



Haarlem

## **Bijlage A**

# **“Wonen in de regio”**

## **2. Factsheets en toelichting**





Haarlem

**Bijlage B.2. B.Toelichting op Factsheets: Haarlem en vijf stadsdelen**

**B&Wnota: 2014/376319**

*Kerncijfers:* De bevolking in Haarlem is jonger dan de bewoners van de rest van Zuid-Kennemerland. Er wonen hier minder gezinnen en meer alleenwonenden. Het aandeel huishoudens met een inkomen onder modaal is groter (38%) dan overig Zuid-Kennemerland (31%). 29% huurt een sociale huurwoning bij een corporatie. In Oost en Schalkwijk is de groep huishoudens met een laag inkomen relatief groot (beiden: 45%). In Schalkwijk huurt 53% een sociale huurwoning, in Oost is dit 48%. In Noord zijn relatief veel gezinnen en 35-54 jarigen. Noord is wat rijker dan gemiddeld. Er zijn relatief veel koopwoningen. De bevolking in de Oude stad is jong en woont vooral alleen. De helft heeft een eigen woning. Men huurt vooral bij een particulier. In Zuidwest is het gemiddeld inkomen hoog. Het aandeel sociale corporatiewoningen is laag. De particuliere huurvoorraad is vrij groot.

*Staat van onderhoud:* Bij 64% van de woningvoorraad is dringend onderhoud nodig; In Schalkwijk en in Oost is dit vergelijkbaar, De huurders en kopers van Noord en Zuidwest zijn tevreden over woning en buurt. Bewoners van de Oude Stad zijn zeer tevreden over hun buurt, wel heeft een groot aantal van de woningen onderhoud nodig.

*Betaalbaarheid:* 64% van de lage inkomens in Haarlem woont in een sociale huurwoning, en 1/3<sup>de</sup> deel bezit een eigen woning. 27% van de groep boven € 34.000,- woont in een corporatiewoning. Ruim driekwart van de lage inkomens woont in een sociale huurwoning in Schalkwijk of in Oost. Hogere inkomens hebben in Schalkwijk nog relatief vaak een sociale huurwoning (23%) terwijl in Oost deze groep vooral in de vrije sector huurt. De helft van de lage inkomens in stadsdeel Noord woont in een sociale huurwoning Het aandeel hogere inkomens in sociale corporatiewoningen is hier relatief groot. 68% van de lage inkomens en 40% van de middeninkomens in de Oude Stad woont in een sociale huurwoning. 21% van de inkomens boven € 34.000,- woont in een corporatiewoning. De helft van de lage inkomens in Zuidwest woont in een sociale huurwoning. Midden- en hogere inkomens maken nauwelijks gebruik van dit segment. De netto huurquote is hoog, door het grote aantal huurwoningen in de vrije sector in dit stadsdeel De hoogste inkomensgroep woont vaak in de vrije sector huur.

*Wonen en zorg:* De helft van de doelgroep van 55 jaar en ouder geeft aan geschikt te wonen in Haarlem. Zo'n 61% van de doelgroep heeft al aanpassingen aan de woning gedaan en 40% geeft aan behoefte te hebben. De voornaamste aanpassingen zijn verhoogde toiletpot en beugels in douche en toilet. Een lift/ traplift wordt vaak genoemd als wens bij woningaanpassing. Een ruime meerderheid van de huishoudens in Schalkwijk, Oost en Noord hebben al aanpassingen aan de woning gedaan. In de Oude Stad en Noord geldt dit voor circa de helft.

*Duurzaamheid:* Gemiddeld geeft een huishouden in Haarlem € 136,- p/mnd. uit aan energie. Eigenaren zijn het meest tevreden over de energiezuinigheid van hun woning. Schalkwijkers zijn meer tevreden dan voor heel Haarlem gemiddeld. In Oost geven huurders vaak aan behoefte te hebben aan energiebesparende maatregelen, vooral betere isolatie en dubbelglas, dat geldt ook voor huurders bij een particulier in de Oude Stad. Energielasten zijn hoog in Noord vanwege het grote aandeel koopwoningen maar ook bewoners van corporatiebezit zijn in Noord ontevreden over energiezuinigheid van hun woning. Kopers in de Oude Stad, Noord en Zuidwest hebben interesse in zonnepanelen en een betere isolatie van hun woning.

*Verhuiscgenigheid:* De helft van de huishoudens in Haarlem heeft enige vorm van interesse om te verhuizen. Zo'n 25% wil zeker verhuizen binnen 2 jaar. Men wil vooral verhuizen om

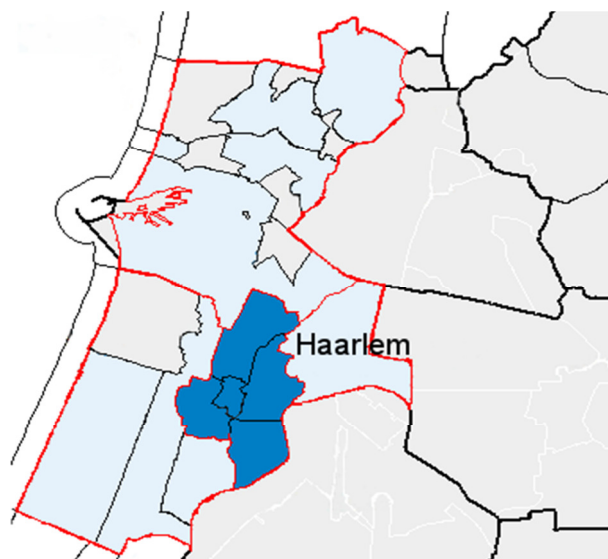
groter te kunnen wonen, om mooier of beter te gaan wonen. De meest genoemde redenen om niet te verhuizen zijn: huidige woning en/of buurt bevat goed en dichtbij familie en vrienden. Schalkwijkers willen wel verhuizen, maar bijna driekwart denkt dat dit niet lukt binnen 2 jaar (73%). Vooral de buurt is de reden om te verhuizen of dat de huidige woning te duur is. In Oost is de groep die zeker binnen 2 jaar wil verhuizen hoger dan gemiddeld, vooral de groep 55-74 jaar valt op. Redenen om te verhuizen zijn groter en beter wonen. Andere redenen zijn: buurt bevat niet meer, dure en/of slechte kwaliteit huidige woning. In Noord wil men minder vaak verhuizen dan gemiddeld in Haarlem. Iets meer dan de helft in de Oude Stad wil verhuizen, dit zijn vooral jongeren. Deze groep denkt ook zeker binnen 2 jaar verhuist te zijn. Men wil vaak groter wonen en men wil een buitenruimte. De buurt is zelden een reden om te verhuizen. Een reden om niet te verhuizen is dat er gebrek aan aanbod huurwoningen is. Iets minder dan de helft in Zuidwest wil verhuizen en dan vooral jongeren. Reden van verhuizen is het groter willen wonen, mooier en omstandigheden huishouden.

*Verhuishwensen:* Haarlemmers die binnen Haarlem willen verhuizen, zoeken vooral een kleinere rijtjeswoning. Men wil het liefst in Haarlem blijven, maar dan veelal naar een andere buurt. Er is een voorkeur voor oudbouw. Er is interesse voor het kopen van de eigen huurwoning (16%) en voor een kluswoning 18%. Over het algemeen willen eigenaren bij verhuizing weer kopen en huurders weer huren. 27% van de verhuishgeneigden wil een sociale huurwoning. Verhuishgeneigden willen vaak weg uit Schalkwijk. Er is weinig interesse in zelfbouw of kluswoningen binnen Schalkwijk, 40% wil een sociale huurwoning, en er is geen interesse voor dure huur of koop. In Oost wil men vaker een klein appartement en vooral in een andere buurt. Meer dan een derde is op zoek naar een sociale huurwoning. In Noord is men iets meer gericht op de eigen buurt dan gemiddeld in Haarlem. Men heeft voorkeur voor oudbouw en een grondgebonden woning. Een relatief grote groep huurders wil gaan kopen. Men wil vooral een middeldure koopwoning. Er is minder vraag naar een sociale huurwoning in Noord. Bewoners van de Oude Stad zoeken vaker een kleinere rijtjeswoning. De meeste willen in Haarlem en in de eigen buurt blijven. Men wil het liefst kopen, interesse voor een sociale huurwoning is lager dan gemiddeld in de Oude Stad. Men wil vaker een middeldure koopwoning en duurdere koop en huur. In Zuidwest zoekt 25% een vrijstaande woning. Veel willen in de eigen buurt blijven. Er is voorkeur voor oudbouw en interesse voor kluswoningen. Kopen heeft de voorkeur in Zuidwest. De vraag naar sociale huurwoningen is klein, men zoekt vooral middeldure koopwoningen.

*Verhuisstromen:* 7.000 huishoudens zijn in 2011/2012 verhuist in Haarlem en 6.800 van buiten. De groep is jong en relatief vaak hoog opgeleid of met een hoger inkomen. Men komt relatief vaak in de Oude Stad terecht. Men verhuist meestal niet naar Schalkwijk. Als men verhuist naar Schalkwijk is het inkomen laag. Er wordt vooral binnen Haarlem naar Oost verhuist. Het zijn vooral jongeren die in of naar Oost verhuizen. Een relatief grote groep van binnen en buiten Haarlem verhuisde naar Noord en vooral jongeren. Huishoudens van buiten Haarlem komen relatief vaak in de Oude Stad terecht. Instroom is vaak jong, hoog opgeleid of met een hoog inkomen. De instroom van buiten naar Zuidwest is iets groter dan gemiddeld en bestaat uit jongeren en gezinnen met een hoger inkomen.

# Fact sheet Wonen in Haarlem

## Kerncijfers



Er wonen bijna 74.000 huishoudens in Haarlem. De bevolking is hier beduidend jonger dan in het overige deel van Zuid-Kennemerland: 22% van de huishoudens is onder de 34 jaar, t.o.v. 9% gemiddeld in overig Zuid-Kennemerland. Er wonen in Haarlem wat minder gezinnen en meer alleenwonenden (44% t.o.v. het gemiddelde 36%). Het aandeel particulierwoningen is hoger dan gemiddeld: 14% t.o.v. 7%. Het aandeel huishoudens met een inkomen onder modaal is 38%; in overig Zuid-Kennemerland is dit 31%.

	Haarlem	ov. Zuid-Kennemerland	IJmond /Zuid-Kennemerland
totaal huishoudens (abs.)	73841	29078	173086
<i>huishoudentype (%)</i>			
alleenwonenden	44	36	39
stel zonder kinderen	25	30	27
stel met kinderen	23	27	26
eenoudergezin	7	7	7
<i>leeftijd (%)</i>			
18-34 jaar	22	9	17
35-54 jaar	38	36	39
55-75 jaar	28	38	31
75 jaar en ouder	11	18	13
<i>inkomen (%)</i>			
minder dan €33.000	38	31	35
€33.000-€43.000	10	9	10
€43.000 en meer	52	60	55
<i>woningsegment (%)</i>			
corporatie, < €665	29	21	28
particulier, < €665	7	3	4
corporatie, > €665 -€1077	2	2	2
particulier, > €665 -€1077	5	2	3
corporatie, > €1077	*	*	0
particulier, > €1077	1	1	1
corporatie, € onb.	*	1	2
particulier, € onb.	1	1	1
koopwoning	56	69	60

## Staat van onderhoud woningen

### Tevredenheid over woning en buurt (rapportcijfers)

	Haarlem	overig. Z-Ken.	IJmond /Z-Ken
rapportcijfer woning - koopwoning	8,2	8,5	8,3
rapportcijfer woning - huurwoning	7,2	7,5	7,3
onderhoud eigen woning - koop	8,0	8,2	8,1
onderhoud eigen woning - huur	6,9	7,2	7,0
ond. woningen in de straat - koop	7,4	7,8	7,6
ond. woningen in de straat - huur	6,9	7,3	7,1
ond. woningen in de buurt - koop	7,1	7,6	7,4
ond. woningen in de buurt - huur	6,8	7,3	7,0
rapportcijfer buurt - koop	7,8	8,5	8,0
rapportcijfer buurt - huur	7,9	7,5	7,4
verwachte ontwikkeling brt -koop	7,5	7,7	7,5
verwachte ontwikkeling brt -huur	6,7	6,9	6,8

Koopwoningbezitters en huurders in Haarlem zijn tevreden over hun woning: ze geven hier zevens of meer voor. Het onderhoud van de woningen in de buurt wordt wat minder gewaardeerd. Kopers geven een 7,1 (t.o.v. 7,6 gemiddeld) aan, huurders een 6,8 (t.o.v. het gemiddelde rapportcijfer 7,3). Koopwoningbezitters zijn ook minder tevreden over hun buurt (7,8 ten opzichte van 8,5 gemiddeld in overig Zuid-Kennemerland).

64% van de woningen heeft dringend onderhoud nodig. De meest genoemde verbeteringen zijn:

- buitenschilderwerk, buitenkozijnen (31%)
- badkamer, douche (17%)
- dak, dakgoot (13%)

# Betaalbaarheid

## Inkomens naar segment in Haarlem (procenten)

	sociale huur	vrije sector	huur onb.	koopwoning	totaal
inkomen tot €1980,- (modaal)	64	4	*	31	100
€1980-€2480 (€43.785)	32	10	*	58	100
meer dan €2480	9	9	*	81	100

64% Van de lage inkomens in Haarlem woont in een sociale huurwoning, ongeveer een derde bezit een eigen woning. Van de middeninkomens woont ook een groot deel (58%) in een koopwoning. De meerderheid van hoge inkomens (81%) bezit een eigen woning.

## Hoge inkomens in sociale corporatiewoningen, netto huur- en koopquote (procenten)

	Haarlem	overig Z-Ken.	IJmond / Z-Ken
> 34.000,- in sociale corp. woning	27	33	31
netto huurquote	29,4	29,8	28,8
netto koopquote	21,6	21,8	21,0

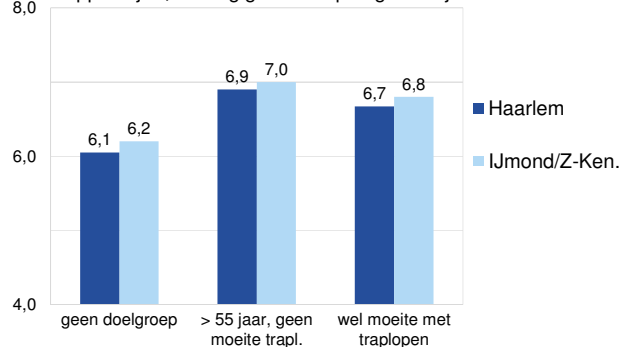
Er zijn in Haarlem minder corporatiewoningen die worden bewoond door een huishoudens met een inkomen boven de 34.000,- (27%), ten opzichte van gemiddeld in overig Zuid-Kennemerland (33%). De netto huurquote (het percentage van het netto maandinkomen dat huurders kwijt zijn aan huur, minus de huurtoeslag), en de netto hypotheekquote (de netto hypotheeklasten als percentage van het inkomen) zijn vergelijkbaar met de regio.

