

Fact sheet Wonen in Heemskerk 2017

Heemskerk in het kort

Er wonen 17.300 huishoudens in Heemskerk. Heemskerk telt relatief veel stellen zonder kinderen, 31% van de huishoudens is een stel zonder kinderen. Gemiddeld ligt dit op 29% in IJmond, 28% in Zuid-Kennemerland/IJmond en 26% in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Vaak gaat het om huishoudens tussen de 55 en 75 jaar oud (38%). Heemskerk telt relatief weinig jonge huishoudens, 13% is tussen de 18 en 34 jaar, in de MRA ligt dit op 20%.

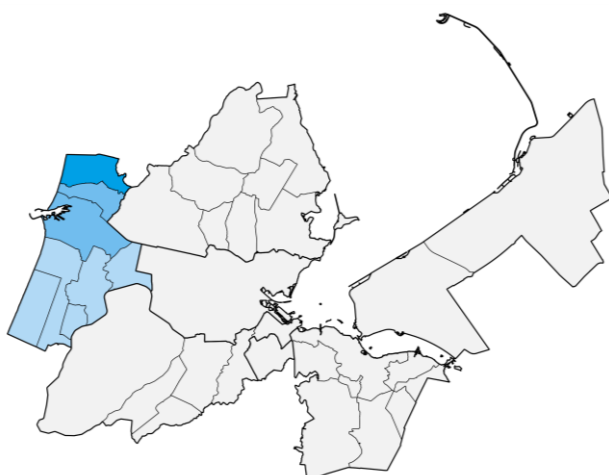
Vergeleken met het gemiddelde van Zuid-Kennemerland/IJmond en de MRA telt Heemskerk wat minder hoge inkomens. Een derde (35%) heeft een inkomen van 1,5x modaal of meer (39% gemiddeld in Zuid-Kennemerland/IJmond en 37% in de MRA).

Het koopwoningbezit is relatief hoog in Heemskerk, 57% van de woningvoorraad is een koopwoning. In (Zuid-Kennemerland)/IJmond ligt dit op 55% en in de MRA op 48%. De nadruk ligt in Heemskerk op het lage middensegment: 32% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde tussen de €156.000 en €250.000, meer dan gemiddeld in de MRA (19%). Het aandeel particuliere woningen met een sociale huur ligt met 5% wat lager dan gemiddeld in de MRA (9%).

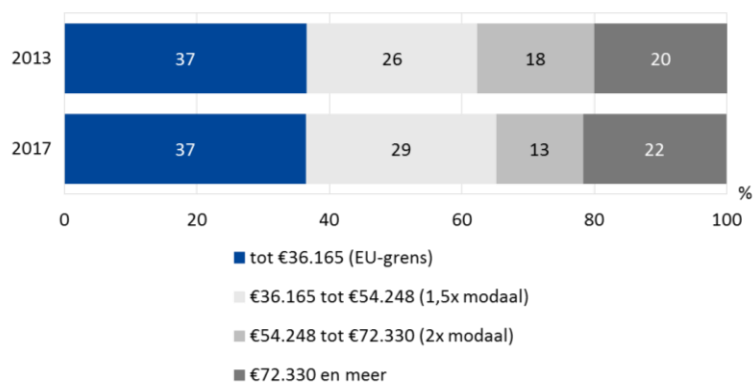
Kerncijfers Heemskerk, 2017 (procenten)

