

Heemstede in het kort

Heemstede telt 12.281 huishoudens. Het grootste deel daarvan is een eenpersoonshuishouden (34%). Het aandeel alleenwonenden is lager dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (40%) en lager in de Metropoolregio Amsterdam (41%). Vergelijken 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).

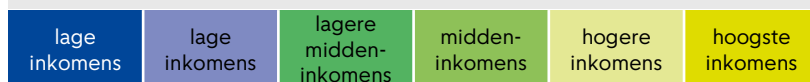
Kerncijfers Heemstede, 2025

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%
eenoudergezin	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%
75-84 jaar	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?

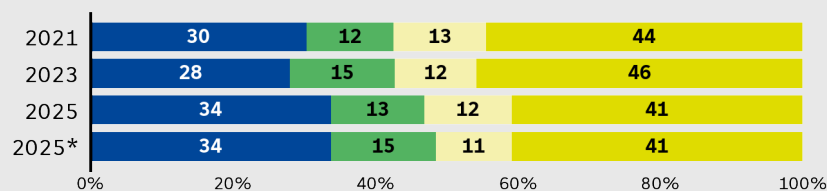
Zie de tabel 'Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten' op de laatste bladzijde.



Verdeling inkomens: meer huishoudens in doelgroep sociale huur

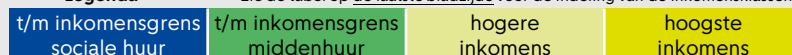
Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens is toegenomen naar 34% ten opzichte van 28% in 2023. Het aandeel inkomens in de middenhuur is gelijk gebleven. 41 procent van de huishoudens in Heemstede behoort in 2025 tot de hoogste inkomens.

Inkomensverdeling Heemstede, 2021-2025 (%)



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

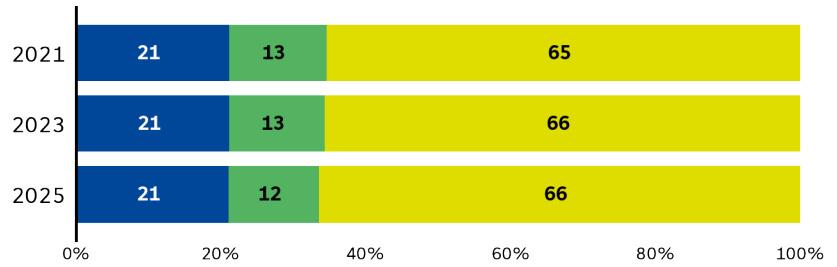
Legenda Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.



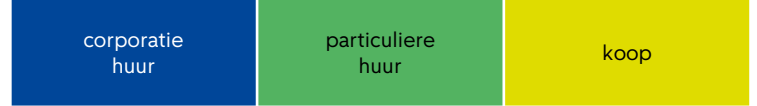
Samenstelling woningvoorraad: Lichte daling particuliere huur

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 (%)



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



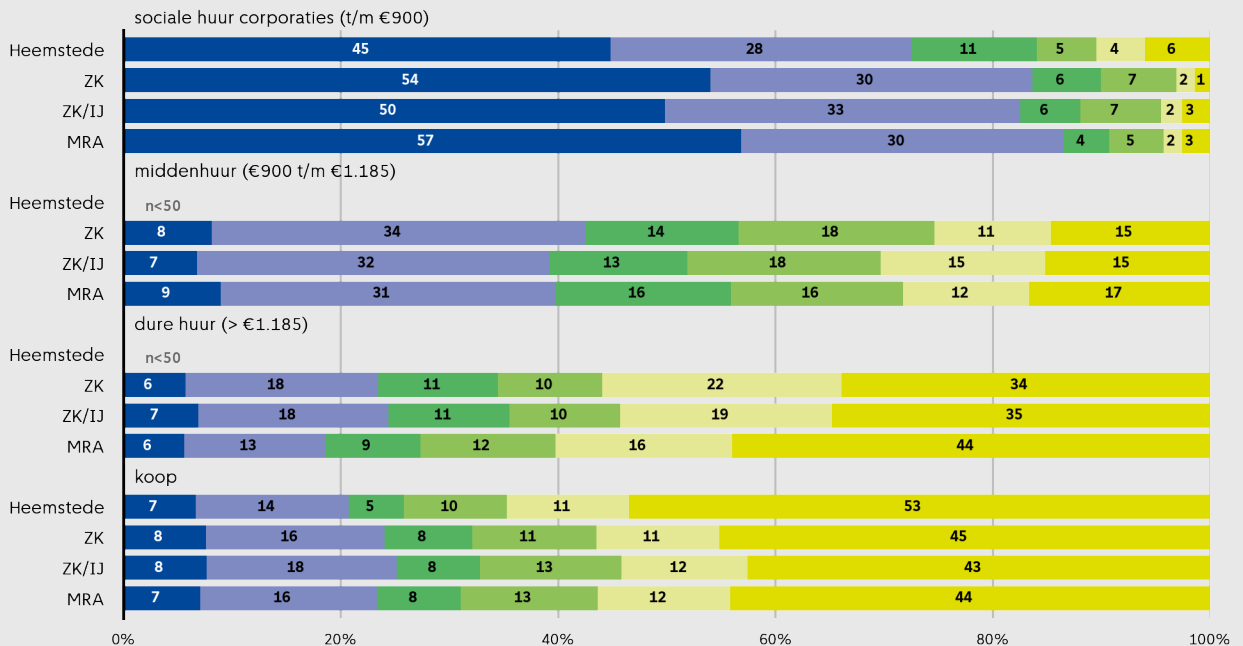
Bewoning segmenten: koopwoningen vaker bewoond door hoogste inkomens

