

Zaaknummer : 777654
Afdeling : Ruimtelijk Beleid
Portefeuillehouder : A.P. van der Have
Openbaarheid : Actief openbaar

ONDERWERP

Collegebericht: Sociale huursector in Heemstede

Bij de behandeling van het bouwplan Spaarne Gasthuis in de commissie Ruimte, op 26 oktober 2020, zegde wethouder Volkshuisvesting, A. van der Have, aan de commissie Ruimte een notitie toe over de sociale huursector. De notitie moet in elk geval inzicht geven in de nieuwbouwpoging, het aantal gerealiseerde en geplande woningen en de wachttijden.

In dit collegebericht wordt ingegaan op de woningcorporaties, de nieuwbouw (opgave, realisatie en planning), de bestaande woningvoorraad (omvang sociale huur, toewijzingen en wachttijden) en de verwachtingen voor de komende jaren.

1. Woningcorporaties en hun taak

Het bouwen en beheren van sociale huurwoningen is voorbehouden aan woningcorporaties. Dat zijn partijen (meestal stichtingen), met een sociale doelstelling: het huisvesten van huishoudens met een lager inkomen en andere doelgroepen die zonder hulp geen geschikte woning kunnen vinden. In Heemstede verhuren Elan Wonen en Pré Wonen samen ongeveer 2.300 sociale huurwoningen.

Een sociale huurwoning is een woning met een huurprijs van maximaal € 752 (prijsgrens 2021). Woningcorporaties moeten minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de primaire doelgroep. Dat zijn huishoudens met een jaarinkomen tot € 40.024 (prijsspeil 2021). Maximaal 10% van de woningen mag naar de secundaire doelgroep. Dat zijn huishoudens met een jaarinkomen tussen € 40.024 en € 44.655 (prijsspeil 2021). Voor de resterende 10% van de woningen geldt geen inkomensgrens. Maar corporaties moeten bij het toewijzen van deze woningen wel de voorrangregels uit de lokale huisvestingsverordening in acht nemen, zoals de voorrang aan mensen met fysieke of psychische beperkingen.

De maximale huurprijs van een sociale huurwoning wordt bepaald aan de hand van het woningwaarderingsstelsel (ook wel 'puntensysteem') genoemd. Iedere woning krijgt punten voor bijvoorbeeld oppervlakte, isolatie, voorzieningen en WOZ-waarde. De prijs per punt wordt elk jaar opnieuw vastgesteld (geïndexeerd) door het Rijk. Corporaties vragen lang niet altijd de maximale huurprijs. Het landelijke gemiddelde van de huurprijs die corporaties vragen (het zogenoemde 'streefhuurpercentage') is ongeveer 70% van het maximum.

Naast sociale huurwoningen mogen corporaties sinds 1 januari 2021 ook middeldure huurwoningen bouwen. Elan Wonen en Pré Wonen concentreren zich de komende jaren echter op de sociale huursector, vanwege de grote vraag naar betaalbare huurwoningen. Bij nieuwbouw ligt de komende jaren de focus op de realisatie van energiezuinige en zorggeschikte appartementen, aangezien hieraan bij woningzoekenden de grootste behoefte is. Ook biedt dit woningtype een

aantrekkelijk alternatief voor senioren die hun eengezinswoning willen inruilen voor een traploos alternatief. Nieuwbouw vergt echter forse investeringen. De rijkssubsidies die er voor nieuwbouw waren, zijn in de jaren '90 van de vorige eeuw afgeschaft. Hiervoor in de plaats is de verhuurderheffing gekomen, die de corporaties verplicht jaarlijks een geldbedrag over te maken aan het Rijk. Zo maakte Elan Wonen in 2020 zo'n € 7,5 miljoen over naar Den Haag.

Eén van de manieren om ondanks de financiële druk van de verhuurderheffing toch nieuwbouw te kunnen financieren, is de verkoop van (een beperkt aantal) eengezinswoningen aan particulieren. In 2019 verkochten Elan Wonen en Pré Wonen op deze manier zes woningen (zie tabel 4). Ook worden soms sociale huurwoningen waarvan de bewoners de huur opzeggen verhuurd als vrije sector huurwoning. In 2019 'liberaliseerden' Elan Wonen en Pré Wonen één voormalige sociale huurwoning (zie tabel 4). De corporaties streven ernaar om meer nieuwbouwwoningen op te leveren dan te verkopen/te liberaliseren, zodat het aantal sociale huurwoningen in Heemstede per saldo groeit.

