

Zaaknummer : 1016797
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.P. van der Have
Openbaarheid : Actief openbaar

ONDERWERP

Collegebericht: Woonwensenonderzoek “Wonen in de Metropool 2021” (WiMRA), rapport en Factsheet Heemstede

Op 24 maart jongstleden is het Woonwensenonderzoek “Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) 2021” gepubliceerd. Dit tweejaarlijkse onderzoek is in 2021 voor de derde keer uitgevoerd. Ruim 50.000 inwoners van de 31 gemeenten hebben hiervoor een enquête ingevuld, waarvan 617 in Heemstede. Via dit collegebericht wordt u geïnformeerd over de belangrijkste uitkomsten van het woonwensenonderzoek.

Doel van het WiMRA

Het WiMRA gaat over het wonen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Het gaat in op de ontwikkelingen van betaalbaarheid, toegankelijkheid en kwaliteit van het wonen. Ook gaat het onderzoek in op de positie van de verschillende deelregio's, waaronder Zuid-Kennemerland/IJmond. Als laatst is er per gemeente een Factsheet Wonen waarin via dashboards lokale cijfers weergegeven worden.

Trends en ontwikkelingen in de MRA

De druk op de woningmarkt is verder toegenomen. Het vinden van een woning is afgelopen twee jaar lastiger geworden en de prijzen op de koop- en huurmarkt zijn fors gestegen, waarbij de gemiddelde verkoopprijs van een woning in de MRA ruim een ton boven het landelijk gemiddelde ligt. Ook valt op dat het aandeel huishoudens met een hoog inkomen is toegenomen. Tegelijkertijd is de groep lage inkomens gegroeid. Dit gaat beiden ten kosten van de middeninkomens. De ruimte voor lage en middeninkomens op de woningmarkt is verder afgenomen.

De woningvoorraad groeit met 10.000 tot 15.000 woningen per jaar. Er is een lichte toename in het aantal verhuizingen (22% in 2017-2018 -> 23% 2019 -> 2020). Het aantal starters dat een woning heeft gevonden is ook toegenomen. Tegelijkertijd zijn er meer huishoudens naar een andere regio in Nederland vertrokken. Veel verhuisbewegingen binnen de MRA gaan vanuit of naar Amsterdam (18% van de verhuisbewegingen). Voor Zuid-Kennemerland gaat het overwegend om huishoudens met een hoog inkomen. Het grootste deel verhuist echter binnen de eigen deelregio (78%). Ondanks de toenemende woningvoorraad en meer verhuisbewegingen is de krapte op de woningmarkt verder toegenomen. De vraag is sneller gegroeid dan het toenemende aanbod. Meer mensen willen binnen twee jaar verhuizen (van 25% naar 27% in twee jaar). Eén van de oorzaken van deze verhuiscijfers is de groei van het aantal particuliere vrije sectorwoningen. De helft van deze huurders wil binnen twee jaar verhuizen, meestal om de hoge huur en de wens om een woning te kopen. Daarbij valt tegelijkertijd op dat de overstap van huur naar koop financieel steeds lastiger is als gevolg van de prijsstijgingen. In de gehele MRA is er een tekort aan sociale huur en betaalbare tot middeldure koop. Daarbij valt in Zuid-Kennemerland/IJmond op dat ook de vraag naar middeldure huur groter is dan het aanbod.

De coronacrisis heeft bij 1 op de 5 huishoudens effect gehad op de woonwensen. Zij geven aan meer ruimte in en om de woning belangrijk te vinden, onder meer om thuis te kunnen werken. Bij de algehele tevredenheid over hun buurt zijn mensen erg tevreden. Wel is er enige toename van burenoverlast te zien, vooral in gemeenten waar er normaal weinig sprake is van burenoverlast. Dit geldt ook voor Heemstede. Inwoners van de MRA zijn overwegend positief over hun woning, met een 7,9 als gemiddeld rapportcijfer. Inwoners van kleine woningen (minder dan 40m²) zijn het minst tevreden (rapportcijfer: 6,8). De conclusie in het Woonwensenonderzoek is dat kleine woningen daarmee vooral voor korte tijd aan een woonvraag voor (startende) huishoudens voldoen, en niet geschikt zijn om veel in thuis te blijven en te werken. Huishoudens die te klein wonen willen graag binnen twee jaar verhuizen.

Op het gebied van duurzaamheid ziet 86% van de huishoudens dat er verbetering mogelijk is in hun woning. Tegelijkertijd is te zien dat er stappen worden gemaakt. Het aandeel huishoudens dat aangeeft te beschikken over zonnepanelen is bijvoorbeeld gegroeid van 9% in 2019 naar 14% in 2021. Toch zijn niet alle huishoudens bereid om te investeren in verduurzaming van de woning. Ze willen of kunnen bijvoorbeeld niet investeren door hoge kosten en de hoge leeftijd.

