



Wonen en Zorg op de kaart

Regiorapport, gemeenten en corporaties

december 2024

2023



Inhoud

Inleiding.....	3
Leeswijzer.....	4
Inwoners en woningen.....	6
Woningvoorraad.....	8
Koopwoningen.....	9
Corporatiewoningen.....	11
Toegankelijkheid woningen.....	19
Gemeente Beverwijk.....	24
Gemeente Bloemendaal.....	26
Gemeente Haarlem.....	28
Gemeente Heemskerk.....	32
Gemeente Heemstede.....	34
Gemeente Velsen.....	36
Gemeente Zandvoort.....	38
Corporatie Brederode.....	42
Corporatie Elan wonen.....	43
Corporatie Pré Wonen.....	44
Corporatie Velison Wonen.....	45
Corporatie Woningbedrijf Velsen.....	46
Corporatie Woonopmaat.....	47
Corporatie Woonzorg Nederland.....	48
Corporatie Ymere.....	49
Bevindingen.....	51
Samenvatting.....	55
Bijlage.....	58
Colofon.....	62

‘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 zesde 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 zeven van de acht corporaties die in de regio actief zijn in het jaar: **2023** (peildatum 31-12-2023).

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 heen 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 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?

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.

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.

In 2023 is de dataverzameling vertraagd door diverse redenen. De gegevens van Woonzorg Nederland voor 2023 zijn niet aangeleverd. Wel staat, waar relevant, het aantal woningen van Woonzorg Nederland per gemeente opgenomen op basis van de cijfers van 2022.

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



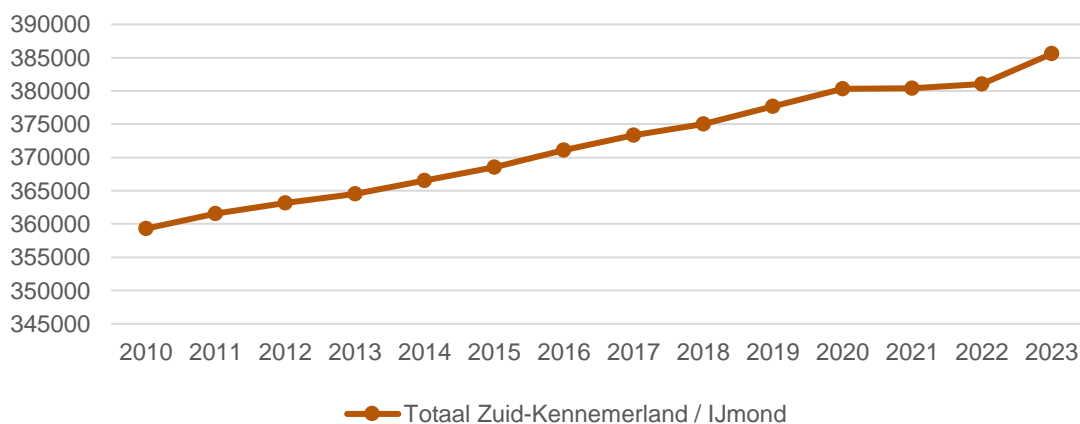
Wonen in Zuid-Kennemerland / IJmond

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

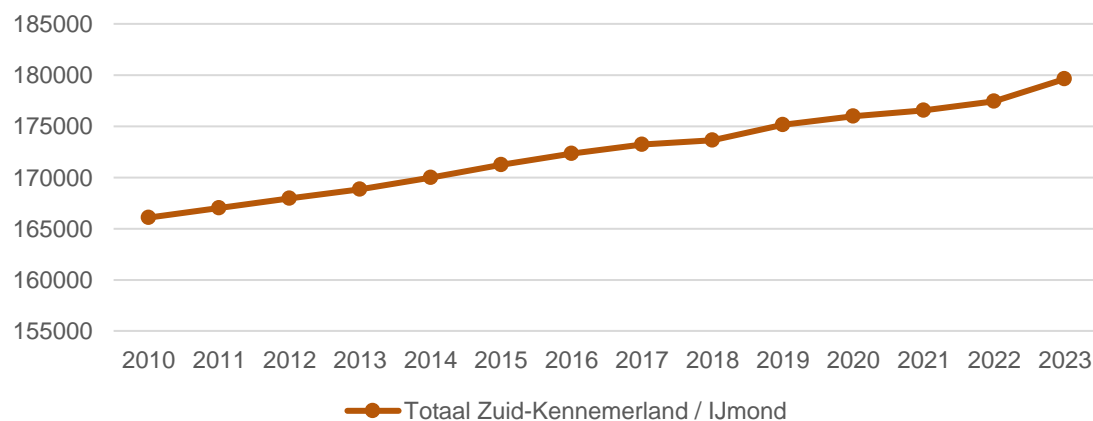
Figuur 2 Aantal inwoners (CBS, 2010 t/m 2023)



De regio Zuid-Kennemerland / IJmond heeft in 2023 385.570 inwoners, waarvan 234.638 in de gemeenten Zuid-Kennemerland en 150.932 in de gemeenten in IJmond. Het aantal inwoners is gedurende de gehele periode gestegen. In het jaar 2021 en 2022 was er een stabilisatie van het aantal inwoners zichtbaar.

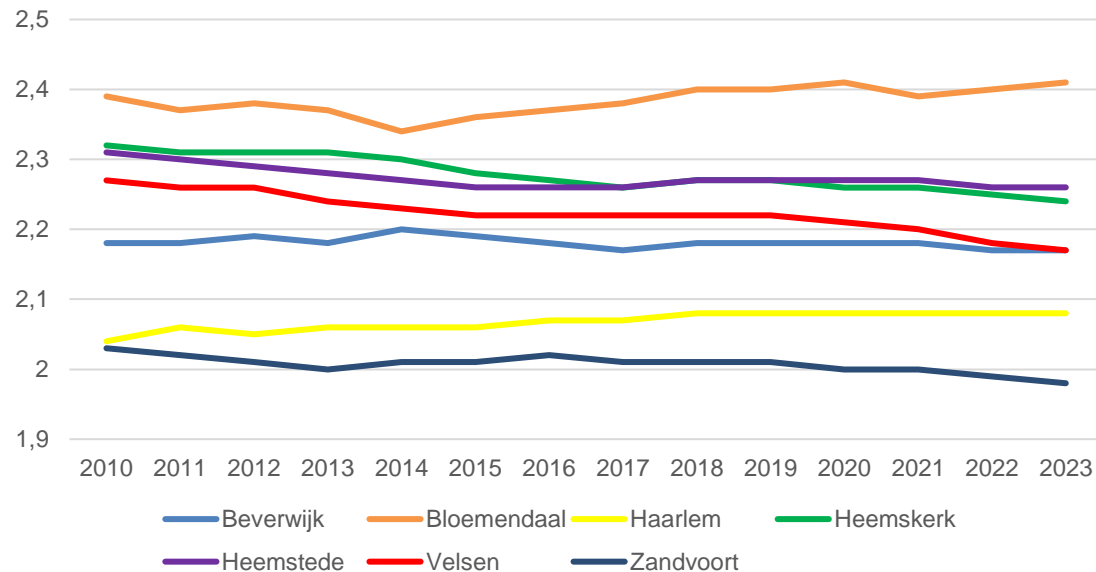
Aantal huishoudens

Figuur 3 Aantal huishoudens (CBS, 2010 t/m 2023)



Het aantal huishoudens is in de laatste dertien jaar (2010 – 2023) gestegen tot 179.619 huishoudens in Zuid-Kennemerland / IJmond in 2023. 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.

Figuur 4 Huishoudensgrootte (CBS, 2010 t/m 2023)



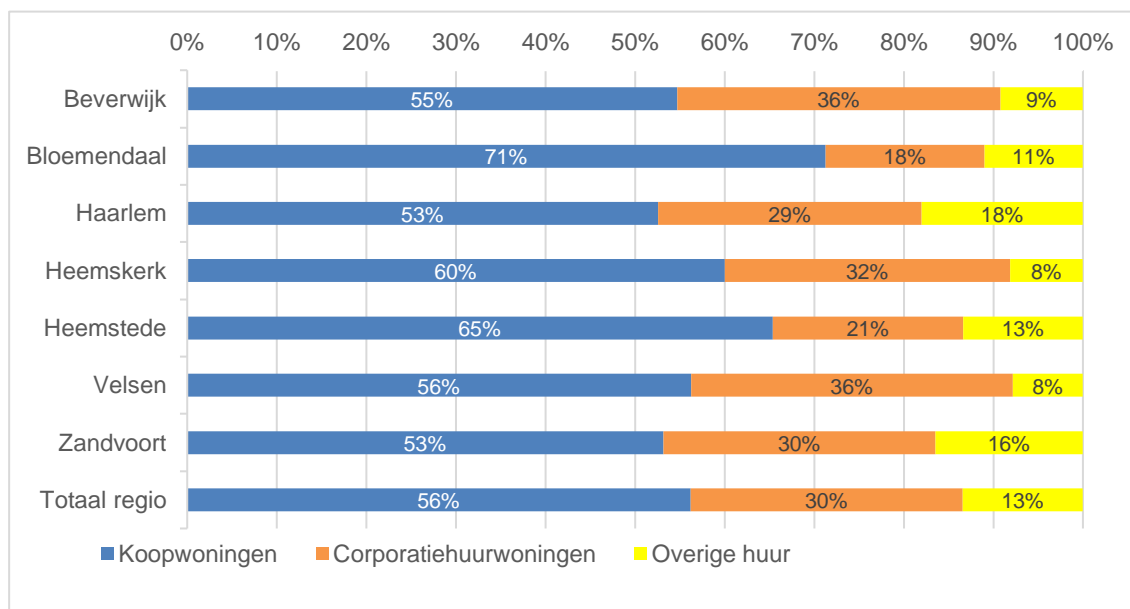
Huishoudensgrootte

De huishoudensgrootte verschilt per gemeente. De huishoudens-grootte is het hoogst in Bloemendaal (2,41 in 2023) en het laagst in Zandvoort (1,98 in 2023). De huishoudensgrootte blijft in de meeste gemeenten de laatste jaren redelijk gelijk. In Velsen daalt de huishoudensgrootte wel verder naar 2,17 in 2023.

Woningvoorraad

In dit hoofdstuk staat de verdeling van de woningvoorraad centraal. Op basis van de CBS-gegevens is vorig jaar (2022) een onderscheid gemaakt tussen koopwoningen, corporatiewoningen en overige huurwoningen². Voor 2023 zijn bij het CBS de gegevens niet beschikbaar.

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

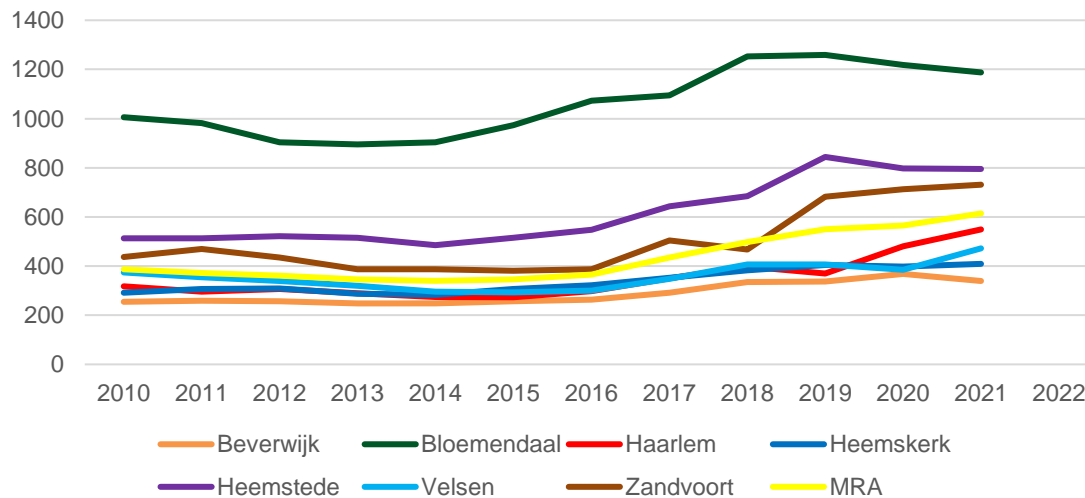


Corporatiewoningen

In elke gemeente zijn koopwoningen, corporatie- en overige huurwoningen. Voor de gehele regio is op basis van CBS cijfers 30% van alle woningen in 2022 een corporatiewoning (in 2021 was dit 31%). Per gemeente verschilt het percentage corporatie-huurwoningen. 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.

² Tot 2020 is gerapporteerd op basis van de WOZ gegevens in combinatie met corporatiegegevens vanaf 2020 is gekozen voor de CBS gegevens.

Figuur 6 Gemiddelde vraagprijs van aangeboden woningen 2010-2021 (CBS - bewerking ABF Research)*



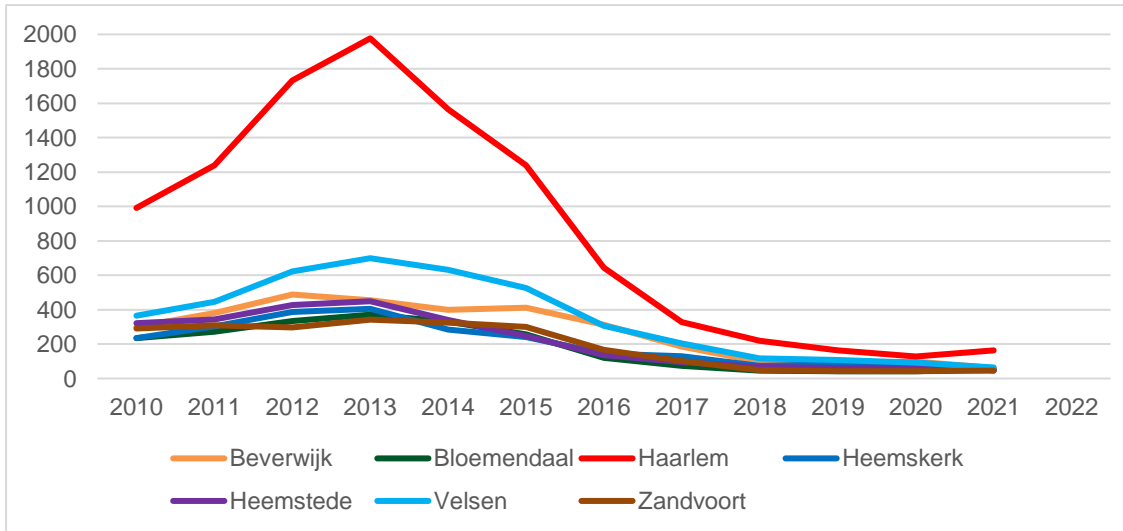
*2021 is momenteel het meest recente jaar waarvan gegevens beschikbaar zijn.

Vraagprijs koopwoningen

De gemiddelde vraagprijs van aangeboden woningen in Zuid-Kennemerland en IJmond is vanaf 2016 tot 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. Helaas zijn de gegevens sinds 2022 niet meer beschikbaar.

Aangeboden koopwoningen

Figuur 7 Aantal aangeboden koopwoningen 2012-2021 (CBS - bewerking ABF Research)*



Ook het aantal aangeboden koopwoningen fluctueert. Opvallend is het hoge aantal aangeboden koopwoningen in Haarlem in de periode 2011 – 2015, met een piek in 2013. Eenzelfde beeld als Haarlem is ook zichtbaar in de gehele Metropoolregio Amsterdam³. Sinds 2019 is het aantal aangeboden woningen extreem laag in alle gemeenten. Helaas zijn de gegevens sinds 2022 niet meer beschikbaar.

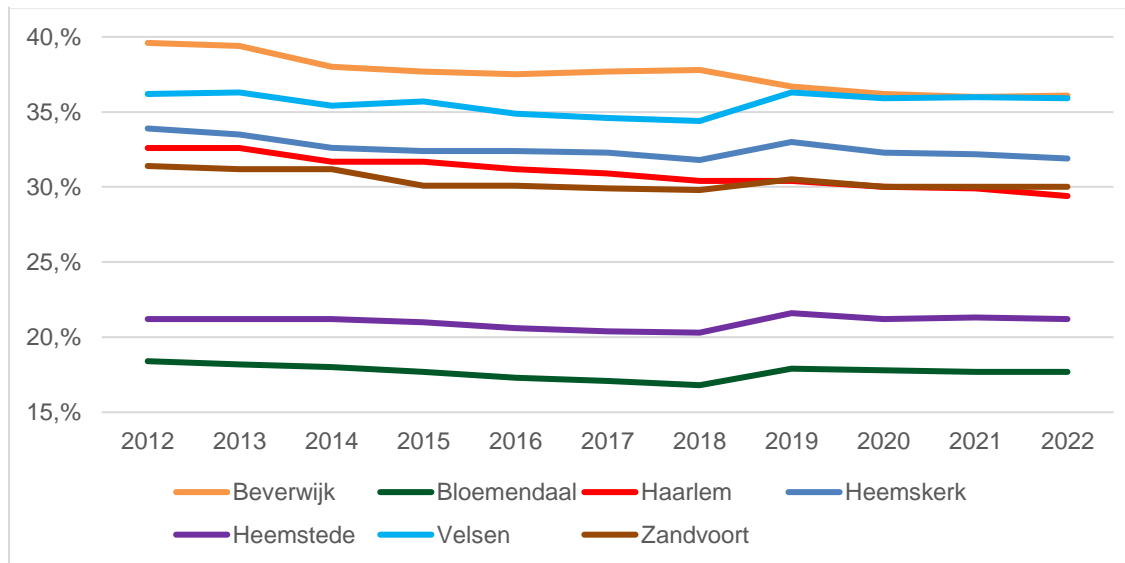
*2021 is momenteel het meest recente jaar waarvan gegevens beschikbaar zijn.

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

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 in 2022 en € 808 in 2023. Ander maatschappelijk vastgoed in het bezit van corporaties en intramurale woningen die collectief verhuurd door zorgorganisaties worden niet meegeteld. Gegevens over 2023 zijn niet beschikbaar.

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



*2022 is momenteel het meest recente jaar waarvan gegevens beschikbaar zijn.

Percentage corporatiewoningen

Op basis van de beschikbare CBS gegevens kan teruggekeken worden naar het percentage corporatiewoningen in de periode 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.

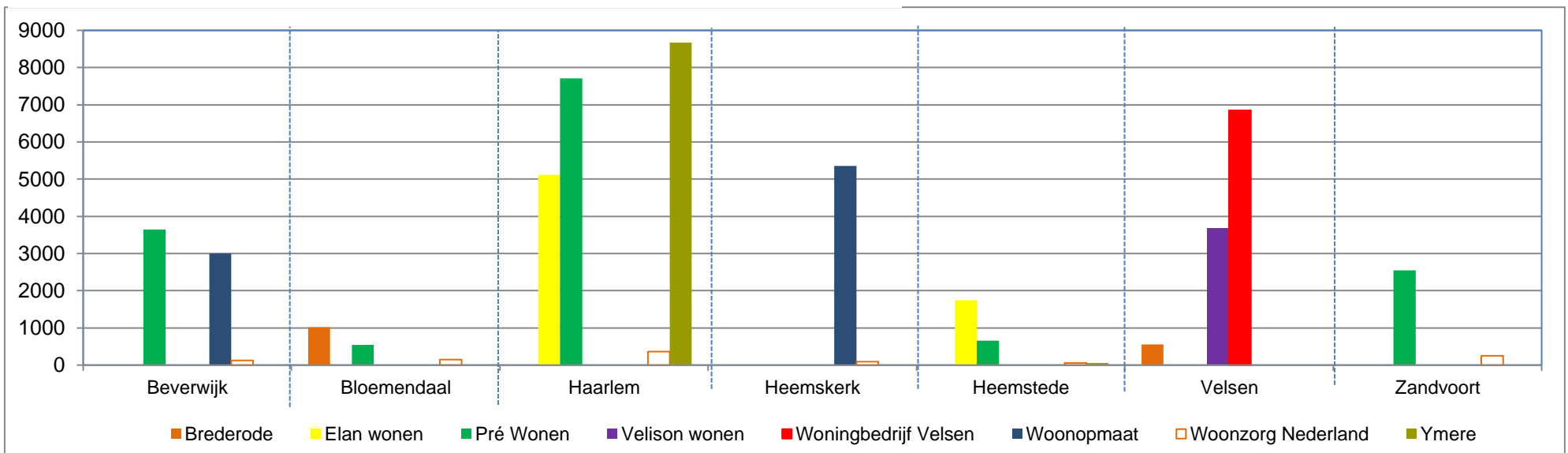
Kleine fluctuaties per jaar worden veroorzaakt door sloop en nieuwbouw.

Toewijzingen van corporatiewoningen

In de hele regio Zuid-Kennemerland / IJmond verloopt sinds juni 2023 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. In juni 2023 is als laatste corporatie Woonopmaat met woningen in Beverwijk en Heemskerk overgegaan naar Woonservice.

