



Onderwerp Woonwensenonderzoek "Wonen in de Metropoolregio 2021" (WiMRA 2021)	
Nummer	2022/841684
Portefeuillehouder	Roduner, F.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Graaf - Smit, M.H. de
Telefoonnummer	023-5113613
Email	m.d.graaf@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De resultaten van het onderzoek "Wonen in de Metropoolregio 2021" (WiMRA 2021) zijn beschikbaar. Ruim 50.000 huishoudens in de MRA en ruim 4.600 huishoudens in Haarlem hebben in 2021 deelgenomen aan het onderzoek.</p> <p>De belangrijkste uitkomsten zijn: Er wordt meer verhuisd binnen de MRA, maar er is ook meer uitstroom uit de MRA. De laagste inkomensgroepen en de hoogste inkomensgroepen groeien, maar de middengroep neemt af. Het onderzoek geeft de verdere afname van de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt aan. Er zijn grote tekorten in de sociale huursector, betaalbare tot middeldure koop. Er is weinig vraag naar dure huur. De particuliere vrije huursector wordt veel gebruikt als tijdelijke huisvesting. De woonquote is vooral in deze particuliere vrije sector hoog.</p> <p>Door de coronapandemie is er meer behoefte aan ruimte in en om de woning gaan ontstaan. De bewoners zijn ruim tevreden met hun woning en buurt. Doordat er meer thuis wordt geleefd, ervaren bewoners meer burenhulp maar ook meer burenoverlast. De bereidheid om te verduurzamen is blijvend laag.</p> <p>Het onderzoek is relevant voor de invulling van het regionale en Haarlemse nieuwbouwprogramma en voor de bepaling en regulering van de gewenste samenstelling van de bestaande woningvoorraad.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	<p>Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie ontwikkeling.</p> <p>Er zijn eerder twee raadsinformatiebrieven (RIB) met samenvattingen naar de commissie toegestuurd. De toezegging in de tweede raadsinformatiebrief om een informatienota over het WiMRA op te stellen, is hiermee afgedaan.</p> <p>De hoofdpunten van het WiMRA 2021 zijn bij de kernboodschap aangegeven.</p>
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">• Raadsinformatiebrief van 1 februari 2022 Woonwensenonderzoek "Wonen in de Metropoolregio 2021" (WiMRA), deel: "Woningvoorraad en bewoning" en eerste deel factsheet Haarlem" " (2022/41775) als ingekomen stuk in commissievergadering 3 maart 2022 op de agenda.

	<ul style="list-style-type: none"> • Raadsinformatiebrief van 24 maart 2022 Woonwensenonderzoek "Wonen in de Metropoolregio 2021" (WiMRA), rapport en factsheet Haarlem gereed" (2022/49091) als ingekomen stuk in commissievergadering 14 april 2022 op de agenda.
Besluit College d.d. 12 juli 2022	<p>1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

Inleiding

Eind maart 2022 is het complete onderzoek "Wonen in de Metropoolregio 2021" (WiMRA 2021) beschikbaar gekomen met bijhorende gemeentelijke factsheets (bijlagen A en B). Ruim 50.000 huishoudens van de 31 MRA gemeenten vulden een enquête in over hun woonsituatie, woonwensen en woonlasten. De gegevens van het WiMRA zijn op diverse schaalniveaus weer gegeven, op MRA-niveau, op deelregionaal niveaus (Haarlem is veelal opgenomen als onderdeel van deelregio Zuid-Kennemerland/ IJmond)), op gemeenteniveau en bij opmerkelijke uitkomsten op wijkniveau. Ruim 4.600 Haarlemse huishoudens hebben meegedaan aan dit onderzoek.

Er is gekozen om de resultaten in twee delen naar buiten te brengen, o.a. vanwege de gemeentelijke verkiezingen. Door deze werkwijze heeft de commissie ontwikkeling twee raadsinformatiebrieven ontvangen. Op 1 februari 2022 (2022/41775) "Woningvoorraad en bewoning" en eerste deel factsheet Haarlem" (bijlage C). Op 24 maart 2022 (2022/490901) het gehele rapport en de gehele factsheet Haarlem (bijlage D). In de tweede raadsinformatiebrief is toegezegd dat een informatienota voor de commissie Ontwikkeling rond de zomer geagendeerd zou worden.

