



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

# Raming woningbehoefte Zuid- Kennemerland / IJmond

2017-2040



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

---

# Raming woningbehoefte Zuid- Kennemerland / IJmond

2017-2040

*Opdrachtgever*

Regio Zuid-Kennemerland

*Contactpersoon*

Martine de Graaf

*Projectnummer*

P38280

*Datum*

11 oktober 2018

*Auteurs*

Andre Buys; [andre.buys@rigo.nl](mailto:andre.buys@rigo.nl); 020 522 11 73

Hans van der Reijden; [hans.vander.reijden@rigo.nl](mailto:hans.vander.reijden@rigo.nl); 020 522 11 51

Liselotte Hagen; [liselotte.hagen@rigo.nl](mailto:liselotte.hagen@rigo.nl); 020 522 11 10

# Inhoud

<b>0.</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte</b>	<b>9</b>
2.1	Benodigde toename van de woningvoorraad	9
2.2	Demografische ontwikkelingen	10
2.3	Prijssegmenten	14
2.4	Type woning en type woongebied	21
2.5	De behoefte aan eengezinswoningen uitgelicht	23
<b>3</b>	<b>Actuele discrepanties: woonwensen</b>	<b>31</b>
3.1	Gevraagde, aangeboden en betrokken woningen	31
3.2	Prijssegmenten	32
3.3	Type woning en type woongebied	38
<b>4</b>	<b>Opgave met en zonder woonwensen</b>	<b>47</b>
<b>5</b>	<b>Behoeft versus plancapaciteit</b>	<b>51</b>
5.1	Kwantitatief	51
5.2	Kwalitatief	52
	<b>Bijlagen</b>	<b>59</b>
	Toelichting methode	59
	Typering woonomgeving	62
	Gebiedsindeling WiMRA	63

## Samenvatting

Volgens een raming van de Provincie Noord-Holland zal de woningvoorraad tot het jaar 2030 met ongeveer 14.600 moeten toenemen ten opzichte van het jaar 2017. Deze extra woningen (toevoegingen minus onttrekkingen) zijn nodig om de voorspelde aanwas van huishoudens te accommoderen. Verreweg de grootste behoefte (8.360 woningen tot 2030) bestaat in Haarlem.

Door RIGO is de door de Provincie berekende behoefte kwalitatief ingevuld, gebruik makend van het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA, met uitgangsjaar 2017). WiMRA is een grootschalig onderzoek onder de bevolking, waarmee is vastgesteld hoe huishoudens anno 2017 wonen. Hieronder worden de uitkomsten van deze raming voor Zuid-Kennemerland en IJmond tot 2030 besproken en toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op de beleidsmatige betekenis in het kader van de bouwprogrammering.

### Trendmatige ontwikkeling van de behoefte

De additionele woningbehoefte is om te beginnen trendmatig ingevuld (zie tabel).<sup>1</sup> Hierbij wordt er in beginsel vanuit gegaan dat huishoudens in de toekomst op dezelfde manier zullen (willen, kunnen) wonen als vergelijkbare huishoudens (qua levensfase en inkomen) in het jaar 2017, zoals gemeten in WiMRA. Een toename van het aantal jonge gezinnen (volgens de demografische prognose) vertaalt zich dan bijvoorbeeld in een toenemende behoefte aan woningtypen en prijsklassen waarin jonge gezinnen in 2017 plegen te wonen.

	Voorraad 2017				Trendmatige ontwikkeling behoefte, 2017-2030			
	Haarlem	overig ZKL	IJmond	totaal	Haarlem	overig ZKL	IJmond	totaal
<b>huur</b>								
tot en met €711	26.140	8.720	25.310	60.170	2.570	250	1.650	4.470
€711 - €971	6.080	2.550	4.600	13.230	960	-20	270	1.210
meer dan €971	2.880	1.590	850	5.320	190	-60	-20	110
	<u>35.100</u>	<u>12.860</u>	<u>30.760</u>	<u>78.720</u>	<u>3.710</u>	<u>160</u>	<u>1.890</u>	<u>5.760</u>
<b>koop</b>								
tot €250.000	21.170	4.380	23.440	48.990	2.240	490	1.100	3.830
€250.000 - €363.000	11.090	5.310	8.670	25.070	1.210	530	510	2.250
meer dan €363.000	6.680	11.510	4.570	22.760	1.200	1.130	410	2.740
	<u>38.940</u>	<u>21.200</u>	<u>36.680</u>	<u>96.820</u>	<u>4.650</u>	<u>2.160</u>	<u>2.020</u>	<u>8.830</u>
<b>appartementen</b>	31.980	11.810	24.820	68.610	4.190	1.060	2.020	7.270
<b>eengezinswoningen</b>	42.060	22.250	42.620	106.930	4.170	1.260	1.890	7.320
	<u>74.040</u>	<u>34.070</u>	<u>67.440</u>	<u>175.550</u>	<u>8.360</u>	<u>2.320</u>	<u>3.910</u>	<u>14.590</u>

Het blijkt dan dat er in de regio behoefte is aan extra woningen in alle prijsklassen en zowel aan appartementen als aan eengezinswoningen (grondgebonden woningen). De trendmatig berekende behoefte verschilt qua samenstelling niet heel veel van de huidige voorraad (anno 2017).

<sup>1</sup> Door afronding zijn kleine verschillen mogelijk tussen totalen en opgetelde celwaarden. Meer uitkomsten, ook voor het jaar 2025 en voor 2040, zijn te vinden in de rapportage.

## Grondgebonden woningen

Naar schatting de helft van de behoefte tot 2030 bestaat uit grondgebonden woningen, ofwel eengezinswoningen. Ook in de stad Haarlem is dit het geval. De achtergrond hiervan is dat in de demografische prognose nog een aanzienlijke aanwas van jonge gezinnen en jonge stellen wordt verwacht, vooral in Haarlem. In de raming krijgen zij, net als hun 'soortgenoten' in het verleden, behoefte aan grondgebonden woningen. Daar gaat ook hun voorkeur naar uit. Tegelijkertijd wordt een groot deel van de bestaande voorraad eengezinshuizen nog voor lange tijd bezet gehouden door (toekomstige) senioren. Die extra eengezinshuizen waaraan behoefte is hoeven overigens niet allemaal de vorm aan te nemen van grootschalige (monofunctionele) woonwijken. Het ideaal voor veel woningzoekenden is een woonbuurt nabij, maar niet in het centrum.

## Middensegment

De trendmatig berekende behoefte aan middeldure en duurdere huurwoningen (meer dan €711 respectievelijk meer dan €971) is niet groot. In Haarlem bestaat 14% van de behoefte uit vrijesector huurwoningen, in IJmond 6% (uitsluitend onder de €971) en in Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem is er in het geheel geen behoefte aan meer (middel)dure huurwoningen. Wel is er een substantiële behoefte aan koopwoningen met een WOZ-waarde (peiljaar 2016) tot €250.000, de grens die in WiMRA wordt gehanteerd voor middeldure koop. Anders gezegd: er wordt in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond als geheel een sterke toename verwacht van huishoudens die anno 2017 in niet al te dure koopwoningen plegen te wonen. Mogelijk kan middeldure huur voor deze huishoudens een alternatief vormen.

## Verrekening van woonwensen

### Veel druk in Haarlem

Bij een tweede wijze van invulling van de behoefte wordt niet alleen de huidige manier van huisvesting doorgetrokken naar de toekomst, maar wordt tevens rekening gehouden met de woonwensen anno 2017, zoals gemeten in WiMRA. Dit gaat om huishoudens die op korte termijn (binnen twee jaar) willen verhuizen. Vooral in Haarlem is het zinvol om hiernaar te kijken. De actuele vraagdruk (gemeten in 2017) in Haarlem is namelijk erg groot: tegenover elke 100 aanbieders (Haarlemse huishoudens die willen doorstromen) staan naar schatting 184 vragers en dit verschilt weer per segment.

De druk op de Haarlemse markt komt voor een deel omdat Haarlem meer dan andere delen van de regio woningzoekenden uit de rest van de MRA trekt (vooral uit Amsterdam), terwijl veel Haarlemmers zelf ook in de eigen gemeente willen doorstromen. Haarlem telt veel jonge huishoudens, die graag nog een stap willen maken. In IJmond staan tegenover elke 100 aanbieders 124 vragers, in Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem 142.

	Ontwikkeling van de behoefte, 2017-2030							
	Trendmatig				Met verrekening woonwensen			
	Haarlem	overig ZKL	IJmond	totaal	Haarlem	overig ZKL	IJmond	totaal
<b>huur</b>								
tot en met €711	2.570	250	1.650	4.470	1.450	600	2.170	4.220
€711 - €971	960	-20	270	1.210	480	-290	-140	50
meer dan €971	190	-60	-20	110	-140	-100	20	-220
	<b>3.710</b>	<b>160</b>	<b>1.890</b>	<b>5.760</b>	<b>1.790</b>	<b>210</b>	<b>2.050</b>	<b>4.050</b>
<b>koop</b>								
tot €250.000	2.240	490	1.100	3.830	1.350	1.030	390	2.770
€250.000 - €363.000	1.210	530	510	2.250	2.560	510	950	4.020
meer dan €363.000	1.200	1.130	410	2.740	2.660	570	520	3.750
	<b>4.650</b>	<b>2.160</b>	<b>2.020</b>	<b>8.830</b>	<b>6.580</b>	<b>2.110</b>	<b>1.860</b>	<b>10.550</b>
appartementen	4.190	1.060	2.020	7.270	3.050	1.700	2.230	6.980
eengezinswoningen	4.170	1.260	1.890	7.320	5.310	620	1.680	7.610
	<b>8.360</b>	<b>2.320</b>	<b>3.910</b>	<b>14.590</b>	<b>8.360</b>	<b>2.320</b>	<b>3.910</b>	<b>14.590</b>

## Woningtypen

Wanneer de wensen van woningzoekenden worden verrekend, komt het aandeel eengezinswoningen in de behoefte in Haarlem tot 2030 (nog) hoger uit, namelijk op 64%. De vraag naar dit woningtype in Haarlem is veel groter dan het aanbod. Buiten Haarlem echter komt juist het aandeel appartementen in de behoefte hoger uit als woonwensen worden verrekend. De meerderheid van de behoefte bestaat dan uit appartementen: 57% in IJmond, 74% in Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem. Buiten Haarlem wegen senioren relatief zwaar in de woningzoekenden. Zij zoeken veelal een appartement en laten potentieel een eengezinshuis achter.

## Prijsklassen

Wanneer de woonwensen met de trendmatige behoefte worden verrekend, valt de (toch al niet grote) behoefte aan middeldure en duurdere huur grotendeels weg. Er zijn namelijk maar weinig woningzoekenden die aangeven een huurwoning in de vrije sector te zoeken. De meeste woningzoekenden die meer dan €711 aan netto maandlasten kunnen en willen betalen geven de voorkeur aan kopen. Alleen in Haarlem blijft er nog enige behoefte aan vrijesectorhuur over.

Het verrekenen van woonwensen leidt in Haarlem ook tot een neerwaartse bijstelling van het aandeel sociale huur in de behoefte. Weliswaar is er in 2017 sprake van een aanbodtekort aan sociale huur in Haarlem, het aanbodtekort aan koopwoningen is in Haarlem anno 2017 nog veel groter dan het aanbodtekort aan sociale huur (drie vragers naar koopwoningen op elke aanbieder, hetgeen ook tot uitdrukking komt in prijsstijgingen). Als het aan woningzoekenden ligt is er in Haarlem vooral (meer dan trendmatig) behoefte aan koopwoningen van meer dan €250.000 (WOZ-waarde, prijspeil 2016). Hierin weerspiegelt zich de vraag naar kwaliteit en de koopkrachtige druk vanuit Amsterdam en de rest van de MRA.

In IJmond is de vraagdruk veel minder groot dan in Haarlem en minder beïnvloed door vraag van buiten. Mede hierdoor is de vraag in IJmond relatief sterk gericht op de sociale huur, meer dan op koopwoningen. Indien hier rekening mee wordt gehouden, verschuift het accent in de behoefte voor IJmond (nog verder) in de richting van de sociale huur. Binnen de koopsector verschuift het accent wel naar de duurdere segmenten. In Zuid-Kennemerland

exclusief Haarlem brengen woonwensen binnen de koopsector juist een accentverschuiving (in vergelijking met de trendmatige behoefte) naar goedkopere segmenten teweeg.

## **Van behoefteraming naar bouwprogrammering**

Hoe om te gaan met de hier geraamde behoefte? Wat kun je er mee en wat kun je er niet mee? Cijfers hebben de neiging een eigen leven te gaan leiden. Om dit te voorkomen is het goed om kennis te nemen van de onderstaande kanttekeningen.

### **Hardheid en schaalniveau van de uitkomsten**

Om te beginnen zijn de cijfers weliswaar op de tien woningen nauwkeurig gepresenteerd, maar daarom nog niet hard. Kijken in de toekomst blijft lastig en is onderhevig aan voortschrijdend inzicht en periode geactualiseerde bronnen. De cijfers zijn bedoeld als indicatie van de richting waarin de behoefte zich ontwikkelt, niet meer en niet minder.

Nog niet zo lang geleden dachten we dat de sociale voorraad wel zou kunnen inkrimpen en dat er alleen nog maar koopwoningen hoefden worden toegevoegd. Sinds de crisis is duidelijk dat het lastiger is geworden om te kopen. Dit komt tot uitdrukking in WiMRA 2017 en werkt door in de jongste behoefteraming. Bij de huidige raming is aangenomen dat jonge huishoudens minder (snel) dan hun leeftijdsgenoten in het verleden zullen (kunnen of willen) kopen. Het kan zijn dat we hier over enkele jaren, na het volgende WiMRA en een nieuwe demografische prognose, weer andere inzichten over krijgen, maar voor nu leidt dit tot een substantiële behoefte aan extra sociale huurwoningen, in ieder geval tot 2030.

Ook de achterliggende demografische prognose (van de Provincie Noord-Holland) is met onzekerheden omgeven. Hoe lager (gedetailleerder) het schaalniveau en hoe verder de horizon in de tijd, hoe groter de onzekerheden zijn, alleen al op demografisch gebied. Niet voor niets worden demografische prognoses door de Provincie slechts op regionaal niveau gepubliceerd. De woningmarkt heeft in de praktijk ook een regionaal karakter. In de rapportage zijn uitkomsten uitgesplitst naar gemeenten en is ook een doorkijkje gemaakt naar het jaar 2040. Deze gedetailleerde uitkomsten hebben nadrukkelijk slechts indicatieve betekenis. Voor de programmering op specifieke locaties is een algemeen onderzoek als WiMRA al helemaal niet geschikt.

### **Beleidsvrijheid**

Niet alleen is de raming niet keihard, het is ook geen kant en klaar bouwprogramma en al helemaal geen dictaat. Beleid komt niet rechtstreeks uit de computer rollen. Daar komen op zijn minst ook visie en ambitie bij kijken. Er kunnen goede argumenten zijn om in het beleid af te wijken van de hier berekende woningbehoefte. Bijvoorbeeld op de onderstaande punten:

**Het aandeel grondgebonden woningen.** Een aanzienlijk deel van de geraamde behoefte bestaat uit grondgebonden woningen, ofwel eengezinshuizen. Ook in de stad Haarlem is dit geval. Het kan echter zijn dat er stedenbouwkundige of andere argumenten (aard van de beschikbare locaties) zijn waarom toch voor appartementen wordt gekozen. In dat geval hebben jonge (aanstaande) gezinnen en andere liefhebbers van eengezinswoningen de keuze: genoeg nemen met een appartement of uitwijken naar plaatsen waar wel eengezinswoningen worden gerealiseerd, binnen of buiten de regio. Mogelijk kunnen nieuwe vormen van



gezinsvriendelijke gestapelde woningen of compacte grondgebonden stadswoningen op kleinere kavels een alternatief bieden. Hier ligt een uitdaging voor ontwerpers.

**Middensegment huur.** De behoefte­raming laat zien dat er weinig behoefte is aan huurwoningen in het middensegment, maar wel aan koopwoningen met een WOZ-waarde tot €250.000 (prij­speil 2016). Anders gezegd: er wordt een toename verwacht van ‘soorten’ huishoudens die we in 2017 aantreffen in middeldure koopwoningen. Qua netto maandlasten is het goed denkbaar dat huurwoningen in het middensegment voor deze huishoudens een optie zijn. Dit hangt mede af van de vraag of deze huurwoningen ook op andere aspecten (woningtype, oppervlakte) een volwaardig alternatief vormen.

**Sociale huur.** In de behoefte­raming is geen rekening gehouden met eventueel beleid ten aanzien van een ‘ongedeelde regio’ en andersoortige wensen om te komen tot een differentiatie in de voorraad. De berekende behoefte komt grotendeels neer op een bestending van de huidige verschillen tussen deelgebieden. Op het schaalniveau van buurten en wijken kan het wenselijk zijn om tegen de trendmatige behoefte in de voorraad sociale huur in te krimpen, om grote concentraties tegen te gaan. Dit moet dan elders in de regio worden gecompenseerd om het totaal in overeenstemming te brengen met de regionale behoefte.

### **Stuurbaarheid**

Er kunnen dus goede argumenten zijn om in het beleid af te wijken van de behoefte­raming. Wel is het zo dat gemeenten afhankelijk zijn van marktpartijen om te bouwen. Markttechnisch is het uiteraard geen probleem om sociale huur neer te zetten in plaatsen waar trendmatig gezien vooral behoefte is aan dure koopwoningen. Die woningen worden wel verhuurd. Andersom zal het lastiger zijn om marktpartijen duurdere koopwoningen te laten realiseren in gebieden waar daar trendmatig gezien weinig behoefte aan is. Een trendbreuk vergt soms marktcon­trair handelen.

Ook de woningzoekenden moeten meewerken. Huishoudens zijn soms bereid om compromissen te sluiten, maar stellen ook zo hun eisen. De praktijk laat zien dat vooral de verhuiswensen van senioren niet altijd realistisch zijn. Zij hebben, anders dan jongeren, een goed alternatief: blijven zitten. Dit relativeert de behoefte aan appartementen buiten Haarlem. Latent is die behoefte er, maar als het niet lukt om deze doorstroming te realiseren komt ook het aanbod van een­gezinshuizen uit de voorraad niet tot stand. Het is verstandig om hiermee rekening te houden.

Voorts is het zo dat, indien op regionale schaal het aanbod sterk afwijkt van de behoefte, huishoudens wel eens in de verleiding kunnen komen om buiten de regio te gaan zoeken. Als er bijvoorbeeld onvoldoende grondgebonden woningen worden gerealiseerd (en ook geen geschikte alternatieven) kunnen jonge (aanstaande) gezinnen wel eens uitwijken naar Noord-Kennemerland of Haarlemmermeer, al dan niet van harte. In dat geval zal ook het aantal jonge gezinnen in de regio in 2030 lager uitvallen dan waar nu volgens de prognose op wordt gerekend.



# 1 Inleiding

In opdracht van de regio Zuid-Kennemerland / IJmond heeft RIGO een raming opgesteld van de ontwikkeling van de woningbehoefte. Deze raming is opgebouwd uit drie onderdelen. Wie snel een overzicht van de uitkomsten op hoofdlijnen wil, kan direct doorbladeren naar hoofdstuk 4.

## 1. Trendmatige raming van de additionele behoefte

Basis van de raming is een toekomstprojectie, waarbij aannamen zijn gedaan over de huishoudens in de toekomst (omvang en samenstelling) en over de manier waarop zij, gegeven hun levensfase en inkomen, in de toekomst zullen zijn gehuisvest. Hieruit resulteert een woningvoorraad, die past bij de huishoudens van de toekomst. Het verschil tussen de woningen van in dit geval de toekomst en de woningen van 2017 is de *trendmatige additionele woningbehoefte*. De resultaten worden gepresenteerd in hoofdstuk 2. De methode en aannamen worden nader toegelicht in de bijlage.

## 2. Analyse van actuele fricties

Los van de additionele behoefte kan met behulp van het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) worden geconstateerd dat anno 2017 niet iedereen naar wens woont. De actuele vraag sluit niet naadloos aan op het aanbod. Dit wordt in beeld gebracht in hoofdstuk 3.

## 3. Behoefteraming met en zonder verrekening van woonwensen

Tot slot worden beide voorgaande stappen gecombineerd. Naast de trendmatig berekende behoefte wordt een invulling van de woningbehoefte gepresenteerd die is gecorrigeerd voor woonwensen. Dit gebeurt in hoofdstuk 4.

### Schaal- en detailniveau

Cijfers in deze rapportage worden gepresenteerd op het schaalniveau van gemeenten en geaggregeerd naar drie deelgebieden, te weten Haarlem, overig Zuid-Kennemerland (Haarlemmerliede, Heemstede, Bloemendaal en Zandvoort) en IJmond (Beverwijk, Heemskerk en Velsen). Voor de drie deelgebieden kunnen, gezien het steekproefkarakter van WiMRA, meer details worden getoond dan voor individuele gemeenten (uitgezonderd Haarlem).

De horizon van deze verkenning is het jaar 2040, met tussenstappen voor 2025 en 2030. Daarbij geldt dat naarmate verder in de toekomst wordt gekeken, de uitkomsten met steeds grotere onzekerheid zijn omgeven.

Nog een kanttekening aan het begin: onderzoeksuitkomsten zijn nog geen bouwprogramma. Er kunnen goede argumenten zijn om in het beleid af te wijken van de hier gepresenteerde behoeftecijfers.



## 2 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte

In het jaar 2040 zal het aantal huishoudens in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond met 12% zijn toegenomen ten opzicht van 2017. Om deze groei te accommoderen zal de woningvoorraad met bijna 21.000 moeten toenemen, waarvan ruim 14.500 tot het jaar 2030. Tegelijkertijd moet daarbij rekening worden gehouden met wijzigingen in de samenstelling van de huishoudens naar onder meer leeftijd en type. In dit hoofdstuk wordt afgeleid wat hiervoor nodig is in termen van prijsklassen en woningtypen.

