

Wonen en Zorg op de kaart

Regiorapport, gemeenten en corporaties

juli 2025



2024



Inhoud

Inleiding.....	3
Leeswijzer	4
Inwoners en woningen	6
Woningvoorraad	8
Koopwoningen	9
Corporatiewoningen	11
Gemeente Beverwijk	21
Gemeente Bloemendaal.....	23
Gemeente Haarlem	25
Gemeente Heemskerk.....	29
Gemeente Heemstede	31
Gemeente Velsen	33
Gemeente Zandvoort	35
Corporatie Brederode	39
Corporatie Elan wonen.....	40
Corporatie Pré Wonen	41
Corporatie Velison Wonen	42
Corporatie Woningbedrijf Velsen.....	43
Corporatie Woonopmaat	44
Corporatie Woonzorg Nederland	45
Corporatie Ymere	46
Bevindingen.....	48
Samenvatting	53
Bijlage.....	56
Colofon.....	60

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 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: **2024** (peildatum 31-12-2024).

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. Daarbij is gebruik gemaakt van diverse databronnen. Vervolgens worden per gemeente en corporatie gegevens van inwoners en (corporatie)woningen weergegeven. Het rapport sluit af met een samenvatting van de regio. 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 gegevens van Woonzorg Nederland voor 2023 & 2024 zijn niet aangeleverd. Wel staat, waar relevant, het aantal woningen van Woonzorg Nederland per gemeente opgenomen op basis van de cijfers van 2022.

Het hoofdstuk over de toegankelijkheid van de woningen is dit jaar niet opgenomen. Van een aantal corporaties ontbraken de gegevens om een analyse uit te kunnen voeren.

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



Wonen in Zuid-Kennemerland / IJmond

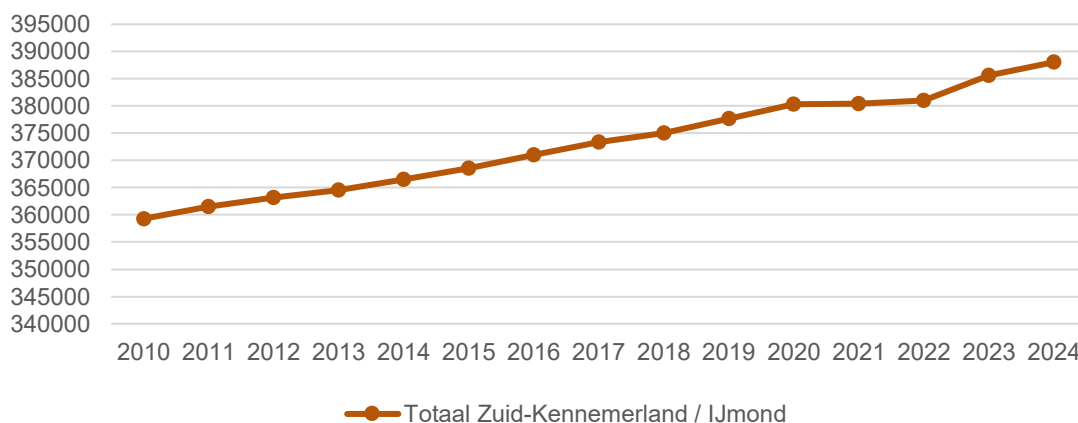
Figuur 1 Foto: Haarlem

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

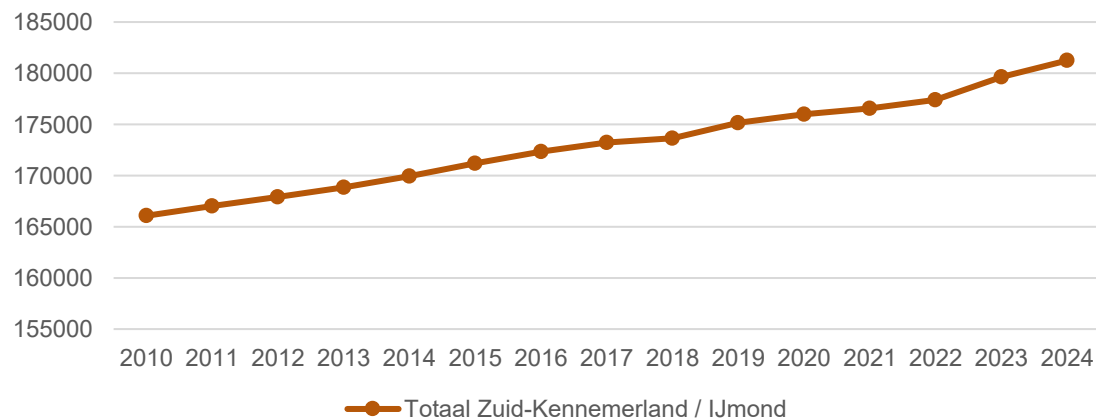
Figuur 2 Aantal inwoners (CBS, 2010 t/m 2024)



De regio Zuid-Kennemerland / IJmond heeft in 2024 388.043 inwoners, waarvan 236.484 in de gemeenten Zuid-Kennemerland en 151.559 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. Inmiddels is het aantal inwoners weer verder gestegen in 2023 en 2024.

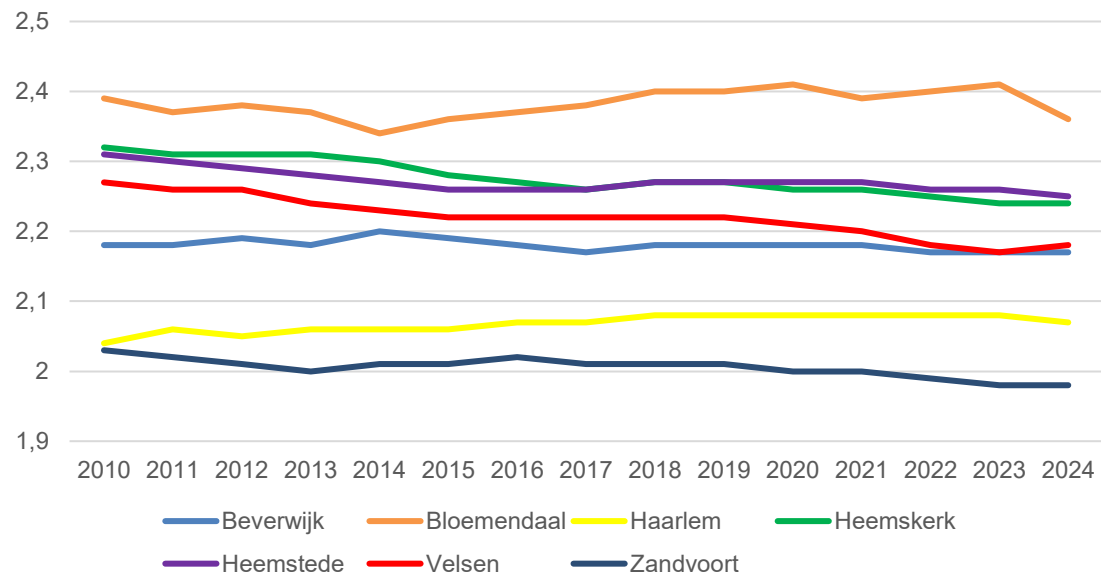
Aantal huishoudens

Figuur 3 Aantal huishoudens (CBS, 2010 t/m 2024)



Het aantal huishoudens is in de laatste dertien jaar (2010 – 2024) gestegen tot 181.241 huishoudens in Zuid-Kennemerland / IJmond in 2024. 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 2024)



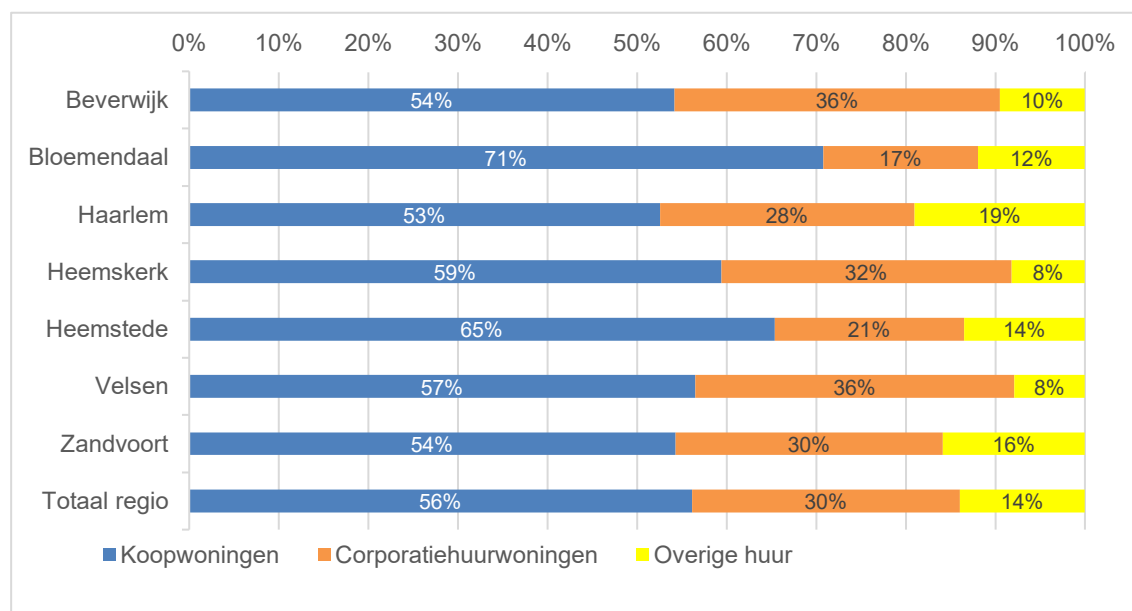
Huishoudensgrootte

De huishoudensgrootte verschilt per gemeente. De huishoudens-grootte is het hoogst in Bloemendaal (2,36 in 2024) en het laagst in Zandvoort (1,98 in 2024). De huishoudensgrootte blijft in de meeste gemeenten de laatste jaren redelijk gelijk. In Bloemendaal is wel een duidelijk daling zichtbaar in 2024. In Velsen is de huishoudensgrootte in 2024 weer iets gestegen na een daling een jaar eerder.

Woningvoorraad

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

Figuur 5 Verdeling koop-, corporatie-, en particuliere huurwoningen in 2024. (CBS - bewerking ABF Research)



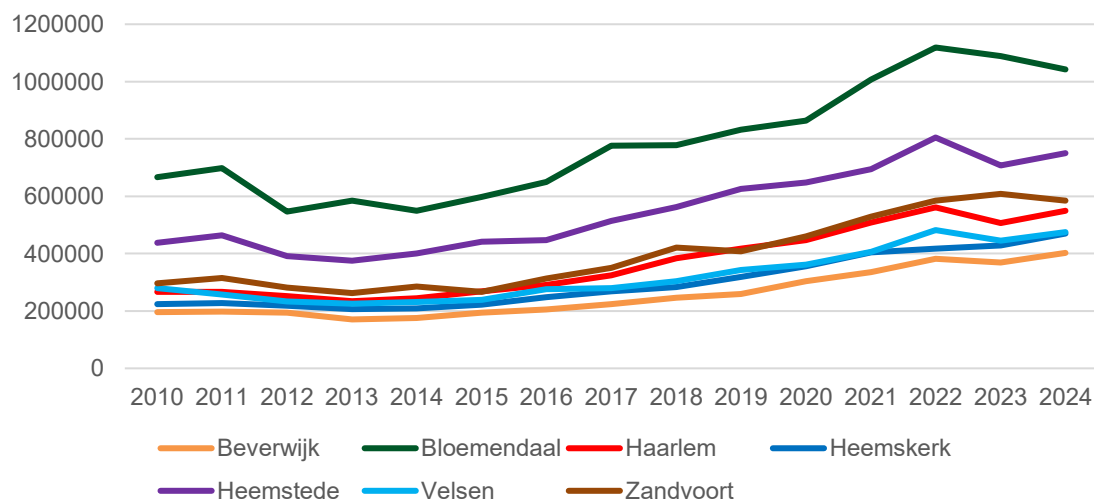
Corporatiewoningen

In elke gemeente zijn koopwoningen, corporatie- en overige huurwoningen. Voor de gehele regio is op basis van CBS cijfers 30% van alle woningen in 2024 een corporatiewoning. 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 corporatiewoningen, respectievelijk 17% en 21%. De overige huurwoningen zijn vooral particuliere huurwoningen. Gemiddeld voor de gehele regio zijn er 14% overige huurwoningen. Hiervan is de huur niet bekend. Ten opzichte van voorgaande jaren zijn er maar kleine verschuivingen zichtbaar.

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

Koopwoningen

Figuur 6 Gemiddelde verkoopprijzen bestaande koopwoningen 2010-2024 (CBS)



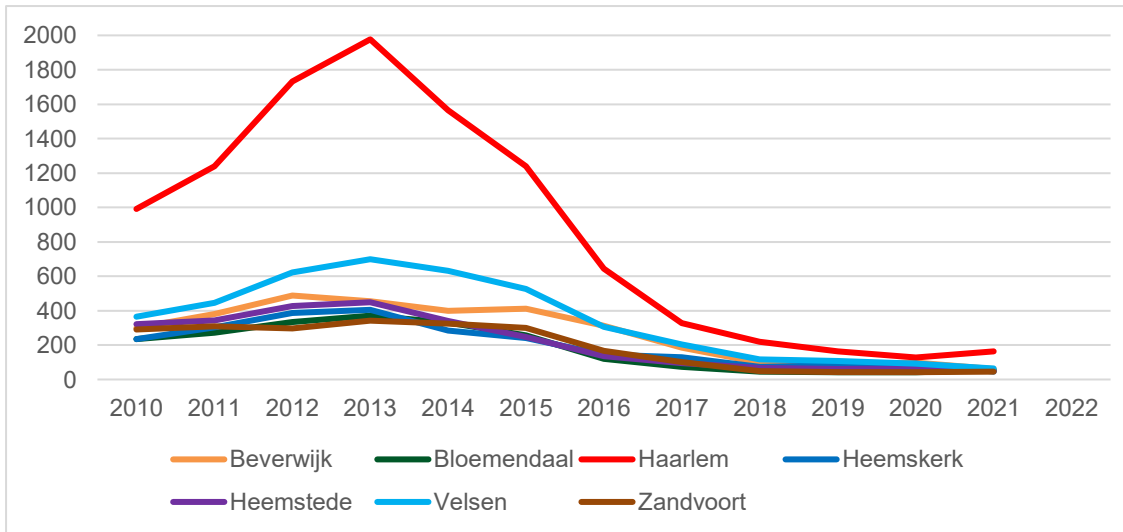
Verkoopprijs koopwoningen

De gemiddelde verkoopprijs³ van bestaande woningen in Zuid-Kennemerland en IJmond is vanaf 2016 flink gestegen. Vanaf 2021 en 2022 stabiliseren de gemiddelde verkoopprijzen per gemeente. In Bloemendaal waar de verkoopprijs het hoogst is, is sinds 2020 de verkoopprijs iets gedaald. In Beverwijk, Heemstede, Haarlem en Velsen is na een daling in 2023, weer een stijging zichtbaar in 2024. In Heemskerk is de verkoopprijs de laatste jaren regelmatig gestegen.

³ Tot en met rapportagejaar 2023 is de gemiddelde vraagprijs van aangeboden woningen weergegeven. Deze is niet beschikbaar vanaf 2021. Om deze reden wordt over 2024 de gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen weergegeven.

Aangeboden koopwoningen

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



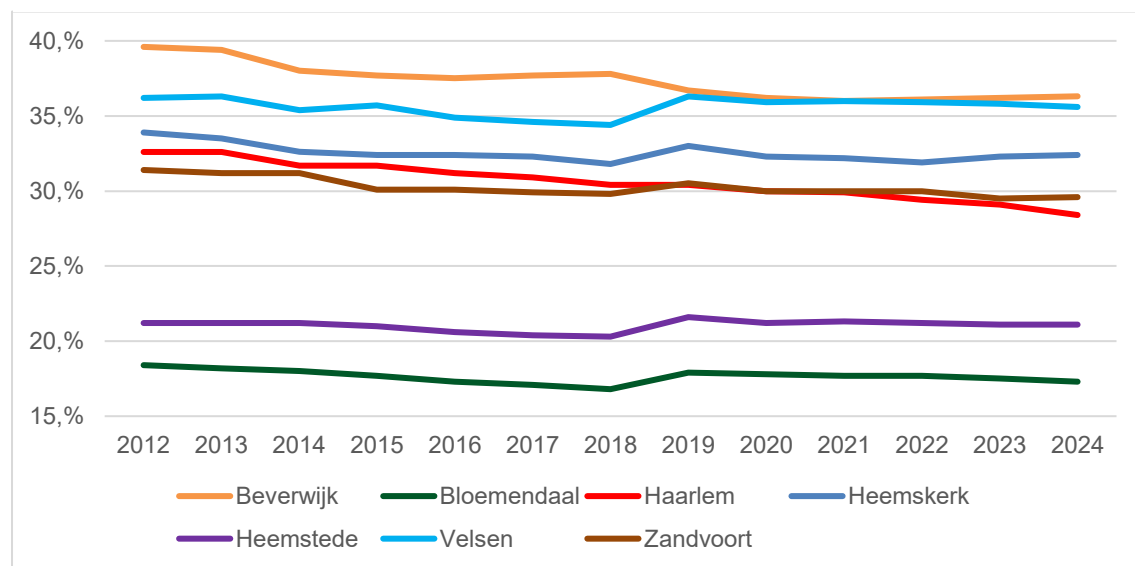
*2021 is momenteel het meest recente jaar waarvan gegevens beschikbaar zijn.

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. Sinds 2019 is het aantal aangeboden woningen extreem laag in alle gemeenten. Helaas zijn de gegevens sinds 2022 niet meer beschikbaar.

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 € 880 in 2024. Ander maatschappelijk vastgoed in het bezit van corporaties en intramurale woningen die collectief verhuurd door zorgorganisaties worden niet meegeteld.

Figuur 8 Percentage corporatiewoningen 2012 t/m 2024 (CBS - bewerking ABF Research)



Percentage corporatiewoningen

Op basis van de beschikbare CBS gegevens kan teruggekeken worden naar het percentage corporatiewoningen in de periode 2012 – 2024.

In de periode 2012 – 2018 is in bijna alle gemeenten een daling te zien van het percentage corporatiewoningen. In 2019 is in de meeste gemeente een kleine stijging te zien.

Beverwijk en Velsen zijn de gemeenten met het hoogste percentage corporatiewoningen, beide hebben in 2024 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, maar in 2024 is het percentage weer iets gedaald. In Haarlem is een verdere daling zichtbaar van 33% in 2012 tot en 28% in 2024.

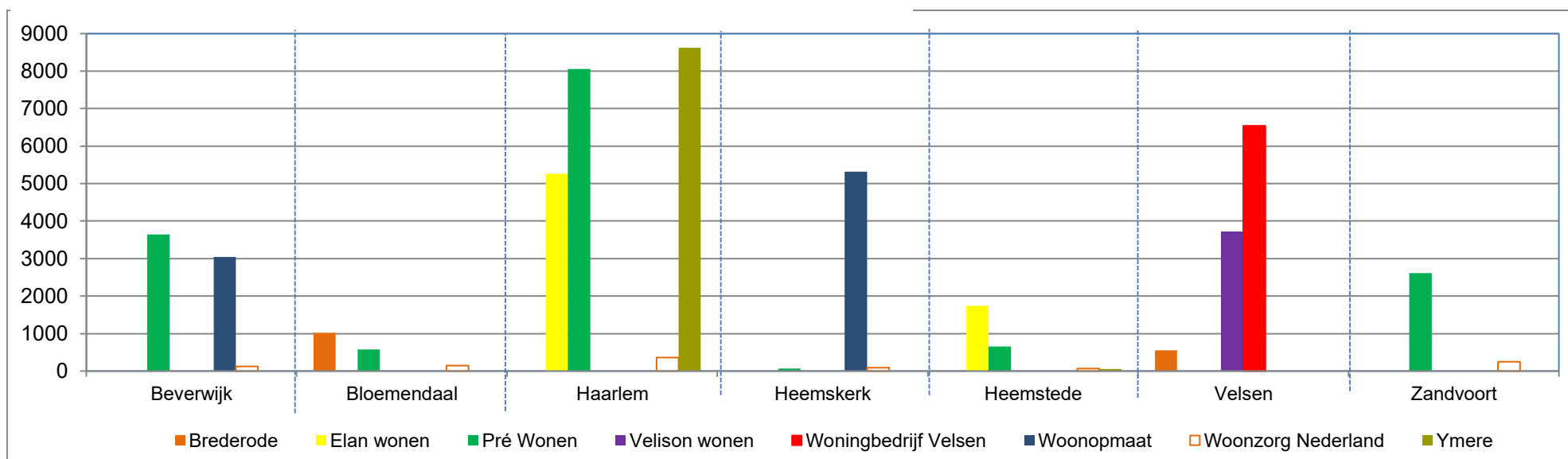
Kleine fluctuaties per jaar worden veroorzaakt door sloop en nieuwbouw.

