

Fact sheet Wonen in Haarlemmermeer 2017

Haarlemmermeer in het kort

Er wonen ruim 61.000 huishoudens in Haarlemmermeer. Haarlemmermeer telt relatief veel gezinnen met kinderen: 35%, tegenover 32% in Amstelland-Meerlanden en 26% in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Vaak gaat het om huishoudens tussen de 35 en 54 jaar oud (43%). Haarlemmermeer telt relatief weinig jonge huishoudens: 13% is tussen de 18 en 34 jaar, in de MRA is dit 20%.

Net als gemiddeld in Amstelland-Meerlanden telt Haarlemmermeer wat meer hoge inkomens en wat minder lage inkomens dan gemiddeld in de MRA. Een derde deel (34%) heeft een inkomen van meer dan 2x modaal (27% gemiddeld in de MRA) en 14% heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens (25% gemiddeld in de MRA). Het aandeel huishoudens met hoge inkomens is toegenomen.

Het koopwoningbezit is relatief hoog in Haarlemmermeer: 65% van de woningvoorraad is een koopwoning, meer dan in Amstelland-Meerlanden (56%) en de MRA (48%). De nadruk ligt op het middensegment: 33% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde tussen €156.000 en €250.000, meer dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (22%) of de MRA (19%).

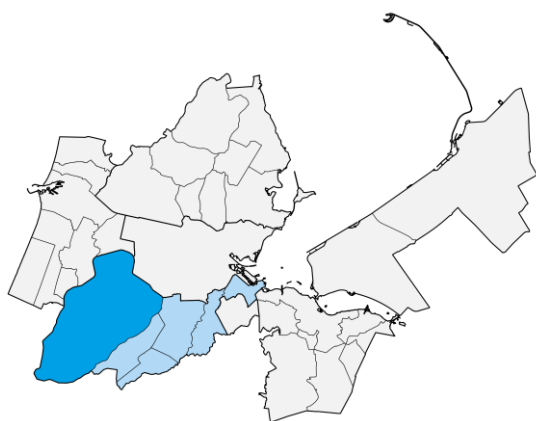
Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 18% wat lager dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (20%) of de MRA (31%).

Kerncijfers Haarlemmermeer, 2017 (procenten) 1)

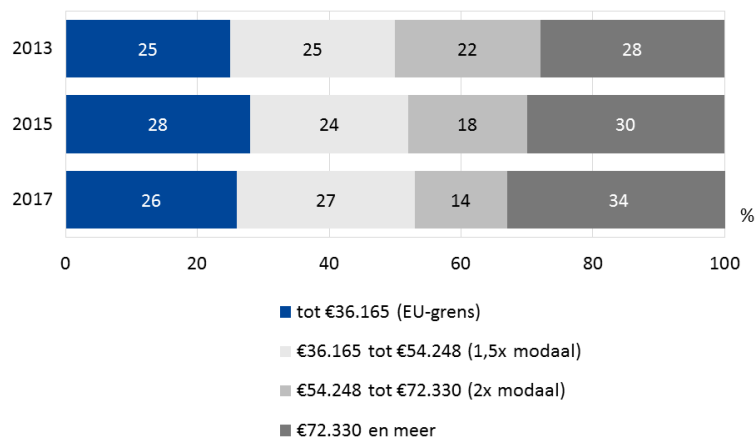
	Haarlemmermeer	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	61.165	149.190	1.165.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	60.085	146.045	1.123.447
aantal respondenten enquête (abs.)	716	5.895	56.462
alleenwonenden	26	31	39
stel zonder kinderen	28	27	26
eenoudergezin	8	8	9
stel met kinderen	35	32	26
18-34 jaar	13	15	20
35-54 jaar	43	41	38
55-75 jaar	36	35	33
75 jaar en ouder	8	9	9
primaire doelgroep (tot huurtoeslaggrens)	14	17	25
pr. doelgroep tot EU-grens (€36.165)	12	13	15
EU-grens tot €40.349	9	8	7
€40.349 - €44.360	3	3	4
€44.360 - 1,5x modaal (€54.248)	14	13	12
1,5x modaal - 2x modaal (€72.330)	14	12	10
meer dan 2x modaal (> €72.330)	34	33	27
sociale huur, corporatie	18	20	31
sociale huur, particulier	7	8	9
vrije sector huur, corporatie 2)	4	6	4
vrije sector huur, particulier	5	10	8
koopwoning, WOZ < €156.000	2	2	5
koopwoning, WOZ €156.000 - €250.000	33	22	19
koopwoning, WOZ €250.000 - €363.000	19	18	12
koopwoning, WOZ > €363.000	11	13	12

