

Factsheet Wonen in Heemstede 2021

Heemstede in het kort

In Heemstede wonen wat meer stellen (31%) met kinderen dan gemiddeld in de deelregio (27%) en de MRA (25%). Het aandeel alleenwonenden is met 32% lager dan gemiddeld in de deelregio (38%) en de MRA (39%).

Er wonen verhoudingsgewijs veel 55-plus huishoudens, 43% van de huishoudens is tussen de 55 en 75 jaar, gemiddeld in de MRA is dit 35%. Het aandeel huishoudens van ouder dan 75 jaar ligt op 16% (MRA: 9%). Jonge huishoudens zijn met 7% ondervertegenwoordigd in Heemstede, gemiddeld in de deelregio en de MRA ligt dit aandeel op 16%.

Huishoudens in Heemstede behoren relatief vaak tot de hoogste inkomens: 44% heeft een inkomen boven de €80.048 (MRA: 28%). Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens is met 30% laag in vergelijking met gemiddeld in de deelregio Zuid-Kennemerland (39%) en de MRA (42%). Ook wonen er minder middeninkomens (12%) dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (16%).

In Heemstede staan relatief veel eengezinswoningen (69% versus 56% in de deelregio) en ligt de nadruk op het dure koopsegment. Van de woningen is 49% een koopwoning met WOZ-waarde van meer dan €438.000 (MRA: 17%). Het aandeel sociale huur van corporaties ligt met 18% onder het gemiddelde in de deelregio (25%) en de MRA (30%).

Recent verhuisde huishoudens betrekken in Heemstede relatief vaak een dure huurwoning (21% t.o.v. 8% dure huur in de voorraad). Sociale huurwoningen van corporaties worden minder vaak betrokken door recent verhuisden (13%) in vergelijking met een aandeel van dit segment in de voorraad (18%).

Kerncijfers Heemstede, 2021

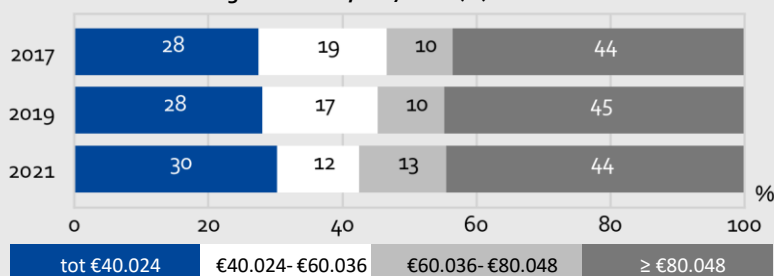
	Heemstede	Z.Kennemerland	Z.Kennemerland/IJmond	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	12.152	108.762	176.537	1.203.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	12.817	109.890	178.447	1.173.953
eengezinswoningen	69%	56%	59%	48%
alleenwonenden	32%	38%	36%	39%
stel zonder kinderen	29%	27%	28%	26%
eenoudergezin	7%	8%	8%	9%
stel met kinderen	31%	27%	27%	25%
18-34 jaar	7%	16%	16%	20%
35-54 jaar	34%	37%	36%	36%
55-75 jaar	43%	37%	38%	35%
75 jaar en ouder	16%	10%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	11%	19%	20%	24%
inkomens v.a. hts-grens tot €40.024	19%	20%	20%	18%
laagste middeninkomens €40.024- €44.635	1%	4%	4%	4%
lagere middeninkomens €44.635- €50.030	2%	3%	3%	3%
middeninkomens €50.030- €60.036	9%	9%	9%	9%
hogere inkomens €60.036- €80.048	13%	12%	13%	13%
hoogste inkomens > €80.048	44%	33%	30%	28%
sociale huur, corporatie tot €752	18%	25%	27%	30%
sociale huur, particulier tot €752	3%	6%	5%	7%
middeldure huur €752- €1.053	6%	6%	6%	7%
dure huur €1.053 en meer	8%	7%	5%	9%
koopwoning WOZ < €188.000	0%	0%	2%	1%
koopwoning WOZ €188.000- €296.000	3%	7%	13%	12%
koopwoning WOZ €296.000- €438.000	13%	19%	20%	17%
koopwoning WOZ > €438.000	49%	30%	22%	17%

*eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200.

