



Haarlem

Bijlage C

# **“Verschuivende woningbehoefte?”**





RIGO Research en Advies BV  
Woon- werk- en leefomgeving  
www.rigo.nl

EINDRAPPORT

# Verschuivende woningbehoefte?

Gevolgen van rijksbeleid in IJmond / Zuid-Kennemerland



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

EINDRAPPORT

---

# Verschuivende woningbehoefte?

Gevolgen van rijksbeleid in IJmond/Zuid-Kennemerland

*Opdrachtgever*

Gemeenten en corporaties IJmond/Zuid-Kennemerland

*Auteurs*

Steven Kromhout

Elien Smeulders

*Rapportnummer*

P23330

*Uitgave*

September 2013

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Doel en onderzoeksvragen	
1.2	Leeswijzer	
<b>2</b>	<b>Doelgroepen</b>	<b>3</b>
2.1	Afbakening doelgroepen	
2.2	Omvang van de doelgroepen	
2.3	Samenstelling	
2.4	Woonsituatie	
<b>3</b>	<b>Ontwikkeling woningbehoefte</b>	<b>9</b>
3.1	Ontwikkeling doelgroepen	
3.2	Scenario's voor de woningbehoefte	
<b>4</b>	<b>Ontwikkeling van de voorraad</b>	<b>16</b>
4.1	Nieuwbouw	
4.2	Voorraad woningcorporaties	
4.3	Raming voorraad in 2020	
<b>5</b>	<b>Confrontatie en conclusies</b>	<b>20</b>
5.1	Confrontatie woningbehoefte en voorraad in 2020	
5.2	Conclusies	
	<b>Bijlage 1 Betaalbaarheid</b>	<b>26</b>
	<b>Bijlage 2 Confrontatie per gemeente</b>	<b>30</b>

# 1 Inleiding

**De gemeenten en corporaties in IJmond en Zuid-Kennemerland willen weten welke verschuivingen er plaatsvinden in de woningbehoefte als gevolg van de hervormingen van het kabinet in de huursector.**

De gemeenten in de regio's IJmond en Zuid-Kennemerland hebben gezamenlijk een Regionaal Actieprogramma (RAP) opgesteld, dat is vastgesteld door de Provincie Noord-Holland. In het RAP zijn de gezamenlijke inspanningen op het gebied van wonen voor de periode 2011-2015 benoemd en zijn voorstellen gedaan voor projecten die een bijdrage leveren aan deze inspanningen. Het RAP bevat onder meer een nieuwbouwopgave voor de periode 2011-2015.

Ondertussen zijn door het Rijk diverse hervormingen doorgevoerd in de huursector die van invloed zijn op de woningbehoefte. Sinds 1 januari 2011 zijn woningcorporaties verplicht om ten minste 90% van hun woningen tot de huurtoeslaggrens te verhuren aan huishoudens met een inkomen tot €34.085 (prijsspeil 2012). Deze verplichting is ook opgenomen in het voorstel voor de Herzieningswet, waarin een versmalling van de taken van corporaties is voorzien. Daarmee is de doelgroep voor woningcorporaties kleiner geworden. De gemeenten verwachten dat de vraag naar betaalbare huurwoningen hierdoor is afgenomen.

Ook aan de aanbodkant zijn er relevante beleidsontwikkelingen. In oktober 2011 zijn de Donnerpunten ingevoerd, waardoor corporaties in schaarstegebieden zoals Zuid-Kennemerland bij mutatie meer huur kunnen vragen. Per 1 juli 2013 is de maximale huurverhoging voor zittende huurders inkomensafhankelijk. Daarnaast is een verhuurderheffing ingevoerd, waardoor de financiële druk op corporaties om de huren te verhogen verder toeneemt.

## 1.1 Doel en onderzoeksvragen

De gemeenten en corporaties willen weten wat de omvang van de woningbehoefte in de diverse segmenten van de woningmarkt is, rekening houdend met de 90%-norm en andere beleidsontwikkelingen. Wat is de behoefte aan betaalbare huurwoningen als (een deel van) de vraag van middeninkomens wegvalt en de scheefheid vermindert?

Om die vraag te beantwoorden heeft RIGO een onderzoek uitgevoerd, waarin de volgende vragen centraal staan:

1. Wat is de omvang van de doelgroepen die we in dit onderzoek onderscheiden?
2. Hoe ontwikkelt de omvang van deze doelgroepen zich tot 2020?
3. Wat is de woningbehoefte in 2020?
4. Hoe ontwikkelt de voorraad zich tot 2020?

## 5. Welke overschotten en tekorten ontstaan er door deze ontwikkelingen?

Het onderzoek is gebaseerd op de resultaten van het Woononderzoek Nederland (WoON), een grootschalige landelijk steekproefonderzoek van het ministerie van BZK, waarbij uit diverse bronnen registratiegegevens zijn gekoppeld aan de enquêtegegevens. Om het aantal respondenten uit IJmond en Zuid-Kennemerland te vergroten, hebben we gebruikgemaakt van gegevens van respondenten uit de laatste twee edities van het WoON: 2009 en 2012. Daarbij zijn de weegfactoren gebaseerd op de uitkomsten van het WoON 2012.

## 1.2 Leeswijzer

Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

- ✓ In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de omvang, samenstelling en woonsituatie van de doelgroepen in 2012.
- ✓ Hoofdstuk 3 belicht de ontwikkeling van de doelgroepen tot 2020 en gaat aan de hand van scenario's in op de gevolgen van de huurmaatregelen op de woningbehoefte in 2020.
- ✓ In hoofdstuk 4 komt de ontwikkeling van de woningvoorraad aan de orde. Aan de hand van de plannen van gemeenten en corporaties ramen we de voorraad in 2020.
- ✓ In het vijfde en laatste hoofdstuk confronteren we de ontwikkeling van de voorraad met de woningbehoeftescenario's en trekken aan de hand daarvan conclusies.



## 2 Doelgroepen

In dit hoofdstuk gaan we in op de inkomensverdeling van huishoudens in IJmond en Zuid-Kennemerland. Naast de omvang van de verschillende doelgroepen kijken we ook naar de samenstelling en de woonsituatie.

### 2.1 Afbakening doelgroepen

In dit onderzoek worden vijf inkomensgroepen onderscheiden, op basis van inkomensgegevens over 2011:

1. *Primaire doelgroep*: huishoudens die op grond van hun belastbaar jaarinkomen in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag. De maximum-inkomensgrenzen staan weergegeven in de onderstaande tabel:

tijdvak 1-1-2011 t/m 31-12-2011	inkomensgrenzen
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 21.625
Eenpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 20.325
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 29.350
Meerpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 27.750

2. *Secundaire doelgroep*: huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 33.614.
3. *Lage middeninkomens*: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 33.614 tot € 43.000.
4. *Hoge middeninkomens*: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 43.000 tot € 50.000.
5. *Hoge inkomens*: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van meer dan € 50.000.

De gehanteerde inkomensgrenzen sluiten aan bij landelijke regelgeving. Woningcorporaties zijn sinds 2011 verplicht om jaarlijks 90% van hun huurwoningen tot de liberalisatiegrens (€664 in 2012) aan te bieden aan huishoudens uit de primaire of secundaire doelgroep.

Per 1 juli 2013 is de maximale huurverhoging die verhuurders bij gereguleerde huurwoningen tot de liberalisatiegrens kunnen doorvoeren inkomensafhankelijk. De maximale huurverhoging bedraagt voor huurders uit de primaire of secundaire doelgroep 1,5%, voor huurders met een middeninkomen 2% en voor huurders met een hoger inkomen 4%. Deze percentages komen bovenop de inflatiecorrectie.

## 2.2 Omvang van de doelgroepen

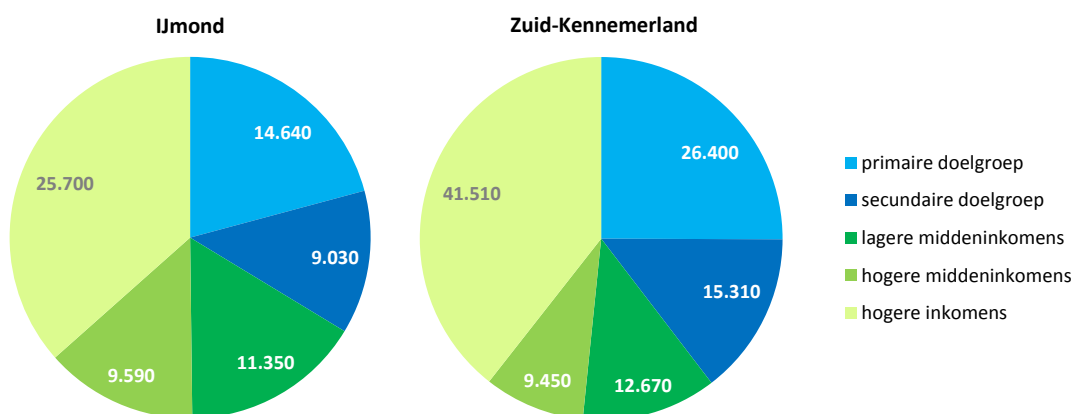
In figuur 2-1 is de omvang van de doelgroepen in IJmond en Zuid-Kennemerland in 2012 weergegeven. Van alle huishoudens in de reguliere woningvoorraad in de totale regio behoort 23% tot de primaire doelgroep, ofwel circa 41.000 huishoudens. In de regio IJmond behoren minder huishoudens tot de primaire doelgroep (21%) dan in Zuid-Kennemerland (25%).

Circa 14% van alle huishoudens behoort tot de secundaire doelgroep. Samen met de primaire doelgroep heeft 37% van de huishoudens een belastbaar jaarinkomen tot €33.614. Dit is lager dan het landelijk gemiddelde en het gemiddelde van de provincie Noord-Holland van 44%. Er wonen dus relatief weinig huishoudens uit de doelgroep in IJmond en Zuid-Kennemerland.

Circa 14% van de huishoudens behoort tot de lagere middeninkomens en 11% behoort tot de hogere middeninkomens. De middeninkomens zijn beter vertegenwoordigd in IJmond dan in Zuid-Kennemerland.

Vergeleken met de rest van Nederland en de provincie wonen in IJmond en Zuid-Kennemerland relatief veel huishoudens met een hoog inkomen. Ongeveer 39% van de huishoudens heeft een jaarinkomen van meer dan €50.000.

**figuur 2-1** Verdeling huishoudens naar doelgroepen (incl. onzelfstandige hh)



Bron: WoON, bewerking RIGO

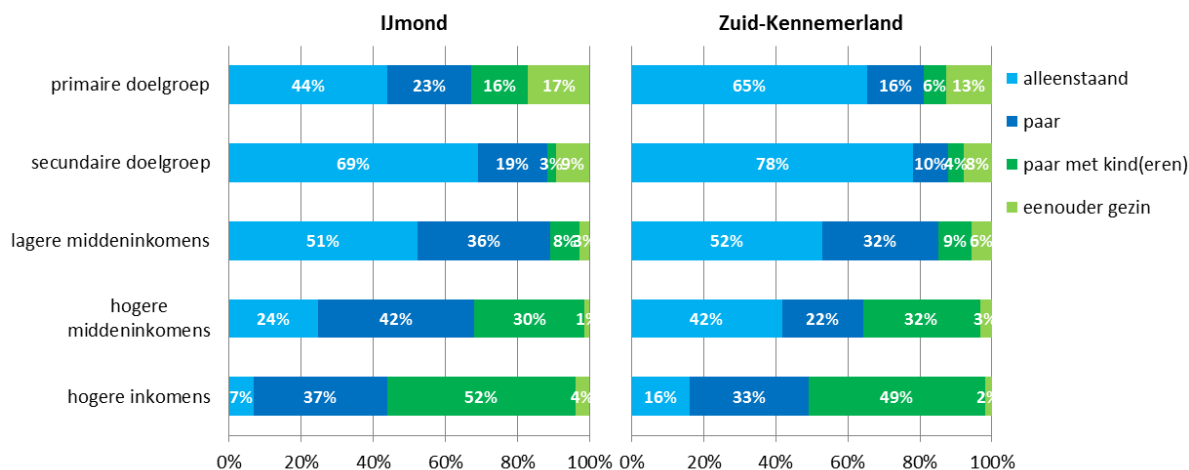
## 2.3 Samenstelling

Op 1 januari 2012 woonden circa 175.650 huishoudens in de gemeenten van de regio's IJmond en Zuid-Kennemerland.

In figuur 2-2 zijn de doelgroepen per regio uitgesplitst naar typen huishoudens. Twee zaken vallen op. Ten eerste bestaat een relatief groot deel van de doelgroepen met lage inkomens uit kleine huishoudens. Gezinnen met kinderen vinden we vooral terug bij de hogere (midden)inkomens.

In de tweede plaats bestaat elke doelgroep in Zuid-Kennemerland voor een groter deel uit alleenstaanden dan in IJmond. In IJmond wonen relatief veel paren en gezinnen.

**figuur 2-2 Doelgroepen naar huishoudensamenstelling (incl. onzelfstandige hh)**

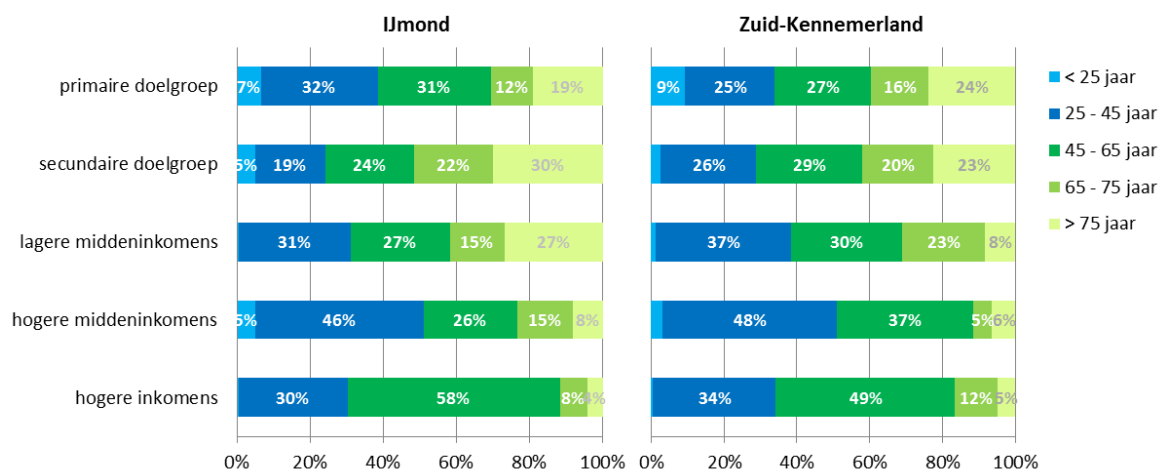


Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Qua leeftijd zijn de verschillen tussen IJmond en Zuid-Kennemerland minder groot. Wel valt op dat een relatief groot deel van de doelgroep lagere middeninkomens in IJmond uit huishoudens ouderen vanaf 75 jaar bestaat.

In beide deelregio's komen bij de doelgroepen met lagere inkomens relatief veel ouderen voor. Huishouden tussen de 45 en 65 jaar bevinden zich vaak op de top van hun carrière en zijn daarom oververtegenwoordigd bij de hogere inkomens.

