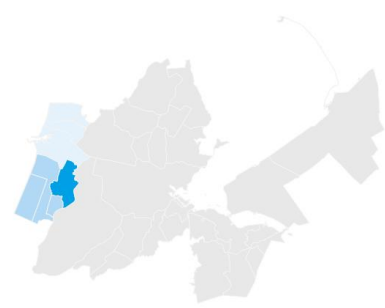


Factsheet Wonen in Haarlem 2019



Haarlem in het kort

Veertig procent van de huishoudens in Haarlem bestaat uit alleenwonenden. Gemiddeld in Zuid-Kennemerland is dit 38% en gemiddeld in de MRA 39%.

In Haarlem wonen iets minder 55-plussers dan gemiddeld in de deelregio. 42% van de Haarlemmers is 55 jaar of ouder, tegenover 47% gemiddeld in Zuid-Kennemerland.

Net als gemiddeld in de MRA heeft 41% van de huishoudens in Haarlem een laag inkomen tot €38.035. In Zuid-Kennemerland ligt dat aandeel met 38% iets lager. In vergelijking met de deelregio hebben huishoudens iets minder vaak een hoog inkomen (41% tegenover 44%).

Het koopwoningbezit ligt in Haarlem wat lager dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland. In Haarlem bestaat de woningvoorraad voor 53% uit koopwoningen, tegenover 57% in de deelregio. Dit verschil zit vooral in de koopwoningen met een WOZ-waarde van boven de €409.000. In Haarlem bestaat 8% van de woningvoorraad uit deze woningen, gemiddeld in Zuid-Kennemerland gaat het om 12%.

Ruim een kwart (27%) van de woningvoorraad in Haarlem bestaat uit corporatiewoningen met sociale huur. Gemiddeld in de deelregio gaat het om 25% en in de MRA om 30%.

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 23% een corporatiewoning met sociale huur betrokken in Haarlem en 37% een koopwoning. Relatief vaak werd een huurwoning in de vrije sector betrokken (29%). In totaal bestaat 13% van de woningvoorraad uit vrije sector huur.

Kerncijfers Haarlem, 2019

	Haarlem	Z.Kennemer-land	Z.Kennemer-land/IJmond	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	77.813	108.014	175.132	1.185.892
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	75.632	107.768	175.462	1.149.815
aantal respondenten enquête (abs.)	4.186	5.806	9.693	48.256
alleenwonenden	40%	38%	36%	39%
stel zonder kinderen	25%	27%	28%	26%
eenoudergezin	8%	8%	8%	8%
stel met kinderen	26%	27%	28%	26%
18-34 jaar	19%	16%	16%	20%
35-54 jaar	39%	37%	36%	36%
55-75 jaar	33%	37%	37%	35%
75 jaar en ouder	9%	10%	10%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	20%	18%	19%	23%
inkomens v.a. hts-grens tot €38.035	21%	20%	19%	18%
laagste middeninkomens €38.035 - €42.436	5%	6%	6%	6%
lagere middeninkomens €42.436 - €47.544	3%	3%	3%	3%
middeninkomens €47.544 - €57.053	9%	9%	10%	9%
hogere inkomens €57.053 - €76.070	10%	10%	11%	11%
hoogste inkomens > €76.070	31%	34%	31%	30%
sociale huur, corporatie	27%	25%	27%	30%
sociale huur, particulier	7%	7%	6%	8%
vrije sector huur, corporatie**	4%	3%	3%	3%
vrije sector huur, particulier	9%	9%	7%	11%
koopwoning WOZ < €175.000	13%	13%	11%	9%
koopwoning WOZ €175.000 - €279.000	20%	19%	20%	16%
koopwoning WOZ €279.000 - €409.000	12%	12%	14%	13%
koopwoning WOZ > €409.000	8%	12%	11%	10%

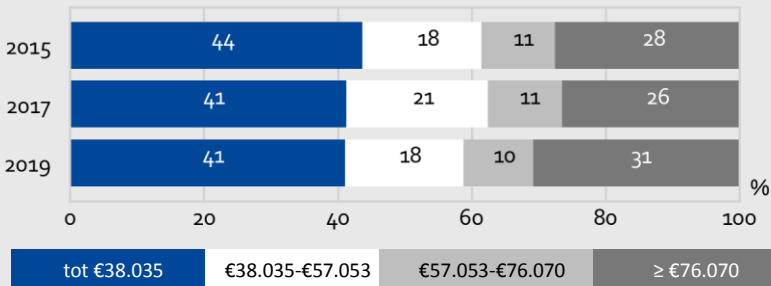
*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.

