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

WiMRA Zuid-Kennemerland/IJmond

Analyses op regionaal en gemeentelijk niveau

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.

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

WiMRA Zuid-Kennemerland/IJmond

Analyses op regionaal en gemeentelijk niveau

Opdrachtgever

Regio Zuid-Kennemerland / IJmond

Contactpersoon

Martine de Graaf

Projectnummer

P38190

Datum

19 september 2018

Auteurs

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

Liselotte Hagen; liselotte.hagen@rigo.nl; 020 522 11 10

Aafke Heringa; aafke.heringa@rigo.nl; 020 522 11 25

Michelle Hu; michelle.hu@rigo.nl; 020 522 11 53

Inhoud

Samenvatting		**2**
0.	**Inleiding**	**6**
1	**Huishoudens en woningvoorraad**	**2**
1.1	Huishoudens	2
1.2	Woningvoorraad	5
1.3	Inkomens en woonsegmenten	3
1.3.1	Bewoning woningvoorraad	5
2	**Betaalbaarheid van de woning**	**9**
2.1	Hoe wonen inkomensgroepen?	9
2.2	Huur- en hypotheeklasten	13
3	**Prettig wonen**	**18**
3.1	Leefbaarheid	18
3.2	Levensloopbestendig wonen	18
3.3	Krap of ruim wonen	21
3.4	Duurzaamheid van de woning	22
4	**Verhuisbewegingen**	**28**
4.1	Verhuisstromen	28
4.2	Selectiviteit van de verhuizingen	31
5	**Verhuisgeneigdheid en woonwensen**	**35**
5.1	Verhuisgeneigdheid	35
5.2	Redenen om in de huidige woning te blijven of te verhuizen	35
5.3	Waar wil men graag wonen?	37
5.4	Gewenst segment	38
5.5	Gewenst woningtype	39
5.6	Interesse in zelfbouw en kluswoningen	41
6	**Gevraagde en betrokken woningen**	**43**
6.1	Gevraagde en betrokken woningen in de regio	43
6.2	Gevraagde en betrokken woningen per gemeente	45

7	**Particuliere huursector**	**48**
7.1	Omvang en ontwikkeling van de particuliere huursector	48
7.2	Huurlasten	49
7.3	Particuliere huurwoningen en hun bewoners	50
8	**Middensegment**	**52**
8.1	Omvang en ontwikkeling van het middensegment	52
8.2	Woningen in het middensegment en hun bewoners	53

Samenvatting

Onlangs zijn de resultaten beschikbaar gekomen van het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA), waaraan ook de regio Zuid-Kennemerland / IJmond heeft deelgenomen. Dit is een grootschalig onderzoek onder de bevolking naar hun woonsituatie en woonwensen. In deze samenvatting worden enkele bevindingen over de regio uitgelicht en met elkaar in verband gebracht.[1]

Een gedifferentieerde regio

Zuid-Kennemerland / IJmond is een regio die, alles bijeen genomen, zeer gedifferentieerd is. We treffen er huishoudens van alle leeftijden en in alle inkomensklassen en woningen in alle typen en prijsklassen. Binnen de regio is wel sprake van grote verschillen tussen de acht gemeenten.

De doelgroep voor sociale huur (inkomen tot de EU-grens, €36.165) is relatief groot in Haarlem (41%) en Beverwijk (40%) en klein in Bloemendaal (20%). Huishoudens met inkomens van meer dan twee maal modaal komen juist veel voor in Bloemendaal (53%) en Heemstede (44%) en weinig in Beverwijk (21%), Zandvoort (23%) en Heemskerk (22%). De tussenliggende inkomens zijn dan weer sterk vertegenwoordigd in Heemskerk (42%) en in Zandvoort (39%). IJmond als geheel telt meer middeninkomen en minder hoge inkomens dan Zuid-Kennemerland.

Deze verschillen hangen deels samen met de leeftijdsopbouw. Haarlem telt veel jonge huishoudens, die nog aan het begin van hun carrière staan en vaak nog alleenstaand zijn (en dus éénverdiener), terwijl in Bloemendaal en Heemstede veel oudere huishoudens al verder zijn gevorderd op de arbeidsmarkt en alleen al om die reden over een hoger inkomen beschikken.

Ruim de helft (55%) van de woningvoorraad in Zuid-Kennemerland / IJmond bestaat uit koopwoningen. Dit aandeel loopt uiteen van 52% in Zandvoort tot 70% in Bloemendaal. Woningcorporaties zijn sterk vertegenwoordigd in Beverwijk, Velsen en Heemkerk. Wanneer prijsklassen en inkomensklassen naast elkaar worden gezet, zien we een sterke samenhang. In gemeenten met veel dure woningen wonen veel huishoudens met hoge inkomens en andersom.

Particuliere huur

In 2017 maken particuliere huurwoningen 14% uit van de totale woningvoorraad in de regio, in 2013 was dit nog 8%. De gemeente met het hoogste aandeel particuliere huur is Zandvoort (18%).

De particuliere voorraad bestaat in 2017 voor de helft uit woningen met een huurprijs in het sociale segment, dat wil zeggen tot €711 per maand. Dit aandeel is wel verminderd ten opzichte van het jaar 2013. Het aandeel van de duurste categorie, boven de €971, is toegenomen en bedraagt in 2017 18%. Zuid-Kennemerland telt naar verhouding meer particuliere huurwoningen in de duurste klasse dan IJmond. In IJmond zijn particuliere huurwoningen vaker ‘middelduur’ (tussen €711 en €971).

[1] Meer gegevens, ook over (combinaties van) buurten, zijn behalve in de rapportage ook online te vinden in het digitale tabellenboek.

Middensegment

In 2017 bestaat 15% van de totale woningvoorraad in de regio uit koopwoningen in de prijsklasse €182.000 tot €250.000 en voor 7% uit huurwoningen in de huurprijsklasse €711 tot €971. Bij elkaar wordt dit in WiMRA het middensegment genoemd. Ten opzichte van het jaar 2013 is het middensegment koop als aandeel in de voorraad afgenomen (van 24% tot 15%), voornamelijk als gevolg van prijsstijgingen. Het aandeel middensegment huur nam toe (van 3% naar 7% van de voorraad), maar in totaal (huur en koop samen) was toch sprake van een afname van het aandeel middensegment.

In IJmond is het middensegment koop groter dan in Zuid-Kennemerland. In IJmond bestaat de totale woningvoorraad voor 17% uit middensegment koop en in Zuid-Kennemerland is dat 13%. Dit hangt samen met het feit dat de koopwoningen in Zuid-Kennemerland duurder zijn dan in IJmond.

Bewoning sociale huur

Er is een groot contrast in bewoning tussen enerzijds sociale huurwoningen en anderzijds koopwoningen. Binnen het segment corporatiewoningen met een sociale huurprijs (tot €711) is het toch al grote aandeel van de EU-doelgroep in vergelijking met het jaar 2013 verder toegenomen, namelijk van 70% naar 77% in 2017. Huishoudens met inkomens van meer dan anderhalf keer modaal zijn in sociale huurwoningen ver in de minderheid en hun aandeel is nog afgenomen. Sociale huur van corporaties wordt dus in toenemende mate synoniem met lage inkomens. Deze trend zien we ook in andere delen van de MRA. Aangenomen mag worden dat het ‘passend toewijzen’ hieraan heeft bijgedragen. De inkomensverdeling binnen de koopsector veranderde nauwelijks. Ongeveer 7% van de koopwoningen wordt bewoond door de EU-doelgroep.

Ook binnen de particuliere huursector is er verschil in bewoning naar gelang de huurprijs. In het sociale segment wordt driekwart bewoond door huishoudens, behorend tot de doelgroep (met een inkomen tot de EU-grens). Dat is nagenoeg een even groot deel als in corporatiewoningen met een sociale huurprijs. In het geliberaliseerde segment (de vrije sector, met een huurprijs van meer dan €711) heeft 47% van de huurders van een particuliere huurwoning een inkomen vanaf anderhalf keer modaal. In vrijesectorwoningen van corporaties is dit 37%.

Verhuisstromen en regionale samenhang

De acht gemeenten in de regio vullen elkaar aan; wat de een niet heeft, heeft de ander in overvloed. Afgaande op verhuisstromen zou je ook kunnen spreken van twee overlappende deelregio’s, met Haarlem als verbindende schakel. Als Haarlem buiten beschouwing wordt gelaten, is er namelijk weinig uitwisseling tussen IJmond en Zuid-Kennemerland in de vorm van verhuizingen. Haarlem kent echter wel een uitwisseling met zowel IJmond aan de ene kant als overig Zuid-Kennemerland aan de andere kant. Daarbij zijn er meer Haarlemse huishoudens die zich elders in de regio vestigen dan omgekeerd. Per saldo is er dus sprake van een uitwaaiering vanuit Haarlem naar beide kanten. Ten opzichte van de jaren 2013/14 werd er in 2015/2016 meer verhuisd, hetgeen te maken zal hebben met het aantrekken van de woningmarkt na de crisis.

De recente stroom Haarlemmers naar IJmond is welvarender dan de IJmonders zelf die recent binnen de regio zijn verhuisd. Ze betrokken ook vaker koopwoningen en eengezinswoningen. Ten opzichte van de ‘eigen’ verhuisden uit overig Zuid-Kennemerland is de instroom

uit Haarlem juist minder welvarend en jonger (die twee kenmerken hangen sterk samen) en betrokken zij minder vaak een koopwoning.

Druk van buiten

Wanneer wordt uitgezoomd, blijkt dat Haarlem zelf in trek is bij vestigers uit de rest van de MRA, met name uit Amsterdam. In 2015/2016 had Haarlem een positief vestigingssaldo van duizend huishoudens met Amsterdam, een verdubbeling ten opzichte van de jaren daarvoor. Amsterdammers die zich onlangs in Haarlem vestigden waren veelal jonge gezinnen of jonge stellen, die in Amsterdam een woning achterlieten. Vergeleken met recent verhuisde Haarlemmers beschikken ex-Amsterdammers vaker over een inkomen van meer dan anderhalf keer modaal. Amsterdammers betrokken meer dan Haarlemmers zelf eengezinswoningen, koopwoningen en particuliere huurwoningen en nauwelijks sociale huurwoningen.

Verhuisgeneigdheid

In WiMRA is ook gekeken naar verhuiswensen voor de komende twee jaar. Van de acht gemeenten is in Haarlem de ‘zekere’ verhuisgeneigdheid onder zittende huishoudens het grootst (24%) en in Bloemendaal het kleinst (14%). Dit is voor een belangrijk deel te verklaren door de samenstelling van de bevolking. In Haarlem wonen veel jonge huishoudens, die nog een stap in hun wooncarrière willen maken. In Bloemendaal wonen naar verhouding veel huishoudens die al wat ouder zijn en de top van hun wooncarrière al hebben bereikt. De andere gemeenten nemen tussenposities in. Het verschil in uitgangssituatie vinden we ook terug in de verhuismotieven. In de meeste gemeenten wil men verhuizen omdat men groter, mooier of beter wil wonen. In Bloemendaal (en ook in Haarlemmerliede-Spaarnwoude) worden ‘woning niet gelijkvloers’ en ‘wil kleiner wonen’ relatief vaak als verhuisreden genoemd.

De voorkeur voor de eigen gemeente is relatief groot in Haarlem (76% zoekt in Haarlem zelf), Heemskerk (74%) en Zandvoort (73%) en relatief klein in Velsen (59%) en Beverwijk (54%). Haarlemmers zijn dus niet alleen sterk verhuisgeneigd, ze zoeken tevens meer dan gemiddeld in de eigen gemeente. Voor zover Haarlemmers buiten Haarlem zelf zoeken is dat slechts in 15% van de gevallen in een van de andere zeven regiogemeenten en in de overige gevallen buiten de regio.

Gevraagde woningen

Het overgrote deel van de vraag naar woningen in Zuid-Kennemerland / IJmond is op Haarlem gericht. Dat komt niet alleen omdat veel Haarlemmers zelf vooral binnen hun eigen gemeente willen doorstromen. Haarlem oefent ook een grote aantrekkingskracht uit op woningzoekenden uit de rest van de MRA. Dat bleek al bij de analyse van feitelijke verhuisstromen en komt opnieuw naar voren in de verhuiswensen voor de komende twee jaar.

Er is in de regio zowel vraag naar sociale huur als naar koopwoningen in alle prijsklassen. Niet verwonderlijk, mede gezien de woningvoorraad, is dat in Bloemendaal en Heemstede relatief veel vraag is naar duurdere koopwoningen. Wel verrassend in het licht van beleidsontwikkeling is dat er weinig vraag lijkt te zijn naar huurwoningen in de vrije sector (middensegment en topsegment). Dat wil zeggen: er zijn maar weinig woningzoekenden die aangeven een huur te willen betalen van meer dan €711, laat staan meer dan €971. Woningzoekenden die bereid en in staat zijn om zo veel aan netto maandlasten te betalen geven de voorkeur aan kopen. In IJmond is er zelfs nagenoeg geen vraag naar huurwoningen met een huurprijs boven de €971 euro, in Zuid-Kennemerland nog wel in geringe mate.

Het aandeel vrijesectorhuur in de daadwerkelijk betrokken woningen is groter dan in de vraag. Dit contrast tussen wens en werkelijkheid wijst erop dat het vrijesectorhuur voor velen een noodoplossing is. Voor wie snel iets zoekt, bijvoorbeeld na een scheiding of als entree op de woningmarkt, kan het een optie zijn. Ook voor huishoudens die geen hypotheek kunnen krijgen, bijvoorbeeld omdat men geen vast contract heeft, kan de vrije huursector een alternatief zijn. Men accepteert, maar wil eigenlijk iets anders (vooral koopwoningen).[2]

Duurzaamheid

Aan bewoners is gevraagd in hoeverre hun woning is voorzien van energiebesparende voorzieningen en, zo niet, of men hiervoor belangstelling heeft. Sommige energiebesparende voorzieningen blijken al gemeengoed te zijn. Zo is al ruim de helft van de koopwoningen en een derde van de huurwoningen voorzien van een HR ketel of HR+ ketel. In koopwoningen zijn overal al meer voorzieningen getroffen dan in huurwoningen. Met name HR-ketels zijn in koopwoningen gemeengoed, evenals HR-glas en andere vormen van isolatie. De gemeente waar de meeste energiebesparende voorzieningen aanwezig zijn in woningen is Bloemendaal. Een gemeente met nog relatief weinig energiebesparende voorzieningen is Zandvoort.

De bereidheid van bewoners om te investeren in energiebesparing is niet groot. Dit geldt met name voor huurders. Slechts 5% van de huurders is zonder meer bereid om meer huur te gaan betalen voor energiebesparende voorzieningen. Nog eens 30% van de corporatiehuurders is ‘misschien’ bereid meer huur te gaan betalen. De overige 65% van de huurders is daar niet toe bereid. De investeringsbereidheid van eigenaar-bewoners is iets groter dat die van huurders, maar ook onder eigenaar-bewoners is slechts 22% ‘zeker’ bereid een investering te plegen.

De redenen om niet te willen investeren lopen uiteen. Voor huurders zijn de vermeende kosten een duidelijke blokkade. Kennelijk heeft men twijfel of een hogere huur opweegt tegen lagere energielasten. Eigenaar-bewoners zien de noodzaak niet zo; men vindt dat men al voldoende voorzieningen heeft en/of heeft geen interesse. Deze belemmeringen voor huurders en eigenaren vinden we in alle gemeenten terug.

Levensloopbestendig wonen

Met de vergrijzing in het verschiet is het van belang dat de woningvoorraad geschikt is om in oud te worden. Verreweg de meeste 55-75 jarigen denken dat hun woning geschikt is of geschikt te maken. Slechts 16% geeft aan dat dit niet het geval is. Huishoudens van 75 jaar en ouder zijn nog optimistischer over de geschiktheid van hun woning om (nog) ouder in te worden.

De mate van geschiktheid van de woningen, naar het oordeel van de bewoners van 55 jaar en ouder, verschilt nauwelijks tussen de gemeenten, ondanks aanzienlijke verschillen in de voorraad. In Haarlem wonen veel ouderen al in een (in hun ogen geschikt) appartement, maar ook in het relatief vergrijsde Bloemendaal en Heemstede zien oudere bewoners wel mogelijkheden om hun veelal ruime eengezinswoningen geschikt te maken.

[2] Een uitgebreidere analyse van vraag en aanbod is te vinden in de rapportage ‘Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland / IJmond’ (RIGO, 2018; in opdracht van de regio Zuid-Kennemerland / IJmond).

Inleiding

In april 2018 is het woonwensenonderzoek "Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2017" (WiMRA) verschenen.[3] In die rapportage zijn de resultaten van het WiMRA geanalyseerd voor de regio's die binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) vallen (hierna te noemen "MRA-rapport"). Dit was aanleiding voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond om een nadere analyse te willen maken uitgesplitst naar deelregio en afzonderlijke gemeenten.[4] Doordat de enquête in de regio bij extra respondenten is afgenomen, is het mogelijk om op dit schaalniveau uitspraken te doen.

Deze rapportage

In deze rapportage wordt verslag gedaan van de WiMRA-uitkomsten voor Zuid-Kennemerland en IJmond, alsmede de regiogemeenten. Indien wordt gespreken over 'de regio' dan wordt hiermee Zuid-Kennemerland en IJmond als geheel bedoeld (acht gemeenten; Uitgeest is niet meegenomen in WiMRA). De rapportage volgt in grote lijnen dezelfde opzet als het MRA-rapport. Ook definities en categorieën en kleurgebruik sluiten aan op de MRA-rapportage. In een aantal gevallen is om inhoudelijke of onderzoekstechnische reden gekozen voor een afwijkende weergave of selectie van gegevens. Er zijn twee onderwerpen nader uitgewerkt, te weten de rol van de particuliere huursector op de woningmarkt en het middensegment in huur én koop (de laatste twee hoofdstukken). Ook is dieper ingegaan op de selectieve verhuisstromen naar en binnen de regio. De analyses hebben primair een beschrijvend en signalerend karakter. Er liggen geen specifieke beleidsvragen aan ten grondslag.

In 2013 en 2015 is een vergelijkbaar onderzoek uitgevoerd, 'Wonen in de regio Amsterdam' (WiRA). In 2015 is hierin alleen de gemeente Haarlem meegenomen, in 2013 ook de andere gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. Hierdoor kan in een aantal gevallen ook de ontwikkeling in de tijd worden weergegeven.[5] Voorts is naast WiMRA in een aantal analyses gebruik gemaakt van andere bronnen. Tenzij anders vermeld zijn alle gegevens afkomstig van WiMRA / WiRA.

Het analyseren van een groot aantal gegevens voor acht gemeenten heeft een groot aantal figuren en tabellen opgeleverd. Deze zijn omwille van de leesbaarheid niet allemaal integraal in deze rapportage verwerkt. In veel gevallen is in de tekst wel gerefereerd aan uitkomsten voor afzonderlijke gemeenten, maar is niet voor alle gemeenten apart een figuur of tabel opgenomen. Alle achterliggende figuren en tabellen zijn terug te vinden in een digitaal tabellenboek, dat online is te raadplegen. In dat tabellenboek zijn tevens gegevens uit WiMRA voor zover dat mogelijk was uitgesplitst naar deelgebieden binnen gemeenten (buurten en combinaties van buurten).

3 Auteur is de afdeling Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS) van de Gemeente Amsterdam.

4 Het betreft acht gemeenten en twee deelregio's. De regio Zuid-Kennemerland bestaat uit Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede, Heemstede en Zandvoort. De regio IJmond bestaat uit Beverwijk, Heemskerk en Velsen.

5 In 2013 is Uitgeest wel meegenomen in het onderzoek. De gegevens in deze rapportage voor IJmond voor 2013 zijn exclusief Uitgeest, zodat een vergelijking met 2017 mogelijk is.

Bruikbaarheid van het WiMRA

Het WiMRA is een steekproefonderzoek. Dit betekent dat uitkomsten met onzekerheid zijn omgeven (betrouwbaarheid) en niet in alle opzichten en op elke schaal representatief zijn. Het eerste betekent dat aan kleine verschillen geen grote betekenis moet worden gehecht en dat er een grens zit aan het niveau waarop kan worden ingezoomd. In sommige gevallen was het aantal respondenten op een specifiek onderwerp zo klein, dat geen betrouwbare uitsplitsing voor één of meerdere gemeenten kon worden gemaakt. In die gevallen zijn deze uitkomsten niet weergegeven of alleen op de schaal van de (deel)regio.

Het tweede maakt dat het WiMRA niet als alternatief mag dienen voor informatie die beter uit andere bronnen, met name registraties kan worden gehaald. Voor de woningvoorraad is dan met name de Basisadministratie Adressen en gebouwen (BAG) relevant alsmede registraties van woningcorporaties en WOZ-bestanden. Voor huishoudens zijn statistieken afgeleid van de bevolkingsadministratie een goede bron. Deze registraties zijn voor enkelvoudige (niet-gekoppelde) gegevens waarheidsgetrouwer dan een steekproef als WiMRA. Uitkomsten van WiMRA kunnen dan ook afwijken van deze en andere bronnen.

De meerwaarde van WiMRA is gelegen in de koppeling tussen (kenmerken van) huishoudens en (kenmerken van) woningen: wat voor huishoudens wonen in wat voor woningen en welke woningen worden door wie bewoond? Dit soort gekoppelde informatie is niet of moeilijk uit andere bronnen te verkrijgen. Ook voor subjectieve gegevens, zoals verhuiswensen en opvattingen over duurzaamheid, is WiMRA een geschikte bron.

Toelichting WiMRA-onderzoek (uit het MRA-rapport, blz. 10-11)

"Het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) 2017 geeft de ontwikkelingen op de woningmarkt weer in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en gaat in op de positie van de verschillende regio's daarbinnen. Het is voor het eerst dat het wonen in alle zes regio's van de MRA in samenhang in kaart is gebracht… Er wordt al veel langer regionaal samengewerkt, maar sinds 1 januari 2017 is de samenwerking in de MRA formeel van start gegaan. Naast de MRA Agenda die acties bevat op het gebied van Ruimte, Economie en Bereikbaarheid, is er een jaarprogramma Bouwen en Wonen MRA. Het WiMRA is hier onderdeel van.

"In de MRA zijn Zuid-Kennemerland en IJmond twee afzonderlijke deelregio's. Vanwege de nauwe samenwerking op het gebied van wonen, is ervoor gekozen om de resultaten in de [hoofd]rapportage voor de regio gezamenlijk te presenteren. De gemeente Uitgeest valt buiten de woningmarktregio en is geen onderdeel van het WiMRA2017."

"Gezamenlijk onderzoek en kennisdeling is één van de pijlers onder de samenwerking op het gebied van bouwen en wonen in de MRA. Het WiMRA is een belangrijke bron voor regionaal inzicht in de werking en samenhang op de woningmarkt en voor het gesprek over de woningbouwopgave en de betaalbaarheid van het wonen. Het WiMRA wordt uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en de corporaties vertegenwoordigd in het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR). Het woonbeleid op zowel rijks- als gemeentelijk niveau heeft grote invloed op ontwikkelingen in het wonen, overigens naast het economisch beleid en daarmee samenhangende ontwikkelingen (bijv. vastgoed als particuliere belegging).

Deze [MRA-]*rapportage geeft geen beleidsevaluatie, maar wel inzicht in de gevolgen van verschillende beleidswijzigingen zoals de recente invoering van het passend toewijzen, het doorzetten van de inkomensafhankelijke huurverhogingen, de liberalisering, maar ook het langer zelfstandig wonen van ouderen. Het WiMRA laat de ontwikkelingen in de bevolking en de woningvoorraad zien in de Metropoolregio Amsterdam. Het laat zien hoe het zit met de woonlasten en betaalbaarheid van het wonen in de regio. Er worden verschillende onderwerpen belicht die te maken hebben of iemand prettig woont (tevredenheid met de woning en de buurt, levensloopbestendigheid van de woning en duurzaamheid). De werkelijke verhuisdynamiek is in kaart gebracht, naast de verhuisgeneigdheid en woonwensen van huishoudens in de regio. Op basis hiervan is de verhouding tussen woonwensen en recent verhuisden op verschillende segmenten van de woningmarkt in beeld gebracht. … De afdeling Wonen van de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties publiceren daarnaast nog de resultaten van het Amsterdamse deel van het onderzoek (WiA)."*

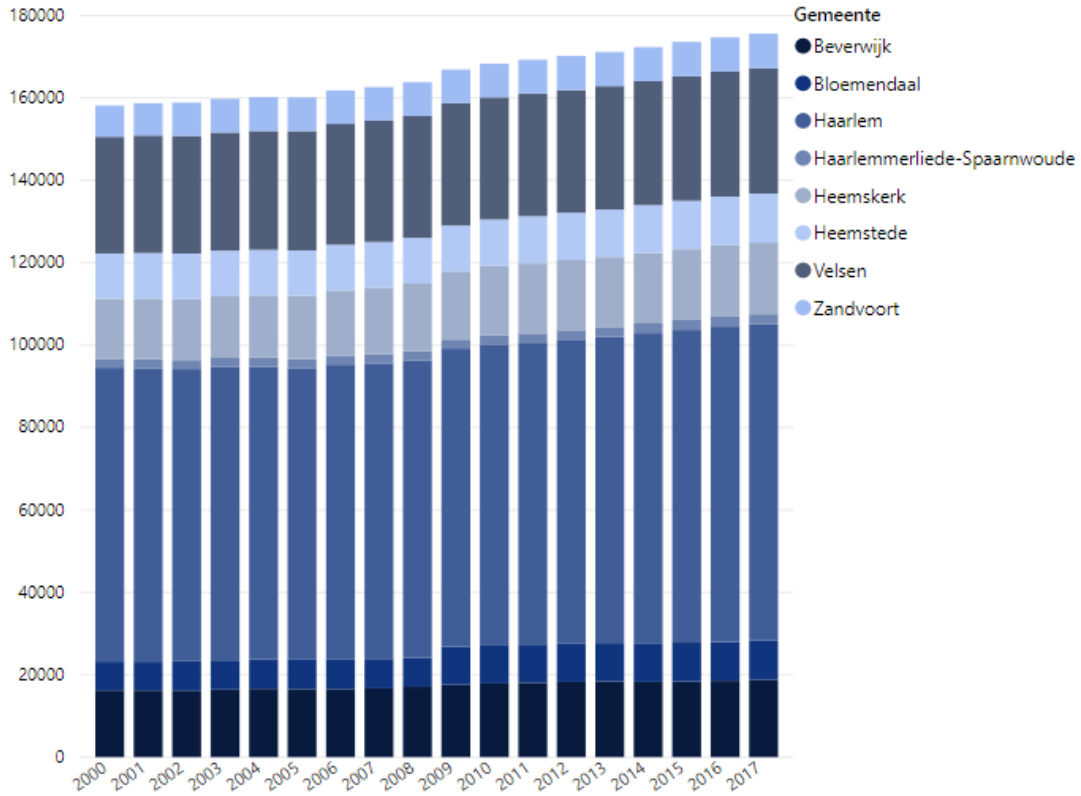
1 Huishoudens en woningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de huishoudens naar leeftijd, type en inkomensklasse en van de woningvoorraad naar eigendom en prijssegment. De gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond verschillen sterk van elkaar, onder meer in de mate van vergrijzing, welstand en woningwaarden. De stad Haarlem wijkt daarbij weer sterk af van de rest.

1.1 Huishoudens

In de regio Zuid-Kennemerland / IJmond wonen bijna 176.000 huishoudens. Bijna 77.000 hiervan (44%) woont in de grootste van de acht gemeenten, Haarlem. Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude is wat huishoudens betreft de kleinste gemeente, met iets meer dan 2.400 huishoudens. De verhouding tussen de acht gemeenten in het aantal huishoudens is sinds het jaar 2000 min of meer gelijk gebleven, behoudens de toevoeging van de gemeente Bennebroek aan de gemeente Bloemendaal. Tussen het jaar 2000 en 2017 is de regio gegroeid met circa 17.500 huishoudens,[6] oftewel 11%.

figuur 1-1 Huishoudens per gemeente, 2000-2017 (bron: CBS)[7]



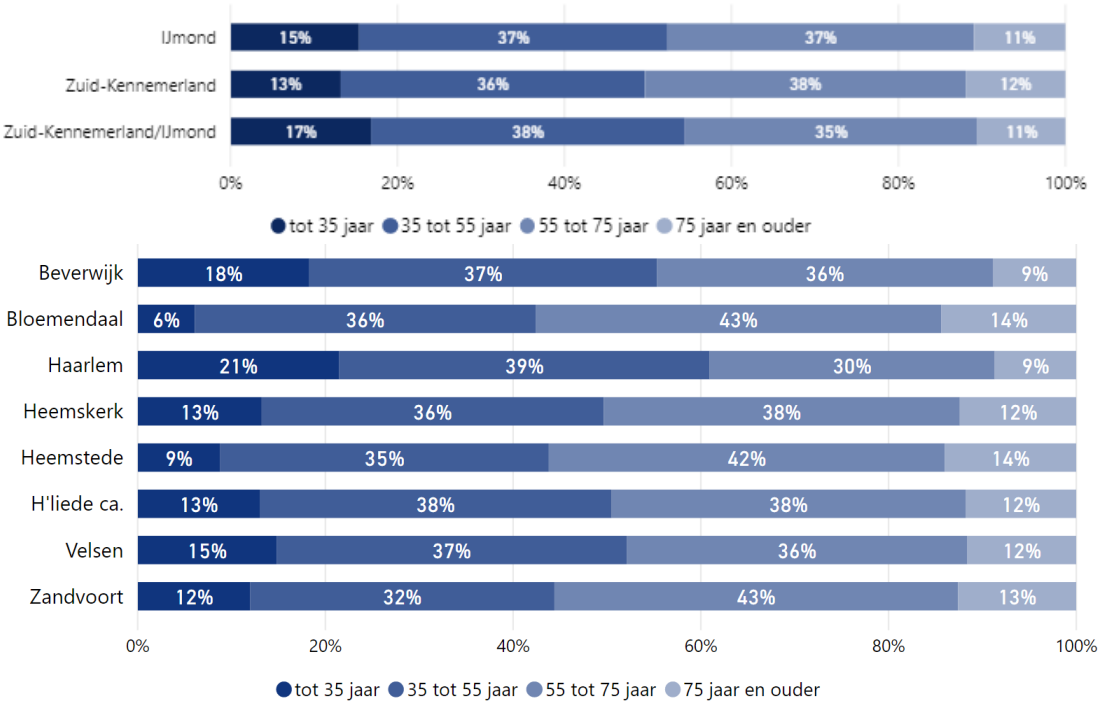
6 De wijze waarop het aantal en type huishoudens wordt gemeten door het CBS, is sinds 2001 een aantal keer gewijzigd. De cijfers over de verschillende jaren zijn daardoor niet helemaal vergelijkbaar.

