

Wonen en Zorg op de kaart

Regiorapport, gemeenten en corporaties



2022

september 2023



Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Inwoners en woningen	5
3. Woningvoorraad	7
4. Koopwoningen	8
5. Corporatiewoningen	10
6. Toegankelijkheid van woningen	18
7. Gemeente Beverwijk	23
8. Gemeente Bloemendaal.....	25
9. Gemeente Haarlem	27
10. Gemeente Heemskerk.....	31
11. Gemeente Heemstede	33
12. Gemeente Velsen	35
13. Gemeente Zandvoort	37
14. Corporatie Brederode	41
15. Corporatie Elan wonen.....	42
16. Corporatie Pré Wonen	43
17. Corporatie Velison Wonen	44
18. Corporatie Woningbedrijf Velsen (WBV).....	45
19. Corporatie Woonopmaat	46
20. Corporatie Woonzorg Nederland	47
21. Corporatie Ymere	48
22. Bevindingen.....	50
Colofon.....	60

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 vijfde 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: **2022** (peildatum 31-12-2022).

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.wonenezorgopdekaart.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.



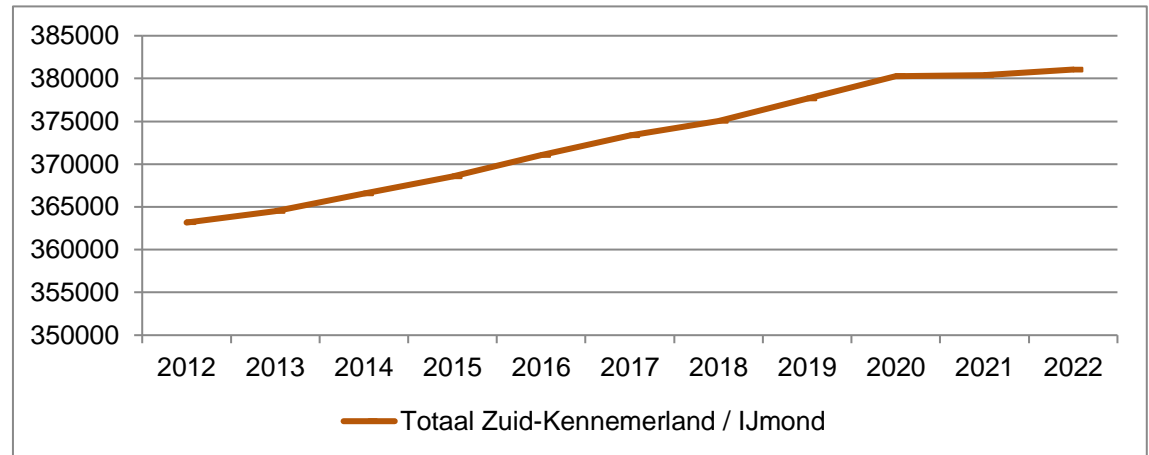
Wonen in Zuid-Kennemerland / IJmond

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

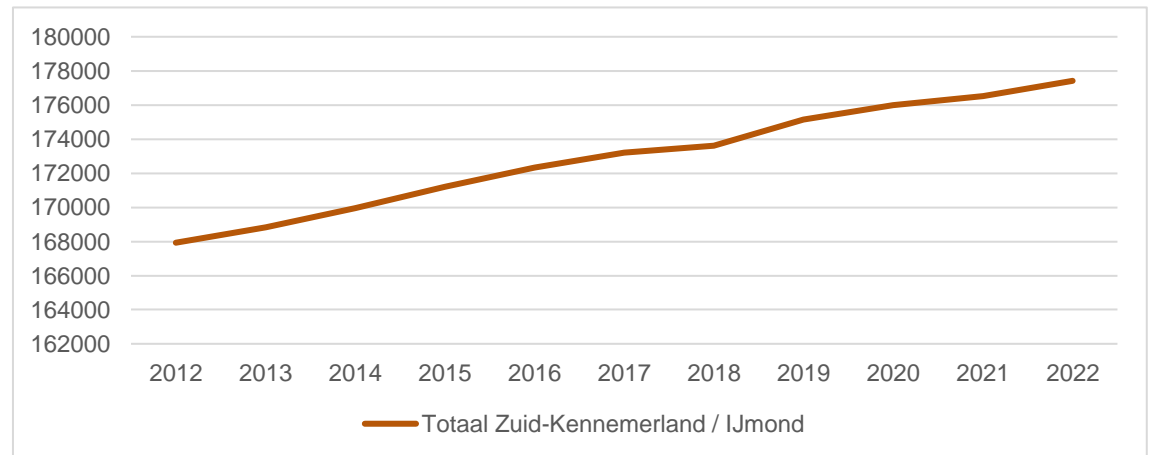
De regio Zuid-Kennemerland / IJmond heeft in 2022 381.049 inwoners, waarvan 231.294 in de gemeenten Zuid-Kennemerland en 149.755 in de gemeenten in IJmond. Het aantal inwoners is gedurende de gehele periode gestegen. Sinds het jaar 2021 is een stabilisatie van het aantal inwoners zichtbaar.



Figuur 2 Aantal inwoners (CBS, 2012 t/m 2022)

Aantal huishoudens

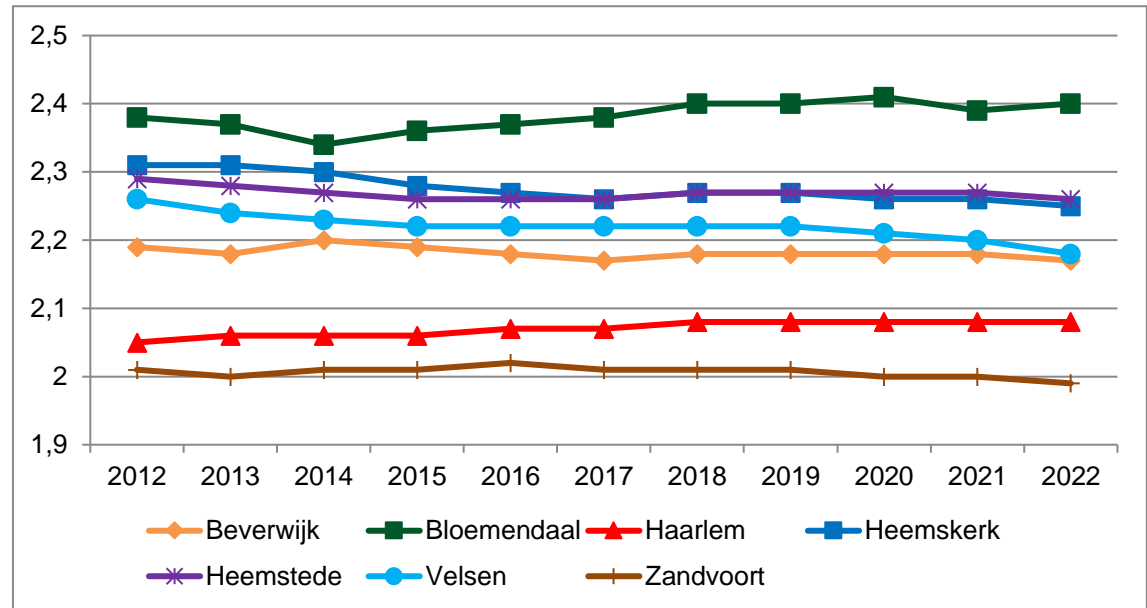
Het aantal huishoudens is in de laatste tien jaar (2012 – 2022) gestegen tot 177.417 huishoudens in Zuid-Kennemerland / IJmond in 2022. De groei van het aantal huishoudens gaat redelijk gelijk op met het aantal inwoners, mede omdat de huishoudensgrootte in de meeste gemeenten in de regio deze periode stabiel blijft. De afvlakking in het aantal inwoners van de afgelopen twee jaar is niet direct zichtbaar bij het aantal huishoudens.



Figuur 3 Aantal huishoudens (CBS, 2012 t/m 2022)

Huishoudensgrootte

De huishoudensgrootte verschilt per gemeente. De huishoudensgrootte is het hoogst in Bloemendaal (2,4 in 2022) en het laagst in Zandvoort (1,99 in 2022). De huishoudensgrootte blijft in de meeste gemeenten de laatste jaren redelijk gelijk. In Velsen daalt de huishoudensgrootte wel verder naar 2,18 in 2022.



Figuur 4 Huishoudensgrootte (CBS, 2010 t/m 2022)

Conclusie

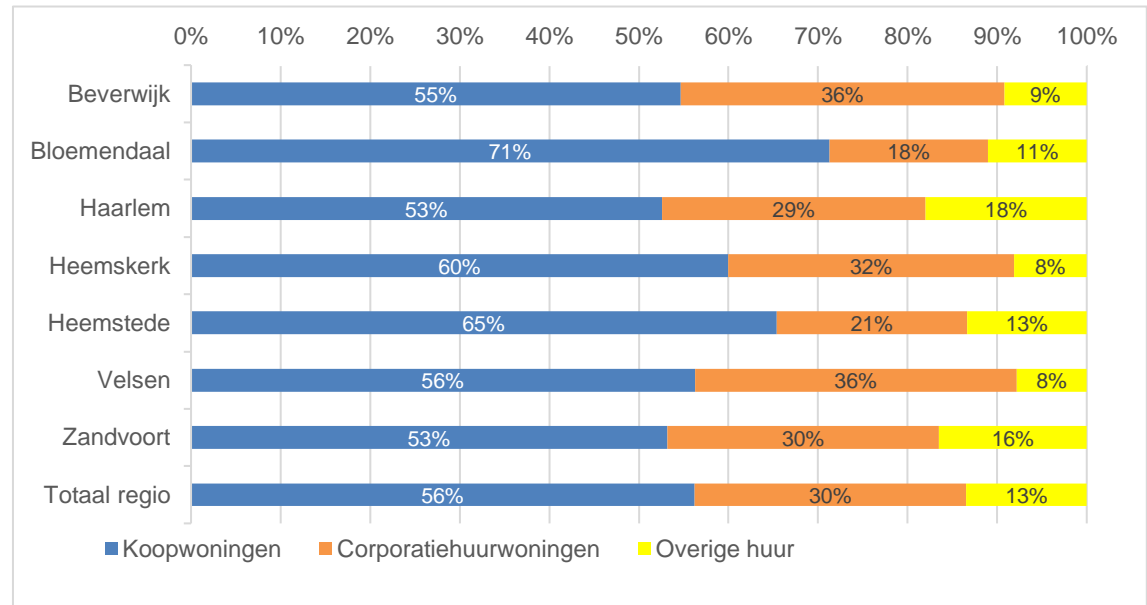
De inwoners- en huishoudensgroei in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond is redelijk stabiel. Het aantal inwoners en het aantal huishoudens in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond is de afgelopen tien jaar gestegen. Sinds 2021 is een stabilisatie in het inwoneraantal zichtbaar. In de afgelopen tien jaar stijgt het totaal aantal inwoners en huishoudens per jaar met zo'n 0,5-1%. 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. Voor de gehele regio is op basis van CBS cijfers 30% van alle woningen een corporatiewoning (in 2021 was dit 31%). Per gemeente verschilt het percentage corporatiehuurwoningen. Beverwijk en 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 voor de gehele regio zijn er 13% Overige huurwoningen. Hiervan is de huur niet bekend. Een deel van de particuliere huurwoningen heeft een huur onder de sociale huurgrens.



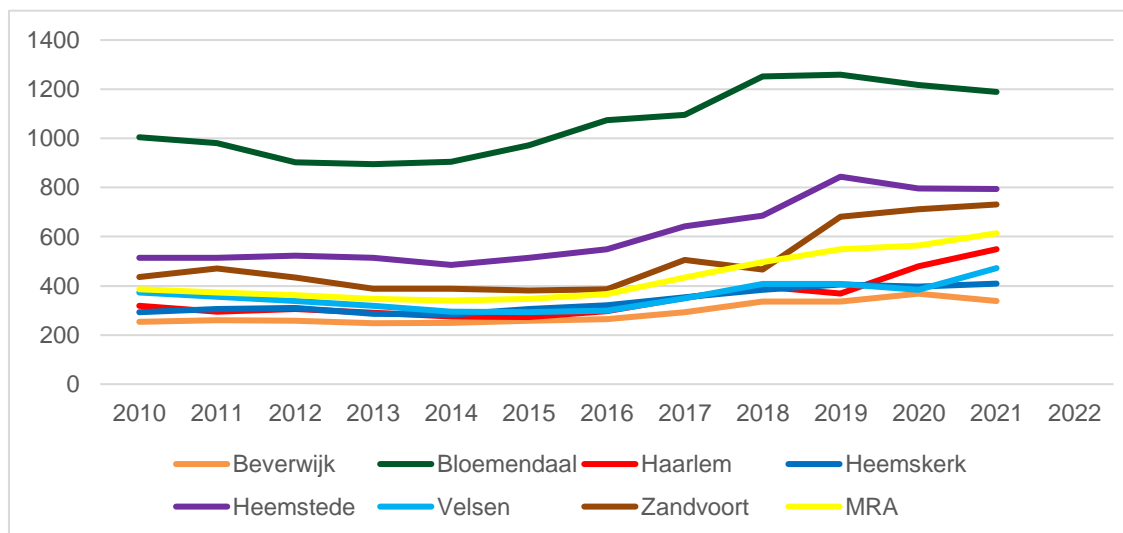
Figuur 5 Verdeling koop-, corporatie-, en particuliere huurwoningen in 2022. (CBS - bewerking ABF Research)

² Tot 2020 is gerapporteerd op basis van de WOZ gegevens in combinatie met corporatiegegevens vanaf 2020 is 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 en Zandvoort is een stijging zichtbaar in 2021. In Heemskerk is de verkoopprijs het laatste jaar redelijk stabiel gebleven.

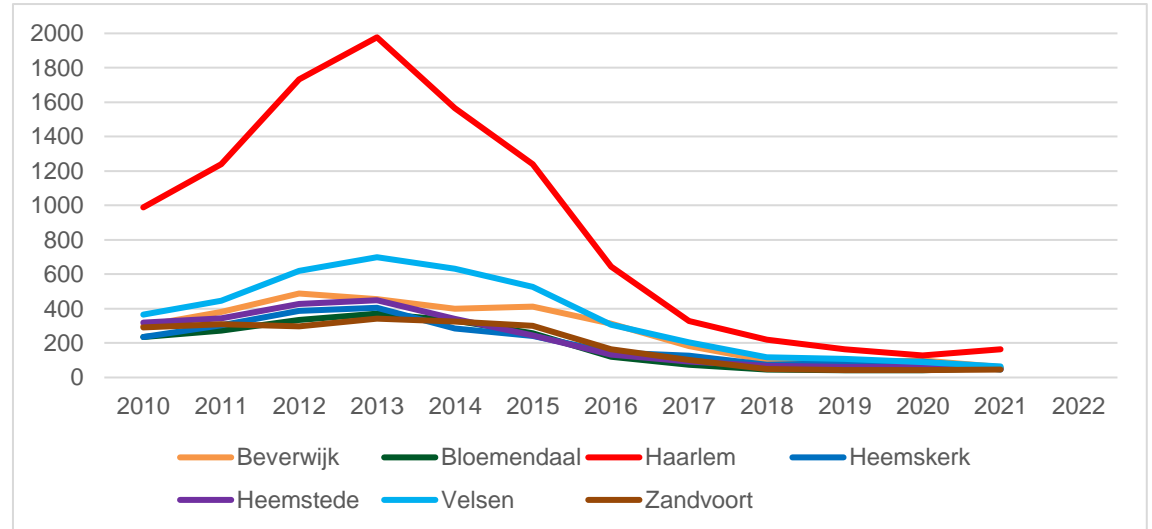


Figuur 6 Gemiddelde vraagprijs van aangeboden woningen 2012-2022 (CBS - bewerking ABF Research)*

*2021 is momenteel het meest recente jaar waarvan gegevens beschikbaar zijn.

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 2012-2022 (CBS - bewerking ABF Research)*

*2021 is momenteel het meest recente jaar waarvan gegevens beschikbaar zijn.

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 € 763. Ander maatschappelijk vastgoed in het bezit van corporaties en intramurale woningen die collectief verhuurd door zorgorganisaties worden niet meegeteld.

Percentage corporatiewoningen

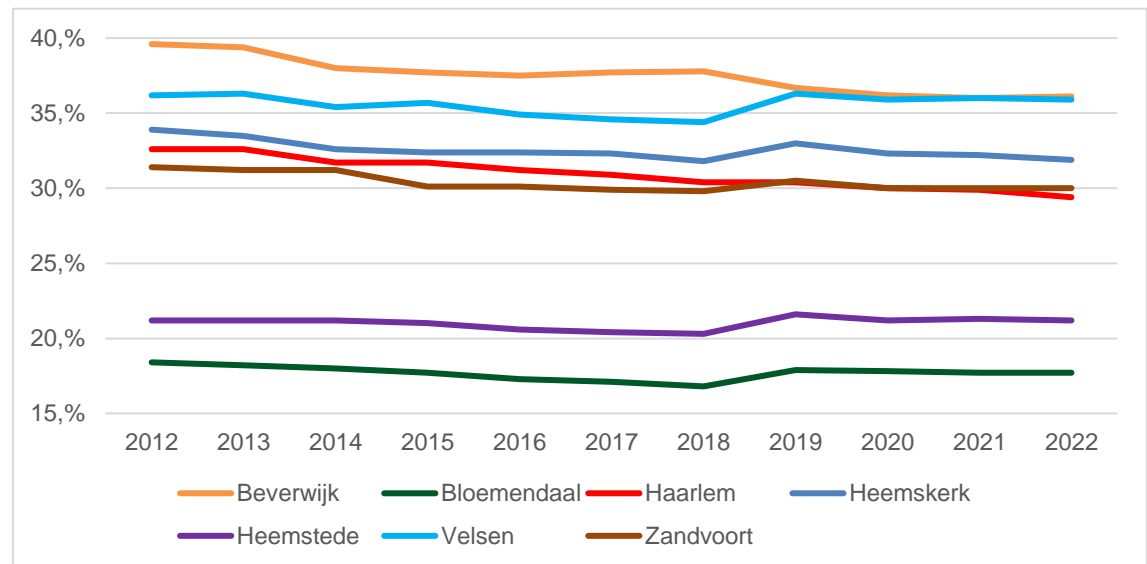
Op basis van de beschikbare CBS gegevens kan teruggekeken worden naar het percentage corporatiewoningen in de afgelopen jaren (2012 – 2022).

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 in 2022 een percentage van 36% corporatie-woningen. In Beverwijk is het percentage de laatste jaren gelijk. In Velsen is in 2018 het percentage corporatiewoningen gestegen, naar hetzelfde niveau als Beverwijk. In Haarlem is een verdere daling zichtbaar van 33% in 2012 tot en 29% in 2022.

Kleine fluctuaties per jaar worden veroorzaakt door sloop en nieuwbouw.

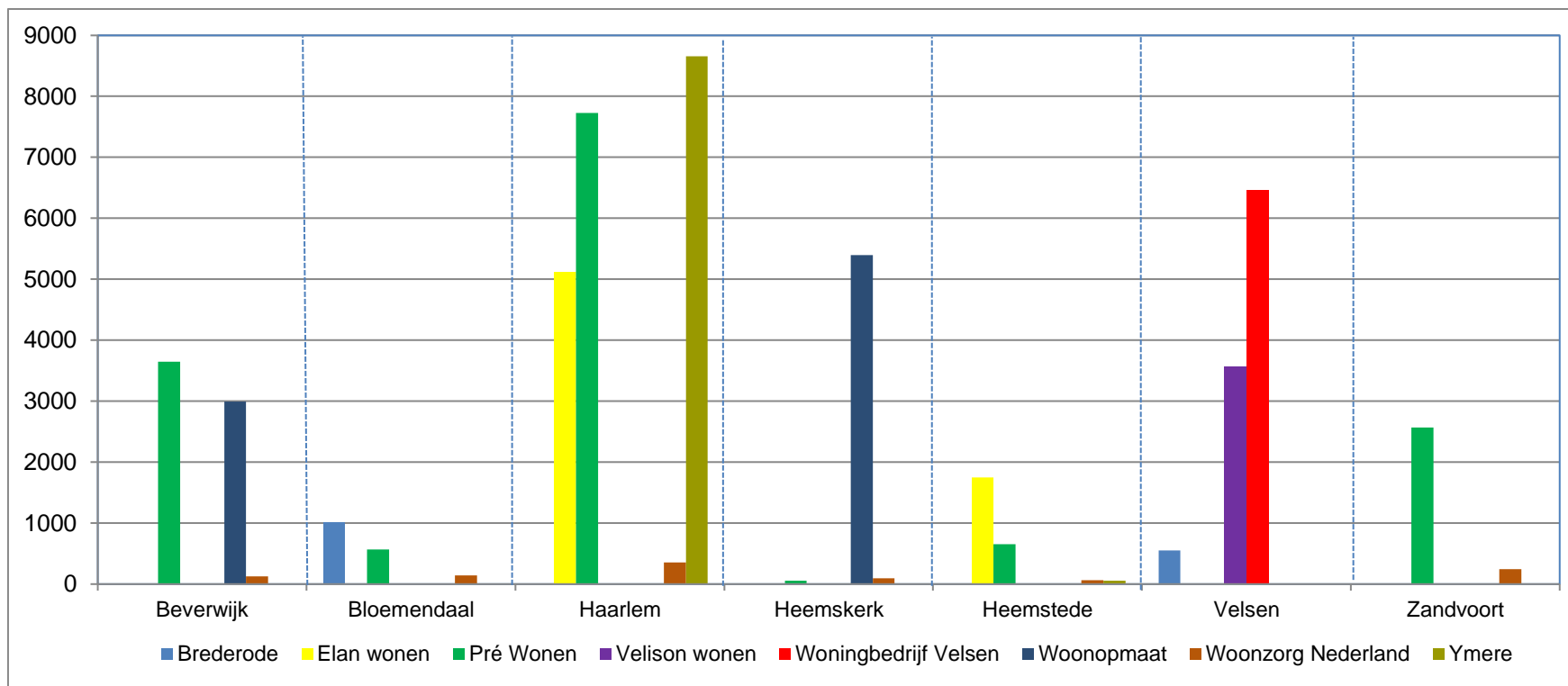
Toewijzingen van corporatiewoningen

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 een optiemodel, in 2023 is Woonopmaat overgegaan naar Woonservice.



Figuur 8 Percentage corporatiewoningen 2012 t/m 2022 (CBS - bewerking ABF Research)

In 2022 hebben de acht betrokken corporaties⁴ in Zuid-Kennemerland en IJmond gezamenlijk 51.839 corporatiewoningen. In 2021 waren dat er 52.270. De meeste corporatiewoningen staan in Haarlem en Velsen. Elk jaar zijn er schommelingen door verkoop, sloop en nieuwbouw van woningen. In de periode 2018-2021 was er een lichte stijging van het aantal corporatiewoningen. In 2021 waren er ongeveer evenveel corporatiewoningen als in 2018: 52.365. Het afgelopen jaar is het aantal iets gedaald.



