

SAMENVATTING “Wonen in de metropoolregio 2021” (WiMRA)

Deze samenvatting betreft: WiMRA in perspectief, regiotypering Zuid-Kennemerland/ IJmond, verhuisdynamiek en woonwensen, prettig wonen en duurzaamheid en Factsheet Haarlem.

De resultaten zijn op MRA-niveau, waar mogelijk wordt ingezoomd op deelregionaal niveau Zuid-Kennemerland/ IJmond, Zuid-Kennemerland, Haarlem en wijkniveau.

WiMRA in perspectief

Woningvoorraad en bewoning: De druk op de woningmarkt is verder toegenomen. De prijzen op de koop- en de huurmarkt zijn sterk gestegen. De risico's op betaalbaarheidsproblemen zijn toegenomen. De mogelijkheden voor een betaalbare woning zijn afgenomen. Veel trends van het WiMRA 2019 zijn doorgezet. Door de coronapandemie wil een groter deel van de huishoudens ruimer wonen. Er is een groeiend aandeel hoge inkomens en afname van de middeninkomens. De prijzen van de koopwoningen en vrije sectorhuur zijn ondanks pandemie verder gestegen. Betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt zijn verder afgenomen. De ruimte voor lage en middeninkomens op de woningmarkt is verder afgenomen. Van alle huishoudens in de MRA heeft 42% een laag inkomen (tot €40.024 bruto). Voor deze groep zijn sociale huurwoningen en koopwoningen tot €188.000 betaalbaar. Dit deel van de woningvoorraad is in de MRA gekrompen en ligt in 2021 op 38%. Huishoudens met een middeninkomen (€40.024 - €60.036; 16%) kunnen op basis van hun inkomen een woning kopen tot €296.000. Het aanbod is in de MRA beperkt, in Zuid-Kennemerland is dit segment nauwelijks nog aanwezig.

Verhuisdynamiek: Er zijn meer verhuizingen binnen de MRA, maar ook meer uitstroom naar elders in Nederland. De dynamiek nam binnen de MRA toe. Er is een stijging van het aantal starters dat een woning vond in de MRA, o.a. een hoge stijging in de IJmond. De meeste verhuizingen in de MRA vonden plaats binnen de deelregio's (78%). Binnen de MRA deelregio's verhuizen huishoudens met een laag inkomen vooral naar wijken met veel lage inkomens en verhuizen hoge inkomens vaak naar wijken met veel hoge inkomens. Veel hoge inkomens in Amsterdam verhuizen naar Zuid-Kennemerland. Ondanks de groeiende woningvoorraad en toegenomen dynamiek, is de krapte op de woningmarkt verder opgelopen in 2021. Het aanbod nam toe, maar de vraag groeide sterker. De particuliere vrije huursector is een tijdelijk uitwijksegment. De toenemende verhuiscapaciteit komt o.a. door de groei van de particuliere vrije sectorhuur waar de dynamiek relatief groot is (8% in 2017 naar 12% in 2021). Bijna één derde van de recent verhuisden betrok een particuliere vrije sectorwoning. In de afgelopen jaren huren lage inkomens steeds vaker in de vrije sector. Hun woonlasten liggen (zeer) hoog. Een overstap van huur naar koop wordt financieel steeds lastiger. De grootste tekorten zijn in de sociale huur en betaalbare tot middeldure koop. Er is weinig vraag naar dure huur. Huishoudens die willen doorstromen, zoeken vooral in de sociale huur en een koopprijs tussen €188.000 - €438.000. Woningzoekenden geven de voorkeur aan sociale huur of koop, maar komen in het dure huursegment terecht wanneer het gewenste segment niet bereikbaar is. Er zijn signalen dat de beperkte vraag naar dure huur tot leegstand leidt, met name in het zeer dure segment.

Woonwensen en gewenst woonmilieu: Eén op de vijf huishoudens in de MRA geeft aan dat de woonwensen veranderd zijn door de (gevolgen van de) coronapandemie. Er is meer behoefte aan ruimte in en om de woning. De behoefte aan een tuin is toegenomen (58% in 2019 naar 62% in 2021). Er is meer behoefte aan een werkruimte (16% in 2019 naar 23% in 2021) en de interesse voor

het wonen in ruimere en groene woonmilieus is toegenomen (38% in 2019 naar 42% in 2021). Men wil minder vaak dicht bij studie of werk wonen (van 9% in 2019 naar 5% in 2021).

Prettig wonen: Meer thuis betekende zowel een toename van burenhulp als burenoverlast. De meeste mensen in de MRA zijn tevreden met hun buurt. Geen enkele wijk scoort onvoldoende. Mensen waren meer thuis. Bewoners merkten een toename van burenhulp in hun buurt. Aan de andere kant nam ook de burenoverlast toe, vooral in gemeenten waar traditioneel weinig overlast is o.a. Heemstede. De overlast door vervuiling is het sterkst toegenomen, vooral in delen van o.a. de IJmond (zoals rondslingerend afval, maar ook luchtvervuiling door verkeer en industrie).

Passend wonen: Kleine woningen worden steeds minder vaak als passend ervaren. Bewoners van de MRA oordelen overwegend positief over hun woning, een rapportcijfer van 7,9 (2019: 8,0). Vooral huishoudens in kleine woningen, < 40 m², waren minder tevreden (van 7,1 in 2019 naar een 6,8 in 2021). In 2019 gaf 29% van de huishoudens in kleine woningen aan dat deze te klein is, dit is gegroeid naar 36% in 2021. Van alle huishoudens die aangeven dat hun woning te klein is, wil 74% zeker binnen twee jaar verhuizen. Kleine woningen lijken vooral voor korte tijd aan een woonvraag van een (startend) huishouden te voldoen en niet geschikt om veel in thuis te blijven en te werken. Verder geeft 49% van de huishoudens die te groot woont, vaak aan te willen verhuizen.

Duurzaamheid: De bereidheid om te verduurzamen is blijvend laag. De meeste woningen in de MRA worden met gas verwarmd. 14% van de huishoudens in de MRA geeft aan dat hun woning al voldoende duurzaam is (2019: 13%). Meer huishoudens (vooral eigenaar-bewoners) geven aan te beschikken over zonnepanelen (van 9% in 2019 naar 14% in 2021). 23% van de eigenaren heeft zonnepanelen (15% in 2019). In de vrije sectorhuur van corporaties heeft 10% zonnepanelen (2019: 6%). Ondanks de aandacht voor dit onderwerp, is de bereidheid niet gegroeid ten opzichte van 2019. Naast de huishoudens die al zeggen dat hun woning al voldoende duurzaam is (14%), is 14% van de huishoudens zeker bereid te verduurzamen, 33% is misschien bereid (2019: 36%). De groep die niet bereid is, is iets gegroeid (van 37% (2019) naar 38% (2021)). Er is vooral interesse in zonnepanelen (33%) en (betere) dak- gevel- en vloerisolatie (20%). Redenen om niet te willen (of kunnen) investeren in verduurzaming van de woning zijn de hoge kosten (43%) en de eigen leeftijd (19%). Het ouder worden kan reden zijn om op te zien tegen verduurzaming van de eigen woning. De recente stijging van de energieprijzen kan verduurzamen motiveren, maar ook een rem als er geen geld is.

