



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

Raming woningbehoefte Zuid- Kennemerland / IJmond

Op basis van WiMRA 2019



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

Raming woningbehoefte Zuid- Kennemerland / IJmond

Op basis van WiMRA 2019

Opdrachtgever

Regio Zuid-Kennemerland en IJmond

Contactpersoon

Martine de Graaf

Projectnummer

P41730

Datum

28 september 2020

Auteurs

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

Inhoud

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

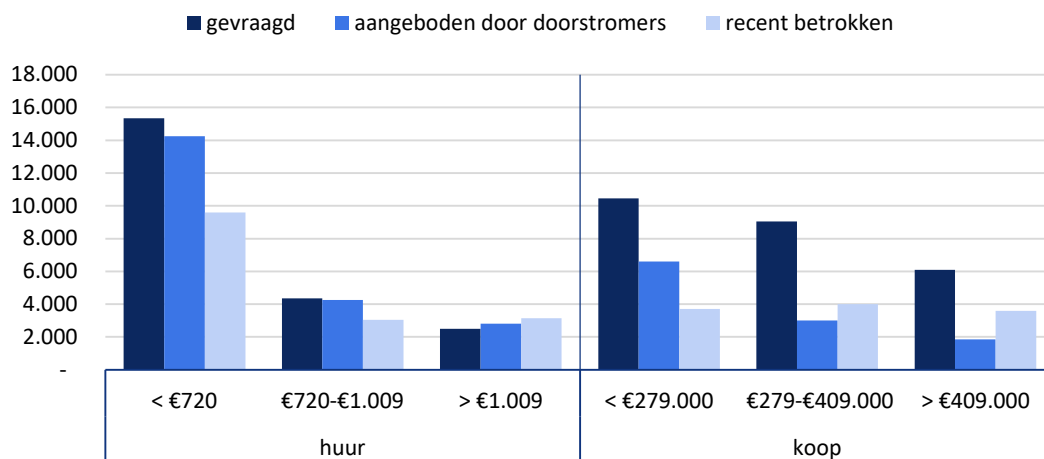
1 Samenvatting

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

1.1 Actuele fricties op de woningmarkt

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

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



Bron: WiMRA 2019, bewerking RIGO

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

Prijsklassen

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

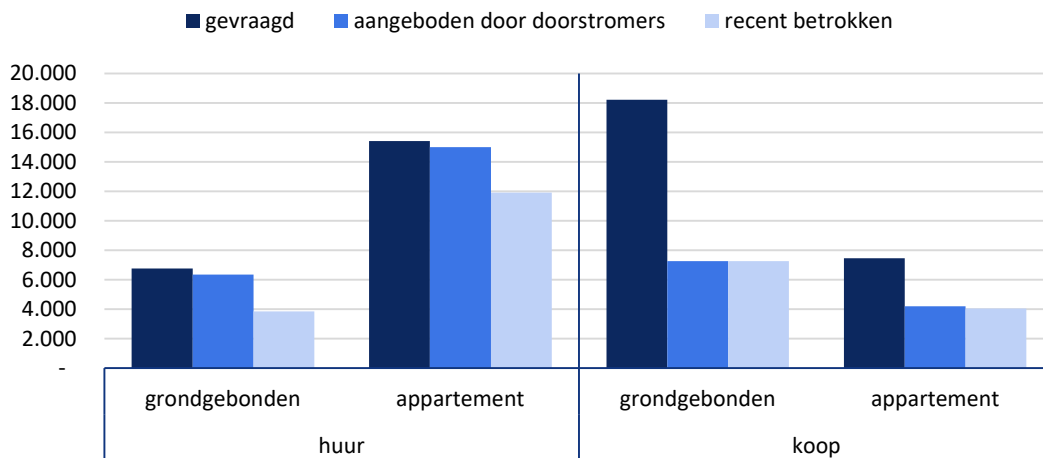
De grootste aanbodtekorten bevinden zich in de koopsector. Hierdoor is het waarschijnlijk dat in de praktijk toch veel huishoudens afhankelijk blijven van de vrije huursector. In WiMRA worden koopwoningen tot €279.000 en huurwoningen tot €1.009 voor huishoudens met een middeninkomen uitwisselbaar geacht,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

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

Woningtypen

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

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



Bron: WiMRA 2019, bewerking RIGO

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

1.2 Additionele woningbehoefte op termijn

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

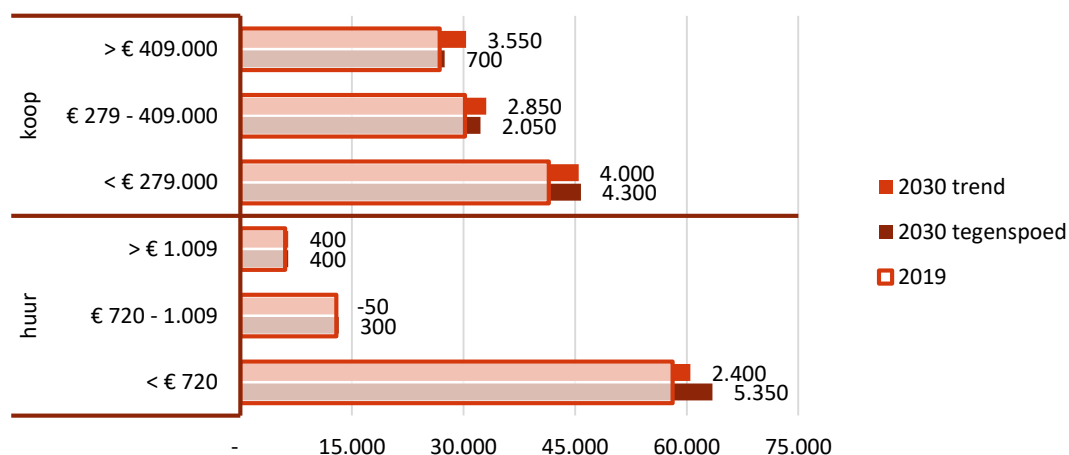
Nog los van de huidige fricties tussen vraag en aanbod neemt de woningbehoefte dus nog verder toe. In de demografische prognose is rekening gehouden met migratie alsook met bouwcapaciteit. Wordt niet in de behoefte voorzien, dan zal de huishoudensprognose niet uitkomen (kip en ei) en zal de spanning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

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

Prijsklassen

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

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



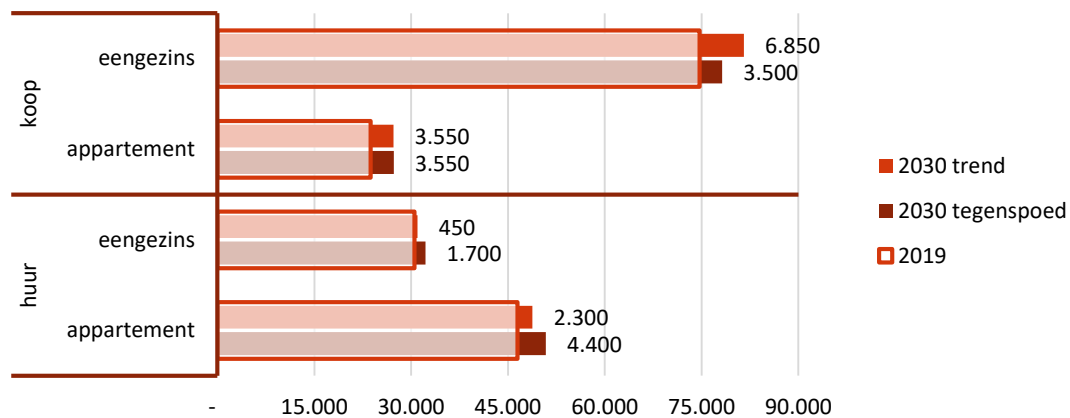
Bron: WiMRA 2019, bewerking RIGO

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

Woningtypen

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

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



Bron: WiMRA 2019, bewerking RIGO

Plan capaciteit

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

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

2 Actuele fricties op de woningmarkt

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

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

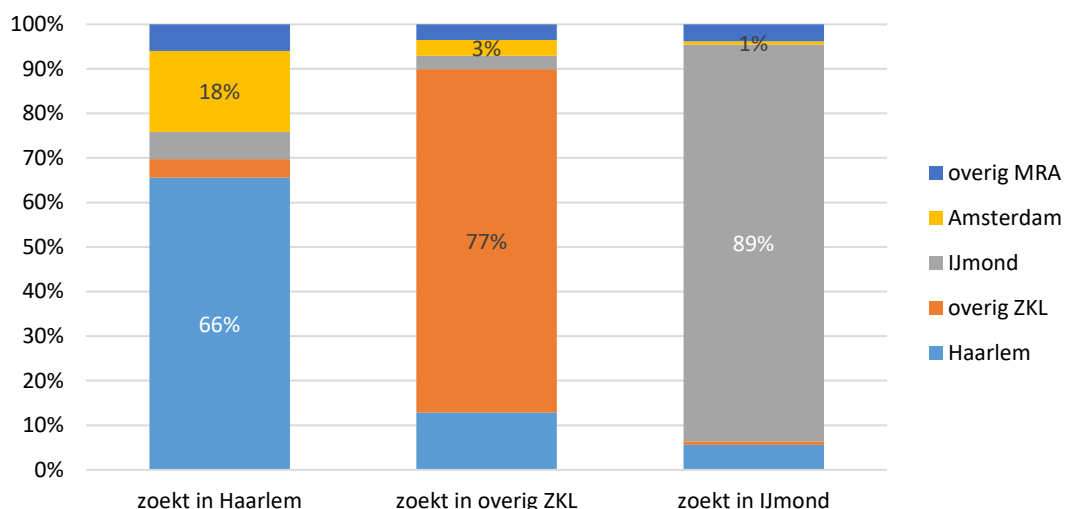
2.1 Benaderingswijze

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

Vraag en aanbod

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

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



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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

