

## Heemskerk in het kort

In Heemskerk wonen 17.605 huishoudens. Hiervan is 31% alleenwonend en 31% een stel zonder thuiswonende kinderen. Minder mensen wonen alleen dan gemiddeld in IJmond (33%) en de MRA (40%). Het aandeel stellen zonder kinderen is juist iets hoger dan gemiddeld (IJmond: 29%, MRA: 26%). Hetzelfde geldt voor stellen met kinderen (29% tegenover 25% in de MRA). De leeftijdsverdeling is vergelijkbaar met die in IJmond. Vergeleken met de MRA wonen er minder 18-34 jarigen (13% tegenover 20%) en meer 55-75 jarigen (42% tegenover 34%).

Er zijn minder huishoudens met een inkomen tot de grens voor passend toewijzen\* in Heemskerk (15%) dan gemiddeld in IJmond (20%) en de MRA (23%). De inkomensgroep daarboven, tot de sociale huurgrens, is juist wat sterker vertegenwoordigd (26%) dan in de MRA (22%). Vergeleken met de MRA heeft Heemskerk meer hogere inkomens (16% tegenover 12% met inkomen €66.053-€88.070) maar minder huishoudens in de hoogste inkomensgroep (27% versus 30%). De meeste woningen in Heemskerk zijn eengezinswoningen (65%). In IJmond (61%) en de MRA (48%) ligt dit aandeel lager. De woningvoorraad bestaat uit relatief veel koopwoningen (59% tegenover 47% in de MRA). Er zijn vooral meer koopwoningen met een WOZ-waarde tussen € 296.000 en 438.000 (26% van de woningvoorraad in Heemskerk en 16% van de voorraad in de MRA).

Recent verhuisde huishoudens gingen in Heemskerk relatief vaak in een sociale huurwoning van een corporatie wonen (37% versus 29% van de woningvoorraad van de gemeente).

## Kerncijfers Heemskerk, 2023

		Heemskerk	IJmond	Zuid-Kennemerland /IJmond	MRA
<b>totaal huishoudens</b>	abs. bron: CBS	17.605	68.894	179.619	1.248.103
<b>woningvoorraad</b>	abs. bron: CBS	17.882	69.611	180.561	1.204.583
<b>eengezinswoningen</b>		65%	61%	60%	48%
<b>alleenwonenden</b>		31%	33%	36%	40%
<b>stel zonder kinderen</b>		31%	29%	27%	26%
<b>eenoudergezin</b>		8%	9%	8%	9%
<b>stel met kinderen</b>		29%	28%	27%	25%
<b>18-34 jaar</b>		13%	14%	15%	20%
<b>35-54 jaar</b>		32%	35%	36%	36%
<b>55-75 jaar</b>		42%	39%	36%	34%
<b>75 jaar en ouder</b>		13%	13%	13%	11%
<b>lage inkomens</b>					
tot grens passend toewijzen*		15%	20%	19%	23%
<b>lage inkomens</b>					
grens passend toewijzen tot sociale huurgrens**		26%	25%	23%	22%
<b>lage middeninkomens</b>					
sociale huurgr. - € 55.044		8%	8%	8%	8%
<b>middeninkomens</b>	€ 55.044 - 66.053	9%	8%	7%	6%
<b>hogere inkomens</b>	€ 66.053 - 88.070	16%	15%	13%	12%
<b>hoogste inkomens</b>	> € 88.070	27%	25%	31%	30%
<b>sociale huur, corporatie</b>	tot € 808	29%	33%	28%	30%
<b>sociale huur, particulier</b>	tot € 808	2%	2%	4%	6%
<b>middeldure huur</b>	€ 808 - 1.123	7%	5%	5%	7%
<b>dure huur</b>	€ 1.123 en meer	2%	3%	6%	10%
<b>koopwoning</b>	WOZ < € 188.000	0%	0%	0%	0%
<b>koopwoning</b>	WOZ € 188.000 - 296.000	6%	7%	4%	3%
<b>koopwoning</b>	WOZ € 296.000 - 438.000	26%	24%	16%	16%
<b>koopwoning</b>	WOZ > € 438.000	27%	25%	36%	28%
<b>koopwoning***</b>	WOZ ≤ € 355.000	11%	15%	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