In 2023 hebben zeven van de acht betrokken corporaties⁴ in Zuid-Kennemerland en IJmond gezamenlijk 51.159 corporatiewoningen. Gecombineerd met de ruim duizend woningen van Woonzorg Nederland waren er in 2023 in totaal 52.244 corporatiewoningen. De meeste corporatiewoningen staan in Haarlem en Velsen. Elk jaar zijn er schommelingen door verkoop, sloop en nieuwbouw van woningen. In 2022 waren er 51.839 corporatiewoningen.

Figuur 9 Aantal corporatiewoningen per corporatie, per gemeente (2023)



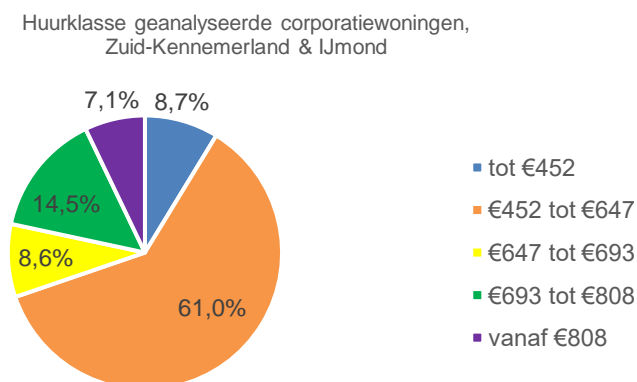
* Woonzorg Nederland heeft geen gegevens aangeleverd voor 2023.

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

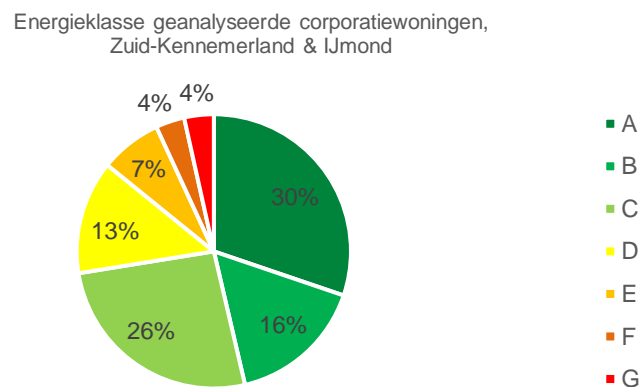
⁴ De woningen van De Key in Zandvoort zijn in 2020 overgenomen door Pré Wonen. In 2023 heeft Woonzorg Nederland geen gegevens aangeleverd.

Huurklasse

Figuur 10 Geanalyseerde corporatiewoningen naar huurklasse (2023, n= 50.727)



Figuur 11 Geanalyseerde corporatiewoningen naar energieklass (2023, n=50.640)



Corporatiewoningen zijn onder te verdelen in verschillende huurklassen (zie bijlage). Elk jaar worden de huren en huurklassen aangepast. In 2023 is 92,9% van de corporatiewoningen een sociale huurwoning⁵ met een huur onder de € 808,- per maand⁶. In 2022 was het percentage sociale huurwoningen 93,4%.

Van de geanalyseerde corporatiewoningen heeft 8,7 % een huur onder de € 452 (kwaliteitskortingsgrens), 61,0 % een huur tussen de € 452 en € 647 (lage aftoppingsgrens), 8,6 % een huur tussen de € 647 en € 693 (hoge aftoppingsgrens) en 14,5 % een huur tussen € 693 en € 808 (liberalisatiegrens). In 2023 heeft 7,1% van de corporatiewoningen een huur daarboven (vrije sector, boven liberalisatiegrens⁷).

Energieklasse

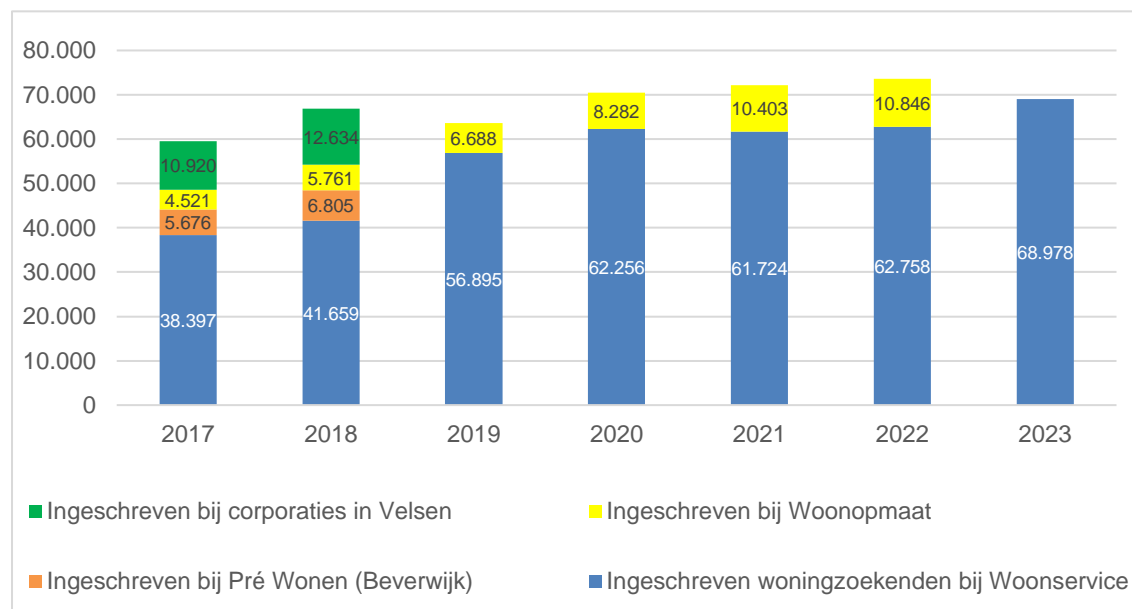
In figuur 11 staat de energieklass van de geanalyseerde corporatiewoningen in Zuid-Kennemerland en IJmond. Van de geanalyseerde corporaties heeft 30% een klasse A (inclusief A+ en A++). In deel 2 en deel 3 staat de energieklass per gemeente en per corporatie weergegeven.

⁵ Als in dit rapport wordt gesproken over sociale huurwoningen gaat het om de woningen in 2023 die een huur hadden van € 808 of lager. Opgemerkt wordt dat woningen met een huur boven de € 808 (prijsspeil 2023) bij een volgende verhuring weer onder de grens van € 808 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.

Figuur 12 Aantal ingeschreven woningzoekenden 2017 t/m 2023

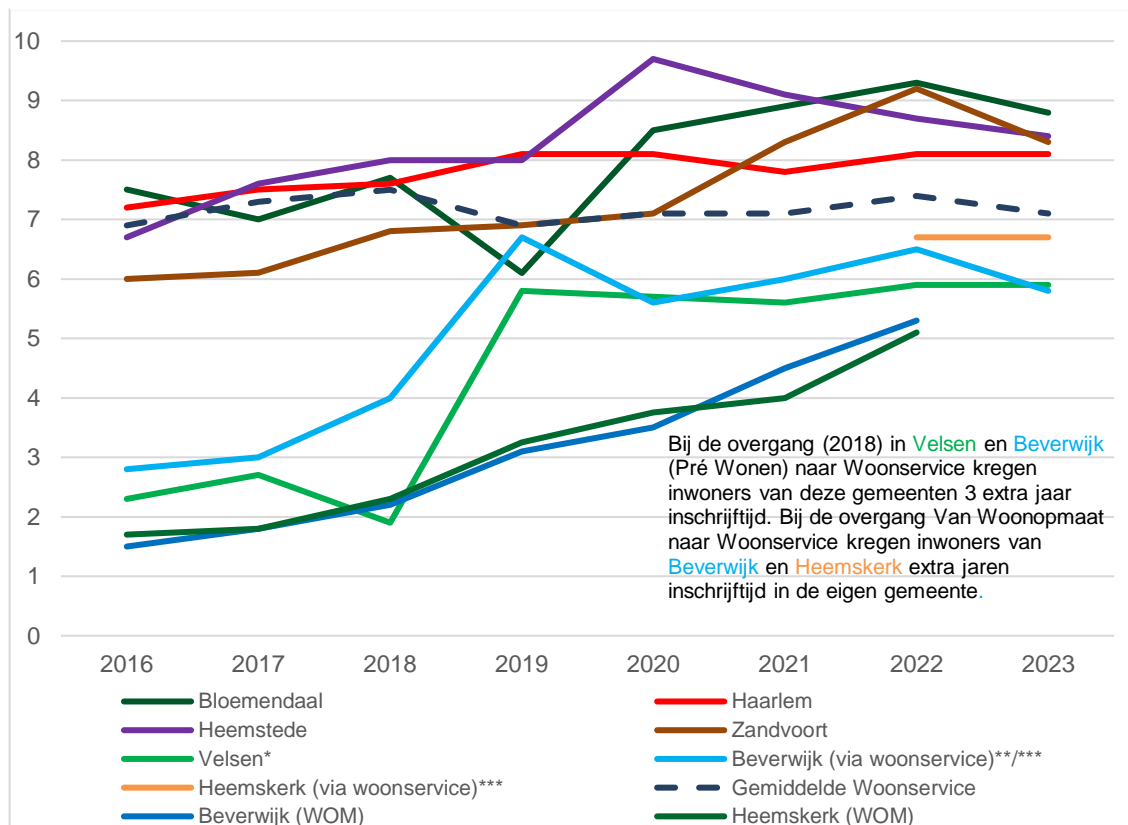


Zoals aangegeven is de afgelopen jaren een aantal wijzigingen doorgevoerd in de woonruimteverdeling. 2019 was het eerste jaar waarin de corporatiewoningen in Velsen en alle corporatiewoningen van Pré Wonen worden aangeboden en toegekend via Woonservice. De woningen van Woonopmaat (Heemskerk en deel Beverwijk) bleven nog wel aangeboden via het optiemodel. In 2023 is de toewijzing van de woningen van Woonopmaat ook overgegaan naar Woonservice.

Als het jaar 2023 vergeleken wordt met 2022 is een daling te zien bij het aantal ingeschreven bij Woonservice en Woonopmaat samen (van 73.604 naar 68.978). Omdat er in 2022 verschillende systemen gehanteerd worden, kan het zijn dat woningzoekenden bij zowel Woonservice als bij Woonopmaat ingeschreven stonden. In 2018 was dat nog mogelijk bij vier systemen. Dit verklaart de teruggang van het totaal aan ingeschreven woningzoekenden in 2019 en in 2023.

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

Figuur 13 Inschrijf- en wachttijd 2017 t/m 2023



*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).

In 2019 worden de woningen in Velsen en Beverwijk (Pré Wonen) aangeboden via Woonservice.

***Sinds juni 2022 worden de woningen van Woonopmaat aangeboden via Woonservice.

Inschrijf- & wachttijd

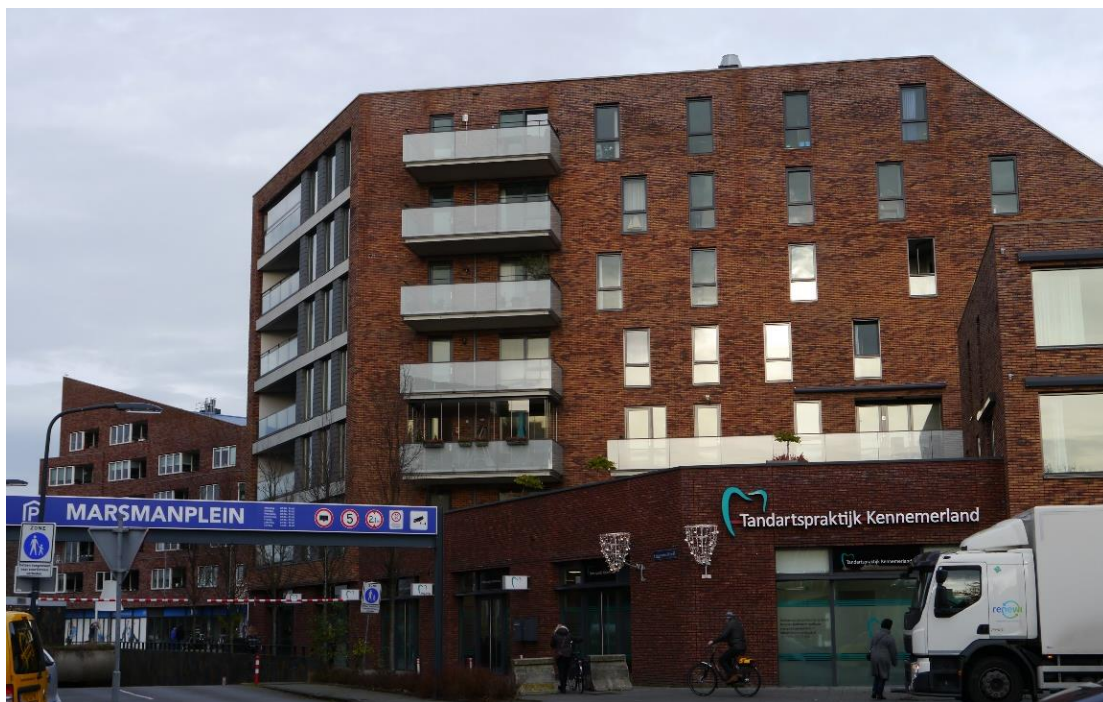
De inschrijftijd bij Woonservice, is de tijd dat een woningzoekende ingeschreven staat op het moment dat een woning wordt toegewezen. De inschrijftijd is te vergelijken met de wachttijd in het optiemodel⁸ die tot juni 2023 bij Woonopmaat (WOM) werd gehanteerd.

De gemiddelde inschrijftijd via Woonservice is in de regio na een stijging in 2022 weer iets gedaald naar 7,1 jaar. Dit is waarschijnlijk veroorzaakt door de overgang van de ingeschreven woningzoekenden van Woonopmaat naar Woonservice. In Heemstede, Bloemendaal en Zandvoort is de inschrijftijd gedaald in 2023. In Haarlem, de gemeente met de meeste corporatiewoningen, is de wachttijd in 2023 gelijk gebleven. In Velsen (via Woonservice) is in 2020 en 2021 een daling te zien. In 2022 is de wachttijd gelijk gebleven. Na alle veranderingen in 2019 zijn de cijfers voor Velsen sinds 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 Heemskerk en Beverwijk van Woonopmaat naar Woonservice werd mede veroorzaakt door de extra jaren die ingeschreven woningzoekenden hebben gekregen bij de overgang en mensen met een lange wachttijd die gereageerd hebben.

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

Opvallend is de sterkte stijging bij Woonopmaat in Heemskerk en Beverwijk tussen 2016 en 2022. Over 2023 valt moeilijk een conclusie te trekken over de verhuringen van de woningen van Woonopmaat. Het rapportage jaar is niet volledig vanwege de overgang naar Woonservice in juni. De komende jaren moet duidelijk worden wat hiervan het effect is op de wachttijd. 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 IJmond (met zo'n drie jaar). De gemiddelde wachttijd voor de gehele regio blijft redelijk gelijk net boven de zeven jaar.



Figuur 14 Foto: Haarlem

In totaal zijn in 2023 van de 2.276 woningen die via Woonservice zijn toegekend, waarvan 700 woningen zijn toegekend via een directe bemiddeling (31%). Daarnaast zijn de eerste vijf maanden 243 woningen via Woonopmaat toegekend. Dat brengt een totaal op 2.519 toegewezen woningen in 2023.

Tabel 1 Aantal toegewezen woningen in 2023 per gemeente (incl. percentages bemiddeling 2018 t/m 2023).

Gemeente	Huur regulier incl. direct te huur	Percentage bemiddeling 2023	Percentage bemiddeling 2022	Percentage bemiddeling 2021	Percentage bemiddeling 2020	Percentage bemiddeling 2019	Percentage bemiddeling 2018
Beverwijk**	218	33%	23%	24%	45%	37%	29%
Bloemendaal	72	32%	29%	33%	24%	30%	37%
Haarlem	998	35%	35%	32%	30%	34%	40%
Heemskerk**	127	*	0%	11%	-%*		
Heemstede	96	33%	25%	29%	26%	36%	29%
Velsen	617	21%	22%	24%	29%	31%	25%
Zandvoort	148	26%	25%	38%	24%	25%	27%
Beverwijk/ Heemskerk (WOM)	243		9% / 24%	19% / 44%	15% / 28%	28% / 36%	14% / 26%
Totaal regio	2.519	31%**	27%	30%	29%		

*Te klein aantal om een betrouwbaar percentage te berekenen

**In 2023 is het aantal en percentage via Woonservice opgenomen. In voorgaande jaren werd gebruik gemaakt van een andere wijze van woningtoewijzing.

De gegevens zijn gebaseerd op de Trendmonitor woonruimteverdeling 2023 Regio IJmond/Zuid-Kennemerland (Woonservice 23 mei 2024)

Het percentage bemiddelingen in Beverwijk en Heemskerk bij Woonopmaat (WOM) is in de afgelopen periode gefluctueerd. Door de overgang naar Woonservice is een conclusie over 2023 lastig. Voor de gehele regio is na een daling in 2022 naar 27% het percentage in 2023 weer gestegen en komt gemiddeld uit op 31%. In totaal zijn in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond 700 woningen toegewezen via bemiddeling. In de volgende tabel zijn deze verder uitgesplitst naar bemiddelingscategorieën.

Tabel 2 Bemiddelingscategorieën 2023 (incl. percentage 2019 t/m 2023).

Bemiddeling*	Aantal Zuid-Kennemerland / IJmond (excl. WOM) 2023	Percentage (%) 2023	Percentage (%) 2022	Percentage (%) 2021	Percentage (%) 2020	Percentage (%) 2019
Herstructurering/stadsvernieuwing**	74	11%	15%	11%	20%	19%
Zorg***	57	8%	8%	15%	18%	20%
Vrije ruimte / klantwensen	111	16%	13%	21%	24%	29%
Overig (beheerproblematiek)	81	12%	13%	16%	14%	6%
Statushouders	240	34%	27%	22%	11%	15%
Contingentenregeling (incl. Pact)	91	13%	13%	16%	13%	11%
Overige urgentie****	46	7%	9%			
Totaal	700	100%	100%	100%	100%	100%

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

** 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 (uitstroom uit maatschappelijke opvang).

****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 Statushouders (34%). Dit is een stijging ten opzichte van voorgaande jaren. Daarnaast wordt bemiddeld op basis van vrije ruimte (16%), de contingentregeling (13%), herstructurering/stadsvernieuwing (11%) en zorg (8%). Bij 'zorg' gaat het om Wmo indicaties of kanscontracten (uitstroom uit maatschappelijke opvang). In totaal zijn 240 woningen bemiddeld aan statushouders. Dit is 34% van alle bemiddelingen. De 240 woningen voor statushouders is 9% van alle 2.519 toegewezen woningen. Dit percentage is ongeveer 2 procent hoger dan vorig jaar.

Toegankelijkheid woningen

Aan alle deelnemende 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.
 Trapliftwoning ⁹	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

⁹ 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 zesde keer dat corporaties deze gegevens aanleveren. Soms worden woningen pas bij mutatie gecategoriseerd, hierdoor kan het zijn dat de registratie nog niet volledig is. Sinds vorig 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 2023

	Gewone woning	Gelijkvloerse woning	Woning bereikbaar met, of geschikt voor een rollator	Woning bereikbaar met, of geschikt voor een rolstoel	Totaal
Brederode	1.262	33	219	56	1.570
Elan Wonen	4.481	816	1.054	512	6.863
Pré Wonen	9.880	2.992	1.881	411	15.164
Velison Wonen	2.129	3	0	900	3.032
Woningbedrijf Velsen	2	3.166	18	3.661	6.847
Woonopmaat	3.420	140	2.201	725	6.486
Woonzorg Nederland					
Ymere	8.159	403	0	165	8.727

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 veel woningen gecategoriseerd als 'gelijkvloerse woning' of als woningen die 'bereikbaar of geschikt zijn voor een rolstoel'. Dit is anders dan bij de andere corporaties. De gegevens zijn niet juist. De gegevens van Woonzorg Nederland ontbreken in 2023.

Tabel 4 Toegankelijkheid corporatiewoningen in categorieën per gemeente 2023

	Gewone woning	Gelijkvloerse woning	Woning bereikbaar met, of geschikt voor een rollator	Woning bereikbaar met, of geschikt voor een rolstoel	Totaal
Beverwijk	3.356	343	1.606	393	5.698
Bloemendaal	1.258	87	193	22	1.560
Haarlem	16.748	2.168	1.810	772	21.496
Heemskerk	2.478	91	1.405	509	4.483
Heemstede	1.747	501	100	111	2.459
Velsen	2.560	3.169	109	4.595	10.433
Zandvoort	1.186	1.194	150	20	2.550

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 4 uitgezet naar gemeenten. In Velsen staan relatief veel woningen die 'gelijkvloers' of 'bereikbaar met, of geschikt voor een rolstoel' zijn. Dit komt door de registratie van Woningbedrijf Velsen die niet correct is.



