

Heemstede in het kort

Er wonen 12.000 huishoudens in Heemstede. De huishoudens zijn relatief wat ouder dan gemiddeld in de MRA: 55% is ouder dan 55 jaar versus 44% gemiddeld in de MRA.

Heemstede telt relatief veel hoge inkomens. Ruim een derde deel (45%) heeft een inkomen van €76.070 of meer (30% gemiddeld in de MRA) en 14% heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens (23% gemiddeld in de MRA).

Het koopwoningbezit is relatief hoog in Heemstede, 65% van de woningvoorraad is een koopwoning. In de MRA ligt dit op 48%. De nadruk ligt in Heemstede op het duurste segment: 44% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde hoger dan €409.000, meer dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (12%) of de MRA (10%). Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 18% lager dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (25%) of de MRA (30%).

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 12% een sociale huurwoning van een corporatie betrokken, relatief iets minder dan er in de voorraad aanwezig is (18%). Vrije sectorwoningen van particulieren werden relatief vaak betrokken (33%).

Kerncijfers Heemstede, 2019

	Heemstede	Z.Kennemerland	Z.Kennemerland/Umond	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	12.021	108.014	175.132	1.185.892
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	12.587	107.768	175.462	1.149.815
aantal respondenten enquête (abs.)	554	5.806	9.693	48.256
alleenwonenden	32%	38%	36%	39%
stel zonder kinderen	29%	27%	28%	26%
eenoudergezin	7%	8%	8%	8%
stel met kinderen	31%	27%	28%	26%
18-34 jaar	9%	16%	16%	20%
35-54 jaar	37%	37%	36%	36%
55-75 jaar	42%	37%	37%	35%
75 jaar en ouder	13%	10%	10%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	14%	18%	19%	23%
inkomens v.a. hts-grens tot €38.035	14%	20%	19%	18%
laagste middeninkomens €38.035 - €42.436	7%	6%	6%	6%
lagere middeninkomens €42.436 - €47.544	2%	3%	3%	3%
middeninkomens €47.544 - €57.053	8%	9%	10%	9%
hogere inkomens €57.053 - €76.070	10%	10%	11%	11%
hoogste inkomens > €76.070	45%	34%	31%	30%
sociale huur, corporatie	18%	25%	27%	30%
sociale huur, particulier	5%	7%	6%	8%
vrije sector huur, corporatie**	2%	3%	3%	3%
vrije sector huur, particulier	10%	9%	7%	11%
koopwoning WOZ < €175.000	1%	13%	11%	9%
koopwoning WOZ €175.000 - €279.000	7%	19%	20%	16%
koopwoning WOZ €279.000 - €409.000	13%	12%	14%	13%
koopwoning WOZ > €409.000	44%	12%	11%	10%

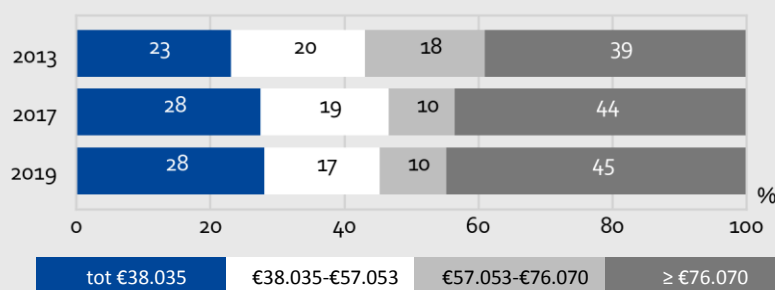
*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.

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

Verdeling inkomens

Het aandeel hoogste inkomens in Heemstede is de afgelopen jaren toegenomen (2013:39%; 2019: 45%). Het aandeel lage inkomens (tot €38.035) ligt in zowel 2017 als 2019 op 28%. Met name het aandeel huishoudens met een middeninkomen (€38.035 - €57.053) is afgenomen (van 20% naar 17%).