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).

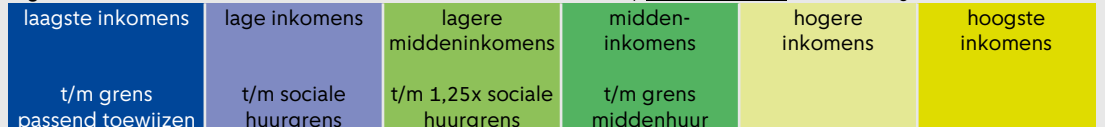
In Heemstede hebben er te weinig respondenten meegedaan om te rapporteren over welke inkomensgroepen in middenhuur of dure huurwoningen wonen. De dure huur wordt in deelregio Zuid-Kennemerland minder vaak bewoond door de hoogste inkomens dan in de MRA (34% tegenover 44%).

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 (%)



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



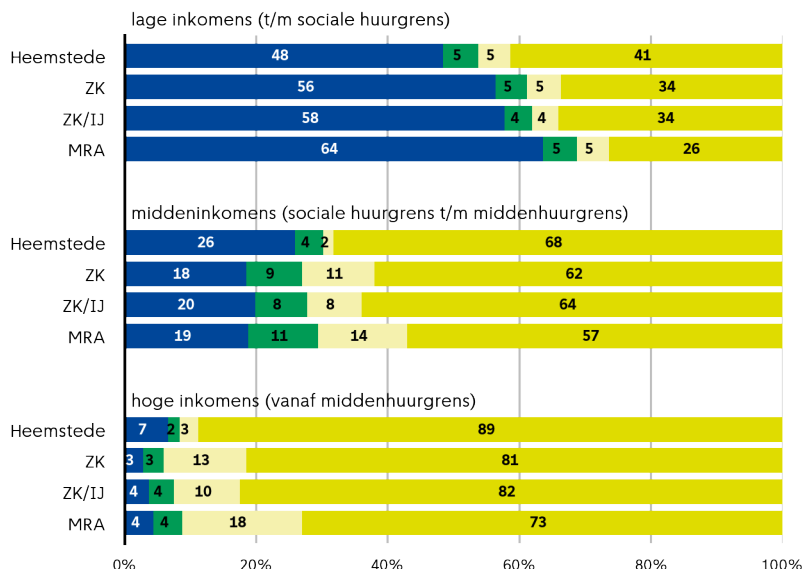
Woonsituatie inkomensgroepen: alle inkomensgroepen vaker een koophuis

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 (%)