### 2.1 Benodigde toename van de woningvoorraad

Deze verkenning is primair een raming van de woningbehoefte in kwalitatieve zin. Daarbij kan echter niet voorbij worden gegaan aan de (kwantitatieve) aantallen. Voor wat betreft de kwantitatieve woningbehoefte per gemeente wordt aangesloten bij cijfers van de Provincie Noord-Holland. Deze zijn weergegeven in tabel 1.<sup>2</sup> In deze tabel staat tevens de woningvoorraad anno 2017 vermeld. De aantallen in deze tabel zullen als basis voor de kwalitatieve verkenningen worden gebruikt.<sup>3</sup> Te zien is dat er in totaal een kleine 10.000 woningen moeten worden toegevoegd in de jaren 2017-2025. Na 2025 neemt de behoefte verder toe, maar na 2030 zwakt deze toename in de regio als geheel wel af. Daarbij is er aanzienlijk verschil tussen gemeenten. Verreweg de grootste behoefte komt terecht in Haarlem, dat ook na 2030 naar verwachting blijft doorgroeien. Na Haarlem is in Beverwijk de behoefte het grootst. In Zandvoort daarentegen neemt de behoefte tussen 2030 en 2040 volgens de prognose van de Provincie zelfs weer af.

Er moeten voorlopig dus nog woningen bij. Wat voor woningen dit moeten zijn hangt onder meer af van veranderingen in de samenstelling van de huishoudens en van de manier waarop zij in de toekomst zullen (willen, kunnen) wonen. Door middel van een projectie is afgeleid welke woningvoorraad past bij de huishoudens van de toekomst. De methode is toegelicht in de bijlage. In dit hoofdstuk worden de uitkomsten gepresenteerd.

<sup>2</sup> De provincie Noord-Holland stelt elke 2 jaar een prognose voor de kwantitatieve woningbehoefte op. In die prognose spelen onderstaande elementen een rol: natuurlijke aanwas (geboorte, sterfte), overleving (ouder worden, vergrijzing), binnenlandse migratie (vestiging, vertrek), buitenlandse migratie (vestiging, vertrek), huishoudensvorming (uit huis gaan, relatievorming en –ontbinding) en beschikbare plancapaciteit.

Verschillen in woningbehoefte tussen gemeenten kunnen mede worden verklaard door de leeftijdsopbouw (een jonge bevolking geeft veel eigen behoefte, een vergrijsde bevolking geeft weinig eigen behoefte) en door de beschikbare plancapaciteit. De plancapaciteit speelt een rol bij de toedeling van de migratie tussen gemeenten. Als de ene gemeente weinig plancapaciteit heeft voor woningbouw en een buurgemeente veel, zal dit, binnen marges, van invloed zijn op de toedeling van de migratie. Daarom geven de uitkomsten per gemeente een indicatieve opgave; de uitkomsten op het niveau van een (deel)regio zijn minder beïnvloed door de plancapaciteit en daardoor harder (minder onzeker).

<sup>3</sup> Deze verkenning heeft als essentiële bron het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA). De voorraad anno 2017 is gebaseerd op cijfers van het CBS. Deze wijken iets af van de opgehoogde aantallen in WiMRA, waarvoor nog was uitgegaan van de aantallen van 2016. De gemeente Uitgeest is niet in WiMRA vertegenwoordigd en kon daarom niet in deze behoefte-raming worden meegenomen. Alle cijfers in deze rapportage zijn exclusief Uitgeest.

**tabel 1 Ontwikkeling van het aantal benodigde woningen in Zuid-Kennemerland en IJmond**

	voorraad 2017	ontwikkeling woningbehoefte		
		2017-2025	2025-2030	2030-2040
Beverwijk	19.110	1.280	610	710
Bloemendaal	9.730	580	140	120
Haarlem	74.040	5.480	2.880	4.770
H'liede c.a.	2.310	270	100	110
Heemskerk	17.510	440	100	80
Heemstede	12.510	220	200	100
Velsen	30.820	1.090	400	400
Zandvoort	9.520	560	260	-100
Zuid-Kennemerland	108.110	7.110	3.580	5.000
IJmond	67.440	2.810	1.110	1.190
<b>totaal</b>	<b>175.550</b>	<b>9.920</b>	<b>4.690</b>	<b>6.190</b>

Bron: CBS, Provincie Noord-Holland

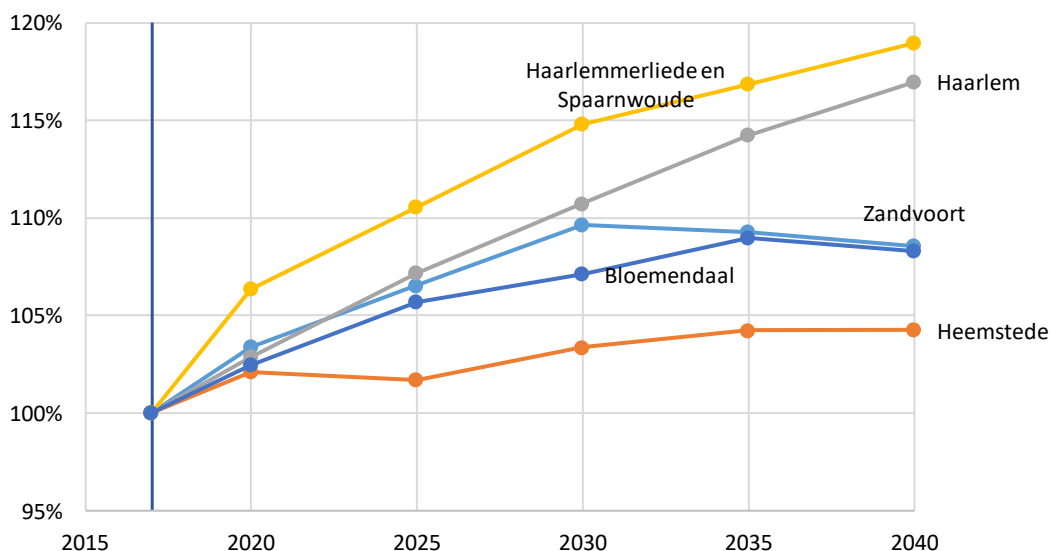
## 2.2 Demografische ontwikkelingen

Alvorens over te gaan tot de uitkomsten is in figuur 1 en figuur 2 weergegeven hoe het aantal huishoudens zich zal ontwikkelen in de gemeenten van Zuid-Kennemerland respectievelijk IJmond. De woningbehoefte houdt hiermee gelijke tred. Om de gemeenten te kunnen vergelijken is de relatieve ontwikkeling weergegeven ten opzichte van het jaar 2017. We zien dat Haarlem in ieder geval tot 2040 gestaag blijft groeien, evenals Haarlemmerliede en Spaarnwoude, al gaat het bij Haarlem uiteraard om veel grotere aantallen. Ook in Beverwijk blijft het aantal huishoudens toenemen. In de andere gemeenten is na 2030 sprake van een sterk verminderde groei en verwacht de Provincie hier en daar zelfs een afname van het aantal huishoudens. In Heemstede is op korte termijn nauwelijks sprake van groei. Wel zal in 2040 in alle gemeenten het aantal huishoudens groter zijn dan in 2017.

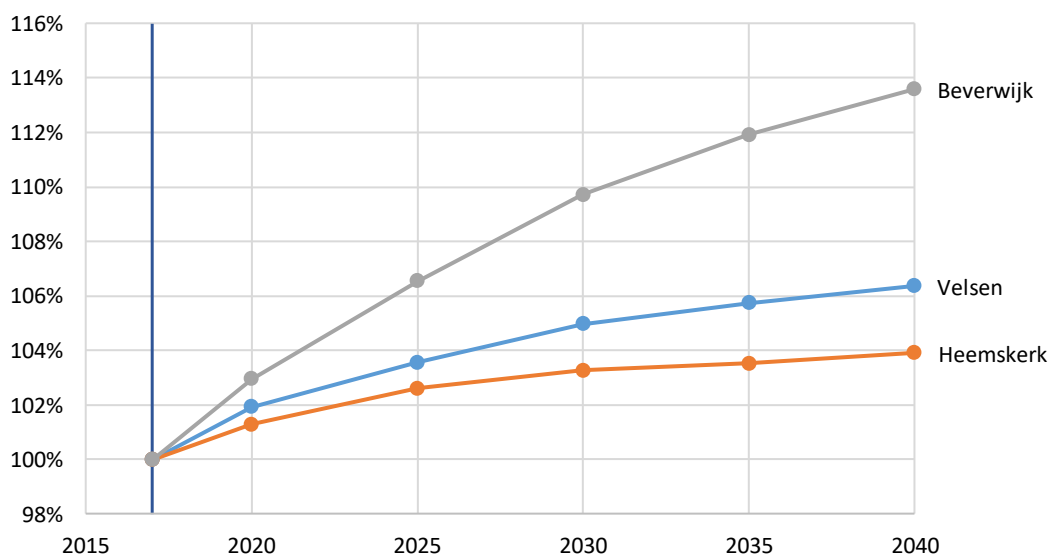
Hierbij past de kanttekening dat de verwachte huishoudensontwikkeling op gemeenteniveau zeker op korte termijn ook weer voor een deel afhankelijk is van aannamen ten aanzien van de woningvoorraad. Hoe lager het schaalniveau en hoe korter de tijdshorizon, des te groter is het kip-en-ei karakter van de prognose. Op het schaalniveau van de regio is de demografische prognose grotendeels onafhankelijk van aannamen ten aanzien van de woningbouw en daarmee goed bruikbaar als basis voor de behoefteraming. Op gemeenteniveau en zijn de onzekerheden groter.

Nog een kanttekening is dat een afname van het aantal huishoudens, zoals in Zandvoort na 2030 en in Bloemendaal na 2035, in dit deel van Nederland en vooral in deze gemeenten uiterst onwaarschijnlijk is. Dat het aantal inwoners afneemt kan heel goed, gezien de vergrijzing, maar een afname van het aantal huishoudens zou betekenen dat er structureel woningen leeg komen die niet meer worden bezet. In Oost-Groningen zou dat kunnen, maar niet in Zandvoort en Bloemendaal. Om deze reden moeten ramingen voor na 2030 met de nodige slagen om de arm worden gelezen.

figuur 1 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in Zuid-Kennemerland, index (2017=100%)

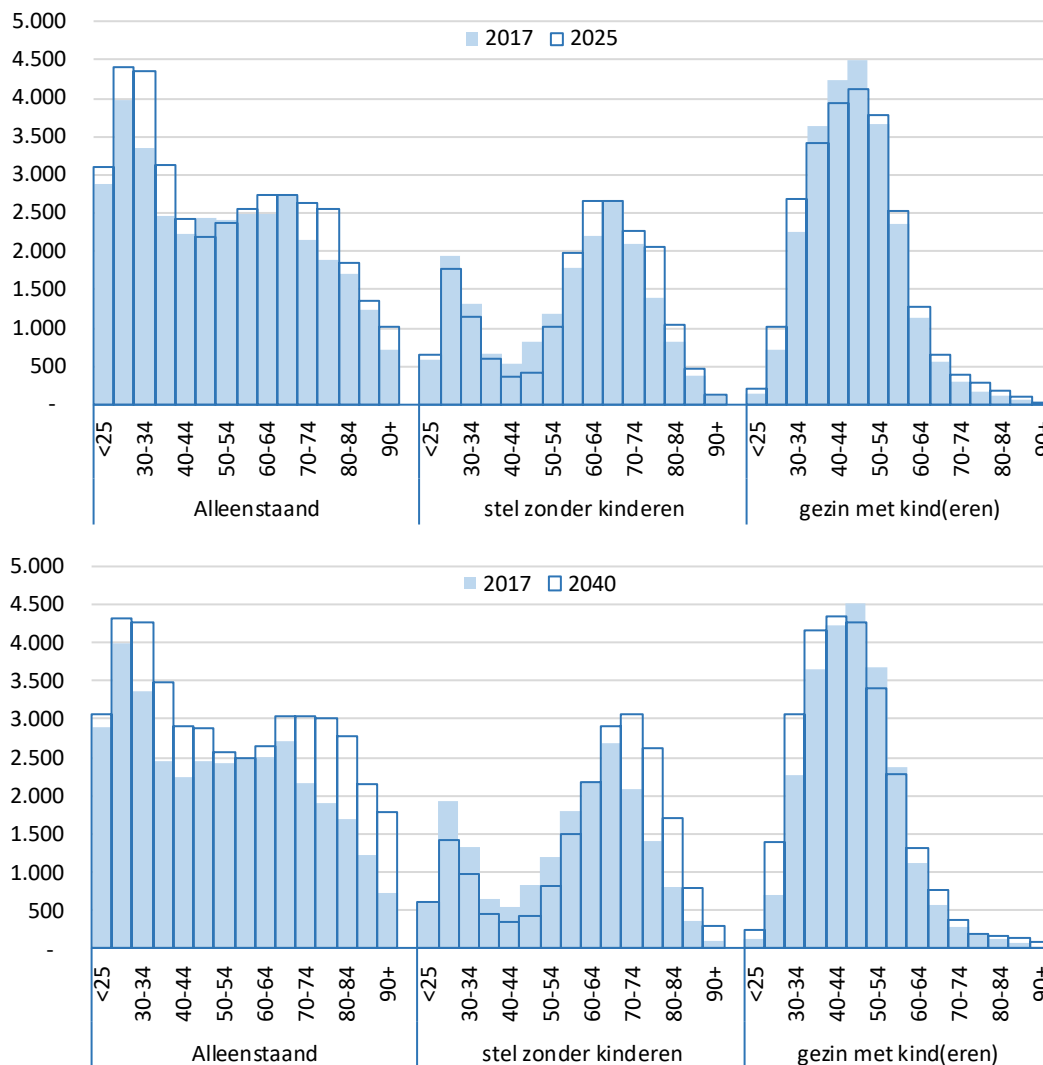


figuur 2 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in IJmond, index (2017 = 100%)



in figuur 3 tot en met figuur 5 is de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type huishouden weergegeven voor respectievelijk Haarlem, overig Zuid-Kennemerland en IJmond. Te zien is dat er een verschuiving plaatsvindt van middelbare gezinnen naar middelbare en oudere stellen en naar alleenstaanden. Veel huishoudens beginnen de komende jaren uit de kinderen te raken, hetgeen overigens niet betekent dat hun woning niet meer voldoet. Tegelijkertijd zien we nieuwe aanwas van jonge huishoudens, waaronder ook jonge gezinnen.

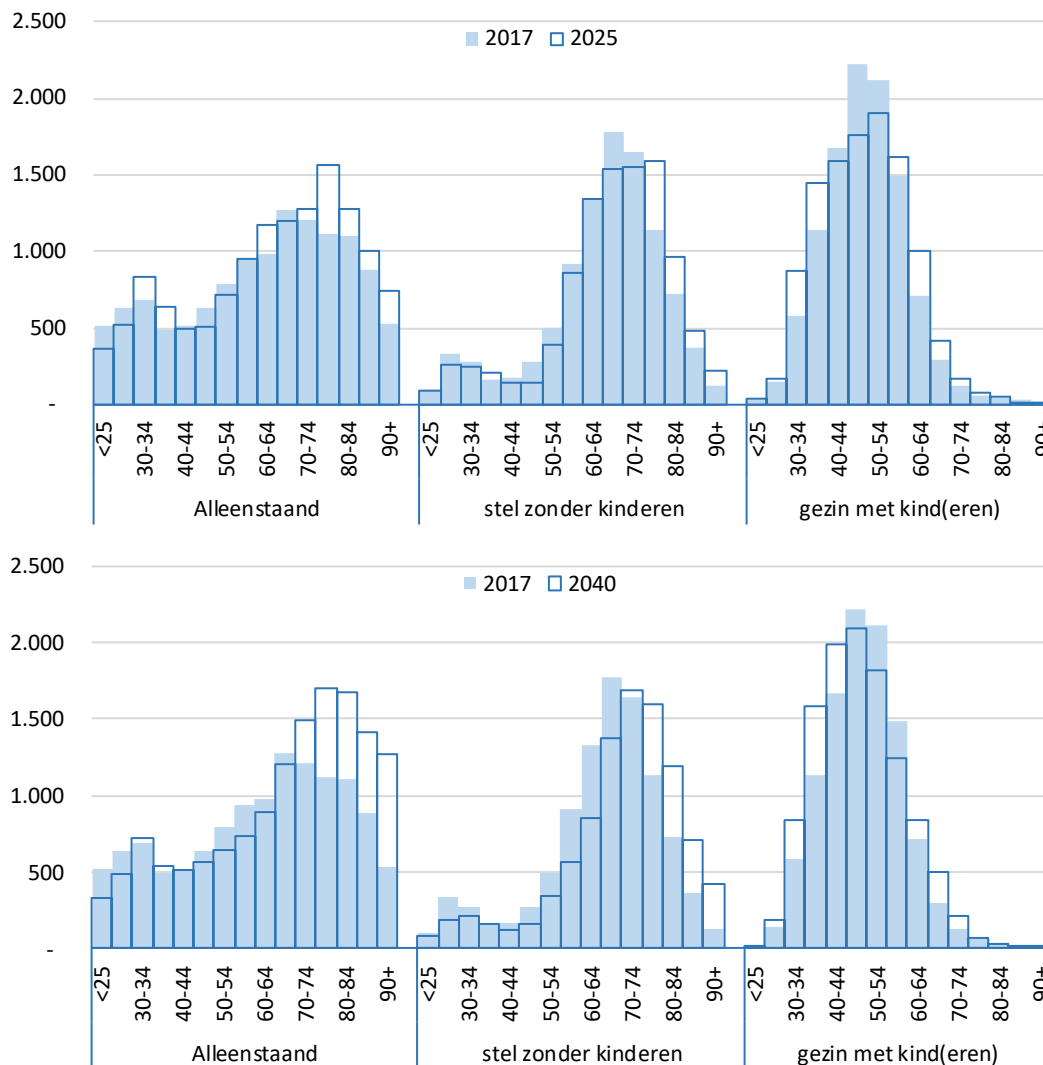
**figuur 3 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in Haarlem, naar type en leeftijd, 2017-2025-2040**



Bron: Provincie Noord-Holland

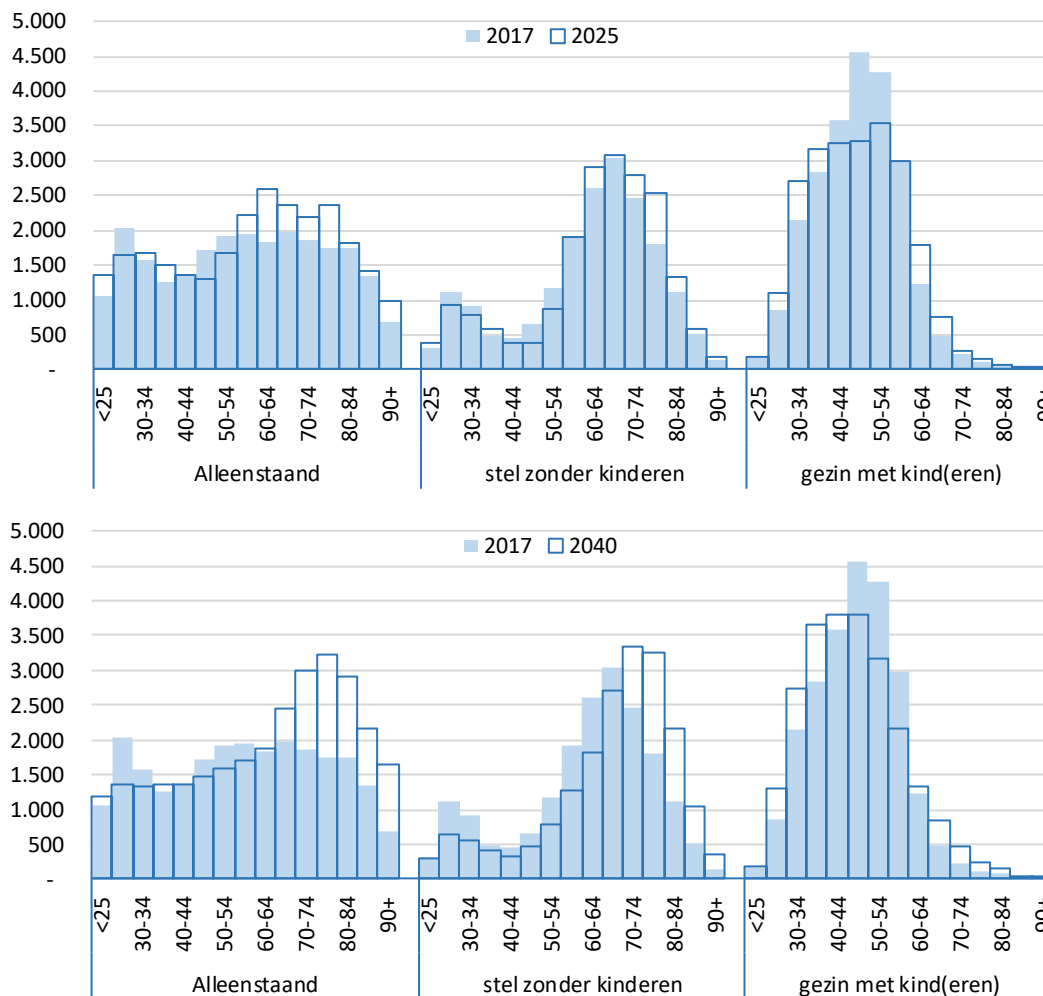


**figuur 4** Ontwikkeling van het aantal huishoudens in Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem, naar type en leeftijd, 2017-2025-2040



Bron: Provincie Noord-Holland

figuur 5 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de IJmond, naar type en leeftijd (Velsen, Beverwijk en Heemskerk), 2017-2025-2040



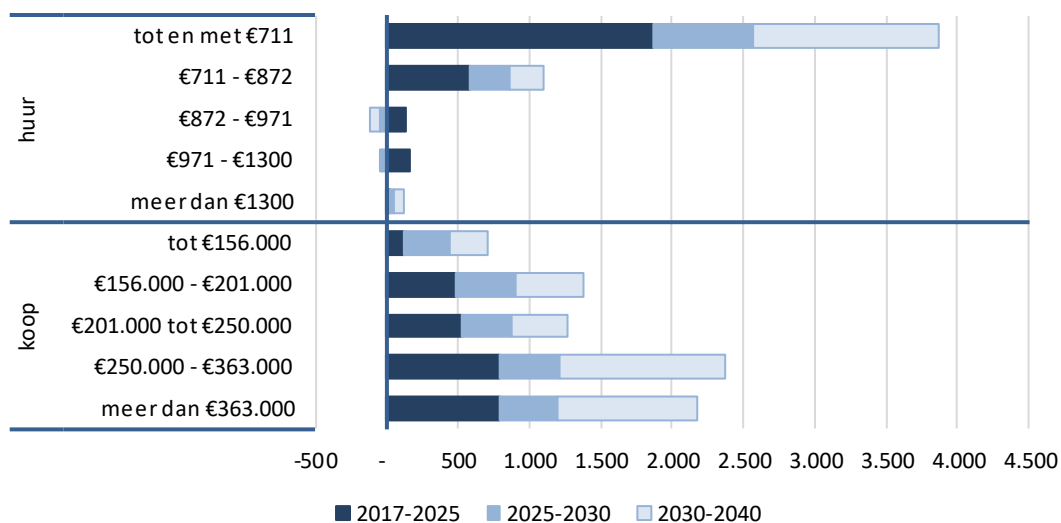
Bron: Provincie Noord-Holland

Omdat woningbehoefte sterk gekoppeld is aan levensfase, zijn deze verschuivingen (ook per gemeente en per regio) met enkele aanvullende aannamen (zie bijlage) te vertalen naar gewenste verschuivingen in de benodigde woningvoorraad, zodanig dat de voorraad in de toekomst ook kwalitatief nog aansluit bij de huishoudens die in de toekomst worden verwacht. Aanname daarbij is dat gelijksoortige huishoudens in de toekomst op dezelfde manier zullen (willen, kunnen) wonen als hun 'soortgenoten' in 2017.

