

# Fact sheet Wonen in Haarlem 2017

## Haarlem in het kort

Er wonen 77.000 huishoudens in Haarlem. Vier op de tien huishoudens is een alleenwonende, gelijk aan het gemiddelde in de MRA. Wat betreft de leeftijdsopbouw lijkt Haarlem sterk op Zuid-Kennemerland/(IJmond) en de MRA. In Haarlem bestaat 40% van de bevolking uit inwoners tussen 35 en 54 jaar oud en voor 30% uit inwoners tussen de 55 en 75 jaar oud.

Van de Haarlemse huishoudens heeft 27% een inkomen van meer dan 2x modaal. Dit is lager dan in Zuid-Kennemerland (31%), maar gelijk aan het MRA gemiddelde (27%). Tussen 2013 en 2015 is het aandeel aantal hoge inkomens gestegen.

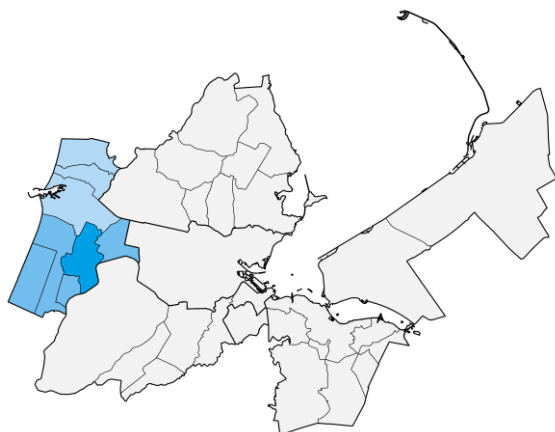
Het koopwoningbezit ligt in Haarlem (53%) net als in Zuid-Kennemerland/(IJmond) (56%-55%) iets hoger dan het MRA gemiddelde MRA (48%). Het aandeel koopwoningen in het duurdere segment (WOZ > €363.000) ligt in Haarlem met 9% juist lager dan in Zuid-Kennemerland/(IJmond) (9%) en de MRA (12%)

Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur is met 27% gelijk aan het gemiddelde in de regio maar iets lager dan gemiddeld in de MRA (31%)

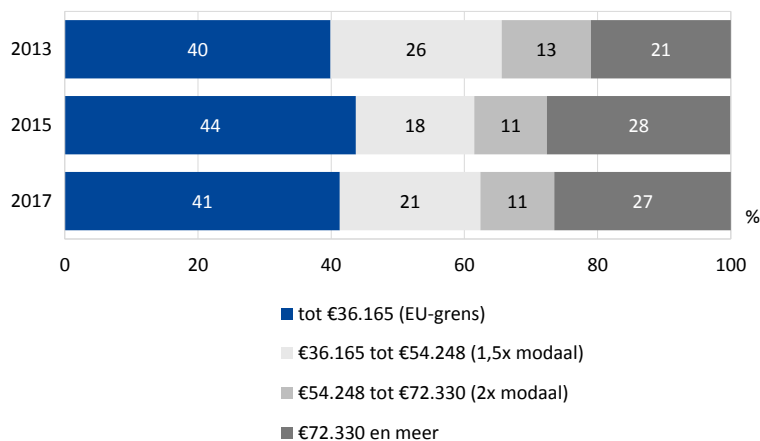
## Kerncijfers Haarlem, 2017 (procenten)

	Haarlem	Zuid-Kennemerland	Zuid-Kennemerland/IJmond	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	76799	109134	175.620	1.165.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	74037	108104	175543	1.123.447
aantal respondenten enquête (abs.)	4559	7016	11410	56.462
alleenwonenden	40	38	36	39
stel zonder kinderen	26	27	28	26
eenoudergezin	8	8	8	9
stel met kinderen	26	27	28	26
18-34 jaar	22	18	17	20
35-54 jaar	40	38	38	38
55-75 jaar	30	34	35	33
75 jaar en ouder	9	10	11	9
primaire doelgroep (tot huurtoeslaggrens)	24	22	22	25
pr. doelgroep tot EU-grens (€36.165)	18	16	16	15
EU-grens tot €40.349	6	6	7	7
€40.349 - €44.360	4	5	4	4
€44.360 - 1,5x modaal (€54.248)	11	11	12	12
1,5x modaal - 2x modaal (€72.330)	11	11	11	10
meer dan 2x modaal (> €72.330)	27	31	28	27
sociale huur, corporatie	27	24	27	31
sociale huur, particulier	8	8	7	9
vrije sector huur, corporatie*	4	4	4	4
vrije sector huur, particulier	8	8	7	8
koopwoning, WOZ < €156.000	7	6	6	5
koopwoning, WOZ €156.000 - €250.000	22	19	22	19
koopwoning, WOZ €250.000 - €363.000	15	15	14	12
koopwoning, WOZ > €363.000	9	16	13	12

