

Bijlage: Schaarste op de woningmarkt in de regio Zuid-Kennemerland, januari 2015

1. Inleiding

Volgens de nieuwe Huisvestingswet die in werking is getreden per 1 januari 2015 (Huisvestingswet 2014) mogen gemeenten (net als in de vorige wet) alleen sturen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad in geval van schaarste. De nieuwe Huisvestingswet vraagt om een betere onderbouwing van schaarste dan voorheen. Allereerst moet daarom worden vastgesteld of sprake is van schaarste op de woningmarkt. Deze notitie kan beschouwd worden als onderbouwing voor de schaarste. Een huisvestingsverordening geldt slechts voor een periode van vier jaar. Dan moet aan de hand van een evaluatie van de uitvoering van de verordening en de vraag-aanbodverhouding op de woningmarkt worden beslist of een nieuwe verordening nodig wordt geacht.

2. Een regionale woningmarkt

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

In het College Uitvoerings Programma 2014 - 2018 en de in december 2014 vastgestelde Nota Wonen is uitgesproken dat betaalbaar wonen, met name voor jongeren en ouderen, van groot belang is en prioriteit heeft.

De afgelopen periode zijn drie rapportages verschenen die relevante volkshuisvestelijke informatie geven en ontwikkelingen beschrijven. In deze notitie worden de belangrijkste trends weergegeven. Samen kunnen de rapportages beschouwd worden als onderbouwing voor de schaarste in de goedkope (huur)voorraad.

A. Het woonwensenonderzoek '*Wonen in de regio*' (Gemeente Amsterdam, Bureau O+S, 2014)
Voor het eerst zijn er op grote schaal voor bijna alle gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) vergelijkbare woningmarktgegevens beschikbaar. Om een beeld te vormen hoe het beste ingespeeld kan worden op de actuele woonbehoefte is het belangrijk om te weten hoe de woningmarkt op dit moment werkt. De rapportage '*Wonen in de regio*' voorziet hier in. De huidige woonsituatie, de werkelijke verhuizingen in de afgelopen jaren en de toekomstige verhuis- en woonwensen zijn onderzocht. De afgelopen jaren is een aantal ingrijpende maatregelen genomen in de regelgeving op zowel de koop- als de huurmarkt. Dit heeft onder andere gevolgen voor de positie van de huurmarkt. Het onderzoek geeft aan waar knelpunten te verwachten zijn.

B. De Woonruimteverdeling, 'Jaarverslag 2013' (Woonservice Zuid-Kennemerland, 2014)
De vrijkomende woningen van woningcorporaties in Zuid-Kennemerland worden via stichting Woonservice verdeeld. Het jaarverslag van Woonservice Zuid-Kennemerland biedt inzicht in de trends en ontwikkelingen op de woningmarkt in Zuid-Kennemerland voor de sociale huurwoningen (huur beneden de liberalisatiegrens, in 2013: € 681, -).
Informatie wordt gegeven o.a. over actief woningzoekenden, het aantal aangeboden woningen, het aantal toewijzingen, zoekduur, aanbiedingsresultaten, urgenten en contingentenaanvragen.

C. De rapportage '*Verschuivende woningbehoefte?*', gevolgen van rijksbeleid in IJmond/ Zuid-Kennemerland (RIGO Research en Advies, 2014)
De gemeenten en corporaties in Zuid-Kennemerland en IJmond wilden weten welke verschuivingen er plaatsvinden in de woningbehoefte als gevolg van de hervormingen van het kabinet in de huursector, zoals het beperken van de doelgroep voor sociale huurwoningen tot huishoudens met een inkomen tot € 34.085. In opdracht van de regionale gemeenten en corporaties is een onderzoek uitgevoerd om op basis van bekende plannen met betrekking tot nieuwbouw en de voorraad van de corporaties, de ontwikkeling van de woningbehoefte in beeld te brengen.

3. Kernboodschap

De regio Zuid-Kennemerland is een geliefde plek om te wonen, zowel voor inwoners als woningzoekenden

Zuid-Kennemerland is een regio waar woningzoekenden graag naar toe verhuizen. Dit geldt ook voor Haarlemmerliede en Spaarnwoude als woongemeente. Ook de huidige inwoners wonen met plezier in de regio en in onze gemeente. De woningmarkt functioneert regionaal; woningzoekenden trekken zich weinig aan van gemeentegrenzen. Het aantal sociale huurwoningen dat vrijkomt is klein in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. De afgelopen jaren zijn er gemiddeld 16 sociale huurwoningen per jaar verhuurd. Vooral maisonnettes en eengezinswoningen zijn populair.

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

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

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

Uit het jaarverslag van Woonservice blijkt dat het aantal ingeschreven woningzoekenden in de regio Zuid-Kennemerland is gestegen (naar bijna 39.000 woningzoekenden in de regio) waarvan 23% actief reageert op het woningaanbod. Het aantal aangeboden woningen in de regio is in de afgelopen jaren afgenomen. De trend die vervolgens waarneembaar is, is dat de zoekduur (wachttijd) voor een sociale huurwoning sinds 2009 toe neemt. In 2013 is deze gemiddeld 5,7 jaar. Voor sommige woningtypen, zoals eengezinswoningen, is de wachttijd nog hoger. De slaagkans (het aantal verhuringen in een bepaalde periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden in dezelfde periode) was vrij stabiel in de regio de afgelopen jaren. Omdat er in onze gemeente maar weinig woningen worden verhuurd, en het aantal actief woningzoekenden naar verhouding best groot is, is de slaagkans een stuk lager dan gemiddeld in de regio Zuid-Kennemerland.

