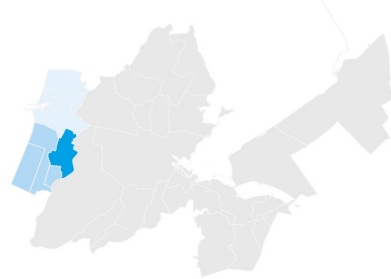


Factsheet Wonen in Haarlem 2023

Kijk voor meer cijfers op het [Dashboard MRA](#)



Haarlem in het kort

Er wonen 79.630 huishoudens in Haarlem. De meeste huishoudens wonen alleen (39%). Dit aandeel is wat hoger dan in Zuid-Kennemerland (37%) en Zuid-Kennemerland/IJmond (36%), maar ongeveer gelijk aan het gemiddelde in de Metropoolregio Amsterdam (40%). In Haarlem wonen relatief iets meer jonge huishoudens ten opzichte van Zuid-Kennemerland en wat minder 55-plus huishoudens.

Ongeveer een derde (32%) van de huishoudens in Haarlem behoort tot de hoogste inkomens (> € 88.070). Dat is iets minder dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (35%), iets meer dan gemiddeld in de MRA (30%). 42% van de huishoudens heeft een inkomen tot de sociale huurgrens (MRA:45%).

Ruim de helft (55%) van de woningen in Haarlem is een eengezinswoning. Dat is hoger dan gemiddeld in de MRA (48%), maar lager dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (59%). In Haarlem bestaat de woningvoorraad voor 52% uit koopwoningen, dat is lager dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (56%), maar hoger dan gemiddeld in de MRA (47%). De meeste koopwoningen in Haarlem betreffen het duurste segment (39%). Dat is meer dan gemiddeld in de MRA (28%) en in Zuid-Kennemerland/IJmond (36%), maar minder dan in Zuid-Kennemerland (43%).

Recent verhuisde huishoudens verhuisden in Haarlem relatief vaker naar een dure huurwoning ten opzichte van de totale woonvoorraad (31% versus 9%).

Kerncijfers Haarlem, 2023

		Haarlem	Zuid-Kennemerland	Zuid-Kennemerland /IJmond	MRA
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	79.630	110.725	179.619	1.248.103
woningvoorraad	abs. bron: CBS	78.000	110.950	180.561	1.204.583
eengezinswoningen		55%	59%	60%	48%
alleenwonenden		39%	37%	36%	40%
stel zonder kinderen		25%	26%	27%	26%
eenoudergezin		8%	8%	8%	9%
stel met kinderen		26%	27%	27%	25%
18-34 jaar		19%	16%	15%	20%
35-54 jaar		38%	37%	36%	36%
55-75 jaar		32%	35%	36%	34%
75 jaar en ouder		10%	12%	12%	11%
lage inkomens					
tot grens passend toewijzen*		20%	18%	19%	23%
lage inkomens					
grens passend toewijzen tot sociale huurgrens**		22%	21%	23%	22%
lage middeninkomens					
sociale huurgr.- € 55.044		8%	9%	8%	8%
middeninkomens	€ 55.044 - 66.053	6%	6%	7%	6%
hogere inkomens	€ 66.053 - 88.070	12%	12%	13%	12%
hoogste inkomens	> € 88.070	32%	35%	31%	30%
sociale huur, corporatie	tot € 808	27%	25%	28%	30%
sociale huur, particulier	tot € 808	6%	6%	4%	6%
middeldure huur	€ 808 - 1.123	6%	5%	5%	7%
dure huur	€ 1.123 en meer	9%	8%	6%	10%
koopwoning	WOZ < € 188.000	0%	0%	0%	0%
koopwoning	WOZ € 188.000 - 296.000	2%	2%	4%	3%
koopwoning	WOZ € 296.000 - 438.000	11%	11%	16%	16%
koopwoning	WOZ > € 438.000	39%	43%	36%	28%
koopwoning***	WOZ ≤ € 355.000	7%	7%	10%	9%

* passend toewijzen houdt in dat de huur van woningen die door corporaties worden toegewezen moet passen bij het huishoudinkomen van de huurder. Dit geldt in 2023 voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen onder €25.475 en voor meerpersoonshuishoudens onder €34.575

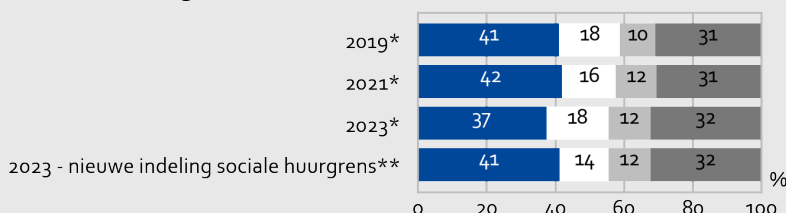
** sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden €44.035, meerpersoonshuishouden €48.625

