



Onderwerp	
Woonwensenonderzoek "Wonen in de MRA" 2019	
Nummer	2020/544714
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
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	De resultaten van het onderzoek "Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA)" (WiMRA) 2019 zijn beschikbaar gekomen. Ruim 48.000 huishoudens in de MRA en ruim 4.000 huishoudens in Haarlem hebben in 2019 deelgenomen aan het onderzoek. De belangrijkste resultaten zijn: • De woningmarkt in de MRA staat onder druk, ondanks dat er meer woningen worden toegevoegd, loopt het woningtekort verder op. • De verhuisdynamiek is toegenomen, vergeleken met de vorige meting in 2017. Naast instroom van huishoudens vanuit het buitenland naar de MRA, vertrekken ook huishoudens, vooral gezinnen en starters, naar buiten de MRA. • De sociale huursector krimpt. De omvang van de sociale huur is in de MRA lager geworden dan het aandeel lage inkomens. • De koopsector wordt duurder. • Veel huishoudens die een woning zoeken, komen steeds vaker in de vrije huursector terecht. • Starters stellen hun zelfstandige wooncarrière uit en delen vaker een woning dan bij de meting twee jaar geleden. • De corporatiehuurwoningen worden toenemend bewoond door alleen lage inkomens. • De bewoners van Haarlem Oost en Schalkwijk beleven sommige aspecten van leefbaarheid minder positief in vergelijking met de rest van de MRA. • Inkomens tot € 38.035 wonen in Haarlem minder passend dan in de MRA. • De helft van 65 plussers vinden hun woning ongeschikt om oud in te worden. • Verduurzaming van de woningvoorraad staat nog aan het begin. 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.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling. Naar aanleiding van de raadsinformatiebrief met daarin de resultaten van de eerste Factsheet: woningvoorraad en bewoning (2020/0090858) heeft de SP verzocht een informatienota van het gehele woonwensenonderzoek "Wonen in de

	MRA" 2019 voor het reces te agenderen. Het onderzoek bestaat uit drie Factsheets, een overkoepelende notitie en een Factsheet van Haarlem. Het onderzoek wordt later gedeeld door vertraging van de Factsheets. De informatienota is in de eerste commissie vergadering na het reces geagendeerd.
Relevante eerdere besluiten	• Raadsinformatiebrief van 4 februari 2020: Eerste resultaten Woonwensenonderzoek "Wonen in de MRA" 2019, Factsheet: woningvoorraad en bewoning (2020/90858) als ingekomen stuk in raadsvergadering 27 februari 2020 op de agenda. • Raadsinformatiebrief van 28 mei (2020/497524) " woonwensenonderzoek "Wonen in de MRA" (WiMRA) 2019, overige Factsheets".
Besluit College d.d. 7 juli 2020	Het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

Inleiding

Begin juni 2020 is het complete onderzoek "Wonen in de Metropoolregio Amsterdam "(WiMRA) 2019 beschikbaar gekomen. Het woonwensenonderzoek onder ruim 48.000 huishoudens in de MRA geeft ontwikkelingen op de woningmarkt weer in de MRA met de diverse regio's daarbinnen. Ruim 4.000 Haarlemse huishoudens hebben meegedaan aan dit onderzoek. De gegevens van het WiMRA zijn op diverse schaalniveaus weergegevens, op MRA-niveau, op deelregionaal niveau Zuid-Kennemerland, deels met de IJmond, op Haarlem niveau en bij opmerkelijke uitkomsten op wijkniveau. Haarlem is opgenomen als onderdeel van Zuid-Kennemerland. Het WiMRA zorgt er voor dat er gemonitord kan worden op de ontwikkelingen op de woningmarkt en zorgt voor uitwisseling van kennis over de woningmarkt, zoals opgenomen in de uitvoeringslijn wonen van de MRA agenda 2020-2024.

