

Heemskerk in het kort

In Heemskerk wonen 17.590 huishoudens, het grootste daarvan woont alleen (33%). Het aandeel alleenwonenden is lager dan in de deelregio (38%) en gemiddeld in de Metropoolregio Amsterdam (41%).

Vergeleken met de deelregio en de MRA wonen iets meer stellen zonder kinderen in Heemskerk en stellen met kinderen dan in IJmond en de MRA.

Vergeleken met de MRA wonen er meer 55-74 jarigen in Heemskerk (41% tegenover 32%) en juist minder 18-34 jarigen (13% tegenover 24%) vergeleken met de MRA.

In Heemskerk heeft 16 procent van de huishoudens een inkomen in de laagste categorie, tot de grens voor passend toewijzen. Dat is minder dan in de MRA (22%). 20 procent heeft een (lager) middeninkomen, dat is meer dan in de MRA (17%).

In Heemskerk (65%) en heel IJmond (63%) staan veel meer eengezinswoningen dan gemiddeld in de MRA (47%). Er zijn relatief veel koopwoningen in Heemskerk (60%) en weinig dure huurwoningen (2%) vergeleken met de MRA (10%) .

Koopwoningen hebben relatief vaak een WOZ-waarde tussen € 354.000 - 486.000. Het gaat om 30 procent van alle woningen in Heemskerk. Gemiddeld in IJmond zijn er meer goedkopere koopwoningen, gemiddeld in de MRA zijn koopwoningen juist vaak duurder dan in Heemskerk.

Kerncijfers Heemskerk, 2025

groep	opmerking	Heemskerk	IJmond	Zuid-Kennemerland /IJmond	MRA
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	17.590	69.804	182.444	1.272.905
woningvoorraad	abs. bron: CBS	18.025	70.410	183.952	1.231.143
eengezinswoningen		65%	63%	59%	47%
alleenwonenden	bron: CBS	33%	35%	38%	41%
stel zonder kinderen	bron: CBS	30%	28%	27%	26%
eenoudergezin	bron: CBS	8%	9%	8%	9%
stel met kinderen	bron: CBS	29%	28%	27%	24%
18-34 jaar	bron: CBS	13%	16%	17%	24%
35-54 jaar	bron: CBS	32%	34%	35%	35%
55-74 jaar	bron: CBS	41%	38%	36%	32%
75 jaar en ouder	bron: CBS	14%	12%	12%	9%
lage inkomens	t/m grens passend toewijzen	16%	19%	19%	22%
lage inkomens	t/m sociale huurgrens	26%	25%	23%	21%
lage middeninkomens		6%	7%	8%	7%
middeninkomens		14%	13%	11%	10%
hogere inkomens		11%	9%	9%	9%
hoogste inkomens		27%	26%	29%	29%
huur		40%	43%	43%	52%
koop		60%	57%	57%	48%
sociale huur, corporatie	t/m € 900	30%	33%	28%	30%
sociale huur, particulier	t/m € 900	3%	3%	5%	6%
middenhuur	€ 900 – 1.185	6%	4%	4%	6%
dure huur	€ 1.185 en meer	2%	3%	6%	10%
koopwoning	WOZ < € 226.000	2%	1%	0%	0%
koopwoning	WOZ € 226.000 - 354.000	8%	12%	8%	7%
koopwoning	WOZ € 354.000 - 486.000	30%	24%	17%	16%
koopwoning	WOZ > € 486.000	20%	20%	32%	25%
betaalbare koop (Rijk)*	WOZ ≤ € 405.000	19%	22%	14%	13%

* Aandeel betaalbare koopwoningen in de woningvoorraad volgens de grens betaalbare koop in 2025 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Meer weten over inkomensklassen, huur- en koopsegmenten?