Figuur 9 Aantal corporatiewoningen per corporatie, per gemeente (2022)

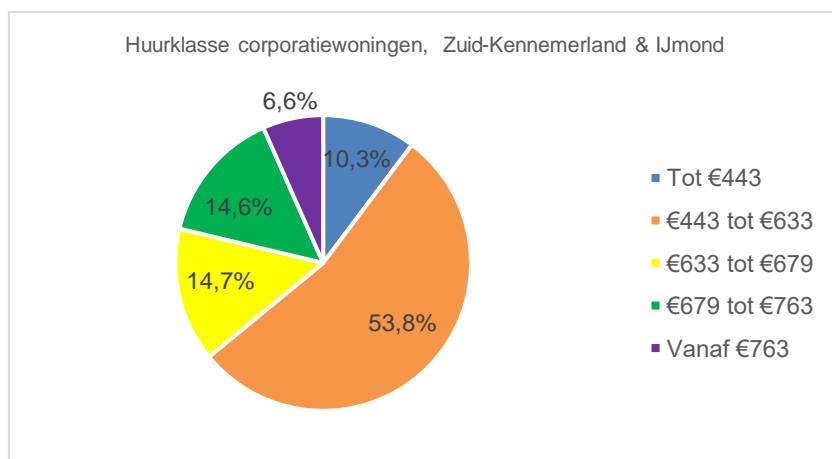
In deel 3 – Corporaties, is het bezit per corporatie weergegeven. Vooral Pré wonen en Woonzorg Nederland hebben woningen in meerdere gemeenten in de regio.

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

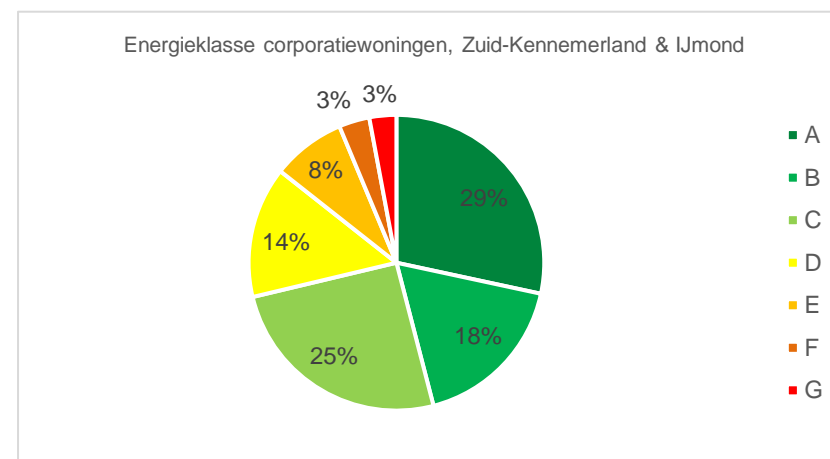
Huur- en energieklassen

Corporatiewoningen zijn onder te verdelen in verschillende huurklassen (zie bijlage). Elk jaar worden de huren en huurklassen aangepast. In 2022 is 93,4% van de corporatiewoningen een sociale huurwoning⁵ met een huur onder de € 763,- per maand⁶. In de voorgaande jaren was het percentage in dezelfde huurklasse 94%. Een woning die op de rand zit van een huurklasse kan na aanpassing in een andere klasse vallen.

Van alle corporatiewoningen heeft 10,3 % een huur onder de € 433 (kwaliteitskortingsgrens), 53,8 % een huur tussen de € 443 en € 633 (lage aftoppingsgrens), 14,7% een huur tussen de € 633 en € 679 (hoge aftoppingsgrens) en 14,6 % een huur tussen € 679 en € 763 (liberalisatiegrens). In 2022 heeft 6,6% van de corporatiewoningen een huur daarboven (vrije sector, boven liberalisatiegrens⁷).



Figuur 11 Alle corporatiewoningen naar huurklasse (2022)



Figuur 10 Alle corporatiewoningen naar energieklassse (2022, n=51.664)

In figuur 10 staat de energieklassse van alle corporatiewoningen in Zuid-Kennemerland en IJmond. Van alle corporaties heeft 29% heeft een klasse A (inclusief A+ en A++). In deel 2 en deel 3 staat de energieklassse per gemeente en per corporatie weergegeven.

⁵ Als in dit rapport wordt gesproken over sociale huurwoningen gaat het om de woningen in 2022 die een huur hadden van € 763 of lager. Opgemerkt wordt dat woningen met een huur boven de € 763 (prijsspeil 2022) bij een volgende verhuring weer onder de grens van € 763 kunnen vallen.

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

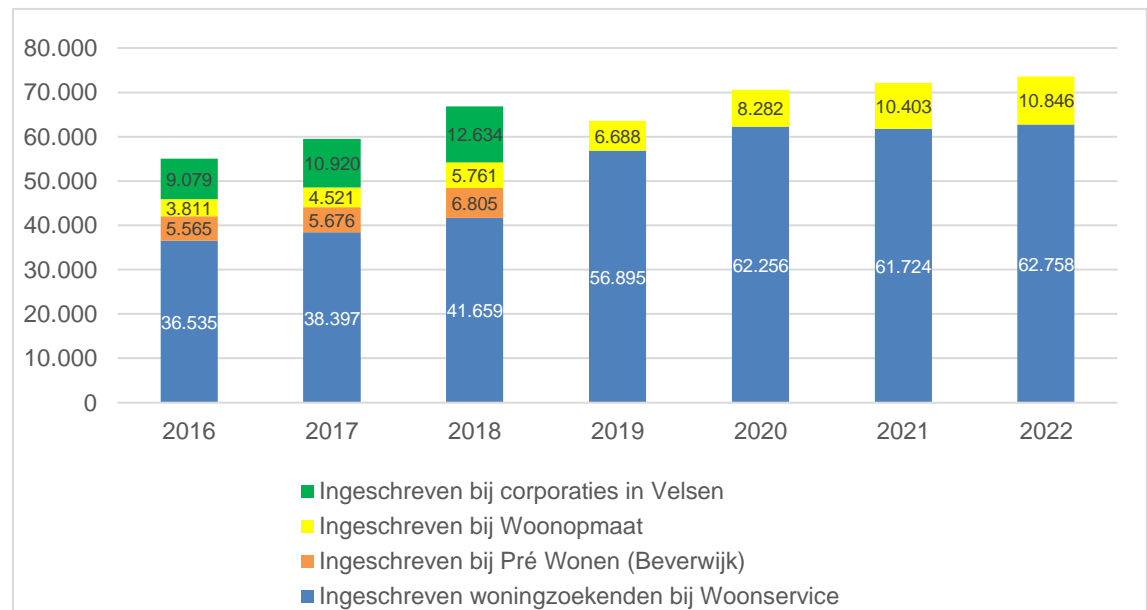
⁷ Zie bijlage voor de definities en de bedragen per jaar.

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. In 2023 gaan ze ook over naar Woonservice

Als het jaar 2022 vergeleken wordt met 2021 is een stijging te zien bij het aantal ingeschreven bij Woonservice (van 61.724 naar 62.758). Ook stijgt het aantal optiehouders bij Woonopmaat (van 10.403 naar 10.846). 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. Het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden is in 2022 het hoogst.

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.



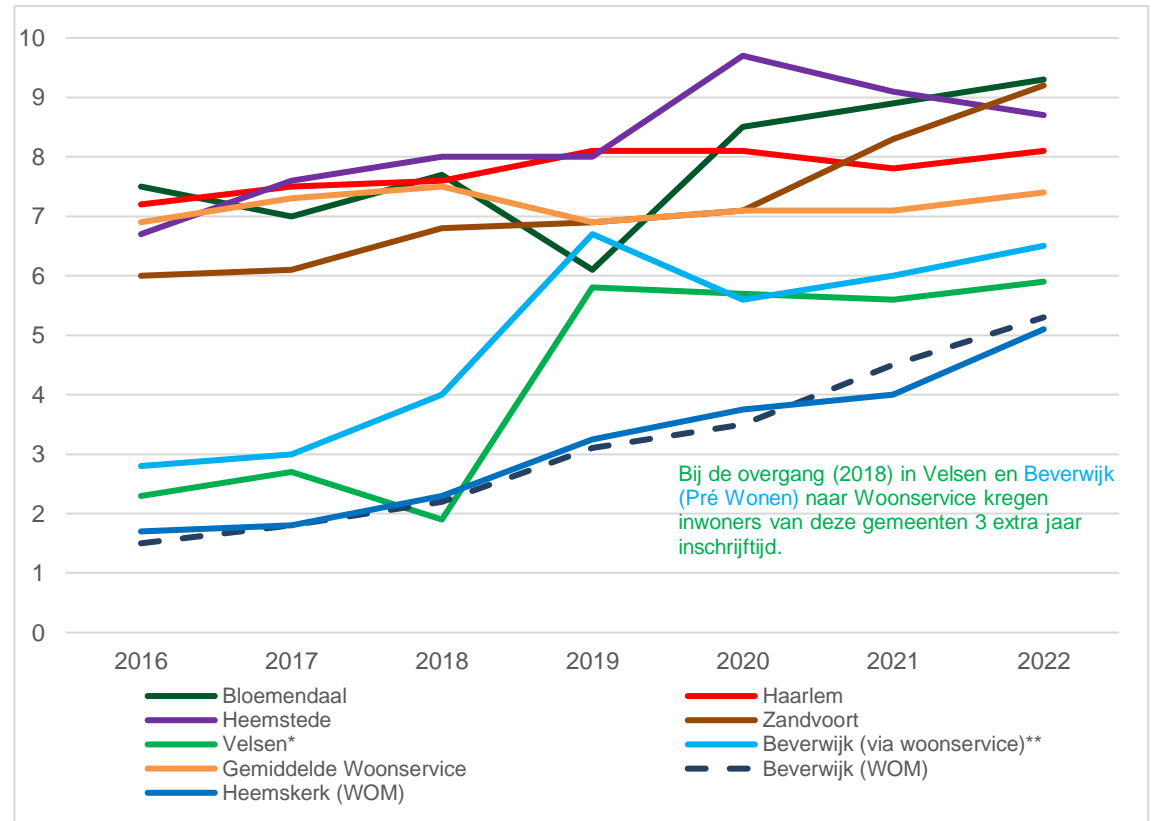
Figuur 12 Aantal ingeschreven woningzoekenden 2016 t/m 2022

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 optiemodel⁸ bij Woonopmaat (WOM).

De gemiddelde inschrijftijd via Woonservice is in de regio na een daling in 2018, in 2022 weer gestegen naar 7,4 jaar. In Haarlem, de gemeente met de meeste corporatiewoningen, is de wachttijd na een kleine daling in 2021 weer gestegen. In Velsen (via Woonservice) is in 2020 en 2021 een daling te zien. In 2022 is de wachttijd weer gestegen. Na alle veranderingen in 2019 zijn de cijfers in 2022 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.

Opvallend is de sterke stijging bij Woonopmaat in Heemskerk en Beverwijk. Nog steeds is de wachttijd het laagste van de regio, maar het stijgt sterker dan in de andere gemeenten. Bij Woonopmaat in Beverwijk van 4,5 naar 5,3 jaar en in Heemskerk van 4,0 naar 5,1 jaar.



*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 t/m 2022

⁸ In het optiemodel is de wachttijd, de tijd tussen het nemen en verzilveren van een optie.

De wachttijd in Heemstede is sinds 2020 gedaald. Omdat het gaat om een klein aantal woningen kan het leiden tot grote verschillen in de gemiddelde zoektijd.

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 gehele regio Zuid-Kennemerland / IJmond. In 2022 moeten woningzoekenden in alle gemeenten vijf jaar of langer wachten om in aanmerking te komen voor een corporatiewoning.



Figuur 14 Haarlem

Toewijzingen

In totaal zijn in de regio in 2022 3.095 woningen toegekend via reguliere verhuur⁹ én bemiddeling, 2.270 via reguliere toekenning incl. direct te huur en 825 via bemiddeling. In 2021 was het totaal aantal verhueringen: 2.833. Naast toewijzingen via het aanbodmodel van Woonservice en het optiemodel van Woonopmaat (WOM), heeft iedere corporatie ruimte voor directe bemiddeling¹⁰.

Het percentage bemiddelingen in Beverwijk en Heemskerk bij Woonopmaat (WOM) is na een stijging in 2021 flink gedaald. Ook in Zandvoort is een daling zichtbaar in het

Tabel 1 Aantal toegewezen woningen in 2022 per gemeente (incl. percentages 2018 t/m 2022).

Gemeente	Huur regulier incl. direct te huur	Bemiddeling	Totaal	Percentage bemiddeling 2022	Percentage bemiddeling 2021	Percentage bemiddeling 2020	Percentage bemiddeling 2019	Percentage bemiddeling 2018
Beverwijk (Woonservice)	143	43	186	23%	24%	45%	37%	29%
Bloemendaal	59	24	83	29%	33%	24%	30%	37%
Haarlem	768	405	1.173	35%	32%	30%	34%	40%
Heemskerk (Woonservice)	8	0	8	0%	11%	-%*		
Heemstede	82	28	110	25%	29%	26%	36%	29%
Velsen	454	129	583	22%	24%	29%	31%	25%
Zandvoort	115	38	153	25%	38%	24%	25%	27%
	Huur regulier incl. direct te huur	Bemiddeling						
Beverwijk (WOM)	196	21	217	9%	19%	15%	28%	14%
Heemskerk (WOM)	445	137	582	24%	44%**	28%	36%	26%
	Huur regulier incl. direct te huur	Bemiddeling						
Totaal regio	2.270	825	3.095	27%	30%	29%		
	*Te klein aantal om een betrouwbaar percentage te berekenen							
	**Het betreft voor een belangrijk deel bemiddeling i.v.m. herstructurering.							
	De gegevens zijn gebaseerd op de Trendmonitor woonruimteverdeling 2022 Regio IJmond/Zuid-Kennemerland (Woonservice 10 mei 2023). De gegevens over Woonopmaat (WOM) zijn aangeleverd door de corporatie.							

⁹ Incl. direct te huur, waarbij een deel van de woningen aangeboden wordt op basis van loting tussen geïnteresseerden. Hierdoor ontstaan meer kansen voor starters.

¹⁰ 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

percentage bemiddeling. In de andere gemeenten zijn verschillen minder groot. Voor de gehele regio is er een licht daling van 30% in 2021 naar 27% in 2022.

Bemiddelingscategorieën

In totaal zijn in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond 825 woningen bemiddeld in 2022, dit is 27% van alle toegewezen woningen. In onderstaande tabel zijn deze verder uitgesplitst naar bemiddelingscategorieën.

Tabel 2 Bemiddelingscategorieën 2022 (incl. percentage 2019 t/m 2022).

Bemiddeling	Aantal Zuid-Kennemerland / IJmond (excl. WOM)	Woonopmaat*	Totaal	Percentage (%) 2022	Percentage van alle 3.095 toewijzingen in 2022	Percentage (%) 2021	Percentage (%) 2020	Percentage (%) 2019
Herstructurering/stadsvernieuwing**	46	77	123	15%	4%	11%	20%	19%
Zorg***	56	14	70	8%	2%	15%	18%	20%
Vrije ruimte / klantwensen	107	4	111	13%	4%	21%	24%	29%
Overig (beheerproblematiek)	77	34	111	13%	4%	16%	14%	6%
Statushouders	203	22	225	27%	7%	22%	11%	15%
Contingentenregeling (incl. Pact)	101	7	108	13%	3%	16%	13%	11%
Overige urgentie****	77		77	9%	2%			
Totaal	667	158	825	100%	27%	100%	100%	100%

*Woonopmaat hanteert in de registratie een andere indeling. De categorieën zijn zo goed als mogelijk overeenkomstig ingedeeld. De 34 onder 'overig' betreft tijdelijke verhuur / wisselwoning.

** Inclusief terugkeerders na sloop-nieuwbouw, gebruiksovereenkomst.

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

****Een deel van de woningen worden verhuurd aan woningzoekenden die een urgentiebeschikking hebben. Dit kan een wettelijke grondslag hebben zoals mantelzorgers als dit is vastgesteld in de gemeentelijke huisvestingsverordening. Hierbij betreft het woningzoekenden die om sociaal en/of medische redenen moeten verhuizen naar een andere woning, vanwege grootschalige renovatie en/of nieuwbouw (stadsvernieuwing) of uitstroom uit een maatschappelijke instelling. Een deel van de urgenten zoeken zelf via het aanbodmodel, een deel wordt direct bemiddeld.

Het merendeel van de bemiddeling is op basis van Herstructurering/stadsvernieuwing (15%). Dit is een stijging ten opzichte van 2021, maar minder dan het percentage in 2020 en 2019. Daarnaast wordt bemiddeld op basis van vrije ruimte (13%), overig (13% waaronder de wisselwoning bij Woonopmaat) en zorg (8%). Hierbij gaat het om Wmo indicaties of kanscontracten.

In totaal zijn 225 woningen bemiddeld aan statushouders. Dit is 27% van alle bemiddelingen. De 225 woningen voor statushouders is 7% van alle 3.095 toegewezen woningen. Dit percentage is gelijk aan vorig jaar.

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. Nog 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.
Traplifwoning ¹¹	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

¹¹ Uit de registratie blijkt dat traplifwoningen niet geregistreerd worden. Daarom is deze categorie niet opgenomen.

In onderstaande tabel is per corporatie het aantal aangepaste woningen weergegeven. Het is de vijfde 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 2022

	Gewone woning	Gelijkvloerse woning	Woning bereikbaar met, of geschikt voor een rollator	Woning bereikbaar met, of geschikt voor een rolstoel	Totaal
Brederode	1.215	81	218	57	1.571
Elan Wonen	4.489	816	1.054	511	6.870
Pré Wonen	9.590	2.990	1.836	519	14.935
Velison Wonen	2.249	3	-	1.313	3.565
Woningbedrijf Velsen	-	2.466	-	-	2.466
Woonopmaat	3.463	137	2.215	715	6.530
Woonzorg Nederland	16	-	-	1.013	1.029
Ymere	8.149	403	-	165	8.717
Totaal	29.171	6.896	5.323	4.293	45.683

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. In 2020 waren alle woningen bij Woningbedrijf Velsen gecategoriseerd als 'gewone woningen'.

Tabel 4 Toegankelijkheid corporatiewoningen in categorieën per gemeente 2022

	Gewone woning	Gelijkvloerse woning	Woning bereikbaar met, of geschikt voor een rollator	Woning bereikbaar met, of geschikt voor een rolstoel	Totaal
Beverwijk	3.318	342	1.619	526	5.805
Bloemendaal	1.189	134	192	185	1.700
Haarlem	16.641	2.184	1.756	1.182	21.763
Heemskerk	2.522	91	1.421	594	4.628
Heemstede	1.745	499	100	173	2.517
Velsen	2.678	2.469	91	1.347	6.585
Zandvoort	1.078	1.177	144	286	2.685
Totaal	29.171	6.896	5.323	4.293	45.683

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 alle woningen gecategoriseerd heeft als gelijkvloerse woning in de registratie, dit is waarschijnlijk onjuist.

Deel 2: Wonen en Zorg op de kaart Gemeenten



Figuur 15 Heemskerk

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 vijfde jaar uitgebracht, waardoor ontwikkelingen zichtbaar worden. Bijvoorbeeld in het aantal corporatiewoningen met een huidige huur onder de sociale huurgrens (in 2022: € 763). Deze staan per gemeente uitgesplitst naar corporatie.

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.

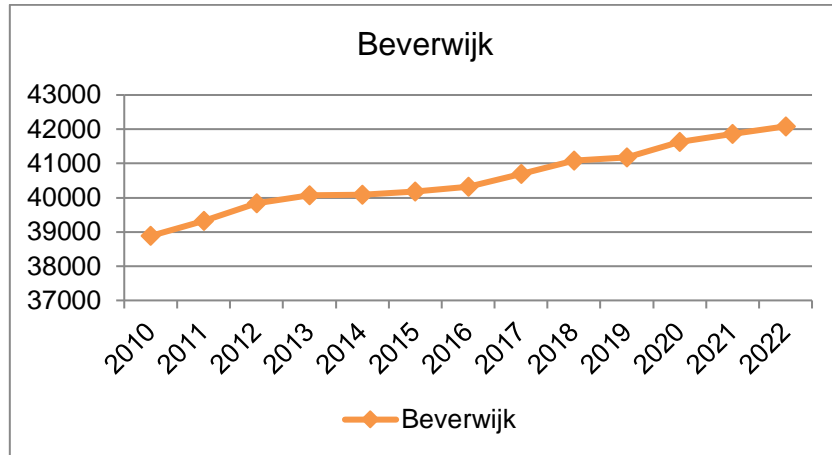
Per gemeente is een verdeling gemaakt van de huur categorieën en de energieklassen van alle corporatiewoningen in de afzonderlijke gemeenten. In de meeste gemeenten gaat het om een optelsom van verschillende corporaties. De gemiddelde verdeling naar huurcategorie voor de hele regio staat opgenomen in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



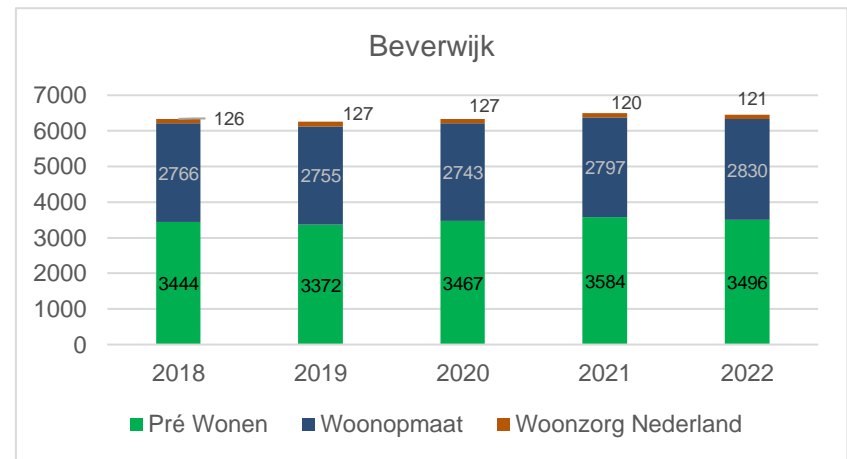
Figuur 17 Haarlem

7. Gemeente Beverwijk

Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2022)

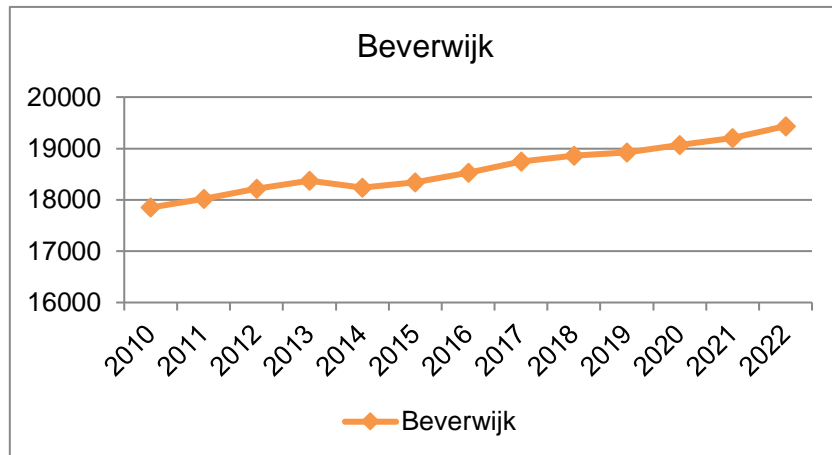


Aantal corporatiewoningen met een huidige huur tot €763 (WZK).