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



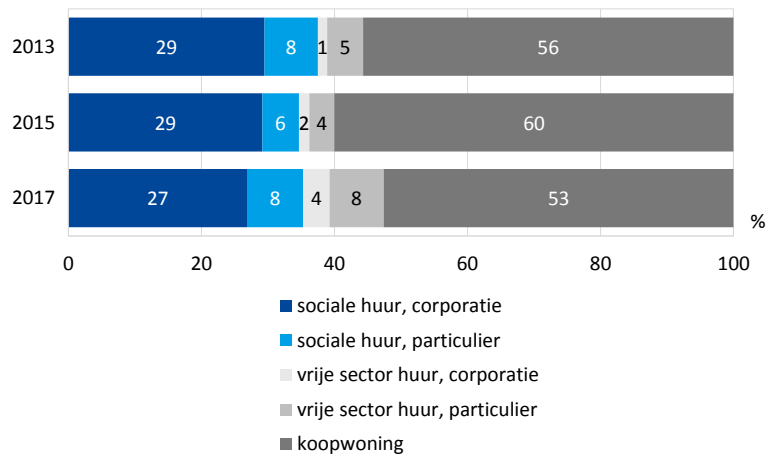
## Inkomensverdeling Haarlem, 2013-2017 (procenten)



## Woningvoorraad

Het aandeel corporatiewoningen en met een sociale huur is licht afgenomen. Tegelijkertijd is het aandeel woningen in de vrije sector verhuurd door corporaties en particulieren toegenomen. Daarnaast is ook het aandeel koopwoningen gestegen. Gemiddeld betalen huurders maandelijks €622 aan huur, iets lager dan gemiddeld in de MRA (€632). De bruto hypotheeklasten liggen op €742, eveneens iets lager dan het MRA gemiddelde (€771).

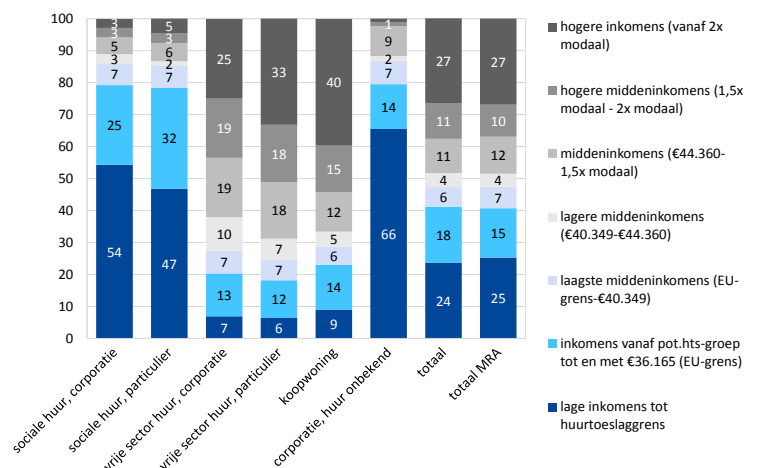
Samenstelling woningvoorraad in Haarlem, 2013-2017 (procenten)



## Bewoning woningvoorraad

Gemiddeld heeft 27% van de huishoudens in Haarlem een inkomen boven 2x modaal. Voor huishoudens in koopwoningen is dit 40%. Negenenzeventig procent van de huishoudens met een corporatiewoning met een sociale huur heeft een inkomen onder de EU-grens. Nog eens 7% zit daar net boven (tot €40.349). De overige 14% heeft een hoger inkomen dan €40.349. De inkomensverdeling in de sociale huur en particuliere huur is vergelijkbaar.

