



**Gemeente
Haarlem**

Verdiepingsslagen Haarlemse Woonvisie 2021-2025

**7 onderzoeksinvalshoeken met
het WiMRA 2019**

20 november 2020
Jan Kersloot
ECDW

Inhoudsopgave

0.	Samenvatting en conclusies	5
0.0	Inleiding	5
0.1	Vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 m ²	5
0.2	Vraag naar woningen in meergezinshuizen van ouderen in eengezinswoningen	6
0.3	Van eengezinswoningen naar woningen in meergezinshuizen: gerealiseerde verhuizingen	7
0.4	Vraag naar woningen in het goedkoopste koopsegment	8
0.5	Jongeren en hun woonsituatie	9
0.6	Starters en hun woonsituatie	9
0.7	Recente kopers in Haarlem (2016-2019)	9
1.	Vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 m²	11
1.0	Conclusies en slotbeschouwing	11
1.1	Inleiding en inhoud	12
1.2	Leeftijd	13
1.3	Huishoudenssamenstelling	14
1.4	Inkomen	14
1.5	Huidige segment naar eigendom en huurprijs	15
1.6	WOZ-klasse huidige woning	16
1.7	Gewenste woningsegment naar eigendom en prijs	16
1.8	Oppervlakte gewenste woning en huidige woning	17
1.9	Aantal kamers gewenste woning en huidige woning	17
1.10	Significante verschillen: tot 60 m ² versus 60 m ² - 80 m ²	18
2.	Vraag naar woningen in meergezinshuizen van ouderen in eengezinswoningen	19
2.0	Conclusies en slotbeschouwing	19
2.1	Inleiding en inhoud	20
2.2	Leeftijd	21
2.3	Huishoudenssamenstelling	21
2.4	Inkomen	22
2.5	WOZ-klasse huidige woning	23

2.6	Huidig en gewenst woningsegment naar eigendom en prijs	23
2.7	Oppervlakte gewenste woning en huidige woning	25
2.8	Aantal kamers gewenste woning en huidige woning	25

3. Van eengezinswoningen naar woningen in meergezinshuizen: gerealiseerde verhuizingen 27

3.0	Conclusies	27
3.1	Inleiding en inhoud	28
3.2	Herkomst	28
3.3	Stadsdeel	29
3.4	Leeftijd	29
3.5	Huishoudenssamenstelling	30
3.6	Inkomen	30
3.7	Woningsegment naar eigendom en prijs	31
3.8	WOZ-klasse	31
3.9	Oppervlakte woning	32
3.10	Aantal kamers	33
3.11	Aandeel in totaal van de verhuizingen in de periode 2014- 2018	33

4. Vraag naar de woningen in het goedkoopste koopsegment 35

4.0	Samenvatting, conclusies en slotbeschouwing	35
4.1	Inleiding en inhoud	36
4.2	Woonsituatie	36
4.3	Huishoudenssamenstelling	37
4.4	Woonwensen	38

5. Jongeren en hun woonsituatie 41

5.0	Conclusies	41
5.1	Inleiding en inhoud	41
5.2	Jongeren versus alle Haarlemmers	42
5.3	Jongeren met een lager inkomen versus jongeren met een hoger inkomen	42
5.4	De woningmarktpositie	43

6.	Starters, doorstromers, vestigers en hun woonsituatie	45
6.0	Conclusies	45
6.1	Inleiding en inhoud	45
6.2	Frequentie starters, doorstromers en vestigers	46
6.3	Starters en hun woonsituatie	46
6.4	Doorstromers en hun woonsituatie	47
6.5	Binnenlandse vestigers en hun woonsituatie	47
6.6	Buitenlandse vestigers en hun woonsituatie	48
6.7	Totaalbeeld starters, doorstromers, vestigers en hun woonsituatie	49
6.8	Aankoopbedrag koopwoning naar starters, doorstromers en vestigers	49
7.	Recente kopers (2016-2019)	51
7.0	Conclusies	51
7.1	Inleiding en inhoud	51
7.2	Betrokken koopwoningen (per stadsdeel)	52
7.3	Aankoopprijs	52
7.4	Typering naar starters, doorstromers en vestigers	53

0. Samenvatting en conclusies

0.0 Inleiding

Ten behoeve van de ontwikkeling van de Haarlemse Woonvisie 2012-2024 zijn een zevental verdiepende analyses uitgevoerd met de Haarlemse gegevens van het WiMRA 2019.

Het WiMRA-onderzoek wordt elke twee jaar gehouden, ook in Haarlem. Het laatste veldwerk van de WiMRA-enquête is gehouden in de periode april-juli van 2019. Er zijn in totaal 230.000 huishoudens in de Metropool Regio Amsterdam (MRA) aangeschreven voor dit onderzoek. Er hebben 48.256 huishoudens gerespondeerd, 4.186 in Haarlem. Meer informatie over het WiMRA 2019 is hier te vinden: <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wimra-2019/>.

De Haarlemse gegevens van het WiMRA 2019 betreffen dus data van 4.186 respondenten. Hierop hebben de analyses in dit rapport betrekking.

Er zijn analyses uitgevoerd over **de vraag naar de kleinste woningen in meergezinshuizen** (0.1) en een viertal analyses (0.1 tot en met 0.4) hebben (eveneens) betrekking op **een doorstromingsvisie**: het vrijmaken van schaarse eengezinswoningen (door ouderen en bewoners van goedkope koopwoningen) vanwege een voorgenomen of gerealiseerde verhuizing naar een woning in een meergezinshuis. Tevens zijn er cijfers opgenomen over de woonsituatie van relevante **doelgroepen**: jongeren, jongeren met een lager inkomen, waaronder studenten (0.5), starters naast vestigers en doorstromers (0.6) en recente kopers (0.7).

De gegevens over de vraag naar woningen hebben uitsluitend betrekking op de Haarlems vraag en ook uitsluitend op die van potentiële doorstromers, zij die nu al in Haarlem wonen en zeker of misschien willen verhuizen in de komende twee jaar (vanaf het peilmoment in 2019). Potentiële starters zijn in het WiMRA niet ondervraagd.

Een uitgebreidere toelichting bij de inhoud van onderstaande paragrafen 0.1 tot en met 0.7 is respectievelijk te vinden in de hoofdstukken 1 tot en met 7.

0.1 Vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 m²

Deze analyse geeft antwoord op de vraag of er een kwantitatieve onderbouwing is van een behoefte aan nieuwe en kleinere woningen in meergezinshuizen. Het geeft ook informatie over een doorstromingsvisie: bij welk deel van deze vraag wordt er ook een schaarse eengezinswoning achtergelaten?

De omvang van de potentiële vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 vierkante meter in Haarlem in WiMRA 2019 is 7.800, 20% van de totale Haarlemse vraag. Driekwart van de vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 vierkante meter ($0,75 * 7.800 = 5.850$) is, blijkens de vraag naar de gewenste gemeente, expliciet op Haarlem gericht.

Het gaat in deze groep vaak om alleenstaanden (69%) of een stel (21%), in beperkte mate om gezinnen (11%).

Er is een betekenisvolle groep die jong(er) is: 17% is onder de 30, 29% is onder de 40. Daarnaast is er een grote groep ouderen: 57% is 55-plus.

In totaal wenst 65% een huurwoning, 28% een koopwoning en 7% heeft geen voorkeur.

Afgezien van de onbekende prijzen en geen voorkeur (17%) bij de gewenste woningen is de verhouding goedkoop, middelduur en duur in de potentiële vraag: 71:25:4. Dat wijkt sterk af van de 40:40:20 in de Haarlemse ontwikkelzones; in de potentiële vraag van de verhuisgeneigden naar kleinere woningen in meergezinshuizen ligt het accent dus nog sterker bij goedkoop.

Drie- en tweekamerwoningen zijn favoriet: 63% wil in een driekamerwoning wonen, 32% in een tweekamerwoning. Tezamen is dat 95% van de vraag.

De verhuishwens gaat samen met het willen/moeten “inleveren” van kamers en oppervlakte. Zo is er niet of nauwelijks vraag naar woningen met vier en vijf kamers, terwijl 38% momenteel in zo’n woning woont. En: 46% woont momenteel in een woning die groter is dan 80 vierkante meter, terwijl niemand dus een woning van die omvang wenst. 32% zal een eengezinswoning achterlaten na verhuizing.

Ook is nagegaan of de groep met een woonwens tot 60 vierkante meter significant afwijkt van de groep die een woning van 60 tot 80 vierkante meter wil. Bij dit inzoomen blijkt dat het bij de vraag tot 60 vierkante meter vaker gaat om jongeren, alleenstaanden, kleinere woningen (meer woningen met 1-2 kamers) en de (sociale) huursector.

0.2 Vraag naar woningen in meergezinshuizen van ouderen in eengezinswoningen

Deze analyse geeft informatie voor een doorstromingsvisie. Huishoudens die op latere leeftijd vanuit een eengezinswoning naar een woning in een meergezinswoning gaan verhuizen, zullen een schaarse eengezinswoning achtergelaten.

De omvang van de potentiële vraag naar meergezinswoningen van oudere huishoudens in eengezinswoningen (45 jaar en ouder) is 4.600, 12% van de totale Haarlemse potentiële vraag. (55+: 4.000).

Het gaat in deze groep vaak om alleenstaanden (37%) of een stel (42%), in beperkte mate om gezinnen (21%). Van alle Haarlemmers is 34% een gezin.

De gemiddelde leeftijd is 65 jaar. In elke levensfase na het 55ste levensjaar kan potentieel een substantieel deel van de eengezinswoningen vrijkomen door doorstroming.

In totaal wenst 54% een huurwoning, 40% een koopwoning en 6% heeft geen voorkeur.

78% heeft de huur- en koopprijs gespecificeerd en binnen deze groep is de verhouding tussen goedkoop, middelduur en duur: 44: 39: 17 (onbekende prijzen en geen voorkeur: 22%). Deze verdeling is nagenoeg hetzelfde als de verdeling zoals die voor de ontwikkelzones geldt (40:40:20).

Bij de vraag naar meergezinswoningen komen kleinere woningen in het vizier. Zo wenst 70% een driekamerwoning en 14% een tweekamerwoning.

Qua oppervlakte wil 15% een meergezinswoning van 40 tot 60 vierkante meter, ruim een derde (34%) een woning van 60 tot 80 vierkante meter en eveneens ruim een derde (34%) opteert voor een woning van 80 tot 100 vierkante meter. 16% zoekt een woning tussen de 100 en 120 vierkante meter en de vraag naar nog grotere woningen is beperkt (2%).

Bij een vergelijking van de gewenste oppervlakte en het gewenste aantal kamers, met de huidige oppervlakte en het huidige aantal kamers, komt naar voren dat men kamers en oppervlakte wil/moet inleveren. Zo is 65% van de huidige eengezinswoningen groter dan 100 vierkante meter en dit aandeel is 18% bij de gewenste woningen in meergezinshuizen.

Opvallend is de verschuiving van koop naar huur: 64% woont momenteel in een koopwoning en 40% wenst expliciet zo'n woning (geen voorkeur: 6%). Ook is er bijna geen vraag naar dure huurwoningen. Een deel van de koopwoningbezitters wil hoogstwaarschijnlijk geld uit de woning vrijmaken en maximaal 1.009 euro aan huur betalen.

Voorafgaande conclusies wijzen op mogelijke triggers voor een eventuele verhuizing van een eengezinswoning naar een woning in een meergezinshuis:

1. de leeftijd, het ouder worden: de gemiddelde leeftijd is 65 jaar; 36% is 70-plus;
2. de gezinssituatie die passé is: 21% is (nog) een gezin;
3. de kleine omvang van het huishouden (79% is een één of tweepersoonshuishouden) in verhouding tot de huidige (ruim) beschikbare oppervlakte;
4. de (eventueel ook gedwongen) bereidheid om oppervlakte en aantal kamers in te leveren;
5. de kans om geld uit de stenen te halen gekoppeld aan de wens om in een niet-dure huurwoning te willen gaan wonen.

0.3 Van eengezinswoningen naar woningen in meergezinshuizen: gerealiseerde verhuizingen

Deze analyse geeft informatie voor een doorstromingsvisie. Huishoudens die vanuit een eengezinswoning naar een woning in een meergezinswoning zijn verhuisd hebben een schaarse eengezinswoning achtergelaten. De vraag is of en in welke mate die verhuisstroom feitelijk van betekenis is. Dat komt in beeld door de gerealiseerde verhuizingen in beeld te brengen (door ook WiMRA 2017 en WiMRA 2019 te koppelen).

De gerealiseerde verhuizingen van eengezinswoningen naar woningen in meergezinshuizen in Haarlem zijn in het datamateriaal traceerbaar.

Gemiddeld 16% van alle verhuizingen in de periode 2014-2018 heeft betrekking op een verhuizing vanuit een eengezinswoning (in en buiten Haarlem) naar een woning in een meergezinshuis in Haarlem. Deze 16% betreft alle leeftijdsgroepen en het betreft zowel huishoudens die binnen Haarlem zijn verhuisd als huishoudens die van buiten Haarlem zijn gekomen.

De gemiddelde leeftijd van hen die vanuit een eengezinswoning in een Haarlemse woning in een meergezinshuis zijn gaan wonen is 52, 46% is 55-plus. Een deel is dus ook jonger (tot 45 jaar: 28%).

Niet alle huishoudens die vanuit een eengezinswoning in een Haarlemse woning in een meergezinshuis belanden komen ook uit Haarlem; 57% van de verhuisden van een eengezinswoning naar een woning in een meergezinshuis in de periode 2012-2018 komt uit Haarlem. 43% komt dus van buiten Haarlem.

Bij naar schatting 9% van de verhuizingen gaat het om een eengezinswoning die door een Haarlemmer is achtergelaten (57% woonde voor de verhuizing in Haarlem; $0,16 * 0,57$). 46% is 55-plus: bij naar schatting 4% van de verhuizingen gaat het dan dus om een eengezinswoning die een Haarlemse 55-plusser heeft achtergelaten ($0,09 * 0,46$). Dat zijn naar schatting circa 1.000 woningen in de periode 2014-2018, gemiddeld circa 200 woningen per jaar (in totaliteit zijn er – gewogen – 25.660 verhuizingen gerealiseerd in de periode 2014-2018 in het WiMRA 2019).

0.4 Vraag naar woningen in het goedkoopste koopsegment

Deze analyse geeft informatie voor een doorstromingsvisie. Verhuisgeneigde huishoudens in goedkopere koopwoningen kunnen potentieel goedkopere koopwoningen vrijmaken voor starters en jongeren.

In het Haarlemse WiMRA 2019 kunnen 8.590 Haarlemse woningen met een lagere WOZ-waarde (tot 279.000 euro) worden geselecteerd waarvan het huishouden verhuisgeneigd is. Als deze groep doorstroomt, zullen ze woningen achterlaten die potentieel geschikt zijn voor starters en jongeren.

Potentiële doorstroming vanuit goedkopere koopwoningen naar woningen in meergezinshuizen betreft een beperkter deel van de vraag: 27% wenst een woning in een meergezinshuis. 72% wil een eengezinswoning (anders: 1%).

Het merendeel van de verhuisgeneigde groep in het goedkopere koopsegment is kapitaalkrachtig en wil naar een duurdere en grotere eengezinswoning verhuizen. Grondgebonden woningen dus waarvoor in Haarlem weinig plek is om ze nieuw te bouwen.

Men oefent vooral een vraag uit naar koopwoningen (85%), er is een beperkte vraag naar huurwoningen (10%; geen voorkeur: 5%).

61% wil bij voorkeur in Haarlem blijven wonen en 12% heeft geen voorkeur. Potentieel blijft dus bijna driekwart op Haarlem betrokken. De binding aan Haarlem kan mogelijk aanzetten tot een neerwaartse aanpassing van de woonwensen in relatie tot de nieuwbouw (bij gebrek aan ander/beter aanbod). Huishoudens die hierin niet willen/kunnen meebewegen, zullen zich op de bestaande voorraad moeten richten. Aandachtspunt is dan wel dat bijna de helft aangeeft dat een reden om niet te verhuizen is, dat het aanbod van koopwoningen voor hen te duur is. Voor een deel zal niet-verhuizen een oplossing zijn: bijna vier op de tien zegt dat de huidige woning goed is en eveneens bijna vier op de tien zegt dat de huidige buurt bevalt. Voor anderen kan de woningmarktsituatie eventueel ook aanzetten tot het verlaten van Haarlem, ondanks de betrokkenheid, in de richting van woningmarktgebieden met ruimere woningen, voor zover deze optie soelaas biedt. Als men kiest voor deze optie komt de woning uiteraard wel beschikbaar, potentieel ook voor starters, mits de woning betaalbaar en bereikbaar is/blijft.

0.5 Jongeren en hun woonsituatie

Jongeren (18 tot en met 30 jaar) en starters zijn geen synoniemen: 39% van de jongeren op de Haarlemse woningmarkt is een starter. De meeste jongeren op de Haarlemse woningmarkt zijn doorstromers (49%). 9% is een binnenlandse vestiger en 3% komt uit het buitenland.

Jongeren hebben een eigen woonprofiel. Ze wonen vaker in de particuliere huursector dan gemiddeld, ongeacht de prijs. 54% van de jongeren woont in een particuliere huurwoning en van alle Haarlemmers woont 17% in zo'n woning. Dit werkt door in de koopsector. Jongeren wonen minder vaak in koopwoningen dan alle Haarlemmers (18% versus 53%).

Bij een uitsplitsing naar inkomen (tot 38.000 euro en daarboven) komt de prijs van de huurwoning in beeld. Jongeren met een lager inkomen (waaronder studenten) zijn oververtegenwoordigd in de sociale huursector, zowel in de sociale huursector van corporaties als in de sociale huursector van particulieren.

0.6 Starters en hun woonsituatie

Starters wonen minder vaak in koopwoningen en als ze er wel in wonen, wonen ze vaker in de goedkoopste koopwoningen. Starters wonen relatief vaak in de sociale particuliere huursector.