Voor het Woonwensenonderzoek WiMRA 2019 is er voor gekozen de resultaten in delen naar buiten te brengen met een drietal Factsheets, een overkoepelende notitie en een gemeentelijke Factsheet in plaats van één rapportage. Door deze werkwijze heeft de raad twee raadsinformatiebrieven ontvangen. Op 4 februari 2020 (2020/90858) "Eerste resultaten Woonwensenonderzoek "Wonen in de MRA" 2019, Factsheet "woningvoorraad en bewoning"" en op 28 mei (2020/497524) " woonwensenonderzoek "Wonen in de MRA" (WiMRA) 2019, overige Factsheets". Op basis van de eerste raadsinformatiebrief heeft de raad gevraagd om een informatienota voor de commissie Ontwikkeling.

Het WiMRA 2019 is van belang voor onderbouwing van gemeentelijke en regionale beleidsvisies, zoals de woonvisie en het regionaal woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond welke opgestart wordt als opvolger van het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016-2020.

Deze informatienota informeert u over de woonsituatie, woonwensen, verhuishwensen, verhuisbewegingen, opvattingen over duurzaamheid en geschikt wonen van de inwoners in de MRA, Zuid-Kennemerland en Haarlem (zie bijlagen A t/m H).



2. Kernboodschap

De opvallendste kernpunten uit het woonwensenonderzoek “Wonen in de MRA” (WiMRA) 2019 worden toegelicht.

De woningmarkt staat onder druk: woningproductie groeit, maar woningtekort loopt verder op.

De woningbehoefte in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is groot en het tekort is toegenomen. Ondanks de versnelling van de woningproductie naar rond de 16.000 woningen per jaar in de afgelopen twee jaar, hebben mensen met een laag en middeninkomen weinig kans op een passende woning binnen de MRA. De groei van de woningbehoefte komt door de grote instroom uit het buitenland (+19%) naar de MRA en vooral naar Amsterdam. Dit zijn zowel huishoudens met een migratie-achtergrond die voor werk of studie naar Nederland komen, als Nederlandse huishoudens die terugkeren uit het buitenland. Overall zijn het vooral jonge huishoudens tot 35 jaar zonder kinderen. Deze instroom is veel groter dan voorzien in de prognoses. Verder is de verhuisdynamiek binnen de MRA ook toegenomen. Er wordt in de MRA 2% meer verhuisd dan de vorige meting twee jaar geleden. Vooral jonge mensen vinden de MRA een aantrekkelijke woonplaats, dat is niet veranderd, maar nu heeft een groter deel een hoog inkomen.

Groeiende uitstroom naar buiten de MRA, vooral gezinnen en starters vertrekken

Er is een toename van de verhuisdynamiek in de MRA. Een groot verschil met het onderzoek twee jaar terug is dat het vertrek uit de MRA naar de rest van Nederland sterk is toegenomen en dat tegelijkertijd minder mensen vanuit andere delen van Nederland naar de MRA zijn verhuisd. Vooral gezinnen in de MRA trokken vaker (+25%) naar een woning elders in Nederland. Een veel genoemde reden voor vertrek is de wens om rustiger te wonen. Ook hangt de vertrekvens samen met het beperkte aanbod van passende woonruimte voor een acceptabele prijs. In de MRA-gemeenten waar woningzoekenden met een laag middeninkomen voorheen nog keuze hadden, zijn de prijzen sterk gestegen. Ook starters kijken voor hun eerste woning vaker buiten de MRA. De instroom van starters in alle deelregio's van de MRA is afgenomen en de uitstroom van starters naar andere delen van Nederland is toegenomen.

De trend die zich in de MRA voltrekt, is ook in Zuid-Kennemerland zichtbaar. Er is een daling van de instroom van jonge huishoudens en starters (-15% vanuit overig Nederland), maar een stijging van gezinnen uit het buitenland naar Zuid-Kennemerland. De gezinnen van Zuid-Kennemerland stromen vaker dan in 2017 door naar overig Nederland (de uitstroom groeide met 32%).

