

Wonen en Zorg op de kaart

Regiorapport, gemeenten en corporaties



2020

Datum: juni 2021



Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Inwoners en woningen	5
3. Woningvoorraad	7
4. Koopwoningen	8
5. Corporatiewoningen	9
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 Elan wonen.....	41
16. Corporatie Pré Wonen	42
17. Corporatie Velison Wonen	43
18. Corporatie Woningbedrijf Velsen (WBV).....	44
19. Corporatie Woonopmaat	45
20. Corporatie Woonzorg Nederland	46
21. Corporatie Ymere	47
22. Bevindingen.....	49
Bijlage.....	53
Colofon.....	57

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 acht corporaties die in de regio actief zijn in het jaar: **2020** (peildatum 31-12-2020). In 2020 zijn de woningen van corporatie De Key in Zandvoort overgenomen door Pré Wonen.

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 en over elkaar gepresenteerd. Inzoomen op gebieden of juist uitzoomen om informatie met elkaar te vergelijken. 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’.



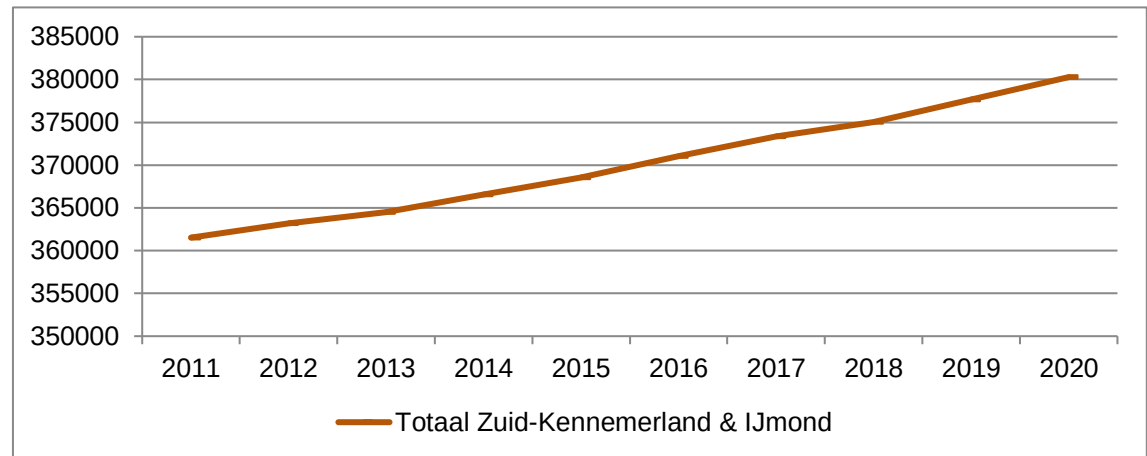
Wonen in Zuid-Kennemerland & IJmond

2. Inwoners en woningen

In dit hoofdstuk wordt een beeld gegeven 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

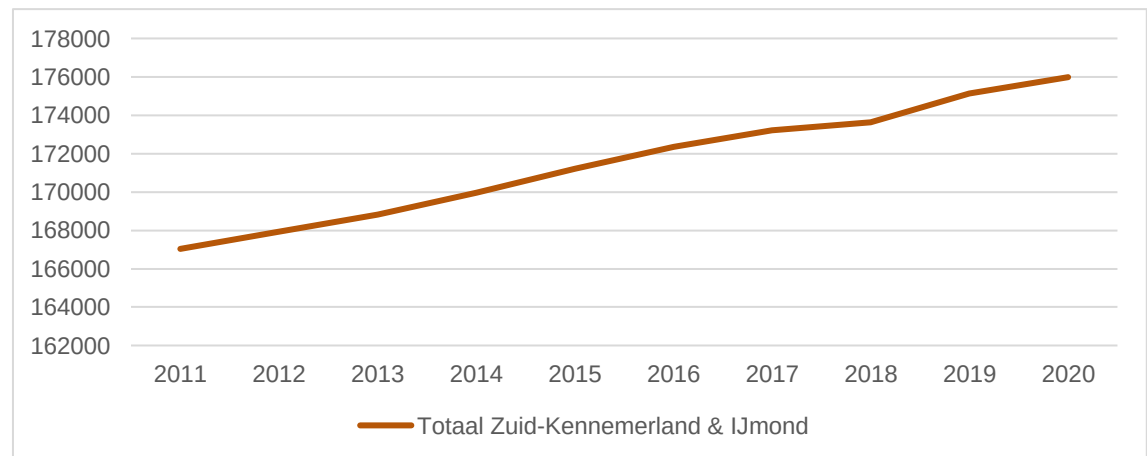
Zuid-Kennemerland en IJmond hebben samen 380.279 inwoners, waarvan 230.823 in de gemeenten Zuid-Kennemerland en 149.456 in de gemeenten in IJmond. Het aantal inwoners is in tien jaar (2011 - 2020) gestegen met zo'n 5%.



Figuur 2 Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2020)

Aantal huishoudens

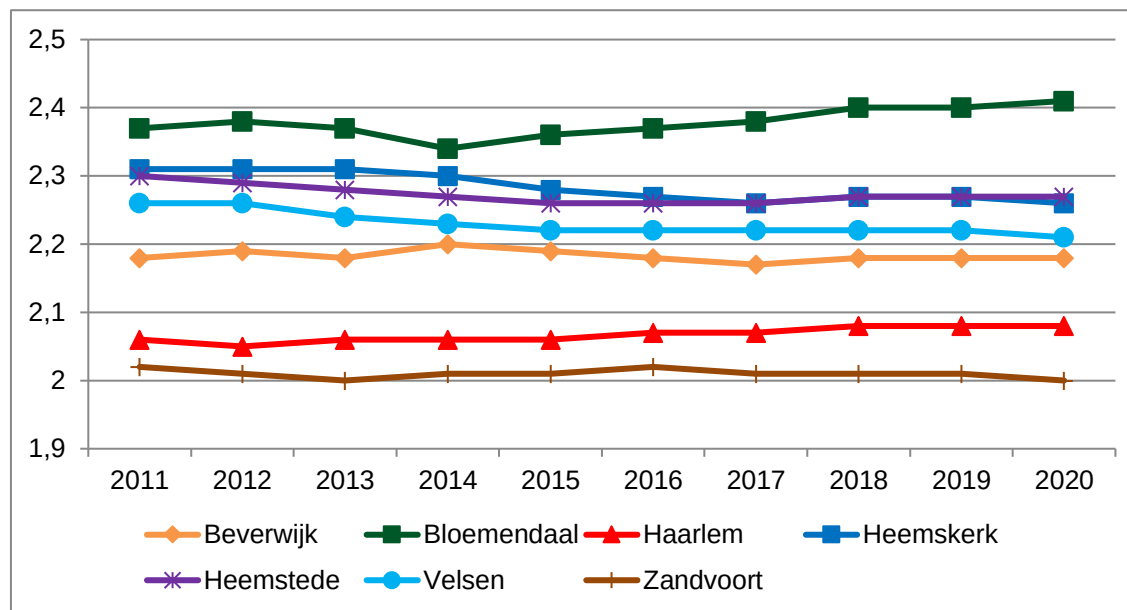
Het aantal huishoudens is in de laatste tien jaar (2011 – 2020) ook gestegen met zo'n 5% tot 175.982 huishoudens in Zuid-Kennemerland en IJmond in 2020. De groei van het aantal huishoudens gaat gelijk op met het aantal inwoners, mede omdat de huishoudensgrootte in de meeste gemeenten in de regio deze periode stabiel blijft.



Figuur 3 Aantal huishoudens (CBS, 2010 - 2020)

Huishoudensgrootte

De huishoudensgrootte verschilt per gemeente. De huishoudensgrootte is het hoogst in Bloemendaal (2,4 in 2020) en het laagst in Zandvoort (2,0 in 2020). De huishoudensgrootte blijft de laatste drie jaar redelijk gelijk.



Figuur 4 Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2020)

Conclusie

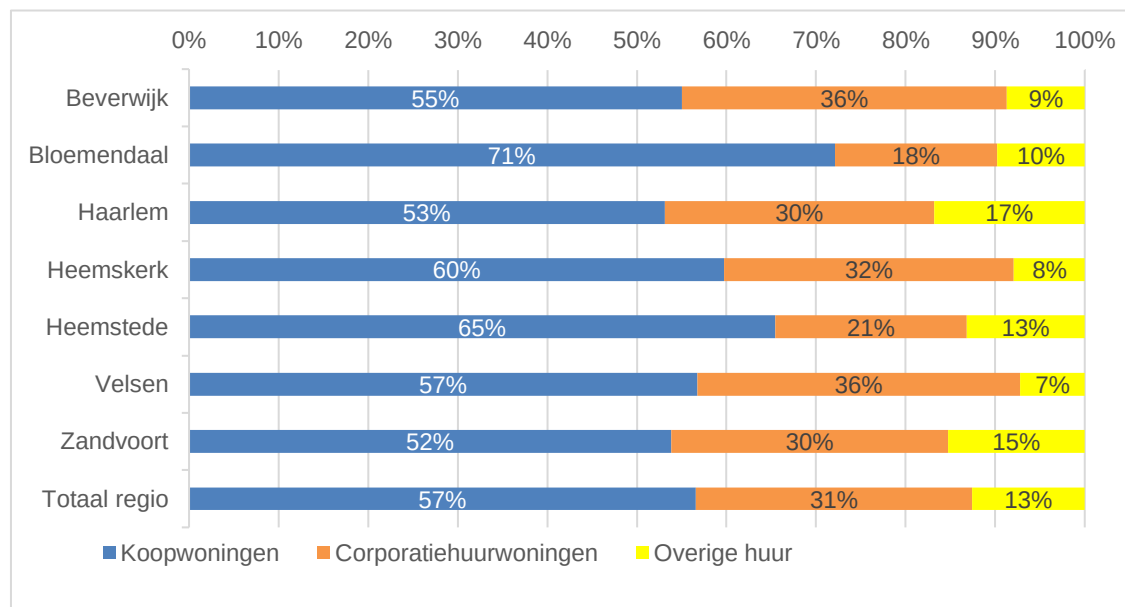
Het aantal inwoners en het aantal huishoudens in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond is de afgelopen acht jaar gelijkmatig gestegen. In de afgelopen tien jaar is het aantal inwoners en huishoudens toegenomen met zo'n 5%. De huishoudgrootte is de laatste jaren stabiel gebleven.

3. Woningvoorraad

In dit hoofdstuk staat de verdeling van de woningvoorraad centraal. Op basis van de CBS-gegevens is dit jaar een onderscheid gemaakt tussen koopwoningen, corporatiewoningen en overige huurwoningen².

Corporatiewoningen

In elke gemeente zijn koopwoningen, corporatie- en overige huurwoningen. In totaal zijn er gezamenlijk 52.152 corporatiewoningen (in 2019: 51.858 corporatiewoningen en in 2018: 52.365 sociale huur en vrije sectorwoningen) in Zuid-Kennemerland en IJmond. Voor de gehele regio is op basis van CBS cijfers 31% van alle woningen een corporatiewoning. Per gemeente verschilt het percentage corporatiehuurwoningen. Beverwijk & Velsen zijn de gemeenten met het hoogste percentage corporatiewoningen: 36%. Bloemendaal en Heemstede zijn de gemeenten met het laagste percentage, respectievelijk 18% en 21% corporatiewoningen. De overige huurwoningen zijn vooral particuliere huurwoningen. Gemiddeld zo'n 13%. Hiervan is de huur niet bekend. Een deel heeft een huur onder de sociale huurgrens.



Figuur 5 Verdeling koop-, corporatie-, en particuliere huurwoningen in 2020. (CBS - bewerking ABF Research)

² Voorgaande jaren zijn gerapporteerd op basis van de WOZ gegevens in combinatie met corporatiegegevens. Omdat op het moment van rapportage niet alle WOZ gegevens beschikbaar zijn is gekozen voor de CBS gegevens.

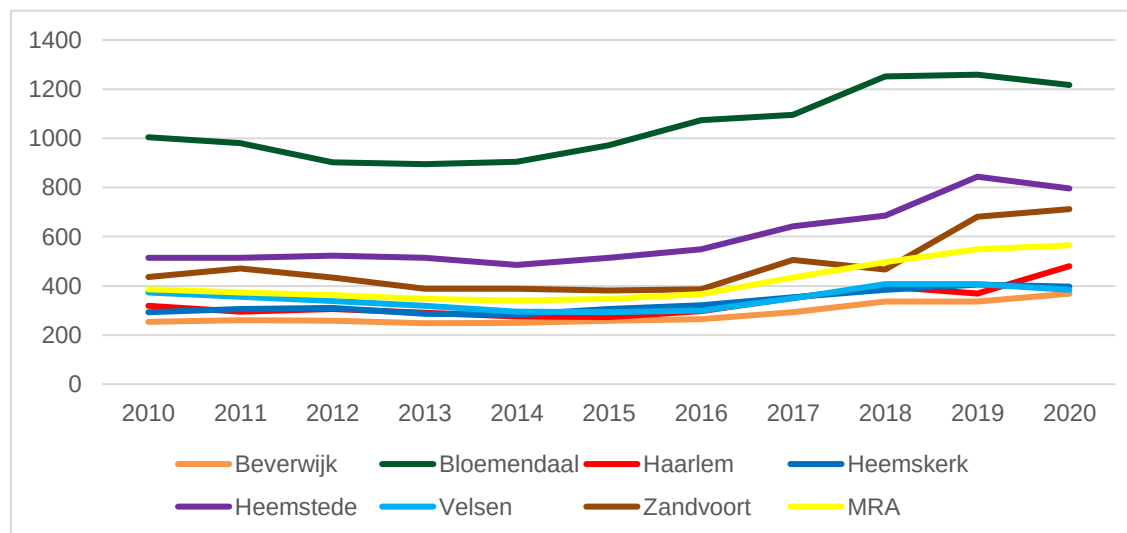
4. Koopwoningen

Vraagprijs

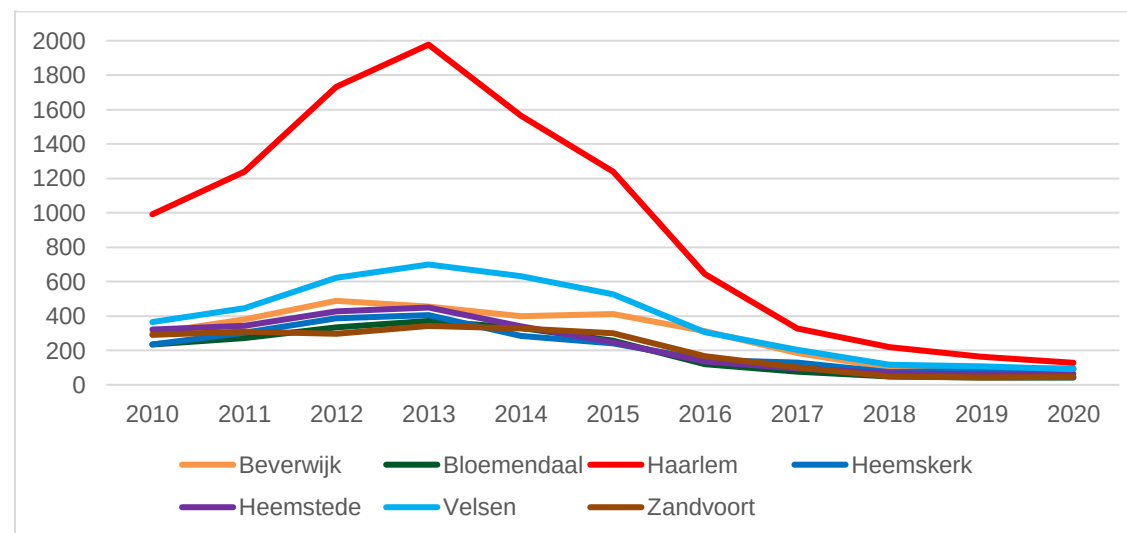
De gemiddelde vraagprijs van aangeboden woningen in Zuid-Kennemerland en IJmond is tussen 2016 en 2020 flink gestegen, gelijk de gehele Metropool regio Amsterdam (MRA). In Bloemendaal en Heemstede waar de verkoopprijs het hoogst is, is in 2020 de verkoopprijs iets gedaald. In tegenstelling tot Zandvoort, waar de verkoopprijs het laatste jaar is toegenomen maar wel minder dan in 2019. In Haarlem is de verkoopprijs het afgelopen jaar weer gestegen nadat het in 2019 iets was gedaald. In Beverwijk is een gelijkmatige stijging te zien de afgelopen vijf jaar. Bij de Heemskerk en Velsen is de verkoopprijs het laatste jaar redelijk stabiel gebleven.

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. Eenzelfde beeld als Haarlem is ook zichtbaar in de gehele Metropool Regio Amsterdam³. Inmiddels is het aantal aangeboden woningen extreem laag in alle gemeenten.



Figuur 6 Gemiddelde vraagprijs van aangeboden woningen 2010-2020 (CBS - bewerking ABF Research)



Figuur 7 Aantal aangeboden koopwoningen 2010-2020 (CBS - bewerking ABF Research)

³ Niet weergegeven omdat het gaat om aantallen, waardoor de grafiek onleesbaar wordt.

5. Corporatiewoningen

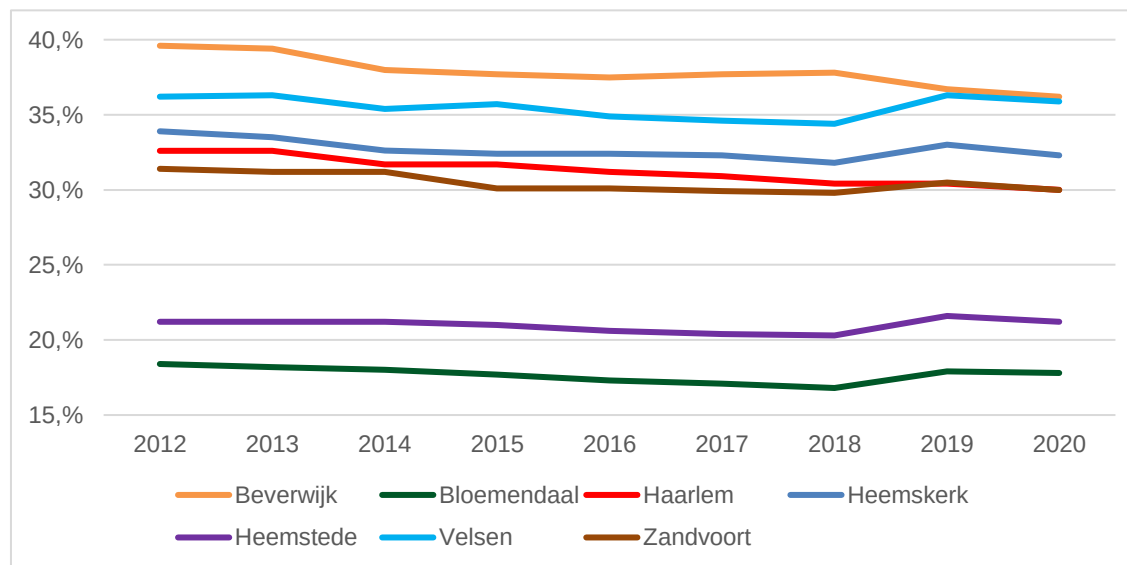
In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op het aanbod aan corporatiewoningen in de regio Zuid-Kennemerland & IJmond.

Percentage corporatiewoningen

Op basis van de beschikbare CBS gegevens kan teruggekeken worden naar het percentage corporatiewoningen in de afgelopen jaren (2012 – 2020).

In de periode 2012 – 2018 is in alle gemeenten een daling te zien van het percentage corporatiewoningen. Beverwijk, de gemeente met het hoogste percentage, had in 2012 een percentage van bijna 40% corporatie-woningen. Het percentage corporatiewoningen is gedaald tot 36% in 2020. In Velsen daarentegen is tussen 2018 en 2019 het percentage corporatiewoningen gestegen, naar hetzelfde niveau als Beverwijk. In Haarlem is een daling zichtbaar gedurende 2012 (33%) tot en met 2020 (30%).

Kleine fluctuaties per jaar worden veroorzaakt door sloop en nieuwbouw.

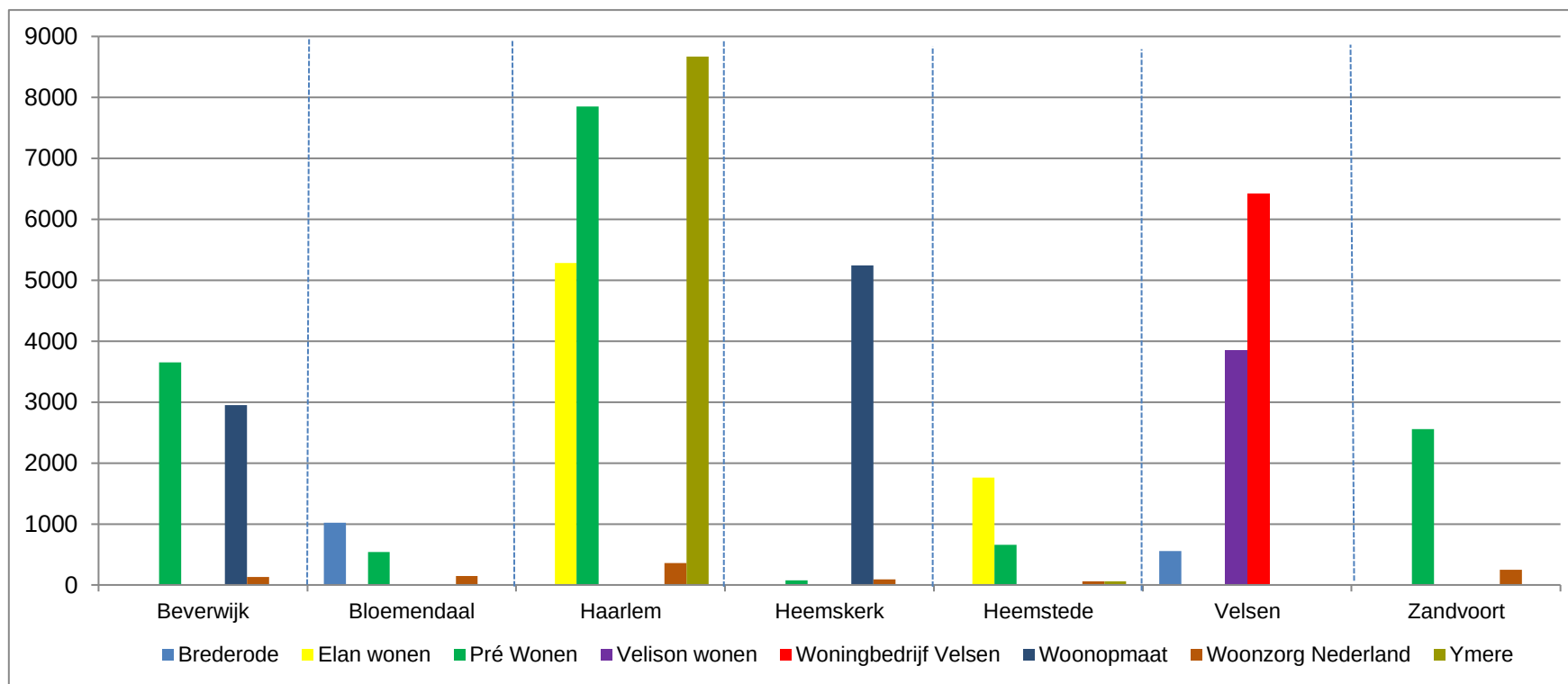


Figuur 9 Percentage sociale huurwoningen 2012 -2020 (CBS - bewerking ABF Research)

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 2020 geheel aangesloten bij Woonservice, dus ook voor de woningen in Beverwijk. Vanaf 2020 worden de woningen in Velsen en de woningen van Pré Wonen in Beverwijk ook via Woonservice toegekend.

