



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

EINDRAPPORT

Actualisatie woningbehoefte 2015

Gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond



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

Actualisatie woningbehoefte 2015

Gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond

Opdrachtgever

Regio Zuid-Kennemerland en IJmond

Auteurs

Elien Smeulders

Steven Kromhout

Sjoerd Zeelenberg

Rapportnummer

P32710

Uitgave

23 mei 2016

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 112C

1011 AB Amsterdam

Postbus 2805

1000 CV Amsterdam

020 522 11 11

info@rigo.nl www.rigo.nl

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Onderzoeksvragen	2
1.3	Werkwijze	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Omvang en ontwikkeling doelgroepen	4
2.1	Provinciale prognose 2015	4
2.2	Ontwikkeling doelgroepen	6
3	Woningbehoefte huurvoorraad	11
3.1	Woningbehoefte in 2025	11
3.2	Behoefte huurklassen bij constante woonpatronen	13
4	Addendum	16
Bijlage 1	Demografische ontwikkeling per gemeente	18
Bijlage 2	Ontwikkeling doelgroepen per gemeente	19
Bijlage 3	Woonsituatie en woningbehoefte per gemeente	23

1 Inleiding

In 2013 heeft RIGO het rapport *Verschuivende woningbehoefte voor de regio Zuid-Kennemerland-IJmond* opgesteld. In deze rapportage hebben we de toenmalige raming van de ontwikkeling van de woningbehoefte en de voorraad geactualiseerd.

1.1 Aanleiding

De actualisatie van de woningbehoefte dient als input voor de samenwerkende gemeenten in de regio om de gewenste ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen te bepalen in het *Regionaal Actieprogramma* (RAP). Deze streefaantallen vormen vervolgens de basis om afspraken met de corporaties te maken over de minimale omvang van hun voorraad. De cijfers kunnen tevens gebruikt worden als onderbouwing van een zienswijze op een voornemen van een corporatie om woningen aan de sociale voorraad te onttrekken.

1.2 Onderzoeksvragen

De regiogemeenten zijn op zoek naar actuele antwoorden op de volgende vragen:

- ✓ Wat is de omvang van de doelgroepen (primair, secundair en middeninkomens) in 2015 en hoe ontwikkelen zij zich tot 2025?
- ✓ Wat is de geschatte omvang van de voorraad sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen in 2025 bij ongewijzigde omstandigheden?
- ✓ Wat is de gewenste omvang van de voorraad sociale en middeldure huurwoningen in 2025 op basis van de behoefte van de doelgroepen (rekening houdend met een realistisch aandeel scheefwonders en gecorrigeerd voor lage inkomens die in hun eigen woningbehoefte voorzien)?

Deze rapportage geeft antwoord op deze vragen.

1.3 Werkwijze

De werkwijze voor deze rapportage sluit zoveel mogelijk aan bij het onderzoek uit 2013¹. Voor de actualisatie hebben we gebruikgemaakt van de nieuwe bevolkingsprognose van de Provincie Noord-Holland, de laatste koopkrachtscenario's van het CPB en de meest recente cijfers van het CBS (Statline). Op basis van deze bronnen is een nieuwe schatting gemaakt van de ontwikkeling van de vraag, uitgesplitst naar doelgroepen, tussen 2015 en 2025.

¹ Verschuivende woningbehoefte, gevolgen van rijksbeleid in IJmond / Zuid-Kennemerland, RIGO, september 2013.

Om de toekomstige woningbehoefte te bepalen hebben we (net als in 2013) gebruik gemaakt van de ontwikkeling van de doelgroepen en de huidige woonpatronen van huishoudens. De woningbehoefteraming houdt rekening met zowel hoge inkomens in sociale huurwoningen (scheefheid) als met lage inkomens die in de particuliere huur- of koopsector wonen.

Anders dan in het vorige onderzoek behoort Uitgeest anno 2015 niet meer tot de regio IJmond. In deze rapportage laten we de gemeente Uitgeest dan ook buiten beschouwing.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 laten we de uitkomsten van de meest recente provinciale prognose zien en geven we inzicht in de omvang van de doelgroepen nu en in de verwachte ontwikkeling voor de toekomst.

Hoofdstuk 3 geeft de woningbehoefte weer in 2025 onder de gedane aannamen over de demografische en economische ontwikkelingen.

In het addendum (hoofdstuk 4) staan we stil bij de vraag wat dit betekent voor de omvang van de voorraad in de regio.

Goed om te weten

Bij het lezen van deze rapportage is het van belang om te weten dat de uitkomsten van de analyse gebaseerd zijn op een steekproef (WoON in combinatie met registratiegegevens). Aantallen zijn om deze reden afgerond op 10-tallen. De afzonderlijke totalen tellen hierdoor niet altijd precies op tot de randtotalen.

De oorspronkelijke vraag vanuit de regio was om het gehele onderzoek uit 2013 te actualiseren. Een eerdere versie van dit onderzoek bevatte dan ook gegevens over de ontwikkeling van de woningvoorraad, op basis van onder meer plancapaciteit en voorraadplannen van de corporaties. Omdat die gegevens niet meer actueel waren en ze dus waarschijnlijk een onvolledige indruk zouden wekken, is in overleg besloten dit niet op te nemen in de eindrapportage.

2 Omvang en ontwikkeling doelgroepen

In dit hoofdstuk laten we zien wat de omvang van de doelgroepen (primair, secundair en middeninkomens) is in 2015 en hoe zij zich ontwikkelen tot 2025. Dit doen we aan de hand van de meest recente provinciale prognose en drie economische scenario's.

2.1 Provinciale prognose 2015

Volgens de provinciale prognose 'vraag gestuurd bouwen' 2015 neemt het totaal aantal huishoudens tussen 2015 en 2025 in de regio toe. In de regio IJmond neemt het aantal huishoudens toe met 5% en in Zuid-Kennemerland met 10%. In totaal gaat het om een toename van circa 14.000 huishoudens (8%), oftewel 1.400 huishoudens per jaar (340 in IJmond en 1.060 in Zuid-Kennemerland)².

In tabel 2-1 staat de ontwikkeling weergegeven van de provinciale prognose 2015. Tot 2025 neemt in alle gemeenten het aantal huishoudens toe. Absoluut gezien komen er in de gemeente Haarlem (8.390), Beverwijk (1.420) en Velsen (1.350) de meeste huishoudens bij. Relatief gezien groeien de gemeenten Haarlemmerliede en Spaarnwoude en Haarlem het sterkst.

tabel 2-1 Ontwikkeling aantal huishoudens o.b.v. de provinciale prognose 'vraag gestuurd bouwen' 2015, gemeenten regio Zuid-Kennemerland en IJmond

		prognose 2015			
		2015	2025	2015 - 2025	2015 - 2025
IJmond	Beverwijk	18.530	19.940	1.420	8%
	Heemskerk	17.200	17.810	610	4%
	Velsen	30.250	31.600	1.350	4%
totaal		65.980	69.350	3.370	5%
Zuid-Kennemerland	Bloemendaal	9.540	10.250	710	7%
	Haarlem	77.290	85.680	8.390	11%
	Haarlemmerliede c.a.	2.430	2.800	370	15%
	Heemstede	11.700	12.310	610	5%
	Zandvoort	8.430	8.960	530	6%
totaal		109.400	120.000	10.600	10%
totaal regio		175.370	189.350	13.980	8%

² In de provinciale prognose 2015 zijn de toenemende stroom aan vluchtelingen en statushouders nog niet meegenomen. Naar verwachting komt de volgende provinciale prognose medio 2017 beschikbaar.