16.670 huishoudens in Haarlem zijn recent binnen of naar Haarlem verhuisd, dit betreft 21% van alle huishoudens (net als in 2017). Vooral jonge huishoudens onder de 35 jaar zijn verhuisd (57%). Zij komen het vaakst vanuit dezelfde deelregio of vanuit een andere MRA-deelregio. Het aandeel jonge huishoudens dat vanuit de rest van Nederland naar Haarlem is verhuisd, is afgenomen van 13% naar 9%. Ook het aantal starters is afgenomen.

De woningvraag is divers

Een deel van de woningzoekenden weet de woonwensen binnen de eigen gemeente of een andere MRA gemeente te realiseren, een groeiend deel niet; zij zoeken buiten de MRA.

Het WiMRA-onderzoek laat zien dat in bijna alle prijsklassen en woonmilieus vraag is. De meeste huishoudens willen kopen (58%) of sociaal huren (32%) en een klein maar groeiend deel zoekt een woning met een huur in het middensegment (€720 - €1009) (9%). Huurwoningen boven de €1.009 zijn door de bewoners van de MRA nauwelijks gewenst. Wat het gewenste woningtype, de woning grootte en de gewenste woonmilieus betreft, is het beeld divers en afhankelijk van de levensfase van de woningzoekenden. Tussen de deelregio's in de MRA zijn wel wat verschillen.

In Zuid-Kennemerland wordt wat vaker naar eengezinswoningen gezocht dan gemiddeld in de MRA. In Amsterdam is de voorkeur voor een appartement het sterkst. Ongeveer de helft van alle gezinnen wil een eengezinswoning, maar er is ook vraag naar appartementen (26%) of woningzoekenden oriënteren zich op beide woningtypes. Onder jongeren en ouderen is de wens wat meer gericht op stedelijk wonen in een appartement en onder gezinnen op rustiger stedelijk en gevarieerd wonen (bij centrum van stad of dorp). De vraag naar woningen < 40m² is zeer beperkt.

Van de verhuiscapabele woningzoekenden die een woning in Haarlem te zoeken, zoekt 39% een eengezinswoning. Verder zoekt 46% een woning met een woonoppervlakte van 60-100m².

Sociale huursector krimpt, koopsector wordt duurder, vrije huursector groeiend uitwijksegment.

Het aanbod, bestaande uit nieuwbouw en vrijkomende woningen uit de bestaande voorraad, ziet er heel anders uit dan de vraag. Het aanbod is grotendeels duur en vooral de dure huur is sterk toegenomen door de groeiende particuliere vrije huursector. De vraag hiernaar is klein. Veel woningzoekenden zien de vrije huursector als een tijdelijke oplossing wanneer ze (nog) geen koop- of betaalbare huurwoning kunnen vinden; de helft (49%) van de huurders in een particuliere vrije sectorwoning geeft aan te willen verhuizen. De huurlasten liggen doorgaans erg hoog, nieuwe huurders in de particuliere vrije sector betalen gemiddeld €1.290 kale huur per maand, €223 meer dan zittende huurders. Deze huurders zijn daarmee een fors deel van hun inkomen kwijt (34%). Voor middeninkomens in de particuliere vrije sector is dat zelfs gemiddeld 40%.

Het aanbod van sociale huurwoningen is relatief klein (weinig dynamiek). Ook het aanbod in de middeldure huur is klein. Vooral in de sociale huur tot €720 en de koopsector tot €279.000 is het tekort groot. Het zijn met name starters die in deze segmenten zoeken. Ook in de koop tussen €279.000 en €409.000 is het tekort groot, vooral door vraag van mensen die al een huis hebben.

