

Fact sheet Wonen in Heemstede 2017

Heemstede in het kort

Er wonen 12.000 huishoudens in Heemstede. Heemstede telt zowel relatief veel stellen met kinderen (30%) en stellen zonder kinderen (30%). In Zuid-Kennemerland ligt dit op 28% voor beide gevallen en in de MRA op 26% voor beide gevallen. Vaak gaat het om huishoudens tussen de 55 en 75 jaar oud (42%). In de MRA ligt dit op 33%.

Heemstede telt relatief weinig jonge huishoudens, 9% is tussen de 18 en 34 jaar, in de MRA ligt dit op 20%.

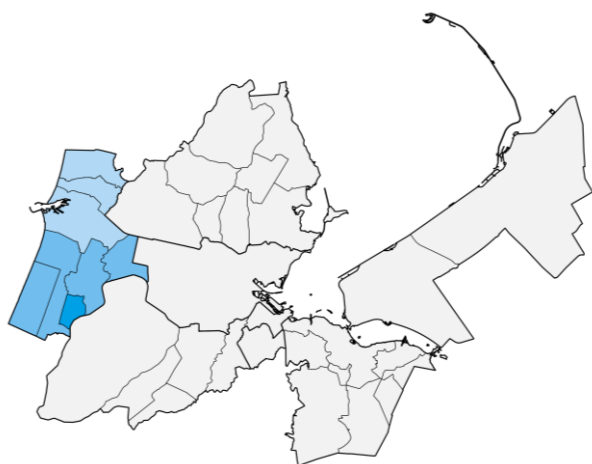
Heemstede telt relatief veel inkomens van meer dan 2x modaal (44%) in vergelijking met de Zuid-Kennemerland/IJmond (28%) en de MRA (27%). Tegelijkertijd zijn er minder huishoudens in Heemstede die een inkomen hebben van onder de huurtoeslaggrens. Het aantal hoge inkomens is tussen 2013 en 2017 met 5% gestegen.

Het koopwoningbezit is relatief hoog in Heemstede, 63% van de woningvoorraad is een koopwoning. In Zuid-Kennemerland/IJmond ligt dit op 56% en in de MRA op 48%. De nadruk ligt in Heemstede op het duurdere segment: 38% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde hoger dan €363.000, meer dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland/IJmond (16%) of de MRA (12%). In Heemstede zijn relatief weinig corporatiewoningen met een sociale huur.

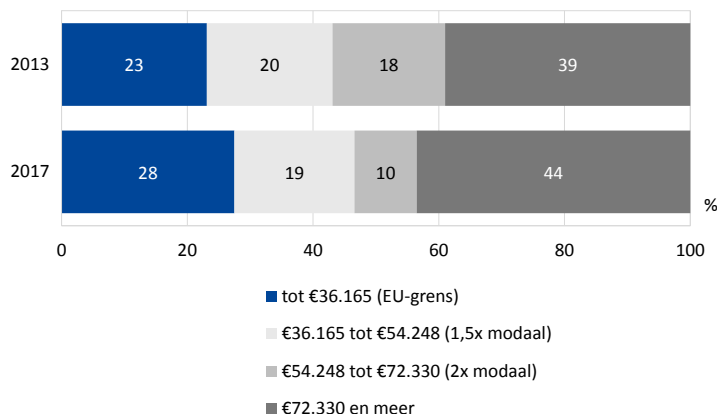
Kerncijfers Heemstede, 2017 (procenten)

	Heemstede	Zuid-Kennemerland	Zuid-Kennemerland/IJmond	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	11915	109134	175.620	1.165.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	12511	108104	175543	1.123.447
aantal respondenten enquête (abs.)	676	7016	11410	56.462
alleenwonenden	33	38	36	39
stel zonder kinderen	30	27	28	26
eenoudergezin	7	8	8	9
stel met kinderen	30	27	28	26
18-34 jaar	9	18	17	20
35-54 jaar	35	38	38	38
55-75 jaar	42	34	33	33
75 jaar en ouder	14	10	9	9
primaire doelgroep (tot huurtoeslaggrens)	15	22	22	25
pr. doelgroep tot EU-grens (€36.165)	13	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)	9	11	12	12
1,5x modaal - 2x modaal (€72.330)	10	11	11	10
meer dan 2x modaal (> €72.330)	44	31	28	27
sociale huur, corporatie	16	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	1	6	6	5
koopwoning, WOZ €156.000 - €250.000	7	19	22	19
koopwoning, WOZ €250.000 - €363.000	17	15	14	12
koopwoning, WOZ > €363.000	38	16	13	12

