



Onderwerp Woonwensenonderzoek en raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/ IJmond	
Nummer	2018/692391
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 de onderzoeken “Wonen in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond” en de “Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/ IJmond 2017-2040” zijn beschikbaar gekomen. Ze zijn een (deel)regionale en gemeentelijke uitsplitsing en een doorrekening van de cijfers die beschikbaar zijn gekomen uit het MRA brede onderzoek “Wonen in de Metropoolregio Amsterdam”(WiMRA). Er zijn in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond 11.000 huishoudens ondervraagd. Het WiMRA koppelt (kenmerken van) huishoudens aan (kenmerken van) woningen. Ook geeft het WiMRA subjectieve gegevens weer over de woonsituatie, woonwensen, verhuishwensen en opvattingen over duurzaamheid en geschikt wonen. Informatie over verhuisbewegingen komen ook aan bod. WiMRA maakt als het ware een foto hoe huishoudens anno 2017 wonen. Door bureau Rigo is in het tweede onderzoek de door de Provincie Noord-Holland berekende behoefte kwalitatief ingevuld, een raming tot 2030. Het onderzoek is relevant voor de invulling van het regionale en Haarlemse nieuwbouwprogramma en voor de bepaling en de regulering van gewenste samenstelling van de bestaande woningvoorraad.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling. Het college wil de commissie actief informeren over beide onderzoeken omdat uit dit grootschalig steekproefonderzoek onder huishoudens van Haarlem een aantal bevindingen komen die invloed hebben op besluiten met betrekking tot het gewenste woningbouwprogramma en de regulering van de bestaande voorraad.
Relevante eerdere besluiten	<u>Woonvisie Haarlem 2017-2021 Doorbouwen aan een (t)huis (2017/47534) in raadsvergadering 16 maart 2017</u> <u>Aanpassing-huisvestingsverordening-Wijzigingen-in-de-woonruimte-voorraad-</u>

	<u>commissie ontwikkeling 24 mei 2018 (2018/084509)</u>
Besluit College d.d. 20 november 2018	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

Inleiding

Mei 2018 is het onderzoek “Wonen in de Metropoolregio Amsterdam “(WiMRA) 2017 beschikbaar gekomen. Het steekproefonderzoek geeft ontwikkelingen op de woningmarkt weer in de MRA met de diverse regio’s daarbinnen. Het is de eerste keer dat alle zes regio’s van de MRA in samenhang bekeken zijn. De gegevens van het WiMRA zijn voor de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond weergegeven. Haarlem is onderdeel van de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond. Het gezamenlijk onderzoek en kennisdeling is één van de pijlers van de samenwerking bij de pijler ‘Bouwen en Wonen’ in de MRA. Dit onderzoek is kenbaar gemaakt via Raadszaam van 23 mei 2018.

Met behulp van subsidie van het woonfonds van de provincie Noord-Holland (gekoppeld aan het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond), zijn op verzoek van de regiogemeenten, extra steekproeven afgenomen in deze regio. Zo kon hetzelfde onderzoek op lager schaalniveau uitgevoerd worden. Het onderzoek “Wonen in Zuid-Kennemerland/ IJmond” (bijlage A) is nu gereed. De gegevens zijn ook digitaal te bekijken via een online tool www.wimra-zkl.nl . Daarnaast wilde de regio meer inzicht in de samenstelling van de woningbehoefte voor de langere termijn (2030-2040). De provincie vereist met de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) dat alle woningbouwlocaties zowel binnen als buiten het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) in de regio moeten worden afgestemd. Dit vraagt een nadere actualisering van de regionale woningbouwprogrammering van het RAP. Het onderzoek: “Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/ IJmond 2017-2040” is hiervoor een bouwsteen (bijlage B). Beide onderzoeken zijn van belang voor onderbouwing van gemeentelijke en regionale beleidsvisies, zoals de woonvisie. Door het monitoren van ontwikkelingen in de woningvoorraad en van woonwensen kan bekeken worden of het ingezette beleid effect heeft en of dit bijgesteld moet worden.

