



Aan : De gemeenteraad
Datum : 16 juli 2024
Onderwerp : Woonrapportages
Van : Het college
Openbaar : Ja
Documentkenmerk : D-124519
Zaakkenmerk : Z-24-189923
Aantal bijlagen : 5

1. Inleiding

In 2024 ontwikkelen Beverwijk en Heemskerk gezamenlijk een nieuwe Woonvisie. Met dit memo overhandigen wij de raad een aantal rapportages die belangrijke onderleggers vormen voor het op te stellen beleid. Wij bieden de raad als bijlagen aan:

- a. *Trendmonitor Woonruimteverdeling Zuid-Kennemerland/ IJmond (D-124958).*
Dit rapport geeft inzage in de wijze waarop sociale huurwoningen zijn verhuurd. Het toont onder andere de benodigde inschrijftijden, verhuisbewegingen en huisvesting van urgenten.
- b. *Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (D-125574) met factsheet Beverwijk (D-125576).*
Dit rapport geeft inzage in de woonwensen van onze inwoners op basis van uitgezette enquêtes en CBS-data.
- c. *Woningmarktanalyse Beverwijk – Heemskerk (D-124959).*
In dit rapport geeft RIGO een woningmarktanalyse tot 2035 op basis van een recente bevolkingsprognose en woningvoorraadprognose. Aan de orde komen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en het doorstroompotentieel.

Voor elk rapport beschrijven wij hieronder de belangrijkste conclusies. Wij tonen nu alleen de feiten en geven er geen waardeoordeel aan. Beleidskeuzes komen aan de orde bij het behandelen van de concept Woonvisie in de raadscommissie in het vierde kwartaal van 2024.

2. *Trendmonitor Woonruimteverdeling Zuid-Kennemerland/ IJmond 2023*

Dit rapport geeft inzage in de wijze waarop sociale huurwoningen in de regio zijn verhuurd. Het geeft onder andere inzage in wachttijden, verhuisbewegingen en in huisvesting van urgente doelgroepen.

Verdeelsysteem is compleet:

Met ingang van 1 juli 2023 is woningcorporatie Woonopmaat, als laatste corporatie in de regio, aangesloten bij de regionale woonruimteverdeling. Daarmee is het streven naar één regionaal systeem van verdeling van sociale huurwoningen voor woningzoekenden afgerond. Woonservice hanteert het aanbodmodel, waarin woningzoekenden reageren op woningen die vrijkomen voor verhuur. De woning wordt toegewezen aan de kandidaat met de hoogste inschrijftijd.

Druk op de markt neemt toe:

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is gestaag toegenomen van 57.000 naar 69.000. Voor een deel verklaard door toetreding van Woonopmaat met 6.000 woningzoekenden. Ook het aantal woningzoekende dat werkelijk actief reageert op woningen steeg naar 24.500. Het aantal voor verhuur beschikbaar gekomen woningen neemt in de regio sinds 2022 juist iets af naar 2.276. De druk op de woonmarkt neemt dus verder toe. De slaagkansen voor woningzoekenden namen af van 7,5% naar 6,1%. De grootste groep actief woningzoekenden is alleenstaand en zijn veelal tussen 23 en 45 jaar.

Woningweigering blijft hoog:

Ondanks de druk op de woonmarkt zijn woningzoekenden kritisch. Een woning wordt gemiddeld pas aan de 5^e kandidaat die gereageerd heeft verhuurd. Men is voorzichtig met de opgebouwde inschrijftijd en is blijkbaar in staat om te wachten. Maar dat is het niet alleen, de helft van de actief woningzoekenden komt niet opdagen bij de bezichtiging van de woning waarop zij reageerden.

Benodigde inschrijftijd blijft constant in de regio:

De benodigde inschrijftijd voor een woning ligt regionaal sinds 2019 op gemiddeld 7,1 jaar. Dit is redelijk constant. Gemiddeld heeft men actief 4,1 jaar gezocht voordat men een woning in de regio toegewezen heeft gekregen. Dit was vorige jaren 4,7 jaar. De benodigde inschrijftijd in de IJmond ligt lager dan in Zuid-Kennemerland.