Deze nota informeert u over de opvallendste kernpunten uit het woonwensen-onderzoek " Wonen in de Metropoolregio 2021" (WiMRA 2021) toegelicht (zie verder het gehele onderzoek en factsheet Haarlem in bijlagen A en B) (zie bijlagen A t/m D). Met dit tweejaarlijks terugkerend onderzoek kan er gemonitord worden op de ontwikkelingen en kennis worden uitgewisseld over de woningmarkt. Het WiMRA 2021 is voor Haarlem van belang voor onderbouwing van gemeentelijke en regionale beleidsvisies en projectadvisering zowel voor de nieuwbouw als de bestaande voorraad.

2. Kernboodschap

1. Meer verhuizingen binnen de MRA, maar ook meer uitstroom

De woningvoorraad in de MRA groeit met 10.000 - 15.000 woningen gemiddeld per jaar. De groei komt iets tegemoet aan de toenemende vraag en geeft meer huishoudens de mogelijkheid om een woning te vinden. De instroom uit het buitenland nam af. De verhuisdynamiek nam licht toe. De instroom in de MRA bestaat vooral uit jonge huishoudens (< 35 jaar en zonder kinderen). Meer



starters vonden een woning in de MRA. Gezinnen nemen een grotere rol in de verhuisdynamiek binnen de MRA in. Tegelijkertijd is de uitstroom van huishoudens uit de MRA naar een gemeente elders in Nederland toegenomen. Dit is een voortzetting van een trend. Er werd meer tussen de deelregio's verhuisd (+10%), vooral vanuit Amsterdam. De meeste verhuizingen in de MRA vonden plaats binnen de deelregio's (78%).

In Zuid-Kennemerland/IJmond was er relatief veel instroom uit andere MRA deelregio's (19%), van huishoudens uit Amsterdam en vanuit Amstelland-Meerlanden. In Zuid-Kennemerland/IJmond wordt in relatie tot de MRA het meest binnen de eigen deelregio verhuisd (62% ten opzichte van 55% (MRA)). De instroom van oudere huishoudens (55+) valt in deze deelregio op (17% ten opzichte van 9% MRA). Ook het aandeel senioren is relatief groot binnen de verhuizingen binnen de deelregio's zelf. Dit is vooral in Zuid-Kennemerland/ IJmond (21%) het geval.

Voor Haarlem geldt dat 21% van alle huishoudens binnen of naar Haarlem is verhuisd. Er verhuisden meer jonge huishoudens (< 35 jaar en zonder kinderen) naar Haarlem door vooral instroom uit andere delen van de MRA (vooral uit Amsterdam, Haarlemmermeer, Velsen en Heemstede). Het aantal starters is toegenomen. Enkele wijken van Haarlem (ten noorden en westen van het centrum) is meer dan 20% van de recent verhuisden een starter.

Binnen de MRA (op deelregionaal niveau) verhuizen huishoudens met een laag inkomen vooral naar wijken met veel lage inkomens en verhuizen hoge inkomens vaak naar wijken met veel hoge inkomens. Mede hierdoor blijft de ruimtelijke spreiding van inkomensgroepen grotendeels in stand.

2. Groei van laagste inkomensgroepen en hoge inkomensgroepen, afname middengroep

De MRA is relatief welvarend. Het gemiddelde inkomen in de MRA ligt boven het landelijk gemiddelde, mede door de aanwezigheid van werkgelegenheid voor deze groep. 42% van de MRA huishoudens heeft een hoog inkomen (> €60.036) en deze groep is gegroeid. Tegelijkertijd is er een grote groep lage inkomens (tot €40.048 (42%)), waarbij de laagste inkomens daarbinnen in 2021 zijn toegenomen (van 23% naar 24%). Er is een afname van de middeninkomens (€40.024 - €60.036: van 22% in 2017 naar 16% in 2021). In Zuid-Kennemerland/ IJmond, waaronder Haarlem, zijn meerdere wijken met veel middeninkomens. Volgens het WiMRA 2021 duidt dit op polarisatie van inkomens op huishoudensniveau. Daarnaast zijn vooral lage inkomens in Meerwijk-Haarlem en Velsen-Noord.