Om de uitkomsten van het onderzoek Raming woningbehoefte goed te duiden, dient rekening gehouden te worden met het volgende:

- Hardheid van de uitkomsten: Een raming is per definitie kijken in de toekomst. Trends worden doorgetrokken en soms aangepast. Er is sprake van diverse aannames. Het is een indicatie van een richting waarin de behoefte zich ontwikkeld. Het resultaat is een beste schatting. De



uitkomsten per gemeente zijn indicatief, de uitkomsten op (deel)regionaal niveau zijn betrouwbaarder. Dit geldt voor de demografische prognose en de kwalitatieve behoefte-raming.

- Beleidsvrijheid: De gepresenteerde gegevens geven aan wat de behoefte is wanneer de marktdruk in de verschillende segmenten op een gelijk niveau blijft. Als er wens is om in een segment de marktdruk (relatief) terug te brengen, leidt dat tot een gewijzigd bouwprogramma.
- Stuurbaarheid: Gemeenten zijn voor het bouwen afhankelijk van marktpartijen en corporaties. Ook de woningzoekenden moeten meewerken. Huishoudens zijn soms bereid om compromissen te sluiten, maar stellen ook zo hun eisen.
- Provinciale prognose: elke twee jaar stelt de provincie Noord-Holland een prognose op voor de kwantitatieve woningbehoefte, bestaande uit natuurlijke aanwas, overleving, migratie, huishoudensvorming en beschikbare plancapaciteit. Verschillen in woningbehoefte tussen gemeenten worden verklaard door leeftijdsopbouw en beschikbare plancapaciteit. Deze plancapaciteit kan invloed hebben op inschatting van migratie van gemeenten. Met andere woorden, bij een hoog verwachte plancapaciteit in een gemeente wordt de verwachte migratie naar die gemeente ook hoger. Uitkomsten per gemeenten zijn daarom meer indicatief dan op (deel)regionaal niveau. De Raming woningbehoefte is gebaseerd op deze provinciale prognose. Een hogere woningproductie dan opgenomen in de provinciale prognose leidt in gebieden met hoge marktdruk tot afnemende marktdruk in de eigen gemeente en omliggend.
- In de MRA-agenda 2016-2020 wordt voor de periode 2017-2040 de vraag voorzien naar circa 230.000 woningen. In de totale plancapaciteit van de MRA zijn ongeveer een gelijk aantal woningen opgenomen. Anders gezegd: voor het voorzien in de behoefte is alle plancapaciteit nodig. In potentie zijn er voldoende woningen in de plancapaciteit opgenomen voor deze behoefte. Het bouwen van de juiste woningtypen en aantallen op de juiste plekken is van belang. De woningbouwopgave vraagt om een kwantitatieve en een kwalitatieve afstemming.

Veel gebruikte termen uit beide onderzoeken worden hieronder uitgelegd:

- Trendmatige woningbehoefte = aanname dat toekomstige huishoudens net zo zullen (kunnen) wonen als vergelijkbare huishoudens in 2017
- Additionele woningbehoefte = verwachte toename van het aantal huishoudens (gebaseerd op de provinciale prognose).
- Vervangingsbehoefte = behoefte die ontstaat door sloop of andere vormen van onttrekking.
- Plancapaciteit = aantal woningen in (bestaande) plannen, zoals opgenomen in de provinciale monitor.
- Netto plancapaciteit = aantal woningen in plannen – sloop.
- Primaire doelgroep = huishouden met inkomen tot huurtoeslaggrens.
- Secundaire doelgroep = huishouden met inkomen tussen huurtoeslaggrens en EU-grens in.
- Doelgroep voor sociale huur = primaire en secundaire doelgroep voor huurwoning tot € 711.
- Huurtoeslaggrens = inkomen van circa € 30.150 afhankelijk huishoudensgrootte en leeftijd.
- EU grens = inkomen tot € 36.165.
- Middengroep inkomens = inkomen van EU grens tot 1,5 x modaal.