**figuur 2-3 Doelgroepen naar leeftijd (incl. onzelfstandige hh)**

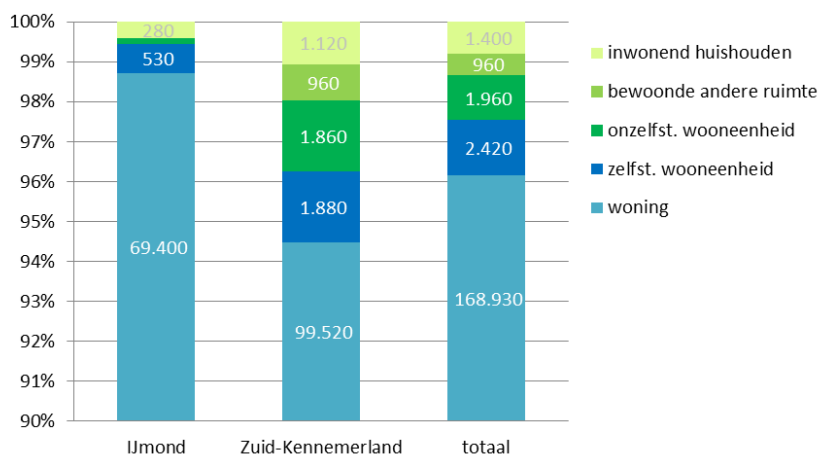


Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

## 2.4 Woonsituatie

Veruit de meeste huishoudens in IJmond (99%) en Zuid-Kennemerland (94%) wonen in een reguliere woning (figuur 2-4). Circa 6.700 huishoudens wonen bij iemand in of in de niet-reguliere woningvoorraad. Het gaat hier om wooneenheden zoals studentenkamers en plaatsen in kleinschalige beschermde woonvormen, of 'andere ruimte', zoals woonboten of woonwagens. Deze groep bestaat hoofdzakelijk uit eenpersoonshuishouden tot 25 jaar of net daarboven en het merendeel woont in de gemeente Haarlem.

**figuur 2-4 Woonsituatie van huishoudens in IJmond en Zuid-Kennemerland, 2012**



Bron: WoON, bewerking RIGO

Van de groep huishoudens in de niet-reguliere voorraad behoort circa een derde tot de primaire doelgroep en ruim een kwart tot de secundaire doelgroep. Het gaat veelal om studenten waarvan het inkomen de komende jaren nog zal toenemen.

In de volgende paragrafen en hoofdstukken laten we de huishoudens die woonachtig zijn in niet-woningen (zoals studentenkamers en woonboten) achterwege en richten we ons op de huishoudens die zelfstandig wonen in de reguliere woningvoorraad.

### Huren of kopen

Zowel in IJmond als in Zuid-Kennemerland woont ongeveer 60% van de zelfstandig wonende huishoudens in een koopwoning. Bij de hoge middeninkomens en de hoge inkomens gaat het zelfs om meer dan 80% van de huishoudens.

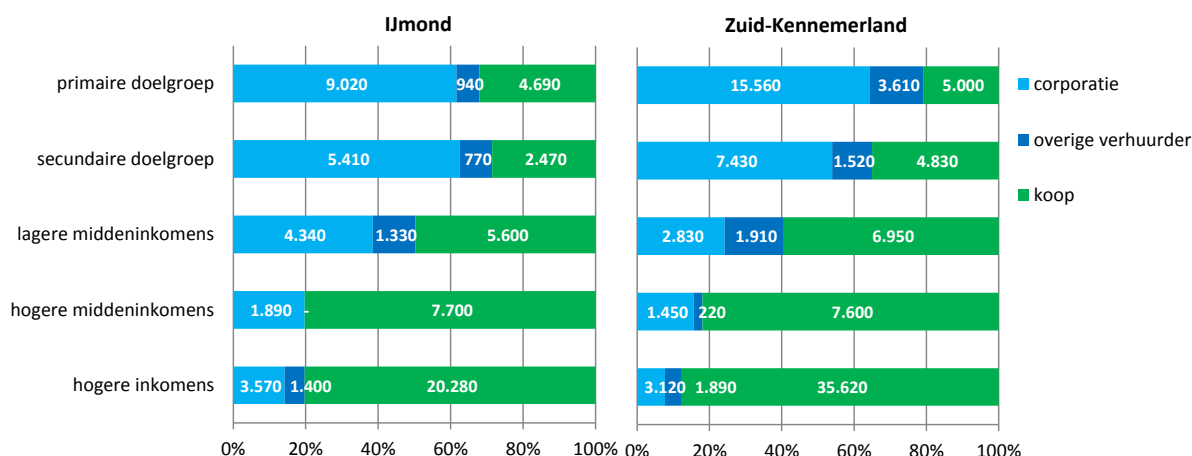
Van huishoudens met een lager inkomen woont slechts een klein deel in een koopwoning. Het gros van de primaire doelgroep (63%) huurt een woning van een corporatie en ook van de secundaire doelgroep is een aanzienlijk deel (57%) in dit segment te vinden.

Ook huishoudens met een inkomen van meer dan € 34.085 doen een beroep op de corporatiesector. Van de lagere middeninkomens woont circa 30% in een corporatiewo-

ning. Een relatief groot deel (15%) huurt van een particulier. Toch woont de meerderheid (55%) in een koopwoning.

In IJmond woont de primaire doelgroep vaker in een koopwoning (32%) en minder in een particuliere huurwoning (6%) dan dat de primaire doelgroep in Zuid-Kennemerland doet (figuur 2-5). Hier woont een vijfde in een koopwoning en 15% in een particuliere huurwoning.

**figuur 2-5 Woonsituatie van de doelgroepen naar eigendom, 2012**



Bron: WoON, bewerking RIGO

## Scheefwonen

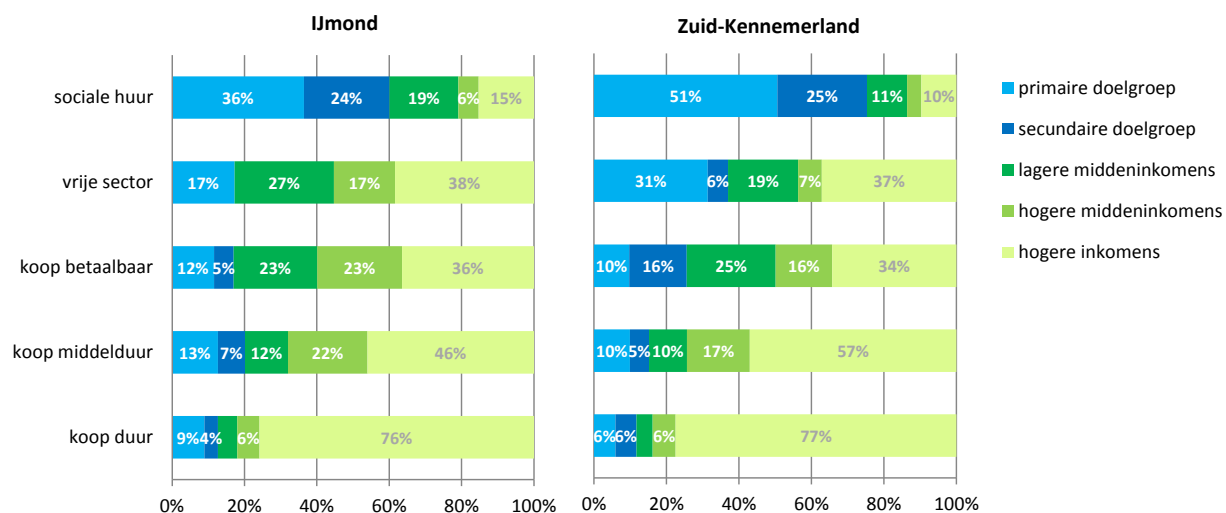
In dit onderzoek onderscheiden we vijf woningmarktsegmenten op basis van eigendom en prijsklassen:

- ✓ *sociale huur*: huurwoningen (inclusief particuliere) met een huur tot de liberalisatiegrens (€ 664 in 2012);
- ✓ *vrije sector*: huurwoningen met een huur vanaf de liberalisatiegrens;
- ✓ *betaalbare koop*: koopwoningen met een verkoopwaarde tot €215.000 (prijspeil 1 januari 2012);
- ✓ *middeldure koop*: koopwoningen met een verkoopwaarde tussen €215.000 en €350.000;
- ✓ *dure koop*: koopwoningen met een verkoopwaarde vanaf €350.000.

Het Rijk beschouwt huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van meer dan €34.085 euro die wonen in een sociale huurwoning wonen als 'scheefwoners'. Uit figuur 2-6 blijkt dat het aandeel huishoudens dat 'scheef' woont in IJmond hoger is dan in Zuid-Kennemerland. In IJmond wordt de sociale huursector tot de vrije sector voor ongeveer 40% bewoond wordt door huishoudens met een inkomen van meer dan 34.085 euro. In Zuid-Kennemerland is dit 25%. In de hele regio gaat het om zo'n 19.000 huishoudens, waarvan ruim 7.000 huishoudens een inkomen hebben van

meer dan €50.000 euro. Landelijk gezien wordt circa 27% van de sociale voorraad bewoond door huishoudens die niet tot de primaire of secundaire doelgroep behoren.

**figuur 2-6** *Bewoning van de voorraad naar eigendom en prijsklassen, 2012*



Bron: WoON, bewerking RIGO

Naast ‘goedkope scheefheid’ komt ook ‘dure scheefheid’ voor: huishoudens die volgens op basis van betaalbaarheidsnormen (bijvoorbeeld van het Nibud: zie bijlage) meer huur betalen dan verantwoord.

Onlangs heeft RIGO in opdracht van de Woonbond onderzocht hoeveel huurders na aftrek van woonlasten (huur plus energie) onvoldoende besteedbaar inkomen overhouden om overige uitgaven te betalen uit het zogenaamde niet-veel-maar-toereikend-budget, dat door het Sociaal en Cultureel Planbureau gebruikt wordt om armoede te definiëren. Landelijk blijkt 28% van de huurders van de woningen tot de huurtoeslaggrens volgens deze berekening in armoede te leven. In de Agglomeratie Haarlem (21%) en de (Corop-)regio IJmond (17%) liggen deze percentages lager. Dit is vooral het gevolg van de relatief hoge besteedbare inkomens en relatief lage energielasten in dit deel van Nederland<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> “Woonlasten van huurders”, RIGO i.o.v. Woonbond, augustus 2013.

# 3 Ontwikkeling woningbehoefte

Hoe zullen de doelgroepen zich de komende jaren gaan ontwikkelen en wat betekent dat voor de woningbehoefte in 2020?

## 3.1 Ontwikkeling doelgroepen

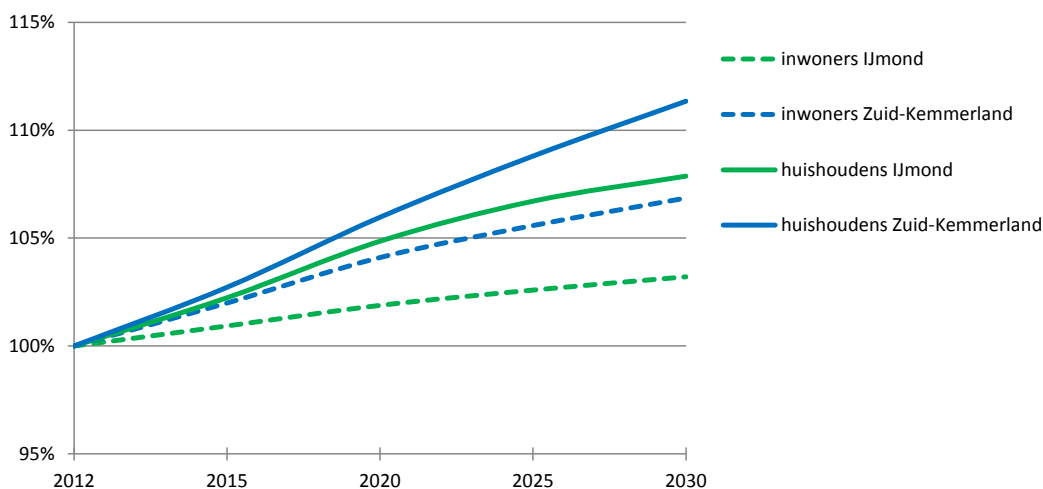
Hoe de omvang van de doelgroepen in IJmond en Zuid-Kennemerland zich de komende jaren gaat ontwikkelen, is afhankelijk van zowel demografische als economische ontwikkelingen. De bevolkingsontwikkeling is met name van belang voor het toekomstige aantal huishoudens. De conjunctuur bepaalt op zijn beurt hoe de inkomensverdeling er uit zal komen te zien en daarmee de relatieve omvang van de doelgroepen.

### Een vraaggestuurde prognose

Om de toename van het aantal huishoudens te ramen maken we gebruik van de bevolkingsprognose van de Provincie Noord-Holland. Deze prognose is gebaseerd op het principe van vraaggestuurd bouwen. Kort gezegd betekent dit dat bij de raming van verhuisbewegingen tussen gemeenten de wensen van huishoudens als uitgangspunt zijn genomen en niet het aanbod aan beschikbare woonruimte. Daarmee wijkt de prognose af de Primosprognose, die door het Rijk gehanteerd wordt.

Volgens de bevolkingsprognose van de provincie neemt het aantal huishoudens in de regio IJmond / Zuid-Kennemerland toe van 175.650 in 2012 tot 187.020 in 2020. Het gaat om een toename van ruim 11.000 huishoudens. In figuur 3-1 is te zien dat de bevolking in Zuid-Kennemerland de komende jaren sterker groeit dan in IJmond. Met name in IJmond groeit het aandeel alleenstaanden en senioren.

**figuur 3-1 Ontwikkeling van de bevolking volgens de 'vraaggestuurd bouwen'-prognose, 2012-2030 (2012 = 100)**



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

## Economische scenario's

De economische ontwikkeling laat zich (nog) moeilijker voorspellen dan de bevolkingsontwikkeling. Om de inkomensverdeling in 2020 te kunnen ramen hebben we inzicht nodig in de ontwikkeling van de koopkracht.

Voor de korte termijn (2012-2014) kunnen we ons baseren op de koopkrachtraming van het Centraal Planbureau (CPB). Voor de langere termijn ontkomen we er niet aan om met scenario's werken. Als basisscenario gaan we uit van een stabiele koopkracht, die vanaf 2015 niet stijgt of daalt. Daarnaast hanteren we een positief en een negatief scenario, waarin de koopkracht vanaf 2015 jaarlijks met 0,5% respectievelijk stijgt of daalt.

## Doelgroepen in 2020

Als gevolg van de omschreven demografische en economische ontwikkelingen neemt de omvang van de primaire en secundaire doelgroep de komende jaren volgens alle drie de scenario's naar verwachting toe, zowel in aantal als in het aandeel van alle huishoudens. In tabel 3-1 is de ontwikkeling van de doelgroepen weergegeven voor de regio als geheel en figuur 3-2 geeft de ontwikkeling voor beide deelregio's weer.

Voor de periode 2012 tot 2020 kan op basis van het positieve scenario een toename van de primaire en secundaire doelgroep worden verwacht van ongeveer 4.700 huishoudens en het negatieve scenario een toename van 8.000 huishoudens. In het positieve scenario blijft het aandeel huishoudens behorend tot de primaire of secundaire doelgroep min of meer gelijk, namelijk 37%. In het basis-scenario neemt het aandeel toe tot 38% en in het negatieve scenario tot 39% in 2020.

Ook de omvang van de lage middeninkomens neemt in alle scenario's toe. Het aantal huishoudens met een hoog inkomen is sterk afhankelijk van de economische ontwikkelingen. In het positieve scenario komen er ruim 4.000 huishoudens met een inkomen van meer dan € 50.000 bij. In het negatieve scenario komen er nog geen 1.000 huishoudens bij.