7 Gemeente Bloemendaal is per 1 januari 2009 samengegaan met de gemeente Bennebroek.

Leeftijdssamenstelling huishoudens

Tussen de twee deelregio's zijn kleine verschillen in de leeftijdssamenstelling van de huishoudens. In Zuid-Kennemerland, waar Haarlem deel van uitmaakt wonen relatief meer jonge huishoudens (tot 35 jaar) dan in IJmond. In IJmond wonen relatief wat meer huishoudens in de categorie 55 tot 75 jaar.

figuur 1-2 Huishoudens naar leeftijdsgroep hoofdbewoner, 2017 (procenten)



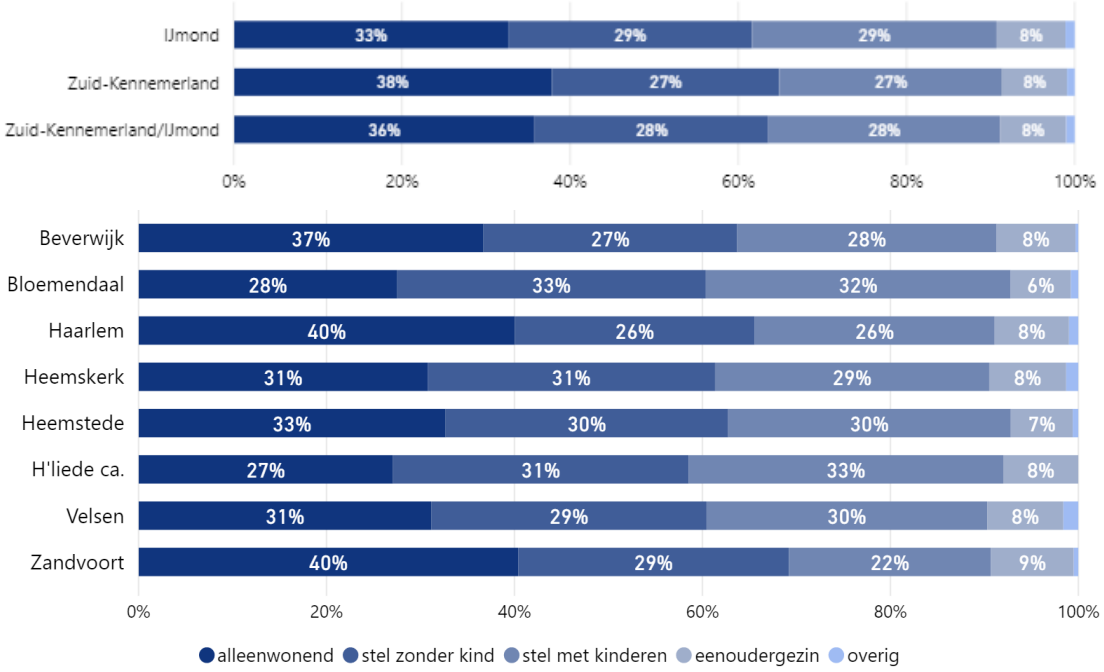
Op gemeenteniveau zijn de verschillen groter dan tussen de deelregio's. Haarlem telt als grote stad relatief veel jonge huishoudens: 21% van de huishoudens is jonger dan 35 jaar, tegenover 17% gemiddeld in de regio. Ook Beverwijk zit boven het gemiddelde. Het aandeel 75-plus huishoudens ligt met 9% in beide gemeenten onder het gemiddelde. Opvallend is dat huishoudens in de leeftijdsgroep 55-75 jaar in Haarlem sterk ondervertegenwoordigd zijn.

In Bloemendaal en Heemstede ligt het aandeel jonge huishoudens met respectievelijk 6% en 9% juist ver onder het regionaal gemiddelde. In deze twee gemeenten is een oververtegenwoordiging van huishoudens ouder dan 75 jaar, dat aandeel is 14% in beide gemeenten, tegenover 11 % gemiddeld. Ook in Zandvoort zijn er relatief weinig jonge huishoudens (12%) en veel 75-plushuishoudens (13%).

Huishoudenssamenstelling naar type

De huishoudenssamenstelling verschilt iets tussen beide deelregio's. In Zuid-Kennemerland wonen wat meer alleenstaanden en minder stellen met of zonder kinderen. Dit is te verklaren door de dominantie van Haarlem in Zuid-Kennemerland.

figuur 1-3 Huishoudens naar huishoudentype, 2017 (procenten)



In Haarlem en Zandvoort wonen relatief veel alleenstaanden, deze vormen 40% van alle huishoudens in beide gemeenten. In Beverwijk is het aandeel alleenstaanden met 37% ook bovengemiddeld. Anderzijds wonen er in Haarlem, Zandvoort relatief weinig tweeoudergezinnen met kinderen. In Haarlemmerliede-Spaarnwoude en Bloemendaal is het beeld omgekeerd: hier wonen juist weinig alleenstaanden, respectievelijk 27% en 28%. Tweeoudergezinnen zijn daar juist oververtegenwoordigd.

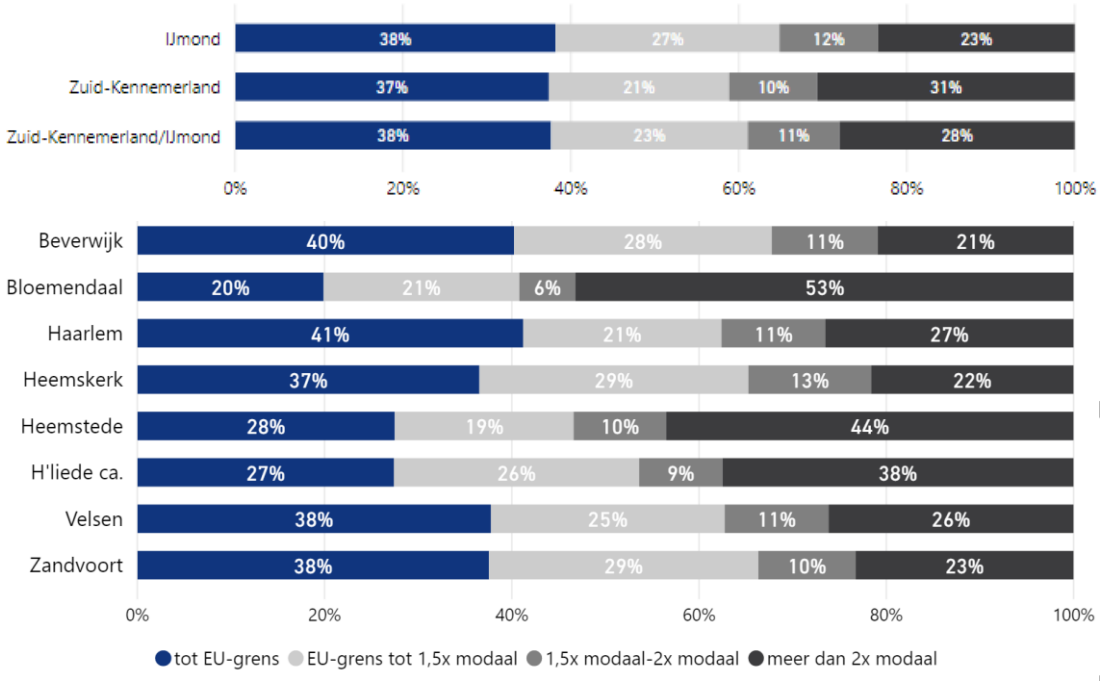
Inkomensgroepen

Zuid-Kennemerland telt naar verhouding meer huishoudens met een inkomen van meer dan twee keer modaal dan IJmond. In Zuid-Kennemerland heeft 31% een inkomen van meer 2x modaal en in IJmond is dat 23%. IJmond telt daarentegen meer huishoudens (27%) met een inkomen vanaf de EU-grens tot 1,5x modaal dan Zuid-Kennemerland (21%). Het aandeel van de overige inkomensgroepen in de beide deelregio's is ongeveer even groot.

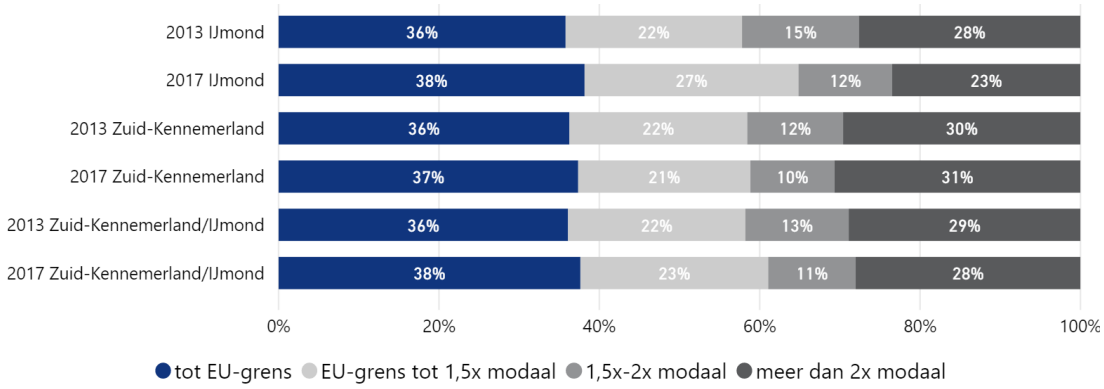
Bij inzoomen op gemeenten springen Bloemendaal en Heemstede er uit als gemeenten met hoge aandelen van de hoogste inkomens. De doelgroep voor sociale huur (inkomen tot de EU-grens) is relatief groot in Haarlem. Deze verschillen hangen deels samen van de leeftijdsopbouw. Haarlem telt veel jonge huishoudens, die nog aan het begin van hun carrière staan en vaak nog alleenstaand zijn (en dus éénverdiener), terwijl in Bloemendaal en Heemstede veel oudere huishoudens al verder zijn gevorderd op de arbeidsmarkt en alleen al om die reden over een hoger inkomen beschikken.

In vergelijking met 2013 is de inkomensverdeling niet sterk veranderd (figuur 1-5). Het aandeel van de EU-doelgroep is iets toegenomen. In IJmond is daarnaast de middengroep (tussen de EU-grens en anderhalf keer modaal) toegenomen, terwijl deze klasse in Zuid-Kennemerland juist iets afnam.

figuur 1-4 Inkomensgroepen (bruto jaarinkomen per huishouden, incl. studenten), 2017 (procenten)



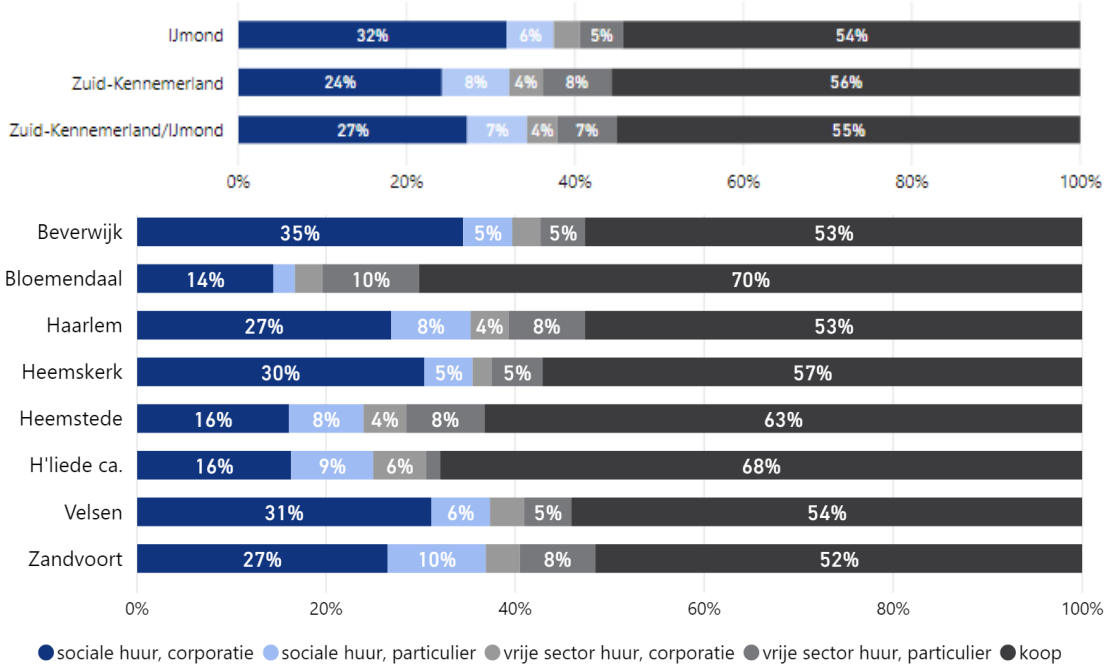
figuur 1-5 Inkomensgroepen (bruto jaarinkomen per huishouden, incl. studenten), 2013-2017 (procenten)



1.2 Woningvoorraad

Ruim de helft (55%) van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen. Dit aandeel loopt uiteen van 52% in Zandvoort tot 70% in Bloemendaal. Woningcorporaties zijn sterk vertegenwoordigd in Beverwijk, Velsen en Heemkerk. Particuliere huurwoningen treffen we naar verhouding veel aan in Zandvoort. Aan de particuliere huursector is elders in deze rapportage een apart hoofdstuk gewijd. Een klein deel van de corporatiewoningen heeft een huurprijs in de vrije sector, van de particuliere huurwoningen heeft de helft een huurprijs in de vrije sector. Ten opzichte van het jaar 2013 is het aandeel van de vrije huursector en dat van de particuliere huursector (zowel in de sociale als in de vrije sector (figuur 1-8) toegenomen. Het gaat daarbij nog wel om kleine aandelen op de totale woningvoorraad.

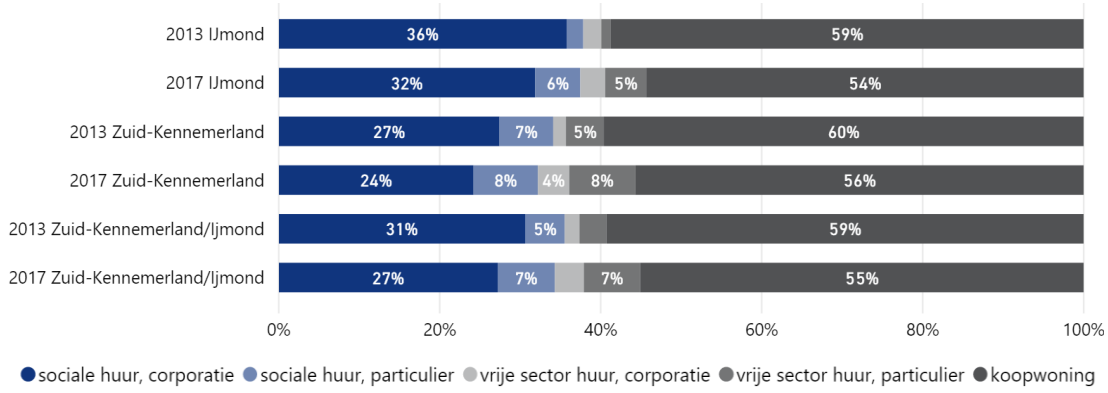
figuur 1-6 Woningvoorraad naar segment, 2017 (procenten)



figuur 1-7 Kader toelichting segmenten uit de MRA-rapportage , blz. 19

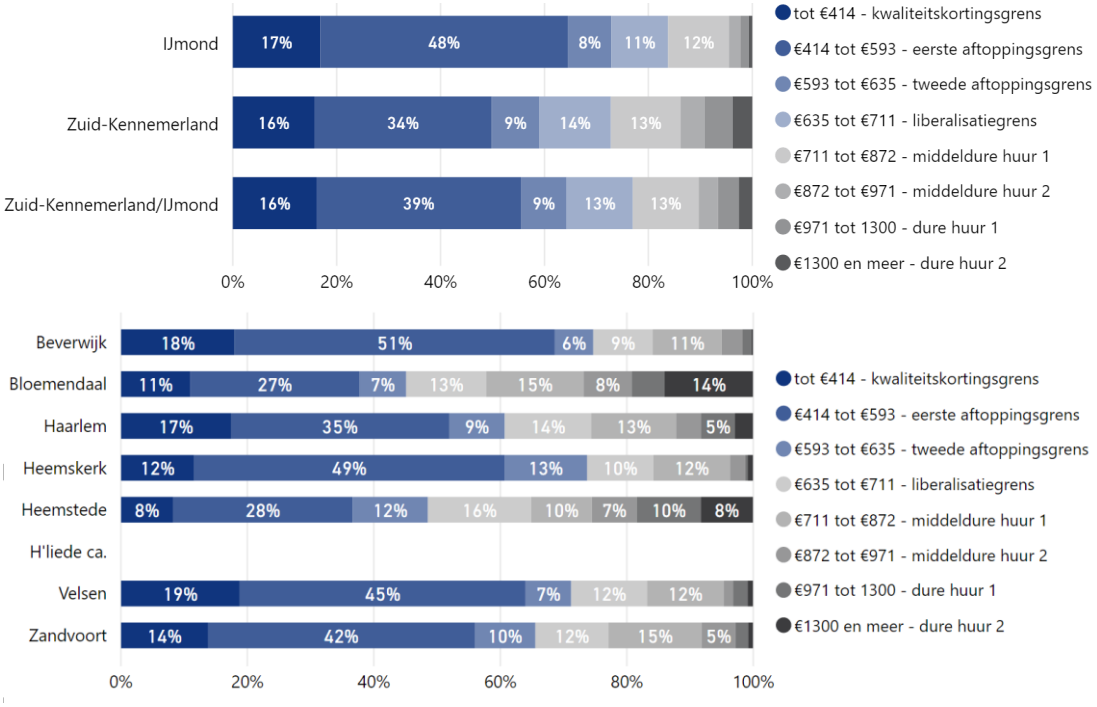
"Om de woningmarkt in segmenten in te delen, wordt in WiMRA gekeken naar de eigendomsverhouding van een woning en de huurprijs of WOZ waarde. Op basis van de huurprijs wordt bepaald of een huurwoning een vrije sector woning of een gereguleerde woning is. Ligt de kale huurprijs boven de liberalisatiegrens (€710,68) dan wordt een woning in dit rapport ingedeeld bij de vrije sector. Er zijn echter woningen van corporaties waarvan de kale huur hoger is dan €710,68, maar die wel een sociaal huurcontract hebben. Door boven-inflatoire en/of inkomensafhankelijke huurverhoging hebben deze woningen een huur boven de (bevroren) liberalisatiegrens. In de MRA heeft gemiddeld ongeveer 40% van de corporatiewoningen met een huur boven de €710,68 een sociaal huurcontract. Bij nieuwe verhuring kan een dergelijke woning weer worden aangeboden met een kale huur onder de liberalisatiegrens. Hoewel deze corporatiewoningen een sociaal huurcontract hebben, worden ze in dit WiMRA rapport op basis van hun huurprijs dus wel tot de vrije sector gerekend."

figuur 1-8 Woningvoorraad naar segment, 2013-2017 (procenten)



Binnen de huursector zijn de verschillen in huurprijzen tussen gemeenten vrij groot. In Velsen is het grootste aandeel huurwoningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens te vinden (19%), gevolgd door Beverwijk (18%). In Heemstede is deze prijsklasse het kleinst van alle gemeenten (8%), gevolgd door Bloemendaal (11%). In Bloemendaal en Heemstede zijn relatief veel woningen te vinden met een huur van meer dan €1300 per maand, 14 % respectievelijk 8% van de huurwoningen.

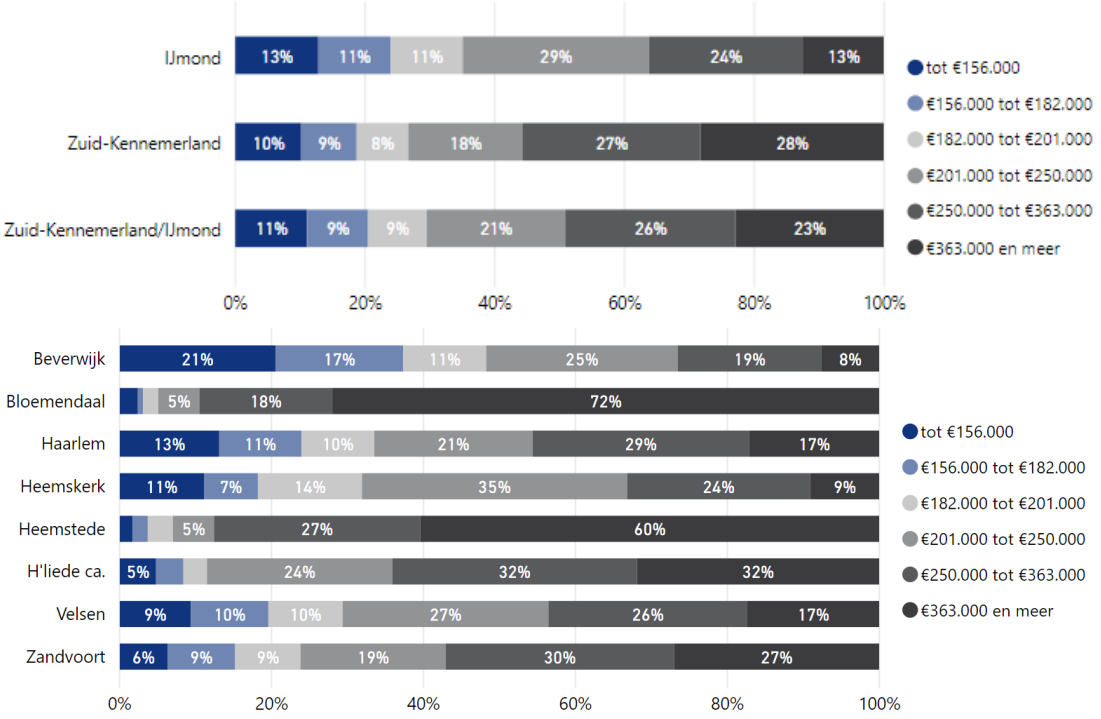
figuur 1-9 Huurwoningen (corporatie en particulier) naar huurprijsklasse, 2017



In figuur 1-10 zijn de koopwoningen in de regio uitgesplitst naar WOZ-klassen. In vergelijking met IJmond staan in Zuid-Kennemerland meer woningen met een hogere WOZ-waarde. In Zuid-Kennemerland heeft 55% van de koopwoningen een WOZ waarde van meer dan €250.000. In IJmond heeft 37% van de koopwoningen een WOZ waarde van meer dan €250.000. Dit verschil kan mogelijk verklaard worden door Bloemendaal en Heemstede. In Bloemendaal heeft 90% van de woningen een WOZ-waarde van meer dan €250.000. In Heemstede is dit 87% van de woningen. Deze gemeenten behoren tot de top-5 duurste gemeenten van Noord-Holland.[8] Een gemeente waar relatief goedkope woningen staan is Beverwijk. In deze gemeente heeft 37% van de woningen een WOZ-waarde onder €182.000.

8 bron: https://www.nhnieuws.nl/nieuws/200759/Duurste-huizen-staan-in-Bloemendaal

figuur 1-10 Koopwoningen naar WOZ-klasse, 2017 (procenten)



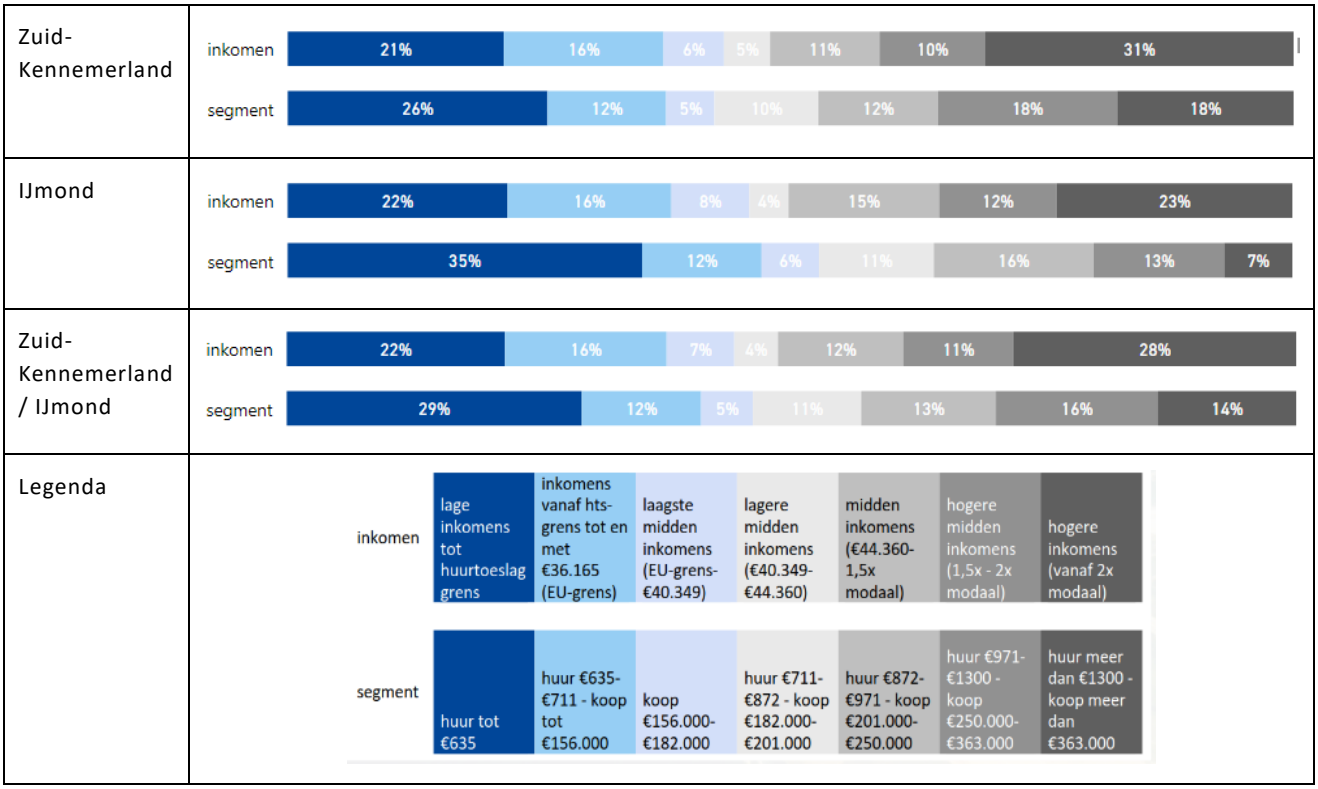
1.3 Inkomens en woonsegmenten

In figuur 1-11 (voor de deelregio's) en in figuur 1-12 (per gemeente) is de verdeling van huishoudens naar inkomensgroepen geplaatst naast de verdeling van de voorraad naar prijssegmenten, op dezelfde manier als dit door OIS in de MRA-rapportage is gedaan. Dit maakt een theoretische vergelijking mogelijk. Een gegeven prijssegment wordt in theorie betaalbaar geacht voor een bijpassende inkomensgroep. De in theorie bij elkaar passende klassen zijn weergegeven met kleuren.

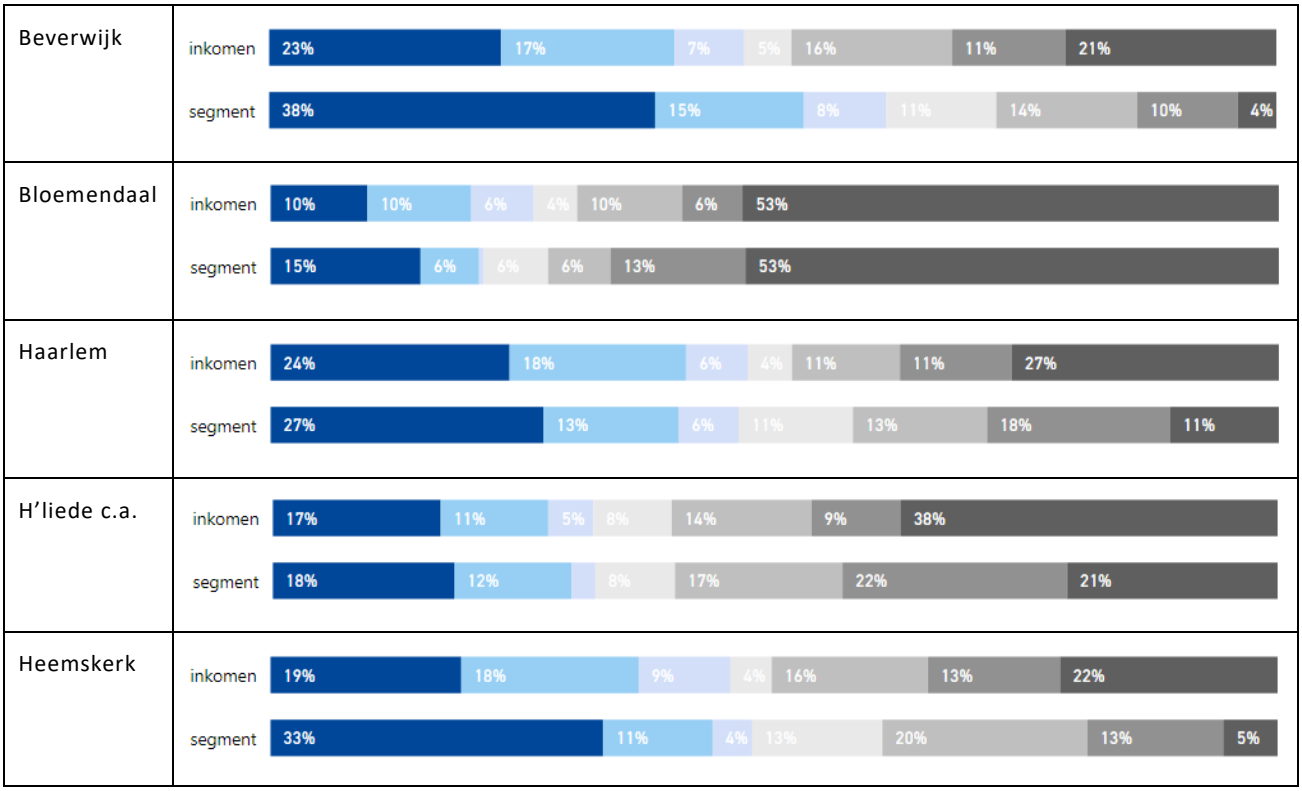
De vergelijking heeft een hoog theoretisch gehalte In de praktijk treffen we ook huishoudens aan in segmenten die in theorie niet voor hen betaalbaar zijn of juist in segmenten die eigenlijk bij een andere inkomensgroep zouden passen. Huishoudens die al lang geleden hun woning betrokken kunnen bijvoorbeeld met een laag inkomen toch een (inmiddels dure) koopwoning bewonen. Die koppeling komt verderop in dit hoofdstuk nog aan de orde.

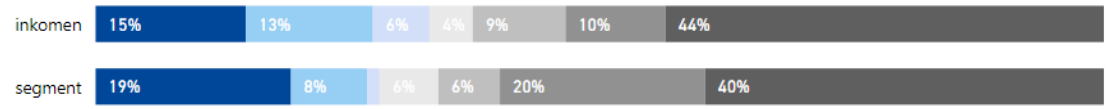
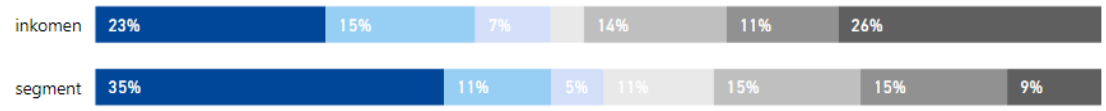
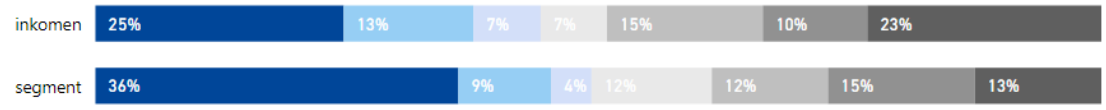
De vergelijking laat zien dat het aandeel goedkoopste woningen (de goedkoopste categorie) in de voorraad over het algemeen groter is dan het aandeel laagste inkomens. Vooral in IJmond is dit het geval. Wanneer de onderste twee klassen worden vergeleken is er in IJmond nog steeds sprake van een overmaat aan goedkope woningen, maar in Zuid-Kennemerland niet meer (met uitzondering van Zandvoort). In Bloemendaal, en in minder mate in Heemstede, is het onderste prijssegment relatief klein, maar zijn er ook maar weinig huishoudens met lage inkomens.

figuur 1-11 Inkomensgroepen en woonsegmenten, 2017



figuur 1-12 Woonsegmenten en inkomensgroepen per gemeente, 2017



Heemstede	
Velsen	
Zandvoort	

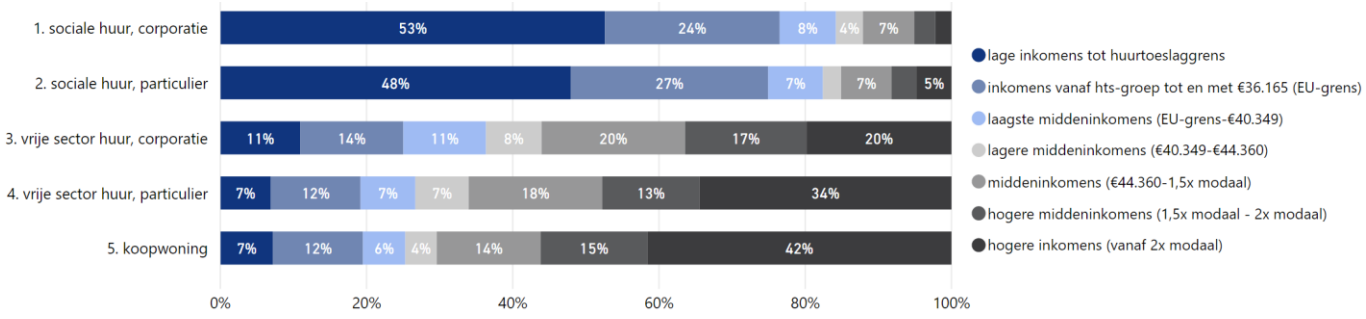
1.3.1 Bewoning woningvoorraad

De meeste sociale huurwoningen van corporaties worden bewoond door huishoudens met een inkomen tot de EU-grens. In de regio wordt 77% van de sociale huurwoningen van corporaties bewoond door huishoudens met een inkomen tot de EU-grens. Ook particuliere huurwoningen met een sociale huur worden met name bewoond door de laagste inkomens. Koopwoningen worden met name bewoond door huishoudens met een hoog inkomen. Zo worden koopwoningen voor 42% bewoond door huishoudens met een inkomen van meer dan 2x modaal en voor 19% bewoond door huishoudens met een inkomen tot de EU-grens.