**indeling op basis van huurprijs, inclusief woningen met een sociaal contract.

Verdeling inkomens

Het aandeel hoge inkomens in Haarlem is in 2019 hoger dan de jaren daarvoor. In 2019 gaat het om 31% tegenover 26% in 2017 en 28% in 2015. Het aandeel lage inkomens is met 41% hetzelfde als in 2017, maar wel lager dan in 2015 toen dit aandeel 44% betrof.

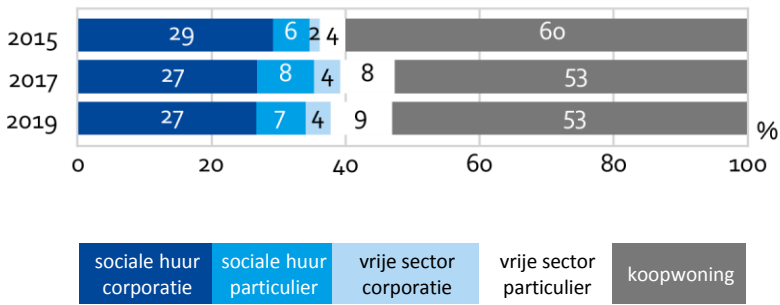
Inkomensverdeling Haarlem, 2015-2019 (%)



Samenstelling woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad is tussen 2017 en 2019 stabiel gebleven. Ten opzichte van 2015 zijn er wel wat verschuivingen te zien. Zo zijn er zijn relatief minder koopwoningen en meer huurwoningen. Het aandeel particuliere vrije sectorwoningen is toegenomen van 4% in 2015 naar 9% in 2019. In totaal omvat de vrije sector 13% van de woningvoorraad: 8% is middeldure huur en 5% dure huur.

Samenstelling woningvoorraad Haarlem, 2015-2019 (%)



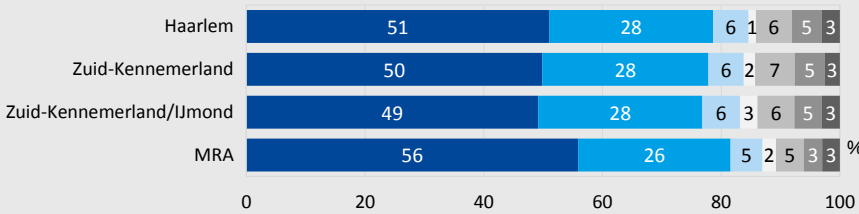
Bewoning sociale huur en vrije sector

De sociale huurvoorraad in Haarlem wordt voor 79% bewoond door huishoudens met een laag inkomen tot €38.035. Gemiddeld in de deelregio gaat het om 78% en in de MRA om 82%.

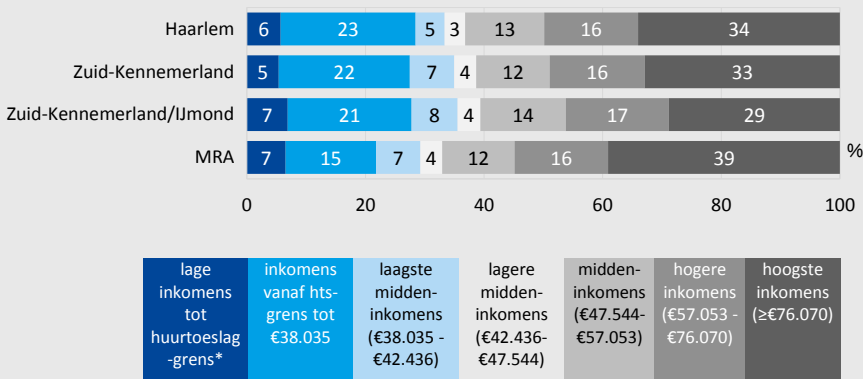
Huishoudens in de vrije huursector hebben in 50% van de gevallen een hoog inkomen. In vergelijking met de MRA is dat iets lager (55%). 29% van de vrije huursector wordt in Haarlem bewoond door huishoudens met een laag inkomen. Dat is hoger dan gemiddeld in de MRA (22%).

