

## Zandvoort in het kort

Er wonen 8.857 huishoudens in Zandvoort. De meeste huishoudens wonen alleen (40%), en dit aandeel is net wat groter dan in Zuid-Kennemerland (37%) en gelijk aan het gemiddelde in de Metropoolregio Amsterdam. Het aandeel stellen met kinderen is daarentegen wat lager dan in de MRA (21% versus 25%). De leeftijdsverdeling wijkt vergeleken met Zuid-Kennemerland, Zuid-Kennemerland/IJmond en MRA af: in Zandvoort wonen meer 55-plussers (54%), in de MRA is dat 45%. Het aandeel jonge huishoudens tussen de 18-34 jaar is in Zandvoort lager (13% versus 20% in de MRA).

Huishoudens in Zandvoort behoren relatief vaker tot de lagere inkomens: 46% heeft een inkomen tot de sociale huurgrens. Dat is vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA. Het aandeel huishoudens met een inkomen boven de €66.053 is wat lager in Zandvoort: 37% (MRA: 42%).

Ruim de helft (55%) van de woningen in Zandvoort is een eengezinswoning, gemiddeld in Zuid-Kennemerland ligt dit aandeel hoger (rond de 60%), maar het is hoger dan in de MRA (48%). In Zandvoort bestaat de woningvoorraad voor 54% uit koopwoningen, dat is iets lager dan in Zuid-Kennemerland en hoger dan gemiddeld in de MRA (47%). De nadruk ligt in Zandvoort op het duurste segment: 37% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde van meer dan €438.000. Dit is hoger dan gemiddeld in de MRA (28%). Het grootste deel van de huurwoningen zijn sociale huurwoningen (33%), 10% is net als in de MRA dure huur (hoger dan €1.123). Recent verhuisde huishoudens gingen in Zandvoort verhoudingsgewijs vaak in dure huur wonen (34% versus 10% in de woningvoorraad).

## Kerncijfers Zandvoort, 2023

		Zandvoort	Zuid-Kennemerland	Zuid-Kennemerland /IJmond	MRA
<b>totaal huishoudens</b>	abs. bron: CBS	8.857	110.725	179.619	1.248.103
<b>woningvoorraad</b>	abs. bron: CBS	9.825	110.950	180.561	1.204.583
<b>eengezinswoningen</b>		55%	59%	60%	48%
<b>alleenwonenden</b>		40%	37%	36%	40%
<b>stel zonder kinderen</b>		28%	26%	27%	26%
<b>eenoudergezin</b>		9%	8%	8%	9%
<b>stel met kinderen</b>		21%	27%	27%	25%
<b>18-34 jaar</b>		13%	16%	15%	20%
<b>35-54 jaar</b>		32%	37%	36%	36%
<b>55-75 jaar</b>		43%	35%	36%	34%
<b>75 jaar en ouder</b>		11%	12%	13%	11%
<b>lage inkomens</b>					
tot grens passend toewijzen*		20%	18%	19%	23%
<b>lage inkomens</b>					
grens passend toewijzen tot sociale huurgrens**		26%	21%	23%	22%
<b>lage middeninkomens</b>					
sociale huurgr.- € 55.044		9%	9%	8%	8%
<b>middeninkomens</b>	€ 55.044 - 66.053	8%	6%	7%	6%
<b>hogere inkomens</b>	€ 66.053 - 88.070	12%	12%	13%	12%
<b>hoogste inkomens</b>	> € 88.070	25%	35%	31%	30%
<b>sociale huur, corporatie</b>	tot € 808	28%	25%	28%	30%
<b>sociale huur, particulier</b>	tot € 808	5%	6%	4%	6%
<b>middeldure huur</b>	€ 808 - 1.123	4%	5%	5%	7%
<b>dure huur</b>	€ 1.123 en meer	10%	8%	6%	10%
<b>koopwoning</b>	WOZ < € 188.000	0%	0%	0%	0%
<b>koopwoning</b>	WOZ € 188.000 - 296.000	3%	2%	4%	3%
<b>koopwoning</b>	WOZ € 296.000 - 438.000	14%	11%	16%	16%
<b>koopwoning</b>	WOZ > € 438.000	37%	43%	36%	28%
<b>koopwoning***</b>	WOZ ≤ € 355.000	11%	7%	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

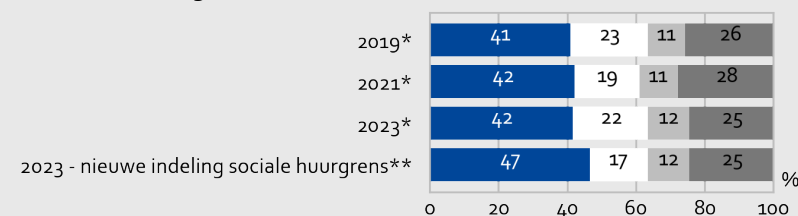
\*\* sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden €44.035, meerpersoonshuishouden €48.625