	Heemskerk	IJmond	Zuid-Kennemerland/IJmond	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	17.333	66.486	175.620	1.165.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	17.513	67.439	175.543	1.123.447
aantal respondenten enquête (abs.)	1.272	4.394	11.410	56.462
alleenwonenden	31	33	36	39
stel zonder kinderen	31	29	28	26
eenoudergezin	8	8	8	9
stel met kinderen	29	29	28	26
18-34 jaar	13	15	17	20
35-54 jaar	36	37	38	38
55-75 jaar	38	37	35	33
75 jaar en ouder	12	11	11	9
primaire doelgroep (tot huurtoeslaggrens)	19	22	22	25
pr. doelgroep tot EU-grens (€36.165)	18	16	16	15
EU-grens tot €40.349	9	8	7	7
€40.349 - €44.360	4	4	4	4
€44.360 - 1,5x modaal (€54.248)	15	15	12	12
1,5x modaal - 2x modaal (€72.330)	13	12	11	10
meer dan 2x modaal (> €72.330)	22	24	28	27
sociale huur, corporatie	30	32	27	31
sociale huur, particulier	5	6	7	9
vrije sector huur, corporatie*	2	3	4	4
vrije sector huur, particulier	5	5	7	8
koopwoning, WOZ < €156.000	6	7	6	5
koopwoning, WOZ €156.000 - €250.000	32	28	22	19
koopwoning, WOZ €250.000 - €363.000	14	13	14	12
koopwoning, WOZ > €363.000	5	7	13	12

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



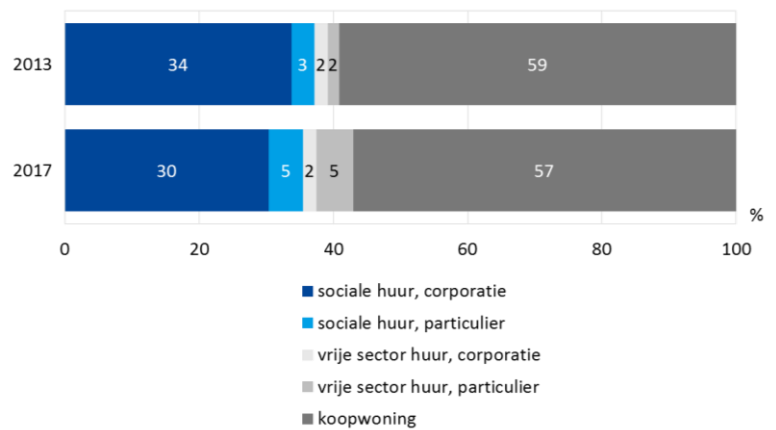
Inkomensverdeling Heemskerk, 2013-2017 (procenten)



Woningvoorraad

Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur is afgenomen en het aandeel met een vrije sector gelijk gebleven. Daarnaast groeit de vrije sector huur van particulieren. Het aandeel koopwoningen neemt iets af. Gemiddeld betalen huurders maandelijks €573 aan huur, lager dan gemiddeld in de MRA (€632). De bruto hypotheeklasten liggen op €641, ook lager dan het MRA gemiddelde (€771).

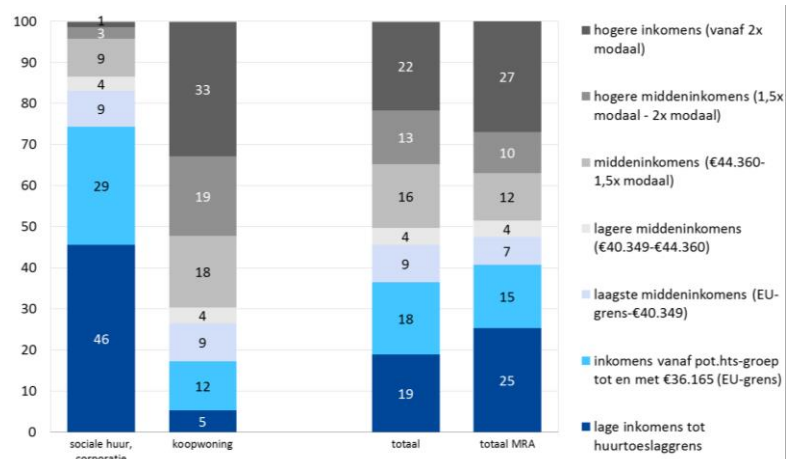
Samenstelling woningvoorraad in Heemskerk, 2013-2017 (procenten)



Bewoning woningvoorraad

Gemiddeld heeft een op de vijf (22%) huishoudens in Heemskerk een inkomen boven 2x modaal. Voor huishoudens in koopwoningen is dit een derde (33%). Het aandeel koopwoningbezitters met een inkomen beneden de EU-grens is 17% (37% gemiddeld in Heemskerk). Driekwart van de bewoners van een corporatiewoning met een sociale huur heeft een inkomen onder de EU-grens. Nog eens 9% zit daar net boven (tot €40.349). De overige 17% heeft een hoger inkomen dan €40.349.