In Zuid-Kennemerland is een soortgelijk patroon. Er is meer vraag naar sociale huur tot €720, koopwoningen tussen €279.000-€409.000 en duurdere koop dan aanbod. Er is een iets hogere vraag naar huurwoningen met een prijs van €720 tot €901 dan woningaanbod. Voor de categorie met huurprijs tussen €1009-€1341 lijken vraag en aanbod passend. Bij de dure huur is er meer aanbod dan vraag.

Hoge marktdruk doet huren middensegment stijgen naar dure segment

Er is zowel vanuit het Rijk als de MRA sterk ingezet op het toevoegen van woningen in het middeldure huursegment €720 - € 1009, o.a. door nieuwbouw. De vraag is ook toegenomen vergeleken met 2017, echter het aandeel in de voorraad is gelijk gebleven, nl. 7%. Reden hiervoor is dat naast nieuwbouw van middeldure huurwoningen, de middeldure huurwoningen in de bestaande voorraad duurder zijn geworden, waardoor per saldo de omvang van dit segment gelijk is gebleven.



Middeninkomens (inkomen tussen € 38.035 en € 57.053/ 18%) die recent verhuisd zijn, komen hierdoor veelal in de particuliere vrije sector terecht. Ze verdienen nl. teveel voor de sociale huursector en marktprijzen zijn vaak te hoog.

Starters stellen begin zelfstandige wooncarrière uit en delen vaker woning met anderen.

Zelfstandig wonen in de MRA lijkt voor een groeiende groep jongeren te duur te worden. Het aantal starters op de woningmarkt is sinds 2015 met 6% afgenomen. Wat meespeelt, is de verandering van de studiefinanciering naar een sociaal leenstelsel. Met flexibele contracten en gestegen koopprijzen is het voor jongeren lastiger een woning te kopen. Ook huren is duur en de wachttijd voor een sociale huurwoning lang. Veel jongeren kiezen ervoor om een woning te delen. Vooral in Amsterdam en in de particuliere huursector neemt dit toe.

Corporatiehuur: van brede volkshuisvesting naar eenzijdige huisvesting voor lage inkomens.

De omvang van de sociale huursector (particulier- en corporatiebezit) in de MRA is afgenomen van 40% in 2017 naar 38% in 2019. Het aandeel sociale huur komt daarmee lager uit dan het aandeel lage inkomens, nl. 42%. Naast afname van de omvang van de sociale huurwoningen, is de positie van de sociale huurwoningen van corporaties sterk veranderd. Het segment is in toenemende mate gericht op lage inkomens (< €38.035). Dit komt o.a. door passend toewijzen en de extramuralisering in de zorg. Daarmee worden sociale huurwoningen steeds belangrijker voor lage inkomens maar ook eenzijdiger bewoond door lage inkomens, waar soms armoede structureel is. Dit heeft gevolgen voor deze sociale huurwoningen van corporaties maar ook voor de wijken waarin deze woningen staan. De vraag naar sociale huurwoningen is groot en de doorstroming is beperkt. De wachttijd voor een sociale huurwoning van een corporatie is lang. De instroom in de sociale huurwoningen van corporaties bestaat uit huishoudens met (grotendeels) een laag inkomen tot € 38.035. Het aandeel van deze huishoudens in de sociale huurwoningen van de corporaties is gegroeid van 79% in 2017 naar 82% in 2019. Door stijging van de huren in de particuliere sector en van de koopprijzen hebben deze huishoudens minder mogelijkheden om door te stromen naar een ander segment. Een gevolg is dat de aanwezigheid van sociale corporatiewoningen steeds meer bepaalt in welke wijken huishoudens met een laag inkomen kunnen wonen. Dit leidt tot sterkere segregatiepatronen. Overigens zijn de huren in de sociale corporatiesector weinig gestegen en de huurquote is iets gedaald (29% in 2017 naar 28% 2019). Het WiMRA 2019 concludeert dat in de MRA huursector twee snelheden aan het ontstaan zijn: een corporatiesector met weinig dynamiek waar opeenstapeling van achterstanden een zorg is versus een vrije huursector die meegaat in de internationale dynamiek met een hoge doorstroming en grote prijsstijgingen.

