

## Haarlemmermeer in het kort

In Haarlemmermeer wonen net als in de deelregio relatief veel stellen met kinderen (35% versus 25% gemiddeld in de MRA). Het aandeel alleenwonenden is met 27% lager dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. In de gemeente wonen verhoudingsgewijs weinig 18-34 jarigen (14% versus 20% gemiddeld in de MRA). De meeste huishoudens zijn tussen de 55-75 jaar, dit aandeel is met 39% hoger dan in de deelregio (37%) en de MRA (35%). De inkomensverdeling in Haarlemmermeer is vergelijkbaar met die in de deelregio. Huishoudens hebben betrekkelijk vaak een inkomen van meer dan €80.048 (35%, MRA: 28%). Het aandeel middeninkomens is met 16% vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA. Rond een derde (35%) van de huishoudens heeft een inkomen tot de sociale huurgrens, gemiddeld in de MRA is dat 42%.

De woningvoorraad bestaat voor 67% uit koopwoningen, dat is meer dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (58% en 48%<sup>1</sup>). Een relatief groot deel (40%) van de voorraad heeft een WOZ-waarde tussen €296.000 en €438.000 (deelregio: 27%). Het aandeel sociale huur bedraagt 23% en ligt wat lager dan gemiddeld in de deelregio (25%) en de MRA (30%). Het aandeel middeldure huur is gemiddeld (6%), maar het aandeel dure huur is met 4% lager dan gemiddeld (9%). De meeste woningen zijn eengezinswoningen (76% versus 67% in de deelregio). Recent verhuisde huishoudens betrekken in Haarlemmermeer wel vaak dure huur (14% versus 4% aanwezig in de voorraad). Ook betrekken zij vaak sociale huur van corporaties (25% versus 19% in de voorraad). In het koopsegment €296.000-€438.000 komen zij juist weinig terecht (18% versus 39% aanwezig in de voorraad).

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

## Kerncijfers Haarlemmermeer, 2021

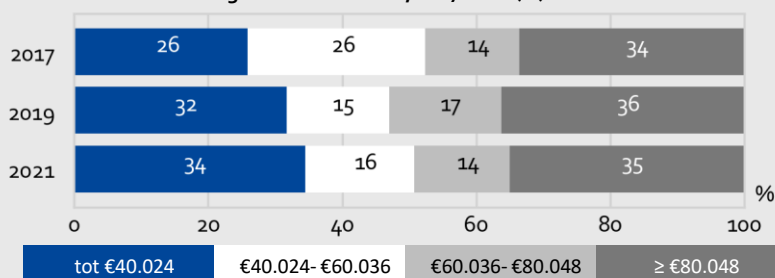
	Haarlemmermeer	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	66.655	158.349	1.203.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	65.214	155.781	1.173.953
eengezinswoningen	76%	67%	48%
alleenwonenden	27%	30%	39%
stel zonder kinderen	28%	27%	26%
eenoudergezin	9%	9%	9%
stel met kinderen	35%	32%	25%
18-34 jaar	14%	16%	20%
35-54 jaar	36%	35%	36%
55-75 jaar	39%	37%	35%
75 jaar en ouder	10%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens  *	17%	18%	24%
inkomens v.a. hts-grens  tot €40.024	18%	17%	18%
laagste middeninkomens  €40.024- €44.635	3%	4%	4%
lagere middeninkomens  €44.635- €50.030	3%	3%	3%
middeninkomens  €50.030- €60.036	10%	10%	9%
hogere inkomens  €60.036- €80.048	14%	15%	13%
hoogste inkomens  > €80.048	35%	34%	28%
sociale huur, corporatie  tot €752	19%	21%	30%
sociale huur, particulier  tot €752	4%	4%	7%
middeldure huur  €752- €1.053	6%	7%	7%
dure huur  €1.053 en meer	4%	9%	9%
koopwoning  WOZ < €188.000	0%	0%	1%
koopwoning  WOZ €188.000- €296.000	8%	5%	12%
koopwoning  WOZ €296.000- €438.000	39%	27%	17%
koopwoning  WOZ > €438.000	20%	25%	17%

\*eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200.