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



Inkomensverdeling Heemstede, 2013-2017 (procenten)

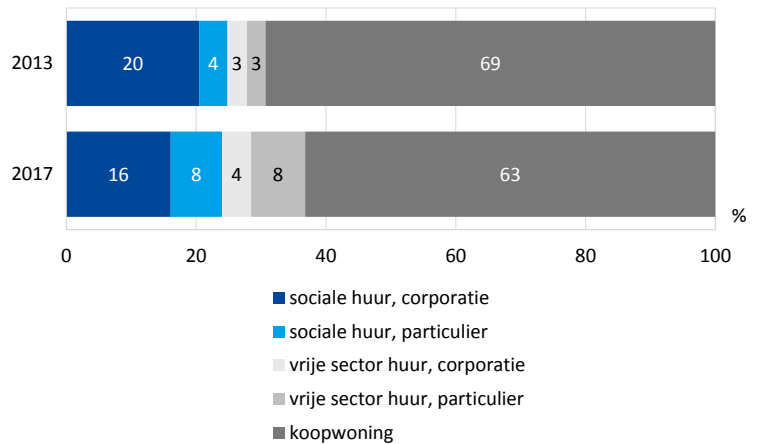


Woningvoorraad

Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur is afgenomen en het aandeel met een vrije sector is toegenomen. Daarnaast groeit zowel sociale als de vrije sector huur van particulieren. Het aandeel koopwoningen neemt iets af.

Gemiddeld betalen huurders maandelijks €785 aan huur, hoger dan gemiddeld in de MRA (€632). De bruto hypotheeklasten liggen op €774, gelijk aan het MRA gemiddelde (€771).

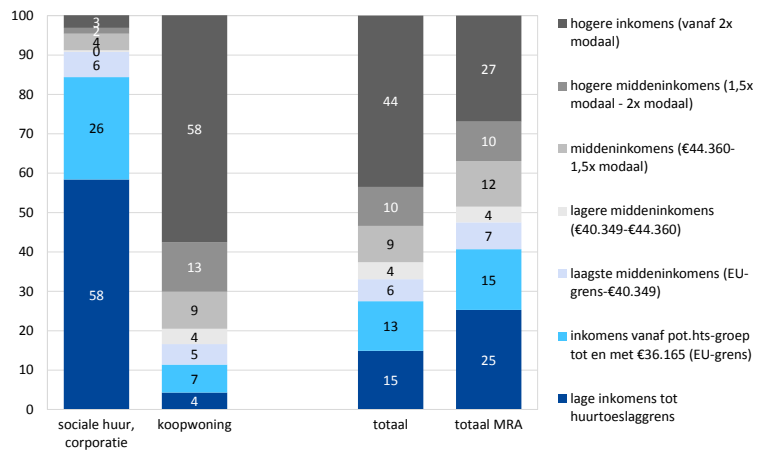
Samenstelling woningvoorraad in Heemstede, 2013-2017 (procenten)



Bewoning woningvoorraad

Gemiddeld heeft 44% van de huishoudens in Heemstede een inkomen boven 2x modaal. Voor huishoudens in koopwoningen is dit 58%. Het aandeel koopwoningbezitters met een inkomen beneden de EU-grens is 16% (24% gemiddeld in Heemstede). Vierentachtig procent van de bewoners van een corporatiewoning met een sociale huur heeft een inkomen onder de EU-grens. Nog eens 6% zit daar net boven (tot €40.349). De overige 10% heeft een hoger inkomen dan €40.349.

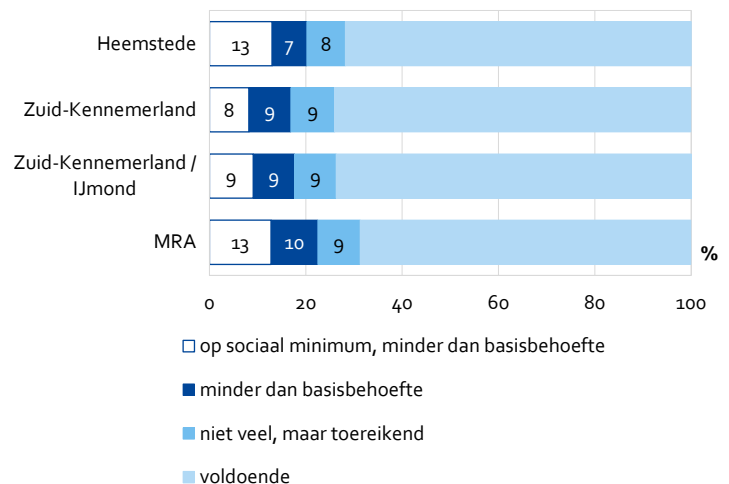
Inkomensverdeling Heemstede, 2017 (procenten)