Inkomensverdeling Heemskerk, 2017 (procenten)

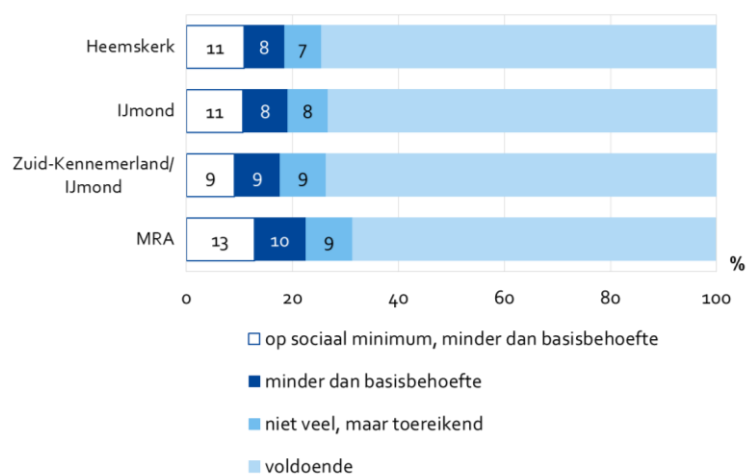


Betaalbaarheid

Gemiddeld zijn huurders 28% van hun netto inkomen kwijt aan huur (na aftrek van de huurtoeslag). Koopwoningbezitters zijn gemiddeld 16% van het inkomen kwijt aan hypotheeklasten (na belastingaftrek).

Negentien procent van de huurders komt na het betalen van de huur inkomen tekort om in de basisbehoeften te voorzien. Voor 11% is dit een gevolg van een laag inkomen (op het sociaal minimum), 8% heeft een inkomen boven het sociaal minimum, maar betaalt een relatief hoge huur. Dit is iets lager dan gemiddeld in de MRA.

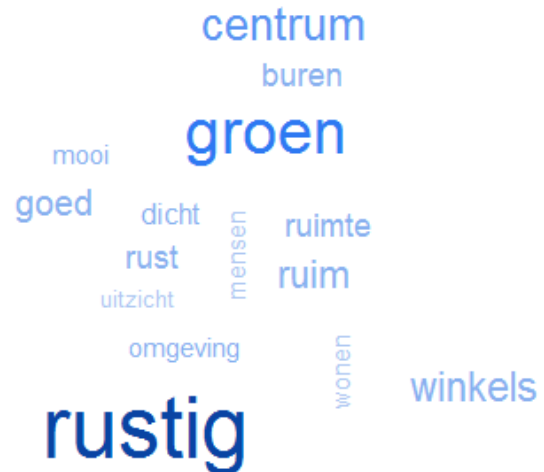
Inkomenspositie huurders na betaling huur, Heemskerk, 2017 (procenten)



Prettig wonen

Bewoners in Heemskerk zijn net zo tevreden over hun buurt en meer tevreden over hun woning als gemiddeld in de MRA. Ze geven een 8,0 aan hun woning (7,8 gemiddeld) en een 7,6 aan hun buurt (7,6 gemiddeld). Het meest voorkomende woonmilieu is 'woonwijk' (51%). Ten opzichte van gemiddeld in IJmond typeren bewoners hun buurt minder als 'wonen-winkels-werken' (16% versus 20% gemiddeld). Bewoners waarderen hun buurt vooral vanwege de rust, het groen en het centrum.