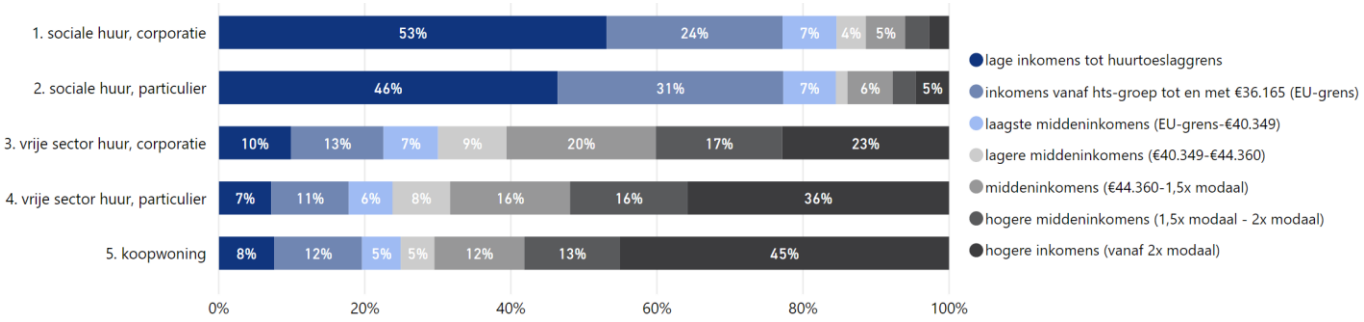
In IJmond worden koopwoningen vaker bewoond door huishoudens met een middeninkomen dan in Zuid-Kennemerland. Mogelijk kan dit ermee te maken hebben dat de huizenprijzen in IJmond lager zijn dan in Zuid-Kennemerland. Wat verder opvalt is dat in Zuid-Kennemerland particuliere huurwoningen met een sociale huur vaker bewoond worden door huishoudens met een laag inkomen dan in IJmond.

figuur 1-13 Inkomensgroepen per woonsegment, 2017 (procenten)

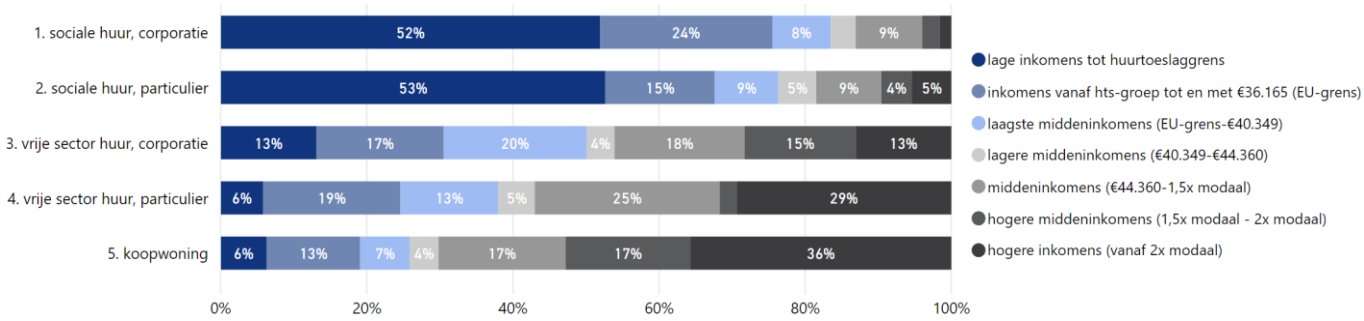
Zuid-Kennemerland / IJmond



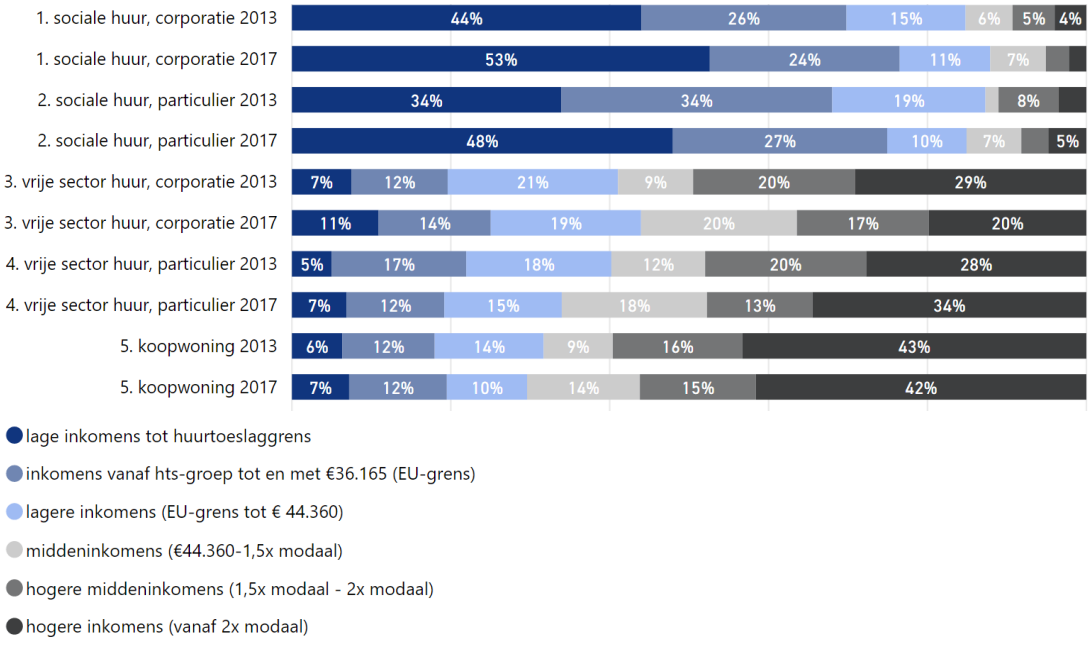
Zuid-Kennemerland



IJmond



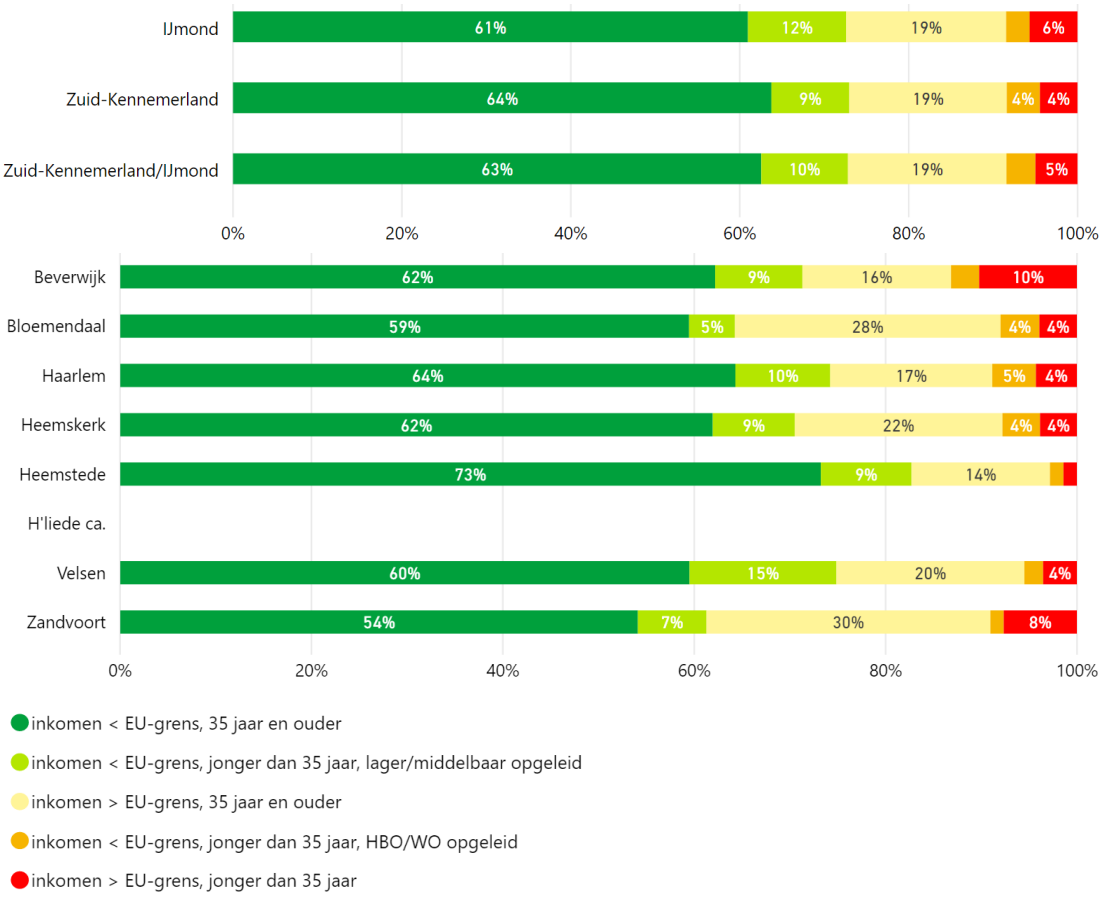
figuur 1-14 Inkomensgroepen per woonsegment in Zuid-Kennemerland/IJmond, 2013-2017 (procenten)



Binnen het segment corporatiewoningen met een sociale huurprijs (tot 711) is het toch al grote aandeel van de EU-doelgroep in vergelijking met het jaar 2013 verder toegenomen, namelijk van 70% naar 77% (figuur 1-14). Hoewel dit niet met WiMRA kan worden vastge-

steld, ligt het voor de hand dat het ‘passend toewijzen’ aan deze toename heeft bijgedragen. Maar ook in particuliere huurwoningen met een sociale huurprijs nam het aandeel van de EU-doelgroep toe. Huishoudens met inkomens van meer dan anderhalf keer modaal zijn in sociale huurwoningen ver in de minderheid en hun aandeel is nog afgenomen. In vrijesectorwoningen van corporaties is het aandeel van de middeninkomens gestegen. De inkomensverdeling binnen de koopsector veranderde nauwelijks.

figuur 1-15 Corporatiewoningen < 711 euro; bewoning naar verschillende huishoudkenmerken, 2017



Bewoning sociale huur van corporaties

Een van de grote knelpunten op de woningmarkt is dat weliswaar een substantieel deel van de voorraad bestaat uit corporatiewoningen met een sociale huurprijs, maar dat die woningen niet voldoende vrijkomen om aan de vraag te voldoen. Voor woningzoekenden telt niet de voorraad, maar het vrijkomende aanbod.

Op de achtergrond speelt het gegeven dat de sociale huursector voor een groot deel wordt bewoond door huishoudens op leeftijd en/of met weinig inkomensperspectieven. De kans dat deze huurders doorstromen, bijvoorbeeld naar een koopwoning is dan gering. Om dit te illustreren is in figuur 1-15 de huurderspopulatie van corporatiewoningen met een sociale huurprijs weergegeven in een combinatie van kenmerken: leeftijd, inkomen en opleiding. Het idee is de kans dat huurders met een relatief hoog inkomen of jonge huurders met een

hoge opleiding doorstromen relatief groot is, terwijl de kans dat huurder van 35 jaar of ouder die (nog altijd) een laag inkomen hebben voorlopig wel zullen blijven zitten. Aan de rechterkant van de figuur is de kans op doorstromen groot, aan de linkerkant klein. Zo beschouwd zit een groot deel van de sociale huurwoningen ‘verstopt’.

2 Betaalbaarheid van de woning

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de betaalbaarheid van de woningen in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. Allereerst wordt bekeken hoe de verschillende inkomensgroepen wonen. Vervolgens worden de woonlasten van huurders en huiseigenaren in de regio besproken aan de hand van huur- en hypotheekquotes. Tot slot wordt de stilgestaan bij de bestedingsruimte van huurders.

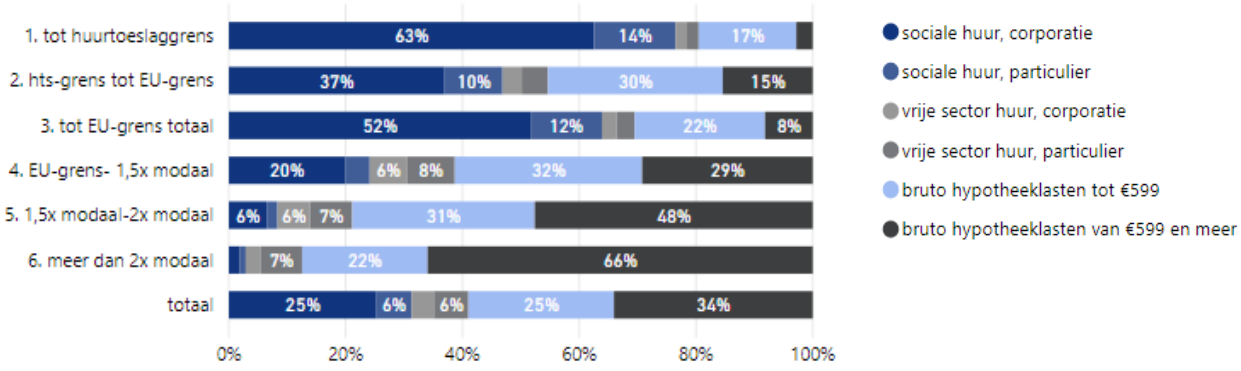
2.1 Hoe wonen inkomensgroepen?

In het vorige hoofdstuk is onder meer gekeken naar de bewoning vanuit het perspectief van diverse prijssegmenten. Zo kon bijvoorbeeld worden vastgesteld welke inkomensgroepen er wonen in corporatiewoningen met een sociale huurprijs. In de nu volgende analyse wordt eveneens een koppeling van inkomensgroepen aan prijssegmenten gemaakt, maar nu vanuit het perspectief van de inkomensgroepen. Hoe wonen bijvoorbeeld huishoudens met lage inkomens?

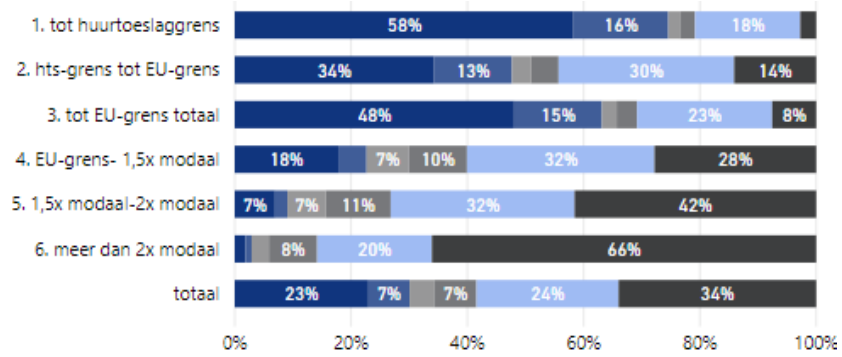
In Zuid-Kennemerland/IJmond woont ongeveer 65% van de inwoners met een inkomen tot de EU-grens in een huurwoning met een sociale huur. Inwoners met dit inkomen wonen in 30% van de gevallen in een koopwoning, veelal met een bruto hypotheeklast tot €599 per maand. Huishoudens die een inkomen hebben van boven de EU-grens wonen veelal in een koopwoning.

figuur 2-1 Woonsegmenten per inkomensgroep, 2017 (procenten)

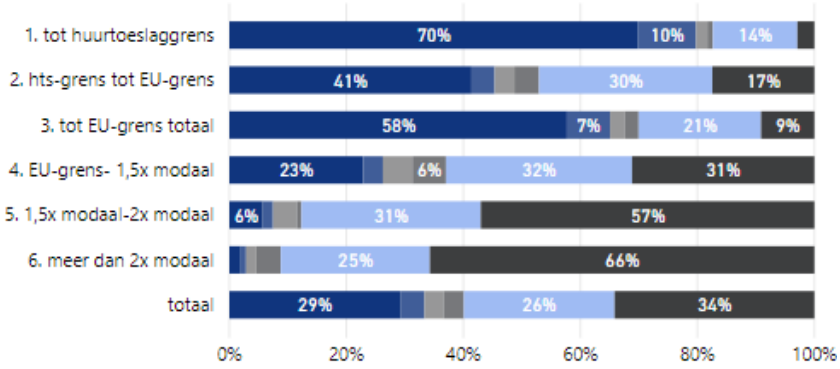
Zuid-Kennemerland/IJmond



Zuid-Kennemerland



IJmond



Lage inkomens

In vergelijking met IJmond wonen huishoudens uit Zuid-Kennemerland met een inkomen tot de huurtoeslaggrens minder vaak in een corporatiewoning met een sociale huur. Het lijkt erop dat in Zuid-Kennemerland particuliere huur met een sociale huur door deze groep als alternatief wordt gezien. In Zuid-Kennemerland woont 16% van deze huishoudens in een particuliere huurwoning met een sociale huur en in IJmond is dit 10%.

Huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de EU-grens (ook wel de 'secundaire doelgroep' genoemd) wonen vaker in een koopwoning dan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. De secundaire doelgroep woont in 44% à 47% van de gevallen in een koopwoning. Van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens woont ongeveer 20% in een koopwoning.

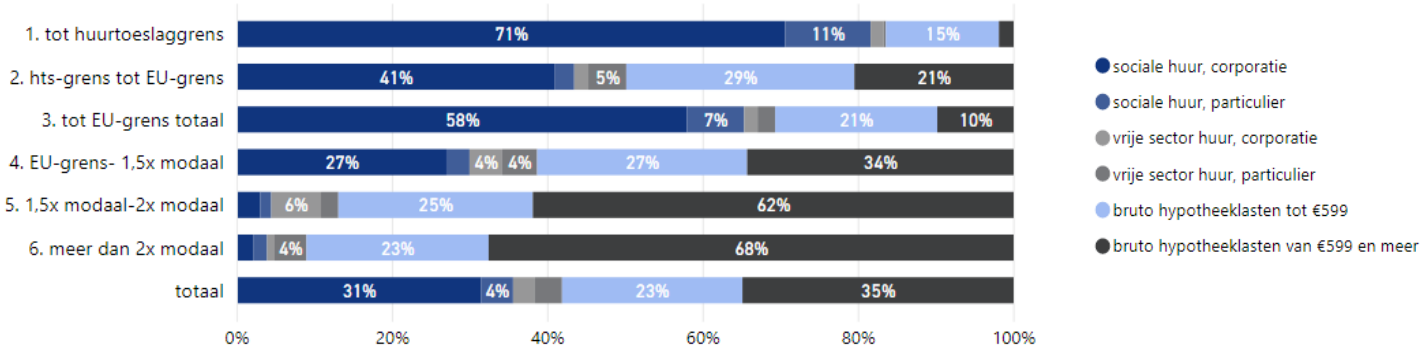
Middeninkomens en hogere inkomens

De huishoudens met een midden- of hoger inkomen wonen veelal in een koopwoning. Huishoudens met een hoger inkomen hebben ook vaak hogere hypotheeklasten. Zo heeft 32% van de huishoudens met een inkomen tussen de EU-grens en 1,5x modaal een hypotheeklast tot €599. Huishoudens die meer dan 2x modaal verdienen hebben in 66% van de gevallen een hogere hypotheeklast.

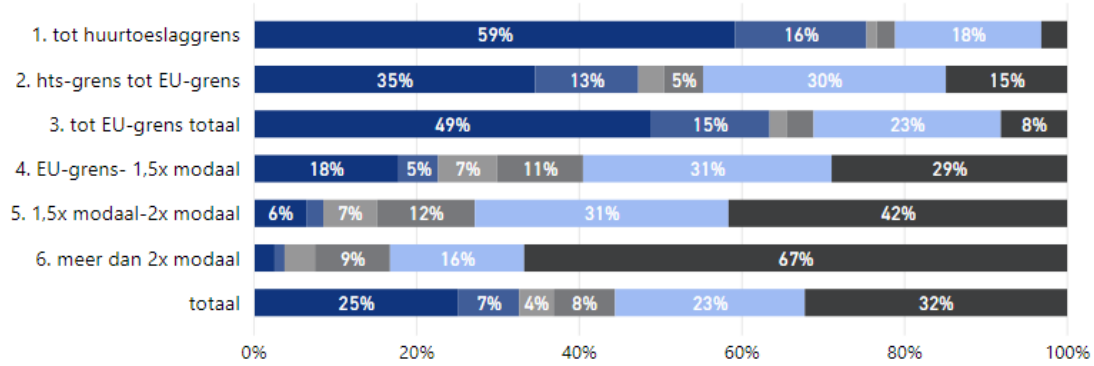
In figuur 2-2 zijn de verschillende woonsegmenten per inkomensgroep per gemeente gepresenteerd. Uit dit figuur blijkt onder andere dat er in Haarlem in vergelijking met andere gemeenten minder huishoudens met een inkomen tot de EU-grens in een corporatiewoning met een sociale huur wonen. Een particuliere huurwoning met een sociale huur lijkt een alternatief te zijn voor deze groep. De gemeenten Beverwijk en Heemskerk lijken qua woonsegment per inwonersgroep goed vergelijkbaar. In beide gemeenten wonen huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens in zeven van de tien gevallen in een corporatiewoning met een sociale huur en in ongeveer 10% van de gevallen in een particuliere huurwoning met een sociale huur. Wel lijken huishoudens in Heemskerk met een inkomen tussen de EU-grens en 1,5x modaal gemiddeld lagere hypotheeklasten te hebben dan dezelfde inkomensgroep in Beverwijk.

figuur 2-2 Woonsegmenten per inkomensgroep in de afzonderlijke gemeenten, 2017 (procenten)

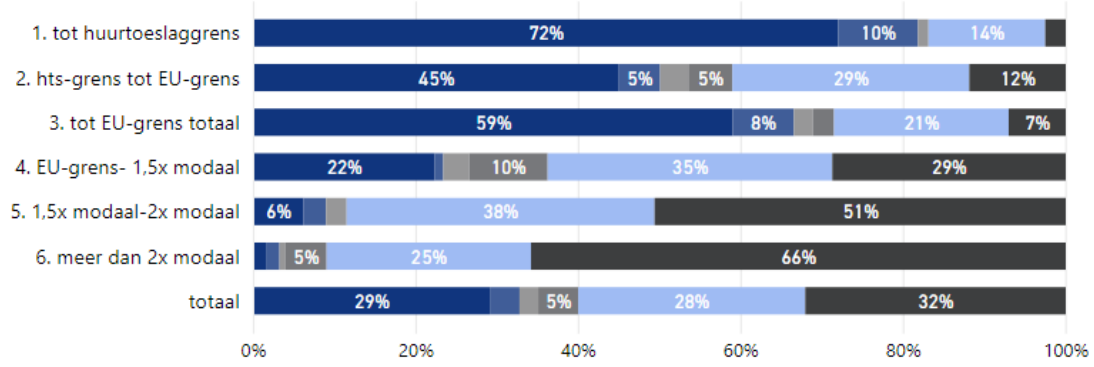
Beverwijk



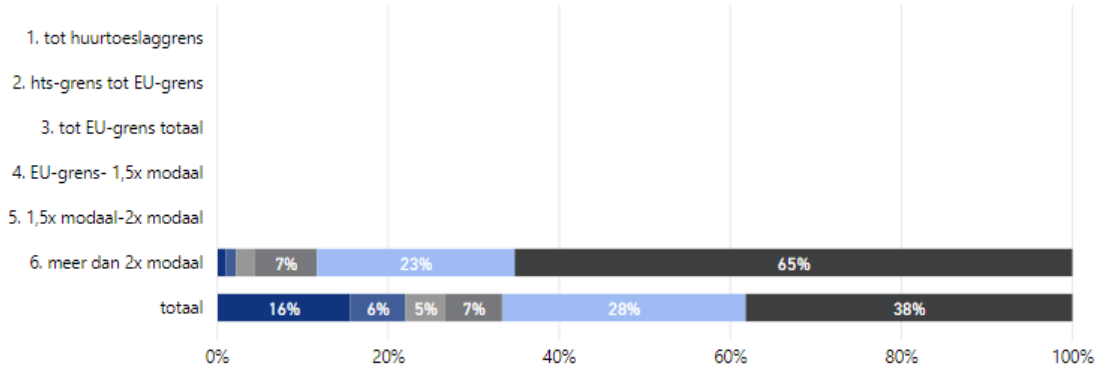
Haarlem



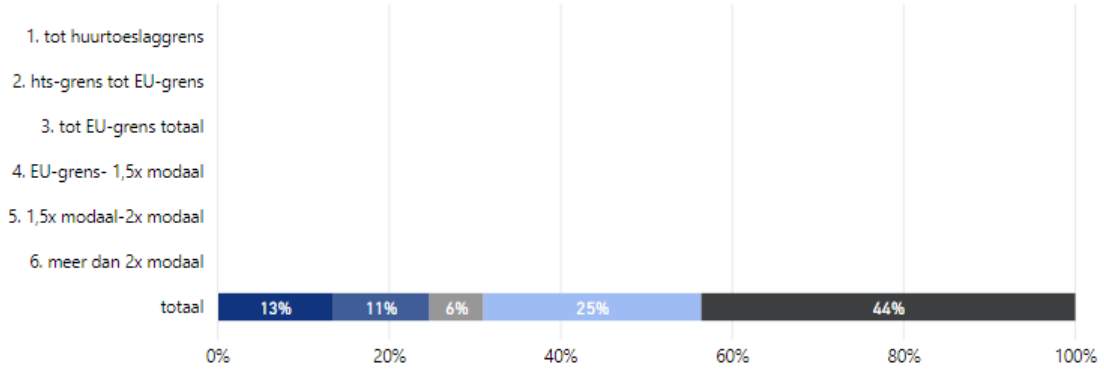
Heemskerk



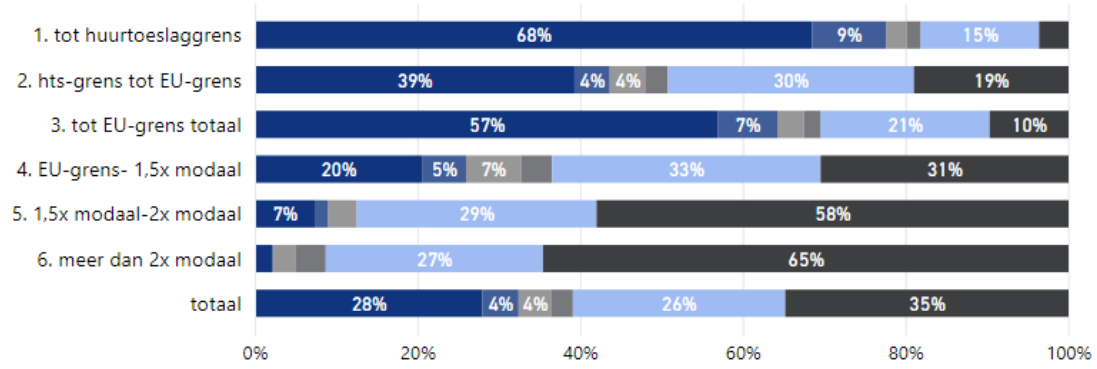
Heemstede



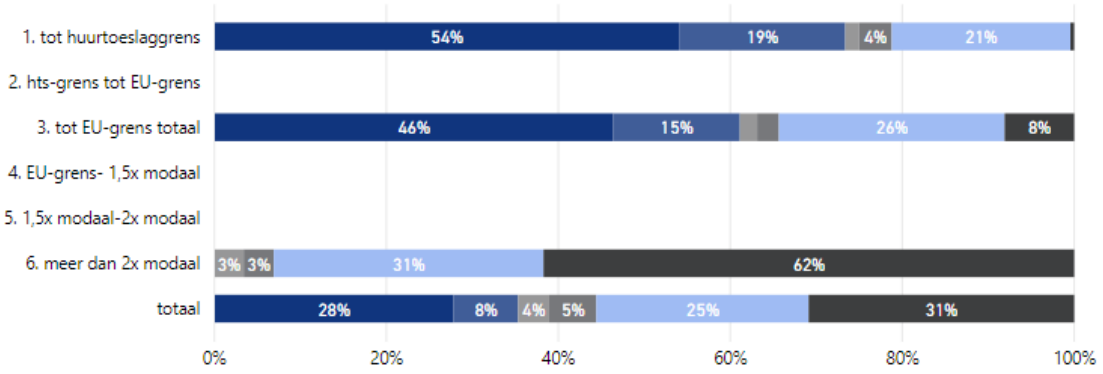
Haarlemmerliede-Spaarnwoude



Velsen



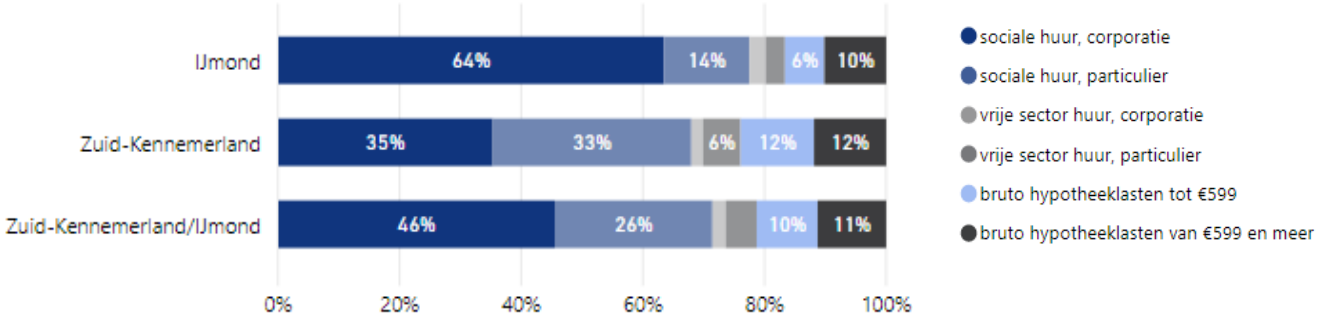
Zandvoort



Woonsituatie jonge huishoudens

In IJmond wonen jonge huishoudens met een inkomen tot de EU-grens vaker in een sociale huurwoning van een corporatie dan in Zuid-Kennemerland. In IJmond woont 64% van deze huishoudens in een corporatiewoning met een sociale huur en in Zuid-Kennemerland woont 35% van deze huishoudens in dit segment. In Zuid-Kennemerland wonen deze huishoudens daarentegen vaker in een particuliere huurwoning met een sociale huur.

figuur 2-3 Woonsegmenten van jonge, niet studerende huishoudens (tot 35 jaar) met een inkomen tot de EU-grens in Zuid-Kennemerland / IJmond, 2017 (procenten)



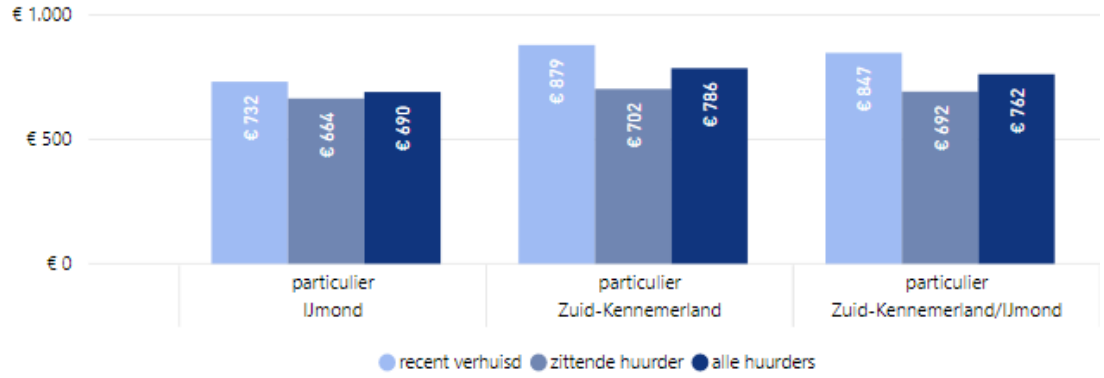
In Haarlem woont zo'n 65% van de jonge huishoudens met een inkomen tot de EU-grens in een woning met een sociale huur. Iets meer dan de helft van deze huishoudens woont in een corporatiewoning. Ongeveer een derde van de jonge huishoudens met een laag inkomen woont in een koopwoning.

