

Wonen en Zorg op de kaart

Regiorapport, gemeenten en corporaties



2021

september 2022



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
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 voor het vierde jaar op rij opgesteld in directe samenwerking met de gemeenten en de corporaties die actief zijn in de regio¹. Dit rapport heeft betrekking op de zeven gemeenten en het bezit van acht corporaties die in de regio actief zijn in het jaar: **2021** (peildatum 31-12-2021).

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 zo 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 en (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.

De foto’s in het rapport zijn gemaakt in eigen beheer, tenzij anders vermeld.

¹ Wonen en Zorg op de kaart is een vervolg op de regionale monitor ‘Zicht op Wonen’. In Beverwijk en Heemskerk wordt al vanaf 2016 gemonitord.



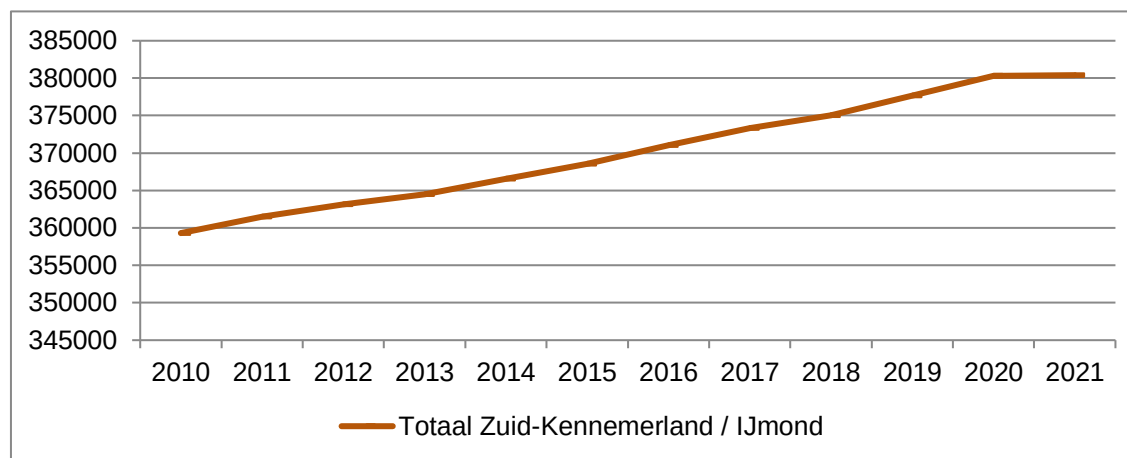
Wonen in Zuid-Kennemerland / IJmond

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

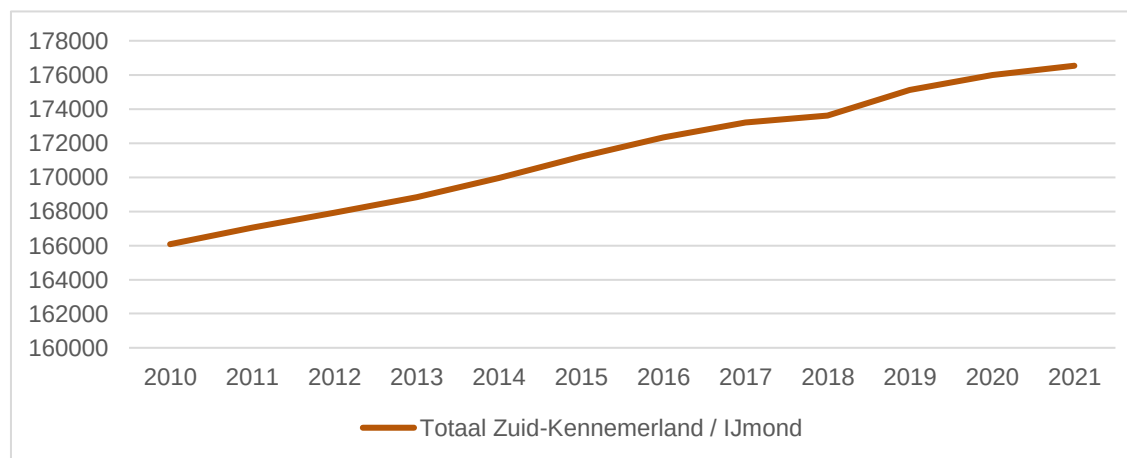
De regio Zuid-Kennemerland / IJmond heeft 380.279 inwoners, waarvan 230.823 in de gemeenten Zuid-Kennemerland en 149.456 in de gemeenten in IJmond. Het aantal inwoners is in tien jaar (2011 - 2021) gestegen met zo'n 5%. Het afgelopen jaar (2021) is een stabilisatie van het aantal inwoners zichtbaar.



Figuur 2 Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2021)

Aantal huishoudens

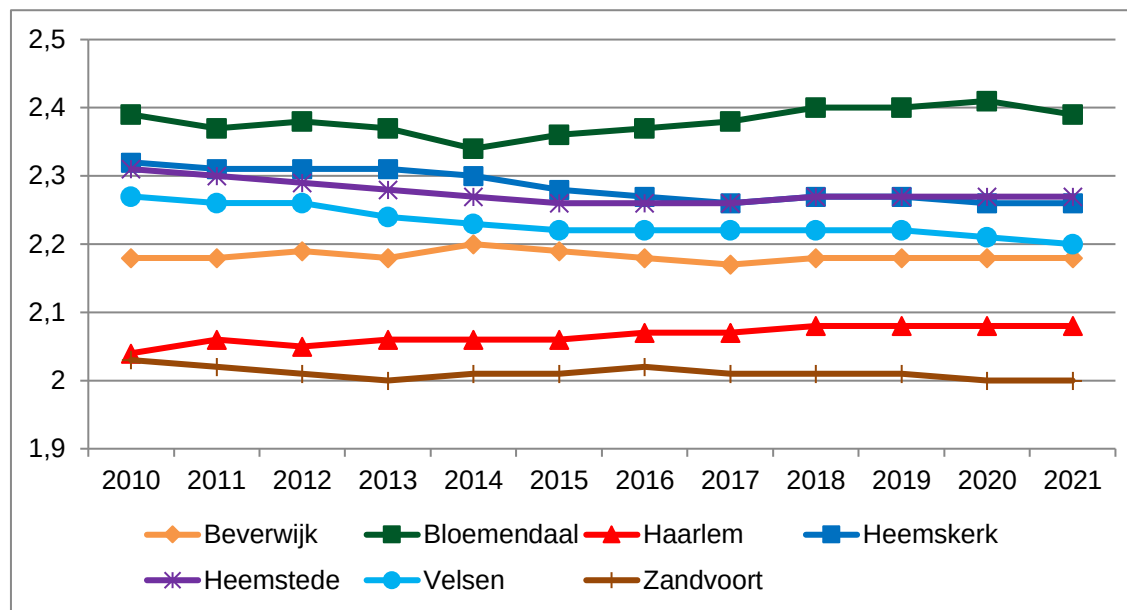
Het aantal huishoudens is in de laatste tien jaar (2011 – 2021) ook gestegen met zo'n 5% tot 176.537 huishoudens in Zuid-Kennemerland / IJmond in 2021. De groei van het aantal huishoudens gaat redelijk gelijk op met het aantal inwoners, mede omdat de huishoudensgrootte in de meeste gemeenten in de regio deze periode stabiel blijft. De afvlakking in het aantal inwoners van het afgelopen jaar is niet direct zichtbaar bij het aantal huishoudens.



Figuur 3 Aantal huishoudens (CBS, 2010 - 2021)

Huishoudensgrootte

De huishoudensgrootte verschilt per gemeente. De huishoudensgrootte is het hoogst in Bloemendaal (2,4 in 2021) en het laagst in Zandvoort (2,0 in 2021). De huishoudensgrootte blijft in de meeste gemeenten de laatste jaren redelijk gelijk. In Velsen daalt de huishoudensgrootte wel verder naar 2,2 in 2021.



Figuur 4 Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2021)

Conclusie

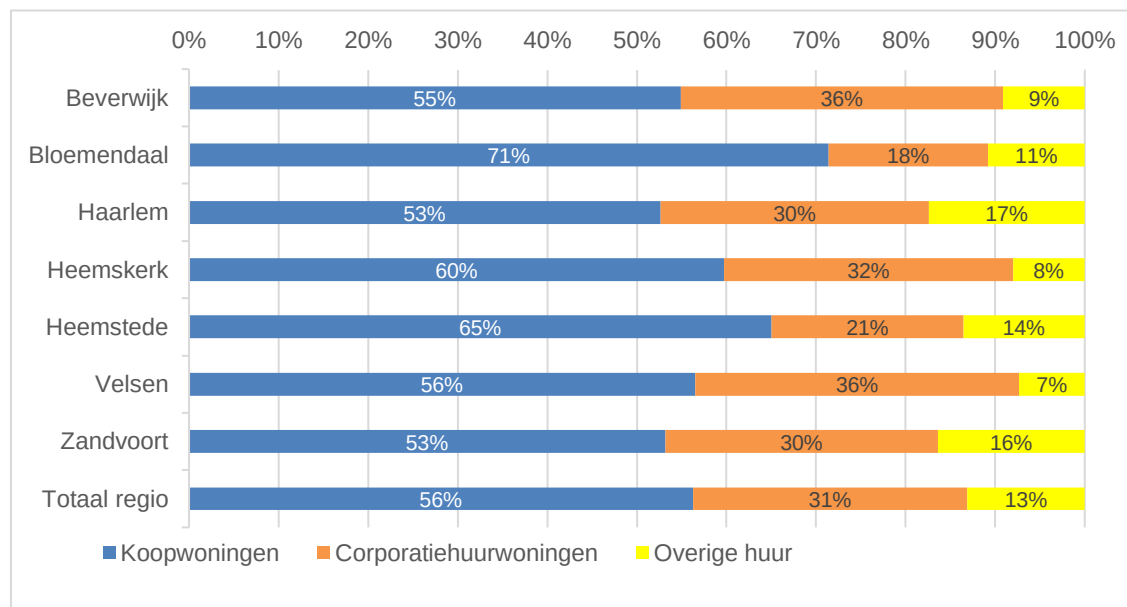
De inwoners- en huishoudensgroei in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond is redelijk stabiel. Het aantal inwoners en het aantal huishoudens in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond is de afgelopen tien jaar gelijkmatig gestegen. In 2021 is een stabilisatie in het inwoneraantal zichtbaar. In de afgelopen tien jaar is het totaal aantal inwoners en huishoudens toegenomen met zo'n 5%. De huishoudgrootte is de laatste jaren redelijk 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 52.270 corporatiewoningen (in 2020: 52.152 corporatiewoningen) 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 van de particuliere huurwoningen heeft een huur onder de sociale huurgrens.



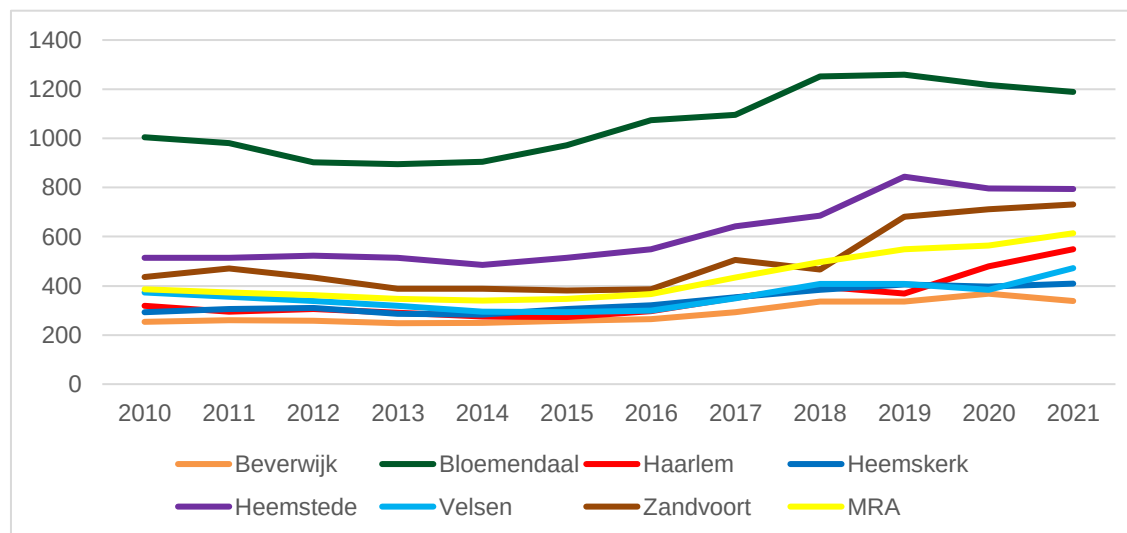
Figuur 5 Verdeling koop-, corporatie-, en particuliere huurwoningen in 2021. (CBS - bewerking ABF Research)

² Tot 2020 is gerapporteerd op basis van de WOZ gegevens in combinatie met corporatiegegevens. Omdat op het moment van rapportage niet alle WOZ gegevens beschikbaar zijn is vanaf 2020 gekozen voor de CBS gegevens.

4. Koopwoningen

Vraagprijs

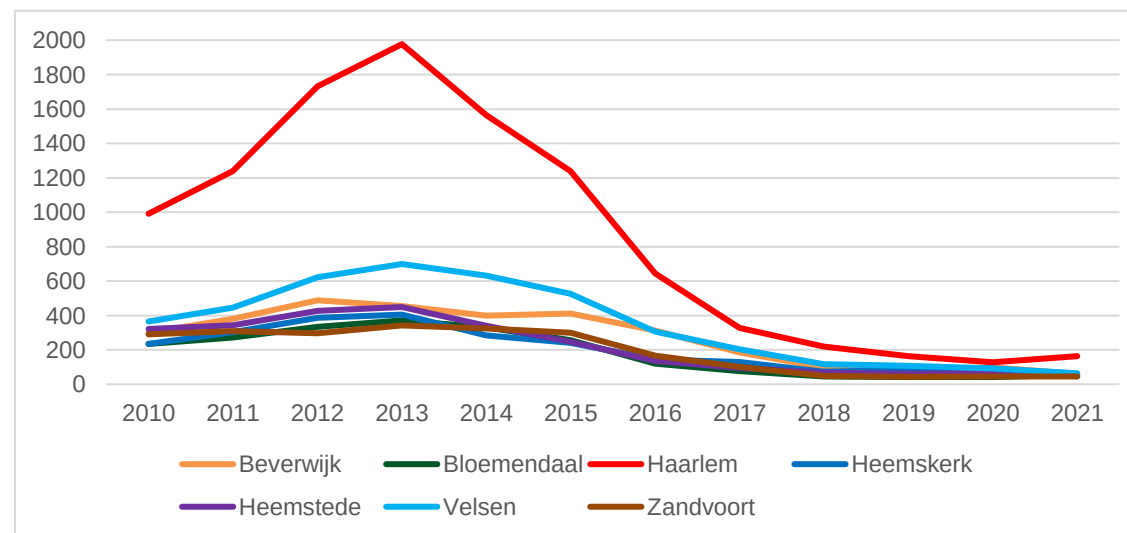
De gemiddelde vraagprijs van aangeboden woningen in Zuid-Kennemerland en IJmond is tussen 2016 en 2021 flink gestegen, gelijk de gehele Metropoolregio Amsterdam (MRA). In Bloemendaal en Heemstede waar de verkoopprijs het hoogst is, is sinds 2020 de verkoopprijs iets gedaald. In Beverwijk is in 2021 ook een daling zichtbaar van de gemiddelde vraagprijs. In Haarlem en Zandvoort is de verkoopprijs de afgelopen jaren gestegen. Ook in Velsen is een stijging zichtbaar in 2021. In Heemskerk is de verkoopprijs het laatste jaar redelijk stabiel gebleven.



Figuur 6 Gemiddelde vraagprijs van aangeboden woningen 2010-2021 (CBS - 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. Eenzelfde beeld als Haarlem is ook zichtbaar in de gehele Metropoolregio Amsterdam³. Inmiddels is het aantal aangeboden woningen extreem laag in alle gemeenten.



Figuur 7 Aantal aangeboden koopwoningen 2010-2021 (CBS - bewerking ABF Research)

³ De MRA is niet weergegeven omdat het gaat om hoge aantallen, waardoor de grafiek onleesbaar wordt.

5. Corporatiewoningen

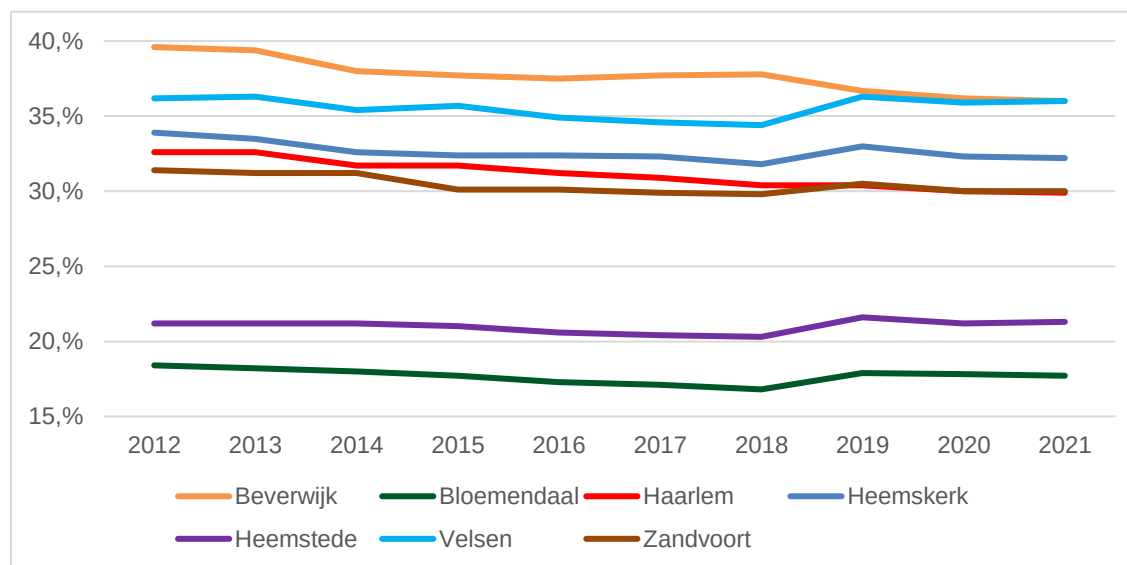
In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op het aanbod aan corporatiewoningen in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond. Als gesproken wordt over corporatiewoningen gaat het om alle zelfstandige woningen in het bezit van de corporaties, ook de woningen boven de sociale huurgrens van € 752. Ander maatschappelijk vastgoed in het bezit van corporaties en intramurale woningen die collectief verhuurd door zorgorganisaties worden niet meegeteld.

Percentage corporatiewoningen

Op basis van de beschikbare CBS gegevens kan teruggekeken worden naar het percentage corporatiewoningen in de afgelopen jaren (2012 – 2021).

In de periode 2012 – 2018 is in bijna alle gemeenten een daling te zien van het percentage corporatiewoningen. Beverwijk en Velsen zijn de gemeenten met het hoogste percentage corporatiewoningen, beide hebben een percentage van 36% corporatie-woningen. In Beverwijk is de laatste jaren een kleine daling. In Velsen is in 2018 het percentage corporatiewoningen gestegen, naar hetzelfde niveau als Beverwijk. In Haarlem is een daling zichtbaar gedurende 2012 (33%) tot en met 2021 (30%).

Kleine fluctuaties per jaar worden veroorzaakt door sloop en nieuwbouw.

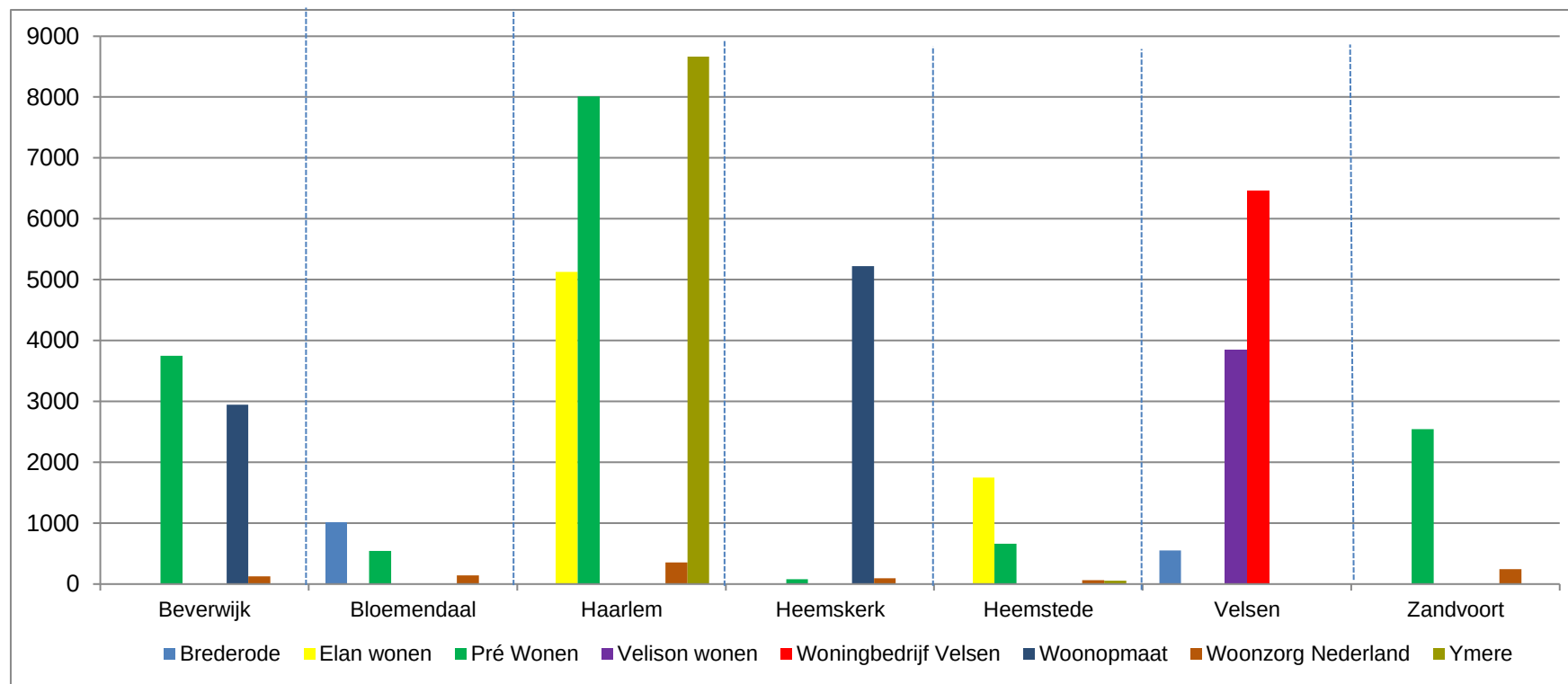


Figuur 8 Percentage sociale huurwoningen 2012 -2021 (CBS - bewerking ABF Research)

Toewijzingen van corporatiewoningen

In de deelregio Zuid-Kennemerland, Velsen en Beverwijk verloopt de toewijzing via het aanbodmodel van Woonservice. De afgelopen jaren is een aantal wijzigingen doorgevoerd in de woonruimteverdeling. Velsen is eind 2018 aangesloten bij Woonservice en had daarvoor haar eigen toewijzingssysteem. 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. Op dit moment hanteert alleen Woonopmaat in Beverwijk en Heemskerk Woonopmaat een optiemodel.