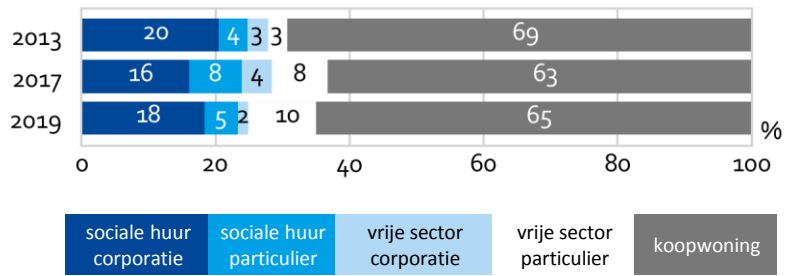
Inkomensverdeling Heemstede, 2013-2019 (%)



Samenstelling woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad schommelt wat in Heemstede. Het aandeel sociale huur van corporaties ligt op ongeveer 18% en de koopvoorraad op 65%. De vrije huursector is relatief klein (12%) en valt grotendeels in het middeldure segment (€720-€1009: 8%).

Samenstelling woningvoorraad Heemstede, 2013-2019 (%)

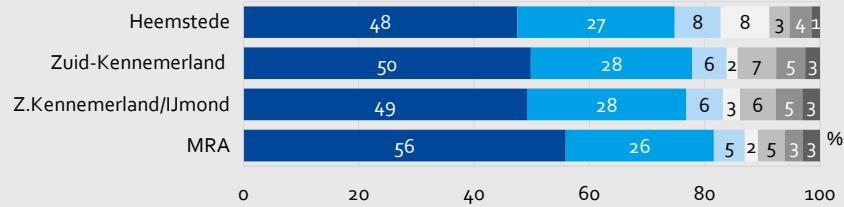


Bewoning sociale huur en vrije sector

De sociale huur van corporaties wordt voor 75% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €38.035. Dat is iets lager dan de situatie gemiddeld in de MRA (82%). In Heemstede wonen relatief veel middeninkomens in de sociale huur (20%). Gemiddeld in de MRA is dit 12%.

De vrije huursector is klein in Heemstede. Over deze huurders is geen inkomensverdeling weer te geven.

Bewoning sociale huurvoorraad, 2019 (%)



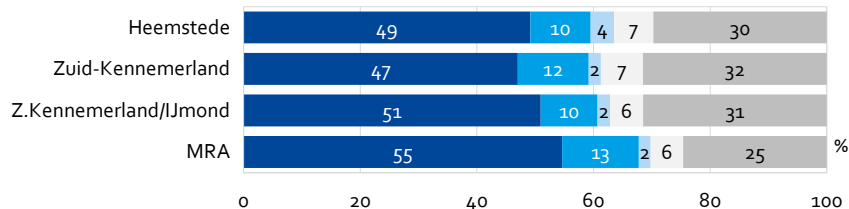
*Eenpersoonshuishoudens: €22.700
Meerpersoonshuishoudens: €30.825

Woonsituatie lage- en middeninkomens

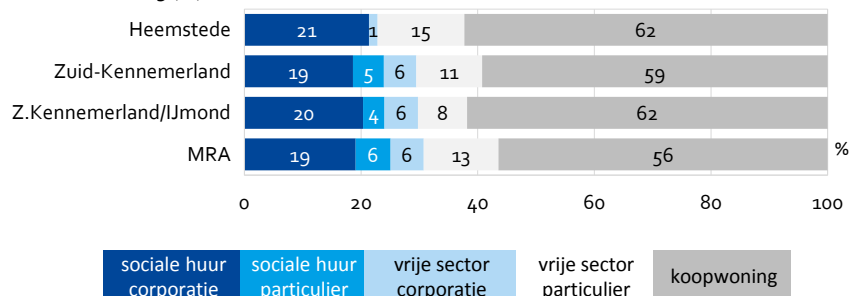
Huishoudens met een laag inkomen wonen in Heemstede relatief iets vaker in een koopwoning (30% versus 25% gemiddeld in de MRA). Bijna 50% woont in een sociale huurwoning van een corporatie (47% gemiddeld in de deelregio en 55% in de MRA).

Ook huishoudens met een middeninkomen wonen relatief vaak in een koopwoning (62% versus 56% gemiddeld in de MRA).