Verdeling inkomens

In Heemstede is het aandeel middeninkomens afgenomen van 17% naar 12% tussen 2019 en 2021. De groep huishoudens met een inkomen tussen €40.024 en €60.036 is juist gegroeid, van 10% naar 13%. Het aandeel lage inkomens komt met 30% wat hoger uit dan in 2019.

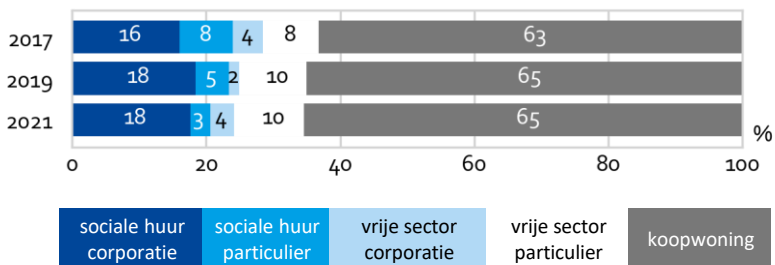
Inkomensverdeling Heemstede, 2017-2021 (%)



Samenstelling woningvoorraad

Het merendeel van de woningen in Heemstede is een koopwoning (65%), dit aandeel is stabiel. Het aandeel particuliere huurwoningen met een sociale huur is afgenomen van 8% in 2017 naar 3% in 2021.

Samenstelling woningvoorraad Heemstede, 2017-2021 (%)



Bewoning sociale huur, vrije sector en koopvoorraad

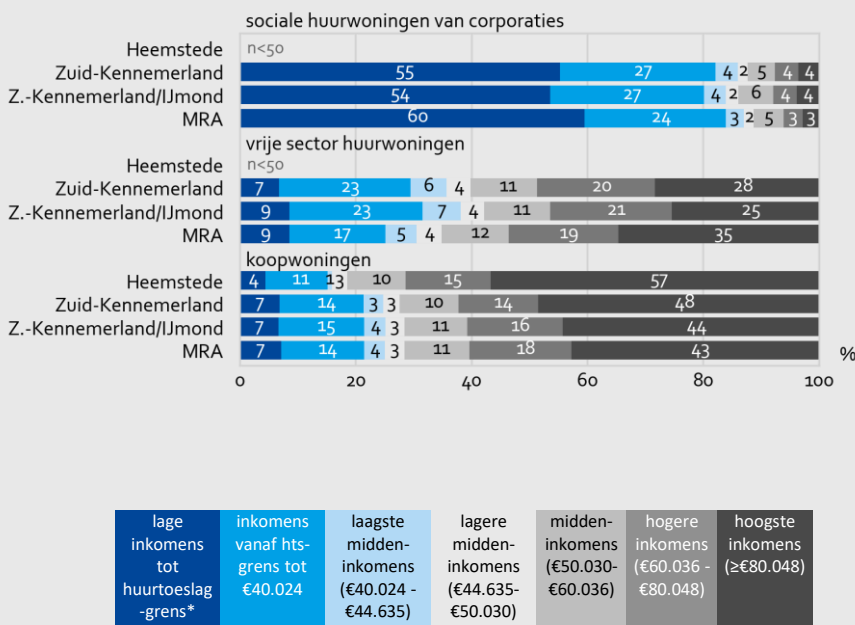
In de koopvoorraad van Heemstede heeft de helft van de huishoudens (57%) een inkomen in de hoogste inkomensgroep (> €80.048). Dat is veel vaker dan gemiddeld in de MRA (43%) en ook vaker dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (48%).

Eén op de tien huishoudens in een koopwoning heeft een middeninkomen in Heemstede, dat is vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA en de deelregio.

De sociale huursector en vrije huursector zijn relatief klein in Heemstede. Over de bewoning van deze segmenten zijn geen gegevens beschikbaar.

