

Factsheet Wonen in Heemstede 2021

Woningvoorraad en Bewoning

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

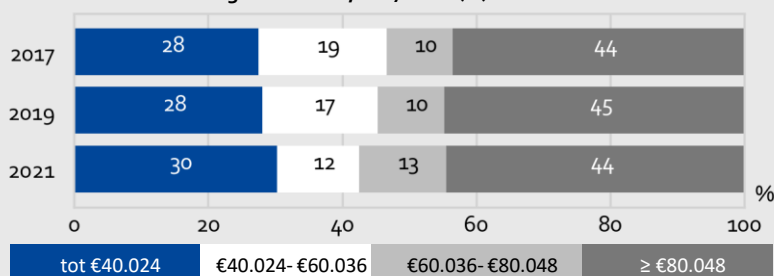
	Heemstede	Z.Kennemerland	Z.Kennemerland/IJmond	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	12.152	108.762	176.537	1.203.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	12.817	109.890	178.447	1.173.953
eengezinswoningen	69%	56%	59%	48%
alleenwonenden	32%	38%	36%	39%
stel zonder kinderen	29%	27%	28%	26%
eenoudergezin	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.

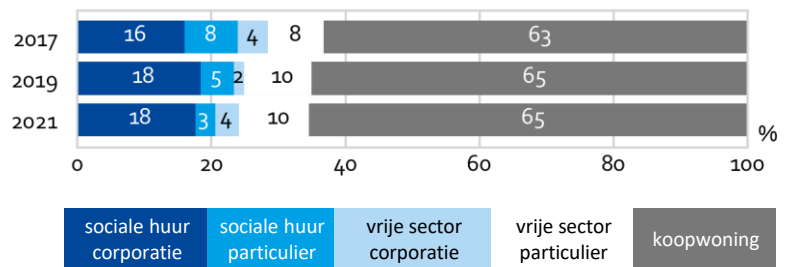
Inkomensverdeling Heemstede, 2017-2021 (%)



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

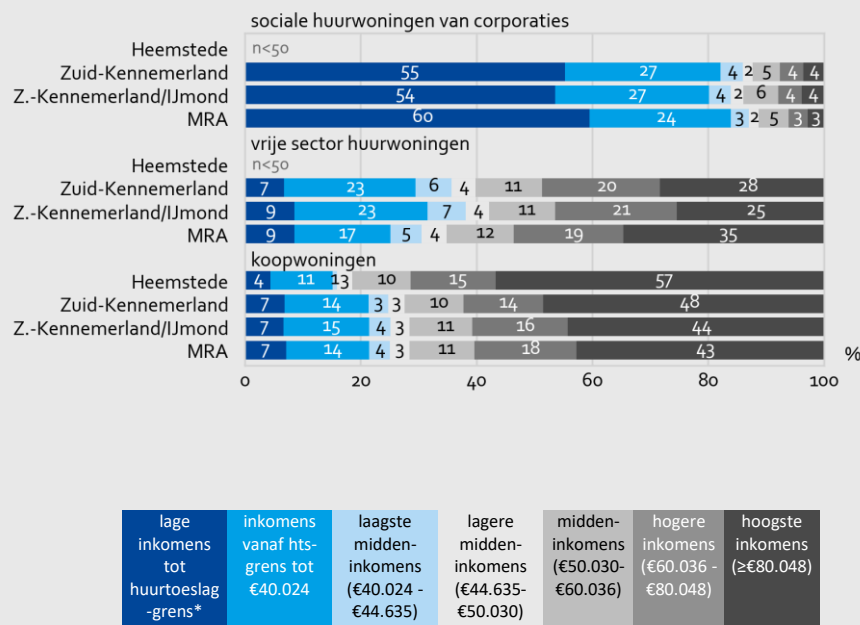
In de koopvoorraad van Heemstede heeft de helft van de huishoudens (57%) een inkomen in de hoogste inkomensgroep (> €80.048). Dat is veel vaker dan gemiddeld in de MRA (43%) en ook vaker dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (48%).

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 (%)



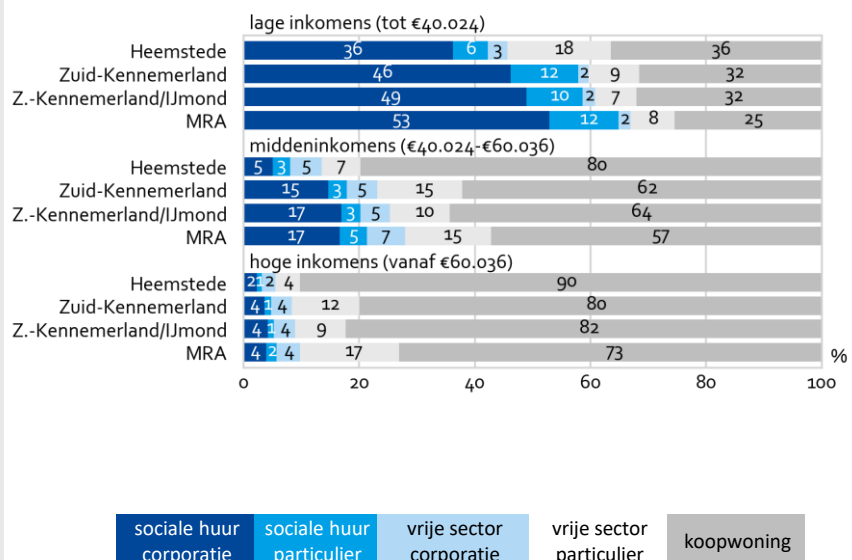
Woonsituatie lage, midden en hoge inkomens

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 (%)

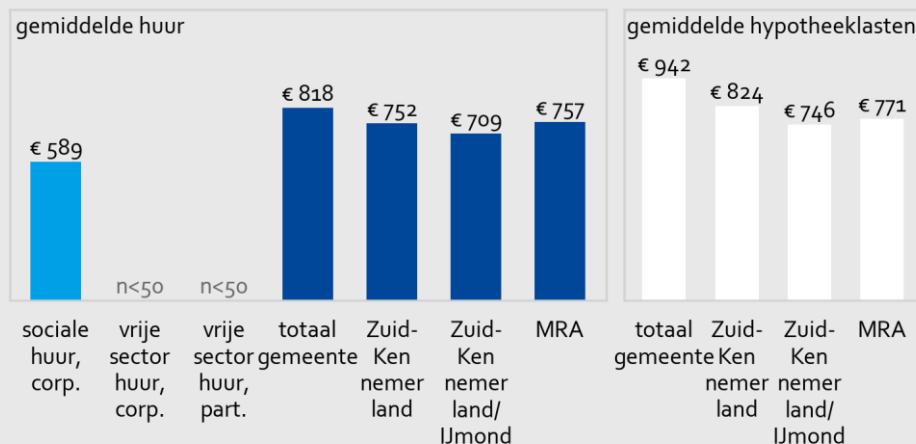


Betaalbaarheid

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 (€)



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. 'Woningvoorraad en Bewoning' is het eerste deel van de factsheet Wonen in Heemstede 2021.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2021. Alle publicaties van WiMRA 2021 zullen verschijnen op:

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 (PWNR).

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