In tabel 2-2 staat per leeftijdsklasse en huishoudenstype de verwachte ontwikkeling weergegeven. Het aantal en aandeel ouderen neemt door de vergrijzing sterk toe. In 2015 wonen er in de regio circa 23.800 huishoudens van 75 jaar of ouder, in 2025 zijn dit er circa 32.000; een toename van 34%. In Zuid-Kennemerland (42%) is de toename van ouderen wat sterker dan in IJmond (23%). Daar staat tegenover dat de aanwas van jongeren huishoudens onder de 25 jaar groter is in Zuid-Kennemerland (10%) dan in IJmond (7%). In de totale regio neemt het aandeel jongere huishoudens toe met 9%. Opvallend in beide regio's is de afname van paren tussen 25 en 45 jaar. Ook het aantal gezinnen tussen de 45 en 65 jaar zal afnemen.

tabel 2-2 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd en type 2015-2025 (bron: provinciale prognose 2015)

		2015		2025		2015-2025		
		IJmond	Zuid-K	IJmond	Zuid-K	IJmond	Zuid-K	totaal regio
< 25 jaar	1p	1.450	3.540	1.530	3.840	5%	8%	8%
	> 1p	720	1.020	790	1.170	10%	15%	13%
25 - 45 jaar	1p	6.030	14.450	6.360	16.760	5%	16%	13%
	2p	3.210	5.550	2.850	4.770	-11%	-14%	-13%
	>2p	9.500	14.340	9.650	15.170	2%	6%	4%
45-65 jaar	1p	7.000	13.050	7.470	13.960	7%	7%	7%
	2p	6.720	9.300	6.530	9.280	-3%	0%	-1%
	>2p	12.630	17.340	11.460	16.720	-9%	-4%	-6%
65 - 75 jaar	1p	3.530	7.030	4.490	8.150	27%	16%	20%
	> 1p	5.980	9.220	6.920	9.550	16%	4%	8%
≥ 75 jaar	1p	5.460	9.050	6.470	12.200	19%	35%	29%
	> 1p	3.760	5.510	4.840	8.430	29%	53%	43%
totaal		65.980	109.400	69.350	120.000	5%	10%	8%

Economische scenario's

De economische voorspellingen voor de koopkrachtontwikkeling zijn voor de aankomende jaren weer wat positiever. De koopkrachtontwikkeling bepaalt wat huishoudens in hun portemonnee hebben en dus wat ze kunnen besteden aan het wonen. In het afgelopen jaar is de reële koopkracht – ondanks de crisis – in Nederland sterk verbeterd. Dit is een gevolg van belastingmaatregelen, maar vooral ook van de beperkte inflatie, mede als gevolg van de dalende energieprijzen.

Omdat de economie zich lastig laat voorspellen, werken we net als in het vorige onderzoek met drie economische varianten wat betreft de ontwikkeling van de koopkracht. In de basisvariant wordt ervan uitgegaan dat de economie blijft schommelen en dat de gemiddelde koopkrachtontwikkeling gelijk zal zijn aan de afgelopen periode. In de periode 1998 t/m 2014 lag dit gemiddelde op 0,34 procent per jaar. Naast deze basisvariant is een positieve en negatieve variant geplaatst. In het positieve scenario neemt de reële koopkracht met gemiddeld 0,84 procent per jaar toe. In het negatieve scenario neemt de koopkracht af met gemiddeld 0,16 procent per jaar. Hoe de economie zich daadwerkelijk zal ontwikkelen is en blijft onzeker, de varianten zijn vooral bedoeld om bandbreedten inzichtelijk te maken.

2.2 Ontwikkeling doelgroepen

De toekomstige omvang van de doelgroep hangt af van de demografische en economische ontwikkelingen. Vaak zorgt de vergrijzing voor een toenemende doelgroep. Op het moment dat men met pensioen gaat, daalt immers het inkomen. Bij een negatieve koopkrachtontwikkeling wordt deze toename verder versterkt. Bij een positieve koopkrachtontwikkeling wordt de toename afgeremd.

In dit onderzoek worden vijf inkomensgroepen onderscheiden, op basis van inkomensgegevens over 2015:

1. *Primaire doelgroep*: huishoudens die op grond van hun belastbaar jaarinkomen in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag.

	1-1-2015
<65 jaar, eenpersoons	€ 21.950
<65 jaar, meerpersoons	€ 29.800
≥65 jaar, eenpersoons	€ 21.950
≥65 jaar, meerpersoons	€ 29.825

2. *Secundaire doelgroep*: huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 34.911.
3. *Lage middeninkomens*: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 34.911 tot € 44.640.
4. *Hoge middeninkomens*: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 44.640 tot € 51.920.
5. *Hoge inkomens*: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van meer dan € 51.920.

Doelgroepen 2012 en 2015

In tabel 2-3 staat de inkomensverdeling weergegeven voor 2012 en 2015. De ontwikkeling van de inkomensgroepen tussen 2012 en 2015 hebben we geschat op basis van inkomensgegevens van het CBS. Voor de regio in totaal geldt dat in absolute zin de primaire en secundaire doelgroep zijn toegenomen. Relatief gezien is het aandeel doelgroep iets gestegen van 38% in 2012 naar 39% in 2015. In IJmond zijn de inkomens wat meer gedaald dan in Zuid-Kennemerland.

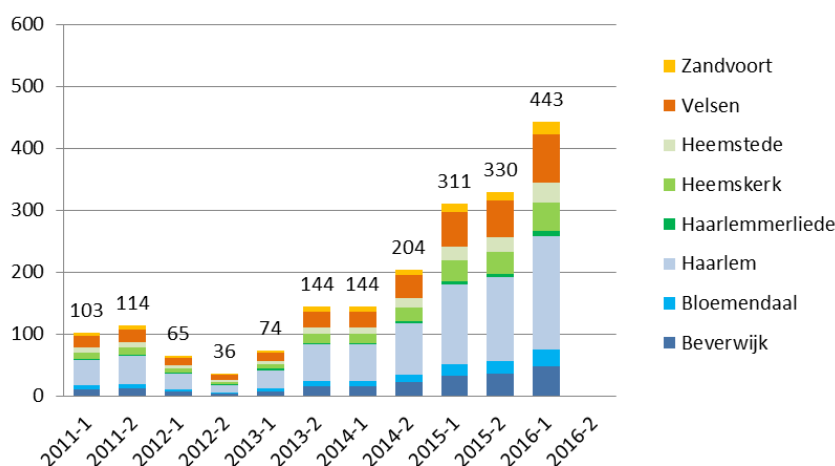
tabel 2-3 Verdeling doelgroepen in 2012 en 2015, IJmond en Zuid-Kennemerland

	2012			2015		
	IJmond	ZK-land	totaal	IJmond	ZK-land	totaal
primaire doelgroep	14.630	27.740	42.370	15.000	28.530	43.530
secundaire doelgroep	8.530	15.210	23.750	9.610	14.720	24.330
lagere middeninkomens	8.710	13.250	21.960	9.820	14.030	23.860
hogere middeninkomens	7.830	9.160	16.990	7.270	9.750	17.020
hogere inkomens	25.670	41.230	66.900	24.280	42.370	66.650
totaal regio	65.380	106.580	171.960	65.980	109.400	175.380
primair + secundair	23.160	42.950	66.120	24.610	43.250	67.860
primaire doelgroep	22%	26%	25%	23%	26%	25%
secundaire doelgroep	13%	14%	14%	15%	13%	14%
lagere middeninkomens	13%	12%	13%	15%	13%	14%
hogere middeninkomens	12%	9%	10%	11%	9%	10%
hogere inkomens	39%	39%	39%	37%	39%	38%
totaal regio	100%	100%	100%	100%	100%	100%
primair + secundair	35%	40%	38%	37%	40%	39%

Verwachte ontwikkeling doelgroepen 2025

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 in aantal toe. Door de positievere economische vooruitzichten is de toename van de doelgroep minder dan uit het onderzoek uit 2013 is gebleken. De ontwikkeling van de doelgroep is exclusief de verwachte toename van statushouders. In figuur 2-1 staat de taakstelling per gemeente weergegeven.

figuur 2-1 Taakstelling gemeenten regio Zuid-Kennemerland/IJmond (exclusief achterstand of voorsprong) (bron: Provincie Noord-Holland 2016)



Relatief gezien zal het aandeel lage inkomens in Zuid-Kennemerland wat afnemen en in IJmond juist toenemen. In tabel 2-4 is de ontwikkeling van de doelgroepen weergegeven voor de regio als geheel.