## Verdeling inkomens

Tussen 2019 en 2021 is de inkomensverdeling in Haarlemmermeer redelijk stabiel gebleven. Het aandeel lage inkomens ligt met 34% wat hoger dan in 2019 (32%). Het aandeel middeninkomens steeg van 15% naar 16%. De inkomensgroep daarboven kromp enigszins. Het aandeel hoogste inkomens (35%) is nu vergelijkbaar met het aandeel lage inkomens.

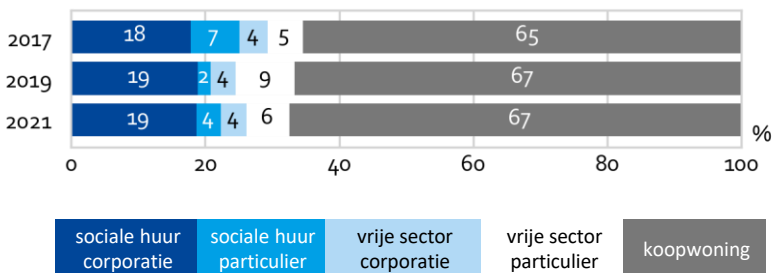
## Inkomensverdeling Haarlemmermeer, 2017-2021 (%)



## Samenstelling woningvoorraad

Ook de samenstelling van de woningvoorraad is nagenoeg stabiel in Haarlemmermeer. Het aandeel corporatiewoningen, zowel in de sociale huur (19%) als in de vrije sector (4%) is niet veranderd, evenals het aandeel koop (67%). In het particuliere huursegment komt het aandeel vrije sectorwoningen wat lager uit dan in 2019 (6% vs. 9%).

Samenstelling woningvoorraad Haarlemmermeer, 2017-2021 (%)



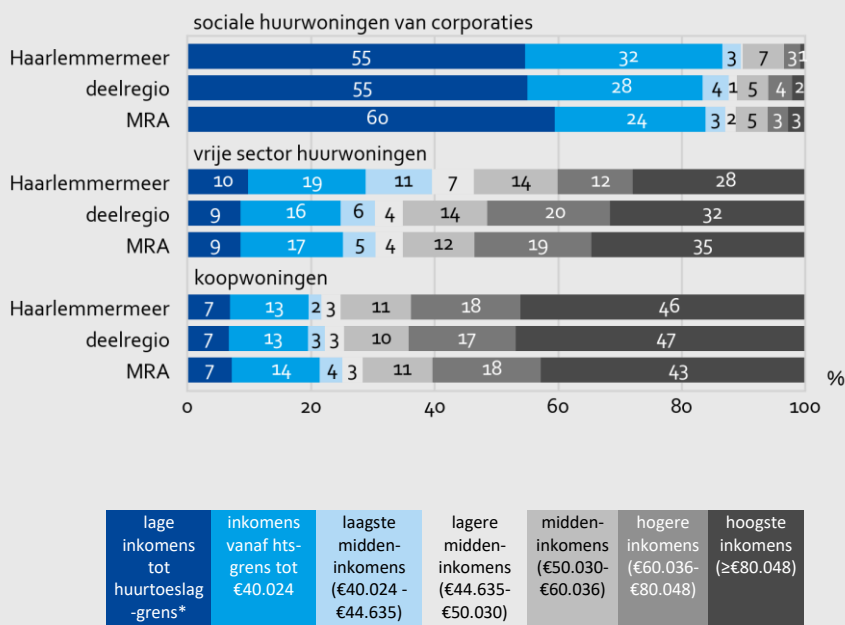
## Bewoning sociale huur, vrije sector en koopvoorraad

De sociale huur van corporaties wordt in Haarlemmermeer wat vaker (87%) door de doelgroep (tot €40.024) bewoond dan gemiddeld in de deelregio (83%) en de MRA (84%). Deze huishoudens hebben relatief vaak een inkomen vanaf de huurtoeslaggrens tot de sociale huurgrens (32% versus 24% gemiddeld in de MRA).

De vrije sector huur wordt minder vaak bewoond door hoge inkomens (40%) dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. Zowel het aandeel lage inkomens als middeninkomens (40% en 11%) is hier groter dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. Van de huishoudens in een koopwoning heeft 64% een hoog inkomen. Dat is vergelijkbaar met de deelregio maar meer dan gemiddeld in de MRA (61%).