Betaalbaarheid

Gemiddeld zijn huurders 33% van hun netto inkomen kwijt aan huur (na aftrek van de huurtoeslag). Dit is relatief hoog in vergelijking met de MRA. Koopwoningbezitters zijn gemiddeld 17% van het inkomen kwijt aan hypotheeklasten (na belastingaftrek). Twintig procent van de huurders komt na het betalen van de huur inkomen tekort om in de basisbehoeften te voorzien. Voor 13% is dit een gevolg van een laag inkomen (op het sociaal minimum), 7% heeft een inkomen boven het sociaal minimum, maar betaalt een relatief hoge huur. Dit is vergelijkbaar met het MRA gemiddelde.

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



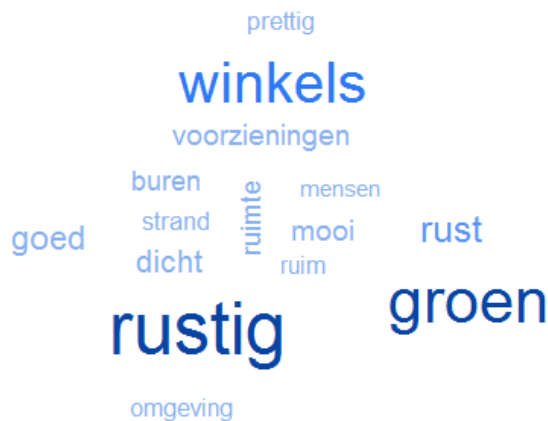
Prettig wonen

Bewoners in Heemstede zijn meer tevreden over hun buurt en hun woning als gemiddeld in de MRA. Ze geven een 8,2 aan hun woning (7,8 gemiddeld) en een 8,2 aan hun buurt (7,6 gemiddeld).

Het meest voorkomende woonmilieu is 'woonwijk' (42%). In vergelijking met de MRA geven meer bewoners aan 'rustig stedelijk' te wonen (23% versus 17%).

Bewoners van Heemstede waarderen hun buurt vanwege de rust, het groen en de winkels.

Wat voor type buurt woont u? Heemstede 2017

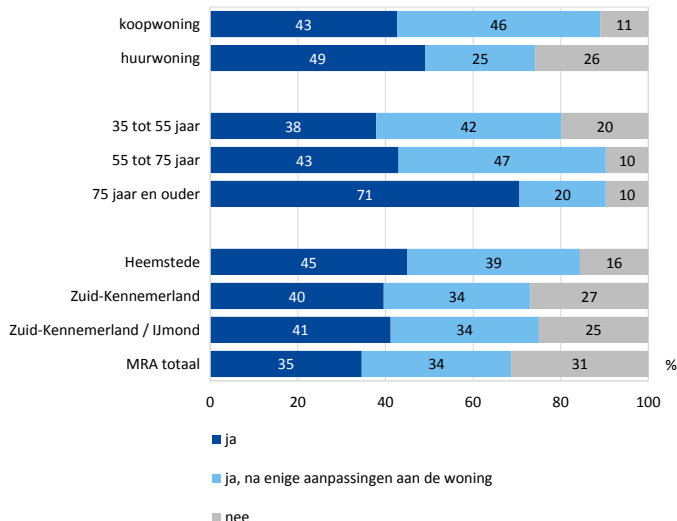


Wonen en ouder worden

Bijna de helft van de huishoudens in Heemstede, 45%, vindt hun woning geschikt om oud in te worden, en 39% denkt dat dit met aanpassingen aan de woning wel te realiseren is. 16% acht de woning echt ongeschikt. Dit is aanzienlijk lager dan gemiddeld in de MRA (29%).

Deze 'ongeschikte' woningen zijn vaker in de huursector te vinden (26%). Zonder aanpassingen zijn huurwoningen wel vaker geschikt om oud in te worden dan koopwoningen. Jonge huishoudens vinden hun woning minder vaak geschikt dan oudere huishoudens.