2.2 Huur- en hypotheeklasten

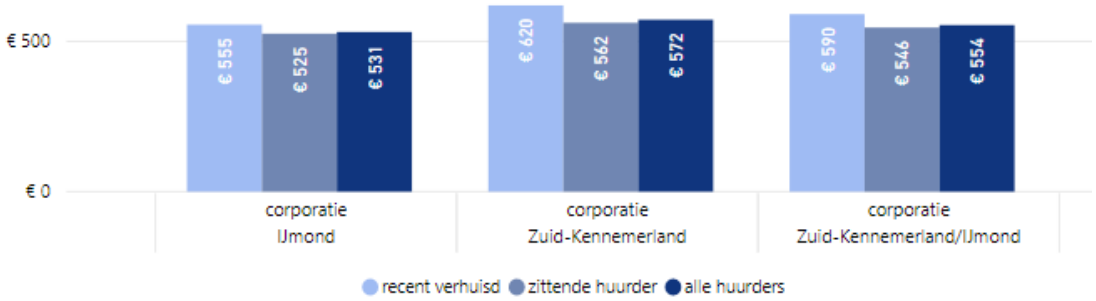
Gemiddeld betalen huurders van een corporatiewoning in Zuid-Kennemerland/IJmond €554 aan kale huur per maand. Huurders van een particuliere woning zijn in deze regio gemiddeld €762 kwijt aan huur per maand. Huurders die recent een nieuw huurcontract hebben afgesloten (korter dan 2,5 jaar geleden zijn verhuisd) betalen meer huur dan mensen die al langer dezelfde woning huren. Recent verhuisden betalen voor een corporatiewoning gemid-

deld €590 aan kale huur per maand. Huurders die al een langere tijd in een corporatiewoning wonen betalen €546 per maand aan huur. Voor particuliere huurders in de regio is het verschil in huur voor recent verhuisden en zittende huurders groter, namelijk gemiddeld €155 per maand.

figuur 2-4 Gemiddelde huur van particuliere huurwoningen naar woonduur van de huurder in Zuid-Kennemerland / IJmond, 2017 (bedragen in euro's)



Gemiddelde huur van corporatiewoningen naar woonduur van de huurder in Zuid-Kennemerland / IJmond, 2017 (bedragen in euro's)

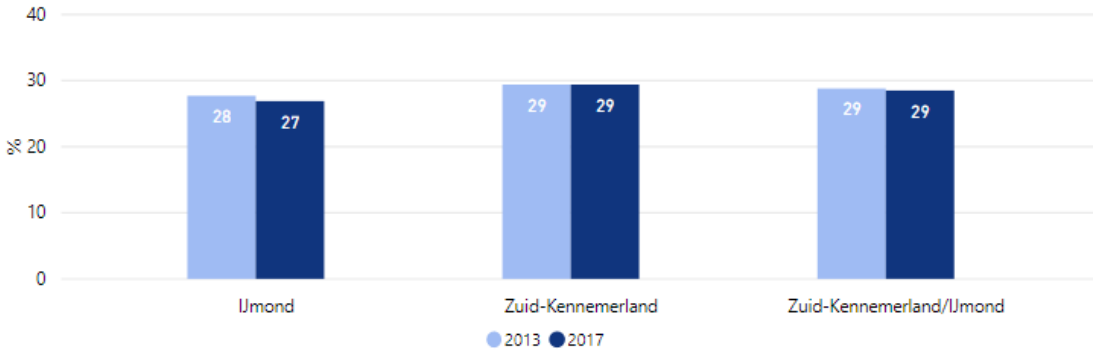


Van de acht gemeenten betalen huurders in Heemstede gemiddeld de hoogste huur voor een corporatiewoning, zij zijn gemiddeld €650 kwijt aan huur per maand. In Beverwijk zijn huurders van een corporatiewoning gemiddeld genomen het minst kwijt aan huur, namelijk €513.

Huurquote

In 2017 waren huurders in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond, na aftrek van hun huurtoeslag, gemiddeld 29% van hun inkomen kwijt aan huur. Deze huurquote is gelijk aan de huurquote voor deze regio in het jaar 2013. Ook voor de deelregio Zuid-Kennemerland lag de huurquote in 2013 en 2017 op hetzelfde niveau. De huurquote voor IJmond is in 2017 in vergelijking met 2013 met een procentpunt gedaald.

figuur 2-5 Huurquote voor Zuid-Kennemerland / IJmond, 2013-2017 (procenten)

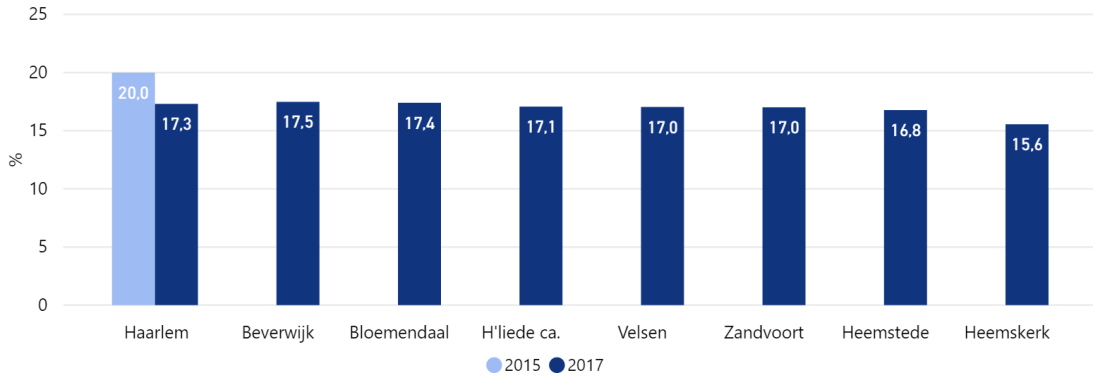


In het jaar 2013 was in Heemstede de huurquote het hoogst. Huurders in Heemstede waren gemiddeld 30% van hun inkomen per maand kwijt aan huur. In 2017 was de huurquote in deze gemeente gestegen met twee procentpunten. Ook in dit jaar hadden huurders in Heemstede de hoogste huurquote.

Hypotheekquote

In 2017 waren woningeigenaren in Zuid-Kennemerland/IJmond, na renteaftrek van belasting, gemiddeld 17% van in inkomen kwijt aan hypotheeklasten. De hypotheekquotes in Zuid-Kennemerland en IJmond ontlopen elkaar nauwelijks.

figuur 2-6 Hypotheekquote in Zuid-Kennemerland/IJmond, 2013-2017 (procenten)



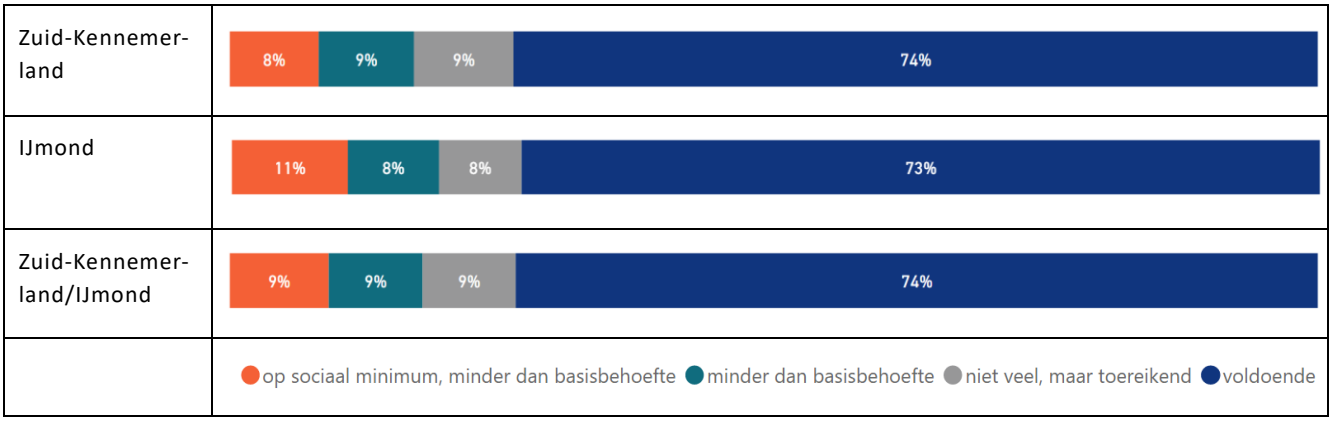
De hypotheekquote in 2017 varieert weinig tussen de gemeenten (16%-17%). Voor Haarlem kan de hypotheekquote in 2017 vergeleken worden met die in 2015. Uit deze vergelijking blijkt dat de hypotheeklasten gedaald zijn: in 2017 waren Haarlemse woningeigenaren zo'n 17% van hun inkomen kwijt aan hypotheeklasten en in 2015 was dit nog 20%. Dat wil niet zeggen dat meer mensen zich een koopwoning kunnen veroorloven. Op de achtergrond spelen meerdere invloeden, waaronder de lage rentestand (gunstig voor wie onlangs een nieuw hypotheek afsloot of een lopende hypotheek oversloot), de strengere kredieteisen (waardoor alleen mensen met hoge inkomens, eigen geld of overwaarde nog een woning kunnen kopen) en de vergrijzing van het bewonersbestand (oudere eigenaar-bewoners hebben vaak al een deel van de hypotheekschuld afgelost).

Bestedingsruimte van huurders

De huur is voor de meeste huurders een grote uitgave en kan daarom de bestedingsruimte van een huishouden flink drukken. Het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) brengt jaarlijks

een armoederapportage uit. In deze rapportage worden op basis van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) normbedragen bepaald. Het eerste normbedrag is de grens voor het bedrag dat een huishouden minimaal netto per maand nodig heeft om te kunnen voorzien in de basisbehoeften. Het tweede normbedrag ligt iets hoger en wordt het 'niet veel maar toereikendbudget' genoemd. In dit normbedrag wordt ook rekening gehouden met minimale kosten voor sociale participatie en ontspanning, zoals een lidmaatschap van een sportclub of een uitstapje. In de armoederapportage van 2016 is het eerste normbedrag voor een alleenstaande vastgelegd op minimaal €971 netto per maand en het tweede normbedrag voor een alleenstaande op €1.063. Bij het opstellen van deze normbedragen is uitgegaan van een huur die ligt op de kwaliteitskortingsgrens (€414). Als het normbedrag afgetrokken wordt van de huur, dan zou er (net) voldoende over blijven voor het overige levensonderhoud. De normbedragen zijn berekend voor verschillende huishoudensamenstellingen en liggen hoger naarmate een huishouden meer leden telt. In kader 2.8 wordt een overzicht gegeven van de normbedragen per huishoudtype. Aan de hand van de normbedragen is berekend hoe groot de bestedingsruimte van huurders is.

figuur 2-7 Inkomenspositie huurders (exclusief studenten) na betaling van de huur, 2017



Ongeveer twee op de tien huurders in Zuid-Kennemerland/IJmond houden na het betalen van de huur te weinig geld over om te kunnen voorzien in de basisbehoeften. De huurders die niet in de basisbehoefte kunnen voorzien, wonen met name in een huurwoning met een netto huur tussen €593 tot €635 per maand. Huurders die in een woning van een corporatie woning wonen hebben meer moeite om te voorzien in de basisbehoeften dan andere huurders. Ook eenoudergezinnen hebben vaker moeite om rond te komen. De bestedingsruimte van 40% van de eenoudergezinnen is te krap om te kunnen voorzien in de basisbehoefte.

Als de deelregio's vergeleken worden valt op dat huurders in IJmond vaker een onvoldoende inkomen hebben om de huur te betalen en daarnaast te voorzien in een basisbehoeften dan in Zuid-Kennemerland. In IJmond kan ongeveer 19% van de huurders niet voorzien in de basisbehoeften en in Zuid-Kennemerland is dit 17%. In vergelijking met Zuid-Kennemerland hebben IJmondse huurders in een huurwoning met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens vaker een krappe bestedingsruimte. Ook zijn er in IJmond meer eenoudergezinnen met te weinig inkomen.

In Beverwijk wonen relatief veel huurders met een te laag inkomen. In deze gemeente kan 21% van de huurders niet in de basisbehoeften voorzien (volgens de Nibud-richtlijnen). In Velsen zijn het met name de gezinnen die een kleine beurs hebben. Van de gezinnen (zowel stellen met kinderen als eenoudergezinnen) in Velsen die wonen in een huurwoning heeft

42% een krappe bestedingsruimte. Ook in Heemskerk heeft 42% van de gezinnen een inkomen dat te laag is om in de basisbehoeften te kunnen voorzien.

Kader 2.8 Normbedragen per huishoudtype, 2017*

huishoudtype	basisbehoefte (excl. huur €414)	niet veel maar toereikend (excl. huur €414)
alleenwonend	€661	€769
stel zonder kinderen	€1059	€1206
stel met één kind	€1382	€1561
stel met twee kinderen	€1607	€1810
stel met drie of meer kinderen	€1801	€2022
eenoudergezin met één kind	€1016	€1159
eenoudergezin met twee kinderen	€1210	€1372
eenoudergezin met drie of meer kinderen	€1478	€1668

* Berekening OIS, op basis van normbedragen 2014.

Sociaal minimum (bijstands- en AOW-niveau), 2017

alleenwonend jonger dan 65 jaar	€983
stel zonder kinderen, jonger dan 65 jaar	€1404
eenoudergezin, jonger dan 65 jaar	€983
stel met kinderen, jonger dan 65 jaar	€1404
alleenwonend, 65 jaar en ouder	€1104
stel zonder kinderen, 65 jaar en ouder	€1508
eenoudergezin, 65 jaar en ouder	€1104
stel met kinderen, 65 jaar en ouder	€1508

3 Prettig wonen

In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de verschillende aspecten die bepalen of iemand prettig woont. Zo worden de aspecten leefbaarheid, levensbestendig wonen en duurzaamheid besproken.

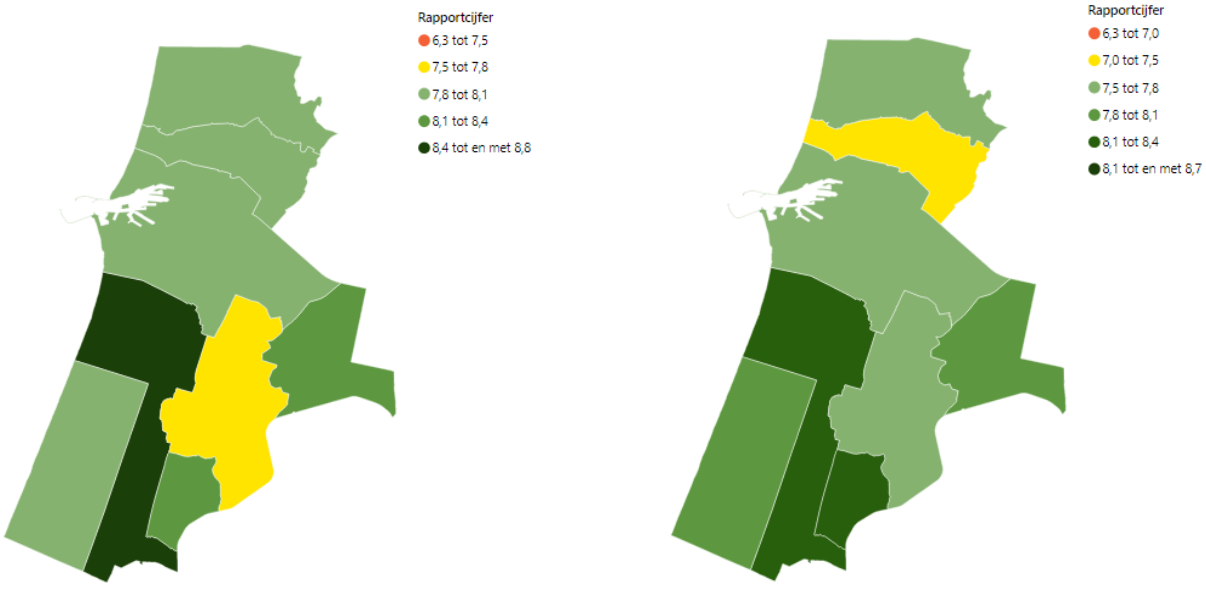
3.1 Leefbaarheid

In de WiMRA enquête is aan bewoners gevraagd om de tevredenheid met hun woning en de buurt waarin zij wonen te scoren door middel van een rapportcijfer. De gemiddelde rapportcijfers per gemeente zijn weergegeven in figuur 3-1.

In het linker kaartbeeld zijn de rapportcijfers voor de tevredenheid met de woning weergegeven. In Haarlem gaf men het laagste cijfer van waardering voor de woning, namelijk een 7,7. In Bloemendaal is men het meest tevreden met de woning, dat blijkt uit een gemiddeld rapportcijfer van een 8,4.

In het rechter kaartbeeld staan de gemiddelde rapportcijfers voor de tevredenheid met de buurt. In Bloemendaal gaven huishoudens behalve voor de woning ook een hoge waardering voor de buurt, een gemiddeld rapportcijfer van een 8,3. Ook Heemstedenaren waarderen de buurt waarin zij wonen en waarderen hun buurt met een 8,2. In Beverwijk is men minder tevreden met de buurt. Dit blijkt uit een gemiddeld rapportcijfer van een 7,2.

figuur 3-1 Tevredenheid met de woning en de buurt, 2017 (rapportcijfers)



3.2 Levensloopbestendig wonen

Levensloopbestendig wonen is minder relevant voor jongere huishoudens, vandaar dat in deze paragraaf alleen de uitkomsten van huishoudens vanaf 55 jaar worden besproken.

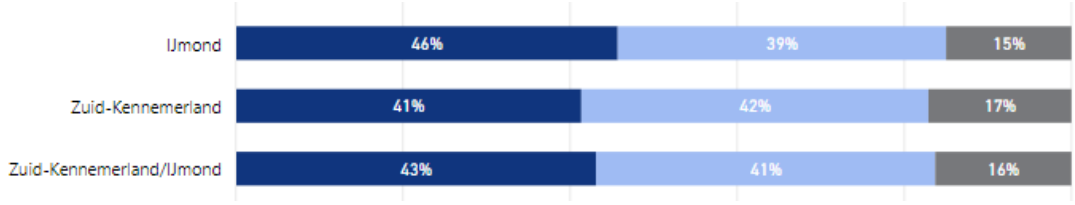
Geschiktheid van de woning bij het ouder worden

In het bovenste deel van figuur 3-2 staat in hoeverre bewoners in de leeftijd 55 tot 74 jaar zelf denken dat hun woning geschikt is om oud in te worden. Verreweg de meeste 55-75 jarigen denken dat hun woning geschikt is of geschikt te maken. Slechts 16% geeft aan dat dit niet het geval is. Huishoudens van 75 jaar en ouder zijn nog optimistischer over de geschiktheid van hun woning om (nog) ouder in te worden.

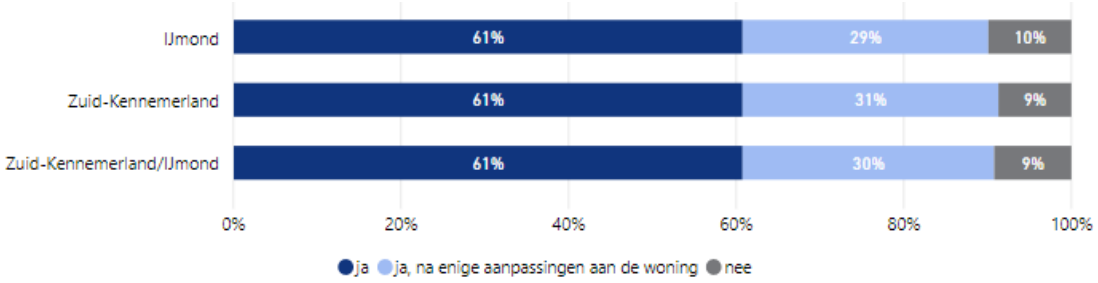
De mate van geschiktheid van de woningen, naar het oordeel van de bewoners van 55 jaar en ouder, verschilt nauwelijks tussen de deelregio's.

figuur 3-2 Denkt u dat uw huidige woning geschikt is om oud in te worden?, 2017 (procenten)

huishoudens van 55 tot 74 jaar



huishoudens van 75 jaar en ouder



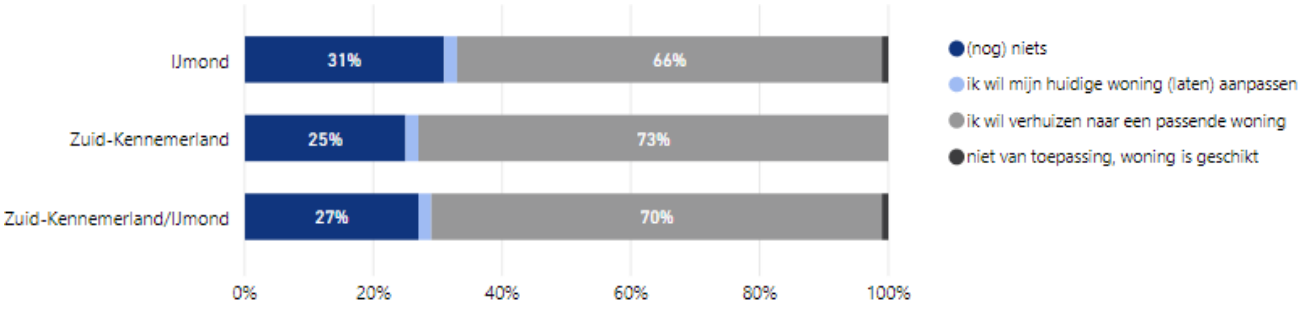
In Bloemendaal hebben relatief weinig huishoudens aangegeven dat hun woning al levensloopbestendig is, namelijk 36% in de leeftijd 55 tot 74 jaar en 53% van de huishoudens van 75 jaar en ouder. Wel hebben relatief veel huishoudens gemeld dat hun woning geschikt gemaakt kan worden na enige aanpassingen. In Heemskerk en Haarlem heeft minder dat één op de tien oudere huishoudens (75+) aangegeven dat hun woning niet levensloopbestendig (te maken) is. Dit verschil is voor een deel te verklaren doordat 55-plussers in Bloemendaal en Heemstede veelal in eengezinshuizen wonen, terwijl senioren in Haarlem naar verhouding vaker een appartement bewonen. Door ouderen bewoonde appartementen zijn al gelijkvloers (met uitzondering van maisonnettes) en beschikken meestal over een lift. De (veelal ruime) eengezinswoningen in Bloemendaal en Heemstede zijn niet gelijkvloers, maar kunnen desnoods worden voorzien van een traplift en andere aanpassingen. Kennelijk zien de meeste oudere bewoners van deze woningen daar wel mogelijkheden toe.

Woning niet geschikt

Wanneer de woning niet geschikt blijkt, zijn er drie opties: verhuizen, een (ingrijpende) aanpassing of afwachten (niets doen). Het overgrote deel van de huishoudens waarvan de woning niet geschikt is om oud in te worden geeft aan te willen verhuizen naar een passende woning. In de regio heeft 70% van deze huishoudens een verhuiswens uitgesproken indien de woning ongeschikt is. Let wel: dit is 70% van een kleine minderheid van alle senioren en

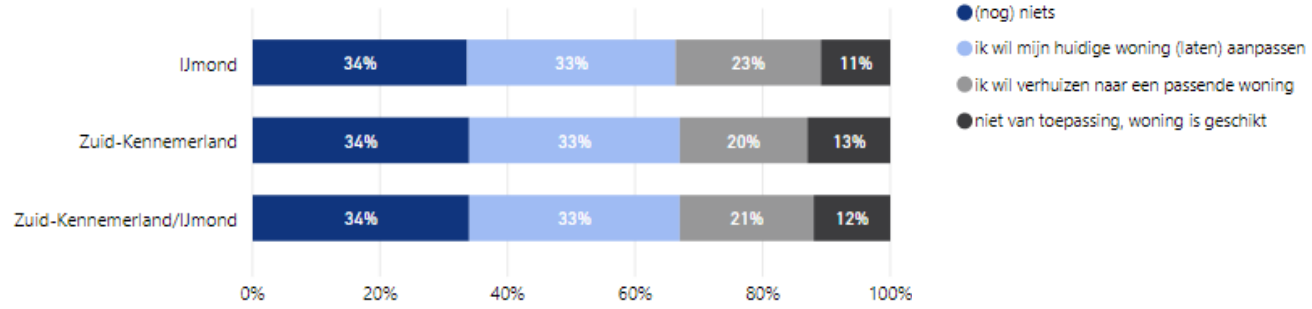
het wil nog niet zeggen dat men al concrete verhuisplannen heeft. In Zuid-Kennemerland geven meer huishoudens met een niet geschikte woning aan te willen verhuizen naar een passende woning dan in IJmond. Ongeveer één derde van de huishoudens met een niet geschikte woning geeft aan (nog) geen actie te ondernemen.

figuur 3-3 Wanneer uw woning niet geschikt is om oud in te worden, wat wilt u daar dan aan doen? naar leeftijd 55+, 2017 (procenten) [9]



Van de huishoudens waarvan de woning na aanpassingen geschikt is om oud in te worden geeft 34% aan af te wachten en dus nog geen actie te ondernemen. Eén op de drie huishoudens geeft aan wel actie te willen ondernemen en de huidige woning aan te willen laten passen. In de regio heeft 21% van de huishoudens waarvan de huidige woning na aanpassingen levensloopbestendig zou zijn aangegeven alsnog te willen verhuizen naar een passende woning. Aanpassen (indien mogelijk) geniet dus de voorkeur boven verhuizen.

Wanneer uw woning na aanpassingen geschikt is om oud in te worden, wat wilt u daar dan aan doen? naar leeftijd 55+, 2017 (procenten)



In Bloemendaal geeft 89% van de huishoudens waarvan de woning niet geschikt is om ouder te worden aan dat zij willen verhuizen naar een passende woning. In vergelijking met de andere gemeenten is dit relatief veel.

Ondanks dat de woning (nog) niet levensloopbestendig is, geeft in Velsen en Beverwijk één op de drie huishoudens aan af te wachten en geen actie te ondernemen. In vergelijking met de andere gemeenten is dit relatief veel. Zo geeft op Bloemendaal één op de tien huishoudens met een ongeschikte woning aan geen actie te ondernemen.

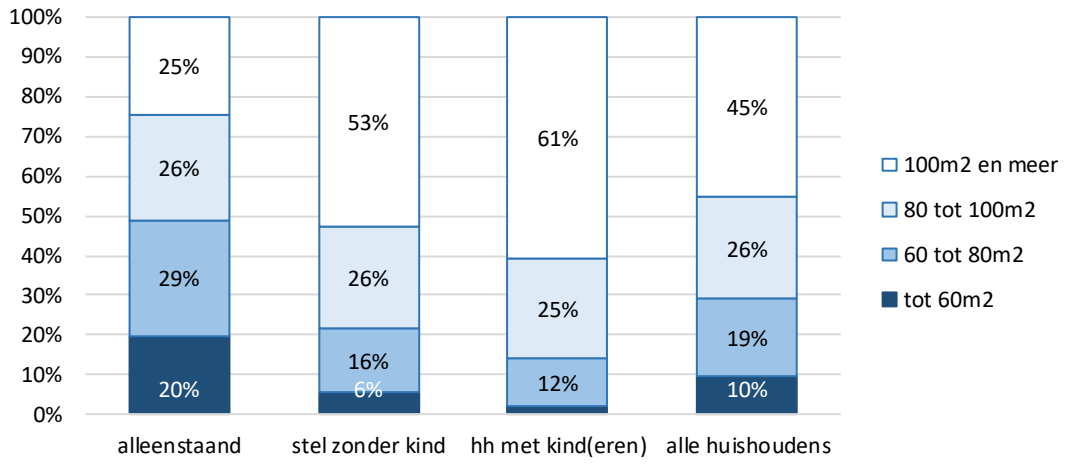
9 Men had bij deze vraag alsnog de mogelijkheid om aan te geven dat de woning geschikt is om oud in te worden, vandaar de antwoordoptie: 'niet van toepassing, woning is geschikt'.

Het idee om de woning aan te passen speelt vooral onder huishoudens in Haarlemmerliede en Spaarnwoude. In deze gemeente heeft een groot deel van de huishoudens (42%) met een ongeschikte woning aangegeven deze aan te willen passen.

3.3 Krap of ruim wonen

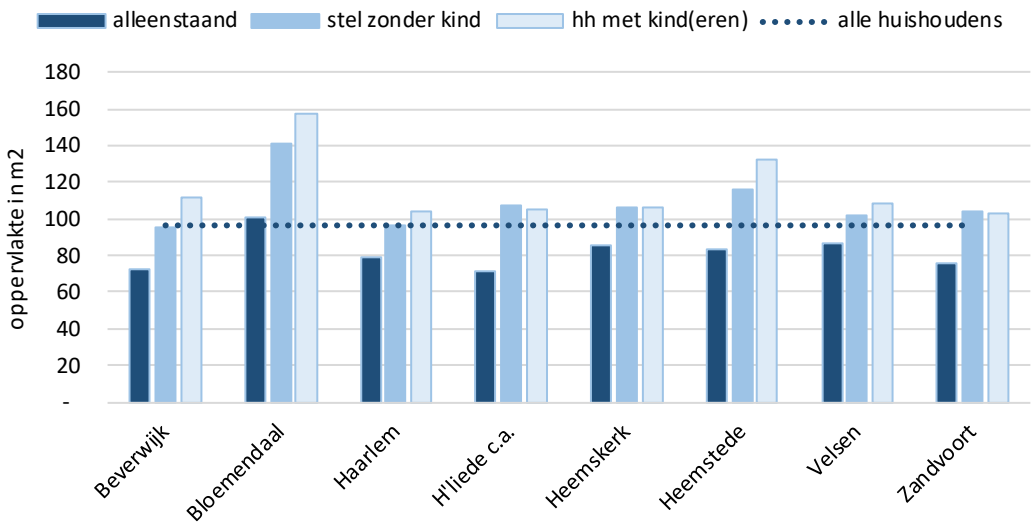
De grootte van de woning hangt voor een belangrijk deel samen met het type huishouden. Bij alleenstaanden loopt de grootte van de woning wel sterk uiteen. Alleenstaanden wonen in vergelijking met andere typen vaak in een woning van minder dan zestig vierkante meter (één op de vijf), maar er zijn ook alleenstaanden die meer dan honderd vierkante meter tot hun beschikking hebben (één op de vier). Huishoudens met kinderen wonen over het algemeen ruimer dan andere typen. Er zijn maar heel weinig huishoudens met kinderen die op minder dan tachtig vierkante meter wonen. Stellen zonder kinderen nemen een tussenpositie in, maar lijken meer op huishouden met kinderen dan op alleenstaanden.

figuur 3-4 Grootte van de woning naar huishoudenstype in Zuid-Kennemerland / IJmond, 2017



Een doorsnee huishoudens in Zuid-Kennemerland / IJmond heeft 97 m2 woonruimte ter beschikking. Dit verschilt niet alleen per type huishouden, maar ook per gemeente. In Bloemendaal wonen alle typen huishoudens ruimer dan hun 'soortgenoten' elders in de regio. Ook alleenstaanden in Bloemendaal wonen op rond de honderd vierkante meter, tegen rond de 71 m2 voor alleenstaanden in Haarlemmerliede en 73 m2 voor alleenstaanden in Beverwijk. In Heemstede wonen stellen en huishoudens met kinderen relatief ruim.

figuur 3-5 Woonoppervlak (mediaan) per type huishouden per gemeente, 2017



3.4 Duurzaamheid van de woning

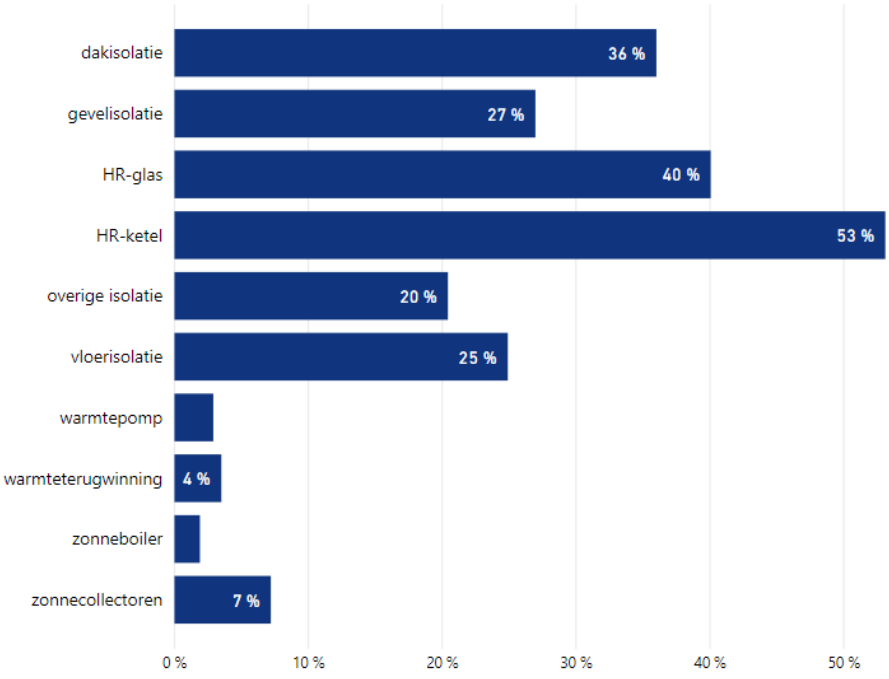
Duurzaamheid is een actueel thema. In het WiMRA onderzoek is aan de bewoners gevraagd in hoeverre hun woning is voorzien van energiebesparende voorzieningen. In het geval dat deze voorzieningen niet aanwezig waren, is gevraagd in hoeverre zij hier wel belangstelling voor hebben.