\*eenpersoonshuishoudens: €23.725  
meerpersoonshuishoudens: €32.200

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2021 (%)



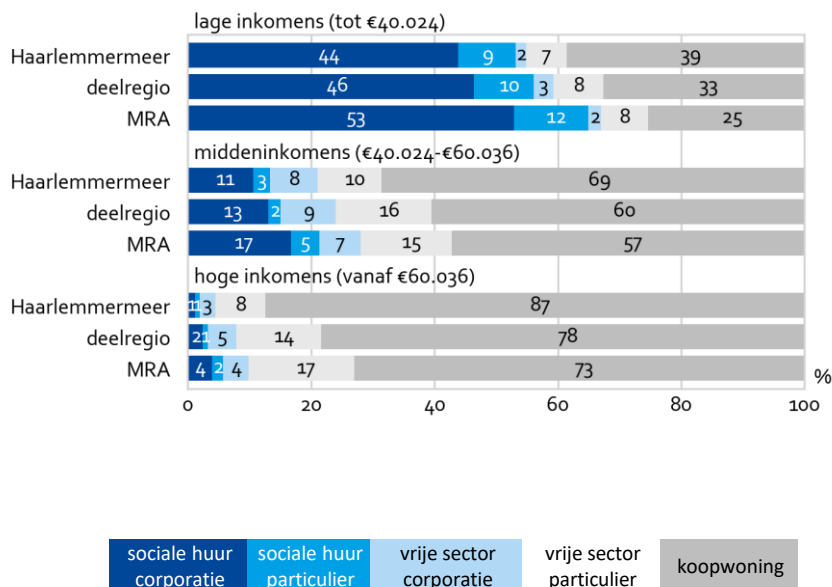
## Woonsituatie lage, midden en hoge inkomens

Huishoudens met een laag inkomen wonen in Haarlemmermeer relatief vaak in een koopwoning (39% versus 25% gemiddeld in de MRA). In totaal woont 53% van de huishoudens met een laag inkomen in een sociale huurwoning en 9% woont in de vrije sector.

Ook huishoudens met een middeninkomen wonen relatief vaak in een koopwoning (69% versus 60% gemiddeld in deelregio en 57% in de MRA). Het aandeel dat in de particuliere vrije sector huurt is met 18% lager dan gemiddeld (25% in deelregio en 22% in MRA).

Het grootste deel van de hoge inkomens woont in de Haarlemmermeer in een koopwoning (87%), dat is nog vaker dan gemiddeld in de deelregio (78%) en de MRA (73%).

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

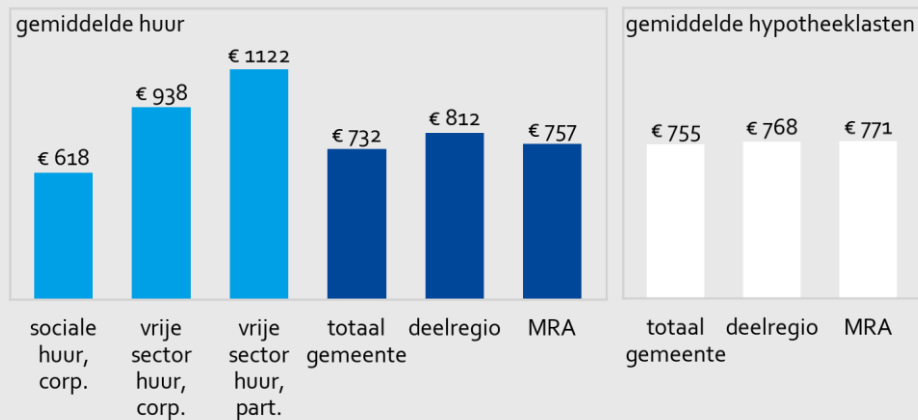


## Betaalbaarheid

Huurders in Haarlemmermeer betalen gemiddeld €732 aan kale huur per maand. Dat is minder dan gemiddeld in de regio en de MRA. Recent verhuisde huurders betalen gemiddeld €834. Huurders zijn, na aftrek van de huurtoeslag, gemiddeld 30% van hun inkomen kwijt aan huur net als gemiddeld in de MRA.

