

Factsheet Wonen in Haarlem 2021

Haarlem in het kort

In Haarlem wonen 78.202 huishoudens. De huishoudenssamenstelling is vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA. Vier op de tien huishoudens wonen alleen, bij een kwart gaat het om een stel zonder kinderen en 26% is een stel met kinderen. Er wonen wat meer jonge huishoudens (18-34 jaar) dan gemiddeld in de deelregio Zuid-Kennemerland (20% versus 16%). Ook ligt het aandeel 35-55-jarigen met 39% hoger dan gemiddeld in zowel in de deelregio als in de MRA (36%). Van de huishoudens heeft 42% een inkomen tot de sociale huurgrens (€40.024). Hierbij is de laagste groep inkomens wat kleiner dan gemiddeld in de MRA (21% versus 24%). Het aandeel middeninkomens is met 16% gemiddeld voor de deelregio en de MRA. Huishoudens behoren wat vaker tot de hoogste inkomensgroep (31%) in vergelijking met de MRA (28%), maar in de deelregio ligt dit aandeel hoger (33%).

De woningvoorraad bestaat voor 53% uit koopwoningen; dat is iets minder dan gemiddeld in de deelregio (56%) maar meer dan in de MRA (48%¹). Er staan meer koopwoningen met een WOZ-waarde tot €438.000 dan gemiddeld in de deelregio (29% versus 26%). Woningen van meer dan €438.000 zijn er minder dan gemiddeld in de deelregio maar meer dan in de MRA. Het aandeel middeldure huur is gemiddeld en dat van sociale huur van corporaties ligt met 27% hoger dan in de deelregio (25%) maar lager dan in de MRA (30%). Ruim de helft van de woningen is een eengezinswoning (53%).

Recent verhuisden komen minder vaak in de sociale huur van corporaties terecht (20% versus 27% aanwezig in de voorraad). Zij betrekken relatief vaak de dure huurwoningen (24% versus 7% aanwezig in de voorraad).

¹) Verschillen tussen percentages in de tekst en in de tabel worden veroorzaakt door afrondingen.

Kerncijfers Haarlem, 2021

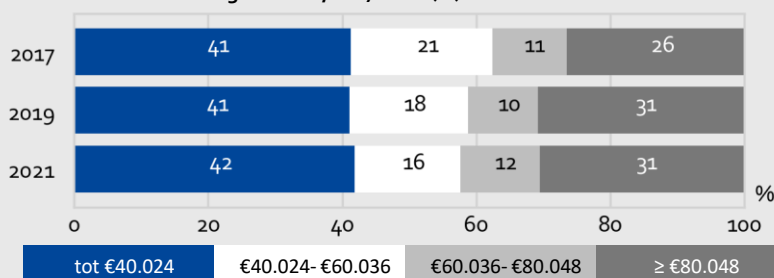
	Haarlem	Z.Kennemerland	Z.Kennemerland/IJmond	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	78.202	108.762	176.537	1.203.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	77.201	109.890	178.447	1.173.953
eengezinswoningen	53%	56%	59%	48%
alleenwonenden	40%	38%	36%	39%
stel zonder kinderen	25%	27%	28%	26%
eenoudergezin	8%	8%	8%	9%
stel met kinderen	26%	27%	27%	25%
18-34 jaar	20%	16%	16%	20%
35-54 jaar	39%	37%	36%	36%
55-75 jaar	34%	37%	38%	35%
75 jaar en ouder	8%	10%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	21%	19%	20%	24%
inkomens v.a. hts-grens tot €40.024	21%	20%	20%	18%
laagste middeninkomens €40.024- €44.635	4%	4%	4%	4%
lagere middeninkomens €44.635- €50.030	3%	3%	3%	3%
middeninkomens €50.030- €60.036	9%	9%	9%	9%
hogere inkomens €60.036- €80.048	12%	12%	13%	13%
hoogste inkomens > €80.048	31%	33%	30%	28%
sociale huur, corporatie tot €752	27%	25%	27%	30%
sociale huur, particulier tot €752	6%	6%	5%	7%
middeldure huur €752- €1.053	7%	6%	6%	7%
dure huur €1.053 en meer	7%	7%	5%	9%
koopwoning WOZ < €188.000	0%	0%	2%	1%
koopwoning WOZ €188.000- €296.000	9%	7%	13%	12%
koopwoning WOZ €296.000- €438.000	20%	19%	20%	17%
koopwoning WOZ > €438.000	24%	30%	22%	17%

*eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200.