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

## Verdeling inkomens: meer lage inkomens

Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens is tussen 2021 en 2023 gelijk gebleven op 42%, volgens de grenzen zoals die tot 2022 golden\*. Met de nieuwe indeling\*\* heeft in 2023 47% van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens. De hoogste inkomensgroep (>€88.070) kromp tussen 2021 en 2023, het aandeel middeninkomens nam af naar 17% volgens de nieuwe indeling

## Inkomensverdeling Zandvoort, 2019-2023 (%)



tot sociale huurgrens	sociale huurgrens - €66.053	€66.053 - 88.070	≥ €88.070
-----------------------	-----------------------------	------------------	-----------

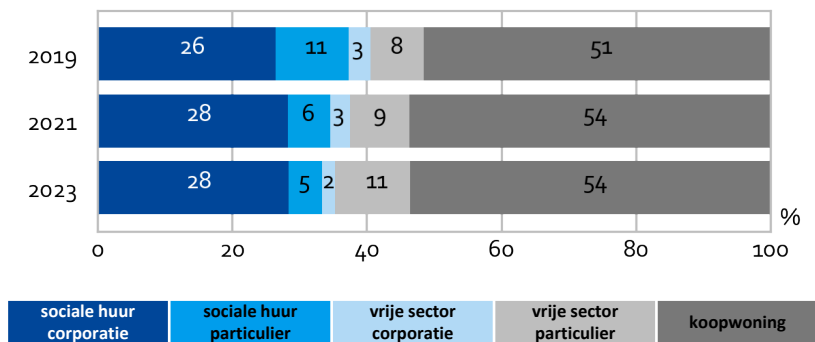
\* Tot 2022 was er één sociale huurgrens voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Hier is bij 2023 als inkomensgrens €44.035 genomen.

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

## Samenstelling woningvoorraad: meer particuliere vrijesectorhuur dan in 2021

In Zandvoort bestaat de woningvoorraad voor 54% uit koopwoningen. Dit aandeel is stabiel. Het aandeel sociale huurwoningen bleef tussen 2021 en 2023 nagenoeg gelijk. Ook de vrijesectorhuur bleef vrijwel gelijk (12% en 13%). Wel zien we een verschuiving: er is een kleine toename in het aandeel particuliere vrijesectorhuur in deze periode: van 9% naar 11%.

Samenstelling woningvoorraad Zandvoort, 2019-2023 (%)



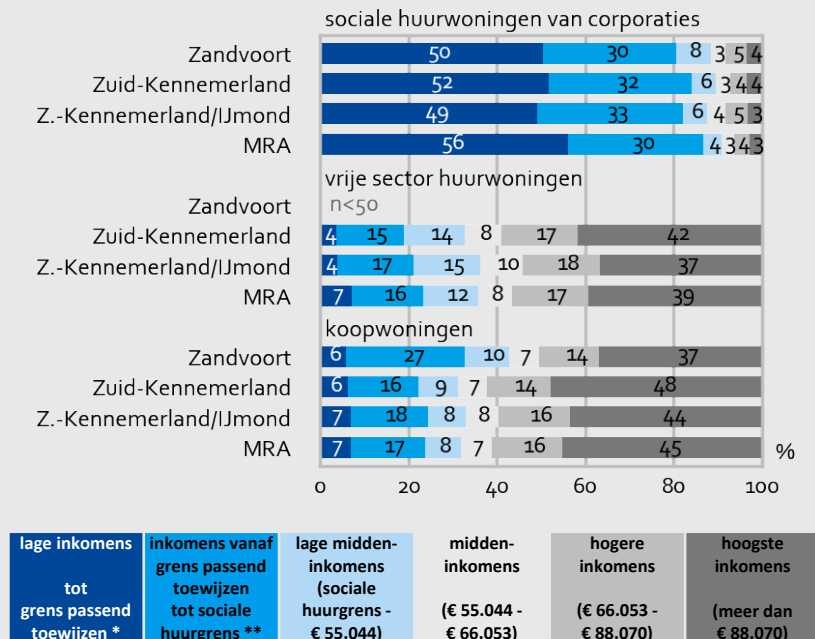
## Bewoning segmenten: koopwoningen wat vaker bewoond door lage inkomens

De sociale huur van corporaties wordt voor 80% bewoond door huishoudens met een inkomen tot de grens voor passend toewijzen van sociale huurwoningen. Dit is iets lager dan in Zuid-Kennemerland (84%) of MRA (86%).

