

Heemskerk in het kort

In Heemskerk hebben relatief weinig huishoudens een laag inkomen: 18% heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens. In deelregio IJmond geldt dat voor 20% van de huishoudens. Gemiddeld ligt het aandeel in de MRA op 23%. Er zijn relatief veel hogere inkomens in Heemskerk. Meer specifiek is de groep net onder de hoogste inkomens, met een inkomen tussen de €57.053 en €76.060, bovengemiddeld vertegenwoordigd. Zij vormen 15% van de huishoudens. In IJmond is dat 13% en het MRA-gemiddelde is 11%.

Van de woningvoorraad in Heemskerk is 59% een koopwoning. Dat is meer dan in IJmond (56%) en in de totale MRA (48%). De nadruk ligt in Heemskerk op het middeldure segment: 29% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde tussen €175.000 en €279.000, meer dan gemiddeld in IJmond (24%) en de MRA (16%). Ook heeft Heemskerk relatief veel woningen in het segment daarboven (€279.000 - €409.000).

Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 30% op het MRA-gemiddelde. In IJmond is het aandeel net hoger (31%).

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 27% een sociale huurwoning van een corporatie betrokken, relatief wat minder dan er in de voorraad aanwezig is (30%). Vrije sectorwoningen verhuurd door particulieren werden relatief vaak betrokken (12% versus 6% in de voorraad).

Kerncijfers Heemskerk, 2019

| | Heemskerk | IJmond | Z.Kennemerland/IJmond | MRA |
|---|-----------|--------|-----------------------|-----------|
| totaal huishoudens (abs. bron: CBS) | 17.282 | 67.118 | 175.132 | 1.185.892 |
| woningvoorraad (abs. bron: CBS) | 17.501 | 67.694 | 175.462 | 1.149.815 |
| aantal respondenten enquête (abs.) | 1.228 | 3.887 | 9.693 | 48.256 |
| alleenwonenden | 31% | 32% | 36% | 39% |
| stel zonder kinderen | 31% | 30% | 28% | 26% |
| eenoudergezin | 8% | 9% | 8% | 8% |
| stel met kinderen | 29% | 30% | 28% | 26% |
| 18-34 jaar | 13% | 16% | 16% | 20% |
| 35-54 jaar | 33% | 34% | 36% | 36% |
| 55-75 jaar | 42% | 39% | 37% | 35% |
| 75 jaar en ouder | 12% | 11% | 10% | 9% |
| lage inkomens tot huurtoeslaggrens * | 18% | 20% | 19% | 23% |
| inkomens v.a. hts-grens tot €38.035 | 18% | 19% | 19% | 18% |
| laagste middeninkomens €38.035 - €42.436 | 6% | 6% | 6% | 6% |
| lagere middeninkomens €42.436 - €47.544 | 4% | 4% | 3% | 3% |
| middeninkomens €47.544 - €57.053 | 9% | 11% | 10% | 9% |
| hogere inkomens €57.053 - €76.070 | 15% | 13% | 11% | 11% |
| hoogste inkomens > €76.070 | 29% | 26% | 31% | 30% |
| sociale huur, corporatie | 30% | 31% | 27% | 30% |
| sociale huur, particulier | 3% | 4% | 5% | 8% |
| vrije sector huur, corporatie** | 2% | 4% | 3% | 3% |
| vrije sector huur, particulier | 6% | 5% | 7% | 11% |
| koopwoning WOZ < €175.000 | 5% | 6% | 5% | 5% |
| koopwoning WOZ €175.000 - €279.000 | 29% | 24% | 19% | 16% |
| koopwoning WOZ €279.000 - €409.000 | 20% | 19% | 18% | 14% |
| koopwoning WOZ > €409.000 | 5% | 7% | 16% | 13% |

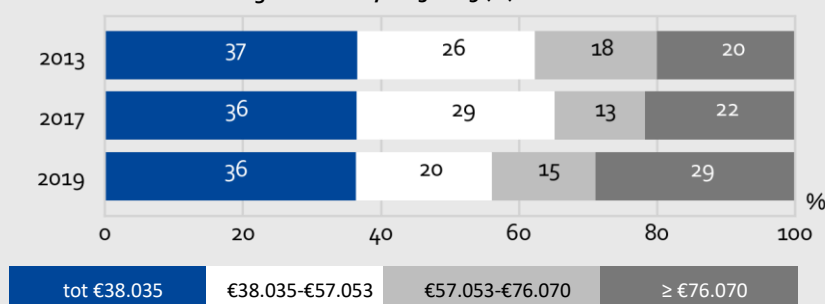
*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.