In 2021 hebben de acht betrokken corporaties⁴ in Zuid-Kennemerland en IJmond gezamenlijk 52.270 corporatiewoningen. De meeste corporatiewoningen staan in Haarlem en Velsen. In 2020 waren in de gehele regio 52.152 corporatiewoningen. Elk jaar zijn er schommelingen door verkoop, sloop en nieuwbouw van woningen. De afgelopen drie jaar is er een lichte stijging zichtbaar. In 2021 zijn er ongeveer evenveel corporatiewoningen als in 2018: 52.365 .



Figuur 9 Aantal corporatiewoningen per corporatie, per gemeente (2021)

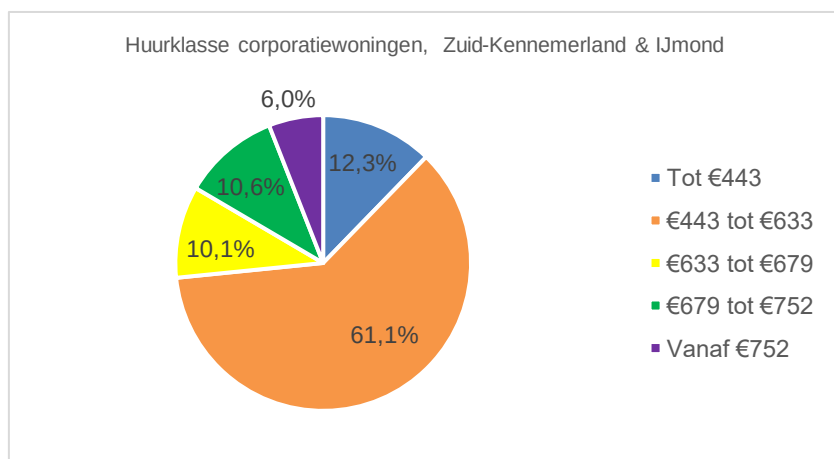
In deel 3 – Corporaties, is het bezit per corporatie weergegeven. Vooral Pré wonen en Woonzorg Nederland hebben woningen in meerdere gemeenten in de regio.

⁴ De woningen van De Key in Zandvoort zijn in 2020 overgenomen door Pré Wonen.

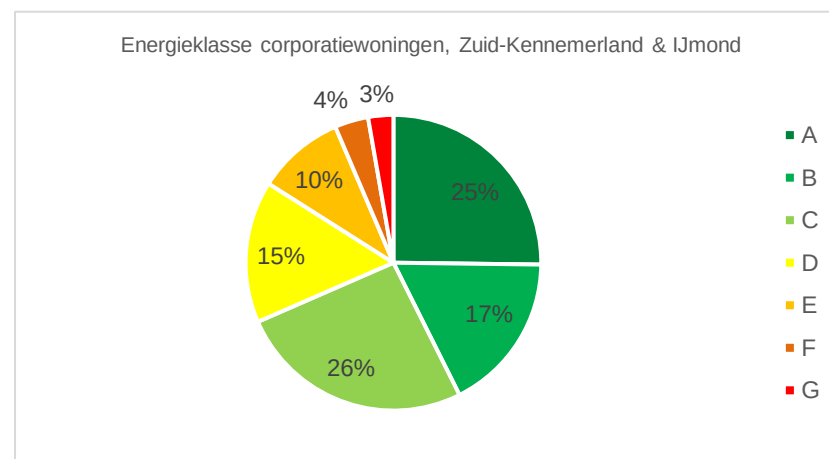
Huur- en energieklasser

Corporatiewoningen zijn onder te verdelen in verschillende huurklassen (zie bijlage). Elk jaar worden de huren en huurklassen aangepast. In 2021 is 94% van de corporatiewoningen een sociale huurwoning⁵ met een huur onder de € 752,- per maand⁶. In de voorgaande jaren was het percentage in dezelfde huurklasse 92,4%. Een woning die op de rand zit van een huurklasse kan daarom na aanpassing in een andere klasse vallen.

Van alle corporatiewoningen heeft 12,3 % een huur onder de € 433 (kwaliteitskortingsgrens), 61,1 % een huur tussen de € 443 en € 633 (lage aftoppingsgrens), 12,3% een huur tussen de € 633 en € 679 (hoge aftoppingsgrens) en 10,6 % een huur tussen € 679 en € 752 (liberalisatiegrens). In 2021 heeft 6,0% van de corporatiewoningen een huur daarboven (vrije sector, boven liberalisatiegrens). Dit is 1,6% minder dan vorig jaar.



Figuur 11 Alle corporatiewoningen naar huurklasse (2021)



Figuur 10 Alle corporatiewoningen naar energieklasser (2021)

In figuur 10 staat de energieklasser van alle corporatiewoningen in Zuid-Kennemerland en IJmond. Van alle corporaties heeft 25% heeft een klasse A (inclusief A+ en A++). In deel 2 en deel 3 staat de energieklasser per gemeente en per corporatie weergegeven.

⁵ Als in dit rapport wordt gesproken over sociale huurwoningen gaat het om de woningen in 2021 die een huur hadden van € 752 of lager. Opgemerkt wordt dat woningen met een huur boven de € 752 (in 2021) bij een volgende verhuur weer onder de grens van € 752 kunnen vallen.

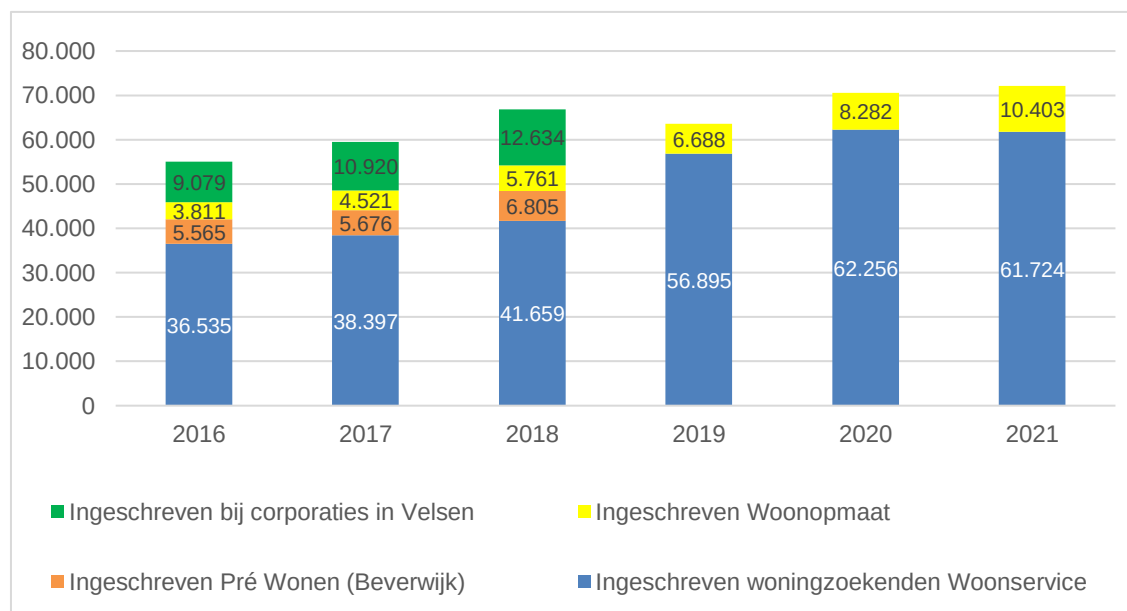
⁶ Corporaties hanteren een beleid waarbij ze de huur 'aftoppen' zodat ze binnen de sociale huurklasse blijven.

Inschrijvingen

Zoals aangegeven is de afgelopen jaren een aantal wijzigingen doorgevoerd in de woonruimteverdeling. 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 deel Beverwijk) blijven nog wel aangeboden via het optiemodel.

Als het jaar 2021 vergeleken wordt met 2020 is een daling te zien bij het aantal ingeschreven bij Woonservice (van 62.256 naar 61.724) en zet de stijging in aantal optiehouders door bij Woonopmaat (van 8.282 naar 10.403). 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 sinds 2021 hoger dan het totaal in 2018.

Ingeschreven woningzoekenden en optiehouders zijn niet altijd per direct op zoek naar een nieuwe woning. Omdat de wachttijd hoog is, schrijven veel mensen zich vroegtijdig in of nemen één of meerdere opties.

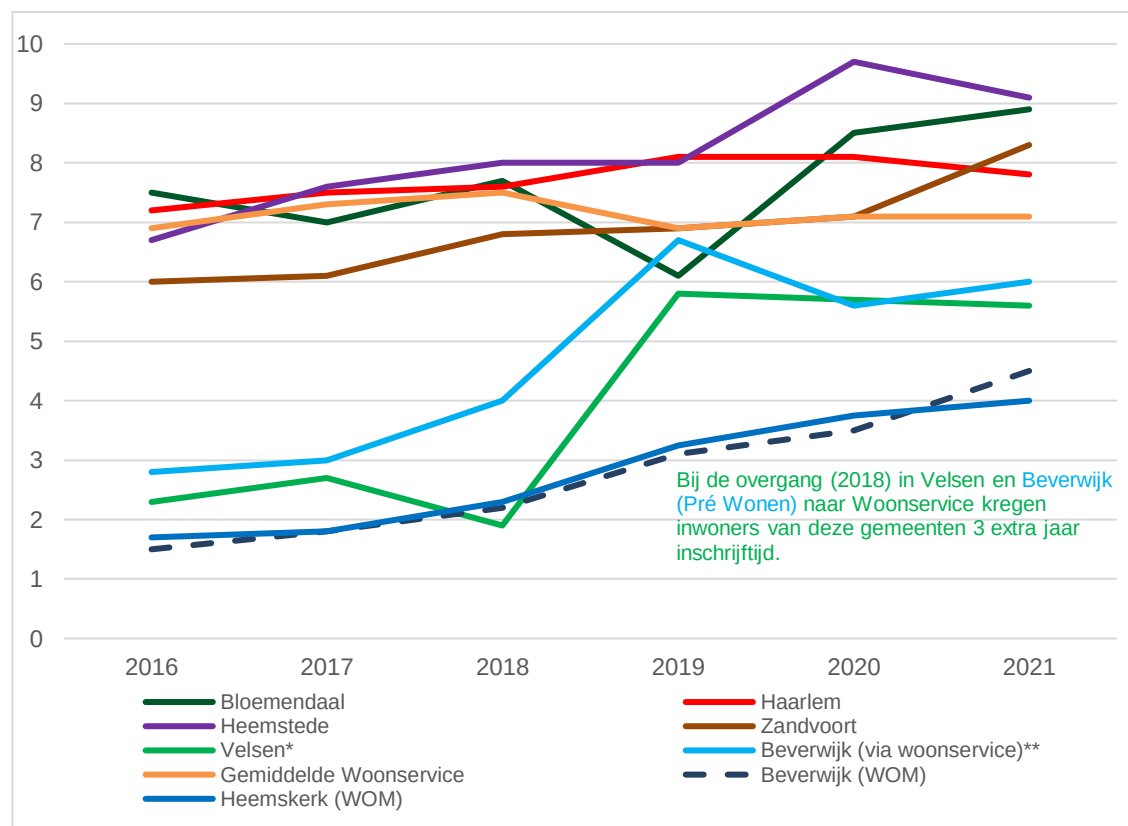


Figuur 12 Aantal ingeschreven woningzoekenden 2016 - 2021

Inschrijf- & wachttijd

De inschrijftijd bij Woonservice, is de tijd dat een woningzoekende ingeschreven staat op het moment dat een woning wordt toegewezen. De inschrijftijd is te vergelijken met de wachttijd in het optiemodel⁷.

De gemiddelde inschrijftijd via Woonservice is in de regio na een daling in 2018, in 2021 gelijk gebleven in vergelijking met 2020: 7,1 jaar. In Haarlem, de gemeente met de meeste corporatiewoningen, is de wachttijd in 2021 gedaald. In Velsen (via Woonservice) is in 2020 en 2021 een daling te zien in tegenstelling tot de voorgaande jaren. Na alle veranderingen in 2019 zijn de cijfers in 2021 naar alle waarschijnlijkheid weer genormaliseerd. In 2020 was nog een na-ijl effect zichtbaar 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.



*De wachttijd in Velsen tot 2020 is overgenomen uit de Verantwoording woonruimteverdeling Velsen. 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).

Figuur 13 Inschrijf- en wachttijd 2016 - 2021

⁷ In het optiemodel is de wachttijd, de tijd tussen het nemen en verzilveren van een optie.

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 3,3 naar 4,5 jaar en in Heemskerk van 3,8 naar 4,0 jaar.

Geconcludeerd wordt dat de overgang van de corporatiewoningen in Velsen en Beverwijk naar Woonservice de cijfers over de inschrijftijd in 2020 'verstoord' hebben. Maar als naar de afgelopen vijf jaar gekeken wordt, is een stijging zichtbaar van de inschrijf- en wachttijd van woningzoekenden in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond. In 2021 moeten woningzoekenden in alle gemeenten langer wachten dan vijf jaar geleden om in aanmerking te komen voor een corporatiewoning. Opvallend is dat de wachttijd in Haarlem relatief weinig is gedaald.



Figuur 14 Foto Haarlem

Toewijzingen

In totaal zijn in de regio in 2021 2.833 (2.431 via Woonservice + 402 via Woonopmaat) woningen toegekend via reguliere verhuring⁸ én bemiddeling. Naast toewijzingen via het aanbodmodel van Woonservice en het optiemodel van Woonopmaat (WOM), heeft iedere corporatie ruimte voor directe bemiddeling⁹.

Het percentage bemiddelingen in Beverwijk via Woonservice is na een stijging in 2019 en 2020 in 2021 flink gedaald. Ook in Bloemendaal en Zandvoort is een stijging in het percentage bemiddeling. In de andere gemeenten zijn verschillen minder groot. Bij Woonopmaat is voor Beverwijk en Heemskerk het percentage bemiddeling weer gestegen. Voor de gehele regio is er een licht stijging van 29% in 2020 naar 30% in 2021.

Tabel 1 Aantal toegewezen woningen in 2021 per gemeente (incl. percentages 2019 en 2018).

Gemeente	Huur regulier incl. direct te huur	Bemiddeling	Totaal	Percentage bemiddeling 2021	Percentage bemiddeling 2020	Percentage bemiddeling 2019	Percentage bemiddeling 2018
Beverwijk (Woonservice)	183	57	240	24%	45%	37%	29%
Bloemendaal	60	30	90	33%	24%	30%	37%
Haarlem	819	378	1.197	32%	30%	34%	40%
Heemskerk (Woonservice)	8	1	9	11%	-%*		
Heemstede	78	32	110	29%	26%	36%	29%
Velsen	500	160	660	24%	29%	31%	25%
Zandvoort	78	47	125	38%	24%	25%	27%
	Huur regulier	Bemiddeling					
Beverwijk (WOM)	129	30	159	19%	15%	28%	14%
Heemskerk (WOM)	135	108**	243	44%	28%	36%	26%
	Huur regulier	Bemiddeling					
Totaal regio	1.990	843	2.833	30%	29%		
*Te klein aantal om een betrouwbaar percentage te berekenen							
**Het betreft voor bijna de helft bemiddeling i.v.m. herstructurering.							
De gegevens zijn gebaseerd op de woonruimteverdelingsmonitor 2021 Regio IJmond/Zuid-Kennemerland (Woonservice 15 april 2022). De gegevens over Woonopmaat (WOM) zijn aangeleverd door de corporatie.							

⁸ Incl. direct te huur, waarbij een deel van de woningen aangeboden wordt op basis van loting tussen geïnteresseerden. Hierdoor ontstaan meer kansen voor starters.

⁹ Directe bemiddeling is inclusief statushouders en contingenten/ kanscontracten. 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

Bemiddelingscategorieën

In totaal zijn in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond 843 woningen bemiddeld in 2021, dit is 30% van alle toegewezen woningen. In onderstaande tabel zijn deze verder uitgesplitst naar bemiddelingscategorieën.

Tabel 2 Bemiddelingscategorieën 2021 (incl. percentage 2019).

Bemiddeling	Aantal Zuid-Kennemerland / IJmond (excl. WOM)	Woonopmaat *	Totaal	Percentage (%) 2021	Percentage van alle 2.833 toewijzingen in 2021	Percentage (%) 2020	Percentage (%) 2019
Herstructurering/stadsvernieuwing**	44	50	94	11%	3%	20%	19%
Zorg***	89	34	123	15%	4%	18%	20%
Vrije ruimte / klantwensen	169	7	176	21%	6%	24%	29%
Overig (beheerproblematiek)	131	-	131	16%	5%	14%	6%
Statushouders	152	35	187	22%	7%	11%	15%
Contingentenregeling	120	12	132	16%	5%	13%	11%
Totaal	705	138	843	100%	30%	100%	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 (21%). Deze categorie omvat vooral bemiddelingen gericht op 'doorstroming' vanuit woningruil en de regeling 'ouder worden en prettig wonen'. Van alle de bemiddelingen is 11% t.b.v. stadsvernieuwingsprojecten. Dit is een flinke daling ten opzichte van voorgaande jaren. Daarnaast wordt bemiddeld op basis van zorg (15%). Hierbij gaat het om Wmo indicaties of kanscontracten. In totaal zijn 187 woningen bemiddeld aan statushouders. Dit is 22% van alle bemiddelingen. De 187 woningen voor statushouders is 7% van alle 2.833 toegewezen woningen.

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 woonruimteverdeelsysteem, 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 ¹⁰	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

¹⁰ Uit de registratie blijkt dat trapliftwoningen niet geregistreerd worden. Daarom is deze categorie niet opgenomen.

In onderstaande tabel is per corporatie het aantal aangepaste woningen weergegeven. Het is de vierde keer dat corporaties deze gegevens aanleveren. Soms worden woningen pas bij mutatie gecategoriseerd, hierdoor kan het zijn dat de registratie nog niet volledig is. Dit jaar zijn de categorie 'Woning bereikbaar met een rollator' en 'Rollatorgeschikte woning' samengenomen. Ook de categorie 'Woning bereikbaar met een rolstoel' en 'Rolstoelgeschikt' zijn samen genomen. Het onderscheid tussen de verschillende type woningen is voor corporaties soms lastig om in de registratie te verwerken.

Tabel 3 Toegankelijkheid corporatiewoningen in categorieën per corporatie 2021

	Gewone woning	Gelijkvloerse woning	Woning bereikbaar met, of geschikt voor een rollator	Woning bereikbaar met, of geschikt voor een rolstoel	Totaal
Brederode	1.215	82	217	58	1.572
Elan Wonen	4.503	816	1.054	506	6.879
Pré Wonen	9.666	3.009	1.910	417	15.002
Velison Wonen	2.461	3		1.313	3.777
Woningbedrijf Velsen		2.466			2.466
Woonopmaat	3.439	3.844	320	509	8.112
Woonzorg Nederland	16			1.013	1.029
Ymere	8.151	403		165	8.719
Totaal	29.451	10.623	3.501	3.981	47.556

Niet alle woningen zijn gecategoriseerd. Dit verklaart het lagere totaal aantal. 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 bereikbaar is met een rolstoel of rolstoelgeschikt is, telt deze niet meer mee in de onderliggende categorieën.

Bij Woningbedrijf Velsen zijn alle woningen gecategoriseerd als 'gelijkvloerse woning'. Dit verklaart het hoge aantal gelijkvloerse woningen. Dit beeld komt niet overeen met vorig jaar, toen alle woningen als 'gewone woningen' waren gecategoriseerd.

Tabel 4 Toegankelijkheid corporatiewoningen in categorieën per gemeente 2021

	Gewone woning	Gelijkvloerse woning	Woning bereikbaar met, of geschikt voor een rollator	Woning bereikbaar met, of geschikt voor een rolstoel	Totaal
Beverwijk	3.288	1.941	929	525	6.683
Bloemendaal	1.189	135	191	156	1.671
Haarlem	16.716	2.205	1.799	1.125	21.845
Heemskerk	2.538	2.197	247	389	5.371
Heemstede	1.752	499	100	172	2.523
Velsen	2.890	2.469	91	1.347	6.797
Zandvoort	1.078	1.177	144	267	2.666
Totaal	29.451	10.623	3.501	3.981	47.556

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. In Velsen staan relatief veel woningen die gelijkvloers zijn. Dit komt omdat Woningbedrijf Velsen veel woningen gecategoriseerd heeft als gelijkvloerse woning in de registratie, dit is waarschijnlijk onjuist.

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 vierde jaar uitgebracht, waardoor ontwikkelingen zichtbaar worden. Bijvoorbeeld in het aantal corporatiewoningen met een huidige huur onder de sociale huurgrens (in 2021: € 752). 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 omdat CBS wijken variëren in omvang.

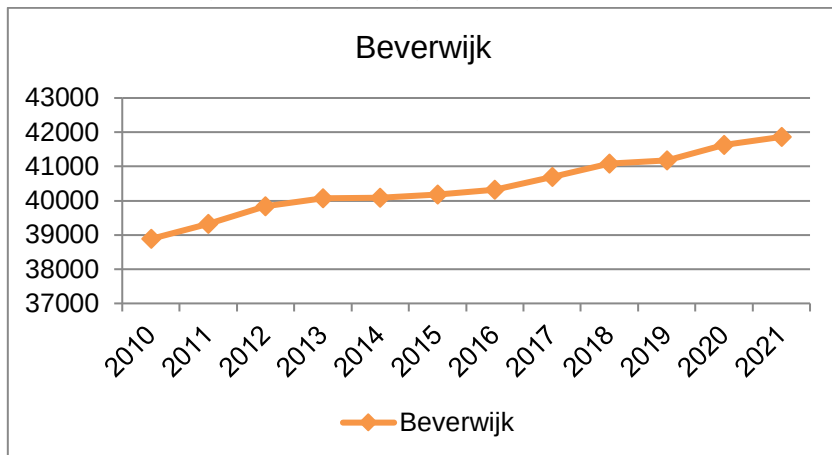
Per gemeente is een verdeling gemaakt van de huur categorieën en de energieklassen van alle corporatiewoningen in de afzonderlijke gemeenten. In de meeste gemeenten gaat het om een optelsom van verschillende corporaties. De gemiddelde verdeling naar huurcategorie voor de hele regio staat opgenomen in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



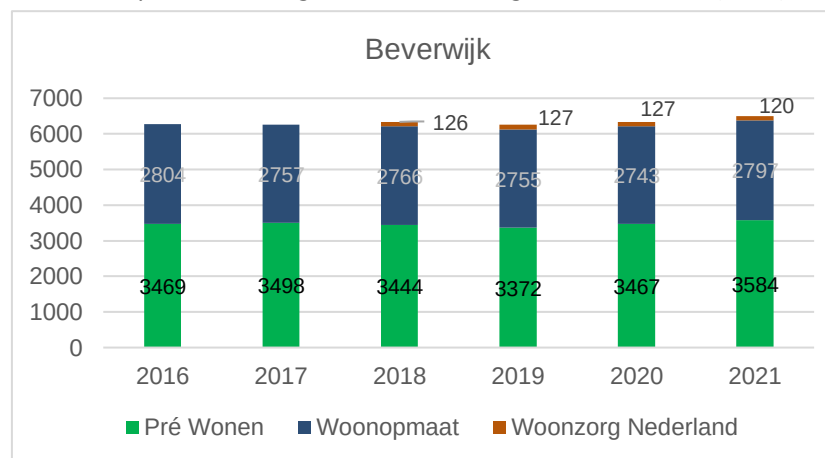
Figuur 17 Foto: Haarlem

7. Gemeente Beverwijk

Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2021)

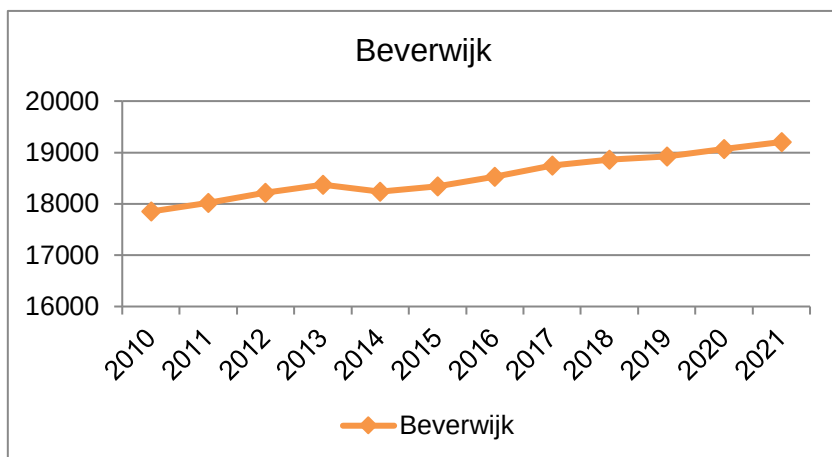


Aantal corporatiewoningen met een huidige huur tot €752 (WZK).