3. Betaalbaarheid en toegankelijkheid woningmarkt verder afgenomen

Op het gebied van de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt hebben de trends uit 2019 zich voortgezet. Het aandeel lage inkomens tot €40.024 is hoger (42%) dan het aandeel betaalbare voorraad (38%) geworden.

De ruimte voor lage en middeninkomens op de woningmarkt is verder afgenomen. Voor de huishoudens met een laag inkomen (tot €40.024 bruto) zijn sociale huurwoningen van corporaties of particulieren en koopwoningen tot €188.000 betaalbaar. Dit deel van de woningvoorraad is in de MRA gekrompen en ligt in 2021 op 38%, door afname sociale huur van particulieren (van 8% naar

7%). Het aandeel betaalbare koopwoningen (tot €188.000) is 1%. Het aandeel middeldure huurwoningen in de totale voorraad is gelijk gebleven op 7%. Huishoudens met een middeninkomen (16%) hebben beperkte toegang tot de sociale huursector en zijn vooral aangewezen op de vrije markt. Zij kunnen op basis van hun inkomen een woning kopen tot €296.000. Ook het aanbod van dit middeldure koopsegment wordt met de stijgende woningprijzen snel kleiner. In o.a. Zuid-Kennemerland is dit segment nauwelijks nog aanwezig. Ondanks deze ontwikkeling geven de MRA inwoners gemiddeld een 7,4 voor de betaalbaarheid van hun woning (In 2019 en 2017: 7,1) waarschijnlijk vanwege coronapandemie is er minder uitgegeven en heeft men meer budget overgehouden. Het oordeel over betaalbaarheid is verbeterd onder een groot deel van de geënquêteerden uit Haarlem Noord en Oost/Schalkwijk.

4. In Zuid-Kennemerland/ IJmond wordt in vergelijking tot de MRA iets minder passend gewoond.

In de MRA heeft 84% in de sociale huur van corporaties een laag inkomen (tot €40.024). In Zuid-Kennemerland/ IJmond is dit 80%. In alle regio's worden sociale huurwoningen van corporaties steeds vaker bewoond door de laagste inkomensgroep ten opzichte van 2019. Het percentage midden- en hoge inkomens in sociale huur van corporaties ligt in de deelregio's tussen de 12% en 16% (Zuid-Kennemerland/IJmond). In de middeldure huur in de MRA stijgt het aandeel lage inkomens bij particuliere sector maar daalt bij corporaties. In de deelregio's varieert het aandeel inkomens tot de sociale huurgrens in de middeldure huur van 31% tot 42% Zuid-Kennemerland/ IJmond. Het aandeel middeninkomens in de middeldure huur ligt tussen de 24% (Zuid-Kennemerland/IJmond) en de 35%.

5. Particuliere vrije huursector tijdelijk uitwijksegment

Ondanks de groeiende woningvoorraad en toegenomen dynamiek, is de krapte op de woningmarkt verder opgelopen in 2021. Het aanbod nam toe, maar de vraag groeide sterker. Van alle zelfstandig wonende huishoudens in de MRA wil 27% zeker binnen twee jaar verhuizen (2019: 25% en in 2017: 22%). De toenemende verhuisgeneigdheid komt ook door de groei van de particuliere vrije sectorhuur waar de dynamiek relatief groot is. Dit segment is gegroeid van 8% in 2017 naar 12% in 2021. Het is een relatief klein aandeel, maar het is een relatief groot en groeiend deel van het beschikbare aanbod. Bijna één derde van de recent verhuisden betrok een particuliere vrije sectorwoning. De helft van de huurders in dit segment wil zeker binnen twee jaar (weer) verhuizen vanwege de hoge huur en de wens om een woning te kopen. Voor veel woningzoekenden is huren in de vrije sector de enige optie, omdat kopen onbereikbaar is (te duur, geen toegang tot hypotheek) of omdat sociale huur ontoegankelijk is (te hoog inkomen, te weinig inschrijfduur). Zij gebruiken de particuliere vrije sector als tijdelijk uitwijksegment. Deze situatie leidt ertoe dat ook mensen met een laag inkomen steeds vaker (te) duur huren. In de afgelopen jaren is de groep lage inkomens die huurt in de vrije sector groter geworden, van 22% naar 25% in 2021. Hun woonlasten liggen (zeer) hoog. Deze ontwikkeling speelt zich ook in Haarlem af. Recent verhuisden in Haarlem komen minder vaak in de sociale huur van corporaties terecht (20% versus 27% aanwezig in de voorraad). Zij betrekken relatief vaak de dure huurwoningen (24% versus 7% aanwezig in de voorraad).



