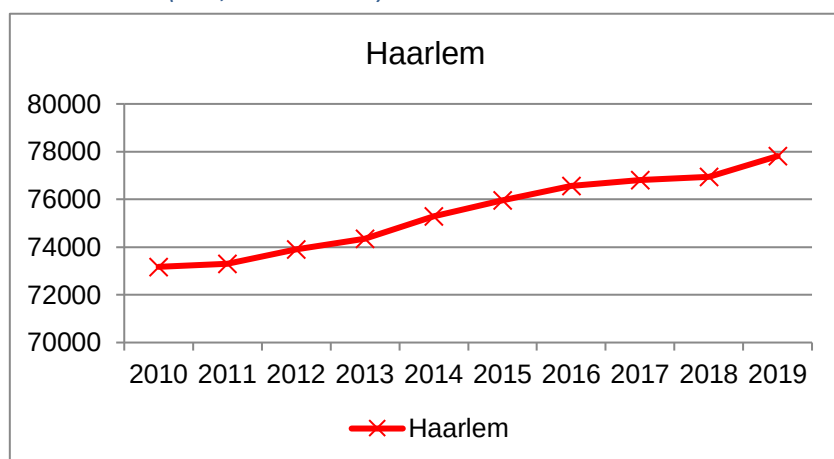
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2019)



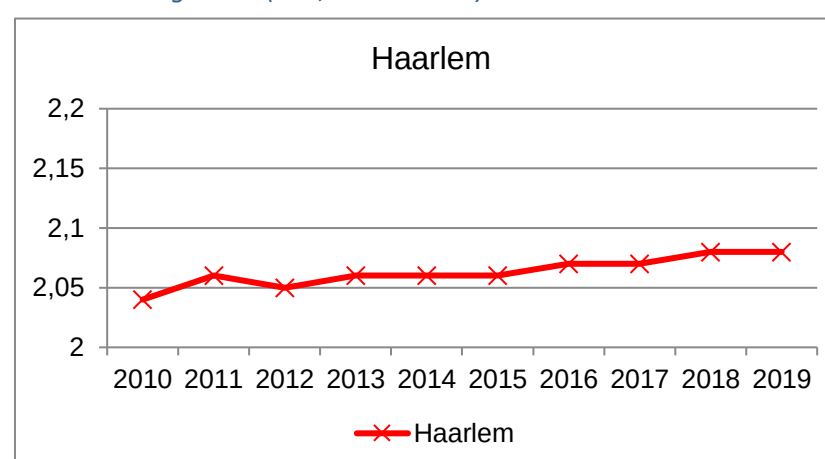
Aantal corporatiewoningen tot €720 per jaar (WZK).



Huishoudens (CBS, 2010 - 2019)

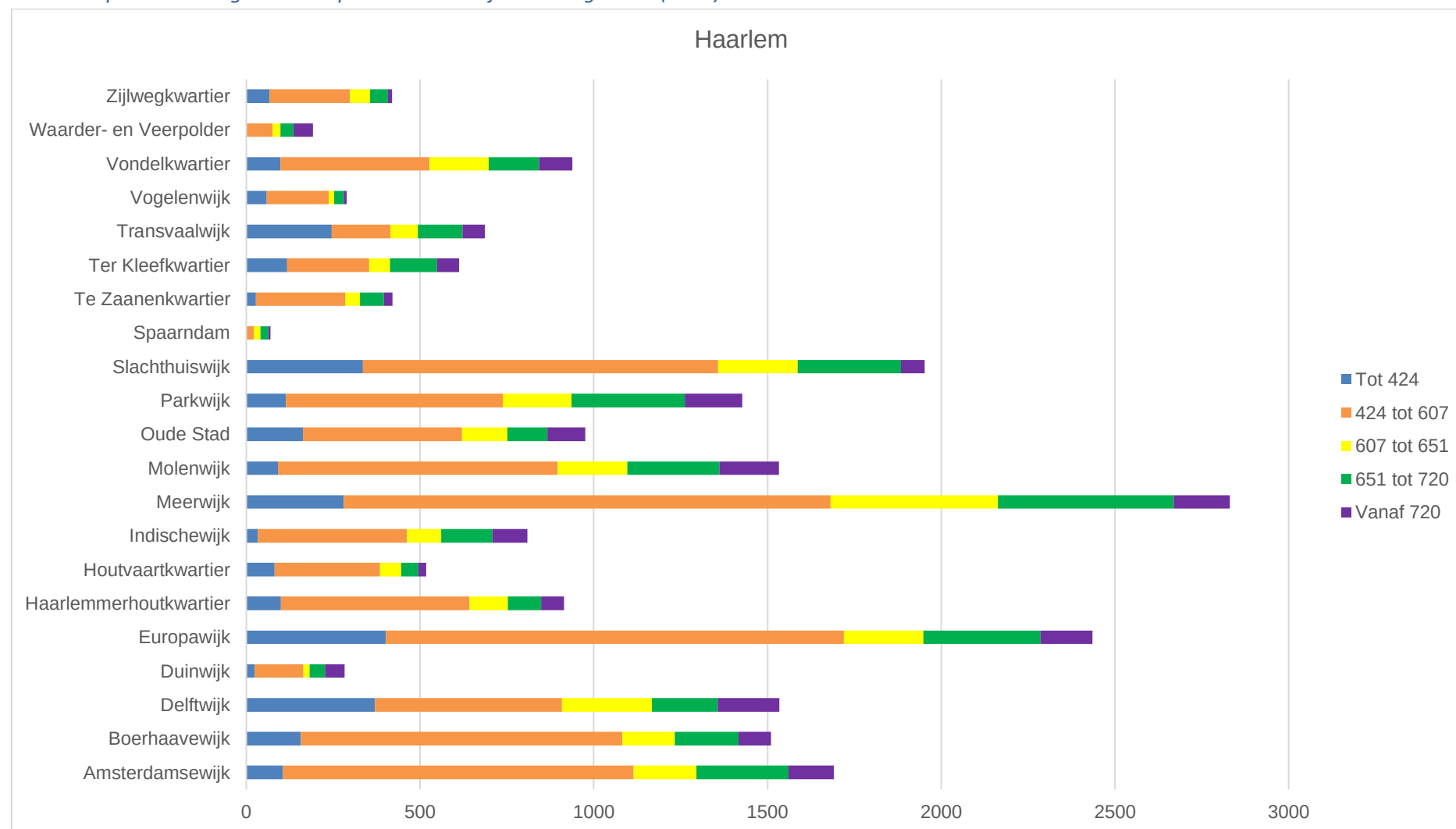


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2019)

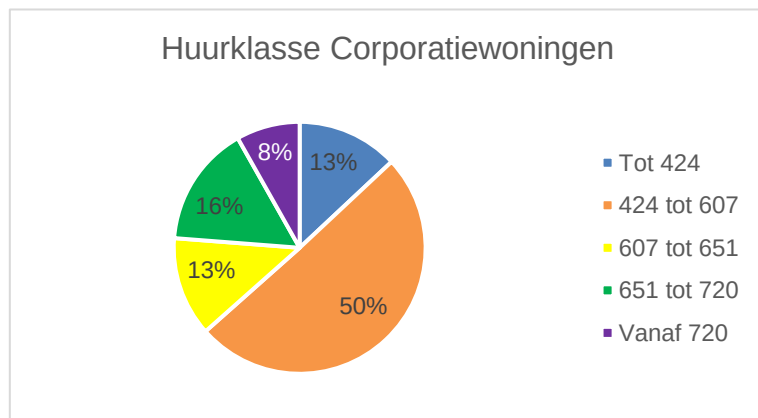


Gemeente Haarlem

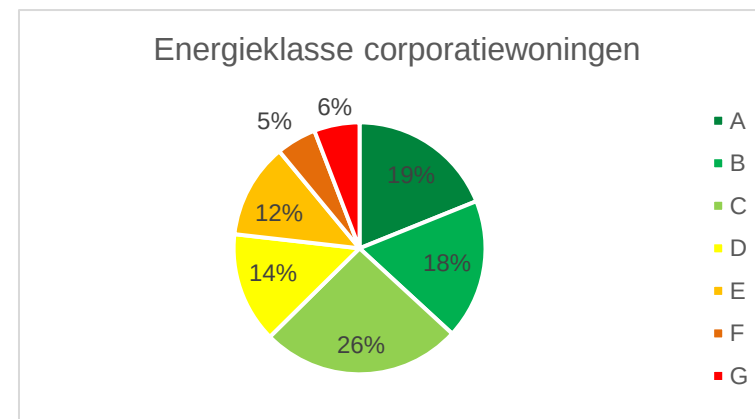
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2019).



Totaal aantal corporatiewoningen in Haarlem naar huurklasse (2019)



Energieklasse alle corporatiewoningen in Haarlem (n= 19.502)

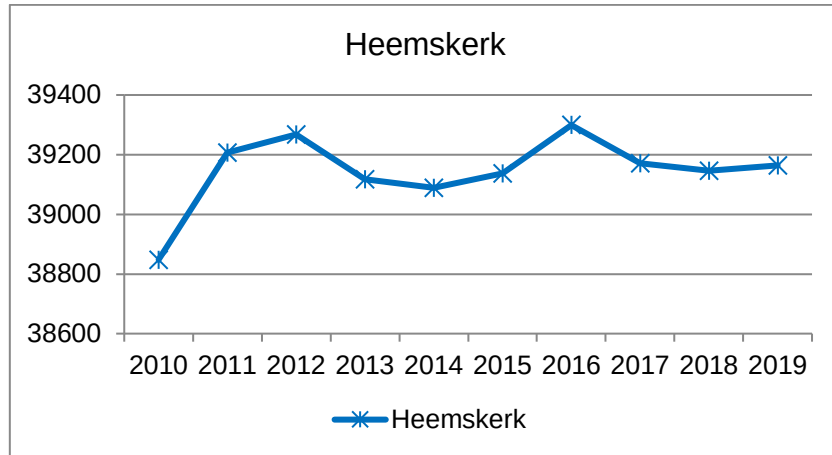




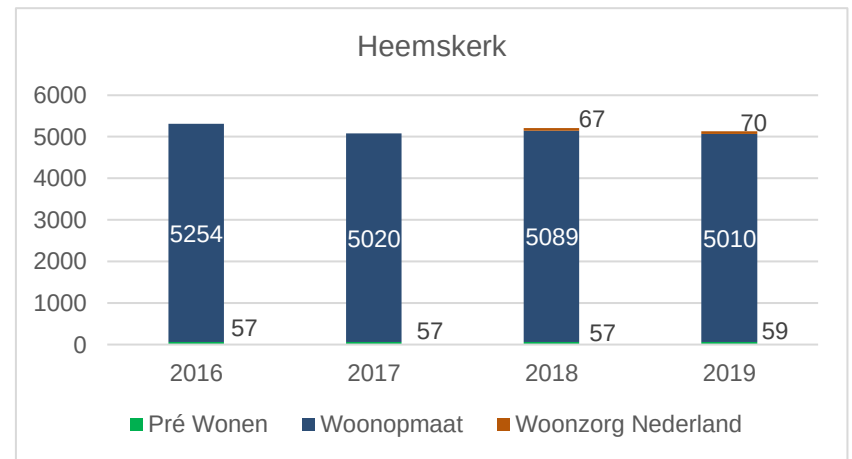
Figuur 16 foto Haarlem

10. Gemeente Heemskerk

Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2019)

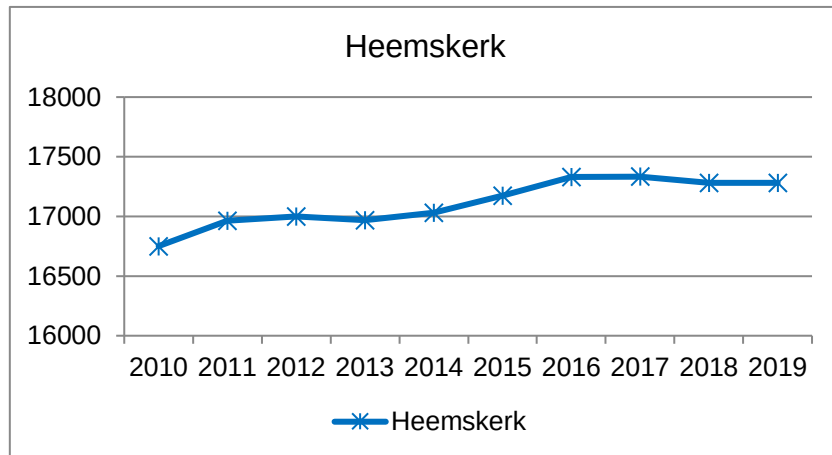


Aantal corporatiewoningen tot €720 per jaar (WZK).

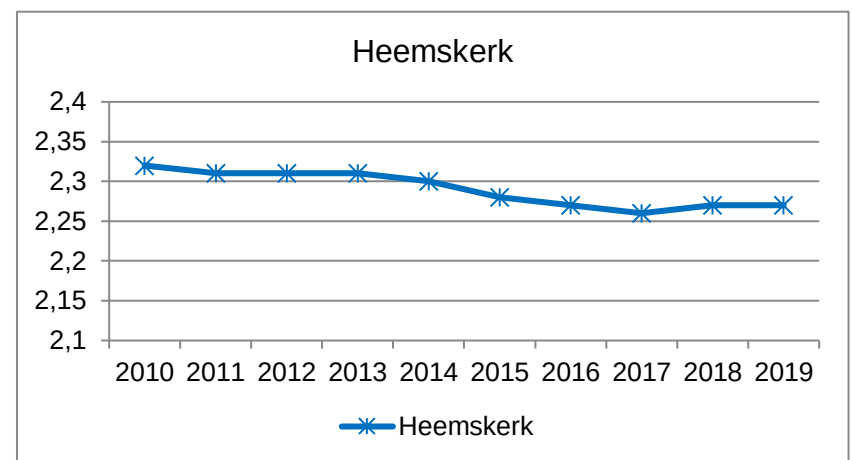


Gegevens van Woonzorg Nederland ontbreken voor 2016 en 2017

Huishoudens (CBS, 2010 - 2019)

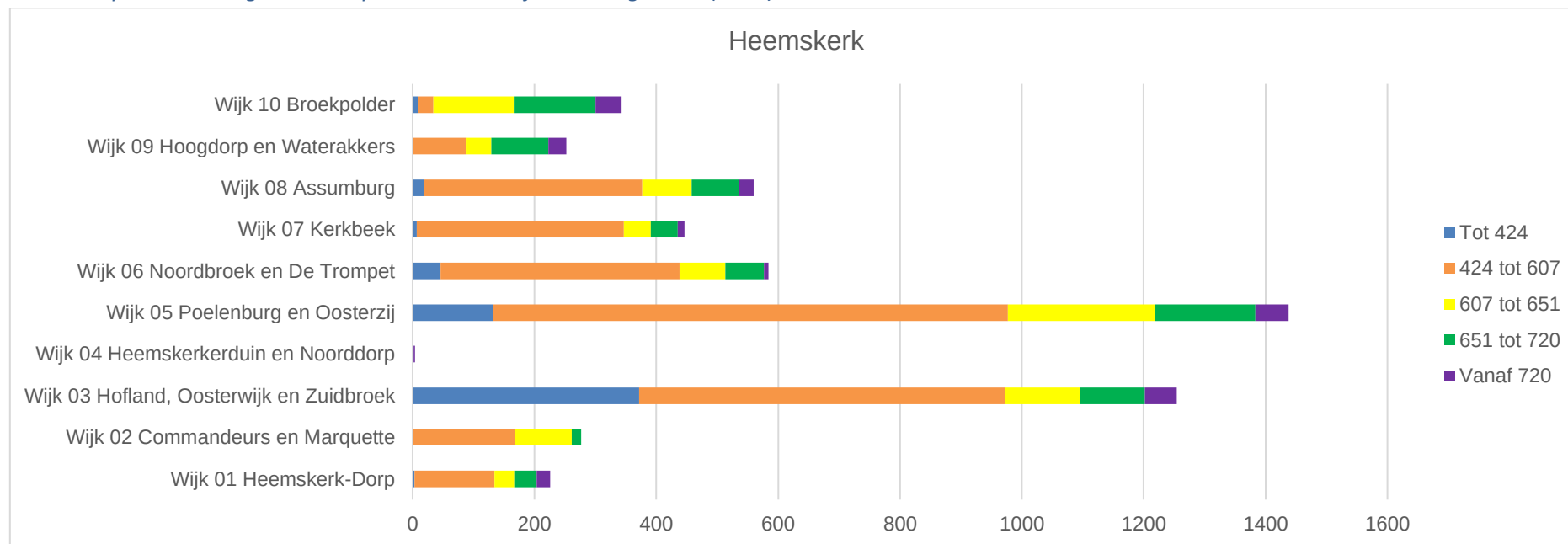


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2019)