*Eenpersoonshuishoudens: €22.700
Meerpersoonshuishoudens: €30.825

Bewoning sociale huurvoorraad, 2019 (%)



Bewoning vrije huursector, 2019 (%)

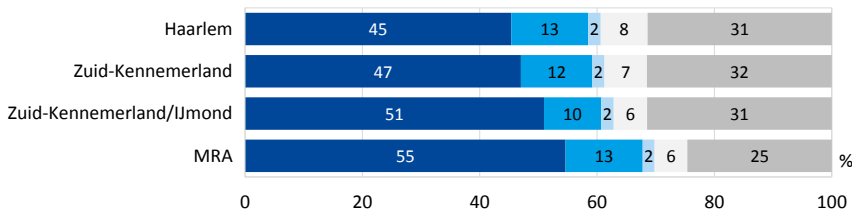


Woonsituatie lage- en middeninkomens

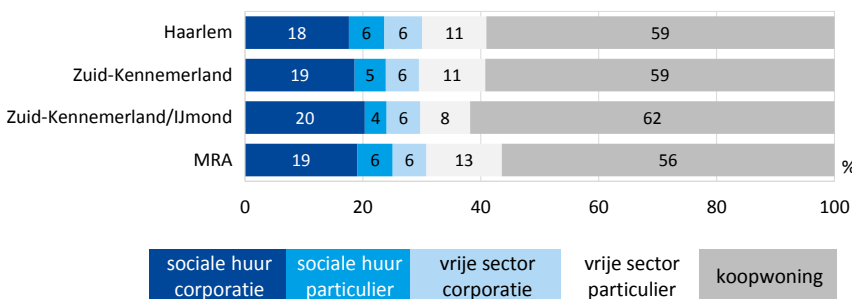
Huishoudens met een laag inkomen wonen in Haarlem relatief vaak in een koopwoning. In Haarlem gaat het om 31% tegenover 25% gemiddeld in de MRA. Bijna de helft (45%) van de huishoudens met een laag inkomen woont in een corporatiewoning met sociale huur. Dat is lager dan gemiddeld in de MRA (55%).

Zes van de tien (59%) huishoudens met een middeninkomen wonen in een koopwoning. Gemiddeld in Zuid-Kennemerland gaat het ook om 59% en in de MRA om 56%.

Woonsituatie huishoudens met een laag inkomen (tot €38.035), 2019 (%)



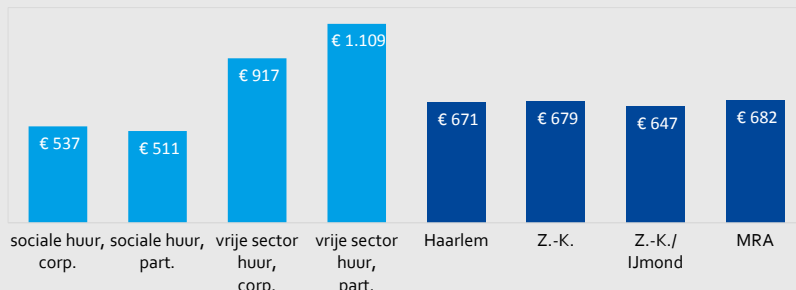
Woonsituatie huishoudens met een middeninkomen (€38.035- €57.053), 2019 (%)



Betaalbaarheid

Huurders in Haarlem betalen gemiddeld €671 aan kale huur per maand. Dat is nagenoeg gelijk aan het gemiddelde in de deelregio en de MRA. Recent verhuisde huurders betalen gemiddeld €824. Er is veel verschil in gemiddelde huurprijzen tussen soorten huurwoningen. Zo betalen huurders in de particuliere vrije sector gemiddeld €1.109 en huurders van een particuliere sociale huurwoning gemiddeld €511. Huurders zijn, na aftrek van huurtoeslag, gemiddeld 29% van hun inkomen kwijt aan huur, net als gemiddeld in Zuid-Kennemerland en de MRA. Eigenaren zijn na belastingaftrek 17% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek. Ook dat is gelijk aan het gemiddelde in de deelregio en de MRA.