6. Grote tekorten in sociale huur en betaalbare tot middeldure koop, weinig vraag naar dure huur

Huishoudens die willen doorstromen zoeken vooral naar sociale huur (tot €752) en middeldure tot dure koop (€188.000 - €438.000). Hier zijn de tekorten het grootst. Er is nauwelijks aanbod onder de €188.000. Weinig woningzoekenden geven aan in dit segment te zoeken. De belangstelling van woningzoekenden voor dure huur (>€1.053) is klein.

In alle deelregio's is er meer vraag naar sociale huur dan er aanbod is, vooral in Zuid-Kennemerland/IJmond is er veel vraag. In Zuid-Kennemerland/IJmond is er relatief meer vraag dan aanbod in middeldure huur (€752-€1053). Bij de duurdere huur is er een aanbodoverschot. Ten aanzien van de koopsector is het meeste aanbod boven €438.000.

7. De woonquote¹ is vooral in de particuliere vrije sector hoog

Gemiddeld betalen huishoudens in de MRA 28% van hun netto inkomen aan totale woonlasten. Kopers zijn met een woonquote van 20% relatief een klein deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Huurders in de vrije sector van particulieren hebben de hoogste woonquote (39%). In de particuliere vrije sector is een kleine groep 75+ met een woonquote van 45% het hoogst. Vooral huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (22%) hebben zo'n hoge woonquote. Ze zijn 50% of meer van hun inkomen aan totale woonlasten kwijt, vooral alleenwonenden en eenoudergezinnen in de particuliere vrije sector (resp. 35% en 53%). In delen van Amsterdam zijn de hoogste woonquotes aanwezig, maar in de Slachthuiswijk in Haarlem is de woonquote ook relatief hoog. Als gekeken wordt naar de huurquote dan blijkt 15% van alle huurders in de MRA een zeer hoge huurquote heeft; ze zijn per maand 40% of meer van hun inkomen kwijt aan huur (2019: 14%). Hoge huurquotes zijn vooral bij recent verhuisden (22%). De hoogste huurquotes zijn onder huurders in de particuliere vrije sector, 29% van de recent verhuisden heeft een huurquote van 40% of meer. In Zuid-Kennemerland/IJmond is de gemiddelde huurquote 29% (2019 en 2021 licht gestegen).

8. Door coronapandemie: meer behoefte aan ruimte in en om de woning

Eén op de vijf huishoudens in de MRA geeft aan dat de woonwensen veranderd zijn door de coronapandemie. Op een aantal punten zijn er verschuivingen in de woonvoorkeuren van woningzoekenden: de behoefte aan een tuin is toegenomen, ook de behoefte aan een werkruimte en de interesse voor het wonen in ruimere en groene woonmilieus is toegenomen. Verder geven minder huishoudens aan te willen verhuizen om dicht bij studie of werk te wonen.

Bewoners van de MRA zijn overwegend positief over hun woning. Echter huishoudens in kleine woningen, minder dan 40 m², waren minder tevreden. In 2019 gaf 29% van de huishoudens in kleine woningen aan dat deze te klein zijn en deze groep is gegroeid naar 36%. 21% van de huishoudens in woningen tussen 40 en 59 m² zeggen vaker te klein te wonen. Van alle huishoudens die aangeven dat hun woning te klein is, wil 74% zeker binnen twee jaar verhuizen. Kleine woningen lijken daarmee vooral voor korte tijd aan een woonvraag van een (startend) huishouden te voldoen en niet geschikt om veel in thuis te blijven en te werken. Ook huishoudens die aangeven te groot te wonen, willen vaak verhuizen, al ligt de verhuisgeneigdheid met 49% wel op een lager niveau.

¹ Woonquote = totale woonlasten als percentage van het besteedbaar inkomen.