Het aantal respondenten in de vrije sector is te klein om een inkomensverdeling van de bewoners te kunnen beschrijven.

De helft van de huishoudens met een koopwoning heeft in Zandvoort een hoog inkomen: 51% heeft een inkomen boven de €66.053. Een derde (33%) heeft echter een inkomen tot de sociale huurgrens in Zandvoort, dat is meer dan in Zuid-Kennemerland en Zuid-Kennemerland/IJmond (22% tot 25%) of gemiddeld in de MRA (24%).

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2023 (%)



\* eenpersoonshuishouden € 25.475, meerpersoonshuishouden € 34.575

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

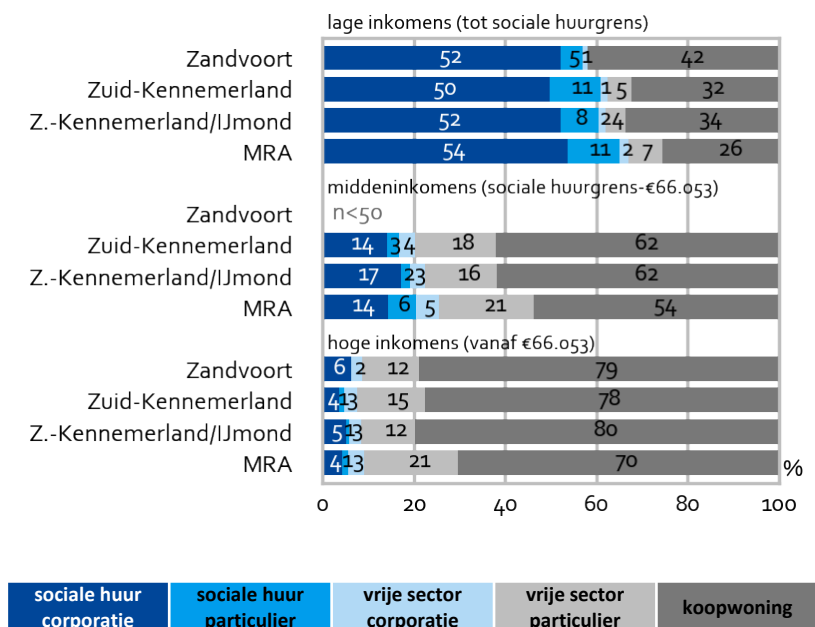
## Woonsituatie inkomensgroepen: de laagste inkomensgroepen wonen geregeld in een koophuis

Ruim vijf van de tien huishoudens met een laag inkomen wonen in een sociale huurwoning (52%), vier van de tien wonen in een koopwoning (42%). Dat is meer dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (32%) en MRA (26%).

Vanwege de lage respons kunnen we over de middeninkomens in Zandvoort niet rapporteren. In Zuid-Kennemerland wonen de middeninkomens vaker dan gemiddeld in de MRA in een koophuis (62% versus 54%).

Huishoudens met een hoog inkomen hebben in Zandvoort meestal een koopwoning (79%), dat is vergelijkbaar met Zuid-Kennemerland en hoger dan in de MRA (70%). Het aandeel dat in de particuliere vrije sector huurt, ligt in Zandvoort lager dan gemiddeld in de MRA (12% versus 21% in de MRA).

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

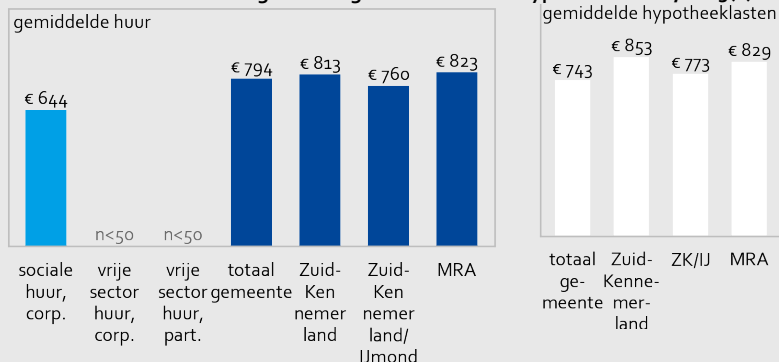


## Betaalbaarheid: hogere huur- en hypotheeklasten dan gemiddeld in de MRA

In Zandvoort betalen huurders gemiddeld €794 aan kale huur per maand. Dat is minder dan in Zuid-Kennemerland en de MRA, maar meer dan in Zuid-Kennemerland/IJmond. Na aftrek van de eventuele huurtoeslag, zijn bewoners gemiddeld 26% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA: 28%).

