

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.

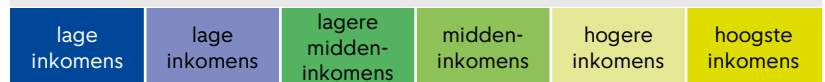
Kerncijfers Heemskerk, 2025

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%
75-84 jaar	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?

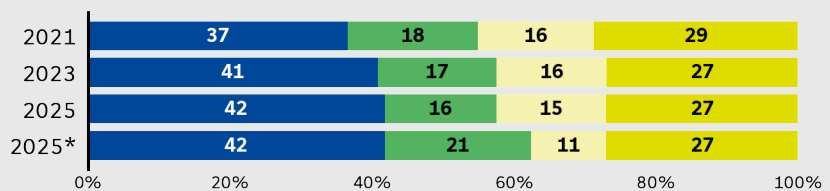
Zie de tabel 'Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten' op de laatste bladzijde.



Verdeling inkomens: 21 procent in doelgroep middenhuur

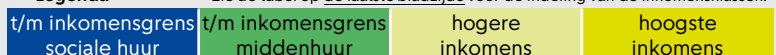
42 procent van de huishoudens heeft een inkomen tot de sociale huurgrens, vergelijkbaar met 2023. Met de nieuwe inkomensgrenzen voor de middenhuur behoort 21 procent tot de doelgroep voor middenhuur.

Inkomensverdeling Heemskerk, 2021-2025 (%)



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

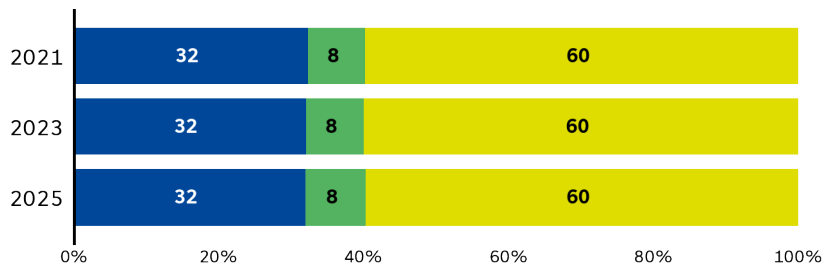
Legenda Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.



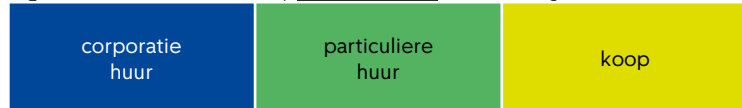
Samenstelling woningvoorraad: Onveranderd, meerendeel koop

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 (%)