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. In juni 2023 is als laatste corporatie Woonopmaat met woningen in Beverwijk en Heemskerk overgegaan naar Woonservice.

In 2024 hebben zeven van de acht betrokken corporaties⁴ in Zuid-Kennemerland en IJmond gezamenlijk 51.486 corporatiewoningen. Gecombineerd met de ruim duizend woningen van Woonzorg Nederland waren er in 2024 in totaal 52.515 corporatiewoningen. De meeste corporatiewoningen staan in Haarlem en Velsen. Elk jaar zijn er schommelingen door verkoop, sloop en nieuwbouw van woningen. In 2023 waren er 51.159 corporatiewoningen.

Figuur 9 Aantal corporatiewoningen per corporatie, per gemeente (2024)



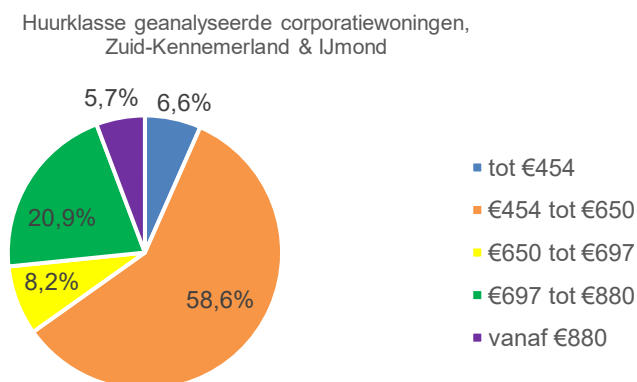
* Woonzorg Nederland heeft geen gegevens aangeleverd voor 2023 & 2024.

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

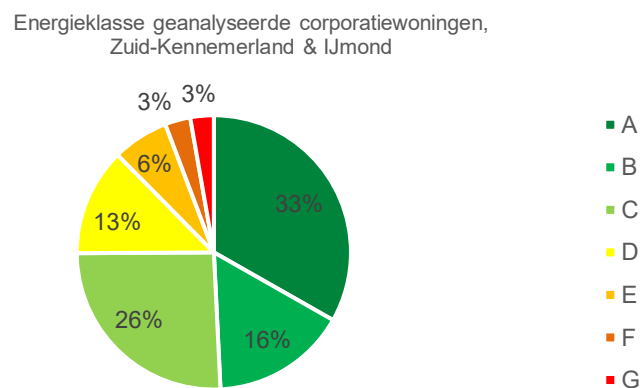
Figuur 10 Geanalyseerde corporatiewoningen naar huurklasse (2024, n= 51.127)



Corporatiewoningen zijn onder te verdelen in verschillende huurklassen (zie bijlage). Elk jaar worden de huren en huurklassen aangepast. In 2024 is 94,3% van de corporatiewoningen een sociale huurwoning⁵ met een huur onder de € 880,- per maand⁶. In 2023 was het percentage sociale huurwoningen 92,9%.

Van de geanalyseerde corporatiewoningen heeft 6,6 % een huur onder de € 454 (kwaliteitskortingsgrens), 58,6 % een huur tussen de € 454 en € 650 (lage aftoppingsgrens), 8,2 % een huur tussen de € 650 en € 697 (hoge aftoppingsgrens) en 20,9 % een huur tussen € 697 en € 880 (liberalisatiegrens). In 2024 heeft 5,7% van de corporatiewoningen een huur daarboven (vrije sector, boven liberalisatiegrens⁷).

Figuur 11 Geanalyseerde corporatiewoningen naar energieklass (2024, n=49.301)



Energieklasse

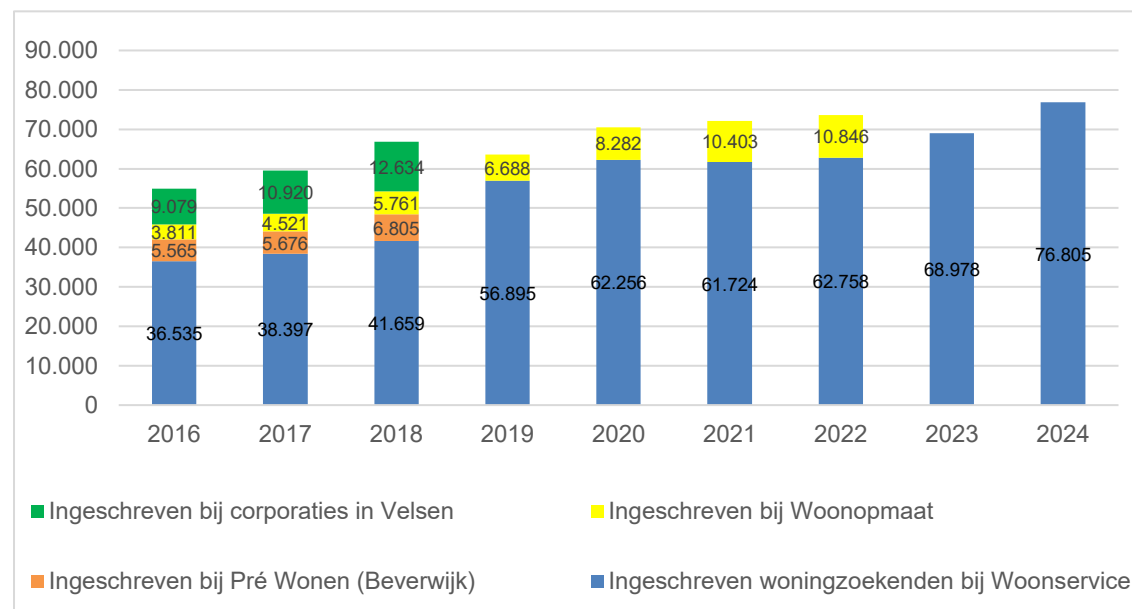
In figuur 11 staat de energieklass van de geanalyseerde corporatiewoningen in Zuid-Kennemerland / IJmond. Van de geanalyseerde corporaties heeft 33% een klasse A (inclusief A+ en A++). In deel 2 en deel 3 staat de energieklass per gemeente en per corporatie weergegeven.

⁵ Als in dit rapport wordt gesproken over sociale huurwoningen gaat het om de woningen in 2024 die een huur hadden van € 880 of lager. Opgemerkt wordt dat woningen met een huur boven de € 880 (prijsspeil 2024) bij een volgende verhuring weer onder de grens van € 880 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 2024

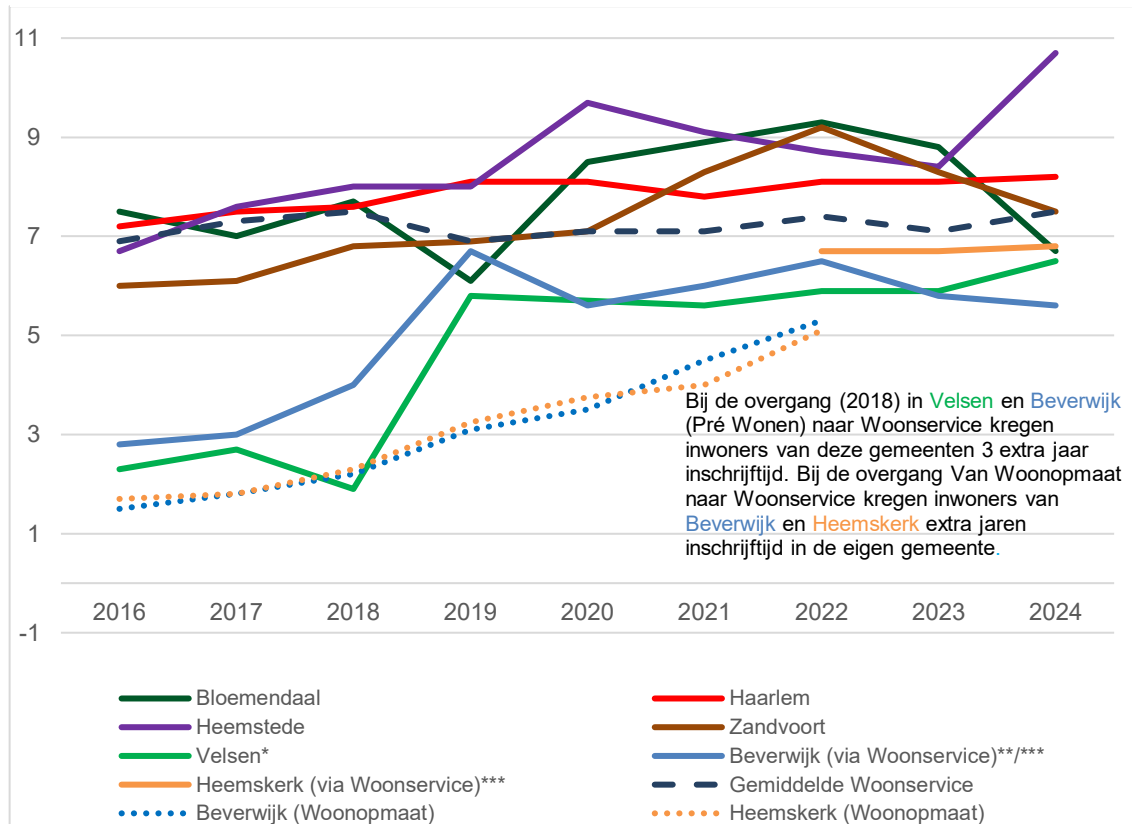


Zoals aangegeven is de afgelopen jaren een aantal wijzigingen doorgevoerd in de woonruimteverdeling. 2019 was het eerste jaar waarin de corporatiewoningen in Velsen en alle corporatiewoningen van Pré Wonen worden aangeboden en toegekend via Woonservice. De woningen van Woonopmaat (Heemskerk en deel Beverwijk)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

Als het jaar 2024 vergeleken wordt met 2023 is een verdere stijging te zien bij het aantal ingeschreven bij Woonservice. 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 fluctuaties 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 2024



*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 daling in 2023 weer gestegen naar 7,5 jaar. De daling van vorig jaar is waarschijnlijk veroorzaakt door de overgang van de ingeschreven woningzoekenden van Woonopmaat naar Woonservice. In Heemstede is een sterke stijging te zien van de inschrijftijd. Opgemerkt wordt dat het gaat om een klein aantal woningen, waardoor fluctuaties een groot effect hebben. In Bloemendaal en Zandvoort is de inschrijftijd gedaald in 2024. In Haarlem, de gemeente met de meeste corporatiewoningen, is de wachttijd in 2024 gelijk gebleven. In Velsen (via Woonservice) is in 2020 en 2021 een daling te zien. In 2024 is de wachttijd gestegen. 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 van de wachttijd bij Woonopmaat in Heemskerk en Beverwijk tussen 2016 en 2022. Vanaf 2024 lijkt het dat de inschrijftijd in deze twee gemeenten goed te vergelijken is met de overige gemeenten. De gemeenten in IJmond (Beverwijk, Heemskerk en Velsen) kennen een inschrijftijd die onder het regionale gemiddelde ligt. De gemeenten in Zuid-Kennemerland kennen een inschrijftijd boven het regionale gemiddelde. Uitzondering is Bloemendaal in 2024, maar omdat het gaat om een klein aantal woningen kan het gaan om een uitzondering.

Geconcludeerd wordt dat de overgang van de corporatiewoningen vanuit de verschillende gemeenten naar Woonservice de gegevens moeilijk vergelijkbaar maken. Maar als naar de afgelopen vijf jaar gekeken wordt, is een stijging zichtbaar van de inschrijf- en wachttijd van woningzoekenden in de IJmond. De gemiddelde inschrijftijd voor de gehele regio blijft redelijk gelijk en schommelt tussen de zeven en zeven en half jaar.



Figuur 14 Foto: Velsen

In totaal zijn in 2024 van de 2.972 woningen die via Woonservice zijn toegekend, 26 procent van deze woningen wordt toegekend via bemiddeling. De overige 74% zijn regulier toegekend.

Tabel 1 Aantal toegewezen woningen in 2024 per gemeente (incl. percentages bemiddeling 2018 t/m 2024).

Gemeente	Huur regulier incl. direct te huur 2024	Percentage bemiddeling 2024	Percentage bemiddeling 2023	Percentage bemiddeling 2022	Percentage bemiddeling 2021	Percentage bemiddeling 2020	Percentage bemiddeling 2019	Percentage bemiddeling 2018
Beverwijk	274	38%	33%	23%	24%	45%	37%	29%
Bloemendaal	56	27%	32%	29%	33%	24%	30%	37%
Haarlem	1.396	26%	35%	35%	32%	30%	34%	40%
Heemskerk	263	38%	*	0%	11%	-%*		
Heemstede	95	27%	33%	25%	29%	26%	36%	29%
Velsen	729	17%	21%	22%	24%	29%	31%	25%
Zandvoort	159	25%	26%	25%	38%	24%	25%	27%
Beverwijk/ Heemskerk (WOM)				9% / 24%	19% / 44%	15% / 28%	28% / 36%	14% / 26%
Totaal regio	2.972	26%	31%	27%	30%	29%		

*Te klein aantal om een betrouwbaar percentage te berekenen

De gegevens zijn gebaseerd op de Trendmonitor woonruimteverdeling 2024 Regio IJmond/Zuid-Kennemerland (Woonservice 23 april 2025)

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 en 2024 lastig. Voor de gehele regio is een daling naar 26% zichtbaar. In totaal zijn in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond 775 woningen toegewezen via bemiddeling. In de volgende tabel zijn deze verder uitgesplitst naar bemiddelingscategorieën.

Tabel 2 Bemiddelingscategorieën 2024 (incl. percentage 2019 t/m 2023).

Bemiddeling*	Aantal Zuid-Kennemerland / IJmond 2024	Percentage (%) 2024	Percentage (%) 2023	Percentage (%) 2022	Percentage (%) 2021	Percentage (%) 2020	Percentage (%) 2019
Herstructurering/stadsvernieuwing**	117	15%	11%	15%	11%	20%	19%
Zorg***	59	8%	8%	8%	15%	18%	20%
Vrije ruimte / klantwensen	120	15%	16%	13%	21%	24%	29%
Overig (beheerproblematiek)	115	15%	12%	13%	16%	14%	6%
Statushouders	219	28%	34%	27%	22%	11%	15%
Contingentenregeling (incl. Pact)	131	17%	13%	13%	16%	13%	11%
Overige urgentie****	14	2%	7%	9%			
Totaal	775	100%	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 (28%). Dit is een daling ten opzichte van 2023. Daarnaast wordt bemiddeld op basis van vrije ruimte⁹ (15%), de contingentregeling (17%), herstructurering/stadsvernieuwing (15%) en zorg (8%). Bij 'zorg' gaat het om Wmo indicaties of kanscontracten (uitstroom uit maatschappelijke opvang). In totaal zijn 219 woningen bemiddeld aan statushouders. Dit is 28% van alle bemiddelingen. De 219 woningen die zijn bemiddeld voor statushouders is 4% van alle 2.972 toegewezen woningen. Dit percentage is ongeveer 3 procent lager dan vorig jaar.

⁹ Het betreft maatwerk die door de corporaties worden bemiddeld conform de afspraak in de huisvestingsverordening. Bijvoorbeeld woningen met specifieke kenmerken en huurders die in aanmerking komen voor individueel maatwerk.



Figuur 15 Heemskerk

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 2024: € 880). Deze staan per gemeente uitgesplitst naar corporatie. In 2024 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.

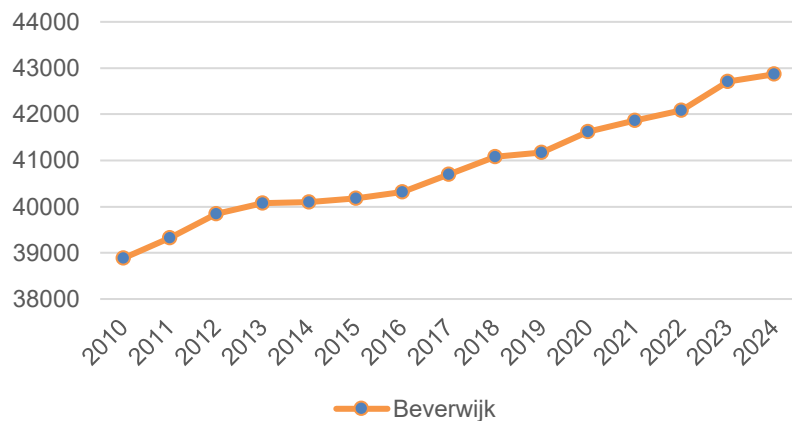
Per gemeente is een verdeling gemaakt van de huur categorieën en de energieklassen van de geanalyseerde corporatiewoningen in de afzonderlijke gemeenten. In de meeste gemeenten gaat het om een optelsom van verschillende corporaties. De gemiddelde verdeling naar huurcategorie voor de hele regio staat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

Gemeente Beverwijk

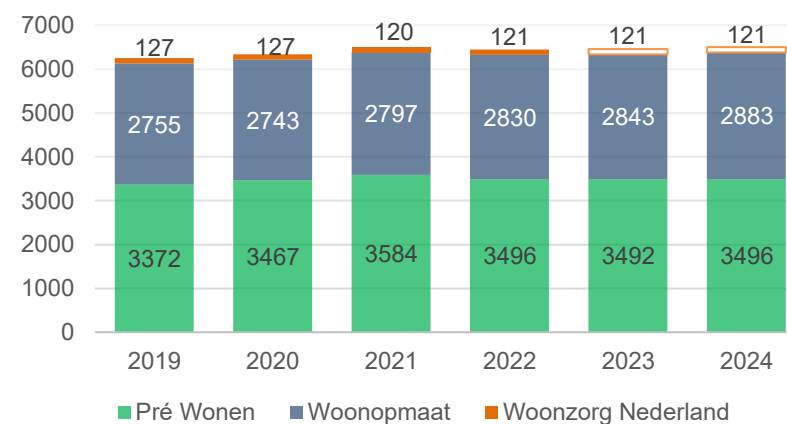
gemeente
beverwijk



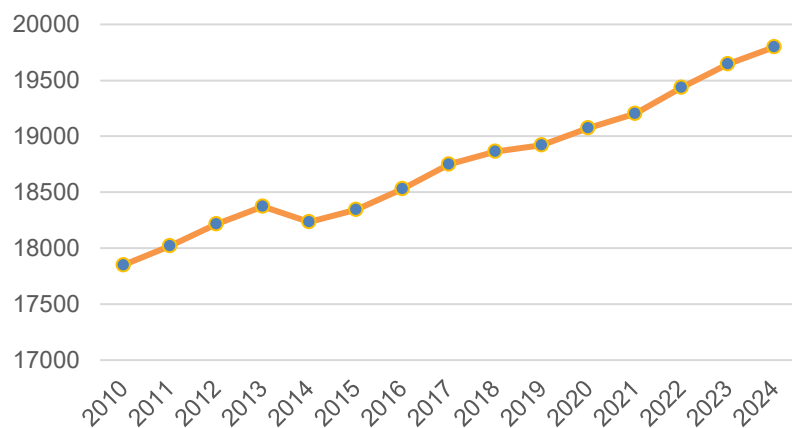
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2024)



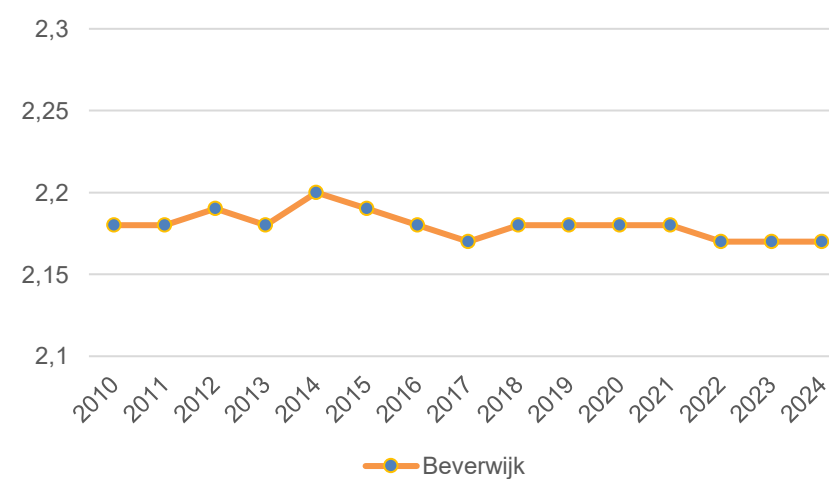
Aantal corporatiewoningen met een huidige huur tot €880 (WZK).



