



Onderwerp Woonwensenonderzoek "Wonen in de Metropool 2021" (WiMRA), rapport en Factsheet Haarlem gereed		
Nummer	2022/490901	Datum college 22 maart 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. Behoort bij onderwerp "Eerste resultaten Wonen in de MRA" (WiMRA) 2021 (2022/41775) in commissievergadering (3 maart 2022).	
Bijlagen	A. Woonwensenonderzoek "Wonen in de Metropool 2021" (WiMRA) B. Factsheet Wonen in Haarlem 2021 C. Samenvatting WiMRA 2021	

Begin februari 2022 bent u via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over het eerste deel van het woonwensenonderzoek "Wonen in de Metropoolregio 2021" (WiMRA) (2022/41775). Nu is het gehele rapport beschikbaar en de gehele Factsheet voor Haarlem. Met deze raadsinformatiebrief wordt u geïnformeerd over de aanvullende thema's uit het WiMRA 2021 en de Haarlemse Factsheet. De resultaten zijn op MRA-niveau, waar mogelijk wordt ingezoomd op een lager schaalniveau. Op 24 maart a.s. wordt het WiMRA 2021 door de MRA openbaar gemaakt. Tot die tijd zijn de resultaten onder embargo.

Rond de zomer volgt nog een informatienota over dit onderzoek.

De belangrijkste uitkomsten van dit (tweede en laatste) deel van het rapport zijn:

Verhuisdynamiek (zie verder ook www.verhuisd-mra.nl) waar afzonderlijke gemeenten uitgelicht worden). De verhuisdynamiek is toegenomen. 23% van alle huishoudens is verhuisd (2019: 22%). De instroom uit het buitenland nam af. De verhuisdynamiek is binnen de MRA gegroeid. Er werd meer tussen de deelregio's verhuisd (+10%), vooral vanuit Amsterdam. Er vertrokken meer huishoudens uit de MRA naar andere delen van Nederland (+9%). De instroom in de MRA bestaat vooral uit jonge huishoudens (< 35 jaar en zonder kinderen). Gezinnen nemen een grotere rol in de verhuisdynamiek binnen de MRA in. In de verhuisdynamiek binnen de deelregio's zelf is het aandeel senioren relatief groot. Dit is o.a. vooral in Zuid-Kennemerland/IJmond (21%). Lage inkomens verhuizen vaak naar wijken met veel lage inkomens en hoge inkomens naar wijken met veel hoge inkomens. Veel hoge inkomens uit Amsterdam verhuizen naar o.a. Zuid-Kennemerland/IJmond. Het aantal verhuizingen van starters is toegenomen. Verder werd 64% van de nieuwbouw in de MRA door huishoudens uit de eigen deelregio betrokken, 21% waren huishoudens vanuit andere deelregio's (2019: 16%). De nieuwbouw trok relatief meer huishoudens met kinderen (34%) en oudere huishoudens (55+) aan.

Verhuisgeneigdheid en woonwensen

Het aandeel huishoudens dat zeker wil verhuizen de komende twee jaar is toegenomen (27%, 2019: 22%). 85% van de huurders van particuliere vrije sectorwoningen wil zeer vaak verhuizen; 51% zeker en 34% misschien (2019: 82%). 'Dichter bij werk of studie wonen' wordt nu minder vaak als verhuisreden genoemd. De situatie op de woningmarkt en de prijzen van koopwoningen worden vaker genoemd als reden om niet te