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

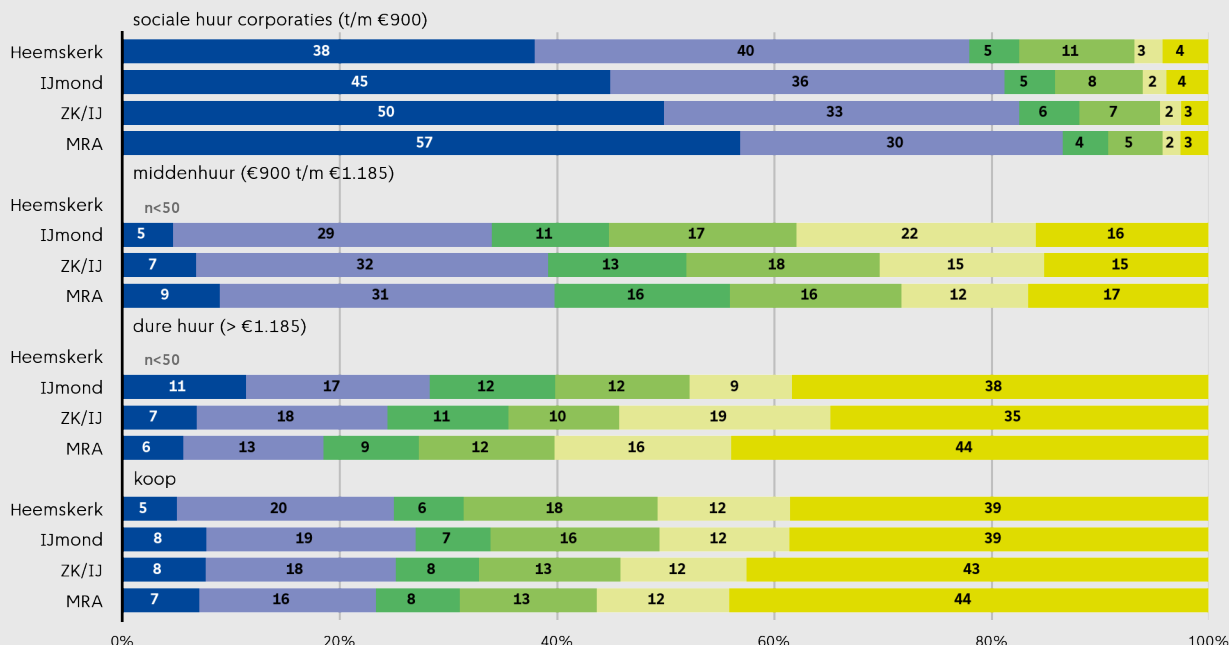


Bewoning segmenten: sociale huurwoningen van corporaties relatief weinig bewoond door laagste inkomens

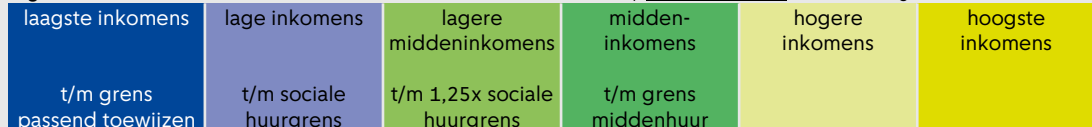
In sociale huurwoningen van corporaties heeft 78 procent van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens. Dit is lager dan gemiddeld in IJmond (81%) en de MRA (87%). Vooral het aandeel huishoudens met een inkomen tot de grens voor passend toewijzen is in de sociale corporatievoorraad in Heemskerk 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 (%)



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



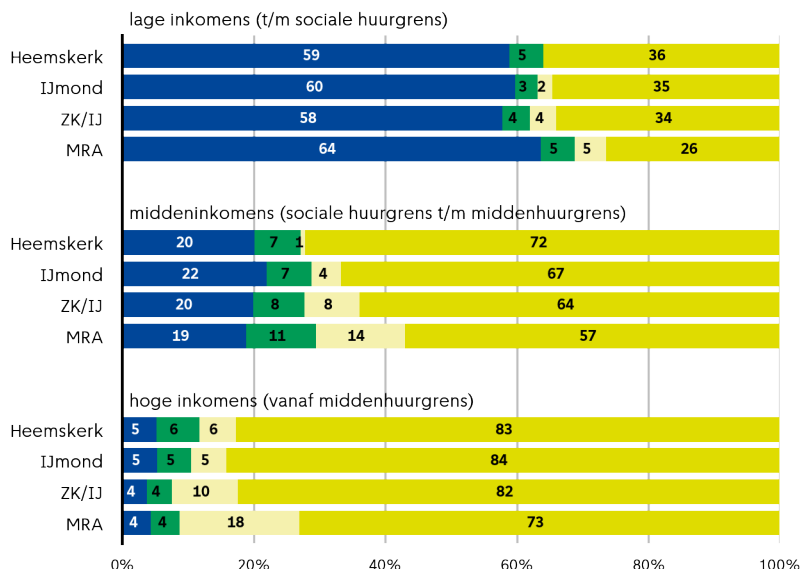
Woonsituatie inkomensgroepen: alle inkomensgroepen wonen relatief vaak in een koopwoning

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 (%)



