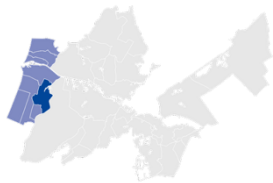


Factsheet Wonen in Haarlem 2025

Woningvoorraad en Bewoning



Haarlem in het kort

In Haarlem wonen 81.464 huishoudens, het grootste deel daarvan woont alleen (41%). Het aandeel alleenwonenden is vergelijkbaar met het gemiddelde in Zuid-Kennemerland en in de MRA. Vergeleken met de deelregio en de MRA wonen er in verhouding wat meer huishoudens in de leeftijdscategorie 35-54 jaar in Haarlem (38% versus 36%). Ook zijn er in vergelijking met gemiddeld in Zuid-Kennemerland relatief meer 18-34-jarige huishoudens.

In Haarlem heeft 20 procent van de huishoudens een laag inkomen, tot de grens van passend toewijzen. Dat is net wat minder dan gemiddeld in de MRA (22%). Het aandeel hoogste inkomens is gelijk aan het gemiddelde in de MRA (29%), maar wat lager dan in geheel Zuid-Kennemerland (31%).

Ongeveer de helft van de woningen in Haarlem is een eengezinswoning (52%). Er zijn relatief veel koopwoningen in het duurste segment (34% tegenover 25% in de MRA). Haarlem heeft ten opzichte van de MRA wat minder sociale huurwoningen (33%, MRA 36%). Het aandeel middenhuur bedraagt 5 procent en het aandeel dure huur 9 procent, daarmee wijkt Haarlem niet veel af de MRA als geheel (respectievelijk 6% en 10%). Voor woningzoekenden is het deel van de woningvoorraad dat vrijkomt van belang. Dure huurwoningen komen in Haarlem vaker vrij dan andere woningen. Van de recent verhuisde huishoudens kwam 24% in zo'n woning terecht, terwijl maar 9% van de woningvoorraad in dit segment valt.

Kerncijfers Haarlem, 2025

groep	opmerking	Haarlem	Zuid-Kennemerland	Zuid-Kennemerland /Umond	MRA
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	81.464	112.640	182.444	1.272.905
woningvoorraad	abs. bron: CBS	80.430	113.542	183.952	1.231.143
eengezinswoningen		52%	56%	59%	47%
alleenwonenden	bron: CBS	41%	40%	38%	41%
stel zonder kinderen	bron: CBS	25%	26%	27%	26%
eenoudergezin	bron: CBS	8%	8%	8%	9%
stel met kinderen	bron: CBS	25%	26%	27%	24%
18-34 jaar	bron: CBS	21%	18%	17%	24%
35-54 jaar	bron: CBS	38%	36%	35%	35%
55-74 jaar	bron: CBS	32%	34%	36%	32%
75 jaar en ouder	bron: CBS	10%	12%	12%	9%
lage inkomens	t/m grens passend toewijzen	20%	19%	19%	22%
lage inkomens	t/m sociale huurgrens	23%	22%	23%	21%
lage middeninkomens		8%	8%	8%	7%
middeninkomens		10%	10%	11%	10%
hogere inkomens		9%	10%	9%	9%
hoogste inkomens		29%	31%	29%	29%
huur		47%	44%	43%	52%
koop		53%	56%	57%	48%
sociale huur, corporatie	t/m € 900	27%	25%	28%	30%
sociale huur, particulier	t/m € 900	6%	6%	5%	6%
middenhuur	€ 900 – 1.185	5%	5%	4%	6%
dure huur	€ 1.185 en meer	9%	8%	6%	10%
koopwoning	WOZ < € 226.000	0%	0%	0%	0%
koopwoning	WOZ € 226.000 - 354.000	6%	5%	8%	7%
koopwoning	WOZ € 354.000 - 486.000	13%	12%	17%	16%
koopwoning	WOZ > € 486.000	34%	39%	32%	25%
betaalbare koop (Rijk)*	WOZ ≤ € 405.000	10%	9%	14%	13%

* Aandeel betaalbare koopwoningen in de woningvoorraad volgens de grens betaalbare koop in 2025 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Meer weten over inkomensklassen, huur- en koopsegmenten?