Woningeigenaren betalen in Zandvoort gemiddeld €743 per maand aan bruto hypotheeklasten. Na belastingaftrek zijn zij 16% van hun huishoudensinkomen kwijt aan de hypotheek, vergelijkbaar met Zuid-Kennemerland/IJmond (15%) en de MRA (17%).

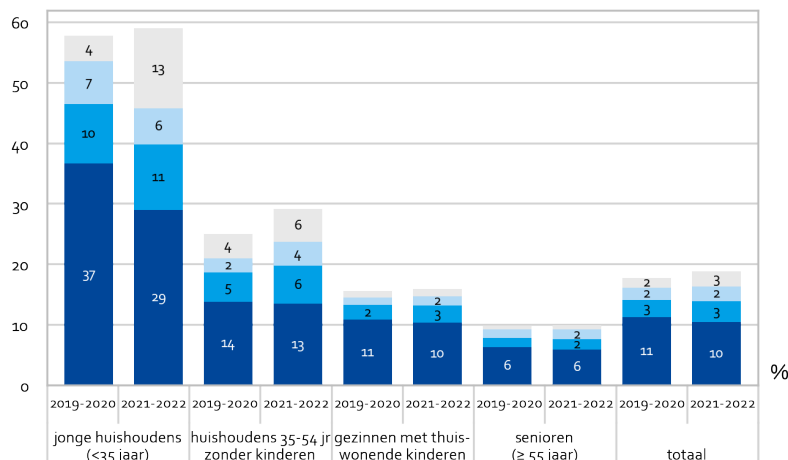
## Gemiddelde huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2023(€)



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

In de periode 2021-2022 zijn er 1.680 huishoudens in of naar Zandvoort verhuisd. Het gaat om 19% van alle huishoudens, dat is meer dan in 2019-2020 (18%). Gemiddeld in de MRA is 24% verhuisd in 2021-2022. Van de jonge huishoudens die Zandvoort wonen, zijn bijna zes van tien recent verhuisd. Vooral het aandeel dat vanuit het buitenland verhuisde nam hier toe: van 4% in 2019-2020 naar 13% in 2021-2022. Daarentegen nam de instroom uit Zuid-Kennemerland/IJmond bij deze groep huishoudens af van 37% naar 29%. Het aantal starters onder de recent verhuisden bedraagt 180 in beide perioden. De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Haarlem, Amsterdam, Haarlemmermeer en Bloemendaal.

## Welk aandeel van de huishoudens in Zandvoort is in 2021 of 2022 in/naar Zandvoort verhuisd en waar woonden zij eerst? Naar huishoudenstypen (%)



## Verhuizingen van huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Zandvoort (grootste stromen), 2021-2022



## Verhuistromen van en naar Zandvoort

	2021-2022	2019-2020
binnen Zandvoort:	+ 620	+ 640
vanuit overig MRA naar Zandvoort:	+ 580	+ 570
van buiten de MRA naar Zandvoort:	+ 210	+ 170
vanuit buitenland naar Zandvoort:	+ 230	+ 140

## MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt:

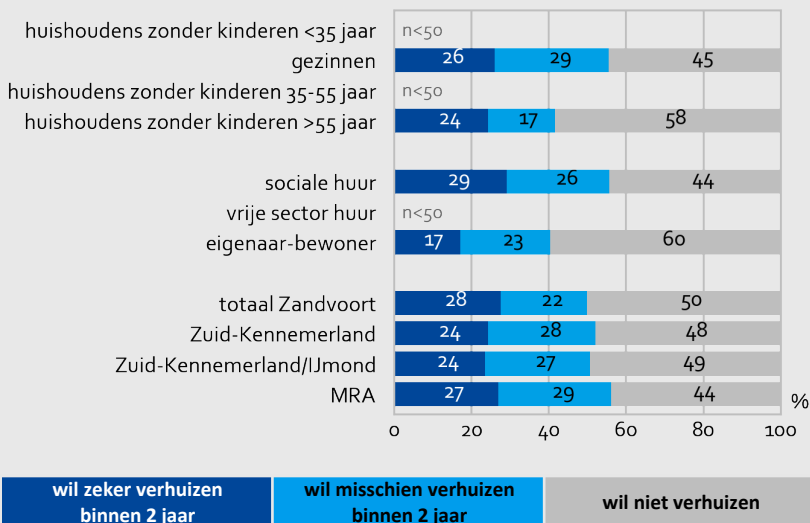
Naar	2021-2022	2019-2020
naar Haarlem	- 170	- 160
vanuit Haarlem	+ 200	+ 210
naar Amsterdam	- 110	- 80
vanuit Amsterdam	+ 170	+ 140
naar Haarlemmermeer	- 30	- 30
vanuit Haarlemmermeer	+ 70	+ 50
naar Bloemendaal	- 30	- 30
vanuit Bloemendaal	+ 40	+ 30

## Verhuigeneidheid: de helft van de huishoudens denkt aan verhuizen

Van de huishoudens in Zandvoort heeft 50% verhuisplannen: 28% wil zeker verhuizen, 22% misschien, 22% misschien.