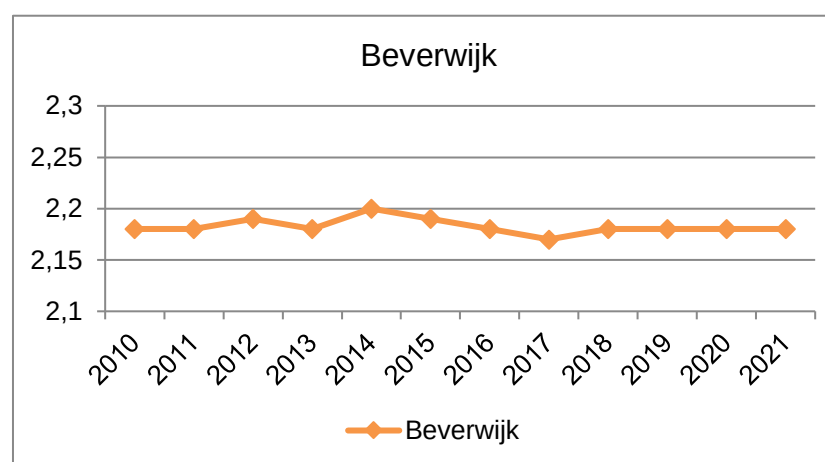


Gegevens van Woonzorg Nederland ontbreken voor 2016 en 2017

Huishoudens (CBS, 2010 - 2021)

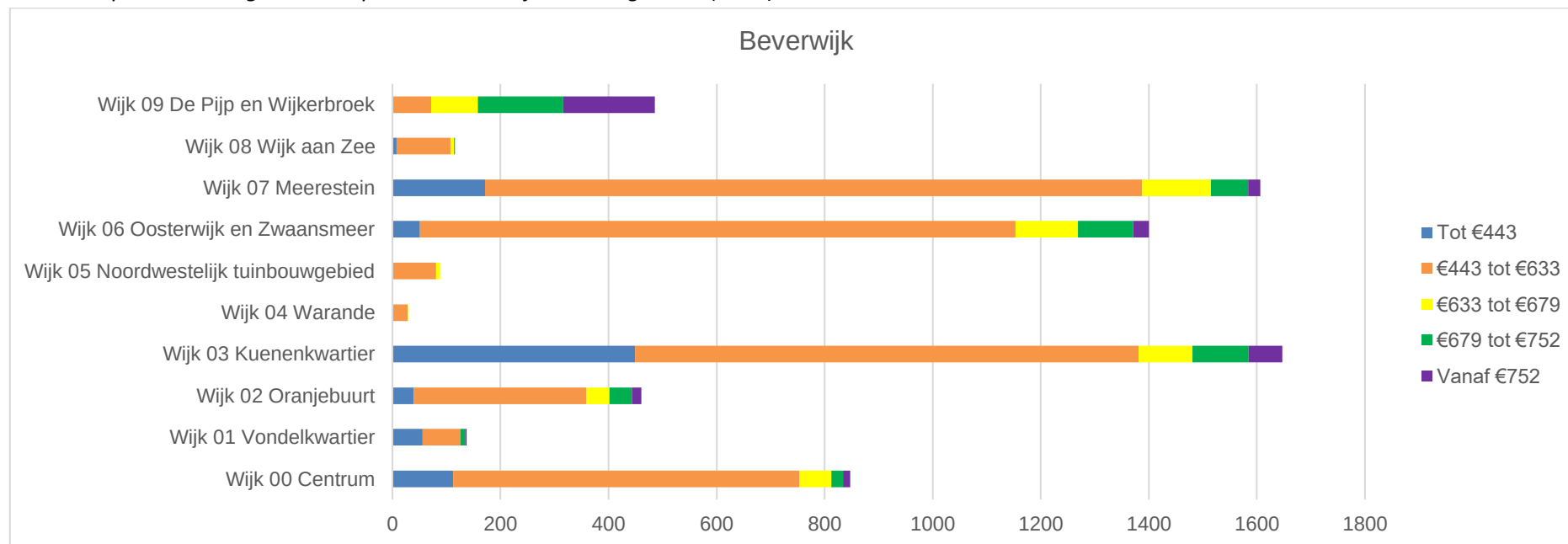


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2021)

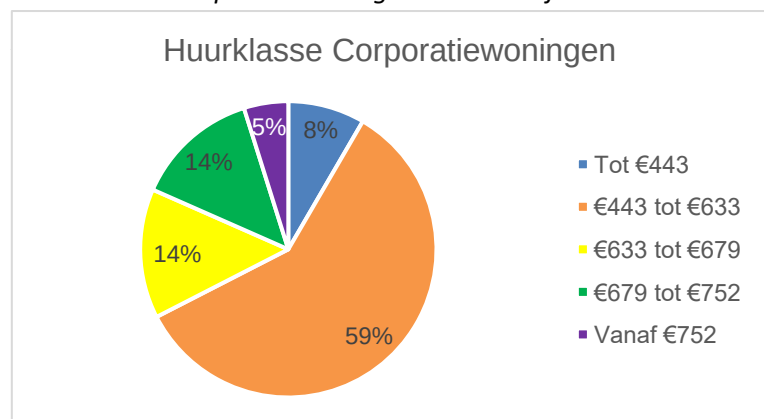


Gemeente Beverwijk

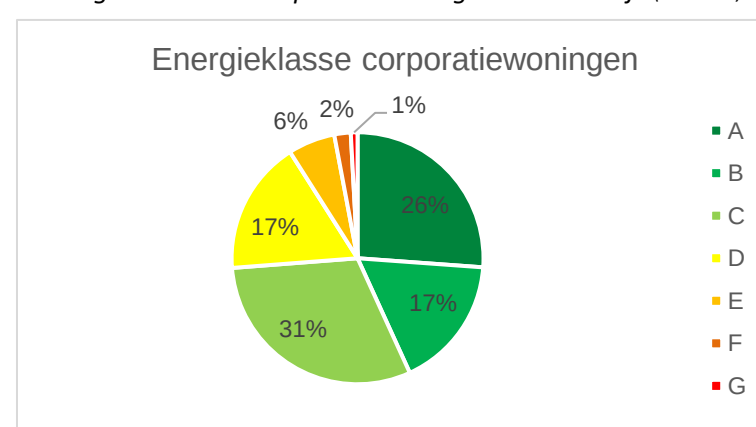
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2021).



Totaal aantal corporatiewoningen in Beverwijk naar huurklasse (2021)

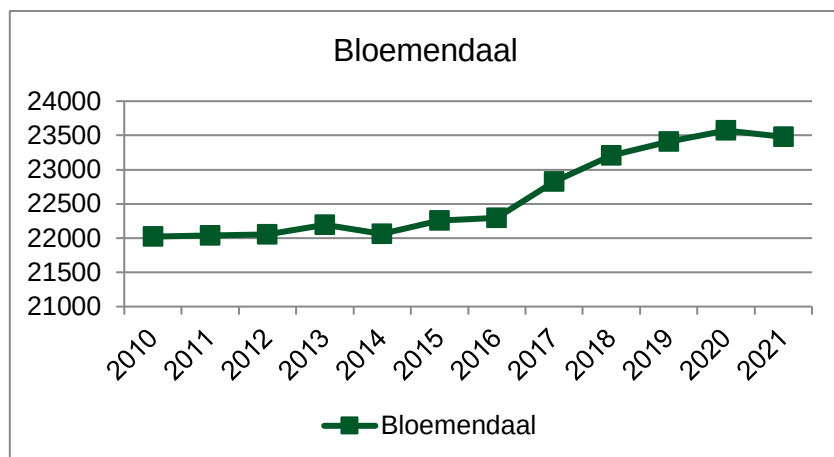


Energieklasse alle corporatiewoningen in Beverwijk (n= 6.726)

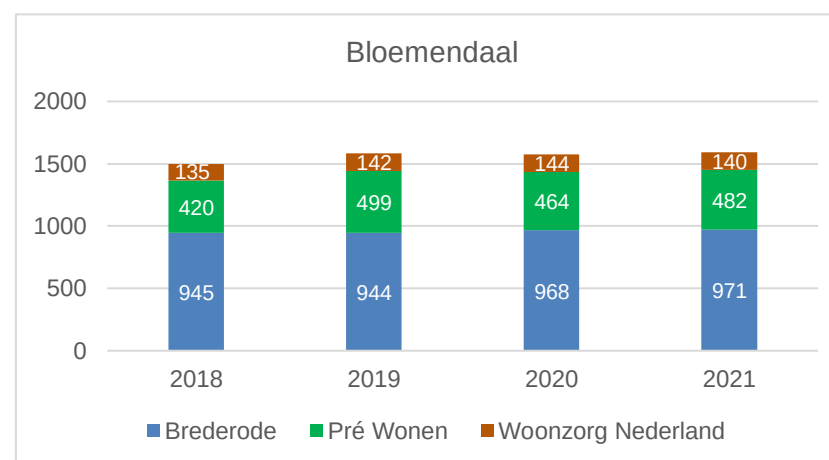


8. Gemeente Bloemendaal

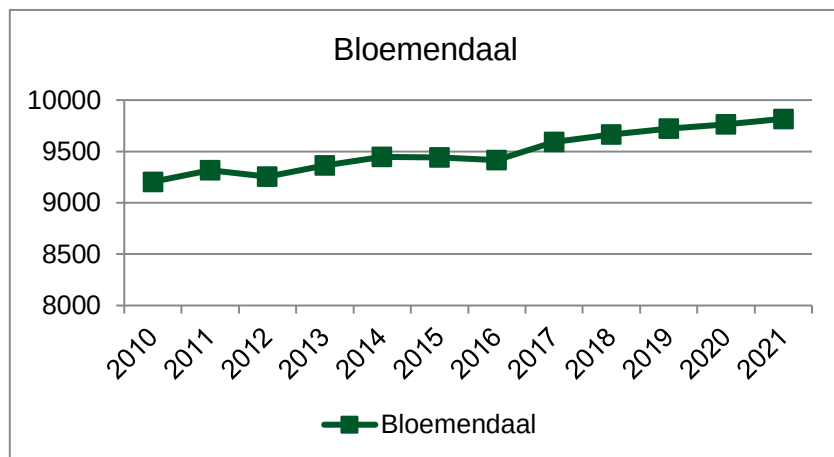
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2021)



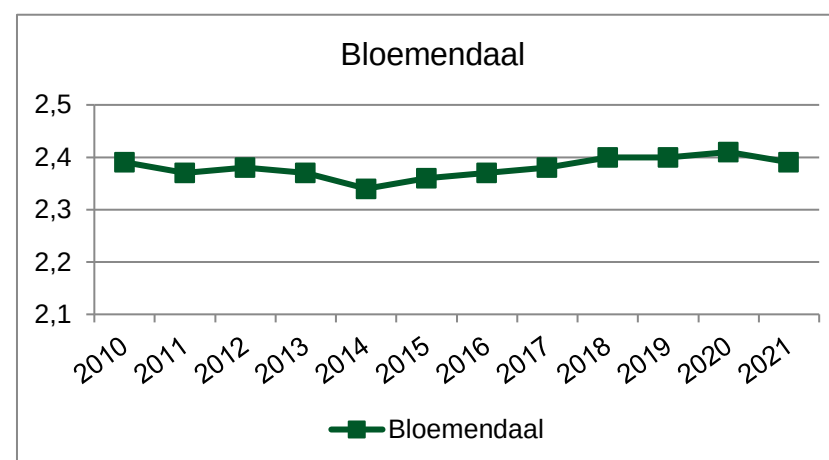
Aantal corporatiewoningen met een huidige huur tot €752 per jaar.



Huishoudens (CBS, 2010 - 2021)

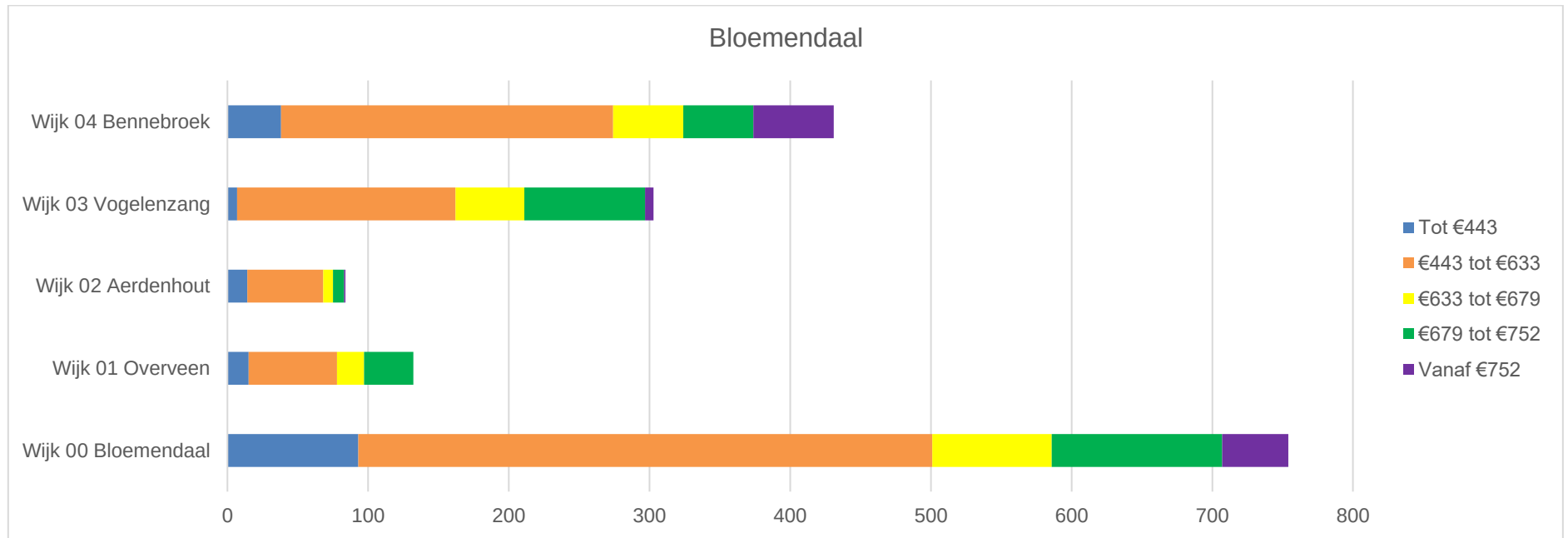


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2021)

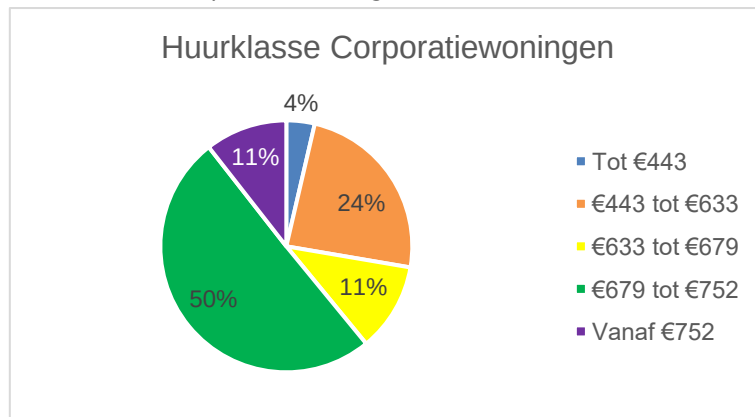


Gemeente Bloemendaal

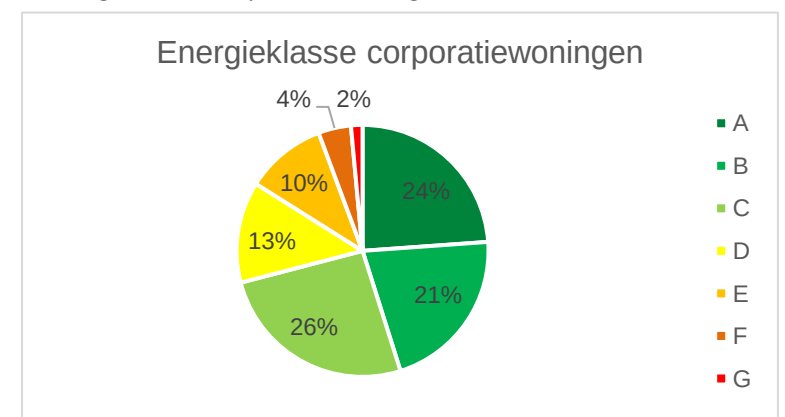
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2021).



Totaal aantal corporatiewoningen in Bloemendaal naar huurklasse (2021)

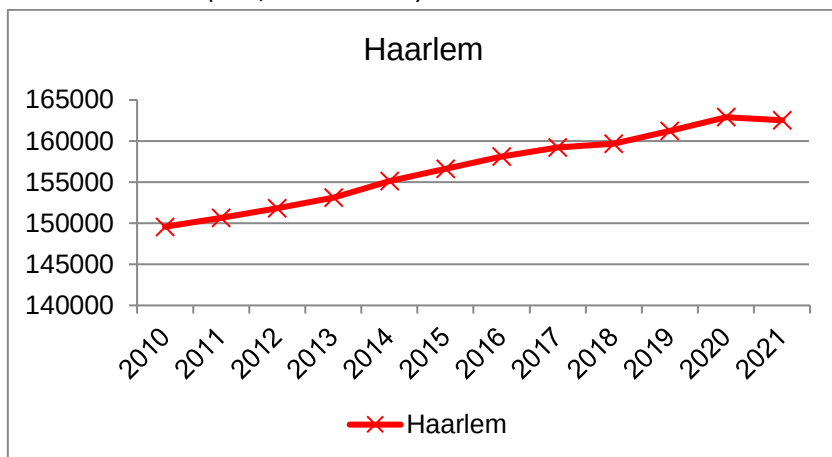


Energieklasse corporatiewoningen in Bloemendaal (n=1.693)

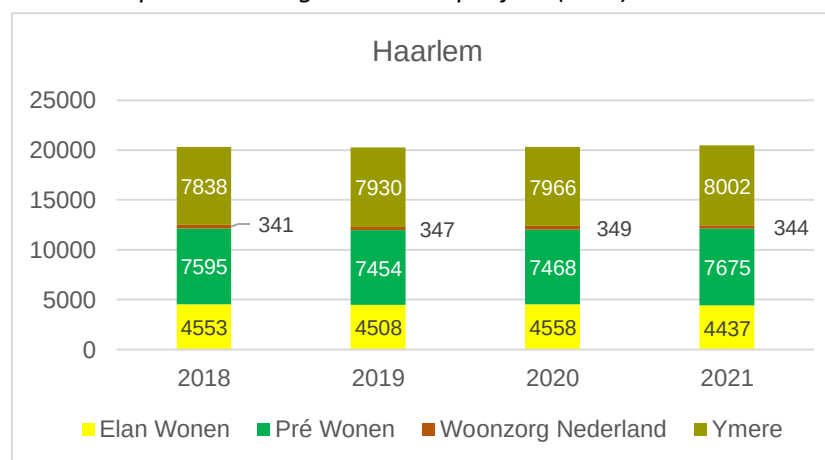


9. Gemeente Haarlem

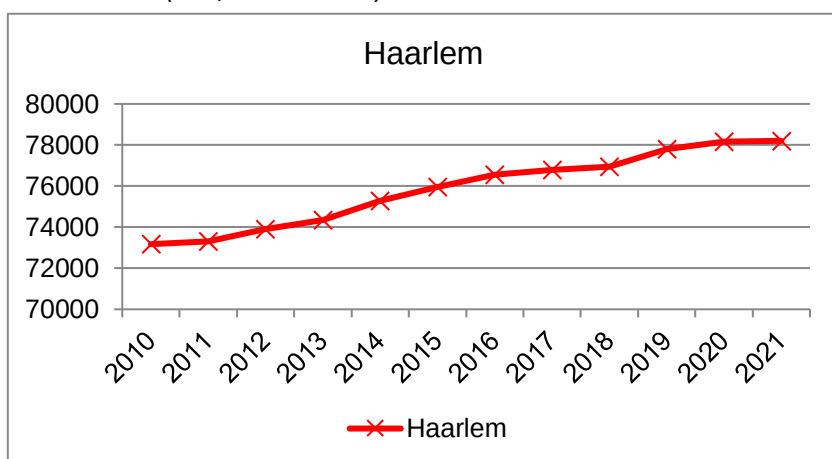
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2021)



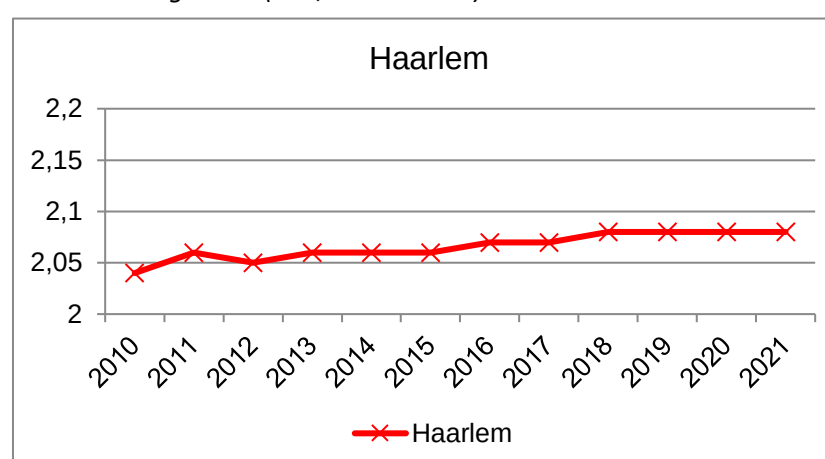
Aantal corporatiewoningen tot €752 per jaar (WZK).