Verdeling inkomens

De inkomensverdeling in Haarlem is niet veel veranderd tussen 2019 en 2021. De groep huishoudens met een inkomen tussen €60.036-€80.048 is wat toegenomen ten koste van de groep middeninkomens.

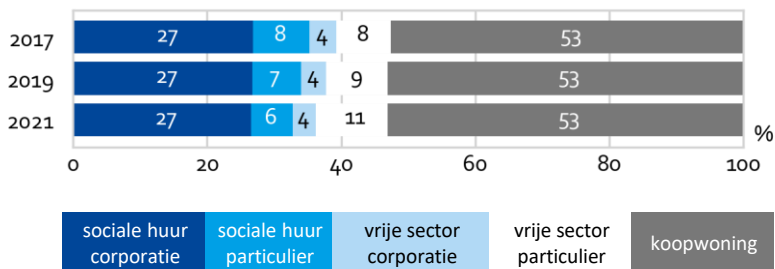
Inkomensverdeling Haarlem, 2017-2021 (%)



Samenstelling woningvoorraad

In Haarlem is de koopwoningvoorraad stabiel. Het aandeel sociale huurwoningen en vrije sectorhuurwoningen van corporaties is eveneens stabiel in Haarlem. De voorraad sociale huurwoningen van particulieren krimpt in aandeel, terwijl dat van particuliere vrije sector huurwoningen geleidelijk is toegenomen naar 11%.

Samenstelling woningvoorraad Haarlem, 2017-2021 (%)



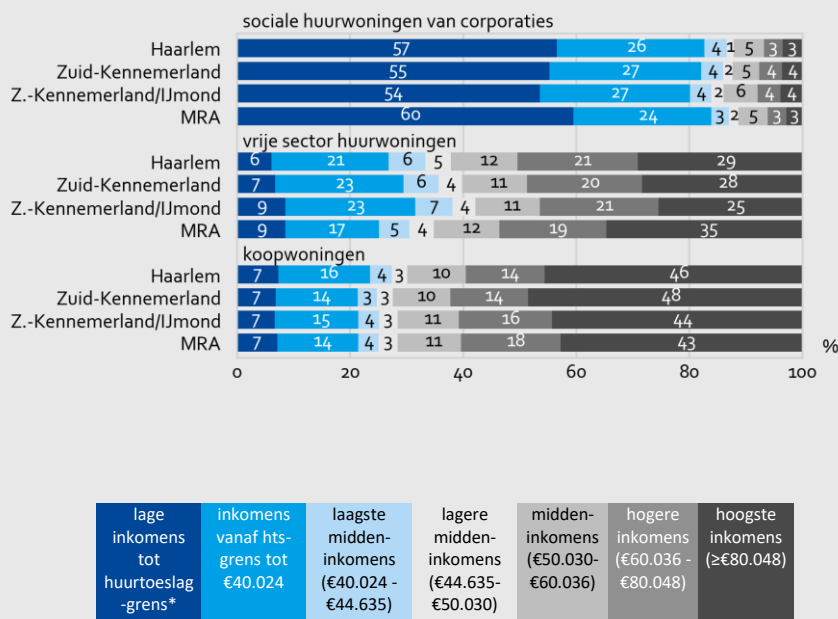
Bewoning sociale huur, vrije sector en koopvoorraad

De sociale huur van corporaties in Haarlem wordt voor 83% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €40.024, dat is vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA (84%).

In de huurwoningen in de vrije sector heeft 27% van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens van €40.024, dat is minder vaak dan in de deelregio (30%) maar wat vaker dan gemiddeld in de MRA (26%).

In de koopwoningen in Haarlem heeft 60% van de huishoudens een hoog inkomen, dat is vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA (61%).