- Betrokken woning = woning waar een huishouden in is gaan wonen.
- Migratiesaldo= het verschil tussen het aantal huishoudens dat de stad/ regio in komt dan verlaten. Als het migratiesaldo positief is, dan komen meer huishoudens naar de stad/ regio toe dan dat ze de stad/regio verlaten.

Deze nota informeert u over de ontwikkelingen op de woningmarkt in Haarlem van het WiMRA 2017. De uitkomsten geven input voor de invulling van het woningbouwprogramma en voor de bepaling en de regulering van gewenste samenstelling van de bestaande woningvoorraad.

2. Kernboodschap

De opvallendste punten uit de twee onderzoeken worden toegelicht.

1. "Wonen in Zuid-Kennemerland/ IJmond", WiMRA 2017

Het goedkoop scheef wonen neemt af: Sociale huurwoningen worden toenemend bewoond door huishoudens met een inkomen tot de EU-grens.

In de regio wordt 77% van de sociale huurwoningen van corporaties bewoond door huishoudens met een inkomen tot de EU-grens. In 2013 was dit nog 70%. De regels rond passend toewijzen zijn hier waarschijnlijk de oorzaak van.

In vergelijking met de regio heeft Haarlem een grotere doelgroep voor sociale huurwoningen.

Huishoudens met een inkomen tot de EU-grens is relatief groot in Haarlem (41%) vergeleken met de rest van de regio (38%). In Haarlem zijn veel jonge huishoudens, die nog aan begin van hun carrière staan en vaak nog alleenstaand zijn (en eenverdiener). In Zuid-Kennemerland wonen veel huishoudens met inkomen van meer dan 2x modaal. IJmond heeft meer inkomens in de middengroep. Vergeleken met eerder onderzoek in 2013 is de EU-doelgroep iets toegenomen.

De meerderheid van bewoners in corporatiewoningen met sociale huur zijn mogelijk blijvend aangewezen op deze categorie.

Een knelpunt in de sociale huurwoningvoorraad is dat er niet voldoende woningen vrijkomen om aan de vraag te voldoen. Daarom is onderzocht wie er in de sociale huurwoningen wonen. Ingeschat is dat wanneer een huishouden ouder dan 35 jaar is en een laag inkomen heeft, de kans op doorstromen naar een koopwoning klein is. In Haarlem woont 64% van de huishoudens van 35 jaar en ouder met een inkomen onder de EU grens in een corporatiewoning met sociale huur. De verwachting is dat deze huishoudens langdurig in een sociale huurwoning blijven wonen.

18% van alle huurders heeft te weinig bestedingsruimte voor de basisbehoeften.

Bijna twee op de tien huurders houdt na het betalen van de huur te weinig geld over voor de basisbehoeften. Men woont veelal in een huurwoning met een huur tussen € 593 - € 635. Vooral huurders van corporaties hebben moeite om rond te komen, en vooral eenoudergezinnen. IJmondse huurders hebben vaker moeite om rond te komen dan de huishoudens in Zuid-Kennemerland.



De omvang van de particuliere sociale huur in vergelijking met de totale woningvoorraad in Haarlem is afgelopen jaren gelijk gebleven.

Binnen de particuliere huursector is het aandeel sociale huur afgenomen. Echter de totale omvang van de particuliere huursector is gestegen ten opzicht van de totale woningvoorraad, waardoor het aandeel van de particuliere sociale huur ten opzichte van de totale woningvoorraad gelijk is gebleven, nl. 8%. Dit komt niet overeen met de verwachting uit de woonvisie waarin werd uitgegaan van een afname.

De particuliere huursector wordt in Haarlem voor bijna de helft bewoond door lage inkomens.