In Haarlemmermeer betalen woningeigenaren gemiddeld €755 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 (€)



## Verhuizingen\*

In de periode 2019-2020 zijn 11.630 huishoudens in of naar Haarlemmermeer verhuisd. Dat is 17% van alle huishoudens, net als in 2017-2018<sup>1)</sup>.

Alle huishoudentypen verhuisden wat vaker dan in voorgaande periode met uitzondering van senioren. Vooral vanuit andere delen van de MRA werd er meer naar Haarlemmermeer verhuisd.

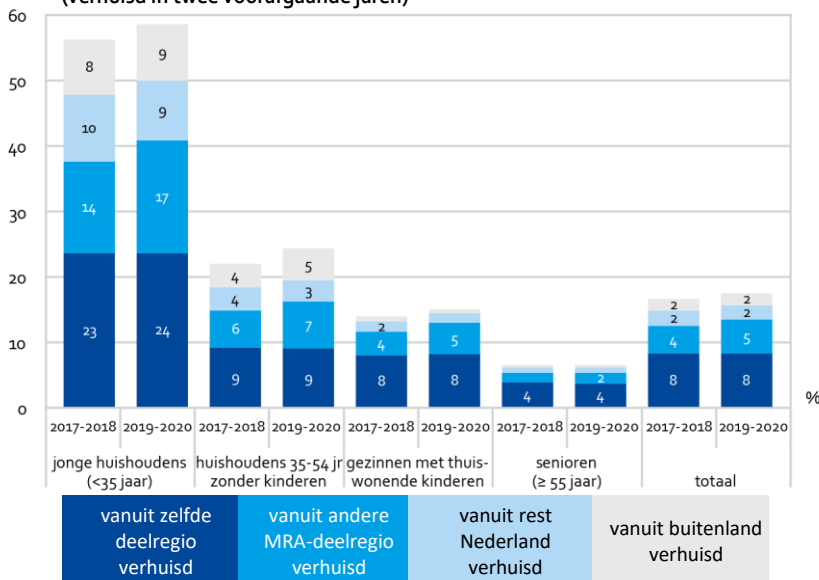
Het aantal starters is toegenomen. In 2019-2020 zijn er in totaal 1.580 starters onder de recent verhuisden, dat zijn er 30 meer dan in 2017-2018.

De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Amsterdam, Haarlem, Amstelveen en Almere.

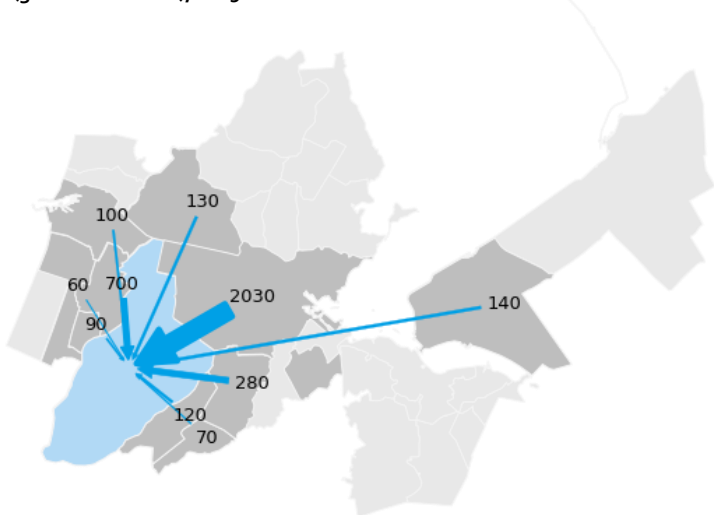
\*Bron: CBS/bewerking OIS

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

## Verhuizingen naar en in Haarlemmermeer naar huishoudentypen, 2017-2020 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



## Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Haarlemmermeer (grootste stromen), 2019-2020