9. Ruime tevredenheid met woning en buurt, door meer thuis meer burenhulp en burenoverlast.

De meeste mensen in de MRA zijn tevreden met hun buurt. Bewoners geven hun buurt gemiddeld een rapportcijfer 7,7. Geen enkele wijk scoort onvoldoende. De hoogste buurttevredenheid in gebieden is in Aerdenhout, Overveen en Santpoort-Zuid. De buurttevredenheid scoren Haarlem (in deel Schalkwijk), Velsen en Heemskerk een voldoende (tussen 6,0 en 7,0). Mensen waren meer thuis en dit had zowel een positieve als negatieve uitwerking op burenccontact. Bewoners ervoeren een toename van burenhulp. Aan de andere kant nam ook de overlast van burenen toe, vooral in de meer ruim opgezette gemeenten o.a. Heemstede en ook Haarlemmermeer. De overlast door vervuiling is het sterkst gegroeid.

Bewoners in Zuid-Kennemerland/ IJmond zijn tevreden met hun woning (8,1) en hun buurt (7,8). Het aanbod aan winkels in de buurt wordt hier, samen met Amsterdam, het hoogst beoordeeld van alle deelregio's (7,7). De tevredenheid over leefbaarheidsaspecten liggen in Haarlem dichtbij het gemiddelde van de MRA. De tevredenheid met de woning krijgt gemiddeld een 7,9 en die met de buurt een 7,7. In het Vondelkwartier en Parkwijk ligt de verwachting van de buurtontwikkeling het laagst met een 6,8 en in Haarlemmerhoutkwartier het hoogst (8,3). Het burenccontact is in de Waarder- en Veerpolder hoog (8,1) maar het winkelaanbod krijgt een 5,2. In Spaarndam is men ontevreden met het aanbod van OV (4,4). Bewoners van Delftwijk en Parkwijk voelen zich verhoudingsgewijs niet zo veilig 's avonds in de buurt (6,0 en 6,1), bewoners in Duinwijk wel (8,4).

Een ruime meerderheid van de bewoners ervaart in de directe woonomgeving geen overlast van kamerverhuur (84%), de verhuur aan toeristen (87%) en de verhuur van woningen die zijn opgesplitst tot meerdere zelfstandige woningen (85%). Respectievelijk 4%, 3% en 5% van de respondenten ervaart juist veel overlast van deze vormen van verhuur. Dit speelt vooral in de stedelijke kernen. In Amsterdam, Velsen, Haarlem (direct ten noorden en oosten van het centrum) zijn gebieden waar 25 tot 41% van de bewoners enige mate van overlast door kamerverhuur heeft. Overlast van verhuur aan toeristen komt vooral voor in Amsterdam, Zandvoort en Haarlem centrum.

10. Bereidheid om te verduurzamen blijvend laag

De meeste woningen in de MRA worden met gas verwarmd en beschikken nog niet over verdere duurzame vormen van energiegebruik. Veel huishoudens in de MRA zien dat er nog wel wat aan hun woning moet gebeuren; slechts 14% van de MRA huishoudens geeft aan dat hun woning al voldoende duurzaam is (2019 (13%)). Meer huishoudens hebben zonnepanelen (van 9% in 2019 naar 14% in 2021). Vooral eigenaar-bewoners hebben hierin geïnvesteerd, 23% van de eigenaren geeft aan zonnepanelen te hebben (15% in 2019). Ook in de vrije sectorhuur van corporaties is er een toename van zonnepanelen (van 6% in 2019 naar 10% in 2021). Maar de bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning of een hogere huur ervoor te betalen, is niet gegroeid sinds 2019.

Naast de huishoudens die zeggen dat hun woning al voldoende duurzaam is (14%), is 14% van de huishoudens zeker bereid te verduurzamen. De groep die hier misschien toe bereid is, is iets kleiner



geworden (van 36% naar 33%). De groep die niet bereid is, is iets gegroeid (van 37% naar 38%). Er is vooral interesse in zonnepanelen en (betere) dak- gevel- en vloerisolatie. Redenen om niet te willen (of kunnen) investeren in verduurzaming van de woning zijn de hoge kosten en de eigen leeftijd. Door de vergrijzing kan de leeftijd voor een groeiende groep een reden zijn om op te zien tegen verduurzaming van de eigen woning. De recente stijging van de energieprijzen kan verduurzamen stimuleren, maar het kan ook een rem zijn, omdat er geen geld is.

