

Onderwerp: drie woon-onderzoeken van Haarlem en de regio: ‘Jaarverslag Woonservice 2013’, ‘Verschuivende woningbehoefte?’ en ‘Wonen in de regio’
BBV nr: 2014/376319

1. Inleiding

De gemeenten in de regio's IJmond en Zuid-Kennemerland hebben gezamenlijk een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2012 t/m 2015 opgesteld. In het RAP zijn de gezamenlijke inspanningen op het gebied van wonen voor de periode 2011 t/m 2015 benoemd, zoals de nieuwbouwopgave en de segmentering van de woningproductie. Er zijn voorstellen gedaan voor projecten die een bijdrage leveren aan deze inspanningen. Deze inspanningen zijn grotendeels overgenomen in de woonvisie Haarlem 2012-2016, die tegelijkertijd met de RAP is vastgesteld.

In het coalitieprogramma ‘Samen Doen!’ is aangegeven dat het Haarlems woningbouwprogramma 2014-2020, conform de Haarlemse woonvisie, zal worden voortgezet. Daarnaast is de garantie dat minimaal 30% van de totale woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat (alle huurwoningen beneden de liberalisatiegrens). Vraaggericht en organisch bouwen is het devies van het coalitieprogramma voor de kopende periode. De woningbouw moet passen bij de marktvraag. Een uitgangspunt van het coalitieprogramma is dat er het streven erop is gericht dat alle inwoners van Haarlem op een redelijke termijn een betaalbare woning vinden.

De afgelopen periode zijn drie rapportages verschenen die relevante volkshuisvestelijke informatie geven en ontwikkelingen beschrijven. Gelet op de vele raakvlakken ertussen is er voor gekozen om deze te verwerken in voorliggende notitie. In deze informatienota worden de belangrijkste trends weergegeven. De rapportages zijn opgenomen in de bijlagen:

- A. het woonwensenonderzoek ‘*Wonen in de regio*’ (Gemeente Amsterdam, Bureau O+S);
- B. de Woonruimteverdeling, ‘*Jaarverslag 2013*’ (Woonservice Zuid-Kennemerland);
- C. de rapportage ‘*Verschuivende woningbehoefte?*’, gevolgen van rijksbeleid in IJmond/ Zuid-Kennemerland (RIGO Research en Advies).

A. *Wonen in de regio*

Voor het eerst zijn er op grote schaal voor bijna alle gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) vergelijkbare woningmarktgegevens beschikbaar. Om een beeld te vormen hoe het beste ingespeeld kan worden op de actuele woonbehoefte is het belangrijk om te weten hoe de woningmarkt op dit moment werkt. De rapportage ‘*Wonen in de regio*’ voorziet hier in. De huidige woonsituatie, de werkelijke verhuizingen in de afgelopen jaren en de toekomstige verhuis- en woonwensen zijn onderzocht. De afgelopen jaren is een aantal ingrijpende maatregelen genomen in de regelgeving op zowel de koop- als de huurmarkt. Dit heeft onder andere gevolgen voor de positie van de huurmarkt. Het onderzoek geeft aan waar knelpunten te verwachten zijn.

B. *Jaarverslag 2013*

De vrijkomende woningen van woningcorporaties in Zuid-Kennemerland worden via stichting Woonservice verdeeld. Het jaarverslag (bijlage 1) van Woonservice Zuid-Kennemerland biedt inzicht in de trends en ontwikkelingen op de woningmarkt in Zuid-Kennemerland voor de sociale huurwoningen (huur beneden de liberalisatiegrens, in 2013: € 681, -).

2014/376319

2

Informatie wordt gegeven o.a. over actief woningzoekenden, het aantal aangeboden woningen, het aantal toewijzingen, zoekduur, aanbiedingsresultaten, urgenten en contingentenaanvragen.

C. Verschuivende woningbehoefte?

De gemeenten en corporaties in Zuid-Kennemerland en IJmond wilden weten welke verschuivingen er plaatsvinden in de woningbehoefte als gevolg van de hervormingen van het kabinet in de huursector, zoals het beperken van de doelgroep voor sociale huurwoningen tot huishoudens met een inkomen tot € 34.085. In opdracht van de regionale gemeenten en corporaties is een onderzoek uitgevoerd om op basis van bekende plannen, met betrekking tot nieuwbouw en de voorraad van de corporaties, de ontwikkeling van de woningvoorraad in beeld te brengen.