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

Verdeling inkomens

Het aandeel hoge inkomens in Heemskerk is de afgelopen jaren toegenomen. In 2015 had 20% van de huishoudens nog een inkomen boven €76.070, in 2019 is dit 29%. Met name de groep huishoudens met een laag middeninkomen (€38.035 - €57.053) werd kleiner. Het aandeel lagere inkomens (tot €38.035) bleef constant.

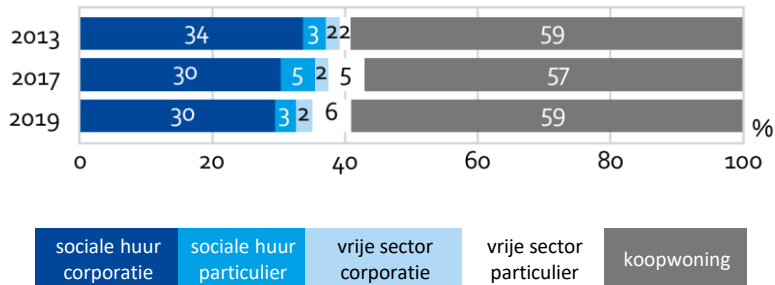
Inkomensverdeling Heemskerk, 2013-2019 (%)



Samenstelling woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad is relatief stabiel in Heemskerk. Het aandeel sociale huurwoningen van corporaties nam iets af tussen 2013 en 2017 en het aandeel woningen in de vrije sector nam iets toe. De vrije huursector is nog relatief klein (8%) en valt bijna in zijn geheel in het middeldure segment (7%).

Samenstelling woningvoorraad Heemskerk, 2015-2019 (%)



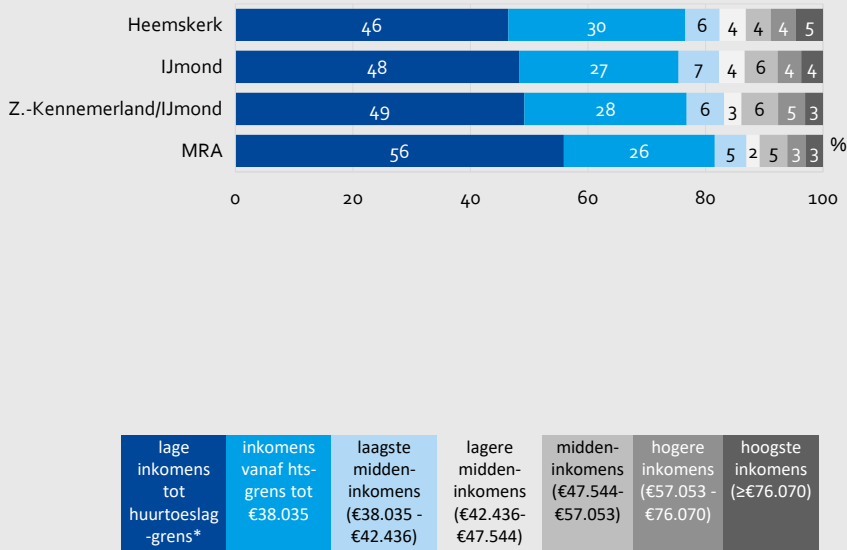
Bewoning sociale huurvoorraad

In Heemskerk wordt de sociale huur van corporaties voor 76% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €38.035. Dat is vergelijkbaar met de situatie gemiddeld in de deelregio, maar lager dan in de MRA. Daar wordt 82% van de corporatiewoningen bewoond door de lagere inkomensgroepen.