## Verhuisstromen van en naar Haarlemmermeer, 2019-2020

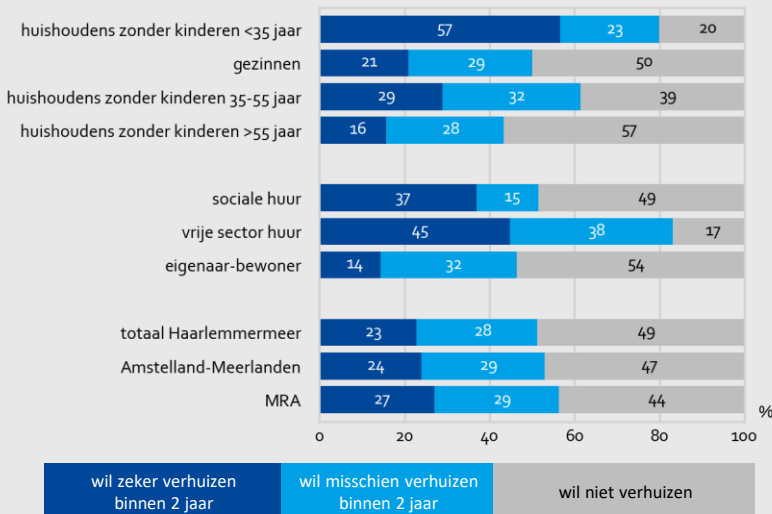
Stroom	2019-2020	2017-2018
<b>binnen Haarlemmermeer:</b>	<b>+ 4930</b>	<b>+ 4780</b>
<b>vanuit overig MRA naar H'meer :</b>	<b>+ 3390</b>	<b>+ 3330</b>
<b>van buiten de MRA naar H'meer :</b>	<b>+ 1470</b>	<b>+ 1540</b>
<b>vanuit buitenland naar H'meer :</b>	<b>+ 1260</b>	<b>+ 1190</b>
<b>naar Amsterdam :</b>	<b>- 1420</b>	<b>- 1320</b>
<b>vanuit Amsterdam :</b>	<b>+ 2030</b>	<b>+ 1570</b>
<b>naar Haarlem :</b>	<b>- 720</b>	<b>- 700</b>
<b>vanuit Haarlem :</b>	<b>+ 700</b>	<b>+ 680</b>
<b>naar Amstelveen :</b>	<b>- 180</b>	<b>- 230</b>
<b>vanuit Amstelveen :</b>	<b>+ 280</b>	<b>+ 210</b>
<b>naar Almere :</b>	<b>- 160</b>	<b>- 160</b>
<b>vanuit Almere :</b>	<b>+ 140</b>	<b>+ 110</b>

## Verhuiscapaciteit

Van de huishoudens in Haarlemmermeer heeft 51% verhuisplannen; 23% wil zeker verhuizen, 28% misschien. De verhuiscapaciteit is vergelijkbaar met gemiddeld in Amstelland-Meerlanden en wat lager dan in de MRA. Jonge huishoudens zonder kinderen hebben het vaakst verhuisplannen (80%). Van de gezinnen wil de helft zeker of misschien verhuizen. Huishoudens boven de 55 jaar zonder kinderen hebben het minst vaak verhuisplannen (43%).

Huurders zijn vaker verhuiscapaciteit dan eigenaar-bewoners. De meerderheid van de huurders in de vrije sector wil verhuizen binnen twee jaar, waarvan 45% zeker wil verhuizen.

## Verhuiscapaciteit doorstromende huishoudens Haarlemmermeer, naar huishoudentype en woonsituatie, 2021 (%)



## Verhuiscapaciteit

De meeste huishoudens in Haarlemmermeer die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (59%). Rond vier op de tien van de huishoudens met verhuisplannen willen buiten Amstelland-Meerlanden gaan wonen. Onder deze groep zijn Amsterdam, Haarlem, Bloemendaal en Heemstede populair. In totaal hebben ongeveer 23.740 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Haarlemmermeer. Daarvan wonen er 19.600 in de gemeente zelf en 4.100 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief.