In Beverwijk krijgt men het snelst een woning:

Om een sociale huurwoning in Beverwijk te verkrijgen hebben woningzoekenden gemiddeld 5,8 jaar opgebouwde inschrijftijd nodig. In Beverwijk krijgt men gemiddeld het snelst een woning in de regio.

Beverwijkers komen in de 'eigen' gemeente sneller aan woning dan andere woningzoekenden. Woningzoekende uit Beverwijk hebben namelijk voor een woning in Beverwijk gemiddeld 4,8 jaar inschrijftijd nodig. In Beverwijk zoekt men gemiddeld 3 jaar actief naar een woning. Ook dit is korter dan in andere gemeenten in de regio.

Jongeren en senioren hebben de kortste wachttijden:

De gemiddelde inschrijf- en zoektijd die woningzoekenden per leeftijdsklasse nodig hebben, laten in alle jaren zien dat met name jongeren onder 23 jaar en 55-plussers relatief snel een woning vinden. Dit is het effect van het labelen van woningen voor deze groepen en de verhuisregeling voor senioren. 69% van de woningen wordt toegewezen aan een alleenstaande. Huishoudens met kinderen maken 20% van de verhuringen uit.

Een kwart van de woningen wordt toegewezen aan urgent woningzoekenden:

Het aantal urgenten dat jaarlijks in de regio een woning vindt schommelt rond 550 huishoudens. Dit is jaarlijks rond 24% van alle woningtoewijzingen. De maatschappelijke discussie concentreert zich meestal op de groep uitstromers uit Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang. Hierover bestaan afspraken in de regio. Beverwijk moet bijvoorbeeld jaarlijks 19 personen huisvesten. Ongeveer 5% van alle vrijgekomen woningen in de regio is aan deze doelgroep toegewezen. Ook statushouders krijgen veel maatschappelijk aandacht. Op grond van de stijging van de wettelijke taakstelling is het aantal verhuurde woningen in de regio toegenomen van 5% in 2019 naar 11%. In Beverwijk is in 2022 5,5% van de vrijgekomen woningen toegewezen aan een statushouder.

Verhuisbewegingen van woningzoekenden: Men vindt vooral een woning in de eigen gemeente. Woningzoekenden maken gebruik van het gevarieerde aanbod in woningtypes en woonmilieus, zoals bedoeld is met de regionale samenwerking. De afgelopen jaren zijn de onderlinge verhuisbewegingen toegenomen. Dit neemt niet weg dat met uitzondering van Bloemendaal en Heemstede woningzoekenden vooral verhuizen naar een woning in de 'eigen' gemeente.

Ook in Beverwijk is 62% van de woningzoekenden uit Beverwijk verhuisd naar een woning in Beverwijk. Wij zien tevens de sterke band met Heemskerk. Van de Heemskerkers is namelijk 27% verhuisd naar Beverwijk. Wij zien wel een dalende trend. In 2019 verhuisde nog 86% van de Beverwijkers naar een woning in Beverwijk. Van de Heemskerks verhuisde in 2019 nog 49% naar een woning in Beverwijk.

De dalende trend is ongetwijfeld het gevolg van het feit dat woningzoekenden uit Beverwijk steeds vaker een woning elders zoeken. Woonservice heeft het zoekgedrag over 2023 niet gerapporteerd. In rapportages over voorgaande jaren werd dit cijfermatig aangetoond. In 2022 zocht bijvoorbeeld 37% van de Beverwijkers een woning in Beverwijk. In 2019 was dit nog 50%.