0.7 Recente kopers in Haarlem (2016-2019)

Het gemiddelde bedrag van de recent betrokken koopwoningen (2016-2019) is 360.860 euro, de mediane verkoopprijs bedraagt 312.000 euro. 11% van de recent betrokken koopwoningen heeft een aankoopprijs van minder dan 175.000 euro.

Het ruimtelijk patroon dat naar voren komt is dat het in het Centrum en in Zuidwest (significant) vaker gaat om duurdere koopwoningen en in Schalkwijk is het beeld omgekeerd: daar is het aandeel goedkopere koopwoningen meer dan gemiddeld.

Recente kopers zijn vaker doorstromers (minder vaak starters) dan gemiddeld.

1. Vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 m²

1.0 Conclusies en slotbeschouwing

De Haarlemse vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 vierkante meter in dit hoofdstuk betreft de vraag van potentiële doorstromers. De vraag van potentiële starters is namelijk niet opgenomen in het WiMRA.

*De omvang van de potentiële vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 vierkante meter in Haarlem in WiMRA 2019 is 7.800, 20% van de totale Haarlemse vraag. Driekwart van de vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 vierkante meter ($0,75 * 7.800 = 5.850$) is, blijkens de vraag naar de gewenste gemeente, expliciet op Haarlem gericht.*

Welke huishoudens in Haarlem vragen woningen tot 80 vierkante meter in meergezinshuizen? Wat zijn de overige gewenste woningkenmerken? Kort samengevat gaat het in deze groep om: veel jongeren, nog meer ouderen, vaak alleenstaand of een stel, nauwelijks gezinnen, met het vaakst een smalle beurs. Ruwweg is de verhouding lager/hoger inkomen, goedkoper/duurder wonen 70:30.

Er is een betekenisvolle groep die jong(er) is: 17% is onder de 30, 29% is onder de 40. Daarnaast is er een grote groep ouderen: 57% is 55-plus.

69% is alleenstaand, 21% een stel zonder kinderen en "slechts" 11% bestaat uit (meer ruimte vragende) gezinnen. Het overheersende beeld is die van de huishoudens met een lager inkomen; twee derde heeft een inkomen onder de Europese grens (38.000 euro).

In de huidige woonsituatie domineert de sociale huursector (38%). 82% van de huidige woningen heeft een goedkopere WOZ-waarde onder de 279.000 euro.. Daar tegenover staat: een kwart woont in een koopwoning, 18% in de vrije huursector en eveneens 18% woont in een duurdere woning met een WOZ-waarde van 279.000 euro of meer.

In totaal wenst 65% een huurwoning, 28% een koopwoning en 7% heeft geen voorkeur.

59% vraagt een goedkope huur- of koopwoning; 44% een sociale huurwoning (tot en met 720 euro) en 15% een goedkope koopwoning tot 279.000 euro.

Er is vraag naar middeldure woningen: huur (720 euro-1.009 euro): 11% en koop (279.000 euro tot 409.000 euro): 10%. In totaal 21% middelduur dus.

De vraag naar dure huurwoningen (meer dan 1.009 euro) is er nauwelijks (2%). Er is ook niet of nauwelijks vraag naar dure koopwoningen (409.000 euro en meer): 1%. In totaal dus 3% duur (bij de hierboven genoemde percentages van goedkoop, middelduur en duur dient bedacht te worden dat 10% geen prijs noemt en 7% geen voorkeur heeft).

Drie- en tweekamerwoningen zijn favoriet: 63% wil in een driekamerwoning wonen, 32% in een tweekamerwoning. Tezamen is dat 95% van de vraag.

De verhuishwens gaat samen met het willen/moeten “inleveren” van kamers en oppervlakte. Zo is er niet of nauwelijks vraag naar woningen met vier en vijf kamers, terwijl 38% momenteel in zo’n woning woont. En: 46% woont momenteel in een woning die groter is dan 80 vierkante meter, terwijl niemand dus een woning van die omvang wenst. 32% zal een eengezinswoning achterlaten na verhuizing.

Afgezien van de onbekende prijzen (10%) en geen voorkeur (7%) bij de gewenste woningen is de verhouding goedkoop, middelduur en duur in de potentiële vraag: 71:25:4. Dat wijkt sterk af van de 40:40:20 in de Haarlemse ontwikkelzones; de potentiële vraag van de verhuisgeneigden in dit hoofdstuk is vooral een vraag naar goedkoop.

In dit hoofdstuk is het profiel besproken van de vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 vierkante meter. Ook is nagegaan of de groep met een woonwens tot 60 vierkante meter significant afwijkt van de groep die een woning van 60 tot 80 vierkante meter wil. Het blijkt dat verhuisgeneigde huishoudens die een meergezinswoning tot 60 vierkante meter wensen, ten opzichte van hen die een meergezinswoning van 60 tot 80 vierkante meter willen, vaker jonger en alleenstaand zijn en men woont momenteel al vaker kleiner (vaker 1-2 kamers). Men woont momenteel vaker in een huurwoning, meer specifiek in sociale huurwoningen van particulieren. En wat betreft de gewenste woning wenst men vaker de kleinste woningen (1-2 kamers), vaker huurwoningen, meer specifiek sociale huurwoningen. Bij inzoomen op de vraag tot 60 vierkante meter komen de kleinere huishoudens, de kleinere woningen (meer met 1-2 kamers) en de (sociale) huursector dus nog sterker in beeld.

1.1 Inleiding en inhoud

Hoeveel huishoudens in Haarlem willen er naar een woning in een meergezinshuis tot 80 vierkante meter verhuizen? Welke kenmerken hebben deze huishoudens en wat zijn de overige kenmerken van deze woningen (vergeleken met de huidige woning)?

In het WiMRA 2019 zijn 313 Haarlemse huishoudens vertegenwoordigd die misschien of zeker binnen twee jaar naar een woning in een meergezinshuis tot 80 vierkante meter willen doorstromen. Inzoomen op de vraag naar woningen in meergezinshuizen tot veertig vierkante meter (n=14) of de vraag van 40 tot 60 vierkante meter (n=93) is niet mogelijk met WiMRA 2019, vanwege de beperkte vertegenwoordiging. Wel is het mogelijk om significante verschillen te duiden tussen de vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 60 vierkante meter en 60 tot 80 vierkante meter.

In dit hoofdstuk staat het profiel centraal van 313 verhuisgeneigde Haarlemse huishoudens die een woning in een meergezinshuis tot 80 vierkante meter wensen. Deze vraag betreft de vraag van potentiële doorstromers. De vraag van potentiële starters is namelijk niet opgenomen in het WiMRA. Wel kan van de huidige bewoners in meergezinshuizen tot 80 vierkante meter worden nagegaan hoeveel er de woningmarktpositie starter hebben in WiMRA 2019: voor ruim een vijfde (22%) van de huishoudens in woningen in meergezinshuizen tot 80 vierkante meter is dat het geval.

De 313 potentieel doorstromende Haarlemse huishoudens die een woning in een meergezinshuis tot 80 vierkante meter wensen, vertegenwoordigen in gewogen aantallen een potentiële vraag van 7.800. In het totaal van de potentiële vraag, van alle Haarlemmers, is dit een aandeel van 20%. Driekwart van de vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 vierkante meter ($0,75 * 7.800 = 5.850$) is, blijkens de vraag naar de gewenste gemeente, expliciet op Haarlem gericht.

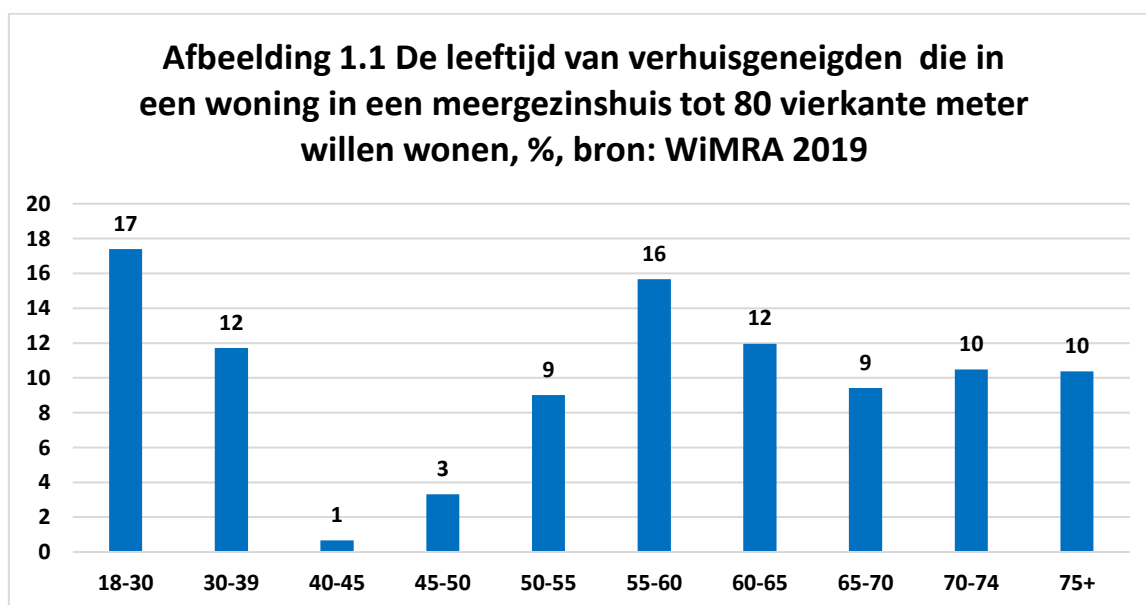
Achtereenvolgens komt aan de orde:

- de leeftijd (1.2);
- de huishoudenssamenstelling (1.3);
- het inkomen (1.4);
- huidige segment naar eigendom en prijs (1.5);
- de WOZ-klasse van de huidige woning (1. 6);
- gewenste woningsegment naar eigendom en prijs (1. 7);
- de gewenste en huidige oppervlakte van de woning (1. 8);
- het gewenste en huidige aantal kamers van de woning (1.9);
- significante verschillen tussen de vraag naar meergezinswoningen tot 60 vierkante meter en de vraag naar meergezinswoningen tussen de 60 en 80 vierkante meter (1.10).

Alle gepresenteerde cijfers in dit rapport zijn ontleend aan een bestand dat is gewogen met de weegfactor om tot het aantal woningen in de populatie te kunnen komen (weegwon). De omvang van de respons (313) is iets te laag om in de tabellen van de gebruikelijke 5%-foutenmarge uit te kunnen gaan (bij een betrouwbaarheidsniveau van 95%); in plaats daarvan is de marge iets ruimer, namelijk 5,4% (bij de inkomensvariabele: 6,5%).

1.2 Leeftijd

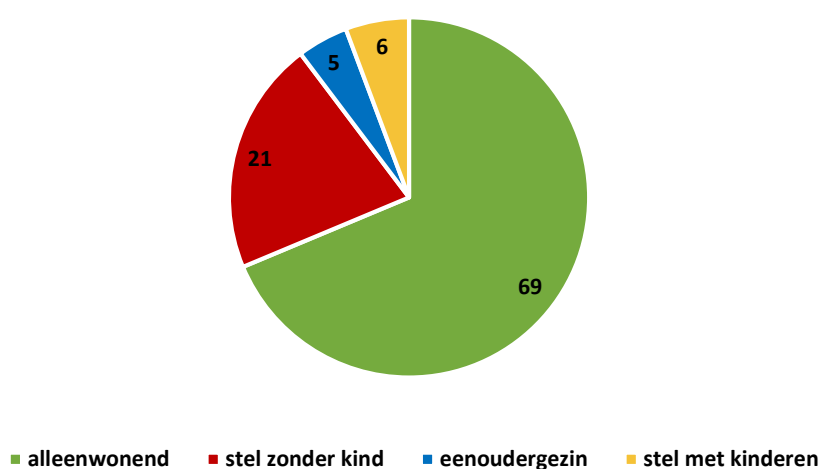
Er zijn relatief jonge huishoudens vertegenwoordigd onder de verhuisgeneigden die in een woning in een meergezinshuis tot 80 vierkante meter willen wonen; 17% is 18-30 jaar, 12% is 30 tot 40 jaar en daarnaast bepalen ouderen het beeld: 58% is 55-plus (zie afbeelding 1.1). De gemiddelde leeftijd is 53 jaar.



1.3 Huishoudenssamenstelling

De kleinste huishoudens, onder de verhuiscandidaten die in een woning in een meergezinswoning tot 80 vierkante meter willen wonen, domineren het beeld: 69% is alleenstaand. Daarnaast is 21% een stel zonder kinderen. Ruim een tiende, 11%, is een gezin, 5% een eenoudergezin en 6% een stel met kinderen (zie afbeelding 1.2).

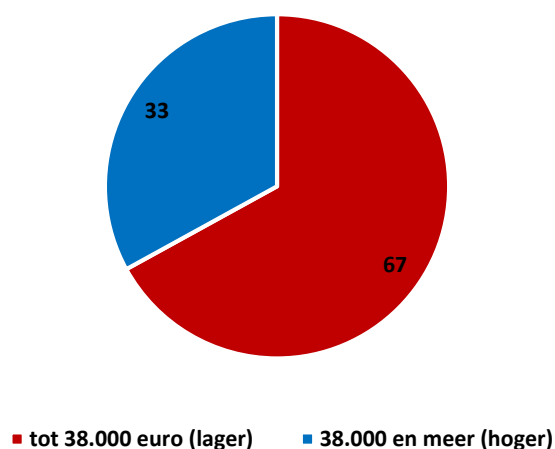
Afbeelding 1.2 Huishoudenssamenstelling van verhuiscandidaten die in een meergezinswoning tot 80 vierkante meter willen wonen, %, Bron: WiMRA 2019



1.4 Inkomen

71% van de verhuiscandidaten die in een woning in een meergezinswoning tot 80 vierkante meter willen wonen, heeft een geldig inkomen gespecificeerd. Twee derde van hen heeft een lager inkomen tot de Europese grens (38.000 euro in 2019). Een derde heeft een hoger inkomen, 38.000 of meer (zie afbeelding 1.3).

Afbeelding 1.3 Lager of hoger inkomen van verhuisgeneigden die in een meergezinswoning tot 80 vierkante meter willen wonen, %, Bron: WiMRA 2019



1.5 Huidige segment naar eigendom en huurprijs

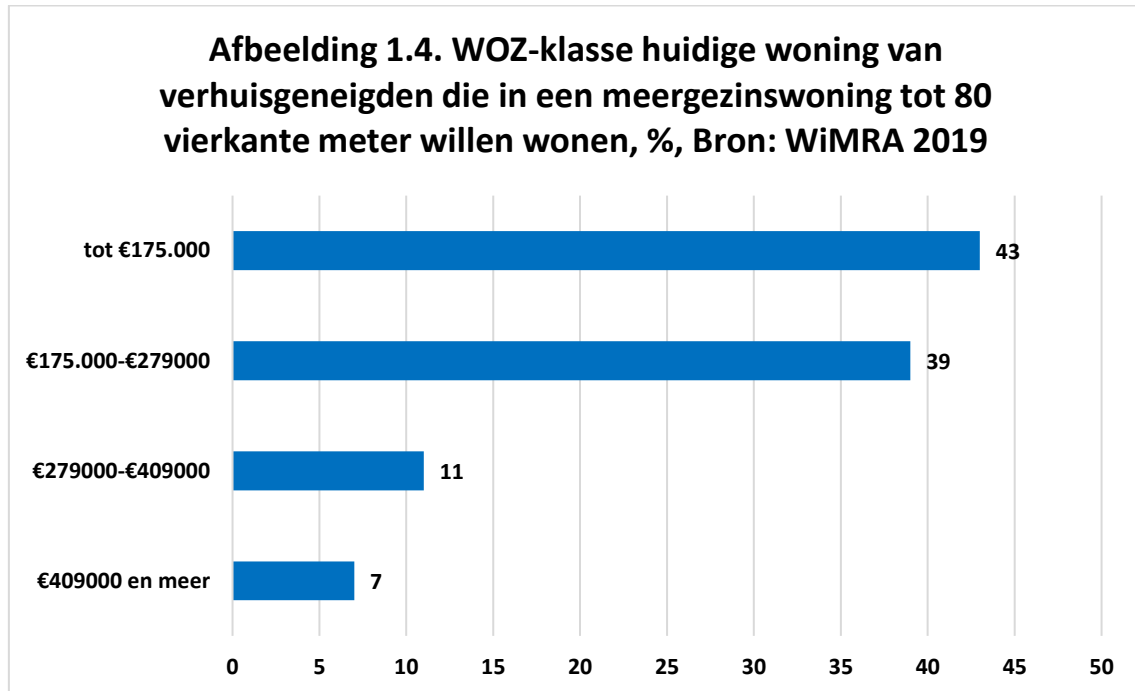
De meerderheid (54%) van de verhuisgeneigden die in een woning in een meergezinshuis tot 80 vierkante meter willen wonen, heeft als huidige woning een sociale huurwoning; 38% een woning van een corporatie en 16% een woning van een particulier. Een kwart bewoont een koopwoning en 18% een huurwoning in de vrije sector. Zie verder tabel 1.1.

Tabel 1.1 Huidige segment naar eigendom en huurprijs van verhuisgeneigden die in een meergezinswoning tot 80 vierkante meter willen wonen, Bron: WiMRA 2019

<i>segment</i>	<i>%</i>
sociale huur, corporatie	38
sociale huur, particulier	16
vrije sector huur, corporatie	4
vrije sector huur, particulier	14
koopwoning	25
corporatie, huur onbekend	1
particulier, huur onbekend	2

1.6 WOZ-klasse huidige woning

Goedkoop domineert onder de verhuisgeneigden die in een woning in een meergezinshuis tot 80 vierkante meter willen wonen: 82% van de huidige woningen is een goedkopere woning met een WOZ-waarde tot 279.000 euro (zie verder afbeelding 1.4).



1.7 Gewenste woningsegment naar eigendom en prijs

65% van de verhuisgeneigden die in een woning in een meergezinshuis tot 80 vierkante meter willen wonen, wenst een huurwoning, 28% een koopwoning en 7% heeft geen voorkeur.