2. Nieuwbouw

2.a Huidige opgave

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond hebben in de actualisatie van het RAP in 2019 bestuurlijke afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma 2019 t/m 2024¹:

- Afspraak 4: de verdeling van de regionale opgave over de regiogemeenten wordt gebaseerd op de woningbehoefteraming van de provincie. Voor Heemstede betekent dit het netto toevoegen van in totaal 220 woningen in de periode 2017 t/m 2024. Omdat in 2017 en 2018 netto 76 woningen zijn toegevoegd, resteren voor de periode 2019 t/m 2024 144 woningen.
- Afspraak 6: omdat de woningbehoefte in Heemstede zeer laag is geraamd, doet de gemeente een extra inspanning om een grotere woningbouwopgave op zich te nemen. Dit betekent dat het hierboven vermelde aantal van 144 woningen in de periode 2019 t/m 2024 als een minimum wordt beschouwd.
- Afspraak 7: elke gemeente zet zich in om in de nieuwbouwproductie 30% sociale huur te realiseren (bruto).
- Afspraak 8: elke gemeente zet zich in voor een per saldo² uitbreiding van de sociale huurvoorraad.

Naar aanleiding van deze bestuurlijke afspraken is in de prestatieafspraken die met de corporaties zijn gemaakt voor 2020 en 2021 de volgende jaarafspraken opgenomen:

¹ Zie: Regionale afspraken over een nieuw regionaal woningbouwprogramma 2019 t/m 2024 en groei van de sociale huurvoorraad.

² Nieuwbouw van sociale huurwoningen, minus sloop, verkoop en liberalisatie.

2. Huisvesting lage- en bescheiden inkomens

2.2.2-B

De gemeente geeft uitvoering aan de Regionale afspraken over een regionaal woningbouwprogramma 2019 t/m 2024 en groei van de sociale huurvoorraad. Dit betekent onder meer dat de gemeente zich extra inspant om een grotere woningbouwopgave op zich te nemen dan de berekende 220 woningen én dat de gemeente zich inzet om in de nieuwbouwproductie 30% sociale huur te realiseren.

Bronnen: Prestatieafspraken 2018-2021 Volkshuisvesting Heemstede, december 2019 en december 2020

2.b Nieuwbouwplannen

Realisatie in 2019 en 2020

Van de periode 2019 t/m 2024 zijn inmiddels twee kalenderjaren verstreken. In de volgende tabel zijn de mutaties in de woningvoorraad vermeld. De CBS-cijfers over 2020 zijn t/m november en nog voorlopig.

Tabel 1: Mutaties woningvoorraad in 2019 en 2020

Mutaties	2019	2020 (voorlopig)	Totaal
Nieuwbouw	34	194	228
Overige toevoegingen	19	7	26
Sloop	-5	-1	-6
Overige onttrekkingen	-7	-12	-19
Correctie	0	1	1
Saldo	41	189	230

Bron: CBS Statline (2020 t/m november en nog voorlopig)

De nieuwbouw in 2019 heeft onder andere betrekking op de opgeleverde woningen in de plannen Havendreef en Drenthelaan. De nieuwbouw in 2020 heeft vooral betrekking op de plannen Slottuin en Havendreef. Alle woningen in deze plannen zijn koopwoningen, behalve de 61 sociale huurwoningen in het plan Slottuin.

Bij 'overige toevoegingen' gaat het bijvoorbeeld om woningsplitsingen.

De netto-toevoeging van 230 woningen in 2019 en 2020 betekent dat de resterende bouwopgave in de periode 2019 t/m 2024 is gerealiseerd. Die bouwopgave bedraagt immers 144 woningen (zie paragraaf 2.a).

Planning voor periode 2021 t/m 2024

In de volgende tabel zijn de huidige bouwplannen vermeld.