## Verhuiscapaciteit Haarlemmermeer, 2021

	abs.	%
<b>Waar willen verhuiscapaciteits huishoudens uit Haarlemmermeer naartoe verhuizen?</b>		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	19.600	59
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	700	2
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	13.200	39
<b>Waar wonen huishoudens die naar Haarlemmermeer willen verhuizen nu?</b>		
binnen de gemeente	19.600	83
buiten de gemeente	4.100	17
<b>totaal</b>	<b>23.740</b>	<b>100</b>

## Woningwensen

Van de huishoudens die in of naar Haarlemmermeer willen verhuizen zoekt 42% een eengezinswoning, 39% geeft de voorkeur aan een meergezinswoning en 19% oriënteert zich op beide woningtypen. Het grootste deel zoekt een koopwoning (70%). De voorkeur gaat uit naar een woning tussen de €296.000-€438.000 (30%) of duurder (20%).

Ongeveer de helft van de huishoudens die zich oriënteren op Haarlemmermeer wil een woning van 60-100 m<sup>2</sup> en 43% zoek een woning van minstens 100 m<sup>2</sup>. De meerderheid wil graag een tuin (65%) bij de woning en 18% een werkruimte. Van de huishoudens die in of naar Haarlemmermeer willen verhuizen is 38% op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

## Wat zijn de woningwensen van huishoudens die naar H'meer willen verhuizen?

	%
eengezinswoning	42
meergezinswoning	39
beide	19
<b>huur</b>	
sociale huur   huur tot €752	20
middeldure huur   €752- €1.053	8
dure huur   €1.053 en meer	3
<b>koopwoning</b>	
koopwoning   < €188.000	2
koopwoning   €188.000- €296.000	12
koopwoning   €296.000- €438.000	30
koopwoning   > €438.000	26
<b>woonoppervlak</b>	
woonoppervlak tot 60 m <sup>2</sup>	9
woonoppervlak 60- 100 m <sup>2</sup>	48
woonoppervlak > 100 m <sup>2</sup>	43
tuin	65
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	38
werkruimte	18

## Gewenste woonmilieu

Huishoudens die in of naar Haarlemmermeer willen verhuizen zijn vaak op zoek naar een woning in een woonmilieu waar veel ruimte aanwezig is (landelijk/ruim/recreatief: 28%) of naar een woonwijk (27%). Vooral de interesse voor de woonwijk is relatief groot vergeleken met gemiddeld onder woningzoekenden in de MRA (17%). De interesse voor de woonwijk is ook gestegen onder woningzoekenden in Haarlemmermeer: in 2019 was nog 20% op zoek naar dit woonmilieu.

De voorkeur voor wonen-winkels-werken is onder huishoudens die in Haarlemmermeer willen wonen juist afgenomen. In 2021 gaat bij 12% de voorkeur uit naar dit woonmilieu, terwijl in 2019 nog 22% wonen-winkels-werken als woonmilieu prefereerde. Deze tendens is ook zichtbaar voor de totale groep woningzoekenden in Amstelland-Meerlanden. In 2021 is gemiddeld 15% op zoek naar dit woonmilieu, in 2019 ging het nog om 22%.

## Gewenste woonmilieu huishoudens die binnen of naar gemeente willen verhuizen, 2021



### landelijk, ruim of recreatief

(28%) landelijk gebied of vrijstaande woningen op grote kavels, eventueel met recreatieve voorzieningen



