



Gemeente
Haarlem

Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis

Woonvisie en uitvoeringsagenda
Haarlem 2021-2025

Achtergrondinformatie



Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis

Woonvisie en uitvoeringsagenda Haarlem 2021-2025

**Deze achtergrondinformatie is een extra document
bij de woonvisie Haarlem 2021-2025.**

In dit document zijn de onderzoeken en de verdiepingsslagen gebundeld, die op basis van het "Wonen in de MRA" (WiMRA) 2019 zijn opgesteld. Ook de nota 'Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment', waar in de Woonvisie veel naar verwezen wordt, is bij gesloten.

Hiermee is aanvullende informatie samengevoegd over de onderzoeken die zijn gebruikt als onderbouwing voor de ambities en activiteiten genoemd in de woonvisie en kan tevens dienen als naslagwerk.



**Gemeente
Haarlem**

Inhoudsopgave

1. Nota "Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment" maart 2019)	3
2. Woonwensenonderzoek "Wonen in de MRA", Factsheet Haarlem, WiMRA 2019	22
3. Raming Woningbehoefte Zuid-Kennemerland/IJmond, bureau Rigo (september 2020)	30
4. Prognose extramurale ouderenhuisvesting Haarlem Factsheet wonen met zorg	86
5. Verdiepingsslagen Haarlemse Woonvisie 2021-2025 7 onderzoeks invalshoeken met het WiMRA 2019	98

1

Nota "Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment" (maart 2019)



**Gemeente
Haarlem**



Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment

4 maart 2019

Definitieve versie na vaststelling gemeenteraad

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Totstandkoming nota	4
1.3	Leeswijzer	4
2.	Kaders sociale huur	5
2.1	Sociale huurwoning	5
2.2	Beleid woonvisie	5
2.3	Nieuwe ambitie sociale huur	6
2.4	Kaders Sociale huur	6
3.	Kaders middeldure huur en koop	8
3.1	Middeldure huur en koop	8
3.2	Beleid woonvisie	9
3.3	Nieuwe ambitie middelduur	9
3.4	Kaders middeldure huur	10
3.5	Kaders (lage) middeldure koop	11
4.	Instrumenten	13
4.1	Ruimtelijk-juridische instrumenten	13
4.2	Grondbeleid en grondprijzenbeleid	14
4.3.	Gemeentelijk vastgoed	15
4.4	Bestemmingsreserve ongedeelde stad	15
4.5	Samenwerkingstafel Haarlem	15
4.6	Monitoring	16
4.7	Boetebepaling / kettingbeding	16
4.8	Antispeculatie-beding en zelfbewoning	16
4.9	Ingangsdatum	16
5.	Samengevat: de Spelregels voor woningbouw-programmering	17

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Haarlem is een geliefde en aantrekkelijke stad om in te wonen. De vraag naar woonruimte is groot en zorgt voor stijgende prijzen in de vrije sector en stijgende wachttijden voor het vinden van een sociale huurwoning. Haarlem wil een complete stad zijn, een stad die een thuis biedt aan een breed scala aan inwoners, aan mensen met een laag, midden- en hoog inkomen, van verschillende opleidingsniveaus, leeftijd, cultuur en huishoudensgrootte. In de Woonvisie Haarlem 2017-2020 Doorbouwen aan een (t)huis is daarom opgenomen dat het nodig is om de komende jaren veel te bouwen, en dat het gewenst is dat de voorraad sociale huurwoningen weer gaat groeien, met name aan de westkant van de stad. In de woonvisie is tevens aangekondigd dat onderzocht wordt hoe de gemeente kan bijdragen aan de realisatie van meer sociale huurwoningen. Genoemd is het beschikbaar stellen van grond of vastgoed, de inzet van ruimtelijk instrumentarium of ontwikkelende partijen in contact te brengen met de Haarlemse corporaties.

De woonvisie geeft aan dat er aanvullend onderzoek nodig is om de omvang van de groep in beeld te brengen die een beroep doet op het middeldure huursegment. Ook de omvang van de bestaande voorraad en het vrijkomend beschikbaar aanbod van de middeldure huur was nog onvoldoende in beeld. De afgelopen periode is een aantal onderzoeken beschikbaar gekomen (zie Informatienota 2018/692391) die tezamen met de ambitie in het coalitieprogramma input geven om de middeldure categorie nader te verdelen.

In de rapportage woningbouw 2018 (2018/146144) is geconcludeerd dat er ruimte in de stad is om de in de woonvisie beoogde aantallen sociale huur te realiseren, maar dat er meer sturing nodig is om deze tot stand te brengen, juist op locaties waar de gemeente geen eigenaar is van de grond of het vastgoed. Bij de vaststelling van de rapportage woningbouw heeft het college aangekondigd dat "kaders voor sociale en middeldure huur na de vaststelling van het coalitieprogramma aan de raad zullen worden voorgelegd zodat er geen onduidelijkheid bij ontwikkelende partijen kan ontstaan in de gemeentelijke ambities."

Op 1 juni 2018 is het Coalitieprogramma 'Duurzaam doen. Daadkracht voor een groen, groeiend, sociaal en leefbaar Haarlem.' vastgesteld. Daarin is het streven opgenomen om de toevoeging van 7500 woningen te verhogen naar 10.000 woningen.

Daarnaast is in het coalitieprogramma opgenomen dat voor nieuwe projecten een procentuele verdeling geldt van veertig procent sociale huur, veertig procent middeldure huur of koop (met de nadruk op huur tot € 950) en twintig procent overige woningen.

Aan het college is in het coalitieprogramma de opdracht gegeven om vast te stellen voor welke projecten de nieuwe regels niet van toepassing kunnen zijn. Het college heeft op 28 augustus een besluit genomen waarin criteria zijn vastgesteld (2018513961) waarmee projecten beoordeeld worden.

In de onderhavige nota wordt een volgende stap genomen in de uitwerking van de woonvisie en het coalitieprogramma. Namelijk:

- De kaders voor sociale huur worden aangepast (ten opzichte van de woonvisie) en in spelregels voor ontwikkeling uitgewerkt.
- De kaders voor het middeldure segment zijn op basis van aanvullend onderzoek en het coalitieprogramma opgesteld en uitgewerkt in spelregels voor ontwikkeling.
- Het instrumentarium voor realisatie van de ambities sociale huur en middensegment worden uitgewerkt (met name het ruimtelijk-juridisch instrumentarium);

1.2 Totstandkoming nota

Voor de totstandkoming van voorliggende nota zijn in de afgelopen maanden ambtelijk gesprekken gevoerd met verschillende marktpartijen (ontwikkelaars en beleggers) en corporaties.

Voor het uitwerken van de ambities is gebruik gemaakt van de resultaten van het regionaal woonwensenonderzoek Wonen in de Regio Amsterdam 2017 (WiMRA). Het betreft de rapportages WiMRA Zuid-Kennemerland/IJmond en de rapportage Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland / IJmond (zie Informatienota 2018/692391).

Voor de uitwerking van het instrumentarium is o.a. gebruik gemaakt van de publicatie ‘gemeentelijk instrumentarium middenhuur’ van de VNG. Belangrijk onderdeel hierin zijn de mogelijkheden die er zijn om woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan op te nemen en daar een doelgroepenverordening aan te koppelen. In deze verordening kan, naast de doelgroep, ook kenmerken van de woningcategorie worden opgenomen. Sinds 2017 is het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd zodat naast de woningbouwcategorieën “sociale huur”, “sociale koop” en “particulier opdrachtgeverschap” ook de mogelijkheid is ontstaan om in het bestemmingsplan percentages “geliberaliseerde woningen voor middenhuur” toe te voegen. De in het Bro opgenomen mogelijkheden voor aanduiding van woningbouwcategorieën vormen daarmee tegelijkertijd de belangrijkste manier om in de planontwikkeling te sturen.

1.3 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken worden de beleidsambities en kaders ten behoeve van de realisatie van sociale huur en woningen in de middeldure klasse benoemd en toegelicht.

Vervolgens komen de instrumenten die de gemeente kan inzetten aan bod. De nota eindigt met spelregels voor woningbouwprogrammering die na vaststelling van de nota door de Raad van toepassing zijn voor de woningbouwprogrammering bij projecten. Hierin zijn ook de criteria verwerkt die door het college zijn vastgesteld voor het onderscheid tussen lopende en nieuwe projecten.

2. Kaders sociale huur

2.1 Sociale huurwoning

Een sociale huurwoning is een huurwoning verhuurd onder de huurprijsgrens (liberalisatiegrens, prijspeil 2018: € 710,68). Toewijzing vindt plaats binnen de kaders van de huisvestingverordening. In de Woonvisie 2017-2021 is aangegeven dat bij voorkeur het eigendom van deze nieuwe sociale huurwoningen terecht komt bij de woningcorporaties. Op dit moment wordt 27% van de totale woningvoorraad in Haarlem door woningbouwcorporaties verhuurd in het sociale segment. Daarnaast wordt 8% van de totale woningvoorraad in het sociale segment verhuurd door particulieren. De totale woningvoorraad bestaat daarmee voor 35% uit sociale huurwoningen.

De doelgroep van de sociale huurwoningen wordt gevormd door mensen met een inkomen tot maximaal de EU-grens (tot € 36.165,-). Uit het regionaal woonwensenonderzoek blijkt dat 41% van de huishoudens in Haarlem tot deze inkomensgroep behoort.

2.2 Beleid woonvisie

In de woonvisie zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van 7.500 woningen aan het woningbestand tot en met 2025. In het coalitieprogramma is het streven uitgesproken dit aantal op te laten lopen naar 10.000 nieuwe woningen tot en met 2025 en dat voor de nieuwe projecten een programmatische verdeling geldt van veertig procent sociale huur, veertig procent middelduur en twintig procent overig.

De woonvisie deed reeds een aantal specifieke uitspraken met betrekking tot de beleidsambities sociale huur van de gemeente Haarlem:

- 70% van de nieuw te bouwen sociale huurwoningen is bestemd voor huishoudens behorend tot de primaire doelgroep. De primaire doelgroep bestaat uit de inkomensgroep die recht heeft op huurtoeslag. Dat betekent dat deze een maximale huurprijs mogen hebben tot de aftoppingsgrens;
- Voor de verdeling van het nieuwbouwprogramma over de stad gelden de uitgangspunten voor de 'ongedeelde stad': meer balans in de stad door een betere verdeling van sociale huurwoningen over de diverse wijken;
- De voorkeur is dat de nieuwe sociale huurwoningen toegankelijk zijn voor de doelgroep van de sociale huurwoningen van corporatiewoningen. Om dat te bereiken spreekt de woonvisie de voorkeur uit om de verhuur van de woningen te laten verzorgen door een corporatie (toegelaten instelling);
- De gemeente zet instrumenten zoals het bestemmingsplan en doelgroepenverordening in om de realisatie van sociale huurwoningen ook buiten de locaties die tot haar bezit behoren te bereiken. Dit is in het nieuwe coalitieprogramma bevestigd.

Bovenstaande uitgangspunten blijven met de komst van het nieuwe coalitieprogramma onverkort van kracht.

2.3 Nieuwe ambitie sociale huur

Het uitgangspunt over de gewenste omvang van de voorraad sociale huur is in de woonvisie uitgewerkt in een bouwprogramma waarin van de 7.500 te bouwen woningen in de periode 2016-2025 minimaal 1.900 in de sociale huur moeten worden gerealiseerd.

Met het nieuwe coalitieprogramma is deze ambitie van 1.900 sociale huurwoningen van de 7.500 veranderd naar een percentage; voor nieuwe projecten geldt dat 40% in de sociale huur moet worden gerealiseerd. Daarnaast is er een duidelijk kader gesteld in het coalitieprogramma: minimaal 30% van het totaal aantal woningen in Haarlem is sociale huur.

In de woonvisie is gesteld dat in Boerhaavewijk, Meerwijk en de Slachthuiswijk het absolute aantal sociale huurwoningen iets mag afnemen. Dit zijn wijken met een groot aandeel sociale huurwoningen (>60%). Het coalitieprogramma legt verdere nadruk op de toename van sociale huurwoningen. De gewenste woningdifferentiatie in Boerhaavewijk, Meerwijk en de Slachthuisbuurt kan worden bereikt door bij toevoegen van woningen een andere verdeling te hanteren dan de bestaande verhouding tussen sociale huur en overige segmenten. Gelet op de wens om in zijn totaliteit meer sociale huurwoningen tot stand te brengen wil het college ook in deze wijken nieuwbouw en (absolute toename) van sociale huur niet uitsluiten. Dit betekent voor de nieuwbouwprojecten in deze wijken ook moet worden uitgegaan van een percentage sociale huur in het woningbouwprogramma. De hoogte van het percentage sociale huur wordt door het college situationeel beoordeeld mede aan de hand van de bestaande woningvoorraad in de wijk en de geprognoseerde ontwikkeling daarvan. Daarbij is het van belang te beseffen dat ook met een bouwprogramma van 40% sociale huur het aandeel sociaal in de wijk in relatieve zin zal afnemen.

Corporaties zijn in eerste instantie de aangewezen partij om sociale huurwoningen te realiseren, mede omdat hierdoor de garantie ontstaat dat de woningen voor lange tijd beschikbaar blijven als sociale huurwoning. Maar er wordt ook ruimte geboden aan ontwikkelaars om sociale huurwoningen te realiseren. Voor beide partijen gelden dezelfde eisen op het gebied van huurprijsniveau, grootte, exploitatieduur etc. De eisen worden verwerkt in de uitgifte overeenkomst of via het ruimtelijk-juridisch instrumentarium verankerd (waaronder de doelgroepenverordening). Dit wordt uitgewerkt in hoofdstuk 4.

Onderstaande kaders zorgen dat de voorwaarden om sociale huurwoningen te realiseren voor alle partijen gelijk zijn.

2.4 Kaders Sociale huur

Onderstaande kaders zijn na vaststelling van deze nota geldig voor elk project met sociale huurwoningen.

1. Woonruimteverdeling verloopt via Woonservice (dus ook de nieuwe sociale huurwoningen aangeboden door particuliere partijen);
2. 70% van op te leveren sociale huurwoningen is beschikbaar voor huishoudens met recht op huurtoeslag;
3. De woningen worden 'passend toegewezen' conform de Woningwet;
4. De verhuurder is bij voorkeur een toegelaten instelling cf de Woningwet (woningcorporatie). Voor zover de verhuurder geen toegelaten instelling is worden de huren conform het Rijkshuurbeleid geïndexeerd
5. Er geldt een verbod op uitpanden en op liberaliseren gedurende 25 jaar;
6. De minimale afmeting van een sociale huurwoning bedraagt 40 m² GBO en beschikt over minimaal 1 slaapkamer.
7. Eénmaal per jaar wordt per woning de huurprijs aangeleverd (via een vastgesteld format) om de huurprijzen te toetsen indien het niet een toegelaten instelling betreft. Daarvoor wordt inzicht gegeven in deel van huuradministratie.
8. Het betreft zelfstandige woningen. Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet.

9. Van de onder punt 6 en 8 genoemde eisen kan middels maatwerk worden afgeweken.

Toelichting

Ad 1. Dit is nodig om te zorgen dat de woningen terecht komen bij de ingeschreven woningzoekenden. Indien nodig wordt de huisvestingsverordening hierop aangescherpt voor particuliere verhuurders, uitgangspunt is vooralsnog dat de doelgroepenverordening hier voldoende kader voor biedt.

Ad. 2 Bij 70% van de betreffende woningen is de maximale kale aanvangshuur niet hoger dan de aftoppingsgrens (afhankelijk van samenstelling huishouden: niet hoger dan 1e aftoppingsgrens € 597,30 (bij eenpersoonshuishoudens) en 2e aftoppingsgrens € 640,14 (meerpersoonshuishoudens). Voor de overige 30% bedraagt de maximale kale huur niet meer dan de liberalisatiegrens (€ 710,68 prijspeil 2018).

Ad. 3 Via de rijksregels van passend toewijzen krijgen huishoudens zo een woning met een huur die aansluit bij hun inkomen. Daarmee wordt een te hoog beslag op de huurtoeslag voorkomen. Het moet voorkomen dat huurders in betalingsproblemen komen.

Ad 4. Woningcorporaties zijn in eerste instantie de aangewezen partij om sociale huurwoningen te realiseren, mede omdat hierdoor de garantie ontstaat dat de woningen voor lange tijd beschikbaar blijven als sociale huurwoning. Bij de verkoop van sociale huurwoningen door ontwikkelaars aan corporaties streeft de Gemeente Haarlem ernaar dat ontwikkelaars een reële uitnameprijs hanteren die recht doet aan de lage huurprijzen die voor sociale huurwoningen gehanteerd worden.

Maar nadrukkelijk wordt ook ruimte geboden aan ontwikkelaars om sociale huurwoningen te realiseren. Voor beide partijen gelden dezelfde eisen.

Ad 5. 25 jaar is de minimale exploitatieperiode. Doel is te garanderen dat voor langere tijd de woningen beschikbaar blijven als sociale huurwoning. Onder uitponden wordt verstaan het verkopen van een huurwoning op het moment dat een huurder vertrekt (mutatie) en de woning leegkomt. Onder liberaliseren wordt verstaan het verhogen van de huurprijs waardoor de huur boven de liberalisatiegrens uitkomt.

Ad 6. Door het stellen van dit kader wordt voorkomen dat er te kleine appartementen gerealiseerd worden. Het is nadrukkelijk een wens dat er een diversiteit komt aan woningen van verschillende omvang, verdeeld over de stad, en binnen de gebieden en projecten. De ondergrens van 40 m² is tot stand gekomen in overleg met corporaties, een woning met dit minimumoppervlak en de eis van 1 slaapkamer levert een geschikte en volwaardige woning voor 1-en 2 persoonshuishoudens op en heeft voldoende toekomstwaarde. Indien mogelijk zullen corporaties zich inzetten grotere woningen te realiseren. Afwijken van deze ondergrens kan middels maatwerk, alleen als dit in lijn ligt met woonvisie en coalitieprogramma en als prijs/oppervlak - verhouding redelijk is (en bijv. rekening houdt met kwaliteitskortingsgrenzen).

Ad 7. De afspraak kan worden vastgelegd in een overeenkomst (bijvoorbeeld verkoop of anterieure overeenkomst). De controle wordt neergelegd bij een afdeling binnen de gemeente (bv afdeling wonen).

Ad 9. Minimale afmeting leggen we vast om te zorgen dat er niet allemaal kleine woningen (minder dan 40 m²) worden gerealiseerd. Voorstelbaar is dat op sommige locaties wel kleinere woningen gewenst zijn (uit oogpunt van differentiatie en huisvesting voor bijzondere doelgroepen) maar dit wordt per geval beoordeeld (waarbij ervoor wordt zorggedragen dat er voor deze woning ook een lagere huur wordt gevraagd). Of er wellicht ook onzelfstandige woningen kunnen worden toegevoegd wordt hiermee in de hand gehouden.

3. Kaders middeldure huur en koop

3.1 Middeldure huur en koop

De afbakening van de verschillende woonsegmenten/prijsklassen kan worden gekoppeld aan inkomensgroepen. Voor de middeninkomens bestaat geen landelijk of eenduidige gehanteerde definitie. In de woonvisie zijn de middeninkomens gedefinieerd als huishoudens met een inkomen tussen de 1 en 2 x modaal (€36.000 - € 70.000 (prijsspeil 2017)).

Voor de verschillende inkomensgroepen is gekeken welke huur- en koopklassen bereikbaar zijn. Mede naar aanleiding van de indeling zoals deze is gebruikt voor het regionale woonwensenonderzoek (WiMRA) is de afbakening van de woonvisie als volgt geactualiseerd:

Inkomensgroep (€ bruto per jaar)	€ kale huur per maand	WOZ waarde koop	bruto hypotheek/ maand	Segmenten gemeente Haarlem	Segment Wimra 2017
lage inkomens tot huurtoeslaggrens 1 € 22.200	tot € 592,55	Tot € 70.000	tot € 269	sociale huur (tot 1e aftoppingsgrens)	doelgroep tot huurtoeslaggrens 1
lage inkomens tot huurtoeslaggrens 2 € 22.200-€ 30.150	tot € 592,55- resp.€ 635,05	€ 70.000- € 122.000	€ 269-€ 468	sociale huur (tot 2e aftoppingsgrens)	doelgroep tot huurtoeslaggrens 2
lage inkomens huurtoeslaggrens tot EU-grens (€ 36.165)	tot € 635,06- resp.€ 710,68	€ 122.000- € 156.000	€ 468-€ 599	sociale huur	bereikbaar
lage middeninkomens € 36.166 tot € 44.360)	€ 710,68- € 872	€ 182.000- € 201.000	€ 699-€ 772	middeldure huur	middelduur 1
middeninkomens € 44.360 tot 1,5x modaal (€ 54.248)	€ 872-€ 971	€ 201.000- € 250.000	€ 722-€ 960	middeldure huur	middelduur 2
hoge middeninkomens 1,5x modaal - 2x modaal(€ 54.248 tot € 72.330)	€ 972-€ 1.300	€ 250.000- € 363.000	€ 960 -€ 1.393	hoge middeldure huur/middeldure koop	duur 1
hoge inkomens: boven 2x modaal € 72.330 en meer	vanaf € 1.300	vanaf € 363.000	Vanaf € 1.393	vrije sector	duur 2

Op basis van deze indeling en de indeling zoals in de woonvisie is vastgesteld worden de woonsegmenten geactualiseerd.

Middeldure huurwoning

Een middeldure huurwoning wordt in de woonvisie omschreven als een huurwoning met een kale huurprijs vanaf de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 950 (lage middeldure huur) en tot € 1.200 (hoge middeldure huur).

Aansluitend bij de indeling uit WiMRA 2017 wordt de definitie als volgt:

Een middeldure huurwoning is een huurwoning met een kale huurprijs vanaf de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 971 (middeldure huur) en tot € 1.300 (hoge middeldure huur).

Het middeldure huursegment biedt woningen voor huishoudens die (nog) geen koopwoning willen of kunnen financieren en die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning omdat hun inkomen te hoog is of omdat de wachttijd te lang is. Daarnaast kan het de doorstroming uit de sociale huur bevorderen.

Middeldure koop

Een middeldure koopwoning wordt in de woonvisie omschreven als een koopwoning met een VON-prijs tot de € 350.000. Onderscheid is gemaakt in lage middeldure koop (< €215.000) en hoge middeldure koop (€ 215.000 – € 350.000,-).

Aansluitend bij de indeling uit WiMRA 2017 wordt de definitie als volgt

Een middeldure koopwoning is een koopwoning tot maximaal € 363.000.

Indexering

Indexering van deze huur- en kooprijzen vindt jaarlijks plaats en wordt vastgesteld door het college.

3.2 Beleid woonvisie

In de woonvisie is in het woningbouwprogramma de ambitie opgenomen om 4.150 van de 7.500 woningen (55%) in het middeldure woonsegment te realiseren. Er is een (gelijke) verdeling tussen lage en hoge middeldure woningen gemaakt. Er is geen onderverdeling tussen huur en koop gemaakt omdat er onvoldoende bekend was over de bestaande voorraad, het beschikbare aanbod en de vraag in de middeldure huur. Inmiddels zijn er meer cijfers beschikbaar en hebben de partijen in het coalitieprogramma ook een richting bepaald. Op basis van bovenstaande wordt in de volgende paragraaf het middeldure woningsegment uitgewerkt.

3.3 Nieuwe ambitie middelduur

In het coalitieprogramma is opgenomen dat 40% in de middeldure huur of koop (met nadruk op huur tot € 950) gerealiseerd moet worden. Er is geen onderverdeling aangegeven in koop en huur.

Uit het Woonwensenonderzoek (WiMRA 2017) blijkt dat van alle huishoudens in Haarlem 32% tot de middeninkomens behoort (zoals afgebakend in de tabel uit 3.1). Van de totale woningvoorraad wordt 12% in de vrije sector verhuurd (woningen met een huur boven de liberalisatiegrens van € 710,68), waarvan 4% in bezit is van corporaties. Dit aanbod is gegroeid in de afgelopen jaren. Van de vrije sectorhuur die door particulieren wordt verhuurd, wordt de helft bewoond door middeninkomens. 4 % van de Haarlemse woningvoorraad in de vrije sector huur wordt bewoond door middeninkomens (en bijna 3% door middeninkomens tot 1,5 x modaal).

Rigo research en advies heeft op basis van het Woonwensenonderzoek en de woningbehoefteraming van de provincie een trendmatige doorrekening gemaakt. Hieruit komt naar voren dat er grote vraag is naar woningen in de middeldure categorie. De berekende behoefte aan middeldure en duurdere *huurwoningen* lijkt echter niet groot. Wel wordt er een substantiële behoefte aan middeldure *koopwoningen* geconstateerd.

In praktijk is hierbij sprake van communicerende vaten. Dezelfde groep die behoefte krijgt aan koopwoningen in het middeldure segment is mogelijk ook geholpen met huurwoningen, al was het maar omdat groepen de hypotheek niet rond kunnen krijgen. In de (grote) behoefte aan middeldure woningen kan dus zowel met koopwoningen als met huurwoningen worden voorzien.

Daarnaast wordt met de realisatie van middeldure woningen de doorstroming van mensen met een middeninkomen uit de sociale sector naar geschikte middeldure huurwoningen beter gefaciliteerd. Doorstroming vanuit de sociale huur maakt ruimte voor nieuwe instromers en passend toewijzen in de sociale huursector.

Tegelijkertijd is duidelijk dat bij het vrijkomend aanbod van vrije sector huurwoningen de prijzen in Haarlem sterk stijgen. Het aanbod van huurwoningen onder de € 970,- dat op verhuurwebsites wordt aangeboden is vaak niet groter dan 40 m².

Op basis van het WiMRA, de doorrekening van RIGO en richting van het coalitieprogramma wordt de 40% middensegment als volgt gedefinieerd:

- Minimaal 60% van de gewenste 40% middelduur (dat betekent 24% van het totale programma) wordt ingevuld met lage middeldure huurwoningen met een maximale kale huurprijs van € 971,- en/of koopwoningen in de prijsklasse €182.000,- tot € 250.000. Deze woningen bedienen een doelgroep die beperkt toegang heeft tot de koopsector of de vrijkomende bestaande vrije huursector. Om ervoor te zorgen dat het aanbod voor deze doelgroep toegankelijk is en blijft worden kaders vastgesteld. De kaders worden verwerkt in de uitgifte overeenkomst of via het ruimtelijk-juridisch instrumentarium verankerd (waaronder de doelgroepenverordening). Dit wordt uitgewerkt in hoofdstuk 4.)
- De andere 40% van de gewenste 40% middelduur (dat betekent 16% van het totale programma) is in te vullen met ofwel koopwoningen met een maximale prijs tot € 363.000 ofwel hoge middeldure huurwoningen met een maximale kale huurprijs tussen de € 971 en € 1.300. De vraag naar woningen in deze prijsklasse is evident. Het uitgangspunt is dat deze categorie marktconform ontwikkeld kunnen worden. Uitgewerkte kaders/regels zoals voor sociale en middeldure huur zijn geformuleerd, zijn daarom voor deze categorie niet van toepassing.

3.4 Kaders middeldure huur

Onderstaande kaders zijn na vaststelling van deze nota geldig voor elk nieuw project.

1. De nieuw op te leveren woningen en de woningen die na mutatie vrijkomen worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot 1,5x modaal.
2. De nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang verhuurd (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten;
3. De maximale kale aanvangshuur van de woningen is € 971 p/m.
4. De huren zijn inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer voor een periode van minimaal 15 jaar. De hoogte van de huurprijs dient te blijven vallen binnen de bandbreedtes van de genoemde aanvangshuur en indexering gedurende de exploitatieperiode (genoemd onder punt 5).
5. Er geldt een verbod op uitpanden gedurende 15 jaar;

6. Minimaal de helft van de nieuw op te leveren woningen heeft een minimum oppervlak van 60m² GBO en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m² GBO.
7. Eénmaal per jaar wordt per woning de huurprijs aangeleverd (via een vastgesteld format) om de huurprijzen te toetsen. Daarvoor wordt inzicht gegeven in deel van huuradministratie.

Toelichting

Ad.1. De middeldure huurwoningen zijn bedoeld voor huishoudens met een inkomen tot 1,5 x modaal en bedraagt op p.p. 2018 € 55.500 bruto per jaar.

Ad 2. Hiermee wordt de doorstroming bevorderd en invulling gegeven aan de motie "Een doorstroomwoning is ook sociaal".

Ad.3. Dit huurniveau is betaalbaar voor de groep middeninkomens.

Ad 5. 15 jaar is de minimale exploitatieperiode. Hierdoor worden de woningen ten minste 15 jaar verhuurd als middeldure huurwoningen en daarmee voor langere periode behouden voor de beoogde groep middeninkomens. De exploitatieduur is op 15 jaar gezet op basis van het amendement 19.3: "Instrumenten met mate" vanuit de overweging om woningen voor een periode betaalbaar te houden, maar met begrip voor de businesscase van de ontwikkelaar. Onder uitponden wordt verstaan het verkopen van een huurwoning op het moment dat een huurder vertrekt (mutatie) en de woning leegkomt.

Ad 6. Door het stellen van dit kader wordt voorkomen dat er te kleine appartementen gerealiseerd worden. Het is nadrukkelijk een wens dat er een diversiteit komt aan woningen van verschillende omvang. Om doorstroming uit de sociale huur te bewerkstelligen zal er een interessant product moeten worden geboden.

Ad 7. De afspraak kan worden vastgelegd in een overeenkomst (bijvoorbeeld verkoop of anterieure overeenkomst). De controle wordt neergelegd bij een afdeling binnen de gemeente.

3.5 Kaders (lage) middeldure koop

Onderstaande kaders zijn na vaststelling van deze nota geldig voor elk nieuw project.

De gemeenteraad heeft op 20 december 2018 het amendement "Meer koop in het segment middenhuur" aangenomen. Hierin is opgenomen dat koopwoningen met een prijs van > € 182.000,- en < € 250.000,- een mogelijk alternatief zijn voor de middeldure huurwoningen met een maximale huurprijs van € 971,-. Het gedeelte tot € 200.000,- zal worden opgenomen in bestemmingsplannen in de categorie "sociale koop".

Voor de categorie koopwoningen (< € 200.000,-) gelden de volgende kaders:

1. De nieuw op te leveren woningen worden verkocht aan huishoudens met een inkomen tot 1,5x modaal.
2. De nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang verkocht (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten
3. Indexering volgt vanuit het Besluit Ruimtelijke Ordening
4. Minimaal de helft van de nieuw op te leveren woningen heeft een minimum oppervlak van 60m² GBO en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m² GBO
5. Voor deze woningen geldt in principe een plicht tot zelfbewoning en een antispeculatiebeding. Beiden worden nog uitgewerkt

Voor de categorie koopwoningen (<€ 250.000,-) gelden de volgende kaders:

1. Minimaal de helft van de nieuw op te leveren woningen heeft een minimum oppervlak van 60m² GBO en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m² GBO

2. Voor deze woningen geldt in principe een plicht tot zelfbewoning en een antispeculatiebeding. Beiden worden nog uitgewerkt

Toelichting (lage) middeldure koop tot € 200.000:

Ad.1. De middeldure huurwoningen zijn bedoeld voor huishoudens met een inkomen tot 1,5 x modaal en bedraagt op prijspeil 1-1-2018 € 55.500 bruto per jaar.

Ad 2. Hiermee wordt de doorstroming bevorderd en invulling gegeven aan de motie “Een doorstroomwoning is ook sociaal”.

Ad 4. Door het stellen van dit kader wordt voorkomen dat er te kleine appartementen gerealiseerd worden. Het is nadrukkelijk een wens dat er een diversiteit komt aan woningen van verschillende omvang. Om doorstroming uit de sociale huur te bewerkstelligen zal er een interessant product moeten worden geboden.

Ad 5. Met de plicht tot zelfbewoning wordt voorkomen dat de woningen worden gekocht door een belegger en de woningen vrij (niet begrensd op € 971) verhuurd worden. Het is expliciet de bedoeling dat de woningen terechtkomen bij de doelgroepen (inkomensgroepen tot 1,5 keer modaal). Met opleggen van een antispeculatiebeding wordt voorkomen dat de woningen direct doorverkocht worden en daarmee ook niet de doelgroep bedienen.

Toelichting categorie koopwoningen (<€ 250.000,-):

Ad 1. Door het stellen van dit kader wordt voorkomen dat er te kleine appartementen gerealiseerd worden. Het is nadrukkelijk een wens dat er een diversiteit komt aan woningen van verschillende omvang. Om doorstroming uit de sociale huur te bewerkstelligen zal er een interessant product moeten worden geboden.

Ad 2. Met de plicht tot zelfbewoning wordt voorkomen dat de woningen worden gekocht door een belegger en de woningen vrij (niet begrensd op € 971) verhuurd worden. Het is expliciet de bedoeling dat de woningen terechtkomen bij de doelgroepen (inkomensgroepen tot 1,5 keer modaal). Met opleggen van een antispeculatiebeding wordt voorkomen dat de woningen direct doorverkocht worden en daarmee ook niet de doelgroep bedienen.

4. Instrumenten

De in de woonvisie geformuleerde en de - aan de hand van het coalitieprogramma - bijgestelde ambitie voor sociale en middeldure huur en koop komt niet vanzelf tot stand. Om te sturen in de realisatie heeft de gemeente een aantal instrumenten. In deze paragraaf worden de verschillende instrumenten nader in beeld gebracht. Het gaat om ruimtelijk-juridisch instrumentarium, om gronduitgifte en verkoop van gemeentelijk bezit, om financiële impulsen, stimuleren van de totstandkoming van afspraken tussen verschillende partijen en monitoring.

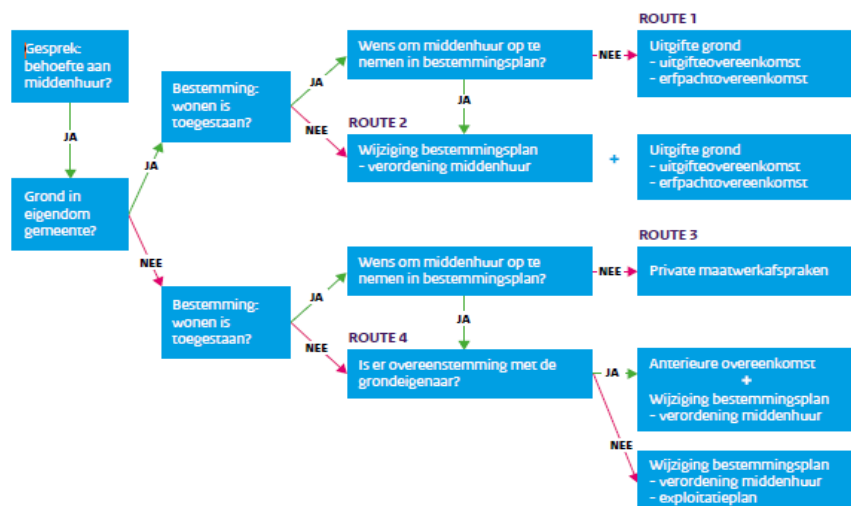
4.1 Ruimtelijk-juridische instrumenten

In artikel 3.1. van de Wet op de ruimtelijke ordening is bepaald dat gemeenten in het bestemmingsplan percentages van woningbouwcategorieën op kunnen nemen. De categorieën die de gemeente mag hanteren zijn nader bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening en betreffen de categorie sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, particulier opdrachtgeverschap en geliberaliseerde woningen voor middenhuur. De laatste categorie betreft woningen met een aanvangshuur van ten minste €710,68 en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs. In de definities moet zijn opgenomen dat deze aangewezen categorieën voor een door de gemeente in een verordening opgenomen doelgroep bestemd zijn (doelgroepenverordening).

De mogelijkheden die de Wro en Bro bieden zijn belangrijk voor de uitgangspositie van de gemeente. Voor het overzicht van de samenhang van een aantal instrumenten heeft de VNG voor realisatie van middenhuurwoningen een schema opgesteld dat is weergegeven in figuur 3.

Afhankelijk van de situatie die zich voordoet kan bij de afspraken over uitgifte of die worden opgesteld in de anterieure overeenkomst de elementen worden opgenomen zoals deze voor sociale en middeldure huur in het vorige hoofdstuk zijn benoemd.

Instrumenten per situatie



figuur 3 Instrumenten voor middenhuur (bron: VNG 2017)

Anterieure overeenkomst / uitgifteovereenkomst

In anterieure overeenkomsten of een uitgifteovereenkomst worden per complex of gebied de afspraken vastgelegd. De anterieure overeenkomst is gekoppeld aan een wijziging van het bestemmingsplan.

De vast te stellen kaders uit deze nota zijn hierbij de richtlijn. Hiervan kan door het college enkel beargumenteerd van worden afgeweken.

Het heeft de voorkeur om hierin die afspraken/regels op te nemen die ook kunnen worden verankerd in het bestemmingsplan.

Bestemmingsplannen

Een bestemmingsplan bepaalt wat er in een gemeente met de ruimte mag gebeuren. In een bestemmingsplan staat of en wat er gebouwd mag worden en hoe bebouwde en onbebouwde gronden mogen worden gebruikt. De wet en het besluit ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om voor een aantal woningsegmenten categorieën aan te duiden het gaat dan om sociale huur, sociale koop (v.o.n. < 200.000,-), geliberaliseerde woningen in het middenhuur en particulier opdrachtgeverschap.

Deze type aanduiding, waaronder sociale huur en middeldure huur is tot nu toe niet in bestemmingsplannen in Haarlem opgenomen. Het is niet mogelijk om een paraplubestemmingsplan te maken waarin de categorieën zijn benoemd en van kracht worden op bestaande bestemmingsplannen. Bij nieuwe bestemmingsplannen waarbij in de projectontwikkeling sociale en middeldure huurwoningen worden opgenomen wordt een en ander uitgewerkt. Bij de opname van de bestemming sociale en/of middeldure huur is in ieder geval een doelgroepenverordening noodzakelijk.

Doelgroepenverordening/ verordening sociale huur/middenhuur

In het bestemmingsplan kan geregeld worden welk type woning gebouwd moet worden. De definiëring van de verschillende segmenten (zie de inleiding) moet worden opgenomen in een aparte verordening. Deze verordening omschrijft ook de doelgroepen die worden beoogd met de aangewezen woningbouwcategorie. Nadat de kaders en spelregels zijn vastgesteld kan een doelgroepenverordening voor de categorie sociale huur en middeldure huur door het college worden vastgesteld en ter inspraak worden gelegd. Na de inspraak kan de doelgroepenverordening door de raad worden vastgesteld.

Via de doelgroepenverordening zal voor de middenhuur de voorrang voor huurders uit de sociale huur worden geregeld.

4.2 Grondbeleid en grondprijzenbeleid

De huidige Nota Grondbeleid dateert uit 2013 en wordt geactualiseerd. Onderzocht wordt of het huidige faciliterende grondbeleid kan worden aangevuld met de uitvoering of inzet van meer strategisch grondbeleid. Daarnaast wordt in beeld gebracht welke mogelijkheden er zijn voor financiële verrekening voor bovenwijkse voorzieningen, mobiliteit of sociale woningbouw.

Nieuwbouw van sociale- en middeldure woningen op gemeente grond is alleen te realiseren als er passende grondprijzen gehanteerd worden. Het grondprijzenbeleid wordt geactualiseerd. De mogelijkheid en wenselijkheid om differentiatie aan te brengen binnen de grondprijs voor de sociale huursector wordt daarin meegenomen. De afgelopen jaren is gewerkt met een vaste genormeerde grondprijs voor sociale huur. Voor de bepaling van de grondwaarde voor vrije sector huur wordt uitgegaan van de residuele grondwaardemethodiek. De kaders die in deze nota zijn opgenomen voor de middeldure huur hebben invloed op de omvang van deze residuele waarde en zullen dus in de grondprijs worden meegenomen.

4.3. Gemeentelijk vastgoed

De gemeente kan bij verkoop van het eigen vastgoed privaatrechtelijke afspraken maken zodat het vastgoed ingezet kan worden voor sociale en middeldure huurwoningen. Uiteraard is dat van invloed op de verkoopwaarde en moet rekening worden gehouden met regels over aanbesteding en ruimtelijk-juridische randvoorwaarden. Gemeente en woningcorporaties hebben geïnventariseerd welke mogelijkheden er zijn binnen het gemeentelijk vastgoed voor de sociale huursector. Dat heeft er toe geleid dat er een checklist is opgesteld die bij verkoop van gemeentelijk vastgoed kan worden gehanteerd of het pand zich zou kunnen lenen voor sociale verhuur door een corporatie. Daarnaast is specifiek naar kansen gekeken die binnen het gemeentelijk vastgoed zijn voor huisvesting van bijzondere doelgroepen in het kader van de taskforce bijzondere doelgroepen. (rapportage verschijnt eind 2018).

4.4 Bestemmingsreserve ongedeelde stad

In het coalitieprogramma is afgesproken dat er een fonds opgezet wordt voor het versnellen van (sociale) woningbouw. Het wordt gevoed met geld uit verkoop van gemeentelijk vastgoed/grondexploitatie en bevat € 5 miljoen.

In de kadernota is de vorming van de bestemmingsreserve ongedeelde stad opgenomen met als voorbeeld dat hiermee de (sociale) woningbouw kan worden versneld en kan worden gezorgd dat woningen, de ontwikkelzones en de openbare ruimte van goede kwaliteit zijn, voor alle Haarlemmers.

De inzet en uitwerking van de bestemmingsreserve wordt nader uitgewerkt. Mogelijkheden zijn gericht op realisatie van sociale huurwoningen aan de westkant van de stad en kunnen zijn:

- Stimuleren van sociale woningbouw onder de aftoppingsgrens.
- (deels) dichten van de onrendabele top bij het realiseren van parkeerplaatsen voor sociale huurwoningen.
- Verbetering van de openbare ruimte of kwaliteitsimpuls bij projecten in de sociale huur.

4.5 Samenwerkingstafel Haarlem

De regel voor woningbouwprogrammering “40-40-20” geldt voor elk nieuw project met meer dan 30 woningen. Menging van woningtypen op gebouwniveau is in het algemeen niet wenselijk, maar ook niet onmogelijk. Het is in eerste instantie aan marktpartijen en corporaties om elkaar op te zoeken en tot voorstellen te komen de 40-40-20 in te vullen.

Om hier in te ondersteunen starten we met een ‘Samenwerkingstafel Haarlem’ met corporaties en ontwikkelaars. Hier kan gekeken worden naar uitruil van locaties (herverkaveling) waardoor er ruimte komt voor corporaties om te bouwen en de 40-40-20 programma-opgave op een evenwichtige wijze tot stand kan komen (ongedeelde stad). Samenwerkingstafels op gebiedsniveau bieden kansen om de gewenste productie te realiseren. Daarbij wordt gebruik gemaakt van expertise van o.a. het Rijk (expertteam).

Tevens worden gesprekken tussen corporaties en ontwikkelaars in verband met doorstroom naar de middeldure categorie ondersteund.

4.6 Monitoring

Er is behoefte om gestructureerd de ontwikkelingen van de woningbouwplannen/ontwikkelzones te monitoren en gebruik te maken van dezelfde bronbestanden. Het traject hiertoe is enkele jaren geleden ingezet, mede met doel het visualiseren van locaties in geografische kaarten met relevante kerngegevens.

Twee keer per jaar wordt de stand van zaken opgemaakt. De gegevens worden gebruikt voor analyse en aanlevering naar de provinciale monitor plancapaciteit, en analyse van ontwikkelingen. Een keer per jaar wordt een rapportage naar de raad gestuurd.

Gedurende het jaar zullen er afstemmingsoverleggen met marktpartijen en corporatie worden gehouden om te bezien of partijen nog op één lijn zitten qua aantallen en planning.

4.7 Boetebepaling / kettingbeding

In de kaders voor sociale en middeldure huur is opgenomen dat :

Eénmaal per jaar wordt per woning de huurprijs aangeleverd (via een vastgesteld format) om de huurprijzen te toetsen indien het niet een toegelaten instelling betreft. Daarvoor wordt inzicht gegeven in deel van huuradministratie.

Deze voorwaarde is gekoppeld aan de uitgifte-overeenkomst of verankerd via de doelgroepenverordening aan het bestemmingsplan. De controle wordt ondergebracht bij een gemeentelijke afdeling. Consequentie is dat er ook een boetebepaling wordt opgesteld voor degene die zich niet houdt aan de afspraken, dit wordt verwerkt bij de doelgroepenverordening en het bestemmingsplan. Om de afspraken te borgen bij doorverkoop is een kettingbeding noodzakelijk. Dit kan door partijen in het verkoopcontract worden opgenomen.

4.8 Antispeculatie-beding en zelfbewoning

Via een anti-speculatiebeding (eventueel in combinatie met een plicht tot zelfbewoning) bij de verkoopvoorwaarden kan worden voorkomen dat de kopende partij via aankoop van de woning winst maakt (buiten de reguliere waardeinstijging) of de woning koopt om te verhuren. Er is onderscheid wanneer de gemeente zelf grond uitgeeft en een particuliere partij. De verschillende modellen en mogelijkheden worden komende maanden verder in beeld gebracht.

4.9 Ingangsdatum

In het Collegebesluit van 28 augustus 2018 (2018/514016) is vastgesteld voor welke projecten en gebieden de regel van 40-40-20 wel en niet geldt.

Met de vaststelling van deze notitie zijn de nieuwe kaders (spelregels) van toepassing op alle projecten waarvan in het collegebesluit is gesteld dat deze onder de nieuwe regeling van 40-40-20 vallen.

5. Samengevat: de Spelregels voor woningbouw-programmering

In deze nota zijn kaders gesteld voor de realisatie van sociale -en middeldure huurwoningen. Uit oogpunt van helderheid en duidelijkheid zijn de spelregels (op basis van deze kaders en het onlangs vastgestelde collegebesluit) opgesteld.

Deze spelregels voor het programmeren van woningbouw zijn gemaakt om uitvoering te geven aan het nieuwe stedelijke uitgangspunt (gesteld in het coalitie-programma) woningbouwprogrammering. Dit is 40% sociale huur, 40% middelduur (koop en huur) en 20% overige woningen. De spelregels zijn gewenst om de programmering van 40-40-20 op een goede wijze toe te passen in projecten.

Spelregel 1

Voor nieuwe initiatieven en projecten (met meer dan 29 woningen) geldt de woningbouwprogrammering van 40-40-20.

Spelregel 2

Het uitgangspunt 40-40-20 is niet van toepassing bij:

- Lopende projecten en gebieden aan de westkant van de stad waarin tot op heden meer dan 40% sociale huur als uitgangspunt is opgenomen.
- Projecten die kleiner zijn dan 30 woningen. Dit geldt niet voor gemeentelijk eigendom (grond en vastgoed).
- Sloop/nieuwbouwprojecten van corporaties
- daar waar binnen vigerend bestemmingsplan gebouwd kan worden
- Projecten waarvoor privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt waarbij een programmatische wijziging niet meer haalbaar is zonder verwachte vergaande juridische en/of financiële consequenties (zie Collegebesluit 28 augustus 2018 voor lijst benoemde projecten).

Spelregel 3

Lopende projecten, die buiten de in spelregel 2 genoemde uitgangspunten vallen, zullen per geval beoordeeld worden (maatwerk). Maximale inzet op 40-40-20.

Spelregel 4

Startnotities voor projecten worden voortaan vastgesteld door de gemeenteraad, zodat de uitgangspunten daarvoor vastliggen.

Spelregel 5

Definitie sociale huurwoningen. Dit zijn woningen die vallen onder de gereguleerde huursector met een huur onder de € 710,68 (prijsspeil 2018). Het zijn permanente, (zelfstandige) woningen. De minimale afmeting van een sociale huurwoning bedraagt 40 m2 GBO en beschikt over minimaal 1 slaapkamer. De woningen worden 'passend toegewezen' cf. Woningwet. De verdeling/toewijzing verloopt via Woonservice.

Spelregel 6

1. De verhuurder van sociale huurwoningen is bij voorkeur een toegelaten instelling.
2. Voor zover de verhuurder geen toegelaten instelling is worden de huren conform het Rijkshuurbeleid geïndexeerd.
3. Er geldt een verbod op uitpanden/liberaliseren gedurende 25 jaar.
4. 70% van de op te leveren sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag;

Spelregel 7

40% van de nieuw te bouwen woningen wordt in het middeldure segment gerealiseerd.

Van deze 40% wordt:

- 60% (=24% van het totale programma) als *middeldure huurwoning* met een maximale kale aanvangshuur van € 971 per maand gerealiseerd en/of als lage middeldure koopwoning in de prijs categorie €182.000 - € 250.000,-.
- de overige 40% (=16% van het totale programma) als *middeldure koopwoning* met een maximale VON-prijs van € 363.000 of als *hoge middeldure huurwoning* met een maximale kale huurprijs tussen de € 971 en € 1.300 gerealiseerd.

Spelregel 8

Definitie middeldure huurwoningen. Een middeldure huurwoning (of middenhuur) is een huurwoning met een kale huurprijs vanaf de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 971 (kale aanvangshuur). Minimaal de helft van de nieuw op te leveren middeldure huurwoningen heeft een minimum oppervlak van 60m2 GBO en de woningen zijn niet kleiner zijn dan 50 m2 GBO.

Spelregel 9

1. De huren in het middeldure huursegment zijn inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI, maandcijfer) voor een periode van minimaal 15 jaar.
2. Er geldt een verbod op verkoop bij leegstaan/uitponden gedurende 15 jaar.
3. De nieuw op te leveren woningen en de woningen die na mutatie vrijkomen worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen tot 1,5x modaal.
4. De nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang toegewezen (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten;

Spelregel 10

Definitie lage middeldure koopwoningen. Een lage middeldure koopwoning is een koopwoning met een vrij op naam prijs tussen de € 182.000 - €250.000,- Minimaal de helft van de nieuw op te leveren woningen heeft een minimum oppervlakte van 60 m2 gbo en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m2 gbo. Voor deze woningen geldt in principe een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding. Deze worden nog uitgewerkt.

Voor de woningen tot de € 200.000 geldt daarnaast:

1. Dat deze bij voorrang worden toegewezen (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten.
2. Dat deze worden verkocht aan huishoudens met een inkomen tot 1,5x modaal.
3. Indexering volgt vanuit het Besluit Ruimtelijke Ordening

Spelregel 11

Definitie hoge middeldure huurwoningen. Hoge middeldure huurwoningen hebben een maximale kale huurprijs tussen de € 971 en € 1.300.

Spelregel 12

Definitie middeldure koopwoningen. Middeldure koopwoningen zijn koopwoningen met een prijs tot €363.000 VON.

Spelregel 13

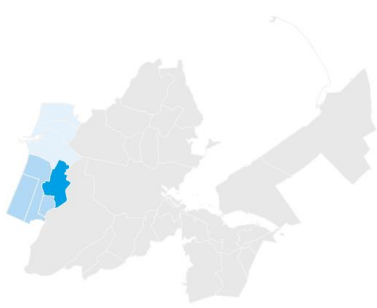
Binnen het ruimtelijk project is de menging nader te bepalen. Met het oog op voortvarende planontwikkeling worden sociale huurwoningen, middensegment woningen en dure woningen zoveel mogelijk op aparte bouwkavels geprogrammeerd.

Spelregel 14

De gemeente streeft bij gebiedsontwikkeling naar een situatie waarbij zoveel mogelijk van de in het plan opgenomen marktsegmenten parallel worden ontwikkeld en uitgevoerd.

2

Woonwensenonderzoek
"Wonen in de MRA",
Factsheet Haarlem, WiMRA 2019



Factsheet Wonen in Haarlem 2019

Haarlem in het kort

Veertig procent van de huishoudens in Haarlem bestaat uit alleenwonenden. Gemiddeld in Zuid-Kennemerland is dit 38% en gemiddeld in de MRA 39%.

In Haarlem wonen iets minder 55-plussers dan gemiddeld in de deelregio. 42% van de Haarlemmers is 55 jaar of ouder, tegenover 47% gemiddeld in Zuid-Kennemerland.

Niet als gemiddeld in de MRA heeft 41% van de huishoudens in Haarlem een laag inkomen tot €38.035. In Zuid-Kennemerland ligt dat aandeel met 38% iets lager. In vergelijking met de deelregio hebben huishoudens iets minder vaak een hoog inkomen (41% tegenover 44%).