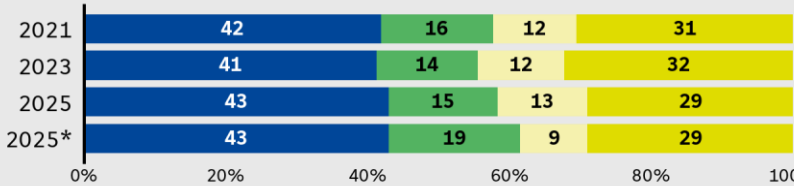
Zie de tabel ‘[Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten](#)’ op de laatste bladzijde.

lage inkomens	lage inkomens	lagere middeninkomens	middeninkomens	hogere inkomens	hoogste inkomens
---------------	---------------	-----------------------	----------------	-----------------	------------------

Verdeling inkomens: minder huishoudens in hoogste inkomensgroep

43 procent van de huishoudens heeft een inkomen tot de sociale huurgrens, dat is een lichte toename ten opzichte van 2023. Het aandeel hoogste inkomens nam af van 32 naar 29 procent. Volgens de nieuwe indeling voor middenhuur* heeft 19 procent een middeninkomen.

Inkomensverdeling Haarlem, 2021-2025 (%)



* Nieuwe indeling midden huur volgens Wet betaalbare huur: inkomensgrens meerpersoonshuishoudens ligt hoger dan die van eenpersoonshuishoudens.

Legenda

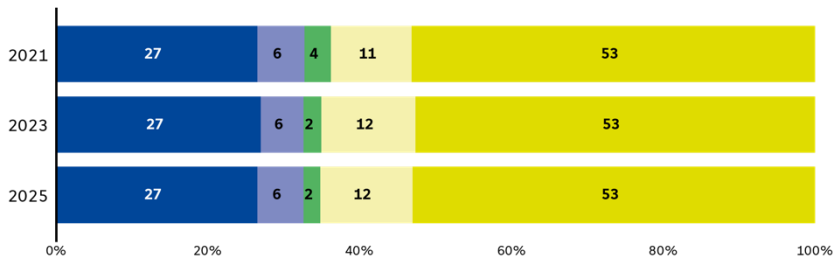
Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.

t/m inkomensgrens sociale huur	t/m inkomensgrens middenhuur	hogere inkomens	hoogste inkomens
--------------------------------	------------------------------	-----------------	------------------

Samenstelling woningvoorraad: stabiel ten opzichte van 2023

De samenstelling van de woningvoorraad is de afgelopen jaren vrij stabiel. Ruim de helft van de woningen is een koopwoning (53%). aandeel koopwoningen bleef 53 procent. Tussen 2021 en 2023 groeide het particuliere midden- en dure huursegment licht, naar 12 procent. Het aandeel sociale huurwoningen is stabiel 33 procent van de voorraad. Daarbinnen is 27 procent in bezit van corporaties en 6 procent van particulieren.

Samenstelling woningvoorraad Haarlem, 2021-2025 (%)



Legenda

Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.

sociale huur	sociale huur	midden- en dure huur	midden- en dure huur	koop
corporatie	particulier	corporatie	particulier	

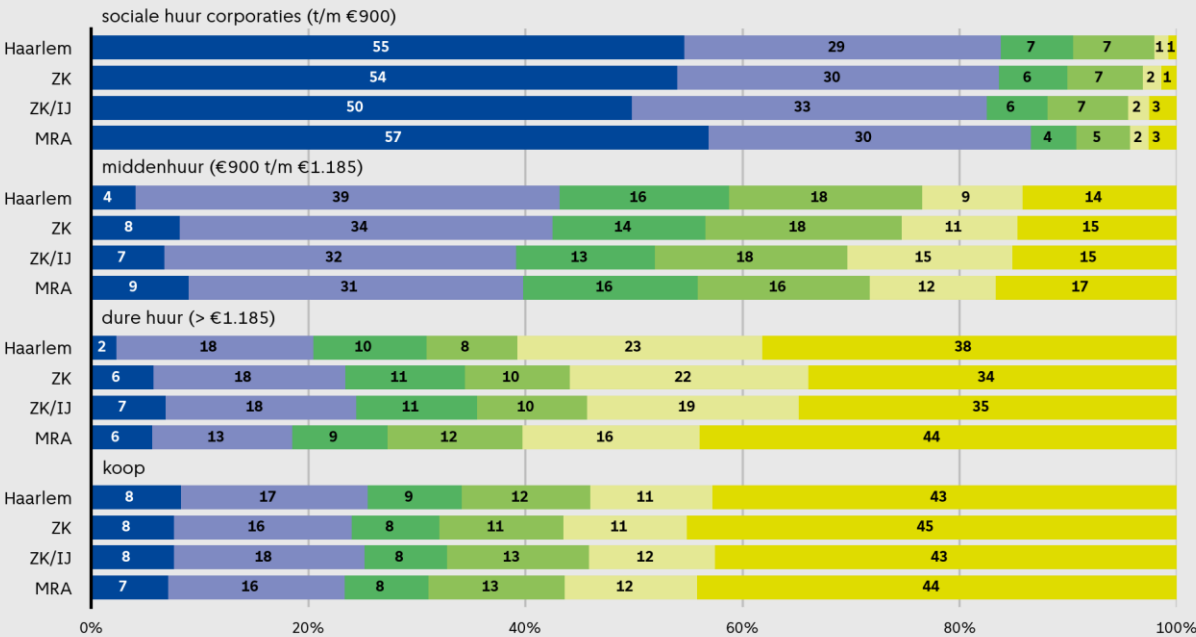
Bewoning segmenten: sociale huurwoningen vaker bewoond door (lagere) middeninkomens