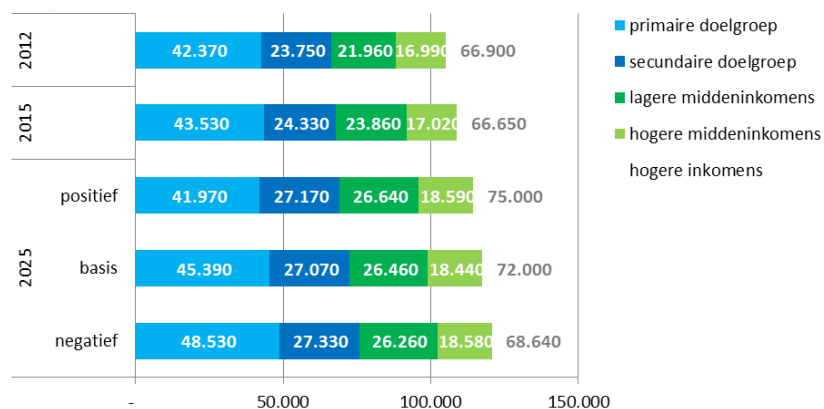
Voor de periode 2015 tot 2025 kan op basis van het basisscenario een toename van de primaire en secundaire doelgroep worden verwacht van ongeveer 4.000 huishoudens (zelfstandige huishoudens). Gaat het economisch beter, dan is een afname van de primaire doelgroep te verwachten, maar de secundaire doelgroep blijft met name door de vergrijzing toenemen. In het positieve scenario gaat het om een toename van circa 500 huishoudens behorend tot de doelgroep en in het negatieve scenario om circa 7.000. In het positieve scenario neemt het aandeel huishoudens behorend tot de primaire of secundaire doelgroep af, van 38% in 2015 naar 35% in 2025. In het basisscenario blijft het aandeel min of meer gelijk (37%) en in het negatieve scenario neemt het aandeel toe tot 39% in 2025.

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 bijna 8.000 huishoudens met een inkomen van meer dan € 51.920 bij. In het negatieve scenario komen er nog geen 1.800 huishoudens bij. Het basis-scenario gaat uit van een toename van 5.000 huishoudens met hogere inkomens.

tabel 2-4 Ontwikkeling doelgroepen volgens drie economische scenario's, alle huishoudens (boven) en zelfstandige huishoudens (onder), Zuid-Kennemerland en IJmond, 2015-2025

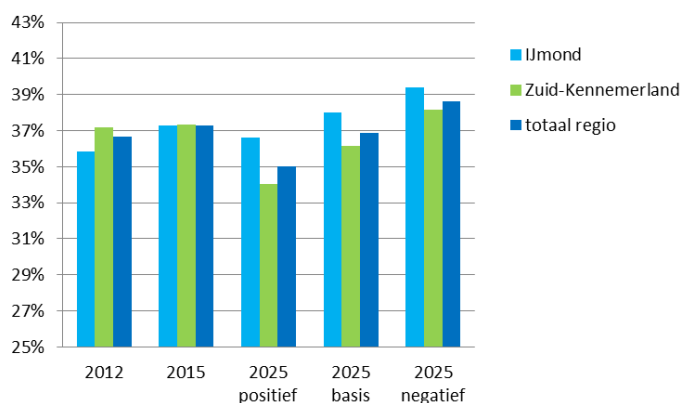
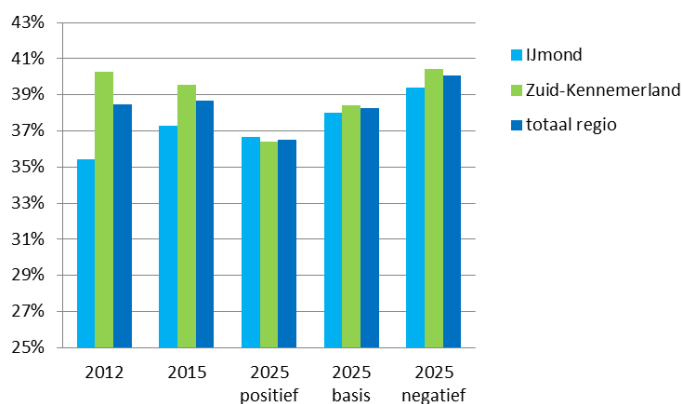
	2015	2015-2025			2015-2025		
		pos	basis	neg	pos	basis	neg
primaire doelgroep	43.530	-1.560	1.860	5.010	-4%	4%	11%
secundaire doelgroep	24.330	2.840	2.740	3.000	12%	11%	12%
lagere middeninkomens	23.860	2.780	2.600	2.410	12%	11%	10%
hogere middeninkomens	17.020	1.570	1.420	1.570	9%	8%	9%
hogere inkomens	66.650	8.350	5.350	2.000	13%	8%	3%
totaal regio	175.380	13.970	13.970	13.970	8%	8%	8%
doelgroep (primair + secundair)	67.860	1.280	4.600	8.000	2%	7%	12%
	2015	2015-2025			2015-2025		
		pos	basis	neg	pos	basis	neg
primaire doelgroep	39.940	-1.760	1.580	4.420	-4%	4%	10%
secundaire doelgroep	21.360	2.350	2.360	2.600	10%	10%	11%
lagere middeninkomens	22.210	2.420	2.350	2.270	10%	10%	9%
hogere middeninkomens	16.690	1.530	1.370	1.510	9%	8%	9%
hogere inkomens	64.090	7.870	5.010	1.820	12%	8%	3%
totaal regio	164.290	12.420	12.660	12.610	7%	7%	7%
doelgroep (primair + secundair)	61.300	590	3.940	7.020	1%	6%	10%

figuur 2-2 Verdeling doelgroepen in 2012, 2015 en 2025 volgens drie economische scenario's, alle huishoudens, totaal regio IJmond Zuid-Kennemerland

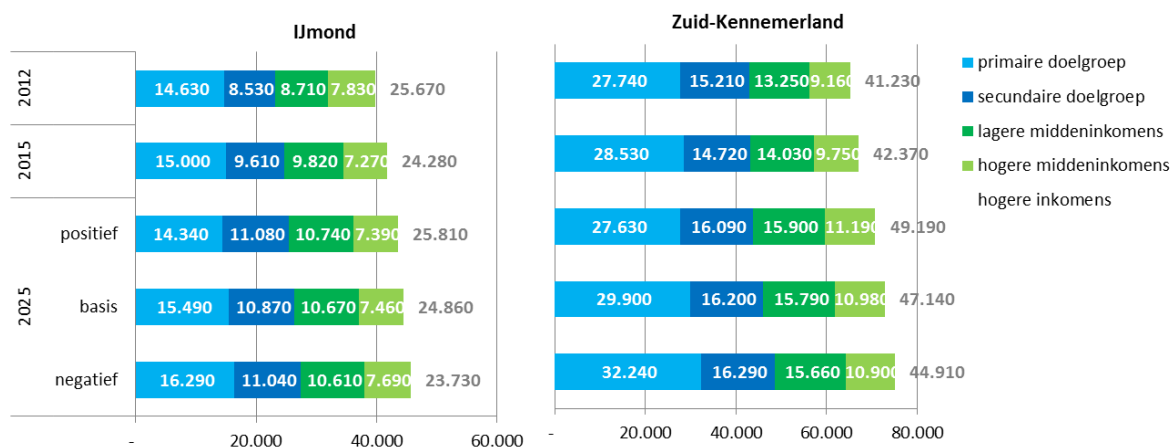


In figuur 2-3 en figuur 2-4 zijn de ontwikkelingen voor beide deelregio's te zien.