De verhuigeneidheid is nipt lager dan in Zuid-Kennemerland en lager dan gemiddeld in de MRA. Gezinnen en mensen in de sociale huur willen het vaakst verhuizen (beide 55%), gevolgd door eigenaar-bewoners (41%). Huishoudens uit de sociale huur willen het vaakst zeker binnen 2 jaar verhuizen (29%), terwijl dat bij gezinnen het vaakst misschien is (ook 29%).

## Verhuigeneidheid doorstromende huishoudens Zandvoort, naar huishoudentype en woonsituatie, 2023 (%)



## Verhuiswensen: huishoudens met verhuiswens willen meestal binnen Zandvoort verhuizen

De meeste huishoudens in Zandvoort die zeker of misschien willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (70%). Bijna een vijfde wil in Zuid-Kennemerland blijven (18%), vooral in Haarlem (550) en Bloemendaal (200). Ruim een tiende wil ergens in Nederland buiten de MRA gaan wonen, zonder specifieke plaatsnaam te noemen of wil naar het buitenland. In totaal hebben ongeveer 4.500 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing in of naar Zandvoort. Daarvan wonen er 3.300 in de gemeente zelf en 1.100 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief\*.

## Verhuiswensen Zandvoort, 2023

	aantal*	%
<b>Waar willen verhuigeneigde huishoudens uit Zandvoort naartoe verhuizen?</b>		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	3.300	70
bij voorkeur naar elders, binnen Zuid-Kennemerland/IJmond	800	18
bij voorkeur naar elders, buiten Zuid-Kennemerland/IJmond	600	12
<b>Waar wonen huishoudens die in of naar Zandvoort willen verhuizen nu?</b>		
in Zandvoort	3.300	74
in een andere gemeente in de MRA	1.100	26
<b>totaal</b>	<b>4.500</b>	<b>100</b>

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

## Woonwensen: meerderheid zoekt een koopwoning, ruim een derde zoekt sociale huurwoning

Van de huishoudens die in of naar Zandvoort willen verhuizen (zeker of misschien), zoekt 39% een meergezinswoning en 22% een eengezinswoning. Nog eens 39% oriënteert zich op beide woningtypen. Men zoekt vaak een koopwoning (54%) en dan vaak in het middensegment (22%) of in het duurste segment van meer dan €428.000 (25%). Ongeveer een tiende (8%) zoekt een woning met een woonoppervlak tot 60 m<sup>2</sup> en 21% zoekt een woning van meer dan 100 m<sup>2</sup>. Ongeveer zeven op de tien huishoudens (71%) zoeken een woning tussen 60-100 m<sup>2</sup>. De meerderheid wil graag een tuin bij de woning (61%) en 16% een werkruimte. Van de huishoudens die in of naar Zandvoort willen verhuizen, is 51% op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

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

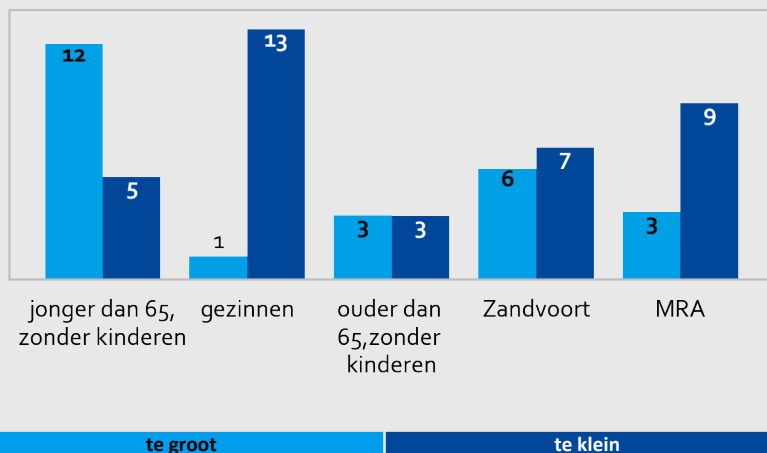
	%
<b>eengezinswoning</b>	22
<b>meergezinswoning</b>	39
<b>beide</b>	39
<b>soziale huur</b>	
huur tot € 808	35
<b>middeldure huur</b>	
€ 808 - 1.123	4
<b>dure huur</b>	
€ 1.123 en meer	6
<b>koopwoning</b>	
WOZ < € 188.000	1
<b>koopwoning</b>	
WOZ € 188.000 - 296.000	6
<b>koopwoning</b>	
WOZ € 296.000 - 438.000	22
<b>koopwoning</b>	
WOZ > € 438.000	25
<b>woonoppervlak tot 60 m<sup>2</sup></b>	8
<b>woonoppervlak 60- 100 m<sup>2</sup></b>	71
<b>woonoppervlak &gt; 100 m<sup>2</sup></b>	21
<b>tuin</b>	61
<b>werkruimte</b>	16
<b>gelijkvloers/ lift/ geen trappen</b>	51