Zuid-Kennemerland/IJmond

De regio Zuid-Kennemerland/IJmond heeft relatief veel alleenwonende huishoudens en meergezinswoningen op Amsterdam na. Het beeld in deze deelregio is vrij gemiddeld, maar er zijn verschillen tussen Zuid-Kennemerland en IJmond. In IJmond wonen relatief veel oudere huishoudens en stellen met en zonder kinderen. Zuid-Kennemerland heeft meer jonge huishoudens en alleenwonenden. De hoge inkomens (€80.048 of meer) in Zuid-Kennemerland is een van de hoogste van de MRA, terwijl dit aandeel in IJmond juist relatief klein is. In IJmond hebben meer huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens. Er is relatief veel verhuur in de vrije sector in Zuid-Kennemerland. Het hogere aandeel meergezinswoningen is vooral in Zuid-Kennemerland. Er zijn ook relatief veel kleine woningen (< 60 m²). De gemiddelde huurprijs is in IJmond €631 en in Zuid-Kennemerland €752. Huurders zijn in IJmond gemiddeld 27% van hun inkomen kwijt aan huur, in Zuid-Kennemerland is dit 30%. Woningzoekenden in IJmond zijn relatief vaak op zoek naar appartementen (44%) en vaak gelijkvloers (44%). Woningzoekenden in Zuid-Kennemerland kijken

eerder naar een woning in een meer rustig stedelijk woonmilieu (25%) of een wijk met historisch gevarieerde laagbouw (21%). Net als in Amsterdam kijkt 27% van de woningzoekenden in Zuid-Kennemerland naar zowel eengezins- als een meergezinswoning. Er verhuizen relatief veel huishoudens vanuit Amsterdam naar Haarlem. Vanuit Haarlem verhuizen er vervolgens veel huishoudens naar de omliggende gemeenten in Zuid-Kennemerland/ IJmond. Bewoners zijn tevreden met hun woning (8,1) en hun buurt (7,8). Het aanbod aan winkels in de buurt wordt hier, samen met Amsterdam, het hoogst beoordeeld van alle deelregio's (7,7).

Deel 1: Woningvoorraad en bewoning

Zie Raadsinformatiebrief "Eerste resultaten Wonen in de MRA" (WiMRA) 2021 (2022/41775).

Deel 11: Verhuisdynamiek en woonwensen

Verhuisdynamiek

Verhuisdynamiek: Er zijn meer verhuizingen binnen de MRA. Er is minder instroom uit het buitenland. 23% van de huishoudens in de afgelopen twee jaar is verhuisd. 57% van alle verhuisden bleef binnen de eigen deelregio en vooral binnen de eigen gemeente. De toename van het totaal aantal verhuisden komt door een groeiend aantal verhuizingen binnen de MRA, door een afname van de instroom uit het buitenland en overig Nederland. Deze trendbreuk komt door de coronapandemie. In Zuid-Kennemerland/IJmond (62%), wordt het meest binnen de eigen deelregio verhuisd (MRA 55%). Vooral in Amsterdam (-9%) en Zuid-Kennemerland/ IJmond (-7%) daalde de directe buitenlandse instroom. 61% van de MRA instroom is jong en kinderloos. In Zuid-Kennemerland/ IJmond is 45% van de instromers een huishouden tot 35 jaar en zonder kinderen (studenten en starters op de arbeidsmarkt), 22% is een gezin, 26% zijn 35-55 jarigen. Er is meer uitstroom naar overig Nederland dan instroom. Vanuit overig Nederland vestigen vooral jonge huishoudens in de MRA, 66% is jonger dan 35 jaar en zonder kinderen. In Zuid-Kennemerland/ IJmond is deze instroom 48%. In Zuid-Kennemerland/ IJmond valt de instroom van oudere huishoudens (55+) op (17% t.o.v. 9% MRA).

Verhuizingen: Er verhuisden bijna 200.000 huishoudens binnen de MRA. In alle deelregio's nam de instroom uit andere deelregio's toe. Ook in de verhuizingen binnen de MRA zijn jonge huishoudens zonder kinderen sterk vertegenwoordigd (46% van de verhuizingen binnen de deelregio's en 49% van de verhuizingen tussen de deelregio's). De huishoudens met kinderen volgen daarna, een kwart van de verhuizingen. In de verhuizingen binnen de deelregio's valt de instroom van de oudere huishoudens (55+) naar Zuid-Kennemerland/ IJmond op (19%). 42% van de instroom vanuit andere deelregio's bestaat in Zuid-Kennemerland/IJmond vooral uit jonge huishoudens. De grootste verhuisstromen tussen deelregio's zijn de in- en uitstroom van andere deelregio's naar Amsterdam. Daarbij is de uitstroom uit Amsterdam altijd groter dan de instroom. Amsterdam heeft met alle deelregio's een negatief migratiesaldo. Kleinere stromen zijn er tussen deelregio's die aan elkaar grenzen. Tussen deelregio's die verder uit elkaar liggen, is het aantal verhuizingen zeer beperkt. In Zuid-Kennemerland/IJmond is 20.000 binnen de regio verhuisd, de grootste stromen heeft de regio met Amsterdam en Amstelland-Meerlanden.

Verhuisgedrag inkomensgroepen: Lage inkomens verhuizen vooral naar wijken waar deze inkomensgroep al sterk vertegenwoordigd is, o.a. door de aanwezigheid van sociale huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen. Hierdoor blijft de bestaande spreiding van lagere inkomens over de MRA in stand. In een aantal wijken verspreid over Zuid-Kennemerland/ IJmond (waaronder Haarlem) heeft meer dan de helft van de binnen of naar de wijk verhuisde huishoudens een inkomen onder de grens voor sociale huur, starters niet meegeteld. In sommige wijken waar lage inkomens niet

bijzonder sterk vertegenwoordigd zijn, vormt deze inkomensgroep wel een relatief groot deel van de binnen of naar de wijk verhuisde huishoudens, o.a. in IJmuiden-Noord.