Deel 2:
Wonen en Zorg
op de kaart
Gemeenten

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 zesde jaar uitgebracht, waardoor ontwikkelingen zichtbaar worden. Bijvoorbeeld in het aantal corporatiewoningen met een huidige huur onder de sociale huurgrens (in 2023: € 808). Deze staan per gemeente uitgesplitst naar corporatie. In 2023 hebben uiteindelijk van 7 van de 8 corporaties de gegevens aangeleverd.



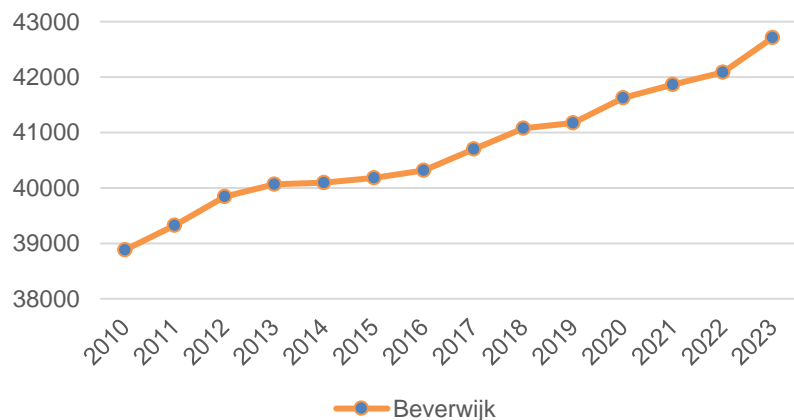
Figuur 16 Haarlem

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 van het aantal woningen.

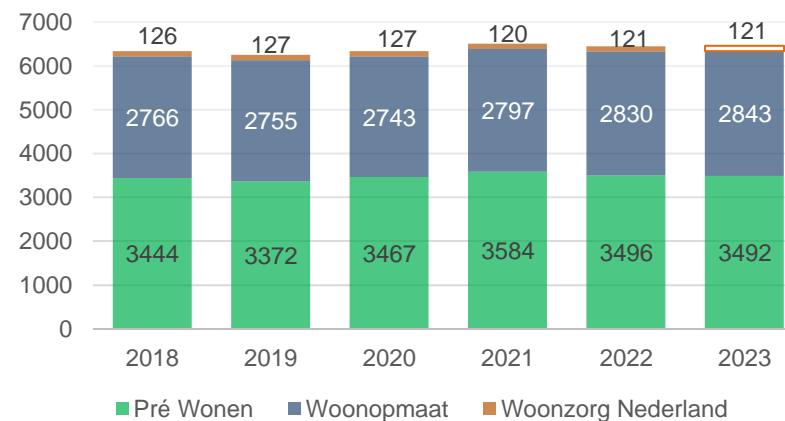
Per gemeente is een verdeling gemaakt van de huur categorieën en de energieklassen van de geanalyseerde corporatiewoningen in de afzonderlijke gemeenten. In de meeste gemeenten gaat het om een optelsom van verschillende corporaties. De gemiddelde verdeling naar huurcategorie voor de hele regio staat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



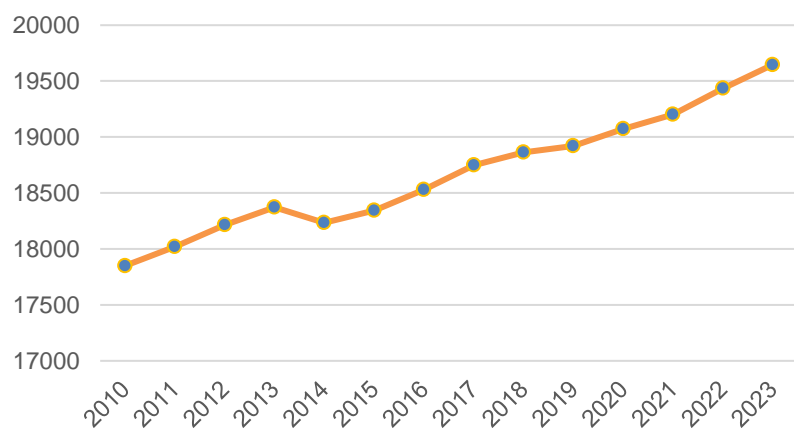
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2023)



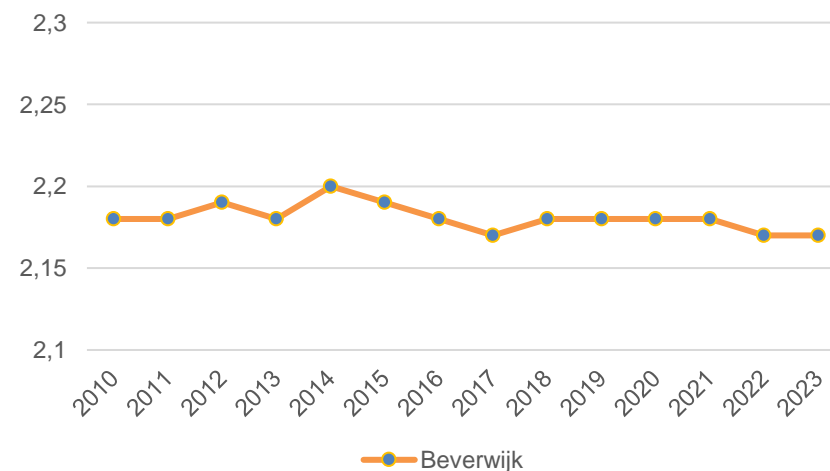
Aantal corporatiewoningen met een huidige huur tot €808 (WZK).



Huishoudens (CBS, 2010 - 2023)

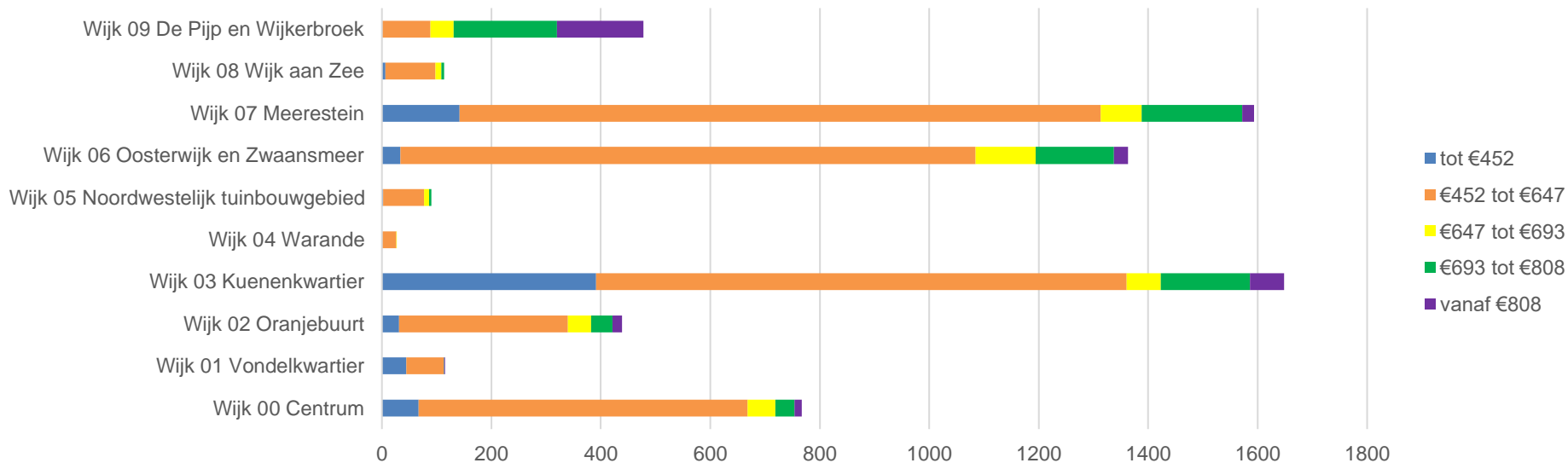


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2023)

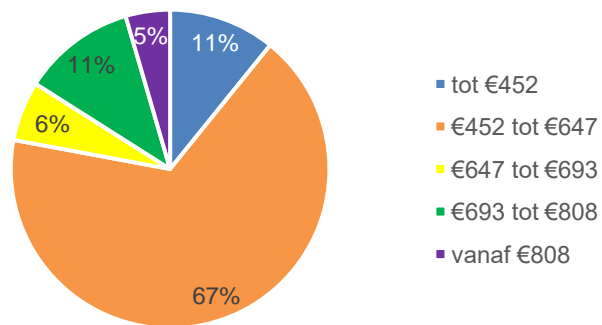


Aantal geanalyseerde corporatiewoningen naar wijk en huidige huur (2023).

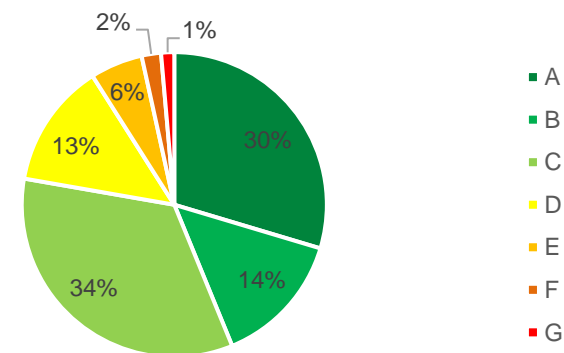
Beverwijk



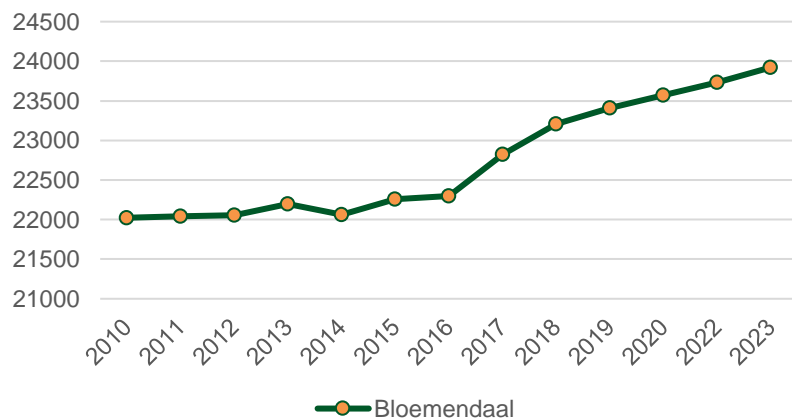
Geanalyseerde corporatiewoningen in Beverwijk naar huurklasse 2023 (n= 6.634)



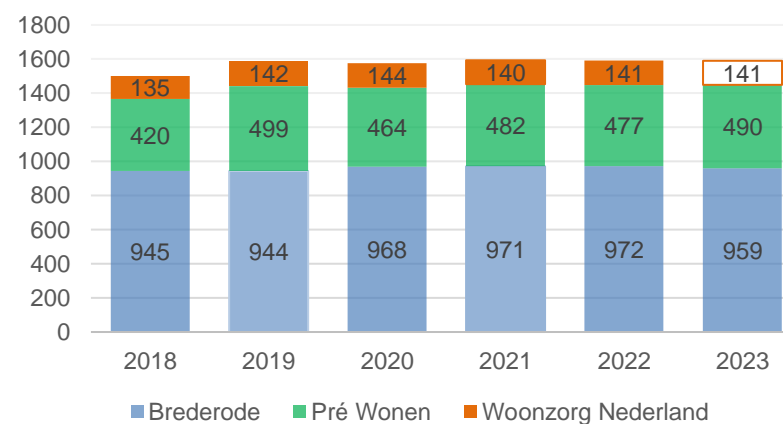
Energieklasse geanalyseerde corporatiewoningen in Beverwijk 2023 (n= 6.620)



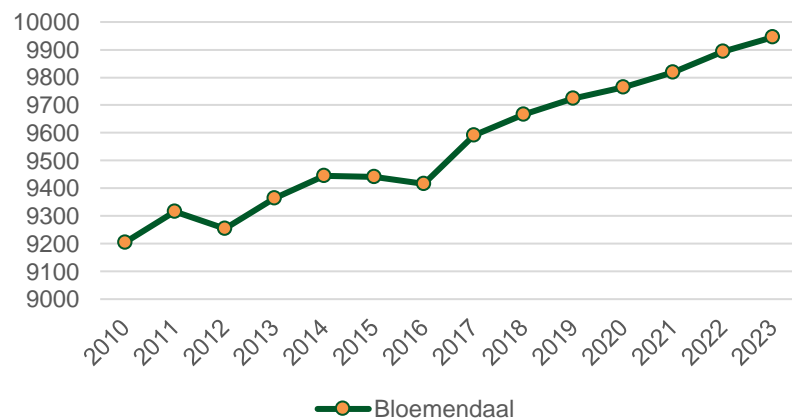
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2023)



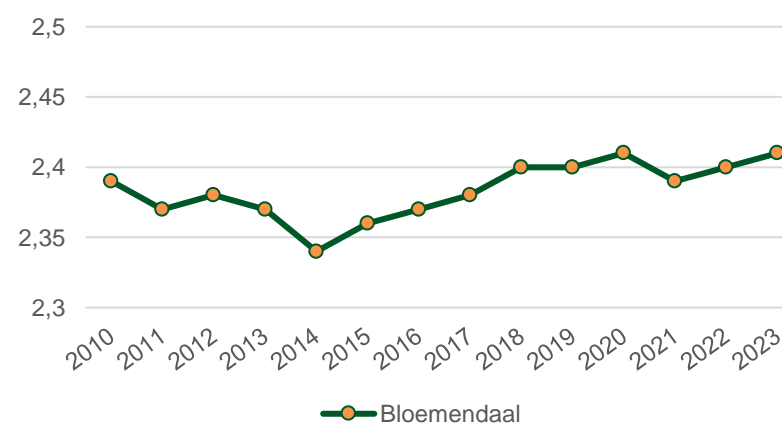
Aantal corporatiewoningen met een huidige huur tot €808 per jaar.



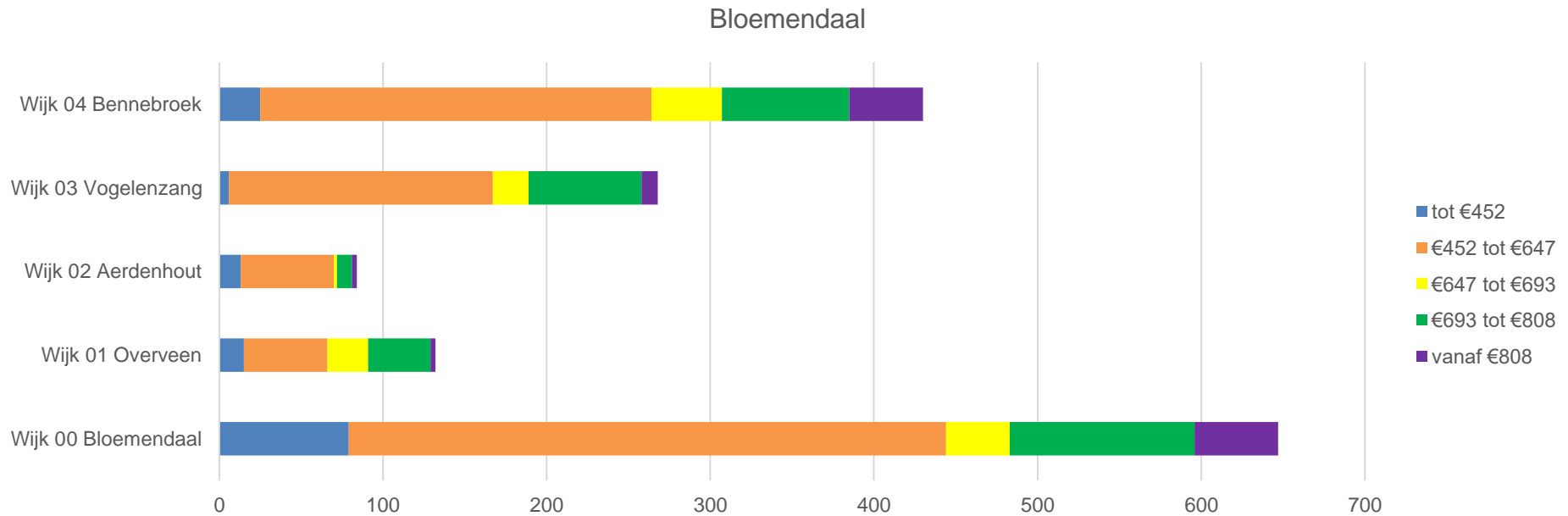
Huishoudens (CBS, 2010 - 2023)



Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2023)



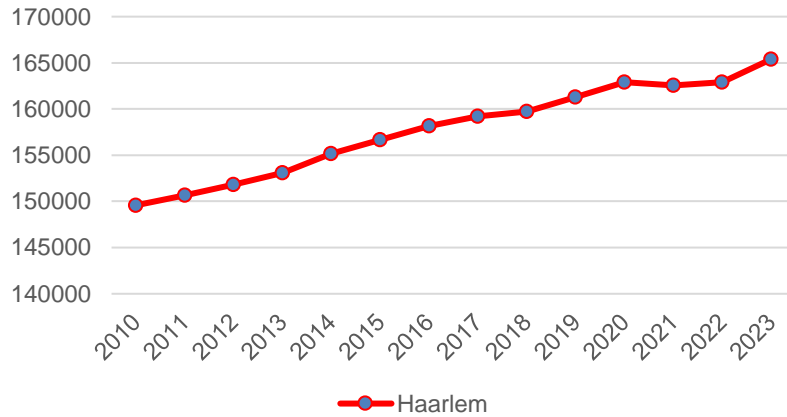
Aantal geanalyseerde corporatiewoningen naar wijk en huidige huur (2023).



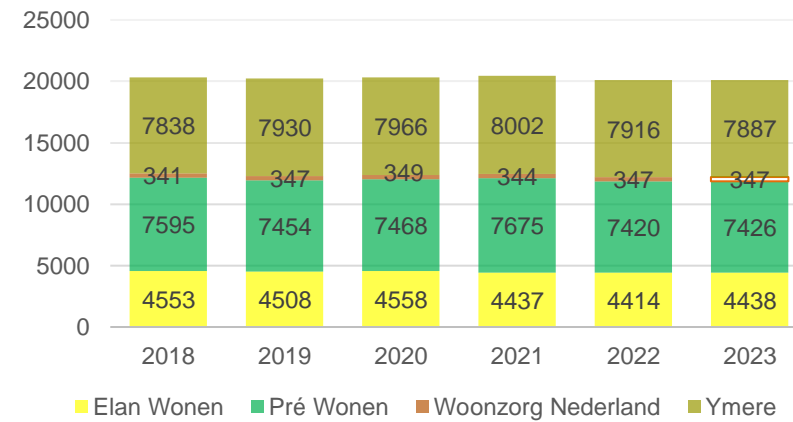
Geanalyseerde corporatiewoningen in Bloemendaal naar huurklasse 2023 (n=1.561) Energieklasse geanalyseerde corporatiewoningen in Bloemendaal 2023 (n1.529)



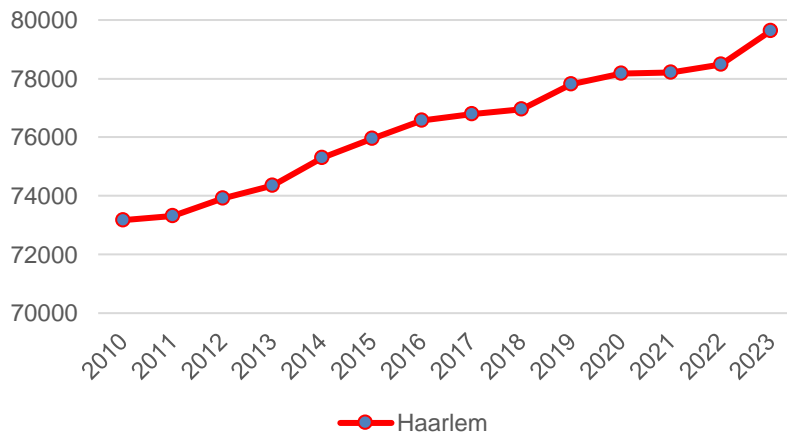
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2023)



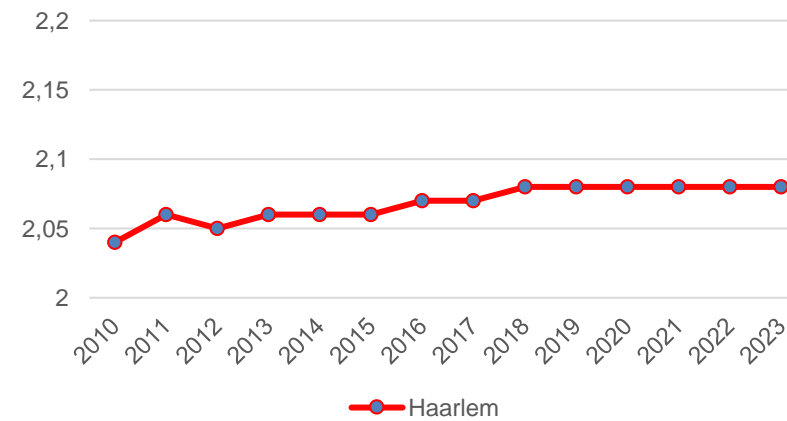
Aantal corporatiewoningen tot €808 per jaar (WZK).



