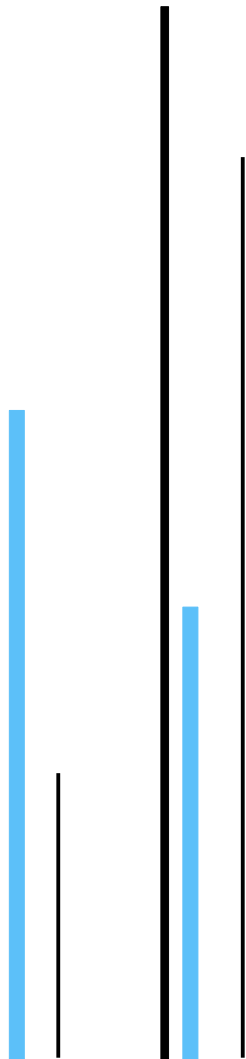


Woningmarktverkenning Heemstede 2022-2030



Woningmarktverkenning Heemstede 2022-2030

Uitgevoerd in opdracht van Gemeente Heemstede

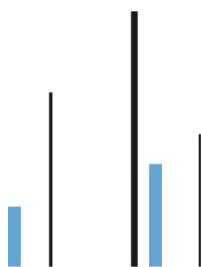
Wim Faessen

november 2022 | r2022-0038WFA | 22293 Woningmarktverkenning Heemstede

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

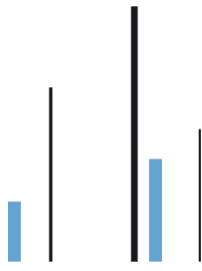
Copyright ABF Research 2022

De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inhoudsopgave

Woningmarktverkenning Heemstede 2022-2030	Samenvatting	7
1 Inleiding		23
2 Regionale dynamiek		27
2.1	Spanning en tekorten op de woningmarkt	27
2.2	Huishoudens en doelgroepen.....	28
2.3	Kwalitatieve woningbehoefte	29
2.3.1	Woonwensen.....	29
2.3.2	Huidige voorraad	31
2.3.3	Consumentgericht bouwprogramma.....	31
3 Ontwikkeling huishoudens en doelgroepen		35
3.1	Kenmerken huishoudens.....	35
3.2	Doelgroepen huurbeleid	37
3.3	Bijzondere doelgroepen.....	39
3.3.1	Ouderen (wonen met zorg).....	39
3.3.2	Oekraïners en statushouders	43
4 Kwalitatieve woningbehoefte		45
4.1	Huidige woningvoorraad.....	45
4.2	Mutaties in de woningvoorraad.....	46
4.3	Consumentgericht nieuwbouwprogramma	47
4.4	Onzekerheden.....	49
5 Verkenning woonsituatie van huishoudens en doelgroepen		51
6 Van consumentgericht programma naar beleid		55
6.1	Van uitkomsten naar beleid	55
6.2	Aanbevelingen.....	56
Bijlage: Woningmarktmodel ABF Primos Woningmarkt (Socrates)		59
B1.1	Verschillen in uitgangspunten tussen scenario's	60
B1.2	Overzicht woonmilieus.....	66
B1.3	Woningmarktgebieden.....	68



Woningmarktverkenning Heemstede 2022-2030 Samenvatting

Deze samenvatting kan als zelfstandig document worden gelezen en bevat alle relevante informatie om zicht te krijgen op de huidige en toekomstige vraag op de woningmarkt in Heemstede en de regio Zuid-Kennemerland / IJmond te krijgen en op de opgaven om het aanbod van woningen af te stemmen op de vraag. In de hoofdstukken van de rapportage wordt de gehanteerde methodiek nader toegelicht en zijn meer tabellen en figuren opgenomen, voorzien van een korte toelichting en/of duiding achter opsommingstekens. Voor zover er in deze samenvatting een toelichting plaatsvindt op de gehanteerde methodiek zijn deze alinea's in een blauw kader geplaatst. De laatste bladzijde van de samenvatting bevat een begrippenlijst.

Aanleiding woningmarktverkenning

In Heemstede is het volkshuisvestelijk beleid aan herziening toe. Sinds 2016 is dit niet meer gebeurd. Met het oog op het samenstellen van een woonvisie voor de periode 2023-2026 heeft de gemeente Heemstede behoefte aan actuele inzichten over de huidige lokale en regionale woningmarkt en over de toekomstige verwachtingen daarop. Om weloverwogen in te spelen op deze ontwikkelingen en om bij de invulling van het woningbouwprogramma rekening te houden met de woonwensen van huishoudens heeft de gemeente ABF Research verzocht een kwantitatieve en kwalitatieve woningmarktverkenning op te stellen die als onderlegger kan dienen voor de nieuwe woonvisie en de verwachte en gewenste ontwikkelingen te duiden.

Bestuurlijke afspraken en voornemens

Begin 2021 heeft de gemeente Heemstede samen met de gemeenten Bloemendaal, Haarlem, Zandvoort, Beverwijk, Heemskerk en Velsen het 'Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025' gesloten. De regio wil een aantrekkelijke en gevarieerde woonregio blijven, waar voor alle doelgroepen plek is en die toekomstbestendig is. Voor Heemstede is in het Woonakkoord een bouwopgave opgenomen van minimaal 300 woningen in de periode 2020 tot 2030, waarvan er nog circa 100 resteren.

In het 'Coalitieakkoord 2022-2026' van Heemstede wordt ook rekening gehouden met een stijging van de regionale en daarmee lokale woonopgave. Heemstede wil samen met de buurgemeenten aan regionale woonoplossingen werken. Voor middelgrote nieuwbouwprojecten zijn nog enkele plekken beschikbaar. Ook wil de Coalitie toewerken naar de realisatie van meer betaalbare woningen voor doelgroepen zoals starters, ouderen, ouderen met zorgbehoefte en woningzoekenden met maatschappelijke beroepen die gebonden zijn aan Heemstede. Een borging van 30% sociale huurwoningen en 20% woningen in het betaalbare middensegment binnen het totaal van nieuwbouwprojecten moet daarvoor zorgen.

In het woningmarktmodel van ABF zijn voor Heemstede de volgende aantallen opgenomen voor nieuwbouw, sloop en de verkoop van huurwoningen:

Heemstede	2022	2022	2030
	t/m 2026	t/m 2029	t/m 2039
Nieuwbouw	103	171	202
Sloop	-95	-149	-200
Uitbreiding woningvoorraad	8	22	2
Verkoop van huurwoningen	57	95	119

De omvang van de nieuwbouw is bepaald op basis van de bij de provincie opgehaalde plancapaciteit per gemeente. Sloop en verkoop van woningen zijn trendmatig bepaald. Voor meer informatie over de kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad wordt verwezen naar de bijlage, laatste alinea van pagina 62.

Deze aantallen hebben dus als zodanig geen relatie met gemeentelijk beleid.

In het bouwprogramma dat is opgenomen in het woningmarktmodel van ABF Research op basis waarvan deze verkenning is uitgevoerd, gaat het dus tussen 2022 en 2027 om nieuwbouw (inclusief overige toevoegingen) van afgerond 100 woningen en tussen 2022 en 2030 van 170 woningen. In dat opzicht sluiten de in het model gehanteerde aantallen in kwantitatieve zin goed aan op de bestuurlijke afspraken en verwachte extra vraag. Met een bouwprogramma van deze beperkte omvang zal de uitbreiding van het aantal huishoudens in Heemstede echter achterblijven bij de verwachte groei in de regio. Bij een evenredig deel van de regionale groei zouden er veel meer woningen moeten worden gebouwd, zoals in de volgende alinea wordt aangegeven.

Spanning en tekorten op de woningmarkt

Het afgelopen jaar is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. De bevolkingsgroei in Nederland is momenteel hoog terwijl de gewenste stijging van de woningproductie op zich laat wachten. Landelijk is het statistisch woningtekort opgelopen van 3,5% naar 3,9% van de voorraad. In het Corop-gebied Agglomeratie Haarlem (Haarlem, Bloemendaal, Heemstede en Zandvoort) is het woningtekort van 3,9% in 2022 gelijk aan het nationale tekort; in omvang gaat het dan om een tekort van 4,3 duizend woningen. Om de verwachte huishoudensgroei in de regio te accommoderen en het woningtekort in te lopen moet de woningvoorraad flink worden uitgebreid. Als Heemstede een evenredig deel van de benodigde regionale woninguitbreiding zou willen uitvoeren, dan zou het naar rato (7%) van de huidige woningvoorraad gaan om een jaarlijkse toevoeging van gemiddeld 124 woningen tot 2037, veel meer dus dan in de woningmarktverkenning is meegenomen.

Tabel 1: Woningvoorraad (2022) en nieuwbouw (2022 t/m 2036) in Zuid-Kennemerland / IJmond en geschat evenredig aandeel Heemstede

	2022		2022 t/m 2036	
	Woningen	%	Nieuwbouw	Gemiddeld p/jr
Zuid-Kennemerland / IJmond	179.190	100%	26.120	1.741
w.o.			op basis van 7%	
Heemstede	12.820	7%	1.855	124

Huishoudensgroei en verandering van woonwensen

Naar verwachting gaat het aantal huishoudens in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond stijgen met 8.100 huishoudens tot 2027, met bijna 12.900 huishoudens tot 2030 en met circa 23.600 huishoudens tot 2040. De sterkste stijging vindt plaats onder huishoudens vanaf 75 jaar en onder alleenstaanden. Daarnaast is

de verwachting dat het aantal lagere inkomens gaat toenemen de komende jaren, wat ook een stijging van de corporatiedoelgroep met zich meebrengt.

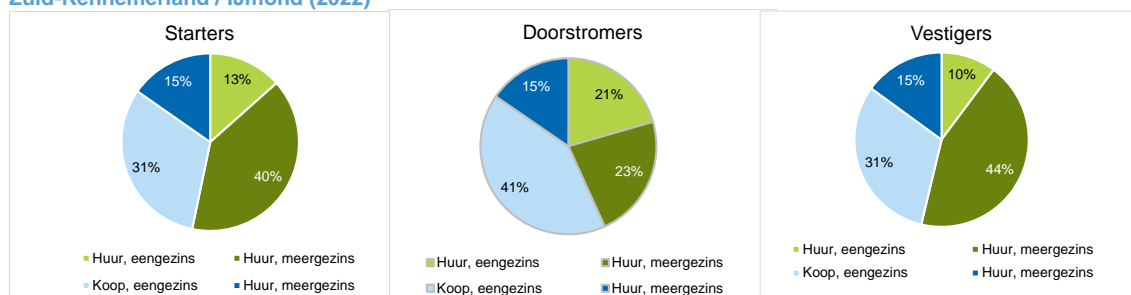
Voor Heemstede wordt slechts een zeer geringe stijging van het aantal huishoudens verwacht, van 12,2 duizend in 2022 naar 12,3 duizend in 2027 en verder. De geringe stijging van het aantal huishoudens hangt samen met de beperkte toename van de woningvoorraad waarmee rekening is gehouden. Zou Heemstede er bijvoorbeeld in slagen de genoemde 124 woningen per jaar toe te voegen, dan zou het aantal huishoudens ook sterker kunnen toenemen, tot 12,9 duizend in 2027 en tot 13,3 duizend in 2030 en mogelijk tot 14,5 duizend in 2040.

Ook voor Heemstede wordt een sterke stijging van het aantal huishoudens vanaf 75 jaar verwacht. Daarbij gaat met name het aantal oudere alleenstaanden sterk toenemen. Het aantal alleenstaanden onder de 65 jaar gaat echter naar verwachting dalen. In Heemstede zou volgens de woningmarktprognose vooral het aantal gezinnen met kind(eren) toenemen. Deze huishoudensontwikkelingen worden beïnvloed door het eenzijdige woningaanbod in Heemstede, met een sterk accent op dure koopwoningen. Hierdoor zijn veel woningen alleen bereikbaar voor huishoudens met een hoog inkomen, vooral paren (tweeverdieners) met kind(eren). Het beschikbare aanbod speelt dus een belangrijke rol in de samenstelling van de huishoudens.

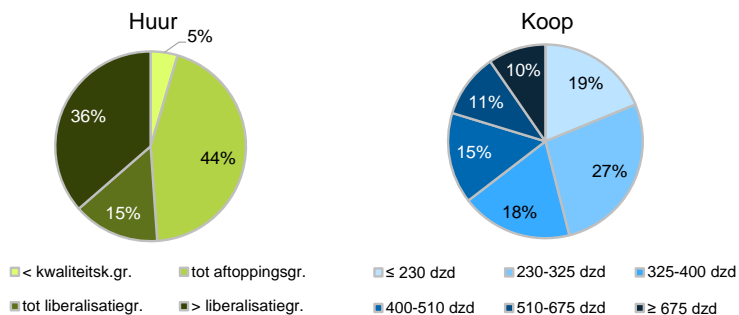
De toename van het aantal huishoudens en de veranderingen in samenstelling van de huishoudens betekenen ook een verschuiving in de verdeling van woonwensen onder woningzoekers. Starters, doorstromers en vestigers hebben andere woonwensen. Deze woonwensen hangen vaak samen met leeftijd en inkomenssituatie. Starters zijn in het algemeen jonger en beschikken over minder uitkomen en richten zich daarom meer op (goedkopere) huurwoningen, terwijl doorstromers doorgaans ouder zijn, meer inkomen hebben opgebouwd en het vermogen van de huidige woning kunnen inzetten voor een nieuwe woning. Zij richten zich daarom eerder op de koopsector.

Doelgroepen die zich met name op die betaalbare woningen richten zijn starters, alleenstaanden, de corporatiedoelgroep in de huursector en bijzondere doelgroepen als statushouders, arbeidsmigranten en uitstromers uit GGZ-instellingen. Ook ouderen en Oekraïners vormen bijzondere doelgroepen. Zij zoeken doorgaans binnen de regio naar een voor hen geschikte woning.

Figuur 1: Woningvraag naar eigendom en woningtype van starters, doorstromers en vestigers, Zuid-Kennemerland / IJmond (2022)



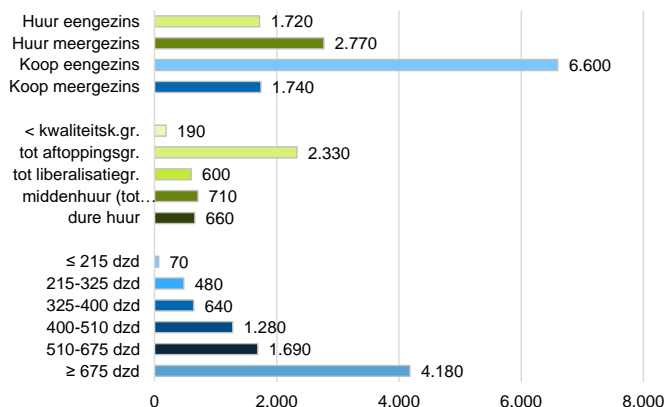
Figuur 2: Woningvraag naar eigendom en prijsklasse van starters, doorstromers en vestigers, Zuid-Kennemerland / IJmond (2022)



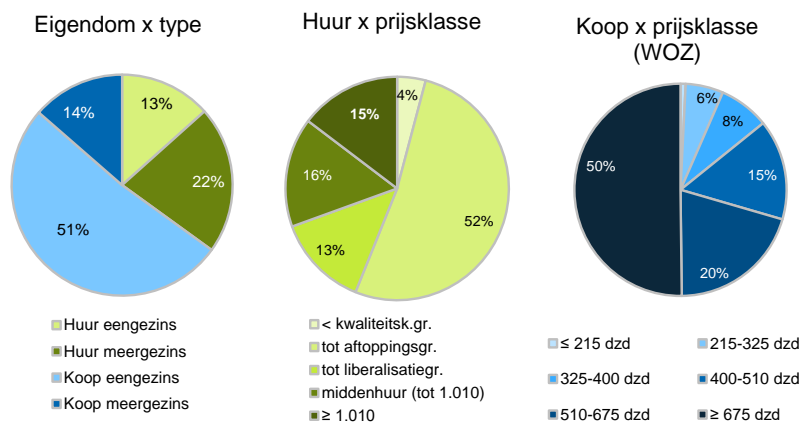
Huidige woningvoorraad en vraag naar betaalbare woningen

De woningvoorraad van Zuid-Kennemerland bestaat voor circa 58% uit koopwoningen en voor 40% uit meergezinswoningen. Daarmee sluit de verdeling meer aan op de woonwensen van doorstromers dan op die van starters en vestigers. In Heemstede zijn er verhoudingsgewijs nog minder meergezinswoningen en veel meer (dure) eengezinskoopwoningen. Voor huishoudens op zoek naar een betaalbare woning, of dat nou in de huursector of de koopsector is, is het in Heemstede nog lastiger een dergelijke woning te vinden.

Figuur 1: Woningvoorraad naar eigendom en woningtype resp. prijsklasse, Heemstede (2022)



Figuur 2: Verdeling woningvoorraad naar eigendom en woningtype resp. prijsklasse, Heemstede (2022)



Vraag naar voor ouderen geschikte woningen

De woningvraag naar voor ouderen geschikte woningen en de vraag naar intramurale zorg zijn begin dit jaar in beeld gebracht via de 'Verkenning wonen met zorg 2021-2040, Regio Zuid-Kennemerland/IJmond'¹. De vergrijzing en toename van het aantal ouderen met een mobiliteitsbeperking en zorgvraag leidt voor Heemstede tot een uitbreidingsbehoefte van ruim 600 voor ouderen geschikte woningen voor huishoudens vanaf 65 jaar, waarvan 270 nultredenwoningen en 220 geclusterde ouderenwoningen. Ten behoeve van optredende beperkingen bij een of meer personen in het huishouden zouden er ook nog 120 woningen in meer of mindere mate moeten worden aangepast, hoofdzakelijk in de koopsector.

Tabel 2: Huishoudens 65+ in voor ouderen geschikte woningen, Heemstede (2021-2040)
Bron: ABF, Fortuna 2021

	Schatting stand 2021	Opgave 2021-2040			
		w.v.			
		huur sociaal	huur vrije sector	koopsector	
Geschikte huisvesting voor wonen met zorg naar segment en type					
Totaal	2.170	610	170	80	360
Nultreden	1.060	270	50	20	200
Aangepast	380	120	10	0	100
Geclusterd	730	220	120	50	50

Bij geclusterde ouderenwoningen gaat het uitsluitend om bij elkaar gelegen, toe- en doorgankelijke woningen voor personen met een mobiliteitsbeperking. Andere, fysieke of mentale, beperkingen en de daarvoor gevraagde zorg vormen géén criterium, evenals de levering van zorg en/of diensten.

Aan deze opgave kan op verschillende manieren tegemoet worden gekomen. Voor een deel betreft het aanpassingen aan bestaande woningen, veelal te betalen door de eigenaar. Afhankelijk van de bestaande woningvoorraad kan de uitbreiding van het aantal geclusterde woningen plaatsvinden binnen de bestaande woningvoorraad, denk aan het verbouwen of labelen van een bestaand flatgebouw tot voor ouderen geschikte geclusterde woningen of verbouwen van een groter pand tot meerdere kleinere woningen. Nieuwbouw van geclusterde ouderenwoningen, minimaal nultreden en liefst ook rollator- en/of rolstoel toe- en doorgankelijk, is ook een mogelijkheid en kan bovendien de doorstroming van ouderen uit een eengezinswoning stimuleren, waardoor deze beschikbaar komt voor een jonger en groter huishouden. Vanuit het vooruitzicht dat in de toekomst ook meer zorg aan huis moet worden geleverd is het wonen van meer ouderen in een geschikte woning gewenst.

De hier gebruikte definitie van "geclusterde ouderenwoning" heeft géén betrekking op de geclusterde ouderenwoningen die in recente plannen van de overheid in het Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen² in Actielijn 4 zijn opgenomen. Volgens deze plannen moet de toekomstige vraag naar intramurale zorg worden gefaciliteerd door verpleegzorgplaatsen buiten de huidige intramurale zorginstellingen te realiseren, veelal in de vorm van "zelfstandige geclusterde woningen". Deze woningen zijn echter wel verbonden met de levering van zorg. Voor deze verpleegzorgplaatsen is een zorgzwaarte-indicatie (ZZP) noodzakelijk. Deze verpleegzorgplaatsen of -woningen zijn in deze verkenning niet meegenomen in de gewone huisvestingsopgave.

¹ <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/20220073147-3-Bijlage-B-Verkennen-van-Wonen-met-Zorg-2021-2040-ABF-Research.pdf>

² <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/07/04/wozo-programma-wonen-ondersteuning-en-zorg-voor-ouderen>

Intramurale zorgvraag

Het totaal aantal cliënten intramurale verblijfszorg op basis van de Wlz (Wet langdurige zorg) in Heemstede gaat onder invloed van de vergrijzing en het huidige aanbod in Heemstede naar verwachting toenemen van 605 cliënten in 2021 naar 895 in 2040, een stijging met 290 personen. Verhuizingen van en naar Heemstede die verband houden met plaatsing in een intramurale instelling (bijvoorbeeld een verpleeghuis) zijn in deze berekening (aanbodraming) meegenomen. Het grootste deel van deze stijging, 245 cliënten, komt voor rekening van de sector Verpleging en Verzorging en daarbinnen – voor twee derde – van de cliënten met een ZZP 5 of 7, met dementie gerelateerde klachten.