Er hebben in Heemskerk niet genoeg respondenten in de vrije sector meegedaan om te laten zien hoe deze bewoond wordt.

*Eenpersoonshuishoudens: €22.700
Meerpersoonshuishoudens: €30.825

Bewoning sociale huurvoorraad, 2019 (%)

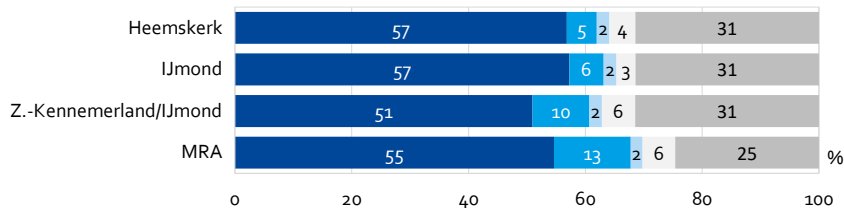


Woonsituatie lage- en middeninkomens

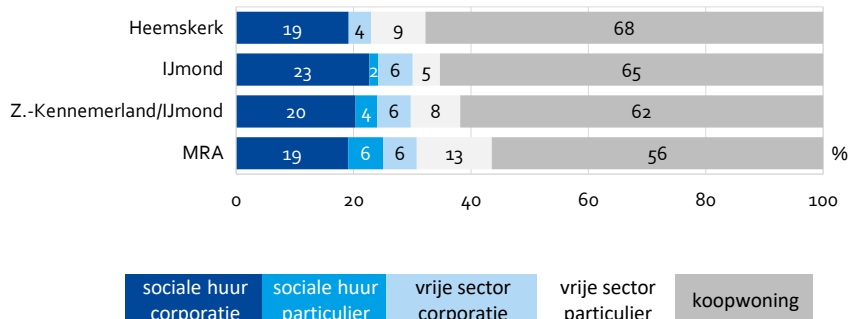
Huishoudens met een laag inkomen wonen in Heemskerk, net als in heel IJmond, relatief vaak in een koopwoning (31% versus 25% gemiddeld in de MRA). Zevenenvijftig procent woont in een sociale huurwoning van een corporatie, iets meer dan in de MRA (55%).

Ook huishoudens met een middeninkomen wonen relatief vaak in een koopwoning (68% versus 56% gemiddeld in de MRA). Negentien procent van de middeninkomens woont in een sociale huurwoning van een corporatie. Dat is minder dan in IJmond (23%) maar evenveel als in de MRA.

Woonsituatie huishoudens met een laag inkomen (tot €38.035), 2019 (%)



Woonsituatie huishoudens met een middeninkomen (€38.035 - €57.053), 2019 (%)

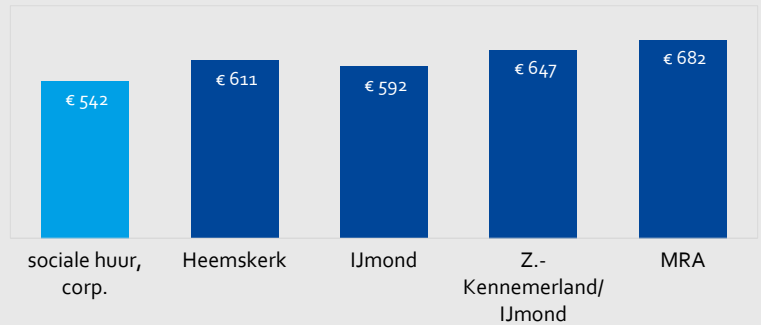


Betaalbaarheid

Huurders in Heemskerk betalen gemiddeld €611 aan kale huur per maand. Dat is meer dan gemiddeld in IJmond maar ruim minder dan de gemiddelde huur in de MRA. Recent verhuisde huurders betalen in Heemskerk gemiddeld €655.

In Heemskerk zijn huurders, na aftrek van huurtoeslag, gemiddeld 27% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA:29%). Huiseigenaren zijn na belastingaftrek 15% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, minder dan gemiddeld in de MRA (17%). De woonlasten liggen daarmee in Heemskerk wat lager dan gemiddeld in de MRA.