*** grens betaalbare koop in 2023 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, aandeel als percentage van de totale woningvoorraad

Verdeling inkomens

Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens nam tussen 2019 en 2023 af van 41% naar 37%, volgens de grenzen zoals die tot 2022 golden*. Met de nieuwe indeling** heeft 41% van de huishoudens in 2023 een inkomen tot de sociale huurgrens. In de nieuwe indeling zijn er minder huishoudens met een inkomen vanaf de soc. huurgrens tot € 66.053 (14%). Het aandeel hoogste inkomens steeg (32%).

Inkomensverdeling Haarlem, 2019-2023 (%)



tot sociale huurgrens	sociale huurgrens - € 66.053	€ 66.053 - 88.070	≥ € 88.070
-----------------------	------------------------------	-------------------	------------

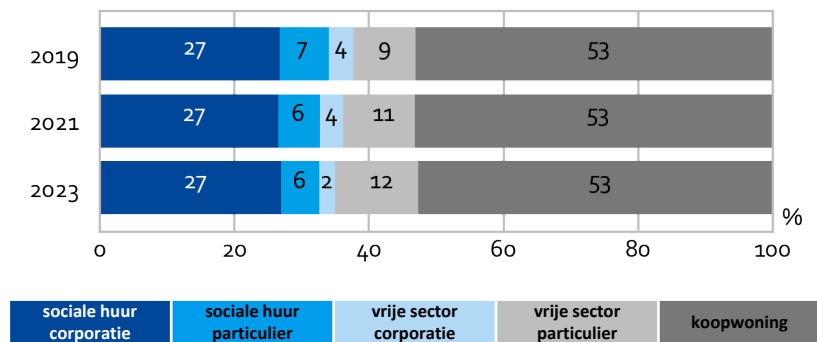
* Tot 2022 was er één sociale huurgrens voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Hier is bij 2023 als inkomensgrens €44.035 genomen.

** Nieuwe indeling sociale huurgrens: eenpersoonshuishoudens €44.035, meerpersoonshuishoudens €48.625

Samenstelling woningvoorraad: aandeel particuliere vrije sector huur gestegen

In Haarlem bestaat de woningvoorraad voor 53% uit koopwoningen. Dit aandeel is stabiel. Het aandeel sociale huurwoningen van corporaties is tussen 2021 en 2023 ook stabiel gebleven (27%). Vrije sectorwoningen van corporaties zijn afgenomen van 4% in 2019 en 2021 naar 2% in 2023. Het aandeel vrije sectorwoningen van particulieren nam juist toe naar 12%.

Samenstelling woningvoorraad Haarlem, 2019-2023 (%)



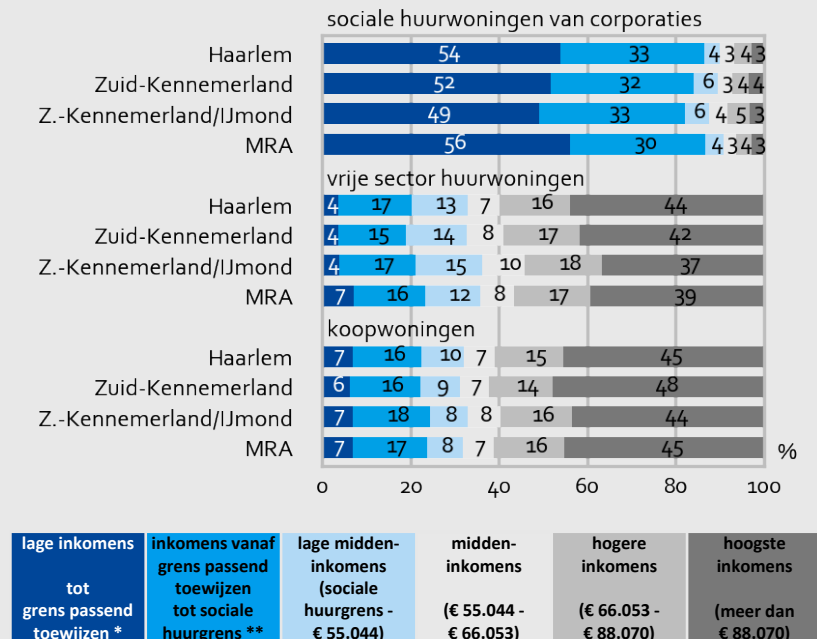
Bewoning segmenten: sociale huurwoningen van corporaties vaak bewoond door lage inkomens

De sociale huur van corporaties wordt voor 87% bewoond door huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens. Dit is iets meer dan in Zuid-Kennemerland (84%) en in Zuid-Kennemerland/IJmond (82%) en vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA (86%).