*eenpersoonshuishoudens: €23.725
meerpersoonshuishoudens: €32.200

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2021 (%)



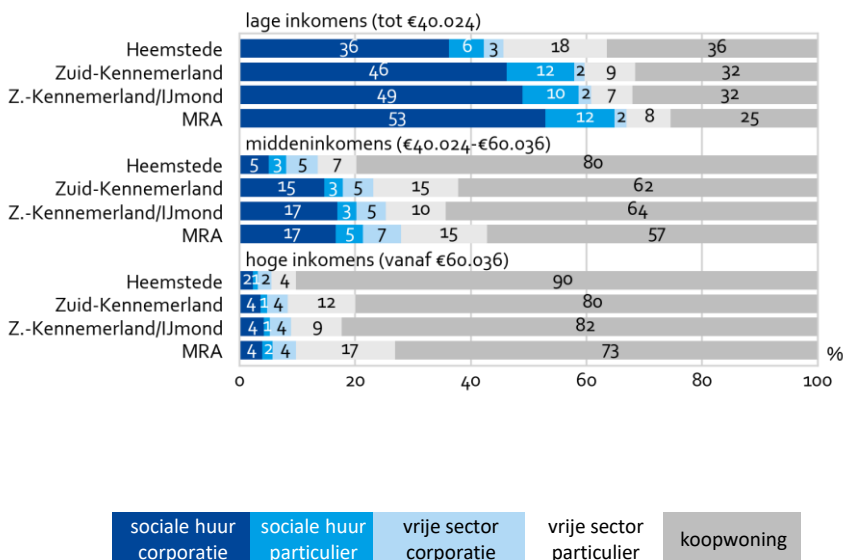
Woonsituatie lage, midden en hoge inkomens

Huishoudens met een laag inkomen wonen in Heemstede wat vaker dan gemiddeld in een koopwoning (36% versus 32% in Zuid-Kennemerland). Ze wonen ook vaker dan gemiddeld in een particuliere vrije sector woning (18% versus 9% in Zuid-Kennemerland).

In Heemstede wonen huishoudens met een middeninkomen veel vaker dan gemiddeld in een koopwoning (80% versus 62% in de deelregio). Het aandeel dat in de particuliere vrije sector huurt is laag (1% versus 15% gemiddeld in de MRA).

Hoge inkomens wonen in Heemstede hoofdzakelijk (90%) in een koopwoning en relatief weinig in een vrije sector huurwoning (6%).

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

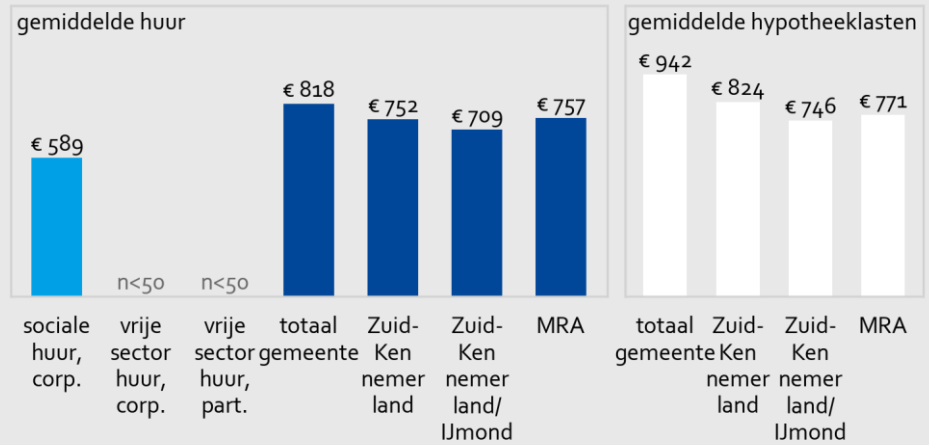


Betaalbaarheid

Huurders in Heemstede betalen gemiddeld €818 aan kale huur per maand. Dat is meer dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland en de MRA. Huurders zijn, na aftrek van de huurtoeslag, gemiddeld 35% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA en deelregio:30%).