figuur 2-3 Aandeel doelgroep (primair en secundair) t.o.v. alle huishoudens (boven) en zelfstandige huishoudens (onder) in 2012, 2015 en 2025 volgens drie economische scenario's, Zuid-Kennemerland en IJmond



figuur 2-4 Verdeling doelgroepen in 2012, 2015 en 2025 volgens drie economische scenario's, alle huishoudens, regio IJmond en Zuid-Kennemerland



3 Woningbehoefte huurvoorraad

In dit hoofdstuk geven we de woningbehoefte weer in 2025 voor de sociale huurvoorraad en vrije sector op basis van de verwachte ontwikkeling van de doelgroepen. We houden hierbij rekening met een afname van het aandeel scheefwoners en met lage inkomensgroepen die al in hun eigen woningbehoefte hebben voorzien.

3.1 Woningbehoefte in 2025

Onder woningbehoefte verstaan we hier de woningvoorraad die nodig is om de huishoudens van de toekomst te kunnen huisvesten. Het uitgangspunt hierbij is het aantal huishoudens volgens de provinciale prognose, onderscheiden naar doelgroepen. De mogelijke extra instroom van statushouders is daarin niet meegenomen (zie hoofdstuk 2). Om de huishoudens van de toekomst te vertalen naar de woningbehoefte maken we gebruik van aannames over de woonpatronen. Bij het berekenen van de woningbehoefte houden we geen rekening met actuele fricties tussen vraag en aanbod.

Net als in het onderzoek uit 2013 onderscheiden we voor de behoefte vijf woningmarktsegmenten op basis van eigendom en prijsklassen:

- ✓ *sociale huur*: huurwoningen (inclusief particuliere) met een huur tot de liberalisatiegrens (€ 710,68 in 2015);
- ✓ *vrije sector*: huurwoningen met een huur vanaf de liberalisatiegrens (> € 710,68);
- ✓ *betaalbare koop*: koopwoningen met een verkoopwaarde tot €215.000 (prijsspeil 1 januari 2012);
- ✓ *middeldure koop*: koopwoningen met een verkoopwaarde tussen €215.000 en €350.000;
- ✓ *dure koop*: koopwoningen met een verkoopwaarde vanaf €350.000.

Behoefte op basis van constante woonpatronen

Een eerste invalshoek om de woningbehoefte in 2025 in beeld te brengen is door de huidige woonpatronen van huishoudens door te trekken naar de toekomst. Daarbij gaan we ervan uit dat in 2025 dezelfde typen huishoudens dezelfde typen woningen zullen bewonen als in 2015. Bijvoorbeeld: als in 2015 driekwart van de jonge alleenstaanden uit de primaire doelgroep in sociale huurwoningen woont, dan veronderstellen we dat ook in 2025 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 2025 vaker in een koopwoning zullen wonen dan de ouderen van 2015. Voor dit cohorteffect corrigeren we.

Behoeft met correctie voor beperkte scheefheid reductie

Naast de behoefte op basis van constante woonpatronen zetten we een variant waarin we rekening houden met een afname van de scheefheid. Net als in het vorige onderzoek beschouwen we huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van meer dan €34.911 euro die wonen in een sociale huurwoning (corporatie en particulier) als 'scheefwoners'.

Landelijk is de trend dat de scheefheid de afgelopen jaren is afgenomen. Hoe de scheefheid zich regionaal heeft ontwikkeld kunnen we (nog) niet uit bestaande bronnen halen. Aangezien het beleid op afname is gericht, de inkomens door de crisis zijn gedaald en er minder hogere inkomens in de sociale huur instromen, ligt een afname van de scheefheid het meest voor de hand. De regiogemeenten vermoeden echter dat de afname van de scheefheid in deze regio wordt belemmerd door gebrek aan doorstroming van 'scheefwoners' naar de vrije sector huur en de koopsector.

Daarom houden we bij de woningbehoefteraming rekening met twee scenario's; één met constante woonpatronen en één met een beperkte reductie van de scheefheid, volgens het 'beperkte reductie' scenario uit het onderzoek uit 2013. In het laatste scenario gaan we er van uit dat het aantal scheefwoners met een laag middeninkomen daalt met 15% en bij hogere inkomens met 25%. Een sterkere afname achten we niet realistisch. We hanteren bovendien (net als in 2013) de aanname dat van de scheefwoners 50% in de vrije sector terecht komt en de rest in de betaalbare koop.

Het aandeel huishoudens dat 'scheef' woont is in IJmond hoger dan in Zuid-Kennemerland. In IJmond wordt de sociale huurvoorraad voor ongeveer 34% bewoond wordt door huishoudens met een inkomen van meer dan € 34.911. In Zuid-Kennemerland is dit 30%. In de hele regio gaat het om zo'n 20.400 huishoudens, waarvan circa 9.100 tot de lage middeninkomens (€ 34.911 tot € 44.640) behoren en ruim 8.500 huishoudens een inkomen hebben van meer dan € 51.920 euro. Bij constante woonpatronen komt het aandeel scheefwoners in 2025 in IJmond vanwege demografische verschuivingen iets lager uit en in Zuid-Kennemerland blijft het gelijk. Wanneer we rekening houden met een beperkte reductie van de scheefheid, dan neemt de scheefheid af naar 29% in IJmond en 27% in Zuid-Kennemerland.

In de tabel staan de uitkomsten van de woningbehoefte berekening voor 2025 volgens beide scenario's weergegeven voor de regio's IJmond en Zuid-Kennemerland. Hierbij is uitgegaan van de economische basisvariant. De toename van de woningbehoefte zit vooral in de koopsector. Op basis van de demografische ontwikkelingen (vergrijzing) en de verwachte ontwikkeling van de doelgroepen is voor de sociale huursector in de regio een afname te verwachten van circa 1,5% tot 6% (afhankelijk van de afname van de scheefheid).

tabel 3-1 Woningbehoefte bij 'constante woonpatronen' en 'beperkte reductie scheefheid' 2025, zelfstandige huishoudens regio IJmond en Zuid-Kennemerland (bron: WoON, bewerking RIGO, vraaggestuurd bouwen prognose 2015)

woonsituatie				behoefte 2025 (basis)		2015 - 2025 (basis)		2015 - 2025 (basis)	
				constante woonpatronen	beperkte reductie scheefheid	constante woonpatronen	beperkte reductie scheefheid	constante woonpatronen	reductie scheefheid
IJmond	huur	sociaal	27.150	26.680	25.370	-470	-1.780	-2%	-7%
		vrije sector	3.160	3.000	3.650	-160	490	-5%	16%
	koop	betaalbaar	9.060	9.930	10.580	870	1.520	10%	17%
		middelduur	16.620	18.320	18.320	1.700	1.700	10%	10%
		duur	7.890	8.920	8.920	1.030	1.030	13%	13%
totaal		63.870	66.840	66.840	2.970	2.970	5%	5%	
Zuid-Kennemerland	huur	sociaal	36.830	36.270	34.550	-560	-2.280	-2%	-6%
		vrije sector	5.800	5.930	6.790	130	990	2%	17%
	koop	betaalbaar	15.260	18.260	19.120	3.000	3.860	20%	25%
		middelduur	20.850	24.220	24.220	3.370	3.370	16%	16%
		duur	21.690	25.440	25.440	3.750	3.750	17%	17%
totaal		100.420	110.120	110.120	9.700	9.700	10%	10%	
totaal regio	huur	sociaal	63.970	62.950	59.920	-1.020	-4.050	-2%	-6%
		vrije sector	8.960	8.930	10.440	-30	1.480	0%	17%
	koop	betaalbaar	24.320	28.190	29.700	3.870	5.380	16%	22%
		middelduur	37.460	42.530	42.530	5.070	5.070	14%	14%
		duur	29.580	34.360	34.360	4.780	4.780	16%	16%
totaal		164.290	176.950	176.950	12.660	12.660	8%	8%	
% 'scheefwoners'	IJmond		34%	32%	29%	-2%	-6%		
	Zuid-Kennemerland		30%	30%	27%	0%	-3%		
	totaal regio		32%	31%	28%	-1%	-4%		