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

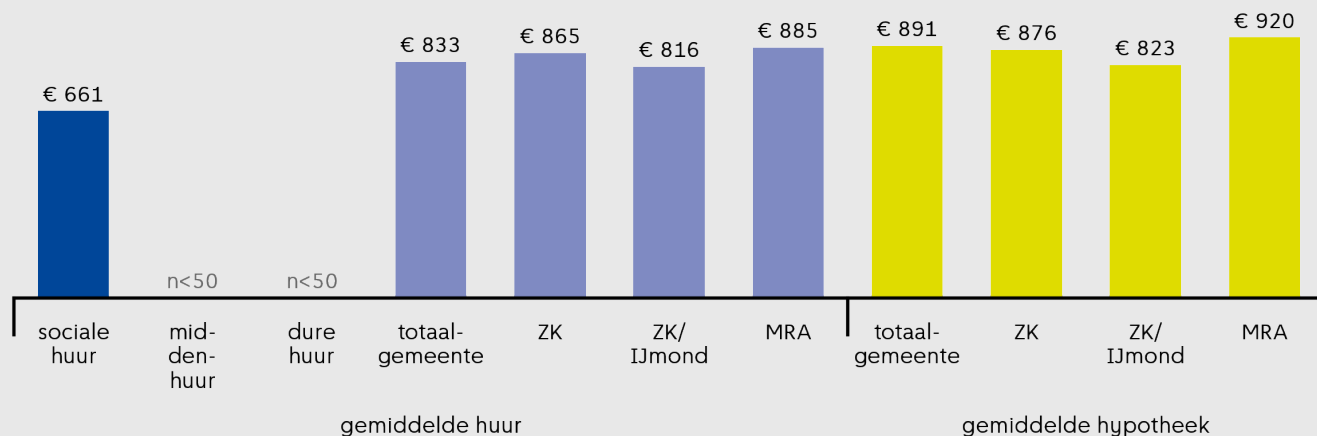


Betaalbaarheid: lagere huur- en hypotheeklasten dan in MRA

De gemiddelde kale huur in 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 (€)



Verhuizingen: lichte afname aantal verhuizingen binnen en naar Heemstede

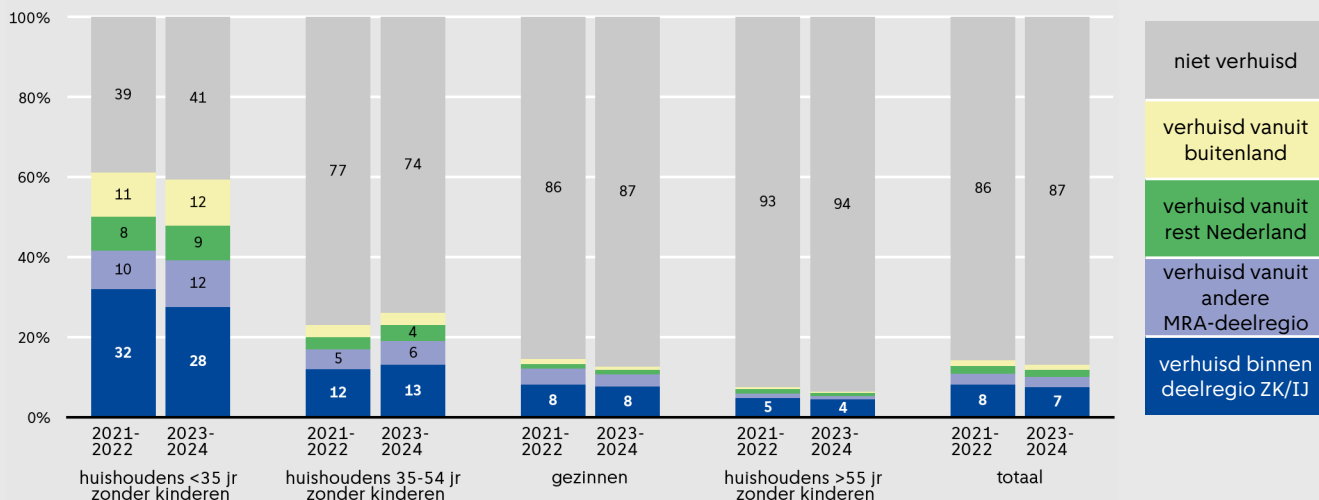
In de periode 2023-2024 verhuisden 1.590 huishoudens binnen of naar Heemstede, ofwel 13 procent van alle huishoudens. Dit is een lichte daling ten opzichte van 2021-2022 (14%). In Heemstede wordt minder verhuisd dan gemiddeld in de MRA (2023-2024: 23%).