Wordt bij het bepalen van de verwachte groei vooral gelet op de intramurale zorgvraag vanuit de bevolking van Heemstede zelf (en wordt afgezien van de verhuizingen uit en naar andere gemeenten naar zorginstellingen), dan is de toename van de intramurale zorgvraag vanuit Heemstede tussen 2021 en 2040 met 115 cliënten geringer. Dit laat zien dat het zorgaanbod in Heemstede ook cliënten uit andere gemeenten aantrekt en daarmee een regionale functie heeft.

Tabel 3: Aantal en verwachte groei Wlz-gebruik, Heemstede (2021-2040) Bron: ABF, Fortuna 2021

	Stand	Verwachte groei	
	2021	aanbodraming 2021-2040	vraagraming 2021-2040
Aantal cliënten Wlz totaal	605	290	115
Verpleging en Verzorging (V&V)			
Aantal cliënten V&V totaal	310	245	115
Beschermd wonen, ZZP5+ZZP7			
Aantal cliënten	170	160	90

Als uitbreiding van de bestaande intramurale capaciteit inderdaad niet meer mogelijk is en wordt ingezet op verpleegzorgplaatsen buiten de muren van de huidige zorginstellingen, dan zouden voor de zorgvraag in de categorie beschermd wonen extra plekken c.q. geclusterde woonvormen met zorg geregeld moeten worden, als extra opgave bovenop de gewone huisvestingsopgave in de gemeente. Voor Heemstede zelf zou het dan om 115 plaatsen of woningen gaan (vraagprognose), hoofdzakelijk voor cliënten met ZZP 5 of 7. Voor de zorglevering is dan de zorgaanbieder verantwoordelijk, voor de huisvesting de corporatie of een private partij.

Conclusie is dat vergrijzing tot een toenemende vraag naar voor ouderen geschikte woningen leidt, zonder en met zorg. Deze opgave kan niet alleen met nieuwbouw worden opgelost: aanpassen en herverdelen van de bestaande voorraad is minstens zo belangrijk. Daarbij is aandacht gewenst voor (flexibele) aanpassingen, zoals traplift, alarmknop en (zorg)domotica. Een groter aanbod van geschikte huisvesting voor ouderen kan bovendien extra doorstroming bevorderen. De zorgvraag gaat een grotere rol spelen en legt een extra druk op de geschiktheid van woningen, ook bij het ontvangen van intramurale zorg thuis, via MPT, VPT en Pgb. Met deze woon- en zorgvraag gaat ook een sociale opgave gepaard: sociale interactie, mantelzorg, tegengaan eenzaamheid en participatie van ouderen. De Taskforce Wonen en Zorg heeft deze punten reeds eerder benoemd.

Oekraïners en statushouders

De Veiligheidsregio Kennemerland (VRK) heeft opdracht gekregen om 2.549 opvangplekken voor vluchtelingen uit Oekraïne aan te bieden. Voor de gemeente Heemstede betekent dit dat ze onderdak moet bieden aan 127 personen. In het Collegebericht van 5 juli jl. wordt aangegeven dat er in Heemstede 160 bedden beschikbaar zijn, meer dan de taakstelling. 50 plaatsingen van Oekraïners komen voor rekening van particuliere opvang. Omdat de opgave voor de opvang van Oekraïners naar beneden is bijgesteld kon een deel van de noodwoningen aan statushouders worden toegewezen.

In 2021 heeft Heemstede aan de taakstelling om statushouders te huisvesten voldaan en is voor 38 statushouders huisvesting gevonden. Ook voor de eerste helft van 2022 is de taakstelling van 16 statushouders gerealiseerd. De verwachting voor de tweede helft van het jaar is dat er meer statushouders moeten worden ondergebracht.

De opgave voor een kleine gemeente als Heemstede met weinig eigengrondbezit is echter lastig. De gemeente heeft de buurtbewoners toegezegd dat de flexwoningen aan de Kohnstammlaan en de Sportparklaan er negen maanden zullen staan. Het ziet er niet naar uit dat Oekraïners noch statushouders snel zullen doorstromen naar een reguliere woning in Heemstede. De woningbouwcorporaties werken mee om zoveel mogelijk statushouders te plaatsen in vrijkomende sociale huurwoningen. Dit lijkt vooralsnog onvoldoende om de huidige en toekomstige statushouders te kunnen huisvesten.

Als van de circa 125 Oekraïners in de gemeente Heemstede 30% zich blijvend in de gemeente zou willen vestigen, een uitkomst van een onderzoek van EenVandaag over terugkeerplannen onder Oekraïners, zou het gaan om zo'n 38 Oekraïners. Aangenomen dat er ook kinderen bij zijn en de gemiddelde huishoudensgrootte tussen 1,5 en 2 personen zouden 20 tot 25 woningen voor Oekraïners moeten worden geregeld.

Kwalitatief woningbouwprogramma

Het consumentgerichte of gewenste bouwprogramma laat de kwalitatieve invulling van het kwantitatieve bouwprogramma, de omvang van de nieuwbouw en van de verwachte sloop en verkoop van huurwoningen, zien. Leidend principe bij deze kwalitatieve invulling vormen de woonwensen van huishoudens, maar ook wordt rekening gehouden met de bestaande voorraad, huurprijsbeleid, vrijkomend aanbod door doorstroming en substitutie van voorkeuren. Er wordt géén rekening gehouden met andere overwegingen, bijvoorbeeld financiële keuzes of beleidsmatige plannen.

De gewenste nieuwbouw wordt beïnvloed door de mate van economische ontwikkeling. Bij een lagere inkomensontwikkeling is de vraag naar huurwoningen groter dan bij een hogere inkomensontwikkeling. De vraag naar koopwoningen is juist groter bij een hogere inkomensontwikkeling en lager bij een lagere inkomensontwikkeling. Dit is het gevolg van de andere ontwikkeling en verdeling van de doelgroepen van het huurbeleid. Naarmate de inkomensontwikkeling gunstiger is blijft de ontwikkeling van de corporatiedoelgroep – en daarbinnen de doelgroep passend wonen – naar verhouding achter bij die van de hogere inkomens, en andersom. Een hoger inkomen gaat gepaard met een grotere koopvraag.

In het consumentgerichte woningbouwprogramma voor Heemstede wordt tot 2027 een afname van de huursector verwacht met 90 woningen en een toename van de koopsector in de zelfde orde van grootte. De afname van de huursector is het gevolg van trendmatig ingeschatte sloop en verkoop van huurwoningen. Verder zorgen huurstijgingen voor een afname van de goedkopere huursegmenten. Ter compensatie vindt een beperkte terugbouw plaats van nieuwe woningen in het segment tot de aftoppingsgrens. Het gaat dan om circa 40 woningen, alle in het sociale huursegment. Volgens dit consumentgericht programma zou daarmee 37% van de nieuwbouw in Heemstede in het sociale huursegment moeten worden gebouwd, meer dan het percentage van 30% genoemd in het Coalitieakkoord. De in het coalitieakkoord genoemde 20% middenhuurwoningen in de nieuwbouw wordt in het consumentgericht programma niet gehaald. Dit gebeurt nagenoeg wel met het programma voor de hele regio.

Van de bijna dubbel zo grote nieuwbouw in de koopsector zou ongeveer de helft tot aan de NHG-grens moeten worden gebouwd. Ook in de koopsector is er dus veel vraag naar betaalbare woningen. Voor een ander deel wordt hierin al voorzien door verkoop van huurwoningen die in dit koopsegment terechtkomt.

Tot 2030 laat het consumentgerichte programma voor de nieuwbouw, ondanks een groter aantal nieuwbouwwoningen, min of meer gelijke aandelen zien.

Tabel 4: Consumentgericht bouwprogramma voor Heemstede (2022 t/m 2026 en 2022 t/m 2029)
Bron: ABF Socrates 2022 Midden

	2022 t/m 2026					2022 t/m 2029				
	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Mutatie	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Mutatie
Totaal huur	40	-70	-60	0	-90	60	-110	-100	0	-140
< kwaliteitsk.gr.	0	-10	0	-10	-20	0	-10	0	-10	-30
tot aftoppingsgr.	30	-50	-40	-40	-100	50	-70	-50	-60	-130
tot liberalisatiegr.	10	-10	-10	30	30	10	-10	-20	40	30
middenhuur (tot 1.010)	0	0	-10	10	0	10	-10	-20	10	-20
dure huur	0	-10	0	10	0	0	-10	0	20	10
Totaal koop	70	-30	60		90	110	-40	100		160
≤ 230 dzd	0	0	0		0	0	0	0		0
230-325 dzd	40	-10	40		70	60	-10	70		120
325-400 dzd	20	0	10		30	20	0	20		40
400-510 dzd	10	0	0		0	10	-10	0		0
510-675 dzd	0	-10	0		0	10	-10	0		0
≥ 675 dzd	0	0	0		0	10	-10	0		0
Totaal	100	-100	0	0	10	170	-150	0	0	20

Onzekerheden

De getoonde uitkomsten hebben betrekking op het Midden-scenario van het woningmarktmodel Socrates 2022, dat het beste aansluit bij de huidige demografische en economische verwachtingen. Het gebruik van één scenario wil niet zeggen dat er geen onzekerheden zijn. Deze onzekerheden zijn groter op langere termijn en ze kunnen het gewenste bouwprogramma beïnvloeden.

Het gaat dan onder meer om:

- Omvang buitenlandse migratie, minder goed te voorspellen dan de natuurlijke groei
- Samenstelling immigratie (meer/minder statushouders), van invloed op de specifieke woningvraag
- Economische ontwikkeling, van belang voor de omvang van de doelgroep en de vraag naar huurwoningen
- Rijksbeleid, met regels voor kopen en huren van invloed op de kwalitatieve woningvraag
- Corona en thuiswerken, mogelijk van invloed op verhuisstromen

- Grotere verhuiscapaciteit van ouderen, waardoor het aanbod van eengezinswoningen vanuit de bestaande woningvoorraad gaat toenemen
- Trek uit de Randstad als gevolg van het woningtekort en de grotere mogelijkheden tot werken op afstand
- Meer jongeren die in de stad blijven wonen, met vaak – afhankelijk van onder andere hun leefstijl – een specifieke woningvraag

Van consumentgericht programma naar beleid

Het in deze verkenning weergegeven consumentgerichte bouwprogramma is het resultaat van een berekening waarin behalve met de demografische ontwikkelingen ook rekening is gehouden met verschillende andere factoren, zoals de verwachte inkomensontwikkeling, mutaties in de voorraad en beleid van overheid en verhuurders. Het bouwprogramma stimuleert ook het doorstromen van huishoudens.

De geplande woningbouw in de gemeente Heemstede tot 2030 is echter beperkt van omvang en daarmee wordt ook de huishoudensgroei in de gemeente beperkt. Zou de gemeente uitgaan van de regionale ontwikkeling in Zuid-Kennemerland en een evenredig deel van deze groei voor haar rekening nemen, dan moet de uitbreiding van de woningvoorraad worden opgeschroefd naar een niveau van circa 124 woningen per jaar. Dat biedt meer mogelijkheden om aan de woningvraag van diverse typen huishoudens en urgente woningzoekers te voldoen en het grote woningtekort in de regio te helpen terugdringen. Daarmee zou bijvoorbeeld ook de mogelijke extra vraag van Oekraïners, geschat op zo'n 20 tot 25 woningen, en een deel van de vraag naar voor ouderen geschikte woningen kunnen worden ingevuld, alsmede die van andere woningzoekenden die nu in Heemstede minder aan bod komen.

Omdat de gemeente nog maar weinig bouwlocaties in bezit heeft moet goed worden nagedacht over de uitwerking van deze locaties en is het verstandig de regie daarover zo goed mogelijk te bewaren en te bewaken. Juist op deze locaties kunnen goedkopere en/of kleinere woningen en/of voor ouderen geschikte woningen worden toegevoegd waardoor Heemstede ook aantrekkelijk blijft voor huishoudens die momenteel nauwelijks een kans maken op de lokale woningmarkt, zoals starters, alleenstaanden en bijzondere doelgroepen. Ook kan creatief worden gekeken naar andere uitbreidingsmogelijkheden om het aantal woningen op te schroeven, zoals het transformeren van gebouwen die momenteel geen woonfunctie hebben of naar het splitsen van grote woningen. Dit splitsen van grote woningen in meerdere kleinere woningen (met een minimale oppervlakte van 50m²) of wooneenheden kan zowel in de huur- als de koopsector plaatsvinden.

Aanbevelingen

Op dit moment is er door de grote spanning op de woningmarkt een groot tekort aan woningen, vooral ook aan betaalbare huur- en koopwoningen, waardoor veel (startende) huishoudens geen woning kunnen vinden. Het aangegeven consumentgerichte bouwprogramma mag op de middellange termijn het meest aansluiten op de woningbehoefte, bij het huidige woningtekort en de huidige krapte voor en vraag van bijzondere doelgroepen als statushouders, Oekraïners, arbeidsmigranten, ouderen met een (intramurale) zorgvraag, etc. kunnen zich andere beleidskeuzes opdringen. Belangrijk is de afweging wat te doen op

korte termijn zonder de langetermijnontwikkelingen en -strategie uit het oog te verliezen. Een aantal adviezen:

- Onderzoek welke mogelijkheden er zijn het woningbouwprogramma voor de gemeente sterk uit te breiden, zodat er meer mogelijkheden zijn het nieuwe aanbod beter af te stemmen op de (regionale) woningvraag en ook bijzondere doelgroepen meer kansen op een woning in Heemstede te bieden
- Maak onderscheid tussen lange en korte termijn
- Flexibiliteit van plannen en afspraken
- Niet blindstaren op exacte aantallen en exacte prijsklassen, focus op boodschap
- Kijk ook naar oplossingen in bestaande voorraad

Specifiek voor de opgave sociale huur:

- Zorg in de eerste periode voor een hoger aandeel sociale huur in de nieuwbouw om de grootste druk te verlichten
- Kies een hoger aandeel sociale huur als betaalbare koop en/of middenhuur niet of onvoldoende gerealiseerd kunnen worden, omdat de druk op de sociale huur dan groter wordt door een verschuiving van de vraag

Begrippenlijst

Aandachtsgroep (Doelgroep) passend toewijzen

De doelgroep passend toewijzen bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de inkomensgrenzen van passend toewijzen: € 24.075 voor eenpersoonshuishoudens, € 32.675 voor meerpersoonshuishoudens, € 23.975 voor oudere eenpersoonshuishoudens en € 32.550 voor oudere meerpersoonshuishoudens (Prijspeil 2022). Het inkomen van thuiswonende kinderen telt hierbij niet mee. Corporaties moeten 95% van de huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen en die een woning willen betrekken waarvoor huurtoeslag mogelijk is, een woning toewijzen met een huur tot de voor dat huishouden geldende aftoppingsgrens.

Aftoppingsgrens

De aftoppingsgrens is de grens waarboven de huurtoeslag wordt verlaagd. Het deel van de huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens wordt voor 65% vergoed door huurtoeslag. De huurprijs boven de aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens wordt bij eenpersoons-, mindervalide meerpersoons- en oudere meerpersoonshuishoudens voor 40% vergoed door huurtoeslag en bij overige meerpersoonshuishoudens voor 0%. Er zijn twee aftoppingsgrenzen die jaarlijks per 1 januari worden vastgesteld, de Lage aftoppingsgrens van € 633,25 en de Hoge aftoppingsgrens van € 678,66 (Prijspeil 2022).

Doorstromer

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.

Dure huur

Huurwoningen in de vrije sector met een huur van meer dan € 1.000.

Dure scheefheid

Huishoudens met een laag inkomen die behoren tot de doelgroep van de huurtoeslag en wonen in een huurwoning met een huur boven de aftoppingsgrens.

Eengezinswoning

Een eengezinswoning is bijvoorbeeld een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap, villa en landhuis. Een ander woord voor eengezinswoning is grondgebonden woning.

Extramurale zorg

Extramurale zorg (letterlijk: zorg buiten de muren) is zorg aan cliënten die niet in een instelling verblijven. Het is zorg die de cliënt op afspraak bij de zorgaanbieder krijgt, of die de zorgaanbieder bij de cliënt thuis levert.

Gereguleerde huurwoning

Huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, in 2022 € 763,47.

Goedkope scheefheid

Huishoudens met een midden- of hoog inkomen in een huurwoning onder de liberalisatiegrens.

Huurtoeslag

Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Woningen met een huurprijs lager dan de minimum basishuur of hoger dan de liberalisatiegrens komen niet voor huurtoeslag in aanmerking.

Begrippenlijst - vervolg

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Vanaf 2022 geldt een nieuwe methodiek voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Verhuurders kunnen huurders met een hoog (midden)inkomen in een sociale huurwoning een hogere huurverhoging van maximaal € 50 of € 100 geven. Daarmee kunnen ze aan huishoudens met een hoger (midden)inkomen sneller een huur vragen die beter past bij de kwaliteit van de woning. Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen € 47.948 en € 56.527 kunnen een extra huurverhoging van maximaal € 50 krijgen. Bij een inkomen hoger dan € 56.527 is de maximale extra huurverhoging € 100. Meerpersoonshuishoudens met een inkomen tussen € 55.486 en € 75.369 kunnen een extra huurverhoging van maximaal € 50 krijgen. Bij een inkomen hoger dan € 75.369 is de maximale extra huurverhoging € 100.

Intramurale zorg

Intramurale zorg (letterlijk: zorg binnen de muren) is zorg die geboden wordt in een zorginstelling, zoals een verpleeghuis, een instelling voor verstandelijk gehandicapten of een ggz-instelling.

Koopstarter

Voormalige huurder dan wel (semi-)starter op de woningmarkt die een koopwoning betrokken heeft.

Kwaliteitskortingsgrens

Het deel van de huurprijs tussen de minimum basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt voor 100% vergoed door huurtoeslag. De kwaliteitskortingsgrens wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld. De kwaliteitskortingsgrens in 2022 is € 442,46.

Leeftijd huishouden

Voor het bepalen van de leeftijd van het huishouden wordt uitgegaan van de leeftijd van het hoofd van het huishouden: bij paren is dit de man. Bij paren van gelijk geslacht is het de oudste partner.

Liberalisatiegrens

Dit is een begrip uit de huurprijsregelgeving. De huurtoeslaggrens is qua bedrag gelijk aan de liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld. In 2022 bedraagt de liberalisatiegrens € 763,47.

Meergezinswoning

Elke woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.

Middenhuur

Huurwoningen in de geliberaliseerde of vrije huursector met een huur tussen de liberalisatiegrens en € 1.010 (prijsspeel 2021).

Modulair Pakket Thuis (MPT)

Het modulair pakket thuis (MPT) is een 'pakket zorg' voor mensen met een indicatie voor de Wet langdurige zorg (Wlz). Het MPT is een leveringsvorm: de manier waarop de zorg wordt ontvangen ontvangt. Met een MPT wordt Wlz-zorg thuis verleend en hoeft er (nog) niet naar een zorginstelling te worden verhuisd.

Begrippenlijst - vervolg

Nationale hypotheekgarantie (NHG)

Vangnet voor als een huishouden de hypotheek niet meer kan betalen. Een hypotheek met de NHG geeft de geldverstrekker zekerheid dat de hypotheekschuld wordt terugbetaald. Hierdoor is de hypotheekrente lager dan voor hypotheekleningen zonder NHG. NHG wordt alleen verstrekt als iemand voldoet aan de normen voor verantwoord lenen. Bovendien kan NHG alleen worden afgesloten als het hypotheekbedrag lager dan of gelijk is aan de kostengrens van € 355.000 (Prijspeil 2022). Voor het meefinancieren van energiebesparende maatregelen geldt een hogere NHG-grens (€ 376.300). Alles boven de reguliere grens moet dan worden gebruikt voor energiebesparende maatregelen.

Netto besteedbaar huishoudinkomen

Het inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoeslag, de ziekenfondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, de tegemoetkoming van de 5 werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes.

Particuliere verhuurder

Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), rechtspersonen of particuliere personen die woningen op commerciële basis verhuren of laten verhuren.

Pgb

Een persoonsgebonden budget (pgb) is een bedrag waarmee zelf zorg of ondersteuning in wordt gekocht. Bijvoorbeeld hulp in de huishouding of jeugdhulp voor een kind. Een Pgb wordt aangevraagd bij de gemeente, de zorgverzekeraar of het zorgkantoor in uw regio, afhankelijk van het soort zorg dat nodig is.

Sociale huurwoning

Sociale huurwoningen zijn huurwoningen van sociale verhuurders met een huur onder de liberalisatiegrens.

Sociale verhuurder

Tot de sociale verhuurders behoren woningcorporaties, stichtingen die zonder winstoogmerk zorg dragen voor de huisvesting van huishoudens met een laag inkomen onder de grens voor passend toewijzen. Deze huishoudens komen in aanmerking voor een huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Tot de sociale verhuurders behoren woningcorporaties, stichtingen die zonder winstoogmerk zorg dragen voor de huisvesting van huishoudens met een laag inkomen onder de grens voor passend toewijzen. Deze huishoudens komen in aanmerking voor een huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.

Starter

Een starter is een huishouden dat voorafgaand aan verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.