1) op basis van gewogen enquêtegegevens

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



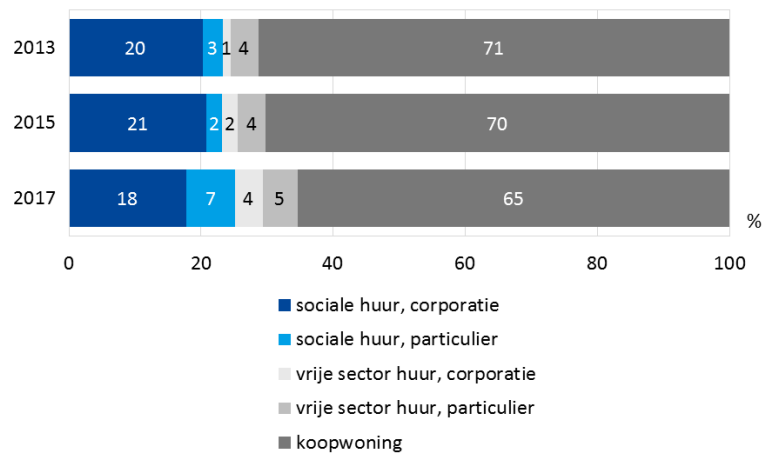
Inkomensverdeling Haarlemmermeer, 2013-2017 (procenten)



Woningvoorraad

Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur is afgenomen en het aandeel met een vrije sector is toegenomen. Voor een deel zal het hier gaan om woningen met een sociaal contract die bij nieuwe verhuur weer terugvallen in het sociale segment. Het aandeel koopwoningen is stabiel (de afname aan koop die in de figuur te zien is, is een gevolg van een verbeterde weegmethodiek). Gemiddeld betalen huurders maandelijks €642 aan huur, iets hoger dan gemiddeld in de MRA (€632). De bruto hypotheeklasten liggen op €749, iets lager dan het MRA gemiddelde (€771).

Samenstelling woningvoorraad in Haarlemmermeer, 2013-2017 (procenten)

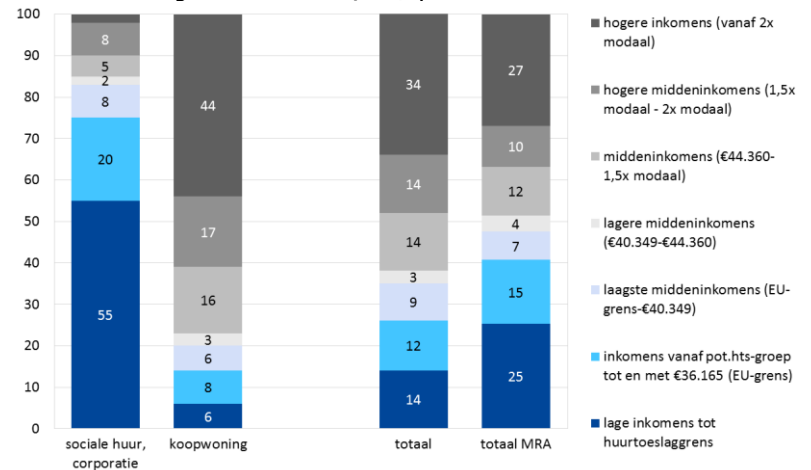


Bewoning woningvoorraad

Gemiddeld heeft 34% van de huishoudens in Haarlemmermeer een inkomen boven 2x modaal. Voor huishoudens in koopwoningen is dit 44%. Het aandeel koopwoningbezitters met een inkomen beneden de EU-grens is 14% (26% gemiddeld in Haarlemmermeer).

Vijfenzeventig procent van de bewoners van een corporatiewoning met een sociale huur heeft een inkomen onder de EU-grens. Nog eens 8% zit daar net boven (tot €40.349). De overige 17% heeft een hoger inkomen dan €40.349.

