

Aan de gemeenteraad

Datum : 16 juli 2024
Zaaknummer : 1262629
Onderwerp : Onderzoeksresultaten WiMRA 2023
Verzonden :
Bijlage(n) : Bijlage A: "Wonen in de Metropoolregio 2023" (WiMRA);
Bijlage B: Factsheet wonen Bloemendaal 2023;
Bijlage C: Factsheet Wonen in Metropoolregio Amsterdam 2023

Geachte leden van de raad,

Het Wonen in de Metropoolregio (WiMRA)-onderzoek biedt een gezamenlijke basis voor de MRA-gemeenten en woningcorporaties om hun beleid vorm te geven en de inzet voor de toekomst te bepalen. Het is een grootschalig enquêteonderzoek dat elke twee jaar plaatsvindt in de MRA en bestaat uit een groot aantal onderwerpen, waaronder de woonsituatie, woonlasten, verhuiscriteria, het oordeel over de buurt en duurzaamheid. De enquêteresultaten worden in het onderzoek aangevuld met CBS-gegevens over verhuisstromen.

Factsheet Wonen in Bloemendaal 2023

Voor alle gemeenten die onderdeel zijn van de MRA wordt een aparte Factsheet toegevoegd aan het onderzoek. Op 11 juli jl. is het volledige rapport van de woonwensenonderzoek "Wonen in de Metropoolregio 2023" (WiMRA) gepubliceerd. Door middel van deze brief wordt u geïnformeerd over de thema's uit de Factsheet voor Bloemendaal (en de voornaamste resultaten voor de gehele regio) en nemen wij u mee in de daaruit voortkomende aandachtspunten.

Woningvoorraad

Kijkend naar de betaalbaarheid van woningen in Bloemendaal, zien we enkele duidelijke verschuivingen. Het aandeel particuliere sociale huurwoningen neemt toe (2023: 8% versus 2021: 2%). Tegelijkertijd neemt het aandeel particuliere vrije sector huurwoningen af (2023: 3% versus 2021: 7%). Het aandeel koopwoningen is gelijk gebleven op 72%. Daarentegen is het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 438.000 in Bloemendaal gehalveerd (2023: 7% versus 2021: 14%). Dit is te wijten aan de stijging van de woningprijzen. Hiermee ligt Bloemendaal ver onder het gemiddelde in Zuid-Kennemerland en de MRA (19%).

Het aandeel huishoudens dat zoekt naar een koopwoning met een WOZ-waarde tot € 438.000 (13%) in Bloemendaal ligt hoger dan het aantal koopwoningen in deze prijsklasse binnen de huidige voorraad. Als gevolg van deze steeds minder toegankelijke woningmarkt, is het voor lage- en middeninkomens steeds lastiger om een passende woning te vinden. Daardoor blijven deze groepen



langer ongewenst in hun huidige woonsituatie. Dit probleem is in Bloemendaal zichtbaar, zij het iets minder dan in de MRA regio.

Verhuisbewegingen

Van alle huishoudens in Bloemendaal is 15% in de periode 2021-2022 binnen of naar Bloemendaal verhuisd. Er verhuisden meer jonge huishoudens (jonger dan 35 jaar) door voornamelijk instroom uit dezelfde deelregio. Onder de jonge huishoudens nam het aandeel recent verhuisden vanuit het buitenland toe (18% in 2021-2022 versus 12% in 2019-2020). Het aantal starters is gelijk gebleven. Van de huishoudens heeft 42% verhuisplannen; 13% wil zeker verhuizen, 29% misschien. Dit is lager dan het gemiddelde in Zuid-Kennemerland en de MRA (56%). Huishoudens zonder kinderen in de sociale sector zijn vaker dan gemiddeld genegen om 'zeker' te verhuizen, ten opzichte van gezinnen. Huishoudens ouder dan 55 jaar zonder kinderen en eigenaar-bewoners willen verhoudingsgewijs in meerderheid niet verhuizen (61%).

In de sociale sector huur wil 52% zeker/misschien verhuizen, van de woningeigenaren wil 39% zeker/misschien verhuizen, van de vrije sector huur is er een te laag aantal respondenten om met statistische zekerheid hier wat over te kunnen zeggen. Van de huishoudens wil 42% verhuizen binnen Bloemendaal, 31% wil bij voorkeur verhuizen binnen Zuid-Kennemerland en 26% wil bij voorkeur buiten de Zuid-Kennemerland wonen.

Van de huishoudens die in of naar Bloemendaal willen verhuizen, zoekt 53% naar een eengezinswoning, 24% oriënteert zich op een meergezinswoning (zijnde een appartement/flat) en 23% zoekt naar beide woningtypen. Van de woningzoekende zoekt 78% een koopwoning met name in het duurste segment van meer dan € 438.000 (65%).

Men is met name op zoek naar een grote woning (63% >100m²). De ruime meerderheid (79%) wil graag een tuin bij de woning en 30% zoekt een werkruimte. Van de huishoudens die in of naar Bloemendaal willen verhuizen is 35% op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

Woonbeleving

De tevredenheid over leefbaarheidsaspecten in Bloemendaal ligt boven het gemiddelde van de MRA. De tevredenheid over de woning krijgt gemiddeld een 8,4 en die over de buurt eveneens 8,4.

Van de respondenten vindt 14% dat de woning al voldoende duurzaam is, dit is lager dan het gemiddelde (MRA: 21%); 66% is bereid te investeren in de verduurzaming van de woning of hiervoor een hogere huur te betalen, 20% is niet bereid of beschikt niet over de middelen om te investeren (12% van alle woningeigenaren en 42% van alle huurders). Van de huishoudens geeft 31% aan hun woning te willen verduurzamen door het aanbrengen van zonnepanelen, 29% door een warmtepomp en 23% van de huishoudens wil goed geïsoleerde ramen.

Aandachtspunten Bloemendaal

Opvallend is dat het aantal koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 438.000 in Bloemendaal over twee jaar tijd is gehalveerd. De afname van dit aantal koopwoningen zet de verhuisketen stil voor inwoners welke vanuit een sociale huurwoning willen doorstromen naar een betaalbare koopwoning, dan wel starters op de woningmarkt binnen Bloemendaal. Het is dan ook aan te raden om de ontwikkeling van betaalbare koopwoningen te stimuleren.

Ondanks dat de voorraad sociale huurwoningen licht is toegenomen, is ook de vraag naar sociale huurwoningen verdubbeld (2023: 19% versus 2021: 10%).

Onderzoeksresultaten

De volledige uitkomsten zijn na te lezen in:

Bijlage A: "Wonen in de Metropoolregio 2023" (WiMRA);

Bijlage B: Factsheet wonen Bloemendaal;

Bijlage C: Factsheet Wonen in Metropoolregio Amsterdam 2023.

Zie verder: [Wonen in de Metropoolregio Amsterdam \(WiMRA\) 2023 - metropoolregioamsterdam](#) en
het Dashboard: [Online dashboard voor onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam \(WiMRA\)
- metropoolregioamsterdam](#)

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



, burgemeester

, secretaris