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

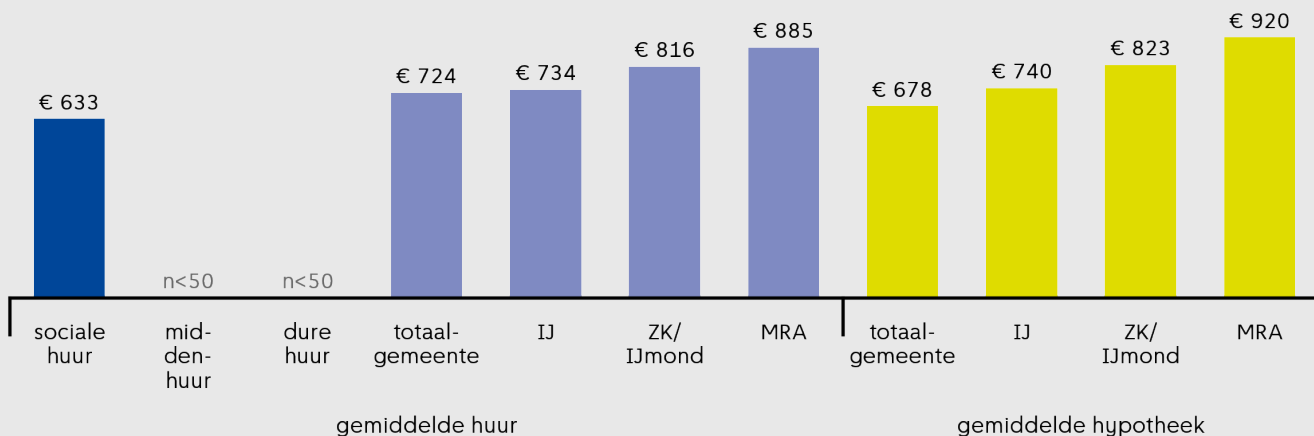


Betaalbaarheid: lagere huur- en hypotheeklasten dan in MRA

De gemiddelde kale huur in Heemskerk is €724, dit is iets lager dan gemiddeld in IJmond (€734), en een stuk lager dan in en 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 (€)

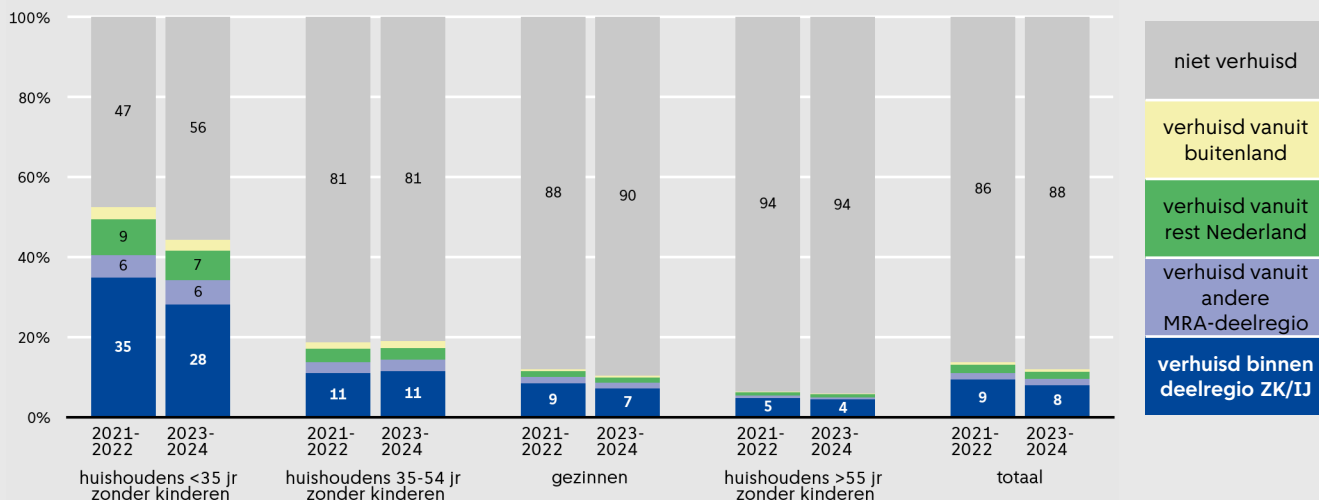


Verhuizingen: minder verhuizingen binnen Heemskerk, vanuit buurgemeenten en vanuit het buitenland

