

Heemstede in het kort

In Heemstede wonen 12.281 huishoudens, het grootste deel daarvan woont alleen (34%). Het aandeel alleenwonenden is lager dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (40%) en lager in de Metropoolregio Amsterdam (41%). Vergeleken met de deelregio en de MRA wonen er relatief veel 55-74 jarigen in Heemstede (40%).

In Heemstede wonen relatief veel huishoudens met de hoogste inkomens (41% tegenover 29% in de MRA). Relatief weinig huishoudens hebben een inkomen in de laagste klasse, tot de grens voor passend toewijzen (16%; MRA 22%).

In Heemstede is 73 procent van de woningen een eengezinswoning, een hoog aandeel vergeleken met gemiddeld in Zuid-Kennemerland (56%) en in de MRA (47%). Heemstede telt naar verhouding veel koopwoningen (66% versus 48% in de gehele MRA).

Meer dan de helft van de woningen in Heemstede is een koopwoning in het duurste segment (56%). Dat is een hoger aandeel dan in Zuid-Kennemerland (39%) en de gehele MRA (25%). Ten opzichte van de MRA zijn er in Heemstede weinig sociale huurwoningen van corporaties. Het aandeel bedraagt 20%, waar het in de MRA 30% is. Heemstede heeft relatief weinig dure huurwoningen (4% tegenover 10% in MRA).

Kerncijfers Heemstede, 2025

groep	opmerking	Heemstede	Zuid-Kennemerland	Zuid-Kennemerland /Umond	MRA
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	12.281	112.640	182.444	1.272.905
woningvoorraad	abs. bron: CBS	12.841	113.542	183.952	1.231.143
eengezinswoningen		73%	56%	59%	47%
alleenwonenden	bron: CBS	34%	40%	38%	41%
stel zonder kinderen	bron: CBS	29%	26%	27%	26%
eenoudergezinnen	bron: CBS	7%	8%	8%	9%
stel met kinderen	bron: CBS	30%	26%	27%	24%
18-34 jaar	bron: CBS	8%	18%	17%	24%
35-54 jaar	bron: CBS	34%	36%	35%	35%
55-74 jaar	bron: CBS	40%	34%	36%	32%
75 jaar en ouder	bron: CBS	19%	12%	12%	9%
lage inkomens	t/m grens passend toewijzen	16%	19%	19%	22%
lage inkomens	t/m sociale huurgrens	18%	22%	23%	21%
lage middeninkomens		7%	8%	8%	7%
middeninkomens		8%	10%	11%	10%
hogere inkomens		11%	10%	9%	9%
hoogste inkomens		41%	31%	29%	29%
huur		34%	44%	43%	52%
koop		66%	56%	57%	48%
sociale huur, corporatie	t/m € 900	20%	25%	28%	30%
sociale huur, particulier	t/m € 900	6%	6%	5%	6%
middenhuur	€ 900 – 1.185	4%	5%	4%	6%
dure huur	€ 1.185 en meer	4%	8%	6%	10%
koopwoning	WOZ < € 226.000	0%	0%	0%	0%
koopwoning	WOZ € 226.000 - 354.000	4%	5%	8%	7%
koopwoning	WOZ € 354.000 - 486.000	7%	12%	17%	16%
koopwoning	WOZ > € 486.000	56%	39%	32%	25%
betaalbare koop (Rijk)*	WOZ ≤ € 405.000	7%	9%	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?

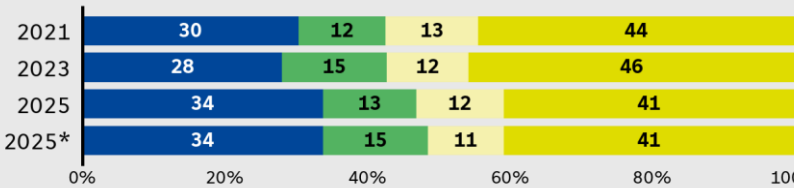
Zie de tabel ‘[Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten](#)’ op de laatste bladzijde.