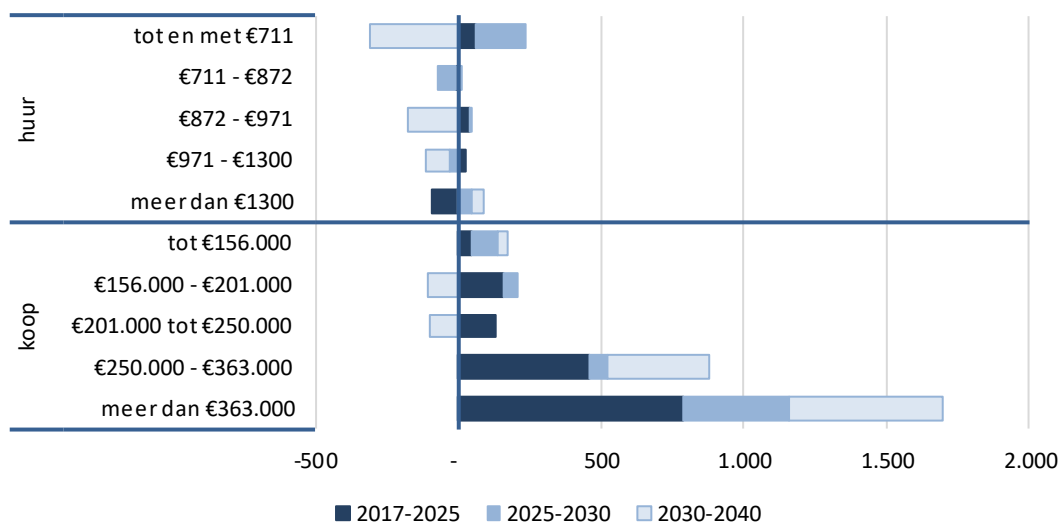
### 2.3 Prijssegmenten

In figuur 6 tot en met figuur 8 is weergegeven hoe de woningbehoefte zich trendmatig ontwikkelt naar prijsklassen (huurprijzen en voor koopwoningen WOZ-waarden). Te zien is dat er in Haarlem op korte termijn nog in alle prijsklassen woningen bij moeten. Daarbij ligt het accent in de huursector op het sociale segment, tot een huurprijs van €711. Ook in de 'goedkope' vrije huursector is in Haarlem nog een substantiële additionele behoefte. De behoefte aan huurwoningen in de duurste prijsklassen is gering.

figuur 6 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte in Haarlem, naar prijssegmenten



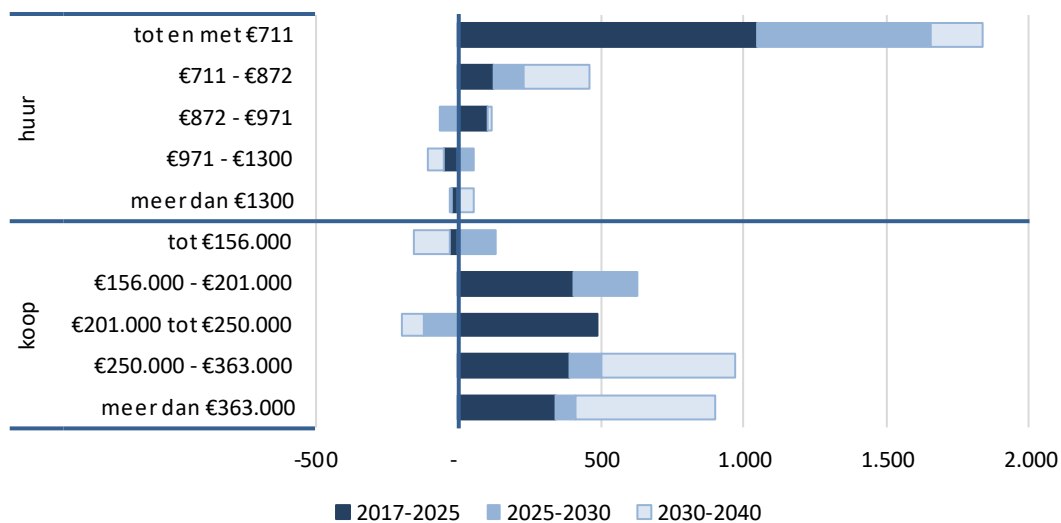
figuur 7 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte in Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem, naar prijssegmenten



In overig Zuid-Kennemerland bestaat de trendmatige behoefte vrijwel uitsluitend uit koopwoningen en dan vooral in de prijsklassen boven de €250.000. De behoefte aan huurwoningen in de vrije sector neemt zelfs af, die aan sociale huur na 2030 ook. Op de behoefte aan huurwoningen in de vrije sector komen we nog terug.

In IJmond is de trendmatige behoefte gespreid, zeker op korte termijn. Op korte termijn is er nog een forse additionele behoefte aan sociale huur. Op termijn blijft behoefte aan sociale huur toenemen, maar verschuift het accent daarnaast in de richting van (duurdere) koopwoningen. Ook in IJmond ontstaat niet of nauwelijks extra behoefte aan duurdere huurwoningen.

figuur 8 Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte in IJmond, naar prijssegmenten



### Vrije sector huur

In het woonbeleid wordt momenteel sterk ingezet op de toevoeging van huurwoningen in het prijssegment tussen €711 en €971 per maand, ook wel middensegment-huur genoemd. Ook bij beleggers is dit segment momenteel in trek. De trendmatige behoefteeraming laat wel enige additionele behoefte aan huurwoningen in deze prijsklasse zien, vooral in Haarlem, maar toch bescheiden in vergelijking met de behoefte aan andere segmenten. In de ‘duurdere’ vrije sector (boven de €872 en €971) is er niet of nauwelijks sprake van een behoefte.

Het beeld van het middensegment verandert als bij het middensegment niet alleen huurwoningen, maar ook koopwoningen worden betrokken. Trendmatig is er in Zuid-Kennemerland-IJmond als geheel ook een aanzienlijke behoefte te verwachten aan koopwoningen tot een WOZ-waarde van 250.000 euro, zeker op korte termijn. In ieder geval in Haarlem en IJmond is dit het geval. In de praktijk is hier sprake van communicerende vaten. Dezelfde (doel)groep die trendmatig behoefte krijgt aan koopwoningen in het middensegment is mogelijk ook geholpen met huurwoningen in het middensegment, al was het maar omdat ze hun hypotheek niet rond krijgen. In de behoefte aan middensegment kan dus zowel met koopwoningen als met huurwoningen worden voorzien, mits de kwaliteit vergelijkbaar is.

Mogelijk is de behoefte aan sociale huur (met huurprijzen tot €711) enigszins overschat ten nadele van de andere segmenten, waaronder het middensegment. De toegankelijkheid van de sociale huursector is namelijk recent ingeperkt door het beleid ten aanzien van passend toewijzen. Het effect hiervan op de bewoning in de toekomst is lastig te voorspellen. Dit hangt niet alleen af van de toegankelijkheid van de sociale huur, maar ook met de bereidheid / mogelijkheid / prikkel om bij een gestegen inkomen uit de sociale huur door te stromen. In 2017 treffen we midden- en hogere inkomensgroepen aan in de sociale huur. Aangenomen mag worden dat dit ook in de toekomst het geval zal zijn.

In tabel 2 tot en met tabel 8 is de behoefte nader uitgesplitst naar gemeente. Het zou te ver voeren om al deze gebieden systematisch te bespreken. De tabellen zijn vooral bedoeld als referentie en naslagwerk.

**tabel 2 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegmenten; Beverwijk<sup>4</sup>**

	voorraad	trendmatige ontwikkeling van de behoefte		
	2017	2017-2025	2025-2030	2030-2040
huur				
tot en met €711	7.580	500	320	180
€711 - €971	1.320	220	-60	150
meer dan €971	160	-20	-10	-20
	9.060	710	250	300
koop				
tot €250.000	7.380	310	260	210
€250.000 - €363.000	1.900	260	90	150
meer dan €363.000	760	-	-	40
	10.050	570	350	400
totaal	19.110	1.280	600	710

**tabel 3 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegmenten; Bloemendaal**

	voorraad	trendmatige ontwikkeling van de behoefte		
	2017	2017-2025	2025-2030	2030-2040
huur				
tot en met €711	1.630	160	-30	-150
€711 - €971	680	-10	10	-110
meer dan €971	600	-40	-	20
	2.910	100	-10	-230
koop				
tot €250.000	720	50	-20	-
€250.000 - €363.000	1.190	130	-	130
meer dan €363.000	4.910	300	170	220
	6.820	480	140	350
totaal	9.730	580	130	120

<sup>4</sup> Cijfers worden gepresenteerd, afgerond op tien woningen nauwkeurig. Hierdoor kunnen kleine verschillen voorkomen tussen kolomtotalen en opgetelde celwaarden. Het aantal respondenten in Haarlemmerliede en Spaarnwoude is te gering om deze gemeenten afzonderlijk weer te geven. Totalen voor de regio zijn wel inclusief Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Voor Haarlem en de deelregio's is een meer gedetailleerder overzicht mogelijk dan voor de overige gemeenten.

**tabel 4 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegmenten; Haarlem**

	voorraad	trendmatige ontwikkeling van de behoefte		
	2017	2017-2025	2025-2030	2030-2040
<b>huur</b>				
tot en met €711	26.140	1.870	700	1.300
€711 - €872	4.700	590	280	240
€872 - €971	1.380	130	-40	-80
€971 - €1300	1.870	160	-30	-20
meer dan €1300	1.010	30	30	70
	35.100	2.780	930	1.520
<b>koop</b>				
tot €156.000	5.120	130	320	260
€156.000 - €201.000	7.940	480	430	470
€201.000 tot €250.000	8.120	520	360	380
€250.000 - €363.000	11.090	790	420	1.170
meer dan €363.000	6.680	790	420	970
	38.940	2.700	1.950	3.250
<b>totaal</b>	<b>74.040</b>	<b>5.480</b>	<b>2.880</b>	<b>4.770</b>

**tabel 5 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegmenten; Heemskerk**

	voorraad	trendmatige ontwikkeling van de behoefte		
	2017	2017-2025	2025-2030	2030-2040
<b>huur</b>				
tot en met €711	6.210	120	40	-120
€711 - €971	1.190	-	70	40
meer dan €971	110	-20	10	40
	7.520	100	120	-50
<b>koop</b>				
tot €250.000	6.680	260	-100	-80
€250.000 - €363.000	2.410	-	70	110
meer dan €363.000	910	80	-	100
	9.990	340	-20	130
<b>totaal</b>	<b>17.510</b>	<b>440</b>	<b>100</b>	<b>80</b>

**tabel 6 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegmenten; Heemstede**

	voorraad	trendmatige ontwikkeling van de behoefte		
	2017	2017-2025	2025-2030	2030-2040
<b>huur</b>				
tot en met €711	3.000	-40	70	-30
€711 - €971	760	-80	-20	-70
meer dan €971	840	-50	-10	-50
	4.600	-160	50	-150
<b>koop</b>				
tot €250.000	990	100	80	-20
€250.000 - €363.000	2.150	50	10	140
meer dan €363.000	4.770	240	80	130
	7.910	380	160	250
<b>totaal</b>	<b>12.510</b>	<b>220</b>	<b>210</b>	<b>100</b>

**tabel 7 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegmenten; Velsen**

	voorraad	trendmatige ontwikkeling van de behoefte		
	2017	2017-2025	2025-2030	2030-2040
<b>huur</b>				
tot en met €711	11.520	430	230	110
€711 - €971	2.090	-10	50	90
meer dan €971	580	-30	40	-20
	14.190	390	320	190
<b>koop</b>				
tot €250.000	9.380	300	70	-300
€250.000 - €363.000	4.360	130	-50	200
meer dan €363.000	2.890	270	60	320
	16.630	700	80	220
<b>totaal</b>	<b>30.820</b>	<b>1.100</b>	<b>390</b>	<b>410</b>

**tabel 8 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegmenten; Zandvoort**

	voorraad	trendmatige ontwikkeling van de behoefte		
	2017	2017-2025	2025-2030	2030-2040
<b>huur</b>				
tot en met €711	3.510	-100	120	-160
€711 - €971	970	130	-70	-10
meer dan €971	140	-	20	-20
	4.620	30	80	-190
<b>koop</b>				
tot €250.000	2.110	130	70	-60
€250.000 - €363.000	1.470	180	10	30
meer dan €363.000	1.330	220	110	130
	4.900	520	190	100
<b>totaal</b>	<b>9.520</b>	<b>550</b>	<b>260</b>	<b>-100</b>

**tabel 9 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegmenten; Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem**

	voorraad	trendmatige ontwikkeling van de behoefte		
	2017	2017-2025	2025-2030	2030-2040
<b>huur</b>				
tot en met €711	8.720	70	180	-300
€711 - €872	1.730	-10	-60	10
€872 - €971	830	40	10	-180
€971 - €1300	750	30	-30	-90
meer dan €1300	850	-100	50	40
	12.870	30	140	-510
<b>koop</b>				
tot €156.000	690	50	100	40
€156.000 - €201.000	1.570	170	50	-110
€201.000 tot €250.000	2.120	130	10	-100
€250.000 - €363.000	5.310	460	70	370
meer dan €363.000	11.510	790	350	530
	21.200	1.590	570	730
<b>totaal</b>	<b>34.070</b>	<b>1.620</b>	<b>710</b>	<b>230</b>

**tabel 10 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegmenten; IJmond**

	voorraad	trendmatige ontwikkeling van de behoefte		
	2017	2017-2025	2025-2030	2030-2040
<b>huur</b>				
tot en met €711	25.310	1.060	590	170
€711 - €872	3.850	120	120	260
€872 - €971	750	90	-60	20
€971 - €1300	580	-50	60	-60
meer dan €1300	270	-20	-10	60
	30.760	1.200	690	440
<b>koop</b>				
tot €156.000	4.740	-30	130	-120
€156.000 - €201.000	8.180	400	210	20
€201.000 tot €250.000	10.530	490	-110	-70
€250.000 - €363.000	8.670	400	110	460
meer dan €363.000	4.570	340	60	460
	36.680	1.610	410	760
<b>totaal</b>	<b>67.440</b>	<b>2.810</b>	<b>1.100</b>	<b>1.200</b>



**tabel 11** Ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegmenten; Zuid-Kennemerland en IJmond

	voorraad	trendmatige ontwikkeling van de behoefte		
	2017	2017-2025	2025-2030	2030-2040
<b>huur</b>				
tot en met €711	60.160	3.000	1.460	1.170
€711 - €872	10.280	690	330	510
€872 - €971	2.950	260	-90	-240
€971 - €1300	3.200	140	-10	-170
meer dan €1300	2.130	-90	60	180
	<b>78.730</b>	<b>4.010</b>	<b>1.760</b>	<b>1.440</b>
<b>koop</b>				
tot €156.000	10.540	150	550	180
€156.000 - €201.000	17.680	1.050	690	390
€201.000 tot €250.000	20.760	1.140	250	220
€250.000 - €363.000	25.070	1.650	600	2.000
meer dan €363.000	22.750	1.920	830	1.960
	<b>96.820</b>	<b>5.900</b>	<b>2.920</b>	<b>4.750</b>
<b>totaal</b>	<b>175.540</b>	<b>9.910</b>	<b>4.680</b>	<b>6.190</b>

## 2.4 Type woning en type woongebied

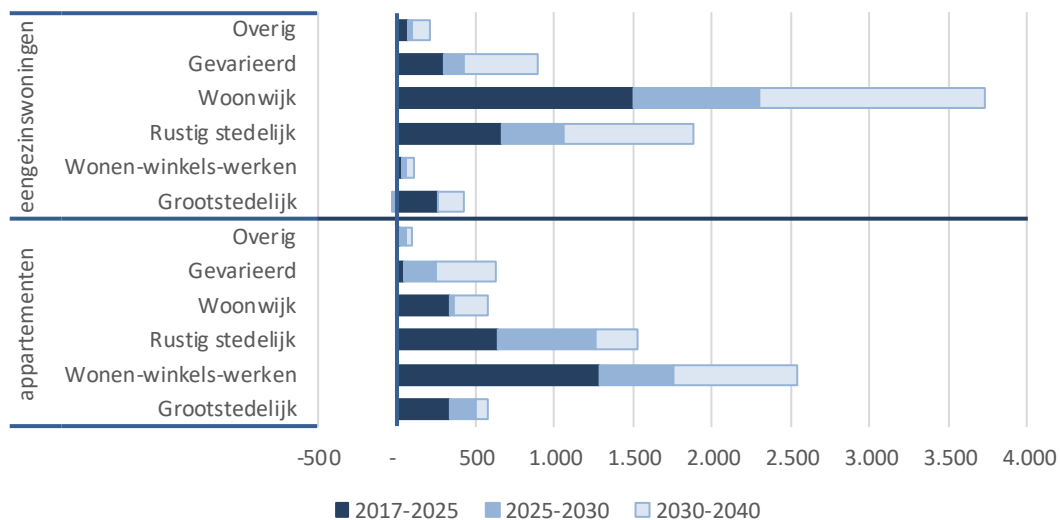
Behalve naar prijssegmenten kan de gewenste woningvoorraad ook worden uitgesplitst naar woningtype en soorten woongebied. Er worden twee typen onderscheiden (eengezinshuizen en appartementen) in combinatie met typen woongebieden. Voor dat laatste baseren we ons op een typering van woonbuurten volgens bewoners zelf. Zij hadden in WiMRA de keuze uit zeven typen. De typen 'landelijk', 'recreatief' en 'ruim wonen' zijn ingedikt onder de noemer 'overig'.<sup>5</sup>

In figuur 9 tot en met figuur 11 is de ontwikkeling van de behoefte naar woningtype en type woongebied weergegeven voor respectievelijk Haarlem, overig Zuid-Kennemerland en IJmond. Te zien is dat er zowel behoefte is aan meer eengezinshuizen als aan meer appartementen. Tot 2030 bestaat de additionele behoefte voor ongeveer de helft uit appartementen. Thans bestaat 39% van de voorraad uit appartementen. Het aandeel appartementen zal dus tot 2030 iets moeten toenemen. Na 2030 verschuift het accent weer richting eengezinswoningen. Ter toelichting wordt in paragraaf 2.5 de behoefte aan eengezinswoningen nader toegelicht en verklaard.

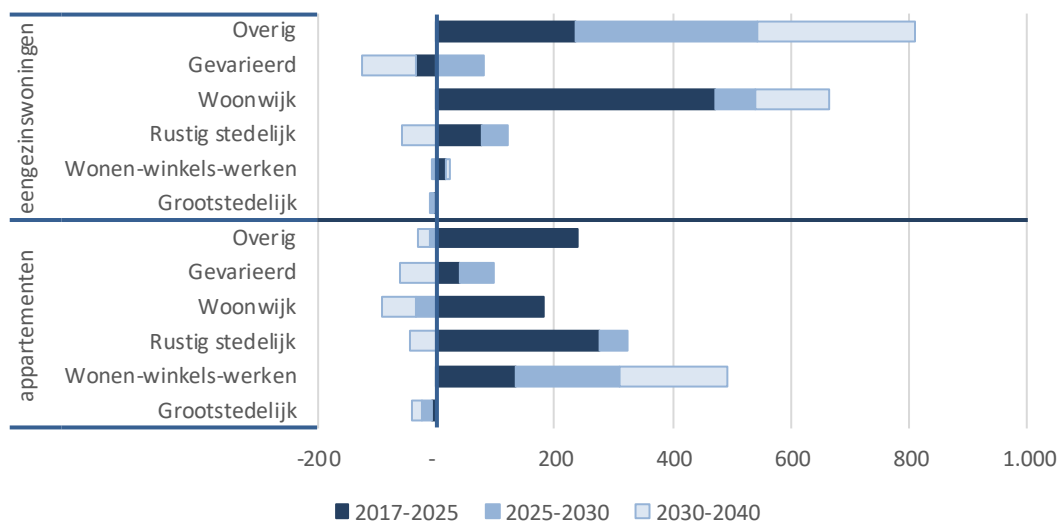
De behoefte aan meer eengezinswoningen gaat vooral samen met de omgeving woonwijken. Deze combinatie komt reeds erg veel voor. De behoefte aan appartementen gaat vooral samen met die aan het omgevingstype 'wonen werken winkels'.