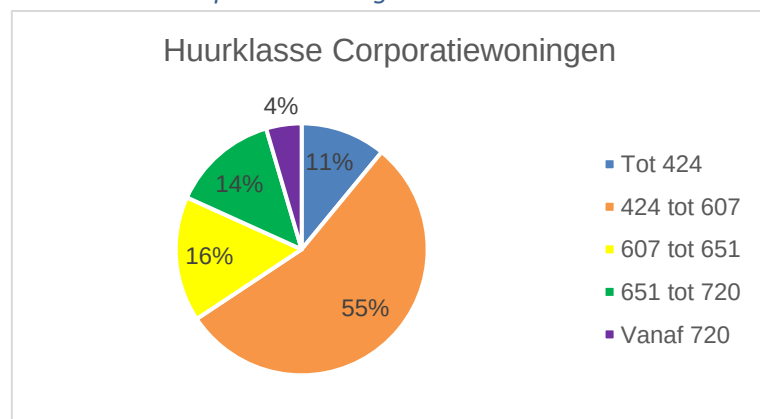


Gemeente Heemskerk

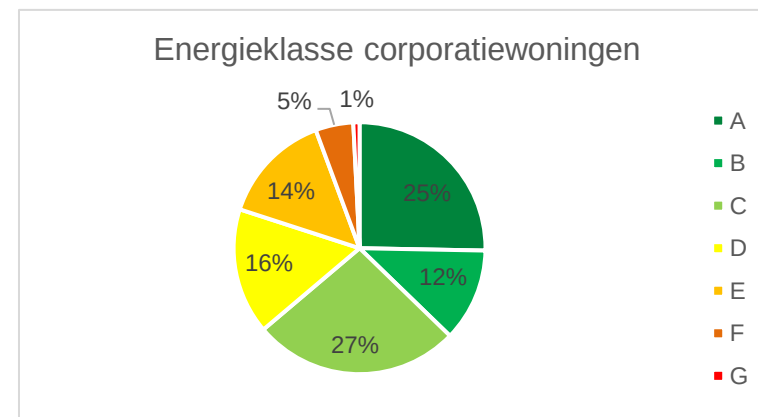
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2019).



Totaal aantal corporatiewoningen in Heemskerk naar huurklasse (2019)

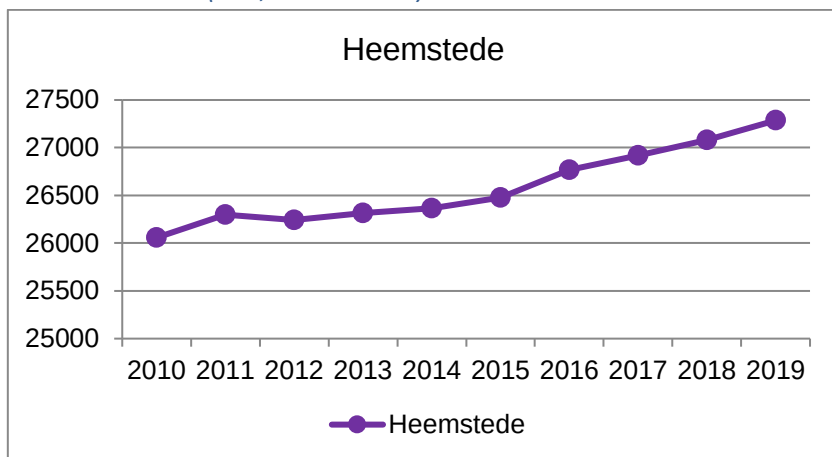


Energieklasse alle corporatiewoningen in Heemskerk (n= 5.399)

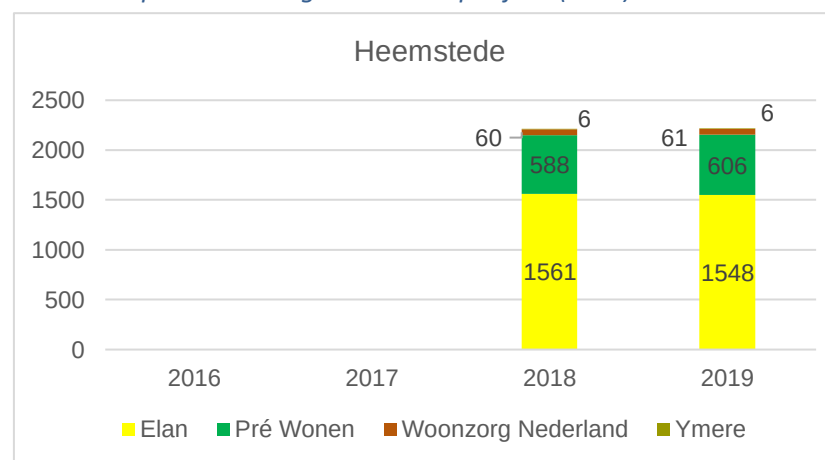


11. Gemeente Heemstede

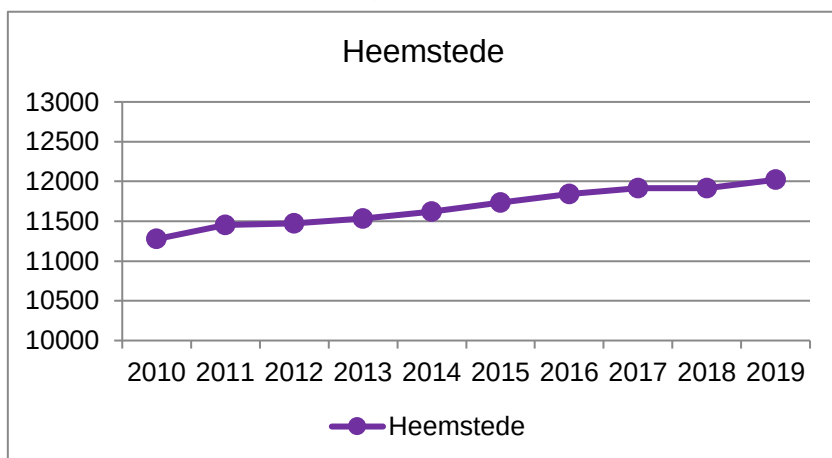
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2019)



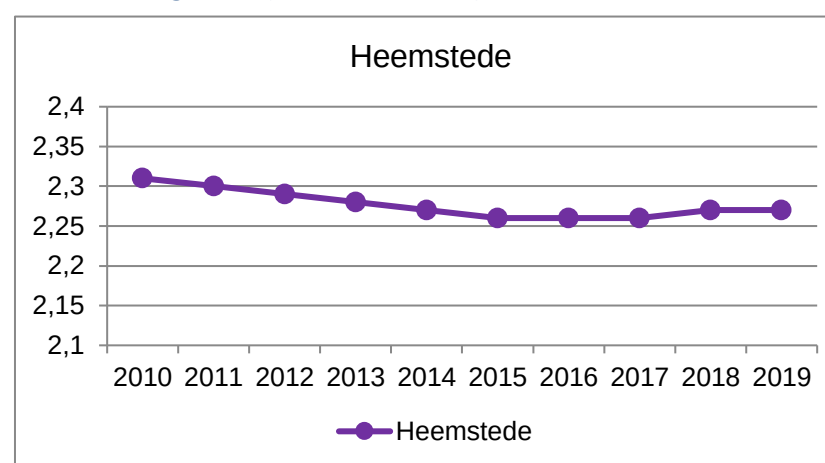
Aantal corporatiewoningen tot €720 per jaar (WZK).



Huishoudens (CBS, 2010 - 2019)

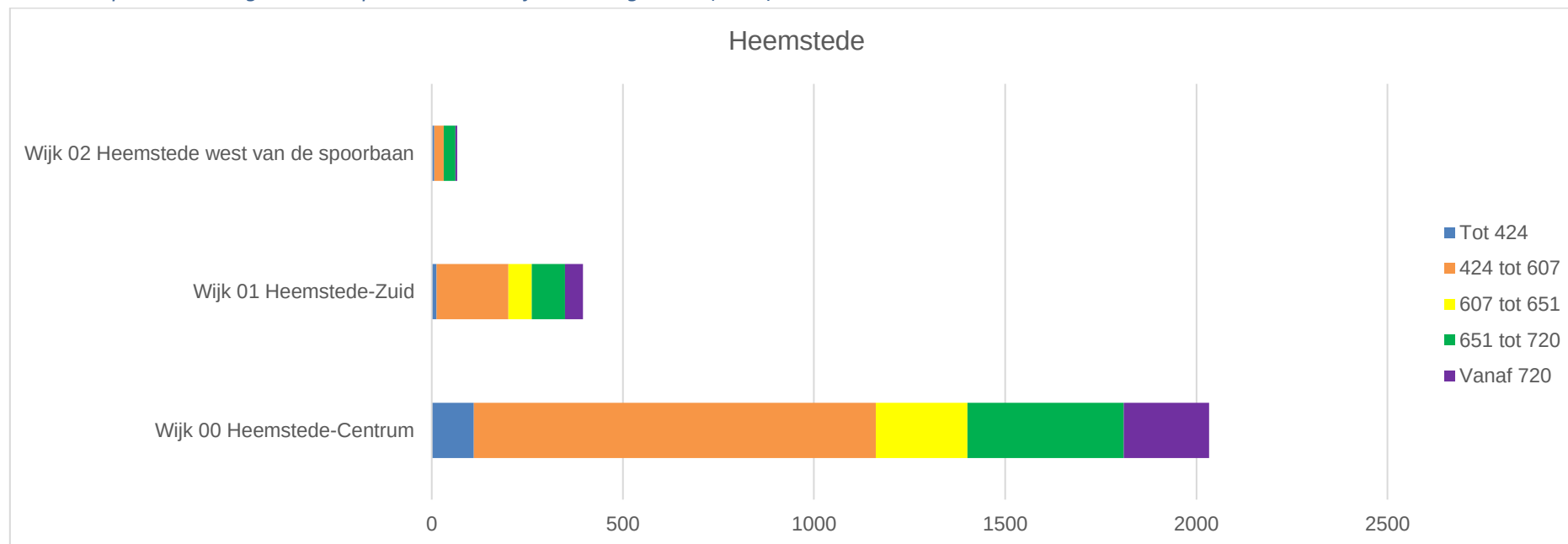


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2019)

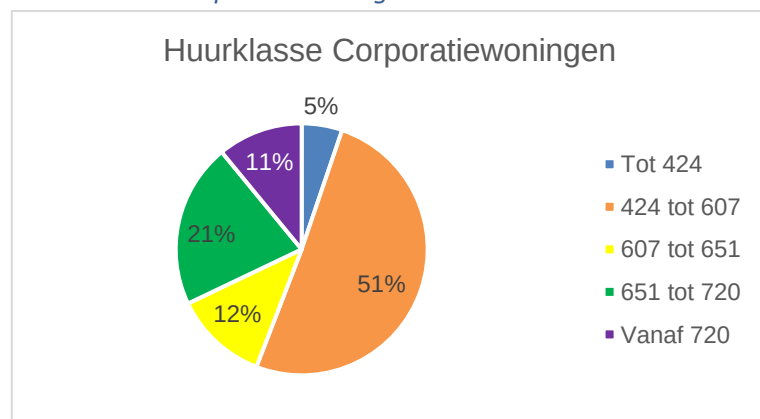


Gemeente Heemstede

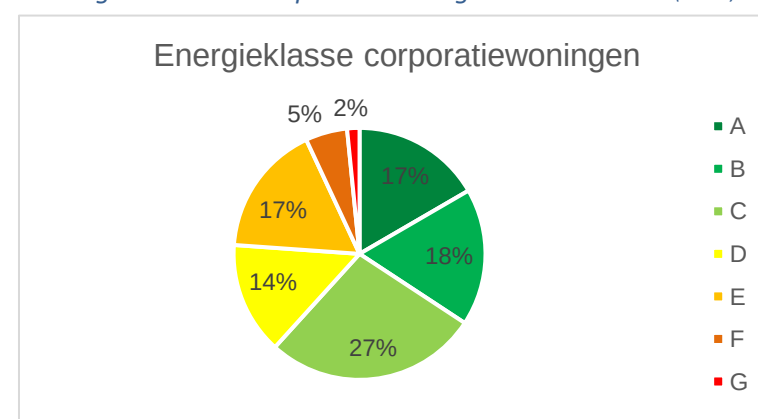
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2019).