Toewijzing sociale huursector

Met ingang van 1 januari 2022 is de regeling rondom toewijzing van sociale huurwoningen aangepast. De tijdelijk verruimde inkomensgrens verdwijnt en corporaties moeten 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. De inkomensgrens verschilt per huishoudensgrootte. Voor eenpersoonshuishoudens is de huidige grens geïndexeerd naar € 40.765. Voor meerpersoonshuishoudens geldt een hogere grens: € 45.014. Deze nieuwe DAEB-inkomensgrenzen worden ieder jaar geïndexeerd. Tot en met 2021 gold een andere regeling.

Begrippenlijst - vervolg

Verhuiscandidate

Begrip uit het WoonOnderzoek Nederland. Men is verhuiscandidate als men aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen.

Vestiger

Een vestiger is een (toekomstig) huishouden dat zich vanuit een andere gemeente of vanuit het buitenland in de gemeente wil vestigen.

Volledig Pakket Thuis (VPT)

Het volledig pakket thuis (VPT) is een 'pakket zorg' voor mensen met een indicatie voor de Wet langdurige zorg (Wlz). Het VPT is een leveringsvorm: de manier waarop de zorg wordt ontvangen. Bij een VPT blijft de cliënt thuis wonen en levert een zorginstelling het volledige pakket zorg.

Woningtekort

Met het woningtekort wordt het kwantitatief, statistisch woningtekort bedoeld. Het huidige tekort is gebaseerd op actuele statistieken over huishoudens en de woningvoorraad. Daarom wordt gesproken over het statistisch woningtekort. Het woningtekort (of -overschot) wordt berekend door het verschil te berekenen tussen vraag en aanbod van woningen. Het tekort wordt berekend op het niveau van de woningmarktregio. Een tekort wordt met negatieve getallen uitgedrukt, een overschot met positieve getallen. Het tekort wordt gezien als een indicator voor de spanning op de woningmarkt. Hoe hoger het tekort, hoe groter de spanning. Het landelijke kwantitatieve tekortcijfer is een somming van regionale tekorten waarvan regionale overschotten (waarvan elders sprake kan zijn) niet worden afgetrokken. Het tekort is een van de uitkomsten van de regionale bevolkings- en huishoudensprognose, het zogenoemde Primos-model. Het model maakt voor de komende periode een inschatting van het aantal huishoudens dat de woningmarkt wil betreden, dan wel verlaten (vraag en aanbod). Ook wordt de ontwikkeling van de beschikbare woningvoorraad geraamd.

Woonmilieu

Aan elke buurt is een woonmilieutyping toegekend. De typologie is gebaseerd op een aantal dimensies, te weten dichtheid, bereikbaarheid, functiemenging, kwaliteit bebouwing en aanwezigheid groen en/of water.

WOZ-waarde

De WOZ (Wet Waardering Onroerende Zaken)-waarde is de getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait).

Zelfstandige huurwoning betaalbaar

Zelfstandige huurwoning met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de (hoge) aftoppingsgrens.

Zelfstandige huurwoning boven huurtoeslaggrens

Zelfstandige huurwoning met een huur boven de liberalisatiegrens.

Zelfstandige huurwoning goedkoop

Zelfstandige huurwoning met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens.

Begrippenlijst - vervolg

Zelfstandige huurwoning onder huurtoeslaggrens

Zelfstandige huurwoning met een huur tussen de (hoge) aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

Zelfstandige woning

Een zelfstandige woning is een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven te worden met andere huishoudens. Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouwtechnische voorschriften voor woningen is voldaan.

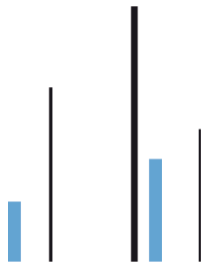
Zorgzwaartepakket

Het Zorgzwaartepakket of ZZP dient als oplossing voor mensen die niet meer voor zichzelf kunnen zorgen.

Om in aanmerking te komen voor langdurende verpleging en verzorging is er een indicatie nodig. De indicatie geeft aan op welke zorg vanuit de beperking mag worden gerekend. Dit heet het zorgprofiel. De indicatie dient te worden aangevraagd bij het Centrum Indicatiestelling Zorg.

Het zorgprofiel hoort bij zorg vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz). De Wlz is bedoeld voor zorg aan kwetsbare senioren die continu toezicht nodig hebben en 24 uur per dag zorg dichtbij. Het gaat om senioren met een chronische ziekte of lichamelijke of psychogeriatrische aandoening, bijvoorbeeld dementie. Deze zorg wordt meestal in een zorginstelling gegeven, maar tegenwoordig is ook thuiszorg een optie.

1



Inleiding

Met het oog op een aanstaande actualisering van de woonvisie voor de periode 2023-2026 heeft de gemeente Heemstede behoefte aan actuele inzichten over de huidige lokale en regionale woningmarkt en over de toekomstige verwachtingen daarop. Om weloverwogen in te spelen op deze ontwikkelingen en om bij de invulling van het woningbouwprogramma rekening te houden met de woonwensen van huishoudens heeft de gemeente aan ABF Research gevraagd de verwachte en gewenste ontwikkelingen in kaart te brengen en te duiden. Deze kwantitatieve en kwalitatieve woningmarktverkenning moet de onderlegger vormen voor de nieuwe woonvisie.

Bestuurlijke afspraken en voornemens

Begin 2021 heeft de gemeente Heemstede samen met de gemeenten Bloemendaal, Haarlem, Zandvoort, Beverwijk, Heemskerk en Velsen het 'Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025' gesloten. Dit akkoord bevat uitgangspunten over diverse thema's (deels verplicht door de provincie, deels door de regio zelf gekozen): woningbouw, betaalbaarheid, doelgroepen (zorgdoelgroepen en overige doelgroepen), duurzaamheid en samenwerking. De regio wil zo een aantrekkelijke en gevarieerde woonregio blijven, waar voor alle doelgroepen plek is en die toekomstbestendig is. De regio wil voorzien in:

- Voldoende woningen in relatie tot de huidige en toekomstige vraag;
- Een grote variatie aan aantrekkelijke woonmilieus;
- Verduurzaming van de woningvoorraad met – in principe – binnenstedelijke realisatie van woningbouw, bij OV-knooppunten en klimaatadaptief;
- Een blijvende toegankelijkheid voor alle inkomensgroepen;
- Goed wonen voor allerlei doelgroepen, waaronder senioren en kwetsbare groepen;
- Een samenhangende ontwikkeling van woningbouw, bereikbaarheid en economie, zodanig dat ze elkaar versterken.

Voor Heemstede is in het Woonakkoord een bouwopgave opgenomen van minimaal 300 woningen in de periode 2020 tot 2030. De realisatie daarvan wordt gemeten aan de hand van CBS-cijfers over de ontwikkeling van de woningvoorraad per gemeente. Volgens het CBS zijn er in 2020 195 woningen toegevoegd, zodat voor de periode 2021 tot 2030 nog minimaal 105 woningen moeten worden toegevoegd. Dat kan door nieuwbouw (85 woningen gepland) maar ook door het splitsen van woningen.

In het 'Coalitieakkoord 2022-2026' van Heemstede gaat Hoofdstuk 3, Ruimtelijke Ordening in op het wonen in Heemstede. Hoewel Heemstede op koers ligt om de afspraken uit het hierboven aangehaalde Woonakkoord na te komen, wordt een stijging van de regionale en daarmee lokale woonopgave verwacht. In dat geval wil Heemstede hier loyaal invulling aan geven en samen met de buurgemeenten aan regionale woonoplossingen werken. Voor middelgrote nieuwbouwprojecten zijn nog enkele plekken beschikbaar. Ook wil de Coalitie toewerken naar de realisatie van meer betaalbare woningen voor

doelgroepen zoals starters, ouderen, ouderen met zorgbehoefte en woningzoekenden met maatschappelijke beroepen die gebonden zijn aan Heemstede. Daartoe wordt onder andere bij nieuwbouwprojecten de bouw van 30% sociale huurwoningen en 20% woningen in het betaalbare middensegment binnen het totaal van projecten geborgd.

Ook wil de Coalitie de doorstroming zoveel mogelijk bevorderen, onder andere door aan woningcorporaties te vragen sociale woningen niet te verkopen maar deze te verbouwen naar levensbestendige units geschikt voor ouderen of startende huurders. Daarnaast wil de Coalitie een zelfbewoningsplicht invoeren voor woningen met een aankoopwaarde tot bijvoorbeeld de Nationale Hypotheekgrens.

Woningmarktverkenning

In deze rapportage met de woningmarktverkenning voor Heemstede worden de verwachte, en gewenste, ontwikkelingen op de woningmarkt voor Heemstede en de regio Zuid-Kennemerland/IJmond gekwantificeerd en geduid. Ook worden de uitkomsten tegen het licht gehouden van de doelstellingen in de hierboven genoemde bestuurlijke afspraken.

De huidige en toekomstige **vraag** van huishoudens op de woningmarkt hangt allereerst af van de ontwikkeling van het aantal huishoudens en vervolgens van de samenstelling van die huishoudens en de verschillende woonwensen van de diverse typen huishoudens. Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt de benodigde woningvoorraad in de toekomst, waarmee ook de uitbreidingsopgave van het **aanbod** in kwantitatieve zin duidelijk is. De confrontatie van de huidige en toekomstige vraag (huishoudens) met het bestaande en toekomstige aanbod (woningen) en de gewenste kwalitatieve invulling van dat aanbod, aansluitend op de woonwensen van huishoudens, vormt de insteek van het woningmarktsimulatiemodel van ABF waarmee deze verkenning is uitgevoerd. De werking van het model sluit goed aan op enkele aandachtspunten uit het Woonakkoord en het Coalitieakkoord, zoals doorstroming en woonmilieus die ook in het model een belangrijke rol spelen. Voor meer informatie over het model en de uitgangspunten wordt verwezen naar bijlage 1.

Leeswijzer

Voordat een korte beschrijving wordt gegeven van de te verwachten ontwikkelingen in Heemstede komt in hoofdstuk 2 eerst de regio aan de orde. De vraag uit de regio richt zich namelijk ook voor een deel op Heemstede en het aanbod in de regio is ook voor woningzoekers uit Heemstede van belang.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de verwachte huishoudensontwikkeling in Heemstede vanuit het bestaande woningbouwprogramma en vanuit een evenredig aandeel in het regionale bouwprogramma.

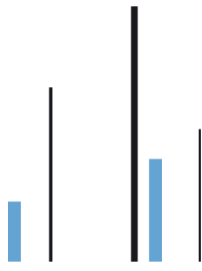
Hoofdstuk 4 gaat in op de belangrijkste uitkomsten van het woningmarktmodel over de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma: welke typen woningen (naar eigendom, prijsklasse en woningtype) zou Heemstede het beste aan de bestaande voorraad kunnen toevoegen, gelet op de woonwensen van huishoudens en rekening houdend met doorstroming van huishoudens? Ook wordt dan ingegaan op de samenhang van de mogelijke mutaties in de woningvoorraad. Tevens geven we aan welke alternatieven er zijn als dit gewenste, consumentgerichte, bouwprogramma niet kan worden gerealiseerd.

In hoofdstuk 5 wordt de woonsituatie van de doelgroepen van het huurbeleid verkend als het bestaande, beperkte bouwprogramma conform de aangegeven mutaties wordt ingevuld.

Tot slot volgen in hoofdstuk 6 aanbevelingen hoe de uitkomsten in beleid kunnen worden omgezet.

In het vervolg van deze rapportage wordt de informatie uit deze woningmarktverkenning weergegeven door stukken tekst, afgewisseld met uitkomsten in tabellen en figuren. De uitkomsten en duiding van deze tabellen en figuren vindt plaats door middel van *opsommingstekens met een korte tekst, die onder de tabel of figuur zijn geplaatst*. Deze rapportage vormt zo een beknopt naslagwerk bij de samenvatting. In de samenvatting van dit rapport zijn de bevindingen, conclusies en aanbevelingen bij elkaar gebracht.

2



Regionale dynamiek

2.1 Spanning en tekorten op de woningmarkt

Het afgelopen jaar is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. De bevolkingsgroei in Nederland is momenteel hoog terwijl de gewenste stijging van de woningproductie op zich laat wachten. Landelijk is het statistisch woningtekort opgelopen van 279 duizend in 2021 naar 315 duizend woningen in 2022, ofwel van 3,5% naar 3,9% van de voorraad. Regionaal kan het woningtekort nog hoger zijn, zoals in de woningmarktregio Amsterdam, waartoe ook de regio Zuid-Kennemerland behoort. Voor de regio Amsterdam wordt het tekort ingeschat op 5,5%, ruim 63 duizend woningen. In het Corop-gebied Agglomeratie Haarlem (Haarlem, Bloemendaal, Heemstede en Zandvoort) is het woningtekort van 3,9% in 2022 gelijk aan het nationale tekort; in omvang gaat het dan om een tekort van 4,3 duizend woningen.

Om de verwachte huishoudensgroei te accommoderen en het woningtekort in te lopen moet de woningvoorraad flink worden uitgebreid. Rekening houdend met de te verwachten sloop van woningen moeten er nationaal de komende 15 jaar 1,2 miljoen nieuwe woningen¹ bij komen, gemiddeld 81 duizend per jaar. In de regio Zuid-Kennemerland (Haarlem, Bloemendaal, Heemstede en Zandvoort) en IJmond (Beverwijk, Heemskerk en Velsen) gaat het dan om gemiddeld 1.740 woningen die per jaar moeten worden toegevoegd. Naar rato (7%) van de huidige woningvoorraad per gemeente in Zuid-Kennemerland en IJmond zouden er dan in Heemstede tot 2037 gemiddeld 124 woningen per jaar moeten worden toegevoegd.

	2022		2022 t/m 2036	
	Woningen	%	Nieuwbouw	Gemiddeld p/jr
Zuid-Kennemerland / IJmond	179.190	100%	26.120	1.741
w.o.			op basis van 7%	
Heemstede	12.820	7%	1.855	124

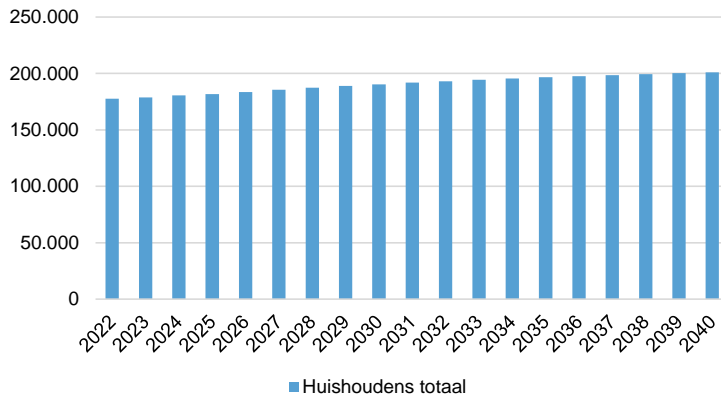
Het Rijksbeleid is erop gericht om in de periode 2022 t/m 2030 (Programma Woningbouw, Ministerie BZK, maart 2022) gemiddeld 100.000 woningen per jaar toe te voegen, een nog grotere uitbreiding dan hierboven is vermeld. In mei 2022 is daar met het Programma 'Een thuis voor iedereen' de doelstelling aan toegevoegd dat 2/3 van de toe te voegen woningen in de categorie 'betaalbaar' zouden moeten vallen.

¹ Via nieuwbouw, splitsing of transformatie van bijvoorbeeld bedrijfspanden.

2.2 Huishoudens en doelgroepen

Het aantal huishoudens in de regio Zuid-Kennemerland stijgt naar verwachting van 178 duizend in 2022 naar ruim 190 duizend in 2030 en 201 duizend in 2040.

Figuur 2.1: Prognose huishoudensontwikkeling Zuid-Kennemerland / IJmond (2022-2040)
Bron: ABF Socrates 2022



- Gestage stijging van het aantal huishoudens in Zuid-Kennemerland / IJmond tot circa 2035 waarna de groei iets zal afvlakken

Onder invloed van onderliggende demografische processen als geboorte, sterfte, verhuizingen, buitenlandse migratie, relativetvorming en -ontbinding en veroudering verandert ook de samenstelling van huishoudens. In Tabel 2.1 worden de veranderingen zichtbaar gemaakt op de kenmerken leeftijd, samenstelling, besteedbaar inkomen en doelgroepen huurbeleid. Interactie-effecten tussen bijvoorbeeld leeftijd en samenstelling zijn hierin verwerkt.

Het besteedbaar inkomen is weergegeven in vijf klassen waarvan de grenzen op landelijk niveau kwintielgrenzen weergegeven, waarbij elke klasse eenzelfde aantal huishoudens bevat. Op deze manier is inzichtelijk hoe de gemeentelijke verdeling over de inkomensklassen afwijkt van de landelijke verdeling. Bij de bepaling van het besteedbaar inkomen wordt vermogen niet meegenomen. Bij pensionering vindt er vaak een terugval naar een lager inkomen plaats en daarmee een verandering van de inkomensklasse, hoewel deze terugval bij de latere generaties ouderen door betere pensioenregelingen geringer is dan bij oudere generaties pensioengerechtigden waar het accent van de inkomsten op het AOW-inkomen lag.

Bij de doelgroepen van het huurbeleid vormen belastbare inkomensgrenzen het criterium voor toedeling tot een van de vier klassen. De doelgroepen zijn geschat met behulp van nationale resultaten van het Woononderzoek Nederland 2021 waarvoor zowel besteedbare als belastbare inkomens bekend zijn vanuit de Belastingdienst. De schatting vindt plaats per eigendoms categorie en samenstelling van het huishouden. In Tabel 2.1 wordt er echter nog geen onderscheid naar woonsituatie gemaakt en gaat het dus om alle huishoudens in een doelgroep. De doelgroep passend wonen bijvoorbeeld bevat hier dus ook de huishoudens die qua belastbaar inkomen tot deze doelgroep behoren maar in een koopwoning wonen. De gehanteerde grenzen voor afbakening van de doelgroepen zijn afkomstig uit het landelijke huurbeleid van de overheid, behalve als het gaat om de grens tussen de middeninkomens en de hoge inkomens. De

grens tussen midden- en hoge inkomens is praktisch bepaald op 1,5 x de grens voor afbakening van de corporatiedoelgroep voor meerpersoonshuishoudens.

Tabel 2.1: Prognose huishoudens naar leeftijd, samenstelling, besteedbaar inkomen en doelgroepen huurbeleid, Zuid-Kennemerland / IJmond (2022-2040) Bron: ABF Socrates 2022

	stand				mutatie		
	2022	2027	2030	2040	2022-2027	2022-2030	2022-2040
Leeftijd							
Tot 30 jaar	14.670	15.660	15.780	15.510	990	1.110	830
30 - 44 jaar	41.900	44.470	46.430	49.190	2.580	4.540	7.290
45 - 64 jaar	66.960	65.180	63.780	63.770	-1.780	-3.180	-3.190
65 - 74 jaar	27.560	28.550	29.990	29.360	990	2.430	1.800
Vanaf 75 jaar	26.460	31.810	34.420	43.300	5.350	7.960	16.840
Samenstelling							
Alleenstaand	70.430	74.680	77.010	82.430	4.260	6.580	12.000
Eenouder	14.080	14.510	14.740	15.920	430	660	1.840
Paar zonder kind	47.640	49.730	50.700	50.210	2.090	3.060	2.560
Paar met kind	45.400	46.750	47.960	52.580	1.350	2.550	7.180
Besteedbaar inkomen							
< 18,9 dzd	28.020	35.140	35.680	34.990	7.120	7.650	6.960
18,9-27,8 dzd	36.210	39.190	40.530	42.360	2.990	4.330	6.150
27,8-39,7 dzd	36.320	35.700	36.040	37.700	-610	-280	1.380
39,7-57,0 dzd	33.630	32.840	32.870	33.010	-800	-760	-620
≥ 57,0 dzd	43.380	42.810	45.280	53.080	-570	1.910	9.700
Doelgroepen huurbeleid							
Dg. passend toewijzen	46.920	52.570	53.450	53.260	5.650	6.530	6.340
Ov. corporatiedoelgroep	33.160	36.630	37.690	39.030	3.480	4.530	5.880
Middeninkomens	34.160	33.300	33.840	36.300	-860	-320	2.140
Hoge inkomens	63.320	63.180	65.420	72.540	-140	2.110	9.220
Totaal	177.550	185.680	190.400	201.130	8.130	12.850	23.580

Verwachtingen:

- Toename met ruim 8.100 huishoudens tot 2027, met bijna 12.900 tot 2030 en met circa 23.600 huishoudens tot 2040
- Sterke stijging van aantal huishoudens vanaf 75 jaar en in mindere mate van aantal huishoudens 30 t/m 44 jaar; afname van aantal huishoudens van 45 t/m 64 jaar
- Stijging van alle typen huishoudens maar het meest van alleenstaanden
- Sterke stijging van aantal huishoudens in laagste inkomensklasse tot 18,9 duizend euro en in mindere mate van aantal huishoudens in klasse van 18,9-27,8 duizend euro; afname van aantallen huishoudens in inkomensklassen van 27,8-39,7 duizend respectievelijk 39,7-57,0 duizend euro
- Sterke stijging van doelgroep passend wonen en overige corporatiedoelgroep; tot 2030 daling van aantal middeninkomens

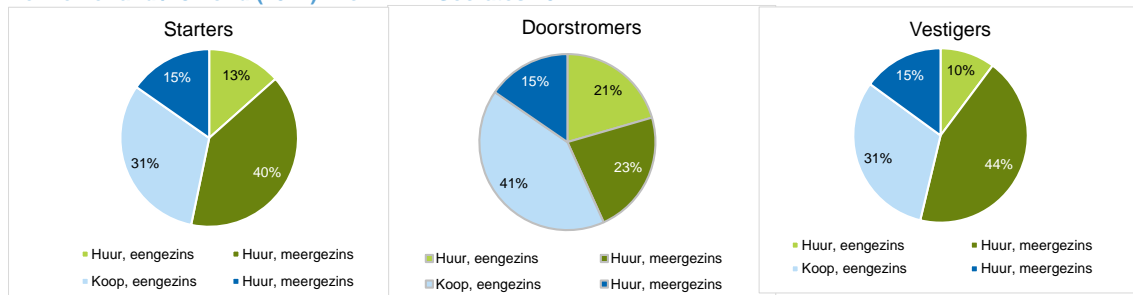
2.3 Kwalitatieve woningbehoefte

2.3.1 Woonwensen

Woningzoekers gaan op zoek naar een andere woning of een eerste woning en maken dan een verhuisbeweging. Bij een verhuizing naar een eerste woning gaat het om startende huishoudens, bij een verhuizing naar een andere woning gaat het om doorstromers. Woningzoekenden vanuit een andere

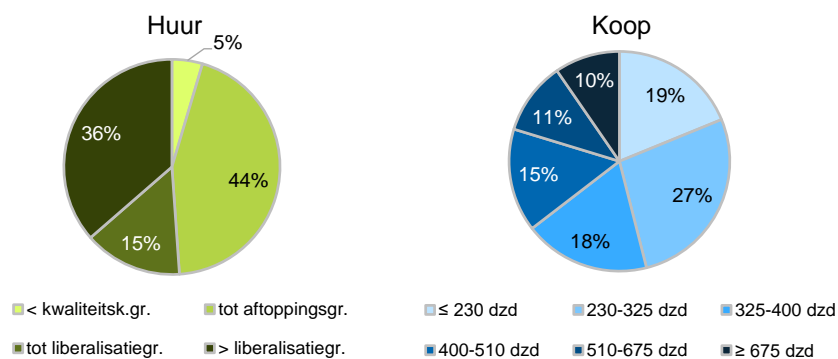
gemeente worden vestigers genoemd en kunnen of doorstromer of starter zijn. Starters, doorstromers en vestigers hebben andere woonwensen. Deze woonwensen hangen vaak samen met leeftijd en inkomenssituatie. Starters zijn in het algemeen jonger en beschikken over minder uitkomen en richten zich daarom meer op (goedkopere) huurwoningen, terwijl doorstromers doorgaans ouder zijn, meer inkomen hebben opgebouwd en het vermogen van de huidige woning kunnen inzetten voor een nieuwe woning. Zij richten zich daarom eerder op de koopsector.