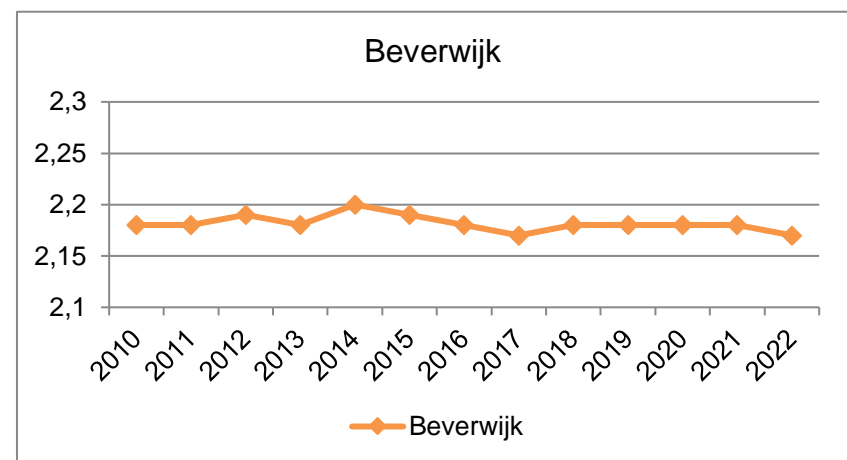


Gegevens van Woonzorg Nederland ontbreken voor 2016 en 2017

Huishoudens (CBS, 2010 - 2022)

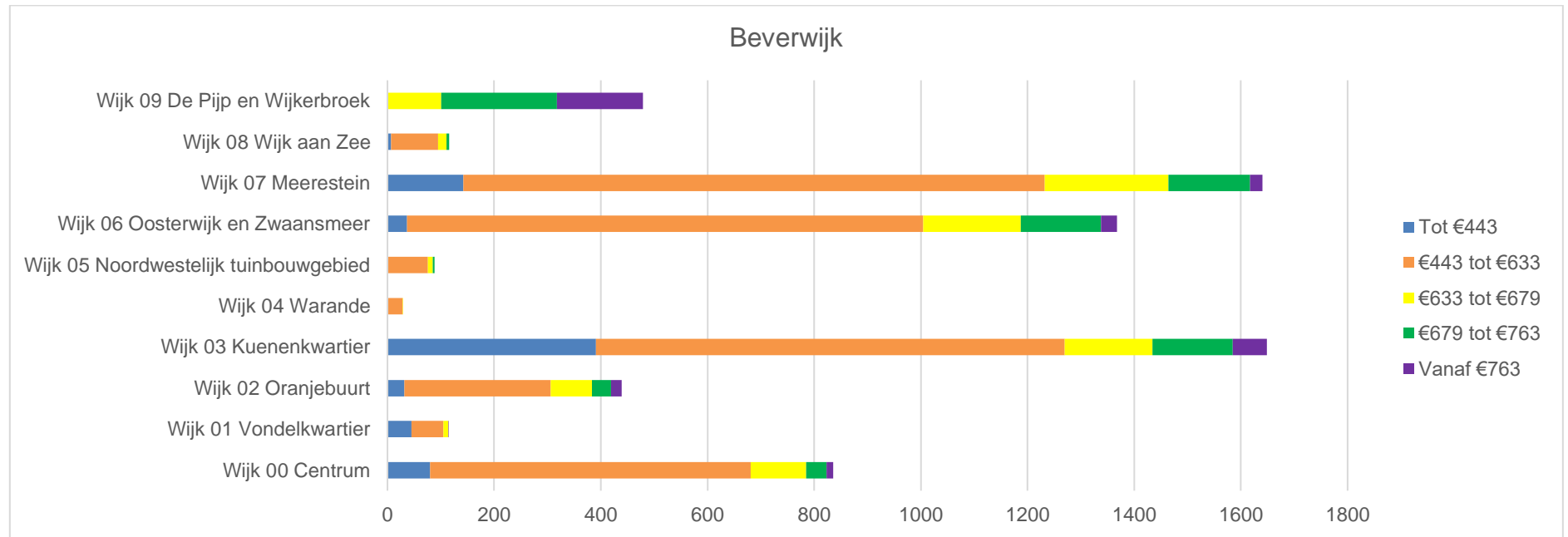


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2022)

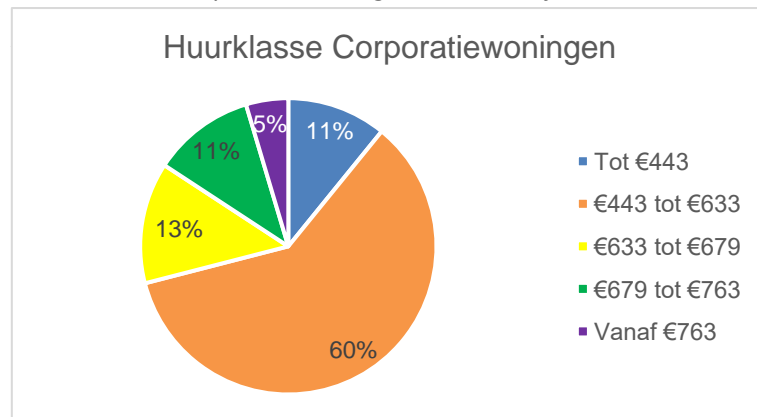


Gemeente Beverwijk

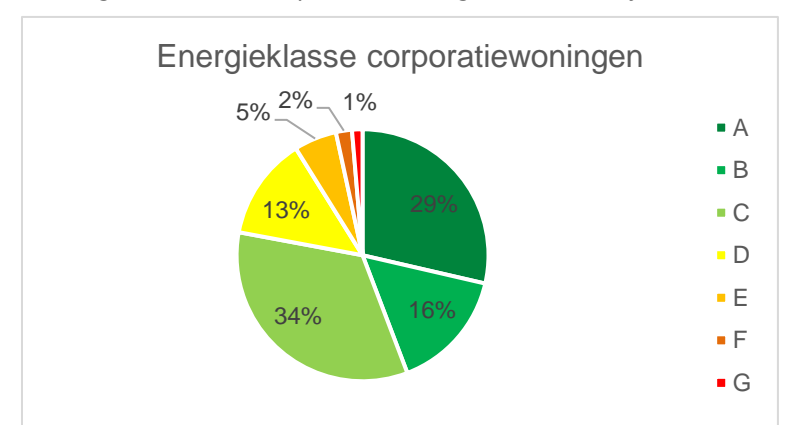
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2022).



Totaal aantal corporatiewoningen in Beverwijk naar huurklasse (2022)

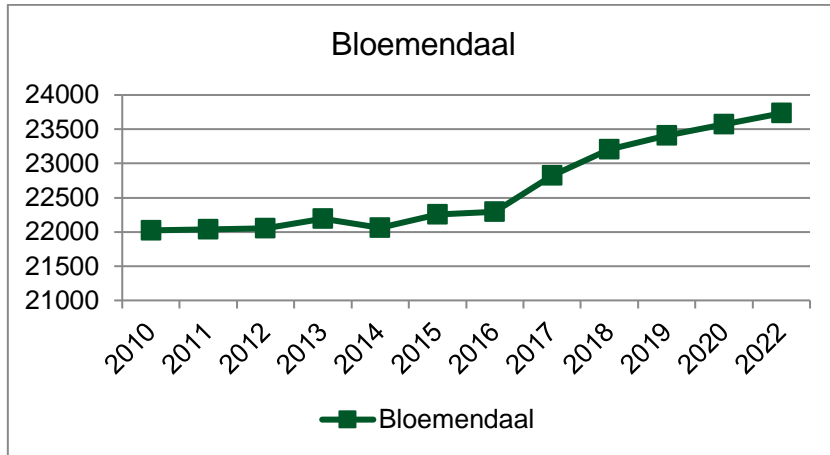


Energieklasse alle corporatiewoningen in Beverwijk (n= 6.697)

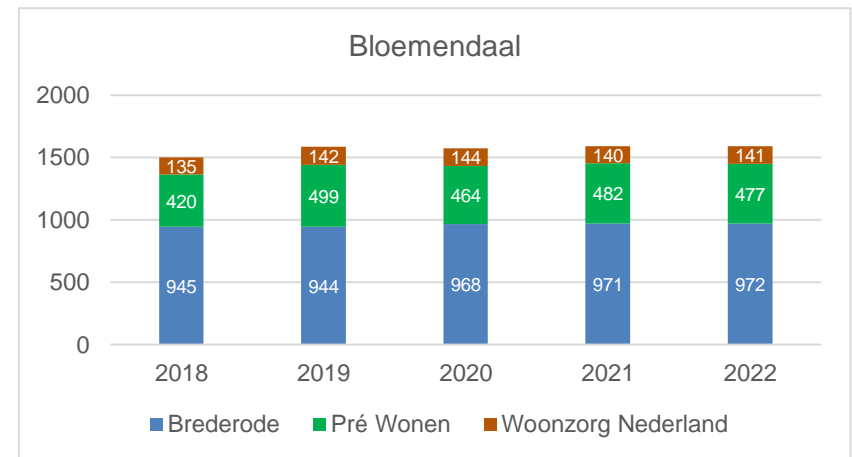


8. Gemeente Bloemendaal

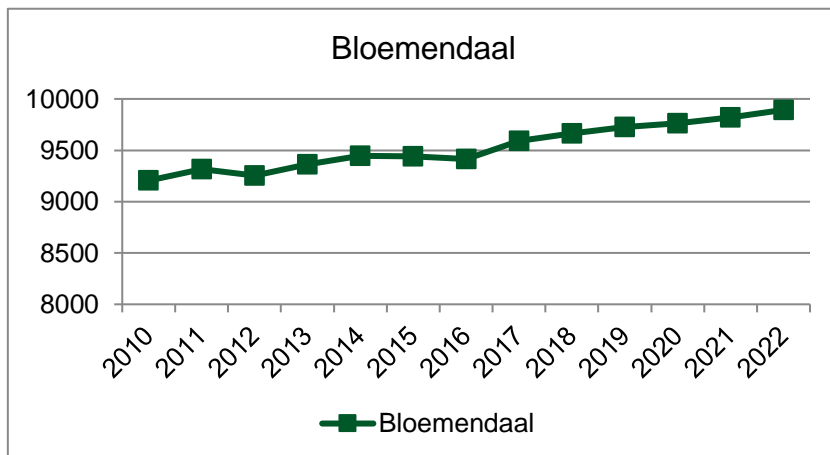
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2022)



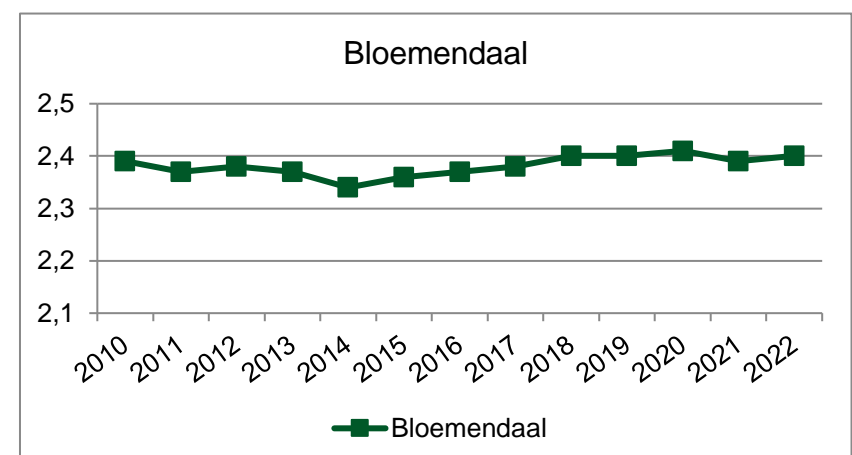
Aantal corporatiewoningen met een huidige huur tot €763 per jaar.



Huishoudens (CBS, 2010 - 2022)

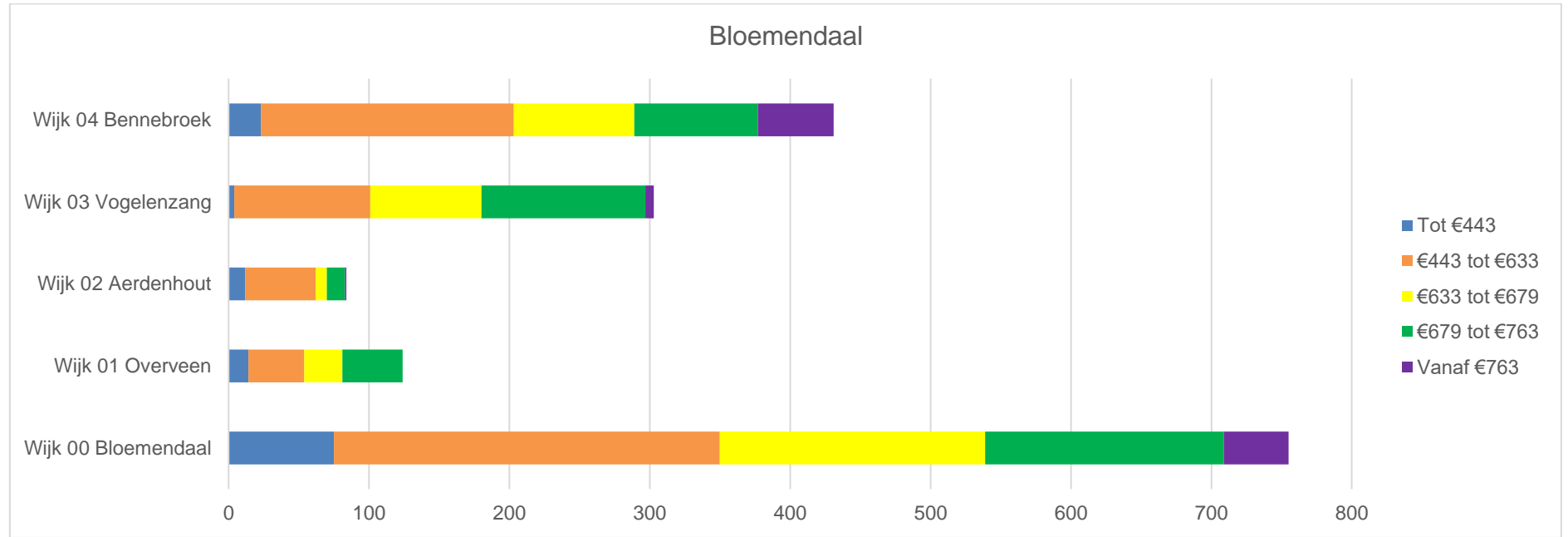


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2022)

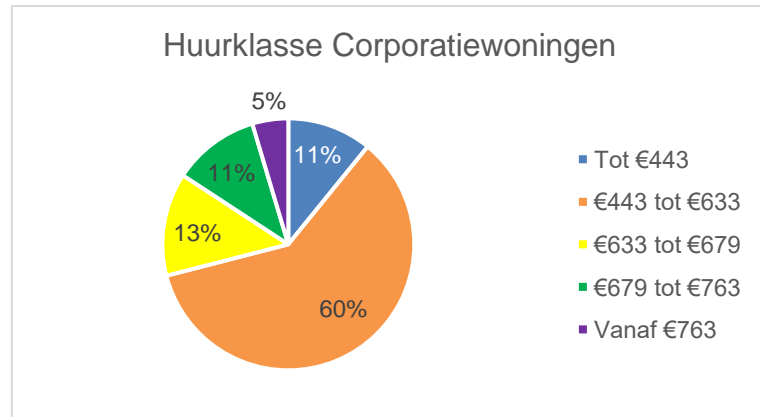


Gemeente Bloemendaal

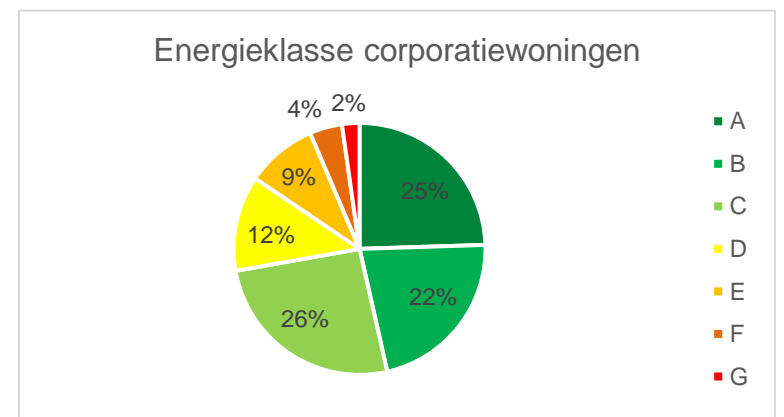
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2022).



Totaal aantal corporatiewoningen in Bloemendaal naar huurklasse (2022)

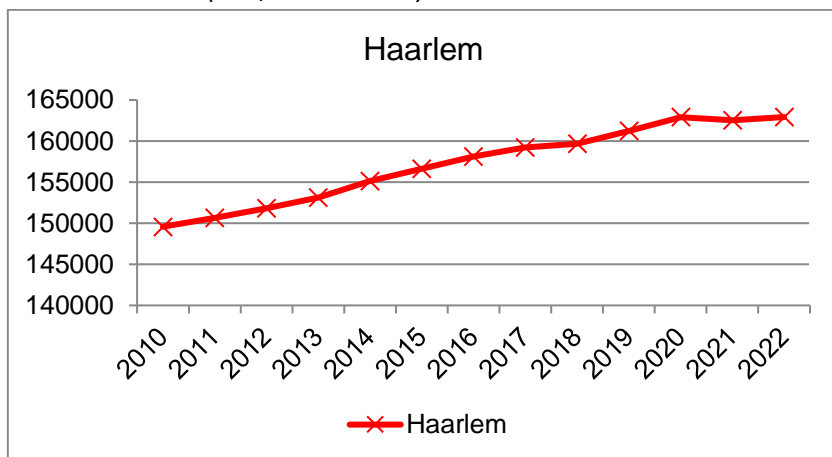


Energieklasse corporatiewoningen in Bloemendaal (n=1.689)

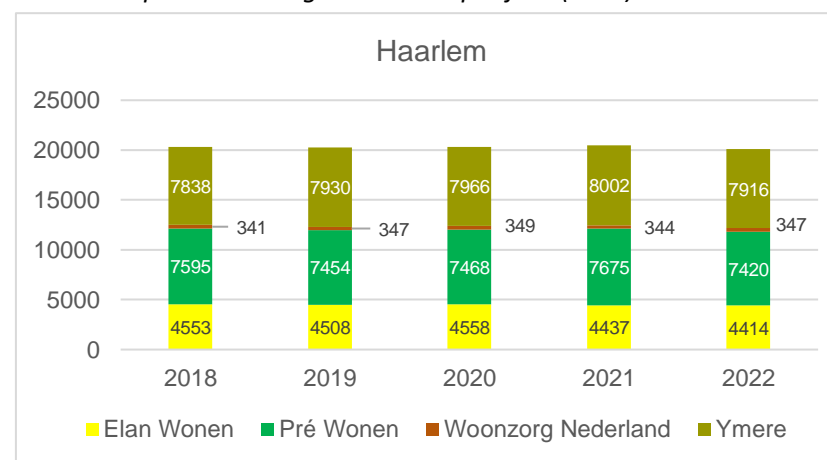


9. Gemeente Haarlem

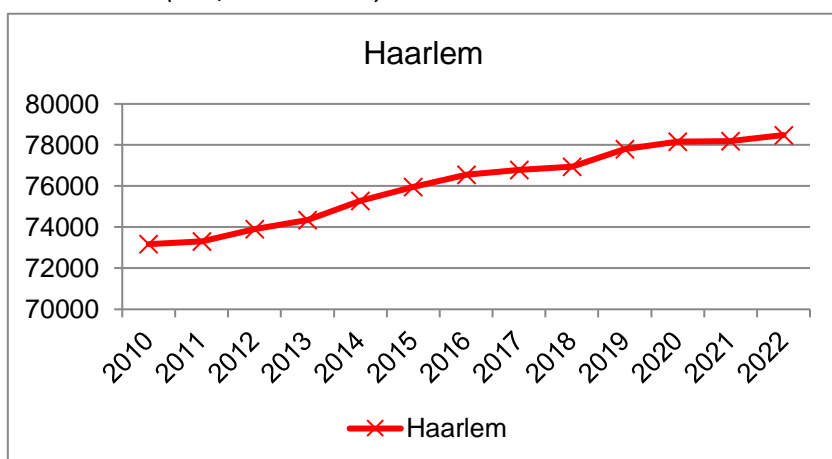
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2022)



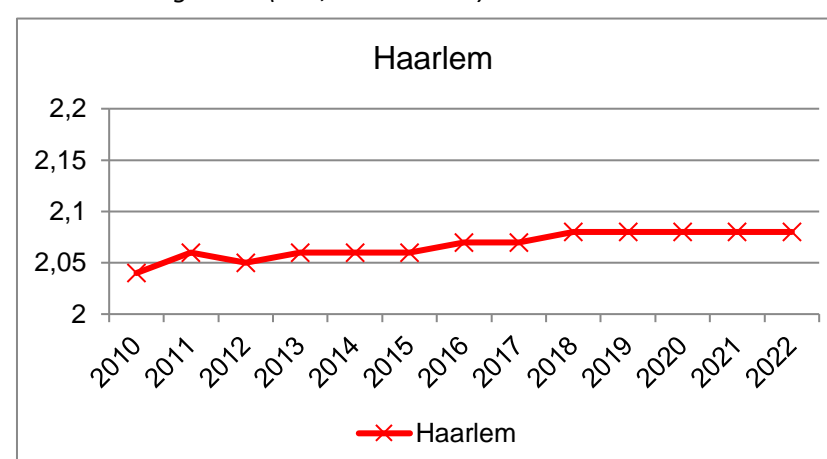
Aantal corporatiewoningen tot €763 per jaar (WZK).