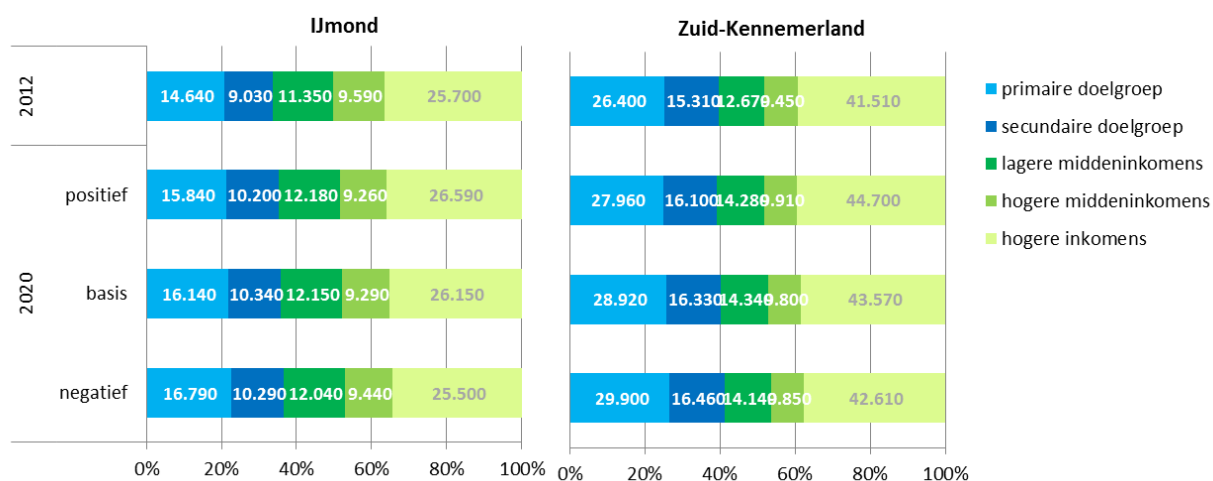
**tabel 3-1 Ontwikkeling doelgroepen volgens drie economische scenario's, Zuid-Kennemerland en IJmond, 2012-2020**

	2012	2012-2020			2012-2020		
		pos	basis	neg	pos	basis	neg
primaire doelgroep	41.040	7%	10%	14%	2.760	4.020	5.650
secundaire doelgroep	24.340	8%	10%	10%	1.960	2.320	2.410
lagere middeninkomens	24.020	10%	10%	9%	2.440	2.470	2.160
hogere middeninkomens	19.050	1%	0%	1%	120	40	250
hogere inkomens	67.210	6%	4%	1%	4.080	2.510	910
<b>totaal regio</b>	<b>175.650</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>11.360</b>	<b>11.360</b>	<b>11.360</b>

Bron: WoON, Provincie Noord-Holland, CPB; bewerking RIGO



**figuur 3-2 Ontwikkeling doelgroepen volgens drie economische scenario's 2012-2020**



Bron: WoON, Provincie Noord-Holland, CPB; bewerking RIGO

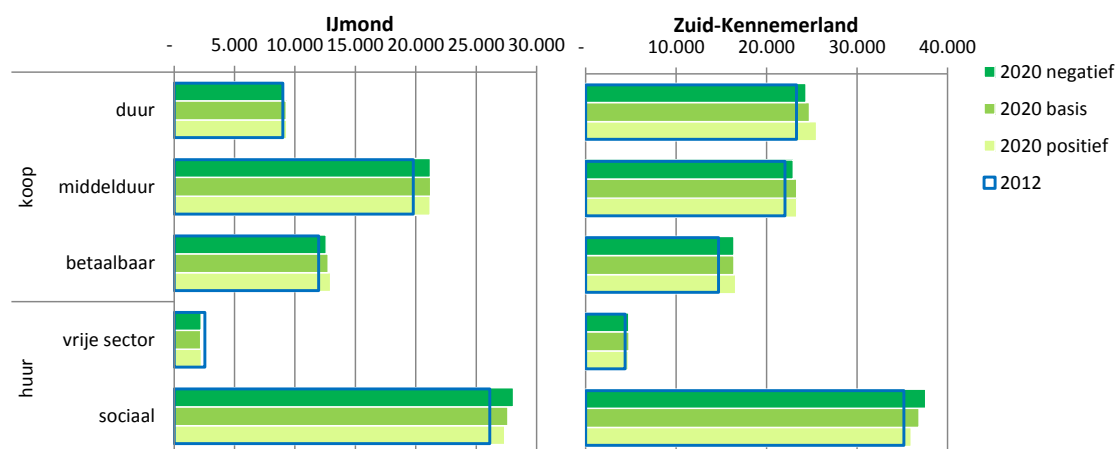
### 3.2 Scenario's voor de woningbehoefte

Nu we de omvang van de doelgroepen in 2020 hebben geraamd, is de volgende vraag hoe hun woningbehoefte eruit zal zien. Daarvoor vertalen we de doelgroepen in 2020 naar de woningmarktsegmenten waarin zij gehuisvest kunnen worden.

#### Huidige woonpatronen

Een eerste invalshoek om de woningbehoefte in 2020 in beeld te brengen is door de huidige woonpatronen van huishoudens door te trekken naar de toekomst. Daarbij gaan we ervan uit dat in 2020 dezelfde typen huishoudens dezelfde typen woningen zullen bewonen als in 2012. Bijvoorbeeld: als in 2012 driekwart van de jonge alleenstaanden uit de primaire doelgroep in sociale huurwoningen woont, dan veronderstellen we dat ook in 2020 driekwart van deze groep in het sociale segment huurt. We maken daarbij een uitzondering voor de ouderen, omdat we nu al weten dat de ouderen in 2020 vaker in een koopwoning zullen wonen dan de ouderen van 2012. Voor dit cohorteffect corrigeren we dus.

**figuur 3-3 Woningbehoefte in 2020 op basis van huidige woonpatronen, volgens drie economische scenario's**



Bron: WoON, Provincie Noord-Holland, CPB; bewerking RIGO

In figuur 3-3 en tabel 3-2 is de woningbehoefte in 2020 geraamd op basis van de ontwikkeling van de doelgroepen en de huidige woonpatronen.

De blauwe lijn in de figuur geeft de omvang van de woningmarktsegmenten in 2012 aan. Als gevolg van de toename van het aantal huishoudens is de totale woningbehoefte in 2020 groter dan de huidige voorraad.

Naarmate de economie zich beter ontwikkelt, is de behoefte aan sociale huurwoningen kleiner en is er meer vraag naar koopwoningen. In Zuid-Kennemerland geldt dit voor alle koopsegmenten. In IJmond zijn vooral sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen communicerende vaten.

**tabel 3-2 Woningbehoefte in 2020 op basis van huidige woonpatronen, volgens drie economische scenario's**

			2012	2020 positief	2020 basis	2020 negatief
<b>IJmond</b>	huur	sociaal	26.100	27.400	27.600	28.100
		vrije sector	2.500	2.300	2.200	2.200
	koop	betaalbaar	12.000	13.000	12.800	12.600
		middelduur	19.800	21.200	21.200	21.200
		duur	9.000	9.300	9.300	9.000
onzelfstandig	900	1.000	1.000	900		
<b>totaal</b>			<b>70.300</b>	<b>74.100</b>	<b>74.100</b>	<b>74.100</b>
<b>Zuid-Kennemerland</b>	huur	sociaal	35.200	36.000	36.800	37.600
		vrije sector	4.400	4.700	4.800	4.800
	koop	betaalbaar	14.700	16.600	16.400	16.400
		middelduur	22.000	23.300	23.300	22.900
		duur	23.300	25.500	24.700	24.300
onzelfstandig	5.800	6.800	6.900	6.900		
<b>totaal</b>			<b>105.300</b>	<b>112.900</b>	<b>112.900</b>	<b>112.900</b>

Bron: WoON, Provincie Noord-Holland, CPB; bewerking RIGO

## Minder scheefwonen

Het is de vraag of het reëel is om te veronderstellen dat huishoudens in 2020 nog dezelfde woonkeuzes maken als in 2012, zoals we hiervoor hebben gedaan. Er vinden de laatste jaren immers ingrijpende hervormingen plaats op de woningmarkt, die hun weerslag zullen hebben op de woonpatronen van huishoudens.

Een belangrijke verschuiving die plaatsvindt, is de afname van de goedkope scheefheid; door het Rijk gedefinieerd als het aandeel sociale huurwoningen dat niet bewoond wordt door de (primaire en secundaire) doelgroep. Deze afname is al decennialang aan de gang, onder meer door de toename van het eigen woningbezit, maar wordt nu extra gestimuleerd door het Rijk. In de eerste plaats door de invoering van de staatssteunregeling in 2011, die bepaalt dat corporaties jaarlijks ten minste 90% van hun sociale huurwoningen moeten toewijzen aan de doelgroep. En in de tweede plaats door de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging per juli 2013, waardoor huurders van sociale huurwoningen die niet tot de doelgroep behoren een hogere huurverhoging kunnen krijgen dan huurders die wel tot de doelgroep behoren; in elk geval tot de (voorgenomen) invoering van een huursombenadering.

Het effect van de 90%-norm is nog beperkt terug te zien in de scheefheidscijfers. Landelijk gezien is de goedkope scheefheid tussen 2009 en 2012 gedaald van 30% naar 27%. Een groot deel van deze afname wordt veroorzaakt door scheefwoners waarvan het inkomen als gevolg van de crisis onder de doelgroepgrens is gezakt. Dit is een tijdelijk effect. Wanneer de economie weer aantrekt, zullen huurders een inkomensgroei doormaken waardoor weer een groter deel buiten de doelgroep valt.

De vraag is wat de effecten van de 90%-norm en de inkomensafhankelijke huurverhoging op de lange termijn zullen zijn. Deze vraag is lastig te beantwoorden. Daarom werken we ook hier met scenario's.

In hoofdstuk 2 zagen we dat in 2012 40% van de sociale huurwoningen in IJmond en 25% in Zuid-Kennemerland bewoond wordt door scheefwoners. Als we de huidige woonpatronen vertalen naar de doelgroepen in 2020, dan blijven deze percentages ongeveer gelijk. Om de effecten van de verwachte afname van het scheefwonen op de woningbehoefte inzichtelijk te maken hanteren we twee scenario's, waarbij we uitgaan van een beperkte of een forse reductie van het aantal scheefwoners (zie tabel 3-3). In deze scenario's gaan we ervan uit dat het aantal scheefwoners met een laag middeninkomen minder snel daalt (-15% à -30%) dan bij de hogere inkomens (-25% à -50%).

**tabel 3-3 Scenario's reductie scheefwonen in 2020, per doelgroep**

		lage middeninkomens		hoge (midden)inkomens		% scheefheid
<b>IJmond</b>	huidige woonpatronen	5.000		5.800		39%
	beperkte reductie scheefheid	4.200	-15%	4.300	-25%	34%
	forse reductie scheefheid	3.500	-30%	2.900	-50%	27%
<b>Zuid-Kennemerland</b>	huidige woonpatronen	4.400		5.000		25%
	beperkte reductie scheefheid	3.700	-15%	3.700	-25%	21%
	forse reductie scheefheid	3.100	-30%	2.500	-50%	17%

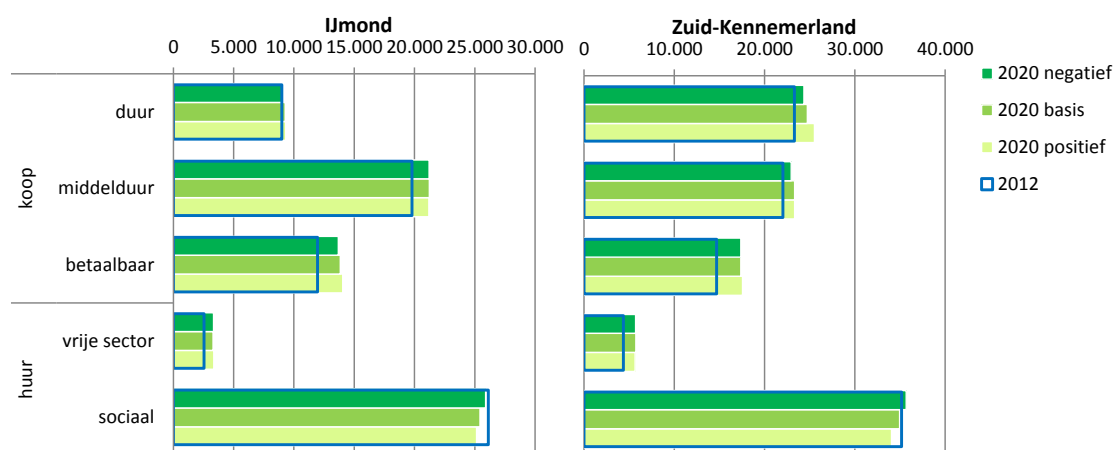
Bron: WoON, Provincie Noord-Holland, CPB; bewerking RIGO

Het aandeel sociale huurwoningen dat bewoond wordt door scheefwoners daalt bij een beperkte reductie tot 34% in IJmond en 21% in Zuid-Kennemerland en bij een forse reductie tot 27% in IJmond en 17% in Zuid-Kennemerland.

Wanneer het aantal scheefwoners daalt, neemt het aantal huishoudens met een midden- of hoger inkomen in andere woningmarktsegmenten toe. Voor de raming van de woningbehoefte gaan we ervan uit dat deze toename voor de helft terecht komt in de vrijehuursector en voor de andere helft bij de betaalbare koopwoningen.

In figuur 3-4 en tabel 3-4 zijn de uitkomsten van de woningbehoefteraming bij een beperkte afname van de scheefheid te zien. Door de afname van de scheefheid is de behoefte aan sociale huurwoningen in 2020 ongeveer gelijk aan de voorraad in 2012.