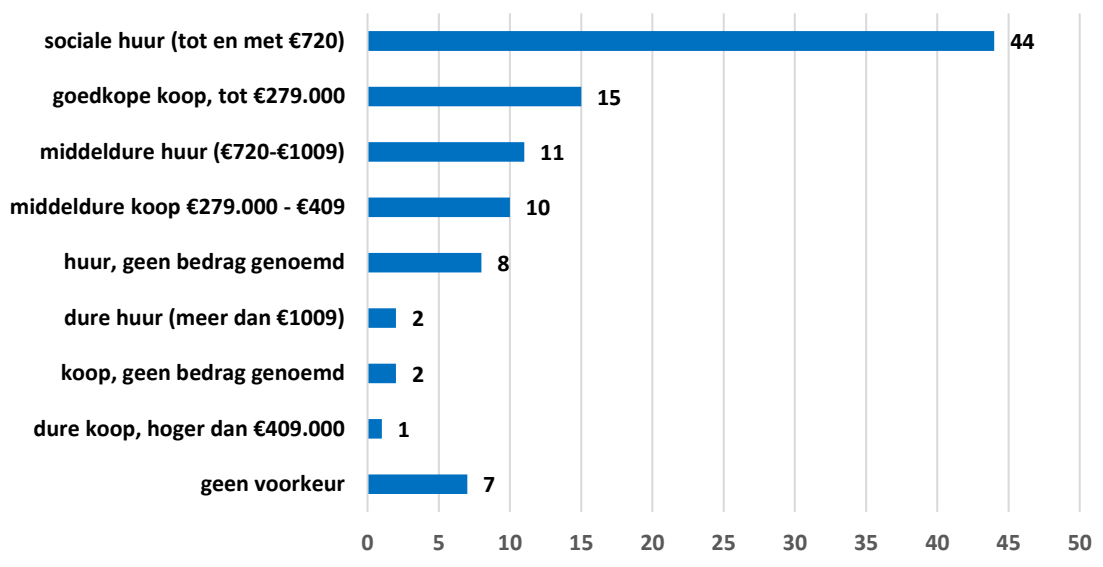
44% vraagt een sociale huurwoning (tot en met 720 euro) en 15% een goedkope koopwoning (tot 279.000 euro). In totaal 59% goedkoop dus.

Er is vraag naar middeldure woningen: huur (720-1.009 euro): 11% en koop (279.000 tot 409.000 euro): 10%. In totaal 21% middelduur dus.

De vraag naar dure huurwoningen (meer dan 1.009 euro) is er nauwelijks (2%). Er is ook niet of nauwelijks vraag naar dure koopwoningen (409.000 euro en meer): 1%. In totaal dus 3% duur (zie afbeelding 1.5).

Bovenstaande typering naar goedkoop, middelduur en duur is gebaseerd op afbeelding 1.5, inclusief de huishoudens die geen voorkeur hebben tussen huur en koop (7%) en de respondenten die de koop- en huurprijs niet hebben gespecificeerd (10%). In totaal is van 83% van de respondenten het prijsniveau dus bekend.

Afbeelding 1.5. Gewenste eigendom en prijs van verhuisgeneigden die in een meergezinswoning tot 80 vierkante meter willen wonen, %, bron: WiMRA 2019



1.8 Oppervlakte gewenste woning en huidige woning

Van de verhuisgeneigden die in een woning in een meergezinshuis tot 80 vierkante meter willen wonen, woont 54% momenteel in een woning tot 80 vierkante meter; 46% heeft dus een woning groter dan 80 vierkante meter. Dat betekent dat bijna de helft ruimte wil/moet "inleveren" na de verhuizing. 32% van de verhuisgeneigden zal bij een verhuizing een eengezinswoning achterlaten.

De gewenste oppervlakte is het antwoord op de vraag: "Hoe groot moet de nieuwe woning die u zoekt minimaal zijn?"

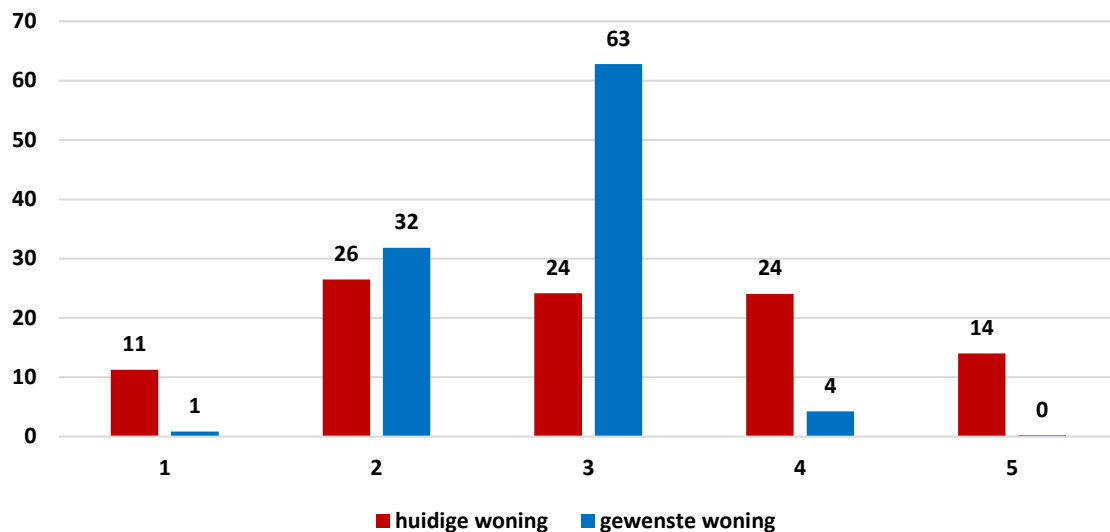
1.9 Aantal kamers gewenste woning en huidige woning

Voor verhuisgeneigden, die in een woning in een meergezinshuis tot 80 vierkante meter willen wonen, zijn drie- en tweekamerwoningen favoriet; 63% wil in een driekamerwoning wonen, 32% in een tweekamerwoning. Tezamen is dat 95% van de vraag (zie afbeelding 1.6).

Bij een vergelijking van het gewenste aantal kamers met het huidige aantal kamers van verhuisgeneigden die in een meergezinswoning tot 80 vierkante meter willen wonen, komt naar voren dat men kamers wil/moet "inleveren": het profiel van de gewenste woningen kenmerkt zich niet of nauwelijks door vier- en vijfkamerwoningen, terwijl 38% momenteel in zo'n woning woont (zie afbeelding 1.6).

Het gewenste aantal kamers is het antwoord op de vraag: "Hoeveel kamers zou deze woning minimaal moeten hebben?". En met "deze woning" wordt dan de gewenste woning bedoeld.

Afbeelding 1.6 Aantal kamers huidige en gewenste woning van verhuisgeneigden die in een meergezinswoning tot 80 vierkante meter willen wonen



1.10 Significante verschillen: tot 60 m² versus 60 m² - 80 m²

In dit hoofdstuk is het profiel besproken van de vraag naar woningen in meergezinshuizen tot 80 vierkante meter (n=313). In deze slotparagraaf is deze groep in tweeën gesplitst: tot 60 vierkante meter (n=107) en 60 tot 80 vierkante meter (n=206) en is nagegaan of beide groepen qua scorepatroon significant van elkaar afwijken op het punt van alle in dit hoofdstuk gepresenteerde variabelen.

Het blijkt dat verhuisgeneigde huishoudens die een meergezinswoning tot 60 vierkante meter wensen, ten opzichte van hen die een meergezinswoning van 60 tot 80 vierkante meter wensen:

- vaker jonger zijn;
- vaker alleenstaand zijn;
- vaker op dit moment in een huurwoning wonen;
- vaker op dit moment in een sociale huurwoning van particulieren wonen;
- vaker op dit moment in een woning met 1-2 kamers wonen en minder vaak in een woning van vijf en meer kamers.

En wat betreft de gewenste meergezinswoningen:

- wil men vaker in een woning met 1-2 kamers wonen, minder vaak in woningen met drie kamers;
- wil men vaker in een huurwoning wonen (minder vaak een koopwoning);
- wil men vaker in een sociale huurwoning wonen.

2. Vraag naar woningen in meergezinshuizen van ouderen in eengezinswoningen

2.0 Conclusies en slotbeschouwing

Oudere huishoudens (45-plus) in eengezinswoningen die potentieel naar een woning in een meergezinshuis willen verhuizen (4.600 in totaal), zijn overwegend klein: 79% is of alleenstaand of een stel zonder kinderen; 42% een stel zonder kinderen, 36% alleenstaand (gezinnen: 21%).

De gemiddelde leeftijd is 65 jaar. In elke levensfase na het 55ste levensjaar kan potentieel een substantieel deel van de eengezinswoningen vrijkomen door doorstroming (zie afbeelding 2.1).

Qua inkomen en WOZ-waarde van de huidige woning komt het beeld naar voren, dat een deel een koopkrachtige vraag heeft en een deel een minder koopkrachtige vraag. Een kleine helft heeft een inkomen tot de Europese grens (38.000 euro), 45% woont in een goedkopere woning met een WOZ-waarde tot 279.000 euro, een kwart woont in een sociale huurwoning tot 720 euro. Daarnaast heeft ruim de helft een inkomen boven de Europese grens, woont 64% in een koopwoning en bijna een kwart (24%) in een dure woning met een WOZ-waarde van 409.000 en meer (middelduur: 31%).

In totaal wenst 54% een huurwoning, 40% een koopwoning en 6% heeft geen voorkeur. 78% heeft de huur- en koopprijs gespecificeerd en binnen deze groep is de verhouding tussen goedkoop, middelduur en duur: 44: 39: 17. Van het aandeel 44 heeft 37 betrekking op een sociale huurwoning en 7 op een goedkope koopwoning. De vraag naar middeldure woningen is ongeveer voor de helft huur en de helft koop. De vraag naar dure woningen betreft bijna uitsluitend koopwoningen. Bij de gewenste huurprijs is de verhouding tussen goedkoop en middelduur, van hen die het huurbedrag hebben gespecificeerd, 66:34, bijna twee keer zoveel goedkoop als middelduur dus.

Bij de vraag naar meergezinswoningen komen kleinere woningen in het vizier. 70% wenst een driekamerwoning, 14% een tweekamerwoning (vier kamers: 15%; vijf kamers of meer: 1%). Qua oppervlakte wil 15% een meergezinswoning van 40 tot 60 vierkante meter, ruim een derde (34%) een woning van 60 tot 80 vierkante meter en eveneens ruim een derde (34%) opteert voor een woning van 80 tot 100 vierkante meter. 16% zoekt een woning tussen de 100 en 120 vierkante meter en de vraag naar nog grotere woningen is beperkt (2%).

Bij een vergelijking van de gewenste oppervlakte en het gewenste aantal kamers met de huidige oppervlakte en het huidige aantal kamers komt naar voren dat men kamers en oppervlakte wil/moet "inleveren". Zo is 65% van de huidige woningen groter dan 100 vierkante meter en dit aandeel is 18% bij de gewenste woningen (zie verder de afbeelding 2.6 en 2.7). Hierbij dient bedacht te worden dat in de vraagstelling van de gewenste oppervlakte en het gewenste aantal kamers wordt gerefereerd aan de minimale omvang/het minimale aantal.

Opvallend is de verschuiving van koop naar huur: 64% woont momenteel in een koopwoning en 40% wenst expliciet zo'n woning (geen voorkeur: 6%). Ook is er bijna geen vraag naar dure huurwoningen. Een deel van de koopwoningbezitters wil hoogstwaarschijnlijk geld uit de woning vrijmaken en maximaal 1.009 euro aan huur betalen.

De verhouding 40: 40: 20 in de Haarlemse ontwikkelzones komt sterk overeen met de hierboven genoemde verhouding in de potentiële vraag van 44: 39: 17.

Voorafgaande conclusies wijzen op mogelijke triggers voor een eventuele verhuizing van een eengezinswoning naar een woning in een meergezinshuis:

- *de leeftijd, het ouder worden: de gemiddelde leeftijd is 65 jaar; 36% is 70-plus;*
- *de gezinssituatie die passé is: 21% is (nog) een gezin; van alle Haarlemmers is 34% een gezin;*
- *de kleine omvang van het huishouden (79% is een één of tweepersoonshuishouden) in verhouding tot de huidige (ruim) beschikbare oppervlakte;*
- *de (eventueel ook gedwongen) bereidheid om oppervlakte en aantal kamers in te leveren;*
- *de kans om geld uit de stenen te halen gekoppeld aan de wens om in een niet-dure huurwoning te willen gaan wonen.*

De omvang van de potentiële vraag naar meergezinswoningen (van huishoudens in eengezinswoningen van 45 jaar en ouder) is 4.600, 12% van de totale Haarlemse potentiële vraag. Ten opzichte van andere krachten op de Haarlemse woningmarkt is deze markt dus betekenisvol maar tegelijkertijd ook meer een niche (potentiële vraag huishoudens in eengezinswoningen en 55+: 4.000).

2.1 Inleiding en inhoud

Hoeveel (oudere) huishoudens willen er van een eengezinswoning naar een woning in een meergezinshuis verhuizen? Welke kenmerken hebben deze huishoudens en wat zijn de kenmerken van de woningen in meergezinshuizen die zij wensen (vergeleken met de huidige woning)?

In het WiMRA 2019 zijn 294 respondenten vertegenwoordigd die misschien of zeker binnen twee jaar van een eengezinswoning naar een woning in een meergezinshuis willen verhuizen. Bij nadere bestudering blijken 'slechts' zeven van deze respondenten jonger dan 45 jaar te zijn. Dan resteren er 287 van 45 jaar en ouder en het profiel van deze respondenten staat centraal in dit hoofdstuk.

De 287 huishoudens van 45 jaar en ouder vertegenwoordigen in gewogen aantallen een potentiële vraag van 4.600. In het totaal van de potentiële vraag, van alle Haarlemmers, is dit een aandeel van 12%. In dit hoofdstuk staat dus een relatief klein deel van de totale Haarlemse potentiële vraag centraal.

Achtereenvolgens komt aan de orde:

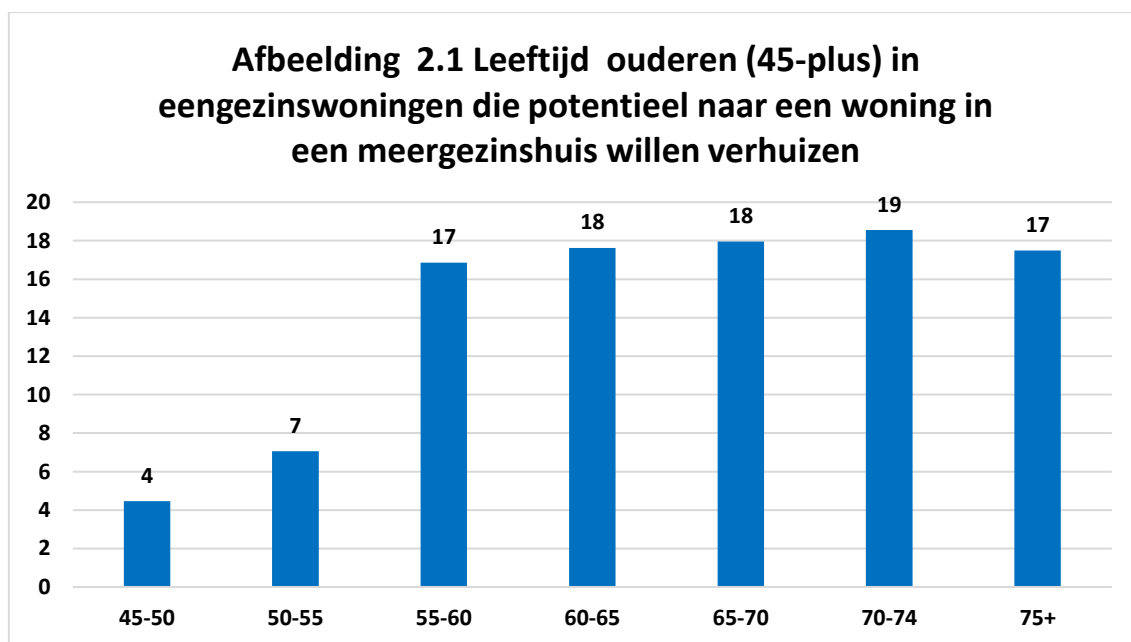
- de leeftijd (2.2);
- de huishoudenssamenstelling (2.3);
- het inkomen (2.4);
- de WOZ-klasse van de huidige woning (2.5);
- het gewenste en huidige segment van de woning naar huur(prijs) en koop (2.6);
- de gewenste en huidige oppervlakte van de woning (2.7);
- het gewenste en huidige aantal kamers van de woning (2.8).

Alle gepresenteerde cijfers in dit hoofdstuk zijn ontleend aan een bestand dat is gewogen met de weegfactor om tot het aantal woningen in de populatie te kunnen komen (weegwon). De omvang van de respons (287) is iets te laag om in de tabellen van de gebruikelijke 5%-foutenmarge uit te kunnen gaan (bij een betrouwbaarheidsniveau van 95%); in plaats daarvan is de marge iets ruimer, 6% (bij de inkomensvariabele: 7%).

2.2 Leeftijd

De gemiddelde leeftijd van deze groep respondenten van 45 jaar en ouder is 65 jaar.