# Wonen en Zorg

46% Van de huishoudens valt onder de doelgroep wonen en zorg. De meesten, 42% omdat zij ouder zijn dan 55 jaar; 4% is jonger dan 55 jaar, maar geeft aan moeite te hebben met traplopen. Huishoudens die moeite hebben met traplopen, zijn minder tevreden over de toekomstbestendigheid van hun woning (6,7) dan andere 55+-ers (6,9).

De helft van de huishoudens uit de doelgroep geeft aan al geschikt te wonen. De groep die moeite heeft met trappenlopen geeft echter vaker aan dat de woning niet geschikt te maken is (24%), dan de andere 55+-ers (16%).

Rapportcijfer, woning geschikt op hoge leeftijd



## Aanpassingen aan de woning om deze levensloopbestendig te maken

	woning al aangepast	woning niet aangepast
geen aanpassingen nodig	woning aangepast, geen aanpassingen meer nodig (29%). huidige aanpassingen: - verhoogde toiletspot (45%) - beugels in douche (44%) - beugels in toilet (37%) - lift, traplift (36%)	woning aangepast, wel nog aanpassingen nodig (25%). huidige aanpassingen: - verhoogde toiletspot (52%) - beugels in douche (44%) - beugels in toilet (41%) - lift, traplift (40%) - douchezitje (37%)
	woning aangepast, wel nog aanpassingen nodig gewenste extra aanpassingen: - beugels in douche (44%) - beugels in toilet (43%) - lift, traplift (43%) - douchezitje (35%) - verhoogde toiletspot (33%).	woning niet aangepast, wel aanpassingen nodig (15%). gewenste aanpassingen: - lift, traplift (50%) - verhoogde toiletspot (43%) - beugels in toilet (43%) - beugels in douche (38%) - douchezitje (37%)
	woning niet (genoeg) aangepast	

De meeste huishoudens uit de doelgroep hebben al aanpassingen laten doen aan hun woning (61%). In totaal geeft 40% aan nog behoefte te hebben aan (meer) aanpassingen.

25% heeft al aanpassingen gedaan aan de woning, maar heeft behoefte aan meer, 29% heeft al aanpassingen en is daarmee voorzien, 15% heeft nog geen aanpassingen, maar zou deze wel willen, 14% heeft geen behoefte aan aanpassingen.

De meest aangebrachte aanpassingen zijn de verhoogde toiletspot en beugels in douche en toilet. Een lift of traplift is ook aanwezig, en wel een veel genoemde wens, met name bij huishoudens die nog helemaal geen aanpassingen hebben in hun woning (50%).

# Duurzaamheid

Huurders bij een corporatie, met name zij met een kleinere huurwoning, hebben vaak (46%) behoefte aan betere isolatie van hun woning. Bij particuliere huurders en koopwoningbezitters met een grotere woning speelt dit ook (resp. 45% en 42%). Koopwoningbezitters hebben het vaakst interesse in zonnepanelen of zonneboilers, met name zij met een grotere woning. Particuliere huurders geven vaak (35%) aan behoefte aan dubbelglas te hebben.

Behoefte aan energiebesparende voorzieningen naar oppervlakte (proc.)

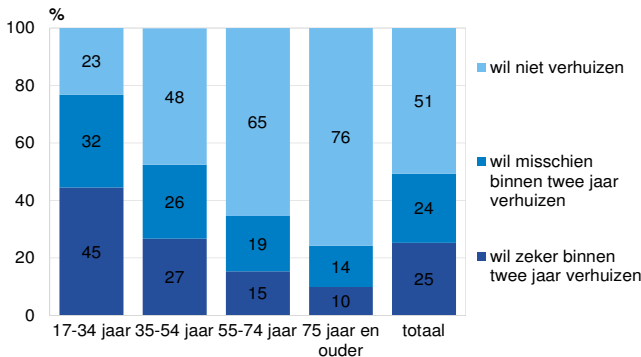
	dubbel- glas	isolatie	HR- ketel	zonne- panelen/ boiler	voorz. al aan- wezig	geen be- hoefte
koop, < 100 m <sup>2</sup>	20	38	11	27	10	22
koop, 100 m <sup>2</sup> en meer	14	42	10	35	9	24
corp, < 100 m <sup>2</sup>	28	46	13	14	8	19
corp, 100 m <sup>2</sup> en meer	*	43	*	24	14	20
particuliere huur	35	45	13	15	5	18
totaal	22	42	11	25	9	21

Energielasten per maand en tevredenheid over energiezuinigheid naar oppervlakte (procenten)

	energie- lasten €	tevredenheid energie- zuinigheid woning (rapportcijfer)
koop, < 100 m <sup>2</sup>	115	6,6
koop, 100 m <sup>2</sup> en meer	179	6,6
corp, < 100 m <sup>2</sup>	114	5,7
corp, 100 m <sup>2</sup> en meer	143	6,1
particuliere huur	120	5,0
totaal	136	6,1

Gemiddeld geven huishoudens in Haarlem €136, - per maand uit aan energie. Zij geven gemiddeld een rapportcijfer 6,1 aan de energiezuinigheid van hun woning. Koopwoningbezitters zijn het meest tevreden over de energiezuinigheid van hun woning, zij geven hier een 6,6 aan. De energielasten van grotere koopwoningen zijn het hoogst (€179 per maand), gevolgd door grotere huurwoningen; zij geven €143 per maand uit aan energie.

# Verhuigeneigdheid



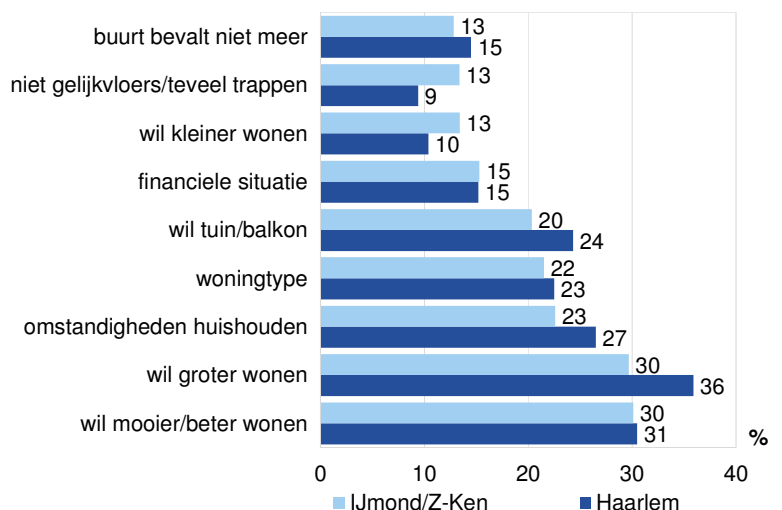
De helft van de huishoudens in Haarlem heeft in enige vorm interesse om te verhuizen, 25% wil zeker binnen twee jaar verhuizen, 24% misschien. Van degenen die zeker willen verhuizen, is de meerderheid (64%) actief op zoek. 36% verwacht binnen een jaar en 71% verwacht binnen twee jaar verhuisd te zijn. 27% Van de huishoudens die misschien willen verhuizen zijn actief op zoek; 18% verwacht binnen twee jaar ook werkelijk verhuisd te zijn.

Haarlemmers willen vaak verhuizen om groter te kunnen wonen (36%), daarna volgen de wens om mooier of beter te kunnen wonen (31%) en omstandigheden in het huishouden (27%).

De meest genoemde redenen om niet te verhuizen zijn:

- huidige woning bevalt goed (59%)
- buurt bevalt goed (54%)
- woon dichtbij familie, vrienden (21%)

Verhuisredenen van verhuigeneigden in Haarlem en regio (procenten)

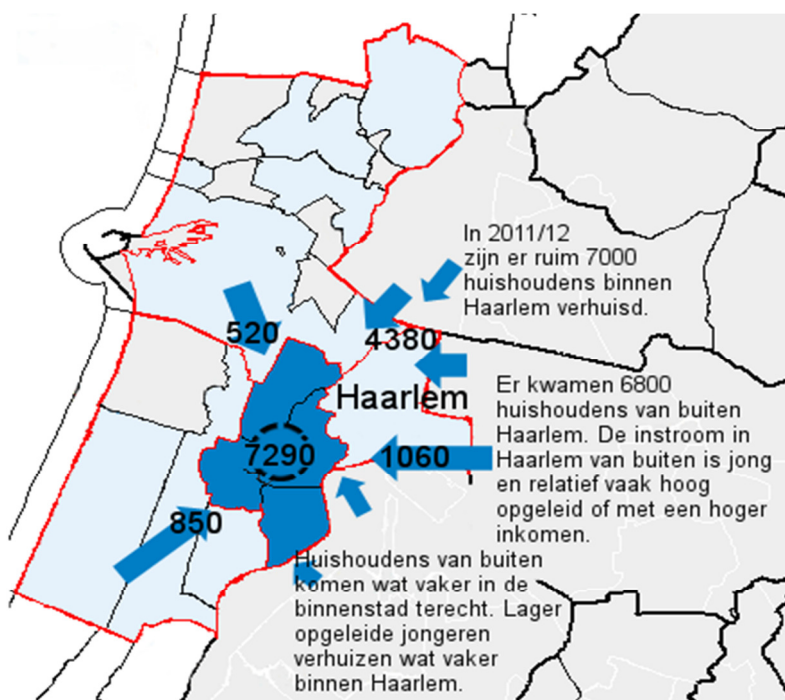


# Verhuiscwensen

## Verhuiscwensen (procenten)

	Haarlem	overig Z-Ken.	IJmond /Z-Ken.
appartement, kleiner dan 100m <sup>2</sup>	22	20	20
appartement, 100m <sup>2</sup> en meer	4	15	7
rijtjeswoning, kleiner dan 100m <sup>2</sup>	26	15	20
rijtjeswoning, 100m <sup>2</sup> en meer	18	15	18
vrijstaande woning	20	24	21
eigen buurt	34	23	28
zelfde gemeente andere buurt	42	38	41
elders in IJmond	1	*	2
in Zuid-Kennemerland	2	12	5
elders in Nederland	22	26	24
bij voorkeur nieuwbouw	18	20	20
bij voorkeur oudbouw	34	28	30
zelfbouw	11	14	12
kluswoning	18	13	15
corp. huurders die evt. hun woning willen kopen	16	27	18
vanuit koopwoning - uitsluitend kopen	48	42	47
- uitsluitend huren	7	9	9
- liever kopen, evt. huren	27	30	26
- liever huren, evt. kopen	9	10	9
vanuit huurwoning - uitsluitend kopen	11	12	11
- uitsluitend huren	42	44	46
- liever kopen, evt. huren	24	20	22
- liever huren, evt. kopen	14	16	14
goedkope koop	15	11	14
middeldure koop	22	19	20
dure koop	5	14	6
sociale huur	27	22	27
middeldure huur	7	8	7
dure huur	1	2	1

Bewoners van Haarlem die willen verhuizen, zoeken vaak een kleinere rijtjeswoning, ook vaker dan in andere delen van overig Zuid-Kennemerland: 26% ten opzichte van 15%. De voorkeur voor een groot appartement is beduidend lager dan gemiddeld in de regio, 4% geeft een voorkeur voor een groot appartement aan. De meesten (76%) willen in Haarlem blijven, maar liever naar een andere buurt verhuizen (42% t.o.v. 34% dat in eigen buurt wil blijven). Er is een wat sterkere voorkeur voor oudbouw, 34% geeft hier de voorkeur aan, en voor kluswoning (18% heeft hiervoor interesse). 16% Van de corporatiehuurders heeft enige interesse om hun eigen woning te kopen. Koopwoningbezitters willen vaak blijven kopen (48%), huurders willen vaak blijven huren (42%). Bij beide groepen is de wens liever te kopen, maar eventueel te (blijven) huren aanwezig. Voor de kopers ligt dit op 27%, bij de huurders op 24%. De voorkeur voor sociale huur is in Haarlem wat groter dan gemiddeld in overig Zuid-Kennemerland, 27% geeft hier de voorkeur aan, ten opzichte van 22% in de regio. Vanaf ongeveer 25 jaar oud geven huurders aan over te willen stappen op een koopwoning. Wanneer huurders tegen de 50 jaar lopen, wordt de wens uitsluitend te blijven huren dominant.



### Colofon

Bureau Onderzoek en Statistiek  
Oudezijds Voorburgwal 300  
1012 GL Amsterdam  
[www.os.amsterdam.nl](http://www.os.amsterdam.nl)

### Auteurs

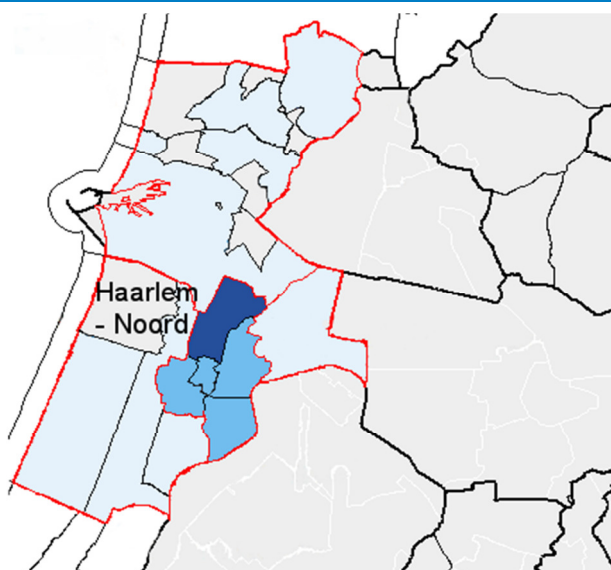
Hester Booi, Dragana Stojmenovska  
[h.booi@os.amsterdam.nl](mailto:h.booi@os.amsterdam.nl)  
Telefoon 020 251 0474





# Fact sheet Wonen in Haarlem-Noord

## Kerncijfers



Er wonen ruim 24000 huishoudens in Haarlem-Noord. Er wonen veel gezinnen (29% is een stel met kinderen, t.o.v. 23% gemiddeld in Haarlem) en de nadruk ligt op de leeftijdsgroep 35-54 jaar (41%). De wijk is wat rijker dan gemiddeld (56% heeft een inkomen boven de €43.000, t.o.v. 52% gemiddeld). De woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit koopwoningen, 69% van de huishoudens woont in een eigen woning.