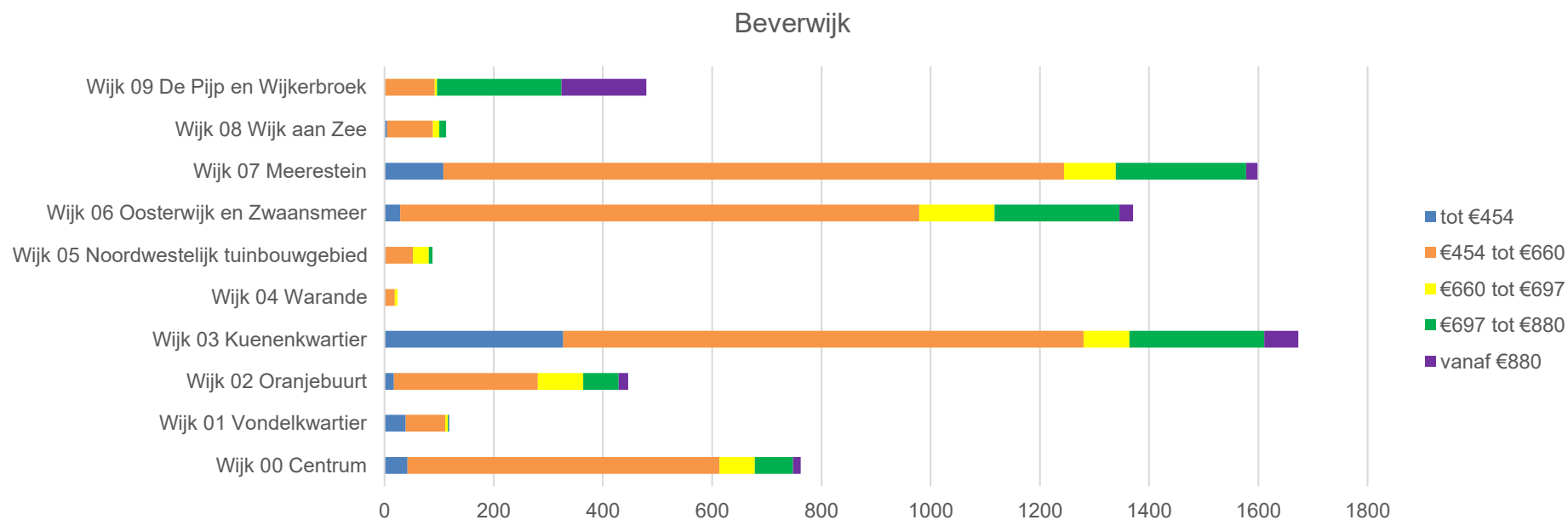
Huishoudens (CBS, 2010 - 2024)



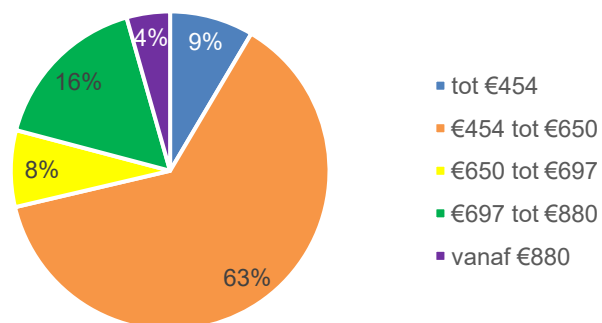
Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2024)



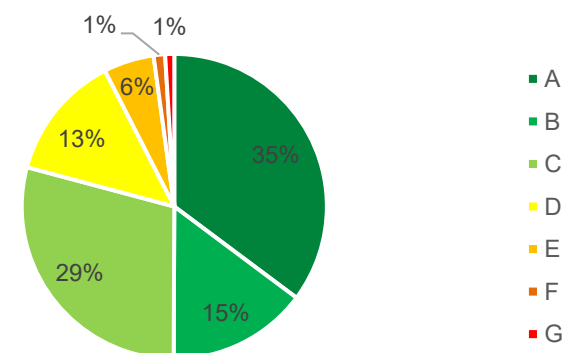
Aantal geanalyseerde corporatiewoningen naar wijk en huidige huur (2024).



Geanalyseerde corporatiewoningen in Beverwijk naar huurklasse 2024 (n= 6.673)

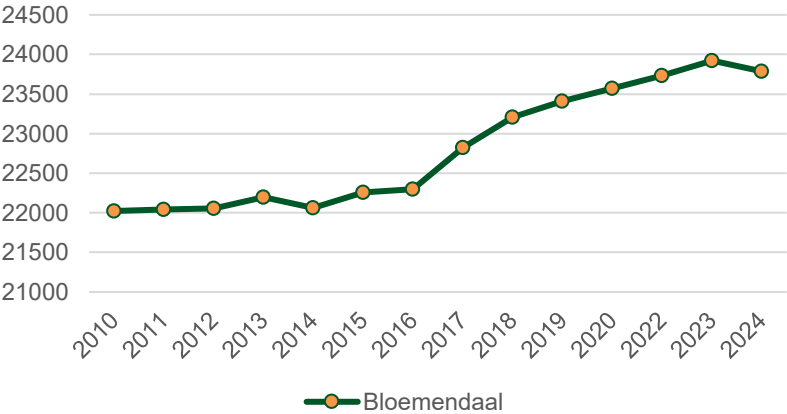


Energieklasse geanalyseerde corporatiewoningen in Beverwijk 2024 (n= 6.663)

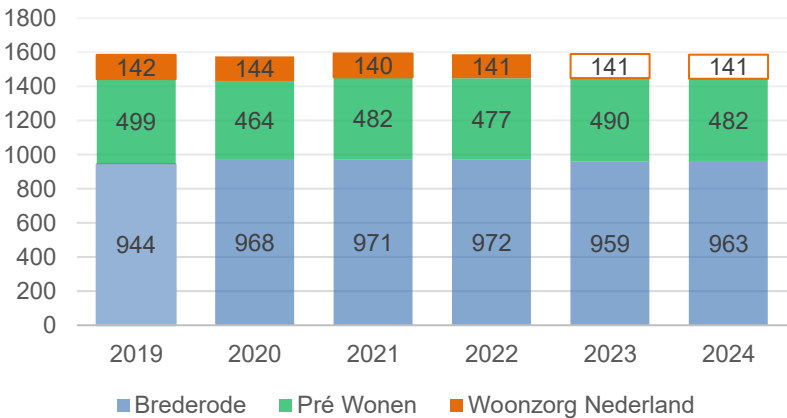




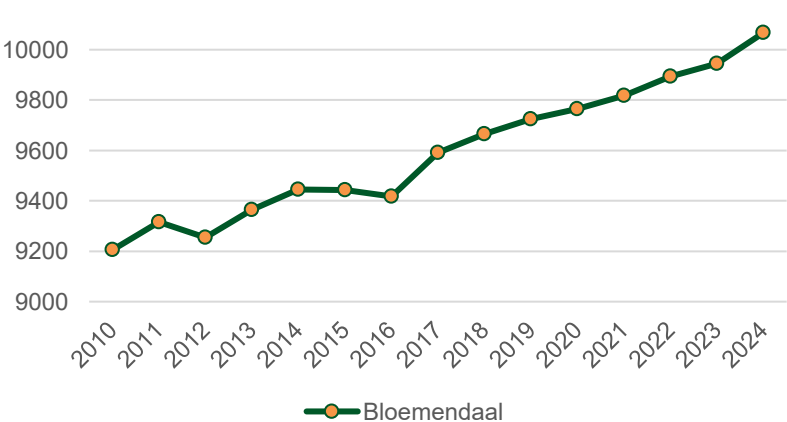
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2024)



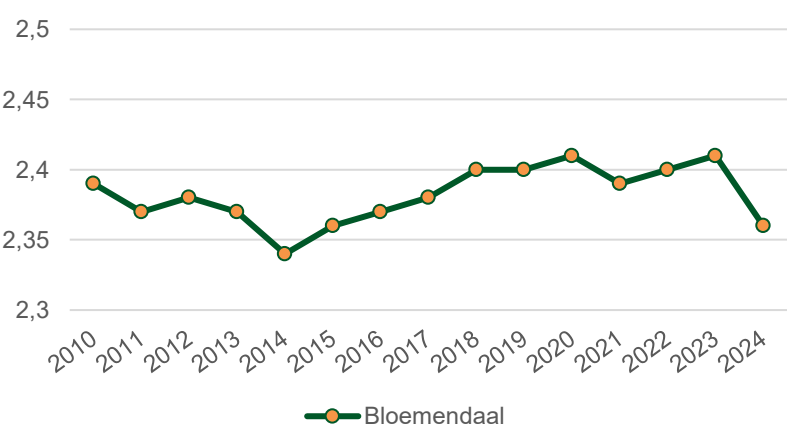
Aantal corporatiewoningen met een huidige huur tot €880 per jaar.



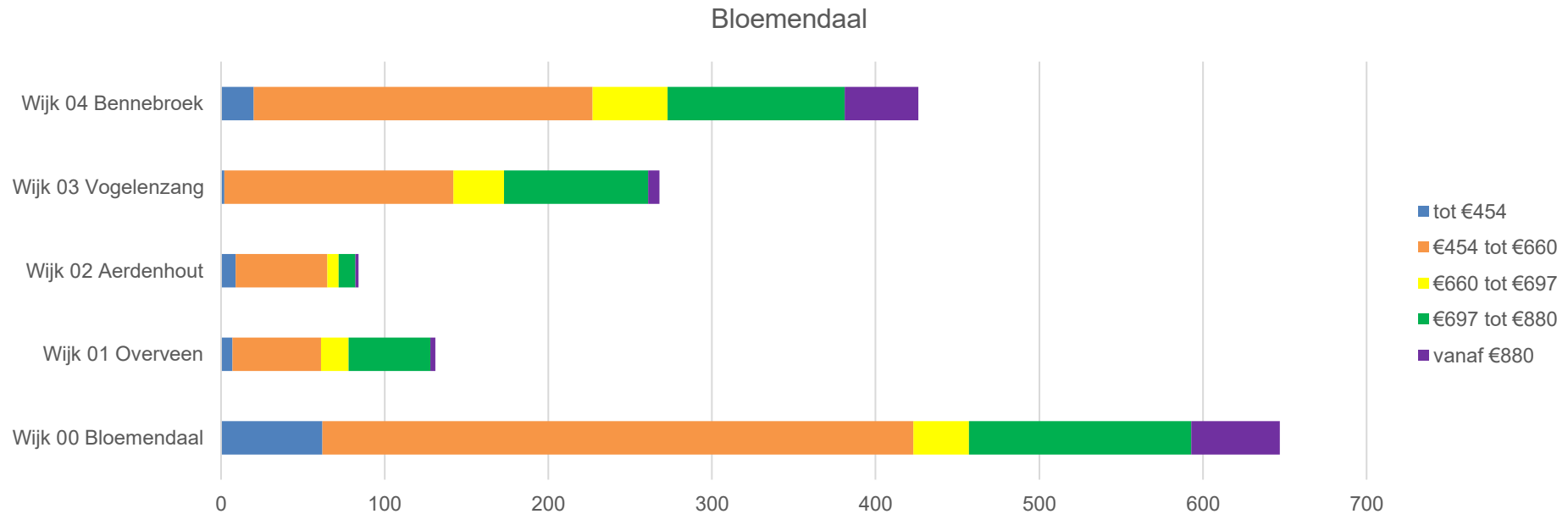
Huishoudens (CBS, 2010 - 2024)



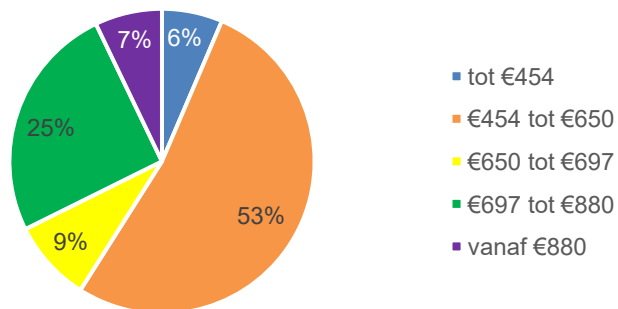
Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2024)



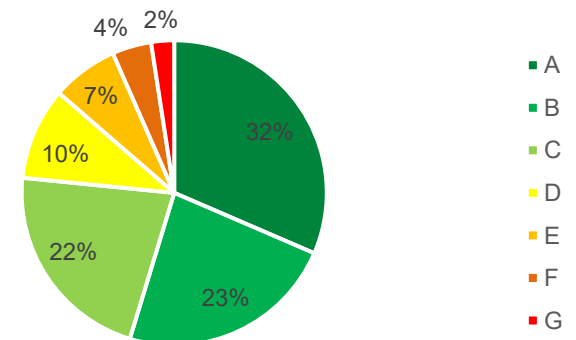
Aantal geanalyseerde corporatiewoningen naar wijk en huidige huur (2024).



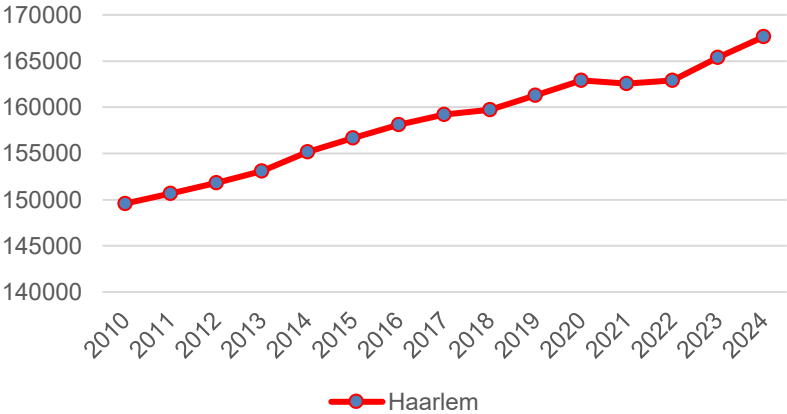
Geanalyseerde corporatiewoningen in Bloemendaal naar huurklasse 2024 (n=1.556)



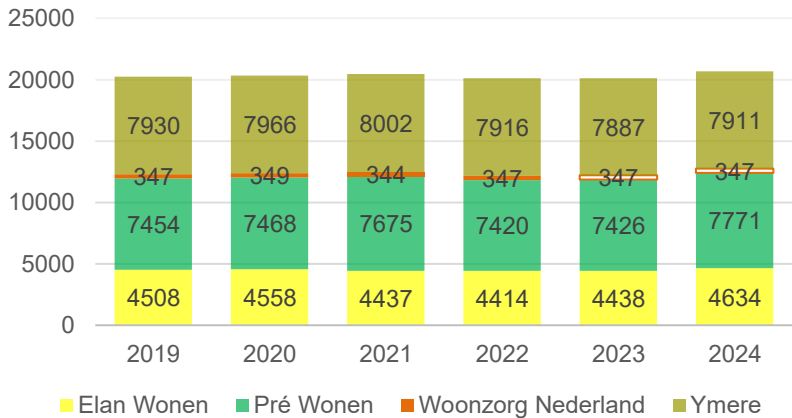
Energieklasse geanalyseerde corporatiewoningen in Bloemendaal 2024 (n=1.563)



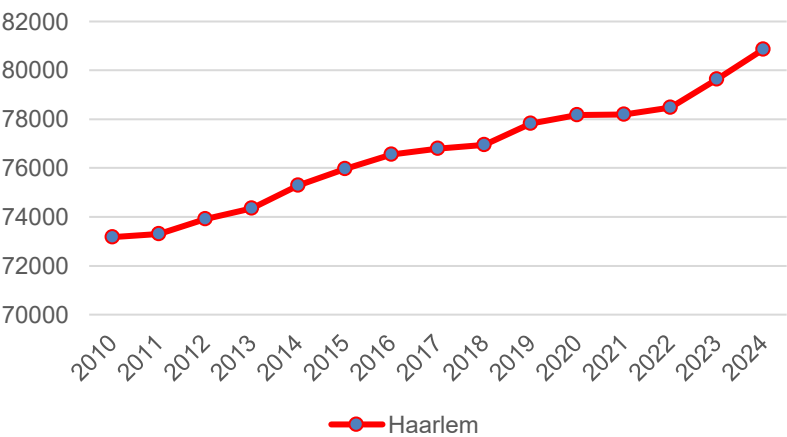
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2024)



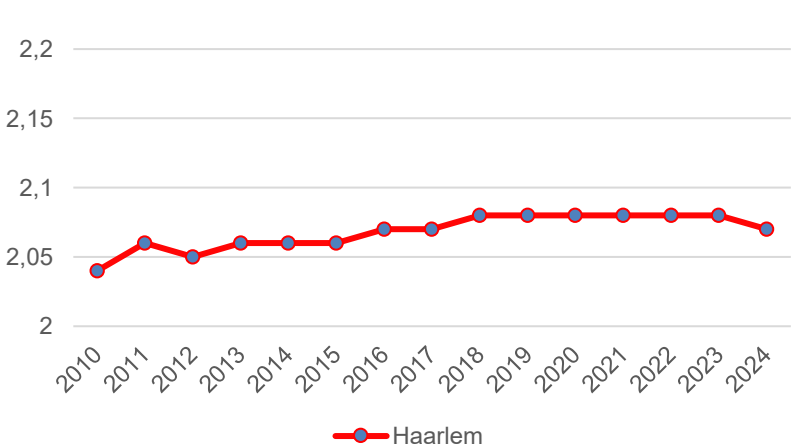
Aantal corporatiewoningen tot €880 per jaar (WZK).