In 2020 hebben de negen betrokken corporaties in Zuid-Kennemerland en IJmond gezamenlijk 52.152 corporatiewoningen. De meeste corporatiewoningen staan in Haarlem en Velsen. In 2019 waren in de gehele regio 51.858 corporatiewoningen. Een lichte stijging, maar nog niet tot het aantal in 2018: 52.365 corporatiewoningen. Het grootste deel zijn sociale huurwoningen (huur < € 737⁴).



Figuur 10 Aantal corporatiewoningen per corporatie, per gemeente (2020)

In deel 3 – Corporaties, is het bezit per corporatie weergegeven. Vooral Pré wonen en Woonzorg Nederland hebben woningen in meerdere gemeenten in de regio.

⁴ Prijspeil 2020

Huurklasse

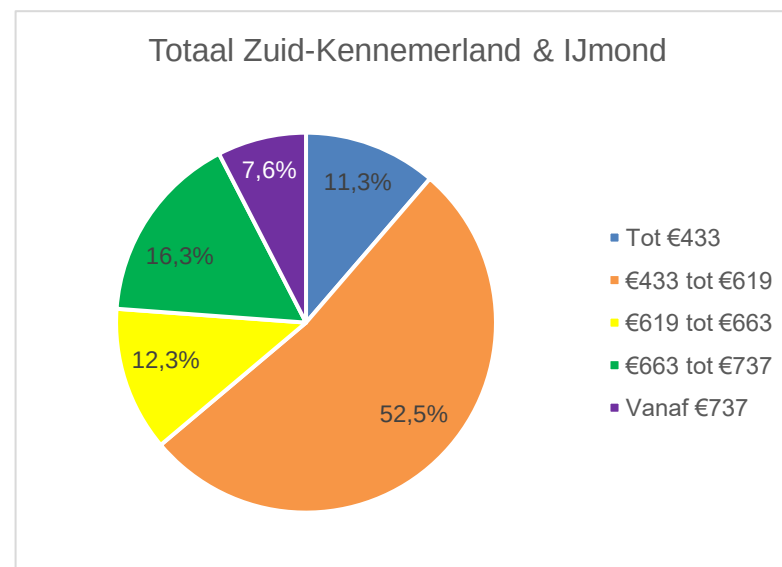
Corporatiewoningen zijn onder te verdelen in verschillende huurklassen. In 2020 is 92,4% van de corporatiewoningen een sociale huurwoning met een huur onder de € 737,- per maand. In de voorgaande jaren was het percentage 92,5%.

Van alle corporatiewoningen heeft 11,3 % een huur onder de € 433 (kwaliteitskortingsgrens), 52,5 % een huur tussen de € 433 en € 619 (lage aftoppingsgrens), 12,3% een huur tussen de € 619 en € 663 (hoge aftoppingsgrens) en 16,3 % een huur tussen € 663 en € 737 (liberalisatiegrens). In 2020 heeft 7,6 % van de corporatiewoningen een huur daarboven (vrije sector, boven liberalisatiegrens). Dit is 0,1% meer dan vorig jaar.

Als in dit rapport wordt gesproken over sociale huurwoningen gaat het om de woningen in 2020 die een huur hadden van € 737 of lager. Opgemerkt wordt dat woningen met een huur boven de € 737 bij een volgende verhuring weer onder de grens van € 737 kunnen vallen.



Figuur 11 Foto Woonopmaat



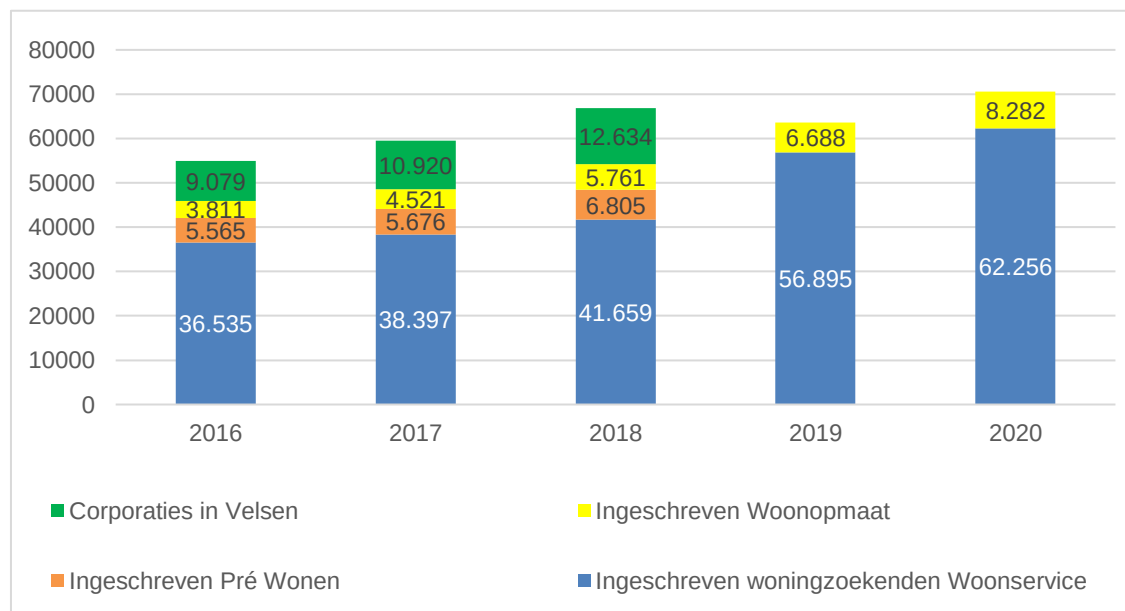
Figuur 12 Alle corporatiewoningen naar huurklasse (2020)

Inschrijvingen

2019 was het eerste jaar waarin de corporatiewoningen in Velsen en alle corporatiewoningen van Pré Wonen worden aangeboden en toegekend via Woonservice. De woningen van Woonopmaat (Heemskerk en Beverwijk) blijven aangeboden via het optiemodel. Hierdoor is een breuk met de gegevens uit 2018 en 2019.

Als het jaar 2020 vergeleken wordt met 2019 is wederom een stijging te zien bij het aantal ingeschreven bij Woonservice (van 56.895 naar 62.256) en het aantal opties bij Woonopmaat (van 6.688 naar 8.282). 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. Inmiddels is het totaal in 2020 hoger dan het totaal in 2018.

Ingeschreven woningzoekenden en optiehouders zijn niet altijd per direct op zoek naar een nieuwe woningen. Omdat de wachttijd hoog is, schrijven veel mensen zich vroegtijdig in.



Figuur 13 Aantal ingeschreven woningzoekenden 2016 - 2020

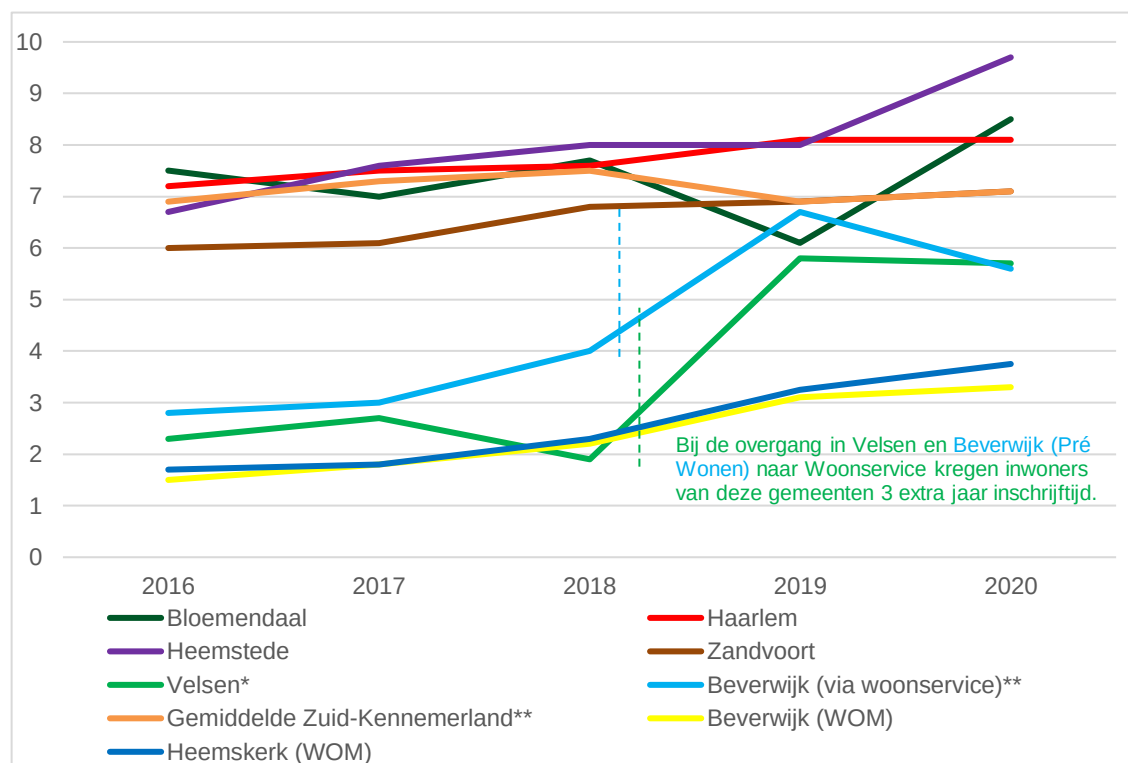
Inschrijf- & wachttijd

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 het nemen en verzilveren van een optie).

De gemiddelde inschrijftijd in Zuid-Kennemerland via Woonservice is in de regio na een daling in 2018, in 2020 wederom gestegen van 6,9 in 2019 naar 7,1 in 2020. In Haarlem, de gemeente met de meeste corporatiewoningen, is de wachttijd in 2020 gelijk gebleven. In Velsen en Beverwijk (via Woonservice) is in 2020 een daling te zien in tegenstelling tot de voorgaande jaren. Waarschijnlijk is dit een na-ijl effect van de overgang naar het woonruimteverdeelsysteem van Woonservice. De forse stijging in Velsen en bij Pré Wonen in Heemskerk en Beverwijk werd mede veroorzaakt door de extra jaren die ingeschreven woningzoekenden hebben gekregen bij de overgang en mensen met een lange wachttijd die gereageerd hebben.

Bij Woonopmaat (WOM) in Beverwijk en Heemskerk, met een optiesysteem, is de gemiddelde wachttijd voordat een optie verzilverd wordt, ook gestegen. Bij Woonopmaat in Beverwijk van 3,1 naar 3,3 jaar en in Heemskerk van 3,3 naar 3,8 jaar.

Geconcludeerd wordt dat de overgang van de corporatiewoningen in Velsen en Beverwijk naar Woonservice de cijfers over de inschrijftijd in 2019 'verstoord' hebben. Maar als naar de afgelopen vier jaar gekeken wordt is een stijging zichtbaar van de inschrijf- en wachttijd van woningzoekenden in de regio Zuid-Kennemerland & IJmond. In 2020 moeten woningzoekende in alle gemeenten langer wachten dan vier jaar geleden om in aanmerking te komen



Figuur 14 Inschrijf- en wachttijd 2016 - 2020

*De wachttijd in Velsen tot 2020 is overgenomen uit de Verantwoording woonruimteverdeling. Het gemiddelde is gebaseerd op alle toewijzingen, dus ook met 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).

voor een corporatiewoning. De extra wachttijd bedraagt ongeveer een half jaar in Haarlem tot twee jaar in Heemstede en Heemskerk. Dit sluit aan bij de landelijke trend.

Toewijzingen

In totaal zijn in de regio in 2020 2.866 (2.422 via Woonservice regio + 444 via Woonopmaat) woningen toegekend via reguliere verhuring⁵ én 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/kanscontracten⁶.

Het percentage bemiddelingen in Beverwijk via Woonservice is verder gestegen ten opzichte van 2018 en 2019. In alle andere gemeenten is het percentage bemiddeling gedaald. Bij Woonopmaat is voor Beverwijk het percentage bemiddeling wel gedaald ten opzichte van vorig jaar en weer gelijk aan het percentage in 2018.

Tabel 1 Aantal toegewezen woningen in 2020 per gemeente (incl. percentages 2019 en 2018).

Gemeente	Huur regulier incl. direct te huur	Bemiddeling	Totaal	Percentage bemiddeling 2020	Percentage bemiddeling 2019	Percentage bemiddeling 2018
Beverwijk (woonservice)	129	106	235	45%	37%	29%
Bloemendaal	74	23	97	24%	30%	37%
Haarlem	775	329	1104	30%	34%	40%
Heemstede	100	36	136	26%	36%	29%
Zandvoort	94	30	124	24%	25%	27%
Velsen	510	205	1242	29%	31%	25%
Heemskerk (Woonservice)	8	3	11	-%*		
Totaal	1.690	732	2.422	30%	33%	
	Huur regulier	Bemiddeling				
Beverwijk (WOM)	140	24	164	15%	28%	14%
Heemskerk (WOM)	202	78	280	28%	36%	26%
Totaal	342	102	444	23%	33%	
	Huur regulier	Bemiddeling				
Totaal regio	2.032	834	2.866	29%		

**te klein aantal om een betrouwbaar percentage te berekenen*

⁵ Incl. direct te huur, waarbij een deel van de woningen aangeboden wordt op basis van loting tussen geïnteresseerden. Hierdoor ontstaan meer kansen voor starters.

⁶ Een kanscontract is een tijdelijke huurovereenkomst voor mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang met een duur van twee jaar, met als voorwaarde passende (woon)begeleiding en als doel een huurcontract voor onbepaalde tijd.

Tabel 2 Bemiddelingscategorieën 2020 (incl. percentage 2019).

Bemiddeling	Aantal Zuid-Kennemerland & IJmond (excl. WOM)	Woonopmaat *	Totaal	Percentage (%) 2020	Percentage van alle 2.875 toewijzingen in 2020	Percentage (%) 2019
Herstructurering/stadsvernieuwing**	129	37**	166	20%	6%	19%
Zorg***	124	27	151	18%	5%	20%
Vrije ruimte / klantwensen	193	4	197	24%	7%	29%
Overig (beheerproblematiek)	118	-	118	14%	4%	6%
Subtotaal	564	68	632	76%	22%	74%
Statushouders	79	14	93	11%	3%	15%
Contingentenregeling	89	20	109	13%	4%	11%
Totaal	732	102	834	100%	29%	100%

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

** Inclusief terugkeerders na sloop-nieuwbouw, gebruiksovereenkomst, wisselwoning.

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

Het merendeel van de bemiddeling is op basis van de vrije ruimte en klantwensen (24%). Deze categorie omvat vooral bemiddelingen gericht op 'doorstroming' vanuit woningruil en de regeling 'ouder worden en prettig wonen'. Van de bemiddelingen is 20% t.b.v. stadsvernieuwingsprojecten. Vooral in Heemskerk is er sprake van veel sloop en nieuwbouw. Daarnaast wordt bemiddeld op basis van zorg (18%). Hierbij gaat het om Wmo indicaties of kanscontracten. In totaal zijn 93 woningen bemiddeld aan statushouders. Dit is 11% van alle bemiddelingen en 3% van alle 2.866 toekenningen (zie tabel 1.).

Tabel 3 Mutatiegraad per corporatie 2020 (incl. percentages 2019).

Corporatie*	Aantal woningen	Aantal verhuringen	Mutatiegraad 2020	Mutatiegraad 2019
Brederode	1.533	111	7%	4%
Elan Wonen	6.561	411	6%	4%
Pré Wonen	12.586	620	5%	6%
Velison Wonen	3.524	280	8%	7%
Woningbedrijf Velsen (WBV)	6.177	395	6%	8%
Woonopmaat	8.191	453	6%	6%
Ymere	8.274	426	5%	5%
Woonzorg Nederland	802	74**	10%	11%

*De Key is niet opgenomen omdat de woningen zijn overgenomen door Pré Wonen

**Het betreft hier Woonzorg Nederland, vestiging Haarlem.

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, maar geven wel een indicatie.



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 ⁷	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

⁷ Uit de registratie blijkt dat trapliftwoningen niet geregistreerd worden. Daarom is deze categorie in 2020 niet opgenomen.

In onderstaande tabel is per corporatie het aantal aangepaste woningen weergegeven. Het is de derde 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 2020

	Gewone woning	Gelijkvloerse woning	Woning bereikbaar met een rollator	Rollatorgeschikte woning	Woning bereikbaar met een rolstoel	Rolstoelgeschikt	Totaal
Brederode	1.214	71		228		59	1.572
Elan Wonen	4.670	815	1.054		506	0	7.045
Pré Wonen	8.598	1.733		1.796		411	12.538
Velison Wonen	2.461	3			327	986	3777
Woningbedrijf Velsen	3.939					(2.475)*	6.414
Woonopmaat	5.463	1.899	319	414	96		8.191
Woonzorg Nederland**	-	-	-	-	-	-	
Ymere	8.164	403				163	8.730
Totaal	34.509	4.924	1.373	2.438	929	(4.094)*	48.267

*Aantal is vertekend, waarschijnlijk door een verkeerde aanlevering van gegevens.

**Woonzorg Nederland heeft dit jaar geen gegevens aangeleverd.

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 Woningbedrijf Velsen zijn alle woningen die beter toegankelijk zijn dan een 'gewone woning' gescoord op alle categorieën. Dit verklaart het hoge aantal rolstoelgeschikte woningen. Dit beeld komt niet overeen met vorig jaar, toen de verdeling veel gelijkmatiger was.

De woningen van corporatie De Key, zijn in 2020 overgenomen zijn door Pré wonen. Van deze woningen ontbreken gegevens. Om deze reden komen de totalen voor Pré Wonen niet overeen met het totaal aantal woningen van Pré Wonen in de regio. .

Tabel 5 Toegankelijkheid corporatiewoningen in categorieën per gemeente 2020

	Gewone woning	Gelijkvloerse woning	Woning bereikbaar met een rollator	Rollatorgeschikte woning	Woning bereikbaar met een rolstoel	Rolstoelgeschikt	Totaal
Beverwijk	4.198	952	124	1.012	86	199	6.571
Bloemendaal	1.180	124		202	0	25	1.531
Haarlem	16.994	2.117	1.005	750	473	297	21.636
Heemskerk	3.547	1.229	195	332	10		5.313
Heemstede	1.761	499	49	51	33	78	2.471
Velsen	6.829	3		91	327	3.495	10.745
Zandvoort	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	34.509	4.924	1.373	2.438	929	4.094	48.267

Inwoners en dus ook huurders, worden gemiddeld steeds ouder en blijven langer zelfstandig thuis wonen, ook als ze zorgbehoevend worden. Een passende woning wordt daarom steeds belangrijker. De gecategoriseerde corporatiewoningen zijn in tabel 5 uitgezet naar gemeenten. Zoals uit de tabel blijkt ontbreekt bij Zandvoort een compleet beeld. Bij de woningen in Zandvoort (voorheen corporatie De Key), ontbreken gegevens over de woningen. In Velsen staan relatief veel woningen die rolstoelgeschikt zijn. Dit komt omdat Woningbedrijf Velsen veel rolstoelgeschikte woningen opgenomen heeft in de registratie, dit is waarschijnlijk onjuist. In Beverwijk zijn veel Rollatorgeschikte woningen (bij Pré Wonen), dit klopt met het beeld van vorig jaar.

Deel 2: Wonen en Zorg op de kaart

Gemeenten



Figuur 16 Velsen

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 derde jaar uitgebracht, zodat voorzichtig de eerste ontwikkelingen zichtbaar worden. Bijvoorbeeld in het aantal corporatiewoningen met een huidige huur onder de sociale huurgrens (in 2020: € 737). Deze staan per gemeente uitgesplitst naar corporatie. In Beverwijk en Heemskerk waar de voorliggende pilot liep kunnen de laatste vijf jaar weergegeven worden, voor de andere gemeente zijn de jaren 2016 en 2017 niet opgenomen.

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.

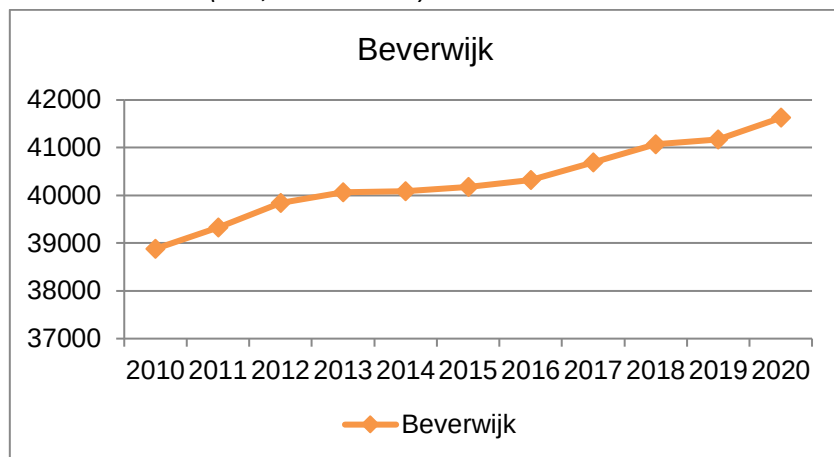
Per gemeente is een verdeling gemaakt van de huur categorieën en de energieklassen van alle corporatiewoningen in de afzonderlijke gemeenten. In de meeste gemeenten gaat het om een optelsom van verschillende corporaties. De gemiddelde verdeling naar huurcategorie voor de hele regio staat opgenomen in hoofdstuk 5, figuur 12. Elke gemeente kan hier tegen afgezet worden.