Huishoudens (CBS, 2010 - 2023)

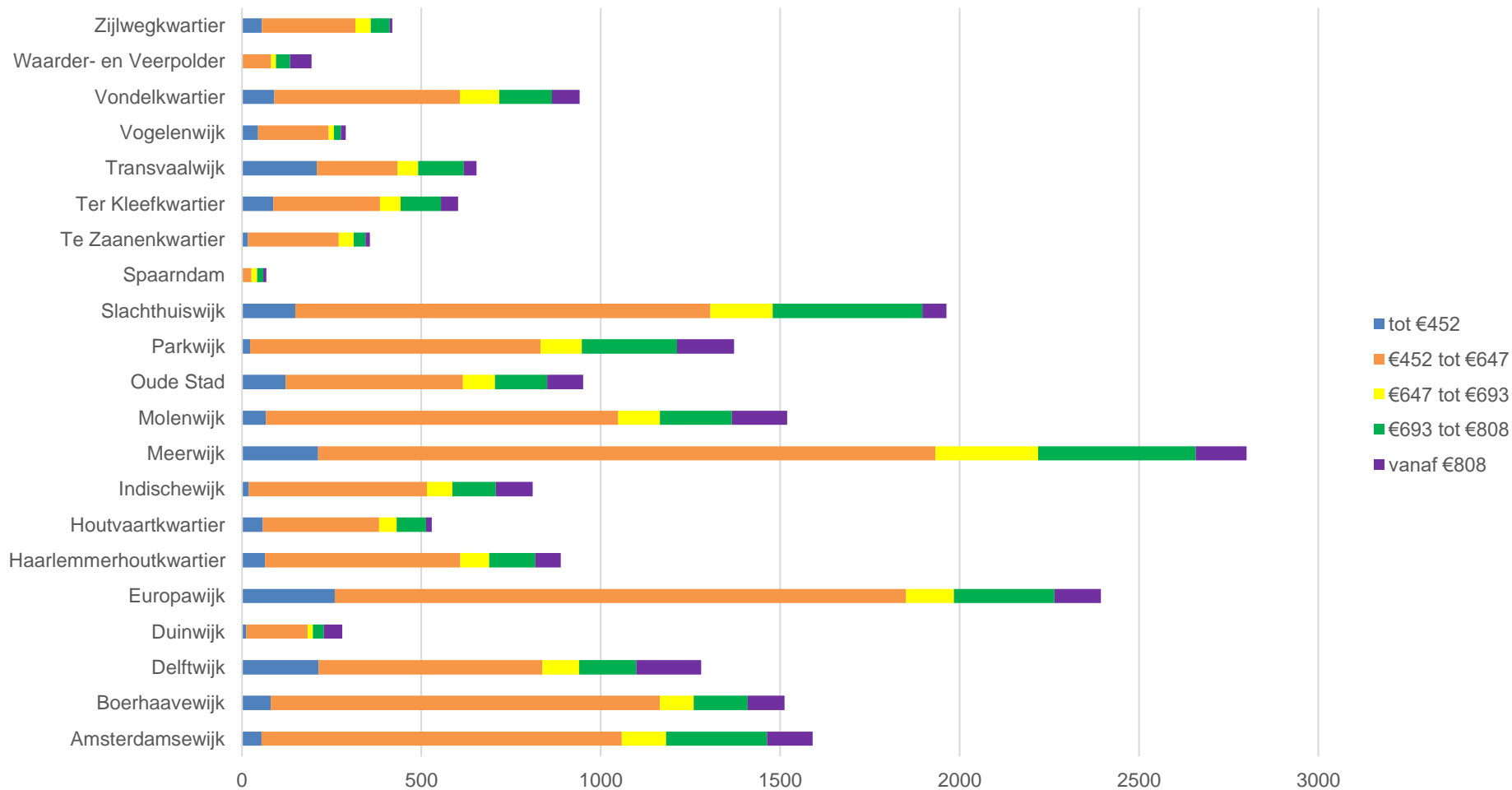


Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2023)

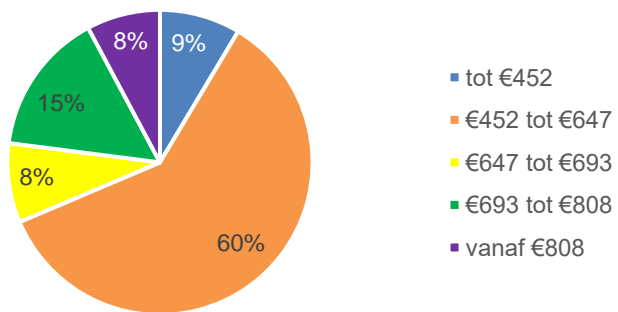


Aantal geanalyseerde corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2023).

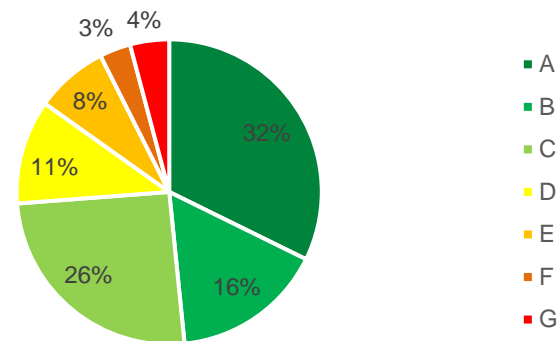
Haarlem



Geanalyseerde corporatiewoningen in Haarlem naar huurklasse 2023 (n= 21.423)



Energieklasse geanalyseerde corporatiewoningen in Haarlem 2023 (n= 21.493)

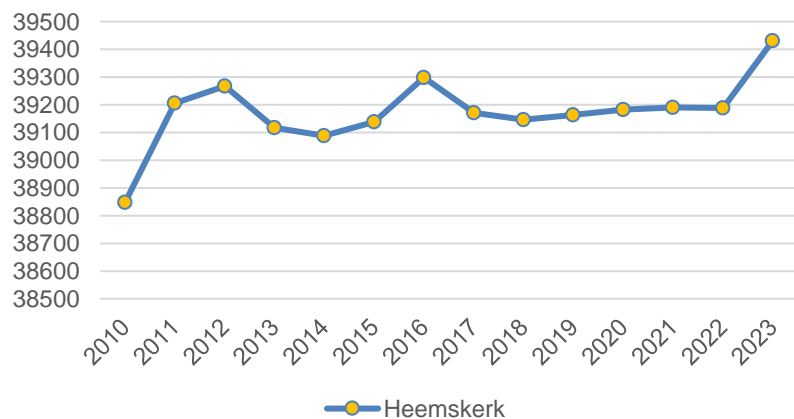




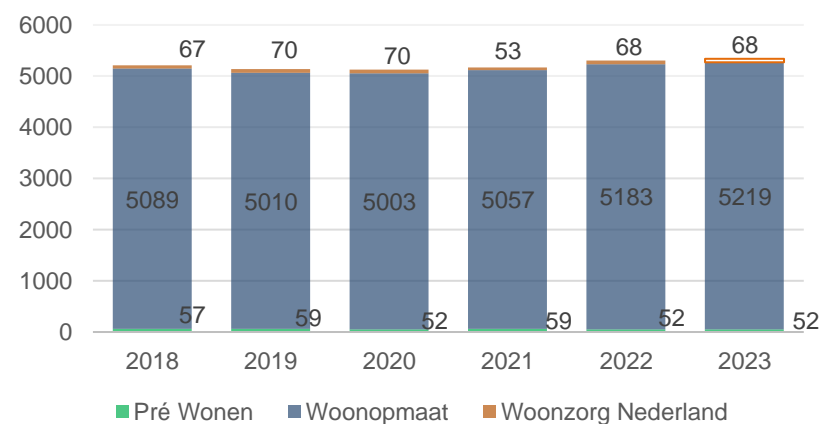
Figuur 17 Haarlem

Gemeente Heemskerk

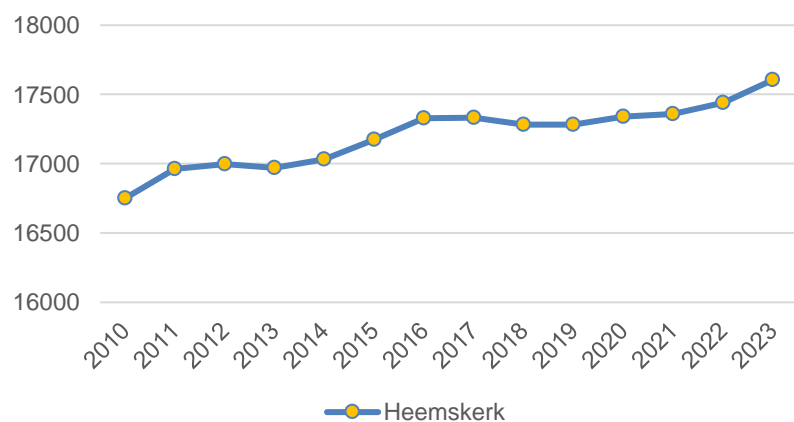
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2023)



Aantal corporatiewoningen tot €808 per jaar (WZK).

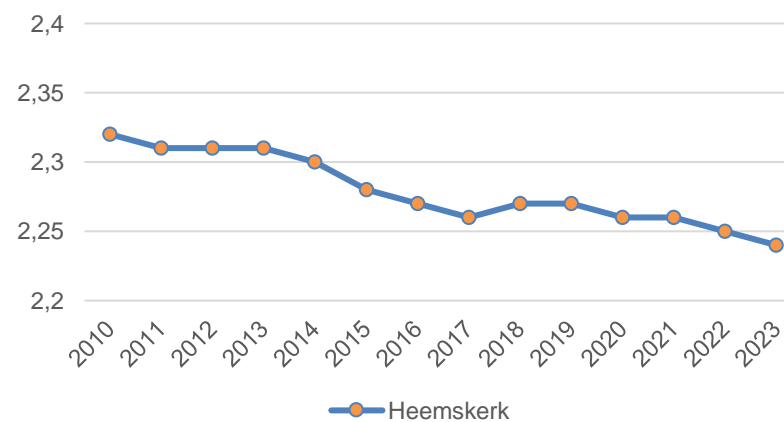


Huishoudens (CBS, 2010 - 2023)

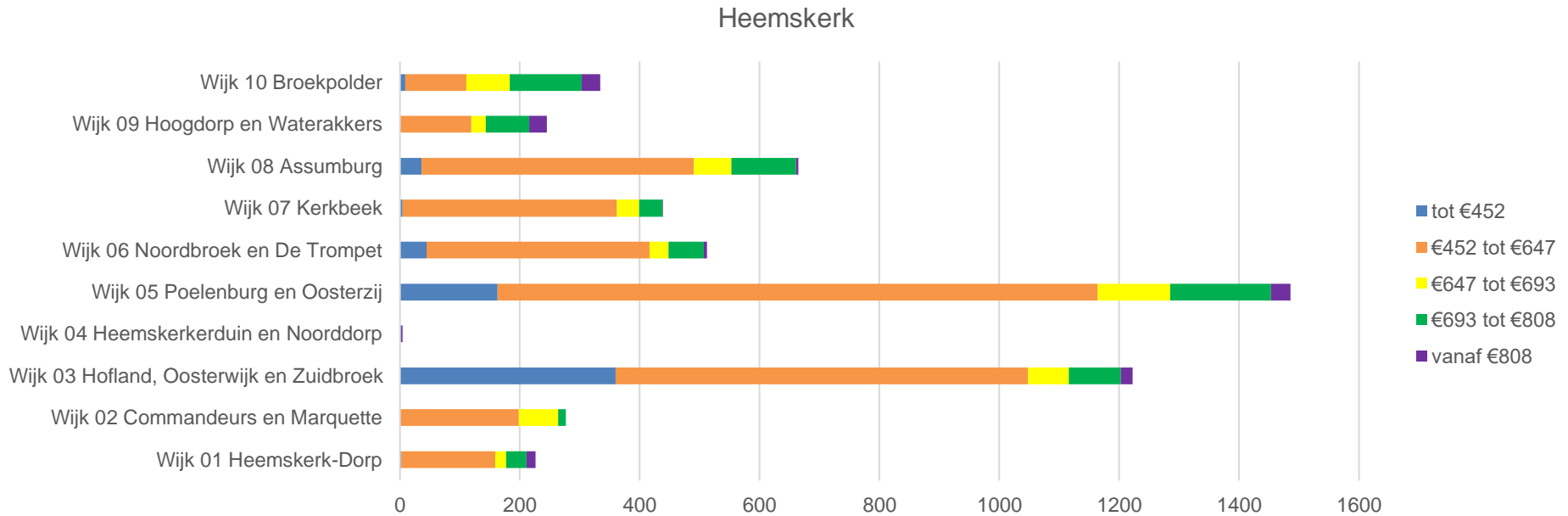


Gegevens van Woonzorg Nederland ontbreken voor 2016 en 2017

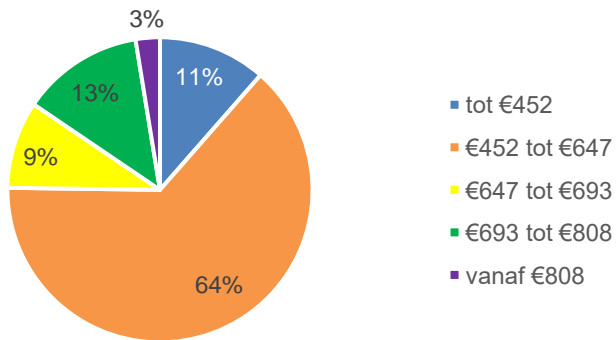
Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2023)



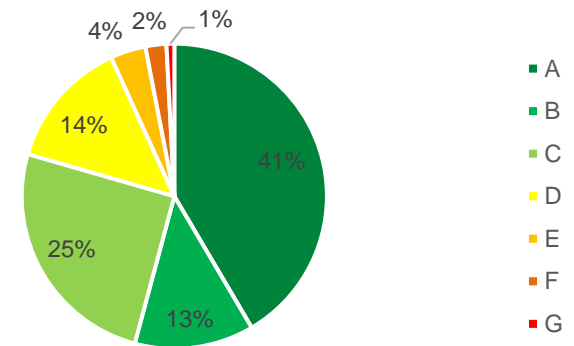
Aantal geanalyseerde corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2023).



Geanalyseerde corporatiewoningen in Heemskerk naar huurklasse 2023 (n=5.410)

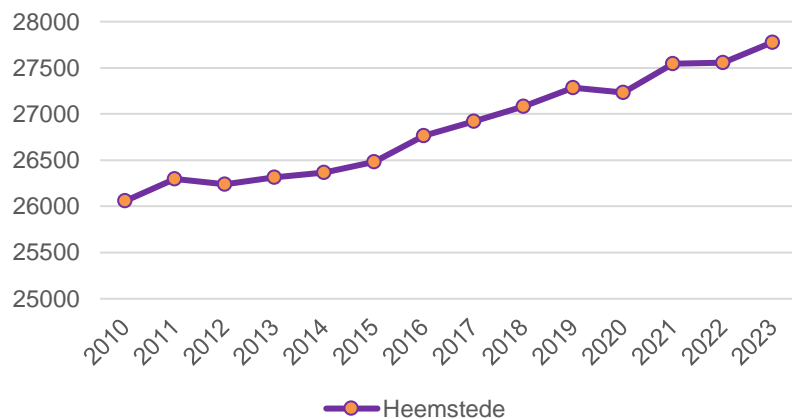


Energieklasse geanalyseerde corporatiewoningen in Heemskerk 2023 (n= 5.415)

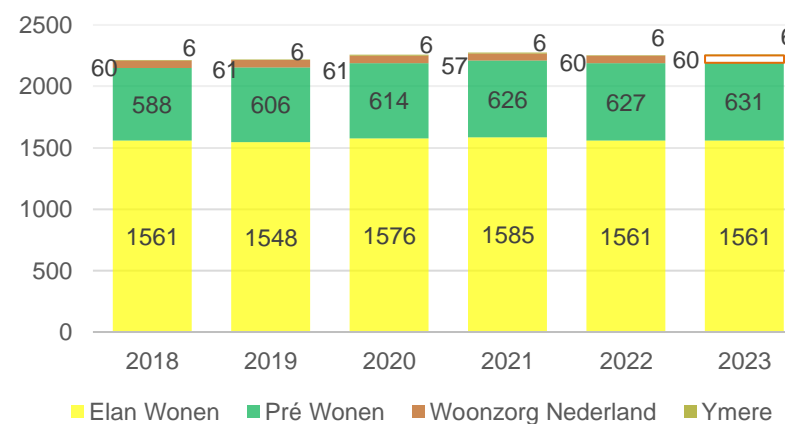




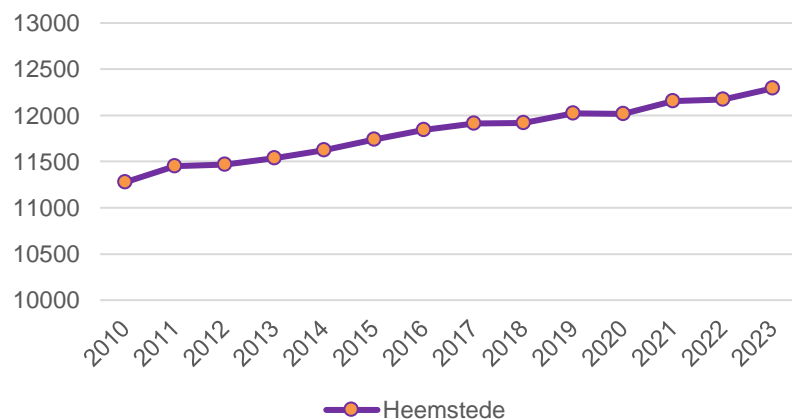
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2023)



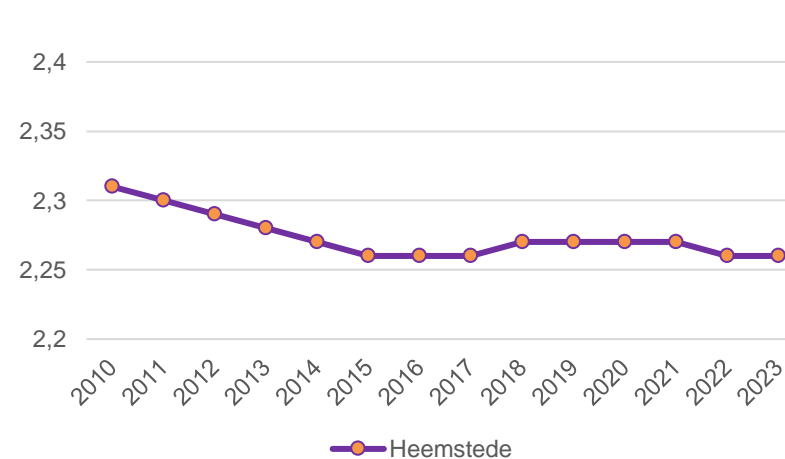
Aantal corporatiewoningen tot €808 per jaar (WZK).