In Heemstede betalen woningeigenaren gemiddeld €942 aan bruto hypotheeklasten per maand. Zij zijn na belastingaftrek 16% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, dat is gelijk aan het gemiddelde in de deelregio en de MRA

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



Verhuizingen*

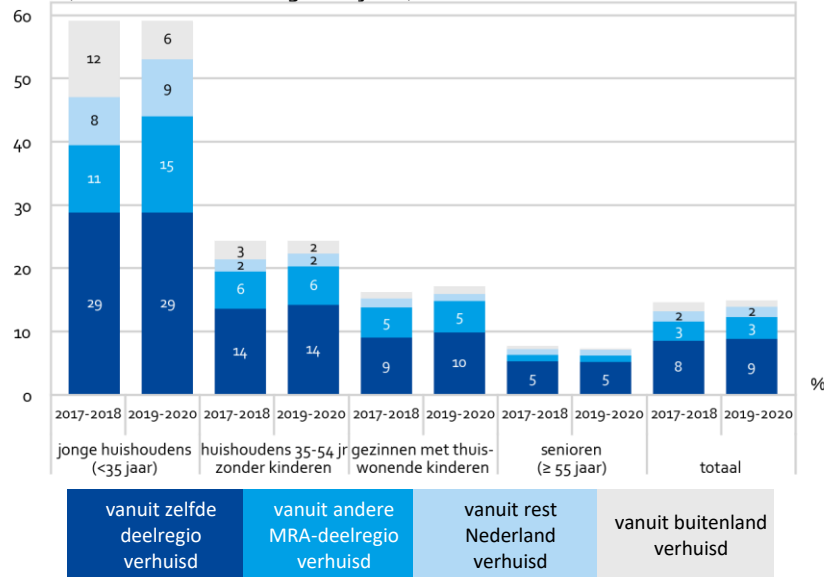
In de periode 2019-2020 zijn 1.810 huishoudens in of naar Heemstede verhuisd. Dat is 15% van alle huishoudens, net als in 2017-2018. Bij de verhuizingen van jonge huishoudens nam het aandeel dat uit het buitenland kwam af en steeg het aandeel dat vanuit een andere deelregio uit de MRA verhuisde. Voor de andere huishoudentypen bleef het patroon van de verhuizingen vergelijkbaar met dat in 2017-2018.

Het aantal starters nam licht af. In 2019-2020 zijn er in totaal 120 starters onder de recent verhuisden, in 2017-2018 waren dit er 140.

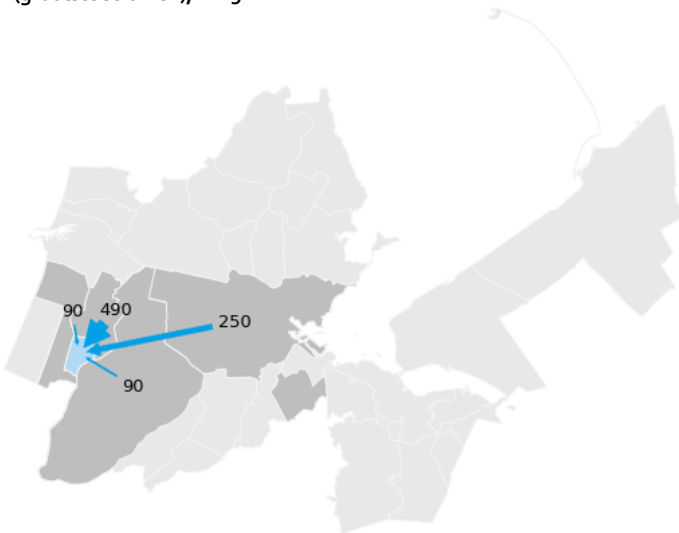
De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Haarlem, Amsterdam, Bloemendaal en Haarlemmermeer.

