

> Woningmarktmogelijkheden
voor doelgroepen in Haarlem
en Zuid-Kennemerland



Woningmarktmogelijkheden voor doelgroepen in Haarlem en Zuid-Kennemerland

Uitgevoerd in opdracht van
Gemeente Haarlem

Auteurs
Roelf-Jan van Til
Jacolien Vogelzang

30 augustus 2016 > rapport 2016-06

Analyse
Explica > Beukelsdijk 106a > 3022 DK Rotterdam
www.explica.nl > e. info@explica.nl > t. 010 2236820

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Werkwijze	4
1.3	Haarlem en de regio Zuid Kennemerland	5
2	Mogelijkheden voor gezinnen	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Recente onderzoeken	7
2.3	Mogelijkheden voor gezinnen in het sociale huuraanbod	8
3	Mogelijkheden voor ouderen en zorgbehoevenden	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Recente onderzoeken	13
3.3	Mogelijkheden voor zorgbehoevenden in het sociale huuraanbod	15
3.4	Mogelijkheden voor senioren in het sociale huuraanbod	16
4	Doorstroming senioren uit eengezinswoningen	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Recente onderzoeken	21
5	Conclusie	23
5.1	Mogelijkheden voor gezinnen	23
5.2	Mogelijkheden voor senioren en zorgbehoevenden	24
5.3	Aanbevelingen voor vervolg	24
5	Gebruikte bronnen	26
A	Bijlage: extra tabellen en figuren	27

HOOFDSTUK

1

Inleiding

1.1

Aanleiding

De gemeente Haarlem werkt aan een herziening van haar woonvisie¹. Naar aanleiding hiervan zijn door verschillende partijen, waaronder de gemeenteraad, extra aandachtspunten ingebracht. Recentelijk is in de Haarlemse gemeenteraad een motie aangenomen van SP, VVD, PvdA en HvH, betreffende de behoefte aan zorgwoningen boven en beneden de liberalisatiegrens en de vraag van gezinnen naar sociale huurwoningen.

De motie draagt het college op:

- › Om op korte termijn de behoefte aan zorgwoningen en de vraag van gezinnen naar sociale huurwoningen te onderzoeken;
- › Van de uitkomsten van dit onderzoek voor 1 september 2016 aan de raad verslag te doen, zodat deze kunnen worden meegewogen bij het herzien van de woonvisie.

De gemeente Haarlem heeft Explica gevraagd om op basis van bestaande bronnen inzicht te bieden in de mogelijkheden van senioren en zorgbehoevenden en de vraag van gezinnen naar sociale huurwoningen.

1.2

Werkwijze

Het onderzoek bestaat uit het analyseren van bestaande onderzoeken en bestanden, aangevuld met extra analyses van beschikbare onderzoeksbestanden. Er zijn verschillende onderzoeksrapporten en -bestanden voor handen. RIGO heeft onderzoek verricht naar de woningbehoefte en specifiek naar de behoefte aan wonen met zorg. Ook is er door de gemeente Haarlem in 2014 een panelonderzoek uitgevoerd onder ouderen, die woonachtig zijn in een eengezinswoning. Daarbij is gevraagd naar hun wensen met betrekking tot doorstroming vanuit een eengezinswoning. Daarnaast zijn de onderzoeken 'Wonen in de regio Amsterdam (WIRA) 2015 en het WoonOnderzoek Nederland 2015 te gebruiken, aangevuld met statistische informatie die beschikbaar is via Feiten en Cijfers van de gemeente Haarlem. De centrale informatiebron voor dit onderzoek is evenwel de informatie over de woonruimteverdeling uit Woonservice. Deze informatie moet duidelijk maken wat de omvang van de genoemde doelgroepen is en wat hun mogelijkheden zijn op de sociale huurmarkt op dit moment is als het gaat om woningaanbod, wachttijd en slaagkans.

¹ De recente woonvisie van de gemeente Haarlem 'duurzame, ongedeelde woonstad 2012 t/m 2016, met doorkijk naar 2020.

In onderstaande tabel staat een overzicht van de gebruikte bronnen.

Bron	Inhoud
Verschuivende woningbehoefte 2013 en 2015	Onderzoek van RIGO naar de woningbehoeften in Zuid-Kennemerland
Wonen met Zorg in IJmond en Zuid-Kennemerland	Analyse van RIGO van zorgwoningen in IJmond en Zuid-Kennemerland
WIRA 2015	Rapportage woononderzoek van de MRA
WoON 2015	Data van het landelijk WoON-onderzoek
Feiten en Cijfers Haarlem	Algemene cijfers wonen in gemeente Haarlem
Digipanel: Doorstroming senioren vanuit eengezinswoningen	Enquête onder ouderen in de gemeente Haarlem naar hun behoeften bij doorstroming van eengezinswoningen naar ouderenwoningen
Cijfers Woonservice 2015	De cijfers van Woonservice over 2015 geven inzicht in het aantal aangeboden woningen en de reacties hierop door verschillende doelgroepen.

De opbouw van het rapport ziet er als volgt uit. In hoofdstuk twee wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gezinnen op de sociale huurmarkt in Haarlem en de rest van de regio Zuid-Kennemerland. Hoofdstuk drie beschrijft de mogelijkheden voor senioren en zorgbehoevenden. In hoofdstuk vier is aandacht voor de mogelijkheden die de doorstroming van senioren uit eengezinswoningen heeft op beschikbaar aanbod voor gezinnen in het sociale huursegment. Hoofdstuk vijf beschrijft de belangrijkste conclusies en aanbevelingen naar aanleiding van de uitkomsten.

1.3 Haarlem en de regio Zuid-Kennemerland

Op verzoek van de gemeente Haarlem heeft het onderzoek niet alleen betrekking op de gemeente Haarlem maar op de gehele regio Zuid-Kennemerland. Waar mogelijk wordt dan ook ingegaan op de situatie in de gehele regio Zuid-Kennemerland.

De regio Zuid-Kennemerland bestaat uit de gemeenten Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemstede en Zandvoort. In deze regio wonen ongeveer 228.000 personen, die samen zo'n 108.000 huishoudens vormen. De grootste gemeente binnen de regio is Haarlem met een bevolkingsaantal van ongeveer 158.000² personen, die samen ongeveer 76.000 huishoudens vormen. De woningvoorraad in de gemeente Haarlem bestaat uit ruim 73.000 woningen, waarvan 23.000 corporatiewoningen. In de gehele regio Zuid-Kennemerland staan ongeveer 105.000 woningen, waarvan 30% in bezit is van corporaties.

² De gegevens over de gemeente Haarlem zijn afkomstig van de gemeente Haarlem, buurtmonitor 2016. De gegevens over de regio Zuid-Kennemerland zijn afkomstig van het CBS, 2015.

HOOFDSTUK

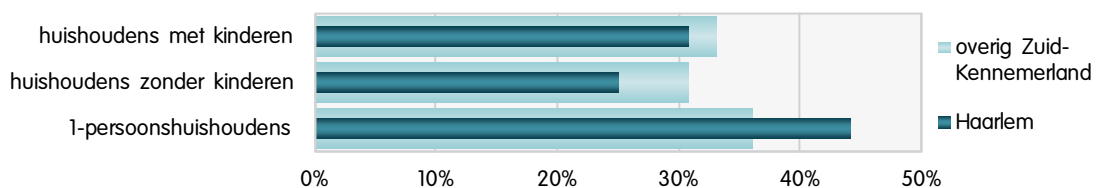
2 Mogelijkheden voor gezinnen

2.1 Inleiding

De eerste onderzoeksvraag waar in deze rapportage op in wordt gegaan, betreft de mogelijkheden voor gezinnen in het sociale huursegment. Daarbij gaat het om woningen met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens³ en tot de liberalisatiegrens⁴. De aandacht voor de mogelijkheden voor gezinnen op de huurmarkt in Haarlem is niet nieuw. In het Lokaal Akkoord Haarlem 2013-2016 zijn afspraken opgenomen over het bevorderen van de doorstroming van senioren uit eengezinswoningen ten behoeve van gezinnen met kinderen. De corporaties voeren afzonderlijk maatregelen uit om de doorstroming te bevorderen. Voor het in beeld brengen van de mogelijkheden voor gezinnen is gebruik gemaakt van de gegevens over de woonruimteverdeling van Woonservice voor de gemeente Haarlem en de overige gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland.

In de regio Zuid-Kennemerland wonen ongeveer 108.000 huishoudens, waarvan 34.000 huishoudens met kind(eren). Dit betreft paren met kind(eren) en eenoudergezinnen. In de gemeente Haarlem wonen ongeveer 76.000 huishoudens, waarvan ruim 30% huishoudens met kind(eren) betreft (23.000 huishoudens). In de overige gemeenten binnen de regio Zuid-Kennemerland ligt het aandeel iets hoger.

Figuur 1 Huishoudens naar huishoudtype in Haarlem en de rest van de regio Zuid-Kennemerland (bron: CBS 2015)



Bijna de helft van de huishoudens in Haarlem heeft een huishoudinkomen tot de EU-grens (€34.229, prijspeil 2013)⁵. Dit aandeel is gelijk aan het landelijke aandeel. Paren met en zonder kinderen hebben in verhouding een hoger inkomen. Van de paren met kinderen in de gemeente Haarlem heeft een kleine 20% een inkomen tot €34.229 en nog eens 4% een inkomen tussen de €34.229 en €38.190. Van de eenoudergezinnen heeft ruim driekwart een inkomen tot €34.299 (de EU-grens). Een verdere uitsplitsing naar de huurtoeslag-doelgroep⁶ kan op basis van deze bron niet worden gemaakt. Wel is uit de Regionale Inkomensgegevens (RIO-gegevens) af te leiden dat ongeveer 7.400

³ €628,76, prijspeil 2016.

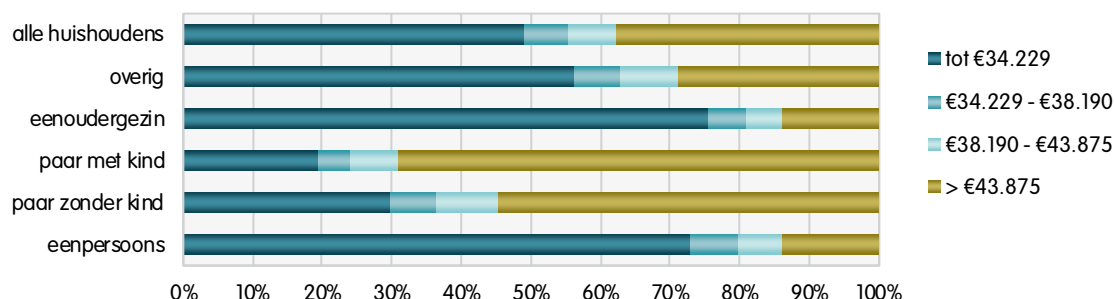
⁴ €710,68, prijspeil 2016.