3.2 Behoefte huurklassen bij constante woonpatronen

Ter verdieping op de woningbehoefte geven we in deze paragraaf voor de huurwoningen de uitsplitsing naar vier huurprijsklassen weer³. We onderscheiden de volgende segmenten (prijspeil 2015):

- huurprijs onder 2de aftoppingsgrens (€ 618,24);
- huurprijs boven de 2de aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens (€710,68);
- huurprijs boven de liberalisatiegrens tot 900 euro;
- huurprijs boven de 900 euro.

Op basis de demografische verschuivingen en het economische basisscenario is voor de huursector in vrijwel alle segmenten een afname te verwachten. Wanneer het economisch beter gaat is de afname nog wat groter en wanneer het economisch slechter zal gaan is er met name in Zuid-Kennemerland wat meer behoefte aan sociale huurwoningen.

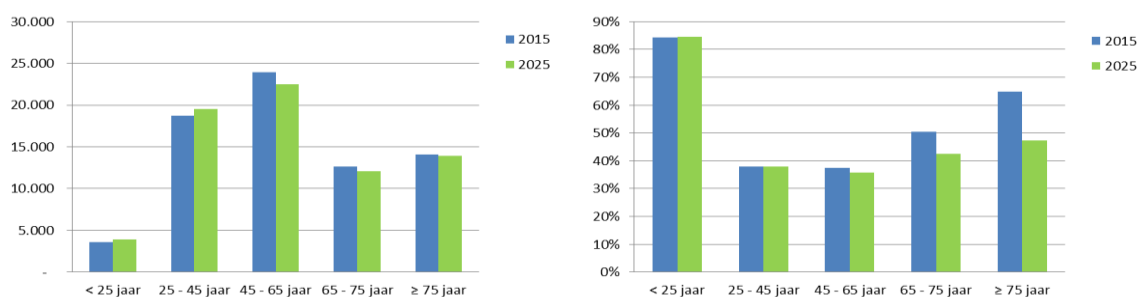
De berekende afname van de behoefte aan sociale huurwoningen wordt veroorzaakt door de geprognostiseerde afname van (jonge) paren en gezinnen en door de betere economische voorspellingen. De vergrijzing, en hiermee een toename van de doel-

³

Voor de vrije sector geldt dat de uitkomsten indicatief zijn wegens beperkt aantal respondenten.

groep, vindt veelal plaats in de koopsector. De ouderen van de toekomst zullen relatief gezien minder vaak in een huurwoning wonen dan de huidige ouderen, door natuurlijk verloop zal hierdoor de druk op de sociale sector afnemen (figuur 3-1). De huidige fricties (in de vorm van wachtlijsten) en de toename van statushouders zijn hierin niet meegenomen.

figuur 3-1 Aantal (links) en aandeel (rechts) huishoudens naar leeftijdsklassen woonachtig in een huurwoning in 2015 en 2025, regio Zuid-Kennemerland en IJmond (bron: WoON, bewerking RIGO, vraaggestuurd bouwen prognose 2015)



tabel 3-2 Behoefte huurwoningen bij 'constante woonpatronen' in 2025 en verschil woonsituatie 2015 en behoefte 2025, regio IJmond Zuid-Kennemerland (bron: WoON, bewerking RIGO, vraaggestuurd bouwen prognose 2015)

		2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg
totaal regio	huur					
	< 2de aftopgr.	51.810	51.330	48.980	50.720	52.540
	2de aftopgr. - libgr.	10.610	12.640	11.630	12.230	12.360
	vrije sector tot € 900	5.130	5.690	5.250	5.500	5.550
	vrije sector dure huur	3.280	3.270	3.330	3.430	3.340
koop	84.970	91.360	107.510	105.080	103.100	
onzelfstandig	16.160	11.080	12.640	12.400	12.450	
totaal		171.960	175.380	189.350	189.350	189.350
totaal regio	huur					
	< 2de aftopgr.			-2.360	-610	1.210
	2de aftopgr. - libgr.			-1.010	-420	-290
	vrije sector tot € 900			-440	-190	-140
	vrije sector dure huur			60	160	80
koop			16.150	13.720	11.740	
onzelfstandig			1.560	1.310	1.370	
totaal			13.970	13.970	13.970	

tabel 3-3 Behoefte huurwoningen bij 'constante woonpatronen' in 2025 en verschil woonsituatie 2015 en behoefte 2025, regio IJmond en Zuid-Kennemerland (bron: WoON, bewerking RIGO, vraaggestuurd bouwen prognose 2015)

			2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg
IJmond	huur	< 2de aftopgr.	21.930	21.880	21.140	21.700	22.240
		2de aftopgr. - libgr.	3.980	5.270	4.800	4.970	4.940
		vrije sector tot € 900	1.990	2.460	2.080	2.270	2.260
		vrije sector dure huur	740	710	640	730	670
	koop		32.440	33.560	37.940	37.160	36.880
	onzelfstandig		4.290	2.110	2.750	2.520	2.360
totaal			65.370	65.980	69.350	69.350	69.350
ZK-land	huur	< 2de aftopgr.	29.890	29.450	27.830	29.020	30.310
		2de aftopgr. - libgr.	6.630	7.380	6.840	7.250	7.420
		vrije sector tot € 900	3.130	3.240	3.170	3.240	3.290
		vrije sector dure huur	2.540	2.560	2.690	2.700	2.670
	koop		52.530	57.800	69.570	67.920	66.220
	onzelfstandig		11.870	8.980	9.900	9.880	10.090
totaal			106.590	109.400	120.000	120.000	120.000
IJmond	huur	< 2de aftopgr.			-740	-180	350
		2de aftopgr. - libgr.			-470	-290	-330
		vrije sector tot € 900			-380	-190	-200
		vrije sector dure huur			-70	20	-40
	koop			4.380	3.600	3.320	
	onzelfstandig			640	410	260	
totaal					3.370	3.370	3.370
ZK-land	huur	< 2de aftopgr.			-1.620	-430	860
		2de aftopgr. - libgr.			-540	-130	40
		vrije sector tot € 900			-60	-	60
		vrije sector dure huur			130	140	110
	koop			11.770	10.120	8.420	
	onzelfstandig			920	900	1.110	
totaal					10.600	10.600	10.600

4 Addendum

De uitkomsten van dit onderzoek zijn gepresenteerd en besproken op het regionaal portefeuillehoudersoverleg en de RAP-conferentie⁴. Naar aanleiding daarvan is dit addendum opgesteld, dat draait om de vraag: wat betekent dit nu voor de ontwikkeling van de regionale sociale voorraad?