**woonwijk (27%)** wijk waar vooral gewoond wordt, met voornamelijk eengezinswoningen



**rustig stedelijk (19%)** buurt waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum



**gevarieerd (12%)** historisch gevarieerde laagbouw, in of bij het centrum van een stad of dorp



### wonen-winkels-werken (12%)

buurt met vooral appartementen, dichtbij wijkwinkelcentrum



**grootstedelijk (2%)** centrum van een grote stad met winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren

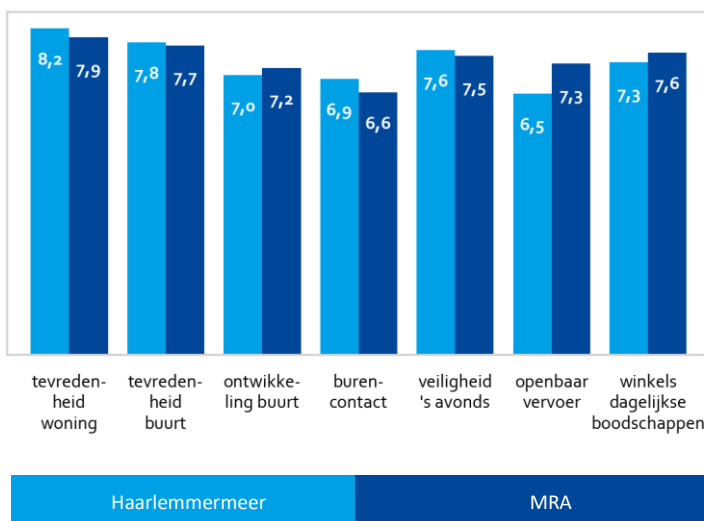
## Prettig wonen

In de figuur hiernaast staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Haarlemmermeer geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt.

Men is gemiddeld zeer tevreden met de woning (8,2). Bewoners hebben vaker burenccontact dan gemiddeld in de MRA. Over het aanbod aan openbaar vervoer en het aanbod aan winkels voor dagelijkse boodschappen zijn bewoners relatief minder tevreden.

In Haarlemmermeer wijk 3-22 (overige kernen) is men het minst tevreden met het aanbod aan winkels voor dagelijkse boodschappen (6,2). Ook is men hier niet zo te spreken over het aanbod van openbaar vervoer (5,1). De leefbaarheidscijfers in de verschillende kernen in de Haarlemmermeer wijken verder weinig van elkaar af.

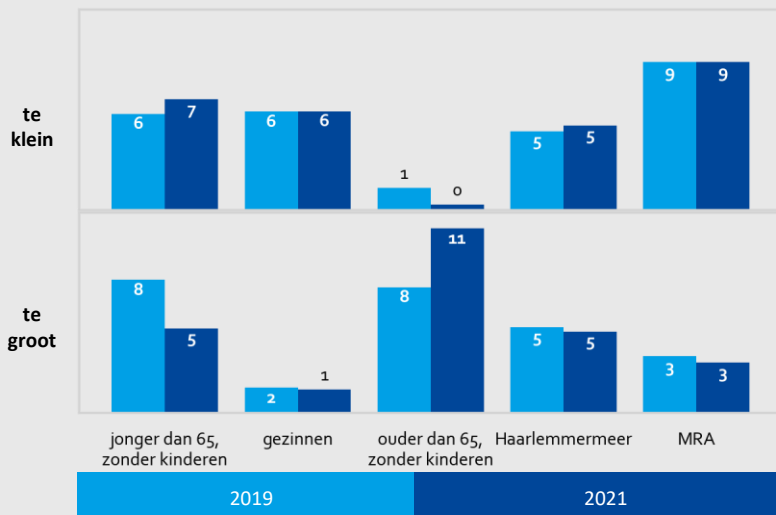
## Leefbaarheidscijfers Haarlemmermeer, 2021 (rapportcijfer 1-10)



### Passend wonen

In Haarlemmermeer vindt 5% van de huishoudens de woning te klein, dat is minder vaak dan gemiddeld in de MRA. Zij vinden hun wonen wat vaker dan gemiddeld in de MRA te groot (5% vs. 3%). Deze situatie is vergelijkbaar met 2019.

Huishoudens onder de 65 jaar zonder kinderen geven in 2021 vaker aan dat zij de woning te klein vinden (van 6% naar 7%) en minder vaak dat de woning te groot is (van 8% naar 5%). Huishoudens ouder dan 65 jaar zonder kinderen geven juist vaker dan in 2019 aan dat zij de woning te groot vinden (van 8% naar 11%).