Jonge huishoudens (<35 jaar) zonder kinderen verhuizen het vaakst (59%). Dit is wel iets minder dan in 2021-2022 (61%). Deze groep verhuisde minder vaak binnen Zuid-Kennemerland/IJmond, maar het aandeel dat zich van buiten de deelregio vestigde nam toe. Het aandeel huishoudens tussen 35 en 54 jaar zonder kinderen dat verhuisde nam toe: van 23 naar 26 procent. Deze toename betrof zowel huishoudens die binnen de regio verhuisden als vanuit elders in Nederland. 55-plussers zonder thuiswonende kinderen verhuizen het minst vaak (6%). Wanneer zij verhuizen blijven zij meestal binnen Zuid-Kennemerland/IJmond wonen (4%).

bron: CBS/ bewerking O&S

Welk aandeel van de huishoudens in Heemstede is binnen of naar Heemstede verhuisd en waar woonden zij eerst?

Naar huishoudenstype (%)



Instream uit andere delen van de MRA komt vooral uit Haarlem

In 2023-2024 verhuisde 370 huishoudens binnen Heemstede. Daarnaast vestigden 870 huishoudens zich vanuit andere gemeenten in de MRA. Daarvan kwam het grootste deel uit Haarlem (410), gevolgd door Amsterdam (170) en Haarlemmermeer (100). Vanuit anderen delen van Nederland verhuisden 210 huishoudens naar Heemstede en vanuit het buitenland 150. Voor alle genoemde groepen geldt dat het aantal verhuizingen minder is dan in 2021-2022. Huishoudens uit Heemstede verhuizen net iets vaker naar Haarlem (380) dan binnen Heemstede (370). Het aantal verhuizingen naar Amsterdam is de laatste 2 jaar relatief sterk gestegen (van 190 naar 250).

bron: CBS/ bewerking O&S

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



Verhuisstromen Heemstede:

	2023-2024	2021-2022
binnen Heemstede	+ 370	+ 420
vanuit overig MRA naar Heemstede	+ 870	+ 920
van buiten MRA naar Heemstede	+ 210	+ 220
vanuit buitenland naar Heemstede	+ 150	+ 180

Vanuit de MRA komt de grootste instroom uit:

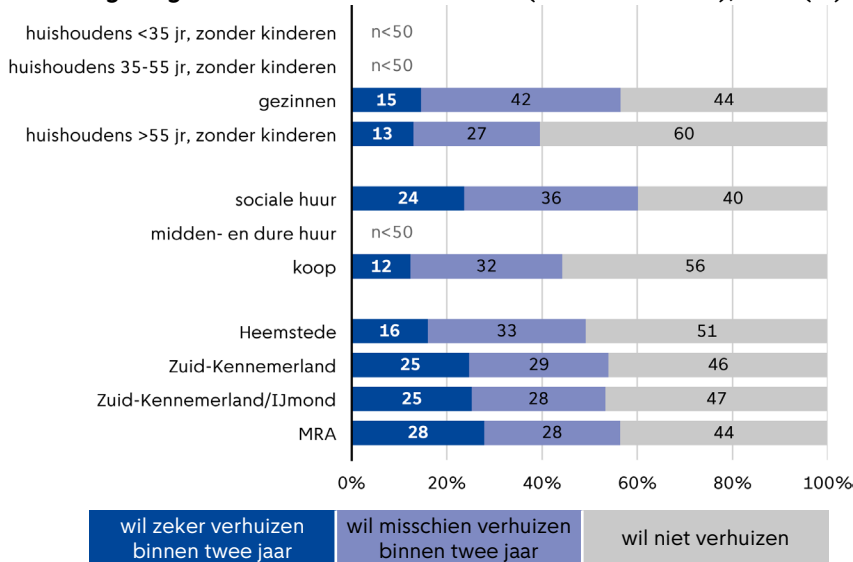
	2023-2024	2021-2022
vanuit Haarlem	+ 410	+ 440
naar Haarlem	- 380	- 370
vanuit Amsterdam	+ 170	+ 200
naar Amsterdam	- 250	- 190
vanuit Haarlemmermeer	+ 100	+ 90
naar Haarlemmermeer	- 70	- 100
vanuit Bloemendaal	+ 80	+ 80
naar Bloemendaal	- 80	- 80

Verhuiscapaciteit: de helft wil niet verhuizen

Van de huishoudens in Heemstede wil 16 procent de komende twee jaar zeker verhuizen en 33 procent misschien. De verhuiscapaciteit is hiermee lager dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland/IJmond en de MRA.

Huishoudens met een sociale huurwoning willen vaker verhuizen dan huishoudens met een koopwoning.