De meeste huishoudens verhuizen binnen de eigen deelregio, dit geldt ook voor huishoudens met een laag inkomen. Wanneer lage inkomens binnen de MRA naar een andere deelregio verhuizen, gaat het meestal om verhuizingen naar- of vanuit Amsterdam. Het gaat vooral om studenten. Ook voor huishoudens in de hoogste inkomensgroep (€76.070 >) geldt dat zij het meest verhuizen binnen- of naar wijken waar deze inkomensgroep al relatief veel woont, o.a. Bloemendaal en Heemstede. Ook naar een aantal nieuwbouwgebieden verhuisden vooral de hoogste inkomens. Huishoudens met de hoogste inkomens verhuizen relatief vaak binnen de MRA. Deze groep vertrekt het vaakst uit Amsterdam. Daarbij verhuizen zij vooral naar de deelregio's waar al relatief veel hoge inkomens wonen. Hiermee bestendigen de verhuispatronen van de hoogste inkomensgroep in grote lijnen de bestaande spreiding van deze inkomensgroep over de MRA.

Verhuisgedrag starters: In 2019 en 2020 zijn meer starters binnen en naar de MRA verhuisd dan in 2019. Er lijkt voor starters meer ruimte gekomen door het uitblijven van de buitenlandse instroom door corona. Voor 2017 nam het aantal starters dat binnen en naar de MRA verhuisde juist af. Deze trend is de afgelopen twee jaar dus niet doorgezet. Het aantal starters dat vanuit de MRA naar de rest van Nederland vertrekt, groeit. Het aantal verhuizingen van starters binnen de MRA nam toe (9%) en een groot deel begint de wooncarrière in de deelregio waar zij al woonden (+7%), een deel start elders in de MRA (+14%) en dan vooral in Amsterdam. Meer starters verlieten de MRA en trok naar overig Nederland, 11% meer dan in 2019 en 40% meer dan in 2017. Ongeveer de helft van de starters in de MRA volgt een opleiding. 89% van het inkomen van de starters is onder de grens voor sociale huur (€38.035) en voor 59% onder de huurtoeslaggrens (€19.018).

Er zijn in IJmond relatief veel starters, vooral in wijken waar weinig verhuisd is en waar wellicht de vraag vanuit doorstromers laag ligt. In Heemskerk, Velsen en enkele wijken van Haarlem (ten noorden en westen van het centrum) is meer dan 20% van de recent verhuisden een starter.

Verhuizers naar nieuwbouw: Ruim 19.000 huishoudens verhuisden in de periode 2019-2020, net als de vorige periode. Ze kwamen vooral uit andere delen van de MRA (21%) (2019: 16%), 11% kwam uit overig Nederland en 4% uit het buitenland. Dit is iets lager dan in 2019. Per jaar verschilt de samenstelling van het nieuwbouwaanbod en daarmee de verhuisstromen. De lagere instroom uit het buitenland komt door de corona. In Zuid-Kennemerland/IJmond was er relatief veel instroom uit andere MRA deelregio's (19%), van huishoudens uit Amsterdam als uit Amstelland-Meerlanden. 70% van de nieuwe bewoners in de nieuwbouw in Zuid-Kennemerland/ IJmond komt uit de regio zelf. De nieuwe bewoners hebben iets hogere leeftijd die naar de nieuwbouw zijn verhuisd dan in de voorgaande periode. 39% van de huishoudens < 35 jaar zonder kinderen (2019: 43%). De andere huishoudtypen namen in aandeel iets toe. In Zuid-Kennemerland/IJmond lag het aandeel jonge huishoudens hoger dan in 2019 (25%) (2019: 18%). Een andere opvallende verschuiving is te zien bij het aandeel oudere huishoudens (55 +) dat in 2019 een nieuwbouwwoning betrok. Dit lag in Zuid-Kennemerland/IJmond zeer hoog (31%) (2019: 21%), in de MRA was dit 15%.

Verhuisgeneigdheid en woonwensen

Verhuisgeneigdheid: De verhuisgeneigdheid is verder toegenomen. Men wil vaker zeker verhuizen in de komende twee jaar (56% verhuisplannen: 27% wil zeker verhuizen en 29% wil misschien verhuizen) (in 2019: 54%). 47% van de woningeigenaren wil verhuizen. Huurders zijn meer verhuisgeneigd dan eigenaren. 85% van de huurders in de particuliere vrije sector wil verhuizen (2019: 82%). 71% van de huurders in de vrije sector van corporaties wil verhuizen (2019: 67%). In de particuliere sociale huursector is 74% verhuisgeneigdheid (ook vanwege een tijdelijk contract), in de sociale huursector van corporaties is dat 56%.

Verhuisredenen: 33% wil groter wonen (2019: 34%) en 33% wil mooier/beter wil wonen (2019: 32%), 18% wil verhuizen vanwege geen/ te kleine buitenruimte en 14% wil dichterbij groen wonen. Verhuisredenen die in 2021 minder vaak worden genoemd dan in 2019 zijn omstandigheden in het huishouden (12% vs. 19%) en dichterbij werk of studie willen wonen (5% vs. 9%).

In Zuid-Kennemerland/IJmond is het ontevredenheid over de buitenruimte de derde reden om te willen verhuizen naast groter en beter/mooier wonen. 22% van de 55+ wil kleiner wonen. 36% van de verhuiscandidate huurders in de sociale huursector wil groter wonen. 47% van de huurders in de vrije sector wil liever kopen in plaats van huren, 35% vindt de woning te duur. 36% van de verhuiscandidate kopers wil vooral mooier/beter gaan wonen en 17% wil dichterbij groen wonen (17%)

Niet willen verhuizen: De belangrijkste redenen om niet te verhuizen zijn dat de huidige woning en buurt goed bevallen. 28% geeft aan dat de situatie op de woningmarkt. Dit is de derde meest genoemde reden (2019: 23%). 22% vindt het aanbod aan koopwoningen te duur.

Gewenst segment: 60% van de huishoudens die binnen de MRA willen verhuizen (zeker + misschien) zoekt een koopwoning (2019: 58%) 31% zoekt een koopwoning van < €438.000 en 29% zoekt een woning van > €438.000. In Zuid-Kennemerland/ IJmond is dit 67%, 33% zoekt een koopwoning van < €438.000 en 34% zoekt een woning van > €438.000. Binnen de MRA is 30% van de verhuiscandidate op zoek naar een sociale huurwoning (2019: 32%), Zuid-Kennemerland is dit 24%. 10% binnen de MRA richt zich op een vrije sector huurwoning, vooral middeldure huur (7%). In Zuid-Kennemerland/ IJmond is dit 8% (6% middensegment). In de MRA en de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond zoekt 9% een betaalbare koopwoning tot €296.000.