Aanwezige energiebesparende maatregelen

De meest voorkomende energiebesparende voorzieningen in Zuid-Kennemerland/IJmond zijn een HR-ketel, HR-glas en dakisolatie. Zo heeft 53% van de huishoudens aangegeven dat zij een HR-ketel in de woning hebben, 40% heeft HR-glas en 36% heeft dakisolatie. De energiebesparende voorzieningen die in weinig woningen in de regio aanwezig zijn, zijn een zonneboiler (2%), een warmtepomp (3%) en een warmteterugwinning (4%).

De gemeente waar de meeste energiebesparende voorzieningen aanwezig zijn in woningen is Bloemendaal. In deze gemeente heeft 64% van de huishoudens aangegeven dat in de woning een HR-ketel aanwezig is, 49% beschikt over dakisolatie en 46% over HR-glas. Ook in huishoudens in Heemstede hebben aangegeven dat er relatief veel energiebesparende voorzieningen in hun woning aanwezig zijn. Een gemeente met relatief weinig energiebesparende voorzieningen is Zandvoort. Volgens de huishoudens is in 28% van de woningen dakisolatie aanwezig, in 38% HR-glas en in 45% een HR-ketel.

figuur 3-6 Energiebesparende voorzieningen die in de woning aanwezig zijn in Zuid-Kennemerland/IJmond, 2017

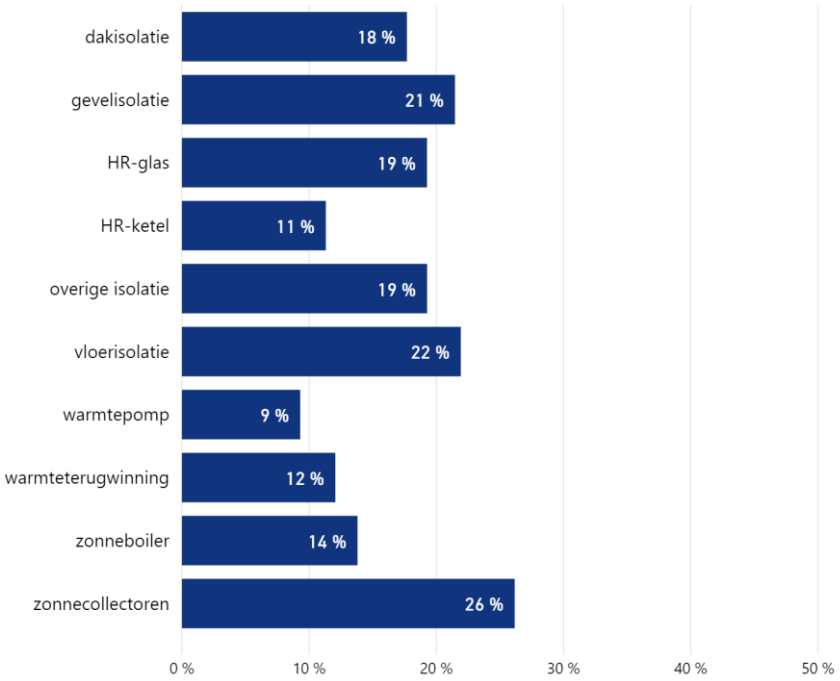


Gewenste energiebesparende aanpassingen

De interesse voor zonnecollectoren is het grootst van de hier onderscheiden mogelijkheden. Zo'n 27% van de huishoudens heeft aangegeven zonnecollectoren te willen aanbrengen. De minst populaire energiebesparende maatregel is een warmtepomp; 9% van de huishoudens geeft aan een warmtepomp te willen aanbrengen.

De belangstelling voor het aanbrengen van zonnecollectoren op de woning loopt uiteen van 22% in Velsen tot 29% in Bloemendaal. In Bloemendaal is er de animo voor het aanbrengen van een warmtepomp het grootste van alle acht gemeenten, namelijk 13%. De interesse voor een HR-ketel is in Bloemendaal zelfs lager dan de interesse voor een warmtepomp. Dit zou verklaard kunnen worden door het feit dat al veel huishoudens in een woning mét HR-ketel wonen. In Velsen is de interesse voor een warmtepomp het laagst van alle afzonderlijke gemeenten. Zo'n 6% van de huishoudens in Velsen heeft aangegeven interesse te hebben in het aanbrengen van een warmtepomp.

figuur 3-7 Welke energiebesparende voorzieningen zou u willen aanbrengen?, 2017, in Zuid-Kennemerland/IJmond



Verschillen tussen huurders en eigenaren

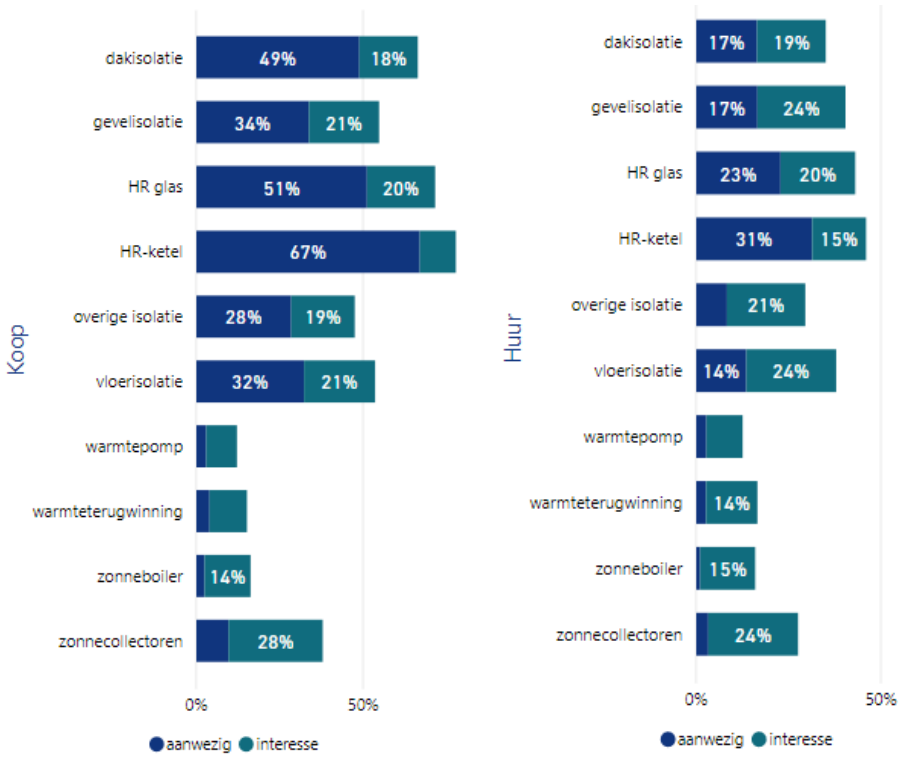
In koopwoningen zijn verschillende energiebesparende maatregelen al beduidend vaker genomen dan in huurwoningen. De meest getroffen energiebesparende maatregel in koopwoningen is de HR-ketel. In koopwoningen is een HR-ketel zowel in de regio als in de deelregio's meer dan twee keer zo vaak aanwezig als in huurwoningen. Ook HR-glas en dakisolatie komen veelvuldig voor in koopwoningen.

Onder huurders is er wel veel interesse voor energiebesparende maatregelen. De meeste interesse van huurders gaat uit naar gevelisolatie, vloerisolatie en zonnecollectoren. Huurders hebben relatief weinig interesse in een warmtepomp. Ook woningeigenaren lopen niet warm voor deze energiebesparende maatregel.

Het verschil tussen koop- en huurwoningen zien we in alle gemeenten terug. In koopwoningen zijn overal al meer voorzieningen getroffen dan in huurwoningen. Met name HR-ketels zijn in koopwoningen gemeengoed, evenals HR-glas en andere vormen van isolatie.

In de gemeente Zandvoort zijn in huurwoningen relatief weinig energiebesparende maatregelen getroffen. Zo heeft 10% van de huurwoningen in Zandvoort dakisolatie en 7% gevelisolatie. In de deelregio Zuid-Kennemerland heeft 16% van de huurwoningen gevelisolatie en dakisolatie. Zandvoortse huurders hebben wel interesse in deze maatregelen.

figuur 3-8 Aanwezigheid van en interesse in energiebesparende maatregelen in Zuid-Kennemerland/IJmond, naar koop en huur, 2017 (procenten)



Is men bereid te investeren?

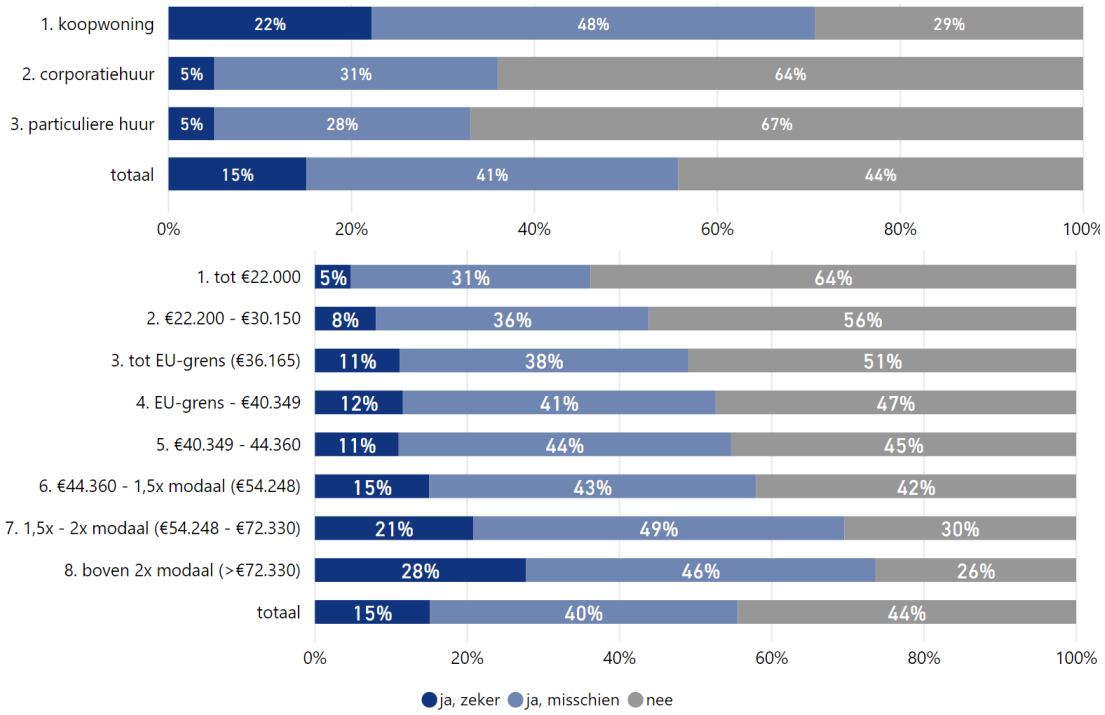
Interesse in energiebesparing betekent nog niet dat bewoners ook zonder meer bereid zijn om hierin te investeren. Slechts 5% van de huurders is zeker bereid een hogere huur te betalen in ruim voor energiebesparing, nog eens rond de 30% is daar misschien toe bereid en de rest, twee derde dus, is daar hoe dan ook niet toe bereid (figuur 3-9).

Woningeigenaren zijn vaker zeker of misschien bereid te investeren dan huurders, maar ook onder woningeigenaren is slechts 22% daar zeker toe bereid. Corporatiehuurders zijn net iets vaker bereid te investeren dan huurders in de particuliere sector. Dit wijkt af van de uitkomsten op MRA niveau. Binnen de MRA zijn particuliere huurders juist vaker bereid te investeren dan corporatie huurders.

Ook het inkomen blijkt invloed te hebben op te mate van bereidheid om te investeren in energiebesparende maatregelen. Hoe hoger het inkomen, hoe hoger de bereidheid om te investeren.

In Bloemendaal is de bereidheid om zeker of misschien te investeren in de verduurzaming van de woning het grootst, 17% van de huishoudens heeft aangegeven zeker te willen investeren en 47% wil dit misschien. In Zandvoort, Beverwijk en Velsen is er de minste bereidheid om te investeren. In deze gemeenten heeft 13% à 14% van de huishoudens gemeld zeker te willen investeren en 37% à 38% wil dit mogelijk. Ook in de afzonderlijke gemeenten is de bereidheid van woningeigenaren om te investeren in een duurzame woning groter dan onder huurders. In de gemeenten waar de bereidheid per inkomensgroep bekend is, is ook duidelijk een inkomenseffect zichtbaar: huishoudens met een hoger inkomen zijn vaker zeker of misschien bereid te investeren in verduurzaming dan huishoudens met een lager inkomen.

figuur 3-9 Bent u bereid te investeren in uw woning, of een hogere huur te betalen voor energiebesparende voorzieningen?, 2017



De redenen om niet te willen investeren lopen uiteen. De meest genoemde reden waarom men niet bereid is te investeren in de verduurzaming van de woning is dat het te duur is (40%). Een ander veel genoemde reden is dat het al aanwezig is, 30% van de huishoudens heeft dit als reden genoemd.

Voor huurders zijn de vermeende kosten die verbonden zijn aan de maatregelen de grootste blokkade, op afstand gevolgd door verhuisplannen en het al voldoende aanwezig zijn van deze maatregelen. Kennelijk is men niet overtuigd dat een eventuele hogere huur zal worden goedgemaakt door een lagere energierekening. Woningeigenaren hebben veelal aangegeven niet te willen investeren, omdat er al energiebesparende maatregelen aanwezig zijn of dat zij deze maatregelen te duur vinden. Deze belemmeringen voor huurders en eigenaren vinden we in alle gemeenten terug.

Naarmate het inkomen van een huishouden hoger ligt zijn kosten een minder grote belemmering. Ook dit is in alle gemeenten het geval. De belangrijkste reden om niet te willen investeren voor huishoudens met een inkomen meer dan 1,5x modaal is dat er al voldoende energiebesparende maatregelen aanwezig zijn.

figuur 3-10 Waarom bent u niet bereid om te investeren of een hogere huur te betalen, voor energiebesparende maatregelen? (meerdere antwoorden mogelijk) in Zuid-Kennemerland/IJ-mond naar eigendom en inkomen.

categorieën	al voldoende aanwezig	te duur	te veel gedoe	geen interesse	heb verhuisplannen	anders	weet niet
1. koopwoning	43 %	24 %	12 %	15 %	15 %	13 %	3 %
2. corporatiehuur	24 %	51 %	7 %	9 %	12 %	16 %	1 %
3. particuliere huur	18 %	46 %	6 %	8 %	24 %	18 %	1 %
1. tot €22.000	20 %	54 %	8 %	7 %	13 %	16 %	0 %
2. €22.200 - €30.150	25 %	47 %	10 %	9 %	11 %	16 %	0 %
3. tot EU-grens (€36.165)	33 %	41 %	8 %	10 %	14 %	14 %	2 %
4. EU-grens - €40.349	30 %	39 %	10 %	16 %	17 %	12 %	1 %
5. €40.349 - 44.360	35 %	30 %	9 %	9 %	16 %	20 %	0 %
6. €44.360 - 1,5x modaal (€54.248)	37 %	37 %	7 %	9 %	20 %	13 %	1 %
7. 1,5x - 2x modaal (€54.248 - €72.330)	37 %	28 %	9 %	13 %	19 %	15 %	1 %
8. boven 2x modaal (>€72.330)	43 %	25 %	9 %	11 %	25 %	13 %	1 %

4 Verhuisbewegingen

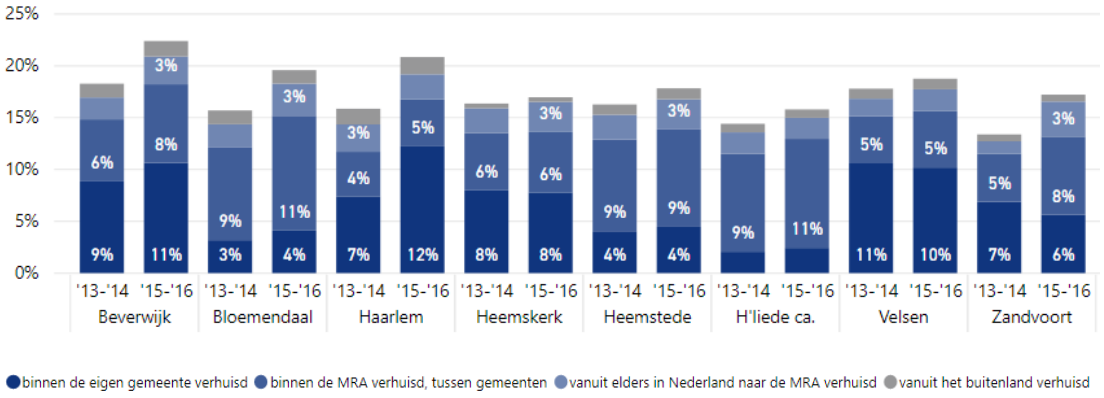
Ruim een op de vijf huishoudens in Zuid-Kennemerland/IJmond is de afgelopen twee jaar verhuisd. Veel verhuizingen vonden plaats binnen de eigen gemeente, maar er werd ook veelvuldig binnen de regio naar een andere gemeente (meestal een buurgemeente) verhuisd. Haarlem kende per saldo een uitstroom naar de rest van de regio, maar een relatief grote instroom uit overige delen van de MRA, vooral uit Amsterdam. De verschillende verhuisstromen zijn verschillend qua samenstelling en er zijn ook andere woningen bij betrokken.

4.1 Verhuisstromen

Verhuisdynamiek

Ruim één op de vijf huishoudens in Zuid-Kennemerland/IJmond is in de jaren 2015 of 2016 verhuisd. Ten opzichte van de jaren 2013/14 werd er meer verhuisd, hetgeen te maken kan hebben met het aantrekken van de woningmarkt na de crisis. Veel van deze verhuizingen vonden plaats binnen de eigen gemeente, maar dit aandeel verschilt sterk. In kleine gemeenten is de invloed van buiten over het algemeen groter dan in grote gemeenten, waar logischerwijze meer mogelijkheden zijn om binnen de gemeentegrenzen een (andere) woning te vinden.

figuur 4-1 Aandeel recent verhuisde huishoudens, naar herkomst



Verhuizingen tussen gemeenten

Verhuizingen naar een andere gemeenten vinden vooral plaats over korte afstand, ofwel naar buurgemeenten. Binnen de regio Zuid-Kennemerland/IJmond zijn in de jaren 2015 en 2016 (bij elkaar) 7.140 huishoudens verhuisd naar een andere gemeente in de regio. Uit de rest van de MRA (24 gemeenten) hebben zich in dezelfde periode bij elkaar bijna 6.000 huishoudens gevestigd, terwijl er uit Zuid-Kennemerland/IJmond iets meer dan 4.500 huishoudens naar de rest van de MRA zijn vertrokken. De balans met de rest van de MRA viel dus positief uit (meer vestigers dan vertrekkers). Er is in 2015/16 meer tussen gemeenten verhuisd dan in de jaren 2013/14, zowel intern tussen gemeenten binnen Zuid-Kennemerland/IJmond als met gemeenten in de rest van de MRA (zie tabel 4-1 en tabel 4-2).

tabel 4-1 Instroom huishoudens uit andere delen van de regio en de MRA (bron: CBS/OIS)[10]

	uit een andere gemeente in Zuid-Kennemerland/IJmond		uit Amsterdam		uit overig MRA	
gevestigd in	2013-2014	2015-2016	2013-2014	2015-2016	2013-2014	2015-2016
Beverwijk	840	1.090	120	170	170	220
Bloemendaal	600	760	200	240	70	100
Haarlem	1.940	1.980	1.700	2.330	1.300	1.430
Haarlemmerliede c.a.	120	120	50	80	40	20
Heemskerk	750	790	90	100	120	120
Heemstede	720	780	210	220	140	160
Velsen	1.020	1.210	190	260	200	210
Zandvoort	320	410	130	170	100	140
	6.310	7.140	2.690	3.570	2.140	2.400

tabel 4-2 Uitstroom huishoudens naar andere delen van de regio en de MRA (bron: CBS/OIS)

	naar een andere gemeente in Zuid-Kennemerland/IJmond		naar Amsterdam		naar overig MRA	
vertrokken uit	2013-2014	2015-2016	2013-2014	2015-2016	2013-2014	2015-2016
Beverwijk	840	870	100	140	160	160
Bloemendaal	610	700	200	230	50	80
Haarlem	2.040	2.460	1.200	1.330	900	1.260
Haarlemmerliede c.a.	160	130	40	40	30	60
Heemskerk	650	820	110	110	90	120
Heemstede	620	700	210	200	140	160
Velsen	1.080	1.120	220	220	180	240
Zandvoort	310	340	100	90	90	90
	6.310	7.140	2.180	2.360	1.640	2.170

Amsterdam was in 2015/16 goed voor 3.570 vestigers, terwijl 2.360 huishoudens uit Zuid-Kennemerland/IJmond naar Amsterdam vertrokken. Daarmee neemt Amsterdam meer dan de helft van zowel de vestigers uit als de vertrekkers naar de MRA exclusief Zuid-Kennemerland/ IJmond voor zijn rekening. Het vestigingsoverschot met de overige 24 gemeenten in de MRA komt dan ook grotendeels op het conto van Amsterdam en is toegenomen ten opzichte van 2013/14.

Het is vooral Haarlem dat een uitwisseling kent met huishoudens in de rest van de MRA. En het is ook vooral Haarlem dat een positieve balans (een vestigingsoverschot) heeft met de rest van de MRA en dan met name met Amsterdam. In twee jaar tijd vestigden zich 1.000 Amsterdamse huishoudens meer in Haarlem dan er Haarlemse huishoudens naar Amsterdam verhuisden. In 2013/14 was het verschil nog 500. Van de andere gemeenten telde Zandvoort in 2015/16 het grootste vestigingsoverschot met Amsterdam (plus 80).

10 In tegenstelling tot reguliere migratiestatistieken, die in personen rekenen, betreft het in deze en de volgende tabellen verhuisde (hoofden van) huishoudens. Ten behoeve van deze analyse zijn door OIS maatwerk-tabellen gemaakt op basis van CBS Microdata. Deze gegevens zijn dus niet gebaseerd op WiMRA, maar op registraties en daarom zeer nauwkeurig. Aantallen zijn afgerond op tientallen.

Verhuizingen binnen de regio

De 7.140 intra-gemeentelijke verhuizingen binnen Zuid-Kennemerland/IJmond heffen elkaar op de schaal van de regio per definitie op. Binnen de regio zijn er echter wel plussen en minnen (zie tabel 4-3 en tabel 4-4). Haarlem 'verloor' per saldo 480 aan de rest van de regio (2.460 vertrekkers, 1.980 vestigers). Duidelijke plussen waren er in Beverwijk, Velsen, Heemstede, Zandvoort en Bloemendaal. In Heemskerk en Haarlemmerliede was de balans binnen de regio nagenoeg in evenwicht. Ten opzichte van de jaren 2013/14 hebben vooral Haarlem en in mindere mate Heemskerk meer huishoudens zien vertrekken, terwijl Beverwijk, Velsen, Bloemendaal en Zandvoort meer vestigers uit de rest van de regio trokken.

Als we Haarlem even buiten beschouwing laten is er weinig uitwisseling tussen Zuid-Kennemerland en IJmond. Verhuisbewegingen tussen Beverwijk en Heemstede (en omgekeerd) bijvoorbeeld zijn er in de vier jaren bij elkaar niet of nauwelijks geweest.

tabel 4-3 Verhuizingen van huishoudens tussen gemeenten in de Zuid-Kennemerland/IJmond, 2013/14 (bron: CBS/OIS)

	vertrokken uit								
gevestigd in	Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	H'liede c.a.	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	totaal
Beverwijk	-	10	100	-	500	10	210	10	840
Bloemendaal	10	-	400	-	-	90	60	40	600
Haarlem	100	400	-	110	60	450	610	210	1.940
H'liede c.a.	-	-	100	-	-	10	10	-	120
Heemskerk	560	-	60	-	-	-	130	-	750
Heemstede	10	90	540	10	10	-	30	30	720
Velsen	160	60	650	30	80	20	-	20	1.020
Zandvoort	-	50	190	10	-	40	30	-	320
	840	610	2040	160	650	620	1080	310	6.310

tabel 4-4 Verhuizingen van huishoudens tussen gemeenten in de Zuid-Kennemerland/IJmond, 2015/16 (bron: CBS/OIS)

	vertrokken uit								
gevestigd in	Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	H'liede c.a.	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	totaal
Beverwijk	-	10	160	10	660	-	230	20	1.090
Bloemendaal	10	-	500	-	-	140	70	40	760
Haarlem	120	420	-	90	80	470	610	190	1.980
H'liede c.a.	-	-	100	-	-	-	20	-	120
Heemskerk	590	-	70	-	-	-	120	10	790
Heemstede	-	130	560	-	10	-	40	40	780
Velsen	140	80	820	30	70	30	-	40	1.210
Zandvoort	10	60	250	-	-	60	30	-	410
	870	700	2460	130	820	700	1120	340	7.140

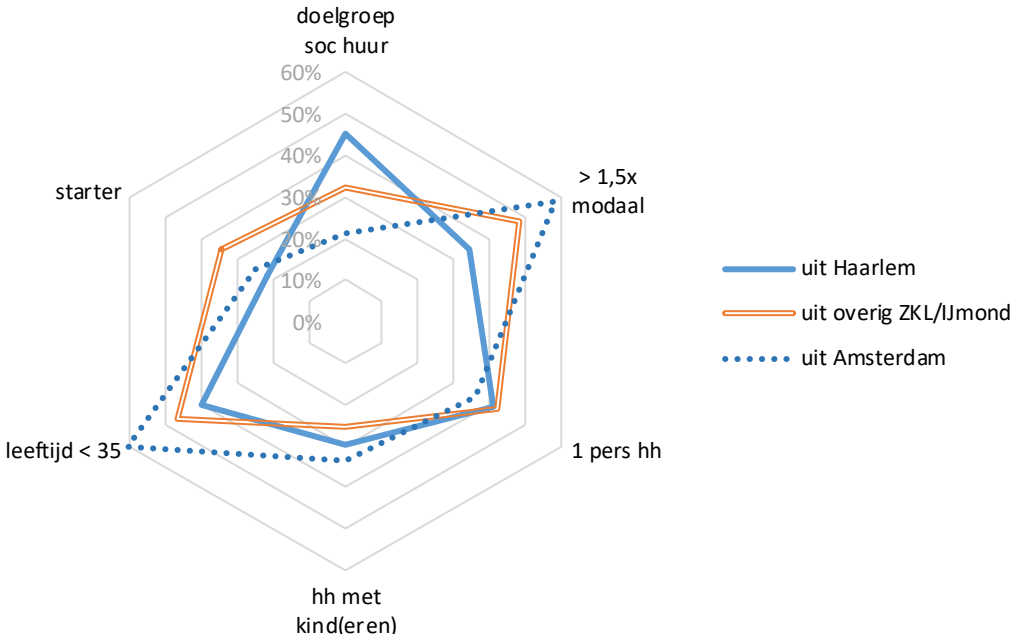
4.2 Selectiviteit van de verhuizingen

Niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief zijn er verschillen tussen de diverse verhuisstromen. Voor de grotere stromen is dit in beeld te brengen met behulp van WiMRA. In bijgaande profielen zijn telkens de kenmerken van de grootste vestigingsstroom vergeleken met de kenmerken van recent verhuisden binnen het 'eigen' deelgebied.

Naar Haarlem

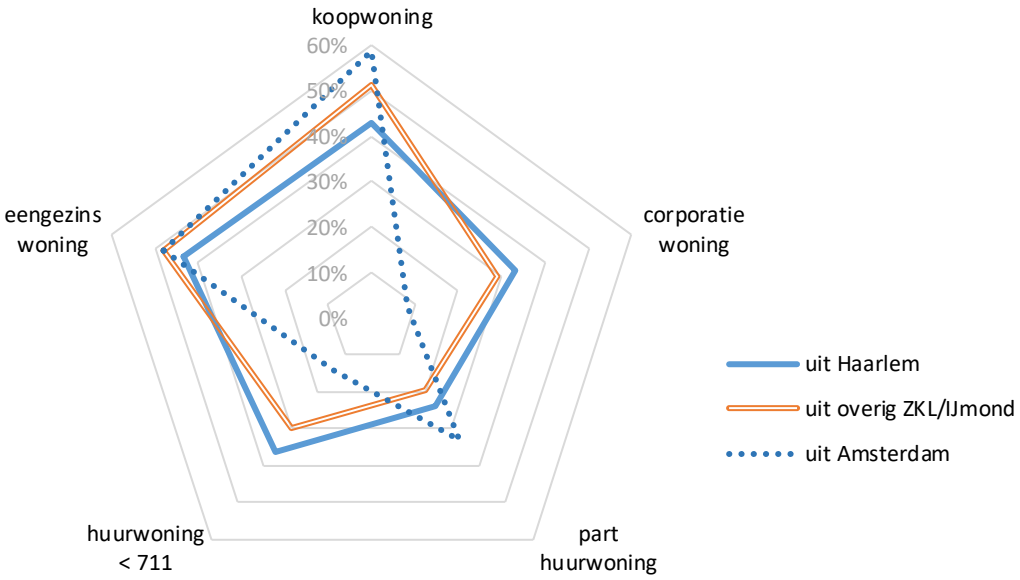
Recent verhuisden binnen Haarlem verschillen op een aantal kenmerken van recente instromers in Haarlem uit de rest van Zuid-Kennemerland en IJmond (zie figuur 4-2). Instromers uit de rest van de regio zijn jonger en vaker starter (voorheen niet zelfstandig wonend), maar behoren minder vaak tot de doelgroep voor de sociale huur en hebben vaker een inkomen van meer dan 1,5 keer modaal. Het zijn minder vaak huishoudens met kinderen, maar vaker (jonge) stellen. Kijken we naar de woningen die ze hebben betrokken (figuur 4-3), dan is dat vaker een koopwoning en vaker een eengezinswoning (in vergelijking met recent verhuisden uit Haarlem zelf).

figuur 4-2 Profiel van recent verhuisden in Haarlem, naar geografische herkomst



Zoals we zagen oefent Haarlem tevens grote aantrekkingskracht uit op huishoudens uit Amsterdam. Deze stroom wijkt aanzienlijk af van en recent verhuisden uit Haarlem zelf en ook van de instroom uit de rest van de regio. Amsterdammer zijn vaker jonger dan 35 jaar, vaker een huishoudens met kinderen (lees: jonge gezinnen) en beschikken vaker over een inkomen van meer dan 1,5 keer modaal. Het zijn minder vaak starters, dat wil zeggen dat ze in Amsterdam al een woning hadden. Amsterdammers betrokken in Haarlem relatief vaak koopwoningen en eengezinswoningen. Ook kwamen Amsterdammer meer dan de andere groepen in particuliere huurwoningen terecht. Corporatiewoningen en huurwoningen met een sociale huurprijs werden door Amsterdammers maar weinig betrokken.