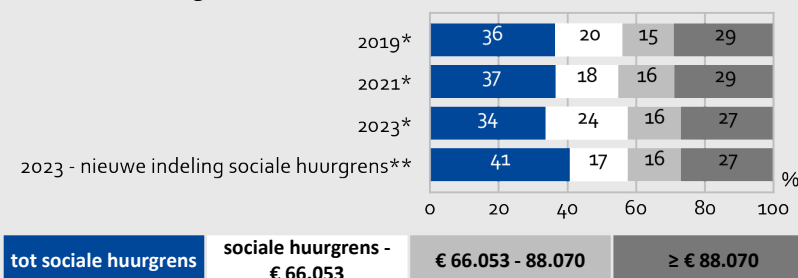
\*\* sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden €44.035, meerpersoonshuishouden €48.625

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

## Verdeling inkomens: meer middeninkomens

Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens is afgenomen van 37% in 2021 tot 34% in 2023 volgens de oude indeling\*. In de nieuwe indeling\*\* gaat het om 41%. Het aandeel middeninkomens (sociale huurgrens tot € 66.053) groeide, terwijl het aandeel van de hoogste inkomensgroep (>€88.070) afnam van 29% naar 27%.

## Inkomensverdeling Heemskerk, 2019-2023 (%)



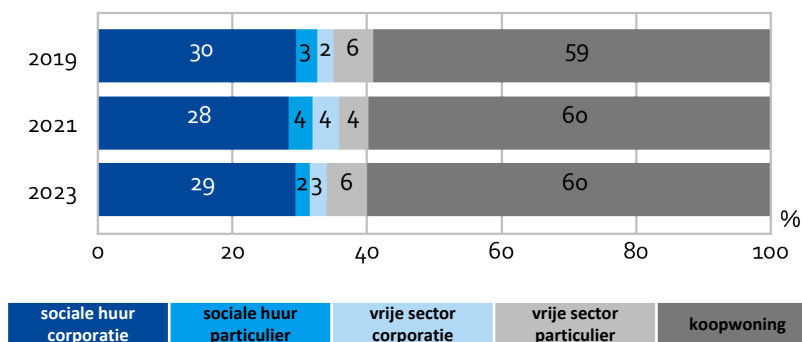
\* Tot 2022 was er één sociale huurgrens voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Hier is bij 2023 als inkomensgrens €44.035 genomen.

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

## Samenstelling woningvoorraad: kleine toename sociale huur van corporaties

De woningvoorraad in Heemskerk is tussen 2021 en 2023 relatief stabiel gebleven. Het aandeel koopwoningen is gelijk gebleven op 60%. Er is wel een aantal kleine verschuivingen in de samenstelling van de huurvoorraad. Binnen de corporatievoorraad is er een verschuiving naar de vrije sector, terwijl er binnen de corporatievoorraad een verschuiving is naar het sociale segment.

Samenstelling woningvoorraad Heemskerk, 2019-2023 (%)



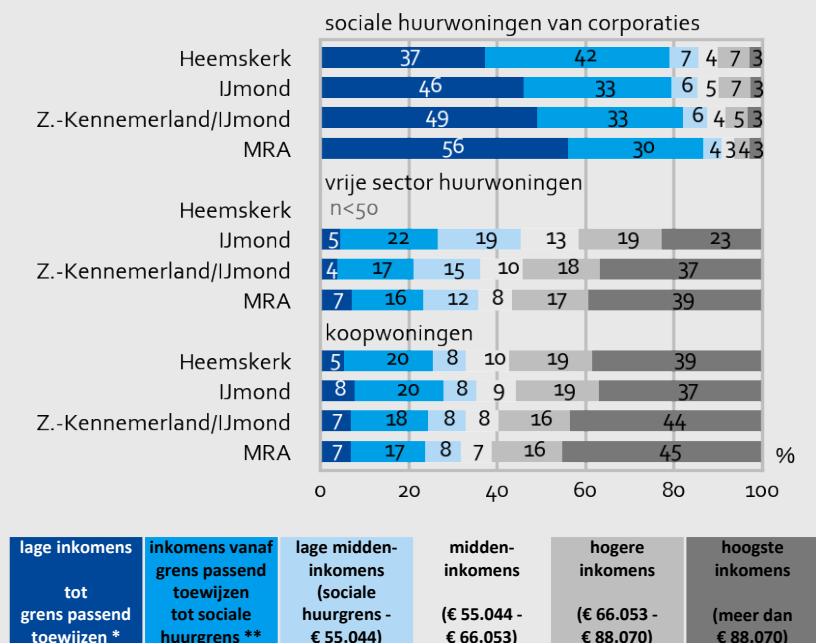
## Bewoning segmenten: sociale huurwoningen relatief weinig bewoond door laagste inkomens

Sociale huurwoningen van corporaties worden relatief weinig bewoond door huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens (79% versus 86% in de MRA). Vooral het aandeel van de laagste inkomensgroep (tot grens passend toewijzen) is relatief laag (37% versus 46% in IJmond en 56% in de MRA).