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

Verdeling inkomens: meer huishoudens in doelgroep sociale huur

Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens is toegenomen naar 34% ten opzichte van 28% in 2023. Het aandeel inkomens in de middenhuur is gelijk gebleven. 41 procent van de huishoudens in Heemstede behoort in 2025 tot de hoogste inkomens.

Inkomensverdeling Heemstede, 2021-2025 (%)



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

Legenda

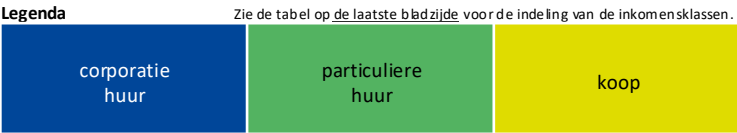
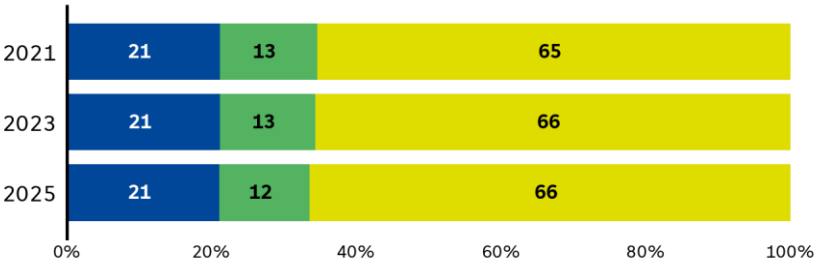
Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.

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

Samenstelling woningvoorraad: Lichte daling particuliere huur

De samenstelling van de woningvoorraad in Heemstede is stabiel gebleven over de afgelopen jaren. Twee derde van de woningen zijn koopwoningen, ongeveer een vijfde zijn huurwoningen in het bezit van corporaties en 12 procent is particuliere huur.

Samenstelling woningvoorraad Heemstede, 2021-2025 (%)



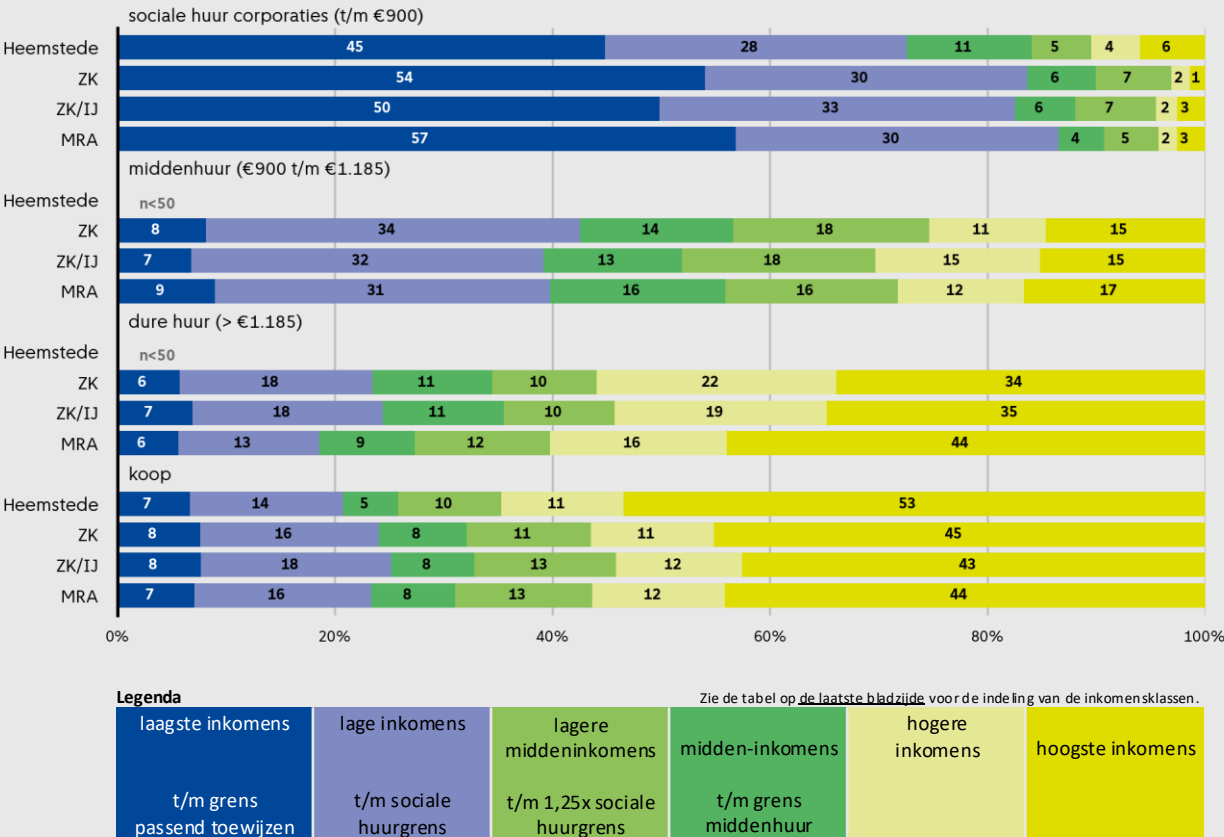
Bewoning segmenten: koopwoningen vaker bewoond door hoogste inkomens