Factsheet Wonen in Heemstede 2021

De Factsheet 'Wonen in Heemstede 2021' geeft een cijfermatig overzicht van de kerncijfers: Wonen in Heemstede. Dit overzicht gaat in op de huishoudensamenstelling, leeftijdsverdeling, inkomensverdeling en woningsoort.

Het aandeel eengezinswoningen in Heemstede is fors hoger dan in de rest van de MRA (69% vergeleken met 48%). Hierdoor wonen er in Heemstede ook meer stellen met kinderen: 31% tegenover 25%. Daartegenover staat dat er in Heemstede minder alleenwonenden zijn. Jonge huishoudens zijn ondervertegenwoordigd, terwijl 55+ers juist oververtegenwoordigd zijn in onze gemeente.

Net als in de gehele MRA is er in Heemstede een afname van middeninkomens. Het aandeel huishoudens met een inkomen boven € 80.048 is in Heemstede fors hoger. Het aantal lage inkomens is kleiner dan in de rest van de MRA. Toch is er enig verschil tussen de inkomensgroepen en de samenstelling van de woonvoorraad. Het aandeel sociale huur (corporaties + particulier) komt in 2021 uit op 21%, en is iets afgenomen door een afname in het aantal particuliere sociale huurwoningen. Deze afname is in de gehele MRA waar te nemen. In het totaalrapport van het WiMRA staat dat het aandeel particuliere huurwoningen tot 60m² die in het sociale segment worden verhuurd is afgenomen van 62% in 2019 naar 49% in 2021. Deze woningen kwamen vaak terecht in het middensegment (€ 752 tot € 1.053). Ook grotere sociale huurwoningen van particulieren zijn duurder geworden. Het rapport stelt: "De liberalisering in de huursector leidt vooral tot een groeiend duur segment en lijkt weinig bij te dragen aan het middendure segment". Het percentage van de huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens ligt echter hoger en is toegenomen tot 30%. Mede hierdoor wonen huishoudens met een laag inkomen in Heemstede vaker in een koopwoning of vrije sector huurwoning. Huurders in Heemstede zijn gemiddeld 35% van hun inkomen kwijt aan de huur. Dit is 5 procentpunten hoger dan in Zuid-Kennemerland en de MRA.

Uit de verhuisstromen van en naar Heemstede valt op te maken dat de meeste verhuisbewegingen binnen de MRA plaatsvinden. Van de 1.810 huishoudens die in of naar Heemstede zijn verhuist komen er 1.030 uit de MRA. Daarbovenop komen 470 verhuisbewegingen binnen Heemstede. Het aantal mensen dat van buiten de MRA hier komt wonen is dus beperkt: 190 vanuit een andere regio in Nederland en 120 vanuit het buitenland. De grootste stromen binnen de MRA komen uit Haarlem (490), Amsterdam (250) Bloemendaal (90) en Haarlemmermeer (90).

Verder komt naar voren dat 42% van de Heemsteedse huishoudens verhuisplannen heeft: 15% wil verhuizen en 28% misschien. Dit is lager dan gemiddeld. Vooral gezinnen hebben in onze gemeente verhuisplannen (47%). Huishoudens ouder dan 55 jaar zonder kinderen zijn minder verhuis geneigd (33%). De meeste huishoudens met verhuisplannen willen wel in Heemstede blijven. Maar 2 op de 10 zoeken een huis buiten Zuid-Kennemerland, waarbij gedacht moet worden aan Haarlemmermeer, Amsterdam en elders in Nederland. In de Factsheet staat een tabel met de woonwensen van huishoudens die in of naar Heemstede willen verhuizen.

Heemstedenaars zijn tevredener over veel aspecten van leefbaarheid dan bewoners van andere gemeenten zijn. Ook het percentage Heemstedenaars dat aangeeft te klein te wonen is substantieel minder dan in de rest van de MRA. Het aandeel Heemstedenaars dat te groot woont is gelijk aan de rest van de MRA.

Ook op de bereidheid om te investeren in verduurzaming doet de gemeente Heemstede het beter dan gemiddeld. Afgelopen vier jaar is het percentage huishoudens dat aangeeft zonnepanelen op de woning te hebben flink gestegen, net als in de rest van de MRA. Andere maatregelen, zoals de aanwezigheid van warmtepompen, vloerisolatie of gevel- en dakisolatie zijn volgens de respondenten niet verder toegenomen.

De volledige uitkomsten zijn na te lezen in de twee bijlagen.

Bijlagen

1. Woonwensenonderzoek "Wonen in de Metropoolregio 2021"
2. Factsheet Wonen in Heemstede 2021