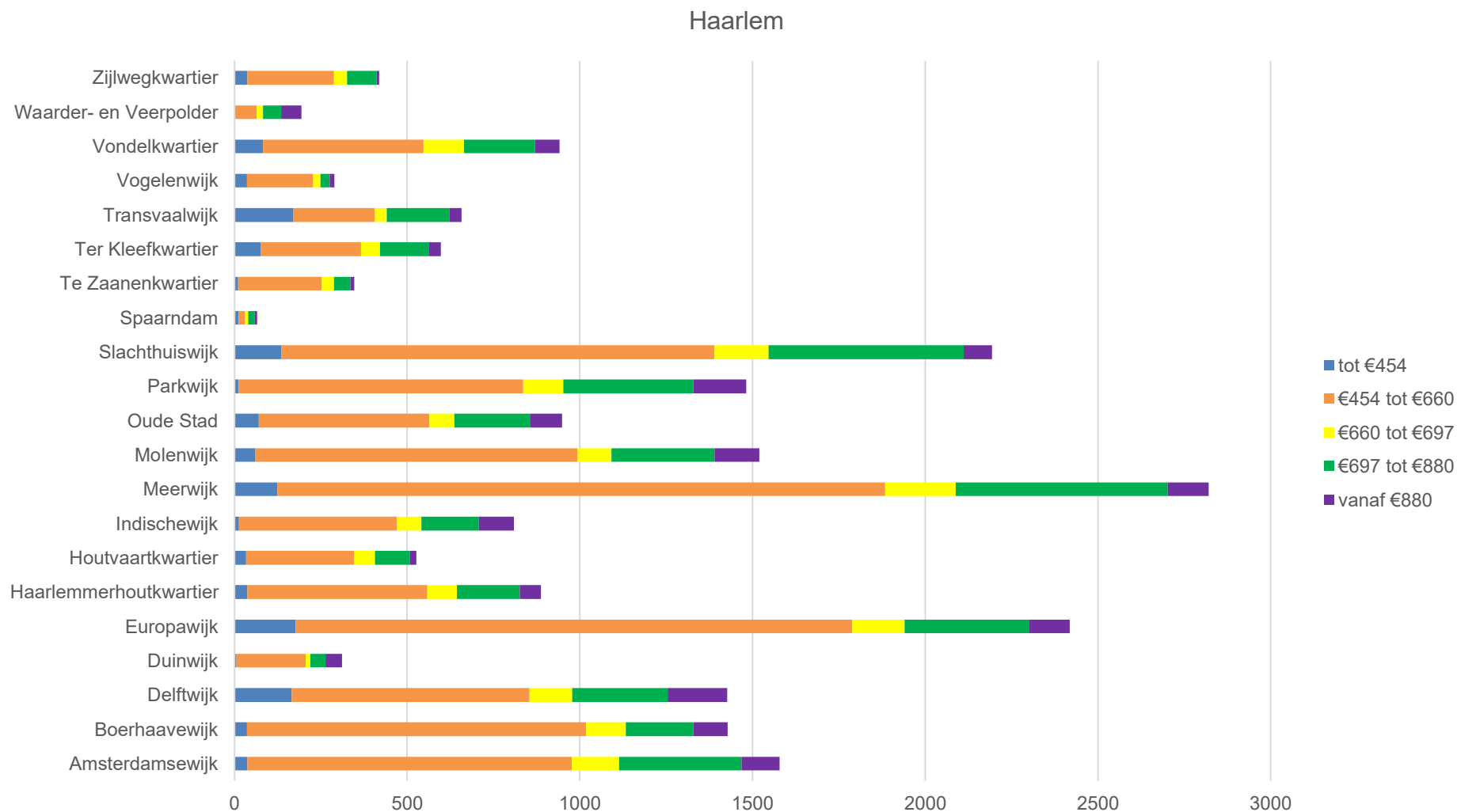
Huishoudens (CBS, 2010 - 2024)



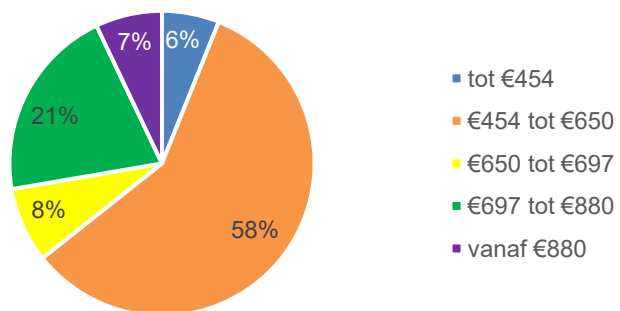
Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2024)



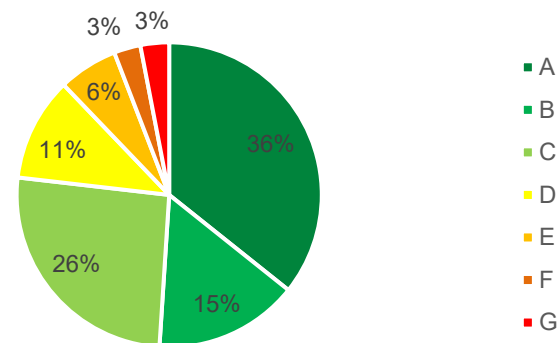
Aantal geanalyseerde corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2024).



Geanalyseerde corporatiewoningen in Haarlem naar huurklasse 2024 (n= 21.861)



Energieklasse geanalyseerde corporatiewoningen in Haarlem 2024 (n= 20.143)

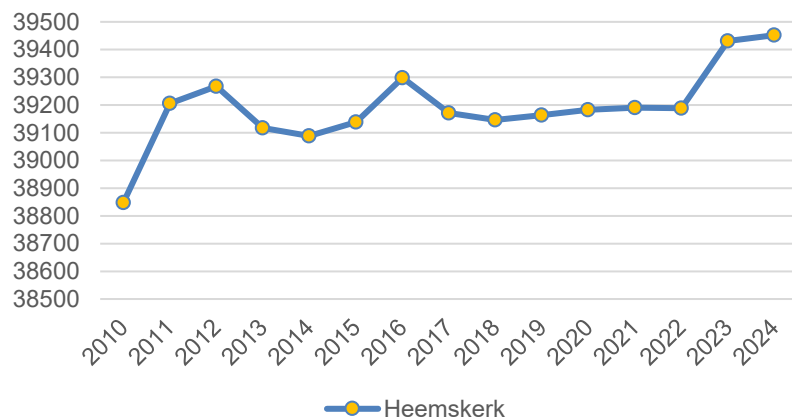




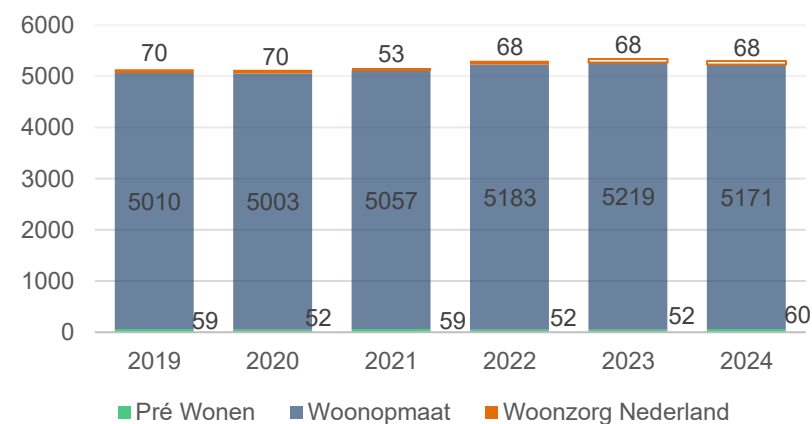
Figuur 17 Haarlem

Gemeente Heemskerk

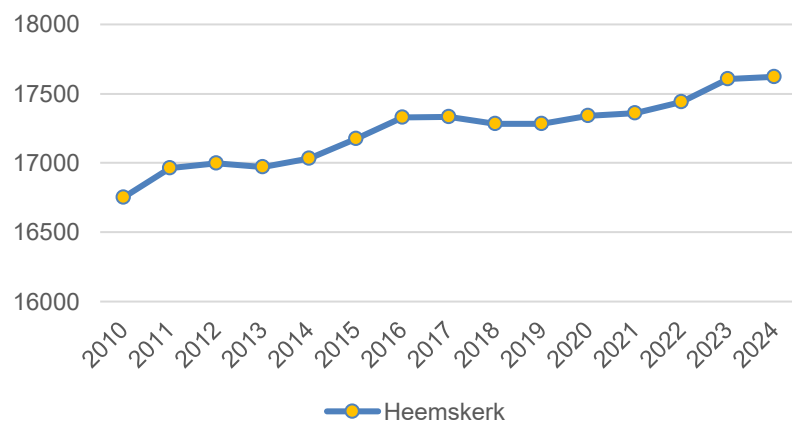
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2024)



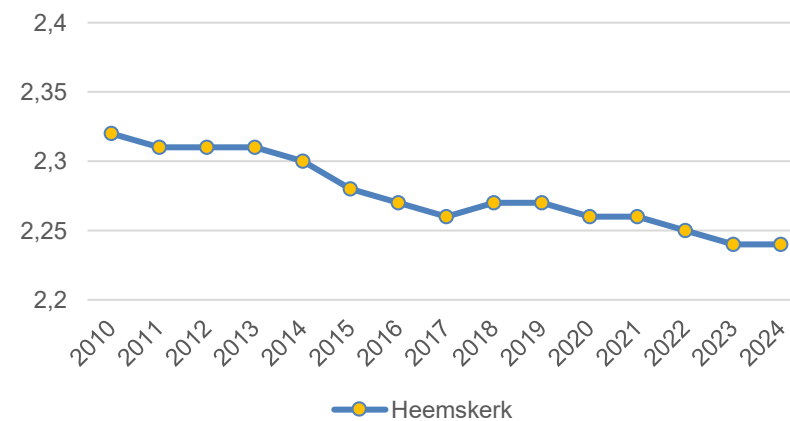
Aantal corporatiewoningen tot €880 per jaar (WZK).



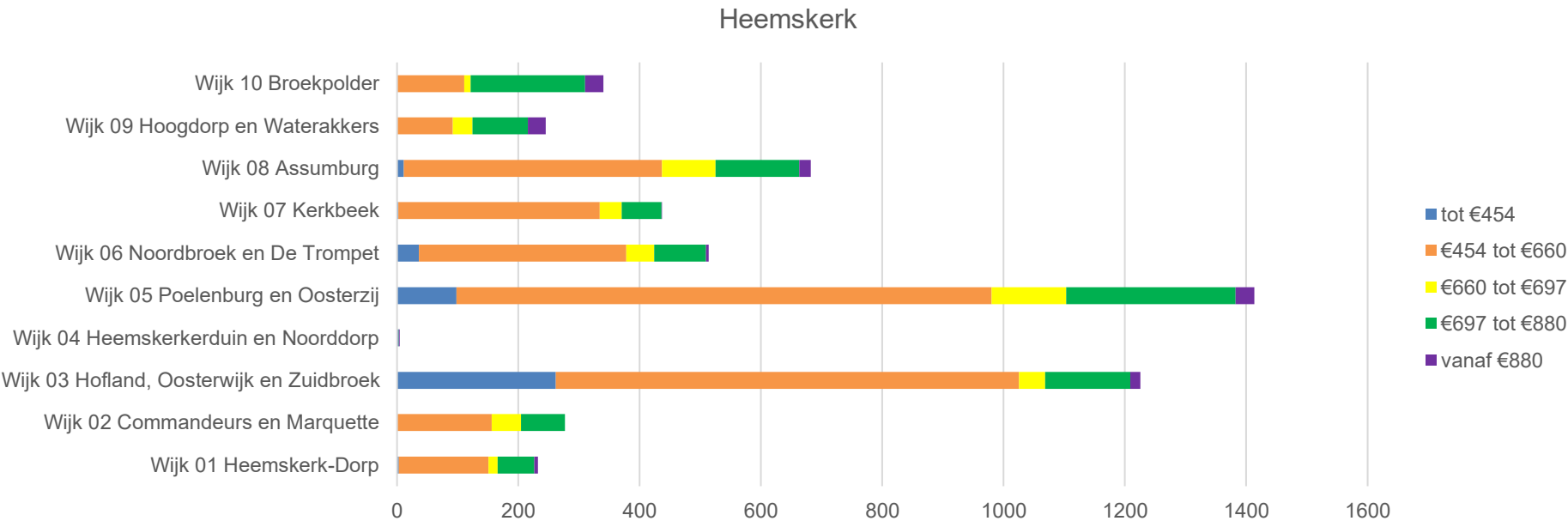
Huishoudens (CBS, 2010 - 2024)



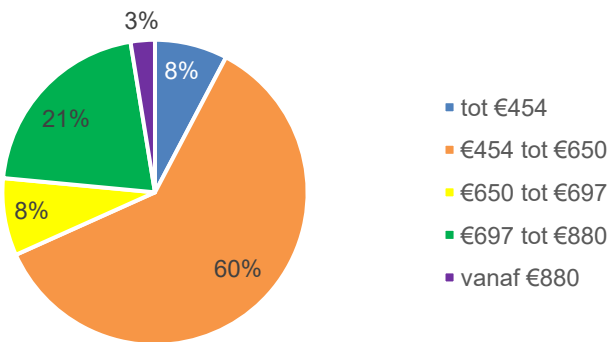
Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2024)



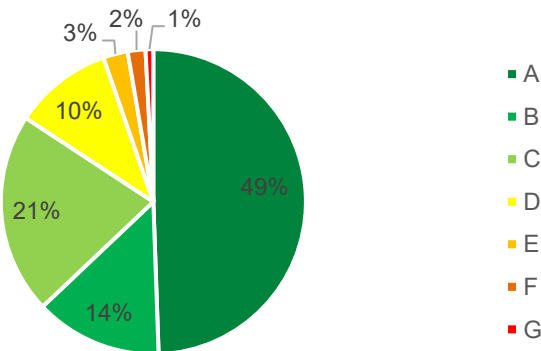
Aantal geanalyseerde corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2024).



Geanalyseerde corporatiewoningen in Heemskerk naar huurklasse 2024 (n=5.369)

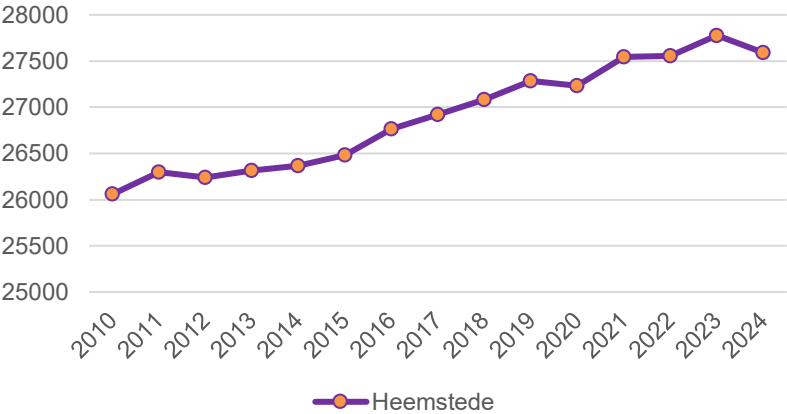


Energieklasse geanalyseerde corporatiewoningen in Heemskerk 2024 (n= 5.371)

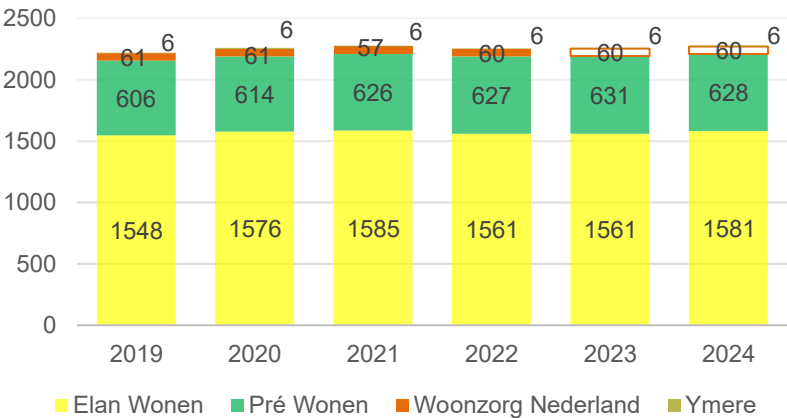




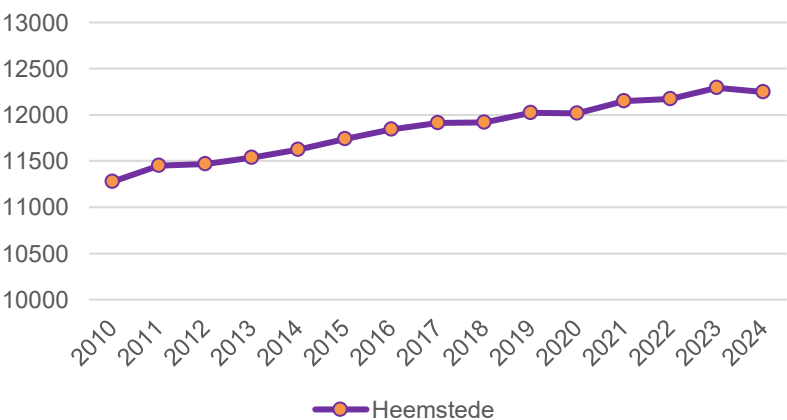
Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2024)



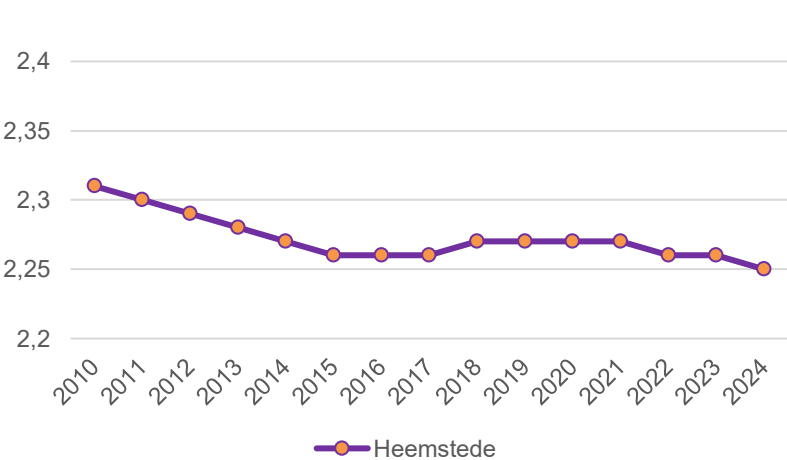
Aantal corporatiewoningen tot €880 per jaar (WZK).



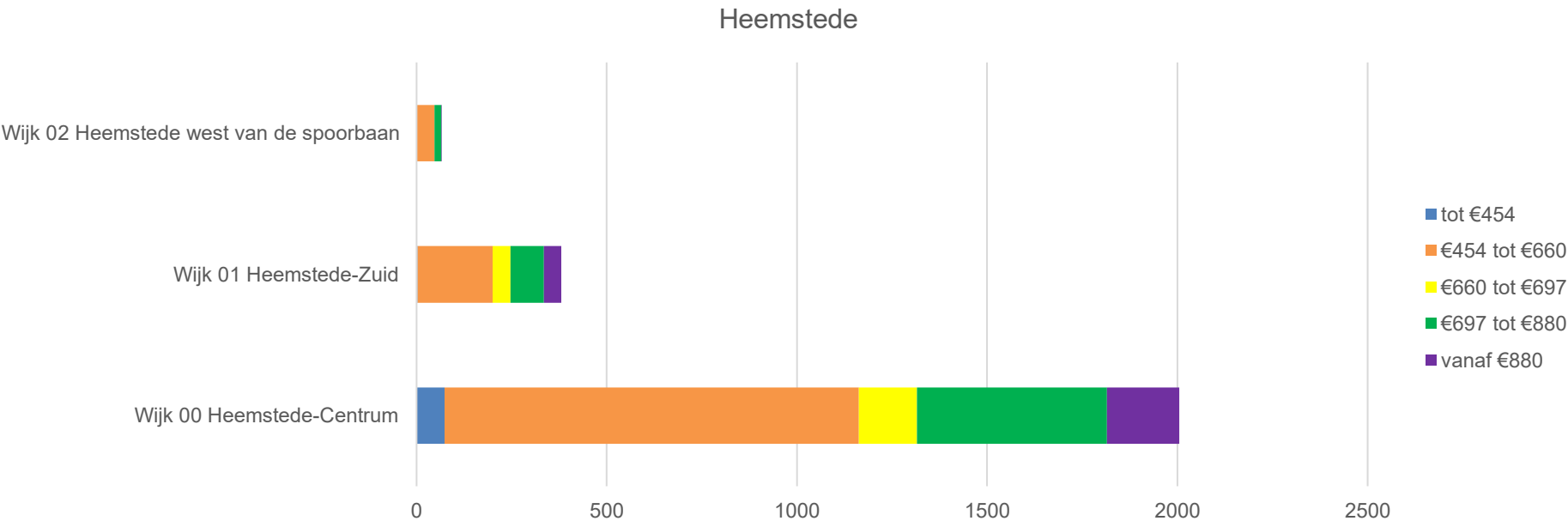
Huishoudens (CBS, 2010 - 2024)



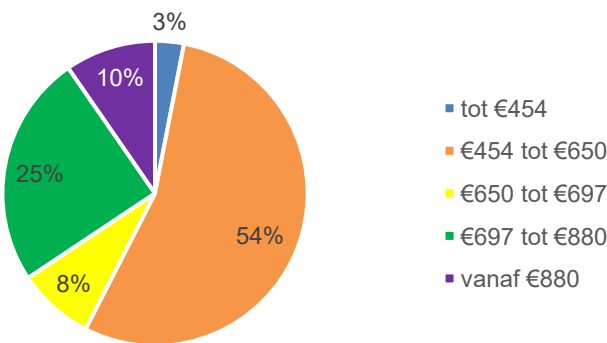
Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2024)



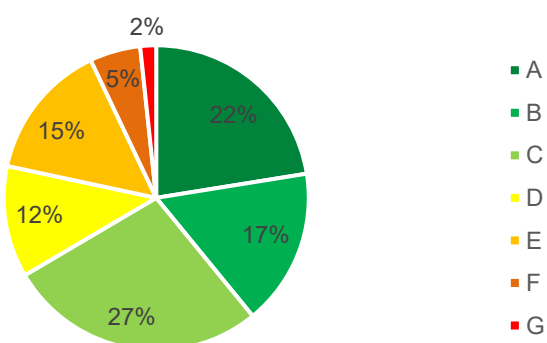
Aantal geanalyseerde corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2024).