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2021 (%)



*eenpersoonshuishoudens: €23.725
meerpersoonshuishoudens: €32.200

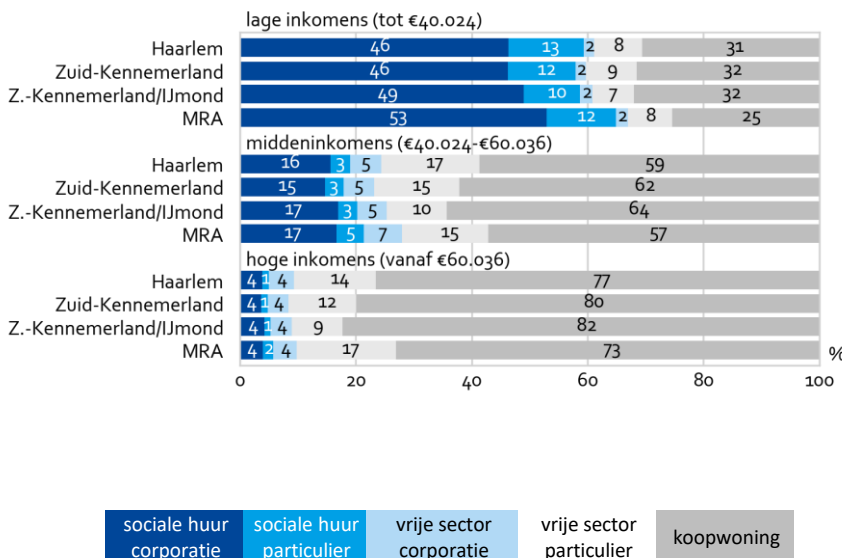
Woonsituatie lage, midden en hoge inkomens

In Haarlem wonen huishoudens met een laag inkomen wat minder vaak dan gemiddeld in de MRA in een sociale huurwoning van corporaties (46% versus 53%). Daarentegen wonen ze wat vaker dan gemiddeld in de MRA in een koopwoning (31% versus 25%).

De woonsituatie van middeninkomens in Haarlem is vergelijkbaar met hoe deze inkomensgroep gemiddeld in de MRA woont. 19% woont in een sociale huurwoning, 22% in een vrije sector woning en 59% in een koopwoning.

Ruim driekwart (77%) van de hoge inkomens in Haarlem bewoont een koopwoning. Dat is wat minder vaak dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (80%) maar vaker dan gemiddeld in de MRA (73%).

Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2021 (%)

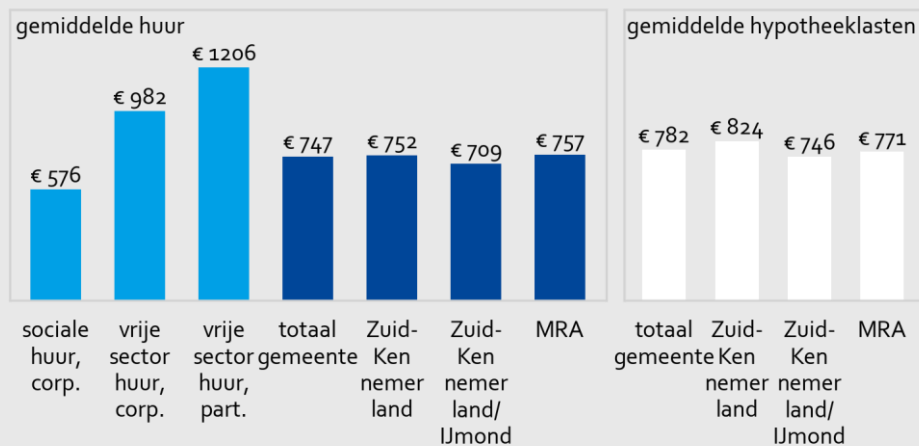


Betaalbaarheid

Huurders in Haarlem betalen gemiddeld €747 aan kale huur per maand. Dat is net wat minder dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. Recent verhuisde huurders betalen gemiddeld €926. Huurders zijn, na aftrek van de huurtoeslag, gemiddeld 30% van hun inkomen kwijt aan huur, net als gemiddeld in de MRA.