Huishoudens (CBS, 2010 - 2022)

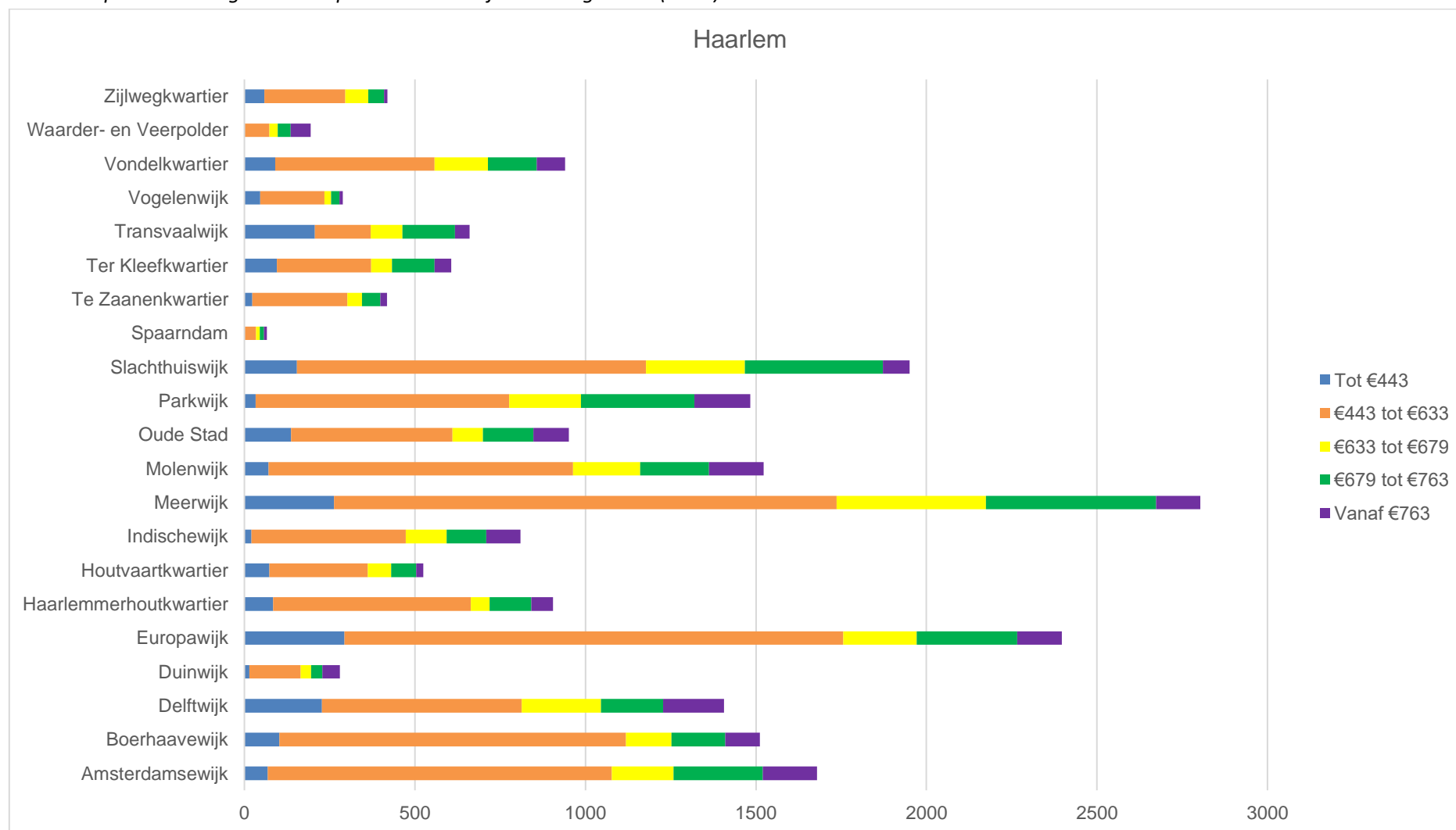


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2022)

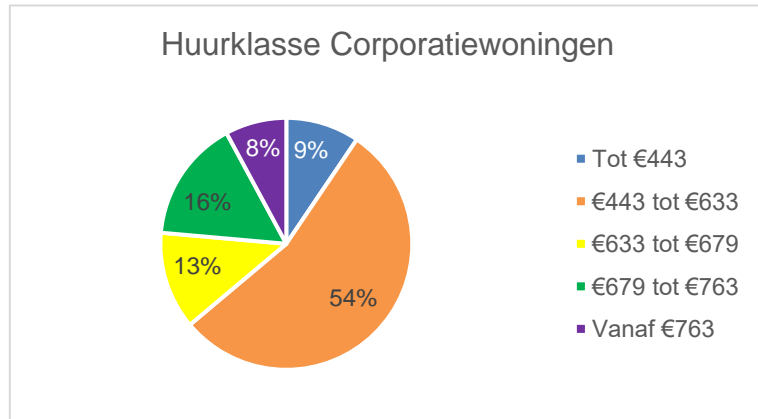


Gemeente Haarlem

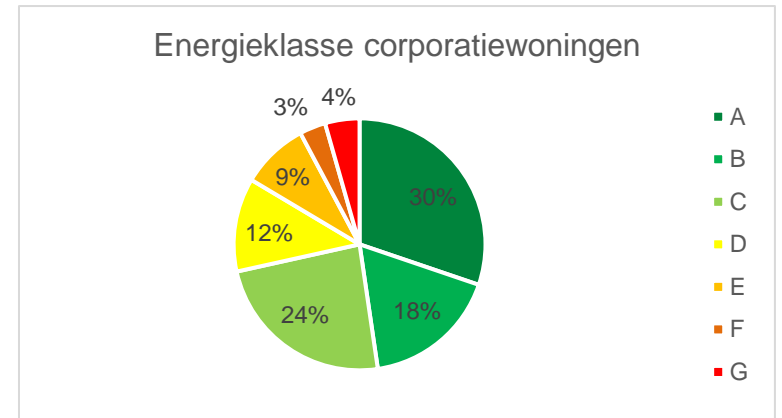
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2022).



Totaal aantal corporatiewoningen in Haarlem naar huurklasse (2022)



Energieklasse alle corporatiewoningen in Haarlem (n= 21.862)

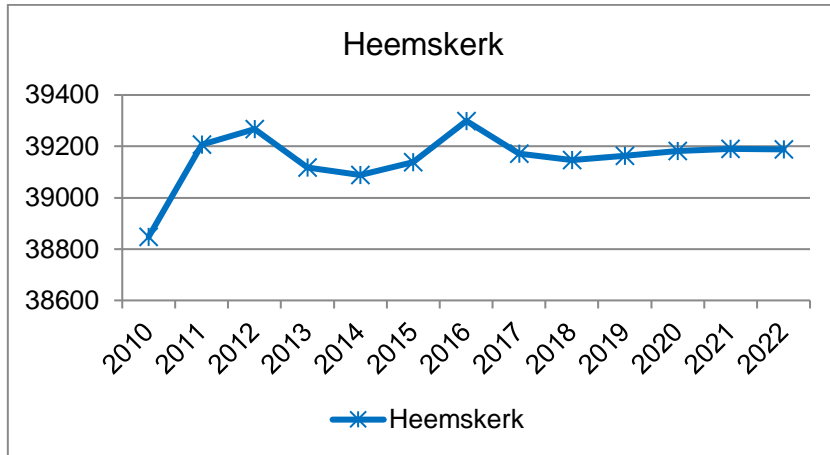




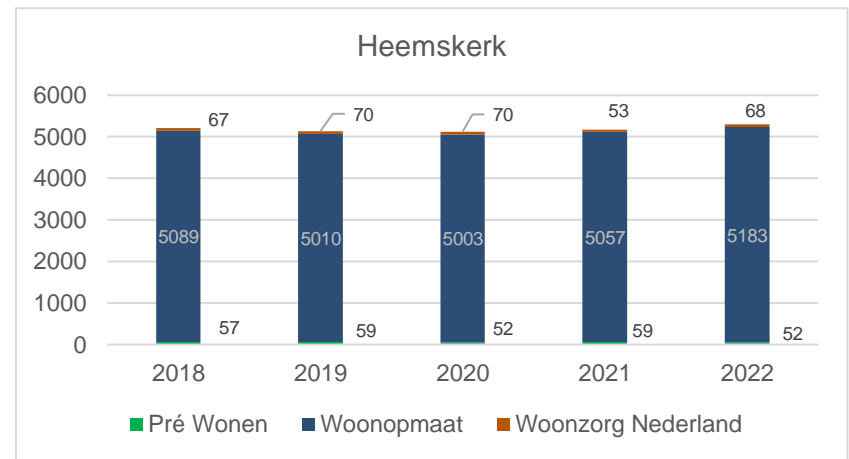
Figuur 18 Haarlem

10. Gemeente Heemskerk

Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2022)

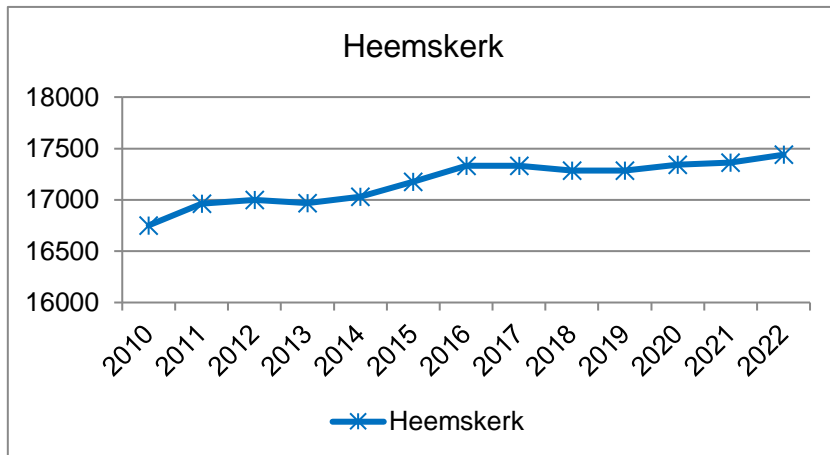


Aantal corporatiewoningen tot €763 per jaar (WZK).

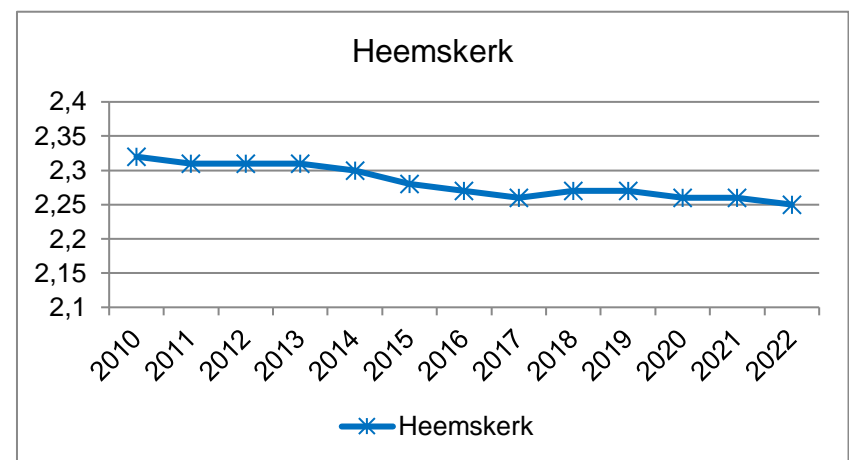


Gegevens van Woonzorg Nederland ontbreken voor 2016 en 2017

Huishoudens (CBS, 2010 - 2022)

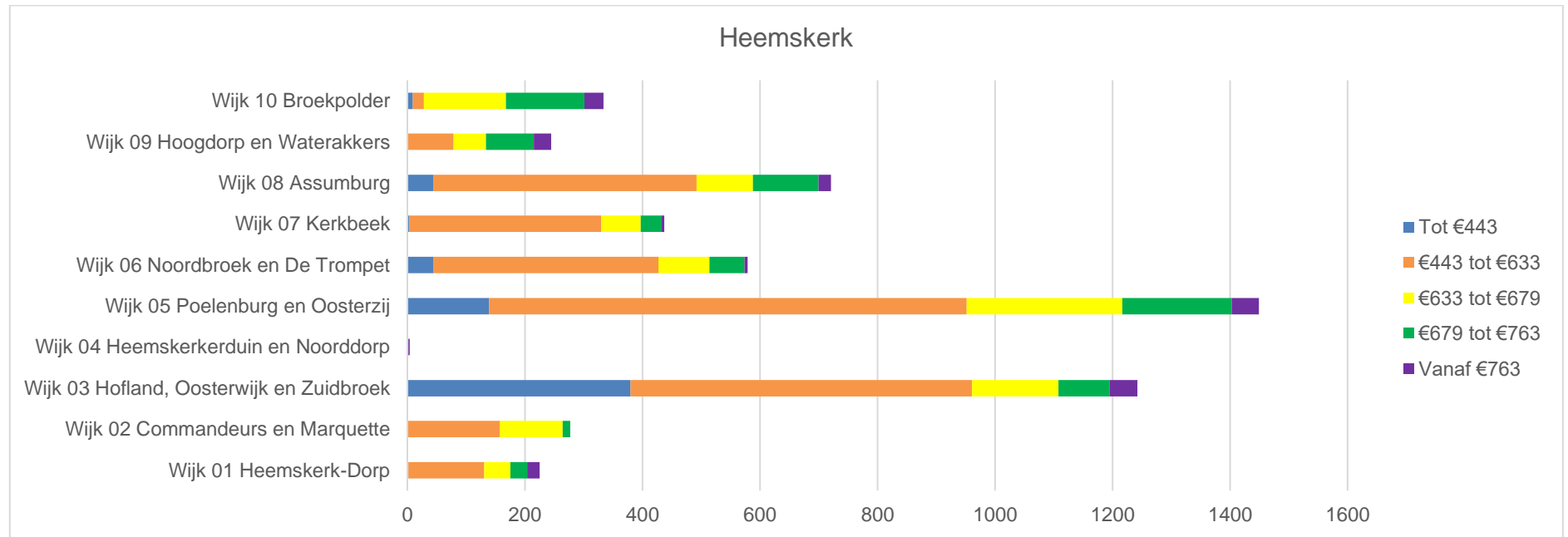


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2022)

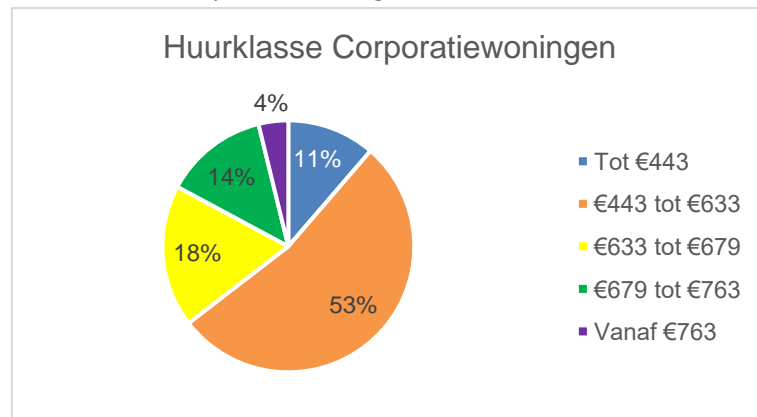


Gemeente Heemskerk

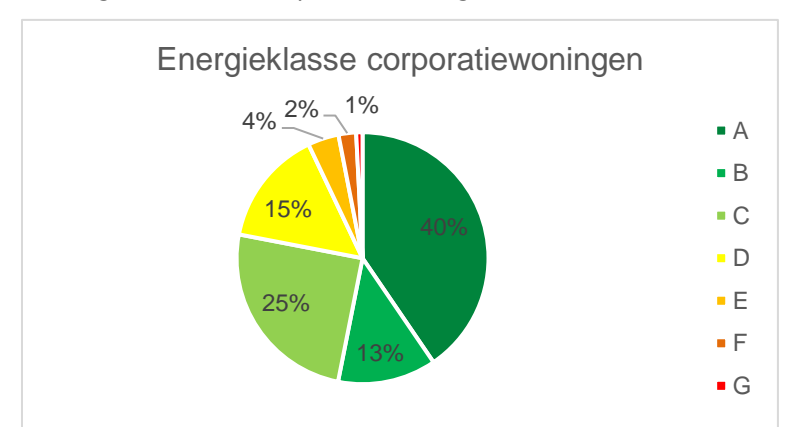
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2022).



Totaal aantal corporatiewoningen in Heemskerk naar huurklasse (2022)

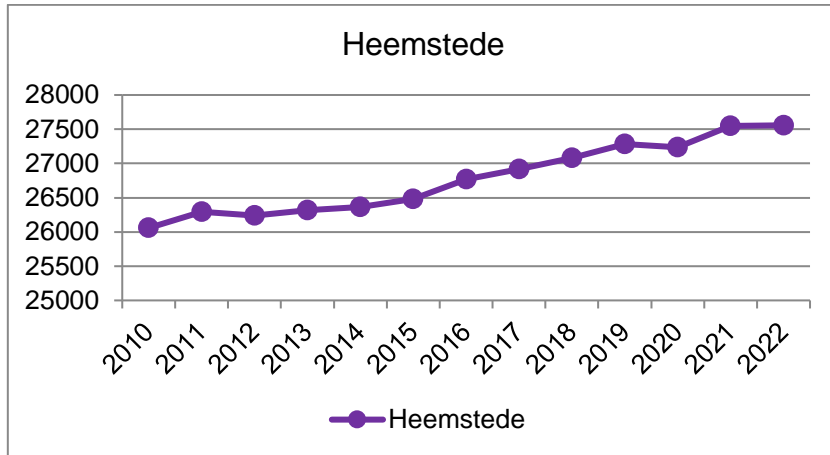


Energieklasse alle corporatiewoningen in Heemskerk (n= 5.540)

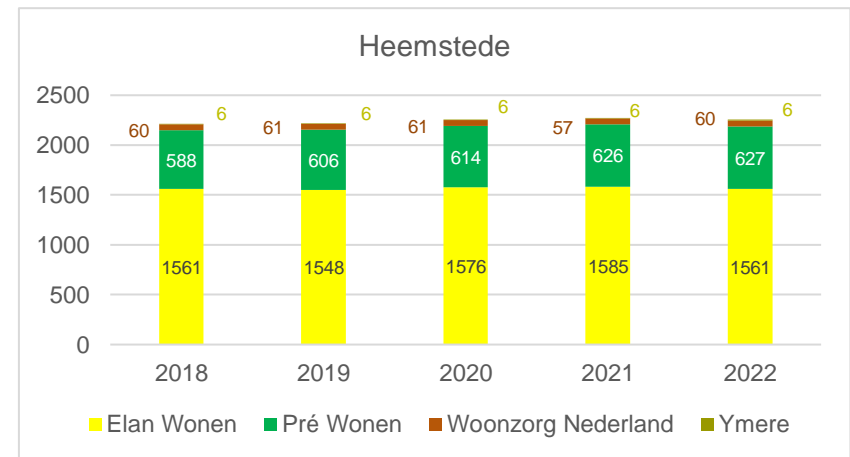


11. Gemeente Heemstede

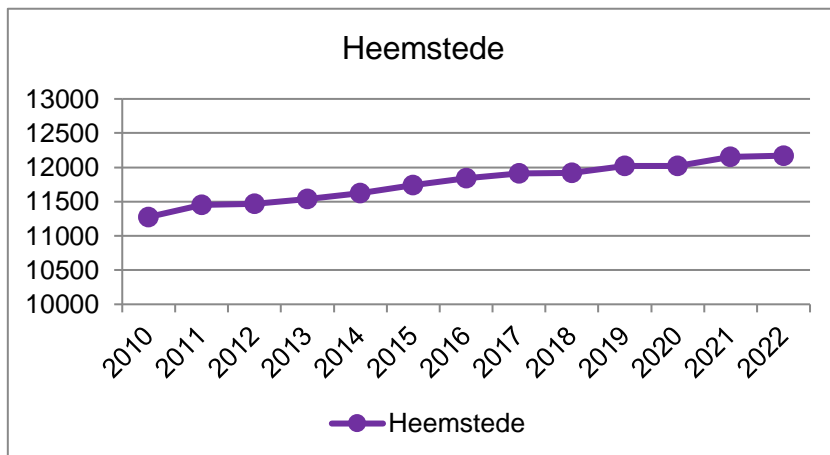
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2022)



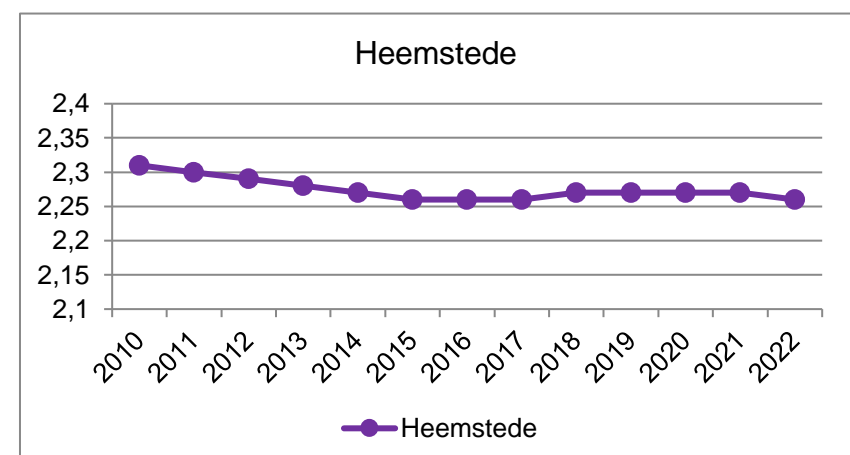
Aantal corporatiewoningen tot €763 per jaar (WZK).