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



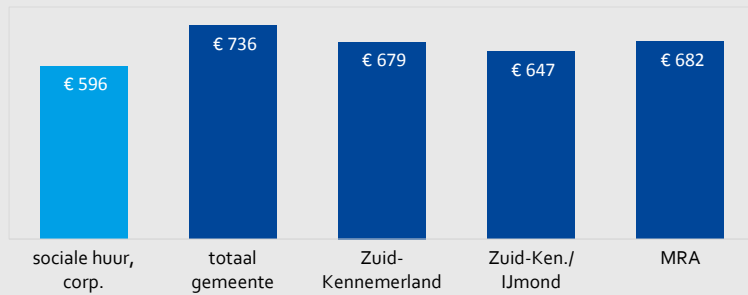
Woonsituatie huishoudens met een middeninkomen (€38.035 - €57.053), 2019 (%)



Betaalbaarheid

Huurders in Heemstede betalen gemiddeld €736 aan kale huur per maand. Dat is hoger dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland en de MRA. In Heemstede zijn huurders, na aftrek van huurtoeslag, gemiddeld 30% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA: 29%). Eigenaren zijn na belastingaftrek 17% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, net als gemiddeld in de MRA 17%.

Gemiddelde huur naar huursegment, Heemstede, 2019 (€)



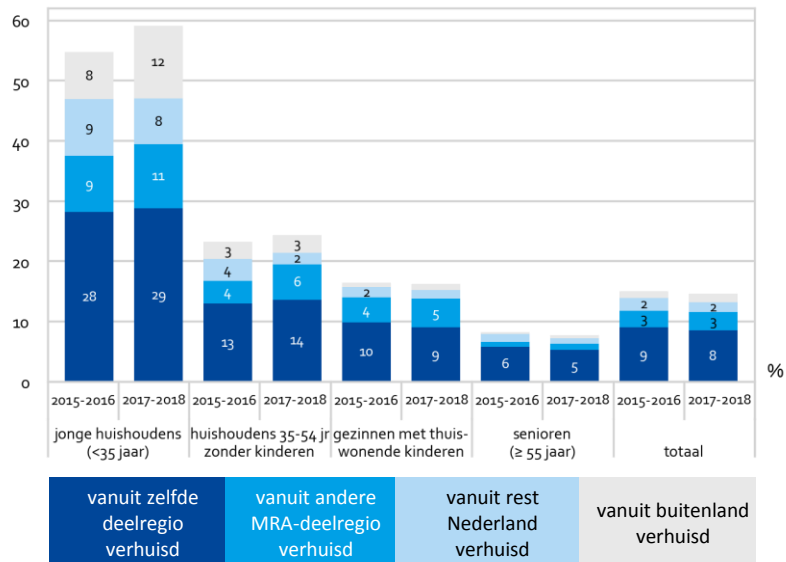
Verhuizingen*

1.750 huishoudens in Heemstede zijn recent (in de periode 2017-2018) in of naar Heemstede verhuisd. Dat is 15% van alle huishoudens. Dit is gelijk aan in 2015-2016. Wel zijn jonge huishoudens vaker verhuisd in 2017-2018 (60%) dan in 2015-2016 (54%). Dat komt door een grotere instroom vanuit het buitenland en vanuit andere delen van de MRA.

Het aantal starters is gelijk gebleven. Onder de recent verhuisden zijn er in 2017-2018 in totaal 140 starters, net als in 2015-2016.

*Bron: CBS/bewerking OIS

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



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



Verhuisstromen van en naar Heemstede, 2017-2018

binnen Heemstede: + 440
 vanuit overig MRA naar Heemstede: + 920
 van buiten de MRA naar Heemstede: + 190
 vanuit buitenland naar Heemstede: + 170

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar Haarlem: -400
 vanuit Haarlem: +460