In Haarlem is dezelfde trend zichtbaar, 13% vindt dat de woning voldoende duurzaam is. 51% is bereid te investeren in de verduurzaming van de woning of hiervoor een hogere huur te betalen, 35% kan niet of is niet bereid om te investeren (huurders: 54% en woningeigenaren: 19%). 14% heeft zonnepanelen (2019: 8%), 34% heeft interesse in zonnepanelen. De interesse in een groen dak is gegroeid. In (grote) delen van de gemeenten Haarlem, Heemstede, Bloemendaal, is meer dan 65% bereid te betalen voor (verdere) verduurzaming.

3. Consequenties

Onderstaand worden enkele consequenties van het WIMRA 2021 aangegeven.

Op Rijksniveau wordt door Minister de Jonge diverse programma's de komende periode uitgebracht. Daarmee komt meer duidelijkheid waar de mogelijkheden en de prioriteiten van het Rijk liggen omtrent de woningmarkt. Te zijner tijd, als alle programma's zijn uitgebracht, zal het bestuur over deze producten geïnformeerd worden.

1. De woningmarkt wordt te duur voor huishoudens met een laag en middeninkomen

Het onderzoek toont aan dat vooral starters en huishoudens met een laag of middeninkomen het lastiger hebben gekregen op de woningmarkt in de MRA. Juist in de categorie woningen die binnen hun bereik liggen, zijn de tekorten het grootst. Veel starters en jonge stellen (onder wie gezinnen) vertrekken uit de regio of komen terecht in woningen die nog wél worden aangeboden, namelijk de particuliere vrije sectorhuur met hoge aanvangshuren. Het onderzoek geeft verder aan dat veel middeldure huurwoningen door prijsstijgingen naar het duurder segment gaan. Om dit proces te keren, heeft minister de Jonge, minister van Volksgezondheid en Ruimtelijke Ordening, de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld met als doel een passende, duurzame en betaalbare woning voor iedereen in veilige en leefbare wijken. De komende tijd zal blijken of dit nog extra middelen en/of aanvullend instrumentarium gaat opleveren voor het vergroten en het duurzaam betaalbaar houden van het sociale en middensegment.

Binnen Haarlem hebben we het instrumentarium voor het betaalbaar wonen ingezet, te weten de nota 'kaders en instrumenten sociale huur en middensegment' (2018/273161), de doelgroepenverordening en de huisvestingsverordening. De nota 'kaders en instrumenten' wordt momenteel geëvalueerd en waar noodzakelijk in het najaar geactualiseerd.

Verder dragen we door onze bouwambitie in het sociale en middeldure segment, zoals vastgesteld in de woonvisie, bij aan de beschikbaarheid van voldoende aanbod in deze segmenten. Deze bouwambitie staat door o.a. de huidige prijs en aanbodontwikkelingen op de bouwmarkt, de stikstofproblematiek en de capaciteit bij alle partijen in de ontwikkel- en bouwketen, wel onder druk.

Daarom wordt nu ook gewerkt aan een vervolg op het actieplan versnelling woningbouw en zetten we, zoals vermeld in het coalitieakkoord 2022-2026, in op het versnellen van de woningbouw. Om de betaalbare en middeldure koop beter beschikbaar te houden voor woningzoekenden en de kansen voor starters te vergroten, heeft Haarlem een opkoopbescherming ingevoerd voor de gehele stad. Deze bescherming houdt in dat de koper de woning met een WOZ waarde tot 389.0000 euro niet mag kopen om te verhuren, maar er zelf in moet gaan wonen (zelfbewoningsplicht). Dit weert beleggers en kan een matigende werking op de prijs hebben. Daarnaast heeft de gemeente de starterslening voor starters vanuit Haarlem en de overige gemeenten Zuid-Kennemerland/ IJmond voor de eerste koop van hun woning in Haarlem. Verder worden de middeldure huur- en koopwoningen met behulp van de 'kaders sociale huur en middensegment' voorzien van extra garanties (zoals exploitatieperiode en het antispeculatiebeding) die ervoor moeten zorgen dat deze woningen voor langere tijd in het middeldure segment blijven. De leegstandsverordening Haarlem is recent vastgesteld. Deze verordening dient er voor te zorgen om langdurige leegstand van woningen en kantoor- en winkelpanden tegen te gaan.