In de vrije sector wonen juist veel huishoudens met een hoog inkomen: 60% heeft een inkomen hoger dan €66.053. Dat is vergelijkbaar met Zuid-Kennemerland (59%), maar meer dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland/IJmond (55%) en de MRA (56%).

Ook huishoudens met een koopwoning hebben in Haarlem relatief vaak een hoog inkomen. Zes op de tien (60%) heeft een inkomen boven de €88.048, dat is vergelijkbaar met de MRA (61%).

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2023 (%)



* eenpersoonshuishouden € 25.475, meerpersoonshuishouden € 34.575

** sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden € 44.035, meerpersoonshuishouden € 48.625

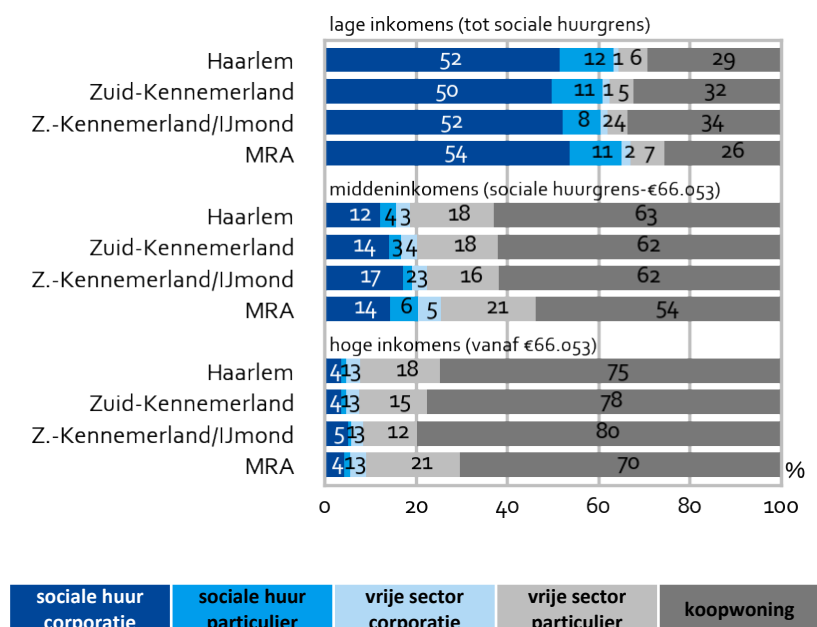
Woonsituatie inkomensgroepen: lage inkomens wonen vaak in sociale huurwoning, hoge inkomens vaak in een koopwoning

Het grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning (64%). In Haarlem wonen lage inkomens wat minder vaak dan in Zuid-Kennemerland in een koopwoning, maar wat vaker dan gemiddeld in de MRA.

Middeninkomens in Haarlem wonen het vaakst in een koopwoning (63%). Dat is vergelijkbaar met Zuid-Kennemerland en Zuid-Kennemerland/IJmond, maar meer dan gemiddeld in de MRA (54%).

Huishoudens met een hoog inkomen hebben meestal een koopwoning (75%). Dit aandeel is iets lager dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (78%) en Zuid-Kennemerland/IJmond (80%), maar hoger dan gemiddeld in de MRA (70%).

Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2023 (%)

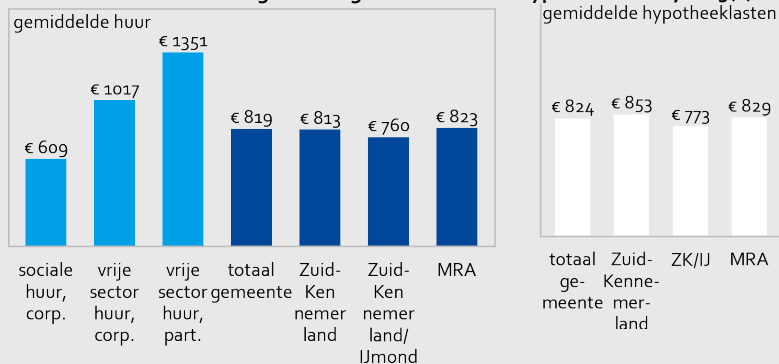


Betaalbaarheid: huur- en hypotheeklasten vergelijkbaar met gemiddelde in de MRA

In Haarlem betalen huurders gemiddeld €819 aan kale huur per maand. Dat is vergelijkbaar met Zuid-Kennemerland en de MRA, maar iets meer dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland/IJmond (€760). Recent verhuisde huurders betalen gemiddeld €1.094. Na aftrek van de eventuele huurtoeslag, zijn bewoners gemiddeld 28% van hun inkomen kwijt aan huur. Dat is gelijk aan het gemiddelde in de MRA.