<sup>5</sup> In de bijlage is een lijst opgenomen met (combinaties van) wijken, zoals die door bewoners zelf zijn getypeerd. Zie voor meer details de vragenlijst van WiMRA.

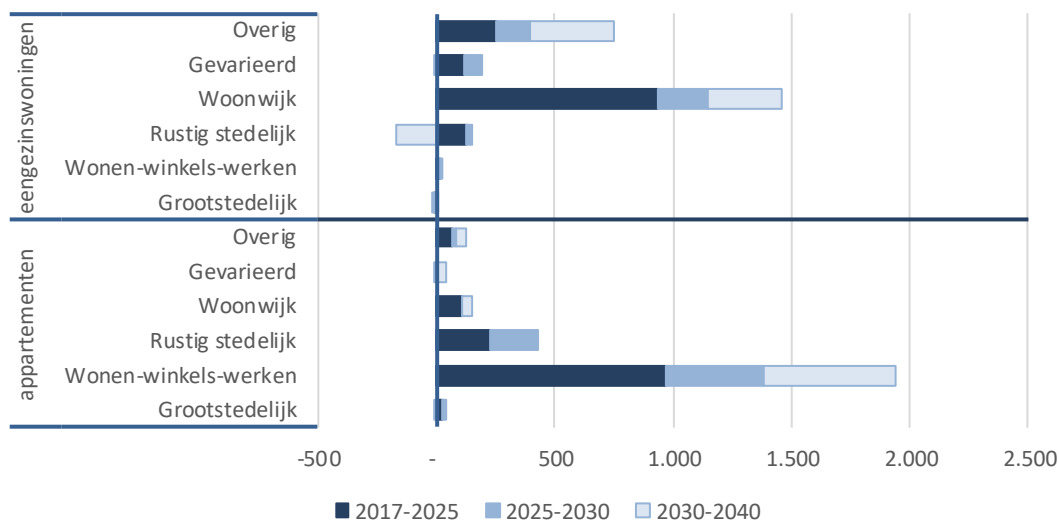
**figuur 9** *Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte in Haarlem, naar type woning en woongebied*



**figuur 10** *Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte in Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem, naar type woning en woongebied*



**figuur 11** Trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte in IJmond, naar type woning en woongebied



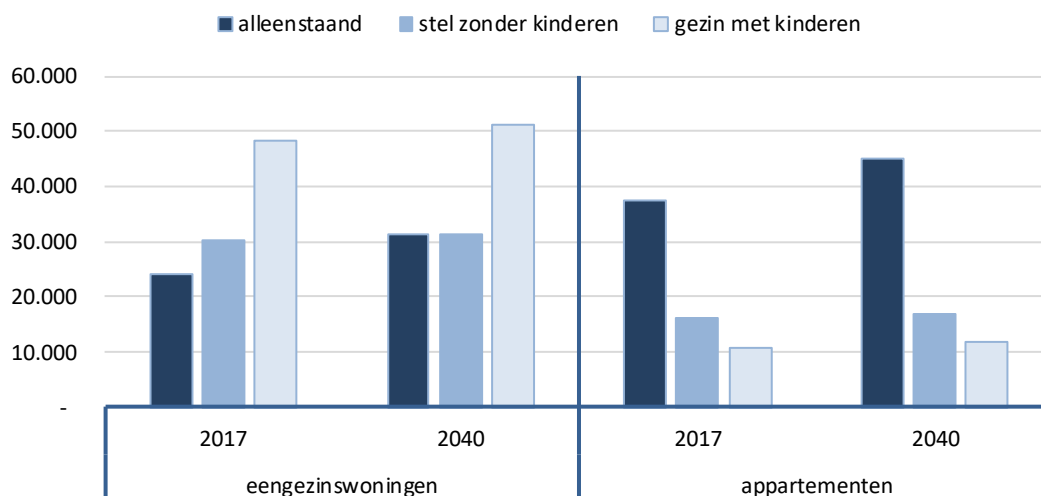
## 2.5 De behoefte aan eengezinswoningen uitgelicht

Een uitkomst die mogelijk voor velen verrassend is, is de substantiële additionele behoefte aan eengezinswoningen. De huishoudensprognose laat immers naast een aanwas van jonge gezinnen vooral een toename van kleine huishoudens zien. De verklaring is dat die toename van kleine huishoudens vooral senioren betreft. Dit zijn geen nieuwe huishoudens, maar voormalige gezinnen, die in de lege-nestfase terechtkomen en die op enkele uitzonderingen na al lang en breed gesetteld zijn. In de huishoudensstatistiek kunnen de middelbare gezinnen die uit de kinderen raken worden weggestreept tegen de aanwas van nieuwe jonge gezinnen, maar op de woningmarkt is dit niet het geval. Veel lege-nesters blijven namelijk wonen in de woningen waar ze ooit als gezin zijn komen wonen.

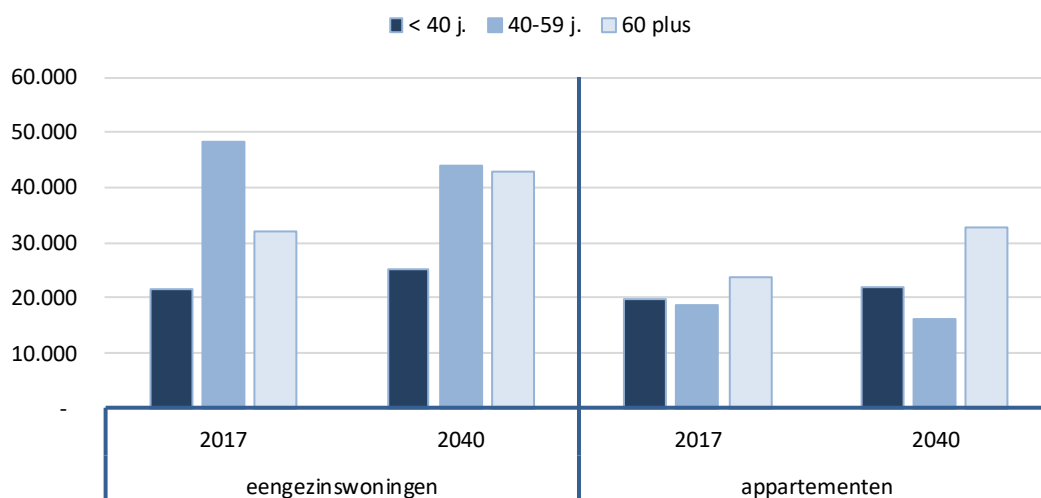
De vergrijzing heeft betrekking op een omvangrijke groep Nederlanders, geboren in de relatief vruchtbare jaren 1945-1970. Zelfs in het jaar 2040 is nog een substantieel deel van deze groep in leven, veelal als alleenstaande (zie ook de prognose in paragraaf 2.2). Daarbij moeten we bedenken dat een woning van een zittenblijver pas vrijkomt als de laatst overgebleven partner komt te overlijden.

Als gevolg hiervan zal de bestaande voorraad eengezinswoningen voor een steeds groter deel worden bewoond door niet-gezinnen (ex-gezinnen), terwijl ook nieuw gevormde gezinnen graag in een dergelijke woning wonen. In figuur 12 en figuur 13 is te zien hoe de bewoning van eengezinswoningen en appartementen zich trendmatig zal ontwikkelen, gesteld dat de woningvoorraad conform de behoefte wordt aangepast. Het aandeel alleenstaanden en het aandeel 60-plussers zullen toenemen, niet alleen in appartementen maar ook in eengezinshuizen.

**figuur 12** Bewoning van eengezinswoningen en appartementen in 2017 en, trendmatig, in 2040 in Zuid-Kennemerland en IJmond, naar type huishoudens



**figuur 13** Bewoning van eengezinswoningen en appartementen in 2017 en, trendmatig, in 2040 in Zuid-Kennemerland en IJmond, naar leeftijd hoofd huishouden



Overigens is hiermee niet gezegd dat de eengezinswoningen waaraan behoefte is moeten lijken op de eengezinshuizen die we nu kennen. Er zijn meer smaken denkbaar dan doorzonnwoningen en grootschalige nieuwbouw in het weiland. Hier ligt een uitdaging om gezinsvriendelijke woonproducten te ontwikkelen binnen de beschikbare locaties. Hoe die er precies uit moeten komen te zien, is sterk afhankelijk van lokale omstandigheden en kan niet met een algemeen onderzoek als WiMRA worden vastgesteld.

Indien niet in deze behoefte wordt voorzien, zijn het niet de ex-gezinnen die hier last van hebben. Zij hebben immers al een woning. Het zijn de nieuw gevormde gezinnen die in dat geval in hun wooncarrière worden belemmerd. Hierdoor zal de druk op de bestaande voorraad toenemen. Dit kan leiden tot verdere prijsstijgingen (van de schaarse eengezinshuizen die wel uit voorraad vrij komen). Het kan er ook toe leiden dat jonge gezinnen uitwijken

naar buiten de regio dan wel zal de regio zullen mijden. In dat laatste geval zal ook de demografische prognose niet uitkomen.

In tabel 12 tot en met tabel 18 is de behoefte uitgesplitst per gemeente (met uitzondering van Haarlemmerliede en Spaarnwoude, waar het aantal respondenten te gering is). Deze tabellen worden hier niet verder toegelicht. Zoals eerder opgemerkt zijn ramingen op gemeenteniveau met meer onzekerheid omgeven dan die op regionaal niveau. De cijfers moeten dan ook worden beschouwd als indicaties en aan kleine verschillen mag geen betekenis worden gehecht.<sup>6</sup>

**tabel 12** *Ontwikkeling van de woningbehoefte naar type woning en type woonomgeving; Beverwijk*

	voorraad	trendmatige ontwikkeling van de behoefte		
	2017	2017-2025	2025-2030	2030-2040
appartementen	8.650	640	270	360
eengezinswoningen	10.460	640	330	340
	19.110	1.280	600	710
Grootstedelijk	460	10	30	-
Wonen-winkels-werken	5.920	550	220	360
Rustig stedelijk	3.520	150	80	-20
Woonwijk	6.560	470	190	190
Gevarieerd	1.600	20	20	10
Overig	1.050	70	60	160
	19.110	1.280	600	710

**tabel 13** *Ontwikkeling van de woningbehoefte naar type woning en type woonomgeving; Bloemendaal*

	voorraad	trendmatige ontwikkeling van de behoefte		
	2017	2017-2025	2025-2030	2030-2040
appartementen	1.890	250	-10	-40
eengezinswoningen	7.840	330	140	160
	9.730	580	130	120
Grootstedelijk	10	-	-	-
Wonen-winkels-werken	240	20	20	20
Rustig stedelijk	1.180	100	-40	-50
Woonwijk	3.800	270	40	120
Gevarieerd	1.190	30	-30	-120
Overig	3.310	160	150	150
	9.730	580	130	120

<sup>6</sup> Voor Haarlem en de deelregio's kan het woningtype worden gecombineerd met het type woonomgeving. Voor de overige gemeenten zijn beide kenmerken afzonderlijk weergegeven.

**tabel 14 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar type woning en type woonomgeving; Haarlem**

	voorraad	trendmatige ontwikkeling van de behoefte		
	2017	2017-2025	2025-2030	2030-2040
<b>appartementen</b>				
Grootstedelijk	2.930	330	170	70
Wonen-winkels-werken	12.080	1.280	480	780
Rustig stedelijk	8.540	640	620	260
Woonwijk	4.440	330	30	210
Gevarieerd	3.440	40	210	370
Overig	540	20	40	40
	<b>31.980</b>	<b>2.650</b>	<b>1.550</b>	<b>1.730</b>
<b>eengezinswoningen</b>				
Grootstedelijk	1.910	260	-40	160
Wonen-winkels-werken	1.410	40	20	50
Rustig stedelijk	10.510	660	400	810
Woonwijk	22.210	1.510	800	1.420
Gevarieerd	5.340	300	120	480
Overig	680	70	30	110
	<b>42.060</b>	<b>2.830</b>	<b>1.330</b>	<b>3.040</b>
<b>totaal</b>	<b>74.040</b>	<b>5.480</b>	<b>2.880</b>	<b>4.770</b>

**tabel 15 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar type woning en type woonomgeving; Heemskerk**

	voorraad	trendmatige ontwikkeling van de behoefte		
	2017	2017-2025	2025-2030	2030-2040
<b>appartementen</b>	5.670	150	90	-110
<b>eengezinswoningen</b>	11.850	290	10	190
	<b>17.510</b>	<b>440</b>	<b>100</b>	<b>80</b>
Grootstedelijk	160	-	-10	-10
Wonen-winkels-werken	2.870	120	80	-30
Rustig stedelijk	3.600	70	30	40
Woonwijk	8.750	180	-40	-50
Gevarieerd	1.120	20	20	40
Overig	1.020	40	30	90
	<b>17.510</b>	<b>440</b>	<b>100</b>	<b>80</b>

**tabel 16 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar type woning en type woonomgeving; Heemstede**

	voorraad	trendmatige ontwikkeling van de behoefte		
	2017	2017-2025	2025-2030	2030-2040
appartementen	4.250	160	40	10
eengezinswoningen	8.270	60	160	90
	12.510	220	210	100
Grootstedelijk	-	-	-	-
Wonen-winkels-werken	1.810	-20	60	-
Rustig stedelijk	2.900	100	60	70
Woonwijk	5.070	210	-10	120
Gevarieerd	1.680	-70	30	-80
Overig	1.050	-	70	-20
	12.510	220	210	100

**tabel 17 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar type woning en type woonomgeving; Velsen**

	voorraad	trendmatige ontwikkeling van de behoefte		
	2017	2017-2025	2025-2030	2030-2040
appartementen	10.510	600	270	430
eengezinswoningen	20.310	500	130	-20
	30.820	1.100	390	410
Grootstedelijk	250	-	-10	10
Wonen-winkels-werken	5.000	300	130	220
Rustig stedelijk	5.060	130	100	-180
Woonwijk	15.130	380	70	230
Gevarieerd	3.320	80	30	-30
Overig	2.060	200	70	150
	30.820	1.100	390	410

**tabel 18 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar type woning en type woonomgeving; Zandvoort**

	voorraad	trendmatige ontwikkeling van de behoefte		
	2017	2017-2025	2025-2030	2030-2040
appartementen	5.260	360	150	-10
eengezinswoningen	4.250	190	120	-80
	9.520	550	260	-100
Grootstedelijk	140	-20	-20	-20
Wonen-winkels-werken	1.950	140	90	160
Rustig stedelijk	2.130	130	50	-180
Woonwijk	2.650	20	-30	-120
Gevarieerd	1.080	-	120	-20
Overig	1.560	270	50	80
	9.520	550	260	-100

**tabel 19** Ontwikkeling van de woningbehoefte naar type woning en type woonomgeving; Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem

	voorraad	trendmatige ontwikkeling van de behoefte		
	2017	2017-2025	2025-2030	2030-2040
<b>appartementen</b>				
Grootstedelijk	130	-10	-20	-20
Wonen-winkels-werken	3.920	140	180	190
Rustig stedelijk	3.250	270	50	-50
Woonwijk	1.740	160	-40	-60
Gevarieerd	1.130	40	60	-60
Overig	1.640	230	-10	-30
	11.810	840	220	-40
<b>eengezinswoningen</b>				
Grootstedelijk	20	-10	-	-
Wonen-winkels-werken	140	20	-10	10
Rustig stedelijk	3.140	70	40	-60
Woonwijk	10.810	480	70	130
Gevarieerd	3.170	-30	80	-90
Overig	4.980	250	310	270
	22.250	780	480	260
<b>totaal</b>	<b>34.070</b>	<b>1.620</b>	<b>710</b>	<b>230</b>

**tabel 20** Ontwikkeling van de woningbehoefte naar type woning en type woonomgeving; IJmond

	voorraad	trendmatige ontwikkeling van de behoefte		
	2017	2017-2025	2025-2030	2030-2040
<b>appartementen</b>				
Grootstedelijk	700	20	20	-10
Wonen-winkels-werken	12.510	960	420	540
Rustig stedelijk	5.080	230	190	10
Woonwijk	3.880	110	-	50
Gevarieerd	2.000	-	-10	40
Overig	650	60	20	50
	24.820	1.380	630	680
<b>eengezinswoningen</b>				
Grootstedelijk	170	-10	-10	10
Wonen-winkels-werken	1.290	10	-	10
Rustig stedelijk	7.090	130	30	-170
Woonwijk	26.560	930	230	320
Gevarieerd	4.030	110	80	-20
Overig	3.480	250	140	360
	42.620	1.430	470	510
<b>totaal</b>	<b>67.440</b>	<b>2.810</b>	<b>1.100</b>	<b>1.200</b>



**tabel 21 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar type woning en type woonomgeving; Zuid-Kennemerland en IJmond**

	voorraad	trendmatige ontwikkeling van de behoefte		
	2017	2017-2025	2025-2030	2030-2040
<b>appartementen</b>				
Grootstedelijk	3.760	340	170	50
Wonen-winkels-werken	28.520	2.390	1.070	1.500
Rustig stedelijk	16.870	1.140	860	220
Woonwijk	10.070	600	-10	200
Gevarieerd	6.580	80	260	360
Overig	2.830	310	50	50
	<b>68.610</b>	<b>4.870</b>	<b>2.400</b>	<b>2.380</b>
<b>eengezinswoningen</b>				
Grootstedelijk	2.100	240	-50	170
Wonen-winkels-werken	2.840	70	20	70
Rustig stedelijk	20.730	860	470	590
Woonwijk	59.570	2.910	1.090	1.870
Gevarieerd	12.540	380	280	370
Overig	9.140	570	480	740
	<b>106.930</b>	<b>5.040</b>	<b>2.280</b>	<b>3.820</b>
<b>totaal</b>	<b>175.540</b>	<b>9.910</b>	<b>4.680</b>	<b>6.190</b>



## 3 Actuele discrepanties: woonwensen

De trendmatige behoefte­raming, zoals gepresenteerd in het voorgaande hoofdstuk, laat de additionele behoefte zien, met als uitgangspunt dat toekomstige huishoudens net zo zullen (kunnen) wonen als vergelijkbare huishoudens in 2017. Uit een analyse van woonwensen blijkt echter dat woningzoekenden anno 2017 soms iets anders wensen dan de voorraad nu te bieden heeft.

### 3.1 Gevraagde, aangeboden en betrokken woningen

Op basis van verhuiswensen is een balans op te maken van gevraagde en potentieel aangeboden woningen. De uitkomsten worden in dit hoofdstuk gepresenteerd. Het gaat om een momentopname uit 2017. De balans anno 2017 staat los van de woningbehoefte van de huishoudens die er nog bijkomen.

Onder *vraag* wordt verstaan de door woningzoekenden in de betreffende gemeente gevraagde woningen. Het gaat om woningzoekenden die hebben aangegeven beslist binnen twee jaar te willen verhuizen. Met WiMRA is uitsluitend de vraag van doorstromers uit de MRA gemeten. De vraag van starters en van woningzoekenden van buiten de MRA komt daar nog bij en is geschat, op dezelfde manier als OIS dat in de regionale rapportage heeft gedaan. Weergegeven is de totale vraag, inclusief die van starters en vestigers.

Onder *aanbod* wordt verstaan de woningen in de voorraad die doorstromers zouden vrijmaken indien zij hun woonwensen zouden realiseren. Doorstromers die aangeven de gemeente te willen verlaten tellen wel als aanbieders, maar niet als vragers.

Naast door woningzoekenden gevraagde en aangeboden woningen is ook gekeken naar de woningen die recent (twee jaar voorafgaand aan het onderzoek) zijn *betrokken*. Dit geeft een beeld van de geëffectueerde vraag dan wel van het feitelijk betrokken aanbod. Hierin is ook de nieuwbouw van de afgelopen periode begrepen.

#### Zeggingskracht van de uitkomsten

Het verschil tussen vraag en aanbod geeft een indicatie van de huidige discrepanties, los van de te verwachten demografische ontwikkeling (dus ook los van de toename van het aantal huishoudens). Het is wel een balans met een sterk theoretisch karakter. Veel verhuisplannen komen in de praktijk niet tot stand, om uiteenlopende redenen. Bovendien zijn met een enquête niet alle vormen van vraag en aanbod (goed) te meten. Denk bijvoorbeeld aan aanbod als gevolg van overlijden of vraag als gevolg van scheiding. Vraag en aanbod zijn daarnaast gevoelig voor de conjunctuur. Tijdens de crisis zagen verhuisplannen er anders uit dan nu, over twee jaar kan het er weer anders uitzien.

Er is niet gecorrigeerd voor het realiteitsgehalte van de woonwensen. De ervaring leert dat woningzoekenden in ieder geval financieel redelijk inzicht hebben in hun mogelijkheden. Ter illustratie: van alle woningzoekende doorstromers (in de MRA) met een inkomen boven de €44.360 (midden- en hogere inkomens) wenst 7% een sociale huurwoning (met een huurprijs tot €711).