In Haarlem betalen woningeigenaren gemiddeld €782 aan bruto hypotheeklasten per maand. Zij zijn na belastingaftrek 16% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, dat is gelijk aan het gemiddelde in de deelregio en de MRA.

Gemiddelde huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2021 (€)



Verhuizingen*

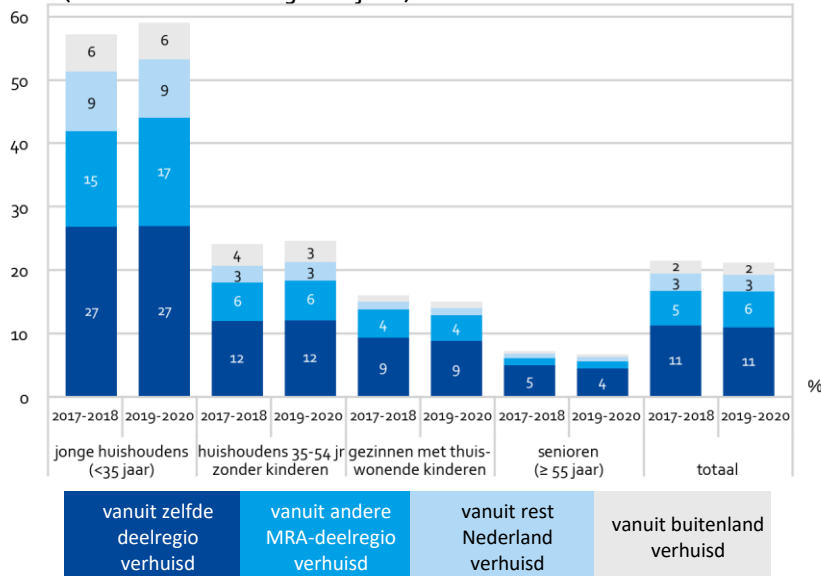
In de periode 2019-2020 zijn 16.540 huishoudens in of naar Haarlem verhuisd. Dat is 21% van alle huishoudens, net als in 2017-2018. Er verhuisden meer jonge huishoudens onder de 35 jaar zonder kinderen. De toename zat in de verhuizingen vanuit andere deelregio's in de MRA.

Het aantal starters is toegenomen. In 2019-2020 zijn er in totaal 2.850 starters onder de recent verhuisden, in 2017-2018 waren dit er 2.780.

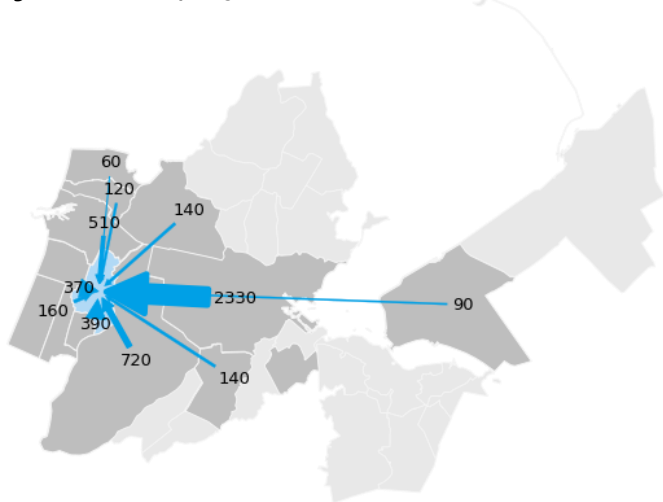
De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Amsterdam, Haarlemmermeer, Velsen en Heemstede.