Totaal aantal corporatiewoningen in Heemstede naar huurklasse (2019)

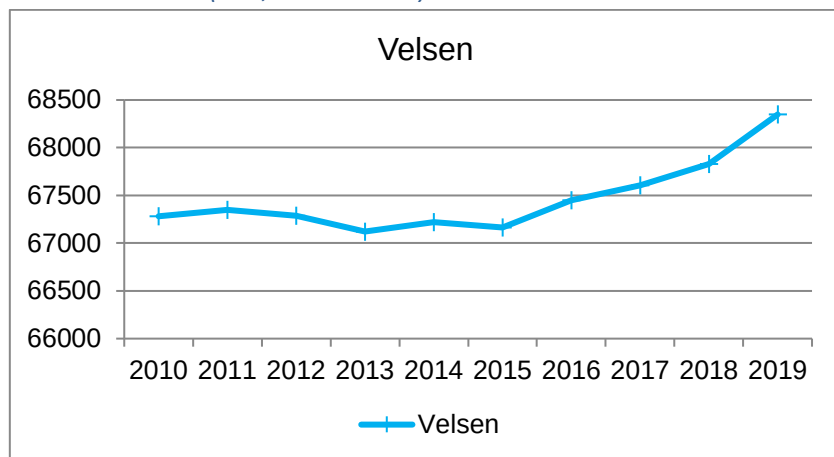


Energieklasse alle corporatiewoningen in Heemstede (2.388)

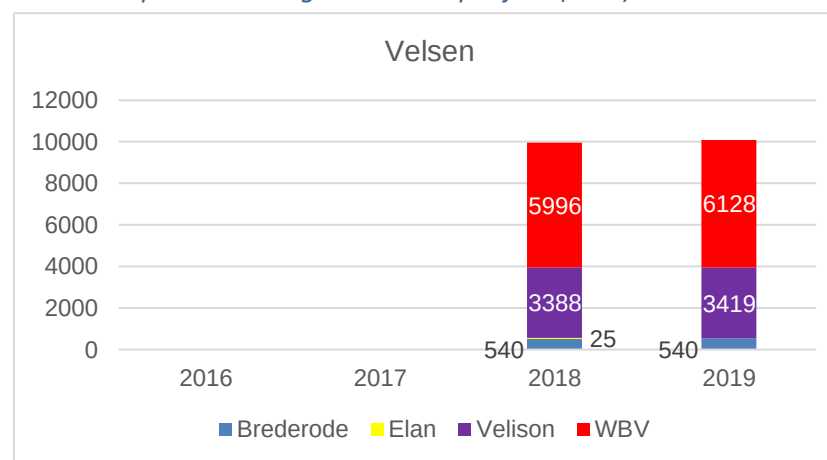


12. Gemeente Velsen

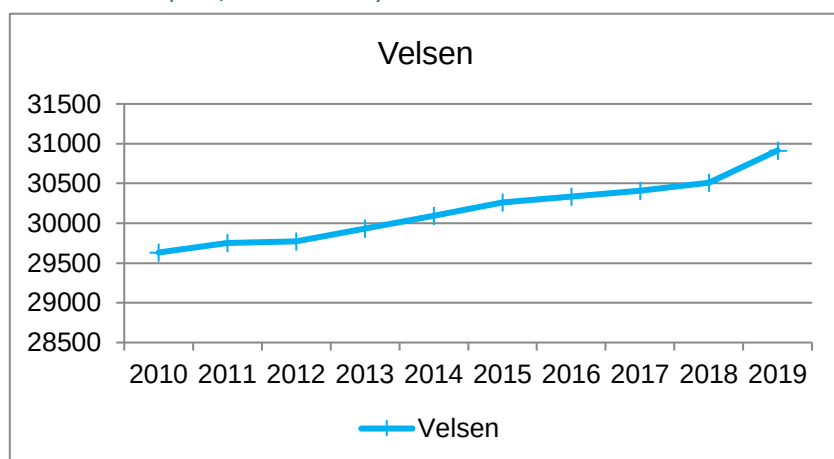
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2019)



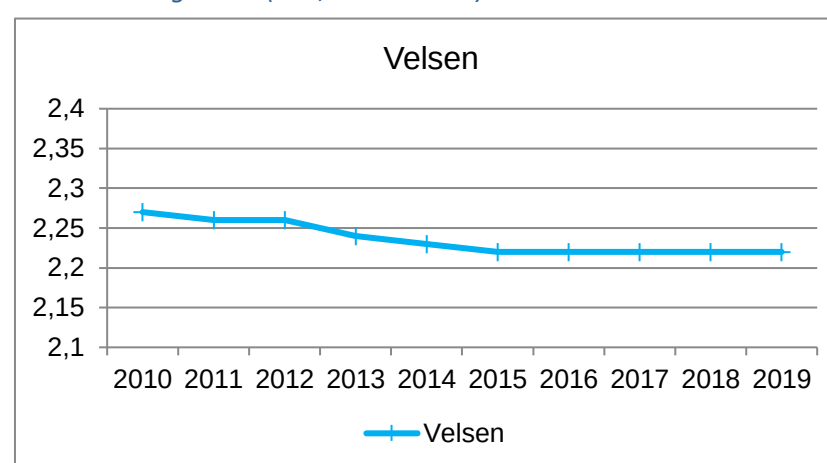
Aantal corporatiewoningen tot €720 per jaar (WZK).



Huishoudens (CBS, 2010 - 2019)

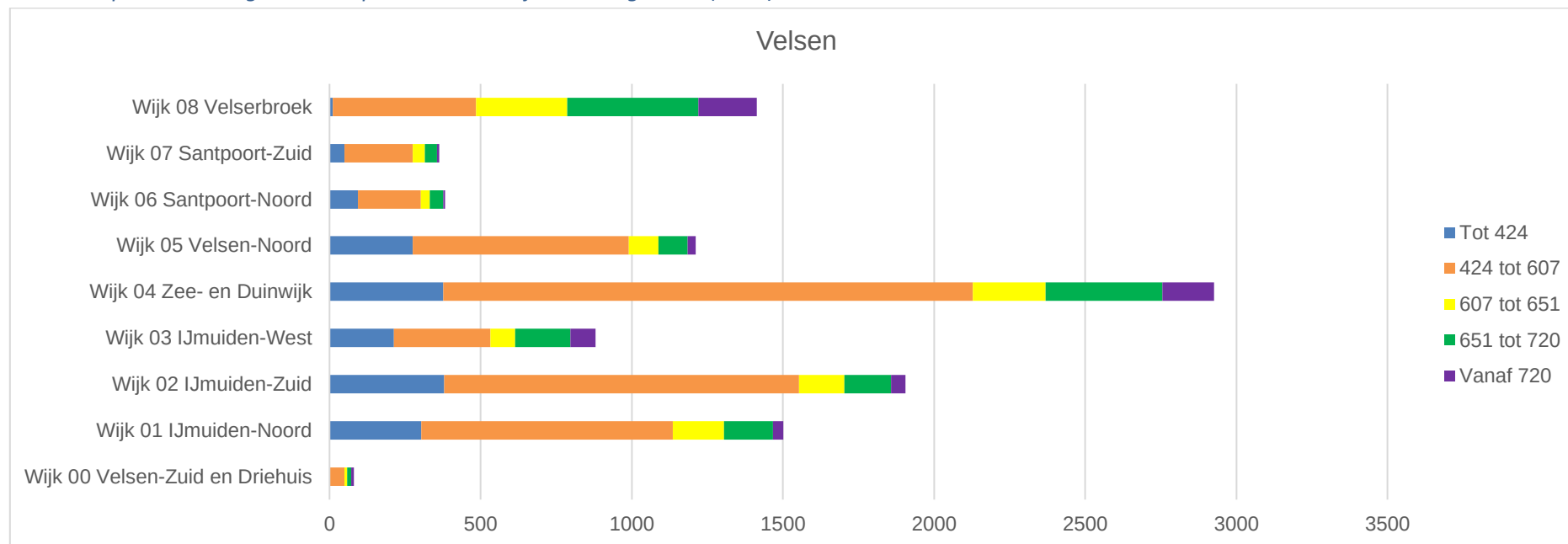


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2019)

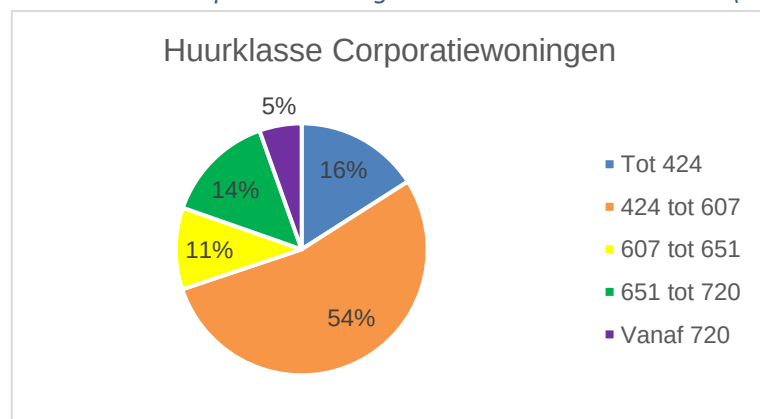


Gemeente Velsen

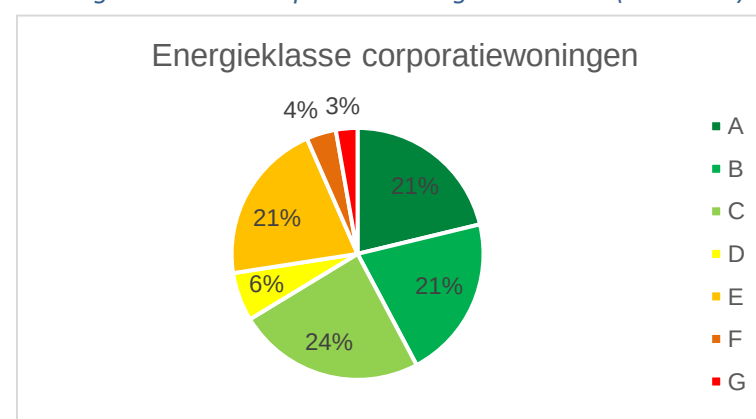
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2019).



Totaal aantal corporatiewoningen in Velsen naar huurklasse (2019)

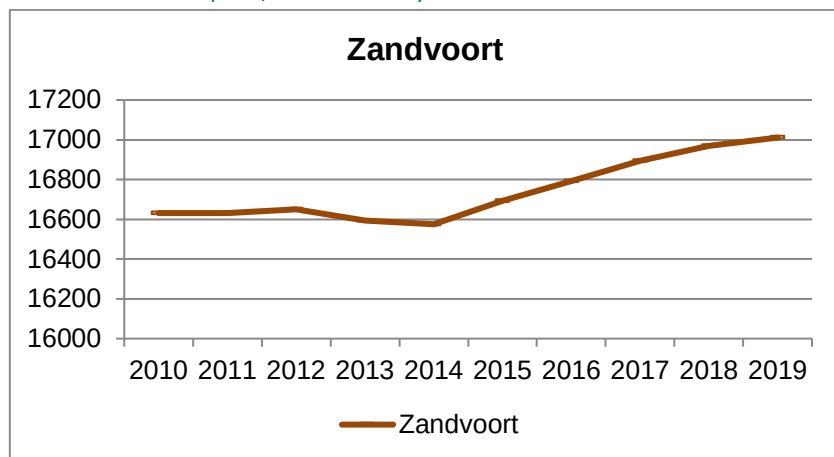


Energieklasse alle corporatiewoningen in Velsen (n=10.428)

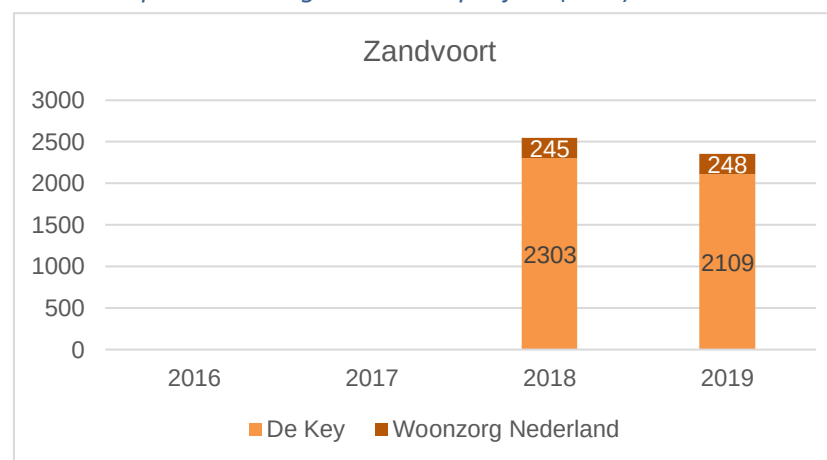


13. Gemeente Zandvoort

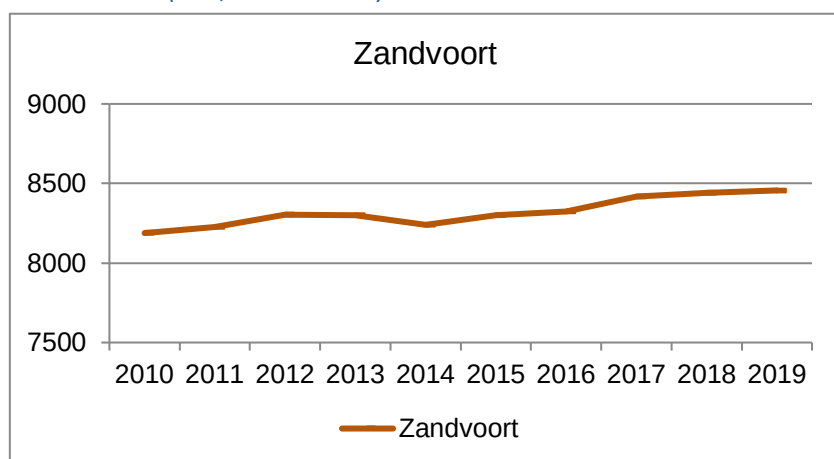
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2019)



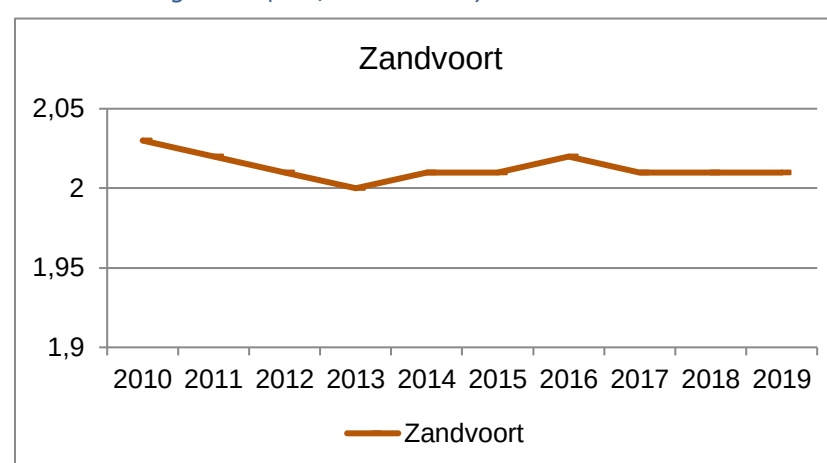
Aantal corporatiewoningen tot €720 per jaar (WZK).