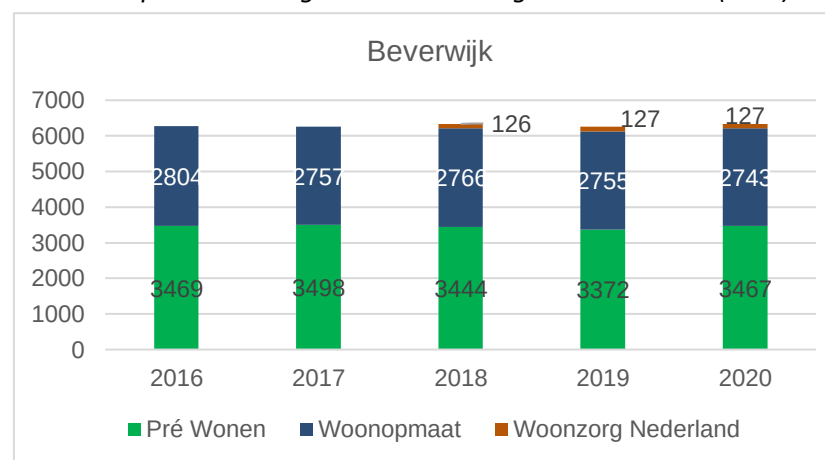
Figuur 18 Foto: Haarlem

7. Gemeente Beverwijk

Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2020)

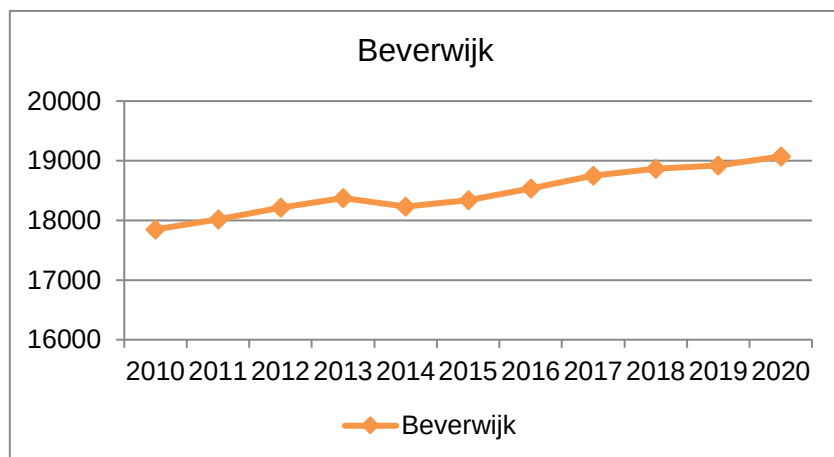


Aantal corporatiewoningen met een huidige huur tot €737 (WZK).

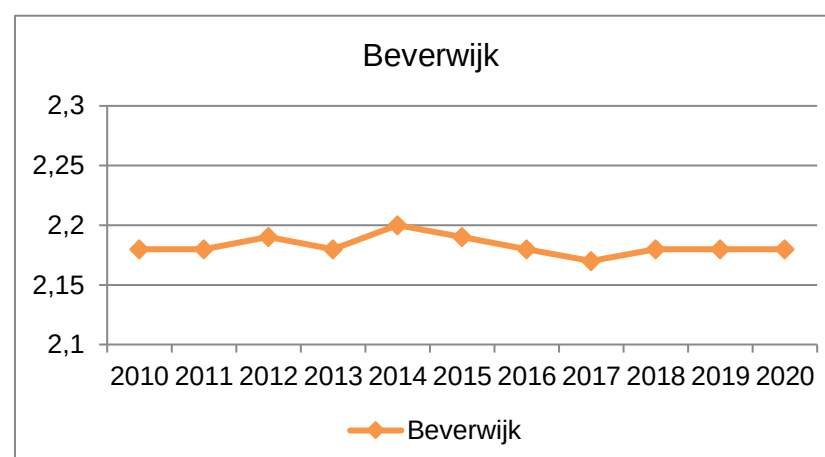


Gegevens van Woonzorg Nederland ontbreken voor 2016 en 2017

Huishoudens (CBS, 2010 - 2020)

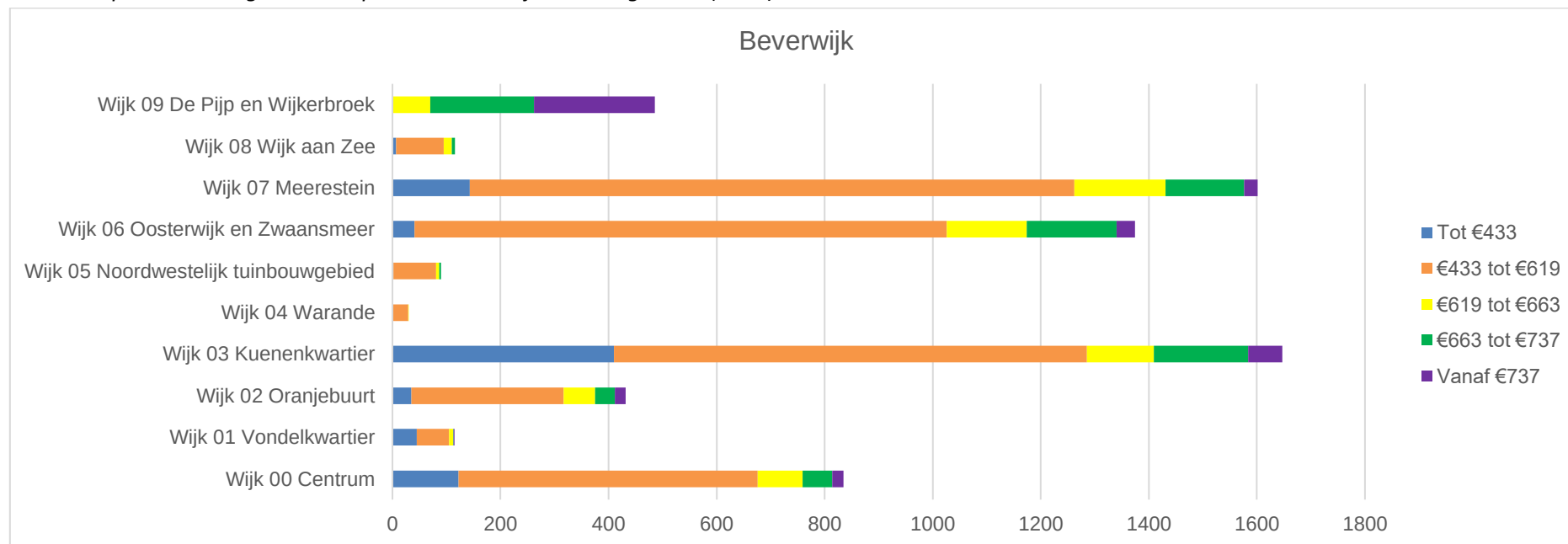


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2020)

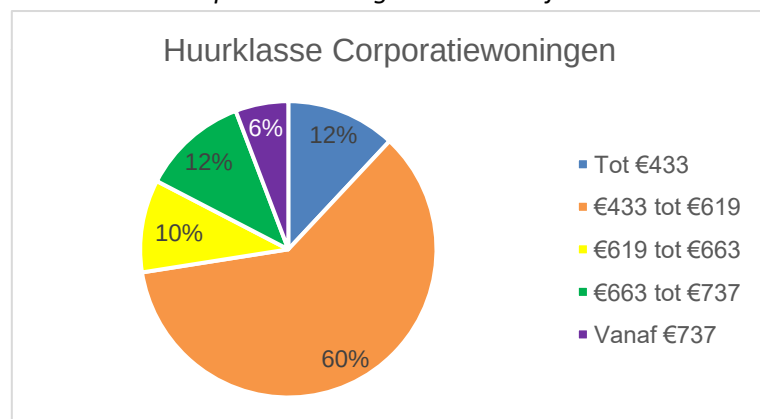


Gemeente Beverwijk

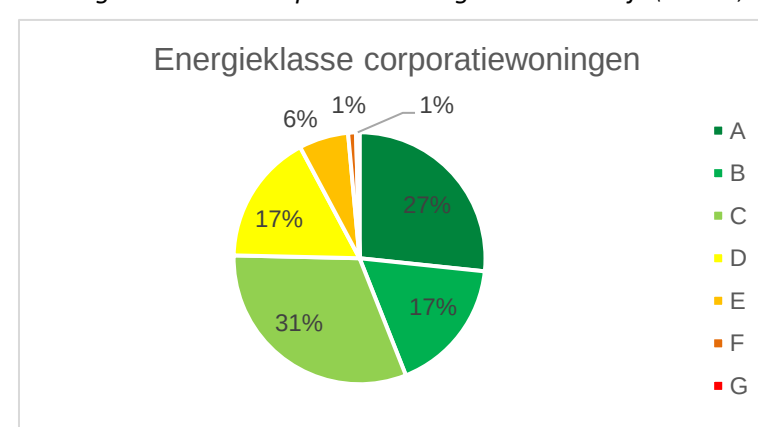
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2020).



Totaal aantal corporatiewoningen in Beverwijk naar huurklasse (2020)

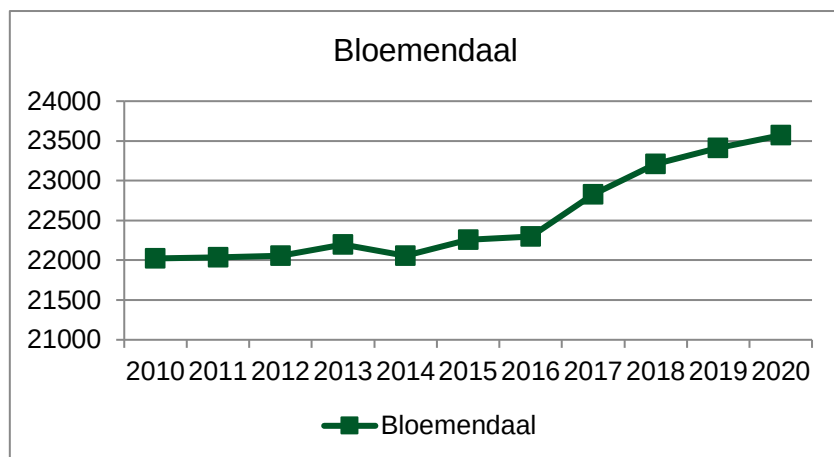


Energieklasse alle corporatiewoningen in Beverwijk (n= 6.722)

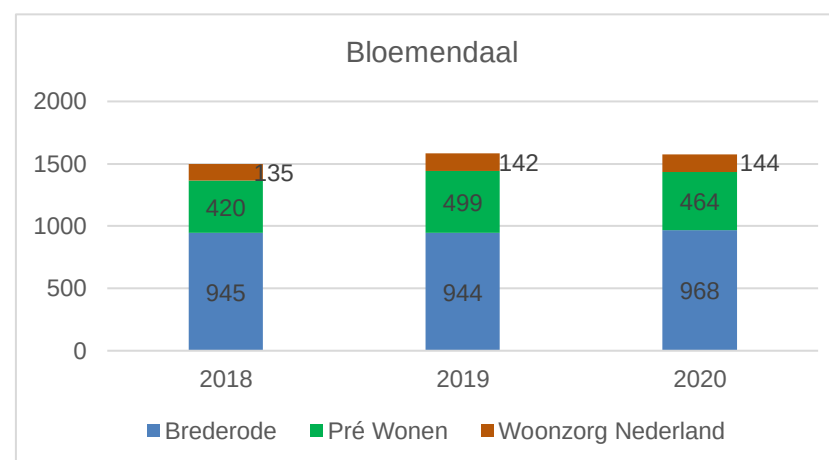


8. Gemeente Bloemendaal

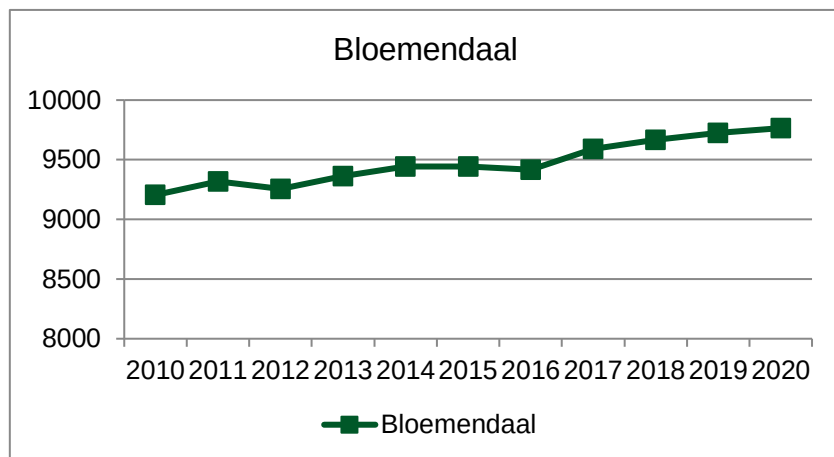
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2020)



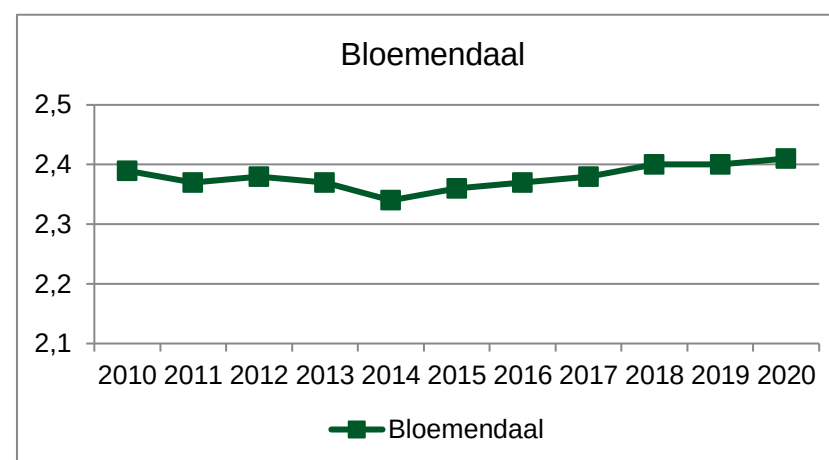
Aantal corporatiewoningen met een huidige huur tot €737 per jaar.



Huishoudens (CBS, 2010 - 2020)

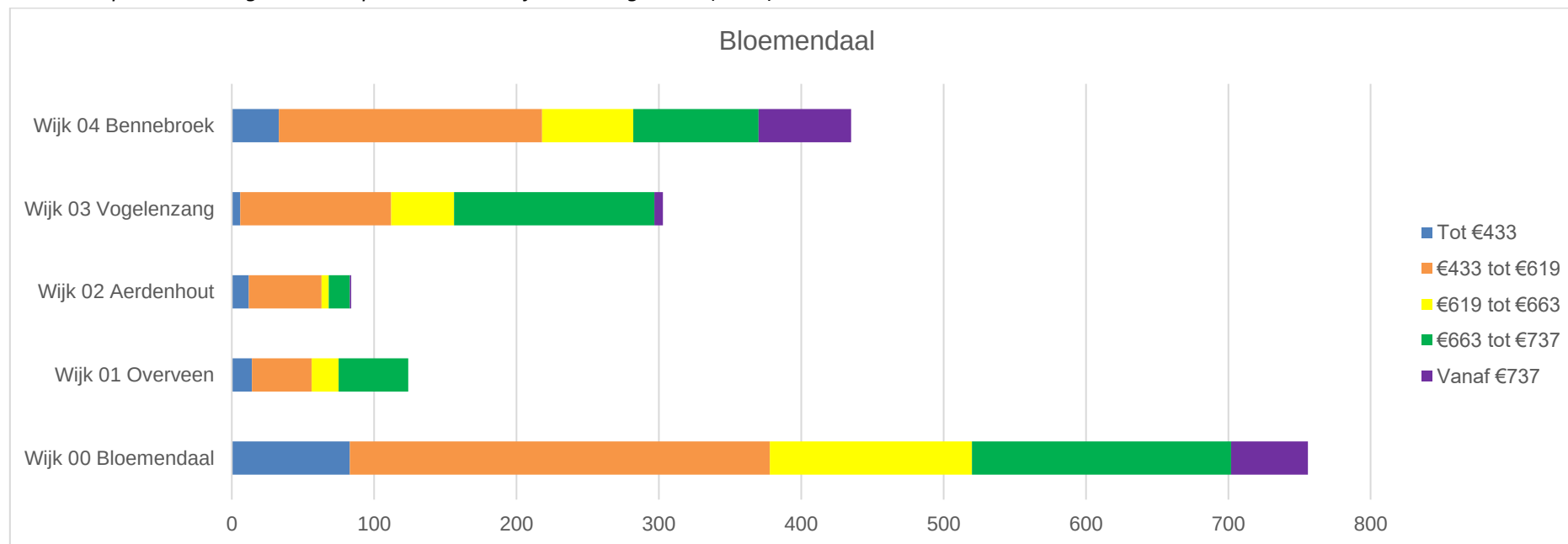


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2020)

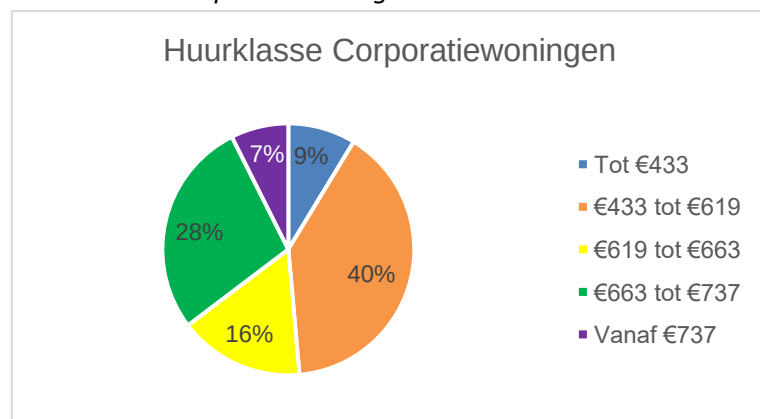


Gemeente Bloemendaal

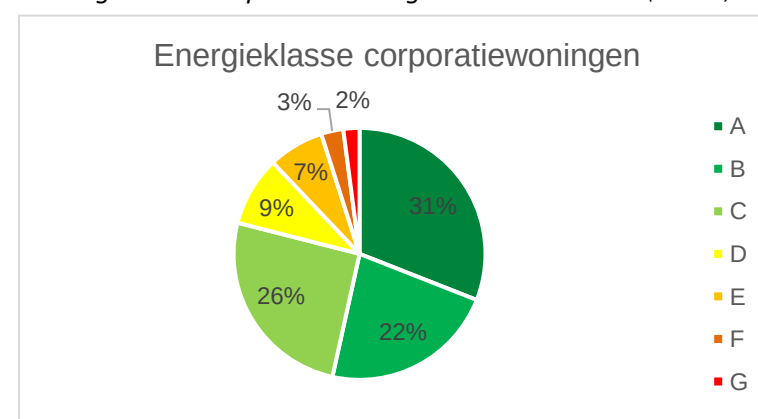
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2020).



Totaal aantal corporatiewoningen in Bloemendaal naar huurklasse (2020)



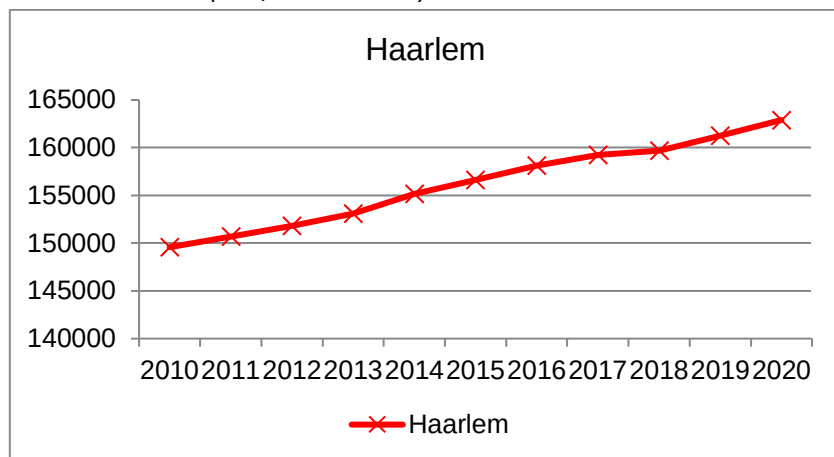
Energieklasse corporatiewoningen in Bloemendaal (n=1.689)



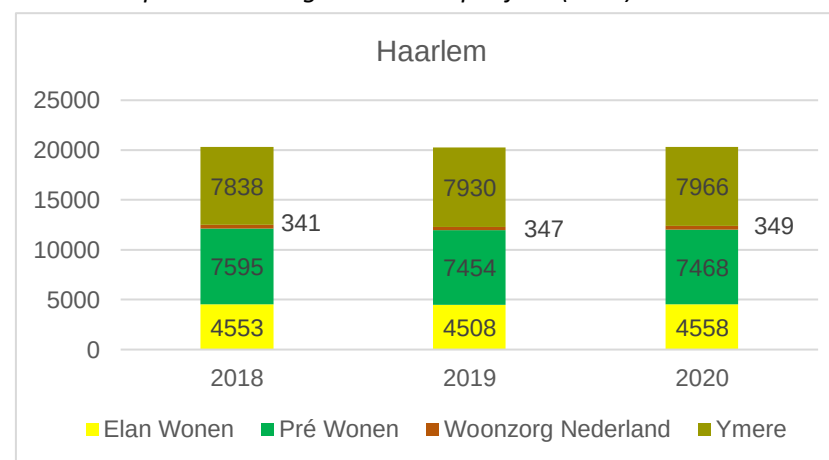


9. Gemeente Haarlem

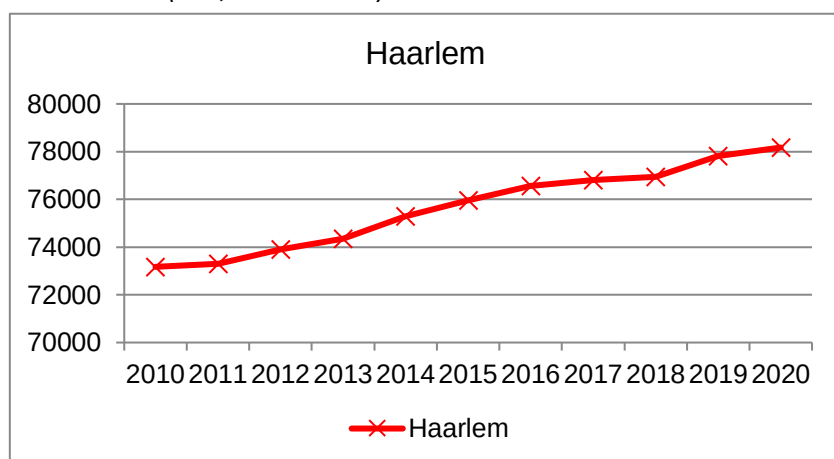
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2020)



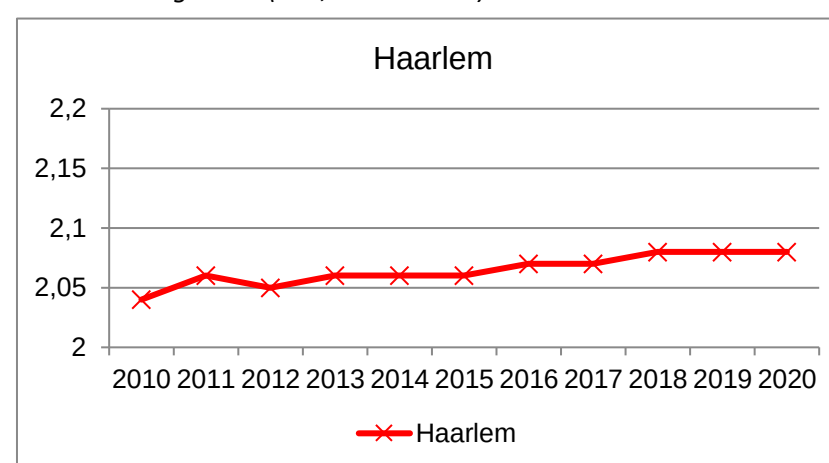
Aantal corporatiewoningen tot €737 per jaar (WZK).