*Bron: CBS/bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Haarlem naar huishoudenstypen, 2017-2020 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Haarlem (grootste stromen), 2019-2020



Verhuisstromen van en naar Haarlem, 2019-2020

2019-2020	2017-2018
binnen Haarlem: +7600	+7850
vanuit overig MRA naar Haarlem: +5360	+5110
van buiten de MRA naar Haarlem: +2080	+2110
vanuit buitenland naar Haarlem: +1550	+1590

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

Naar Amsterdam: -1250
vanuit Amsterdam: +2330

-1030
+2180

naar Haarlemmermeer: -700
vanuit Haarlemmermeer: +720

-680
+700

naar Velsen: -900
vanuit Velsen: +510

-690
+510

naar Heemstede: -490
vanuit Heemstede: +390

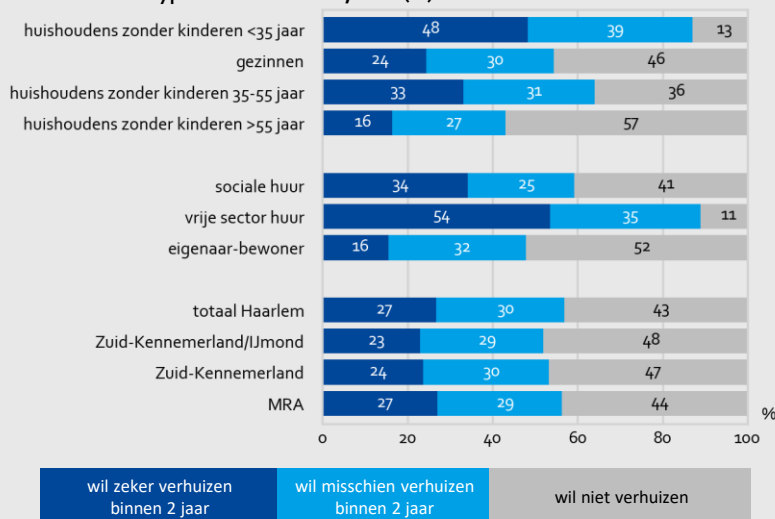
-460
+400

Verhuiscgenigheid

Van de huishoudens in Haarlem heeft 57% verhuisplannen; 27% wil zeker verhuizen, 30% misschien. De verhuiscgenigheid is wat hoger dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland en vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA. Jonge huishouden zonder kinderen hebben zeer vaak verhuisplannen (87%). Huishoudens ouder dan 55 jaar zonder kinderen zijn het minst verhuiscgenigd (43%).

Tussen huurders en woningeigenaren is er een duidelijk verschil in de mate waarin men verhuisplannen heeft. In de vrije sector huur wil de grote meerderheid zeker dan wel misschien verhuizen (89%), onder sociale huurders geldt dat voor 59% en bij woningeigenaren gaat het om 48%.

Verhuiscgenigheid doorstromende huishoudens Haarlem, naar huishoudentype en woonsituatie, 2021 (%)



Verhuiscwensen

Driekwart van de huishoudens in Haarlem die willen verhuizen, wil in de eigen gemeente blijven (75%) en 3% wil naar een andere gemeente in Zuid-Kennemerland verhuizen. Degenen die de deelregio willen verlaten hebben vaak een voorkeur voor Amsterdam, Haarlemmermeer, Velsen of een gemeente buiten de MRA.

In totaal hebben ongeveer 47.500 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Haarlem. Daarvan wonen er 31.700 in de gemeente zelf en 15.800 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief.

Verhuiscwensen Haarlem, 2021

	abs.	%
Waar willen verhuiscgenigde huishoudens uit Haarlem naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	31.700	74
bij voorkeur naar elders, binnen Z. Kennemerland	1.300	3
bij voorkeur naar elders, buiten Z. Kennemerland	9.700	23
Waar wonen huishoudens die naar Haarlem willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	31.700	67
buiten de gemeente	15.800	33
totaal	47.500	100

Woonwensen

Van de huishoudens die in of naar Haarlem willen verhuizen, zoekt 39% een eengezinswoning, 32% geeft de voorkeur aan een meergezinswoning en 29% oriënteert zich op beide woningtypen.

Men zoekt vaak een koopwoning (72%). Voor 26% gaat de voorkeur uit naar een woningprijs van €296.000-€438.000 en 36% zoekt in het duurste segment van meer dan €438.000.

Rond de helft van de huishoudens die in of naar Haarlem willen verhuizen, geeft de voorkeur aan een woonoppervlak van 60-100 m² en 35% wil een woning van minstens 100 m².