Huishoudens (CBS, 2010 - 2019)

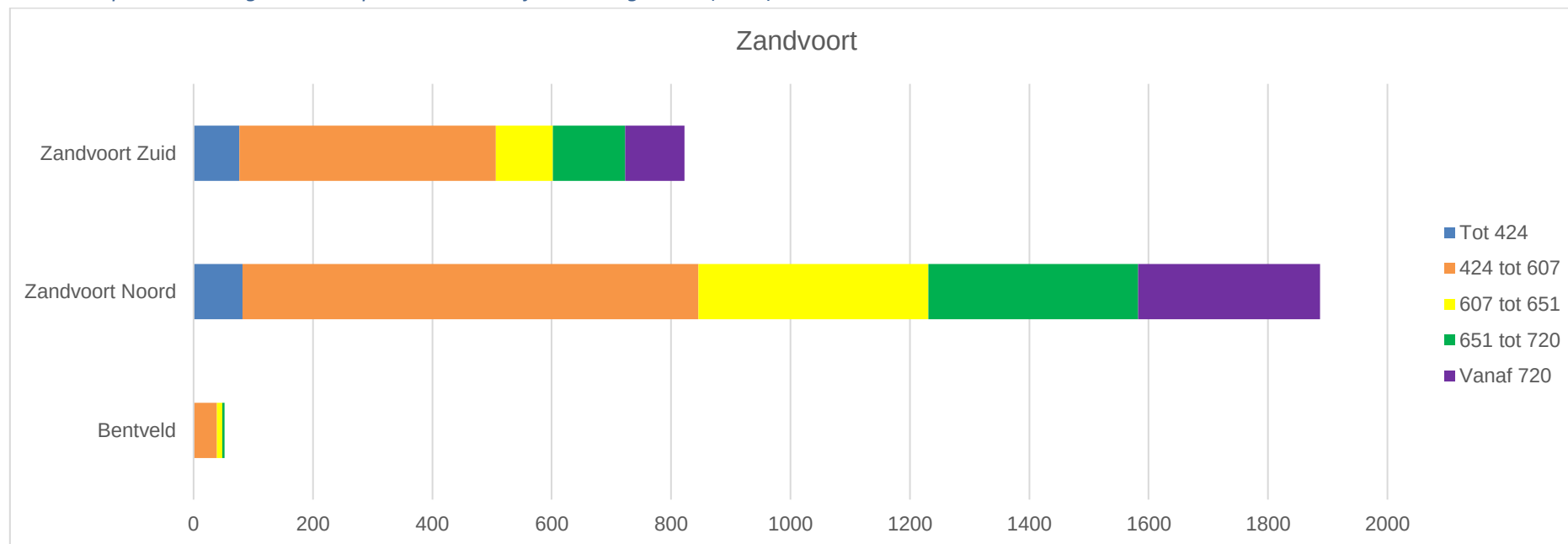


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2019)

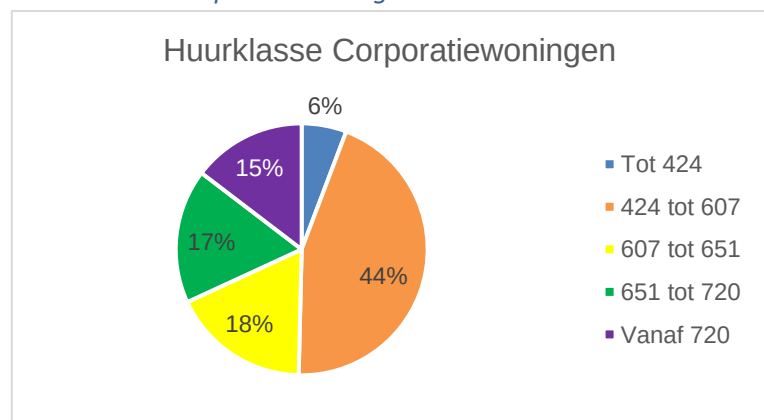


Gemeente Zandvoort

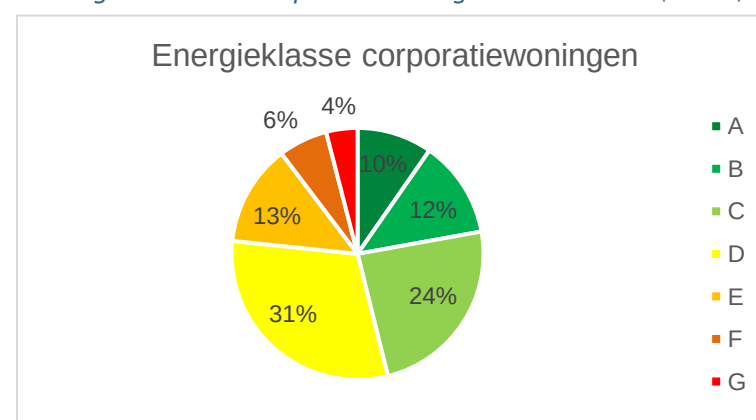
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2019).



Totaal aantal corporatiewoningen in Zandvoort naar huurklasse (2019)



Energieklasse alle corporatiewoningen in Zandvoort (n=2.762)



Deel 3: Wonen en Zorg op de kaart

Corporaties



Figuur 17 Foto Beverwijk

Inleiding deel 3, corporaties

Net als in deel 2 worden in dit deel de gegevens van alle corporatiewoningen uitgesplitst, maar nu per corporatie. Zo ontstaat een beeld van het woningbezit van de corporaties in Zuid-Kennemerland & IJmond, de ontwikkeling van de huur en de energieklassering in 2019.

Per corporatie wordt de huidige huurklasse en streefhuurklasse in beeld gebracht. Streefhuur is de huur die woningcorporaties aan (nieuwe) huurders kunnen vragen. Corporaties bepalen zelf de streefhuur. Meestal is deze gebaseerd op het woningwaarderingssysteem. Maar niet altijd wordt deze huur gevraagd, corporaties hebben hierin een eigen beleid. Onderstaande figuren maakt zichtbaar hoe het corporatiebezit is opgebouwd en hoe een mogelijke ontwikkeling eruit gaat zien. Veelal worden woningen 'afgetopt' zodat de huren niet te hoog oplopen en bereikbaar blijven als sociale huurwoning. In het figuur rechtsboven staat het aantal corporatiewoningen met een huidige huur in 2019 van € 720 of minder, uitgesplitst naar gemeente. Ontwikkelingen (sloop en nieuwbouw van woningen) per gemeente wordt zichtbaar door de jaren met elkaar te vergelijken. Het gaat wel om een momentopname. Bij sloop-nieuwbouwprojecten moet natuurlijk eerst gesloopt worden, voordat nieuwbouw mogelijk is. Dit geeft soms een kleine vertekening in de aantallen.

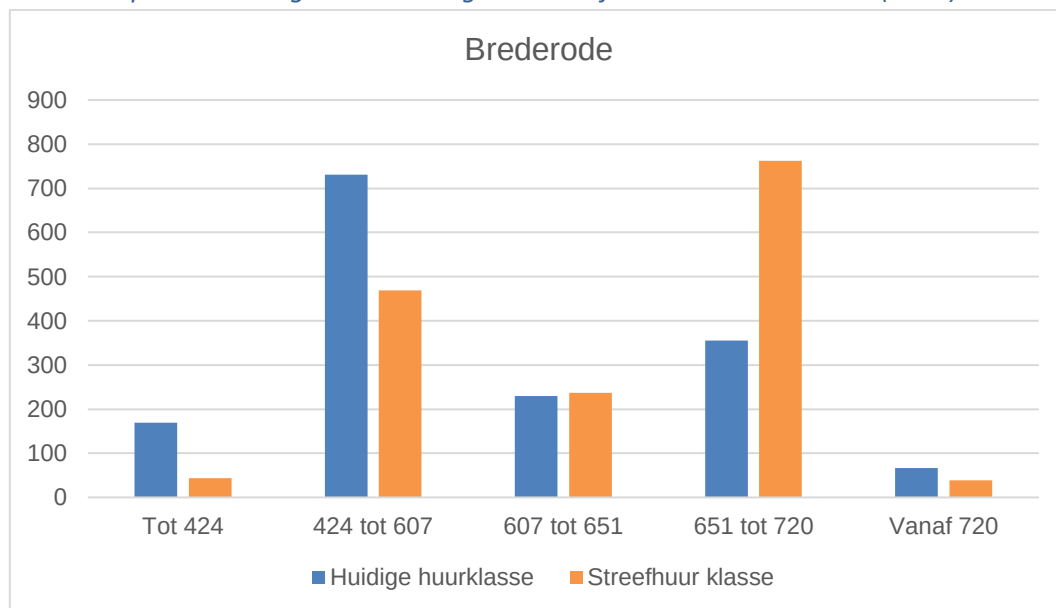
In de tabel linksonder wordt de huidige huurklasse (die ook in de tabel erboven is weergegeven) uitgezet tegen de gelijke huurklasse in het vorige jaar: 2018*⁶. Voor 2018 wordt de indeling gebruikt die dat jaar geldig was, voor 2019 wordt de huidige indeling gebruikt. Bij de as is vanwege de leesbaarheid gekozen om alleen de indeling van 2019 te vermelden.

Tenslotte staat in het figuur rechtsonder de energieklassering weergegeven van alle corporatiewoningen waarvan deze bekend is. Woningen met een energieklassering A++, A+ zijn samen genomen in de categorie A.

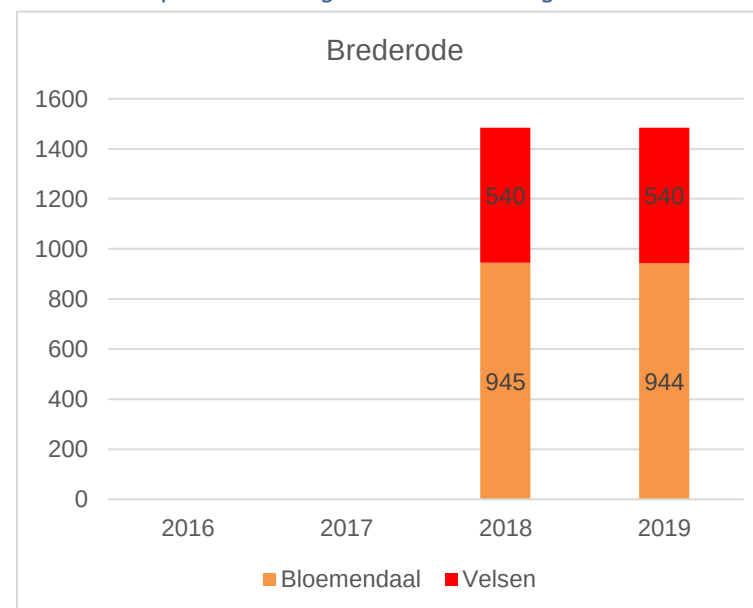
⁶ *De huurklasse in 2018 kende andere grenzen, deze zijn weergegeven in de bijlage.

14. Corporatie Brederode

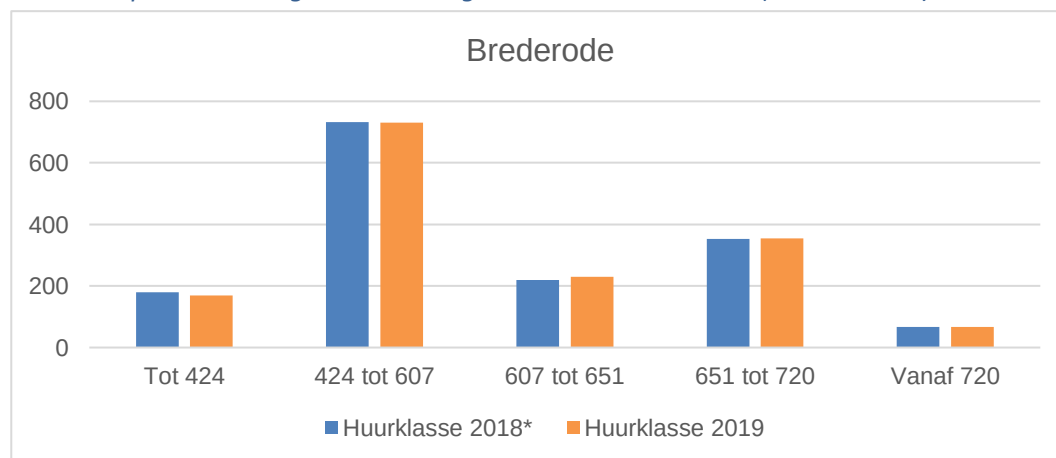
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Brederode (2019)



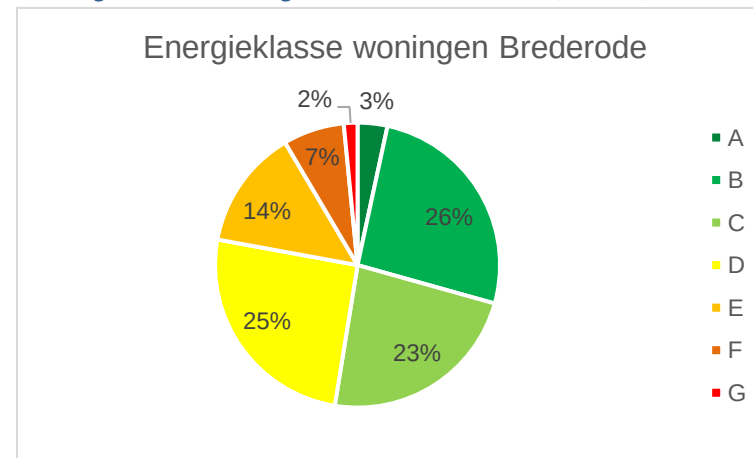
Aantal corporatiewoningen tot €720 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Brederode (2018 & 2019)

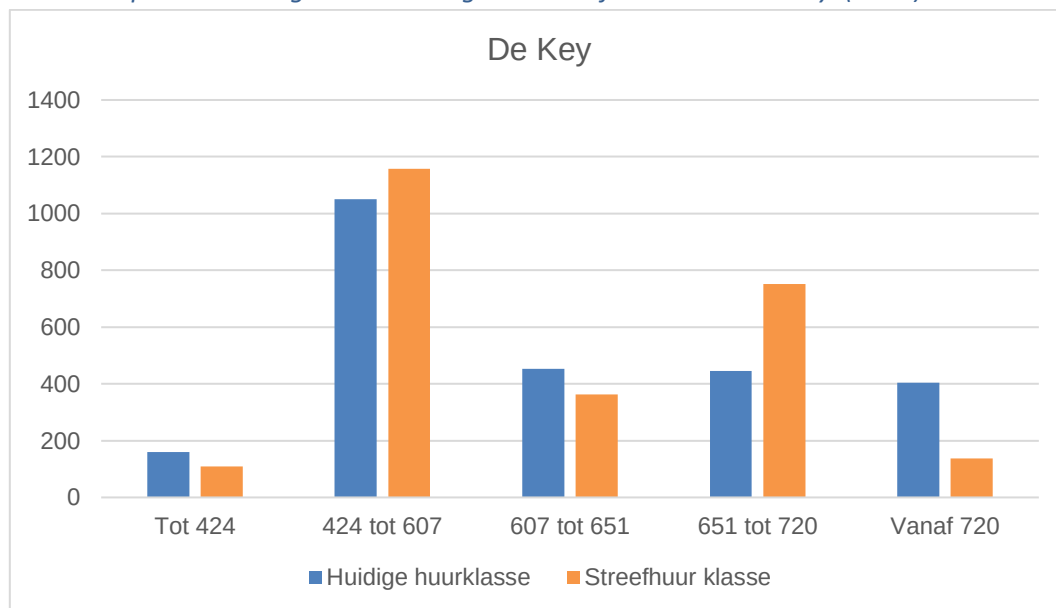


Energieklasse woningen Brederode in 2019 (n=1.551)

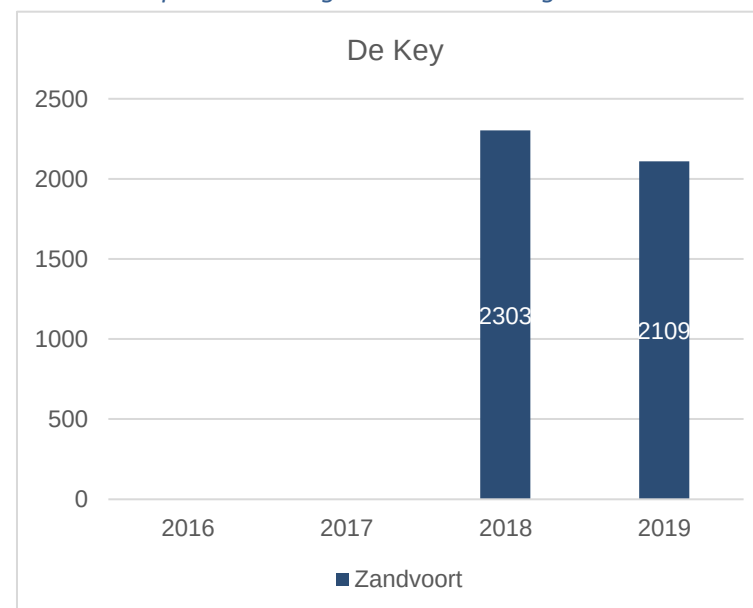


15. Corporatie De Key

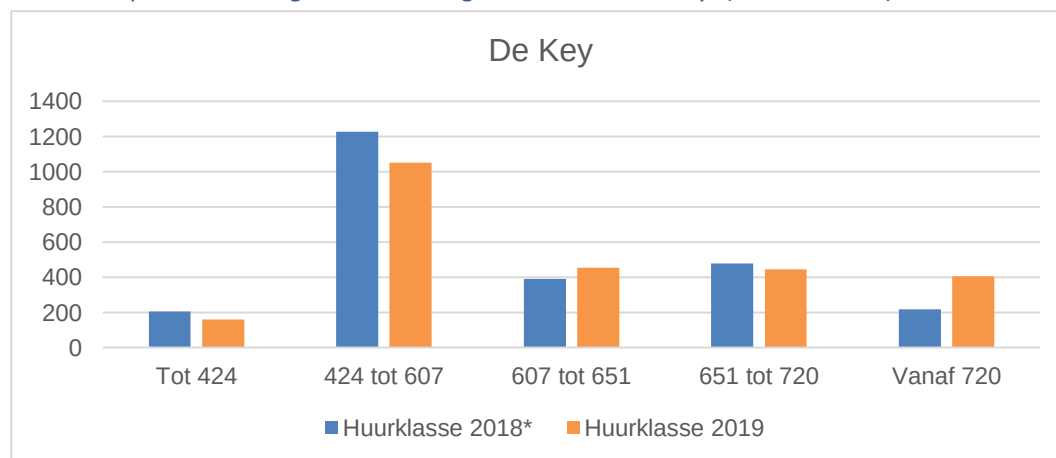
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse De Key (2019)