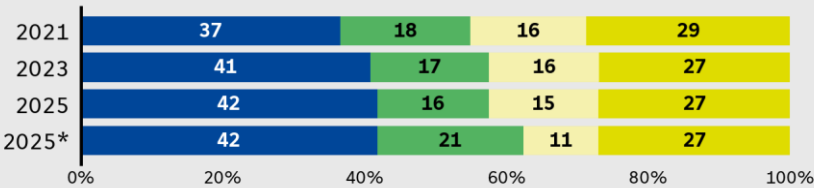
Zie de tabel ‘[Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten](#)’ op de laatste bladzijde.

lage inkomens	lage inkomens	lagere middeninkomens	middeninkomens	hogere inkomens	hoogste inkomens
---------------	---------------	-----------------------	----------------	-----------------	------------------

Verdeling inkomens: 21 procent in doelgroep middenhuur

42 procent van de huishoudens heeft een inkomen tot de sociale huurgrens, vergelijkbaar met 2023. Met de nieuwe inkomensgrenzen voor de middenhuur behoort 21 procent tot de doelgroep voor middenhuur.

Inkomensverdeling Heemskerk, 2021-2025 (%)



* Nieuwe indeling middenhuur volgens Wet betaalbare huur: inkomensgrens meerpersoonshuishoudens ligt hoger dan die van eenpersoonshuishoudens.

Legenda

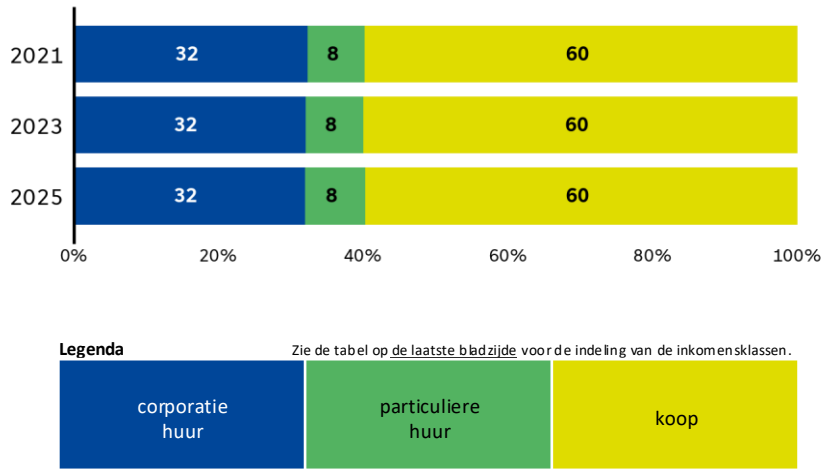
Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.

t/m inkomensgrens sociale huur	t/m inkomensgrens middenhuur	hogere inkomens	hoogste inkomens
--------------------------------	------------------------------	-----------------	------------------

**Samenstelling woningvoorraad:
Onveranderd, meerendeel koop**

De woningvoorraad is sinds 2021 stabiel gebleven. Van alle woningen is 60 procent een koopwoning, 32 procent een corporatie huurwoning en 8 procent een particuliere huurwoning.

Samenstelling woningvoorraad Heemskerk, 2021-2025 (%)

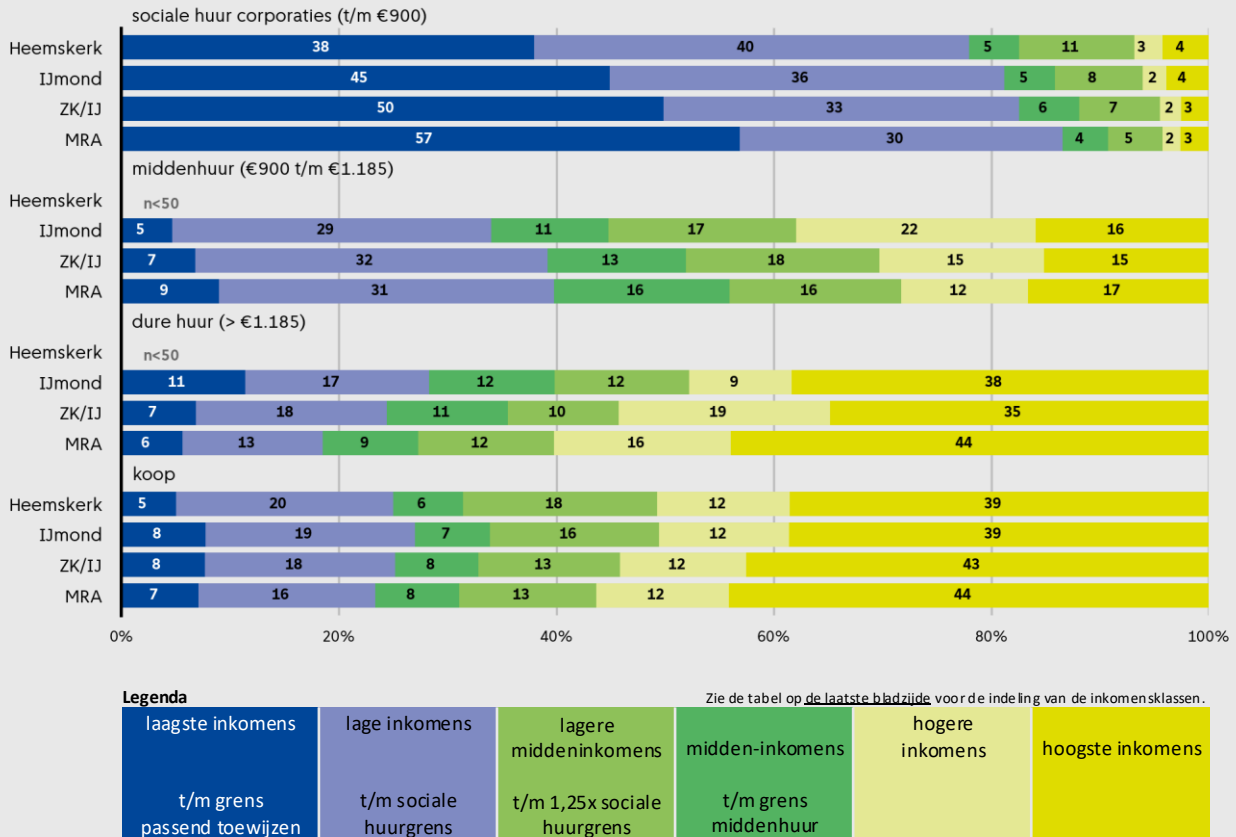


Bewoning segmenten: sociale huurwoningen van corporaties relatief weinig bewoond door laagste inkomens

In sociale huurwoningen van corporaties heeft 78 procent van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens. Dit is lager dan gemiddeld in IJmond (81%) en de MRA (87%). Vooral het aandeel huishoudens met een inkomen tot de grens voor passend toewijzen is in de sociale corporatievoorraad in Heemskerk kleiner dan in IJmond en de MRA (38% versus 45% en 57%). Er hebben in Heemskerk te weinig respondenten meegedaan om te rapporteren over welke inkomensgroepen in midden- en dure huurwoningen wonen. In IJmond wordt een relatief groot deel van de middenhuur bewoond door hogere inkomens (22% tegenover 12% in de MRA). In de dure huur zijn de hogere en hoogste inkomens in IJmond juist minder vertegenwoordigd.

De koopvoorraad in Heemskerk wordt voor het grootste deel bewoond door de hogere (12%) of hoogste (39%) inkomens, maar gemiddeld in de MRA is dat aandeel nog hoger. In de koopwoningen in Heemskerk wonen meer (lagere) middeninkomens (24% tegenover 21%) dan in de MRA.

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2025 (%)



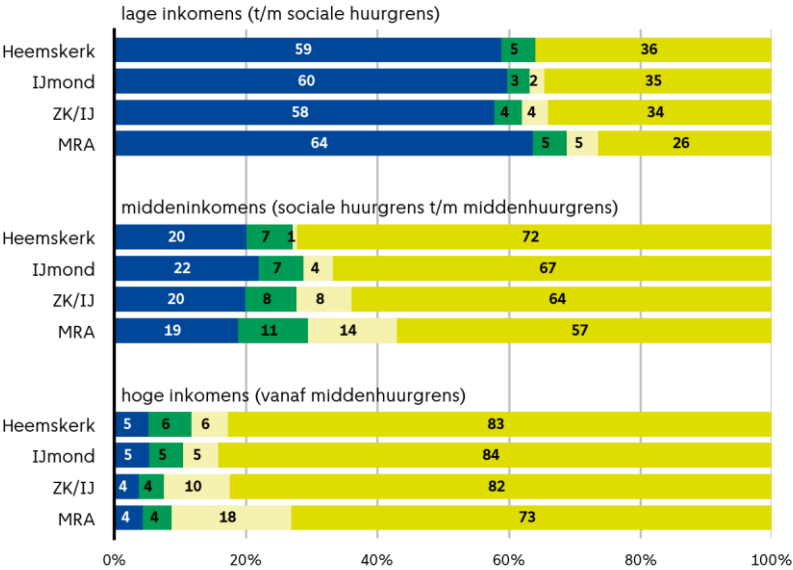
Woonsituatie inkomensgroepen: alle inkomensgroepen wonen relatief vaak in een koopwoning

Het grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning (59%). In Heemskerk hebben de laagste inkomens relatief vaak een koopwoning (36% tegenover 26%) vergeleken met de MRA. Geen van de laagste inkomens woont in de dure huur.

Ook middeninkomens hebben in Heemskerk veel vaker een koopwoning dan in de MRA (72% tegenover 57% in de MRA). In plaats daarvan wonen minder middeninkomens in de middenhuur (7%) en dure huur (1%) tegenover 11% en 14% in de MRA.

Huishoudens met een hoog inkomen hebben in de meeste gevallen een koopwoning (83%), een groter aandeel dan in de MRA (73%). In plaats daarvan wonen veel minder hoge inkomens in de dure huur, slechts 6% waar dit in de MRA 18% is.

Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2025 (%)

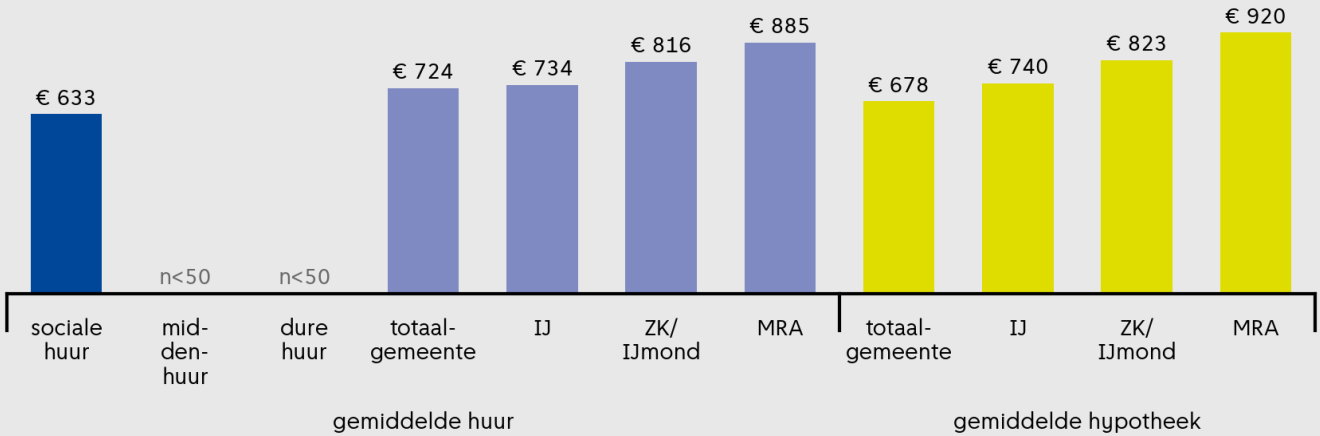


Betaalbaarheid: lagere huur- en hypotheeklasten dan in MRA

De gemiddelde kale huur in Heemskerk is €724, dit is iets lager dan gemiddeld in IJmond (€734), en een stuk lager dan in de MRA (€885). Gemiddeld zijn huurders in Heemskerk 23% van hun inkomen kwijt aan huur na aftrek van eventuele huurtoeslag. De huurquote is daarmee iets lager dan het gemiddelde in de MRA (27%).

De gemiddelde bruto hypotheeklast in Heemskerk is €678, dit is lager dan in IJmond (€740) en de MRA (€920). Na belastingaftrek betalen woningeigenaren 14% van hun huishoudensinkomen aan de hypotheek, iets minder dan gemiddeld in IJmond (24%) en in de MRA (16%).

Gemiddelde kale huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2025 (€)



Indeling inkomensklassen en huursegmenten

In deze factsheet kijken we naar zes inkomensklassen. Elke inkomensklasse is gekoppeld aan een huursegment waar deze huishoudens op basis van hun inkomen toegang toe hebben. De huursegmenten zijn gebaseerd op de landelijke inkomensgrenzen voor passend toewijzen, sociale huur en middenhuur. Deze inkomensgrenzen liggen voor meerpersoonshuishoudens (**mph**) hoger dan voor eenpersoonshuishoudens (**eph**).

Middeninkomens zijn onderverdeeld in twee groepen: lagere middeninkomens en middeninkomens.
De bovengrens van de lage middeninkomens ligt op 1,25x de sociale huurgrens voor eenpersoonshuishoudens.
De bovengrens van de middeninkomens ligt op de landelijke inkomensgrenzen voor middenhuur.
De bovengrens voor de hogere inkomens ligt op tweemaal de sociale huurgrens voor eenpersoonshuishoudens.

mph meerpersoonshuishoudens
eph eenpersoonshuishoudens

inkomensklasse	hh	bruto jaarinkomen	netto maandinkomen	huursegment
grens passend toewijzen	eph	< € 28.375	< € 2.090	< € 682,96
grens passend toewijzen	mph	< € 38.500	< € 2.572	< € 731,93
grens sociale huur	eph	€28.375 - € 49.669	€2.090 - €3.134	€682,97 - € 900,07
grens sociale huur	mph	€38.500 - € 54.847	€2.572 - €3.432	€731,94 - € 900,07
lagere middeninkomens	eph	€49.669 - € 62.086	€3.134 - €3.731	€900,08 - €1.184,82
lagere middeninkomens	mph	€54.847 - € 62.086	€3.432 - €3.731	€900,08 - €1.184,82
middeninkomens	eph	€62.086 - € 67.366	€3.731 - €3.949	€900,08 - €1.184,82
middeninkomens	mph	€62.086 - € 89.821	€3.731 - €4.817	€900,08 - €1.184,82
hogere inkomens	eph	€67.366 - € 99.338	€3.949 - €5.166	> €1.184,83
hogere inkomens	mph	€89.821 - € 99.338	€4.817 - €5.166	> €1.184,83
hoogste inkomens	eph/ mph	> € 99.338	> €5.166	> €1.184,83

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam

Respons in Heemskerk

In Heemskerk hebben er 770 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 159 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Om over een groep te rapporteren, is een ondergrens aangehouden van 50 respondenten. De resultaten uit de enquête zijn gebaseerd op een representatieve steekproef. De cijfers geven een goede indicatie van de zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente. Bij kleine responsaantallen, zoals bij kleine gemeenten, zijn de onzekerheidsmarges van de uitkomsten groter en moeten de uitkomsten met voorzichtigheid geïnterpreteerd worden.

Over het onderzoek

Alle gegevens in deze factsheet komen uit het onderzoek ‘**Wonen in de Metropoolregio Amsterdam**’ (WiMRA) uit 2025. Deze factsheet gaat over het eerste deel van het onderzoek: **Woningvoorraad en Bewoning**.

Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 29 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. Als er van een andere bron dan de enquête gebruik is gemaakt, staat dit in de tekst vermeld. Meer uitleg over het onderzoek is te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2025.

Alle publicaties van WiMRA 2025 verschijnen in het [Dossier WiMRA](#). In het [Dashboard MRA](#) zijn meer cijfers en kaarten te vinden op basis van WiMRA 2025.

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

Auteurs

Laura de Graaff
Feiko de Grip
Michiel van Dartel
Julia Hensbergen

laura.de.graaff@amsterdam.nl
f.de.grip@amsterdam.nl
m.van.dartel@amsterdam.nl