2. Kernboodschap

Haarlem is een geliefde plek om te wonen, zowel voor inwoners als woningzoekenden

De stad Haarlem is een woonplaats waar woningzoekenden graag naar toe verhuizen. Vooral hoger opgeleide gezinnen en jongeren uit Amsterdam weten de weg naar Haarlem te vinden. Ook de huidige Haarlemse inwoners wonen met plezier in deze stad. Verder komen er relatief veel jongeren uit Haarlemmermeer en uit IJmond naar Haarlem. Gezinnen verhuizen zowel vanuit Zuid-Kennemerland en IJmond naar Haarlem als visa versa.

De verwachting is dat er meer schaarste gaat ontstaan in de sociale woningvoorraad

De afgelopen jaren zijn de gemeente en de corporaties er van uitgegaan dat door diverse ontwikkelingen er minder sociale huurwoningen nodig zouden kunnen zijn. Uit de onderzoeken blijkt nu dat de druk nog steeds groot is en een reële verwachting is dat bij gelijkblijvend beleid de komende jaren de druk op de sociale huurwoningvoorraad van de corporaties (en daarmee de wachttijd) zal oplopen.

De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is de afgelopen periode opgelopen

Uit het jaarverslag van Woonservice blijkt dat het aantal ingeschreven woningzoekenden in de regio Zuid-Kennemerland is gestegen (naar bijna 39.000 woningzoekenden in de regio) waarvan 23% actief reageert op het woningaanbod. Het aantal aangeboden woningen is in de afgelopen jaren afgenomen. In 2013 bestond het aantal toewijzingen via aanbod/bemiddeling uit 1.110. De trend die vervolgens waarneembaar is, is dat de zoekduur (wachttijd) voor een sociale huurwoning sinds 2009 toe neemt. In 2013 is deze gemiddeld 5,7 jaar.

De druk op de sociale huurwoningmarkt neemt toe

Het onderzoek 'Verschuivende woningbehoefte?' geeft inzicht in de woningbehoefte en de samenstelling van het woningaanbod. Vraag en aanbod zijn voor de periode tot 2020 tegen elkaar afgezet. In de geschetste scenario's blijkt dat waar de woningbehoefte een toenemende vraag naar sociale huurwoningen uitwijst, de voorraad juist daalt in dit segment. Dit leidt in zowel in Zuid-Kennemerland als in IJmond tot tekorten aan sociale huurwoningen. Het onderzoek concludeert dat, uitgaande van huidige woonpatronen, het tekort in Haarlem in 2020 uitkomt op ruim 4.700 sociale huurwoningen. Dit betekent dat, bij ongewijzigd beleid, de druk op de sociale huurwoningmarkt verder zal toenemen en daarmee een toenemende schaarste ontstaat. Het effect van deze toenemende schaarste is, is dat de wachttijden voor een sociale huurwoning op zullen gaan lopen. Het tekort wordt voor een groot deel veroorzaakt door de (in 2012 in het voorraadbeleid opgenomen) tempo van liberalisatie van vrijkomende huurwoningen van corporaties.

Midden inkomens in de knel

Uit het onderzoek 'Wonen in de regio' blijkt dat de groep met een inkomen van € 34.000 tot € 43.000 (midden inkomens) de minste kansen heeft op de woningmarkt. De huishoudens in de sociale corporatiesector (inkomen tot € 34.000, -) zijn niet meer of minder aan het verhuizen in 2011/ 2012. Hun mogelijkheden op de woningmarkt zijn toegenomen door de ingestelde inkomensgrens uit 2011. De groep met een midden inkomen verhuisde voor 2011 vaker naar een sociale corporatiewoning. Zij zijn sinds 2007/2008 minder verhuisd. Sinds 2011 hebben zij geen toegang meer tot deze sector.