naar A'dam: -150
 vanuit A'dam: +200

naar Bloemendaal: -110
 vanuit Bloemendaal: +100

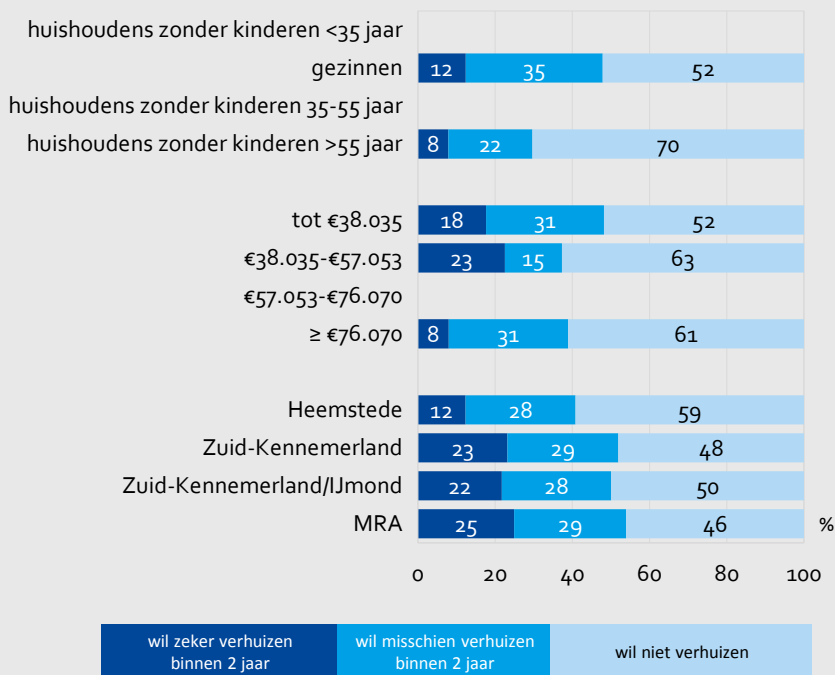
naar H'meer: -110
 vanuit H'meer: +100

Verhuisgeneidheid

Van de huishoudens in Heemstede heeft 41% verhuisplannen; 12% wil zeker verhuizen, 28% misschien. De verhuisgeneidheid is iets lager dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland en de MRA. Huishoudens met kinderen willen iets vaker verhuizen dan gemiddeld in Heemstede.

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 Heemstede, naar huishoudentype en inkomen, 2019 (%)



Verhuishwensen

De meeste huishoudens in Heemstede die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (62%). Een op de vijf huishoudens die willen verhuizen wil naar elders binnen Zuid-Kennemerland en eveneens een vijfde wil verder weg verhuizen. Haarlem wordt relatief veel genoemd als gewenste woongemeente.

Ongeveer 1.200 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Heemstede te verhuizen. Ongeveer 2.700 huishoudens die al in Heemstede wonen overwegen binnen de gemeente verhuizen. Daarmee hebben in totaal ongeveer 3.900 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Heemstede. 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: 69%; huur: 30%). De nadruk ligt op het koopsegment boven de €409.000.

Ruim de helft van de huishoudens die in of naar Heemstede willen verhuizen zoekt een woning met een oppervlak groter dan 100 m².

Een iets kleinere groep zoekt een woning van 60 tot 100 m². Er is weinig belangstelling voor kleine woningen.

Verhuishwensen Heemstede, 2019

	abs.	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Heemstede naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	2.700	62
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	900	21
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	800	18
	abs.	%
Waar wonen huishoudens die naar Heemstede willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	2.700	69
buiten de gemeente	1.200	31
totaal	3.900	100
Wat zijn hun woonwensen?		
eengezinswoning	1.500	40
meergezinswoning	1.800	48
beide	400	12
sociale huur huur tot €720	900	24
middeldure huur €720-€1.009	200	5
dure huur €1.009 en meer	0	1
betaalbare koop tot €279.000	700	19
dure koop €279.000 - €409.000	600	15
duurste koop €409.000 en meer	1.300	35
woonoppervlak tot 60m ²	200	4
woonoppervlak 60-100m ²	2.000	41
woonoppervlak >100m ²	3.600	54

Verhuisredenen: keuze voor Heemstede

De meest genoemde reden om naar of binnen Heemstede te willen verhuizen, is vanwege het karakter (historie/sfeer, aantrekkelijk). Vier op de tien verhuisgeneigde huishoudens die willen doorstromen binnen de MRA, motiveren hun eerste keuze voor Heemstede met deze reden. Op de tweede plek (34%) staat dat men er is opgegroeid, gevolgd door de wens om dicht bij kinderen, ouders of overige familie te wonen (25%). Andere redenen zijn dat het een goede plek wordt gevonden om kinderen te laten opgroeien, rustiger willen wonen en groter willen wonen.