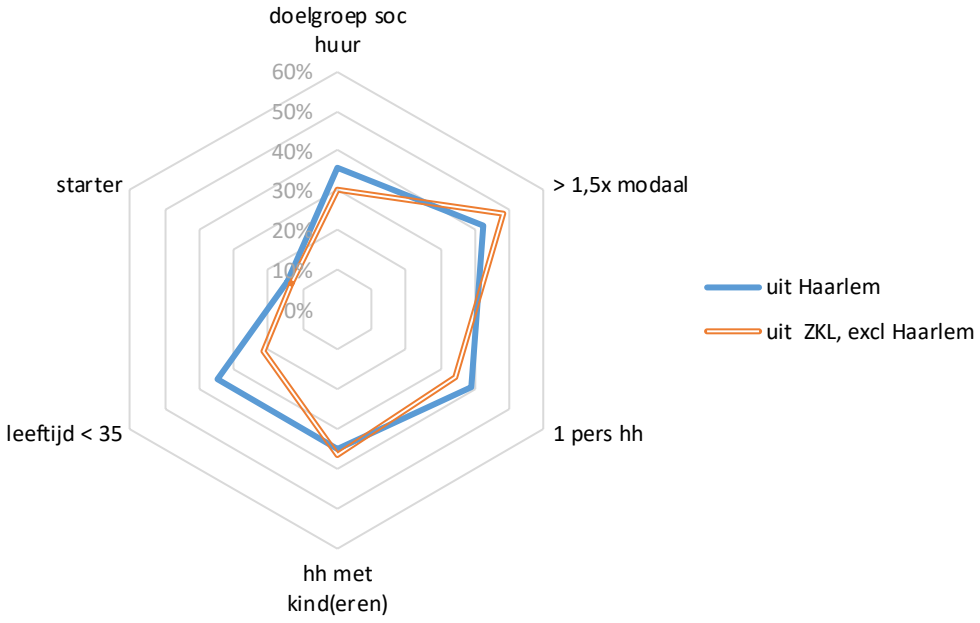
figuur 4-3 Profiel van door recent verhuisden in Haarlem betrokken woningen, naar geografische herkomst van de verhuisden



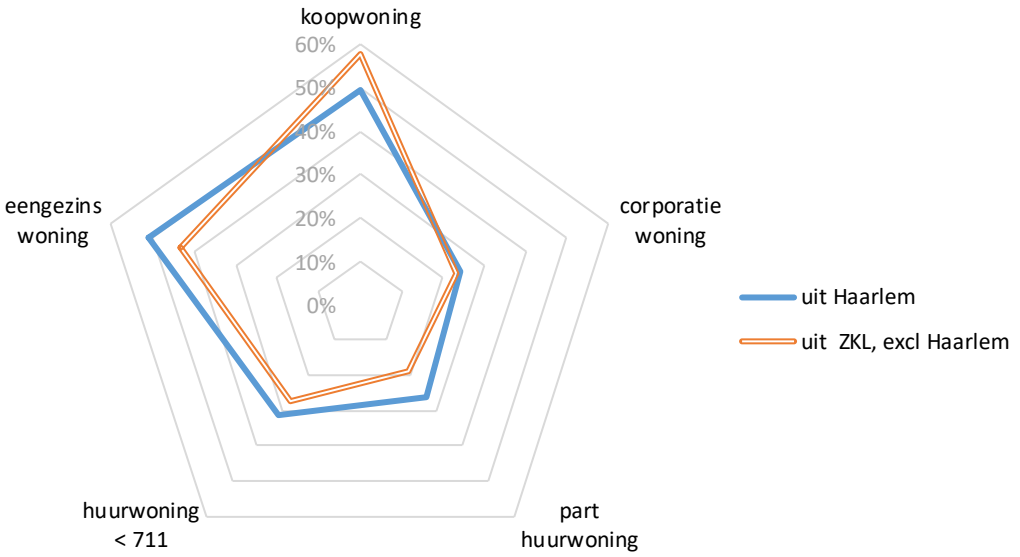
Naar overig Zuid-Kennemerland

De verhuisstromen binnen en tussen de vier overige gemeenten in Zuid-Kennemerland zijn afzonderlijk te klein om een profiel te kunnen maken, maar bij elkaar kan wel de instroom uit Haarlem worden vergeleken met de overige verhuisden binnen deze deelregio.

figuur 4-4 Profiel van recent verhuisden in Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem, naar geografische herkomst



figuur 4-5 Profiel van door recent verhuisden in Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem: betrokken woningen, naar geografische herkomst van de verhuisden



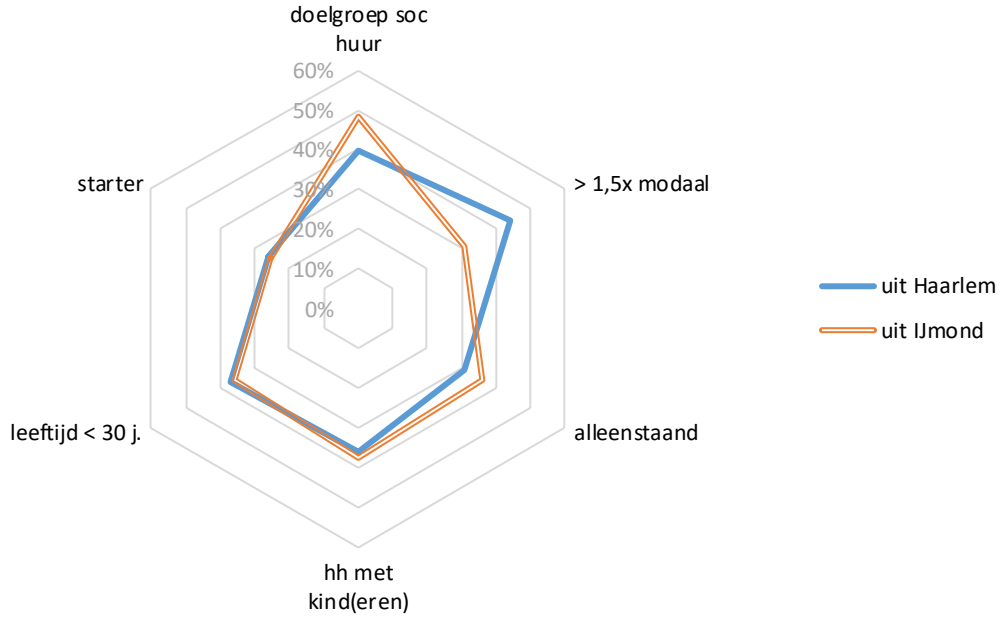
Dan blijkt dat de instroom uit Haarlem naar overig Zuid-Kennemerland relatief vaak bestaat uit jongeren (tot 35 jaar), alleenstaanden en huishoudens behorend tot de doelgroep voor sociale huur. Ze betrokken ook relatief vaak een woning met een sociale huurprijs. Opvallend genoeg was dit vaak een eengezinswoning en een door particuliere verhuurders verhuurde woning (in vergelijking met overige verhuisden uit de deelregio).

Naar IJmond

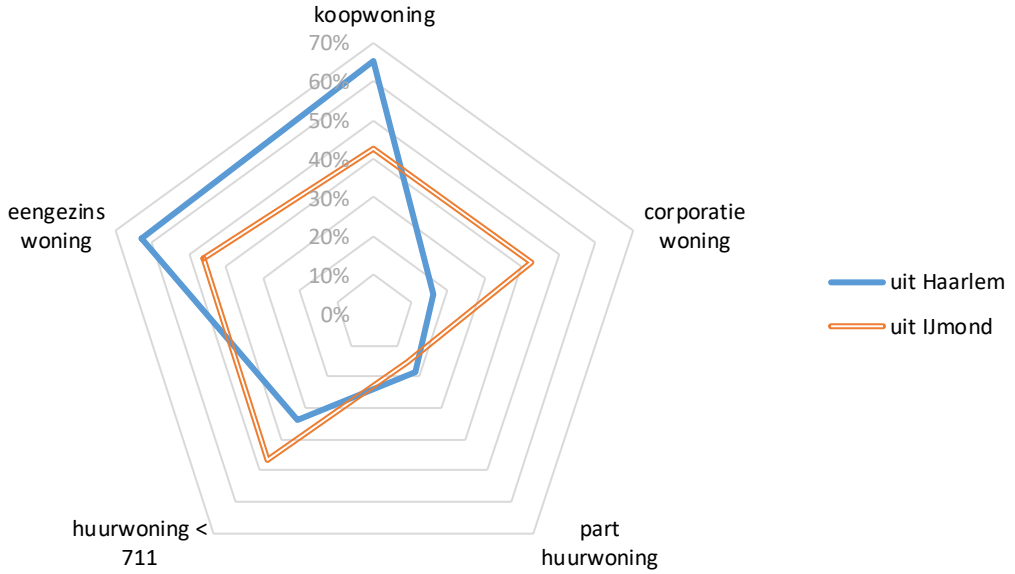
Ook de stroom van Haarlem naar IJmond wijkt af van de instroom uit IJmond zelf. Hier zijn de (ex-)Haarlemmers minder vaak alleenstaand en beschikken ze vaker over een inkomen van meer dan 1,5 keer modaal dan huishoudens die binnen IJmond zijn verhuisd. De instroom uit Haarlem vinden we in IJmond aanzienlijk vaker terug in een koopwoning en vaker in een eengezinswoning dan de intern verhuisden.

Overigens is het niet zo dat de stroom Haarlemmers naar IJmond zo veel rijker is dan de stroom Haarlemmers naar overig Zuid-Kennemerland. Die verschillen zijn niet zo groot. Het is meer dat de intern verhuisden binnen IJmond veel minder vaak over een inkomen van meer dan 1,5 keer modaal beschikken dan de intern verhuisden binnen overig Zuid-Kennemerland. Alles is relatief. Ten opzicht van verhuisden binnen IJmond is de 'import' uit Haarlem welgesteld, ten opzichte van verhuisden binnen overig Zuid-Kennemerland juist niet.

figuur 4-6 Profiel van recent verhuisden in IJmond, naar geografische herkomst



figuur 4-7 Profiel van door recent verhuisden in IJmond betrokken woningen, naar geografische herkomst van de verhuisden



5 Verhuisgeneigdheid en woonwensen

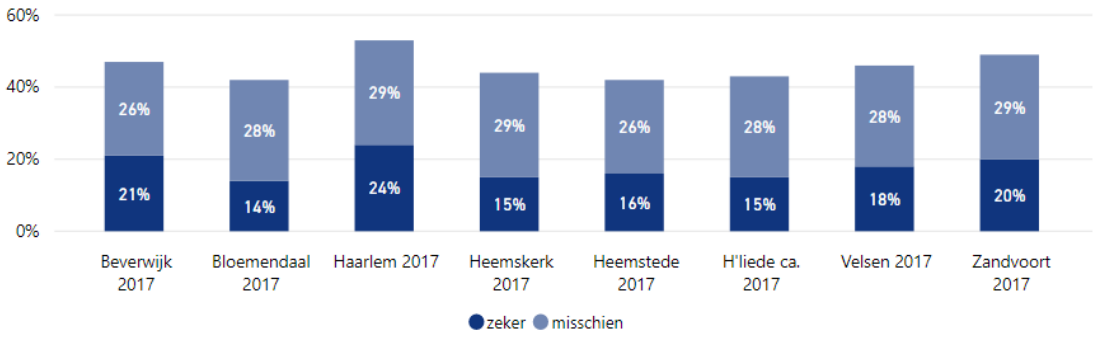
In dit hoofdstuk staan de woonwensen van de huishoudens in Zuid-Kennemerland en IJmond centraal. Allereerst wordt bekeken welk aandeel van de huishoudens wil verhuizen en vervolgens wat de reden is om wel of juist niet te verhuizen. Daarna wordt voor de verhuis geneigde huishoudens onderzocht wat voor soort woning zij zoeken.

5.1 Verhuisgeneigdheid

Bijna de helft (48%) van de huishoudens in Zuid-Kennemerland/IJmond heeft aangegeven (mogelijke) verhuisplannen te hebben. Van deze huishoudens heeft 20% aangegeven zeker te willen verhuizen binnen twee jaar. In vergelijking met 2013 is de totale verhuisgeneigdheid licht gestegen (was 44%). Voor alle duidelijkheid: we hebben het hier over potentiële doorstromers uit Zuid-Kennemerland / IJmond, niet over starters of woningzoekenden van buiten de regio. De totale vraag komt in hoofdstuk 6 aan de orde.

Van de acht gemeenten is in Haarlem de 'zekere' verhuisgeneigdheid het grootst (24%) en in Bloemendaal het kleinst (14%). Dit is voor een belangrijk deel te verklaren door de samenstelling van de bevolking. In Haarlem wonen veel jonge huishoudens, die nog een stap in hun wooncarrière willen maken. In Bloemendaal wonen naar verhouding veel huishoudens die de top van hun wooncarrière al hebben bereikt. De andere gemeenten nemen tussenposities in.

figuur 5-1 Verhuisgeneigdheid (zeker en misschien), 2017

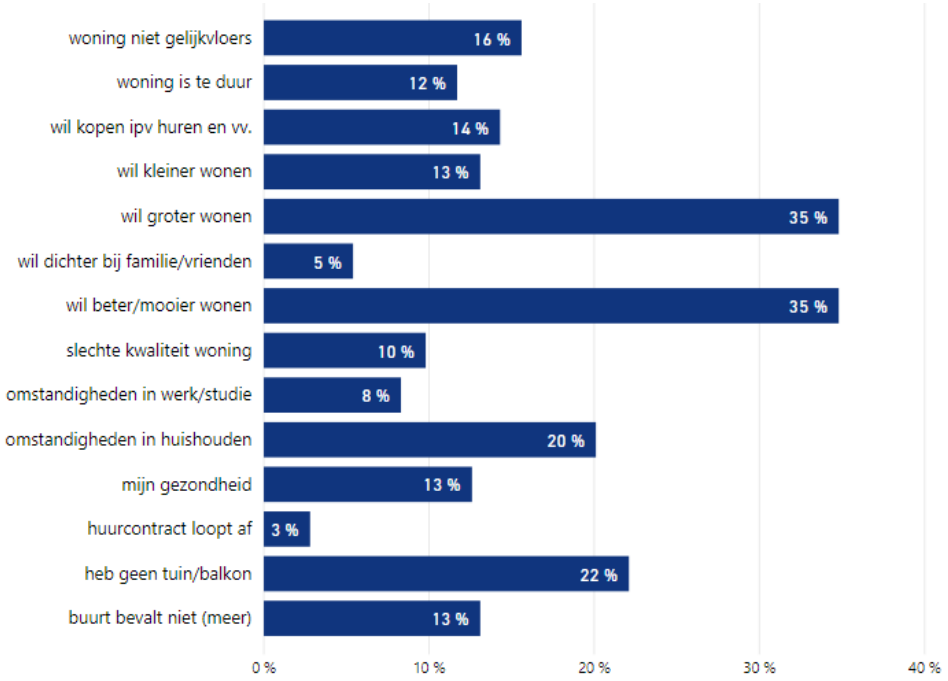


5.2 Redenen om in de huidige woning te blijven of te verhuizen

Redenen om te willen verhuizen

De behoefte om groter en/of mooier en beter te wonen is de belangrijkste redenen voor huishoudens in Zuid-Kennemerland en IJmond om te verhuizen. Ongeveer 35% van de verhuisgeneigde huishoudens geeft aan dat dit een reden is waarom zij willen verhuizen. Andere redenen om te verhuizen zijn de omstandigheden in het huishouden of omdat men op dit moment geen tuin of balkon heeft.

figuur 5-2 Redenen om te verhuizen in Zuid-Kennemerland en IJmond, 2017 (meerdere antwoorden mogelijk)



In de meeste gemeenten willen de meeste huishoudens (mogelijk) verhuizen, omdat zij groter en mooier of beter willen wonen. Bloemendaal en Haarlemmerliede-Spaarnwoude zijn hierop een uitzondering. In Bloemendaal, waar de verhuisgeneigdheid laag is, worden de redenen 'woning niet gelijkvloers' en 'wil kleiner wonen' ongeveer net zo vaak genoemd als dat men groter of beter/mooier wil wonen. In Haarlemmerliede-Spaarnwoude is 'wil groter of beter wonen' wel een vaak genoemde reden om te verhuizen, maar ook dat men graag kleiner wil wonen of omdat de woning niet gelijkvloers.

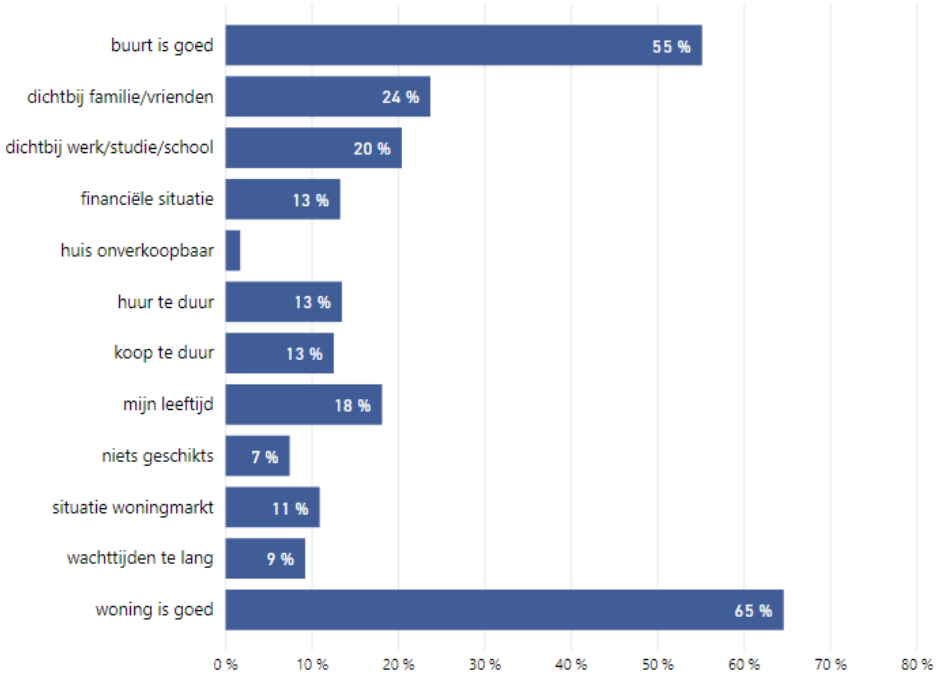
In vergelijking met andere gemeenten is in Haarlem relatief vaak genoemd dat men wil verhuizen omdat men op dit moment een woning heeft zonder tuin of balkon.

Redenen om in de huidige woning te blijven wonen

Veel genoemde redenen om in de huidige woning te blijven is dat de woning en de buurt goed is. In de regio geeft 65% van de huishoudens die geen verhuisplannen heeft aan dat dit komt omdat de woning waarin zij wonen goed is en 55% omdat de buurt waarin zij wonen voldoet. In Zuid-Kennemerland lijkt de krapte op de woningmarkt een grotere factor om niet te verhuizen dan in IJmond. In Zuid-Kennemerland geven meer huishoudens aan niet te verhuizen omdat de wachttijden voor een corporatiewoning te lang zijn, huur- en koopwoningen te duur en vanwege de algehele situatie op de woningmarkt. Mogelijk kan dit verschil verklaard worden door een krappe woningmarkt, zoals bijvoorbeeld in Haarlem.[11]

11 bron: https://www.haarlemsdagblad.nl/haarlem-eo/huizenmarkt-haarlem-loopt-steeds-meer-vast

figuur 5-3 Redenen om in de huidige woning te blijven in Zuid-Kennemerland en IJmond, 2017 (meerdere antwoorden mogelijk)



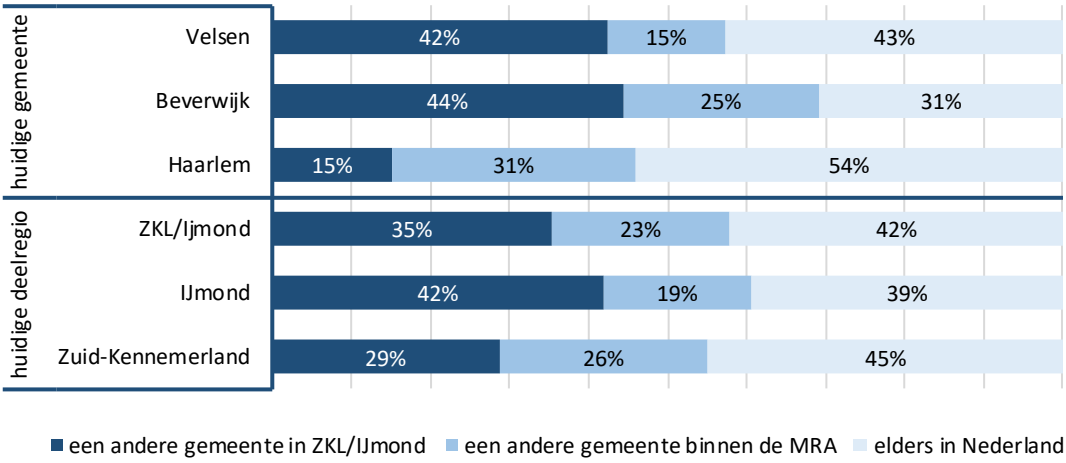
Ook in de afzonderlijke gemeenten zijn 'de woning en de buurt voldoet' de meest genoemde redenen om in de huidige woning te blijven. De toegankelijkheid van de woningmarkt speelt ook mee. Zo geeft in Haarlem 12% van de huishoudens aan niet te verhuizen omdat de wachtlijsten voor een corporatiewoning te lang zijn en 14% geeft aan niet te verhuizen vanwege de algehele situatie op de woningmarkt. In Heemstede geven huishoudens relatief vaak aan niet te verhuizen omdat zij het huren of kopen van een (andere) woning te duur vinden. Het gaat hier wel in alle gevallen om huishoudens die al zelfstandig wonen, dus niet om starters.

5.3 Waar wil men graag wonen?

Indien men wil verhuizen (doorstromen) geeft 69% van huishoudens in Zuid-Kennemerland/IJmond de voorkeur aan een andere woning in de huidige gemeente. De voorkeur voor de eigen gemeente is relatief groot in Haarlem (76% zoekt in Haarlem zelf), Heemskerk (74%) en Zandvoort (73%) en relatief klein in Velsen (59%) en Beverwijk (54%).

Van degenen die naar een andere gemeente in Nederland willen verhuizen geeft ruim één op de drie (35%) aan binnen de regio Zuid-Kennemerland te willen blijven, 23% wil elders in de MRA wonen en de overige 42% zoekt buiten de MRA, elders in Nederland. Hier zijn Haarlemmers juist bovengemiddeld geneigd om de regio te verlaten. Haarlemmers zoeken meer dan gemiddeld in de eigen gemeente, maar als men buiten Haarlem zelf zoekt is dat slechts in 15% van de gevallen in een van de andere zeven regiogemeenten en in de overige gevallen buiten de regio.

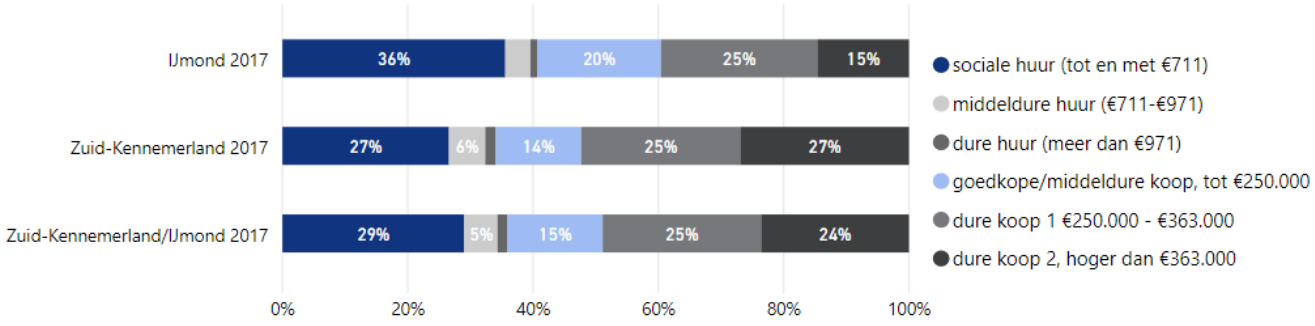
figuur 5-4 Gewenste bestemming van verhuisgeneigden die willen vertrekken uit hun huidige woongemeente, 2017



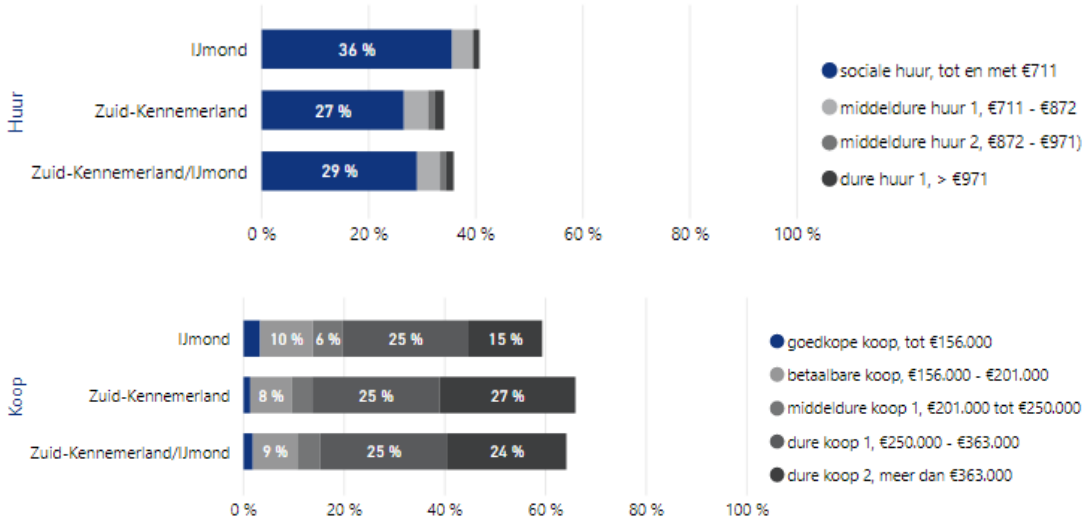
5.4 Gewenst segment

Voor de analyse van gewenste woningen kijken we naar woningzoekenden uit Zuid-Kennemerland die hebben aangegeven in de regio een andere woning te zoeken, aangevuld met doorstromers uit de rest van de MRA die in Zuid-Kennemerland zoeken en verminderd met woningzoekenden die de regio wensen te verlaten. De voorkeur loopt uiteen van een sociale huurwoning (29%) tot koopwoningen van meer dan €250.000 (49%). In de deelregio Zuid-Kennemerland is de vraag naar huurwoningen kleiner dan in IJmond. Van de huishoudens die Zuid-Kennemerland hebben opgegeven als gewenste woonregio geeft 35% de voorkeur aan een huurwoning. In IJmond is dit 40% van de huishoudens. Ook geven huishoudens in Zuid-Kennemerland vaker de voorkeur aan een duurdere huurwoning dan de huishoudens in IJmond.

figuur 5-5 Voorkeur voor segment naar gewenste (deel)regio, 2017



figuur 5-6 Voorkeur voor segment naar gewenste (deel)regio, 2017, (procenten), naar huur en koop (De huur- en koop grafiek tellen samen op tot 100%)



In de gemeenten Beverwijk en Zandvoort is de vraag naar huurwoningen relatief groot. Van de huishoudens die Beverwijk of Zandvoort hebben opgegeven als gewenste woongemeente, wil ruim 40% huren. Onder de huishoudens die graag in Beverwijk (blijven of komen) wonen is de vraag naar een sociale huur woning het grootst, namelijk 42%. In Zandvoort is de vraag naar sociale huurwoningen kleiner.

In Bloemendaal is de vraag naar huurwoningen relatief klein. Van de huishoudens die Bloemendaal hebben opgegeven als gewenste gemeente wil ongeveer 15% huren.

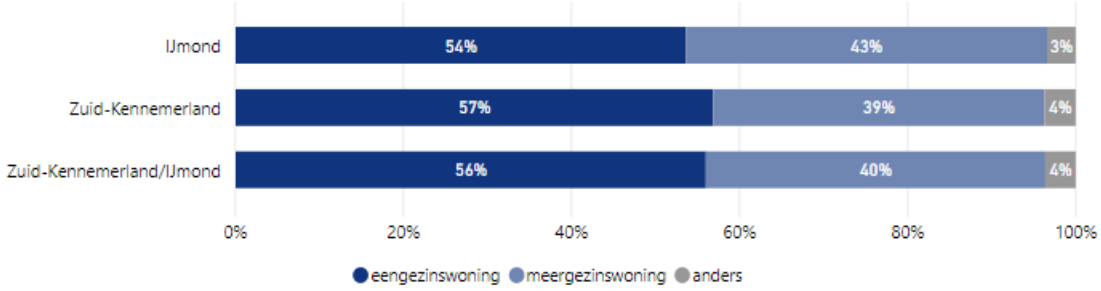
Voorkeur segment naar huishoudenkenmerken

Als nader wordt ingezoomd op de kenmerken van de verhuisgeneigden blijkt dat alleenstaanden en huishoudens met lage inkomens vooral geïnteresseerd zijn in goedkope huurwoningen. Stellen zonder kinderen hebben juist meer interesse voor het duurdere huursegment. Huishoudens met een hoger inkomen zijn met name op zoek naar een koopwoning. Naarmate het inkomen stijgt, stijgt ook de prijsklasse waarin men een woning zoekt. Ook stellen met kinderen zijn vooral op zoek naar een koopwoning veelal in het duurdere prijssegment.

5.5 Gewenst woningtype

De potentiële doorstromers binnen of naar Zuid-Kennemerland/IJmond zijn vaak op zoek naar een eengezinswoning. Ongeveer vier op de tien is geïnteresseerd in een meergezinswoning ofwel een appartement.

figuur 5-7 Gewenst woningtype naar gewenste (deel)regio, 2017 (procenten)

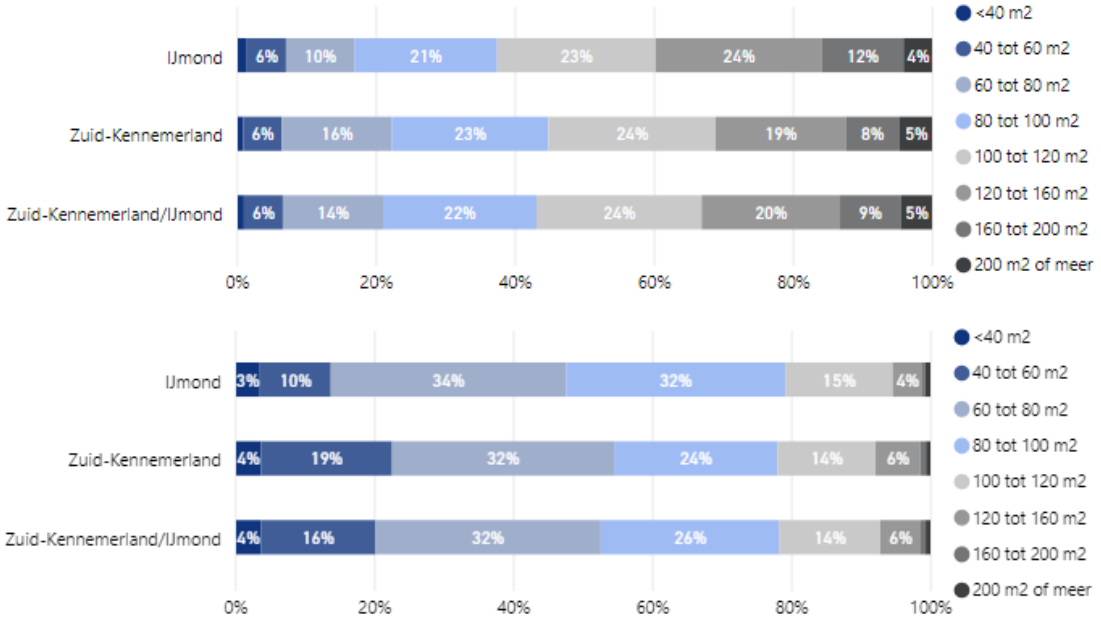


Huishoudens met voorkeur voor Heemstede zijn relatief vaak op zoek naar een eengezinswoning, namelijk in 63% van de gevallen. Ook in Bloemendaal en Haarlem is de interesse voor een eengezinswoning relatief groot. In Zandvoort is de interesse voor een eengezinswoning van alle acht gemeenten het kleinst, namelijk 49%.