Tabel 2: Geplande nieuwbouwplannen, met opleveringen vanaf 2021

Naam plan	Aantal woningen				Onbekend	Jaar van oplevering
	Totaal	Koop	Huur			
			Sociaal	Vrije sector		
Spaarnelicht/Watermuziek (Spaarne Ziekenhuis)	62	62				2021
Patrijzenlaan	13	13				2021
Vomar	10	10				2022
Subtotaal 2021 en 2022	85	85	0	0	0	
Kennemerduin	?					?
Havenkwartier	?					?
Manpadslaangebied	?					?
Totaal	85	85	0	0	0	

Bron: Plancapaciteit Noord-Holland (geactualiseerd door afdeling Ruimtelijk beleid)

? = Nog niet bekend of nog nader te bepalen.

Uit deze tabel blijkt dat er volgens de planning in de jaren 2021 en 2022 85 (koop)woningen worden opgeleverd.

Ondanks dat een aantal plannen wellicht vertraging ondervindt en dat er in de gemeente ook enkele woningen worden gesloopt, kan worden geconcludeerd dat de gemeente ruimschoots voldoet aan de in het RAP gemaakte afspraken 4 en 6.

2.c Toekomstige opgave

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond gaan in het Woonakkoord – dat de opvolger wordt van het RAP – nieuwbouwafspraken maken voor de periode 2020-2030. Deze afspraken worden gebaseerd op het recente onderzoek naar de woningbehoefte in de regio.³ Dat rapport bevat geen uitkomsten per gemeente, maar per deelgebied. Voor het deelgebied waarvan Heemstede deel uitmaakt – ‘Zuid-Kennemerland, exclusief Haarlem’ – zijn de conclusies ten aanzien van de sociale huur:

- Huidige frictie: de vraag is groter dan het aanbod. Het tekort is circa 500 woningen.
- Additionele woningbehoefte tot 2030: de behoefte is afhankelijk van het gekozen scenario: bij het trendscenario zijn geen extra sociale huurwoningen nodig.
- Als de additionele behoefte tot 2030 wordt opgeteld bij de huidige frictie, zijn er in het trendscenario 250 extra sociale huurwoningen nodig.

Het college heeft op 17 november 2020 kennis genomen van de resultaten van het onderzoek “Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019” (WiMRA 2019) en de hierboven genoemde woningbehoefteraming en het besluit ter kennisname gebracht van de commissie Ruimte (C-stuk, zaaknummer 649276).

³ ‘Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/IJmond’; Op basis van WiMRA 2019’, Rigo, 2020.

Op dit moment is het concept van het Woonakkoord met de bijbehorende Uitvoeringsagenda beschikbaar. Daarin is voor alle regiogemeenten een bouwopgave opgenomen. Met die voorgestelde opgave wordt de hierboven genoemde additionele woningbehoefte opgevangen. Maar met dat woningaantal wordt de huidige frictie niet ingelopen. Daarom is de woningbouwopgave als minimum geformuleerd.

Voor Heemstede is een minimale bouwopgave opgenomen van 300 woningen voor de periode 2020-2030. Gelet op het grote aantal woningen dat volgens de voorlopige CBS-cijfers reeds in 2020 is toegevoegd (189 woningen, zie tabel 1) en de in ontwikkeling zijnde bouwplannen (zie tabel 2), lijkt het geen grote opgave te zijn om in de resterende negen jaar de overige 111 woningen toe te voegen. Dat zijn gemiddeld 12 woningen per jaar, die door nieuwbouw of 'overige toevoegingen' – zoals woningsplitsing – moeten worden gerealiseerd.

2.d Nieuwbouw van sociale huurwoningen

Zoals in paragraaf 2.a is vermeld, zijn in de actualisatie van het RAP twee bestuurlijke afspraken gemaakt over de sociale huur:

- Afspraak 7: elke gemeente zet zich in om in de nieuwbouwproductie 30% sociale huur te realiseren (bruto).
- Afspraak 8: elke gemeente zet zich in voor een per saldo uitbreiding van de sociale huurvoorraad.