De Haarlemse particuliere huurwoningen worden voor bijna de helft bewoond door huishoudens met een inkomen tot de EU-grens en een derde deel door huishoudens met een inkomen van 1,5 x modaal. Particuliere huurwoningen worden vooral bewoond door alleenstaanden en stellen. Een particuliere sociale huurwoning is vooral voor jonge huishoudens met een inkomen tot de EU-grens een alternatief.

Haarlem heeft een negatieve migratiesaldo met Zuid-Kennemerland en IJmond, maar positief met MRA (incl. Amsterdam)

De regio als geheel is heel gedifferentieerd. Er zijn huishoudens in alle leeftijden, alle inkomens en de woningen zijn in alle typen en prijsklassen aanwezig. Tussen de gemeenten zijn wel grote verschillen. Er wordt sinds 2013 meer verhuisd. Circa 20% in de regio is verhuisd de afgelopen twee jaar en meestal over korte afstand. Er vertrekken meer Haarlemmers naar de regio dan andersom (vooral naar Zuid-Kennemerland). Zonder Haarlem is er weinig uitwisseling tussen beide deelregio's. Er is een uitwaaiing van Haarlem naar beide kanten van de regio. Instromers naar Haarlem zijn jonger en vaker starter en minder vaak doelgroep voor sociale huur dan de Haarlemmers zelf. Verhuisde Haarlemmers naar Zuid-Kennemerland zijn vergeleken met de verhuisde Zuid-Kennemerlandse huishoudens jonger, vaker alleenstaand en behoren vaker tot een huishouden die is aangewezen op het sociale huursegment. De stroom van Haarlem naar IJmond bestond minder vaak uit alleenstaanden en hebben relatief vaak een inkomen van meer dan 1,5 x modaal. Ten opzichte van verhuisden binnen IJmond is de "import" uit Haarlem welgesteld, ten opzichte van verhuisden binnen Zuid-Kennemerland juist niet. Verder is er een positief migratiesaldo met de MRA, vooral Amsterdam. Vergeleken met verhuisde Haarlemse en regionale bewoners zijn Amsterdammers vaker jonger dan 35 jaar, veelal een jong gezin en hebben vaker een inkomen van meer dan 1,5 x modaal. Ze zijn veelal doorstromers. Ze komen vaker in een particuliere huurwoning terecht dan andere verhuisden.

Inwoners van Haarlem zijn meest verhuisgeneigd van de regio.

48% van de inwoners van de regio wil mogelijk verhuizen, dit is iets meer dan in 2013. In Haarlem wil 24% binnen 2 jaar zeker verhuizen en is daarmee het grootste percentage van de regio (20%). Dit komt door de samenstelling van de bevolking, Haarlem heeft veel jonge huishoudens. Genoemde verhuisredenen in de regio zijn vooral 'groter en/ of mooier en beter wonen'.

In Haarlem wordt vooral 'de woning heeft geen tuin of balkon' genoemd als verhuisreden. Haarlemmers willen vooral binnen Haarlem een andere woning of anders zoeken ze vooral een woning buiten de regio/MRA.

Er is in Haarlem meer vraag naar huur tot € 711 en koop vanaf € 250.000 dan betrokken woningen.

In Haarlem is de vraag naar sociale huurwoningen tot € 711 en koopwoningen vanaf € 250.000 veel groter dan de recent betrokken woningen in deze prijsklassen. De onderzochte vraag is inclusief de geschatte vraag van starters en vestigers van buiten de MRA die naar Haarlem zouden willen verhuizen¹. De gehele regio geeft bijna hetzelfde beeld, er is weinig vraag naar vrije sector huur. Er worden meer woningen betrokken dan dat er vraag naar is. Dit duidt op een noodoplossing. Men accepteert het, maar wil liever iets anders, vooral koopwoningen.

25% van Haarlemse huishoudens met inkomen tot EU-grens woont in middensegment huur.