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

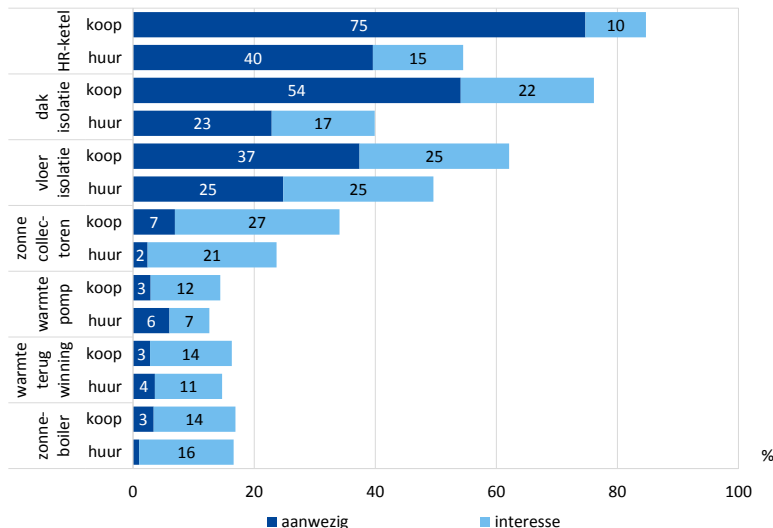


Wonen en duurzaamheid

Kopers en huurders in Heemstede verschillen in de aanwezigheid van en interesse in duurzaamheidsmaatregelen. Huurders geven minder vaak aan te beschikken over een HR-ketel, dak- en vloerisolatie. Een relatief grote groep, 18%-29%, heeft interesse in dergelijke voorzieningen.

Nieuwe vormen van energiebesparing als zonnecollectoren en warmtepompen zijn nog weinig aanwezig, maar bij zowel huurders als mensen met een koopwoning is hier wel interesse voor.

Aanwezigheid en interesse in energiebesparende maatregelen, Heemstede, 2017 (procenten)



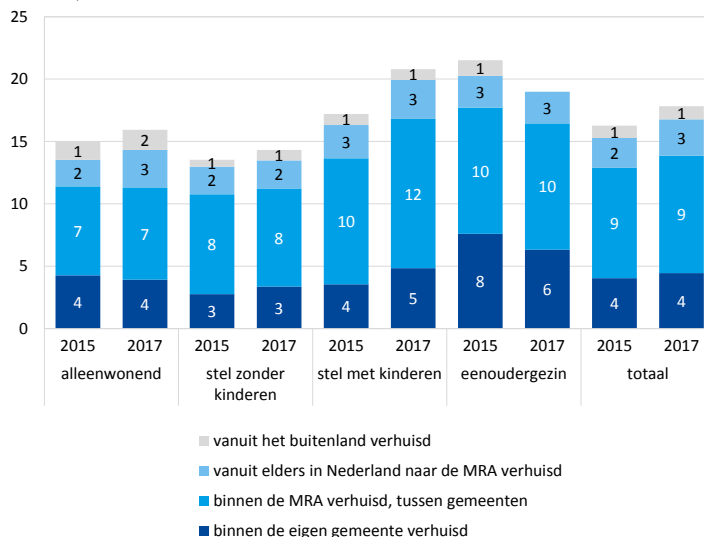
Verhuizingen

Zeventien 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 vanuit buiten de MRA.

Vooraf gezinnen met kinderen zijn vaker verhuisd, zowel binnen Heemstede als vanuit andere gemeenten binnen de MRA.