Het koopwoningbezit ligt in Haarlem wat lager dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland. In Haarlem bestaat de woningvoorraad voor 54% uit koopwoningen, tegenover 56% in de deelregio. Dit verschil zit vooral in de koopwoningen met een WOZ-waarde van boven de €409.000. In Haarlem bestaat 14% van de woningvoorraad uit deze woningen, gemiddeld in Zuid-Kennemerland gaat het om 20%.

Ruim een kwart (27%) van de woningvoorraad in Haarlem bestaat uit corporatiewoningen met sociale huur. Gemiddeld in de deelregio gaat het om 25% en in de MRA om 30%.

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 23% een corporatiewoning met sociale huur betrokken in Haarlem en 37% een koopwoning. Relatief vaak werd een huurwoning in de vrije sector betrokken (29%). In totaal bestaat 13% van de woningvoorraad uit vrije sector huur.

Kerncijfers Haarlem, 2019

	Haarlem	Z.Kennemer-land	Z.Kennemer-land/IJmond	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	77.813	108.014	175.132	1.185.892
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	75.632	107.768	175.462	1.149.815
aantal respondenten enquête (abs.)	4.186	5.806	9.693	48.256
alleenwonenden	40%	38%	36%	39%
stel zonder kinderen	25%	27%	28%	26%
eenoudergezin	8%	8%	8%	8%
stel met kinderen	26%	27%	28%	26%
18-34 jaar	19%	16%	16%	20%
35-54 jaar	39%	37%	36%	36%
55-75 jaar	33%	37%	37%	35%
75 jaar en ouder	9%	10%	10%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	20%	18%	19%	23%
inkomens v.a. hts-grens tot €38.035	21%	20%	19%	18%
laagste middeninkomens €38.035 - €42.436	5%	6%	6%	6%
lagere middeninkomens €42.436 - €47.544	3%	3%	3%	3%
middeninkomens €47.544 - €57.053	9%	9%	10%	9%
hogere inkomens €57.053 - €76.070	10%	10%	11%	11%
hoogste inkomens > €76.070	31%	34%	31%	30%
sociale huur, corporatie	27%	25%	27%	30%
sociale huur, particulier	7%	7%	5%	8%
vrije sector huur, corporatie**	4%	3%	3%	3%
vrije sector huur, particulier	9%	9%	7%	11%
koopwoning WOZ < €175.000	5%	4%	5%	5%
koopwoning WOZ €175.000 - €279.000	18%	16%	19%	16%
koopwoning WOZ €279.000 - €409.000	17%	16%	18%	14%
koopwoning WOZ > €409.000	14%	20%	16%	13%

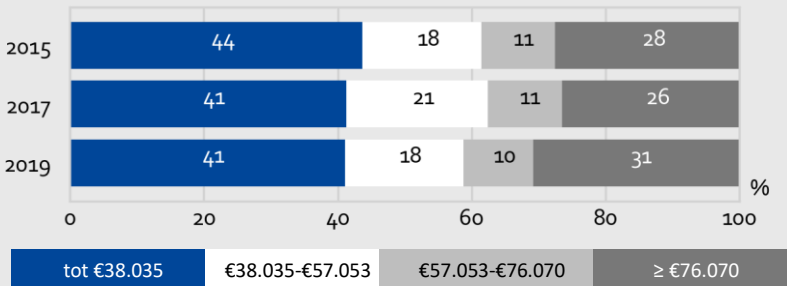
*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.

**indeling op basis van huurprijs, inclusief woningen met een sociaal contract.

Verdeling inkomens

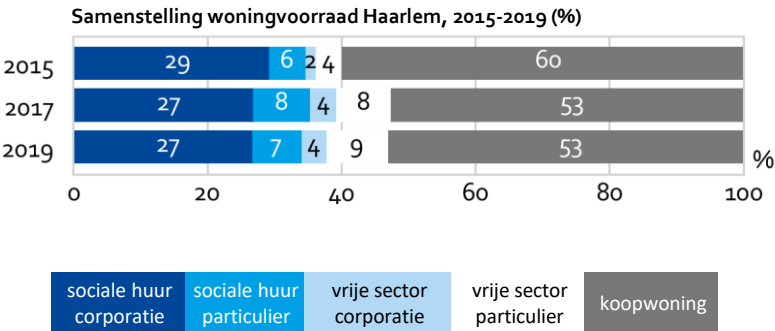
Het aandeel hoge inkomens in Haarlem is in 2019 hoger dan de jaren daarvoor. In 2019 gaat het om 31% tegenover 26% in 2017 en 28% in 2015. Het aandeel lage inkomens is met 41% hetzelfde als in 2017, maar wel lager dan in 2015 toen dit aandeel 44% betrof.

Inkomensverdeling Haarlem, 2015-2019 (%)



Samenstelling woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad is tussen 2017 en 2019 stabiel gebleven. Ten opzichte van 2015 zijn er wel wat verschuivingen te zien. Zo zijn er zijn relatief minder koopwoningen en meer huurwoningen. Het aandeel particuliere vrije sectorwoningen is toegenomen van 4% in 2015 naar 9% in 2019. In totaal omvat de vrije sector 13% van de woningvoorraad: 8% is middeldure huur en 5% dure huur.

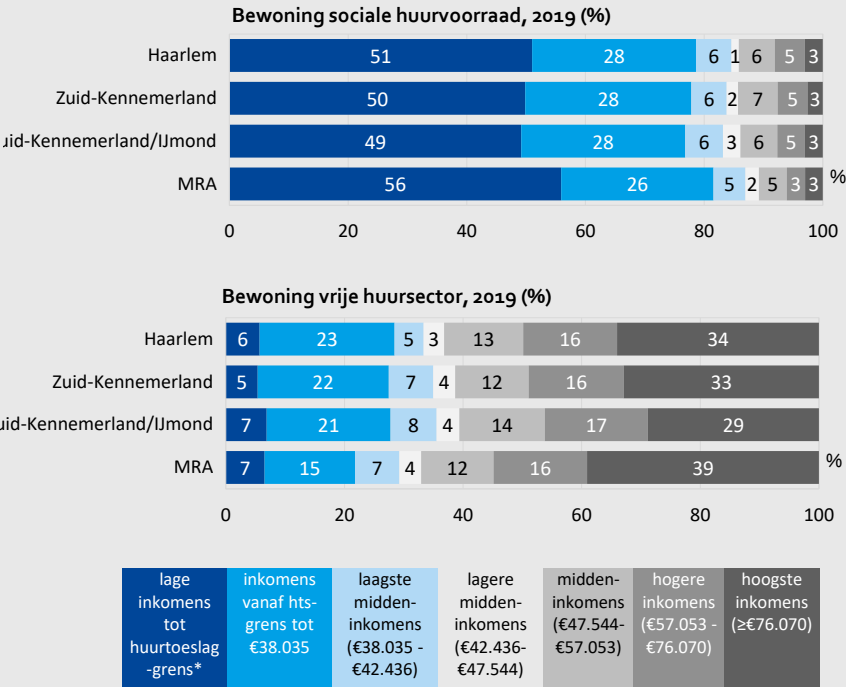


Bewoning sociale huur en vrije sector

De sociale huurvoorraad in Haarlem wordt voor 79% bewoond door huishoudens met een laag inkomen tot €38.035. Gemiddeld in de deelregio gaat het om 78% en in de MRA om 82%.

Huishoudens in de vrije huursector hebben in 50% van de gevallen een hoog inkomen. In vergelijking met de MRA is dat iets lager (55%). 29% van de vrije huursector wordt in Haarlem bewoond door huishoudens met een laag inkomen. Dat is hoger dan gemiddeld in de MRA (22%).

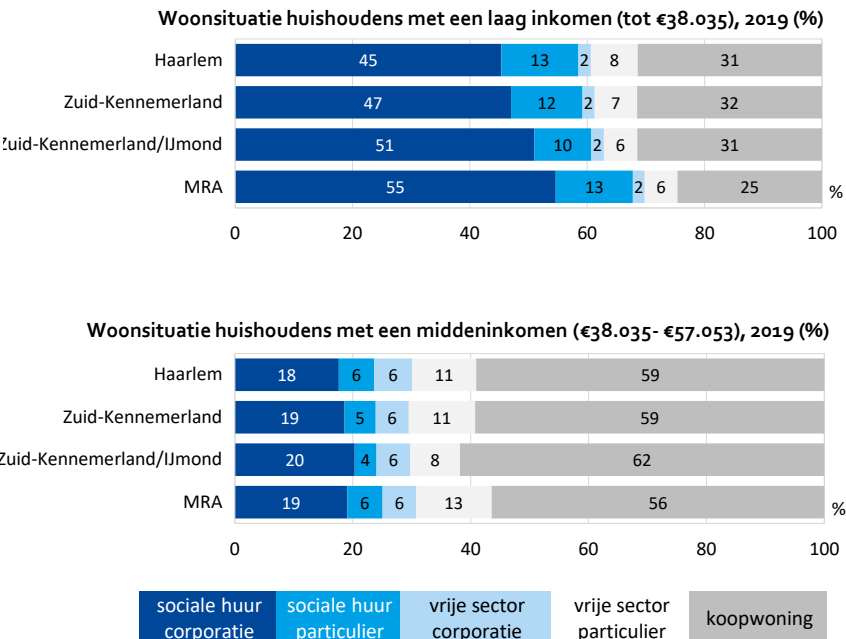
*Eenpersoonshuishoudens: €22.700
Meerpersoonshuishoudens: €30.825



Woonsituatie lage- en middeninkomens

Huishoudens met een laag inkomen wonen in Haarlem relatief vaak in een koopwoning. In Haarlem gaat het om 31% tegenover 25% gemiddeld in de MRA. Bijna de helft (45%) van de huishoudens met een laag inkomen woont in een corporatiewoning met sociale huur. Dat is lager dan gemiddeld in de MRA (55%).

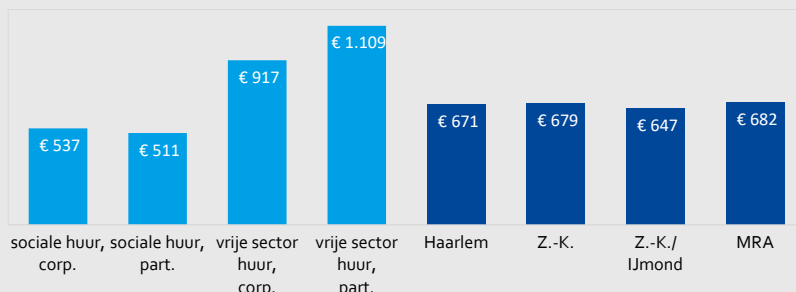
Zes van de tien (59%) huishoudens met een middeninkomen wonen in een koopwoning. Gemiddeld in Zuid-Kennemerland gaat het ook om 59% en in de MRA om 56%.



Betaalbaarheid

Huurders in Haarlem betalen gemiddeld €671 aan kale huur per maand. Dat is nagenoeg gelijk aan het gemiddelde in de deelregio en de MRA. Recent verhuisde huurders betalen gemiddeld €824. Er is veel verschil in gemiddelde huurprijzen tussen soorten huurwoningen. Zo betalen huurders in de particuliere vrije sector gemiddeld €1.109 en huurders van een particuliere sociale huurwoning gemiddeld €511. Huurders zijn, na aftrek van huurtoeslag, gemiddeld 29% van hun inkomen kwijt aan huur, net als gemiddeld in Zuid-Kennemerland en de MRA. Eigenaren zijn na belastingaftrek 17% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek. Ook dat is gelijk aan het gemiddelde in de deelregio en de MRA.

Gemiddelde huur naar huursegment, Haarlem, 2019 (€)



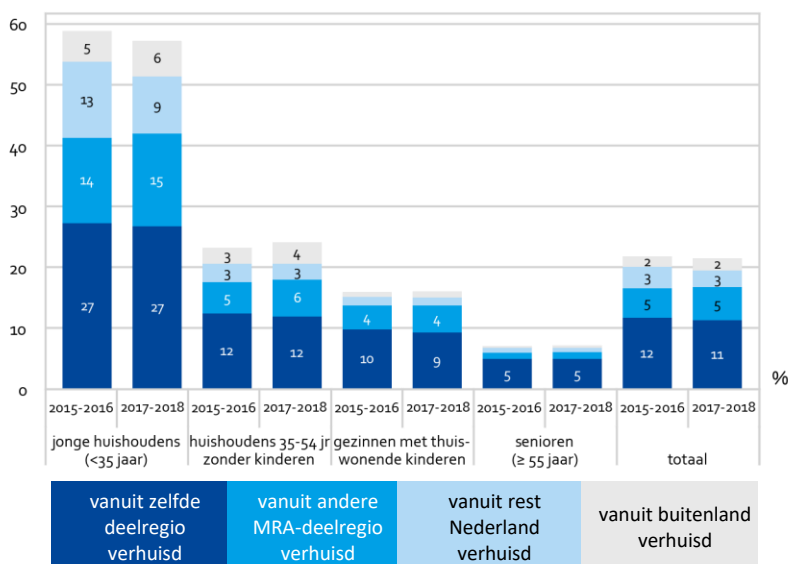
Verhuizingen*

16.670 huishoudens in Haarlem zijn recent (in de periode 2017-2018) in of naar Haarlem verhuisd. Dat is 21% van alle huishoudens. Dat is vergelijkbaar met 2015-2016. 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%.

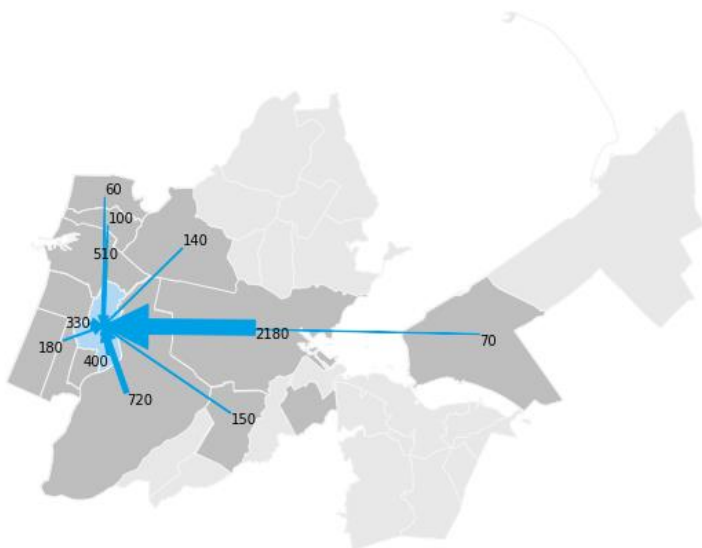
Het aantal starters is afgenomen. Onder de recent verhuisden zijn er in 2017-2018 in totaal 2.780 starters, in 2015-2016 waren dit er 2.900.

*bron: CBS/ bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Haarlem naar huishoudenstypen, 2017-2019 (%)
(verhuisd in twee voorafgaande jaren)



Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Haarlem (grootste stromen), 2017-2018



Verhuisstromen van en naar Haarlem, 2017-2018

binnen Haarlem: + 7.870
 vanuit overig MRA naar Haarlem: + 4.960
 van buiten de MRA naar Haarlem: + 2.110
 vanuit buitenland naar Haarlem: + 1.600

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar A'dam: - 1.080
 vanuit A'dam: + 2.180

naar H'meer: - 680
 vanuit H'meer: + 720

naar Velsen: - 700
 vanuit Velsen: + 510

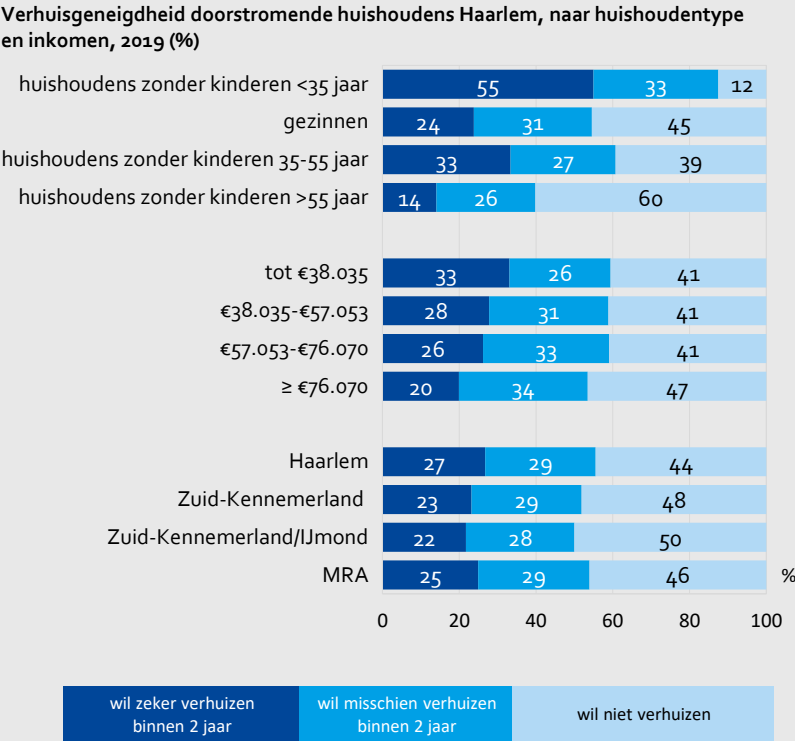
naar Heemstede: - 460
 vanuit Heemstede: + 400

Verhuisgeneigdheid

Van de huishoudens in Haarlem heeft 56% verhuisplannen: 27% wil zeker verhuizen en 29% misschien. Van de Haarlemmers heeft 44% geen verhuisplannen. De verhuisgeneigdheid is iets hoger dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (52%).

Huishoudens zonder kinderen die jonger zijn dan 35 jaar hebben het vaakst verhuisplannen: 55% wil zeker verhuizen en 33% misschien. Van hen zegt 12% niet te willen verhuizen.

Huishoudens met een inkomen boven de €76.070 zeggen minder vaak te willen verhuizen dan huishoudens met een lager inkomen.



Verhuishwensen

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.

Ongeveer 15.900 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Haarlem te verhuizen. Ongeveer 26.600 huishoudens die al in Haarlem wonen overwegen binnen de gemeente te verhuizen. Daarmee hebben in totaal ongeveer 42.500 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Haarlem. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

De meeste huishoudens (71%) die in of naar Haarlem willen verhuizen zijn op zoek naar een koopwoning. Het gaat hierbij voor 28% om dure koop (€279.000-€409.000) en 26% duurste koop (> €409.000). Bijna een kwart (22%) is op zoek naar een sociale huurwoning.

De voorkeur voor een woning in Haarlem gaat het vaakst uit naar een eengezinswoning (39%) en naar een woning met een oppervlakte van 60-100m² (46%).

Verhuishwensen Haarlem, 2019		
	abs.	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Haarlem naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	26.600	74
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	1.000	3
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	8.300	23
	abs.	%
Waar wonen huishoudens die naar Haarlem willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	26.600	63
buiten de gemeente	15.900	37
totaal	42.500	100
Wat zijn hun woonwensen?		
eengezinswoning	15.200	39
meergezinswoning	13.000	33
beide	10.500	27
sociale huur huur tot €720	8.200	22
middeldure huur €720-€1.009	2.100	6
dure huur €1.009 en meer	600	2
betaalbare koop tot €279.000	6.500	17
dure koop €279.000 - €409.000	10.400	28
duurste koop €409.000 en meer	9.900	26
woonoppervlak tot 60m²	6.200	16
woonoppervlak 60-100m²	18.000	46
woonoppervlak >100m²	14.700	38

Verhuisredenen: keuze voor Haarlem

De meest genoemde reden om naar of binnen Haarlem te willen verhuizen, is de historie/sfeer, aantrekkelijke woningen en woonomgeving. Vier van de tien (42%) huishoudens die in of naar Haarlem willen verhuizen geven deze reden. Daarna geeft 28% als reden er te zijn opgegroeid. Een kwart (24%) vindt Haarlem een goede plek voor kinderen om op te groeien en 22% geeft de voorkeur aan Haarlem om rustig(er) te kunnen wonen. Eveneens 22% zegt dichtbij kinderen/ouders/familie te willen wonen.

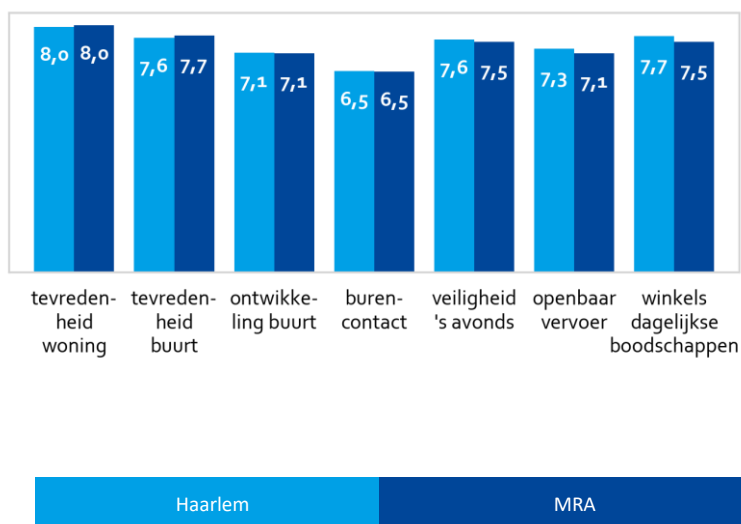
Redenen waarom men binnen/naar Haarlem wil verhuizen, 2019 (%)



Prettig wonen

In de figuur staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Haarlem geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Net als gemiddeld in de MRA zijn Haarlemmers tevreden met hun woning. Gemiddeld wordt hiervoor een 8,0 gegeven. Ook over de buurt zijn Haarlemmers tevreden (7,6). In Duinwijk wordt hiervoor gemiddeld het hoogste cijfer gegeven, namelijk een 8,4. Net als in de MRA wordt het bureaucontact het minst goed beoordeeld (6,5). In Meerwijk wordt hiervoor het laagste cijfer gegeven (5,8). Haarlemmers geven gemiddeld een 7,6 voor de veiligheid 's avonds in de buurt, dat is vergelijkbaar met de MRA. In de Oude Stad ligt het gemiddelde rapportcijfer hiervoor het hoogst (7,9) en in Houtvaartkwartier met een 6,0 het laagst.

Leefbaarheidscijfers Haarlem, 2019 (rapportcijfer 1-10)

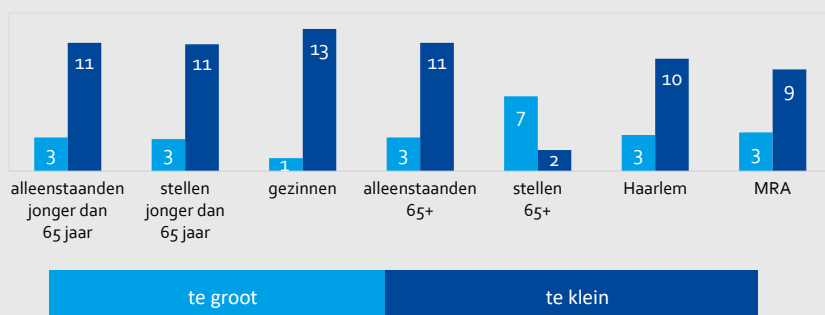


Passend wonen

Tien procent van de Haarlemse huishoudens vindt hun woning te klein. Gemiddeld in de MRA gaat het om 9%. Gezinnen vinden hun woning het vaakst te klein (13%).

Net als in de MRA vindt 3% van de huishoudens in Haarlem de woning te groot. Het zijn vooral stellen van 65 jaar en ouder die hun woning te groot vinden (7%).

Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2019 (%)



Wonen en ouder worden

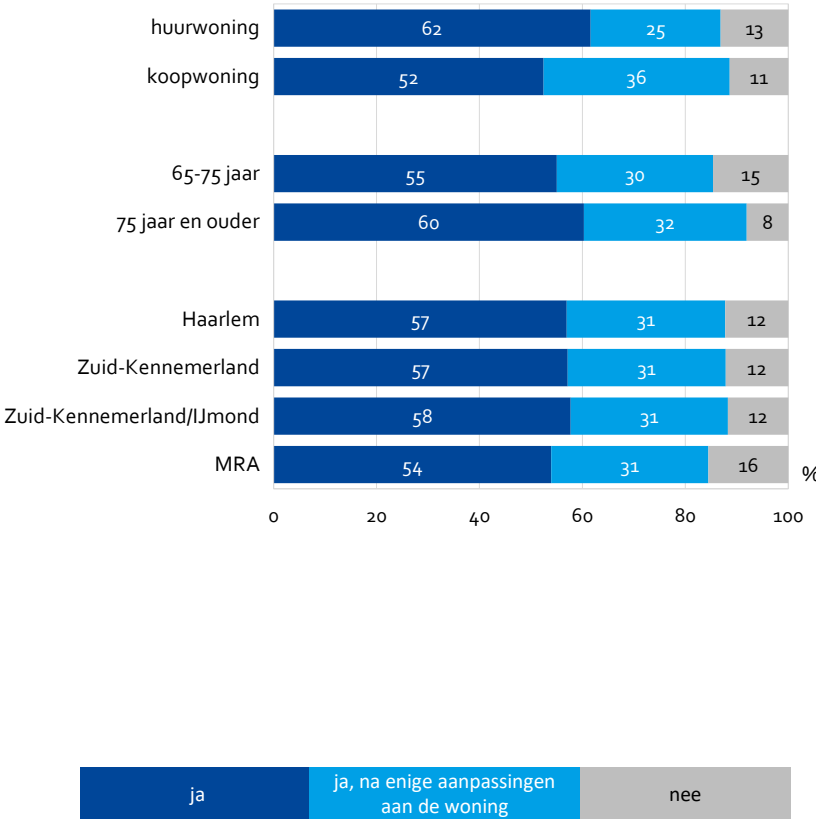
In Haarlem is een kwart van de huishoudens een 65-plus huishouden. Molenwijk kent de meeste vergrijzing, hier is 34% van de huishoudens 65-plus.

Ruim de helft (57%) van de 65-plussers in Haarlem vindt de eigen woning geschikt om ouder in te worden. Ongeveer een derde (31%) vindt de woning na enige aanpassingen geschikt. Net als gemiddeld in de deelregio vindt 12% de woning niet geschikt om ouder in te worden. Gemiddeld in de MRA ligt dat aandeel met 16% iets hoger.

75-plus huishoudens vinden hun woning iets vaker geschikt om oud in te worden dan de 65-75 jarigen. Acht procent van de 65-plussers vindt de woning niet levensloopbestendig, tegenover 15% van de 65-75 jarigen.

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.

Geschiktheid woning om ouder in te worden naar huur/koop en leeftijd, 65-plussers, 2019 (%)

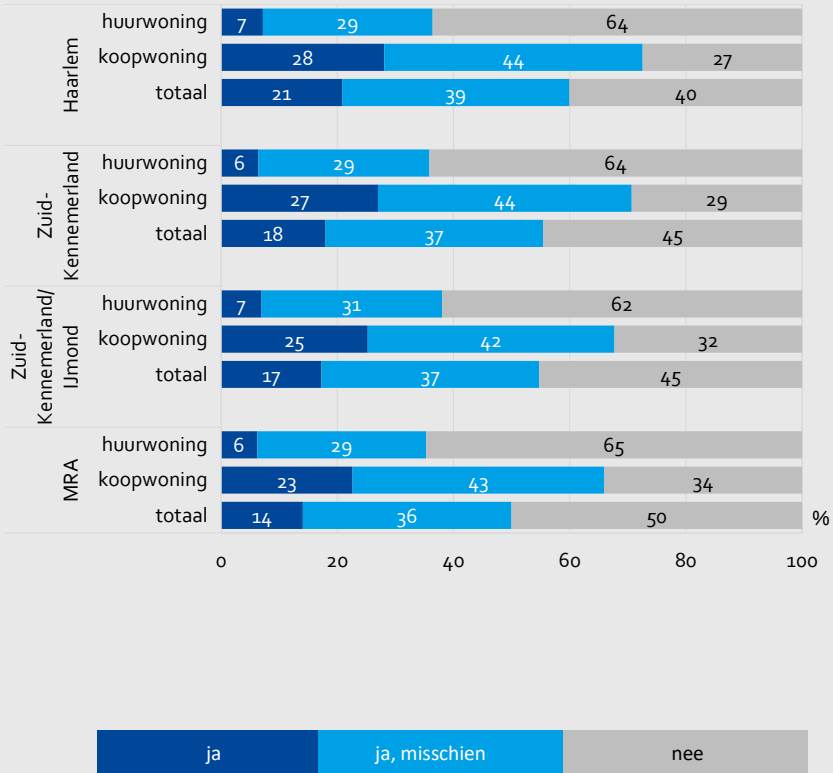


Wonen en duurzaamheid

Een vijfde (21%) van de Haarlemse huishoudens zegt bereid te zijn om te investeren in verduurzaming van de woning of hier een hogere huur voor te betalen. 39% zegt misschien hiertoe bereid te zijn. Deze bereidheid tot verduurzaming van de woning ligt in Haarlem iets hoger dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. Gemiddeld in Zuid-Kennemerland zegt 18% hiertoe bereid te zijn en 37% misschien. In de MRA gaat het om 14% en 36%.

Kopers zijn vaker bereid te investeren in verduurzaming van de woning dan huurders. Van de kopers in Haarlem zegt 72% (misschien) bereid te zijn, tegenover 36% van de huurders. Gemiddeld in Zuid-Kennemerland en in de MRA is dit patroon ook te zien. Wel zijn de kopers in Haarlem iets vaker bereid tot verduurzaming dan gemiddeld in de MRA.

Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2019 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2019. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam en een verhuizingenbestand op basis van de microdata van het CBS.

Het verhuizingenbestand bevat alle verhuisde huishoudens in de periode 2015/2016 en de periode 2017/2018. Voor beide periodes zijn de verhuizingen gekoppeld aan alle huishoudens die aan het eind van de periode woonachtig waren in de Metropoolregio Amsterdam.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2019. Alle publicaties van WiMRA 2019 zullen verschijnen op:

data.amsterdam.nl/dossier/wonen

Respons in Haarlem

In Haarlem hebben er 4.186 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 883 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 2.039 respondenten in Haarlem die hebben aangegeven (mogelijk) te willen verhuizen in de komende twee jaar en wat daarbij hun woonwensen zijn. Om over een groep te rapporteren is een ondergrens aangehouden van 50 ongewogen respondenten. De antwoorden op de vragen die in de enquête zijn gesteld, zijn representatief voor alle zelfstandig wonende huishoudens in de MRA.

Opdrachtgevers

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en de corporaties die vertegenwoordigd zijn de in de MRA, waaronder leden van het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR).

Colofon

Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS)
Weesperstraat 111-113
1012 GL Amsterdam
<https://data.amsterdam.nl/>

Auteurs
Hester Booi en Anne Huijzer
e-mail: h.booi@amsterdam.nl
telefoon: 06 22648042

3

Raming Woningbehoefte
Zuid-Kennemerland/IJmond,
bureau Rigo (september 2020)



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

Raming woningbehoefte Zuid- Kennemerland / IJmond

Op basis van WiMRA 2019



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Raming woningbehoefte Zuid- Kennemerland / IJmond

Op basis van WiMRA 2019

Opdrachtgever

Regio Zuid-Kennemerland en IJmond

Contactpersoon

Martine de Graaf

Projectnummer

P41730

Datum

28 september 2020

Auteurs

André Buys; andre.buys@rigo.nl; 020 522 11 73

Inhoud

1	Samenvatting	1
1.1	Actuele fricties op de woningmarkt	1
1.2	Additionele woningbehoefte op termijn	3
2	Actuele fricties op de woningmarkt	5
2.1	Benaderingswijze	5
2.2	Bevindingen	6
2.3	Verhuisrelaties binnen de regio en met de MRA	13
3	De additionele woningbehoefte op termijn	15
3.1	Aannamen	15
3.2	Ontwikkeling inkomensgroepen	19
3.3	Ontwikkeling van de (additionele) woningbehoefte	23
4	Additionele behoefte, gecorrigeerd voor fricties	29
5	Behoefte en plancapaciteit	32
Bijlage		37
	Cijfers per deelgebied	37
	Typering woonomgeving	49
	Prijsklassen en inkomensklassen	50

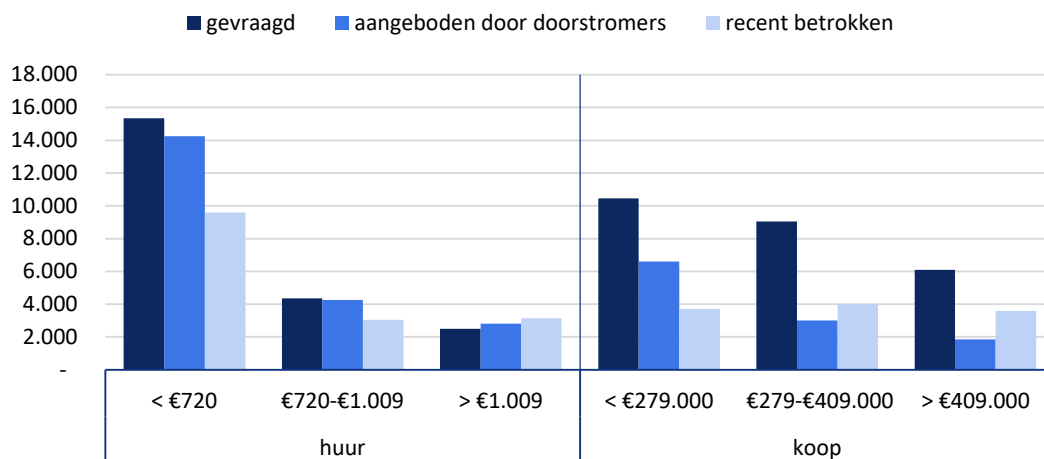
1 Samenvatting

In opdracht van de regio Zuid-Kennemerland / IJmond heeft RIGO de actuele fricties op de regionale woningmarkt in beeld gebracht. Tevens is een raming gemaakt van de ontwikkeling van de woningbehoefte op de langere termijn. Daarbij is onderscheid gemaakt in drie deelgebieden: Haarlem, overig Zuid-Kennemerland en IJmond. Belangrijkste bronnen zijn het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA 2019) en de demografische prognose van de Provincie Noord-Holland. Hieronder worden de belangrijkste en opvallendste bevindingen samengevat, met het accent op de regio als geheel.

1.1 Actuele fricties op de woningmarkt

De actuele vraag naar woningen in de regio is groter dan het potentiële aanbod uit de voorraad. We hebben het dan over wensen van woningzoekenden die binnen twee jaar een (andere) woning zoeken en er in geval van doorstroming ook een aanbieden.

Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond; prijsklassen



Bron: WiMRA 2019, bewerking RIGO

Bij nadere beschouwing (hier niet weergegeven) blijkt dat er vooral in Haarlem meer vragers zijn dan aanbieders. Haarlem is namelijk sterk in trek bij woningzoekenden van buiten de gemeente, vooral uit Amsterdam. Ook uit feitelijke verhuisstromen blijkt dat Haarlem veel Amsterdammers trekt. Ook binnen Haarlem zelf willen veel mensen verhuizen. Dit hangt samen met een relatief jonge bevolking.

Prijsklassen

Zowel aan sociale huurwoningen als aan koopwoningen in alle prijsklassen is er een aanbodtekort. Duurdere huurwoningen (met een huurprijs boven de €720) worden ongeveer even veel aangeboden als gevraagd. Veel bewoners van vrijesector huurwoningen willen daaruit doorstromen en slechts weinigen zoeken expliciet in dit segment. Boven de €1.009 is er zelfs een theoretisch aanbodoverschot.

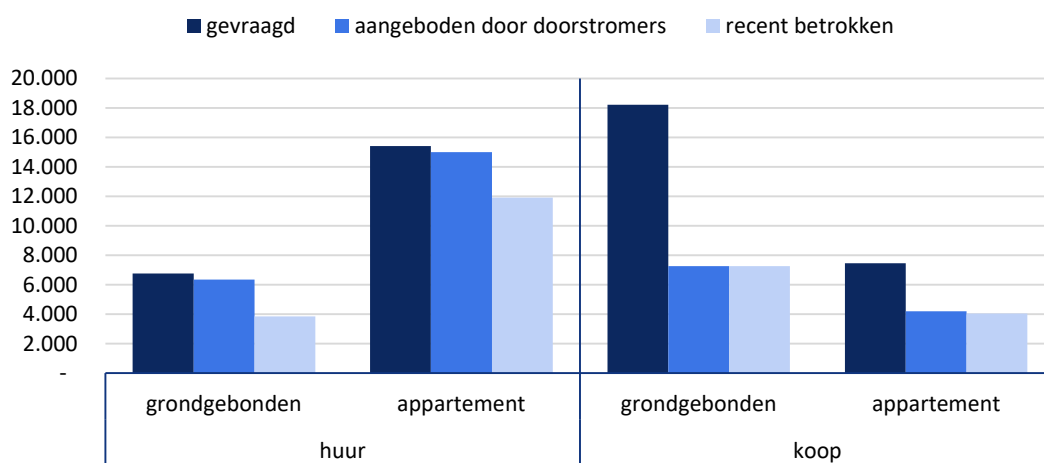
De grootste aanbodtekorten bevinden zich in de koopsector. Hierdoor is het waarschijnlijk dat in de praktijk toch veel huishoudens afhankelijk blijven van de vrije huursector. In WiMRA worden koopwoningen tot €279.000 en huurwoningen tot €1.009 voor huishoudens met een middeninkomen uitwisselbaar geacht, althans qua woonlasten. Woningzoekenden zelf geven duidelijk de voorkeur aan kopen, maar hebben vaak geen alternatief dan te (blijven) huren.

In de sociale huur (tot €720) zijn er veel vragers, maar op het eerste gezicht ook veel aanbieders. Kijken we naar de recent verhuisden, dan blijken er in de praktijk toch veel minder sociale huurwoningen te zijn betrokken dan je op grond van verhuisplannen zou verwachten. Kennelijk weten veel potentiële doorstromers uit de sociale huur hun wensen niet te realiseren, waardoor dit segment verstopt raakt. Het recent betrokken aanbod is overigens niet alleen afkomstig van doorstromers, maar ook van (onder meer) nieuwbouw. Dit verklaart dat er in de duurdere segmenten juist veel woningen zijn betrokken in verhouding tot het potentiële aanbod uit de voorraad.

Woningtypen

Wanneer type en eigendom worden gecombineerd, is het grootste aanbodtekort de eengezins-koopwoning. Tegenover elke tien aanbieders van eengezins-koopwoningen staan 25 vragers, in Haarlem zelfs 41. Ook appartementen, zowel huur als koop, worden meer gevraagd dan aangeboden.

Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond; Woningtypen



Bron: WiMRA 2019, bewerking RIGO

Eengezins-huurwoningen blijken in de regio als geheel nagenoeg even veel te worden gevraagd als aangeboden. Bij nadere beschouwing blijkt dit segment buiten Haarlem meer te worden aangeboden dan gevraagd. Vooral in 'overig Zuid-Kennemerland' is dit het geval. Dat aanbod is veelal afkomstig van senioren die willen doorstromen naar een appartement. Of ze dat in de praktijk ook zullen doen valt nog te bezien. Er is een relatief groot verschil tussen het aantal aangeboden en het aantal recent betrokken eengezins huurwoningen.

1.2 Additionele woningbehoefte op termijn

Op langere termijn moet rekening worden gehouden met een groei van het aantal huishoudens. In het jaar 2030 zullen er volgens de jongste prognose van de Provincie Noord-Holland 13.150 meer woningen in de regio nodig zijn dan in 2019 om deze groei te accommoderen, waarvan 8.200 in Haarlem, 3.750 in IJmond en 1.200 in overig Zuid-Kennemerland.

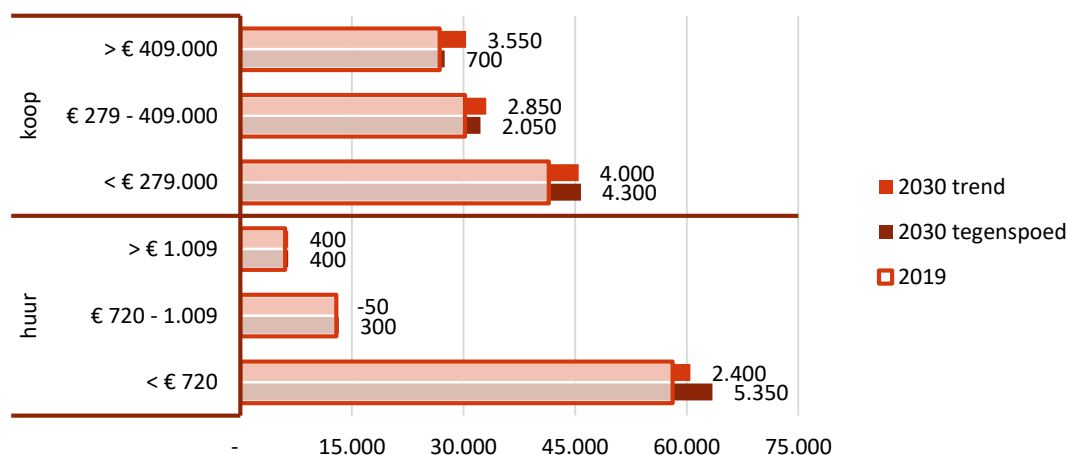
Nog los van de huidige fricties tussen vraag en aanbod neemt de woningbehoefte dus nog verder toe. In de demografische prognose is rekening gehouden met migratie alsook met bouwcapaciteit. Wordt niet in de behoefte voorzien, dan zal de huishoudensprognose niet uitkomen (kip en ei) en zal de spanning op de woningmarkt verder oplopen. Starters moeten dan bijvoorbeeld (nog) langer bij hun ouders blijven wonen of woningzoekenden zien zich genoodzaakt de regio te verlaten. Ook na 2030 komen er naar verwachting nog huishoudens bij, maar vlakkt de groei wel af. De komende twintig jaar zal de bevolking ook verder vergrijzen.

De demografische prognose is omgeven met onzekerheid. Dat geldt nog sterker voor de macro-economische context. Deze is onder normale omstandigheden al moeilijk te voorspellen, met de recente corona-uitbraak is dat al helemaal het geval. Die macro-economische ontwikkeling is van sterke invloed op de woningbehoefte in kwalitatieve zin. Om die reden is gerekend met drie scenario's, een trendscenario, een tegenspoed scenario en een voorspoed scenario. We bespreken hier alleen de eerste twee, omdat het voorspoedscenario onder de huidige omstandigheden niet erg waarschijnlijk lijkt.

Prijsklassen

Er is zowel behoefte aan extra koop- als huurwoningen. Ook de behoefte aan sociale huur neemt nog toe. Trendmatig zijn tot het jaar 2030 naar schatting 2.400 extra sociale huurwoningen nodig (in vergelijking met 2019) om in de behoefte te voorzien. Dit kan oplopen tot 5.350 in een scenario met economische tegenspoed. Behoeft aan extra sociale huur zien we vooral in Haarlem en IJmond, waar ook de meeste extra huishoudens worden verwacht.

Ontwikkeling van de additionele woningbehoefte in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond; prijsklassen



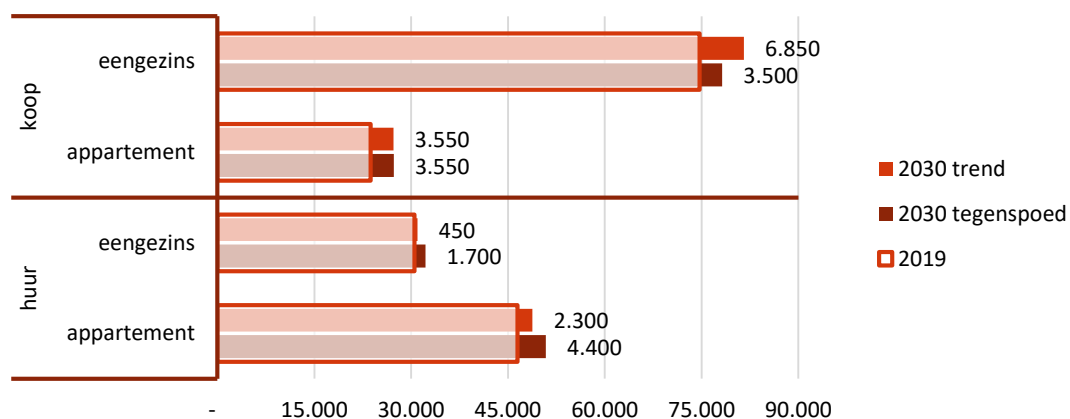
Bron: WiMRA 2019, bewerking RIGO

De behoefte aan extra huurwoningen in het middensegment (€720-€1.009) is in alle scenario's gering. Hier geldt net als bij het actuele aanbodtekort dat deze woningen een alternatief kunnen vormen voor koopwoningen tot €279.000. Aan koopwoningen in dat prijssegment ontstaat nog volop behoefte.

Woningtypen

Er ontstaat ondanks een grote voorraad eengezinswoningen nog een substantiële behoefte aan meer van dit type, vooral in de koopsector. Veronderstelling hierbij is dat de bestaande voorraad eengezinswoningen voorlopig grotendeels bezet blijft door de huidige bewoners en dat jonge (aanstaande) gezinnen net als de vorige generatie ook in meerderheid een dergelijke woning wensen. In het trendscenario bestaat 56% van de additionele behoefte uit eengezinswoningen (koop en huur), in het tegenspoed scenario 40%.

Ontwikkeling van de additionele woningbehoefte in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond; woningtypen



Bron: WiMRA 2019, bewerking RIGO

Plan capaciteit

Op papier (de Monitor Plan capaciteit, een inventarisatie door de Provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam) zijn er ruim voldoende bouwplannen in de regio om in ieder geval tot 2030 in de te verwachten behoefte te voorzien. In totaal zijn er plannen voor een netto toevoeging van circa 25.000 woningen in de Zuid-Kennemerland en IJmond in de periode 2020-2030 (geplande oplevering). Ook in de drie deelgebieden afzonderlijk zijn er voldoende plannen en ook de behoefte aan sociale huur is door plannen gedekt, zelfs in het tegenspoed-scenario. Dan moeten er wel voldoende plannen worden gerealiseerd.

Waar de plannen afwijken van de behoefte is het aandeel eengezinswoningen. Voor zover de plannen al zijn uitgewerkt is het aandeel eengezinswoningen daarin slechts 16%. Dit is niet alleen minder dan de berekende extra behoefte tot 2030, het staat ook in contrast met de actuele woonwensen, die ook wijzen op een groot aanbodtekort aan eengezinswoningen. Komen die extra-eengezinswoningen er niet, dan zullen vooral de jonge huishoudens hun wensen moeten bijstellen of naar alternatieven moeten omzien, binnen of buiten de regio. Ook het bevorderen van doorstroming uit bestaande eengezinswoningen zou kunnen helpen.

2 Actuele fricties op de woningmarkt

In dit hoofdstuk kijken we naar gevraagde en uit de voorraad aangeboden woningen. Het gaat dan om woonwensen op korte termijn. Tevens worden de wensen vergeleken met daadwerkelijk betrokken woningen.

Beide analyses geven een beeld van de actuele krapte / ruimte per segment. Aan het eind van dit hoofdstuk (paragraaf 2.3) wordt tevens gekeken naar de samenhang binnen de regio aan de hand van feitelijke verhuizingen.

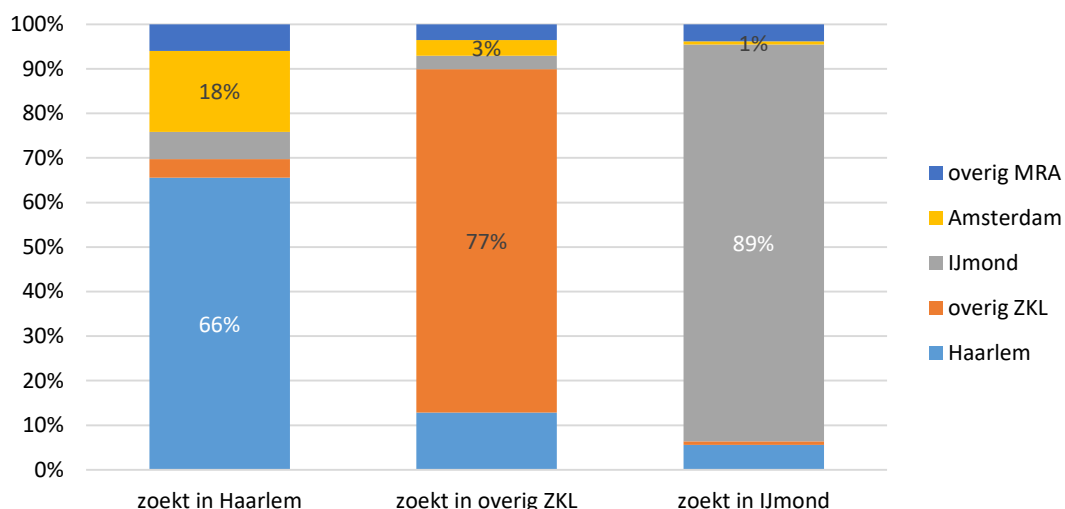
2.1 Benaderingswijze

In de volgende paragraaf worden de cijfers getoond en besproken. Voor een goed begrip wordt hieronder eerst kort ingegeven op de gehanteerde methode en begrippen.

Vraag en aanbod

Onder vraag verstaan we hier de woonwensen van huishoudens die in WiMRA hebben aangegeven binnen twee jaar te willen verhuizen naar een woning in de regio. Onder aanbod verstaan we hier de woningen die vrij zouden komen indien woningzoekende doorstromers ook verhuizen. Omdat doorstromers ook een (andere) woning vragen, zijn vraag en aanbod door doorstromers kwantitatief aan elkaar gelijk. Dat geldt echter niet per segment en ook niet als rekening wordt gehouden met de gewenste woonplaats. Veel doorstromers zoeken iets anders dan ze aanbieden. Sommige doorstromers uit de MRA zoeken in een andere gemeente binnen de MRA en sommige hebben aangegeven de uit de MRA te willen vertrekken. In de analyse is dit verrekend. De vraag van doorstromers is hier inclusief woningzoekenden uit andere delen van de MRA, maar exclusief woningzoekenden die willen vertrekken.

figuur 1 *Herkomst van de vraag van doorstromers binnen de MRA die zoeken in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond*



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

In figuur 1 is te zien dat de meeste vraag van doorstromers in Zuid-Kennemerland / IJmond afkomstig is van woningzoekenden uit het eigen deelgebied. Dit is ook het geval in Haarlem. Haarlem kent echter in vergelijking met beide andere deelgebieden veel woningzoekenden van buiten. Deze komen voor een deel uit overig Zuid-Kennemerland en uit IJmond, maar daarnaast ook uit Amsterdam en uit andere delen van de MRA. Er zijn ook Haarlemmers die in Amsterdam zoeken (hier niet weergegeven), maar dat zijn er veel minder. Mede door de populariteit van Haarlem onder doorstromers uit Amsterdam is de krapte op de markt, afgemeten aan het verschil tussen vraag en aanbod, in Haarlem aanzienlijk groter dan in de twee andere delen van de regio. Dit zal nog duidelijk worden in de rest van deze analyse.

Omdat WiMRA uitsluitend onder zittende huishoudens binnen de MRA is gehouden, ontbreekt direct inzicht in de vraag van starters en van buiten de MRA. Voor een integraal beeld is dit inzicht wel noodzakelijk. Doorstromers willen in de regel beter (en dus ook duurder). Wat door doorstromers wordt achtergelaten, kan juist interessant zijn voor starters of vestigers. De vraag van starters en van vestigers uit binnen- en buitenland is daarom geschat met behulp van het Woononderzoek Nederland (WoON2018). Deze schatting is uitgevoerd door Ois Amsterdam.