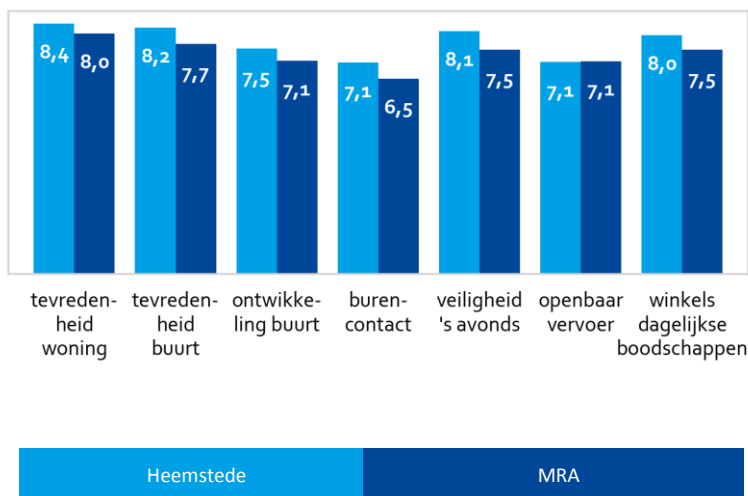
Redenen waarom men binnen/naar Heemstede wil verhuizen, 2019 (%)



Prettig wonen

In de figuur staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Heemstede geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Over de woning zijn Heemstedenaren gemiddeld zeer tevreden (8,4). Op de meeste aspecten zijn Heemstedenaren meer tevreden dan gemiddeld in de MRA. Uitzondering daarop is het openbaar vervoer, hier is de waardering gelijk.

Leefbaarheidscijfers Heemstede, 2019 (rapportcijfer 1-10)

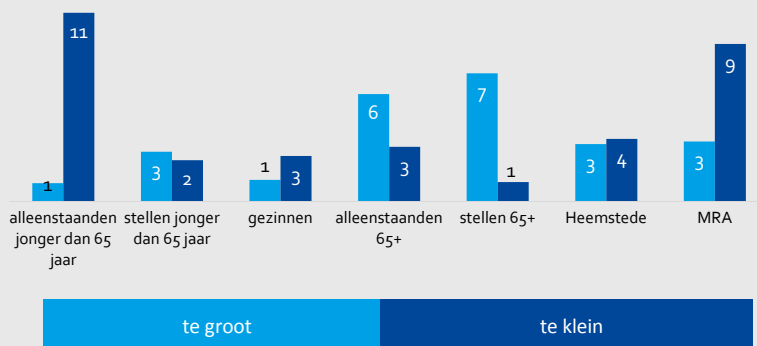


Passend wonen

Van de huishoudens in Heemstede vindt 3% de woning te groot, gelijk aan het gemiddelde in de MRA. Vooral ouderen vinden hun woning vaker te groot. Stellen ouder dan 65 jaar geven met 7% het vaakst aan dat zij hun woning te groot vinden. Van de alleenstaande 65 plusser vindt 6% de woning te groot.

Vier procent van de huishoudens vindt hun woning te klein. Dit is minder dan gemiddeld in de MRA (9%). Vooral alleenstaanden die jonger dan 65 jaar zijn, dat hun woning krap is. Elf procent van deze huishoudenscategorie beoordeelt de woning als te klein.