Benodigde hypotheek: De benodigde hypotheek verschilt sterk tussen kopers en huurders. 46% van de verhuiscandidate die een koopwoning willen, moet 75% - 125% van het aankoopbedrag financieren, 15% moet < 25% van het aankoopbedrag financieren, 17% heeft 25% - 50% van het aankoopbedrag nodig en 23% heeft 50-75% van het aankoopbedrag nodig. 24% van de verhuiscandidate die al een koopwoning hebben en doorstromen, hebben een volledige hypotheek af te sluiten voor de woning die ze beogen (75% - 125%). Bij huurders die willen kopen, ligt dit op 81%. Ze zijn meer gericht op de goedkopere woningen. 68% van de huishoudens die een woning zoekt tot €296.000 heeft bijna een volledige hypotheek nodig, vooral de jongste huishoudens (< 35 jaar, zonder kinderen). Dit geldt voor 85% van de huurders en 51% voor de woningeigenaren. Oudere huishoudens (55 +) hebben het minst vaak 75% hypothecaire dekking nodig, dit geldt zowel voor huurders als voor kopers (35% en 6%).

Gewenste woningtype: 44% van de verhuiscandidate die binnen de MRA willen verhuizen, hebben vooral interesse in meergezinswoningen (vooral appartement met lift of een seniorenwoning), 31% geeft de voorkeur aan een eengezinswoning en 26% oriënteert zich op beiden (voorkeur aan een benedenwoningen of een appartement met lift). In Zuid-Kennemerland/ IJmond zoekt 40% een eengezinswoning, 36% een meergezinswoning, 24% een van beiden.

Gewenste m2: Huishoudens die een sociale huurwoning zoeken, zoeken veelal een wat kleinere woning dan degenen die interesse hebben in een middeldure/ dure huurwoning. Hoe duurder het huursegment men zoekt, hoe vaker men op zoek is naar een woning van meer dan 80 m2. 46% die in middeldure huur zoekt, wil > 80m2 woonoppervlakte. 54% die in de dure huur zoekt, wil ook een > 80m2 woonoppervlakte. 49% van de verhuiscandidate die een betaalbare koopwoning zoekt, wil minimaal 80 m2, onder degenen die zich richten op dure koop is dit 68%. 70% van de huishoudens die in het duurste segment zoekt, wil een woning van > 100 m2. De interesse voor koopwoningen < 40 m2 is zeer beperkt (1-2%).

Verhuisgeneigde huishoudens die een meergezinswoning willen, zoeken vaker een wat kleinere woning dan de huishoudens die een eengezinswoning zoeken. 68% die een eengezinswoning wil, wil een woning van > 100 m². Huishoudens die een eengezinswoning zoeken, willen gemiddeld minstens vier kamers (exclusief de keuken en de badkamer). Degenen die een meergezinswoning zoeken, willen gemiddeld minstens drie kamers. Voor woningen < 60 m² zoekt men vooral een woning met minstens 2 of 3 kamers, voor woningen tussen de 60-100 m² geeft men vaak aan minstens 3 kamers te willen en voor woningen > 100 m² wil men veelal minstens 4 kamers.

Gezinnen: 53% van de gezinnen zoekt een eengezinswoning (2019: 50%), 22% zoekt meergezinswoningen en 25% beiden. 56% wil graag een woning van > 100 m². Men wil vaak een woning met minstens vier kamers. 19% wil een sociale huurwoning, 5% een middeldure huurwoning en 2% een dure huurwoning. 30% van de gezinnen zoekt een koopwoning in het duurste segment (21% in 2019). 60% van de verhuisgeneigde gezinnen woont in een eengezinswoning.

65-plussers: 82% van de verhuisgeneigde 65+ wil een meergezinswoning, 7% een eengezinswoning en 11% zoekt beiden. Ze geven vooral voorkeur aan een appartement met lift of een seniorenwoning, gevolgd door een benedenwoning. Rond twee derde van de senioren zoekt een woning van minstens 3 kamers. 44% zoekt veelal een sociale huurwoning (2019: 48%). 51% van de verhuisgeneigde 65-plussers laat bij verhuizing een eengezinswoning achter. Van de verhuisgeneigde 65-plussers die een eengezinswoning achterlaten, is 31% op zoek naar een sociale huurwoning.

Verhuisgeneigden vinden het aantal slaapkamers en de aanwezigheid van een tuin (62% (2019: 58%)) de belangrijkste aspecten van de woning waar ze naar op zoek zijn. Waarschijnlijk door de coronapandemie hechten meer huishoudens aan een tuin. Door het vele thuiswerken is de behoefte aan een werkruimte in de woning toegenomen (van 2019: 16% naar 2021: 23%).

Woonmilieus: 20% van de verhuisgeneigden wil een rustig stedelijke woonmilieu (2019: 22%), de woonwijk (16%) en het gevarieerde woonmilieu (15%). De woonmilieuvoorkeuren zijn wat veranderd tussen 2021 en 2019. Minder populair is o.a. wonen-winkels-werken. De ruimere woonmilieus (woonwijk, landelijk, ruim wonen en recreatief) zijn populairder door de coronapandemie. 10% van de jonge alleenwonenden (<35 jaar) richten zich op de stad (2019: 17%). Er is minder interesse in het gevarieerde woonmilieu. Er is meer interesse in de woonwijk, wonen-winkels-werken en het recreatieve woonmilieu. 19% van de gezinnen heeft interesse voor ruim wonen (2019: 16%), iets minder interesse voor wonen-winkel-werken en rustig stedelijk wonen. Stellen en alleenwonenden tussen de 35-55 jaar richten zich meer op een woning in een woonwijk dan in 2019. 55-plussers hebben meer een stedelijke woonvoorkeur (grootstedelijke woonmilieu en het gevarieerde woonmilieu), minder op wonen-winkels-werken.

Huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens (€40.024) en middeninkomens hebben vaker interesse voor wonen-winkels-werken. Hoger opgeleiden oriënteren zich vaker op de stedelijke woonmilieus en het gevarieerde woonmilieu vergeleken met midden en lager opgeleiden. Laag opgeleiden geven relatief vaak de voorkeur aan wonen-winkels-werken en aan woonwijk.