**figuur 3-4 Woningbehoefte in 2020 bij een beperkte afname van de scheefheid, volgens drie economische scenario's 2012 en 2020**



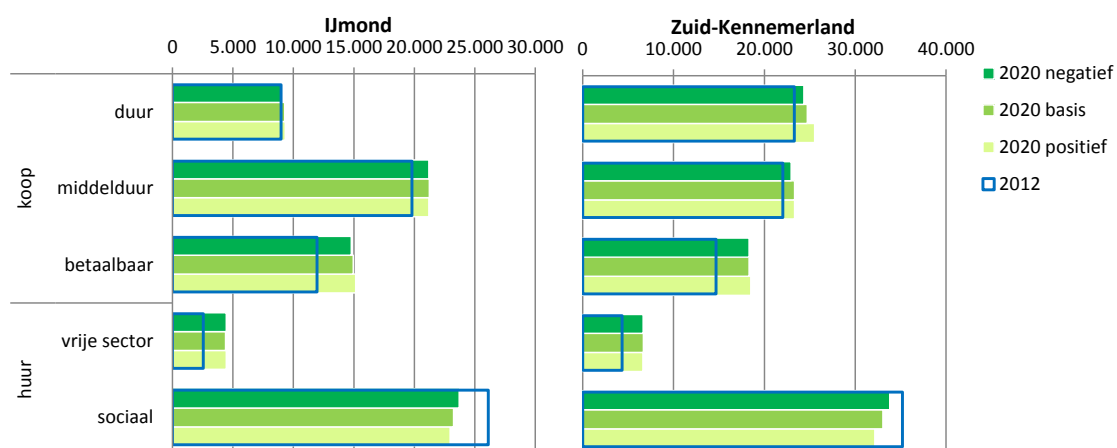
Bron: WoON, Provincie Noord-Holland, CPB; bewerking RIGO

**tabel 3-4 Woningbehoefte in 2020 bij een beperkte afname van de scheefheid, volgens drie economische scenario's**

			2012	2020 positief	2020 basis	2020 negatief
<b>IJmond</b>	huur	sociaal	26.100	25.200	25.400	25.900
		vrije sector	2.500	3.400	3.300	3.300
	koop	betaalbaar	12.000	14.100	13.800	13.700
		middelduur	19.800	21.200	21.200	21.200
		duur	9.000	9.300	9.300	9.000
	onzelfstandig	900	1.000	1.000	900	
<b>totaal</b>		<b>70.300</b>	<b>74.100</b>	<b>74.100</b>	<b>74.100</b>	
<b>Zuid-Kennemerland</b>	huur	sociaal	35.200	34.100	34.900	35.700
		vrije sector	4.400	5.700	5.700	5.700
	koop	betaalbaar	14.700	17.500	17.400	17.400
		middelduur	22.000	23.300	23.300	22.900
		duur	23.300	25.500	24.700	24.300
	onzelfstandig	5.800	6.800	6.900	6.900	
<b>totaal</b>		<b>105.300</b>	<b>112.900</b>	<b>112.900</b>	<b>112.900</b>	

Bron: WoON, Provincie Noord-Holland, CPB; bewerking RIGO

**figuur 3-5 Woningbehoefte in 2020 bij een forse afname van de scheefheid, volgens drie economische scenario's 2012 en 2020**



Bron: WoON, Provincie Noord-Holland, CPB; bewerking RIGO

**tabel 3-5 Woningbehoefte in 2020 bij een forse afname van de scheefheid, volgens drie economische scenario's**

			2012	2020 positief	2020 basis	2020 negatief
<b>IJmond</b>	huur	sociaal	26.100	23.000	23.200	23.700
		vrije sector	2.500	4.500	4.400	4.400
	koop	betaalbaar	12.000	15.200	14.900	14.800
		middelduur	19.800	21.200	21.200	21.200
	duur	9.000	9.300	9.300	9.000	
onzelfstandig	900	1.000	1.000	900		
<b>totaal</b>			<b>70.300</b>	<b>74.100</b>	<b>74.100</b>	<b>74.100</b>
<b>Zuid-Kennemerland</b>	huur	sociaal	35.200	32.100	33.000	33.800
		vrije sector	4.400	6.600	6.700	6.700
	koop	betaalbaar	14.700	18.500	18.300	18.300
		middelduur	22.000	23.300	23.300	22.900
	duur	23.300	25.500	24.700	24.300	
onzelfstandig	5.800	6.800	6.900	6.900		
<b>totaal</b>			<b>105.300</b>	<b>112.900</b>	<b>112.900</b>	<b>112.900</b>

Bron: WoON, Provincie Noord-Holland, CPB; bewerking RIGO

In figuur 3-5 en tabel 3-5 zijn de uitkomsten van de woningbehoefteraming bij een forse scheefheidsreductie te zien. Wanneer de goedkope scheefheid fors afneemt, is de behoefte aan sociale huurwoningen in 2020 minder groot dan de voorraad in 2012. In dit scenario neemt de behoefte aan betaalbare koopwoningen en/of huurwoningen in de vrije sector flink toe.

## 4 Ontwikkeling van de voorraad

Om de toekomstige woningbehoefte te kunnen vergelijken met de toekomstige woningvoorraad, ramen we de ontwikkeling van de voorraad met behulp van de plannen van gemeenten en corporaties.

### 4.1 Nieuwbouw

Om de ontwikkeling van de voorraad te kunnen ramen, hebben we in de eerste plaats inzicht nodig in de nieuwbouw die de komende jaren te verwachten is.

In het RAP is voor elke gemeente een nieuwbouwpoging vastgesteld voor de periode 2011-2015. In totaal zouden volgens deze opgave in vijf jaar tijd 7.303 worden opgeleverd, waarvan 61% koopwoningen en 39% huurwoningen. Het grootste deel van de opgave (4.376 woningen) krijgt zijn beslag in Zuid-Kennemerland. In IJmond zijn 2.927 nieuwe woningen voorzien.

De vraag of de opgave uit het RAP haalbaar is en maatgevend voor de nieuwbouw in de periode tot 2020. Daarvoor kijken we allereerst naar de plancapaciteit. In tabel 4-1 wordt de RAP-opgave vergeleken met de plancapaciteit, op basis van de meest recente cijfers uit de online Monitor Plancapaciteit van de Provincie Noord-Holland. Het gaat hier om de woningen die in de planning staan voor de periode 2013-2019. De percentages huur en koop gelden alleen voor de woningen waarvan de eigendomsvorm al bekend is.

**tabel 4-1 Nieuwbouw volgens RAP 2012-2015 en beschikbare plancapaciteit 2013-2019, per gemeente**

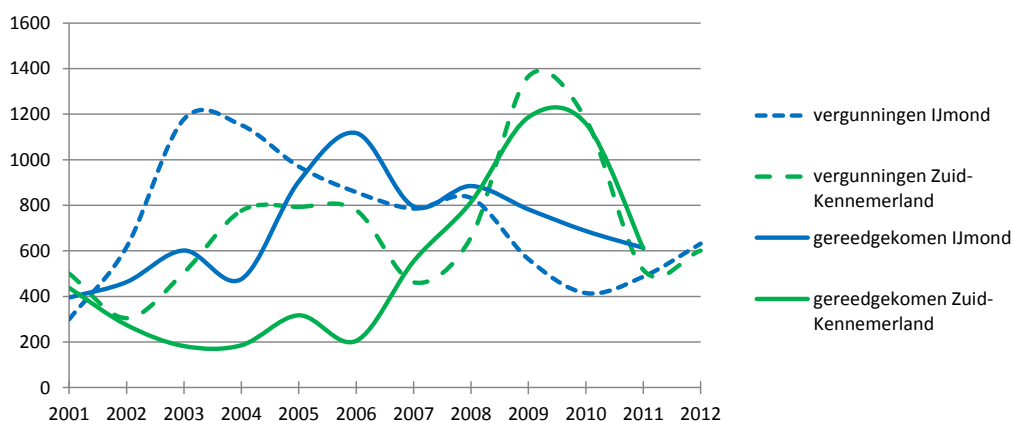
	RAP 2011-2015			Plancapaciteit 2013-2019		
	<i>totaal</i>	<i>koop</i>	<i>huur</i>	<i>totaal</i>	<i>koop</i>	<i>huur</i>
Beverwijk	632	56%	44%	1.387	52%	48%
Heemskerk	689	68%	32%	922	69%	31%
Uitgeest	389	79%	21%	239	85%	15%
Velsen	1.217	61%	39%	3.590	65%	35%
<i>IJmond</i>	<i>2.927</i>	<i>64%</i>	<i>36%</i>	<i>6.138</i>	<i>64%</i>	<i>36%</i>
Bloemendaal	263	50%	50%	524	81%	19%
Haarlem	2.900	55%	45%	7.381	53%	47%
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	416	90%	10%	378	44%	56%
Heemstede	570	59%	41%	43	0%	100%
Zandvoort	227	66%	34%	252	50%	50%
<i>Zuid-Kennemerland</i>	<i>4.376</i>	<i>59%</i>	<i>41%</i>	<i>8.578</i>	<i>54%</i>	<i>46%</i>
<b>Totaal regio</b>	<b>7.303</b>	<b>61%</b>	<b>39%</b>	<b>14.716</b>	<b>58%</b>	<b>42%</b>

Bron: RAP 2011-2015; Provincie Noord-Holland / RIGO ([www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl))

Door de oogharen gezien lijkt er op regionaal en subregionaal niveau voldoende plancapaciteit te zijn om de in het RAP gestelde jaarlijkse opgave ook na 2015 vol te kunnen houden. Op lokaal niveau zijn er wel gemeenten die in 2013 onvoldoende plancapaciteit hebben om aan de opgave te kunnen voldoen, zoals Heemstede.

Een tweede indicator voor de verwachte nieuwbouwproductie vormen de afgegeven bouwvergunningen. In Zuid-Kennemerland is het aantal bouwvergunningen voor woningen vanaf 2010 fors gedaald. In IJmond zijn de afgelopen jaren juist meer vergunningen verstrekt. In beide delen van de regio werden in 2011 ruim 600 woningen opgeleverd en in 2012 voor ruim 600 woningen vergunningen afgegeven.

**figuur 4-1 Aantal bouwvergunningen en gereedgekomen nieuwbouwwoningen, jaarlijks voortschrijdend tweejaarlijks gemiddelde, 2001-2012**



Bron: CBS Statline

## 4.2 Voorraad woningcorporaties

Naast de nieuwbouwplannen zijn ook de ontwikkelingen in de bestaande voorraad van belang. Vooral de plannen die woningcorporaties met hun bezit hebben, zijn van invloed op de toekomstige opbouw van de woningvoorraad. Daarom hebben we een inventarisatie gehouden onder woningcorporaties om die plannen inzichtelijk te maken.

Tien woningcorporaties hebben gegevens aangeleverd over de woningen die in hun bezit zijn en de plannen die ze daarmee hebben. Het gaat om ruim 52.700 zelfstandige huurwoningen. Van die woningen staan er 1.567 op de nominatie om te worden gesloopt. Het grootste deel van deze woningen staat in Haarlem, Velsen en Heemskerk.

Daarnaast hebben de woningcorporaties 6.783 woningen aangemerkt voor verkoop bij mutatie. Omdat corporaties van tevoren niet kunnen weten welke woningen zullen vrijkomen, werken de meeste corporaties met een verkoopvijver die groter is dan het aantal woningen dat zij willen verkopen. Vaak geldt er een maximum percentage te verkopen woningen per complex. In Heemstede is verkoopvijver relatief gezien het grootst (17% van de voorraad), op de voet gevolgd door Haarlem (15%). In Uitgeest is geen enkele corporatiewoning aangemerkt voor verkoop noch voor sloop.

**tabel 4-2 Voorraadplannen woningcorporaties per gemeente (excl. onzelfstandig)**

	voorraad 2013	nominatie voor sloop	verkoop bij mutatie	overig
Beverwijk	6.858	94	831	5.933
Heemskerk	5.509	168	427	4.914
Uitgeest	1.309	0	0	1.309
Velsen	9.244	306	1.210	7.728
<i>IJmond</i>	<i>22.920</i>	<i>568</i>	<i>2.468</i>	<i>19.884</i>
Bloemendaal	1.701	0	102	1.599
Haarlem	22.467	920	3.454	18.093
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	496	28	18	450
Heemstede	2.521	14	434	2.073
Zandvoort	2.613	37	307	2.269
<i>Zuid-Kennemerland</i>	<i>29.798</i>	<i>999</i>	<i>4.315</i>	<i>24.484</i>
<b>Totaal</b>	<b>52.718</b>	<b>1.567</b>	<b>6.783</b>	<b>44.368</b>

Bron: voorraadcijfers woningcorporaties, voorjaar 2013

De corporaties hebben ook per woning aangegeven hoe hoog de huidige huur is en welke streefhuur zij hanteren als de woning opnieuw wordt verhuurd. Dit laatste vaak onder voorbehoud, omdat veel corporaties bezig zijn om hun huurbeleid bij te stellen, in reactie op de plannen van het kabinet, zoals de verhuurdersheffing.

In tabel 4-3 is het oude en het nieuwe huurbeleid van corporaties per gemeente weergegeven. De streefhuren kunnen alleen gerealiseerd worden wanneer de woningen opnieuw worden verhuurd. Daarom hebben in de tabel alleen betrekking op zelfstandige woningen die niet zijn aangemerkt voor verkoop of sloop.

In alle gemeenten, met uitzondering van Uitgeest, zal het aandeel corporatiewoningen tot de eerste aftoppingsgrens (€536 in 2013) als gevolg van het streefhuurbeleid van de corporaties dalen en het aandeel in de vrije sector stijgen. De verschillen tussen het oude en het nieuwe huurbeleid zijn in sommige gemeenten extremer dan in andere. Vooral in Zandvoort zal een grote verschuiving plaatsvinden naar de duurdere huurklassen.

**tabel 4-3 Huurbeleid woningcorporaties per gemeente (excl. onzelfstandig)**

	% tot eerste aftoppingsgrens		% vrije sector	
	oude huur	streefhuur	oude huur	streefhuur
Beverwijk	76%	60%	5%	14%
Heemskerk	64%	47%	4%	16%
Uitgeest	79%	82%	1%	0%
Velsen	87%	58%	4%	10%
<i>IJmond</i>	<i>78%</i>	<i>57%</i>	<i>4%</i>	<i>12%</i>
Bloemendaal	68%	24%	6%	39%
Haarlem	74%	30%	4%	28%
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	61%	2%	8%	29%
Heemstede	73%	15%	5%	35%
Zandvoort	71%	7%	5%	62%
<i>Zuid-Kennemerland</i>	<i>73%</i>	<i>26%</i>	<i>4%</i>	<i>33%</i>
<b>Totaal</b>	<b>75%</b>	<b>40%</b>	<b>4%</b>	<b>23%</b>

Bron: voorraadcijfers woningcorporaties, voorjaar 2013



### 4.3 Raming voorraad in 2020

Voor de raming van de voorraad in 2020 zijn we uitgegaan van nieuwbouwplannen uit het RAP en de voorraadplannen van de corporaties. Ten eerste nemen we aan dat de nieuwbouwproductie na 2015 in hetzelfde tempo doorgaat als in de periode waarop het RAP betrekking heeft. In de tweede plaats gaan we ervan uit dat de woningen die volgens de corporaties op de nominatie staan voor sloop in 2020 aan de voorraad onttrokken zijn. De verkoop van corporatiewoningen vindt alleen bij mutatie plaats, evenals een verschuiving van sociale huur naar vrije sector als gevolg van het streefhuurbeleid. Om de effecten daarvan te kunnen doorrekenen is op basis van historische cijfers van het Centraal Fonds Volkshuisvesting per gemeente een aanname gedaan over de mutatiegraad<sup>2</sup>.

Het resultaat van de raming is te zien in tabel 4-4. De voorraad zelfstandige woningen neemt door de nieuwbouw- en sloopplannen per saldo toe met 7% in Zuid-Kennemerland en met 7% in IJmond. Het aantal sociale huurwoningen neemt in beide regio's af, maar in Zuid-Kennemerland sterker (-12%) dan in IJmond (-4%). Daar staat een relatief sterke groei van de voorraad huurwoningen in de vrije sector tegenover.

In de koopsector neemt vooral de voorraad betaalbare koopwoningen toe. De aanname die we daarbij hebben gehanteerd, is dat de verkoop van corporatiewoningen geheel ten goede komt aan dit segment.

**tabel 4-4 Raming voorraad zelfstandige woningen in 2020**

			woonsituatie 2012	voorraad 2020	saldo	groei
IJmond	huur	sociaal	26.100	25.100	-1.000	-4%
		vrije sector	2.500	3.600	1.100	44%
	koop	betaalbaar	12.000	14.000	2.000	17%
		middelduur	19.800	21.900	2.100	11%
		duur	9.000	9.400	400	4%
<b>totaal</b>			<b>69.400</b>	<b>74.000</b>	<b>4.600</b>	<b>7%</b>
Zuid-Kennemerland	huur	sociaal	35.200	31.000	-4.200	-12%
		vrije sector	4.400	9.200	4.800	109%
	koop	betaalbaar	14.700	17.400	2.700	18%
		middelduur	22.000	24.100	2.100	10%
		duur	23.300	24.900	1.600	7%
<b>totaal</b>			<b>99.600</b>	<b>106.600</b>	<b>7.000</b>	<b>7%</b>

<sup>2</sup> Gemiddelde mutatiegraad 2008-2010: Beverwijk 10%; Heemskerk 8%; Uitgeest 7%; Velsen 7%; Bloemendaal 6%; Haarlem 7%; Haarlemmerliede c.a. 4%; Heemstede 6%; Zandvoort 5%.

## 5 Confrontatie en conclusies

Hoe verhouden de ontwikkeling van de woningbehoefte en die van de voorraad zich tot elkaar? En welke conclusies volgen daaruit?