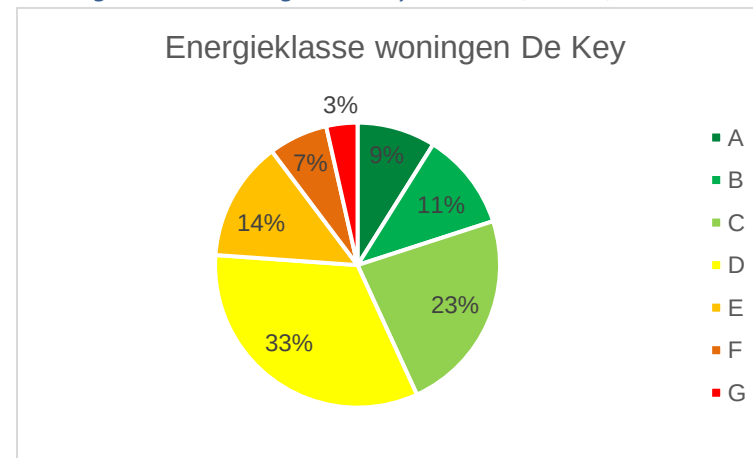
Aantal corporatiewoningen tot €720 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse De Key (2018 & 2019)

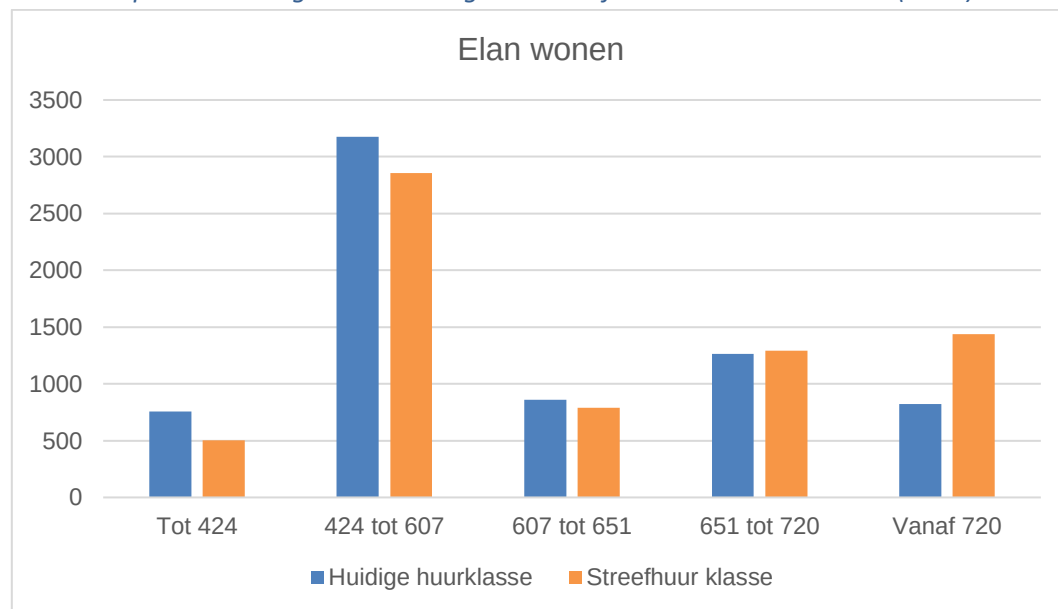


Energieklasse woningen De Key in 2019 (n=2.593)

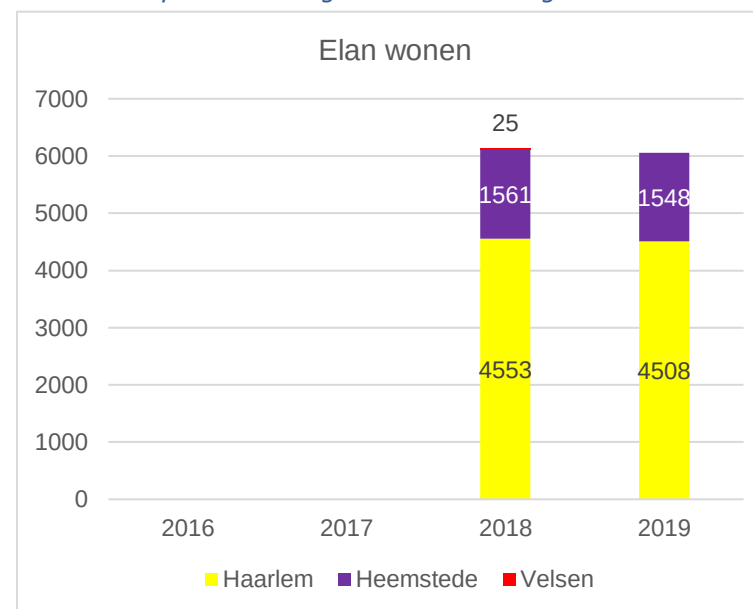


16. Corporatie Elan wonen

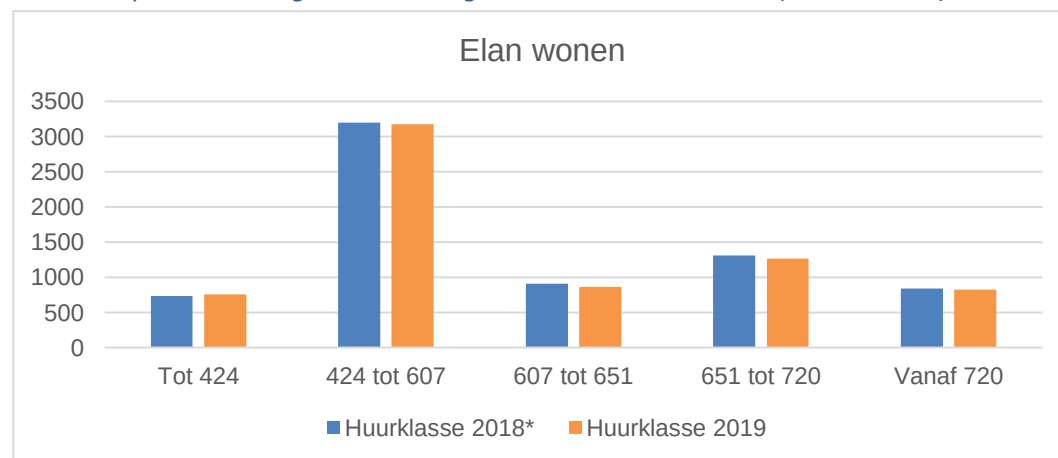
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Elan wonen (2019)



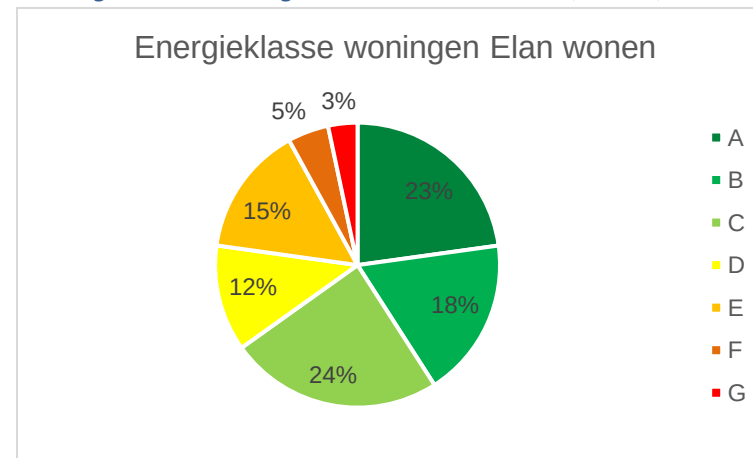
Aantal corporatiewoningen tot €720 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Elan wonen (2018 & 2019)

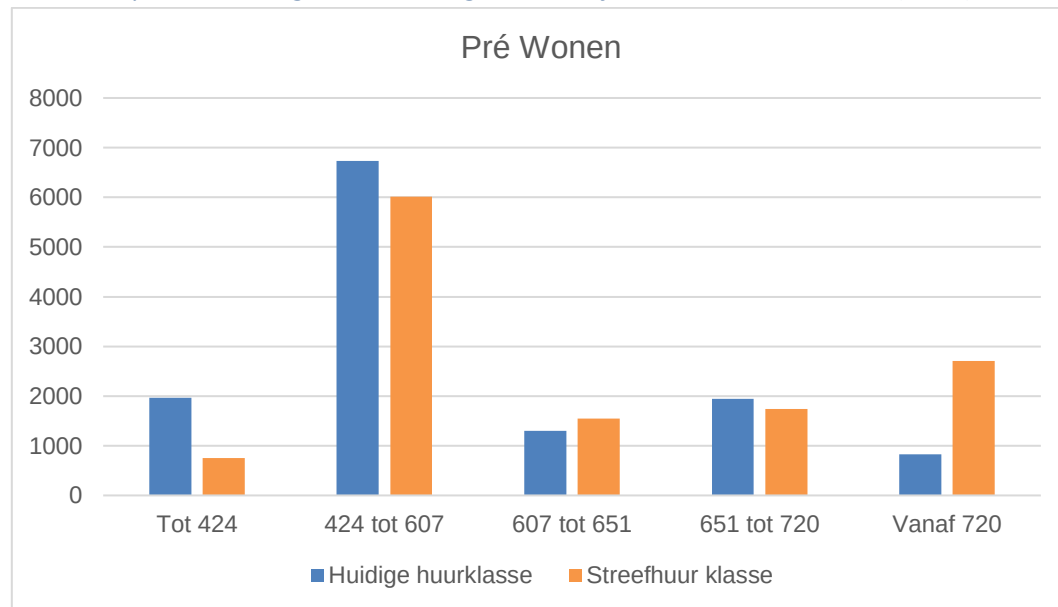


Energieklasse woningen Elan wonen in 2019 (n=6.877)

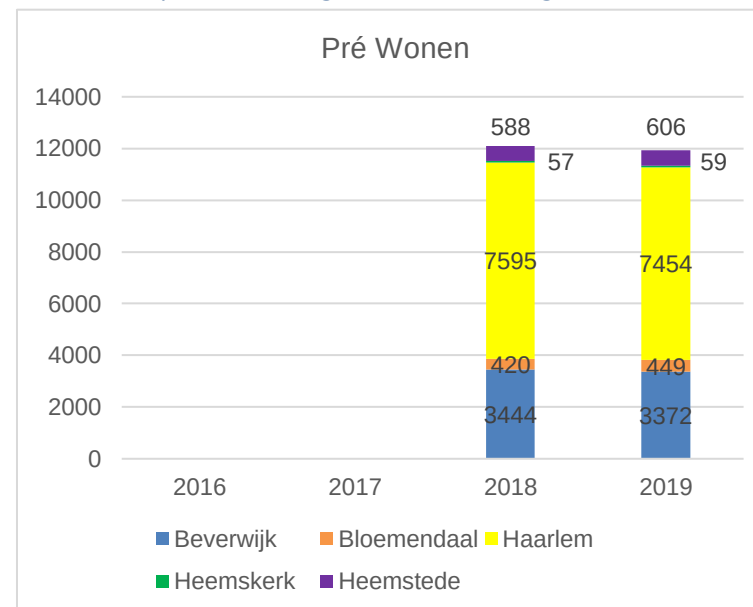


17. Corporatie Pré Wonen

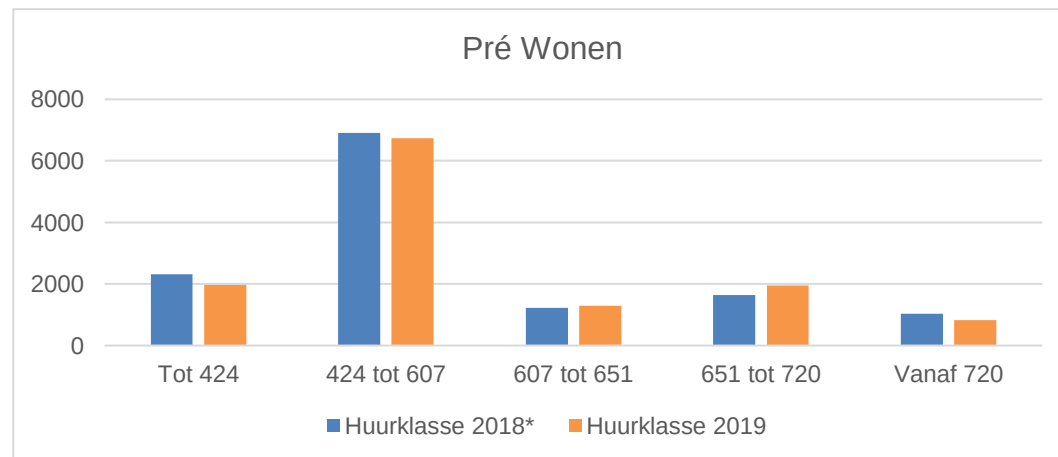
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Pré Wonen (2019)



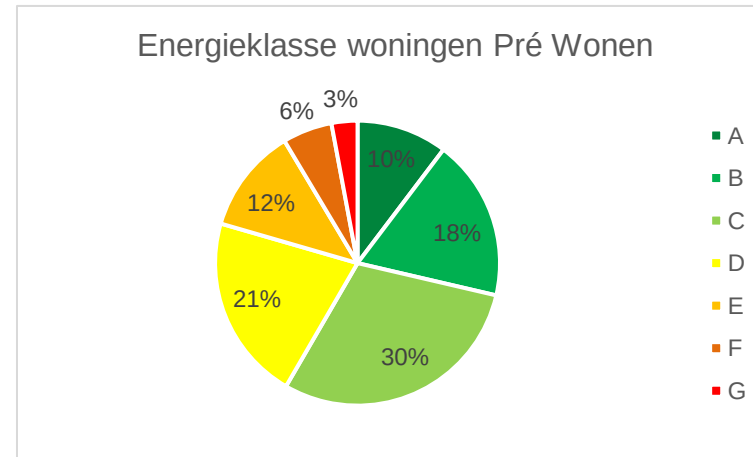
Aantal corporatiewoningen tot €720 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Pré Wonen (2018 & 2019)