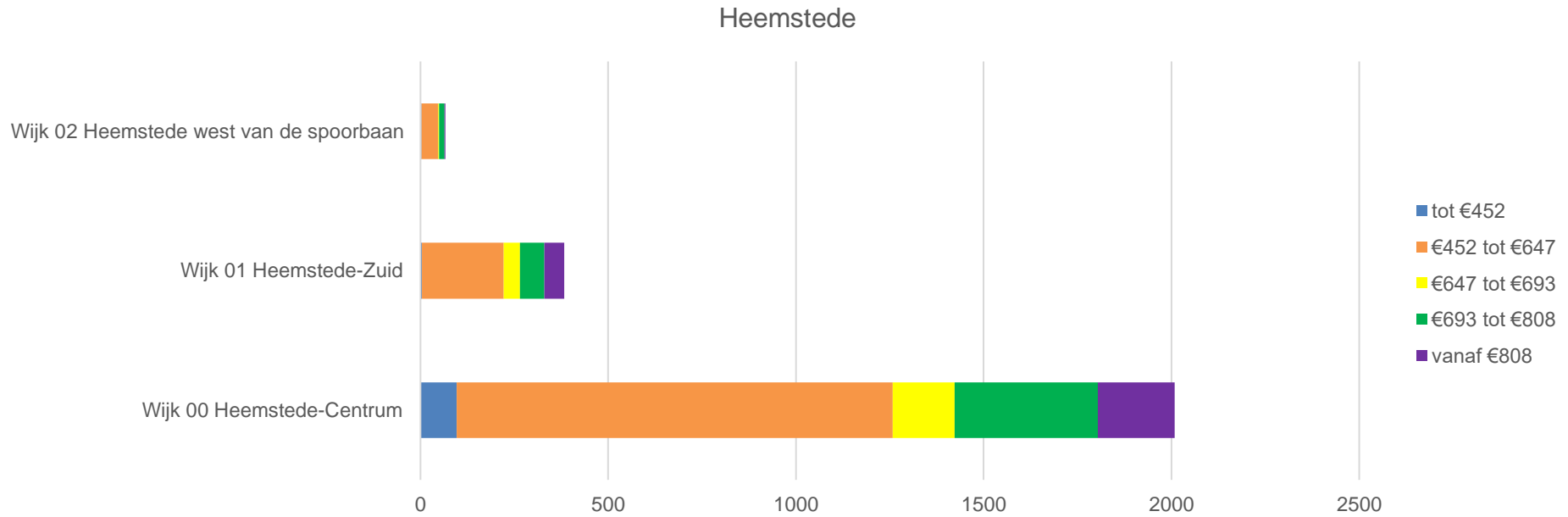
Huishoudens (CBS, 2010 - 2023)



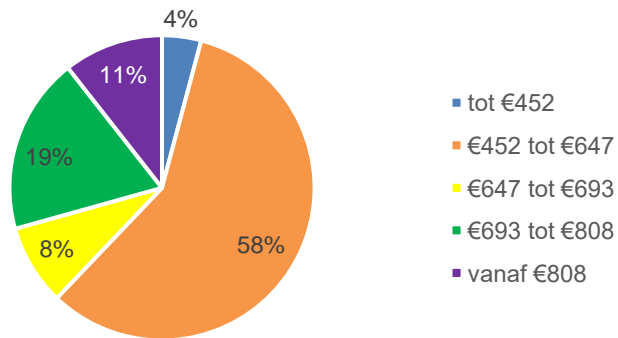
Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2023)



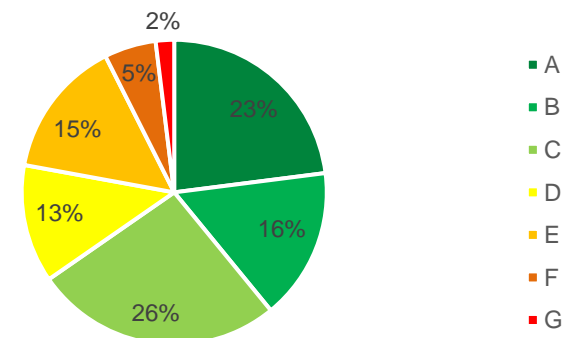
Aantal geanalyseerde corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2023).



Geanalyseerde corporatiewoningen in Heemstede naar huurklasse 2023 (n=2.458)

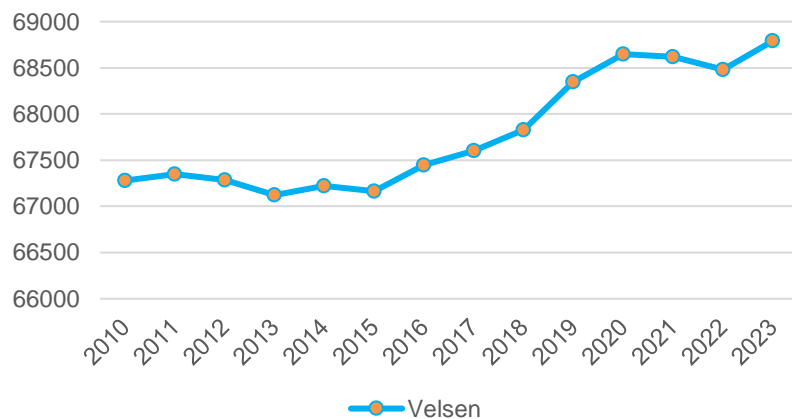


Energieklasse geanalyseerde corporatiewoningen in Heemstede 2023 (n=2.459)

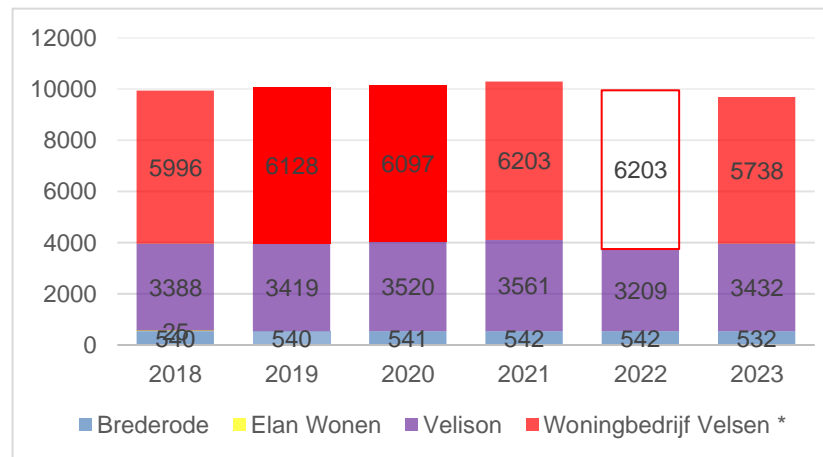


Gemeente Velsen

Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2023)

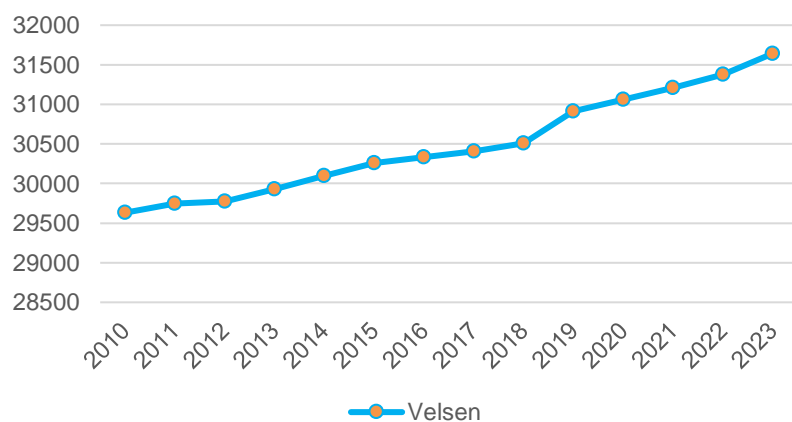


Aantal corporatiewoningen tot €808 per jaar (WZK).

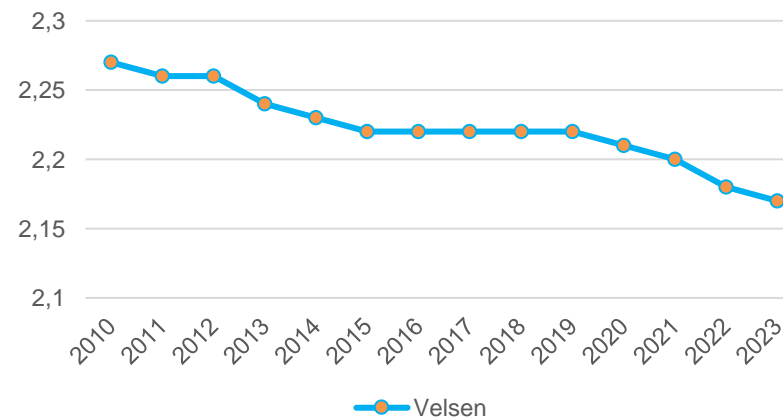


*In 2022 zijn geen extra gegevens aangeleverd en zijn de gegevens van 2021 overgenomen

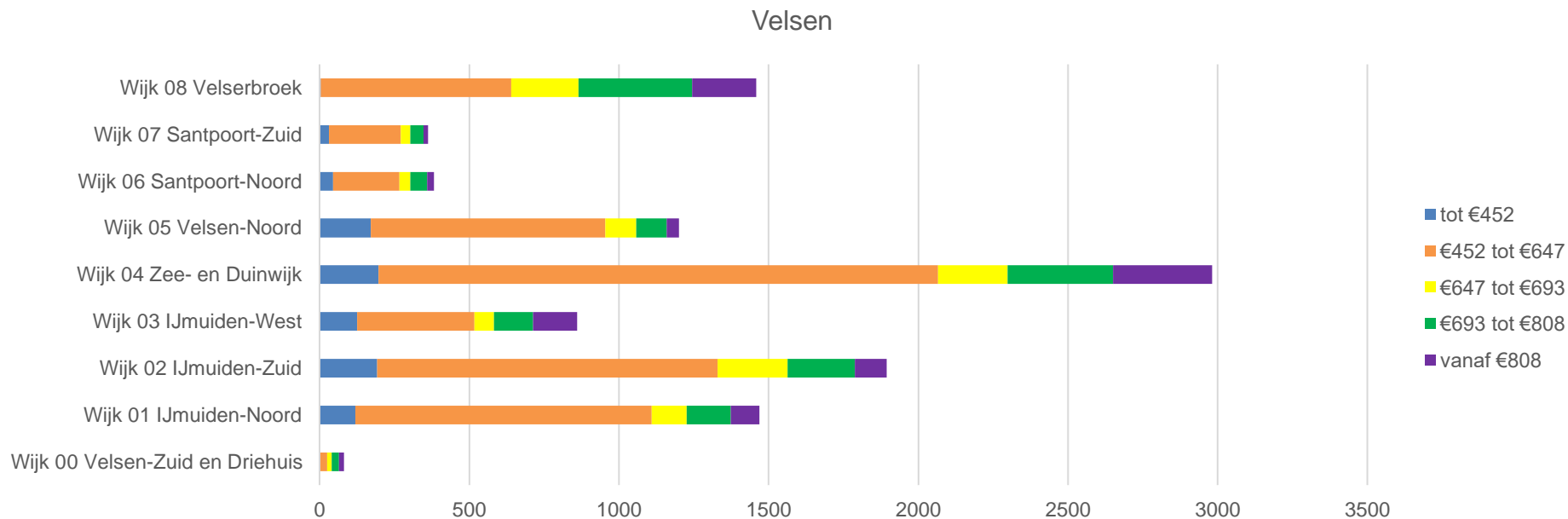
Huishoudens (CBS, 2010 - 2023)



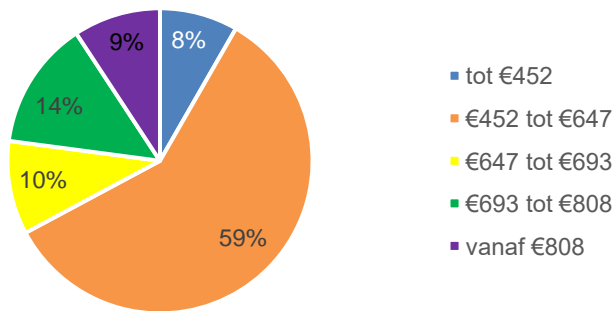
Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2023)



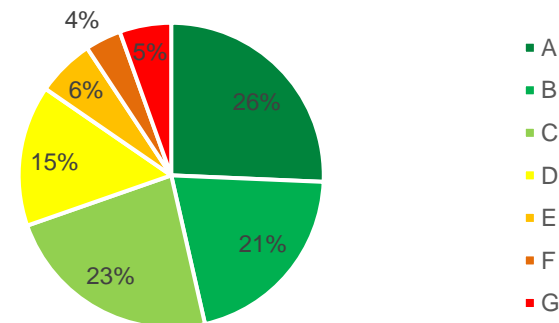
Aantal geanalyseerde corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2023).



Geanalyseerde corporatiewoningen in Velsen naar huurklasse 2023 (n=10.691)

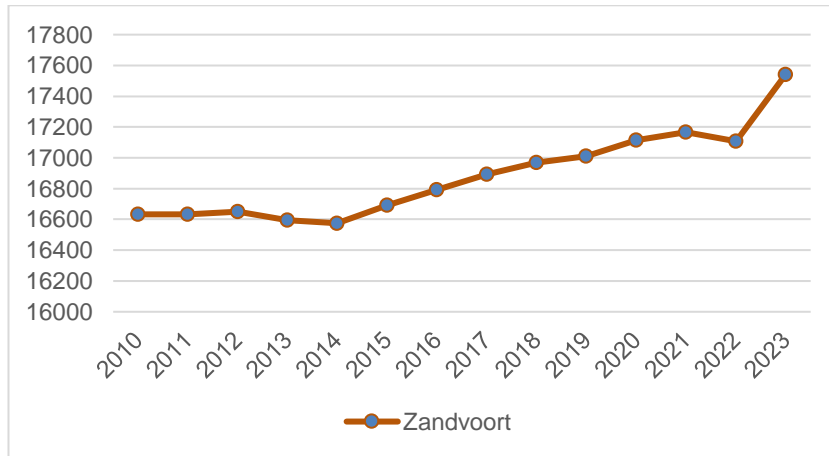


Energieklasse geanalyseerde corporatiewoningen in Velsen 2023 (n=10.592)

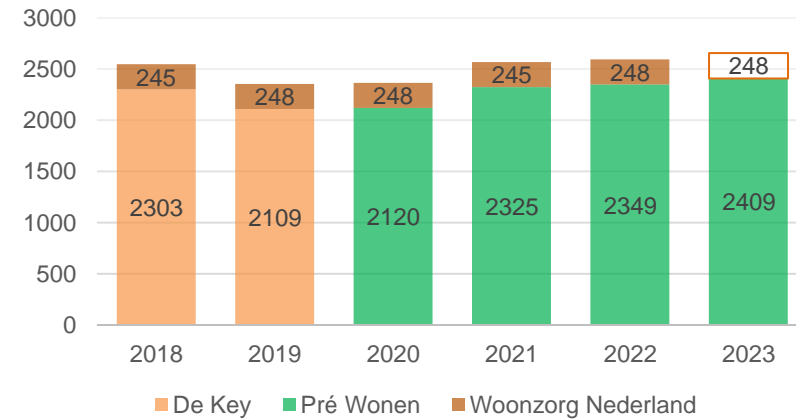




Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2023)

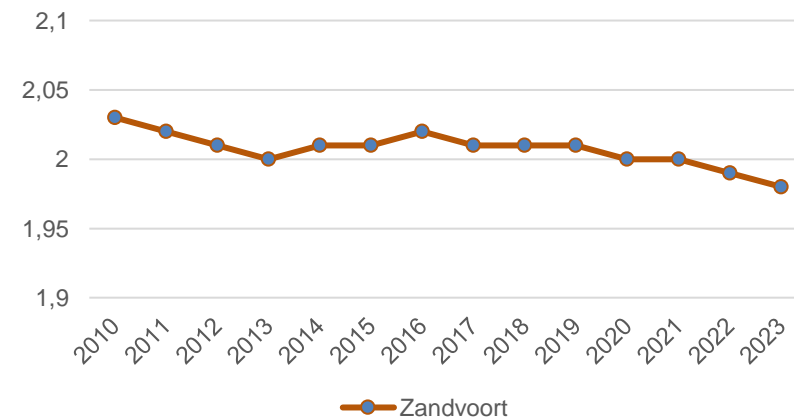
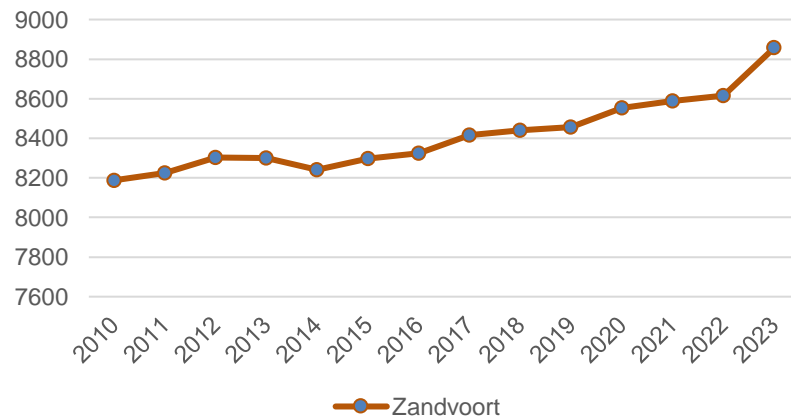


Aantal corporatiewoningen tot €808 per jaar (WZK).

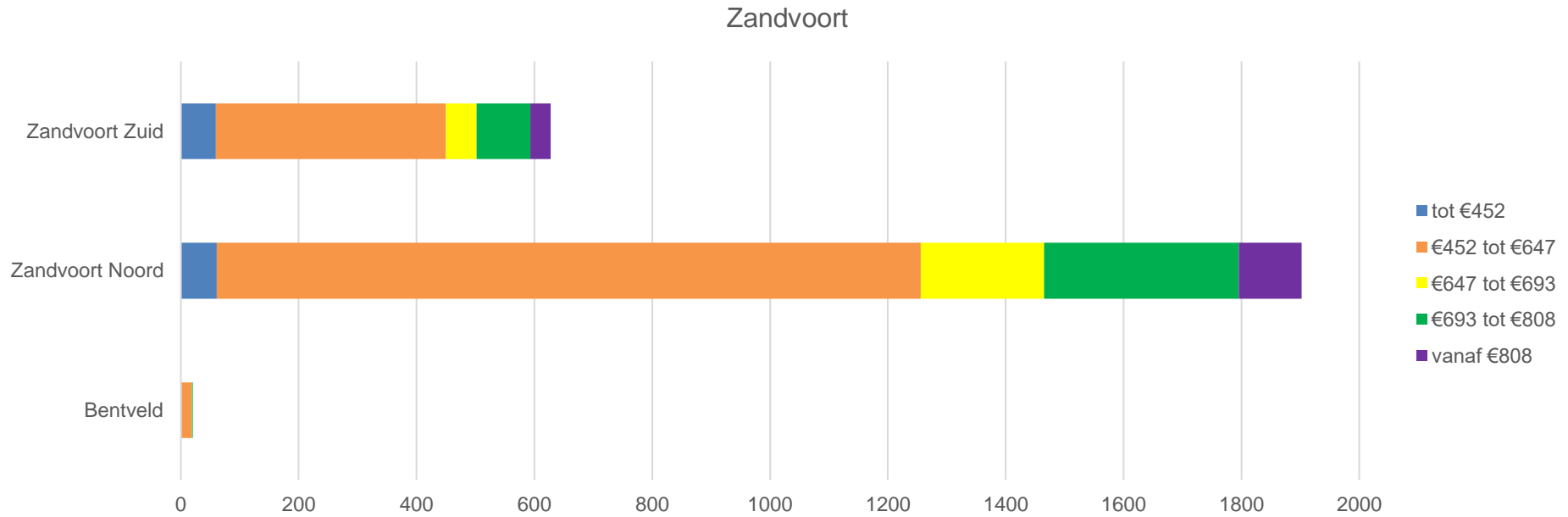


*Per 2020 heeft Pré Wonen de woningen overgenomen van De Key
 Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2023)

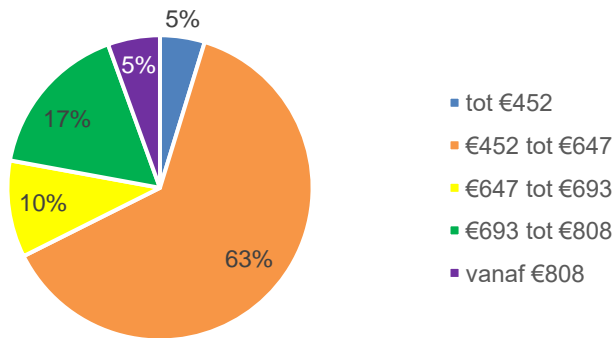
Huishoudens (CBS, 2010 - 2023)



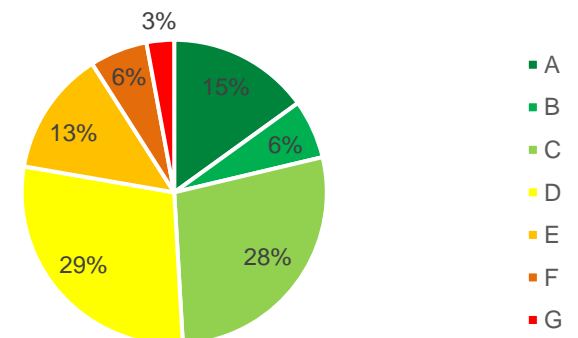
Aantal geanalyseerde corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2023).



Geanalyseerde corporatiewoningen in Zandvoort naar huurklasse 2023 (n= 2.550)



Energieklasse geanalyseerde corporatiewoningen in Zandvoort 2023 (n=2.532)





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 de geanalyseerde 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 2023. 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.