De provinciale bevolkingsprognoses voorzien een groei van het aantal huishoudens in de regio van bijna 14.000 tot 2025. Die groei is in alle gemeenten voorzien, al zijn er wel verschillen in omvang. De economische omstandigheden zijn van invloed op de ontwikkeling van de sociale doelgroep. Bij economisch 'slecht weer' zal het aandeel lage inkomens groter zijn. Daarom hebben we gewerkt met economische scenario's. In geen van de scenario's wordt een daling van het aantal huishoudens behorend tot de primaire of secundaire doelgroep voorzien. In het gunstigste economische scenario⁵ is de verwachting dat de omvang van de primaire en secundaire doelgroep ongeveer gelijk blijft, in het basisscenario neemt deze groep met zo'n 4.600 huishoudens toe.

Met de groei van het aantal huishoudens zal ook de woningbehoefte toenemen. De woningbehoefte anno 2025 hebben we berekend aan de hand van de *huidige woonpatronen*. Hierop is één correctie toegepast: ouderen zullen in de toekomst vaker in een koopwoning wonen en dat zal (dus) ook gelden voor een deel van de lage inkomens. Ook houden we bij de berekening van de woningbehoefte in 2025 rekening met een reductie van de scheefheid in de sociale voorraad; dit is het veronderstelde effect van de beleidsmaatregelen die de afgelopen jaren in gang zijn gezet (denk aan scherper toewijzen en inkomensafhankelijke huurverhogingen). Ook in die woningbehoefte in 2025 zijn grote verschillen tussen de gemeenten, die voor een belangrijk deel verklaard worden door de huidige bevolkingssamenstelling. Bloemendaal en Zandvoort vergrijzen bijvoorbeeld sneller dan andere gemeenten.

Door de groei van de bevolking neemt de vraag naar woningen tot 2025 toe. De groeiende primaire en secundaire doelgroep vindt naar verwachting deels zijn bestemming in de koopsector, mede vanwege de vergrijzing (deze groep heeft nu al een eigen woning). In algemene kan je zeggen dat er een verschuiving in de behoefte optreedt van sociale huurwoningen naar koopwoningen.

De omvang van die verschuiving is vooral afhankelijk van de economische ontwikkeling de komende jaren en van de vraag in hoeverre het lukt de scheefheid in de soci-

⁴ Respectievelijk 10 en 24 maart 2016.

⁵ Een jaarlijkse toename van de gemiddelde koopkracht van 0,84% in de periode 2015 – 20125 (dat is het gemiddelde van de afgelopen 16 jaar + 0,5%)..

ale voorraad te verminderen; daarin zit dus een onzekerheid. In het economisch basisscenario zou de behoefte aan sociale huurwoningen in de regio over 10 jaar (iets) afnemen.

Echter, in deze berekening zijn twee zaken niet meegenomen. In de eerste plaats de huidige spanning op de markt. De berekende woningbehoefte gaat uit van instandhouding van de huidige spanning op de woningmarkt. Met andere woorden: als je bouwt conform de geraamde behoefte, los je de wachttijden niet op. Zeker voor sociale huurwoningen is er een behoorlijke, actuele vraag, zo blijkt uit de managementrapportages van Woonservice. Daarnaast is het beroep dat wordt gedaan op de sociale huurvoorraad vanuit de uitstroom uit opvangvoorzieningen en door verblijfsge-rechtigden niet meegenomen. Beide zijn onzeker, maar laatstgenoemde is de afgelopen jaren behoorlijk gestegen⁶. Zou in het beleid dus gestreefd worden naar het halen van de aantallen zoals die volgen uit de woningbehoefteberekeningen in hoofdstuk 3, dan ligt het in de rede dat door de huidige fricties en toekomstige groepen aangewezen op de sociale voorraad de druk op de sociale voorraad eerder toeneemt dan afneemt.

Al met al is er op basis van deze berekening weinig ruimte voor een afname van de sociale huurvoorraad in de regio op korte termijn. Het belang van de bestaande voorraad neemt toe. Op langere termijn verhoudt de omvang van de sociale huurvoorraad zich mogelijk beter tot de vraag vanuit de doelgroep. In hoeverre dat het geval zal zijn, is afhankelijk van de economie en de effectiviteit van het ingezette beleid⁷, én natuurlijk van het voorraadbeleid van corporaties in de regio. Het RAP is een van de aangewezen instrumenten om, naast de aandacht voor nieuwbouw, aandacht te hebben voor de bestaande voorraad (en dan zowel omvang, als kwaliteit en prijs) en de regionale verschillen hierin.

⁶ Zie ook de taakstelling in hoofdstuk 2.

⁷ Respectievelijk m.n. koopkrachtontwikkeling en het verminderen van de scheefheid in de sociale voorraad.

Bijlage 1 Demografische ontwikkeling per gemeente

**tabel B-1 Ontwikkeling van huishoudens naar type (boven) en leeftijd hoofdbewo-
ner (onder) 2015-2025, gemeenten in regio Zuid-Kennemerland en IJmond (bron:
provinciale prognose 2015 vraaggestuurd bouwen)**

	Beverwijk	Heemskerk	Velsen	Bloemendaal	Haarlem	Haarlemmer- liede en Sp.	Heemstede	Zandvoort	totaal
2015									
alleenstaand	7.020	5.660	10.790	3.110	35.430	730	4.150	3.700	70.590
paar	5.170	5.320	8.860	3.140	18.720	750	3.650	2.380	47.980
gezin met kinderen	6.340	6.220	10.610	3.290	23.140	950	3.900	2.350	56.810
totaal	18.530	17.200	30.250	9.540	77.290	2.430	11.700	8.430	175.370
2025									
alleenstaand	7.980	6.290	12.060	3.810	41.220	960	4.740	4.190	81.220
paar	5.520	5.530	9.370	3.400	19.850	900	3.850	2.600	51.030
gezin met kinderen	6.450	6.000	10.170	3.040	24.620	950	3.720	2.170	57.100
totaal	19.940	17.810	31.600	10.250	85.680	2.800	12.310	8.960	189.350
ontwikkeling 2015-2025									
alleenstaand	14%	11%	12%	22%	16%	31%	14%	13%	15%
paar	7%	4%	6%	8%	6%	19%	6%	9%	6%
gezin met kinderen	2%	-4%	-4%	-8%	6%	-1%	-5%	-8%	1%
totaal	8%	4%	4%	7%	11%	15%	5%	6%	8%

	Beverwijk	Heemskerk	Velsen	Bloemendaal	Haarlem	Haarlemmer- liede en Sp.	Heemstede	Zandvoort	totaal
2015									
< 25 jaar	700	450	1.020	80	4.100	70	160	150	6.730
25 - 45 jaar	6.180	4.460	8.100	1.510	27.960	590	2.260	2.030	53.080
45-65 jaar	6.970	6.990	12.390	3.980	26.840	1.130	4.540	3.200	66.030
65 - 75 jaar	2.470	2.610	4.440	2.000	9.940	360	2.270	1.680	25.760
> 75 jaar	2.210	2.700	4.300	1.970	8.460	290	2.470	1.380	23.780
totaal	18.530	17.200	30.250	9.540	77.290	2.430	11.700	8.430	175.370
2025									
< 25 jaar	800	480	1.040	60	4.600	70	160	130	7.330
25 - 45 jaar	6.160	4.360	8.330	1.400	30.810	700	2.160	1.640	55.560
45-65 jaar	7.250	6.610	11.610	3.660	27.890	1.130	4.140	3.140	65.420
65 - 75 jaar	2.940	3.080	5.380	2.050	11.210	480	2.240	1.730	29.100
> 75 jaar	2.790	3.270	5.240	3.090	11.170	420	3.620	2.330	31.940
totaal	19.940	17.810	31.600	10.250	85.680	2.800	12.310	8.960	189.350
ontwikkeling 2015-2025									
< 25 jaar	14%	8%	2%	-29%	12%	1%	-3%	-15%	9%
25 - 45 jaar	0%	-2%	3%	-7%	10%	19%	-4%	-19%	5%
45-65 jaar	4%	-5%	-6%	-8%	4%	0%	-9%	-2%	-1%
65 - 75 jaar	19%	18%	21%	2%	13%	34%	-1%	3%	13%
> 75 jaar	26%	21%	22%	57%	32%	44%	46%	69%	34%
totaal	8%	4%	4%	7%	11%	15%	5%	6%	8%

