

Onderwerp: Samenvatting resultaten onderzoek “Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019”

Inleiding

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 zijn gebundeld in verschillende factsheets: 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”. Hieronder volgen de belangrijkste kernpunten van de algemene factsheets en die van Heemstede.

Belangrijkste kernpunten algemene factsheets

Factsheet Woningvoorraad en bewoning MRA

- Het woningtekort in de MRA is groot, met name in sociale- en middenhuur en koopsector tot €409.000. Dit tekort is opgelopen ten opzichte van 2017. De mogelijkheden voor huishoudens met een laag- of middeninkomen op de woningmarkt zijn daarmee kleiner geworden;
- Deze groei is met name toe schrijven aan de toenemende instroom vanuit het buitenland, vooral naar Amsterdam;
- Het aandeel lage inkomens (tot €38.035) en hoge inkomens (vanaf €76.070) zijn beide licht toegenomen. Het aandeel huishoudens uit het middeninkomen segment neemt daarmee af;
- De vrije sector huur van particulieren neemt in omvang verder toe. Met name voor woningzoekenden met een midden- en hoger inkomen is dit een belangrijk segment. Deze doorstroming in dit segment is hoog: veel woningzoekenden zien dit als een tijdelijke oplossing;
- De woonlasten liggen hoog in dit segment, een kwart van de huurders in de particuliere vrije sector is 40% of meer van het inkomen kwijt aan huur;
- De druk op de sociale huur sector neemt verder toe: voor het eerst is het aandeel lage inkomens tot €38.035 (doelgroep sociale huur) in de MRA groter dan het aandeel aan sociale huurwoningen via corporaties of particulier (42% vs. 38%);
- Huurders zijn 29% van hun inkomen kwijt aan huur, zij beoordelen de betaalbaarheid van hun woning met een rapportcijfer 6,1;
- Woningeigenaren zijn gemiddeld 17% van hun inkomen kwijt aan hypotheeklasten. Zij beoordelen de betaalbaarheid van hun woning met een 8,2.

Factsheet Woonwensen en recent verhuisden MRA

- 265.00 huishoudens zijn recent verhuisd binnen en naar de MRA. De verhuisdynamiek is daarmee verder toegenomen ten opzichte van 2017 (+5.000). In totaal zijn 38.000 huishoudens vanuit de MRA verhuisd naar de rest van Nederland;
- De meeste huishoudens verhuizen binnen eigen gemeente of deelregio;
- De instroom vanuit het buitenland is toegenomen, maar uit overig Nederland afgenomen;
- Het aantal starters in de MRA neemt af met 6% ten opzichte van 2017;
- In Zuid-Kennemerland daalde de instroom van jonge huishoudens en starters uit overig Nederland het hardst (-15%), gevolgd door Amsterdam (-14%);
- Nieuwbouwwoningen in de MRA worden vooral betrokken door gezinnen: slechts 9% van de nieuwbouw in Zuid-Kennemerland wordt betrokken door een starter;
- In de nieuwbouw van Zuid-Kennemerland komt 72% uit de eigen deelregio;
- De verhuisgeneigdheid in de MRA is verder toegenomen: in de groeiende particuliere vrije sector is de verhuisgeneigdheid hoog (49%). Meest genoemde verhuisredenen van huurders in dit segment zijn het willen kopen van een woning (48%) en de hoge woonlasten (38%);
- Doorstromers zoeken voornamelijk naar een koopwoning of een sociale huurwoning: de vraag naar (middel)dure huur is klein;

- De woonwensen van doorstromers zijn gevarieerd: in de MRA zoekt 30% een eengezinswoning en 44% meergezinswoning. Vooral ouderen zoeken naar een meergezinswoning:
- Doorstromers geven de voorkeur aan een gemixte woonmilieus zoals 'rustig-stedelijk', 'gevarieerd' en 'wonen-winkels-werken'.
- Het woningtekort is het grootst in het sociale huursegment en in het middeldure koop segment (€175.000-€409.000).

Factsheet Prettig wonen (leefbaarheid en duurzaamheid)