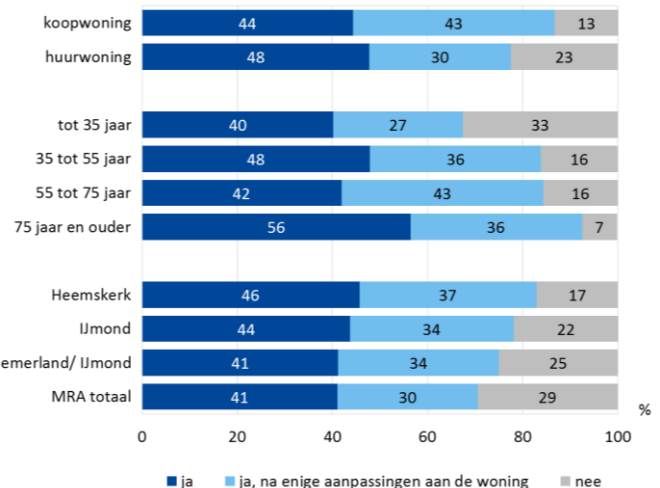
Wat maakt uw buurt aantrekkelijk? Heemskerk 2017



Wonen en ouder worden

46% van de huishoudens in Heemskerk vindt hun woning geschikt om oud in te worden, en 37% denkt dat dit met aanpassingen aan de woning wel te realiseren is. 17% acht de woning echt ongeschikt. Dit is lager dan gemiddeld in IJmond (22%), Zuid-Kennemerland/IJmond (25%) en de MRA (29%). Deze 'ongeschikte' woningen zijn vaker in de huursector te vinden (23%). Jonge huishoudens vinden hun woning iets minder vaak geschikt dan oudere huishoudens.

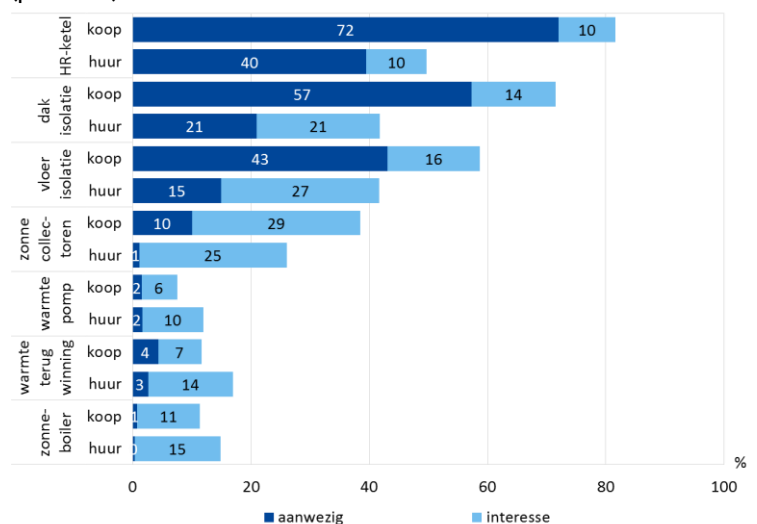
Woning geschikt om oud in te worden, Heemskerk, 2017 (procenten)



Wonen en duurzaamheid

Kopers en huurders in Heemskerk verschillen in de aanwezigheid van en interesse in duurzaamheidsmaatregelen. Huurders geven minder vaak aan te beschikken over een HR-ketel, dak- en vloerisolatie. Een relatief grote groep, 10%-27%, heeft interesse in dergelijke voorzieningen. Nieuwe vormen van energiebesparing als zonnecollectoren en warmtepompen zijn nog weinig aanwezig.

Aanwezigheid en interesse in energiebesparende maatregelen, Heemskerk, 2017 (procenten)