Woningeigenaren betalen in Haarlem gemiddeld €824 per maand aan bruto hypotheeklasten. Na belastingaftrek zijn zij 16% van hun huishoudensinkomen kwijt aan de hypotheek. Dat is vergelijkbaar met gemiddeld in Zuid-Kennemerland/IJmond en de MRA (17%).

Gemiddelde huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2023(€)



Verhuizingen*: meer verhuizingen, vooral uit het buitenland

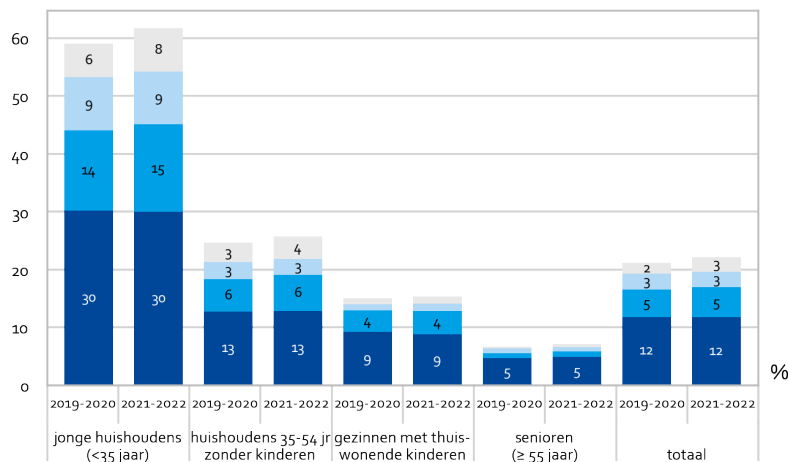
In de periode 2021-2022 zijn er 17.580 huishoudens in of naar Haarlem verhuisd. Het gaat om 22% van alle huishoudens, dat is iets meer dan in 2019-2020 (21%). Gemiddeld in de MRA is 24% verhuisd in 2021-2022.

Het grootste deel (12%) verhuisde binnen Haarlem of vanuit Zuid-Kennemerland/IJmond. Onder de recent verhuisden steeg het aandeel dat uit het buitenland naar Haarlem verhuisden, met name bij de verhuisde jonge huishoudens (van 6% naar 8%).

Het aantal starters onder de recent verhuisden nam met 260 af naar 2.590. De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Amsterdam, Haarlemmermeer, Velsen en Heemstede.

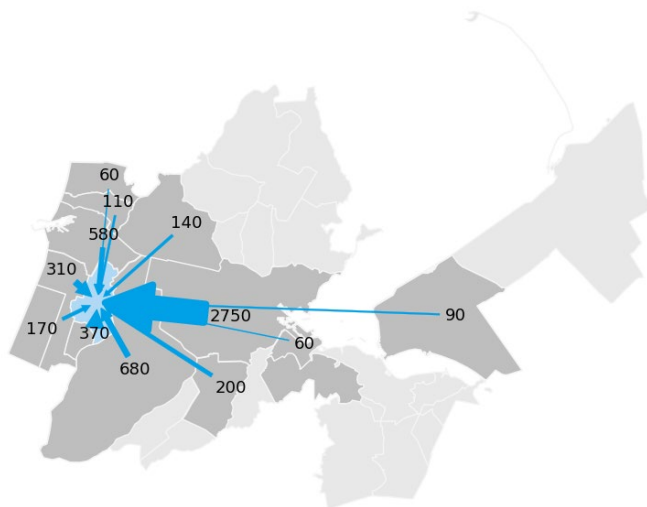
*bron: CBS/ bewerking O&S

Welk aandeel van de huishoudens in Haarlem is in 2021 of 2022 verhuisd in of naar Haarlem en waar woonden zij eerst? Naar huishoudenstypen (%)



vanuit Zuid-Kennemerland/IJmond	vanuit andere MRA-deelregio	vanuit rest Nederland	vanuit buitenland
---------------------------------	-----------------------------	-----------------------	-------------------

Verhuizingen van huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Haarlem (grootste stromen), 2021-2022



