

# Collegebesluit

Collegevergadering: 17 november 2020

Zaaknummer : 649276  
Afdeling : Ruimtelijk Beleid  
Portefeuillehouder : A.P. van der Have  
Openbaarheid : Openbaar

## ONDERWERP

Resultaten onderzoek "Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019" (WiMRA 2019)

## SAMENVATTING

De resultaten van het onderzoek "Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019" zijn beschikbaar gekomen. Dit onderzoek geeft de ontwikkelingen weer op de woningmarkt in de MRA. In aanvulling op dit onderzoek heeft RIGO een woningbehoefteraming voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond opgesteld. De resultaten worden gebruikt als context bij de voorbereiding en uitwerking van woningmarkt-gerelateerde beleidskaders. In regionaal verband worden de uitkomsten gebruikt voor het opstellen van het regionaal Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025. Het college van B en W neemt kennis van de resultaten van het WiMRA 2019 onderzoek en de woningbehoefteraming Zuid-Kennemerland/IJmond.

## JURIDISCH EN BESLUITKADER

-

## BESLUIT B&W

1. Kennis te nemen van de resultaten van het onderzoek "Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019" (WiMRA 2019) en de woningbehoefteraming Zuid-Kennemerland/IJmond;
2. Het besluit ter kennisname te brengen van de commissie Ruimte (C-stuk).

## AANLEIDING

Eind mei 2020 zijn de resultaten van het onderzoek "Wonen in de Metropoolregio Amsterdam" (WiMRA) beschikbaar gekomen. Dit tweejaarlijkse onderzoek geeft de ontwikkelingen op de woningmarkt zoals woningvoorraad en woontevredenheid weer in de MRA. De resultaten bestaan uit drie deelrapporten: Woningvoorraad en bewoning, Woonwensen en recent verhuisden en Prettig wonen. Voor 31 MRA-gemeenten is ook een aparte factsheet gemaakt met kerngegevens uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019'.

In aanvulling op de uitkomsten van het WiMRA 2019 onderzoek heeft RIGO in opdracht van de regio een woningbehoefteraming gemaakt. De resultaten worden gebruikt als context bij de voorbereiding en uitwerking van woningmarkt-gerelateerde beleidskaders.

## MOTIVERING

Het doel van het onderzoek is om de stand van het wonen in de MRA weer te geven. Hieronder volgen de belangrijkste resultaten uit het WiMRA 2019 onderzoek voor Heemstede:

# Collegebesluit

Collegevergadering: 17 november 2020

## *Woningvoorraad en bewoning*

Het woningtekort in de MRA neemt steeds verder toe, met name in de sociale huur en middel dure koopsector tot €409.000. Als gevolg van het woningtekort in deze sectoren groeit ook de vraag naar woningen in de midden huursector. In Heemstede is 65% van de woningvoorraad een koopwoning (48% in de MRA), waarvan 44% met een WOZ-waarde hoger dan €409.000 (10% in de MRA). Het aandeel sociale huur woningen van corporaties is 18% (MRA 30%).

## *Woonwensen en recent verhuisden*

De verhuisdynamiek binnen de MRA is toegenomen ten opzichte van 2017 (+5.000). De meeste huishoudens verhuizen binnen eigen gemeente of deelregio. De meeste verhuisbewegingen vinden plaats binnen de deelregio Zuid-Kennemerland. 1750 huishoudens zijn recent van en naar Heemstede verhuisd; de meeste instroom komt uit Haarlem (+460). Het aantal starters bleef gelijk ten opzichte van 2017 (140 in totaal). 62% van de huishoudens met verhuisplannen willen binnen de gemeente Heemstede blijven wonen. 65% van de huishoudens met verhuisplannen in Heemstede zoekt een koopwoning.

## *Prettig wonen*

Heemstedenaren geven hun woning gemiddeld een 8,4 (MRA gemiddeld 8,0). Met uitzondering op de OV-verbindingen scoort Heemstede ook op de andere aspecten (veiligheid, burenccontact, winkelaanbod en leefomgeving) gemiddeld hoger dan de MRA.