Huishoudens (CBS, 2010 - 2020)

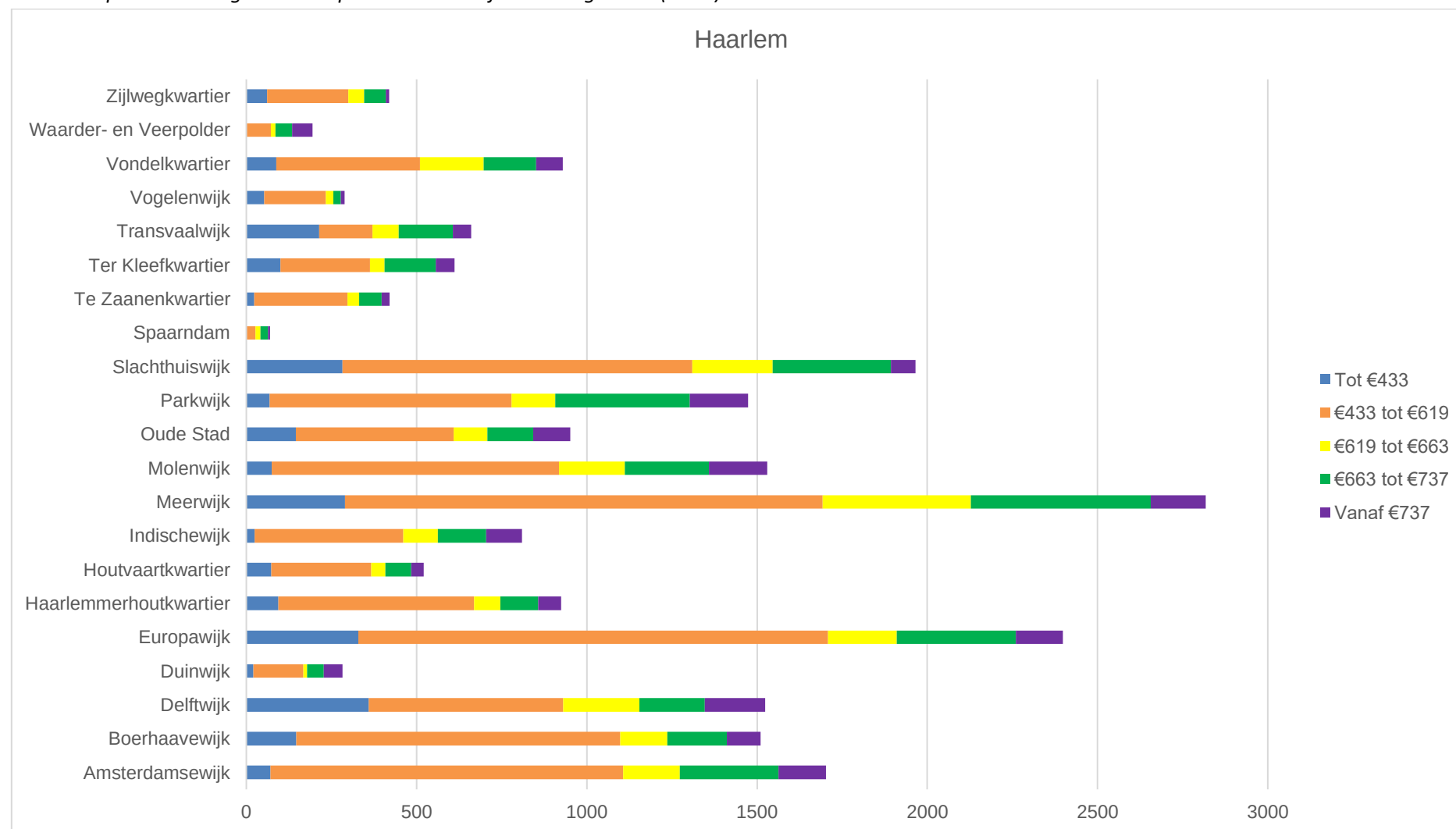


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2020)

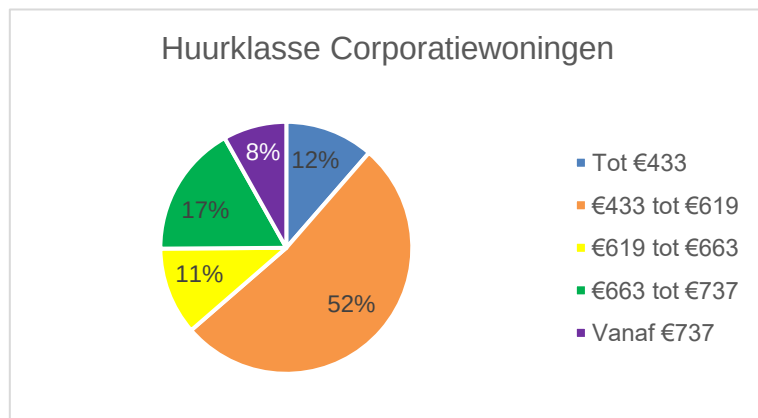


Gemeente Haarlem

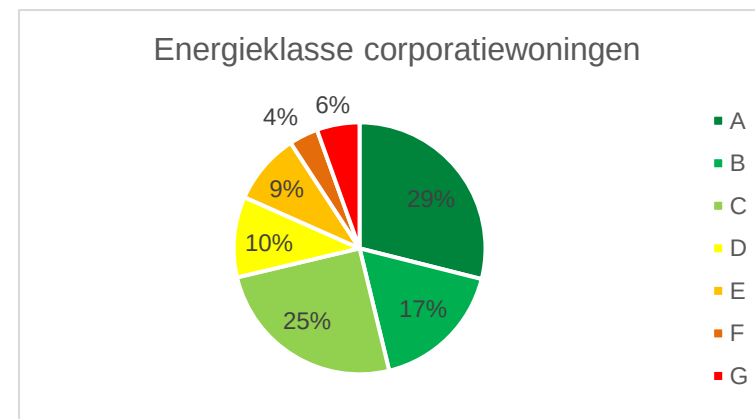
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2020).



Totaal aantal corporatiewoningen in Haarlem naar huurklasse (2020)



Energieklasse alle corporatiewoningen in Haarlem (n= 22.167)

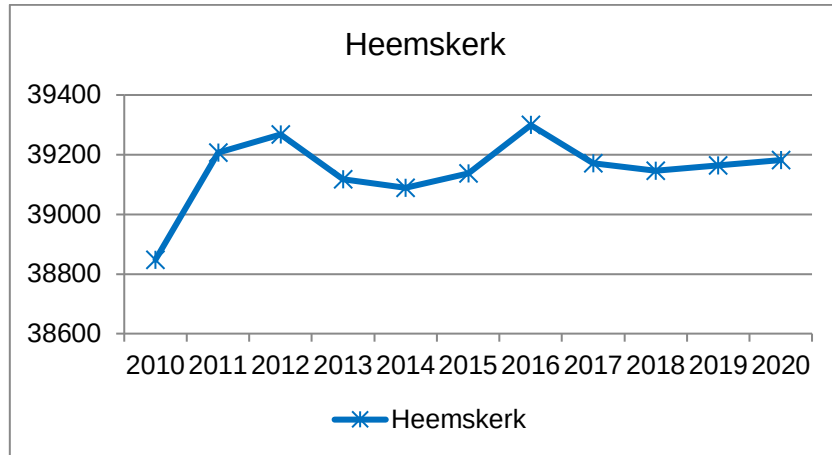




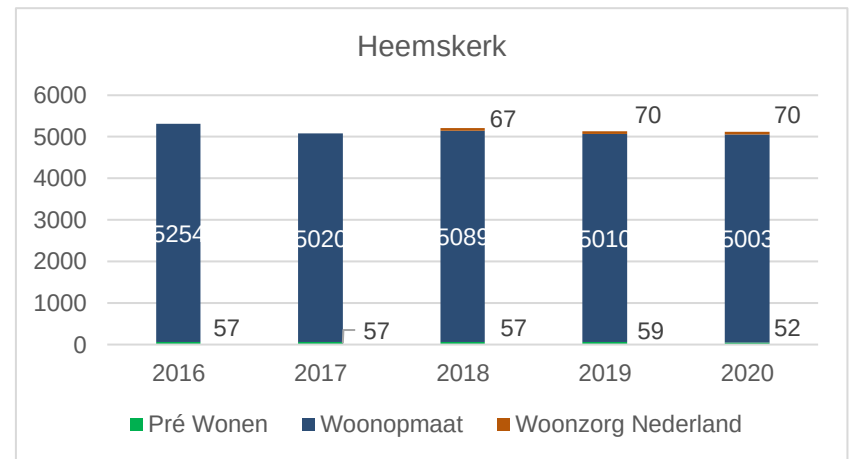
Figuur 19 foto Haarlem

10. Gemeente Heemskerk

Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2020)

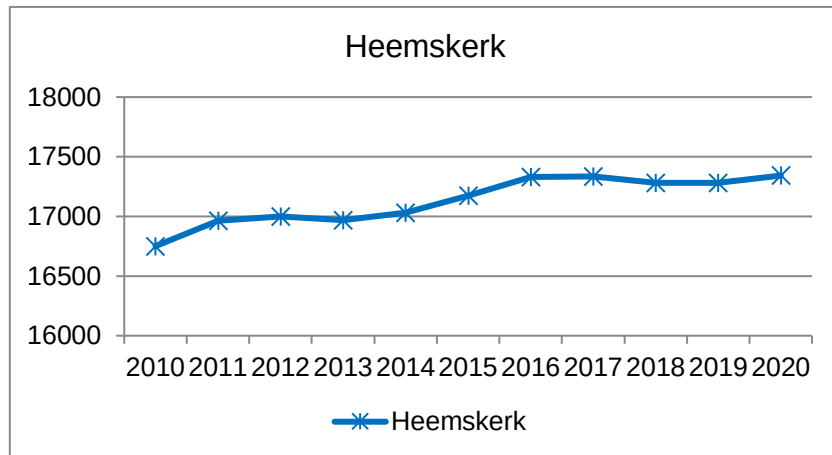


Aantal corporatiewoningen tot €737 per jaar (WZK).

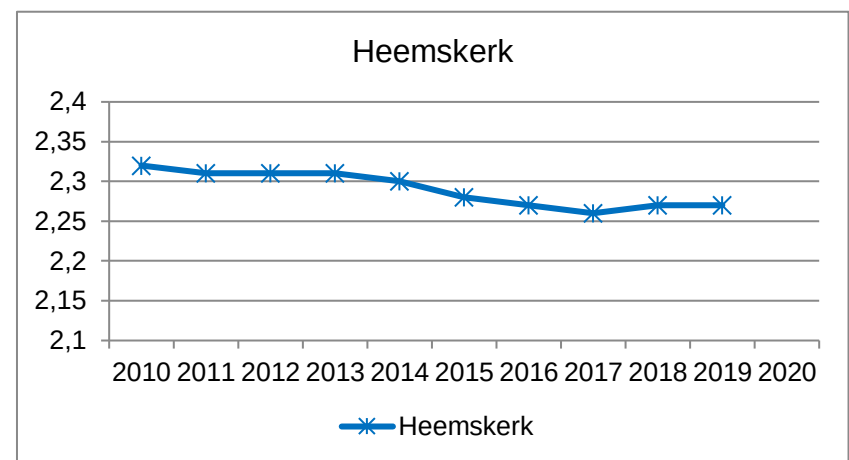


Gegevens van Woonzorg Nederland ontbreken voor 2016 en 2017

Huishoudens (CBS, 2010 - 2020)

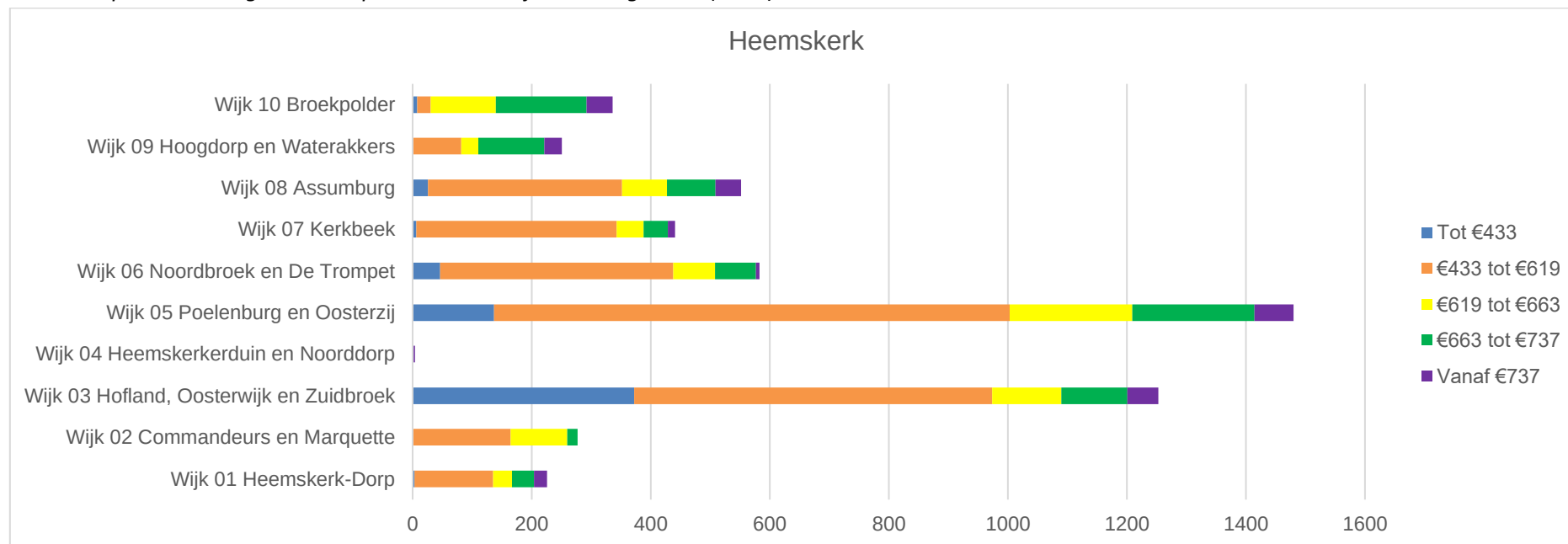


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2020)

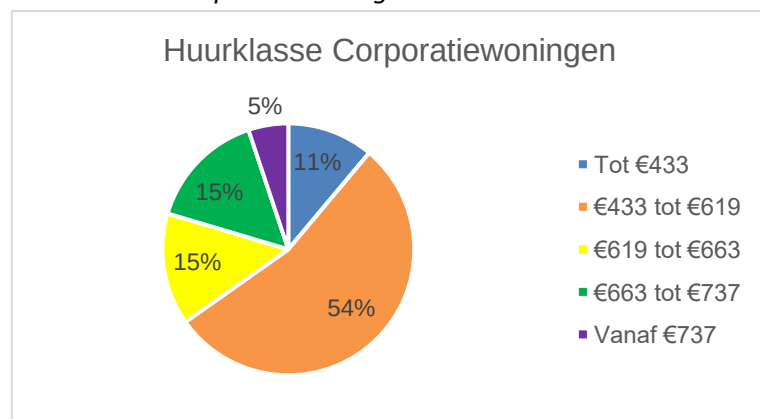


Gemeente Heemskerk

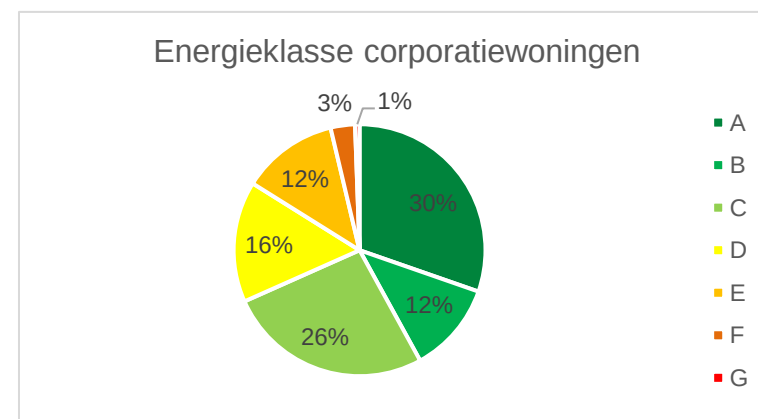
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2020).



Totaal aantal corporatiewoningen in Heemskerk naar huurklasse (2020)

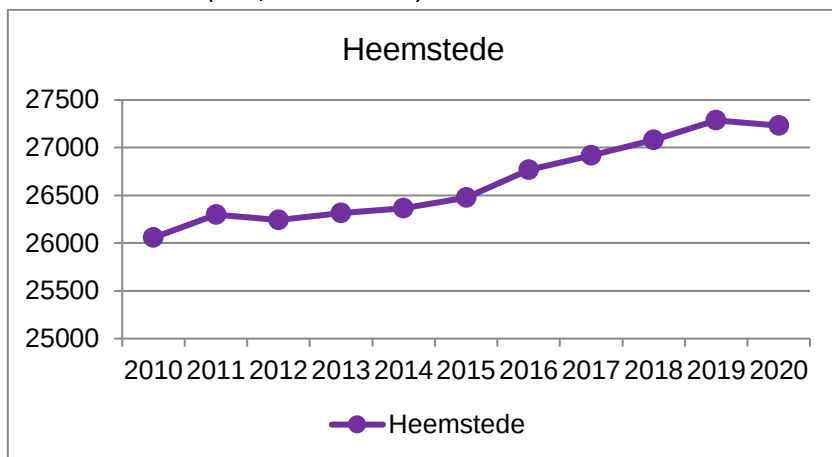


Energieklasse alle corporatiewoningen in Heemskerk (n= 5.401)

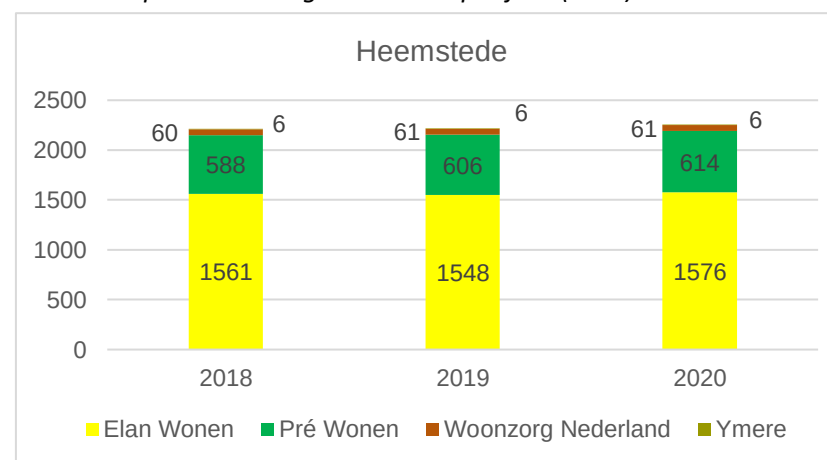


11. Gemeente Heemstede

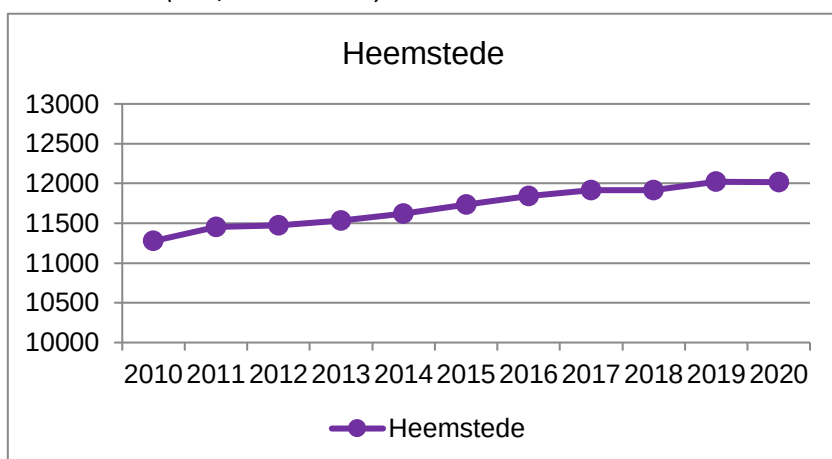
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2020)



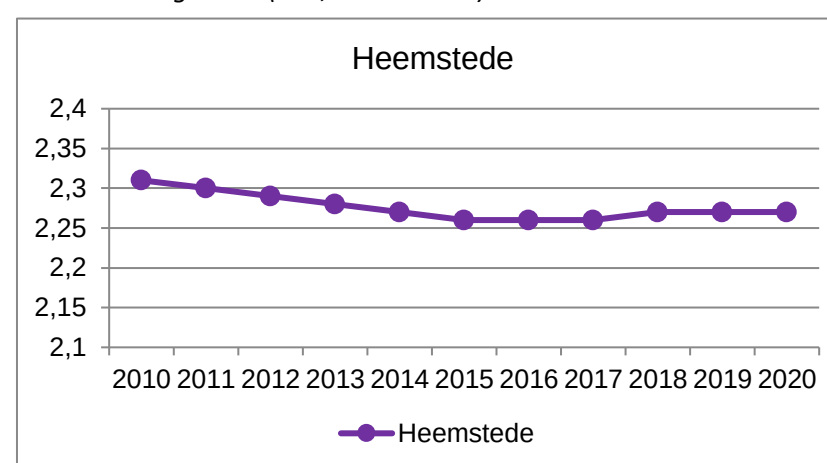
Aantal corporatiewoningen tot €737 per jaar (WZK).