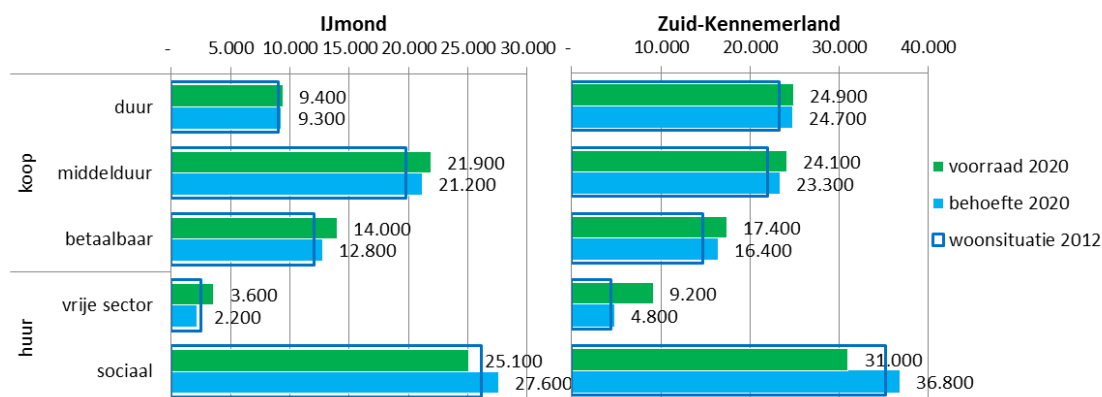
In hoofdstuk 3 en 4 zijn respectievelijk de woningbehoefte en de woningvoorraad in 2020 geraamd. In dit hoofdstuk confronteren we de uitkomsten van beide exercities met elkaar en trekken conclusies uit de resultaten. Voor een vertaling van deze confrontatie per gemeente verwijzen we naar bijlage 2.

### 5.1 Confrontatie woningbehoefte en voorraad in 2020

Bij de raming van de woningbehoefte zijn verschillende scenario's voor de economische ontwikkeling en reductie van scheefheid gehanteerd (zie 3.2). Hier beperken we ons tot één economisch scenario, namelijk het basisscenario, waarin wordt uitgegaan van een stabiele koopkracht vanaf 2015. Wel laten we de confrontatie van de woningbehoefte met de toekomstige voorraad zien voor de verschillende scheefheidsscenario's.

Eerst confronteren we de voorraad in 2020 volgens onze raming met het woningbehoeftescenario waarin de *huidige woonpatronen* worden doorgetrokken (figuur 5-1 en tabel 5-1). Waar de woningbehoefte in dit scenario een toenemende vraag naar sociale huurwoningen uitwijst, daalt de voorraad in dit segment. Dit leidt in beide delen van de regio tot flinke tekorten aan sociale huurwoningen. Wanneer de woonpatronen niet veranderen en het streefhuurbeleid van de corporaties wordt toegepast, dan zouden er met name in de vrije sector overschotten ontstaan. Het is echter onwaarschijnlijk dat de huidige woonpatronen in de toekomst zo zullen blijven. We verwachten namelijk dat de goedkope scheefheid door de hervormingen in de huursector zal afnemen.

**figuur 5-1** *Raming voorraad en behoefte in 2020, basisscenario met huidige woonpatronen*

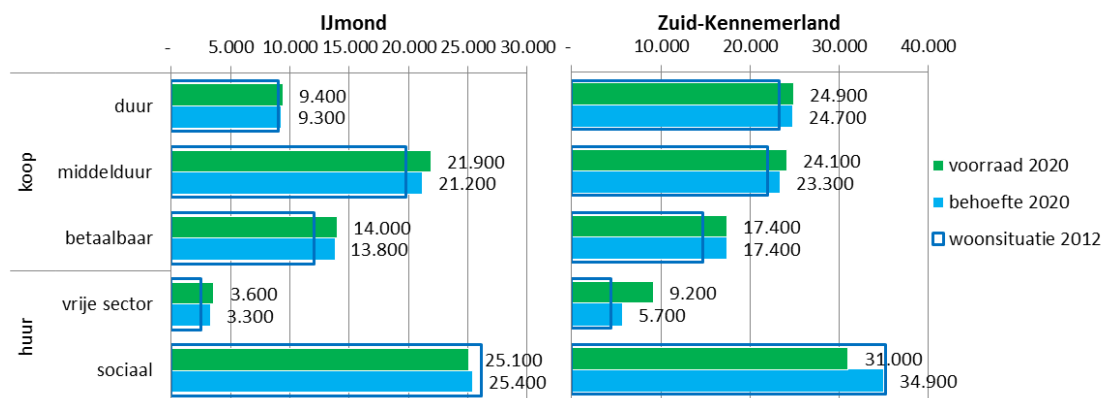


**tabel 5-1 Raming voorraad en behoefte in 2020, basisscenario met huidige woonpatronen**

			behoefte 2020	voorraad 2020	saldo
<b>IJmond</b>	huur	sociaal	27.600	25.100	-2.500
		vrije sector	2.200	3.600	1.400
	koop	betalbaar	12.800	14.000	1.200
		middelduur	21.200	21.900	700
		duur	9.300	9.400	100
<b>totaal</b>			<b>73.100</b>	<b>74.000</b>	<b>900</b>
<b>Zuid-Kennemerland</b>	huur	sociaal	36.800	31.000	-5.800
		vrije sector	4.800	9.200	4.400
	koop	betalbaar	16.400	17.400	1.000
		middelduur	23.300	24.100	800
		duur	24.700	24.900	200
<b>totaal</b>			<b>106.100</b>	<b>106.600</b>	<b>500</b>

Het tweede woningbehoeftescenario dat we confronteren met de voorraad in 2020 is het scenario waarin we uitgaan van een beperkte reductie van de scheefheid. In figuur 5-2 en tabel 5-2 zijn de uitkomsten van deze confrontatie te zien. In dit scenario is de woningbehoefte en de voorraad in 2020 in de meeste woningmarktsegmenten redelijk in balans. Door de (beperkte) reductie van de scheefheid is het tekort aan sociale huurwoningen dat we in het vorige scenario zagen in IJmond nagenoeg verdwenen en in Zuid-Kennemerland veel kleiner geworden.

**figuur 5-2 Raming voorraad en behoefte in 2020, basisscenario met beperkte reductie scheefheid**

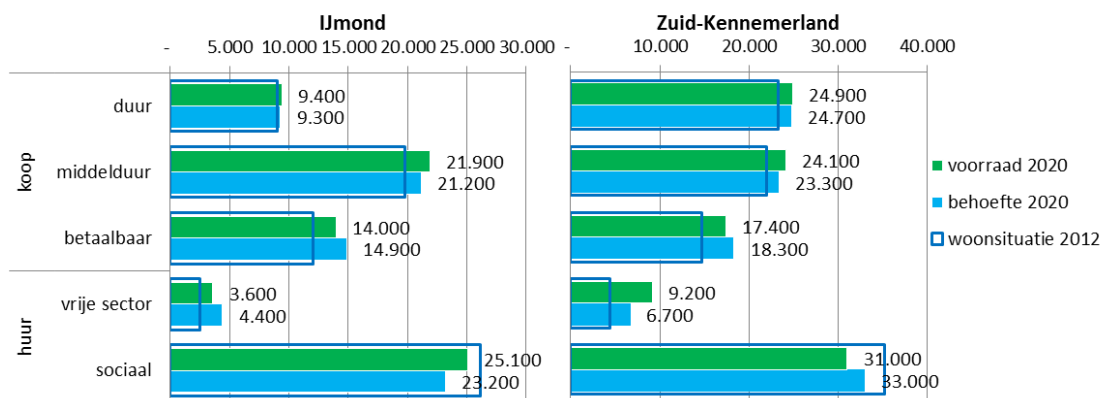


**tabel 5-2 Raming voorraad en behoefte in 2020, basisscenario met beperkte reductie scheefheid**

			behoefte 2020	voorraad 2020	saldo
<b>IJmond</b>	huur	sociaal	25.400	25.100	-300
		vrije sector	3.300	3.600	300
	koop	betaalbaar	13.800	14.000	200
		middelduur	21.200	21.900	700
		duur	9.300	9.400	100
<b>totaal</b>			<b>73.100</b>	<b>74.000</b>	<b>900</b>
<b>Zuid-Kennemerland</b>	huur	sociaal	34.900	31.000	-3.900
		vrije sector	5.700	9.200	3.500
	koop	betaalbaar	17.400	17.400	0
		middelduur	23.300	24.100	800
		duur	24.700	24.900	200
<b>totaal</b>			<b>106.100</b>	<b>106.600</b>	<b>500</b>

In de laatste confrontatie gooien we het woningbehoeftescenario met een forse scheefheidsreductie in de strijd. De behoefte aan sociale huurwoningen neemt in dit scenario verder af en de behoefte aan betaalbare koop- en vrijesectorwoningen neemt toe. In IJmond ontstaat in dit scenario een overschot aan sociale huurwoningen. In Zuid-Kennemerland is daarentegen nog altijd sprake van een tekort aan sociale huurwoningen en een overaanbod aan huurwoningen in de vrije sector.

**figuur 5-3 Raming voorraad en behoefte in 2020, basisscenario met forse reductie scheefheid**



**tabel 5-3 Raming voorraad en behoefte in 2020, basisscenario met forse reductie scheefheid**

			behoefte 2020	voorraad 2020	saldo
<b>IJmond</b>	huur	sociaal	23.200	25.100	1.900
		vrije sector	4.400	3.600	-800
	koop	betaalbaar	14.900	14.000	-900
		middelduur	21.200	21.900	700
		duur	9.300	9.400	100
<b>totaal</b>			<b>73.100</b>	<b>74.000</b>	<b>900</b>
<b>Zuid-Kennemerland</b>	huur	sociaal	33.000	31.000	-2.000
		vrije sector	6.700	9.200	2.500
	koop	betaalbaar	18.300	17.400	-900
		middelduur	23.300	24.100	800
		duur	24.700	24.900	200
<b>totaal</b>			<b>106.100</b>	<b>106.600</b>	<b>500</b>

## 5.2 Conclusies

Welke conclusies kunnen we uit deze confrontatie in drie ronden tussen de woningbehoefte en de voorraad in 2020 trekken?

In de eerste plaats valt op dat de verwachte jaarlijkse toename van de voorraad zelfstandige woningen op grond van de nieuwbouwoopgave in het RAP voldoende lijkt te zijn om de toenemende woningbehoefte in de regio op te vangen. Zowel in IJmond als in Zuid-Kennemerland is de geraamde voorraad in 2020 iets groter dan de behoefte. Dat betekent niet dat er leegstand ontstaat, wel dat de huidige krapte vermindert. De geplande aantallen zijn dus voldoende, mits het bouwtempo dat in het RAP is afgesproken ook na 2015 wordt volgehouden.

In de tweede plaats zien we dat op grond van de plannen van de woningcorporaties in Zuid-Kennemerland een grotere afname van de sociale huurvoorraad te verwachten is dan in IJmond. In IJmond kan de afname van de sociale huurvoorraad gecompenseerd worden door een beperkte reductie van het scheefwonen. In Zuid-Kennemerland ontstaat ook bij een forse reductie van het scheefwonen nog een tekort aan sociale huurwoningen. Naarmate het minder goed lukt om goedkope scheefheid te bestrijden, neemt de schaarste aan betaalbare huurwoningen toe. Vooral huishoudens uit de primaire doelgroep kunnen daardoor in de problemen komen, omdat kopen of huren in de vrije sector voor hen geen alternatief is.

Het verschil tussen beide delen van de regio is het gevolg van het feit dat in Zuid-Kennemerland veel meer sociale huurwoningen op grond van het huidige streefhuurbeleid van de corporaties bij mutatie in de vrije huursector terechtkomen dan in IJmond. Huishoudens met een laag middeninkomen zijn wel gebaat bij huurwoningen in de vrije sector (tot ca. €900), maar deze groep is betrekkelijk klein. Om te voorkomen dat er een tekort ontstaat aan sociale huurwoningen en huurwoningen in de vrije sector moeilijk verhuurd kunnen worden, is het aan te bevelen om de liberalisatie van huurwoningen in Zuid-Kennemerland in een rustiger tempo te laten plaatsvinden, zoals in IJmond.



# Bijlagen

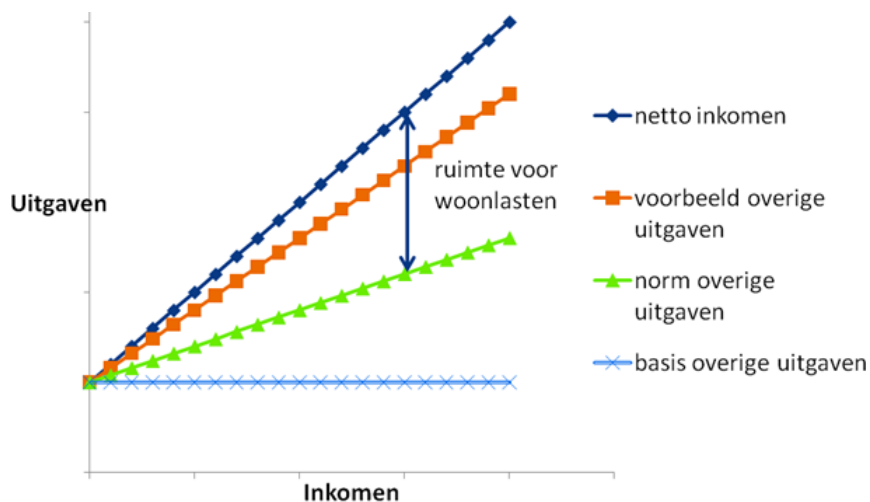
# Bijlage 1 Betaalbaarheid

Wanneer woont iemand betaalbaar? Op die vraag bestaat geen eenduidig antwoord. In deze bijlage gaan we in op de adviezen en normen die het Nibud hiervoor hanteert<sup>3</sup>.

Het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) houdt de uitgaven van huishoudens in Nederland bij en berekent hoeveel geld zij maandelijks kwijt zijn aan verschillende uitgavenposten. Aan de hand van deze cijfers berekent het Nibud hoeveel ruimte een huishouden, na aftrek van genormeerde bedragen voor alle overige uitgaven, overhoudt voor woonlasten.

Het Nibud maakt onderscheid tussen basisbedragen, die elk huishouden minimaal moet betalen, en voorbeeldbedragen, die worden vastgesteld op basis van CBS-cijfers over het daadwerkelijke bestedingspatroon van huishoudens met een bepaald besteedbaar inkomen. De normbedragen die het Nibud hanteert bij haar adviezen, zijn het gemiddelde van de vaste basisbedragen en de inkomensafhankelijke voorbeeldbedragen. De ruimte voor woonlasten is gelijk aan het verschil tussen het netto inkomen en de normbedragen voor alle overige uitgaven.

figuur B-4 Schematische weergave van Nibud-benadering van woonlasten



Bron: Nibud

<sup>3</sup> De tekst uit deze bijlage is afkomstig uit het rapport “Meer zicht op betaalbaarheid”, RIGO i.o.v. Gewest Gooi en Vechtstreek, september 2013.



Het Nibud past deze benadering onder meer toe bij het bepalen van advieshuren voor woningcorporaties (2.1) en het opstellen van de financieringslasttabellen voor de Nationale Hypotheek Garantie (2.2).