	Noord	Haarlem	IJmond /Zuid-Kennemerland
<b>totaal huishoudens (abs.)</b>	24370	73841	173086
<i>huishoudentype (%)</i>			
alleenwonenden	39	44	39
stel zonder kinderen	25	25	27
stel met kinderen	29	23	26
eenoudergezin	7	7	7
<i>leeftijd (%)</i>			
18-34 jaar	21	22	17
35-54 jaar	41	38	39
55-75 jaar	27	28	31
75 jaar en ouder	11	11	13
<i>inkomen (%)</i>			
minder dan €33.000	34	38	35
€33.000-€43.000	10	10	10
€43.000 en meer	56	52	55
<i>woningsegment (%)</i>			
corporatie, < €665	21	29	28
particulier, < €665	6	7	4
corporatie, > €665 -€1077	*	2	2
particulier, > €665 -€1077	*	5	3
corporatie, > €1077	*	*	0
particulier, > €1077	*	1	1
corporatie, € onb.	*	*	2
particulier, € onb.	*	1	1
<b>koopwoning</b>	<b>69</b>	<b>56</b>	<b>60</b>

## Staat van onderhoud woningen

### Tevredenheid over woning en buurt (rapportcijfers)

	Noord	Haarlem	IJmond /Z-Ken
rapportcijfer woning - koopwoning	8,0	8,2	8,3
rapportcijfer woning - huurwoning	7,5	7,2	7,3
onderhoud eigen woning - koop	7,8	8,0	8,1
onderhoud eigen woning - huur	7,0	6,9	7,0
ond. woningen in de straat - koop	7,3	7,4	7,6
ond. woningen in de straat - huur	7,1	6,9	7,1
ond. woningen in de buurt - koop	7,1	7,1	7,4
ond. woningen in de buurt - huur	7,2	6,8	7,0
rapportcijfer buurt - koop	7,9	7,8	8,0
rapportcijfer buurt - huur	7,7	7,9	7,4
verwachte ontwikkeling brt -koop	7,5	7,5	7,5
verwachte ontwikkeling brt -huur	7,1	6,7	6,8

Zowel kopers als huurders zijn tevreden over hun woning en hun buurt. Huurders zijn wat tevredener over hun woning (7,5) dan huurders gemiddeld in Haarlem (7,2). Ook over het onderhoud van de woningen in hun buurt (7,2) en de toekomstverwachting (7,1) zijn huurders in Haarlem-Noord wat positiever dan huurders gemiddeld.

63% Van de woningen heeft verbeteringen nodig. De meest genoemde verbeteringen zijn:

- buitenschilderwerk/kozijnen (34%);
- dak, dakgoot (14%);
- badkamer/douche (13%).

# Betaalbaarheid

## Inkomens naar segment in Noord (procenten)

	sociale huur	vrije sector	huur onb.	koopwoning	totaal
inkomen tot €1980,- (modaal)	49	*	*	48	100
€1980-€2480 (€43.785)	26	*	*	61	100
meer dan €2480	9	*	*	88	100

De helft (49%) van de lage inkomens woont in een sociale huurwoning. Lage inkomens hebben in Noord vaak een koopwoning (48%). Ook middeninkomens (61%) en zeker hoge inkomens (88%) wonen met name in de koopvoorraad.

## Hoge inkomens in sociale corporatiewoningen, netto huur- en koopquote (procenten)

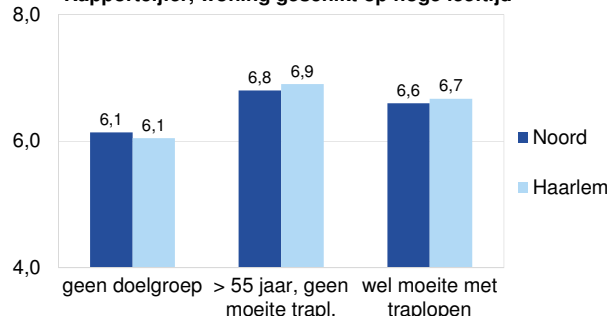
	Noord	Haarlem	IJmond / Z-Ken
> €34.000,- in sociale corp. woning	38	27	31
netto huurquote	27,3	29,4	28,8
netto koopquote	20,6	21,6	21,0

Het aandeel hogere inkomens in sociale corporatiewoningen is relatief groot (38%) en groter dan gemiddeld in Haarlem (27%). De netto huurquote ligt op 27,3% en de koopquote op 20,6%.

# Wonen en Zorg

47% Van de huishoudens valt onder de doelgroep van wonen en zorg, de meesten omdat zij 55 jaar of ouder zijn (43%), 4% is jonger maar heeft moeite met traplopen. Iets minder dan de helft van de doelgroep geeft aan dat de woning (nog) niet geschikt is om oud in te worden: 42% van de 55+-ers zonder moeite met traplopen vindt de woning geschikt en 49% van degenen die wel moeite hebben met traplopen. Dit is vergelijkbaar met gemiddeld in Haarlem. Ook de rapportcijfers voor de geschiktheid op hoge leeftijd zijn vergelijkbaar met het gemiddeld in Haarlem (zie figuur).

Rapportcijfer, woning geschikt op hoge leeftijd



## Aanpassingen aan de woning om deze levensloopbestendig te maken

	woning al aangepast	woning niet (genoeg) aangepast
geen aanpassingen nodig	woning aangepast, geen aanpassingen meer nodig (28%). huidige aanpassingen: - beugels in douche (50%) - lift, traplift (49%) - verhoogde toiletpot (46%) - verwijderde drempels (40%)	woning aangepast, wel nog aanpassingen nodig (30%). huidige aanpassingen: - verhoogde toiletpot (58%) - beugels in toilet (48%) - douchezitje (42%) - beugels in douche (41%)
	woning aangepast, wel nog aanpassingen nodig gewenste extra aanpassingen: - lift, traplift (53%) - beugels in toilet (45%) - verhoogde toiletpot (37%) - beugels in douche (37%)	woning niet aangepast, wel aanpassingen nodig (13%). gewenste aanpassingen: - lift, traplift (61%); - verhoogde toiletpot (39%) - beugels in toilet (34%) - douchezitje (32%)

Veel huishoudens uit de doelgroep heeft al aanpassingen aan de woning om deze levensloopbestendig te maken (62%), 43% geeft aan (nog) meer aanpassingen nodig te hebben.

28% heeft al een aangepaste woning en heeft geen behoefte aan meer aanpassingen, 30% heeft al wel aanpassingen, maar heeft nog wel aanvullende wensen. 13% geeft aan dat de woning nog niet is aangepast, maar zou wel aanpassingen willen en eveneens 13% heeft nog geen aanpassingen, maar heeft hier ook geen behoefte aan.

De meest genoemde wens is een (trap)lift in de woning, gevolgd door aanpassingen in het toilet. De groep die al een voldoende aangepaste woning heeft, heeft vaak al een (trap)lift. Een verhoogde toiletpot is vaak ook al aanwezig, ook bij de groep die nog wel meer aanpassingen wil.

# Duurzaamheid

Isolatie van de woning is bij zowel kopers als huurders in Haarlem-Noord een verbeterpunt. Ongeveer de helft van de huishoudens geeft dit aan. Daarna is de wens om zonnepanelen aan te brengen de meest genoemde wens (27%), deze speelt vooral bij koopwoningbezitters. De wens om dubbelglas aan te brengen is er bij 19% van de huishoudens.

Behoefte aan energiebesparende voorzieningen naar oppervlakte (proc.)

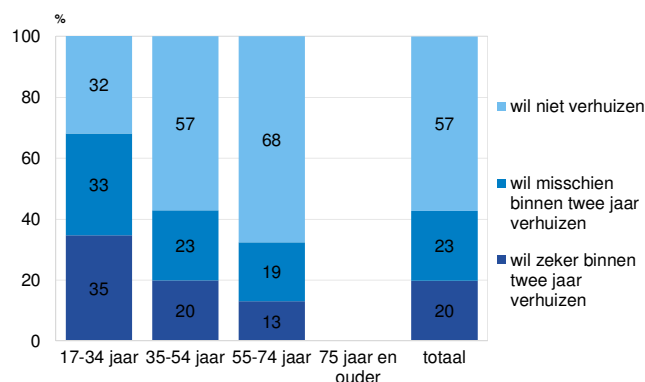
	dubbel- glas	isolatie	HR- ketel	zonne- panelen/ boiler	voorz. al aan- wezig	geen be- hoefte
koop, < 100 m <sup>2</sup>	19	45	12	28	12	19
koop, 100 m <sup>2</sup> en meer	18	50	8	37	*	23
corp, < 100 m <sup>2</sup>	25	50	*	*	*	23
corp, 100 m <sup>2</sup> en meer	*	*	*	*	*	*
particuliere huur	*	58	*	*	*	*
totaal	19	49	9	27	8	21

Energielasten per maand en tevredenheid over energiezuinigheid naar oppervlakte (procenten)

	energie- lasten €	tevredenheid energie- zuinigheid woning (rapportcijfer)
koop, < 100 m <sup>2</sup>	124	6,5
koop, 100 m <sup>2</sup> en meer	172	6,4
corp, < 100 m <sup>2</sup>	113	5,5
corp, 100 m <sup>2</sup> en meer	*	*
particuliere huur	*	*
totaal	141	6,2

Gemiddeld geven huishoudens €141,- uit aan energie per maand. Zij zijn net aan tevreden over de energiezuinigheid van hun woning (6,2). De energielasten liggen relatief hoog, dit wordt voor een groot deel verklaard door het hoge aandeel (grotere) koopwoningen in deze wijk. De energielasten in de corporatievoorraad zijn met €113,- per maand gemiddeld voor Haarlem. Wel zijn bewoners van corporatiewoningen ontevreden over de energiezuinigheid van hun woning (5,5).

# Verhuiscgenigheid



43% Van de huishoudens heeft enige interesse om te verhuizen, 20% wil zeker verhuizen. Dit is lager dan gemiddeld in Haarlem. Ook jongeren, tot 35 jaar, willen hier minder vaak verhuizen dan gemiddeld in Haarlem (32% zeker, t.o.v. 45% gemiddeld).

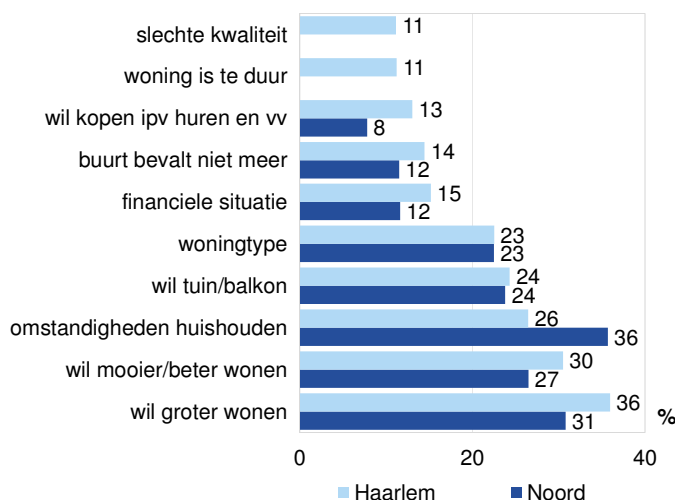
Ongeveer de helft van de verhuiscgenigden denkt ook werkelijk binnen twee jaar verhuisd te zijn, 47% is al actief op zoek naar andere huisvesting.

Omstandigheden in het huishouden zijn de meest genoemde reden om te verhuizen (36%), gevolgd door de wens om groter te wonen (31%) en mooier te wonen (27%). Redenen als de slechte kwaliteit van de woning of een te dure woning spelen hier nauwelijks een rol. Ook andere 'push'factoren (buurt die niet meer bevalt of de financiële situatie) spelen een minder grote rol dan gemiddeld in Haarlem.

Redenen om niet te verhuizen:

- huidige woning is goed (62%)
- buurt bevalt goed (59%)
- dichtbij familie/vrienden (23%)
- dichtbij werk/studie (19%).

Verhuisredenen van verhuiscgenigden in Noord en Haarlem (procenten)



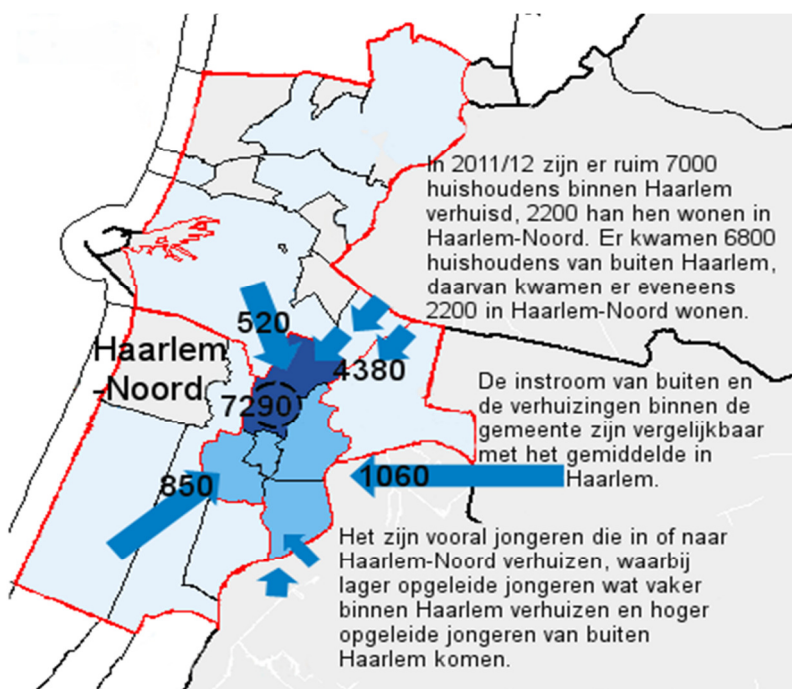
# Verhuiscwensen

## Verhuiscwensen (procenten)

	Noord	Haarlem	IJmond /Z-Ken.
appartement, kleiner dan 100m <sup>2</sup>	18	22	20
appartement, 100m <sup>2</sup> en meer	5	4	7
rijtjeswoning, kleiner dan 100m <sup>2</sup>	25	26	20
rijtjeswoning, 100m <sup>2</sup> en meer	23	18	18
vrijstaande woning	20	20	21
eigen buurt	40	34	28
zelfde gemeente andere buurt	37	42	41
elders in IJmond	*	1	2
in Zuid-Kennemerland	*	2	5
elders in Nederland	20	22	24
bij voorkeur oudbouw	40	34	30
bij voorkeur nieuwbouw	21	18	20
zelfbouw	11	11	12
kluswoning	20	18	15
corp. huurders die evt. hun woning willen kopen	*	16	18
vanuit koopwoning - uitsluitend kopen	46	48	47
- uitsluitend huren	*	7	9
- liever kopen, evt. huren	31	27	26
- liever huren, evt. kopen	9	9	9
vanuit huurwoning - uitsluitend kopen	*	11	11
- uitsluitend huren	42	42	46
- liever kopen, evt. huren	31	24	22
- liever huren, evt. kopen	*	14	14
goedkope koop	16	15	14
middeldure koop	26	22	20
dure koop	5	5	6
sociale huur	21	27	27
middeldure huur	7	7	7
dure huur	*	1	1

Bewoners in Haarlem-Noord zijn wat meer gericht op hun eigen buurt bij het zoeken naar een volgende woning dan gemiddeld in Haarlem: 40% wil in dezelfde buurt blijven, t.o.v. 34% gemiddeld in Haarlem. De voorkeur gaat daarbij vaak uit naar oudbouw (40%, 34% gemiddeld in Haarlem). De meesten zoeken een grondgebonden woning (67%, w.v. 20% een vrijstaande woning). In vergelijking tot andere delen van Haarlem is er een relatief grote groep huurders die eventueel wil overstappen op een koopwoning: 31% van de verhuiscwensende huurders geeft dit aan. De groep die uitsluitend wil blijven huren is met 42% vergelijkbaar met gemiddeld in Haarlem.