*Bron: CBS/bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Heemstede naar huishoudentypen, 2017-2020 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



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



Verhuisstromen van en naar Heemstede, 2019-2020

binnen Heemstede: + 470
vanuit overig MRA naar Heemstede: + 1030
van buiten de MRA naar Heemstede : + 190
vanuit buitenland naar Heemstede : + 120

2017-2018

+ 430
 + 960
 + 190
 + 170

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar Haarlem: -390
 vanuit Haarlem : +490

- 400
 + 460

naar Amsterdam: - 210
 vanuit Amsterdam: + 250

- 180
 + 200

naar Bloemendaal: - 90
 vanuit Bloemendaal: + 90

- 110
 + 100

naar Haarlemmermeer: - 90
 vanuit Haarlemmermeer: + 90

- 110
 + 100

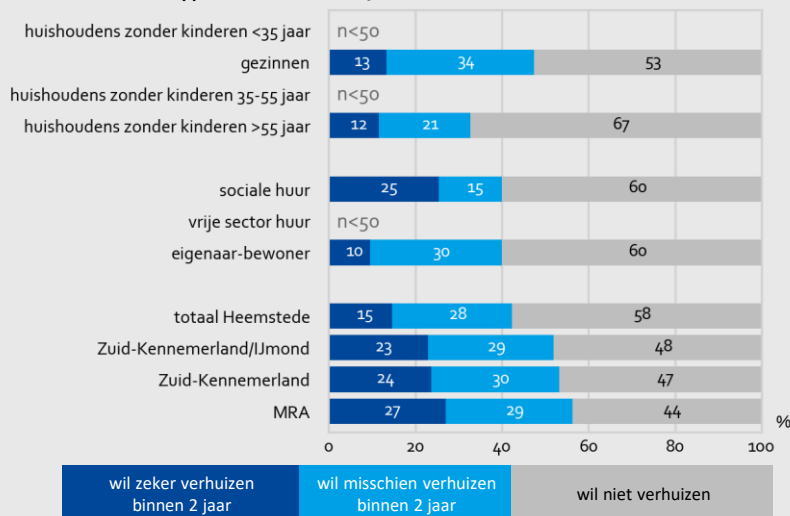
Verhuiscgenigheid

Van de huishoudens in Heemstede heeft 42% verhuisplannen; 15% wil zeker verhuizen en 28% misschien. De verhuiscgenigheid is lager dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (53%) en de MRA (46%).

Van de gezinnen heeft 47% verhuisplannen, huishoudens ouder dan 55 jaar zonder kinderen zijn veel minder verhuiscgenigd (33%).

Huurders in de sociale huur en woningeigenaren hebben even vaak verhuisplannen. Huurders geven wel veel vaker aan dat ze zeker willen verhuizen binnen twee jaar (25% versus 10%).

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



Verhuiscwensen

De meeste huishoudens in Heemstede met verhuisplannen, willen in de eigen gemeente blijven (67%). Twee van de tien verhuiscgenigde huishoudens in Heemstede willen buiten Zuid-Kennemerland gaan wonen. Deze huishoudens noemen het vaakst Haarlemmermeer, Amsterdam en elders in Nederland buiten de MRA als mogelijke woonplaats. In totaal hebben ongeveer 5.000 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Heemstede. Daarvan wonen er 3.700 in de gemeente zelf en 1.300 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief.

Verhuiscwensen Heemstede, 2021

	abs.	%
Waar willen verhuiscgenigde huishoudens uit Heemstede naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	3.700	67
bij voorkeur naar elders, binnen Z. Kennemerland	700	13
bij voorkeur naar elders, buiten Z. Kennemerland	1.100	19
Waar wonen huishoudens die naar Heemstede willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	3.700	74
buiten de gemeente	1.300	26
totaal	5.000	100

Woonwensen

Van de huishoudens die in of naar Heemstede willen verhuizen, zoekt de helft een eengezinswoning, 35% geeft de voorkeur aan een meergezinswoning en 14% oriënteert zich op beide woningtypen.

Ruim de helft (54%) zoekt een koopwoning in het duurste segment van meer dan €438.000. Bij 17% gaat de voorkeur uit naar een sociale huurwoning.

Qua woninggrootte is men vooral (57%) op zoek naar een woning van minstens 100 m². Een derde geeft de voorkeur aan een woonoppervlak van 60-100 m².