Huishoudens (CBS, 2010 - 2022)

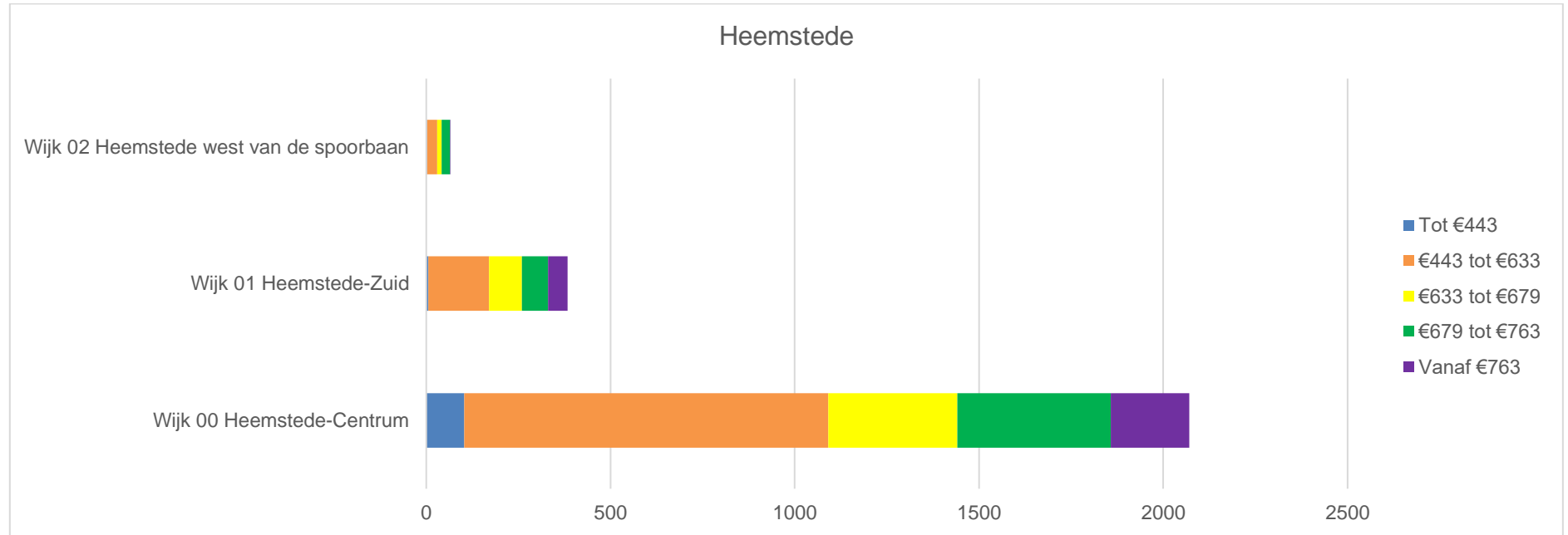


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2022)

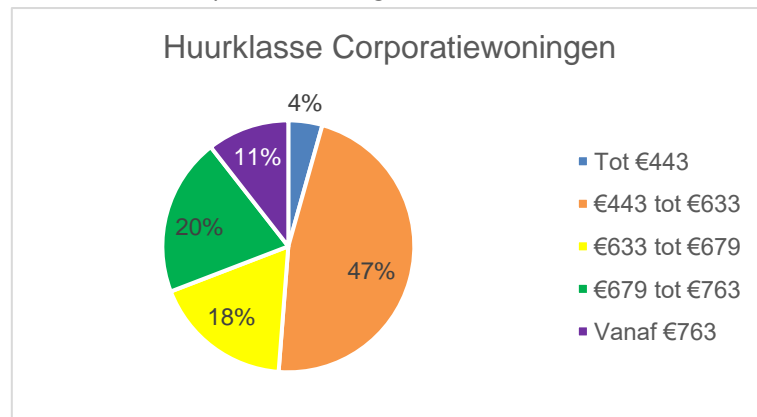


Gemeente Heemstede

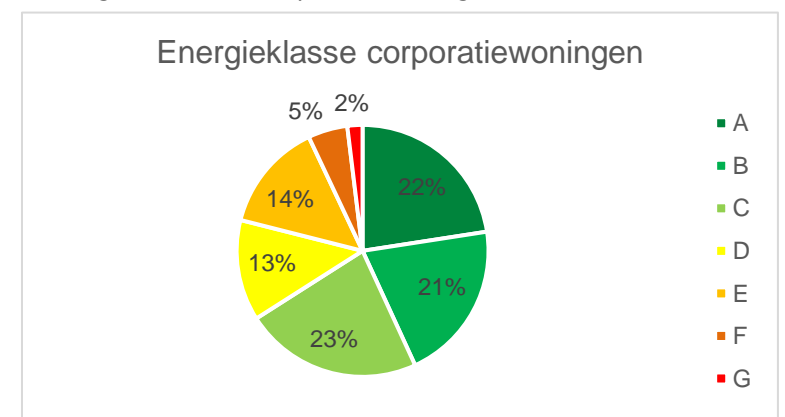
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2022).



Totaal aantal corporatiewoningen in Heemstede naar huurklasse (2022)

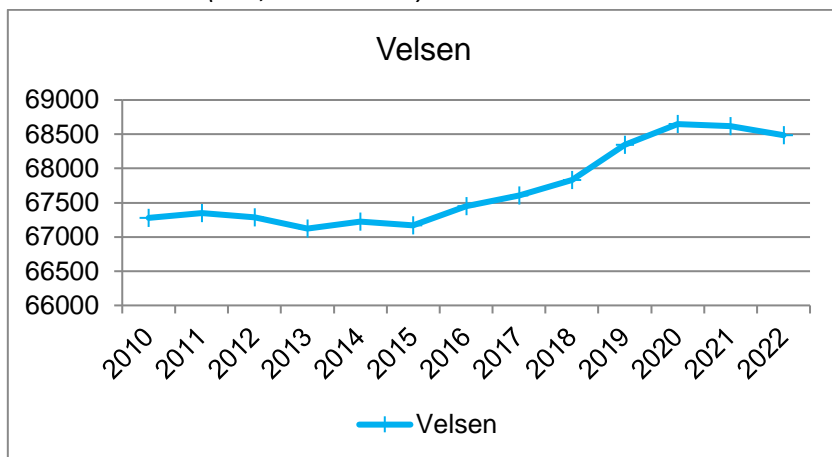


Energieklasse alle corporatiewoningen in Heemstede (n=2.522)

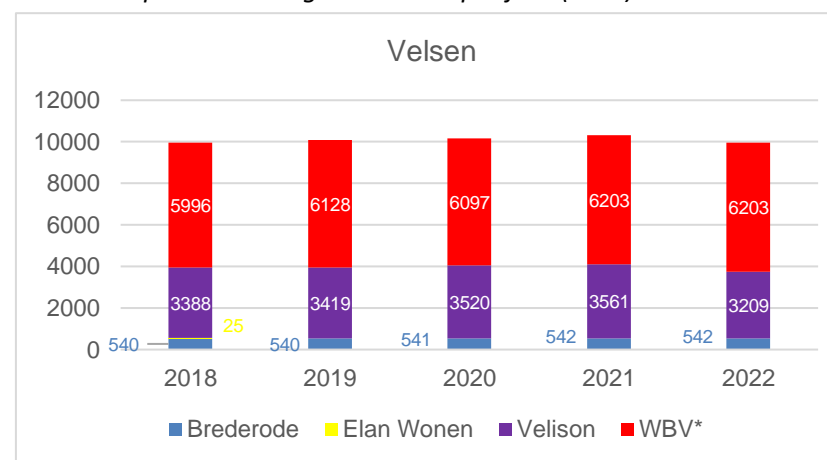


12. Gemeente Velsen

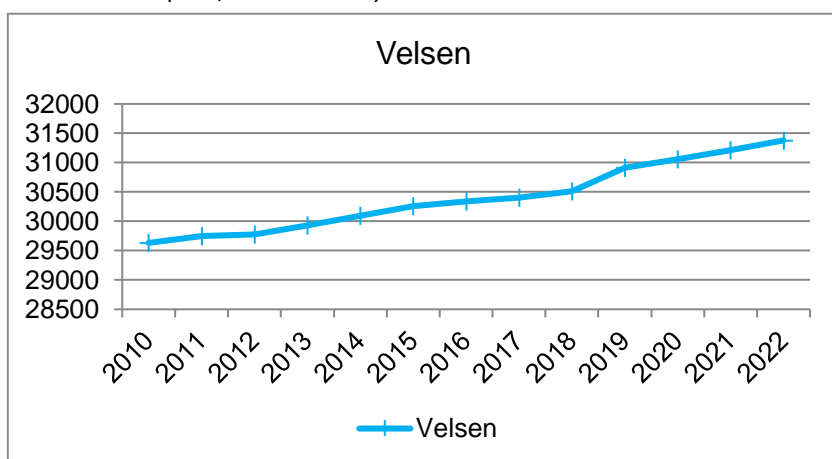
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2022)



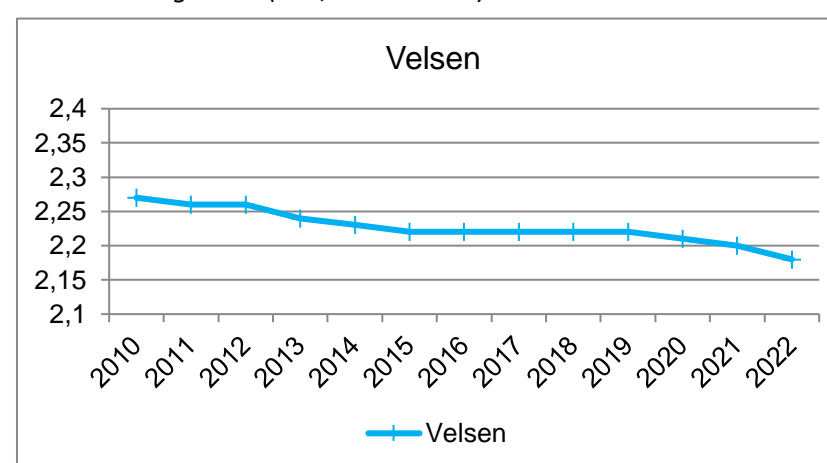
Aantal corporatiewoningen tot €763 per jaar (WZK).



Huishoudens (CBS, 2010 - 2022)

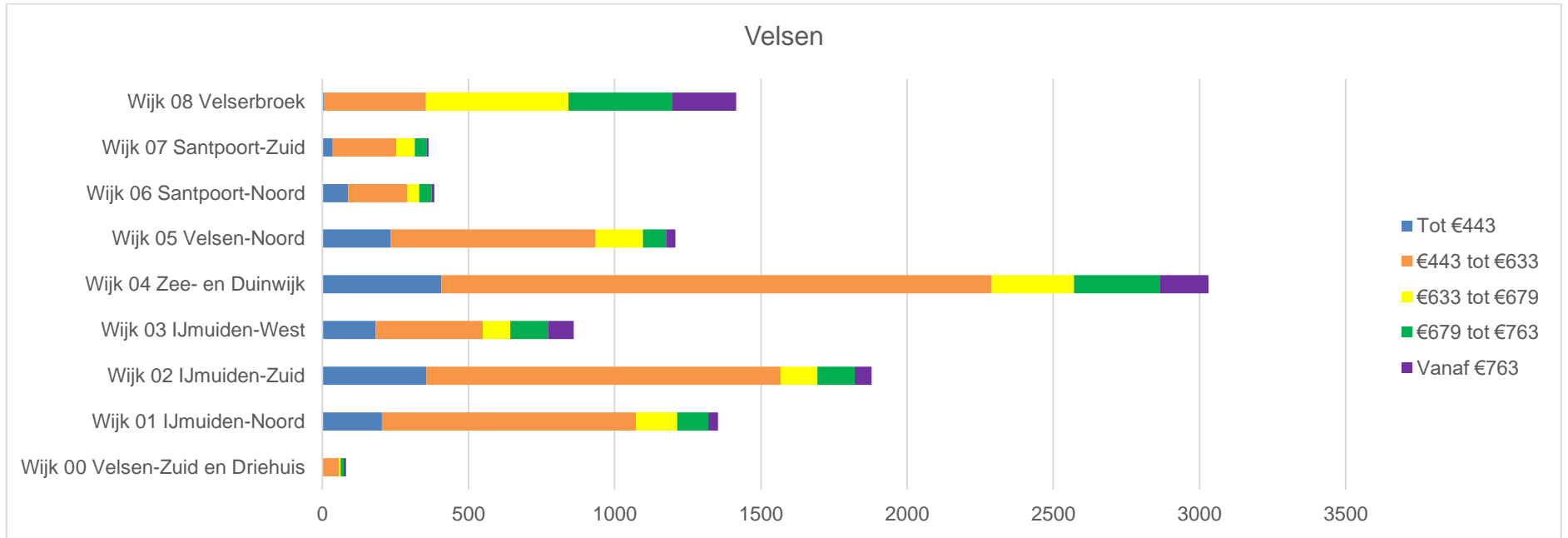


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2022)

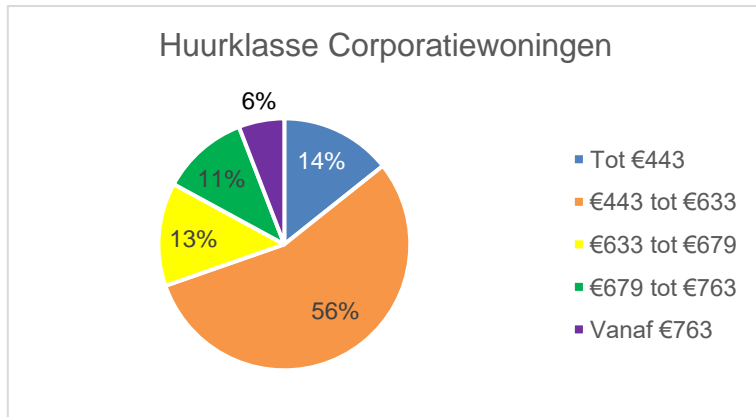


Gemeente Velsen

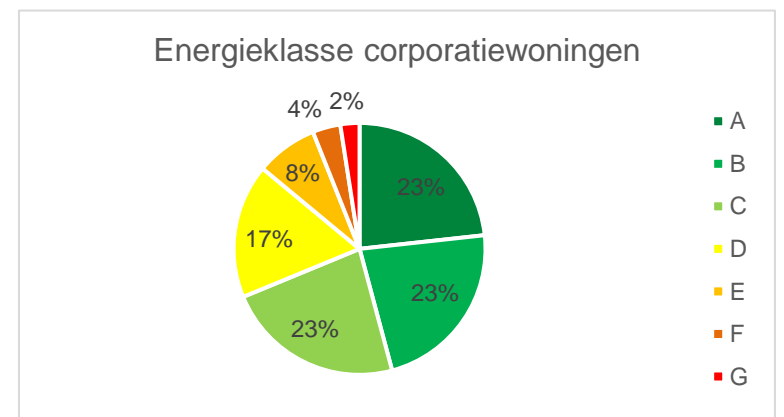
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2022).



Totaal aantal corporatiewoningen in Velsen naar huurklasse (2022)



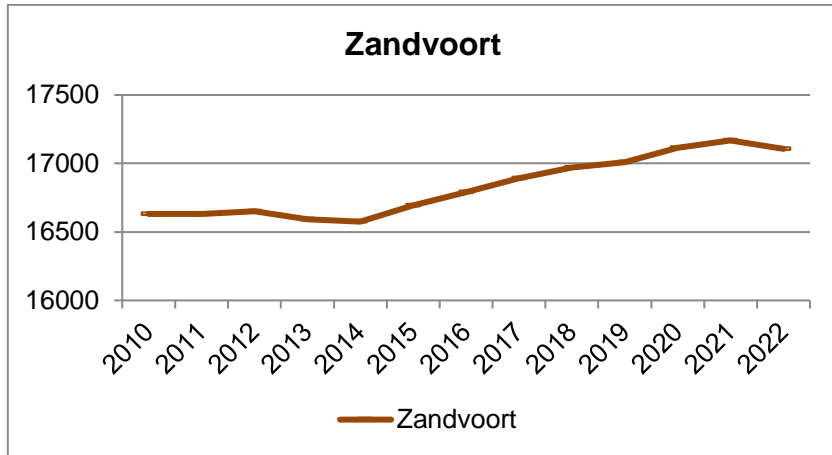
Energieklasse alle corporatiewoningen in Velsen (n=10.565)



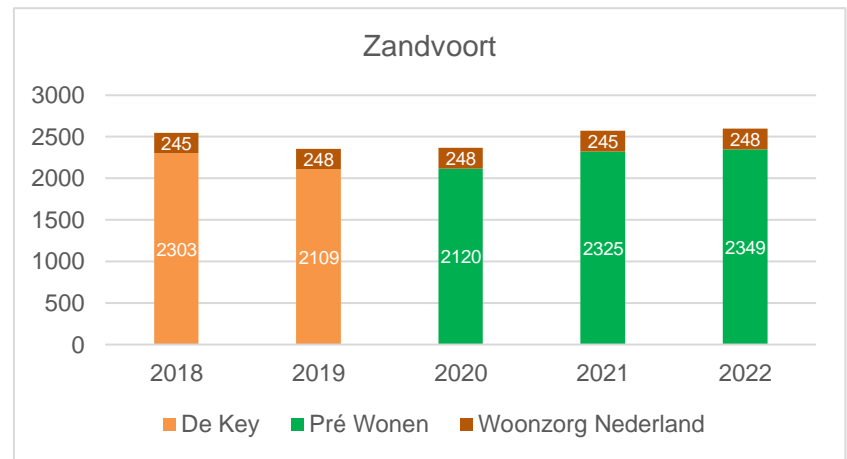


13. Gemeente Zandvoort

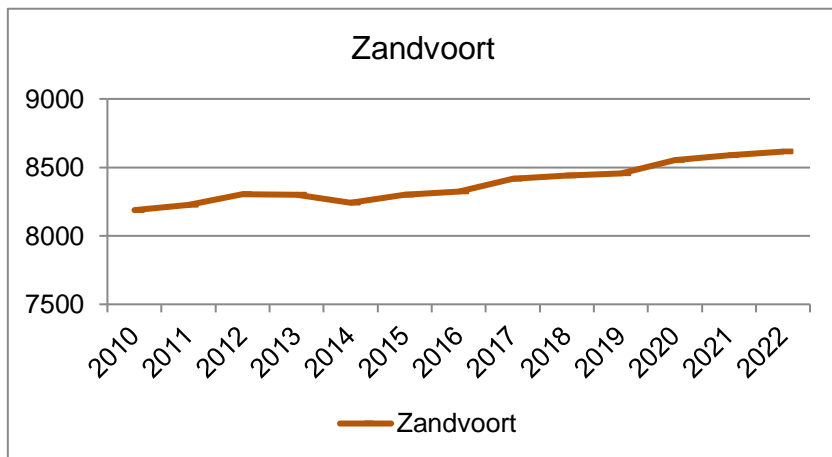
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2022)



Aantal corporatiewoningen tot €763 per jaar (WZK).

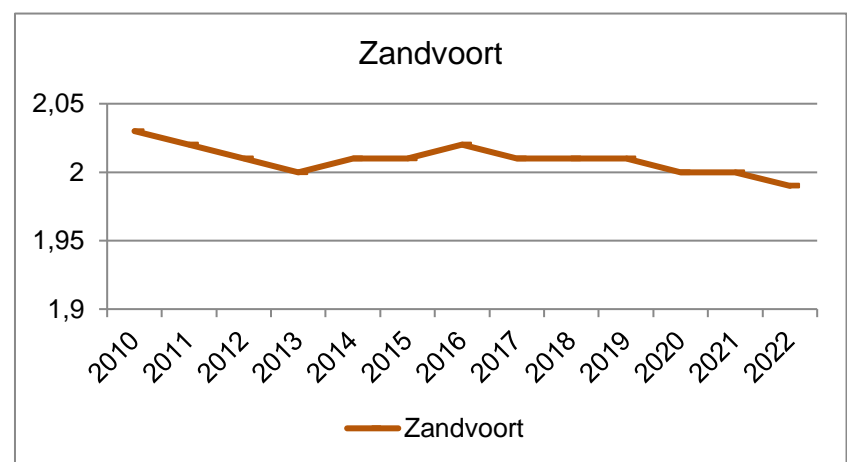


Huishoudens (CBS, 2010 - 2022)



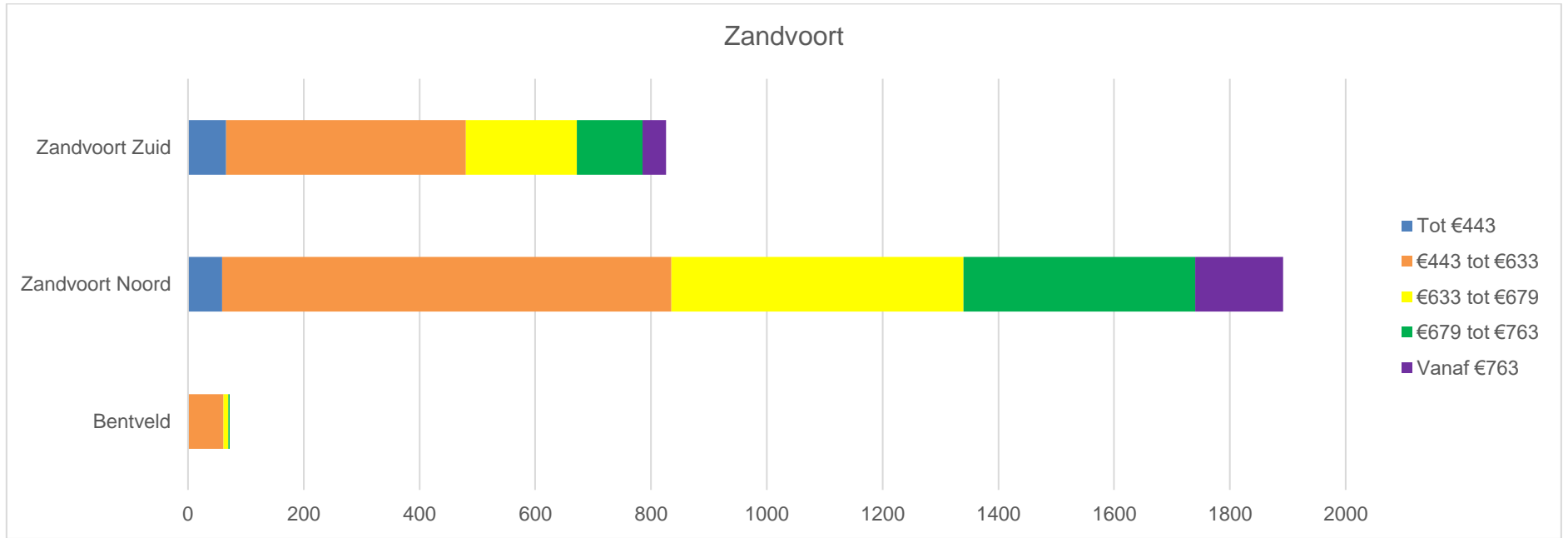
*Per 2020 heeft Pré Wonen de woningen overgenomen van De Key

Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2022)

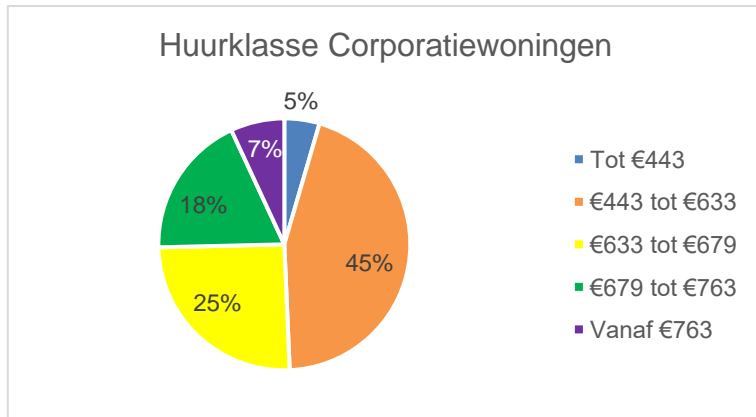


Gemeente Zandvoort

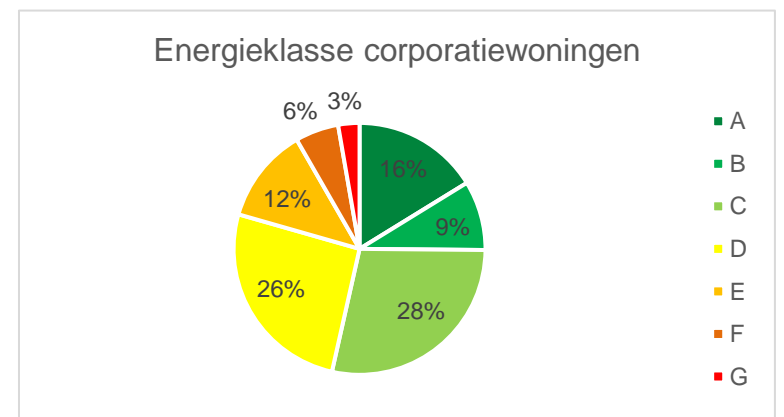
Aantal corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2022).