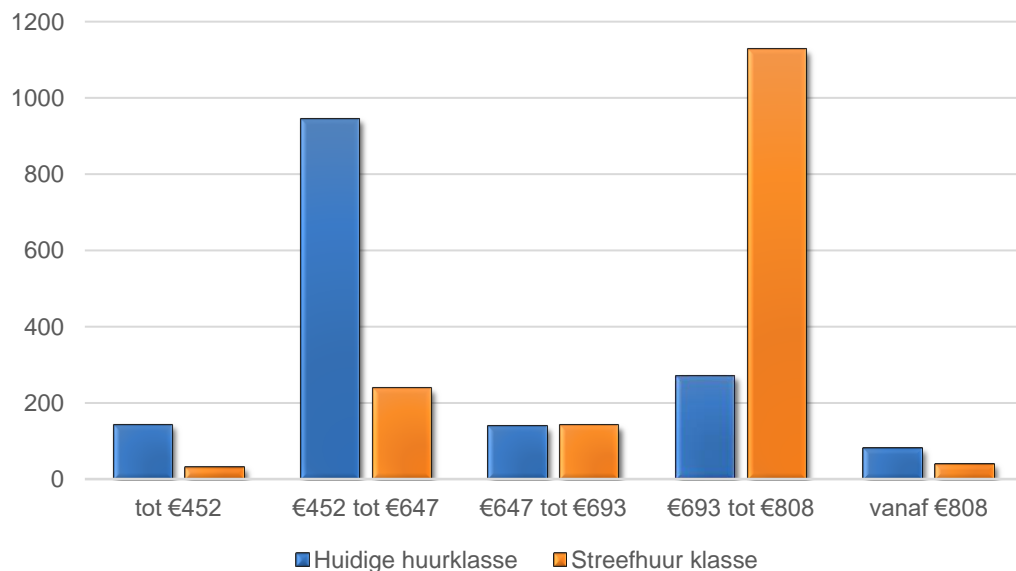
Per corporatie zijn vier figuren opgenomen:

- 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 woningwaarderingstelsel (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 2023 van € 808 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 om een momentopname. Bij sloop- en nieuwbouwprojecten moet natuurlijk eerst gesloopt worden, voordat nieuwbouw mogelijk is. Dit geeft soms een 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 zes jaar: 2018 - 2023¹⁰. De indeling in de afgelopen jaren is gebaseerd op de grenzen die dat jaar geldig waren, voor 2023 wordt de huidige indeling gebruikt. Bij de as is vanwege de leesbaarheid gekozen om alleen de indeling van 2023 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 2023 voornamelijk gebaseerd op de energie-index¹¹. Deze is omgerekend naar de meer leesbare klassenindeling met letters (zie bijlage).

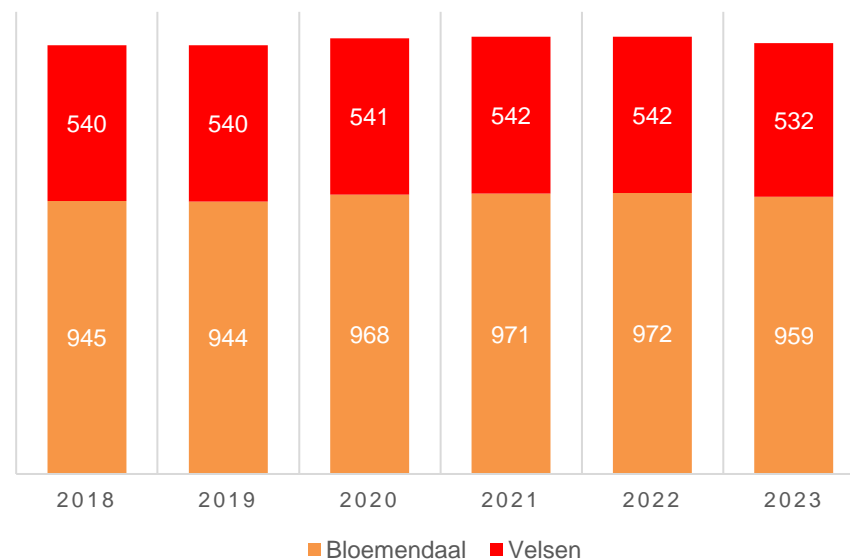
¹⁰ De huurklasse in deze jaren kende andere grenzen, deze zijn weergegeven in de bijlage.

¹¹ De Energie-Index wordt berekend op basis van 150 kenmerken. Hoe lager het getal, hoe beter de energiezuinigheid van de woning is geregeld.

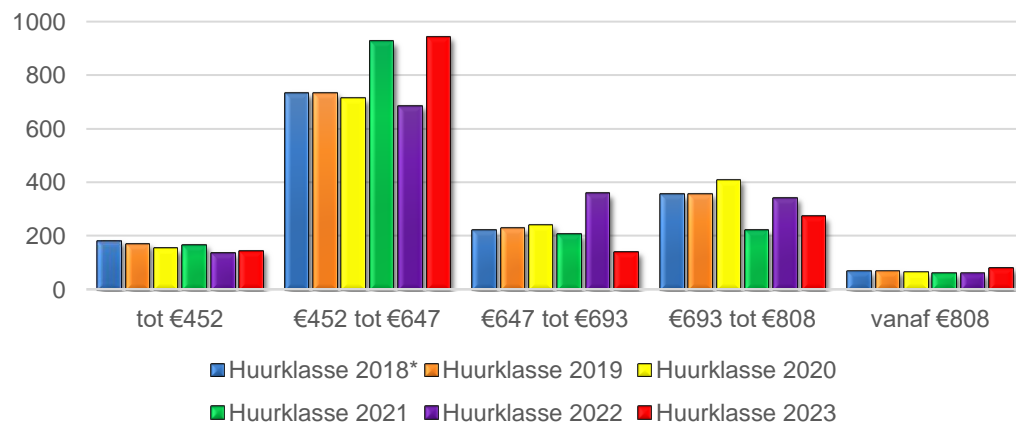
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Brederode (2023)



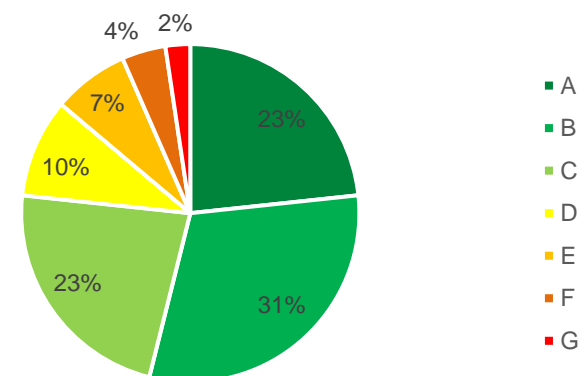
Aantal corporatiewoningen tot €808 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Brederode (2018 - 2023)

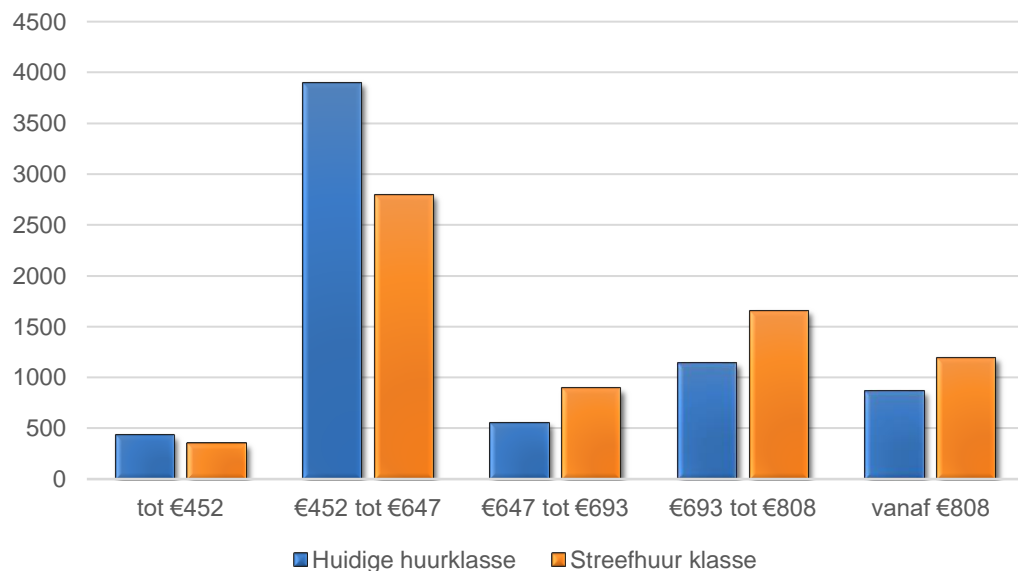


Energieklasse woningen Brederode in 2023 (n=1.523)

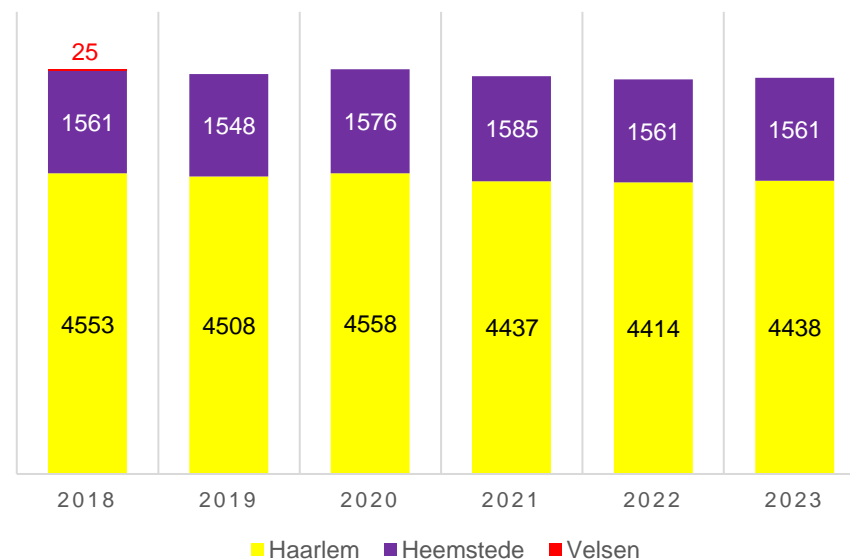


Corporatie Elan wonen

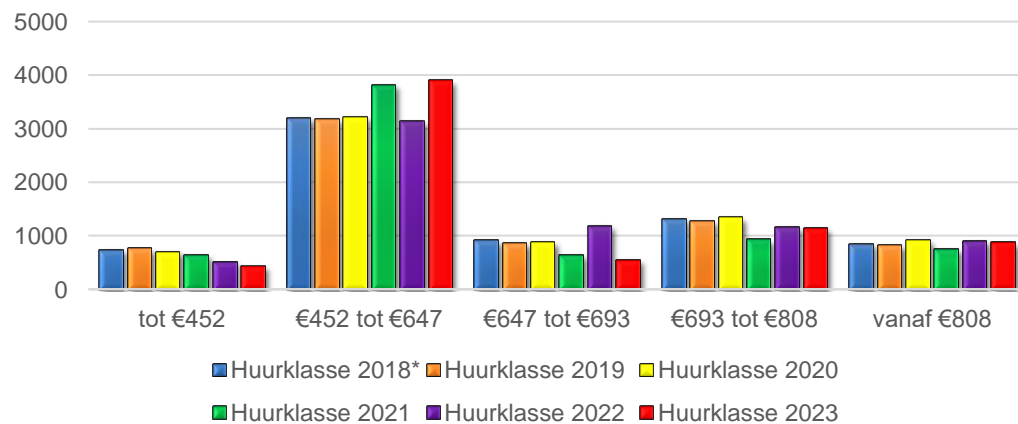
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Elan wonen (2023)



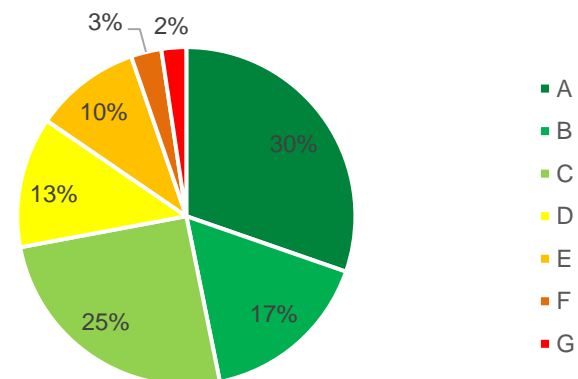
Aantal corporatiewoningen tot €808 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Elan wonen (2018 - 2023)

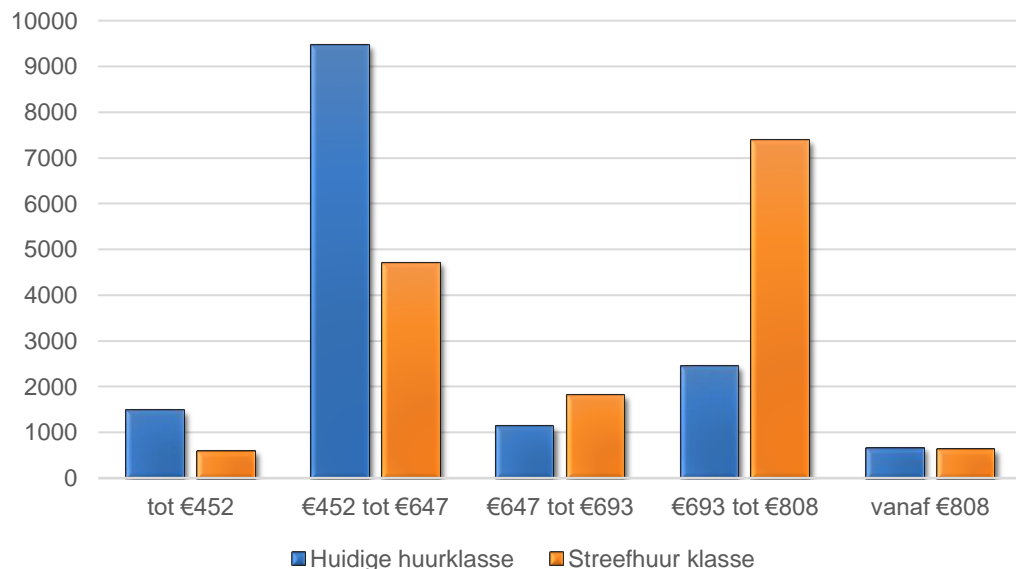


Energieklasse woningen Elan wonen in 2023 (n=6.863)

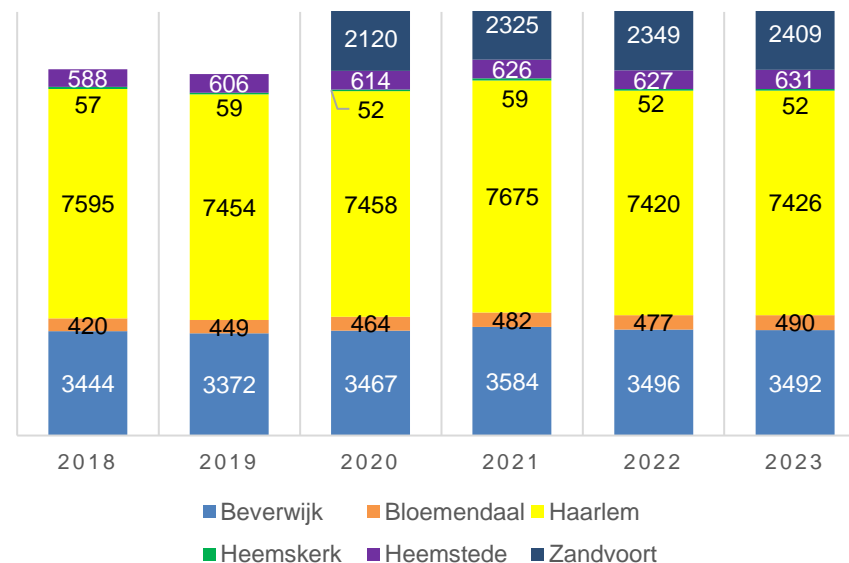


Pré Wonen heeft in 2021 de woningen overgenomen van De Key, deze zijn meegenomen in de berekening vanaf 2021.

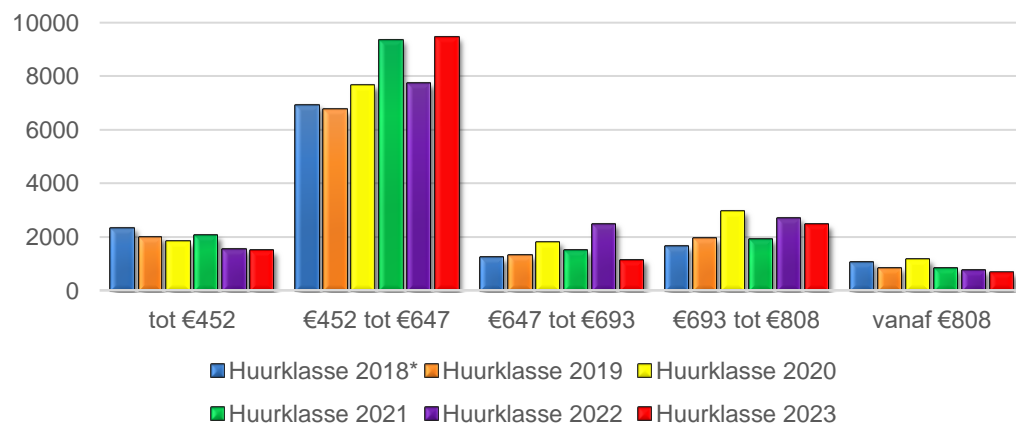
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Pré Wonen (2023)



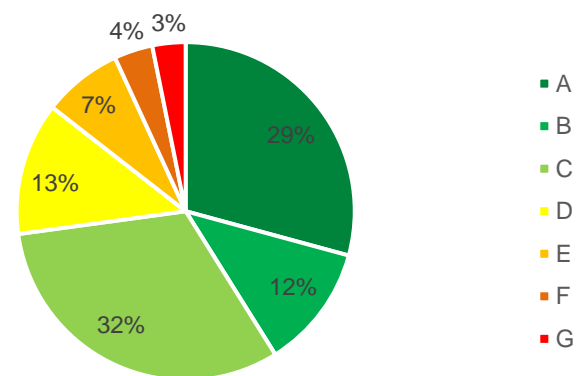
Aantal corporatiewoningen tot €808 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Pré Wonen (2018 - 2023)

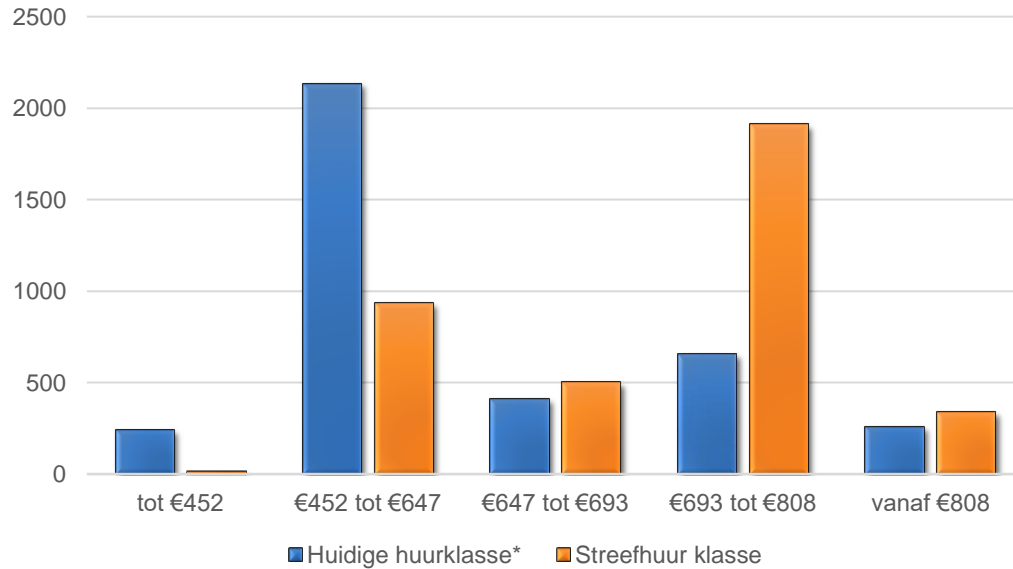


Energieklasse woningen Pré Wonen in 2023 (n=15.113)