⁵ Dit betreft de inkomensgrens voor de EU-doelgroep.

⁶ Huishoudens die op basis van de hoogte van het inkomen aanspraak kunnen maken op huurtoeslag indien zijn woonachtig zijn in een huurwoning tot een bepaald huurprijs.

meerpersoonshuishoudens in de leeftijd tot 65 jaar een inkomen hebben tot de huurtoeslaggrens⁷ en gerekend kunnen worden tot de huurtoeslag-doelgroep (HT-doelgroep).

Figuur 2 Huishoudens naar huishoudtype en inkomen in gemeente Haarlem (bron: CBS-RIO 2013)



2.2 Recente onderzoeken

Recent zijn verschillende rapporten verschenen waarin ook aandacht is voor de mogelijkheden voor gezinnen op de sociale huurmarkt in de gemeente Haarlem en in de rest van de regio Zuid-Kennemerland. In deze paragraaf is aandacht voor de belangrijkste uitkomsten uit deze onderzoeken.

Verschuivende woningbehoefte 2013 en 2015

Het onderzoek 'Verschuivende woningbehoefte 2013' van RIGO geeft inzicht in de woningbehoefte en de samenstelling van het woningaanbod. Vraag en aanbod zijn voor de periode 2012 tot 2020 tegen elkaar afgezet, uitgaande van een drietal economische scenario's. Uit het onderzoek blijkt dat in alle drie de scenario's de behoefte aan sociale huurwoningen toeneemt, terwijl de voorraad juist daalt in dit segment. Het onderzoek concludeert dat, uitgaande van huidige woonpatronen, het potentiële tekort in Haarlem in 2020 uitkomt op ruim 4.700 sociale huurwoningen. Een verdere reductie van het 'scheefwonen' kan invloed hebben op dit potentiële tekort. 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. Tijdens een RAP-conferentie in maart 2016 is door RIGO een actualisatie van het onderzoek 'Verschuivende woningbehoefte' uit 2013 gepresenteerd. De provinciale prognose 'vraaggestuurd bouwen' 2015 gaat voor de regio Zuid-Kennemerland uit van een groei van het aantal huishoudens met 10% in de periode tot 2025, ofwel 10.500 huishoudens. Volgens RIGO is de situatie enigszins veranderd ten opzichte van 2013. Naar verwachting is de behoefte aan sociale huurwoningen minder groot. Maar hierbij wordt aangemerkt dat de situatie onzeker is en wordt er in eerste instantie nog steeds uitgegaan van een potentieel tekort aan sociale huurwoningen.

Wonen in de regio Amsterdam 2015 (WIRA 2015)

In april 2015 is een rapport verschenen met de resultaten van het onderzoek 'Wonen in de regio Amsterdam 2015', gebaseerd op een (tweejaarlijkse) enquête onder inwoners van de regio Amsterdam. In totaal hebben ruim 30.000 respondenten uit alle gemeenten in de regio Amsterdam (inclusief de gemeente Haarlem) hun medewerking verleend. Voor de gemeente Haarlem gaat het om 200 respondenten. Het rapport is samengesteld door de afdeling Onderzoek, Informatie en Statistiek van de

⁷ De inkomensgrenzen voor huurtoeslag in 2013 zijn: eenpersoonshuishoudens tot 65-jaar: €21.025; eenpersoonshuishoudens vanaf 65-jaar: €21.100; meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar: €28.550; meerpersoonshuishoudens vanaf 65-jaar: €28.725.

gemeente Amsterdam. In het onderzoek wordt geconstateerd dat in 2015 minder huishoudens in een sociale huurwoning wonen door een afname van de sociale huurvoorraad. Tegelijkertijd wordt deze voorraad doelmatiger bewoond. Uit het onderzoek blijkt dat er minder huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens (tot €34.911, prijspeil 2015) in een sociale huurwoning (huur tot €711, prijspeil 2015) wonen. Dat betekent dat het aandeel 'scheefwoners' in de gehele regio is afgenomen. Dit geldt ook voor de gemeente Haarlem. Overigens wonen ook in andere segmenten op de woningmarkt meer huishoudens met een inkomen tot de toewijzingsgrens voor sociale huur (tot €34.911, prijspeil 2015). Dat komt doordat deze groep absoluut en relatief is gegroeid, van 41% naar 45% van het totaal aantal huishoudens in de regio Amsterdam. Voor de gemeente Haarlem gaat het om een groei van 40% naar 44%. Deze groei wordt veroorzaakt door een inkomensachteruitgang van middelbaar en lager opgeleiden en de groei van de groep gepensioneerden.

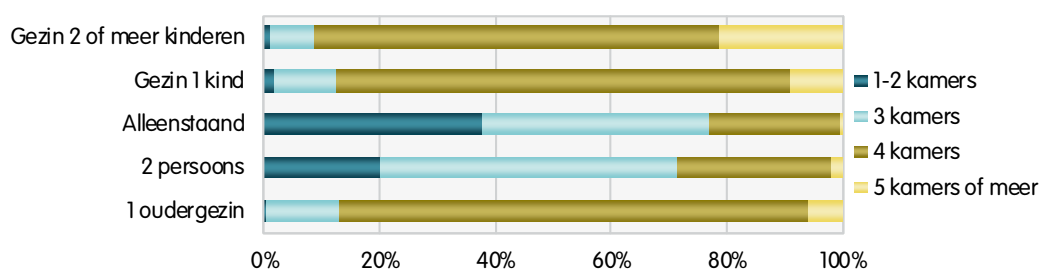
In het onderzoek wordt geconstateerd dat met de toenemende verhuisdynamiek binnen de regio Amsterdam en de toestroom van huishoudens van buiten de regio de druk op de woningmarkt in alle segmenten groot blijft. Het herstel op de koopwoningmarkt heeft ertoe geleid dat de druk in het koopsegment is toegenomen. Ook de druk op het (sociale) huursegment blijft groot. De regio Amsterdam is een gebied met een hoge marktdruk en hoge prijzen. Uit het onderzoek komt naar voren dat in 2013 de voorraad sociale huurwoningen en goedkope koop in alle deelgebieden (waaronder Haarlem) nog groter is dan het aandeel huishoudens met een inkomen tot de EU-grens. In 2015 is dit in de gemeente Haarlem en de Stadsregio Zuid niet meer het geval. In Haarlem is het aandeel lage inkomens gelijk aan het aandeel sociale huur en goedkope koop (beide 44%).

2.3 Mogelijkheden in het sociale huuraanbod

Om inzicht te krijgen in de mogelijkheden die gezinnen momenteel hebben in het sociale huuraanbod is gebruik gemaakt van de gegevens van Woonservice. In 2015 zijn in de regio Zuid-Kennemerland totaal 1.449 corporatiewoningen verhuurd via Woonservice, waarvan 320 woningen aan een gezin met minimaal 1 kind. In Haarlem zijn 1.039 woningen verhuurd, waarvan 230 (22%) aan gezinnen met kind(eren). Ruim 70% van de geslaagde gezinnen in de regio Zuid-Kennemerland is geslaagd in de gemeente Haarlem. Dat aandeel is vergelijkbaar met het aandeel verhuurde woningen in de gemeente Haarlem ten opzichte van het totaal aantal verhuurde woningen in de regio Zuid-Kennemerland.

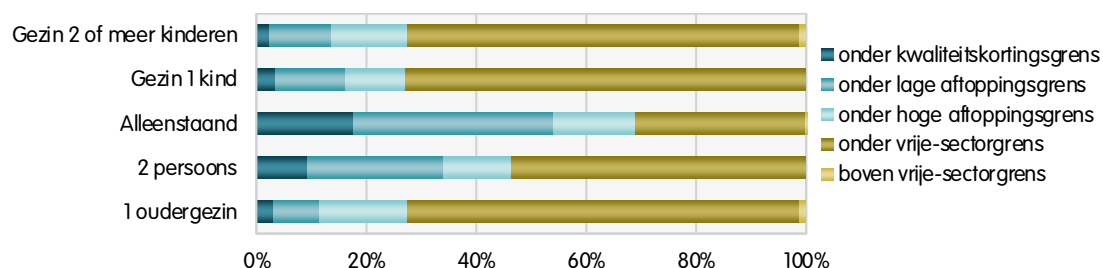
Als we kijken naar de geslaagde huishoudens met kind(eren), dan is ruim de helft van deze huishoudens in 2015 geslaagd in een eengezinswoning en iets minder dan de helft van deze huishoudens in een meergezinswoning. Gezinnen slagen vooral in grotere woningen. 88% van de in 2015 geslaagde gezinnen is terecht gekomen in een woning met minimaal 4 kamers. Wel valt op dat van alle woningen met minimaal vier kamers die in 2015 zijn verhuurd, bijna de helft verhuurd is aan alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. Hierbij moet worden opgemerkt dat ook de oppervlakte van de woning relevant is. Niet elke woning met vier of meer kamers is ook groot qua oppervlakte.

Figuur 3 Geslaagde woningzoekenden naar huishoudtype in verhuurd aanbod naar kamers in 2015 in Zuid-Kennemerland (bron: Woonservice 2015)



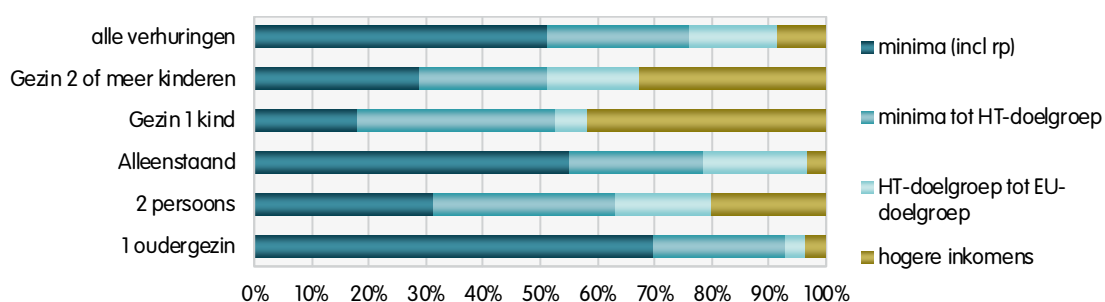
Ruim 70% van de in 2015 verhuurde woningen aan gezinnen met kinderen had een huurprijs boven de hoge aftoppingsgrens⁸ tot de vrije-sectorgrens⁹. Een kleine 30% van de verhuurde woningen aan gezinnen had een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens.