In totaal zijn/worden in de periode 2019 t/m 2022 de volgende nieuwbouwplannen gerealiseerd:

Tabel 3: Opleveringen nieuwbouwwoningen 2019 t/m 2022 en sociale huurwoningen

Naam plan	Aantal woningen		Jaar van oplevering
	Totaal	Waarvan sociale huur	
Havendreef ⁴	42	0	2019
Drenthelaan	6	0	2019
Slottuin (Nova College)	101	61	2020
Havendreef ⁴	34	0	2020
Spaarnelicht/Watermuziek (Spaarne Ziekenhuis)	62		2021
Patrijzenlaan	13		2021
Vomar	10		2022
Totaal	268	61	

Bron: gemeente

Van de in totaal 268 opgeleverde en geplande woningen behoren er dus 61 tot de sociale huurwoningen. Dat is 23% van de nieuwbouwproductie en dus minder dan de bestuurlijk afgesproken 30%. Omdat er op dit moment voor de periode t/m 2022 geen andere bouwplannen zijn waarin sociale huurwoningen zijn opgenomen, zal het percentage van 23% per ultimo 2024 lager uitkomen.

⁴ Van dit bouwplan van 76 koopwoningen zijn in 2019 42 woningen opgeleverd en in 2020 34 woningen.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat we niet zullen voldoen aan afspraak 7.

Wat afspraak 8 betreft (het per saldo uitbreiden van de sociale huurvoorraad) wordt opgemerkt dat als in de periode 2019 t/m 2024 het aantal toegevoegde sociale huurwoningen als gevolg van het plan Slottuin (61) groter is dan de afname door sloop, verkoop en mutatie, wordt voldaan aan deze afspraak.

Uit tabel 4 blijkt dat de afname in 2019 7 woningen bedroeg en in 2020 (t/m september) 12 woningen. Dat is gemiddeld circa 10 woningen per jaar. In een periode van zes jaar (2019 t/m 2024) zijn dat circa 60 woningen. In dat geval zou de voorraad sociale huurwoningen in de periode 2019 t/m 2024 per saldo gelijk blijven en voldoen we eind 2024 net aan afspraak 8 (+61 – 60 = +1).

In het concept van het Woonakkoord zijn de afspraken die in het RAP staan over de sociale huur gecontinueerd, maar nu wat stilliger geformuleerd:

- “We breiden de sociale huurvoorraad uit, in de regio en in elke gemeente.”
- “Elke gemeente realiseert in de woningbouwproductie 30% sociale huur (bruto).”

Tijdens het reeds vermelde Portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland/IJmond op 14 januari 2021 heeft de wethouder Volkshuisvesting, A. van der Have, aangegeven dat zij deze ambitie onderschrijft, maar zij heeft daarbij de kanttekening geplaatst dat deze opgave in Heemstede lastig is te realiseren.

3. Bestaande voorraad

3.a Aantal sociale huurwoningen

In de volgende tabel is vanaf begin 2019 het huidige aantal sociale huurwoningen vermeld en de wijzigingen daarin.

Tabel 4: Aantal sociale huurwoningen en wijzigingen vanaf begin 2019

	Elan Wonen	Pré Wonen	Totaal
Aantal op 1 januari 2019	1.632	649	2.281
Bij: nieuwbouw in 2019			
Af: sloop in 2019			
Af: verkoop in 2019	-3	-3	-6
Af: liberalisatie in 2019	-1		-1
Aantal op 1 januari 2020	1.628	646	2.274
Bij: nieuwbouw in 2020	55		55
Af: sloop in 2020			
Af: verkoop in 2020	-5	-1	-6
Af: liberalisatie in 2019	-6		-6
Aantal op 1 oktober 2020	1.672	645	2.317

Bron: informatie van Elan Wonen en Pré Wonen

3.b Woningtoewijzingen in 2019

De volgende tabel geeft inzicht in het aantal toegewezen sociale huurwoningen in 2019, onderverdeeld in reguliere toewijzingen (via Woonservice) en bemiddelingen door de woningcorporaties.

Uit dit overzicht blijkt dat van de 96 toegewezen sociale huurwoningen in 2019, er 35 betrekking hebben op bemiddelingen. Dit betekent dat meer dan 1/3 van de

vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan een bijzondere doelgroep en dus niet beschikbaar is voor de regulier woningzoekenden.