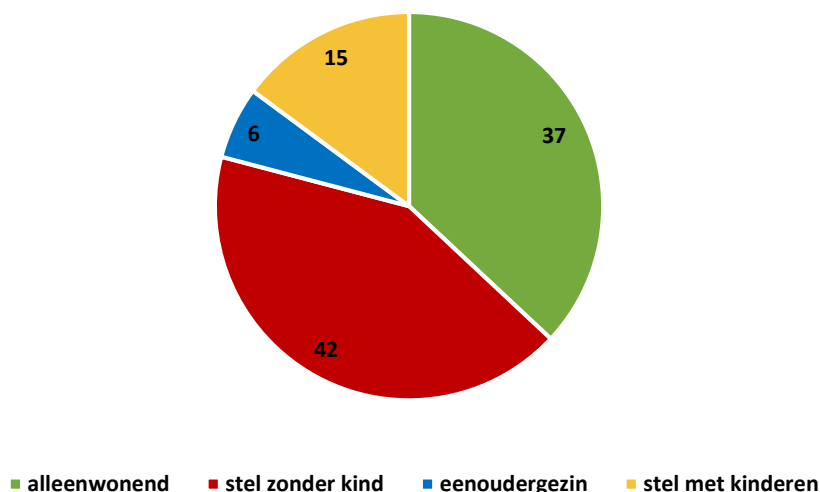
Een klein deel is 45-55 jaar (11%). De potentiële vraag in dit hoofdstuk komt vanaf het 55ste levensjaar op gang. In elke vijfjaarklasse na het 55ste levensjaar en ook na het 75ste levensjaar is er een substantiële potentiële vraag, steeds iets minder dan een vijfde van het totaal (zie afbeelding 2.1).



2.3 Huishoudenssamenstelling

Kleine huishoudens domineren het beeld: 42% is een stel zonder kinderen, 37% is alleenstaand. Ruim een vijfde, 21%, is (nog) een gezin, 6% een eenoudergezin en 15% een stel met kinderen (zie verder afbeelding 2.2).

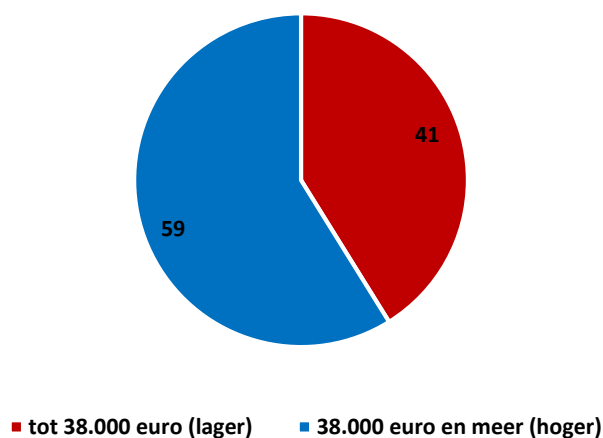
Afbeelding 2.2 Huishoudenssamenstelling ouderen (45-plus) in eengezinswoningen die potentieel naar een woning in een meergezinshuis willen verhuizen, %, bron: WiMRA 2019



2.4 Inkomen

67% heeft een geldig inkomen gespecificeerd. Ruim de helft van hen (59%) heeft een hoger inkomen vanaf de Europese grens (38.000 euro en hoger in 2019), 41% heeft een lager inkomen, tot 38.000 euro (zie afbeelding 2.3).

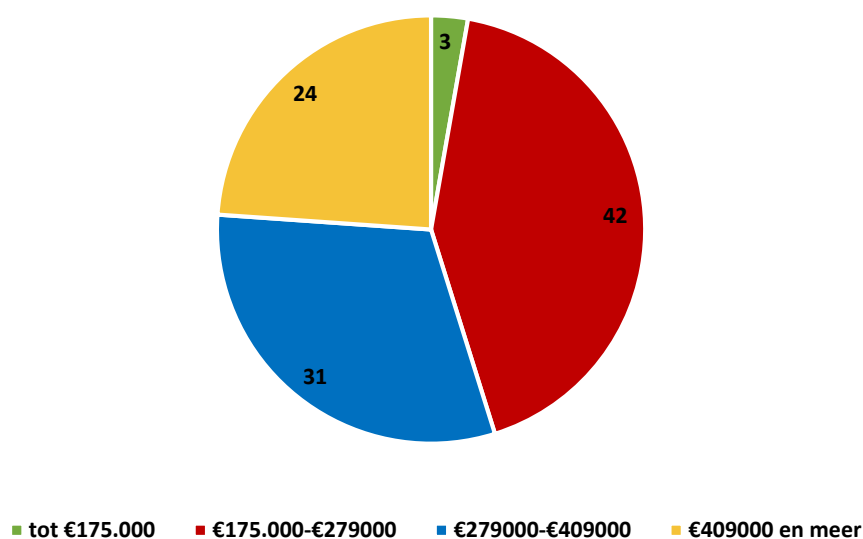
Afbeelding 2.3 Lager of hoger huishoudensinkomen van ouderen (45-plus) in eengezinswoningen die potentieel naar een woning in een meergezinshuis willen verhuizen



2.5 WOZ-klasse huidige woning

45% woont in goedkopere eengezinswoning tot 279.000 euro. Bijna een derde (31%) woont in een middeldure woning van 279.000 euro tot 409.000 euro. Bijna een kwart (24%) woont in een dure eengezinswoning met een WOZ-waarde van 409.000 euro of meer (zie afbeelding 2.4).

Afbeelding 2.4 WOZ-klasse van de eengezinswoning van ouderen (45-plus) die potentieel naar een woning in een meergezinshuis willen verhuizen



2.6 Huidig en gewenst woningsegment naar eigendom en prijs

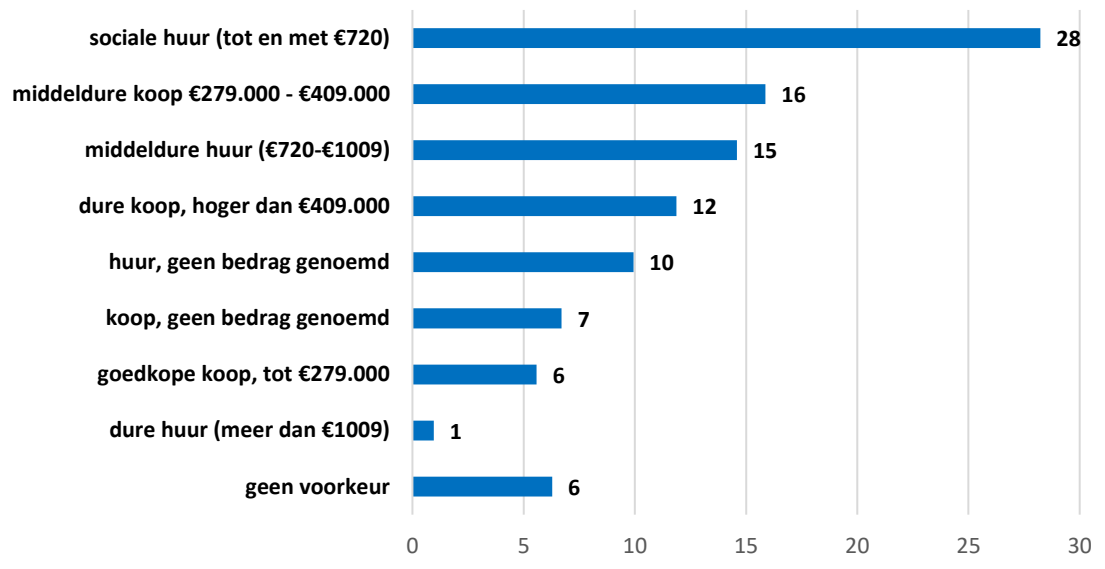
Huidig woningsegment naar eigendom en prijs

Twee segmenten domineren de huidige woonsituatie naar eigendom en prijs: de koopsector (64%) en de sociale huursector (24%). Zie verder tabel 2.1.

Tabel 2.1 Huidig woningsegment naar eigendom en huurprijs van ouderen (45-plus) die in een eengezinswoning wonen en potentieel naar een woning in een meergezinshuis willen verhuizen, Bron: WiMRA 2019

segment	%
sociale huur, corporatie	24
sociale huur, particulier	1
vrije sector huur, corporatie	4
vrije sector huur, particulier	6
koopwoning	64
corporatie, huur onbekend	0
particulier, huur onbekend	1

Afbeelding 2.5 Gewenste eigendom en prijs van de meergezinswoning die ouderen (45-plus) in eengezinswoningen potentieel willen betrekken, %, bron: WiMRA 2019



Gewenst woningsegment naar eigendom en prijs

In totaal wenst 54% een huurwoning, 40% een koopwoning en 6% heeft geen voorkeur.

28% vraagt een sociale huurwoning (tot en met 720 euro) en 6% een goedkope koopwoning (tot 279.000 euro). In totaal 34% goedkoop dus.

Er is een duidelijke vraag naar middeldure woningen: huur (720-1.009 euro): 15% en koop (279.000 tot 409.000 euro): 16%. In totaal 31% middelduur dus.

De vraag naar dure huurwoningen (meer dan 1.009 euro) is er nauwelijks (1%). Er is wel een substantiële vraag naar dure koopwoningen (409.000 euro en meer): 12%. In totaal dus 13% duur (zie afbeelding 2.5).

Bovenstaande typering naar goedkoop, middelduur en duur is gebaseerd op afbeelding 2.5, inclusief de huishoudens die geen voorkeur hebben tussen huur en koop en de respondenten die de koop- en huurprijs niet hebben gespecificeerd. In totaal is van 77% van de respondenten het prijsniveau dus bekend. In de conclusies van dit hoofdstuk (2.0) zijn de daar genoemde verhoudingen gebaseerd op deze 77% respondenten die de prijs hebben gespecificeerd (23% blijft daar dus buiten beeld).

Gewenste koop en huidige koop

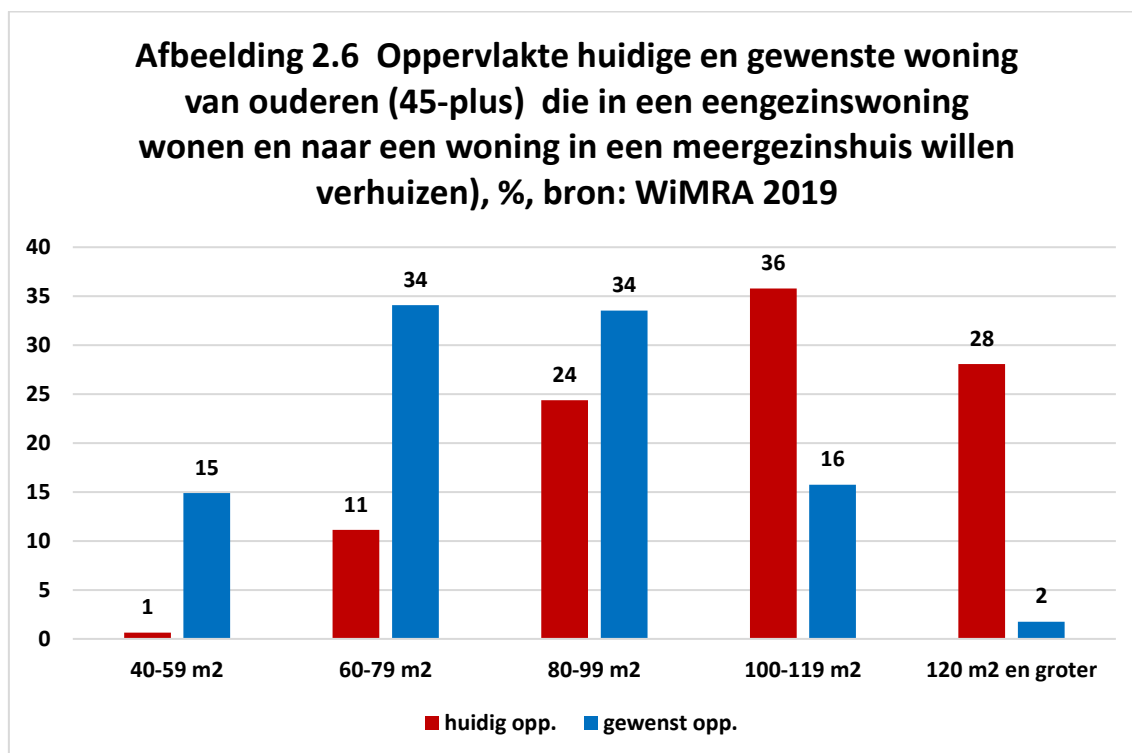
Bij een vergelijking tussen het gewenste eigendom en het huidige eigendom valt op dat men momenteel vaker in een koopwoning woont (64%; zie tabel 2.1) dan men wenst (40%; 6% heeft geen voorkeur; zie afbeelding 2.5).

2.7 Oppervlakte gewenste woning en huidige woning

15% wil een meergezinswoning van 40 tot 60 vierkante meter, ruim een derde (34%) een woning van 60 tot 80 vierkante meter en eveneens ruim een derde (34%) opteert voor een woning van 80 tot 100 vierkante meter. 16% zoekt een woning tussen de 100 en 120 vierkante meter en de vraag naar nog grotere woningen is beperkt (2%).

Bij een vergelijking van de gewenste oppervlakte met de huidige oppervlakte komt naar voren dat men ruimte wil/moet "inleveren": het profiel van de gewenste woningen kenmerkt zich door kleinere woningen dan het profiel van de huidige woningen. Zo is 65% van de huidige woningen groter dan 100 vierkante meter en dit aandeel is 18% bij de gewenste woningen (zie verder afbeelding 2.6).

De gewenste oppervlakte is het antwoord op de vraag: "Hoe groot moet de nieuwe woning die u zoekt minimaal zijn?".

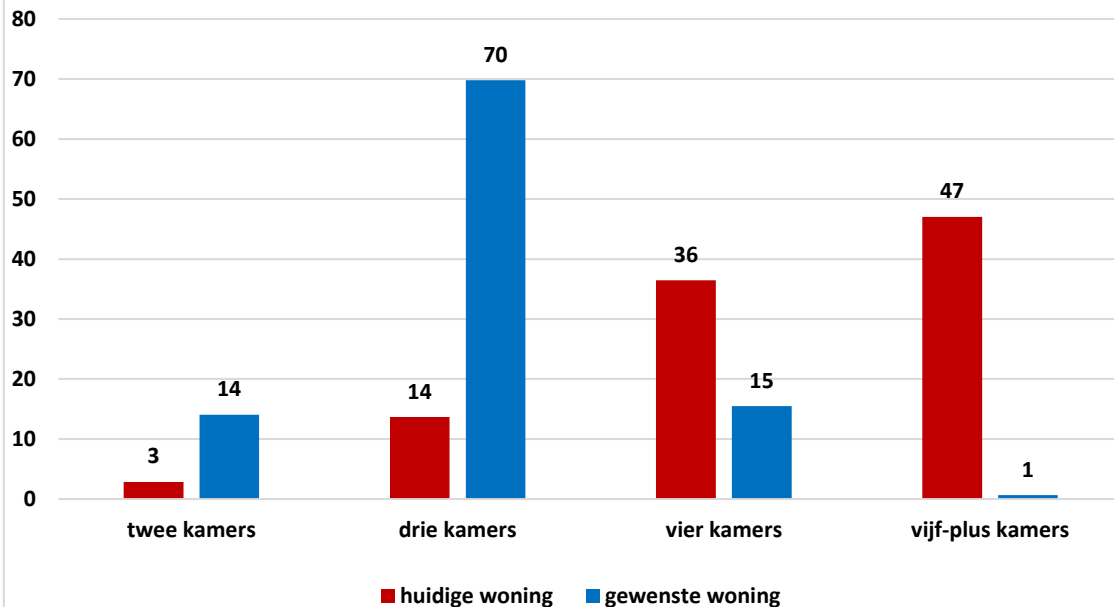


2.8 Aantal kamers gewenste woning en huidige woning

Driekamerwoningen zijn favoriet: 70% wil in zo'n meergezinswoning wonen. 14% wenst een tweekamerwoning en 15% wil een vierkamerwoning (vijf en meer kamers: 1%).

Bij een vergelijking van het gewenste aantal kamers met het huidige aantal kamers komt naar voren dat men kamers wil/moet "inleveren": het profiel van de gewenste woningen kenmerkt zich door woningen met minder kamers dan het profiel van de huidige woningen. Zo heeft 83% van de huidige woningen vier of meer kamers en dit aandeel is 16% bij de gewenste woningen (zie verder afbeelding 2.7).

Afbeelding 2.7 Aantal kamers huidige en gewenste woning van ouderen (45-plus) die in een eengezinswoning wonen en naar een woning in een meergezinshuis willen verhuizen), %, bron: WiMRA



Het gewenste aantal kamers is het antwoord op de vraag: "Hoeveel kamers zou deze woning minimaal moeten hebben?". En met "deze woning" wordt dan de gewenste woning bedoeld.

3. Van eengezinswoningen naar woningen in meergezinshuizen: gerealiseerde verhuizingen

3.0 Conclusies

57% van de verhuisden van een eengezinswoning naar een woning in een meergezinshuis in de periode 2012-2018 komt uit Haarlem. 43% komt dus van buiten Haarlem.

De gemiddelde leeftijd is 52, 46% is 55-plus. Een deel is dus ook jonger (tot 45 jaar: 28%). Bijna de helft (46%) is alleenwonend en ruim een kwart (27%) woont als stel samen. 14% is een eenoudergezin en 13% is een stel met kinderen; in totaal 27% gezinnen.

Qua inkomen is de groep met lagere en hogere inkomens, tot de Europese grens en daarboven, ongeveer fifty fifty verdeeld.

Driekwart woont in een goedkopere woning met een WOZ-waarde tot 279.000 euro; een kwart bewoont een duurdere woning met een WOZ-waarde boven 279.000 euro.

43% is gaan wonen in een koopwoning, 57% in een huurwoning;. Ruim een vijfde (22%) bewoont een sociale huurwoning van een corporatie.

15% heeft een meergezinswoning tot 60 vierkante meter. 30% woont in een woning tussen de 60 en 80 vierkante meter, 31% in een woning tussen de 80 en 100 vierkante meter. Bijna een kwart (24%) bewoont een woning van 100 vierkante meter of meer.

47% is vanuit een eengezinswoning naar een meergezinswoning met drie kamers gegaan, 24% in een of tweekamerwoning (20% in een tweekamerwoning). 30% heeft een woning met vier of meer kamers betrokken, 24% een woning met vier kamers.

