

Factsheet Wonen in Haarlem 2021

Woningvoorraad en Bewoning

Haarlem in het kort

In Haarlem wonen 78.202 huishoudens. De huishoudenssamenstelling is vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA. Vier op de tien huishoudens wonen alleen, in een kwart van de huishoudens gaat het om een stel zonder kinderen en 26% is een stel met kinderen. In Haarlem wonen wat meer jonge huishoudens (18-34 jaar) dan gemiddeld in de deelregio Zuid-Kennemerland (20% versus 16%). Ook ligt het aandeel 35-55-jarigen met 39% hoger dan gemiddeld in zowel in de deelregio als in de MRA (36%).

Van de huishoudens in Haarlem heeft 42% een inkomen tot de sociale huurgrens (€40.024). Hierbij is de laagste groep inkomens wat kleiner dan gemiddeld in de MRA (21% versus 24%). Het aandeel middeninkomens is met 16% gemiddeld voor de deelregio en de MRA. Huishoudens behoren wat vaker tot de hoogste inkomensgroep (31%) in vergelijking met de MRA (28%), maar in de deelregio ligt dit aandeel hoger (33%).

De woningvoorraad in Haarlem bestaat voor 53% uit koopwoningen; net wat minder dan in de deelregio (56%) maar meer dan gemiddeld in de MRA (48%). Er staan vergeleken met gemiddeld in de deelregio meer koopwoningen met een WOZ-waarde tot €438.000 (29% versus 16%). Het aandeel middeldure huur is gemiddeld en het aandeel sociale huur van corporaties ligt met 27% hoger dan in deelregio (25%) maar lager dan gemiddeld in de MRA (30%). Ruim de helft van de woningen is een eengezinswoning (53%).

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

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

Kerncijfers Haarlem, 2021

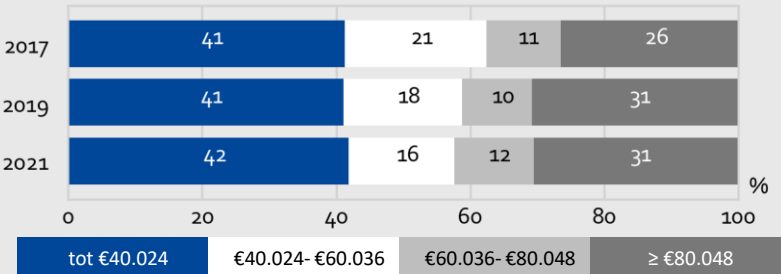
	Haarlem	Z.Kennemer-land	Z.Kennemer-land/IJmond	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	78.202	108.762	176.537	1.203.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	77.201	109.890	178.447	1.173.953
eengezinswoningen	53%	56%	59%	48%
alleenwonenden	40%	38%	36%	39%
stel zonder kinderen	25%	27%	28%	26%
eenoudergezin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

*eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200.

Verdeling inkomens

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

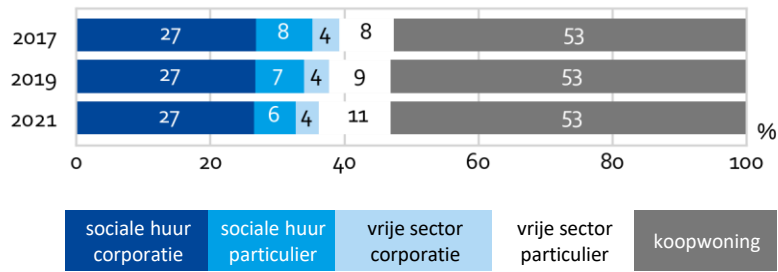
Inkomensverdeling Haarlem, 2017-2021 (%)



Samenstelling woningvoorraad

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

Samenstelling woningvoorraad Haarlem, 2017-2021 (%)