Figuur 4 Verhuringen naar huishoudtype en huurprijsklasse¹⁰ in 2015 in Zuid-Kennemerland (bron: Woonservice 2015)



Een uitsplitsing naar het inkomen van de geslaagde huishoudens laat zien dat ruim driekwart van de geslaagde huishoudens in 2015 een inkomen heeft tot de huurtoeslaggrens (HT-grens)¹¹. Dit geldt ook voor de geslaagde gezinnen in deze regio. Wel is er een verschil tussen de eenoudergezinnen en de tweeoudergezinnen. Ongeveer 90 procent van de geslaagde eenoudergezinnen kan gerekend worden tot de HT-doelgroep. Bij de geslaagde tweeoudergezinnen ligt het aandeel huishoudens met een inkomen tot de HT-grens rond de 50 procent. Ook van de geslaagde gezinnen met herkomstgemeente Haarlem kan ongeveer 75 procent gerekend worden tot de HT-doelgroep.

Figuur 5 Verhuringen naar huishoudtype en inkomen in 2015 in Zuid-Kennemerland (bron: Woonservice 2015)



⁸ Hoge aftoppingsgrens tot €618,24, prijspeil 2015.

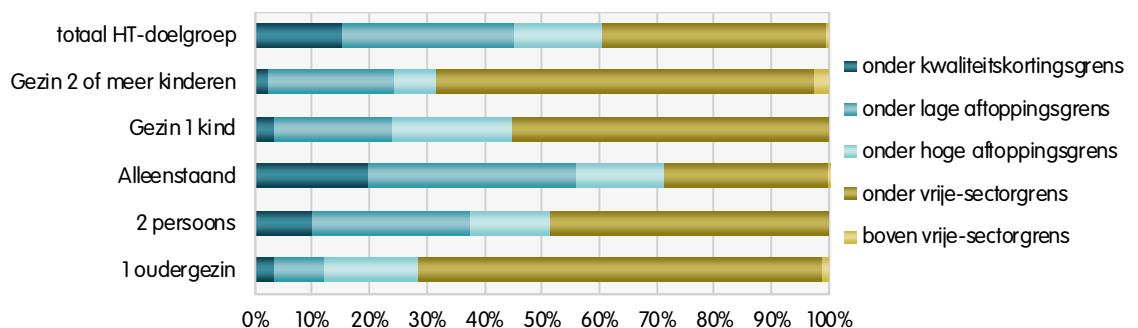
⁹ Vrije-sectorgrens €710,68, prijspeil 2015.

¹⁰ Kwaliteitskortingsgrens €403,06; lage aftoppingsgrens (aftoppingsgrens 1-2 personen) €576,87; hoge aftoppingsgrens (aftoppingsgrens 3 en meer personen) €618,24; vrije-sectorgrens €710,68, prijspeil 2015).

¹¹ €29.800 voor meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar, prijspeil 2015.

In 2015 is ruim 60 procent van de huishoudens met een inkomen tot de HT-grens geslaagd in een woning met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens. Ongeveer 40 procent van deze doelgroep is geslaagd in een woning met een huurprijs boven de hoge aftoppingsgrens tot de vrije-sectorgrens. Vooral de gezinnen met een inkomen tot de HT-grens zijn in 2015 relatief vaker geslaagd in een duurdere woning. Ongeveer 30% van de gezinnen die tot de HT-doelgroep gerekend kunnen worden, is in 2015 geslaagd in een woning tot de hoge aftoppingsgrens. De invoering van de passendheidstoets per 1 januari 2016 kan gevolgen hebben voor de mogelijkheden voor deze doelgroep. Huishoudens met een inkomen tot de HT-grens moeten vanaf 1 januari 2016 passend worden toegewezen in een huurwoning tot de lage of hoge aftoppingsgrens, afhankelijk van de grootte van het huishouden.

Figuur 6 Verhuringen aan HT-doelgroep naar huishoudtype en huurprijsklasse in 2015 in Zuid-Kennemerland (bron: Woonservice 2015)



Een belangrijk deel van de gezinnen die in 2015 geslaagd zijn, zijn in de gemeente van herkomst (de 'eigen gemeente') geslaagd. In Haarlem ligt dit aandeel met 77% nog iets hoger. In Haarlem zijn 230 gezinnen met kind(eren) geslaagd, waarvan 176 afkomstig uit de gemeente zelf. Ongeveer één op de tien gezinnen is geslaagd in een andere gemeente binnen de regio Zuid-Kennemerland. 20% van de geslaagde gezinnen is afkomstig van buiten de regio. Van de 37 gezinnen van buiten de regio Zuid-Kennemerland die in Haarlem zijn geslaagd, zijn 13 huishoudens bemiddeld en 24 huishoudens via regulier aanbod geslaagd. Van de 13 bemiddelde huishoudens gaat het in 9 gevallen om statushouders.

Figuur 7 Herkomstgemeente geslaagde gezinnen naar gemeente verhuurde woning in 2015 in Zuid-Kennemerland (bron: Woonservice 2015)

	uit eigen gemeente	uit andere gemeente Z-Ken.	uit andere gemeente	totaal
Bloemendaal	1	4	7	12
Haarlem	176	17	37	230
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	0	0	1	1
Heemstede	5	4	13	22
Zandvoort	38	12	5	55
totaal	220	37	63	320

Slaagkans¹² en wachttijd¹³

Indicatoren om de mogelijkheden op de sociale huurmarkt tussen doelgroepen onderling te vergelijken zijn de slaagkans en de wachttijd. De slaagkans voor woningen in de regio Zuid-Kennemerland is in 2015 ruim 9%. Dit betekent dat ongeveer 1 op de 11 actieve woningzoekende slaagt via regulier aanbod. De slaagkans van gezinnen met kinderen ligt in 2015 iets boven het regionale gemiddelde. Dit betekent dat de kans van deze doelgroep niet afwijkt van bijvoorbeeld de alleenstaanden of paren. De wachttijd voor een woning in de regio Zuid-Kennemerland bedraagt gemiddeld 6,4 jaar. De wachttijd voor gezinnen met 1 kind ligt onder het regionale gemiddelde. Voor de eenoudergezinnen en de grotere gezinnen (gezinnen met 2 of meer kinderen) bedraagt de wachttijd gemiddeld minimaal 7 jaar. De grotere gezinnen hebben relatief de langste wachttijd met gemiddeld 7,5 jaar.

Figuur 8 De slaagkans en wachttijd (in jaren) naar huishoudtype in 2015 in Zuid-Kennemerland (bron: Woonservice 2015)

	ingeschreven	reagerend	geslaagd	slagkans	wachttijd
1 oudergezin	5.216	1.467	159	10,8%	7,0
2 persoons	6.210	1.203	99	8,2%	6,2
Alleenstaand	27.320	5.834	537	9,2%	6,2
Gezin 1 kind	1.435	443	46	10,4%	6,1
Gezin 2 of meer kinderen	1.706	548	54	9,9%	7,5
totaal	41.887	9.495	895	9,4%	6,4

Het gemiddeld aantal reacties op woningen zegt eveneens iets over de druk op de woningmarkt. De druk op eengezinswoningen is relatief hoog. In 2015 zijn 195 eengezinswoningen via het 'reguliere aanbod' verhuurd. Het gemiddeld aantal reacties op deze eengezinswoningen ligt met 203 ruim boven het gemiddelde van 161 voor alle woningen. In de gemeente Haarlem is het gemiddeld aantal reacties op eengezinswoningen met 213 nog hoger.

Figuur 9 Gemiddeld aantal reacties op eengezinswoningen naar gemeente verhuurde woningen in 2015 in Zuid-Kennemerland (bron: Woonservice 2015)

	aantal woningen	gemiddeld aantal reacties
Bloemendaal	11	228
Haarlem	137	213
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	-	-
Heemstede	10	235
Zandvoort	37	147
totaal	195	203

In het volgende hoofdstuk gaan we in op de behoefte aan woningen voor senioren en zorgbehoevenden.

¹² De slaagkans geeft de verhouding tussen de geslaagde woningzoekenden ten opzichte van de reagerende woningzoekenden via regulier aanbod weer.

¹³ De wachttijd is een indicator die aangeeft hoeveel tijd er zit tussen de inschrijving als woningzoekende en het moment dat de selectie voor de geaccepteerde woning heeft plaatsgevonden. Het gaat hierbij uitsluitend om verhuringen die via de media zijn aangeboden in het aanbodmodel, inclusief nieuwbouw. Wachttijd is exclusief verhuringen aan voorrangsgroepen en exclusief bemiddelde woningen.

HOOFDSTUK

3

Mogelijkheden voor senioren en zorgbehoevenden

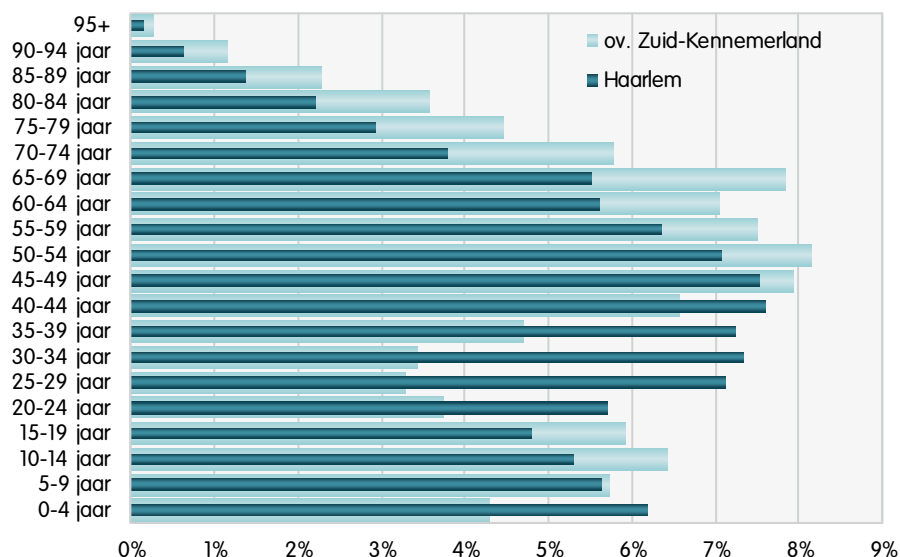
3.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de tweede onderzoeksvraag, namelijk de behoefte aan woningen voor senioren en zorgwoningen voor woningzoekenden die langdurige zorg behoeven in de gemeente Haarlem en in de rest van de regio Zuid-Kennemerland. Voor het beantwoorden van deze vraag is enerzijds gebruik gemaakt van recente onderzoeken, aangevuld met gegevens over de woonruimteverdeling van Woonservice voor de gemeente Haarlem en de regio Zuid-Kennemerland.

Begin 2016 wonen er in Haarlem ongeveer 26.400 mensen in de leeftijd vanaf 65 jaar en ouder, dat is ongeveer 17% van de totale bevolking. In de gehele regio ligt het aandeel 65-plus iets hoger, namelijk op 19% van de bevolking. Dit hogere aandeel wordt vooral veroorzaakt door een relatief hoger aandeel in de gemeenten Zandvoort, Heemstede en Bloemendaal. In deze gemeenten ligt het aandeel bevolking in de leeftijd van 65 jaar en ouder op bijna een kwart van de totale bevolking.