Gemiddelde huur naar huursegment, Heemskerk, 2019 (€)



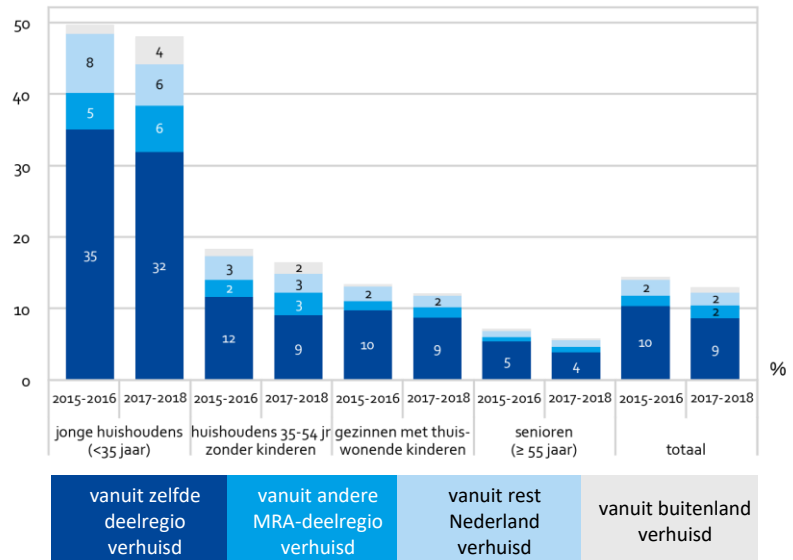
Verhuizingen*

Er zijn recent (in de periode 2017/2018) 2.200 huishoudens in of naar Heemskerk verhuisd. Dat is 13% van alle huishoudens. Dit is iets minder dan in 2015/2016 (14%). De daling is ongeveer even groot in de verschillende huishoudenstypen.

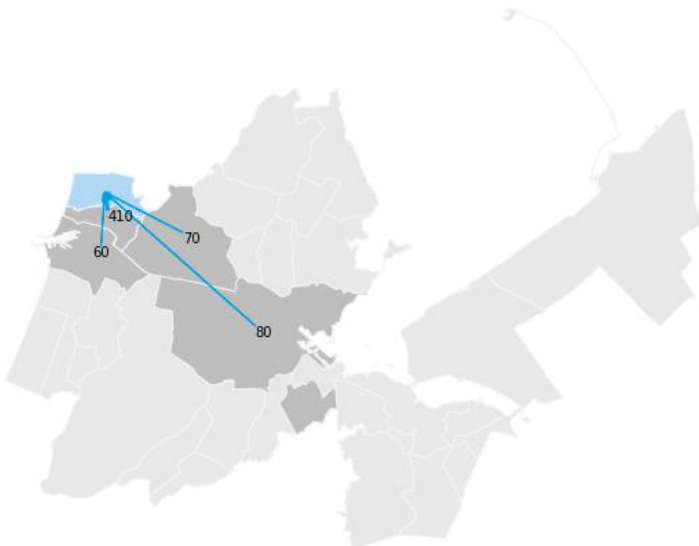
Het aantal starters is afgenomen. Onder de recent verhuisden zijn er in 2017/2018 in totaal 400 starters, in 2015/2016 waren dit er 460.

*Bron: CBS/ bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Heemskerk naar huishoudenstypen, 2017-2019 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Heemskerk (grootste stromen), 2017-2018



Verhuistromen van en naar Heemskerk, 2017-2018

binnen Heemskerk: + 1.000
 vanuit overig MRA naar Heemskerk: +690
 van buiten de MRA naar Heemskerk: + 310
 vanuit buitenland naar Heemskerk: + 130