Verdeling van de woningvoorraad: Bijna 2/3 is toegewezen aan inwoners uit Beverwijk-Heemskerk. Van alle verhuurde woningen in Beverwijk is de helft toegewezen aan woningzoekenden uit Beverwijk. Dit is een toename ten opzichte van 2022 en 2021. 13% van de woningen is toegewezen aan een woningzoekende uit Heemskerk en respectievelijk 6% en 9% aan woningzoekende uit Velsen en Haarlem.

Ook in Heemskerk is de helft toegewezen aan woningzoekenden uit Heemskerk. 21% van de woningen in Heemskerk is toegewezen aan woningzoekenden uit Beverwijk. Ook hier zien wij weer de sterke band tussen Beverwijk en Heemskerk.

3. Wonen in de Metropool regio Amsterdam 2023 (WiMRA)

Dit woonwensenonderzoek is tot stand gekomen met behulp van CBS-data en enquêteonderzoek onder 47.000 respondenten in de 29 deelnemende gemeenten in de MRA. Het onderzoek richt zich onder andere op de woningvoorraad, huishoudenssamenstelling, woonwensen en de verhuisdynamiek binnen de MRA. In de bijlagen treft u aan het volledige 'WiMRA-onderzoek 2023' en de 'Factsheet Wonen in Beverwijk 2023' aan.

Resultaten

Het WiMRA-onderzoek laat zien dat de druk op de woningmarkt verder is toegenomen in de MRA. Koop- en huurprijzen zijn opnieuw gestegen en het aantal betaalbare woningen is afgenomen. Het totale aantal woningen is toegenomen, maar omdat het aantal huishoudens meer is gestegen, blijft de vraag naar woningen groter dan het aanbod. Dit komt in de MRA onder meer door de komst van relatief veel buitenlandse huishoudens, veelal met een hoog inkomen, en een stijging van het aantal alleenwonenden.

Betaalbaarheid; aandeel sociale huurwoningen neemt verder af ten gunste van dure huurwoningen.
Het aandeel sociale huurwoningen neemt af als gevolg van een verdere daling van het aandeel particuliere sociale huurwoningen. In Beverwijk daalde het aandeel particuliere sociale huur van 5% in 2021 naar 1% in 2023. Ondanks de toename van het aandeel sociale huur in het bezit van corporaties van 33% naar 35% is in Beverwijk het totale aandeel sociale huur gedaald van 38% naar 36%. Tegelijkertijd neemt het aandeel particuliere vrije sector huurwoningen toe in de MRA. En dan met name in het dure segment. In Beverwijk van 7% (waarvan 1% in dure huur boven € 1.123, -) in 2021 naar 9%, (waarvan 5% in dure huur) in 2023. Het aandeel vrijesectorwoningen in bezit corporaties neemt af. Zij stoten niet de woningen af of begrenzen de prijs voor toename sociale huurwoningen.

Gemiddeld betalen huurders in Beverwijk € 673 per maand aan kale huur tegenover € 823 in de MRA. Een stijging van € 57 ten opzichte van 2021. Voor corporatiewoningen betaalt men in Beverwijk gemiddeld € 573 kale huur (€ 562 in 2021). Na aftrek is men in Beverwijk gemiddeld 25% van het huishoudinkomen aan huurlasten kwijt.

Betaalbaarheid; koopwoningen stijgen verder in prijs

Koopwoningen betaalbaar voor middeninkomens zijn bijna verdwenen in de MRA. Ook in Beverwijk zijn de kooprijzen in snel tempo gestegen, maar is nog een redelijk aandeel betaalbare koopwoningen beschikbaar. De woningvoorraad in Beverwijk heeft een lagere waarde dan gemiddeld in de MRA.

In Beverwijk had in 2021 6% van de woningen een WOZ-waarde tot €188.000 en 26% een WOZ-waarde tot € 296.000. In 2023 is dit respectievelijk 0% en 10%. In de MRA maken beide segmenten samen nog maar 3% van de voorraad uit in 2023. Beverwijk heeft ten opzichte van gemiddeld in de MRA ook meer woningen met een WOZ-waarde tussen € 296.000 en € 438.000. 28% in Beverwijk tegenover 16% in gemiddeld in de MRA. Slechts 17% heeft een hogere WOZ-waarde tegenover 28% in de MRA.