### Woninggrootte: minder huishoudens dan gemiddeld in de MRA vinden hun woning te klein

Van de Zandvoortse huishoudens vindt 7% de eigen woning te klein. Dat is minder vaak dan gemiddeld in de MRA (9%). Gezinnen vinden hun woning het vaakst te klein (13%) en plussers zonder thuiswonende kinderen het minst vaak (3%).

Te groot wonen komt in Zandvoort bijna even vaak voor: 6%, en dat is 2 keer zo vaak als in de MRA. Vooral de huishoudens onder de 65 jaar zonder kinderen vinden relatief vaak dat zij te groot wonen (12%), terwijl daar bij gezinnen bijna nooit sprake van is (1%).

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



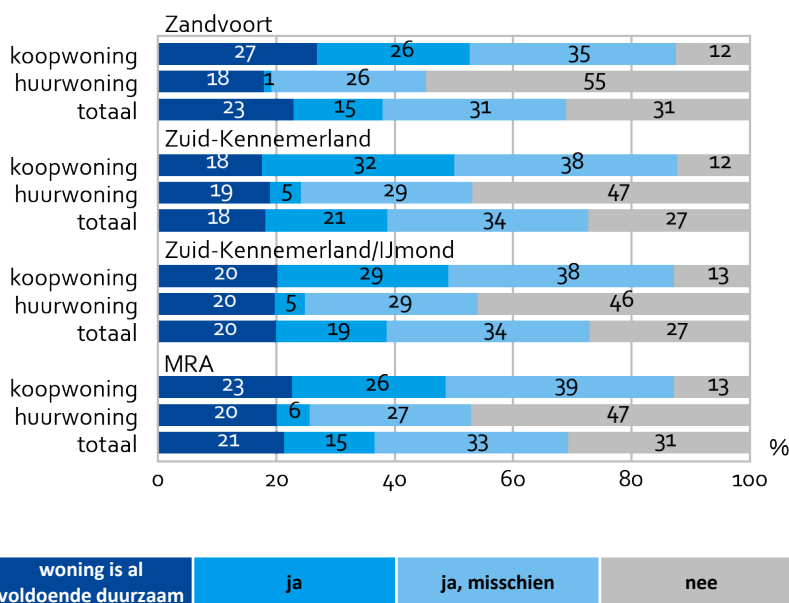
Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages. Lengte van staven op onafgeronde percentages.

### Wonen en duurzaamheid: 46% van de huishoudens is bereid te investeren in verduurzaming woning

Huishoudens in Zandvoort geven ongeveer even vaak als gemiddeld in de MRA aan dat de woning al voldoende duurzaam is (23% versus 21%). Daarnaast zijn de huishoudens ongeveer net zo vaak als gemiddeld in de MRA bereid om te investeren in de verduurzaming van de woning, of willen hier een hogere huur voor betalen (46% versus 48%). Dit aandeel ligt in Zuid-Kennemerland hoger (55%). Ongeveer een derde (31%) van de Zandvoorter huishoudens is hier niet toe bereid (MRA 31%).

Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders (61% versus 27%). Van de kopers is 12% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, van de huurders is 55% niet bereid hiervoor een hogere huur te betalen.

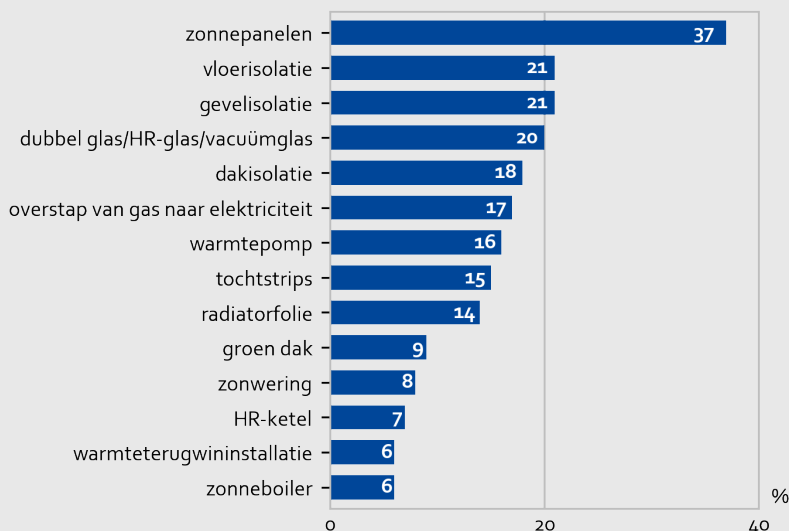
### Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2023 (%)