Verhuistromen van en naar Haarlem

	2021-2022	2019-2020
binnen Haarlem:	+ 7.690	+ 7.600
vanuit overig MRA naar Haarlem:	+ 5.770	+ 5.350
van buiten de MRA naar Haarlem:	+ 2.120	+ 2.080
vanuit buitenland naar Haarlem:	+ 2.010	+ 1.550

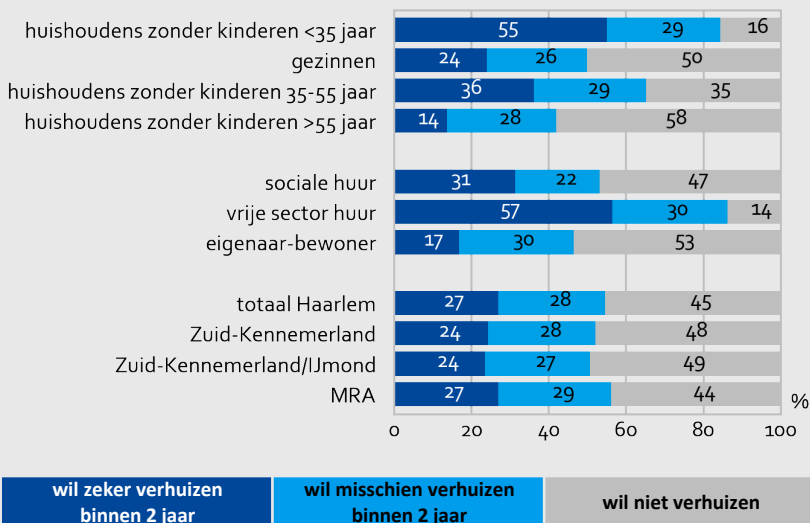
MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt:

	2021-2022	2019-2020
naar Amsterdam	- 1.260	- 1.260
vanuit Amsterdam	+ 2.750	+ 2.340
naar Haarlemmermeer	- 680	- 700
vanuit Haarlemmermeer	+ 680	+ 720
naar Velsen	- 790	- 900
vanuit Velsen	+ 580	+ 510
naar Heemstede	- 440	- 490
vanuit Heemstede	+ 370	+ 390

Verhuigeneidheid: ruim de helft van de huishoudens denkt aan verhuizen

Van de huishoudens in Haarlem heeft 55% verhuisplannen: 27% wil zeker verhuizen binnen twee jaar en nog eens 28% wil misschien binnen twee jaar verhuizen. De verhuigeneidheid is iets hoger dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (52%) en Zuid-Kennemerland/IJmond (51%), maar vergelijkbaar met de MRA (55%). Huishoudens zonder kinderen onder de 35 jaar willen het vaakst verhuizen (84%), gezinnen (50%) en huishoudens zonder kinderen boven de 55 jaar het minst vaak (42%). Het meest verhuigeneid zijn huishoudens die huren in de vrije sector: van hen wil 57% zeker verhuizen en 30% misschien. Huishoudens met een koopwoning willen het minst vaak verhuizen.

Verhuigeneidheid doorstromende huishoudens Haarlem, naar huishoudentype en woonsituatie, 2023 (%)



Verhuiswensen: huishoudens met verhuiswens willen meestal binnen Haarlem verhuizen

De meeste huishoudens in Haarlem die willen verhuizen (zeker + misschien), willen in de eigen gemeente blijven (67%) en een kwart (24%) wil buiten Zuid-Kennemerland/IJmond gaan wonen. Het vaakst wordt hier elders in Nederland en Amsterdam genoemd. In totaal hebben ongeveer 45.400 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing in of naar Haarlem. Daarvan wonen er 27.300 in de gemeente zelf en 18.100 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiswensen Haarlem, 2023

	aantal*	%
Waar willen verhuigeneidde huishoudens uit Haarlem naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	27.300	67
bij voorkeur naar elders, binnen Zuid-Kennemerland/IJmond	3.600	9
bij voorkeur naar elders, buiten Zuid-Kennemerland/IJmond	9.700	24
Waar wonen huishoudens die in of naar Haarlem willen verhuizen nu?		
in Haarlem	27.300	60
in een andere gemeente in de MRA	18.100	40
totaal	45.400	100

* Deze aantallen zijn geschat op basis van enquêtecijfers en afgerond op honderdtallen.