De totale vraag is in Zuid-Kennemerland / IJmond als geheel groter dan het potentiële aanbod. Dit is logisch, aangezien bij het aanbod alleen doorstromers worden geteld en bij de vraag ook starters worden meegerekend. In een groei­markt is er altijd meer vraag dan aanbod, aangezien er altijd starters zijn die (nog) geen woning hebben. Het is ook niet nodig (en zelfs niet gewenst) om te streven naar een vraagoverschot (of aanbodtekort) van nul.

Wel blijkt duidelijk dat de druk op de markt (het verschil tussen gevraagde en aangeboden woningen) in Haarlem anno 2017 aanzienlijk groter is dan overig Zuid-Kennemerland en in IJmond. Dat komt onder meer doordat alleen al binnen de MRA meer doorstromers in Haarlem zoeken dan er Haarlemmers zijn die uit de gemeente willen vertrekken. Haarlem oefent een grote aantrekkingskracht uit op doorstromers, zowel van binnen de stad als uit de rest van de MRA. Daar komt dan nog de vraag van starters en van buiten de MRA bovenop.

Er kan voorts worden geconstateerd dat in sommige segmenten en gemeenten de aanbodtekorten groter zijn dan in andere. Met name in IJmond is dit het geval. Er zijn zelfs segmenten waaraan een theoretisch overschot bestaat (meer aanbieders dan vragers) of een evenwicht tussen vraag en aanbod. Dat wil niet zeggen dat er woningen rijp zijn voor sloop of transformatie. In de praktijk komen veel verhuisplannen immers niet tot stand. Bovendien staan vraag en aanbod zoals gezegd los van de toename van het aantal huishoudens. Overal neemt het aantal huishoudens nog toe (en daarmee ook de woningbehoefte). De actuele verdeling van vraag en aanbod kan wel aanleiding zijn om de behoefte-raming voor de langere termijn kwalitatief aan te passen.

### 3.2 Prijssegmenten

Vraag naar en aanbod van woningen zijn ongelijk verdeeld over prijsklassen. In figuur 14 tot en met figuur 16 is dit weergegeven voor achtereenvolgens Haarlem, overig Zuid-Kennemerland en IJmond. In tabel 22 tot en met tabel 28 zijn de cijfers uitgewerkt per gemeente.<sup>7</sup> In de tabellen is tevens het aantal recent betrokken woningen per segment weergegeven.

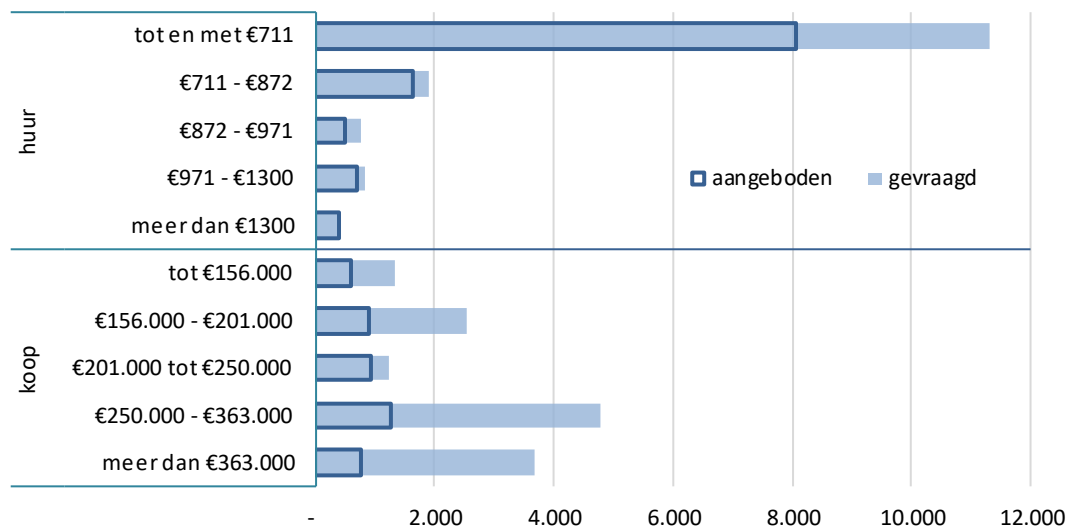
Kijken we naar de **sociale huur** (woningen tot €711), dan is daar veel vraag naar, maar er is in dit segment ook veel potentieel aanbod uit de voorraad. Overal is de vraag naar sociale huur wel groter dan het aanbod, maar in sommige plaatsen scheelt het niet veel. Nogmaals: dit staat los van de toenemende behoefte als gevolg van bevolkingsgroei en geeft vooral weer wat mensen willen, niet wat ze doen.

**Koopwoningen** worden overal meer gevraagd dan uit voorraad aangeboden. Dit geldt in alle prijssegmenten. In Haarlem is het aanbodtekort gelijkmatig gespreid over de prijssegmenten. Velsen valt op door een overaanbod in de categorie tot 250.000 euro en een tekort in de prijsklassen daarboven. Dit wijst op een doorstroomwens van goedkoop naar duurder (of eigenlijk: naar beter).

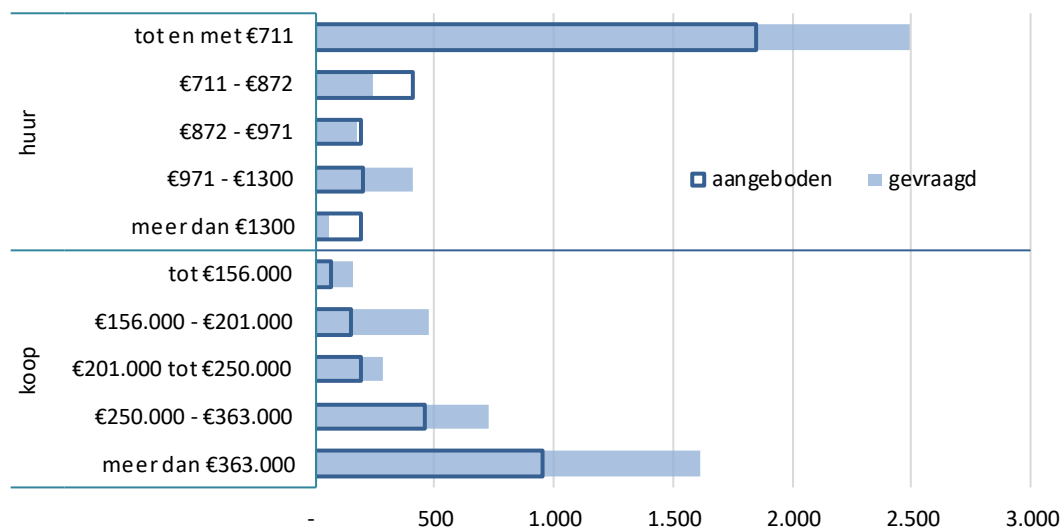
Onder de betrokken woningen (ook weergegeven in de tabellen) zijn koopwoningen overigens overal ruimer vertegenwoordigd dan onder het potentiële aanbod. Met name in Heemstede is dit het geval. Dit komt omdat in de betrokken woningen ook de nieuwbouw van de afgelopen periode is inbegrepen, niet alleen het aanbod uit de voorraad, plus het door overlijden vrijgekomen aanbod.

<sup>7</sup> Omwille van de betrouwbaarheid is bij uitsplitsing naar gemeenten een aantal prijscategorieën samengenomen. In de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude was het aantal respondenten met verhuisplannen zo klein, dat geen betrouwbare uitsplitsing mogelijk is. Deze respondenten zijn wel verwerkt in de regiototalen. Aantallen zijn indicatief; aan kleine verschillen mag niet te veel betekenis worden gehecht. Door afronding op tientallen kunnen kleine verschillen voorkomen tussen totalen en opgetelde celwaarden.

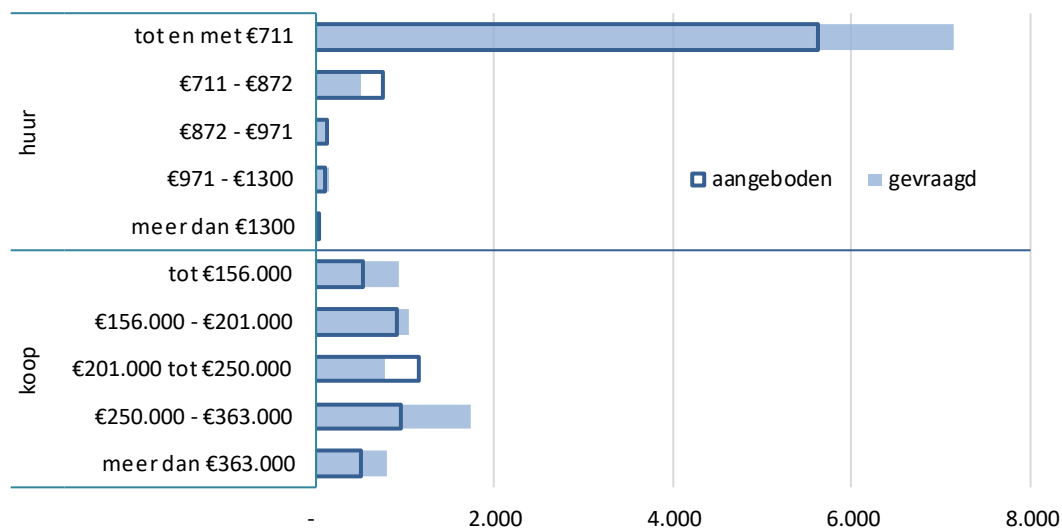
**figuur 14** *Gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen in Haarlem, 2017, naar prijssegment*



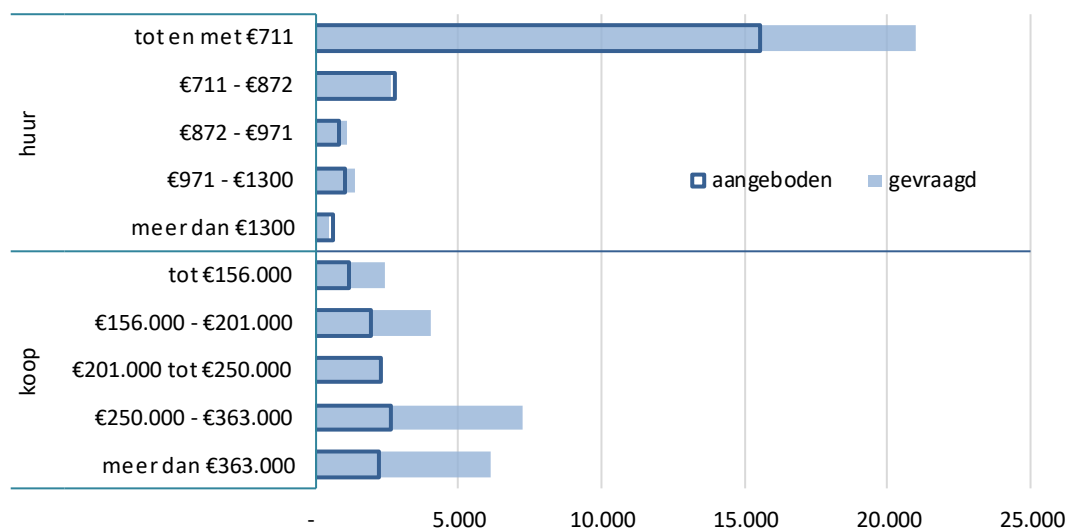
**figuur 15** *Gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen in Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem, 2017, naar prijssegment*



**figuur 16** *Gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen in IJmond, naar prijssegment*



**figuur 17** *Gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen in Zuid-Kennemerland en IJmond, naar prijssegment*



### Midden- en topsegment huur

Wellicht verrassend in het licht van beleidsontwikkeling is dat er weinig vraag lijkt te zijn naar huurwoningen in de vrije sector (middensegment en topsegment). Dat wil zeggen: als het aan woningzoekenden wordt gevraagd, willen er maar weinig een huur betalen van meer dan €711. Er is wel een piek van woningzoekenden die aangeven het ronde bedrag van €1.000 te willen betalen. Dit verklaart waarom de categorie €971-€1.300 er uit springt ten opzichte van de aangrenzende prijsklassen. De meeste woningzoekenden die €1.000 euro of meer netto maandlasten kunnen en willen opbrengen geven echter de voorkeur aan kopen.

Vandaar dat er wel substantiële vraag is naar duurdere koopwoningen, maar niet of nauwelijks naar duurdere huurwoningen.

Ook zijn er nogal wat huurders die momenteel in de vrije sector huren en die daaruit willen doorstromen. Dit leidt hier en daar tot een theoretisch overaanbod in de vrije sector (meer aanbieders dan vragers) of tot slechts een gering aanbodtekort. Bijvoorbeeld in Bloemendaal en Heemstede is dit het geval. Mogelijk is deze markt hier reeds verzadigd. In Haarlem is er wel een aanbodtekort in de middeldure huur en zelfs dure huur, maar dit valt toch in het niet bij het aanbodtekort aan koopwoningen.

De geringe vraag naar middeldure huur geeft te denken over de functie van dit segment op de woningmarkt. Kijken we naar de betrokken woningen, dan heeft middeldure huur daarin veelal wel een groter aandeel dan in de vraag (hoewel niet overal). Het contrast tussen wens en werkelijkheid wijst erop dat het middensegment voor velen een noodoplossing is. Men accepteert het, maar wil eigenlijk iets anders (vooral koopwoningen) en men wil ook weer snel doorstromen. Of men kiest bewust voor het gemak en de flexibiliteit van huren (denk aan expats), maar wil dan evengoed weer snel (kunnen) vertrekken.

**tabel 22** *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen in Beverwijk, naar prijssegment*

	gevraagd	aangeboden	betrokken	saldo vraag - aanbod
huur				
tot en met €711	1.950	1.810	1.240	140
meer dan €711	210	330	560	-120
	2.160	2.140	1.800	20
koop				
tot €250.000	850	960	1.180	-110
€250.000 - €363.000	370	250	280	120
meer dan €363.000	200	100	210	100
	1.420	1.310	1.670	110
totaal	3.580	3.450	3.470	130

**tabel 23** *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen in Bloemendaal, naar prijssegment*

	gevraagd	aangeboden	betrokken	saldo vraag - aanbod
huur				
tot en met €711	390	250	180	140
meer dan €711	330	290	620	40
	720	540	800	180
koop				
tot €250.000	210	60	90	150
€250.000 - €363.000	80	100	150	-20
meer dan €363.000	780	410	600	370
	1.070	570	840	500
totaal	1.790	1.110	1.640	680

**tabel 24** *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen in Haarlem, naar prijssegment*

	gevraagd	aangeboden	betrokken	saldo vraag - aanbod
huur				
tot en met €711	11.330	8.060	5.340	3.270
€711 - €971	2.680	2.110	2.150	570
meer dan €971	1.190	1.090	1.480	100
	15.190	11.260	8.970	3.930
koop				
tot €156.000	1.330	580	1.390	750
€156.000 - €201.000	2.520	900	1.470	1.620
€201.000 tot €250.000	1.250	920	1.130	330
€250.000 - €363.000	4.770	1.250	1.270	3.520
meer dan €363.000	3.690	750	660	2.940
	13.560	4.400	5.910	9.160
<b>totaal</b>	<b>28.760</b>	<b>15.660</b>	<b>14.890</b>	<b>13.100</b>

**tabel 25** *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen in Heemskerk, naar prijssegment*

	gevraagd	aangeboden	betrokken	saldo vraag - aanbod
huur				
tot en met €711	1.950	1.330	1.030	620
meer dan €711	230	210	330	20
	2.180	1.540	1.360	640
koop				
tot €250.000	1.010	560	920	450
€250.000 - €363.000	460	200	150	260
meer dan €363.000	240	80	70	160
	1.710	840	1.140	870
<b>totaal</b>	<b>3.890</b>	<b>2.380</b>	<b>2.500</b>	<b>1.510</b>

**tabel 26** *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen in Heemstede, naar prijssegment*

	gevraagd	aangeboden	betrokken	saldo vraag - aanbod
huur				
tot en met €711	1.090	700	420	390
meer dan €711	220	380	350	-160
	1.310	1.080	770	230
koop				
tot €250.000	200	70	140	130
€250.000 - €363.000	220	160	280	60
meer dan €363.000	560	360	620	200
	980	590	1.040	390
<b>totaal</b>	<b>2.290</b>	<b>1.670</b>	<b>1.810</b>	<b>620</b>



**tabel 27** *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen in Velsen, naar prijssegment*

	gevraagd	aangeboden	betrokken	saldo vraag - aanbod
<b>huur</b>				
tot en met €711	3.230	2.490	2.270	740
meer dan €711	400	490	660	-90
	3.630	2.980	2.930	650
<b>koop</b>				
tot €250.000	880	1.080	1.150	-200
€250.000 - €363.000	910	500	550	410
meer dan €363.000	360	330	420	30
	2.150	1.910	2.120	240
<b>totaal</b>	<b>5.780</b>	<b>4.890</b>	<b>5.050</b>	<b>890</b>

**tabel 28** *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen in Zandvoort, naar prijssegment*

	gevraagd	aangeboden	betrokken	saldo vraag - aanbod
<b>huur</b>				
tot en met €711	880	720	410	160
meer dan €711	290	270	160	20
	1.170	990	570	180
<b>koop</b>				
tot €250.000	390	220	390	170
€250.000 - €363.000	360	160	210	200
meer dan €363.000	240	140	160	100
	990	520	760	470
<b>totaal</b>	<b>2.160</b>	<b>1.510</b>	<b>1.330</b>	<b>650</b>

**tabel 29** *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen in Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem, naar prijssegment*

	gevraagd	aangeboden	betrokken	saldo vraag - aanbod
<b>huur</b>				
tot en met €711	2.490	1.850	1.070	640
€711 - €872	240	410	280	-170
€872 - €971	170	190	180	-20
€971 - €1300	400	200	260	200
meer dan €1300	50	190	430	-140
	3.360	2.840	2.220	520
<b>koop</b>				
tot €156.000	160	60	130	100
€156.000 - €201.000	470	150	190	320
€201.000 tot €250.000	280	190	320	90
€250.000 - €363.000	730	450	680	280
meer dan €363.000	1.620	950	1.450	670
	3.250	1.810	2.770	1.440
	6.620	4.640	5.000	1.980

**tabel 30** *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen in IJmond, naar prijssegment*

	gevraagd	aangeboden	betrokken	saldo vraag - aanbod
<b>huur</b>				
tot en met €711	7.130	5.630	4.540	1.500
€711 - €872	510	750	950	-240
€872 - €971	120	130	290	-10
€971 - €1300	150	100	200	50
meer dan €1300	60	40	120	20
	7.980	6.650	6.100	1.330
<b>koop</b>				
tot €156.000	930	540	1.050	390
€156.000 - €201.000	1.040	920	1.000	120
€201.000 tot €250.000	770	1.150	1.210	-380
€250.000 - €363.000	1.740	960	980	780
meer dan €363.000	790	500	700	290
	5.280	4.060	4.930	1.220
	13.260	10.710	11.030	2.550

**tabel 31** *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen in Zuid-Kennemerland en IJmond, naar prijssegment*

	gevraagd	aangeboden	betrokken	saldo vraag - aanbod
<b>huur</b>				
tot en met €711	20.960	15.530	10.950	5.430
€711 - €872	2.650	2.780	2.640	-130
€872 - €971	1.070	820	1.210	250
€971 - €1300	1.390	1.000	1.430	390
meer dan €1300	470	620	1.060	-150
	26.540	20.750	17.290	5.790
<b>koop</b>				
tot €156.000	2.420	1.190	2.560	1.230
€156.000 - €201.000	4.030	1.970	2.650	2.060
€201.000 tot €250.000	2.300	2.260	2.660	40
€250.000 - €363.000	7.240	2.660	2.930	4.580
meer dan €363.000	6.100	2.200	2.810	3.900
	22.090	10.270	13.620	11.820
	48.630	31.020	30.910	17.610

### 3.3 Type woning en type woongebied

In figuur 18 tot en met figuur 20 en in de daarop volgende tabellen zijn vraag en aanbod weergegeven naar type woning en type woonomgeving.<sup>8</sup>

Wat betreft woningtype (eengezins of appartement) valt op dat in de meeste gemeenten het accent in de vraag ligt op eengezinswoningen, terwijl het accent in het aanbod ligt op appartementen. Dat is niet zo vreemd, want wie eenmaal een eengezinswoning heeft wil er vaak niet weg. Veel woningzoekenden geven wel aan een dergelijke woning te wensen. Dit leidt

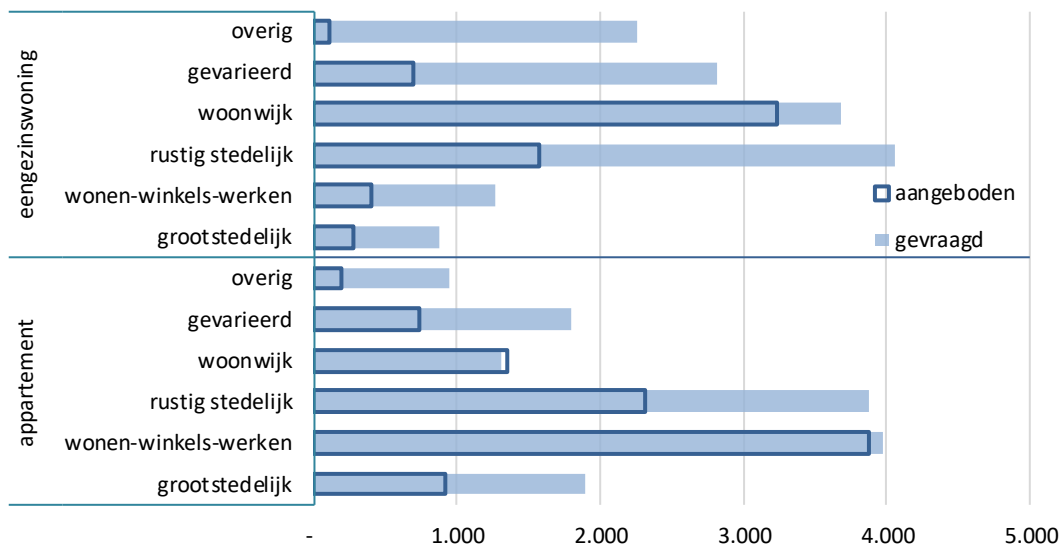
<sup>8</sup> Omwille van de betrouwbaarheid zijn woningtype en type buurt per gemeente apart weergegeven. In de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude was het aantal respondenten met verhuisplannen zo klein, dat geen betrouwbare uitsplitsing mogelijk is. Deze respondenten zijn wel verwerkt in de regioto-talen. Aantallen zijn indicatief; aan kleine verschillen mag niet te veel betekenis worden gehecht. Door afronding op tientallen kunnen kleine verschillen voorkomen tussen totalen en opgetelde celwaarden.

tot een aanzienlijk aanbodtekort aan eengezinswoningen. Ook in de stad Haarlem is dit het geval. Of dit een te realiseren wens is valt te betwijfelen. Wellicht zullen deze woningzoekenden hun wens moeten bijstellen.