Het Ministerie van Binnenlandse zaken wil sturen op 2/3 betaalbaar bouwen. Dat zijn woningen met een huur tot € 1.123, - en een koopprijs van € 355.000 (prijsspeil 2023). Deze grenzen worden hiermee interessant. Kijkend naar de betaalbaarheidsgrens zien wij dat in Beverwijk in 2023 22% van de woningen een WOZ-waarde heeft beneden de grens van € 355.000. In de MRA is dit 9%.

De hypotheeklasten zijn gemiddeld in Beverwijk € 652 tegenover € 829 in de MRA. De lasten zijn gestegen met gemiddeld € 25,- gestegen ten opzichte van 2021. Na belastingaftrek is men 15% van het inkomen kwijt aan hypotheeklasten.

Betaalbaarheid; het aanbod betaalbare woningen schiet te kort.

Als gevolg van deze steeds minder toegankelijke woningmarkt, is het voor lage- en middeninkomens steeds lastiger om een passende woning te vinden. Het percentage huishoudens in deze groepen ligt hoger dan het percentage woningen in het segment van deze huishoudens. Daardoor blijven deze groepen langer ongewenst in hun huidige woonsituatie. Dit zijn bijvoorbeeld jongeren die het liefst uit huis willen, of lage middeninkomens die in een (te) dure vrije sector huurwoning verblijven.

Dit probleem is ook in Beverwijk zichtbaar, zij het iets minder dan in de MRA. In Beverwijk heeft 45% van de huishoudens een laag inkomen. Dit is gelijk aan het gemiddelde in de MRA. Het verschil met de MRA is dat er in Beverwijk iets meer huishoudens wonen met een midden inkomen en een hoog inkomen, maar aanzienlijk minder huishoudens in de hoogste inkomenscategorie. Maar Beverwijk heeft daarvoor ook een grotere voorraad betaalbare woning en minder dure koopwoningen.

Bewoning; relatief veel huishoudens met laag of middeninkomen woont in koopwoningen in Beverwijk

De helft van de huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning (53%); een relatief groot deel woont in een koopwoning (37% tegenover 26% in de MRA). Van de middeninkomens in Beverwijk woont 60% in een koopwoning; wederom een groter aandeel dan in de hele MRA (54%). Dit zal een gevolg zijn van de gemiddeld lagere kooprijzen in Beverwijk.

Bewoning; relatief veel 'scheefwonen' in Beverwijk.

Wat opvalt is dat 11% van de huishoudens met een hoog inkomen in Beverwijk in een sociale huurwoning van een corporatie woont, dat is aanzienlijk meer dan in de vergelijkingsgebieden. In de MRA is dit gemiddeld 3%. Dit kan duiden op onvoldoende aanbod om naar door te stromen.

Verhuisbewegingen; aantal verhuizingen neemt af.

In de periode 2021-2022 zijn er 3.420 huishoudens in of naar Beverwijk verhuisd. Hiervan verhuisden 1.200 huishoudens binnen Beverwijk. 1.450 verhuisde vanuit de MRA naar Beverwijk, 380 kwam van buiten de MRA en 370 verhuisde vanuit het buitenland naar Beverwijk.

Met name de onderlinge relatie met Heemskerk is zichtbaar met 420 verhuizingen naar Heemskerk en 470 verhuizingen vanuit Heemskerk naar Beverwijk. Verder neemt de instroom vanuit Haarlem toe naar 300 verhuizingen. Inmiddels groter aantal dan vanuit Velsen met 230 verhuizingen.

Het aantal verhuizingen ligt lager dan in 2021. Bij alle huishoudenstypen zien we een afname van het aandeel dat verhuisd is, behalve bij de jonge huishoudens (<35 jaar). Binnen die groep waren er vooral meer verhuizers die vanuit het buitenland in Beverwijk kwamen wonen.