In de periode 2023-2024 zijn er 2.090 huishoudens binnen of naar Heemskerk verhuisd. Het gaat om 12 procent van alle huishoudens, dat is minder dan in 2021-2022 (14%). Gemiddeld in de MRA is 23 procent van de huishoudens verhuisd in 2023-2024. Jonge huishoudens (<35 jaar) zonder kinderen verhuizen het vaakst, maar dit is wel afgenomen. Deze groep is zowel minder vaak binnen Heemskerk of vanuit nabijgelegen gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond naar Heemskerk verhuisd als vanuit de rest van Nederland naar Heemskerk. Ook gezinnen zijn wat minder vaak verhuisd dan in de voorgaande periode. Het aantal starters onder de recent verhuisden nam met 70 huishoudens af tot 360.

bron: CBS/ bewerking O&S

Welk aandeel van de huishoudens in Heemskerk is binnen of naar Heemskerk verhuisd en waar woonden zij eerst? Naar huishoudenstype (%)

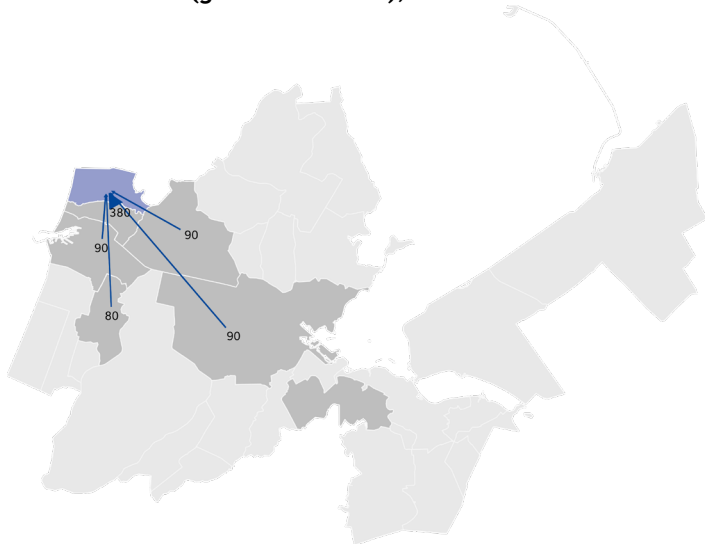


Instroom uit andere delen van de MRA komt vooral uit Beverwijk

Veel huishoudens in Heemskerk die in de afgelopen twee jaar verhuisd zijn, verhuisden binnen de gemeente (840) of kwamen uit andere gemeenten in de MRA (ook 840). De gemeente waar vanuit de meeste huishoudens naar Heemskerk verhuizen is Beverwijk (380 huishoudens). Een iets groter aantal huishoudens verhuist de andere kant op (430). Deze stroom is in beide richtingen wat kleiner geworden. Naast Beverwijk komt de grootste instroom vanuit Velsen, Zaanstad en Amsterdam.

bron: CBS/ bewerking O&S

Verhuizingen van huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Heemskerk (grootste stromen), 2023-2024



Verhuisstromen Heemskerk:

	2023-2024	2021-2022
binnen Heemskerk	+ 840	+ 1.020
vanuit overig MRA naar Heemskerk	+ 840	+ 900
van buiten MRA naar Heemskerk	+ 310	+ 360
vanuit buitenland naar Heemskerk	+ 100	+ 130

Vanuit de MRA komt de grootste instroom uit:

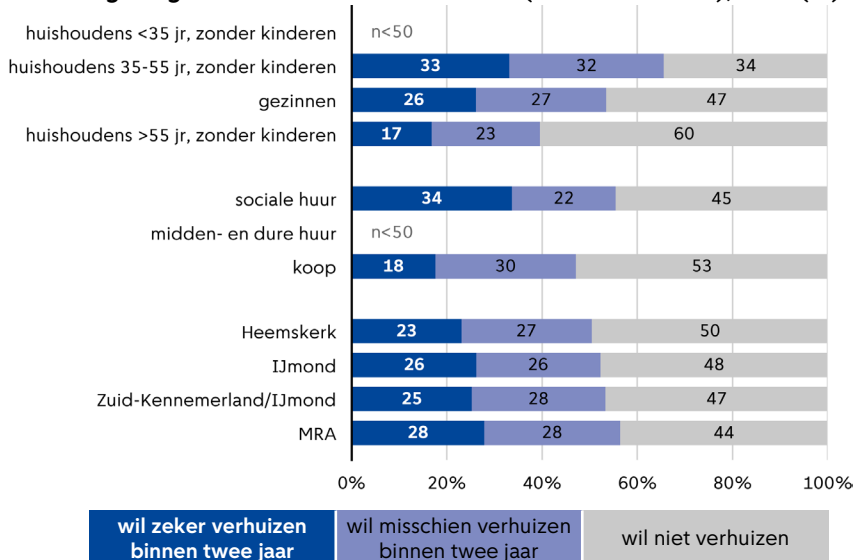
	2023-2024	2021-2022
vanuit Beverwijk	+ 380	+ 440
naar Beverwijk	- 430	- 450
vanuit Velsen	+ 90	+ 110
naar Velsen	- 60	- 50
vanuit Zaanstad	+ 90	+ 80
naar Zaanstad	- 60	- 60
vanuit Amsterdam	+ 90	+ 80
naar Amsterdam	- 90	- 90