De helft van de 65-plussers moet woning aanpassen om zelfstandig te kunnen blijven wonen.

De MRA vergrijst ondanks dat er een jonge instroom plaatsvindt. 54% van de 65-plussers geeft aan dat de huidige woning geschikt is om oud te worden. De andere helft moet actie ondernemen om de woonsituatie te verbeteren. 31% denkt dat de woning wel aan te passen is, 16% vindt dit geen optie. Men wil dan vooral verhuizen naar een passende woning, veelal een appartement.

In Haarlem is een kwart van de huishoudens 65+. Molenwijk kent de meeste vergrijzing, hier is 34% van de huishoudens 65-plus. De 65-plussers in Haarlem vinden de eigen woning geschikter om ouder

in te worden dan in de MRA, nl. 57%. Ongeveer een derde vindt de woning na enige aanpassingen geschikt. 12% vindt de woning niet geschikt om ouder in te worden, dit is lager dan in de MRA. 65-plussers die in Haarlem in een huurwoning wonen, vinden hun woning vaker geschikt om oud in te worden dan 65-plussers met een koopwoning. Wel zeggen kopers vaker dan huurders dat hun woning na enige aanpassingen geschikt is. 7% van de stellen van 65-plussers vinden hun woning te groot, voor alle huishoudens is dit gemiddeld 3%, zowel MRA breed als in Haarlem. Binnen Haarlem valt Meerwijk op, daar geven relatief vaak bewoners aan dat ze te groot wonen.

Grote verschillen in leefbaarheid in de MRA

Over het algemeen zijn bewoners in de MRA tevreden over hun buurt (rapportcijfer: 7,7). De verschillen tussen wijken zijn wel groot. In naoorlogse wijken met relatief veel corporatiebezit, zoals in Haarlem Oost en Schalkwijk, is de beoordeling over leefbaarheid relatief laag. Bewoners hebben relatief weinig contact met elkaar en ervaren relatief veel overlast van andere mensen in de buurt en van criminaliteit. In de MRA is de totale tevredenheid met de buurt in wijken met minder corporatiebezit (<25%) groter geworden dan in 2017. Overlast van vervuiling en criminaliteit is in de wijken met veel corporatiebezit sterker geworden, in de andere wijken is dat juist minder geworden. De totale buurttevredenheid is vergeleken met 2017 wel gelijk gebleven (stabiel) en nog positief. Het absolute cijfer leefbaarheid in wijken met corporatiebezit dalen niet. De verschillen in leefbaarheid tussen wijken met veel corporatiebezit (>50%) en wijken met minder corporatiebezit worden wel groter.

Net als gemiddeld in de MRA zijn Haarlemmers tevreden met hun woning. Gemiddeld wordt hiervoor het rapportcijfer 8,0 gegeven. Ook over de buurt zijn Haarlemmers tevreden (rapportcijfer: 7,6) Sommige Haarlemse wijken vallen t.a.v. leefbaarheid in relatie tot gemiddelde van de MRA op: De buurttevredenheid in Haarlem Oost en Schalkwijk scoort lager dan gemiddeld in de MRA. Verder is men in het Houtvaartkwartier, Oost/ Schalkwijk (Molenwijk) niet positief over komende buurtontwikkelingen. In Haarlem Oost/ Schalkwijk (vooral Molenwijk) is de score voor de leefbaarheid lager dan in de MRA. T.a.v. het onderdeel "overlast van andere mensen" scoren Boerhaavewijk en Slachthuiswijk en overig Haarlem Oost/ Schalkwijk weer lager. Voor het onderdeel "criminaliteit" scoort Boerhaavewijk onvoldoende, maar Oost en Schalkwijk als geheel scoren voldoende. Het buurtcontact wordt vooral in Meerwijk (5,8) laag beoordeeld. Verder scoort "de veiligheid 's avonds" in het Houtvaartkwartier met een 6,0 het laagst, de oude stad het hoogst (7,9).