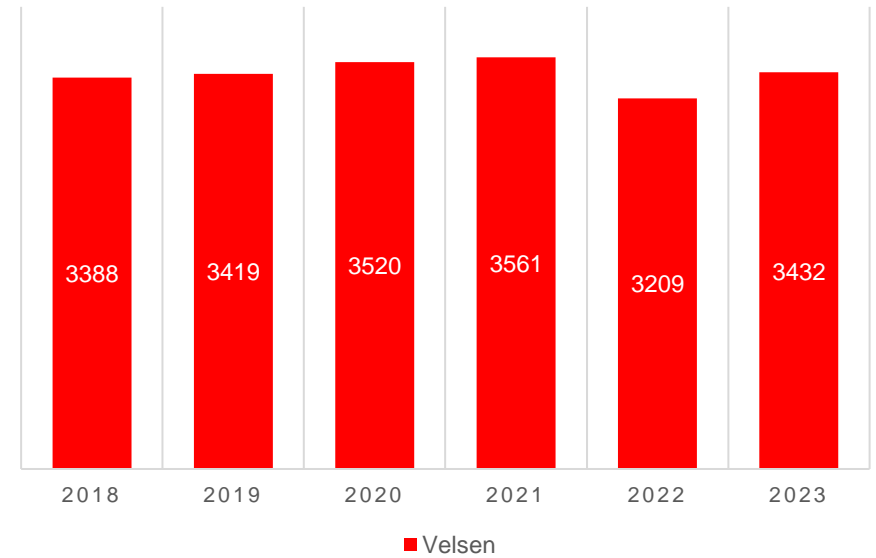


Corporatie Velison Wonen

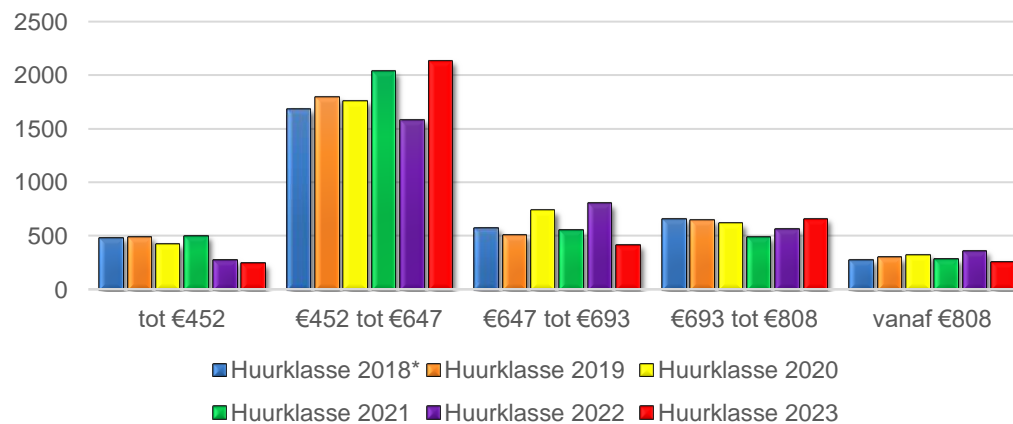
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Velison Wonen (2023)



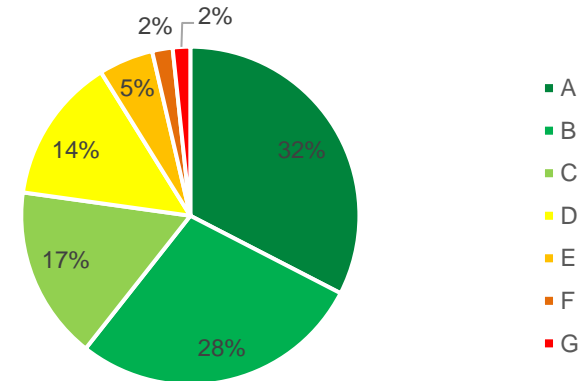
Aantal corporatiewoningen tot €808 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Velison Wonen (2018 - 2023)



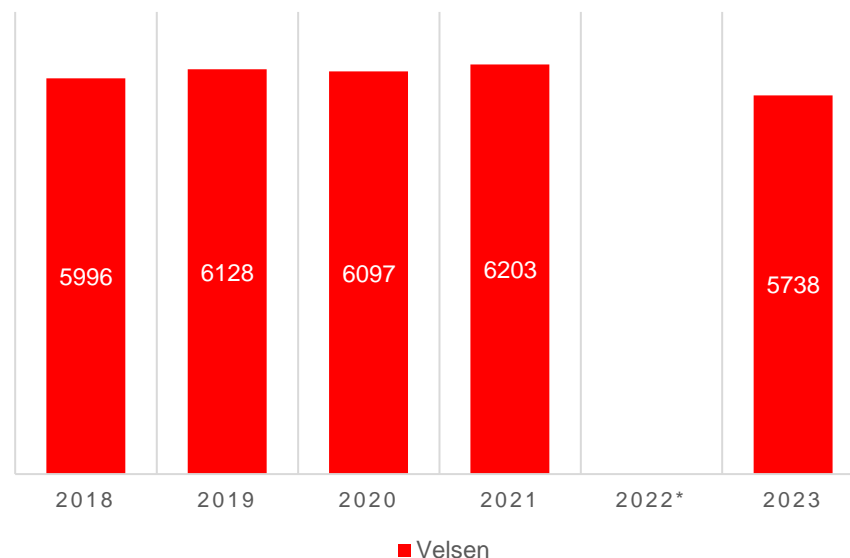
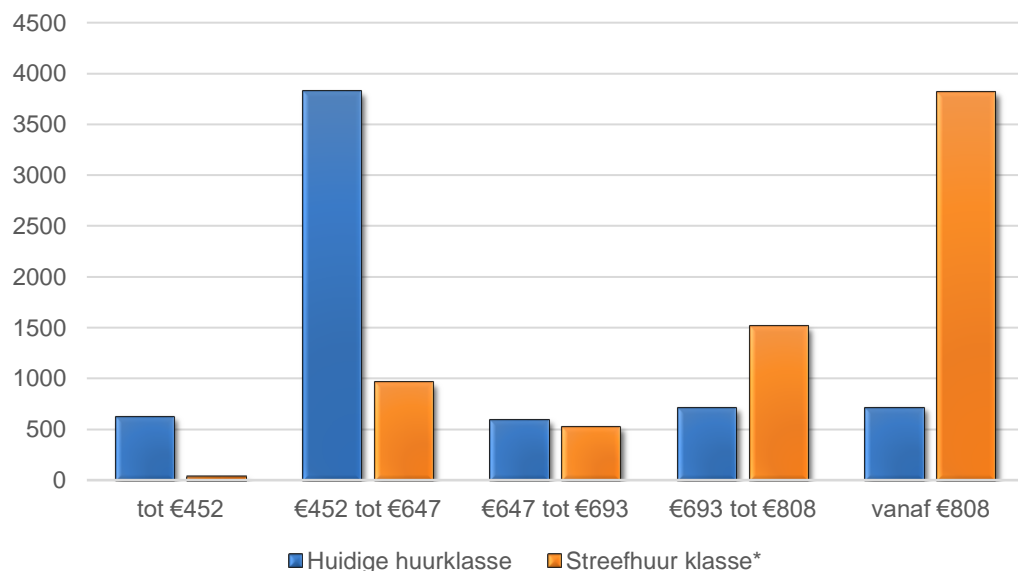
Energieklasse woningen Velison Wonen in 2023 (n=3.576)



Corporatie Woningbedrijf Velsen

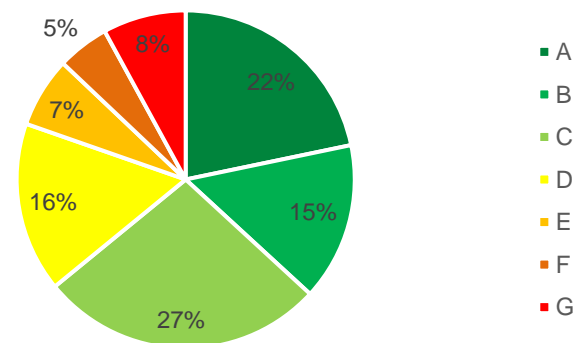
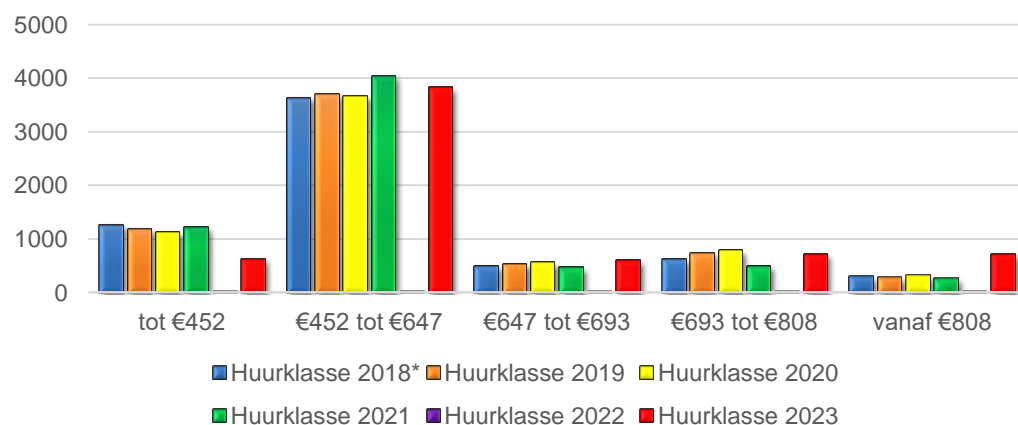
*Woningbedrijf Velsen heeft voor 2022 geen gegevens doorgegeven.

Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Woningbedrijf Velsen (2023) Aantal corporatiewoningen tot €808 naar gemeente



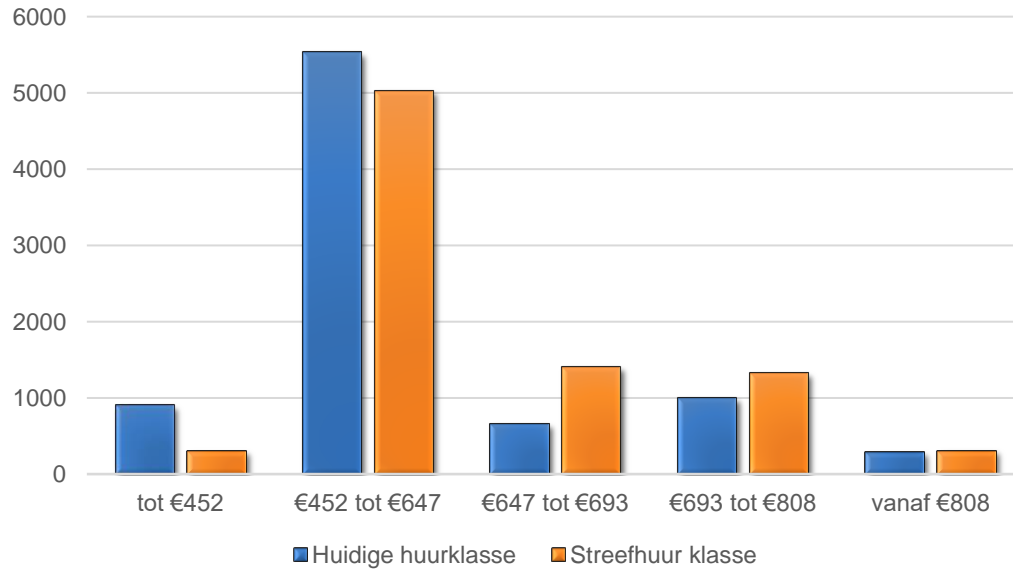
* tweehurenbeleid, deze tabel geeft de streefhuur aan zonder de korting die gegeven wordt aan huishoudens met een lager inkomen.

Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Woningbedrijf Velsen (2018 - 2021, 2023*) Energieklasse woningen Woningbedrijf Velsen in 2023 (n=6.488)

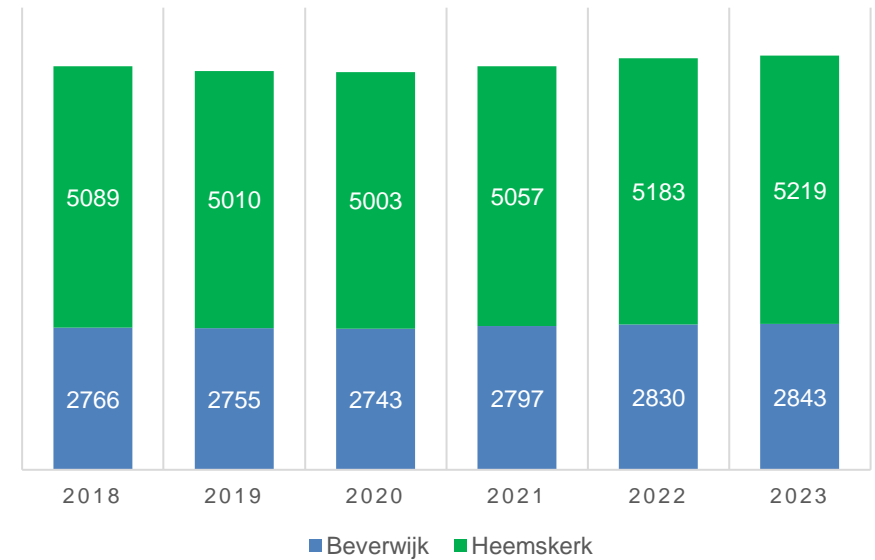


Corporatie Woonopmaat

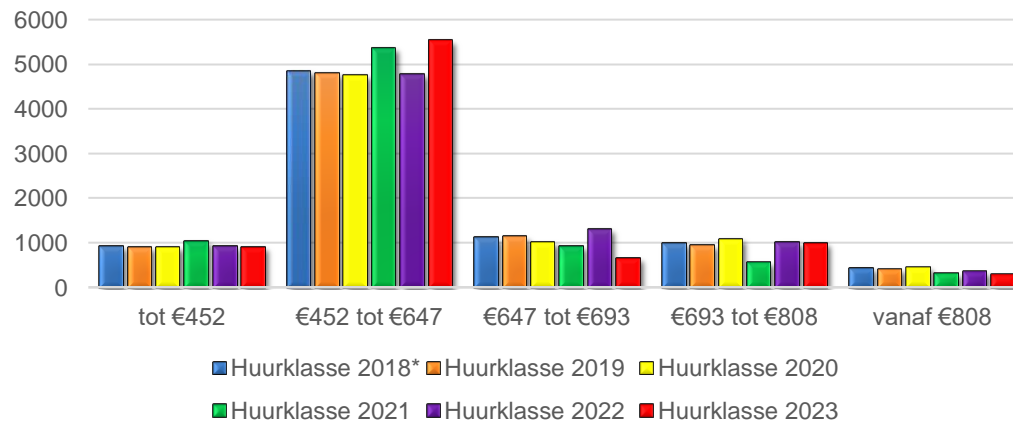
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Woonopmaat (2023)



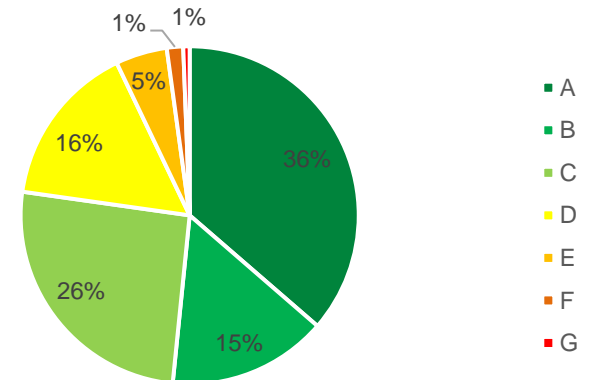
Aantal corporatiewoningen tot €808 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Woonopmaat (2018 - 2023)



Energieklasse woningen Woonopmaat in 2023 (n=8.361)

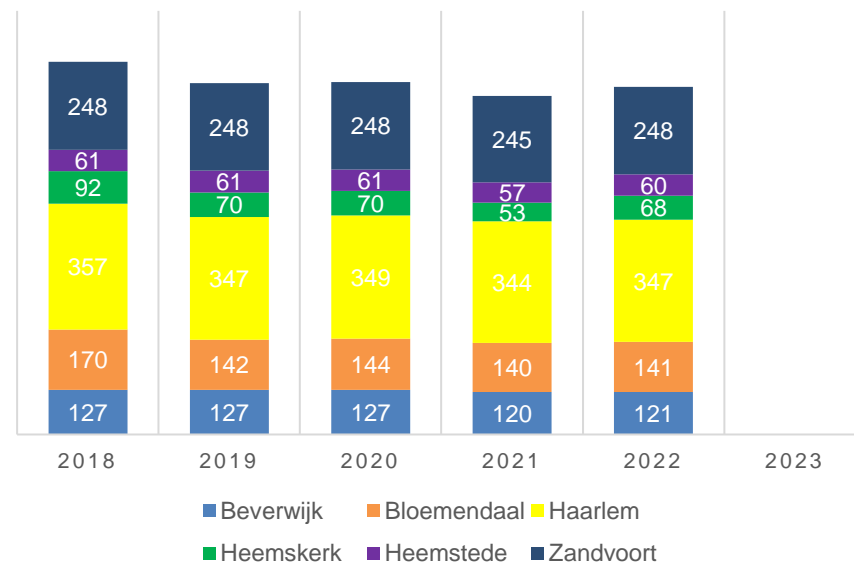


*Woonzorg Nederland heeft voor 2023 geen gegevens doorgegeven.

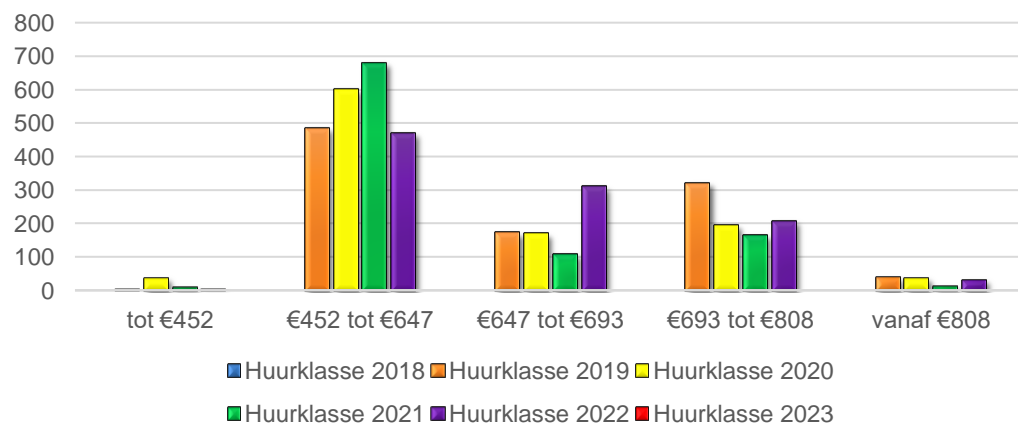
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Woonzorg Nederland (2023)



Aantal corporatiewoningen tot €808 naar gemeente



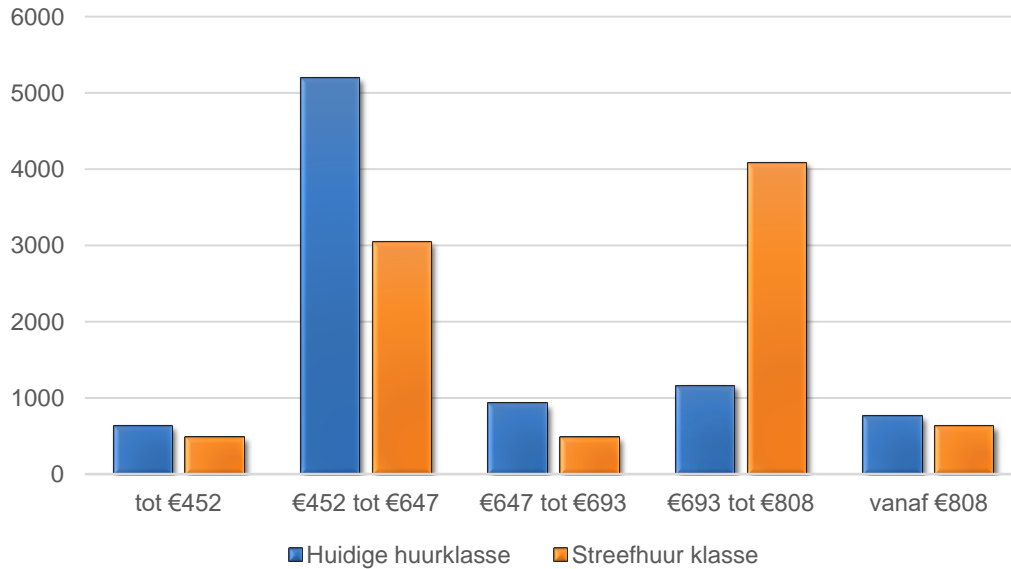
Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Woonzorg NL (2019, 2020, 2021, 2022)



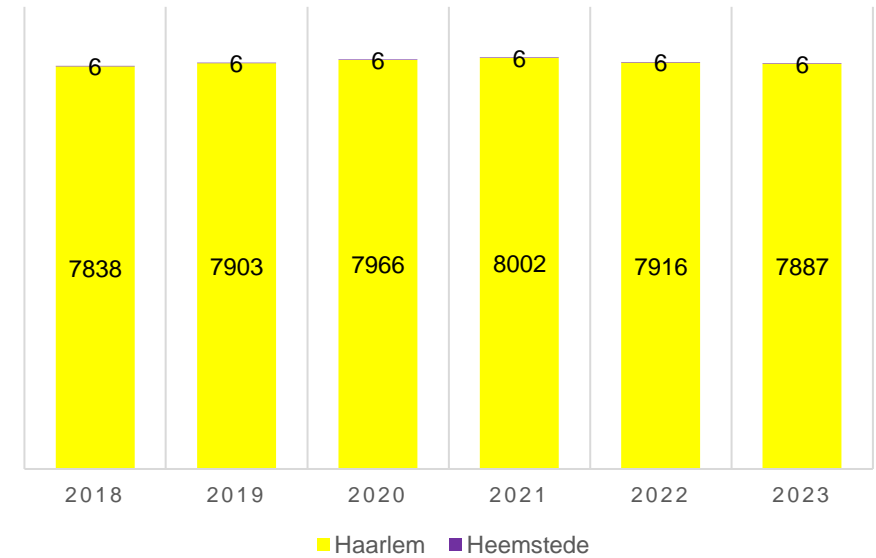
Energieklasse woningen Woonzorg NL in 2023 (n=0)