*Door cijfermateriaal naast elkaar te zetten ontstaat een indicatie van de orde van grootte van de hoeveelheid eengezinswoningen die door Haarlemmers van 55 jaar en ouder zijn achtergelaten. Bij 16% van alle woningen die zijn betrokken in de periode 2014-2018 gaat het om een verhuizing van een eengezinswoning naar een woning in een meergezinshuis. Wanneer we bovenstaande kengetallen, die zijn ontleend aan de periode 2012-2018, daaraan koppelen, dan gaat het naar schatting bij 9% van de verhuizingen om een eengezinswoning die door een Haarlemmer is achtergelaten (57% woonde voor de verhuizing in Haarlem). 46% is 55-plus: bij naar schatting 4% van de verhuizingen gaat het dan dus om een eengezinswoning die een Haarlemse 55-plusser heeft achtergelaten ($0,09 * 0,46$). Dat zijn naar schatting circa 1.000 woningen in de periode 2014-2018, gemiddeld circa 200 woningen per jaar (in totaliteit zijn er – gewogen – 25.660 verhuizingen gerealiseerd in de periode 2014-2018 in het WiMRA 2019).*

55-plussers hebben – wat betreft de betrokken meergezinswoning - een specifiek profiel ten opzichte van hen die jonger zijn. Zo wonen ze vaker in een duurdere woning met een WOZ-waarde van 279.000 euro en meer en ook vaker in koopwoningen. Ze wonen minder vaak in woningen tot 60 vierkante meter (zie verder paragraaf 3.4).

3.1 Inleiding en inhoud

Hoeveel huishoudens verhuizen er – ten opzichte van alle verhuizingen - van eengezinswoningen naar een woning in een meergezinshuis in Haarlem? Waar komen deze huishoudens vandaan en wat zijn de (verdere) woning- en huishoudenskenmerken van deze huishoudens?

In het WiMRA 2019 en het WiMRA 2017 tezamen zijn 2.716 (1.274+1.442) huishoudens vertegenwoordigd die, tot vijf jaar voorafgaand aan het peiljaar (2019 of 2017), een woning in Haarlem hebben betrokken. Bij 390 (208+182) van deze huishoudens betreft het een verhuizing van een eengezinswoning naar een appartement of een beneden-/bovenwoning. Meestal gaat het om een verhuizing naar een appartement met een lift (60%); bijna een kwart (23%) betreft een verhuizing naar een appartement zonder lift (boven- en benedenwoning: 17%).

Het profiel van de uit de beide WiMRA-bestanden samengenomen groep van 390 huishoudens staat centraal in dit hoofdstuk.

Achtereenvolgens komt aan de orde:

- de herkomst van de respondenten (binnen of van buiten Haarlem; 3.2);
- het stadsdeel waar men naar toe is verhuisd (3.3);
- de leeftijd (3.4);
- de huishoudenssamenstelling (3.5);
- het inkomen (3.6);
- de WOZ-klasse van de huidige woning (3.7);
- het segment van de huidige woning naar huur(prijs) en koop (3.8);
- de oppervlakte van de huidige woning (3.9);
- het aantal kamers van de huidige woning (3.10);
- het aandeel van de verhuizingen van eengezinswoningen naar woningen in meergezinshuizen in het totaal van de verhuizingen in de periode 2014 tot en met 2018 (3.11).

Omdat is gewerkt met gegevens uit het WiMRA 2019 en 2017 zijn er twee prijs- en inkomensniveaus (2019 en 2017). In de tekst staan uitsluitend de prijzen van 2019.

Alle gepresenteerde cijfers in dit rapport zijn ontleend aan een bestand dat is gewogen met de weegfactor om tot het aantal woningen in de populatie te kunnen komen (weegwon).

3.2 Herkomst

57% van de verhuisden van een eengezinswoning naar een woning in een meergezinshuis komt uit Haarlem, 14% uit dezelfde buurt en 43% uit een andere buurt. Van hen die niet uit Haarlem komen, komt 6% uit het buitenland en 38% uit een andere gemeente in Nederland (zie tabel 3.1).

Tabel 3.1 Herkomst van de van eengezins- naar meergezinswoningen verhuisde huishoudens, Haarlem, 2012-2018, bron: WiMRA 2019 en WiMRA 2017

<i>herkomst</i>	<i>%</i>
Haarlem, dezelfde buurt	14
Haarlem, andere buurt	43
elders in Nederland	38
buitenland	6

3.3 Stadsdeel

Ruim de helft (52%) is in een meergezinswoning in Noord+Schalkwijk gaan wonen, 27% in Noord en 25% in Schalkwijk. Een vijfde heeft in Zuidwest een woning in een meergezinshuis betrokken, 15% in het Centrum en 14% in Oost (zie tabel 3.2).

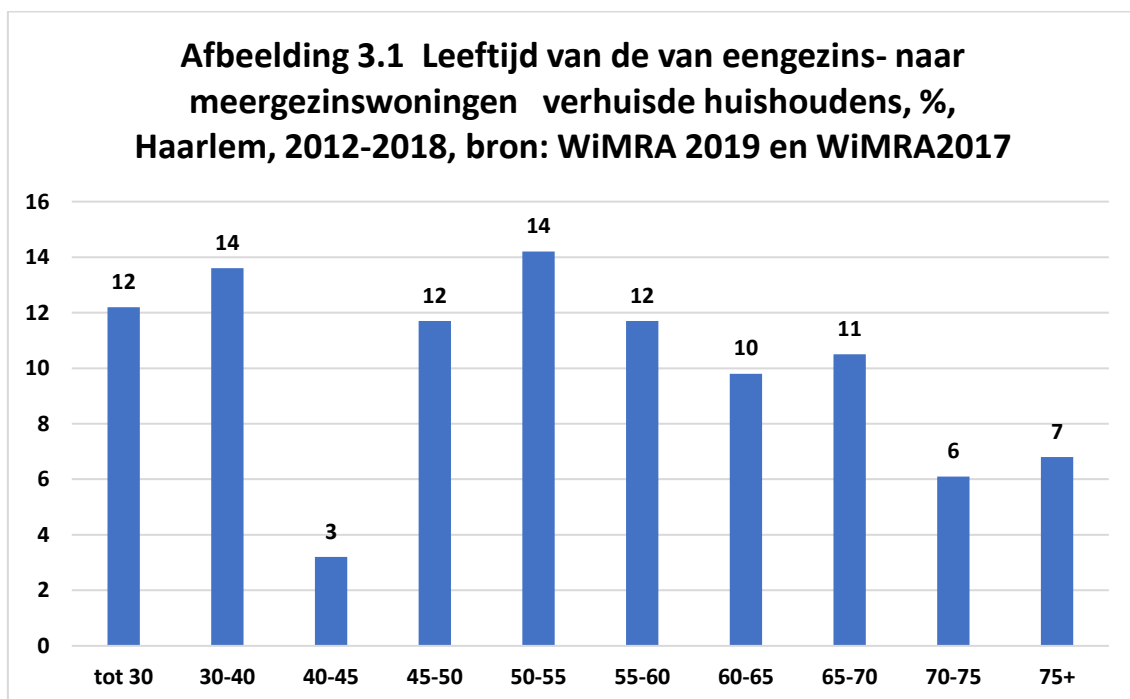
Tabel 3.2 Huidige stadsdeel van de van eengezins-naar meergezinswoningen verhuisde huishoudens, Haarlem, 2012-2018, bron: WiMRA 2019 en WiMRA 2017

Huidige stadsdeel	%
Centrum	15
Zuidwest	20
Oost	14
Noord	27
Schalkwijk	25

3.4 Leeftijd

De gemiddelde leeftijd is 52 jaar. 46% is 55-plus en 24% is 65-plus.

72% is 45 jaar of ouder, 75% is 40 jaar of ouder en 89% is 30 jaar of ouder (zie afbeelding 3.1).



55-plus versus 55-min

De 55-plussers wijken, ten opzichte van de huishoudens die jonger zijn, in een aantal opzichten significant af. Ze zijn vaker een stel zonder kinderen en minder vaak een gezin. Ze hebben vaker een koopwoning betrokken en minder vaak een particuliere huurwoning, zowel in de sociale sector als in de vrije sector (zie ook paragraaf 3.8). Ze zijn oververtegenwoordigd in de duurdere woningen, woningen met een WOZ-waarde van 279.000 euro en meer (zie ook paragraaf 3.7). Ze hebben minder vaak de allerkleinste woningen betrokken (1-2 kamers) en vaker woningen met drie kamers (zie ook paragraaf 3.10). Ook wonen ze minder vaak in woningen tot 60 vierkante meter (zie ook paragraaf 3.9).

3.5 Huishoudenssamenstelling

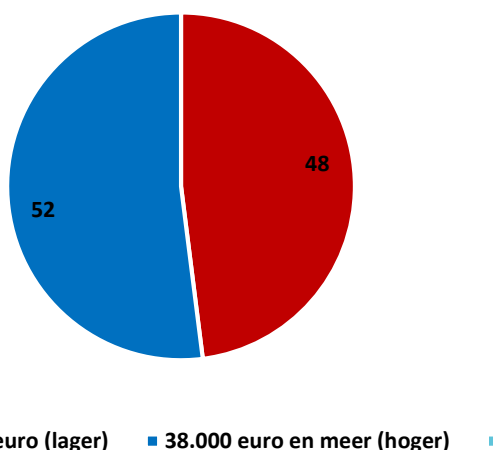
Bijna de helft (46%) is alleenwonend en ruim een kwart (27%) woont als stel samen. 14% is een eenoudergezin en 13% is een stel met kinderen; in totaal 27% gezinnen (zie tabel 3.3).

Tabel 3.3 Huishoudenstype van de van eengezins- naar meergezinswoningen verhuisde huishoudens, Haarlem, 2012-2018, bron: WiMRA 2019 en WiMRA 2017

huishoudenstype	%
alleenwonend	46
stel zonder kind	27
eenoudergezin	14
stel met kinderen	13

3.6 Inkomen

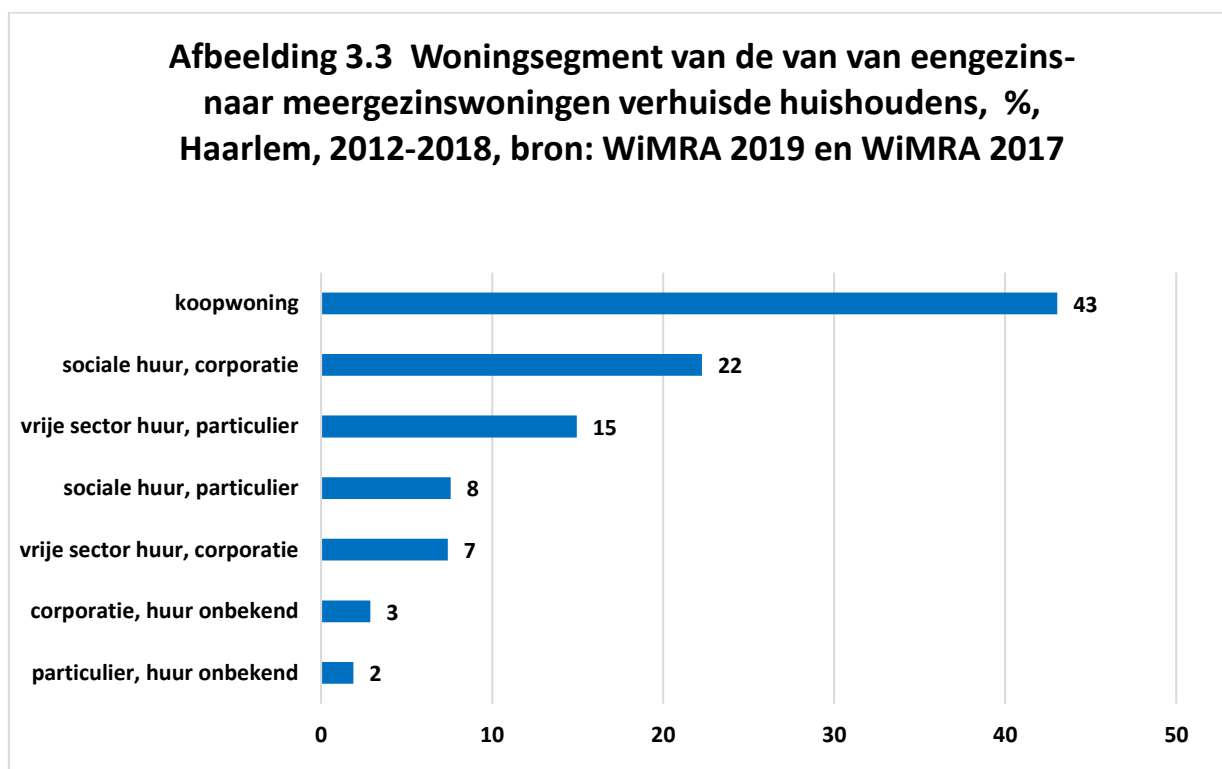
Afbeelding 3.2 Lager of hoger inkomen van de van eengezins- naar meergezinswoningen verhuisde huishoudens, %, Haarlem, 2012-2018, prijsniveau 2019, bron: WiMRA2019



74% heeft een geldig inkomen gespecificeerd. Bijna de helft van hen (48%) heeft een lager inkomen tot de Europese grens (38.000 euro in 2019), de andere helft (52%) heeft dus een hoger inkomen (zie afbeelding 3.2).

3.7 Woningsegment naar eigendom en prijs

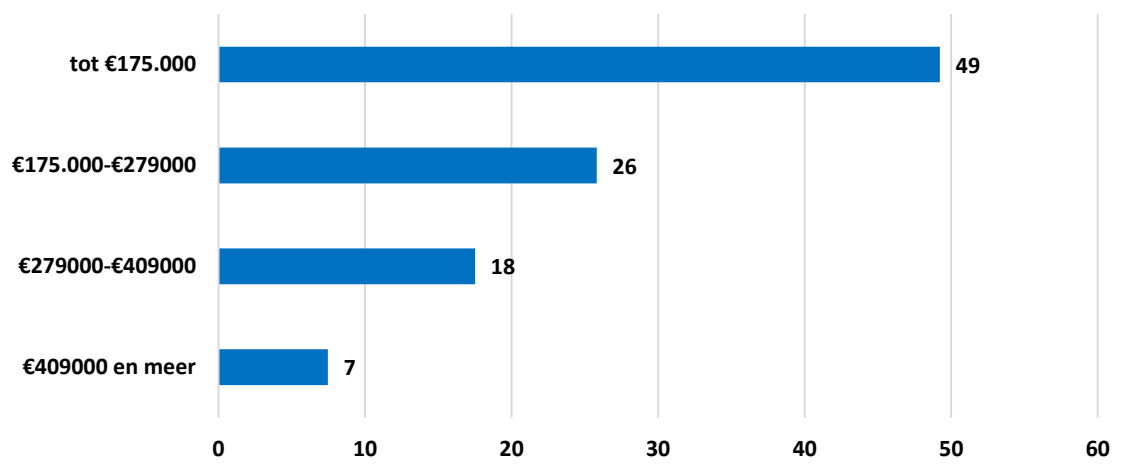
43% van de huishoudens die van een eengezinswoning naar een woning in een meergezinswoning is verhuisd, heeft een koopwoning betrokken. Ruim een vijfde (22%) bewoont een sociale huurwoning van een corporatie, 15% een vrije sector huurwoning van een particulier. In totaliteit bewoont 57% een huurwoning, 43% een koopwoning (zie verder afbeelding 3.3).



3.8 WOZ-klasse

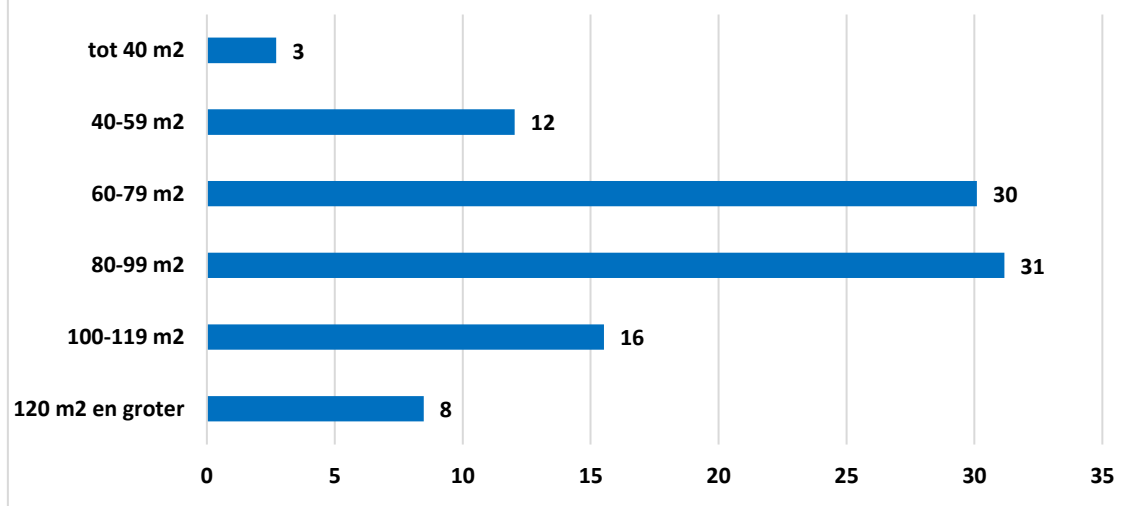
De goedkoopste WOZ-segmenten domineren het beeld; bijna de helft van de van een eengezinswoning naar een woning in een meergezinshuis verhuisde huishoudens woont in een woning tot 175.000 euro (prijzen van 2019). Ruim een kwart (26%) bewoont een (eveneens goedkopere) woning tussen 175.000 euro en 279.000 euro. Voor 25% is de WOZ-waarde echter het duurdere segment van 279.000 euro of meer, 18% in de prijsklasse 279.000 euro tot 409.000 euro (zie afbeelding 3.4).