De vraag naar sociale huurwoningen is relatief klein (21%), de vraag naar koopwoningen wat groter, met name in het middeldure segment.



### Colofon

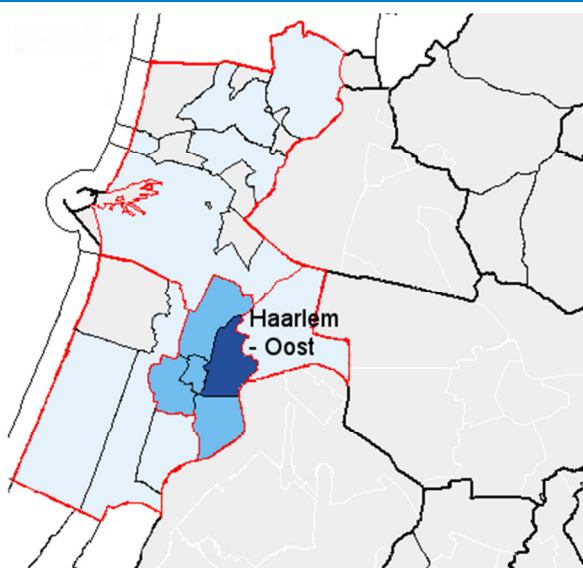
Bureau Onderzoek en Statistiek  
 Oudezijds Voorburgwal 300  
 1012 GL Amsterdam  
[www.os.amsterdam.nl](http://www.os.amsterdam.nl)

### Auteurs

Hester Booi, Dragana Stojmenovska  
[h.booi@os.amsterdam.nl](mailto:h.booi@os.amsterdam.nl)  
 Telefoon 020 251 0474

# Fact sheet Wonen in Haarlem-Oost

## Kerncijfers



Er wonen 15000 huishoudens in Haarlem Oost. De huishouden en leeftijdsamenstelling is vergelijkbaar met het Haarlems gemiddelde. Er wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen, 45% heeft een inkomen onder modaal (38% gemiddeld in Haarlem). De sociale corporatiesector is er groot: 48% van de huishoudens woont in een sociale corporatiewoning. Daarnaast is de middeldure huursector hier net wat groter dan gemiddeld. Elf procent woont in een middeldure huurwoning (4% van corporatie, 7% van particulier).

	Oost	Haarlem	IJmond /Zuid-Kennemerland
totaal huishoudens (abs.)	15021	73841	173086
<i>huishoudentype (%)</i>			
alleenwonenden	44	44	39
stel zonder kinderen	25	25	27
stel met kinderen	21	23	26
eenoudergezin	9	7	7
<i>leeftijd (%)</i>			
18-34 jaar	22	22	17
35-54 jaar	38	38	39
55-75 jaar	29	28	31
75 jaar en ouder	12	11	13
<i>inkomen (%)</i>			
minder dan €33.000	45	38	35
€33.000-€43.000	11	10	10
€43.000 en meer	44	52	55
<i>woningsegment (%)</i>			
corporatie, < €665	48	29	28
particulier, < €665	3	7	4
corporatie, > €665 -€1077	4	2	2
particulier, > €665 -€1077	7	5	3
corporatie, > €1077	*	*	0
particulier, > €1077	*	1	1
corporatie, € onb.	*	*	2
particulier, € onb.	*	1	1
koopwoning	38	56	60

## Staat van onderhoud woningen

### Tevredenheid over woning en buurt (rapportcijfers)

	Oost	Haarlem	IJmond /Z-Ken
rapportcijfer woning - koopwoning	8,2	8,2	8,3
rapportcijfer woning - huurwoning	6,9	7,2	7,3
onderhoud eigen woning - koop	8,0	8,0	8,1
onderhoud eigen woning - huur	6,8	6,9	7,0
ond. woningen in de straat - koop	7,4	7,4	7,6
ond. woningen in de straat - huur	6,6	6,9	7,1
ond. woningen in de buurt - koop	6,9	7,1	7,4
ond. woningen in de buurt - huur	6,3	6,8	7,0
rapportcijfer buurt - koop	7,2	7,8	8,0
rapportcijfer buurt - huur	6,8	7,9	7,4
verwachte ontwikkeling brt -koop	7,0	7,5	7,5
verwachte ontwikkeling brt -huur	6,4	6,7	6,8

Bewoners van huurwoningen in Haarlem-Oost zijn wat minder tevreden met hun woning dan gemiddeld in Haarlem (rapportcijfer 6,9 vs. 7,2). Ook de buurt wordt door hen minder hoog gewaardeerd (6,8 vs. 7,9). Bewoners van koopwoningen zijn wel tevreden met hun woning (8,2), maar de buurt scoort relatief laag (7,2). De verwachte ontwikkeling van de buurt wordt eveneens laag ingeschat (7,0 door kopers, 6,4 door huurders).

In Haarlem Oost geeft 62% van de huishoudens aan dat de woning dringend onderhoud nodig heeft. De meest genoemde verbeteringen zijn:

- buitenschilderwerk, buitenkozijnen (22%);
- badkamer, douche (21%);
- keuken, keukenblok (16%).

# Betaalbaarheid

## Inkomens naar segment in Oost (procenten)

	sociale huur	vrije sector	huur onb.	koopwoning	totaal
inkomen tot €1980,- (modaal)	75	*	*	23	100
€1980-€2480 (€43.785)	47	*	*	39	100
meer dan €2480	17	21	*	62	100

Driekwart van de lage inkomens in Haarlem-Oost woont in een sociale huurwoning. Voor middeninkomens ligt dit op 47% en hoge inkomens 17%. Hogere inkomens geven relatief vaak aan in de vrije sector te huren (21%).

## Hoge inkomens in sociale corporatiewoningen, netto huur- en koopquote (procenten)

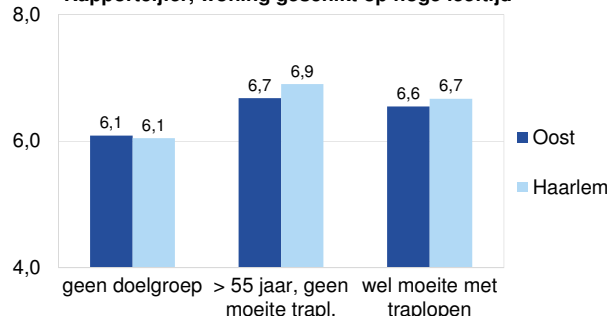
	Oost	Haarlem	IJmond / Z-Ken
> €34.000,- in sociale corp. woning	29	27	31
netto huurquote	27,0	29,4	28,8
netto koopquote	21,8	21,6	21,0

29% Van de sociale corporatiewoningen wordt bewoond door een huishoudens met een inkomen boven modaal, dit is net iets hoger dan het gemiddelde in Haarlem (27%). Ook de netto huurquote ligt wat lager in Haarlem oost (27,0%). De netto koopquote is met 21,8% vergelijkbaar met gemiddeld in Haarlem (21,6%).

# Wonen en Zorg

45% Van de huishoudens in Haarlem Oost valt onder de doelgroep voor wonen en zorg, omdat zij ouder zijn dan 55 jaar (39%) of omdat zij moeite hebben met traplopen (6%). Deze groep jongere huishoudens met beperkingen is iets groter in Haarlem Oost dan gemiddeld in Haarlem (4%). Iets minder dan de helft van de doelgroep geeft aan dat de woning geschikt is om oud in te worden, een derde deel geeft aan dat de woning geschikt te maken is. De mate waarin de woning ook op hoge leeftijd zal voldoen, wordt iets lager beoordeeld dan gemiddeld in Haarlem, maar de verschillen zijn klein (6,7 vs. 6,9 in Haarlem voor 55+-ers die geen moeite hebben met traplopen en 6,6 vs. 6,7 die dat wel hebben).

Rapportcijfer, woning geschikt op hoge leeftijd



## Aanpassingen aan de woning om deze levensloopbestendig te maken

	woning al aangepast	woning niet aangepast
geen aanpassingen nodig	woning aangepast, geen aanpassingen meer nodig (27%). huidige aanpassingen: - verhoogde toiletpot (48%) - lift, traplift (42%) - beugels in douche (38%) - beugels in toilet (37%)	woning aangepast, wel nog aanpassingen nodig (25%). huidige aanpassingen: - lift, traplift (49%) - beugels in douche (48%) - douchezitje (45%) - verhoogde toiletpot (44%)
	woning aangepast, wel nog aanpassingen nodig gewenste extra aanpassingen: - beugels in douche (43%) - beugels in toilet (40%) - douchezitje (37%) - lift, traplift (35%).	woning niet aangepast, wel aanpassingen nodig (13%). gewenste aanpassingen: - beugels in douche (55%) - lift, traplift (51%) - verhoogde toiletpot (49%) - beugels in toilet (46%)

Bij 60% van de huishoudens uit de doelgroep zijn al aanpassingen aan de woning aanwezig om deze levensloopbestendig te maken. 38% Geeft aan dat er (meer) aanpassingen nodig zijn. Ruim een kwart (27%) van de huishoudens uit de doelgroep geeft aan dat de woning is aangepast, en dat dit voldoende is, 25% heeft wel al aanpassingen, maar heeft behoefte aan meer aanpassingen. 13% Heeft nog geen aanpassingen, maar zou dit wel willen en 18% heeft geen aanpassingen, en heeft hier ook geen behoefte aan. Zowel bij de huidige aanpassingen als bij de gewenste aanpassingen worden beugels in toilet of douche en de traplift veel genoemd. Ook de verhoogde toiletpot wordt veel genoemd, alleen bij de groep die nog meer aanpassingen willen, komt deze niet meer voor in de top-4.

# Duurzaamheid

Huurders bij een corporatie geven vaak aan behoefte te hebben aan energiebesparende maatregelen. Met name betere isolatie (48%), maar ook het aanbrengen van dubbelglas (28%). Eigenaren van een kleine woning noemen ook vaak dat de isolatie beter kan (37%), bij eigenaren van grotere woningen noemen vaker zonnepanelen (35%). Huurders bij een particulier geven opvallend vaak geen behoefte te hebben (31%).

Behoefte aan energiebesparende voorzieningen naar oppervlakte (proc.)

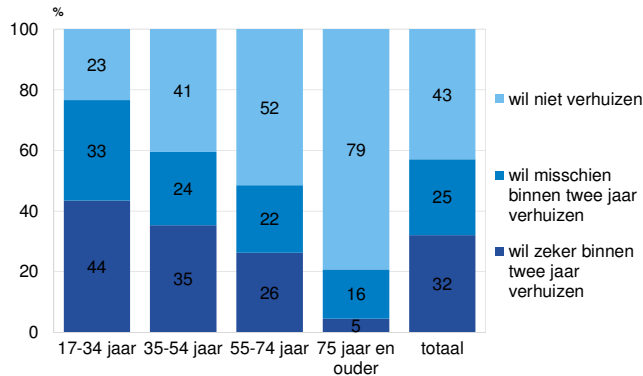
	dubbel- glas	isolatie	HR- ketel	zonne- panelen/ boiler	voorz. al aan- wezig	geen be- hoefte
koop, < 100 m <sup>2</sup>	13	37	15	24	11	27
koop, 100 m <sup>2</sup> en meer	*	19	10	35	17	35
corp, < 100 m <sup>2</sup>	28	48	14	16	5	15
corp, 100 m <sup>2</sup> en meer	*	*	*	*	*	*
particuliere huur	*	*	*	*	*	31
<b>totaal</b>	<b>17</b>	<b>36</b>	<b>14</b>	<b>22</b>	<b>9</b>	<b>23</b>

Energielasten per maand en tevredenheid over energiezuinigheid naar oppervlakte (procenten)

	energie- lasten €	tevredenheid energie- zuinigheid woning (rapportcijfer)
koop, < 100 m <sup>2</sup>	118	6,8
koop, 100 m <sup>2</sup> en meer	156	7,2
corp, < 100 m <sup>2</sup>	124	5,4
corp, 100 m <sup>2</sup> en meer	*	*
particuliere huur	137	6,6
<b>totaal</b>	<b>132</b>	<b>6,2</b>

De energielasten liggen met €132,- per maand op het gemiddelde van Haarlem (€136,-), huishoudens met een grotere koopwoning zijn meer kwijt (€156,-). Opvallend is dat huurders van een kleine woning bij een corporatie iets meer kwijt zijn aan energie (€124,-) dan eigenaren van een kleine woning (€118,-). Deze huurders zijn ook ontevreden over de energiezuinigheid van de woning (rapportcijfer 5,4). Huurders bij een particulier in Haarlem Oost zijn, met een 6,6 veel tevredener over de energiezuinigheid dan particuliere huurders gemiddeld in Haarlem (5,0).

# Verhuigeneigdheid

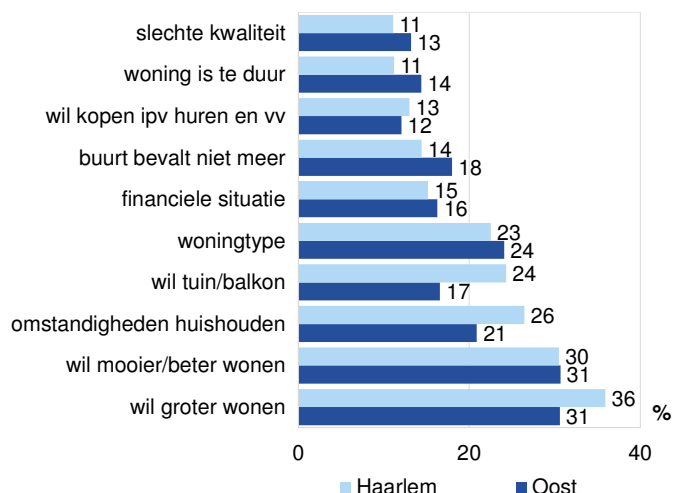


De verhuigeneigdheid is met 57% relatief hoog in Haarlem Oost; met name de groep die zeker wil verhuizen is met 32% hoger dan gemiddeld (25%). Met name de groep van 55-74 jaar oud geeft opvallend vaak aan te willen verhuizen (26% wil zeker verhuizen, t.o.v. 15% gemiddeld in Haarlem). De helft (50%) van de verhuigeneigden denkt ook werkelijk binnen twee jaar verhuisd te zijn en een vergelijkbare groep (49%) is ook al actief op zoek.

De belangrijkste redenen om te willen verhuizen zijn de wens om groter te wonen of mooier/beter te wonen (beide 31%) en de voorkeur voor een ander woningtype (24%). Daarnaast worden er een aantal redenen wat vaker genoemd dan gemiddeld in Haarlem: dat de buurt niet meer bevalt (18% t.o.v. 14% gemiddeld), dat de huidige woning te duur is (14% t.o.v. 11%) en de slechte kwaliteit van de woning (13% t.o.v. 11% gemiddeld). De drie meest genoemde redenen om niet te verhuizen zijn:

- huidige woning is goed (55%);
- buurt bevalt goed (42%);
- mijn (onzekere) financiële situatie (22%).