Het aantal respondenten in vrije sector huurwoningen is te laag om uitspraken over te doen. In heel IJmond wordt dit segment relatief weinig bewoond door de hoogste inkomens (23% versus 39% in de MRA).

In vergelijking met de MRA wonen er relatief weinig hoogste inkomens in een koopwoning in Heemskerk (39% tegenover 45%). Daarentegen wonen er iets meer midden inkomens (10% tegenover 7%) en hogere inkomens (19% tegenover 16%) in een koopwoning.

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2023 (%)



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

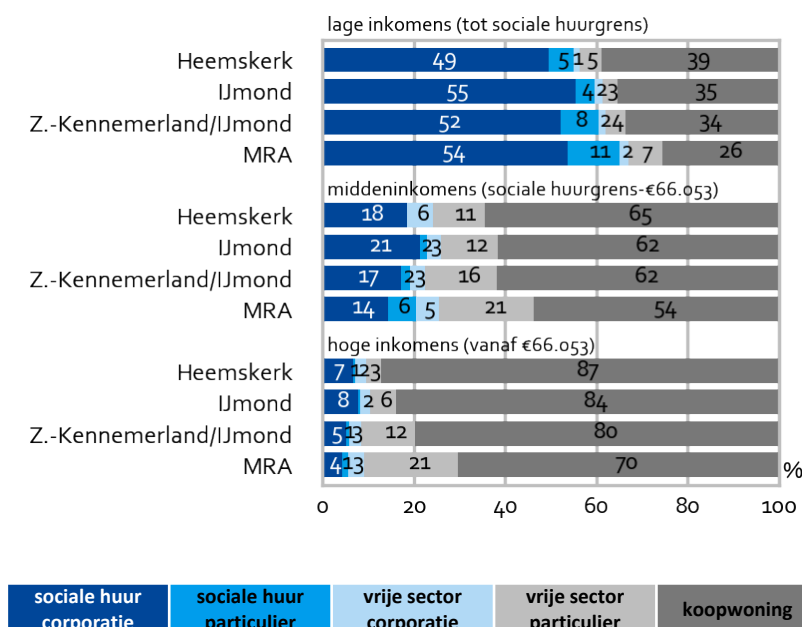
## Woonsituatie inkomensgroepen: alle inkomensgroepen wonen relatief vaak in een koopwoning

In vergelijking met IJmond (35%) en de MRA (26%) wonen lage inkomens in Heemskerk relatief vaak in een koopwoning (39%). Iets meer dan de helft woont in een sociale huurwoning (54%), in de MRA is dat twee op de drie (65%).

Ook middeninkomens wonen relatief vaak in een koopwoning (65% tegenover 62% in IJmond en 54% in de MRA). Ze wonen minder vaak dan gemiddeld in een vrije sector woning (17% versus 26% in de MRA).

Ook hoge inkomens wonen relatief vaak in een koopwoning; 87% in Heemskerk, tegenover 70% gemiddeld in de MRA. Ook in deze groep is het aandeel vrije sector huurders laag (5% versus 24% in de MRA).

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

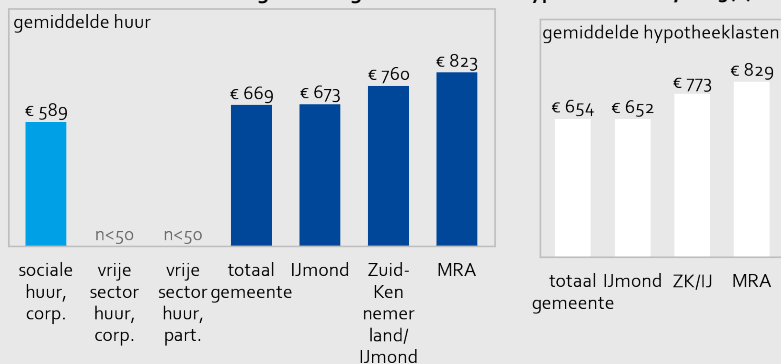


## Betaalbaarheid: lagere huur- en hypotheeklasten dan gemiddeld in de MRA

De gemiddelde kale huur in Heemskerk is €669. Dit is vergelijkbaar met IJmond maar een stuk lager dan gemiddeld in de MRA (€823). Recent verhuisde huurders betalen met €682 iets meer dan gemiddeld in Heemskerk. Huurders zijn gemiddeld 24% van hun inkomen kwijt aan huur, na aftrek van eventuele huurtoeslag (MRA: 28%).