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



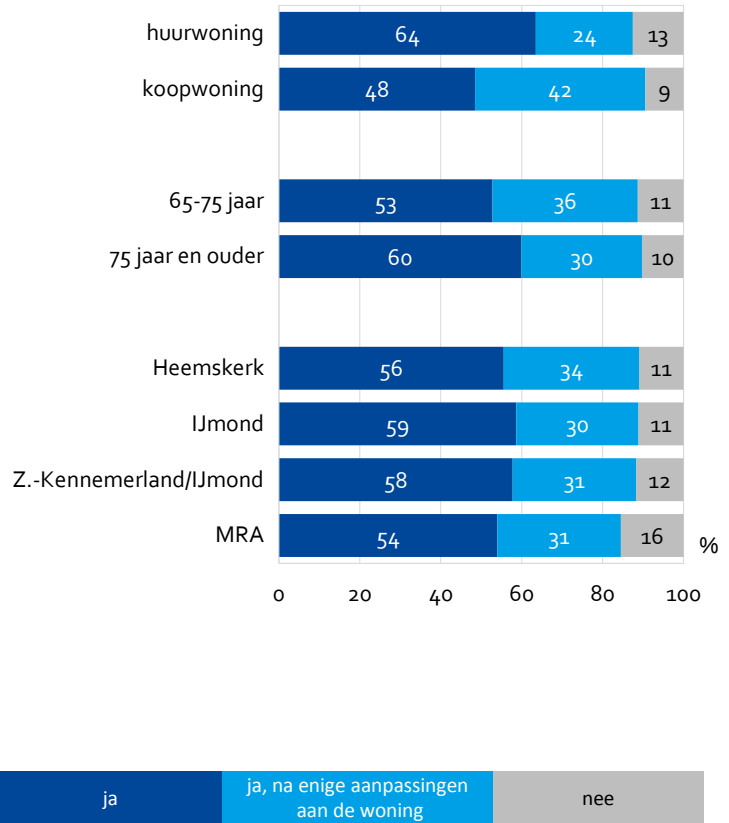
Wonen en ouder worden

In Heemstede is 41% van de huishoudens een 65-plus huishouden. Ruim de helft van de 65-plussers in Heemstede vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden (56%) en bij 34% van de ouderen is de woning na enige aanpassingen geschikt om oud in te worden. Dit is ongeveer gelijk aan het gemiddelde beeld in Zuid-Kennemerland en hoger dan in de MRA.

In Heemstede geven de 65-plussers die in een huurwoning wonen, relatief vaak aan dat de woning levensloopbestendig is (64%). Ouderen in een koopwoning kunnen de woning verhoudingsgewijs vaak na enige aanpassingen levensloopbestendig maken (42%).

De 65-75 jarigen geven wat vaker aan dat de woning nog enige aanpassingen nodig heeft (36%). Bij 75-plussers is dit aandeel lager (30%), zij wonen vaker al levensloopbestendig (60%).

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



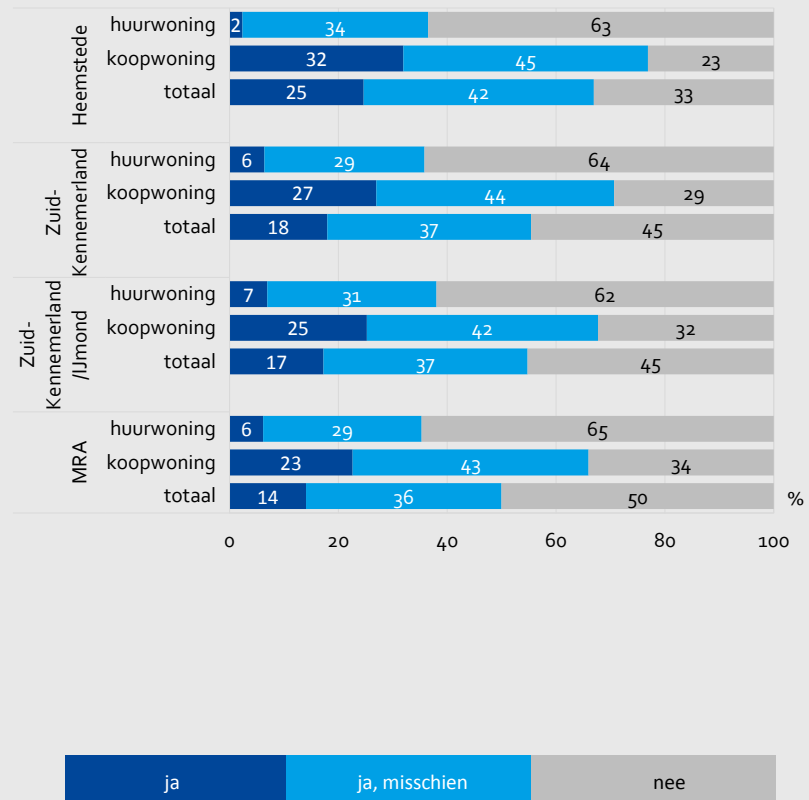
Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Heemstede 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. 25% is hiertoe bereid en 42% is hiertoe *misschien* bereid. In Heemstede is 33% dus niet genegen om investeringen op dit gebied te doen. In Zuid-Kennemerland gaat het om 45% 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 ook in Heemstede terug te zien. Van de bewoners van een koopwoning is 32% bereid te investeren in verduurzaming van de woning, en 45% overweegt dit.

Van de huurders in Heemstede zegt 2% bereid te zijn tot investeringen of het betalen van een hogere huur. Een derde is hiertoe *misschien* bereid.

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 Heemstede

In Heemstede hebben er 554 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 92 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 204 respondenten in Heemstede 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
e-mail: h.booi@amsterdam.nl
telefoon: 06 22648042