Woonwensen: meerderheid zoekt een koopwoning, een kwart zoekt sociale huurwoning

Van de huishoudens die in of naar Haarlem willen verhuizen (zeker + misschien), zoekt 29% een meergezinswoning en 32% een eengezinswoning. Nog eens 38% oriënteert zich op beide woningtypen. Een koopwoning wordt het vaakst gezocht (65%) en dan vaak in het duurste segment van meer dan €428.000 (39%). Bijna een zesde (58%) zoekt een woning met een woonoppervlak tussen de 60 en 100 m². Een derde (32%) zoekt een woning groter dan 100 m² en een tiende een woning kleiner dan 60 m². De meerderheid van de huishoudens die in of naar Haarlem wil verhuizen, wil graag een tuin bij de woning (68%) en 24% wil een werkruimte. Tot slot is 34% op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

Wat zijn de woonwensen van huishoudens die in/naar Haarlem willen verhuizen? 2023

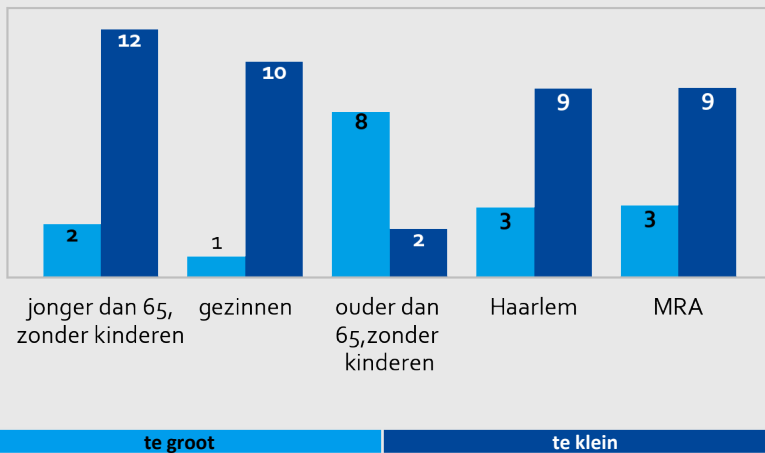
	%
eengezinswoning	32
meergezinswoning	29
beide	38
sociale huur	27
huur tot € 808	27
middeldure huur	5
€ 808 - 1.123	5
dure huur	3
€ 1.123 en meer	3
koopwoning	1
WOZ < € 188.000	1
koopwoning	5
WOZ € 188.000 - 296.000	5
koopwoning	20
WOZ € 296.000 - 438.000	20
koopwoning	39
WOZ > € 438.000	39
woonoppervlak tot 60 m²	10
woonoppervlak 60- 100 m²	58
woonoppervlak > 100 m²	32
tuin	68
werkruimte	24
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	34

Woninggrootte: huishoudens jonger dan 65 jaar zonder kinderen vinden woning relatief vaak te klein

Van de Haarlemse huishoudens vindt 9% de eigen woning te klein. Dat is gelijk aan het gemiddelde in de MRA. Huishoudens jonger dan 65 jaar zonder kinderen vinden hun woning het vaakst te klein (12%), gevolgd door gezinnen (10%).

Te groot wonen komt minder vaak voor. Net als gemiddeld in de MRA vindt 3% van de huishoudens in Haarlem dat ze te groot wonen. Dit komt vooral voor onder huishoudens van 65 jaar en ouder zonder kinderen (8%).

Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2021-2023 (%)



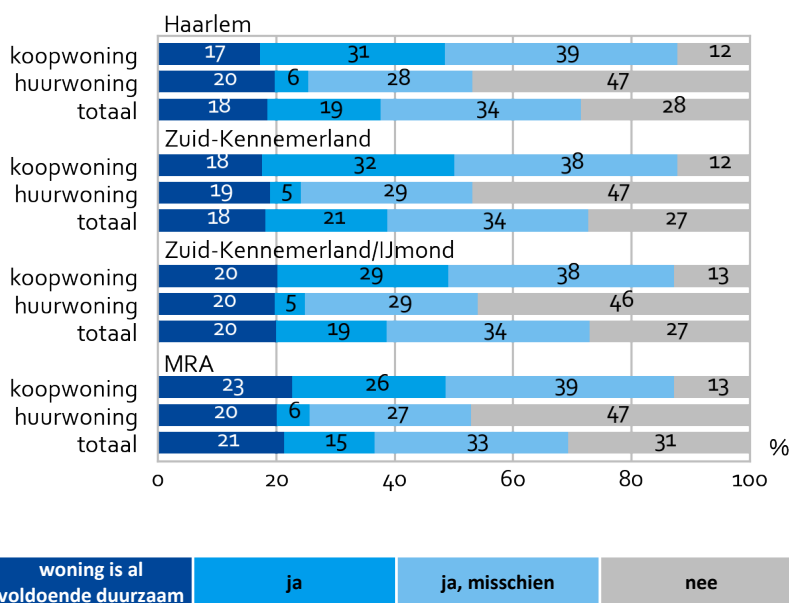
Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages. Lengte van staven op onafgeronde percentages.