Figuur 2.2: Woningvraag naar eigendom en woningtype van starters, doorstromers en vestigers, Zuid-Kennemerland / IJmond (2022) Bron: ABF Socrates 2022



- Van de starters in de regio is 53% op zoek naar een huurwoning, tegenover 44% van de doorstromers
- Onder starters en vestigers die een huurwoning zoeken gaat de voorkeur het meest uit naar een meergezinswoning
- Bij alle huishoudens die een koopwoning zoeken gaat de voorkeur vaker naar een eengezinswoning uit, het meest bij doorstromers
- Doorstromers in de regio richten zich het vaakst op een eengezinskoopwoning
- Onder alle typen woningzoekenden zoekt 15% naar een meergezinskoopwoning

Figuur 2.3: Woningvraag naar eigendom en prijsklasse van starters, doorstromers en vestigers, Zuid-Kennemerland / IJmond (2022) Bron: ABF Socrates 2022

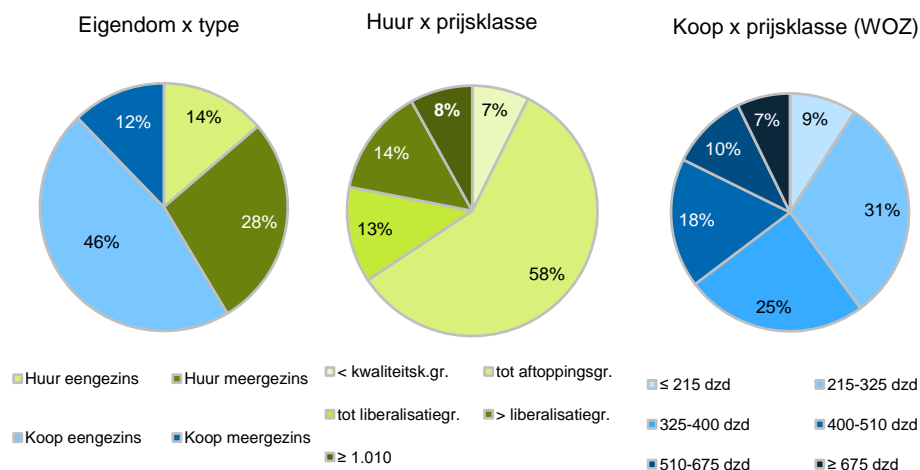


- Circa de helft van de huishoudens op zoek naar een huurwoning heeft een voorkeur voor een woning tot de aftoppingsgrens, 36% zoekt een huurwoning in de vrije sector
- Van de huishoudens op zoek naar een koopwoning richt zich circa 45% op een koopwoning tot de NHG-grens van 325.000 euro (prijspeil 2021), ruim 20% heeft voorkeur voor een koopwoning boven 510.000 euro

2.3.2 Huidige voorraad

De verdeling van de woningvoorraad in de regio over verschillende segmenten biedt zicht op het totale bestaande aanbod van woningen. Wat betreft eigendom en type sluit dat het meeste aan bij de woonwensen van doorstromers.

Figuur 2.4: Verdeling woningvoorraad naar eigendom en woningtype resp. prijsklasse, Zuid-Kennemerland / IJmond (2022) Bron: ABF Socrates 2022



De woningvoorraad van Zuid-Kennemerland / IJmond, in totaal circa 2.417.000 woningen, bestaat voor

- 42% uit huurwoningen, in meerderheid meergezinswoningen
- 58% uit koopwoningen, in meerderheid eengezinswoningen
- 65% van de huurwoningen heeft een huur tot de aftoppingsgrens
- 22% van de huurwoningen heeft een huur boven de liberalisatiegrens
- 40% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde tot aan de NHG-grens van 325.000 euro (prijspeil 2021)
- 17% van de koopwoningen heeft een waarde boven de 510.000 euro

2.3.3 Consumentgericht bouwprogramma

Het consumentgerichte of gewenste bouwprogramma laat de kwalitatieve invulling van het kwantitatieve bouwprogramma, de omvang van de nieuwbouw en van de verwachte sloop en verkoop van huurwoningen, zien. De jaarlijkse aantallen toe te voegen woningen (onder de noemer nieuwbouw, inclusief overige toevoegingen), te slopen woningen (inclusief overige onttrekkingen) en te verkopen woningen worden overgenomen uit de Primos-prognose voor bevolking en huishoudens. Leidend principe bij deze kwalitatieve invulling vormen de woonwensen van huishoudens, maar ook wordt rekening gehouden met de bestaande voorraad, huurprijsbeleid, vrijkomend aanbod door doorstroming en substitutie van voorkeuren. Er wordt géén rekening gehouden met andere overwegingen, bijvoorbeeld financiële keuzes of beleidsmatige plannen. Per type woonmilieu verdeelt het woningmarktmodel nieuwbouw, sloop en verkoop over de kenmerken eigendom, woningtype en prijsklasse.

Tabel 2.2 Consumentgericht bouwprogramma voor Zuid-Kennemerland / IJmond (2022 t/m 2026 en 2022 t/m 2029) Bron: ABF Socrates 2022 Midden

	2022 t/m 2026					2022 t/m 2029				
	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Mutatie	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Mutatie
Totaal huur	3.540	-1.420	-540	0	1.570	5.650	-2.320	-870	0	2.470
< kwaliteitsk.gr.	0	-300	-10	-460	-770	0	-540	-10	-640	-1.180
tot aftoppingsgr.	1.580	-860	-350	-1.380	-1.000	2.530	-1.270	-470	-1.640	-840
tot liberalisatiegr.	700	-100	-80	1.280	1.800	1.160	-180	-170	1.390	2.200
middenhuur (tot 1.010)	810	-80	-100	330	960	1.280	-170	-210	530	1.430
dure huur	450	-90	-10	230	580	670	-160	-10	360	860
Totaal koop	5.650	-290	540		5.900	9.320	-450	870		9.740
≤ 230 dzd	60	-30	20		60	150	-30	20		140
230-325 dzd	2.970	-80	410		3.300	4.810	-110	620		5.320
325-400 dzd	990	-50	100		1.050	1.580	-80	210		1.710
400-510 dzd	700	-50	10		660	1.210	-80	10		1.140
510-675 dzd	460	-40	0		420	770	-70	0		700
≥ 675 dzd	460	-50	0		420	800	-70	0		730
Totaal	9.190	-1.710	0	0	7.480	14.970	-2.770	0	0	12.210

- Toename huurvoorraad tot 2027 met 1.570 woningen en tot 2030 met 2.470 woningen
- Tot 2027 nieuwbouw van 3.540 huurwoningen en tot 2030 nieuwbouw van 5.650 huurwoningen
- Afname huurvoorraad in de segmenten beneden de kwaliteitskortingsgrens en onder de aftoppingsgrens af, door sloop, verkoop en aanpassingen van de huur
- Ter compensatie worden veel nieuwe woningen teruggebouwd in het segment tot de aftoppingsgrens
- Ook in de segmenten tot de liberalisatiegrens en middenhuur worden veel nieuwe woningen gebouwd
- Toename koopvoorraad tot 2027 met 5.900 woningen en tot 2030 met 9.740 woningen
- Tot 2027 nieuwbouw van 5.650 koopwoningen en tot 2030 nieuwbouw van 9.320 koopwoningen
- Meer dan helft van nieuwbouw in koop onder NHG-grens gewenst
- Tot 2027 zou 39% van de nieuwbouw en tot 2030 zou 38% van de nieuwbouw uit huurwoningen moeten bestaan
- Tot 2027 respectievelijk tot 2030 zou 25% van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen, huurwoningen onder de liberalisatiegrens, moeten bestaan
- Tot 2027 respectievelijk tot 2030 zou 9% van de nieuwbouw uit middenhuurwoningen moeten bestaan

De gewenste nieuwbouw wordt beïnvloed door de mate van economische ontwikkeling. Bij een lagere inkomensontwikkeling is de vraag naar huurwoningen groter dan bij een hogere inkomensontwikkeling. De vraag naar koopwoningen is juist groter bij een hogere inkomensontwikkeling en lager bij een lagere inkomensontwikkeling. Dit is het gevolg van de andere ontwikkeling en verdeling van de doelgroepen van het huurbeleid. Naarmate de inkomensontwikkeling gunstiger is blijft de ontwikkeling van de corporatiedoelgroep – en daarbinnen de doelgroep passend wonen – naar verhouding achter bij die van de hogere inkomens, en andersom. Een hoger inkomen gaat gepaard met een grotere koopvraag.

Tabel 2.3: Verdeling consumentgerichte nieuwbouw naar prijsklasse per scenario voor Zuid-Kennemerland / IJmond (2022 t/m 2029) Bron: ABF Socrates 2022

	Laag	Midden	Hoog	MiddenPlus
Totaal huur	49%	38%	26%	38%
tot aftoppingsgr.	45%	45%	47%	44%
tot liberalisatiegr.	18%	21%	21%	19%
middenhuur (tot 1.010)	38%	35%	32%	37%
dure huur	15%	15%	13%	15%
Totaal koop	51%	62%	74%	62%
≤ 230 dzd	2%	2%	1%	1%
230-325 dzd	55%	52%	31%	51%
325-400 dzd	17%	17%	20%	16%
400-510 dzd	11%	13%	15%	13%
510-675 dzd	7%	8%	19%	9%
≥ 675 dzd	7%	9%	14%	10%
Totaal	100% 14.970	100% 14.970	100% 14.970	100% 15.520

- Bij lagere economische groei meer nieuwe huurwoningen gewenst; bij hogere economische groei meer nieuwe koopwoningen gewenst
- Bandbreedte in huur: 26-49%, bandbreedte in koop 51-74%
- Bij lagere economische groei relatief meer dure huurwoningen gewenst, gevolg van de verminderde koopvraag
- Bij hogere economische groei relatief meer dure koopwoningen gewenst

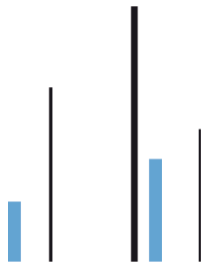
Tabel 2.4: Consumentgerichte nieuwbouw naar prijsklasse en woningtype voor Zuid-Kennemerland / IJmond (2022 t/m 2026 en 2022 t/m 2029) Bron: ABF Socrates 2022 Midden

	2022 t/m 2026			2022 t/m 2029		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
< kwaliteitsk.gr.	0	0	0	0	0	0
tot aftoppingsgr.	590	990	1.580	880	1.650	2.530
tot liberalisatiegr.	250	440	700	420	750	1.160
middenhuur (tot 1.010)	360	460	810	500	780	1.280
dure huur	130	320	450	190	490	670
Totaal huur	1.330	2.210	3.540	1.980	3.670	5.650
≤ 215 dzd	0	60	60	0	150	150
215-325 dzd	1.880	1.100	2.970	3.080	1.730	4.810
325-400 dzd	760	240	990	1.210	370	1.580
400-510 dzd	500	200	700	880	330	1.210
510-675 dzd	350	110	460	620	160	770
≥ 675 dzd	360	100	460	630	180	800
Totaal koop	3.850	1.810	5.650	6.410	2.910	9.320
Totaal nieuwbouw	5.180	4.010	9.190	8.390	6.580	14.970

- In huursector 2.200 nieuwe meergezinswoningen tot 2027, tegenover 1.300 nieuwe eengezinswoningen
- In koopsector 3.900 eengezinswoningen tot 2027, tegenover 1.800 nieuwe meergezinswoningen
- Bij nieuwbouw van zowel een- als meergezinswoningen accent op woningen tot aftoppingsgrens
- Bij nieuwbouw van zowel een- als meergezinskoopwoningen accent op woningen tot NHG-grens

Vanaf de volgende hoofdstukken komt het accent vooral op de gemeente Heemstede te liggen, maar blijven de regionale ontwikkelingen op de achtergrond meespelen.

3



Ontwikkeling huishoudens en doelgroepen

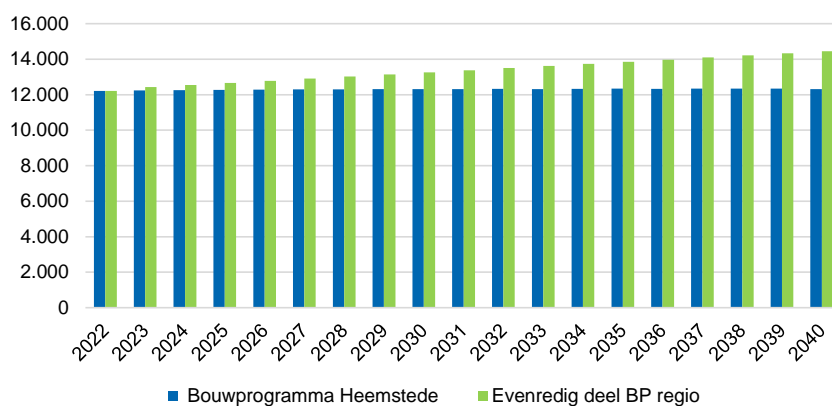
3.1 Kenmerken huishoudens

Het aantal huishoudens in een gemeente hangt voor een belangrijk deel af van de woonruimtemogelijkheden in de gemeente. Als de huishoudensgroei in een gemeente niet wordt gefaciliteerd via een uitbreiding van de woonruimten zal het aantal huishoudens in de gemeente niet snel toenemen. De woningzoekende huishoudens richten zich dan noodgedwongen op andere gemeenten waar wel woningen en/of andere woonruimten beschikbaar zijn.

Voor de gemeente Heemstede is volgens de capaciteitsplanning tot 2030 een bouwprogramma van 124 nieuwe woningen meegenomen. In combinatie met de trendmatig ingeschatte sloop neemt de woningvoorraad maar beperkt toe. De verwachte toename van het aantal huishoudens in de gemeente is daarom ook beperkt, van 12,2 duizend in 2022 naar 12,3 duizend in 2027 en verder. In Figuur 3.1 is dit zichtbaar in de blauwe balken.

Als het woningbouwprogramma in Heemstede mee beweegt met de regionale huishoudens- en voorraadgroei, dan zouden er als gezegd gemiddeld jaarlijks zo'n 124 woningen in de gemeente moeten worden gebouwd. Het aantal huishoudens zal dan kunnen toenemen, van 12,2 duizend in 2022 naar 12,9 duizend in 2027 en 13,3 duizend in 2030 en mogelijk 14,5 duizend in 2040, zie de groene balken in Figuur 3.1.

Figuur 3.1: Prognose huishoudensontwikkeling Heemstede (2022-2040) Bron: ABF Socrates 2022



Verwachting:

- Op basis van het huidige beperkte bouwprogramma zeer beperkte groei van het aantal huishoudens in Heemstede tot circa 12,3 duizend in 2032 waarna het aantal huishoudens stabiliseert

- Op basis van een bouwprogramma dat inspeelt op de gemiddelde huishoudensgroei in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond een gestage stijging van het aantal huishoudens tot 13,3 duizend in 2030 en mogelijk 14,5 duizend in 2040

In Tabel 3.1 is de verandering van de samenstelling van de huishoudens volgens het woningmarktmodel weergegeven op basis van het beperkte bouwprogramma voor Heemstede. Bij een hoger bouwprogramma zijn de veranderingen weliswaar van andere omvang maar in het algemeen zal de aard van de ontwikkelingen dezelfde zijn. Voor het grootste deel worden de ontwikkelingen namelijk bepaald door de kenmerken van de reeds in Heemstede woonachtige huishoudens, die als groep veel omvangrijker zijn dan de groep van toekomstige nieuwe huishoudens in de gemeente.

Tabel 3.1: Prognose huishoudens naar leeftijd, samenstelling en besteedbaar inkomen, Heemstede (2022-2040) Bron: ABF Socrates 2022

	stand				mutatie		
	2022	2027	2030	2040	2022-2027	2022-2030	2022-2040
Leeftijd							
Tot 30 jaar	350	310	290	340	-40	-60	-10
30 - 44 jaar	2.200	2.110	2.090	2.300	-90	-100	100
45 - 64 jaar	4.540	4.350	4.230	3.840	-180	-310	-690
65 - 74 jaar	2.290	2.210	2.210	1.800	-80	-80	-490
Vanaf 75 jaar	2.840	3.320	3.500	4.040	480	660	1.200
Samenstelling							
Alleenstaand	4.410	4.360	4.350	4.460	-60	-60	40
Eenouder	840	810	770	820	-30	-60	-20
Paar zonder kind	3.450	3.370	3.350	2.760	-80	-100	-690
Paar met kind	3.510	3.760	3.840	4.290	250	330	780
Besteedbaar inkomen							
< 18,9 dzd	1.410	1.860	1.870	1.850	460	470	450
18,9-27,8 dzd	2.150	2.340	2.370	2.290	200	220	150
27,8-39,7 dzd	2.320	2.130	2.070	2.070	-190	-250	-250
39,7-57,0 dzd	1.970	1.750	1.680	1.640	-220	-290	-320
≥ 57,0 dzd	4.380	4.220	4.330	4.460	-160	-50	90
Doelgroepen huurbeleid							
Dg. passend toewijzen	2.530	2.870	2.880	2.790	340	350	260
Ov. corporatiedoelgroep	2.020	2.260	2.270	2.230	240	250	210
Middeninkomens	2.350	2.170	2.140	2.170	-180	-210	-180
Hoge inkomens	5.310	4.990	5.030	5.130	-310	-280	-170
Totaal	12.210	12.290	12.320	12.320	80	110	110

Verwachtingen:

- Zeer sterke stijging van aantal huishoudens vanaf 75 jaar; afname van aantallen huishoudens in de leeftijdsklassen onder de 65 jaar
- Sterke stijging van paren met kind(eren) en dito daling van paren zonder thuiswonend kind
- Sterke stijging van aantal huishoudens in laagste inkomensklasse tot 18,9 duizend euro en afname van aantallen huishoudens in hogere inkomensklassen, tot 2030 ook in hoogste klasse vanaf 57,0 duizend euro

De hier weergegeven toekomstverwachtingen volgens het woningmarktmodel hangen uitdrukkelijk samen met het gedrag en de mogelijkheden van huishoudens op de lokale en regionale woningmarkt. Worden alleen de demografische trends meegenomen, zonder de combinatie met inkomen en de mogelijkheden op de lokale woningmarkt, dan zouden de ontwikkelingen er iets anders uit kunnen zien, zoals blijkt uit

Tabel 3.2. De afname van huishoudens van 30-44 jaar en van alleenstaanden zou zich dan bijvoorbeeld niet voordoen en de toename van het aantal paren met kind(eren) zou veel kleiner zijn. De sterke toename van het aantal huishoudens vanaf 75 jaar is echter onmiskenbaar. Deze verschillen in prognoses geven aan dat de veranderingen in de woningvoorraad van Heemstede ook van invloed zullen zijn op de toekomstige samenstelling van de huishoudens in de gemeente.