Huishoudens (CBS, 2010 - 2021)

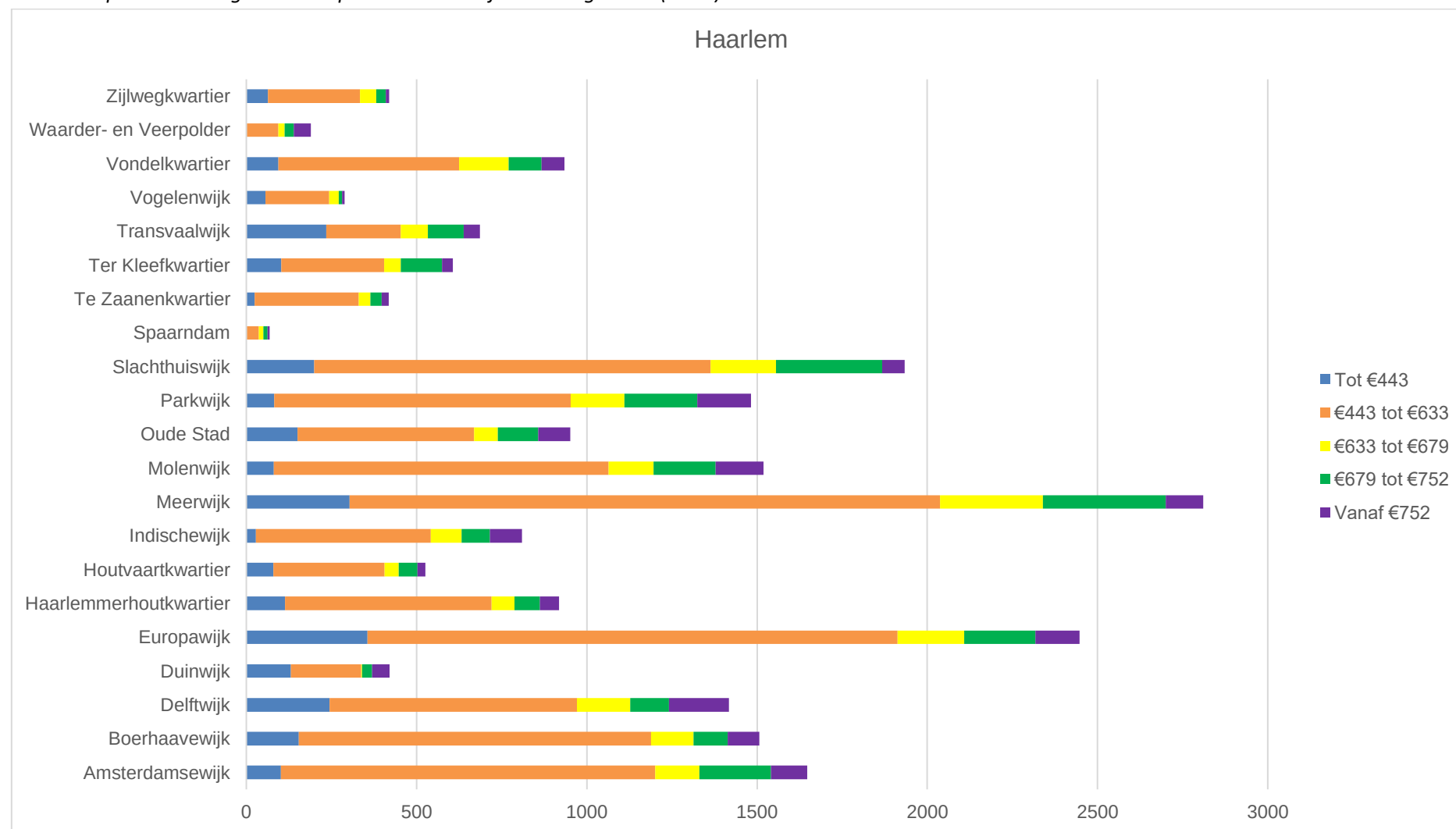


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2021)

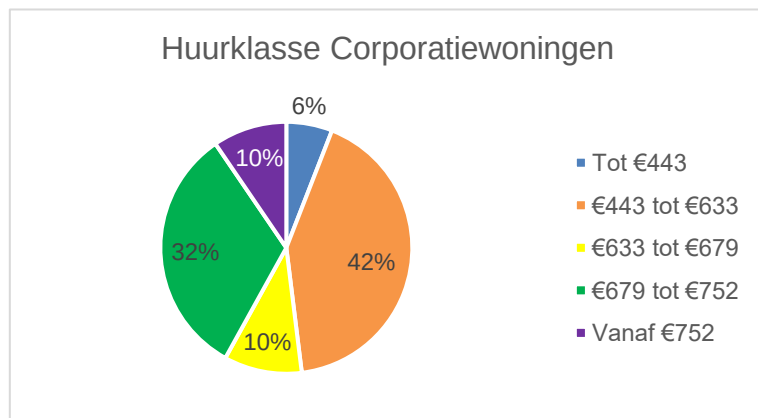


Gemeente Haarlem

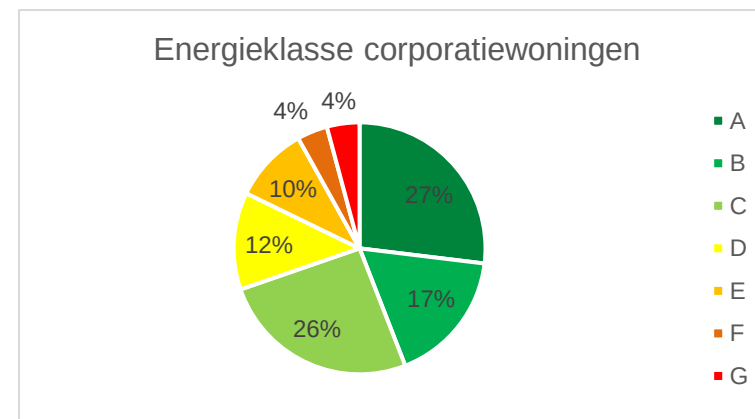
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2021).



Totaal aantal corporatiewoningen in Haarlem naar huurklasse (2021)



Energieklasse alle corporatiewoningen in Haarlem (n= 21.990)

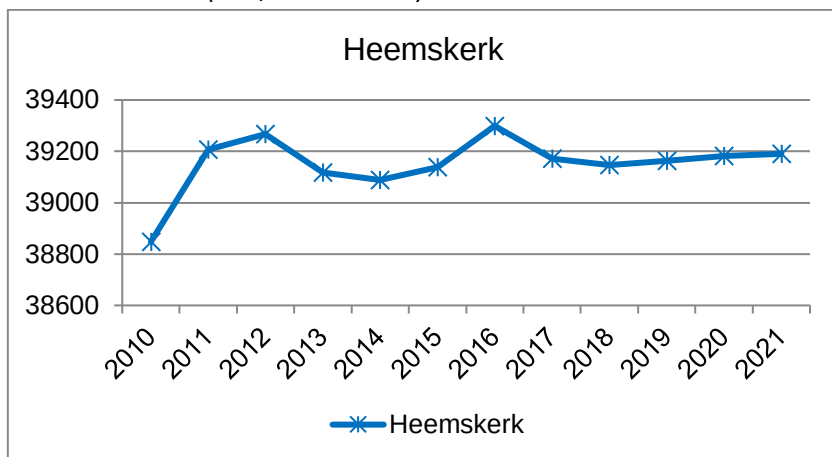




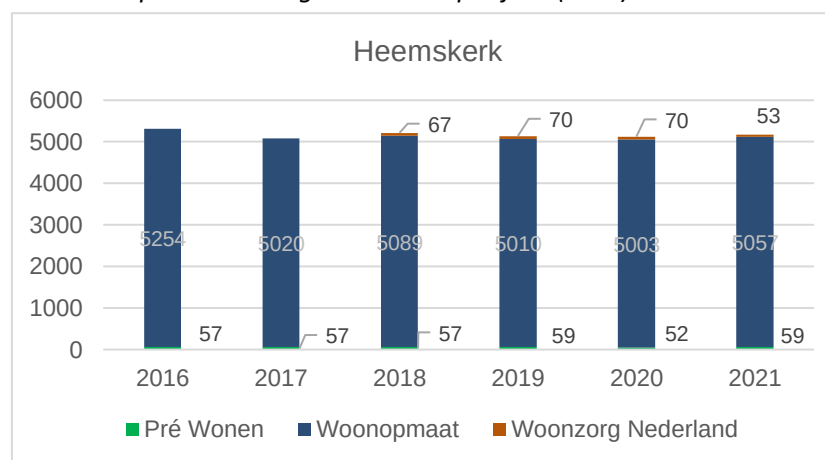
Figuur 18 foto Haarlem

10. Gemeente Heemskerk

Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2021)

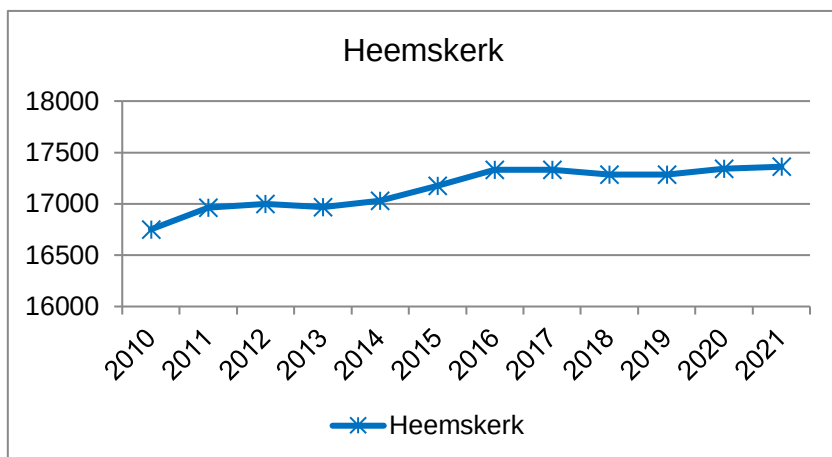


Aantal corporatiewoningen tot €752 per jaar (WZK).

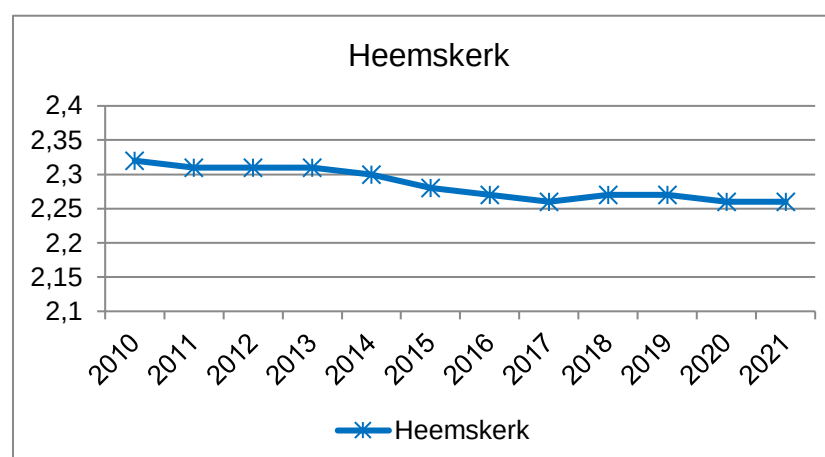


Gegevens van Woonzorg Nederland ontbreken voor 2016 en 2017

Huishoudens (CBS, 2010 - 2021)

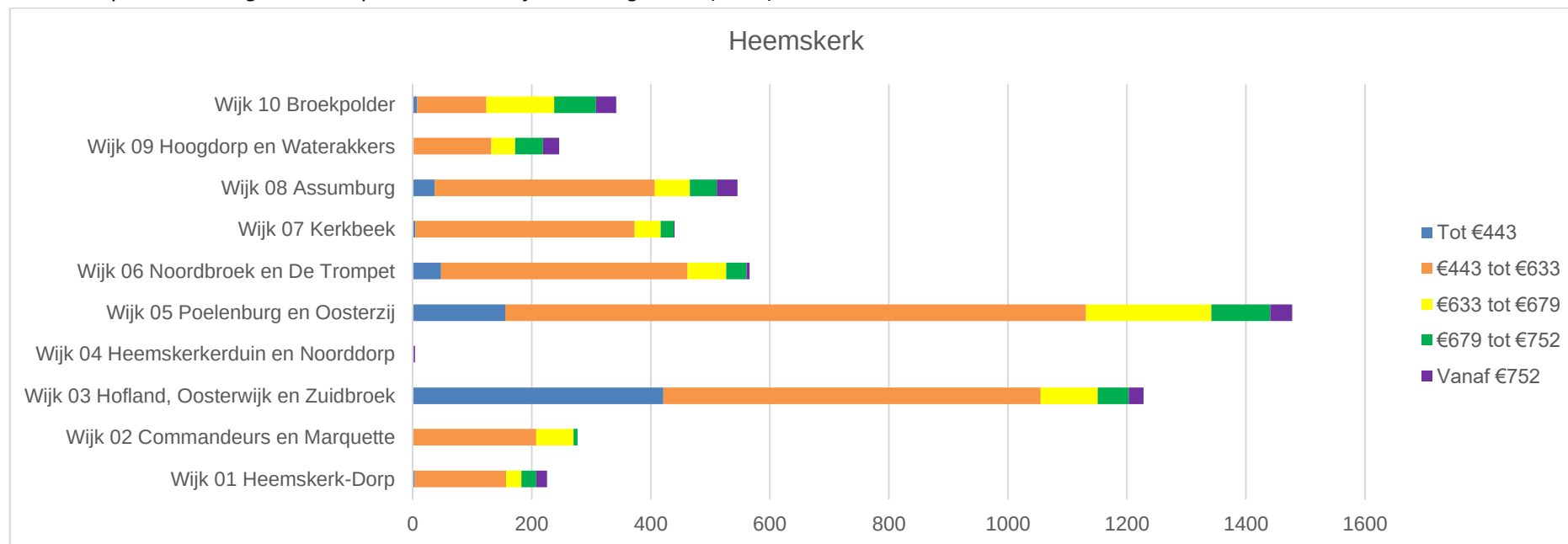


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2021)

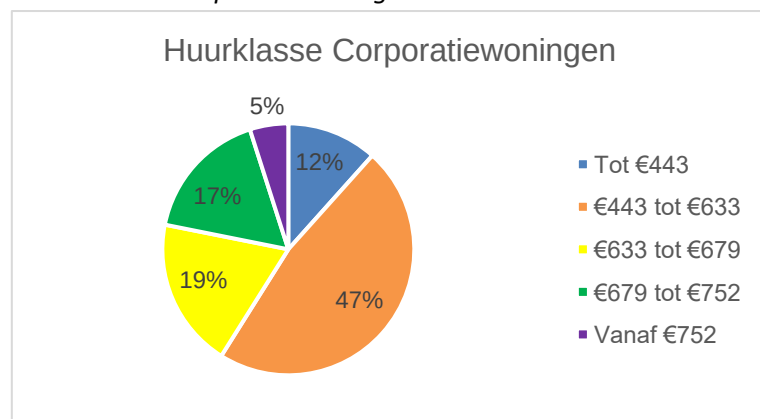


Gemeente Heemskerk

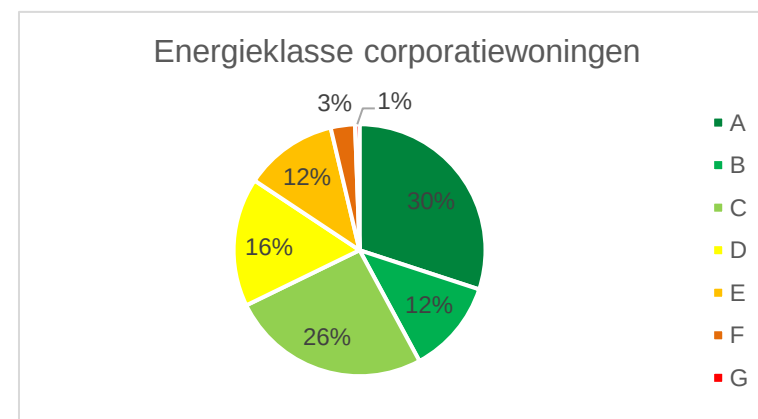
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2021).



Totaal aantal corporatiewoningen in Heemskerk naar huurklasse (2021)

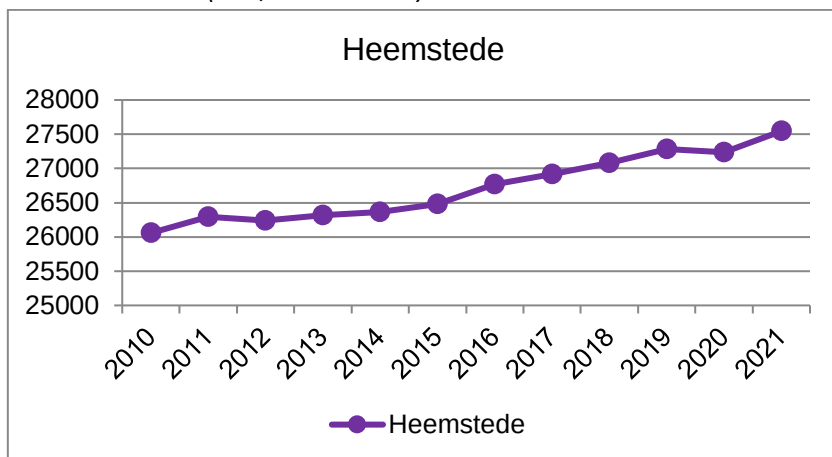


Energieklasse alle corporatiewoningen in Heemskerk (n= 5.393)

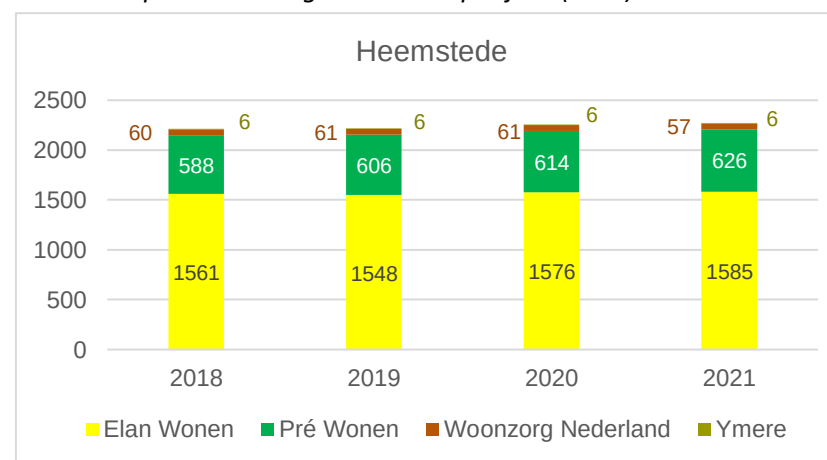


11. Gemeente Heemstede

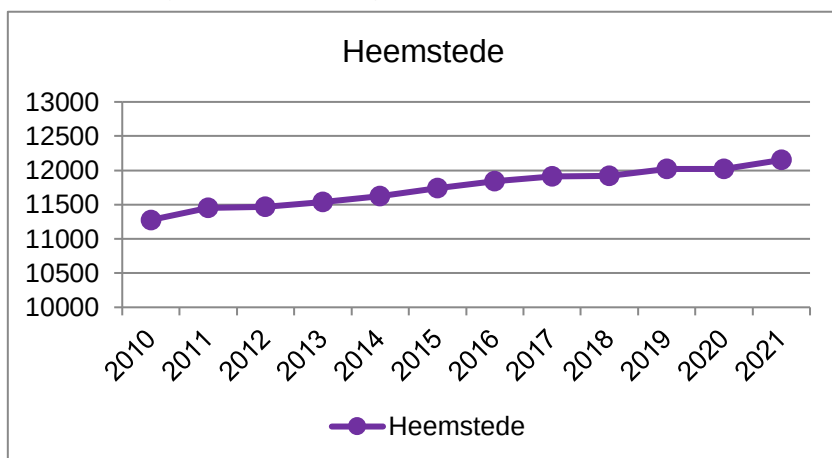
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2021)



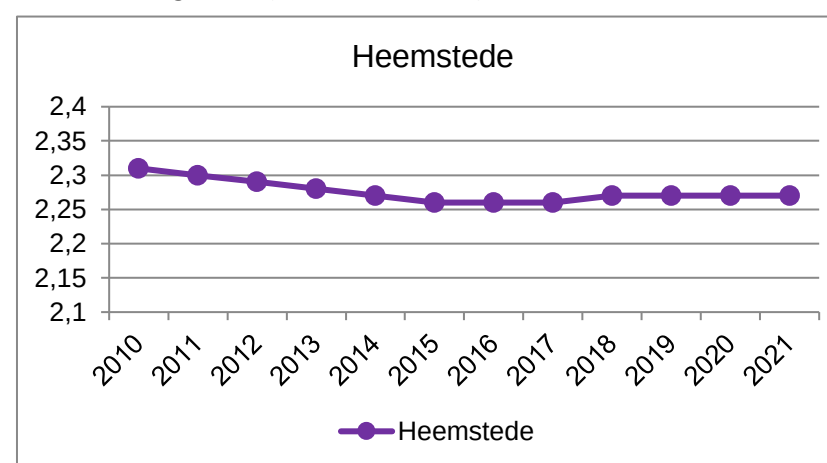
Aantal corporatiewoningen tot €752 per jaar (WZK).