Afbeelding 3.4 WOZ-klasse van de van eengezins- naar meergezinswoningen verhuisde huishoudens, %, Haarlem, 2012-2018, bron: WiMRA 2019 en WiMRA 2017, prijzen van 2019



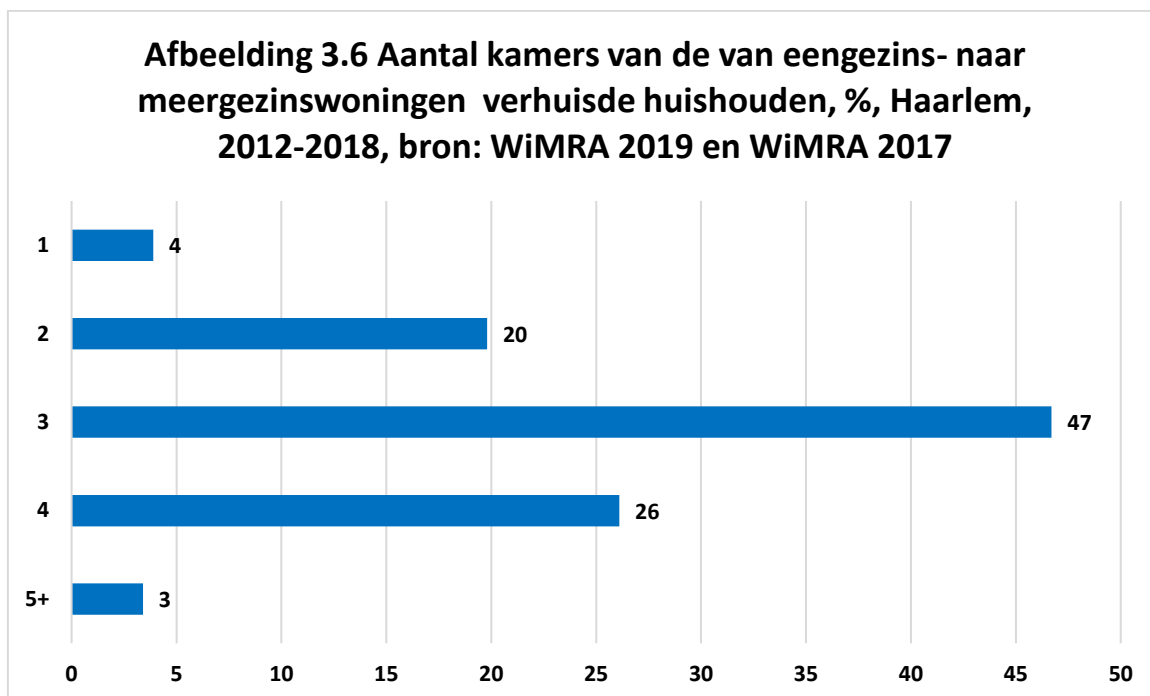
3.9 Oppervlakte woning

Afbeelding 3.5 Oppervlakte van de van eengezins- naar meergezinswoningen verhuisde huishoudens, %, Haarlem, 2012-2018, bron: WiMRA 2019 en WiMRA 2017



Een beperkt deel is in de allerkleinste woningen gaan wonen; 15% in een woning tot 60 vierkante meter. 30% woont in een woning tussen de 60 en 80 vierkante meter, 31% in een woning tussen de 80 en 100 vierkante meter. Bijna een kwart (24%) is in een woning van 100 vierkante meter of meer gaan wonen (zie afbeelding 3.5).

3.10 Aantal kamers



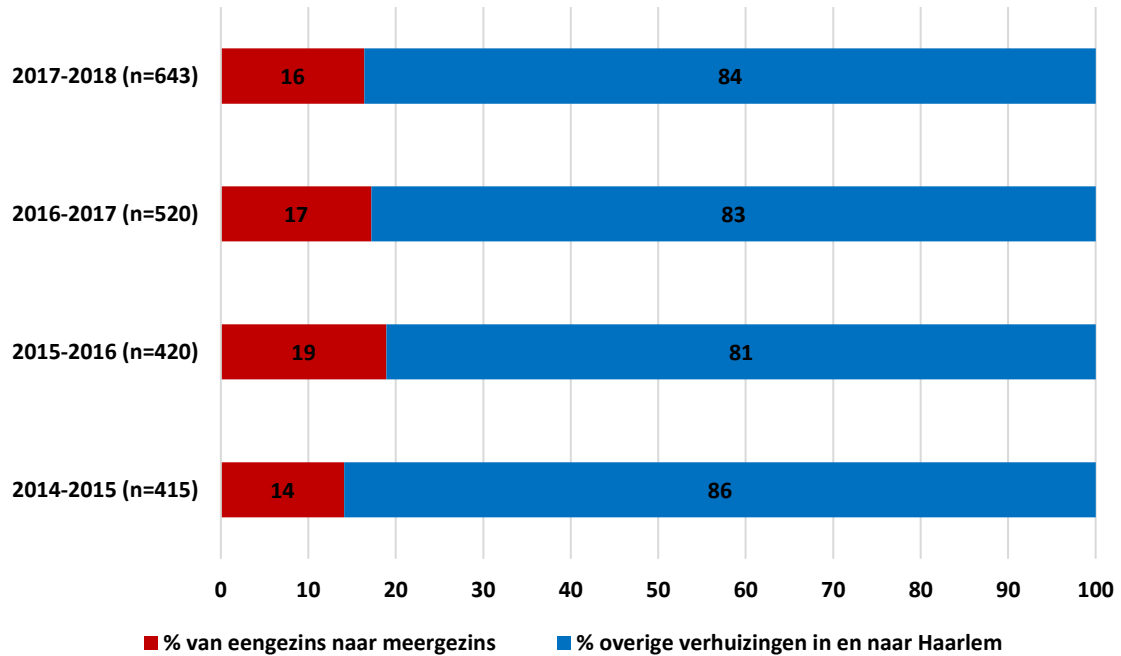
47% is vanuit een eengezinswoning in een meergezinswoning met drie kamers gaan wonen, 24% in een of tweekamerwoning (20% in een tweekamerwoning). 29% heeft een woning met vier of meer kamers betrokken, 26% een woning met vier kamers (zie afbeelding 3.6).

3.11 Aandeel in totaal van de verhuizingen in de periode 2014-2018

Gemiddeld 16% van alle verhuizingen in de periode 2014-2018 heeft betrekking op een verhuizing vanuit een eengezinswoning (in en buiten Haarlem) naar een woning in een meergezinshuis in Haarlem. In afbeelding 3.7 is dit beeld ook uitgesplitst over vier perioden, in de vorm van een voortschrijdend gemiddelde. De waarde in elke periode wijkt niet significant van de gemiddelde waarde van 16%.

Het gemiddelde cijfer in deze paragraaf (16%) is een totaalcijfer: het betreft alle leeftijdsgroepen en het betreft zowel huishoudens die binnen Haarlem zijn verhuisd als huishoudens die van buiten Haarlem zijn gekomen (zie verder het laatste gedeelte van de conclusies in paragraaf 3.0).

Afbeelding 3.7 Aandeel van de van eengezins- naar meergezinswoningen verhuisde huishoudens in het totaal van alle verhuizingen in de betreffende jaren, %, Haarlem, 2014-2018, bron: WiMRA 2019



4. Vraag naar de woningen in het goedkoopste koopsegment

4.0 Samenvatting, conclusies en slotbeschouwing

In WiMRA 2019 kunnen (gewogen) 8.590 Haarlemse woningen met een lagere WOZ-waarde (tot 279.000 euro) worden geselecteerd waarvan het huishouden verhuiscapabel is. Als deze groep doorstroomt, zullen ze woningen achterlaten die potentieel geschikt zijn voor starters.

Het gaat om een gemixte groep: alleenstaanden, stellen en (eenouder)gezinnen. Het merendeel is tussen de 35 en 55 jaar. Het betreft tevens een groep met een koopkrachtige vraag. Een ruime meerderheid (70%) heeft een inkomen boven de EU-grens (38.035 euro).

Men oefent vooral een vraag uit naar koopwoningen (85%), er is een beperkte vraag naar huurwoningen (10%; geen voorkeur: 5%). Men wenst vooral duurdere koopwoningen. De grootste vraag wordt zichtbaar in de prijsklasse 279.000 euro tot 409.000 euro. Het genoemde prijsniveau van de gewenste koopwoningen ligt veelal boven de 279.000 euro, de huidige WOZ-waarde (zie tabel 4.3). 86% heeft de woning (ooit) voor een prijs onder de 279.000 euro gekocht.

72% vraagt een eengezinswoning terwijl daar momenteel 41% in woont. 57% vraagt een woning tot 100 m² en momenteel woont 78% in zo'n woning. 26% zoekt een woning van 100 m² tot 120 m² en 17% een woning van 120 m² of meer.

De overheersende wens van deze groep, grotere eengezinswoningen, sluit niet aan bij de gedachte om vooral relatief kleinere appartementen in de ontwikkelzones te bouwen. Kansen in de ontwikkelzones voor deze groep zijn er niettemin waarschijnlijk wel, door in te steken op de wensen van een deel van deze groep. Zo wenst 27% een woning in een meergezinshuis; 5% wenst een woning tot 60 m² en een kwart wil een woning van 60 m² tot 80 m². 40% zoekt een woning met minimaal drie kamers (twee kamers: 6%). Nieuwbouw is een geschikte optie voor deze groep: een minderheid heeft een expliciete voorkeur voor de bestaande bouw (29%).

61% wil bij voorkeur in Haarlem blijven wonen en 12% heeft geen voorkeur. Potentieel blijft dus bijna driekwart op Haarlem betrokken. De binding aan Haarlem kan mogelijk aanzetten tot een neerwaartse aanpassing van de woonwensen in relatie tot de nieuwbouw (bij gebrek aan ander/beter aanbod). Huishoudens die hierin niet willen/kunnen meebewegen, zullen zich op de bestaande voorraad moeten richten. Aandachtspunt is dan wel dat bijna de helft aangeeft dat een reden om niet te verhuizen is, dat het aanbod van koopwoningen voor hen te duur is. Voor een deel zal niet-verhuizen een oplossing zijn: bijna vier op de tien zegt dat de huidige woning goed is en eveneens bijna vier op de tien zegt dat de huidige buurt bevalt. Voor anderen kan de woningmarktsituatie eventueel ook aanzetten tot het verlaten van Haarlem, ondanks de betrokkenheid, , in de richting van woningmarktgebieden met ruimere woningen, voor zover deze optie soelaas biedt. Als men kiest voor deze optie komt de woning uiteraard wel beschikbaar, potentieel ook voor starters, mits de woning betaalbaar en bereikbaar is/blijft; in alle koopwoningen met een WOZ-waarde tot 279.000 euro, niet alleen in die van de verhuiscapablen, is het aantal huishoudens met woningmarktpositie starter 16% in WiMRA 2019.

Verhuisgeneigden in koopwoningen met een WOZ-waarde tot 279.000 euro zijn absoluut gezien vooral te vinden in Noord en in Schalkwijk: 5.550 van de 8.590 woningen (=65%).

4.1 Inleiding en inhoud

In het Haarlemse WiMRA-bestand 2019, met in totaal 4.186 respondenten, kunnen 549 verhuisgeneigde huishoudens in koopwoningen met een lagere WOZ-waarde worden geselecteerd. In gewogen aantallen (zie hieronder) gaat het om 8.590 woningen. Door hun profiel in beeld te brengen ontstaan bouwstenen voor een doorstromingsvisie in de ontwikkelzones; door hen woningen aan te bieden laten zij woningen achter die potentieel geschikt zijn voor starters.

Het gaat om woningen met een WOZ-waarde tot 279.000 euro. Verhuisgeneigden zijn respondenten die hebben aangeven zeker of misschien te willen verhuizen binnen twee jaar.

Alle gepresenteerde cijfers in dit hoofdstuk zijn ontleend aan een bestand dat is gewogen met de weegfactor om tot het aantal woningen in de populatie te kunnen komen (weegwon).

Achtereenvolgens wordt hieronder ingegaan op:

- De woonsituatie (4.2);
- De huishoudenssituatie (4.3);
- Woonwensen (4.4).

4.2 Woonsituatie

Verhuisgeneigden in koopwoningen met een WOZ-waarde tot 279.000 euro zijn absoluut gezien vooral te vinden in Noord en in Schalkwijk: 5.550 van de 8.590 woningen (=65%; zie tabel 4.1).

41% woont momenteel in een eengezinswoning en 40% in een appartement, waarvan het merendeel met lift (zie tabel 4.2).

Tabel 4.1 Verhuisgeneigden in koopwoningen met een WOZ-waarde tot 279.000 euro naar stadsdeel, 2019, bron: WiMRA

<i>Huidige stadsdeel</i>	<i>abs.</i>	<i>%</i>
Centrum	450	5
Zuidwest	1.470	17
Oost	1.120	13
Noord	3.330	39
Schalkwijk	2.220	26
totaal	8.590	100

Tabel 4.2 Verhuiscandidate in koopwoningen met een WOZ-waarde tot 279.000 euro naar huidige woningtype, 2019, bron: WiMRA

Huidige woningtype	%
eengezinswoning	41
appartement met lift	23
appartement zonder lift	17
benedenwoning	8
bovenwoning	8
anders	2

Andere kenmerken van de woonsituatie zijn:

- 47% heeft een woning van minder dan 80 m², 32% heeft een woning tussen 80 m² en 100 m²;
- 86% heeft de woning (ooit) gekocht voor een prijs onder de 279.000 euro (geen inflatiecorrectie).

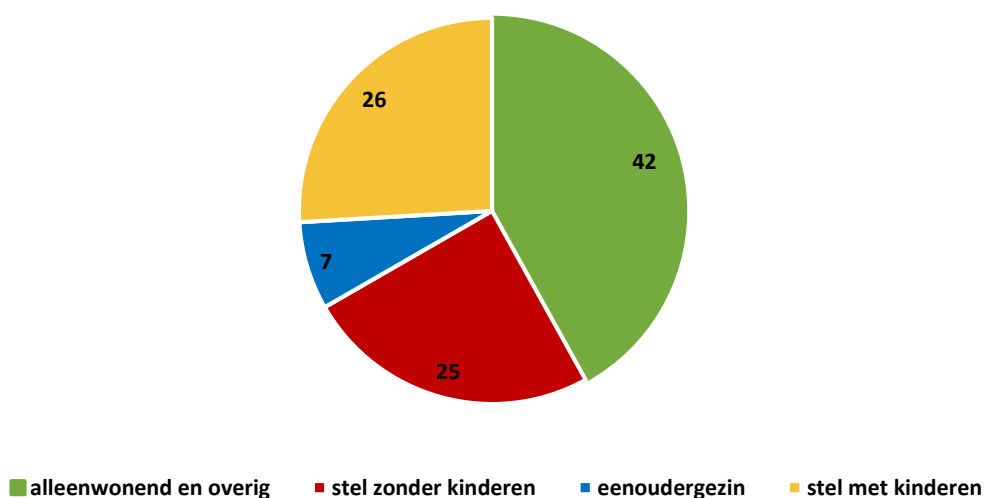
4.3 Huishoudenssamenstelling

51% is een stel, de ene helft zonder kinderen, de andere helft met kinderen; 7% is een eenoudergezin. Het aandeel alleenwonend (+overig) is 42% (zie afbeelding 4.1).

Andere kenmerken zijn:

- de grootste groep (47%) heeft een leeftijd van 35 tot 55 jaar. 24% is tot 35 jaar en 29% is 55-plus;
- 14% is laag opgeleid, 47% middelbaar en 39% hoog;
- van de bekende inkomens (missing: 27%) heeft circa 70% een inkomen boven de EU-grens (38.035 euro).

Afbeelding 4.1 Verhuiscandidate in koopwoningen met een WOZ-waarde tot 279.000 euro naar samenstelling van het huishouden



4.4 Woonwensen

Tabel 4.3 Verhuiscandidate in koopwoningen met een WOZ-waarde tot 279.000 euro naar gewenst segment, bron: WiMRA 2019

<i>gewenst segment</i>	<i>%</i>
dure koop 1, €279.000 - €409.000	30
koop, geen bedrag genoemd	21
dure koop 2, meer dan €409.000	14
middeldure koop 1, €221.000 tot €279.000	10
betalbare koop, €175.000 - €221.000	7
sociale huur, tot en met €711	5
middeldure huur 1, €720 - €901	3
goedkope koop, tot €175.000	2
huur, geen bedrag genoemd	2
dure huur 1, €1009 - €1341	1
middeldure huur 2, €901 - €1009	0
geen voorkeur	5
totaal	100

Verhuiscandidate in koopwoningen met een WOZ-waarde tot 279.000 euro wensen vooral koopwoningen (85%), in beperkte mate huurwoningen (10%; geen voorkeur: 5%). Men wenst vooral duurdere koopwoningen. 30% geeft aan een dure koopwoning 1 te willen die 279.000 euro tot 409.000 euro kost en 14% wenst een dure koopwoning 2 die meer dan 409.000 euro kost. Het aandeel goedkope, betaalbare en middeldure koop (tezamen) is 19% (21% wil daarnaast ook een koopwoning maar heeft de prijs niet gespecificeerd, zie tabel 4.3).

Er is een beperkte vraag naar woningen onder de 60 m² (5%). Een kwart wenst een woning van 60 m² tot 80 m², ruim een kwart een woning van 80 m² tot 100 m² en eveneens ruim een kwart een woning van 100 m² tot 120 m² (zie tabel 4.4).

Tabel 4.4 Verhuiscandidate in koopwoningen met een WOZ-waarde tot 279.000 euro naar gewenste oppervlakte (hoe groot moet de woning die u zoekt minimaal zijn?), bron: WiMRA 2019

<i>gewenste oppervlakte woning</i>	<i>%</i>
tot 40 vierkante meter	1
40 tot 60 vierkante meter	4
60 tot 80 vierkante meter	25
80 tot 100 vierkante meter	27
100 tot 120 vierkante meter	26
120 tot 160 vierkante meter	12
160 tot 200 vierkante meter	3
200 vierkante meter of meer	2
totaal	100

Andere kenmerken van de gewenste woning zijn:

- 40% wenst minimaal drie kamers, 28% vier kamers en 21% vijf kamers (twee kamers: 6%; meer dan vijf kamers: 5%);
- 61% wil bij voorkeur in Haarlem blijven en 12% heeft geen voorkeur bij de vraag of men in Haarlem of elders wil wonen. Potentieel blijft dus bijna driekwart op Haarlem betrokken. 15% wil bij voorkeur in een andere gemeente binnen de regio wonen en 12% bij voorkeur elders in Nederland of in het buitenland;
- 19% wil bij voorkeur nieuwbouw, 29% bij voorkeur bestaande bouw. 52% heeft geen voorkeur;
- 72% wil een eengezinswoning, 27% een woning in een meergezinshuis (anders: 1%).