Tabel 3.2: Prognose huishoudens naar leeftijd en samenstelling, Heemstede (2022-2040)
Bron: ABF Primos 2022

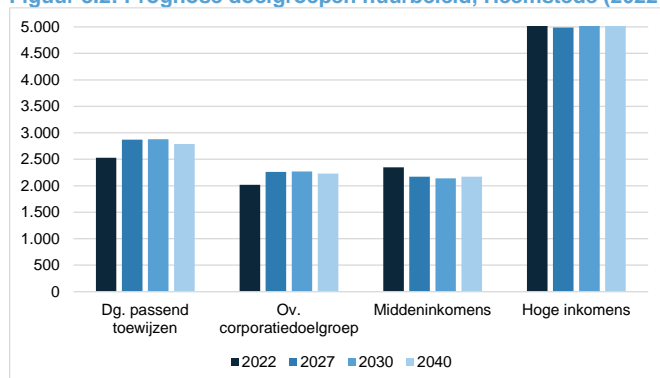
	stand				mutatie		
	2022	2027	2030	2040	2022-2027	2022-2030	2022-2040
Leeftijd							
Tot 30 jaar	470	470	430	400	0	-40	-80
30 - 44 jaar	2.180	2.270	2.370	2.430	90	180	250
45 - 64 jaar	4.450	4.090	3.930	3.810	-360	-520	-650
65 - 74 jaar	2.290	2.140	2.120	1.900	-150	-170	-390
Vanaf 75 jaar	2.840	3.250	3.380	3.720	400	540	880
Samenstelling							
Alleenstaand	4.550	4.590	4.560	4.690	40	10	140
Eenouder	810	860	900	980	50	100	170
Paar zonder kind	3.450	3.310	3.270	3.030	-140	-170	-420
Paar met kind	3.440	3.460	3.490	3.560	20	60	120
Totaal	12.240	12.220	12.230	12.250	-20	-10	10

- Zeer sterke stijging van aantal huishoudens vanaf 75 jaar
- Daling van paren met kind(eren)

3.2 Doelgroepen huurbeleid

Zoals reeds aangegeven in hoofdstuk 2 worden de doelgroepen voor alle huishoudens, ook die in de koopsector of in een onzelfstandige woonruimte, bepaald op basis van het belastbaar inkomen.

Figuur 3.2: Prognose doelgroepen huurbeleid, Heemstede (2022-2040) Bron: ABF Socrates 2022 Midden



- Sterke stijging van doelgroep passend wonen en overige corporatiedoelgroep tot 2027
- Daling van aantal middeninkomens tot 2027
- Na 2030 geringe daling van doelgroep passend toewijzen

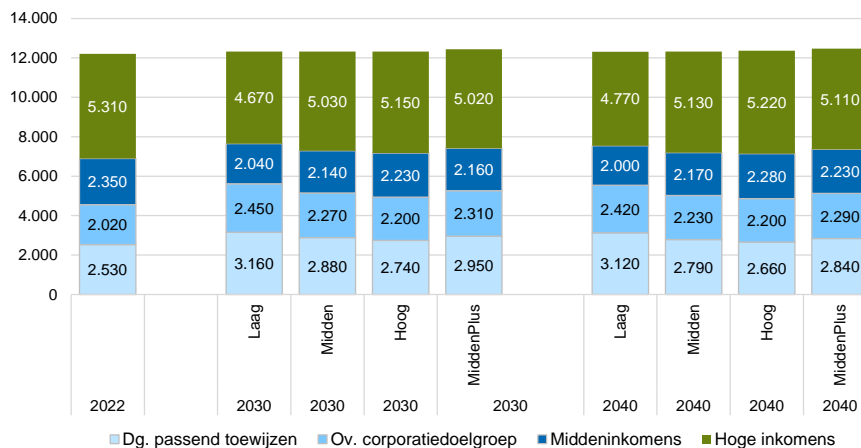
Tabel 3.3: Prognose doelgroepen huurbeleid, Heemstede (2022-2040) Bron: ABF Socrates 2022 Midden

Doelgroepen huurbeleid	stand				mutatie		
	2022	2027	2030	2040	2022-2027	2022-2030	2022-2040
Dg. passend toewijzen	2.530	2.870	2.880	2.790	340	350	260
Ov. corporatiedoelgroep	2.020	2.260	2.270	2.230	240	250	210
Middeninkomens	2.350	2.170	2.140	2.170	-180	-210	-180
Hoge inkomens	5.310	4.990	5.030	5.130	-310	-280	-170
Totaal	12.210	12.290	12.320	12.320	80	110	110

- Vanaf 2030 stabilisatie van omvang overige corporatiedoelgroep en middeninkomens
- Na 2030 toename lichte toename van hoge inkomens

Door te variëren met de inkomensontwikkeling (zie uitgangspunten van het model in Bijlage 1) kunnen de gevolgen voor de omvang van de verschillende doelgroepen in beeld worden gebracht. In het algemeen zal bij een gunstiger economische ontwikkeling dan in het Midden-scenario de omvang van de midden- en hoge inkomens toenemen en zal bij een economisch minder gunstige ontwikkeling de omvang van de corporatiedoelgroep (meer) stijgen, zoals te zien is in Figuur 3.3. De ontwikkeling van de omvang van de doelgroep heeft vooral gevolgen voor de vraag naar huurwoningen (zie paragraaf 4.3). Bij een economisch minder gunstig scenario is deze hoger dan bij een economisch gunstiger scenario.

Figuur 3.3: Prognose doelgroepen huurbeleid per scenario, Heemstede (2022-2040) Bron: ABF Socrates 2022



Ten opzichte van Midden-scenario:

- Bij lagere economische groei sterkere stijging corporatiedoelgroep, bij hogere economische groei minder sterke stijging corporatiedoelgroep (maar nog altijd groei!) tot 2030
- Bij lagere economische groei daling middeninkomens en hoge inkomens, bij hogere economische groei toename middeninkomens en hoge inkomens
- Na 2030 toename van midden- en hoge inkomens in alle scenario's
- Bij sterkere bevolkingsgroei (scenario MiddenPlus) tot 2030 vooral grotere toename corporatiegroep

3.3 Bijzondere doelgroepen

Tot de bijzondere doelgroepen worden steevast asielmigranten of statushouders, arbeidsmigranten en uitstromers uit GGZ-instellingen gerekend. Ook ouderen worden vaak tot de bijzondere doelgroepen gerekend, vooral de ouderen met mobiliteits- en andere beperkingen en om die reden zorg behoeven en/of een voor ouderen geschikte woning nodig hebben. Begin 2022 is voor de regio Zuid-Kennemerland / IJmond door ABF Research een verkenning voor wonen met zorg uitgevoerd. De belangrijkste resultaten voor Heemstede uit dit onderzoek worden hieronder in paragraaf 3.3.1 aangehaald.

Sinds dit jaar vormen ook Oekraïners die op de vlucht zijn geslagen voor de oorlog in hun land een bijzondere doelgroep. Zij krijgen tijdelijke bescherming in Nederland en mogen op grond van de Richtlijn Tijdelijke Bescherming van de Europese Unie tot 4 maart 2023 in Nederland blijven, zonder zich in het aanmeldcentrum in Ter Apel te hoeven melden. Met deze speciale verblijfsstatus hebben Oekraïners ook direct recht op studie en een werkvergunning. In paragraaf 3.3.2 wordt ingegaan op de huisvesting van Oekraïners in Heemstede.

3.3.1 Ouderen (wonen met zorg)

Vraag naar voor ouderen geschikte woningen

De vergrijzing en met name de sterke toename van het aantal huishoudens van 75 jaar of ouder heeft gevolgen voor de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen en voor de intramurale zorgvraag. Vanaf de leeftijd van 75 jaar zijn er aanmerkelijk meer ouderen met mobiliteitsproblemen dan voorheen en is ook de zorgvraag in verband met andere beperkingen groter. Ten opzichte van de andere gemeenten in de regio valt de groei van het aantal 75-plussers in Heemstede nog mee, maar dat betekent niet dat de gemeente geen opgave tegemoet kan zien.

In de 'Verkenning wonen met zorg 2021-2040, Regio Zuid-Kennemerland / IJmond/IJmond' is aangegeven dat de uitbreidingsbehoefte tot 2040 aan voor ouderen geschikte woningen door huishoudens van 65 jaar of ouder ruim 600 bedraagt, waarvan 270 nultredenwoningen en 220 geclusterde ouderenwoningen. Ten behoeve van optredende beperkingen bij een of meer personen in het huishouden zouden er ook nog 120 woningen in meer of mindere mate moeten worden aangepast, hoofdzakelijk in de koopsector.

Aan de opgave kan op verschillende manieren tegemoet worden gekomen. Voor een deel betreft het aanpassingen aan bestaande woningen. Het gaat daarbij veelal om de woning waarin het huishouden nu al woont en waarin men, indien geconfronteerd met een lichamelijke beperking, zelfstandig wil blijven wonen. Dit laatste kan bijvoorbeeld door het plaatsen van een traplift, een uitbouw op de begane grond of het wegnemen van (te hoge) drempels. De kosten voor de investering zijn over het algemeen voor rekening van de eigenaar van de woning. Vandaar dat de eigendomsvorm, huur of koop, van belang is in de raming van de opgave. Afhankelijk van de bestaande woningvoorraad kan de uitbreiding van het aantal geclusterde woningen plaatsvinden binnen de bestaande woningvoorraad, denk aan het verbouwen of labelen van een bestaand flatgebouw tot voor ouderen geschikte geclusterde woningen of verbouwen van een groter pand tot meerdere kleinere woningen. Nieuwbouw van geclusterde ouderenwoningen, minimaal nultreden en liefst ook rollator- en/of rolstoel toe- en doorgankelijk, is ook een mogelijkheid en kan bovendien de doorstroming van ouderen uit een eengezinswoning stimuleren, waardoor deze beschikbaar

komt voor een jonger en groter huishouden. Vanuit het vooruitzicht dat in de toekomst ook meer zorg aan huis moet worden geleverd is het wonen van meer ouderen in een geschikte woning gewenst.

Tabel 3.4: Uitbreidingsbehoefte naar voor ouderen geschikte woningen door 65-plusshouders per marktsegment in Heemstede (2021-2040) Bron: Fortuna 2021 Basis

	Huidige aantal		Verandering aantal			groei (%)	
	2021	2025	2030	2035	2040	2021-2030	2021-2040
Geschikte huisvesting voor wonen met zorg naar segment en type							
Totaal	2.170	240	460	550	610	21	28
Nultreden	1.060	120	210	260	270	20	25
Aangepast	380	50	90	110	120	24	32
Geclusterd	730	70	160	190	220	22	30
Huur	790	90	180	220	250	23	32
Nultreden	190	30	60	70	70	32	37
Aangepast	90	10	10	20	20	11	22
Geclusterd	520	50	120	130	170	23	33
Huur tot liberalisatiegrens	580	50	120	160	170	21	29
Nultreden	130	20	40	50	50	31	38
Aangepast	80	10	0	10	10	0	13
Geclusterd	390	30	70	110	120	18	31
Huur boven liberalisatiegrens	210	40	70	50	80	33	38
Nultreden	60	20	20	20	20	33	33
Aangepast	20	0	0	0	0	0	0
Geclusterd	130	20	40	30	50	31	38
Koop	1.370	150	280	340	360	20	26
Nultreden	880	90	150	190	200	17	23
Aangepast	290	50	80	90	100	28	34
Geclusterd	210	20	50	60	50	24	24

- Bijna driekwart van de uitbreidingsbehoefte aan nultredenwoningen is in de koopsector gewenst
- Van de gewenste uitbreiding aan aangepaste woningen zou meer dan 80% in de koopsector moeten plaatsvinden
- Ruim driekwart van de behoefte aan geclusterde ouderenwoningen voor 65-plusshouders komt voor rekening van de huursector, waarvan 70% in het sociale segment

Voor de goede orde, de hier gebruikte term “geclusterde ouderenwoning” heeft géén betrekking op de geclusterde ouderenwoningen die in recente plannen van de overheid in het Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen¹ in Actielijn 4 zijn opgenomen. Volgens deze plannen moet de toekomstige vraag naar intramurale zorg worden gefaciliteerd door verpleegzorgplaatsen buiten de huidige intramurale zorginstellingen te realiseren, veelal in de vorm van zelfstandige geclusterde woningen. Voor deze verpleegzorgplaatsen is een zorgzwaarte-indicatie (ZZP) noodzakelijk. Deze plaatsen of woningen vallen dus eveneens buiten de gewone huisvestingsopgave en zijn additioneel. In de alinea over de intramurale zorgvraag wordt dit verder besproken.

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/07/04/wozo-programma-wonen-ondersteuning-en-zorg-voor-ouderen>

Intramurale zorgvraag

Het totaal aantal cliënten intramurale verblijfszorg op basis van de Wlz (Wet langdurige zorg) in Heemstede gaat onder invloed van de vergrijzing naar verwachting toenemen van 605 cliënten in 2021 naar 895 in 2040, een stijging met 290 personen. De totale opgave ligt daarmee in 2040 45% hoger dan de huidige capaciteit. Het grootste deel van deze stijging, 245 cliënten, komt voor rekening van de sector Verpleging en Verzorging en daarbinnen – voor twee derde – van de cliënten met een ZZP 5 of 7, met dementie gerelateerde klachten. In deze raming is ervan uitgegaan dat het bestaande aanbod ook cliënten uit andere gemeenten faciliteert, vandaar de naam aanbodraming. In de vraagraming wordt uitgegaan van alleen de vraag naar intramurale zorg vanuit Heemstede zelf en zijn zorggerelateerde verhuizingen op latere leeftijd naar een zorginstelling in een andere gemeente uitgeschakeld. Volgens de vraagraming is de toename van de intramurale zorgvraag vanuit Heemstede tussen 2021 en 2040 met 115 cliënten geringer.

Als uitbreiding van de bestaande intramurale capaciteit inderdaad niet meer mogelijk is en wordt ingezet op verpleegzorgplaatsen buiten de muren van de huidige zorginstellingen, conform Actielijn 4 van het WOZO-programma, dan zouden voor de zorgvraag in de categorie beschermd wonen extra plekken c.q. geclusterde woonvormen met zorg geregeld moeten worden. Ook dit is een extra opgave bovenop de gewone huisvestingsopgave in de gemeente. Voor Heemstede zelf zou het dan om zo'n 100 plaatsen of woningen gaan, hoofdzakelijk voor cliënten met ZZP 6 of 7. Voor de zorglevering is dan de zorgaanbieder verantwoordelijk, voor de huisvesting de corporatie of een private partij.

Tabel 3.5: Toename plaatsen/cliënten per gemeente, Heemstede (2021-2040) Bron: Fortuna 2021 Basis

	2021	2025	2030	2035	2040
Wlz - Aanbodraming					
Aantal cliënten Wlz totaal	605	645	715	805	895
Mutatie personen tov 2020, absoluut	0	40	110	200	290
Verpleging en Verzorging (V&V)					
Aantal cliënten V&V totaal	310	340	405	480	555
Mutatie aantal cliënten tov 2020, absoluut	0	30	95	170	245
<i>Beschut wonen</i>					
Aantal cliënten	55	55	65	70	85
Mutatie aantal cliënten tov 2020, absoluut	0	0	10	15	30
<i>Beschermd wonen, ZZP5+ZZP7</i>					
Aantal cliënten	170	195	235	290	330
Mutatie aantal cliënten tov 2020, absoluut	0	25	65	120	160
<i>Beschermd wonen, ZZP6+ZZP8</i>					
Aantal cliënten	70	80	95	100	115
Mutatie aantal cliënten tov 2020, absoluut	0	10	25	30	45
<i>Intramuraal overig</i>					
Aantal cliënten	15	10	15	15	20
Mutatie aantal cliënten tov 2020, absoluut	0	-5	0	0	5
Gehandicaptenzorg (GHZ)					
Aantal cliënten GHZ totaal	295	305	310	325	340
Mutatie aantal cliënten tov 2020, absoluut	0	10	15	30	45
Wlz - Vraagaming					
Lokale vraag Wlz totaal	435	450	485	525	550
Mutatie vraag tov 2020, absoluut	0	15	50	90	115
Verpleging en Verzorging (V&V)					
Lokale vraag V&V totaal	325	340	380	415	440
Mutatie vraag tov 2020, absoluut	0	15	55	90	115
<i>Beschut wonen</i>					
Lokale vraag	75	65	75	80	85
Mutatie vraag tov 2020, absoluut	0	-10	0	5	10
<i>Beschermd wonen, ZZP5+ZZP7</i>					
Lokale vraag	175	195	220	245	265
Mutatie vraag tov 2020, absoluut	0	20	45	70	90
<i>Beschermd wonen, ZZP6+ZZP8</i>					
Lokale vraag	65	65	70	75	75
Mutatie vraag tov 2020, absoluut	0	0	5	10	10
<i>Intramuraal overig</i>					
Lokale vraag	10	10	10	10	10
Mutatie vraag tov 2020, absoluut	0	0	0	0	0
Gehandicaptenzorg (GHZ)					
Lokale vraag GHZ totaal	100	100	100	100	100
Mutatie vraag tov 2020, absoluut	0	0	0	0	0

- Volgens de aanbodraming die rekening houdt met de bestaande intramurale zorgcapaciteit in de gemeente neemt de intramurale zorgvraag tussen 2021 en 2040 in Heemstede toe met 290 personen
- Wordt de bestaande capaciteit los gelaten en alleen gekeken naar de intramurale zorgvraag vanuit Heemstede zelf (vraagaming) dan is de toename met 115 cliënten aanzienlijk geringer
- Het belangrijkste deel van de toename komt voor rekening van cliënten met zorgzwaarteprofielen 5 & 7, met dementie gerelateerde klachten
- De vraag naar intramurale Gehandicaptenzorg (GHZ) verandert slechts beperkt volgens de aanbodraming en niet volgens de vraagaming

Conclusie is dat vergrijzing tot een toenemende vraag naar voor ouderen geschikte woningen leidt, zonder en met zorg. Deze opgave kan niet alleen met nieuwbouw worden opgelost: aanpassen en herverdelen van de bestaande voorraad is minstens zo belangrijk. Daarbij is aandacht gewenst voor (flexibele) aanpassingen, zoals traplift, alarmknop en (zorg)domotica. Een groter aanbod van geschikte huisvesting voor ouderen kan bovendien extra doorstroming bevorderen. De zorgvraag gaat een grotere rol spelen en

legt een extra druk op de geschiktheid van woningen, ook bij zorg via MPT, VPT en Pgb². Volgens het nieuwe WOZO-programma van de overheid wordt de intramurale capaciteit niet meer uitgebreid maar moet de toenemende zorgvraag worden gefaciliteerd via verpleegzorgplaatsen in geclusterde woonvormen buiten de muren van een instelling. Gepaard met deze woon- en zorgvraag gaat ook een sociale opgave: sociale interactie, mantelzorg, tegengaan eenzaamheid, participatie van ouderen, zoals de Taskforce Wonen en Zorg al heeft aangegeven en ondersteunt.

3.3.2 Oekraïners en statushouders

Sinds de Russische inval in Oekraïne eind februari 2022 zijn miljoenen Oekraïners op de vlucht geslagen. Ook in Nederland zijn duizenden Oekraïners aangekomen. Inmiddels zijn er ruim 81.000 Oekraïners geregistreerd in Nederland. In de laatste nationale CBS-prognose van eind 2021 is deze groep vanzelfsprekend nog niet meegenomen. Volgens een onderzoek³ van EenVandaag van september 2022 is circa 30% van de Oekraïense vluchtelingen van plan om ook na afloop van de oorlog in Nederland te blijven, terwijl zo'n 40% terug wil keren. Hoe groot de permanente huisvestingsvraag van deze groep zal zijn is voorlopig nog onduidelijk. Wat wel duidelijk is, is dat de huisvesting van deze groep een extra opgave betekent bovenop de opvang en huisvesting van andere bevolkingsgroepen als statushouders, arbeidsmigranten en uitstroom GGZ.

De Veiligheidsregio Kennemerland (VRK) heeft opdracht gekregen om 2.549 opvangplekken voor vluchtelingen uit Oekraïne aan te bieden. Voor de gemeente Heemstede betekent dit dat ze onderdak moet bieden aan 127 personen. In het Collegebericht van 5 juli⁴ jl. wordt aangegeven dat er 160 bedden beschikbaar zijn, meer dan de taakstelling. 50 plaatsingen van Oekraïners komen voor rekening van particuliere opvang. De opvang in gastgezinnen mag meetellen bij de opgave. De gemeente heeft opvanglocaties in gebruik genomen op de Kerklaan 61 en aan de Glipperweg waar 94 bedden beschikbaar zijn en 74 Oekraïners geplaatst zijn. Ook heeft de gemeente noodwoningen / flexwoningen gekocht, waarvan er 8 zijn geplaatst aan de Kohnstammlaan (met 16 bedden), alle bestemd voor Oekraïners, en 22 aan de Sportparklaan, waarvan 15 bestemd voor statushouders en 7 voor jongeren. De toewijzing van de noodwoningen aan statushouders is mogelijk omdat de opgave voor de opvang van Oekraïners naar beneden is bijgesteld.