Huishoudens (CBS, 2010 - 2020)

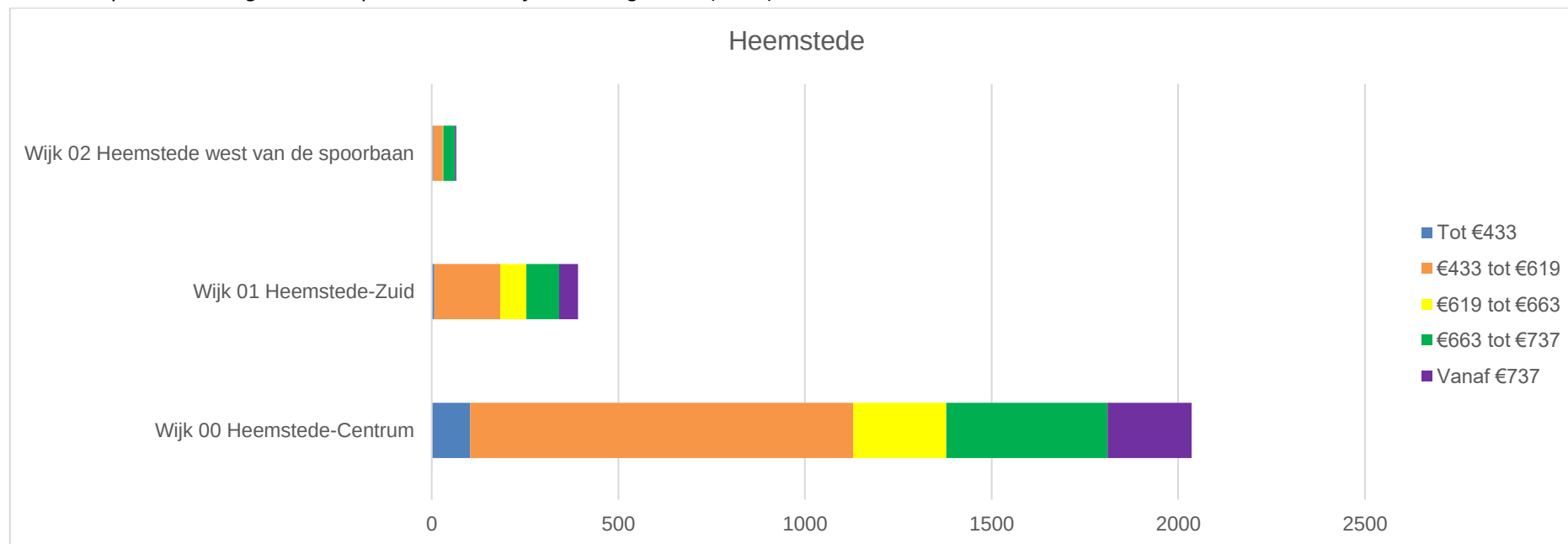


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2020)

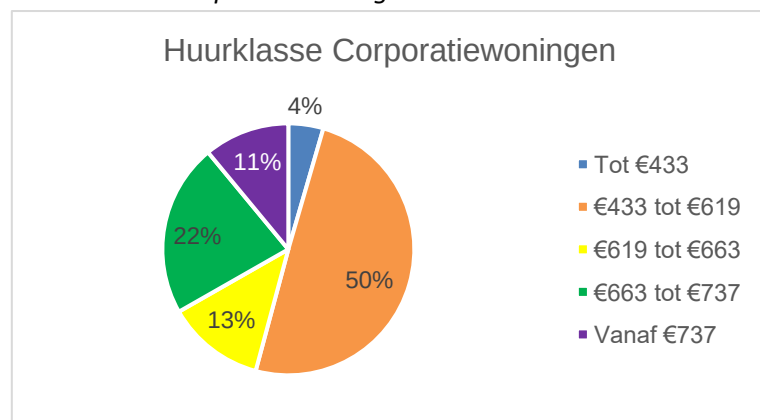


Gemeente Heemstede

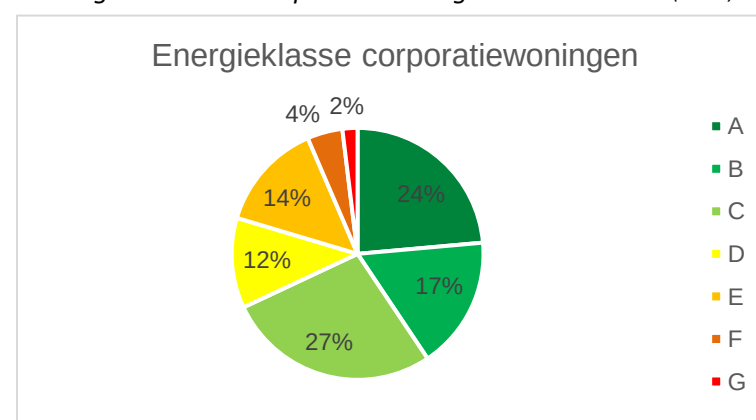
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2020).



Totaal aantal corporatiewoningen in Heemstede naar huurklasse (2020)

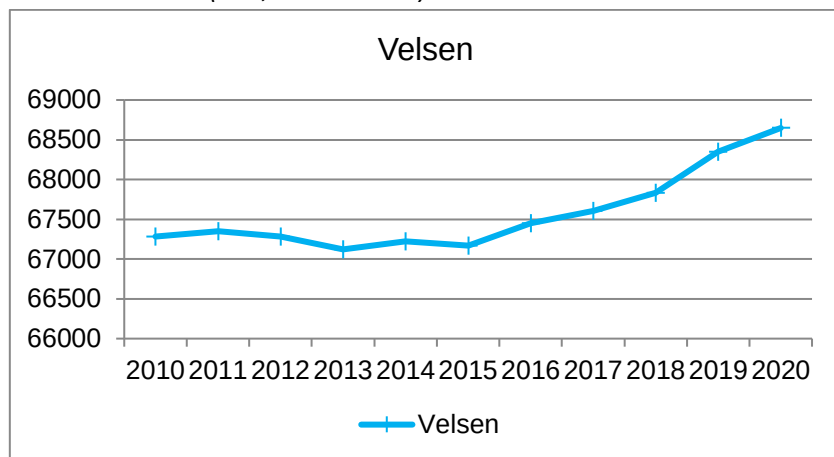


Energieklasse alle corporatiewoningen in Heemstede (2.536)

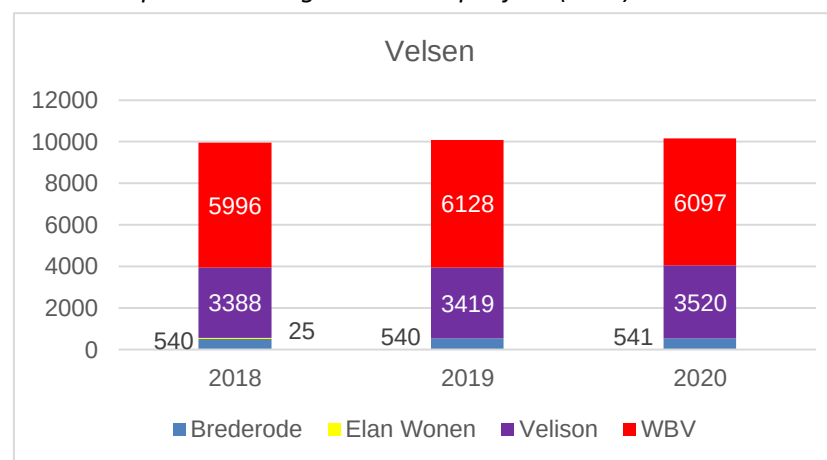


12. Gemeente Velsen

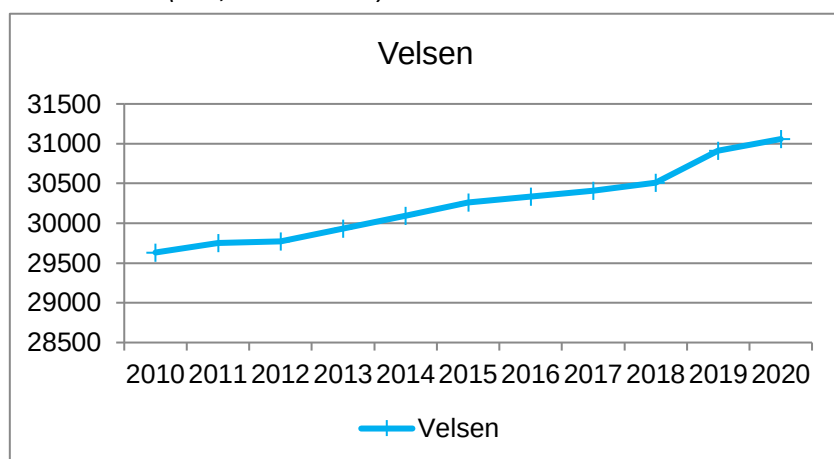
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2020)



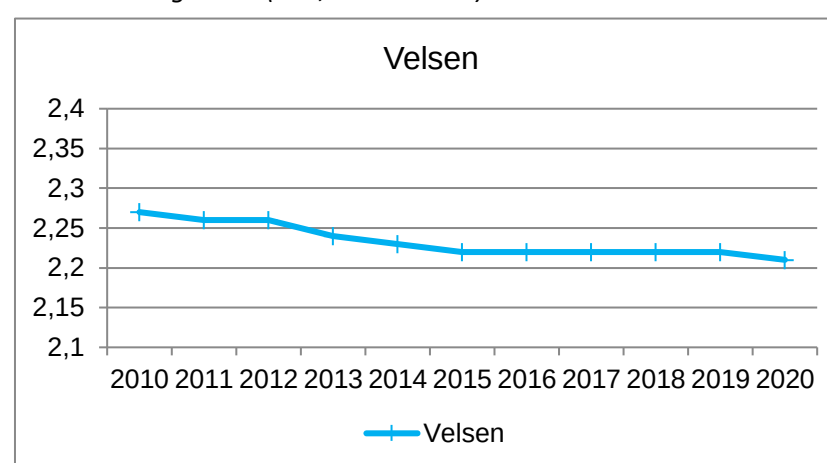
Aantal corporatiewoningen tot €737 per jaar (WZK).



Huishoudens (CBS, 2010 - 2020)

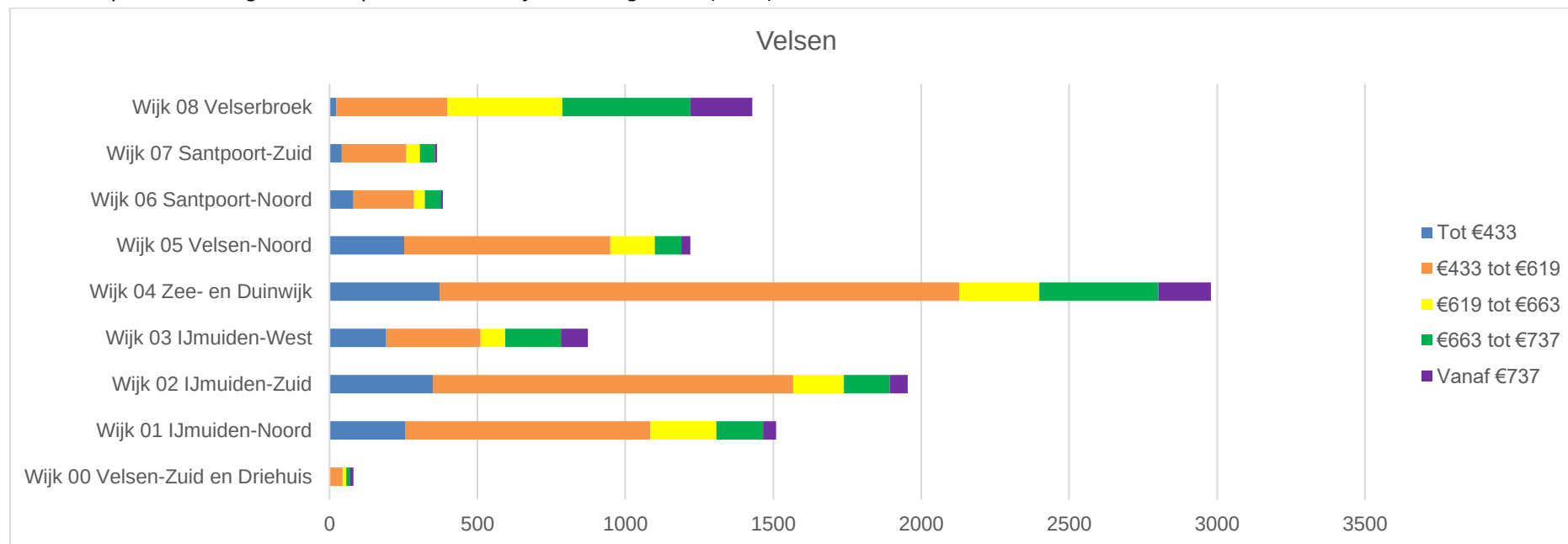


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2020)

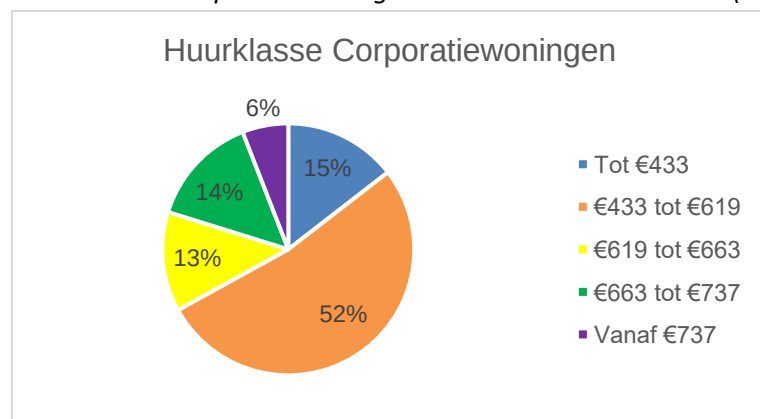


Gemeente Velsen

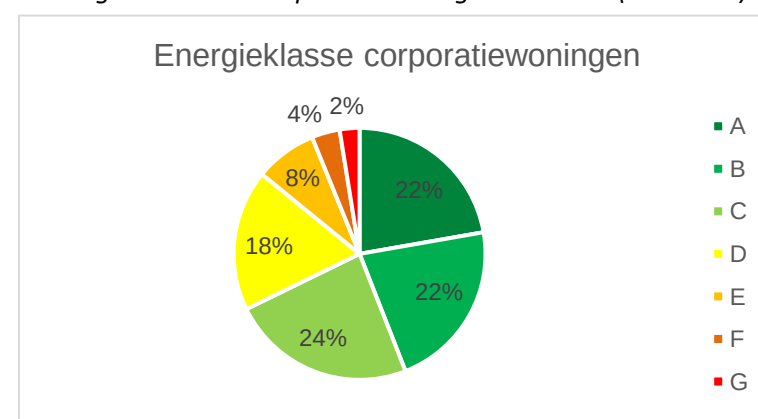
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2020).



Totaal aantal corporatiewoningen in Velsen naar huurklasse (2020)



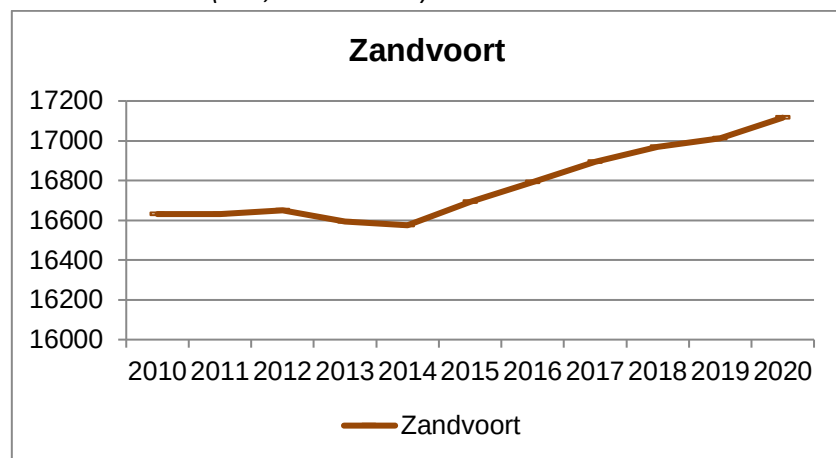
Energieklasse alle corporatiewoningen in Velsen (n=10.364)



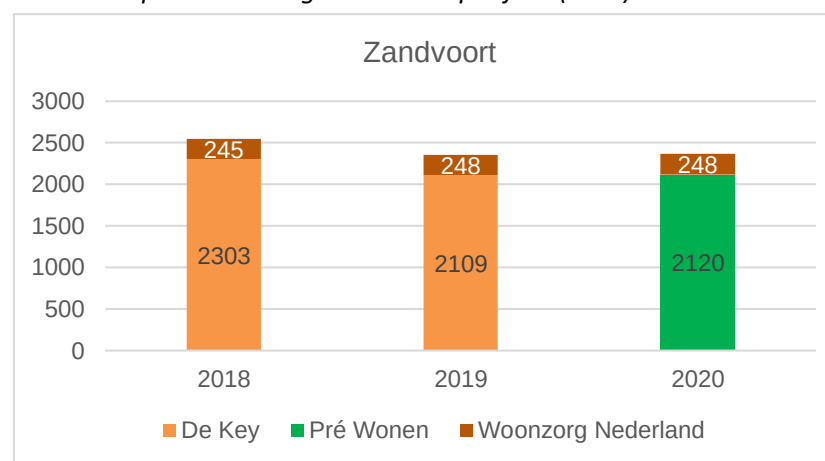


13. Gemeente Zandvoort

Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2020)

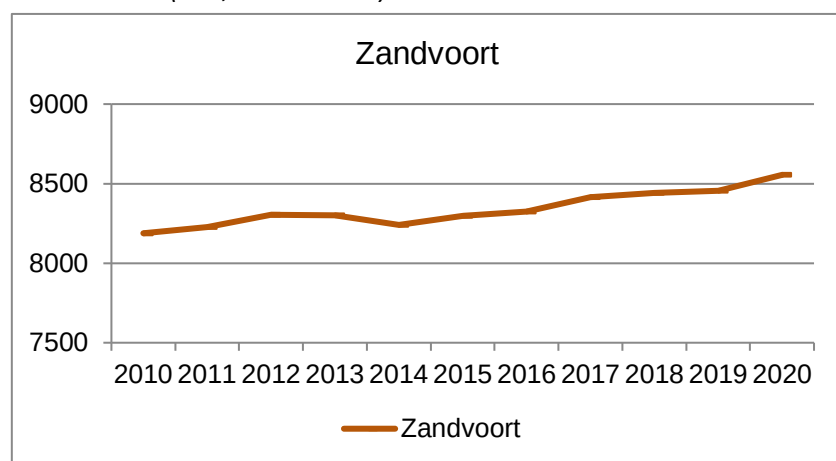


Aantal corporatiewoningen tot €737 per jaar (WZK).

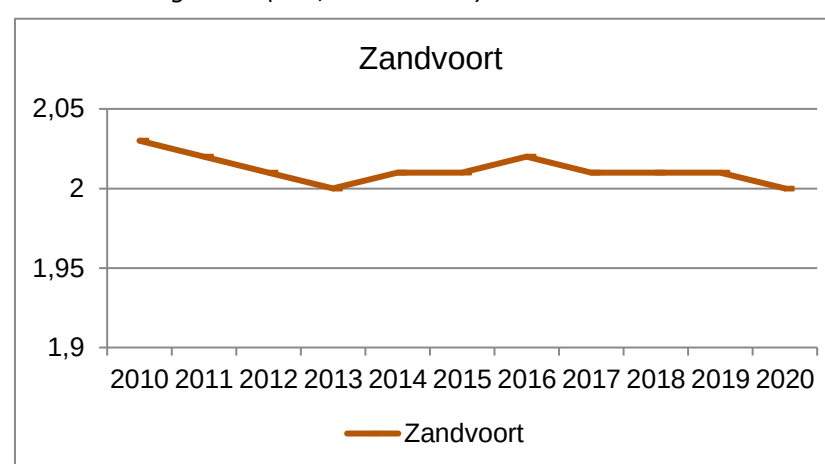


*Per 31/12/2020 heeft Pré Wonen de woningen overgenomen van De Key

Huishoudens (CBS, 2010 - 2020)

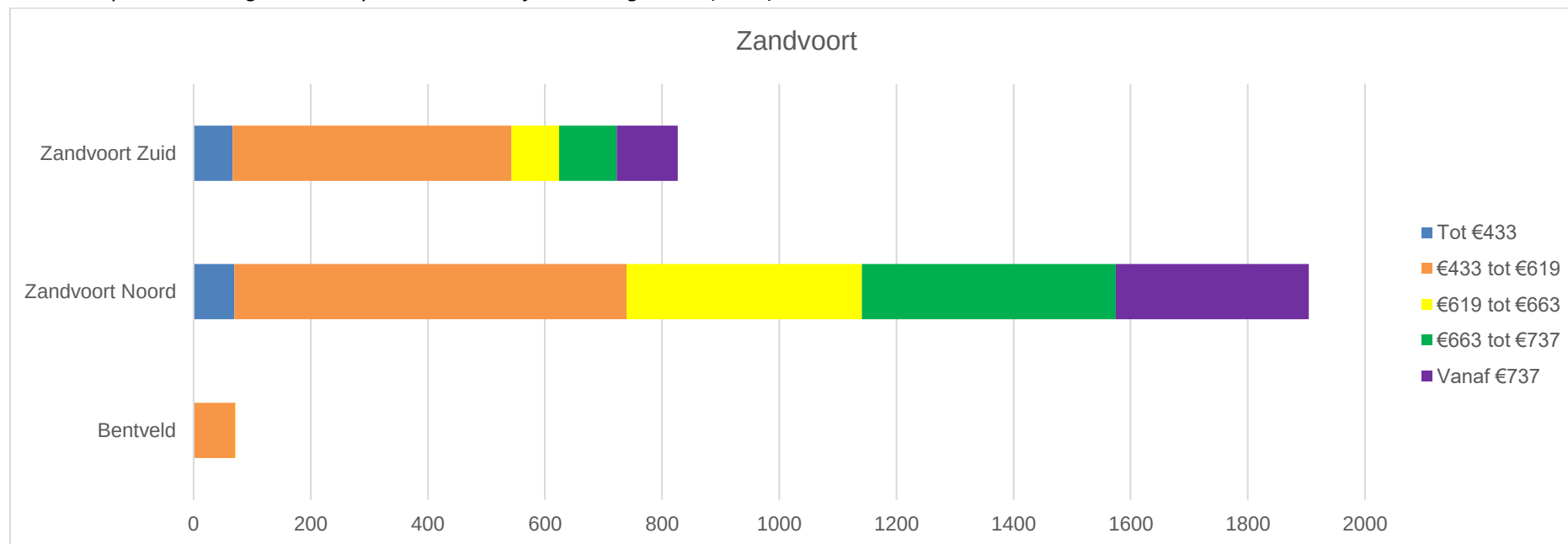


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2020)

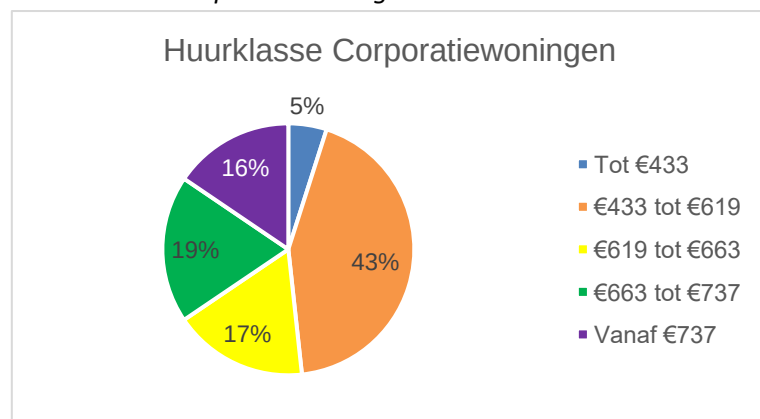


Gemeente Zandvoort

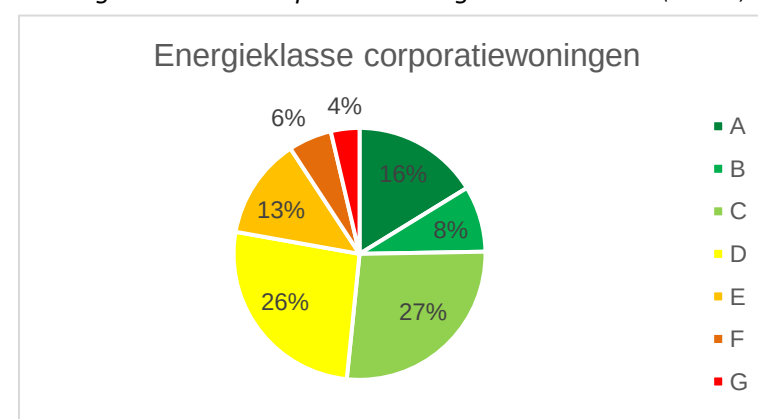
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2020).