De gemiddelde bruto hypotheeklast in Heemskerk is €654. Woningeigenaren zijn gemiddeld 14% van hun huishoudinkomen kwijt aan de hypotheek na belastingaftrek. Dit is iets minder dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland/IJmond (15%) en de MRA (17%).

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

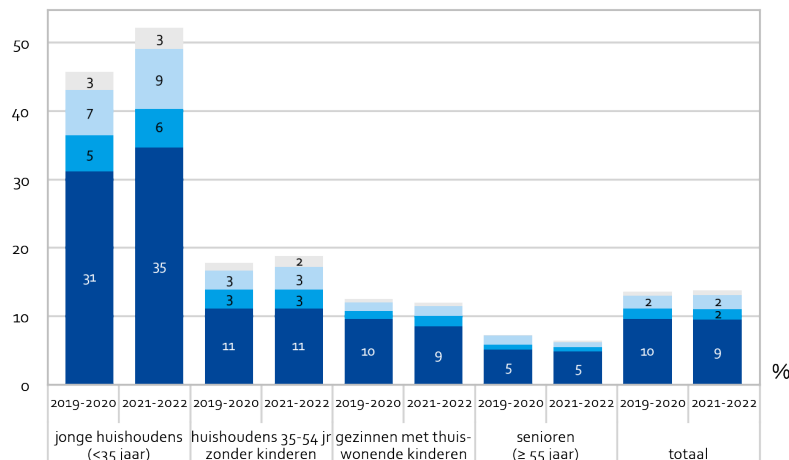


## Verhuizingen\*: meer verhuizingen, vooral uit het buitenland

Er zijn 2.420 huishoudens in of naar Heemskerk verhuisd in de periode 2021-2022. Het gaat om 14% van alle huishoudens, net als in 2019-2020. gemiddeld in de MRA is 24% verhuisd in 2021-2022. Het grootste deel verhuisde binnen de Zuid-Kennemerland/IJmond, net als in 2019-2020. Er verhuisden wel meer jonge huishoudens, vooral binnen Zuid-Kennemerland/IJmond. Het aantal starters onder de recent verhuisden is met 30 toegenomen tot 430. De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Beverwijk, op enige afstand gevolgd door Velsen, Haarlem en Amsterdam.

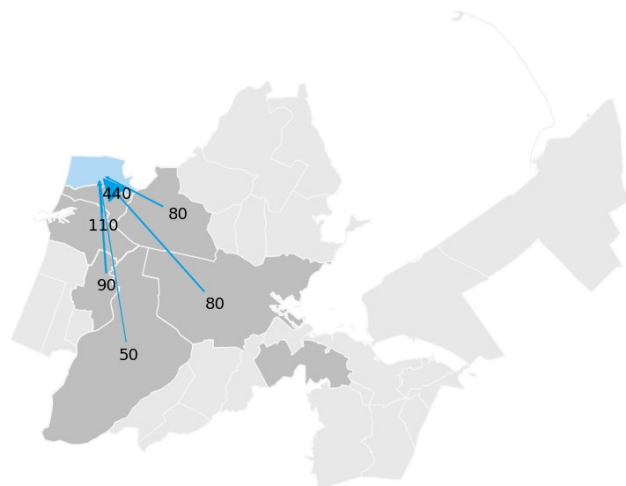
\*bron: CBS/ bewerking O&S

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



## Verhuistromen van en naar Heemskerk

	2021-2022	2019-2020
binnen Heemskerk:	+ 1.020	+ 1.050
vanuit overig MRA naar Heemskerk:	+ 900	+ 870
van buiten de MRA naar Heemskerk:	+ 360	+ 330
vanuit buitenland naar Heemskerk:	+ 130	+ 100

## MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt:

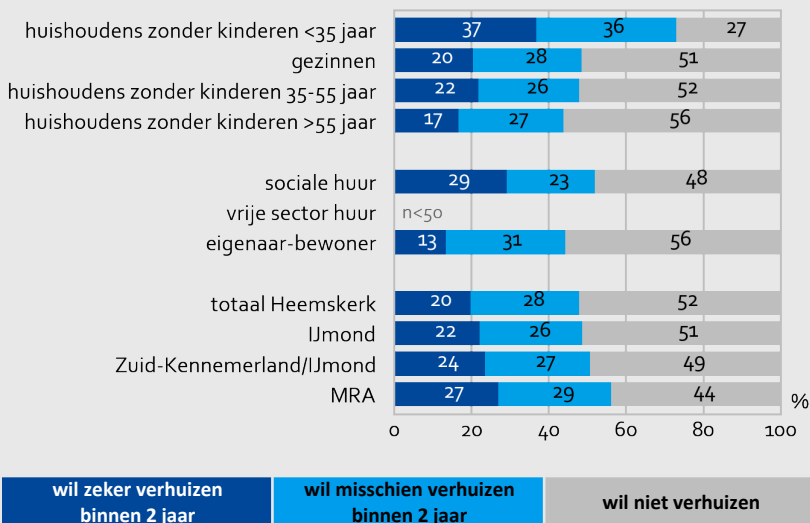
naar Beverwijk	- 450	- 470
vanuit Beverwijk	+ 440	+ 420
naar Velsen	- 50	- 60
vanuit Velsen	+ 110	+ 100
naar Haarlem	- 60	- 60
vanuit Haarlem	+ 90	+ 90
naar Amsterdam	- 90	- 100
vanuit Amsterdam	+ 80	+ 90