Wonen en duurzaamheid: 53% van de huishoudens is bereid te investeren in verduurzaming woning

Huishoudens in Haarlem geven iets minder vaak dan gemiddeld in de MRA aan dat de woning al voldoende duurzaam is (18% versus 21%). Ruim de helft (53%) is (misschien) bereid te investeren in verduurzaming van de woning en 28% zegt van niet. Gemiddeld in de MRA is dit 31%.

Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen te doen op het vlak van duurzaamheid te doen dan. In Haarlem is 12% van de kopers niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, tegenover 47% van de huishoudens met een huurwoning.

Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2023 (%)



Verduurzaming woning: meeste interesse in zonnepanelen

Huishoudens geven het vaakst aan dat zij hun woning zouden willen verduurzamen door zonnepanelen aan te brengen (31%). Op de tweede plek staat met 24% het aanbrengen van dubbel glas, HR-glas of vacuümglas. Daarna volgt het maken van de overstap van gas naar elektriciteit, 21% van de huishoudens heeft hier interesse in. Verder heeft 20% interesse in vloerisolatie, 18% in een waterpomp en 17% in gevelisolatie.

Interesse in (verdere) verduurzaming van de woning, Haarlem, 2023 (%)



Prettig wonen: Haarlem positief over winkels voor dagelijkse boodschappen

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

De beoordeling voor de tevredenheid met de woning (7,9) is ongeveer gelijk aan het gemiddelde in de MRA (8,0). Over de eigen buurt is men net als gemiddeld in de MRA zeer tevreden (7,7).

In Haarlem zijn bewoners wat positiever over de verwachte buurtontwikkeling dan gemiddeld in de MRA (7,2 tegenover 7,0). Het grootste verschil tussen Haarlem en de MRA zien we bij de winkels voor dagelijkse boodschappen. Deze worden in Haarlem beter beoordeeld (7,8) dan gemiddeld in de MRA (7,5).

De mate van contact met burens krijgt net als gemiddeld in de MRA het laagste cijfer (6,6). In de Boerhaavewijk wordt dit het laagst beoordeeld (6,1), in Duinwijk en Ter Kleefkwartier het hoogst (7,2).

De beoordeling voor de overlast van burens is ook vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA (7,6 tegenover 7,7). Hoe hoger het cijfer, hoe minder overlast men ervaart.

Leefbaarheidscijfers Haarlem, 2023 (rapportcijfer 1-10)



Haarlem

MRA

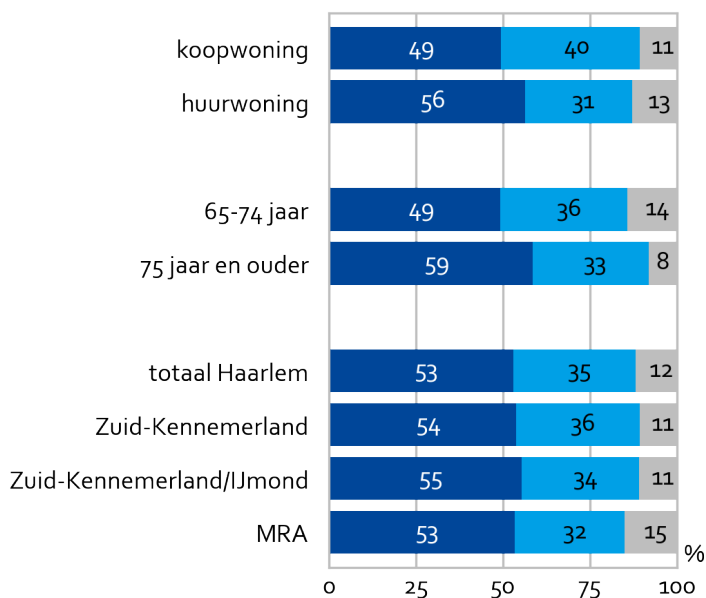
Wonen en ouder worden: helft 65-plussers in Haarlem woont levensloopbestendig

In Haarlem is 25% van de huishoudens een 65-plus huishouden. De wijken met de meeste vergrijzing zijn Delftwijk, Europawijk en Meerwijk (alle drie 33%).