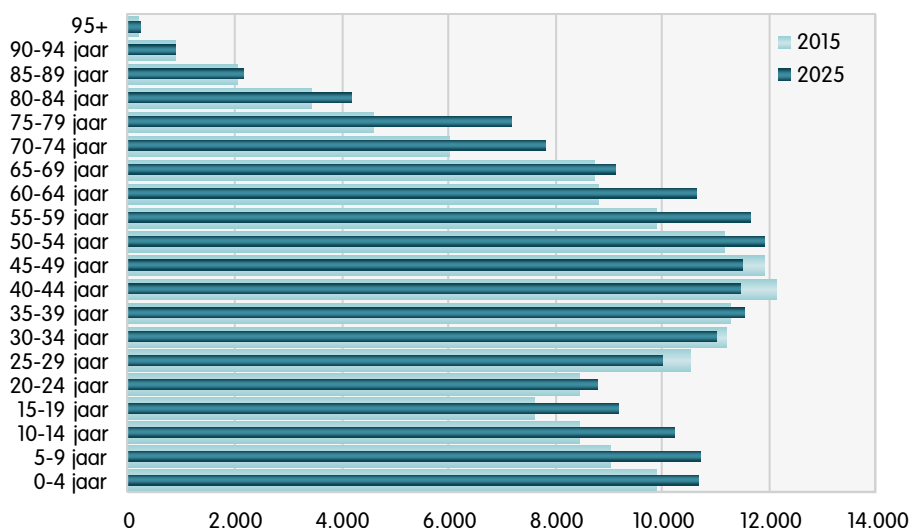
Figuur 10 Bevolking naar leeftijd in Haarlem en in de rest van de regio Zuid-Kennemerland (bron: CBS, 2015)



De afgelopen vijf jaar is de bevolking in Haarlem met ongeveer 5% toegenomen. De bevolking in de leeftijd vanaf 65 jaar is met 15% toegenomen. Deze toename heeft zich voorgedaan in alle leeftijdsklassen vanaf 65 jaar, maar met name in de categorie 65 tot 70 jaar. De komende jaren neemt de vergrijzing verder toe. Dit betekent dat niet alleen dat het aantal ouderen toeneemt, maar binnen

deze groep neemt het aantal 75-plussers ook verder toe. Naarmate mensen ouder worden, neemt de behoefte aan zorg toe. Dit heeft consequenties voor de behoefte aan zorgwoningen of wonen met zorg. Volgens de Pearl-prognose 2013 neemt het aantal 75-plussers tussen 2015 en 2025 toe met 31% in Haarlem. De groei in Haarlem is daarmee kleiner dan gemiddeld in Nederland (40%). In overig Zuid-Kennemerland is de toename vergelijkbaar aan de groei in Haarlem.

Figuur 11 Bevolking naar leeftijd in Haarlem 2015-2025 (bron: CBS, bevolkingsprognose Pearl 2013)



3.2 Recente onderzoeken

In 2015 is een onderzoek verschenen naar de behoefte aan zorgwoningen in de gemeente Haarlem en de regio Zuid-Kennemerland. Het onderzoek is uitgevoerd door RIGO. In deze paragraaf wordt ingegaan op de uitkomsten van dit onderzoek.

Wonen met zorg in IJmond en Zuid-Kennemerland

In juni 2015 is er een rapport verschenen van RIGO, waarin wordt ingegaan op de vraag in hoeverre de woningvoorraad in de regio IJmond en de regio Zuid-Kennemerland geschikt is voor de extramuralisering van de zorg en welke aanpassingen nodig zijn om in de toekomst het aanbod te laten aansluiten op de vraag¹⁴. Het onderzoek is breed ingezet en richt zich op alle vormen van wonen met zorg. Binnen de behoefte aan zorg is onderscheid te maken tussen enerzijds de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) en de gehandicaptenzorg (VG) en anderzijds de ouderenzorg.

In het rapport van RIGO wordt geconstateerd dat er in de periode 2015 tot 2025 sprake is van een toename van het aantal personen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan 24-uurs zorg op afroep. Deze toename is voor een deel toe te schrijven aan de extramuralisering, maar ook aan de verdergaande vergrijzing. In het rapport wordt uitgegaan van een toename van 920 personen voor de regio Zuid-Kennemerland, van 2.080 in 2015 naar 3.000 personen in 2025. Voor Haarlem gaat het om een toename van 630 personen (van 1.320 personen naar 1.950 in 2025).

¹⁴ Wonen met Zorg in de regio IJmond en Zuid-Kennemerland, RIGO, juni 2015.

In het onderzoek wordt geconstateerd dat het bij de GGZ en VG met name 'gewone' woningen betreft, die wel bemiddeld moeten worden, maar vooral ook betaalbaar moeten zijn. Daarnaast is wel een zekere mate van concentratie van woningen nodig, in het kader van de te leveren zorg en/of begeleiding. Hiervoor is afstemming met de corporaties relevant. De behoefte aan deze woningen zal niet veel toenemen, al is er nog enig effect van extramuralisering te verwachten. De grootste toename van de vraag is te verwachten bij ouderen. Daar zorgen extramuralisering en vergrijzing gezamenlijk voor een extra vraagdruk.

Figuur 12 Behoefte verzorgd wonen en voorraad geschikte woningen en nultredenwoningen corporaties (bron: Wonen met Zorg in de regio IJmond en Zuid-Kennemerland, RIGO 2015)

	behoefte verzorgd wonen 2025	mogelijk geschikt				corporatiewoningen		
		part. eigendom	corporaties	totaal		nultreden	aanvullend	totaal
Zuid Kennemerland	3.000	57.820	22.410	80.230		7.120	160	7.280
- waarvan Haarlem	1.950	35.810	16.010	51.820		4.710	160	4.870

** Meergezinswoningen zonder lift en eengezinswoningen waar geen traplift geplaatst kan worden, worden in het rapport van RIGO tot de ongeschikte woningen gerekend. De overige woningen zijn geschikt of 'mogelijk geschikt'. Deze woningen hebben vaak wel aanpassingen nodig, maar de bewoner hoeft niet te verhuizen.*

** In het onderzoek van RIGO is niet gespecificeerd om welke aanvullende kenmerken het gaat.*

Naast een inventarisatie van de vraagzijde is door RIGO ook gekeken naar de geschiktheid van het woningaanbod voor de doelgroep ouderen. Uit het onderzoek komt naar voren dat over het geheel genomen een groot deel van de woningvoorraad in de regio geschikt is (te maken). Tegenover elke oudere met een behoefte aan verzorgd wonen (24-uurs zorg op afroep) in 2025 staan theoretisch gezien ruim 25 woningen die geschikt zijn of geschikt zijn te maken. In het rapport wordt daarom geconstateerd dat voor ouderen in de regio, die niet 'geschikt' wonen, het mogelijk moet zijn in het ruime aanbod een geschikte woning te vinden.

Mensen met een specifieke problematiek kunnen – ook binnen de groep met een behoefte aan verzorgd wonen – extra eisen stellen aan de woning. Voor de corporaties in de regio IJmond en Zuid-Kennemerland is dit aanleiding geweest om deze specifieke kwaliteiten in beeld te brengen. Zo is bij veel corporaties bekend of een woning gelijkvloers is (of dat het een nultredenwoning betreft). Een aantal corporaties registreert ook aanvullende kenmerken (relevant voor zorgbehoevenden) bij de woning. In totaal zijn er in de regio Zuid-Kennemerland 7.280 corporatiewoningen gelabeld als nultredenwoningen, waarvan bij 160 woningen aanvullende kenmerken zijn geregistreerd. Deze woningen staan in de gemeente Haarlem. Voor de gemeente Haarlem gaat het totaal om 4.870 nultredenwoningen, inclusief 160 woningen met aanvullende kenmerken. Het totaal aantal inwoners met een zorgbehoefte in 2025 bedraagt – volgens het onderzoek – 1.950 personen in de gemeente Haarlem. Daarbij gaat het steeds vaker om eigenaar-bewoners. Overall lijkt er – volgens het onderzoek – in aantallen geen tekort aan woningen voor ouderen met een zorgbehoefte. Maar dat laat onverlet dat er in specifieke segmenten wel tekorten kunnen zijn. Ook geldt dat oudere huurders graag in de huidige woning willen blijven wonen.

Naast een toename van de behoefte aan verzorgd wonen, wordt in het onderzoek ook uitgegaan van een toename van de behoefte aan beschermde/beschutte woonvormen. Voor de regio Zuid-Kennemerland wordt uitgegaan van een toename van ruim 275 woningen tot 2025, waarvan ongeveer 175 woningen in de gemeente Haarlem. Het gaat hier alleen om de toename die volgt uit de

beleidsmatige extramuralisering. Met actuele tekorten is geen rekening gehouden. Dit betekent dat de toename daarmee wel beschouwd moet worden als een minimum. RIGO stelt dat de indruk bestaat dat men met deze uitbreidingsopgave aardig op koers ligt.

3.3 Mogelijkheden voor zorgbehoevenden in sociaal huuraanbod

In 2015 zijn er in totaal 1.449 woningen verhuurd via Woonservice. Van deze woningen zijn er in Woonservice 14 gelabeld als zorgwoning¹⁵, waarvan 10 in de gemeente Haarlem, 2 in Heemstede en 2 in Zandvoort. Van deze 14 zorgwoningen zijn er 12 via 'regulier aanbod' verhuurd, de overige woningen zijn bemiddeld. 6 zorgwoningen hebben een huurprijs onder de lage aftoppingsgrens, 2 woningen een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens en nog eens 6 woningen een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de vrije-sectorgrens.

Figuur 13 Verhuurde woningen in 2015 naar zorgwoning of overige woning in Zuid-Kennemerland (bron: Woonservice, 2015)

	zorgwoning	overige seniorenwon.	overige woningen	totaal
Bloemendaal	0	19	50	69
Haarlem	10	190	839	1.039
Haarlemmerliede en Spaamwoude	0	8	12	20
Heemstede	2	25	76	103
Zandvoort	2	23	193	218
totaal	14	265	1.170	1.449

Vooral huishoudens tot 65 jaar zijn in 2015 geslaagd in zorgwoningen. Opvallend is dat woningzoekenden die hebben gereageerd op een zorgwoning, veelal ook op andere woningtypen gereageerd hebben. Een groot deel van degenen die reageren op zorgwoningen zijn mogelijk niet specifiek op zoek naar een zorgwoning of reageren op andere woningen waarvan ze verwachten dat deze woningen ook aangepast kunnen worden. Dat maakt het moeilijk om de vraag en het aanbod via Woonservice van deze specifieke woningen met elkaar in verband te brengen.