## Verhuiscapaciteit: vooral jonge huishoudens zonder kinderen denken aan verhuizen

Iets minder dan de helft (48%) van de huishoudens in Heemskerk heeft verhuisplannen; 20% wil zeker verhuizen en 28% misschien. Deze verhuiscapaciteit is relatief vergelijkbaar met Zuid-Kennemerland/IJmond maar een stuk lager dan in de MRA (56%).

Jonge huishoudens (<35 jaar) zonder kinderen zijn het meest verhuiscapaciteit, 37% wil zeker verhuizen en 36% misschien. Sociale huurders zijn vaker verhuiscapaciteit (52%) dan eigenaar-bewoners (44%). Door het lage aantal respondenten in de vrije sector huur, kan hier geen vergelijking mee gemaakt worden.

## Verhuiscapaciteit doorstromende huishoudens Heemskerk, naar huishoudentype en woonsituatie, 2023 (%)



## Verhuiscapaciteit: huishoudens met verhuiscapaciteit willen meestal binnen Heemskerk verhuizen

De meeste (68%) huishoudens in Heemskerk die zeker of misschien willen verhuizen, willen in Heemskerk blijven. Ongeveer een kwart wil buiten Zuid-Kennemerland/IJmond wonen (23%). Deze huishoudens noemen Amsterdam en ergens in Nederland buiten de MRA het vaakst als mogelijke woonplaats.

In totaal hebben ongeveer 9.500 huishoudens in de MRA interesse in een verhuizing in of naar Heemskerk. Daarvan woont 60% al in Heemskerk. Deze aantallen zijn indicatief\*.

## Verhuiscapaciteit Heemskerk, 2023

	aantal*	%
<b>Waar willen verhuiscapaciteit huishoudens uit Heemskerk naartoe verhuizen?</b>		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	5.700	68
bij voorkeur naar elders, binnen Zuid-Kennemerland/IJmond	800	9
bij voorkeur naar elders, buiten Zuid-Kennemerland/IJmond	1.900	23
<b>Waar wonen huishoudens die in of naar Heemskerk willen verhuizen nu?</b>		
in Heemskerk	5.700	60
in een andere gemeente in de MRA	3.800	40
totaal	9.500	100

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

## Woonwensen: meerderheid zoekt koopwoning, een op drie zoekt sociale huur

Van alle huishoudens die in of naar Heemskerk willen verhuizen (zeker+misschien), zoekt 37% een eengezinswoning en 35% een meergezinswoning. Daarnaast oriënteert 29% zich op beide typen. Het vaakst wordt gezocht naar een koopwoning (53%), 20% zoekt een koopwoning met een WOZ van € 296.000 - 438.000 en nog eens 29% zoekt een duurdere woning. Voor huurwoningen wordt vooral gezocht in het sociale segment (35%) en middeldure huur (10%). Vrijwel niemand (1%) zoekt een dure huurwoning. Ruim de helft (56%) zoekt een woning tussen 60-100 m<sup>2</sup> en nog eens 38% oriënteert zich op een woning groter dan 100 m<sup>2</sup>. Een ruime meerderheid (56%) wil graag een tuin, 19% wil graag een werkruimte en ongeveer de helft (51%) zoekt een gelijkvloerse woning.