Verhuiscapaciteit: rond een kwart van de huishoudens wil zeker verhuizen

Van de huishoudens in Heemskerk wil 23 procent zeker verhuizen en 27 procent misschien. De verhuiscapaciteit is wat lager dan gemiddeld in IJmond, Zuid-Kennemerland/IJmond en de MRA.

Onder gezinnen en stellen ouder dan 55 jaar is de verhuiscapaciteit relatief laag. Onder jongere huishoudens is deze hoger. Huurders van een sociale huurwoning zijn vaker verhuiscapaciteit dan eigenaar-bewoners (34% versus 18%).

Verhuiscapaciteit huishoudens Heemskerk (exclusief starters), 2025 (%)



Verhuiscapaciteit: de meerderheid van de huishoudens met verhuiscapaciteit wil binnen Heemskerk verhuizen

Zeven van de tien huishoudens in Heemskerk die zeker of misschien willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (70%). Een klein deel wil de deelregio verlaten (13%). Daarvan wil ongeveer de helft in de MRA blijven en de andere helft zoekt elders in Nederland. In totaal hebben ongeveer 7.800 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing in of naar Heemskerk. Daarvan wonen er 5.500 in de gemeente zelf en 2.300 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiscapaciteit Heemskerk (exclusief starters), 2025

	aantal *	%
Waar willen verhuiscapaciteit huishoudens uit Heemskerk bij voorkeur naartoe verhuizen?		
in eigen gemeente blijven	5.500	70
naar elders, binnen de deelregio	200	2
naar elders, buiten de deelregio	1.000	13
weet niet of geen voorkeur	1.100	15
totaal	7.900	100

	aantal *	%
Waar wonen huishoudens uit de MRA die binnen of naar Heemskerk willen verhuizen nu?		
in Heemskerk	5.500	70
in een andere gemeente in de MRA	2.300	30
totaal	7.800	100

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

Woonwensen: meerderheid zoekt een koopwoning, een op drie huishoudens zoekt een sociale huurwoning

Van de huishoudens die zeker of misschien in of naar Heemskerk willen verhuizen, zoekt 39 procent specifiek een eengezinswoning en 28 procent een meergezinswoning. Men zoekt vaak een koopwoning (68%) en dan vaak in het segment van meer dan €486.000 (40%). Twee op de drie verhuiscapaciteit zoeken een woning tussen 60-100 m² en 30 procent oriënteert zich op een woning groter dan 100 m². De meesten (64%) willen graag een tuin bij de woning en 22 procent een werkruimte. De helft (47%) van de woningzoekenden zoekt naar een woning die gelijkvloers is.

Woonwensen van huishoudens die binnen of naar Heemskerk willen verhuizen (exclusief starters), 2025 (%)

	%	
eengezinswoning	39	
meergezinswoning	28	
beide	33	
soziale huur	huur tot € 900	27
middenhuur	€ 900 - 1.185	2
dure huur	€ 1.185 en meer	3
koopwoning	< € 226.000	0
koopwoning	€ 226.000 - 354.000	10
koopwoning	€ 354.000 - 486.000	18
koopwoning	> € 486.000	40
woonoppervlak tot 60 m²		4
woonoppervlak 60 - 100 m²		65
woonoppervlak 100 m² en groter		30
tuin		64
werkruimte		22
gelijkvloers/ lift/ geen trappen		47