Verduurzaming woningvoorraad staat binnen de MRA nog aan het begin.

Er is sinds de meting van 2017 in de MRA meer interesse in duurzaamheidsmaatregelen gekomen, vooral in het duurdere koopsegment. Huurders zijn echter minder bereid te investeren of een hoge huur te betalen hiervoor. In een deel van de sociale particuliere huur is nog nauwelijks geïnvesteerd in duurzaamheid. Als dit wel gebeurt kan dit betekenen dat deze woningen in de vrije sector komen. Dit betekent dat door verduurzaming er een afname van sociale particuliere huurwoningen kan ontstaan. De interesse in duurzaamheidsinvestering (zonnepanelen) in de regio Zuid-Kennemerland is gegroeid en is groter dan MRA. Eigenaren van koopwoningen zijn in Haarlem meer bereid tot (mogelijk) investeren in duurzaamheid dan in de MRA (72% versus 67%), ten opzichte van 36% huurders.



Wat verder opvalt voor Haarlem:

Lage inkomens (tot € 38.035) wonen in Haarlem minder passend dan in de MRA als geheel.

34% van de woningvoorraad in Haarlem bestaat uit sociale huurwoningen (corporaties als particulier). (Zuid-Kennemerland: 32%, MRA 38%). Net als gemiddeld in de MRA heeft 41% van de Haarlemse huishoudens een laag inkomen tot €38.035 (Zuid-Kennemerland 38%).

In Haarlem wordt de sociale huurvoorraad voor 79% bewoond door huishoudens met een laag inkomen tot €38.035, dat is iets lager dan in de MRA (82%). Verder wonen in Haarlem meer huishoudens met een laag inkomen in de vrije sector dan in de MRA (29% versus 22%). Ook wonen deze huishoudens in Haarlem relatief vaker in een koopwoning in vergelijking met de MRA (31% versus 25%), maar minder vaak in een sociale huurwoning van een corporatie (45% versus 55%).

59% van de Haarlemse huishoudens met een middeninkomen (€38.035 - €57.053) woont in een koopwoning. In de MRA is dit iets lager, nl. 56%. De helft van de Haarlemse huishoudens in de vrije huursector heeft een hoog inkomen (vanaf €57.053), in de MRA is dat iets hoger.

Haarlemse huurders betalen gemiddeld €671 aan kale huur p/mnd. Dat is gelijk aan de MRA en Zuid-Kennemerland. Recent verhuisde betalen gemiddeld € 824. De huurprijzen van particuliere vrije sector liggen hoger dan de vrije sector huurwoningen van corporaties.

Inwoners van Haarlemse wijken in Schalkwijk en Oost geven een negatief rapportcijfer over de betaalbaarheid van wonen. De betaalbaarheid van woonlasten wordt in vergelijking met de MRA in Haarlem Schalkwijk en Oost lager beoordeeld.

Er is een toename van verhuringen in particuliere huurwoningen in Haarlem

Net als in de MRA blijkt in Haarlem een toename van verhuringen van particuliere huurwoningen, plaats te vinden. Relatief vaak werd een huurwoning in de vrije sector betrokken (29%). In Haarlem is het aandeel particuliere vrije sectorwoningen toegenomen van 4% in 2015 naar 9% in 2019. 13% van de totale woningvoorraad is een vrije sector huurwoning.

De meerderheid van de Haarlemse verhuiscandidate huishoudens willen in de eigen gemeente blijven

Van de huishoudens in Haarlem heeft 56% verhuisplannen: 27% wil zeker verhuizen en 29% misschien, 44% heeft geen verhuisplannen. De verhuiscandidate is iets hoger dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (52%). De meeste verhuizingen vinden plaats in Haarlem. Verder is er een verhuisstroom vanuit de MRA naar Haarlem en de derde verhuisstroom komt uit Amsterdam.