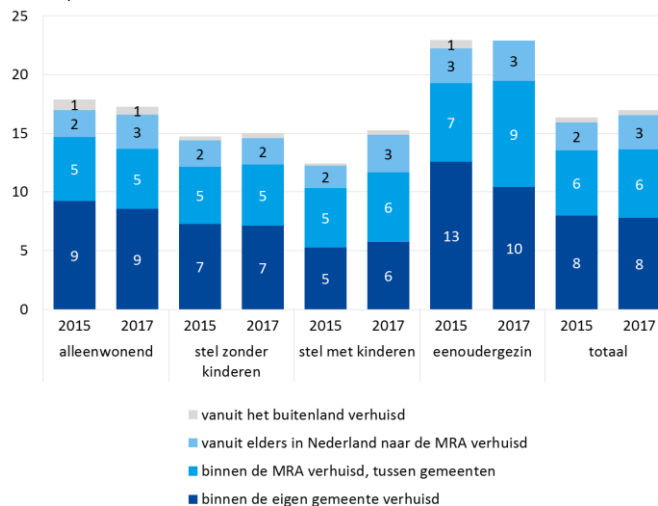
Verhuizingen

Zeventien procent van de huishoudens van 2017 is in de afgelopen twee jaar verhuisd (2015-2016). In de periode hiervoor was dit 16% (2013-2014). De meeste huishoudens verhuizen binnen de gemeente of binnen de MRA.

De toename aan verhuizingen was er vooral vanuit buiten de MRA.

Vooraf gezinnen met kinderen zijn vaker verhuisd, zowel binnen Heemskerk als vanuit andere gemeenten binnen en buiten de MRA.

Verhuizingen naar en in Heemskerk, 2015 en 2017 (verhuisd in de twee voorafgaande jaren), (procenten)

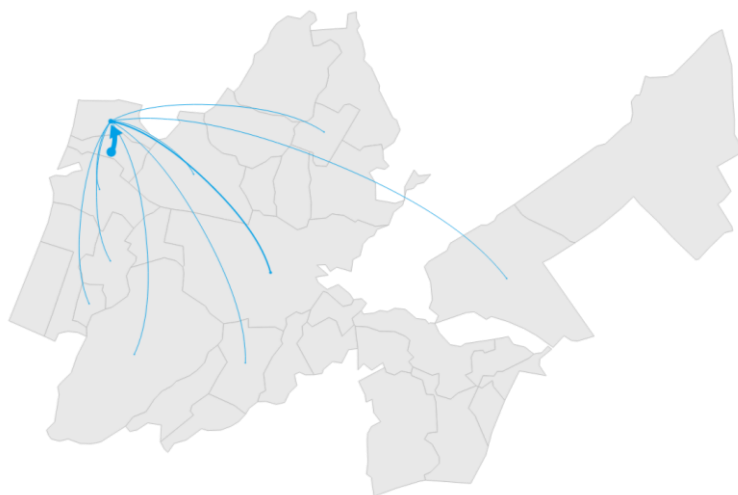


Verhuizingen naar Heemskerk

Heemskerk ontving in 2015-2016 vooral huishoudens vanuit de MRA uit Beverwijk (590), Velsen (120) en Amsterdam (100).

Ten opzichte van 2013-2014 is vooral de verhuisstroom vanuit Beverwijk toegenomen (was 560).

Verhuizingen tussen gemeenten binnen de MRA naar Heemskerk, 2015/2016

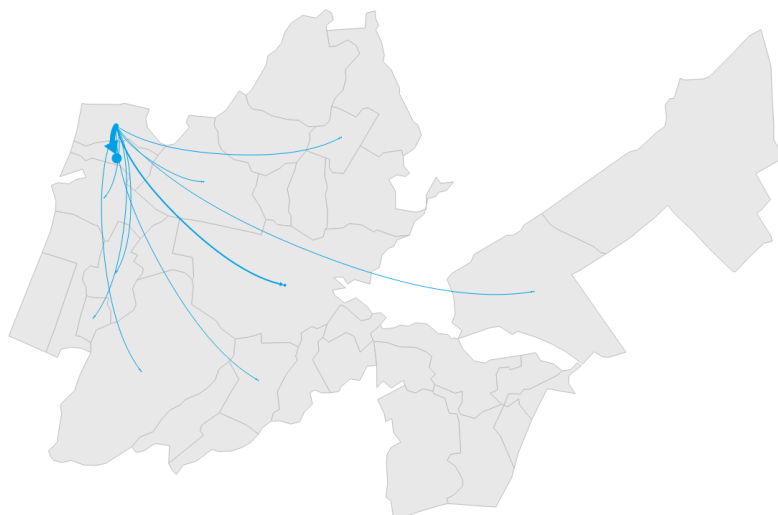


Verhuizingen vanuit Heemskerk

Ook bij het vertrek uit Heemskerk gaan huishoudens vaak naar Beverwijk (660) en Amsterdam (110).