In sociale huurwoningen van corporaties heeft 84 procent van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens. Dit is vergelijkbaar met gemiddeld in Zuid-Kennemerland (84%) en iets lager dan in de MRA (87%). De (lagere) middeninkomens zijn in de sociale huur in Haarlem sterker vertegenwoordigd dan in de gehele MRA (14%, MRA 4%).

In de middenhuur heeft 43 procent van de huishoudens een inkomen onder de sociale huurgrens, vergelijkbaar met Zuid-Kennemerland (42%) en iets hoger dan in de gehele MRA (40%). Het aandeel hoge inkomens in de middenhuur ligt wat lager (13%) dan gemiddeld in de deelregio (16%) en de MRA (19%).

In de dure huur heeft 20 procent van de huishoudens een inkomen tot en met de sociale huurgrens, iets lager dan in Zuid-Kennemerland (24%) is en iets hoger dan in de MRA (19%). Het aandeel hogere inkomens is met 23 procent wat hoger dan gemiddeld in de MRA, terwijl het aandeel hoogste inkomens met 38 procent juist wat lager ligt dan in de gehele MRA (44%). De koopwoningen worden merendeels bewoond door de hogere (11%) en hoogste (43%) inkomens. 25 procent van de huishoudens heeft een inkomen tot de grens voor sociale huur. Dat is vergelijkbaar met de deelregio en de MRA.

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2025 (%)



Legenda

Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.

laagste inkomens	lage inkomens	lagere middeninkomens	midden-inkomens	hogere inkomens	hoogste inkomens
t/m grens passend toewijzen	t/m sociale huurgrens	t/m 1,25x sociale huurgrens	t/m grens middenhuur		

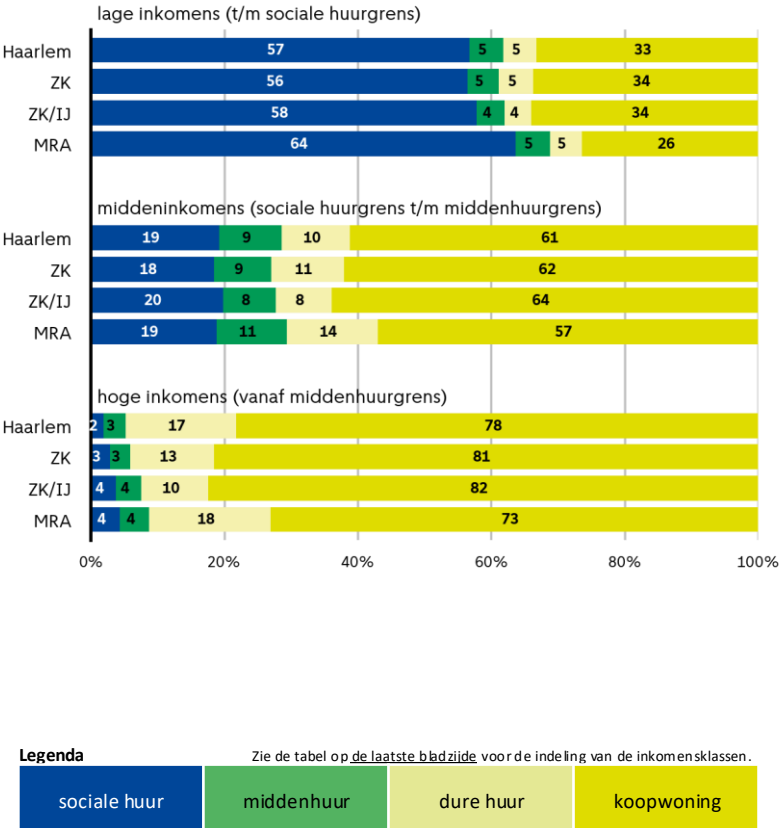
Woonsituatie inkomensgroepen: lage inkomens wat vaker een koopwoning