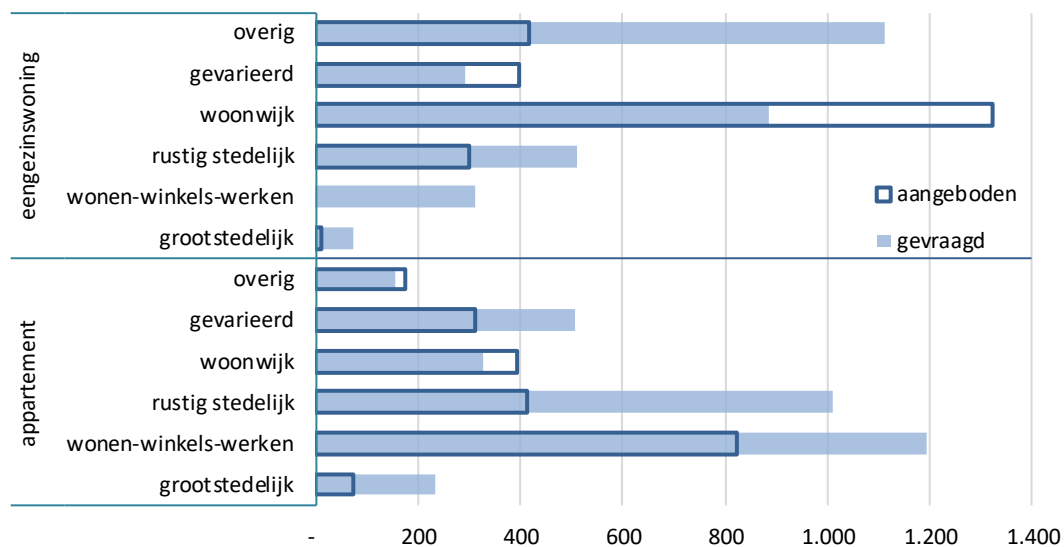
Overigens is er ook een aanbodtekort aan appartementen. Bloemendaal valt op doordat een relatief groot tekort aan appartementen samengaat met een (theoretische) overaanbod aan eengezinshuizen. Dit wijst op een (latente) doorstroomwens van senioren. Uiteraard zullen de door doorstromers in Bloemendaal vrijgemaakte woningen – als ze al vrijkomen – wel weer worden betrokken. Overigens past hier de kanttekening dat senioren notoir veeleisend zijn en een goed alternatief hebben: blijven zitten.

Woningen in het buurttype ‘woonwijk’ worden behalve in Haarlem meer aangeboden dan gevraagd. Dit is het type dat al ruim aanwezig is. Woningzoekenden in de regio geven veel meer de voorkeur aan andere typen woonbuurten. Vooral ‘rustig stedelijk’ is populair. In Beverwijk valt op door een theoretische overaanbod van het buurttype ‘wonen-winkels-werken’. In de andere gemeenten is dit buurttype juist meer gevraagd dan aangeboden.

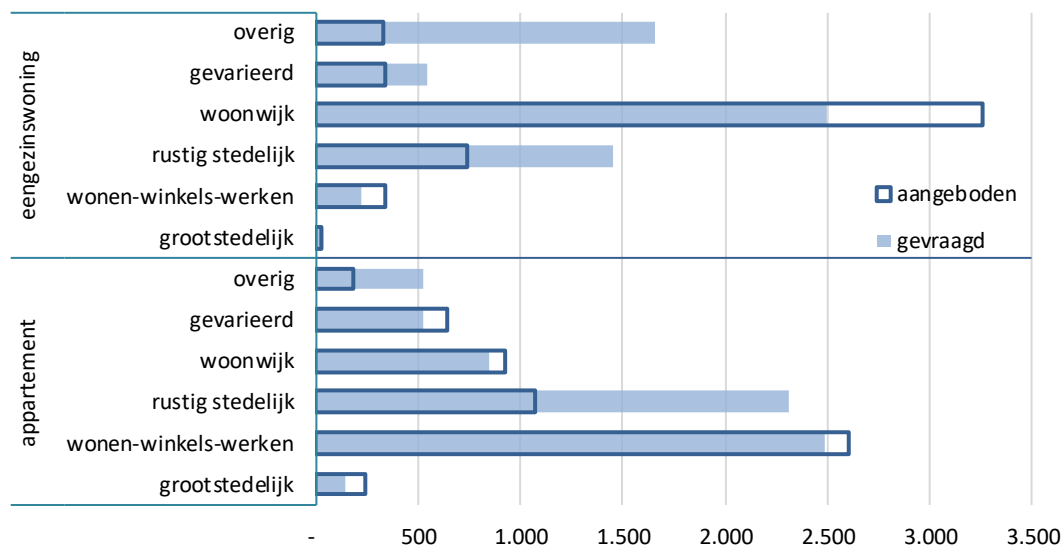
**figuur 18** *Gevraagde en uit voorraad aangeboden woningen in Haarlem, 2017, naar type woning en woongebied*



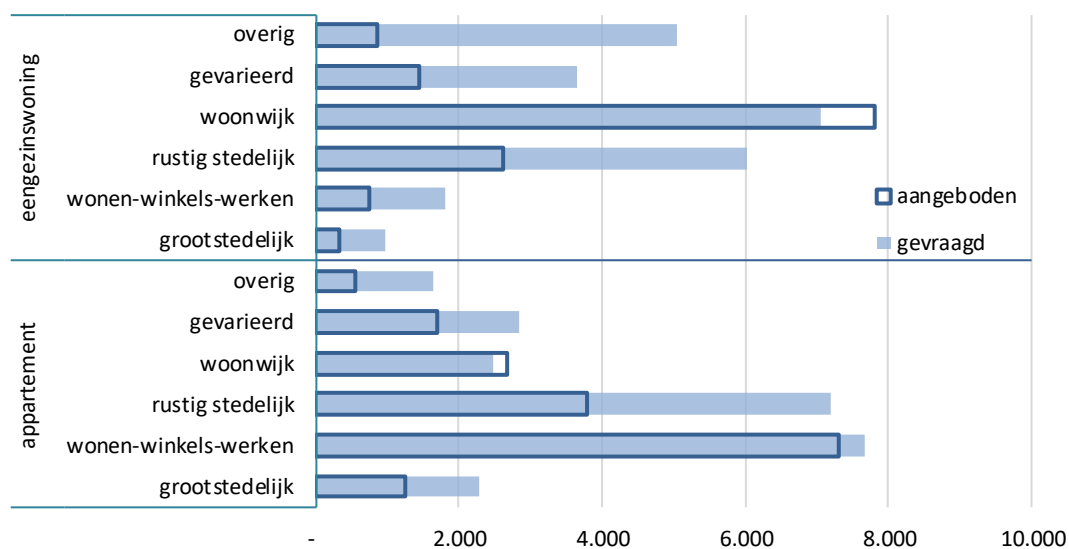
**figuur 19** *Gevraagde en uit voorraad aangeboden woningen in Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem, 2017, naar type woning en woongebied*



**figuur 20** *Gevraagde en uit voorraad aangeboden woningen in IJmond, 2017, naar type woning en woongebied*



figuur 21 Gevraagde en uit voorraad aangeboden woningen in Zuid-Kennemerland en IJmond, 2017, naar type woning en woongebied



tabel 32 Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen in Beverwijk naar type woning en woongebied<sup>9</sup>

	gevraagd	aangeboden	betrokken	saldo vraag - aanbod
appartement	1.820	1.980	2.240	-160
eengezinswoning	1.770	1.460	1.230	310
	3.590	3.450	3.470	140
grootstedelijk	70	120	60	-50
wonen-winkels-werken	600	1.310	1.600	-710
rustig stedelijk	1.300	550	620	750
woonwijk	750	990	880	-240
gevarieerd	280	280	170	0
overig	580	190	150	390
	3.590	3.450	3.470	140

<sup>9</sup> Voor Haarlem en de deelregio's kan het woningtype worden gecombineerd met het type woonomgeving. Voor de overige gemeenten zijn beide kenmerken afzonderlijk weergegeven.

**tabel 33** *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen in Bloemendaal naar type woning en woongebied*

	gevraagd	aangeboden	betrokken	saldo vraag - aanbod
appartement	1.160	290	600	870
eengezinswoning	640	830	1.040	-190
	1.790	1.120	1.640	670
grootstedelijk	20	-	-	20
wonen-winkels-werken	220	10	90	210
rustig stedelijk	520	160	180	360
woonwijk	340	480	630	-140
gevarieerd	190	200	220	-10
overig	510	270	510	240
	1.790	1.120	1.640	670

**tabel 34** *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen in Haarlem naar type woning en woongebied*

	gevraagd	aangeboden	betrokken	saldo vraag - aanbod
appartement				
grootstedelijk	1.900	920	960	980
wonen-winkels-werken	3.970	3.870	2.840	100
rustig stedelijk	3.880	2.310	2.480	1.570
woonwijk	1.310	1.350	950	-40
gevarieerd	1.790	740	990	1.050
overig	950	190	210	760
	13.800	9.380	8.420	4.420
eengezinswoning				
grootstedelijk	880	280	600	600
wonen-winkels-werken	1.270	400	310	870
rustig stedelijk	4.060	1.570	1.990	2.490
woonwijk	3.680	3.230	2.730	450
gevarieerd	2.820	700	750	2.120
overig	2.260	100	90	2.160
	14.960	6.290	6.460	8.670
totaal	28.760	15.660	14.890	13.100

**tabel 35** *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen in Heemskerk naar type woning en woongebied*

	gevraagd	aangeboden	betrokken	saldo vraag - aanbod
appartement	1.830	1.320	1.210	510
eengezinswoning	2.060	1.050	1.300	1.010
	3.890	2.380	2.510	1.510
grootstedelijk	60	70	10	-10
wonen-winkels-werken	770	530	510	240
rustig stedelijk	1.170	390	700	780
woonwijk	740	1.010	920	-270
gevarieerd	220	230	200	-10
overig	920	140	170	780
	3.890	2.380	2.510	1.510

**tabel 36** *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen in Heemstede naar type woning en woongebied*

	gevraagd	aangeboden	betrokken	saldo vraag - aanbod
appartement	1.010	900	920	110
eengezinswoning	1.280	790	900	490
	2.290	1.680	1.820	610
grootstedelijk	240	-	-	240
wonen-winkels-werken	690	400	450	290
rustig stedelijk	330	240	350	90
woonwijk	420	700	580	-280
gevarieerd	290	280	250	10
overig	320	70	180	250
	2.290	1.680	1.820	610

**tabel 37** *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen in Velsen naar type woning en woongebied*

	gevraagd	aangeboden	betrokken	saldo vraag - aanbod
appartement	3.200	2.370	2.580	830
eengezinswoning	2.580	2.530	2.470	50
	5.780	4.890	5.050	890
grootstedelijk	40	80	110	-40
wonen-winkels-werken	1.340	1.100	900	240
rustig stedelijk	1.300	880	900	420
woonwijk	1.840	2.190	2.300	-350
gevarieerd	570	470	480	100
overig	680	180	360	500
	5.780	4.890	5.050	890

**tabel 38** *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen in Zandvoort naar type woning en woongebied*

	gevraagd	aangeboden	betrokken	saldo vraag - aanbod
appartement	1.140	950	910	190
eengezinswoning	1.020	550	430	470
	2.150	1.510	1.340	640
grootstedelijk	50	90	20	-40
wonen-winkels-werken	570	380	380	190
rustig stedelijk	620	230	380	390
woonwijk	310	380	180	-70
gevarieerd	310	220	110	90
overig	300	200	270	100
	2.150	1.510	1.340	640

**tabel 39** *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen in Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem*

	gevraagd	aangeboden	betrokken	saldo vraag - aanbod
<b>appartement</b>				
grootstedelijk	230	80	20	150
wonen-winkels-werken	1.190	820	900	370
rustig stedelijk	1.010	410	570	600
woonwijk	330	390	390	-60
gevarieerd	510	310	180	200
overig	150	180	440	-30
	3.430	2.190	2.500	1.240
<b>eengezinswoning</b>				
grootstedelijk	70	10	-	60
wonen-winkels-werken	310	-	30	310
rustig stedelijk	510	300	370	210
woonwijk	890	1.320	1.090	-430
gevarieerd	290	400	430	-110
overig	1.110	420	580	690
	3.190	2.450	2.500	740
<b>totaal</b>	<b>6.620</b>	<b>4.640</b>	<b>5.000</b>	<b>1.980</b>

**tabel 40** *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen in IJmond*

	gevraagd	aangeboden	betrokken	saldo vraag - aanbod
<b>appartement</b>				
grootstedelijk	140	240	150	-100
wonen-winkels-werken	2.490	2.600	2.850	-110
rustig stedelijk	2.310	1.070	1.350	1.240
woonwijk	840	930	1.010	-90
gevarieerd	530	640	470	-110
overig	530	180	200	350
	6.850	5.670	6.030	1.180
<b>eengezinswoning</b>				
grootstedelijk	30	20	30	10
wonen-winkels-werken	220	340	150	-120
rustig stedelijk	1.460	740	870	720
woonwijk	2.500	3.260	3.070	-760
gevarieerd	550	340	390	210
overig	1.660	330	470	1.330
	6.410	5.040	5.000	1.370
<b>totaal</b>	<b>13.260</b>	<b>10.710</b>	<b>11.030</b>	<b>2.550</b>



**tabel 41** *Gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen in Zuid-Kennemerland en IJmond*

	gevraagd	aangeboden	betrokken	saldo vraag - aanbod
appartement				
grootstedelijk	2.270	1.240	1.130	1.030
wonen-winkels-werken	7.660	7.300	6.580	360
rustig stedelijk	7.200	3.800	4.400	3.400
woonwijk	2.490	2.670	2.350	-180
gevarieerd	2.830	1.690	1.640	1.140
overig	1.630	540	850	1.090
	24.080	17.240	16.950	6.840
eengezinswoning				
grootstedelijk	980	320	640	660
wonen-winkels-werken	1.800	740	500	1.060
rustig stedelijk	6.030	2.610	3.230	3.420
woonwijk	7.060	7.820	6.890	-760
gevarieerd	3.650	1.440	1.570	2.210
overig	5.030	850	1.140	4.180
	24.550	13.780	13.960	10.770
<b>totaal</b>	<b>48.630</b>	<b>31.020</b>	<b>30.910</b>	<b>17.610</b>



## 4 Opgave met en zonder woonwensen

In de voorgaande hoofdstukken zijn achtereenvolgens de trendmatige ontwikkeling van de additionele woningbehoefte en de actuele vraag / aanbodverhouding gepresenteerd. De eerste kijkt in de toekomst, de tweede naar het heden (actuele verhuishwensen). Wanneer (deels) rekening wordt gehouden met die actuele woonwensen komt ook de opgave voor de toekomst er anders uit te zien.

Om te voorzien in de groei van de woningbehoefte zal in ieder geval rekening moeten worden gehouden met de trendmatige ontwikkeling van die behoefte. De kwalitatieve verdeling hiervan is weergegeven in hoofdstuk 2, met als belangrijkste uitgangspunt dat huishoudens in de toekomst op dezelfde manier zullen (willen, kunnen) wonen als vergelijkbare huishoudens in 2017.

Hiermee wordt impliciet geaccepteerd dat wat nu acceptabel is, ook in de toekomst acceptabel is voor vergelijkbare huishoudens. Ook wordt impliciet aangenomen dat er in de toekomst nog altijd discrepanties tussen vraag en aanbod zullen bestaan, net als in 2017. Ook in 2025, 2030 en 2040 zullen er immers huishoudens zijn die een (andere) woning zoeken.

De actuele vraag / aanbodverhoudingen, zoals gepresenteerd in hoofdstuk 3, laten zien dat in sommige segmenten en in sommige gemeenten de actuele druk op de markt groter is dan in andere. Er is iets voor te zeggen om deze verschillen geheel of gedeeltelijk in aanmerking te nemen bij het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte. Op deze manier wordt zowel rekening gehouden met veranderingen in de bevolkingsomvang en -samenstelling (gerekend in huishoudens) als met woonwensen.

In de nu volgende analyses is de additionele behoefte tot het jaar 2030 op twee manieren kwalitatief ingevuld. De eerste is alleen trendmatig, zoals in hoofdstuk 2 is gedaan. Op de tweede manier zijn actuele fricties tussen vraag en aanbod verrekend, waarmee dus rekening wordt gehouden met verhuishwensen. In de bijlage is uitgelegd hoe deze verrekening in zijn werk is gegaan. Om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen worden de uitkomsten hier uitsluitend gepresenteerd tot het jaar 2030 en voor drie deelgebieden, te weten Haarlem, overig Zuid-Kennemerland en IJmond.

In tabel 42 tot en met tabel 44 wordt de woningbehoefte in twee varianten gepresenteerd. De eerste is puur trendmatig, rekening houdend met de huishoudens zoals die in 2025 worden verwacht. Dit is de behoefte zoals die is afgeleid in hoofdstuk 2. In de tweede variant is de behoefte deels *kwalitatief* gecorrigeerd voor de woonwensen van 2017. Kwantitatief is er voor gezorgd dat beide varianten gelijk uitkomen.

### Prijssegmenten

Wat betreft prijssegmenten zorgt de verrekening van woonwensen in Haarlem voor een verschuiving van huur naar koop en binnen de koopsector van goedkoop naar duur. Trendmatig is er nog wel behoefte aan extra middeldure en duurdere huurwoningen, maar met verrekening van de woonwensen valt deze behoefte grotendeels weg.

In overig Zuid-Kennemerland (vier gemeenten) bestaat de behoefte voor een groot deel uit koopwoningen naast enkele honderden sociale huurwoningen. Behoefte aan duurdere huur is hier op het eerste gezicht niet, behoefte aan 'goedkope' koopwoningen (tot €250.000) echter wel. In de praktijk gaat het hier deels om dezelfde doelgroep qua inkomen. Huishou-

dens die op zoek zijn naar een koopwoning van rond de €250.000 kunnen wellicht ook worden bediend met een middeldure huurwoning (en omgekeerd). Mits de kwaliteiten vergelijkbaar zijn kan middeldure huur dus wellicht een alternatief zijn voor koop. Dat neemt niet weg dat woningzoekenden de voorkeur geven aan koopwoningen.

Waar in Haarlem de woonwensen voor een accentverschuiving richting duurdere koop zorgen, zien we in overig Zuid-Kennemerland het omgekeerde, namelijk een accentverschuiving richting koopwoningen in het onderste hier onderscheiden segment. In allebei de gevallen zijn dit ook de segmenten die in de voorraad ondervertegenwoordigd zijn. In Haarlem bestaat de voorraad vooral uit koopwoningen tot €250.000, in overig Zuid-Kennemerland juist uit duurdere koopwoningen.

In IJmond bestaat een substantieel deel van de behoefte uit sociale huur, zeker wanneer rekening wordt gehouden met woonwensen. Ook hier zien we niet of nauwelijks behoefte aan huurwoningen in de vrije sector. De woningvoorraad in IJmond telt naar verhouding veel koopwoningen in de prijsklasse tot €250.000. Trendmatig neemt de behoefte in dit segment ook toe. Wanneer echter woonwensen worden verrekend, verschuift het accent in de behoefte binnen de koopsector naar het middelste segment, tussen €250.000 en €363.000.

**tabel 42 Ontwikkeling van de woningbehoefte, 2017-2030, trendmatig en rekening houdend met woonwensen van 2017, Haarlem**

	voorraad 2017	additionele behoefte			
		2017-2025		2017-2030	
		trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen
<b>huur</b>					
tot en met €711	26.140	1.870	1.120	2.570	1.450
€711 - €971	6.080	720	410	960	480
meer dan €971	2.880	190	-40	190	-140
	35.100	2.780	1.490	3.720	1.790
<b>koop</b>					
tot €250.000	21.170	1.130	580	2.240	1.350
€250.000 - €363.000	11.090	790	1.660	1.210	2.560
meer dan €363.000	6.680	790	1.740	1.200	2.660
	38.940	2.710	3.980	4.650	6.570
appartementen	31.980	2.650	1.930	4.190	3.050
eengezinswoningen	42.060	2.830	3.550	4.170	5.310
	74.040	5.480	5.480	8.360	8.360

**tabel 43 Ontwikkeling van de woningbehoefte, 2017-2030, trendmatig en rekening houdend met woonwensen van 2017, Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem**

	voorraad 2017	additionele behoefte			
		2017-2025		2017-2030	
		trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen
huur					
tot en met €711	8.720	70	310	250	600
€711 - €971	2.550	30	-150	-20	-290
meer dan €971	1.590	-70	-90	-60	-100
	12.860	30	70	160	210
koop					
tot €250.000	4.380	340	700	490	1.030
€250.000 - €363.000	5.310	460	430	530	510
meer dan €363.000	11.510	790	410	1.130	570
	21.200	1.590	1.540	2.160	2.110
appartementen	11.810	840	1.250	1.060	1.700
eengezinswoningen	22.250	780	360	1.260	620
	34.070	1.620	1.620	2.320	2.320

**tabel 44 Ontwikkeling van de woningbehoefte, 2017-2030, trendmatig en rekening houdend met woonwensen van 2017, IJmond**

	voorraad 2017	additionele behoefte			
		2017-2025		2017-2030	
		trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen
huur					
tot en met €711	25.310	1.060	1.390	1.650	2.170
€711 - €971	4.600	210	-40	270	-140
meer dan €971	850	-70	-40	-20	20
	30.760	1.200	1.300	1.890	2.050
koop					
tot €250.000	23.440	870	420	1.100	390
€250.000 - €363.000	8.670	400	670	510	950
meer dan €363.000	4.570	340	410	410	520
	36.680	1.610	1.500	2.020	1.860
appartementen	24.820	1.380	1.520	2.020	2.230
eengezinswoningen	42.620	1.430	1.290	1.890	1.680
	67.440	2.810	2.810	3.910	3.910

**tabel 45 Ontwikkeling van de woningbehoefte, 2017-2030, trendmatig en rekening houdend met woonwensen van 2017, Zuid-Kennemerland en IJmond, totaal**

	voorraad 2017	additionele behoefte			
		2017-2025		2017-2030	
		trendmatig	met verrekening woonwensen	trendmatig	met verrekening woonwensen
huur					
tot en met €711	60.160	3.000	2.820	4.460	4.220
€711 - €971	13.240	960	220	1.200	50
meer dan €971	5.330	50	-170	110	-220
	78.730	4.010	2.870	5.770	4.050
koop					
tot €250.000	48.990	2.340	1.700	3.830	2.780
€250.000 - €363.000	25.070	1.650	2.770	2.250	4.020
meer dan €363.000	22.750	1.920	2.570	2.740	3.740
	96.810	5.910	7.040	8.820	10.540
appartementen	68.610	4.870	4.710	7.270	6.980
eengezinswoningen	106.930	5.040	5.200	7.320	7.610
	175.540	9.910	9.910	14.590	14.590

### Woningtypen

De additionele behoefte bestaat in Haarlem trendmatig voor ongeveer de helft uit appartementen en voor de andere helft uit grondgebonden woningen. Na verrekening van woonwensen verschuift dit naar circa 35% appartementen en 65% grondgebonden woningen. In overig Zuid-Kennemerland en in IJmond zien we een omgekeerd effect. Daar bestaat de additionele behoefte trendmatig voor circa de helft uit appartementen en verschuift dit aandeel naar rond de 65% wanneer ook woonwensen worden verdisconteerd.

## 5 Behoeft versus plancapaciteit

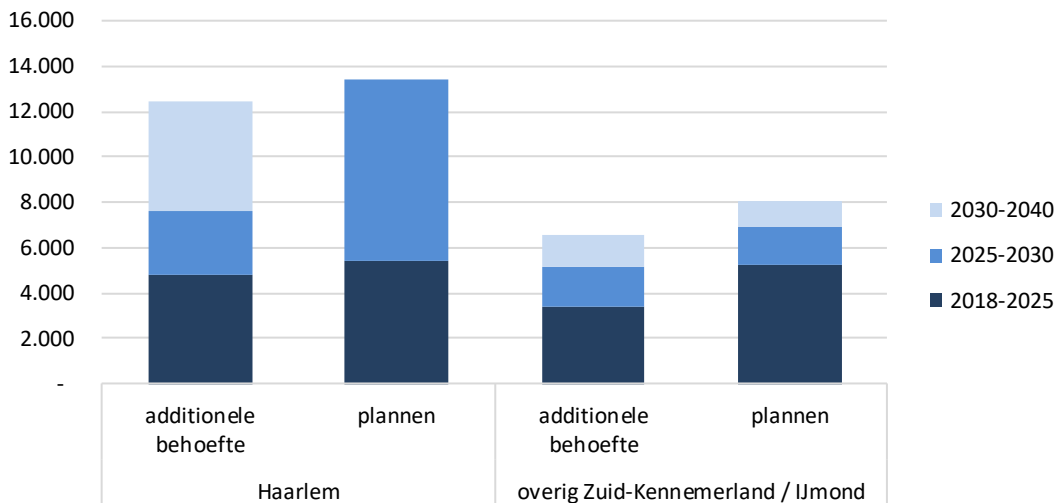
Hoe verhoudt de behoefte zich tot de mogelijkheden aan de aanbodkant? Deze vraag kan, althans indicatief, worden beantwoord door te kijken naar de plancapaciteit. Een integraal overzicht van potentiële bouwlocaties per augustus 2018 is afgeleid uit de Monitor Plancapaciteit, waarin alle gemeenten hun plannen bijhouden.

Van lang niet alle plannen is echter al bekend hoe zij kwalitatief zullen worden ingevuld en wanneer ze gerealiseerd zullen worden. De confrontatie met de behoefte kan derhalve alleen op hoofdlijnen plaatsvinden.

### 5.1 Kwantitatief

Om te beginnen de aantallen. In figuur 22 is te zien dat plannen en additionele behoefte op de schaal van de totale regio Zuid-Kennemerland / IJmond kwantitatief aardig met elkaar sporen. De plannen voorzien zelfs in meer woningen dan waar additioneel behoefte aan is, ook op korte termijn (tot 2025).<sup>10</sup> Aangezien er in de praktijk altijd plannen uitvallen of vertraging oplopen is het niet verkeerd een zekere overmaat in de plannen te hebben. Daarbij geldt dat die additionele behoefte slechts de behoefte betreft die nodig is om de verwachte toename van het aantal huishoudens te accommoderen. Meer bouwen dan deze behoefte is in een gespannen markt geen probleem. Sterker nog, alleen door meer te bouwen dan alleen om de groei op te vangen zal de druk op de markt kunnen afnemen.

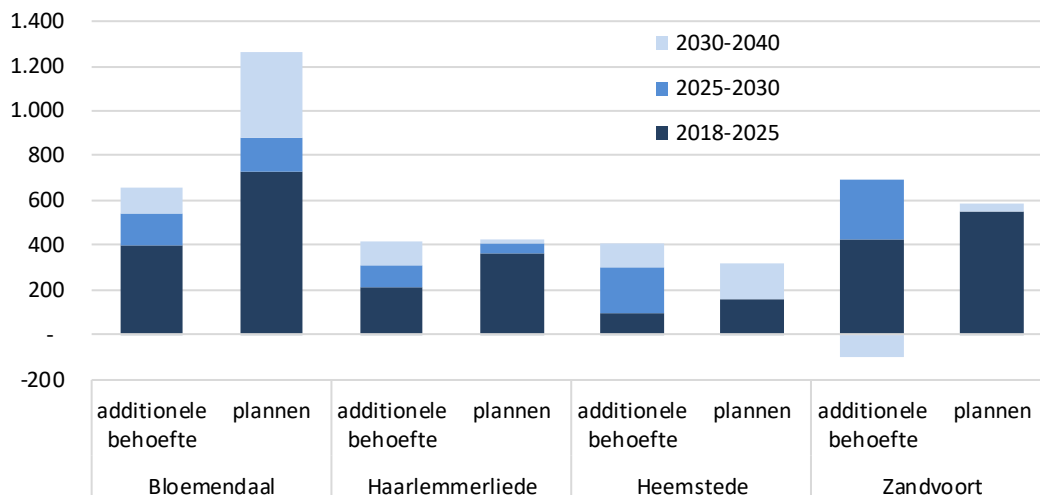
figuur 22 Additionele woningbehoefte versus plancapaciteit (netto) in Haarlem en overig Zuid-Kennemerland / IJmond



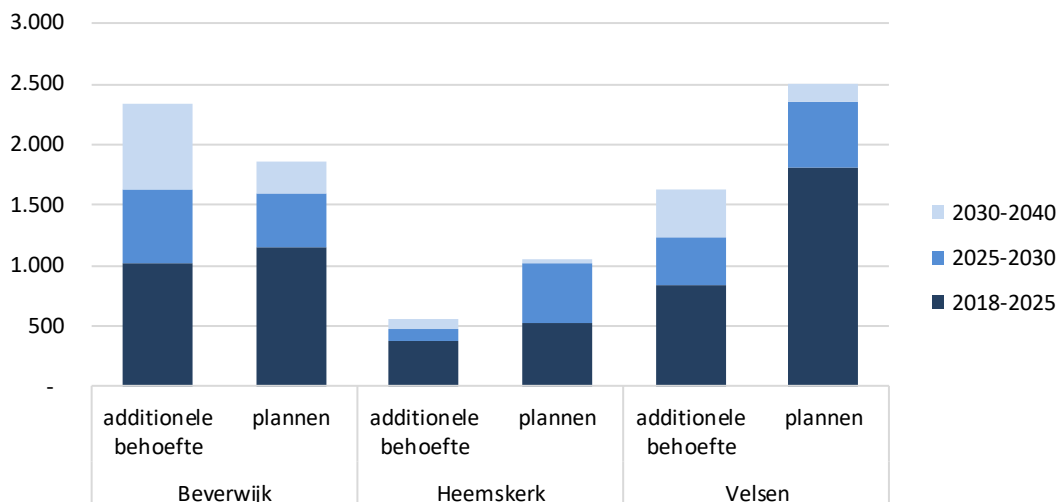
Wanneer wordt gekeken naar afzonderlijke gemeenten en deelregio's lopen plancapaciteit en additionele behoefte niet overal precies gelijk op. Maar ook alle gemeenten beschikken over een overmaat aan plannen voor hun 'eigen' behoefte op de korte termijn. De grootste overmaat aan plannen treffen we aan in Velsen en Bloemendaal.

<sup>10</sup> Plannen in figuur 22 tot en met figuur 24 betreffen de netto capaciteit, ofwel productie minus sloop. De behoefte is geraamd tot 2040, de plannen voor na 2030 hebben geen einddatum.

**figuur 23** *Additionele woningbehoefte versus plancapaciteit (netto) in Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem*



**figuur 24** *Additionele woningbehoefte versus plancapaciteit (netto) IJmond*



## 5.2 Kwalitatief

Van veel plannen is nog niet bekend hoe ze er uit komen te zien. Dat geldt zeker voor plannen die pas op lange termijn zullen worden opgeleverd. Veel van die plannen bevinden zich nog in een vroeg stadium van ontwikkeling. Over de korte termijn, tot 2025, is al wel in veel gevallen iets te zeggen over de geplande invulling in termen van woningtype en prijssegmenten.

### Appartementen versus eengezinswoningen

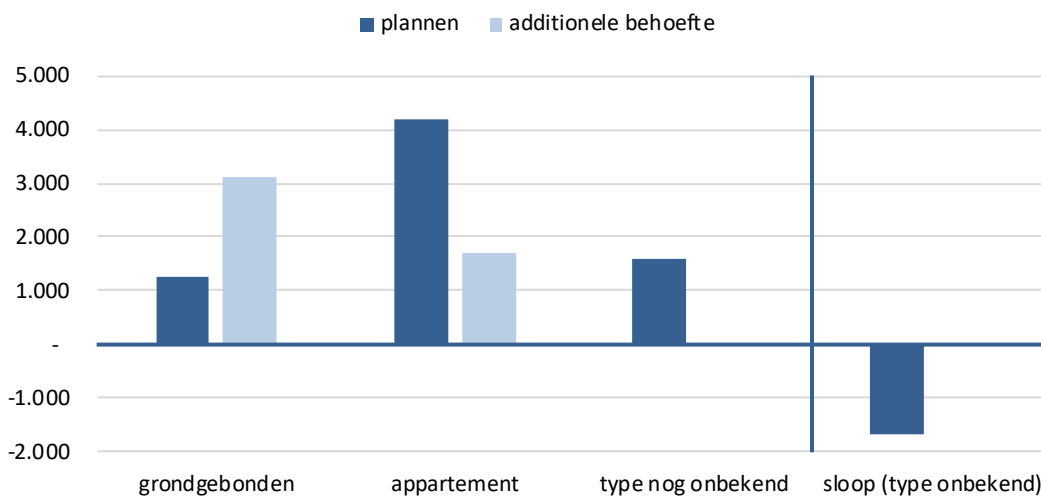
In figuur 25 tot en met figuur 27 is plancapaciteit met verwachte oplevering tot 2025 geplaatst naast de additionele woningbehoefte, uitgesplitst naar appartementen en eengezinswoningen (grondgebonden woningen). Het gaat dan om de woningbehoefte zoals die is



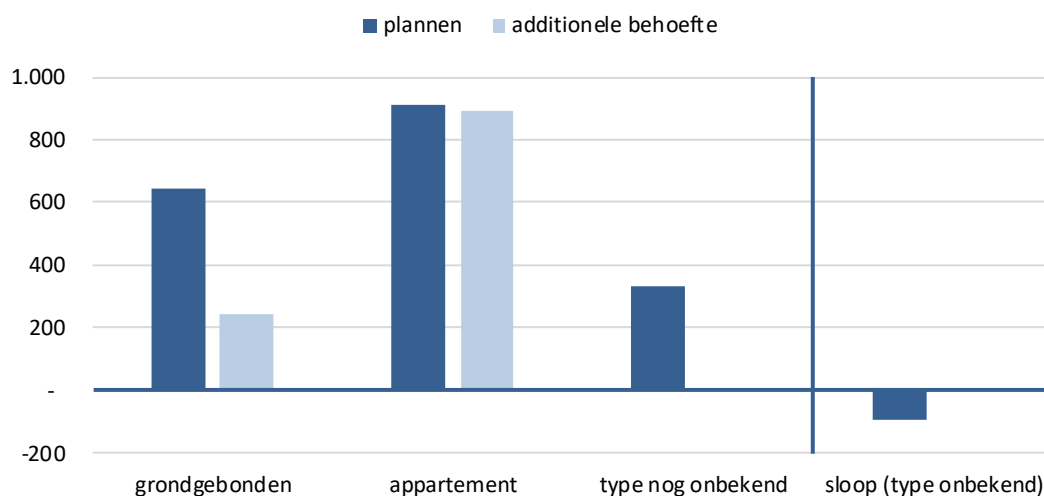
afgeleid in het vorige hoofdstuk, met verrekening van woonwensen. Wat de plannen betreft blijkt dat van een deel nog niet bekend is hoe die er uit komen te zien. Ook van de sloopplannen is dit niet bekend.

In Haarlem blijkt er een overmaat aan appartementen in de plannen te zitten ten opzichte van de behoefte, terwijl er een tekort aan plannen voor eengezinswoningen bestaat. In overige Zuid-Kennemerland is er juist een overmaat aan plannen voor eengezinswoningen, terwijl de capaciteit voor nieuwe appartementen ongeveer overeenkomt met de behoefte. In IJmond zijn er voldoende plannen om zowel in de behoefte aan eengezinswoningen als appartementen te voorzien. Kanttekening hierbij is dat er in IJmond plannen bestaan om ruim 2.700 woningen te slopen (waarvan het grootste aantal in Velsen). De samenstelling van deze sloop is uit de monitor plancapaciteit niet te achterhalen. In verband hiermee is er in IJmond ook van een groot deel van de plannen nog geen invulling bekend. Ook in Haarlem zal nog het nodige worden gesloopt.

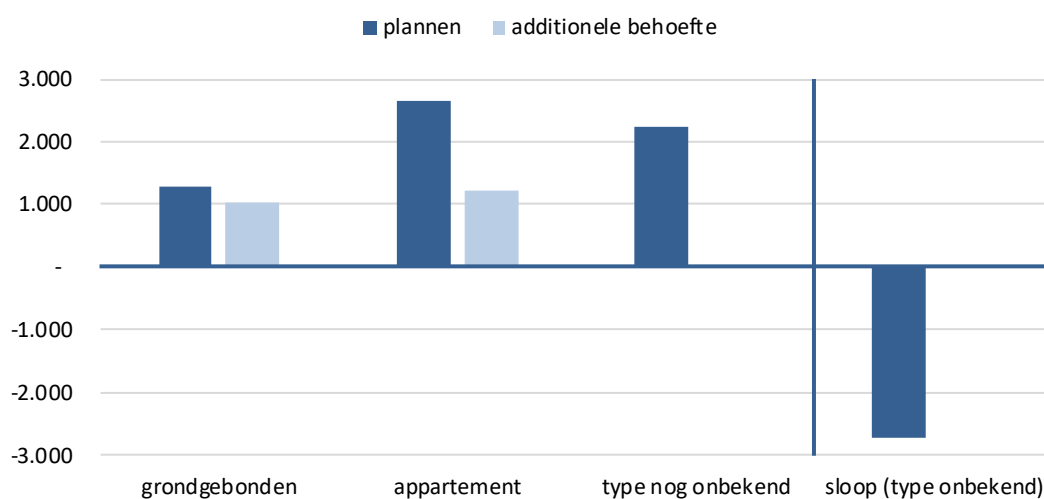
**figuur 25** *Additionele woningbehoefte versus plancapaciteit naar woningtype, 2018-2025: Haarlem*



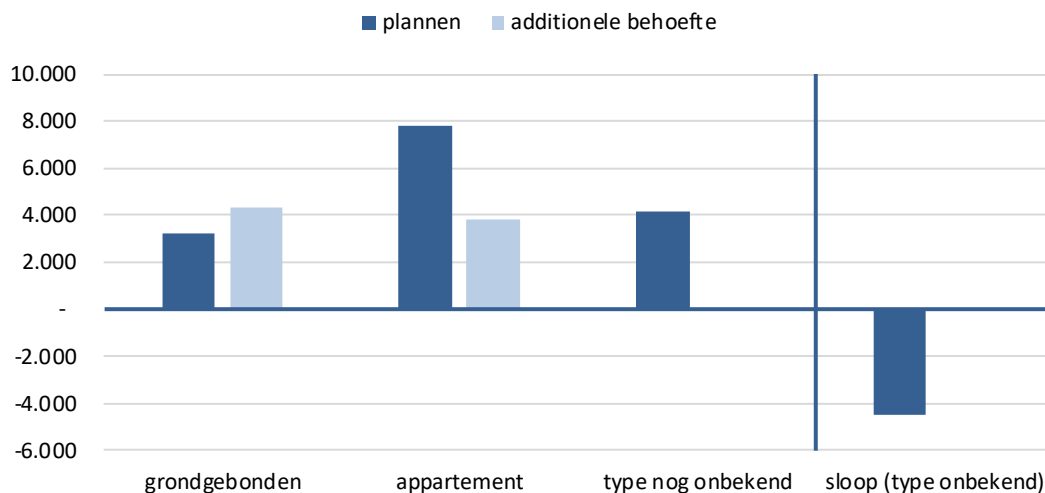
**figuur 26** *Additionele woningbehoefte versus plancapaciteit naar woningtype, 2018-2025: Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem*



**figuur 27** *Additionele woningbehoefte versus plancapaciteit naar woningtype, 2018-2025: IJmond*



**figuur 28** *Additionele woningbehoefte versus plancapaciteit naar woningtype, 2018-2025: Zuid-Kennemerland en IJmond*

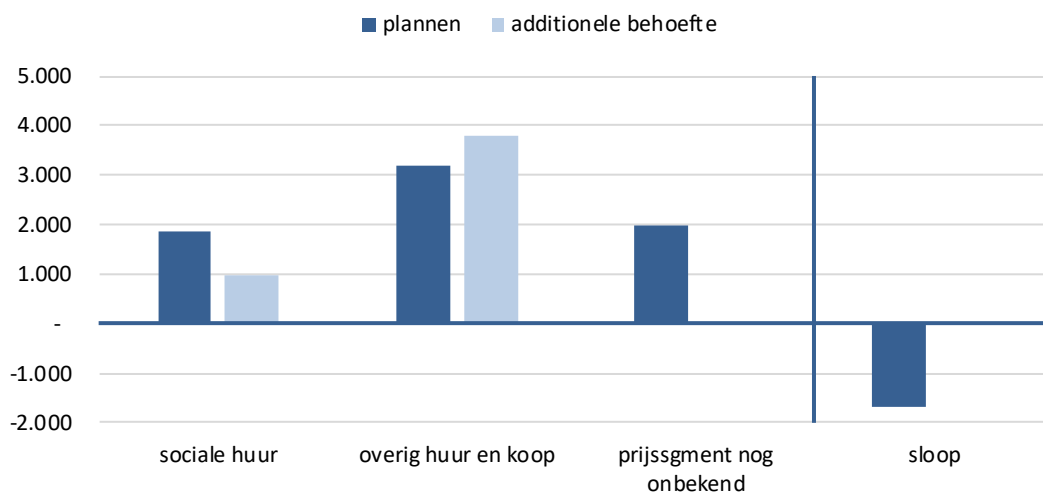


#### Aandeel sociale huur

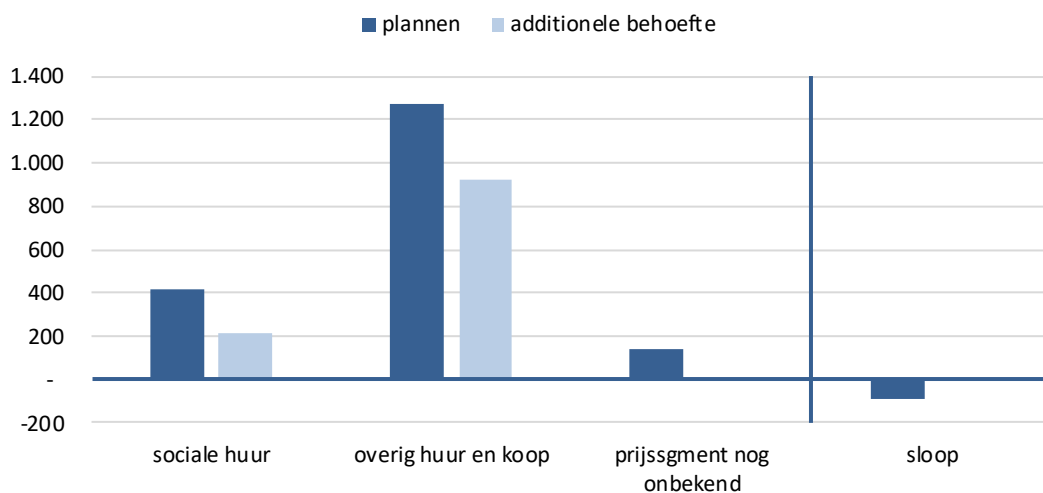
In figuur 29 tot en met figuur 31 is weergegeven welk deel van de plannen voorziet in de bouw van sociale huurwoningen (met een huurprijs in het gereguleerde segment, momenteel tot €711), voor zover dat al bekend is. Daarnaast is de behoefte weergegeven, zoals afgeleid in het vorige hoofdstuk, met verrekening van woonwensen. Van de sloop mag worden aangenomen dat dit hoofdzakelijk huurwoningen in het sociale segment zijn, hoewel dit niet uit de monitor plancapaciteit is op te maken. Een deel van de nieuwbouw zal dus ook nodig zijn om deze sloop te compenseren.