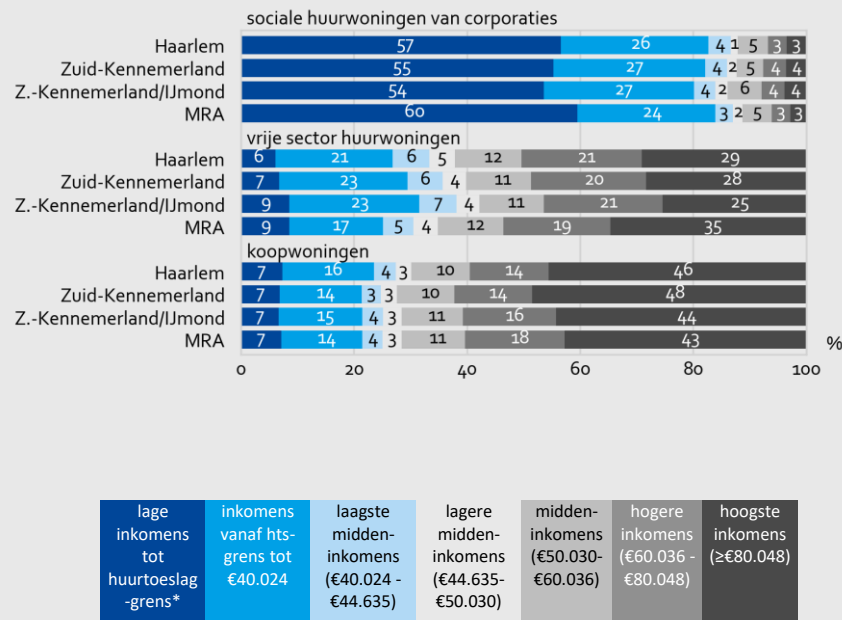


Bewoning sociale huur, vrije sector en koopvoorraad

De sociale huur van corporaties in Haarlem wordt voor 83% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €40.024, dat is vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA (84%). In de huurwoningen in de vrije sector heeft 27% van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens van €40.048, dat is minder vaak dan in de deelregio (30%) maar wat vaker dan gemiddeld in de MRA (26%). In de koopwoningen in Haarlem heeft 60% van de huishoudens een hoog inkomen, dat is vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA (61%).

*eenpersoonshuishoudens: €23.725
meerpersoonshuishoudens: €32.200

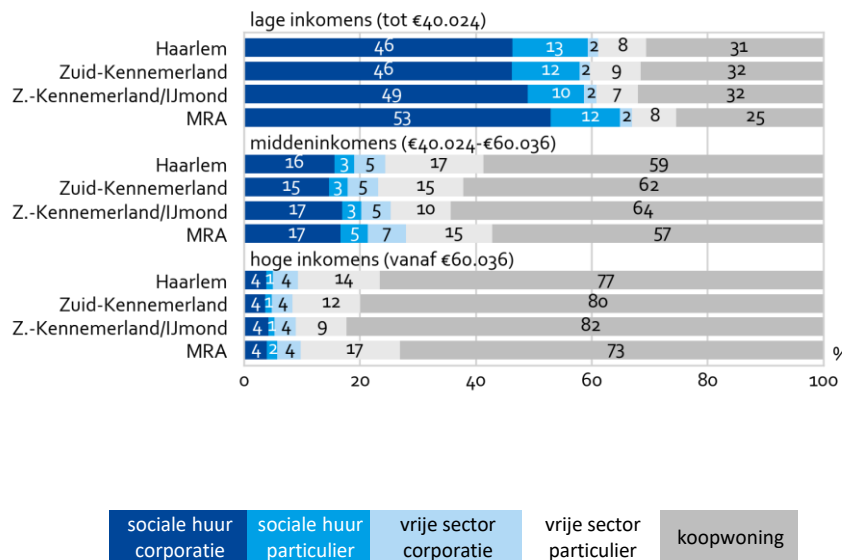
Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2021 (%)



Woonsituatie lage, midden en hoge inkomens

In Haarlem wonen huishoudens met een laag inkomen wat minder vaak dan gemiddeld in de MRA in een sociale huurwoning van corporaties (46% versus 53%). Daarentegen wonen ze wat vaker dan gemiddeld in de MRA in een koopwoning (31% versus 25%). De woonsituatie van middeninkomens in Haarlem is vergelijkbaar met hoe deze inkomensgroep gemiddeld in de MRA woont. 19% woont in een sociale huurwoning, 22% in een vrije sector woning en 59% in een koopwoning. Ruim driekwart (77%) van de hoge inkomens in Haarlem bewoond een koopwoning. Dat is wat minder vaak dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (80%) maar vaker dan gemiddeld in de MRA (73%).

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

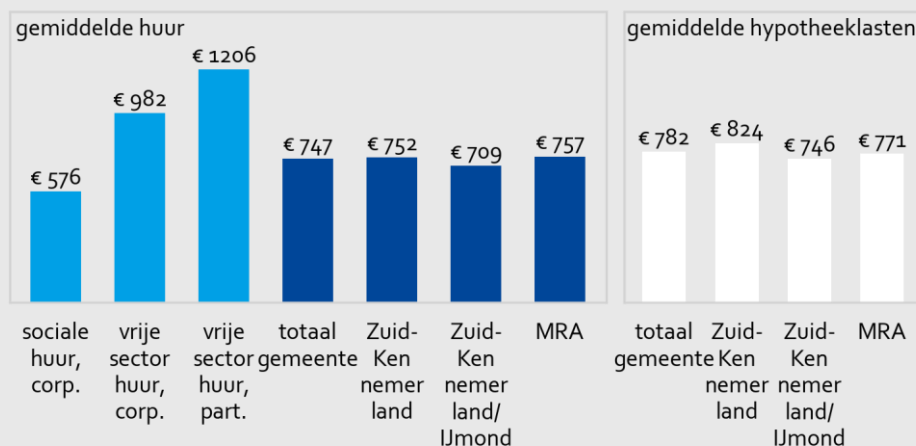


Betaalbaarheid

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

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

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



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2021. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. 'Woningvoorraad en Bewoning' is het eerste deel van de factsheet Wonen in Haarlem 2021.

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

onderzoek.amsterdam.nl/dossier/wimra

Respons in Haarlem

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

Opdrachtgevers

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

Colofon

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

Auteurs

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