Tabel 5: Toewijzingen sociale huur in 2019

	Totaal	
	Absoluut	In %
Reguliere toewijzingen	61	64%
Bemiddelingen⁵		
• Beheerproblematiek	0	
• Klantwens	18	
• Stadsvernieuwing	4	
• Statushouders	8	
• Zorg	3	
• Overig	2	
Totaal bemiddelingen	35	36%
Totaal aantal toewijzingen	96	100%

Bron: Jaarmonitor 2019 Woonruimteverdeling regio IJmond/Zuid-Kennemerland

3.b Wachttijden

Bij de reguliere toewijzingen worden de vrijkomende sociale huurwoningen aangeboden aan de gegadigde die het langst als woningzoekende staat ingeschreven bij Woonservice. Door de grote druk op de sociale huursector is de gemiddelde inschrijftijd⁶ lang (8,0 jaar).

⁵ Toelichting op de categorieën vrije bemiddeling:

- Beheerproblematiek: bemiddelingen gebaseerd op een overlastsituatie in de omgeving van de woningzoekende (of van woningzoekende zelf) waarbij een huisuitzetting niet mogelijk was maar een verhuizing van een van de betrokkenen wel het probleem oploste.
- Klantwens: verhuizingen om een "verhuiscwens" van de woningzoekende te realiseren. Het gaat hierbij vooral om voorrangregelingen waarbij de woningzoekende passender gaat wonen. Bijvoorbeeld op basis van de 'maatwerkregeling' waarbij senioren verhuizen van een sociale huurwoning naar een traploze woning.
- Stadsvernieuwing: bemiddelingen gerelateerd aan stadsvernieuwingprojecten.
- Statushouders: bemiddelingen op basis van de taakstelling huisvesting statushouders.
- Zorg: verhuringen die betrekking hebben op de uitstroom uit zorginstellingen op basis van de contingentsafspraken en bemiddelingen die zijn gerelateerd aan bijzondere zorgwoningen (bv focus/miva) of zorgbehoefte: mensen met een (Wmo-)indicatie of kanscontract.
- Overig: dit betreft vooral verhuringen die door de overgang (conversie) naar het nieuwe automatiseringssysteem zijn verantwoord zonder een concrete bemiddelingsreden. Daarnaast zijn het woningen die nog geadverteerd waren in het oude systeem maar alleen als bemiddeling in het nieuwe systeem kunnen worden verantwoord.

⁶ De inschrijftijd is het aantal jaren dat men staat ingeschreven als woningzoekende. De inschrijftijd start vanaf het moment dat de woningzoekende staat ingeschreven. Deze wordt berekend voor verhuringen binnen het aanbodmodel (exclusief bemiddelingen en urgenties). De gemiddelde inschrijftijd van een woningzoekende wordt berekend op basis van de tijd tussen het moment dat hij zich heeft ingeschreven en wanneer hij een woning accepteert. Bij de gemiddelde inschrijftijd wordt alleen gekeken naar de verhuringen van geadverteerde woningen maar exclusief verhuringen aan urgenten en bemiddelingen.

De zoektijd⁷ is korter dan de inschrijftijd. Woningzoekenden schrijven zich vaak preventief in: ze zoeken op dat moment nog geen woning, maar willen inschrijfduur opbouwen om dit later te kunnen verzilveren als ze een verhuishwens hebben. In 2019 was de gemiddelde zoektijd 5,1 jaar.

Deze gemiddelden zijn hetzelfde als in 2018, zie de volgende tabel.

Tabel 6: Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) in 2017 t/m 2019

	2017	2018	2019
Gemiddelde inschrijftijd	7,6	8,0	8,0
Gemiddelde zoektijd	5,0	5,1	5,1

Bronnen: Jaarmonitor 2019 Woonruimteverdeling regio IJmond/Zuid-Kennemerland en Jaarverslag 2017 Woonservice Kennemerland

De druk op de woningmarkt neemt steeds verder toe, enerzijds vanwege het toenemend aantal (actief) woningzoekenden⁸, anderzijds vanwege het afnemend aantal vrijkomende woningen.