Totaal aantal corporatiewoningen in Zandvoort naar huurklasse (2020)



Energieklasse alle corporatiewoningen in Zandvoort (n=2.803)



Deel 3: Wonen en Zorg op de kaart

Corporaties



Figuur 20 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 2020.

Per corporatie wordt in het figuur linksboven van de factsheet 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 (WWS). Maar niet altijd wordt deze huur gevraagd, corporaties hebben hierin een eigen beleid. De figuren in de factsheet per corporatie maken 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 2020 van € 737 of minder, uitgesplitst naar gemeente. Ontwikkelingen (sloop en nieuwbouw van woningen) per gemeente wordt zichtbaar door de aantallen per jaar 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.

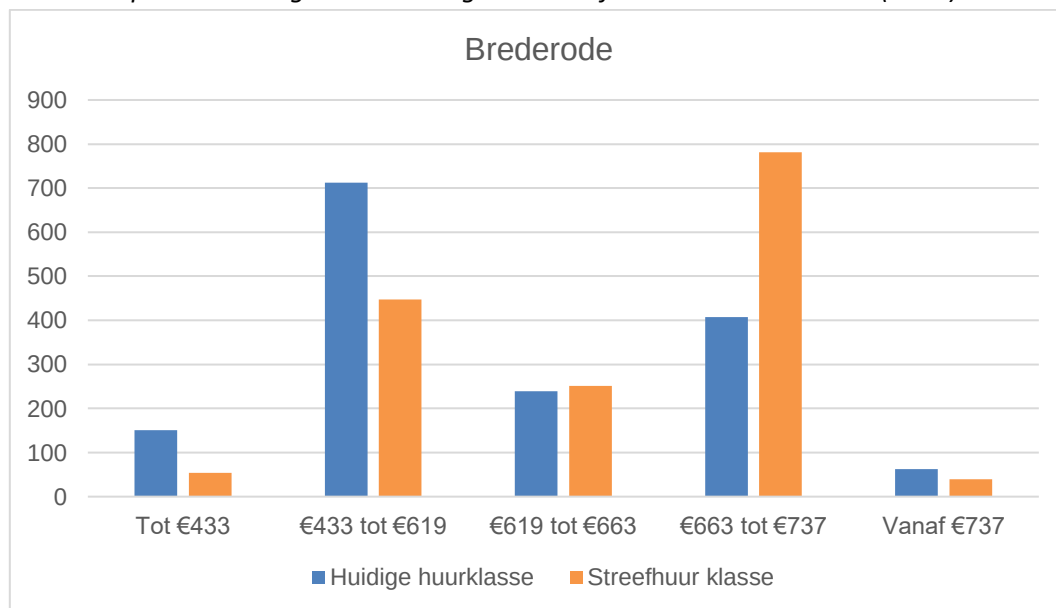
In de tabel linksonder wordt de huidige huurklasse (die ook in de tabel erboven is weergegeven) uitgezet tegen de gelijke huurklasse in de afgelopen twee jaar: 2018 & 2019*⁸. De indeling in afgelopen jaren is gebaseerd op de grenzen die dat jaar geldig waren, voor 2020 wordt de huidige indeling gebruikt. Bij de as is vanwege de leesbaarheid gekozen om alleen de indeling van 2020 te vermelden. In de bijlage staan de verschillende klasseindelingen van afgelopen jaren weergegeven.

Tenslotte staat in het figuur rechtsonder de energieklassering weergegeven van alle corporatiewoningen waarvan deze bekend is. Woningen met een energieklassering A++, A+ zijn samengenomen in de categorie A. De klassering is vanaf 2020 volledig gebaseerd op de energie-index. Deze is omgerekend naar de meer leesbare klassering met letters (zie bijlage).

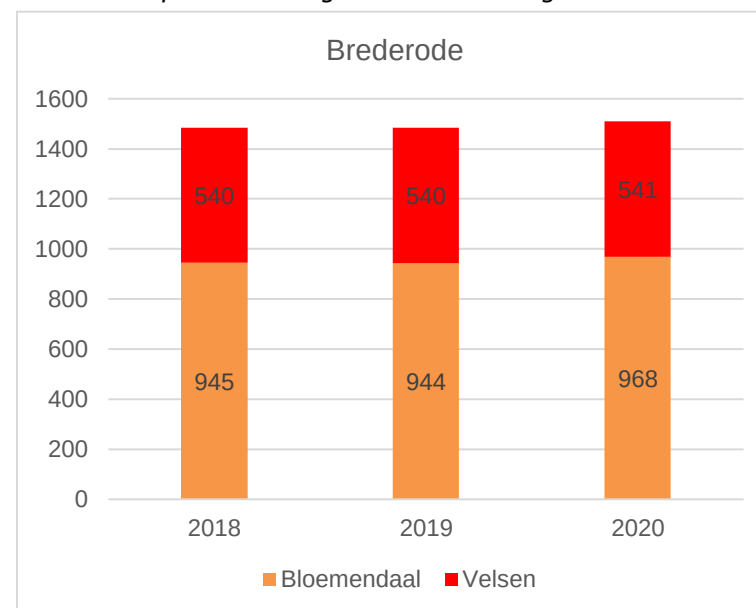
⁸ *De huurklasse in 2018 kende andere grenzen, deze zijn weergegeven in de bijlage.

14. Corporatie Brederode

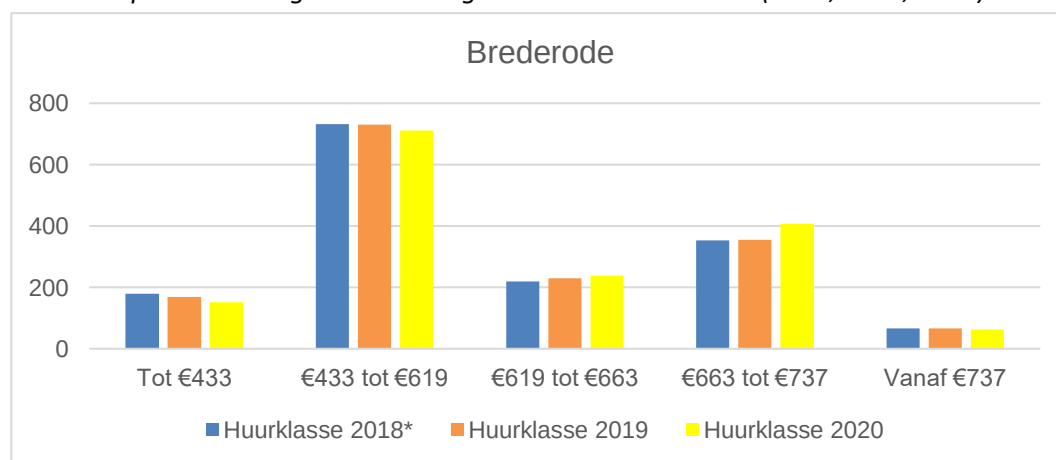
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Brederode (2020)



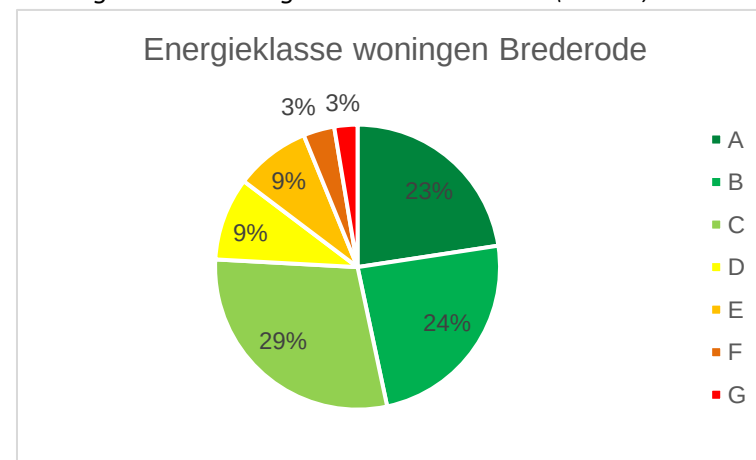
Aantal corporatiewoningen tot €737 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Brederode (2018, 2019, 2020)

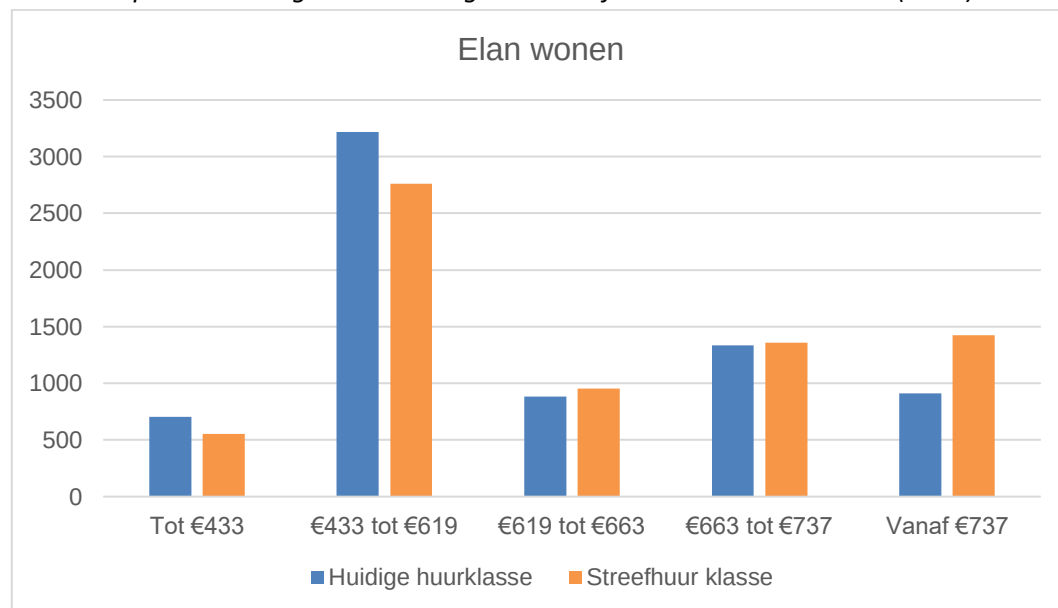


Energieklasse woningen Brederode in 2020 (n=1.558)

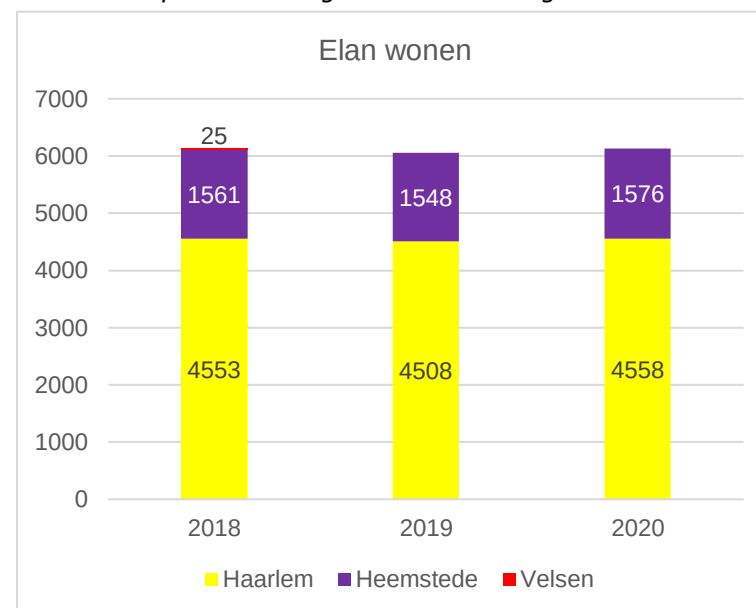


15. Corporatie Elan wonen

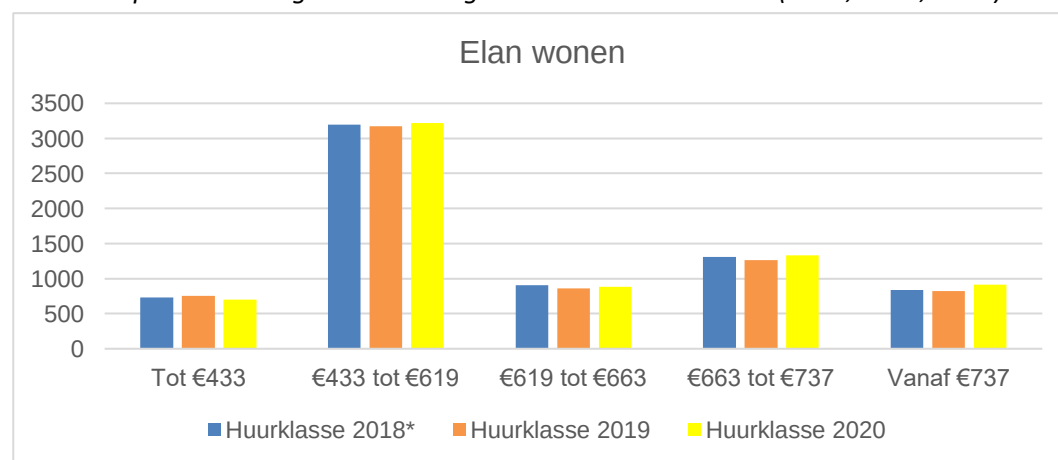
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Elan wonen (2020)



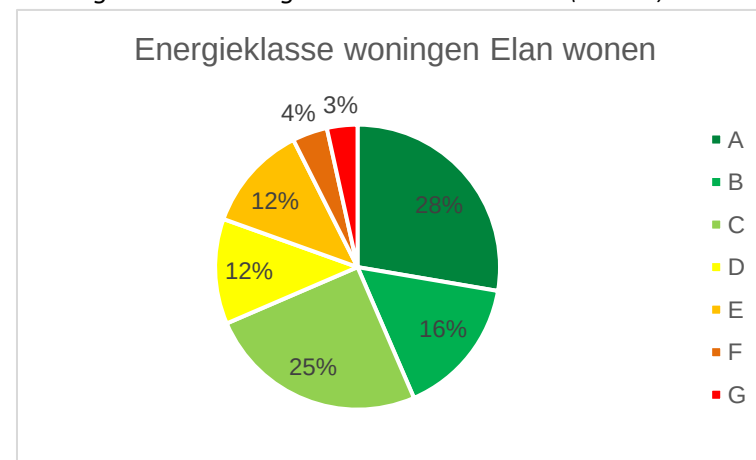
Aantal corporatiewoningen tot €737 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Elan wonen (2018, 2019, 2020)



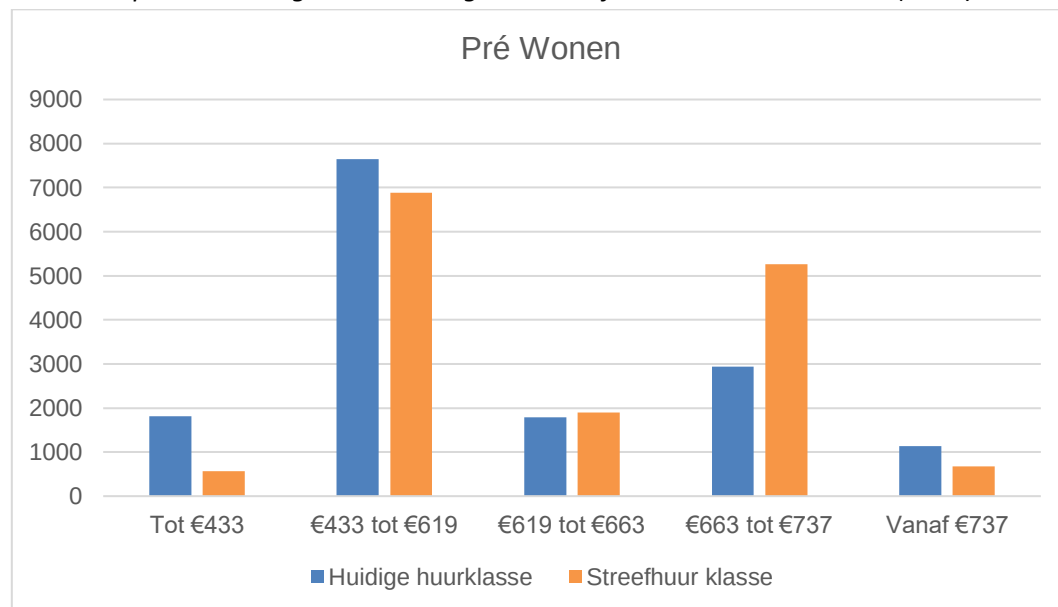
Energieklasse woningen Elan wonen in 2020 (n=7.045)



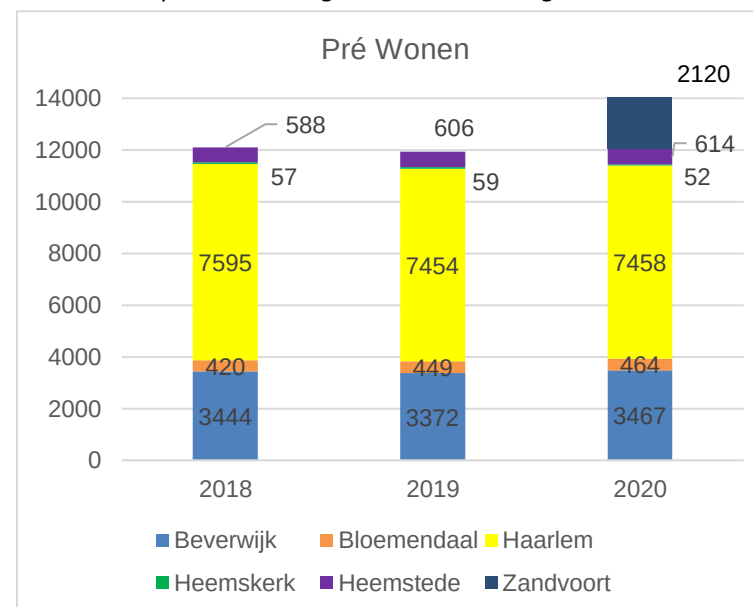
16. Corporatie Pré Wonen

Pré Wonen heeft in 2020 de woningen overgenomen van De Key, deze zijn meegenomen in de berekening van 2020.

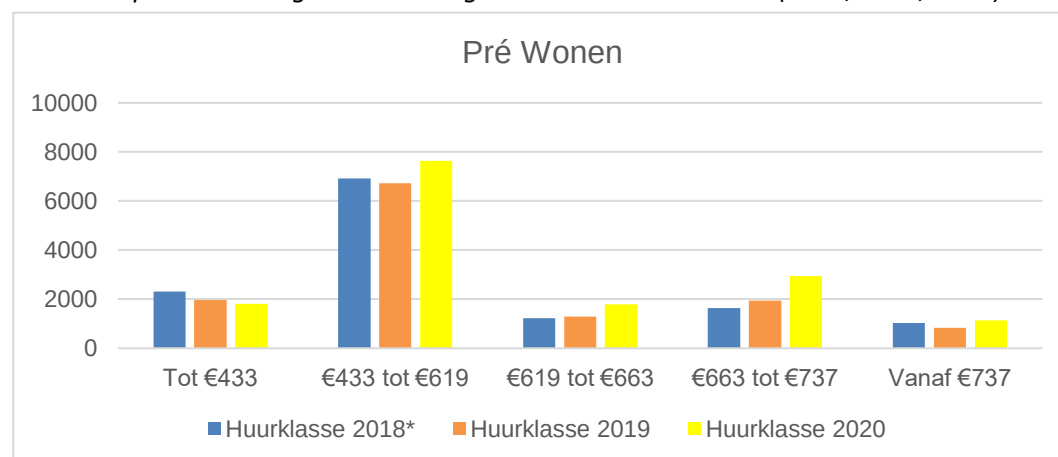
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Pré Wonen (2020)



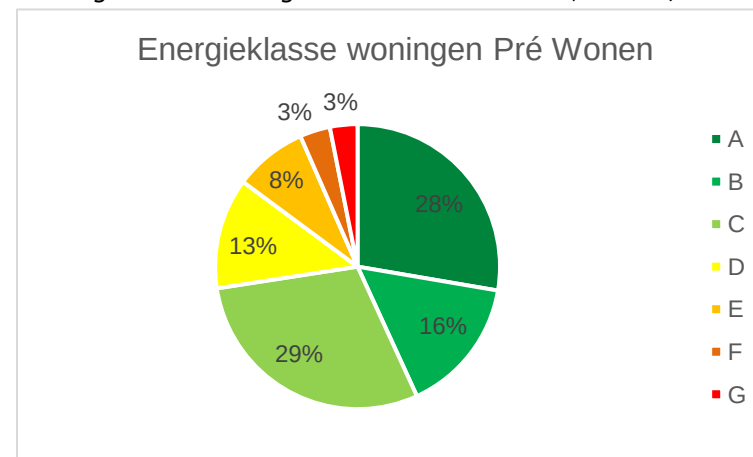
Aantal corporatiewoningen tot €737 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Pré Wonen (2018, 2019, 2020)

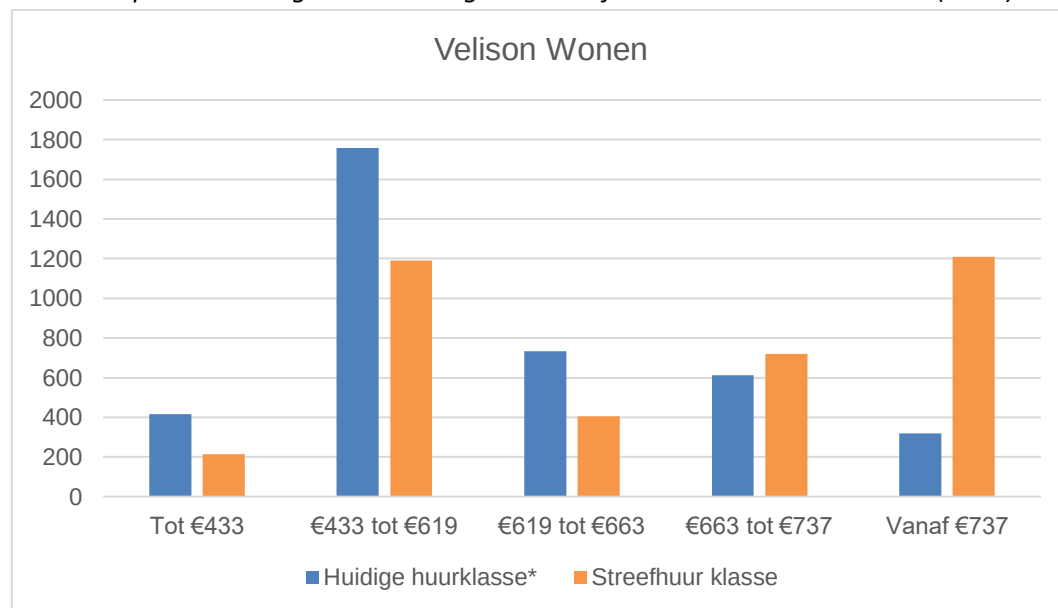


Energieklasse woningen Pré Wonen in 2020 (n=15.157)