Verhuisredenen van verhuigeneigden in Oost en Haarlem (procenten)





# Verhuiscensuren

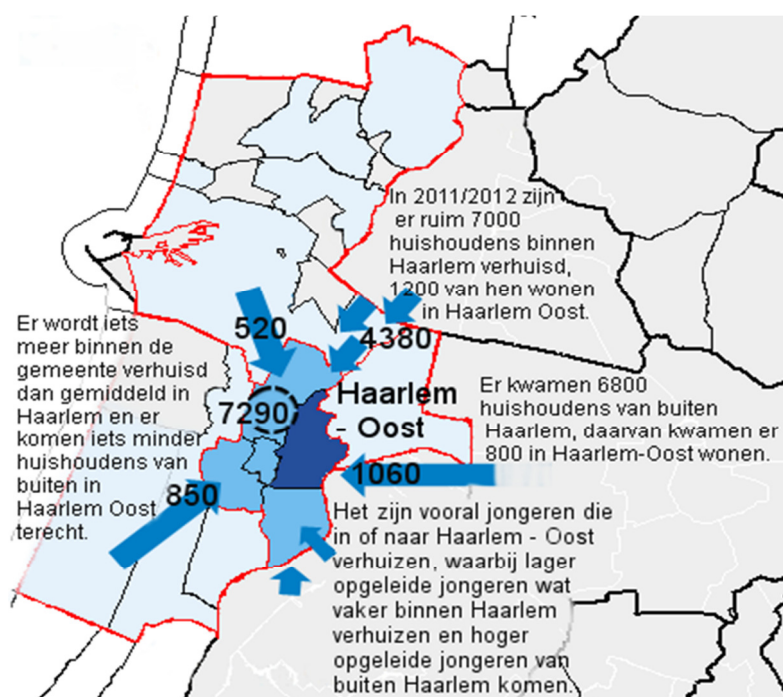
## Verhuiscensuren (procenten)

	Oost	Haarlem	IJmond /Z-Ken.
appartement, kleiner dan 100m <sup>2</sup>	25	22	20
appartement, 100m <sup>2</sup> en meer	*	4	7
rijtjeswoning, kleiner dan 100m <sup>2</sup>	20	26	20
rijtjeswoning, 100m <sup>2</sup> en meer	16	18	18
vrijstaande woning	19	20	21
eigen buurt	29	34	28
zelfde gemeente andere buurt	47	42	41
elders in IJmond	*	1	2
in Zuid-Kennemerland	*	2	5
elders in Nederland	22	22	24
bij voorkeur nieuwbouw	26	18	20
bij voorkeur oudbouw	13	34	30
zelfbouw	7	11	12
kluswoning	11	18	15
corp. huurders die evt. hun woning willen kopen	21	16	18
vanuit koopwoning - uitsluitend kopen	45	48	47
- uitsluitend huren	*	7	9
- liever kopen, evt. huren	29	27	26
- liever huren, evt. kopen	10	9	9
vanuit huurwoning - uitsluitend kopen	11	11	11
- uitsluitend huren	51	42	46
- liever kopen, evt. huren	17	24	22
- liever huren, evt. kopen	15	14	14
goedkope koop	15	15	14
middeldure koop	18	22	20
dure koop	*	5	6
sociale huur	36	27	27
middeldure huur	8	7	7
dure huur	*	1	1

Verhuiscensuren in Haarlem Oost zoeken wat vaker dan gemiddeld een klein appartement (25% t.o.v. 22% gemiddeld) en wat minder vaak een kleine grondgebonden woning (20% t.o.v. 2% gemiddeld). De voorkeur gaat vaak uit naar een woning in Haarlem, maar in een andere buurt (47%). De meesten hebben geen voorkeur voor oud- of nieuwbouw: 39% geeft wel een voorkeur op; 13% geeft aan voorkeur te hebben voor oudbouw, 26% voor nieuwbouw. De belangstelling voor zelfbouw (7%) of kluswoningen (11%) is gering. Het animo om de eigen corporatiewoning te kopen lijkt in Haarlem Oost iets groter dan gemiddeld in Haarlem (21% t.o.v. 16%), slechts een enkeling geeft aan zeker de eigen woning te willen kopen.

De meeste bewoners van een huurwoning, zoeken uitsluitend naar een andere huurwoning (51%). Ook koopwoningbezitters willen in het algemeen blijven kopen (45% uitsluitend, 29% overweegt daarnaast een huurwoning).

Van de verhuiscensuren is 36% op zoek naar een sociale huurwoning; vaker dan gemiddeld in Haarlem (27%). De belangstelling voor goedkope koop (15%) is vergelijkbare met het Haarlems gemiddelde, de belangstelling voor middeldure koop is iets lager (18% t.o.v. 22% gemiddeld).



### Colofon

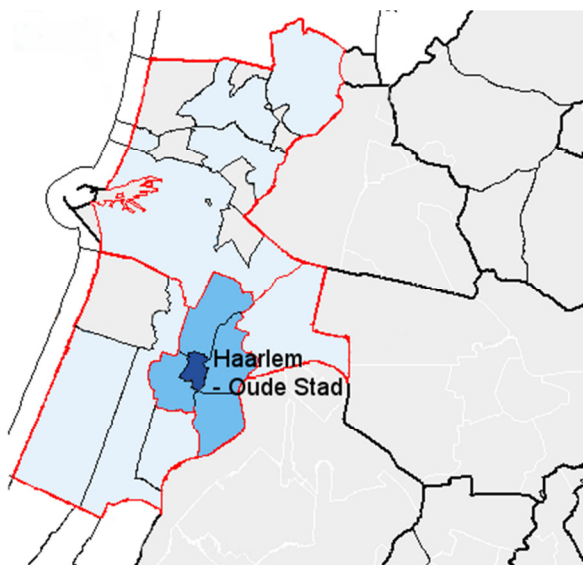
Bureau Onderzoek en Statistiek  
 Oudezijds Voorburgwal 300  
 1012 GL Amsterdam  
[www.os.amsterdam.nl](http://www.os.amsterdam.nl)

### Auteurs

Hester Booi, Dragana Stojmenovska  
[h.booi@os.amsterdam.nl](mailto:h.booi@os.amsterdam.nl)  
 Telefoon 020 251 0474

# Fact sheet Wonen in Haarlem-Oude Stad

## Kerncijfers



In Haarlem-Oude Stad wonen bijna 7700 huishoudens. De bevolking is hier jong: 34% van de huishoudens is jonger dan 35 jaar, ten opzichte van 22% gemiddeld in Haarlem. Ook wonen er veel mensen alleen (59% van de huishoudens is een alleenwonende). De helft van de huishoudens woont in een eigen woning, de andere helft huurt, met name bij een particulier. 21% Huurt bij een particulier een woning met een sociale huur, 11% huurt in het middensegment.

	Oude Stad	Haarlem	IJmond /Zuid-Kennemerland
totaal huishoudens (abs.)	7692	73841	173086
<i>huishoudentype (%)</i>			
alleenwonenden	59	44	39
stel zonder kinderen	24	25	27
stel met kinderen	11	23	26
eenoudergezin	4	7	7
<i>leeftijd (%)</i>			
18-34 jaar	34	22	17
35-54 jaar	36	38	39
55-75 jaar	26	28	31
75 jaar en ouder	4	11	13
<i>inkomen (%)</i>			
minder dan €33.000	39	38	35
€33.000-€43.000	10	10	10
€43.000 en meer	51	52	55
<i>woningsegment (%)</i>			
corporatie, < €665	12	29	28
particulier, < €665	21	7	4
corporatie, > €665 -€1077	*	2	2
particulier, > €665 -€1077	11	5	3
corporatie, > €1077	*	*	0
particulier, > €1077	*	1	1
corporatie, € onb.	*	*	2
particulier, € onb.	*	1	1
koopwoning	50	56	60

## Staat van onderhoud woningen

### Tevredenheid over woning en buurt (rapportcijfers)

	Oude Stad	Haarlem	IJmond /Z-Ken
rapportcijfer woning - koopwoning	8,4	8,2	8,3
rapportcijfer woning - huurwoning	7,5	7,2	7,3
onderhoud eigen woning - koop	8,0	8,0	8,1
onderhoud eigen woning - huur	7,0	6,9	7,0
ond. woningen in de straat - koop	7,4	7,4	7,6
ond. woningen in de straat - huur	7,3	6,9	7,1
ond. woningen in de buurt - koop	7,1	7,1	7,4
ond. woningen in de buurt - huur	7,3	6,8	7,0
rapportcijfer buurt - koop	8,1	7,8	8,0
rapportcijfer buurt - huur	8,2	7,9	7,4
verwachte ontwikkeling brt -koop	7,7	7,5	7,5
verwachte ontwikkeling brt -huur	7,7	6,7	6,8

Bewoners van de binnenstad van Haarlem zijn zeer tevreden over hun buurt (8,1 voor kopers, 8,2 voor huurders). Huurders zijn ook meer tevreden over hun buurt dan over hun woning (7,5). De verwachting over de toekomstige ontwikkeling van de buurt is ook positief (7,7) en positiever dan gemiddeld in Haarlem. Het onderhoud van de eigen koopwoning wordt wel hoog ingeschat (8,0), huurders zijn minder tevreden over het onderhoud van de eigen woning (7,0).

68% van de woningen heeft dringend onderhoud nodig. De meest genoemde verbeteringen zijn:

- buitenschilderwerk, buitenkozijnen (31%)
- badkamer, douche (23%)
- vochtwering (15%)

# Betaalbaarheid

## Inkomens naar segment in Oude Stad (procenten)

	sociale huur	vrije sector	huur onb.	koop-woning	totaal
inkomen tot €1980,- (modaal)	68	*	*	19	100
€1980-€2480 (€43.785)	40	*	*	48	100
meer dan €2480	5	17	*	78	100

68% Van de lage inkomens in Haarlem-Oude Stad woont in een sociale huurwoning, 19% bezit een eigen woning. Van de middeninkomens woont ook een groot deel (40%) in een sociale huurwoning.

## Hoge inkomens in sociale corporatiewoningen, netto huur- en koopquote (procenten)

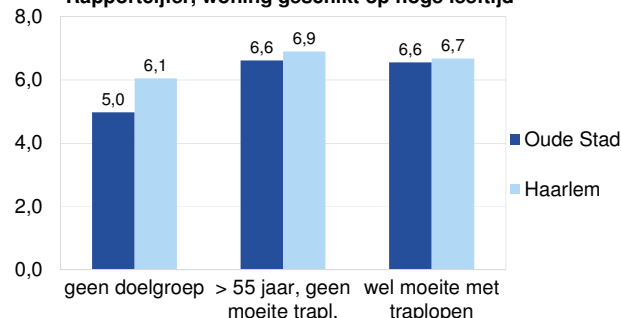
	Oude Stad	Haarlem	IJmond / Z-Ken
> 34.000,- in sociale corp. woning	21	27	31
netto huurquote	31,2	29,4	28,8
netto koopquote	21,0	21,6	21,0

21% Van de corporatiewoningen wordt bewoond door een huishoudens met een inkomen boven de 34.000,-. Dit is relatief laag, gemiddeld ligt dit op 27% in Haarlem. De netto huurquote (het percentage van het netto maandinkomen dat huurders kwijt zijn aan huur, minus de huurtoeslag) van huurders in Oude Stad ligt op 31,2%, iets boven het gemiddelde in Haarlem (29,4%).

# Wonen en Zorg

39% Van de huishoudens valt onder de doelgroep wonen en zorg. De meesten, 38% omdat zij ouder zijn dan 55 jaar; de groep die jonger is dan 55 jaar, maar aangeeft moeite te hebben met traplopen is nihil. Ongeveer een derde deel van de huishoudens uit de doelgroep geeft aan dat de huidige woning geschikt is om oud in te worden, een kwart geeft aan dat dit niet het geval is en dat de woning daartoe ook niet aan te passen is. Wel is de doelgroep voor wonen en zorg iets positiever over het wonen in hun woning op hoge leeftijd (6,6) dan degenen die niet onder de doelgroep vallen (5,0).

Rapportcijfer, woning geschikt op hoge leeftijd



## Aanpassingen aan de woning om deze levensloopbestendig te maken

	woning al aangepast	woning niet (genoeg) aangepast
geen aanpassingen nodig	woning aangepast, geen aanpassingen meer nodig (24%).	woning aangepast, wel nog aanpassingen nodig (19%).
	huidige aanpassingen:	huidige aanpassingen:
	- verhoogde toiletpot (44%)	- verhoogde toiletpot (41%)
	- lift/traplift (44%)	- douchezitje (38%)
woning aangepast, wel nog aanpassingen nodig	- verwijderde drempels (38%)	- lift/traplift (38%)
	- beugels in douche (28%)	- beugels in douche (31%)
	woning aangepast, wel nog aanpassingen nodig	woning niet aangepast, wel aanpassingen nodig (21%).
	gewenste extra aanpassingen:	gewenste aanpassingen:
- lift, traplift (50%)	- lift, traplift (47%)	
- beugels in douche (42%)	- verhoogde toiletpot (46%)	
- douchezitje (35%)	- beugels in toilet (41%)	
- verhoogde toiletpot (29%).	- douchezitje (36%)	

Ongeveer de helft (52%) van de huishoudens uit de doelgroep heeft al aanpassingen laten doen aan hun woning. In totaal geeft 40% aan nog behoefte te hebben aan (meer) aanpassingen. 19% heeft al aanpassingen gedaan aan de woning, maar heeft behoefte aan meer, 24% heeft al aanpassingen en is daarmee voorzien, 21% heeft nog geen aanpassingen, maar zou deze wel willen, 14% heeft geen behoefte aan aanpassingen. De meest aangebrachte aanpassingen zijn de verhoogde toiletpot, aanpassingen in de douche en een (trap)lift. Een lift of traplift wordt vaak als wens geuit.

# Duurzaamheid

Huurders bij een particulier geven vaak aan behoefte te hebben aan energiebesparende maatregelen. Met name dubbelglas (47%) en betere isolatie (49%) worden veel genoemd. Woningeigenaren met een grotere woning geven vaak aan interesse te hebben in zonnepanelen of een zonneboiler (40%). De groep die aangeeft al voldoende energiebesparende maatregelen te hebben in de woning is klein (8%).

Behoefte aan energiebesparende voorzieningen naar oppervlakte (proc.)