- Over het algemeen zijn bewoners van de MRA tevreden met hun buurt (gemiddeld 7,7);
- Er zijn grote verschillen in tevredenheid over het openbaar vervoer. Aan de rand van steden en dorpen zijn bewoners vaak minder tevreden over het aanbod;
- In wijken met relatief veel corporatiewoningen ligt de tevredenheid lager, maar nog steeds een 7,1. Redenen hiervoor zijn overlast door vervuiling en criminaliteit en het verminderde burenccontact;
- Ook in nieuwbouwwijken ligt de tevredenheid lager, maar is men wel relatief positief over de toekomst;
- In gebieden met veel eigenwoningbezit is tevredenheid groter, vooral Bloemendaal en Heemstede;
- Bewoners van de MRA zijn over het algemeen zeer tevreden met hun woning (8,0). Bewoners van een koopwoning zijn het meest tevreden (8,5), gevolgd door huurders in de vrije sector (7,7) en huurders in de sociale sector (7,3);
- 54% van de ouderen vindt hun woning geschikt om oud in te worden. Bovendien vindt deze groep hun buurt geschikt om oud (gemiddeld rapportcijfer 7,5);
- Bijna 9 op de 10 huishoudens (88%) vinden de grootte van hun woning passend;
- Ruim een tiende (11%) van de huishoudens in de MRA beschikt al over duurzame energiebronnen. Vooral bij het duurdere koopsegment komt dit relatief vaak voor WOZ-waarde > €409.000: 19%);
- De helft van de huishoudens overweegt te investeren in verduurzaming van de woning of is bereid daar meer huur voor te betalen. Hiervoor is meer animo bij eigenaren van (dure) koopwoningen dan bij huurders.

Belangrijkste kernpunten factsheet 'Wonen in Heemstede 2019'

Heemstede in het kort

In totaal wonen er 12.000 huishoudens in Heemstede. De bevolking is gemiddeld iets ouder dan de MRA in het algemeen: 55% is ouder van 55 jaar (44% in de MRA). Heemstede telt relatief ook veel hoge inkomens: 45% van de huishoudens heeft een inkomen boven de €76.070 (30% in de MRA) en 14% heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens¹ (23% in de MRA).

Woningvoorraad en bewoning

- 65% van de woningvoorraad in Heemstede is een koopwoning. Dit is relatief hoog vergeleken met de MRA (48%);
- 44% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde hoger dan €409.000, opvallend meer dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (12%) of de MRA (10%);
- Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 18% lager dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (25%) of de MRA (30%). De vrije huursector is relatief klein (12%);
- Sociale huurwoningen worden voor 75% bewoond door huishoudens met een laag inkomen (onder de €38.035) (MRA 82%). Ten opzichte van de MRA wonen er relatief veel middeninkomens in de sociale huursector (12% in MRA vs. 20% in Heemstede);
- Huurders in Heemstede betalen gemiddeld €736 aan kale huur per maand. Dat is hoger dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (€679) en de MRA (€682);
- Huurders zijn gemiddeld 30% van hun inkomen kwijt aan huur. Woningeigenaren zijn 17% kwijt aan woonlasten. Dit is vergelijkbaar met de MRA (29% huurders en 17% woningeigenaren);

¹ Eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825

Woonwensen en recent verhuisden

- 1750 huishoudens zijn recent van of naar Heemstede verhuisd (15% van het totaal aantal huishoudens: de meeste verhuisbewegingen vinden binnen de deelregio Zuid-Kennemerland plaats;
- De instroom vanuit andere delen van de MRA is toegenomen: de grootste stromen zijn vanuit Haarlem (+460) en Amsterdam (+200);
- Het aantal starters is gelijk gebleven ten opzichte van 2017: 140 starters in totaal;
- De verhuiscapaciteit in Heemstede is gemiddeld iets lager dan in Zuid-Kennemerland en de MRA: 41% heeft verhuisplannen; 12% wil zeker verhuizen, 28% misschien. Huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens (€38.035) geven vaker aan te willen verhuizen dan huishoudens met een hoger inkomen;
- 62% van de huishoudens met verhuisplannen willen binnen de gemeente Heemstede blijven wonen. Haarlem wordt ook relatief veel genoemd als gewenste woongemeente;
- In totaal hebben ongeveer 3900 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in/naar Heemstede: 1200 vanuit overig MRA en nog eens 2700 binnen Heemstede²;
- 69% zoekt een koopwoning, 30% zoekt een huurwoning;
- Er is vraag naar zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen;
- 35% zoekt naar een koopwoning in het duurdere segment (WOZ-waarde > 409.000);
- De belangrijkste redenen om te verhuizen naar/binnen Heemstede zijn: aantrekkelijke woonomgeving (39%), men is er opgegroeid (34%) en nabijheid van familie (25%);

Prettig wonen

- Heemstedenaren zijn gemiddeld zeer tevreden over hun woning (cijfer 8,4). Ook op de andere aspecten (tevredenheid en ontwikkeling buurt, burencapaciteit, veiligheid en winkelaanbod dagelijkse boodschappen) scoort Heemstede gemiddeld hoger dan de MRA in geheel (met uitzondering van OV, MRA en Heemstede scoren beide een 7,1);
- 3% van de Heemstedenaren vindt hun woning te groot, dit zijn vooral ouderen (65+). 4% vindt hun woning te klein, dit zijn vooral alleenstaanden jonger dan 65 jaar;
- 41% van de huishoudens in Heemstede is 65+. 56% vindt hun woning geschikt om oud te worden, 34% vindt hun woning geschikt na aanpassingen;
- 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);

² Deze cijfers zijn indicatief en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.