Gewenste grootte van de woning

Van de verhuisgeneigden die een eengezinswoning zoeken in de regio, wil het grootste deel (80%) een woning van meer dan 80m^2. Per gewenste deelregio verschilt de gewenste woninggrootte enigszins. Zo zoeken huishoudens in IJmond vaker een woning vanaf 120m^2 dan in Zuid-Kennemerland. In Zuid-Kennemerland zijn huishoudens juist vaker op zoek naar een iets kleinere woning van maximaal 100m^2. Binnen Zuid-Kennemerland loop dit echter sterk uiteen.

figuur 5-8 Gewenste woninggrootte, naar eengezinswoning (boven) en appartementen (onder), 2017



De verhuisgeneigden die in Bloemendaal een woning zoeken, geven de voorkeur aan een grote woning. Van de verhuisgeneigden die een Bloemendaalse meergezinswoning zoeken wil 48% een woning van 100m^2 of meer. Van de verhuisgeneigden die een eengezinswoning

zoeken in deze gemeente wil 82% een woning van 100m^2 of groter. In Zandvoort en Haarlem is men relatief vaak op zoek naar een wat kleinere eengezinswoning van maximaal 100m^2.

5.6 Interesse in zelfbouw en kluswoningen

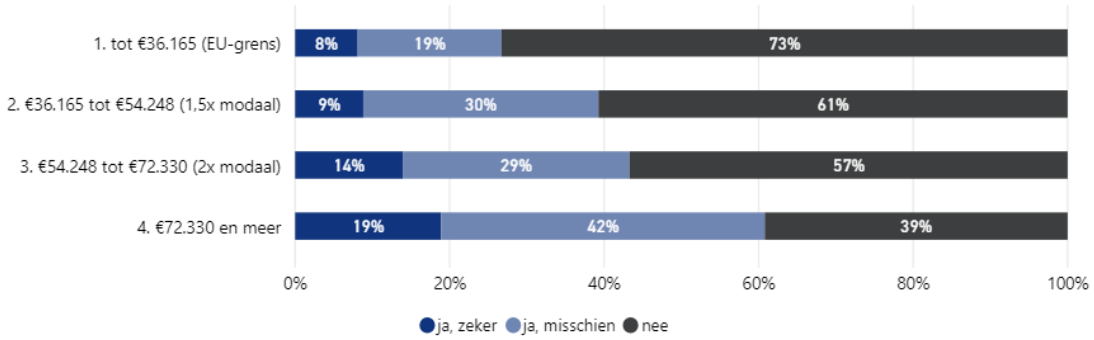
Interesse in zelfbouw

Ongeveer vier op de tien verhuisgeneigden die in binnen of naar Zuid-Kennemerland/IJmond willen doorstromen zijn zeker of misschien geïnteresseerd in zelfbouw. Dit komt overeen met het beeld in de andere regio's in de MRA.

De interesse in zelfbouw neemt sterk toe met het inkomen (zie figuur 5-9). Van de huishoudens met een inkomen tot de EU-grens heeft 27% interesse en van de huishoudens met een inkomen van meer dan 2x modaal heeft 61% interesse. In IJmond hangt de interesse nog sterker samen met inkomen dan in Zuid-Kennemerland. Mogelijk speelt hier naast inkomen ook vermogen een rol. Ook zijn het met name de stellen met kinderen die misschien of zeker interesse hebben in zelfbouw. Van de stellen met kinderen die Zuid-Kennemerland hebben opgegeven als gewenste woonregio heeft 60% aangegeven interesse te hebben in zelfbouw.

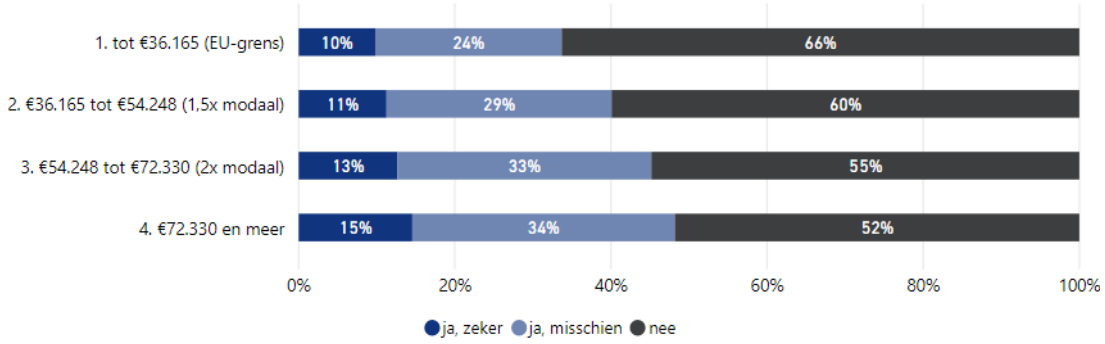
Onder de verhuisgeneigden die Bloemendaal hebben opgegeven als gewenste woongemeente is de interesse in zelfbouw het grootst. Van deze huishoudens heeft 60% misschien of zeker interesse te hebben in zelfbouw. Ook in Heemstede is de interesse onder de verhuisgeneigden relatief hoog, namelijk 46%. De gemeenten waar de interesse voor zelfbouw het laagst is, zijn Zandvoort en Beverwijk. In Beverwijk heeft 70% van de verhuisgeneigden aangegeven geen interesse te hebben en in Zandvoort is dit 71%.

figuur 5-9 Interesse in zelfbouw in Zuid-Kennemerland/IJmond, naar inkomensgroepen, 2017



Voor de gemeente Haarlem zijn zowel de inkomens als het type huishoudens bekend die interesse hebben in zelfbouw. In deze gemeente is net als in de regio de interesse voor zelfbouw het grootst onder hoge inkomens en stellen met kinderen.

figuur 5-10 Interesse in een kluswoning in Zuid-Kennemerland/IJmond, naar inkomensgroepen, 2017



Interesse in kluswoning

De interesse in een kluswoning is vergelijkbaar met de belangstelling voor zelfbouw: 39% van de woningzoekende doorstromers in/ naar de regio heeft interesse (29% in IJmond, 43% in Zuid-Kennemerland). In zowel Zuid-Kennemerland als in IJmond hebben vooral stellen met kinderen aangegeven (mogelijk) interesse te hebben in een kluswoning. De relatie met inkomen is, in tegenstelling tot bij zelfbouw, zwak. In IJmond is er zelfs helemaal geen relatie tussen inkomen en de belangstelling voor een kluswoning.

De belangstelling voor de kluswoning loopt uiteen tussen gemeenten. In Haarlemmerliede is er relatief weinig interesse in een kluswoning (16%, zeker plus misschien). In Bloemendaal en Haarlem is het animo voor een kluswoning groter (51% respectievelijk 44%).

Voor de gemeente Haarlem zijn zowel de inkomens als het type huishoudens bekend die interesse hebben in een kluswoning. In deze gemeente hebben verhuisgeneigden met een hoger inkomen wel vaker interesse in een kluswoning dan verhuisgeneigden met een lager inkomen. Evenals in de regio als geheel hebben stellen met kinderen in Haarlem meer dan gemiddeld interesse in een kluswoning.

6 Gevraagde en betrokken woningen

In hoofdstuk 5 is de verhuisgeneigdheid en de vraag van doorstromers in beeld gebracht. In dit hoofdstuk wordt bekeken hoe de totale vraag in de verschillende segmenten zich in absolute aantallen verhoudt tot de daadwerkelijk betrokken woningen.

In het WiMRA onderzoek zijn alleen doorstromers ondervraagd, oftewel huishoudens die wonen binnen de regio. Starters en woningzoekenden van buiten de MRA zijn niet ondervraagd. Om toch een schatting van de totale vraag te maken zijn de woonwensen van starters en vestigers ingeschat op basis van landelijk onderzoek.[12]

De gevraagde woningen (inclusief de geschatte vraag van starters en vestigers van buiten de MRA) van woningzoekenden die hebben aangegeven zeker binnen twee jaar te willen verhuizen worden in dit hoofdstuk afgezet tegen de daadwerkelijk betrokken woningen in de afgelopen twee jaar (de twee jaar voorafgaand aan het onderzoek.) De nog te realiseren vraag wordt daarmee afgezet tegen de geëffectueerde vraag. Hoewel het over verschillende perioden gaat, geeft deze vergelijking een indruk van de knelpunten op de markt en van de kans dat woningzoekenden hun wens zullen kunnen realiseren. De daadwerkelijk betrokken woningen geven daarnaast een indruk van het aanbod in de afgelopen twee jaar. Dit aanbod is een combinatie geweest van nieuwbouw, vrijgekomen woningen door doorstroming en aanbod als gevolg van overlijden of andere vormen van woningverlating.

Sommige woningzoekenden, namelijk de doorstromers, vragen niet alleen een woning, maar hebben er ook één in de aanbieding. Dit laatste, het potentiële aanbod voor de komende twee jaar, blijft in deze analyse buiten beschouwing.

6.1 Gevraagde en betrokken woningen in de regio

In figuur 6-1 is de verhouding tussen de vraag en het recente aanbod weergegeven voor de regio als geheel en voor beide deelregio's.

In de regio als geheel is de vraag naar huurwoningen in de prijsklasse tot €711 per maand groot in vergelijking met het aantal betrokken woningen. Bijna 21.000 huishoudens hebben aangegeven op zoek te zijn naar een huurwoning in deze prijsklasse en bijna 11.000 huishoudens hebben een dergelijke huurwoning onlangs betrokken. Ook de vraag naar koopwoningen met een koopprijs vanaf €250.000 is aanzienlijk groter dan het recente aanbod.

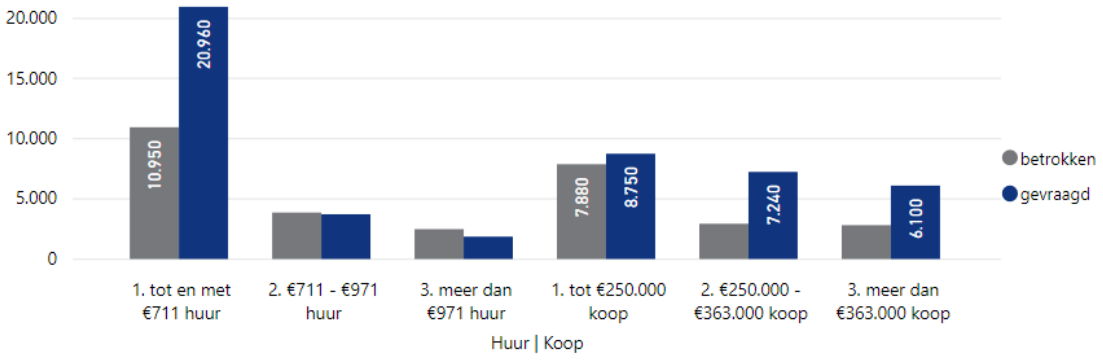
Wellicht verrassend in het licht van beleidsontwikkeling is dat er weinig vraag lijkt te zijn naar huurwoningen in de vrije sector (middensegment en topsegment). Dat wil zeggen: als het aan woningzoekenden wordt gevraagd, willen er maar weinig een huur betalen van meer dan 711 euro, laat staan meer dan 971 euro. Woningzoekenden die bereid en in staat zijn om zo veel aan netto maandlasten te betalen geven de voorkeur aan kopen. In IJmond is er zelfs nagenoeg geen vraag naar huurwoningen met een huurprijs boven de 971 euro, in Zuid-Kennemerland nog wel in geringe mate. De vraag naar koopwoningen is echter veel groter.

12 Dit is gedaan door OIS aan de hand van het landelijke Woononderzoek Nederland, WoOn2015. In het WoON worden starters en vestigers wel onderscheiden. Daarom is op basis van het WoON bepaald wat de verhouding is tussen doorstromers, starters en vestigers voor de MRA. Deze verhouding is ook apart bepaald voor huurders en kopers per regio en verdeeld naar segmenten. De vraag vanuit het buitenland is door OIS gelijk gesteld aan de werkelijke vestiging vanuit het buitenland o.b.v. WiMRA 2017.

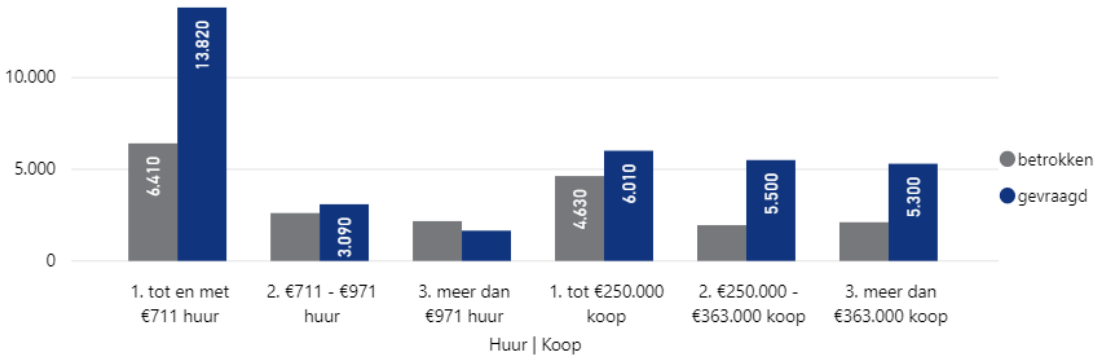
De geringe vraag naar middeldure huur (tussen 711 en 971 euro) geeft te denken over de functie van dit segment op de woningmarkt. Kijken we naar de betrokken woningen in dit segment, dan waren dat er de afgelopen jaren in IJmond zelfs meer dan de huidige vraag. Het contrast tussen wens en werkelijkheid wijst erop dat het middensegment huur voor velen een noodoplossing is. Men accepteert het, maar wil eigenlijk iets anders (vooral koopwoningen).

figuur 6-1 Gevraagde en recent betrokken woningen naar segment

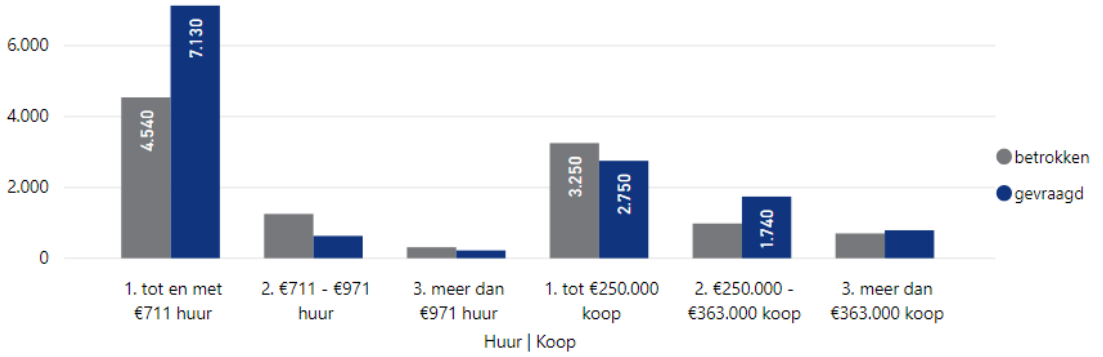
Zuid-Kennemerland/IJmond



Zuid-Kennemerland



IJmond



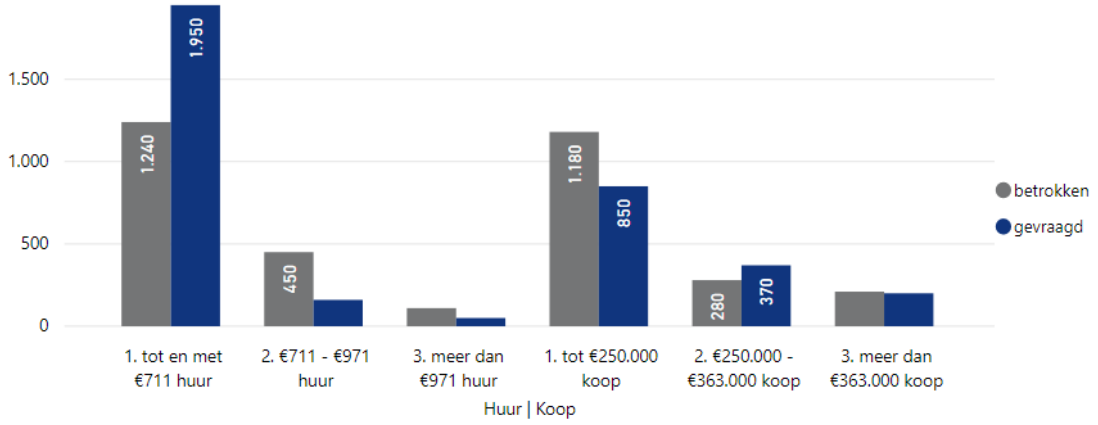
6.2 Gevraagde en betrokken woningen per gemeente

Bij uitsplitsing naar gemeenten blijkt dat de vraag in Haarlem anno 2017 aanzienlijk groter is dan in overig Zuid-Kennemerland en in IJmond. Het overgrote deel van de vraag naar woningen in Zuid-Kennemerland is op Haarlem gericht. Dat komt onder meer doordat alleen al binnen de MRA meer doorstromers in Haarlem zoeken dan er Haarlemmers zijn die uit de gemeente willen vertrekken. Haarlem oefent een grote aantrekkingskracht uit op doorstromers, zowel van binnen de stad als uit de rest van de MRA. Dat bleek ook al bij de analyse van verhuisstromen. Voor zover Amsterdammers die bijvoorbeeld naar Zuid-Kennemerland / IJmond willen, is dat vooral naar Haarlem, terwijl ook Haarlemmers zelf liefst in Haarlem blijven. Daar komt dan nog de vraag van starters en van buiten de MRA bovenop.

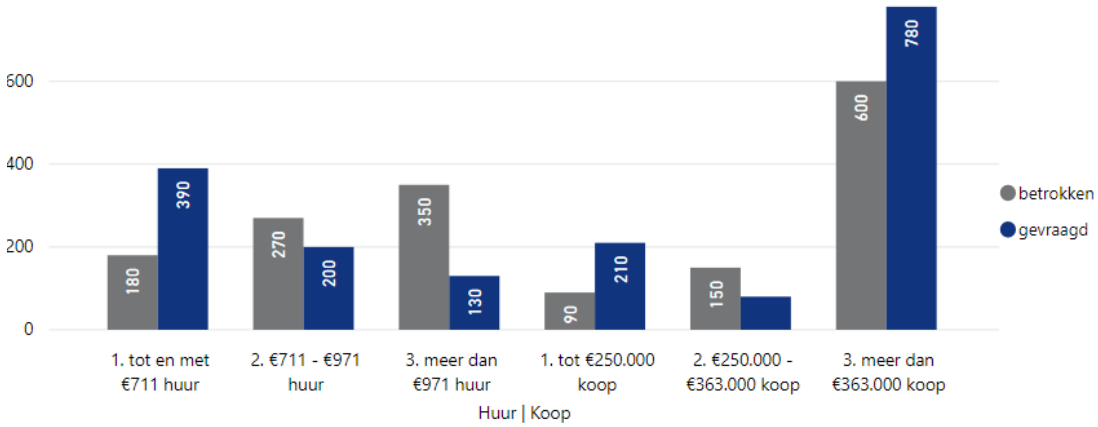
In Haarlem zijn ruim 11.000 huishoudens op zoek naar een huurwoning met een huurprijs tot €711 per maand. Ruim 5.000 woningen met deze huurprijs zijn onlangs betrokken. Ook bij koopwoningen vanaf €250.000 is de actuele vraag naar woningen veel groter dan het recent betrokken aanbod van woningen in deze prijsklasse.

figuur 6-2 Gevraagde en recent betrokken woningen naar segment per gemeente

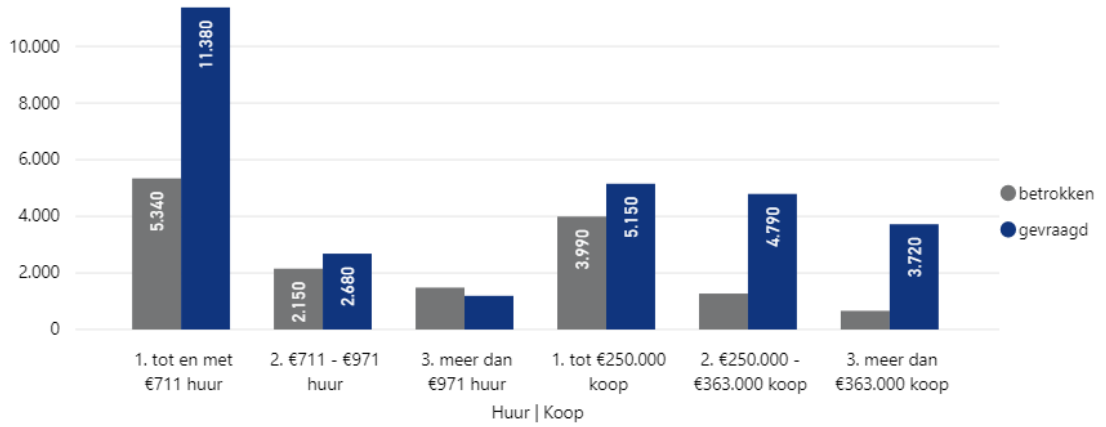
Beverwijk



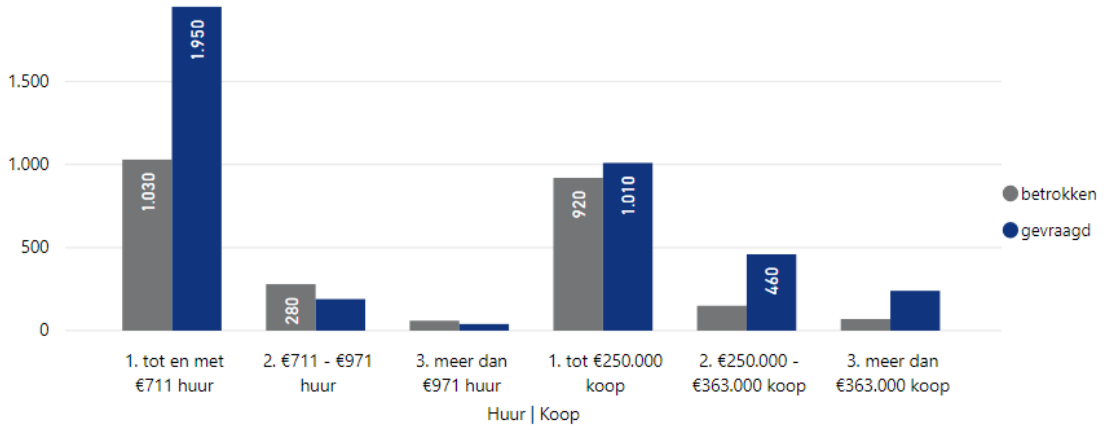
Bloemendaal



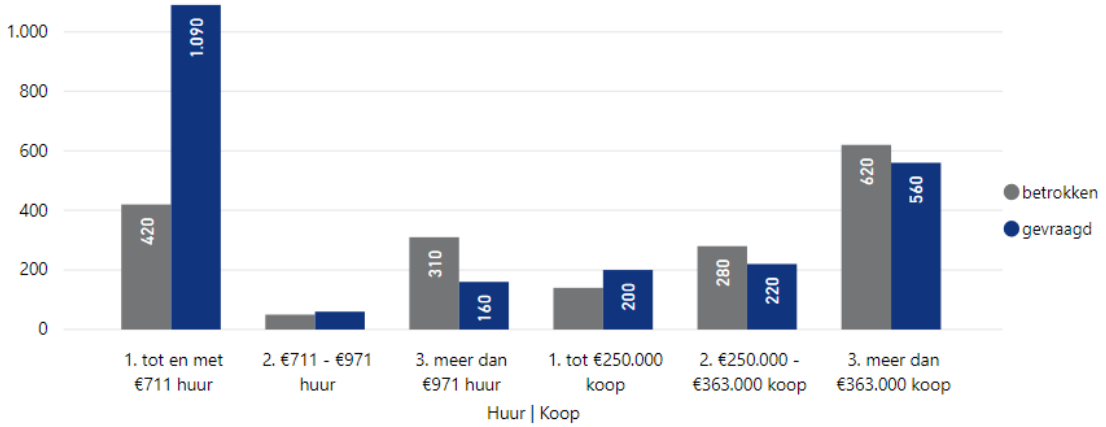
Haarlem



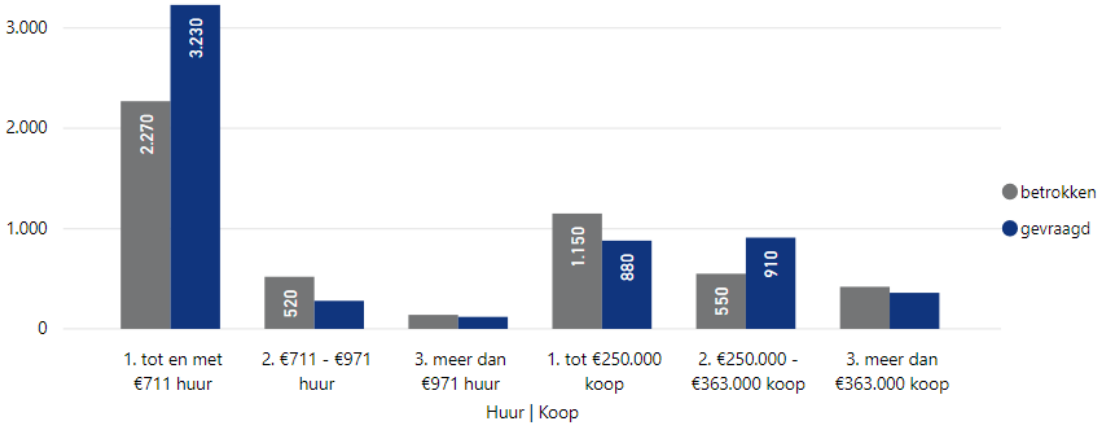
Heemskerk



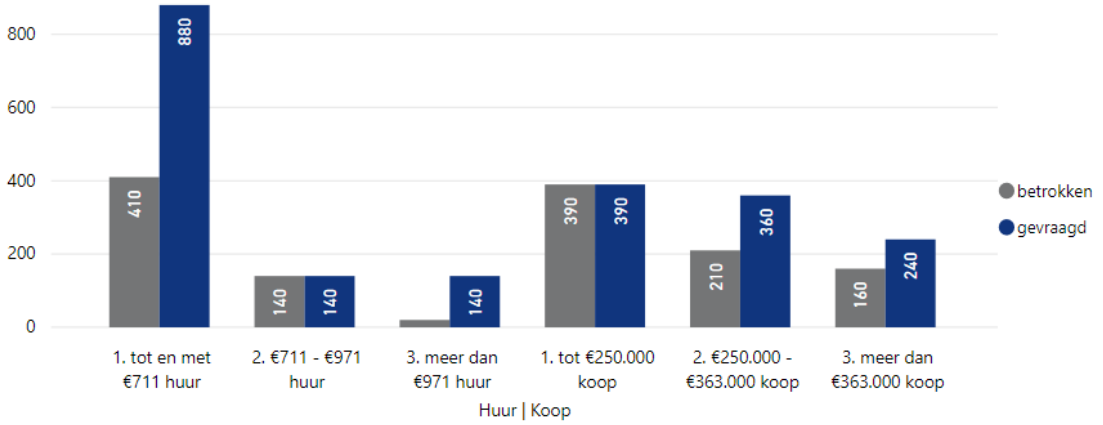
Heemstede



Velsen



Zandvoort



7 Particuliere huursector

In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de particuliere huursector in de regio. Bekeken wordt hoe de particuliere huursector zich de afgelopen jaren ontwikkeld heeft. Daarnaast wordt gekeken naar de betaalbaarheid van de particuliere huursector. Tot slot wordt aandacht besteed aan zowel de kenmerken van de particuliere huurwoningen als de kenmerken van de huishoudens die huren binnen dit segment.

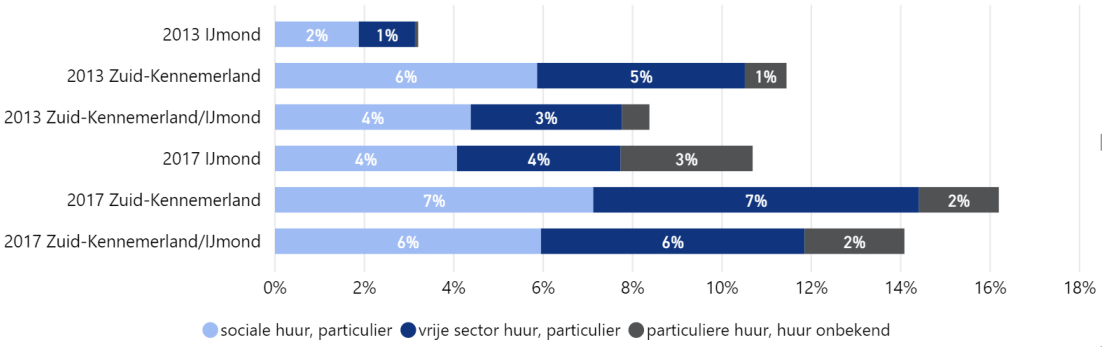
7.1 Omvang en ontwikkeling van de particuliere huursector

Onder particuliere huur verstaan we woningen die worden verhuurd door een andere verhuurder dan een corporatie. Dit kunnen institutionele beleggers zijn, maar ook particuliere personen. In het jaar 2017 maken particuliere huurwoningen voor 14% deel uit van de totale woningvoorraad in de regio. Van deze woningen heeft 6% een sociale huur en nog eens 6% een vrije sector huur. Van 2% van de particuliere huurwoningen in de regio is de huur onbekend.

In Zuid-Kennemerland maakt de particuliere huursector een groter onderdeel uit van de totale woningvoorraad dan in IJmond. In Zuid-Kennemerland is de totale particuliere huur voorraad 16% van de totale woningvoorraad en in IJmond is dit 11%.

Sinds het jaar 2013 is de totale particuliere huurvoorraad ten opzichte van de totale woningvoorraad toegenomen. In 2013 bestond de totale woningvoorraad in de regio voor 8% uit particuliere huurwoningen. In IJmond is het aandeel particuliere huur het sterkst toegenomen tussen 2013 en 2017, maar is in 2017 nog altijd kleiner dan in Zuid-Kennemerland.

figuur 7-1 Particuliere huurwoningen als aandeel van de totale woningvoorraad, 2013-2017



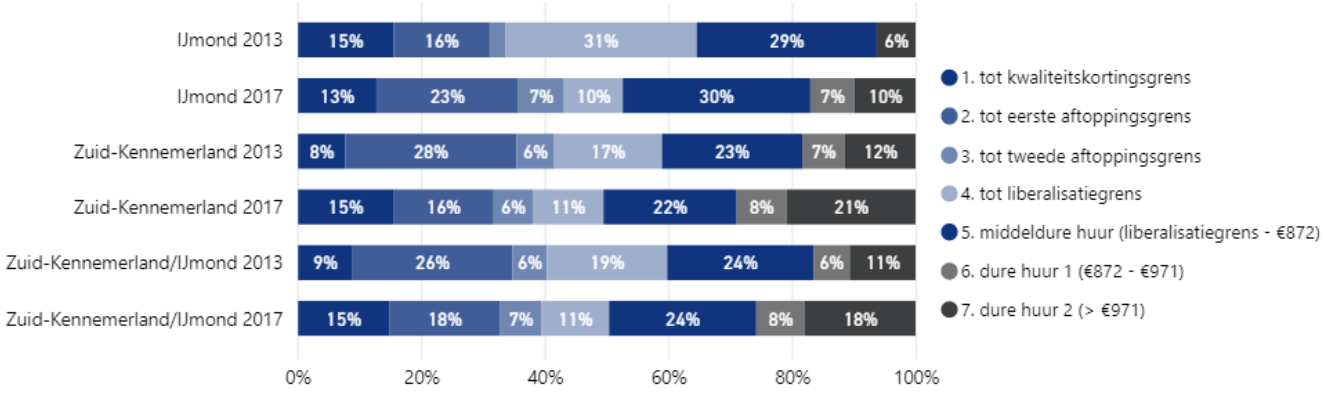
In de gemeente Zandvoort is de particuliere huursector relatief gezien het grootst en ook sterk in aandeel toegenomen. In deze gemeente bestaat 18% van de totale woningvoorraad uit particuliere huur. In 2013 bestond de Zandvoortse woningvoorraad nog voor 4% van uit particuliere huur. Ook in de gemeente Velsen is de particuliere huurvoorraad ten opzichte van de totale woningvoorraad sterk toegenomen, namelijk met 9 procentpunten.