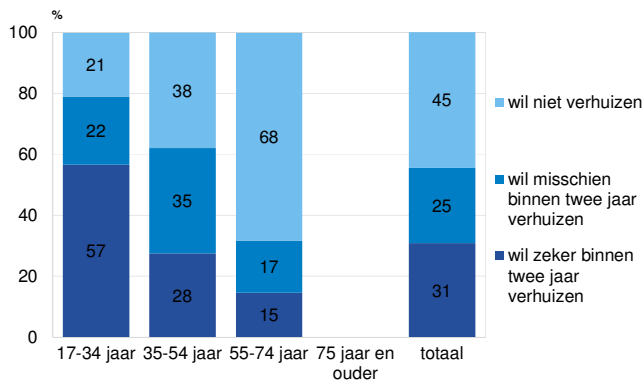
	dubbel- glas	isolatie	HR- ketel	zonne- panelen/ boiler	voorz. al aan- wezig	geen be- hoefte
koop, < 100 m <sup>2</sup>	27	29	10	25	9	33
koop, 100 m <sup>2</sup> en meer	21	36	13	40	10	18
corp, < 100 m <sup>2</sup>	26	32	*	22	*	25
corp, 100 m <sup>2</sup> en meer	*	*	*	*	*	*
particuliere huur	47	49	20	24	*	8
totaal	32	38	15	28	8	18

Energielasten per maand en tevredenheid over energiezuinigheid naar oppervlakte (procenten)

	energie- lasten €	tevredenheid energie- zuinigheid woning (rapportcijfer)
koop, < 100 m <sup>2</sup>	114	6,5
koop, 100 m <sup>2</sup> en meer	199	6,4
corp, < 100 m <sup>2</sup>	97	6,1
corp, 100 m <sup>2</sup> en meer	*	*
particuliere huur	107	4,4
totaal	136	5,7

Gemiddeld zijn bewoners van de binnenstad van Haarlem €136,- per maand kwijt aan energie. Woningeigenaren met een grote woning zijn meer kwijt (gemiddeld €199,-) dan anderen (tussen €97 en €114 per maand). Bewoners van Haarlem-Oude Stad zijn ontevreden over de energiezuinigheid van hun woning (rapportcijfer 5,7). Met name huishoudens met een particuliere huurwoning zijn hier zeer ontevreden (4,4) over. De andere groepen geven er net een voldoende aan (tussen 6,1 en 6,5).

# Verhuiscapaciteit



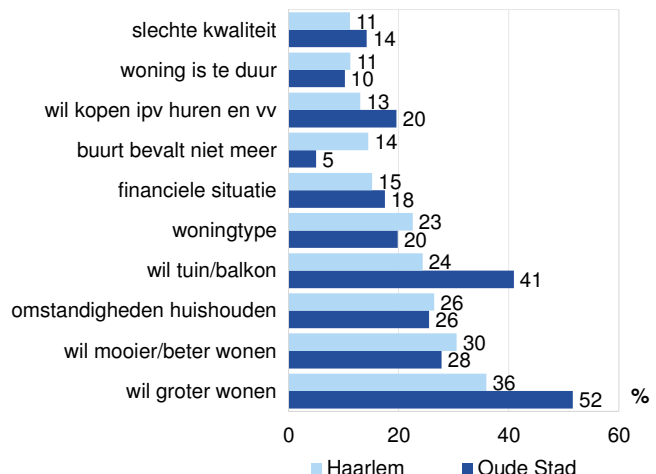
55% Van de huishoudens heeft enige interesse om te verhuizen, 31% wil zeker verhuizen. Het zijn met name jongeren (tot 35 jaar) die zeker willen verhuizen, bij hen geeft 57% dit aan. Van de huishoudens die willen verhuizen (zeker of misschien) denkt 64% ook over twee verhuisd te zijn. Dat is hoger dan gemiddeld in Haarlem (48%). Ongeveer de helft (52%) van de verhuiscapaciteit is ook al actief op zoek naar een andere woning.

Bewoners van de Oude Stad in Haarlem willen vaak verhuizen om groter te kunnen wonen (52%) en omdat zij buitenruimte missen (41% wil een tuin of balkon). De buurt is zelden de reden om te verhuizen (5% t.o.v. 14% gemiddeld in Haarlem).

De meest genoemde redenen om niet te verhuizen zijn:

- buurt bevalt goed (64%);
- huidige woning bevalt goed (61%);
- woon dichtbij familie/vrienden, dichtbij werk/studie en gebrek aan aanbod huurwoningen (allen 17%).

Verhuisredenen van verhuiscapaciteit in Oude Stad en Haarlem (procenten)

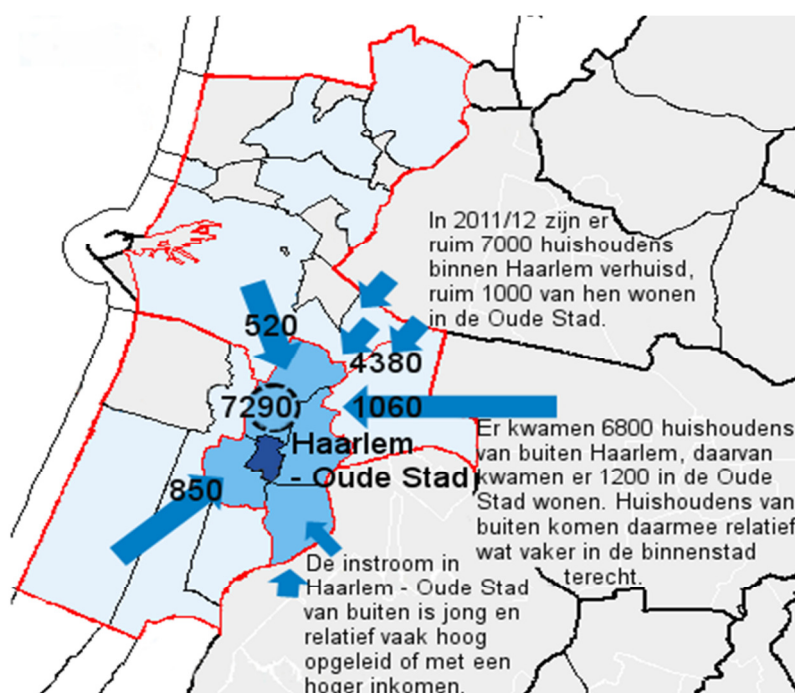


# Verhuishwensen

## Verhuishwensen (procenten)

	Oude Stad	Haarlem	IJmond /Z-Ken.
appartement, kleiner dan 100m <sup>2</sup>	22	22	20
appartement, 100m <sup>2</sup> en meer	*	4	7
rijtjeswoning, kleiner dan 100m <sup>2</sup>	38	26	20
rijtjeswoning, 100m <sup>2</sup> en meer	14	18	18
vrijstaande woning	11	20	21
eigen buurt	43	34	28
zelfde gemeente andere buurt	36	42	41
elders in IJmond	*	1	2
in Zuid-Kennemerland	*	2	5
elders in Nederland	20	22	24
bij voorkeur nieuwbouw	8	18	20
bij voorkeur oudbouw	43	34	30
zelfbouw	18	11	12
kluswoning	24	18	15
corp. huurders die evt. hun woning willen kopen	*	16	18
vanuit koopwoning - uitsluitend kopen	54	48	47
- uitsluitend huren	*	7	9
- liever kopen, evt. huren	30	27	26
- liever huren, evt. kopen	*	9	9
vanuit huurwoning - uitsluitend kopen	12	11	11
- uitsluitend huren	34	42	46
- liever kopen, evt. huren	28	24	22
- liever huren, evt. kopen	13	14	14
goedkope koop	14	15	14
middeldure koop	21	22	20
dure koop	8	5	6
sociale huur	18	27	27
middeldure huur	10	7	7
dure huur	*	1	1

Bewoners van de Oude Stad zoeken wat vaker naar een kleinere rijtjeswoning (38% t.o.v. 26% gemiddeld in Haarlem en 20% gemiddeld in de regio). De meesten willen in Haarlem blijven, liefst in de eigen buurt (43%). Ook dit hoger dan gemiddeld in Haarlem (34%) of de regio (28%). De huishoudens met verhuisplannen die nu een koopwoning hebben, zoeken in het algemeen weer een koopwoning. Ook vanuit een huurwoning is kopen populair. Slechts 34% van de verhuisgeneigde huurders wil uitsluitend blijven huren (gemiddeld 42% in Haarlem en 46% in de regio). De behoefte aan sociale huurwoningen ligt daarmee wat lager: 18% van de verhuisgeneigden zoekt een huurwoning met een sociale huur, ten opzichte van 27% in Haarlem en de regio. Er wordt vaak naar een middeldure koopwoning gezocht (21%), daarnaast is duurdere koop (8%) en middeldure huur (10%) hier iets meer in beeld dan in andere delen van Haarlem of de regio.



### Colofon

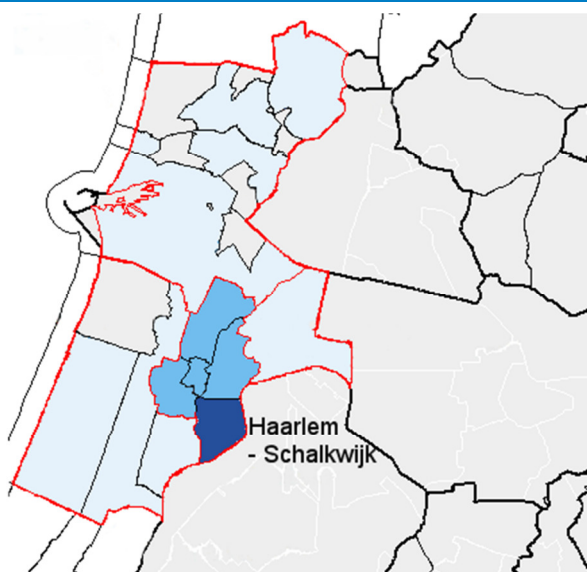
Bureau Onderzoek en Statistiek  
 Oudezijds Voorburgwal 300  
 1012 GL Amsterdam  
[www.os.amsterdam.nl](http://www.os.amsterdam.nl)

### Auteurs

Hester Booi, Dragana Stojmenovska  
[h.booi@os.amsterdam.nl](mailto:h.booi@os.amsterdam.nl)  
 Telefoon 020 251 0474

# Fact sheet Wonen in Haarlem-Schalkwijk

## Kerncijfers



Er wonen 15500 huishoudens in Schalkwijk. De groep huishoudens met een laag inkomen is relatief groot: 45% van de huishoudens heeft een inkomen onder modaal (gemiddeld in Haarlem: 38%). Meer dan de helft van de huishoudens (53%) huurt een sociale huurwoning bij een corporatie (gemiddeld 29% in Haarlem). Er wonen wat meer ouderen in Schalkwijk (14% is boven de 75 jaar t.o.v. 11% gemiddeld) en iets meer eenoudergezinnen (9% t.o.v. 7% gemiddeld).

	Schalkwijk	Haarlem	IJmond /Zuid-Kennemerland
totaal huishoudens (abs.)	15502	73841	173086
<i>huishoudentype (%)</i>			
alleenwonenden	45	44	39
stel zonder kinderen	24	25	27
stel met kinderen	21	23	26
eenoudergezin	9	7	7
<i>leeftijd (%)</i>			
18-34 jaar	19	22	17
35-54 jaar	36	38	39
55-75 jaar	31	28	31
75 jaar en ouder	14	11	13
<i>inkomen (%)</i>			
minder dan €33.000	45	38	35
€33.000-€43.000	12	10	10
€43.000 en meer	43	52	55
<i>woningsegment (%)</i>			
corporatie, < €665	53	29	28
particulier, < €665	4	7	4
corporatie, > €665 -€1077	3	2	2
particulier, > €665 -€1077	3	5	3
corporatie, > €1077	*	*	0
particulier, > €1077	*	1	1
corporatie, € onb.	*	*	2
particulier, € onb.	*	1	1
koopwoning	36	56	60

## Staat van onderhoud woningen

### Tevredenheid over woning en buurt (rapportcijfers)

	Schalkwijk	Haarlem	IJmond /Z-Ken
rapportcijfer woning - koopwoning	8,1	8,2	8,3
rapportcijfer woning - huurwoning	7,1	7,2	7,3
onderhoud eigen woning - koop	7,8	8,0	8,1
onderhoud eigen woning - huur	6,8	6,9	7,0
ond. woningen in de straat - koop	7,5	7,4	7,6
ond. woningen in de straat - huur	6,7	6,9	7,1
ond. woningen in de buurt - koop	7,0	7,1	7,4
ond. woningen in de buurt - huur	6,5	6,8	7,0
rapportcijfer buurt - koop	7,6	7,8	8,0
rapportcijfer buurt - huur	7,4	7,9	7,4
verwachte ontwikkeling brt -koop	6,8	7,5	7,5
verwachte ontwikkeling brt -huur	6,0	6,7	6,8

Bewoners van Schalkwijk zijn tevreden over hun woning en het onderhoud hiervan, de rapportcijfers hiervoor zijn vergelijkbaar met het Haarlems gemiddelde. De tevredenheid over de buurt is lager, zowel bij kopers (7,6) als bij huurders (7,4). De tevredenheid over de buurt is ook wat lager dan gemiddeld in Haarlem. De verwachting voor de toekomst van de buurt is eveneens laag, huurders geven hier een 6,0 aan (gemiddeld 6,7 in Haarlem), kopers een 6,8 (gemiddeld een 7,5 in Haarlem).

66% Van de woningen heeft verbeteringen nodig. De meest genoemde verbeteringen zijn:

- buitenschilderwerk/kozijnen (28%)
- badkamer, douche (18%)
- ventilatiesysteem en keuken, keukenblok (beide 15%).

# Betaalbaarheid

## Inkomens naar segment in Schalkwijk (procenten)

	sociale huur	vrije sector	huur onb.	koopwoning	totaal
inkomen tot €1980,- (modaal)	78	*	*	18	100
€1980-€2480 (€43.785)	45	*	*	50	100
meer dan €2480	23	*	*	73	100

Ruim driekwart (78%) van de lage inkomens woont in een sociale huurwoning. Voor de middeninkomens is dit aandeel lager (45%). Ook hogere inkomens hebben in Schalkwijk nog relatief vaak een sociale huurwoning (23%).

## Hoge inkomens in sociale corporatiewoningen, netto huur- en koopquote (procenten)

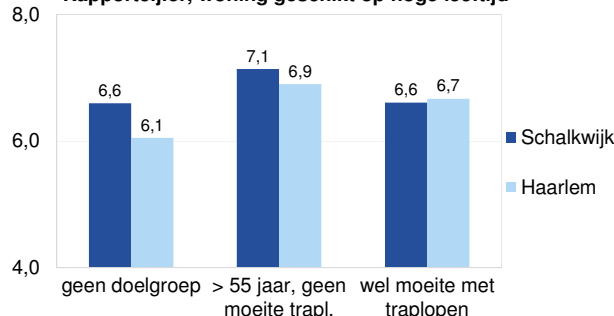
	Schalkwijk	Haarlem	IJmond / Z-Ken
> €34.000,- in sociale corp. woning	26	27	31
netto huurquote	29,5	29,4	28,8
netto koopquote	23,5	21,6	21,0

Het aandeel hoge inkomens in een sociale corporatiewoning is met 26% gemiddeld voor Haarlem en lager dan in andere delen van de regio (31%). De netto huurquote ligt op 29,5%, de netto koopquote op 23,5%. De woonlasten voor een koopwoning liggen daarmee iets hoger dan gemiddeld in Haarlem en de regio.