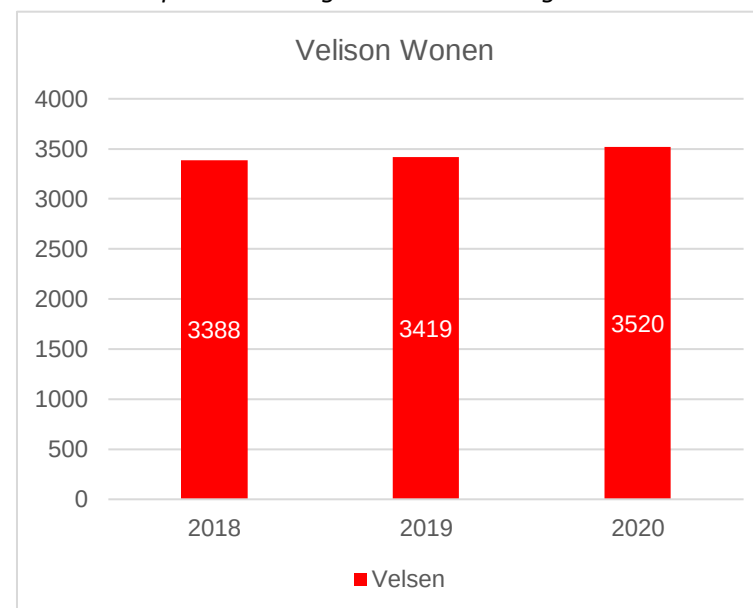


17. Corporatie Velison Wonen

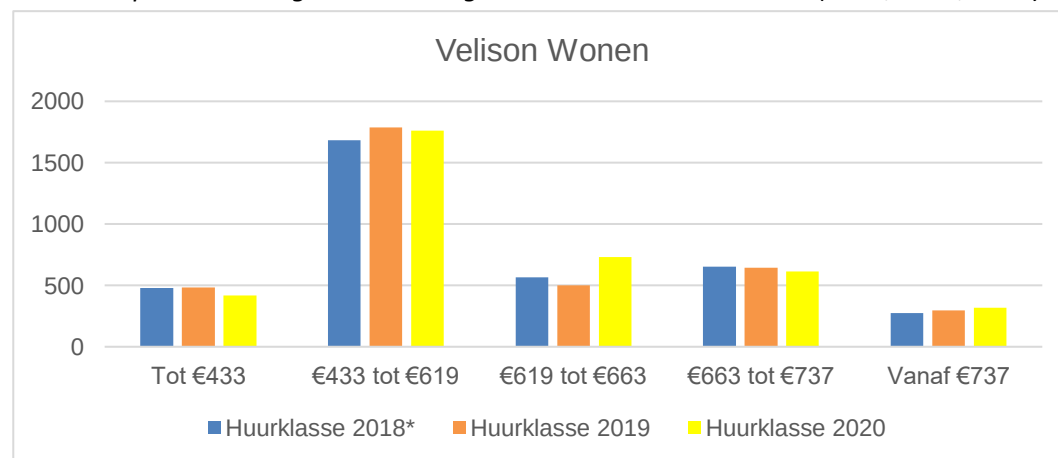
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Velison Wonen (2020)



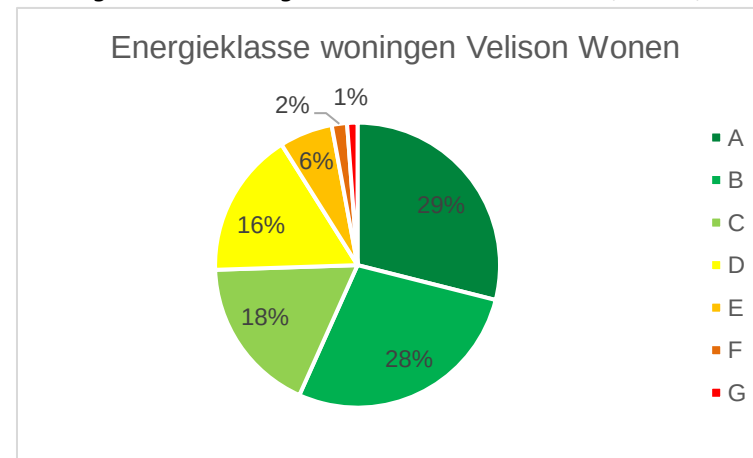
Aantal corporatiewoningen tot €737 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Velison Wonen (2018, 2019, 2020)

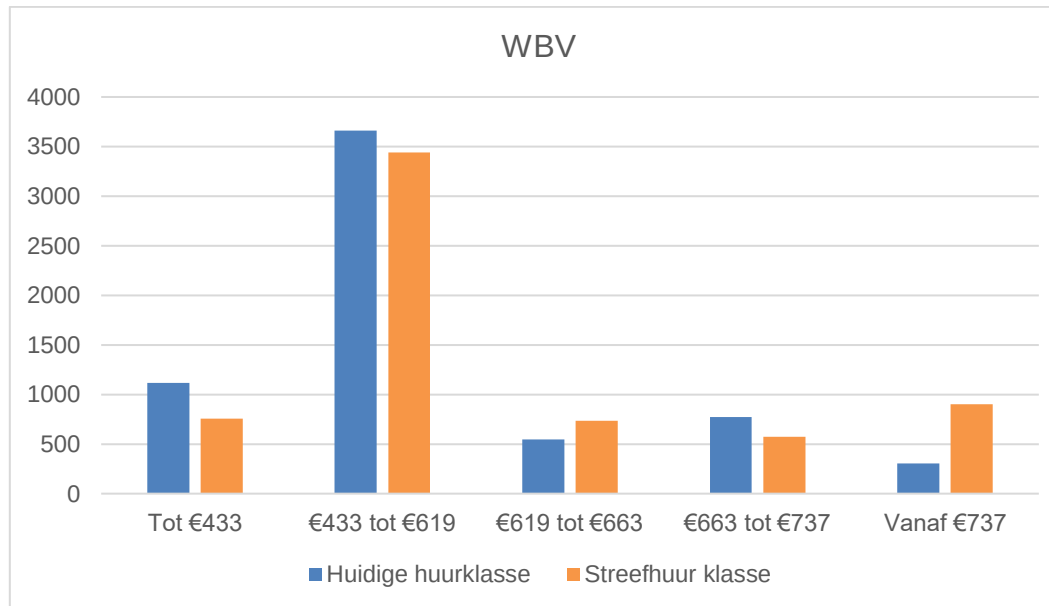


Energieklasse woningen Velison Wonen in 2020 (n=3.397)

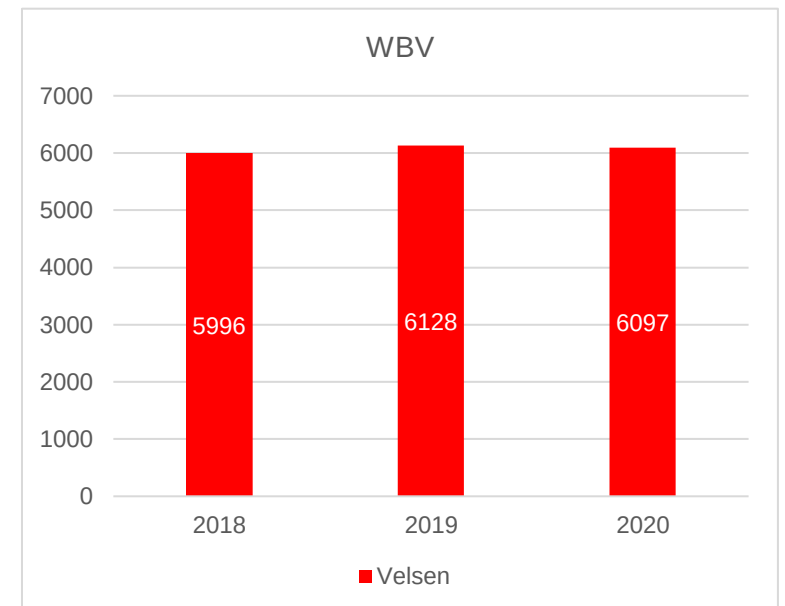


18. Corporatie Woningbedrijf Velsen (WBV)

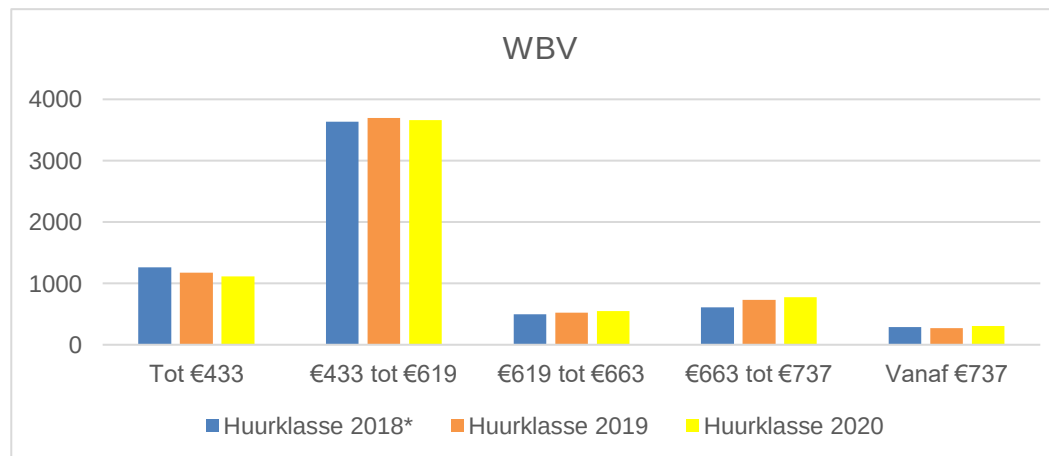
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse WBV (2020)



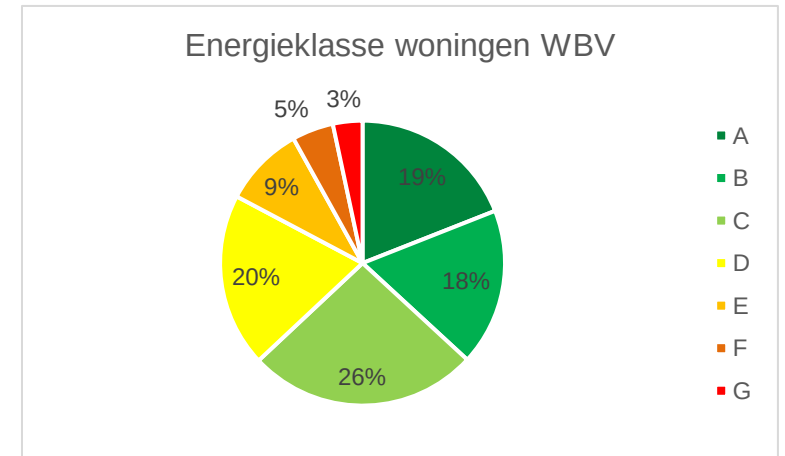
Aantal corporatiewoningen tot €737 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse WBV (2018, 2019, 2020)

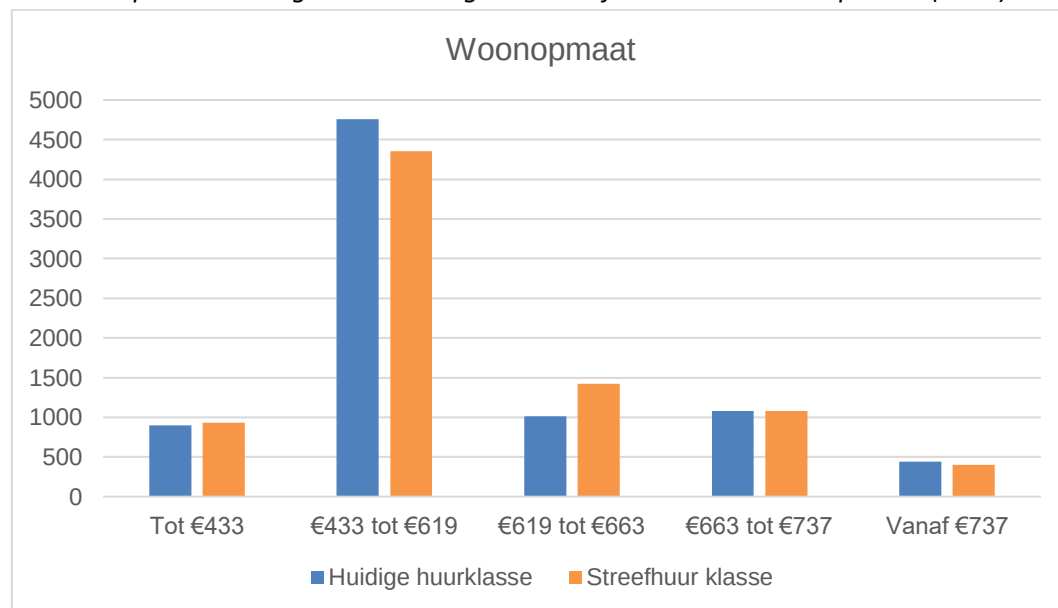


Energieklasse woningen WBV in 2020 (n=6.414)

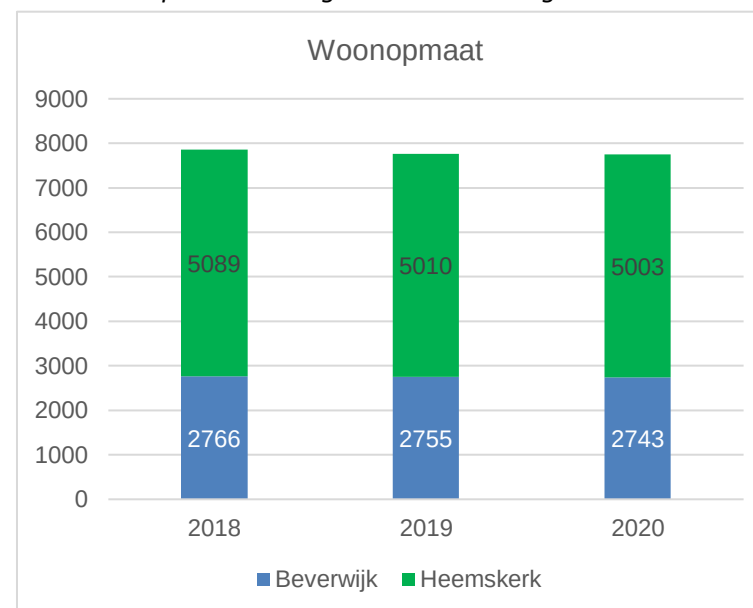


19. Corporatie Woonopmaat

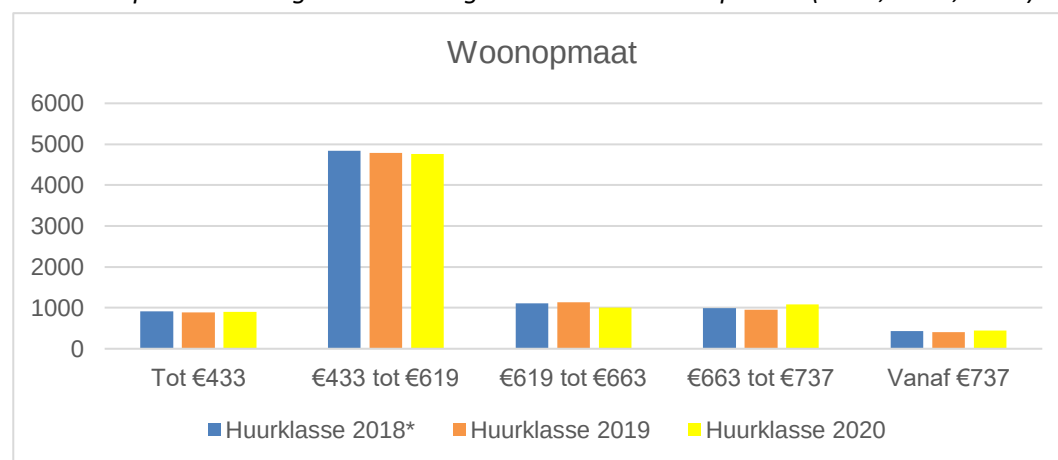
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Woonopmaat (2020)



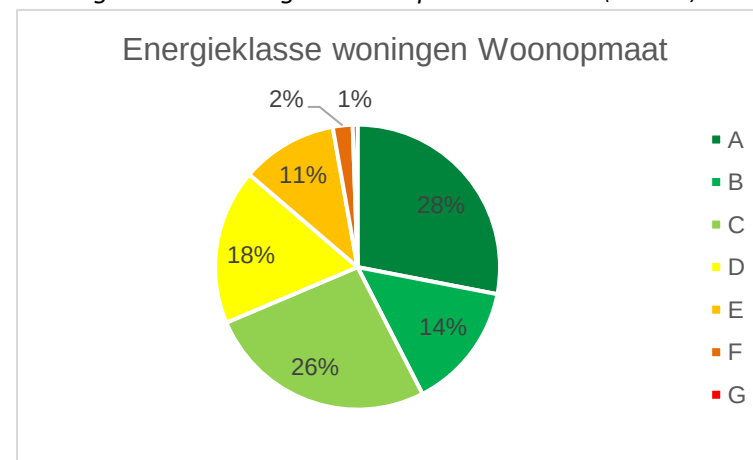
Aantal corporatiewoningen tot €737 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Woonopmaat (2018, 2019, 2020)

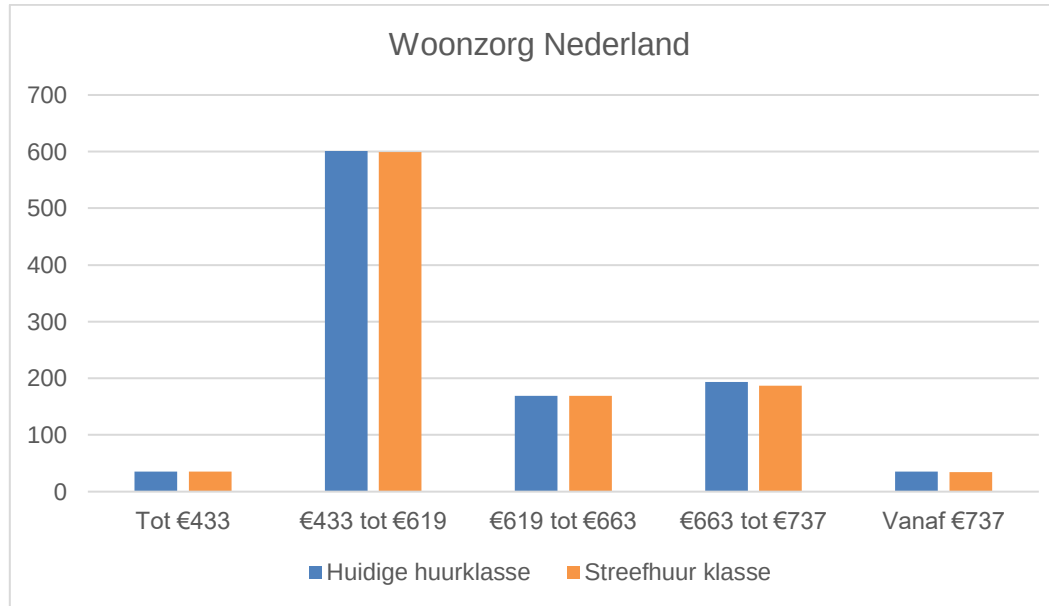


Energieklasse woningen Woonopmaat in 2020 (n=8.183)

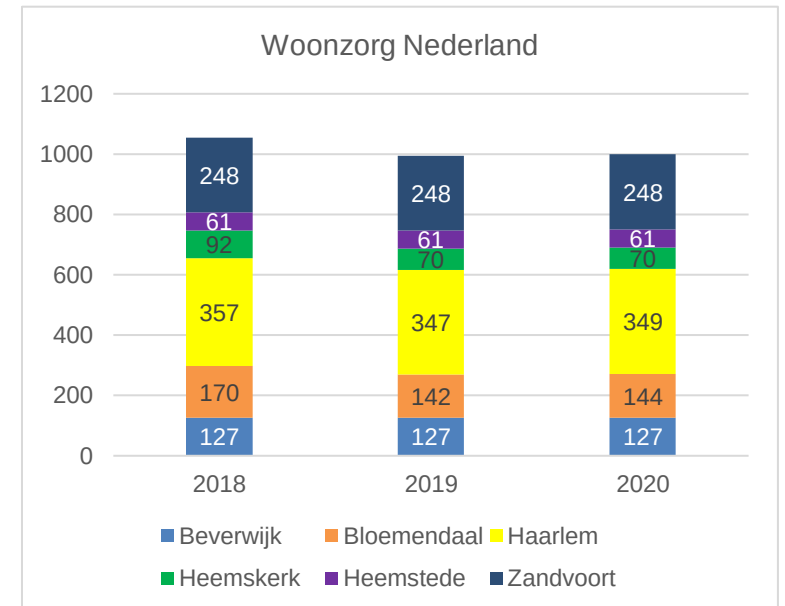


20. Corporatie Woonzorg Nederland

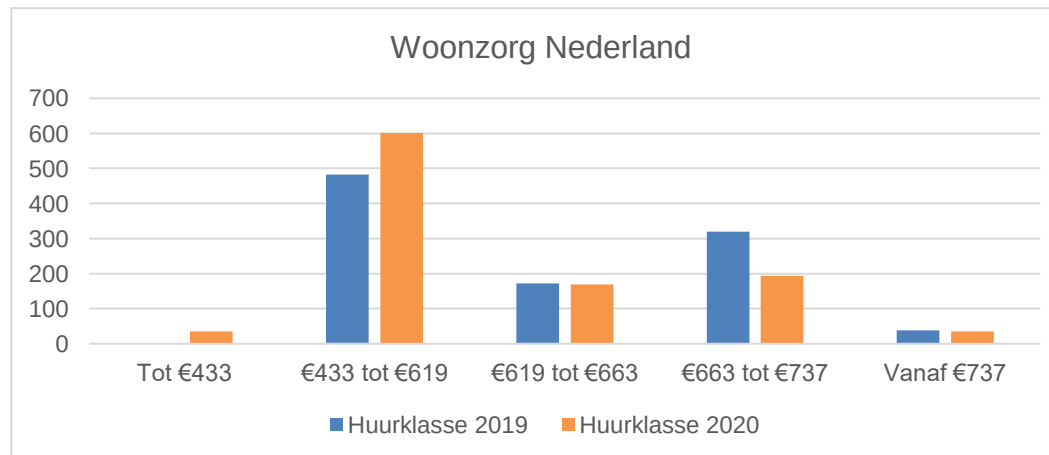
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Woonzorg Nederland (2020)