Ten opzichte van 2013-2014 valt wederom Beverwijk op: toen vertrokken er 500 huishoudens naar Beverwijk.

Verhuizingen tussen gemeenten binnen de MRA vanuit Heemskerk, 2015/2016



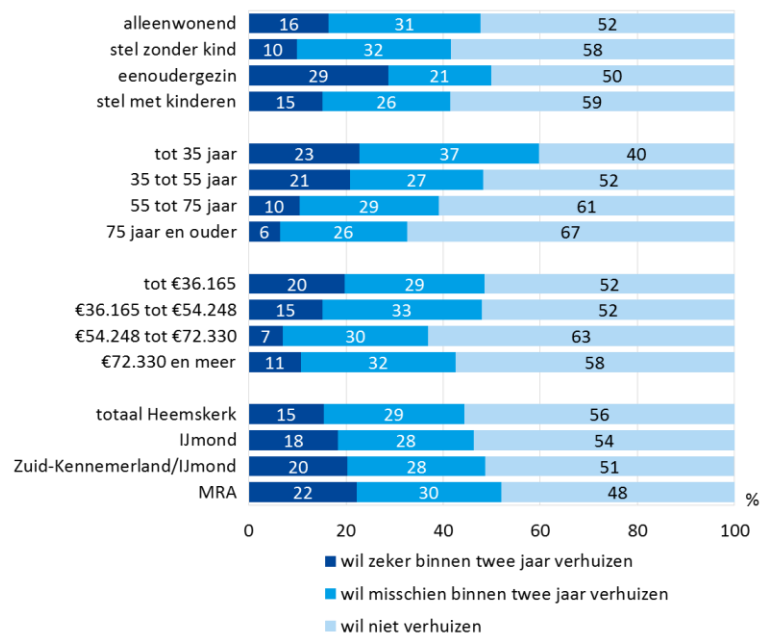
Verhuisceneidheid

Rond de 44% van de huishoudens in Heemskerk heeft verhuisplannen; 15% wil zeker verhuizen, 29% misschien. De verhuisceneidheid is lager dan gemiddeld in IJmond, Zuid-Kennemerland/IJmond en de MRA. Alleenwonenden en eenoudergezinnen willen vaker verhuizen dan stellen zonder kinderen en gezinnen.

Het zijn vooral jongeren die verhuisplannen hebben: 23% van de huishoudens tot 35 jaar wil zeker verhuizen en 37% misschien.

Huishoudens met een lager inkomen geven wat vaker aan te willen verhuizen dan huishoudens met een inkomen boven €54.248 (1,5x modaal).

Verhuisceneidheid Heemskerk, 2017 (procenten)