Corona: Twee op de tien huishoudens geven aan dat de coronacrisis hun woonwensen heeft beïnvloed. De behoefte aan meer ruimte voor thuiswerken en een werkkamer wordt gemist. Afstand tot het werk is minder belangrijk, comfort van de woning is belangrijker. Sommigen willen dicht bij hun geliefden wonen. De behoefte aan een tuin of balkon is versterkt. Sommigen willen in groen wonen, in een rustigere omgeving of echt bij de natuur. Verder noemt men toegenomen overlast van burens en verbouwingen door de coronacrisis. Enkele stadsbewoners vindt de stad leefbaarder door afname van toerisme, voor anderen zijn de gesloten horeca en cultuurvoorzieningen een reden voor een ander woonmilieu. Er zijn ook huishoudens financieel getroffen door de crisis, woonwensen die

niet (meer) gerealiseerd kunnen worden of woonlasten hebben die moeilijk te betalen zijn. De huishoudens bij wie de woonwensen niet zijn beïnvloed door de coronacrisis zijn tevreden met hun woonsituatie (genoeg ruimte hebben om (samen) te leven en thuis te werken en een tuin).

Woonwensen thuiswonende kinderen die binnen 2 jaar willen verhuizen

8% van alle huishoudens in de MRA heeft thuiswonende kinderen die binnen twee jaar het huis uit willen. Binnen de groep huishoudens met kinderen is dit aandeel 22% (geldt ook voor Zuid-Kennemerland/ IJmond). Bij 70% gaat het om één thuiswonende jongere die uit huis wil. 52% is tussen de 18 en 22 jarigen, in Zuid-Kennemerland/ IJmond is dit 56%. 33% van de 23-27 jaar in de MRA wil verhuizen, dat is 32% in Zuid-Kennemerland/ IJmond.

48% in de MRA studeert en 43% werkt. In Zuid-Kennemerland / IJmond is 49% studerend en 41% werkend. 53% van de thuiswonende jongeren in de MRA zoekt een woning in de eigen gemeente. In Zuid-Kennemerland/ IJmond zoekt 46% een woning in de eigen gemeente, 7% wil naar Amsterdam, 18% elders in Nederland en 24% heeft geen voorkeur.

De gewenste woonvormen van de starters verschillen sterk. 25% van de thuiswonende jongeren wil een kamer huren of woning delen, 49% wil een zelfstandige woning (30% kopen en 19% huren). Voor Zuid-Kennemerland/ IJmond wil 20% een kamer huren of woning delen, 60% wil een zelfstandige woning (40% kopen, 20% huren). 31% die naar Amsterdam wil verhuizen, wil een kamer huren/ woning delen. 47% die naar elders in Nederland willen verhuizen, hebben deze wens ook. Als het inkomen van de ouders minder dan €40.000 per jaar is, hebben jongeren minder vaak een voorkeur, door de krappe woningmarkt zien ze weinig ruimte voor wensen voor een bepaalde woonvorm.

29% die een kamer zoekt is maximaal €443 bereid te betalen aan huur, 64% zoekt in het segment tussen de €443 en €752. 75% van de jongeren die zelfstandig willen wonen, wil maximaal tussen de €443-€752 betalen, 15% wil > €752 betalen. Als de voorkeur uitgaat naar een koopwoning, wil 53% maximaal tussen de €188.000 - €296.000 betalen. 31% is bereid tussen de €296.000 - €438.000 te betalen, 12% wil tot €188.000 betalen, 4% wil meer dan €438.000 betalen.

Verhouding woningvraag en vrijgekomen aanbod

De vraag is bepaald op basis van de woningzoekenden. Het aanbod is bepaald aan de hand van de recent verhuisde huishoudens. De totale woningvraag is toegenomen vergeleken met 2019. De groei van de vraag was sterker dan de groei van het aanbod, waarmee het woningtekort verder is toegenomen. Vooral in het sociale huursegment (< €752) lopen de vraag en het aanbod sterk uiteen. Veel starters zoeken in dit segment. In het middeldure huursegment (€752 - €1053) is de vraag ook groter dan het aanbod. In de dure huursector is het aanbod wel groter dan de vraag. Huishoudens die geen andere keus hebben kijken uit naar dit segment en wonen er vaak maar kort. Het aanbod is daardoor relatief groot. In het duurste segment (> €1400) komt de vraag vooral vanuit het buitenland. Ook deze huishoudens wonen vaak maar kort. In het koopsegment zijn er tekorten in alle prijsklassen. In het segment tot €296.000 zijn de woningzoekenden vooral starters, daarboven gaat het vooral om doorstromers. In het goedkoopste koopsegment is er in alle deelregio's vraag noch aanbod. Huishoudens met lage inkomens zien het kopen van een woning niet als een optie. In de deelregio's o.a. Zuid-Kennemerland/ IJmond zit het meeste aanbod > €438.000. In alle deelregio's is er meer vraag naar sociale huur dan er aanbod is, vooral in Zuid-Kennemerland/ IJmond is er veel vraag. De vraag en het aanbod in middeldure huur (€752-€1053) is vaak in evenwicht. In Zuid-Kennemerland/IJmond is er relatief meer vraag dan aanbod in dit segment. Bij de duurdere huur is er een aanbodoverschot.

Zowel voor eengezins- als meergezinswoningen geldt dat er meer vraag dan aanbod is. Een grote groep doorstromers zoekt beiden, maar de meesten zoeken een meergezinswoning.

In alle klassen van de woninggrootte overstijgt de vraag het aanbod. Woningen tot 60 m² zijn vooral interessant voor starters, ze hebben een grote vraag naar deze woninggrootte. Woningen tussen de 60 en 100 m² zijn interessant voor doorstromers en starters. Bij de grotere woningen > 100 m², is het tekort relatief klein, interesse voor deze woninggrootte komt van doorstromers.

Deel III: Prettig Wonen en Duurzaamheid

Prettig wonen

Buurttevredenheid: Gemiddeld beoordelen bewoners van de MRA hun buurt met een 7,7 (net als in 2019). De hoogste buurttevredenheid op gemeenteniveau is in Bloemendaal (8,5) en Heemstede (8,3). De bewoners van Beverwijk geven de gemeente de laagste buurtbeoordeling (7,4). De hoogste buurttevredenheid in gebieden ligt in Zuid-Kennemerland; Aerdenhout (Bloemendaal) krijgt een 8,9, Overveen in Bloemendaal en Santpoort-Zuid in Velsen krijgen een 8,6. De buurt-tevredenheid scoren in gebieden van Haarlem (deel Schalkwijk), Velsen en Heemskerk lager, tussen de 6,0 en 7,0.