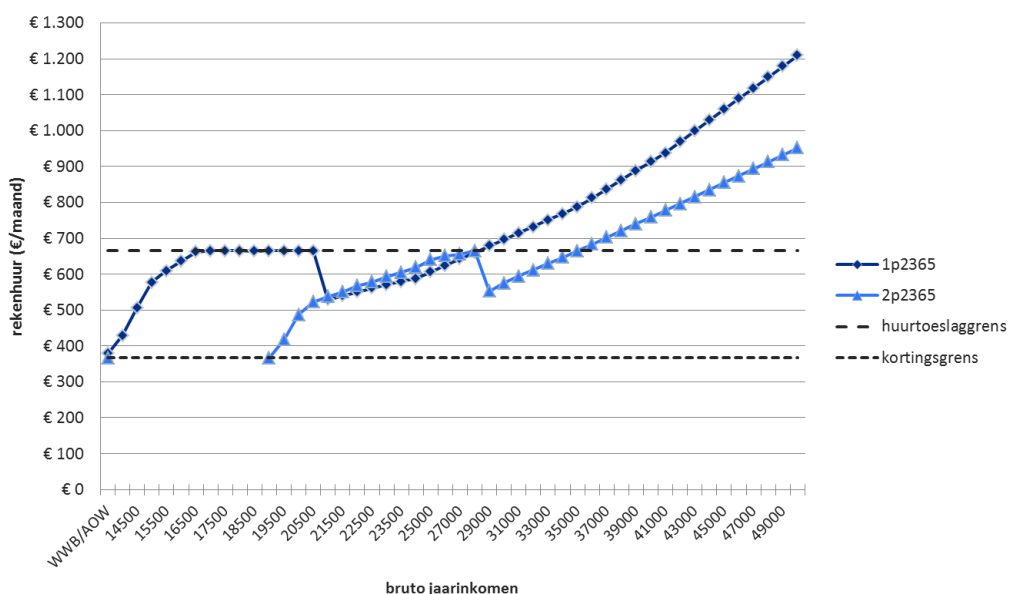
### Nibud-advieshuren

In opdracht van woningcorporaties stelt het Nibud regelmatig advieshuren op. Daarbij wordt niet alleen rekening gehouden met het inkomen en de leeftijd, maar ook met het aantal volwassenen en kinderen in een huishouden. Hoe kleiner het huishouden is, hoe hoger de huur is die het Nibud als maximum adviseert. In figuur B-5 en figuur B-6 is dit terug te zien. Zo kan een alleenstaande met een bruto inkomen van €20.000 een woning tot de huurtoeslaggrens (€681 in 2013) betalen, terwijl een paar met hetzelfde bruto inkomen niet meer dan €487 kan opbrengen.

Duidelijk is ook dat twee grenzen erg belangrijk zijn: de kwaliteitkortingsgrens (€374) en de huurtoeslaggrens (€681). Wanneer de huur hoger is dan de huurtoeslaggrens, krijgen huurders geen huurtoeslag, ook als ze tot de primaire doelgroep behoren. Vanaf de kwaliteitkortingsgrens moeten huurtoeslagontvangers een steeds groter bedrag zelf betalen (zie bijlage 1). Die eigen bijdrage is in 2012 groter geworden als gevolg van rijksbeleid: bezuinigingen op de huurtoeslag. Daarom ligt de Nibud-advieshuur voor huishoudens die een uitkering hebben op grond van de Wet Werk en Bijstand (WWB) op de kwaliteitkortingsgrens.

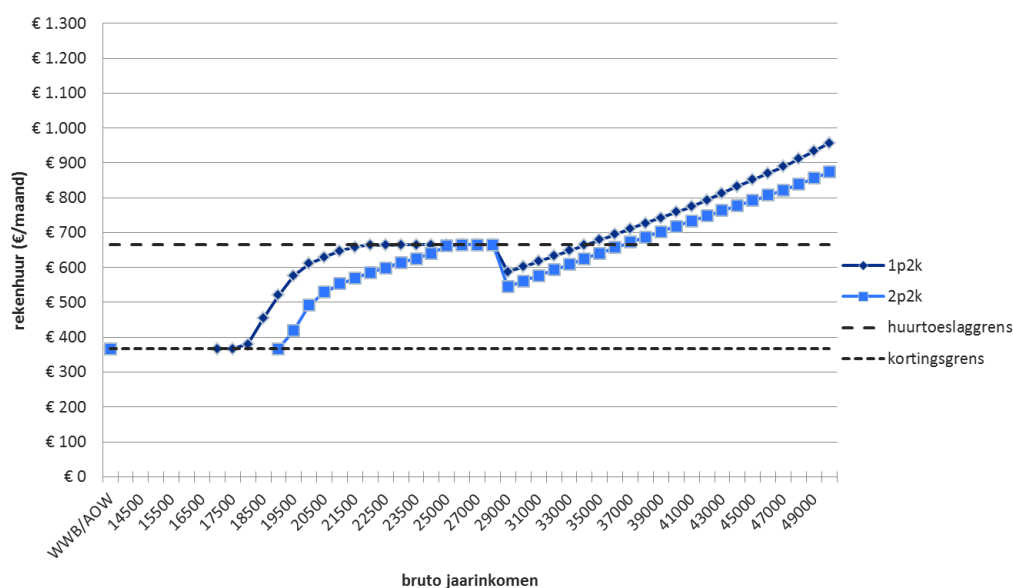
Naast de kwaliteitkortingsgrens en de huurtoeslaggrens spelen ook de aftoppingsgrenzen (€536 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en €574 voor meerpersoonshuishoudens) een rol van betekenis. Boven deze grenzen is de eigen bijdrage van huurtoeslagontvangers namelijk hoger dan onder deze grens.

**figuur B-5 Nibud-advieshuren voor één- en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen tussen 23 en 65 jaar, 2012**



Bron: Nibud

**figuur B-6 Nibud-advieshuren voor huishoudens met één of twee volwassenen en twee kinderen, 2012**



Bron: Nibud

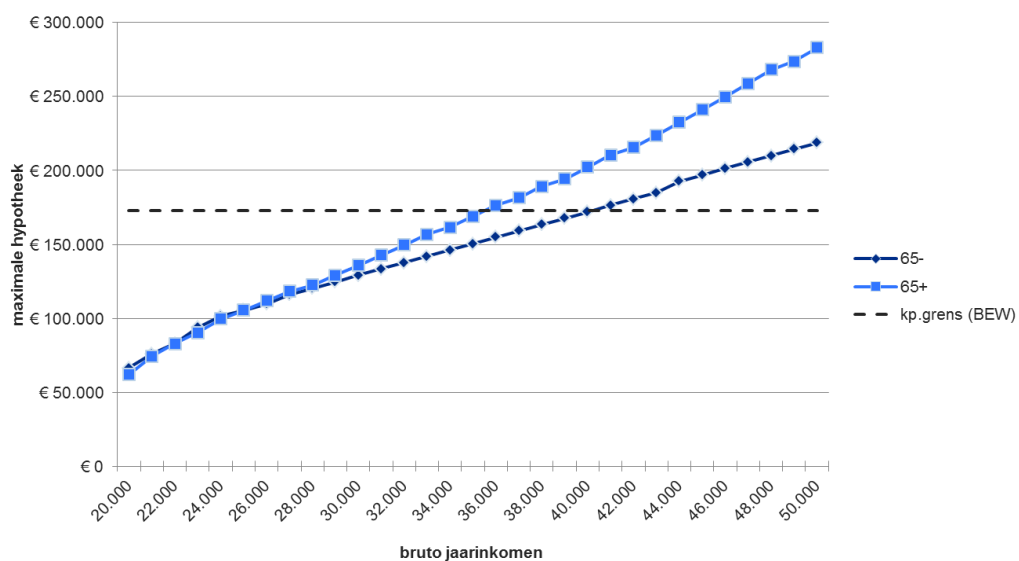
## Financieringslastnormen

Voor de koopsector stelt het Nibud jaarlijks financieringslasttabellen op, die onder meer gebruikt worden door de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Op basis van deze tabellen kan berekend worden hoeveel een huishouden gegeven zijn bruto inkomen en leeftijd maximaal kan lenen voor de aankoop van een woning. Er wordt daarbij geen onderscheid gemaakt naar huishoudengrootte. Wel is van belang of het inkomen door één of meerdere personen wordt verdiend. Een tweede inkomen wordt niet volledig meegeteld. Ook wordt er gekeken naar de leeftijd.

In figuur B-7 is te zien hoeveel hypotheek een huishouden kan krijgen, afhankelijk van zijn bruto jaarinkomen. Daarbij is gerekend met de hypotheekrente die gebruikt wordt bij de toetsing door de Nationale Hypotheek Garantie. Te zien is dat de 65-plussers bij hetzelfde bruto inkomen een hogere hypotheek kunnen krijgen dan huishoudens tot 65 jaar. In de praktijk zijn er maar weinig ouderen met een hoog bruto inkomen. Wanneer huishoudens de pensioengerechtigde leeftijd beginnen te naderen, wordt er bij de toetsing al vanuit gegaan dat het inkomen na pensionering zal gaan dalen en krijgen vijftigers en zestigers een lagere hypotheek dan jongere huishoudens.

De maximale hypotheek is niet per definitie hetzelfde als de maximale koopsom. Wanneer een koper eigen vermogen inbrengt, kan hij een duurder woning kopen dan de hoogte van de hypotheek. Bij een eventuele restschuld die de koper wil meefinancieren geldt het omgekeerde. Daarnaast spelen de kosten koper een rol. Door de strengere hypotheekregels kunnen kopers die in de toekomst niet meer meefinancieren en moeten ze daarvoor dus hun spaargeld aanboren.

**figuur B-7 Maximale hypotheek volgens financieringsnormen Nibud o.b.v. één inkomen, 2013 (toetsrente: 5,25%)**



Bron: Nibud

## Bijlage 2 Confrontatie per gemeente

**In deze bijlage wordt een vertaling weergegeven van de woningbehoefte en de verwachte voorraad in 2020 voor alle gemeenten in IJmond en Zuid-Kennemerland.**

De analyses op gemeenteniveau zijn uitgevoerd op basis van dezelfde methoden en aannamen als de analyses op regioniveau. Om de vertaling naar gemeenteniveau te kunnen maken hebben we gebruik gemaakt van gegevens over de woningvoorraad en huishoudens per gemeente van het CBS (StatLine). Deze gegevens komen niet exact overeen met de cijfers uit het Woon Onderzoek Nederland, die gebruikt zijn om de behoefte en voorraad op regioniveau te ramen. Hierdoor kunnen de totalen van alle gemeenten samen afwijken van de eerdere berekeningen op regioniveau.

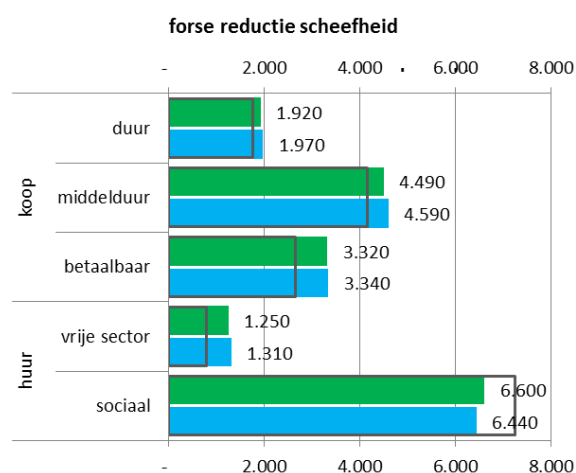
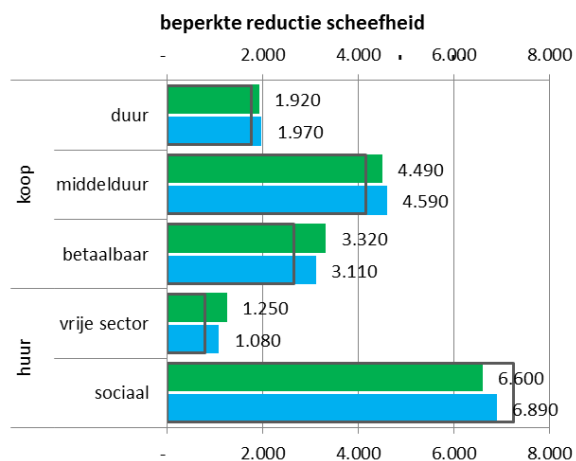
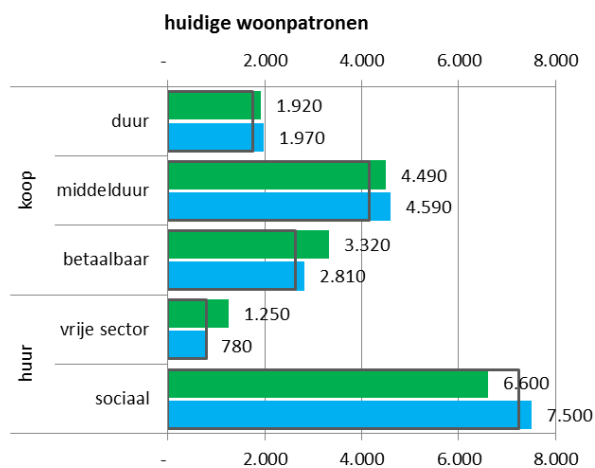
Op de volgende pagina's zijn de resultaten in de vorm van tabellen en figuren per gemeente weergegeven. Net als op regioniveau hebben we verschillende 'woningbehoefteplaatjes' opgesteld voor 2020 volgens drie scenario's (huidige woonpatronen, beperkte afname scheefheid en forse afname scheefheid), waarbij we ons beperken tot huishoudens die in zelfstandige woningen wonen.

De tabellen zijn zo opgebouwd dat het bovenste gedeelte van de tabel de absolute aantallen laat zien voor de woonsituatie van 2012, de verwachte voorraad in 2020 op basis van de voorraadplannen en de behoefte in 2020 volgende de drie scenario's. In het onderste gedeelte van de tabel zijn de verschillen tussen de behoefte en de voorraad in 2020 uitgedrukt in saldi. Een negatief getal staat voor een theoretisch tekort in dat segment en een positief getal voor een theoretisch overschot ten opzichte van de voorraad in 2020. In de figuren is dezelfde informatie in beeld gebracht.

Voor een juiste interpretatie van de tabellen en figuren is het van groot belang om kennis te nemen van de methoden en aannames, die beschreven zijn in de hoofdstukken 3 en 4. Zo houden de behoefte-ramingen geen rekening met de actuele fricties tussen vraag en aanbod en gaat de raming van de voorraad in 2020 ervan uit dat de nieuwbouwproductie in hetzelfde tempo door blijft gaan als afgesproken in het RAP 2012-2015.