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

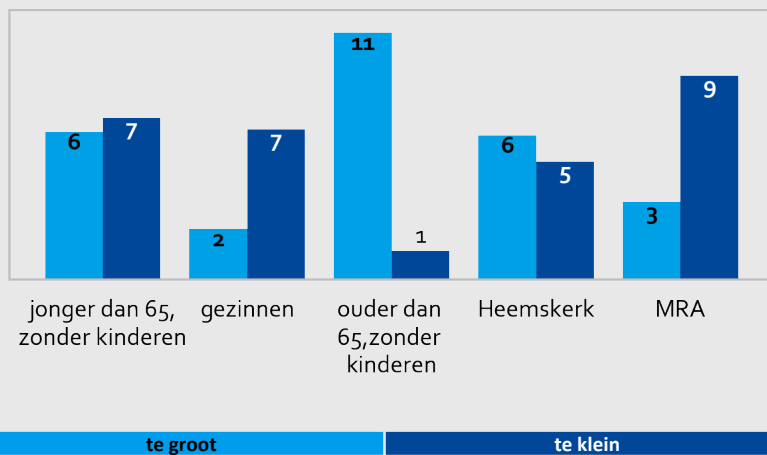
	%	
<b>eengezinswoning</b>	37	
<b>meergezinswoning</b>	35	
<b>beide</b>	29	
<b>sociale huur</b>	huur tot € 808	35
<b>middeldure huur</b>	€ 808 - 1.123	10
<b>dure huur</b>	€ 1.123 en meer	1
<b>koopwoning</b>	WOZ < € 188.000	0
<b>koopwoning</b>	WOZ € 188.000 - 296.000	4
<b>koopwoning</b>	WOZ € 296.000 - 438.000	20
<b>koopwoning</b>	WOZ > € 438.000	29
<b>woonoppervlak tot 60 m<sup>2</sup></b>		6
<b>woonoppervlak 60- 100 m<sup>2</sup></b>		56
<b>woonoppervlak &gt; 100 m<sup>2</sup></b>		38
<b>tuin</b>		56
<b>werkruimte</b>		19
<b>gelijkvloers/ lift/ geen trappen</b>		51

## Woninggrootte: meer huishoudens dan gemiddeld in de MRA vinden hun woning te groot

In Heemskerk vindt ongeveer 5% van de huishoudens de eigen woning te klein. Dit is een stuk lager dan gemiddeld in de MRA (9%). Vooral gezinnen (7%) en huishoudens jonger dan 65 jaar (7%) vinden hun huis te klein. De 65-plus huishoudens vinden dit vrijwel nooit (1%).

Te groot wonen komt in Heemskerk vaker voor (6%), ook in vergelijking met de MRA (3%). Dit speelt vooral onder huishoudens zonder kinderen: 11% van de huishoudens ouder dan 65 jaar en 6% jonger dan 65 jaar.

## Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2021-2023 (%)



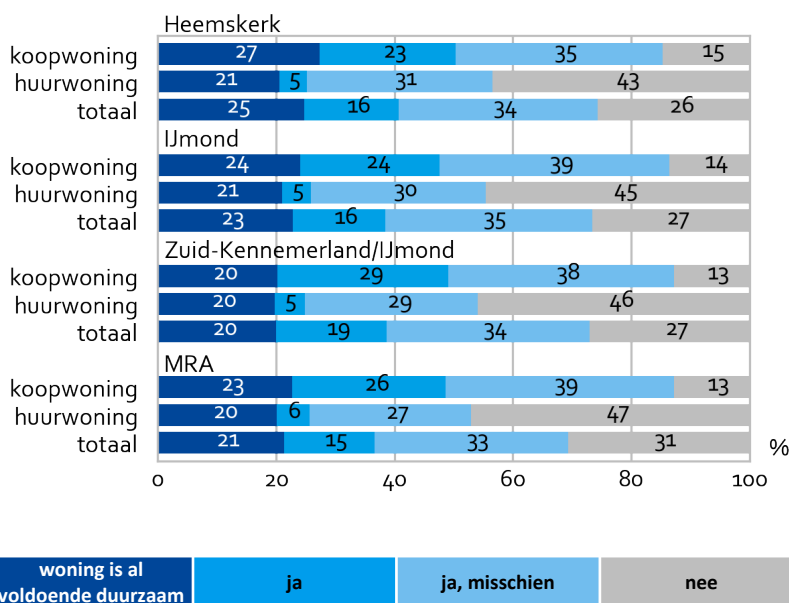
Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages. Lengte van staven op onafgeronde percentages.

## Wonen en duurzaamheid: Helft van de huishoudens is bereid te investeren in verduurzaming woning

Huishoudens in Heemskerk zijn vaker dan gemiddeld bereid om te investeren in de verduurzaming van hun woning of bereid om hier meer huur voor te betalen. Gemiddeld is 26% hiertoe niet bereid, dit is 31% in de MRA. Huishoudens in Heemskerk geven vaker dan gemiddeld in de MRA aan dat hun huis al voldoende duurzaam is (25% tegenover 21%).

Over het algemeen zijn kopers een stuk vaker bereid kosten te maken voor verduurzaming dan huurders. Van huishoudens in een huurwoning geeft 43% aan geen hogere huur te willen betalen voor verduurzaming. Van de huishoudens in een koopwoning wil 15% hier niet in investeren.