Inkomensverdeling Haarlemmermeer, 2017 (procenten)

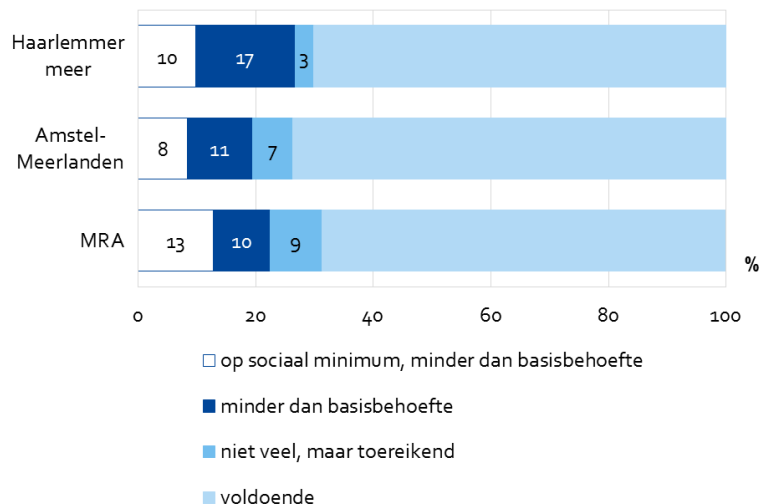


Betaalbaarheid

Gemiddeld zijn huurders 30% van hun netto inkomen kwijt aan huur (na aftrek van de huurtoeslag). Koopwoningbezitters zijn gemiddeld 18% van het inkomen kwijt aan hypotheeklasten (na belastingaftrek).

Zevenentwintig procent van de huurders komt na het betalen van de huur inkomen tekort om in de basisbehoeften te voorzien. Voor 10% is dit een gevolg van een laag inkomen (op het sociaal minimum), 17% heeft een inkomen boven het sociaal minimum, maar betaalt een relatief hoge huur. Dit is meer dan gemiddeld in de MRA.

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



Prettig wonen

Bewoners in Haarlemmermeer zijn ongeveer even tevreden over hun buurt en hun woning als gemiddeld in de Metropoolregio. Ze geven een 8,0 aan hun woning (7,8 gemiddeld) en een 7,7 aan hun buurt (7,6 gemiddeld). Het meest voorkomende woonmilieu is 'woonwijk' (59%). Ten opzichte van gemiddeld in Amstelland-Meerlanden typeren bewoners hun buurt iets meer als 'ruim wonen' (7% versus 5% gemiddeld). Bewoners waarderen hun buurt vanwege de rust, maar ook de woorden 'groen' en 'goed' worden vaak genoemd om de buurt te typeren.

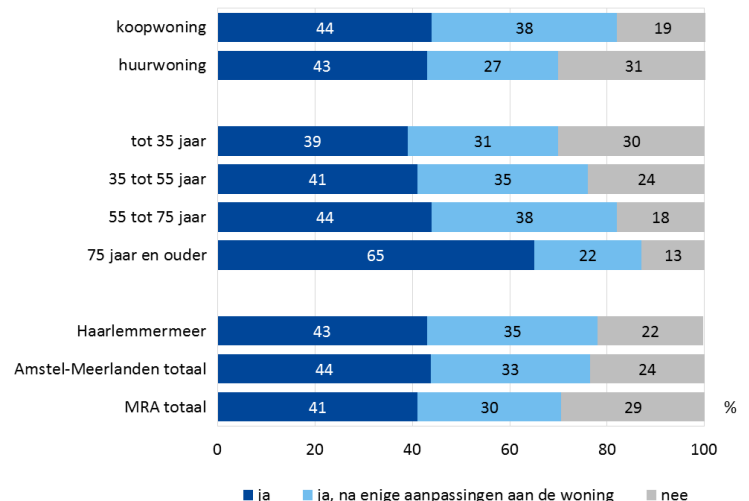
Wat maakt uw buurt aantrekkelijk? Haarlemmermeer 2017



Wonen en ouder worden

Vier op de tien huishoudens in Haarlemmermeer vinden hun woning geschikt om oud in te worden, en 35% denkt dat dit met aanpassingen aan de woning wel te realiseren is. 22% acht de woning echt ongeschikt. Dit is lager dan gemiddeld in de MRA (29%). Deze 'ongeschikte' woningen zijn vaker in de huursector te vinden (31%). Jonge huishoudens vinden hun woning minder vaak geschikt dan oudere huishoudens.