Totaal aantal corporatiewoningen in Zandvoort naar huurklasse (2022)



Energieklasse alle corporatiewoningen in Zandvoort (n=2.780)



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 2022. 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:

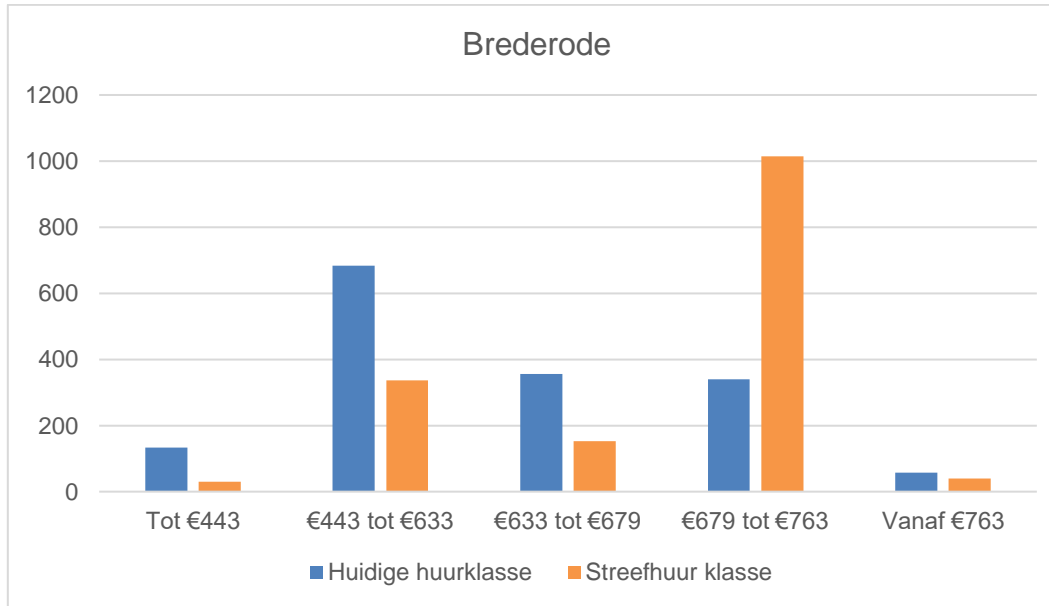
- in de figuur linksboven van de factsheet worden de huidige huurklasse en streefhuurklasse in beeld gebracht. Streefhuur is de huur die woningcorporaties aan (nieuwe) huurders kunnen vragen. Corporaties bepalen zelf de streefhuur. Meestal is deze gebaseerd op het woningwaarderingssysteem (WWS). Maar niet altijd wordt deze huur gevraagd, corporaties hebben hierin een eigen beleid.
- in de figuur rechtsboven staat het aantal corporatiewoningen met een huidige huur in 2022 van € 763 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 figuur linksonder wordt de huidige huurklasse (die ook in de tabel erboven staat) weergegeven tegen de gelijke huurklasse in de afgelopen vijf jaar: 2018 - 2022¹². De indeling in de afgelopen jaren is gebaseerd op de grenzen die dat jaar geldig waren, voor 2022 wordt de huidige indeling gebruikt. Bij de as is vanwege de leesbaarheid gekozen om alleen de indeling van 2022 te vermelden. In de bijlage staan de verschillende klassenindelingen van afgelopen jaren weergegeven.
- in de 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 2022 voornamelijk gebaseerd op de energie-index¹³. Deze is omgerekend naar de meer leesbare klassenindeling met letters (zie bijlage).

¹² De huurklasse in deze jaren kende andere grenzen, deze zijn weergegeven in de bijlage.

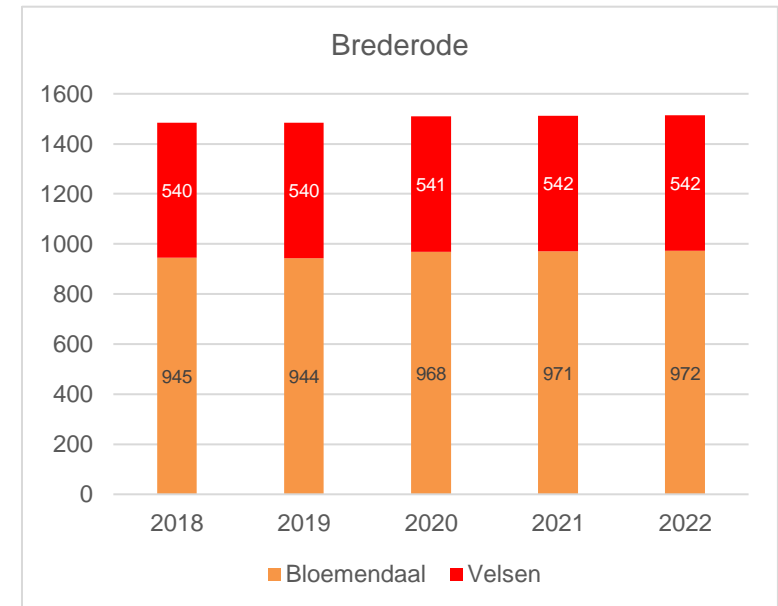
¹³ De Energie-Index wordt berekend op basis van 150 kenmerken. Hoe lager het getal, hoe beter de energiezuinigheid van de woning is geregeld.

14. Corporatie Brederode

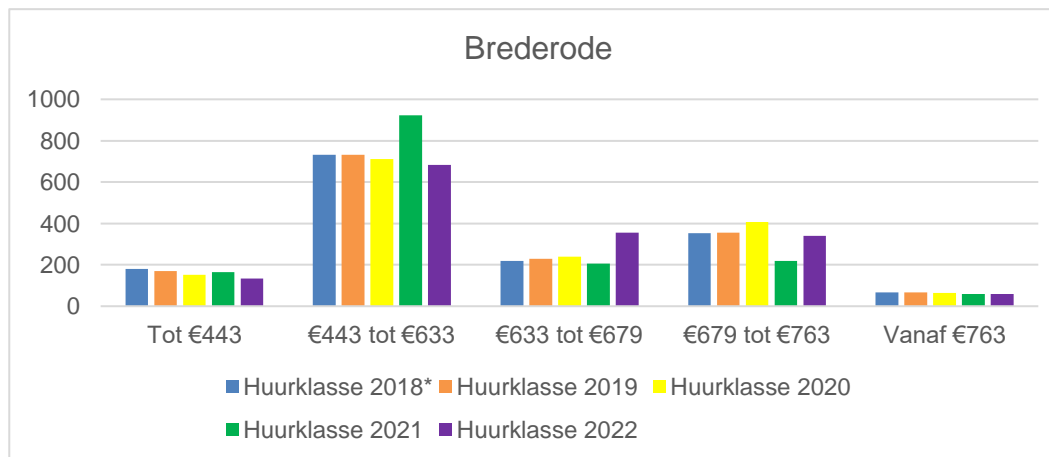
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Brederode (2022)



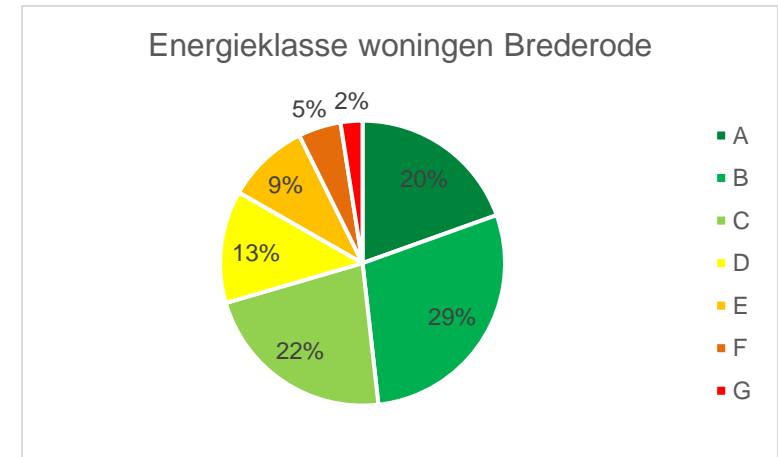
Aantal corporatiewoningen tot €763 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Brederode (2018, 2019, 2020, 2021, 2022)

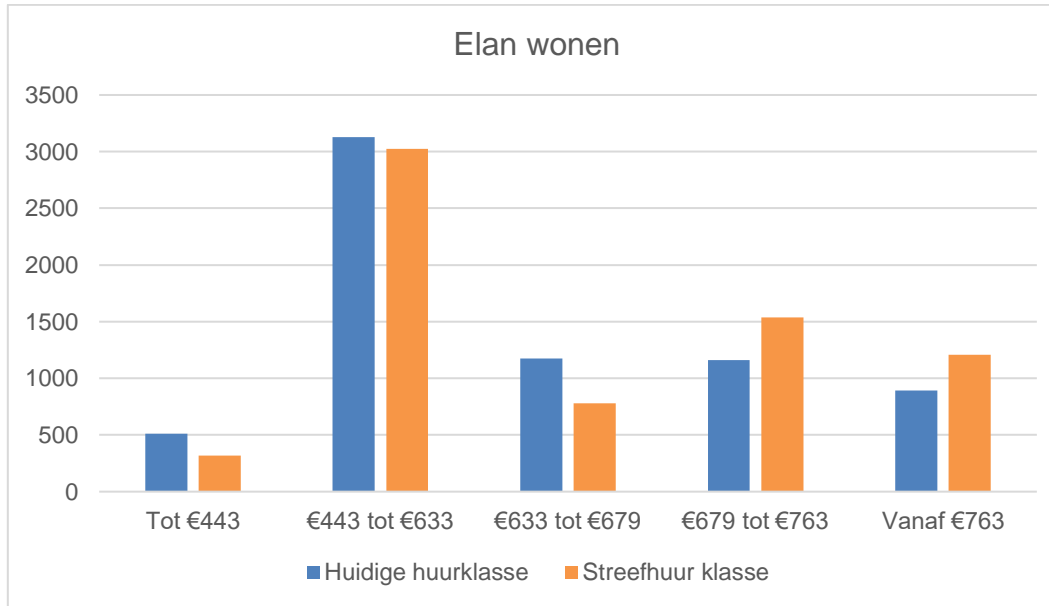


Energieklasse woningen Brederode in 2022 (n=1.572)

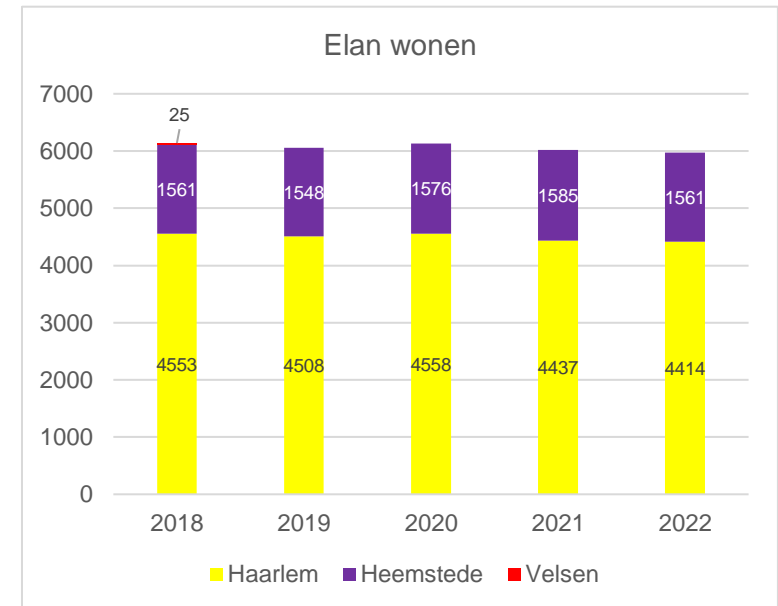


15. Corporatie Elan wonen

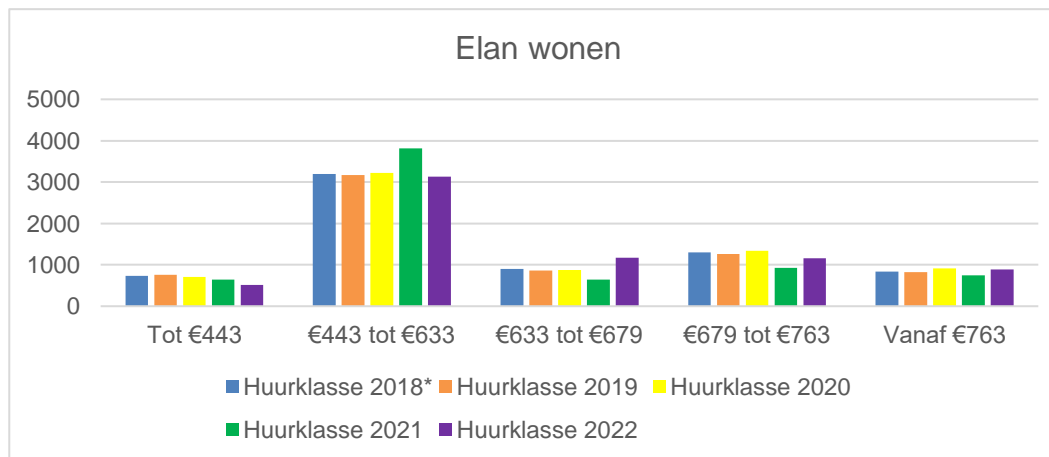
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Elan wonen (2022)



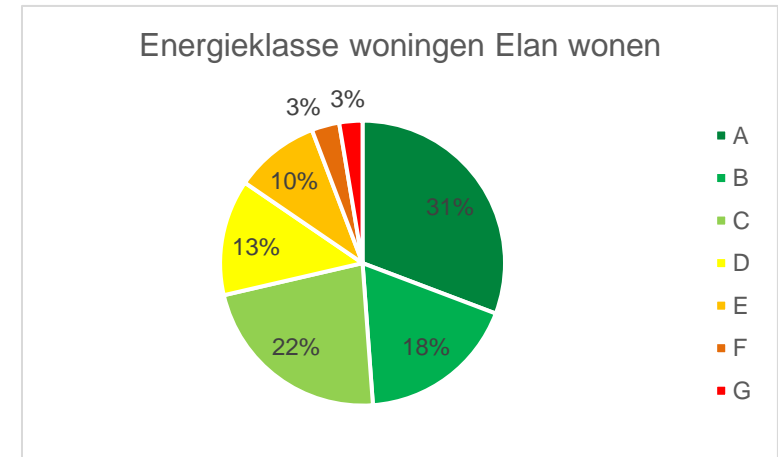
Aantal corporatiewoningen tot €763 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Elan wonen (2018, 2019, 2020, 2021, 2022)



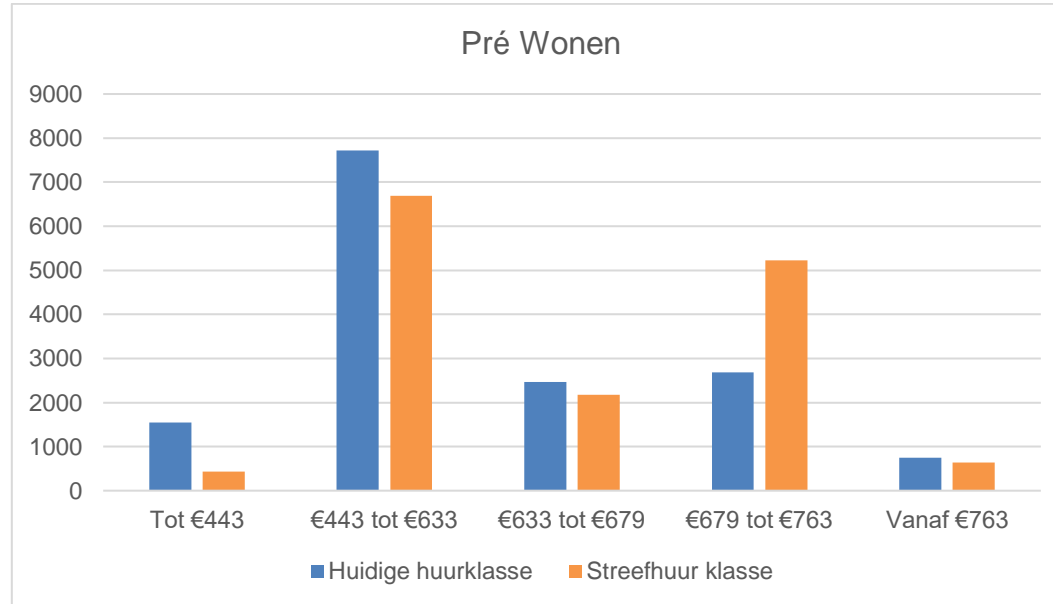
Energieklasse woningen Elan wonen in 2022 (n=6.870)



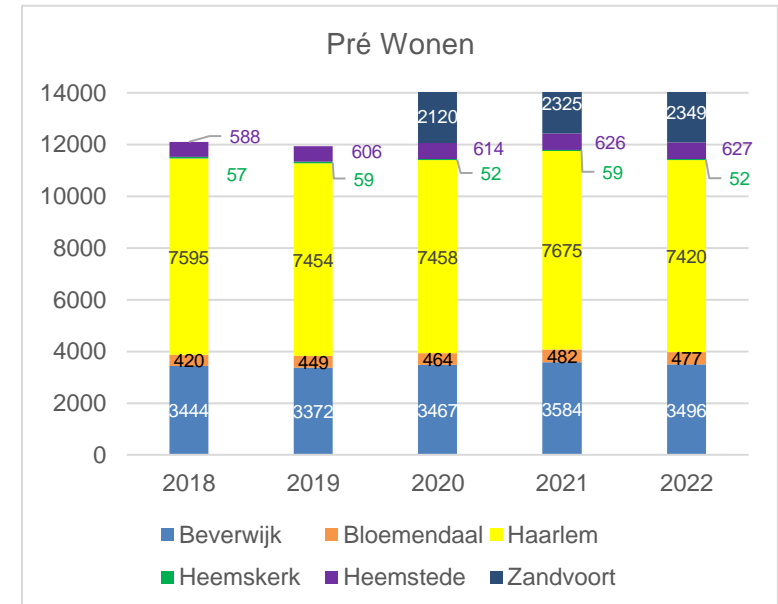
16. Corporatie Pré Wonen

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

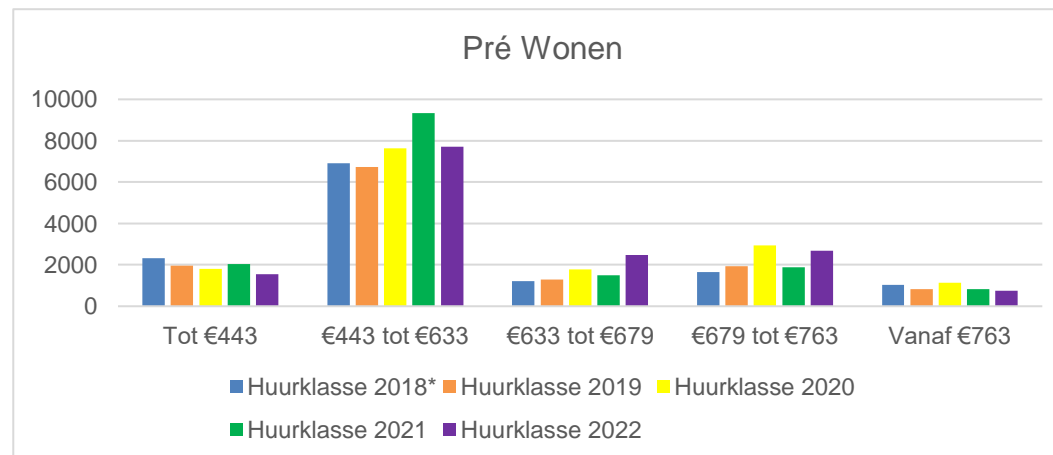
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Pré Wonen (2022)



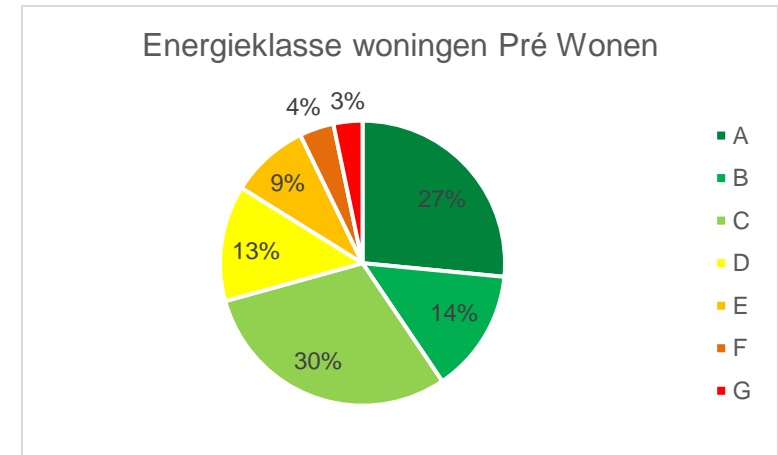
Aantal corporatiewoningen tot €763 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Pré Wonen (2018, 2019, 2020, 2021, 2022)

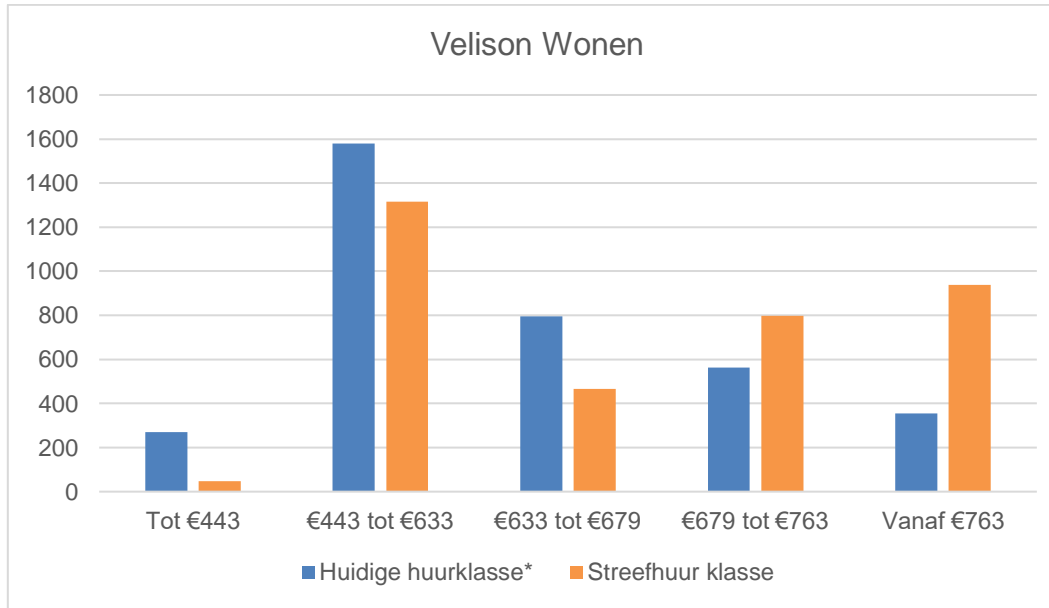


Energieklasse woningen Pré Wonen in 2022 (n=15.090)