Figuur 14 Verhuurde zorgwoningen in 2015 naar gemeente en leeftijd van de geslaagde huishoudens in Zuid-Kennemerland (bron: Woonservice, 2015)

	Haarlem	Heemstede	Zandvoort
23-26 jaar	1	0	0
27-34 jaar	0	1	0
35-44 jaar	1	0	0
45-54 jaar	5	0	0
55-64 jaar	1	0	1
65-74 jaar	1	0	0
85 jaar of ouder	1	1	1
totaal	10	2	2

¹⁵ Dit zijn woningen die in Woonservice gelabeld zijn als WMO-woning (10 woningen) en zorgwoning (4 woningen).

Een andere manier voor zorgbehoevenden om aan een woning te komen is via medische urgentie. In 2015 zijn 34 huishoudens toegewezen op basis van medische urgentie. In 1 van de gevallen is via de medische urgentie een zorgwoning gehuurd. In de andere gevallen gaat het om reguliere woningen.

3.4 Mogelijkheden voor senioren in sociaal huuraanbod

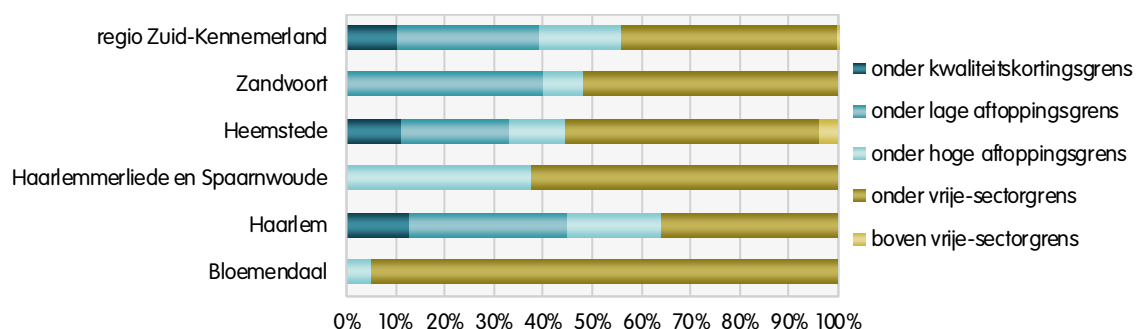
In 2015 zijn er in totaal 1.449 woningen verhuurd via Woonservice. In 262 woningen zijn huishoudens geslaagd met een leeftijd vanaf 65 jaar (18% van de verhuurde woningen). Bijna 60% van de geslaagde 65-plussers is geslaagd in een woning die gelabeld is voor senioren of voor wonen met zorg. Deze groep huishoudens slaagt voornamelijk in kleinere woningen tot en met 3 kamers.

Figuur 15 Verhuurde woningen in 2015 naar leeftijd huishouden en woningtype in Zuid-Kennemerland (bron: Woonservice, 2015)

	eengezins-woning	appartement/flat	galerijwoning/overig	seniorenwoning	totaal
t/m 22 jaar	0	33	15	0	48
23-26 jaar	27	109	58	4	198
27-34 jaar	79	159	82	8	328
35-44 jaar	79	90	61	9	239
45-54 jaar	54	67	63	19	203
55-64 jaar	27	41	17	86	171
65-74 jaar	8	37	20	83	148
75-84 jaar	4	16	16	52	88
85 jaar of ouder	0	5	3	18	26
totaal	278	557	335	279	1.449

In 2015 had ongeveer 55% van de verhuurde seniorenwoningen een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens. Tussen de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland bestaan duidelijke verschillen als het gaat om het prijsniveau van de verhuurde seniorenwoningen. In de gemeente Haarlem ligt het aandeel verhuurde seniorenwoningen met een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens op bijna 65%, terwijl in Bloemendaal ongeveer 5% van de verhuurde seniorenwoningen in 2015 een huurprijs had onder de hoge aftoppingsgrens.

Figuur 16 Verhuurde seniorenwoningen in 2015 naar prijsklasse en gemeente in Zuid-Kennemerland (bron: Woonservice, 2015)



Actieve woningzoekenden

In 2015 zijn 851 woningzoekenden in de leeftijd van 65 jaar en ouder actief geweest als woningzoekende. Dit is 8% van het totaal aantal actieve woningzoekenden. Het grootste deel van deze oudere zoekers (bijna 80%) is afkomstig uit de regio Zuid-Kennemerland, waarvan 53% uit de gemeente Haarlem. Van de 851 woningzoekenden zijn er 262 huishoudens in geslaagd een woning te huren in 2015. Dat betekent dat 30% van de senioren die in 2015 actief waren als woningzoekenden er in zijn geslaagd om in 2015 een woning te huren.

Figuur 17 Actieve woningzoekenden (inclusief bemiddelde zoekers) naar leeftijd en herkomst in 2015 in Zuid-Kennemerland (bron: Woonservice, 2015)

	Haarlem	ov-Z-Kennemerland	Amsterdam	ov-MRA	ov-Ned	totaal
t/m 22 jaar	747	173	22	142	57	1.141
23-26 jaar	1.259	249	83	232	96	1.919
27-34 jaar	1.386	309	97	209	190	2.191
35-44 jaar	1.067	282	59	156	136	1.700
45-54 jaar	799	236	38	150	103	1.326
55-64 jaar	515	167	41	93	87	903
65-74 jaar	303	145	21	56	63	588
75-84 jaar	125	48	8	14	21	216
85 jaar of ouder	22	16	3	2	4	47
totaal	6.223	1.625	372	1.054	757	10.031

65-plussers	450	209	32	72	88	851
herkomst 65-plussers	53%	25%	4%	8%	10%	100%

Slaagkans¹⁶ en wachttijd¹⁷

De mogelijkheden voor senioren op de huurmarkt kan ook worden weergegeven in enkele indicatoren, namelijk de slaagkans en de wachttijd. Dit maakt vergelijking met andere doelgroepen mogelijk.

Van alle woningzoekenden die in 2015 op een advertentie heeft gereageerd is ruim 9% er in geslaagd een woning te huren. De slaagkans bedraagt 9,4% in de regio Zuid-Kennemerland. Naarmate de leeftijd hoger is, is de slaagkans eveneens hoger. Opvallend is wel dat de slaagkans pas echt hoger is bij de leeftijdsgroep 85 jaar en ouder. Een hogere slaagkans voor deze groep woningzoekenden betekent veelal ook een langere verhuisketen en meer mogelijkheden voor jongere woningzoekenden. Het bevorderen van de mogelijkheden voor senioren heeft daarmee ook een positief effect op de mogelijkheden voor andere doelgroepen op de sociale huurmarkt.

De wachttijd in de regio Zuid-Kennemerland is gemiddeld 6,4 jaar. De wachttijd voor de leeftijdsgroep 65-74 jaar is 6,2 jaar. Bij de 85-plussers is dit veel minder, namelijk 2,7 jaar. Overigens blijkt dat twee derde (10 van de 15) van de geslaagde 85-plussers minder dan een half jaar ingeschreven stonden.

¹⁶ De slaagkans geeft de verhouding tussen de geslaagde woningzoekenden ten opzichte van de reagerende woningzoekenden via regulier aanbod weer.

¹⁷ De wachttijd is een indicator die aangeeft hoeveel tijd er zit tussen de inschrijving als woningzoekende en het moment dat de selectie voor de geaccepteerde woning heeft plaatsgevonden. Het gaat hierbij uitsluitend om verhuringen die via de media zijn aangeboden in het aanbodmodel, inclusief nieuwbouw. Wachttijd is exclusief verhuringen aan voorrangsgroepen en exclusief bemiddelde woningen.

Deze groep schrijft zich blijkbaar pas in op het moment dat men daadwerkelijk wil/moet verhuizen. Het aanbod aan ouderenwoningen is dusdanig ruim - in verhouding tot het aantal zoekers - dat het 15 van de 36 huishoudens in de leeftijd van 85 jaar en ouder in 2015 gelukt is een woning te vinden.

Figuur 18

Slaagkans en gemiddelde wachttijd (in jaren) naar leeftijd huishouden in 2015 in regio Zuid-Kennemerland (bron: Woonservice, 2015)

	reagerend	geslaagd	slaagkans	wachttijd
t/m 22 jaar	1.108	10	0,9%	4,0
23-26 jaar	1.856	136	7,3%	6,0
27-34 jaar	2.065	198	9,6%	7,2
35-44 jaar	1.617	151	9,3%	7,4
45-54 jaar	1.254	133	10,6%	7,3
55-64 jaar	857	119	13,9%	4,8
65-74 jaar	533	90	16,9%	6,2
75-84 jaar	169	43	25,4%	4,9
85 jaar of ouder	36	15	41,7%	2,7
totaal	9.495	895	9,4%	6,4

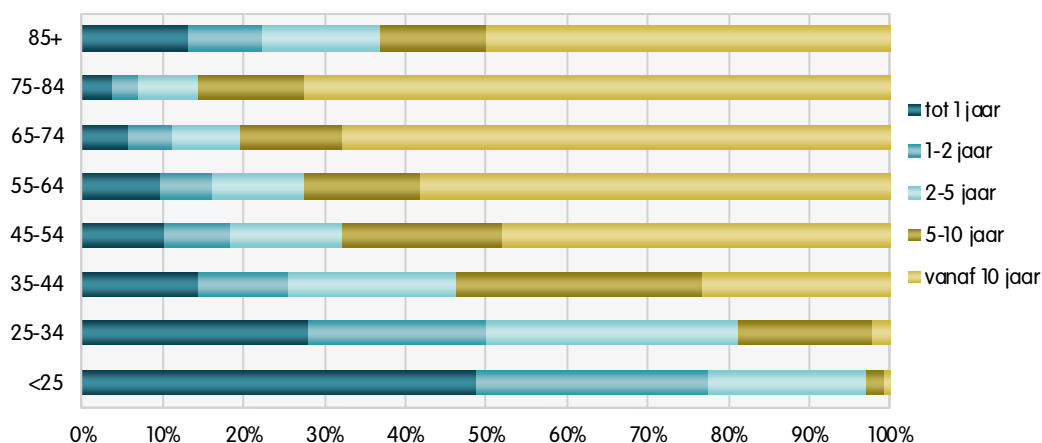
Op woningen die gelabeld zijn voor senioren of voor wonen met zorg is het aantal reacties per advertentie logischerwijs gemiddeld lager in vergelijking tot andere woningtypen. Het aantal zoekers dat voor deze woningen in aanmerking komt ligt immers lager. In 2015 is gemiddeld 50 maal gereageerd op woningen gelabeld voor senioren. Dit is toch nog een aanzienlijk aantal reacties, er vanuit gaande dat deze groep woningzoekenden veelal pas op zoek gaan naar woning als de behoefte groot is. Het gemiddeld aantal reacties op alle woningen in de regio Zuid-Kennemerland bedroeg 161.