Tabel 7: Aantal verhuringen in 2017 t/m 2019

	2017	2018	2019
Aantal verhuringen	116	110	96

Bron: Jaarmonitor 2019 Woonruimteverdeling regio IJmond/Zuid-Kennemerland

Het gemiddeld aantal reacties op een vrijkomende woning laat over de afgelopen drie jaar een stijging zien. Ook dit is een indicatie van een stijgende druk op de woningmarkt.

Tabel 8: Aantal reacties in 2017 t/m 2019

	2017	2018	2019
Aantal reacties	144	186	258

Bron: Jaarmonitor 2019 Woonruimteverdeling regio IJmond/Zuid-Kennemerland

3.c Alternatieven voor huishoudens met een lager inkomen

Als het voor huishoudens met een lager inkomen blijkbaar lastig is om in Heemstede een sociale huurwoning te bemachtigen, welke alternatieven zijn er voor hen?

Voor velen is een middenhuurwoning (huurprijs tot € 1.000) te duur en in Heemstede nauwelijks aanwezig. Hebben zij mogelijkheden op de koopmarkt? Zoals in hoofdstuk 1 is vermeld, moeten woningcorporaties minimaal 90% van de vrijkomende huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 44.655 (prijspeil 2021). Met dat inkomen kan een woning worden gekocht tot ongeveer € 209.000.⁹ Van de 72 woningen die er op dit moment¹⁰ in Heemstede te

⁷ De zoektijd is het aantal jaren dat een woningzoekende staat ingeschreven, berekend vanaf de eerste reactie tot het moment dat hij een woning accepteert. Bij de berekening van de gemiddelde zoektijd wordt uitsluitend gekeken naar verhuringen van geadverteerde woningen exclusief verhuringen aan urgenten en bemiddelingen.

⁸ In 2019 waren er in Heemstede 513 actief woningzoekenden. Cijfers over de eerdere jaren zijn niet meer beschikbaar vanwege de overgang naar een ander automatiseringssysteem voor de woonruimteverdeling.

⁹ Bron: <https://www.rabobank.nl/particulieren/hypotheek/hypotheek-berekenen/>

¹⁰ 14 januari 2021

koop staan op Funda, heeft slechts één woning een prijs onder € 225.000. Maar de servicekosten van dat appartement bedragen € 824 per maand, zodat ook deze woning niet betaalbaar is voor een huishouden met een lager inkomen. Het kopen van een betaalbare woning in Heemstede is dus voor deze doelgroep geen optie.

4. Verwachtingen voor komende jaren

De druk op de sociale huursector zal de komende jaren nog groter worden. Want het aantal sociale huurwoningen neemt niet of nauwelijks toe, terwijl het aantal huishoudens met een laag inkomen en de bijzondere doelgroepen de komende jaren wél toenemen.

4.a Aantal huishoudens met een laag inkomen

De sociale huurwoningen zijn bedoeld voor de huishoudens die behoren tot de primaire¹¹ en secundaire¹² doelgroep. De komende jaren wordt in de subregio Zuid-Kennemerland excl. Haarlem een toename verwacht van beide doelgroepen, zelfs bij een – niet waarschijnlijk – voorspoedscenario.

Tabel 9: Verwachte ontwikkeling van inkomensgroepen in subregio, periode 2019-2025

Inkomensgroep	2019	Ontwikkeling 2019-2025		
		Tegenspoed	Trendscenario	Voorspoed
Primaire doelgroep	4.450	1.050	250	50
Secundaire doelgroep	4.600	1.350	250	400
EU-grens tot 1,5x modaal	5.400	-850	300	200
1,5 – 2x modaal	2.950	750	100	200
> 2x modaal	12.400	-1.050	350	400
Totaal	29.750	1.200	1.200	1.200

Bron: Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/IJmond (Rigo, september 2020)

4.b Bijzondere doelgroepen

De bijzondere doelgroepen zijn:

- **Urgenten**
Urgent woningzoekenden zijn huishoudens die voorrang krijgen bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om mantelzorgers (zowel ontvangers als verleners), personen met een kwetsbare lichamelijke en/of sociaal-psychische gezondheid en huishoudens in een herstructureringsproject.
- **Cliënten die uitstromen uit maatschappelijke instellingen**
Door het rijksbeleid neemt het aantal plaatsen in zorginstellingen voor Beschermd Wonen (BW) en Maatschappelijke Opvang (MO) af. Dat betekent dat meer cliënten met een zorgvraag zelfstandig gaan wonen. In het 'Pact voor uitstroom' van de regio is afgesproken dat de woningcorporaties sociale huurwoningen beschikbaar stellen voor cliënten die uitstromen. Voor de komende 10 jaar wordt geraamd dat er in de regio 1.780 woningen nodig zijn

¹¹ De primaire doelgroep zijn de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens.