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G

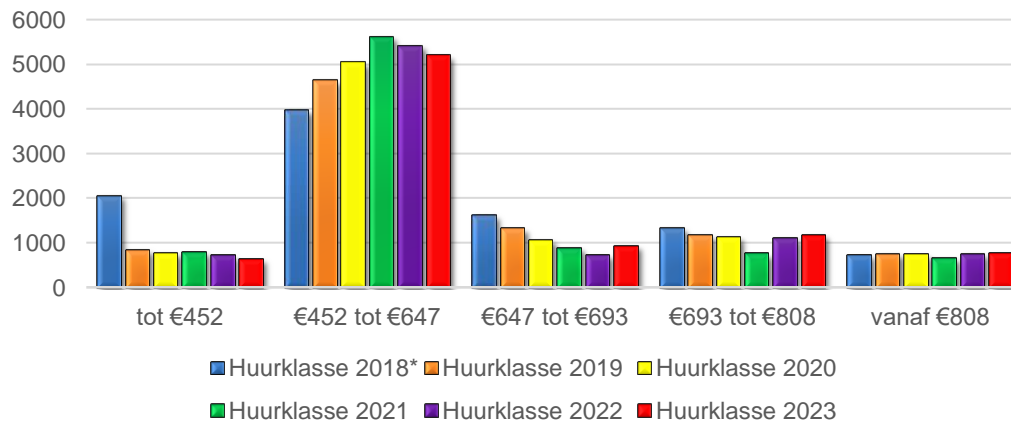
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Ymere (2023)



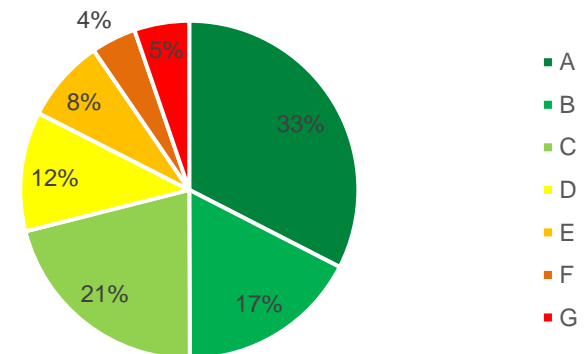
Aantal corporatiewoningen tot €808 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Ymere (2018 - 2023)



Energieklasse woningen Ymere in 2023 (n=8.725)





Wonen en zorg op de kaart

Bevindingen

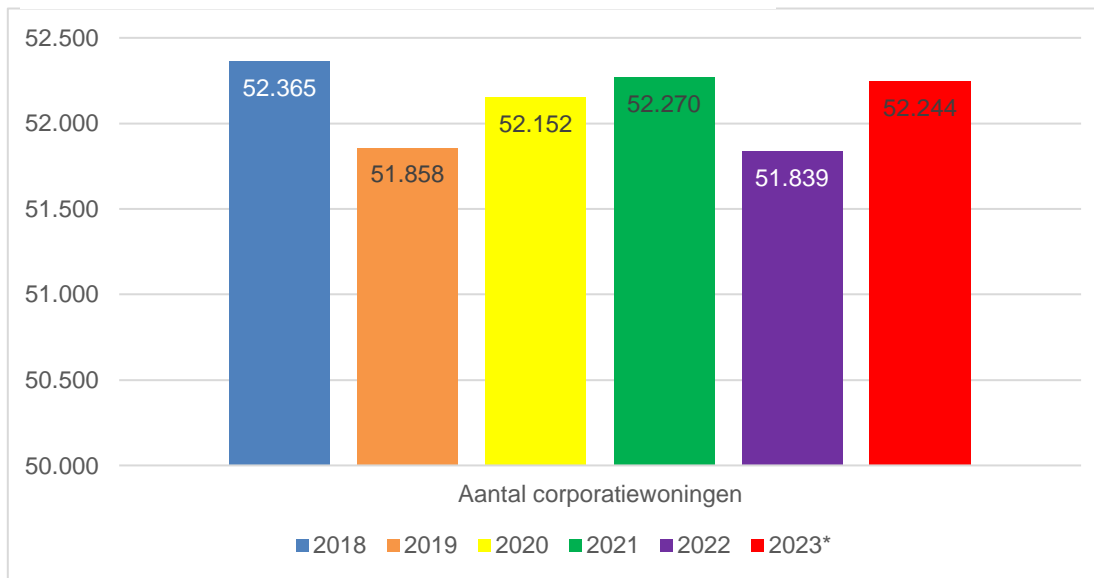
Bevindingen

In de regio Zuid-Kennemerland / IJmond stijgt het aantal inwoners en huishoudens. Na een stagnatie in 2021 is het aantal inwoners in 2022 en 2023 weer verder gestegen. In 2023 zijn er :

- 385.570 inwoners (2022: 381.049)
- 179.619 huishoudens (2022: 177.417)

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

Figuur 20 aantal corporatiewoningen in 2018 t/m 2022



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 2023 is het aantal corporatiewoningen weer gestegen naar 52.244, 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 2023 bij de zeven geanalyseerde corporaties in Zuid-Kennemerland / IJmond, 92,9% van de corporatiewoningen sociale huurwoningen zijn met een huur lager dan € 808 (prijspeil 2023). Een daling ten opzicht van 2022 (93,4%) en 2021 (94%). Waarbij opgemerkt wordt dat woningen met een huur boven de € 808 (liberalisatiegrens) bij een volgende verhuring weer onder deze liberalisatiegrens grens kunnen vallen.

*In 2023 zijn 1.029 woningen van Woonzorg Nederland (aantal anno 2022) meegeteld om een vergelijking mogelijk te maken.

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) hadden vorig jaar nog een eigen optiemodel. In 2023 zijn deze woningen ook overgegaan naar Woonservice.

De gemiddelde wachttijd via Woonservice is in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond na een stijging in 2022 weer iets gedaald naar 7,1 jaar. Dit kan vertekend zijn door de overgang van de ingeschreven woningzoekenden van Woonopmaat naar Woonservice. In Haarlem, de gemeente met de meeste corporatiewoningen, is de wachttijd na een kleine daling in 2021 een stijging in 2022 in 2023 gelijk gebleven. In Heemstede, Bloemendaal en Zandvoort is de inschrijftijd gedaald in 2023. In Velsen (via Woonservice) is in 2020 en 2021 een daling te zien. In 2023 is de wachttijd ook gelijk gebleven. Na alle veranderingen in 2019 zijn de cijfers sinds 2022 naar alle waarschijnlijkheid weer genormaliseerd. In Heemskerk en Beverwijk is bij de woningen van Woonopmaat een forse stijging van de wachttijd zichtbaar. Deze is waarschijnlijk mede veroorzaakt door de extra jaren die ingeschreven woningzoekenden hebben gekregen bij de overgang naar woonservice.

De druk op de op de woningmarkt is ook zichtbaar in andere segmenten van de woningmarkt. De aanhoudende hoge verkoopprijs van **koopwoningen** in 2021¹² 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 2023 is voor het totaal van de geanalyseerde corporatiewoningen de energieklasse berekend. In totaal heeft 30% (2022: 29%) 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 € 808 (sociale huurwoningen) iets gestegen. Ook de verdeling in de huurklasse is in 2023 ongeveer gelijk aan 2022.

In **Bloemendaal** is het aantal corporatiewoningen met een huur tot € 808 de laatste vijf jaar stabiel. De verdeling in de huurklasse is ten opzichte van 2022 verschoven, naar een hogere huurklasse. De reden hiervoor is onbekend.

In **Haarlem** is het aantal inwoners in 2023 verder gestegen. Het totaal aantal sociale huurwoningen is gelijk vorig jaar. De verdeling in de huurklasse is ten opzichte van 2022 redelijk gelijk gebleven.

In **Heemskerk** is het aantal sociale huurwoningen in 2022 toegenomen. De verdeling in huurklasse is ongeveer gelijk gebleven.

¹² Gegevens over 2022 zijn nog niet beschikbaar.

In **Heemstede** is het aantal sociale huurwoningen ongeveer gelijk gebleven. Ook hier is de verdeling in de huurklasse minimaal ten opzichte van 2022.

In **Velsen** is het inwonertal in 2023 weer gestegen. Het totaal aantal sociale huurwoningen is afgenomen, vooral bij Woningbedrijf Velsen. Wel worden woningen ingezet voor tijdelijk huur of leegstandsbeheer. Bij Velison Wonen is het aantal sociale huurwoningen juist weer toegenomen.

In **Zandvoort** is er wederom een kleine groei van het aantal sociale huurwoningen bij Pré Wonen. Ook hier is de verdeling in de huurklasse iets verschoven ten opzichte van 2022. Woningen zitten in een lagere huurklasse.

Opvallendste bevindingen per corporatie

Bij de geanalyseerde corporaties zijn verschuivingen tussen de klassen zichtbaar. In 2023 daalde het percentage woningen in de huurklasse tot € 452. Het percentage woningen in de huurklasse € 452 - € 647 steeg. De klasse daarboven € 647 - € 693 daalde weer. In de vrije sector, vanaf € 808, steeg bij de meeste corporaties het aandeel woningen.

Bij **Brederode** is het aantal woningen in de huurklasse € 452 tot € 647 weer gestegen ten opzichte van vorig jaar. De schommelingen tussen de jaren zijn niet goed te verklaren.

Bij **Elan Wonen** is de huidige huurklasse redelijk gelijk aan voorgaande jaren. Het aantal woningen in de klasse tot € 452 neemt verder af. In de klasse daarboven nam het aantal weer toe.

Bij **Pré Wonen** is het aantal woningen in de huurklasse € 452 - € 647 gestegen ten opzichte de lagere huurklassen.

Bij **Velison Wonen** is het aantal woningen in de huurklasse € 452 - € 647 gestegen ten opzichte van 2022.

Bij **Woningbedrijf Velsen** zijn voor 2022 geen nieuwe huurtarieven doorgegeven. Het totaal aantal sociale huurwoningen (met een huur tot € 808) is gedaald ten opzicht van 2021.

Bij **Woonopmaat** is de huidige huurklasse redelijk gelijk aan voorgaande jaren. Het totaal aantal sociale huurwoningen stijgt in 2023 verder.

Bij **Woonzorg Nederland** zijn voor 2023 geen nieuwe gegevens doorgegeven.

Bij **Ymere** is het aantal woningen redelijk stabiel, wel daalt het aantal sociale huurwoningen iets. Het aantal woningen in de huidige huurklasse is redelijk gelijk aan voorgaande jaren.



Wonen en Zorg op de kaart

Samenvatting

Samenvatting

Het aantal inwoners in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond stijgt per jaar. Het aantal corporatiewoningen in de regio groeit niet mee, maar blijft ongeveer gelijk. In 2022 was er een daling met 431 woningen, in 2023 een stijging met 405 woningen. De fluctuatie wordt mede veroorzaakt door sloop van woningen voordat nieuwe woningen worden gerealiseerd. In totaal zijn er in 2023 52.244 corporatiewoningen bij de betrokken corporaties in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond.

In 2023 is een verder stijging te zien bij het aantal ingeschrevenen bij Woonservice (van 62.758 naar 68.978), dit komt mede omdat de woningen van Woonopmaat vanaf juni 2024 worden toegewezen via Woonservice. Als het jaar 2023 vergeleken wordt met 2022 is een daling te zien bij het aantal ingeschrevenen bij Woonservice en Woonopmaat samen (van 73.604 naar 68.978). Omdat er in 2022 verschillende systemen gehanteerd werden, kan het zijn dat woningzoekenden bij zowel Woonservice als bij Woonopmaat ingeschreven stonden. Dit verklaart de verandering van het totaal aan ingeschreven woningzoekenden in 2023.

Het percentage bemiddelingen in de regio is gestegen naar 31% nadat hij in 2022 juist was gedaald van 30% naar 27%. Het deel statushouders dat wordt bemiddeld is in 2023 verder gestegen van 27% naar 34%. Dit komt door de hogere taakstelling die gemeenten en corporaties hebben gekregen vanuit de landelijke overheid. In totaal zijn 240 woningen bemiddeld aan statushouders. De 240 woningen voor statushouders is 9% van alle 2.519 toegewezen woningen. Dit percentage is ongeveer 2 procent hoger dan het jaar ervoor (2022).

De gemiddelde inschrijftijd via Woonservice is in de regio na een stijging in 2022 weer iets gedaald naar 7,1 jaar. Dit is waarschijnlijk vertekend door de overgang van de ingeschreven woningzoekenden van Woonopmaat naar Woonservice. In Heemstede, Bloemendaal en Zandvoort is de inschrijftijd gedaald in 2023. In Haarlem, de gemeente met de meeste corporatiewoningen, is de wachttijd in 2023 gelijk gebleven. In Velsen (via Woonservice) is in 2020 en 2021 een daling te zien. In 2022 is de wachttijd gelijk gebleven. De forse stijging in Heemskerk en Beverwijk van Woonopmaat naar Woonservice werd mede veroorzaakt door de extra jaren die ingeschreven woningzoekenden hebben gekregen bij de overgang en mensen met een lange wachttijd die gereageerd hebben.

Per gemeente en per corporatie staat via een datasheet het bezit, de energieklassen en de huur (huidige- en streefhuur) weergegeven. Corporatiewoningen worden onderverdeeld in verschillende huurklassen. In 2023 is 92,9 % van de corporatiewoningen een sociale huurwoning¹³ met een huur onder de € 808 per maand¹⁴. In 2022 was het percentage in dezelfde huurklasse 93,4%. Een woning die op de rand zit van een huurklasse kan na aanpassing in een andere klasse vallen.

¹³ Als in dit rapport wordt gesproken over sociale huurwoningen gaat het om de woningen in 2023 die een huur hadden van € 808 of lager. Opgemerkt wordt dat woningen met een huur boven de € 808 bij een volgende verhuring weer onder de grens van € 808 kunnen vallen.

¹⁴ Corporaties hanteren een beleid waarbij ze de huur 'aftoppen' zodat ze binnen de sociale huurklasse blijven.

Van de geanalyseerde corporatiewoningen in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond heeft 8,7 % een huur onder de € 452 (kwaliteitskortingsgrens), 61,0 % een huur tussen de € 452 en € 647 (lage aftoppingsgrens), 8,6 % een huur tussen de € 647 en € 693 (hoge aftoppingsgrens) en 14.5 % een huur tussen € 693 en € 808 (liberalisatiegrens). In 2023 heeft 7,1% van de corporatiewoningen een huur daarboven (vrije sector, boven liberalisatiegrens).



Figuur 22 Haarlem

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 – Plancapaciteit.

En op de interactieve kaart op www.wonenezorgopdekaart.nl

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 2023 gehanteerd.

	Huurklasse 2016	Huurklasse 2017	Huurklasse 2018	Huurklasse 2019	Huurklasse 2020	Huurklasse 2021	Huurklasse 2022	Huurklasse 2023	2023 (onafgerond)
Kwaliteitskortingsgrens	tot € 409	tot € 414	tot € 417	tot € 424	tot € 433	Tot €443	Tot €443	Tot €452	Tot € 452,20
Lage aftoppingsgrens	€ 409 tot € 586	€ 414 tot € 592	€ 417 tot € 597	€ 424 tot € 607	€ 433 tot € 619	€443 tot €633	€443 tot €633	€452 tot €647	€ 452,20 tot € 647,19
Hoge aftoppingsgrens	€ 586 tot € 629	€ 592 tot € 635	€ 597 tot € 640	€ 607 tot € 651	€ 619 tot € 663	€633 tot €679	€633 tot €679	€647 tot €693	€ 647,19 tot € 693,60
Liberalisatiegrens	€ 629 tot € 711	€ 635 tot € 711	€ 640 tot € 711	€ 651 tot € 720	€ 663 tot € 737	€679 tot €752	€679 tot €763	€693 tot €808	€ 693,60 tot € 808,06
Boven liberalisatiegrens	vanaf € 711	vanaf € 711	Vanaf € 711	Vanaf € 720	Vanaf € 737	Vanaf €752	Vanaf €763	Vanaf €808	Vanaf € 808,06

Bij **Woonzorg Nederland** zijn voor 2023 geen gegevens doorgegeven. Om deze reden zijn de aantallen van 2022 genoteerd of zijn geen gegevens weergegeven.

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

De Energie klasse is gebaseerd op de energie index. Als deze ontbrak bij een woning is gekozen voor het label (A-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 2023.

		Gemeente							Totaal
		Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	
Corporatie	Brederode		1.017				554		1.571
	Elan Wonen			5.116		1.746			6.862
	Pré Wonen	3.645	544	7.713	56	656		2.550	15.164
	Velison Wonen						3.691		3.691
	Woningbedrijf Velsen						6.847		6.847
	Woonopmaat	2.997			5.359				8.356
	Woonzorg Nederland (2022)	127	143	358	92	61		248	1.029
	Ymere			8.667		57			8.724
Totaal Zuid-Kennemerland / IJmond exclusief Woonzorg Nederland		6.642	1.561	21.496	5.415	2.459	11.092	2.550	51.215
Totaal Zuid-Kennemerland / IJmond inclusief Woonzorg Nederland		6.769	1.704	21.854	5.507	2.520	11.092	2.798	52.244

Overzicht aantal sociale huurwoningen (huur onder de € 808) per gemeente 2023.

		Gemeente							Totaal
		Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	
Corporatie	Brederode		959				532		1.491
	Elan Wonen			4.438		1.561			5.999
	Pré Wonen	3.492	490	7.426	52	631		2.409	14.500
	Velison Wonen						3.432		3.432
	Woningbedrijf Velsen						5.738		5.738
	Woonopmaat	2.843			5.219				8.062
	Woonzorg Nederland (2022)	121	141	347	68	60		248	985
	Ymere			7.887		6			7.893
Totaal Zuid-Kennemerland / IJmond exclusief Woonzorg Nederland		6.335	1.449	19.751	5.271	2.198	9.702	2.409	47.115
Totaal Zuid-Kennemerland / IJmond inclusief Woonzorg Nederland		6.456	1.590	20.098	5.339	2.258	9.702	2.657	48.100

Overzicht aantal corporatiewoningen per huidige huurklasse, per gemeente in 2023

Corporatie		Gemeente							Totaal
		Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	
Brederode	Tot €452		113				28		141
	€452 tot €647		600				343		943
	€647 tot €693		72				65		137
	€693 tot €808		174				96		270
	Vanaf €808		58				22		80
	Totaal		1.017				554		1.571
Elan	Tot €452			370		56			426
	€452 tot €647			2.801		1.093			3.894
	€647 tot €693			414		130			544
	€693 tot €808			853		282			1.135
	Vanaf €808			678		185			863
	Totaal			5.116		1.746			6.862
Pré Wonen	Tot €452	441	25	839	1	46		121	1.473
	€452 tot €647	2.353	273	4.872	22	332		1.603	9.455
	€647 tot €693	246	59	472	7	77		262	1.123
	€693 tot €808	452	133	1.243	22	176		423	2.449
	Vanaf €808	151	54	286	4	24		141	660
	Totaal	3.643	544	7.712	56	655		2.550	15.160
Velison Wonen	Tot €452						238		238
	€452 tot €647						2.132		2.132
	€647 tot €693						408		408
	€693 tot €808						654		654
	Vanaf €808						256		256
	Totaal						3.688		3.688

Corporatie		Gemeente							Totaal
		Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	
Woningbedrijf Velsen	Tot €452						621		621
	€452 tot €647						3.820		3.820
	€647 tot €693						587		587
	€693 tot €808						710		710
	Vanaf €808						711		711
	Totaal						6.449		6.449
Woonopmaat	Tot €452	277			619				896
	€452 tot €647	2.099			3.427				5.526
	€647 tot €693	156			494				650
	€693 tot €808	311			679				990
	Vanaf €808	148			135				283
	Totaal	2.991			5.354				8.345
Ymere	Tot €452			627		0			627
	€452 tot €647			5.189		0			5.189
	€647 tot €693			917		3			920
	€693 tot €808			1.154		3			1.157
	Vanaf €808			708		51			759
	Totaal			8.595		57			8.652
Totaal Zuid-Kennemerland / IJmond	Tot €452	718	138	1.836	620	102	887	121	4.422
	€452 tot €647	4.452	873	12.862	3.449	1.425	6.295	1.603	30.959
	€647 tot €693	402	131	1.803	501	210	1.060	262	4.369
	€693 tot €808	763	307	3.250	701	461	1.460	423	7.365
	Vanaf €808	299	112	1.672	139	260	989	141	3.612
	Totaal	6.634	1.561	21.423	5.410	2.458	10.691	2.550	50.727

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