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar Beverwijk: - 510
 vanuit Beverwijk: + 410

naar A'dam : - 0
 vanuit A'dam : + 80

naar Zaanstad: - 10
 vanuit Zaanstad : + 70

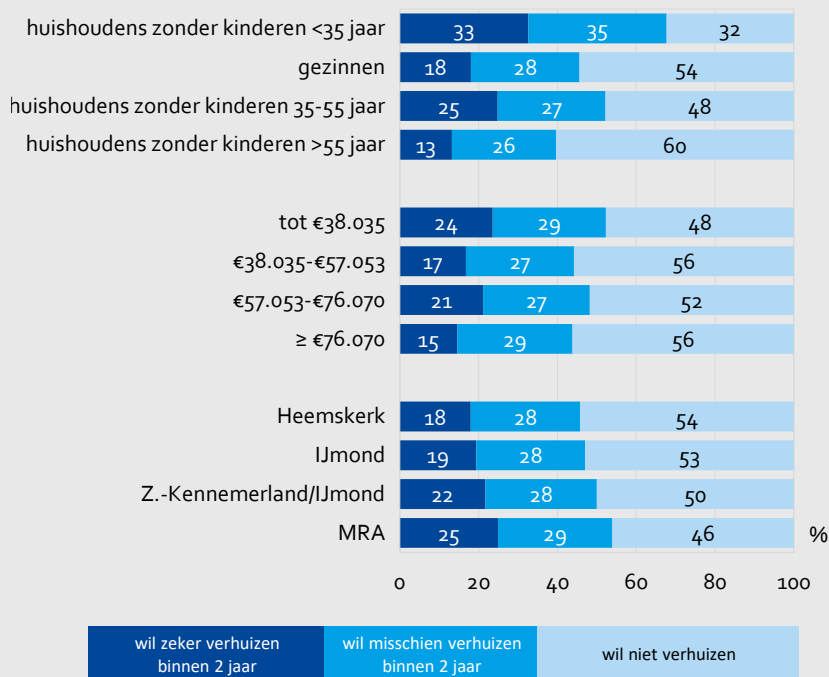
naar Velsen: - 50
 vanuit Velsen : + 60

Verhuisgeneidheid

Van de huishoudens in Heemskerk heeft 46% verhuisplannen; 18% wil zeker verhuizen, 28% misschien. De verhuisgeneidheid is iets lager dan gemiddeld in IJmond en de MRA. Huishoudens zonder kinderen die jonger zijn dan 55 jaar willen vaker verhuizen dan gezinnen en stellen ouder dan 55 jaar. Dit geldt vooral voor jongeren (onder de 35 jaar).

Huishoudens met een inkomen onder de grens voor sociale huur (tot €38.035) geven vaker aan te willen verhuizen dan huishoudens met een hoger inkomen.

Verhuisgeneidheid doorstromende huishoudens Heemskerk, naar huishoudentype en inkomen, 2019 (%)



Verhuiscwensen

De meeste huishoudens in Heemskerk die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (78%). Een op de vijf huishoudens die willen verhuizen wil buiten IJmond gaan wonen. Door deze groep worden Haarlem (4%) en elders in de MRA het meest genoemd. Weinig verhuisgeneigde huishoudens (3%) denken aan een verhuizing naar Beverwijk of Velsen (de deelregio IJmond).

Ongeveer 2.100 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Heemskerk te verhuizen. Ongeveer 5.900 huishoudens die al in Heemskerk wonen overwegen binnen de gemeente te verhuizen. Daarmee hebben in totaal ongeveer 8.000 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Heemskerk. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

Ongeveer evenveel huishoudens geven de voorkeur aan een eengezinswoning als een meergezinswoning. Verder zoekt men vooral koopwoningen (koop: 57%; huur: 43%). De nadruk ligt op het segment tussen de €279.000 en €409.000.

Bijna de helft van de huishoudens die in of naar Heemskerk willen verhuizen zoekt een woning met een oppervlak tussen 60 en 100 m². Een ongeveer even grote groep zoekt een oppervlak van meer dan 100 m².

Verhuiscwensen Heemskerk, 2019

| | abs. | % |
|---|-------|-----|
| Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Heemskerk naartoe verhuizen? | | |
| bij voorkeur in eigen gemeente blijven | 5.900 | 78 |
| bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio | 200 | 3 |
| bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio | 1.500 | 20 |
| Waar wonen huishoudens die naar Heemskerk willen verhuizen nu? | | |
| binnen de gemeente | 5.900 | 73 |
| buiten de gemeente | 2.100 | 27 |
| totaal | 8.000 | 100 |
| Wat zijn hun woonwensen? | | |
| eengezinswoning | 3.100 | 42 |
| meergezinswoning | 3.300 | 45 |
| beide | 1.000 | 13 |
| Wat zijn hun woonwensen? | | |
| sociale huur huur tot €720 | 2.200 | 31 |
| middeldure huur €720-€1.009 | 800 | 11 |
| dure huur €1.009 en meer | 100 | 1 |
| betaalbare koop tot €279.000 | 1.100 | 16 |
| middeldure koop €279.000 - €409.000 | 2.100 | 30 |
| dure koop €409.000 en meer | 700 | 10 |
| Wat zijn hun woonwensen? | | |
| woonoppervlak tot 60m ² | 500 | 8 |
| woonoppervlak 60-100m ² | 3.200 | 48 |
| woonoppervlak >100m ² | 2.900 | 44 |

Verhuisredenen: keuze voor Heemskerk

De meest genoemde reden om naar of binnen Heemskerk te willen verhuizen, is dat men er is opgegroeid. Ruim vier op de tien verhuiscandidate huishoudens die willen doorstromen binnen de MRA, motiveren hun eerste keuze voor Heemskerk met deze reden. Op de tweede plek (37%) staat dicht bij kinderen, ouders of overige familie wonen. De aantrekkelijkheid van de woonomgeving en de historie/sfeer wordt door drie op de tien genoemd als reden. De wens om groter te wonen speelt voor 13% van de huishoudens die naar Heemskerk zouden willen verhuizen een rol.

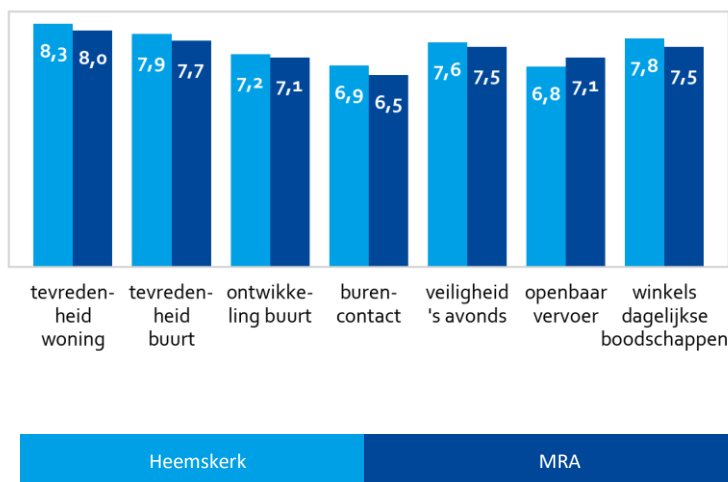
Redenen waarom men binnen/naar Heemskerk wil verhuizen, 2019 (%)



Prettig wonen

In de figuur staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Heemskerk geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Over de woning zijn inwoners gemiddeld zeer tevreden in Heemskerk (8,3). Dat is hoger dan het MRA gemiddelde (8,0). In vergelijking met gemiddeld in de MRA geven bewoners aan meer burenccontact te hebben. Over het aanbod van openbaar vervoer in de buurt zijn zij juist minder tevreden. Gemiddeld geeft men in Heemskerk hiervoor een 6,8.