In Haarlem zijn iets meer sociale huurwoningen gepland dan waar behoefte aan is, maar dat is uitsluitend de additionele behoefte, niet de vervangingsbehoefte in verband met sloop. In de marktsector (overig huur en koop) komen de plannen in de buurt van de behoefte. Aangezien een deel van de plannen nog moeten worden ingevuld is er genoeg mogelijkheid om hierin bij te sturen. In overig Zuid-Kennemerland zijn er ruim voldoende plannen om in de (overigens geringe) additionele behoefte aan sociale huur te voorzien. In IJmond zijn er eveneens voldoende plannen voor sociale huur. In IJmond is echter sprake van een omvangrijke sloopambitie en is van een groot deel van de plannen (waaronder vervangende nieuwbouw) nog geen programmering bekend.

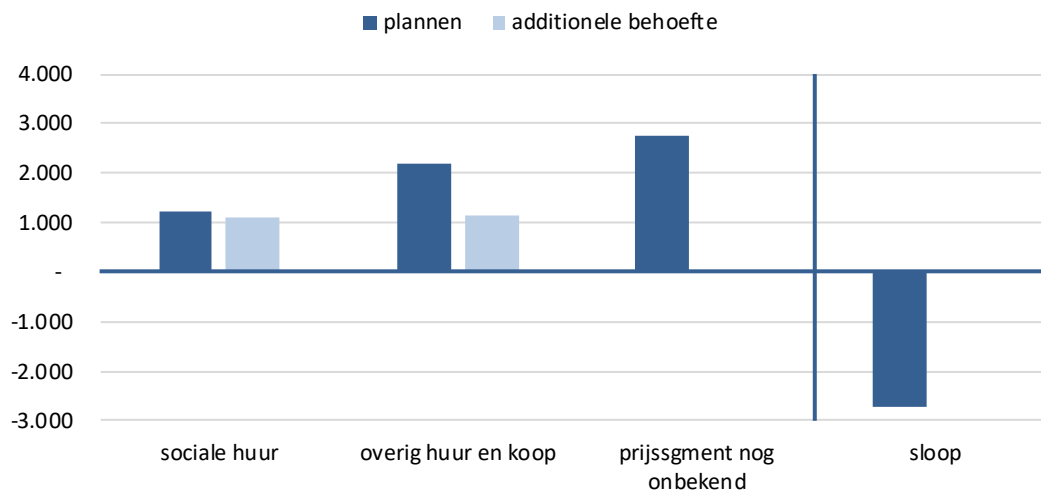
**figuur 29** *Additionele woningbehoefte versus plancapaciteit naar aandeel sociale huur, 2018-2025: Haarlem*



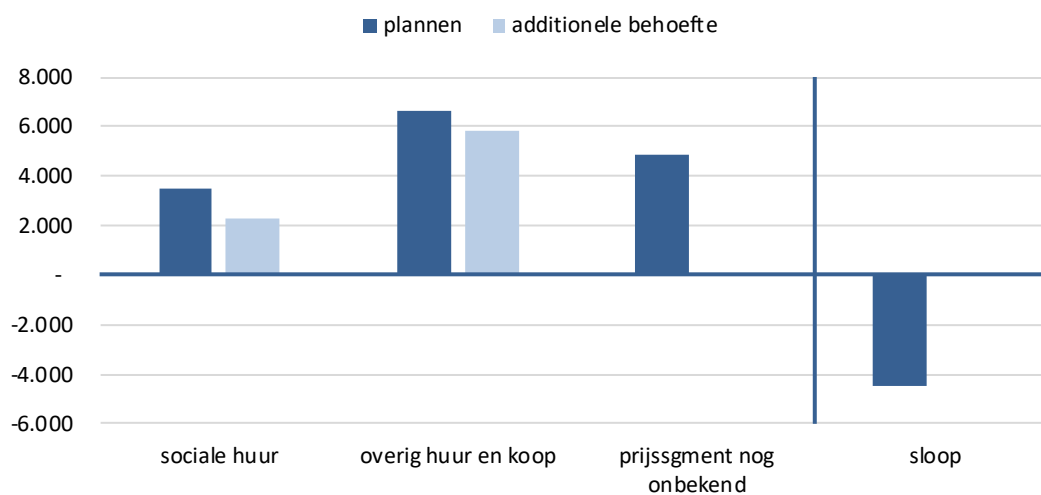
**figuur 30** *Additionele woningbehoefte versus plancapaciteit naar aandeel sociale huur, 2018-2025: Zuid-Kennemerland exclusief Haarlem*



**figuur 31** *Additionele woningbehoefte versus plancapaciteit naar aandeel sociale huur, 2018-2025: IJmond*



**figuur 32** *Additionele woningbehoefte versus plancapaciteit naar aandeel sociale huur, 2018-2025: Zuid-Kennemerland en IJmond*





# Bijlagen

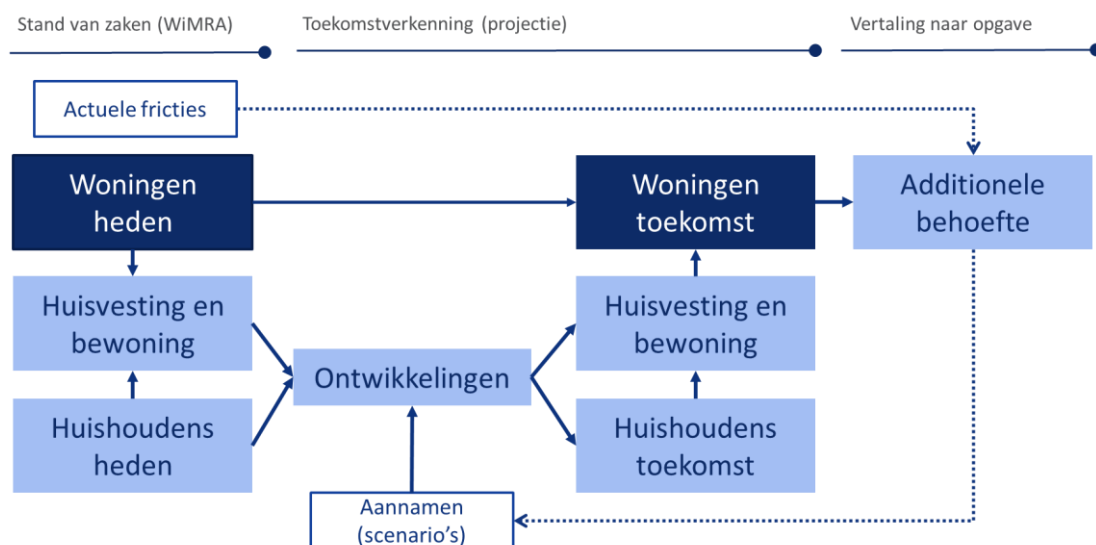
## Toelichting methode

De raming van de trendmatige behoefte is een zogeheten 'projectie'. Uitgangspunt is de stand van zaken zoals vastgesteld in het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA 2017) uit 2017. Met behulp van dit onderzoek is een koppeling te leggen tussen huishoudens (naar doelgroepen) en woningvoorraad (naar segmenten). Daarmee is vastgesteld hoe segmenten worden bewoond en hoe huishoudens zijn gehuisvest. Startjaar van de verkenning is derhalve de situatie in 2017.

Voor de toekomst wordt net gedaan alsof het WiMRA-onderzoek is afgenomen onder de toekomstige bevolking. Input zijn aannamen omtrent die toekomstige bevolking (aantal huishoudens en samenstelling naar leeftijd en type), de toekomstige koopkracht en de manier waarop huishoudens in de toekomst zullen (willen en kunnen) wonen.

Wat dit laatste betreft houden we de huidige woonpatronen in beginsel constant. Als de bevolking verandert, verandert de woningvoorraad dan mee volgens de actuele maatstaven. Dit houdt in dat hetzelfde 'soort' huishoudens (qua levensfase en inkomen) net zo zal (kunnen en willen) wonen als hun 'soortgenoten' in 2017. Impliciet gaan we er dan vanuit dat wat in 2017 acceptabel of wenselijk is, ook in de toekomst acceptabel of wenselijk zal zijn voor huishoudens in het betreffende gebied in een vergelijkbare levensfase en met een vergelijkbaar inkomen.

Wel wordt rekening gehouden met het feit dat de toekomstige generatie ouderen vaker in een koopwoning zal (blijven) wonen dan de huidige en met het feit dat toekomstige jongeren minder (snel) dan in het verleden (willen en kunnen) doorstromen naar een koopwoning. De trends op dit gebied worden doorgetrokken naar de toekomst. Hieronder worden de aannamen (de input) nog kort toegelicht.



## Huishoudens

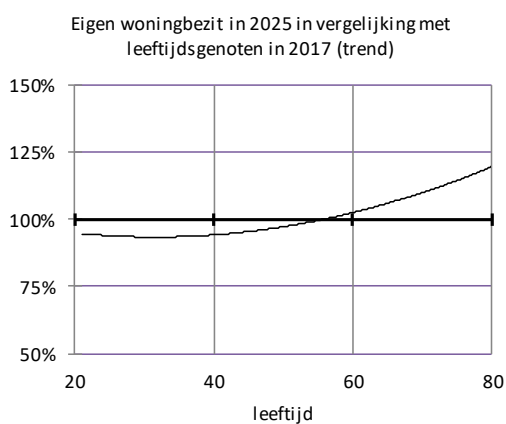
Wat betreft de woningbehoefte in kwantitatieve zin is aangesloten bij de behoeftcijfers van de Provincie Noord-Holland. Kwalitatief is daarbij tevens rekening gehouden met de veranderingen in de huishoudenssamenstelling volgens dezelfde prognose. Zo zullen vooral de niet-stedelijke gebieden te maken krijgen met zowel een beginnende vergrijzing (middelbare huishoudens die in de lege-nest fase aanbelanden) als aanwas van nieuwe, jonge huishoudens. Voor meer informatie over de prognose wordt verwezen naar publicaties van de Provincie Noord-Holland. Voor de input is per gemeente gerekend met de ontwikkeling in huishoudens naar leeftijdsklasse in combinatie met drie typen huishoudens (alleenstaanden, huishoudens met kind(eren) en stellen zonder kinderen).

## Koopkracht

Wat betreft de (statische) koopkrachtonwikkeling is gerekend met een gemiddelde reële koopkrachtstijging van alle huishouden met 0,35% per jaar. Dit is het gemiddelde van de jaarlijkse ontwikkeling in de jaren 2012 tot en met 2017 (bron: Centraal Planbureau). In de (crisis)jaren 2012 en 2013 was de koopkrachtontwikkeling negatief, sinds 2014 is deze positief. Over een langere periode bezien wisselen positieve en negatieve ontwikkelingen elkaar af. Een en ander heeft als effect dat de samenstelling van de huishoudens naar inkomensgroepen min of meer gelijk blijft aan die in 2017. De inkomensdaling als gevolg van vergrijzing (pensioering) wordt goed gemaakt door een algehele koopkrachtstijging.

## Koppeling van huishoudens aan woningen

In beginsel wordt aangenomen dat huishoudens in de toekomst op dezelfde manier (kunnen



/ willen) wonen als soortgelijke huishoudens in 2017. Zoals gezegd wordt er wel rekening mee gehouden dat er verschuivingen optreden tussen generaties. Sinds de jaren tachtig van de vorige eeuw tot aan de crisis in 2009 is het eigen woningbezit onder achtereenvolgende generaties toegenomen. Dit werkt nu door in het feit dat toekomstige senioren vaker over een koopwoning zullen beschikken dan de senioren die we nu kennen (en die minder vaak hebben gekocht). Dit speelt met name in gemeenten en wijken waar in de ja-

ren tachtig en negentig veel koopwoningen zijn gebouwd en waar destijds de (toen nog jonge) kopers zijn gesetteld; zij gaan in de toekomst het beeld van de senioren bepalen. Deze trend (toenemend eigen woningbezit onder senioren, ook die met lage inkomens) is al lange tijd zichtbaar en trekken we door naar de toekomst. Zonder deze correctie zou de behoefte aan sociale huur worden overschat.

Wat betreft jongeren is sinds het aandeel dat kan en/of wil kopen sinds de crisis juist gedaald; een trendbreuk. In de actuele huisvesting van jongeren, zoals gemeten in WiMRA 2017, is dit effect al verwerkt. Het is niet zeker of de gedaalde toegankelijkheid (dan wel aantrekkelijkheid) van de koopmarkt voor jongeren nog verder zal afnemen. Wel mag worden aangenomen dat de 'achterstand' van jonge huishoudens qua eigen woningbezit zal doorwerken in een verminderd eigen woningbezit van toekomstige 'oudere jongeren' ten opzichte van oudere jongeren in 2017.



## Herweging

Technisch gezien is de projectie een herweging van het WiMRA databestand. In WiMRA is met behulp van weeg- en ophoogfactoren een vertaalslag gemaakt van respondenten naar woningen. Dezelfde verhouding is per deelgebied, leeftijdsklasse en type huishouden toegepast op de toekomstige huishoudens, waarbij er voor is gezorgd dat het aantal woningen van de toekomst gelijk is aan het aantal woningen in 2017, vermeerderd met het aantal extra huishoudens volgens de prognose. Daarmee is het net alsof het WiMRA is afgenomen onder deze toekomstige huishoudens.

## Verrekening woonwensen

In hoofdstuk 4 zijn de woonwensen anno 2017 verrekend met de trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte. Het is niet perse nodig om dit te doen. Immers, het is heel normaal dat op enig moment gemeten mensen zijn die een andere woning wensen dan ze nu hebben. Ook in 2025 en in 2030 zal dit het geval zijn en ook in 2025 en in 2030 zullen er starters zijn die nog geen woning hebben. Een verrekening van de woonwensen is vooral zinvol bij een eenzijdig samengestelde woningvoorraad. Trendmatig komt er dan namelijk vooral 'meer van hetzelfde' uit, zeker op korte termijn.

Bij de verrekening zijn de volgende stappen gevolgd en keuzen gemaakt:

- Kwantitatief verandert de behoefte niet. Deze is gekoppeld aan de groei van het aantal huishoudens.
- De kwalitatieve discrepanties zijn de verschillen tussen gevraagde en aangeboden woningen, zoals gemeten in WiMRA. In de meeste segmenten levert dit een aanbodtekort op, maar het kan ook een overschot zijn.
- Uitgegaan wordt van een situatie waarin de kwalitatieve tekorten in het jaar 2030 geheel zijn verrekend. Dit is een arbitraire keuze. Voor 2025 is gerekend met 8/13 deel van de tekorten.
- De trendmatig berekende additionele behoefte en de kwalitatieve tekorten zijn per segment bij elkaar geteld. De daaruit resulterende verdeling is tot slot toegepast op de kwantitatieve behoefte om weer tot hetzelfde totaal te komen.

In onderstaand rekenvoorbeeld zijn de verschillende stappen te volgen.

### Voorbeeld verrekening kwalitatieve tekorten met additionele behoefte

	a	b	c	d	e	f	b-a	f-a
	voorraad 2017	behoefte 2030, trendmatig	vraag minus aanbod 2017	b+c, absoluut	b+c relatief	verhouding e toegepast op totaal b	trendmatige ontwikkeling behoefte	met verrekening wensen 2017
appartementen	24.820	26.840	1.700	28.530	38%	27.310	2.020	2.490
eengezinswoningen	42.620	44.510	1.510	46.020	62%	44.040	1.890	1.420
	67.440	71.350	3.210	74.550	100%	71.350	3.910	3.910

## Typering woonomgeving

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



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



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



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



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



- 5 woonwijk: eengezinswoning in een wijk waar vooral wordt gewoond



- 6 landelijk: wonen in het landelijk gebied met weinig woningen



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



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

## Gebiedsindeling WiMRA

Indeling WiMRA	meest genoemd	als tweede genoemd *)
Beverwijk: wijk 0-2 Centrum, Vondelkwartier, Oranjebuurt	Wonen-winkels-werken	Rustig stedelijk
Beverwijk: wijk 3,6,7 Kuenenkwartier, Oosterwijk en Zwaansmeer, Meerestein	Wonen-winkels-werken	Woonwijk
Beverwijk: wijk 4,5,9 Warande, Noordwestelijk tuinbouwgebied, de Pijp en Wijkerbroek	Woonwijk	
Beverwijk: wijk 8 Wijk aan Zee	Woonwijk	Gevarieerd
Bloemendaal: wijk 0 Bloemendaal	Ruim wonen	Gevarieerd
Bloemendaal: wijk 1 Overveen	Woonwijk	
Bloemendaal: wijk 2 Aerdenhout	Ruim wonen	
Bloemendaal: wijk 3 Vogelenzang	Woonwijk	
Bloemendaal: wijk 4 Bennebroek	Woonwijk	
Haarlem: wijk 1 Oude Stad	Grootstedelijk	Gevarieerd
Haarlem: wijk 2 Haarlemmerhoutkwartier	Rustig stedelijk	Gevarieerd
Haarlem: wijk 3 Zijlwegkwartier	Rustig stedelijk	Woonwijk
Haarlem: wijk 4 Houtvaartkwartier	Rustig stedelijk	Woonwijk
Haarlem: wijk 5 Duinwijk	Woonwijk	Rustig stedelijk
Haarlem: wijk 7 Amsterdamsewijk	Woonwijk	Rustig stedelijk
Haarlem: wijk 8 Slachthuiswijk	Woonwijk	Rustig stedelijk
Haarlem: wijk 9 Parkwijk	Woonwijk	
Haarlem: wijk 10 Transvaalwijk	Rustig stedelijk	Wonen-winkels-werken
Haarlem: wijk 11 Indischewijk	Woonwijk	
Haarlem: wijk 12 Ter Kleefkwartier	Woonwijk	Rustig stedelijk
Haarlem: wijk 13 Te Zaanenkwartier	Woonwijk	
Haarlem: wijk 14 Vogelenwijk	Woonwijk	
Haarlem: wijk 15 Delftwijk	Wonen-winkels-werken	
Haarlem: wijk 16 Vondelkwartier	Woonwijk	
Haarlem: wijk 18 Europawijk	Wonen-winkels-werken	Woonwijk
Haarlem: wijk 19 Boerhaavewijk	Woonwijk	Wonen-winkels-werken
Haarlem: wijk 20 Molenwijk	Woonwijk	Wonen-winkels-werken
Haarlem: wijk 21 Meerwijk	Woonwijk	Wonen-winkels-werken
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	Woonwijk	Landelijk
Heemskerk: wijk 6 Boven de Baandert	Woonwijk	
Heemskerk: wijk 10 Broekpolder	Woonwijk	
Heemskerk: wijk 2,4,7 Duin tot Dorp	Woonwijk	Rustig stedelijk
Heemskerk: wijk 1,5 Hart van Heemskerk	Wonen-winkels-werken	Rustig stedelijk
Heemskerk: wijk 8,9 Van Acker tot Burcht	Woonwijk	
Heemskerk: wijk 3 Zuidbroek-Oosterwijk	Woonwijk	Wonen-winkels-werken
Heemstede	Woonwijk	Rustig stedelijk
Velsen: wijk 0 Velsen-Zuid en Driehuis	Woonwijk	Ruim wonen
Velsen: wijk 1 IJmuiden-Noord	Woonwijk	Rustig stedelijk
Velsen: wijk 2 IJmuiden-Zuid	Woonwijk	Rustig stedelijk
Velsen: wijk 3 IJmuiden-West	Woonwijk	
Velsen: wijk 4 Zee- en Duinwijk	Woonwijk	Wonen-winkels-werken
Velsen: wijk 5 Velsen-Noord	Woonwijk	
Velsen: wijk 6 Santpoort-Noord	Woonwijk	Gevarieerd
Velsen: wijk 7 Santpoort-Zuid	Ruim wonen	Gevarieerd
Velsen: wijk 8 Velsbroek	Woonwijk	

Indeling WiMRA	meest genoemd	als tweede genoemd *)
Zandvoort: wijk 1 Noord	Woonwijk	Rustig stedelijk
Zandvoort: wijk 2 Zuid	Wonen-winkels-werken	Gevarieerd
Zandvoort: wijk 3 Bentveld	Ruim wonen	

\*) Dit wordt vermeld indien het meest genoemde type door minder dan 50% is genoemd.