Verhuiscwensen; minder Beverwijkers zoeken een woning in Beverwijk

39% van de huishoudens die zeker of misschien willen verhuizen, wil in Beverwijk blijven. Rond een derde wil verhuizen naar elders in Zuid-Kennemerland/IJmond en 28% wil ergens anders in de MRA gaan wonen. In 2021 wilde nog 45% verhuizen naar een woning in Beverwijk. In totaal hebben 4.700 huishoudens binnen de MRA belangstelling voor verhuizing naar of in Beverwijk.

Verhuiscwensen; men zoekt niet alleen appartementen in Beverwijk

Van de huishoudens die willen verhuizen in of naar Beverwijk wil 43% een appartement en 31% zoekt een eengezinswoning. De overige zoeken in beide categorieën.

Verhuishwensen: de helft zoekt een sociale huurwoning en men zoekt vaker een dure koopwoning.

47% van de huishoudens die willen verhuizen in of naar Beverwijk zoekt een sociale huurwoning. Dit was 41% in 2021.

23% zoekt een koopwoning duurder dan € 438.000 en 22% zoekt tot € 438.000. Dit was in 2021 respectievelijk 15% en 36%.

Verhuishwensen: men zoekt geen kleine woningen

55% van de huishoudens die in of naar Beverwijk wil verhuizen zoekt een woning tussen 60m² en 100m². 37% zoekt een woning groter dan 100m². Slechts 9% zoekt een woning kleiner dan 60m². 47% zoekt een huis met tuin. Slechts 3% van de in Beverwijk woonachtigen vindt hun woning te groot.

Duurzaamheid; de helft van de huishoudens is bereid te investeren in duurzaamheidsmaatregelen.

Huishoudens geven het vaakst aan dat zij hun woning zouden willen verduurzamen door zonnepanelen aan te brengen (29%). Op de tweede plek staat de overstap naar een warmtepomp (20%). Daarna volgt het aanbrengen van dubbel glas.

Prettig wonen; lagere buurttevredenheid en veiligheid in de avond in Beverwijk

De tevredenheid met de woning is gelijk aan het gemiddelde in de MRA (8,0). De eigen buurt beoordeelt men in Beverwijk met een 7,3 lager dan gemiddeld in de MRA (7,7), net als het oordeel over hoe men verwacht dat de buurt zich zal ontwikkelen en de veiligheid 's avonds. Met name in Kuenenkwartier, Oosterwijk en Zwaansmeer, Meerestein wordt de veiligheid in de buurt 's avonds lager beoordeeld (6,3) ten opzichte van het gemiddelde in de MRA. Dit gebied scoort op meer aspecten lager dan de andere wijken in Beverwijk.

Wonen en ouder worden: 65-plussers wonen in Beverwijk relatief vaak levensloopbestendig

63% van de 65-plussers in Beverwijk vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden. Dit is hoger dan gemiddeld in de MRA. Een kwart (26%) van de ouderen in Beverwijk geeft aan dat de woning na enige aanpassing geschikt zal zijn en slechts 11% vindt de eigen woning niet geschikt om oud in te worden (tegenover 15% in MRA).

Wonen en ouder worden: een derde van de 65-plussers denkt aan woonvormen voor ouderen

54% geeft aan zelfstandig in een hofje te willen wonen. Op de tweede plaats komt met 34% het wonen in een woongroep met gelijkgestemden. Dit ligt hoger dan in de MRA (25%). Een kwart wenst een aanleunwoning.

Bovenstaande data en meer is terug te vinden in het rapport Wonen in de Metropoolregio Amsterdam en in de factsheet Wonen in Beverwijk. De resultaten worden gebruikt voor het opstellen van de Woonvisie en Woonzorgvisie en afspraken met woningcorporaties en ontwikkelaars.