De druk op de sociale huurwoningmarkt neemt toe

Het onderzoek 'Verschuivende woningbehoefte?' geeft inzicht in de woningbehoefte en de samenstelling van het woningaanbod. Vraag en aanbod zijn voor de periode tot 2020 tegen elkaar afgezet. In de geschetste scenario's blijkt dat waar de woningbehoefte een toenemende vraag naar sociale huurwoningen uitwijst, de voorraad juist daalt in dit segment. Dit leidt in zowel in Zuid-Kennemerland als in IJmond tot tekorten aan sociale huurwoningen.

Het onderzoek concludeert dat, uitgaande van huidige woonpatronen, het tekort in Haarlemmerliede en Spaarnwoude in 2020 uitkomt op circa 130 sociale huurwoningen.

Dit betekent dat, bij ongewijzigd beleid, de druk op de sociale huurwoningmarkt verder zal toenemen en daarmee een toenemende schaarste ontstaat. Het effect van deze toenemende schaarste is, is dat de wachttijden voor een sociale huurwoning op zullen gaan lopen.

Het tekort wordt voor een groot deel veroorzaakt door de (in 2012 in het voorraadbeleid opgenomen) tempo van liberalisatie van vrijkomende huurwoningen van corporaties.

Middeninkomens in de knel

Uit het onderzoek 'Wonen in de regio' blijkt dat de groep met een inkomen van € 34.000 tot € 43.000 (midden inkomens) de minste kansen heeft op de woningmarkt. De huishoudens in de sociale corporatiesector (inkomen tot € 34.000,-) zijn niet meer of minder aan het verhuizen in 2011/ 2012. Hun mogelijkheden op de woningmarkt zijn toegenomen door de ingestelde inkomensgrens uit 2011. De groep met een middeninkomen verhuisde voor 2011 vaker naar een sociale corporatiewoning. Zij zijn sinds 2007/2008 minder verhuisd. Sinds 2011 hebben zij geen toegang meer tot deze sector. Daarnaast is de conclusie dat de huidige maatregel van inkomensafhankelijke huurverhoging voor bovenmodale inkomens (inkomen hoger dan € 43.000, -) nog niet leidt tot een verhuistrend. In de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude is het aantal goedkope koopwoningen bovendien zeer beperkt, waardoor het voor de middeninkomens ook lastig is om in dit segment een woning te vinden.

De bouwproductie in de regio is op peil

Voor het onderzoek 'Verschuivende woningbehoefte?' is ook gekeken naar de regionale woningbouwproductie. De jaarlijkse productie van zelfstandige woningen op grond van de nieuwbouwopgave in het RAP lijkt voldoende te zijn om de toenemende woningbehoefte in de regio op te vangen. Zowel in IJmond als in Zuid-Kennemerland is de geraamde voorraad in 2020 iets groter dan de behoefte. Dat betekent niet dat er leegstand ontstaat, wel dat de huidige krapte vermindert. De geplande aantallen zijn dus voldoende, mits het bouwtempo dat in het RAP is afgesproken ook na 2015 wordt volgehouden.

Kanttekening

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

Opmaat voor nieuwe afspraak in volgend RAP

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

4. Conclusie

In het College Uitvoerings Programma 2014 - 2018 en de in december 2014 vastgestelde Nota Wonen is uitgesproken dat betaalbaar wonen van groot belang is en prioriteit heeft. Uit de cijfers blijkt dat de wachttijd voor sociale huurwoningen is toegenomen en gemiddeld op bijna 5,7 jaar ligt in 2013 (in 2009 was dit gemiddeld 5,0 jaar). Ondanks dat er verschillen zijn tussen categorieën woningzoekenden, is er voor iedere categorie nog steeds sprake van schaarste. De onderzoeken laten een trend zien dat de schaarste verder toe zal nemen.

In de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude zijn bovendien de mogelijkheden om een goedkope koopwoning te vinden zeer gering. Er is nauwelijks aanbod in dit segment.

De in deze notitie beschreven situatie op de woningmarkt in de regio Zuid-Kennemerland, en daarbinnen de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, geeft aan dat er sprake is van schaarste en dat het daarom gerechtvaardigd is een huisvestingsverordening op te stellen. De Huisvestingsverordening zal de schaarste echter niet oplossen. Om te zorgen dat woningzoekenden binnen een redelijke termijn een betaalbare woning kunnen vinden, betekent dit dat er maatregelen genomen moeten worden. De Huisvestingswet geeft daarmee dus ook de verplichting om ervoor te zorgen dat de schaarste wordt verminderd. In het nieuwe RAP 2016-2020 zal dit aspect nadrukkelijk worden meegenomen.