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

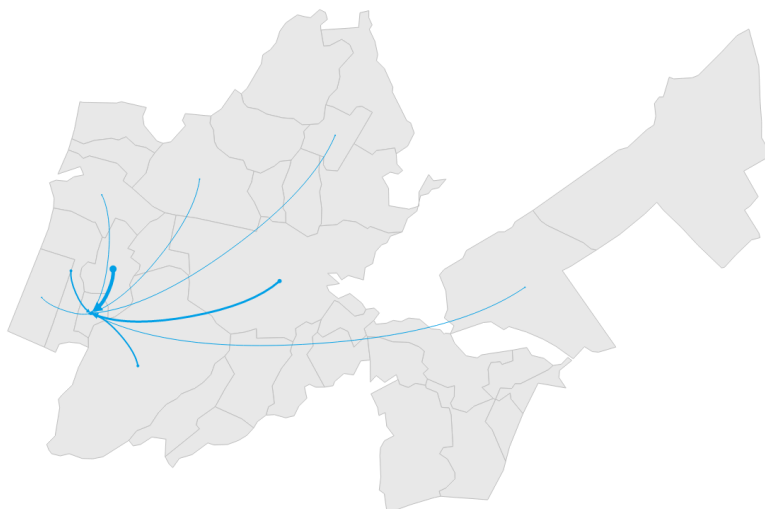


Verhuizingen naar Heemstede

Heemstede ontving in 2015-2016 vooral huishoudens vanuit de MRA uit Haarlem (560), Amsterdam (220), Haarlemmermeer (110), Bloemendaal (130), Velsen (40) en Zandvoort (40)

Ten opzichte van 2013-2014 is vooral de verhuisstroom vanuit Bloemendaal toegenomen (was 90).

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

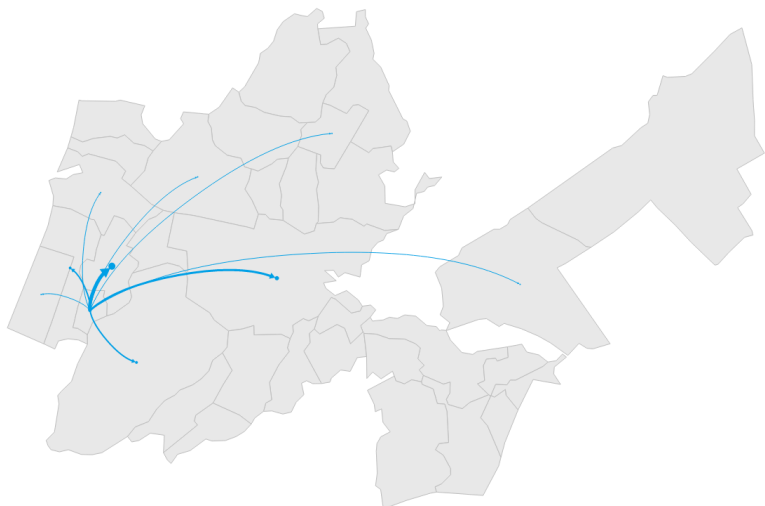


Verhuizingen vanuit Heemstede

Ook bij het vertrek uit Heemstede gaan huishoudens vaak naar Haarlem (470), Amsterdam (200), Bloemendaal (140) en Haarlemmermeer (130).

Ten opzichte van 2013-2014 zijn vooral de verhuisstroom naar Bloemendaal toegenomen.

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

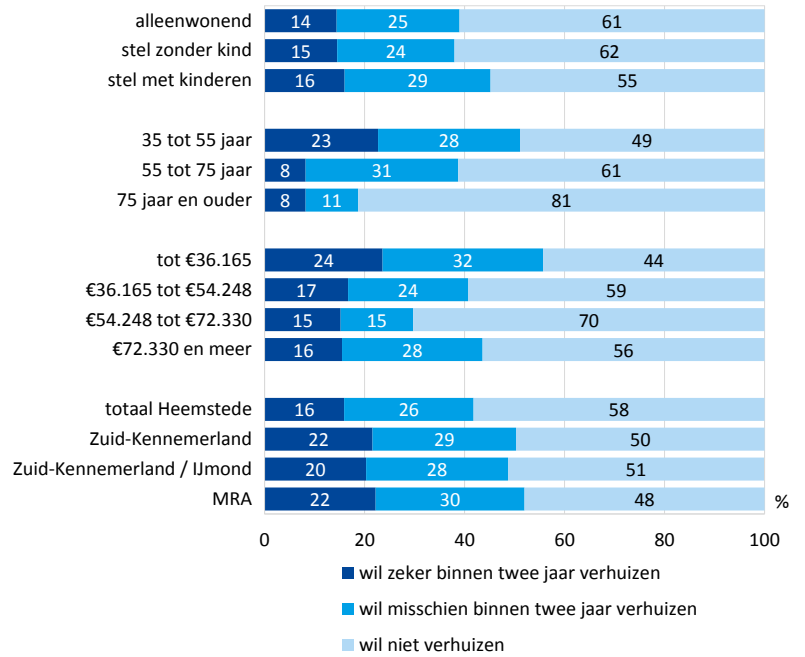


Verhuigeneidheid

Vier op de tien huishoudens (42%) van de huishoudens in Heemstede heeft verhuisplannen; 16% wil zeker verhuizen, 26% misschien. De verhuigeneidheid is lager dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland en de MRA. Vooral huishoudens tussen de 35 en 55 jaar oud geven vaak aan te willen verhuizen.