2. Analyse naar verhuizingen geeft in stand houding van eenzijdig samenstelde (woon)wijken aan.

Het onderzoek toont aan dat binnen de MRA (deelregionaal niveau) huishoudens met een laag inkomen vooral verhuizen naar wijken met veel lage inkomens. Hoge inkomens verhuizen vaak naar wijken met veel hoge inkomens. Een voldoende gedifferentieerde woningvoorraad in stadsdelen moet deze eenzijdige opbouw van wijken voorkomen. Het nieuwbouwprogramma kan hier een rol inspelen. Het coalitieakkoord 2022-2026 geeft aan dat we voor nieuwbouwprojecten vast blijven houden aan de verdeling 40% sociale huurwoningen, 40% middeldure huur- en koopwoningen en 20% overige woningen. De "kaders en instrumenten sociale huur en middensegment" hebben hiervoor de spelregels opgesteld. Haarlem wil met deze 40/40/20 regeling bijdragen aan de ongedeelde stad en zorgt voor de benodigde balans in het woningbestand. Inzet is verder ook, zoals in het coalitieakkoord 2022-2026 verder is bestendigd dat bij ontwikkelingen aan de westkant van het Spaarne, een minimum van 50 procent sociale huurwoningen passend is. In de prestatieafspraken met de corporaties zijn daarnaast specifieke afspraken gemaakt over gezamenlijke wijkontwikkeling in het kader van leefbaarheidsverbetering.

3. De resultaten van het onderzoek ondersteunen de regionale samenwerking.

Minister de Jonge heeft de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht en aansluitend volgen, zoals aangegeven, de komende periode diverse (woon)programma's. Dit betekent in ieder geval intensievere samenwerking op MRA niveau, op deelregionaal niveau maar ook een grotere rol voor de provincie. Het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen' is bijvoorbeeld recent verschenen. Dit programma heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. De MRA is één van de koploperregio's voor de uitvoering van het programma. Het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond 2021-2025 is hierbij relevant. Zo hebben we op regionaal niveau afspraken over het toevoegen van sociale huurwoningen.



4. Vervolg

Het WiMRA is gedeeld met de regiogemeenten Zuid-Kennemerland/ IJmond en met de Haarlemse corporaties en de overige corporaties van Zuid-Kennemerland/ IJmond. Binnen de gemeente Haarlem en andere MRA gemeenten zal het onderzoek gebruikt worden voor onderbouwing van beleidsadvisering bij gebieds- en woningbouwontwikkeling, maar ook voor advisering en duurzaamheidsinitiatieven. Indien van toepassing gebruikt de MRA(-gemeenten) de resultaten ook voor de landelijke (woon)programma's die de komende periode gelanceerd worden. De gegevens worden binnen Haarlem verder gebruikt voor de stadsdeal ouderenhuisvesting en voor gebieds-analyses. Met het bestand wordt informatie gekregen over de woonbehoefte van o.a. senioren, starters en middeninkomens. Hierdoor worden woningen toegevoegd die goed aansluiten op de woonwensen van nu. Door het tweejaarlijks herhalen van het woonwensenonderzoek kan door het monitoren van ontwikkelingen in de woningvoorraad en van de woonwensen bekeken worden of het ingezette beleid effect heeft en of dit bijgesteld moet worden.

5. Bijlagen

Het onderzoek "Wonen in de Metropoolregio" (WiMRA) 2021 bestaat uit de volgende bijlagen:

- Bijlage A: Woonwensenonderzoek "Wonen in de Metropoolregio 2021" 24 maart 2022
- Bijlage B: Factsheet Wonen in Haarlem 2021
- Bijlage C: Raadsinformatiebrief "Eerste resultaten Woonwensenonderzoek "Wonen in de MRA"(WiMRA) 2021, deel: "Woningvoorraad en bewoning" en eerste deel factsheet Haarlem zijn beschikbaar" (2022/41775) 1 februari 2022
- Bijlage D: Raadsinformatiebrief "Woonwensenonderzoek "Wonen in de Metropoolregio 2021" (WiMRA), rapport en factsheet Haarlem gereed" (2022/490901) 24 maart 2022.