Een groot deel van de woningzoekenden zoekt een woning met een tuin (69%) en 23% wil een werkkamer.

Van de huishoudens die in of naar Haarlem willen verhuizen, is 27% op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

Wat zijn de woonwensen van huishoudens die naar Haarlem willen verhuizen?

	%
eengezinswoning	39
meergezinswoning	32
beide	29
huur	
soziale huur huur tot €752	22
middeldure huur €752- €1.053	5
dure huur €1.053 en meer	2
koopwoning	
koopwoning < €188.000	1
koopwoning €188.000- €296.000	9
koopwoning €296.000- €438.000	26
koopwoning > €438.000	36
woonoppervlak	
woonoppervlak tot 60 m ²	12
woonoppervlak 60- 100 m ²	52
woonoppervlak > 100 m ²	35
tuin	69
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	27
werkkamer	23

Gewenste woonmilieu

Huishoudens die in of naar Haarlem willen verhuizen zijn vaak op zoek naar een rustig stedelijk woonmilieu (27%). Dat is vaker dan gemiddeld onder woningzoekenden in Zuid-Kennemerland (25%) en in de MRA (20%). Ook het gevarieerde woonmilieu is in trek bij huishoudens die geïnteresseerd zijn Haarlem. 22% geeft de voorkeur aan dit woonmilieu, gemiddeld onder woningzoekenden in de MRA is dit 15%. Vervolgens geven huishoudens die in of naar Haarlem willen verhuizen vaak de voorkeur aan een ruim ingericht woonmilieu (landelijk/ruim/recreatief: 21%). Dat is wat minder vaak dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (25%), maar de interesse naar de ruime woonmilieus is bij deze groep wel gestegen ten opzichte van 2019 (19%).

Er zijn verder geen sterke verschuivingen in de mate waarin geïnteresseerden in een woning in Haarlem de voorkeur geven aan bepaalde woonmilieus. Ook in 2019 waren de drie bovengenoemde woonmilieus het meest in trek. De voorkeur voor wonen-winkels-werken is tussen 2019 en 2021 licht afgenomen van 11% naar 9%.

Gewenste woonmilieu huishoudens die binnen of naar gemeente willen verhuizen, 2021



rustig stedelijk (27%) buurt waar vooral gewoon wordt, nabij het centrum



gevarieerd (22%) historisch gevarieerde laagbouw, in of bij het centrum van een stad of dorp



landelijk, ruim of recreatief (21%) landelijk gebied of vrijstaande woningen op grote kavels, eventueel met recreatieve voorzieningen



woonwijk (14%) wijk waar vooral gewoon wordt, met voornamelijk eengezinswoningen



wonen-winkels-werken (9%) buurt met vooral appartementen, dichtbij wijkwinkelcentrum

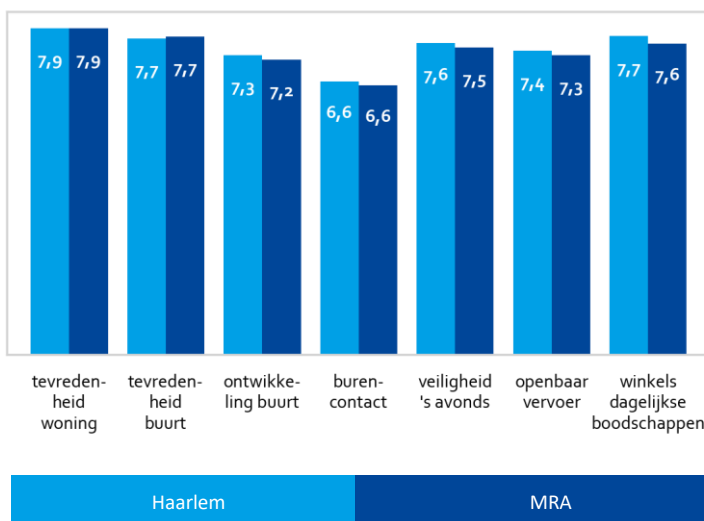


grootstedelijk (7%) centrum van een grote stad met winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren

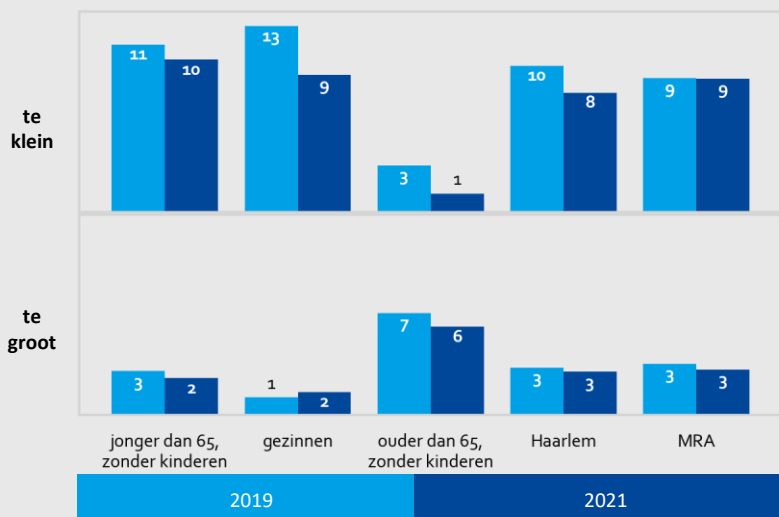
Prettig wonen

De tevredenheid met de verschillende aspecten van de leefbaarheid liggen in Haarlem dichtbij het gemiddelde van de MRA. De tevredenheid met de woning krijgt gemiddeld een 7,9 en die met de buurt een 7,7. Binnen Haarlem zijn er verschillen tussen de verschillende wijken. In Vondelkwartier en Parkwijk ligt de verwachting van de ontwikkeling van de buurt het laagst met gemiddeld een 6,8 en in Haarlemmerhoutkwartier het hoogst (8,3). Het burenccontact is hoog (8,1) in de Waarder- en Veerpolder maar het winkelaanbod krijgt gemiddeld een 5,2. In Spaarndam is men ontevreden met het aanbod van openbaar vervoer (4,4). Bewoners van Delftwijk en Parkwijk voelen zich verhoudingsgewijs niet zo veilig 's avonds in de buurt (6,0 en 6,1) maar bewoners in Duinwijk juist wel (8,4).

Leefbaarheidscijfers Haarlem, 2021 (rapportcijfer 1-10)



Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2021 (%)



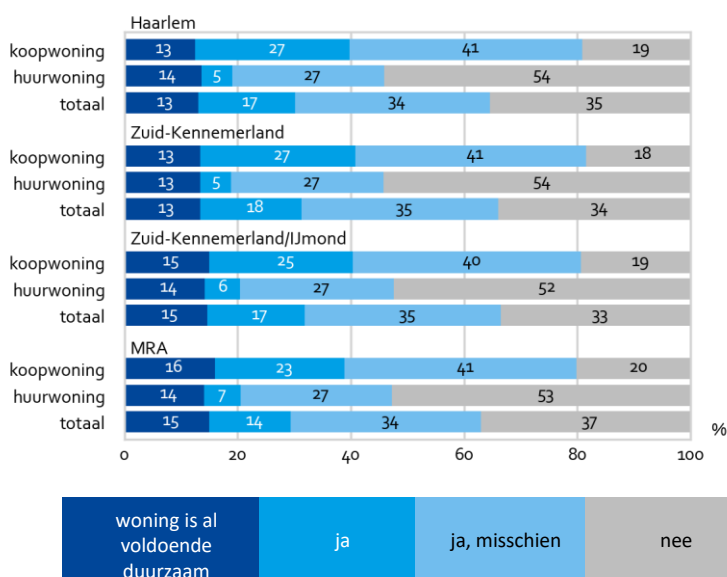
Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages, lengte van staven op onafgeronde percentages.

Passend wonen

Van de Haarlemmers vindt 8% de woning te klein, dit aandeel lag in 2019 hoger (10%). Gemiddeld in de MRA vindt 9% de woning te klein. Gezinnen en huishoudens onder de 65 jaar zonder kinderen geven het vaakst aan dat de woning te klein is, maar bij beiden is dit aandeel gedaald.