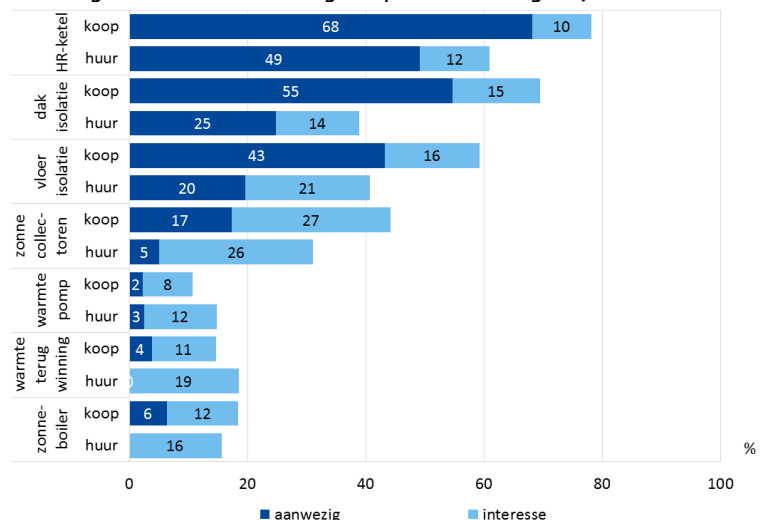
Woning geschikt om oud in te worden, Haarlemmermeer, 2017 (procenten)



Wonen en duurzaamheid

Tussen Haarlemmermeerse kopers en huurders zijn verschillen te zien in duurzaamheidsmaatregelen, zowel in de aanwezigheid als de interesse. Huurders geven minder vaak aan te beschikken over een HR-ketel, dak- en vloerisolatie. Er is wel een relatief grote groep, 21%, die interesse heeft in vloerisolatie. Van alle koopwoningen beschikt 17% over zonnecollectoren. Bij huurwoningen gaat dit om 5%, al heeft wel 26% van de huurders interesse. Overige nieuwe vormen van energiebesparing zijn nog weinig aanwezig.

Aanwezigheid en interesse in energiebesparende maatregelen, Haarlemmermeer



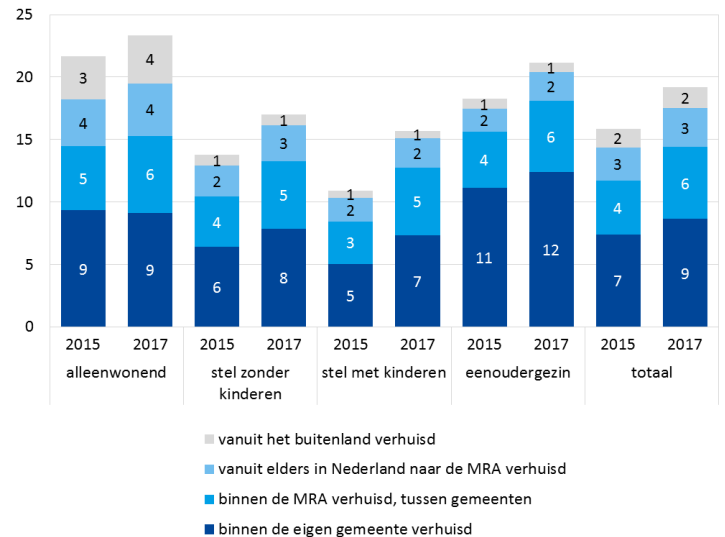
Verhuizingen

Twintig 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 zowel binnen de gemeente als tussen gemeenten van de MRA.

Vooraf gezinnen met kinderen zijn vaker verhuisd: van 11 % in 2015 naar 15% in 2017. Dit betreft zowel verhuizingen binnen Haarlemmermeer als vanuit andere gemeenten binnen de MRA.

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



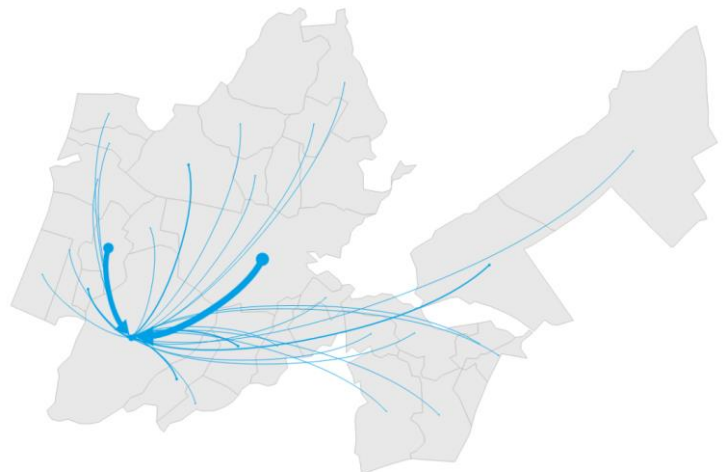
Verhuizingen naar Haarlemmermeer

Haarlemmermeer ontving in 2015-2016 vooral huishoudens vanuit de MRA uit Amsterdam (1660) en Haarlem (670), en in iets minder mate uit Amstelveen (230), Almere (150) en de buurgemeenten Aalsmeer (150) en Heemstede (130).