Gemiddelde huur naar huursegment, Haarlem, 2019 (€)



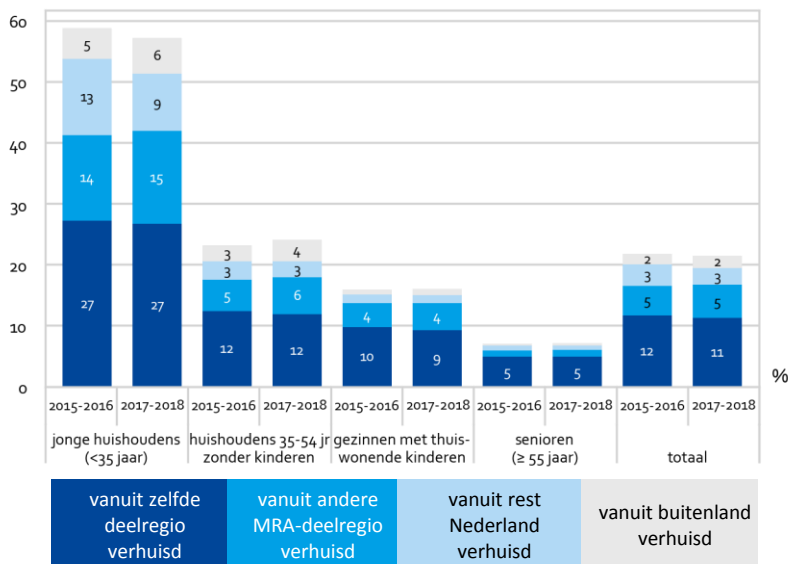
Verhuizingen*

16.670 huishoudens in Haarlem zijn recent (in de periode 2017-2018) in of naar Haarlem verhuisd. Dat is 21% van alle huishoudens. Dat is vergelijkbaar met 2015-2016. Vooral jonge huishoudens onder de 35 jaar zijn verhuisd (57%). Zij komen het vaakst vanuit dezelfde deelregio of vanuit een andere MRA-deelregio. Het aandeel jonge huishoudens dat vanuit de rest van Nederland naar Haarlem is verhuisd is afgenomen van 13% naar 9%.

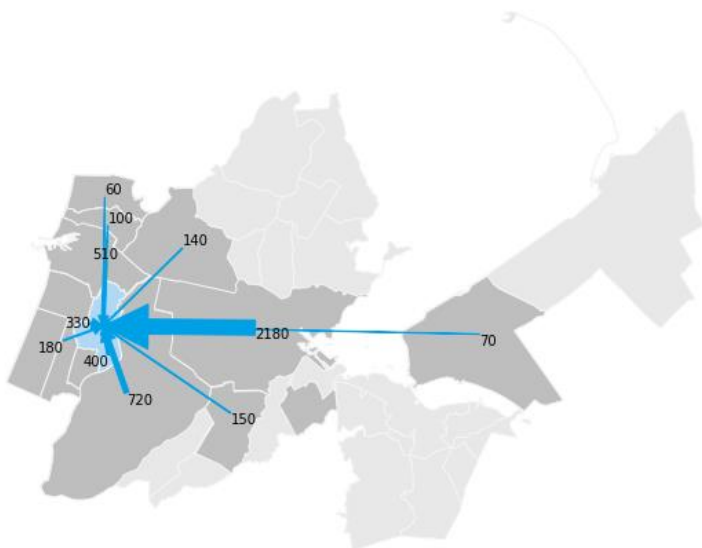
Het aantal starters is afgenomen. Onder de recent verhuisden zijn er in 2017-2018 in totaal 2.780 starters, in 2015-2016 waren dit er 2.900.