De meeste huishoudens in Haarlem die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (74%), bijna een kwart (23%) van de huishoudens heeft de voorkeur naar elders, buiten de deelregio.

Haarlemmermeer en Amsterdam worden hier vaak genoemd. 22% van verhuiscandidate in Haarlem is op zoek naar een sociale huurwoning. De meest genoemde reden om naar of binnen Haarlem te willen verhuizen, is de historie/sfeer, aantrekkelijke woningen en woonomgeving.

Een andere verhuisreden is dat de woning te klein wordt ervaren. 10% van de Haarlemse huishoudens vindt hun woning te klein (MRA 9%). Gezinnen vinden hun woning het vaakst te klein (13%).

3. Consequenties

De MRA wordt te duur voor huishoudens met een laag en middeninkomen

Het WiMRA-onderzoek toont aan dat vooral de starters en de 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 vrije sectorhuur met hoge aanvangshuren. Het WiMRA-onderzoek geeft aan dat veel middeldure huurwoningen door prijsstijgingen naar het duurder segment gaan.

Om dit proces te keren, worden op diverse overheidsniveaus verschillende acties ondernomen.

Een doelstelling van de MRA (MRA agenda 2020-2024) is om betaalbaar woningaanbod voor lage en middeninkomens met een evenwichtige regionale spreiding te realiseren.

Haarlem wil extra sociale huur en middeldure huur- en koopwoningen toevoegen in de nieuwbouw. In de nota “kaders en instrumenten sociale huur en middensegment” is de afspraak om middeldure huurwoningen tot 15 jaar vast te houden. De doelgroepenverordening (2019/918445) voorziet hier ook in. Om de aankoop van nieuwbouwwoningen door beleggers tegen te gaan, wordt zelfbewoning en anti-speculatie toegepast bij verkopen van grond voor woningen en van bestaand gemeentelijk vastgoed (2019/ 237762). Verder krijgen starters meer keuzemogelijkheden voor een koopwoning, door de recente verhoging van de aankoopgrens van woningen die in aanmerking komen voor een starterslening (2019/ 1056111). Minister Ollongren heeft met haar kamerbrief van 15 mei jl. over “betaalbaar wonen voor starters en mensen met een middeninkomen” aangekondigd om het WOZ-aandeel in de puntentelling van het Woningwaarderingstelsel (WWS) te gaan maximeren. Dit is bedoeld om uitschieters, veroorzaakt door een hoog aandeel van de WOZ-waarde, te beperken. De huren kunnen hierdoor minder snel stijgen en meer woningen blijven behouden voor de sociale huurwoningvoorraad. In gebieden met grote woningkrapte en stijgende huizenprijzen blijven daarmee voldoende betaalbare woningen beschikbaar.

Ontwikkelingen in wijken met veel corporatiebezit vragen aandacht.

Het onderzoek “Wonen in de MRA” toont aan dat door het passend toewijzen en extramuralisering in de zorg meer huishoudens met een laag inkomen in een sociale huurwoning komen wonen en vooral ook blijven wonen. Een bijkomend gevolg van “passend toewijzen” is dat minder gemengde wijken naar inkomens ontstaan. Er ontstaat segregatie. Een voldoende gedifferentieerde woningvoorraad in stadsdelen moet deze eenzijdige opbouw van wijken voorkomen. Het nieuwbouwprogramma kan hier een rol inspelen. Dit aspect is meegenomen in de raadsnota over de “kaders en instrumenten sociale huur en middensegment” (2018/273161). Hierin is opgenomen dat in wijken met een groot aandeel sociale huurwoningen maatwerk wordt geboden. In de komende ronde van prestatieafspraken met de corporaties wordt dit aspect meegenomen. Verder heeft de MRA een “Woondeal” gesloten met het Rijk op 5 juli 2019. De MRA zet o.a. in op evenwichtige spreiding van divers en betaalbaar woningaanbod voor verschillende inkomensgroepen. De MRA wil een regio zijn waar ruimtelijke segregatie wordt tegengegaan en kwetsbare wijken worden aangepakt. De Woondeal zet in op een integrale, langjarige aanpak om de leefbaarheid van wijken te verbeteren, o.a. door extra nieuwbouw, voldoende woningen (ook betaalbaar en verspreid over de regio). De Minister heeft in de Woondeal aangegeven te werken aan Instrumentarium waarmee gemeenten de betaalbaarheid van de