Ten opzichte van 2013-2014 is de verhuisstroom vanuit al deze gemeenten toegenomen. In absolute zin zien we de sterkste toename vanuit Amsterdam (was 1210) en Haarlem (was 420).

Verhuizingen naar buurgemeenten ten zuiden van Haarlemmermeer vallen onder 'elders in Nederland'.

Verhuizingen tussen gemeenten binnen de MRA naar Haarlemmermeer, 2015/2016



Verhuizingen vanuit Haarlemmermeer

Ook bij het vertrek uit Haarlemmermeer gaan huishoudens vaak naar Amsterdam (1480) of Haarlem (720), en in iets mindere mate naar Amstelveen (190) en Aalsmeer (180).

Ten opzichte van 2013-2014 is ook de toename van uitgaande verhuisbewegingen het sterkst in de richting Amsterdam (was 1240) of Haarlem (was 640).

Verhuizingen tussen gemeenten binnen de MRA vanuit Haarlemmermeer, 2015/2016



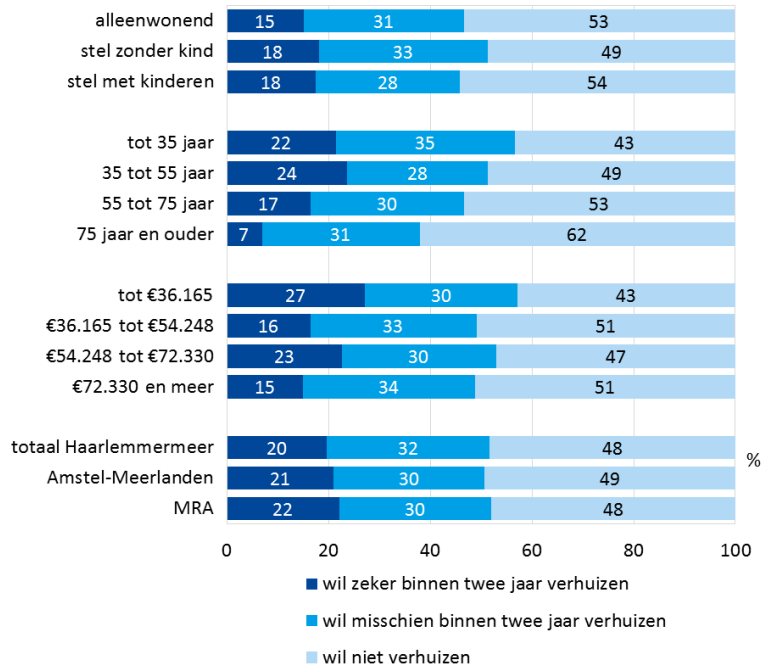
Verhuigeneidheid

Van de huishoudens in Haarlemmermeer heeft 52% verhuisplannen; 20% wil zeker verhuizen, 32% misschien. Deze cijfers komen overeen met het gemiddelde in Amstelland-Meerlanden en de MRA. Stellen zonder kinderen willen iets vaker verhuizen dan stellen met kinderen en alleenwonenden.

De leeftijdsgroep 35 tot 55 jaar heeft het vaakst concrete verhuisplannen: 24% wil zeker verhuizen. Toch zijn het algemeen vooral jongeren die verhuisplannen hebben: 22% van de huishoudens tot 35 jaar wil zeker verhuizen en 35% misschien.

Huishoudens met een inkomen tot de EU-grens (€36.165) geven het vaakst aan te willen verhuizen. Daarnaast is ook de verhuigeneidheid van de groep €54.248 (1,5x modaal) tot €72.330 (2x modaal) relatief hoog.