Inkomensverdeling Haarlem, 2017 (procenten)

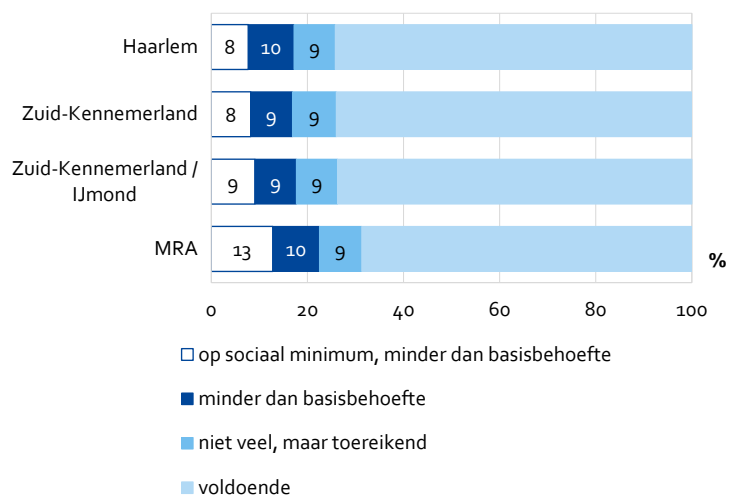


## Betaalbaarheid

Gemiddeld zijn huurders 29% van hun netto inkomen kwijt aan huur (na aftrek van de huurtoeslag). Koopwoningbezitters zijn gemiddeld 17% van het inkomen kwijt aan hypotheeklasten (na belastingaftrek).

Achttien procent van de huurders komt na het betalen van de huur inkomen tekort om in de basisbehoeften te voorzien. Voor 8% is dit een gevolg van een laag inkomen (op het sociaal minimum), 10% heeft een inkomen boven het sociaal minimum, maar betaalt een relatief hoge huur.

Inkomenspositie huurders na betaling huur, Haarlem, 2017 (procenten)



## Prettig wonen

Bewoners in Haarlem zijn ongeveer even tevreden met hun buurt en hun woning als gemiddeld in de MRA. Ze geven een 7,7 aan hun woning (7,8 gemiddeld in de MRA) en een 7,6 aan hun buurt (7,6 gemiddeld in de MRA). Het meest voorkomende woonmilieu is 'woonwijk' (35%). Ten opzichte van gemiddeld in de MRA typeren bewoners hun buurt meer als 'rustig stedelijk' (26% versus 17% gemiddeld). De inwoners van Haarlem beschrijven hun buurt vaak met de woorden 'rustig' en 'centrum'.

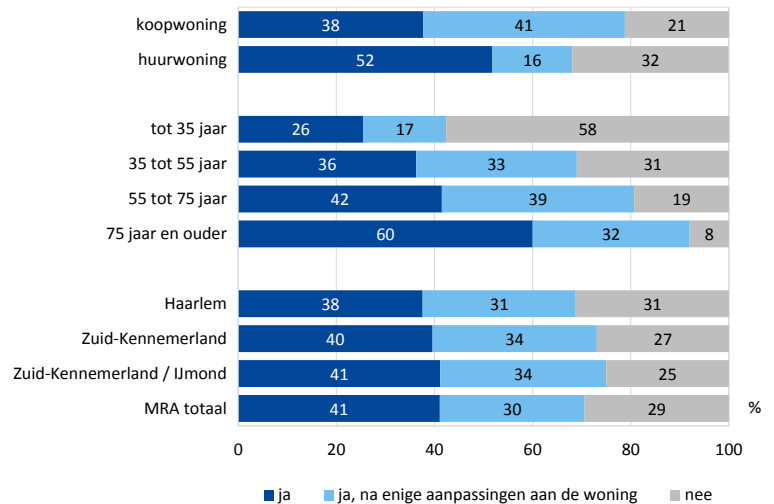
## Wat maakt uw buurt aantrekkelijk? Haarlem 2017



## Wonen en ouder worden

Vier op de tien huishoudens in Haarlem, 38%, vinden hun woning geschikt om oud in te worden, en 31% denkt dat dit met aanpassingen aan de woning wel te realiseren is. 31% acht de woning echt ongeschikt. Dit is iets hoger dan gemiddeld in de MRA (29%). Deze 'ongeschikte' woningen zijn vaker in het huursegment te vinden. Jonge huishoudens vinden hun woning vaak minder geschikt dan oudere huishoudens. Huurwoningen zijn zonder aanpassingen wel vaker geschikt om oud in te worden dan koopwoningen.