Leefbaarheidscijfers Heemskerk, 2019 (rapportcijfer 1-10)

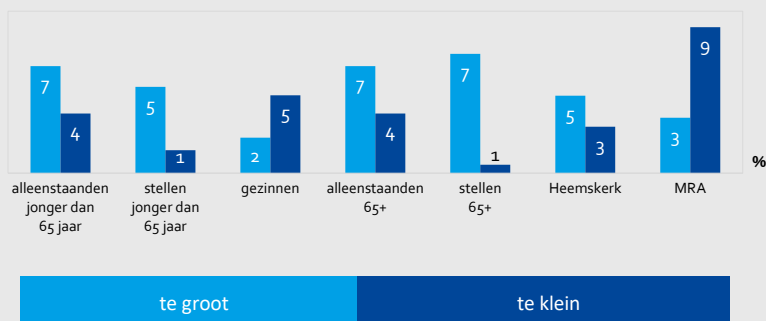


Passend wonen

Huishoudens in Heemskerk vinden hun woning minder vaak te klein en vaker te groot dan huishoudens in de MRA. Van de Heemskerkse huishoudens vinden gezinnen hun woning het vaakst te klein (5% van de gezinnen). Alleenstaanden (zowel jonger als ouder dan 65) en stellen ouder dan 65 vinden hun woning het vaakst te groot (7%).

Gemiddeld beoordeelt in Heemskerk 5% de woning als te groot (MRA: 3%) en 3% vindt de woning te klein (MRA: 9%).

Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2019 (%)



Wonen en ouder worden

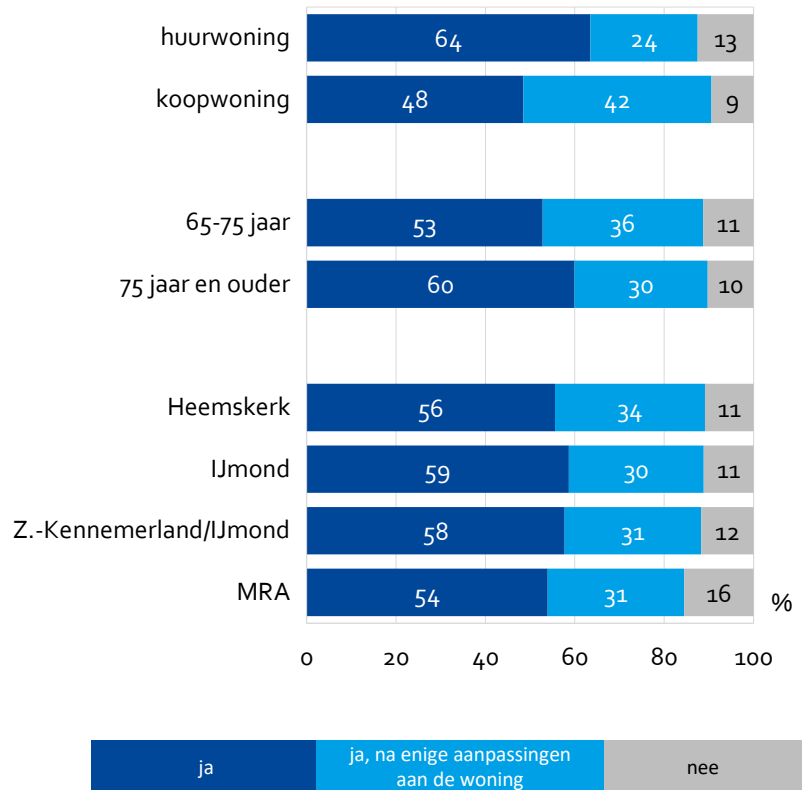
In Heemskerk is 33% van de huishoudens een 65-plus huishouden.

Iets meer dan de helft van deze 65-plussers vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden en bij drie op de tien ouderen is dit na enige aanpassingen aan de woning het geval. In Heemskerk en de deelregio geven ouderen minder vaak dan in de MRA aan, dat zij in een woning wonen die niet geschikt is om oud in te worden.

De 65-plussers die in een huurwoning wonen, geven relatief vaak aan dat de woning al levensloopbestendig is (64%). Maar de groep die aangeeft dat dit niet het geval is, is ook groter dan onder koopwoningbewoners (13% versus 9%). Ouderen in een koopwoning kunnen de woning verhoudingsgewijs vaak na enige aanpassingen levensloopbestendig maken.

Van de 75-plussers woont zes op de tien in een woning die geschikt is om oud in te worden, dat is een hoger aandeel dan onder 65-75 jarigen (53%). Toch woont 10% van de 75-plussers nog niet in een woning die zij als levensloopbestendig beschouwen.