Het grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning (57%). Dit aandeel is vergelijkbaar met Zuid-Kennemerland, maar lager dan in de MRA (64%).

In Haarlem heeft 61 procent van de middeninkomens een koopwoning. Dit is vergelijkbaar met Zuid-Kennemerland, maar wat hoger dan in de MRA (57%). Middeninkomens wonen net wat minder vaak in de middenhuur (9%) en dure huur (10%) dan gemiddeld in de MRA (respectievelijk 11% en 14%).

Huishoudens met een hoog inkomen hebben meestal een koopwoning (78%), dat is iets lager dan in Zuid-Kennemerland (81%), maar iets hoger dan in de MRA (73%).

Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2025 (%)

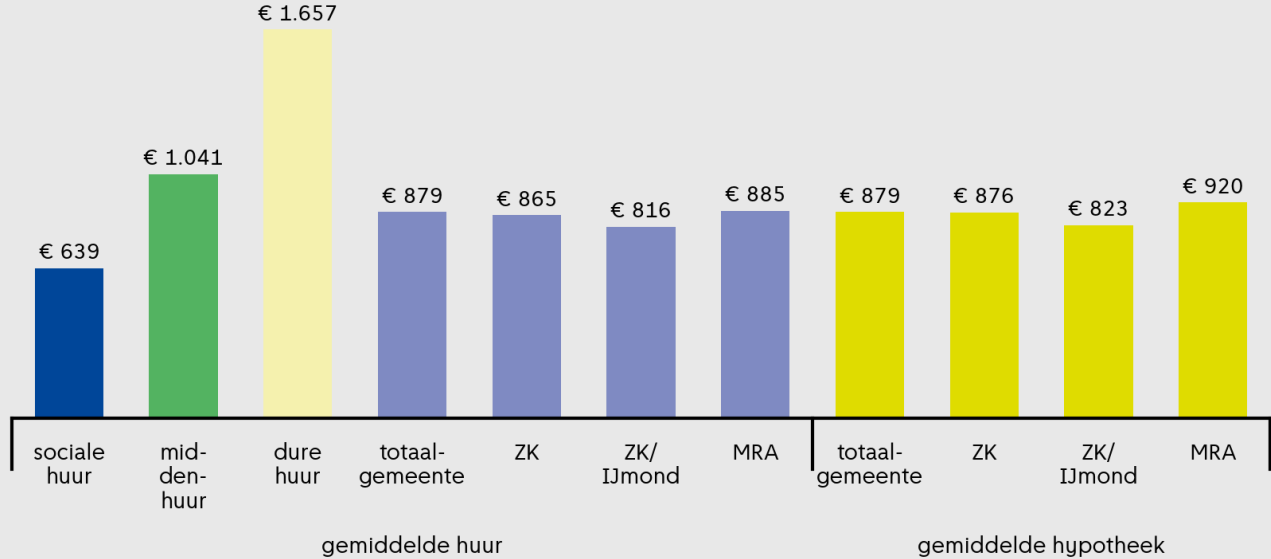


Betaalbaarheid: wat lagere hypotheeklasten dan gemiddeld in de MRA

De gemiddelde kale huurprijs in Haarlem is €879, dat is iets hoger dan in Zuid-Kennemerland (€865) maar iets lager dan gemiddeld in de MRA (€885). In het dure huursegment betaalt men gemiddeld €1.657. Gemiddeld zijn huurders in Haarlem 28% van hun inkomen kwijt aan huur na aftrek van eventuele huurtoeslag. De huurquote is daarmee iets hoger dan het gemiddelde in de MRA (27%). Recent verhuisde huishoudens betalen gemiddeld €1.089 aan kale huur.