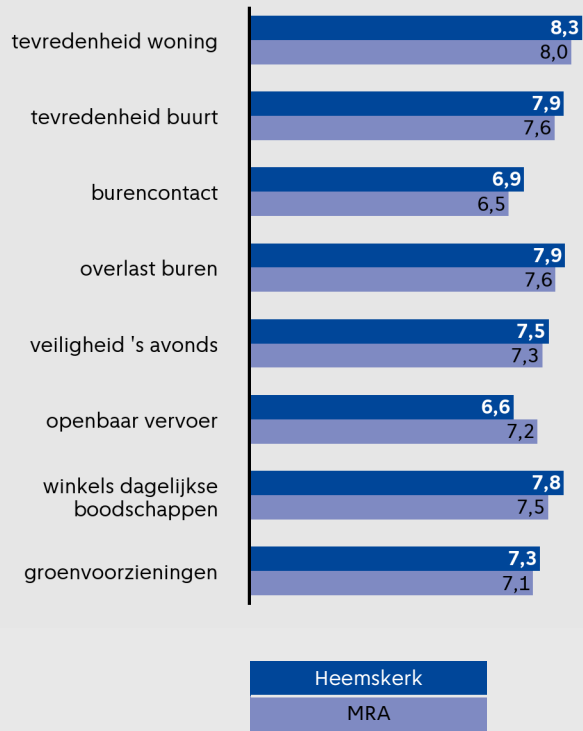
Prettig wonen: Heemskerkers tevreden over woning en buurt

In Heemskerk zijn bewoners gemiddeld iets tevredener over hun woning dan in de gehele MRA (8,3 tegenover 8,0). Ook zijn Heemskerkers duidelijk positiever over hun buurt (7,9) en het aanbod aan winkels voor dagelijkse boodschappen (7,8).

Inwoners van Heemskerk hebben meer burencontakt (6,9) dan gemiddeld in de MRA (6,5) en ervaren relatief weinig overlast van burens (7,9 tegenover 7,6). Hoe lager het cijfer, hoe meer overlast men ervaart.

Gemiddeld genomen zijn Heemskerkers minder tevreden met het aanbod aan openbaar vervoer (6,6). In de hele MRA geeft men hiervoor gemiddeld een 7,2.

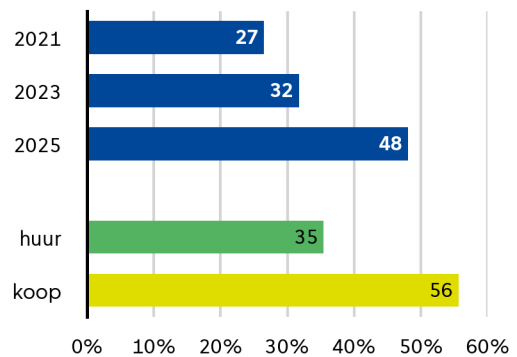
Leefbaarheidscijfers Heemskerk, 2025 (rapportcijfer 1 – 10)



Duurzaam wonen: grote toename van aandeel huishoudens met zonnepanelen

Ongeveer de helft van de huishoudens in Heemskerk geeft aan zonnepanelen te hebben (48%). Dit aandeel is in de afgelopen jaren flink gegroeid. In 2021 was dit nog 27 procent. Met name huishoudens in een koopwoning hebben vaak zonnepanelen (56%). Van de huurders ontvangt 35 procent energie uit zonnepanelen op de woning of het gebouw.

Aandeel huishoudens met zonnepanelen in Heemskerk, 2025 (%)