In de regio bestaat 22% van de totale woningvoorraad uit het middensegment (15% in koopklasse tussen €182.000 - €250.000 en 7% in huurprijsklasse € 711 - € 971). Het aandeel (lage) middensegment koop is vergeleken met 2013 gedaald vanwege de stijging van de huizenprijzen. Het middensegment huur is regionaal gegroeid van 3% naar 7%. Over het algemeen zijn huishoudens in IJmond minder welvarend dan in Zuid-Kennemerland en wonen meer lagere inkomens in het middensegment. Bijna een kwart van de woningen in Haarlem bestaat uit het middensegment; 7% middensegment huur en 16% (lage) middensegment koop. In Haarlem worden de (lage) middensegment koopwoningen vooral bewoond door huishoudens met een jaarinkomen vanaf €44.360. Het zijn vaak stellen en gezinnen. 25% van het middensegment huur in Haarlem wordt bewoond door huishouden met een inkomen tot EU-grens. Het zijn veelal alleenstaanden en stellen.

2. "Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/ IJmond, 2017-2040"

Er is grote woningdruk in Haarlem.

De druk op de Haarlemse woningmarkt is het grootste in de regio. Doorstromers vanuit de MRA willen naar Haarlem. Deze groep is groter dan de groep Haarlemmers die de gemeente willen verlaten. Haarlemmers zoeken zelf ook binnen Haarlem een woning. Er is ook vraag van starters en woningzoekenden van buiten de MRA.

Er is behoefte aan extra woningen in alle prijsklassen op korte termijn in Haarlem; rekening houdend met woonwensen is er aanbodtekort voor sociale huur maar vooral koop.

Het onderzoek heeft twee varianten onderzocht, de eerste is een trendmatige doorrekening op basis van de bevolkingsprognose van de provincie. Bij de tweede doorrekening wordt rekening gehouden met de vraag die vanuit de WIMRA voor de regio geldt. Het onderzoek geeft aan dat er in Haarlem t/m 2030 een trendmatige behoefte is aan extra woningen in alle prijsklassen.

¹ Het WiMRA heeft alleen de vraag van doorstromers onderzocht, d.w.z. huishoudens die al binnen de MRA wonen. Bureau Rigo heeft inschatting van totale vraag willen maken.



In de huursector ligt het accent op het sociale segment met een huur tot € 711. Ook bij de categorie € 711 - € 872 is er nog additionele behoefte. De behoefte aan de duurste huurprijsklassen is gering. Ook is er behoefte aan koopwoningen, vooral vanaf € 250.000 - € 363.000. Dit is ook voor de langere termijn tot 2040.

Als er rekening wordt gehouden met de woonwensen bij deze trendmatige woningbehoefte dan is er een verschuiving waarneembaar in Haarlem, nl. van huur naar koop en binnen de koopsector van goedkope koop naar duurdere koop. Binnen de huursector is de behoefte aan sociale en de overige categorie huurwoningen kleiner geworden. Er is een neerwaartse bijstelling van het aandeel sociale huur in de behoefte. Er is een aanbodtekort aan sociale huur in Haarlem, maar het aanbodtekort aan koopwoningen in Haarlem is veel groter dan het aanbodtekort aan sociale huur. Er is vooral behoefte aan koopwoningen vanaf € 250.000. Dit komt door vraag naar meer kwaliteit en vraag van buitenaf en de regels van het woonruimteverdeelsysteem (geen toegang vanuit MRA tot een sociale huurwoning). Voor Zuid-Kennemerland zonder Haarlem is de verschuiving tegenovergesteld.

De woningbehoefte in Haarlem tot 2030 gaat voor de helft uit naar eengezinswoningen.

