



# Woonruimteverdeling regio IJ/ZKL

## Trendmonitor 2019- 2023

Bloemendaal  
25 april 2024



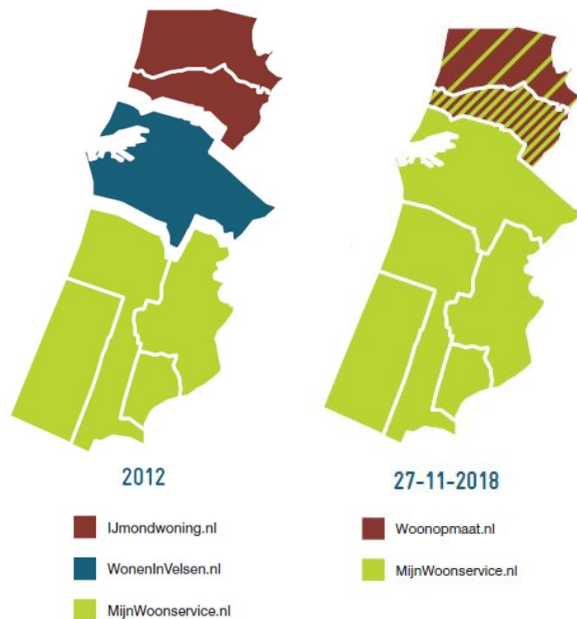
# Agenda

- Voorstellen Woonservice
- Regionale samenwerking
- Profiel woningzoekenden
- Verhuringen
- Inschrijftijd en reacties
- Verhuisbeweging
- Voorrangsregeling binding Bloemendaal
- Conclusies

# Voorstellen

- Woonservice ruim 25 jaar
- Woonruimteverdeling
  - Automatisering
  - Transparant en conform wet- en regelgeving, ook HVV
- Urgentiedienstverlening in mandaat
  - IJmond/Zuid-Kennemerland
  - Haarlemmermeer
  - Pact voor Uitstroom
- Centrale registratie voorrangregelingen - voorkomen fraude
- Regionale beleidscommissie
- Expertisecentrum data en huisvestingsverordening
- 3,7 Fte

# Verdeling sociale huurwoningen in de regio



- Ambitie provincie, gemeenten, corporaties
  - Woningzoekenden sneller passende woning in grotere woningmarktregio
  - Juni 2023: na 10 jaar compleet!
- Ruim 52.000 sociale huurwoningen
- Aandeel Nederland: 29%, wens 30%
- Per gemeente
  - 36% Beverwijk
  - 36% Velsen
  - 33% Heemskerk
  - 30% Zandvoort
  - 29% Haarlem
  - 21% Heemstede
  - 18% Bloemendaal /
  - 16% corporaties = 1.426 woningen

# Voor wie?

- Wet: inkomen/leeftijd + huishouden = huurprijs
  - Maximaal **€33.575/33.800 (AOW)** bruto per jaar: huurprijs €647,13 (1-2p.)/693,60 (3p.)
  - Maximaal **€48.625** bruto per jaar: huurprijs €808,07 (prijspeil 2023)
- Uitkeringen: 4,9 mio in NL
  - waarvan 1,3 mio tot AOW: werklozen, bijstand, arbeidsongeschikten
  - En **3,6 mio AOWers**
- Werkenden: beroepsgroepen o.b.v. fulltime gemiddeld inkomen
  - €30.000 Verpleeghulp
  - €35.000 Fashion & styling
  - €37.500 Facilitair, transport & logistiek
  - €39.000 Politie, schilder, electro-/installatiemonteur, detailhandel
  - €43.000 Media, journalistiek, onderwijs, verpleegkundige, gemeente
- Of starters, deeltijdwerkers, of 1 inkomen na scheiding

# Profiel actief woningzoekenden

## Regionaal

- 69.000 ingeschrevenen
- 24.500 actieven\*
- Inschrijftijd
  - 76% 0-5 jaar
  - 23% 6-10 jaar
  - 6% 10+ jaar
- Huishouden
  - 76% 1-2 persoonshuishouden
  - 24% huishouden met kind
- Leeftijd
  - 32% 18-28 jaar
  - 7% vanaf AOW
- Inkomen
  - 75% sociale huur t/m €693
  - 20% sociale huur t/m €808
  - 6% vrije sector huur boven €808

## Bloemendaal

- 1.650 ingeschrevenen
- 460 actieven\*
- Inschrijftijd
  - 60% 0-5 jaar
  - 28% 6-10 jaar
  - 12% 10+ jaar
- Huishouden
  - 82% 1-2 persoonshuishouden
  - 18% huishouden met kind
- Leeftijd
  - 27% 18-28 jaar
  - 15% vanaf AOW
- Inkomen - idem