De gemiddelde bruto hypotheeklast in Haarlem is €879, dit is vergelijkbaar met in Zuid-Kennemerland (€876) maar iets lager dan in de MRA (€920). Na belastingaftrek betalen woningbezitters 16% van hun huishoudensinkomen aan de hypotheek, vergelijkbaar met Zuid-Kennemerland en de MRA (15%; 16%). De bruto hypotheek van recent verhuisde huishoudens ligt met €1.513 hoger dan gemiddeld in Haarlem.

Gemiddelde kale huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2025 (€)



Indeling inkomensklassen en huursegmenten

In deze factsheet kijken we naar zes inkomensklassen. Elke inkomensklasse is gekoppeld aan een huursegment waar deze huishoudens op basis van hun inkomen toegang toe hebben. De huursegmenten zijn gebaseerd op de landelijke inkomensgrenzen voor passend toewijzen, sociale huur en middenhuur. Deze inkomensgrenzen liggen voor meerpersoonshuishoudens (**mph**) hoger dan voor eenpersoonshuishoudens (**eph**).

Middeninkomens zijn onderverdeeld in twee groepen: lagere middeninkomens en middeninkomens. De bovengrens van de lage middeninkomens ligt op 1,25x de sociale huurgrens voor eenpersoonshuishoudens. De bovengrens van de middeninkomens ligt op de landelijke inkomensgrenzen voor middenhuur. De bovengrens voor de hogere inkomens ligt op 2x de sociale huurgrens voor eenpersoonshuishoudens.

mph meerpersoonshuishoudens
eph eenpersoonshuishoudens

inkomensklasse	hh	bruto jaarinkomen	netto maandinkomen	huursegment
grens passend toewijzen	eph	< € 28.375	< € 2.090	< € 682,96
grens passend toewijzen	mph	< € 38.500	< € 2.572	< € 731,93
grens sociale huur	eph	€28.375 - € 49.669	€2.090 - €3.134	€682,97 - € 900,07
grens sociale huur	mph	€38.500 - € 54.847	€2.572 - €3.432	€731,94 - € 900,07
lagere middeninkomens	eph	€49.669 - € 62.086	€3.134 - €3.731	€900,08 - €1.184,82
lagere middeninkomens	mph	€54.847 - € 62.086	€3.432 - €3.731	€900,08 - €1.184,82
middeninkomens	eph	€62.086 - € 67.366	€3.731 - €3.949	€900,08 - €1.184,82
middeninkomens	mph	€62.086 - € 89.821	€3.731 - €4.817	€900,08 - €1.184,82
hogere inkomens	eph	€67.366 - € 99.338	€3.949 - €5.166	> €1.184,83
hogere inkomens	mph	€89.821 - € 99.338	€4.817 - €5.166	> €1.184,83
hoogste inkomens	eph/ mph	> € 99.338	> €5.166	> €1.184,83

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam

Respons in Haarlem

In Haarlem hebben er 4.165 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 768 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Om over een groep te rapporteren, is een ondergrens aangehouden van 50 respondenten. De resultaten uit de enquête zijn gebaseerd op een representatieve steekproef. De cijfers geven een goede indicatie van de zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente. Bij kleine responsaantallen, zoals bij kleine gemeenten, zijn de onzekerheidsmarges van de uitkomsten groter en moeten de uitkomsten met voorzichtigheid geïnterpreteerd worden.

Over het onderzoek

Alle gegevens in deze factsheet komen uit het onderzoek ‘**Wonen in de Metropoolregio Amsterdam**’ (WiMRA) uit 2025. Deze factsheet gaat over het eerste deel van het onderzoek: **Woningvoorraad en Bewoning**.

Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 29 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. Als er van een andere bron dan de enquête gebruik is gemaakt, staat dit in de tekst vermeld. Meer uitleg over het onderzoek is te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2025.

Alle publicaties van WiMRA 2025 verschijnen in het Dossier WiMRA. In het Dashboard MRA zijn meer cijfers en kaarten te vinden op basis van WiMRA 2025.

Opdrachtgevers

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en het Platform Corporaties Metropoolregio Amsterdam.