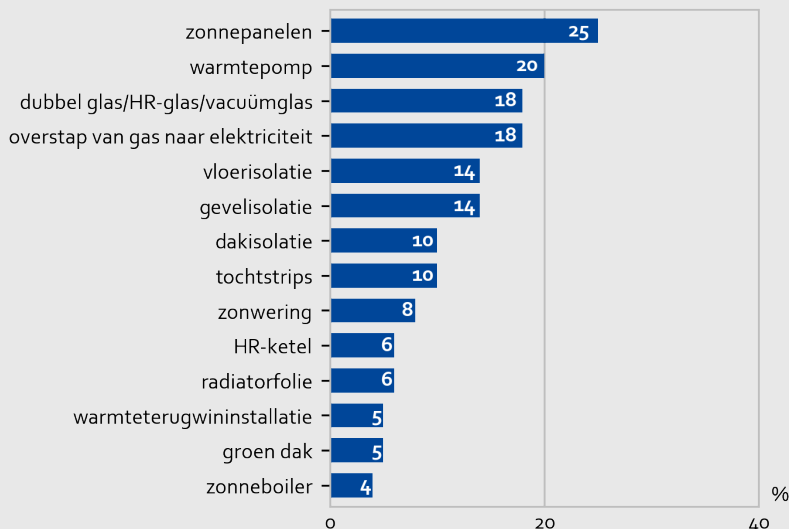
## Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2023 (%)



## Verduurzaming woning: meeste interesse in zonnepanelen

Een kwart van de huishoudens in Heemskerk heeft interesse in de installatie van zonnepanelen op de woning (25%). Andere veel genoemde verduurzamingsmaatregelen zijn de installatie van een warmtepomp (20%), dubbel glas (18%) en de overstap van gas naar elektriciteit (18%). Verder heeft meer dan 1 op de 10 huishoudens in Heemskerk interesse in vloerisolatie (14%), gevelisolatie (14%), dakisolatie (10%) of tochtstrips (10%).

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



## Prettig wonen: relatief hoge woningtevredenheid in Heemskerk

In de figuur hiernaast staat het gemiddelde rapportcijfer die huishoudens in Heemskerk geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt.

In Heemskerk zijn huishoudens tevredener met hun woning dan gemiddelde in de MRA; deze wordt met een 8,2 beoordeeld (MRA: 8,0). Ook over de buurt is men gemiddeld genomen tevredener (7,8 tegenover 7,7).

De gemiddelde cijfers zijn ook bovengemiddeld voor de verwachte ontwikkeling van de buurt (7,1), het burenccontact (6,9), overlast door burens (8,0) en het aanbod van winkels voor de dagelijkse boodschappen (7,8). Hoe hoger het cijfer voor overlast, hoe minder overlast men ervaart. Huishoudens in Heemskerk voelen zich gemiddeld even veilig 's avonds (7,4) als in de MRA.

Bewoners van Heemskerk zijn minder tevreden over het openbaar vervoer (6,7 tegenover 7,2 in de MRA). Vooral in Boven de Baandert scoort het openbaar vervoer laag (6,1). Beter gaat het in Van Acker tot Burcht (6,6), Zuidbroek-Oosterwijk (6,6), Duin tot Dorp (6,9), Broekpolder (7,2) en Hart van Heemskerk (7,3).

## Leefbaarheidscijfers Heemskerk, 2023 (rapportcijfer 1-10)



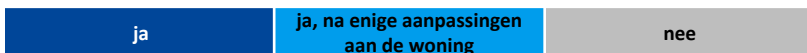
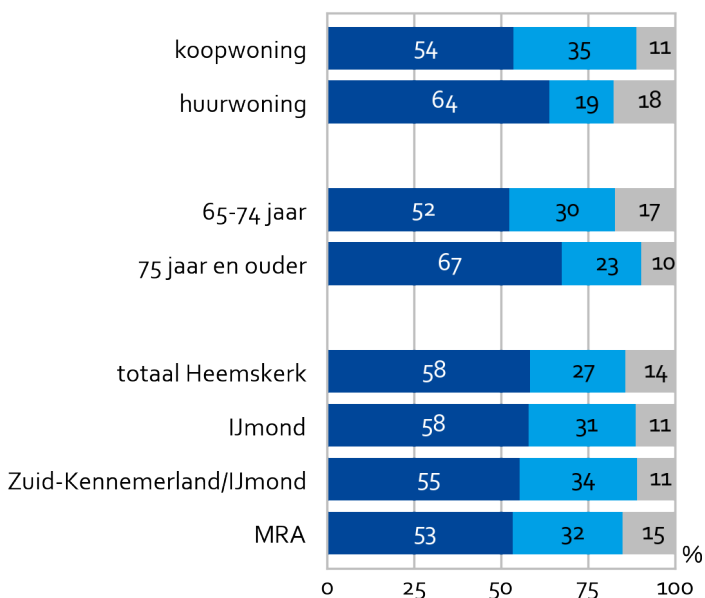
## Wonen en ouder worden: 65-plussers wonen in Heemskerk relatief vaak levensloopbestendig