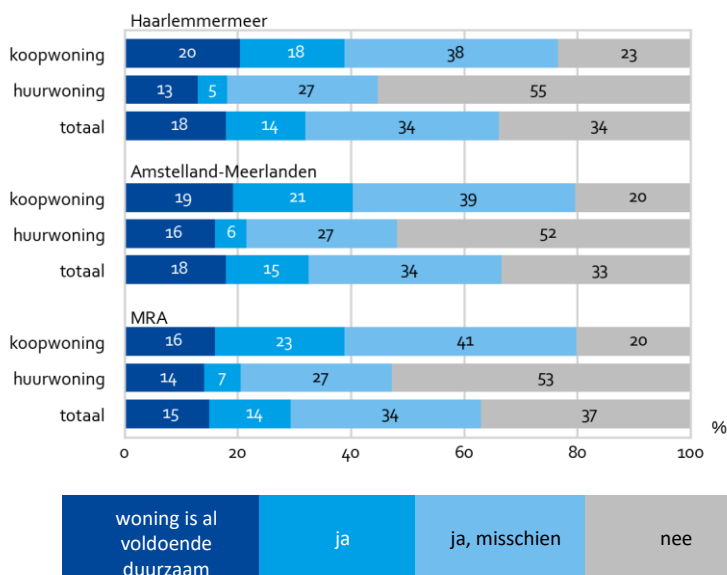


Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages, lengte van staven op onafgeronde percentages.

### Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Haarlemmermeer geven wat vaker aan dat woningen al voldoende duurzaam zijn (18%) dan gemiddeld in de MRA (15%). Men is ongeveer even vaak bereid om te investeren of een hogere huur te betalen voor de verduurzaming van de woning als gemiddeld in de deelregio en de MRA. In Haarlemmermeer is 34% niet bereid of in staat in verduurzaming te investeren. Dat is veel vaker het geval onder huurders (55%) dan onder kopers (23%). Ook gemiddeld in de deelregio en de MRA zijn kopers vaker bereid hierin te investeren dan huurders. Woningeigenaren in Haarlemmermeer geven wat vaker dan gemiddeld in de deelregio en de MRA aan dat de woning al voldoende duurzaam is (20%), huurders geven dit juist minder vaak aan (13%).

### Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2021 (%)



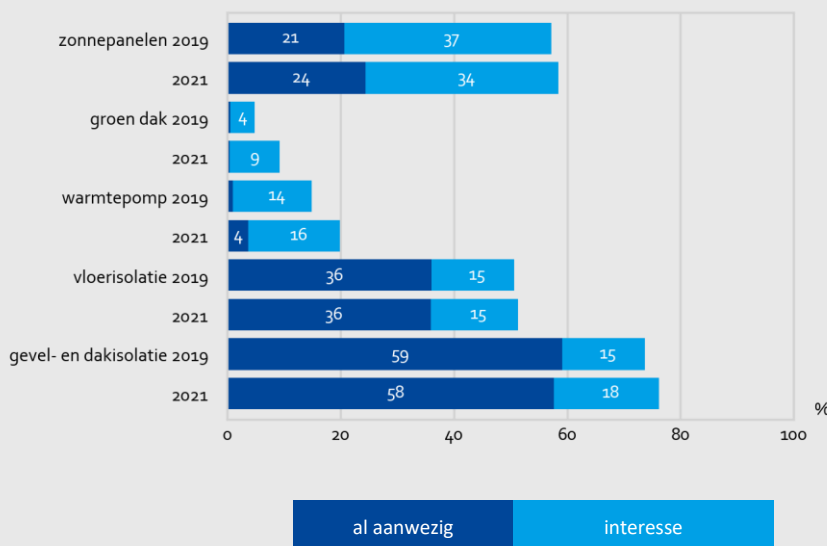
### Verduurzaming woning

In Haarlemmermeer is het aandeel huishoudens dat aangeeft over zonnepanelen te beschikken gestegen van 21% naar 24%. Zonnepanelen zijn met 34% nog steeds de meest populaire verduurzamingsmaatregel.

De interesse in een groen dak is toegenomen naar 9% en ook de interesse in een warmtepomp is gestegen (van 14% naar 16%). Steeds meer huishoudens in Haarlemmermeer geven ook aan een warmtepomp te hebben (4%). De aanwezigheid en interesse in vloerisolatie veranderde niet.

Huishoudens geven het vaakst aan dat de woning is voorzien van gevel-/dakisolatie (58%), daarnaast heeft een groeiend aandeel hier interesse in (van 15% naar 18%).

### Interesse in verdere verduurzaming van de woning, Haarlemmermeer, 2019-2021 (%)



## 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.

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

<https://onderzoek.amsterdam.nl/dossier/wimra>

#### Respons in Haarlemmermeer

In Haarlemmermeer hebben er 1.735 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 221 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 (PWNR).

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