*bron: CBS/ bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Haarlem naar huishoudenstypen, 2017-2019 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Haarlem (grootste stromen), 2017-2018



Verhuisstromen van en naar Haarlem, 2017-2018

binnen Haarlem: + 7.870
 vanuit overig MRA naar Haarlem: + 4.960
 van buiten de MRA naar Haarlem: + 2.110
 vanuit buitenland naar Haarlem: + 1.600

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar A'dam: - 1.080
 vanuit A'dam: + 2.180

naar H'meer: - 680
 vanuit H'meer: + 720

naar Velsen: - 700
 vanuit Velsen: + 510

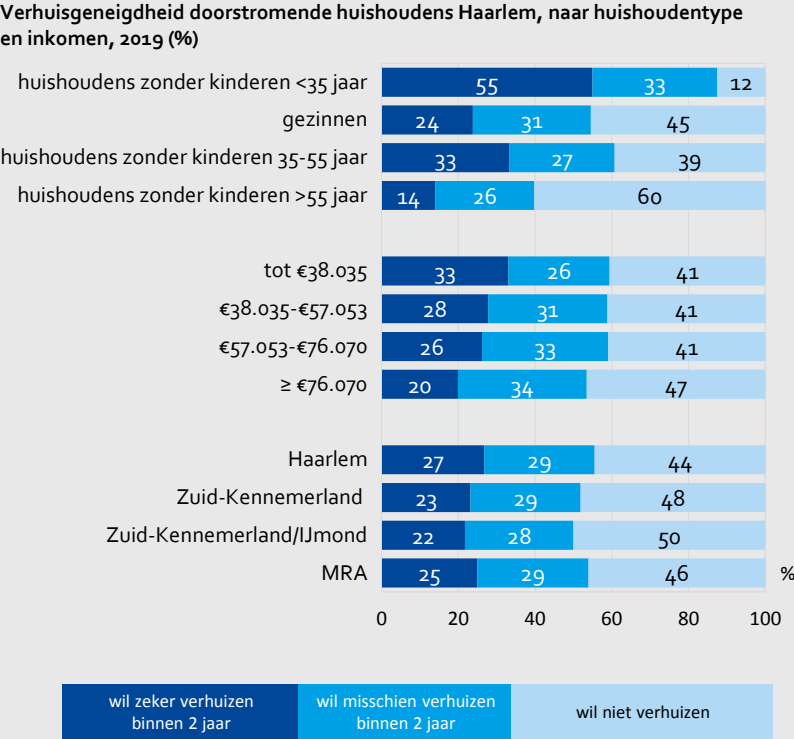
naar Heemstede: - 460
 vanuit Heemstede: + 400

Verhuisgeneigdheid

Van de huishoudens in Haarlem heeft 56% verhuisplannen: 27% wil zeker verhuizen en 29% misschien. Van de Haarlemmers heeft 44% geen verhuisplannen. De verhuisgeneigdheid is iets hoger dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (52%).

Huishoudens zonder kinderen die jonger zijn dan 35 jaar hebben het vaakst verhuisplannen: 55% wil zeker verhuizen en 33% misschien. Van hen zegt 12% niet te willen verhuizen.

Huishoudens met een inkomen boven de €76.070 zeggen minder vaak te willen verhuizen dan huishoudens met een lager inkomen.



Verhuishwensen

De meeste huishoudens in Haarlem die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (74%). Bijna een kwart (23%) van de huishoudens heeft de voorkeur naar elders, buiten de deelregio. Haarlemmermeer en Amsterdam worden hier vaak genoemd.

Ongeveer 15.900 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Haarlem te verhuizen. Ongeveer 26.600 huishoudens die al in Haarlem wonen overwegen binnen de gemeente te verhuizen. Daarmee hebben in totaal ongeveer 42.500 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Haarlem. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

De meeste huishoudens (71%) die in of naar Haarlem willen verhuizen zijn op zoek naar een koopwoning. Het gaat hierbij voor 28% om dure koop (€279.000-€409.000) en 26% duurste koop (> €409.000). Bijna een kwart (22%) is op zoek naar een sociale huurwoning.

De voorkeur voor een woning in Haarlem gaat het vaakst uit naar een eengezinswoning (39%) en naar een woning met een oppervlakte van 60-100m² (46%).

