

Heemskerk in het kort

In Heemskerk wonen 17.361 huishoudens. Het gaat verhoudingsgewijs vaak om stellen zonder kinderen (31%), gemiddeld gaat het in de deelregio IJmond om 29% en in de MRA om 26%. Ook het percentage stellen met kinderen is in Heemskerk bovengemiddeld (29% versus 25% in de MRA). Er zijn minder alleenwonende huishoudens. Het aandeel jonge huishoudens (18-34 jaar) ligt in Heemskerk ook lager (12% versus 15% in IJmond en 20% in de MRA). Het aandeel 75-plus huishoudens ligt zowel in Heemskerk (14%) als de deelregio (12%) hoger dan gemiddeld in de MRA (9%).

Huishoudens in Heemskerk behoren relatief vaak tot de hogere inkomens: 45% heeft een inkomen boven de €60.036. Dat is meer dan in de deelregio (41%) en de MRA (41%). Het aandeel huishoudens met een laag inkomen (tot €40.024) is met 36% lager dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (40% en 42%).

De woningvoorraad bestaat voor 60%¹ uit koopwoningen, dat is meer dan gemiddeld in de deelregio (57%) en de MRA (48%²). De nadruk ligt op het middeldure segment: 29% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde tussen de €296.000 en €438.000 (MRA: 17%). Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 28% iets onder het gemiddelde in de deelregio (31%) en de MRA (30%). Relatief veel woningen zijn een eengezinswoning (68% versus 64% in deelregio).

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 21% een sociale huurwoning van een corporatie betrokken, dat is minder dan er in de voorraad aanwezig is (28%). Recent verhuisden gingen in Heemskerk verhoudingsgewijs vaak in middeldure huur wonen (12% versus 8% in de woningvoorraad).

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

Kerncijfers Heemskerk, 2021

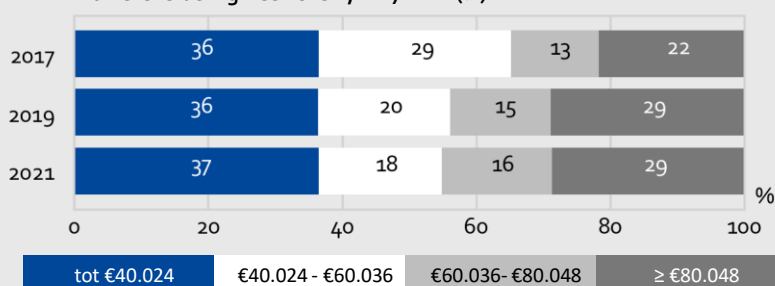
	Heemskerk	IJmond	Z.Kennemerland/IJmond	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	17.361	67.775	176.537	1.203.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	17.607	68.557	178.447	1.173.953
eengezinswoningen	68%	64%	59%	48%
alleenwonenden	30%	32%	36%	39%
stel zonder kinderen	31%	29%	28%	26%
eenoudergezin	8%	9%	8%	9%
stel met kinderen	29%	28%	27%	25%
18-34 jaar	12%	15%	16%	20%
35-54 jaar	33%	34%	36%	36%
55-75 jaar	41%	40%	38%	35%
75 jaar en ouder	14%	12%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	17%	21%	20%	24%
inkomens v.a. hts-grens tot €40.024	19%	19%	20%	18%
laagste middeninkomens €40.024- €44.635	5%	4%	4%	4%
lagere middeninkomens €44.635- €50.030	4%	4%	3%	3%
middeninkomens €50.030- €60.036	10%	11%	9%	9%
hogere inkomens €60.036- €80.048	16%	16%	13%	13%
hoogste inkomens > €80.048	29%	25%	30%	28%
sociale huur, corporatie tot €752	28%	31%	27%	30%
sociale huur, particulier tot €752	4%	4%	5%	7%
middeldure huur €752- €1.053	8%	6%	6%	7%
dure huur €1.053 en meer	1%	2%	5%	9%
koopwoning WOZ < €188.000	2%	4%	2%	1%
koopwoning WOZ €188.000- €296.000	17%	21%	13%	12%
koopwoning WOZ €296.000- €438.000	29%	23%	20%	17%
koopwoning WOZ > €438.000	11%	10%	22%	17%

*eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200.

Verdeling inkomens

Het aandeel hoge inkomens in Heemskerk nam tussen 2017 en 2019 toe en bleef daarna stabiel. Van alle huishoudens heeft 45% een inkomen van meer dan €60.036. Het aandeel huishoudens met een laag inkomen is de afgelopen jaren stabiel. Het gaat om 37% in 2021.

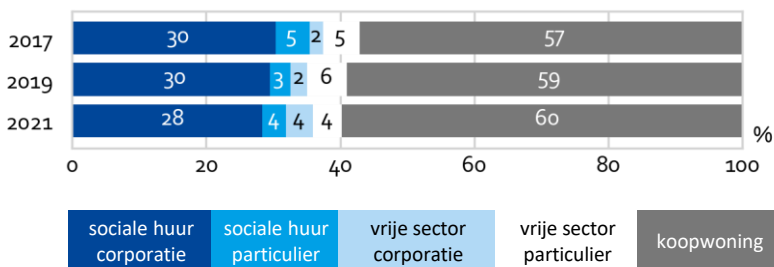
Inkomensverdeling Heemskerk, 2017-2021 (%)



Samenstelling woningvoorraad

In Heemskerk bestaat de woningvoorraad voor 60% uit koopwoningen en dit aandeel groeit geleidelijk. Tussen 2019 en 2021 nam het aandeel sociale huurwoningen van corporaties af, van 30% naar 28%. Het aandeel door corporaties verhuurde woningen in de vrije sector nam juist toe, van 2% naar 4%.

Samenstelling woningvoorraad Heemskerk, 2017-2021 (%)



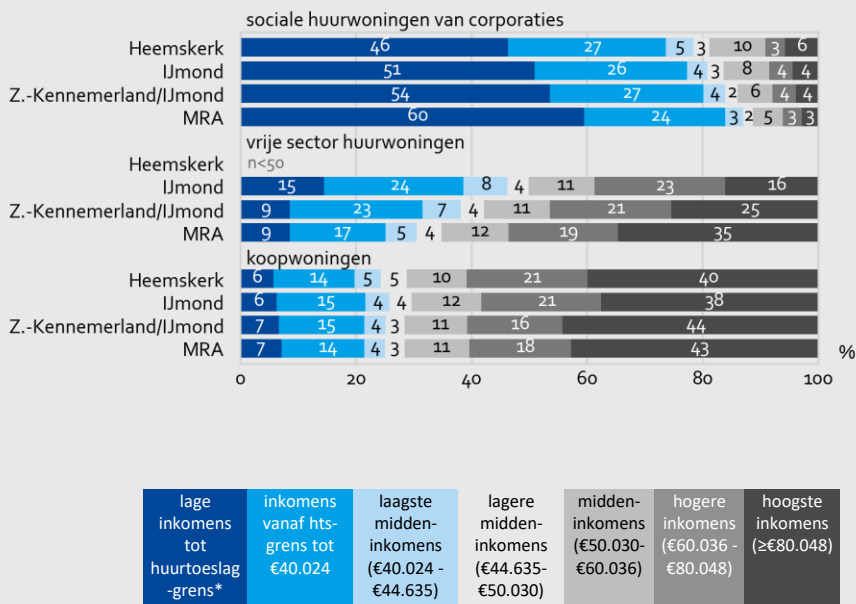
Bewoning sociale huur, vrije sector en koopvoorraad

De sociale huur van corporaties wordt voor 73% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €40.024. Dat is minder vaak dan gemiddeld in de deelregio (77%) en de MRA (84%). In Heemskerk gaat het wat vaker om middeninkomens (18% versus 10% gemiddeld in de MRA) en huishoudens met een inkomen vanaf de huurtoeslaggrens tot de sociale huurgrens (27% versus 24% in de MRA). Het aantal respondenten in de vrije sector is te klein om een inkomensverdeling van de bewoners te kunnen geven.

In de koopwoningen in Heemskerk heeft 61% van de huishoudens een hoog inkomen, dat is iets meer dan in deelregio IJmond (59%) en komt overeen met het gemiddelde in de MRA (61%).

*eenpersoonshuishoudens: €23.725
meerpersoonshuishoudens: €32.200

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2021 (%)



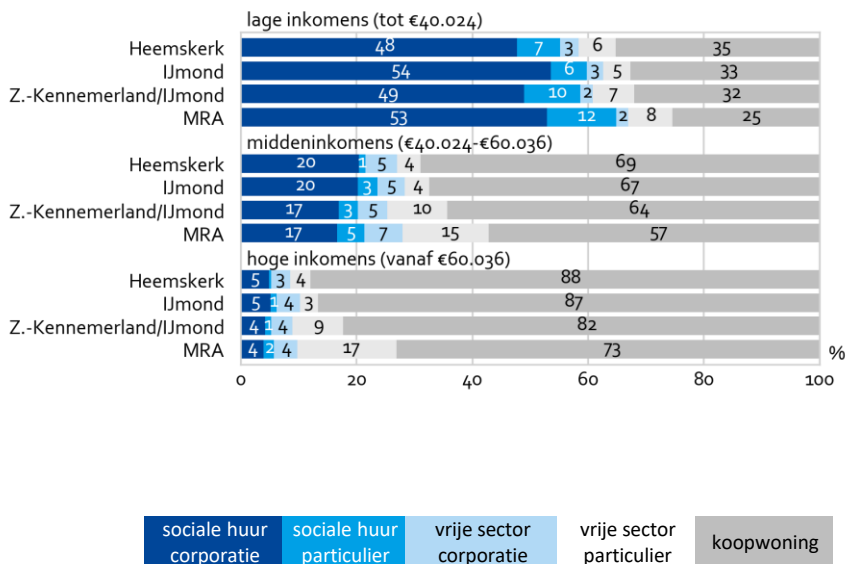
Woonsituatie lage, midden en hoge inkomens

Zowel lage, midden- als hoge inkomens wonen in Heemskerk relatief vaak in een koopwoning. Van de huishoudens met een laag inkomen woont 35% in een koopwoning, versus 25% gemiddeld in de MRA. Ruim de helft van de lage inkomens woont in een sociale huurwoning 55%, dat is minder dan gemiddeld in de MRA (65%). De overige 9% huurt een woning in de vrije sector.

Van de huishoudens met een middeninkomen woont 69% in een koopwoning, versus 57% gemiddeld in de MRA. Het aandeel dat in de particuliere vrije sector huurt is lager dan gemiddeld (4% versus 15% in de MRA).

Van de hoge inkomens is 88% eigenaar-bewoner. Gemiddeld in de MRA is dit 73%.

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

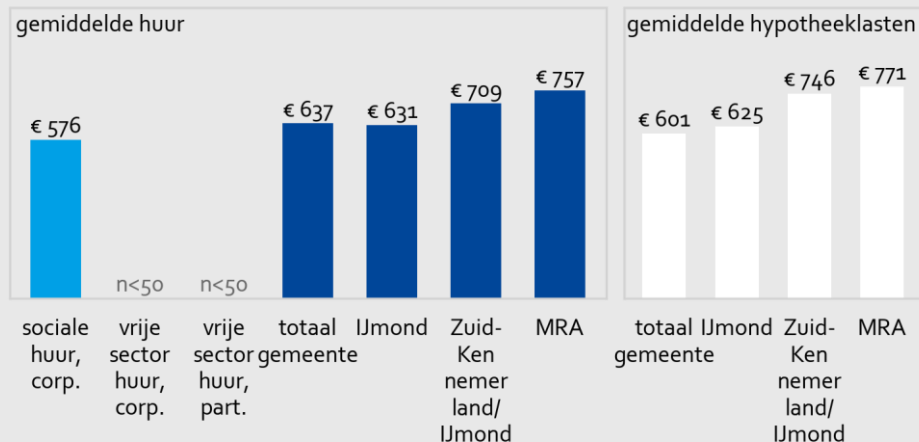


Betaalbaarheid

Huurders in Heemskerk betalen gemiddeld €637 aan kale huur per maand. Dat is minder dan gemiddeld in de regio en de MRA. Huurders zijn, na aftrek van de huurtoeslag, gemiddeld 28% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA: 30%)

In Heemskerk betalen woningeigenaren gemiddeld €601 aan bruto hypotheeklasten per maand. Zij zijn na belastingaftrek 14% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, dat is minder dan gemiddeld in de MRA (16%).

Gemiddelde huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2021 (€)



Verhuizingen*

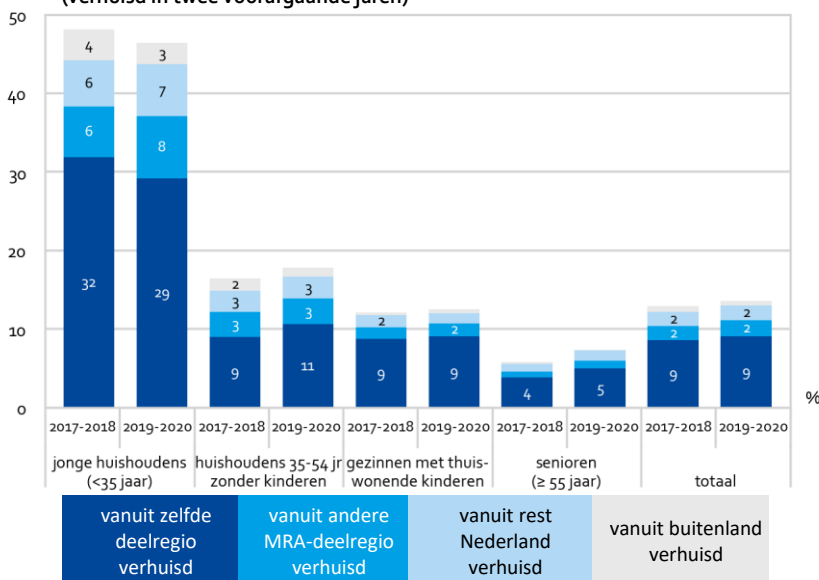
In de periode 2019-2020 zijn 2.400 huishoudens binnen of naar Heemskerk verhuisd. Dat is 14% van alle huishoudens. Dit aandeel is vergelijkbaar met 2017-2018 (15%). Er verhuisden minder jonge huishoudens (tot 35 jaar) zonder kinderen, terwijl 35-54 jarige huishoudens zonder kinderen en senioren vaker verhuisden. Het aandeel verhuisde gezinnen bleef gelijk.

Het aantal starters is gelijk gebleven. Er zijn in 2019-2020 in totaal 400 starters onder de recent verhuisden.

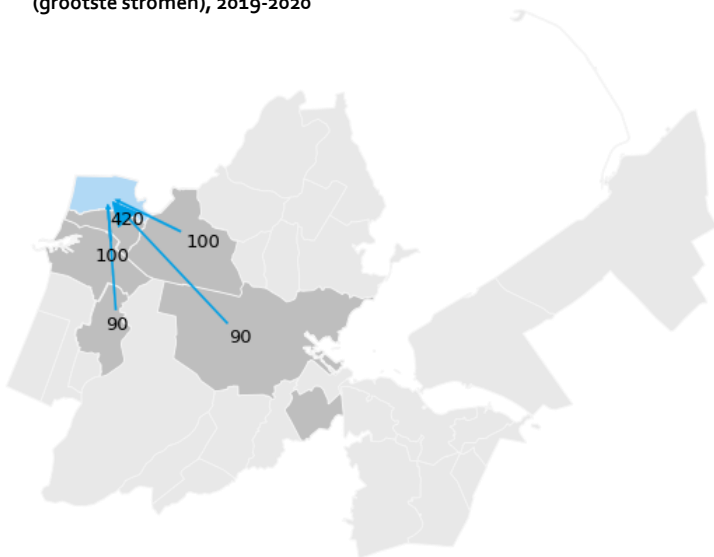
De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Beverwijk, Velsen en Zaanstad.

*Bron: CBS/bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Heemskerk naar huishoudenstypen, 2017-2020 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



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



Verhuisstromen van en naar Heemskerk, 2019-2020

2019-2020	2017-2018
binnen Heemskerk: +1.050	+990
vanuit overig MRA naar Heemskerk: +870	+800
van buiten de MRA naar Heemskerk: +330	+310
vanuit buitenland naar Heemskerk: +100	+130

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

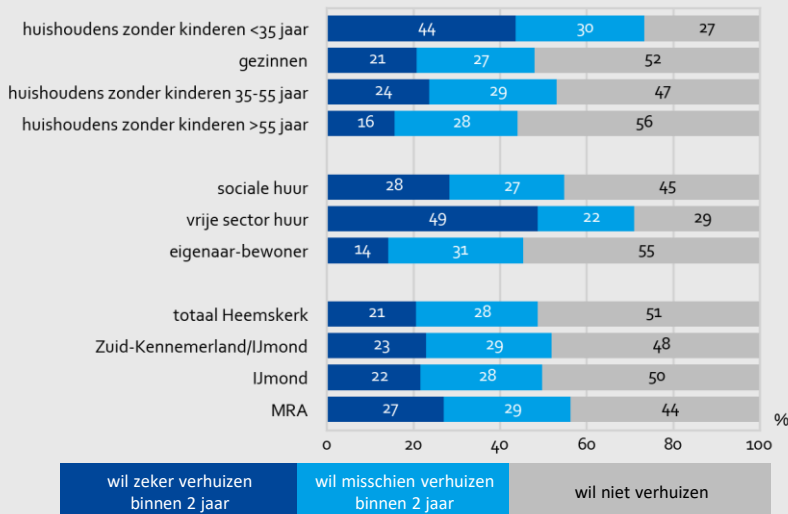
naar Beverwijk: -470	-510
vanuit Beverwijk: +420	+410
naar Velsen: -60	-60
vanuit Velsen: +100	+80
naar Zaanstad: -40	-30
vanuit Zaanstad: +100	+70
naar Amsterdam: -100	-90
vanuit Amsterdam: +90	+90

Verhuiscgenigheid

Van de huishoudens in Heemskerk heeft 49% verhuisplannen; 21% wil zeker verhuizen, 28% misschien. De verhuiscgenigheid is vergelijkbaar met het gemiddelde in IJmond maar iets lager dan in de hele MRA. Huishoudens jonger dan 35 jaar zonder kinderen willen het vaakst verhuizen, gevolgd door 35-55 jarige huishoudens zonder kinderen. Onder gezinnen en stellen ouder dan 55 jaar is de verhuiscgenigheid lager.

Huurders zijn vaker verhuiscgenigd dan eigenaar-bewoners, waarbij huurders in de vrije sector het vaakst zeker binnen twee jaar willen verhuizen (49%).

Verhuiscgenigheid doorstromende huishoudens Heemskerk, naar huishoudentype en woonsituatie, 2021 (%)



Verhuiscwensen

De meeste huishoudens in Heemskerk die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (77%). Eén op de vijf verhuiscgenigde huishoudens wil buiten IJmond gaan wonen. Door deze groep wordt elders in Nederland (buiten de MRA) het meest genoemd als mogelijke woonplaats.

In totaal hebben ongeveer 9.200 huishoudens belangstelling voor een verhuizing binnen of naar Heemskerk. Daarvan wonen er 6.700 in de gemeente zelf en 2.500 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief.

Verhuiscwensen Heemskerk, 2021

	abs.	%
Waar willen verhuiscgenigde huishoudens uit Heemskerk naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	6.700	77
bij voorkeur naar elders, binnen IJmond	400	5
bij voorkeur naar elders, buiten IJmond	1.700	19
Waar wonen huishoudens die naar Heemskerk willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	6.700	73
buiten de gemeente	2.500	10
totaal	9.200	25

Woonwensen

Van de huishoudens die in of naar Heemskerk willen verhuizen, zoekt 46% een meergezinswoning, 41% geeft de voorkeur aan een eengezinswoning en 13% oriënteert zich op beide woningtypen.

Men zoekt meestal een koopwoning (62%) en dan vaak in het middeldure segment van €296.000 tot €438.000 (30%).

Iets minder dan de helft (44%) wil graag een woning van minimaal 100 m² en 49% zoekt een woonoppervlak tussen de 60-100 m². De meerderheid wil graag een tuin (58%) bij de woning en 13% heeft behoefte aan een werkruimte.

Van de huishoudens die in of naar Heemskerk willen verhuizen, zoekt iets minder dan de helft (46%) een woning die gelijkvloers is.

Wat zijn de woonwensen van huishoudens die naar Heemskerk willen verhuizen?

	%
eengezinswoning	41
meergezinswoning	46
beide	13
soziale huur huur tot €752 	
soziale huur huur tot €752	30
middeldure huur €752- €1.053 	
middeldure huur €752- €1.053	6
dure huur €1.053 en meer 	
dure huur €1.053 en meer	1
koopwoning < €188.000 	
koopwoning < €188.000	0
koopwoning €188.000- €296.000 	
koopwoning €188.000- €296.000	9
koopwoning €296.000- €438.000 	
koopwoning €296.000- €438.000	30
koopwoning > €438.000 	
koopwoning > €438.000	23
woonoppervlak tot 60 m²	
woonoppervlak tot 60 m ²	7
woonoppervlak 60- 100 m²	
woonoppervlak 60- 100 m ²	49
woonoppervlak > 100 m²	
woonoppervlak > 100 m ²	44
tuin	
tuin	58
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	46
werkruimte	
werkruimte	13

Gewenste woonmilieu

Ongeveer een kwart van de huishoudens die in of naar Heemskerk willen verhuizen, is op zoek naar een woonmilieu waar veel ruimte aanwezig is (landelijk/ruim/recreatief: 28%). Dat is vergelijkbaar met het gemiddelde onder huishoudens die een woning zoeken in IJmond (28%) en iets meer dan onder woningzoekenden in de hele MRA (25%). De ruimtelijke woonmilieus zijn in 2021 meer in trek onder woningzoekenden in Heemskerk dan in 2019 (toen 23%).

Verder zoeken huishoudens die in Heemskerk willen wonen vaak naar een rustig stedelijk woonmilieu (22%). Dit woonmilieu was in 2019 ook al relatief populair (21%). Destijds was de woonwijk het meest gezochte woonmilieu, met 26% van de woningzoekenden. In 2021 wordt de woonwijk minder vaak genoemd, het gaat nog om 20%. Dezelfde ontwikkeling zien we gemiddeld in IJmond.

Het gevarieerde woonmilieu, met laagbouw en (gedeeltelijk) historische bebouwing, is populairder geworden onder woningzoekenden in Heemskerk. In 2019 zocht nog 11% van de woningzoekenden naar dit woonmilieu, in 2021 gaat het om 15%.

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



rustig stedelijk (22%) buurt waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum



woonwijk (20%) wijk waar vooral gewoond wordt, met voornamelijk eengezinswoningen



gevarieerd (15%) historisch gevarieerde laagbouw, in of bij het centrum van een stad of dorp



wonen-winkels-werken (14%) buurt met vooral appartementen, dichtbij wijkwinkelcentrum

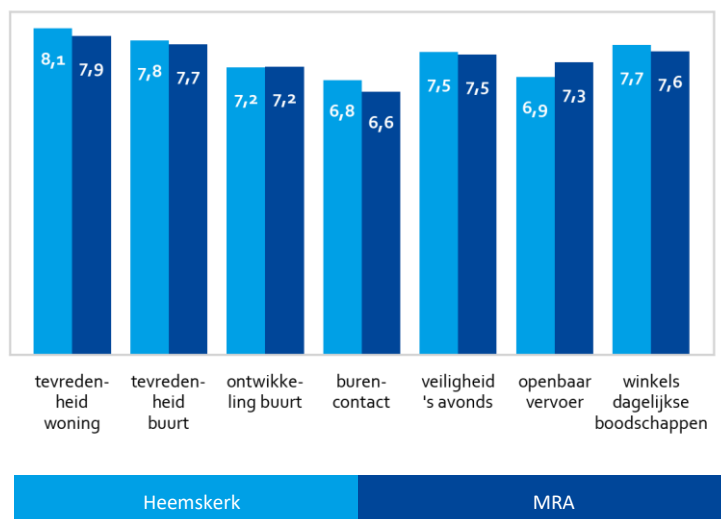


grootstedelijk (0%) centrum van een grote stad met winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren

Prettig wonen

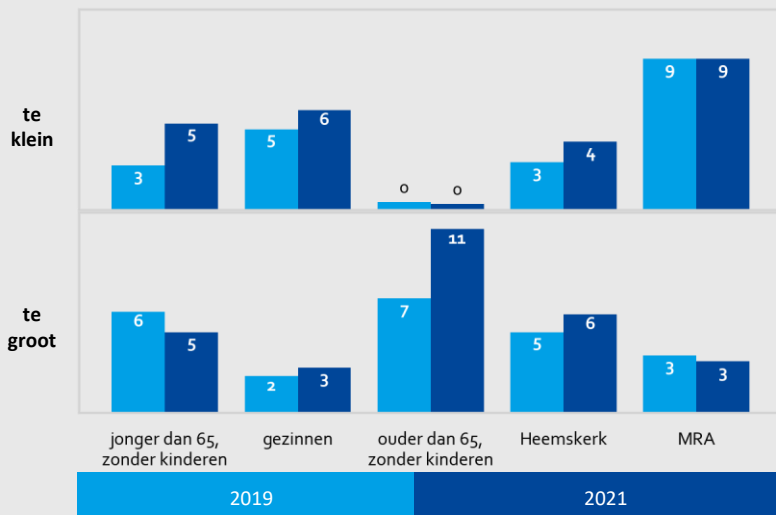
Over de woning zijn Heemskerkers gemiddeld zeer tevreden (8,1). In vergelijking met gemiddeld in de MRA geven bewoners aan meer burenccontact te hebben. De tevredenheid met het aanbod aan openbaar vervoer is lager dan gemiddeld (6,9). In Zuidbroek-Oosterwijk en Boven de Baandert is men hier het minst over te spreken (6,5). Zuidbroek-Oosterwijk scoort op meerdere leefbaarheidsindicatoren onder het gemiddelde. Men is hier ook het minst positief over de verwachte ontwikkeling van de buurt (6,4), de veiligheid 's avonds (6,5) en de algehele buurttevredenheid wordt met een 6,9 uitgedrukt. In andere wijken liggen de buurttevredenheid en het oordeel over de veiligheid in de avond op een 7,5 of hoger.

Leefbaarheidscijfers Heemskerk, 2021 (rapportcijfer 1-10)



Passend wonen

Gemiddeld vindt 4% van de Heemskerkse huishoudens de eigen woning te klein en vindt 6% de woning te groot. In de MRA vinden huishoudens hun woning vaker te klein (9%) en minder vaak te groot (3%). Zowel het aandeel dat de woning te klein vindt als het aandeel dat woning te groot vindt, is sinds 2019 iets gestegen in Heemskerk. Gezinnen vinden hun woning het vaakst te klein (6%) en het minst vaak te groot (3%). Ook huishoudens jonger dan 65 jaar zonder kinderen vinden hun woning relatief vaak te klein (5%). Huishoudens ouder dan 65 jaar vinden hun woning juist vaak te groot (11%) en zelden te klein (0%).