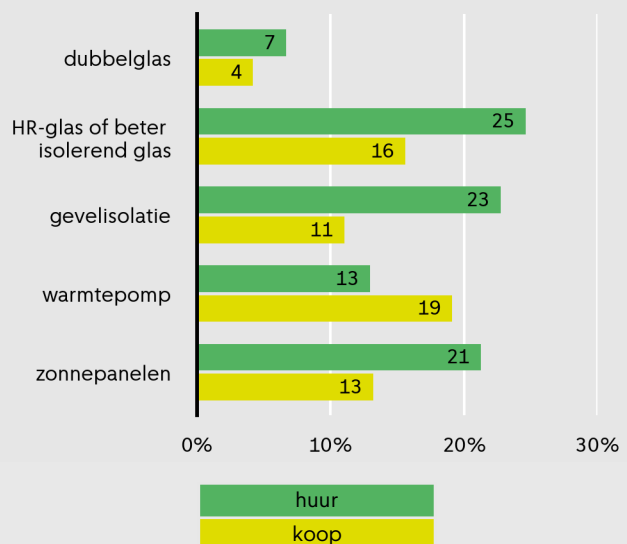


Verduurzaming: huurders in Heemskerk meest geïnteresseerd in isolatiemaatregelen

Een op de vier huurders in Heemskerk geeft aan interesse te hebben in het aanbrengen van HR-glas of nog beter isolerend glas (25%). Bewoners van koopwoningen geven minder vaak aan dit nodig te hebben (16%). Ook isolatie van de gevel en het plaatsen van zonnepanelen worden door huurders vaak genoemd.

Bewoners van koopwoningen hebben de meeste interesse in de aanschaf van een warmtepomp (19%).

Aandeel huishoudens in Heemskerk dat interesse heeft in genoemde maatregelen voor verduurzaming, 2025 (%)



Woninggrootte: relatief veel huishoudens in Heemskerk vinden de woning groot maar passend

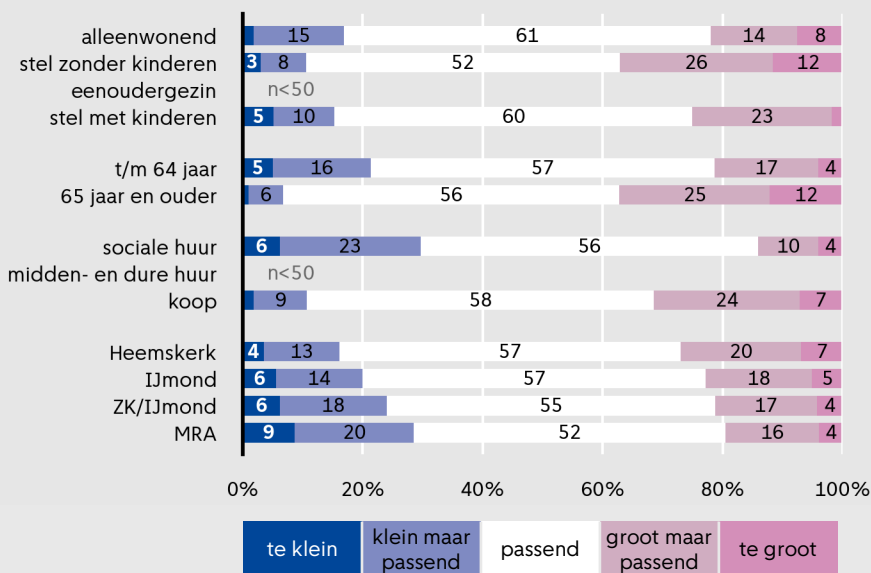
Het grootste deel van de huishoudens in Heemskerk vindt de eigen woning passend (57%). Dat is vergelijkbaar met IJmond en vaker dan gemiddeld in de MRA.

Heemskerkers wonen minder vaak te klein (4%) dan in de deelregio en de MRA. Huishoudens in de sociale huur (6%) vinden hun woning vaker te klein dan gemiddeld.

Heemskerkers geven wat vaker aan groot maar passend, of te groot te wonen dan gemiddeld in de MRA.

Woningeigenaren, huishoudens van 65 jaar of ouder en stellen zonder kinderen vinden de woning relatief vaak te groot.