Verhuishwensen Haarlem, 2019		
	abs.	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Haarlem naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	26.600	74
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	1.000	3
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	8.300	23
	abs.	%
Waar wonen huishoudens die naar Haarlem willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	26.600	63
buiten de gemeente	15.900	37
totaal	42.500	100
Wat zijn hun woonwensen?		
eengezinswoning	15.200	39
meergezinswoning	13.000	33
beide	10.500	27
sociale huur huur tot €720	8.200	22
middeldure huur €720-€1.009	2.100	6
dure huur €1.009 en meer	600	2
betaalbare koop tot €279.000	6.500	17
dure koop €279.000 - €409.000	10.400	28
duurste koop €409.000 en meer	9.900	26
woonoppervlak tot 60m²	6.200	16
woonoppervlak 60-100m²	18.000	46
woonoppervlak >100m²	14.700	38

Verhuisredenen: keuze voor Haarlem

De meest genoemde reden om naar of binnen Haarlem te willen verhuizen, is de historie/sfeer, aantrekkelijke woningen en woonomgeving. Vier van de tien (42%) huishoudens die in of naar Haarlem willen verhuizen geven deze reden. Daarna geeft 28% als reden er te zijn opgegroeid. Een kwart (24%) vindt Haarlem een goede plek voor kinderen om op te groeien en 22% geeft de voorkeur aan Haarlem om rustig(er) te kunnen wonen. Eveneens 22% zegt dichtbij kinderen/ouders/familie te willen wonen. 20% wil graag groter wonen, 12% dicht bij mijn (partners) werk, 12% goede prijs/kwaliteit verhouding van de woningen, 7% wil graag in een kleine(re) plaats wonen, 4% wil graag in een grote(re) plaats wonen, 11% anders, namelijk

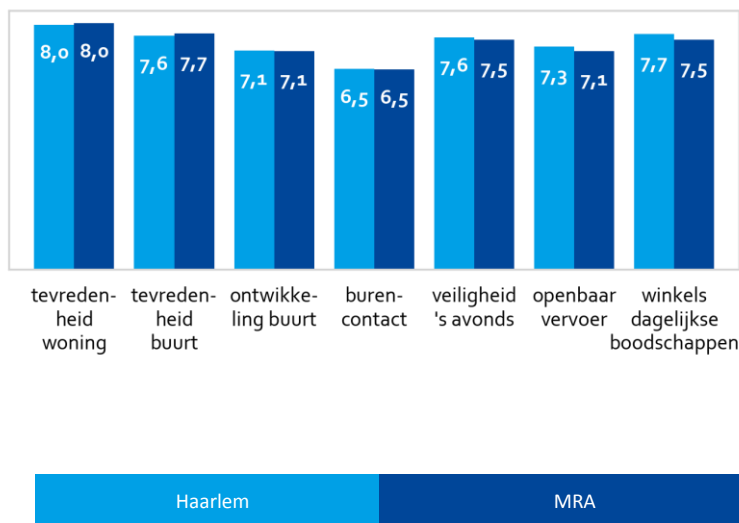
Redenen waarom men binnen/naar Haarlem wil verhuizen, 2019 (%)



Prettig wonen

In de figuur staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Haarlem geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Net als gemiddeld in de MRA zijn Haarlemmers tevreden met hun woning. Gemiddeld wordt hiervoor een 8,0 gegeven. Ook over de buurt zijn Haarlemmers tevreden (7,6). In Duinwijk wordt hiervoor gemiddeld het hoogste cijfer gegeven, namelijk een 8,4. Net als in de MRA wordt het bureaucontact het minst goed beoordeeld (6,5). In Meerwijk wordt hiervoor het laagste cijfer gegeven (5,8). Haarlemmers geven gemiddeld een 7,6 voor de veiligheid 's avonds in de buurt, dat is vergelijkbaar met de MRA. In de Oude Stad ligt het gemiddelde rapportcijfer hiervoor het hoogst (7,9) en in Houtvaartkwartier met een 6,0 het laagst.