**Kansrijk, kleine huishoudens, senior**

**Vastgoed juist veel gezinswoningen**

\*Definitie actief woningzoekende = minimaal 1 reactie op jaarbasis

# Verhuringen

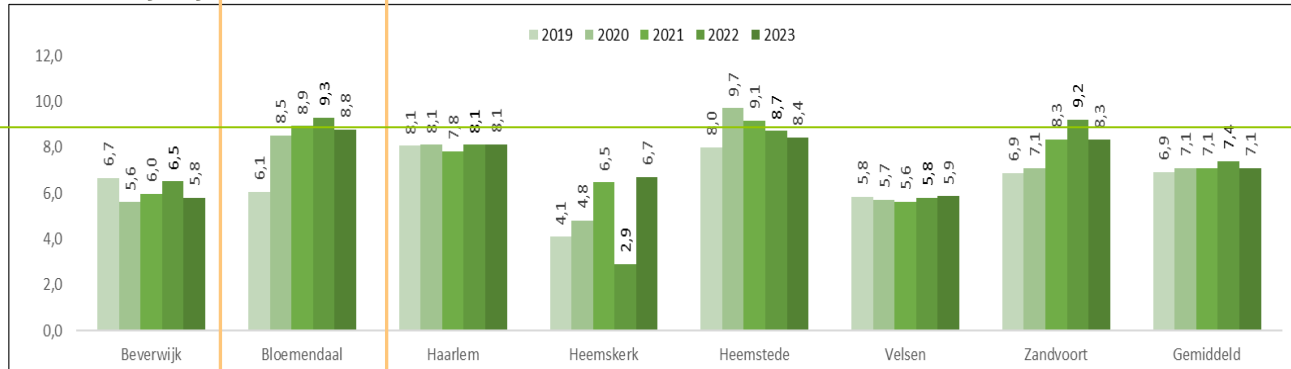
- Regionaal: aantal verhuringen in de regio steeg gestaag vanaf 2019, maar daalde in 2023
- Bloemendaal al langer terugloop
- Brederode Wonen, Pré Wonen en Woonzorg Nederland (2023: excl. 15 verhuringen Oldenhove. Opgeteld zou dit 84 zijn)

Gemeente	2019	2020	2021	2022	2023
Beverwijk*	308	235	240	186	218
Bloemendaal	81	97	91	83	69
Haarlem	986	1.112	1.209	1.174	998
Heemskerk*	9	11	9	8	127
Heemstede	96	136	110	111	96
Velsen	763	717	671	587	617
Zandvoort	175	124	125	154	148
<b>Totaal Woonservice</b>	<b>2.418</b>	<b>2.432</b>	<b>2.455</b>	<b>2.303</b>	<b>2.273</b>
Beverwijk/Heemskerk (Woonopmaat)*	462	500	478	802	243
<b>Totaal</b>	<b>2.880</b>	<b>2.932</b>	<b>2.933</b>	<b>3.105</b>	<b>2.516</b>

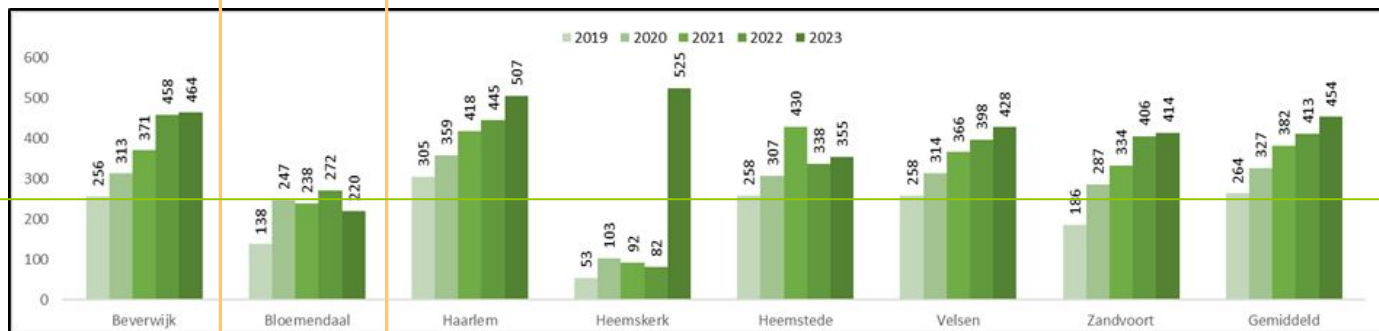
\* Alleen Pré Wonen, vanaf juni 2023 ook Woonopmaat