De vraag / aanbod analyse heeft een hoog theoretisch gehalte. Ten eerste zijn niet alle vormen van vraag en aanbod met een enquête goed te meten. Denk aan vraag als gevolg van scheiding of aanbod door overlijden. Ten tweede is het aanbod pas echt aanbod als er daadwerkelijk wordt doorgestroomd. In de praktijk komt veel doorstroming niet tot stand. Het kan dus voorkomen dat er in theorie overschotten in een bepaald segment zijn (meer aanbieders dan vragers), maar in de praktijk niet. Toch is het zinvol om te constateren in welke segmenten de tekorten groot zijn en in welke klein of zelfs negatief. Als het tekort in het ene segment wordt verminderd, kan het zijn dat de doorstroming uit een ander segment wel toeneemt en overschotten zich alsnog manifesteren.

Recent betrokken woningen

Behalve naar gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen kijken we in de analyse ook naar daadwerkelijk betrokken woningen in de twee en een half jaar voorafgaand aan het onderzoek. Deze aantallen liggen over de hele linie een stuk lager. Lang niet iedereen weet zijn plannen te realiseren. Dat komt doordat niet alle verhuisplannen even hard zijn, maar ook doordat het aanbod niet goed aansluit op de vraag. Anderzijds zijn er ook mensen die verhuizen terwijl ze dat oorspronkelijk helemaal niet van plan waren. Het daadwerkelijk betrokken aanbod weerspiegelt niet alleen de door doorstroming vrijgekomen woningen, maar ook andere vormen van aanbod in de afgelopen jaren, waaronder aanbod door overlijden en aanbod door nieuwbouw.

2.2 Bevindingen

Prijsklassen

In figuur 2 is te zien dat er in alle hier onderscheiden prijsklassen¹ meer vragers zijn dan aanbieders, met uitzondering van huurwoningen met een huurprijs van meer dan € 1.009. Ook in de 'middeldure huur' (tussen € 720 en € 1.009) zijn vraag en aanbod nagenoeg in

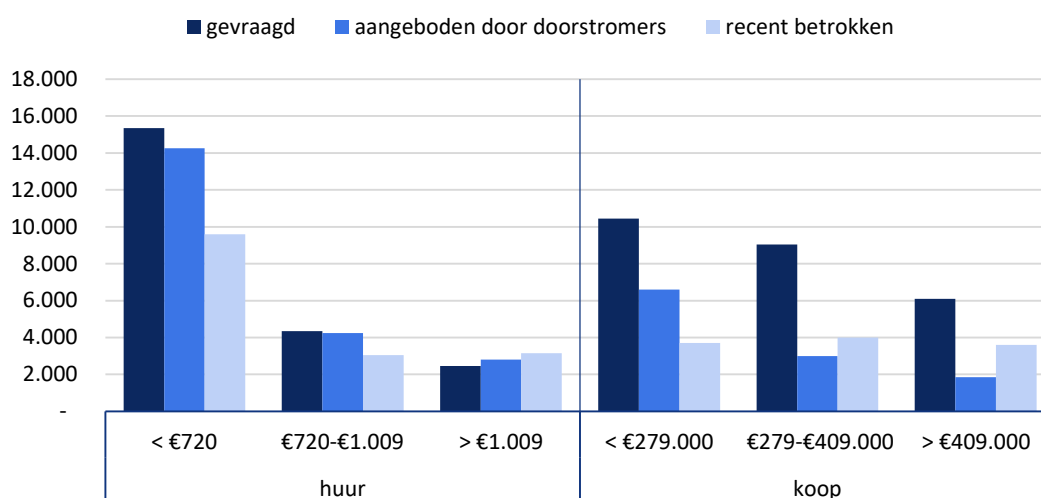
¹ Prijsklassen zijn overgenomen uit het WiMRA. Zie de WiMRA rapportages van Ois Amsterdam voor meer informatie over de achtergrond van deze klassen.

evenwicht. Dat laatste is wellicht verrassend, aangezien middeldure huur wel als alternatief wordt gezien voor goedkope koop. Hier blijkt echter ook dat er veel huurders weg willen uit de middeldure huur, terwijl veel woningzoekenden de voorkeur geven aan koopwoningen tot €279.000. In theorie zou de vraag naar middeldure huurwoningen volledig uit de voorraad kunnen worden gedekt. In de praktijk komen die zittende huurders niet zo gemakkelijk uit de vrije sector weg, al willen ze dat wel, en vormt dit segment een alternatief voor woningzoekenden die in de koopsector niet weten te slagen en ook geen toegang hebben tot de sociale huur of daar niet op kunnen / willen wachten.

Huurwoningen met een sociale huurprijs worden veel gevraagd, maar ook veelvuldig door woningzoekenden aangeboden. In de praktijk (recent betrokken) worden woningen in dit segment een stuk minder betrokken. Dit wijst er op dat veel doorstromers uit de sociale huur er in de praktijk niet in slagen om de stap naar de marktsector te maken.

De vraag naar koopwoningen is in alle prijsklassen groter dan het aanbod uit de voorraad. In de duurdere koopprijsklassen is de vraag niet zo groot, maar is er tevens heel weinig aanbod uit de voorraad te verwachten. Dat is niet vreemd. Bewoners van duurdere woningen hebben vaak de top van hun wooncarrière bereikt en zijn niet snel geneigd nogmaals te verhuizen. Dat er in de praktijk toch nog duurdere koopwoningen zijn betrokken zal dan ook vooral te danken zijn aan nieuwbouw en overlijden. En wellicht dat er toch mensen naar een duurdere koopwoning zijn verhuisd die dat oorspronkelijk niet van plan waren.

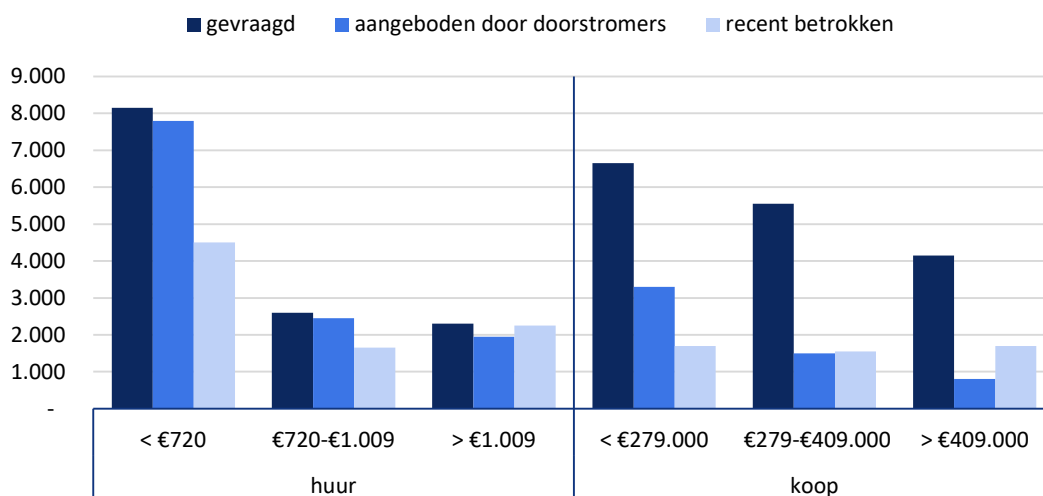
figuur 2 *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, prijssegmenten; Zuid-Kennemerland / IJmond*



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

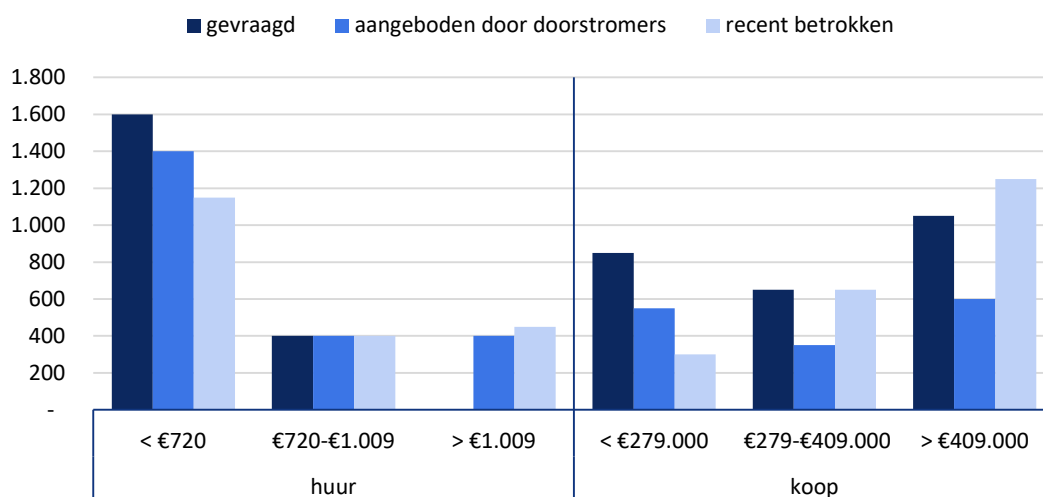
Het beeld van Haarlem lijkt sterk op dat van de regio als geheel, wat niet zo vreemd is aangezien ruim 60% van de vraag in de regio gericht is op Haarlem. Het aanbodtekort in Haarlem doet zich vooral voor in de sociale huur en daarnaast in de koopsector, in alle prijsklassen.

figuur 3 *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, prijssegmenten; Haarlem*



In Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem is de vraag naar koopwoningen meer dan in Haarlem en vooral meer dan in IJmond gericht op het duurdere segment (boven de € 409.000). Ook hier is sprake van een aanbodtekort; er zijn te weinig doorstromers die uit dit segment weg willen om aan de vraag te voldoen. Recent zijn er echter wel veel woningen in deze prijsklasse betrokken. Dit kan deels worden verklaard door nieuwbouw, vertrek uit de regio en aanbod door overlijden.

figuur 4 *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, prijssegmenten; Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem*

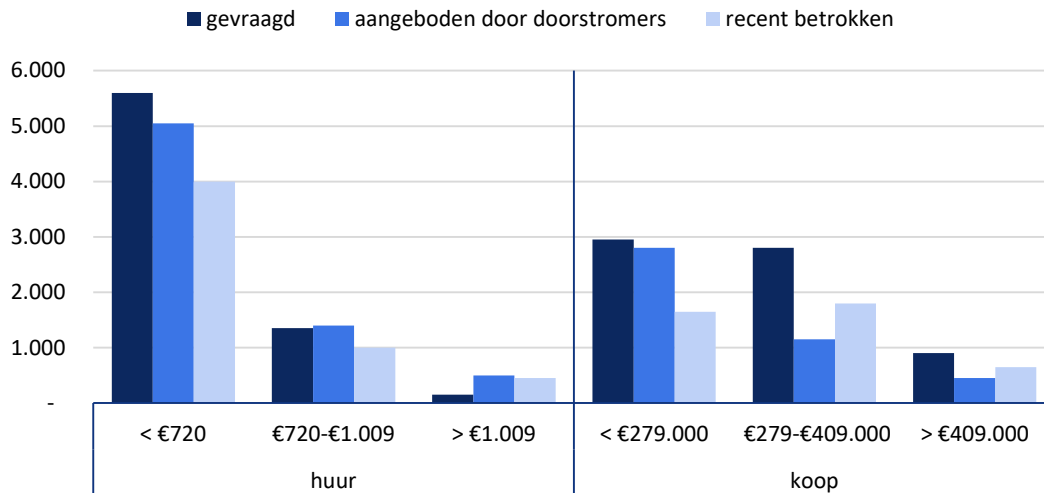


Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

In IJmond is in vergelijking met de andere delen van de regio weinig vraag naar woningen in de duurdere prijsklasse, hoewel nog altijd meer dan het aanbod. Het aanbodtekort aan koopwoningen doet zich hier vooral voor in de midden categorie, tussen € 279.000 en

€ 409.000. Koopwoningen beneden de € 279.000 worden ook veel gevraagd in IJmond, maar daar staat ook veel aanbod tegenover van potentiële doorstromers.

figuur 5 *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, prijssegmenten; IJmond*

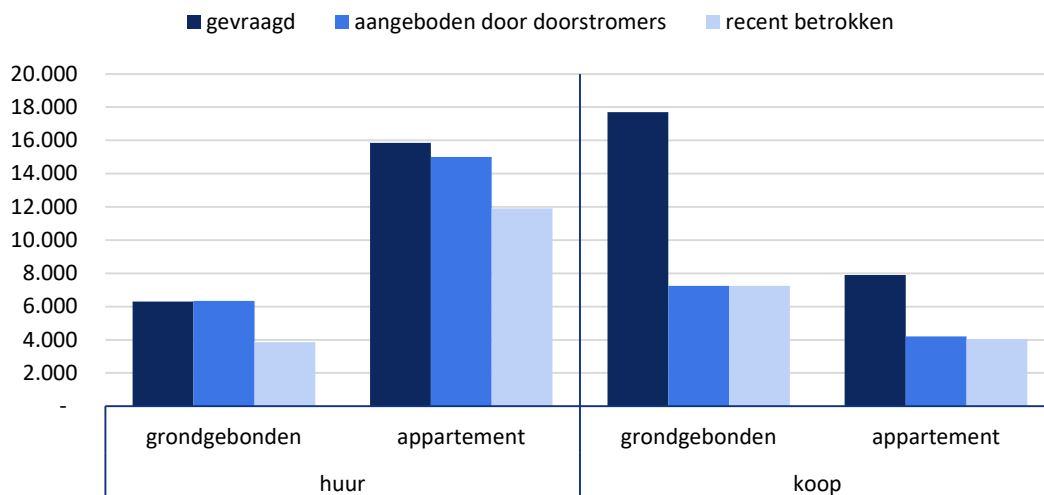


Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Woningtypen

In figuur 6 is het gewenste eigendom gecombineerd met het gewenste woningtype. Verrassend genoeg zijn vraag naar en aanbod van grondgebonden huurwoningen (eengezinswoningen) nagenoeg in evenwicht. Er zijn grofweg even veel huishoudens die uit dit segment willen doorstromers als huishoudens die zoeken in dit segment. Onder deze doorstromers bevinden zich de senioren die op zoek zijn naar een huurappartement. In dat laatste segment tekent zich dan ook een aanbodtekort af. Behalve senioren zijn ook veel jongeren op zoek naar een appartement. Of al die grondgebonden huurwoningen daadwerkelijk vrij zullen komen is nog maar de vraag. Het biedt in ieder geval perspectief voor een op doorstomen gericht beleid.

figuur 6 *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, woningtypen; Zuid-Kennemerland / IJmond*



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

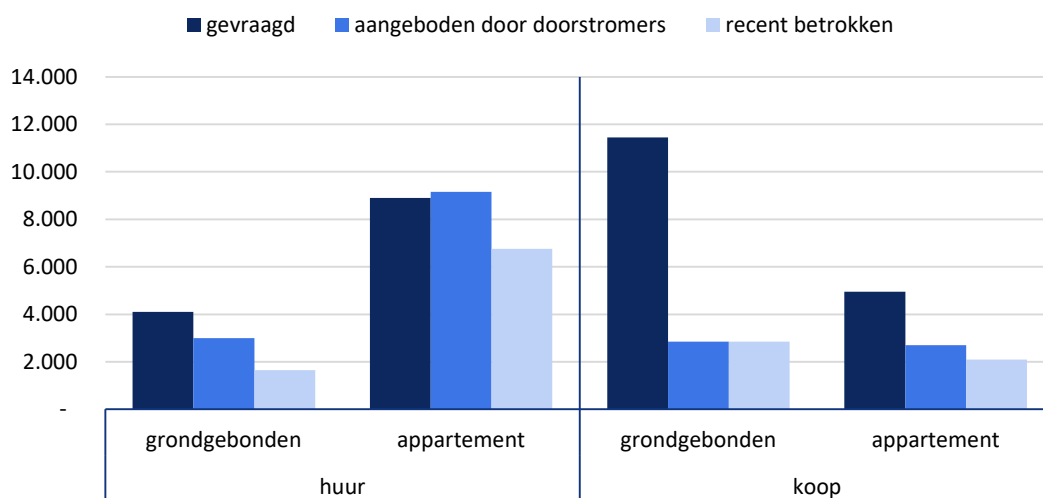
Huurappartementen worden veel gevraagd (onder andere door doorstromers uit eengezins huurwoningen) en ook veelvuldig door doorstromers aangeboden. Dit potentiële aanbod is echter onvoldoende om in de vraag te voorzien. Bovendien wijst het aantal recent betrokken woningen er op dat er in de praktijk niet zo veel uit dit segment wordt doorgestroomd als doorstromers wel zouden willen.

In de koopsector is sprake van een aanzienlijk aanbodtekort aan grondgebonden woningen. De bewoners van deze eengezins koopwoningen zijn nog niet in groten getale toe aan doorstromen naar een appartement, terwijl er wel veel vraag is naar dit type woningen, ook onder jongeren. Dit type woning komt in de praktijk wel vrij door nieuwbouw en overlijden, maar niet voldoende om aan de vraag te voldoen. Ook koopappartementen worden meer gevraagd dan aangeboden.

Haarlem onderscheidt zich door een enorm aanbodtekort aan eengezins-koopwoningen. Dit ondanks een ruime voorraad van dit type, zeker voor stedelijke begrippen. Tegenover elke tien aanbieders in dit segment staan 41 vragers. Juist die vrij unieke combinatie van een gezinsvriendelijk woningtype in een stedelijke context (het beste van twee werelden) trekt veel woningzoekenden, ook van buiten. Bestaande eengezinswoningen komen echter maar beperkt vrij en ruimte voor nieuwbouw is schaars. In de praktijk worden eengezinswoningen dan ook veel minder vaak betrokken dan ze door woningzoekenden worden gevraagd.

Haarlem wijkt ook af van beide andere deelgebieden door een potentieel overschot aan huurappartementen. Dit is terug te voeren op een groot aantal woningzoekenden die van een huurappartement naar een eengezins-koopwoning willen doorstromen. Gezien het aanbodtekort in dat laatste segment (een 'verstopte' voorraad) zullen zij daar niet gemakkelijk in slagen, althans niet in Haarlem.

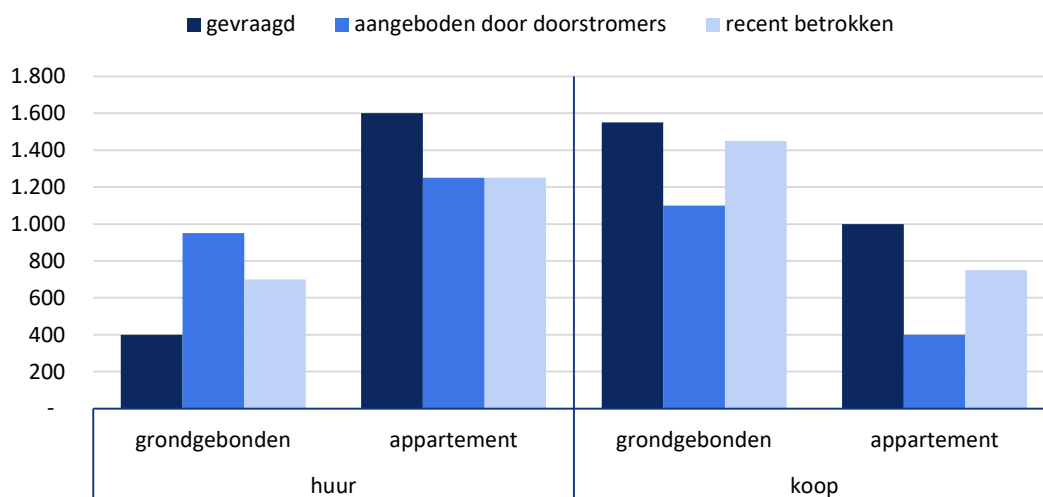
figuur 7 *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, woningtypen; Haarlem*



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

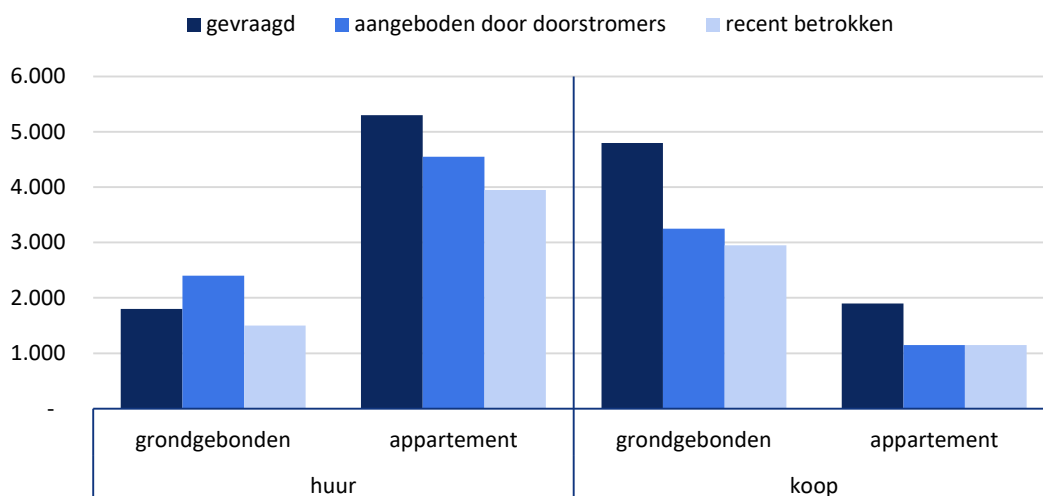
In Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem vinden we een opmerkelijk groot aanbod aan grondgebonden huurwoningen. Veel (oudere) huurders geven aan door te willen stromen naar een appartement. In de koopsector is er wel een aanbodtekort aan grondgebonden woningen, maar niet zo groot als in de beide andere deelgebieden. Opvallend is ook het relatief grote aanbodtekort aan koopappartementen. Ook de vraag naar koopappartementen is deels afkomstig van senioren die potentieel een eengezinshuis achterlaten.

figuur 8 *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, woningtypen; Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem*



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 9 *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, woningtypen; IJmond*



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

In IJmond is net als in ‘overig Zuid-Kennemerland’ sprake van een potentieel overaanbod aan eengezins-huurwoningen, hoewel minder groot. Ook hier betreft dit vooral senioren die naar een appartement willen doorstromen. In de overige segmenten is meer vraag dan aanbod.

Woonmilieus

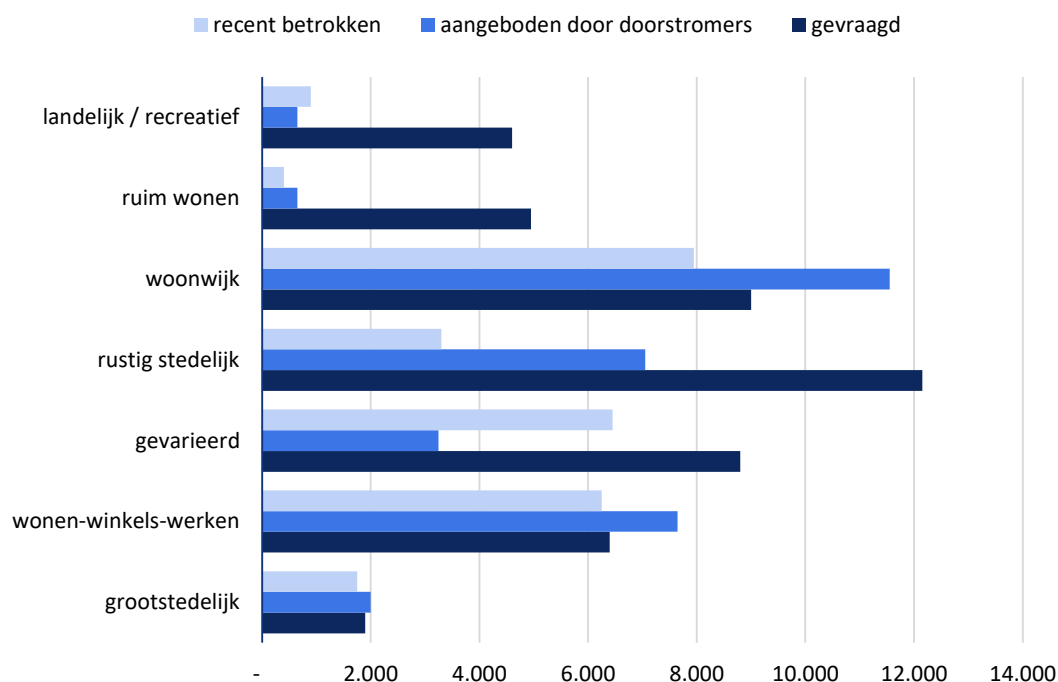
In WiMRA is ook gevraagd naar het type woonomgeving waarin men nu woont en het type waarin men zou willen wonen. Hiertoe konden respondenten kiezen uit een aantal omschrijvingen. Met een ander woord zou je dit ook woonmilieus kunnen noemen. Welke omschrijving bewoners bij hun eigen buurt vinden passen is subjectief. Sommige typen, zoals ‘landelijk wonen’, ‘recreatief wonen’ en ‘ruim wonen’ komen naar het oordeel van bewoners nauwelijks (nog) voor in de regio, maar er zijn wel huishoudens die er de voorkeur aan geven. Dit zijn woonmilieus met lage dichtheden, die in een stedelijk omgeving niet zo gemakkelijk te realiseren zijn.

Van de meer gangbare woonmilieus zijn vooral het type ‘rustig stedelijk’ en ‘gevarieerd’ meer gevraagd dan aangeboden. Het type ‘rustig stedelijk’ wordt in de praktijk veel minder betrokken dan gevraagd, dus dit type kan met recht schaars worden genoemd. In WiMRA is rustig stedelijk omschreven als ‘een buurt waarin vooral gewoond wordt, nabij het centrum’. In het ideale geval geniet men hier dus de lusten van de stad, zonder de lasten. Een gevarieerd woonmilieu is omschreven als ‘een buurt met historisch gevarieerde laagbouw in of bij het centrum van de stad of een dorp.’

Andere veelgevraagde type buurten zijn ‘woonwijk’ en ‘wonen-werken-winkels’. Woningen in dit type woongebied worden echter nog meer aangeboden dan gevraagd. Per saldo zijn er dus vooral woningzoekenden die uit dit type gebieden weg willen. Een ‘woonwijk’ is ‘een buurt wonen waarin voornamelijk wordt gewoond en waar veel eengezinswoningen staan’. Daar zijn er heel veel van, afgaande op het aantal doorstromers dat hieruit wil verhuizen.

Grootstedelijk wonen wordt ongeveer even vaak gevraagd als aangeboden. Het gaat dan vrijwel uitsluitend om woningzoekenden in dan wel uit Haarlem. In de rest van de regio Zuid-Kennemerland / IJmond komt dit type woongebied (naar het oordeel van de bewoners) nauwelijks voor en wordt het ook niet gevraagd.

figuur 10 *Gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen, type woonomgeving, Zuid-Kennemerland / IJmond*



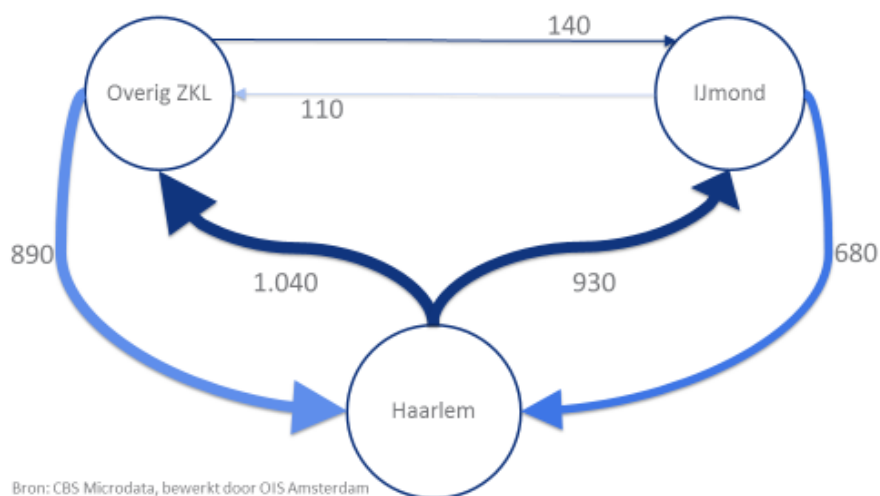
2.3 Verhuisrelaties binnen de regio en met de MRA

In paragraaf 2.1 kwam al even ter sprake dat woningzoekenden ook van buiten kunnen komen dan willen vertrekken naar een ander deel van de MRA of zelfs daarbuiten. Vooral Haarlem heeft te maken met belangstelling van buiten de gemeente (zie ook figuur 1). In de praktijk vindt de meeste binnenlandse migratie plaats naar nabijgelegen gemeenten.

De verhuizingen naar en binnen de MRA zijn door OIS Amsterdam onderzocht aan de hand van CBS Microdata. Het gaat daarbij om huishoudens die in de jaren 2017 of 2018 zijn verhuisd. Bij huishoudens die meerdere keren zijn verhuisd is gekeken naar de laatste verhuizing in die periode. De stromen binnen Zuid-Kennemerland en IJmond zijn weergegeven in figuur 11.

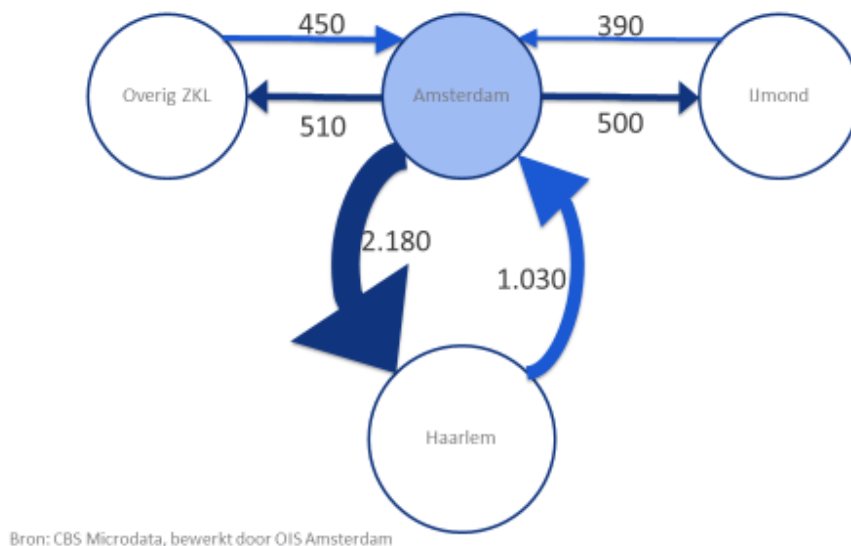
De figuur geeft een goed beeld van de regionale samenhang. Haarlem functioneert binnen de regio Zuid-Kennemerland / IJmond als een soort scharnierpunt. Haarlem kent een substantiële uitwisseling, zowel met overig Zuid-Kennemerland als met IJmond. Daarbij kent Haarlem naar beide kanten een per saldo uitstroom (meer uitstroom dan instroom). Tussen IJmond en overig Zuid-Kennemerland (dus exclusief Haarlem) wordt echter maar weinig verhuisd. Het beeld lijkt sterk op dat in de jaren 2015-2016 (hier niet weergegeven).

figuur 11 Verhuisde huishoudens tussen delen van Zuid-Kennemerland en IJmond, 2017 / 2018



Binnen de MRA is Amsterdam een belangrijke leverancier van woningzoekenden. De regio Zuid-Kennemerland / IJmond kent een per saldo instroom van huishoudens uit Amsterdam. Vooral Haarlem trekt Amsterdammers, maar ook in de beide andere delen van de regio is de instroom uit Amsterdam groter dan de uitstroom naar Amsterdam. Dit was in 2015 en 2016 ook het geval (hier niet weergegeven).

figuur 12 Verhuisde huishoudens tussen Amsterdam en delen van Zuid-Kennemerland en IJmond, 2017 / 2018



3 De additionele woningbehoefte op termijn

De actuele vraag / aanbodverhouding, zoals geanalyseerd in het voorgaande hoofdstuk, zegt nog weinig over de ontwikkeling van de woningbehoefte op langere termijn. De additionele woningbehoefte in de toekomst hangt in grote lijnen af van drie factoren, te weten de demografie, de koopkracht en de manier waarop huishoudens in de toekomst zullen willen of kunnen wonen (trends in bewoning).

In het onderstaande wordt eerst ingegaan op de aannamen ten aanzien van deze drie factoren. Deze hebben namelijk grote invloed op de uitkomsten. Achtereenvolgens gaan we in op demografie, koopkracht en trends in bewoning. Vervolgens worden uitkomsten gepresenteerd in termen van doelgroepen (paragraaf 3.2) en woningen (paragraaf 3.3).

Voor alle duidelijkheid zij vermeld dat het in dit hoofdstuk gaat om de woningbehoefte die er nog bij komt (additioneel), nog los van de huidige spanningen op de markt. Indien niet wordt voorzien in deze behoefte, zal de markt (nog) krapper worden. Wordt er meer gebouwd dan de additionele behoefte, dan wordt de markt minder krap.

Een andere kanttekening is dat de hier berekende behoefte uiteraard geen wetmatigheid is. Het gaat over de toekomst en die is tot op zeker hoogte te beïnvloeden. Er kunnen goede redenen zijn om in het beleid af te (willen) wijken van doorgetrokken trends.

3.1 Aannamen

Demografie en kwantitatieve woningbehoefte

Ten aanzien van de demografie sluiten we aan bij de prognose van de Provincie Noord-Holland. Deze geeft aan dat er tussen 2019 en 2040 in de regio als geheel nog ruim 20.000 huishoudens bij komen, waarvoor grofweg even zo veel extra woningen nodig zijn.² De groei zal blijkens de prognose van de Provincie vooral in Haarlem plaatsvinden en vooral in de periode tot 2030. Na 2030 vlakt de groei af.

Niet alleen zal het aantal huishoudens nog toenemen, er treedt ook vergrijzing op. Momenteel zijn erg veel huishouden in de leeftijd tussen 45 en 65 jaar oud. Deze omvangrijke groep wordt langzaam maar zeker ouder. Veel gezinnen met thuiswonende kinderen zullen de komende tien jaar in de lege-nestfase belanden. Hun kinderen dienen zich als nieuwe huishoudens aan op de woningmarkt.

Haarlem heeft en houdt in vergelijking met beide andere deelgebieden een relatief jonge bevolking, hoewel ook Haarlem te maken krijgt met enige vergrijzing. 'Overig Zuid-Kennemerland' (dus zonder Haarlem) heeft nu al een relatief sterk vergrijzde bevolking en zal nog verder vergrijzen. Het beeld voor IJmond is in grote lijnen het gemiddelde van de beide andere deelgebieden.

² De behoefte aan extra woningen is iets kleiner dan de groei van het aantal huishoudens. Dit heeft te maken met huishoudens die op een andere manier zijn gehuisvest of inwonend zijn. Zie voor een toelichting op de demografische prognose de [publicatie](#) van de Provincie Noord-Holland.

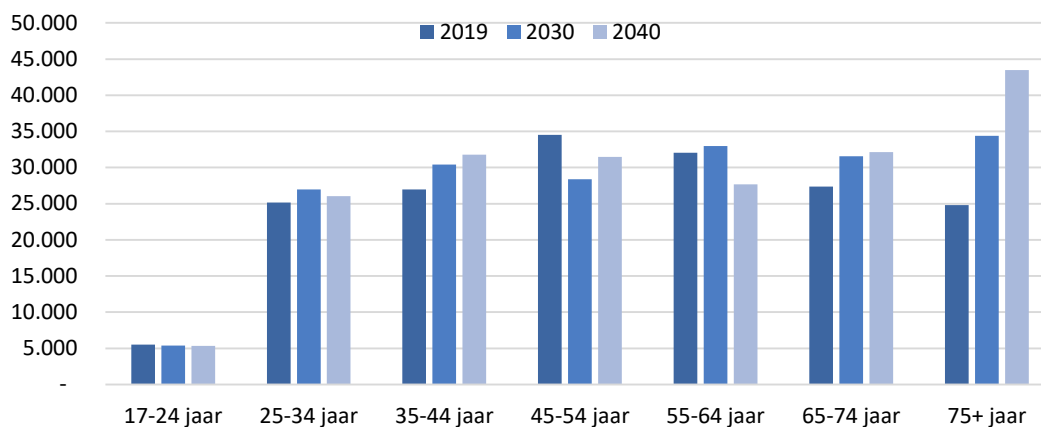
tabel 3-1 Ontwikkeling van het aantal huishoudens en van de woningbehoefte in Zuid-Kennemerland / IJmond

	toename aantal huishoudens			
	Haarlem	overig ZKL	IJmond	totaal
2019-2025	4.100	1.200	2.800	8.150
2019-2030	8.000	1.450	4.100	13.500
2019-2040	13.250	1.800	6.300	21.350

	toename woningbehoefte			
	Haarlem	overig ZKL	IJmond	totaal
2019-2025	4.200	1.050	2.450	7.700
2019-2030	8.200	1.200	3.750	13.150
2019-2040	13.000	1.600	5.900	20.500

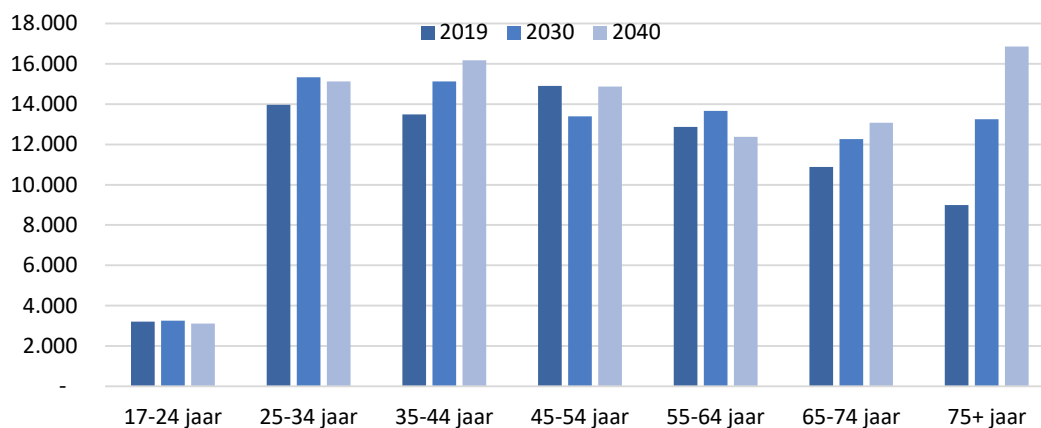
Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

figuur 13 Huishoudens naar leeftijd, Zuid-Kennemerland / IJmond



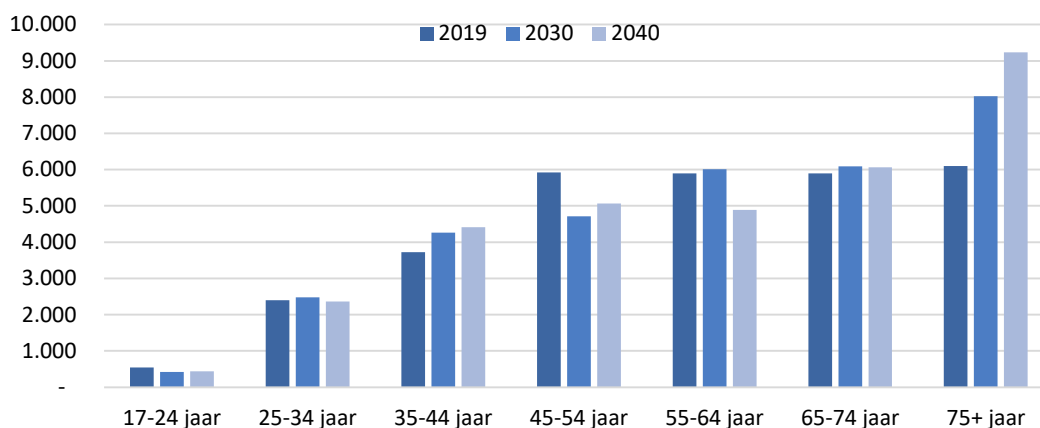
Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

figuur 14 Huishoudens naar leeftijd, Haarlem



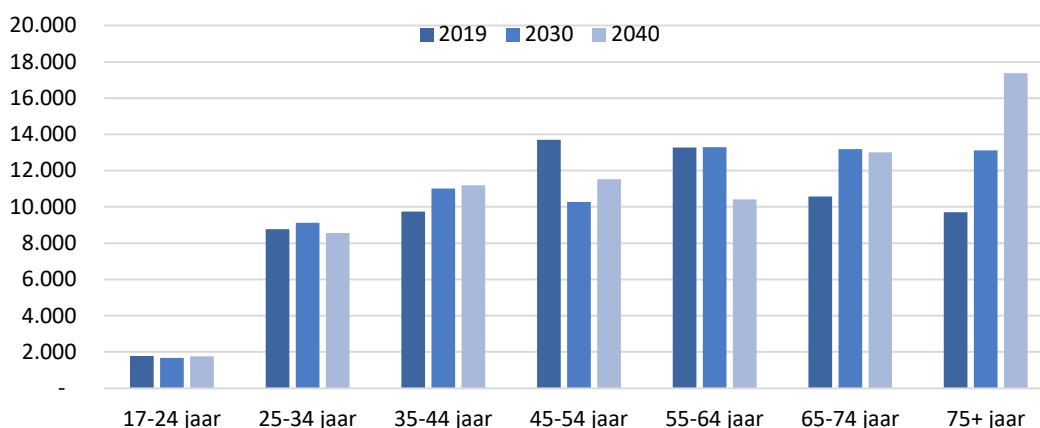
Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

figuur 15 Huishoudens naar leeftijd, Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

figuur 16 Huishoudens naar leeftijd, IJmond



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

Koopkracht

De toekomstige woningbehoefte hangt behalve van demografische ontwikkelingen ook af van de ontwikkeling van de welvaart. Dit hangt weer af van macro-economische ontwikkelingen, die lastig te voorspellen zijn. De koopkrachtontwikkeling fluctueert sterk van jaar op jaar. Het Centraal Planbureau (CPB) kijkt in de middellange termijn verkenningen niet verder dan vijf jaar vooruit en zelf de meest recente raming (uit november 2019) is door de corona-uitbraak al weer achterhaald.

Vanwege deze onzekerheid werken we ten aanzien van de welvaart tot het jaar 2030 met drie scenario's:

- Een trendscenario, uitgaande van de gemiddelde koopkrachtontwikkeling in de periode 2000-2018. Dit komt neer op gemiddeld 0,39% per jaar.
- Een voorspoedscenario, uitgaande van de beste tienjaarsperiode sinds het jaar 2000. Dit komt neer op gemiddeld 0,71% per jaar;

- Een tegenspoedscenario, uitgaande van de slechtste vijfjaarsperiode sinds het jaar 2000, te weten de crisisjaren 2010-2014, en zes 'gemiddelde' jaren. Dit komt over de hele periode (11 jaar) neer op gemiddeld -0,12% per jaar (negatief dus). In dit scenario is de koopkracht in 2030 nog altijd niet terug op het niveau van 2019.

Tussen de twee extremen (voorspoed en tegenspoed) loopt de koopkracht tot het jaar 2030 steeds verder uiteen. Na het jaar 2030 wordt in elk van de scenario's nog slechts met het langjarige gemiddelde (0,39% per jaar) gerekend. Dit omdat het niet waarschijnlijk is dat de extreme tienjaarsperioden twee keer achter elkaar zullen voorkomen.

Omwille van de overzichtelijkheid worden in dit hoofdstuk alleen de uitkomsten van het tegenspoed en het trendscenario getoond. De reden is dat het voorspoedscenario onder de huidige economische omstandigheden (medio 2020) als weinig realistisch mag worden beschouwd. De uitkomsten van het voorspoedscenario zijn wel opgenomen in de bijlage.

Trends in bewoning

Ten aanzien de huisvesting wordt aangenomen dat huishoudens in de toekomst in beginsel op dezelfde manier zullen willen / kunnen wonen als soortgelijke huishoudens in 2019. Dus als we nu constateren (in WiMRA 2019) dat bijvoorbeeld 'bovenmodale' gezinnen met kinderen overwegend in eengezins-koopwoningen wonen, dan wordt verondersteld dat huishoudens in die levensfase en met dat inkomen in 2030 of 2040 ook een dergelijke woning ambiëren.

Daarbij wordt rekening gehouden met het feit dat dat toekomstige generaties niet in alle opzichten vergelijkbaar zijn met de huidige. Een van de kenmerken waarin dit tot uitdrukking komt is het eigen woningbezit. In de periode 1985-2010 is het eigen woningbezit onder achtereenvolgende generaties (cohorten) toegenomen. Huishoudens die toen actief waren op de woningmarkt hebben in toenemende mate kunnen profiteren van fiscale faciliteiten (hypotheekrenteaftrek, ook aflossingsvrij) en van goedkoop en gemakkelijk verkrijgbaar krediet. Oudere huishoudens zijn momenteel (in 2019) veel minder vaak eigenaar-bewoner (en dus vaker huurder). Vooral boven de zeventig is een eigen woning meer uitzondering dan regel. Voor een deel komt dit omdat deze mensen in hun jongere jaren de stap naar een koopwoning niet hebben kunnen of willen maken.

Op grond van landelijke trends in eigen woningbezit verwachten we dat het eigen woningbezit onder de huidige 55-plussers als ze ouder worden wel zal teruglopen (een deel zal weer of alsnog gaan huren), maar niet tot het niveau van de vorige generatie (die tien jaar eerder is geboren). Gevolg is dat het eigen woningbezit onder de 65-plussers van 2030 hoger zal liggen dan onder de 65-plussers van 2019.

Onder de jongere generaties zien we het omgekeerde verschil. Sinds circa 2009 (de 'kredietcrisis') is het voor jongeren aanzienlijk moeilijker geworden om een eerste koopwoning te bemachtigen. De dertigers van het jaar 2019 hebben hierdoor een achterstand in eigen woningbezit opgelopen ten opzichte van de dertigers van tien jaar geleden (thans veertigers). We verwachten dat dit zal doorwerken in de toekomst. In de leeftijd tot 45 jaar zal het eigen woningbezit in 2030 lager liggen dan onder hun leeftijdsgenoten in 2019.

Vergelijkbaarheid met de vorige raming

In 2018 is door RIGO al eens een behoefteraming gemaakt, destijds op basis van WiMRA 2017 en een voorgaande demografische prognose. De uitkomsten daarvan zijn niet zonder

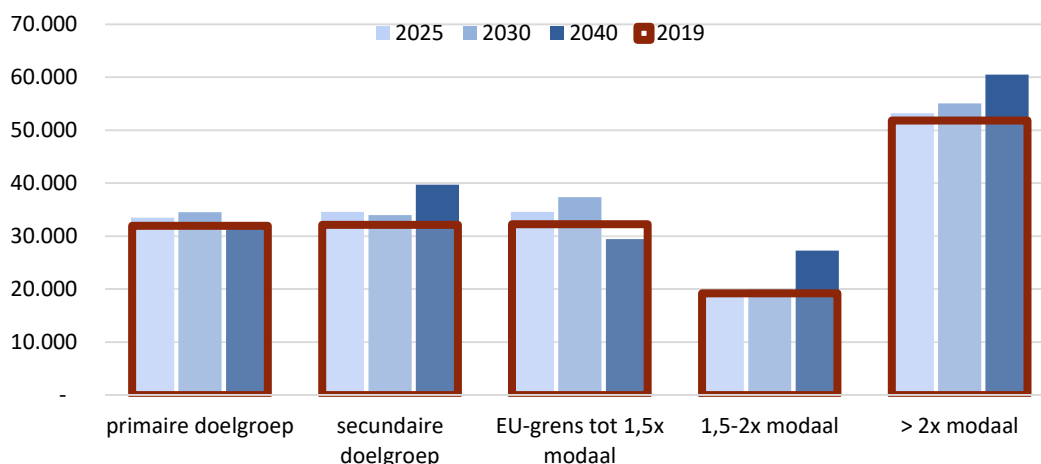
meer te vergelijken met de huidige. Dat komt voor een deel omdat de uitgangssituatie is veranderd (in 2019 wonen mensen niet precies zoals in 2017), maar ook omdat aannamen zijn aangepast aan de jongste inzichten. De huidige aannamen zijn hierboven beschreven. In vergelijking met de vorige raming is de demografische prognose aangepast, is de lange termijn koopkrachtontwikkeling iets verhoogd (0,39% in het trendscenario in plaats van 0,35% per jaar) en zijn aannamen omtrent toekomstige verschillen tussen generaties bijgesteld aan de hand van nieuwe waarnemingen.

3.2 Ontwikkeling inkomensgroepen

De combinatie van demografische en economische ontwikkelingen heeft gevolgen voor de samenstelling van de huishoudens naar inkomensklassen, waaronder ook de doelgroep voor de sociale huur. De verschillen tussen de economische scenario's zijn aanzienlijk.

In figuur 17 is te zien dat in het trendscenario de verdeling over de inkomensklassen in 2030 sterk lijkt op die in 2019. In dit scenario is sprake van een toenemende koopkracht van individuele huishoudens, maar zorgt de vergrijzing tevens voor een hoger gewicht van senioren (met doorgaans lagere inkomens) in de bevolking. Beide effecten heffen elkaar nagenoeg op. Na 2030 zal de groei van het aantal huishoudens vooral in de hogere inkomens terecht komen.

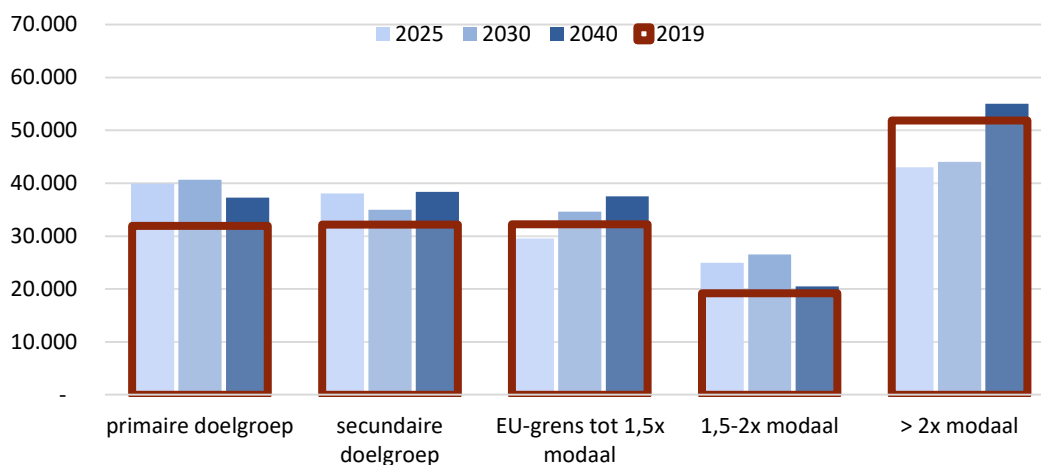
figuur 17 *Ontwikkeling inkomensgroepen in Zuid-Kennemerland / IJmond; trendscenario*



bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

In het tegenspoed-scenario (figuur 18) zal tot 2030 de groei van het aantal huishoudens vooral in de lagere inkomens terecht komen. Het aantal hogere inkomen neemt zelfs af. Na 2030 treedt herstel van de koopkracht op.