Verwachte buurtontwikkeling: De verwachte buurtontwikkeling wordt positief beoordeeld met een 7,2 (eerdere jaren 7,1) In Haarlem is de Waarder- en Veerpolder (8,1) en in Bloemendaal: Aerdenhout (8,1) positief. De minst gunstige verwachting zien we in Velsen-Noord (6,0).

Woonmilieus: Onder stedelijke woonmilieus (grootstedelijk en rustig stedelijk) is Haarlem centrum. Beverwijk zien bewoners het centrum als rustig stedelijk. Een gemengd 'wonen-winkels-werken' milieu zijn er in Haarlem. In de meeste andere gemeenten domineert de woonwijk. In Bloemendaal en Heemstede zien bewoners hun buurt als 'ruim wonen'. Bewoners die hun wijk typeren als 'recreatief' of 'ruim wonen' zijn meer tevreden met hun buurt en positiever over de verwachte buurtontwikkeling. 'Landelijk', 'gevarieerd', 'grootstedelijk', 'rustig stedelijk', 'gevarieerd' of 'rustig stedelijk' zijn bovengemiddeld tevreden met de buurt en optimistisch over de buurtontwikkeling. Bewoners die hun wijk omschrijven als 'wonen-winkels-werken' zijn het minst tevreden met de buurt én verwachting van de buurtontwikkeling. Dit woonmilieutype heeft het hoogste aandeel sociale huurwoningen (49%). Ook bewoners die hun wijk typeren als 'woonwijk' oordelen minder positief.

Kenmerken van de woonomgeving: woningen in de buurt (7,3), de inrichting van de woonomgeving (7,2) en het aanbod van openbaar vervoer (7,3) worden het hoogst beoordeeld. Het minst tevreden zijn bewoners over het aanbod aan culturele voorzieningen (6,1), buurt- en wijkcentra (6,4) en horeca (6,5). Het aanbod openbaar vervoer is het meest gegroeid in waardering (van 7,1 (2021) naar 7,3 (2019)) (vanwege minder drukte). De relatief sterkste afname zien we bij het aanbod culturele voorzieningen en het aanbod buurt- en wijkcentra (beiden -0,2), mogelijk vanwege coronapandemie.

In de MRA geven de bewoners een 7,9 voor thuis in de buurt. Ook vindt men de buurt vaak geschikt om oud te worden (7,3) of om kinderen op te laten groeien (7,2). De mate waarop diverse groepen mensen in de buurt met elkaar omgaan, een 7,3. De mate van contact met buurtbewoners en betrokkenheid bij de buurt is < 7,0, maar voldoende. Er is een gunstige ontwikkeling van het oordeel over sociale buurtaspecten, vooral bij burenhulp (van 6,7 naar 6,9). Mogelijk door de coronacrisis is men meer met elkaar in contact gekomen en had men hulp van elkaar nodig dan voorheen. In delen van Bloemendaal en Haarlem helpen buurtgenoten elkaar het meest. Haarlem-Schalkwijk scoort lager. De grootste stijging in onderlinge hulp tussen buurtgenoten is in Haarlem: Amsterdamse Wijk en Indische Wijk. In Delftwijk, Zuiderpolder en Parkwijk is het juist iets achter uitgegaan.

De gevoelens van veiligheid in de MRA worden zowel overdag (8,4) als 's avonds (7,5) met een ruime voldoende beoordeeld. Van horeca wordt weinig overlast ervaren (8,2) en weinig overlast door burenhulp (7,5) en andere mensen in de buurt ervaren (7,4). Overlast door vervuiling (6,3) (2019: 6,6),

parkeeroverlast (6,6) en verkeerslawaaï (6,8) zijn lager beoordeeld. 25% van alle bewoners vindt geluidsisolatie tussen woningen als voornaamste verbeterpunt voor de woning. Onder huurders ligt dit aandeel hoger, vooral bij bewoners van sociale huurwoningen (38% particulier, 37% corporatie).

In Velsen-Noord geeft men voor burenoverlast tussen 6,5-7,0, in de rest van Zuid-Kennemerland/IJmond is dit hoger. In Beverwijk (Wijk aan Zee) wordt veel overlast ervaren. Weinig overlast van vervuiling is in Bloemendaal (Aerdenhout, Overveen, Bennebroek), Velsen (Santpoort-Noord). In Beverwijk zijn gebieden waar de overlast door vervuiling relatief sterk is toegenomen is. Een kleine afname van de ervaren overlast door vervuiling is in Haarlem.

Overlast verhuur: Een ruime meerderheid van de bewoners ervaart in de directe woonomgeving geen overlast van kamerverhuur (84%), de verhuur aan toeristen (87%) en de verhuur van woningen die zijn opgesplitst tot meerdere zelfstandige woningen (85%). Respectievelijk 4%, 3% en 5% van de respondenten ervaart juist veel overlast van deze vormen van verhuur. Dit speelt vooral in de stedelijke kernen. In Amsterdam, Velsen, Haarlem (direct ten noorden en oosten van het centrum) zijn gebieden waar 25 tot 41% van de bewoners enige mate van overlast door kamerverhuur heeft. Overlast van verhuur aan toeristen komt vooral voor in Amsterdam, Zandvoort en Haarlem centrum.

Bewoners van de MRA zijn tevreden met hun woning, een 7,9 (2019: 8,0), mogelijk is er meer kijk op de tekortkoming van de woning gekomen. De woningtevredenheid is in grote delen van de MRA hoog, het hoogste rapportcijfer is in Zuid-Kennemerland.

69% waardeert de woning hoger dan de buurt. 25% van de gebieden in de MRA wordt juist de buurt hoger gewaardeerd dan de woning. Eigenaar-bewoners geven hun woning een 8,4. In alle huursegmenten is de tevredenheid < 8,0, (7,2 bij sociale huurwoningen corporatiewoningen en 7,0 voor particuliere sociale huurwoningen). De tevredenheid met de woning is in alle segmenten licht gedaald, vooral bij de particuliere verhuur (sociaal segment en vrije sector). Mogelijk doordat de prijzen hoger worden maar kwaliteit niet beter wordt. Bewoners van koopwoningen geven een 8,0 voor het onderhoud van hun woning. Bewoners van sociale huurwoningen van een corporatie geven een 6,6 en 6,3 voor particuliere huurwoningen.

Passend wonen: In 2021 vindt 88% van de huishoudens de eigen woning qua grootte passend. 53% vindt de woning niet te groot en niet te klein, 20% vindt de woning klein maar passend en 15% vindt deze groot maar passend. Verder geeft 9% te klein te wonen en 3% te groot.

Huishoudens tot 35 jaar wonen relatief het vaakst te klein (15%). 5% van de huishoudens tussen 55 tot 75 jaar en 7% van 75-plussers geven vaak aan te groot te wonen.