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

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

Recent betrokken woningen

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

2.2 Bevindingen

Prijsklassen

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

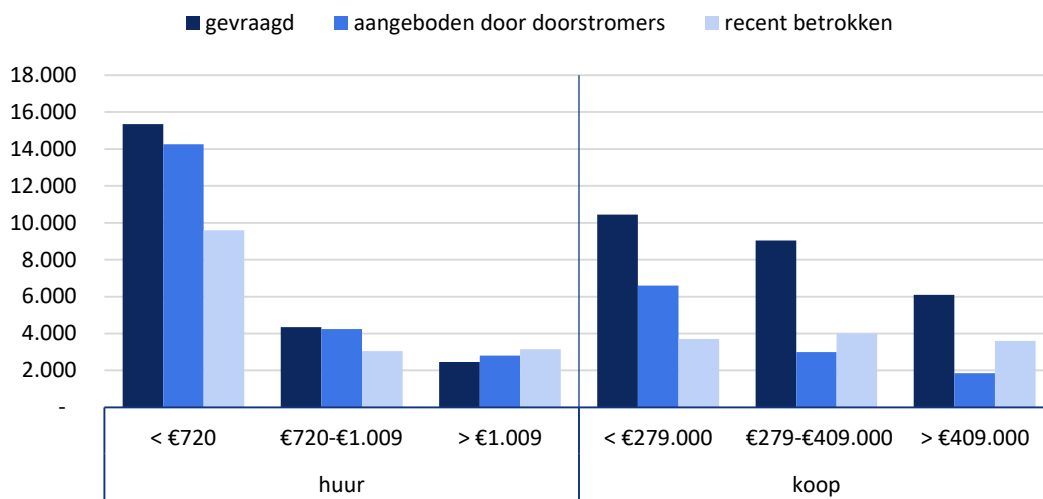
¹ Prijsklassen zijn overgenomen uit het WiMRA. Zie de WiMRA rapportages van OIS Amsterdam voor meer informatie over de achtergrond van deze klassen.

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

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

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

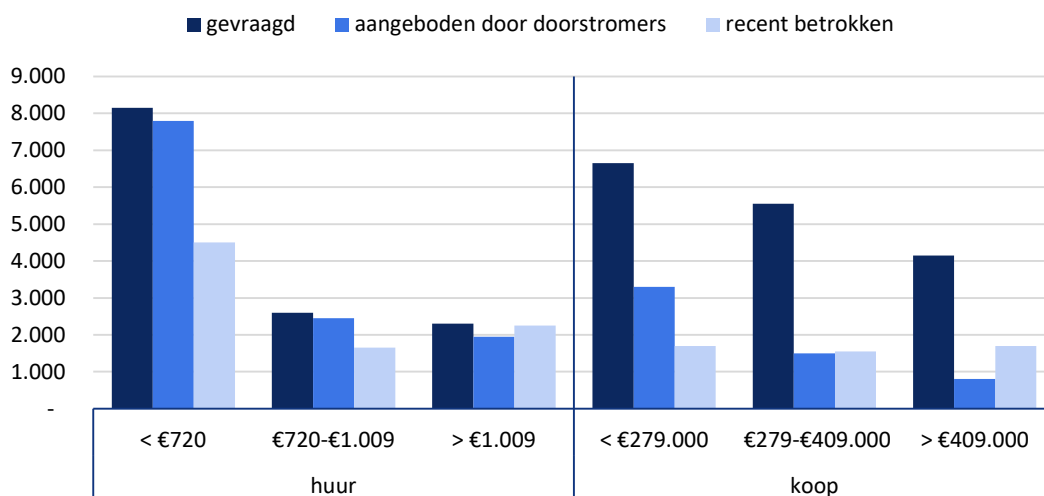
figuur 2 *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, prijssegmenten; Zuid-Kennemerland / IJmond*



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

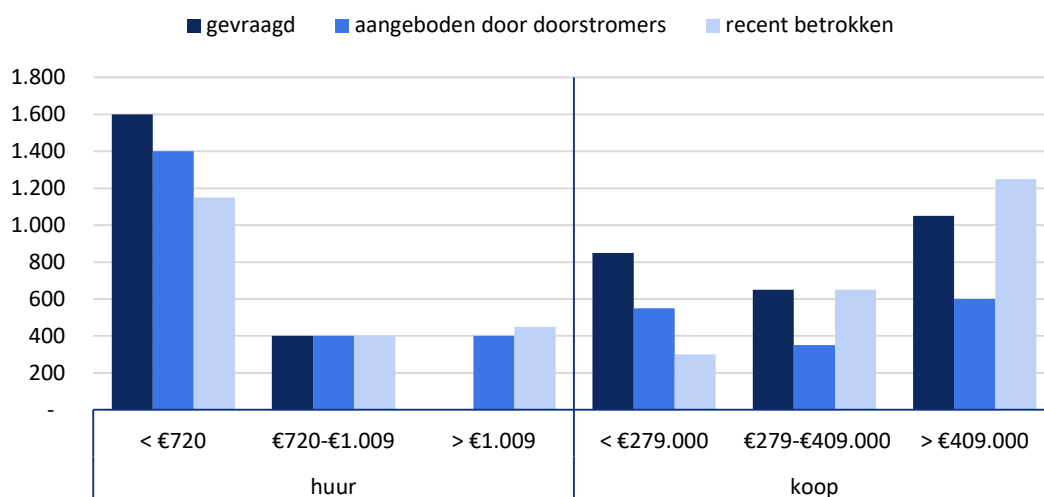
Het beeld van Haarlem lijkt sterk op dat van de regio als geheel, wat niet zo vreemd is aangezien ruim 60% van de vraag in de regio gericht is op Haarlem. Het aanbodtekort in Haarlem doet zich vooral voor in de sociale huur en daarnaast in de koopsector, in alle prijsklassen.

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



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

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

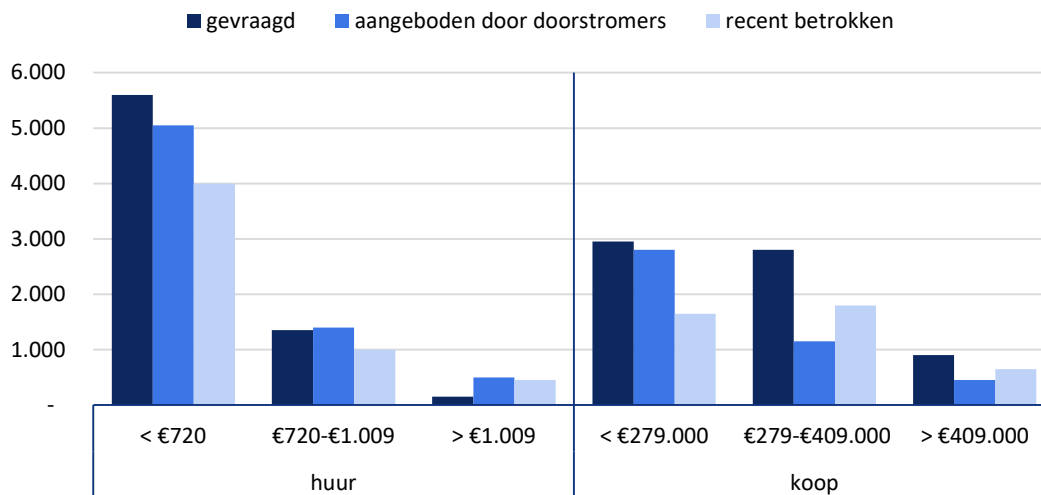


Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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

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

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

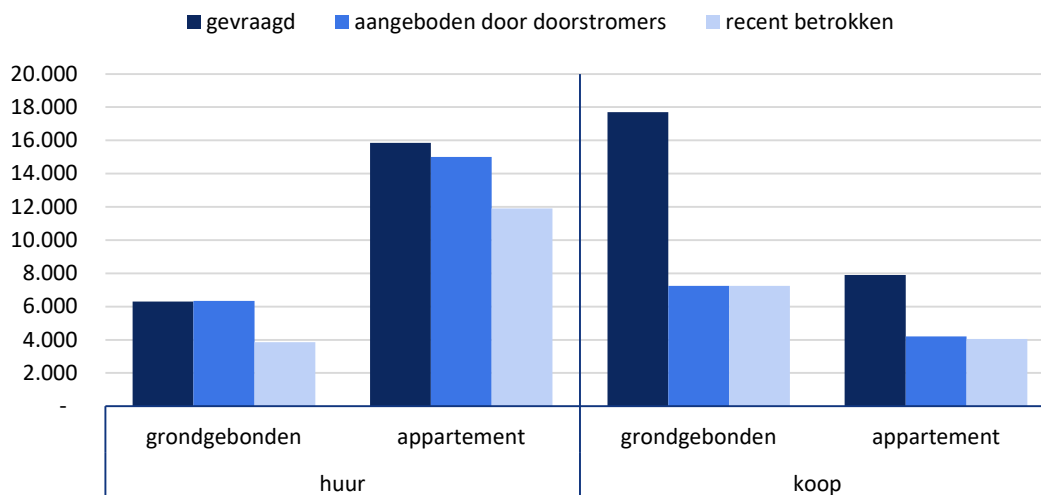


Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Woningtypen

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

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



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

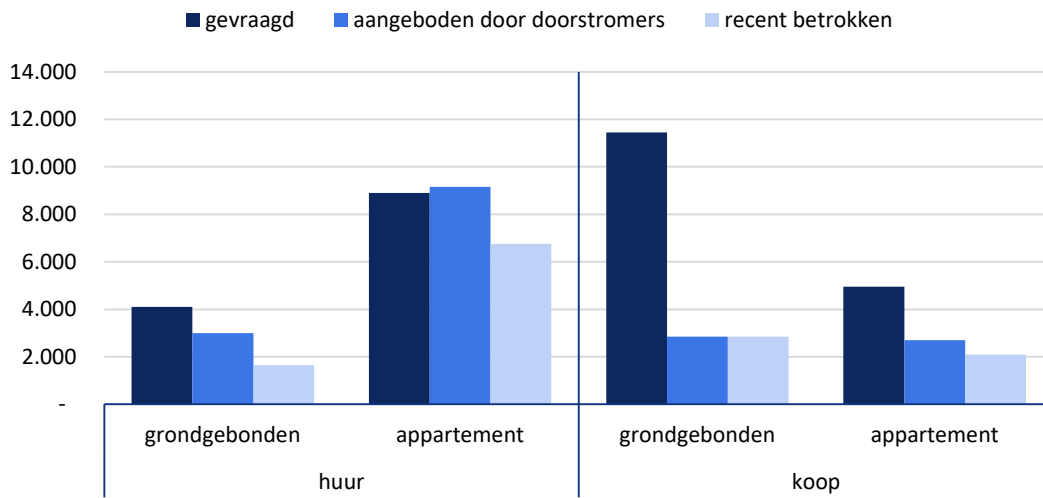
Huurappartementen worden veel gevraagd (onder andere door doorstromers uit eengezins huurwoningen) en ook veelvuldig door doorstromers aangeboden. Dit potentiële aanbod is echter onvoldoende om in de vraag te voorzien. Bovendien wijst het aantal recent betrokken woningen er op dat er in de praktijk niet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

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

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

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

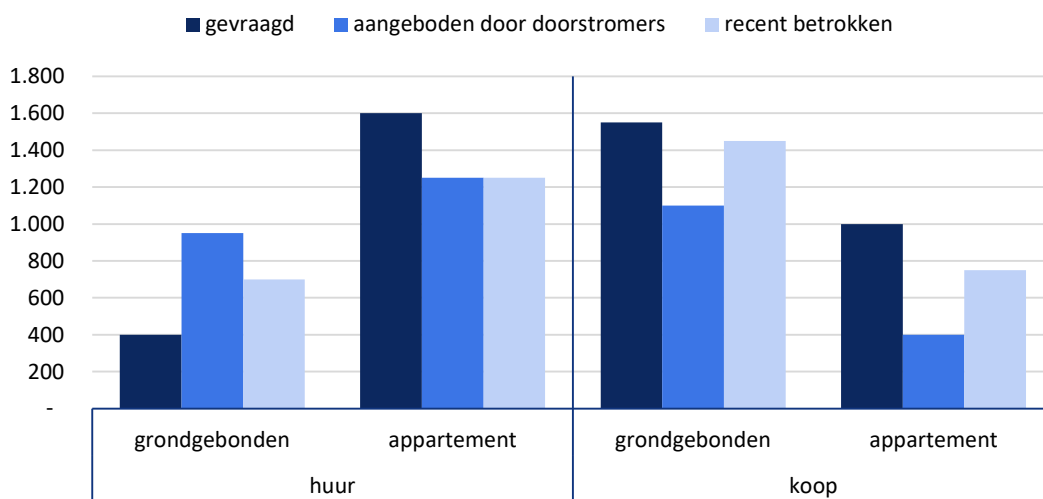
figuur 7 Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, woningtypen; Haarlem



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

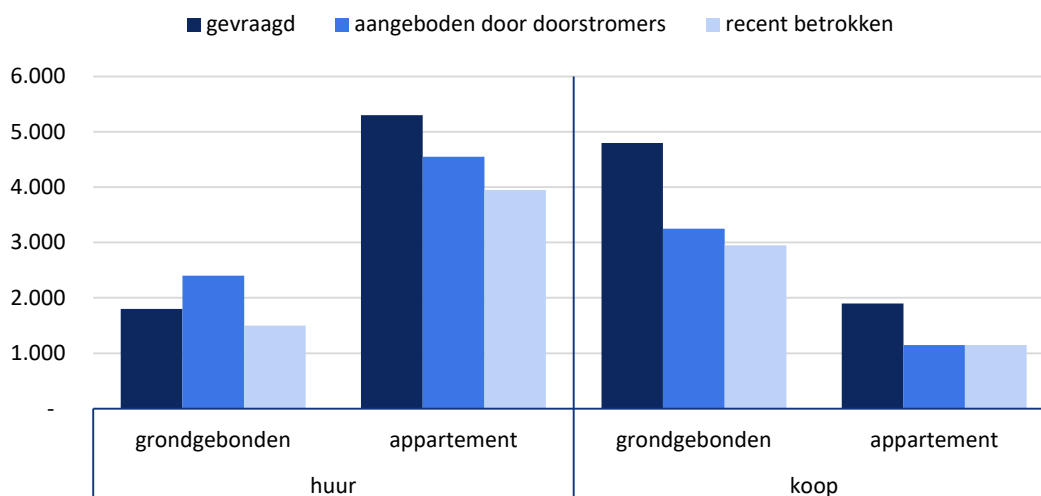
In Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem vinden we een opmerkelijk groot aanbod aan grondgebonden huurwoningen. Veel (oudere) huurders geven aan door te willen stromen naar een appartement. In de koopsector is er wel een aanbodtekort aan grondgebonden woningen, maar niet zo groot als in de beide andere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

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



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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

Woonmilieus

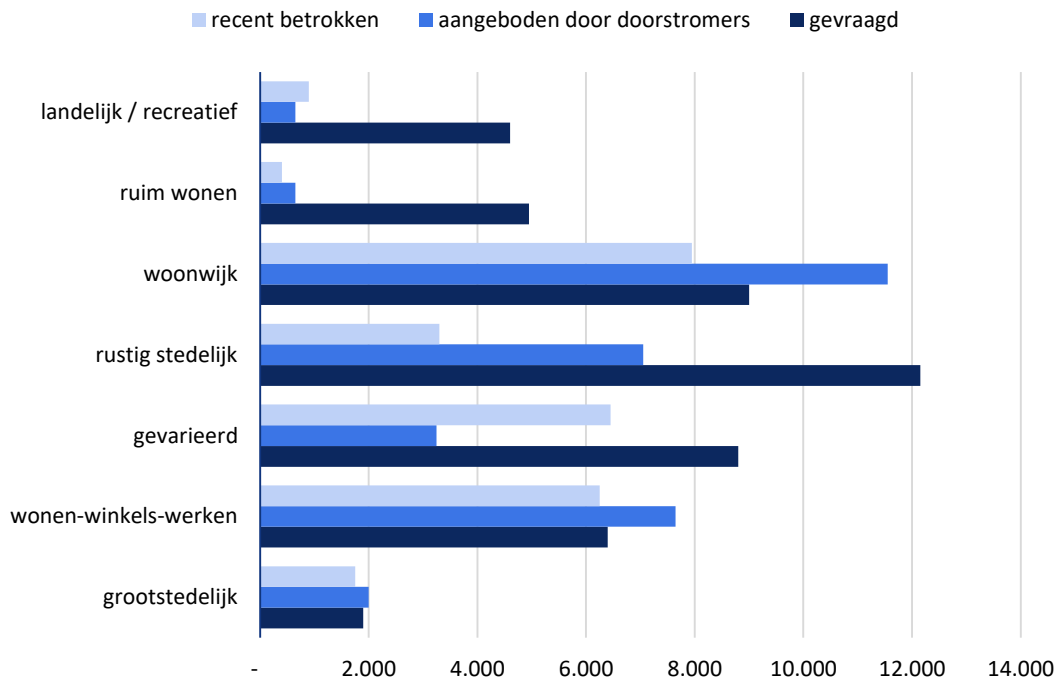
In WiMRA is ook gevraagd naar het type woonomgeving waarin men nu woont en het type waarin men zou willen wonen. Hiertoe konden respondenten kiezen uit een aantal omschrijvingen. Met een ander woord zou je dit ook woonmilieus kunnen noemen. Welke omschrijving bewoners bij hun eigen buurt vinden passen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

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

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

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

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



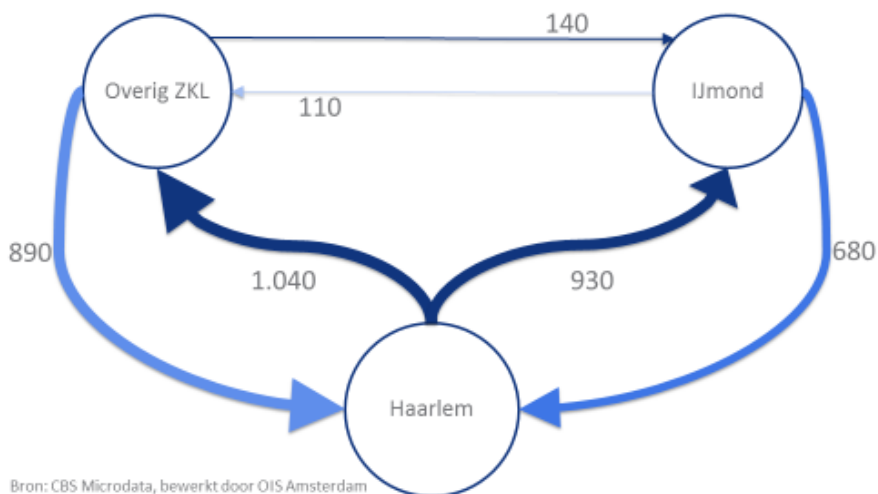
2.3 Verhuisrelaties binnen de regio en met de MRA

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

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

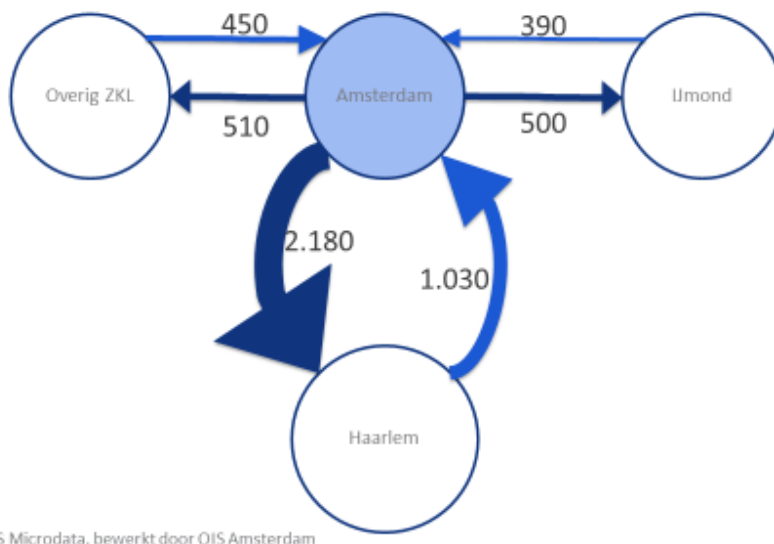
De figuur geeft een goed beeld van de regionale samenhang. Haarlem functioneert binnen de regio Zuid-Kennemerland / IJmond als een soort scharnierpunt. Haarlem kent een substantiële uitwisseling, zowel met overig Zuid-Kennemerland als met IJmond. Daarbij kent Haarlem naar beide kanten een per saldo uitstroom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

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



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

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



3 De additionele woningbehoefte op termijn

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

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

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

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

3.1 Aannamen

Demografie en kwantitatieve woningbehoefte

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

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

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

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

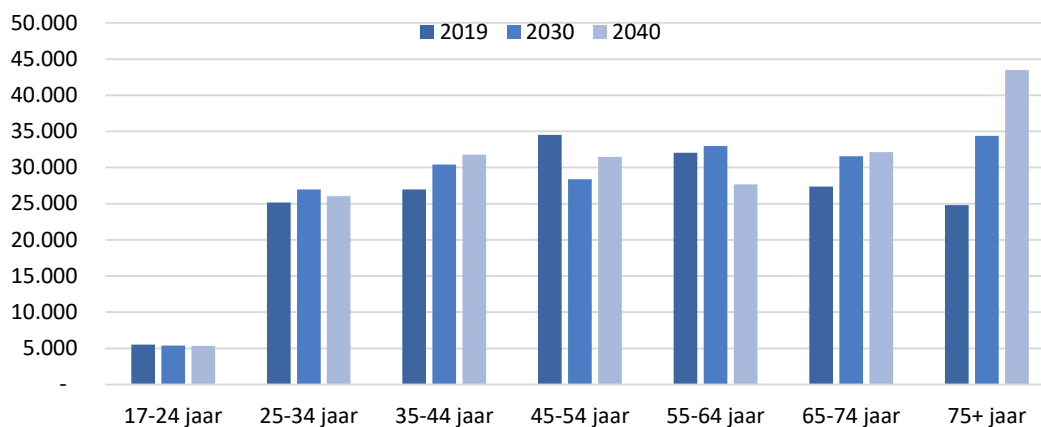
tabel 3-1 Ontwikkeling van het aantal huishoudens en van de woningbehoefte in Zuid-Kennemerland / IJmond

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

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

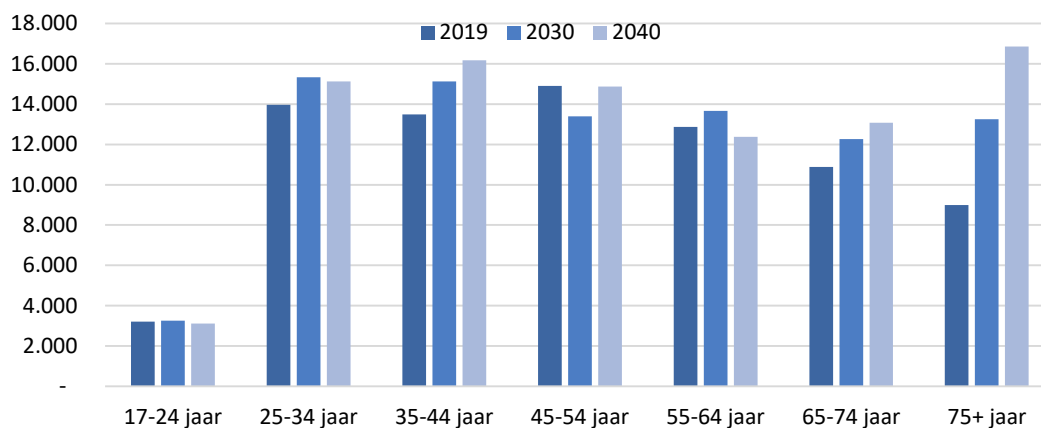
Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

figuur 13 Huishoudens naar leeftijd, Zuid-Kennemerland / IJmond



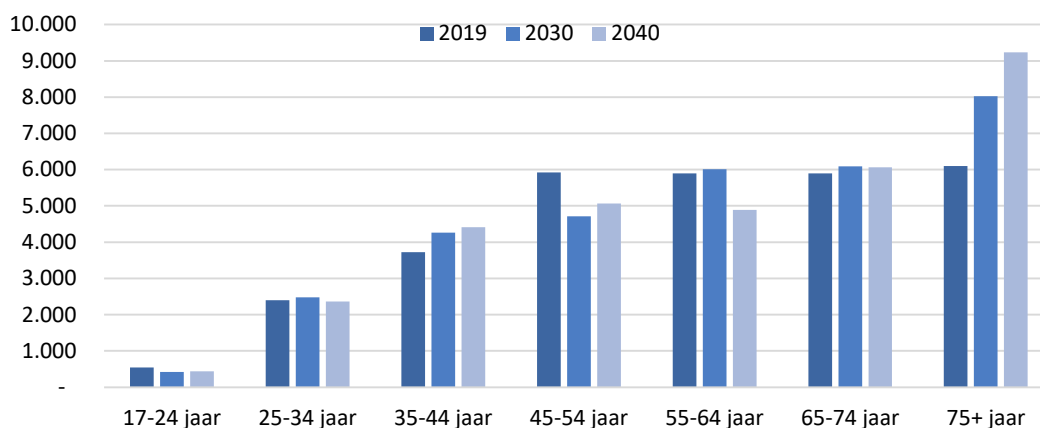
Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

figuur 14 Huishoudens naar leeftijd, Haarlem



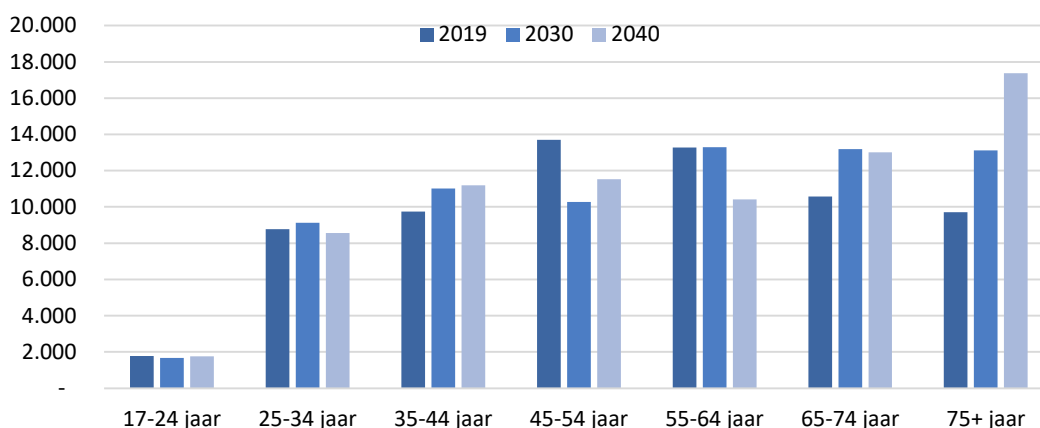
Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

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



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

figuur 16 Huishoudens naar leeftijd, IJmond



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

Koopkracht

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

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

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

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

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

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

Trends in bewoning

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

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

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

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

Vergelijkbaarheid met de vorige raming

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

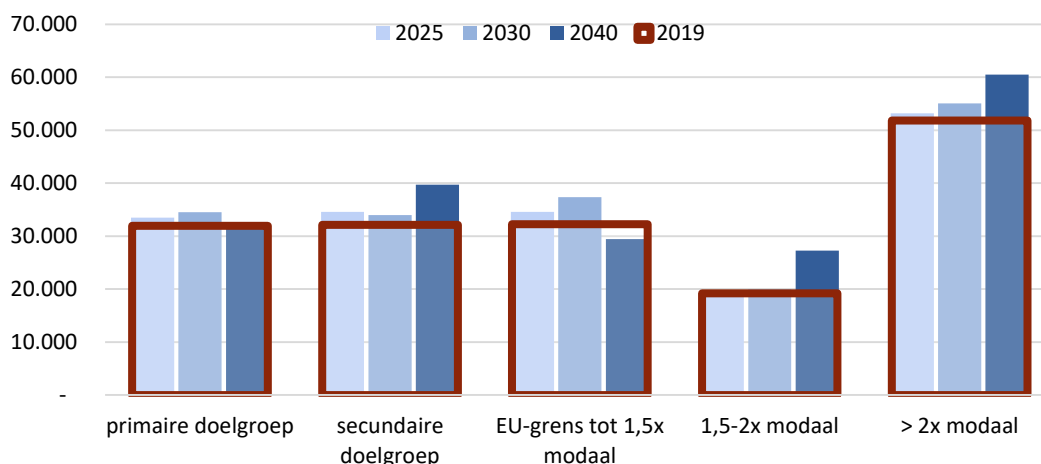
meer te vergelijken met de huidige. Dat komt voor een deel omdat de uitgangssituatie is veranderd (in 2019 wonen mensen niet precies zoals in 2017), maar ook omdat aannamen zijn aangepast aan de jongste inzichten. De huidige aannamen zijn hierboven beschreven. In vergelijking met de vorige raming is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

3.2 Ontwikkeling inkomensgroepen

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

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

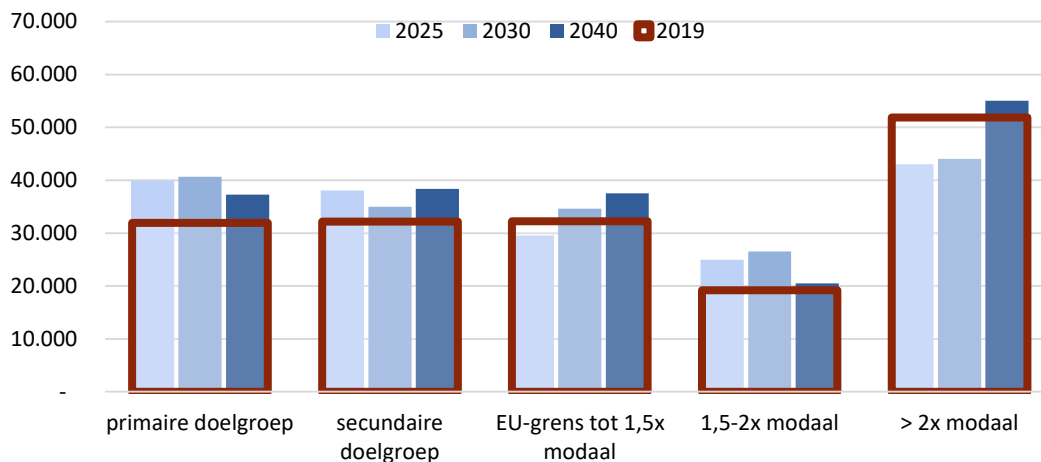
figuur 17 *Ontwikkeling inkomensgroepen in Zuid-Kennemerland / IJmond; trendscenario*



bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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

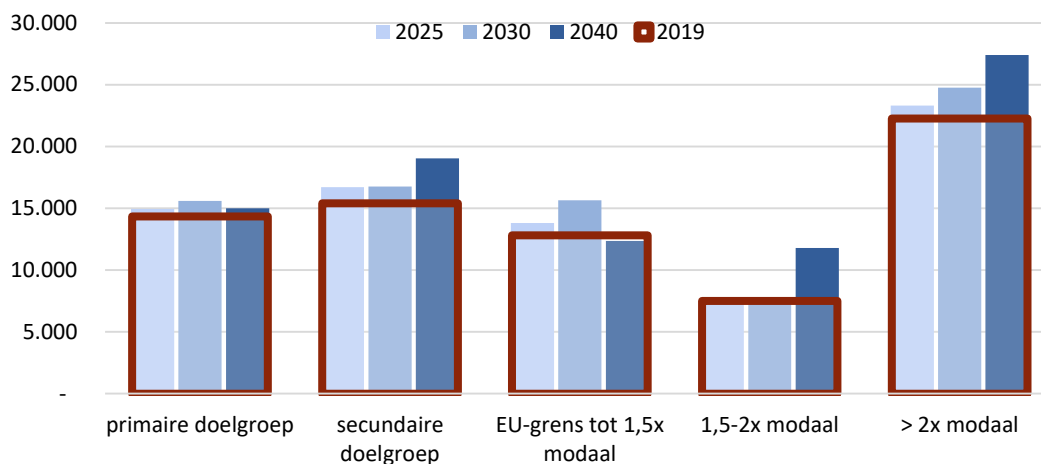
figuur 18 *Ontwikkeling inkomensgroepen in Zuid-Kennemerland / IJmond; tegenspoedscenario*



bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

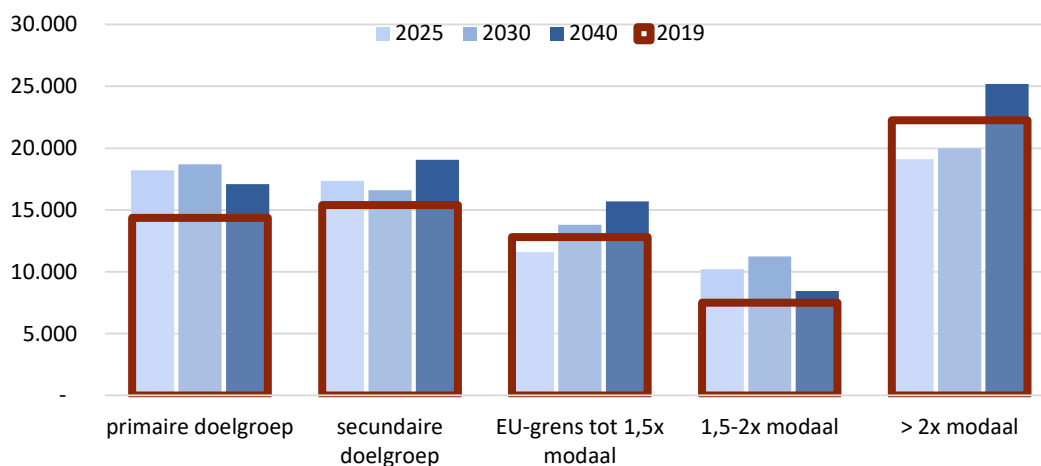
De verschillen tussen de economische scenario's zijn ook terug te vinden in de drie deelgebieden. Daarbij verschillen ook de uitgangsposities. In Haarlem en IJmond is de EU-doelgroep om te beginnen al naar verhouding groter dan in overig Zuid-Kennemerland. Dit zal ook in de toekomst het geval zijn. In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

figuur 19 *Ontwikkeling inkomensgroepen in Haarlem; trendscenario*



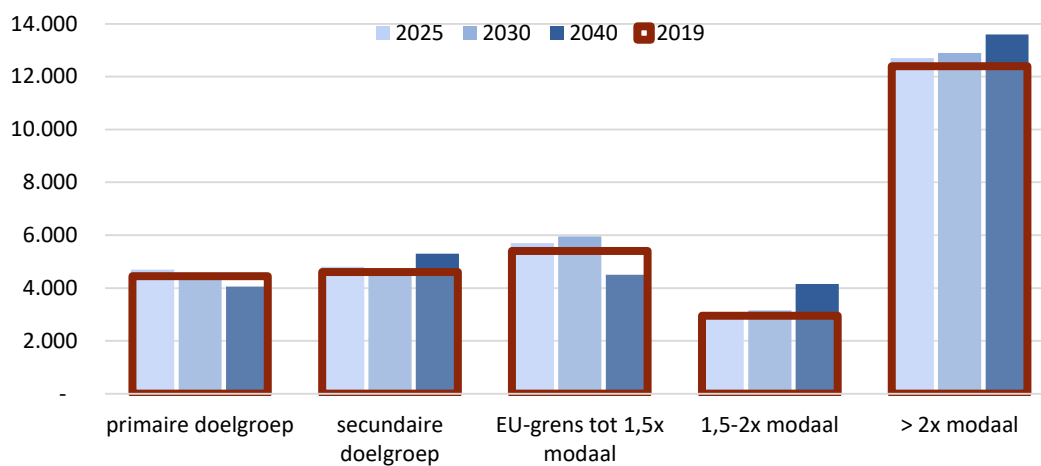
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 20 *Ontwikkeling inkomensgroepen in Haarlem; tegenspoedsscenario*



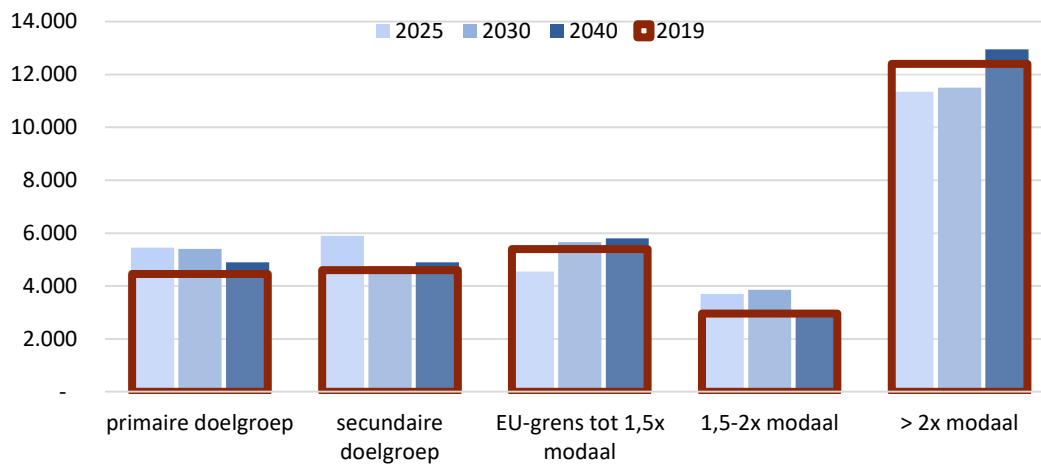
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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



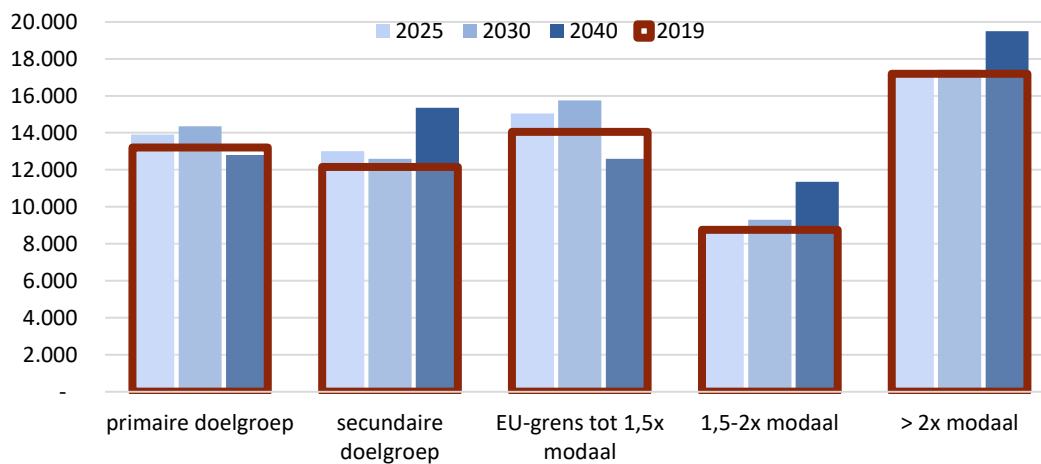
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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



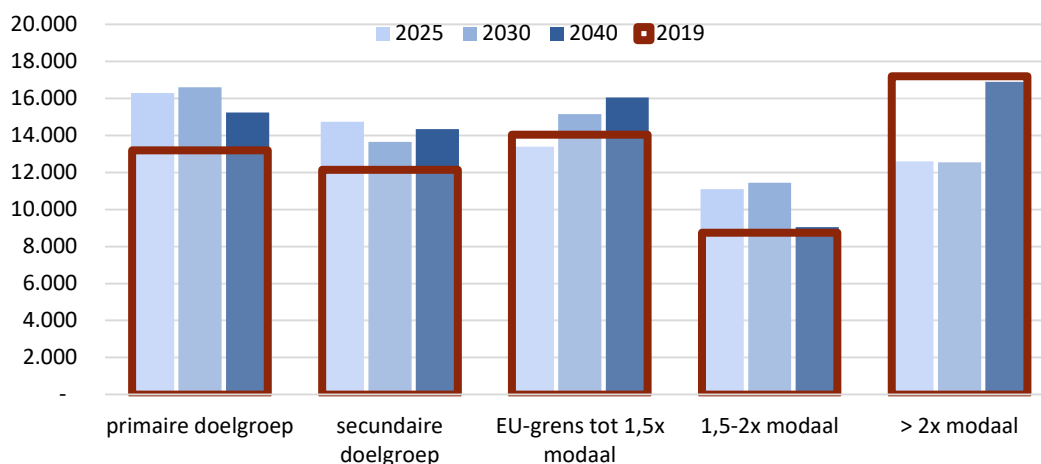
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 23 *Ontwikkeling inkomensgroepen in IJmond; trendscenario*



bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

figuur 24 Ontwikkeling inkomensgroepen in IJmond; tegenspoedscenario



bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

3.3 Ontwikkeling van de (additionele) woningbehoefte

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

Eigendom en prijsklasse

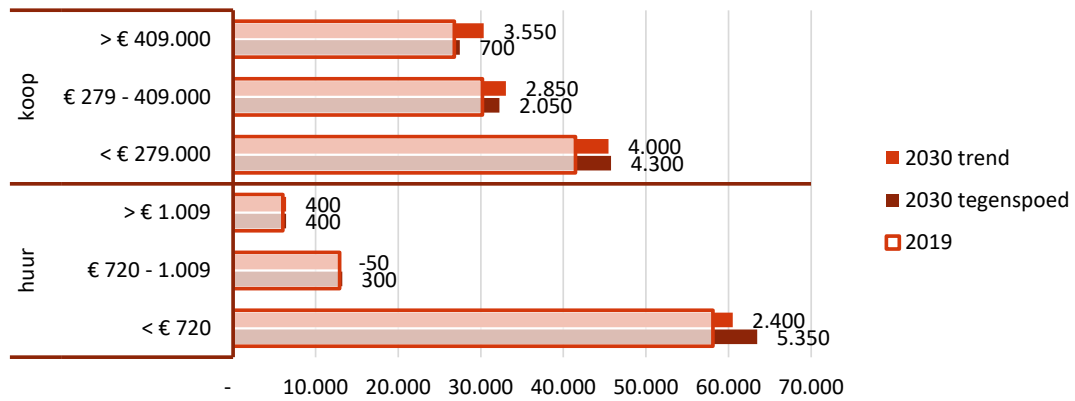
In beide scenario's (trend en tegenspoed) is er zowel behoefte aan meer koop- als aan meer huurwoningen (zie figuur 25 tot en met figuur 28). De verdeling verschilt echter tussen de scenario's. In het trendscenario is er vooral behoefte aan extra koopwoningen. De additionele behoefte aan woningen met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

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

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

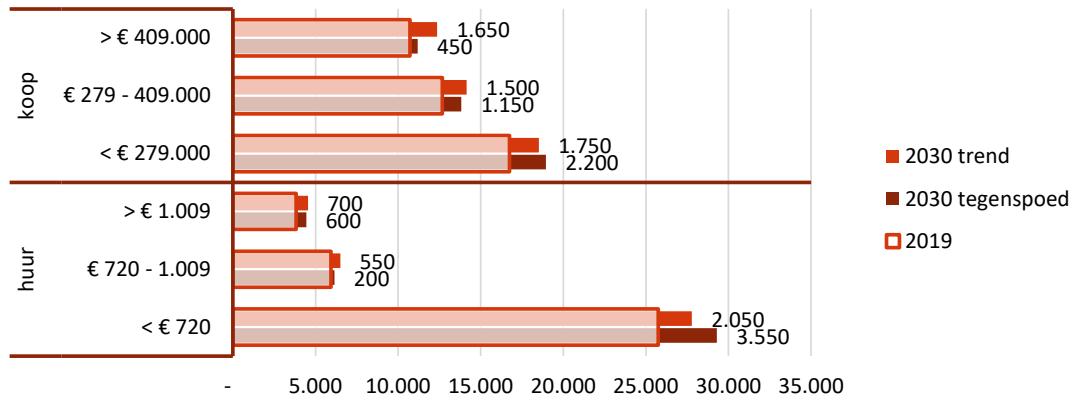
De behoefte aan meer vrije sector huurwoningen is in beide scenario's beperkt of zelfs licht negatief. In de praktijk zien we evenwel dat dit segment een alternatief kan zijn voor goedkopere koopwoningen. Deze twee segmenten (vrije sector huur en koopwoningen tot €279.000) zijn tot op zekere hoogte uitwisselbaar,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

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



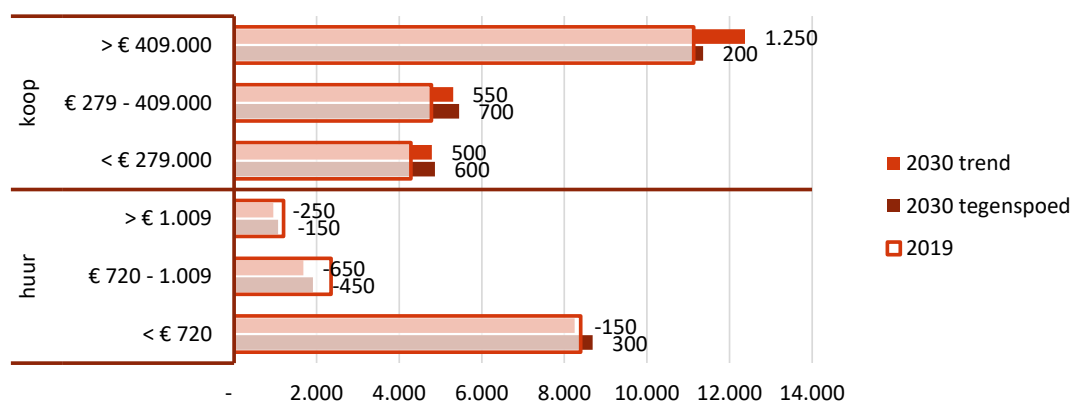
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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



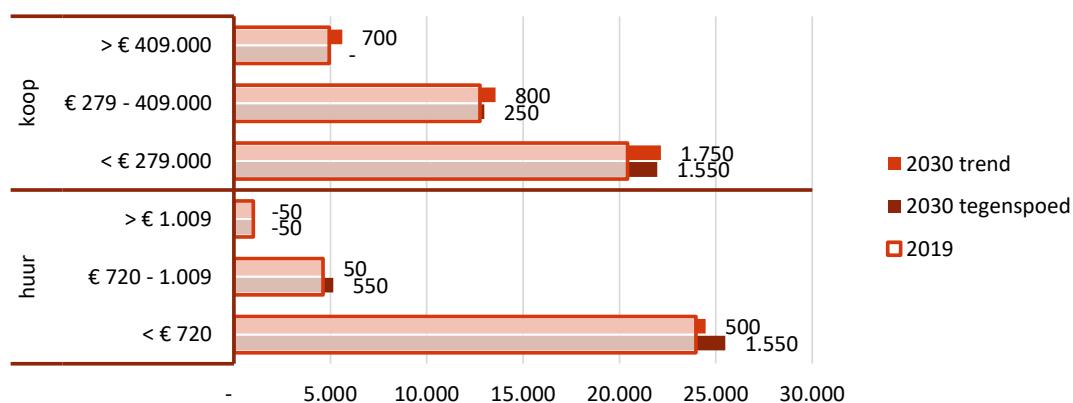
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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



bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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



bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Woningtype

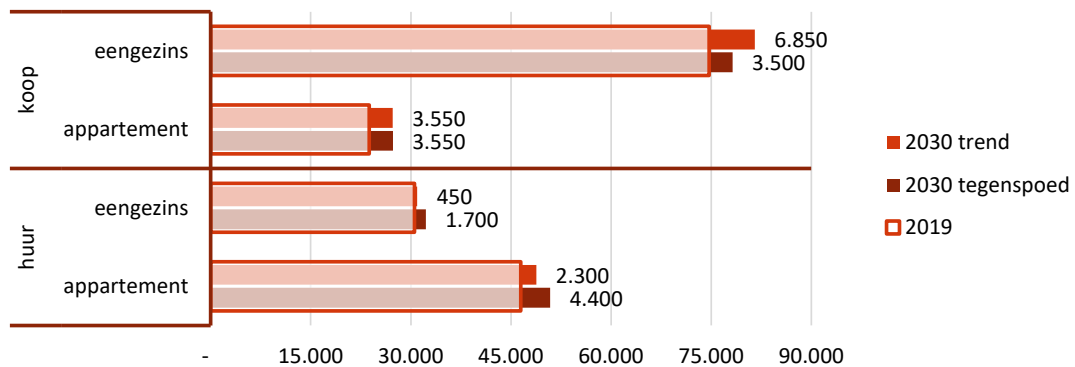
Gezien de vergrijzing is het wellicht verrassend te constateren dat er nog volop behoefte gaat ontstaan aan extra eengezinswoningen (figuur 29 tot en met figuur 32). Dit komt omdat de komende tien jaar veel huishoudens in de lege-nestfase belanden en vervolgens als ouder stel of alleenstaande in het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

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

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

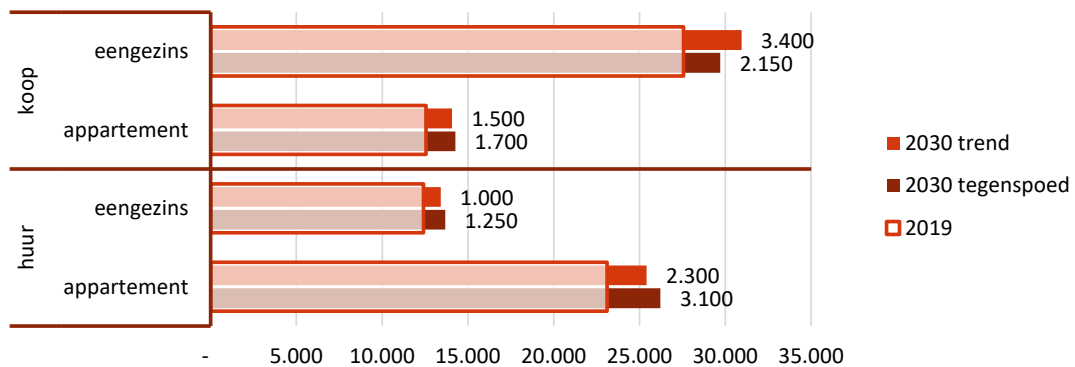
Gezien deze behoefte is het extra relevant om te proberen om senioren te verleiden hun eengezinswoning te verruilen voor een geschikt appartement. Hoe meer eengezinswoningen er uit voorraad vrij komen, des te minder hoeven er te worden gebouwd.

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



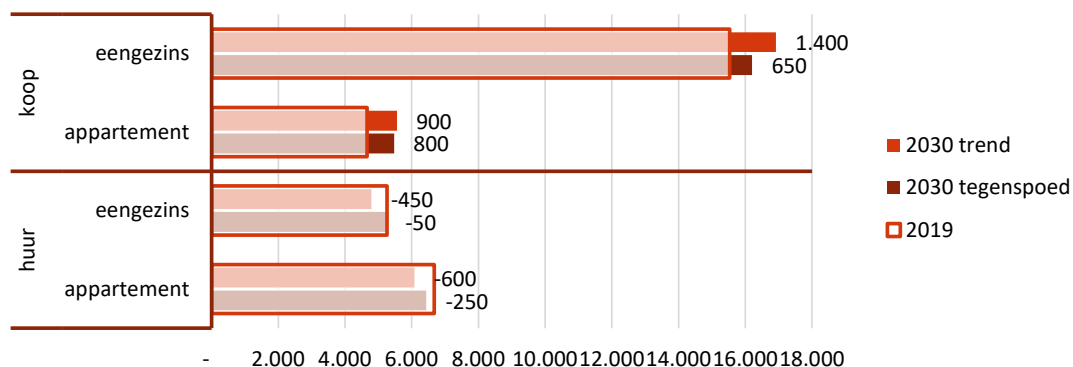
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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



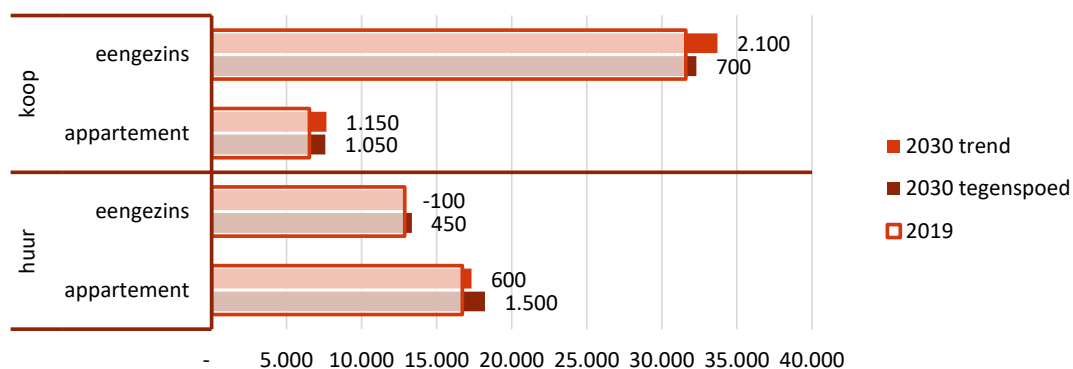
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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



bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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



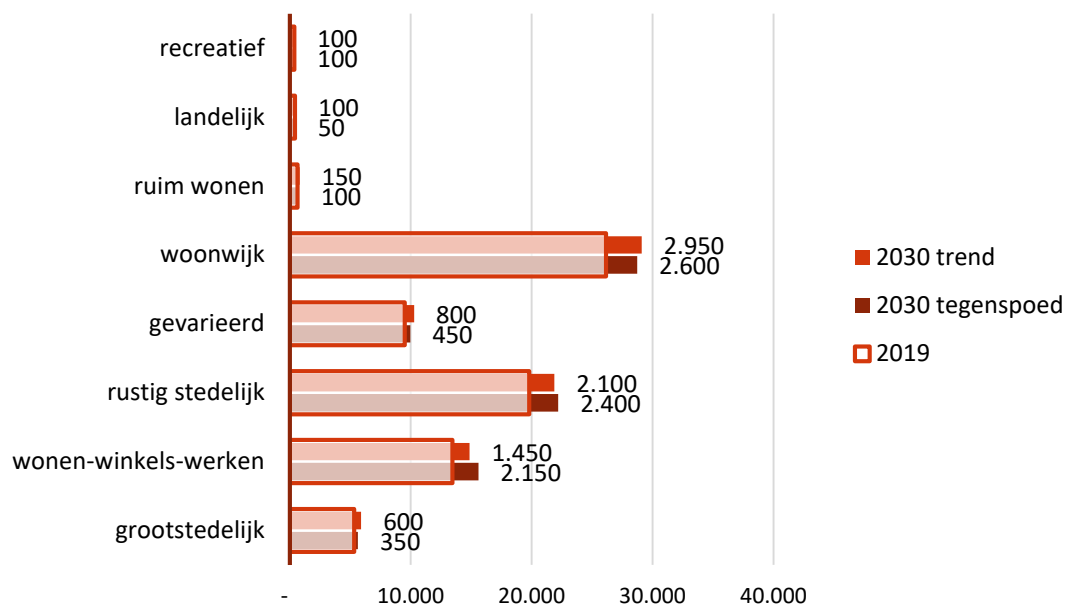
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Woonmilieus

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

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

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



bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

4 Additionele behoefte, gecorrigeerd voor fricties

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

Werkwijze

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

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

Uitkomsten

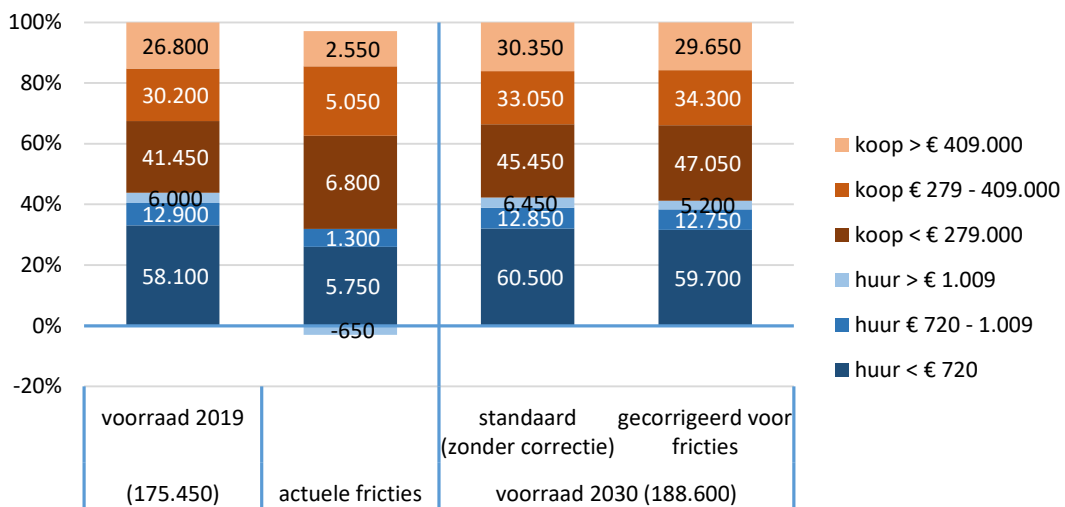
In figuur 34 is het effect van de verrekening te zien voor de regio als geheel in het trendsce- nario in termen van prijsklassen. Links in de figuur staat de voorraad anno 2019 weergegeven. Daarnaast staan de actuele fricties in de vorm van het verschil tussen gevraagde en recent betrokken woningen.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

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

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

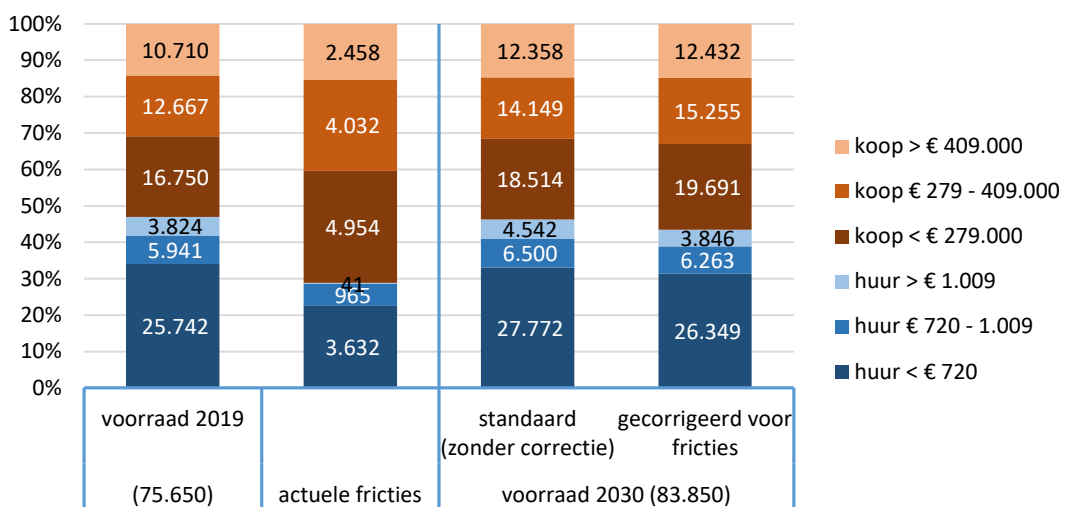
De verrekening leidt in Haarlem tot een grotere behoefte aan koopwoningen, vooral in de onderste prijsklassen. Dit zijn de segmenten waar zich op dit moment de grootste aanbodtekorten bevinden. In Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem leidt de correctie tot een accentverschuiving naar de lagere prijsklassen.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

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



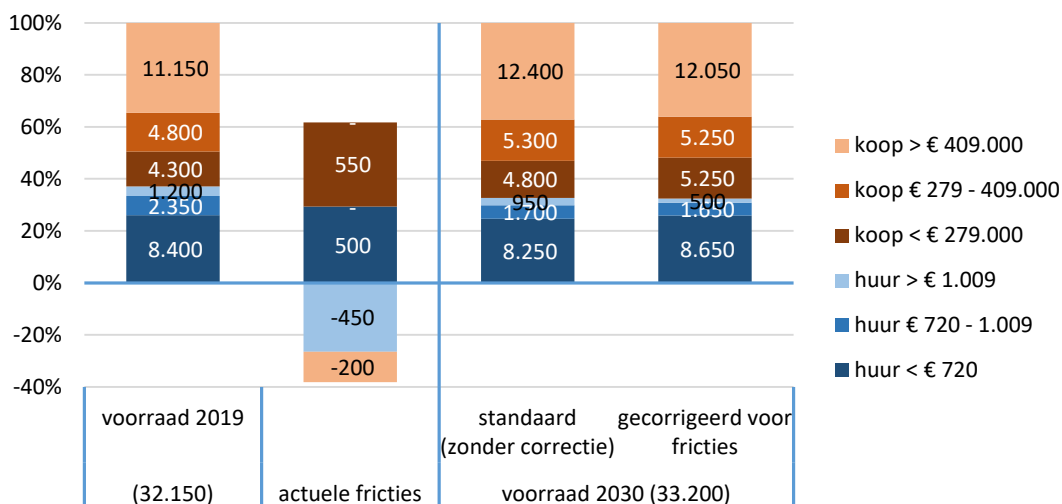
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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



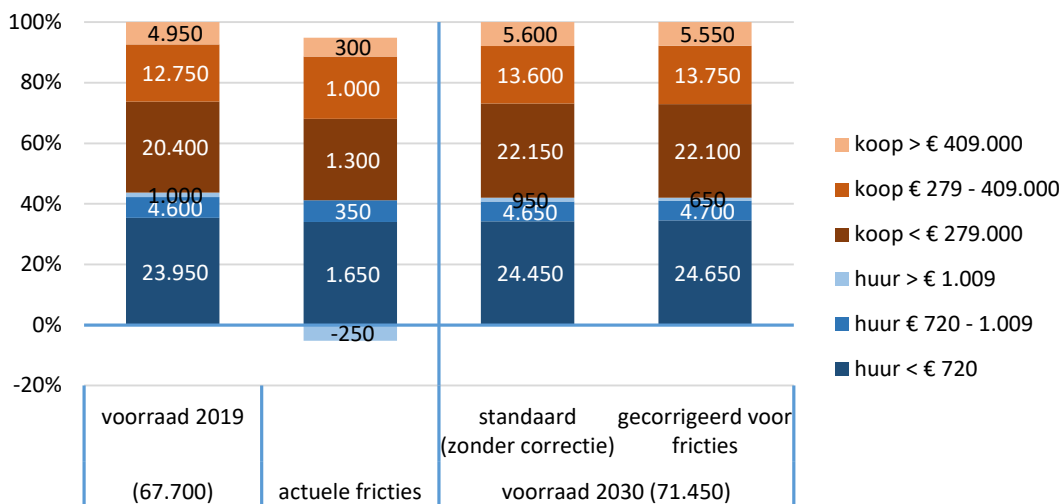
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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



bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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



bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

5 Behoeftte en plancapaciteit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

bron: WiMRA2019, Monitor Plancapaciteit, bewerking RIGO

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

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

	plannen	behoefte		
		trend	tegenspoed	voorspoed
grondgebonden				
2020-2025	1.010	1.950	1.250	n.v.t.
2020-2030	1.230	3.950	3.100	3.800
appartement				
2020-2025	5.590	1.450	2.150	n.v.t.
2020-2030	11.990	3.450	4.250	3.600
type nog onbekend				
2020-2025	450			
2020-2030	4.280			
sloop (type onbekend)				
2020-2025	-990			
2020-2030	-1.440			
totaal netto toevoeging				
2020-2025	6.060	3.400	3.400	3.400
2020-2030	16.070	7.400	7.400	7.400
	plannen	behoefte		
		trend	tegenspoed	voorspoed
sociale huur				
2020-2025	1.850	700	1.750	n.v.t.
2020-2030	5.700	1.850	3.150	1.100
marktsector				
2020-2025	4.060	2.700	1.650	n.v.t.
2020-2030	8.920	5.500	4.250	6.250
prijssgment nog onbekend				
2020-2025	1.140			
2020-2030	2.890			
sloop (prijssegment onbekend)				
2020-2025	-990			
2020-2030	-1.440			
totaal netto toevoeging				
2020-2025	6.060	3.400	3.400	3.400
2020-2030	16.070	7.400	7.400	7.400

bron: WiMRA2019, Monitor Plancapaciteit, bewerking RIGO

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

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

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

bron: WiMRA2019, Monitor Plancapaciteit, bewerking RIGO

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

	plannen	behoefte		
		trend	tegenspoed	voorspoed
grondgebonden				
2020-2025	1.090	1.150	450	n.v.t.
2020-2030	1.600	1.750	1.050	2.250
appartement				
2020-2025	2.970	850	1.550	n.v.t.
2020-2030	4.950	1.500	2.200	1.050
type nog onbekend				
2020-2025	790			
2020-2030	3.510			
sloop (type onbekend)				
2020-2025	-1.170			
2020-2030	-2.610			
totaal netto toevoeging				
2020-2025	3.680	2.000	2.000	2.000
2020-2030	7.450	3.250	3.250	3.250
	plannen	behoefte		
		trend	tegenspoed	voorspoed
sociale huur				
2020-2025	1.870	150	1.000	n.v.t.
2020-2030	3.580	450	1.300	-150
marktsector				
2020-2025	2.360	1.850	1.000	n.v.t.
2020-2030	4.990	2.800	2.000	3.450
prijssgment nog onbekend				
2020-2025	630			
2020-2030	1.490			
sloop (prijssegment onbekend)				
2020-2025	-1.170			
2020-2030	-2.610			
totaal netto toevoeging				
2020-2025	3.680	2.000	2.000	2.000
2020-2030	7.450	3.250	3.250	3.250

bron: WiMRA2019, Monitor Plancapaciteit, bewerking RIGO

Bijlage

Cijfers per deelgebied

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

Zuid-Kennemerland / IJmond

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

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Ontwikkeling inkomensgroepen, Zuid-Kennemerland / IJmond

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Additionele woningbehoefte, Zuid-Kennemerland / IJmond, prijsklassen

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Additionele woningbehoefte, Zuid-Kennemerland / IJmond, woningtypen

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Haarlem

Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, prijsklassen; Haarlem

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, woningtypen; Haarlem

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, woonmilieus; Haarlem

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Ontwikkeling inkomensgroepen, Haarlem

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Additionele woningbehoefte, Haarlem, prijsklassen

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Additionele woningbehoefte, Haarlem, woningtypen

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem

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

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Ontwikkeling inkomensgroepen, Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Additionele woningbehoefte, Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem, prijsklassen

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Additionele woningbehoefte, Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem, woningtypen

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

IJmond

Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, prijsklassen; IJmond

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, woningtypen; IJmond

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, woonmilieus; IJmond

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Ontwikkeling inkomensgroepen, IJmond

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Additionele woningbehoefte, IJmond, prijsklassen

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Additionele woningbehoefte, IJmond, woningtypen

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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

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

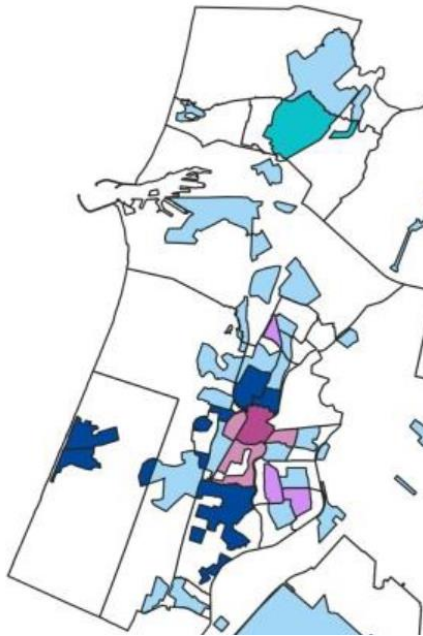
	2019	trendscenario		tegenspoed		voorspoed	
		excl. fricties	incl. fricties	excl. fricties	incl. fricties	excl. fricties	incl. fricties
huur							
< € 720	23.950	500	650	1.550	1.650	-200	-
€ 720 - 1.009	4.600	50	100	550	550	50	100
> € 1.009	1.000	-50	-350	-50	-350	-150	-450
	<u>29.600</u>	<u>500</u>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

bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Typering woonomgeving

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

Typering woongebieden (door bewoners meest genoemd, per woongebied)



woonmilieu

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



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



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



5 woonwijk: eengezinswoning in een wijk waar vooral wordt gewoond



6 landelijk: wonen in het landelijk gebied met weinig woningen



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



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



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



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

Bron: WiMRA Factsheet Woonwensen en recent verhuisden

Prijsklassen en inkomensklassen

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

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

1) eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825

Bron: WiMRA Factsheet Woningvoorraad