De trendmatige behoefte geeft aan dat de helft van woningzoekenden een eengezinswoning wil. Rekening houdend met woonwensen wordt dit hoger, nl. 65%. De demografische prognose gaat uit van een toename van jonge gezinnen en stellen in Haarlem. De grootste vraag in Haarlem is naar eengezinswoningen. Het accent van het aanbod ligt op appartementen. Het onderzoek laat zien dat Haarlem relatief veel plannen heeft voor appartementen en weinig plannen voor eengezinswoningen. Rigo merkt op dat een groot deel van de bestaande eengezinswoningen bewoond wordt door (toekomstige) senioren. Deze woningen komen niet op korte termijn leeg voor jonge stellen/gezinnen die een eengezinswoning zoeken. De ingeschatte toename van alleenstaanden bestaat deels uit senioren die al in een (eengezins)woning wonen. Ze zijn geen nieuw huishouden.

De behoefte aan middensegment huur is beperkt maar voorziet in een functie, er is meer behoefte aan middensegment koop.

Uit het onderzoek blijkt in Haarlem een bescheiden behoefte aan middensegment huur, zeker in verhouding met de andere prijssegmenten, nl. 14% heeft behoefte aan vrije sector huurwoningen. Uit het onderzoek blijkt dat er wel middeldure huurwoningen (€ 711 - € 971) betrokken zijn. Het contrast wijst er op dat het middensegment huur voor velen een noodoplossing is. Woningzoekenden accepteren het, maar willen liever iets anders (vooral koopwoningen). Soms kiest men bewust voor het gemak en flexibiliteit van huren (denk aan expats). Men wil ook vaak snel weer doorstromen. Er is een ander beeld bij het (lage) middensegment koop (€ 250.000). Bureau Rigo geeft aan dat het om communicerende vaten gaat. De behoefte voor het middensegment kan zowel in de koop als huursegment worden voorzien, mits de kwaliteit vergelijkbaar is. Het kan zijn dan men de hypotheek bijvoorbeeld niet rond krijgt en daarmee in het middensegment huur ook geholpen is.

Woningzoekenden hebben wel voorkeur voor koop. Als rekening gehouden wordt met woonwensen dan is de behoefte aan het middensegment in Haarlem minder dan de trendmatige behoefte².

De Haarlemse (netto) plancapaciteit is vooralsnog voldoende om de verwachte toename van huishoudens te huisvesten, ook voor sociale huur.

Het onderzoek heeft de plancapaciteit van de provinciale monitor vergeleken met de additionele behoefte van het WiMRA. Het lijkt erop dat voor Haarlem de netto plancapaciteit voldoende is om het verwachte aantal huishoudens te kunnen huisvesten. Dit geldt voor alle onderzochte perioden, nl. 2018-2025, 2025-2030 en 2030-2040. Uit het onderzoek blijkt vooral het groot aantal plannen voor de periode 2025-2030, vooral in verhouding tot de additionele behoefte.

Er zijn verder iets meer sociale huurwoningen gepland dan waar additionele behoefte aan is, zonder de vervangingsbehoefte in verband met sloop. Onbekend is welke woningen gesloopt gaan worden, mogelijk zal een deel van de nieuwbouw nodig zijn om sloop te compenseren. In de marktsector komen de plannen in de buurt van de vraag. Veel plannen zijn onbekend, het onderzoek geeft aan dat wellicht bijsturing mogelijk is³.

3. Consequenties

De huidige druk op de Haarlemse woningmarkt neemt pas af door meer te bouwen dan behoefte is.

Het onderzoek Raming woningbehoefte geeft aan dat meer bouwen dan volgens de trendmatige behoefte in een gespannen woningmarkt gewenst kan zijn om de druk op de woningmarkt te laten afnemen. De verwachte trendmatige woningbehoefte in de regio is circa 14.500 woningen tot 2030. Voor Haarlem wordt een toename van een kleine 8.400 woningen verwacht tot 2030. Volgens de doorberekening zouden dit deels sociale huurwoningen moeten zijn maar vooral koopwoningen in alle segmenten met nadruk op de koopwoningen vanaf € 250.000.

Om de bestaande wachtlijsten in sociale huur te verkorten, is meer dan trendmatig bijbouwen nodig.