bestaande voorraad kunnen borgen en het zorgen voor voldoende investeringsruimte voor de corporaties in de MRA voor de opgaven in zowel de nieuwbouw als de bestaande voorraad. Minister Ollongren meldt e.e.a. in haar kamerbrief van 20 mei jl. over “maatregelen doorbouwen tijdens de coronacrisis” dat het Rijk met VNG en AEDES heeft afgesproken dat de bouw zal worden aangejaagd van 80.000 sociale huurwoningen die gebouwd worden met gebruik van de regeling vermindering van verhuurderheffing nieuwbouw.

Internationalisering en de consequenties vanuit coronacrisis zijn nog niet bekend.

Door de Coronacrisis, wat ontstond na het veldwerk van dit onderzoek, zijn er minder internationale studenten en internationale werknemers in de MRA gekomen. Op de langere termijn heeft deze crisis invloed op sterfte, geboorte en echtscheidingen en daarmee ook op de woningmarkt. Hier kan op voorhand worden ingespeeld door gevarieerd te blijven bouwen en betaalbaar aanbod toe te voegen. Daarmee blijft de voorraad in trek voor diverse huishoudentypen. Voorwaarde is dat in de bestaande bouw het aanbod en variatie aanwezig is en dat de nieuwbouwproductie op peil wordt gehouden.

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. Daarnaast wordt, op basis van het WiMRA 2019, een woningmarktanalyse gemaakt. Er wordt een doorberekening van de woningbehoefte voor de komende jaren voor de regio gemaakt. De resultaten van het WiMRA 2019 en de woningmarktanalyse worden meegenomen bij het opstellen van het regionaal Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond 2021-2025. Het voornemen is om eind 2020 een concept versie te hebben die begin 2021 kan worden vastgesteld. Er zal apart informatie hierover volgen. Binnen de gemeente Haarlem en andere MRA gemeenten zal het WiMRA onderzoek gebruikt worden voor onderbouwing van beleidsadvisering bij gebieds- en woningbouwontwikkeling, maar ook voor advisering voor Langer Zelfstandig Thuis wonen en duurzaamheidsinitiatieven. De onderzoeken zijn tevens input voor de Omgevingsvisie en de actualisatie van de woonvisie Haarlem 2021-2024 met uitvoeringsagenda. Gezien het aantal steekproeven wordt nader bezien of nadere uitsplitsing gewenst en mogelijk is. Door het tweejaarlijks herhalen van het woonwensenonderzoek kan door het monitoren van ontwikkelingen in de woningvoorraad en van woonwensen bekeken worden of het ingezette beleid effect heeft en of dit bijgesteld moet worden.

5. Bijlagen

Het woonwensenonderzoek “Wonen in de MRA” (WiMRA) 2019 bestaat uit meerdere Factsheets:

Bijlage A: “WiMRA 2019 in perspectief”

Bijlage B: “Woningvoorraad en bewoning”

Bijlage C: Factsheet “Woningvoorraad en bewoning”

Bijlage D: “Woonwensen en recent verhuisden”

Bijlage E: Factsheet “Woonwensen en recent verhuisden”

Bijlage F: “Prettig wonen over leefbaarheid en duurzaamheid”

Bijlage G: Factsheet “Prettig wonen over leefbaarheid en duurzaamheid”

Bijlage H: Gemeentelijke Factsheet Haarlem