### Verduurzaming woning: meeste interesse in zonnepanelen

Huishoudens geven het vaakst aan dat zij hun woning zouden willen verduurzamen door zonnepanelen aan te brengen (37%). Rond de 20% wil vloer- of gevelisolatie of goed isolerend glas aanschaffen. Daarna volgen het aanbrengen van overige isolerende maatregelen of de overstap naar gasloos of aanschaf van een warmtepomp (18% tot 14%). Minder dan een op de tien huishoudens heeft interesse in andere maatregelen ter verduurzaming, zoals het aanbrengen van een groen dak of zonwering of de aanschaf van een zonneboiler, nieuwe CV of warmteterugwininstallatie (9% tot 6%).

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



## Prettig wonen: relatief hoge buurttevredenheid in Zandvoort

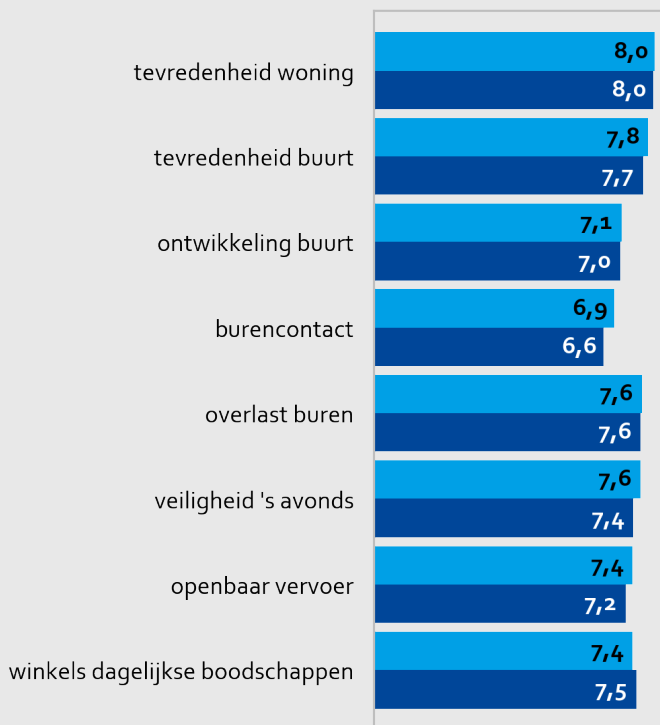
In de figuur hiernaast staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Zandvoort geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt.

Zandvoort scoort op veel punten vergelijkbaar met of net iets beter dan de MRA. De beoordeling voor de tevredenheid met de woning is gelijk aan het gemiddelde in de MRA (8,0). Over de eigen buurt is men in Zandvoort gemiddeld zeer tevreden (7,8). Dit is hoger dan gemiddeld in de MRA (7,7).

Ook de veiligheid 's avonds wordt in Zandvoort gemiddeld beter beoordeeld dan gemiddeld in de MRA (7,6 tegenover 7,4). Ook het ov scoort iets hoger dan in de MRA (7,4 versus 7,2).

De mate van contact met burens krijgt het laagste cijfer (6,9). De beoordeling voor de overlast van burens is gelijk aan het gemiddelde in de MRA (7,6). Hoe hoger het cijfer, hoe minder overlast men ervaart.