Verhuigeneidheid Haarlemmermeer, 2017 (procenten)

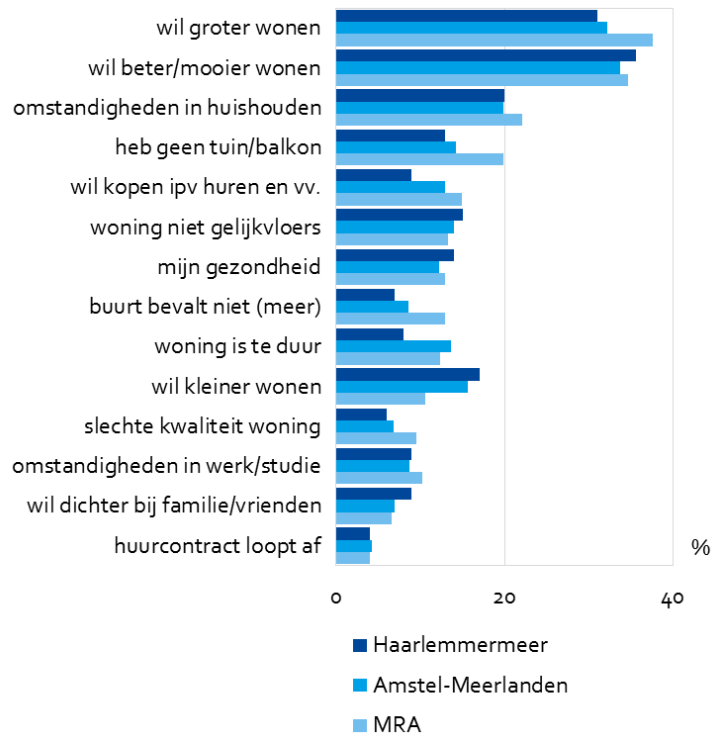


Verhuisredenen

Verhuismotieven zijn vaak gerelateerd aan levensfasen, zoals het vorderen van de leeftijd of het krijgen van kinderen. De meeste huishoudens in Haarlemmermeer geven aan dat een mooier, beter of groter huis de voornaamste reden is om te verhuizen. In vergelijking met de regio en de MRA, geven huishoudens relatief vaker aan kleiner te willen wonen.

Ten opzichte van vooral de MRA worden groter willen wonen en het ontbreken van een tuin of balkon minder vaak genoemd als verhuisredenen.

Verhuisredenen van verhuigeneidgen in Haarlemmermeer (procenten)



Verhuiscwensen

De meeste huishoudens in Haarlemmermeer die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (63%).

Ongeveer 3.300 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar deze gemeente toe te verhuizen. In totaal hebben ongeveer 15.700 huishoudens belangstelling voor wonen in Haarlemmermeer. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

De meeste huishoudens die aangeven te willen verhuizen zoeken een koopwoning (koop: 65%; huur: 35%). De nadruk ligt op het segment tussen de €250.000 en €363.000.

Twee keer zo veel verhuisgeneigde huishoudens hebben een voorkeur voor nieuwbouw (34%) boven bestaande bouw (17%). De helft heeft echter geen voorkeur. Veertien procent van de verhuisgeneigde huishoudens heeft interesse in een zelfbouwwooning.

Verhuiscwensen Haarlemmermeer, 2017

	abs.	%
voorkeur verhuisgeneigde hh. in Haarlemmermeer:		
bij voorkeur eigen gemeente	12400	63
bij voorkeur naar elders, binnen de regio	3900	20
bij voorkeur naar elders, buiten de regio	3500	17
verhuisgeneigde hh. met voorkeur voor Haarlemmermeer van buiten de gemeente		
totaal Haarlemmermeer	15700	
eengezinswoning		
meergezinswoning	5100	34
sociale huur, huur tot €711,-		
middeldure huur, €711-€971,-	4200	27
dure huur, €971 en meer	1100	7
goedkope koop, tot €250.000	100	0
middeldure koop, €250.000 - €363.000	1500	10
dure koop, €363.000 en meer	5000	32
bij voorkeur bestaande bouw	3600	23
bij voorkeur nieuwbouw	2500	17
zelfbouw	5200	34
kluswoning	2100	14
	900	6

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2017

De gegevens in deze fact sheet 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 716 respondenten meegedaan in Haarlemmermeer, een respons van 2,4%. Er hebben 99 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan.

Er zijn 362 respondenten in Haarlemmermeer 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

Auteurs

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

h.booi@amsterdam.nl

Telefoon 020 251 0474