De berekende trendmatige behoefte is een doorberekening van huidige woonpatronen. Op lager schaalniveau, kan volgens bureau Rigo, het beleidsmatig wenselijk zijn tegen de trendmatige behoefte in te gaan. Het kan gewenst zijn om de voorraad sociale huur in sommige delen van de stad te verminderen ter voorkomen van concentraties of juist extra sociale huurwoningen toe te voegen om bijvoorbeeld wachtlijsten voor sociale huur te verkorten. De trendmatige behoefte in Haarlem geeft aan dat er tot 2030 31% van de woningzoekenden een woning met een huur tot € 711 zoekt. Dit percentage is een indicatie, zoals vermeld in de inleiding. Als woonwensen vanuit het WiMRA meegenomen worden, dan zoekt 17% een woning in het sociale segment⁴. Het coalitieprogramma 2018-2022 geeft als uitgangspunt 40% sociale huur bij nieuwbouw aan. Bij uitvoering van dit uitgangspunt kan dit betekenen dat er meer sociale huur toegevoegd wordt waar behoefte aan is.

² Het verschil tussen vraag en aanbod komt ook door de toegepaste onderzoeksgegevens, nl. de provinciale prognose bij de trendmatige doorberekening en de woonwensen van het WiMRA aan de vraagkant.

³ De plancapaciteit, zoals verwerkt in de provinciale monitor, wordt op korte termijn geactualiseerd, dit kan weer een ander beeld geven.

⁴ Woningzoekenden uit de MRA komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning in de regio.



Het gevolg kan zijn dat de wachtlijsten voor een sociale huurwoning korter worden op de langere termijn. Dit is tevens een ambitie uit de woonvisie 2017-2020.

Inzetten op gedifferentieerde woningbouw in stadsdelen is door passend toewijzen van toenemend belang.

Het onderzoek Wonen in de regio toont aan dat door het passend toewijzen meer huishoudens met een inkomen tot de EU-grens in een sociale huurwoning wonen. Een bijkomend gevolg van deze rijksmaatregel is dat minder gemengde wijken naar inkomens ontstaan. Meer dan in het verleden moet aandacht zijn voor de leefbaarheid. Een voldoende gedifferentieerde woningvoorraad in stadsdelen moet deze eenzijdige opbouw van wijken voorkomen. Het nieuwbouwprogramma kan hier een rol inspelen. Dit aspect wordt 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. Een ander bijkomend gevolg van passend toewijzen is de afname van goedkoop scheef wonen. In de prestatieafspraken Haarlem 2019 (2018/736194) is op verzoek van de huurdersvertegenwoordiging opgenomen dat er nader ingezoomd gaat worden op goedkope en dure scheefheid op basis van de onderzoeken.

Inzetten op behoud particuliere sociale huur voor bewoning huishoudens met inkomen tot EU-grens.

Ondanks dat het aandeel particuliere sociale huur constant is in Haarlem, neemt binnen de particuliere huursector het sociale segment wel af. Inzetten op behoud van het particuliere sociale huursegment is gewenst. Voor behoud van de particuliere sociale huur op langere termijn, zijn in de raadsnota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment voorstellen gemaakt (2018/273161).

De vraag naar middeldure huur is beperkter dan koop, kader voor middeldure huur wordt aangepast.

In het coalitieprogramma 2018-2022 is opgenomen dat voor nieuwe woningbouwprojecten 40% uit het middeldure huur- of koopsegment (met de nadruk op huur tot € 950) moet bestaan.