Bijlage 2 Ontwikkeling doelgroepen per gemeente

tabel B-2 Aantal en aandeel inkomensgroepen in 2012, 2015 en 2025 volgens drie economische scenario's, gemeenten in IJmond (bron: WoON, bewerking RIGO, vraaggestuurd bouwen prognose 2015)

Beverwijk	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg
primaire doelgroep	4.260	4.340	4.240	4.570	4.810	23%	23%	21%	23%	24%
secundaire doelgroep	2.440	2.840	3.300	3.250	3.300	13%	15%	17%	16%	17%
lagere middeninkomens	2.730	2.840	3.170	3.130	3.100	15%	15%	16%	16%	16%
hogere middeninkomens	2.280	2.190	2.230	2.260	2.310	12%	12%	11%	11%	12%
hogere inkomens	6.630	6.320	7.000	6.730	6.430	36%	34%	35%	34%	32%
totaal	18.340	18.530	19.940	19.940	19.940	100%	100%	100%	100%	100%

Heemskerk	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg
primaire doelgroep	3.710	3.830	3.540	3.840	4.050	22%	22%	20%	22%	23%
secundaire doelgroep	2.300	2.400	2.750	2.680	2.730	14%	14%	15%	15%	15%
lagere middeninkomens	2.140	2.690	2.910	2.930	2.910	13%	16%	16%	16%	16%
hogere middeninkomens	1.950	1.830	1.850	1.870	1.950	11%	11%	10%	11%	11%
hogere inkomens	6.900	6.440	6.770	6.490	6.190	41%	37%	38%	36%	35%
totaal	17.000	17.200	17.810	17.810	17.810	100%	100%	100%	100%	100%

Velsen	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg
primaire doelgroep	6.660	6.830	6.560	7.070	7.430	22%	23%	21%	22%	24%
secundaire doelgroep	3.790	4.370	5.030	4.950	5.010	13%	14%	16%	16%	16%
lagere middeninkomens	3.840	4.290	4.660	4.610	4.610	13%	14%	15%	15%	15%
hogere middeninkomens	3.600	3.250	3.310	3.330	3.440	12%	11%	10%	11%	11%
hogere inkomens	12.140	11.520	12.040	11.630	11.110	40%	38%	38%	37%	35%
totaal	30.040	30.250	31.600	31.600	31.600	100%	100%	100%	100%	100%

tabel B-3 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2015 en 2025 volgens drie economische scenario's, gemeenten in IJmond (bron: WoON, bewerking RIGO, vraaggestuurd bouwen prognose 2015)

Beverwijk	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg	2025 pos	2025 basis	2025 neg
primaire doelgroep	4.260	4.340	-100	240	470	-2%	5%	11%
secundaire doelgroep	2.440	2.840	460	410	460	16%	14%	16%
lagere middeninkomens	2.730	2.840	330	290	260	12%	10%	9%
hogere middeninkomens	2.280	2.190	50	70	120	2%	3%	5%
hogere inkomens	6.630	6.320	680	410	110	11%	7%	2%
totaal	18.340	18.530	1.420	1.420	1.420	8%	8%	8%

Heemskerk	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg	2025 pos	2025 basis	2025 neg
primaire doelgroep	3.710	3.830	-290	10	220	-8%	0%	6%
secundaire doelgroep	2.300	2.400	350	280	320	14%	11%	13%
lagere middeninkomens	2.140	2.690	220	230	210	8%	9%	8%
hogere middeninkomens	1.950	1.830	10	40	110	1%	2%	6%
hogere inkomens	6.900	6.440	330	50	-260	5%	1%	-4%
totaal	17.000	17.200	610	610	610	4%	4%	4%

Velsen	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg	2025 pos	2025 basis	2025 neg
primaire doelgroep	6.660	6.830	-270	240	600	-4%	4%	9%
secundaire doelgroep	3.790	4.370	660	580	650	15%	13%	15%
lagere middeninkomens	3.840	4.290	370	330	320	9%	8%	7%
hogere middeninkomens	3.600	3.250	70	80	190	2%	3%	6%
hogere inkomens	12.140	11.520	530	120	-400	5%	1%	-4%
totaal	30.040	30.250	1.350	1.350	1.350	4%	4%	4%

tabel B-4 Aantal en aandeel inkomensgroepen in 2012, 2015 en 2025 volgens drie economische scenario's, gemeenten in Zuid-Kennemerland (bron: WoON, bewerking RIGO, vraaggestuurd bouwen prognose 2015)

Bloemendaal	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg
primaire doelgroep	1.530	1.800	1.670	1.830	1.970	16%	19%	16%	18%	19%
secundaire doelgroep	1.340	1.190	1.300	1.320	1.360	14%	12%	13%	13%	13%
lagere middeninkomens	730	750	760	780	800	8%	8%	7%	8%	8%
hogere middeninkomens	330	340	400	390	410	3%	4%	4%	4%	4%
hogere inkomens	5.480	5.470	6.120	5.940	5.720	58%	57%	60%	58%	56%
totaal	9.400	9.540	10.250	10.250	10.250	100%	100%	100%	100%	100%

Haarlem	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg
primaire doelgroep	20.700	20.910	20.590	22.240	23.990	28%	27%	24%	26%	28%
secundaire doelgroep	10.970	10.800	11.900	12.000	12.020	15%	14%	14%	14%	14%
lagere middeninkomens	10.010	10.660	12.380	12.200	12.030	13%	14%	14%	14%	14%
hogere middeninkomens	7.010	7.580	8.570	8.390	8.280	9%	10%	10%	10%	10%
hogere inkomens	26.280	27.350	32.240	30.850	29.370	35%	35%	38%	36%	34%
totaal	74.970	77.290	85.680	85.680	85.680	100%	100%	100%	100%	100%

Haarlemmerliede en Sp.	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg
primaire doelgroep	600	570	670	680	700	26%	23%	24%	24%	25%
secundaire doelgroep	200	220	280	280	290	9%	9%	10%	10%	10%
lagere middeninkomens	200	230	280	280	280	9%	9%	10%	10%	10%
hogere middeninkomens	370	370	350	370	390	16%	15%	12%	13%	14%
hogere inkomens	920	1.040	1.230	1.190	1.150	40%	43%	44%	43%	41%
totaal	2.290	2.430	2.800	2.800	2.800	100%	100%	100%	100%	100%

Heemstede	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg
primaire doelgroep	2.360	2.700	2.190	2.450	2.730	20%	23%	18%	20%	22%
secundaire doelgroep	1.350	1.180	1.170	1.170	1.190	12%	10%	10%	10%	10%
lagere middeninkomens	1.170	1.190	1.280	1.290	1.310	10%	10%	10%	10%	11%
hogere middeninkomens	870	890	1.160	1.130	1.150	8%	8%	9%	9%	9%
hogere inkomens	5.820	5.740	6.510	6.270	5.940	50%	49%	53%	51%	48%
totaal	11.570	11.700	12.310	12.310	12.310	100%	100%	100%	100%	100%