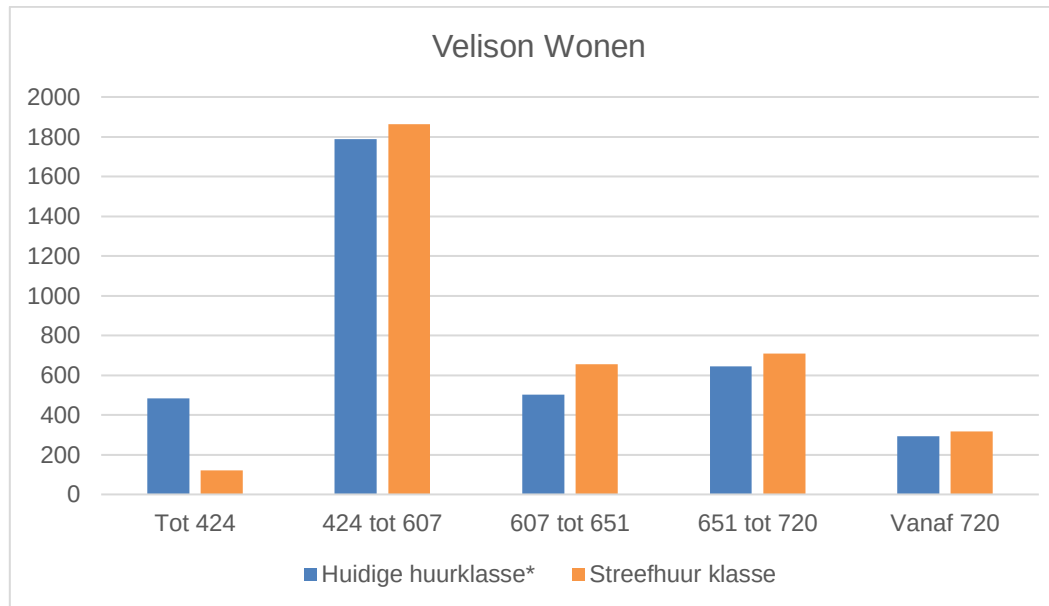


Energieklasse woningen Pré Wonen in 2019 (n=12.648)

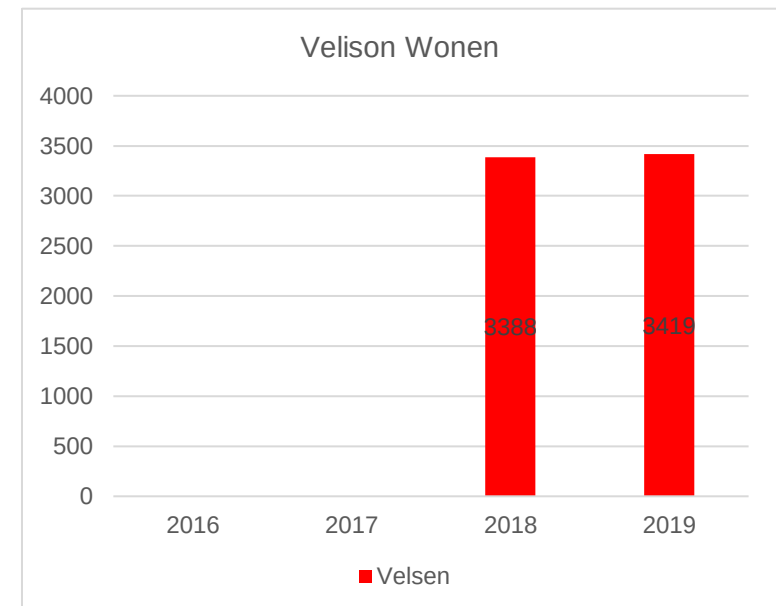


18. Corporatie Velison Wonen

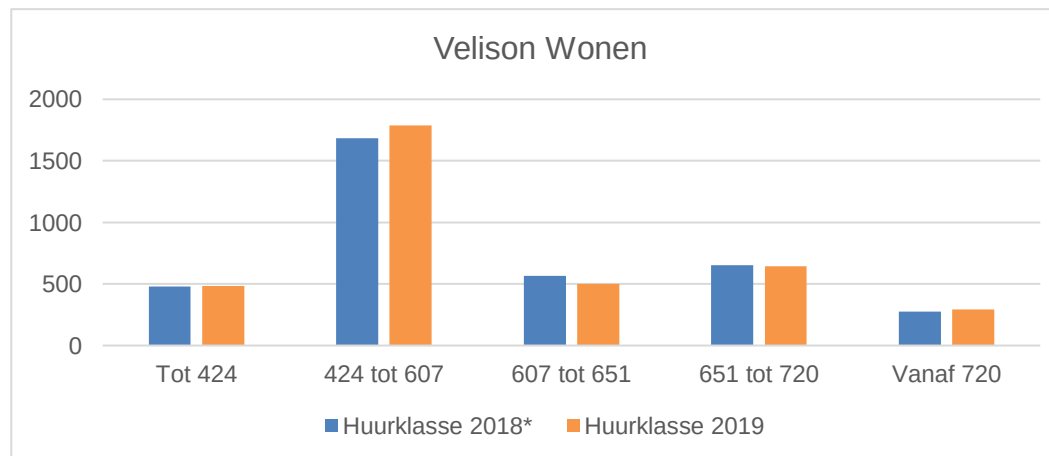
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Velison Wonen (2019)



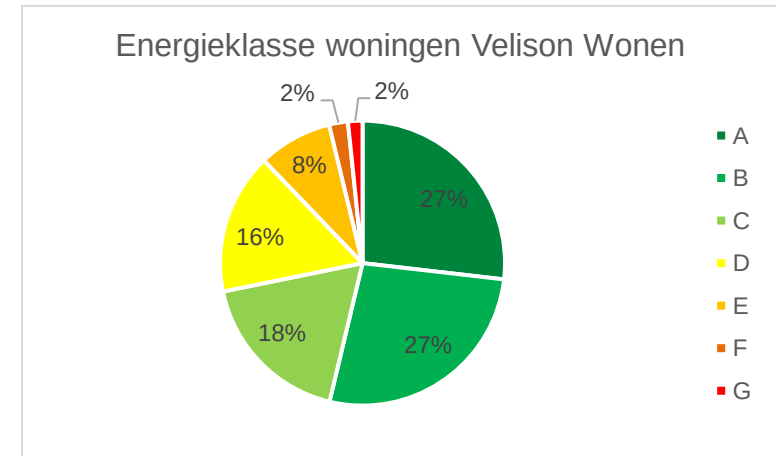
Aantal corporatiewoningen tot €720 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Velison Wonen (2018 & 2019)

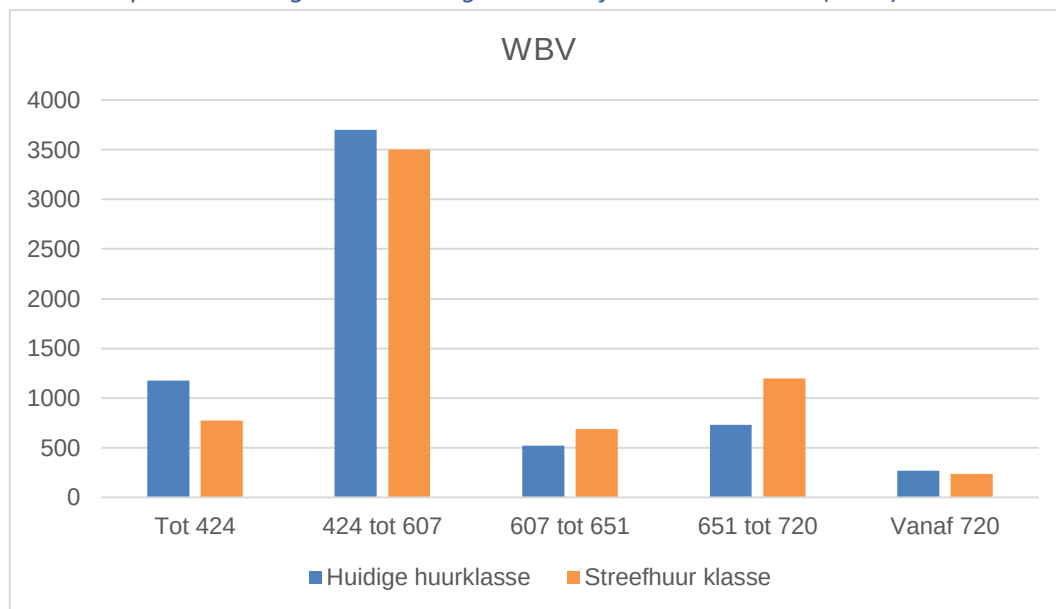


Energieklasse woningen Velison Wonen in 2019 (n=3.713)

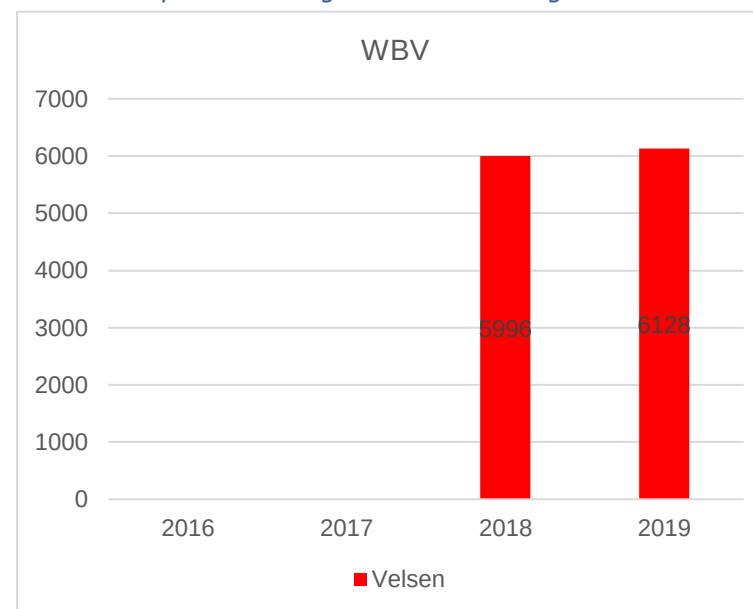


19. Corporatie Woningbedrijf Velsen (WBV)

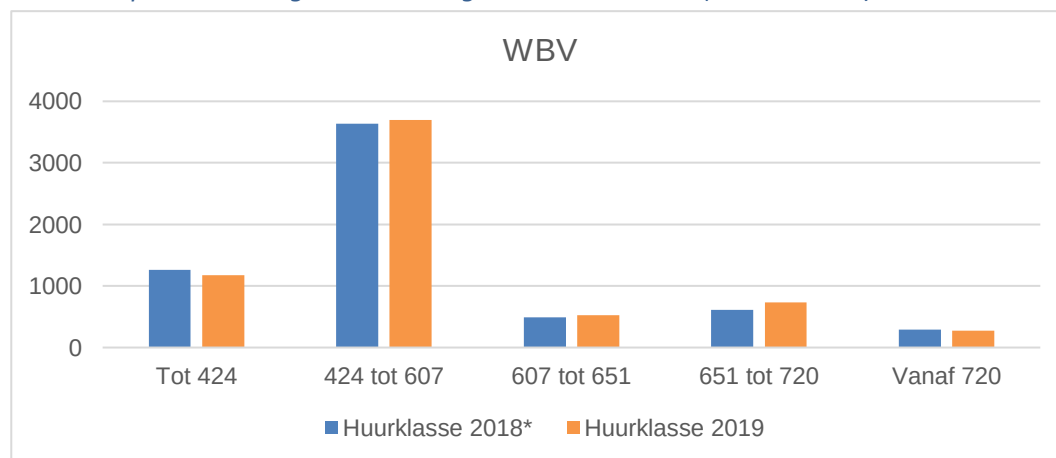
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse WBV (2019)



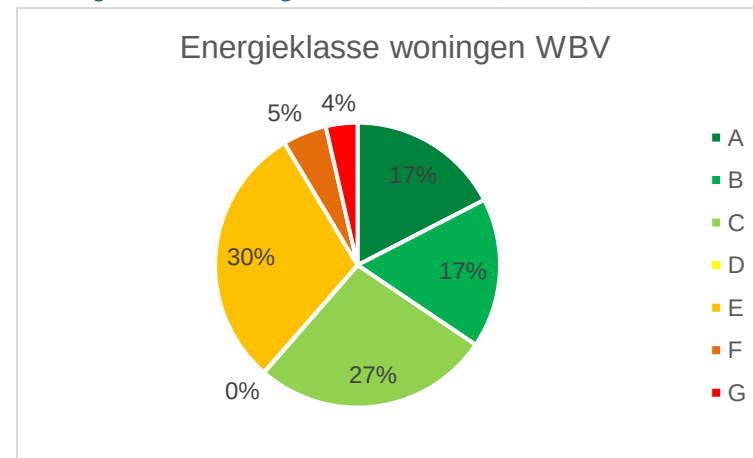
Aantal corporatiewoningen tot €720 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse WBV (2018 & 2019)

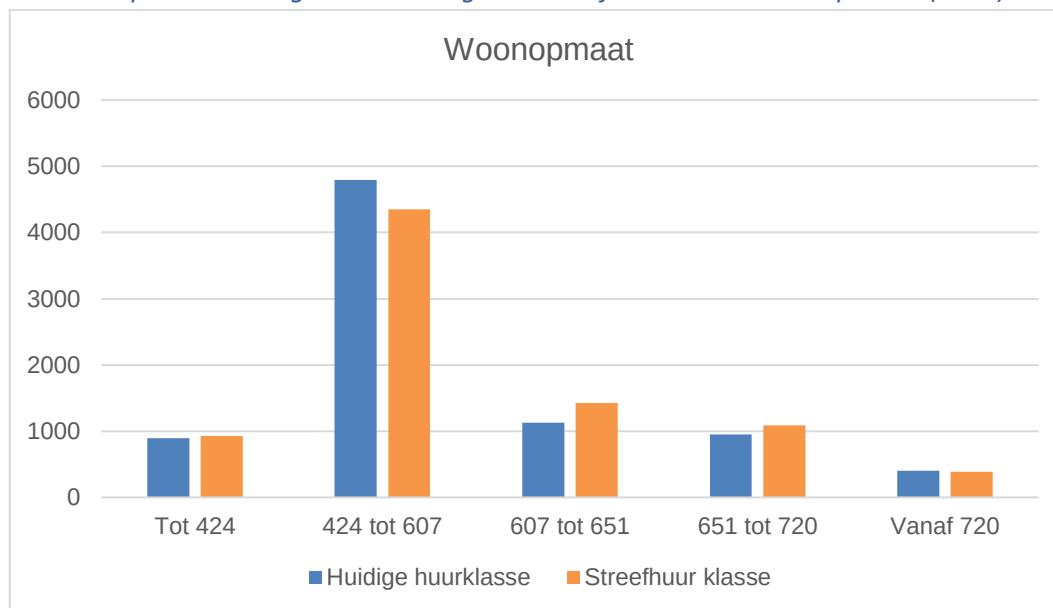


Energieklasse woningen WBV in 2019 (n=6.161)