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



## Wonen en ouder worden: de helft van de 65-plussers woont in Zandvoort al levensloopbestendig

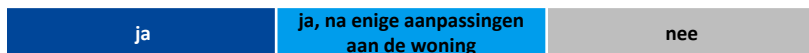
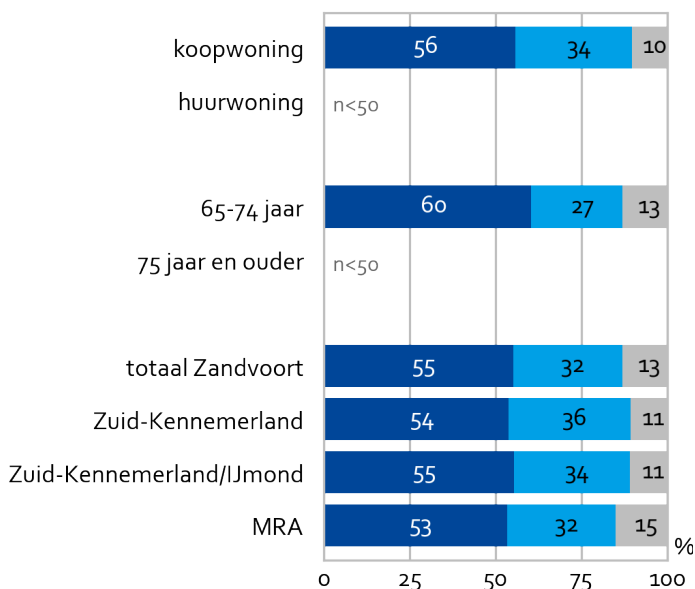
In Zandvoort is 35% van de huishoudens een 65-plus huishouden.

Ruim de helft van de 65-plussers in Zandvoort vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden (55%). Dit is vergelijkbaar met Zuid-Kennemerland/IJmond en iets hoger dan in de MRA (53%). Een derde van de ouderen in Zandvoort geeft aan dat de woning na enige aanpassing geschikt zal zijn. Een achtste (13%) vindt de eigen woning niet geschikt om oud in te worden (MRA: 15%).

Over 65-plussers die in een huurwoning wonen in Zandvoort kunnen we vanwege de geringe respons niets zeggen. Van de 65-plussers in een koopwoning vindt 10% de woning niet geschikt om in oud te worden.

Verder vinden 65-74-jarigen minder vaak dat gemiddeld in Zandvoort dat er in hun woning het nodige moet worden aangepast om levensloop-bestendig te zijn (27% tegenover 32%).

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

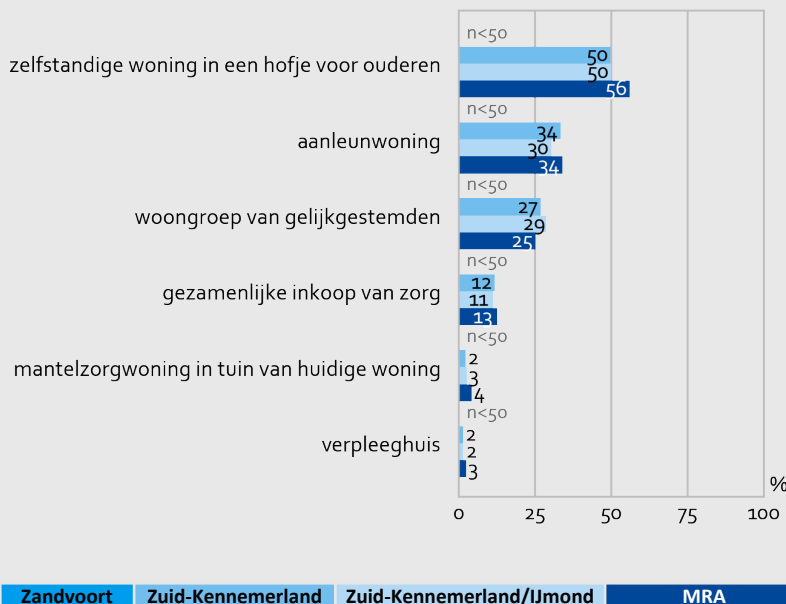


## Woonvormen voor ouderen: 30% van de 65-plussers heeft hier interesse in

In Zandvoort heeft 30% van de 65-plussers interesse in een woonvorm speciaal geschikt voor ouderen. Dat is vergelijkbaar met Zuid-Kennemerland en Zuid-Kennemerland/IJmond (beide regio's rond de 30%) of MRA (32%).

Vanwege de lage respons van 65-plus huishoudens die interesse hebben in een woonvorm speciaal geschikt voor ouderen kunnen we niet rapporteren over de woonvormen waar het meest belangstelling voor is in Zandvoort. In Zuid-Kennemerland en MRA is een zelfstandige woning in een hofje het meest gewild (50% en 56%). Op de tweede plaats komt een aanleunwoning (circa 34%), gevolgd door het wonen in een woongroep van gelijkgestemden (rond de 27%). Ten slotte heeft ruim een tiende belangstelling voor de gezamenlijke inkoop van zorg (12%).

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



## 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 Zandvoort

In Zandvoort hebben er 365 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 78 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)  
Jessica Greven [J.Greven@amsterdam.nl](mailto:J.Greven@amsterdam.nl)

Kijk voor meer cijfers op het [Dashboard MRA](#)