In 2021 heeft Heemstede aan de taakstelling om statushouders te huisvesten voldaan en is voor 38 statushouders huisvesting gevonden. Ook voor de eerste helft van 2022 is de taakstelling van 16 statushouders gerealiseerd. De verwachting voor de tweede helft van het jaar is dat er meer statushouders moeten worden ondergebracht.

² MPT = Modulair Pakket Thuis, VPT = Volledig Pakket Thuis en Pgb = Persoonsgebonden budget

³ <https://eenvandaag.avrotros.nl/panels/opiniepanel/alle-uitslagen/item/oekraïners-in-nederland-verdeeld-over-hun-toekomst-een-derde-wil-blijven-maar-grootste-groep-wil-terug/>

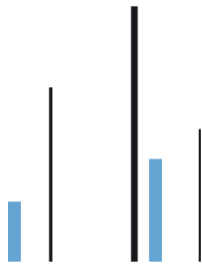
⁴ <https://gemeentebestuur.heemstede.nl/Vergaderingen/College-van-Burgemeester-en-Wethouders/2022/05-juli/09:00/Collegebericht-stand-van-zaken-opvang-Oekraïense-vluchtelingen-in-Heemstede-5-juli-1.pdf>

De opgave voor een kleine gemeente als Heemstede met weinig eigengrondbezit is echter lastig⁵. De gemeente heeft de buurtbewoners toegezegd dat de flexwoningen aan de Kohnstammlaan en de Sportparklaan er negen maanden zullen staan. Het ziet er niet naar uit dat Oekraïners noch statushouders snel zullen doorstromen naar een reguliere woning in Heemstede. De woningbouwcorporaties werken mee om zoveel mogelijk statushouders te plaatsen in vrijkomende sociale huurwoningen. Dit lijkt vooralsnog onvoldoende om de huidige en toekomstige statushouders te kunnen huisvesten.

Als van de circa 125 Oekraïners in de gemeente Heemstede 30% zich blijvend in de gemeente zou willen vestigen zou het gaan om zo'n 38 Oekraïners. Aangenomen dat er ook kinderen bij zijn en de gemiddelde huishoudensgrootte tussen 1,5 en 2 personen ligt zou het gaan om 20 tot 25 woningen. Of deze huishoudens zich tegen die tijd ook daadwerkelijk in Heemstede moeten en kunnen vestigen is een andere vraag die nu lastig te beantwoorden is.

⁵ <https://www.heemstede.nl/huisvesting-oekraïners-en-statushouders-lastig-proces-waar-moeten-de-flexwoningen-heen/>

4

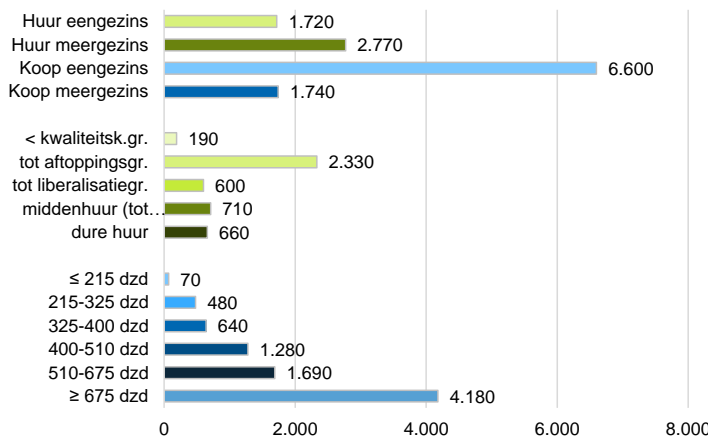


Kwalitatieve woningbehoefte

4.1 Huidige woningvoorraad

In de bestaande woningvoorraad in Heemstede zijn eengezinskoopwoningen het meest dominant. Daarvan heeft 70% een waarde vanaf 510.000 euro.

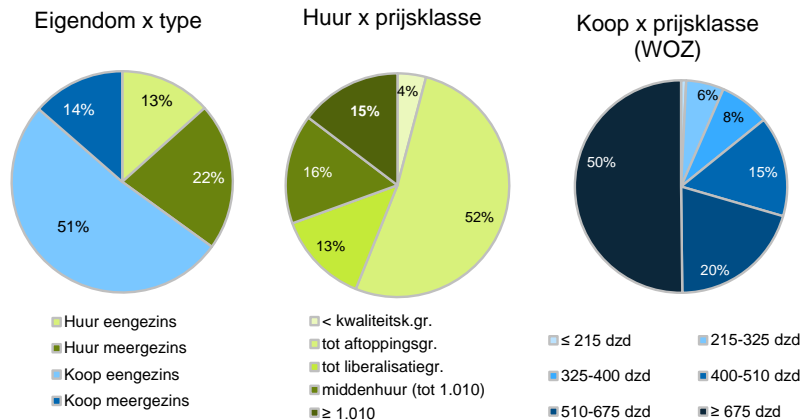
Figuur 4.1: Woningvoorraad naar eigendom en woningtype resp. prijsklasse, Heemstede (2022)
Bron: ABF Socrates 2022



Kenmerken woningvoorraad:

- Dominantie van eengezinskoopwoningen
- Midden- en dure huurwoningen zijn goed vertegenwoordigd
- Zeer sterk accent van koopwoningen in duurste klasse vanaf 675.000 euro

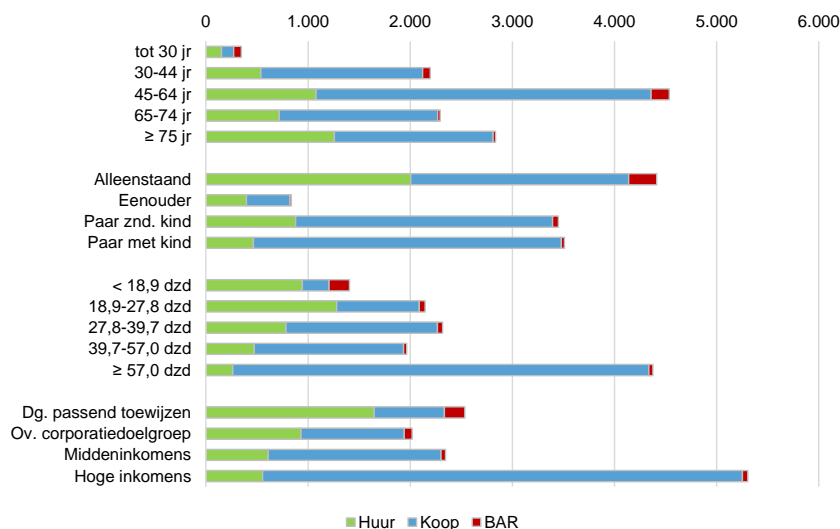
Figuur 4.2: Verdeling woningvoorraad naar eigendom en woningtype resp. prijsklasse, Heemstede (2022)
Bron: ABF Socrates 2022



De woningvoorraad van Heemstede, in totaal circa 12.800 woningen, bestaat voor

- 35% uit huurwoningen, waarvan 62% meergezinswoningen
- 65% uit koopwoningen, in meerderheid eengezinswoningen
- 56% van de huurwoningen heeft een huur tot de aftoppingsgrens
- 31% van de huurwoningen heeft een huur boven de liberalisatiegrens
- 14% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde tot aan de NHG-grens van 325.000 euro (prijspeil 2021)
- 70% van de koopwoningen heeft een waarde boven de 510.000 euro, 50% boven de 675.000
- De verdeling van de koopvoorraad in Heemstede wijkt daarmee sterk af van de verdeling in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond, met meer koopwoningen in vooral het dure segment

Figuur 4.3: Huishoudens naar woonsituatie, Heemstede (2022) Bron: ABF Socrates 2022



- De meeste huishoudens wonen in een koopwoning
- Huishoudens tot 30 jaar, huishoudens met een inkomen beneden 27,8 duizend euro en de doelgroep passend toewijzen woont in meerderheid in een huurwoning
- Ook veel huishoudens 75+, alleenstaanden en huishoudens in de overige corporatiedoelgroep hebben een huurwoning
- Hoe hoger het inkomen van huishoudens, hoe groter het aandeel woningbezitters
- Alleenstaanden, huishoudens met een inkomen onder 18,9 duizend euro en de doelgroep passend toewijzen maar ook onder huishoudens van 45-64 jaar wonen relatief vaker in een andere woonruimte dan een woning, een zogenaamde BAR = bewoonde andere ruimte (zij wonen in, delen een woning, hebben een onzelfstandige woonruimte of wonen niet in een gebouw)

4.2 Mutaties in de woningvoorraad

Samenhang van diverse mutaties in de woningvoorraad

Het aangegeven kwalitatieve bouwprogramma (nieuwbouw en overige toevoegingen) wordt ook beïnvloed door de andere meegenomen mutaties in de woningvoorraad: sloop, verkoop van huurwoningen en huurprijsaanpassingen. Minder of juist meer sloop, verkopen of huuraanpassingen in een bepaald

segment kan de noodzaak van nieuwbouw in dat segment verkleinen of vergroten. Ook kunnen sloop, verkoop en prijsstijgingen ongewenste neveneffecten zoals een afname van een segment met zich meebrengen.

In onderstaand overzicht is uitgegaan van het beperkte bouwprogramma zoals dat in het woningmarktmodel is opgenomen. Voor de vertaling naar een aangepast bouwprogramma, waarin meer rekening wordt gehouden met een evenredig deel van de regionale groei, kan het regionale bouwprogramma een leidraad vormen.

Tabel 4.1: Consumentgericht bouwprogramma voor Heemstede (2022 t/m 2026 en 2022 t/m 2029)
Bron: ABF Socrates 2022 Midden

	2022 t/m 2026					2022 t/m 2029				
	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Mutatie	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Mutatie
Totaal huur	40	-70	-60	0	-90	60	-110	-100	0	-140
< kwaliteitsgr.	0	-10	0	-10	-20	0	-10	0	-10	-30
tot aftoppingsgr.	30	-50	-40	-40	-100	50	-70	-50	-60	-130
tot liberalisatiegr.	10	-10	-10	30	30	10	-10	-20	40	30
middenhuur (tot 1.010)	0	0	-10	10	0	10	-10	-20	10	-20
dure huur	0	-10	0	10	0	0	-10	0	20	10
Totaal koop	70	-30	60	90	90	110	-40	100	0	160
≤ 230 dzd	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
230-325 dzd	40	-10	40	70	70	60	-10	70	0	120
325-400 dzd	20	0	10	30	30	20	0	20	0	40
400-510 dzd	10	0	0	0	0	10	-10	0	0	0
510-675 dzd	0	-10	0	0	0	10	-10	0	0	0
≥ 675 dzd	0	0	0	0	0	10	-10	0	0	0
Totaal	100	-100	0	0	10	170	-150	0	0	20

- Afname huurvoorraad en groei koopvoorraad in zelfde orde van grootte
- Afname huurvoorraad vooral in het segment beneden de aftoppingsgrens, door sloop, verkoop en aanpassingen van de huur
- Ter compensatie beperkte terugbouw van nieuwe woningen in het segment tot de aftoppingsgrens
- 37% van de nieuwbouw in Heemstede zou in de huursector moeten worden gebouwd, geheel in het sociale segment
- De helft van nieuwbouw in koop onder NHG-grens gewenst
- Uitbreiding van dure voorraad in zowel huur- als koopsector is niet nodig

4.3 Consumentgericht nieuwbouwprogramma

De economische verwachtingen, uitgedrukt in termen van de gemiddelde inkomensontwikkeling (zie Bijlage 1), zijn van invloed op de inkomenssituatie van huishoudens en daarmee op de ontwikkeling van de doelgroepen van het huurbeleid. De omvang van de doelgroepen bepaalt mede ook de vraag naar huur- respectievelijk koopwoningen.

Tabel 4.2: Verdeling consumentgerichte nieuwbouw naar prijsklasse per scenario voor Heemstede (2022 t/m 2029) Bron: ABF Socrates 2022

	Laag	Midden	Hoog	MiddenPlus
Totaal huur	46%	36%	29%	33%
tot aftoppingsgr.	58%	74%	48%	59%
tot liberalisatiegr.	14%	18%	36%	21%
> liberalisatiegr.	28%	8%	16%	21%
Totaal koop	54%	64%	71%	67%
≤ 325 dzd	41%	53%	22%	59%
325-400 dzd	28%	22%	26%	13%
400-510 dzd	9%	9%	11%	11%
510-675 dzd	8%	9%	26%	9%
≥ 675 dzd	14%	6%	16%	8%
Totaal	100%	100%	100%	100%
	170	170	170	180

- Bij lagere economische groei meer nieuwe huurwoningen gewenst; bij hogere economische groei meer nieuwe koopwoningen gewenst
- Bandbreedte in huur: 29-46%, bandbreedte in koop 54-71%
- Bij lagere economische groei relatief minder nieuwe huurwoningen tot de aftoppingsgrens gewenst maar meer middenhuurwoningen; bij hogere economische groei relatief meer dure koopwoningen gewenst

Tabel 4.3: Consumentgerichte nieuwbouw naar eigendom, woningtype en prijsklasse voor Heemstede (2022 t/m 2026 en 2022 t/m 2029) Bron: ABF Socrates 2022 Midden

	Eengezins	Meergezins	Totaal		Eengezins	Meergezins	Totaal
< kwaliteitsk.gr.	0	0	0		0	0	0
tot aftoppingsgr.	10	20	30		20	30	50
tot liberalisatiegr.	0	10	10		0	10	10
middenhuur (tot 1.010)	0	0	0		0	0	10
dure huur	0	0	0		0	0	0
Totaal huur	20	20	40		20	40	60
≤ 230 dzd	0	0	0		0	0	0
230-325 dzd	20	10	40		40	20	60
325-400 dzd	10	10	20		20	10	20
400-510 dzd	10	0	10		10	0	10
510-675 dzd	0	0	0		0	10	10
≥ 675 dzd	0	0	0		0	10	10
Totaal koop	40	20	70		70	40	110
Totaal nieuwbouw	60	50	100		90	80	170

- In huursector 20 nieuwe eengezinswoningen en 20 nieuwe meergezinswoningen tot 2027
- In koopsector 40 eengezinswoningen en 20 nieuwe meergezinswoningen tot 2027
- Nieuwbouw van eengezinskoopwoningen verdeeld over segmenten tussen 215.000 euro en 510.000 euro
- Nieuwbouw van meergezinskoopwoningen in segmenten tot 400.000 euro

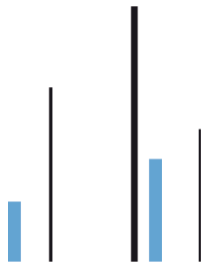
4.4 Onzekerheden

De getoonde uitkomsten hebben betrekking op het Midden-scenario van het woningmarktmodel Socrates 2022, dat het beste aansluit bij de huidige demografische en economische verwachtingen. Het gebruik van één scenario wil niet zeggen dat er geen onzekerheden zijn. Deze onzekerheden zijn groter op langere termijn en ze kunnen het gewenste bouwprogramma beïnvloeden.

Het gaat dan onder meer om:

- Omvang buitenlandse migratie, minder goed te voorspellen dan de natuurlijke groei
- Samenstelling immigratie (meer/minder statushouders), van invloed op de specifieke woningvraag
- Economische ontwikkeling, van belang voor de omvang van de doelgroep en de vraag naar huurwoningen
- Rijksbeleid, met regels voor kopen en huren van invloed op de kwalitatieve woningvraag
- Corona en thuiswerken, mogelijk van invloed op verhuisstromen
- Grotere verhuiscapaciteit van ouderen, waardoor het aanbod van eengezinswoningen vanuit de bestaande woningvoorraad gaat toenemen
- Trek uit de Randstad als gevolg van het woningtekort en de grotere mogelijkheden tot werken op afstand
- Meer jongeren die in de stad blijven wonen, met vaak – afhankelijk van onder andere hun leefstijl – een specifieke woningvraag

5



Verkenning woonsituatie van huishoudens en doelgroepen

In het woningmarktmodel worden vraag naar en aanbod van woningen jaarlijks op elkaar afgestemd. Dat betekent dat het aangegeven woningbouwprogramma wordt uitgevoerd, waarbij jaarlijks de nieuwbouw wordt afgestemd op de huishoudens die hun woonwensen nog niet hebben kunnen vervullen via verhuizing of doorstroming. Daarmee kan jaarlijks de woonsituatie van huishoudens worden vastgelegd, de verdeling van de diverse huishoudens over de diverse woningen. In de tabellen in dit hoofdstuk wordt die verdeling voor de doelgroepen weergegeven over de prijsklassen in de huur- en koopsector voor de jaren 2022, 2027 en 2030 en wordt aangegeven wat de veranderingen per prijssegment zullen zijn tussen 2022 en 2027 respectievelijk 2030. Deze ontwikkelingen worden dus niet alleen beïnvloed door nieuwbouw maar ook door sloop, verkoop en huurbeleid. In de segmenten waar het aanbod vermindert zal ook het aantal huishoudens afnemen.

Vergelijking van de tabel voor huishoudens in de huursector en die voor huishoudens in de koopsector laat zien dat de doelgroep passend toewijzen in een huurwoning weliswaar en uiteraard veel groter is dan de doelgroep passend toewijzen in een koopwoning maar dat de toename van deze doelgroep in de koopsector sterker is dan die in de huursector. Dat heeft enerzijds te maken met de sterke vergrijzing en inkomensterugval in de koopsector maar ook met de zeer beperkte toename van de voorraad in de huursector. De vergrijzing en de verwachte inkomensontwikkeling van de verschillende typen huishoudens in huur- en koopsector bepalen mede de ontwikkeling van de omvang van de verschillende doelgroepen. In de tijd kunnen huishoudens dus tot een andere doelgroep gaan behoren.

De tabel voor de huursector biedt zo enig zicht op de ontwikkeling van dure en goedkope scheefheid.

Tabel 5.1: Doelgroepen huurbeleid in een huurwoning naar prijsklasse, Heemstede (2022)
Bron: ABF Socrates 2022 Midden

	Bewoonde voorraad huur			2022-2027	2022-2030
	2022	2027	2030		
Dg. passend toewijzen	1.650	1.690	1.670	50	20
< kwaliteitsk.gr.	80	70	70	-10	-10
tot aftoppingsgr.	1.270	1.330	1.320	60	50
tot liberalisatiegr.	90	100	100	10	20
middenhuur (tot 1.010)	120	120	100	0	-10
dure huur	90	80	80	-10	-20
Ov. corporatiedoelgroep	930	910	890	-20	-50
< kwaliteitsk.gr.	30	20	20	0	-10
tot aftoppingsgr.	460	440	440	-20	-20
tot liberalisatiegr.	160	170	170	10	10
middenhuur (tot 1.010)	170	160	150	0	-20
dure huur	130	120	110	-10	-10
Middeninkomens	610	560	550	-50	-60
< kwaliteitsk.gr.	10	10	10	0	0
tot aftoppingsgr.	180	130	130	-50	-50
tot liberalisatiegr.	150	150	150	0	0
middenhuur (tot 1.010)	150	150	140	0	-10
dure huur	130	130	130	0	0
Hoge inkomens	560	550	570	-10	10
< kwaliteitsk.gr.	0	0	0	0	0
tot aftoppingsgr.	100	50	40	-50	-60
tot liberalisatiegr.	100	110	110	10	10
middenhuur (tot 1.010)	180	190	210	10	20
dure huur	170	200	210	30	40
Totaal huishoudens in huur	3.750	3.710	3.670	-40	-80
< kwaliteitsk.gr.	120	110	100	-20	-20
tot aftoppingsgr.	2.000	1.940	1.920	-60	-90
tot liberalisatiegr.	490	520	520	30	30
middenhuur (tot 1.010)	610	610	600	0	-20
dure huur	520	530	530	10	10

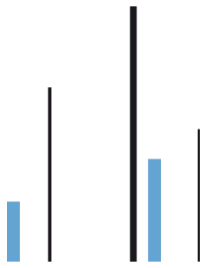
- Geringe toename van de doelgroep passend toewijzen in een huurwoning, vooral tot 2027; toename van deze doelgroep vooral in het segment tot de aftoppingsgrens
- Geringe afname van de overige corporatiedoelgroep in een huurwoning, vooral na 2027
- Geringe afname van middeninkomens in een huurwoning, vooral tot 2027; afname van deze doelgroep vooral in het segment tot de aftoppingsgrens;
- Geringe afname van hoge inkomens in een huurwoning tot de aftoppingsgrens en geringe toename van hoge inkomens in een dure huurwoning, vooral tot 2027

Tabel 5.2: Doelgroepen huurbeleid in een koopwoning naar prijsklasse, Heemstede (2022)
Bron: ABF Socrates 2022 Midden

	Bewoonde voorraad koop				
	2022	2027	2030	2022-2027	2022-2030
Doelgroep huurtoeslag	690	980	1.010	290	330
≤ 325 dzd	100	130	140	30	40
325-400 dzd	100	120	120	20	20
400-510 dzd	150	200	200	60	50
510-675 dzd	150	210	210	50	60
≥ 675 dzd	190	320	350	130	160
Overige EC-doelgroep	1.010	1.270	1.300	260	290
≤ 325 dzd	130	150	160	20	30
325-400 dzd	160	160	150	0	-10
400-510 dzd	210	250	250	40	40
510-675 dzd	230	280	270	40	30
≥ 675 dzd	280	430	470	150	190
Middeninkomens	1.690	1.570	1.540	-130	-150
≤ 325 dzd	160	140	150	-20	-10
325-400 dzd	170	140	150	-40	-30
400-510 dzd	270	230	220	-30	-50
510-675 dzd	360	310	290	-50	-70
≥ 675 dzd	730	740	730	10	0
Hoge inkomens	4.700	4.390	4.410	-310	-290
≤ 325 dzd	120	160	180	40	70
325-400 dzd	180	230	240	40	60
400-510 dzd	610	550	570	-60	-40
510-675 dzd	900	860	880	-40	-20
≥ 675 dzd	2890	2600	2540	-290	-350
Totaal huishoudens in koop	8.090	8.200	8.270	110	180
≤ 325 dzd	510	580	630	70	120
325-400 dzd	610	640	660	30	40
400-510 dzd	1.230	1.240	1.240	10	10
510-675 dzd	1.650	1.650	1.650	0	0
≥ 675 dzd	4.090	4.090	4.090	0	0

- Sterke toename van de doelgroep passend toewijzen in een koopwoning, vooral tot 2027; toename van deze doelgroep vooral in de duurdere koopsegmenten
- Sterke toename van de overige corporatiedoelgroep in een koopwoning, vooral tot 2027; toename van deze doelgroep vooral in het duurste koopsegment
- Afname van middeninkomens in een koopwoning, vooral tot 2027, in bijna alle koopsegmenten op de duurste prijsklasse na
- Sterke afname van hoge inkomens in een koopwoning, vooral tot 2027, het meest in de duurste prijsklasse

6



Van consumentgericht programma naar beleid

6.1 Van uitkomsten naar beleid

In dit woningbehoefteonderzoek voor de gemeente Heemstede is aangegeven welke woningen op basis van de geplande woningbouw en de daarmee samenhangende verwachte huishoudensgroei moeten worden toegevoegd en op welke wijze met de diverse woonwensen van huishoudens en doelgroepen in het bouwprogramma voor de middellange termijn rekening is gehouden. Het consumentgerichte bouwprogramma is het resultaat van een berekening waarin behalve met de demografische ontwikkelingen ook rekening is gehouden met verschillende andere factoren, zoals de verwachte inkomensontwikkeling, mutaties in de voorraad en beleid van overheid en verhuurders. Het bouwprogramma stimuleert ook het doorstromen van huishoudens.