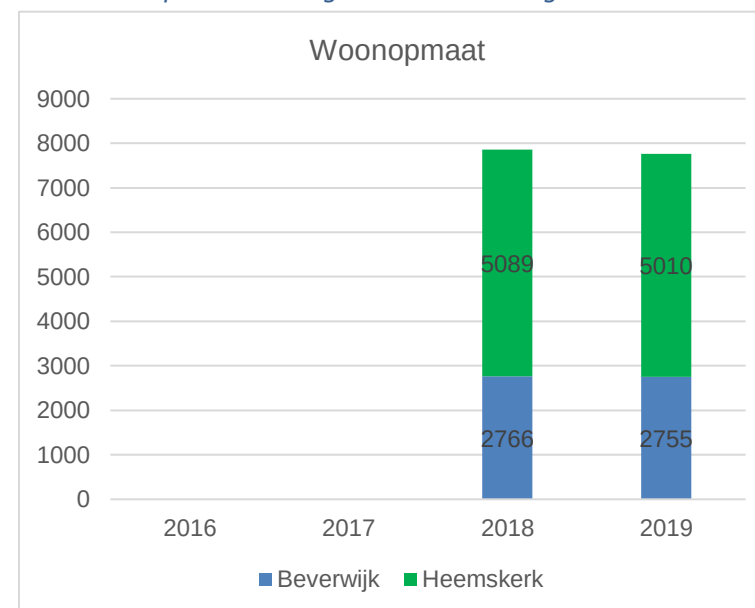


20. Corporatie Woonopmaat

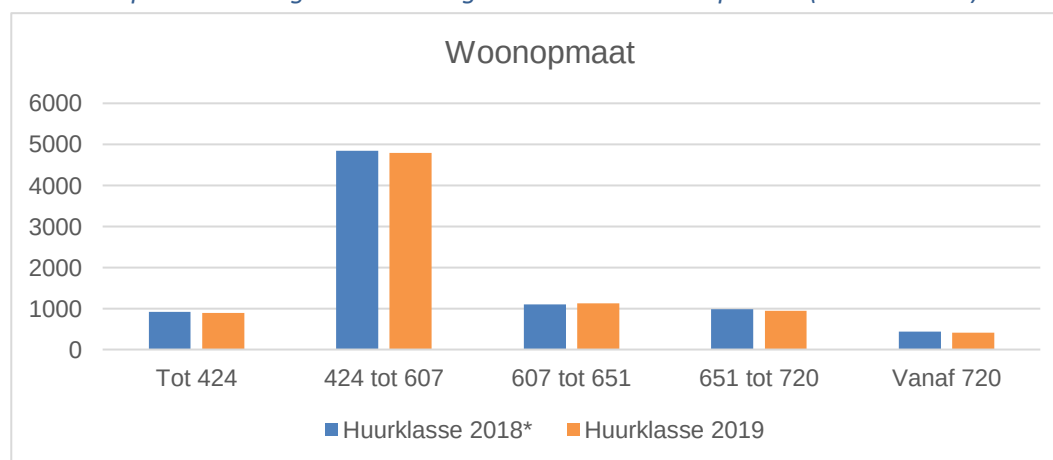
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Woonopmaat (2019)



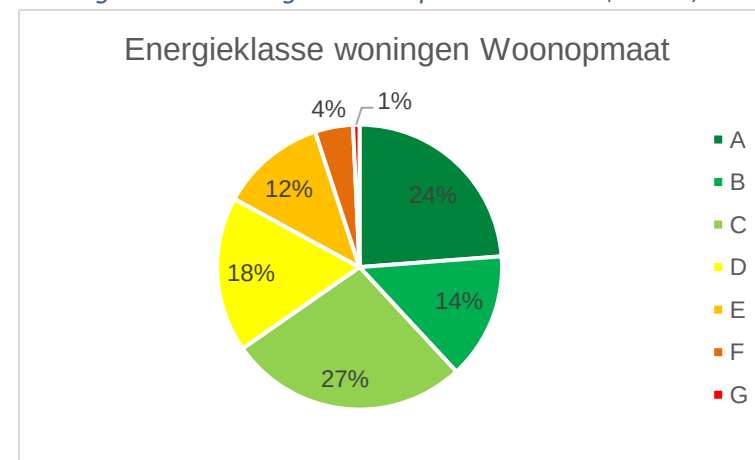
Aantal corporatiewoningen tot €720 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Woonopmaat (2018 & 2019)

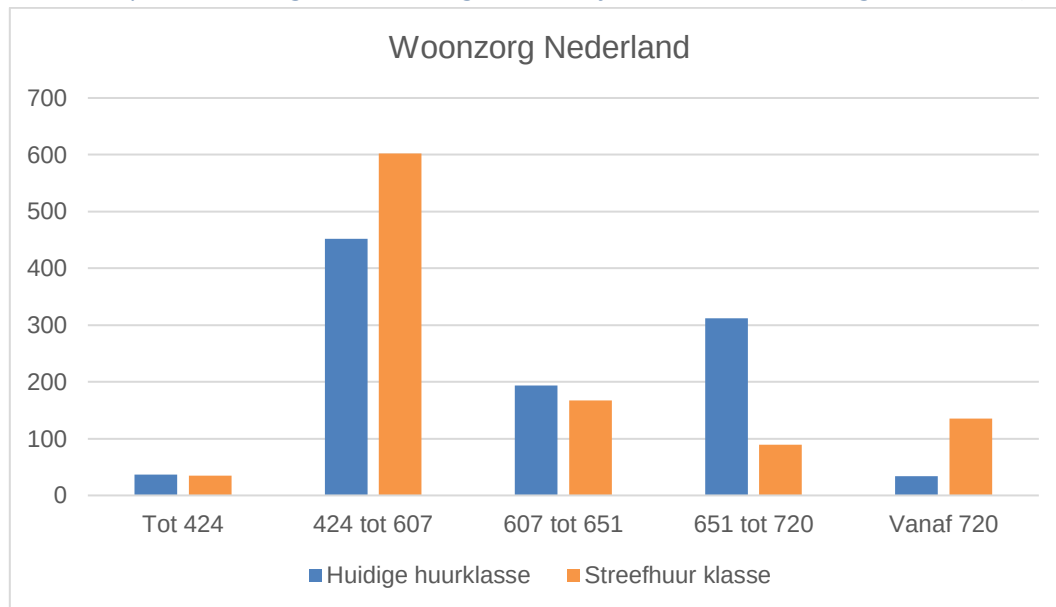


Energieklasse woningen Woonopmaat in 2019 (n=8.187)

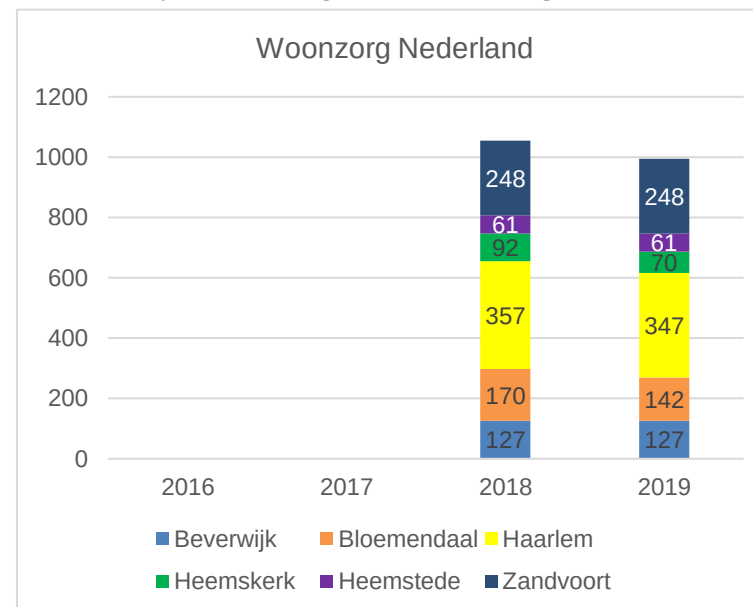


21. Corporatie Woonzorg Nederland

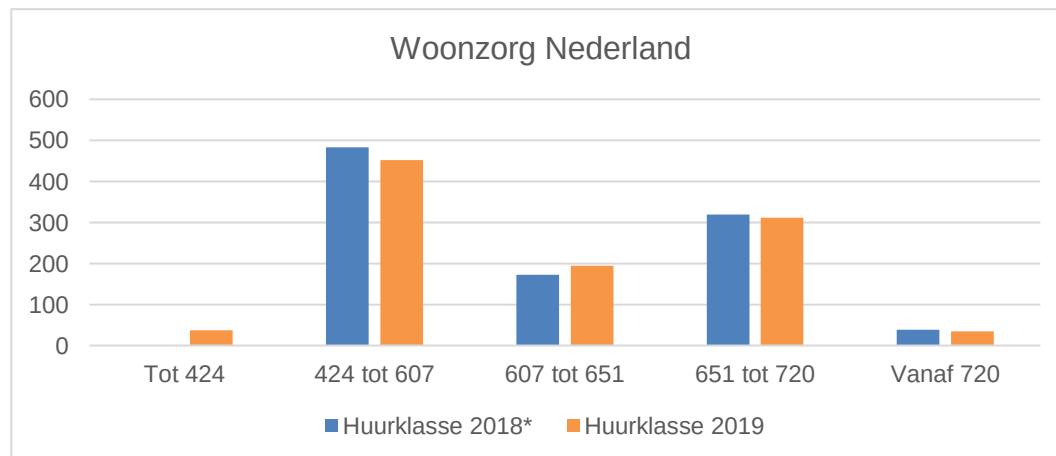
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Woonzorg Nederland (2019)



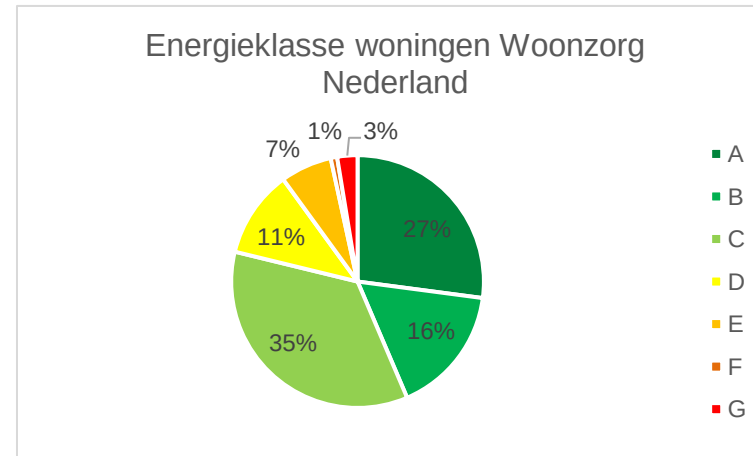
Aantal corporatiewoningen tot €720 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Woonzorg NL (2018 & 2019)

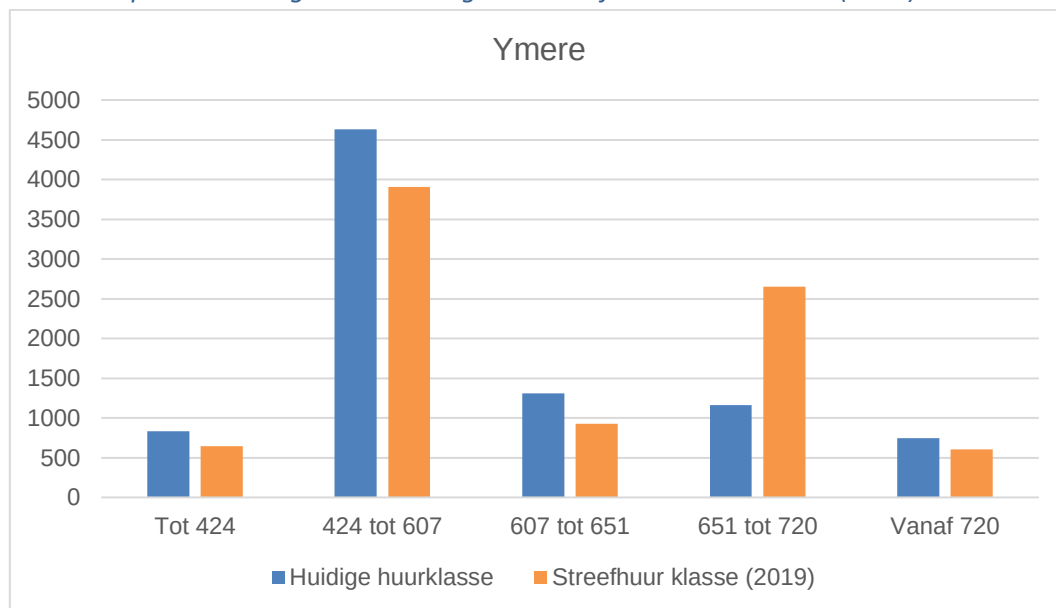


Energieklasse woningen Woonzorg NL in 2019 (n=1.029)

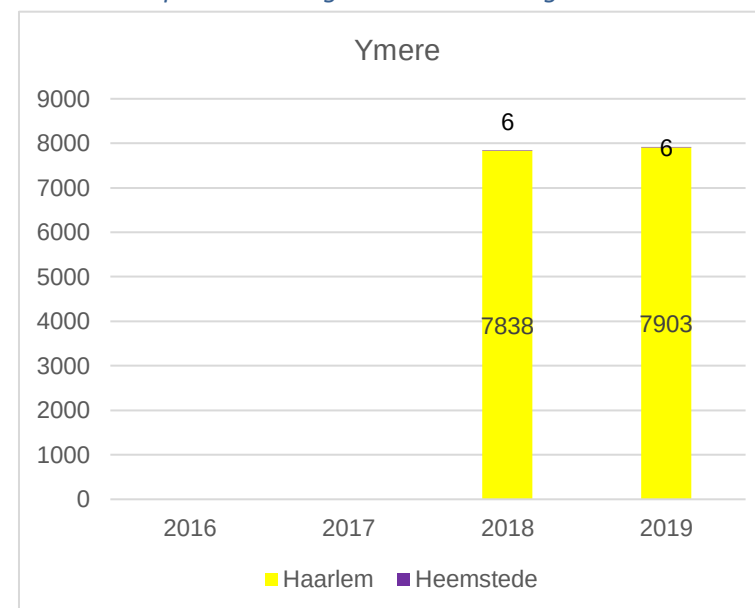


22. Corporatie Ymere

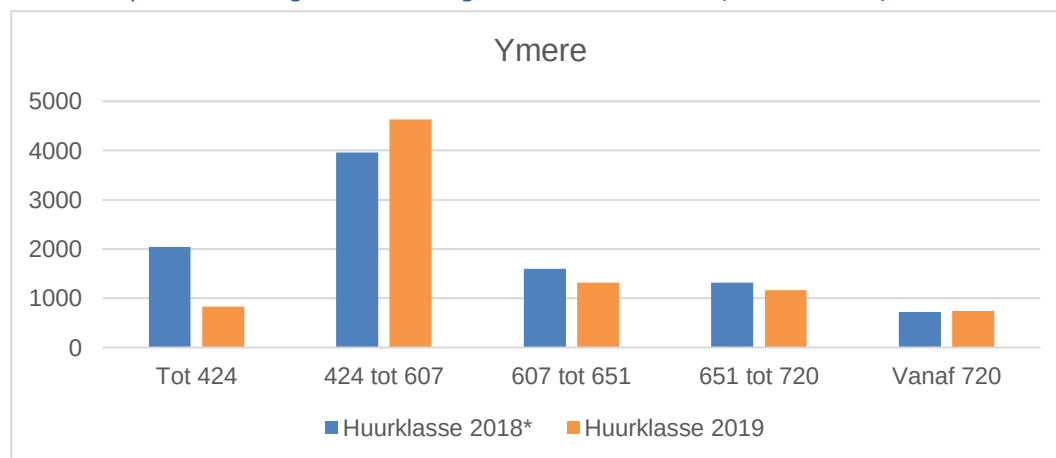
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Ymere (2019)



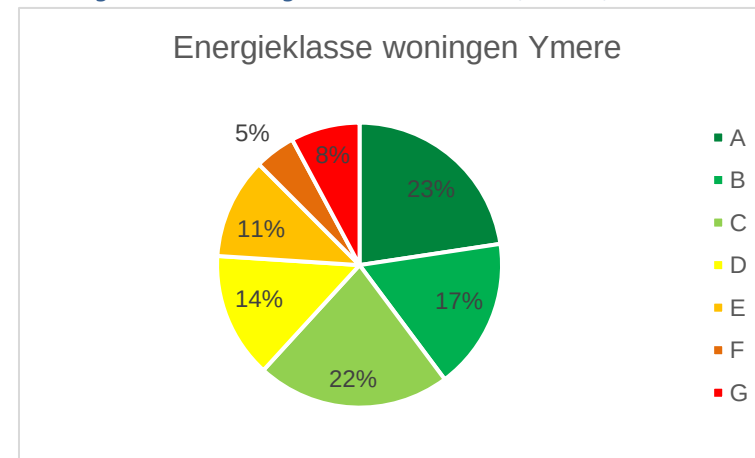
Aantal corporatiewoningen tot €720 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Ymere (2018 & 2019)



Energieklasse woningen Ymere in 2019 (n=8.742)



Eindconclusie



Figuur 18 Foto Zandvoort

23. Nabeschouwing

In Zuid-Kennemerland & IJmond zijn in 2019:

- 377.660 (2018: 375.021) Inwoners
- 175.132 (2018: 173.627) Huishoudens
- 51.858 (2018: 52.365) Corporatiewoningen
- 92,5% van alle corporatiewoningen een huurwoning met een huur onder de € 720 in 2019 (2018: 92,5%).