Zandvoort	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg
primaire doelgroep	2.550	2.550	2.520	2.700	2.860	31%	30%	28%	30%	32%
secundaire doelgroep	1.360	1.330	1.430	1.430	1.430	16%	16%	16%	16%	16%
lagere middeninkomens	1.140	1.210	1.210	1.240	1.250	14%	14%	13%	14%	14%
hogere middeninkomens	580	570	720	690	680	7%	7%	8%	8%	8%
hogere inkomens	2.720	2.770	3.090	2.900	2.740	33%	33%	34%	32%	31%
totaal	8.350	8.430	8.960	8.960	8.960	100%	100%	100%	100%	100%

tabel B-5 Ontwikkeling inkomensgroepen 2015 en 2025 volgens drie economische scenario's, gemeenten in Zuid-Kennemerland (bron: WoON, bewerking RIGO, vraaggestuurd bouwen prognose 2015)

Bloemendaal	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg	2025 pos	2025 basis	2025 neg
primaire doelgroep	1.530	1.800	-130	30	170	-7%	2%	10%
secundaire doelgroep	1.340	1.190	110	130	170	9%	11%	14%
lagere middeninkomens	730	750	10	30	50	1%	4%	7%
hogere middeninkomens	330	340	60	60	70	18%	18%	21%
hogere inkomens	5.480	5.470	650	470	250	12%	9%	5%
totaal	9.400	9.540	710	710	710	7%	7%	7%

Haarlem	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg	2025 pos	2025 basis	2025 neg
primaire doelgroep	20.700	20.910	-320	1.330	3.070	-2%	6%	15%
secundaire doelgroep	10.970	10.800	1.110	1.200	1.220	10%	11%	11%
lagere middeninkomens	10.010	10.660	1.720	1.550	1.370	16%	14%	13%
hogere middeninkomens	7.010	7.580	990	810	700	13%	11%	9%
hogere inkomens	26.280	27.350	4.900	3.500	2.030	18%	13%	7%
totaal	74.970	77.290	8.390	8.390	8.390	11%	11%	11%

Haarlemmerliede en Sp.	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg	2025 pos	2025 basis	2025 neg
primaire doelgroep	600	570	100	110	130	17%	20%	23%
secundaire doelgroep	200	220	60	60	70	26%	25%	31%
lagere middeninkomens	200	230	50	50	50	19%	21%	20%
hogere middeninkomens	370	370	-30	-	20	-7%	0%	4%
hogere inkomens	920	1.040	190	150	100	18%	14%	10%
totaal	2.290	2.430	370	370	370	15%	15%	15%

Heemstede	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg	2025 pos	2025 basis	2025 neg
primaire doelgroep	2.360	2.700	-510	-250	30	-19%	-9%	1%
secundaire doelgroep	1.350	1.180	-10	-10	-	-1%	-1%	0%
lagere middeninkomens	1.170	1.190	100	100	120	8%	9%	10%
hogere middeninkomens	870	890	270	240	260	31%	27%	29%
hogere inkomens	5.820	5.740	760	520	200	13%	9%	3%
totaal	11.570	11.700	610	610	610	5%	5%	5%

Zandvoort	2012	2015	2025 pos	2025 basis	2025 neg	2025 pos	2025 basis	2025 neg
primaire doelgroep	2.550	2.550	-30	160	310	-1%	6%	12%
secundaire doelgroep	1.360	1.330	100	100	100	8%	7%	8%
lagere middeninkomens	1.140	1.210	-	30	40	0%	2%	3%
hogere middeninkomens	580	570	140	120	110	25%	21%	19%
hogere inkomens	2.720	2.770	320	130	-30	11%	5%	-1%
totaal	8.350	8.430	530	530	530	6%	6%	6%

Bijlage 3 Woonsituatie en woningbehoefte per gemeente

tabel B-6 Woningbehoefte bij 'constante woonpatronen' en 'beperkte reductie scheefheid' en de verwachte voorraad in 2025, gemeenten regio IJmond (bron: WoON, bewerking RIGO, vraaggestuurd bouwen prognose 2015)

			woonsituatie 2015	behoefte 2025 (basis)		2015 - 2025		voorraad 2025
				constante woonpatronen	beperkte reductie scheefheid	constante woonpatronen	beperkte reductie scheefheid	
Beverwijk	huur	sociaal	7.640	7.800	7.460	160	-180	6.970
		vrije sector	1.060	1.070	1.240	10	180	1.430
	koop	betaalbaar	2.750	3.020	3.190	270	440	3.670
		middelduur	4.270	4.750	4.750	480	480	4.690
		duur	1.910	2.210	2.210	300	300	2.130
totaal		17.630	18.850	18.850	1.220	1.220	18.890	
Heemskerk	huur	sociaal	6.970	6.590	6.250	-380	-720	6.680
		vrije sector	790	720	890	-70	100	1.270
	koop	betaalbaar	2.290	2.570	2.740	280	450	2.710
		middelduur	4.730	5.200	5.200	470	470	5.320
		duur	2.070	2.290	2.290	220	220	2.240
totaal		16.840	17.370	17.370	530	530	18.210	
Velsen	huur	sociaal	12.540	12.290	11.660	-250	-880	11.580
		vrije sector	1.320	1.210	1.520	-110	200	2.250
	koop	betaalbaar	4.020	4.330	4.650	310	630	5.200
		middelduur	7.620	8.360	8.360	740	740	8.910
		duur	3.900	4.420	4.420	520	520	3.880
totaal		29.390	30.610	30.610	1.220	1.220	31.830	

tabel B-7 Woningbehoefte bij 'constante woonpatronen' en 'beperkte reductie scheefheid' en de verwachte voorraad in 2025, gemeenten regio Zuid-Kennemerland (bron: WoON, bewerking RIGO, vraaggestuurd bouwen prognose 2015)

		woonsituatie	2015	behoefte 2025 (basis)		2015 - 2025		voorraad 2025
				constante woonpatronen	beperkte reductie scheefheid	constante woonpatronen	beperkte reductie scheefheid	
Bloemendaal	huur	sociaal	1.960	1.720	1.640	-240	-320	1.860
		vrije sector	940	880	920	-60	-20	1.220
	koop	betaalbaar	420	620	660	200	240	490
		middelduur	1.150	1.280	1.280	130	130	1.150
	duur	4.680	5.420	5.420	740	740	4.940	
totaal		9.140	9.910	9.910	770	770	9.650	
Haarlem	huur	sociaal	27.380	27.830	26.590	450	-790	23.720
		vrije sector	3.720	3.990	4.610	270	890	7.720
	koop	betaalbaar	12.550	14.940	15.560	2.390	3.010	15.130
		middelduur	16.140	18.850	18.850	2.710	2.710	18.340
	duur	9.780	11.450	11.450	1.670	1.670	10.380	
totaal		69.570	77.060	77.060	7.490	7.490	75.280	
Haarlemmerliede en Sp.	huur	sociaal	610	660	620	50	10	540
		vrije sector	80	100	110	20	30	220
	koop	betaalbaar	130	170	180	40	50	140
		middelduur	670	770	770	100	100	790
	duur	660	720	720	60	60	1.290	
totaal		2.140	2.420	2.420	280	280	2.970	
Heemstede	huur	sociaal	3.580	3.030	2.820	-550	-760	3.020
		vrije sector	800	740	840	-60	40	1.520
	koop	betaalbaar	570	720	820	150	250	870
		middelduur	1.750	2.110	2.110	360	360	1.860
	duur	4.880	5.610	5.610	730	730	5.400	
totaal		11.580	12.200	12.200	620	620	12.670	
Zandvoort	huur	sociaal	3.310	3.040	2.880	-270	-430	2.690
		vrije sector	250	230	310	-20	60	870
	koop	betaalbaar	1.590	1.820	1.900	230	310	1.790
		middelduur	1.150	1.210	1.210	60	60	1.370
	duur	1.700	2.240	2.240	540	540	1.720	
totaal		7.990	8.530	8.530	540	540	8.440	