De geplande woningbouw in de gemeente Heemstede tot 2030 is echter beperkt van omvang en daarmee wordt ook de huishoudensgroei in de gemeente beperkt. Zou de gemeente uitgaan van de regionale ontwikkeling in Zuid-Kennemerland / IJmond en een evenredig deel van deze groei voor haar rekening nemen, dan moet de uitbreiding van de woningvoorraad worden opgeschroefd naar een niveau van circa 124 woningen. Dat biedt meer mogelijkheden om aan de woningvraag van diverse typen huishoudens en urgente woningzoekers te voldoen en het grote woningtekort in de regio te helpen terugdringen. Daarmee zou bijvoorbeeld ook de mogelijke extra vraag van Oekraïners, geschat op zo'n 20 tot 25 woningen, en een deel van de vraag naar voor ouderen geschikte woningen kunnen worden ingevuld, alsmede die van andere woningzoekenden die nu in Heemstede minder aan bod komen.

Omdat de gemeente nog maar weinig bouwlocaties in bezit heeft moet goed worden nagedacht over de uitwerking van deze locaties en is het verstandig de regie daarover zo goed mogelijk te bewaren en te bewaken. Juist op deze locaties kunnen goedkopere en/of kleinere woningen en/of voor ouderen geschikte woningen worden toegevoegd waardoor Heemstede ook aantrekkelijk blijft voor huishoudens die momenteel nauwelijks een kans maken op de lokale woningmarkt, zoals starters, alleenstaanden en bijzondere doelgroepen. Ook kan creatief worden gekeken naar andere uitbreidingsmogelijkheden om het aantal woningen op te schroeven, zoals het transformeren van gebouwen die momenteel geen woonfunctie hebben of naar het splitsen van grote woningen.

Volgens het consumentgerichte nieuwbouwprogramma moet 37% van de nieuwbouw in de huursector worden gebouwd, bijna geheel in het sociale segment. Wordt het programma voor de regio aangehouden dan gaat het om 39% van de nieuwbouw in de huursector. Sociale huurwoningen vormen dan een kwart van de nieuwbouw, middenhuurwoningen zo'n 9%.

6.2 Aanbevelingen

Vertaalslag van consumentgericht programma naar beleid

Op dit moment is er door de grote spanning op de woningmarkt een groot tekort aan woningen, vooral ook aan betaalbare huur- en koopwoningen, waardoor veel (startende) huishoudens geen woning kunnen vinden. Het aangegeven consumentgerichte bouwprogramma mag op de middellange termijn het meest aansluiten op de woningbehoefte, bij het huidige woningtekort en de huidige krapte voor en vraag van bijzondere doelgroepen als statushouders, Oekraïners, arbeidsmigranten, ouderen met een (intramurale) zorgvraag, etc. kunnen zich andere beleidskeuzes opdringen. Belangrijk is de afweging wat te doen op korte termijn zonder de langetermijnontwikkelingen en -strategie uit het oog te verliezen. Een aantal adviezen:

- Onderzoek welke mogelijkheden er zijn het woningbouwprogramma voor de gemeente sterk uit te breiden, zodat er meer mogelijkheden zijn het nieuwe aanbod beter af te stemmen op de (regionale) woningvraag en ook bijzondere doelgroepen meer kansen op een woning in Heemstede te bieden
- Maak onderscheid tussen lange en korte termijn

Ons advies is om de kwalitatieve samenstelling van de bouwprogrammering waar dat mogelijk is aan te passen in de richting van het weergegeven consumentgerichte bouwprogramma. Dat zal gemakkelijker zijn bij plannen die nog niet volledig zijn uitgewerkt of vastgesteld, zachte en/of beïnvloedbare plannen en/of plannen die verder in de tijd liggen. Een andere fasering van plannen en/of een andere verdeling van woningtypen in de plannen kunnen bijdragen aan zowel de noden op korte termijn als de behoefte volgens het consumentgerichte bouwprogramma op langere termijn.

- Flexibiliteit van plannen en afspraken

Flexibiliteit in plannen en afspraken vergroot de mogelijkheden tijdig in te spelen op veranderingen in de woningvraag, die bij alle onzekerheden kunnen optreden. Waar in de komende jaren vooral nieuwbouw van huurwoningen gewenst is, kan een overschot aan huurwoningen later worden voorkomen door ze tegen die tijd aan te bieden als koopwoning. Hierover kunnen ook afspraken met corporaties worden gemaakt. Door levensloopbestendig te bouwen wordt rekening gehouden met de groei van het aantal oudere huishoudens. Rekening houden met mogelijkheden voor woningsplitsing en gebruikmaken van tijdelijke woningen kunnen het aanbod van woningen snel vergroten.

- Niet blindstaren op exacte aantallen en exacte prijsklassen, focus op boodschap

Uit het consumentgerichte programma blijkt een sterke nieuwbouwbehoefte aan betaalbare koop (tot NHG). In de praktijk worden nieuwe woningen in een dergelijke lage prijscategorie nauwelijks ontwikkeld. In het consumentgericht bouwprogramma zijn vrij gedetailleerde prijsklassen onderscheiden. Ons advies is om de blik te richten op de 'boodschap' die het consumentgerichte programma vertelt en focus niet te veel op de precieze aantallen en prijsklassen.

- Kijk naar oplossingen in bestaande voorraad

De mutaties in de woningvoorraad (waaronder nieuwbouw) hangen met elkaar samen. In de geest daarvan kan worden gesteld: bekijk de bestaande voorraad en de (gewenste) nieuwbouw in samenhang met elkaar. Het consumentgerichte bouwprogramma laat kortweg zien in welke marktsegmenten de vraag ten opzichte van het bestaande aanbod relatief groot is, maar oplossingen hoeven niet alleen in de nieuwbouw gezocht te worden (denk ook aan herbestemmen, transformatie, verkoop, liberaliseren, splitsen, etc.).

Specifiek voor de opgave sociale huur:

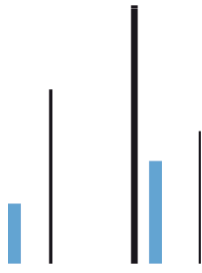
- Zorg in de eerste periode voor een hoger aandeel sociale huur in de nieuwbouw om de grootste druk te verlichten

Een hoger aandeel sociale huur in de eerste jaren vergroot de kansen voor huisvesting van starters en bijzondere doelgroepen, de groepen die het nu zo lastig hebben in tijden van een woningtekort.

- Kies een hoger aandeel sociale huur als betaalbare koop en/of middenhuur niet of onvoldoende gerealiseerd kunnen worden, omdat de druk op de sociale huur dan groter wordt door een verschuiving van de vraag

Tot op zekere hoogte zijn sociale huur (met name de hoogste prijsklasse daarbinnen), middenhuur en koop tot de NHG-grens 'uitwisselbare' segmenten. Als de gewenste uitbreiding van de voorraad betaalbare koop en middenhuur niet tot stand komt, is de behoefte aan sociale huur groter. Dat komt vooral doordat dan de doorstroming van sociale huur naar koop of middenhuur niet voldoende toeneemt en er dus onvoldoende sociale huurwoningen vrijkomen. Het is lastig aan te geven om hoeveel extra sociale huur het dan gaat. De bouwopgave in de betaalbare koop en middenhuur is groot, dus als de ontwikkeling van die segmenten sterk achterblijft bij de opgave dan zou de opgave sociale huur ook aanmerkelijk groter kunnen zijn.

- Zorg in de eerste periode voor een hoger aandeel sociale huur in de nieuwbouw om de grootste druk te verlichten
- Kies een hoger aandeel sociale huur als betaalbare koop en/of middenhuur niet of onvoldoende gerealiseerd kunnen worden, omdat de druk op de sociale huur dan groter wordt door een verschuiving van de vraag



Bijlage: Woningmarktmodel ABF Primos Woningmarkt (Socrates)

Het woningmarktmodel van ABF Research is een regionaal woningmarktmodel, dat op basis van de huishoudensontwikkeling en de vraag naar en het aanbod van woningen de woningmarkt simuleert. Het woningmarktmodel brengt de huidige en toekomstige woonsituatie van huishoudens in beeld, door het aanbod (de woningvoorraad) af te stemmen op de vraag (huishoudens met hun woonwensen, de woningbehoefte). Het model levert zo een kwalitatief, naar verschillende kenmerken onderscheiden, woningbouwprogramma op, waarmee zoveel mogelijk huishoudens hun woonwens kunnen vervullen, via nieuwbouw of doorstroming naar een bestaande woning.

In het woningmarktmodel worden de regionale en lokale vraag en het aanbod op de woningmarkt van jaar op jaar gesimuleerd. Dat gebeurt aan de hand van de volgende bouwstenen:

- Huidige samenstelling van huishoudens en woningvoorraad: tot op buurniveau betrouwbaar in beeld op basis van de meest actuele registratiegegevens (BRP, BAG, Belastingdienst)
- Huidige woonsituatie van huishoudens, ofwel de verdeling van huishoudens over woningen: idem
- Verhuis- en woonwensen: afkomstig uit het WoON 2021 en toegespitst op de regio
- Toekomstige ontwikkeling van huishoudens naar leeftijd en type: afkomstig uit de bevolkings- en huishoudensprognose Primos 2022
- Inkomensontwikkeling: variërend tussen inkomensscenario's
- Kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad: nieuwbouw (overgenomen van Primos 2022) versus sloop (herstructurering), en verkopen van corporatiewoningen (beide trendmatig ingeschat)
- Huurprijsbeleid van verhuurders

Het prognosemodel is een scenariomodel, wat inhoudt dat met de uitgangspunten in het model kan worden gevarieerd. Voor de verkenningen in 2022 is op twee punten gevarieerd:

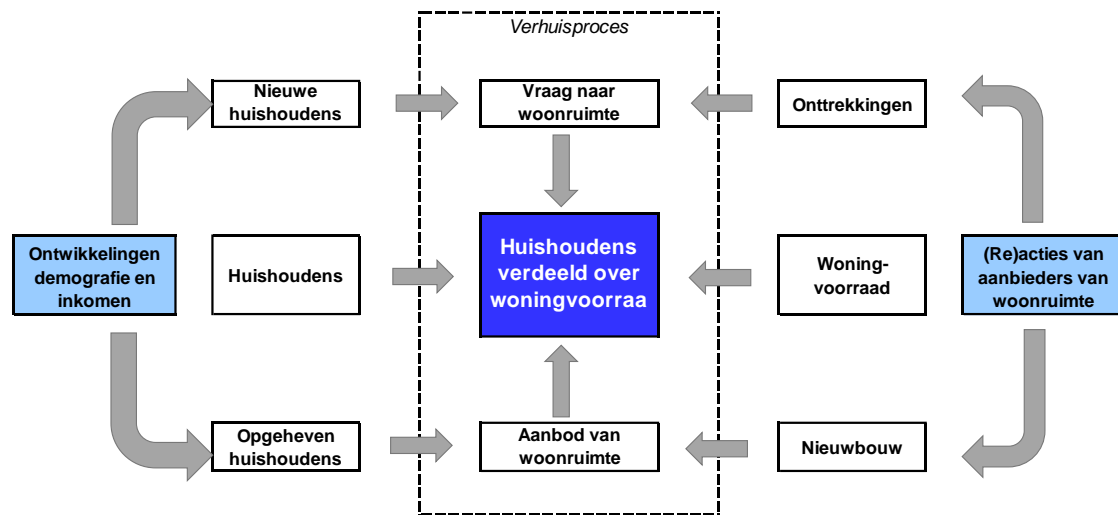
- 1) Met de inkomensontwikkeling is gevarieerd door naast het scenario Midden twee andere scenario's door te rekenen, een op basis van een lagere economische ontwikkeling (scenario Laag) en een op basis van een hogere economische groeiverwachting (scenario Hoog).
- 2) Met de bevolkingsontwikkeling is gevarieerd door naast het scenario Midden een scenario op basis van een hogere bevolkingsgroei door te rekenen (scenario MiddenPlus).

De exacte verschillen tussen de scenario's zijn opgenomen in de volgende paragraaf B1.1.

In het woningmarktmodel worden huishoudens, onderscheiden naar leeftijdsgroep, samenstelling en inkomensklasse, gekoppeld aan de beschikbare woningvoorraad, onderscheiden naar eigendomsverhouding, prijsklasse en woningtype. Dit levert een koppeling van 100 typen huishoudens aan 25 typen woningen op, die bovendien elk aan 11+1 typen woonmilieus (zie paragraaf B1.2 van deze bijlage) worden toegekend. Daarmee is bekend wie, waar (in welk woningtype en in welke prijsklasse) woont. Voor elke combinatie is, op regionaal niveau (paragraaf B1.3) vanuit het WoonOnderzoek

Nederland 2021 bekend wat de kansen zijn dat een huishouden een woning wil betrekken of verlaten. Veranderingen in de huishoudenssamenstelling en ontwikkeling, verhuizingen en veranderingen in de woningvoorraad worden van jaar op jaar gesimuleerd. De simulatie vindt in enkele 'etappes' per jaar plaats, die hier gesimplificeerd worden als 'aan het begin van het jaar', 'gedurende het jaar' en 'aan het eind van het jaar'.

Figuur B1: Werking Socrates-model



B1.1 Verschillen in uitgangspunten tussen scenario's

Voor Socrates 2022 zijn vier standaard scenario's samengesteld. De **huishoudensontwikkeling** is dit jaar in drie scenario's – Laag, Midden en Hoog – gebaseerd op Primos Trend en één scenario – MiddenPlus – op Primos Hoog. Primos Trend gaat uit van de standaard nationale CBS-bevolkingsprognose en voor Primos Hoog vormt de bevolkingsontwikkeling volgens de bovengrens van het 67% prognose-interval van de nationale prognose de basis.

In de scenario's Laag, Midden en Hoog wordt gevarieerd met de **inkomensontwikkeling**. In het Socrates-model wordt bij de verhuisgeneigdheid en de voorkeur voor type woonmilieu, type woning en prijsklasse rekening gehouden met het huishoudinkomen. De reële inkomensontwikkeling van huishoudens verschilt tussen de scenario's om tegemoet te komen aan de onzekerheden over de economische ontwikkeling. Achter deze inkomensontwikkeling gaan verwachtingen schuil over bijvoorbeeld veranderingen in de arbeidsparticipatie, de loonontwikkeling en de ontwikkeling van de werkloosheid. Hoewel in de overzichten alleen de gemiddelde inkomensontwikkeling over alle huishoudens wordt gepresenteerd, is het achterliggende inkomensmodel uitgebreider. Er wordt gerekend met de inkomensverdeling en -ontwikkeling van zes typen huishoudens, waarvan vier jonger dan 65 jaar (alleenstaanden, eenoudergezinnen, samenwonenden zonder kind en samenwonenden met kind(eren)) en twee vanaf 65 jaar (alleenstaanden en samenwonenden).

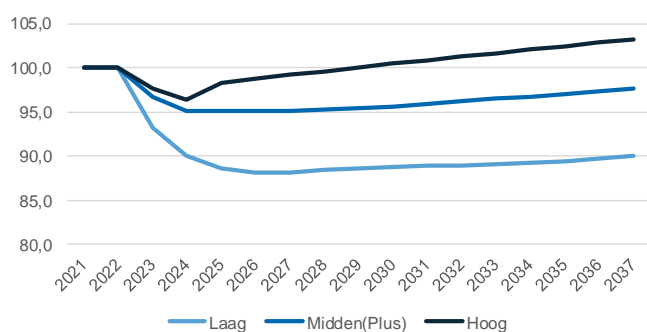
De inkomensontwikkeling voor 2021 is gebaseerd op de raming van de toename van de statische koopkracht¹ zoals gepubliceerd in het Centraal Economisch Plan (CEP) van maart 2022. Voor de langere termijn zijn er drie scenario's opgesteld die een bandbreedte van mogelijke ontwikkelingen weergeven. Daarbij is kennisgenomen van de verwachtingen in het CEP, maar vanwege de toegenomen inflatie zijn de inkomensverwachtingen in de scenario's ten opzichte van deze verwachtingen verlaagd².

Tabel B1: Gemiddelde reële inkomensontwikkeling per jaar per scenario in Socrates 2022; bron: ABF

	Laag	Midden	Hoog	MiddenPlus
Demografische ontwikkeling				
Primos 2022 o.b.v. CBS Kernprognose 2021-2070	Primos 2022 Trend	Primos 2022 Trend	Primos 2022 Trend	Primos 2022 Hoog
Inkomens per jaar (reëel)				
2021	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
2022	-6,80%	-3,40%	-2,50%	-3,40%
2023	-3,40%	-1,70%	-1,30%	-1,70%
2024	-1,70%	0,00%	2,00%	0,00%
2025	-0,50%	0,00%	0,50%	0,00%
2026	0,00%	0,06%	0,50%	0,06%
2027	0,30%	0,12%	0,40%	0,12%
2028	0,18%	0,18%	0,40%	0,18%
2029	0,24%	0,24%	0,40%	0,24%
2030-2031	0,10%	0,30%	0,40%	0,30%
2032-2034	0,20%	0,30%	0,40%	0,30%
Vanaf 2035	0,30%	0,30%	0,40%	0,30%

In het eerste jaar van de prognose (2021) is voor alle vier de scenario's uitgegaan van een gemiddelde reële inkomensstijging van 0,1%. Vanaf 2022 loopt de koopkrachtontwikkeling tussen de drie economische scenario's sterk uiteen. In het jaar 2022 varieert deze van -6,8% in het scenario Laag tot -2,5% in het scenario Hoog, met in het scenario Midden een ontwikkeling van -3,4%. In volgende jaren wordt de inkomensontwikkeling geleidelijk positiever ingeschat, verschillend per scenario. Waar Midden en Hoog dan al vanaf 2030 op hun vaste jaarlijkse gemiddelde van 0,3% respectievelijk 0,4% zitten, gebeurt dat in Laag pas vanaf 2035. In het vierde scenario met een (extra) hoge bevolkingsgroei wordt uitgegaan van dezelfde inkomensontwikkeling als in Midden.

Figuur B2: Gemiddelde reële inkomensontwikkeling naar scenario; bron: Socrates 2022



¹ De raming van statische koopkrachtcijfers houdt uitsluitend rekening met externe invloeden (inflatie, loonontwikkeling, overheidsbeleid). Er wordt geen rekening gehouden met veranderingen in persoonlijke omstandigheden (promotie, baanwisseling, gaan samenwonen, kinderen krijgen, etc.).

² In de zeer recent gepubliceerde Augustusraming zijn de statische koopkrachtverwachtingen van het CPB verlaagd (naar -6,8% in 2022 en 0,6% in 2023).