Leefbaarheidscijfers Haarlem, 2019 (rapportcijfer 1-10)

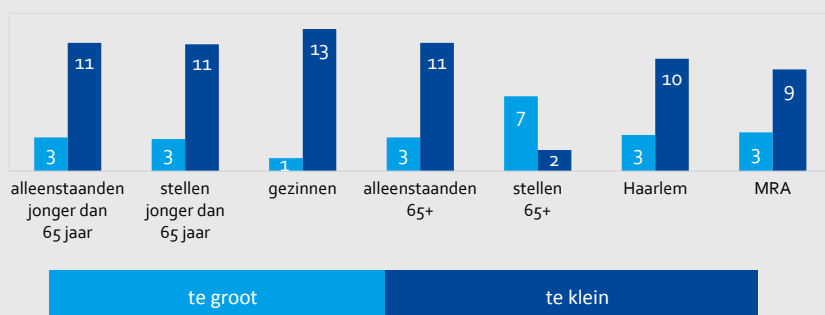


Passend wonen

Tien procent van de Haarlemse huishoudens vindt hun woning te klein. Gemiddeld in de MRA gaat het om 9%. Gezinnen vinden hun woning het vaakst te klein (13%).

Net als in de MRA vindt 3% van de huishoudens in Haarlem de woning te groot. Het zijn vooral stellen van 65 jaar en ouder die hun woning te groot vinden (7%).

Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2019 (%)



Wonen en ouder worden

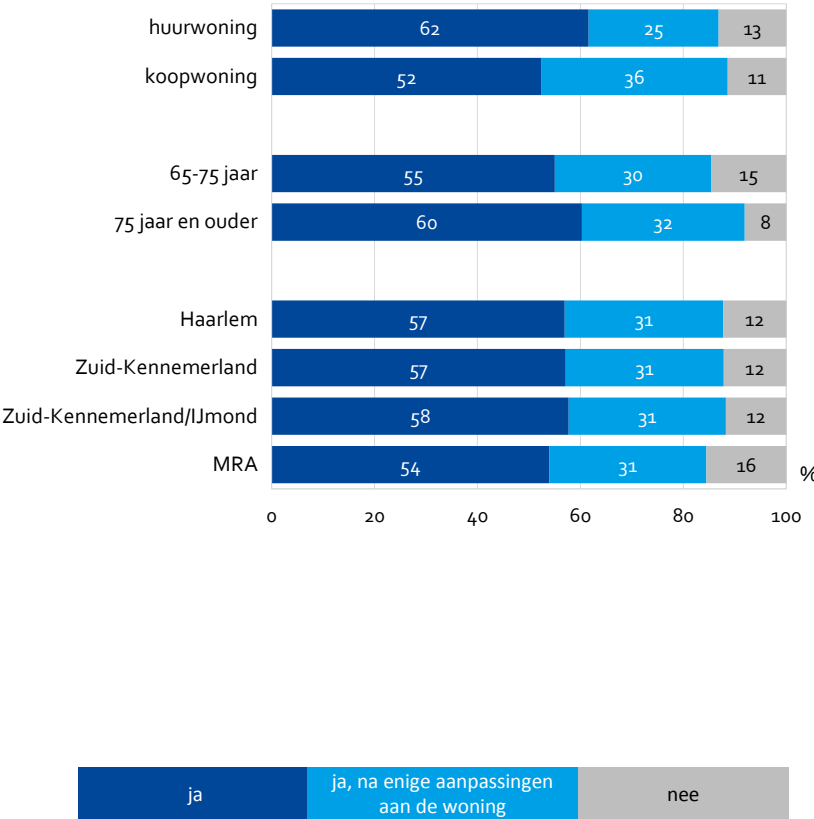
In Haarlem is een kwart van de huishoudens een 65-plus huishouden. Molenwijk kent de meeste vergrijzing, hier is 34% van de huishoudens 65-plus.

Ruim de helft (57%) van de 65-plussers in Haarlem vindt de eigen woning geschikt om ouder in te worden. Ongeveer een derde (31%) vindt de woning na enige aanpassingen geschikt. Net als gemiddeld in de deelregio vindt 12% de woning niet geschikt om ouder in te worden. Gemiddeld in de MRA ligt dat aandeel met 16% iets hoger.

75-plus huishoudens vinden hun woning iets vaker geschikt om oud in te worden dan de 65-75 jarigen. Acht procent van de 65-plussers vindt de woning niet levensloopbestendig, tegenover 15% van de 65-75 jarigen.

65-plussers die in Haarlem in een huurwoning wonen, vinden hun woning vaker geschikt om oud in te worden dan 65-plussers met een koopwoning. Wel zeggen kopers vaker dan huurders dat hun woning na enige aanpassingen geschikt is.