Geanalyseerde corporatiewoningen in Heemstede naar huurklasse 2024(n=2.451)

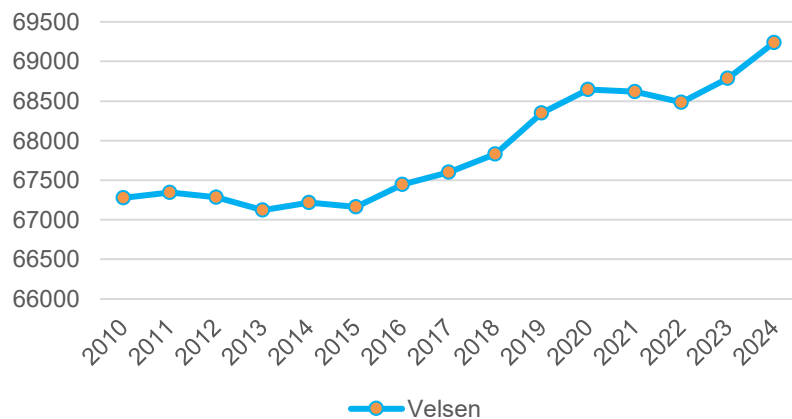


Energieklasse geanalyseerde corporatiewoningen in Heemstede 2024 (n=2.435)

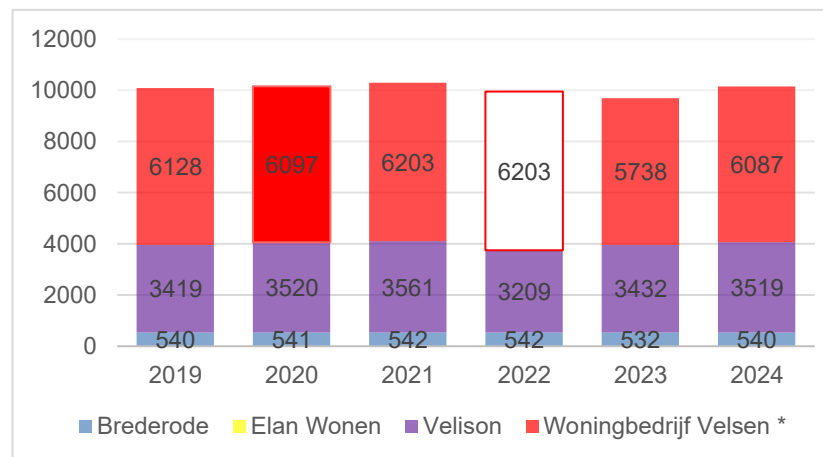


Gemeente Velsen

Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2024)

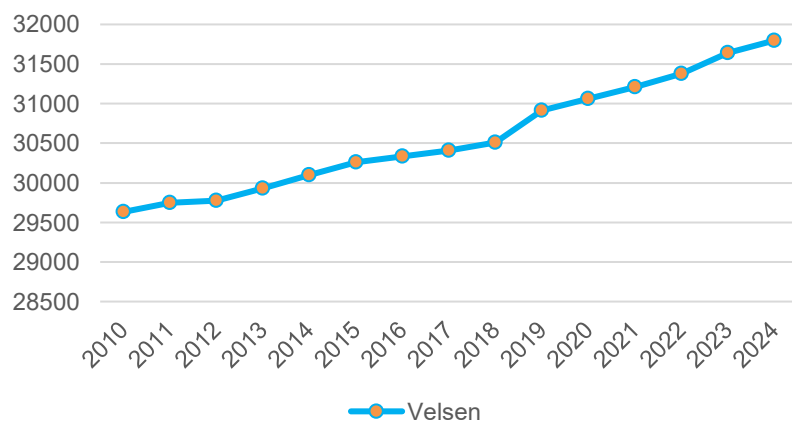


Aantal corporatiewoningen tot €880 per jaar (WZK).

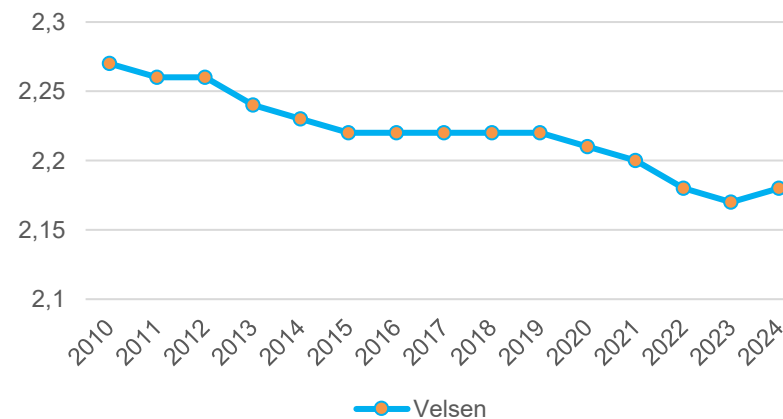


*In 2022 zijn geen extra gegevens aangeleverd en zijn de gegevens van 2021 overgenomen

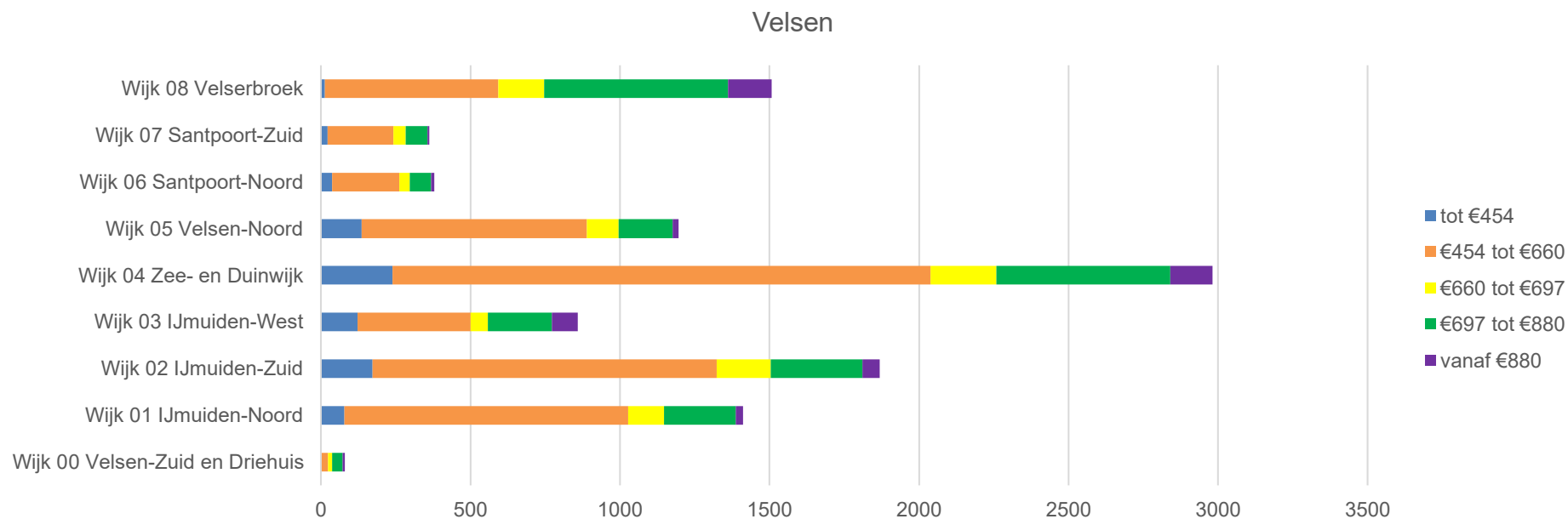
Huishoudens (CBS, 2010 - 2024)



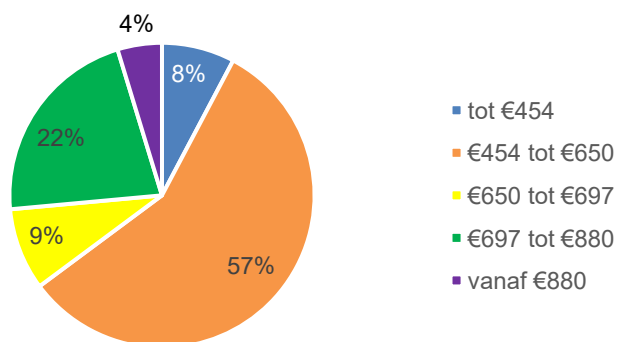
Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2024)



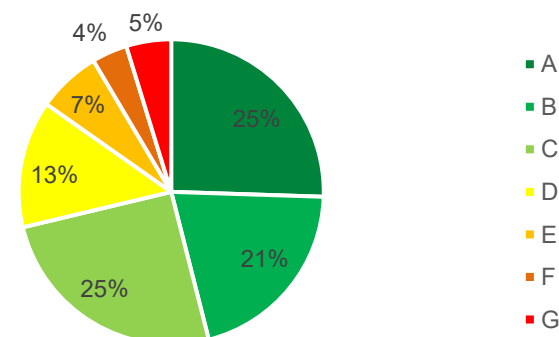
Aantal geanalyseerde corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2024).



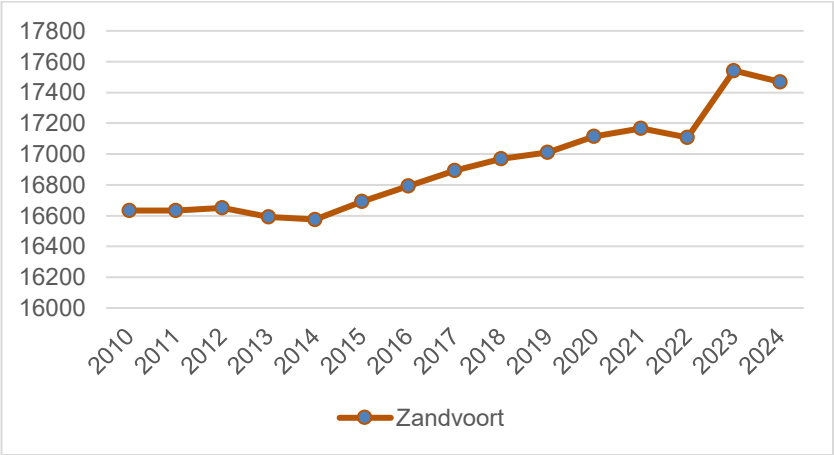
Geanalyseerde corporatiewoningen in Velsen naar huurklasse 2024 (n=10.814)



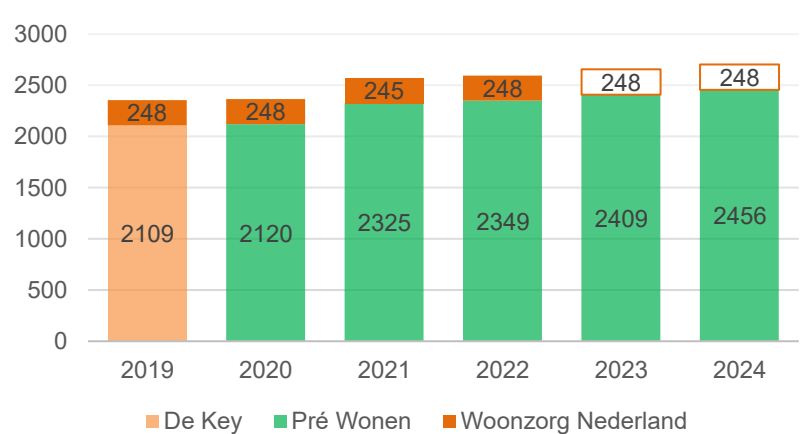
Energieklasse geanalyseerde corporatiewoningen in Velsen 2024 (n=10.572)



Aantal inwoners (CBS, 2010 - 2024)

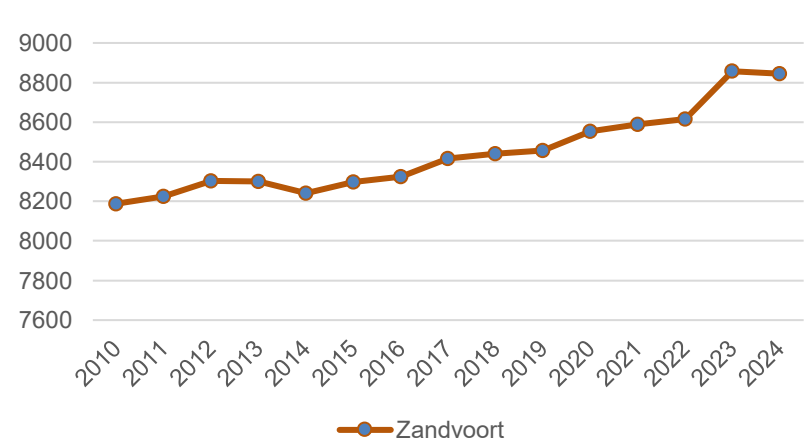


Aantal corporatiewoningen tot €880 per jaar (WZK).

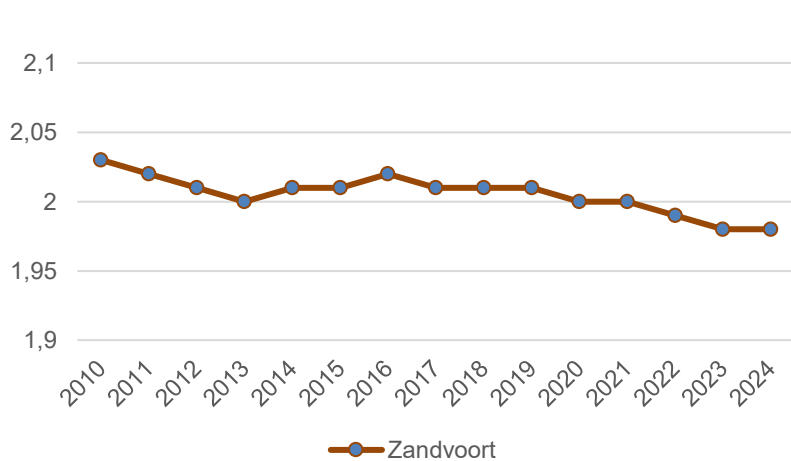


*Per 2020 heeft Pré Wonen de woningen overgenomen van De Key

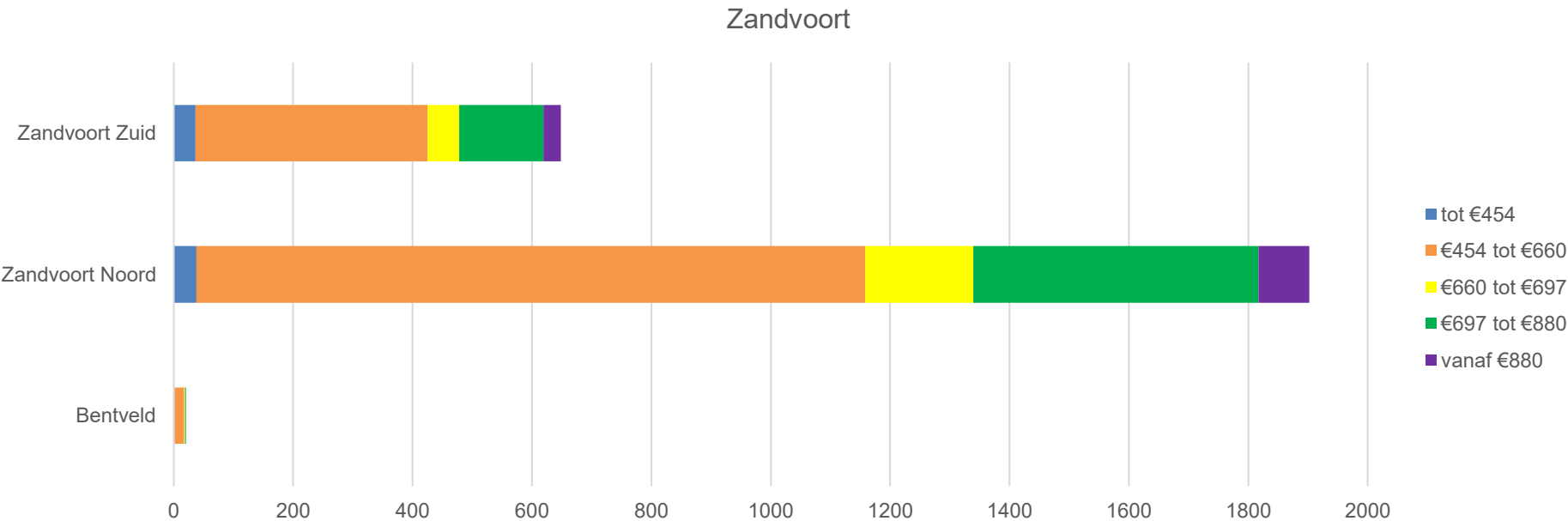
Huishoudens (CBS, 2010 - 2024)



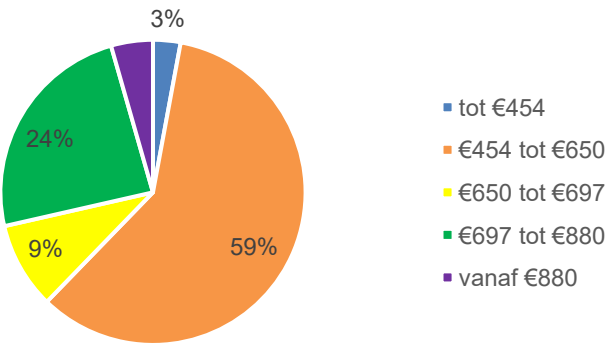
Huishoudensgrootte (CBS, 2010 - 2024)



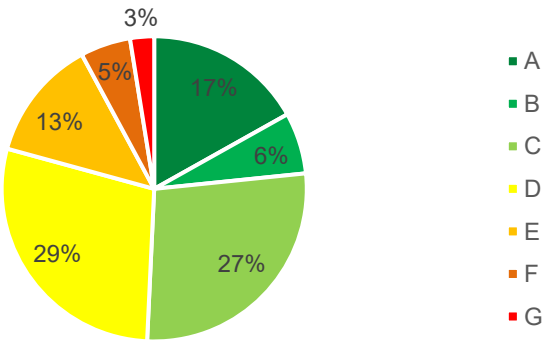
Aantal geanalyseerde corporatiewoningen van corporaties naar wijk en huidige huur (2024).



Geanalyseerde corporatiewoningen in Zandvoort naar huurklasse 2024 (n= 2.618)



Energieklasse geanalyseerde corporatiewoningen in Zandvoort 2024 (n=2.554)





Figuur 18 Foto: Velsen

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 2024. 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.

