



<b>Onderwerp</b> Eerste resultaten Woonwensenonderzoek "Wonen in de MRA"(WiMRA) 2021, deel: "Woningvoorraad en bewoning" en eerste deel Factsheet Haarlem zijn beschikbaar		
Nummer	2022/41775	Datum college 1 februari 2022
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.	
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling	
Afdeling	ECDW	
Auteur	M.H. de Graaf	
Telefoonnummer	023-5113613	
Email	m.d.graaf@haarlem.nl	
Bestemd voor:	Het college stuurt deze raadsinformatiebrief ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.	
Bijlagen	A. Hoofdstukken "Woningvoorraad en bewoning" B. Eerste deel Factsheet Haarlem C. Samenvatting "Woningvoorraad en bewoning" en "Factsheet Haarlem"	

Het woonwensenonderzoek "Wonen in de Metropoolregio Amsterdam"(WiMRA) 2021 is een tweejaarlijks steekproefonderzoek, waar alle MRA gemeenten aan deelnemen. Het onderzoek wordt uitgevoerd in opdracht van de MRA en de regionale corporaties. Bijgevoegd is het eerste deel "woningvoorraad en bewoning". De resultaten worden op MRA, deelregionaal-, regionaal-, lokaal- en soms op wijkniveau getoond. Op 3 februari a.s. worden deze eerste resultaten door de MRA kenbaar gemaakt. Het college wil de raad informeren over de resultaten, voor deze op 3 februari a.s. gepubliceerd worden<sup>1</sup>. Naast dit eerste deel komen de overige resultaten van het WiMRA 2021 op 24 maart beschikbaar (o.a. over prettig wonen, verduurzaming voorraad, woningaanbod en verhuisdynamiek) met het gehele rapport en alle gemeentelijke Factsheets. U wordt dan wederom geïnformeerd. Haarlem heeft extra steekproeven laten doen, waardoor meer informatie op een lager schaalniveau beschikbaar wordt.

De belangrijkste MRA uitkomsten van dit deel zijn:

- Het aandeel huishoudens met de laagste inkomens tot de huurtoeslaggrens is iets toegenomen (o.a. door vergrijzing en achterblijven van de groei van pensioenen). Het aandeel hoge inkomens (> €60.036) is toegenomen, door groeiend aandeel hoger opgeleiden. Er is een afname van middeninkomens.
- De woningvoorraad is in 2018 en 2019 met 15.000 woningen per jaar gegroeid. De groei in 2020 is naar verwachting vergelijkbaar.
- De groei van de vrije sector huur van particulieren zet door (2021: 12% van de woningvoorraad is een particuliere vrije sector huurwoning (2019: 11%; 2017: 8%)).
- Meer middeninkomens en hoge inkomens huren in de vrije sector van particulieren.
- Er is een groei van dure huurwoningen in de MRA (corporaties en particulieren samen).
- Betaalbare koopwoningen (< €188.000) bereikbaar voor lage inkomens zijn er bijna niet meer in de MRA.
- De MRA telt een hoger aandeel lage inkomens dan er betaalbare woningen in de voorraad aanwezig zijn, er is sprake van toenemende krapte op woningmarkt.
- Sociale corporatiewoningen worden in toenemende mate bewoond door lage inkomens (84%).
- De meeste lage inkomens huren ook sociaal (65%). Daarnaast komen lage inkomens in toenemende mate in de vrije sectorhuur van particulieren terecht (8%).

<sup>1</sup> Op 2 februari a.s. zal Amsterdam haar cijfers "Wonen in Amsterdam" (WiA) publiceren (gebaseerd op hetzelfde onderzoek).

- Onder hoge inkomens is het eigenwoningbezit afgenomen.
- Huurders in de particuliere vrije sector betalen gemiddeld €1.305 aan kale huur p/mnd, recent verhuisden: €1.403. Dit is 36% en 37% van hun inkomen (In 2019 was dit 33% en voor recent verhuisden: 34%).
- Huishoudens met een koopwoning betalen gemiddeld €771 aan bruto hypotheek. Na verrekening van de hypotheekrenteaftrek is dit 16% van hun inkomen (2019: 17%).
- Gemiddeld zijn huishoudens 28% van hun inkomen kwijt aan vaste woonlasten (huur/hypotheek, energie- en servicekosten, bijdrage VvE). Voor de laagste inkomens ligt deze woonquote op 39%.
- Het totaal nieuw betrokken woningaanbod in 2019-2020 in de MRA ligt op 200.000 woningen (bestaande bouw en nieuwbouw; 17% van de voorraad).
- In de particuliere huursector werd er het meest verhuisd, 31% v.d. woningen kreeg een nieuwe bewoner.
- Van alle recent verhuisden betrok 30% een particuliere vrije sector huurwoning.
- Starters van buiten de MRA komen vooral in de particuliere huursector terecht (61%) net als instromers vanuit het buitenland (75%).
- Starters binnen de MRA komen wat vaker in de sociale huur van corporaties terecht (38%).
- Doorstromers vanuit de sociale huur in de MRA blijven vaak in de sociale huursector wonen en doorstromers vanuit koopwoningen in de koopsector.
- Doorstromers binnen de MRA verhuizen vaak om hun woonpositie te verbeteren.
- Bij huurders uit de vrije sector is vaak 'de wens om te kopen' of 'de hoge huur' reden voor verhuizing.
- De gemiddelde aankoopprijs van woningen die de afgelopen twee jaar in de MRA zijn gekocht ligt op €450.000. circa 25% van de recent gekochte woningen was betaalbaar voor middeninkomens.

De belangrijkste uitkomsten van het eerste deel van de Factsheet Haarlem zijn:

- Recent verhuisden komen minder vaak in een soc. huur corporatiewoning terecht en vaker in dure huur.
- Er zijn iets meer hogere inkomens in Haarlem gekomen ten kostte van middeninkomens.
- Het sociaal huursegment neemt af, vrije sector neemt toe, vooral in particuliere huursector.
- 83% met inkomen tot €40.024 bewoont een soc. huurwoning van corporatie (MRA 82%)/ 27% met inkomen tot €40.024 bewoont een particuliere sociale huurwoning (MRA 26%)
- 46% van huishoudens met een laag inkomen woont in sociale huur corporaties (MRA: 53%). Ze wonen wat vaker (31%) dan gemiddeld in de MRA in een koopwoning (25%).
- Middeninkomens: 19% woont in sociale huur, 22% in vrije sector, 59% in koop (zelfde als MRA).
- 77% van de hoge inkomens woont in een koopwoning (Zuid-Kennemerland (80%), MRA (73)).
- Huurders betalen gemid. €747 huur (30% van inkomen)/ kopers €782 (16% van inkomen) (gemid. MRA)

De volledige uitkomsten zijn na te lezen in bijlage A "Woningvoorraad en bewoning" en bijlage B deel Factsheet Haarlem. Bijlage C geeft de Samenvatting weer van de dit deel. Ook is er een Dashboard beschikbaar: [Online dashboard voor onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam \(WiMRA\) - metropoolregioamsterdam](#)

Het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris de burgemeester