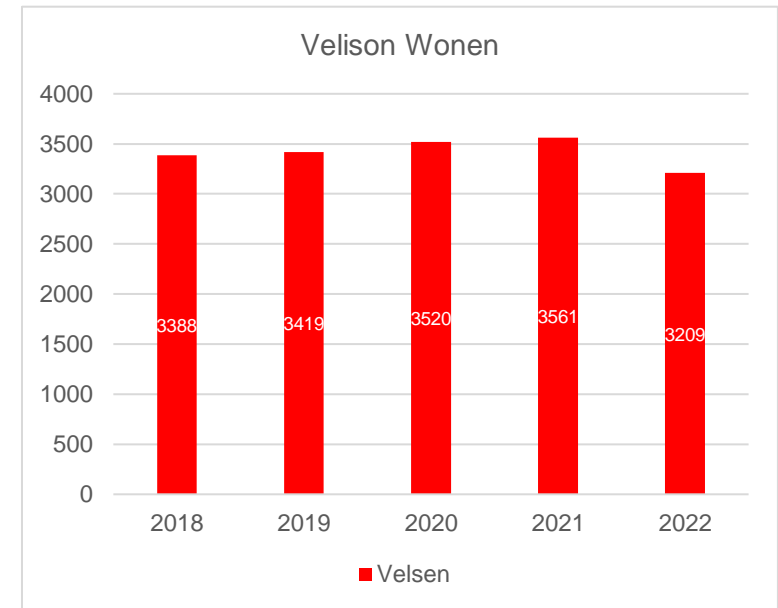


17. Corporatie Velison Wonen

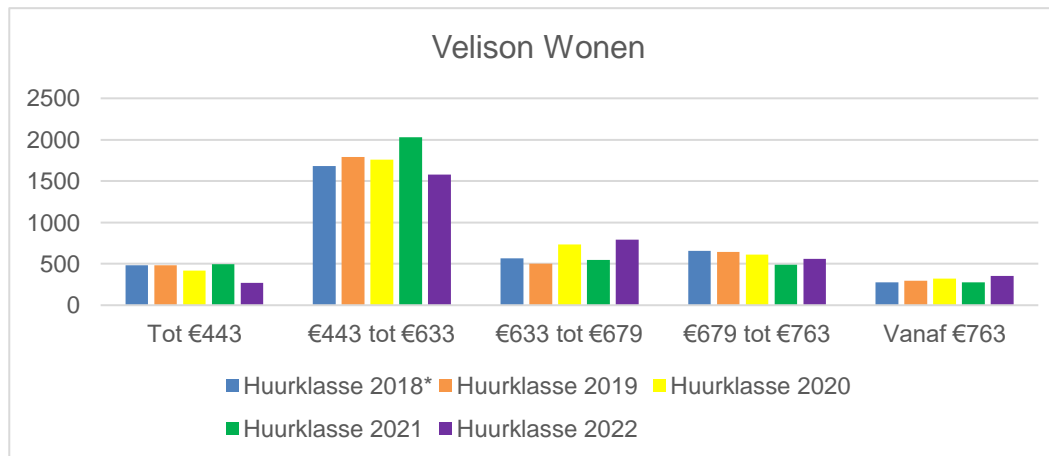
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Velison Wonen (2022)



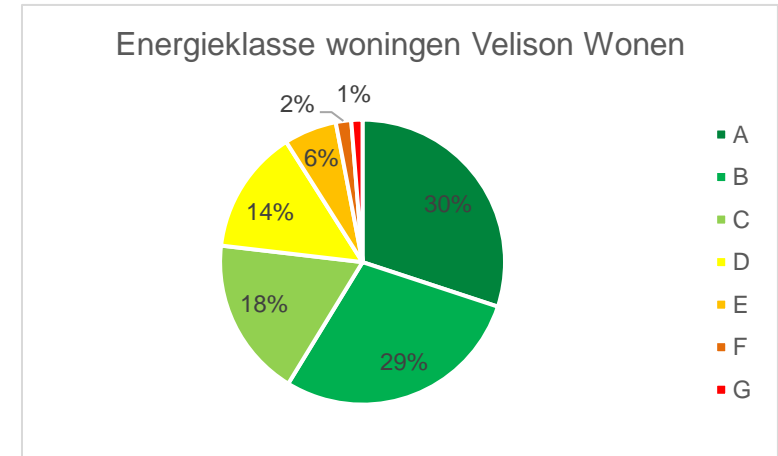
Aantal corporatiewoningen tot €763 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Velison Wonen (2018, 2019, 2020, 2021, 2022)



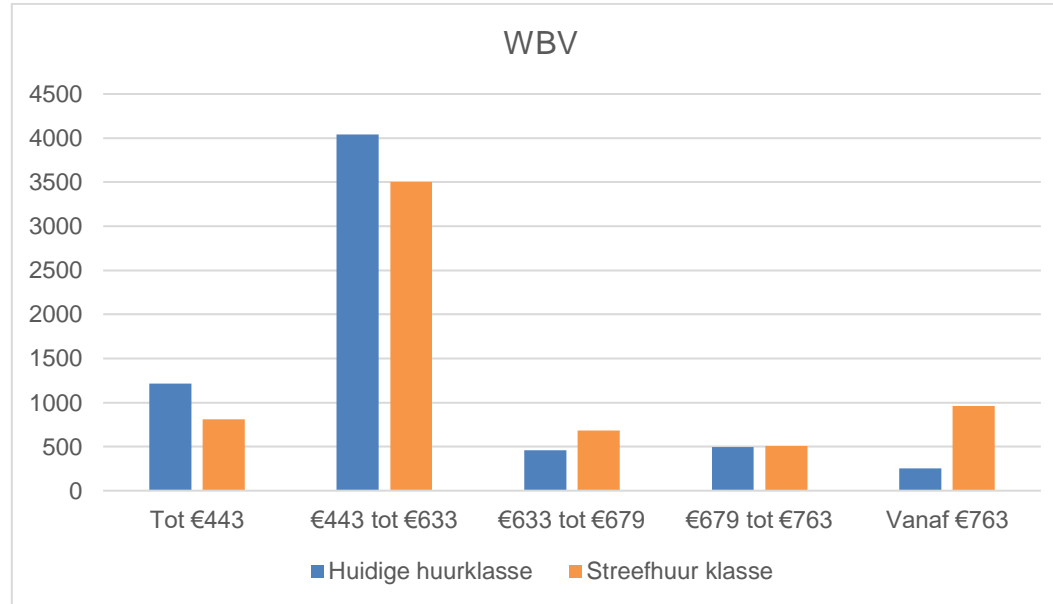
Energieklasse woningen Velison Wonen in 2022 (n=3.543)



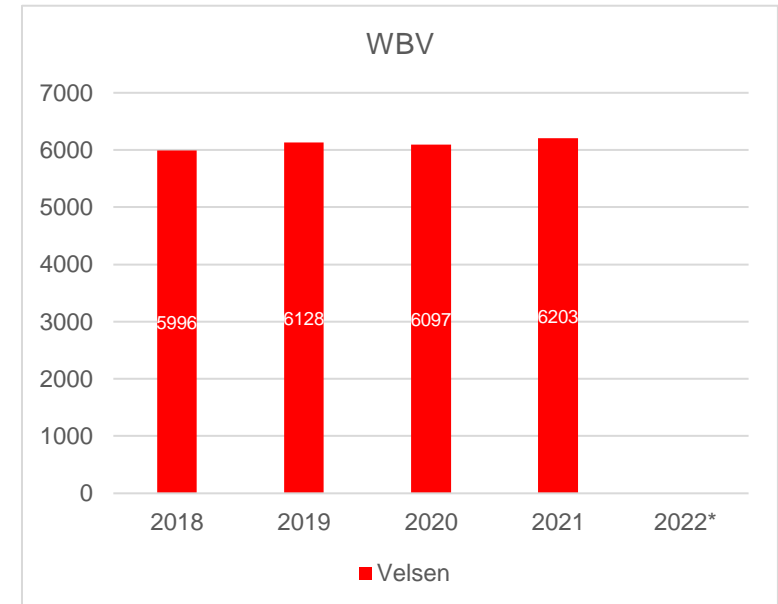
18. Corporatie Woningbedrijf Velsen (WBV)

*Woningbedrijf Velsen heeft voor 2022 geen nieuwe gegevens doorgegeven.

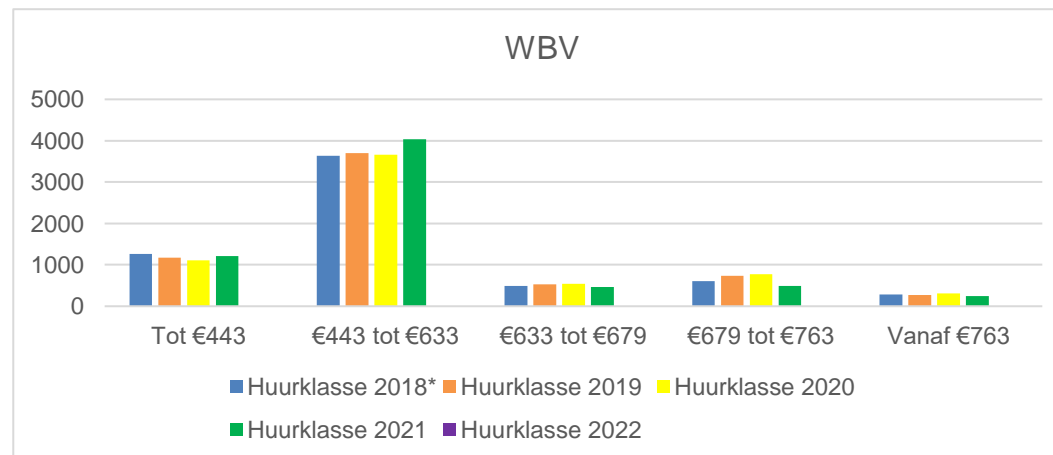
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse WBV (2021)



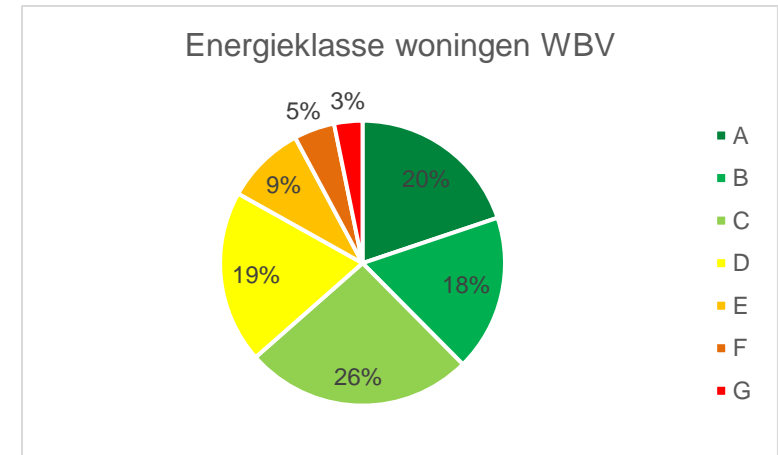
Aantal corporatiewoningen tot €763 naar gemeente



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

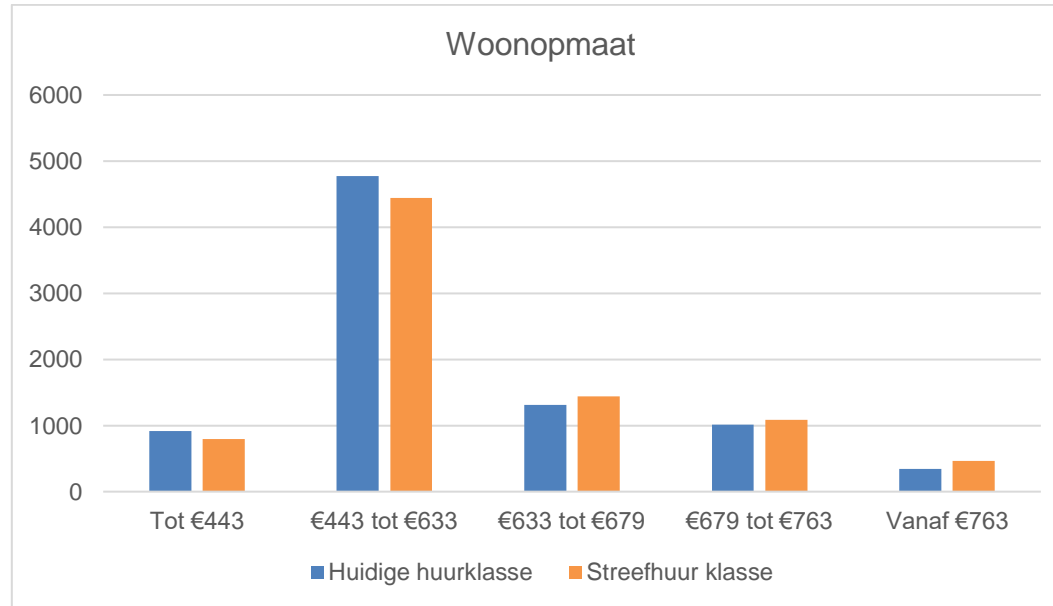


Energieklasse woningen WBV in 2021 (n=6.468)

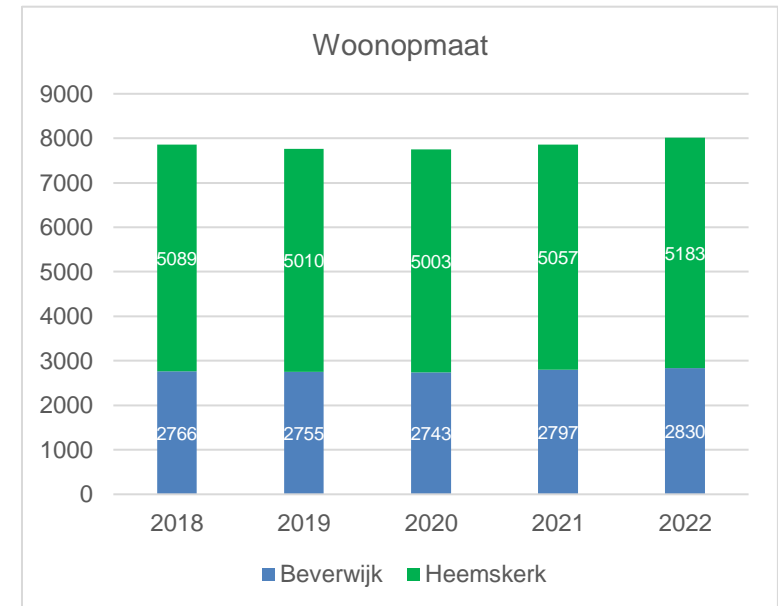


19. Corporatie Woonopmaat

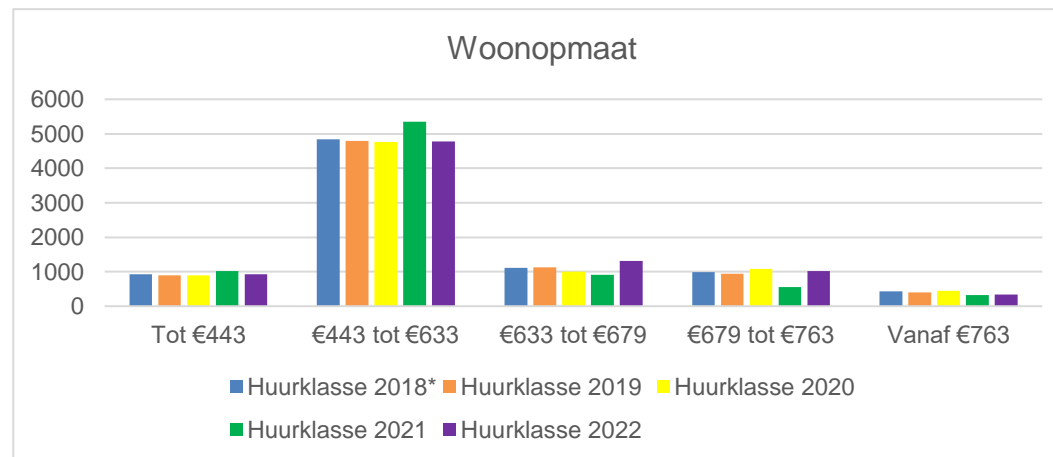
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Woonopmaat (2022)



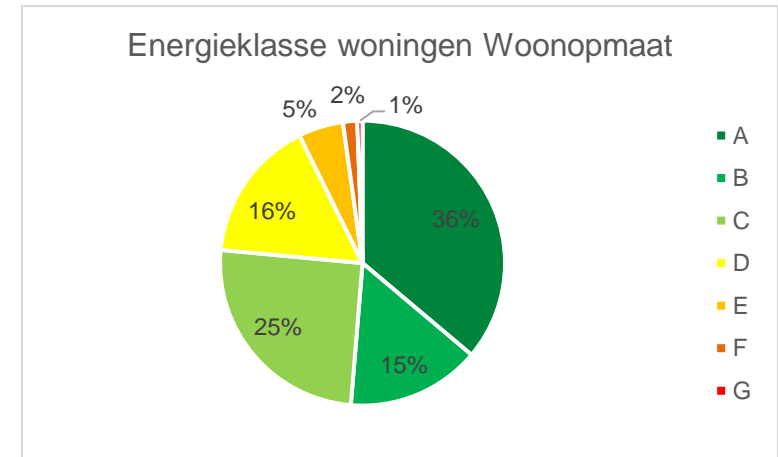
Aantal corporatiewoningen tot €763 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Woonopmaat (2018, 2019, 2020, 2021, 2022)

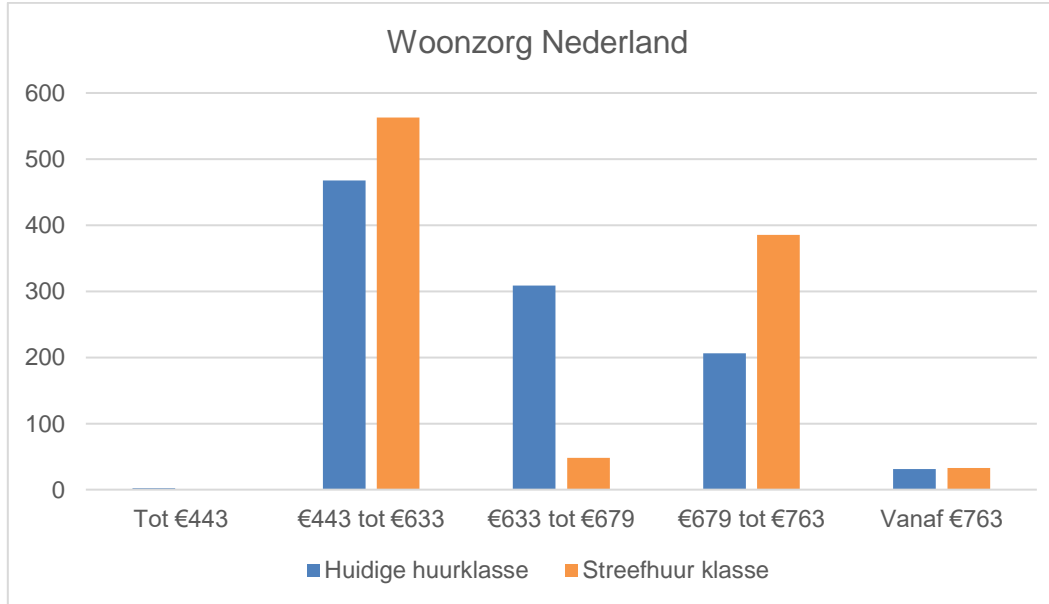


Energieklasse woningen Woonopmaat in 2022 (n=8.380)

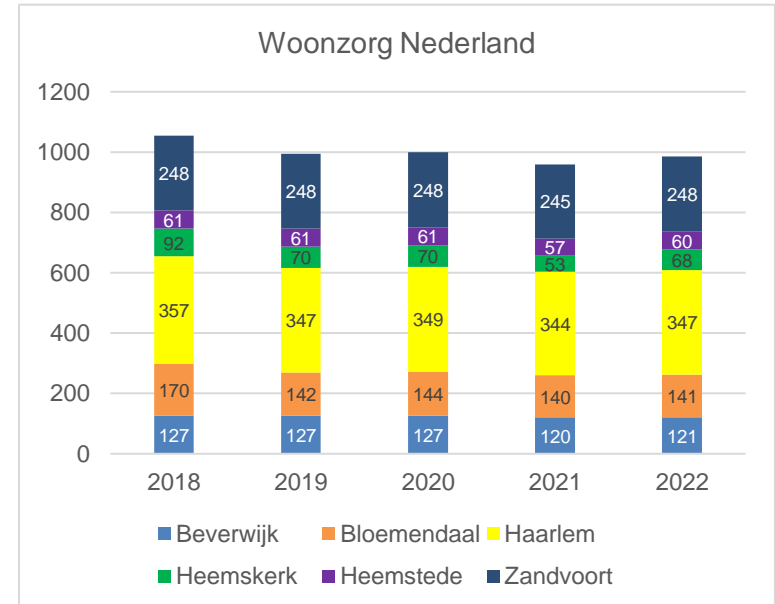


20. Corporatie Woonzorg Nederland

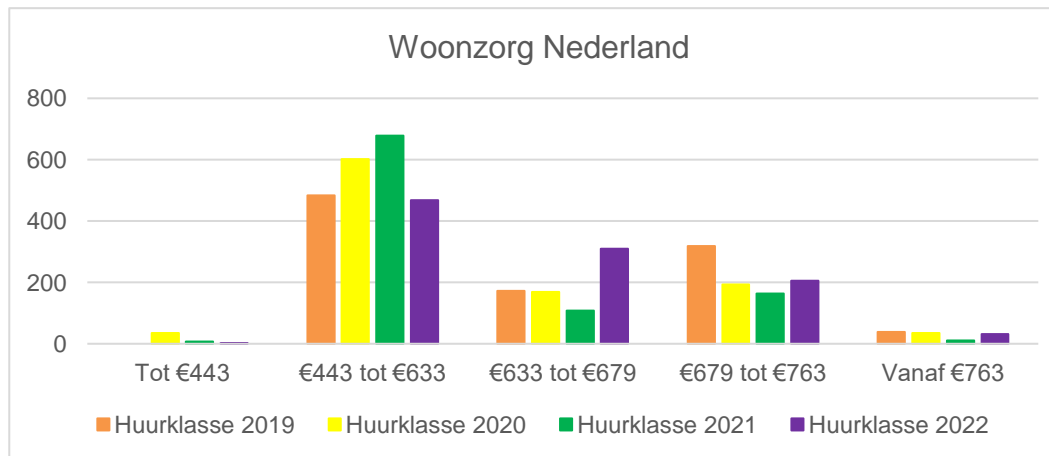
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Woonzorg Nederland (2022)