Huishoudens (CBS, 2010 - 2021)

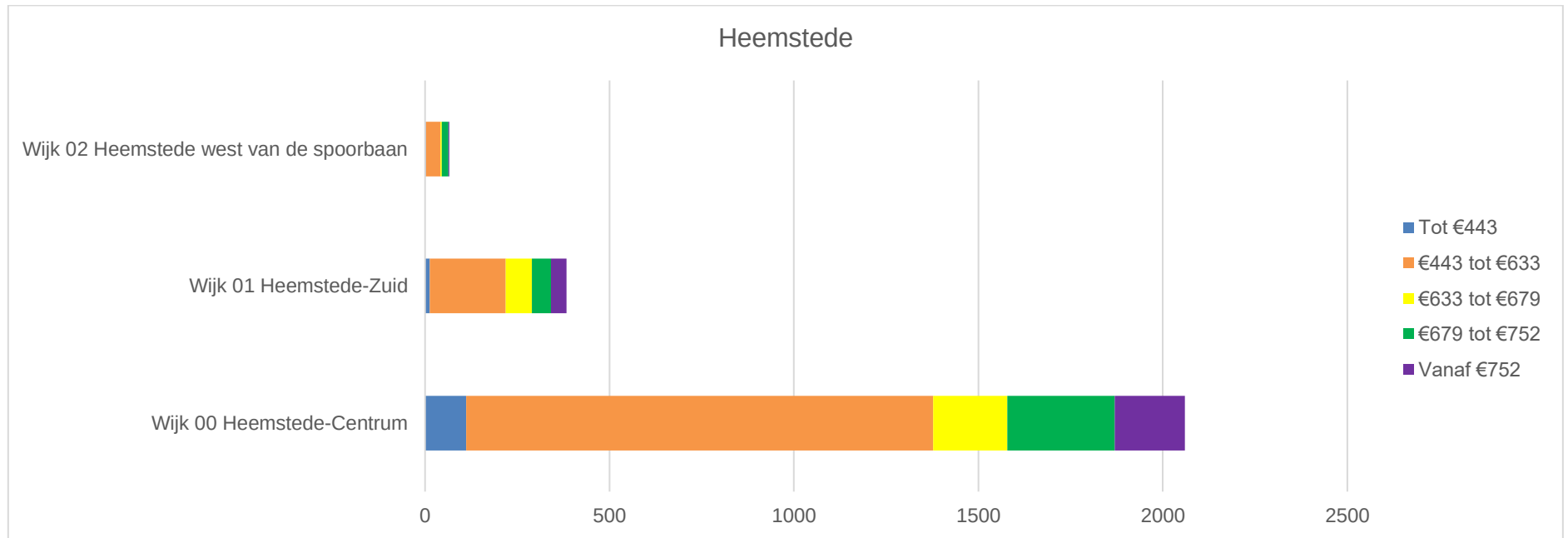


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2021)

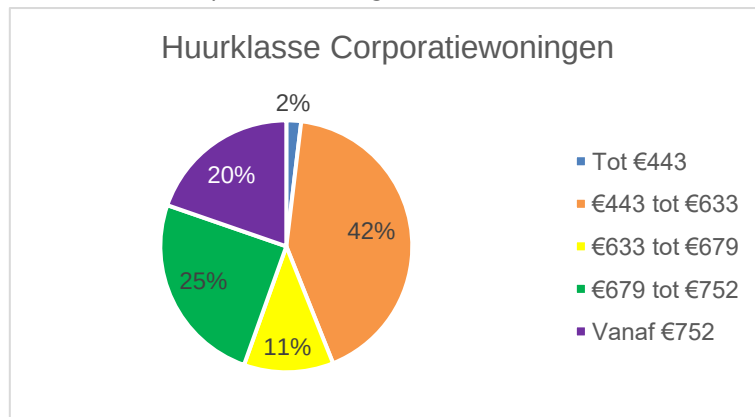


Gemeente Heemstede

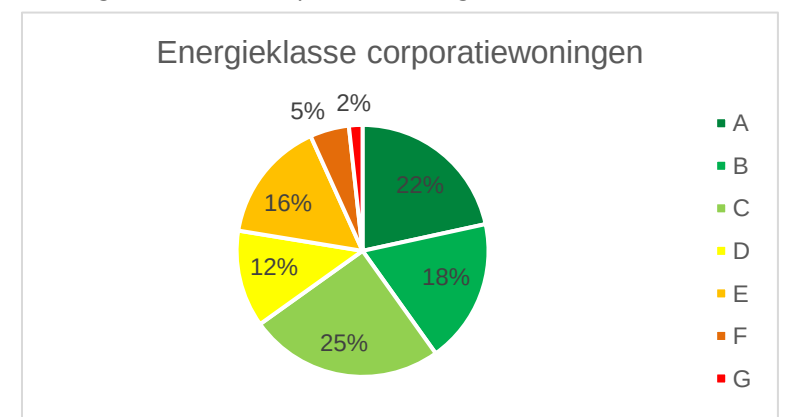
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2021).



Totaal aantal corporatiewoningen in Heemstede naar huurklasse (2021)

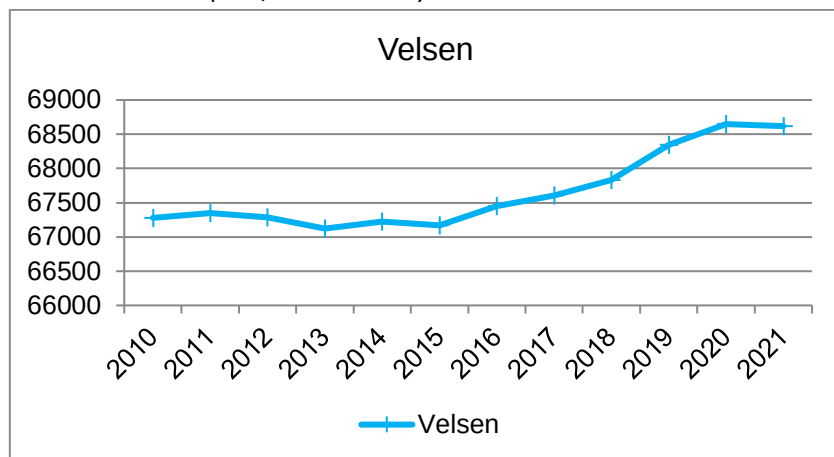


Energieklasse alle corporatiewoningen in Heemstede (n=2.529)

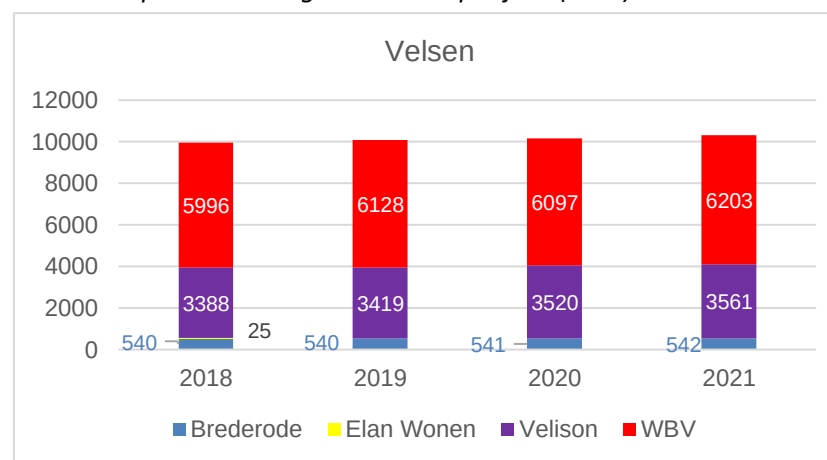


12. Gemeente Velsen

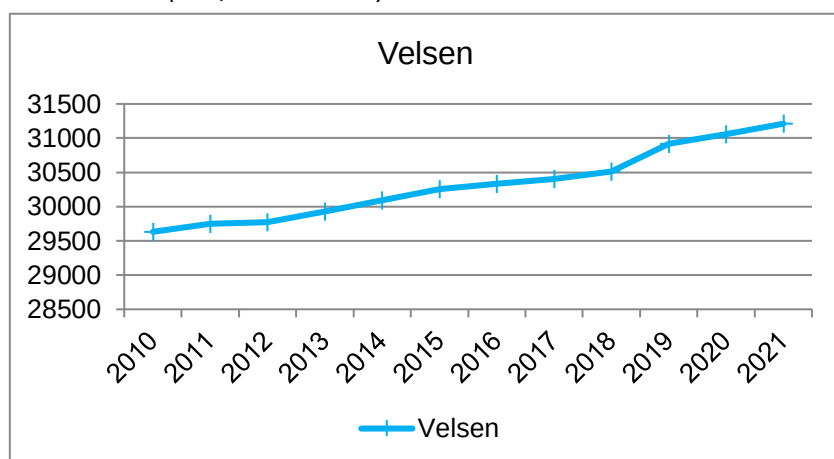
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2021)



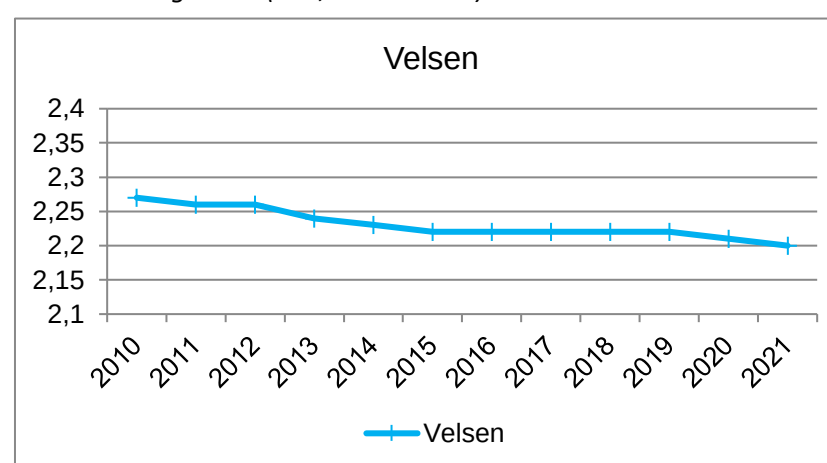
Aantal corporatiewoningen tot €752 per jaar (WZK).



Huishoudens (CBS, 2010 - 2021)

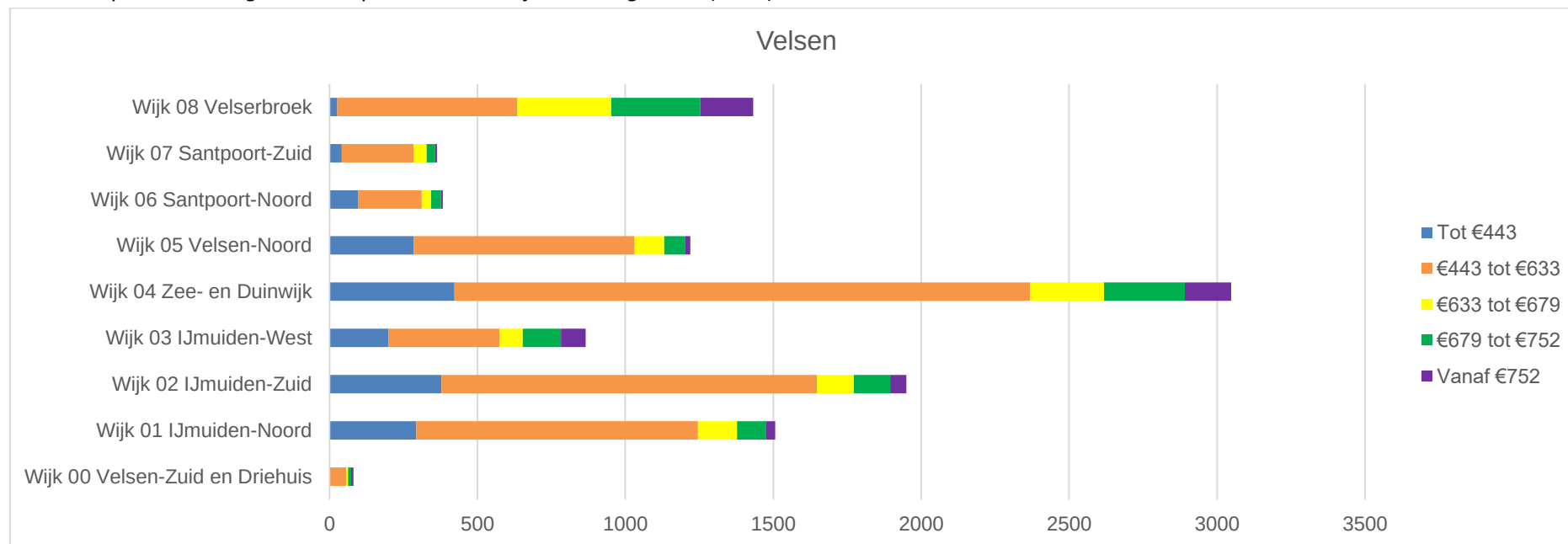


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2021)

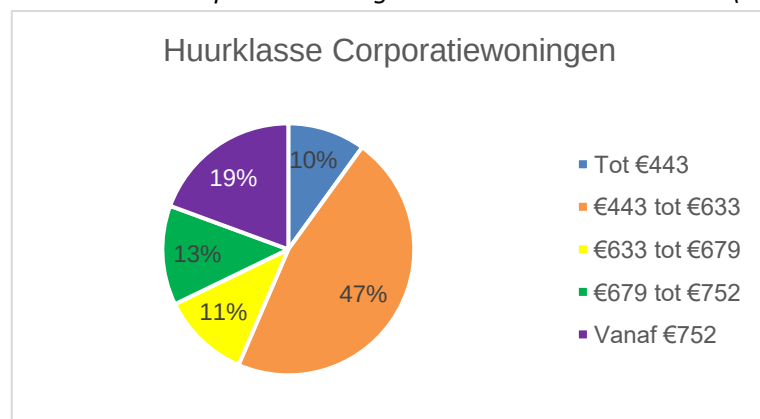


Gemeente Velsen

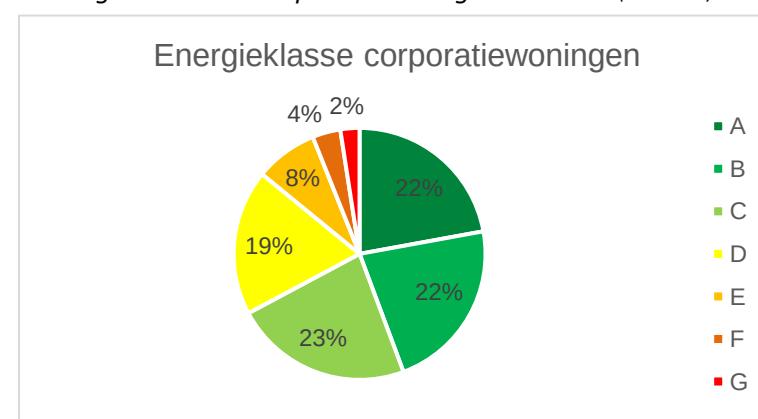
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2021).



Totaal aantal corporatiewoningen in Velsen naar huurklasse (2021)



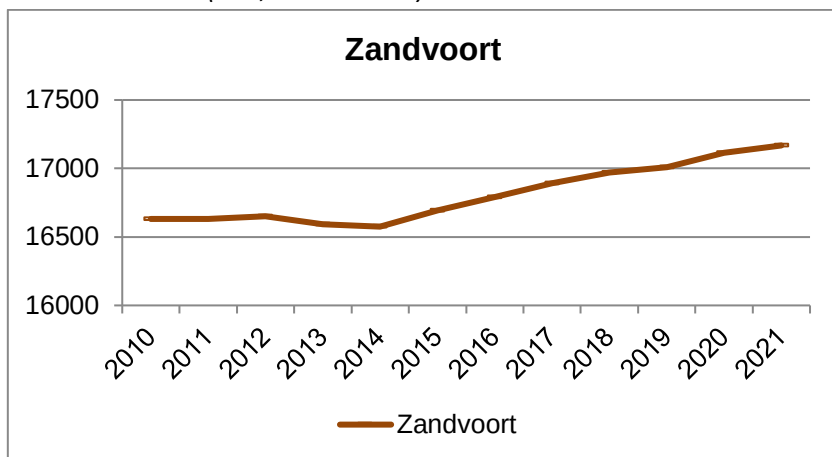
Energieklasse alle corporatiewoningen in Velsen (n=10.402)



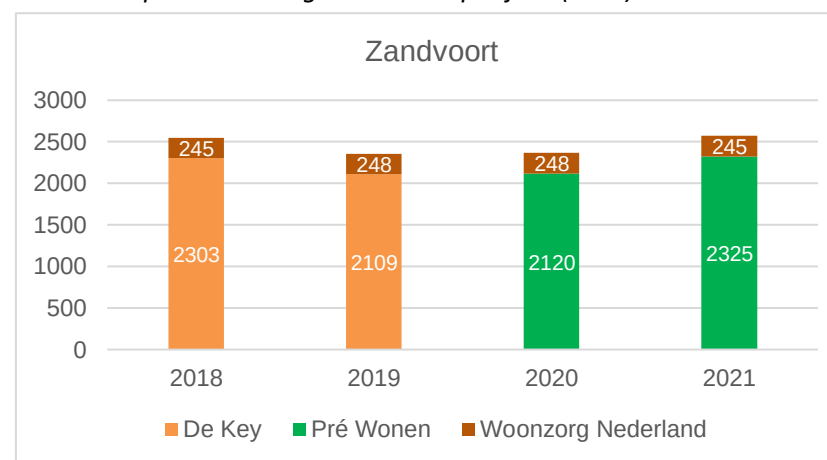


13. Gemeente Zandvoort

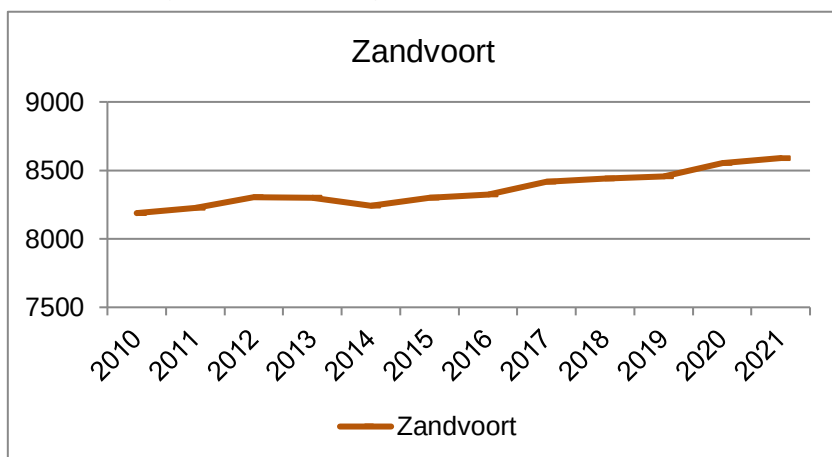
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2021)



Aantal corporatiewoningen tot €752 per jaar (WZK).

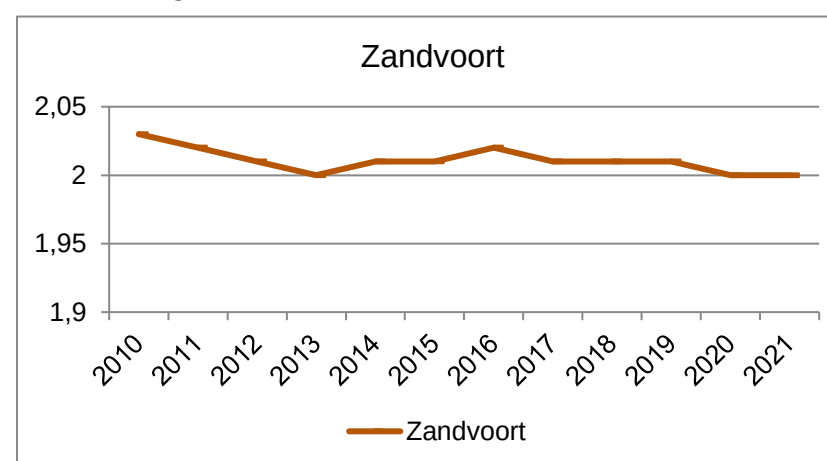


Huishoudens (CBS, 2010 - 2021)



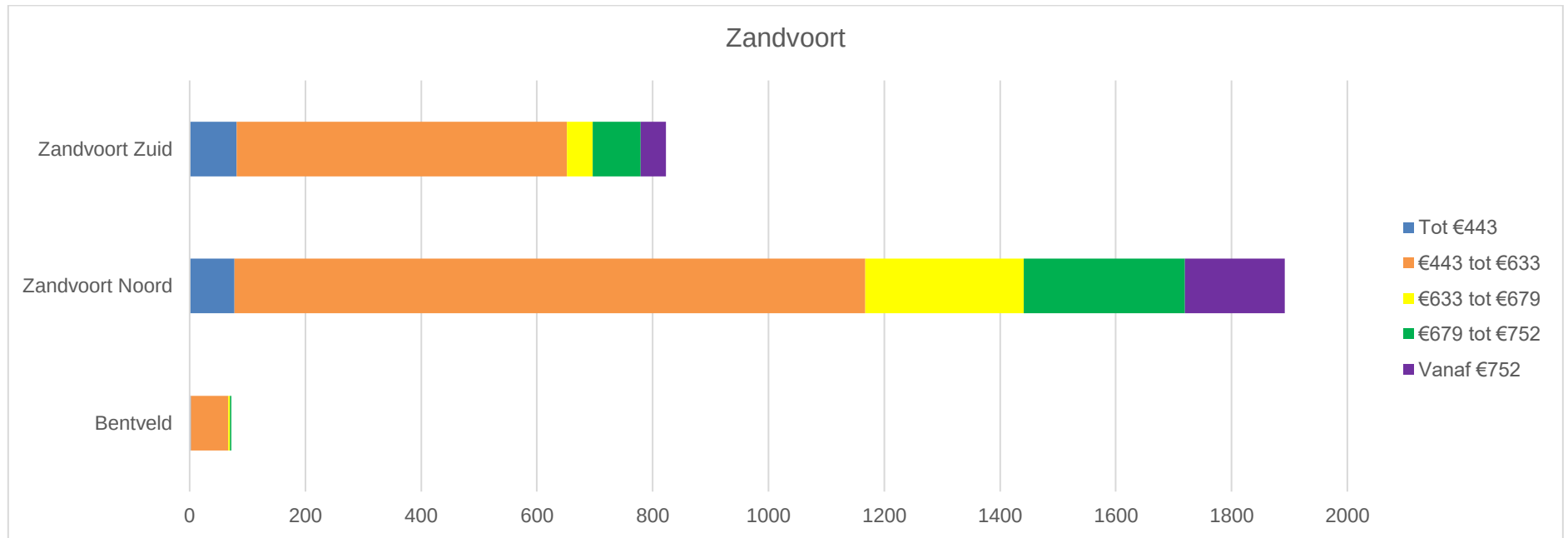
*Per 2020 heeft Pré Wonen de woningen overgenomen van De Key

Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2021)

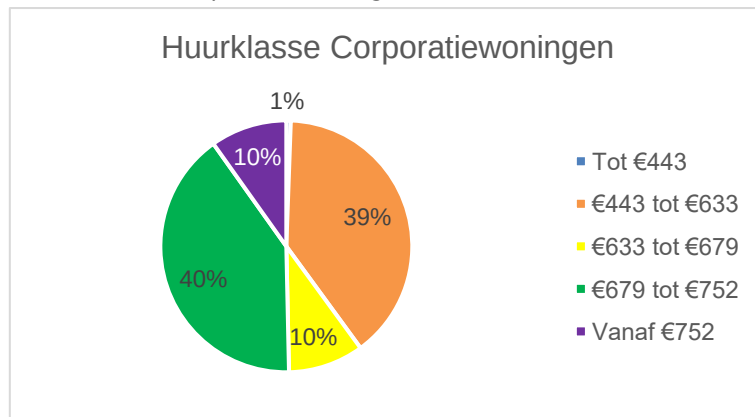


Gemeente Zandvoort

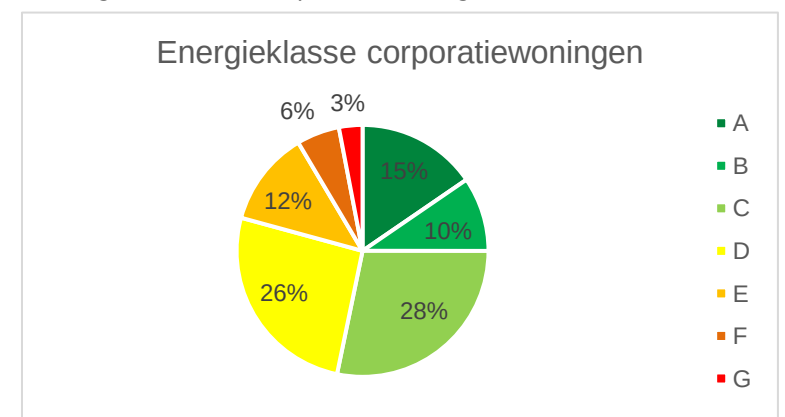
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2021).



Totaal aantal corporatiewoningen in Zandvoort naar huurklasse (2021)



Energieklasse alle corporatiewoningen in Zandvoort (n=2.779)



Deel 3: Wonen en Zorg op de kaart

Corporaties



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 2021. 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.