verhuizen. 60% van de verhuisgeneigden zijn vooral op zoek naar een koopwoning (2019: 58%). 30% van de doorstromers zoekt een sociale huurwoning. Eigenaren die naar een andere koopwoning willen verhuizen, hebben veel minder hypotheek nodig dan huurders die willen kopen. Acht van de tien huurders hebben bijna volledige hypothecaire dekking nodig voor de financiering van de beoogde koopwoning. Verder zoeken verhuisgeneigden vaker naar een woning met een tuin (62%) en met een werkruimte in de woning (23%). De vraag naar eengezins- (31%) of meergezinswoningen (44%) is gelijk gebleven vergeleken met 2019. De voorkeur van jonge alleenstaanden voor een grootstedelijk woonmilieu is afgenomen (2021: 17%, 2019: 10%). De algemene interesse voor meer ruime en groene woonmilieus is gegroeid (38% naar 42%). Van de huishoudens met kinderen heeft 22% een thuiswonend volwassen kind dat het huis uit wil. Deze thuiswonende volwassen kinderen zoeken relatief vaak een kamer (25%), een (sociale) huurwoning (30%) of (betaalbare) koopwoning (19%). Thuiswonende jongeren zonder duidelijke woonvoorkeur komen vaak uit gezinnen met een laag inkomen en geven aan dat de krappe woningmarkt voor hen geen opties geeft.

Verhouding woningvraag en vrijgekomen aanbod

Het woningaanbod (totaal aantal recent betrokken woningen) is in 2021 hoger dan in 2019. De totale woningvraag is gegroeid. De vraag groeide harder dan de groei van het aanbod, het woningtekort is toegenomen. De grootste vraag en tekorten zijn in de sociale huur en (middel)dure koop (€188.000-€438.000). Betaalbare koopwoningen (< €188.000) ontbreken zowel aan de vraagkant als aan de aanbodkant. In de dure huur (>€1400) is er meer aanbod dan vraag, vooral in Amsterdam. De vraag naar middelgrote woningen (60-100 m²) is het grootst; het tekort ook.

Prettig Wonen

Bewoners geven gemiddeld een 7,7 voor de buurttevredenheid. De hoogste tevredenheid is o.a. in de gemeenten Bloemendaal en Heemstede (8,5 en 8,3). De buurttevredenheid scoren in gebieden van Velsen, Haarlem (deel Schalkwijk) en Heemskerk lager, tussen de 6,0 en 7,0. Verder zijn bewoners positiever over de ontwikkeling van de buurt geworden (7,2 gemiddeld) (2019: 7,1). Tevredenheid over de woning scoort het hoogst (7,3), de inrichting van de woonomgeving (7,2) en het aanbod van openbaar vervoer (7,3) scoren voldoende. Het aanbod van culturele voorzieningen (6,1), buurt- en wijkcentra (6,4), en horeca (6,5) scoren het laagst. Bewoners voelen zich in sterke mate thuis in hun buurt (7,9), ze vinden de buurt geschikt om oud in te worden/ kinderen in op te laten groeien/ tevreden over de manier waarop bewoners met elkaar omgaan. De mate waarin bewoners zelf contact hebben met burens wordt lager, maar voldoende, gewaardeerd. De veiligheidsbeleving is gunstig. Er wordt weinig burenoverlast en overlast van andere mensen in de buurt ervaren. Door corona is men meer thuis, toch zijn er beperkte verschuivingen in de ervaren leefbaarheid. Er wordt wat meer overlast door parkeren, vervuiling en door burens ervaren, maar wel toename van burenhulp. De woningtevredenheid wordt met 7,9 beoordeeld (iets afgenomen), mogelijk vanwege meer zicht op woninggebreken. Eigenaren geven een 8,4, huurders in de vrije sector geven een 7,5 en in de sociale sector: 7,2. Verder vindt 88% de woninggrootte passend. 9% woont te klein. Jongeren (tot 35 jaar), eenoudergezinnen, huishoudens in woningen tot 40 m² en bewoners van particuliere sociale huurwoningen geven relatief vaak aan te klein te wonen.

Verduurzaming woningvoorraad

14% van de woningen heeft zonnepanelen (in 2019: 9%). Er is vooral groei bij koopwoningen (van 15% tot 23%). Het aandeel zonnepanelen bij sociale huurwoningen is klein, maar groeit. 33% heeft interesse in zonnepanelen (2019: 36%), vooral eigenaar-bewoners. Er is minder interesse door toename van het aandeel woningen dat al zonnepanelen heeft en mogelijk remt de vergrijzing de belangstelling. Zonnepanelen zijn