Woonduur en verhuizingen in Haarlem

Ouderen wonen veelal lang in de huidige woning. Pas vanaf 85 jaar is er een afname te zien van het aantal huishoudens dat meer dan 10 jaar in de huidige woning woonachtig is. Hieruit zou afgeleid kunnen worden dat de ouderen in Haarlem pas gaan verhuizen als de noodzaak er is.

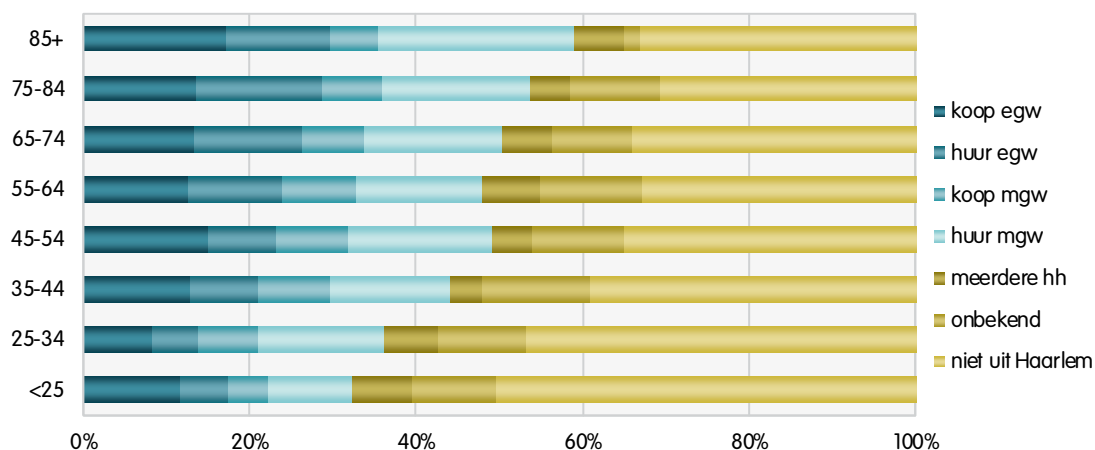
Figuur 19

Woonduur in jaren per leeftijdscategorie in Haarlem (bron: Basisregistratie Personen (BRP) gemeente Haarlem, 2016)



Uit de gegevens van de Basisregistratie Personen blijkt dat van de verhuisde oudere huishoudens in de leeftijd van 85 jaar en ouder ongeveer 30% afkomstig is uit een eengezinswoning in Haarlem, 30% komt uit een huurwoning (vooral een meergezinswoning) en 30% komt van buiten Haarlem.

Figuur 20 Verhuisde huishoudens naar leeftijd en herkomst vorige woning (bron: BRP Haarlem, 2016)



HOOFDSTUK

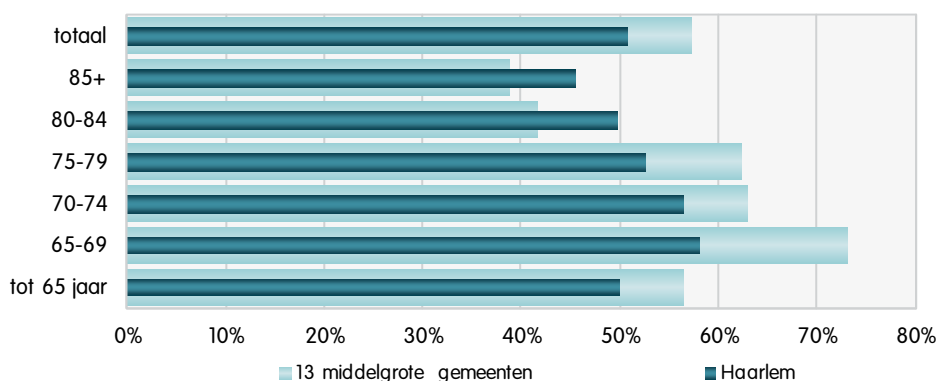
4 Doorstroming senioren uit eengezinswoningen

4.1 Inleiding

Jaarlijks komt slechts een beperkt deel van de woningen beschikbaar voor nieuwe bewoners. Het woningaanbod is afhankelijk van de mate waarin huishoudens doorstromen naar een andere woning. In hoofdstuk drie hebben we gezien dat ouderen vaker pas gaan verhuizen als ze op hoge leeftijd zijn. De mogelijkheden voor gezinnen voor een eengezinswoning of andere ruime woningen, kunnen worden verruimd als de doorstroming van senioren uit eengezinswoningen toe zou nemen.

In Haarlem woont ruim de helft van alle huishoudens in een eengezinswoning. Dit aandeel ligt bij de huishoudens vanaf 65 jaar en ouder nog hoger. Pas vanaf 85 jaar en ouder neemt het aandeel huishoudens in een eengezinswoning af. Om de situatie in Haarlem te kunnen vergelijken, is gekeken naar de situatie in een dertiental middelgrote gemeenten met een inwonersaantal tussen de 150.000 en 250.000. Het totale aandeel huishoudens in eengezinswoningen ligt in deze dertien gemeenten met 57% iets boven het niveau van Haarlem. Ook voor deze gemeenten geldt dat het aandeel ouderen in een eengezinswoning hoger ligt dan het gemiddelde van alle huishoudens in deze gemeenten. Wel neemt het aandeel eerder af, namelijk bij de leeftijd 80 jaar en ouder. Opvallend is dat ondanks het feit dat in Haarlem relatief iets minder huishoudens in een eengezinswoning wonen ten opzichte van de dertien middelgrote gemeenten, het aandeel bij de leeftijdsgroep 80 jaar en ouder wel hoger is.

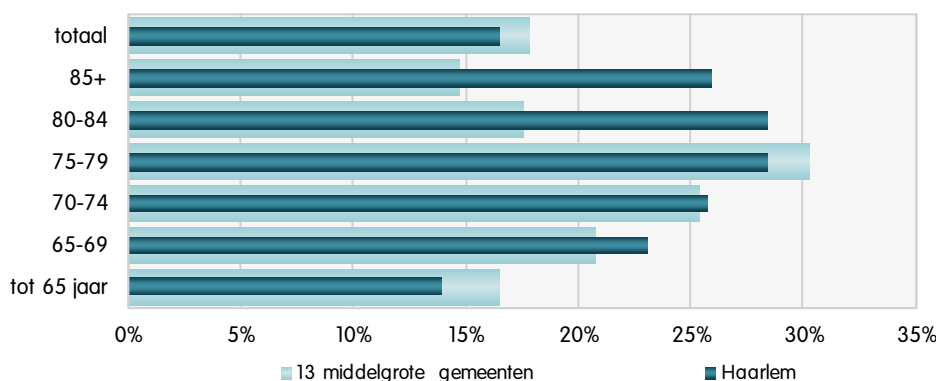
Figuur 21 Huishoudens naar leeftijd in eengezinswoningen in Haarlem vergeleken met 13 middelgrote gemeenten (bron: Vastgoedbestand gemeente Haarlem 2015 en WoON 2015)



Op basis van gegevens van de gemeente Haarlem is wel een nadere uitsplitsing te maken naar eengezinshuur- en -koopwoningen, maar niet naar sociale huur en particuliere huur. De algemene constatering voor huishoudens in eengezinswoningen geldt ook voor huishoudens in een eengezinshuurwoning: een vergelijking met dertien middelgrote gemeenten laat zien dat in Haarlem

relatief veel oudere huishoudens in een eengezinshuurwoning wonen. Vooral het verschil tussen Haarlem in de 13 middelgrote gemeenten bij huishoudens in de leeftijd 80 jaar en ouder is relatief groot.

Figuur 22 Huishoudens naar leeftijd in eengezinshuurwoningen in Haarlem vergeleken met dertien middelgrote gemeenten (bron: Vastgoedbestand gemeente Haarlem, 2015 en WoON 2015)



Om de mogelijkheden voor gezinnen in sociale eengezinshuurwoningen nog beter in beeld te krijgen, is het relevant om onderscheid te kunnen maken naar sociale huurwoningen en huurwoningen van overige verhuurders. Deze gegevens waren voor het huidige onderzoek niet beschikbaar. Het is aan te bevelen deze gegevens voor vervolgonderzoek te ontsluiten.

4.2 Recente onderzoeken

In maart 2014 is een rapportage verschenen van de gemeente Haarlem (afdeling Onderzoek en Statistiek) met als titel 'Doorstroming senioren vanuit Haarlemse eengezinswoningen'. De uitkomsten zijn gebaseerd op een vragenlijst onder leden van het Digipanel van de gemeente Haarlem. De respons was 54% (1.541 respondenten). Het aantal respondenten van 55 jaar en ouder in eengezinswoningen bedroeg 578. Ruim de helft (57%) van de ondervraagde senioren woonachtig in eengezinswoningen heeft een verhuishwens (18% binnen 5 jaar). Van de overige groep wil 23% na doorvragen alsnog (misschien) verhuizen als men te maken gaat krijgen met (meer) beperkingen in de dagelijkse bezigheden. In het onderzoek wordt geconstateerd dat na doorvragen ongeveer 85% van de ondervraagde senioren in eengezinswoningen bereid is op termijn (misschien) te verhuizen. 40% van deze groep woont in een huurwoning en 60% in een koopwoning. De meeste potentiële verhuizers willen in de eigen buurt blijven wonen (51%) of elders in de gemeente Haarlem (24%). De meest aantrekkelijke stadsdelen zijn Zuid-West en Centrum. Het huidige netwerk en de aanwezige (buurt) voorzieningen zijn daarbij van belang. In de rapportage wordt geconstateerd dat bijna 9 op de 10 respondenten die nu in een huurwoning woont, in de toekomst uitsluitend wil huren. Van de huidige kopers is 87% (eventueel) bereid om een andere/nieuwe woning te kopen. De senioren die (misschien) willen verhuizen wonen al langer in de huidige eengezinswoning.

Wanneer wordt ingezoomd op de groep senioren die wil doorstromen uit een huurwoning, wordt in het onderzoek geconcludeerd dat 45% van de vraag gericht is op een woning met een huurprijs tot €535 per maand (prijsspeil 2014; enquêtejaar). Een derde van de vraag heeft betrekking op huurwoningen in de prijsklasse van €535 tot €750. De vraag naar huurwoningen vanaf €750 is 15%. Een appartement in een gebouw met meer dan twee woonlagen met lift is favoriet, evenals een woning speciaal bestemd voor senioren. De vraag richt zich vooral op drie- en vierkamerwoningen.