# Bloemendaal langste inschrijftijd, minste reacties

## ○ Inschrijftijd:



## ○ Reacties:



- ZKL langere inschrijftijd dan IJmond, meer aanbod > kortere inschrijftijd
- Meer aanbod > meer reacties
- Bloemendaal weinig aanbod



# Verhuringen corporaties in detail

- 70% aanbodmodel
  - Grootste deel, nl. 61% aan reguliere woningzoekenden
  - 9% aan urgenten
  
- 30% directe bemiddeling
  - Veel klantwensen, nl. 9% (woningruil, doorverhuizen in complex etc.)
  - 9% Regionale afspraak Pact
  - 7% Wettelijke verplichting COA
  
- 25% regeling (art. 2.2.2 lid2)
  - Minimaal 75% gepubliceerd, 25% bemiddeld (excl. Blijf, mantelzorg, COA, Pact)
  - Regionaal: 16%, Bloemendaal 15%

Overzicht verhuringen	2023			
	Regionaal		Bloemendaal	
	Aantal	%	Aantal	%
<b>Aanbodmodel/ direct te huur, waarvan:</b>	<b>1.576</b>	<b>69%</b>	<b>48</b>	<b>70%</b>
Reguliere inschrijving	1.449	64%	42	61%
Urgenten	127	6%	6	9%
<b>Directe bemiddeling, waarvan:</b>	<b>700</b>	<b>31%</b>	<b>21</b>	<b>30%</b>
Beheersproblematiek	7	0%	0	0%
Klantwensen	111	5%	6	9%
Senioren	8	0%	0	0%
Zorg	57	3%	0	0%
Pact voor Uitstroom (en voorlopers)	91	4%	6	9%
Stadsvernieuwingsurgenten	74	3%	0	0%
Tijdelijke huisvesting	21	1%	2	3%
Urgentie Beverwijk en Heemskerk	17	1%	0	0%
COA	240	11%	5	7%
Divers	74	3%	2	3%
<b>Totaal aantal verhuringen</b>	<b>2.276</b>	<b>100%</b>	<b>69</b>	<b>100%</b>

# Eigen inwoners

- Van alle verhuringen in Bloemendaal is in 2023 is 29% naar eigen inwoners gegaan (Hoger dan minimum 25% art.2.3.2 HVV), 55% naar regio en 16% buiten de regio
- In regio gaat in Bloemendaal laagste percentage naar eigen inwoners. Meeste gemeenten 50-60%

Vanuit.....	.... naar Bloemendaal				
	2019	2020	2021	2022	2023
Beverwijk	0%	0%	1%	0%	1%
Bloemendaal	27%	40%	32%	28%	29%
Haarlem	36%	33%	32%	35%	35%
Heemskerk	0%	0%	0%	0%	0%
Heemstede	2%	6%	4%	1%	7%
Velsen	7%	4%	5%	11%	7%
Zandvoort	4%	4%	8%	5%	4%
Buiten regio	21%	11%	18%	20%	16%
Onbekend	2%	1%	0%	0%	0%
Totaal percentage	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Totaal aantal</b>	<b>81</b>	<b>97</b>	<b>91</b>	<b>83</b>	<b>69</b>

Eigen inwoners	2023
Bloemendaal	29%
Heemstede	46%
Beverwijk	50%
Heemskerk	51%
Zandvoort	55%
Velsen	58%
Haarlem	72%

# Waar verhuizen Bloemendalers naartoe?

- Van alle Bloemendalers die verhuisd zijn is in 2023 40% in Bloemendaal gebleven
- Dankzij regionale samenwerking kunnen zij terecht in regio. Kiezen vooral voor Zuid-Kennemerland

Bloemendalers zijn verhuisd....					
2019	2020	2021	2022	2023	naar:
0%	0%	1%	2%	4%	Beverwijk
41%	53%	43%	37%	40%	Bloemendaal
26%	29%	30%	37%	38%	Haarlem
0%	0%	0%	0%	0%	Heemskerk
6%	3%	10%	11%	6%	Heemstede
19%	15%	9%	10%	4%	Velsen
9%	0%	6%	3%	8%	Zandvoort
100%	100%	100%	100%	100%	Totaal percentage
<b>54</b>	<b>73</b>	<b>67</b>	<b>62</b>	<b>50</b>	<b>Totaal aantal</b>