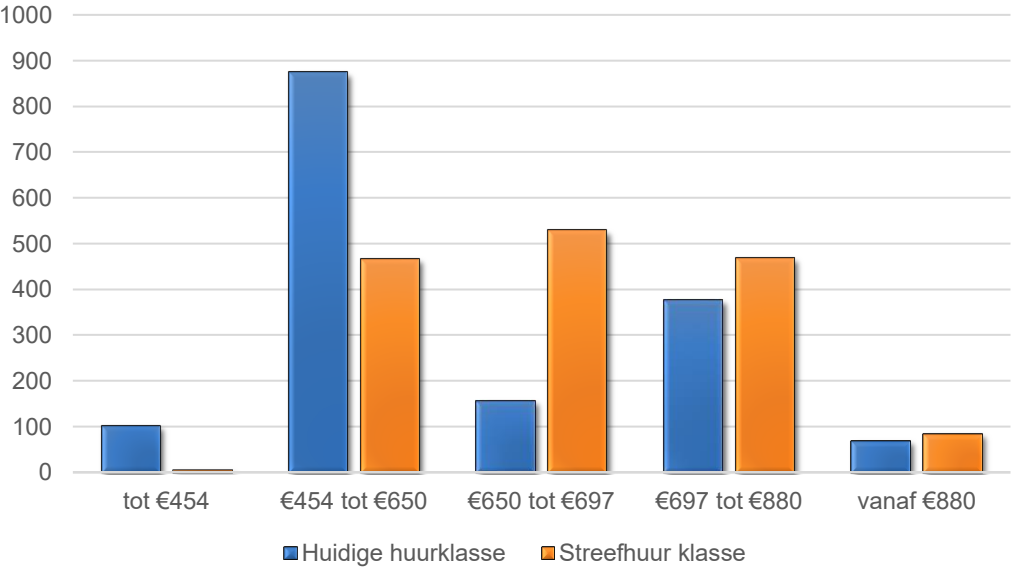
Per corporatie zijn vier figuren opgenomen:

- 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 2024 van € 880 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-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 zeven jaar: 2018 - 2024¹⁰. De indeling in de afgelopen jaren is gebaseerd op de grenzen die dat jaar geldig waren, voor 2024 wordt de huidige indeling gebruikt. Bij de as is vanwege de leesbaarheid gekozen om alleen de indeling van 2024 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 2024 voornamelijk gebaseerd op de energie-index¹¹. Deze is omgerekend naar de meer leesbare klassenindeling met letters (zie bijlage).

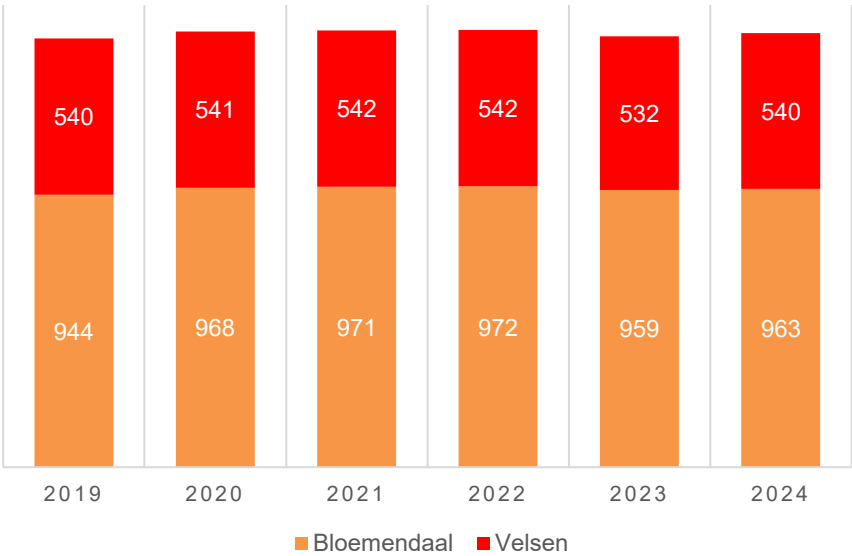
¹⁰ De huurklasse in deze jaren kende andere grenzen, deze zijn weergegeven in de bijlage.

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

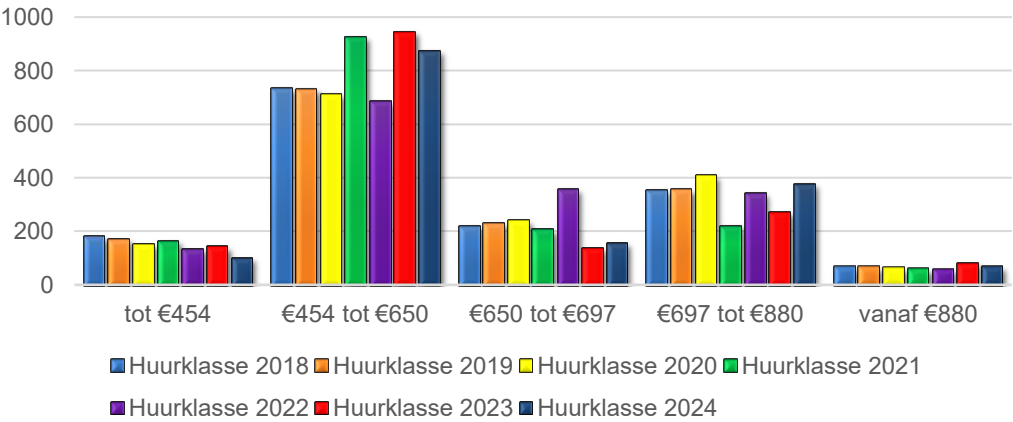
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Brederode (2024)



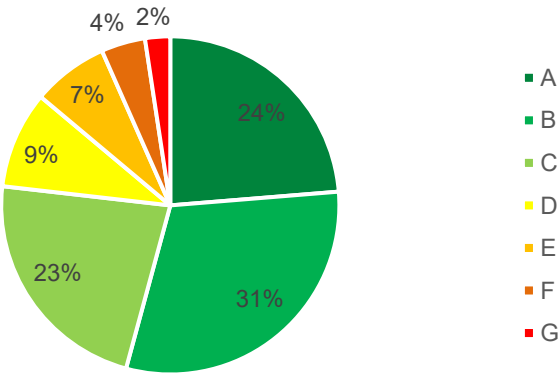
Aantal corporatiewoningen tot €880 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Brederode (2018 - 2024)

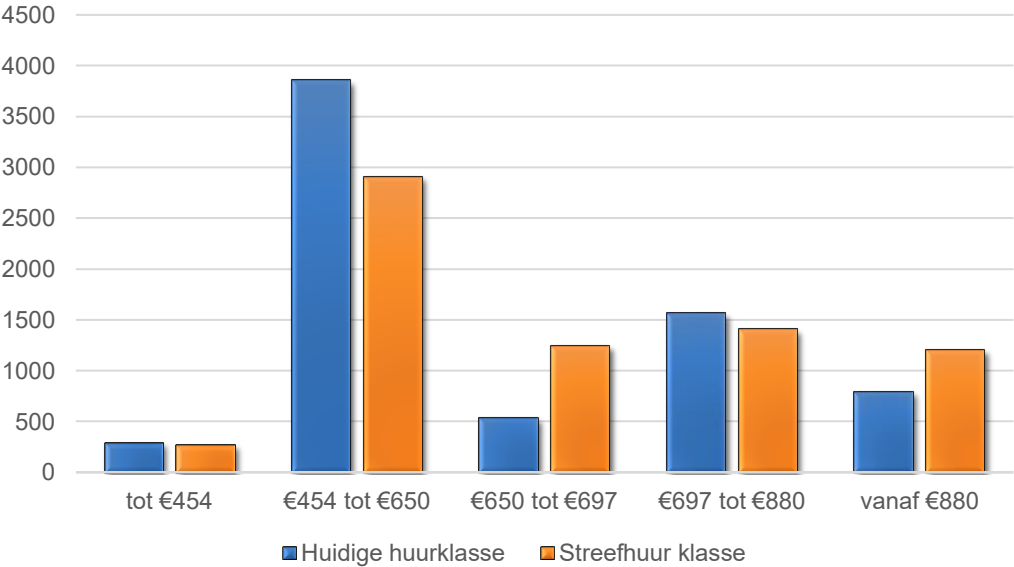


Energieklasse woningen Brederode in 2024 (n=1.540)

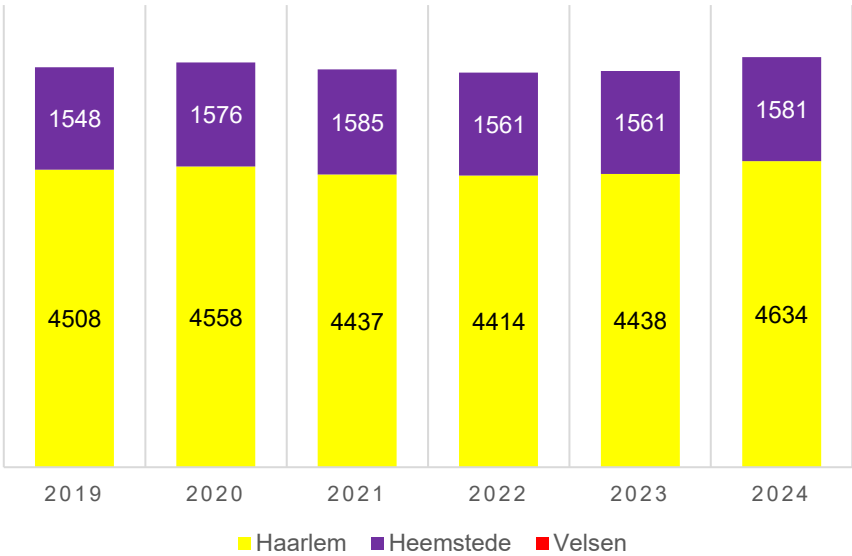


Corporatie Elan wonen

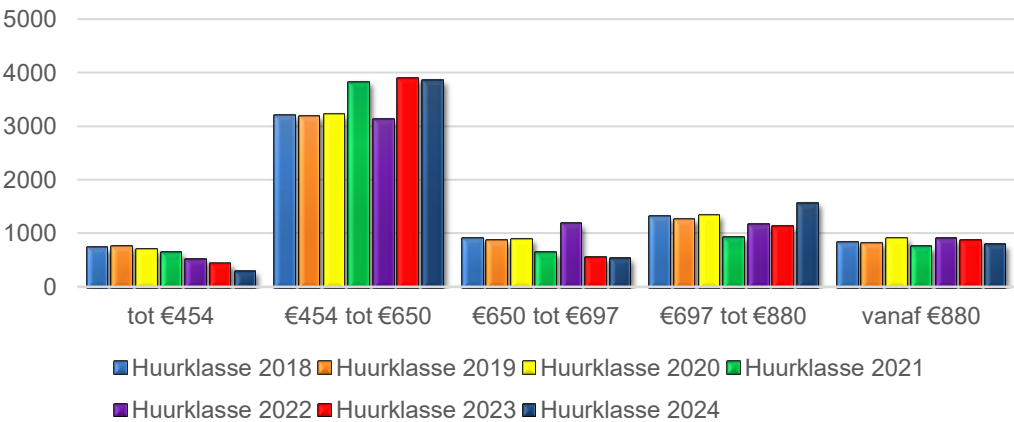
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Elan wonen (2024)



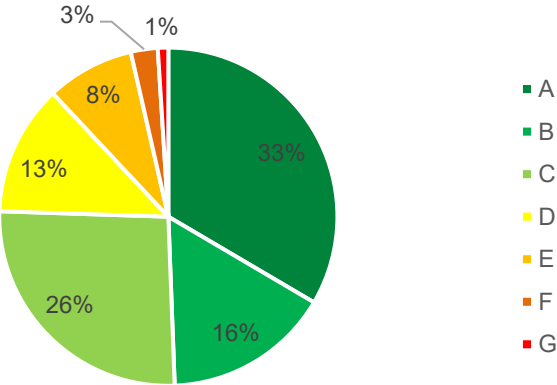
Aantal corporatiewoningen tot €880 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Elan wonen (2018 - 2024)



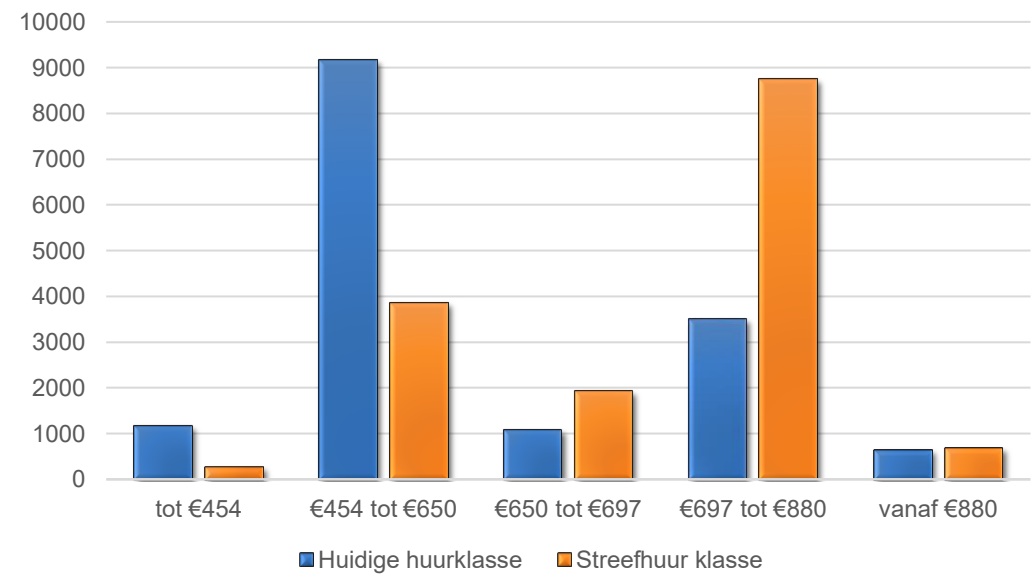
Energieklasse woningen Elan wonen in 2024 (n=7.004)



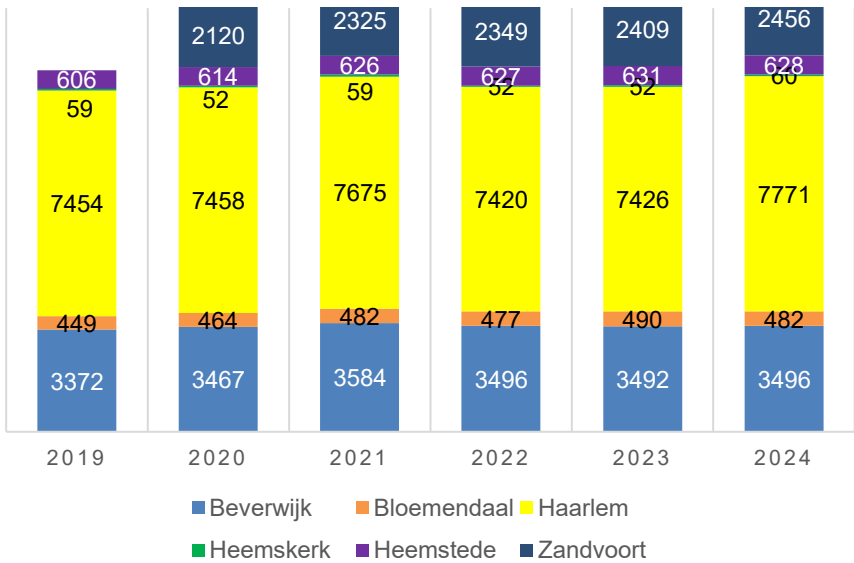
Corporatie Pré Wonen

Pré Wonen heeft in 2020 de woningen overgenomen van De Key.

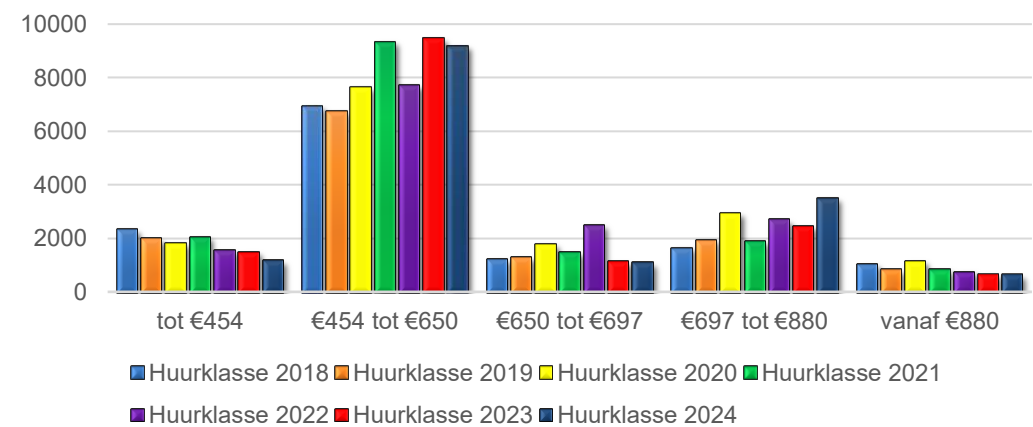
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Pré Wonen (2024)



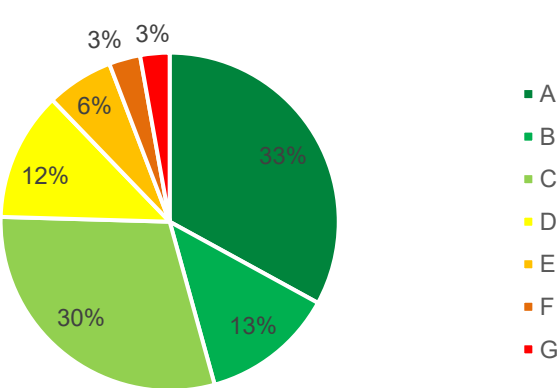
Aantal corporatiewoningen tot €880 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Pré Wonen (2018 - 2024)

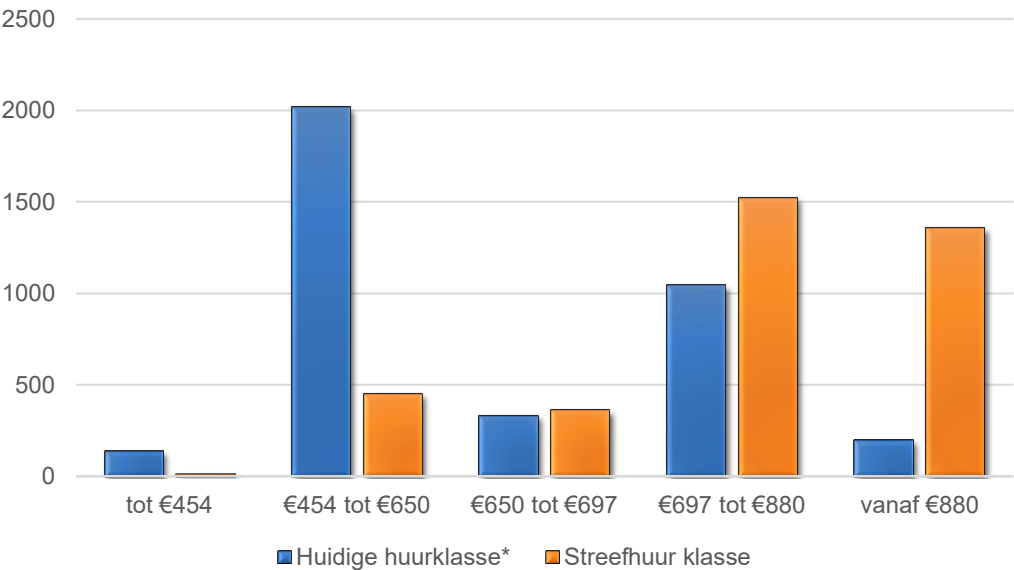


Energieklasse woningen Pré Wonen in 2024 (n=15.518)

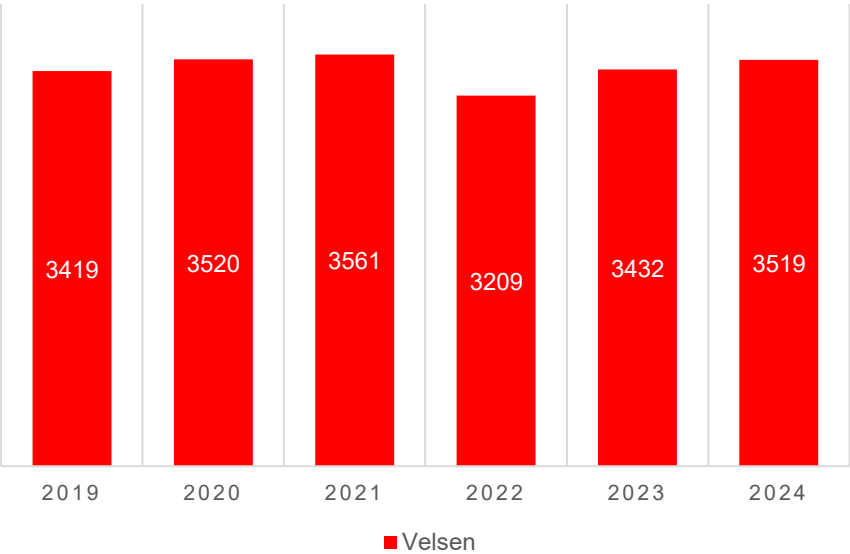


Corporatie Velison Wonen

Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Velison Wonen (2024)