Prijssegmenten

Als we de woningen met een onbekende huurprijs buiten beschouwing laten, bestaat de particuliere voorraad in 2017 voor de helft uit woningen met een huurprijs in het sociale segment, dat wil zeggen tot 711 euro per maand. Dit aandeel is wel verminderd ten opzichte van het jaar 2013. Het aandeel van de duurste categorie, boven de 971 euro, is toegenomen

en bedraagt in 2017 18%. Zuid-Kennemerland telt naar verhouding meer particuliere huurwoningen in de duurste klasse dan IJmond. In IJmond zijn particuliere huurwoningen vaker 'middelduur'.

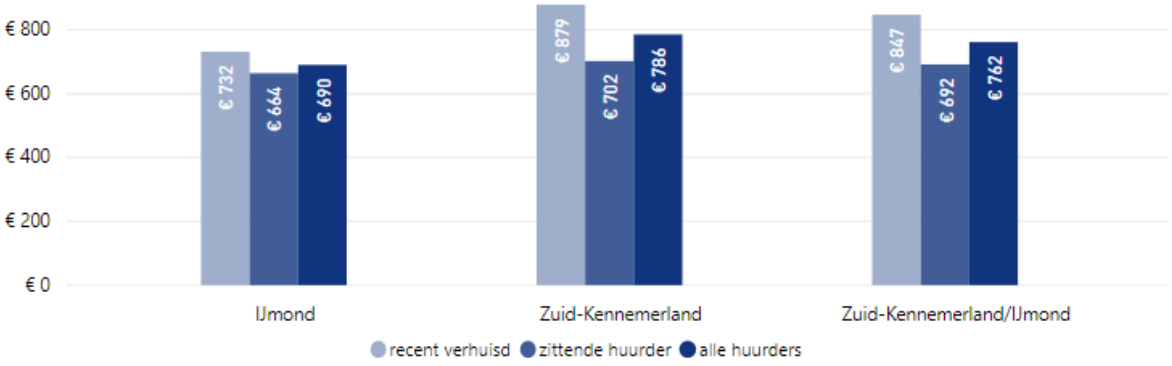
figuur 7-2 Particuliere huurwoningen naar prijssegment, 2013-2017



7.2 Huurlasten

Gemiddeld betalen huurders van een particuliere huurwoning in Zuid-Kennemerland / IJmond €762 per maand aan huur. Recent verhuisde huurders betalen een hogere huur dan huurders die langer dan twee jaar in dezelfde huurwoning wonen. Dit scheelt gemiddeld €155 meer aan huur per maand. In Zuid-Kennemerland zijn de huurlasten binnen de particuliere huursector gemiddeld €96 hoger dan in IJmond.

figuur 7-3 Gemiddelde huur binnen de particuliere huursector naar woonduur, 2017 (euro's)



Voor de gemeenten Haarlem, Heemskerk en Velsen kan de gemiddelde huur binnen de particuliere huursector worden berekend; het segment is daar zo groot dat er voldoende respondenten waren in WiMRA om dit te doen. In Heemskerk en Velsen ligt de gemiddelde huur lager dan in Haarlem. In Haarlem betalen huurders gemiddeld €736 per maand aan huur en in Heemskerk en Velsen €696.

7.3 Particuliere huurwoningen en hun bewoners

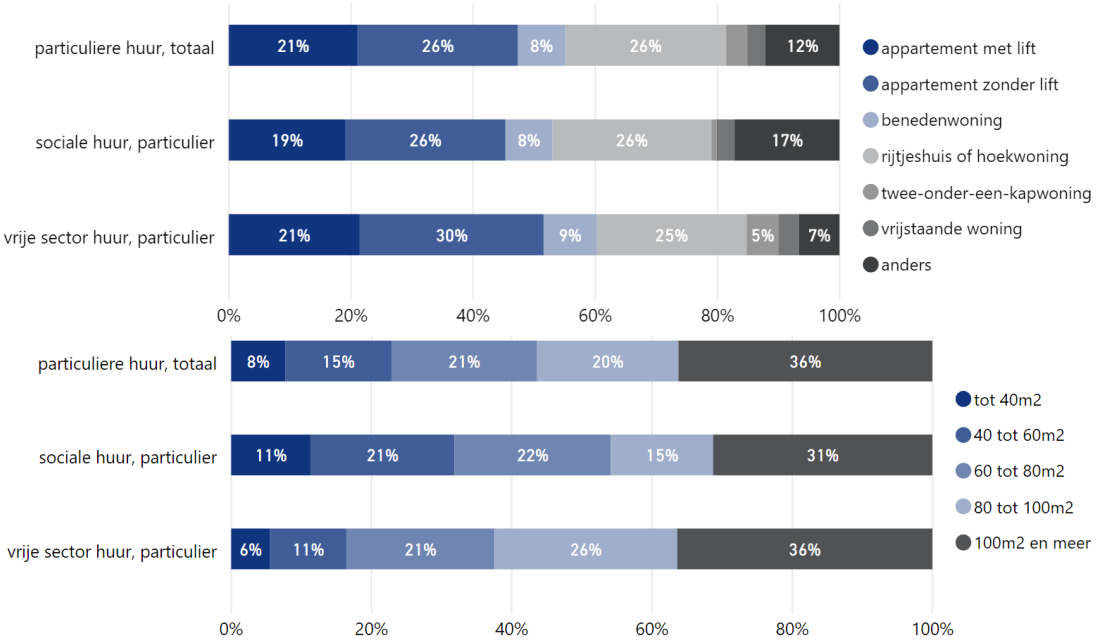
Kenmerken van particuliere huurwoningen

In figuur 7-4 zijn de particuliere huurwoningen uitgesplitst naar woningtype en grootte. De meest voorkomende woningtypen onder particuliere huurwoningen zijn een appartement zonder lift en een rijtjeshuis of hoekwoning. Het meest voorkomende woningtype onder particuliere huurwoningen met een vrije sector huur is een appartement. Bij particuliere sociale huurwoningen is het meest voorkomende woningtype een rijtjeshuis of hoekwoning. Ter vergelijking: van corporatiewoningen met een sociale huur is 27% een appartement met lift en van corporatiewoningen in de vrije sector is 34% een appartement met lift. Vrijesectorwoningen zonder lift komen bij corporaties bijna niet voor.

In IJmond worden er door particulieren verhoudingsgewijs meer appartementen met lift verhuurd dan in Zuid-Kennemerland. In IJmond is 33% van de particuliere huurwoningen een appartement met lift en in Zuid-Kennemerland is dit 17%. In Zuid-Kennemerland worden door particulieren juist meer appartementen zonder lift verhuurd dan in IJmond.

Meer dan een derde van de particuliere huurwoningen in de regio is groter dan 100m^2. Het maakt voor de oppervlakte niet veel uit of het gaat om huurwoningen met een sociale huurprijs of om vrije sectorwoningen. De duurdere woningen zijn wel iets vaker tussen de tachtig en de honderd vierkante meter dan de goedkope, maar het aandeel boven de honderd vierkante meter is nagenoeg even groot. Ter vergelijking: van corporatiewoningen met een sociale huurprijs is slechts 11% groter dan 100 m2, maar van corporatiewoningen in de vrije sector 51%. De relatie tussen oppervlakte en prijs is dus bij corporatiewoningen sterker dan bij particuliere huurwoningen. Mogelijk wegen bij particuliere huurwoningen andere kwaliteitsaspecten zwaarder, zoals de locatie.

figuur 7-4 Kenmerken van particuliere huurwoningen, 2017



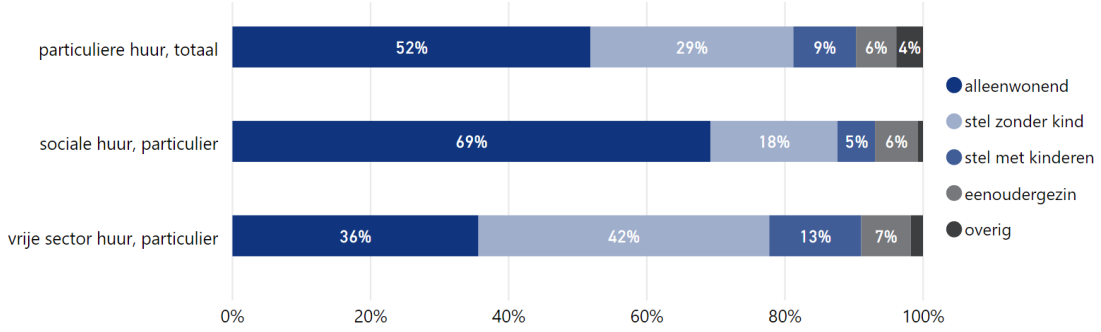
In de gemeente Haarlem waren er voldoende respondenten in WiMRA om ook de kenmerken van de woningen binnen de particuliere huursector in beeld te brengen. In Haarlem zijn,

evenals in de regio, een appartement zonder lift en een rijtjeshuis of hoekwoning de meest voorkomende woningtypen. Ook in Haarlem is meer dan een derde van de particuliere huurwoningen meer dan 100m2 groot.

Kenmerken van de bewoners

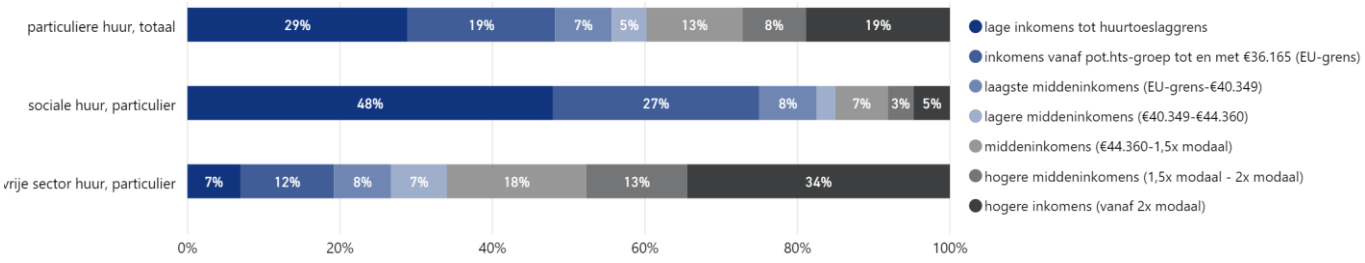
In de regio als geheel wordt 52% van de particuliere huurwoningen bewoond door alleenstaanden. Dat verschilt nauwelijks van corporatiewoningen (51%). Koopwoningen worden voor 24% door alleenstaanden bewoond. Een derde van de particuliere huurwoningen wordt bewoond door stellen zonder kinderen. De stellen zonder kinderen wonen vaker in een particuliere huurwoning met een vrije sector huur en de alleenstaanden juist vaker in een particuliere huurwoning met een sociale huur. In IJmond worden particuliere woningen met een vrije sector huur bijna net zo vaak bewoond door alleenstaanden als door stellen. In Haarlem wordt de meerderheid van de particuliere huurwoningen bewoond door alleenstaanden (55%). Een derde wordt bewoond door stellen zonder kinderen.

figuur 7-5 Bewoners van particuliere huurwoningen naar type huishouden, 2017



Er is een scherp contrast in bewoning van particuliere huurwoningen naar gelang de huurprijs. In het sociale segment wordt driekwart bewoond door huishoudens, behorend tot de doelgroep (met een inkomen tot de EU-grens), in het geliberaliseerde segment (de vrije sector) heeft 47% een inkomen vanaf anderhalf keer modaal. Toch nog 19% van de particuliere vrijesectorwoningen wordt bewoond door de EU-doelgroep. Deze huurders hebben (uitzonderingen daargelaten) in dit prijssegment geen recht op huurtoeslag.

figuur 7-6 Bewoning van de particuliere huursector naar inkomensgroepen, 2017



De particuliere huursector lijkt in Haarlem vooral huishoudens te bedienen met of een laag of juist een hoog inkomen. De particuliere huurwoningen worden namelijk voor 49% bewoond door huishoudens met een inkomen tot de EU-grens en voor 28% door huishoudens met een inkomen van 1,5x modaal of meer.

8 Middensegment

Het middensegment op de woningmarkt staat op dit moment volop in de belangstelling. In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de omvang van het middensegment en de ontwikkeling van dit segment de afgelopen jaren. Ook worden de kenmerken van de woningen die binnen dit segment vallen belicht evenals de huishoudens die dit segment bewonen.

Er zijn voor het afbakenen van het middensegment geen duidelijke grenzen. Ook in het MRA-rapport van OIS staat geen duidelijke afbakening. In het MRA-rapport worden wel diverse prijssegmenten in de koop- en huursector onderscheiden:

Op basis van bovenstaand figuur is voor het middensegment de volgende definitie gehanteerd. Het middensegment binnen de huursector zijn de huurwoningen met een huur van €711 tot €971 per maand. Het middensegment binnen de koopsector zijn de woningen in de prijsklasse €182.000 tot €250.000 (WOZ-waarden, prijspeil 2016). Volgens OIS zijn deze koop- en huurwoningen bereikbaar voor huishoudens met een jaarinkomen tussen €40.349 en 1,5x modaal.

8.1 Omvang en ontwikkeling van het middensegment

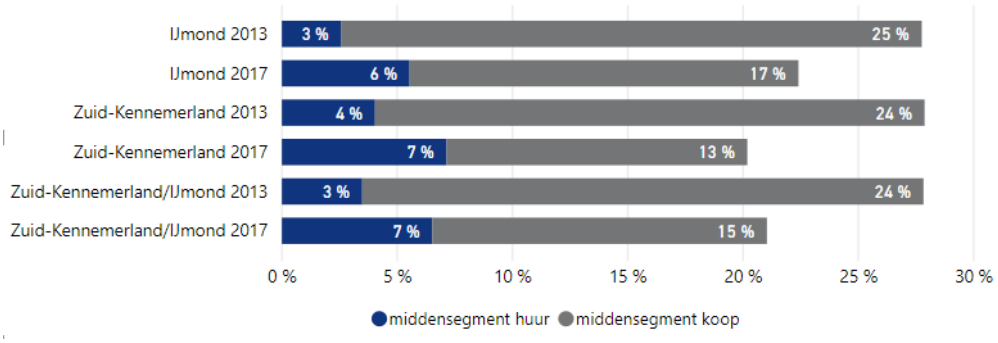
Wanneer het middensegment wordt uitgedrukt als het aandeel van het totaal van de woningvoorraad bestaat 15% van de totale woningvoorraad uit koopwoningen in de prijsklasse €182.000 tot €250.000 en voor 7% uit huurwoningen in de huurprijsklasse €711 tot €971.

In IJmond is het middensegment koop groter dan in Zuid-Kennemerland. In IJmond bestaat de totale woningvoorraad voor 17% uit middensegment koop en in Zuid-Kennemerland is dat 13%. Dit hangt samen met het feit dat de huizenprijzen in Zuid-Kennemerland hoger liggen dan in IJmond, zoals te zien in figuur 1-10 te zien is.

In het jaar 2013 was het aandeel middensegment koop in de regio groter dan in 2017.[13] In 2013 omvatte het middensegment koop 24% van de totale woningvoorraad, in 2017 nog maar 15%. Het aandeel middensegment huur in de totale voorraad nam wel toe, van 3% naar 7%. Per saldo leverde dat tussen 2013 en 2017 toch een afname op van het aandeel middensegment. Deze verschuivingen in de voorraad zijn het gecombineerde effect van prijsontwikkeling, verkoop van huurwoningen, nieuwbouw en sloop. Een groot effect heeft de stijging van de huizenprijzen gehad, waardoor koopwoningen vanzelf zijn doorgeschoven naar het duurdere segment.

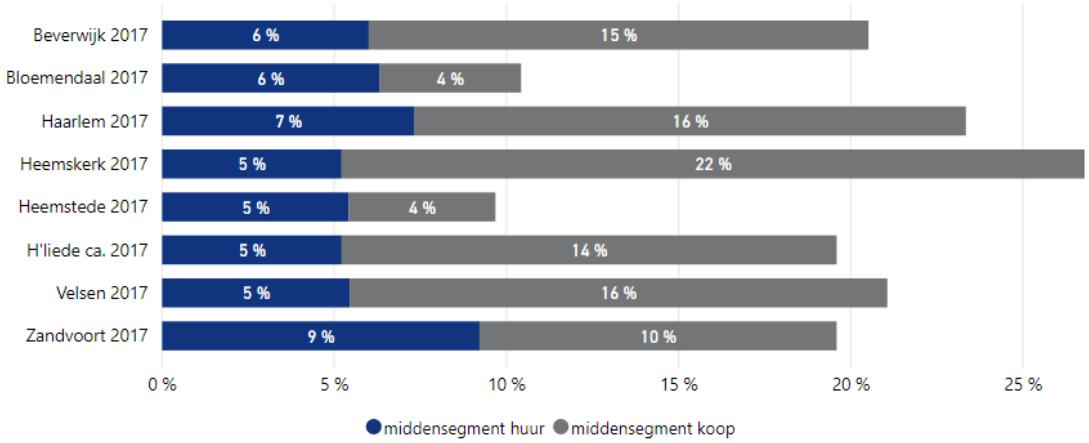
13 De prijsklassen zijn geïndexeerd voor 2015 en 2013.

figuur 8-1 Ontwikkeling van aandeel middensegment, 2013-2017



Wanneer gemeenten worden vergeleken is het aandeel middensegment het kleinst in Heemstede en Bloemendaal en het grootste in Heemskerk (figuur 8-3). In Bloemendaal en Heemstede valt ook op dat het middensegment meer uit huur- dan uit koopwoningen bestaat. Ook in Zandvoort bestaat een relatief groot deel van het middensegment uit huurwoningen.

figuur 8-2 Aandeel van middensegment, 2017



8.2 Woningen in het middensegment en hun bewoners

Kenmerken van woningen in het middensegment

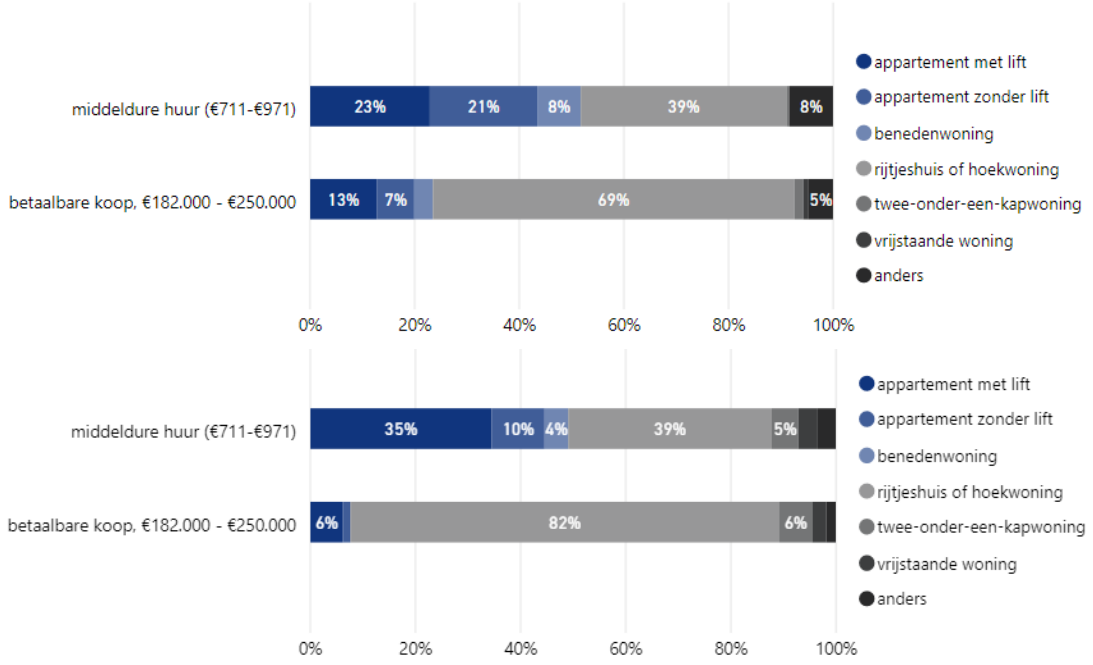
Koopwoningen in het middensegment zijn voornamelijk rijtjeshuizen of hoekwoningen. Van het totaal aantal koopwoningen in het middensegment in de regio behoort 75% tot dit woningtype. In het middensegment huur is een veel voorkomend woningtype naast een rijtjeshuis of hoekwoning (39%) ook een appartement met lift (27%).

In IJmond zijn huurwoningen binnen het middensegment vaker een appartement met lift dan gemiddeld in de regio. In IJmond behoort 35% van de huurwoningen in het middensegment tot dit woningtype.

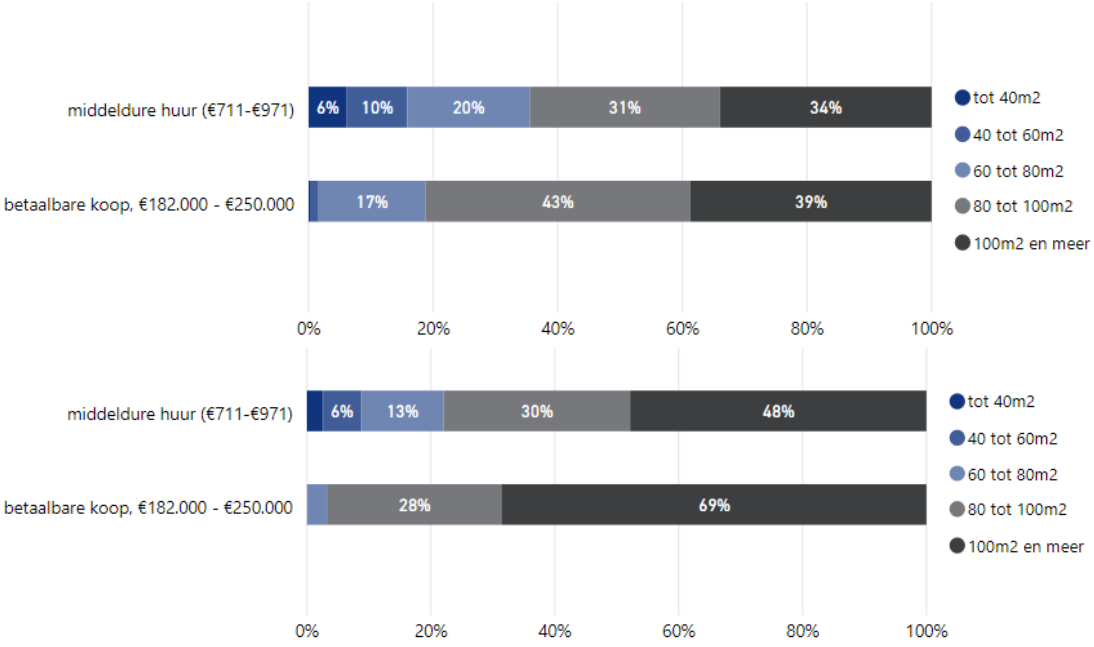
In de regio als geheel zijn de meeste woningen in het middensegment 80m^2 of groter. Wel zijn koopwoningen in het middensegment vaak groter dan huurwoningen. Zo is 52% van de koopwoningen in het middensegment is 100m^2 of groter, in de huursector is dit 39%.

In IJmond zijn woningen in het middensegment over het algemeen groter dan in Zuid-Kennemerland. In IJmond is 97% van de koopwoningen in dit segment 80m^2 of groter en in het middensegment huur is dit 78%. In Zuid-Kennemerland is 81% van de koopwoningen 80m2 of groter en 64% van de huurwoningen vallen in deze categorie.

figuur 8-3 Woningen in het middensegment naar type, 2017 in Zuid-Kennemerland (boven) en IJmond (onder)



figuur 8-4 Woningen in het middensegment naar oppervlakte, 2017 in Zuid-Kennemerland (boven) en IJmond (onder)



In vergelijking met andere gemeenten en de regio is een rijtjeshuis of hoekwoning een weinig voorkomend woningtype onder middensegment-koopwoningen in Beverwijk. In Beverwijk valt 66% van de koopwoningen in het middensegment onder dit woningtype. In bijvoorbeeld Heemskerk is 86% van de koopwoningen een rijtjeshuis of hoekwoning.

De woningen in het middensegment zijn relatief het kleinst in Haarlem. Groter zijn de koopwoningen in dit segment in Beverwijk, 97% van deze woningen zijn 80m^2 of groter.

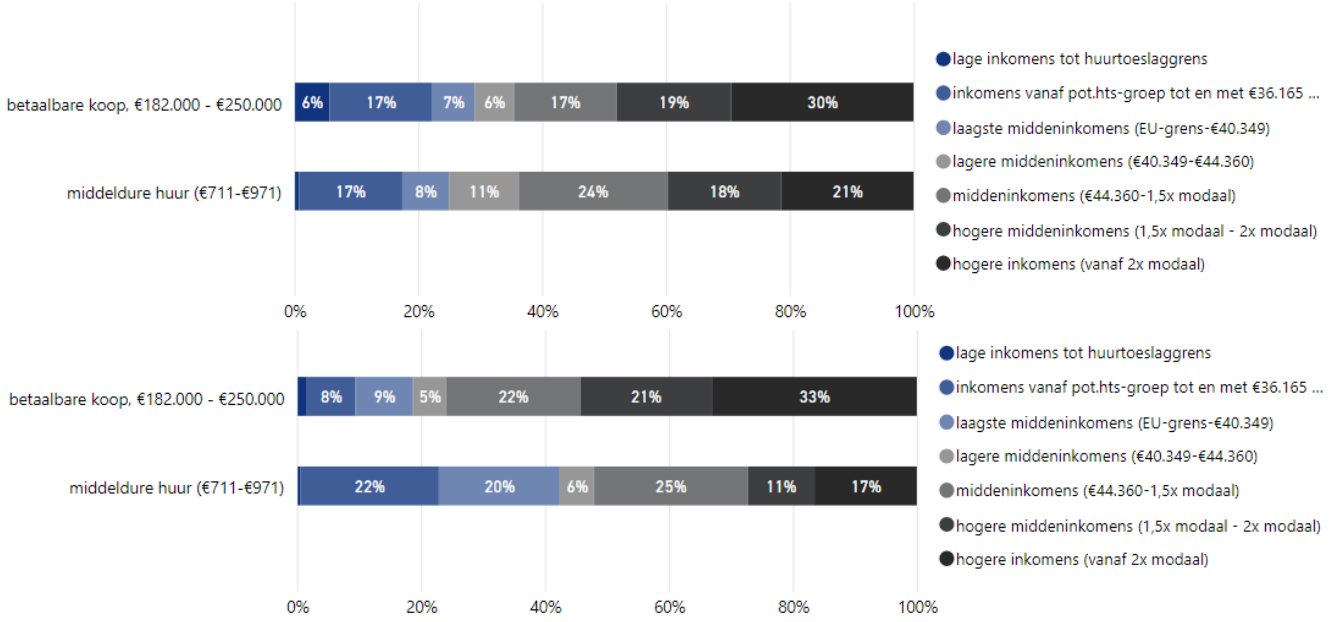
Kenmerken van de bewoners

Het middensegment wordt veelal bewoond door huishoudens met een inkomen vanaf €44.360 per jaar. Van alle koopwoningen in dit segment wordt 68% bewoond door deze huishoudens en van de huurwoningen wordt 55% bewoond door huishoudens met dit inkomen.

In IJmond worden huurwoningen in dit segment in vergelijking met Zuid-Kennemerland vaak bewoond door huishoudens met een wat lager inkomen. Zo wordt in IJmond 47% van deze huurwoningen bewoond door huishoudens met een jaarinkomen tot €40.349. In Zuid-Kennemerland wordt 32% van de huurwoningen bewoond door huishoudens met dit jaarinkomen. Hierin weerspiegelt zich het feit dat huishoudens in IJmond over het geheel genomen minder welvarend zijn dan in Zuid-Kennemerland. Dit verschil komen we ook tegen in het middensegment.

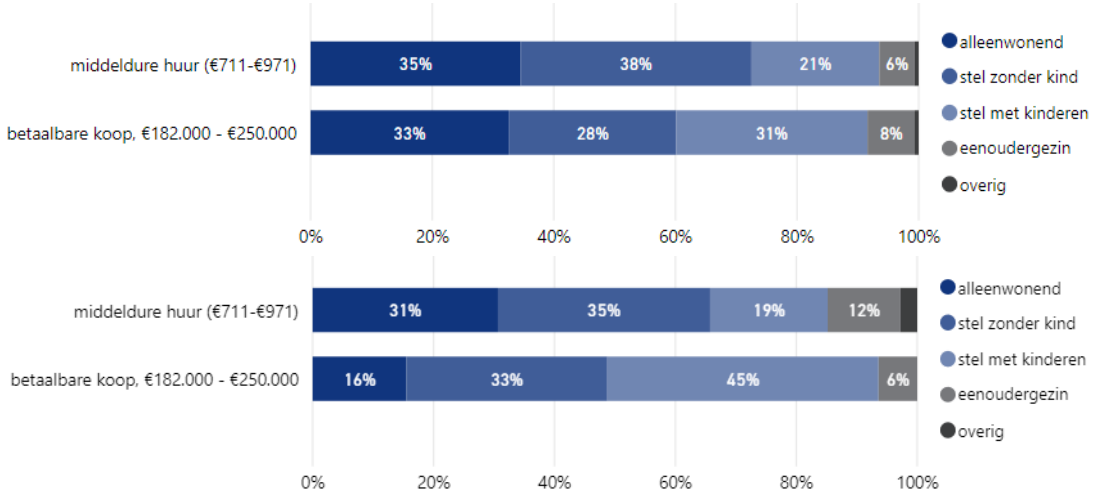
Wat type huishouden betreft is er een duidelijk verschil tussen koop en huur. Het middensegment koop wordt voornamelijk bewoond door stellen met en zonder kinderen. Huurwoningen in het middensegment worden met name bewoond door alleenstaanden en stellen zonder kinderen.

figuur 8-5 Bewoners van woningen in het middensegment naar inkomensklasse, 2017, in Zuid-Kennemerland (boven) en IJmond (onder)



In Zuid-Kennemerland worden koopwoningen in het middensegment vaker door alleenstaanden bewoond dan in IJmond. In Zuid-Kennemerland is van de woningeigenaren 33% alleenstaand en in IJmond is dit 16%. Koopwoningen in het middensegment worden in IJmond juist vaker bewoond door stellen met kinderen (45%) dan in Zuid-Kennemerland (31%).

Van de gemeenten Beverwijk, Haarlem, Heemskerk en Velsen kunnen de kenmerken van bewoners van koopwoningen binnen het middensegment in beeld worden gebracht (voldoende respons). De koopwoningen worden, evenals in de regio als geheel, voornamelijk bewoond door huishoudens met een jaarinkomen vanaf €44.360. Van de gemeente Haarlem zijn ook de kenmerken van de bewoners van huurwoningen bekend. Huurwoningen in het middensegment worden in Haarlem ook bewoond door mensen met een lager inkomen. Dan blijkt dat 25% van de huurwoningen bewoond door huishoudens met een inkomen tot de EU-grens.

Koopwoningen in het middensegment worden ook in de afzonderlijke gemeenten door stellen met en zonder kinderen. In Haarlem worden de huurwoningen voor 36% bewoond door alleenstaanden en voor 41% door stellen zonder kinderen.

figuur 8-6 Bewoners van woningen in het middensegment naar type huishouden, 2017, in Zuid-Kennemerland (boven) en IJmond (onder)