41% van de huishoudens in Heemstede is 65+. Hiervan vindt 56% hun woning geschikt om oud te worden.

Huishoudens in Heemstede zijn vaker bereid investeringen te doen voor de verduurzaming van hun woning of hogere huur te betalen: 25% is bereid en 43% is misschien bereid (14% en 36% in de MRA).

In bijlage 1 staat een samenvatting van de belangrijkste kernpunten van de MRA-brede resultaten en die van Heemstede. De resultaten en bijbehorende factsheets zijn aan dit besluit toegevoegd in de bijlagen 2 t/m 5.

## **Coronacrisis**

Het onderzoek is uitgevoerd voordat er sprake was van de coronacrisis. Het is nog moeilijk te voorspellen welke gevolgen de coronacrisis heeft voor de economie en de woningmarkt. Naar verwachting zal de vraag naar een gevarieerd en betaalbaar aanbod hoog blijven, waardoor de krapte op de woningmarkt zal blijven bestaan.

## **Woningbehoefteraming Zuid-Kennemerland/IJmond**

In opdracht van de regio en in aanvulling op de WiMRA 2019 uitkomsten heeft RIGO de actuele fricties op de regionale woningmarkt in beeld gebracht. Ook is een raming gemaakt van de ontwikkeling van de woningbehoefte tot 2030. Daarbij is onderscheid gemaakt in drie deelgebieden: Haarlem, overig Zuid-Kennemerland en IJmond. Belangrijkste bronnen zijn het WiMRA 2019 en de demografische huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland. Bijlage 6 bevat het onderzoeksrapport en bijlage 7 de samenvatting van het rapport voor het deelgebied waartoe Heemstede behoort (Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem).

# Collegebesluit

Collegevergadering: 17 november 2020

In tegenstelling tot het rapport van WiMRA 2019 geeft het rapport van RIGO geen specifieke uitkomsten voor Heemstede. Het rapport onderschrijft de grote woningbehoefte in de regio, net zoals de WiMRA 2019 uitkomsten.

## FINANCIËN

Aan het onderzoek zijn geen financiële consequenties verbonden.

## PLANNING/UITVOERING

Het onderzoek leidt niet tot directe acties. De resultaten laten weinig nieuwe conclusies zien ten opzichte van voorgaande jaren. We gebruiken de resultaten als context bij de voorbereiding en uitwerking van woningmarkt-gerelateerde beleidskaders. In regionaal verband worden de resultaten van het WiMRA 2019 en de woningbehoefteraming meegenomen bij het opstellen van het regionaal Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025. Dit is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma (RAP). In het woonakkoord worden bestuurlijke afspraken gemaakt over de taakstelling voor de verschillende gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland. Naar verwachting is er eind 2020 een concept versie die begin 2021 kan worden vastgesteld.

De leden van de commissie Ruimte ontvangen hierover een notitie waarin de taakstelling voor de woningbouwopgave in Heemstede wordt toegelicht.

## PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

De resultaten van het WiMRA 2019 onderzoek zijn gepubliceerd op de website van de MRA (<https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wimra-2019/>) en zijn toegevoegd aan dit besluit.

## DUURZAAMHEID

In het onderzoek is gekeken naar de bereidheid van huishoudens om investeringen te doen voor de verduurzaming van hun woning. Huishoudens in Heemstede zijn vaker bereid om investeringen te doen voor de verduurzaming van hun huis of om een hogere huur te betalen ten opzichte van de deelregio Zuid-Kennemerland en de MRA.

## BIJLAGEN

1. Samenvatting resultaten factsheets WiMRA 2019;
2. Factsheet Wonen in Heemstede 2019;
3. Factsheets Woningvoorraad en bewoning, Woonwensen en recent verhuisden en Prettig wonen;
4. WiMRA 2019 in perspectief;
5. Resultaten Woningvoorraad en bewoning, Woonwensen en recent verhuisden en Prettig wonen.
6. Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/IJmond; op basis van WiMRA 2019
7. Samenvatting onderzoek 'Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/IJmond'