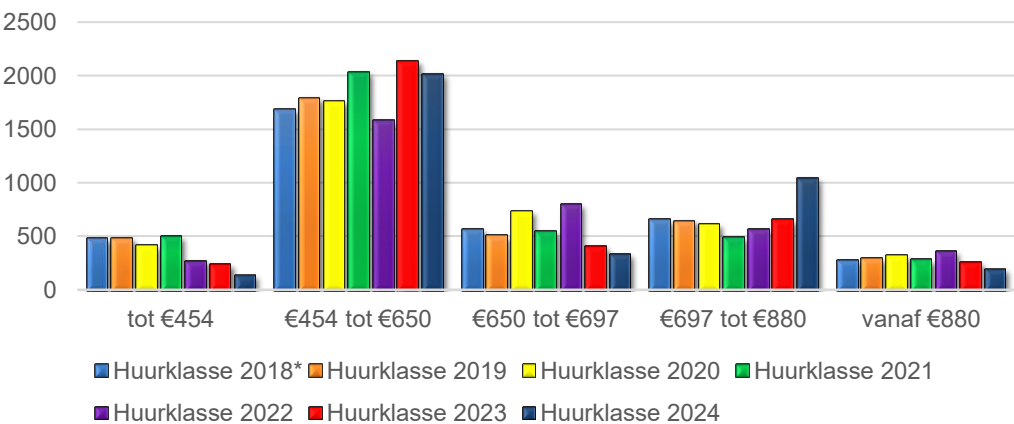


Aantal corporatiewoningen tot €880 naar gemeente

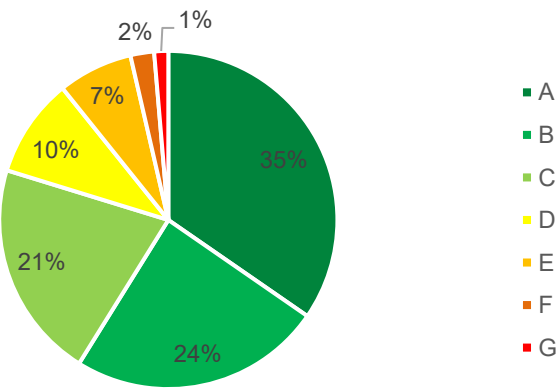


Velsen

Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Velison Wonen (2018 - 2024)



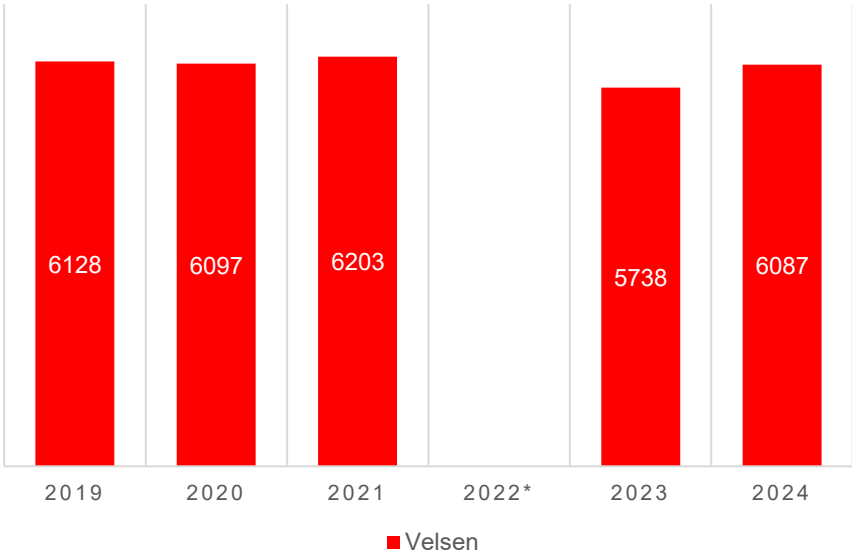
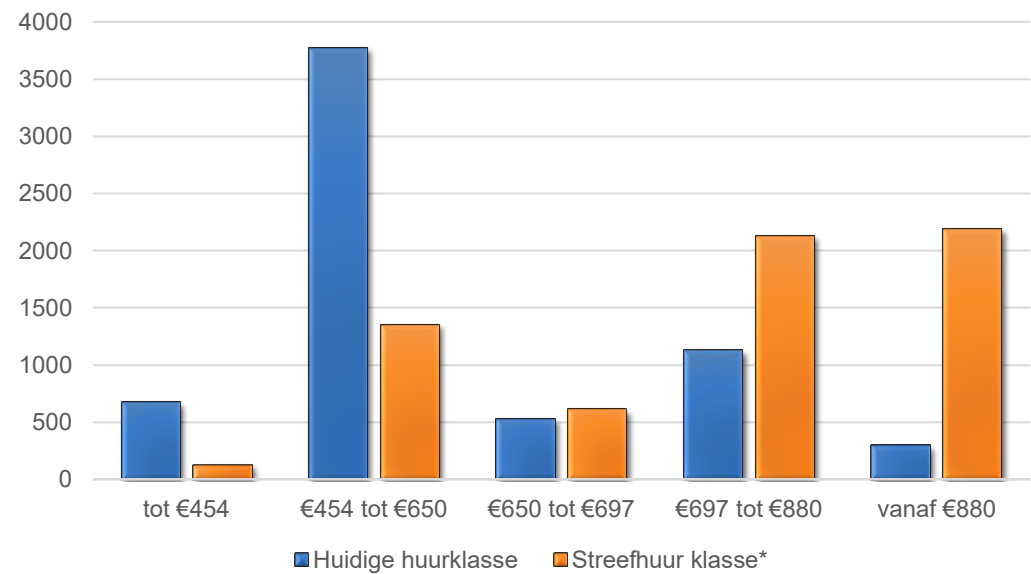
Energieklasse woningen Velison Wonen in 2024 (n=3.714)



Corporatie Woningbedrijf Velsen

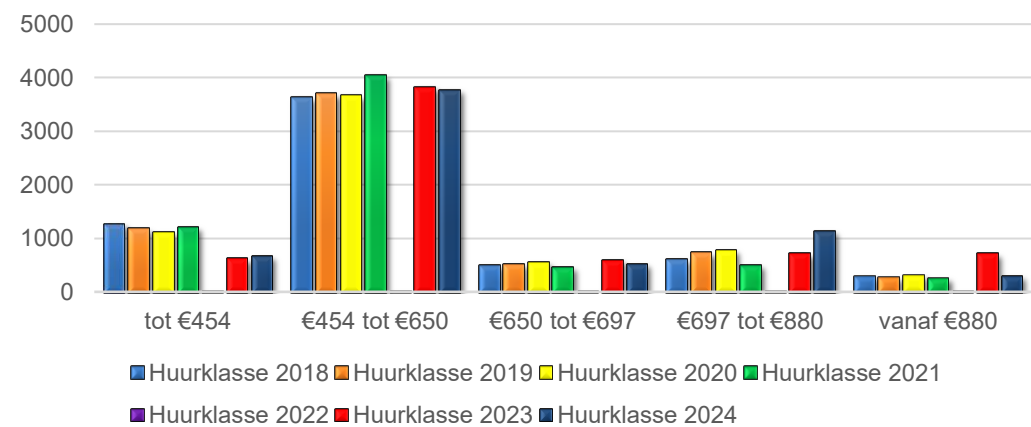
*Woningbedrijf Velsen heeft voor 2022 geen gegevens doorgegeven.

Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Woningbedrijf Velsen (2024) Aantal corporatiewoningen tot €880 naar gemeente

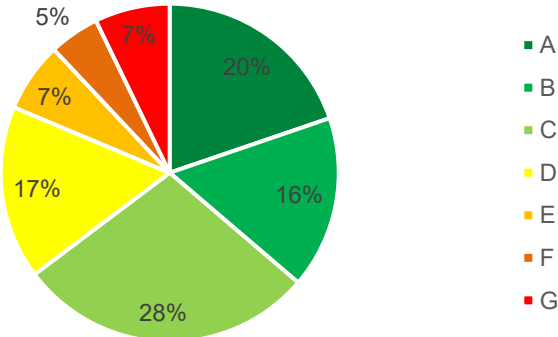


* tweehurenbeleid, deze tabel geeft de streefhuur aan zonder de korting die gegeven wordt aan huishoudens met een lager inkomen.

Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Woningbedrijf Velsen (2018 - 2021, 2024*)

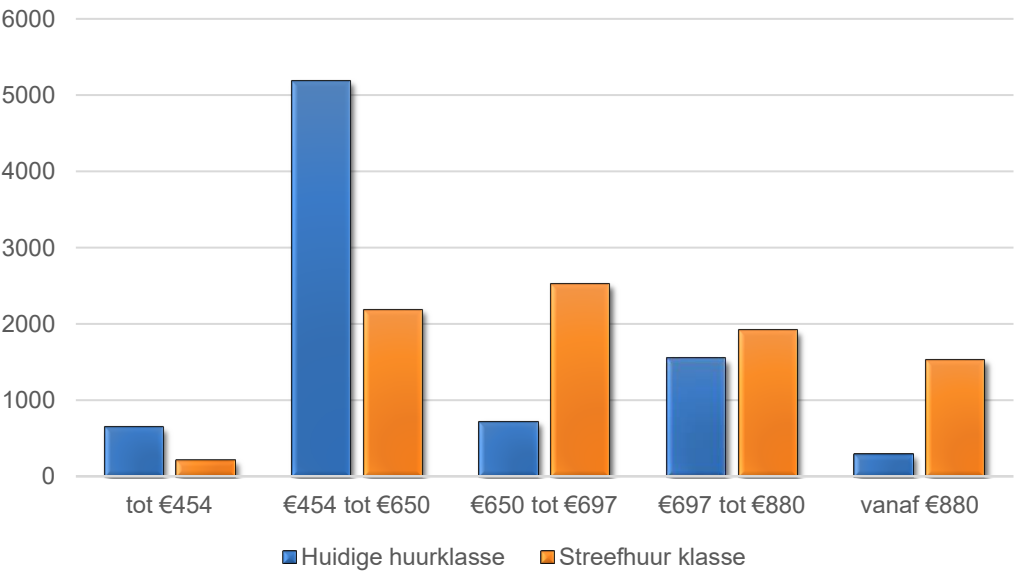


Energieklasse woningen Woningbedrijf Velsen in 2024 (n=6.142)

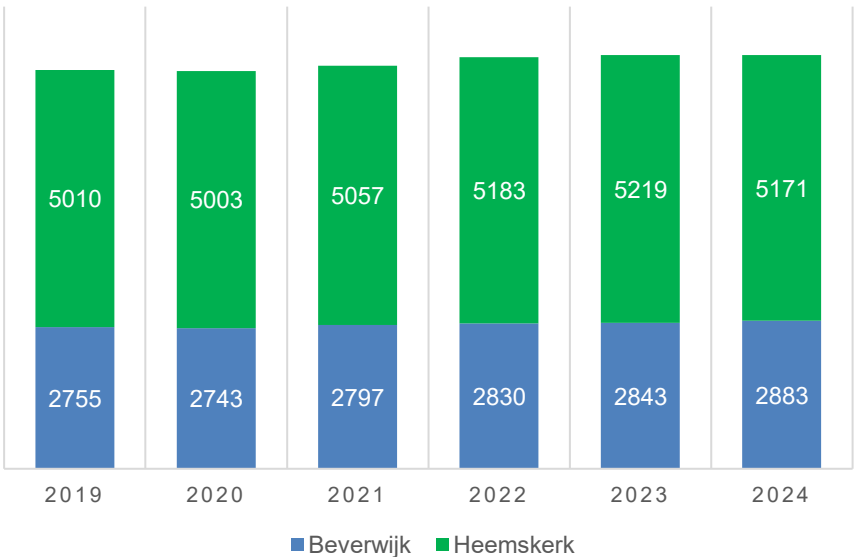


Corporatie Woonopmaat

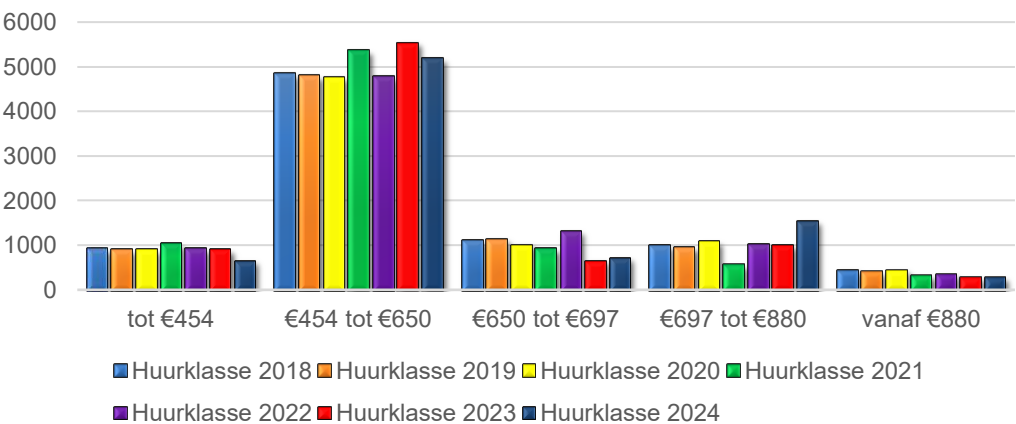
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Woonopmaat (2024)



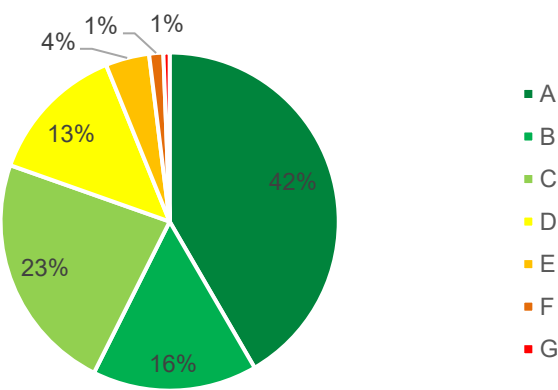
Aantal corporatiewoningen tot €880 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Woonopmaat (2018 - 2024)



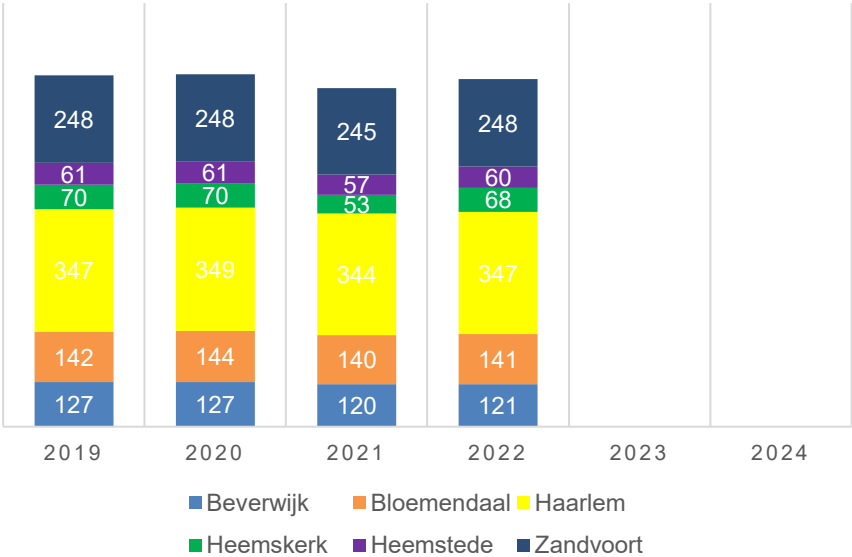
Energieklasse woningen Woonopmaat in 2024 (n=8.345)



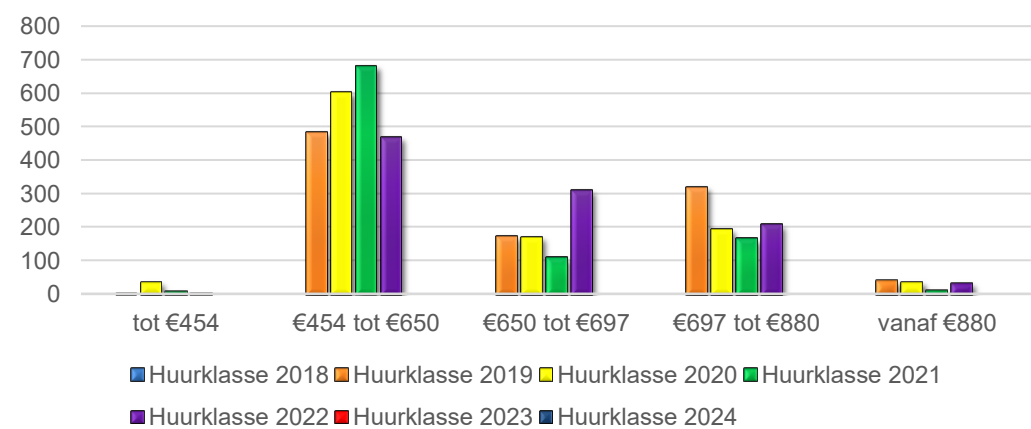
Corporatie Woonzorg Nederland

*Woonzorg Nederland heeft voor 2023 & 2024 geen gegevens doorgegeven.

Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Woonzorg Nederland (2024) Aantal corporatiewoningen tot €880 naar gemeente



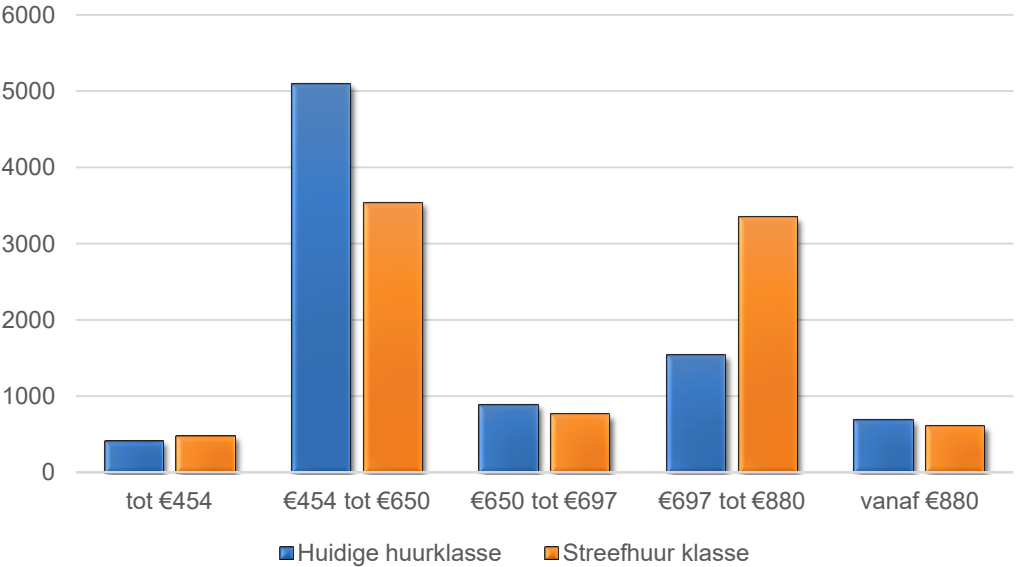
Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Woonzorg NL (2019, 2020, 2021, 2022)



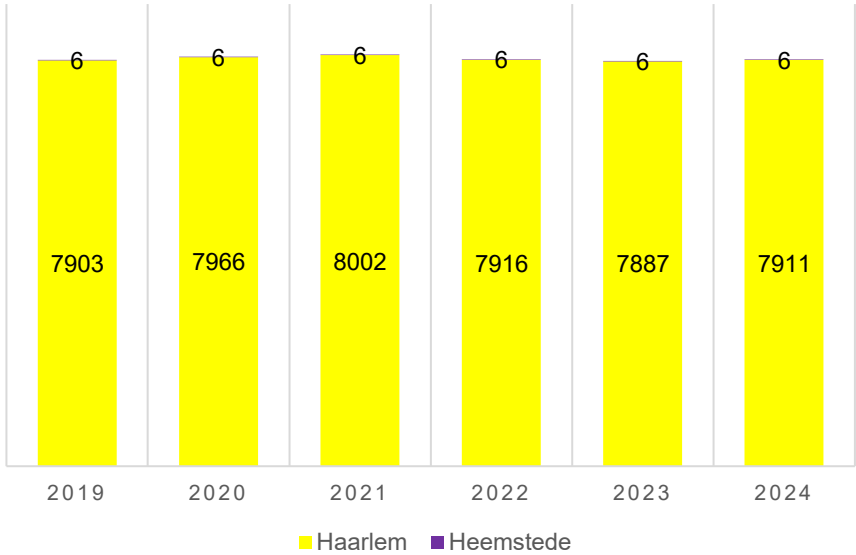
Energieklasse woningen Woonzorg NL in 2024 (n=0)

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

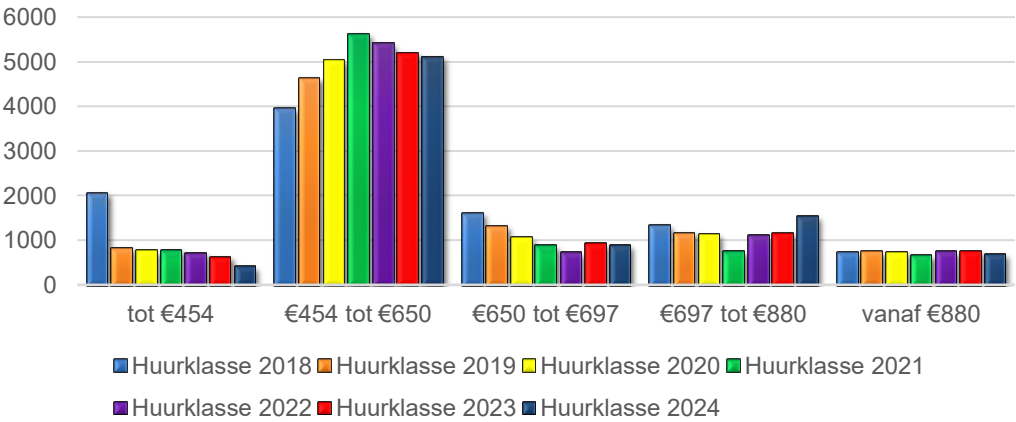
Aantal corporatiewoningen naar huidige- en streefhuur klasse Ymere (2024)



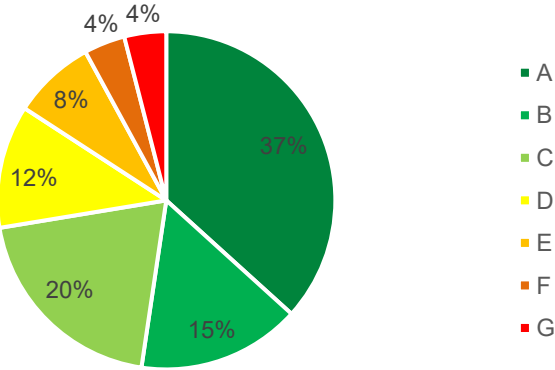
Aantal corporatiewoningen tot €880 naar gemeente



Aantal corporatiewoningen naar huidige huurklasse Ymere (2018 - 2024)



Energieklasse woningen Ymere in 2024 (n=6.869)





Wonen en zorg
op de kaart

Bevindingen

Figuur 19 Foto: Velsen

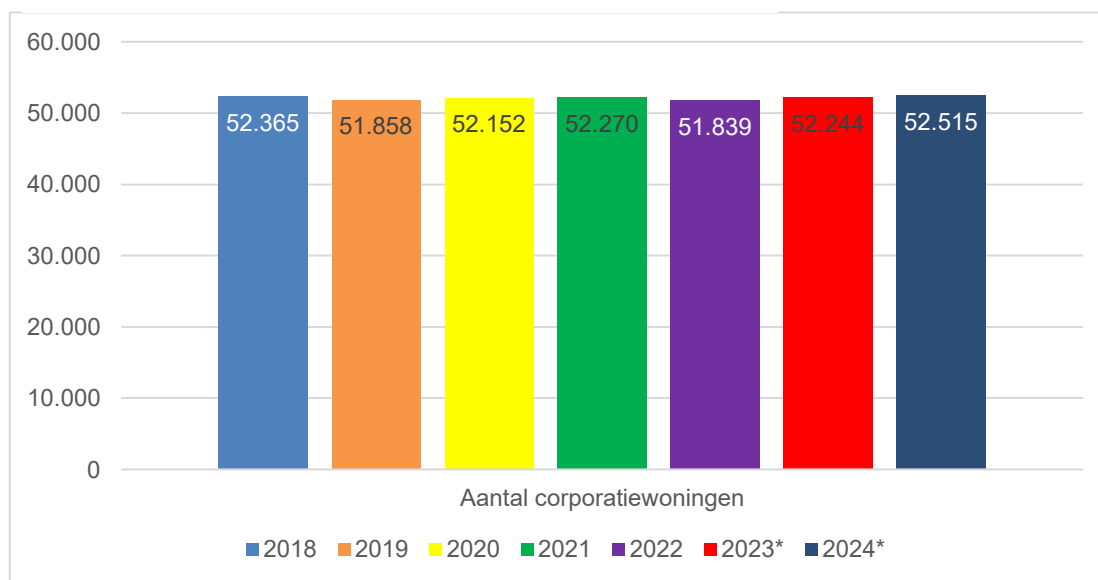
Bevindingen

In de regio Zuid-Kennemerland / IJmond stijgt het aantal inwoners en huishoudens. Na een stagnatie in 2021 is het aantal inwoners sinds 2022 weer verder gestegen. In 2024 zijn er :

- 388.043 inwoners (2023: 385.570)
- 181.241 huishoudens (2023: 179.619)

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 2024



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 2024 is het aantal corporatiewoningen iets gestegen ten opzichte van 2023. Belangrijke reden van deze fluctuatie is sloop (en verkoop) en nieuwbouw.

Uit de analyse van Wonen en Zorg op de kaart blijkt dat in 2024 bij de zeven geanalyseerde corporaties in Zuid-Kennemerland / IJmond, 94,3% van de corporatiewoningen sociale huurwoningen zijn met een huur lager dan € 880 (prijspeil 2024). Een stijging ten opzicht van 2023 (92,9%) en 2022 (93,4%). Waarbij opgemerkt wordt dat woningen met een huur boven de € 880 (liberalisatiegrens) bij een volgende verhuring weer onder deze liberalisatiegrens grens kunnen vallen.

*In 2023 & 2024 zijn 1.029 woningen van Woonzorg Nederland (aantal anno 2022) meegeteld om een vergelijking mogelijk te maken.

Toekenningen en wachttijd

Sinds halverwege 2023 worden de huurwoningen in de regio toegekend via het één woonruimteverdeelsysteem: Woonservice. In de jaren voorafgaand aan 2023 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 eerst nog een eigen optiemodel. In 2023 zijn deze woningen ook overgegaan naar Woonservice.

De gemiddelde inschrijftijd via Woonservice is in de regio na een daling in 2023 weer gestegen, naar 7,5 jaar. De daling van vorig jaar is waarschijnlijk veroorzaakt door de overgang van de ingeschreven woningzoekenden van Woonopmaat naar Woonservice. In Heemstede is een sterke stijging te zien van de inschrijftijd. Opgemerkt wordt dat het gaat om een klein aantal woningen, waardoor fluctuaties een groot effect hebben. In Bloemendaal en Zandvoort is de inschrijftijd gedaald in 2024. In Haarlem, de gemeente met de meeste corporatiewoningen, is de wachttijd in 2024 gelijk gebleven. In Velsen (via Woonservice) is in 2020 en 2021 een daling te zien. In 2024 is de wachttijd gestegen. 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 woonruimte-verdeelsysteem van Woonservice. De forse stijging in Heemskerk en Beverwijk, van ongeveer 5 jaarwachttijd naar 6,5 jaar inschrijftijd, werd mede veroorzaakt door de extra jaren die ingeschreven woningzoekenden hebben gekregen bij de overgang van Woonopmaat naar Woonservice. Daarnaast door mensen met een lange wachttijd die gereageerd hebben.

De druk op de woningmarkt is ook zichtbaar in andere segmenten van de woningmarkt. De aanhoudende hoge gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen laat zien dat de druk op de koopwoningmarkt in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond nog steeds hoog is. Al lijkt er een stabilisatie op te treden in de jaren 2022-2024. Het aantal aangeboden koopwoningen is de afgelopen jaren zeer laag.

Energieklasse

In 2024 is voor het totaal van de geanalyseerde corporatiewoningen de energieklasse berekend. In totaal heeft 33% (2022: 30%) 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 € 880 (sociale huurwoningen) wederom iets gestegen. De verdeling in de huurklasse is in 2024 ongeveer gelijk aan 2023.

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 2023 redelijk gelijk gebleven.

In **Haarlem** is het aantal inwoners in 2024 verder gestegen. Het totaal aantal sociale huurwoningen is in 2024 gestegen bij alle drie grote corporaties, Ymere, Pré Wonen en Elan wonen. De verdeling in de huurklasse is ten opzichte van 2023 redelijk gelijk gebleven.

In **Heemskerk** is het aantal sociale huurwoningen in 2024 weer iets afgenomen. Het aantal woningen in de huurklasse tussen tot € 454 & €454 tot €650 is ten opzichte van 2023 afgenomen.

In **Heemstede** is het aantal inwoners in 2024 gedaald. Het aantal sociale huurwoningen is ongeveer gelijk gebleven. Ook hier is de verdeling in de huurklasse minimaal verschoven ten opzichte van 2023.

In **Velsen** Is het inwonertal na een daling in 2022 sinds 2023 weer gestegen. Het totaal aantal sociale huurwoningen is ook toegenomen, bij Woningbedrijf Velsen en bij Velison.

In **Zandvoort** is er in 2024 wederom een kleine groei van het aantal sociale huurwoningen bij Pré Wonen. Ook hier is de verdeling in de huurklasse minimaal verschoven ten opzichte van 2023.

Opvallendste bevindingen per corporatie

Bij de geanalyseerde corporaties zijn verschuivingen tussen de klassen zichtbaar. In 2024 daalde het percentage woningen in de huurklasse tot € 454 en in de huurklasse € 454 - € 650. De klasse daarboven € 650 - € 697 daalde iets. Het percentage woningen in de klasse € 697 - € 880 steeg. In de vrije sector, vanaf € 880, daalt bij de gezamenlijke corporaties het percentage woningen.

Bij **Brederode** is het aantal sociale huurwoningen iets gestegen. In aantallen hebben de meeste woningen een huur tussen € 454 tot € 650. Het aantal in deze klasse is iets gedeeld ten opzichte van vorig jaar. De schommelingen tussen de jaren zijn niet goed te verklaren.

Bij **Elan Wonen** is bij alle klassen de huidige huurklasse redelijk gelijk aan voorgaande jaren. Het aantal woningen in de klasse tot € 454 neemt verder af. In de klasse € 697 - € 880 nam het aantal toe.

Bij **Pré Wonen** is het aantal totaal sociale huurwoningen gestegen, vooral in Haarlem. Het aantal woningen in de huurklasse € 697 - € 880 is iets gestegen ten opzichte van voorgaande jaren.

Bij **Velison Wonen** is het aantal woningen in de huurklasse € 697 - € 880 gestegen ten opzichte van 2022.

Bij **Woningbedrijf Velsen** is het totaal aantal sociale huurwoningen (met een huur tot € 880) gestegen ten opzichte van 2023. De verdeling in huurklassen is redelijk gelijk gebleven.

Bij **Woonopmaat** is de huidige huurklasse redelijk gelijk aan voorgaande jaren. Het totaal aantal sociale huurwoningen is in Heemskerk iets gedaald ten opzichte van 2023.

Bij **Woonzorg Nederland** zijn voor 2023 & 2024 geen nieuwe gegevens doorgegeven.

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



Figuur 21 Foto: Heemskerk

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 stijgt ook de laatste jaren, naar ruim 52.500 woningen.

In 2024 was er een kleine stijging van het aantal corporatiewoningen ten opzichte van 2023. De fluctuaties in de jaren worden mede veroorzaakt door sloop van woningen voordat nieuwe woningen worden gerealiseerd. In totaal zijn er in 2024 52.515 corporatiewoningen bij de betrokken corporaties¹² in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond.

In 2024 is een verdere stijging te zien bij het aantal ingeschrevenen bij Woonservice (van 68.978 naar 76.805). 2024 is het jaar waarin alle woningen worden toegewezen via Woonservice. Omdat er in 2022 & 2023 verschillende systemen gehanteerd werden, kan het zijn dat woningzoekenden dubbel ingeschreven stonden. Dit verklaart de verandering van het totaal aan ingeschreven woningzoekenden in 2024.

Het percentage bemiddelingen¹³ in de regio is gedaald naar 26% nadat het in 2023 juist was gestegen naar 31%. Het deel statushouders dat wordt bemiddeld is in 2024 gedaald naar 28% van alle bemiddelingen. In totaal zijn 219 woningen bemiddeld aan statushouders. De 219 woningen voor statushouders is 4% van alle 2.972 toegewezen woningen. Dit percentage is ongeveer 3 procent lager dan het jaar ervoor (2023).

De gemiddelde inschrijftijd via Woonservice is in de regio na een stijging in 2022 weer iets gestegen naar 7,5 jaar. Bij verhuringen in Heemstede is een sterke stijging te zien van de inschrijftijd. Opgemerkt wordt dat het gaat om een klein aantal woningen, waardoor fluctuaties een groot effect hebben. In Bloemendaal en Zandvoort is de inschrijftijd gedaald in 2024. In Haarlem, de gemeente met de meeste corporatiewoningen, is de wachttijd in 2024 gelijk gebleven. In Velsen (via Woonservice) is in 2020 en 2021 een daling te zien. In 2024 is de wachttijd gestegen. 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.

Per gemeente en per corporatie staat via een datasheet het bezit, de energieklassering en de huur (huidige- en streefhuur) weergegeven. Corporatiewoningen worden onderverdeeld in verschillende huurklassen. In 2024 is 94,3% van de corporatiewoningen een sociale huurwoning met een huur onder de € 880,- per maand. In 2023 was het percentage sociale huurwoningen 92,9%. Een woning die op de rand zit van een huurklasse kan na aanpassing in een andere klasse vallen.

¹² Naast de betrokken corporaties is er nog aantal (kleine) corporaties actief in de regio, zoals DUWO, Sint Agnes en Rosenhagehe.

¹³ Er zijn verschillende redenen voor bemiddeling. Zie blz. 18.

Van de geanalyseerde corporatiewoningen heeft 6,6 % een huur onder de € 454 (kwaliteitskortingsgrens), 58,6 % een huur tussen de € 454 en € 650 (lage aftoppingsgrens), 8,2 % een huur tussen de € 650 en € 697 (hoge aftoppingsgrens) en 20,9 % een huur tussen € 697 en € 880 (liberalisatie-grens). In 2024 heeft 5,7% 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 – Plancapaciteit.

En op de interactieve kaart op www.wonenenzorgopdekaart.nl



Figuur 22 Velsen

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 2024 gehanteerd.

	Huurklasse 2016	Huurklasse 2017	Huurklasse 2018	Huurklasse 2019	Huurklasse 2020	Huurklasse 2021	Huurklasse 2022	Huurklasse 2023	Huurklasse 2024	2024 (onafgerond)
Kwaliteitskorting sgrens	tot € 409	tot € 414	tot € 417	tot € 424	tot € 433	Tot €443	Tot €443	Tot €452	Tot €454	Tot € 454,47
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	€454 tot €650	€ 454,47 tot € 650,43
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	€650 tot €697	€ 650,43 tot € 697,07
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	€697 tot €880	€ 697,07 tot € 879,66
Boven liberalisatiegrens	vanaf € 711	vanaf € 711	Vanaf € 711	Vanaf € 720	Vanaf € 737	Vanaf €752	Vanaf €763	Vanaf €808	Vanaf €880	Vanaf € 879,66

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 ontbreekt 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 2024.

		Gemeente							Totaal
		Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	
Corporatie	Brederode		1.017				554		1.571
	Elan Wonen		0	5.264		1.740			7.004
	Pré Wonen	3.647	572	8.057	63	654		2.618	15.611
	Velison Wonen						3.721		3.721
	Woningbedrijf Velsen						6.539		6.539
	Woonopmaat	3038			5.318				8.356
	Woonzorg Nederland (2022)	127	143	358	92	61		248	1.029
	Ymere			8.627		57			8684
Totaal Zuid-Kennemerland / IJmond exclusief Woonzorg Nederland		6.685	1.589	21.948	5.381	2.451	10.814	2.618	51.486
Totaal Zuid-Kennemerland / IJmond inclusief Woonzorg Nederland		6.812	1.732	22.306	5.473	2.512	10.814	2.866	52.515

Overzicht aantal sociale huurwoningen (huur onder de € 880) per gemeente 2024.

		Gemeente							Totaal
		Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	
Corporatie	Brederode		963				540		1.503
	Elan Wonen			4.634		1.581			6.215
	Pré Wonen	3.496	482	7.771	60	628		2.456	14.893
	Velison Wonen						3.519		3.519
	Woningbedrijf Velsen						6.087		6.087
	Woonopmaat	2.883			5.171				8.054
	Woonzorg Nederland (2022)	121	141	347	68	60		248	985
	Ymere			7.911		6			7.917
Totaal Zuid-Kennemerland / IJmond exclusief Woonzorg Nederland		6.379	1.445	20.316	5.231	2.215	10.146	2.456	48.188
Totaal Zuid-Kennemerland / IJmond inclusief Woonzorg Nederland		6.500	1.586	20.663	5.299	2.275	10.146	2.704	49.173

Overzicht aantal corporatiewoningen per huidige huurklasse, per gemeente in 2024

Corporatie		Gemeente							Totaal
		Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	
Brederode	Tot €454		80				20		100
	€454 tot €650		577				296		873
	€650 tot €697		81				74		155
	€697 tot €880		225				150		375
	Vanaf €880		54				14		68
	Totaal		1.017				554		1.571
Elan	Tot €454			249		34			283
	€454 tot €650			2.820		1.029			3.849
	€650 tot €697			369		157			526
	€697 tot €880			1.196		361			1.557
	Vanaf €880			630		159			789
	Totaal			5.264		1.740			7.004
Pré Wonen	Tot €454	347	20	671	0	41		75	1.154
	€454 tot €650	2.242	241	4.825	28	305		1.525	9.166
	€650 tot €697	250	54	489	1	42		236	1.072
	€697 tot €880	657	167	1.786	31	240		620	3.501
	Vanaf €808	149	57	284	3	26		114	633
	Totaal	3.645	539	8.055	63	654		2.570	15.526
Velison Wonen	Tot €454						135		135
	€454 tot €650						2.014		2.014
	€650 tot €697						330		330
	€697 tot €880						1.040		1.040
	Vanaf €880						194		194
	Totaal						3.713		3.713

Corporatie		Gemeente							Totaal
		Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	
Woningbedrijf Velsen	Tot €454						669		669
	€454 tot €650						3.769		3.769
	€650 tot €697						523		523
	€697 tot €880						1.126		1.126
	Vanaf €880						293		293
	Totaal						6.380		6.380
Woonopmaat	Tot €454	221			414				635
	€454 tot €650	1.950			3.224				5.174
	€650 tot €697	269			440				709
	€697 tot €880	443			1.093				1.536
	Vanaf €880	145			135				280
	Totaal	3.028			5.306				8.334
Ymere	Tot €454			409		0			409
	€454 tot €650			5.091		1			5.092
	€650 tot €697			881		0			881
	€697 tot €880			1.530		5			1.535
	Vanaf €880			631		51			682
	Totaal			8.542		57			8.599
Totaal Zuid-Kennemerland / IJmond	Tot €454	568	100	1.329	414	75	824	75	3.385
	€454 tot €650	4.192	818	12.736	3.252	1.335	6.079	1.525	29.937
	€650 tot €697	519	135	1.739	441	199	927	236	4.196
	€697 tot €880	1.100	392	4.512	1.124	606	2.316	620	10.670
	Vanaf €880	294	111	1.545	138	236	501	114	2.939
	Totaal	6.673	1.556	21.861	5.369	2.451	10.647	2.570	51.127

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