4. Woningmarktanalyse Beverwijk-Heemskerk

De behoefte aan extra woningen is in grote lijnen gelijk aan de groei van het aantal huishoudens. Omdat de gehanteerde demografische bevolkingsprognose is verouderd is besloten RIGO een verkenning uit te laten voeren voor een beknopte analyse van de woningbehoefte voor Beverwijk en Heemskerk. Aan bod komen achtereenvolgens de kwantitatieve- en de kwalitatieve woningbehoefte en het doorstroompotentieel.

Kwantitatieve woningbehoefte

Als gevolg van stijgende landelijke demografische prognoses is te zien dat Beverwijk er *tot 2035 nog 1.830 huishoudens* bij krijgt. Voor Heemskerk, waarvan eerder werd gedacht dat het niet meer zou groeien, wordt nu ook een toename verwacht. Dit komt uit als de woningbouwontwikkeling groet volgens *Primosprognose met 1.860 woningen*.

Risico's

Meer bouwen dan 1.860 woningen brengt risico's met zich mee in afzetbaarheid, maar lijkt mogelijk. Het vraagt om aantrekkingskracht op woningzoekenden uit omliggende gemeenten. Kans op overaanbod is echter niet groot als gevolg van het woningtekort in de metropoolregio Amsterdam. Voor een gezonde woningmarkt is een tekort van 2% aanbevolen. Het tekort ligt nu op 6,2%.

Kwalitatieve woningbehoefte

Een ontwikkeling die meteen de aandacht trekt is de toename van het aantal oudere alleenstaanden en oudere stellen.

Groei van het aantal alleenstaanden betekent niet dat vooral kleine woningen gebouwd kunnen worden. De groei van de alleenstaanden zit hem vooral in de vergrijzing en die hebben allemaal al een woning. Intussen zijn jonge mensen niet opgehouden met gezinsvorming.

Voor de woningmarkt is het relevant wie van de toekomstige huishoudens actief op zoek is naar een woning en wie niet. Senioren willen vaak helemaal niet verhuizen. De groei in woningbehoefte doet er dan minder toe behalve dat ze meer woningen bezet houden. Een bouwprogramma gericht op verleiden tot verhuizen en doorstroming van senioren uit gezinswoningen kan een belangrijk effect hebben. De actief woningzoekenden zijn namelijk toekomstige jonge paren en jonge gezinnen. Starters van nu zijn de gezinnen van morgen. Zij hebben behoefte aan woningen waar nu senioren in zitten. Wanneer doorstroming van senioren uit gezinswoningen niet op gang komt gaat de kwalitatieve woningbehoefte ook uit naar woningen geschikt voor jonge gezinnen.

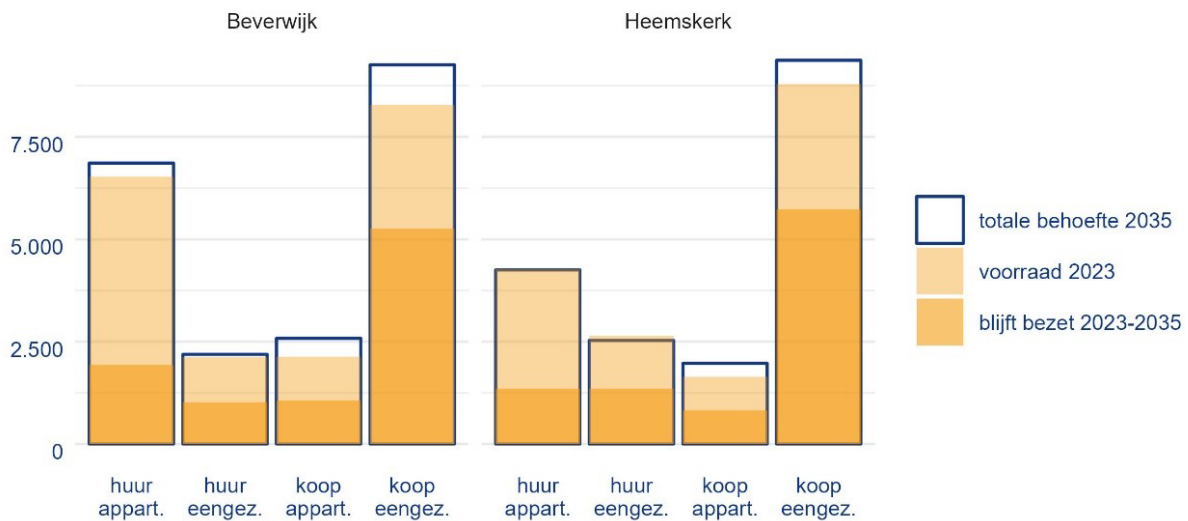
Aanbod dat vrijkomt voor woningzoekenden in de bestaande voorraad