Het aantal **huishoudens** in de regio stijgt geleidelijk. De laatste vijf jaar (2015 - 2019) is het aantal inwoners gestegen met 3%. 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 woningen nodig. Daarnaast zoeken ook huishoudens van buiten de regio in de regiogemeenten.

Het aantal **corporatiewoningen** stijgt niet mee met de stijging van het aantal huishoudens, in 2019 is het aantal corporatiewoningen gedaald met 507 woningen. Belangrijkste reden is sloop en verkoop. Hierdoor neemt de druk op de sociale huurwoningen toe.

Uit de analyse van **Wonen en Zorg op de kaart** blijkt dat in 2019 bij de negen betrokken corporaties in Zuid-Kennemerland en IJmond van de 51.858 corporatiewoningen 92,5% sociale huurwoningen zijn met een huur lager dan € 720. Waarbij opgemerkt wordt dat woningen met een huur boven de € 720 bij een volgende verhuring weer onder de grens van € 720 kunnen vallen.

Toekenningen en wachttijd

2019 is het eerste jaar waarin de corporatiewoningen in Velsen en alle corporatiewoningen van Pré wonen worden aangeboden en toegekend via Woonservice. De woningen van Woonopmaat worden toegekend via het optiemodel. Dit maakt een vergelijking met voorgaande jaren lastig.

Woonservice signaleert: op 31 december 2019 stonden 56.895 woningzoekenden ingeschreven bij Woonservice, hiervan is 29% in 2019 actief zoekend. De afgelopen jaren lag dat rond de 23% (Jaarmonitor 2019 Woonruimteverdeling regio IJmond/Zuid-Kennemerland).

Vorig jaar (2018) was al zichtbaar dat de krapte op de sociale huurmarkt toeneemt. Het aantal actief woningzoekenden was in het zoekgebied (Zuid-Kennemerland & Velsen) gestegen met 3%.

De gemiddelde inschrijftijd via Woonservice is in de regio gedaald van 7,5 jaar in 2018 naar 6,9 in 2019. Dit is voornamelijk een gevolg van de uitbreiding met de corporatiewoningen in Velsen en alle corporatiewoningen van Pré Wonen. Het gemiddelde daalt doordat de inschrijftijd in Velsen en bij Pré Wonen in Heemskerk en Beverwijk lager is. Dit drukt het gemiddelde. In alle individuele gemeenten, met uitzondering voor Bloemendaal, is een stijging

te zien. Deze stijging kan niet direct toegeschreven worden aan de extra instroom woningzoekenden bij Woonservice, want ook bij Woonopmaat met een optiemodel stijgt de wachttijd en Woonopmaat is geen onderdeel van de verbrede Woonservice.

De behoorlijke stijging van de verkoopprijs van **koopwoningen** in de laatste jaren laat zien dat er ook druk staat op de koopwoningmarkt in de regio Zuid-Kennemerland & IJmond.

Opvallende bevindingen per gemeente.

In **Beverwijk** is het aantal corporatiewoningen met een huidige huur onder € 720 (sociale huurwoningen) iets afgenomen. De verdeling in huurklasse is redelijk gelijk met 2018.

In **Bloemendaal** is het aantal corporatiewoningen gestegen. Pré wonen heeft 77 meer woningen in 2019 ten opzichte van 2018.

In **Haarlem** is het aantal corporatiewoningen met een huidige huur onder € 720 bij Pré wonen en Elan wonen afgenomen, maar bij Ymere toegenomen in 2019. In totaal is er een lichte daling van ongeveer 100 sociale huurwoningen in 2019 ten opzichte van 2018 (in 2019 zijn in totaal 20.239 sociale huurwoningen ten opzichte van 20.327 in 2018).

In **Heemskerk** is het aantal sociale huurwoningen van Woonopmaat afgenomen met ongeveer 80 woningen. Dit komt voornamelijk door sloop en verkoop. Bij herstructurering moet eerst gesloopt worden voordat nieuwe woningen worden toegevoegd. De verdeling in huurklasse is wel gelijk gebleven met 2018.

In **Heemstede** is het aantal sociale huurwoningen gelijk gebleven. Er zijn iets meer woningen in de goedkoopste huurklassen tot € 607 dan in 2018.

In **Velsen** is het totaal aantal sociale huurwoningen toegenomen. Met ongeveer 130 woningen. Ook is de energieklassering verbeterd. 42% van de corporatiewoningen heeft een energieklassering A of B ten opzichte van 32% in 2018.

In **Zandvoort** is de grootste daling van sociale huurwoningen zichtbaar. Het aantal sociale huurwoningen met een huidige huur tot € 720 daalt bij corporatie De Key van 2.303 naar 2.109. Uit de gegevens van De Key blijkt dat het aantal woningen in de huurklasse boven de € 720 is gestegen in 2019. Het totaal aantal corporatiewoningen is niet afgenomen.

Opvallende bevindingen per corporatie

Bij **Brederode** is het aantal woningen in dezelfde huurklasse redelijk gelijk gebleven in vergelijking met 2018. De streefhuur laat zien dat op termijn de woningen wel naar een hogere huurklasse opschuiven.

Bij **De Key** is al geconstateerd dat de woningen in de klasse € vanaf 720 is gestegen ten opzichte van 2018. In de goedkoopsteklassen neemt het aantal woningen juist af.

Bij **Elan Wonen** is de huidige huurklasse redelijk gelijk aan 2018. Wel is zichtbaar dat de streefhuren hoger liggen dan de huidige huren.

Bij **Pré Wonen** is eenzelfde ontwikkeling te zien als bij Elan Wonen. De huurklasse blijft gelijk met 2018, de streefhuren liggen hoger dan de huidige huren.

Bij **Velison Wonen** is het aantal sociale huurwoningen gestegen ten opzichte van 2018. De ontwikkeling bij de huidige – en streefhuurklasse is stabiel.

Bij **Woningbedrijf Velsen** geldt hetzelfde als voor Velison Wonen. Het aantal sociale huurwoningen is gestegen ten opzichte van 2018. De ontwikkeling bij de huidige– en streefhuurklasse is stabiel.

Bij **Woonopmaat** is een kleine afname aan sociale huurwoningen in Beverwijk en een iets grotere afname aan sociale huurwoningen in Heemskerk.

Bij **Woonzorg Nederland** is een afname van het aantal sociale huurwoningen in Bloemendaal zichtbaar. De huidige huurklassen zijn redelijk gelijk gebleven. De streefhuurklasse vanaf € 720 is hoog ten opzichte van de huidige huur.

Bij **Ymere** is het aantal woningen in de huidige huurklasse tot € 424 afgenomen en de in de klasse daarboven (€ 424 tot € 607) juist gestegen. Het totaal aantal sociale huurwoningen van Ymere in Haarlem is toegenomen in 2019.

Samenvatting

De regio Zuid-Kennemerland & IJmond groeit jaarlijks met zo'n 3%. Het aantal corporatiewoningen in de regio groeit niet mee, maar daalt licht. Deels wordt dit veroorzaakt door sloop van woningen voordat nieuwe woningen worden gerealiseerd en deels door verkoop. De vraag naar koop- en huurwoningen neemt steeds verder toe. De verkoopprijs van koopwoningen stijgt in de regio terwijl het aanbod zeer gering blijft. De wachttijd voor corporatiewoningen neemt toe in alle gemeenten, met uitzondering van Bloemendaal. Bij Woonopmaat in Heemskerk en Beverwijk is de wachttijd wel gestegen, maar nog steeds het laagst in de regio (rond de 3 jaar gemiddeld). In de andere gemeenten ligt de wachttijd tussen 6 en 8 jaar. Een regionale vergelijking met vorig jaar is lastig vanwege de uitbreiding van het aanbod via Woonservice met de corporatiewoningen in Velsen en alle corporatiewoningen van Pré Wonen.

Per gemeente en per corporatie staat via een datasheet het bezit, de energieklassering en de huur (huidige- en streefhuur) weergegeven. Corporatiewoningen worden onderverdeeld in verschillende huurklassen. In 2019 is 92,5% (net als in 2018) van de corporatiewoningen een sociale huurwoning met een huur onder de € 720,- per maand (in 2018 was de grens: € 711).

In totaal zijn er 51.858 corporatiewoningen in 2019 in de regio. Daarvan zijn 2.847 woningen toegekend via reguliere verhuring (incl. direct te huur) en bemiddeling. Iedere corporatie heeft ruimte voor directe bemiddeling. Het percentage bemiddelingen in Heemstede, Beverwijk en Velsen is gestegen ten opzichte van 2018. In Bloemendaal, Haarlem, Zandvoort is deze gedaald. Bij Woonopmaat is voor Heemskerk het percentage bemiddeling bijna verdubbeld in vergelijking met vorig jaar.

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 in de regio is de mutatiegraad tussen de 4% en 8%. Opvalt dat de mutatiegraad bij de corporaties in Velsen hoger is dan bij de andere corporaties. De lage mutatiegraad van de meeste corporaties laat zien dat er weinig doorstroming is. Woningzoekenden komen daardoor minder snel in aanmerking voor een (andere) woning.

Door vergrijzing wordt een passende woning steeds belangrijker. Aanbevolen wordt de registratie te verbeteren zodat een goed beeld ontstaat over de toegankelijkheid van de woningen.

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

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 voor 2019 bijgesteld.

	Huurklasse 2016	Huurklasse 2017	Huurklasse 2018	Huurklasse 2019	2019 (onafgerond)
Kwaliteitskortingsgrens	tot € 409	tot € 414	tot € 417	tot € 424	Tot € 424,44
Lage aftoppingsgrens	€ 409 tot € 586	€ 414 tot € 592	€ 417 tot € 597	€ 424 tot € 607	€ 424,44 tot € 607,46
Hoge aftoppingsgrens	€ 586 tot € 629	€ 592 tot € 635	€ 597 tot € 640	€ 607 tot € 651	€ 607,46 tot € 651,03
Liberalisatiegrens	€ 629 tot € 711	€ 635 tot € 711	€ 640 tot € 711	€ 651 tot € 720	€ 651,03 tot € 720,42
Boven liberalisatiegrens	vanaf € 711	vanaf € 711	Vanaf € 711	Vanaf € 720	Vanaf € 720,42

Rapport

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

Overzicht aantal corporatiewoningen per gemeente 2019.

		Gemeente							Totaal
		Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	
Corporatie	Brederode		997				554	0	1.551
	De Key							2593	2.593
	Elan Wonen			5.162	0	1.715			6.877
	Pré Wonen	3.580	545	7.899	79	661			12.764
	Velison Wonen						3.713		3.713
	Woningbedrijf Velsen						6.400		6.400
	Woonopmaat	2.958			5.229				8.187
	Woonzorg Nederland	127	143	359	92	61		248	1.030
	Ymere			8.686		57			8.743
Totaal Zuid-Kennemerland & IJmond		6.665	1.685	22.106	5.400	2.494	10.667	2.841	51.858

Overzicht aantal corporatiewoningen per huidige huurklasse, per gemeente in 2019

Corporatie		Gemeente							Totaal
		Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	
Brederode	Tot 424		126				43		169
	424 tot 607		469				262		731
	607 tot 651		134				95		229
	651 tot 720		215				140		355
	Vanaf 720		53				14		67
	Totaal		997				554		1551
De Key	Tot 424							159	159
	424 tot 607							1051	1051
	607 tot 651							453	453
	651 tot 720							446	446
	Vanaf 720							404	404
	Totaal							2513	2513
Elan	Tot 424			673		82			755
	424 tot 607			2226		950			3176
	607 tot 651			688		173			861
	651 tot 720			921		343			1264
	Vanaf 720			654		167			821
	Totaal			5162		1715			6877
Pré Wonen	Tot 424	510	48	1365		48			1971
	424 tot 607	2105	197	4119	11	297			6729
	607 tot 651	363	53	752	17	111			1296
	651 tot 720	394	151	1218	31	150			1944
	Vanaf 720	208	96	445	20	55			824
	Totaal	3580	545	7899	79	661			12764
Velison Wonen	Tot 424						483		483
	424 tot 607						1789		1789
	607 tot 651						502		502
	651 tot 720						645		645
	Vanaf 720						294		294
	Totaal						3713		3713

WBV	Tot 424						1176		1176
	424 tot 607						3698		3698
	607 tot 651						523		523
	651 tot 720						731		731
	Vanaf 720						271		271
	Totaal						6399		6399
Woonopmaat	Tot 424	304			590				894
	424 tot 607	1909			2881				4790
	607 tot 651	299			833				1132
	651 tot 720	243			706				949
	Vanaf 720	203			203				406
	Totaal	2958			5213				8171
Woonzorg Nederland	Tot 424	35		2					37
	424 tot 607	46	15	140	54	16		181	452
	607 tot 651	26	33	68	16	14		37	194
	651 tot 720	20	94	137		31		30	312
	Vanaf 720		1	11	22				34
	Totaal	127	143	358	92	61		248	1029
Ymere	Tot 424			831					831
	424 tot 607			4629					4629
	607 tot 651			1309		3			1312
	651 tot 720			1161		3			1164
	Vanaf 720			693		51			744
	Totaal			8623		57			8680
Totaal Zuid-Kennemerland & IJmond	Tot 424	849	174	2871	590	130	1702	159	6475
	424 tot 607	4060	681	11114	2946	1263	5749	1232	27045
	607 tot 651	688	220	2817	866	301	1120	490	6502
	651 tot 720	657	460	3437	737	527	1516	476	7810
	Vanaf 720	411	150	1803	245	273	579	404	3865
	Totaal	6665	1685	22042	5384	2494	10666	2761	51697

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