**tabel B- 1 Confrontatie voorraad 2020 en behoefte in 2020 volgens het economische basisscenario, absoluut en saldi, gemeente Beverwijk**

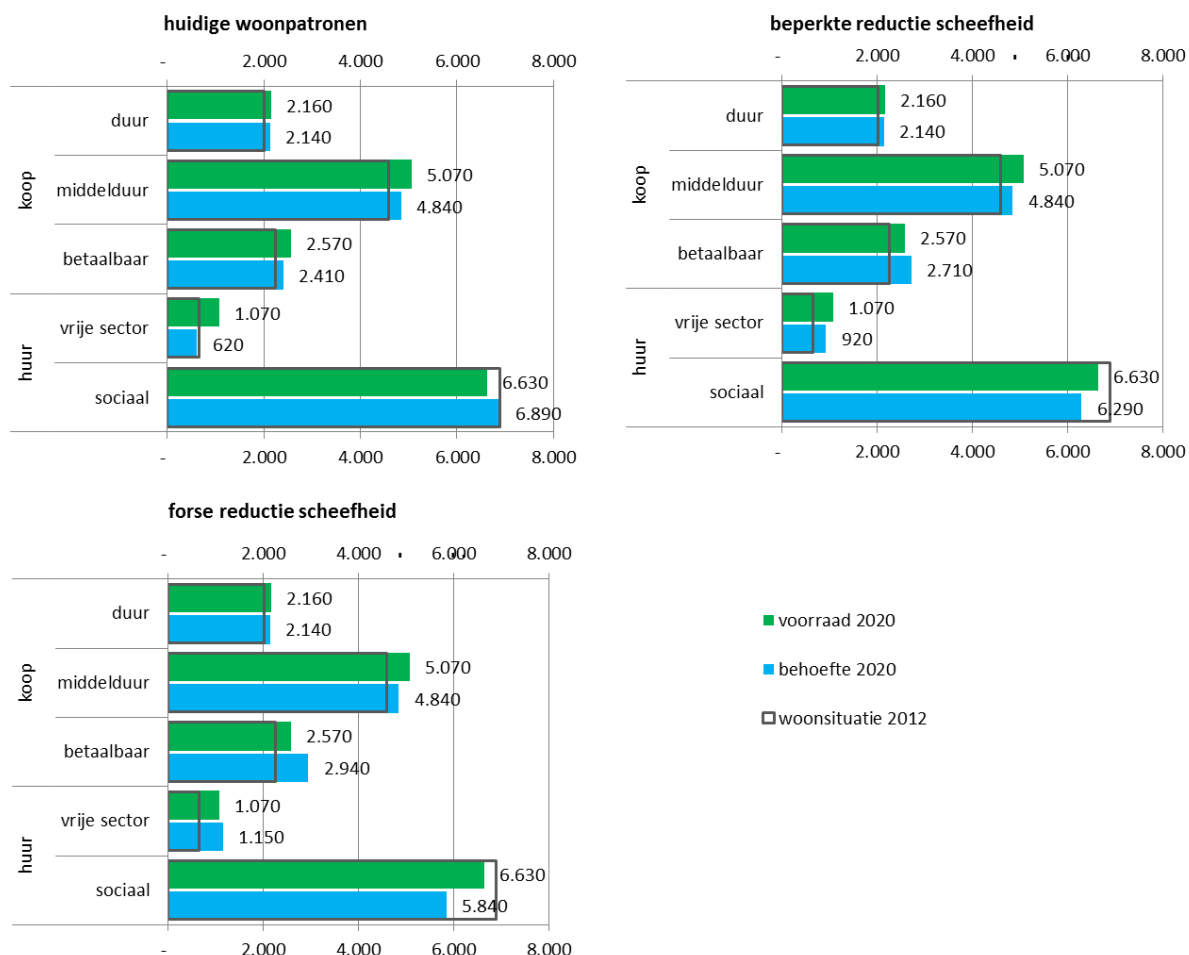
Beverwijk		woonsituatie 2012	voorraad 2020	huidige	beperkte	forse
				woonpatronen	reductie	reductie
				behoefte 2020	behoefte 2020	behoefte 2020
huur	sociaal	7.240	6.600	7.500	6.890	6.440
	vrije sector	790	1.250	780	1.080	1.310
koop	betaalbaar	2.640	3.320	2.810	3.110	3.340
	middelduur	4.150	4.490	4.590	4.590	4.590
	duur	1.750	1.920	1.970	1.970	1.970
<b>totaal</b>		<b>16.570</b>	<b>17.580</b>	<b>17.650</b>	<b>17.650</b>	<b>17.650</b>
huur	sociaal			-900	-290	160
	vrije sector			470	170	-60
koop	betaalbaar			510	210	-20
	middelduur			-100	-100	-100
	duur			-50	-50	-50
<b>totaal</b>				<b>-70</b>	<b>-70</b>	<b>-70</b>



■ voorraad 2020  
■ behoefte 2020  
 woonsituatie 2012

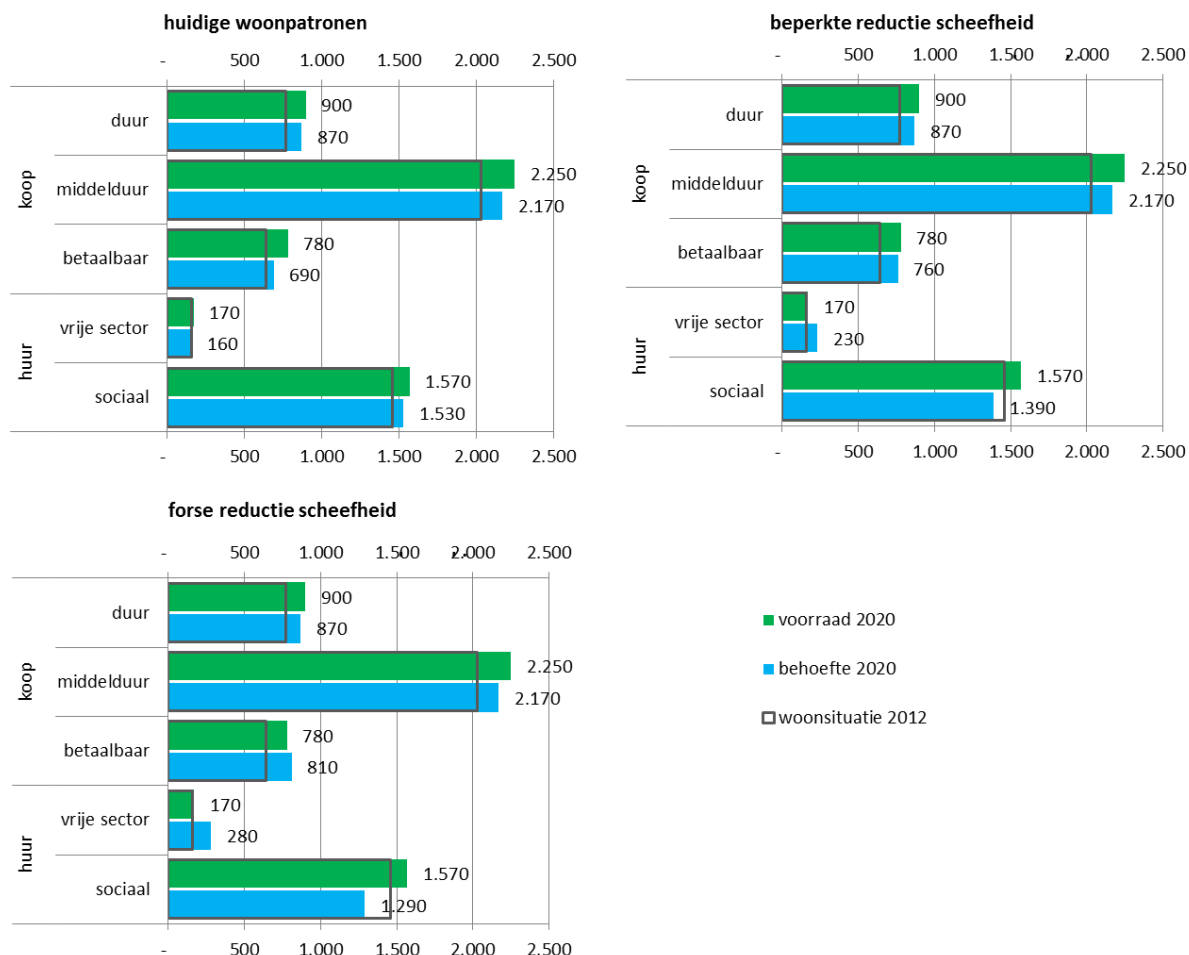
**tabel B- 2 Confrontatie voorraad 2020 en behoefte in 2020 volgens het economische basisscenario, absoluut en saldi, gemeente Heemskerk**

Heemskerk		woonsituatie 2012	voorraad 2020	huidige woonpatronen behoefte 2020	bepaalde reductie behoefte 2020	forse reductie behoefte 2020
huur	sociaal	6.880	6.630	6.890	6.290	5.840
	vrije sector	650	1.070	620	920	1.150
koop	betaalbaar	2.250	2.570	2.410	2.710	2.940
	middelduur	4.590	5.070	4.840	4.840	4.840
	duur	2.010	2.160	2.140	2.140	2.140
<b>totaal</b>		<b>16.380</b>	<b>17.500</b>	<b>16.900</b>	<b>16.900</b>	<b>16.900</b>
huur	sociaal			-260	340	790
	vrije sector			450	150	-80
koop	betaalbaar			160	-140	-370
	middelduur			230	230	230
	duur			20	20	20
<b>totaal</b>				<b>600</b>	<b>600</b>	<b>600</b>



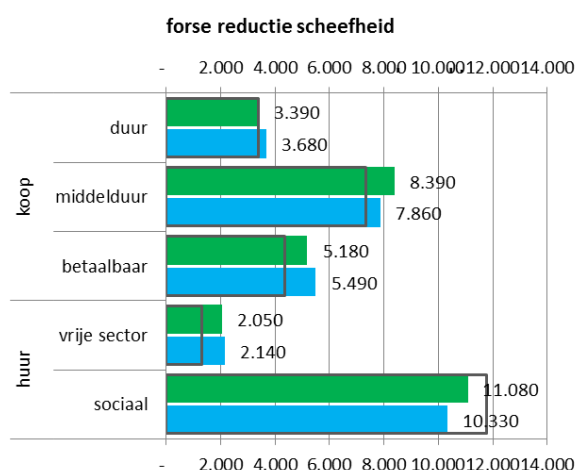
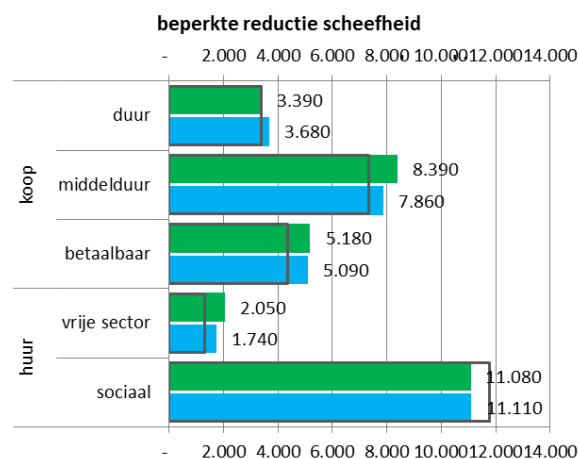
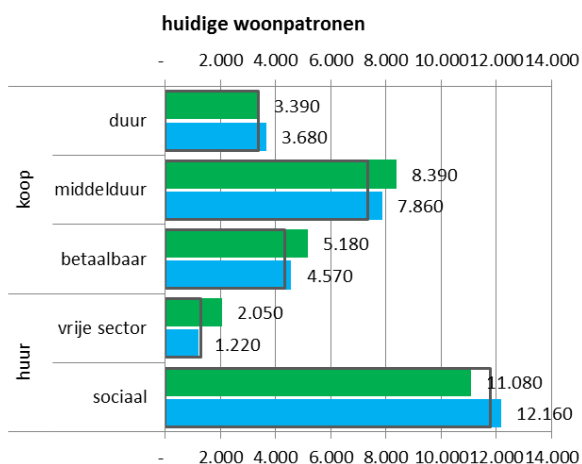
**tabel B- 3 Confrontatie voorraad 2020 en behoefte in 2020 volgens het economische basisscenario, absoluut en saldi, gemeente Uitgeest**

Uitgeest		woonsituatie 2012	voorraad 2020	huidige	beperkte	forse
				woonpatronen	reductie	reductie
				behoefte 2020	behoefte 2020	behoefte 2020
huur	sociaal	1.460	1.570	1.530	1.390	1.290
	vrije sector	160	170	160	230	280
koop	betalbaar	640	780	690	760	810
	middelduur	2.030	2.250	2.170	2.170	2.170
	duur	770	900	870	870	870
<b>totaal</b>		<b>5.060</b>	<b>5.670</b>	<b>5.420</b>	<b>5.420</b>	<b>5.420</b>
huur	sociaal			40	180	280
	vrije sector			10	-60	-110
koop	betalbaar			90	20	-30
	middelduur			80	80	80
	duur			30	30	30
<b>totaal</b>				<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>



**tabel B- 4 Confrontatie voorraad 2020 en behoefte in 2020 volgens het economische basisscenario, absoluut en saldi, gemeente Velsen**

Velsen		woonsituatie 2012	voorraad 2020	huidige woonpatronen behoefte 2020	bepaalde reductie behoefte 2020	forse reductie behoefte 2020
huur	sociaal	11.790	11.080	12.160	11.110	10.330
	vrije sector	1.290	2.050	1.220	1.740	2.140
koop	betaalbaar	4.340	5.180	4.570	5.090	5.490
	middelduur	7.340	8.390	7.860	7.860	7.860
	duur	3.390	3.390	3.680	3.680	3.680
<b>totaal</b>		<b>28.150</b>	<b>30.090</b>	<b>29.490</b>	<b>29.490</b>	<b>29.490</b>
huur	sociaal			-1.080	-30	750
	vrije sector			830	310	-90
koop	betaalbaar			610	90	-310
	middelduur			530	530	530
	duur			-290	-290	-290
<b>totaal</b>				<b>600</b>	<b>600</b>	<b>600</b>

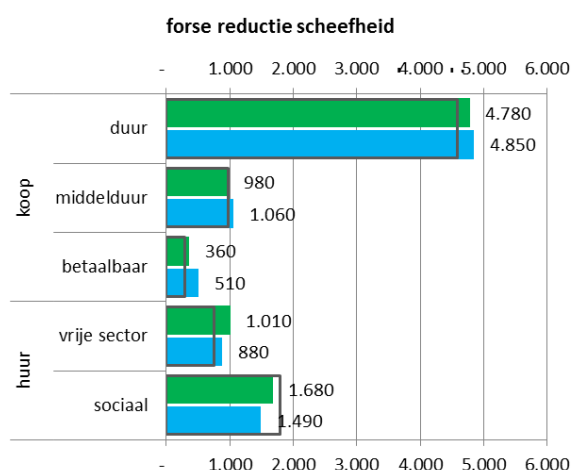
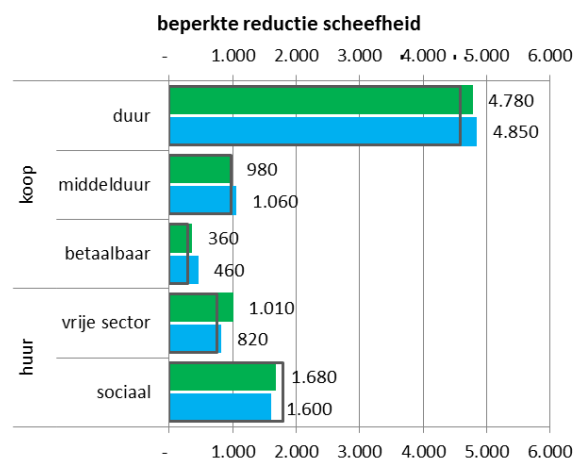
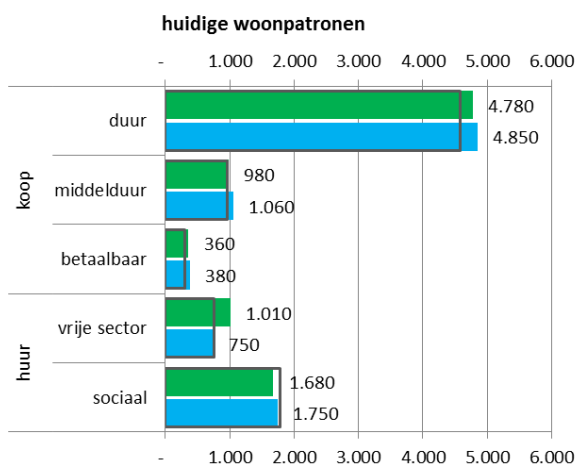


■ voorraad 2020  
■ behoefte 2020  
 woonsituatie 2012



**tabel B- 5 Confrontatie voorraad 2020 en behoefte in 2020 volgens het economische basisscenario, absoluut en saldi, gemeente Bloemendaal**