In de huidige voorraad komen grote eengezinswoningen niet veel vrij. Deze woningen blijven bewoond door de zittende bewoners. Kleine appartementen zijn minder aanwezig in de voorraad, maar komen veel vaker beschikbaar voor woningzoekenden.

Welke woningbehoefte is er op basis van het voorgaande

Bewezen is dat de woonvraag niet veel veranderd over de generaties. Ook in 2035 willen bijvoorbeeld huishoudens met kinderen een gezinswoning, bij voorkeur met tuin.

Conclusie: De behoefte aan koop eengezinswoningen is in 2035 groter dan beschikbaar in de voorraad in 2023. Ook de vraag naar huur- en koopappartementen is in 2035 groter dan beschikbaar in de voorraad in 2023. Voor deze segmenten is een uitbreiding gewenst.



Lukt het gemeenten om doorstroming te creëren vanuit eengezinswoningen en ook als jonge gezinnen alsnog genoeg nemen met een appartement in plaats van een gezinswoning, dan zal het tekort verschuiven. Dan valt de behoefte aan appartementen hoger uit.

Doorstroompotentieel

Waar het om gaat zijn met name huishoudens die met de tijd woonachtig blijven in de koop eengezinswoningen. Woningen waar de woningbehoefte naar uit gaat van (toekomstige) gezinnen met kinderen en die nog zelden gebouwd worden. Het gaat in Beverwijk om potentieel 3.750 huishoudens en in Heemskerk zelfs om 4.250.

Als deze huishoudens verhuizen naar een passende woning komt niet alleen woonruimte vrij voor (toekomstige) gezinnen. Zij laten woningen achter die weer geschikt zijn voor starters/jongeren. Een verhuisketen ontstaat met het toevoegen van één woning. Verhuisketens zijn het langst bij het realiseren van woningen voor senioren gevolgd door realiseren van dure koop ééngezinwoningen. Bouw je voor starters, dan help je maar één huishouden aan een woning en stopt de verhuisketen.

Op basis van rekenmodellen van programma's in de Spoorzone toont RIGO dat de bouw van driekamerappartementen voor meer doorstroming zorgt dan de bouw van tweekamerappartementen, zelfs als rekening wordt gehouden met het feit dat in dat geval op hetzelfde stuk grond minder woningen kunnen worden gerealiseerd. Driekamerwoningen faciliteren doorstroming uit kleinere (tweekamer)woningen, maar trekken ook meer senioren dan tweekamerwoningen. Een woningtype dat in praktijk ook geschikt kan zijn voor starters (met kinderswens).

Bijlagen:

- Trendmonitor Woonruimteverdeling Zuid-Kennemerland- IJmond 2023 (D-124958).
- Woonwensenonderzoek in de Metropoolregio Amsterdam 2024 (D-125574)
- Facstheet Wonen in Beverwijk (D-125576)
- Persbericht WiMRA 2023 (D-125578)
- Woningmarktanalyse Beverwijk – Heemskerk 2024. (D-124959)