In sociale huurwoningen van corporaties heeft 73 procent van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens. Dat is iets minder dan in Zuid-Kennemerland (84%) en in de MRA (87%). Het aandeel middeninkomens in de sociale huur ligt hoger in Heemstede (11% tegenover 4% in de MRA).

In Heemstede hebben er te weinig respondenten meegedaan om te rapporteren over welke inkomensgroepen in middenhuur of dure huurwoningen wonen. De dure huur wordt in deelregio Zuid-Kennemerland minder vaak bewoond door de hoogste inkomens dan in de MRA (34% tegenover 44%).

Meer dan de helft van de koopwoningen in Heemstede wordt bewoond door de hoogste inkomens. Dat aandeel ligt met 53% hoger dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (45%) en dan in de MRA (44%).

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2025 (%)



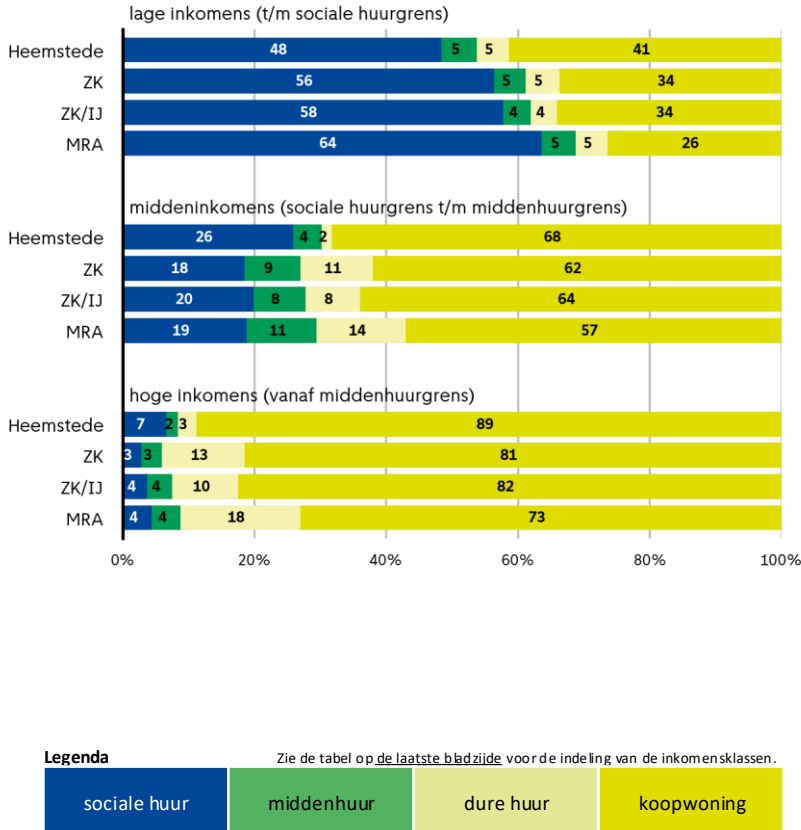
Woonsituatie inkomensgroepen: alle inkomensgroepen vaker een koophuis