# Wonen en Zorg

54% Van de huishoudens valt onder de doelgroep van wonen en zorg, de meesten omdat zij 55 jaar of ouder zijn (46%), 7% is jonger maar heeft moeite met traplopen. Deze groep is iets groter dan gemiddeld in Haarlem (4%). De 55+-ers die geen moeite hebben met traplopen vinden hun woning vaak geschikt om oud in te worden (62%), of zien mogelijkheden hun eigen woning aan te passen (30%). Voor senioren die wel moeite hebben met traplopen is dit lager (52% geschikt, 20% aanpasbaar). Het rapportcijfer dat deze laatste groep aan de geschiktheid van de woning geeft is ook lager (6,6) dan de groep die geen moeite heeft met traplopen (7,1).

## Rapportcijfer, woning geschikt op hoge leeftijd



## Aanpassingen aan de woning om deze levensloopbestendig te maken

	woning al aangepast	woning niet (genoeg) aangepast
geen aanpassingen nodig	woning aangepast, geen aanpassingen meer nodig (33%). huidige aanpassingen: - verhoogde toiletpot (44%) - beugels in douche (42%) - douchezitje (33%) - verwijderde drempels (26%)	woning aangepast, wel nog aanpassingen nodig (24%). huidige aanpassingen: - verhoogde toiletpot (52%) - beugels in douche (48%) - beugels in toilet (46%) - lift/traplif (40%)
	woning aangepast, wel nog aanpassingen nodig gewenste extra aanpassingen: - beugels in douche (48%) - beugels in toilet (43%) - douchezitje (36%) - verwijderen drempels (31%)	woning niet aangepast, wel aanpassingen nodig (11%). gewenste aanpassingen: - verhoogde toiletpot (50%) - beugels in toilet (50%) - douchezitje (43%) - beugels in douche (41%)

Veel huishoudens uit de doelgroep heeft al aanpassingen aan de woning om deze levensloopbestendig te maken (70%), 36% geeft aan (nog) meer aanpassingen nodig te hebben.

33% heeft al een aangepaste woning en heeft geen behoefte aan meer aanpassingen, 24% heeft al wel aanpassingen, maar heeft nog wel aanvullende wensen. 11% geeft aan dat de woning nog niet is aangepast, maar zou wel aanpassingen willen en eveneens 11% heeft nog geen aanpassingen, maar heeft hier ook geen behoefte aan.

De meest aangebrachte aanpassingen zijn de verhoogde toiletpot en beugels in de douche. Dit zijn ook de meest gewenste aanpassingen wanneer de woning nog niet is aangepast.

# Duurzaamheid

In Schalkwijk is er de meeste behoefte aan een betere isolatie van de woning (35%), met name bij corporatiewoningen speelt dit (41% bij kleinere corporatiewoningen, 39% bij grotere). Ook dubbelglas wordt door huurders bij een corporatie vaak genoemd (27%). Koopwoningeigenaren met een grotere koopwoning geven vaak aan zonnepanelen te willen (30%).

Behoefte aan energiebesparende voorzieningen naar oppervlakte (proc.)

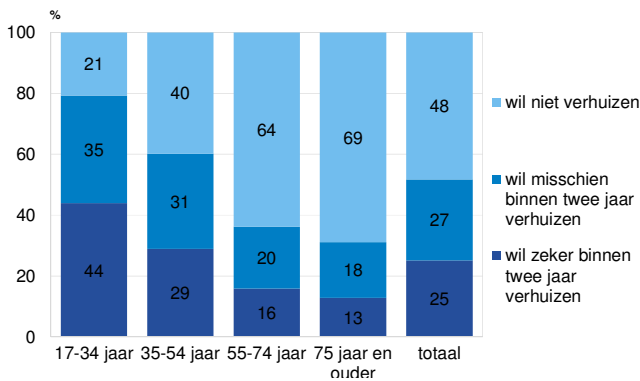
	dubbel- glas	isolatie	HR- ketel	zonne- panelen/ boiler	voorz. al aan- wezig	geen be- hoefte
koop, < 100 m <sup>2</sup>	18	24	12	19	*	24
koop, 100 m <sup>2</sup> en meer	10	35	*	30	14	29
corp, < 100 m <sup>2</sup>	27	41	12	10	12	19
corp, 100 m <sup>2</sup> en meer	*	39	*	23	*	20
particuliere huur	*	*	*	*	*	*
totaal	20	35	10	16	11	23

Energielasten per maand en tevredenheid over energiezuinigheid naar oppervlakte (procenten)

	energie- lasten €	tevredenheid energie- zuinigheid woning (rapportcijfer)
koop, < 100 m <sup>2</sup>	90	6,4
koop, 100 m <sup>2</sup> en meer	162	6,8
corp, < 100 m <sup>2</sup>	113	6,0
corp, 100 m <sup>2</sup> en meer	138	6,3
particuliere huur	*	*
totaal	119	6,2

Gemiddeld geven huishoudens €119,- uit aan energie per maand. Zij zijn net aan tevreden over de energiezuinigheid van hun woning (6,2). Hoewel de energielasten voor huurders bij een corporatie vergelijkbaar zijn met het gemiddelde in Haarlem, zijn huurders in Schalkwijk wel tevredener over de energiezuinigheid van hun woning dan gemiddeld (kleine corporatiewoning : rapportcijfer 6,0 vs. 5,7 in Haarlem en een grote corporatiewoning: rapportcijfer 6,3 vs. 6,1 in Haarlem).

# Verhuiscgenigheid



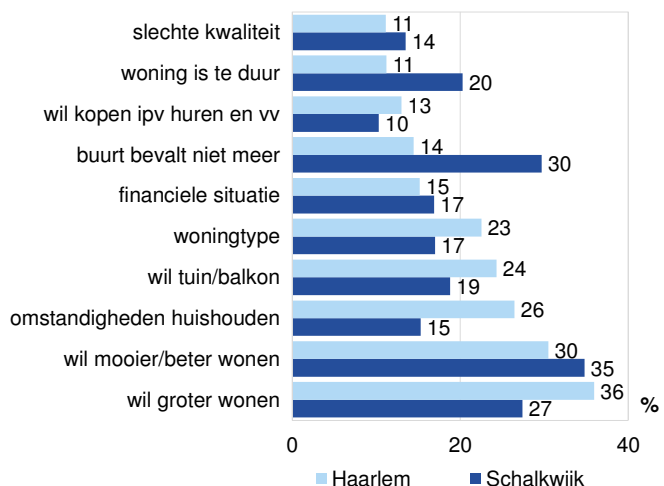
52% Van de huishoudens heeft enige interesse om te verhuizen, 25% wil zeker verhuizen. De kans dat dit ook werkelijk lukt, schatten zij zeer laag in: 73% denkt over twee jaar nog niet verhuisd te zijn (gemiddeld ligt dit in Haarlem op 53%). Het aandeel dat al actief op zoek is, is met 39% ook lager dan gemiddeld in Haarlem (47%).

De wens om mooier of beter te wonen is voor 35% van de verhuiscgenigden de reden om te verhuizen. In vergelijking met andere delen van Haarlem is het vooral de buurt waardoor huishoudens willen verhuizen, 30% van de verhuiscgenigden geeft aan dat de buurt niet meer bevalt. Een andere opvallende verhuisreden is dat de huidige woning te duur is (20%).

Redenen om niet te verhuizen:

- huidige woning is goed (50%)
- buurt bevalt goed (38%)
- mijn (onzekere) financiële situatie (28%)
- aanbod huurwoningen is te duur (21%)

Verhuisredenen van verhuiscgenigden in Schalkwijk en Haarlem (procenten)





# Verhuiscensuren

## Verhuiscensuren (procenten)

	Schalk wijk	Haarlem	IJmond /Z-Ken.
appartement, kleiner dan 100m <sup>2</sup>	20	22	20
appartement, 100m <sup>2</sup> en meer	3	4	7
rijtjeswoning, kleiner dan 100m <sup>2</sup>	32	26	20
rijtjeswoning, 100m <sup>2</sup> en meer	12	18	18
vrijstaande woning	21	20	21
eigen buurt	16	34	28
zelfde gemeente andere buurt	48	42	41
elders in IJmond	*	1	2
in Zuid-Kennemerland	*	2	5
elders in Nederland	31	22	24
bij voorkeur nieuwbouw	25	18	20
bij voorkeur oudbouw	22	34	30
zelfbouw	7	11	12
kluswoning	9	18	15
corp. huurders die evt. hun woning willen kopen	13	16	18
vanuit koopwoning - uitsluitend kopen	34	48	47
- uitsluitend huren	15	7	9
- liever kopen, evt. huren	26	27	26
- liever huren, evt. kopen	*	9	9
vanuit huurwoning - uitsluitend kopen	9	11	11
- uitsluitend huren	57	42	46
- liever kopen, evt. huren	*	24	22
- liever huren, evt. kopen	9	14	14
goedkope koop	12	15	14
middeldure koop	11	22	20
dure koop	*	5	6
sociale huur	40	27	27
middeldure huur	9	7	7
dure huur	*	1	1

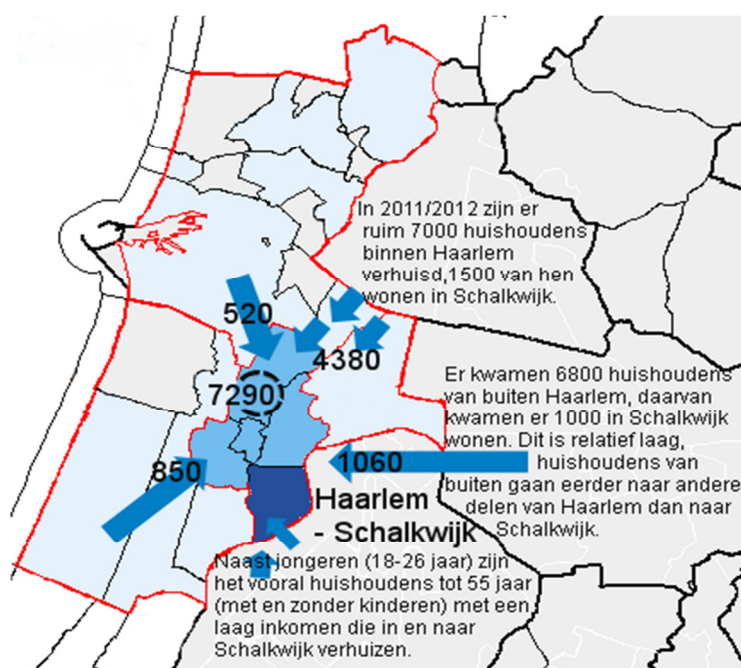
Bewoners van Schalkwijk die willen verhuizen, zoeken vaak een kleinere rijtjeswoning (32%), vaker dan gemiddeld in Haarlem (26%). Zij willen vaak weg uit de huidige buurt, slechts 16% wil in de eigen buurt blijven. 48% Wil naar een andere buurt binnen Haarlem, 31% wil naar elders in Nederland.

De voorkeur gaat in Schalkwijk iets meer naar nieuwbouw (25%) dan naar oudbouw (22%). Er is weinig interesse in zelfbouw (7%) of kluswoningen (9%).

13% Van de huurders bij een corporatie heeft enige interesse om de eigen woning te kopen.

Verhuiscensende huishoudens met een koopwoning willen minder vaak uitsluitend binnen de koopsector blijven dan gemiddeld in Haarlem (34% t.o.v. 48% gemiddeld in Haarlem). Vijftien procent geeft aan uitsluitend te willen gaan huren. Verhuiscensende huishoudens met een huurwoning willen in de regel blijven huren (57% uitsluitend, 9% bij voorkeur).

De meeste huishoudens, 40%, zoeken een sociale huurwoning. De belangstelling voor dure huur en dure koop is nihil in Schalkwijk.



## Colofon

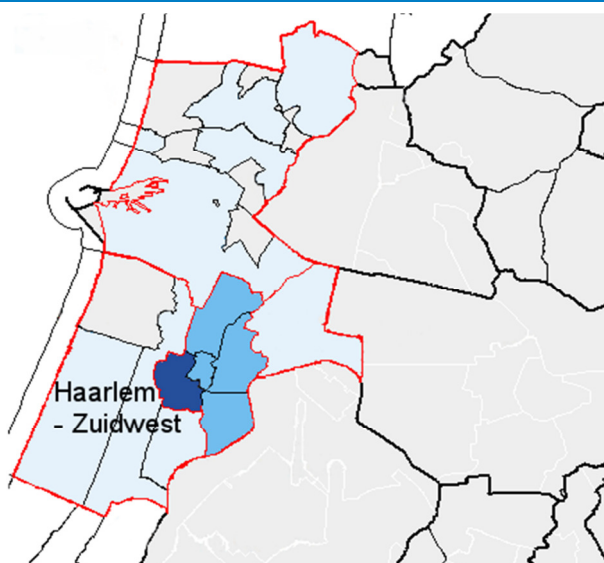
Bureau Onderzoek en Statistiek  
Oudezijds Voorburgwal 300  
1012 GL Amsterdam  
[www.os.amsterdam.nl](http://www.os.amsterdam.nl)

## Auteurs

Hester Booi, Dragana Stojmenovska  
[h.booi@os.amsterdam.nl](mailto:h.booi@os.amsterdam.nl)  
Telefoon 020 251 0474

# Fact sheet Wonen in Haarlem-Zuidwest

## Kerncijfers



Er wonen krap 16000 huishoudens in Haarlem-Zuidwest. De huishouden- en leeftijdssamenstelling is vergelijkbaar met gemiddeld in Haarlem. Het inkomen ligt er hoger: 59% heeft een inkomen boven de €43.000 bruto per jaar (52% gemiddeld in Haarlem) en meer huishoudens wonen in een koopwoning (70% t.o.v. 56% gemiddeld in Haarlem). het aandeel sociale corporatiewoningen is klein, 13% woont hierin. De particulier huurvoorraad is vrij groot (bij elkaar opgeteld 16%).

	Zuidwest	Haarlem	IJmond /Zuid-Kennemerland
totaal huishoudens (abs.)	15756	73841	173086
<i>huishoudentype (%)</i>			
alleenwonenden	43	44	39
stel zonder kinderen	25	25	27
stel met kinderen	25	23	26
eenoudergezin	6	7	7
<i>leeftijd (%)</i>			
18-34 jaar	22	22	17
35-54 jaar	39	38	39
55-75 jaar	29	28	31
75 jaar en ouder	11	11	13
<i>inkomen (%)</i>			
minder dan €33.000	32	38	35
€33.000-€43.000	9	10	10
€43.000 en meer	59	52	55
<i>woningsegment (%)</i>			
corporatie, < €665	13	29	28
particulier, < €665	9	7	4
corporatie, > €665 -€1077	*	2	2
particulier, > €665 -€1077	5	5	3
corporatie, > €1077	*	*	0
particulier, > €1077	2	1	1
corporatie, € onb.	*	*	2
particulier, € onb.	*	1	1
koopwoning	70	56	60

## Staat van onderhoud woningen

### Tevredenheid over woning en buurt (rapportcijfers)

	Zuidwest	Haarlem	IJmond /Z-Ken
rapportcijfer woning - koopwoning	8,4	8,2	8,3
rapportcijfer woning - huurwoning	7,2	7,2	7,3
onderhoud eigen woning - koop	8,1	8,0	8,1
onderhoud eigen woning - huur	7,0	6,9	7,0
ond. woningen in de straat - koop	7,7	7,4	7,6
ond. woningen in de straat - huur	7,2	6,9	7,1
ond. woningen in de buurt - koop	7,4	7,1	7,4
ond. woningen in de buurt - huur	7,3	6,8	7,0
rapportcijfer buurt - koop	8,3	7,8	8,0
rapportcijfer buurt - huur	7,8	7,9	7,4
verwachte ontwikkeling brt -koop	7,9	7,5	7,5
verwachte ontwikkeling brt -huur	7,5	6,7	6,8

Bewoners van Haarlem-Zuidwest zijn tevreden over hun woning en het onderhoud ervan. De rapportcijfers hiervoor liggen op het gemiddelde van Haarlem voor zowel kopers als huurders. Zij zijn meer dan gemiddeld tevreden over hun buurt, over het onderhoud van de woning in de straat en in de buurt en ze zijn positiever over de toekomst dan gemiddeld in Haarlem. Huurders geven de toekomstverwachting een rapportcijfer 7,5 (6,7 gemiddeld) en kopers een 7,9 (gemiddeld een 7,5).