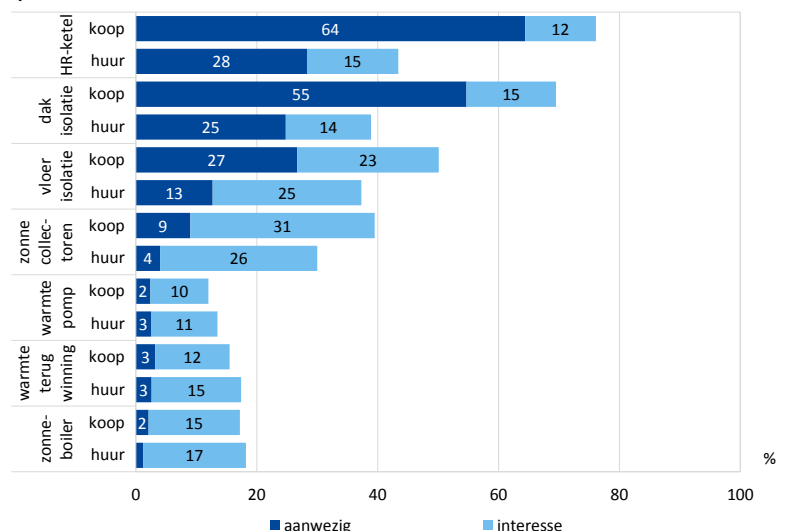
## Woning geschikt om oud in te worden, Haarlem, 2017 (procenten)



## Wonen en duurzaamheid

Kopers en huurders in Haarlem verschillen in de aanwezigheid van en interesse in duurzaamheidsmaatregelen. Huurders geven minder vaak aan te beschikken over een HR-ketel, zonnecollectoren en dak- en vloerisolatie. Nieuwe vormen van energiebesparing als zonnecollectoren en warmtepompen zijn nog weinig aanwezig. Er is interesse in vloerisolatie en zonnecollectoren zowel bij kopers als huurders.

## Aanwezigheid en interesse in energiebesparende maatregelen, Haarlem, 2017 (procenten)



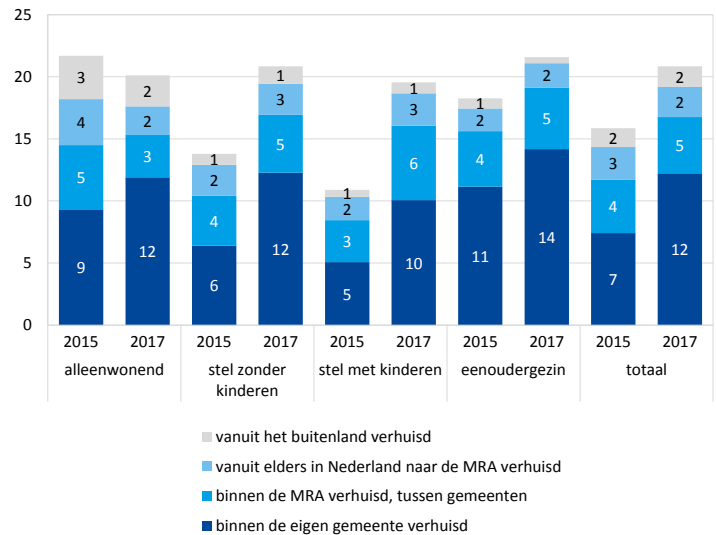
## Verhuizingen

Eénentwintig procent van de huishoudens van 2017 is in de afgelopen twee jaar verhuisd (2015-2016). In de periode hiervoor was dit 16% (2013-2014). De meeste huishoudens verhuizen binnen de gemeente of binnen de MRA.

De toename aan verhuizingen was er vooral binnen de eigen gemeente.

Vooraf stellen met en zonder kinderen zijn vaker verhuisd, zowel binnen Haarlem als vanuit andere gemeenten binnen de MRA.

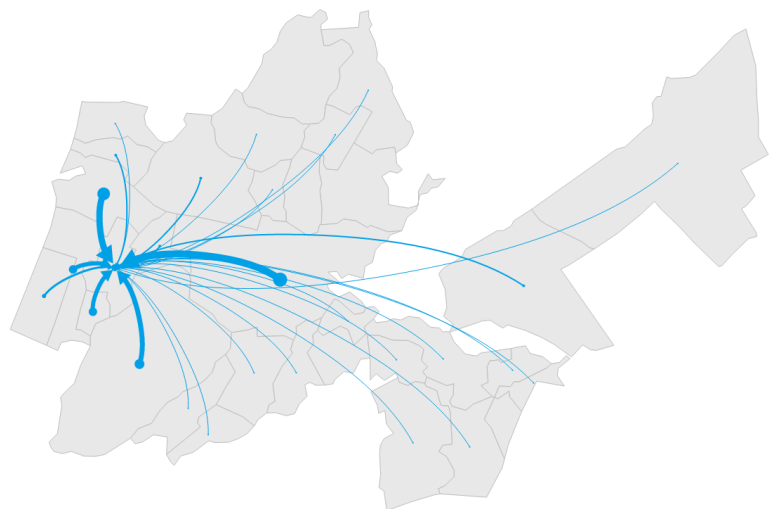
Verhuizingen naar en in Haarlem, 2015 en 2017 (verhuisd in de twee voorafgaande jaren), (procenten)