De helft (53%) van de 65-plushuishoudens in Haarlem vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden. Dit is vergelijkbaar met het gemiddelde in Zuid-Kennemerland en de MRA (54% en 53%). Het is wel iets lager dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland/IJmond (55%). Ruim drie op de tien ouderen in Haarlem geven aan dat de woning na enige aanpassing geschikt zal zijn. 12% van de huishoudens vindt de eigen woning niet geschikt om oud in te worden (MRA: 15%).

De 65-plussers die in een huurwoning wonen, geven relatief vaak aan dat hun woning levensloopbestendig is (56%), vergeleken met 65-plussers die in een koopwoning wonen (49%). Verder vinden 75-plussers hun woning vaker geschikt om oud in te worden dan 65-75-jarigen (59% tegenover 49%).

Vinden 65-plussers hun woning geschikt om oud in te worden? naar huur/koop en leeftijd, 2023 (%)



ja

ja, na enige aanpassingen aan de woning

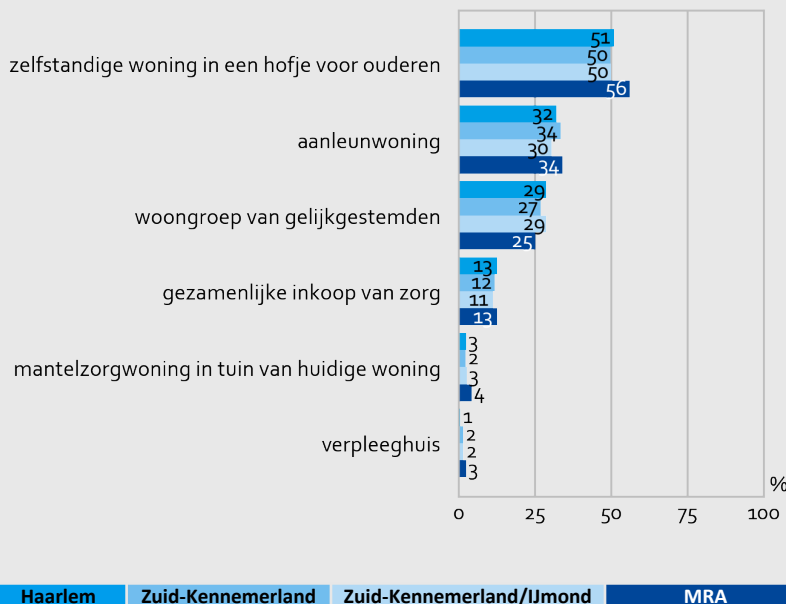
nee

Woonvormen voor ouderen: 32% van de 65-plussers heeft hier interesse in

In Haarlem heeft 32% van de 65-plussers interesse in een woonvorm speciaal geschikt voor ouderen. Dat is vergelijkbaar met gemiddeld in de MRA (32%), Zuid-Kennemerland (30%) en Zuid-Kennemerland/IJmond (30%).

De woonvorm die het meest aantrekt, is een zelfstandige woning in een hofje voor ouderen. Van alle 65-plussers met interesse in een aangepaste woonvorm, geeft 51% aan dat ze aan deze woonvorm denken. Deze woonvorm is iets minder populair dan gemiddeld in de MRA (56%), net als gemiddeld in Zuid-Kennemerland (50%). Op de tweede plaats komt een aanleunwoning (32%), gevolgd door het wonen in een woongroep van gelijkgestemden (29%).

Bij interesse in een aangepaste woonvorm, aan wat voor woonvorm denkt u dan? Meerdere antwoorden mogelijk, 65-plussers, 2023 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2023

De gegevens in deze factsheet komen uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) uit 2023. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 29 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. Daarnaast zijn de verhuizingen in de MRA onderzocht met registratiedata van het CBS.

Meer uitleg over het onderzoek is te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2023. Het rapport *Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2023* brengt de ontwikkelingen op het gebied van de woningmarkt, verhuizingen, woonwensen, prettig wonen en duurzaamheid overkoepelend in beeld.

Alle publicaties van WiMRA 2023 verschijnen in het [Dossier WiMRA](#).

In het [Dashboard MRA](#) zijn meer cijfers en kaarten te vinden op basis van WiMRA 2023.

Respons in Haarlem

In Haarlem hebben er 4.117 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 797 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 het Platform Corporaties Metropoolregio Amsterdam.

Colofon

Onderzoek en Statistiek
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam
onderzoek.amsterdam.nl

Auteurs

Laura de Graaff
Feiko de Grip
Anne Huijzer
Laura.de.Graaff@amsterdam.nl
F.de.Grip@amsterdam.nl
A.Huijzer@amsterdam.nl