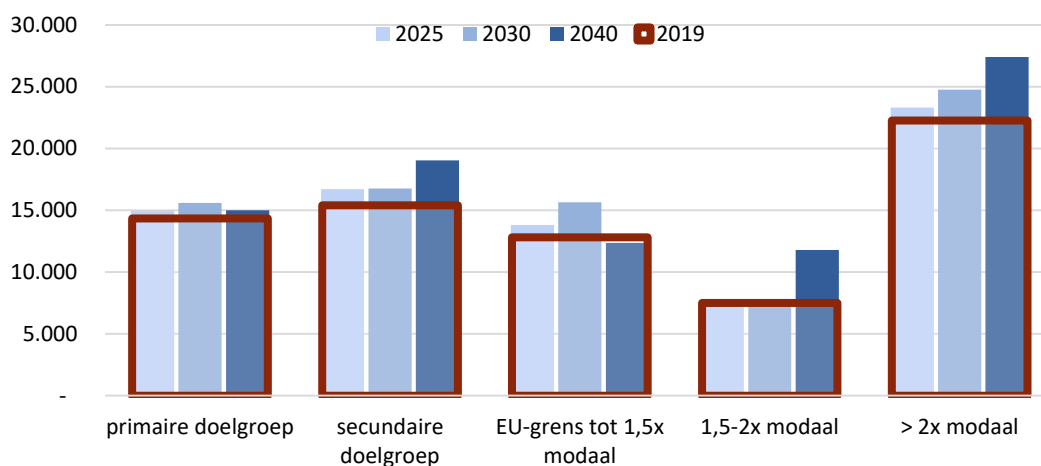
figuur 18 *Ontwikkeling inkomensgroepen in Zuid-Kennemerland / IJmond; tegenspoedscenario*



bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

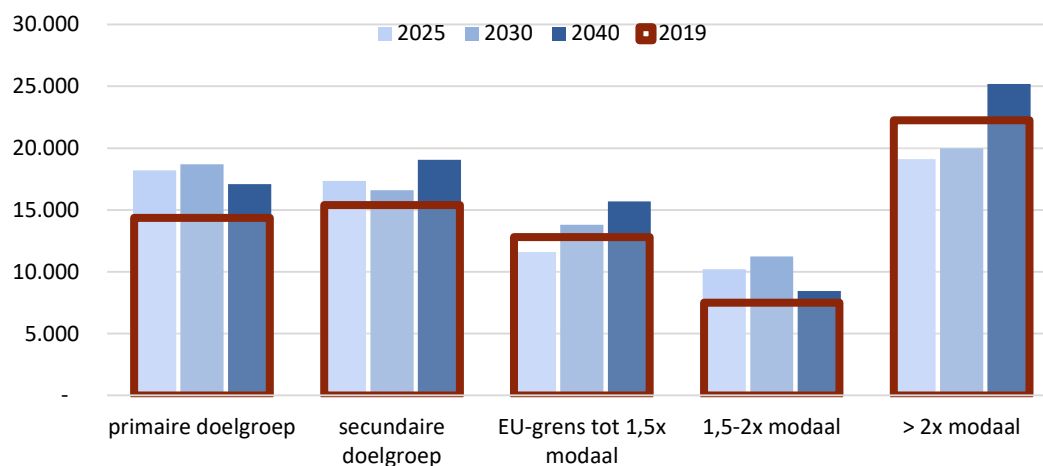
De verschillen tussen de economische scenario's zijn ook terug te vinden in de drie deelgebieden. Daarbij verschillen ook de uitgangsposities. In Haarlem en IJmond is de EU-doelgroep om te beginnen al naar verhouding groter dan in overig Zuid-Kennemerland. Dit zal ook in de toekomst het geval zijn. In overig Zuid-Kennemerland (exclusief Haarlem) zijn de hogere inkomens ruim vertegenwoordigd. Dit zal ook in de toekomst zo zijn. De uitkomsten voor de deelgebieden zijn weergegeven in figuur 19 tot en met figuur 24.

figuur 19 *Ontwikkeling inkomensgroepen in Haarlem; trendscenario*



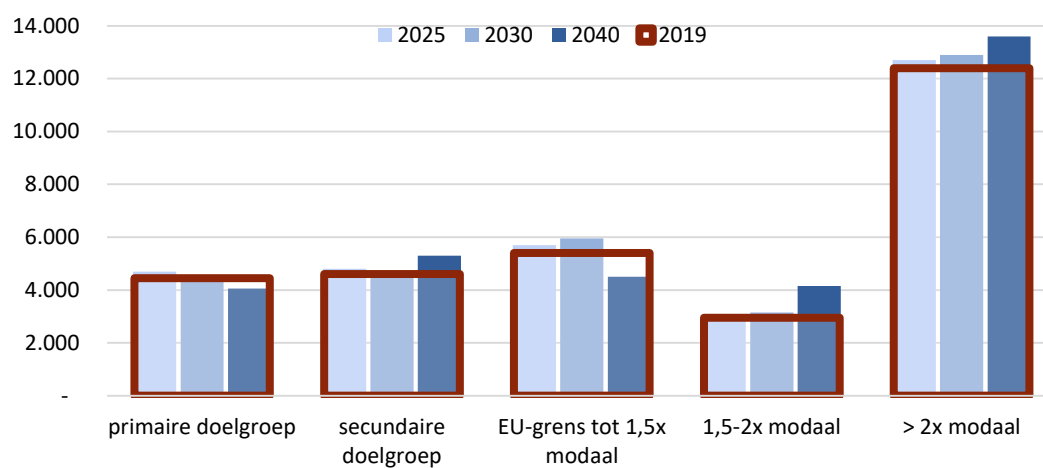
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 20 *Ontwikkeling inkomensgroepen in Haarlem; tegenspoedscenario*



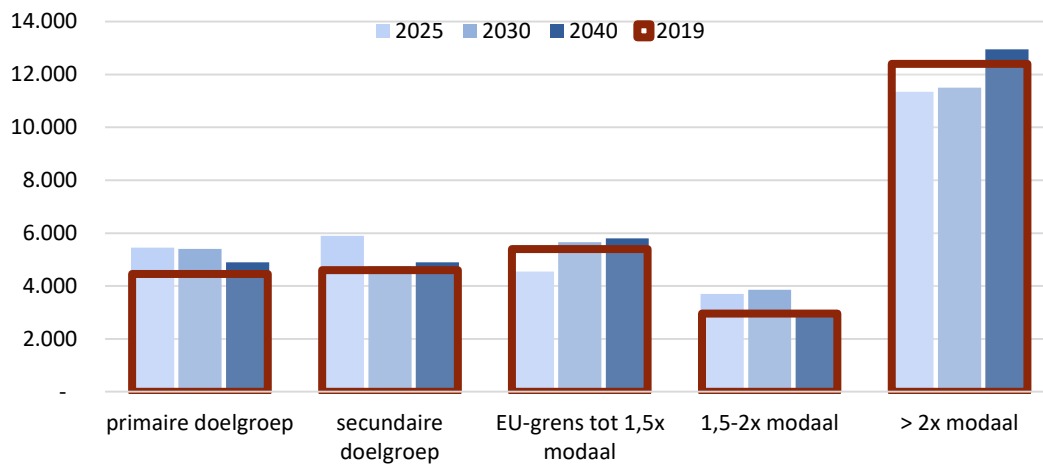
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 21 *Ontwikkeling inkomensgroepen in Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem; trend-scenario*



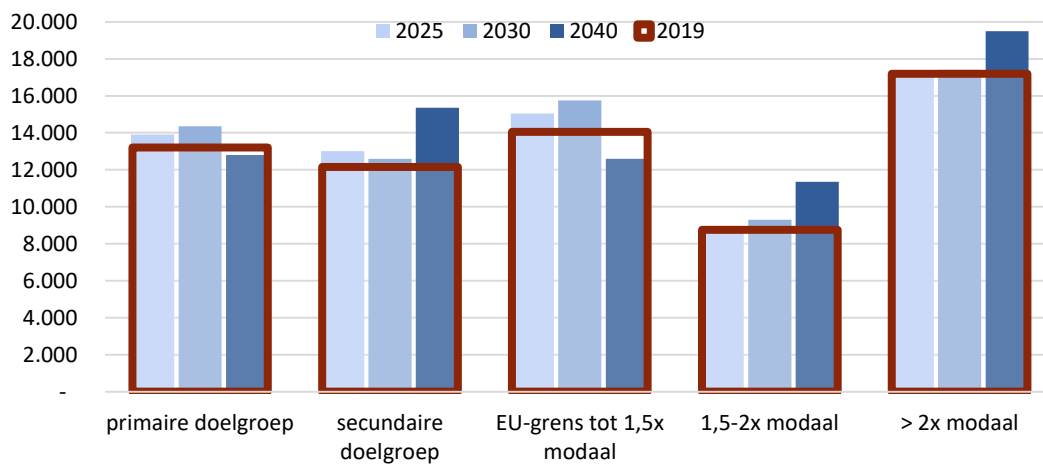
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 22 *Ontwikkeling inkomensgroepen in Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem; tegen-spoedscenario*



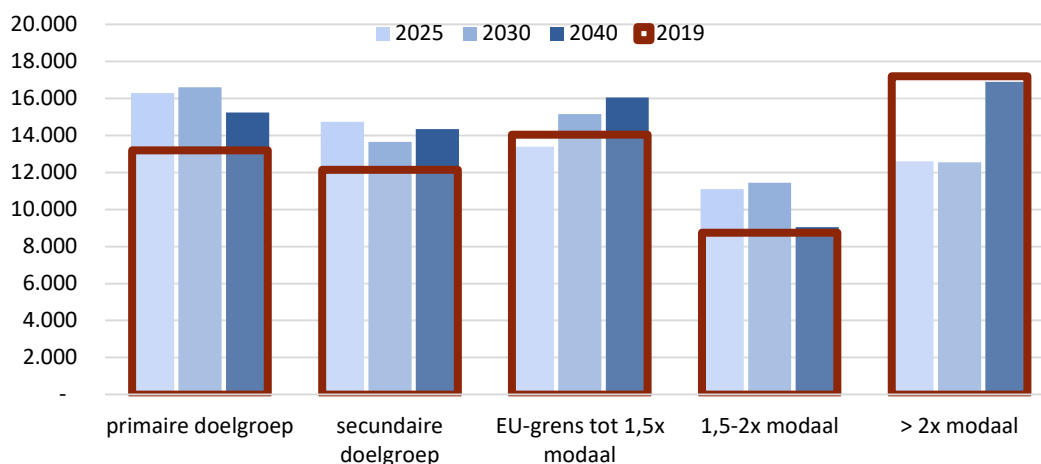
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 23 *Ontwikkeling inkomensgroepen in IJmond; trendscenario*



bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 24 Ontwikkeling inkomensgroepen in IJmond; tegenspoedscenario



bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

3.3 Ontwikkeling van de (additionele) woningbehoefte

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling van de woningbehoefte in beeld gebracht en kort toegelicht. Omwille van de overzichtelijkheid beperken we ons hier tot het jaar 2030 en tot twee scenario's, het trendscenario en het tegenspoed-scenario. De uitkomsten van het voorspoed-scenario en voor andere jaren (2025 en 2040) zijn opgenomen in de bijlage. Nogmaals: het gaat hier om de extra woningbehoefte die ontstaat als gevolg van veranderingen in bevolking (meer en andere huishoudens), nog los van de huidige spanning op de markt. Het gaat dus om woningen die er bij moeten komen om de spanning niet verder op te laten lopen.

Eigendom en prijsklasse

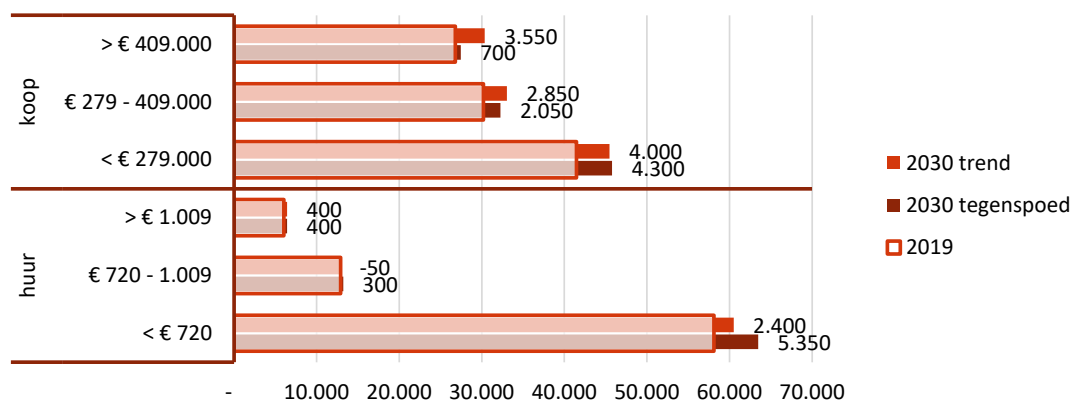
In beide scenario's (trend en tegenspoed) is er zowel behoefte aan meer koop- als aan meer huurwoningen (zie figuur 25 tot en met figuur 28). De verdeling verschilt echter tussen de scenario's. In het trendscenario is er vooral behoefte aan extra koopwoningen. De additionele behoefte aan woningen met een sociale huurprijs tot het jaar 2030 is beperkt en in Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem zelfs licht negatief. Let wel, het gaat hier om additionele behoefte. Dat betekent dat de huidige krapte in de sociale huur niet nog groter wordt. Na 2030 zou deze behoefte in alle deelgebieden kunnen afnemen (hier niet weergegeven; zie hiervoor de bijlage), waardoor de krapte dus zou kunnen verminderen, maar dan zijn we wel minstens tien jaar verder.

Bij de specificatie per deelgebied is de volgende kanttekening te maken. Impliciet worden met deze raming bestaande verschillen tussen de deelgebieden bestendigd. In de demografische prognose is bijvoorbeeld al ingecalculeerd dat jongeren naar Haarlem trekken en huishoudens op gevorderde leeftijd naar overig Zuid-Kennemerland. Dit werkt ook door in een relatief grote behoefte aan 'betaalbare' woningen in Haarlem en aan duurdere koopwoningen in overig Zuid-Kennemerland. Het is altijd mogelijk om tegen de trend in tot een andere verdeling tussen de deelgebieden te komen. In dat geval zal ook de demografie er anders uit komen te zien.

In het tegenspoeds scenario is er in ieder geval tot 2030 nog een substantiële behoefte aan extra huurwoningen in het sociale segment. De behoefte aan duurdere koopwoningen in dit scenario is beperkt.

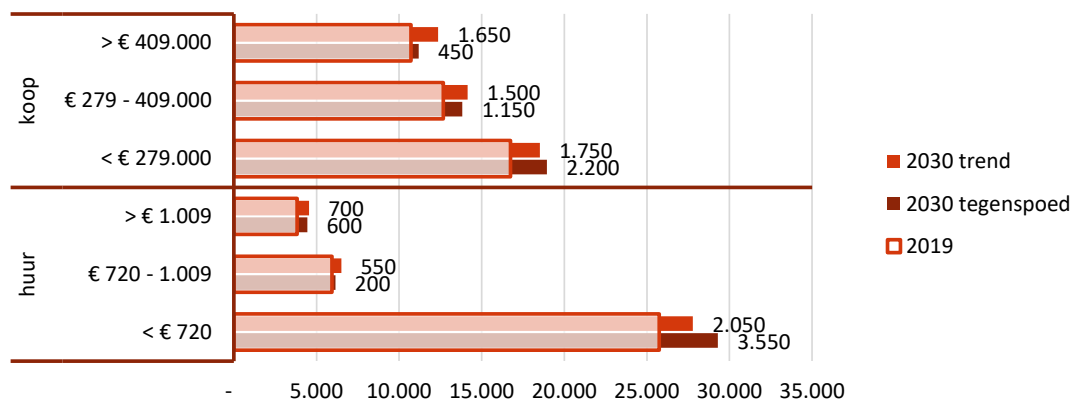
De behoefte aan meer vrije sector huurwoningen is in beide scenario's beperkt of zelfs licht negatief. In de praktijk zien we evenwel dat dit segment een alternatief kan zijn voor goedkopere koopwoningen. Deze twee segmenten (vrije sector huur en koopwoningen tot €279.000) zijn tot op zekere hoogte uitwisselbaar, althans uit oogpunt van woonlasten (zie bijlage).

figuur 25 *Additional woningbehoefte (2019-2030) in Zuid-Kennemerland / IJmond; eigendom en prijsklasse*



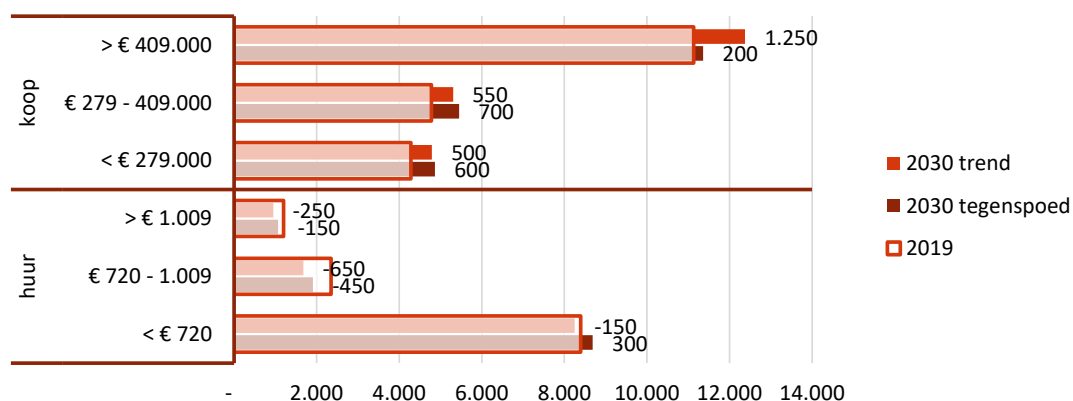
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 26 *Additional woningbehoefte (2019-2030) in Haarlem; eigendom en prijsklasse*



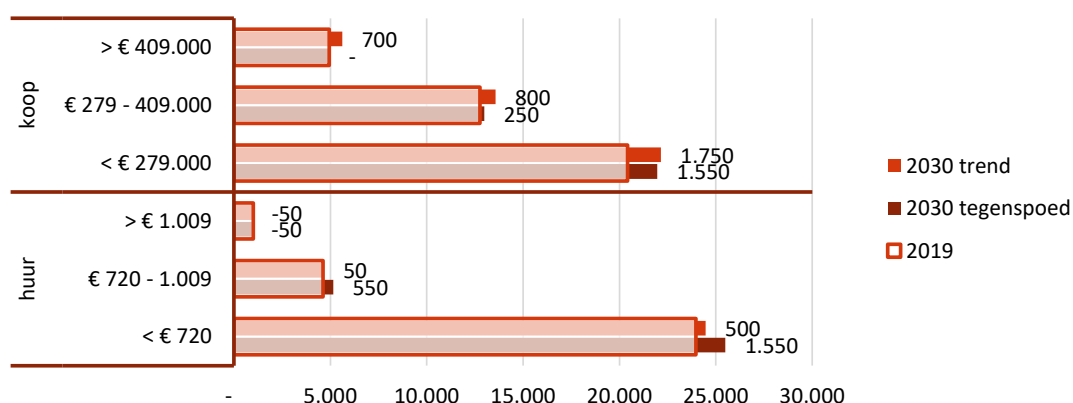
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 27 *Additionalenale woningbehoefte (2019-2030) in Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem; eigendom en prijsklasse*



bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 28 *Additionalenale woningbehoefte (2019-2030) in IJmond; eigendom en prijsklasse*



bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Woningtype

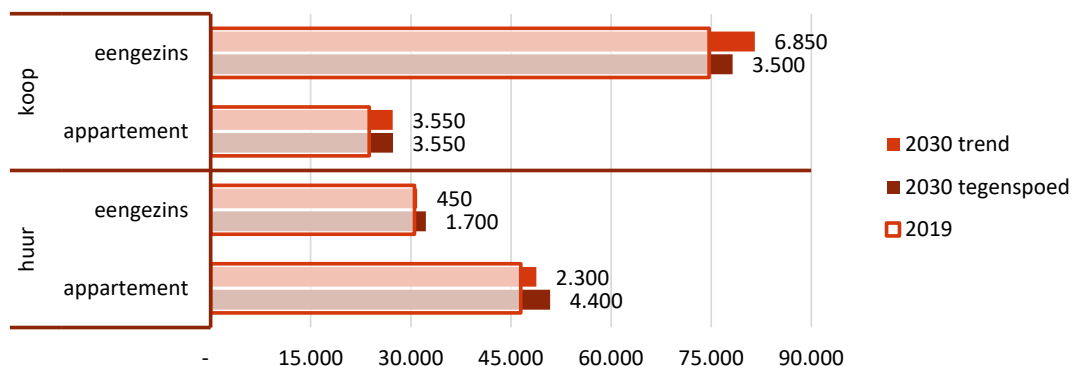
Gezien de vergrijzing is het wellicht verrassend te constateren dat er nog volop behoefte gaat ontstaan aan extra eengezinswoningen (figuur 29 tot en met figuur 32). Dit komt omdat de komende tien jaar veel huishoudens in de lege-nestfase belanden en vervolgens als ouder stel of alleenstaande in het eengezinshuis blijven wonen, waar ze de afgelopen decennia massaal zijn ingetrokken. Vooral in koopwoningen treedt deze verschuiving op; eengezins huurwoningen hebben reeds een sterk vergrijsd bewonersbestand. Steeds meer bestaande eengezins-koopwoningen zullen worden bewoond door ouder wordende niet-gezinnen, terwijl er ook nog tal van jonge (aanstaande) gezinnen worden gevormd die ook behoefte krijgen aan eengezinswoningen. Dat laatste in de veronderstelling dat gezinnen en jonge stellen in de toekomst net zo moeten kunnen wonen als vergelijkbare huishoudens in 2019.

We zien hier een contrast tussen behoefte, waarin de bouwpraktijk uit het verleden sterk doorklinkt, en de mogelijkheden om hieraan te (blijven) voldoen. Met de huidige situatie als

norm zou je eigenlijk nog een paar uitleglocaties erbij nodig hebben. Komen die eengezinswoningen er niet (voldoende) en blijven de toekomstige senioren in groten getale zitten, dan zijn het de jonge woningzoekenden die naar alternatieven moeten omzien. Een alternatief kan zijn genoeg nemen met een appartement of een stedelijke variant van de gezinswoning. Het hoeft natuurlijk niet het doorsnee rijtjeshuis in een doorsnee woonwijk te zijn. Een ander alternatief kan zijn om uit te wijken naar delen van Nederland waar wel eengezinswoningen beschikbaar komen. Dat kan ook buiten de MRA zijn, bijvoorbeeld in Castricum of Heerhugowaard of nog verder weg.

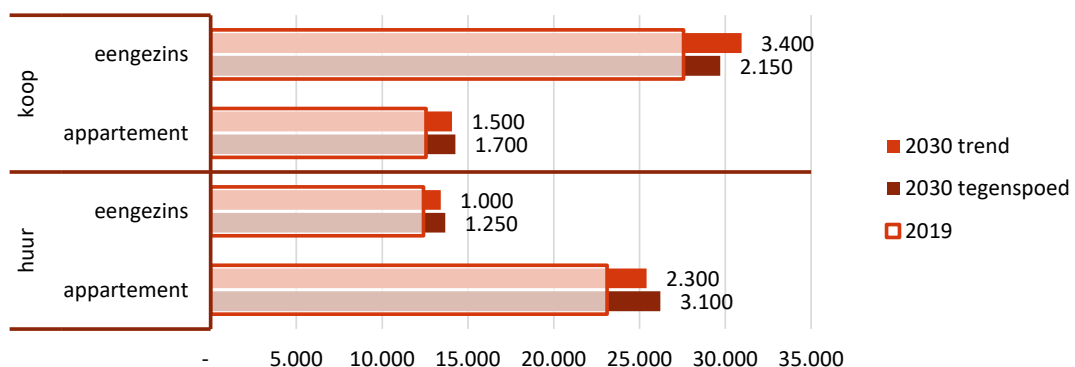
Gezien deze behoefte is het extra relevant om te proberen om senioren te verleiden hun eengezinswoning te verruilen voor een geschikt appartement. Hoe meer eengezinswoningen er uit voorraad vrij komen, des te minder hoeven er te worden gebouwd.

figuur 29 *Additionele woningbehoefte (2019-2030) in Zuid-Kennemerland / IJmond; eigendom en type*



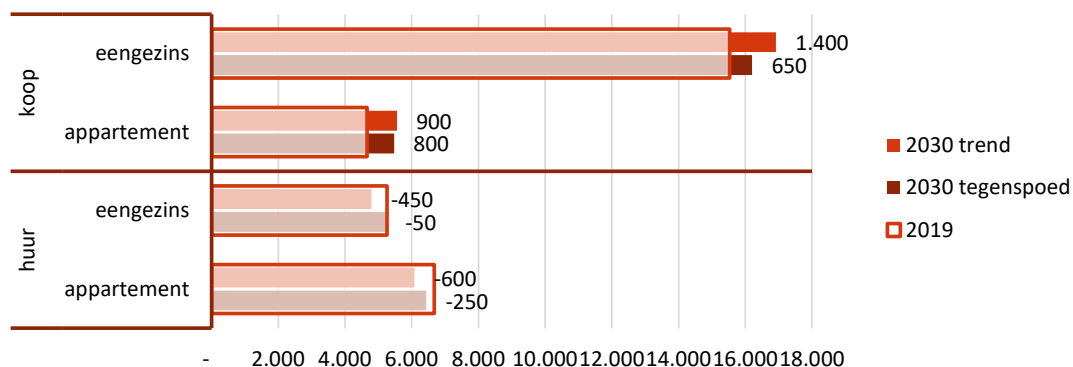
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 30 *Additionele woningbehoefte (2019-2030) in Haarlem; eigendom en type*



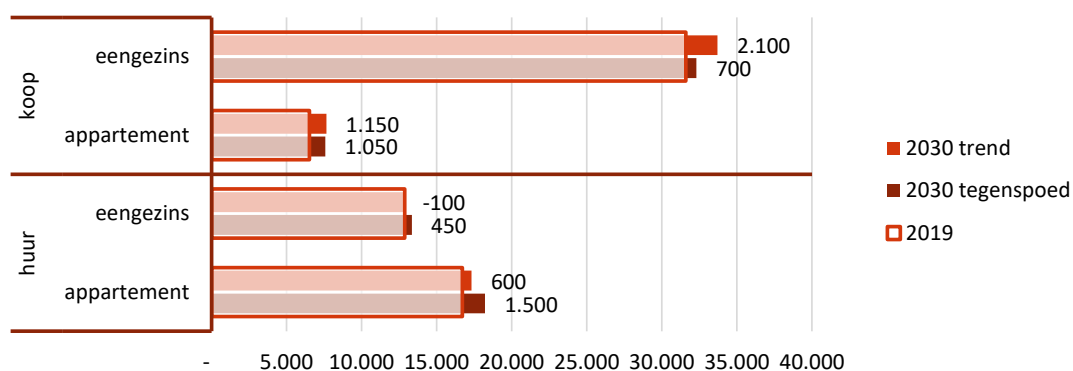
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 31 *Additionele woningbehoefte (2019-2030) in Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem; eigendom en type*



bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 32 *Additionele woningbehoefte (2019-2030) in IJmond; eigendom en type*



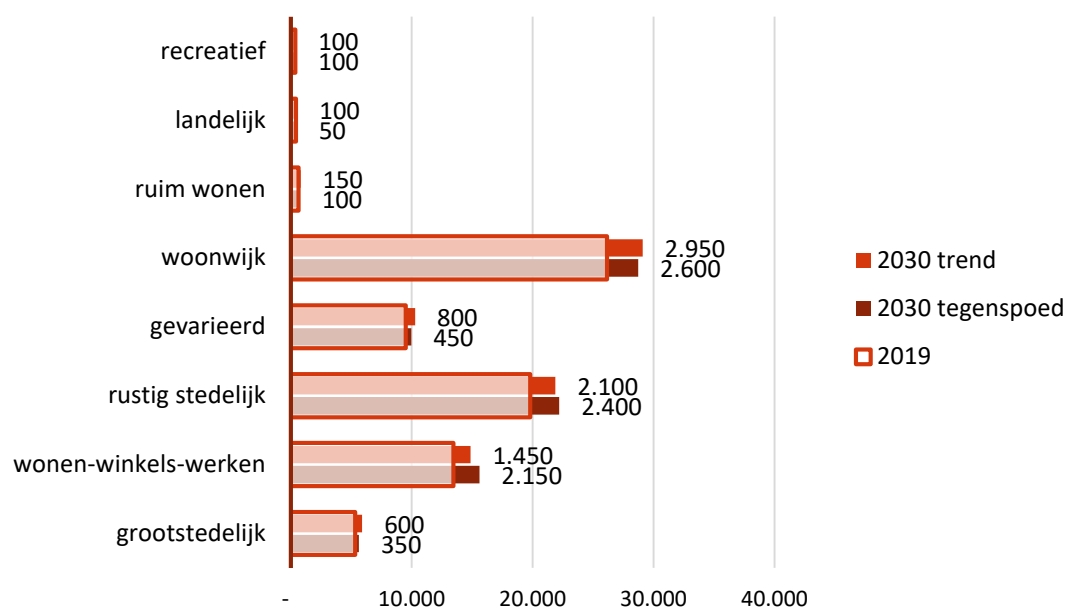
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Woonmilieus

De woningbehoefte manifesteert zich in alle woonmilieus (figuur 33). Ook aan het type 'woonwijk', dat niet zo populair is bij woningzoekenden (zie hoofdstuk 2) neemt de behoefte nog toe. Meer van hetzelfde dus. Kanttekening hierbij is dat de woonwijk van de toekomst niet per se hoeft te lijken op de vinex-achtige woonwijken zoals we die nu kennen. Geheel nieuwe vormen van verstedelijking komen uit de raming niet naar voren, omdat ze nog niet bestaan.

Er is wel enige gevoeligheid voor de economische omstandigheden. Gaat het minder goed met de economie (tegenspoed), dan neemt de behoefte toe aan het type 'wonen, werken winkels' en ook enigszins aan het type 'rustig stedelijk'.

figuur 33 *Additionalenale woningbehoefte (2019-2030) in Zuid-Kennemerland / IJmond; woonmilieus*



bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

4 Additionele behoefte, gecorrigeerd voor fricties

De additionele behoefte, zoals berekend in het vorige hoofdstuk, houdt rekening met verandering in de bevolking (huishoudens naar omvang en samenstelling) en met trends in bewoning, maar staat los van de actuele fricties tussen vraag en aanbod. Die actuele fricties zijn niet evenredig over segmenten verdeeld. Er is iets voor te zeggen om de fricties van nu mee te wegen in de additionele behoefte voor de langere termijn. Dit leidt tot accentverschuivingen in het behoefteplaatje.

Werkwijze

In de nu volgende berekening worden de actuele fricties tussen gevraagde en daadwerkelijk betrokken woningen verrekend met de additionele behoefte op termijn. Dit is vooral zinvol indien de verdeling van de actuele fricties (over de segmenten) afwijkt van de verdeling van de additionele behoefte. Dit is bijvoorbeeld het geval als de behoefte in een bepaald segment tot 2030 trendmatig nauwelijks toeneemt, terwijl er op dit moment een groot aanbodtekort aan is. Voor deze verrekening (of, anders gezegd 'correctie') wordt de horizon gelegd op het jaar 2030. Er wordt dus ruim tien jaar de tijd genomen voor deze kwalitatieve correctie.

Voor alle duidelijkheid moet worden vermeld dat het hier uitsluitend een kwalitatieve verrekening betreft. De additionele behoefte in kwantitatieve zin (13.150 extra woningen tot het jaar 2030) is een gegeven. Alleen de verdeling over de segmenten komt er anders uit te zien.

Uitkomsten

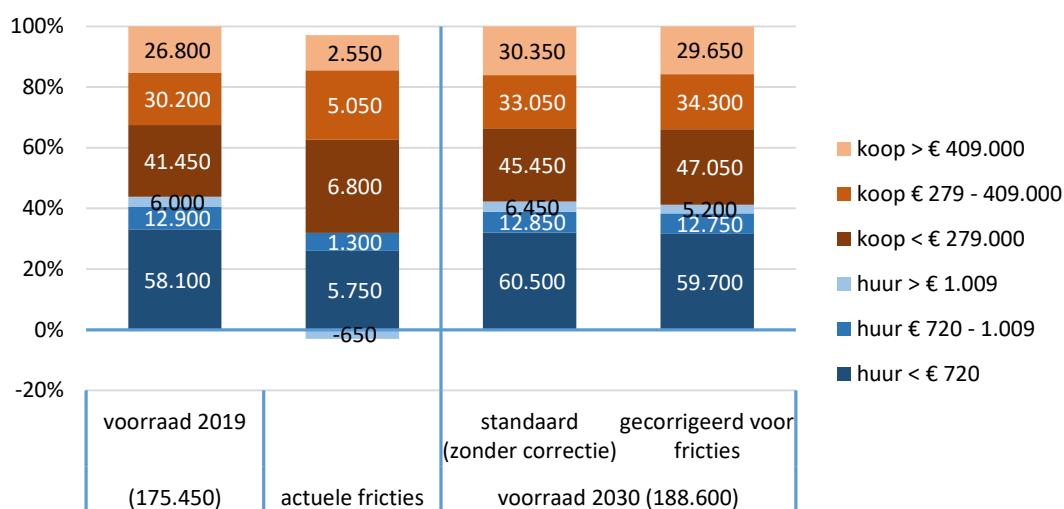
In figuur 34 is het effect van de verrekening te zien voor de regio als geheel in het trendsce-nario in termen van prijsklassen. Links in de figuur staat de voorraad anno 2019 weergegeven. Daarnaast staan de actuele fricties in de vorm van het verschil tussen gevraagde en recent betrokken woningen. Deze cijfers zijn overgenomen uit figuur 2 (pagina 7). Rechts staat de voorraad zoals die er in het trendsce-nario zou moeten uitzien in het jaar 2030. Deze komt in totaal 13.150 woningen hoger uit dan in 2019, op een totaal van 188.600. Zonder correctie komen alle segmenten in 2030 hoger uit dan in 2019. Echter de verdeling van de actuele fricties kent een andere verdeling, met een relatief groot tekort aan koopwoningen tot € 409.000 en zelfs een overschot aan huurwoningen boven de € 1.009. Teneinde hiervoor te corrigeren zijn de actuele fricties eerst opgeteld bij de in 2030 benodigde voorraad. Vervol-gens is de daaruit resulterende verdeling opnieuw toegepast op het totaal van 188.600 (=100%).

Het gevolg is dat segmenten met een relatief groot actueel tekort hoger uitkomen en seg-menten met een klein actueel tekort lager. Het eerste is het geval met koopwoningen tot € 409.000. Alle andere segmenten komen lager uit dan zonder de correctie het geval is. Het totaal blijft gelijk (188.600 woningen). Een bijstelling naar boven in het ene segment leidt dus automatisch tot een bijstelling naar beneden in één of meer andere segmenten.

In figuur 35 tot en met figuur 37 staat dezelfde berekening weergegeven voor de drie deel-gebieden. In de bijlage staan de uitkomsten vermeld, ook voor de andere sce-nario's. Er is geen correctie uitgevoerd naar woningtype. Gezien het grote actuele aanbodtekort aan een-gezinswoningen zou dit alleen maar tot een nog grotere behoefte aan eengezinswoningen leiden dan nu al trendmatig het geval is.

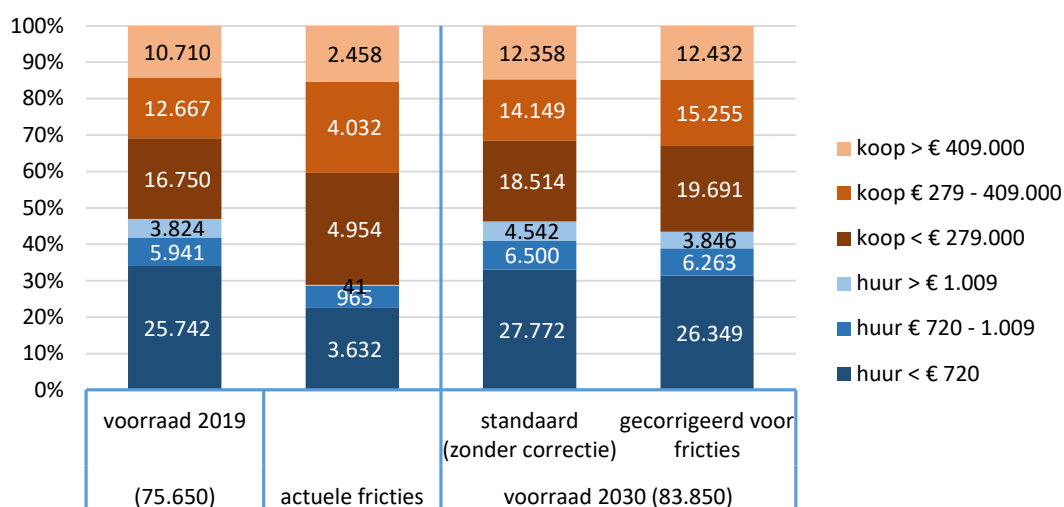
De verrekening leidt in Haarlem tot een grotere behoefte aan koopwoningen, vooral in de onderste prijsklassen. Dit zijn de segmenten waar zich op dit moment de grootste aanbodtekorten bevinden. In Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem leidt de correctie tot een accentverschuiving naar de lagere prijsklassen. Na correctie komt de behoefte aan sociale huur hier hoger uit (in Haarlem juist lager). In IJmond is het effect van de verrekening relatief gering. In de regio als geheel wordt de toch al niet grote behoefte aan huurwoningen in de vrije sector tot € 1.009 naar beneden bijgesteld, terwijl de toch al grote behoefte aan koopwoningen tot € 279.000 na correctie hoger uitkomt. Zoals al ter sprake kwam zijn deze segmenten tot op zeker hoogte uitwisselbaar (betaalbaar voor dezelfde inkomensgroep).

figuur 34 *Additional woningbehoefte (2019-2030) in Zuid-Kennemerland / IJmond; naar prijsklassen, zonder en met correctie voor actuele fricties; trendscenario*



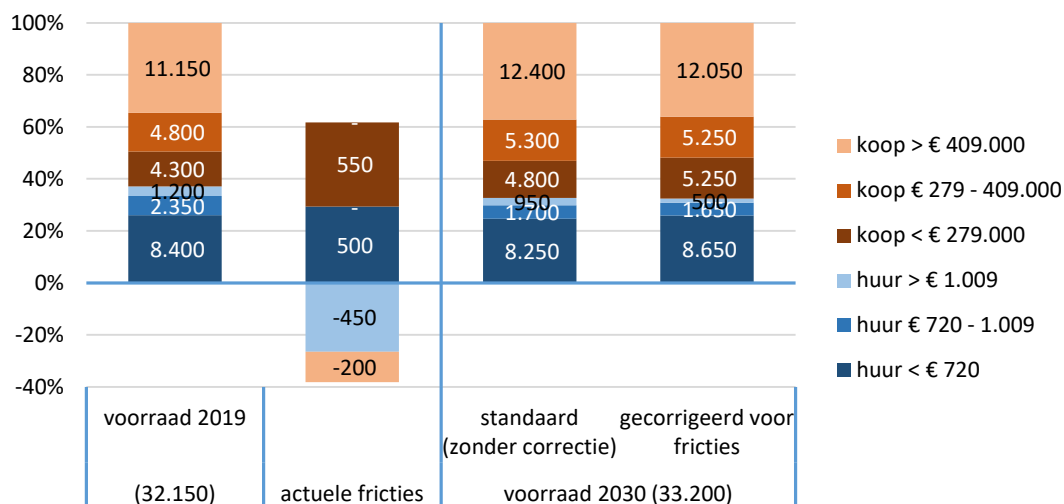
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 35 *Additional woningbehoefte (2019-2030) in Haarlem; naar prijsklassen, zonder en met correctie voor actuele fricties; trendscenario*



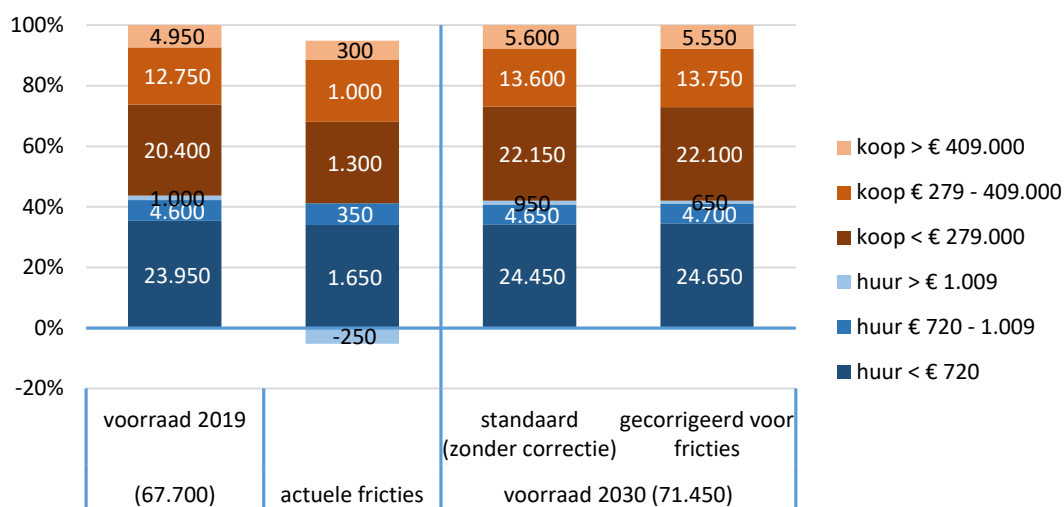
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 36 *Additionele woningbehoefte (2019-2030) in Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem; naar prijsklassen, zonder en met correctie voor actuele fricties; trendscenario*



bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 37 *Additionele woningbehoefte (2019-2030) in IJmond; naar prijsklassen, zonder en met correctie voor actuele fricties; trendscenario*



bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

5 Behoeft en plancapaciteit

Wanneer de behoefte wordt afgezet tegen de plancapaciteit in de regio, blijkt dat er ruim voldoende plannen zijn, op papier althans, om in de additionele behoefte te voorzien.

De Monitor Plancapaciteit is een inventarisatie door de Provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam. Voor zover nu bekend voorzien de plannen in een netto toename van de woningvoorraad tussen 2020 en 2030 met ruim 25.000 tegenover een additionele behoefte in deze periode van 11.650. Daarbij is een voorgenomen sloop van circa 4.100 woningen al verrekend. Voor de periode 2020-2025 staan circa 10.800 woningen gepland (netto toename), tegenover een kwantitatieve additionele behoefte van 6.200.³

Voor na 2030 zijn nog vrijwel geen plannen voorzien, maar verwacht mag worden dat een deel van de plannen doorschuift (de zogeheten 'boeggolf') en er tegen die tijd weer nieuwe plannen bij zijn gekomen.

In de nu volgende tabellen zijn de plannen totaal en per deelgebied voor de periode 2020-2030 (geplande oplevering) afgezet tegen de behoefte, waarbij tevens onderscheid is gemaakt in woningtype en marktsegment (sociale huur of markt). Meer onderscheid in de plannen is niet mogelijk, omdat veel plannen nog niet in detail zijn uitgewerkt.

Het blijkt dat ook per deelgebied de plannen ruimschoots voldoende zijn voor de behoefte. Ook de behoefte aan sociale huur in het tegenspoed-scenario is op papier gedekt door voldoende plannen. Wel bestaan de plannen voor zover bekend vooral uit appartementen. Er zijn onvoldoende plannen om in de behoefte aan eengezinswoningen te voorzien, met uitzondering van IJmond. Een deel van de plannen moet nog worden uitgewerkt, dus er is nog ruimte om dit te corrigeren.

In de tabellen is ook de periode 2020-2025 onderscheiden (geplande oplevering). Op deze betrekkelijk korte termijn zijn namelijk al naar verhouding meer plannen concreet (naar type en aandeel sociale huur), wat overigens nog niet wil zeggen dat alle plannen ook (op deze termijn) zullen worden gerealiseerd.

In de behoefte zijn de verschillen tussen de scenario's op deze korte termijn overigens erg groot. In het tegenspoedscenario wordt namelijk de eerstkomende jaren een tegenvallende koopkrachtontwikkeling verwacht, gevolgd door een herstel na 2025. Wat betreft de behoefte is het verstandiger om juist naar de wat langere termijn te kijken. Woningen die volgend jaar worden gebouwd, moeten immers ook over tien jaar nog in een behoefte voorzien. Het voorspoedscenario is op korte termijn erg onwaarschijnlijk en is om die reden uit de tabellen weggelaten.

³ In dit hoofdstuk wordt omwille van de vergelijkbaarheid met de monitor plancapaciteit gerekend met de kwantitatieve behoefte voor 2020-2025 en voor 2020-2030, afgeleid van de raming van de Provincie Noord-Holland. Deze kwantitatieve additionele behoefte is iets kleiner dan voor de periode 2019-2025 respectievelijk 2019-2030 waar in de rest van de rapportage mee is gerekend. Behoeftcijfers zijn afgerond op 50-tallen, plannen op 10-tallen. Hierdoor kunnen kleine verschillen optreden tussen tabellen en opgetelde celwaarden.

tabel 5-1 Plancapaciteit en additionele woningbehoefte, 2020-2030, Zuid-Kennemerland / IJmond⁴

	plannen	behoefte		
		trend	tegenspoed	voorspoed
grondgebonden				
2020-2025	2.390	3.700	1.950	n.v.t.
2020-2030	3.240	6.450	4.750	6.800
appartement				
2020-2025	9.020	2.500	4.300	n.v.t.
2020-2030	17.540	5.200	6.900	4.800
type nog onbekend				
2020-2025	1.610			
2020-2030	8.710			
sloop (type onbekend)				
2020-2025	-2.220			
2020-2030	-4.100			
totaal netto toevoeging				
2020-2025	10.800	6.200	6.200	6.200
2020-2030	25.390	11.650	11.650	11.650
	plannen	behoefte		
		trend	tegenspoed	voorspoed
sociale huur				
2020-2025	3.890	750	3.350	n.v.t.
2020-2030	9.660	2.200	4.500	650
marktsector				
2020-2025	7.120	5.450	2.850	n.v.t.
2020-2030	15.070	9.450	7.100	11.000
prijssgment nog onbekend				
2020-2025	2.000			
2020-2030	4.760			
sloop (prijssegment onbekend)				
2020-2025	-2.220			
2020-2030	-4.100			
totaal netto toevoeging				
2020-2025	10.800	6.200	6.200	6.200
2020-2030	25.390	11.650	11.650	11.650

bron: WiMRA2019, Monitor Plancapaciteit, bewerking RIGO

⁴ Ongeveer 3% van de plannen heeft een geplande oplevering na 2030 of een onbekende opleverdatum. Deze plannen zijn in de tabellen bij de periode 2020-2030 geteld.

tabel 5-2 Plancapaciteit en additionele woningbehoefte, 2020-2030, Haarlem

	plannen	behoefte		
		trend	tegenspoed	voorspoed
grondgebonden				
2020-2025	1.010	1.950	1.250	n.v.t.
2020-2030	1.230	3.950	3.100	3.800
appartement				
2020-2025	5.590	1.450	2.150	n.v.t.
2020-2030	11.990	3.450	4.250	3.600
type nog onbekend				
2020-2025	450			
2020-2030	4.280			
sloop (type onbekend)				
2020-2025	-990			
2020-2030	-1.440			
totaal netto toevoeging				
2020-2025	6.060	3.400	3.400	3.400
2020-2030	16.070	7.400	7.400	7.400

	plannen	behoefte		
		trend	tegenspoed	voorspoed
sociale huur				
2020-2025	1.850	700	1.750	n.v.t.
2020-2030	5.700	1.850	3.150	1.100
marktsector				
2020-2025	4.060	2.700	1.650	n.v.t.
2020-2030	8.920	5.500	4.250	6.250
prijssgment nog onbekend				
2020-2025	1.140			
2020-2030	2.890			
sloop (prijssegment onbekend)				
2020-2025	-990			
2020-2030	-1.440			
totaal netto toevoeging				
2020-2025	6.060	3.400	3.400	3.400
2020-2030	16.070	7.400	7.400	7.400

bron: WiMRA2019, Monitor Plancapaciteit, bewerking RIGO

tabel 5-3 Plancapaciteit en additionele woningbehoefte, 2020-2030, Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem

	plannen	behoefte		
		trend	tegenspoed	voorspoed
grondgebonden				
2020-2025	290	600	250	n.v.t.
2020-2030	410	700	600	800
appartement				
2020-2025	460	200	600	n.v.t.
2020-2030	600	250	400	200
type nog onbekend				
2020-2025	370			
2020-2030	920			
sloop (type onbekend)				
2020-2025	-60			
2020-2030	-60			
totaal netto toevoeging				
2020-2025	1.050	800	800	800
2020-2030	1.870	1.000	1.000	1.000

	plannen	behoefte		
		trend	tegenspoed	voorspoed
sociale huur				
2020-2025	180	-100	600	n.v.t.
2020-2030	390	-150	100	-300
marktsector				
2020-2025	710	900	250	n.v.t.
2020-2030	1.160	1.100	900	1.300
prijssgment nog onbekend				
2020-2025	230			
2020-2030	390			
sloop (prijsegment onbekend)				
2020-2025	-60			
2020-2030	-60			
totaal netto toevoeging				
2020-2025	1.050	800	800	800
2020-2030	1.870	1.000	1.000	1.000

bron: WiMRA2019, Monitor Plancapaciteit, bewerking RIGO

tabel 5-4 Plancapaciteit en additionele woningbehoefte, 2020-2030, IJmond

	plannen	behoefte		
		trend	tegenspoed	voorspoed
grondgebonden				
2020-2025	1.090	1.150	450	n.v.t.
2020-2030	1.600	1.750	1.050	2.250
appartement				
2020-2025	2.970	850	1.550	n.v.t.
2020-2030	4.950	1.500	2.200	1.050
type nog onbekend				
2020-2025	790			
2020-2030	3.510			
sloop (type onbekend)				
2020-2025	-1.170			
2020-2030	-2.610			
totaal netto toevoeging				
2020-2025	3.680	2.000	2.000	2.000
2020-2030	7.450	3.250	3.250	3.250

	plannen	behoefte		
		trend	tegenspoed	voorspoed
sociale huur				
2020-2025	1.870	150	1.000	n.v.t.
2020-2030	3.580	450	1.300	-150
marktsector				
2020-2025	2.360	1.850	1.000	n.v.t.
2020-2030	4.990	2.800	2.000	3.450
prijssgment nog onbekend				
2020-2025	630			
2020-2030	1.490			
sloop (prijssegment onbekend)				
2020-2025	-1.170			
2020-2030	-2.610			
totaal netto toevoeging				
2020-2025	3.680	2.000	2.000	2.000
2020-2030	7.450	3.250	3.250	3.250

bron: WiMRA2019, Monitor Plancapaciteit, bewerking RIGO

Bijlage

Cijfers per deelgebied

In onderstaande tabellen worden uitkomsten per deelgebied weergegeven. Let op: Om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen zijn uitkomsten afgerond op 50-tallen. Hierdoor kan het voorkomen dat optellingen niet altijd op hetzelfde totaal uitkomen en zijn kleine verschillen tussen tabellen mogelijk.