Van alle huishoudens in Heemskerk is 32% een 65-plus huishouden. Duin tot Dorp is het meest vergrijsd (37%) en Broekpolder het minst (18%).

Ongeveer zes op de tien (58%) 65-plus huishoudens in Heemskerk vinden hun eigen huis geschikt om oud in te worden. Dit is even hoog als in IJmond (58%) en hoger dan in Zuid-Kennemerland/IJmond (55%) en de MRA (53%). Nog eens 27% geeft aan dat hun woning na enige aanpassingen geschikt is om oud in te worden (MRA: 32%).

Vergeleken met eigenaar-bewoners geven 65-plussers in een huurwoning relatief vaak aan dat hun woning levensloopbestendig is (64% tegenover 54% bij eigenaar-bewoners). Huurders geven echter ook vaker aan dat dit niet zo is (18% tegenover 11%). Minder vaak denken ze dat de woning met aanpassen levensloopbestendig te maken is. De oudste huishoudens (75-plus) wonen vaker al levensloopbestendig (67%) dan 65-74 jarigen (52%).

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



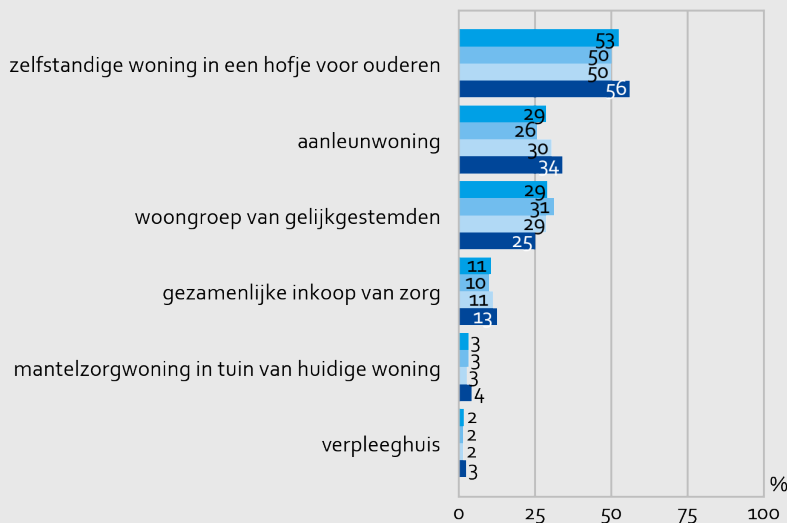


## Woonvormen voor ouderen: 37% van de 65-plussers heeft hier interesse in

De 65-plussers in Heemskerk zijn relatief vaak geïnteresseerd in een aangepaste woonvorm. Gemiddeld heeft 37% van deze groep hier interesse in, tegenover 31% in IJmond, 30% in Zuid-Kennemerland/IJmond en 32% in de MRA.

Net als gemiddeld in de MRA vinden deze huishoudens een zelfstandige woning in een hofje voor ouderen het meest aantrekkelijk (53%). Een woongroep van gelijkgestemden wordt tevens vaak genoemd en is in Heemskerk populairder dan in de MRA (29% versus 25%). Ook vaak genoemd wordt de aanleunwoning (29%), al is deze vorm gemiddeld in de MRA populairder (34%).

## Bij interesse in een aangepaste woonvorm, aan wat voor woonvorm denkt u dan? Meerdere antwoorden mogelijk, 65-plussers, 2023 (%)



Heemskerk

IJmond

Zuid-Kennemerland/IJmond

MRA

## 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 Heemskerk

In Heemskerk hebben er 1.152 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 258 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](https://onderzoek.amsterdam.nl)

### Auteurs

Laura de Graaff [Laura.de.Graaff@amsterdam.nl](mailto:Laura.de.Graaff@amsterdam.nl)  
Feiko de Grip [F.de.Grip@amsterdam.nl](mailto:F.de.Grip@amsterdam.nl)  
Isabel Orlemans [I.Orlemans@amsterdam.nl](mailto:I.Orlemans@amsterdam.nl)