Alleenwonenden en gezinnen willen vaker verhuizen dan stellen zonder kinderen. Huishoudens met een laag inkomen geven wat vaker aan op korte termijn te willen verhuizen dan huishoudens met hoger inkomen.

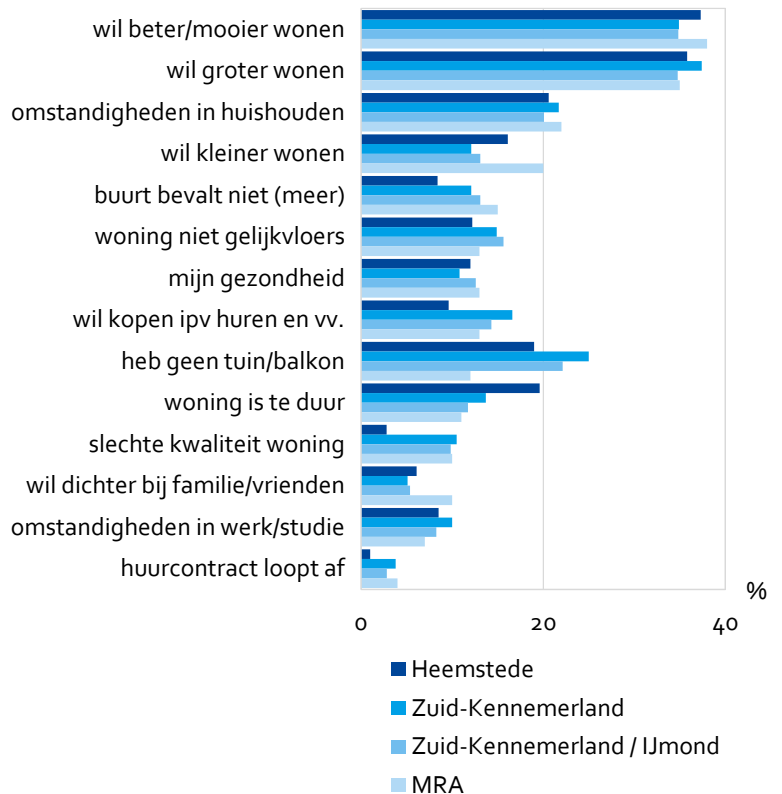
Verhuigeneidheid Heemstede, 2017 (procenten)



Verhuisredenen

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

Verhuisredenen van verhuigeneiden in Heemstede, 2017 (procenten)



Verhuiscwensen

De meeste huishoudens in Heemstede die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (72%).

Ongeveer 600 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar deze gemeente toe te verhuizen. In totaal hebben ongeveer 3.600 huishoudens belangstelling voor wonen in Heemstede. 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: 69%; huur: 31%). De nadruk ligt op het segment boven €363.000. Er is geen duidelijke voorkeur voor bestaande bouw (20%) of nieuwbouw (25%), de helft van de verhuisgeneigde huishoudens heeft hier geen voorkeur in. Zestien procent van de verhuisgeneigde huishoudens heeft interesse in een zelfbouwwoning en vijftien procent heeft interesse in een kluswoning.

Verhuiscwensen Heemstede, 2017

	abs.	%
voorkeur verhuisgeneigde hh. in Heemstede:		
bij voorkeur eigen gemeente	2400	72
bij voorkeur naar elders, binnen de regio	700	22
bij voorkeur naar elders, buiten de regio	200	6
verhuisgeneigde hh. met voorkeur voor Heemstede		
van buiten de gemeente	600	
totaal Heemstede	3000	
eengezinswoning		
meergezinswoning	1800	63
	1000	34
sociale huur, huur tot €711,-		
middeldure huur, €711-€971,-	700	25
dure huur, €971 en meer	100	2
goedkope koop, tot €250.000	100	4
middeldure koop, €250.000 - €363.000	200	7
dure koop, €363.000 en meer	400	14
	1400	48
bij voorkeur bestaande bouw		
bij voorkeur nieuwbouw	600	20
	700	25
zelfbouw		
kluswoning	500	16
	400	15

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 914 respondenten meegedaan in Heemstede. Er hebben 79 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 250 respondenten in Heemstede 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