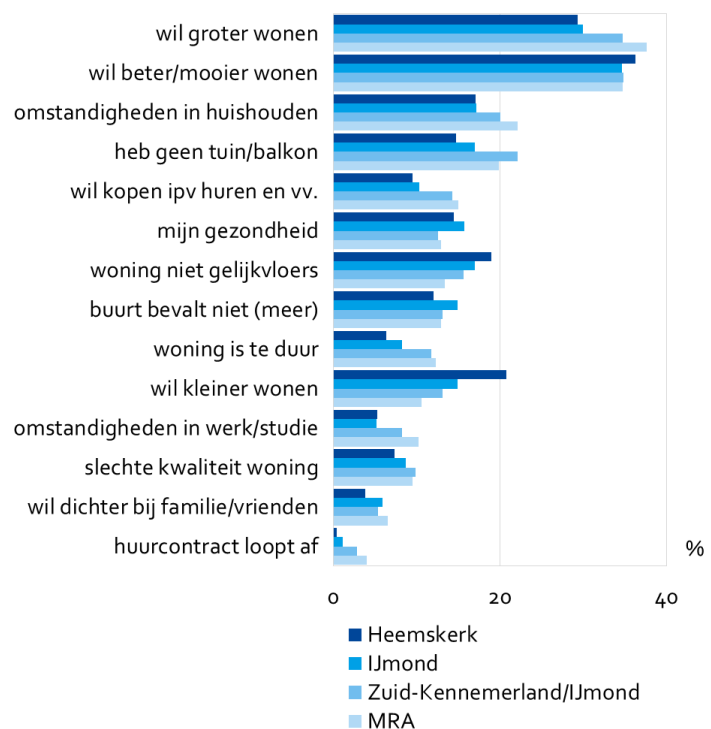


Verhuisredenen

Verhuismotieven zijn vaak gerelateerd aan levensfasen, zoals het vorderen van de leeftijd of het krijgen van kinderen. De meeste huishoudens in Heemskerk geven aan dat een groter (29%), mooier of beter (36%) huis de voornaamste reden is om te verhuizen.

In vergelijking met de regio en de MRA, geven huishoudens relatief vaker aan kleiner te willen wonen (21% versus 11% in de MRA), of te willen verhuizen naar een gelijkvloerse woning (19% versus 13% gemiddeld in de MRA).

Verhuisredenen van verhuisceneiden in Heemskerk, 2017 (procenten)



Verhuiscwensen

De meeste huishoudens in Heemskerk die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (80%).

Ongeveer 1.000 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar deze gemeente toe te verhuizen. In totaal hebben ongeveer 5.100 huishoudens belangstelling voor wonen in Heemskerk. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

De meeste huishoudens zoeken een koopwoning (koop: 63%; huur: 36%). De nadruk ligt op het segment tussen de €250.000 en €363.000.

De verhuiscweneigde huishoudens hebben een voorkeur voor nieuwbouw (25%) in plaats van bestaande bouw (13%).

Er is geen duidelijke voorkeur voor zelfbouwoningen (10%) of kluswoningen (10%).

Verhuiscwensen Heemskerk, 2017

	abs.	%
voorkeur verhuiscweneigde hh. in Heemskerk:		
bij voorkeur eigen gemeente	4100	80
bij voorkeur naar elders, binnen de MRA	600	12
bij voorkeur naar elders, buiten de MRA	400	8
verhuiscweneigde hh. met voorkeur voor Heemskerk		
van buiten de gemeente	1000	
totaal Heemskerk	5100	
eengezinswoning		
meergezinswoning	2500	53
	2000	42
sociale huur, huur tot €711,-		
middeldure huur, €711-€971,-	1500	31
dure huur, €971 en meer	300	5
	0	0
goedkope koop, tot €250.000		
middeldure koop, €250.000 - €363.000	1000	21
dure koop, €363.000 en meer	1300	26
	800	16
bij voorkeur bestaande bouw		
bij voorkeur nieuwbouw	600	13
	1200	25
zelfbouw		
	500	10
kluswoning		
	500	10

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2017

De gegevens in deze fact sheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' gehouden in 2017. Het onderzoek bestaat uit een enquête onderzoek onder huishoudens in de Metropoolregio Amsterdam en een verhuiscweningenbestand op basis van registraties.

Er hebben 1.272 respondenten meegedaan in Heemskerk. Er hebben 280 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 531 respondenten in Heemskerk die hebben aangegeven wat hun woonwensen zijn.

Het verhuiscweningenbestand bevat alle verhuisde huishoudens in de periode 2015/2016 en 2013/2014. Deze verhuiscweningen zijn gekoppeld aan alle huishoudens die aan het eind van deze periode woonachtig waren in de MRA.

Colofon

Onderzoek, Informatie en Statistiek
Oudezijds Voorburgwal 300
1012 GL Amsterdam
www.amsterdam.nl

Auteurs

Hester Booi, Soufyan Ahamiane,
Laura de Graaff, Daan Schmitz,
Bart Sleutjes, Annika Smits,
Mersiha Tepic

h.booi@amsterdam.nl
Telefoon 020 251 0474