Het onderzoek Raming woningbehoefte geeft aan dat 11% van de verhuisgeneigden behoefte heeft aan middeldure huur tot € 971 van de totale woningvoorraad. Als rekening wordt gehouden met woonwensen vanuit het WiMRA dan is de behoefte 6% van de totale voorraad. Als het middensegment huur en (lage) middensegment koop wordt samengevoegd dan bestaat de trendmatige behoefte aan het middensegment van de totale woningvoorraad uit 38%. Rekening houdend met woonwensen dan is dit lager, nl. 22%. Uit het onderzoek komt naar voren dat de behoefte vooral in de middeldure koopsector is. Het vrijkomend aanbod in het lage middeldure huur is klein. In de raadsnota over de kaders en instrumenten sociale en middensegment (2018/273161) wordt, op basis van deze uitkomsten, een nadere uitsplitsing voor het middensegment voorgelegd.

Jonge gezinnen/stellen kunnen uit Haarlem vertrekken als te weinig eengezinswoningen vrij komen

Uit de plancapaciteit van Haarlem blijkt dat er veel plannen voor appartementen zijn in vergelijking met de woningbehoefte. Minder bijbouwen van eengezinswoningen kan ervoor zorgen dat de druk

op de bestaande voorraad van vooral eengezinswoningen zal toenemen. Dit kan leiden tot verdere prijsstijgingen. Het kan ook gevolg hebben dat toekomstige gezinnen gaan uitwijken naar buiten Haarlem c.q. de regio. Mogelijk kunnen nieuwe vormen van gezinsvriendelijke gestapelde woningen of compacte grondgebonden stadswoningen op kleinere kavels een alternatief zijn.

Het overzicht van de plancapaciteit lijkt enige ruimte voor aanpassing van de plannen te bieden.

Uit het beschikbare overzicht van de Haarlemse plancapaciteit lijkt dat er ruimte is om de woonsegmentering en programmering aan te passen. De onderzoeken geven handvaten voor nadere woningtyperingen en segmenten, zoals bv. de vraag naar sociale huur, koop en eengezinswoningen⁵.

Regionale woningbouwprogrammering is gewenst om de woningdruk in Haarlem en regio te verlagen.

Haarlem heeft van de hele regio de grootste woningdruk. In verhouding tot de rest van de regio heeft Haarlem een grote groep huishoudens met een inkomen tot de EU-grens. Samenwerking en meer afstemming rondom de woningbouwplannen, inclusief sociale huur, zorgt er voor dat niet alleen Haarlem maar de hele regio op termijn een meer evenwichtige opbouw van inkomensgroepen en prijssegmenten heeft.

4. Vervolg

De hoofdlijnen van beide onderzoeken zijn gepresenteerd op een regionale bijeenkomst op 31 oktober jl. over het RAP. Hiervoor waren ook raadsleden uitgenodigd. De onderzoeken zijn breed gedeeld met de regionale corporaties en andere betrokken partijen op het terrein van het wonen. Op basis van beide onderzoeken zal het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond 2016-2020 worden geconcretiseerd en geactualiseerd, vooral de regionale woningbouwprogrammering. Vanuit de Provinciale Ruimtelijke Ordening (PRV) verlangt de provincie Noord-Holland regionale afspraken over de woningbouwprogrammering. Deze afspraken worden vastgesteld in de afzonderlijke gemeenten eerste helft van 2019.

Binnen de gemeente Haarlem en andere gemeenten zullen de onderzoeken gebruikt worden voor onderbouwing van beleidsadvisering bij gebiedsontwikkeling, woningbouwontwikkeling, maar ook voor advisering voor Langer Zelfstandig Thuis wonen en duurzaamheidsinitiatieven. De onderzoeken zijn tevens input voor de programmering binnen het programma Groei van Haarlem.

5. Bijlagen

De volgende bijlagen zijn toegevoegd:

- A. “Wonen in Zuid-Kennemerland/ IJmond” Analyse van het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam, WiMRA 2017, oktober 2018, bureau Rigo Research en Advies.
- B. “Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/ IJmond 2017-2040”, oktober 2018, bureau Rigo Research en Advies.

⁵ NB: Een actualisatie van de plancapaciteit is in de maak, wat mogelijk weer een ander beeld gaat geven.