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



Verhuiscapaciteit: 56 procent van de huishoudens met verhuiscapaciteit wil binnen Heemstede verhuizen

De meerderheid van de huishoudens in Heemstede die (misschien) willen verhuizen, wil in Heemstede blijven (56%). De 12 procent die elders in Zuid-Kennemerland/IJmond zou willen gaan wonen denkt daarbij het vaakst aan Haarlem. Een groep van 16 procent wil de deelregio verlaten.

Naar schatting 3.800 huishoudens uit de MRA zijn geïnteresseerd in een woning in Heemstede. Ruim driekwart van hen woont in Heemstede. Het merendeel van de overige geïnteresseerden woont in Zuid-Kennemerland/IJmond.

Verhuiscapaciteit Heemstede (exclusief starters), 2025

	aantal *	%
Waar willen verhuiscapaciteits huishoudens uit Heemstede bij voorkeur naartoe verhuizen?		
in Heemstede blijven	2.900	56
naar elders, binnen Zuid-Kennemerland/IJmond	600	12
naar elders, buiten Zuid-Kennemerland/IJmond	800	16
weet niet of geen voorkeur	900	17
totaal	5.300	100

	aantal *	%
Waar wonen huishoudens uit de MRA die binnen of naar Heemstede willen verhuizen nu?		
in Heemstede	2.900	77
in een andere gemeente in de MRA	900	23
totaal	3.800	100

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

Woonwensen: ruim zeven op de tien zoeken een koopwoning

Van de huishoudens die (misschien) in of naar Heemstede willen verhuizen, zoekt 43 procent specifiek een eengezinswoning en 25 procent een meergezinswoning.

Ruim de helft (53%) van de verhuiscapaciteits huishoudens wil een koopwoning in het segment boven €486.000 en 19% in een goedkopere prijsklasse. Een op de vijf zoekt een sociale huurwoning. Ongeveer de helft wenst een woning tussen 60 en 100 m² en 44 procent wil groter wonen. Zeven op de tien willen graag een tuin bij de woning en 21 procent een werkruimte. 39 procent van de verhuiscapaciteits huishoudens zoekt een woning zonder trappen.

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

	%	
eengezinswoning	43	
meergezinswoning	25	
beide	32	
sociale huur	huur tot € 900	20
middenhuur	€ 900 - 1.185	3
dure huur	€ 1.185 en meer	5
koopwoning	< € 226.000	0
koopwoning	€ 226.000 - 354.000	3
koopwoning	€ 354.000 - 486.000	16
koopwoning	> € 486.000	53
woonoppervlak tot 60 m²		6
woonoppervlak 60 - 100 m²		51
woonoppervlak 100 m² en groter		44
tuin		69
werkruimte		21
gelijkvloers/ lift/ geen trappen		39

Prettig wonen: bewoners Heemstede bovengemiddeld tevreden met eigen woning en buurt

Bewoners geven gemiddeld hoge cijfers voor hun eigen woning (8,4) en buurt (8,3). Ook de meeste deelaspecten daarvan krijgen van de bewoners hogere cijfers dan gemiddeld in de MRA. Dit geldt voor de mate waarin men contact heeft met de buren, het aanbod van winkels en groen, en de veiligheid 's avonds.

Alleen voor het aanbod van openbaar vervoer geeft men met een 7,1 een voor de MRA gemiddeld cijfer.

Leefbaarheidscijfers Heemstede, 2025 (rapportcijfer 1 – 10)

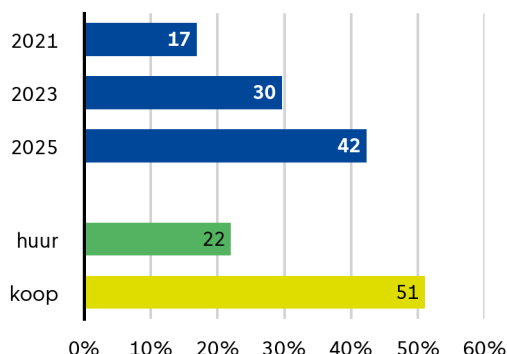


Duurzaam wonen: grote toename van aandeel huishoudens met zonnepanelen

42 procent van de huishoudens in Heemstede geeft aan zonnepanelen te hebben. Dit aandeel is in de afgelopen jaren flink gegroeid. In 2021 was dit nog 17 procent.

Ruim de helft van de huiseigenaren zegt zonnepanelen te hebben (51%). Onder huurders is dit 22 procent.