De meeste huishoudens (70%) die in of naar Heemstede willen verhuizen zoeken een woning met een tuin, 20% wil graag een werkruimte. Van de woningzoekenden geeft 35% de voorkeur aan woning die gelijkvloers is.

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

	%
eengezinswoning	51
meergezinswoning	35
beide	14
soziale huur huur tot €752 	
17	
middeldure huur €752- €1.053 	
11	
dure huur €1.053 en meer 	
3	
koopwoning < €188.000 	
0	
koopwoning €188.000- €296.000 	
3	
koopwoning €296.000- €438.000 	
12	
koopwoning > €438.000 	
54	
woonoppervlak tot 60 m²	
9	
woonoppervlak 60- 100 m²	
33	
woonoppervlak > 100 m²	
57	
tuin	
70	
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	
35	
werkruimte	
20	

Gewenste woonmilieu

Huishoudens die in of naar Heemstede willen verhuizen zijn vaak op zoek naar een woonmilieu waar veel ruimte aanwezig is (landelijk/ruim/recreatief: 29%). Dat is wat vaker dan gemiddeld onder woningzoekenden in Zuid-Kennemerland en de MRA (beide 25%). Ook in 2019 waren de ruimtelijke woonmilieus het populairst onder de huishoudens die in Heemstede een woning zochten, maar wel in minder mate (25%).

Verder zoeken huishoudens die in Heemstede willen wonen vaak naar een rustig stedelijk woonmilieu (22%). Dat is vergelijkbaar met 2019 (21%).

Daarnaast geeft 19% van de woningzoekenden de voorkeur aan een gevarieerd woonmilieu of een woonwijk. Allebei de woonmilieus zijn populairder geworden onder de woningzoekenden in Heemstede (2019: beide 15%). De voorkeur voor de woonwijk ligt daarmee wat hoger dan gemiddeld onder woningzoekenden in Zuid-Kennemerland (14%) en de MRA (17%). De voorkeur voor het woonmilieu wonen-winkels-werken is afgenomen onder de huishoudens die interesse hebben in Heemstede (van 24% naar 10%) en ligt rond het gemiddelde in de deelregio (9%) maar onder dat in de MRA (14%).

Gewenste woonmilieu huishoudens die binnen of naar gemeente willen verhuizen, 2021



landelijk, ruim of recreatief (29%) landelijk gebied of vrijstaande woningen op grote kavels, eventueel met recreatieve voorzieningen



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



gevarieerd (19%) historisch gevarieerde laagbouw, in of bij het centrum van een stad of dorp



woonwijk (19%) wijk waar vooral gewoond wordt, met voornamelijk eengezinswoningen



wonen-winkels-werken (10%) buurt met vooral appartementen, dichtbij wijkwinkelcentrum



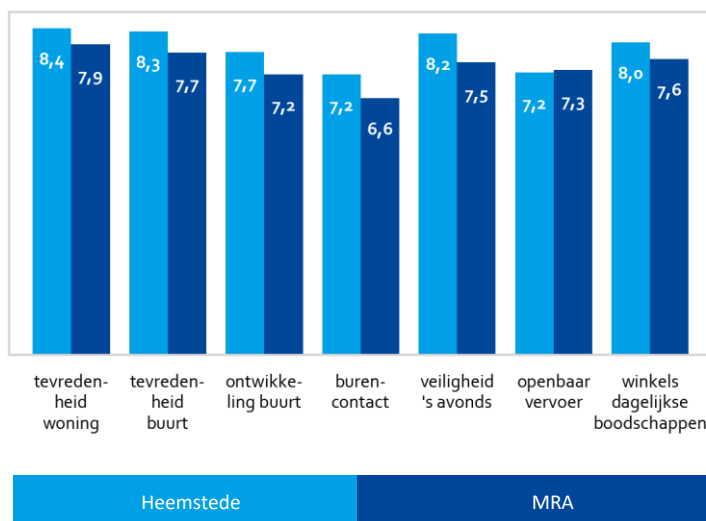
grootstedelijk (1%) centrum van een grote stad met winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren

Prettig wonen

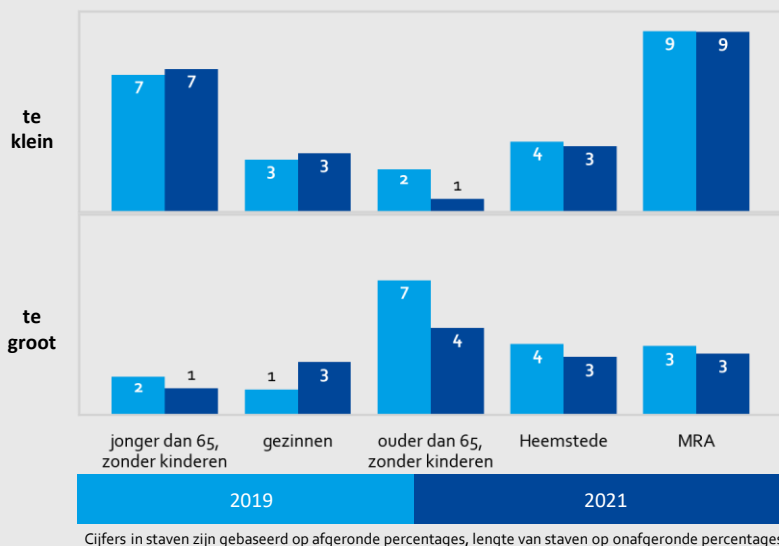
In de figuur hiernaast staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Heemstede geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt.

Bewoners van Heemstede zijn gemiddeld zeer te spreken over hun woning (8,4) en over hun buurt (8,3). Over veel aspecten van de leefbaarheid zijn Heemstedenaren tevredener dan gemiddeld in de MRA. De bewoners geven gemiddeld een hoog cijfer voor de veiligheid 's avonds (8,2) en het aanbod van winkels voor dagelijkse boodschappen (8,0). Ook hebben ze vaker contact met burens dan gemiddeld in de MRA (7,2 vs. 6,6). Het cijfer voor het aanbod van openbaar vervoer ligt met een 7,2 het dichtst bij het gemiddelde van de MRA (7,3).

Leefbaarheidscijfers Heemstede, 2021 (rapportcijfer 1-10)



Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2021 (%)



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

Passend wonen

Van de huishoudens in Heemstede vindt 3% de woning te klein, in 2019 ging het om 4%. Het zijn met name huishoudens onder de 65 jaar zonder kinderen die de woning te klein vinden (7%). Gemiddeld in de MRA geeft 9% van de huishoudens aan dat de woning te klein is.

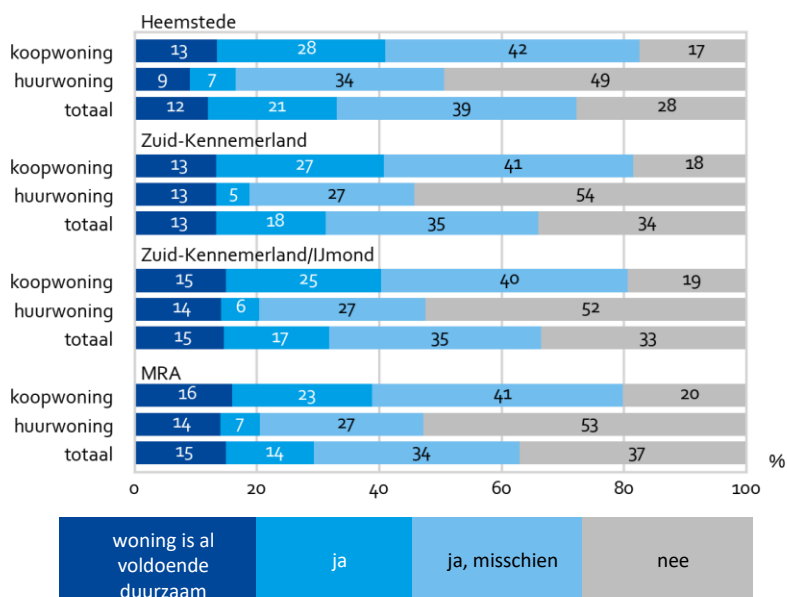
Een even groot aandeel (3%) van de Heemstedenaars vindt de woning te klein, ook dit aandeel is iets afgenomen (2019: 4%). Gemiddeld in de MRA gaat het om 3%. De huishoudens die het vaakst aangeven dat ze te groot wonen zijn die ouder dan 65 jaar zonder kinderen (4%). Wel vinden geven ze dit minder vaak aan als in 2019 (7%)