64% Van de woningen heeft verbeteringen nodig. De meest genoemde verbeteringen zijn:

- buitenschilderwerk/kozijnen (33%)
- dak, dakgoot (16%)
- badkamer/douche (15%).

# Betaalbaarheid

## Inkomens naar segment in Zuidwest (procenten)

	sociale huur	vrije sector	huur onb.	koopwoning	totaal
inkomen tot €1980,- (modaal)	51	*	*	42	100
€1980-€2480 (€43.785)	*	*	*	79	100
meer dan €2480	*	13	*	86	100

De helft (51%) van de lage inkomens woont in een sociale huurwoning. Er is weinig sociale huur in Haarlem-Zuidwest, midden- en hogere inkomens maken er nauwelijks gebruik van. Zij hebben over het algemeen een koopwoning. De hoogste inkomensgroep is ook in de vrije sector huur te vinden (13%).

## Hoge inkomens in sociale corporatiewoningen, netto huur- en koopquote (procenten)

	Zuidwest	Haarlem	IJmond / Z-Ken
> €34.000,- in sociale corp. woning	13	27	31
netto huurquote	33,8	29,4	28,8
netto koopquote	22,2	21,6	21,0

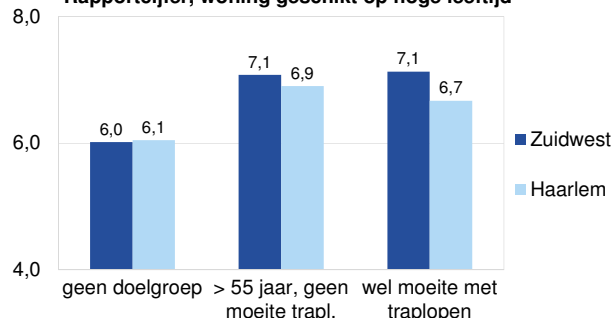
Het aandeel huishoudens met een inkomen boven de €34.000,- is met 13% klein. De netto huurquote ligt met 33,8% hoog, waarschijnlijk komt dit door de relatief grote voorraad huurwoningen in de vrije sector. De koopquote ligt op 22,2%.

# Wonen en Zorg

43% Van de huishoudens valt onder de doelgroep van wonen en zorg, de meesten omdat zij 55 jaar of ouder zijn (41%), de groep die jonger is maar heeft moeite heeft met traplopen is hier klein.

De 55+-ers die wel moeite hebben met traplopen vinden hun woning vaak geschikt om oud in te worden (65%), of zien mogelijkheden hun eigen woning aan te passen (19%). Voor senioren die geen moeite hebben met traplopen is dit lager (48% geschikt, 33% aanpasbaar). Beide groepen geven hoge rapportcijfers voor de geschiktheid op hoge leeftijd (7,1).

Rapportcijfer, woning geschikt op hoge leeftijd



## Aanpassingen aan de woning om deze levensloopbestendig te maken

	woning al aangepast	woning niet aangepast
geen aanpassingen nodig	woning aangepast, geen aanpassingen meer nodig (29%). huidige aanpassingen: - verhoogde toiletpot (45%) - beugels in douche (43%) - verwijderde drempels (39%) - beugels in toilet (37%)	woning aangepast, wel nog aanpassingen nodig (19%). huidige aanpassingen: - beugels in douche (51%) - verhoogde toiletpot (48%) - lift, traplift (46%) - verwijderen drempels (36%)
	woning aangepast, wel nog aanpassingen nodig gewenste extra aanpassingen: - beugels in douche (52%) - beugels in toilet (48%) - verhoogde toiletpot (37%) - douchezitje (31%)	woning niet aangepast, wel aanpassingen nodig (20%). gewenste aanpassingen: - lift, traplift (51%) - beugels in toilet (47%) - verhoogde toiletpot (39%) - beugels in douche (39%).
	woning niet (genoeg) aangepast	

De helft (52%) van de huishoudens uit de doelgroep heeft al aanpassingen aan de woning om deze levensloopbestendig te maken, 39% geeft aan (nog) meer aanpassingen nodig te hebben.

29% heeft al een aangepaste woning en heeft geen behoefte aan meer aanpassingen, 19% heeft al wel aanpassingen, maar heeft nog wel aanvullende wensen. 20% geeft aan dat de woning nog niet is aangepast, maar zou wel aanpassingen willen en eveneens 16% heeft nog geen aanpassingen, maar heeft hier ook geen behoefte aan.

De meest aangebrachte aanpassingen zijn de verhoogde toiletpot en beugels in de douche. Degenen die nog wel meer aanpassingen willen hebben wel vaak al een (trap)lift (46%). Voor huishoudens uit de doelgroep zonder aanpassingen is dit de meest geuite wens (51%).

# Duurzaamheid

Een betere isolatie is voor alle woningtypen een veel geuite wens (gemiddeld 46%), bij de huurders is er daarnaast ook vraag naar dubbelglas (38% bij kleine corporatiewoningen, 40% bij particuliere huurders). Eigenaar-bewoners zouden eerder zonnepanelen willen (33% bij kleine en 34% bij grote woningen).

Behoefte aan energiebesparende voorzieningen naar oppervlakte (proc.)

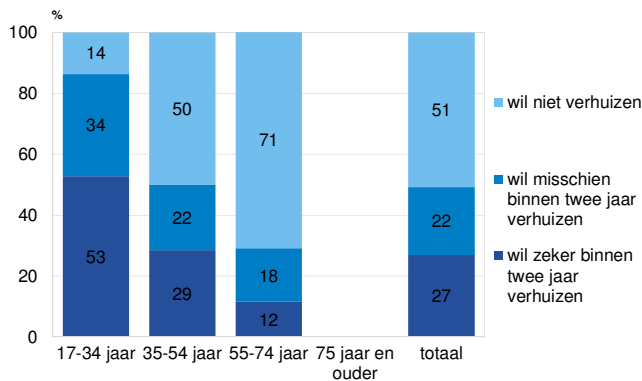
	dubbel- glas	isolatie	HR- ketel	zonne- panelen/ boiler	voorz. al aan- wezig	geen be- hoefte
koop, < 100 m <sup>2</sup>	26	40	7	34	7	20
koop, 100 m <sup>2</sup> en meer	12	45	12	33	9	20
corp, < 100 m <sup>2</sup>	38	58	*	26	*	17
corp, 100 m <sup>2</sup> en meer	*	*	*	*	*	*
particuliere huur	40	53	*	*	*	19
totaal	24	46	10	30	7	19

Energielasten per maand en tevredenheid over energiezuinigheid naar oppervlakte (procenten)

	energie- lasten €	tevredenheid energie- zuinigheid woning (rapportcijfer)
koop, < 100 m <sup>2</sup>	115	6,9
koop, 100 m <sup>2</sup> en meer	194	6,5
corp, < 100 m <sup>2</sup>	101	5,8
corp, 100 m <sup>2</sup> en meer	*	*
particuliere huur	116	4,6
totaal	146	6,2

Gemiddeld betalen huishoudens in Haarlem Zuidwest €146,- per maand voor hun energie. Met name bij de grotere koopwoningen liggen de energielasten hoog (€194,- t.o.v. €174,- gemiddeld voor dit woningtype in Haarlem). Huurders en met name zij die huren bij een particulier zijn ontevreden over de energiezuinigheid van hun woning.

# Verhuiscgenigheid



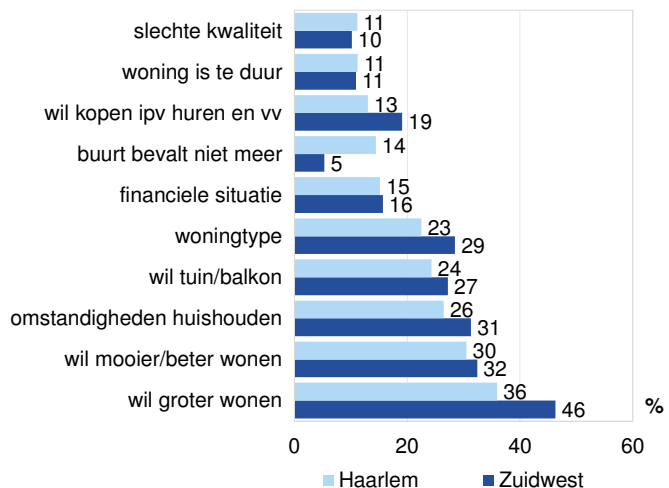
49% Van de huishoudens heeft enige interesse om te verhuizen, 27% wil zeker verhuizen. Met name jongeren (tot 35 jaar) willen vaak verhuizen: 53% wil zeker binnen twee jaar verhuizen en 34% misschien. Ongeveer de helft (51%) van de verhuiscgenigden denkt ook werkelijk over twee jaar verhuisd te zijn. Eveneens de helft (49%) is ook al actief op zoek naar andere huisvesting.

Bijna de helft (46%) van de verhuiscgenigden wil verhuizen om groter te wonen. Daarnaast zijn mooier wonen, omstandigheden in het huishouden en het woningtype redenen om te verhuizen (29%-32%). De wens om een huis te kopen speelt in Haarlem Zuidwest (19%) iets meer dan gemiddeld in Haarlem (13%).

Redenen om niet te verhuizen:

- huidige woning is goed (66%)
- buurt bevalt goed (67%)
- (onzekere) situatie woningmarkt (21%)
- dichtbij familie/vrienden (21%).

Verhuisredenen van verhuiscgenigden in Zuidwest en Haarlem (procenten)

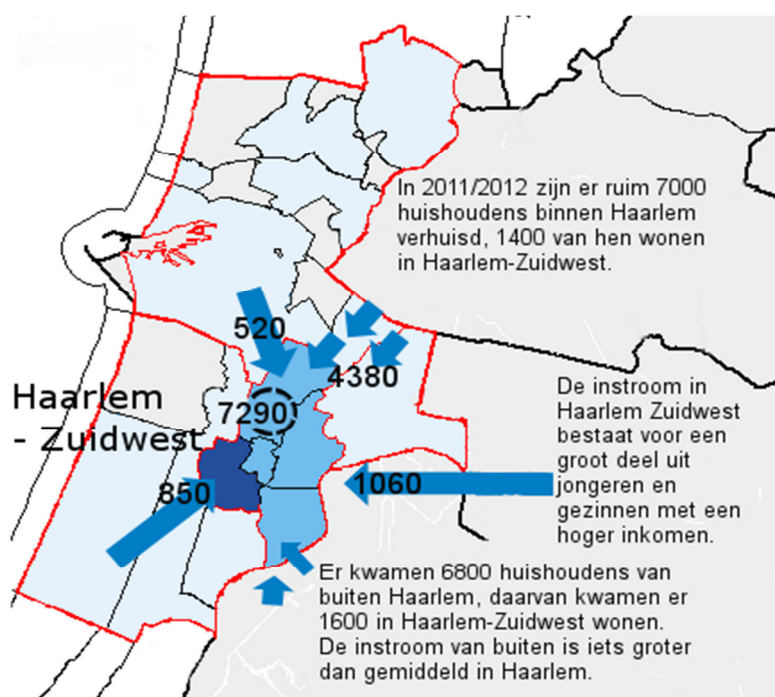


# Verhuiscwensen

## Verhuiscwensen (procenten)

	Zuid- west	Haarlem	IJmond /Z-Ken.
appartement, kleiner dan 100m <sup>2</sup>	25	22	20
appartement, 100m <sup>2</sup> en meer	*	4	7
rijtjeswoning, kleiner dan 100m <sup>2</sup>	18	26	20
rijtjeswoning, 100m <sup>2</sup> en meer	20	18	18
vrijstaande woning	25	20	21
eigen buurt	41	34	28
zelfde gemeente andere buurt	39	42	41
elders in IJmond	*	1	2
in Zuid-Kennemerland	*	2	5
elders in Nederland	16	22	24
bij voorkeur nieuwbouw	9	18	20
bij voorkeur oudbouw	47	34	30
zelfbouw	13	11	12
kluswoning	25	18	15
corp. huurders die evt. hun woning willen kopen	*	16	18
vanuit koopwoning - uitsluitend kopen	57	48	47
- uitsluitend huren	*	7	9
- liever kopen, evt. huren	22	27	26
- liever huren, evt. kopen	11	9	9
vanuit huurwoning - uitsluitend kopen	16	11	11
- uitsluitend huren	17	42	46
- liever kopen, evt. huren	38	24	22
- liever huren, evt. kopen	*	14	14
goedkope koop	17	15	14
middeldure koop	32	22	20
dure koop	9	5	6
sociale huur	17	27	27
middeldure huur	*	7	7
dure huur	*	1	1

Een kwart van de verhuigeneigde huishoudens in Haarlem-Zuidwest zoekt een vrijstaande woning. Veel verhuigeneigden willen in de eigenbuurt blijven wonen (41%), de groep die elders in Nederland wil gaan wonen is relatief klein (16% t.o.v. 22% gemiddeld in Haarlem). De voorkeur gaat uit naar oudbouw (47%). Kluswoningen zijn daarmee ook populair, een kwart heeft hierin interesse. De voorkeur voor nieuwbouw (9%) of zelfbouw (13%) is lager. De meerderheid van de verhuigeneigde eigenaars-bewoners wil uitsluitend blijven kopen (57%). Ook vanuit de huursector is kopen populair: 16% van de huurders wil uitsluitend kopen en 38% wil bij voorkeur kopen, maar houdt huren nog als tweede optie open. Dit is hoger dan gemiddeld in Haarlem (resp. 11% en 24%). De vraag naar sociale huurwoningen is relatief klein, 17% van de verhuigeneigde huishoudens zoekt in dit segment. Binnen de koopsector wordt er vooral naar het middensegment gekeken (32%).



## Colofon

Bureau Onderzoek en Statistiek  
 Oudezijds Voorburgwal 300  
 1012 GL Amsterdam  
[www.os.amsterdam.nl](http://www.os.amsterdam.nl)

## Auteurs

Hester Booi, Dragana Stojmenovska  
[h.booi@os.amsterdam.nl](mailto:h.booi@os.amsterdam.nl)  
 Telefoon 020 251 0474