# Vorrangsregeling binding Bloemendaal

- Binding met Bloemendaal is van toepassing als men minimaal 20 uur betaald of vrijwillig werkt in de gemeente Bloemendaal, daar een studie volgt of in de afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar achter elkaar in gemeente Bloemendaal gewoond heeft
- Veel animo voor: 1.650 woningzoekenden/460 actieven, daarvan 144 voorrangsregeling binding Bloemendaal
- Verzilverde voorrangsregeligen. Gezien de aantallen verhuringen, helpt deze regeling

<b>Vorrangsregeling Binding Bloemendaal</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>totaal per regeling in de HVV</b>
Met voorrangsregeling verhuisd	3	14	5	6	9	37

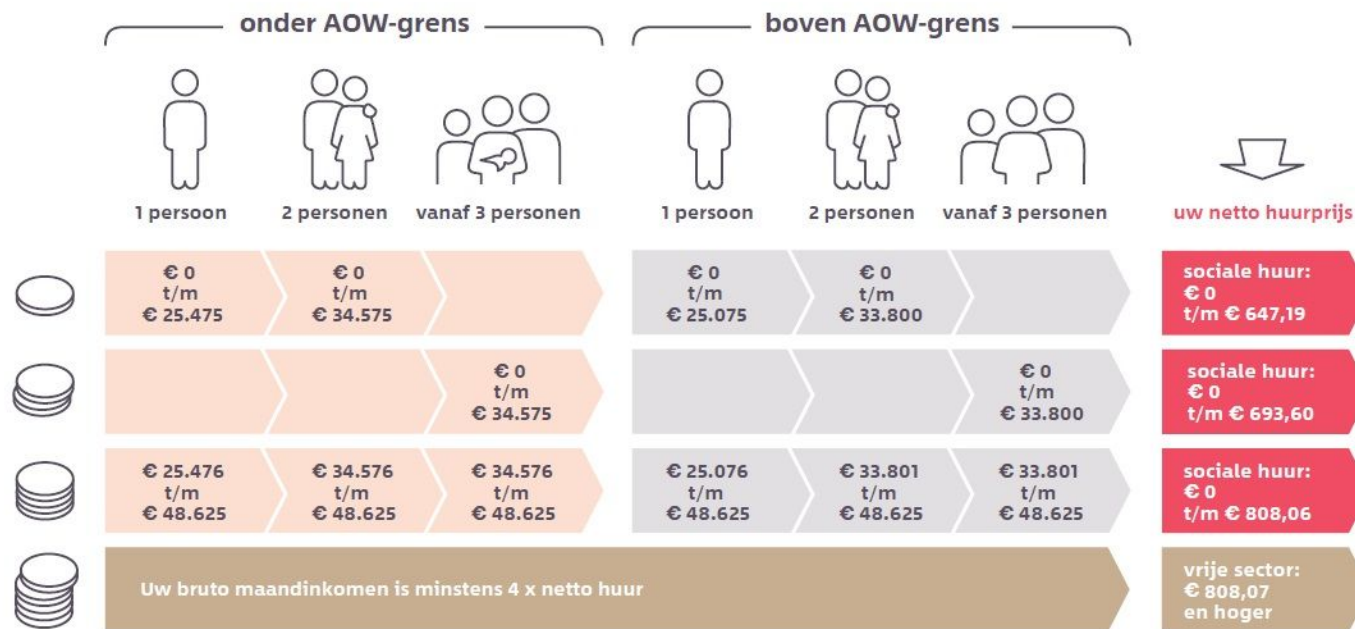
# Conclusies

- Woonruimteverdeling is verdeling van schaarste ...  
... op basis van wet- en regelgeving
- Cijfers Woonservice laten zien dat er in Bloemendaal sprake is van meeste schaarste in de regio (aantal verhuringen, inschrijftijd, reacties)
- Op regioniveau vergeleken komen Bloemendalers met minst terecht in hun eigen gemeente (29% i.p.v. 50-60%)
- Grootste deel huurders en woningzoekenden zijn AOWers en werkenden
- Gelukkig kunnen Bloemendalers in regio terecht
- Procentueel aandeel sociale woningen in Bloemendaal laagst van de regio
- Uitbreiding naar landelijke norm van 29% sociale woningen per gemeente is niet realistisch (zou ongeveer 1.300 woningen bijbouwen betekenen). Maar elke mogelijkheid benutten om voorraad uit te breiden

# Evt. toelichtend plaatje

- Wettelijk inkomen in relatie tot huur vastgelegd (prijspeil 2023)

## Hoe hoog mag mijn huur zijn?



Prijspeil 2023