Per corporatie zijn vier figuren opgenomen:

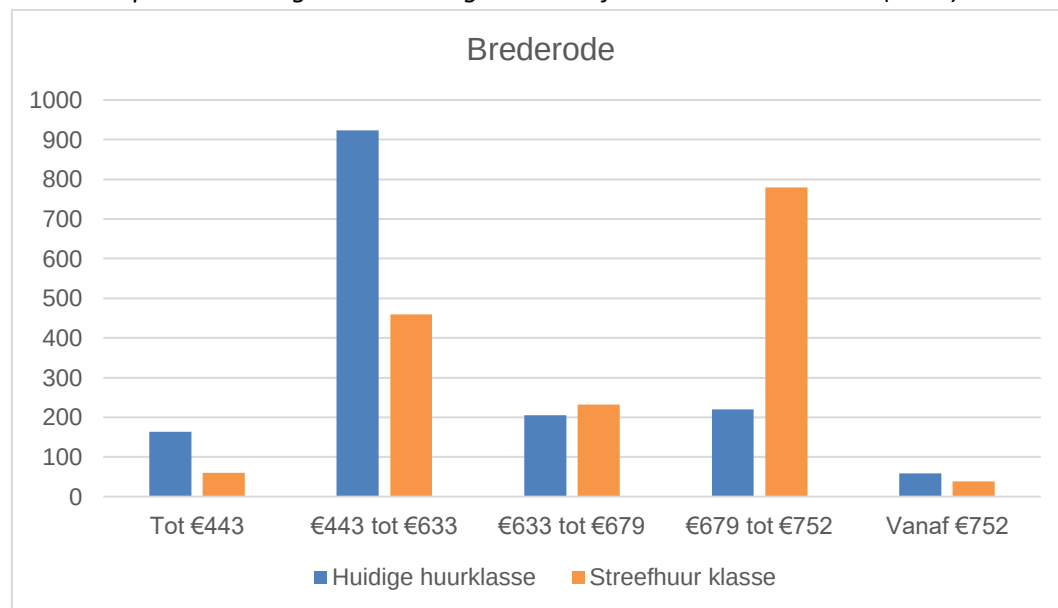
- in het figuur linksboven van de factsheet worden de huidige huurklasse en streefhuurklasse in beeld gebracht. Streefhuur is de huur die woningcorporaties aan (nieuwe) huurders kunnen vragen. Corporaties bepalen zelf de streefhuur. Meestal is deze gebaseerd op het woningwaarderingssysteem (WWS). Maar niet altijd wordt deze huur gevraagd, corporaties hebben hierin een eigen beleid.
- in het figuur rechtsboven staat het aantal corporatiewoningen met een huidige huur in 2021 van € 752 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 het figuur linksonder wordt de huidige huurklasse (die ook in de tabel erboven staat) weergegeven tegen de gelijke huurklasse in de afgelopen drie jaar: 2018 - 2021¹¹. De indeling in de afgelopen jaren is gebaseerd op de grenzen die dat jaar geldig waren, voor 2021 wordt de huidige indeling gebruikt. Bij de as is vanwege de leesbaarheid gekozen om alleen de indeling van 2021 te vermelden. In de bijlage staan de verschillende klassenindelingen van afgelopen jaren weergegeven.
- in het figuur rechtsonder staat de energieklassering weergegeven van de corporatiewoningen waarvan dit bekend is. Woningen met een energieklassering A++, A+ zijn samengenomen in de categorie A. De klassenindeling is vanaf 2021 voornamelijk gebaseerd op de energie-index¹². Deze is omgerekend naar de meer leesbare klassenindeling met letters (zie bijlage).

¹¹ De huurklasse in deze jaren kende andere grenzen, deze zijn weergegeven in de bijlage.

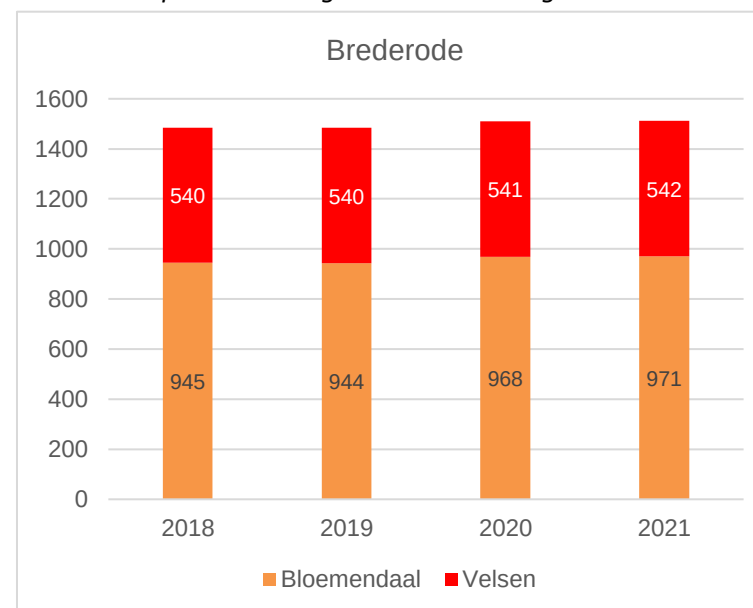
¹² De Energie-Index wordt berekend op basis van 150 kenmerken. Hoe lager het getal, hoe beter de energiezuinigheid van de woning is geregeld.

14. Corporatie Brederode

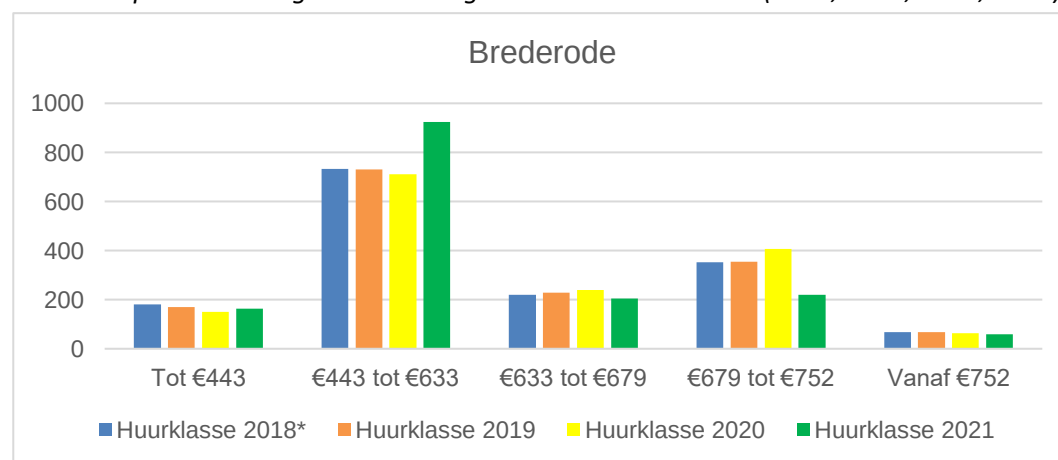
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Brederode (2021)



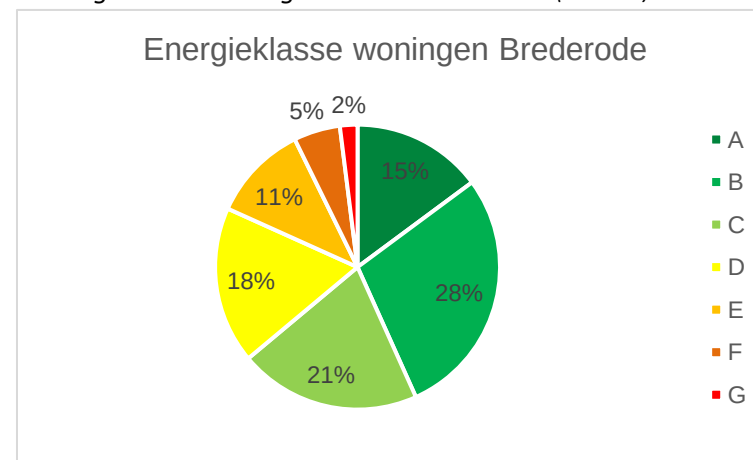
Aantal corporatiewoningen tot €752 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Brederode (2018, 2019, 2020, 2021)

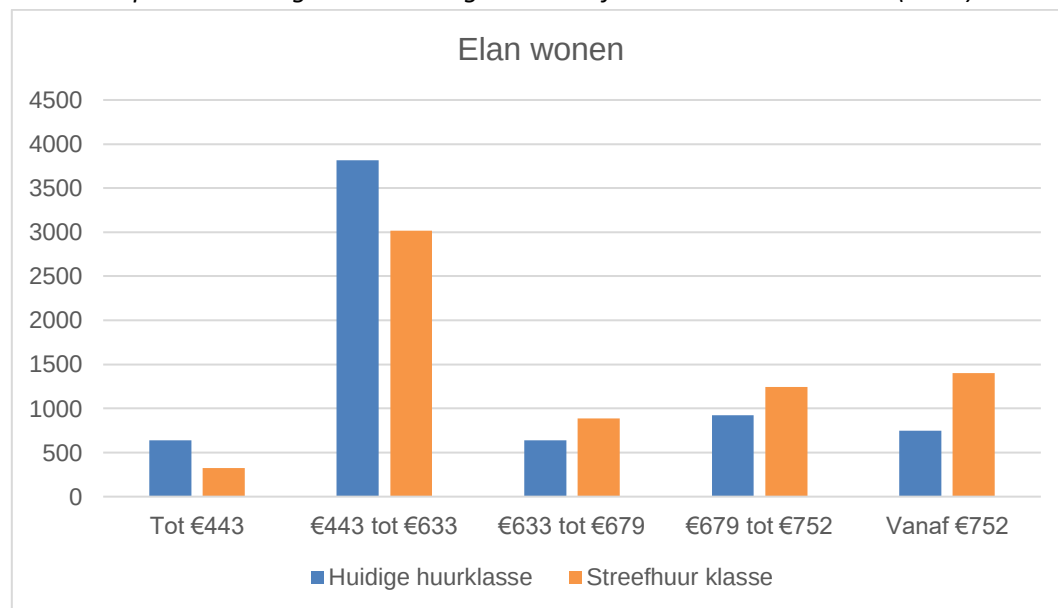


Energieklasse woningen Brederode in 2021 (n=1.555)

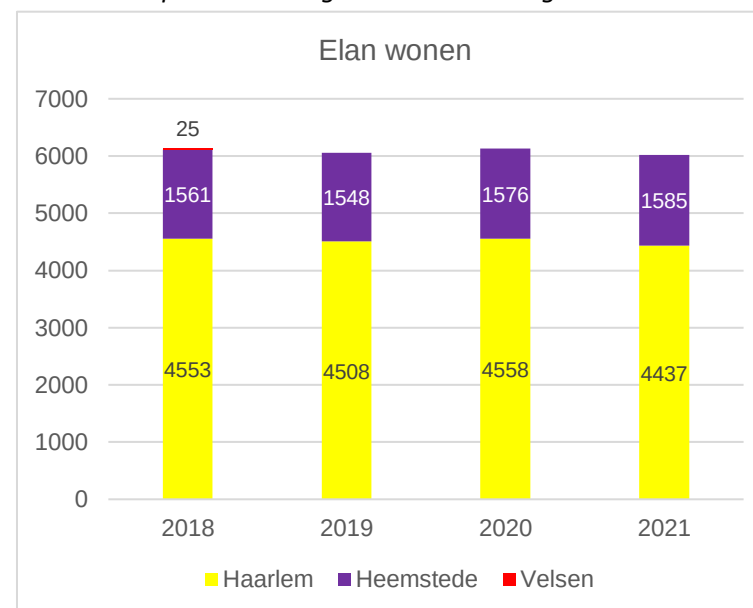


15. Corporatie Elan wonen

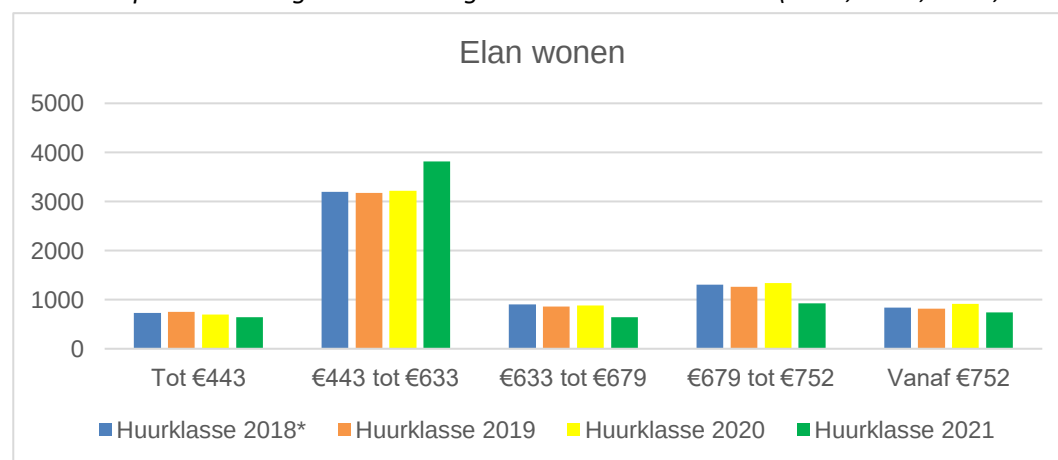
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Elan wonen (2021)



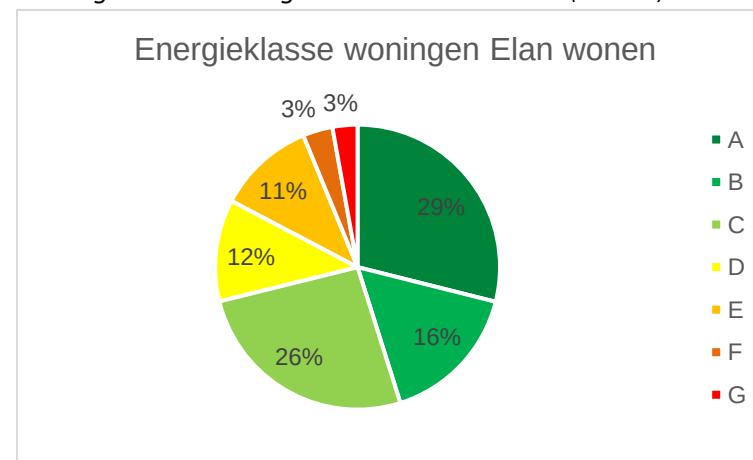
Aantal corporatiewoningen tot €752 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Elan wonen (2018, 2019, 2020, 2021)



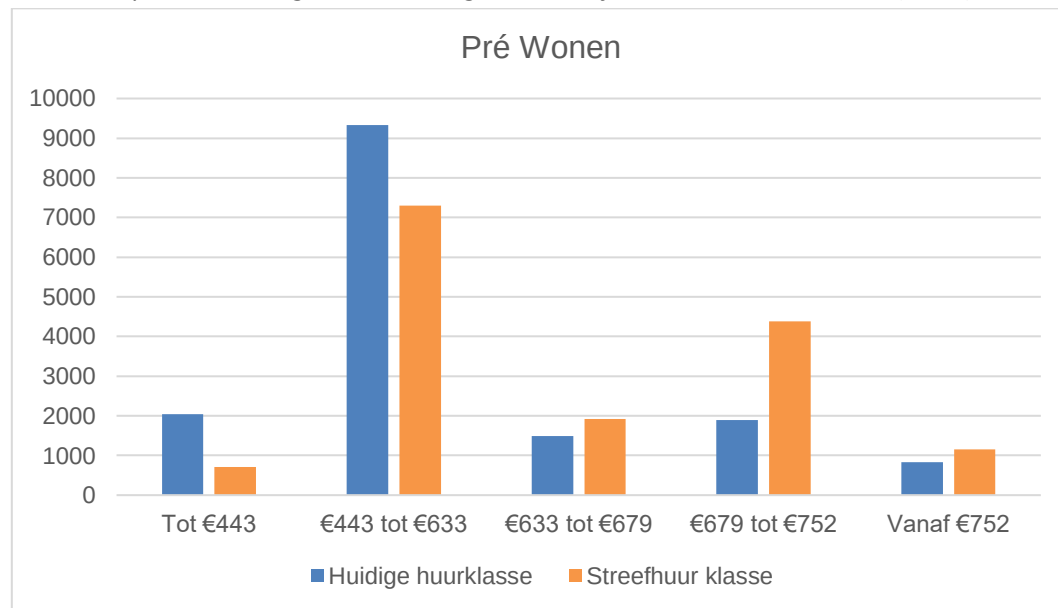
Energieklasse woningen Elan wonen in 2021 (n=6.879)



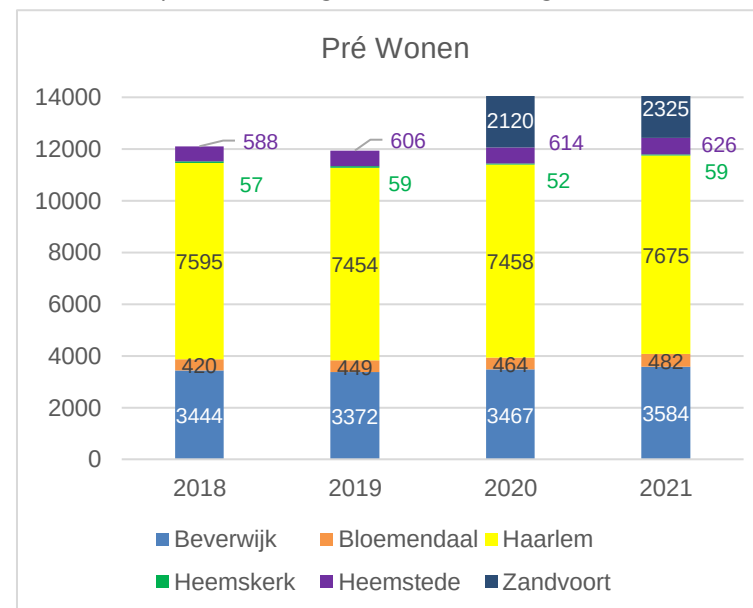
16. Corporatie Pré Wonen

Pré Wonen heeft in 2021 de woningen overgenomen van De Key, deze zijn meegenomen in de berekening vanaf 2021.

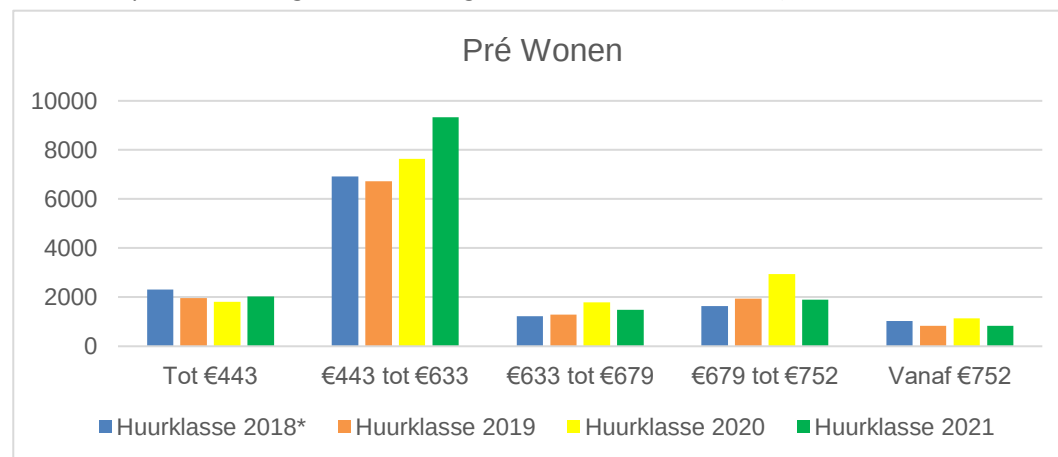
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Pré Wonen (2021)



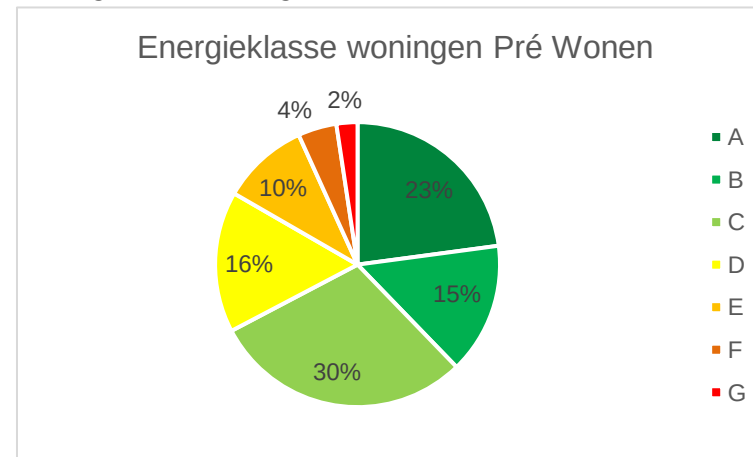
Aantal corporatiewoningen tot €752 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Pré Wonen (2018, 2019, 2020, 2021)

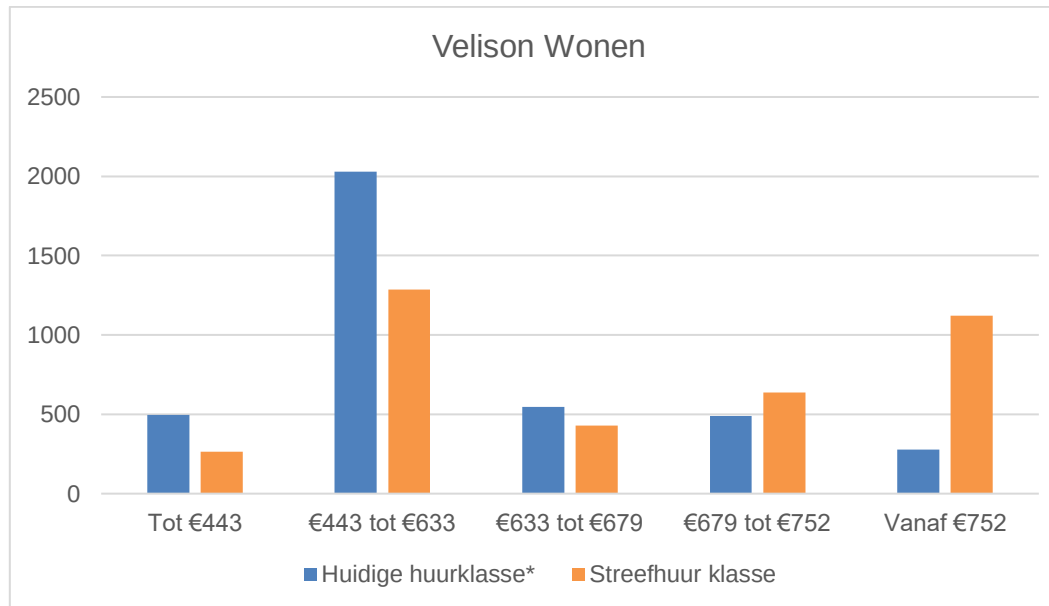


Energieklasse woningen Pré Wonen in 2021 (n=15.326)