Zuid-Kennemerland / IJmond

Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, prijsklassen; Zuid-Kennemerland / IJmond

	gevraagd			aangeboden	recent betrokken
	doorstromers	starters en vestigers	totaal		
huur					
< €720	7.600	7.750	15.350	14.250	9.600
€720-€1.009	2.050	2.300	4.350	4.250	3.050
> €1.009	450	2.050	2.500	2.800	3.150
	10.100	12.100	22.200	21.300	15.800
koop					
< €279.000	5.900	4.550	10.450	6.600	3.700
€279-€409.000	7.900	1.100	9.050	3.000	4.000
> €409.000	5.550	550	6.100	1.850	3.600
	19.400	6.200	25.600	11.450	11.250
totaal	29.500	18.300	47.800	32.800	27.050

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, woningtypen; Zuid-Kennemerland / IJmond

	gevraagd			aangeboden	recent betrokken
	doorstromers	starters en vestigers	totaal		
huur					
grondgebonden	3.100	3.700	6.750	6.350	3.850
appartement	7.050	8.400	15.400	15.000	11.900
	10.100	12.100	22.200	21.300	15.800
koop					
grondgebonden	14.250	3.900	18.200	7.250	7.250
appartement	5.150	2.300	7.450	4.200	4.050
	19.400	6.200	25.600	11.450	11.250
	29.500	18.300	47.800	32.800	27.050

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, woonmilieus; Zuid-Kennemerland / IJmond

	gevraagd			aangeboden	recent betrokken
	doorstromers	starters en vestigers	totaal		
grootstedelijk	1.100	750	1.900	2.000	1.750
wonen-winkels-wel	3.550	2.850	6.400	7.650	6.250
gevarieerd	5.600	3.200	8.800	3.250	6.450
rustig stedelijk	7.050	5.150	12.150	7.050	3.300
woonwijk	5.750	3.300	9.000	11.550	7.950
ruim wonen	3.350	1.550	4.950	650	400
landelijk	2.100	950	3.100	350	650
recreatief	1.000	500	1.500	300	300
	29.500	18.300	47.800	32.800	27.050

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Ontwikkeling inkomensgroepen, Zuid-Kennemerland / IJmond

	2019	2019- 2025	2019- 2030	2019- 2040	2019- 2025	2019- 2030	2019- 2040	2019- 2025	2019- 2030	2019- 2040
primaire doelgroep	31.950	1.600	2.600	-150	8.000	8.750	5.350	1.000	-1.850	-3.050
secundaire doelgroep	32.150	2.400	1.800	7.550	5.900	2.850	6.200	2.800	5.150	4.800
EU-grens tot 1,5x modaal	32.250	2.300	5.100	-2.800	-2.700	2.350	5.300	1.100	-4.250	550
1,5-2x modaal	19.200	500	750	8.050	5.750	7.350	1.300	500	8.750	7.650
> 2x modaal	51.850	1.350	3.200	8.650	-8.850	-7.800	3.200	2.700	5.700	11.350
	167.400	8.150	13.500	21.350	8.150	13.500	21.350	8.150	13.500	21.350

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Additionele woningbehoefte, Zuid-Kennemerland / IJmond, prijsklassen

	2019	trendscenario			tegenspoed			voorspoed		
		2019- 2025	2019- 2030	2019- 2040	2019- 2025	2019- 2030	2019- 2040	2019- 2025	2019- 2030	2019- 2040
huur										
< € 720	58.100	950	2.400	2.350	4.200	5.350	4.950	400	700	50
€ 720 - 1.009	12.900	-250	-50	300	150	300	500	-400	50	650
> € 1.009	6.000	-50	400	1.100	-	400	500	150	500	1.450
	77.000	650	2.750	3.750	4.350	6.100	5.900	150	1.250	2.150
koop										
< € 279.000	41.450	2.850	4.000	7.000	3.450	4.300	5.550	3.150	4.850	6.600
€ 279 - 409.000	30.200	1.950	2.850	4.200	850	2.050	4.250	2.000	2.950	4.950
> € 409.000	26.800	2.200	3.550	5.550	-950	700	4.800	2.400	4.100	6.800
	98.450	7.050	10.400	16.750	3.350	7.050	14.600	7.550	11.900	18.350
totaal	175.450	7.700	13.150	20.500	7.700	13.150	20.500	7.700	13.150	20.500

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Additionele woningbehoefte, Zuid-Kennemerland / IJmond, woningtypen

	2019	trendscenario				tegenspoed				voorspoed			
		2019-2025	2019-2030	2019-2040	2019-2025	2019-2030	2019-2040	2019-2025	2019-2030	2019-2040	2019-2025	2019-2030	2019-2040
huur													
appartementen	46.500	950	2.300	2.400	3.000	4.400	3.950	600	1.400	1.400			
grondgebonden	30.550	-300	450	1.350	1.350	1.700	1.950	-450	-150	700			
	77.000	650	2.750	3.750	4.350	6.100	5.900	150	1.250	2.150			
koop													
appartementen	23.750	2.200	3.550	6.000	2.350	3.550	5.200	2.400	4.000	6.150			
grondgebonden	74.700	4.850	6.850	10.750	1.000	3.500	9.400	5.150	7.900	12.200			
	98.450	7.050	10.400	16.750	3.350	7.050	14.600	7.550	11.900	18.350			
totaal	175.450	7.700	13.150	20.500	7.700	13.150	20.500	7.700	13.150	20.500			

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Additionele woningbehoefte (2019-2030) in Zuid-Kennemerland / IJmond; naar prijsklassen, zonder en met correctie voor actuele fricties; drie scenario's

	2019	trendscenario		tegenspoed		voorspoed	
		excl. fricties	incl. fricties	excl. fricties	incl. fricties	excl. fricties	incl. fricties
huur							
< € 720	58.100	2.400	1.600	5.350	4.250	700	50
€ 720 - 1.009	12.900	-50	-150	300	150	50	-50
> € 1.009	6.000	400	-800	400	-800	500	-700
	77.000	2.750	600	6.100	3.600	1.250	-700
koop							
< € 279.000	41.450	4.000	5.600	4.300	5.900	4.850	6.400
€ 279 - 409.000	30.200	2.850	4.100	2.050	3.400	2.950	4.200
> € 409.000	26.800	3.550	2.850	700	250	4.100	3.300
	98.450	10.400	12.550	7.050	9.550	11.900	13.850
totaal	175.450	13.150	13.150	13.150	13.150	13.150	13.150

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Haarlem

Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, prijsklassen; Haarlem

	gevraagd			aangeboden	recent betrokken
	doorstromers	starters en vestigers	totaal		
huur					
< €720	4.050	4.050	8.100	7.800	4.500
€720-€1.009	1.100	1.500	2.600	2.450	1.650
> €1.009	450	1.850	2.300	1.950	2.250
	5.650	7.400	13.050	12.150	8.400
koop					
< €279.000	3.900	2.750	6.650	3.300	1.700
€279-€409.000	4.900	700	5.600	1.500	1.550
> €409.000	3.750	400	4.150	800	1.700
	12.550	3.850	16.400	5.550	4.950
totaal	18.200	11.250	29.450	17.750	13.350

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, woningtypen; Haarlem

	gevraagd			aangeboden	recent betrokken
	doorstromers	starters en vestigers	totaal		
huur					
grondgebonden	1.900	2.450	4.350	3.000	1.650
appartement	3.750	4.900	8.700	9.150	6.750
	5.650	7.400	13.050	12.150	8.400
koop					
grondgebonden	9.400	2.300	11.700	2.850	2.850
appartement	3.150	1.550	4.700	2.700	2.100
	12.550	3.850	16.400	5.550	4.950
	18.200	11.250	29.450	17.750	13.350

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, woonmilieus; Haarlem

	gevraagd			aangeboden	recent betrokken
	doorstromers	starters en vestigers	totaal		
grootstedelijk	900	650	1.550	1.650	1.500
wonen-winkels-werk	1.750	1.300	3.100	3.950	2.850
gevarieerd	4.000	2.300	6.250	2.050	3.750
rustig stedelijk	5.050	3.750	8.800	4.350	1.600
woonwijk	2.900	1.650	4.550	5.350	3.400
ruim wonen	2.100	800	2.900	200	50
landelijk	1.050	550	1.600	100	100
recreatief	400	250	650	100	50
	18.200	11.250	29.450	17.750	13.350

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Ontwikkeling inkomensgroepen, Haarlem

	2019	trendscenario				tegenspoed				voorspoed			
		2019- 2025	2019- 2030	2019- 2040		2019- 2025	2019- 2030	2019- 2040		2019- 2025	2019- 2030	2019- 2040	
primaire doelgroep	14.350	600	1.300	650		3.850	4.350	2.800		400	-350	-800	
secundaire doelgroep	15.400	1.300	1.350	3.650		1.950	1.200	3.650		1.500	2.300	2.800	
EU-grens tot 1,5x modaal	12.800	950	2.850	-450		-1.200	1.000	2.900		700	-1.400	850	
1,5-2x modaal	7.500	200	50	4.300		2.700	3.750	950		-200	4.150	3.900	
> 2x modaal	22.250	1.050	2.500	5.100		-3.200	-2.250	2.950		1.750	3.300	6.500	
	72.300	4.100	8.000	13.250		4.100	8.000	13.250		4.100	8.000	13.250	

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Additionele woningbehoefte, Haarlem, prijsklassen

	2019	trendscenario				tegenspoed				voorspoed			
		2019- 2025	2019- 2030	2019- 2040		2019- 2025	2019- 2030	2019- 2040		2019- 2025	2019- 2030	2019- 2040	
huur													
< € 720	25.750	850	2.050	2.450		2.200	3.550	3.950		350	1.200	1.300	
€ 720 - 1.009	5.950	250	550	750		50	200	750		250	600	600	
> € 1.009	3.800	250	700	1.200		400	600	650		500	950	1.500	
	35.500	1.300	3.300	4.400		2.600	4.400	5.300		1.100	2.700	3.400	
koop													
< € 279.000	16.750	1.050	1.750	3.750		1.550	2.200	2.900		1.150	2.350	3.550	
€ 279 - 409.000	12.650	1.000	1.500	2.250		450	1.150	2.450		950	1.500	2.800	
> € 409.000	10.700	850	1.650	2.550		-400	450	2.300		1.000	1.650	3.250	
	40.150	2.900	4.900	8.600		1.600	3.850	7.700		3.100	5.500	9.550	
totaal	75.650	4.200	8.200	13.000		4.200	8.200	13.000		4.200	8.200	13.000	

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Additionele woningbehoefte, Haarlem, woningtypen

	2019	trendscenario				tegenspoed				voorspoed			
		2019- 2025	2019- 2030	2019- 2040		2019- 2025	2019- 2030	2019- 2040		2019- 2025	2019- 2030	2019- 2040	
huur													
appartementen	23.100	1.000	2.300	2.550		1.800	3.100	3.350		800	1.900	2.100	
grondgebonden	12.400	350	1.000	1.850		850	1.250	1.950		250	800	1.300	
	35.500	1.300	3.300	4.400		2.600	4.400	5.300		1.100	2.700	3.400	
koop													
appartementen	12.550	850	1.500	3.150		900	1.700	2.600		900	2.050	3.400	
grondgebonden	27.550	2.050	3.400	5.450		700	2.150	5.100		2.250	3.450	6.150	
	40.150	2.900	4.900	8.600		1.600	3.850	7.700		3.100	5.500	9.550	
totaal	75.650	4.200	8.200	13.000		4.200	8.200	13.000		4.200	8.200	13.000	

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Additionele woningbehoefte (2019-2030) in Haarlem; naar prijsklassen, zonder en met correctie voor actuele fricties; drie scenario's

	2019	trendscenario		tegenspoed		voorspoed	
		excl. fricties	incl. fricties	excl. fricties	incl. fricties	excl. fricties	incl. fricties
huur							
< € 720	25.750	2.050	600	3.550	1.900	1.200	-100
€ 720 - 1.009	5.950	550	300	200	50	600	350
> € 1.009	3.800	700	-	600	-50	950	200
	35.500	3.300	950	4.400	1.850	2.700	450
koop							
< € 279.000	16.750	1.750	2.950	2.200	3.300	2.350	3.400
€ 279 - 409.000	12.650	1.500	2.600	1.150	2.300	1.500	2.600
> € 409.000	10.700	1.650	1.700	450	750	1.650	1.700
	40.150	4.900	7.250	3.850	6.350	5.500	7.750
totaal	75.650	8.200	8.200	8.200	8.200	8.200	8.200

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem

Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, prijsklassen; Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem

	gevraagd			aangeboden	recent betrokken
	doorstromers	starters en vestigings	totaal		
huur					
< €720	800	800	1.600	1.400	1.150
€720-€1.009	150	250	400	400	400
> €1.009	-	-	-	400	450
	950	1.050	2.000	2.200	1.950
koop					
< €279.000	550	300	850	550	300
€279-€409.000	550	100	650	350	650
> €409.000	950	100	1.050	600	1.250
	2.050	450	2.550	1.500	2.200
totaal	3.050	1.500	4.550	3.700	4.150

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, woningtypen; Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem

	gevraagd			aangeboden	recent betrokken
	doorstromers	starters en vestigers	totaal		
huur					
grondgebonden	200	200	400	950	700
appartement	750	850	1.600	1.250	1.250
	950	1.050	2.000	2.200	1.950
koop					
grondgebonden	1.300	250	1.550	1.100	1.450
appartement	800	250	1.000	400	750
	2.050	450	2.550	1.500	2.200
totaal	3.050	1.500	4.550	3.700	4.150

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, woonmilieus; Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem

	gevraagd			aangeboden	recent betrokken
	doorstromers	starters en vestigers	totaal		
grootstedelijk	50	-	50	50	-
wonen-winkels-werk	350	200	600	400	550
gevarieerd	600	350	950	500	750
rustig stedelijk	450	300	750	700	800
woonwijk	550	300	900	1.600	1.200
ruim wonen	400	100	500	250	300
landelijk	350	150	500	100	350
recreatief	250	50	350	150	150
	3.050	1.500	4.550	3.700	4.150

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Ontwikkeling inkomensgroepen, Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem

	2019	trendscenario			tegenspoed			voorspoed		
		2019-2025	2019-2030	2019-2040	2019-2025	2019-2030	2019-2040	2019-2025	2019-2030	2019-2040
primaire doelgroep	4.450	250	100	-400	1.050	950	450	50	-500	-850
secundaire doelgroep	4.600	250	50	700	1.350	150	300	400	550	150
EU-grens tot 1,5x modaal	5.400	300	550	-900	-850	250	400	200	-900	-400
1,5-2x modaal	2.950	100	200	1.200	750	900	50	200	1.350	1.250
> 2x modaal	12.400	350	500	1.250	-1.050	-900	600	400	950	1.650
	29.750	1.200	1.450	1.800	1.200	1.450	1.800	1.200	1.450	1.800

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Additionele woningbehoefte, Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem, prijsklassen

		trendscenario			tegenspoed			voorspoed		
2019		2019 2025	2019 2030	2019 2040	2019 2025	2019 2030	2019 2040	2019 2025	2019 2030	2019 2040
huur										
< € 720	8.400	-100	-150	-300	750	300	-250	50	-300	-700
€ 720 - 1.009	2.350	-400	-650	-650	-450	-450	-450	-650	-550	-600
> € 1.009	1.200	-200	-250	-100	-250	-150	-150	-300	-250	-100
	11.950	-650	-1.050	-1.050	50	-250	-800	-900	-1.150	-1.400
koop										
< € 279.000	4.300	350	500	500	750	600	350	550	450	550
€ 279 - 409.000	4.800	500	550	500	500	700	650	450	500	550
> € 409.000	11.150	850	1.250	1.700	-250	200	1.400	950	1.350	1.900
	20.200	1.700	2.250	2.700	1.000	1.500	2.400	1.950	2.350	3.000
totaal										
	32.150	1.050	1.200	1.600	1.050	1.200	1.600	1.050	1.200	1.600

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Additionele woningbehoefte, Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem, woningtypen

		trendscenario			tegenspoed			voorspoed		
2019		2019-2025	2019-2030	2019-2040	2019-2025	2019-2030	2019-2040	2019-2025	2019-2030	2019-2040
huur										
appartementen	6.700	-350	-600	-650	-50	-250	-550	-450	-600	-850
grondgebonden	5.250	-300	-450	-400	100	-50	-250	-400	-550	-550
	11.950	-650	-1.050	-1.050	50	-250	-800	-900	-1.150	-1.400
koop										
appartementen	4.650	600	900	1.100	800	800	950	800	850	1.150
grondgebonden	15.550	1.100	1.400	1.600	200	650	1.450	1.150	1.500	1.900
	20.200	1.700	2.250	2.700	1.000	1.500	2.400	1.950	2.350	3.000
totaal	32.150	1.050	1.200	1.600	1.050	1.200	1.600	1.050	1.200	1.600

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

tabel 5-5 Additionele woningbehoefte (2019-2030) in Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem; naar prijsklassen, zonder en met correctie voor actuele fricties; drie scenario's

	2019	trendscenario		tegenspoed		voorspoed	
		excl. fricties	incl. fricties	excl. fricties	incl. fricties	excl. fricties	incl. fricties
huur							
< € 720	8.400	-150	250	300	650	-300	50
€ 720 - 1.009	2.350	-650	-650	-450	-450	-550	-550
> € 1.009	1.200	-250	-700	-150	-600	-250	-700
	11.950	-1.050	-1.150	-250	-350	-1.150	-1.200
koop							
< € 279.000	4.300	500	1.000	600	1.050	450	950
€ 279 - 409.000	4.800	550	450	700	600	500	450
> € 409.000	11.150	1.250	900	200	-100	1.350	1.050
	20.200	2.250	2.350	1.500	1.550	2.350	2.400
totaal	32.150	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

IJmond

Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, prijsklassen; IJmond

	gevraagd			aangeboden	recent betrokken
	doorstromers	starters en vestigers	totaal		
huur					
< €720	2.750	2.900	5.600	5.050	4.000
€720-€1.009	800	550	1.350	1.400	1.000
> €1.009	-	200	200	500	450
	3.500	3.650	7.150	6.950	5.450
koop					
< €279.000	1.450	1.500	2.950	2.800	1.650
€279-€409.000	2.450	350	2.800	1.150	1.800
> €409.000	900	50	900	450	650
	4.800	1.900	6.700	4.400	4.100
totaal	8.300	5.550	13.850	11.350	9.550

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, woningtypen; IJmond

	gevraagd			aangeboden	recent betrokken
	doorstromers	starters en vestigers	totaal		
huur					
grondgebonden	1.000	1.000	2.050	2.400	1.500
appartement	2.500	2.650	5.150	4.550	3.950
	3.500	3.650	7.150	6.950	5.450
koop					
grondgebonden	3.600	1.400	4.950	3.250	2.950
appartement	1.200	500	1.700	1.150	1.150
	4.800	1.900	6.700	4.400	4.100
	8.300	5.550	13.850	11.350	9.550

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, woonmilieus; IJmond

	gevraagd			aangeboden	recent betrokken
	doorstromers	starters en vestigers	totaal		
grootstedelijk	150	100	250	300	200
wonen-winkels-wel	1.400	1.300	2.700	3.350	2.800
gevarieerd	1.000	550	1.600	750	1.950
rustig stedelijk	1.550	1.050	2.600	2.000	950
woonwijk	2.250	1.350	3.600	4.600	3.300
ruim wonen	850	700	1.550	200	50
landelijk	750	250	1.000	100	200
recreatief	350	200	550	-	100
	8.300	5.550	13.850	11.350	9.550

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Ontwikkeling inkomensgroepen, IJmond

	2019	trendscenario			tegenspoed			voorspoed		
		2019- 2025	2019- 2030	2019- 2040	2019- 2025	2019- 2030	2019- 2040	2019- 2025	2019- 2030	2019- 2040
primaire doelgroep	13.200	700	1.200	-400	3.100	3.400	2.100	550	-1.000	-1.400
secundaire doelgroep	12.150	850	400	3.200	2.600	1.500	2.200	950	2.300	1.850
EU-grens tot 1,5x modaal	14.050	1.000	1.750	-1.450	-650	1.100	2.000	200	-1.950	100
1,5-2x modaal	8.750	200	550	2.600	2.350	2.700	300	550	3.250	2.550
> 2x modaal	17.200	-	200	2.300	-4.600	-4.650	-300	600	1.450	3.200
	65.300	2.800	4.100	6.300	2.800	4.100	6.300	2.800	4.100	6.300

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Additionele woningbehoefte, IJmond, prijsklassen

		trendscenario			tegenspoed			voorspoed		
2019		2019-2025	2019-2030	2019-2040	2019-2025	2019-2030	2019-2040	2019-2025	2019-2030	2019-2040
huur										
< € 720	23.950	200	500	250	1.250	1.550	1.250	50	-200	-550
€ 720 - 1.009	4.600	-100	50	150	550	550	200	-	50	650
> € 1.009	1.000	-100	-50	-	-100	-50	-	-100	-150	-
	29.600	50	500	400	1.650	2.000	1.400	-50	-300	100
koop										
< € 279.000	20.400	1.450	1.750	2.750	1.200	1.550	2.300	1.450	2.050	2.500
€ 279 - 409.000	12.750	500	800	1.450	-150	250	1.100	600	900	1.650
> € 409.000	4.950	500	700	1.300	-250	-	1.050	450	1.050	1.650
	38.100	2.450	3.250	5.500	800	1.750	4.500	2.500	4.050	5.750
totaal										
	67.700	2.450	3.750	5.900	2.450	3.750	5.900	2.450	3.750	5.900

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Additionele woningbehoefte, IJmond, woningtypen

		trendscenario			tegenspoed			voorspoed		
2019		2019-2025	2019-2030	2019-2040	2019-2025	2019-2030	2019-2040	2019-2025	2019-2030	2019-2040
huur										
appartementen	16.700	350	600	500	1.250	1.500	1.150	250	100	150
grondgebonden	12.850	-300	-100	-100	400	450	250	-300	-400	-
	29.600	50	500	400	1.650	2.000	1.400	-50	-300	100
koop										
appartementen	6.500	750	1.150	1.750	650	1.050	1.650	750	1.100	1.600
grondgebonden	31.600	1.700	2.100	3.750	150	700	2.850	1.750	2.950	4.150
	38.100	2.450	3.250	5.500	800	1.750	4.500	2.500	4.050	5.750
totaal	67.700	2.450	3.750	5.900	2.450	3.750	5.900	2.450	3.750	5.900

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

tabel 5-6 Additionele woningbehoefte (2019-2030) in IJmond; naar prijsklassen, zonder en met correctie voor actuele fricties; drie scenario's

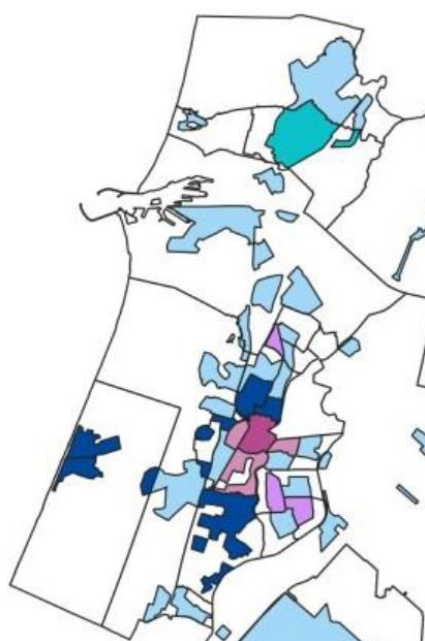
	2019	trendscenario		tegenspoed		voorspoed	
		excl. fricties	incl. fricties	excl. fricties	incl. fricties	excl. fricties	incl. fricties
huur							
< € 720	23.950	500	650	1.550	1.650	-200	-
€ 720 - 1.009	4.600	50	100	550	550	50	100
> € 1.009	1.000	-50	-350	-50	-350	-150	-450
	29.600	500	450	2.000	1.800	-300	-350
koop							
< € 279.000	20.400	1.750	1.700	1.550	1.500	2.050	2.000
€ 279 - 409.000	12.750	800	1.000	250	450	900	1.100
> € 409.000	4.950	700	650	-	-	1.050	1.000
	38.100	3.250	3.300	1.750	1.950	4.050	4.100
totaal	67.700	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Typering woonomgeving

(Door bewoners zelf aan de hand van omschrijvingen in de WiMRA vragenlijst)

Typering woongebieden (door bewoners meest genoemd, per woongebied)



woonmilieu

- grootstedelijk
- rustig-stedelijk
- wonen-winkels-werken
- gevarieerd
- woonwijk
- woonwijk/rustig-stedelijk
- woonwijk/wonen-winkels-werken
- woonwijk/landelijk



- ☐ 1 grootstedelijk: centrum van een grote stad met veel winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren



- ☐ 2 wonen-winkels-werken: appartement dichtbij (winkel) centrum in de wijk



- ☐ 5 woonwijk: eengezinswoning in een wijk waar vooral wordt gewoond



- ☐ 6 landelijk: wonen in het landelijk gebied met weinig woningen



- ☐ 3 gevarieerd: historisch gevarieerde laagbouw in of bij het centrum van de stad of dorp



- ☐ 4 rustig stedelijk: een omgeving waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum



- ☐ 7 ruim wonen: woning met een ruime kavel en veel ruimte tussen de woningen



- ☐ 8 recreatief: met veel ruimte tussen de recreatieve voorzieningen als golfbaan, water of bos.

Bron: WiMRA Factsheet Woonwensen en recent verhuisden

Prijsklassen en inkomensklassen

In WiMRA wordt veel aandacht besteed aan het in beeld brengen van de huishoudens naar inkomensklassen, al dan niet in combinatie met prijssegmenten in de voorraad. De daarbij in 2019 onderscheiden klassen zijn weergegeven in bijgaande figuur, overgenomen uit de regionale WiMRA rapportage. Met deze wijze van presenteren wordt een theoretische koppeling gelegd tussen inkomensgroepen en prijsklassen; gesteld wordt dat woningen in een bepaalde groep betaalbaar zijn voor inkomens uit de overeenkomstige groep. Tevens wordt gesuggereerd dat huur- en koopwoningen uit dezelfde groep uitwisselbaar zijn, althans qua woonlasten. Zo beschouwd kunnen bijvoorbeeld ‘middeldure’ huurwoningen met een huurprijs tot € 1.009 een alternatief zijn voor koopwoningen tot € 279.000. Beide zijn dan betaalbaar voor lagere middeninkomens. Hierbij is geen rekening gehouden met eventueel vermogen en/of overwaarde en met vergelijkbaarheid van woningen in kwalitatieve zin.

inkomen	lage inkomens tot huurtoeslag grens 1)	inkomens vanaf hts-groep tot en met €38.035	laagste middeninkomens (€38.035 - €42.436) 2)	lagere middeninkomens (€42.436 - €47.544)	middeninkomens (€47.544 - €57.053)	hogere inkomens (€57.053 - €76.070)	hoogste inkomens (vanaf €76.070)
segment	huur tot €651	huur €651 - €720 - koop tot €175.000	koop €175.000 - €195.000	huur €720 - €901 - koop €195.000 - €221.000	huur €901 - €1009 - koop €221.000 - €279.000	huur €1009 - €1341 - koop €279.000 - €409.000	huur meer dan €1341 - koop meer dan €409.000
	groep 1	groep 2	groep 3	groep 4	groep 5	groep 6	groep 7

1) eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825

Bron: WiMRA Factsheet Woningvoorraad

4

Prognose extramurale ouderenhuisvesting Haarlem Factsheet wonen met zorg

Prognose extramurale ouderenhuisvesting Haarlem

Factsheet wonen met zorg

Gemeente Haarlem, ECDW, mei 2020

Inleiding

In het kader van de actualisatie van de Woonvisie 2017-2020 “Doorbouwen aan een (t)huis” is er behoefte aan een bundeling van beschikbare kwantitatieve informatie over Haarlemse prognoses van extramurale ouderenhuisvesting (wonen met zorg). Drie bronnen staan in deze rapportage centraal: Anbo 2019, Fortuna 2016 en WiMRA 2019 (zie bijlage 1).

Wat zijn de bevindingen?

- **Het overall beeld is een doorgaande vergrijzing en een toenemende behoefte aan ouderenhuisvesting in de periode 2020-2040.**
- **Het aantal 65-plussers in Haarlem zal – op basis van de Anbo prognose - naar verwachting met 13.000 toenemen tussen 2020 en 2040, van 28.000 65-plussers in 2020 tot 41.000 65-plussers in 2040. Het gaat in deze periode, volgens de Fortuna-cijfers, om een toename van 9.760 65-plus huishoudens, van 20.410 huishoudens in 2020 tot 30.170 huishoudens in 2040 (figuur 1). Door beide reeksen op elkaar te delen, komt een headship rate¹ van 0,7 naar voren, zowel in 2020 als in 2040. Feitelijk was de headship rate ook 0,7 in 2019 (bron: CBS).**
- De constante verhouding van 0,7 tussen genoemde gegevens gaat samen met redelijk stabiel blijvend aandeel alleenstaanden/samenwonenden in de totale groep 65-plussers in de Fortuna-prognose: 57,3% alleenstaanden in 2020 (42,7% samenwonenden) en 59,0% alleenstaanden in 2040 (41,0% samenwonenden) (figuur 3).
- Alhoewel het totale aandeel alleenstaande 65-plus huishoudens tamelijk constant blijft in de tijd treedt er wel een duidelijke verschuiving op tussen huishoudens die 65-74 jaar zijn of 75 jaar en ouder. **Er is blijkens de Fortuna prognose met name sprake van groei van 75-plus-huishoudens in de periode 2020-2040 (+7.050; 65-74 jarigen: +2.710; figuur 2).** Met name de relatieve omvang van de groep alleenstaande 75-plus huishoudens groeit, van 30% naar 35% tussen 2020 en 2040. Ook de relatieve omvang van de groep samenwonende alleenstaande 75-plus huishoudens groeit in deze periode, van 15% naar 19%. De alleenstaande en samenwonenden 65-74 jarige huishoudens laten een omgekeerde ontwikkeling zien: hun relatieve omvang daalt tussen 2020 en 2040. Figuur 3.
- Het aantal 65-plus huishoudens met een mobiliteitsbeperking zal volgens de Fortuna-prognose met ruim 3.900 toenemen tussen 2020 en 2040 (figuur 4). Volgens de Anbo gaat het om een toename van 3.200 ouderen (personen; niet huishoudens) met een mobiliteitsbeperking tussen 2020 en 2040.
- **Deze bevolkings - en huishoudensdynamiek brengt een extra behoefte aan ouderenhuisvesting met zich. Fortuna komt tot een extra behoefte aan ouderenhuisvesting van 6.340 woningen tussen 2020 en 2040.** Het gaat om nieuwe nultrede woningen, nieuwe geclusterde woningen en woningen die ontstaan door aanpassing van de voorraad.
- Anbo becijfert een toename van 8.700 ouderen (65-plussers) in geschikte woningen of woningen die tot een bedrag van 10.000 euro aanpasbaar zijn.

¹ De headship rate is het aantal huishoudens gedeeld door de omvang van de (volwassen) populatie. Hoe hoger de headship rate is des te minder volwassenen er in het huishouden wonen.

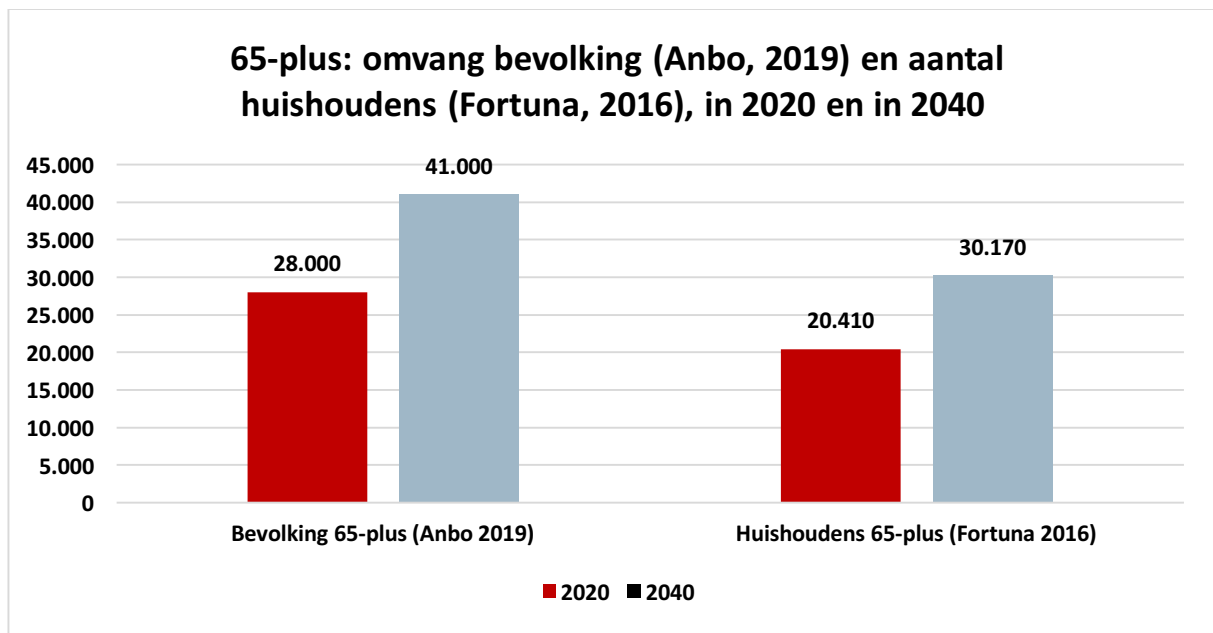
Daarnaast voorziet men een toename van 4.300 ouderen in niet tot een bedrag van 10.000 euro aanpasbare woningen . ***De toename van 8.700 ouderen in geschikte of aanpasbare woningen tussen 2020 en 2040 volgens de Anbo-prognose betreffen, bij een headship rate van 0,7, circa 6.100 woningen en dat ligt in dezelfde orde van grootte als het genoemde Fortuna cijfers (6.340). Figuur 5.***

- Anbo voorziet een toename van 600 ouderen in geschikte woningen tussen 2020 en 2040. Dit betreft, bij een headship rate van 0,7, naar schatting circa 420 huishoudens.
- Fortuna rekent met 580 nieuwe geclusterde woningen voor ouderenhuisvesting in de periode 2020-2040, 490 in de huursector.
- ***De totale Fortuna-opgave voor ouderenhuisvesting tussen 2020 en 2040 (+6.340) ligt voor 15% in de huursector; voor 85% in de koopsector dus. Figuur 6.***
- ***De grootste Fortuna- opgave tussen 2020 en 2040 betreft nieuwe nultrede-koopwoningen (54%) en aanpassing van bestaande woningen in de koopsector (29%). Daarna volgen: nieuwe geclusterde huurwoningen (8%), aanpassing van bestaande woningen in de huursector (5%), nieuwe nultrede huurwoningen (2%) en nieuwe geclusterde koopwoningen(1%), figuur 7.*** In absolute zin (figuur 8) gaat het in de huursector tot en met 2040 om: 490 nieuwe geclusterde huurwoningen, 330 aanpassingen van bestaande huurwoningen en 140 nieuwe nultrede huurwoningen. De grootste opgave betreft de koopsector: 3.400 nieuwe nultrede koopwoningen en 1.860 aanpassingen van bestaande koopwoningen in de periode 2020-2040 (geclusterd koop: 90).
- ***De gewenste toename van 590 nieuwe geclusterde ouderenwoningen in Haarlem tussen 2020 en 2040 volgens Fortuna is dus geconcentreerd binnen het huursegment (490). De woningen binnen het huursegment zijn verdeeld over alle prijsklassen. Het gaat om 150 woningen tot de aftoppingsgrens. Figuur 9.***
- ***De gewenste toename van ouderenhuisvesting door aanpassing van de bestaande voorraad tussen 2020 en 2040 heeft dus vooral betrekking op de koopsector. Het gaat zowel om het goedkope segment (740 woningen) als het duurdere segment (1.120 woningen). Figuur 10.***
- ***Figuur 11 is de opgave aan ouderenhuisvesting tussen 2020 en 2040 nader uitgesplitst over de perioden 2020-2025, 2020-2030 en 2020-2040. Tot en met 2025 is de opgave ruim 2.000; bijna 3.300 tot en met 2030 en 6.340 tot en met 2040. De opgave tot en met 2030 (3.280) is nagenoeg van dezelfde omvang als de opgave 2030-2040 (3.060). Tussen 2020 en 2025 is de voorziene opgave (2.040) omvangrijker dan die voor de periode 2025-2030 (1.240).***
- Het kost volgens de Anbo 49 miljoen euro tot 2040 om Haarlemse woningen die al bij voorzieningen liggen aan te passen (aanpassingen tot maximaal 10.000 euro) . En 38 miljoen euro om woningen (tot maximaal 10.000 euro) aan te passen voor ouderen die willen verhuizen vanwege een gebrek aan voorzieningen in de buurt (geen supermarkt binnen 500 meter en geen huisarts binnen 1.000 meter). In totaal 87 miljoen euro tot 2040. Voor de orde van grootte: bij een gemiddelde van 10.000 euro per woning zou het dan om 8.700 woningen gaan (in 2020 telt Haarlem, volgens de Anbo-bevolkingscijfers en een geschatte headship rate van 0,7, naar schatting 10.990 tot 10.000 euro aanpasbare woningen, in 2040:

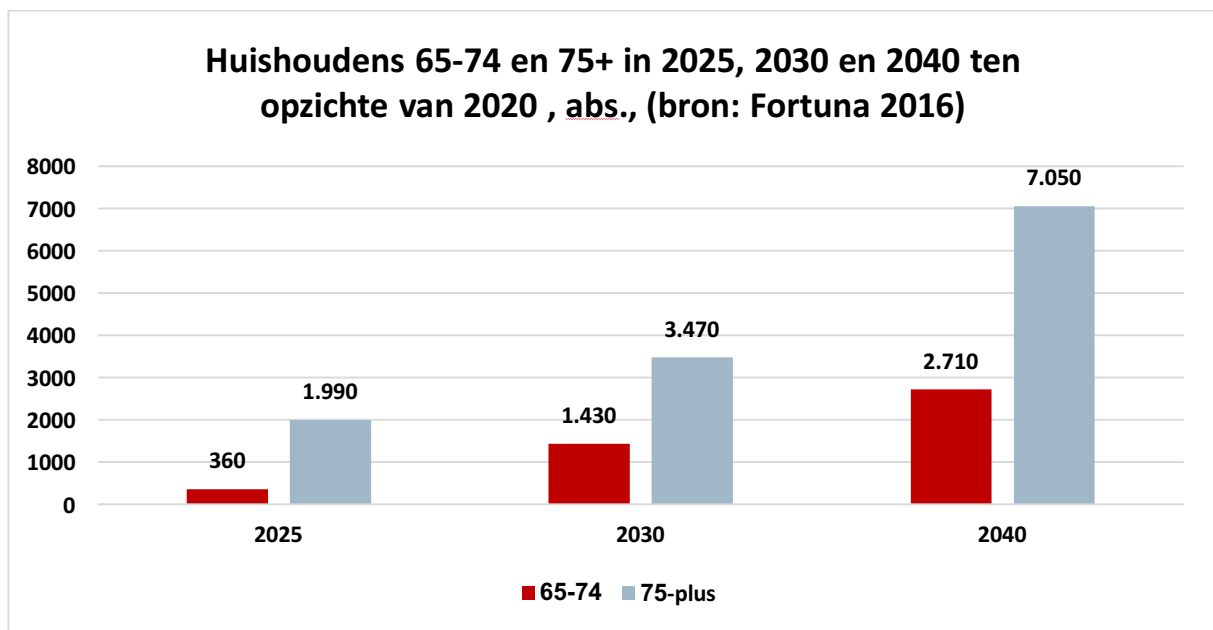
16.660). De Anbo-cijfers geven geen uitsplitsing tussen de huursector en de koopsector; de Fortuna-cijfers leren dat de opgave voor en zeer groot deel (85%) in de koopsector ligt.

- Volgens de Anbo-cijfers woont 24% van de ouderen in 2020 in een woning die niet geschikt is om (tot 10.000 euro) aan te kunnen passen (27% in 2040).
- Volgens WiMRA 2019 woont 12% van de 65-plussers in een woning die niet geschikt is om oud in te worden in 2019 . Voor huurders is dat 13% en voor eigenaar bewoners 11% (zie p. 10 voor alle relevante conclusies over geschiktheid van woningen op basis van WiMRA 2019).
- Anbo trekt de conclusie: "***De oplossing is om nieuwe woonconcepten voor ouderen te bouwen met geschikte woningen bij voorzieningen***".

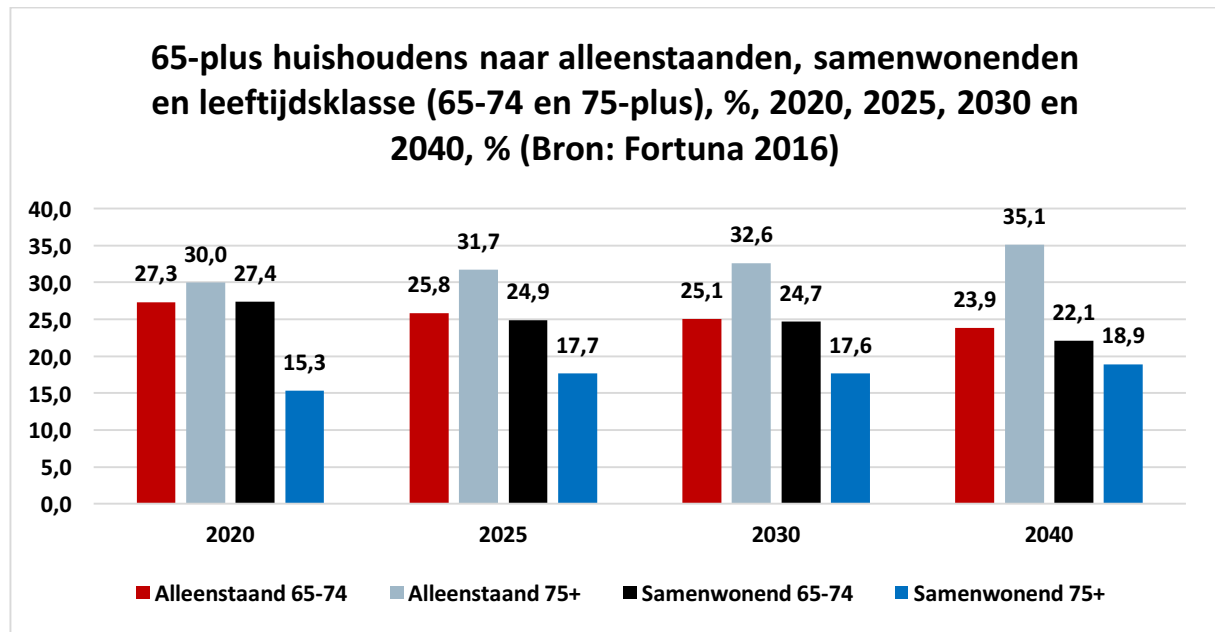
Figuur 1: Groei 65-plussers tussen 2020 en 2040, qua omvang bevolking en aantal huishoudens



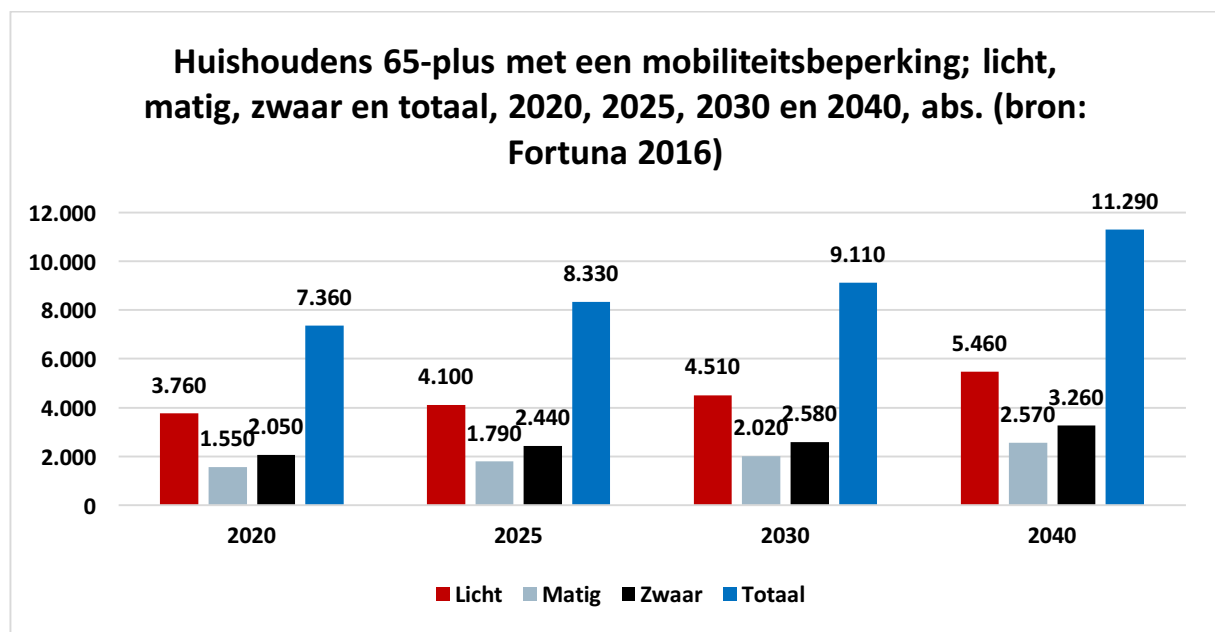
Figuur 2: Vooral een toename van 75-plus huishoudens



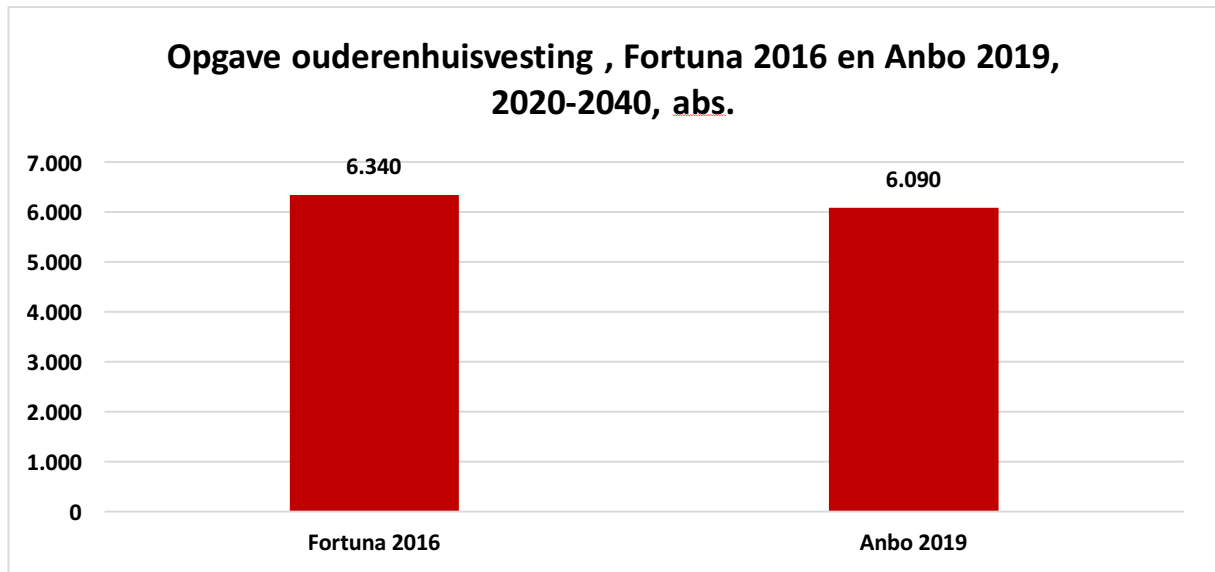
Figuur 3: Een relatieve toename van alleenstaande en samenwonende 75-plus huishoudens en een relatieve afname van de 65-74 jarige alleenstaande en samenwonende huishoudens tussen 2020 en 2040



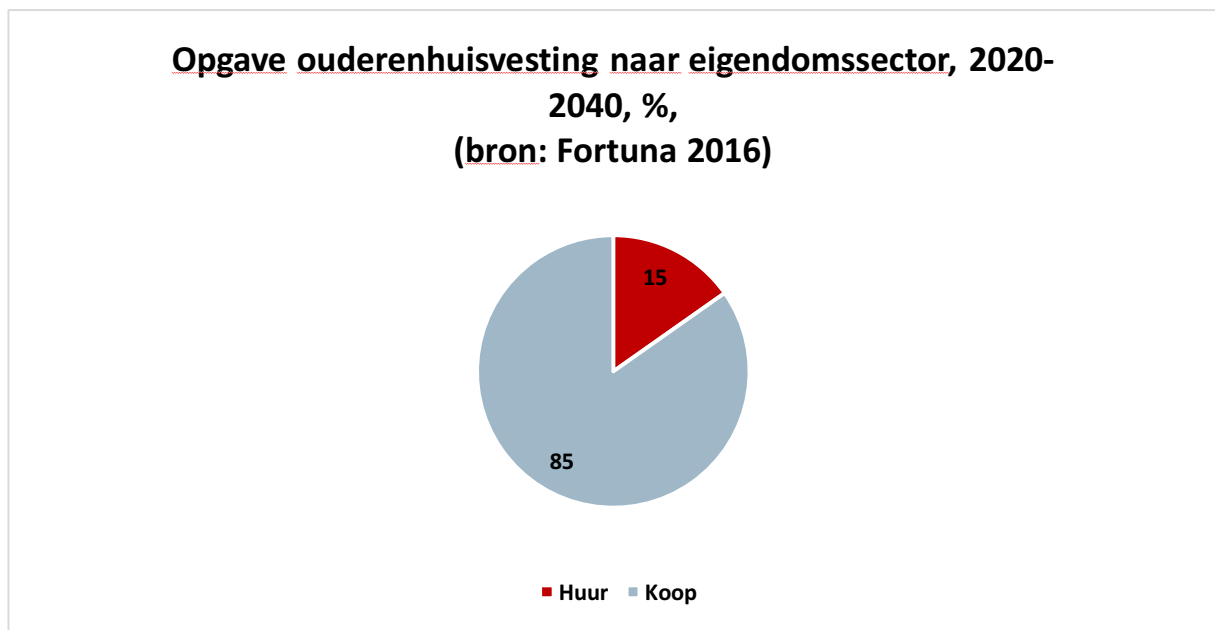
Figuur 4: Groei van huishoudens 65-plus met een mobiliteitsbeperking tussen 2020 en 2040. In totaal ruim 3.900 tussen 2020 en 2040



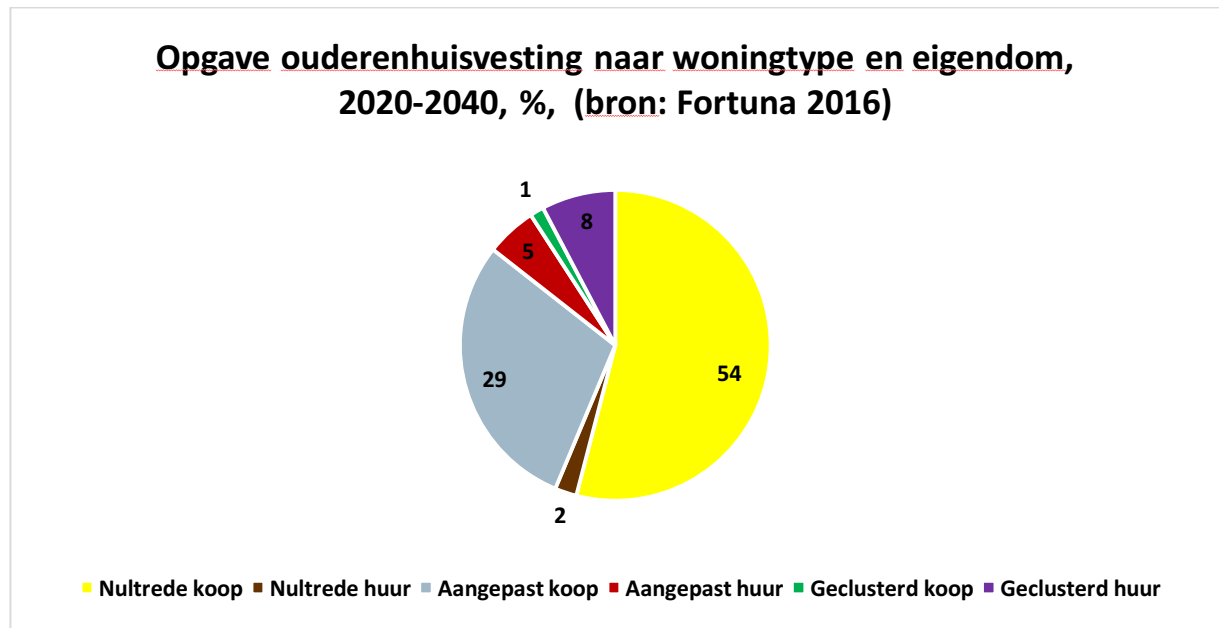
Figuur 5: Totale opgave ouderenhuisvesting Fortuna 2016 in de periode 2020-2040 in dezelfde orde van grootte als Anbo 2019 in de periode 2020-2040 (zie toelichting in de conclusies)