Redenen om niet te verhuizen

De verhuiscandidate in koopwoningen met een WOZ-waarde tot 279.000 euro hebben ook aangegeven wat redenen zijn om niet te verhuizen. De belangrijkste redenen om niet te verhuizen zijn:

- het aanbod van koopwoningen is te duur (47%);
- de situatie op de woningmarkt (43%);
- de huidige woning is goed (39%);
- de huidige buurt bevalt goed (36%);
- dichtbij familie en vrienden (22%);
- mijn (onzekere) financiële situatie (17%);
- 8% zegt geen redenen te hebben en wil zeker verhuizen.

De reden *kan niets geschikt vinden*, noemt men in mindere mate (11%).

5. Jongeren en hun woonsituatie

5.0 Conclusies

Jongeren (18 tot en met 30 jaar) hebben een eigen woonprofiel. Ze wonen vaker in de particuliere huursector dan gemiddeld, ongeacht de prijs. 54% van de jongeren woont in een particuliere huurwoning en van alle Haarlemmers woont 17% in zo'n woning. Dit werkt door in de koopsector. Jongeren wonen minder vaak in koopwoningen dan alle Haarlemmers (18% versus 53%).

Bij een uitsplitsing naar inkomen (tot 38.000 euro en daarboven) komt de prijs van de huurwoning in beeld. Jongeren met een lager inkomen (waaronder studenten) zijn oververtegenwoordigd in de sociale huursector, zowel in de sociale huursector van corporaties als in de sociale huursector van particulieren.

Jongeren en starters zijn geen synoniemen: 39% van de jongeren op de Haarlemse woningmarkt is een starter. De meeste jongeren op de Haarlemse woningmarkt zijn doorstromers (49%). 9% is een binnenlandse vestiger en 3% komt uit het buitenland.

5.1 Inleiding en inhoud

In het Haarlemse WiMRA-bestand 2019, met in totaal 4.186 respondenten zijn 353 jonge huishoudens (18 tot en met 30 jaar) vertegenwoordigd. In gewogen aantallen (zie hieronder) gaat het om 9.690 woningen. Door hun woonsituatie in beeld te brengen, naar eigendom en huurprijs, ontstaat een beeld van hoe jongeren in Haarlem wonen anno 2019. Dit beeld is ook weergegeven voor twee groepen jongeren apart: huishoudens met een inkomen tot 38.000 euro (de EU- grens) en huishoudens met een inkomen van 38.000 euro en meer (van 282 jongeren is het inkomen bekend). Die informatie geeft tevens een indicatief beeld van hoe studenten in Haarlem wonen, omdat zij vertegenwoordigd zijn onder de huishoudens met een lager inkomen.

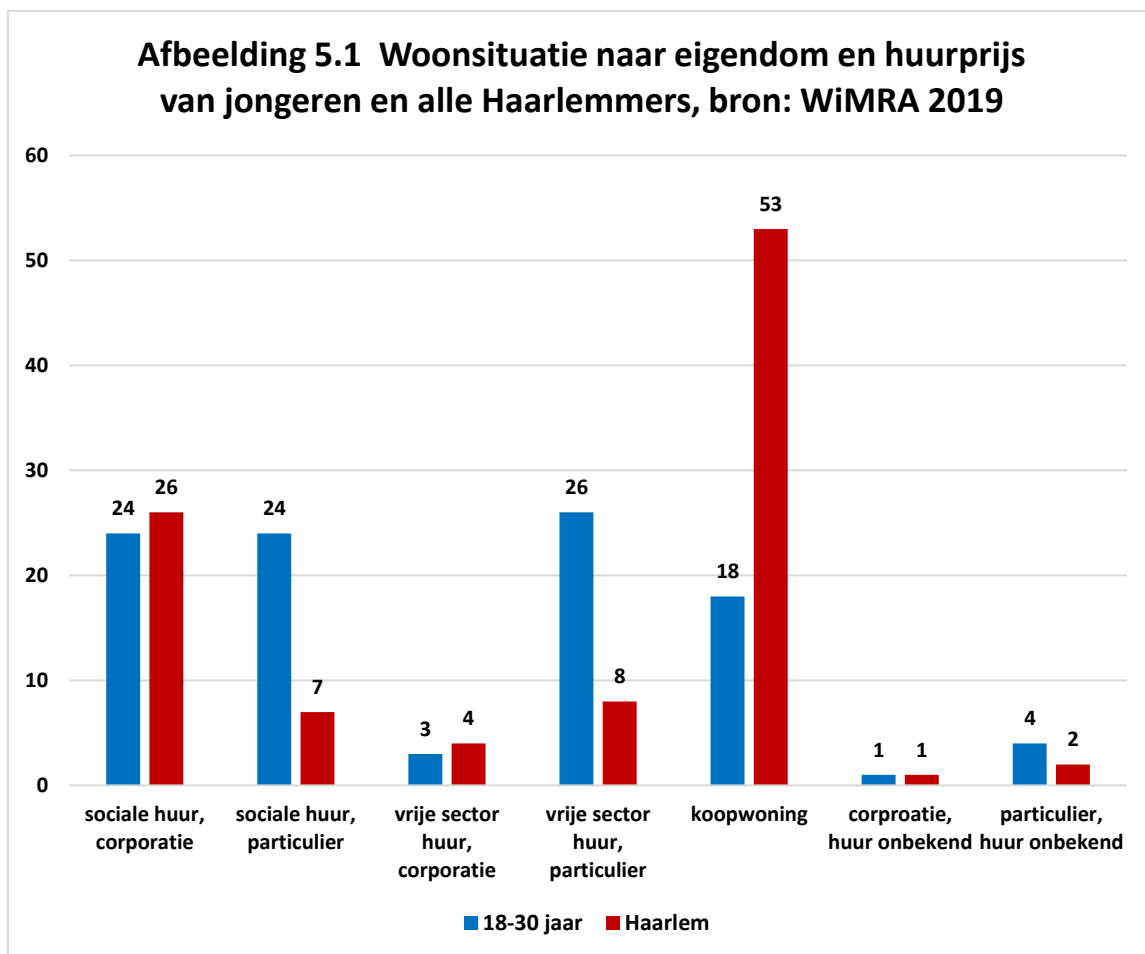
Van de jongeren is het mogelijk de woningmarktpositie in beeld te brengen: doorstromer, starter, binnenlandse vestiger of buitenlandse vestiger. Een binnenlandse vestiger is een doorstromer die van buiten de MRA, elders uit Nederland, naar Haarlem is gekomen. Een starter kan zowel de herkomst Haarlem, de rest van de MRA als de rest van Nederland hebben. Een doorstromer kan vanuit Haarlem doorstromen maar ook vanuit een andere plaats binnen de MRA.

Alle gepresenteerde cijfers in dit rapport zijn ontleend aan een bestand dat is gewogen met de weegfactor om tot het aantal woningen in de populatie te kunnen komen (weegwon).

Achtereenvolgens wordt hieronder ingegaan op:

- jongeren versus alle Haarlemmers (5.2);
- jongeren met een lager inkomen versus jongeren met een hoger inkomen (5.3);
- de woningmarktpositie (5.4).

5.2 Jongeren versus alle Haarlemmers



De woonsituatie van jongeren, naar eigendom en huurprijs, wijkt in drietal opzichten significant af van de woonsituatie van alle Haarlemmers (zie afbeelding 5.1):

- Jongeren wonen vaker in de sociale huursector van particulieren (24% versus 7%);
- Jongeren wonen vaker in de vrije huursector van particulieren (26% versus 8%);
- Jongeren wonen minder vaak in koopwoningen (18% versus 53%).

5.3 Jongeren met een lager inkomen versus jongeren met een hoger inkomen

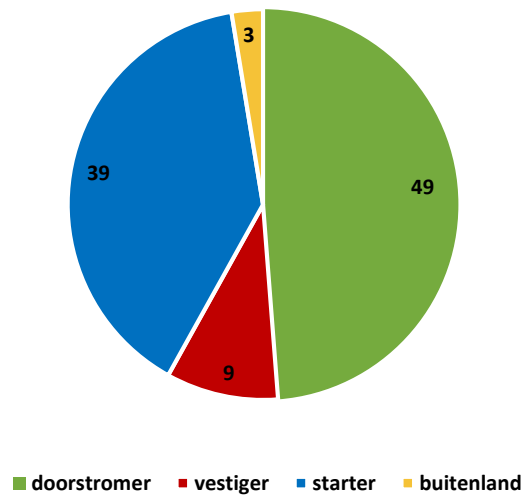
De woonsituatie, naar eigendom en huurprijs, van jongeren met een lager inkomen (<38.000 euro; n=129), wijkt in vier opzichten significant af van de woonsituatie van jongeren met een hoger inkomen (38.000 euro en meer; n=153):

- Jongeren met een lager inkomen wonen vaker in de sociale huursector van corporaties;
- Jongeren met een lager inkomen wonen vaker in de sociale huursector van particulieren;
- Jongeren met een lager inkomen wonen minder vaak in koopwoningen;
- Jongeren met een lager inkomen wonen significant minder vaak in de vrije particuliere huursector (betrouwbaarheidsniveau 92% in plaats van 95%).

5.4 De woningmarktpositie

De meeste jongeren op de Haarlemse woningmarkt zijn doorstromers (49%). 39% is een starter. 9% is een binnenlandse vestiger en 3% komt uit het buitenland (zie afbeelding 5.2).

Afbeelding 5.2 Woningmarktpositie van jongeren, Bron: WiMRA 2019



6. Starters, doorstromers, vestigers en hun woonsituatie

6.0 Conclusies

*Huishoudens met de woningmarktpositie **starter** onderscheiden zich het meest. Ze wonen minder vaak in koopwoningen. Vooral hun aandeel in de sociale particuliere huursector is relatief hoog.*

*Haarlemmers met de woningmarktpositie **starter** in een koopwoning springen in het oog door hun meer dan gemiddelde aandeel in het segment met het laagste aankoopbedrag (minder dan 175.000 euro): 45% ten opzichte van gemiddeld 18%.*

6.1 Inleiding en inhoud

Met de Haarlemse gegevens van het WiMRA 2019, gebaseerd op 4.186 respondenten, kan de huidige woningmarktpositie in beeld worden gebracht: starter, doorstromer, binnenlandse vestiger of buitenlandse vestiger. Door hier de woonsituatie aan te koppelen, naar eigendom en prijs, ontstaat een beeld van hoe deze groepen in Haarlem wonen. Van hen die in een koopwoning wonen, is van 87% ook bekend wat het aankoopbedrag van de koopwoning is.

De woningmarktpositie kan recent zijn verworven maar ook al enige tijd geleden: het gaat dus niet per definitie om een recente gebeurtenis maar om de positie op zichzelf, die men mogelijk al meerdere jaren heeft.

Het beeld van de doorstromers is gebaseerd op 3.274 respondenten. Die van de starters op 453. Daarnaast zitten er 380 binnenlandse vestigers in het Haarlemse WiMRA 2019 bestand en 79 vestigers uit het buitenland. Het beeld van de buitenland-vestiging is dus meer indicatief, vanwege het beperkte absolute aantal (79).

Een binnenlandse vestiger is een doorstromer die van buiten de MRA, elders uit Nederland, naar Haarlem is gekomen. Een starter kan zowel de herkomst Haarlem, de rest van de MRA als de rest van Nederland hebben.

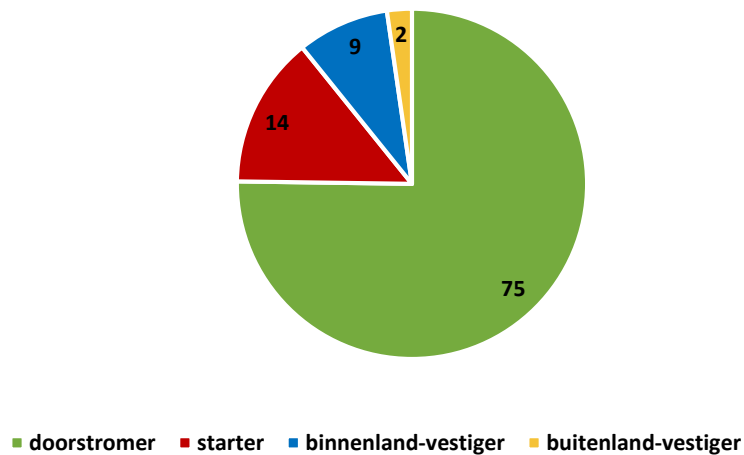
Alle gepresenteerde cijfers in dit rapport zijn ontleend aan een bestand dat is gewogen met de weegfactor om tot het aantal woningen in de populatie te kunnen komen (weegwon).

Achtereenvolgens wordt hieronder ingegaan op:

- frequentie starters, doorstromers en vestigers (6.2);
- starters en hun woonsituatie (6.3);
- doorstromers en hun woonsituatie (6.4);
- binnenlandse vestigers en hun woonsituatie (6.5);
- buitenlandse vestigers en hun woonsituatie (6.6);
- totaalbeeld woonsituatie starters, doorstromers en vestigers (6.7);
- aankoopbedrag koopwoning naar starters, doorstromers en vestiger (6.8).

6.2 Frequentie starters, doorstromers en vestigers

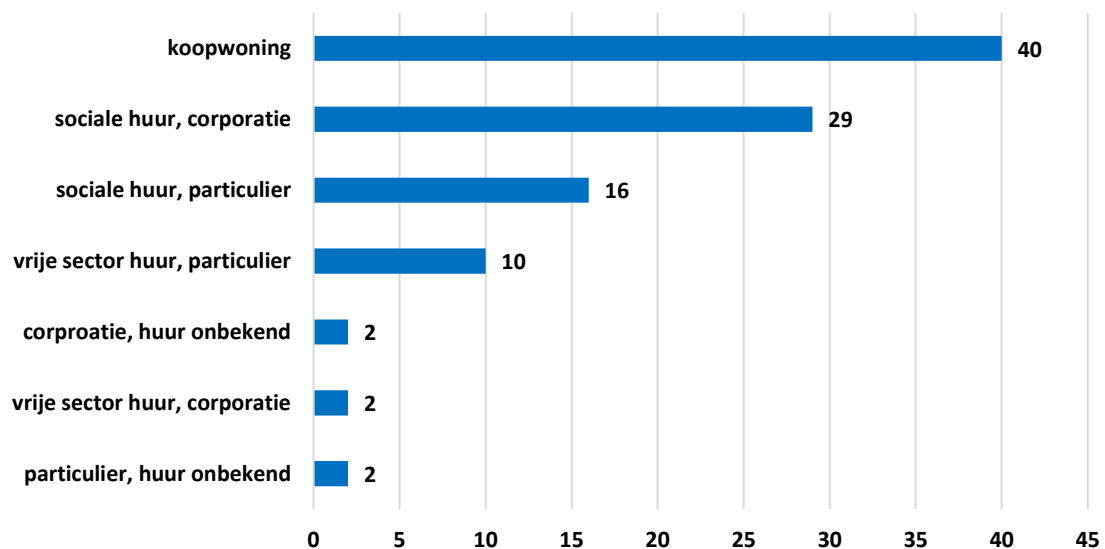
Afbeelding 6.1 Woonsituatie in Haarlemse woningen, %, bron: WiMRa 2019



Driekwart van de Haarlemmers woont in de woning als een doorstromer, 14% als een starter, 9% als een binnenlandse vestiger en 2% als een buitenlandse vestiger (zie afbeelding 6.1).

6.3 Starters en hun woonsituatie

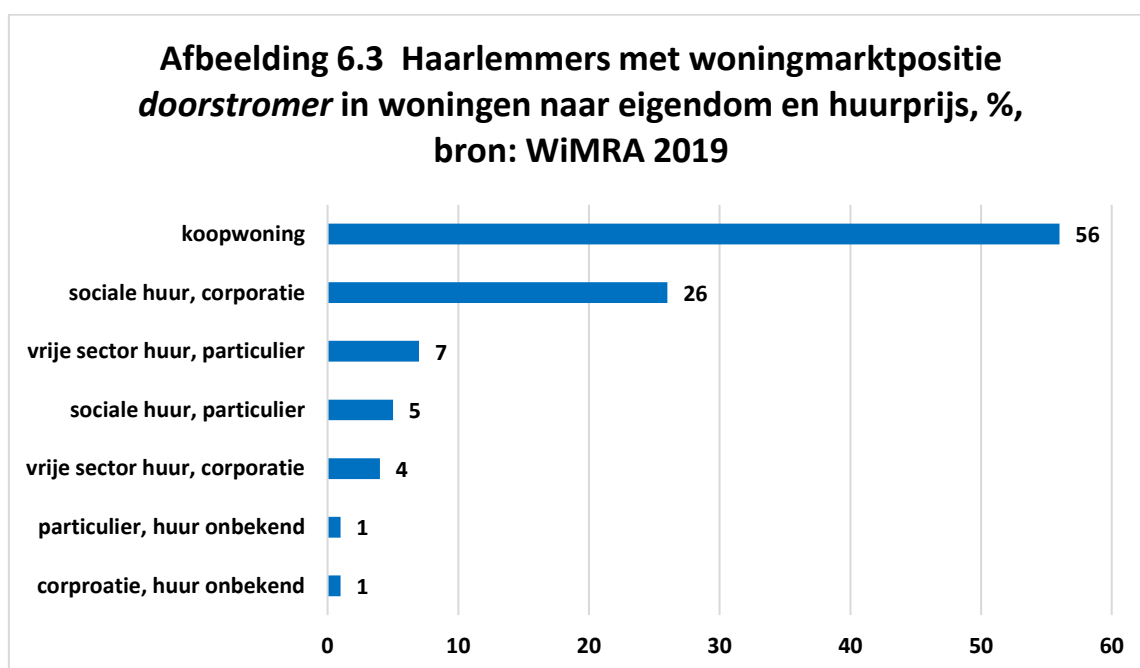
Afbeelding 6.2 Haarlemmers met woningmarktpositie starter in woningen naar eigendom en huurprijs, %, Bron: WiMRA 2019



40% van de Haarlemmers met woningmarktpositie starter woont in een koopwoning. 29% woont in een sociale huurwoning van een corporatie. Een bijna even groot aandeel (28%) woont in de particuliere huursector, 16% in een sociale huurwoning van een particulier (zie afbeelding 6.2).