36% van de huishoudens die in woningen tot 40 m² wonen, geven aan dat zij te klein wonen (2019: 29%). 21% van de huishoudens in woningen tussen 40 en 59 m² zeggen vaker te klein te wonen. 6% van de huishoudens die in woningen > 120 m² wonen, geven het vaakst aan dat zij te groot wonen. Vooral bewoners < 55 jaar, die in woningen van maximaal 40 m² wonen, geven vaak aan dat zij te klein wonen. 75-plussers in kleine woningen geven niet veel vaker aan te klein te wonen. Ook bewoners van woningen tussen 40 en 59 m² die tussen 35 en 55 jaar zijn, wonen relatief vaak te klein. Vooral 75-plussers in woningen > 100 m² geven vaak aan te groot te wonen. Dit geldt in mindere mate ook voor bewoners tussen 55 en 75 jaar die in woningen > 120m² wonen.

17% van de eenoudergezinnen geeft vaak aan te klein te wonen (minder dan in 2019). 4% van de stellen zonder kinderen geven juist vaker aan te groot te wonen. 18% van de bewoners van particuliere sociale huurwoningen wonen vaak te klein (aandeel groeit), 12% bij particuliere vrijesector woningen (9% in 2019) en 16% van bewoners van corporatiewoningen met een sociale huur geeft aan dat zij te klein wonen (zelfde in 2019). 4% van de eigenaar-bewoners woont te klein. 5% van de bewoners in vrije sectorhuurwoningen van een corporatie woont te groot.

Verduurzaming woningvoorraad

Zonnepanelen: Er is een sterke toename van het aandeel woningen met zonnepanelen: 14% (2019: 9%). 23% van de koopwoning heeft zonnepanelen (2019: 15%). Huurwoningen hebben minder vaak zonnepanelen, vooral bij particuliere verhuurders. Bij corporatiewoningen is een relatief sterke toename sinds 2019: +3% bij sociale huurwoningen (7%) en +4% bij de vrije sector huur (10%).

Warmtepomp: 3% van alle woningen heeft een warmtepomp. 4% van zowel de corporatievoorraad in de vrije sector als de particuliere vrije sector voorraad heeft deze voorziening. Sociale huurwoningen blijven wat achter. 52% van de woningen met een warmtepomp is een nieuwbouw woning (bouwjaar na 2010).

kachel: Bijna 8% van de huishoudens woont in een woning met een hout- of gaskachel. 80% van de woningen met een kachel heeft daarnaast een cv-ketel, een warmtepomp (3%), stadsverwarming (3%) of blokverwarming (1%). In 2% van de gevallen wordt de woning enkel verwarmd door een kachel, vooral bij particuliere sociale huurwoningen, dat is 11% van de voorraad. Van de woningvoorraad waarbij enkel een kachel aanwezig is, is 66% vooroorlogs.

Electrische boiler: 8% van de huishoudens geeft aan een elektrische boiler te hebben als warmwater voorziening. 72% van de huishoudens met een elektrische boiler heeft ook een cv-installatie. Er zijn weinig elektrische boilers in corporatiewoningen: 4% van de sociale huurvoorraad en 5% van de vrijesectorwoningen van corporaties. 11% van de koopwoningen heeft een boiler, dat is vaker dan in een particuliere huurwoning. Van de woningen met een elektrische boiler heeft 53% een bouwjaar van vóór 1970.

Isolatie: 85% van alle woningen in de MRA heeft dubbel glas (2019: 86%). 34% heeft gevelisolatie/ muurisolatie, dakisolatie (28%) of tochtstrips (22%). Mogelijk is niet iedereen hier van bewust en is het wat hoger. Bijna 7% van de woningen is niet geïsoleerd. 24% van de niet geïsoleerde woningen is in het particuliere sociale huursegment. Ook in de particuliere vrije sectorhuur (10%) en de sociale huur van corporaties (9%) ligt het aandeel niet-geïsoleerde woningen hoger dan alle woningen in de MRA. 2% woont in een niet geïsoleerde koopwoning. Particuliere verhuurders investeren weinig in hun sociale voorraad. Bij mutatie, waarbij de woning in de vrije sector verhuurd kan worden, wordt de woning vaak gerenoveerd.

Interesse verduurzaming: 72% van de MRA-bewoners heeft interesse in de (verdere) verduurzaming van de woning. Er is vooral interesse in zonnepanelen, 33%, wel minder dan in 2019 (2019: 36%). Mogelijk is dit doordat meer huishoudens al zonnepanelen hebben. Van de bewoners die geen belangstelling hebben voor zonnepanelen bezit 18% deze al. Bewoners die geen zonnepanelen willen, zijn ouder: 49% is 55+ tegenover 32% van de bewoners die wel interesse hebben in zonnepanelen. Ook vloerisolatie (20%) en gevel- en dakisolatie (23%) zijn relatief populaire verduurzamingsmiddelen. De meeste toegenomen belangstelling is voor een groen dak: 11% (2019: 8%). 12% heeft interesse in een warmtepomp of warmwaterterugwinning; in 2019 was dit nog 13%. Ruim een kwart wil niet verder verduurzamen van de eigen woning, net als in 2019. 59% van deze groep is 55+, vergeleken met de groep die wel behoefte heeft aan verdere verduurzaming (39%). Van deze groep die niet verder wil verduurzamen, beschikt 17% al over zonnepanelen vergeleken met de respondenten die verder willen verduurzamen (12% heeft zonnepanelen).

Interesse voor zonnepanelen: De belangstelling voor zonnepanelen is het grootst onder bewoners van corporatiewoningen met vrije sectorhuur (40%). De belangstelling voor zonnepanelen onder eigenaar-bewoners is sterk afgenomen: van 40% in 2019 naar 34% in 2021. Van de eigenaar-

bewoners die geen interesse heeft, beschikt 32% al over zonnepanelen. Van de eigenaar-bewoners zonder zonnepanelen heeft 37% wel interesse hierin. Vooral eigenaar-bewoners hebben Interesse in een warmtepomp of warmwaterterugwinning (16%). Bewoners van sociale huurwoningen en particuliere vrije sector huurwoningen hebben minder belangstelling hiervoor. Van de bewoners zonder warmtepomp of warmwaterterugwinning heeft 13% belangstelling. Bewoners van particuliere sociale huurwoningen hebben meeste interesse in groene daken (18%) vergeleken met bewoners van vrije sector huurwoningen (16% bij zowel particulier als corporatie bezit). Van de bewoners zonder groen dak heeft 11% belangstelling hiervoor.

De gebieden met het hoogste aandeel zonnepanelen (> 60% aanwezig of interesse) zijn in Beverwijk (de wijken Warande, Noordwestelijk tuinbouwgebied, de Pijp en Wijkerbroek, Broekpolder), mogelijk door veel eengezinswoningen. In het algemeen valt op dat in de stedelijke kernen er minder animo is, of mogelijkheden zijn, voor zonnepanelen.

14% geeft aan dat de woning voldoende duurzaam is en verdere investeringen niet nodig zijn, 14% is zeker bereid te investeren en 33% misschien. 38% is niet bereid voor de (verdere) verduurzaming. 48% is (misschien) bereid te investeren. Dit is minder dan in 2019 (50%), mogelijk is al geïnvesteerd.

Eigenaar-bewoners zijn vaker dan huurders bereid (meer) te betalen voor verduurzaming van de woning, maar dit is wel afgenomen. In 2021 ging het om 63% (in 2019 was dit nog 66%). Deze groep heeft ook de meeste mogelijkheden om zelf verduurzamingsmaatregelen te treffen. Van de huurders is, afhankelijk van het segment, 30% - 38% bereid om een hogere huur te betalen voor verduurzaming. Ook bij huurders is de bereidheid afgenomen sinds 2019, vooral bij particuliere vrije sectorwoningen (-5%). Mogelijk komt dit door de hoge huurprijzen in dit segment.

In (grote) delen van de gemeenten Haarlem, Heemstede, Bloemendaal, is > 65% bereid te betalen voor (verdere) verduurzaming. De bereidheid is het laagst in enkele wijken in Velsen. De bereidheid komt ook door financiële mogelijkheden. Het is niet altijd vrije wil, maar hangt samen met het inkomen en daarmee de bestedingsruimte van bewoners.

Reden om niet willen verduurzamen: 29% geeft aan dat de woning voldoende duurzaam is. De meest genoemde reden betreft de kosten: 43% vindt het te duur en/of heeft onvoldoende financiële ruimte (2019: 46%), 19% wil het niet vanwege de eigen leeftijd. 9% van alle bewoners willen niet investeren, ten opzichte van 8% in 2019. 24% van de bewoners van koopwoningen noemt kosten als reden om niet te willen investeren (2019: 28%). Bewoners van corporatiewoningen met een sociale huur noemen het vaakst een financiële reden om geen hogere huur te willen betalen voor verduurzaming. Deze reden wordt minder vaak genoemd dan in 2019 (-4%). Dat geldt ook voor bewoners van corporatiewoningen met een vrije sector huur.

Factsheet Wonen Haarlem

De belangrijkste uitkomsten van het (tweede en laatste) deel van de Factsheet Haarlem zijn:

Verhuizingen: 21% van alle huishoudens zijn in of naar Haarlem verhuisd, net als in 2017-2018. Er verhuisden meer jonge huishoudens < 35 jaar zonder kinderen, door vooral instroom uit andere delen van de MRA (vooral uit Amsterdam, Haarlemmermeer, Velsen en Heemstede). Het aantal starters is toegenomen.

Verhuisgeneidheid: 57% van de Haarlemse huishoudens heeft verhuisplannen; 27% wil zeker verhuizen, 30% misschien. Dit is wat hoger dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland, maar vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA. 87% van de jonge huishouden zonder kinderen hebben zeer vaak verhuisplannen. Huishoudens > 55 jaar zonder kinderen zijn het minst verhuisgeneigd (43%). In de vrije sector huur wil 89% zeker/ misschien verhuizen, 59% van sociale huurders en 48% van de woningeigenaren wil zeker/ misschien verhuizen.

Verhuiswensen: 75% van de huishoudens die willen verhuizen, wil in de Haarlem blijven, 3% wil naar een andere gemeente in Zuid-Kennemerland. Als men buiten Zuid-Kennemerland wil verhuizen, dan wil men vooral naar Amsterdam, Haarlemmermeer, Velsen of een gemeente buiten de MRA.

Woonwensen: 39% die in/ naar Haarlem wil verhuizen, zoekt een eengezinswoning, 32% een meergezinswoning, 29% geen voorkeur. 72% zoekt een koopwoning. 26% zoekt een woningprijs van €296.000-€438.000, 36% zoekt > €438.000. 52% wil een woonoppervlak van 60-100 m², 35% wil een woning van min. 100 m². 69% zoekt een woning met een tuin, 23% wil een werkkamer, 27% wil een gelijkvloerse woning.

Gewenst woonmilieu: 27% zoekt een rustig stedelijk woonmilieu, Zuid-Kennemerland (25%) en in de MRA (20%), 22% wil een gevarieerde woonmilieu (MRA: 15%), 21% wil een ruim ingericht woonmilieu (2018 was dit 19%).

Prettig wonen: De tevredenheid over leefbaarheidsaspecten liggen in Haarlem dichtbij het gemiddelde van de MRA. De tevredenheid met de woning krijgt gemiddeld een 7,9 en die met de buurt een 7,7. In Vondelkwartier en Parkwijk ligt de verwachting van de buurtontwikkeling het laagst met een 6,8 en in Haarlemmerhoutkwartier het hoogst (8,3). Het burenccontact is hoog (8,1) in de Waarder- en Veerpolder maar het winkelaanbod krijgt een 5,2. In Spaarndam is men ontevreden met het aanbod van OV (4,4). Bewoners van Delftwijk en Parkwijk voelen zich verhoudingsgewijs niet zo veilig 's avonds in de buurt (6,0 en 6,1) maar bewoners in Duinwijk wel (8,4).

Passend wonen: 8% vindt de woning te klein (2019: 10% in MRA: 9%). Gezinnen en huishoudens < 65 jaar zonder kinderen vinden vooral de woning te klein, wel gedaald. 3% vindt de woning te groot, net als het gemiddelde van de MRA. 6% van de oudere huishoudens zonder kinderen vindt de woning het vaakst te groot (2019: 7%).

Wonen en duurzaamheid: 13% vindt de woning al voldoende duurzaam is (13%, MRA: 15%). 51% is bereid te investeren in de verduurzaming van de woning of hiervoor een hogere huur te betalen, 35% kan of is niet bereid om te investeren (huurders: 54% en woningeigenaren: 19%).

Verduurzaming: 14% heeft zonnepanelen (2019: 8%), 34% heeft interesse in zonnepanelen. De interesse in een groen dak is gegroeid (van 7% naar 10%). 3% heeft een warmtepomp. 26% heeft vloerisolatie (2019: 24%). 46% van de Haarlemse huishoudens heeft een gevel- en dakisolatie.