Het grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning (48%). Dit aandeel is lager dan in Zuid-Kennemerland (56%) en in de MRA (64%). Het aandeel lage inkomens dat in Heemstede een koopwoning heeft is een stuk hoger dan in de MRA (41% tegenover 26%)

Voor de middeninkomens geldt in Heemstede dat de meeste huishoudens in een koopwoning wonen (68%), vaker dan in de MRA (57%). Het aandeel in de sociale huur is ook een hoger (26% tegenover 19%).

In Heemstede woont 89 procent van de huishoudens met een hoog inkomen in een koopwoning. Dat is een groter aandeel dan in Zuid-Kennemerland (81%) en in de MRA (73%). Het aandeel hoge inkomens in een sociale huurwoning is groter (7% tegenover 4%). Weinig huishoudens met een hoog inkomen wonen in dure huur (slechts 3% ten opzichte van 18% in de MRA).

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

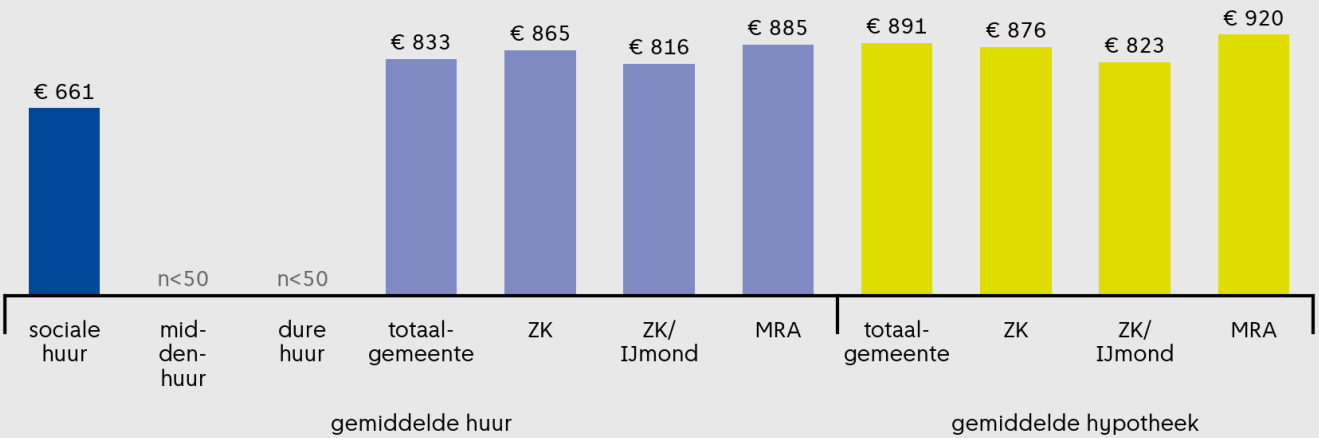


Betaalbaarheid: lagere huur- en hypotheeklasten dan in MRA

De gemiddelde kale huur in Heemstede is €833, dit is lager dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (€865) en de MRA (€885). Gemiddeld zijn huurders in Heemstede 25% 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 Heemstede is €891, dit is vergelijkbaar met Zuid-Kennemerland (€899) en lager dan in de MRA (€920). Na belastingaftrek betalen zij 14% van hun huishoudensinkomen aan de hypotheek, iets minder dan gemiddeld in de MRA (16%). De hypotheek van recent verhuisde huishoudens (€2.274) ligt aanzienlijk hoger dan gemiddeld.

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 Heemstede

In Heemstede hebben er 634 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 102 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