6.4 Doorstromers en hun woonsituatie

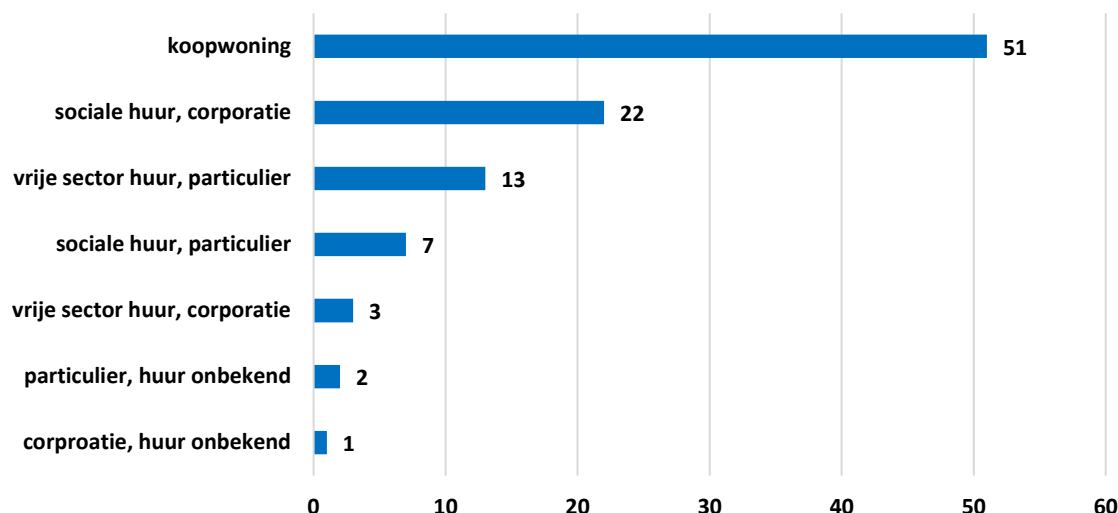
Ruim de helft (56%) van de Haarlemmers met woningmarktpositie doorstromer woont in een koopwoning. Ruim een kwart in een sociale huurwoning van een corporatie (zie verder afbeelding 6.3).



6.5 Binnenlandse vestigers en hun woonsituatie

Iets meer dan de helft van de Haarlemmers met woningmarktpositie binnenlandse vestiger woont in een koopwoning. Ruim een vijfde woont in een sociale huurwoning van een corporatie. Eveneens ruim een vijfde woont in de particuliere huursector waarvan het grootste deel in de vrije sector (13%; zie afbeelding 6.4).

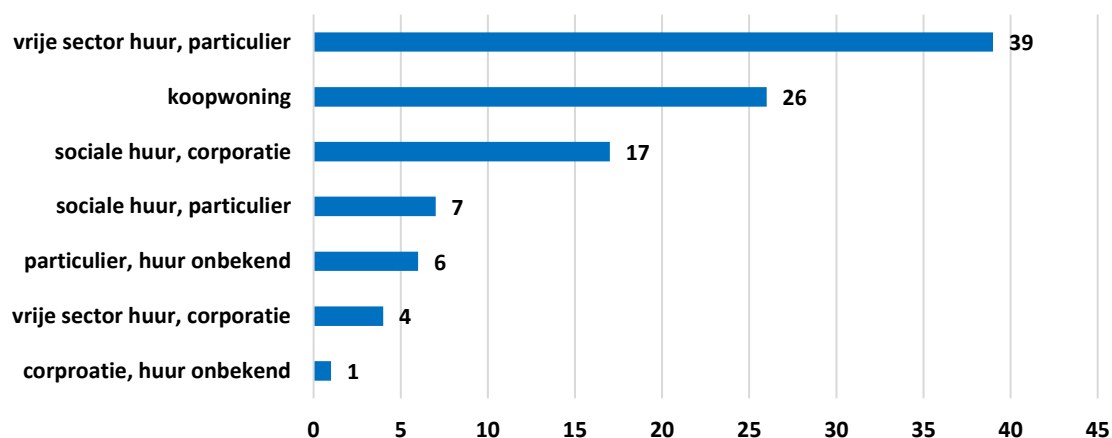
**Afbeelding 6.4 Haarlemmers met woningmarktpositie
binnenlandse vestigers in woningen naar eigendom en
huurprijs, %, bron: WiMRA 2019**



6.6 Buitenlandse vestigers en hun woonsituatie

Het beeld van de buitenland-vestiging geeft een meer indicatief beeld, vanwege het beperkte absolute aantal in het enquêtebestand (79).

**Afbeelding 6.5 Haarlemmers met woningmarktpositie
buitenlandse vestigers in woningen naar eigendom en
huurprijs, %, bron: WiMRA 2019, indicatief beeld, zie
toelichting tekst**



Op basis van de beschikbare gegevens komt het indicatieve beeld naar voren dat het merendeel van de Haarlemmers met de woningmarktpositie buitenlandse vestiger, in de vrije sector huur van particulieren woont (zie verder afbeelding 6.5).

6.7 Totaalbeeld starters, doorstromers, vestigers en hun woonsituatie

Hieronder in tabel 6.1 staan alle hiervoor gepresenteerde cijfers, inclusief het totaal (Haarlem).

Het beeld van de buitenland-vestiging geeft een meer indicatief beeld, vanwege het beperkte absolute aantal in het enquêtebestand (79).

Tabel 6.1 Haarlemmers in woningen naar eigendom en huurprijs naar woningmarktpositie en Totaal (Haarlem), %, bron: WiMRA 2019

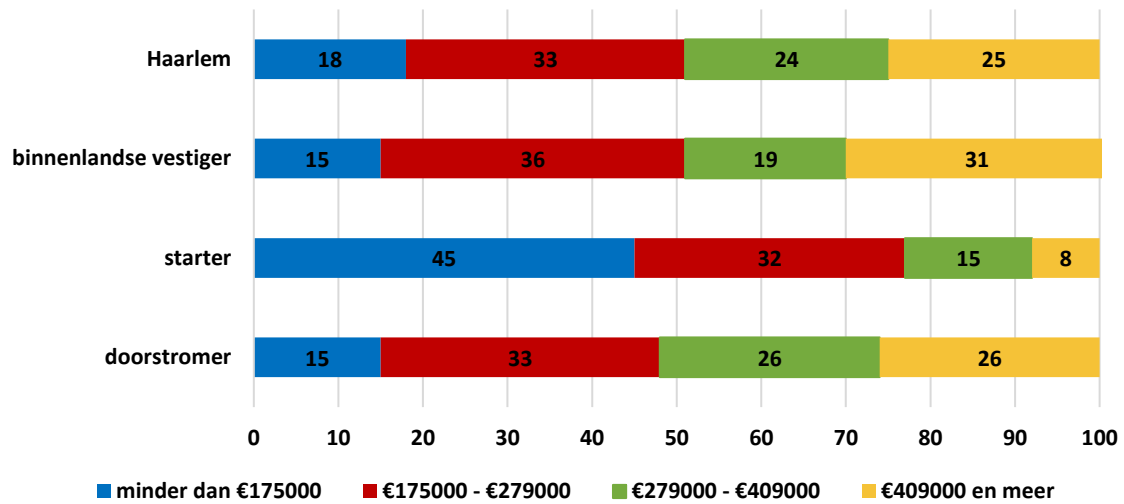
	<i>doorstromer</i>	<i>starter</i>	<i>binnenlandse</i>	<i>buitenlandse</i>	<i>totaal</i>
			<i>vestiger</i>	<i>vestiger</i>	
sociale huur, corporatie	26	29	22	17	26
sociale huur, particulier	5	16	7	7	7
vrije sector huur, corporatie	4	2	3	4	4
vrije sector huur, particulier	7	10	13	39	8
koopwoning	56	40	51	26	53
corporatie, huur onbekend	1	2	1	1	1
particulier, huur onbekend	1	2	2	6	2

6.8 Aankoopbedrag koopwoning naar starters, doorstromers en vestigers

Haarlemmers met de woningmarktpositie starter springen in het oog door hun meer dan gemiddelde aandeel in het segment met het laagste aankoopbedrag (minder dan 175.000 euro): 45% ten opzichte van gemiddeld 18% (zie afbeelding 6.6).

De cijfers in afbeelding 6.6 zijn gebaseerd op 2.394 respondenten; 1.948 in de positie van doorstromer, 216 binnenlandse vestigers en 201 starters (29 zijn vestigers uit het buitenland en hier buiten beschouwing gebleven). De cijfers van de binnenlandse vestigers en starters hebben een foutenmarge van circa 6,5%, in plaats van de gebruikelijke 5% (betrouwbaarheidsniveau: 95%).

**Afbeelding 6.6 Aankoopbedrag koopwoning van
Haarlemmers in koopwoningen naar woningmarktpositie,
%, bron: Wimra 2019**



7. Recente kopers (2016-2019)

7.0 Conclusies

De relatieve verdeling van recent betrokken koopwoningen (2016-2019) over de vijf stadsdelen volgt het patroon van alle koopwoningen (in de voorraad).

Het gemiddelde bedrag van de recent betrokken koopwoningen (2016-2019) is 360.860 euro, de mediane verkoopprijs bedraagt 312.000 euro (de mediaan is het middelste getal in een oplopende getallenreeks). 11% van de recent betrokken koopwoningen heeft een aankoopprijs van minder dan 175.000 euro.

Het ruimtelijk patroon dat naar voren komt is dat het in het Centrum en in Zuidwest (significant) vaker gaat om duurdere koopwoningen en in Schalkwijk is het beeld omgekeerd: daar is het aandeel goedkopere koopwoningen meer dan gemiddeld.

83% van de recente kopers is een doorstromer. Bijna 9% is een binnenlandse vestiger, ruim 7% een starter en ruim 1% een buitenlandse vestiger. Van alle Haarlemmers, inclusief de huursector, is 75% een doorstromer en 14% een starter. Onder de recente kopers is het aandeel doorstromers dus hoger en het aandeel starters lager.

7.1 Inleiding en inhoud

Met de Haarlemse gegevens van het WiMRA 2019, gebaseerd op 4.186 respondenten, kunnen huishoudens worden geselecteerd die recent een koopwoning hebben betrokken. In het bestand komen 489 respondenten voor die de koopwoning in de periode 2016-2019 zijn gaan bewonen. In gewogen aantallen (zie hieronder) gaat het om 7.230 huishoudens.

Niet heel 2019 is in het WiMRA-bestand opgenomen, omdat het veldwerk in 2019 heeft plaatsgehad; 27% van de waarnemingen heeft betrekking op 2016, 34% op 2017, 32% op 2018 en 7% op 2019.

Kopers hebben in het WiMRA het aankoopbedrag van de koopwoning gespecificeerd. Die informatie is van 92% van de recente kopers (2016-2019) beschikbaar.

Van recente kopers is het mogelijk de woningmarktpositie in beeld te brengen: doorstromer, starter, binnenlandse vestiger of buitenlandse vestiger. Een binnenlandse vestiger is een doorstromer die van buiten de MRA, elders uit Nederland, naar Haarlem is gekomen. Een starter kan zowel de herkomst Haarlem, de rest van de MRA als de rest van Nederland hebben. Een doorstromer kan vanuit Haarlem doorstromen maar ook vanuit een andere plaats binnen de MRA.

Alle gepresenteerde cijfers in dit rapport zijn ontleend aan een bestand dat is gewogen met de weegfactor om tot het aantal woningen in de populatie te kunnen komen (weegwon). Alle

gegevens zijn – waar mogelijk – ook weergegeven per stadsdeel. Achtereenvolgens wordt hieronder ingegaan op:

- Betrokken koopwoningen (per stadsdeel) (7.2);
- Aankoopprijs (7.3);
- Typering naar starters, doorstromers en vestigers (7.4).

7.2 Betrokken koopwoningen (per stadsdeel)

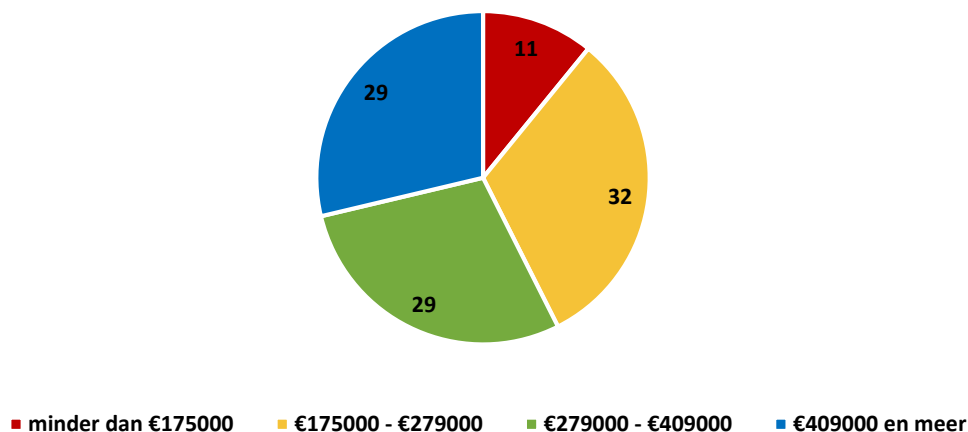
Tabel 7.1 In de periode 2016-2019 betrokken koopwoningen naar stadsdeel, abs. en %, en % alle koopwoningen, bron: WiMRA 2019

	<i>recent betrokken</i>		<i>alle koopwoningen</i>
	<i>abs.</i>	<i>%</i>	<i>%</i>
Centrum	640	9	9
Zuidwest	1.960	27	27
Oost	700	10	9
Noord	2.780	39	40
Schalkwijk	1.150	16	15
Haarlem	7.230	100	100

In gewogen aantallen hebben, in de periode 2016-2019, 7.230 huishouden een koopwoning betrokken in het Haarlemse WiMRA 2019 bestand. Zij hebben het vaakst in Noord een woning gekocht, daarna het vaakst in Zuidwest. De relatieve verdeling van recente aankopen volgt sterk het patroon van alle koopwoningen (in de voorraad). Zie tabel 7.1.

7.3 Aankoopprijs

Afbeelding 7.1 Aankoopprijs van de in de periode 2016-2019 betrokken koopwoningen, bron: WiMRA 2019



11% van de in de periode 2016-2019 betrokken koopwoningen heeft een aankoop prijs van minder dan 175.000 euro; 32% heeft 175.000 tot 279.000 euro gekost, 29% 279.000 tot 409.000 euro en eveneens 29% 409.000 euro of meer (zie afbeelding 7.1). Het gemiddelde bedrag is 360.860 euro, de mediane verkoopprijs bedraagt 312.000 euro (de mediaan is het middelste getal in een oplopende getallenreeks).

Tabel 7.2 geeft een indicatie van het ruimtelijke patroon van de goedkopere en duurdere betrokken koopwoningen op basis van de verdeling tot en met en boven de mediaan (312.000 euro) over de stadsdelen. Het gaat om een indicatie omdat de celvulling per stadsdeel beperkt is.

Het ruimtelijk patroon dat indicatief naar voren komt is dat het in het Centrum en Zuidwest meer gaat om duurdere koopwoningen. In Oost en in Schalkwijk is het beeld omgekeerd: daar is het aandeel goedkopere koopwoningen meer dan gemiddeld. Noord (56/44) volgt het sterkst het patroon van het gemiddeld van de stad (50/50).

Op de gevonden verhoudingen in tabel 7.2 zijn ook significantietoetsen uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de verhoudingen in Centrum, Zuidwest en Schalkwijk significant afwijken van het gemiddelde (de overige stadsdelen tezamen). Voor Noord en ook Oost geldt dat niet.

Tabel 7.2 Aandeel goedkopere en duurdere betrokken koopwoningen (aankoop prijs) per stadsdeel (%) en aantal respondenten (n), 2016-2019, bron: WiMRA 2019

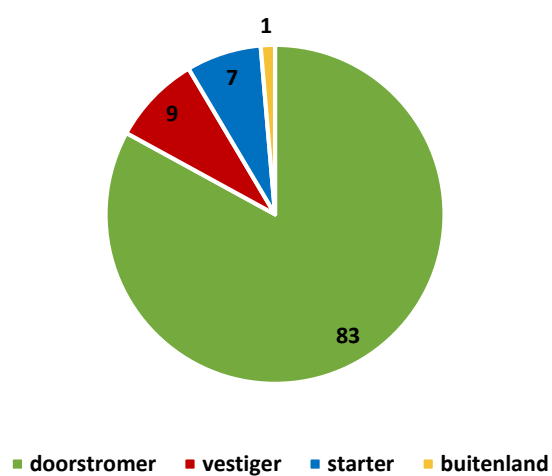
	<i>goedkopere:</i>	<i>duurdere:</i>	
	<i>t/m 312.000 euro</i>	<i>meer dan 312.000 euro</i>	<i>n</i>
Centrum	29	71	22
Zuidwest	30	70	95
Oost	68	32	65
Noord	56	44	184
Schalkwijk	73	27	85
Haarlem	50	50	451

7.4 Typering naar starters, doorstromers en vestigers

83% van de recente kopers is een doorstromer. 9% is een binnenlandse vestiger, 7% een starter en 1% een buitenlandse vestiger (zie afbeelding 7.2).

Van alle Haarlemmers, inclusief de huursector, is 75% een doorstromer en 14% een starter. Onder de recente kopers is het aandeel doorstromers dus hoger en het aandeel starters lager.

Afbeelding 7.2 Kopers in de periode 2016-2019 naar starters, doorstromers, binnenlandse en buitenlandse vestigers, bron: WiMRA 2019



Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
20 november 2020

Tekst: Jan Kersloot

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl