

Heemstede in het kort

Er wonen 12.293 huishoudens in Heemstede. Er wonen ongeveer evenveel alleenwonenden, stellen met- en zonder kinderen in Heemstede (rond de 30%). Het totaal aandeel stellen (60%) is iets hoger dan in de MRA (51%). Het aandeel alleenwonende huishoudens is kleiner in Heemstede dan in de MRA (40%).

De leeftjidsverdeling wijkt eveneens af vergeleken met Zuid-Kennemerland en MRA: er wonen meer 55-plussers dan gemiddeld (56% versus 45% in de MRA) en veel minder jonge huishoudens tussen de 18-34 jaar (6% versus 20%).

Huishoudens in Heemstede behoren relatief vaker tot de hoge inkomens: 58% heeft een inkomen boven de €66.053 (MRA: 42%). Het aandeel huishoudens met een laag inkomen tot de grens voor passend toewijzen is met 11% juist kleiner dan gemiddeld in de MRA (23%) en in Zuid-Kennemerland (18%).

70 procent van de woningen in Heemstede is een eengezinswoning, dat is meer dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (59%), Zuid-Kennemerland/IJmond (60%) en MRA (48%). In Heemstede bestaat de woningvoorraad voor 66% uit koopwoningen, en dan vooral koopwoningen in het duurste segment (54%) met een WOZ-waarde van meer dan €438.000. In de hele MRA bedraagt dit aandeel 28%.

Bij huurwoningen ligt de nadruk op het goedkoopste segment tot €808 (22% versus 7% dure huur). In de gehele MRA is het aandeel dure huur iets hoger (10%). Recent verhuisde huishoudens gingen in Heemstede verhoudingsgewijs vaak in dure huur wonen (24% versus 7% in woonvoorraad).

Kerncijfers Heemstede, 2023

		Heemstede	Zuid-Kennemerland	Zuid-Kennemerland /IJmond	MRA
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	12.293	110.725	179.619	1.248.103
woningvoorraad	abs. bron: CBS	12.863	110.950	180.561	1.204.583
eengezinswoningen		70%	59%	60%	48%
alleenwonenden		32%	37%	36%	40%
stel zonder kinderen		29%	26%	27%	26%
eenoudergezin		7%	8%	8%	9%
stel met kinderen		31%	27%	27%	25%
18-34 jaar		6%	16%	15%	20%
35-54 jaar		38%	37%	36%	36%
55-75 jaar		35%	35%	36%	34%
75 jaar en ouder		21%	12%	13%	11%
lage inkomens					
tot grens passend toewijzen*		11%	18%	19%	23%
lage inkomens					
grens passend toewijzen tot sociale huurgrens**		18%	21%	23%	22%
lage middeninkomens					
sociale huurgr. - € 55.044		10%	9%	8%	8%
middeninkomens	€ 55.044 - 66.053	5%	6%	7%	6%
hogere inkomens	€ 66.053 - 88.070	12%	12%	13%	12%
hoogste inkomens	> € 88.070	46%	35%	31%	30%
sociale huur, corporatie	tot € 808	18%	25%	28%	30%
sociale huur, particulier	tot € 808	4%	6%	4%	6%
middeldure huur	€ 808 - 1.123	6%	5%	5%	7%
dure huur	€ 1.123 en meer	7%	8%	6%	10%
koopwoning	WOZ < € 188.000	2%	0%	0%	0%
koopwoning	WOZ € 188.000 - 296.000	2%	2%	4%	3%
koopwoning	WOZ € 296.000 - 438.000	8%	11%	16%	16%
koopwoning	WOZ > € 438.000	54%	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

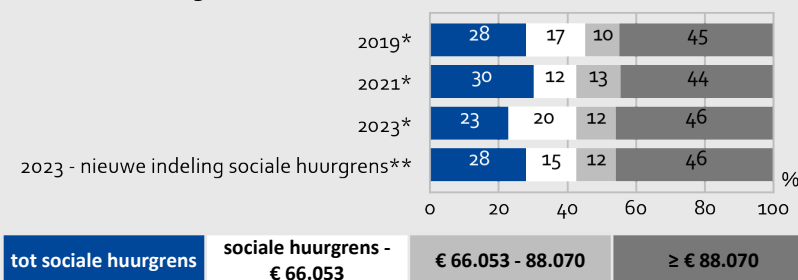
** sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden €44.035, meerpersoonshuishouden €48.625

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

Verdeling inkomens: meerderheid heeft een hoog inkomen

Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens is tussen 2021 en 2023 afgenomen van 30% naar 23% volgens de grenzen zoals die tot 2022 golden*. Met de nieuwe indeling** heeft in 2023 28% van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens. De hoogste inkomensgroep (>€88.070) steeg van 44% naar 46% tussen 2021 en 2023 in Heemstede.

Inkomensverdeling Heemstede, 2019-2023 (%)



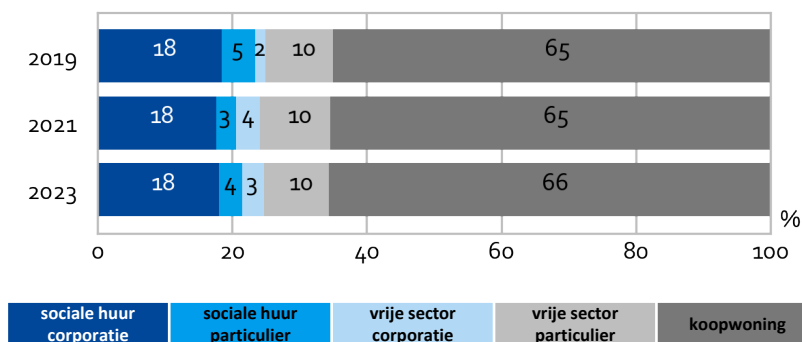
* Tot 2022 was er één sociale huurgrens voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Hier is bij 2023 als inkomensgrens €44.035 genomen.

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

Samenstelling woningvoorraad: geen veranderingen ten opzichte van 2021

In Heemstede bestaat de woningvoorraad voor 66% uit koopwoningen. Dit aandeel is stabiel. Het aandeel sociale huurwoningen is tussen 2021 en 2023 met 21% gelijk gebleven. Ook het aandeel vrije sectorwoningen bleef met 13% nagenoeg gelijk in Heemstede.

Samenstelling woningvoorraad Heemstede, 2019-2023 (%)



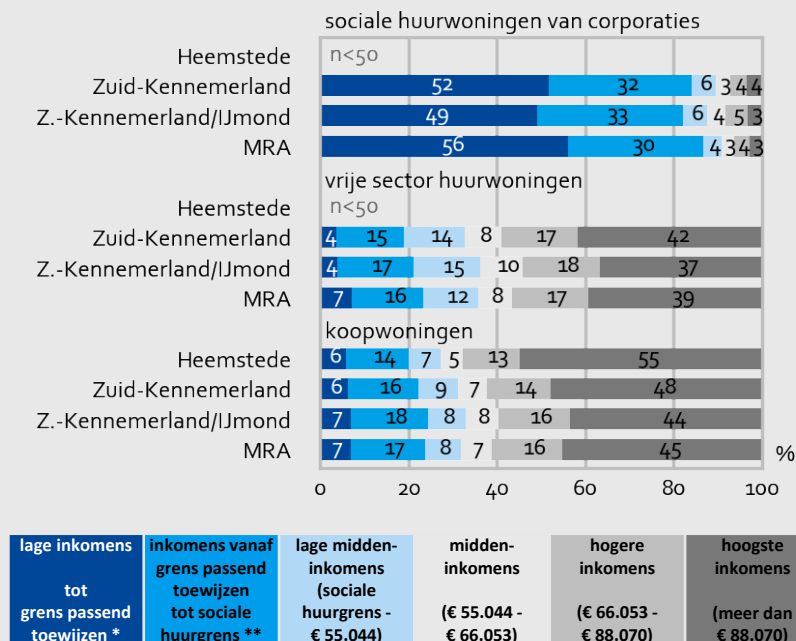
Bewoning segmenten: sociale huurwoningen van corporaties vaak bewoond door lage inkomens

Er zijn in Heemstede te weinig respondenten om iets over bewoning van de huursector te kunnen zeggen. De sociale huur van corporaties wordt in Zuid-Kennemerland en Zuid-Kennemerland/IJmond door ongeveer 50% van de huishoudens met een inkomen tot de grens voor passend toewijzen van sociale huurwoningen bewoond. Dit is iets lager dan gemiddeld in de MRA (56%).

In de vrije huursector wonen in Zuid-Kennemerland en Zuid-Kennemerland/IJmond juist veel huishoudens met een hoog inkomen: 59% en 55%. Dat is vergelijkbaar met of net iets meer dan gemiddeld in de MRA (56%).

Ruim de helft van de huishoudens met een koopwoning (55%) heeft een inkomen boven de €88.048. In Zuid-Kennemerland gaat het om 48%, in de MRA om 45%.

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2023 (%)



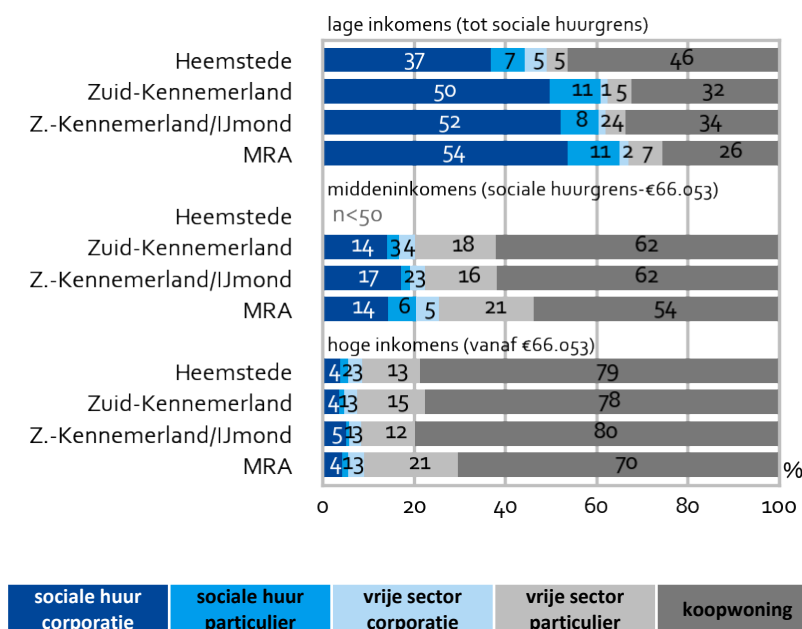
* eenpersoonshuishouden € 25.475, meerpersoonshuishouden € 34.575
 ** sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden € 44.035, meerpersoonshuishouden € 48.625

Woonsituatie inkomensgroepen: groot deel alle inkomensgroepen in een koopwoning

Het grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen woont in een koophuis (46%), veel vaker dan in de Zuid-Kennemerland of MRA (32% en 26%). Ruim een derde van de lage inkomens (37%) woont in een sociale huurwoning van een corporatie. Dat is aanzienlijk minder vaak dan in Zuid-Kennemerland en de MRA. Vanwege de lage respons kunnen we over de middeninkomens in Heemstede niet rapporteren. In Zuid-Kennemerland wonen de middeninkomens vaker dan gemiddeld in de MRA in een koophuis (62% en 54%).

Huishoudens met een hoog inkomen hebben meestal een koopwoning (79%), ruim een tiende huurt een particuliere vrije sector woning (13%). Dat is minder vaak dan in de MRA (21%).

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

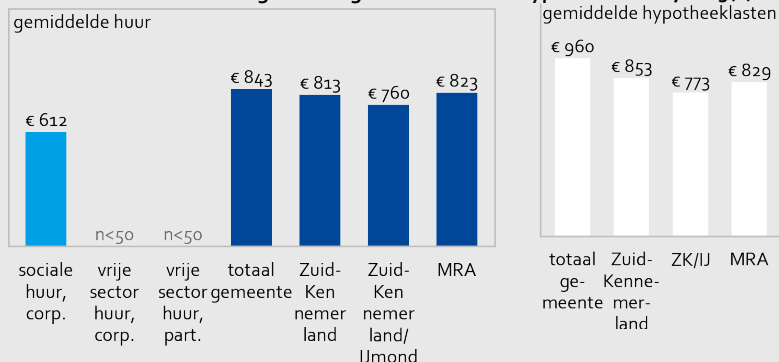


Betaalbaarheid: hogere huur- en hypotheeklasten dan gemiddeld in de MRA

In Heemstede betalen huurders gemiddeld €843 aan kale huur per maand. Dat is meer dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland/IJmond en de MRA. Na aftrek van de eventuele huurtoeslag, zijn bewoners gemiddeld 27% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA: 28%).

Woningeigenaren betalen in Heemstede gemiddeld €960 per maand aan bruto hypotheeklasten. Na belastingaftrek zijn zij 16% van hun huishoudensinkomen kwijt aan de hypotheek, vergelijkbaar met Zuid-Kennemerland/IJmond (15%) en de MRA (17%).

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

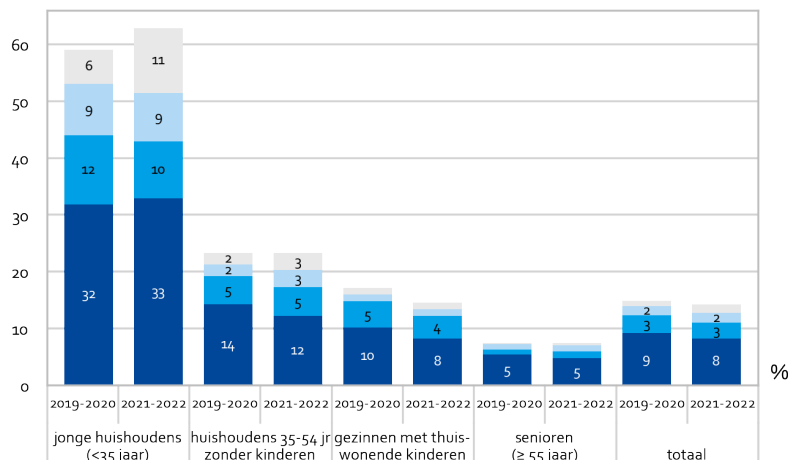


Verhuizingen*: iets minder verhuizingen, merendeel uit dezelfde regio

In de periode 2021-2022 zijn er 1.730 huishoudens in of naar Heemstede verhuisd. Het gaat om 14% van alle huishoudens, dat is iets minder dan in 2019-2020 (15%). Gemiddeld is 24% in de MRA verhuisd in 2021-2022. Jonge huishoudens tot 35 jaar verhuisden het vaakst. Vooral het aandeel recent verhuisden vanuit het buitenland nam toe: van 6% naar 11%. In z'n geheel verschuift er echter niet zo veel: nog steeds komen de meeste recent verhuisde huishoudens uit Zuid-Kennemerland/IJmond inclusief Heemstede zelf (9%). Het aantal starters onder de recent verhuisden bedraagt 120 in beide perioden. De huishoudens uit andere delen van de MRA kwamen vooral uit Haarlem, Amsterdam, Haarlemmermeer en Bloemendaal.

*bron: CBS/ bewerking O&S

Welk aandeel van de huishoudens in Heemstede is in 2021 of 2022 in of naar Heemstede verhuisd 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 Heemstede (grootste stromen), 2021-2022



Verhuistromen van en naar Heemstede

	2021-2022	2019-2020
binnen Heemstede :	+ 420	+ 470
vanuit overig MRA naar Heemstede :	+ 920	+ 1,030
van buiten de MRA naar Heemstede :	+ 220	+ 190
vanuit buitenland naar Heemstede :	+ 180	+ 120

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt:

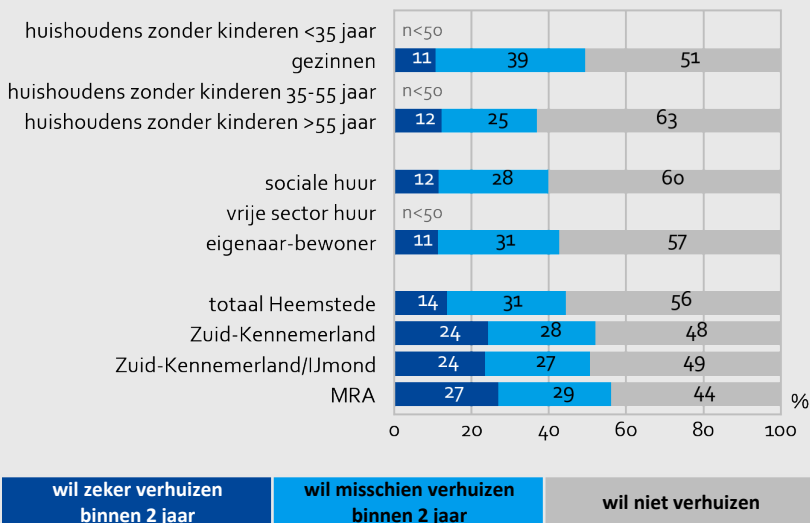
naar Haarlem	- 370	- 390
vanuit Haarlem	+ 440	+ 490
naar Amsterdam	- 190	- 210
vanuit Amsterdam	+ 200	+ 250
naar Haarlemmermeer	- 100	- 90
vanuit Haarlemmermeer	+ 90	+ 90
naar Bloemendaal	- 80	- 90
vanuit Bloemendaal	+ 80	+ 90

Verhuigeneidheid: ruim vier van de tien huishoudens denken aan verhuizen

Van de huishoudens in Heemstede heeft 45% verhuisplannen: 14% wil zeker verhuizen, 31% misschien.

De verhuigeneidheid is in Heemstede lager dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (48%) en de MRA (56%). Gezinnen willen vaker 'misschien' verhuizen in de komende 2 jaar (39%). De verschillen in verhuigeneidheid tussen eigenaar-bewoners en huishoudens in een sociale huurwoning zijn klein, eigenaar-bewoners willen net iets vaker misschien verhuizen (31% versus 28%). Onder huishoudens ouder dan 55 jaar zonder kinderen is de verhuigeneidheid het laagst: 63% wil niet verhuizen terwijl dat voor Heemstede totaal op 56% ligt.

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



Verhuiswensen: huishoudens met verhuiswens willen meestal binnen Heemstede verhuizen

De meeste huishoudens in Heemstede die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (56%). Een vijfde wil in de regio Kennemerland/IJmond gaan wonen (21%), vooral in Haarlem (670) of Bloemendaal (410). 23% van de huishoudens wil elders in Nederland buiten de MRA gaan wonen, zonder specifieke plaatsnaam te noemen. In totaal hebben zo'n 4.900 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing in of naar Heemstede. Daarvan wonen er 3.200 in de gemeente zelf en 1.600 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiswensen Heemstede, 2023

	aantal*	%
Waar willen verhuigeneigde huishoudens uit Heemstede naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	3.200	56
bij voorkeur naar elders, binnen Zuid-Kennemerland/IJmond	1.200	21
bij voorkeur naar elders, buiten Zuid-Kennemerland/IJmond	1.300	23
Waar wonen huishoudens die in of naar Heemstede willen verhuizen nu?		
in Heemstede	3.200	66
in een andere gemeente in de MRA	1.600	34
Totaal	4.900	100

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

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

Van de huishoudens die in of naar Heemstede willen verhuizen, zoekt 43% een eengezinswoning, een derde is op zoek naar een meergezinswoning. Nog eens 23% oriënteert zich op beide woningtypen. Men zoekt vaak een koopwoning (66%), en dan vaak in het duurste segment van meer dan €438.000 (47%). Een op de twintig zoekt een woning met een woonoppervlak tot 60 m². Meest gewild zijn echter woningen tussen 60-100 m² of groter dan 100 m²: resp. 48% en 47% zoekt dit type woningen. De meerderheid wil graag een tuin bij de woning (63%) en 22% een werkruimte. Van de huishoudens die in of naar Heemstede willen verhuizen, is 41% op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

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

	%
eengezinswoning	43
meergezinswoning	33
beide	23
sociale huur	
huur tot € 808	27
middeldure huur	
€ 808 - 1.123	4
dure huur	
€ 1.123 en meer	3
koopwoning	
WOZ < € 188.000	0
koopwoning	
WOZ € 188.000 - 296.000	5
koopwoning	
WOZ € 296.000 - 438.000	14
koopwoning	
WOZ > € 438.000	47
woonoppervlak tot 60 m²	5
woonoppervlak 60- 100 m²	48
woonoppervlak > 100 m²	47
tuin	63
werkruimte	22
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	41

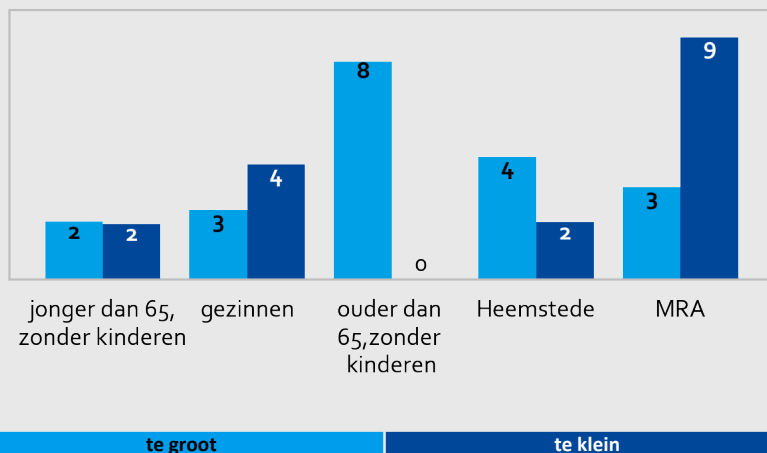
Woninggrootte: minder huishoudens dan gemiddeld in de MRA vinden hun woning te klein

Van de Heemstedese huishoudens vindt 2% de eigen woning te klein. Dat is minder vaak dan gemiddeld in de MRA (9%).

Gezinnen vinden hun woning iets vaker te klein (4%) en niemand van de 65-plussers zonder thuiswonende kinderen vindt dat.

Te groot wonen komt minder vaak voor. Net iets meer dan gemiddeld in de MRA vindt 4% van de huishoudens in Heemstede dat ze te groot wonen. Dit komt vooral voor onder 65-plus huishoudens 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.

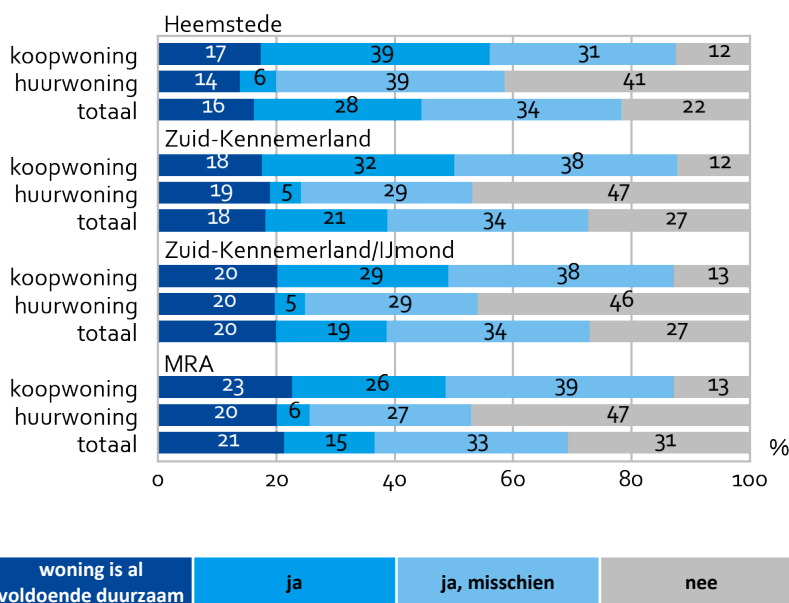
Wonen en duurzaamheid: 62% van de huishoudens is (misschien) bereid te investeren in verduurzaming woning

Huishoudens in Heemstede geven minder vaak dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland/IJmond (20%) of MRA aan dat de woning al voldoende duurzaam is (16% versus 21% in de MRA). De (mogelijke) bereidheid om te investeren in de verduurzaming van de woning of hier een hogere huur voor te betalen bedraagt 62% en dat is hoger dan elders in de MRA (48%).

Bijna een kwart (22%) is hier niet toe bereid, tegenover 31% gemiddeld in de MRA.

Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Van de kopers is 12% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, van de huurders is 41% niet bereid te investeren of een hogere huur te betalen in Heemstede. Dat is lager dan in de MRA (47% gemiddeld).

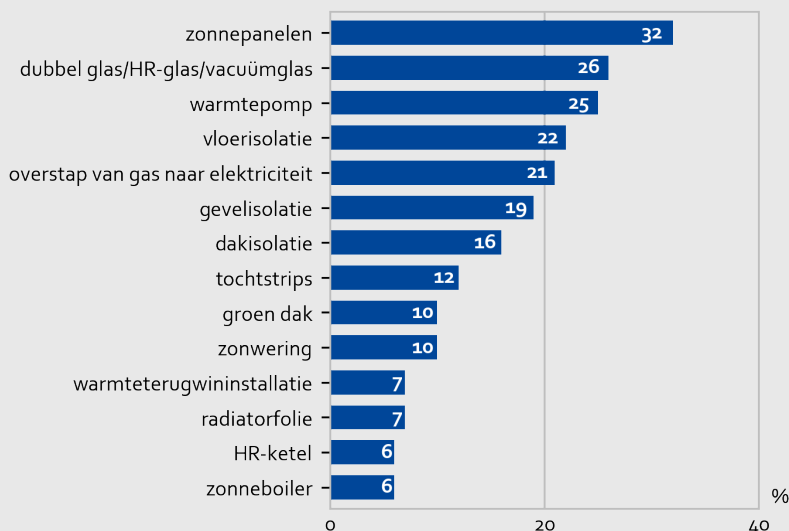
Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2023 (%)



Verduurzaming woning: meeste interesse in zonnepanelen

Huishoudens geven het vaakst aan dat zij hun woning zouden willen verduurzamen door zonnepanelen aan te brengen (32%). Een kwart wil goed geïsoleerde ramen (26%) of een warmtepomp installeren (25%). Ongeveer een vijfde wil de vloeren of gevel isoleren of wil van het gas af. Daarnaast heeft (ruim) een tiende belangstelling voor dakisolatie, tochtstrips, een groen dak of zonwering. Daarnaast is er nog enige interesse in kleinere maatregelen ter verduurzaming, zoals de aanschaf van een warmteterugwininstallatie, HR-ketel of zonneboiler, of het aanbrengen van radiatorfolie.

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



Prettig wonen: veel tevredenheid in Heemstede

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

In Heemstede is men meer tevreden met de woning dan in de MRA gemiddeld (8,4 versus 8,0). Dat geldt eveneens voor de tevredenheid met de buurt: dat wordt in Heemstede hoger dan gemiddeld in de MRA beoordeeld (8,3 versus 7,7).

Daarnaast doet Heemstede het op nagenoeg alle andere punten beter dan gemiddeld in de MRA: de buurtontwikkeling, het burenccontact en de veiligheid 's avonds komen alle uit op een hoger gemiddeld cijfer. Daarnaast heeft men in Heemstede minder dan gemiddeld overlast van burens (7,9 versus 7,6). Hier geldt: hoe hoger het cijfer, hoe minder overlast men ervaart.

De winkels voor dagelijkse boodschappen in Heemstede worden met een 8,0 beoordeeld, terwijl dat in de MRA een 7,5 is. Het openbaar vervoer in Heemstede scoort met een 7,5 net zo goed als de MRA.

Leefbaarheidscijfers Heemstede, 2023 (rapportcijfer 1-10)



Wonen en ouder worden: 65-plussers wonen in Heemstede relatief vaak levensloopbestendig

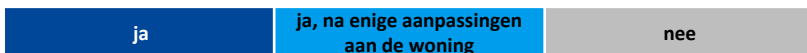
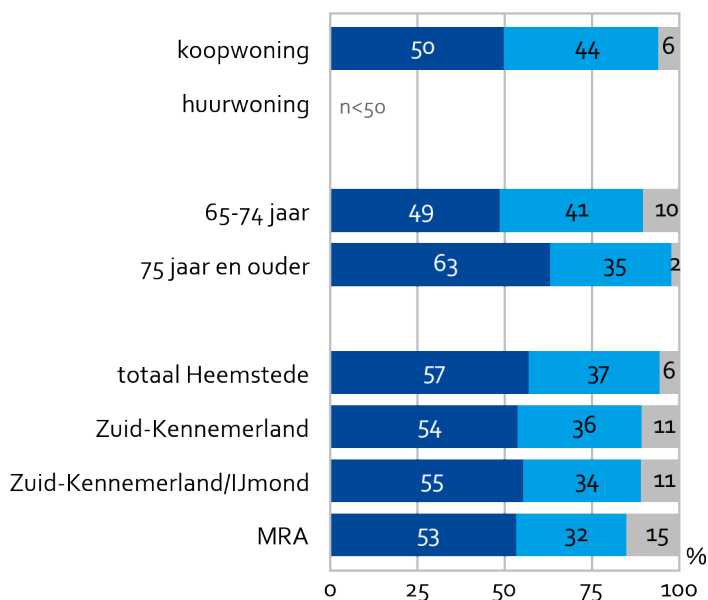
In Heemstede is 36% van de huishoudens een 65-plus huishouden.