Wonen en duurzaamheid

Van de huishoudens in Heemstede geeft 12% aan dat de woning al voldoende duurzaam is, dat is minder dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (13%) en de MRA (15%). Er is in Heemstede wel veel bereidheid om te investeren in de verduurzaming van de woning of daarvoor een hogere huur te betalen: 21% is hiertoe bereid en 39% is misschien bereid.

Woningeigenaren zijn wel veel meer bereid of in staat om te investeren in de verduurzaming dan huurders. Dat patroon is ook zichtbaar gemiddeld in de deelregio en in de MRA. Huurders in Heemstede zijn echter wel bovengemiddeld bereid om een hogere huur te betalen voor een duurzamere woning (41% versus 32% in de deelregio). De huurders geven dan ook minder vaak aan dat de woning al voldoende duurzaam is.

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

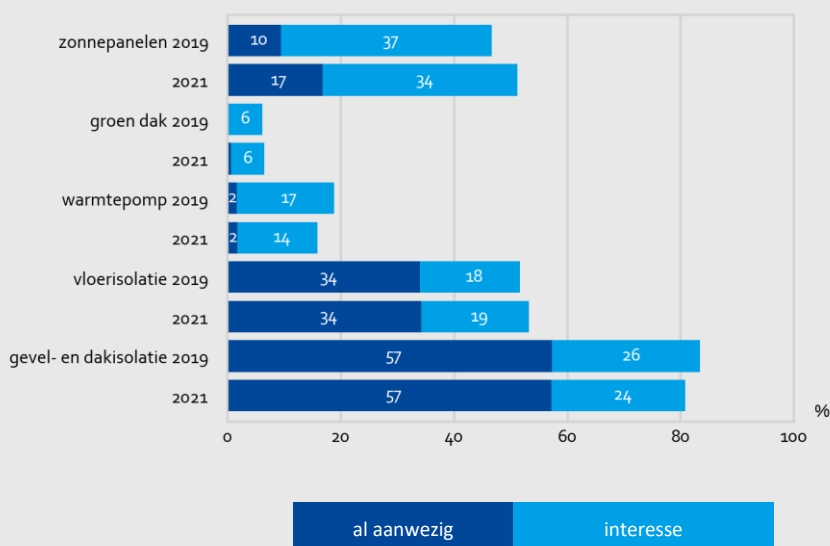


Verduurzaming woning

In 2021 geeft 17% van de huishoudens in Heemstede aan zonnepanelen op de woning te hebben, in 2019 was dit nog 10%. Daarbij heeft nog eens 34% interesse in de aanschaf van zonnepanelen.

De interesse in een groen dak is onveranderd en ligt op 6%. De interesse voor een warmtepomp is licht afgenomen van 17% naar 14%. Het aandeel huishoudens dat aangeeft een warmtepomp te hebben is gelijk gebleven. Ook het aandeel huishoudens dat aangeeft vloerisolatie te hebben is onveranderd (34%). De interesse voor vloerisolatie is iets toegenomen en ligt op 19%. Huishoudens geven het vaakst aan gevel- en dakisolatie te hebben in de woning, net als in 2019 gaat het om 57%. De interesse voor deze vorm van isolatie is wat afgenomen, naar 24%.

Interesse in verdere verduurzaming van de woning, Heemstede, 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 Heemstede

In Heemstede hebben er 617 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 74 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 (PWNRR).

Colofon

Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS)
Weesperstraat 111-113
1012 GL Amsterdam
<https://onderzoek.amsterdam.nl/>

Auteurs

Hester Booi en Laura de Graaff
e-mail: h.booi@amsterdam.nl