## Verhuizingen naar Haarlem

Haarlem ontving in 2015-2016 vooral huishoudens vanuit de MRA uit Amsterdam (2330), Haarlemmermeer (720), Velsen (610), Heemstede (470) en Bloemendaal (420). Ten opzichte van 2013-2014 is vooral de verhuisstroom vanuit Amsterdam toegenomen (was 1700).

Verhuizingen binnen de MRA, tussen gemeenten 2015-2016, naar Haarlem



## Verhuizingen vanuit Haarlem

Ook bij het vertrek uit Haarlem gaan huishoudens vaak naar Amsterdam (1330), Velsen (820), Haarlemmermeer (670), Heemstede (560) en Zandvoort (250). Ten opzichte van 2013-2014 is de verhuisstroom naar Amsterdam (was 1200), Velsen (was 650) Haarlemmermeer (was 420) toegenomen.

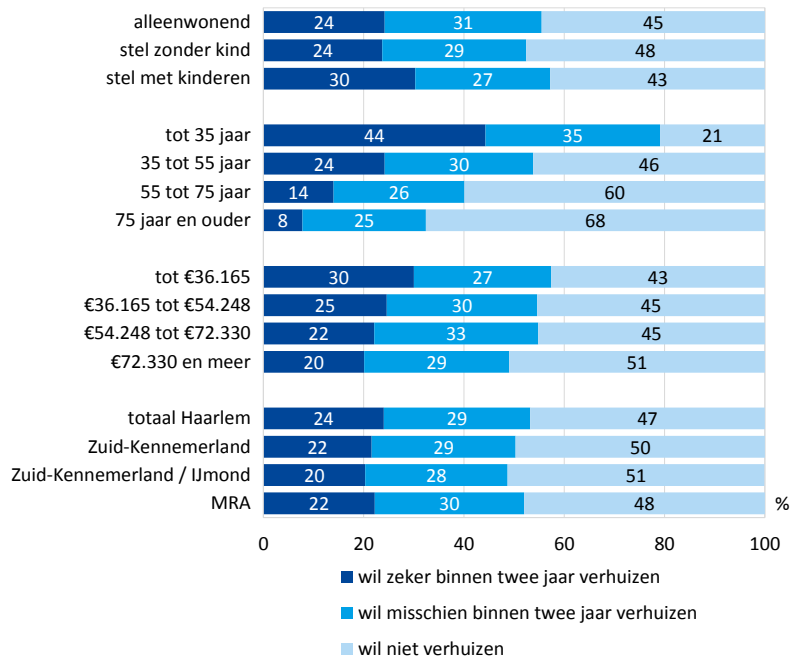
Verhuizingen binnen de MRA, tussen gemeenten 2015-2016, vanuit Haarlem



## Verhuigeneid

De helft (53%) van de huishoudens in Haarlem heeft verhuisplannen; 24% wil zeker verhuizen, 29% misschien. De verhuigeneid is iets hoger dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland/(IJmond) en ongeveer gelijk aan die in de MRA. Het zijn vooral jongeren die verhuisplannen hebben: 44% van de huishoudens tot 35 jaar wil zeker verhuizen en 35% wil misschien verhuizen. Huishoudens met een lager inkomen geven wat vaker aan te willen verhuizen dan huishoudens met een inkomen boven €54.248 (1,5x modaal).