Aandeel huishoudens met zonnepanelen in Heemstede, 2025 (%)

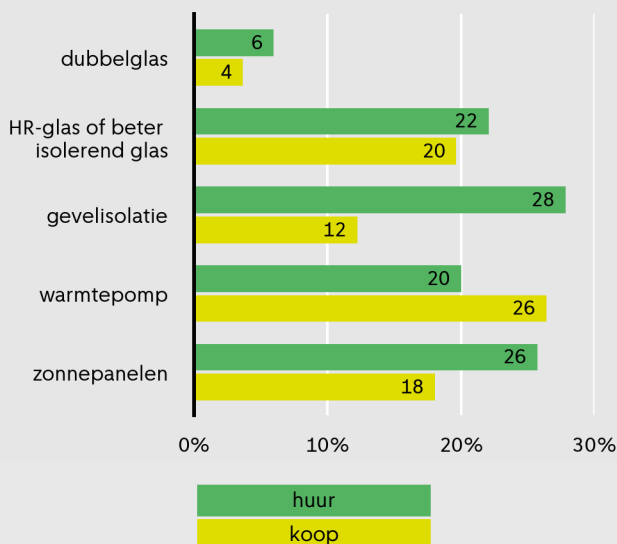


Verduurzaming: Kwart huiseigenaren geïnteresseerd in aanbrengen warmtepomp

Van de voorgelegde maatregelen voor het verduurzamen van de woning, geven huurders het vaakst aan interesse te hebben in het aanbrengen van gevelisolatie (28%) en zonnepanelen (26%).

Bewoners van koopwoningen hebben de meeste interesse in de aanschaf van een warmtepomp (26%), gevolgd door het aanbrengen van HR-glas of beter isolerend glas (20%) en/of zonnepanelen (18%).

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



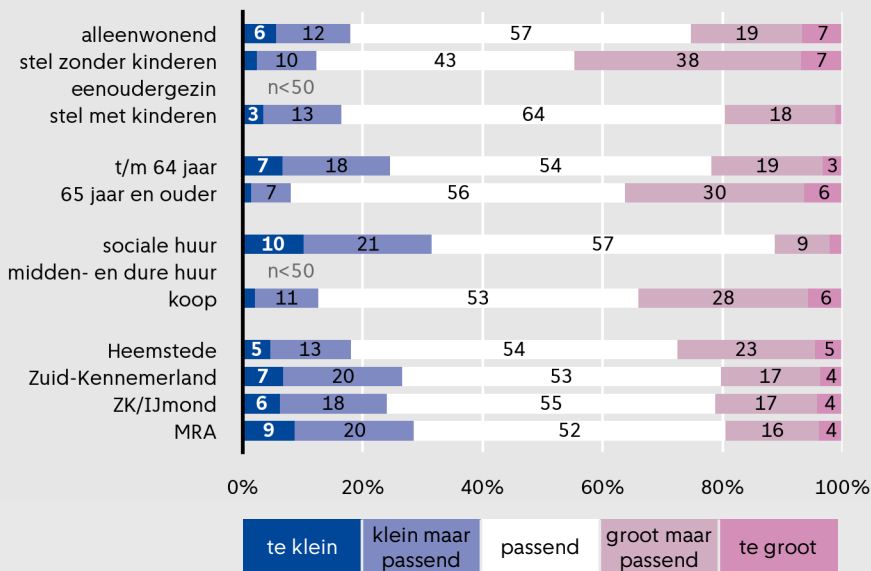
Woninggrootte: woningen relatief vaak groot maar passend

Negen van de tien huishoudens in Heemstede vinden de grootte van hun woning passend. Onder hen is 23 procent die hun woning omschrijft als groot, maar passend. Dit is meer dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland /IJmond (17%) of de MRA (16%). Het betreft vaker stellen zonder kinderen (38%) en 65-plussers (30%).

Een groep van 5 procent vindt de eigen woning te klein. Dit is minder dan gemiddeld in de MRA. Het betreft relatief vaak sociale huurders (10%).

Eveneens 5 procent vindt hun woning te groot. Dit is vergelijkbaar met de MRA.