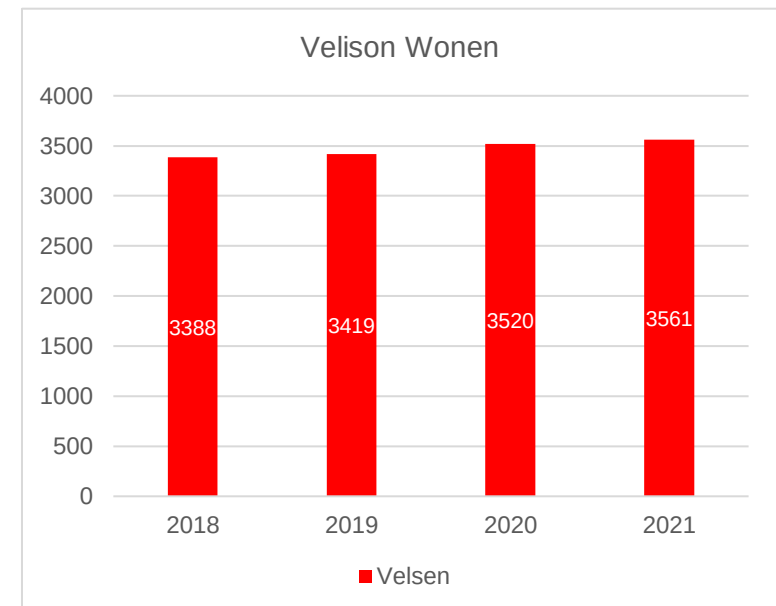


17. Corporatie Velison Wonen

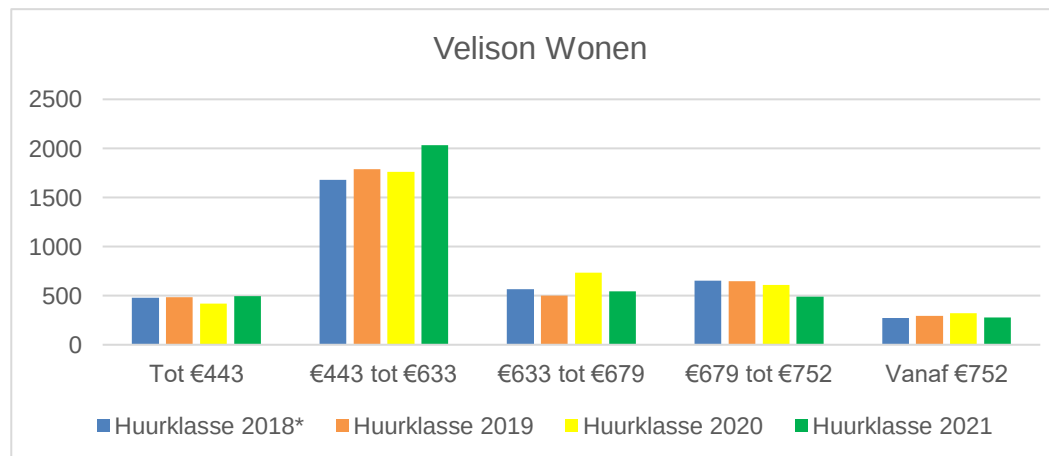
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Velison Wonen (2021)



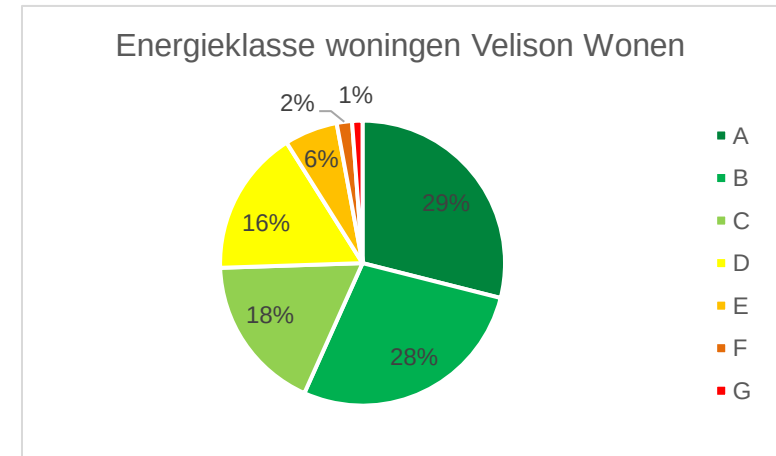
Aantal corporatiewoningen tot €752 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Velison Wonen (2018, 2019, 2020, 2021)

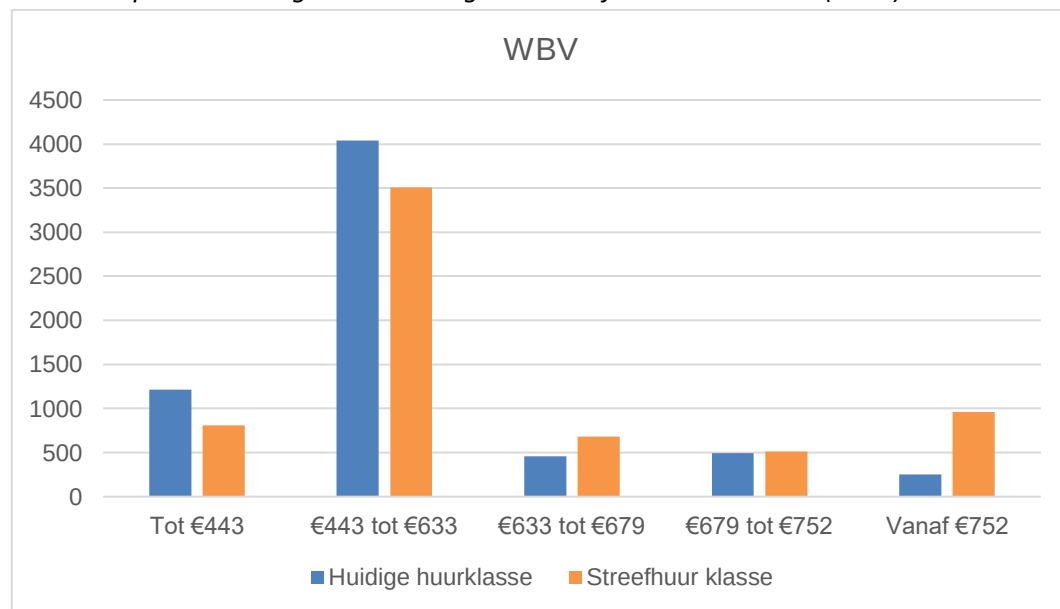


Energieklasse woningen Velison Wonen in 2021 (n=3.397)

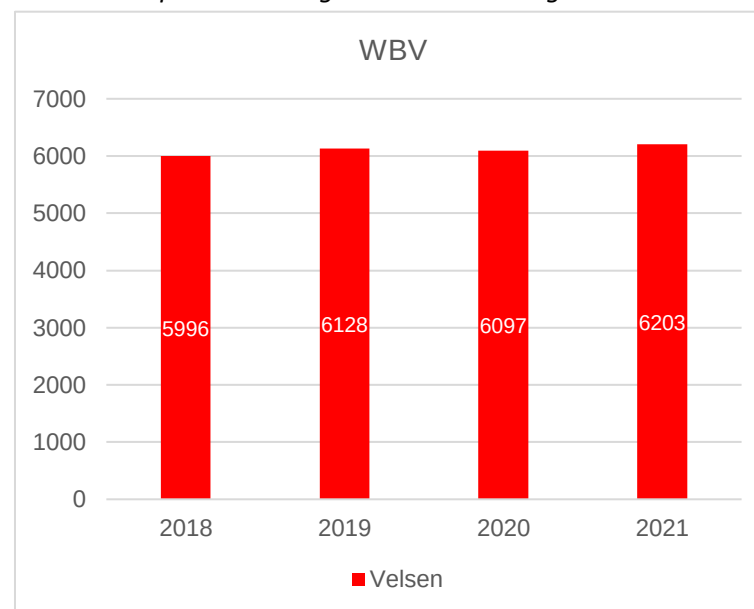


18. Corporatie Woningbedrijf Velsen (WBV)

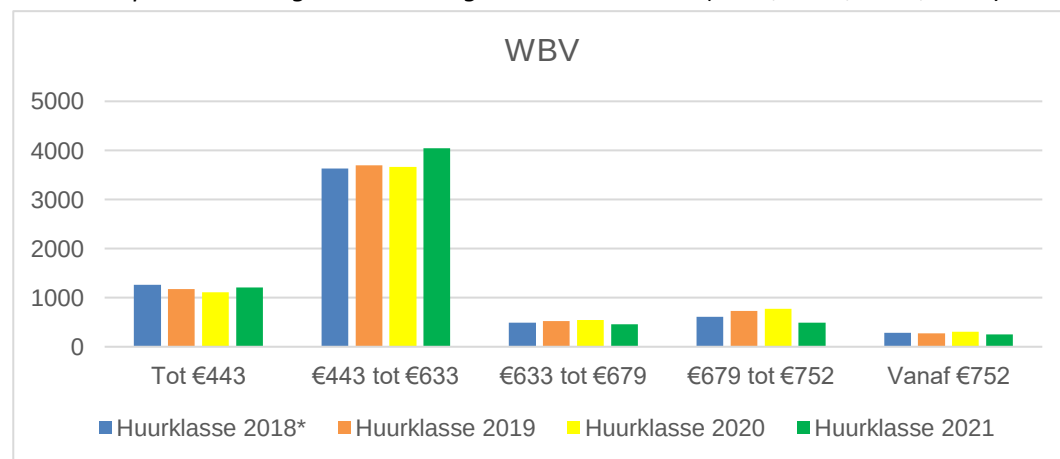
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse WBV (2021)



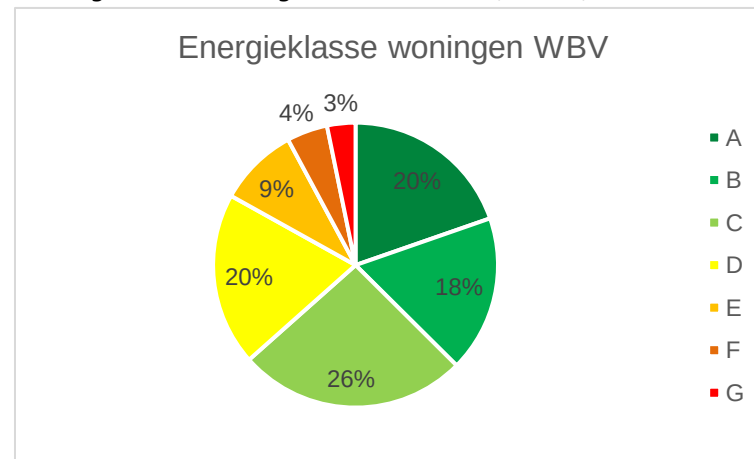
Aantal corporatiewoningen tot €752 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse WBV (2018, 2019, 2020, 2021)

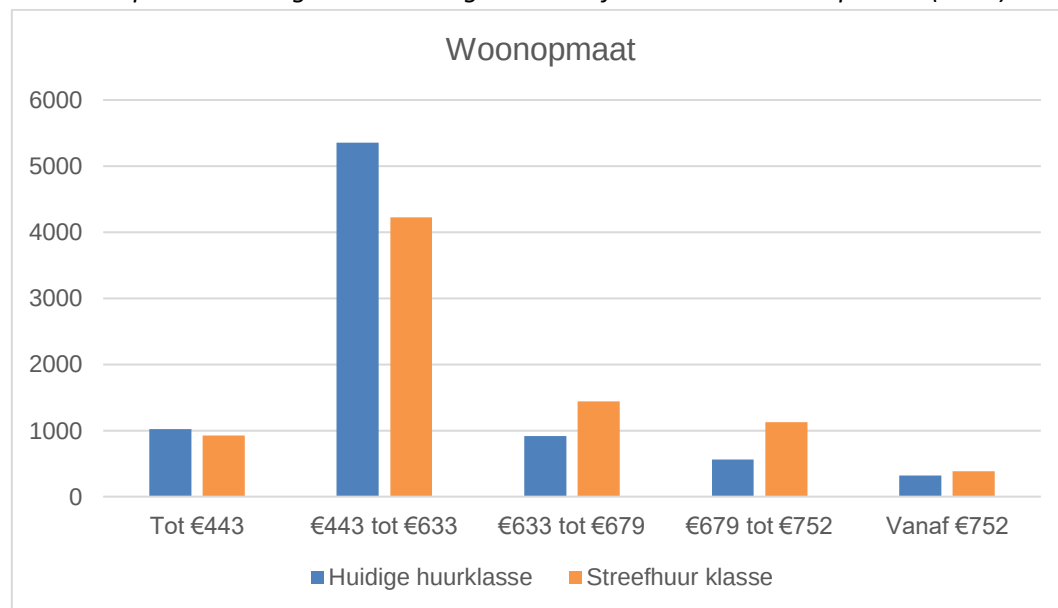


Energieklasse woningen WBV in 2021 (n=6.455)

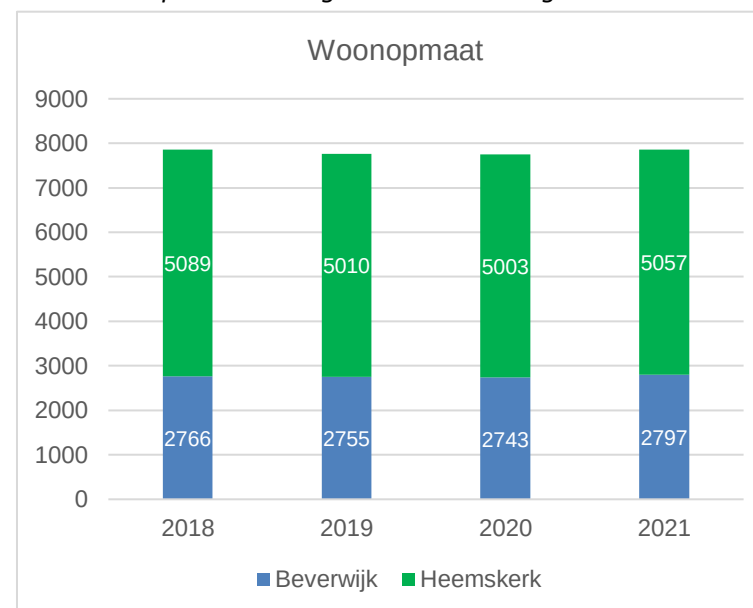


19. Corporatie Woonopmaat

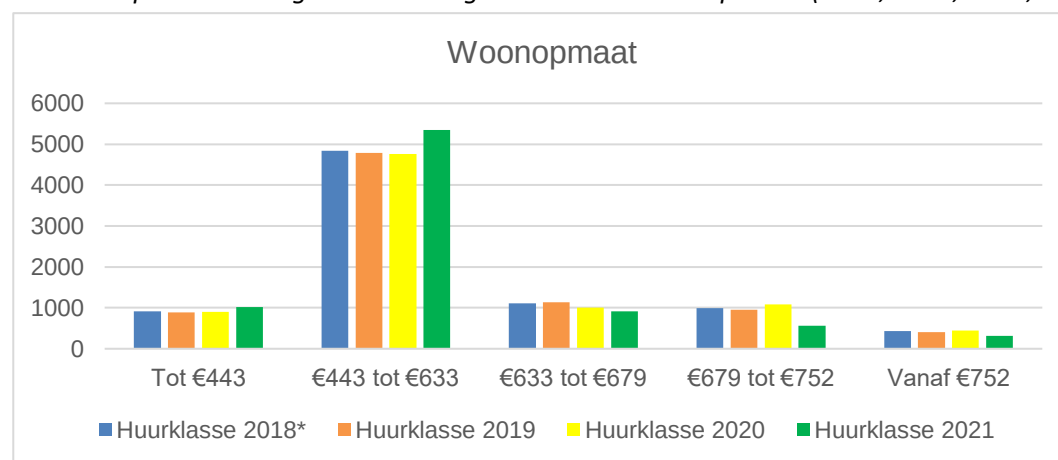
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Woonopmaat (2021)



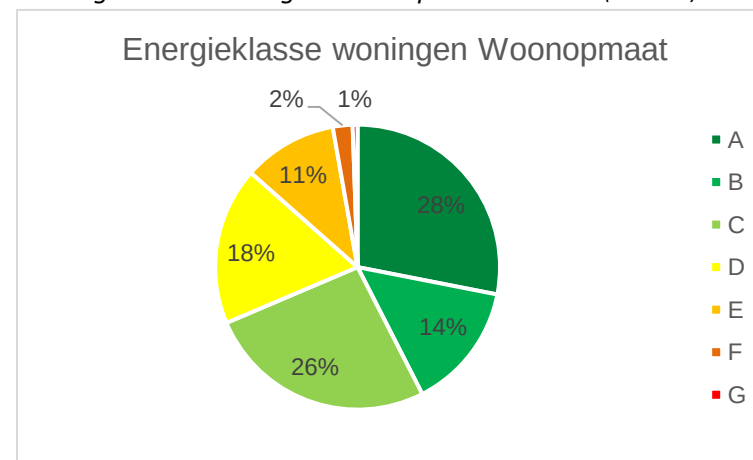
Aantal corporatiewoningen tot €752 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Woonopmaat (2018, 2019, 2020, 2021)

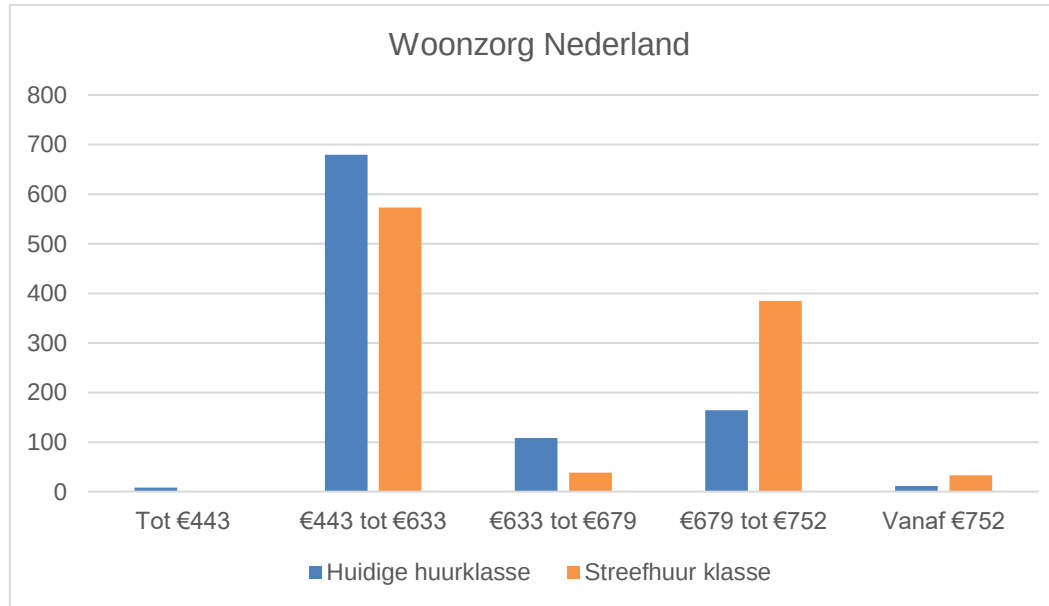


Energieklasse woningen Woonopmaat in 2021 (n=8.159)

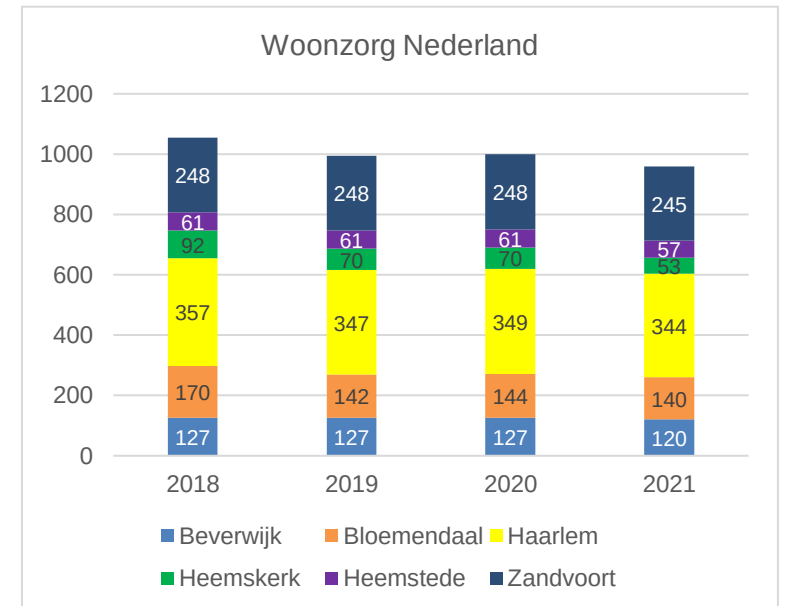


20. Corporatie Woonzorg Nederland

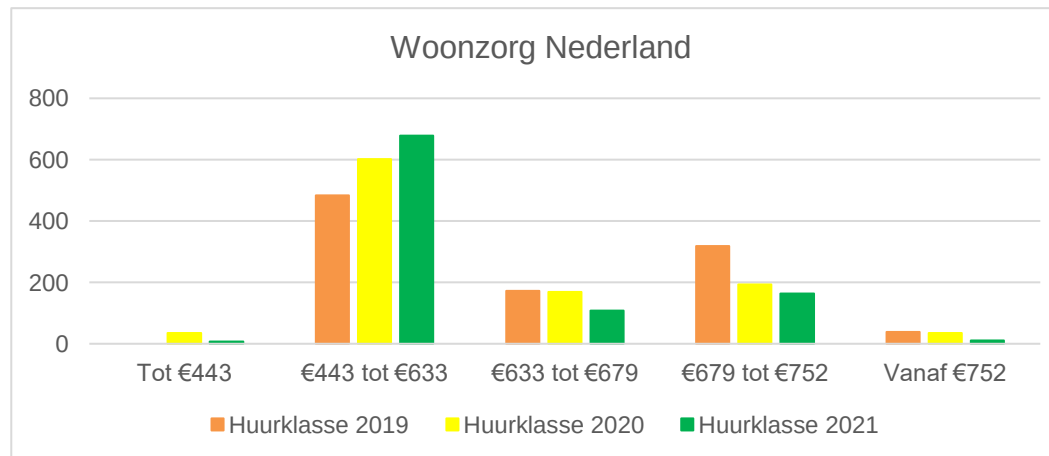
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Woonzorg Nederland (2021)



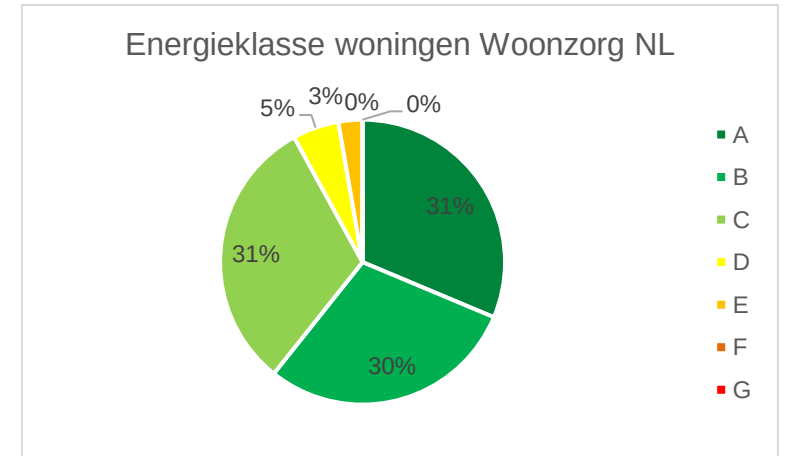
Aantal corporatiewoningen tot €752 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Woonzorg NL (2018, 2019, 2020, 2021)