Bijna zes op de tien (57%) 65-plussers in Heemstede vinden de eigen woning geschikt om oud in te worden. Dit is iets hoger dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland/IJmond en de MRA (55% en 53%). Ruim een derde (37%) van de ouderen in Heemstede geeft aan dat de woning na enige aanpassing geschikt zal zijn. Een klein deel van de huishoudens (6%) vindt de eigen woning niet geschikt om oud in te worden (MRA: 15%).

Over 65-plussers die in een huurwoning wonen in Heemstede kunnen we vanwege de geringe respons niets zeggen. Van de 65-plussers in een koopwoning vindt een groter deel dat er het nodige in huis aangepast moet worden wil de woning levensloopbestendig bestendig zijn (44%).

Verder vinden 75-plussers hun woning vaker geschikt om oud in te worden dan 65-74-jarigen (63% tegenover 49%).

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

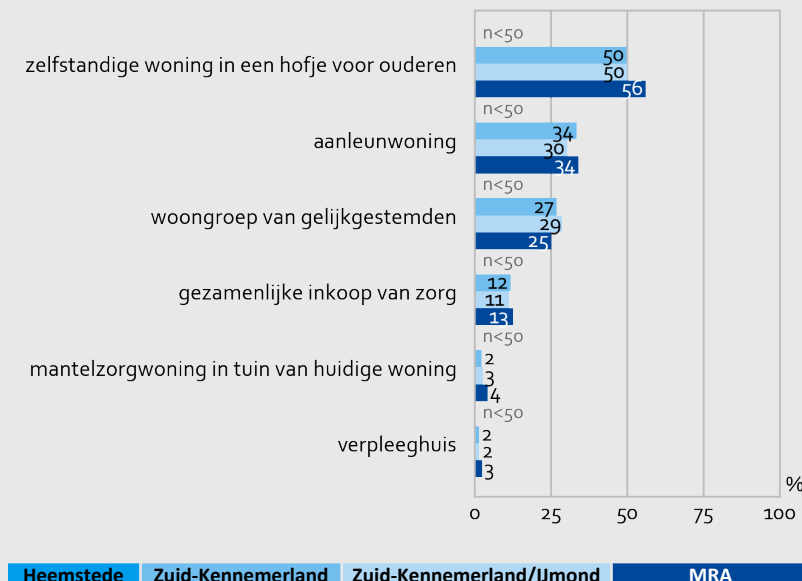


Woonvormen voor ouderen: 25% van de 65-plussers heeft hier interesse in

In Heemstede heeft 25% van de 65-plussers interesse in een woonvorm speciaal geschikt voor ouderen. Dat is lager dan gemiddeld in de Zuid-Kennemerland, Zuid-Kennemerland/IJmond (beide regio's rond de 30%) en de MRA (32%).

Vanwege een te lage respons van 65-plus huishoudens die interesse hebben in een woonvorm speciaal geschikt voor ouderen kunnen we niet rapporteren over de woonvormen waar het meest belangstelling voor is in Heemstede. In Zuid-Kennemerland/IJmond en MRA is een zelfstandige woning in een hofje het meest gewild (50% en 56%). Op de tweede plaats komt een aanleunwoning (circa 34%), gevolgd door het wonen in een woongroep van gelijkgestemden (rond de 27%).

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 Heemstede

In Heemstede hebben er 418 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 58 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
Jessica Greven
Laura.de.Graaff@amsterdam.nl
F.de.Grip@amsterdam.nl
J.Greven@amsterdam.nl

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