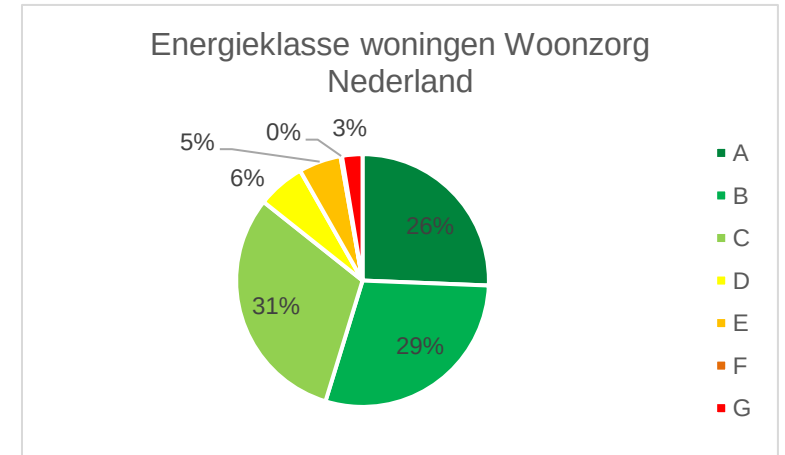
Aantal corporatiewoningen tot €737 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Woonzorg NL (2018, 2019, 2020)



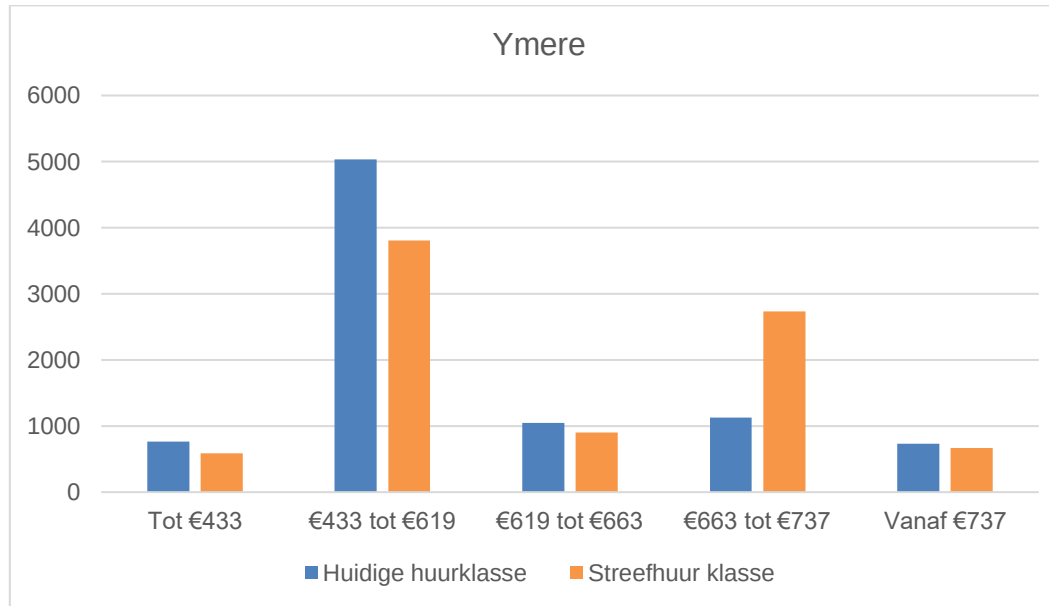
Energieklasse woningen Woonzorg NL in 2020 (n=1.034)



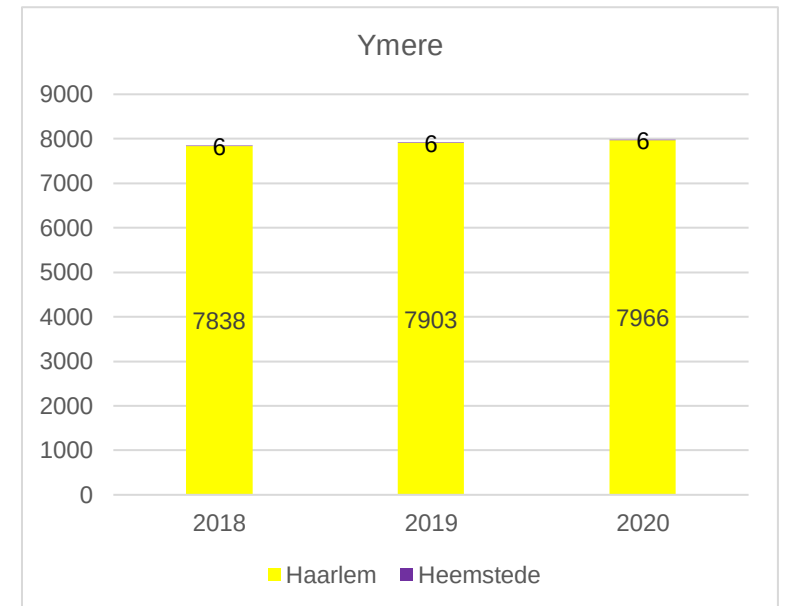
21. Corporatie Ymere

Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Ymere (2020)*

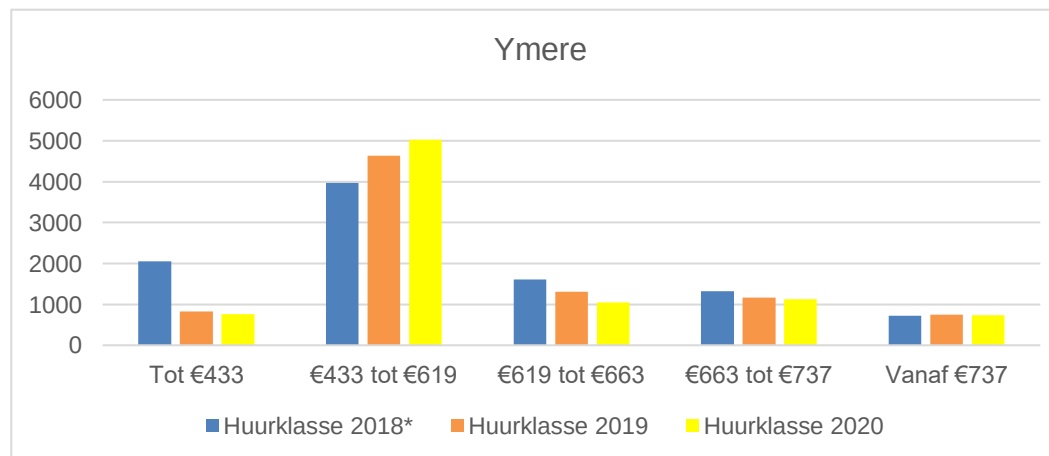
*Bij de huidige huurklasse ontbreekt de huur bij 25 woningen, bij de streefhuurklasse bij 31 woningen.



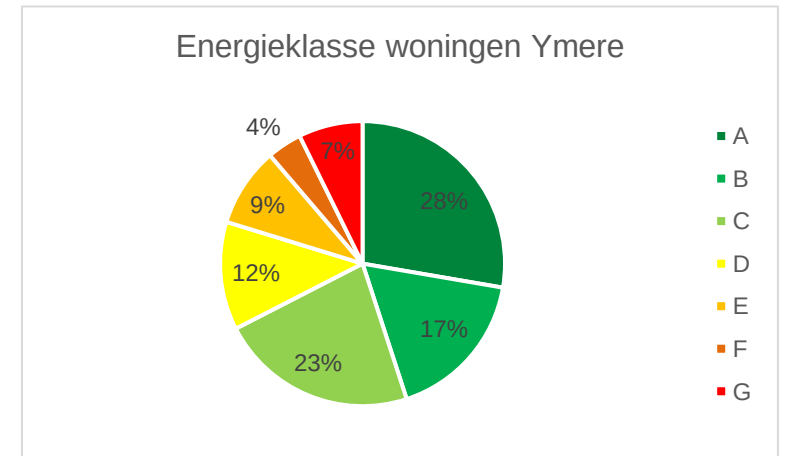
Aantal corporatiewoningen tot €737 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Ymere (2018, 2019, 2020)



Energieklasse woningen Ymere in 2020 (n=8.727)



Eindconclusie



Figuur 21 Foto Zandvoort

22. Bevindingen

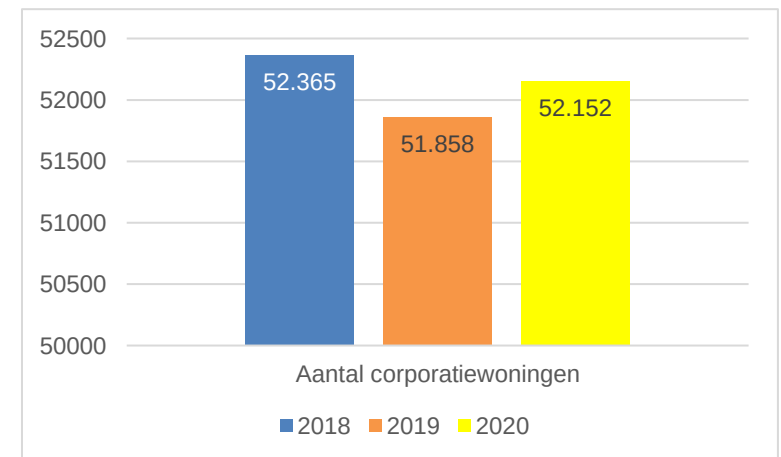
In Zuid-Kennemerland & IJmond zijn in 2020:

- 380.279 inwoners (2019: 377.660; 2018: 375.021);
- 175.982 huishoudens (2019: 175.132; 2018: 173.627);
- 52.152 corporatiewoningen (2019: 51.858; 2018: 52.365);
- 92,4% van alle corporatiewoningen een huurwoning met een huur onder de liberalisatiegrens van € 737 (in 2018 & 2019 had 92,5% een huur onder de liberalisatiegrens).

Het aantal **huishoudens** in de regio stijgt de afgelopen 10 jaar geleidelijk. De laatste vijf jaar (2016 - 2020) is het aantal inwoners gestegen met zo'n 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 een woning in de regio.

Het aantal **corporatiewoningen** stijgt niet mee met de stijging van het aantal huishoudens, in 2020 is het aantal corporatiewoningen gestegen ten opzicht van 2019 met 294. Maar tussen 2018 en 2019 was een daling van 507 corporatiewoningen. Belangrijkste reden voor deze fluctuatie is sloop (en verkoop) en nieuwbouw. De ontwikkeling van het aantal corporatiewoningen gaat niet gelijk op met de stijging van het aantal huishoudens. Hierdoor neemt de druk op de sociale huurwoningen toe.

Uit de analyse van **Wonen en Zorg op de kaart** blijkt dat in 2020 bij de acht betrokken corporaties in Zuid-Kennemerland en IJmond van de 52.152 corporatiewoningen 92,4% sociale huurwoningen zijn met een huur lager dan € 737. Waarbij opgemerkt wordt dat woningen met een huur boven de € 737 (liberalisatiegrens) bij een volgende verhuring weer onder deze liberalisatiegrens grens kunnen vallen.



Figuur 22 aantal corporatiewoningen in 2018 - 2020

Toekenningen en wachttijd

2020 is het tweede 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.

Voorgaande jaren was al zichtbaar dat de krapte op de sociale huurmarkt toeneemt. Het aantal woningzoekenden in het zoekgebied (Zuid-Kennemerland & Velsen) laat de laatste vijf jaar, ondanks de verandering in aanbodsysteem, een stijging zien.

De gemiddelde inschrijftijd via Woonservice is in de regio het afgelopen jaar gestegen van 6,9 in 2019 naar 7,1 in 2020. In Beverwijk en Velsen is wel een daling zichtbaar. Waarschijnlijk is dit een na-ijl effect van de overgang naar het woonruimteverdeelsysteem van Woonservice. In de overige individuele gemeenten, met uitzondering voor Haarlem, is een stijging te zien van de inschrijftijd. In Haarlem is de inschrijftijd het afgelopen jaar gelijk gebleven.

De aanhoudende hoge verkoopprijs van **koopwoningen** in de laatste jaren laat zien dat er druk staat op de koopwoningmarkt in de regio Zuid-Kennemerland & IJmond. Het aantal aangeboden koopwoningen is daarentegen juist extreem laag.

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

Opvallende bevindingen per gemeente.

Dit jaar zijn alle energieklassen berekend op basis van de energie index (EI). Vorig jaar was dit nog deels op basis van de energieklassen (A – G) zoals opgegeven. Dit maakt een vergelijking met voorgaande jaren lastig. Het algemene beeld is dat de energieklassen van de corporatiewoningen verbeterd.

In **Beverwijk** is het aantal corporatiewoningen met een huidige huur onder de liberalisatiegrens van € 737 (sociale huurwoningen) de laatste jaren stabiel. De verdeling in huurklasse is redelijk gelijk met 2019 & 2018.

In **Bloemendaal** is het aantal corporatiewoningen ongeveer gelijk gebleven

In **Haarlem** is het aantal corporatiewoningen met een huidige huur onder € 737 bij Pré wonen en Elan wonen gestegen (nadat het in 2019 juist was gedaald) Bij Ymere is ook een lichte stijging van het aantal woningen onder de € 737 in 2020.

In **Heemskerk** is het aantal sociale huurwoningen van Woonopmaat iets afgenomen. Door herstructurering was in 2019 al een afname omdat eerst gesloopt moet worden voordat nieuwe woningen worden toegevoegd. De verdeling in huurklasse is ongeveer gelijk gebleven.

In **Heemstede** is het aantal sociale huurwoningen licht gestegen.

In **Velsen** is het totaal aantal sociale huurwoningen in totaal toegenomen. Wel zijn de huurklasse verschoven ten opzichte van 2019. De woningen zijn duurder geworden, de hogere klassen zijn gestegen en de lage klasse gedaald binnen de sociale voorraad.

In **Zandvoort** zijn de woningen van De Key overgenomen door Pré wonen. In 2019 was een sterke daling van sociale huurwoningen zichtbaar. Inmiddels is dit aantal weer iets gestegen.

Opvallende bevindingen per corporatie

Bij **Brederode** is het aantal woningen in de huurklasse € 663 - € 737 gestegen ten opzichte van vorige jaren. Het aantal woningen in de goedkoopste klasse tot € 433 is gedaald. De streefhuur laat zien dat op termijn de woningen verder naar een hogere huurklasse gaan opschuiven.

Bij **Elan Wonen** is de huidige huurklasse redelijk gelijk aan 2019 & 2018. Wel is zichtbaar dat de streefhuren hoger liggen dan de huidige huren.

Bij **Pré Wonen** is het aantal woningen flink gestegen door de woningen van De Key in Zandvoort. Doordat het totaal aantal woningen is toegenomen stijgen ook de aantallen per huurklasse.

Bij **Velison Wonen** is het aantal sociale huurwoningen gestegen ten opzichte van 2019 & 2018. De streefhuur laat zien dat op termijn de woningen verder naar een hogere huurklasse opschuiven.

Bij **Woningbedrijf Velsen** is het aantal sociale huurwoningen weer iets gedaald ten opzichte van 2019. De ontwikkeling bij de huidige– en streefhuurklasse is redelijk stabiel.

Bij **Woonopmaat** is een kleine afname van het aantal sociale huurwoningen. De ontwikkeling bij de huidige– en streefhuurklasse is stabiel.

Bij **Woonzorg Nederland** is het aantal sociale huurwoningen gelijk gebleven. De huidige huurklassen verschuiven naar de goedkopere huurklasse. De streefhuurklasse ten opzichte van de huidige huur is gelijk.

Bij **Ymere** is het aantal woningen in de huidige huurklasse tot € 433 verder afgenomen en de in de klasse daarboven (€ 433 tot € 619) juist gestegen. Het totaal aantal sociale huurwoningen van Ymere in Haarlem is verder toegenomen in 2020.

Samenvatting

De regio Zuid-Kennemerland & IJmond is inde afgelopen tien jaar gegroeid met zo'n 5%. Het aantal corporatiewoningen in de regio groeit niet mee, maar blijft ongeveer gelijk. In 2019 was er een daling met 507 woningen, in 2020 weer een stijging met 294 woningen. De fluctuatie wordt mede veroorzaakt door sloop van woningen voordat nieuwe woningen worden gerealiseerd en deels door verkoop. De verkoopprijs van koopwoningen stijgt in de regio terwijl het aanbod zeer gering blijft. De wachttijd voor corporatiewoningen neemt toe in alle gemeenten. Geconcludeerd wordt dat de vraag naar koop- en huurwoningen steeds verder toeneemt.

Bij Woonopmaat in Heemskerk en Beverwijk is de wachttijd gestegen, maar nog steeds het laagst in de regio (3,3 jaar gemiddeld in Beverwijk en 3,8 in Heemskerk). In de andere gemeenten ligt de wachttijd tussen 6 en 8 jaar. Een vergelijking met vorig jaar is lastig vanwege de uitbreiding in 2019 van het aanbod via Woonservice met de corporatiewoningen in Velsen en alle corporatiewoningen van Pré Wonen. In Velsen en Beverwijk (via Woonservice) is de wachttijd in 2020 gedaald. Dit is waarschijnlijk een na-ijleffect van de systeemverandering van vorig jaar.

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 2020 is 92,4% (0,1% minder dan in 2019) van de corporatiewoningen een sociale huurwoning met een huur onder de € 737,- per maand (liberalisatiegrens).

In totaal zijn er 52.152 corporatiewoningen in 2020 in de regio. Daarvan zijn 2.866 woningen toegekend via reguliere verhuring (incl. direct te huur) en bemiddeling. Iedere corporatie heeft ruimte voor directe bemiddeling. Het percentage bemiddelingen in Beverwijk via Woonservice is verder gestegen ten opzichte van 2018 en 2019. In alle andere gemeenten is het percentage bemiddeling gedaald. Bij Woonopmaat is voor Beverwijk het percentage bemiddeling wel gedaald ten opzichte van vorig jaar en weer gelijk aan het percentage in 2018.

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%. Wat opvalt is dat de mutatiegraad bij de corporaties in Velsen hoger is dan bij de andere corporaties. Ook bij Woonzorg Nederland is de mutatiegraad hoog. Dit is waarschijnlijk een gevolg van de doelgroep en het beperkt aantal woningen in de regio. 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.

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 opzichte van voorgaande jaren zijn de grenzen van de huurklasse voor 2020 bijgesteld.

	Huurklasse 2016	Huurklasse 2017	Huurklasse 2018	Huurklasse 2019	Huurklasse 2020	2020 (onafgerond)
Kwaliteitskortingsgrens	tot € 409	tot € 414	tot € 417	tot € 424	tot € 433	Tot € 432,51
Lage aftoppingsgrens	€ 409 tot € 586	€ 414 tot € 592	€ 417 tot € 597	€ 424 tot € 607	€ 433 tot € 619	€ 432,51 tot € 619,01
Hoge aftoppingsgrens	€ 586 tot € 629	€ 592 tot € 635	€ 597 tot € 640	€ 607 tot € 651	€ 619 tot € 663	€ 619,01 tot € 663,40
Liberalisatiegrens	€ 629 tot € 711	€ 635 tot € 711	€ 640 tot € 711	€ 651 tot € 720	€ 663 tot € 737	€ 663,40 tot € 737,14
Boven liberalisatiegrens	vanaf € 711	vanaf € 711	Vanaf € 711	Vanaf € 720	Vanaf € 737	Vanaf € 737,14

Grenswaarden Energie-Index (EI)	Energieprestatie-indicator
Kleiner of gelijk aan 1,20	A
1,21–1,40	B
1,41–1,80	C
1,81–2,10	D
2,11–2,40	E
2,41–2,70	F
Groter dan 2,70	G

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 2020.

		Gemeente							Totaal
		Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	
Corporatie	Brederode		1.018				554		1.572
	Elan Wonen			5.285		1.760			7.045
	Pré Wonen	3.650	539	7.853	72	657		2.554	15.325
	Velison Wonen						3.841		3.841
	Woningbedrijf Velsen						6.414		6.414
	Woonopmaat	2.950			5.241				8.191
	Woonzorg Nederland	127	145	359	92	62		249	1.034
	Ymere			8.673		57			8.730
Totaal Zuid-Kennemerland & IJmond		6.727	1.702	22.170	54.05	2.536	10.809	2.803	52.152

Overzicht aantal sociale huurwoningen (huur onder de € 737) per gemeente 2020.

		Gemeente							Totaal
		Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	
Corporatie	Brederode		968				541		1.509
	Elan Wonen			4.558		1.576			6.134
	Pré Wonen	3.467	464	7.468	52	614		2.120	14.185
	Velison Wonen						3.520		3.520
	Woningbedrijf Velsen						6.097		6.097
	Woonopmaat	2.743			5.003				7.746
	Woonzorg Nederland	127	144	349	70	61		248	999
	Ymere			7.966		6			7.972
Totaal Zuid-Kennemerland & IJmond		6.337	1.576	20.341	5.125	2.257	10.158	2.368	48.162

Overzicht aantal corporatiewoningen per huidige huurklasse, per gemeente in 2020

Corporatie		Gemeente							Totaal
		Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	
Brederode	Tot 433		115				36		151
	433 tot 619		468				244		712
	619 tot 663		134				105		239
	663 tot 737		251				156		407
	Vanaf 737		50				13		63
	Totaal		1018				554		1572
Elan	Tot 433			636		66			702
	433 tot 619			2271		946			3217
	619 tot 663			679		202			881
	663 tot 737			972		362			1334
	Vanaf 737			727		184			911
	Totaal			5285		1760			7045
Pré Wonen	Tot 433	470	33	1124		48		138	1813
	433 tot 619	2099	185	4118	3	268		972	7645
	619 tot 663	407	64	715	14	105		479	1784
	663 tot 737	491	182	1511	35	193		531	2943
	Vanaf 737	183	75	385	20	43		434	1140
	Totaal	3650	539	7853	72	657		2554	15325
Velison Wonen	Tot 433						417		417
	433 tot 619						1759		1759
	619 tot 663						732		732
	663 tot 737						612		612
	Vanaf 737						319		319
	Totaal						3839		3839
WBV	Tot 433						1115		1115
	433 tot 619						3661		3661
	619 tot 663						546		546
	663 tot 737						775		775
	Vanaf 737						306		306
	Totaal						6403		6403

Woonopmaat	Tot 433	300			600				900
	433 tot 619	1891			2866				4757
	619 tot 663	263			747				1010
	663 tot 737	289			790				1079
	Vanaf 737	206			235				441
	Totaal	2949			5238				8187
Woonzorg Nederland	Tot 433	35							35
	433 tot 619	82	26	150	54	46		243	601
	619 tot 663	10	76	53	16	9		5	169
	663 tot 737		42	146		6			194
	Vanaf 737		1	10	22	1		1	35
	Totaal	127	145	359	92	62		249	1034
Ymere	Tot 433			763					763
	433 tot 619			5030					5030
	619 tot 663			1047		3			1050
	663 tot 737			1126		3			1129
	Vanaf 737			682		51			733
	Totaal			8648		57			8705
Totaal Zuid-Kennemerland & IJmond	Tot 433	805	148	2523	600	114	1568	138	5896
	433 tot 619	4072	679	11569	2923	1260	5664	1215	27382
	619 tot 663	680	274	2494	777	319	1383	484	6411
	663 tot 737	780	475	3755	825	564	1543	531	8473
	Vanaf 737	389	126	1804	277	279	638	435	3948
	Totaal	6726	1702	22145	5402	2536	10796	2803	52110

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