Geschiktheid woning om ouder in te worden naar huur/koop en leeftijd, 65-plussers, 2019 (%)

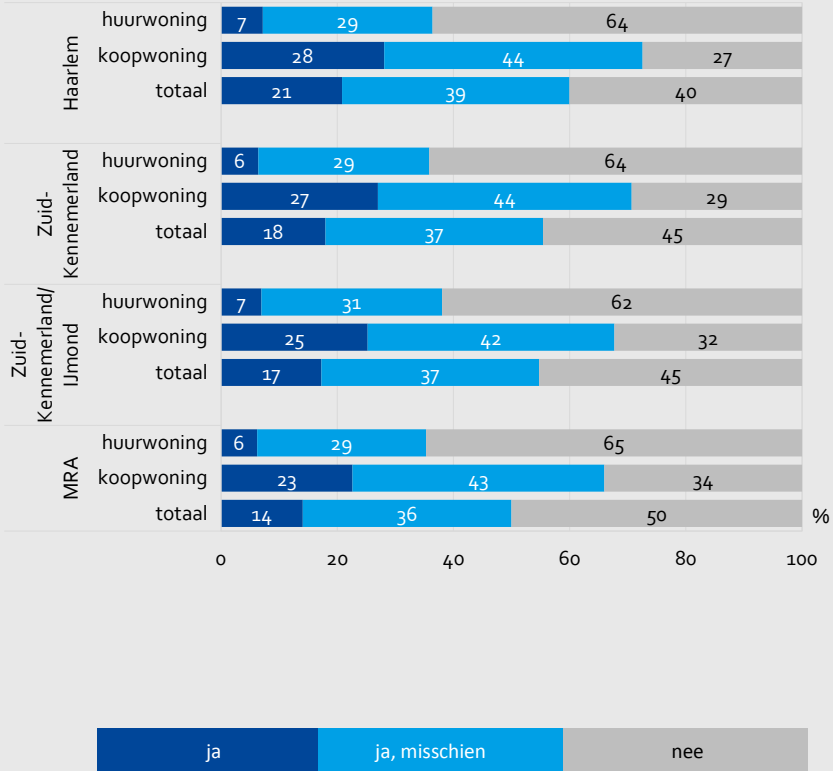


Wonen en duurzaamheid

Een vijfde (21%) van de Haarlemse huishoudens zegt bereid te zijn om te investeren in verduurzaming van de woning of hier een hogere huur voor te betalen. 39% zegt misschien hiertoe bereid te zijn. Deze bereidheid tot verduurzaming van de woning ligt in Haarlem iets hoger dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. Gemiddeld in Zuid-Kennemerland zegt 18% hiertoe bereid te zijn en 37% misschien. In de MRA gaat het om 14% en 36%.

Kopers zijn vaker bereid te investeren in verduurzaming van de woning dan huurders. Van de kopers in Haarlem zegt 72% (misschien) bereid te zijn, tegenover 36% van de huurders. Gemiddeld in Zuid-Kennemerland en in de MRA is dit patroon ook te zien. Wel zijn de kopers in Haarlem iets vaker bereid tot verduurzaming dan gemiddeld in de MRA.

Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2019 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2019. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam en een verhuizingenbestand op basis van de microdata van het CBS.

Het verhuizingenbestand bevat alle verhuisde huishoudens in de periode 2015/2016 en de periode 2017/2018. Voor beide periodes zijn de verhuizingen gekoppeld aan alle huishoudens die aan het eind van de periode woonachtig waren in de Metropoolregio Amsterdam.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2019. Alle publicaties van WiMRA 2019 zullen verschijnen op:

data.amsterdam.nl/dossier/wonen

Respons in Haarlem

In Haarlem hebben er 4.186 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 883 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 2.039 respondenten in Haarlem die hebben aangegeven (mogelijk) te willen verhuizen in de komende twee jaar en wat daarbij hun woonwensen zijn. 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 de 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://data.amsterdam.nl/>

Auteurs
Hester Booi en Anne Huijzer
e-mail: h.booi@amsterdam.nl
telefoon: 06 22648042