Een kleine meerderheid (56%) vindt dat de woning voorzieningen moet hebben voor de situatie van eventuele gezondheidsbeperkingen. De belangrijkste items die genoemd worden zijn: geen drempels, verhoogde toiletput, beugels in de douche, lift of traplift. Lang niet iedereen (61%) vindt het belangrijk dat de woning speciaal bestemd is voor senioren. Ruim een derde wil wonen nabij zorgvoorzieningen en nog eens een kwart is van mening dat de woning op korte afstand van een zorgpost moet liggen, zodat zorgverleners snel in de woning kunnen zijn.

Bijna 4 op de 10 ondervraagde 55-plussers in eengezinswoningen is door de gezondheid (enigszins) beperkt bij dagelijkse bezigheden of huishoudelijk werk. Van de ondervraagden geeft ruim de helft aan in een woning te wonen die geschikt (te maken) is om met eventuele gezondheidsbeperkingen te kunnen blijven wonen. De aanwezigheid van een trap is de vaakst genoemde reden waarom het volgens de respondenten niet mogelijk is om bij gezondheidsbeperkingen in de huidige woning te kunnen blijven wonen. Andere redenen zijn: ouderdom van de woning, onderhoud van de woning, aanwezigheid van drempels en douche/toilet is te klein.

Het onderzoek laat zien dat slechts een klein deel van de ouderen een 'harde' wens heeft om te verhuizen, maar dat een groot deel van de ouderen minimaal zal gaan nadenken over verhuizing indien met daartoe gestimuleerd wordt en er aantrekkelijk aanbod gecreëerd wordt. Zoals reeds opgemerkt zijn in het Lokaal Akkoord Haarlem 2013-2016 afspraken opgenomen over het bevorderen van de doorstroming van senioren uit eengezinswoningen ten behoeve van gezinnen met kinderen. De corporaties voeren afzonderlijk maatregelen uit om de doorstroming te bevorderen. Als we kijken naar de effectiviteit van diverse doorstroommaatregelen dan is te zien dat in 2015 zestien oudere huishoudens zijn geslaagd op basis van de voorrangscategorie 'van eengezinswoning naar seniorenwoning' en 'van groot naar kleiner'. Van de in 2015 geslaagde huishoudens in de leeftijd vanaf 65 jaar en ouder is ruim 50% afkomstig uit een eengezinswoning. Het stimuleren van de doorstroming van senioren uit eengezinswoningen in het sociale huursegment kan dus mogelijkheden bieden voor jongere huishoudens (gezinnen) om door te stromen naar een eengezinshuurwoning.

Figuur 23

Verhuurde woningen in 2015 naar leeftijd huishouden en voorrangscategorie in Zuid-Kennemerland (bron: Woonservice, 2015)

leeftijd	geen voorrangscat.	van EG naar seniorenwon.	wonen en zorggerelateerd	overig	totaal
t/m 22 jaar	8	0	6	34	48
23-26 jaar	114	0	3	81	198
27-34 jaar	172	0	4	152	328
35-44 jaar	131	0	2	106	239
45-54 jaar	114	0	11	78	203
55-64 jaar	111	0	11	49	171
65-74 jaar	85	5	21	37	148
75-84 jaar	39	9	13	27	88
85 jaar of ouder	14	2	5	5	26
totaal	788	16	76	569	1.449

5 Conclusie

5.1 Mogelijkheden voor gezinnen

Uit het onderzoek 'Wonen in de regio Amsterdam 2015' blijkt dat de voorraad sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen in Haarlem is afgenomen ten opzichte van het aandeel huishoudens met een inkomen tot de EU-grens. Ook de verhuisdynamiek onder deze groep is afgenomen. De gegevens van Woonservice laten zien dat in 2015 320 een- en tweepersoonsgezinnen met kind(eren) zijn geslaagd in een sociale huurwoning in de regio Zuid-Kennemerland. In Haarlem zijn 1.039 woningen verhuurd, waarvan 230 (22%) aan gezinnen met kind(eren). Ruim 70% van de geslaagde gezinnen in de regio Zuid-Kennemerland is geslaagd in de gemeente Haarlem. Dat aandeel is vergelijkbaar met het aandeel verhuurde woningen in de gemeente Haarlem ten opzichte van het totaal aantal verhuurde woningen in de regio Zuid-Kennemerland.

Gezinnen slagen vooral in grotere woningen. 88% van de in 2015 geslaagde gezinnen is terecht gekomen in een woning met minimaal 4 kamers. Van alle woningen met minimaal vier kamers die in 2015 zijn verhuurd, is overigens bijna de helft verhuurd aan alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens.

De slaagkans van gezinnen wijkt niet af van de slaagkans van andere groepen. Wel is de wachttijd van gezinnen gemiddeld hoger dan van de andere groepen. De gezinnen zijn in 2015 voor een belangrijk deel geslaagd in huurwoningen met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens tot de vrije-sectorgrens (75%). Ruim driekwart van de in 2015 geslaagde gezinnen heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Bij de eenoudergezinnen ligt dit aandeel op 90 procent en bij de tweepersoonsgezinnen op ongeveer 50 procent. Van deze gezinnen met een inkomen tot de HT-grens is in 2015 ongeveer 30 procent geslaagd in een huurwoning met een huurprijs onder de hoge huurtoeslaggrens. Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties huishoudens met een inkomen tot de HT-grens een 'passende' woning qua huurprijs toewijzen. Dit betekent dat 95% van de huishoudens met een inkomen tot de HT-grens moet slagen in een huurwoning met een huurprijs tot de lage of hoge aftoppingsgrens (afhankelijk van de huishoudomvang), dus ook van de gezinnen. Gegeven de situatie van 2015 kan deze maatregel gevolgen hebben voor de mogelijkheden van gezinnen op de sociale huurmarkt in de regio Zuid-Kennemerland. In 2015 is ongeveer 70% van de gezinnen met een inkomen tot de HT-grens volgens deze maatregel 'niet passend' toegewezen.

Er is sprake van druk op de sociale huurmarkt. De slaagkans ligt onder de 10% en de wachttijd bedraagt gemiddeld ruim 6 jaar. In 2015 waren er gemiddeld 203 reacties op een eenpersoonswoning, in de gemeente Haarlem 213. Dit aantal ligt ruim boven het gemiddelde van alle woningen (161 reacties) in de regio Zuid-Kennemerland.

Een toename van het aantal huishoudens in de komende jaren in de regio kan voor extra druk op het betaalbare huursegment zorgen. Ook de passendheidstoets kan leiden tot extra druk op woningen in het lagere huursegment (tot de hoge aftoppingsgrens). Het stimuleren van doorstroming op de sociale huurmarkt en dan met name de doorstroming van senioren uit eenpersoonswoningen, kan een positieve

bijdrage leveren aan de mogelijkheden van huishoudens op de sociale huurmarkt, mits deze woningen betaalbaar blijven. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat uit recente verhuisbewegingen blijkt dat in Haarlem ouderen vaker pas op hogere leeftijd gaan verhuizen.

5.2 Mogelijkheden voor senioren en zorgbehoevenden

In het onderzoek 'Wonen met Zorg in de regio IJmond en Zuid-Kennemerland' dat in juni 2015 door RIGO is uitgevoerd, wordt geconcludeerd dat als gevolg van de extramuralisering en de demografische ontwikkelingen (vergrijzing) er een toenemende behoefte is aan geschikte en beschermde/beschutte woonvormen met zorg. In de periode 2015-2025 is er een toename te verwachten van het aantal personen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan 24-uurszorg van 920 personen voor de regio Zuid-Kennemerland en 630 personen voor Haarlem (van 1.320 nu naar 1.950 in 2025). Uit het onderzoek van RIGO komt eveneens naar voren dat in de huidige situatie al een groot deel van de woningen in Zuid-Kennemerland en in de gemeente Haarlem geschikt zijn of geschikt te maken zijn voor mensen met beperkingen of 24-uurs zorg op afroep. Uit een inventarisatie van de corporaties komt naar voren dat er 'overall' geen tekort is aan nultredenwoningen en woningen met aanvullende kenmerken. Daarmee lijkt de kwantitatieve match tussen vraag en aanbod niet echt een probleem de komende jaren. Maar dat laat onverlet dat er in specifieke segmenten wel tekorten kunnen zijn. Het gaat dan veelal om de kwalitatieve match van een persoon met de vraag naar een geschikte woning of het aanpassen van een ongeschikte woning.

Een nadere analyse van de gegevens van Woonservice over 2015 laat zien dat er in het huidige huuraanbod mogelijkheden zijn voor senioren en voor wonen met zorg. Het gaat om een beperkt aantal woningen. Opvallend is dat woningzoekenden die reageren op een zorgwoning veelal ook op andere woningtypen gereageerd hebben. Dat maakt het moeilijk om de vraag en het aanbod via Woonservice van deze specifieke woningen met elkaar in verband te brengen.

Met behulp van de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Haarlem is inzicht verkregen in de woonduur van huishoudens in de huidige woningen. Uit deze gegevens is af te leiden dat oudere huishoudens in beperkte mate verhuizen. Dat betekent niet dat ouderen direct in de problemen komen als er beperkingen gaan optreden. Een groot deel van de woningen is immers aanpasbaar, waardoor deze geschikt zijn of geschikt gemaakt kunnen worden. Toch is het aan te bevelen om ouderen te stimuleren om te verhuizen naar kleinere woningen die al aangepast zijn voor ouderen. Dit zorgt voor een concentratie van de zorgvraag in specifieke ouderencomplexen, en levert bovendien meer aanbod op voor gezinnen met kinderen. Het verleiden van ouderen is overigens niet eenvoudig. Het aanbod zal aantrekkelijk genoeg moeten zijn, aangezien er geen directe factoren zijn die een verhuizing nodig maken.

5.3 Aanbevelingen voor vervolg

De gemeente heeft Explica gevraagd om op basis van bestaande bronnen inzicht te bieden in de mogelijkheden van senioren en zorgbehoevenden en de vraag van gezinnen naar sociale huurwoningen. Naar aanleiding van deze analyse hebben we enkele aanbevelingen voor het vervolg. Dit betreft enerzijds inzichten in de vraag en het aanbod van zorgbehoevenden en anderzijds de monitoring van de mogelijkheden voor de verschillende doelgroepen.

Uit de analyse komt naar voren dat met name de vraag naar woningen voor zorgbehoevenden nog onvoldoende in beeld is te brengen op basis van beschikbaar onderzoek. Uit het onderzoek naar 'Behoeftte aan zorgwoningen in de gemeente Haarlem en de regio Zuid-Kennemerland' wordt onvoldoende duidelijk of het huidige aanbod kwalitatief gezien voldoende aansluit op de vraag en de behoefte voor de komende jaren. Wel wordt er in het genoemde onderzoek geconstateerd dat over het geheel een groot deel van de voorraad geschikt is of geschikt te maken is.

Uit de gegevens van Woonservice blijkt dat in 2015 een beperkt aantal woningen (14) is verhuurd als 'gelabelde' zorgwoning. Omdat er woningzoekenden zijn die op deze woningen hebben gereageerd, maar eveneens op niet-zorgwoningen hebben gereageerd, is het onduidelijk hoe groot de vraag is via Woonservice. Dit vraagt om een andere analyse van deze doelgroep.