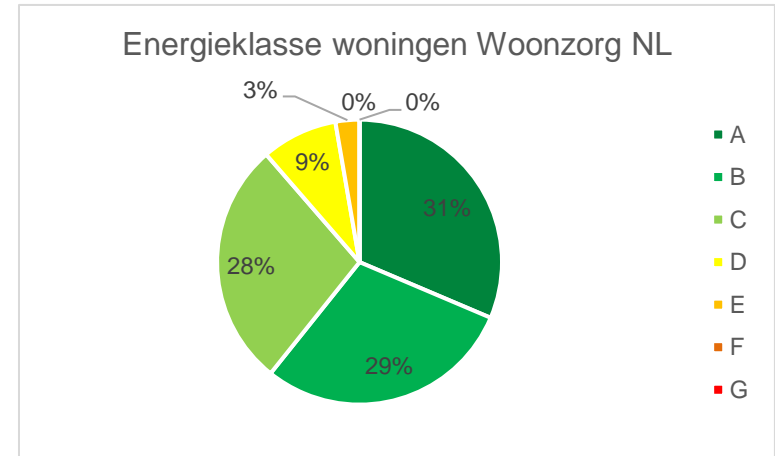
Aantal corporatiewoningen tot €763 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Woonzorg NL (2018, 2019, 2020, 2021, 2022)

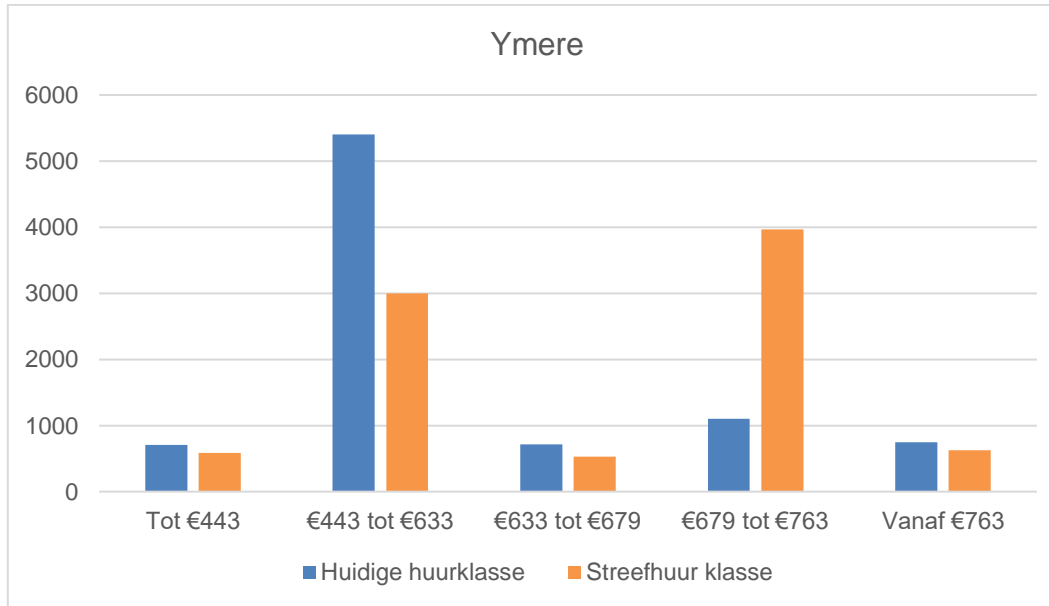


Energieklasse woningen Woonzorg NL in 2022 (n=1.029)

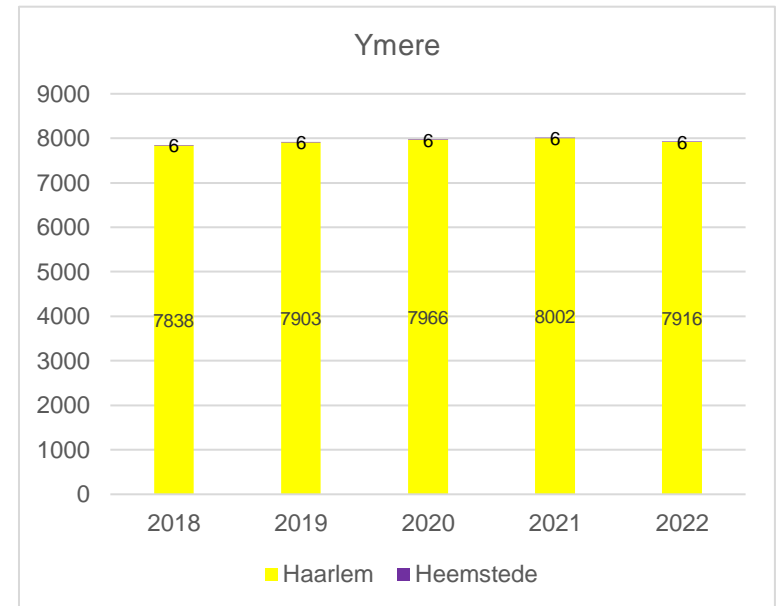


21. Corporatie Ymere

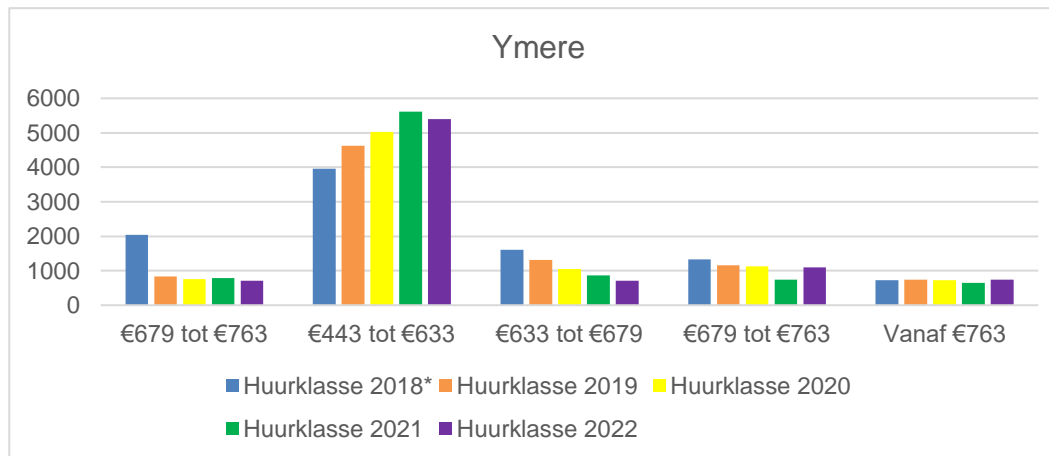
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Ymere (2022)



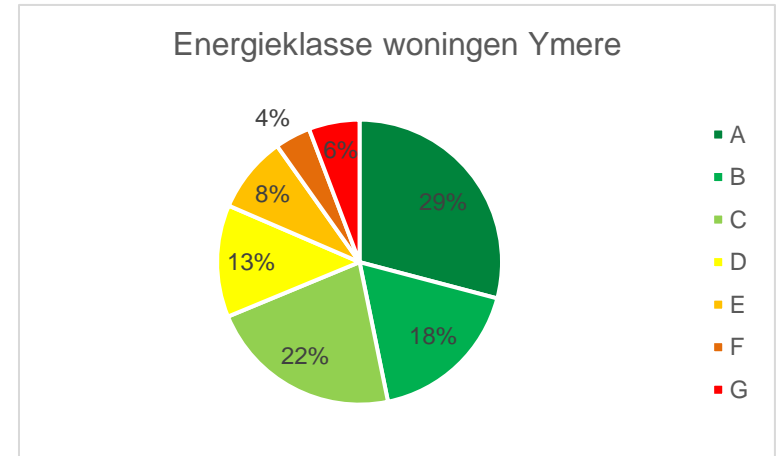
Aantal corporatiewoningen tot €763 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Ymere (2018, 2019, 2020, 2021, 2022)



Energieklasse woningen Ymere in 2022 (n=8.712)



Bevindingen



22. Bevindingen

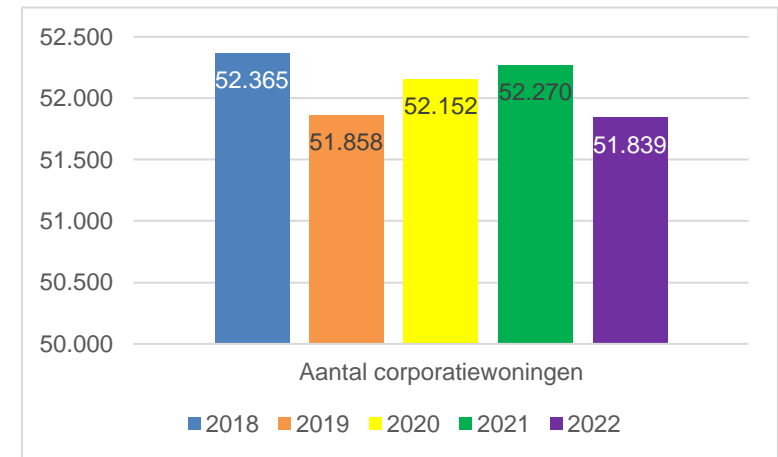
In de regio Zuid-Kennemerland / IJmond stijgt het aantal inwoners en huishoudens. Na een stagnatie in 2021 is het aantal inwoners in 2022 weer verder gestegen. In 2022 zijn er :

- 381.049 inwoners (2021: 380.279)
- 177.417 huishoudens (2021: 176.537)

Het aantal **huishoudens** in de regio stijgt de afgelopen 10 jaar geleidelijk met zo'n 0,5 - 1% per jaar . 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.

De ontwikkeling van het aantal corporatiewoningen groeit minder snel dan het aantal huishoudens. Hierdoor neemt de druk op de sociale huurwoningen toe. Het aantal **corporatiewoningen** fluctueert. Na een stijging in 2019 – 2021., is er in 2022 weer een daling. In 2021 is het aantal corporatiewoningen 52.270, in 2022 zijn dit er 51.839. Belangrijke reden van deze fluctuatie is sloop (en verkoop) en nieuwbouw.

Uit de analyse van **Wonen en Zorg op de kaart** blijkt dat in 2022 bij de acht betrokken corporaties in Zuid-Kennemerland / IJmond van de 51.839 corporatiewoningen 93,4% sociale huurwoningen zijn met een huur lager dan € 763 (prijspeil 2022). Een daling ten opzicht van 2021. Waarbij opgemerkt wordt dat woningen met een huur boven de € 763 (liberalisatiegrens) bij een volgende verhuring weer onder deze liberalisatiegrens grens kunnen vallen.



Figuur 21 aantal corporatiewoningen in 2018 t/m 2022

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. In de periode 2019 – 2022 is een stijging zichtbaar van het aantal ingeschreven woningzoekenden.

De gemiddelde inschrijftijd en wachttijd neemt in elke gemeente, met uitzondering van Heemstede toe in 2022. In 2022 is de gemiddelde inschrijftijd bij Woonservice gestegen naar 7,4 jaar. In Haarlem, de gemeente met de meeste corporatiewoningen, is de wachttijd na een kleine daling in 2021 weer

verder gestegen in 2022. In Velsen (via Woonservice) is een stijging 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 sinds 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 4,5 naar 5,3 jaar en in Heemskerk van 4,0 naar 5,1 jaar.

De druk op de op de woningmarkt is ook zichtbaar in andere segmenten van de woningmarkt. De aanhoudende hoge verkoopprijs van **koopwoningen** in 2021¹⁴ 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 het totaal van alle corporatiewoningen de energieklasse berekend. In totaal heeft 29% (2021: 25%) 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 € 763 (sociale huurwoningen) nagenoeg gelijk gebleven. Ook de verdeling in de huurklasse is in 2022 ongeveer gelijk aan 2021.

In **Bloemendaal** is het aantal corporatiewoningen met een huur tot € 763 iets gedaald. De verdeling in de huurklasse is ten opzichte van 2021 verschoven, naar een lagere huurklasse. De reden hiervoor is onbekend.

In **Haarlem** is het aantal inwoners iets gestegen in 2022. Het totaal aantal sociale huurwoningen is gedaald. De verdeling in de huurklasse is ten opzichte van iets 2021 verschoven, naar een lagere huurklasse.

In **Heemskerk** is het aantal sociale huurwoningen in 2021 toegenomen. De verdeling in huurklasse is ongeveer gelijk gebleven. Het percentage corporatiewoningen met een A energielabel is met 10% gestegen naar 40%.

In **Heemstede** is het aantal sociale huurwoningen ongeveer gelijk gebleven. Ook hier is de verdeling in de huurklasse iets verschoven ten opzichte van 2021. Er zijn meer woningen in een lagere huurklasse.

In **Velsen** is het inwonertal na jaren van groei sinds 2021 gedaald. Het totaal aantal sociale huurwoningen is afgenomen, vooral bij Velison wonen.

¹⁴ Gegevens over 2022 zijn nog niet beschikbaar.

In **Zandvoort** is er een kleine groei van het aantal sociale huurwoningen bij Pré Wonen. Ook hier is de verdeling in de huurklasse iets verschoven ten opzichte van 2021. Woningen zitten in een lagere huurklasse.

Opvallendste bevindingen per corporatie

Bij alle corporaties zijn verschuivingen tussen de klassen zichtbaar. Steeg in 2021 het percentage woningen in de huurklasse € 443 - € 633, in 2022 is veelal weer een daling zichtbaar. In de klassen daarboven, vanaf € 633, stijgt bij de meeste corporaties het aandeel.

Bij **Brederode** is het aantal woningen in de huurklasse vanaf € 633 gestegen ten opzichte de klasse daaronder.

Bij **Elan Wonen** is de huidige huurklasse redelijk gelijk aan voorgaande jaren. Het aantal woningen in de klasse tot € 443 neemt verder af.

Bij **Pré Wonen** is het aantal woningen in de huurklasse vanaf € 633 verder gestegen ten opzichte de lagere huurklassen.

Bij **Velison Wonen** is het aantal woningen in de huurklasse vanaf € 633 verder gestegen ten opzichte de lagere huurklassen.

Bij **Woningbedrijf Velsen** zijn voor 2022 geen nieuwe huurtarieven doorgegeven. Om deze reden zijn de tarieven van 2021 genoteerd.

Bij **Woonopmaat** is de huidige huurklasse redelijk gelijk aan voorgaande jaren. Het totaal aantal sociale huurwoningen stijgt in 2022. Ook stijgt het percentage woningen met een A energieklassen.

Bij **Woonzorg Nederland** is het aantal sociale huurwoningen weer iets gestegen in 2022. Het aantal woningen in de huurklasse vanaf € 633 is gestegen ten opzichte van de klassen daaronder. Woonzorg Nederland heeft maar weinig woningen in de goedkoopste klasse tot € 433..

Bij **Ymere** is het aantal woningen redelijk stabiel. Het aantal woningen in de huidige huurklasse is redelijk gelijk aan voorgaande jaren.



Figuur 22 Haarlem

Samenvatting

De regio Zuid-Kennemerland / IJmond is in de afgelopen jaren gegroeid met zo'n 1-0,5% per jaar. Het aantal corporatiewoningen in de regio groeit niet mee, maar blijft ongeveer gelijk. In 2019 was er een daling met 507 woningen, in 2021 een stijging met 294 woningen en in 2022 weer een daling met 431 woningen. De fluctuatie wordt mede veroorzaakt door sloop van woningen voordat nieuwe woningen worden gerealiseerd. In totaal zijn er 51.839 corporatiewoningen in 2022 bij de betrokken corporaties.

In 2022 is een verder stijging te zien bij het aantal ingeschrevenen bij Woonservice (van 61.724 naar 62.758) en zet de stijging in aantal opties door bij Woonopmaat (van 10.403 naar 10.846). In 2022 zijn 3.095 (2021: 2.851) woningen toegekend via reguliere verhuring (incl. direct te huur) en bemiddeling. Dit is een stijging ten opzichte van 2021. Het percentage bemiddelingen in de regio is gedaald van 30% naar 27%. Opvallend is dat bij de bemiddelingen het deel dat wordt bemiddeld in verband met zorg flink is gedaald van 15% naar 8%. Dit kan echter ook komen door de wijze van registratie. Het deel statushouders dat wordt bemiddeld is in 2021 juist gestegen van 22% naar 27%. Dit komt door de hogere taakstelling die gemeenten en corporaties hebben gekregen vanuit de landelijke overheid.

De gemiddelde inschrijftijd via Woonservice is in de regio na een daling in 2018, in 2022 weer gestegen naar 7,4 jaar. In Haarlem, de gemeente met de meeste corporatiewoningen, is de wachttijd na een kleine daling in 2021 weer gestegen. In Velsen (via Woonservice) is in 2020 en 2021 een daling te zien. In 2022 is de wachttijd weer gestegen. Na alle veranderingen in 2019 zijn de cijfers in 2022 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 stijgt de wachttijd in Beverwijk van 4,5 naar 5,3 jaar en in Heemskerk van 4,0 naar 5,1 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 2022 is 93,4% van de corporatiewoningen een sociale huurwoning¹⁵ met een huur onder de € 763 per maand¹⁶. In de voorgaande jaren was het percentage in dezelfde huurklasse 94%. Een woning die op de rand zit van een huurklasse kan na aanpassing in een andere klasse vallen.

¹⁵ Als in dit rapport wordt gesproken over sociale huurwoningen gaat het om de woningen in 2022 die een huur hadden van € 763 of lager. Opgemerkt wordt dat woningen met een huur boven de € 763 (in 2022) bij een volgende verhuring weer onder de grens van € 763 kunnen vallen.

¹⁶ Corporaties hanteren een beleid waarbij ze de huur 'aftoppen' zodat ze binnen de sociale huurklasse blijven.

Van alle corporatiewoningen heeft 10,3 % een huur onder de € 433 (kwaliteitskortingsgrens), 53,8 % een huur tussen de € 443 en € 633 (lage aftoppingsgrens), 14,7% een huur tussen de € 633 en € 679 (hoge aftoppingsgrens) en 14,6 % een huur tussen € 679 en € 763 (liberalisatiegrens). In 2022 heeft 6,6% van de corporatiewoningen een huur daarboven (vrije sector, boven liberalisatiegrens).

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.wonenezorgopdekaart.nl



Figuur 23 Haarlem

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 2022 bijgesteld.

	Huurklasse 2016	Huurklasse 2017	Huurklasse 2018	Huurklasse 2019	Huurklasse 2020	Huurklasse 2021	Huurklasse 2022	2022 (onafgerond)
Kwaliteitskortingsgrens	tot € 409	tot € 414	tot € 417	tot € 424	tot € 433	Tot €443	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	€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 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	€679 tot €763	€ 678,66 tot € 763,47
Boven liberalisatiegrens	vanaf € 711	vanaf € 711	Vanaf € 711	Vanaf € 720	Vanaf € 737	Vanaf €752	Vanaf €763	Vanaf € 763,47

Bij **Woningbedrijf Velsen** zijn voor 2022 geen nieuwe huurtarieven doorgegeven. Om deze reden zijn de tarieven van 2021 genoteerd. De Energie klasse is gebaseerd op de energie index. Als deze ontbrak 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.

Bijlage

Overzicht aantal corporatiewoningen per gemeente 2022.

		Gemeente							Totaal
		Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	
Corporatie	Brederode		1.018				554		1.572
	Elan Wonen			5.122		1.748			6.870
	Pré Wonen	3.650	567	7.731	56	656		2.572	15.232
	Velison Wonen						3.565		3.565
	Woningbedrijf Velsen						6.468		6.468
	Woonopmaat	2.991			5.395				8.386
	Woonzorg Nederland	127	143	358	92	61		248	1.029
	Ymere			8.660		57			8.717
Totaal Zuid-Kennemerland / IJmond		6.768	1.728	21.871	5.543	2.522	10.587	2.820	51.839

Overzicht aantal sociale huurwoningen (huur onder de € 763) per gemeente 2022.

		Gemeente							Totaal
		Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	
Corporatie	Brederode		972				542		1.514
	Elan Wonen			4.414		1.561			5.975
	Pré Wonen	3.496	477	7.420	52	627		2.349	14.421
	Velison Wonen						3.209		3.209
	Woningbedrijf Velsen						6.203		6.203
	Woonopmaat	2.830			5.183				8.013
	Woonzorg Nederland	121	141	347	68	60		248	985
	Ymere			7.916		6			7.922
Totaal Zuid-Kennemerland / IJmond		6.447	1.590	20.097	5.303	2.254	9.954	2.597	48.242

Overzicht aantal corporatiewoningen per huidige huurklasse, per gemeente in 2022

Corporatie		Gemeente						Totaal
		Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	
Brederode	Tot €443		105				29	134
	€443 tot €633		449				235	684
	€633 tot €679		207				149	356
	€679 tot €763		211				129	340
	Vanaf €763		46				12	58
	Totaal		1.018				554	1.572
Elan	Tot €443			450		61		511
	€443 tot €633			2.218		912		3.130
	€633 tot €679			891		283		1.174
	€679 tot €763			855		305		1.160
	Vanaf €763			707		187		894
	Totaal			5.121		1.748		6.869
Pré Wonen	Tot €443	438	23	905	0	49	126	1.541
	€443 tot €633	2.094	181	4.115	3	255	1.075	7.723
	€633 tot €679	524	122	1.011	22	147	646	2.472
	€679 tot €763	440	151	1.389	27	176	502	2.685
	Vanaf €763	154	60	309	4	28	193	748
	Totaal	3.650	537	7.729	56	655		2.542
Velison Wonen	Tot €443					271		271
	€443 tot €633					1.580		1.580
	€633 tot €679					795		795
	€679 tot €763					563		563
	Vanaf €763					356		356
	Totaal					3.565		3.565
Woningbedrijf Velsen	Tot €443					1.212		1.212
	€443 tot €633					4.039		4.039
	€633 tot €679					459		459
	€679 tot €763					493		493
	Vanaf €763					252		252
	Totaal					6.455		6.455

Corporatie		Gemeente							Totaal
		Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	
Woonopmaat	Tot €443	296			624				920
	€443 tot €633	1.886			2.885				4.771
	€633 tot €679	340			968				1.308
	€679 tot €763	308			706				1.014
	Vanaf €763	158			186				344
	Totaal	2.988			5.369				8.357
Woonzorg Nederland	Tot €443	0	0	2	0	0		0	2
	€443 tot €633	84	12	136	47	14		175	468
	€633 tot €679	31	60	121	18	19		60	309
	€679 tot €763	6	69	88	3	27		13	206
	Vanaf €763	0	1	10	20	0		0	31
	Totaal	121	142	357	88	60		248	1.016
Ymere	Tot €443			707		0			707
	€443 tot €633			5.404		0			5.404
	€633 tot €679			709		3			712
	€679 tot €763			1.096		3			1.099
	Vanaf €763			693		51			744
	Totaal			8.609		57			8.666
Totaal Zuid-Kennemerland / IJmond	Tot €443	734	128	2.064	624	110	1.512	126	5.298
	€443 tot €633	4.064	642	11.873	2.935	1.181	5.854	1.250	27.799
	€633 tot €679	895	389	2.732	1.008	452	1.403	706	7.585
	€679 tot €763	754	431	3.428	736	511	1.185	515	7.560
	Vanaf €763	312	107	1.719	210	266	620	193	3.427
	Totaal	6.759	1.697	21.816	5.513	2.520	10.574	2.790	51.669

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