¹² De secundaire doelgroep zijn de huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de EC-inkomengrens. Deze huishoudens komen in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar hebben geen recht op huurtoeslag.

om te voldoen aan de uitstroom uit BW en MO en de te verwachten vraag naar zelfstandig (beschut) wonen. Dit komt neer om gemiddeld 178 woningen per jaar. Voor Heemstede gaat het dan om 12 woningen per jaar. Deze 'taakstelling' geldt vermoedelijk per 2022 omdat op dat moment het regionaal matchpunt goed is ingeregeld.

- **Statushouders**

Elke gemeente krijgt elk halfjaar een wettelijke taakstelling om statushouders te huisvesten. Vanwege hun inkomen zijn bijna alle statushouders aangewezen op een sociale huurwoning.

In 2020 was de taakstelling in Heemstede 19 personen. Bij een gemiddelde van 2 statushouders per huishouden betekent dit 10 woningen per jaar. In 2019 zijn er 8 woningen verhuurd aan statushouders (zie tabel 5).

Voor 2021 is de taakstelling sterk verhoogd, voor Heemstede naar 21 personen in de eerste helft van het jaar en vermoedelijk ook 21 personen in de tweede helft. Dit betekent dat er in 2021 in totaal vermoedelijk 42 statushouders moeten worden gehuisvest. Bij een gemiddelde van 2 personen per woning betekent deze wettelijke taakstelling dat er in 2021 dus zo'n 21 woningen nodig zijn voor deze doelgroep.

Uit deze informatie kan worden geconcludeerd dat naar verwachting het aantal toewijzingen aan bijzondere doelgroepen verder toeneemt. Dit zal hoogstwaarschijnlijk tot gevolg hebben dat de inschrijftijd en zoektijd voor regulier woningzoekenden verder zullen oplopen. Voor hen komen immers minder woningen beschikbaar.

5. Conclusies

Uit de informatie in de hoofdstukken 2 t/m 4 kan het volgende worden geconcludeerd:

1. We voldoen reeds op dit moment, dus ruim vóór eind 2024, aan de RAP-afspraken om in de periode 2019 t/m 2024 minimaal 144 woningen toe te voegen. In 2019 en 2020 zijn er namelijk (volgens de nog voorlopige CBS-cijfers) 230 woningen toegevoegd.
2. We gaan niet voldoen aan de RAP-afpraak om in de periode 2019 t/m 2024 in de nieuwbouwplannen 30% sociale huur te realiseren.
3. Als gevolg van de realisatie van sociale huurwoningen in het plan Slottuin gaan we waarschijnlijk net of net niet voldoen aan de RAP-afpraak om in de periode 2019 t/m 2024 per saldo de sociale huurvoorraad uit te breiden.
4. Op dit moment is de gemiddelde inschrijftijd 8,0 jaar en de gemiddelde zoektijd 5,1 jaar.
5. In 2019 is meer dan 1/3 van de vrijkomende huurwoningen verhuurd via bemiddeling.
6. Doordat het aantal bemiddelingen in 2021 groter zal worden – in elk geval door de hogere taakstelling huisvesting statushouders – wordt het aantal woningen dat beschikbaar is voor de regulier woningzoekenden nog kleiner.
7. De komende jaren wordt een toename verwacht van het aantal huishoudens met een lager inkomen. Omdat het aantal sociale huurwoningen nauwelijks toeneemt, wordt de druk op de sociale huursector verder vergroot.
8. Huishoudens met een lager inkomen hebben in Heemstede buiten de sociale huursector geen alternatieven. Want er zijn nauwelijks middenhuurwoningen en er staan niet of nauwelijks woningen tot € 200.000 te koop.