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



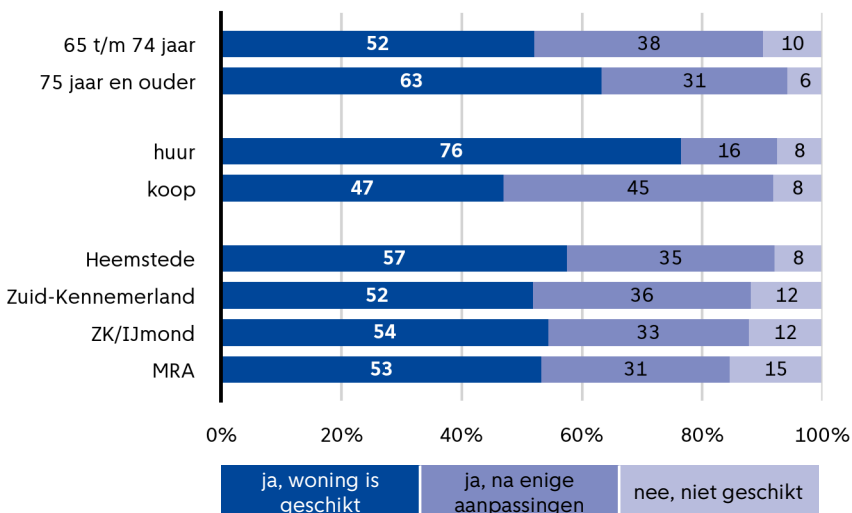
Wonen en ouder worden: 65-plus huishoudens vinden woning relatief vaak geschikt om oud in te worden

Heemstede heeft relatief veel inwoners ouder dan 65 jaar (35%). Van hen vindt 57 procent de eigen woning geschikt om oud in te worden. Dat is meer dan in de MRA (53%). Ruim een derde denkt dat de woning na enige aanpassingen geschikt zal zijn.

Huishoudens van 75 jaar en ouder vinden hun woning vaker geschikt voor ouderen dan 65 tot 74-jarigen.

Huiseigenaren vinden vaker dan huurders dat de woning nog aangepast moet worden.

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

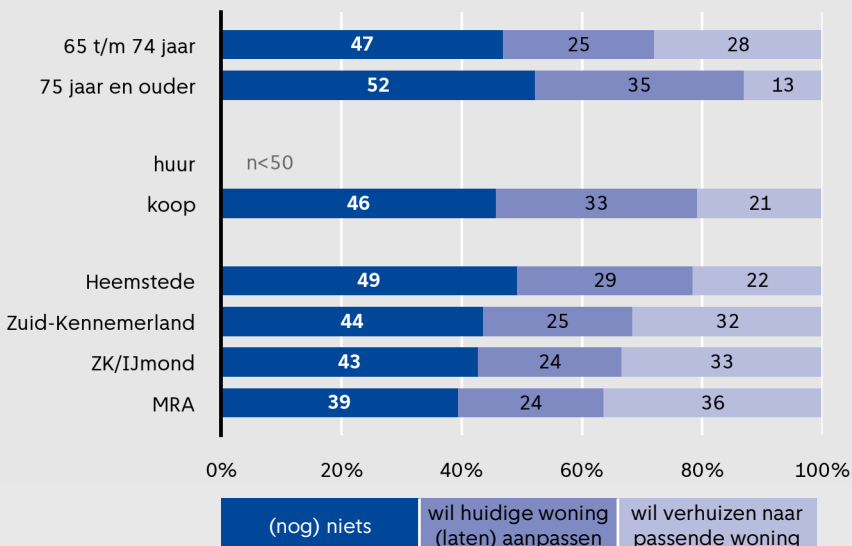


Bewoners van Heemstede waarvan woning niet geschikt is om oud in te worden, willen vaak niet verhuizen

43 procent van de 65-plus huishoudens vindt hun woning nu (nog) niet geschikt om oud in te worden. Bijna de helft van hen wil daar (nog) niets aan doen. 29 procent geeft aan de huidige woning aan te willen (laten) passen. Verhuizen naar een passende woning heeft de voorkeur van 22 procent. Dat is minder vaak dan in de deelregio (33%) en de MRA (36%).

Huishoudens van 75 jaar en ouder die (nog) niet geschikt wonen, geven minder vaak aan te willen verhuizen dan huishoudens tussen de 65 en 74 jaar.

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 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 laura.de.graaff@amsterdam.nl
Feiko de Grip f.de.grip@amsterdam.nl
Michiel van Dartel m.van.dartel@amsterdam.nl
Lieselotte Bicknese l.bicknese@amsterdam.nl
Julia Hensbergen