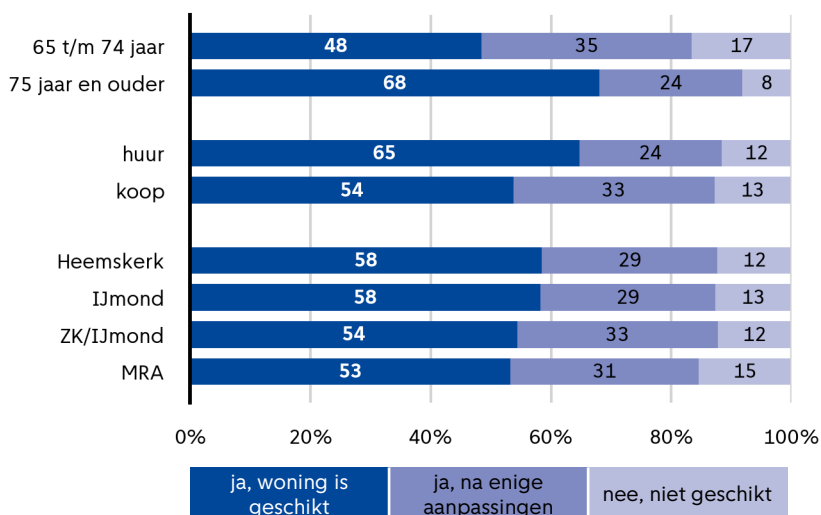
Wat vinden huishoudens van de grootte van hun woning? 2025 (%)



Wonen en ouder worden: 65-plus huishoudens vinden woning relatief vaak geschikt om oud in te worden

Drie op de tien huishoudens in Heemskerk zijn ouder dan 65 jaar. Van deze groep vindt 58 procent hun woning geschikt om oud in te worden. Dat is gelijk aan IJmond, maar meer Zuid-Kennemerland/IJmond en de MRA. 29 procent van de 65-plus huishoudens geeft aan dat de woning na enige aanpassingen geschikt zal zijn. Huishoudens van 75 jaar en ouder vinden vaker dat hun woning geschikt is om oud in te worden dan huishoudens van 65 tot en met 74 jaar. Dat geldt ook voor huurders ten opzichte van kopers.

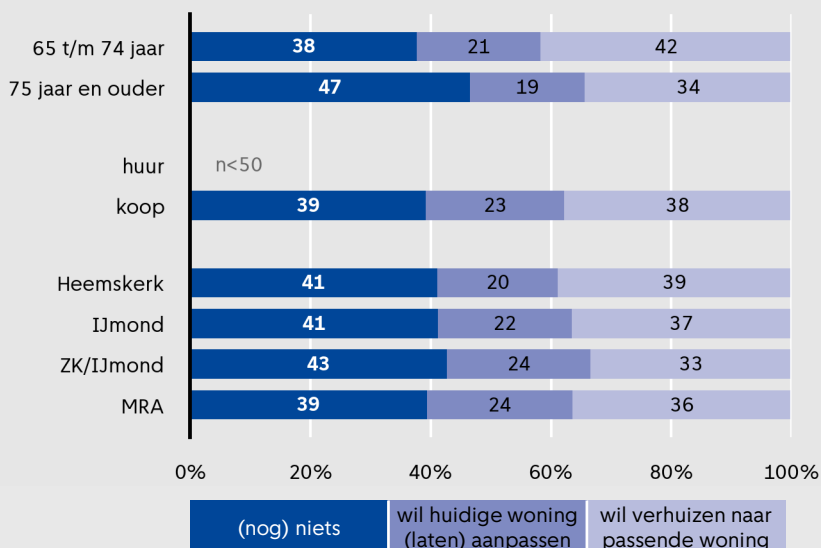
Vinden 65-plus huishoudens hun woning geschikt om oud in te worden? 2025 (%)



Heemskerkers waarvan woning niet geschikt is om oud in te worden, willen relatief vaak verhuizen

41 procent van de 65-plus huishoudens vindt hun woning (nog) niet geschikt om oud in te worden. Van deze groep wil 41 procent daar (nog) niets aan doen. 20 procent geeft aan de huidige woning aan te willen (laten) passen. Verhuizen naar een passende woning heeft de voorkeur van 39 procent, dat is vaker dan in IJmond, Zuid-Kennemerland/IJmond en de MRA. Huishoudens tussen de 65 en 74 jaar willen relatief vaak verhuizen naar een passende woning (42%). Huishoudens van 75 jaar en ouder geven relatief vaak aan dat zij (nog) niets aan hun woning willen doen (47%).

Als de woning nu niet geschikt is, wat willen 65-plus huishoudens daar dan aan doen? 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 laura.de.graaff@amsterdam.nl
Feiko de Grip f.de.grip@amsterdam.nl
Michiel van Dartel m.van.dartel@amsterdam.nl
Julia Hensbergen