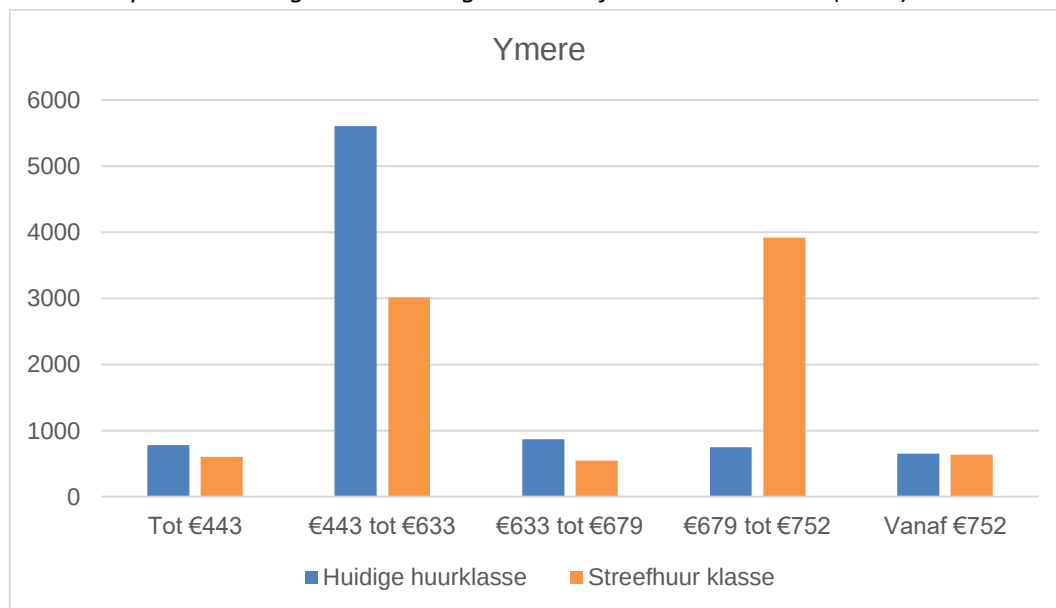


Energieklasse woningen Woonzorg NL in 2021 (n=1.028)

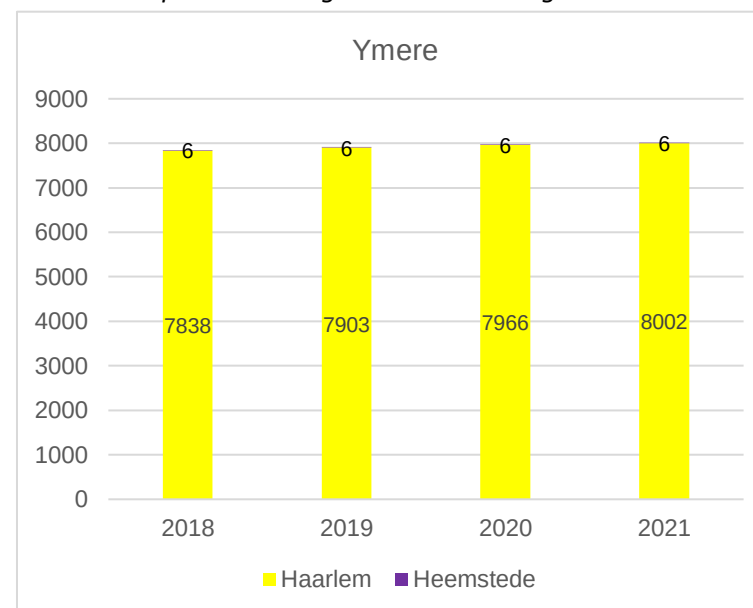


21. Corporatie Ymere

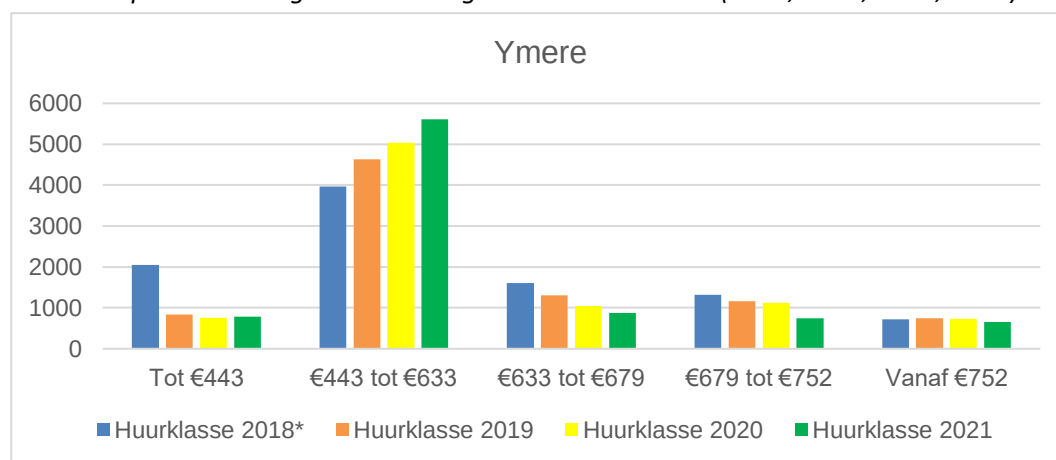
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Ymere (2021)



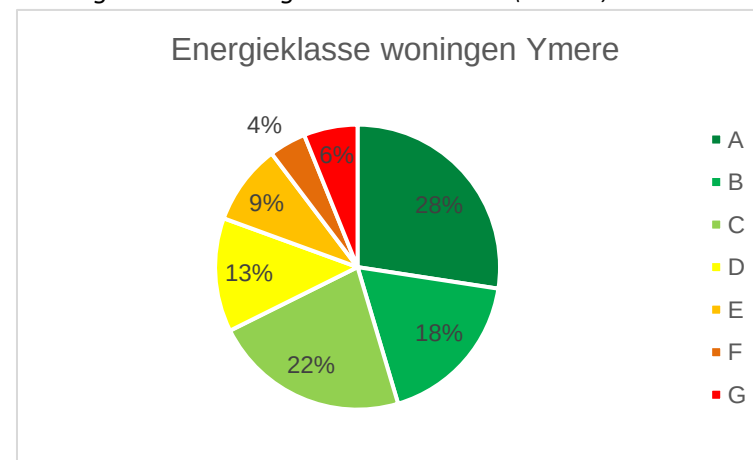
Aantal corporatiewoningen tot €752 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Ymere (2018, 2019, 2020, 2021)



Energieklasse woningen Ymere in 2021 (n=8.713)



Bevindingen



22. Bevindingen

In de regio Zuid-Kennemerland / IJmond stijgt het aantal inwoners en huishoudens. Wel is er een stagnatie zichtbaar in het aantal inwoners, door een kleine afname van het aantal inwoners in Haarlem.

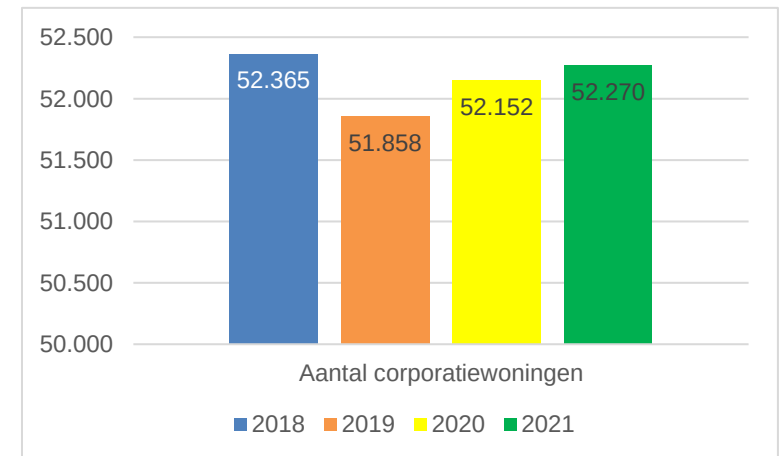
In 2021 zijn er :

- 380.279 inwoners
- 176.537 huishoudens

Het aantal **huishoudens** in de regio stijgt de afgelopen 10 jaar geleidelijk. De laatste vijf jaar (2016 - 2021) is het aantal huishoudens gestegen met zo'n 3%. Daarmee stijgt ook de vraag naar huisvesting van de huidige bewoners en van ook huishoudens van buiten de regio. Om het stijgend aantal huishoudens te huisvesten zijn jaarlijks extra woningen nodig.

Het aantal **corporatiewoningen** stijgt de laatste drie jaar en is bijna op het niveau van 2018. In 2021 is het aantal corporatiewoningen gestegen naar 52.270. Belangrijke reden van deze fluctuatie is sloop (en verkoop) en nieuwbouw. De ontwikkeling van het aantal corporatiewoningen groeit minder snel dan 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 2021 bij de acht betrokken corporaties in Zuid-Kennemerland / IJmond van de 52.152 corporatiewoningen 94% sociale huurwoningen zijn met een huur lager dan € 752. Een stijging ten opzicht van 2020. Waarbij opgemerkt wordt dat woningen met een huur boven de € 752 (liberalisatiegrens) bij een volgende verhuring weer onder deze liberalisatiegrens grens kunnen vallen.



Figuur 21 aantal corporatiewoningen in 2018 - 2021

Toekenningen en wachttijd

In de afgelopen jaren is een aantal wijzigingen doorgevoerd in de woonruimteverdeling. In 2019 zijn de corporatiewoningen in Velsen en alle corporatiewoningen van Pré Wonen voor het eerst aangeboden en toegekend via Woonservice. De woningen van Woonopmaat (Heemskerk en Beverwijk) hebben nog een eigen optiemodel. Als het jaar 2021 vergeleken wordt met 2020 is een daling te zien bij het aantal ingeschreven bij Woonservice (van 62.256 naar 61.724) en zet de stijging in aantal opties door bij Woonopmaat (van 8.282 naar 10.403).

In voorgaande jaren steeg het aantal woningzoekenden in het zoekgebied (Zuid-Kennemerland, Velsen en Beverwijk) en neemt de gemiddelde inschrijftijd en wachttijd toe. In 2021 is de gemiddelde inschrijftijd bij Woonservice echter gelijk gebleven in vergelijking met 2020: 7,1 jaar. In Haarlem, de gemeente met de meeste corporatiewoningen, is de wachttijd in 2021 gedaald. In Velsen (via Woonservice) is in 2020 en 2021 een daling te zien in tegenstelling tot de voorgaande jaren. In 2020 was nog een na-ijl effect zichtbaar van de overgang naar het woonruimteverdeelsysteem van Woonservice, maar na alle veranderingen in 2019 zijn de cijfers in 2021 naar alle waarschijnlijkheid weer genormaliseerd.

Bij Woonopmaat (WOM) in Beverwijk en Heemskerk, met een optiesysteem, is de gemiddelde wachttijd voordat een optie verzilverd wordt wel verder gestegen. Bij Woonopmaat steeg de gemiddelde wachttijd in Beverwijk van 3,3 naar 4,5 jaar en in Heemskerk van 3,8 naar 4,0 jaar.

De aanhoudende hoge verkoopprijs van **koopwoningen** in 2021 laat zien dat de druk op de koopwoningmarkt in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond nog steeds hoog is. Het aantal aangeboden koopwoningen is de afgelopen jaren zeer laag.

Energieklasse

In 2021 is voor alle het totaal van de corporatiewoningen de energieklasse berekend. In totaal heeft 25% heeft een klasse A (inclusie A+ en A++).

Opvallendste bevindingen per gemeente.

In **Beverwijk** is het aantal corporatiewoningen met een huidige huur onder de liberalisatiegrens van € 752 (sociale huurwoningen) toegenomen. Het percentage woningen in de huurklasse tot € 443 is ten opzichte van 2020 gedaald van 12% naar 8%.

In **Bloemendaal** is het aantal inwoners iets gedaald. De percentages van de huurklasse zijn ten opzichte van 2020 verschoven. In de huurklasse tot € 443 is ten opzichte van 2020 het percentage woningen gedaald van 9% naar 4%.

In **Haarlem** is het aantal inwoners ook gedaald. Het totaal aantal sociale huurwoningen is ongeveer gelijk gebleven. In de huurklasse tot € 443 is ten opzichte van 2020 het percentage woningen gedaald van 12% naar 6%.

In **Heemskerk** is het aantal sociale huurwoningen in 2021 toegenomen. De verdeling in huurklasse is ongeveer gelijk gebleven.

In **Heemstede** is het aantal sociale huurwoningen licht gestegen. Het percentage woningen in de huurklasse vanaf € 752 (vrije sector) is ten opzichte van 2020 gestegen van 11% naar 20%.

In **Velsen** is het inwonertal na jaren van groei gelijk gebleven, zelfs iets gedaald. het totaal aantal sociale huurwoningen is toegenomen, vooral bij Woningbouwvereniging Velsen (WBV). Wel zijn de huurklasse verschoven ten op zichte van 2020. Het percentage woningen in de huurklasse vanaf € 752 (vrije sector) is ten opzichte van 2020 gestegen van 6% naar 19%.

In **Zandvoort** is een groei van het aantal sociale huurwoningen vooral bij Pré Wonen. Het percentage woningen in de huurklasse vanaf € 752 (vrije sector) is ten opzichte van 2020 woningen gedaald van 16% naar 10%.

Opvallendste bevindingen per corporatie

Bij alle corporaties zijn verschuivingen tussen de klassen zichtbaar. Vooral het percentage woningen in de huurklasse € 443 - € 633 stijgt bij de meeste corporaties en daalt het percentage in de hogere huurklassen.

Bij **Brederode** is het aantal woningen in de huurklasse € 443 - € 633 gestegen ten opzichte de klasse daarboven.

Bij **Elan Wonen** is de huidige huurklasse redelijk gelijk aan voorgaande jaren.

Bij **Pré Wonen** is het aantal woningen in de huurklasse € 443 - € 633 verder gestegen ten opzichte de hogere huurklassen.

Bij **Velison Wonen** is het aantal sociale huurwoningen en de verdeling in huurklasse redelijk stabiel.

Bij **Woningbedrijf Velsen** is het aantal sociale huurwoningen weer gestegen. De ontwikkeling bij de huidige– en streefhuurklasse is redelijk stabiel.

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

Bij **Woonzorg Nederland** is het aantal sociale huurwoningen gedaald. Het aantal woningen in de huurklasse € 443 - € 633 is gestegen ten opzichte van de klassen daarboven. Woonzorg Nederland heeft maar weinig woningen in de goedkoopste klasse.

Bij **Ymere** is het aantal woningen redelijk stabiel. het aantal woningen in de huurklasse € 443 - € 633 groeit ten opzichte de klasse daarboven.

Samenvatting

De regio Zuid-Kennemerland / IJmond is in de 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 2021 weer een stijging met 294 woningen. De fluctuatie wordt mede veroorzaakt door sloop van woningen voordat nieuwe woningen worden gerealiseerd. De verkoopprijs van koopwoningen stijgt in de regio, terwijl het aanbod zeer gering blijft. De wachttijd voor corporatiewoningen neemt toe in alle gemeenten. Ook blijft de vraag naar koopwoningen hoog.

In totaal zijn er 52.270 corporatiewoningen in 2021 in de regio. Als het jaar 2021 vergeleken wordt met 2020 is een daling te zien bij het aantal ingeschreven bij Woonservice (van 62.256 naar 61.724) en zet de stijging in aantal opties door bij Woonopmaat (van 8.282 naar 10.403). In 2021 zijn 2.851 woningen toegekend via reguliere verhuring (incl. direct te huur) en bemiddeling. Iedere corporatie heeft ruimte voor directe bemiddeling. Het percentage bemiddelingen in de regio is gestegen van 29% naar 30%. Opvallend is dat bij de bemiddelingen het deel dat wordt bemiddeld in verband met stadsvernieuwing flink is gedaald van 20% naar 11%. Het deel statushouders dat wordt bemiddeld is in 2021 juist gestegen van 11% naar 22%.

De gemiddelde inschrijftijd via Woonservice is in de regio na een daling in 2018, in 2021 gelijk gebleven in vergelijking met 2020: 7,1 jaar. In Haarlem, de gemeente met de meeste corporatiewoningen, is de wachttijd in 2021 gedaald van 8,1 naar 7,8 jaar. In Velsen (via Woonservice) is in 2020 en 2021 een daling te zien in tegenstelling tot de voorgaande jaren. Na alle veranderingen (corporatiewoningen in Velsen en corporatiewoningen van Pré Wonen in Beverwijk en Heemskerk worden aangeboden via Woonservice) zijn de cijfers in 2021 naar alle waarschijnlijkheid weer genormaliseerd. In 2020 was nog een na-ijl effect zichtbaar 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) wordt in Beverwijk en Heemskerk een optiemodel gehanteerd. De gemiddelde wachttijd voordat een optie verzilverd wordt, is gestegen. Bij Woonopmaat in Beverwijk sticht de wachttijd van 3,3 naar 4,5 jaar en in Heemskerk van 3,8 naar 4,0 jaar.

Per gemeente en per corporatie staat via een datasheet het bezit, de energieklaas en de huur (huidige- en streefhuur) weergegeven. Corporatiewoningen worden onderverdeeld in verschillende huurklassen. In 2021 is 94% van de corporatiewoningen een sociale huurwoning¹³ met een huur onder de € 752,- per maand. In de voorgaande jaren was het percentage 92,4%.

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

¹³ Als in dit rapport wordt gesproken over sociale huurwoningen gaat het om de woningen in 2021 die een huur hadden van € 752 of lager. Opgemerkt wordt dat woningen met een huur boven de € 752 bij een volgende verhuring weer onder de grens van € 752 kunnen vallen.

Bijlage

Onderzoeksverantwoording

In deze monitor wordt gebruik 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 2021 bijgesteld.

	Huurklasse 2016	Huurklasse 2017	Huurklasse 2018	Huurklasse 2019	Huurklasse 2020	Huurklasse 2021	2021 (onafgerond)
Kwaliteitskortingsgrens	tot € 409	tot € 414	tot € 417	tot € 424	tot € 433	Tot €443	Tot € 442,46
Lage aftoppingsgrens	€ 409 tot € 586	€ 414 tot € 592	€ 417 tot € 597	€ 424 tot € 607	€ 433 tot € 619	€443 tot €633	€ 442,46 tot € 633,25
Hoge aftoppingsgrens	€ 586 tot € 629	€ 592 tot € 635	€ 597 tot € 640	€ 607 tot € 651	€ 619 tot € 663	€633 tot €679	€ 633,25 tot € 678,66
Liberalisatiegrens	€ 629 tot € 711	€ 635 tot € 711	€ 640 tot € 711	€ 651 tot € 720	€ 663 tot € 737	€679 tot €752	€ 678,66 tot € 752,33
Boven liberalisatiegrens	vanaf € 711	vanaf € 711	Vanaf € 711	Vanaf € 720	Vanaf € 737	Vanaf €752	Vanaf € 752,33

De Energie klasse is gebaseerd op de energie index. Als deze ontbreekt bij een woning is gekozen voor het label (A-G).

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 2021.

		Gemeente							Totaal
		Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	
Corporatie	Brederode		1.018				554		1.572
	Elan Wonen			5.127		1.752			6.879
	Pré Wonen	3.748	545	8.008	79	659		2.546	15.585
	Velison Wonen						3.841		3.841
	Woningbedrijf Velsen						6.468		6.468
	Woonopmaat	2.950			5.227				8.177
	Woonzorg Nederland	127	143	358	92	61		248	1.029
	Ymere			8.662		57			8.719
Totaal Zuid-Kennemerland / IJmond		6.727	6.825	1.706	22.155	5.398	2.529	10.863	52.270

Overzicht aantal sociale huurwoningen (huur onder de € 752) per gemeente 2021.

		Gemeente							Totaal
		Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	
Corporatie	Brederode		971				542		1.513
	Elan Wonen			4.437		1.585			6.022
	Pré Wonen	3.584	482	7.675	59	626		2.325	14.751
	Velison Wonen						3.561		3.561
	Woningbedrijf Velsen						6.203		6.203
	Woonopmaat	2.797			5.057				7.854
	Woonzorg Nederland	120	140	344	53	57		245	959
	Ymere			8.002		6			8.008
Totaal Zuid-Kennemerland / IJmond		6.337	6.501	1.593	20.458	5.169	2.274	10.306	48.871

Overzicht aantal corporatiewoningen per huidige huurklasse, per gemeente in 2021

Corporatie		Gemeente							Totaal
		Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	
Brederode	Tot €443		129				35		164
	€443 tot €633		582				342		924
	€633 tot €679		124				81		205
	€679 tot €752		136				84		220
	Vanaf €752		47				12		59
	Totaal		1.018				554		1.572
Elan	Tot €443			565		76			641
	€443 tot €633			2.693		1.124			3.817
	€633 tot €679			469		170			639
	€679 tot €752			710		215			925
	Vanaf €752			593		152			745
	Totaal			5.030		1.737			6.767
Pré Wonen	Tot €443	537	38	1.252	-	51		160	2.038
	€443 tot €633	2.415	282	4.749	25	357		1.504	9.332
	€633 tot €679	305	52	712	17	92		308	1.486
	€679 tot €752	327	110	962	17	126		353	1.895
	Vanaf €752	164	63	333	20	32		217	829
	Totaal	3.748	545	8.008	79	658		2.542	15.580
Velison Wonen	Tot €443						496		496
	€443 tot €633						2.031		2.031
	€633 tot €679						546		546
	€679 tot €752						488		488
	Vanaf €752						278		278
	Totaal						3.839		3.839
WBV	Tot €443						1.212		1.212
	€443 tot €633						4.039		4.039
	€633 tot €679						459		459
	€679 tot €752						493		493
	Vanaf €752						252		252
	Totaal						6.455		6.455

Woonopmaat	Tot €443	342			682				1.024
	€443 tot €633	2.054			3.300				5.354
	€633 tot €679	226			692				918
	€679 tot €752	175			383				558
	Vanaf €752	152			164				316
	Totaal	2.949			5.221				8.170
Woonzorg Nederland	Tot €443	7	-	1	-	-	-	-	8
	€443 tot €633	93	52	239	44	29		222	679
	€633 tot €679	15	34	27	8	11		13	108
	€679 tot €752	5	54	77	1	17		10	164
	Vanaf €752	-	1	10	-	-		-	11
	Totaal	120	141	354	53	57		245	970
Ymere	Tot €443			782		-			782
	€443 tot €633			5.608		-			5.608
	€633 tot €679			867		3			870
	€679 tot €752			745		3			748
	Vanaf €752			603		51			654
	Totaal			8.605		57			8.662
Totaal Zuid-Kennemerland / IJmond	Tot €443	886	167	2.600	682	127	1.743	160	6.365
	€443 tot €633	4.562	916	13.289	3.369	1.510	6.412	1.726	31.784
	€633 tot €679	546	210	2.075	717	276	1.086	321	5.231
	€679 tot €752	507	300	2.494	401	361	1.065	363	5.491
	Vanaf €752	316	111	1.539	184	235	542	217	3.144
	Totaal	6.817	1.704	21.997	5.353	2.509	10.848	2.787	52.015

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