Huishoudens geven minder vaak aan dat de woning te groot is (3%). Het aandeel ligt op het gemiddelde van de MRA. Oudere huishoudens zonder kinderen vinden de woning het vaakst te groot. Dit aandeel nam wel af van 7% in 2019 naar 6% in 2021.

Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2021 (%)



Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Haarlem geven wat minder vaak aan dan gemiddeld in de MRA dat de woning al voldoende duurzaam is (13% versus 15%). De helft van de huishoudens is bereid te investeren in de verduurzaming van de woning of hiervoor een hogere huur te betalen.

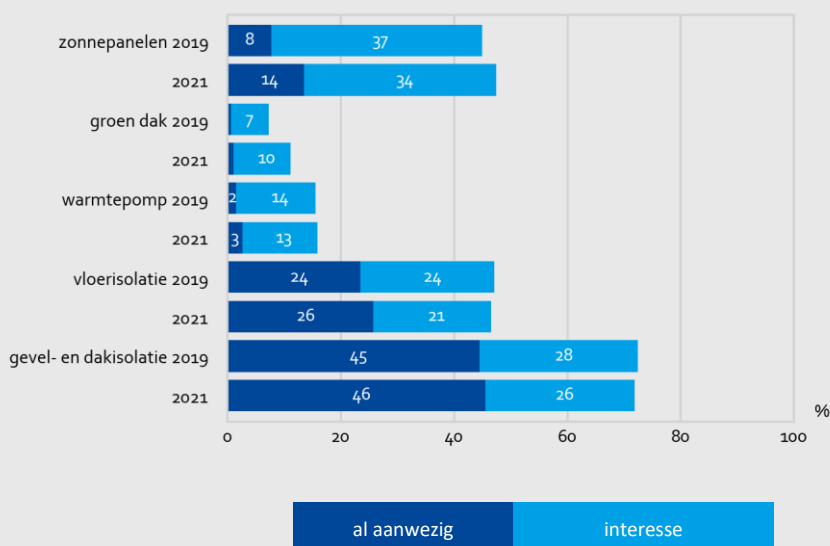
Ruim een derde (35%) kan of is niet bereid om te investeren. Onder huurders is deze groep groter (54%). Van de woningeigenaren is 19% niet bereid. Dit verschil tussen huurders en woningeigenaren is ook terug te zien gemiddeld in Zuid-Kennemerland en in de MRA.

Verduurzaming woning

In 2021 geeft 14% van de huishoudens in Haarlem aan zonnepanelen op de woning te hebben. Dit aandeel is gegroeid, in 2019 ging het nog om 8%. Nog eens 34% heeft interesse in zonnepanelen.

De interesse in een groen dak is toegenomen van 7% naar 10%. Huishoudens geven wat vaker aan dat ze over een warmtepomp beschikken (3%). Ook geeft men wat vaker aan dat de woning vloerisolatie heeft (van 24% naar 26%). De interesse voor deze vorm van isolatie nam wel wat af. Iets minder dan de helft (46%) van de huishoudens in Haarlem geeft aan dat de woning gevel- en dakisolatie heeft, de interesse hierin daalde licht naar 26%.

Interesse in verdere verduurzaming van de woning, Haarlem, 2019-2021 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2021. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2021. Alle publicaties van WiMRA 2021 zullen verschijnen op:

<https://onderzoek.amsterdam.nl/dossier/wimra>

Respons in Haarlem

In Haarlem hebben er 4.659 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 962 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Om over een groep te rapporteren is een ondergrens aangehouden van 50 ongewogen respondenten. De antwoorden op de vragen die in de enquête zijn gesteld, zijn representatief voor alle zelfstandig wonende huishoudens in de MRA.

Opdrachtgevers

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en de corporaties die vertegenwoordigd zijn in de MRA, waaronder leden van het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR).

Colofon

Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS)
Weesperstraat 111-113
1012 GL Amsterdam
<https://onderzoek.amsterdam.nl/>

Auteurs

Hester Booi en Laura de Graaff
e-mail: h.booi@amsterdam.nl