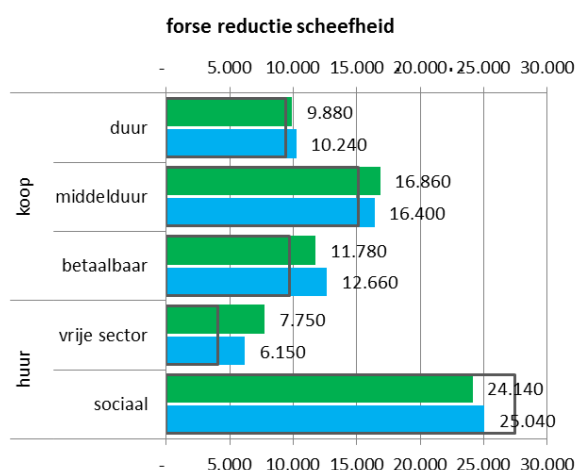
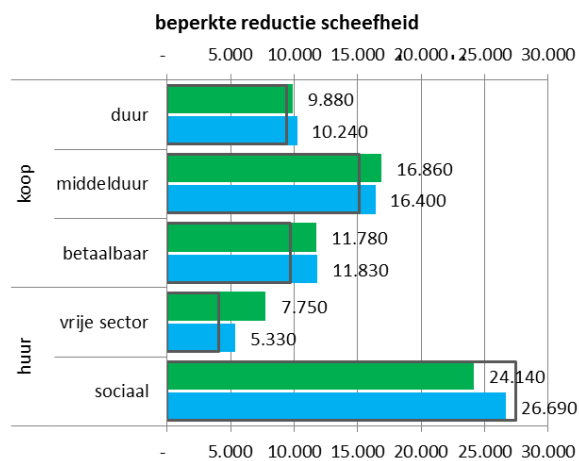
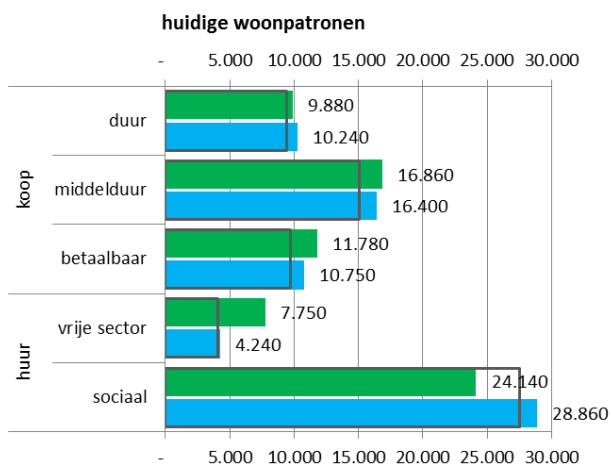
Bloemendaal		woonsituatie 2012	voorraad 2020	huidige woonpatronen behoefte 2020	bepaalde reductie behoefte 2020	forse reductie behoefte 2020
huur	sociaal	1.790	1.680	1.750	1.600	1.490
	vrije sector	760	1.010	750	820	880
koop	betaalbaar	300	360	380	460	510
	middelduur	970	980	1.060	1.060	1.060
<b>totaal</b>		<b>8.400</b>	<b>8.810</b>	<b>8.790</b>	<b>8.790</b>	<b>8.790</b>
huur	sociaal			-70	80	190
	vrije sector			260	190	130
koop	betaalbaar			-20	-100	-150
	middelduur			-80	-80	-80
<b>totaal</b>				<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>



■ voorraad 2020  
■ behoefte 2020  
 woonsituatie 2012

**tabel B- 6 Confrontatie voorraad 2020 en behoefte in 2020 volgens het economische basisscenario, absoluut en saldi, gemeente Haarlem**

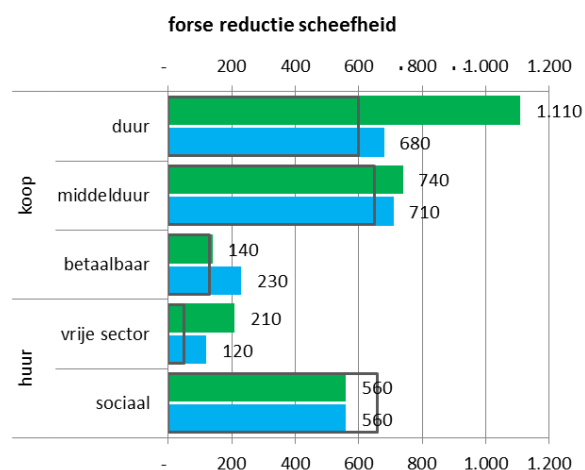
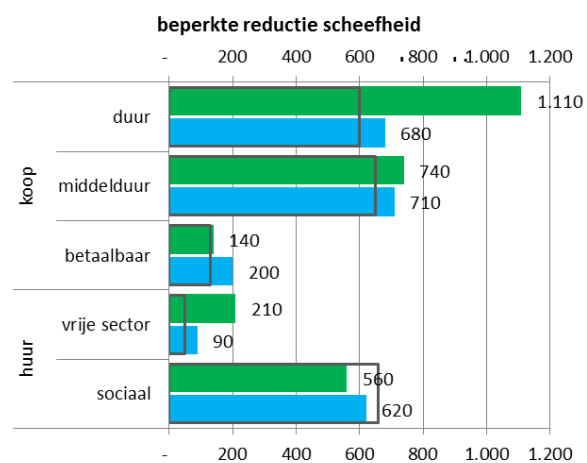
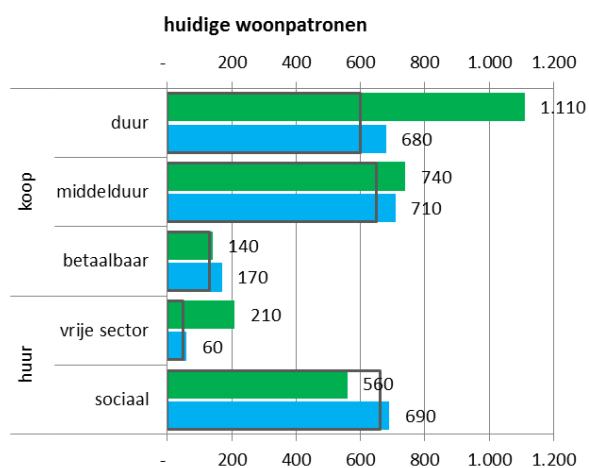
Haarlem		woonsituatie 2012	voorraad 2020	huidige woonpatronen behoefte 2020	bepaalde reductie behoefte 2020	forse reductie behoefte 2020
huur	sociaal	27.490	24.140	28.860	26.690	25.040
	vrije sector	4.050	7.750	4.240	5.330	6.150
koop	betaalbaar	9.730	11.780	10.750	11.830	12.660
	middelduur	15.100	16.860	16.400	16.400	16.400
	duur	9.400	9.880	10.240	10.240	10.240
<b>totaal</b>		<b>65.770</b>	<b>70.410</b>	<b>70.490</b>	<b>70.490</b>	<b>70.490</b>
huur	sociaal			-4.720	-2.550	-900
	vrije sector			3.510	2.420	1.600
koop	betaalbaar			1.030	-50	-880
	middelduur			460	460	460
	duur			-360	-360	-360
<b>totaal</b>				<b>-80</b>	<b>-80</b>	<b>-80</b>



■ voorraad 2020  
■ behoefte 2020  
 woonsituatie 2012

**tabel B- 7 Confrontatie voorraad 2020 en behoefte in 2020 volgens het economische basisscenario, absoluut en saldi, gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude**

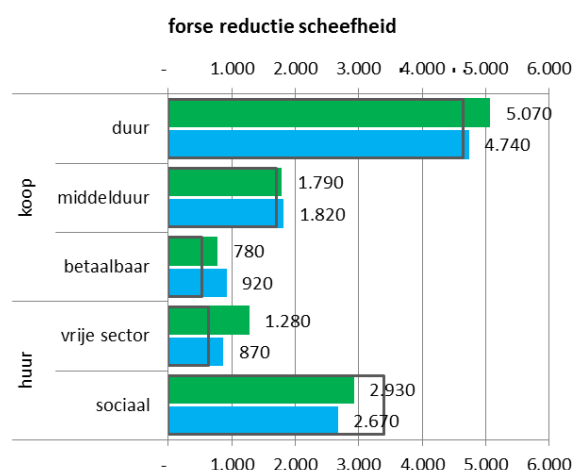
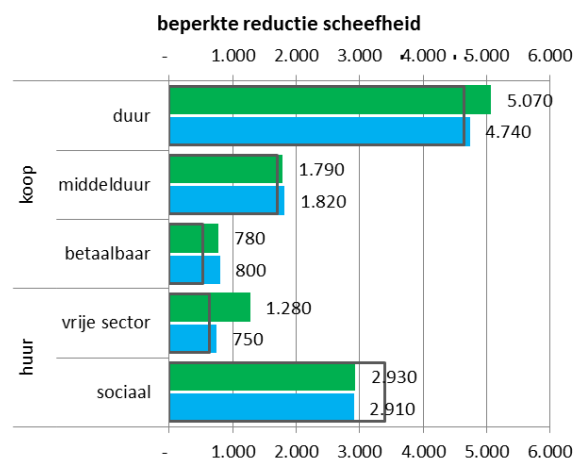
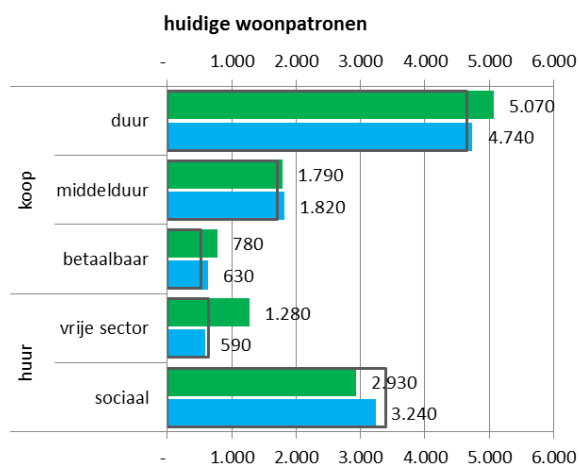
Haarlemmerliede			woonsituatie 2012	voorraad 2020	huidige woonpatronen behoefte 2020	bepaalde reductie behoefte 2020	forse reductie behoefte 2020
huur	sociaal	660	660	560	690	620	560
	vrije sector	50	50	210	60	90	120
koop	betalbaar	130	130	140	170	200	230
	middelduur	650	650	740	710	710	710
	duur	600	600	1.110	680	680	680
<b>totaal</b>		<b>2.090</b>	<b>2.090</b>	<b>2.760</b>	<b>2.310</b>	<b>2.310</b>	<b>2.310</b>
huur	sociaal				-130	-60	-
	vrije sector				150	120	90
koop	betalbaar				-30	-60	-90
	middelduur				30	30	30
	duur				430	430	430
<b>totaal</b>					<b>450</b>	<b>450</b>	<b>450</b>



■ voorraad 2020  
■ behoefte 2020  
 woonsituatie 2012

**tabel B- 8 Confrontatie voorraad 2020 en behoefte in 2020 volgens het economische basisscenario, absoluut en saldi, gemeente Heemstede**

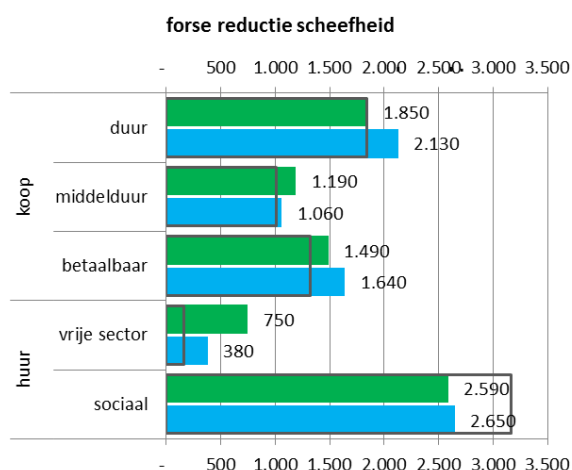
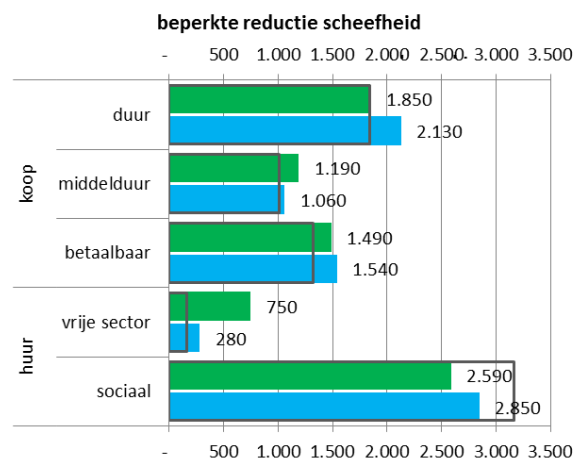
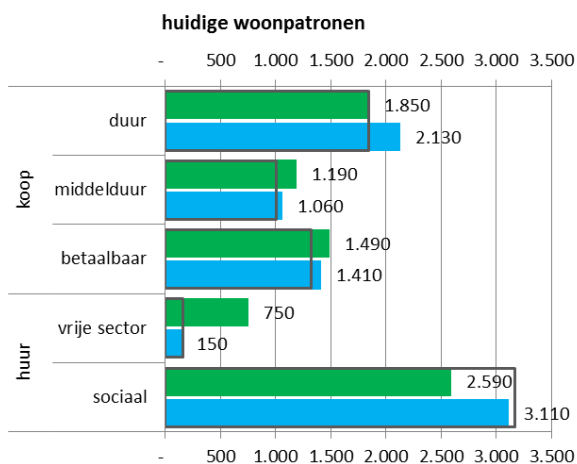
Heemstede		woonsituatie 2012	voorraad 2020	huidige	bepaalde	
				woonpatronen	reductie	forse reductie
				behoefte 2020	behoefte 2020	behoefte 2020
huur	sociaal	3.400	2.930	3.240	2.910	2.670
	vrije sector	640	1.280	590	750	870
koop	betaalbaar	530	780	630	800	920
	middelduur	1.710	1.790	1.820	1.820	1.820
	duur	4.650	5.070	4.740	4.740	4.740
<b>totaal</b>		<b>10.930</b>	<b>11.850</b>	<b>11.020</b>	<b>11.020</b>	<b>11.020</b>
huur	sociaal			-310	20	260
	vrije sector			690	530	410
koop	betaalbaar			150	-20	-140
	middelduur			-30	-30	-30
	duur			330	330	330
<b>totaal</b>				<b>830</b>	<b>830</b>	<b>830</b>



■ voorraad 2020  
■ behoefte 2020  
 woonsituatie 2012

**tabel B- 9 Confrontatie voorraad 2020 en behoefte in 2020 volgens het economische basisscenario, absoluut en saldi, gemeente Zandvoort**

Zandvoort		woonsituatie 2012	voorraad 2020	huidige	bepaalde	
				woonpatronen	reductie	forse reductie
				behoefte 2020	behoefte 2020	behoefte 2020
huur	sociaal	3.170	2.590	3.110	2.850	2.650
	vrije sector	160	750	150	280	380
koop	betaalbaar	1.320	1.490	1.410	1.540	1.640
	middelduur	1.010	1.190	1.060	1.060	1.060
	duur	1.840	1.850	2.130	2.130	2.130
<b>totaal</b>		<b>7.500</b>	<b>7.870</b>	<b>7.860</b>	<b>7.860</b>	<b>7.860</b>
huur	sociaal			-520	-260	-60
	vrije sector			600	470	370
koop	betaalbaar			80	-50	-150
	middelduur			130	130	130
	duur			-280	-280	-280
<b>totaal</b>				<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>



■ voorraad 2020  
■ behoefte 2020  
 woonsituatie 2012