De effecten van verschillen in inkomensontwikkeling zijn in de resultaten van het Socrates-model het meest zichtbaar in de ontwikkeling van de omvang van de doelgroepen van het huurbeleid en de kwalitatieve invulling van de nieuwbouw naar prijsklasse. Een lagere inkomensontwikkeling gaat gepaard met meer huishoudens in de corporatiedoelgroep en dus een grotere vraag naar sociale huurwoningen, terwijl een hogere economische groei tot gevolg heeft dat er meer huishoudens met een hoger inkomen zijn die een grotere vraag naar koopwoningen en duurdere huurwoningen uitoefenen.

In samenhang met demografie en economie spelen **woonvoorkeuren** een belangrijke rol op de woningmarkt. In het Socrates-model wordt hiertoe gebruik gemaakt van de resultaten van het meest recente WoonOnderzoek Nederland (WoON). Er is een duidelijk onderscheid tussen aan de ene kant starters en huurders, die vaak nog niet beschikken over vermogen of in een woning opgebouwd kapitaal, en aan de andere kant eigenaar-bewoners. Op de woningmarkt zijn anno 2022 de verschillen in uitgangspositie tussen beide groepen pregnanter dan ooit. In Socrates wordt een relatie verondersteld tussen de macro-economische verwachtingen en het vertrouwen in de koopsector. Om die reden is in pessimistischer inkomensscenario's de voorkeur voor een koopwoning naar beneden bijgesteld. In het geval van een optimistischer inkomensscenario wordt de koopvoorkeur wat groter verondersteld. Met het oog op de huidige economische en woningmarktsituatie (medio 2022) zijn de woonvoorkeuren uit het WoON 2021 voor Socrates 2022 gekoppeld aan het hoge inkomensscenario en niet, zoals in eerdere jaren, aan het Middenscenario. In het Middenscenario van Socrates is de koopvoorkeur, het percentage woningzoekenden met voorkeur voor een koopwoning, dus naar beneden bijgesteld ten opzichte van WoON 2021. In het lage scenario geldt dat nog in sterkere mate.

De reden om voor het Middenscenario niet uit te gaan van de WoON-voorkeuren hangt samen met de ontwikkelingen die zich na het afnemen van de enquêtes hebben voorgedaan: de sterk gestegen hypotheekrente en de onzekere economische situatie vanwege onder meer de oorlog in Oekraïne en de sterk opgelopen inflatie.

Tabel B2: Koopvoorkeur per scenario in Socrates 2022; bron: ABF

	Laag	Midden	Hoog	MiddenPlus
Demografische ontwikkeling				
Primos 2022 o.b.v. CBS Kernprognose 2021-2070	Primos 2022 Trend	Primos 2022 Trend	Primos 2022 Trend	Primos 2022 Hoog
Woonvoorkeuren				
Woningtype/woonmilieu, alle scenario's	WoON 2021			
Voorkeur koop t.o.v. WoON 2021 (%-punt)	-6,5 %-punt	-4 %-punt	-	-4 %-punt
Verhuisgeneigdheid t.o.v. WoON 2021 (%-punt)	-10%-punt	-5%-punt	-	-5%-punt

Een belangrijk onderdeel van de scenario's is de veronderstelde **kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad** (aantallen nieuwbouw en sloop) per regio en gemeente. Deze verwachtingen worden overgenomen uit de Primos-prognose. Deze verwachtingen zijn gebaseerd op trends in de woningproductie in het jongste verleden, het aantal afgegeven bouwvergunningen, de ontwikkeling van de plancapaciteit, de verwachte huishoudensontwikkeling, veranderingen in het beleid van overheden, juridische ontwikkelingen en de algemene economische vooruitzichten. Er liggen geen modelberekeningen ten grondslag aan de woningbouwverwachtingen op nationaal niveau, het gaat om beredeneerde aantallen. De verwachtingen op regionaal en lokaal niveau worden vervolgens op basis van harde plancapaciteit, zachte plancapaciteit, verwachte huishoudensontwikkeling en veronderstellingen met betrekking tot het inlopen van het regionale woningtekort berekend.

In de scenario's Laag, Midden en Hoog wordt hetzelfde kwantitatieve nieuwbouw- en sloopprogramma aangehouden. Voor alle drie de scenario's wordt immers ook dezelfde huishoudensontwikkeling (Primos Trend) aangehouden. In het scenario MiddenPlus, waarin wordt uitgegaan van een hogere bevolkingsgroei, is de woningproductie vanaf 2027 hoger omdat ook de huishoudensontwikkeling in dat scenario sterker is.

Tabel B3: Woningproductie per scenario in Socrates 2022; bron: ABF

Woningproductie	Laag	Midden	Hoog	MiddenPlus
2021-2024 per jaar (gemiddeld)				
- Nieuwbouw incl productie anderszins	88.400	88.400	88.400	88.400
- Sloop	13.500	13.500	13.500	13.500
- <i>Toename voorraad</i>	74.900	74.900	74.900	74.900
- Verkoop corporatiewoningen aan particulieren	5.600	5.600	5.600	5.600
2025-2029 per jaar (gemiddeld)				
- Nieuwbouw incl productie anderszins	96.000	96.000	96.000	98.600
- Sloop	12.100	12.100	12.100	12.100
- <i>Toename voorraad</i>	83.900	83.900	83.900	86.500
- Verkoop corporatiewoningen aan particulieren	5.700	5.700	5.700	5.700
2030-2035 per jaar (gemiddeld)				
- Nieuwbouw incl productie anderszins	74.700	74.700	74.700	93.600
- Sloop	12.600	12.600	12.600	12.600
- <i>Toename voorraad</i>	62.100	62.100	62.100	81.000
- Verkoop corporatiewoningen aan particulieren	5.700	5.700	5.700	5.700

Veranderingen in de woningvoorraad komen in Socrates op vier manieren tot stand: nieuwbouw, sloop, verkoop van corporatiewoningen aan particulieren en huurprijsaanpassingen. De woningdifferentiatie in de nieuwbouw wordt door het Socrates-model berekend op basis van het uitgangspunt dat de kwalitatieve tekorten aan woningen zo gelijkmatig mogelijk wordt verminderd. Tekorten in een bepaald segment ontstaan wanneer de door leegstand of doorstroming beschikbare bestaande voorraad in een bepaald segment niet aan de vraag van bestaande of nieuw te vormen huishoudens kan voldoen. In de kwalitatieve uitwerking van het bouwprogramma kan gewerkt worden met wel of geen voorrang voor verschillende groepen woningzoekenden. Socrates 2022 hanteert in alle vier de scenario's het uitgangspunt dat er geen voorrangbeleid wordt gehanteerd. De woonvoorkeuren van starters, doorstromers en vestigers in een woningmarktgebied wegen naar verhouding even zwaar bij de bepaling van het bouwprogramma. Hierdoor hebben starters en vestigers grotere slaagkansen dan wanneer alleen naar de vraag van doorstromers zou worden gekeken (wat de verhuisketens en doorstroming het meest zou bevorderen). Dat in evenredige mate rekening wordt gehouden met de vraag van starters, vestigers en doorstromers vertaalt zich overigens niet per se in gelijke slaagkansen van deze groepen voor een nieuwbouwwoning. Die zijn namelijk ook afhankelijk van de grootte van de omvang van de vraag per groep en de verdeling van de vraag naar segment ten opzichte van het bestaande (doorstroom)aanbod.

Tot slot wordt in het Socrates-model rekening gehouden met het [toewijzingsbeleid en huurprijsbeleid](#) van verhuurders. Dat gebeurt op basis van een combinatie van het wettelijke kader en het 'gemiddelde' beleid van verhuurders in de praktijk van de laatste jaren.

Invloed Programma Betaalbaar wonen

In het eerste halfjaar van 2022 zijn er diverse ontwikkelingen geweest ten aanzien van het huurbeleid. Zo heeft de minister voor VRO in mei 2022 het *Programma Betaalbaar wonen* uitgebracht waarin de voornemens zijn gebundeld. De meest ingrijpende voornemens zijn:

- Regulering middenhuur door het verhogen van de liberalisatiegrens (per 2024).
- Hervormingen van de huurtoeslag: invoeren genormeerde huren en schrappen van de maximale huurprijsgrens³ (per 2024).

Beide hervormingen moeten tijdens het opstellen van Socrates 2022 nog nader worden uitgewerkt en zijn daarom niet in het model verwerkt.

Nationale prestatieafspraken en eenmalige huurverlaging 2023

Daarnaast heeft het kabinet op 30 juni 2022⁴ zogenoemde Nationale prestatieafspraken gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties jaarlijks circa € 1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. Daar tegenover staan bindende prestatieafspraken die gericht zijn op een verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen, vergaande verduurzaming van meer dan 675 duizend woningen, huurmatiging en een verplichte huurverlaging voor de laagste inkomens. Bovendien wordt er geïnvesteerd in woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen.

De belangrijkste punten uit de Nationale prestatieafspraken ten aanzien van huurbeleid zijn:

- In afwijking van het inflatievolgende beleid van afgelopen jaren spreken partijen af dat de huursom van corporaties in 2023, 2024 en 2025 een maximale stijging zal hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt.
- Op individueel woningniveau mag de huur 0,5 procentpunt hoger stijgen dan de maximale huursomstijging.
- In 2023 krijgen huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum (minimuminkomensgrens huurtoeslag) én een kale huur hoger dan € 550 (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag. In Socrates 2022 wordt deze eenmalige huurverlaging in 2024⁵ doorgevoerd.
- Partijen spreken af dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 550 (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt. Op dit moment is de huurprijs van 46% van de totale voorraad € 550 of minder. Partijen spreken af dat dit tot en met 2025 op ten minste dat niveau blijft. In Socrates 2022 is dit vertaald door van woningen met een huur onder 550 euro te eisen dat na mutatie de nieuwe huur niet hoger is dan 550 euro.

Eenmalige huurverlaging 2021 voor lage inkomens boven aftoppingsgrens

In 2021 kregen alle corporatiehuurders met een gereguleerd contract en een inkomen onder de inkomensgrenzen van passend toewijzen indien nodig een eenmalige huurverlaging naar de voor hen

³ Daarnaast ook het schrappen van de vergoeding voor servicekosten in de huurtoeslag en het verlagen van de leeftijdsgrens voor jongeren (van 23 naar 21 jaar).

⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/06/30/kabinet-sluit-nationale-prestatieafspraken-volkshuisvesting-met-aedes-woonbond-en-vng>.

⁵ Ten tijde van het opstellen van Socrates 2022 was het voornemen nog om de eenmalige huurverlaging per 2024 (in plaats van 2023) door te voeren.

geldende aftoppingsgrens. Hierdoor is het aantal 'dure scheefwonders' in één keer sterk afgenomen en de voorraad tot de aftoppingsgrens toegenomen.

In Socrates 2022 is de eenmalige huurverlaging van 2021 doorgevoerd.

Hogere DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens

Per 2022 zal voor de duur van (voorlopig) drie jaar de DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens hoger zijn dan de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens. Uitgedrukt in prijspeil 2022 geldt voor meerpersoonshuishoudens de grens van € 45.014 in plaats van € 40.765. De achtergrond van deze verhoging is dat meerpersoonshuishoudens, en dan met name gezinnen, met een inkomen rond de huidige inkomensgrens onvoldoende inkomen hebben om een huurwoning in de vrije sector te kunnen betalen. Door de wijziging is de DAEB-doelgroep gegroeid en kunnen dus meer huishoudens een beroep doen op een sociale corporatiewoning.

In Socrates 2022 wordt gewerkt met deze gewijzigde definitie van de corporatiedoelgroep.

Nieuwe systematiek voor inkomensafhankelijke huurverhogingen

Per 2022 is de systematiek voor inkomensafhankelijke huurverhogingen voor huurders met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrenzen veranderd. In de nieuwe systematiek moeten huurders een hoger inkomen hebben voor ze een hogere huurverhoging kunnen krijgen, maar kunnen ze dan wel hogere verhogingen krijgen: van maximaal € 50 (hoge middeninkomens) of maximaal € 100 (hoge inkomens). De uitzonderingen voor AOW-huishoudens en grotere huishoudens (vanaf 4 personen) zijn komen te vervallen. De gedachte achter de hogere maximale verhogingen is dat op deze wijze uitstroom van hoge (midden)inkomens uit de sociale sector wordt bevorderd. Of de doorstroming naar koop of vrijesectorhuur dan ook echt op gang komt is wel sterk afhankelijk van de druk op de markt en prijs-kwaliteitverhouding in die segmenten.

In Socrates 2022 wordt gewerkt met deze nieuwe systematiek van inkomensafhankelijke huurverhogingen, rekening houdend met de praktijk dat slechts een deel van de corporaties deze toepast.

Toewijzingsregels huurwoningen

Daarnaast zijn in het Socrates-model enkele beleidsregels verwerkt die grenzen stellen aan de invulling volgens de woonvoorkeuren. Corporaties moeten minimaal 92,5%⁶ van de vrijkomende woningen in hun DAEB-bezit toewijzen aan de corporatiedoelgroep. Daarnaast dient minstens 95% van de verhuringen aan huishoudens behorend tot de doelgroep passend toewijzen een woning tot de aftoppingsgrens betreffen. Deze regels gelden alleen voor het corporatiebezit in de gereguleerde huursector en niet voor private verhuurders.

Binnen het Socrates-model wordt echter geen onderscheid gemaakt naar type verhuurder. Omdat de corporaties dominant zijn in de gereguleerde sector worden in het rekenmodel aanpassingen gedaan aan de voorkeuren om zogenaamde goedkope en dure 'scheefheid' bij toewijzing te vermijden, vooral in het gereguleerde huursegment. Overigens zullen ook veel private (ver)huurders dure scheefheid bij nieuwe verhuring proberen te vermijden.

⁶ Corporaties mogen dus standaard 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter (via prestatieafspraken) worden verhoogd naar maximaal 15%. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen naar de doelgroep.

De voorkeuren voor bepaalde huurprijsklassen binnen de gereguleerde huursector zijn daarmee ingeperkt. Dit geldt in beginsel niet voor de voorkeuren voor geliberaliseerde huurwoningen en koopwoningen.

Tabel B4: Uitwerking huurbeleid in Socrates 2022; bron: ABF

Socrates 2022	
Huuraanpassingen	
2021	Onder aftoppingsgrens brengen dure scheefwoners corporatiesector
2024	Huurders tot 120% sociaal minimum in corporatiesector huurverlaging naar 550 euro
2022 en verder:	
Gereguleerde sector, lage inkomens	0,0%
Gereguleerde sector, hoge middeninkomens	€ 12,50
Gereguleerde sector, hoge inkomens	€ 25,00
Geliberaliseerde sector	0,2%
Huurverhoging over de liberalisatiegrens heen	nee
Nieuwe verhuringen in gereguleerd segment	
Aandeel huurharmonisatie bij nieuwe verhuring	66%
Huurharmonisatie tot x% max huur (nieuw WWS)	81%
Huurplafond bij 6% WOZ	ja
Aandeel van prijsklasse 3 waarvan bij mutatie een overgang over aftoppingsgrens naar prijsklasse 4 wordt tegengehouden	25%
Aandeel dat onder aftoppingsgrens gebracht wordt	27%
Harmonisatie over liberalisatiegrens heen	ja
Toewijzing gereguleerde huursector	
Dure scheefheid voorkomen (Alleenstaan Q1; samenwonend Q1-2); aanpassing voorkeuren boven aftoppingsgrens	ja
Goedkope scheefheid voorkomen (Q4-5); aanpassing voorkeuren onder liberalisatiegrens	ja

B1.2 Overzicht woonmilieus

In het woningmarktmodel van ABF spelen woonmilieus een belangrijke rol. Het woonmilieu is een definiëring van de locatie- en fysieke buurtkenmerken die mede de woonaantrekkelijkheid bepalen. Het woonmilieu wordt bepaald per buurt (volgens de CBS-indeling) en is een van de kenmerken die mede de aantrekkelijkheid van een woning voor een huishouden bepalen. De voorkeuren voor het type woonmilieu zijn afgeleid uit het WoonOnderzoek Nederland 2021. De jaarlijkse confrontatie tussen vraag en aanbod in het model vindt per woningmarktgebied plaats op het niveau van de afzonderlijke woonmilieus. Bij het bepalen van de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma spelen kwalitatieve overschotten en tekorten per type woonmilieu dus een belangrijke rol.

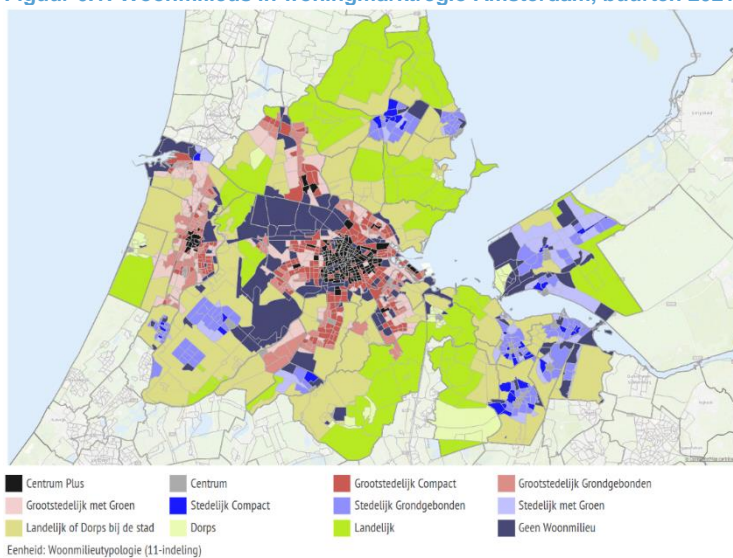
Met ingang van dit jaar is een geheel nieuwe typologie afgeleid met 11 typen woonmilieus (plus de categorie "geen woonmilieu") die jaarlijks kan worden bijgewerkt. Een bijkomstig element van de nieuwe indeling is dat met het toekomstige (of: 'te verwachten') woonmilieu wordt gewerkt. Als een buurt nu nog onbebouwd of een bedrijventerrein is terwijl er op termijn een nieuwbouwwijk zal verrijzen, is niet de huidige maar de toekomstige situatie bepalend. In de nieuwe indeling worden woonmilieus onderscheiden op basis van de volgende vier elementen:

- Grootte bebouwde kom: voor het onderscheid tussen Grootstedelijk, Stedelijk, Dorps en Landelijk.
- Aanwezigheid van centrumvoorzieningen en verhouding tussen eengezins- en meergezinswoningen: voor het onderscheid tussen Centrum, Compact en Grondgebonden.

- Mate van groen en water in de omgeving: voor welke woonmilieus “Grootstedelijk met Groen” en “Stedelijk met Groen” zijn.
- Afstand tot (grote) stad: voor het onderscheid tussen de woonmilieus “Landelijk” en “Dorps” enerzijds en het woonmilieu “Landelijk of Dorps bij de Stad” anderzijds.

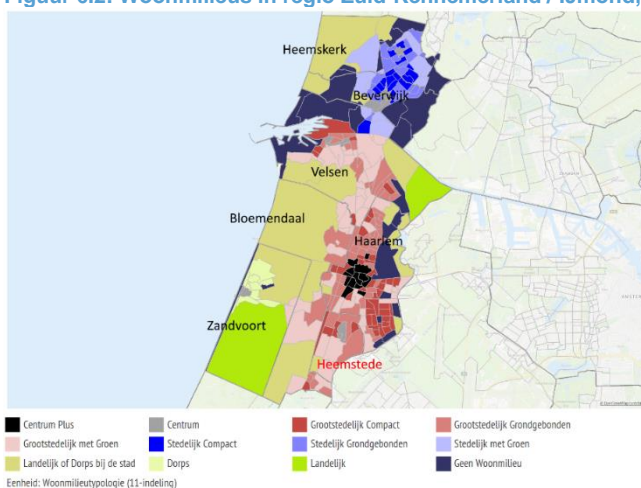
De regio Zuid-Kennemerland / IJmond behoort grotendeels tot de woningmarktregio Amsterdam. Alleen de gemeenten Heemskerk en Beverwijk behoren tot een andere woningmarktregio, namelijk Alkmaar. In de regio Amsterdam komt het hele scala aan typen woonmilieu voor.

Figuur 6.1: Woonmilieus in woningmarktregio Amsterdam, buurten 2021 (2022) Bron: ABF Research



In de regio Zuid-Kennemerland / IJmond komen ook alle typen woonmilieu voor. In Heemstede is het aantal woonmilieus beperkt tot vijf: centrum, grootstedelijk compact, grootstedelijk grondgebonden, grootstedelijk met groen en landelijk of dorps bij de stad. Huishoudens uit Heemstede die een voorkeur hebben voor een ander woonmilieu kunnen zich dus in de nabije omgeving binnen de regio Zuid-Kennemerland / IJmond al oriënteren.

Figuur 6.2: Woonmilieus in regio Zuid-Kennemerland / IJmond, buurten 2021 (2022) Bron: ABF Research



B1.3 Woningmarktgebieden

In het woningmarktmodel wordt een indeling in 31 zogenoemde functionele woningmarktgebieden (regio's) gehanteerd. Deze regio's zijn vastgesteld op basis van de intensiteit van verhuisrelaties tussen gemeenten.