Geschiktheid woning om ouder in te worden naar huur/koop en leeftijd, 65-plussers, 2019 (%)

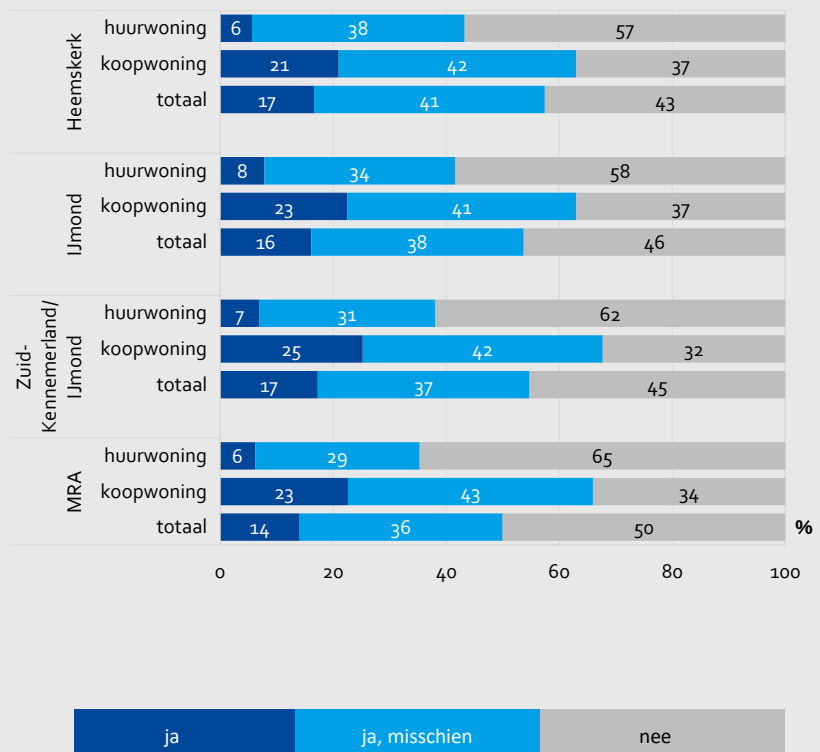


Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Heemskerk zijn wat vaker dan in de deelregio en de MRA bereid om in de verduurzaming van de woning te investeren of hiervoor een hogere huur te betalen. 17% is hiertoe bereid en 41% is hiertoe *misschien* bereid. In Heemskerk is 43% dus niet genegen om investeringen op dit gebied te doen. In de deelregio IJmond gaat het om 46% en in de MRA om 50%.

Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Dit patroon is in Heemskerk en IJmond wat minder sterk dan de MRA, omdat huurders het doen van investeringen hier vaker in overweging nemen. Van de huurders in Heemskerk zegt 6% bereid te zijn tot investeringen of het betalen van een hogere huur en 38% is hiertoe *misschien* bereid. Van de bewoners van een koopwoning is 21% bereid te investeren in verduurzaming van de woning, en 42% overweegt dit. De bereidheid onder huurders ligt hiermee hoger dan in de MRA gemiddeld.

Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2019 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2019. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam en een verhuizingenbestand op basis van de microdata van het CBS.

Het verhuizingenbestand bevat alle verhuisde huishoudens in de periode 2015/2016 en de periode 2017/2018. Voor beide periodes zijn de verhuizingen gekoppeld aan alle huishoudens die aan het eind van de periode woonachtig waren in de Metropoolregio Amsterdam.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2019. Alle publicaties van WiMRA 2019 zullen verschijnen op:

data.amsterdam.nl/dossier/wonen

Respons in Heemskerk

In Heemskerk hebben er 1.228 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 223 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 520 respondenten in Heemskerk die hebben aangegeven (mogelijk) te willen verhuizen in de komende twee jaar en wat daarbij hun woonwensen zijn. 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 de 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://data.amsterdam.nl/>

Auteurs

Hester Booi en Feiko de Grip
e-mail: h.booi@amsterdam.nl
telefoon: 06 22648042