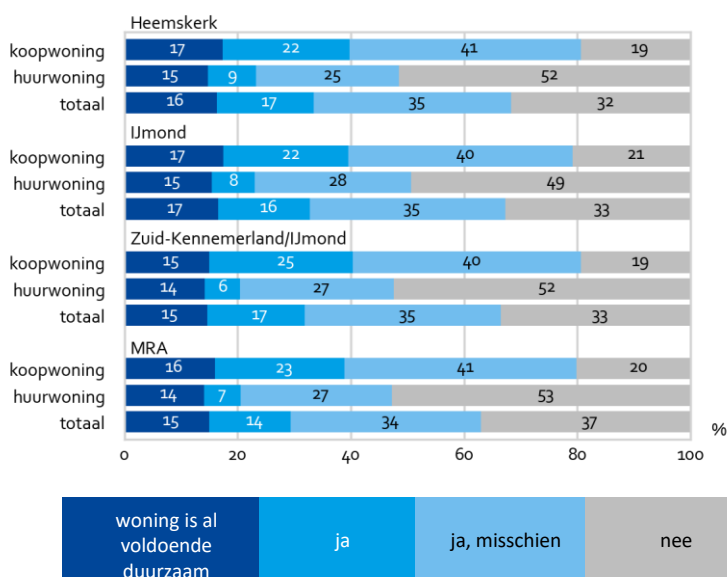
Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages, lengte van staven op onafgeronde percentages.

Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Heemskerk zijn vaker dan gemiddeld in de MRA bereid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen; 17% is hiertoe bereid en 35% is hiertoe misschien bereid. In de MRA gaat het om 14% (bereid) en 34% (misschien bereid). Ook geeft in Heemskerk een wat groter deel van de huishoudens aan dat de woning al voldoende duurzaam is (16% versus 15% in de MRA).

Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Dit patroon is in Heemskerk en deelregio IJmond vergelijkbaar met de MRA. Van de bewoners van een koopwoning is 19% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, onder huurders is dit 52%.

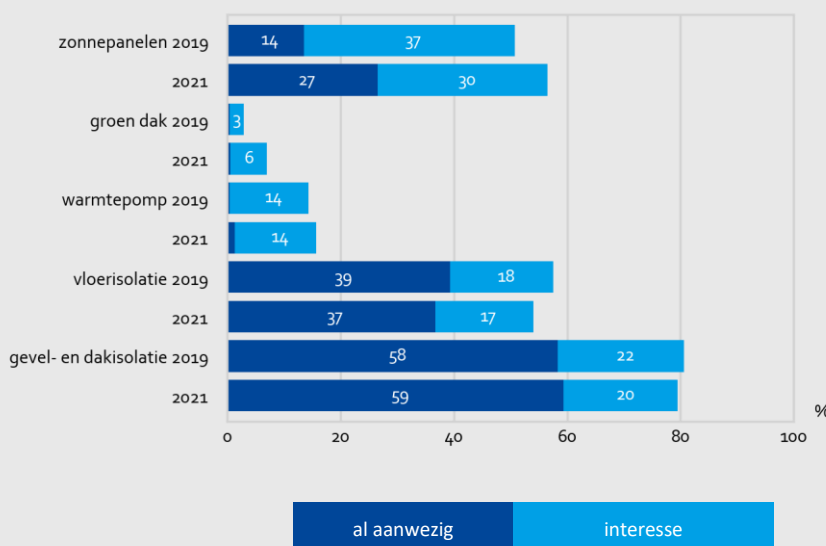
Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2021 (%)



Verduurzaming woning

In 2021 geeft ongeveer een kwart (27%) van de huishoudens in Heemskerk aan zonnepanelen op de woning te hebben. Dit aandeel is verdubbeld ten opzichte van 2019 (14%). Nog eens drie op de tien huishoudens (30%) hebben interesse in de aanschaf van zonnepanelen. De meerderheid van de huishoudens geeft aan dat de gevel en het dak van de woning geïsoleerd zijn (60%). Dit geldt in mindere mate voor vloerisolatie (37%). De interesse in gevel- en dakisolatie of vloerisolatie is vergelijkbaar (20% en 17%). Nog maar heel weinig huishoudens geven aan dat er een warmtepomp in de woning aanwezig is (1%), maar een veel grotere groep heeft daarin interesse (14%). Hetzelfde geldt voor een groen dak. Hierin is 6% van de huishoudens geïnteresseerd.

Interesse in verdere verduurzaming van de woning, Heemskerk, 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 Heemskerk

In Heemskerk hebben er 1.384 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 251 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 Feiko de Grip
e-mail: h.booi@amsterdam.nl