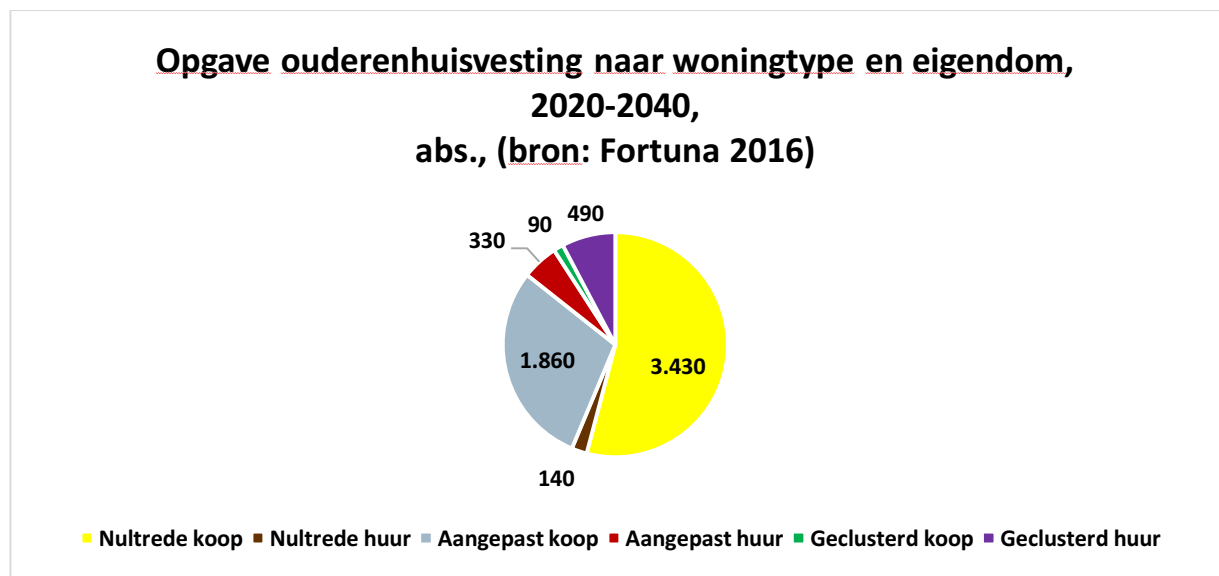
Figuur 6: Opgave ouderenhuisvesting tot en met 2040 ligt voor 15% in de huursector; 85% in de koopsector



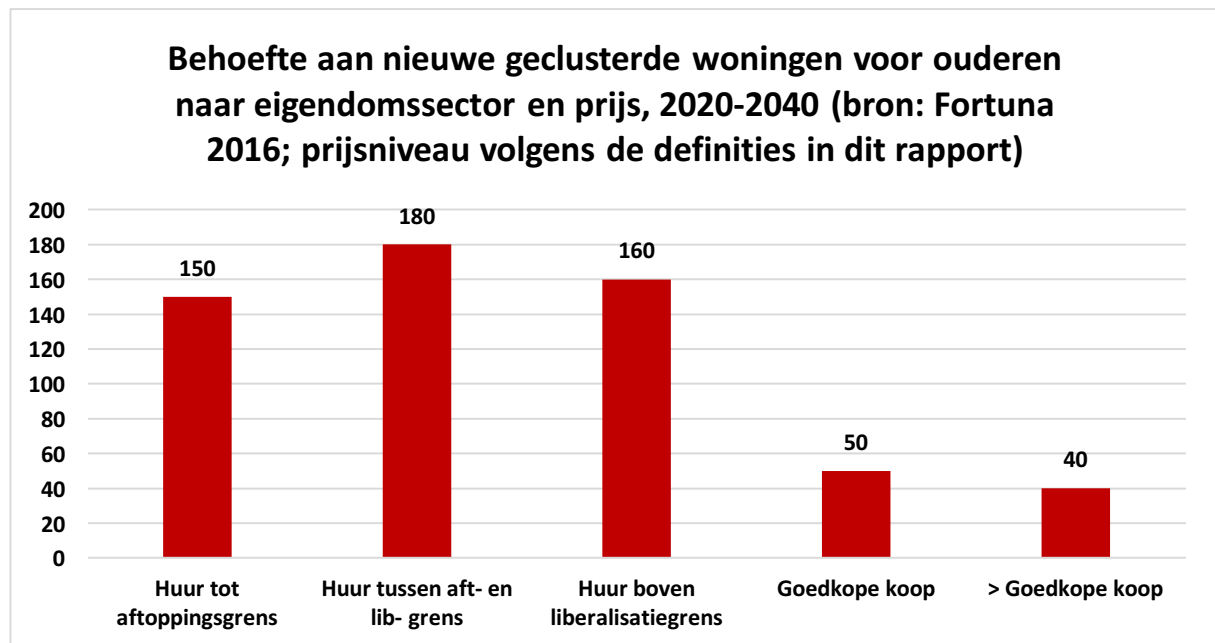
Figuur 7: Opgave ouderenhuisvesting 2020-2040: voor 8% geclusterde huur, 5% aanpassing van huurwoningen en 2% nultrede huur. Grootste opgave: nultrede koop (54%) en aanpassing van koopwoningen (29%)



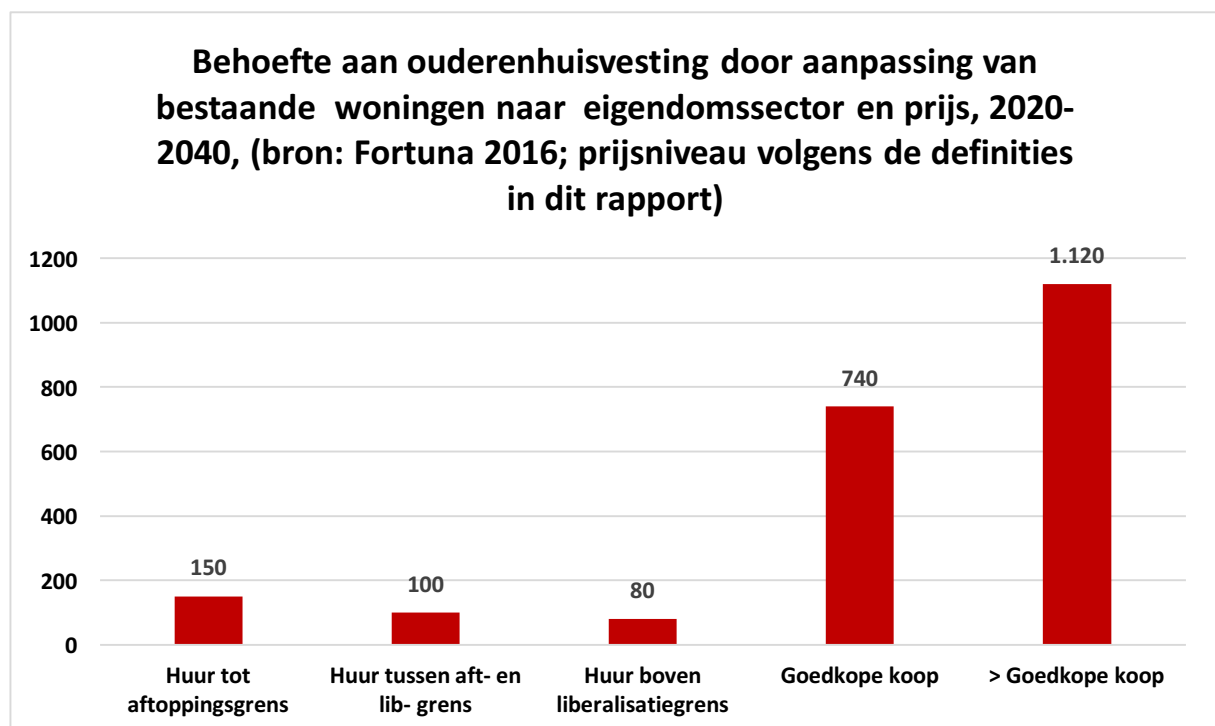
Figuur 8: Opgave ouderenhuisvesting 2020-2040: 490 geclusterde huurwoningen, 330 aanpassing van huurwoningen en 140 nultrede huurwoningen. Grootste opgave: 3.430 nultrede koop en 1.860 aanpassing koop



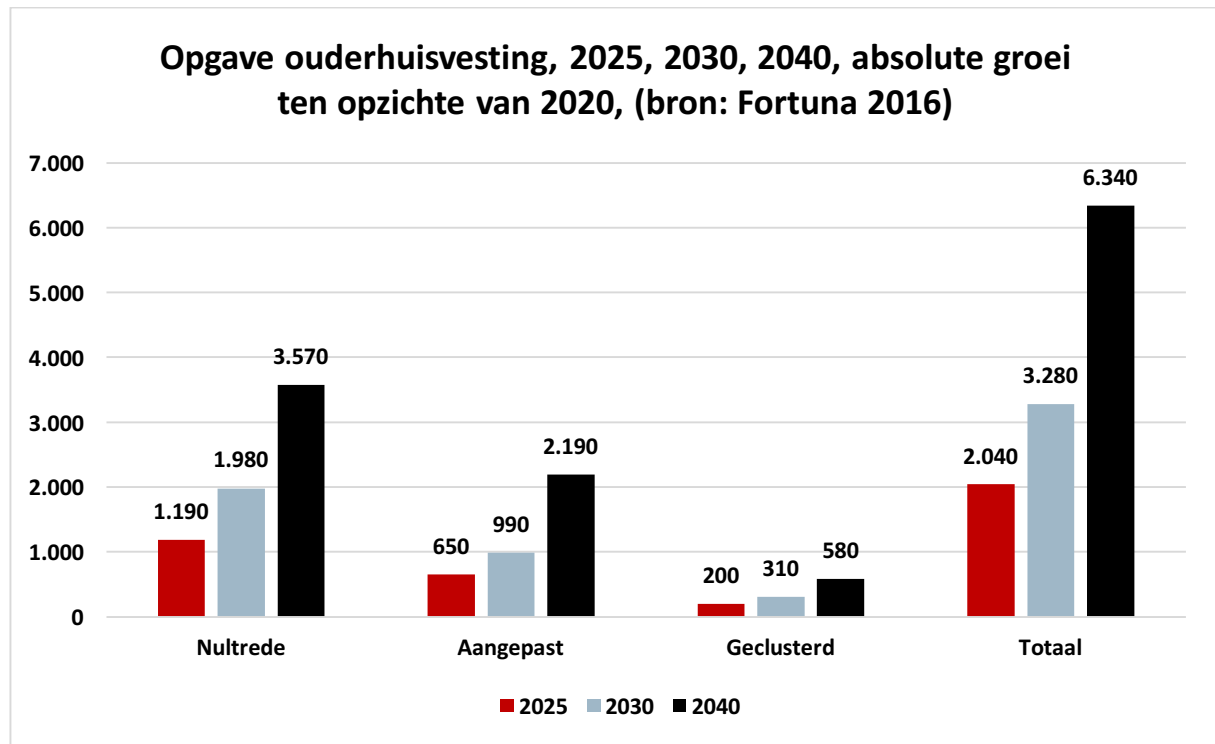
Figuur 9: Nieuwe geclusterde huurwoningen erbij tussen 2020 en 2040: zowel goedkoop, middelduur als duur; 180 woningen tot de aftoppingsgrens



Figuur 10: Behoefte aan aanpassing van woningen tussen 2020 en 2040: vooral in het koopsegment, zowel goedkope koop als duurdere koop



Figuur 11: Opgave ouderenhuisvesting 2020-2025, 2020-2030 en 2020-2040; opgave tot en met 2030 (3.280) nagenoeg dezelfde omvang als de opgave 2030-2040 (3.060). Tussen 2020 en 2025 is de voorziene opgave (2.040) omvangrijker dan die voor de periode 2025-2030 (1.240).



Conclusies over wonen en ouder worden in Haarlem

De conclusies van het WiMRA 2019 over wonen en ouder worden in Haarlem zijn:

- Ruim de helft (57%) van de 65-plussers in Haarlem vindt de eigen woning geschikt om ouder in te worden.
- Ongeveer een derde (31%) vindt de woning na enige aanpassingen geschikt.
- Net als gemiddeld in de deelregio vindt 12% de woning niet geschikt om ouder in te worden. Gemiddeld in de MRA ligt dat aandeel met 16% iets hoger.
- 75-plus huishoudens vinden hun woning iets vaker geschikt om oud in te worden dan de 65-75 jarigen. Acht procent van de 65-plussers vindt de woning niet levensloopbestendig, tegenover 15% van de 65-75 jarigen.
- 65-plussers die in Haarlem in een huurwoning wonen, vinden hun woning vaker geschikt om oud in te worden (62%) dan 65-plussers met een koopwoning. (52%). Wel zeggen kopers vaker dan huurders dat hun woning na enige aanpassingen geschikt is.

Bijlage 1

- Informatie over het Anbo-onderzoek is hier te vinden: <https://www.anbo.nl/nieuws/gebrekkig-woningbeleid-voor-ouderen-gaat-gemeenten-miljarden-kosten>
- De gegevens over Fortuna komen uit het in 2016 opgeleverde ABF-rapport: *Prognose wonen met zorg, Fortuna 2016, extramurale woonvormen, vernieuwde opzet, Gemeente Haarlem*. In dit rapport is de prognoseperiode 2015-2040. In deze Factsheet zijn cijfers uit deze prognose gepresenteerd die betrekking hebben op de periode 2020-2040; cijfers voor de periode 2015-2020 blijven buiten beeld.
- Leeswijzer: de lezer zij erop bedacht dat de gepresenteerde Fortuna-cijfers over het jaar 2020 betrekking hebben op de prognose uit Fortuna 2016 voor het jaar 2020. Cijfers over de ontwikkelingen na 2020 betreffen dus toekomstige ontwikkelingen volgens de prognose in Fortuna 2016 die zijn afgezet tegen de prognose voor het jaar 2020 in dit rapport.
- Het WiMRA-onderzoek wordt elke twee jaar gehouden, ook in Haarlem. Het laatste veldwerk van de WiMRA-enquête is gehouden in de periode april-juli van 2019. Er zijn in totaal 230.000 huishoudens in de MRA aangeschreven voor dit onderzoek. Er hebben 48.256 huishoudens gerepsondeerd, 4.186 in Haarlem. Meer informatie over het WiMRA 2019 is hier te vinden: <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wimra-2019/>

5

**Verdiepingsslagen Haarlemse
Woonvisie 2021-2025**
7 onderzoeksinvalshoeken
met het WiMRA 2019



**Gemeente
Haarlem**

Verdiepingsslagen Haarlemse Woonvisie 2021-2024

**7 onderzoeksinvalshoeken met
het WiMRA 2019**

20 november 2020
Jan Kersloot
ECDW

Inhoudsopgave

0.	Samenvatting en conclusies	5
0.0	Inleiding	5
0.1	Vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 m ²	5
0.2	Vraag naar woningen in meergezinshuizen van ouderen in eengezinswoningen	6
0.3	Van eengezinswoningen naar woningen in meergezinshuizen: gerealiseerde verhuizingen	7
0.4	Vraag naar woningen in het goedkoopste koopsegment	8
0.5	Jongeren en hun woonsituatie	9
0.6	Starters en hun woonsituatie	9
0.7	Recente kopers in Haarlem (2016-2019)	9
1.	Vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 m²	11
1.0	Conclusies en slotbeschouwing	11
1.1	Inleiding en inhoud	12
1.2	Leeftijd	13
1.3	Huishoudenssamenstelling	14
1.4	Inkomen	14
1.5	Huidige segment naar eigendom en huurprijs	15
1.6	WOZ-klasse huidige woning	16
1.7	Gewenste woningsegment naar eigendom en prijs	16
1.8	Oppervlakte gewenste woning en huidige woning	17
1.9	Aantal kamers gewenste woning en huidige woning	17
1.10	Significante verschillen: tot 60 m ² versus 60 m ² - 80 m ²	18
2.	Vraag naar woningen in meergezinshuizen van ouderen in eengezinswoningen	19
2.0	Conclusies en slotbeschouwing	19
2.1	Inleiding en inhoud	20
2.2	Leeftijd	21
2.3	Huishoudenssamenstelling	21
2.4	Inkomen	22
2.5	WOZ-klasse huidige woning	23

2.6	Huidig en gewenst woningsegment naar eigendom en prijs	23
2.7	Oppervlakte gewenste woning en huidige woning	25
2.8	Aantal kamers gewenste woning en huidige woning	25

3. Van eengezinswoningen naar woningen in meergezinshuizen: gerealiseerde verhuizingen 27

3.0	Conclusies	27
3.1	Inleiding en inhoud	28
3.2	Herkomst	28
3.3	Stadsdeel	29
3.4	Leeftijd	29
3.5	Huishoudenssamenstelling	30
3.6	Inkomen	30
3.7	Woningsegment naar eigendom en prijs	31
3.8	WOZ-klasse	31
3.9	Oppervlakte woning	32
3.10	Aantal kamers	33
3.11	Aandeel in totaal van de verhuizingen in de periode 2014- 2018	33

4. Vraag naar de woningen in het goedkoopste koopsegment 35

4.0	Samenvatting, conclusies en slotbeschouwing	35
4.1	Inleiding en inhoud	36
4.2	Woonsituatie	36
4.3	Huishoudenssamenstelling	37
4.4	Woonwensen	38

5. Jongeren en hun woonsituatie 41

5.0	Conclusies	41
5.1	Inleiding en inhoud	41
5.2	Jongeren versus alle Haarlemmers	42
5.3	Jongeren met een lager inkomen versus jongeren met een hoger inkomen	42
5.4	De woningmarktpositie	43

6.	Starters, doorstromers, vestigers en hun woonsituatie	45
6.0	Conclusies	45
6.1	Inleiding en inhoud	45
6.2	Frequentie starters, doorstromers en vestigers	46
6.3	Starters en hun woonsituatie	46
6.4	Doorstromers en hun woonsituatie	47
6.5	Binnenlandse vestigers en hun woonsituatie	47
6.6	Buitenlandse vestigers en hun woonsituatie	48
6.7	Totaalbeeld starters, doorstromers, vestigers en hun woonsituatie	49
6.8	Aankoopbedrag koopwoning naar starters, doorstromers en vestigers	49
7.	Recente kopers (2016-2019)	51
7.0	Conclusies	51
7.1	Inleiding en inhoud	51
7.2	Betrokken koopwoningen (per stadsdeel)	52
7.3	Aankoopprijs	52
7.4	Typering naar starters, doorstromers en vestigers	53

0. Samenvatting en conclusies

0.0 Inleiding

Ten behoeve van de ontwikkeling van de Haarlemse Woonvisie 2012-2024 zijn een zevental verdiepende analyses uitgevoerd met de Haarlemse gegevens van het WiMRA 2019.

Het WiMRA-onderzoek wordt elke twee jaar gehouden, ook in Haarlem. Het laatste veldwerk van de WiMRA-enquête is gehouden in de periode april-juli van 2019. Er zijn in totaal 230.000 huishoudens in de Metropool Regio Amsterdam (MRA) aangeschreven voor dit onderzoek. Er hebben 48.256 huishoudens gerepsondeerd, 4.186 in Haarlem. Meer informatie over het WiMRA 2019 is hier te vinden: <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wimra-2019/>.

De Haarlemse gegevens van het WiMRA 2019 betreffen dus data van 4.186 respondenten. Hierop hebben de analyses in dit rapport betrekking.

Er zijn analyses uitgevoerd over **de vraag naar de kleinste woningen in meergezinshuizen** (0.1) en een viertal analyses (0.1 tot en met 0.4) hebben (eveneens) betrekking op **een doorstromingsvisie**: het vrijmaken van schaarse eengezinswoningen (door ouderen en bewoners van goedkope koopwoningen) vanwege een voorgenomen of gerealiseerde verhuizing naar een woning in een meergezinshuis. Tevens zijn er cijfers opgenomen over de woonsituatie van relevante **doelgroepen**: jongeren, jongeren met een lager inkomen, waaronder studenten (0.5), starters naast vestigers en doorstromers (0.6) en recente kopers (0.7).

De gegevens over de vraag naar woningen hebben uitsluitend betrekking op de Haarlems vraag en ook uitsluitend op die van potentiële doorstromers, zij die nu al in Haarlem wonen en zeker of misschien willen verhuizen in de komende twee jaar (vanaf het peilmoment in 2019). Potentiële starters zijn in het WiMRA niet ondervraagd.

Een uitgebreidere toelichting bij de inhoud van onderstaande paragrafen 0.1 tot en met 0.7 is respectievelijk te vinden in de hoofdstukken 1 tot en met 7.

0.1 Vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 m²

Deze analyse geeft antwoord op de vraag of er een kwantitatieve onderbouwing is van een behoefte aan nieuwe en kleinere woningen in meergezinshuizen. Het geeft ook informatie over een doorstromingsvisie: bij welk deel van deze vraag wordt er ook een schaarse eengezinswoning achtergelaten?

De omvang van de potentiële vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 vierkante meter in Haarlem in WiMRA 2019 is 7.800, 20% van de totale Haarlemse vraag. Driekwart van de vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 vierkante meter ($0,75 * 7.800 = 5.850$) is, blijkens de vraag naar de gewenste gemeente, expliciet op Haarlem gericht.

Het gaat in deze groep vaak om alleenstaanden (69%) of een stel (21%), in beperkte mate om gezinnen (11%).

Er is een betekenisvolle groep die jong(er) is: 17% is onder de 30, 29% is onder de 40. Daarnaast is er een grote groep ouderen: 57% is 55-plus.

In totaal wenst 65% een huurwoning, 28% een koopwoning en 7% heeft geen voorkeur.

Afgezien van de onbekende prijzen en geen voorkeur (17%) bij de gewenste woningen is de verhouding goedkoop, middelduur en duur in de potentiële vraag: 71:25:4. Dat wijkt sterk af van de 40:40:20 in de Haarlemse ontwikkelzones; in de potentiële vraag van de verhuisgeneigden naar kleinere woningen in meergezinshuizen ligt het accent dus nog sterker bij goedkoop.

Drie- en tweekamerwoningen zijn favoriet: 63% wil in een driekamerwoning wonen, 32% in een tweekamerwoning. Tezamen is dat 95% van de vraag.

De verhuishwens gaat samen met het willen/moeten “inleveren” van kamers en oppervlakte. Zo is er niet of nauwelijks vraag naar woningen met vier en vijf kamers, terwijl 38% momenteel in zo’n woning woont. En: 46% woont momenteel in een woning die groter is dan 80 vierkante meter, terwijl niemand dus een woning van die omvang wenst. 32% zal een eengezinswoning achterlaten na verhuizing.

Ook is nagegaan of de groep met een woonwens tot 60 vierkante meter significant afwijkt van de groep die een woning van 60 tot 80 vierkante meter wil. Bij dit inzoomen blijkt dat het bij de vraag tot 60 vierkante meter vaker gaat om jongeren, alleenstaanden, kleinere woningen (meer woningen met 1-2 kamers) en de (sociale) huursector.

0.2 Vraag naar woningen in meergezinshuizen van ouderen in eengezinswoningen

Deze analyse geeft informatie voor een doorstromingsvisie. Huishoudens die op latere leeftijd vanuit een eengezinswoning naar een woning in een meergezinswoning gaan verhuizen, zullen een schaarse eengezinswoning achtergelaten.

De omvang van de potentiële vraag naar meergezinswoningen van oudere huishoudens in eengezinswoningen (45 jaar en ouder) is 4.600, 12% van de totale Haarlemse potentiële vraag. (55+: 4.000).

Het gaat in deze groep vaak om alleenstaanden (37%) of een stel (42%), in beperkte mate om gezinnen (21%). Van alle Haarlemmers is 34% een gezin.

De gemiddelde leeftijd is 65 jaar. In elke levensfase na het 55ste levensjaar kan potentieel een substantieel deel van de eengezinswoningen vrijkomen door doorstroming.

In totaal wenst 54% een huurwoning, 40% een koopwoning en 6% heeft geen voorkeur.

78% heeft de huur- en koopprijs gespecificeerd en binnen deze groep is de verhouding tussen goedkoop, middelduur en duur: 44: 39: 17 (onbekende prijzen en geen voorkeur: 22%). Deze verdeling is nagenoeg hetzelfde als de verdeling zoals die voor de ontwikkelzones geldt (40:40:20).

Bij de vraag naar meergezinswoningen komen kleinere woningen in het vizier. Zo wenst 70% een driekamerwoning en 14% een tweekamerwoning.

Qua oppervlakte wil 15% een meergezinswoning van 40 tot 60 vierkante meter, ruim een derde (34%) een woning van 60 tot 80 vierkante meter en eveneens ruim een derde (34%) opteert voor een woning van 80 tot 100 vierkante meter. 16% zoekt een woning tussen de 100 en 120 vierkante meter en de vraag naar nog grotere woningen is beperkt (2%).

Bij een vergelijking van de gewenste oppervlakte en het gewenste aantal kamers, met de huidige oppervlakte en het huidige aantal kamers, komt naar voren dat men kamers en oppervlakte wil/moet inleveren. Zo is 65% van de huidige eengezinswoningen groter dan 100 vierkante meter en dit aandeel is 18% bij de gewenste woningen in meergezinshuizen.

Opvallend is de verschuiving van koop naar huur: 64% woont momenteel in een koopwoning en 40% wenst expliciet zo'n woning (geen voorkeur: 6%). Ook is er bijna geen vraag naar dure huurwoningen. Een deel van de koopwoningbezitters wil hoogstwaarschijnlijk geld uit de woning vrijmaken en maximaal 1.009 euro aan huur betalen.

Voorafgaande conclusies wijzen op mogelijke triggers voor een eventuele verhuizing van een eengezinswoning naar een woning in een meergezinshuis:

1. de leeftijd, het ouder worden: de gemiddelde leeftijd is 65 jaar; 36% is 70-plus;
2. de gezinssituatie die passé is: 21% is (nog) een gezin;
3. de kleine omvang van het huishouden (79% is een één of tweepersoonshuishouden) in verhouding tot de huidige (ruim) beschikbare oppervlakte;
4. de (eventueel ook gedwongen) bereidheid om oppervlakte en aantal kamers in te leveren;
5. de kans om geld uit de stenen te halen gekoppeld aan de wens om in een niet-dure huurwoning te willen gaan wonen.

0.3 Van eengezinswoningen naar woningen in meergezinshuizen: gerealiseerde verhuizingen

Deze analyse geeft informatie voor een doorstromingsvisie. Huishoudens die vanuit een eengezinswoning naar een woning in een meergezinswoning zijn verhuisd hebben een schaarse eengezinswoning achtergelaten. De vraag is of en in welke mate die verhuisstroom feitelijk van betekenis is. Dat komt in beeld door de gerealiseerde verhuizingen in beeld te brengen (door ook WiMRA 2017 en WiMRA 2019 te koppelen).

De gerealiseerde verhuizingen van eengezinswoningen naar woningen in meergezinshuizen in Haarlem zijn in het datamateriaal traceerbaar.

Gemiddeld 16% van alle verhuizingen in de periode 2014-2018 heeft betrekking op een verhuizing vanuit een eengezinswoning (in en buiten Haarlem) naar een woning in een meergezinshuis in Haarlem. Deze 16% betreft alle leeftijdsgroepen en het betreft zowel huishoudens die binnen Haarlem zijn verhuisd als huishoudens die van buiten Haarlem zijn gekomen.

De gemiddelde leeftijd van hen die vanuit een eengezinswoning in een Haarlemse woning in een meergezinshuis zijn gaan wonen is 52, 46% is 55-plus. Een deel is dus ook jonger (tot 45 jaar: 28%).

Niet alle huishoudens die vanuit een eengezinswoning in een Haarlemse woning in een meergezinshuis belanden komen ook uit Haarlem; 57% van de verhuisden van een eengezinswoning naar een woning in een meergezinshuis in de periode 2012-2018 komt uit Haarlem. 43% komt dus van buiten Haarlem.

Bij naar schatting 9% van de verhuizingen gaat het om een eengezinswoning die door een Haarlemmer is achtergelaten (57% woonde voor de verhuizing in Haarlem; $0,16 * 0,57$). 46% is 55-plus: bij naar schatting 4% van de verhuizingen gaat het dan dus om een eengezinswoning die een Haarlemse 55-plusser heeft achtergelaten ($0,09 * 0,46$). Dat zijn naar schatting circa 1.000 woningen in de periode 2014-2018, gemiddeld circa 200 woningen per jaar (in totaliteit zijn er – gewogen – 25.660 verhuizingen gerealiseerd in de periode 2014-2018 in het WiMRA 2019).

0.4 Vraag naar woningen in het goedkoopste koopsegment

Deze analyse geeft informatie voor een doorstromingsvisie. Verhuisgeneigde huishoudens in goedkopere koopwoningen kunnen potentieel goedkopere koopwoningen vrijmaken voor starters en jongeren.

In het Haarlemse WiMRA 2019 kunnen 8.590 Haarlemse woningen met een lagere WOZ-waarde (tot 279.000 euro) worden geselecteerd waarvan het huishouden verhuisgeneigd is. Als deze groep doorstroomt, zullen ze woningen achterlaten die potentieel geschikt zijn voor starters en jongeren.

Potentiële doorstroming vanuit goedkopere koopwoningen naar woningen in meergezinshuizen betreft een beperkter deel van de vraag: 27% wenst een woning in een meergezinshuis. 72% wil een eengezinswoning (anders: 1%).

Het merendeel van de verhuisgeneigde groep in het goedkopere koopsegment is kapitaalkrachtig en wil naar een duurdere en grotere eengezinswoning verhuizen. Grondgebonden woningen dus waarvoor in Haarlem weinig plek is om ze nieuw te bouwen.

Men oefent vooral een vraag uit naar koopwoningen (85%), er is een beperkte vraag naar huurwoningen (10%; geen voorkeur: 5%).

61% wil bij voorkeur in Haarlem blijven wonen en 12% heeft geen voorkeur. Potentieel blijft dus bijna driekwart op Haarlem betrokken. De binding aan Haarlem kan mogelijk aanzetten tot een neerwaartse aanpassing van de woonwensen in relatie tot de nieuwbouw (bij gebrek aan ander/beter aanbod). Huishoudens die hierin niet willen/kunnen meebewegen, zullen zich op de bestaande voorraad moeten richten. Aandachtspunt is dan wel dat bijna de helft aangeeft dat een reden om niet te verhuizen is, dat het aanbod van koopwoningen voor hen te duur is. Voor een deel zal niet-verhuizen een oplossing zijn: bijna vier op de tien zegt dat de huidige woning goed is en eveneens bijna vier op de tien zegt dat de huidige buurt bevalt. Voor anderen kan de woningmarktsituatie eventueel ook aanzetten tot het verlaten van Haarlem, ondanks de betrokkenheid, in de richting van woningmarktgebieden met ruimere woningen, voor zover deze optie soelaas biedt. Als men kiest voor deze optie komt de woning uiteraard wel beschikbaar, potentieel ook voor starters, mits de woning betaalbaar en bereikbaar is/blijft.

0.5 Jongeren en hun woonsituatie

Jongeren (18 tot en met 30 jaar) en starters zijn geen synoniemen: 39% van de jongeren op de Haarlemse woningmarkt is een starter. De meeste jongeren op de Haarlemse woningmarkt zijn doorstromers (49%). 9% is een binnenlandse vestiger en 3% komt uit het buitenland.

Jongeren hebben een eigen woonprofiel. Ze wonen vaker in de particuliere huursector dan gemiddeld, ongeacht de prijs. 54% van de jongeren woont in een particuliere huurwoning en van alle Haarlemmers woont 17% in zo'n woning. Dit werkt door in de koopsector. Jongeren wonen minder vaak in koopwoningen dan alle Haarlemmers (18% versus 53%).

Bij een uitsplitsing naar inkomen (tot 38.000 euro en daarboven) komt de prijs van de huurwoning in beeld. Jongeren met een lager inkomen (waaronder studenten) zijn oververtegenwoordigd in de sociale huursector, zowel in de sociale huursector van corporaties als in de sociale huursector van particulieren.

0.6 Starters en hun woonsituatie

Starters wonen minder vaak in koopwoningen en als ze er wel in wonen, wonen ze vaker in de goedkoopste koopwoningen. Starters wonen relatief vaak in de sociale particuliere huursector.

0.7 Recente kopers in Haarlem (2016-2019)

Het gemiddelde bedrag van de recent betrokken koopwoningen (2016-2019) is 360.860 euro, de mediane verkoopprijs bedraagt 312.000 euro. 11% van de recent betrokken koopwoningen heeft een aankoopprijs van minder dan 175.000 euro.

Het ruimtelijk patroon dat naar voren komt is dat het in het Centrum en in Zuidwest (significant) vaker gaat om duurdere koopwoningen en in Schalkwijk is het beeld omgekeerd: daar is het aandeel goedkopere koopwoningen meer dan gemiddeld.

Recente kopers zijn vaker doorstromers (minder vaak starters) dan gemiddeld.

1. Vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 m²

1.0 Conclusies en slotbeschouwing

De Haarlemse vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 vierkante meter in dit hoofdstuk betreft de vraag van potentiële doorstromers. De vraag van potentiële starters is namelijk niet opgenomen in het WiMRA.

*De omvang van de potentiële vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 vierkante meter in Haarlem in WiMRA 2019 is 7.800, 20% van de totale Haarlemse vraag. Driekwart van de vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 vierkante meter ($0,75 * 7.800 = 5.850$) is, blijkens de vraag naar de gewenste gemeente, expliciet op Haarlem gericht.*

Welke huishoudens in Haarlem vragen woningen tot 80 vierkante meter in meergezinshuizen? Wat zijn de overige gewenste woningkenmerken? Kort samengevat gaat het in deze groep om: veel jongeren, nog meer ouderen, vaak alleenstaand of een stel, nauwelijks gezinnen, met het vaakst een smalle beurs. Ruwweg is de verhouding lager/hoger inkomen, goedkoper/duurder wonen 70:30.

Er is een betekenisvolle groep die jong(er) is: 17% is onder de 30, 29% is onder de 40. Daarnaast is er een grote groep ouderen: 57% is 55-plus.

69% is alleenstaand, 21% een stel zonder kinderen en "slechts" 11% bestaat uit (meer ruimte vragende) gezinnen. Het overheersende beeld is die van de huishoudens met een lager inkomen; twee derde heeft een inkomen onder de Europese grens (38.000 euro).

In de huidige woonsituatie domineert de sociale huursector (38%). 82% van de huidige woningen heeft een goedkopere WOZ-waarde onder de 279.000 euro.. Daar tegenover staat: een kwart woont in een koopwoning, 18% in de vrije huursector en eveneens 18% woont in een duurdere woning met een WOZ-waarde van 279.000 euro of meer.

In totaal wenst 65% een huurwoning, 28% een koopwoning en 7% heeft geen voorkeur.

59% vraagt een goedkope huur- of koopwoning; 44% een sociale huurwoning (tot en met 720 euro) en 15% een goedkope koopwoning tot 279.000 euro.

Er is vraag naar middeldure woningen: huur (720 euro-1.009 euro): 11% en koop (279.000 euro tot 409.000 euro): 10%. In totaal 21% middelduur dus.

De vraag naar dure huurwoningen (meer dan 1.009 euro) is er nauwelijks (2%). Er is ook niet of nauwelijks vraag naar dure koopwoningen (409.000 euro en meer): 1%. In totaal dus 3% duur (bij de hierboven genoemde percentages van goedkoop, middelduur en duur dient bedacht te worden dat 10% geen prijs noemt en 7% geen voorkeur heeft).

Drie- en tweekamerwoningen zijn favoriet: 63% wil in een driekamerwoning wonen, 32% in een tweekamerwoning. Tezamen is dat 95% van de vraag.

De verhuishwens gaat samen met het willen/moeten “inleveren” van kamers en oppervlakte. Zo is er niet of nauwelijks vraag naar woningen met vier en vijf kamers, terwijl 38% momenteel in zo’n woning woont. En: 46% woont momenteel in een woning die groter is dan 80 vierkante meter, terwijl niemand dus een woning van die omvang wenst. 32% zal een eengezinswoning achterlaten na verhuizing.

Afgezien van de onbekende prijzen (10%) en geen voorkeur (7%) bij de gewenste woningen is de verhouding goedkoop, middelduur en duur in de potentiële vraag: 71:25:4. Dat wijkt sterk af van de 40:40:20 in de Haarlemse ontwikkelzones; de potentiële vraag van de verhuisgeneigden in dit hoofdstuk is vooral een vraag naar goedkoop.

In dit hoofdstuk is het profiel besproken van de vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 vierkante meter. Ook is nagegaan of de groep met een woonwens tot 60 vierkante meter significant afwijkt van de groep die een woning van 60 tot 80 vierkante meter wil. Het blijkt dat verhuisgeneigde huishoudens die een meergezinswoning tot 60 vierkante meter wensen, ten opzichte van hen die een meergezinswoning van 60 tot 80 vierkante meter willen, vaker jonger en alleenstaand zijn en men woont momenteel al vaker kleiner (vaker 1-2 kamers). Men woont momenteel vaker in een huurwoning, meer specifiek in sociale huurwoningen van particulieren. En wat betreft de gewenste woning wenst men vaker de kleinste woningen (1-2 kamers), vaker huurwoningen, meer specifiek sociale huurwoningen. Bij inzoomen op de vraag tot 60 vierkante meter komen de kleinere huishoudens, de kleinere woningen (meer met 1-2 kamers) en de (sociale) huursector dus nog sterker in beeld.

1.1 Inleiding en inhoud

Hoeveel huishoudens in Haarlem willen er naar een woning in een meergezinshuis tot 80 vierkante meter verhuizen? Welke kenmerken hebben deze huishoudens en wat zijn de overige kenmerken van deze woningen (vergeleken met de huidige woning)?

In het WiMRA 2019 zijn 313 Haarlemse huishoudens vertegenwoordigd die misschien of zeker binnen twee jaar naar een woning in een meergezinshuis tot 80 vierkante meter willen doorstromen. Inzoomen op de vraag naar woningen in meergezinshuizen tot veertig vierkante meter (n=14) of de vraag van 40 tot 60 vierkante meter (n=93) is niet mogelijk met WiMRA 2019, vanwege de beperkte vertegenwoordiging. Wel is het mogelijk om significante verschillen te duiden tussen de vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 60 vierkante meter en 60 tot 80 vierkante meter.

In dit hoofdstuk staat het profiel centraal van 313 verhuisgeneigde Haarlemse huishoudens die een woning in een meergezinshuis tot 80 vierkante meter wensen. Deze vraag betreft de vraag van potentiële doorstromers. De vraag van potentiële starters is namelijk niet opgenomen in het WiMRA. Wel kan van de huidige bewoners in meergezinshuizen tot 80 vierkante meter worden nagegaan hoeveel er de woningmarktpositie starter hebben in WiMRA 2019: voor ruim een vijfde (22%) van de huishoudens in woningen in meergezinshuizen tot 80 vierkante meter is dat het geval.

De 313 potentieel doorstromende Haarlemse huishoudens die een woning in een meergezinshuis tot 80 vierkante meter wensen, vertegenwoordigen in gewogen aantallen een potentiële vraag van 7.800. In het totaal van de potentiële vraag, van alle Haarlemmers, is dit een aandeel van 20%. Driekwart van de vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 vierkante meter ($0,75 * 7.800 = 5.850$) is, blijkens de vraag naar de gewenste gemeente, expliciet op Haarlem gericht.

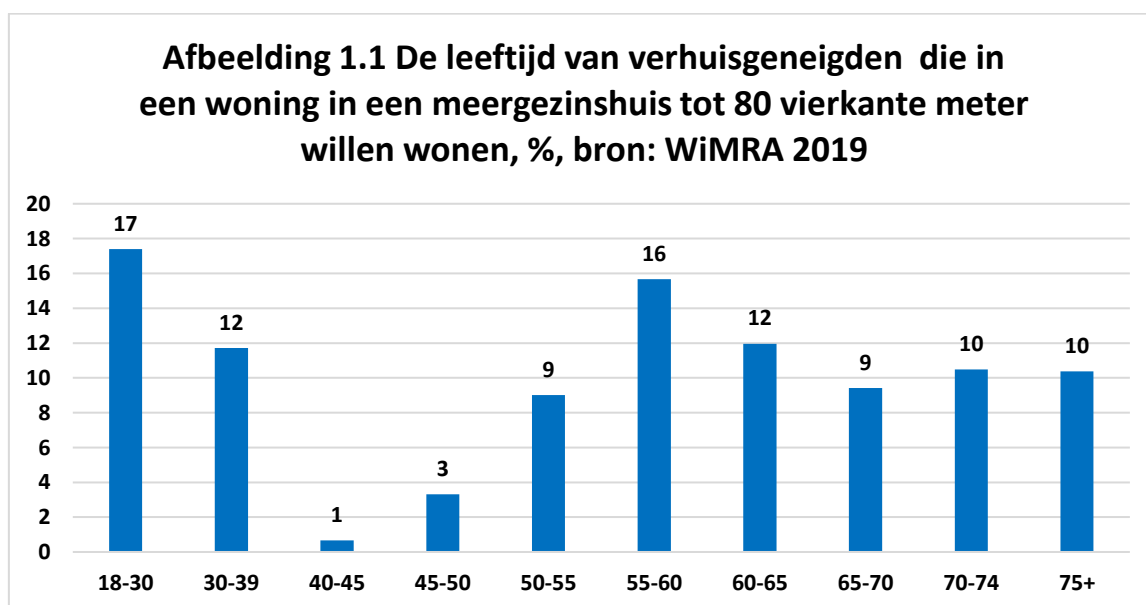
Achtereenvolgens komt aan de orde:

- de leeftijd (1.2);
- de huishoudenssamenstelling (1.3);
- het inkomen (1.4);
- huidige segment naar eigendom en prijs (1.5);
- de WOZ-klasse van de huidige woning (1. 6);
- gewenste woningsegment naar eigendom en prijs (1. 7);
- de gewenste en huidige oppervlakte van de woning (1. 8);
- het gewenste en huidige aantal kamers van de woning (1.9);
- significante verschillen tussen de vraag naar meergezinswoningen tot 60 vierkante meter en de vraag naar meergezinswoningen tussen de 60 en 80 vierkante meter (1.10).

Alle gepresenteerde cijfers in dit rapport zijn ontleend aan een bestand dat is gewogen met de weegfactor om tot het aantal woningen in de populatie te kunnen komen (weegwon). De omvang van de respons (313) is iets te laag om in de tabellen van de gebruikelijke 5%-foutenmarge uit te kunnen gaan (bij een betrouwbaarheidsniveau van 95%); in plaats daarvan is de marge iets ruimer, namelijk 5,4% (bij de inkomensvariabele: 6,5%).

1.2 Leeftijd

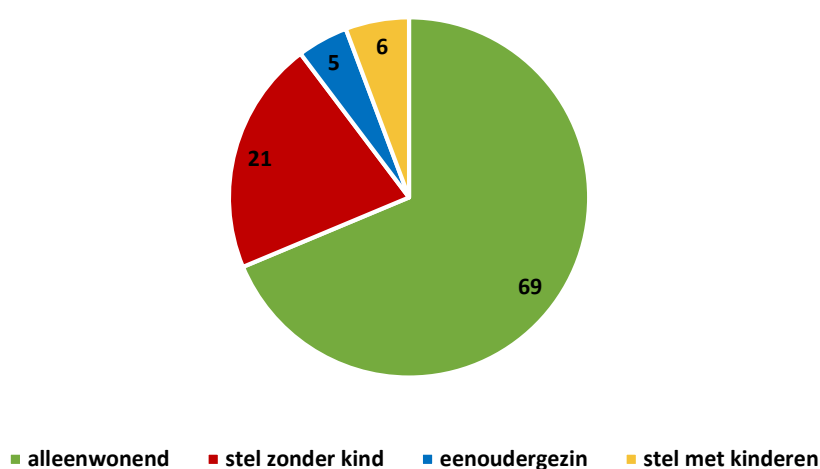
Er zijn relatief jonge huishoudens vertegenwoordigd onder de verhuisgeneigden die in een woning in een meergezinshuis tot 80 vierkante meter willen wonen; 17% is 18-30 jaar, 12% is 30 tot 40 jaar en daarnaast bepalen ouderen het beeld: 58% is 55-plus (zie afbeelding 1.1). De gemiddelde leeftijd is 53 jaar.



1.3 Huishoudenssamenstelling

De kleinste huishoudens, onder de verhuiscandidaten die in een woning in een meergezinswoning tot 80 vierkante meter willen wonen, domineren het beeld: 69% is alleenstaand. Daarnaast is 21% een stel zonder kinderen. Ruim een tiende, 11%, is een gezin, 5% een eenoudergezin en 6% een stel met kinderen (zie afbeelding 1.2).

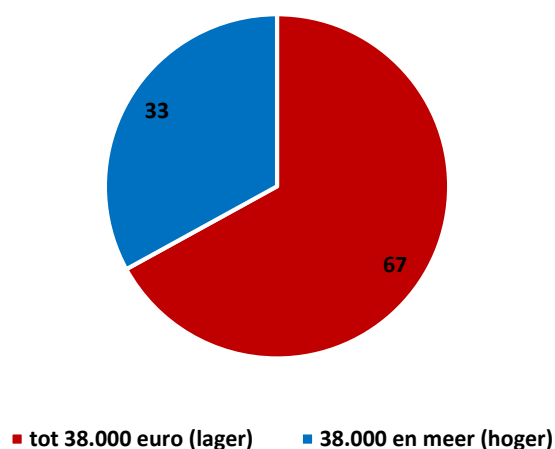
Afbeelding 1.2 Huishoudenssamenstelling van verhuiscandidaten die in een meergezinswoning tot 80 vierkante meter willen wonen, %, Bron: WiMRA 2019



1.4 Inkomen

71% van de verhuiscandidaten die in een woning in een meergezinswoning tot 80 vierkante meter willen wonen, heeft een geldig inkomen gespecificeerd. Twee derde van hen heeft een lager inkomen tot de Europese grens (38.000 euro in 2019). Een derde heeft een hoger inkomen, 38.000 of meer (zie afbeelding 1.3).

Afbeelding 1.3 Lager of hoger inkomen van verhuisgeneigden die in een meergezinswoning tot 80 vierkante meter willen wonen, %, Bron: WiMRA 2019



1.5 Huidige segment naar eigendom en huurprijs

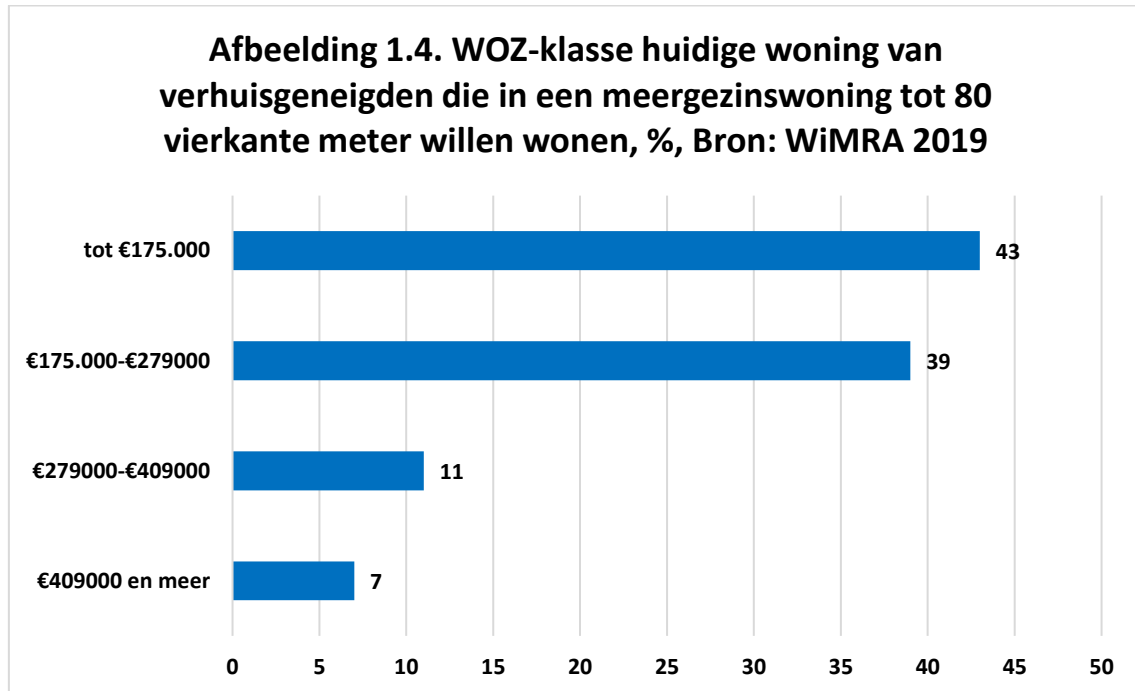
De meerderheid (54%) van de verhuisgeneigden die in een woning in een meergezinshuis tot 80 vierkante meter willen wonen, heeft als huidige woning een sociale huurwoning; 38% een woning van een corporatie en 16% een woning van een particulier. Een kwart bewoont een koopwoning en 18% een huurwoning in de vrije sector. Zie verder tabel 1.1.

Tabel 1.1 Huidige segment naar eigendom en huurprijs van verhuisgeneigden die in een meergezinswoning tot 80 vierkante meter willen wonen, Bron: WiMRA 2019

<i>segment</i>	<i>%</i>
sociale huur, corporatie	38
sociale huur, particulier	16
vrije sector huur, corporatie	4
vrije sector huur, particulier	14
koopwoning	25
corporatie, huur onbekend	1
particulier, huur onbekend	2

1.6 WOZ-klasse huidige woning

Goedkoop domineert onder de verhuisgeneigden die in een woning in een meergezinshuis tot 80 vierkante meter willen wonen: 82% van de huidige woningen is een goedkopere woning met een WOZ-waarde tot 279.000 euro (zie verder afbeelding 1.4).



1.7 Gewenste woningsegment naar eigendom en prijs

65% van de verhuisgeneigden die in een woning in een meergezinshuis tot 80 vierkante meter willen wonen, wenst een huurwoning, 28% een koopwoning en 7% heeft geen voorkeur.

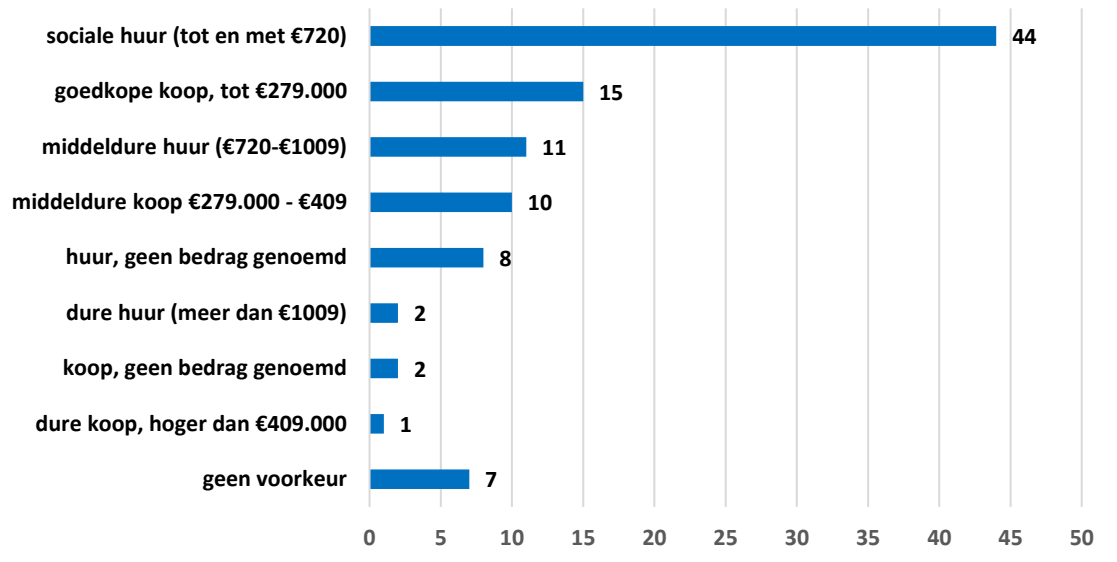
44% vraagt een sociale huurwoning (tot en met 720 euro) en 15% een goedkope koopwoning (tot 279.000 euro). In totaal 59% goedkoop dus.

Er is vraag naar middeldure woningen: huur (720-1.009 euro): 11% en koop (279.000 tot 409.000 euro): 10%. In totaal 21% middelduur dus.

De vraag naar dure huurwoningen (meer dan 1.009 euro) is er nauwelijks (2%). Er is ook niet of nauwelijks vraag naar dure koopwoningen (409.000 euro en meer): 1%. In totaal dus 3% duur (zie afbeelding 1.5).

Bovenstaande typering naar goedkoop, middelduur en duur is gebaseerd op afbeelding 1.5, inclusief de huishoudens die geen voorkeur hebben tussen huur en koop (7%) en de respondenten die de koop- en huurprijs niet hebben gespecificeerd (10%). In totaal is van 83% van de respondenten het prijsniveau dus bekend.