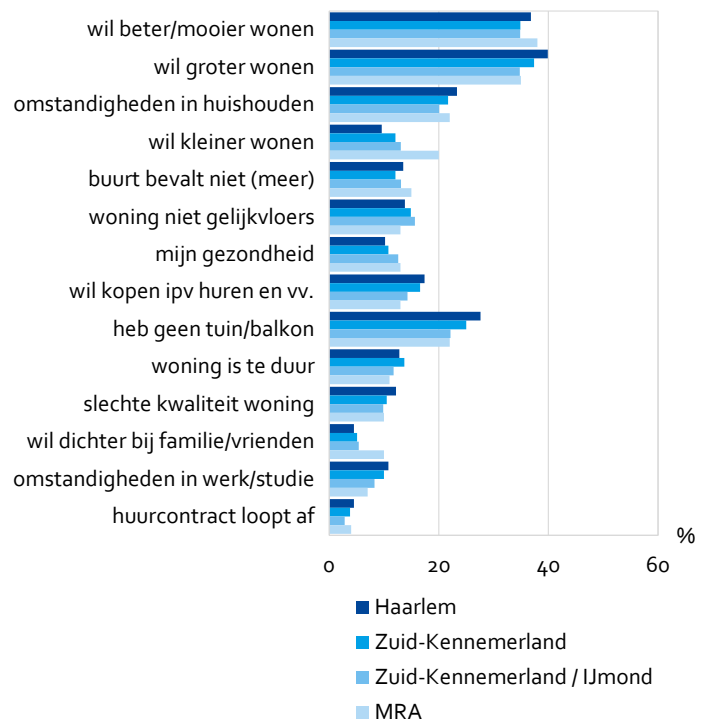
Verhuigeneid Haarlem, 2017 (procenten)



## Verhuisredenen

Verhuismotieven zijn vaak gerelateerd aan levensfasen, zoals het vorderen van de leeftijd of het krijgen van kinderen. De meeste huishoudens in Haarlem geven aan dat een groter, mooier of beter huis de voornaamste reden is om te verhuizen. In vergelijking met de regio Zuid-Kennemerland/ (IJmond) en de MRA, geven huishoudens iets vaker als verhuisredenen dat zij beter/mooier willen wonen, groter willen wonen of dat ze geen tuin of balkon hebben.

Verhuisredenen van verhuigeneiden in Haarlem, 2017 (procenten)



## Verhuiscwensen

De meeste huishoudens in Haarlem die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (78%).

Ongeveer 13.200 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Haarlem toe te verhuizen. In totaal hebben ongeveer 35.700 huishoudens belangstelling voor wonen in Haarlem. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

De meeste huishoudens zoeken een koopwoning (koop: 65%; huur: 35%). De nadruk ligt op het segment boven de €250.000.

Er is geen duidelijke voorkeur voor bestaande bouw (25%) of nieuwbouw (21%), de helft van de verhuisgeneigde huishoudens heeft hier geen voorkeur in.

Elf procent van de verhuisgeneigde huishoudens heeft interesse in een zelfbouw woning. De interesse voor kluswoningen is 13%.

## Verhuiscwensen Haarlem, 2017

	abs.	%
voorkeur verhuisgeneigde hh. in Haarlem:		
bij voorkeur eigen gemeente	22500	78
bij voorkeur naar elders, binnen de regio	4000	14
bij voorkeur naar elders, buiten de regio	2200	8
verhuisgeneigde hh. met voorkeur voor Haarlem		
van buiten de gemeente	13200	
totaal Haarlem	35700	
eengezinswoning		
meergezinswoning	18900	57
	13000	39
sociale huur, huur tot €711,-		
middeldure huur, €711-€971,-	8300	27
dure huur, €971 en meer	1900	6
	400	1
goedkope koop, tot €250.000		
middeldure koop, €250.000 - €363.000	3800	14
dure koop, €363.000 en meer	7000	27
	6200	24
bij voorkeur bestaande bouw		
bij voorkeur nieuwbouw	8600	25
	7200	21
zelfbouw		
kluswoning	3800	11
	4300	13

## Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2017

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' gehouden in 2017. Het onderzoek bestaat uit een enquête onderzoek onder huishoudens in de Metropoolregio Amsterdam en een verhuizingenbestand op basis van registraties.

Er hebben 4.559 respondenten meegedaan in Haarlem. Er hebben 908 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan.

Er zijn 2.166 respondenten in Haarlem die hebben aangegeven wat hun woonwensen zijn.

Het verhuizingenbestand bevat alle verhuisde huishoudens in de periode 2015/2016 en 2013/2014. Deze verhuizingen zijn gekoppeld aan alle huishoudens die aan het eind van deze periode woonachtig waren in de MRA.

### Colofon

Onderzoek, Informatie en Statistiek  
Oudezijds Voorburgwal 300  
1012 GL Amsterdam  
[www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl)

### Auteurs

Hester Booi, Soufyan Ahamiane,  
Laura de Graaff, Daan Schmitz,  
Bart Sleutjes, Annika Smits,  
Mersiha Tepic

[h.booi@amsterdam.nl](mailto:h.booi@amsterdam.nl)

Telefoon 020 251 0474