Een tweede aanbeveling betreft de analyse naar het effect van de passendheidstoets op de mogelijkheden voor gezinnen met een inkomen tot de HT-grens. We adviseren om het effect van het passend toewijzen de komende jaren te monitoren.

De doorstroming van senioren uit eengezinswoningen kan mogelijkheden bieden voor gezinnen met kinderen. Zeker ook met de toenemende vergrijzing van de komende jaren. We adviseren om een beter beeld te krijgen van de omvang van deze mogelijkheden, door de voorraadgegevens van de corporaties te combineren met de vastgoedgegevens van de gemeente. Op deze manier kan inzichtelijk worden gemaakt waar senioren in sociale huurwoningen wonen en wat de potentiële mogelijkheden zijn. Daarbij is het interessant om dit weer in verband te brengen met het huurprijsbeleid en eventueel verkoopbeleid en nieuwbouwbeleid van de corporaties.

Het verdient daarnaast aanbeveling om de voorraadontwikkeling van de corporaties te monitoren en de slaagkansen en wachttijden van verschillende doelgroepen.

HOOFDSTUK

6

Gebruikte bronnen

- › Doorstroming senioren uit eengezinswoningen – uitkomsten Digipanel Haarlem, gemeente Haarlem, afdeling Onderzoek en Statistiek, maart 2014.
- › Lokaal Akkoord Haarlem 2013-2016.
- › Wonen met zorg in IJmond en Zuid-Kennemerland, een onderzoeksmatige basis voor beleidsvorming, juni 2015, RIGO.
- › Wonen in de regio Amsterdam 2015, Onderzoek, Informatie en Statistiek, gemeente Amsterdam, april 2015.
- › Verschuivende woningbehoefte 2015, RIGO.
- › WoonOnderzoek Nederland 2015.
- › Gegevens Woonservice 2015.
- › Basisregistratie Personen gemeente Haarlem, 2016.
- › Feiten en Cijfers gemeente Haarlem, 2015.

BIJLAGE

A

Extra tabellen en figuren

Hoofdstuk 2

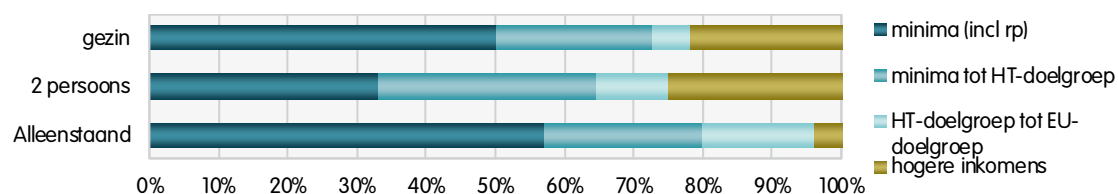
Figuur A.1 Geslaagde woningzoekenden naar huishoudtype in verhuurd aanbod naar woningtype in 2015 in Zuid-Kennemerland (bron: Woonservice, 2015)

	eengezins-woning	appartement/ flat	galerijwoning/ overig	seniorenwoning	totaal
1 oudergezin	82	44	48	11	185
2 persoons	21	61	43	48	173
Alleenstaand	95	422	225	214	956
Gezin 1 kind	33	13	6	3	55
Gezin 2 of meer kinderen	47	17	13	3	80
totaal	278	557	335	279	1.449

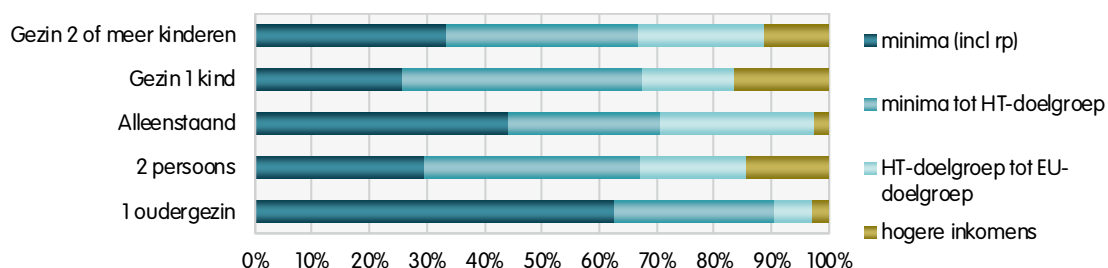
Figuur A.2 Verhuringen naar huishoudtype en gemeente in 2015 in Zuid-Kennemerland (bron: Woonservice, 2015)

geslaagd in gemeente	Bloemendaal	Haarlem	Haarlemmerliede en Spaarnwoude	Heemstede	Zandvoort	totaal
1 oudergezin	10	125	1	9	40	185
2 persoons	9	124	3	12	25	173
Alleenstaand	48	685	16	69	138	956
Gezin 1 kind	0	44	0	4	7	55
Gezin 2 of meer kinderen	2	61	0	9	8	80
totaal	69	1.039	20	103	218	1.449
aandeel gezinnen	17%	22%	5%	21%	25%	22%

Figuur A.3 Verhuringen naar huishoudtype en inkomen in 2015 in Haarlem (bron: Woonservice, 2015)

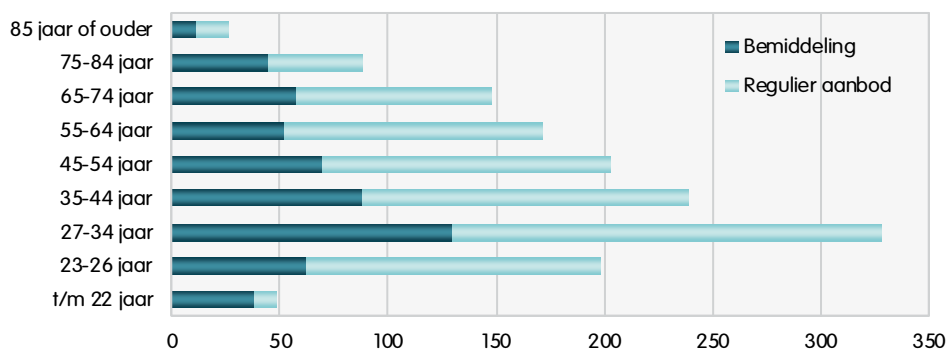


Figuur A.4 Ingeschreven woningzoekenden naar huishoudtype en inkomen in 2015 in Zuid-Kennemerland (bron: Woonservice, 2015)



Hoofdstuk 3

Figuur A.5 Geslaagde woningzoekenden naar leeftijd en verhuringen naar bemiddeling en regulier aanbod in 2015 in Zuid-Kennemerland (bron: Woonservice, 2015)



Figuur A.6 Verhuurde woningen in 2015 naar leeftijd huishouden en voorrangscategorie in Zuid-Kennemerland (bron: Woonservice, 2015)

	uit eigen gemeente	uit andere gemeente Z-	uit andere gemeente	totaal	% eigen gemeente
Bloemendaal	6	7	6	19	32%
Haarlem	146	8	15	169	86%
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	1	0	2	3	33%
Heemstede	12	11	5	28	43%
Zandvoort	33	6	4	43	77%
totaal	198	32	32	262	76%

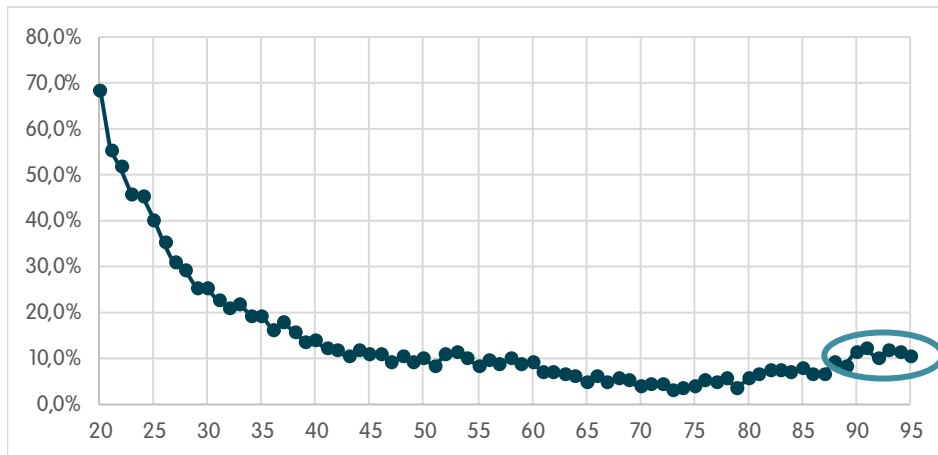
Figuur A.7 Aantal verhuurde woningen en gemiddeld aantal reacties in 2015 naar type en gemeente in Zuid-Kennemerland (bron: Woonservice, 2015)

seniorenwoningen	aantal woningen	gemiddeld aantal reacties
Bloemendaal	18	13
Haarlem	159	61
Haarlemmerliede en Spaamwoude	7	13
Heemstede	19	43
Zandvoort	20	16
totaal	223	50

alle woningen	aantal woningen	gemiddeld aantal reacties
Bloemendaal	42	150
Haarlem	612	170
Haarlemmerliede en Spaamwoude	13	71
Heemstede	59	181
Zandvoort	169	130
totaal	895	161

Figuur A.8 Geslaagde woningzoekenden naar leeftijd met wachttijd tot 6 maanden of meer dan 6 maanden in 2015 in Zuid-Kennemerland (bron: Woonservice, 2015)

	tot 6 maanden	vanaf 6 maanden	totaal	% tot 6 maanden
t/m 22 jaar	0	6	6	0%
23-26 jaar	0	127	127	0%
27-34 jaar	2	169	171	1%
35-44 jaar	0	122	122	0%
45-54 jaar	1	106	107	1%
55-64 jaar	12	81	93	13%
65-74 jaar	7	72	79	9%
75-84 jaar	8	30	38	21%
85 jaar of ouder	10	5	15	67%
totaal	40	718	758	5%

Figuur A.9 Verhuisde huishoudens naar leeftijd (bron: BRP Haarlem, 2016)

Hoofdstuk 4

Figuur A.10 Verhuurde woningen in 2015 naar leeftijd huishouden en herkomst woningtype in Zuid-Kennemerland (bron: Woonservice, 2015)

herkomst	eengezins. woning	overig woningtype	totaal
t/m 22 jaar	16	32	48
23-26 jaar	83	115	198
27-34 jaar	117	211	328
35-44 jaar	90	149	239
45-54 jaar	61	142	203
55-64 jaar	69	102	171
65-74 jaar	74	74	148
75-84 jaar	51	37	88
85 jaar of ouder	12	14	26
totaal	573	876	1.449