Daarnaast is de conclusie dat de huidige maatregel van inkomensafhankelijke huurverhoging voor bovenmodale inkomens (inkomen hoger dan € 43.000, -) nog niet leidt tot een verhuistrend.

De bouwproductie is op peil

Voor het onderzoek 'Verschuivende woningbehoefte?' is ook gekeken naar de regionale woningbouwproductie. De jaarlijkse productie van zelfstandige woningen op grond van de nieuwbouwopgave in het RAP lijkt voldoende 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.

De Haarlemse productieprognose is onlangs gepresenteerd via de Monitor woningbouw-productie Haarlem 2014. Haarlem voldoet aan de inspanning, maar zit aan de onderkant van de bandbreedte.

Kanttekening

Het onderzoek 'Wonen in de Regio' is in 2012 tijdens de huidige economische situatie gehouden. Enkele uitkomsten van het onderzoek zijn hierdoor 'beïnvloed'. Daarnaast zijn voor het onderzoek over de verschuivende woningbehoefte de gebruikte cijfers (inclusief de productie) van de corporaties voor de doorrekening uit 2012. De huidige Rijksvoornemens op het woondossier zijn daardoor nog niet zichtbaar.

3. Consequenties*Invullen ambitie coalitieprogramma vergt inspanningen*

In het coalitieprogramma is het streven opgenomen dat alle inwoners van Haarlem op een redelijke termijn een betaalbare woning kunnen vinden. Uit de cijfers blijkt dat de wachttijd voor sociale huurwoningen is toegenomen en gemiddeld op bijna 5,7 jaar ligt in 2013 (in 2009 was dit gemiddeld 5,0 jaar). Ondanks dat er verschillen zijn tussen categorieën woningzoekenden, is er voor iedere categorie nog steeds sprake van schaarste. De onderzoeken laten een trend zien dat de schaarste verder toe zal nemen. Het coalitieakkoord vraagt om op redelijke termijn een betaalbare woning te kunnen vinden, dit betekent dat er maatregelen genomen moeten worden. In de nieuwe Huisvestingswet kunnen gemeenten alleen regels opnemen over de toewijzing als er sprake is van onrechtvaardige en onevenredige effecten van schaarste.

2014/376319

4

Tegelijkertijd geeft de Huisvestingswet daarmee ook de verplichting om ervoor te zorgen dat de schaarste wordt verminderd. Bij de uitwerking van de Huisvestingsverordening wordt dit aspect meegenomen.

Opnieuw in overleg met de corporaties

De conclusies van de rapportages geven een gewijzigd beeld ten opzichte van de uitgangspunten waarop de afspraken in het Lokaal Akkoord zijn gebaseerd. Tegelijkertijd zijn er in de regelgeving en financieringsmogelijkheden voor de corporaties ook veel zaken veranderd. Beiden leveren input om de afspraken in het Lokaal Akkoord tegen het licht te houden.

Opmaat voor nieuwe afspraak in volgend RAP

Waar de afspraken in het RAP Zuid-Kennemerland/IJmond 2012-2016 vooral betrekking hebben op het nieuwbouwprogramma, geven de rapportages aanleiding om ook afspraken te gaan maken over de opbouw van de bestaande voorraad in het volgend RAP 2016-2020.

4. Vervolg

1. De informatienota wordt ter informatie toegezonden aan:
 - De raadscommissie Ontwikkeling
 - de RAP partners, waar onder de Haarlemse corporaties.
2. Via een bijeenkomst kan met de raadscommissie van gedachten worden gewisseld over de uitkomsten van de drie rapportages en de ontwikkelingen van het Rijksbeleid.

5. Bijlagen

- A.
 1. “Wonen in de regio”, stadsregio Amsterdam, gemeente Almere, regio Zuid-Kennemerland/ IJmond, maart 2014, inclusief highlights.
 2. Factsheets Haarlem en stadsdelen van Haarlem.
- B. Woonruimteverdeling, Woonservice Zuid-Kennemerland, jaarverslag 2013, juli 2014.
- C. Verschuivende woningbehoefte? Gevolgen van rijksbeleid in IJmond/ Zuid-Kennemerland, eindrapport. Rigo Research en Advies BV, september 2013.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester