

## Onderwerp: Raming resultaten onderzoek 'Woningbehoefte Zuid-Kennemerland/IJmond'

### Inleiding

In opdracht van de regio Zuid-Kennemerland/IJmond 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. In de rapportage is onderscheid gemaakt in drie deelgebieden:

- Haarlem;
- Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem;
- IJmond.

De belangrijkste bronnen zijn het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA 2019) en de demografische huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland.

In deze samenvatting wordt ingegaan op de uitkomsten voor het deelgebied waar Heemstede deel van uitmaakt: Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem. Een aantal grafieken uit de rapportage is gekopieerd en toegelicht.

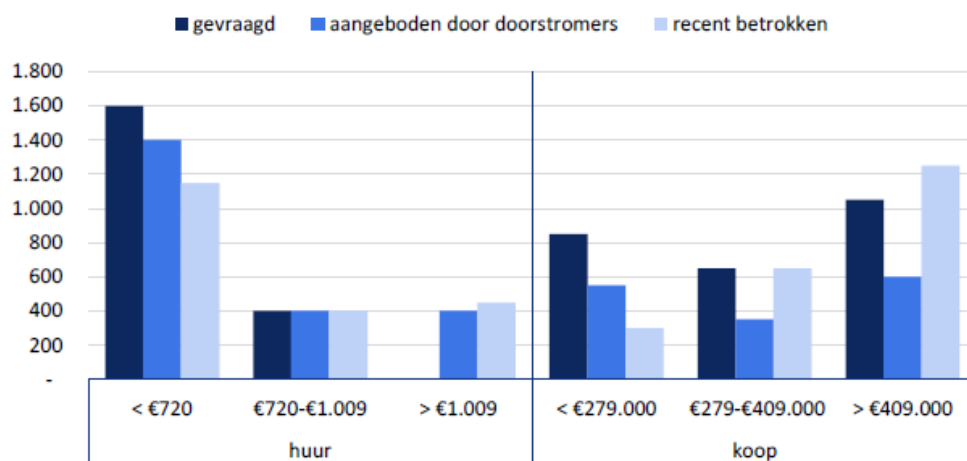
### Belangrijkste bevindingen voor deelgebied Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem

#### Actuele fricties op de woningmarkt

Gekeken is naar de woningvraag en het aanbod aan bestaande woningen van huishoudens die binnen twee jaar willen verhuizen.

Uit figuur 4 blijkt dat in alle prijssegmenten de vraag groter is dan het aanbod, behalve bij de middeldure en dure huurwoningen. Vooral in de koopsector is de vraag groter dan het aanbod. Bij de duurdere koopwoningen (boven de € 409.000) zijn er wel veel woningen betrokken. Dit kan deels worden verklaard door nieuwbouw, vertrek uit de regio en aanbod door overlijden.

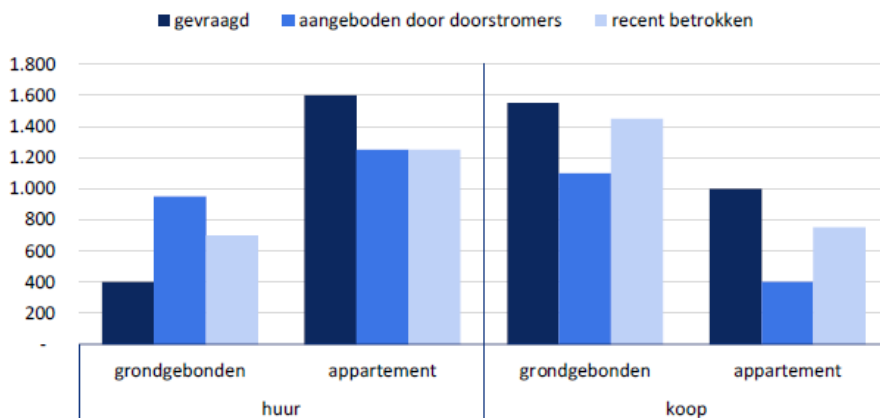
figuur 4 Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen, prijssegmenten; Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Naar de woningtypen is in figuur 8 te zien dat de vraag in alle woningtypen groter is dan het aanbod, behalve bij de grondgebonden huurwoningen. Dit komt doordat veel (oudere) huurders aangeven door te willen stromen naar een appartement. Verder valt het relatief grote aanbodtekort aan koopappartementen op.

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



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

### Additionele woningbehoefte tot 2030

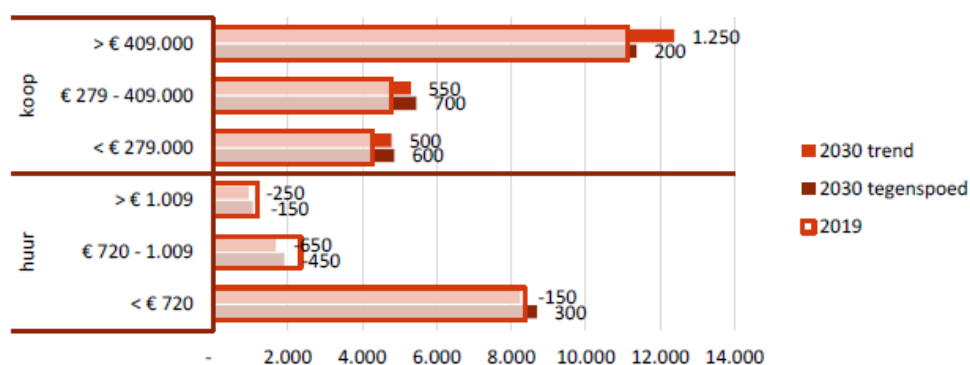
De additionele woningbehoefte is de woningbehoefte die tot 2030 nog bij de huidige spanningen op de woningmarkt komen. Als niet wordt voorzien in deze additionele behoefte, zal de markt (nog) krappere worden. Wordt er meer gebouwd dan de additionele behoefte, dan wordt de woningmarkt minder krap.

De additionele woningbehoefte in de toekomst hangt vooral af van drie factoren:

- de demografie: er is aangesloten bij de huishoudensprognose van de provincie;
- de koopkracht: er is gekozen voor een trendscenarió en een tegenspoedscenarió;<sup>1</sup>
- trends in bewoning: er is aangenomen dat huishoudens in de toekomst op dezelfde manier zullen willen/kunnen wonen als soortgelijke huishoudens in 2019.

Naar eigendom en prijsklasse blijkt uit figuur 27 dat er in beide scenario's vooral behoefte is aan meer koopwoningen, in alle prijsklassen. De additionele behoefte aan huurwoningen is negatief, behalve bij de sociale huur (< € 720). Daar is in het tegenspoedscenarió een behoefte te zien. Let wel, het gaat hier om additionele behoefte. Dit betekent dat de huidige krapte in de sociale huursector tot 2030 niet groter of weinig groter wordt.

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



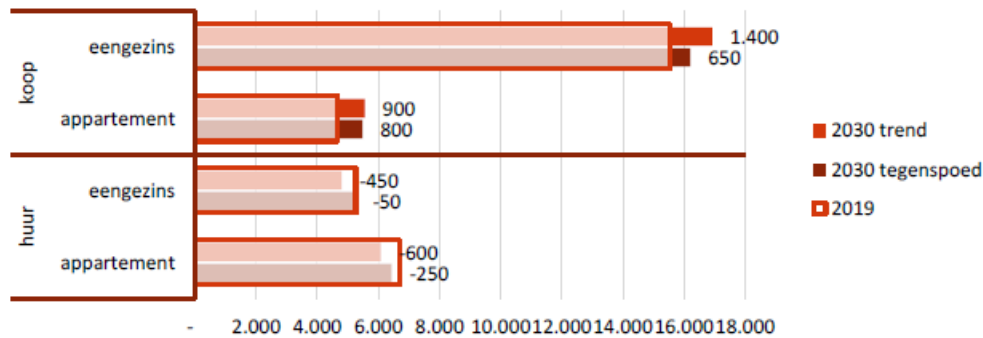
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Naar woningtypen blijkt er vooral een additionele behoefte te zijn aan koopwoningen. Gezien de vergrijzing is het wellicht verrassend om te constateren dat er nog volop behoefte gaat ontstaan aan extra eengezinswoningen. Dit komt omdat de komende 10 jaar veel huishoudens in de lege-nestfase belanden en

<sup>1</sup> Een voorspoedscenarió wordt onder de huidige economische omstandigheden (medio 2020) als weinig realistisch beschouwd. De uitkomsten van dit scenarió zijn wel opgenomen in de bijlage van het rapport.

vervolgens als ouder stel of alleenstaande in de eengezinswoning blijven wonen, waar ze de afgelopen decennia massaal zijn ingetrokken. Gezien deze behoefte is het belangrijk om te proberen senioren te verleiden hun eengezinswoning te verruilen voor een geschikt appartement. Want hoe meer eengezinswoningen er vrijkomen, des te minder hoeven er te worden gebouwd.

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



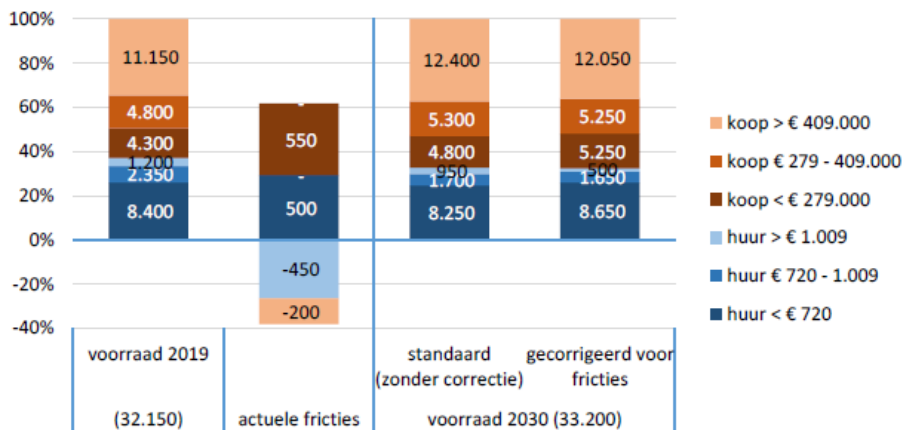
bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Additionele behoefte, gecorrigeerd voor fricties

De actuele fricties tussen gevraagde en daadwerkelijk betrokken woningen zijn verrekend met de additionele behoefte tot 2030.

Deze correctie leidt tot een accentverschuiving naar de lagere prijsklassen. Uit figuur 36 blijkt dat na correctie de behoefte aan sociale huur hoger uitkomt.

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



bron: WiMRA2019, bewerking RIGO