vooral aanwezig in gebieden met veel (relatief recente) eengezinswoningen, maar minder in stedelijke kernen. 20% heeft interesse in isolatiemaatregelen zoals vloerisolatie (20%) of gevel- en dakisolatie (23%). Daarnaast heeft 11% belangstelling voor groene daken (2019: van 8%). 8% van de woningen heeft een kachel of een boiler, dit is vooral in (oudere) koopwoningen en particuliere huurwoningen met een sociale huur. 7% van de woningen is niet geïsoleerd, dat zijn vooral particuliere sociale huurwoningen. 48% van de bewoners is bereid te investeren in verduurzaming (in 2019 50%). 14% vindt de woning voldoende duurzaam. 38% van de bewoners wil of kan zeker niet investeren in (verdere) verduurzaming van de woning of een hogere huur betalen. 43% noemt de hoge kosten: dat zijn vooral bewoners van sociale huurwoningen. Vergrijzing remt verduurzaming: ouderen zijn veelal minder bereid om in verduurzaming te investeren.

Factsheet Wonen Haarlem (belangrijkste uitkomsten van tweede en laatste deel)

21% van alle huishoudens zijn binnen of naar Haarlem verhuisd. Er verhuisden meer jonge huishoudens < 35 jaar zonder kinderen, door vooral instroom uit andere delen van de MRA (vooral uit Amsterdam, Haarlemmermeer, Velsen en Heemstede). Het aantal starters is toegenomen. 57% van de Haarlemse huishoudens heeft verhuisplannen; 27% wil zeker verhuizen, 30% misschien. Dit is wat hoger dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland, maar vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA. 87% van de jonge huishoudens zonder kinderen heeft zeer vaak verhuisplannen. Huishoudens > 55 jaar zonder kinderen zijn het minst verhuisgeneigd (43%).

In de vrije sector huur wil 89% zeker/ misschien verhuizen, 59% van de sociale huurders en 48% van de woningeigenaren wil zeker/ misschien verhuizen. 75% van de huishoudens die willen verhuizen, wil in Haarlem blijven, 3% wil naar een andere gemeente in Zuid-Kennemerland. Als men buiten Zuid-Kennemerland wil verhuizen, dan wil men vooral naar Amsterdam, Haarlemmermeer, Velsen of een gemeente buiten de MRA. 39% van de huishoudens, die in/ naar Haarlem wil verhuizen, zoekt een eengezinswoning, 32% een meergezinswoning, 29% heeft geen voorkeur. 72% zoekt een koopwoning; 26% zoekt een woning in de prijsklasse €296.000-€438.000, 36% zoekt > €438.000.

52% wil een woonoppervlak van 60-100 m², 35% wil een woning van minimaal 100 m². 69% zoekt een woning met een tuin, 23% met een werkkamer, 27% wil een gelijkvloerse woning. 27% zoekt een rustig stedelijk woonmilieu, dit is hoger dan in Zuid-Kennemerland, maar lager dan in de MRA, 22% wil een gevarieerd woonmilieu (MRA: 15%), 21% wil een ruim ingericht milieu (2019: 19%).

De tevredenheid over leefbaarheidsaspecten in Haarlem, ligt op het gemiddelde van de MRA. De tevredenheid over de woning krijgt gemiddeld een 7,9 en die over de buurt een 7,7. In Vondelkwartier en Parkwijk ligt de verwachting over de buurtontwikkeling het laagst met 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 een 5,2. In Spaarndam is men ontevreden over het OV (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).

8% vindt de woning te klein. Vooral gezinnen en huishoudens < 65 jaar zonder kinderen vinden de woning te klein, dit is wel gedaald. 3% vindt de woning te groot (net als in de MRA). 6% van de oudere huishoudens zonder kinderen vindt de woning vaak te groot (2019: 7%).

13% vindt dat de woning al voldoende duurzaam is (MRA: 15%). 51% is bereid te investeren in de verduurzaming van de woning of hiervoor een hogere huur te betalen, 35% kan niet of is niet bereid om te investeren (huurders: 54% en woningeigenaren: 19%). 14% heeft zonnepanelen op de woning (2019: 8%), 34% heeft