Afbeelding 1.5. Gewenste eigendom en prijs van verhuisgeneigden die in een meergezinswoning tot 80 vierkante meter willen wonen, %, bron: WiMRA 2019



1.8 Oppervlakte gewenste woning en huidige woning

Van de verhuisgeneigden die in een woning in een meergezinshuis tot 80 vierkante meter willen wonen, woont 54% momenteel in een woning tot 80 vierkante meter; 46% heeft dus een woning groter dan 80 vierkante meter. Dat betekent dat bijna de helft ruimte wil/moet "inleveren" na de verhuizing. 32% van de verhuisgeneigden zal bij een verhuizing een eengezinswoning achterlaten.

De gewenste oppervlakte is het antwoord op de vraag: "Hoe groot moet de nieuwe woning die u zoekt minimaal zijn?"

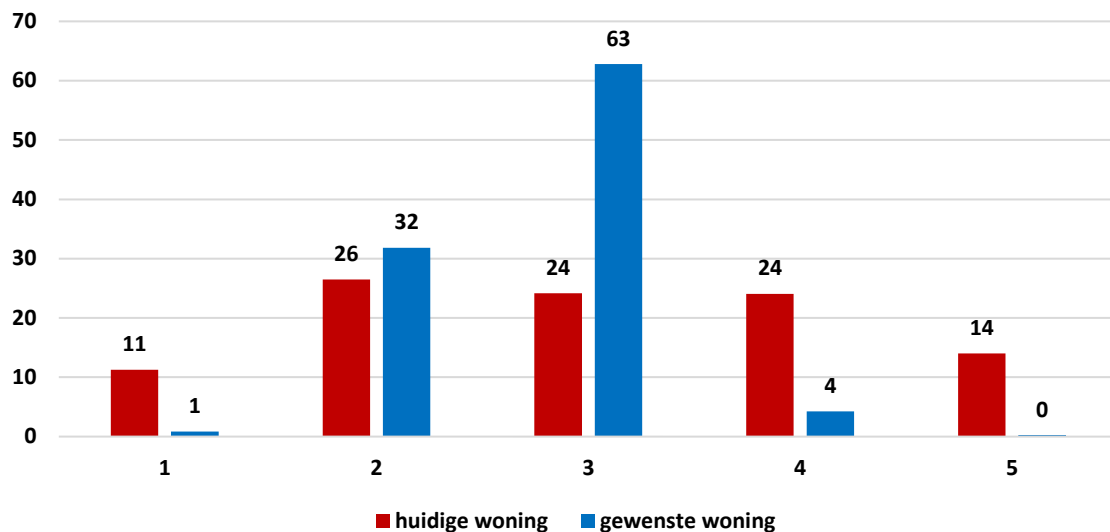
1.9 Aantal kamers gewenste woning en huidige woning

Voor verhuisgeneigden, die in een woning in een meergezinshuis tot 80 vierkante meter willen wonen, zijn drie- en tweekamerwoningen favoriet; 63% wil in een driekamerwoning wonen, 32% in een tweekamerwoning. Tezamen is dat 95% van de vraag (zie afbeelding 1.6).

Bij een vergelijking van het gewenste aantal kamers met het huidige aantal kamers van verhuisgeneigden die in een meergezinswoning tot 80 vierkante meter willen wonen, komt naar voren dat men kamers wil/moet "inleveren": het profiel van de gewenste woningen kenmerkt zich niet of nauwelijks door vier- en vijfkamerwoningen, terwijl 38% momenteel in zo'n woning woont (zie afbeelding 1.6).

Het gewenste aantal kamers is het antwoord op de vraag: "Hoeveel kamers zou deze woning minimaal moeten hebben?". En met "deze woning" wordt dan de gewenste woning bedoeld.

Afbeelding 1.6 Aantal kamers huidige en gewenste woning van verhuisgeneigden die in een meergezinswoning tot 80 vierkante meter willen wonen



1.10 Significante verschillen: tot 60 m² versus 60 m² - 80 m²

In dit hoofdstuk is het profiel besproken van de vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 vierkante meter (n=313). In deze slotparagraaf is deze groep in tweeën gesplitst: tot 60 vierkante meter (n=107) en 60 tot 80 vierkante meter (n=206) en is nagegaan of beide groepen qua scorepatroon significant van elkaar afwijken op het punt van alle in dit hoofdstuk gepresenteerde variabelen.

Het blijkt dat verhuisgeneigde huishoudens die een meergezinswoning tot 60 vierkante meter wensen, ten opzichte van hen die een meergezinswoning van 60 tot 80 vierkante meter wensen:

- vaker jonger zijn;
- vaker alleenstaand zijn;
- vaker op dit moment in een huurwoning wonen;
- vaker op dit moment in een sociale huurwoning van particulieren wonen;
- vaker op dit moment in een woning met 1-2 kamers wonen en minder vaak in een woning van vijf en meer kamers.

En wat betreft de gewenste meergezinswoningen:

- wil men vaker in een woning met 1-2 kamers wonen, minder vaak in woningen met drie kamers;
- wil men vaker in een huurwoning wonen (minder vaak een koopwoning);
- wil men vaker in een sociale huurwoning wonen.

2. Vraag naar woningen in meergezinshuizen van ouderen in eengezinswoningen

2.0 Conclusies en slotbeschouwing

Oudere huishoudens (45-plus) in eengezinswoningen die potentieel naar een woning in een meergezinshuis willen verhuizen (4.600 in totaal), zijn overwegend klein: 79% is of alleenstaand of een stel zonder kinderen; 42% een stel zonder kinderen, 36% alleenstaand (gezinnen: 21%).

De gemiddelde leeftijd is 65 jaar. In elke levensfase na het 55ste levensjaar kan potentieel een substantieel deel van de eengezinswoningen vrijkomen door doorstroming (zie afbeelding 2.1).

Qua inkomen en WOZ-waarde van de huidige woning komt het beeld naar voren, dat een deel een koopkrachtige vraag heeft en een deel een minder koopkrachtige vraag. Een kleine helft heeft een inkomen tot de Europese grens (38.000 euro), 45% woont in een goedkopere woning met een WOZ-waarde tot 279.000 euro, een kwart woont in een sociale huurwoning tot 720 euro. Daarnaast heeft ruim de helft een inkomen boven de Europese grens, woont 64% in een koopwoning en bijna een kwart (24%) in een dure woning met een WOZ-waarde van 409.000 en meer (middelduur: 31%).

In totaal wenst 54% een huurwoning, 40% een koopwoning en 6% heeft geen voorkeur. 78% heeft de huur- en koopprijs gespecificeerd en binnen deze groep is de verhouding tussen goedkoop, middelduur en duur: 44: 39: 17. Van het aandeel 44 heeft 37 betrekking op een sociale huurwoning en 7 op een goedkope koopwoning. De vraag naar middeldure woningen is ongeveer voor de helft huur en de helft koop. De vraag naar dure woningen betreft bijna uitsluitend koopwoningen. Bij de gewenste huurprijs is de verhouding tussen goedkoop en middelduur, van hen die het huurbedrag hebben gespecificeerd, 66:34, bijna twee keer zoveel goedkoop als middelduur dus.

Bij de vraag naar meergezinswoningen komen kleinere woningen in het vizier. 70% wenst een driekamerwoning, 14% een tweekamerwoning (vier kamers: 15%; vijf kamers of meer: 1%). Qua oppervlakte wil 15% een meergezinswoning van 40 tot 60 vierkante meter, ruim een derde (34%) een woning van 60 tot 80 vierkante meter en eveneens ruim een derde (34%) opteert voor een woning van 80 tot 100 vierkante meter. 16% zoekt een woning tussen de 100 en 120 vierkante meter en de vraag naar nog grotere woningen is beperkt (2%).

Bij een vergelijking van de gewenste oppervlakte en het gewenste aantal kamers met de huidige oppervlakte en het huidige aantal kamers komt naar voren dat men kamers en oppervlakte wil/moet "inleveren". Zo is 65% van de huidige woningen groter dan 100 vierkante meter en dit aandeel is 18% bij de gewenste woningen (zie verder de afbeelding 2.6 en 2.7). Hierbij dient bedacht te worden dat in de vraagstelling van de gewenste oppervlakte en het gewenste aantal kamers wordt gerefereerd aan de minimale omvang/het minimale aantal.

Opvallend is de verschuiving van koop naar huur: 64% woont momenteel in een koopwoning en 40% wenst expliciet zo'n woning (geen voorkeur: 6%). Ook is er bijna geen vraag naar dure huurwoningen. Een deel van de koopwoningbezitters wil hoogstwaarschijnlijk geld uit de woning vrijmaken en maximaal 1.009 euro aan huur betalen.

De verhouding 40: 40: 20 in de Haarlemse ontwikkelzones komt sterk overeen met de hierboven genoemde verhouding in de potentiële vraag van 44: 39: 17.

Voorafgaande conclusies wijzen op mogelijke triggers voor een eventuele verhuizing van een eengezinswoning naar een woning in een meergezinshuis:

- *de leeftijd, het ouder worden: de gemiddelde leeftijd is 65 jaar; 36% is 70-plus;*
- *de gezinssituatie die passé is: 21% is (nog) een gezin; van alle Haarlemmers is 34% een gezin;*
- *de kleine omvang van het huishouden (79% is een één of tweepersoonshuishouden) in verhouding tot de huidige (ruim) beschikbare oppervlakte;*
- *de (eventueel ook gedwongen) bereidheid om oppervlakte en aantal kamers in te leveren;*
- *de kans om geld uit de stenen te halen gekoppeld aan de wens om in een niet-dure huurwoning te willen gaan wonen.*

De omvang van de potentiële vraag naar meergezinswoningen (van huishoudens in eengezinswoningen van 45 jaar en ouder) is 4.600, 12% van de totale Haarlemse potentiële vraag. Ten opzichte van andere krachten op de Haarlemse woningmarkt is deze markt dus betekenisvol maar tegelijkertijd ook meer een niche (potentiële vraag huishoudens in eengezinswoningen en 55+: 4.000).

2.1 Inleiding en inhoud

Hoeveel (oudere) huishoudens willen er van een eengezinswoning naar een woning in een meergezinshuis verhuizen? Welke kenmerken hebben deze huishoudens en wat zijn de kenmerken van de woningen in meergezinshuizen die zij wensen (vergeleken met de huidige woning)?

In het WiMRA 2019 zijn 294 respondenten vertegenwoordigd die misschien of zeker binnen twee jaar van een eengezinswoning naar een woning in een meergezinshuis willen verhuizen. Bij nadere bestudering blijken 'slechts' zeven van deze respondenten jonger dan 45 jaar te zijn. Dan resteren er 287 van 45 jaar en ouder en het profiel van deze respondenten staat centraal in dit hoofdstuk.

De 287 huishoudens van 45 jaar en ouder vertegenwoordigen in gewogen aantallen een potentiële vraag van 4.600. In het totaal van de potentiële vraag, van alle Haarlemmers, is dit een aandeel van 12%. In dit hoofdstuk staat dus een relatief klein deel van de totale Haarlemse potentiële vraag centraal.

Achtereenvolgens komt aan de orde:

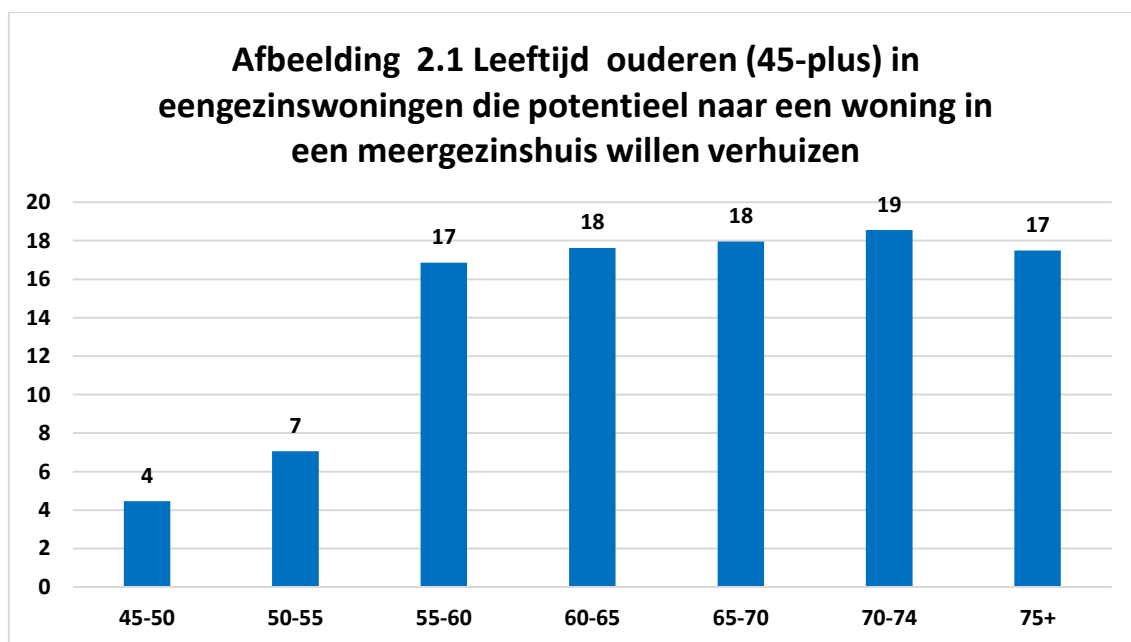
- de leeftijd (2.2);
- de huishoudenssamenstelling (2.3);
- het inkomen (2.4);
- de WOZ-klasse van de huidige woning (2.5);
- het gewenste en huidige segment van de woning naar huur(prijs) en koop (2.6);
- de gewenste en huidige oppervlakte van de woning (2.7);
- het gewenste en huidige aantal kamers van de woning (2.8).

Alle gepresenteerde cijfers in dit hoofdstuk zijn ontleend aan een bestand dat is gewogen met de weegfactor om tot het aantal woningen in de populatie te kunnen komen (weegwon). De omvang van de respons (287) is iets te laag om in de tabellen van de gebruikelijke 5%-foutenmarge uit te kunnen gaan (bij een betrouwbaarheidsniveau van 95%); in plaats daarvan is de marge iets ruimer, 6% (bij de inkomensvariabele: 7%).

2.2 Leeftijd

De gemiddelde leeftijd van deze groep respondenten van 45 jaar en ouder is 65 jaar.

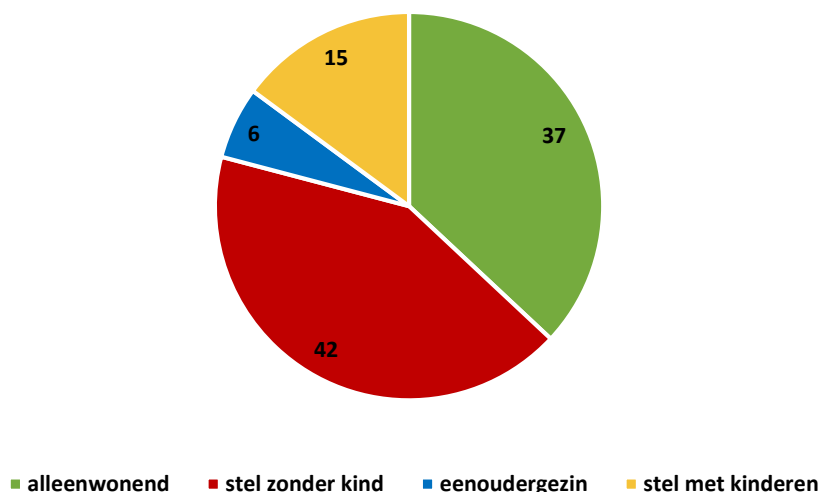
Een klein deel is 45-55 jaar (11%). De potentiële vraag in dit hoofdstuk komt vanaf het 55ste levensjaar op gang. In elke vijfjaarklasse na het 55ste levensjaar en ook na het 75ste levensjaar is er een substantiële potentiële vraag, steeds iets minder dan een vijfde van het totaal (zie afbeelding 2.1).



2.3 Huishoudenssamenstelling

Kleine huishoudens domineren het beeld: 42% is een stel zonder kinderen, 37% is alleenstaand. Ruim een vijfde, 21%, is (nog) een gezin, 6% een eenoudergezin en 15% een stel met kinderen (zie verder afbeelding 2.2).

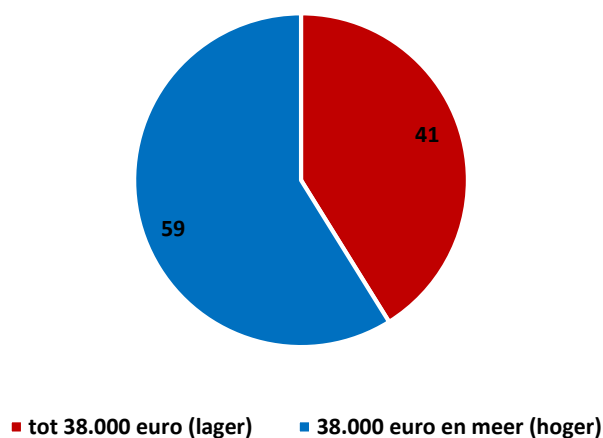
Afbeelding 2.2 Huishoudenssamenstelling ouderen (45-plus) in eengezinswoningen die potentieel naar een woning in een meergezinshuis willen verhuizen, %, bron: WiMRA 2019



2.4 Inkomen

67% heeft een geldig inkomen gespecificeerd. Ruim de helft van hen (59%) heeft een hoger inkomen vanaf de Europese grens (38.000 euro en hoger in 2019), 41% heeft een lager inkomen, tot 38.000 euro (zie afbeelding 2.3).

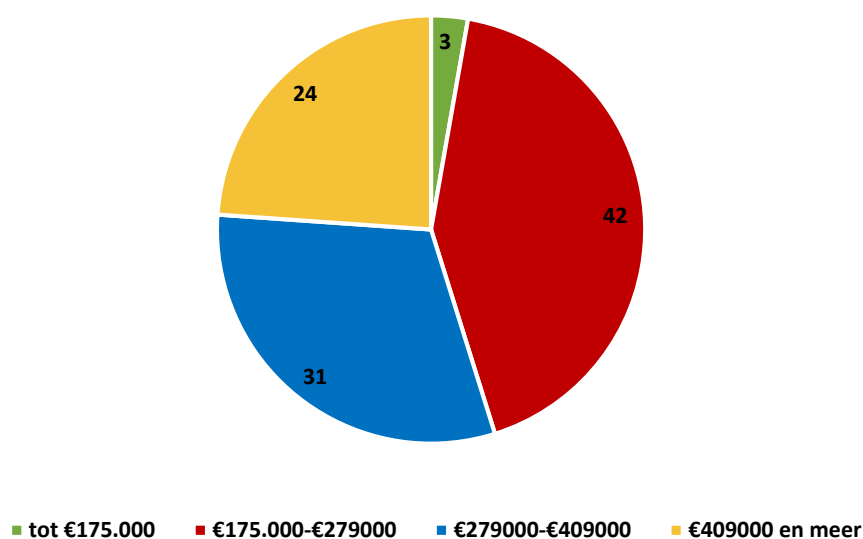
Afbeelding 2.3 Lager of hoger huishoudensinkomen van ouderen (45-plus) in eengezinswoningen die potentieel naar een woning in een meergezinshuis willen verhuizen



2.5 WOZ-klasse huidige woning

45% woont in goedkopere eengezinswoning tot 279.000 euro. Bijna een derde (31%) woont in een middeldure woning van 279.000 euro tot 409.000 euro. Bijna een kwart (24%) woont in een dure eengezinswoning met een WOZ-waarde van 409.000 euro of meer (zie afbeelding 2.4).

Afbeelding 2.4 WOZ-klasse van de eengezinswoning van ouderen (45-plus) die potentieel naar een woning in een meergezinshuis willen verhuizen



2.6 Huidig en gewenst woningsegment naar eigendom en prijs

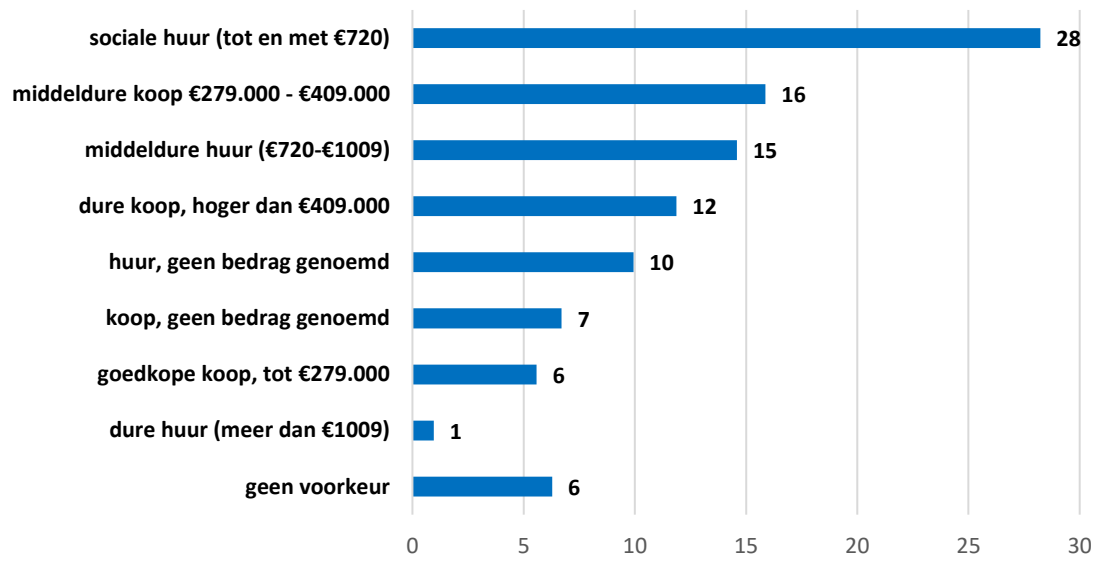
Huidig woningsegment naar eigendom en prijs

Twee segmenten domineren de huidige woonsituatie naar eigendom en prijs: de koopsector (64%) en de sociale huursector (24%). Zie verder tabel 2.1.

Tabel 2.1 Huidig woningsegment naar eigendom en huurprijs van ouderen (45-plus) die in een eengezinswoning wonen en potentieel naar een woning in een meergezinshuis willen verhuizen, Bron: WiMRA 2019

segment	%
sociale huur, corporatie	24
sociale huur, particulier	1
vrije sector huur, corporatie	4
vrije sector huur, particulier	6
koopwoning	64
corporatie, huur onbekend	0
particulier, huur onbekend	1

Afbeelding 2.5 Gewenste eigendom en prijs van de meergezinswoning die ouderen (45-plus) in eengezinswoningen potentieel willen betrekken, %, bron: WiMRA 2019



Gewenst woningsegment naar eigendom en prijs

In totaal wenst 54% een huurwoning, 40% een koopwoning en 6% heeft geen voorkeur.

28% vraagt een sociale huurwoning (tot en met 720 euro) en 6% een goedkope koopwoning (tot 279.000 euro). In totaal 34% goedkoop dus.

Er is een duidelijke vraag naar middeldure woningen: huur (720-1.009 euro): 15% en koop (279.000 tot 409.000 euro): 16%. In totaal 31% middelduur dus.

De vraag naar dure huurwoningen (meer dan 1.009 euro) is er nauwelijks (1%). Er is wel een substantiële vraag naar dure koopwoningen (409.000 euro en meer): 12%. In totaal dus 13% duur (zie afbeelding 2.5).

Bovenstaande typering naar goedkoop, middelduur en duur is gebaseerd op afbeelding 2.5, inclusief de huishoudens die geen voorkeur hebben tussen huur en koop en de respondenten die de koop- en huurprijs niet hebben gespecificeerd. In totaal is van 77% van de respondenten het prijsniveau dus bekend. In de conclusies van dit hoofdstuk (2.0) zijn de daar genoemde verhoudingen gebaseerd op deze 77% respondenten die de prijs hebben gespecificeerd (23% blijft daar dus buiten beeld).

Gewenste koop en huidige koop

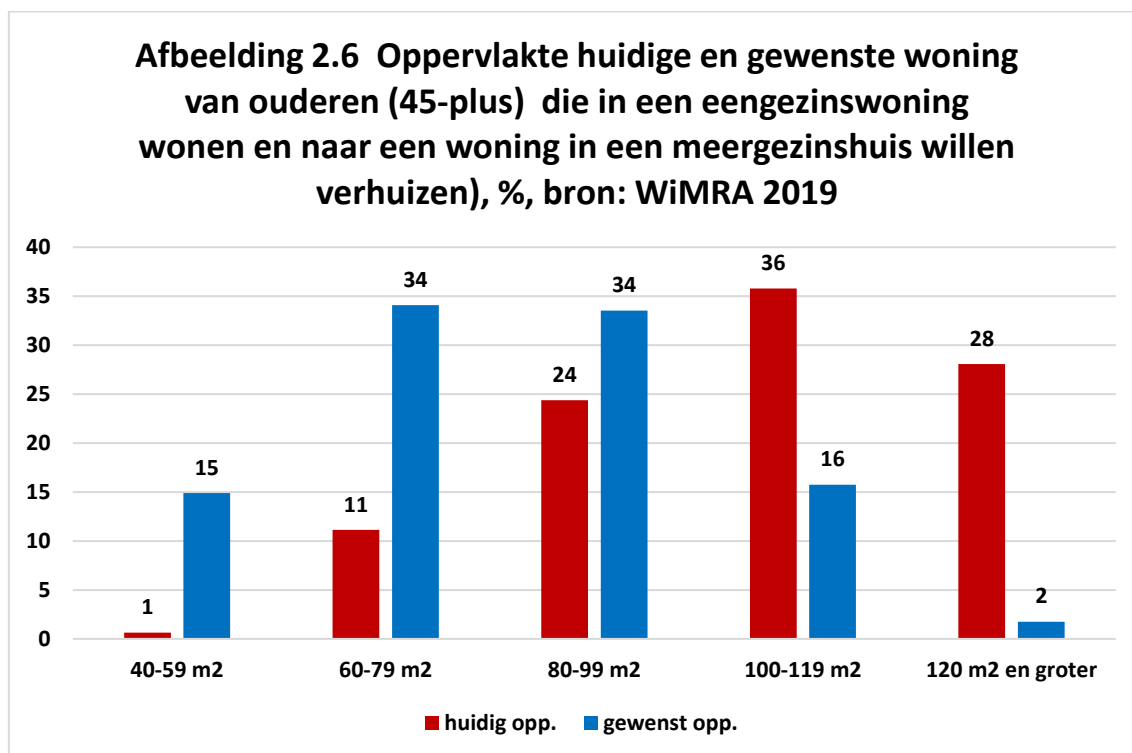
Bij een vergelijking tussen het gewenste eigendom en het huidige eigendom valt op dat men momenteel vaker in een koopwoning woont (64%; zie tabel 2.1) dan men wenst (40%; 6% heeft geen voorkeur; zie afbeelding 2.5).

2.7 Oppervlakte gewenste woning en huidige woning

15% wil een meergezinswoning van 40 tot 60 vierkante meter, ruim een derde (34%) een woning van 60 tot 80 vierkante meter en eveneens ruim een derde (34%) opteert voor een woning van 80 tot 100 vierkante meter. 16% zoekt een woning tussen de 100 en 120 vierkante meter en de vraag naar nog grotere woningen is beperkt (2%).

Bij een vergelijking van de gewenste oppervlakte met de huidige oppervlakte komt naar voren dat men ruimte wil/moet "inleveren": het profiel van de gewenste woningen kenmerkt zich door kleinere woningen dan het profiel van de huidige woningen. Zo is 65% van de huidige woningen groter dan 100 vierkante meter en dit aandeel is 18% bij de gewenste woningen (zie verder afbeelding 2.6).

De gewenste oppervlakte is het antwoord op de vraag: "Hoe groot moet de nieuwe woning die u zoekt minimaal zijn?".

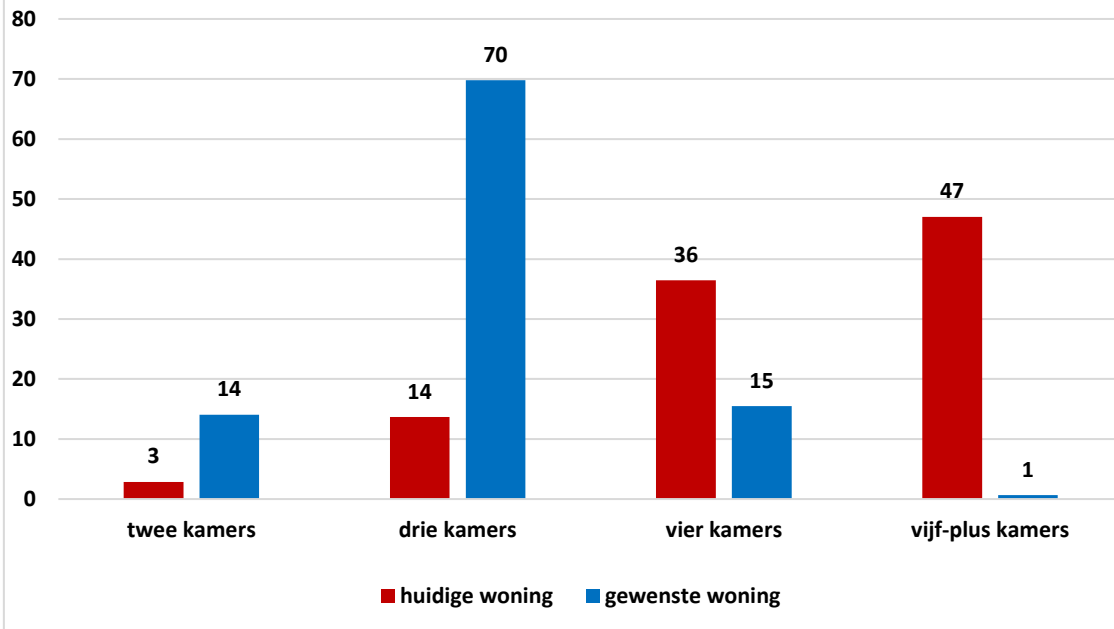


2.8 Aantal kamers gewenste woning en huidige woning

Driekamerwoningen zijn favoriet: 70% wil in zo'n meergezinswoning wonen. 14% wenst een tweekamerwoning en 15% wil een vierkamerwoning (vijf en meer kamers: 1%).

Bij een vergelijking van het gewenste aantal kamers met het huidige aantal kamers komt naar voren dat men kamers wil/moet "inleveren": het profiel van de gewenste woningen kenmerkt zich door woningen met minder kamers dan het profiel van de huidige woningen. Zo heeft 83% van de huidige woningen vier of meer kamers en dit aandeel is 16% bij de gewenste woningen (zie verder afbeelding 2.7).

Afbeelding 2.7 Aantal kamers huidige en gewenste woning van ouderen (45-plus) die in een eengezinswoning wonen en naar een woning in een meergezinshuis willen verhuizen), %, bron: WiMRA



Het gewenste aantal kamers is het antwoord op de vraag: "Hoeveel kamers zou deze woning minimaal moeten hebben?". En met "deze woning" wordt dan de gewenste woning bedoeld.

3. Van eengezinswoningen naar woningen in meergezinshuizen: gerealiseerde verhuizingen

3.0 Conclusies

57% van de verhuisden van een eengezinswoning naar een woning in een meergezinshuis in de periode 2012-2018 komt uit Haarlem. 43% komt dus van buiten Haarlem.

De gemiddelde leeftijd is 52, 46% is 55-plus. Een deel is dus ook jonger (tot 45 jaar: 28%). Bijna de helft (46%) is alleenwonend en ruim een kwart (27%) woont als stel samen. 14% is een eenoudergezin en 13% is een stel met kinderen; in totaal 27% gezinnen.

Qua inkomen is de groep met lagere en hogere inkomens, tot de Europese grens en daarboven, ongeveer fifty fifty verdeeld.

Driekwart woont in een goedkopere woning met een WOZ-waarde tot 279.000 euro; een kwart bewoont een duurdere woning met een WOZ-waarde boven 279.000 euro.

43% is gaan wonen in een koopwoning, 57% in een huurwoning;. Ruim een vijfde (22%) bewoont een sociale huurwoning van een corporatie.

15% heeft een meergezinswoning tot 60 vierkante meter. 30% woont in een woning tussen de 60 en 80 vierkante meter, 31% in een woning tussen de 80 en 100 vierkante meter. Bijna een kwart (24%) bewoont een woning van 100 vierkante meter of meer.

47% is vanuit een eengezinswoning naar een meergezinswoning met drie kamers gegaan, 24% in een of tweekamerwoning (20% in een tweekamerwoning). 30% heeft een woning met vier of meer kamers betrokken, 24% een woning met vier kamers.

*Door cijfermateriaal naast elkaar te zetten ontstaat een indicatie van de orde van grootte van de hoeveelheid eengezinswoningen die door Haarlemmers van 55 jaar en ouder zijn achtergelaten. Bij 16% van alle woningen die zijn betrokken in de periode 2014-2018 gaat het om een verhuizing van een eengezinswoning naar een woning in een meergezinshuis. Wanneer we bovenstaande kengetallen, die zijn ontleend aan de periode 2012-2018, daaraan koppelen, dan gaat het naar schatting bij 9% van de verhuizingen om een eengezinswoning die door een Haarlemmer is achtergelaten (57% woonde voor de verhuizing in Haarlem). 46% is 55-plus: bij naar schatting 4% van de verhuizingen gaat het dan dus om een eengezinswoning die een Haarlemse 55-plusser heeft achtergelaten ($0,09 * 0,46$). Dat zijn naar schatting circa 1.000 woningen in de periode 2014-2018, gemiddeld circa 200 woningen per jaar (in totaliteit zijn er – gewogen – 25.660 verhuizingen gerealiseerd in de periode 2014-2018 in het WiMRA 2019).*

55-plussers hebben – wat betreft de betrokken meergezinswoning - een specifiek profiel ten opzichte van hen die jonger zijn. Zo wonen ze vaker in een duurdere woning met een WOZ-waarde van 279.000 euro en meer en ook vaker in koopwoningen. Ze wonen minder vaak in woningen tot 60 vierkante meter (zie verder paragraaf 3.4).

3.1 Inleiding en inhoud

Hoeveel huishoudens verhuizen er – ten opzichte van alle verhuizingen - van eengezinswoningen naar een woning in een meergezinshuis in Haarlem? Waar komen deze huishoudens vandaan en wat zijn de (verdere) woning- en huishoudenskenmerken van deze huishoudens?

In het WiMRA 2019 en het WiMRA 2017 tezamen zijn 2.716 (1.274+1.442) huishoudens vertegenwoordigd die, tot vijf jaar voorafgaand aan het peiljaar (2019 of 2017), een woning in Haarlem hebben betrokken. Bij 390 (208+182) van deze huishoudens betreft het een verhuizing van een eengezinswoning naar een appartement of een beneden-/bovenwoning. Meestal gaat het om een verhuizing naar een appartement met een lift (60%); bijna een kwart (23%) betreft een verhuizing naar een appartement zonder lift (boven- en benedenwoning: 17%).

Het profiel van de uit de beide WiMRA-bestanden samengenomen groep van 390 huishoudens staat centraal in dit hoofdstuk.

Achtereenvolgens komt aan de orde:

- de herkomst van de respondenten (binnen of van buiten Haarlem; 3.2);
- het stadsdeel waar men naar toe is verhuisd (3.3);
- de leeftijd (3.4);
- de huishoudenssamenstelling (3.5);
- het inkomen (3.6);
- de WOZ-klasse van de huidige woning (3.7);
- het segment van de huidige woning naar huur(prijs) en koop (3.8);
- de oppervlakte van de huidige woning (3.9);
- het aantal kamers van de huidige woning (3.10);
- het aandeel van de verhuizingen van eengezinswoningen naar woningen in meergezinshuizen in het totaal van de verhuizingen in de periode 2014 tot en met 2018 (3.11).

Omdat is gewerkt met gegevens uit het WiMRA 2019 en 2017 zijn er twee prijs- en inkomensniveaus (2019 en 2017). In de tekst staan uitsluitend de prijzen van 2019.

Alle gepresenteerde cijfers in dit rapport zijn ontleend aan een bestand dat is gewogen met de weegfactor om tot het aantal woningen in de populatie te kunnen komen (weegwon).

3.2 Herkomst

57% van de verhuisden van een eengezinswoning naar een woning in een meergezinshuis komt uit Haarlem, 14% uit dezelfde buurt en 43% uit een andere buurt. Van hen die niet uit Haarlem komen, komt 6% uit het buitenland en 38% uit een andere gemeente in Nederland (zie tabel 3.1).

Tabel 3.1 Herkomst van de van eengezins- naar meergezinswoningen verhuisde huishoudens, Haarlem, 2012-2018, bron: WiMRA 2019 en WiMRA 2017

<i>herkomst</i>	<i>%</i>
Haarlem, dezelfde buurt	14
Haarlem, andere buurt	43
elders in Nederland	38
buitenland	6

3.3 Stadsdeel

Ruim de helft (52%) is in een meergezinswoning in Noord+Schalkwijk gaan wonen, 27% in Noord en 25% in Schalkwijk. Een vijfde heeft in Zuidwest een woning in een meergezinshuis betrokken, 15% in het Centrum en 14% in Oost (zie tabel 3.2).

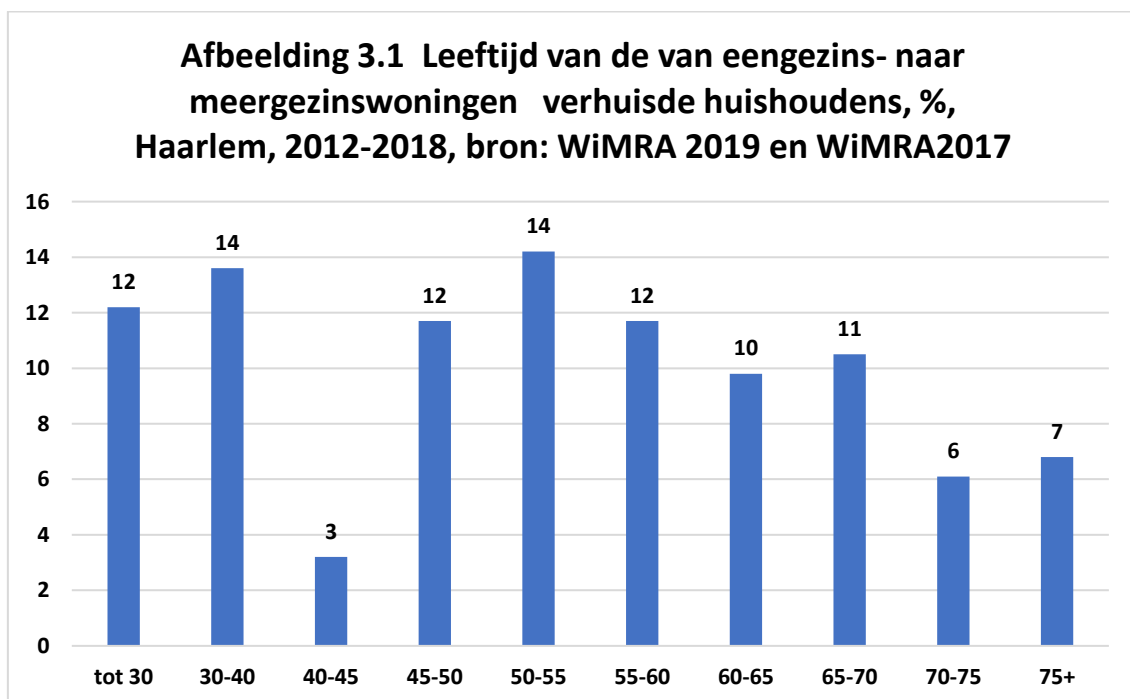
Tabel 3.2 Huidige stadsdeel van de van eengezins-naar meergezinswoningen verhuisde huishoudens, Haarlem, 2012-2018, bron: WiMRA 2019 en WiMRA 2017

Huidige stadsdeel	%
Centrum	15
Zuidwest	20
Oost	14
Noord	27
Schalkwijk	25

3.4 Leeftijd

De gemiddelde leeftijd is 52 jaar. 46% is 55-plus en 24% is 65-plus.

72% is 45 jaar of ouder, 75% is 40 jaar of ouder en 89% is 30 jaar of ouder (zie afbeelding 3.1).



55-plus versus 55-min

De 55-plussers wijken, ten opzichte van de huishoudens die jonger zijn, in een aantal opzichten significant af. Ze zijn vaker een stel zonder kinderen en minder vaak een gezin. Ze hebben vaker een koopwoning betrokken en minder vaak een particuliere huurwoning, zowel in de sociale sector als in de vrije sector (zie ook paragraaf 3.8). Ze zijn oververtegenwoordigd in de duurdere woningen, woningen met een WOZ-waarde van 279.000 euro en meer (zie ook paragraaf 3.7). Ze hebben minder vaak de allerkleinste woningen betrokken (1-2 kamers) en vaker woningen met drie kamers (zie ook paragraaf 3.10). Ook wonen ze minder vaak in woningen tot 60 vierkante meter (zie ook paragraaf 3.9).

3.5 Huishoudenssamenstelling

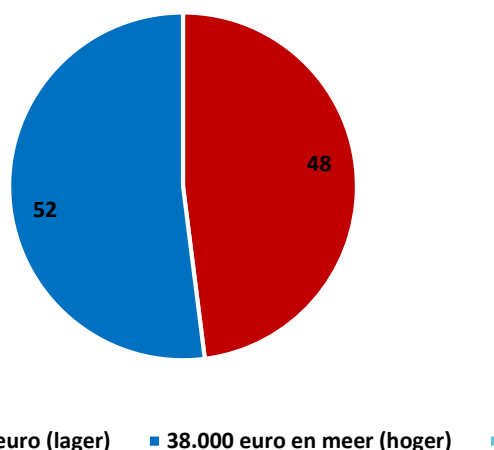
Bijna de helft (46%) is alleenwonend en ruim een kwart (27%) woont als stel samen. 14% is een eenoudergezin en 13% is een stel met kinderen; in totaal 27% gezinnen (zie tabel 3.3).

Tabel 3.3 Huishoudenstype van de van eengezins- naar meergezinswoningen verhuisde huishoudens, Haarlem, 2012-2018, bron: WiMRA 2019 en WiMRA 2017

huishoudenstype	%
alleenwonend	46
stel zonder kind	27
eenoudergezin	14
stel met kinderen	13

3.6 Inkomen

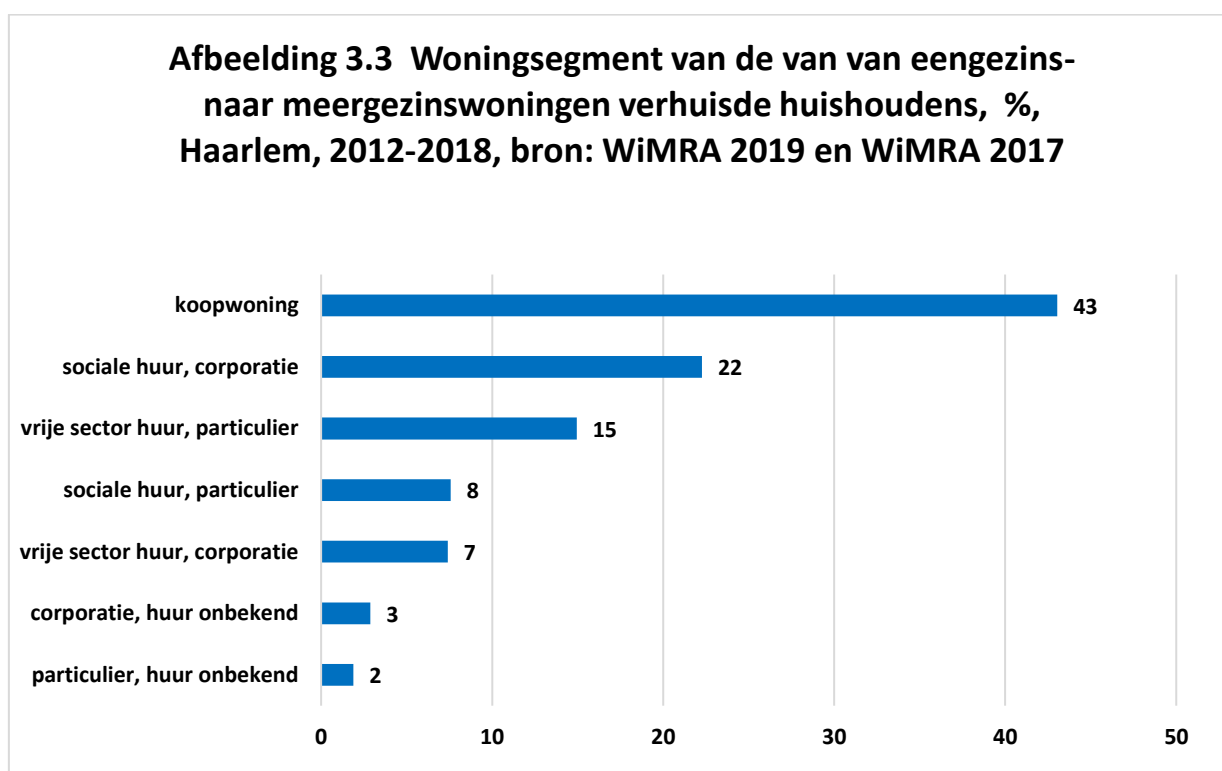
Afbeelding 3.2 Lager of hoger inkomen van de van eengezins- naar meergezinswoningen verhuisde huishoudens, %, Haarlem, 2012-2018, prijsniveau 2019, bron: WiMRA2019



74% heeft een geldig inkomen gespecificeerd. Bijna de helft van hen (48%) heeft een lager inkomen tot de Europese grens (38.000 euro in 2019), de andere helft (52%) heeft dus een hoger inkomen (zie afbeelding 3.2).

3.7 Woningsegment naar eigendom en prijs

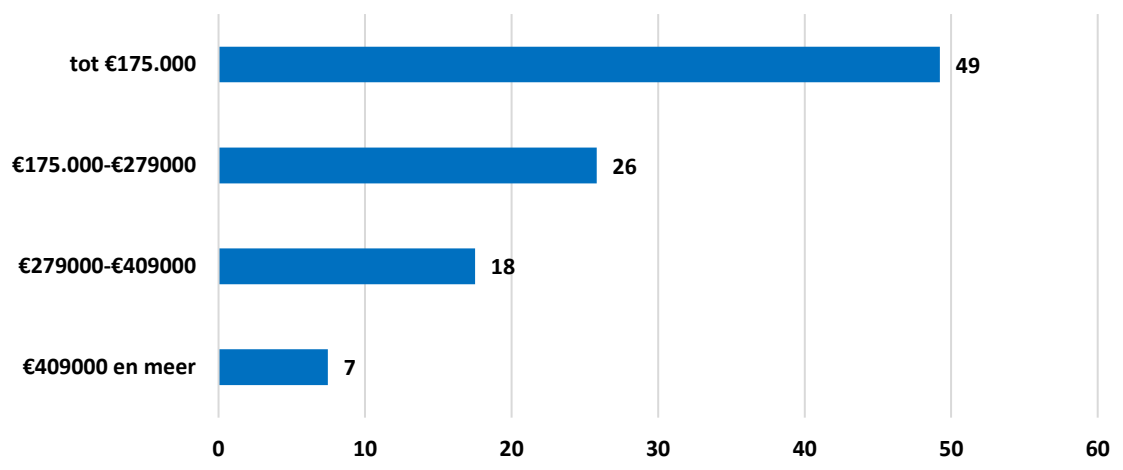
43% van de huishoudens die van een eengezinswoning naar een woning in een meergezinswoning is verhuisd, heeft een koopwoning betrokken. Ruim een vijfde (22%) bewoont een sociale huurwoning van een corporatie, 15% een vrije sector huurwoning van een particulier. In totaliteit bewoont 57% een huurwoning, 43% een koopwoning (zie verder afbeelding 3.3).



3.8 WOZ-klasse

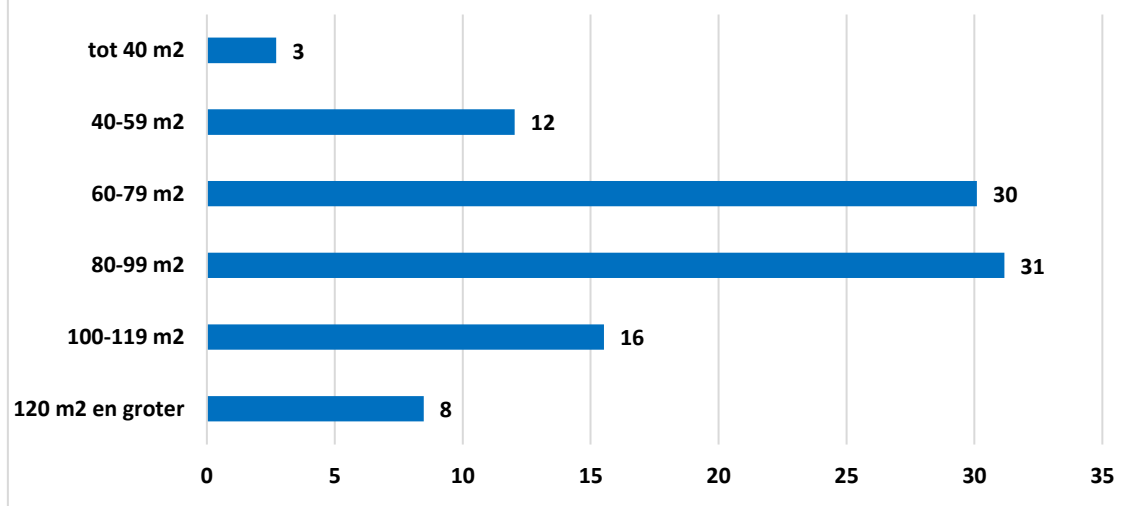
De goedkoopste WOZ-segmenten domineren het beeld; bijna de helft van de van een eengezinswoning naar een woning in een meergezinshuis verhuisde huishoudens woont in een woning tot 175.000 euro (prijzen van 2019). Ruim een kwart (26%) bewoont een (eveneens goedkopere) woning tussen 175.000 euro en 279.000 euro. Voor 25% is de WOZ-waarde echter het duurdere segment van 279.000 euro of meer, 18% in de prijsklasse 279.000 euro tot 409.000 euro (zie afbeelding 3.4).

Afbeelding 3.4 WOZ-klasse van de van eengezins- naar meergezinswoningen verhuisde huishoudens, %, Haarlem, 2012-2018, bron: WiMRA 2019 en WiMRA 2017, prijzen van 2019



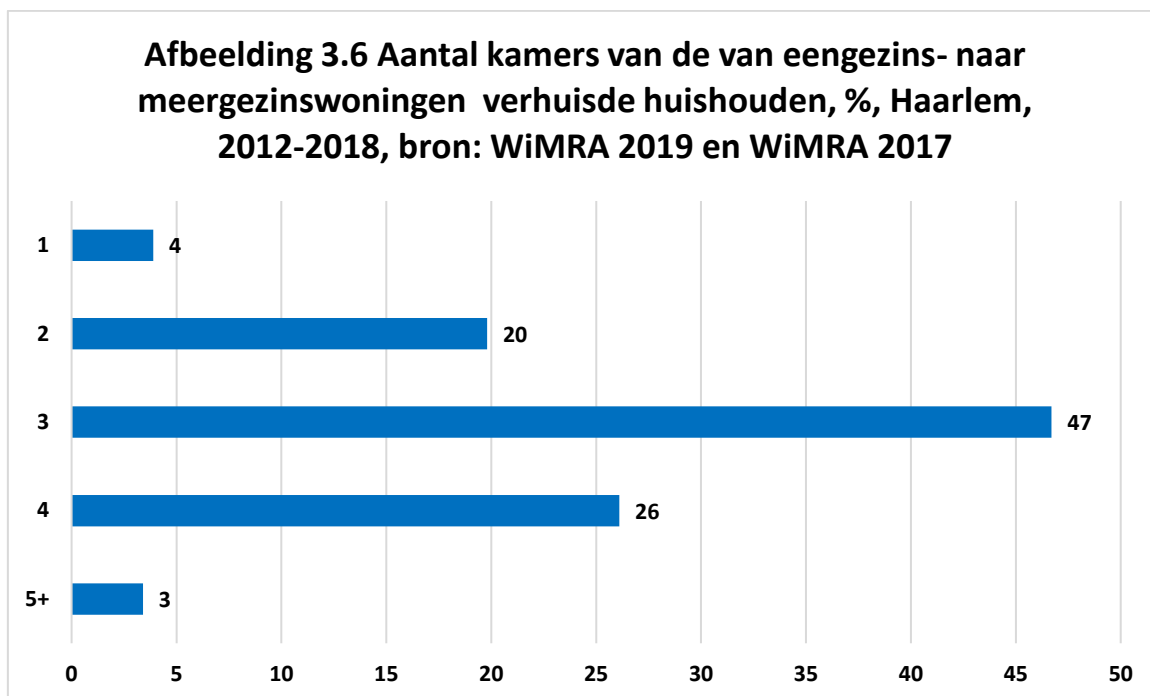
3.9 Oppervlakte woning

Afbeelding 3.5 Oppervlakte van de van eengezins- naar meergezinswoningen verhuisde huishoudens, %, Haarlem, 2012-2018, bron: WiMRA 2019 en WiMRA 2017



Een beperkt deel is in de allerkleinste woningen gaan wonen; 15% in een woning tot 60 vierkante meter. 30% woont in een woning tussen de 60 en 80 vierkante meter, 31% in een woning tussen de 80 en 100 vierkante meter. Bijna een kwart (24%) is in een woning van 100 vierkante meter of meer gaan wonen (zie afbeelding 3.5).

3.10 Aantal kamers



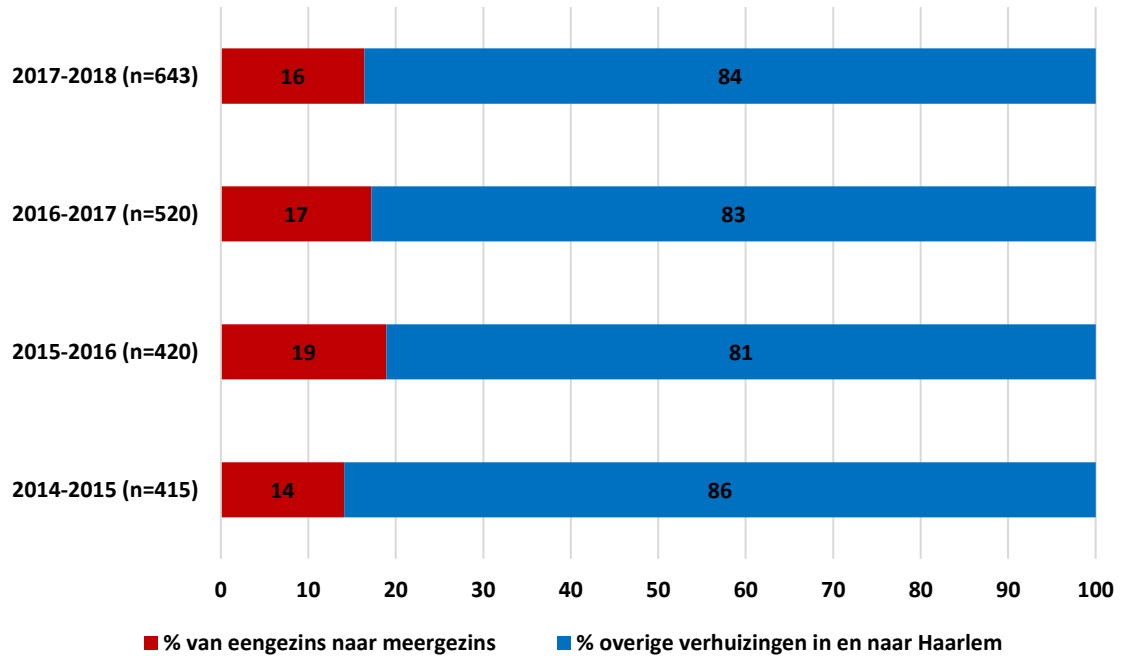
47% is vanuit een eengezinswoning in een meergezinswoning met drie kamers gaan wonen, 24% in een of tweekamerwoning (20% in een tweekamerwoning). 29% heeft een woning met vier of meer kamers betrokken, 26% een woning met vier kamers (zie afbeelding 3.6).

3.11 Aandeel in totaal van de verhuizingen in de periode 2014-2018

Gemiddeld 16% van alle verhuizingen in de periode 2014-2018 heeft betrekking op een verhuizing vanuit een eengezinswoning (in en buiten Haarlem) naar een woning in een meergezinshuis in Haarlem. In afbeelding 3.7 is dit beeld ook uitgesplitst over vier perioden, in de vorm van een voortschrijdend gemiddelde. De waarde in elke periode wijkt niet significant van de gemiddelde waarde van 16%.

Het gemiddelde cijfer in deze paragraaf (16%) is een totaalcijfer: het betreft alle leeftijdsgroepen en het betreft zowel huishoudens die binnen Haarlem zijn verhuisd als huishoudens die van buiten Haarlem zijn gekomen (zie verder het laatste gedeelte van de conclusies in paragraaf 3.0).

Afbeelding 3.7 Aandeel van de van eengezins- naar meergezinswoningen verhuisde huishoudens in het totaal van alle verhuizingen in de betreffende jaren, %, Haarlem, 2014-2018, bron: WiMRA 2019



4. Vraag naar de woningen in het goedkoopste koopsegment

4.0 Samenvatting, conclusies en slotbeschouwing

In WiMRA 2019 kunnen (gewogen) 8.590 Haarlemse woningen met een lagere WOZ-waarde (tot 279.000 euro) worden geselecteerd waarvan het huishouden verhuisgeneigd is. Als deze groep doorstroomt, zullen ze woningen achterlaten die potentieel geschikt zijn voor starters.

Het gaat om een gemixte groep: alleenstaanden, stellen en (eenouder)gezinnen. Het merendeel is tussen de 35 en 55 jaar. Het betreft tevens een groep met een koopkrachtige vraag. Een ruime meerderheid (70%) heeft een inkomen boven de EU-grens (38.035 euro).

Men oefent vooral een vraag uit naar koopwoningen (85%), er is een beperkte vraag naar huurwoningen (10%; geen voorkeur: 5%). Men wenst vooral duurdere koopwoningen. De grootste vraag wordt zichtbaar in de prijsklasse 279.000 euro tot 409.000 euro. Het genoemde prijsniveau van de gewenste koopwoningen ligt veelal boven de 279.000 euro, de huidige WOZ-waarde (zie tabel 4.3). 86% heeft de woning (ooit) voor een prijs onder de 279.000 euro gekocht.

72% vraagt een eengezinswoning terwijl daar momenteel 41% in woont. 57% vraagt een woning tot 100 m² en momenteel woont 78% in zo'n woning. 26% zoekt een woning van 100 m² tot 120 m² en 17% een woning van 120 m² of meer.

De overheersende wens van deze groep, grotere eengezinswoningen, sluit niet aan bij de gedachte om vooral relatief kleinere appartementen in de ontwikkelzones te bouwen. Kansen in de ontwikkelzones voor deze groep zijn er niettemin waarschijnlijk wel, door in te steken op de wensen van een deel van deze groep. Zo wenst 27% een woning in een meergezinshuis; 5% wenst een woning tot 60 m² en een kwart wil een woning van 60 m² tot 80 m². 40% zoekt een woning met minimaal drie kamers (twee kamers: 6%). Nieuwbouw is een geschikte optie voor deze groep: een minderheid heeft een expliciete voorkeur voor de bestaande bouw (29%).

61% wil bij voorkeur in Haarlem blijven wonen en 12% heeft geen voorkeur. Potentieel blijft dus bijna driekwart op Haarlem betrokken. De binding aan Haarlem kan mogelijk aanzetten tot een neerwaartse aanpassing van de woonwensen in relatie tot de nieuwbouw (bij gebrek aan ander/beter aanbod). Huishoudens die hierin niet willen/kunnen meebewegen, zullen zich op de bestaande voorraad moeten richten. Aandachtspunt is dan wel dat bijna de helft aangeeft dat een reden om niet te verhuizen is, dat het aanbod van koopwoningen voor hen te duur is. Voor een deel zal niet-verhuizen een oplossing zijn: bijna vier op de tien zegt dat de huidige woning goed is en eveneens bijna vier op de tien zegt dat de huidige buurt bevalt. Voor anderen kan de woningmarktsituatie eventueel ook aanzetten tot het verlaten van Haarlem, ondanks de betrokkenheid, , in de richting van woningmarktgebieden met ruimere woningen, voor zover deze optie soelaas biedt. Als men kiest voor deze optie komt de woning uiteraard wel beschikbaar, potentieel ook voor starters, mits de woning betaalbaar en bereikbaar is/blijft; in alle koopwoningen met een WOZ-waarde tot 279.000 euro, niet alleen in die van de verhuisgeneigden, is het aantal huishoudens met woningmarktpositie starter 16% in WiMRA 2019.

Verhuisgeneigden in koopwoningen met een WOZ-waarde tot 279.000 euro zijn absoluut gezien vooral te vinden in Noord en in Schalkwijk: 5.550 van de 8.590 woningen (=65%).

4.1 Inleiding en inhoud

In het Haarlemse WiMRA-bestand 2019, met in totaal 4.186 respondenten, kunnen 549 verhuisgeneigde huishoudens in koopwoningen met een lagere WOZ-waarde worden geselecteerd. In gewogen aantallen (zie hieronder) gaat het om 8.590 woningen. Door hun profiel in beeld te brengen ontstaan bouwstenen voor een doorstromingsvisie in de ontwikkelzones; door hen woningen aan te bieden laten zij woningen achter die potentieel geschikt zijn voor starters.

Het gaat om woningen met een WOZ-waarde tot 279.000 euro. Verhuisgeneigden zijn respondenten die hebben aangeven zeker of misschien te willen verhuizen binnen twee jaar.

Alle gepresenteerde cijfers in dit hoofdstuk zijn ontleend aan een bestand dat is gewogen met de weegfactor om tot het aantal woningen in de populatie te kunnen komen (weegwon).

Achtereenvolgens wordt hieronder ingegaan op:

- De woonsituatie (4.2);
- De huishoudenssituatie (4.3);
- Woonwensen (4.4).

4.2 Woonsituatie

Verhuisgeneigden in koopwoningen met een WOZ-waarde tot 279.000 euro zijn absoluut gezien vooral te vinden in Noord en in Schalkwijk: 5.550 van de 8.590 woningen (=65%; zie tabel 4.1).

41% woont momenteel in een eengezinswoning en 40% in een appartement, waarvan het merendeel met lift (zie tabel 4.2).

Tabel 4.1 Verhuisgeneigden in koopwoningen met een WOZ-waarde tot 279.000 euro naar stadsdeel, 2019, bron: WiMRA

<i>Huidige stadsdeel</i>	<i>abs.</i>	<i>%</i>
Centrum	450	5
Zuidwest	1.470	17
Oost	1.120	13
Noord	3.330	39
Schalkwijk	2.220	26
totaal	8.590	100

Tabel 4.2 Verhuiscandidate in koopwoningen met een WOZ-waarde tot 279.000 euro naar huidige woningtype, 2019, bron: WiMRA

Huidige woningtype	%
eengezinswoning	41
appartement met lift	23
appartement zonder lift	17
benedenwoning	8
bovenwoning	8
anders	2

Andere kenmerken van de woonsituatie zijn:

- 47% heeft een woning van minder dan 80 m², 32% heeft een woning tussen 80 m² en 100 m²;
- 86% heeft de woning (ooit) gekocht voor een prijs onder de 279.000 euro (geen inflatiecorrectie).

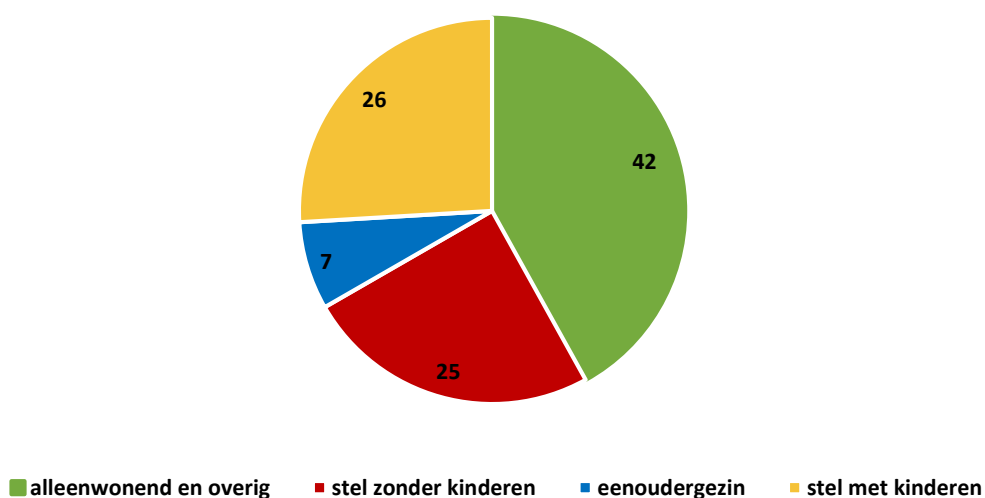
4.3 Huishoudenssamenstelling

51% is een stel, de ene helft zonder kinderen, de andere helft met kinderen; 7% is een eenoudergezin. Het aandeel alleenwonend (+overig) is 42% (zie afbeelding 4.1).

Andere kenmerken zijn:

- de grootste groep (47%) heeft een leeftijd van 35 tot 55 jaar. 24% is tot 35 jaar en 29% is 55-plus;
- 14% is laag opgeleid, 47% middelbaar en 39% hoog;
- van de bekende inkomens (missing: 27%) heeft circa 70% een inkomen boven de EU-grens (38.035 euro).

Afbeelding 4.1 Verhuiscandidate in koopwoningen met een WOZ-waarde tot 279.000 euro naar samenstelling van het huishouden



4.4 Woonwensen

Tabel 4.3 Verhuiscandidate in koopwoningen met een WOZ-waarde tot 279.000 euro naar gewenst segment, bron: WiMRA 2019

<i>gewenst segment</i>	<i>%</i>
dure koop 1, €279.000 - €409.000	30
koop, geen bedrag genoemd	21
dure koop 2, meer dan €409.000	14
middeldure koop 1, €221.000 tot €279.000	10
betalbare koop, €175.000 - €221.000	7
sociale huur, tot en met €711	5
middeldure huur 1, €720 - €901	3
goedkope koop, tot €175.000	2
huur, geen bedrag genoemd	2
dure huur 1, €1009 - €1341	1
middeldure huur 2, €901 - €1009	0
geen voorkeur	5
totaal	100

Verhuiscandidate in koopwoningen met een WOZ-waarde tot 279.000 euro wensen vooral koopwoningen (85%), in beperkte mate huurwoningen (10%; geen voorkeur: 5%). Men wenst vooral duurdere koopwoningen. 30% geeft aan een dure koopwoning 1 te willen die 279.000 euro tot 409.000 euro kost en 14% wenst een dure koopwoning 2 die meer dan 409.000 euro kost. Het aandeel goedkope, betaalbare en middeldure koop (tezamen) is 19% (21% wil daarnaast ook een koopwoning maar heeft de prijs niet gespecificeerd, zie tabel 4.3).

Er is een beperkte vraag naar woningen onder de 60 m² (5%). Een kwart wenst een woning van 60 m² tot 80 m², ruim een kwart een woning van 80 m² tot 100 m² en eveneens ruim een kwart een woning van 100 m² tot 120 m² (zie tabel 4.4).

Tabel 4.4 Verhuiscandidate in koopwoningen met een WOZ-waarde tot 279.000 euro naar gewenste oppervlakte (hoe groot moet de woning die u zoekt minimaal zijn?), bron: WiMRA 2019

<i>gewenste oppervlakte woning</i>	<i>%</i>
tot 40 vierkante meter	1
40 tot 60 vierkante meter	4
60 tot 80 vierkante meter	25
80 tot 100 vierkante meter	27
100 tot 120 vierkante meter	26
120 tot 160 vierkante meter	12
160 tot 200 vierkante meter	3
200 vierkante meter of meer	2
totaal	100

Andere kenmerken van de gewenste woning zijn:

- 40% wenst minimaal drie kamers, 28% vier kamers en 21% vijf kamers (twee kamers: 6%; meer dan vijf kamers: 5%);
- 61% wil bij voorkeur in Haarlem blijven en 12% heeft geen voorkeur bij de vraag of men in Haarlem of elders wil wonen. Potentieel blijft dus bijna driekwart op Haarlem betrokken. 15% wil bij voorkeur in een andere gemeente binnen de regio wonen en 12% bij voorkeur elders in Nederland of in het buitenland;
- 19% wil bij voorkeur nieuwbouw, 29% bij voorkeur bestaande bouw. 52% heeft geen voorkeur;
- 72% wil een eengezinswoning, 27% een woning in een meergezinshuis (anders: 1%).

Redenen om niet te verhuizen

De verhuiscandidate in koopwoningen met een WOZ-waarde tot 279.000 euro hebben ook aangegeven wat redenen zijn om niet te verhuizen. De belangrijkste redenen om niet te verhuizen zijn:

- het aanbod van koopwoningen is te duur (47%);
- de situatie op de woningmarkt (43%);
- de huidige woning is goed (39%);
- de huidige buurt bevalt goed (36%);
- dichtbij familie en vrienden (22%);
- mijn (onzekere) financiële situatie (17%);
- 8% zegt geen redenen te hebben en wil zeker verhuizen.

De reden *kan niets geschikt vinden*, noemt men in mindere mate (11%).

5. Jongeren en hun woonsituatie

5.0 Conclusies

Jongeren (18 tot en met 30 jaar) hebben een eigen woonprofiel. Ze wonen vaker in de particuliere huursector dan gemiddeld, ongeacht de prijs. 54% van de jongeren woont in een particuliere huurwoning en van alle Haarlemmers woont 17% in zo'n woning. Dit werkt door in de koopsector. Jongeren wonen minder vaak in koopwoningen dan alle Haarlemmers (18% versus 53%).

Bij een uitsplitsing naar inkomen (tot 38.000 euro en daarboven) komt de prijs van de huurwoning in beeld. Jongeren met een lager inkomen (waaronder studenten) zijn oververtegenwoordigd in de sociale huursector, zowel in de sociale huursector van corporaties als in de sociale huursector van particulieren.

Jongeren en starters zijn geen synoniemen: 39% van de jongeren op de Haarlemse woningmarkt is een starter. De meeste jongeren op de Haarlemse woningmarkt zijn doorstromers (49%). 9% is een binnenlandse vestiger en 3% komt uit het buitenland.

5.1 Inleiding en inhoud

In het Haarlemse WiMRA-bestand 2019, met in totaal 4.186 respondenten zijn 353 jonge huishoudens (18 tot en met 30 jaar) vertegenwoordigd. In gewogen aantallen (zie hieronder) gaat het om 9.690 woningen. Door hun woonsituatie in beeld te brengen, naar eigendom en huurprijs, ontstaat een beeld van hoe jongeren in Haarlem wonen anno 2019. Dit beeld is ook weergegeven voor twee groepen jongeren apart: huishoudens met een inkomen tot 38.000 euro (de EU- grens) en huishoudens met een inkomen van 38.000 euro en meer (van 282 jongeren is het inkomen bekend). Die informatie geeft tevens een indicatief beeld van hoe studenten in Haarlem wonen, omdat zij vertegenwoordigd zijn onder de huishoudens met een lager inkomen.

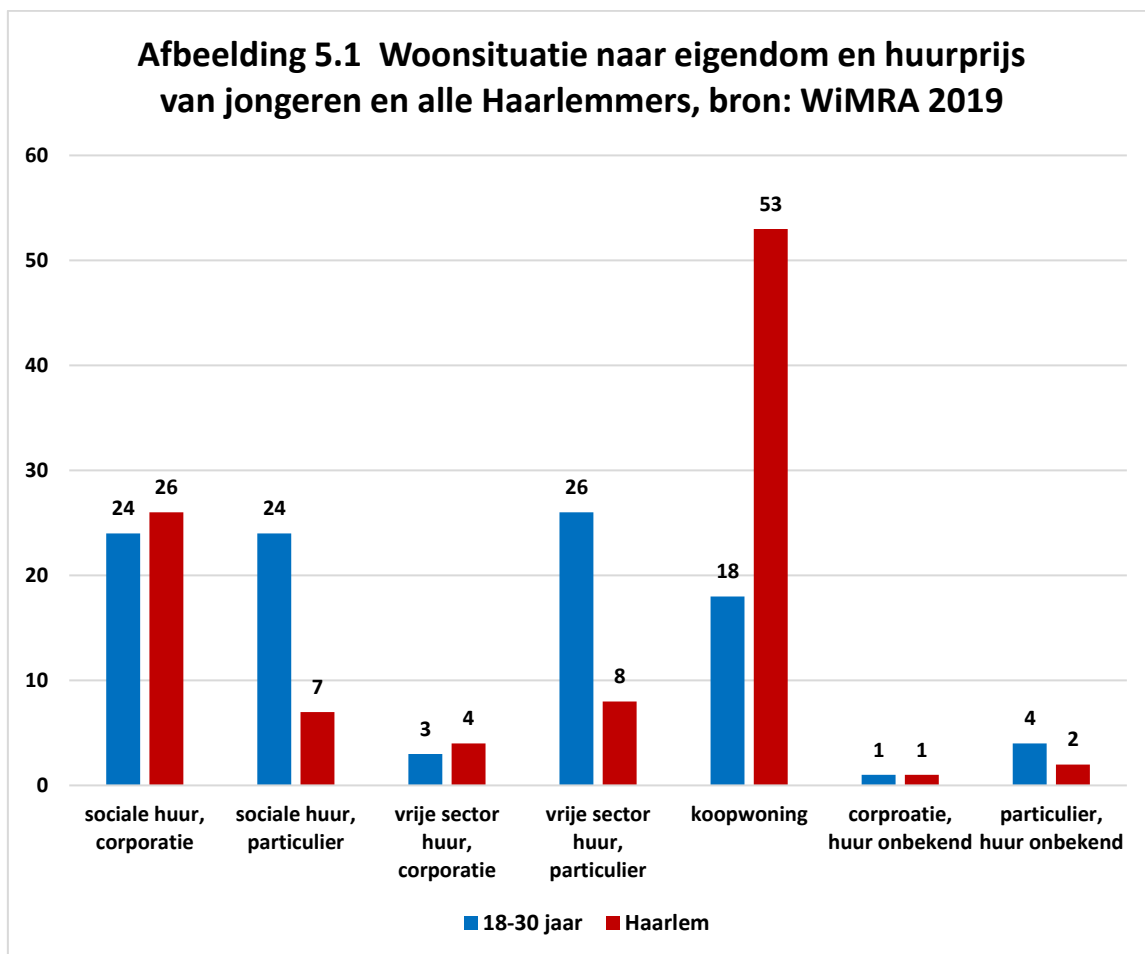
Van de jongeren is het mogelijk de woningmarktpositie in beeld te brengen: doorstromer, starter, binnenlandse vestiger of buitenlandse vestiger. Een binnenlandse vestiger is een doorstromer die van buiten de MRA, elders uit Nederland, naar Haarlem is gekomen. Een starter kan zowel de herkomst Haarlem, de rest van de MRA als de rest van Nederland hebben. Een doorstromer kan vanuit Haarlem doorstromen maar ook vanuit een andere plaats binnen de MRA.

Alle gepresenteerde cijfers in dit rapport zijn ontleend aan een bestand dat is gewogen met de weegfactor om tot het aantal woningen in de populatie te kunnen komen (weegwon).

Achtereenvolgens wordt hieronder ingegaan op:

- jongeren versus alle Haarlemmers (5.2);
- jongeren met een lager inkomen versus jongeren met een hoger inkomen (5.3);
- de woningmarktpositie (5.4).

5.2 Jongeren versus alle Haarlemmers



De woonsituatie van jongeren, naar eigendom en huurprijs, wijkt in drietal opzichten significant af van de woonsituatie van alle Haarlemmers (zie afbeelding 5.1):

- Jongeren wonen vaker in de sociale huursector van particulieren (24% versus 7%);
- Jongeren wonen vaker in de vrije huursector van particulieren (26% versus 8%);
- Jongeren wonen minder vaak in koopwoningen (18% versus 53%).

5.3 Jongeren met een lager inkomen versus jongeren met een hoger inkomen

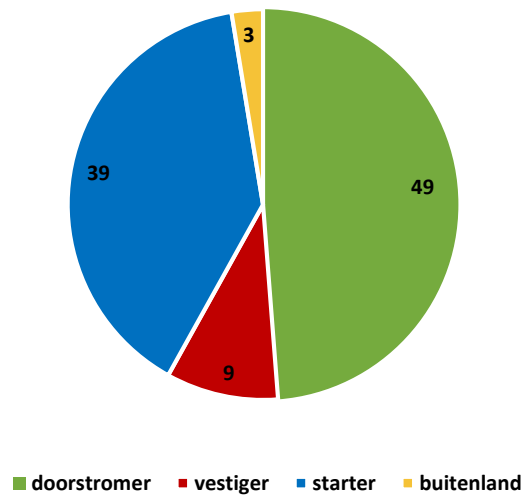
De woonsituatie, naar eigendom en huurprijs, van jongeren met een lager inkomen (<38.000 euro; n=129), wijkt in vier opzichten significant af van de woonsituatie van jongeren met een hoger inkomen (38.000 euro en meer; n=153):

- Jongeren met een lager inkomen wonen vaker in de sociale huursector van corporaties;
- Jongeren met een lager inkomen wonen vaker in de sociale huursector van particulieren;
- Jongeren met een lager inkomen wonen minder vaak in koopwoningen;
- Jongeren met een lager inkomen wonen significant minder vaak in de vrije particuliere huursector (betrouwbaarheidsniveau 92% in plaats van 95%).

5.4 De woningmarktpositie

De meeste jongeren op de Haarlemse woningmarkt zijn doorstromers (49%). 39% is een starter. 9% is een binnenlandse vestiger en 3% komt uit het buitenland (zie afbeelding 5.2).

Afbeelding 5.2 Woningmarktpositie van jongeren, Bron: WiMRA 2019



6. Starters, doorstromers, vestigers en hun woonsituatie

6.0 Conclusies

*Huishoudens met de woningmarktpositie **starter** onderscheiden zich het meest. Ze wonen minder vaak in koopwoningen. Vooral hun aandeel in de sociale particuliere huursector is relatief hoog.*

*Haarlemmers met de woningmarktpositie **starter** in een koopwoning springen in het oog door hun meer dan gemiddelde aandeel in het segment met het laagste aankoopbedrag (minder dan 175.000 euro): 45% ten opzichte van gemiddeld 18%.*

6.1 Inleiding en inhoud

Met de Haarlemse gegevens van het WiMRA 2019, gebaseerd op 4.186 respondenten, kan de huidige woningmarktpositie in beeld worden gebracht: starter, doorstromer, binnenlandse vestiger of buitenlandse vestiger. Door hier de woonsituatie aan te koppelen, naar eigendom en prijs, ontstaat een beeld van hoe deze groepen in Haarlem wonen. Van hen die in een koopwoning wonen, is van 87% ook bekend wat het aankoopbedrag van de koopwoning is.

De woningmarktpositie kan recent zijn verworven maar ook al enige tijd geleden: het gaat dus niet per definitie om een recente gebeurtenis maar om de positie op zichzelf, die men mogelijk al meerdere jaren heeft.

Het beeld van de doorstromers is gebaseerd op 3.274 respondenten. Die van de starters op 453. Daarnaast zitten er 380 binnenlandse vestigers in het Haarlemse WiMRA 2019 bestand en 79 vestigers uit het buitenland. Het beeld van de buitenland-vestiging is dus meer indicatief, vanwege het beperkte absolute aantal (79).

Een binnenlandse vestiger is een doorstromer die van buiten de MRA, elders uit Nederland, naar Haarlem is gekomen. Een starter kan zowel de herkomst Haarlem, de rest van de MRA als de rest van Nederland hebben.

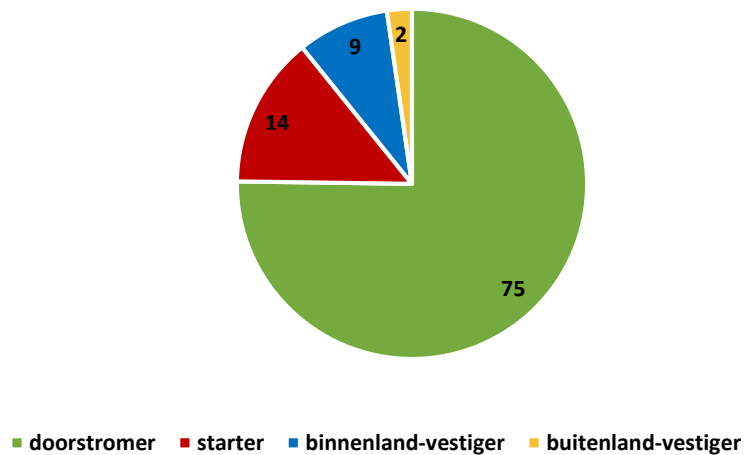
Alle gepresenteerde cijfers in dit rapport zijn ontleend aan een bestand dat is gewogen met de weegfactor om tot het aantal woningen in de populatie te kunnen komen (weegwon).

Achtereenvolgens wordt hieronder ingegaan op:

- frequentie starters, doorstromers en vestigers (6.2);
- starters en hun woonsituatie (6.3);
- doorstromers en hun woonsituatie (6.4);
- binnenlandse vestigers en hun woonsituatie (6.5);
- buitenlandse vestigers en hun woonsituatie (6.6);
- totaalbeeld woonsituatie starters, doorstromers en vestigers (6.7);
- aankoopbedrag koopwoning naar starters, doorstromers en vestiger (6.8).

6.2 Frequentie starters, doorstromers en vestigers

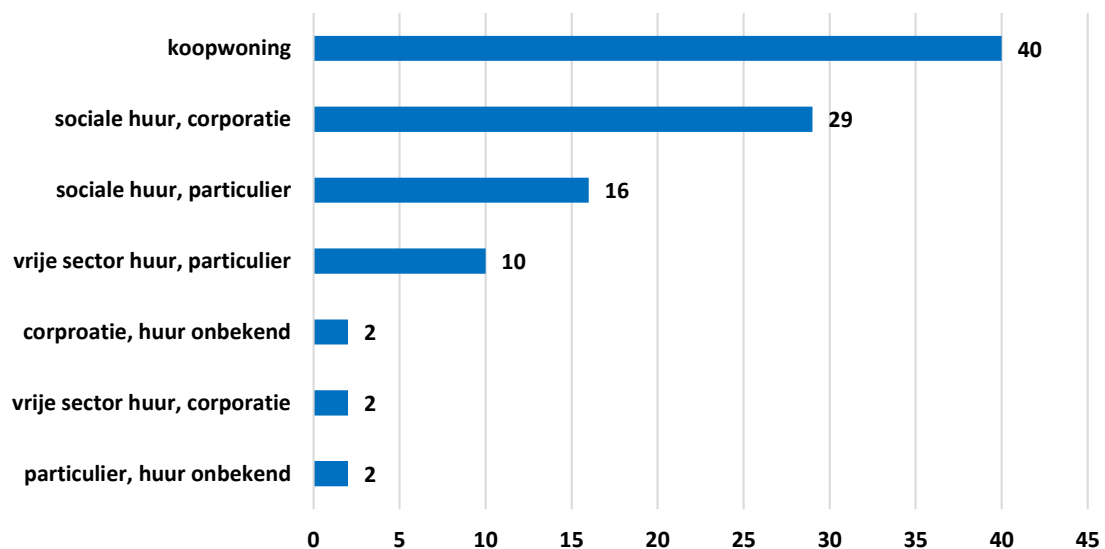
Afbeelding 6.1 Woonsituatie in Haarlemse woningen, %, bron: WiMRa 2019



Driekwart van de Haarlemmers woont in de woning als een doorstromer, 14% als een starter, 9% als een binnenlandse vestiger en 2% als een buitenlandse vestiger (zie afbeelding 6.1).

6.3 Starters en hun woonsituatie

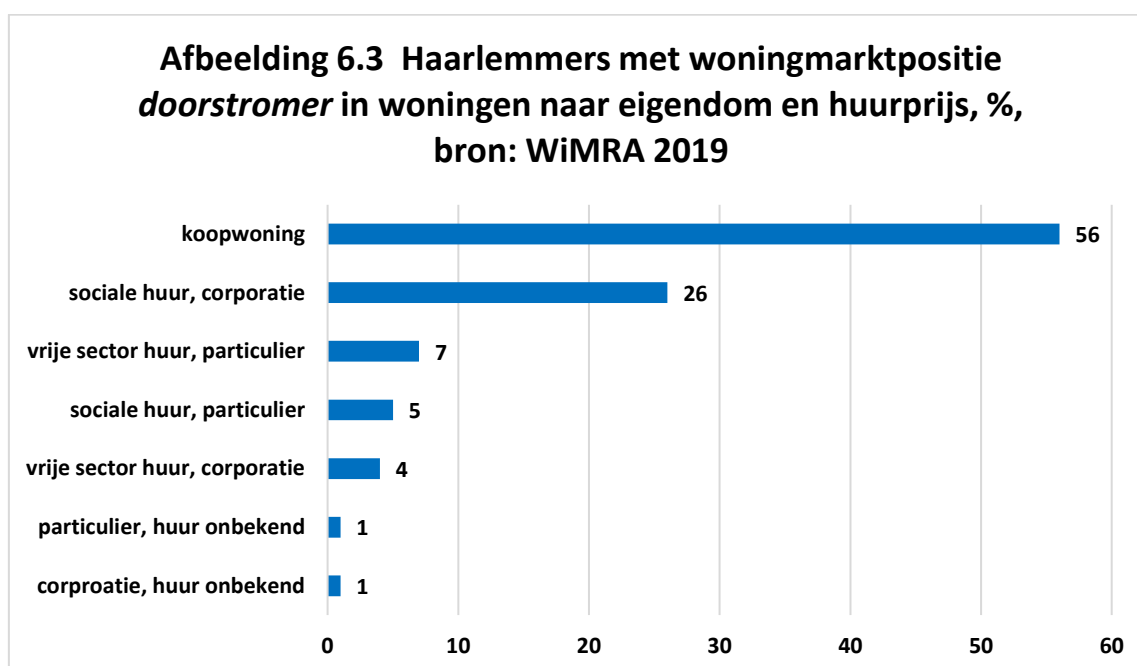
Afbeelding 6.2 Haarlemmers met woningmarktpositie starter in woningen naar eigendom en huurprijs, %, Bron: WiMRA 2019



40% van de Haarlemmers met woningmarktpositie starter woont in een koopwoning. 29% woont in een sociale huurwoning van een corporatie. Een bijna even groot aandeel (28%) woont in de particuliere huursector, 16% in een sociale huurwoning van een particulier (zie afbeelding 6.2).

6.4 Doorstromers en hun woonsituatie

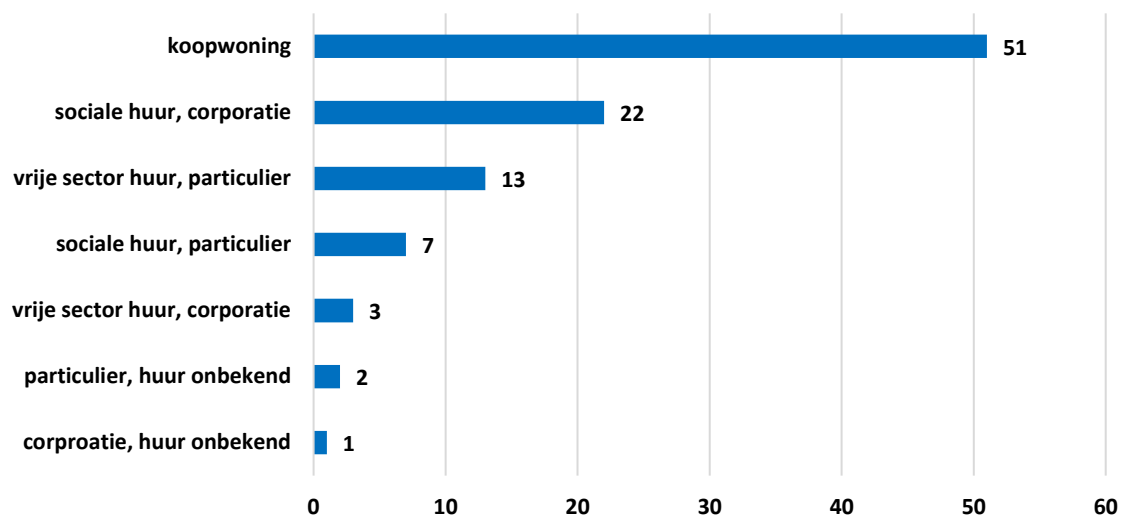
Ruim de helft (56%) van de Haarlemmers met woningmarktpositie doorstromer woont in een koopwoning. Ruim een kwart in een sociale huurwoning van een corporatie (zie verder afbeelding 6.3).



6.5 Binnenlandse vestigers en hun woonsituatie

Iets meer dan de helft van de Haarlemmers met woningmarktpositie binnenlandse vestiger woont in een koopwoning. Ruim een vijfde woont in een sociale huurwoning van een corporatie. Eveneens ruim een vijfde woont in de particuliere huursector waarvan het grootste deel in de vrije sector (13%; zie afbeelding 6.4).

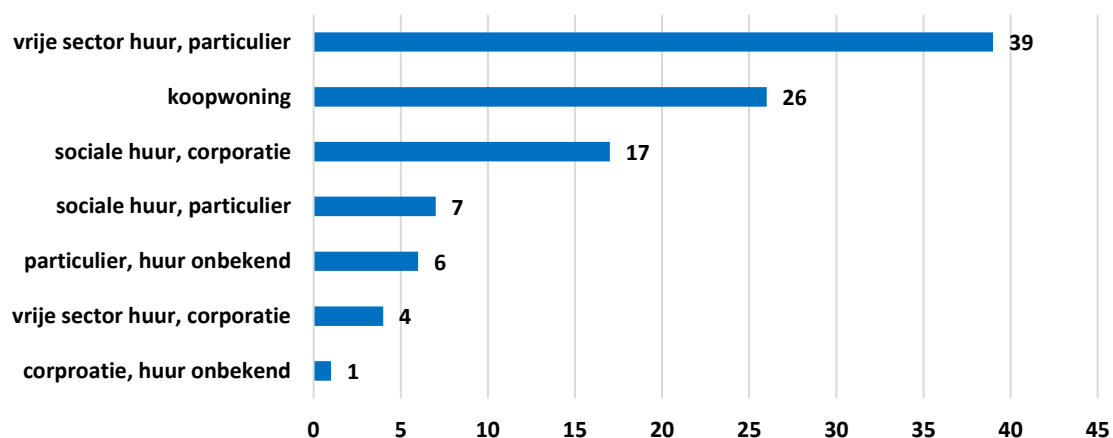
**Afbeelding 6.4 Haarlemmers met woningmarktpositie
binnenlandse vestigers in woningen naar eigendom en
huurprijs, %, bron: WiMRA 2019**



6.6 Buitenlandse vestigers en hun woonsituatie

Het beeld van de buitenland-vestiging geeft een meer indicatief beeld, vanwege het beperkte absolute aantal in het enquêtebestand (79).

**Afbeelding 6.5 Haarlemmers met woningmarktpositie
buitenlandse vestigers in woningen naar eigendom en
huurprijs, %, bron: WiMRA 2019, indicatief beeld, zie
toelichting tekst**



Op basis van de beschikbare gegevens komt het indicatieve beeld naar voren dat het merendeel van de Haarlemmers met de woningmarktpositie buitenlandse vestiger, in de vrije sector huur van particulieren woont (zie verder afbeelding 6.5).

6.7 Totaalbeeld starters, doorstromers, vestigers en hun woonsituatie

Hieronder in tabel 6.1 staan alle hiervoor gepresenteerde cijfers, inclusief het totaal (Haarlem).

Het beeld van de buitenland-vestiging geeft een meer indicatief beeld, vanwege het beperkte absolute aantal in het enquêtebestand (79).

Tabel 6.1 Haarlemmers in woningen naar eigendom en huurprijs naar woningmarktpositie en Totaal (Haarlem), %, bron: WiMRA 2019

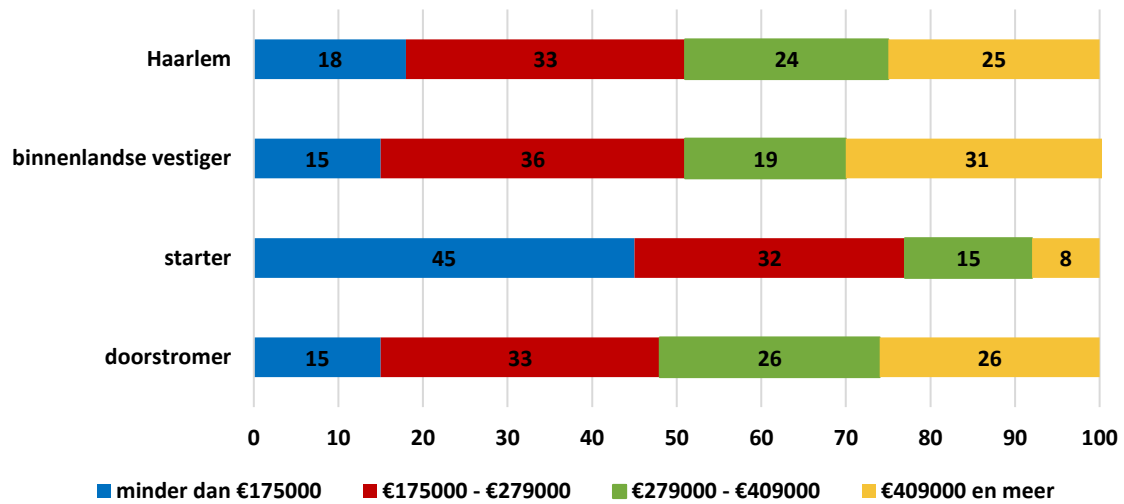
	<i>doorstromer</i>	<i>starter</i>	<i>binnenlandse</i>	<i>buitenlandse</i>	<i>totaal</i>
			<i>vestiger</i>	<i>vestiger</i>	
sociale huur, corporatie	26	29	22	17	26
sociale huur, particulier	5	16	7	7	7
vrije sector huur, corporatie	4	2	3	4	4
vrije sector huur, particulier	7	10	13	39	8
koopwoning	56	40	51	26	53
corporatie, huur onbekend	1	2	1	1	1
particulier, huur onbekend	1	2	2	6	2

6.8 Aankoopbedrag koopwoning naar starters, doorstromers en vestigers

Haarlemmers met de woningmarktpositie starter springen in het oog door hun meer dan gemiddelde aandeel in het segment met het laagste aankoopbedrag (minder dan 175.000 euro): 45% ten opzichte van gemiddeld 18% (zie afbeelding 6.6).

De cijfers in afbeelding 6.6 zijn gebaseerd op 2.394 respondenten; 1.948 in de positie van doorstromer, 216 binnenlandse vestigers en 201 starters (29 zijn vestigers uit het buitenland en hier buiten beschouwing gebleven). De cijfers van de binnenlandse vestigers en starters hebben een foutenmarge van circa 6,5%, in plaats van de gebruikelijke 5% (betrouwbaarheidsniveau: 95%).

**Afbeelding 6.6 Aankoopbedrag koopwoning van
Haarlemmers in koopwoningen naar woningmarktpositie,
%, bron: Wimra 2019**



7. Recente kopers (2016-2019)

7.0 Conclusies

De relatieve verdeling van recent betrokken koopwoningen (2016-2019) over de vijf stadsdelen volgt het patroon van alle koopwoningen (in de voorraad).

Het gemiddelde bedrag van de recent betrokken koopwoningen (2016-2019) is 360.860 euro, de mediane verkoopprijs bedraagt 312.000 euro (de mediaan is het middelste getal in een oplopende getallenreeks). 11% van de recent betrokken koopwoningen heeft een aankoopprijs van minder dan 175.000 euro.

Het ruimtelijk patroon dat naar voren komt is dat het in het Centrum en in Zuidwest (significant) vaker gaat om duurdere koopwoningen en in Schalkwijk is het beeld omgekeerd: daar is het aandeel goedkopere koopwoningen meer dan gemiddeld.

83% van de recente kopers is een doorstromer. Bijna 9% is een binnenlandse vestiger, ruim 7% een starter en ruim 1% een buitenlandse vestiger. Van alle Haarlemmers, inclusief de huursector, is 75% een doorstromer en 14% een starter. Onder de recente kopers is het aandeel doorstromers dus hoger en het aandeel starters lager.

7.1 Inleiding en inhoud

Met de Haarlemse gegevens van het WiMRA 2019, gebaseerd op 4.186 respondenten, kunnen huishoudens worden geselecteerd die recent een koopwoning hebben betrokken. In het bestand komen 489 respondenten voor die de koopwoning in de periode 2016-2019 zijn gaan bewonen. In gewogen aantallen (zie hieronder) gaat het om 7.230 huishoudens.

Niet heel 2019 is in het WiMRA-bestand opgenomen, omdat het veldwerk in 2019 heeft plaatsgehad; 27% van de waarnemingen heeft betrekking op 2016, 34% op 2017, 32% op 2018 en 7% op 2019.

Kopers hebben in het WiMRA het aankoopbedrag van de koopwoning gespecificeerd. Die informatie is van 92% van de recente kopers (2016-2019) beschikbaar.

Van recente kopers is het mogelijk de woningmarktpositie in beeld te brengen: doorstromer, starter, binnenlandse vestiger of buitenlandse vestiger. Een binnenlandse vestiger is een doorstromer die van buiten de MRA, elders uit Nederland, naar Haarlem is gekomen. Een starter kan zowel de herkomst Haarlem, de rest van de MRA als de rest van Nederland hebben. Een doorstromer kan vanuit Haarlem doorstromen maar ook vanuit een andere plaats binnen de MRA.

Alle gepresenteerde cijfers in dit rapport zijn ontleend aan een bestand dat is gewogen met de weegfactor om tot het aantal woningen in de populatie te kunnen komen (weegwon). Alle

gegevens zijn – waar mogelijk – ook weergegeven per stadsdeel. Achtereenvolgens wordt hieronder ingegaan op:

- Betrokken koopwoningen (per stadsdeel) (7.2);
- Aankoopprijs (7.3);
- Typering naar starters, doorstromers en vestigers (7.4).

7.2 Betrokken koopwoningen (per stadsdeel)

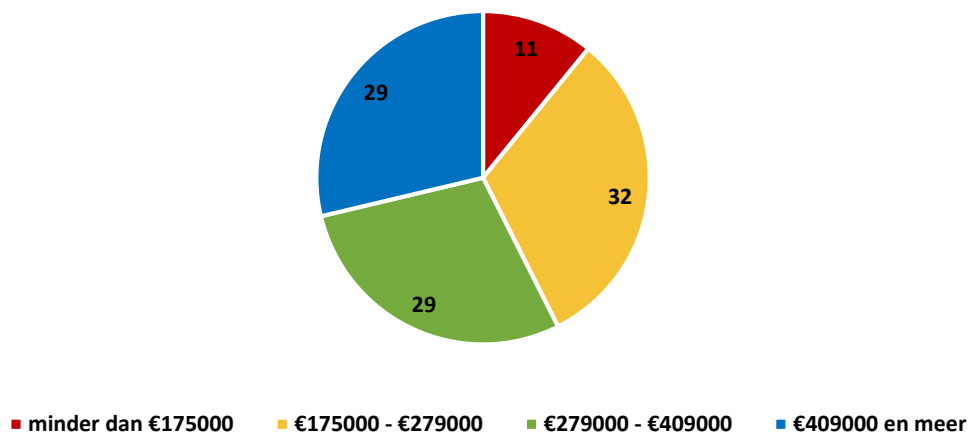
Tabel 7.1 In de periode 2016-2019 betrokken koopwoningen naar stadsdeel, abs. en %, en % alle koopwoningen, bron: WiMRA 2019

	<i>recent betrokken</i>		<i>alle koopwoningen</i>
	<i>abs.</i>	<i>%</i>	<i>%</i>
Centrum	640	9	9
Zuidwest	1.960	27	27
Oost	700	10	9
Noord	2.780	39	40
Schalkwijk	1.150	16	15
Haarlem	7.230	100	100

In gewogen aantallen hebben, in de periode 2016-2019, 7.230 huishouden een koopwoning betrokken in het Haarlemse WiMRA 2019 bestand. Zij hebben het vaakst in Noord een woning gekocht, daarna het vaakst in Zuidwest. De relatieve verdeling van recente aankopen volgt sterk het patroon van alle koopwoningen (in de voorraad). Zie tabel 7.1.

7.3 Aankoopprijs

Afbeelding 7.1 Aankoopprijs van de in de periode 2016-2019 betrokken koopwoningen, bron: WiMRA 2019



11% van de in de periode 2016-2019 betrokken koopwoningen heeft een aankoop prijs van minder dan 175.000 euro; 32% heeft 175.000 tot 279.000 euro gekost, 29% 279.000 tot 409.000 euro en eveneens 29% 409.000 euro of meer (zie afbeelding 7.1). Het gemiddelde bedrag is 360.860 euro, de mediane verkoopprijs bedraagt 312.000 euro (de mediaan is het middelste getal in een oplopende getallenreeks).

Tabel 7.2 geeft een indicatie van het ruimtelijke patroon van de goedkopere en duurdere betrokken koopwoningen op basis van de verdeling tot en met en boven de mediaan (312.000 euro) over de stadsdelen. Het gaat om een indicatie omdat de celvulling per stadsdeel beperkt is.

Het ruimtelijk patroon dat indicatief naar voren komt is dat het in het Centrum en Zuidwest meer gaat om duurdere koopwoningen. In Oost en in Schalkwijk is het beeld omgekeerd: daar is het aandeel goedkopere koopwoningen meer dan gemiddeld. Noord (56/44) volgt het sterkst het patroon van het gemiddeld van de stad (50/50).

Op de gevonden verhoudingen in tabel 7.2 zijn ook significantietoetsen uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de verhoudingen in Centrum, Zuidwest en Schalkwijk significant afwijken van het gemiddelde (de overige stadsdelen tezamen). Voor Noord en ook Oost geldt dat niet.

Tabel 7.2 Aandeel goedkopere en duurdere betrokken koopwoningen (aankoop prijs) per stadsdeel (%) en aantal respondenten (n), 2016-2019, bron: WiMRA 2019

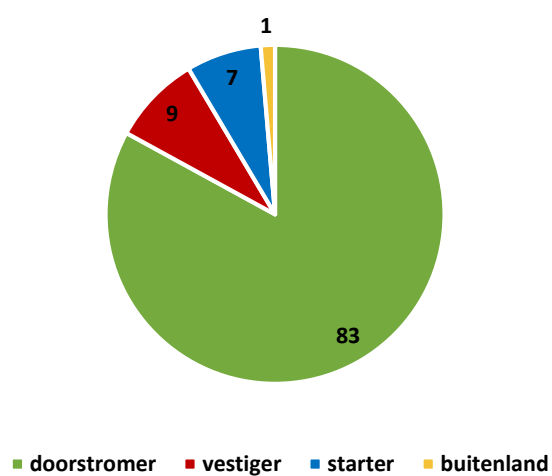
	<i>goedkopere:</i>	<i>duurdere:</i>	
	<i>t/m 312.000 euro</i>	<i>meer dan 312.000 euro</i>	<i>n</i>
Centrum	29	71	22
Zuidwest	30	70	95
Oost	68	32	65
Noord	56	44	184
Schalkwijk	73	27	85
Haarlem	50	50	451

7.4 Typering naar starters, doorstromers en vestigers

83% van de recente kopers is een doorstromer. 9% is een binnenlandse vestiger, 7% een starter en 1% een buitenlandse vestiger (zie afbeelding 7.2).

Van alle Haarlemmers, inclusief de huursector, is 75% een doorstromer en 14% een starter. Onder de recente kopers is het aandeel doorstromers dus hoger en het aandeel starters lager.

Afbeelding 7.2 Kopers in de periode 2016-2019 naar starters, doorstromers, binnenlandse en buitenlandse vestigers, bron: WiMRA 2019



Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
20 november 2020

Tekst: Jan Kersloot

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl



Deze achtergrondinformatie is een extra document
bij de woonvisie Haarlem 2021-2025, een uitgave
van gemeente Haarlem.

december 2020

[haarlem.nl](https://www.haarlem.nl)