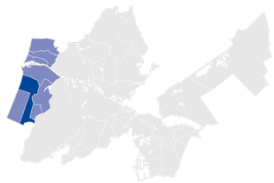


Factsheet Wonen in Bloemendaal 2025

Woningvoorraad en Bewoning



Bloemendaal in het kort

In Bloemendaal wonen 10.035 huishoudens, het grootste deel daarvan zijn stellen met kinderen (33%) en zonder kinderen (32%). Het aandeel alleenwonenden is lager dan in de deelregio Zuid-Kennemerland (40%) en lager dan gemiddeld in de Metropoolregio Amsterdam (41%). Vergeleken met de deelregio en de MRA wonen er relatief veel huishoudens tussen 55-74 jaar in Bloemendaal (43%) net als huishoudens ouder dan 74 jaar (18% versus 9% in de MRA).

In Bloemendaal wonen relatief veel huishoudens met de hoogste inkomens (40% tegenover 29% in de MRA). Relatief weinig huishoudens hebben een inkomen in de laagste klasse, tot de grens voor passend toewijzen (17%; MRA 22%).

Veruit de meeste woningen in Bloemendaal zijn een eengezinswoning, namelijk 79 procent. Dat aandeel is een stuk hoger dan in de deelregio (56%) en de MRA (47%). Bloemendaal heeft zeer veel koopwoningen in het duurste segment (61%). In de MRA gaat het om een kwart van de woningen en in de deelregio betreft het 39 procent.

Ten opzichte van de MRA heeft Bloemendaal weinig sociale huurwoningen. Het gaat om minder dan een vijfde van alle woningen (19%), tegenover ruim een derde in de MRA (36%). Bloemendaal telt ook relatief weinig dure huurwoningen en lagere- en middensegment koopwoningen.

Kerncijfers Bloemendaal, 2025

		Bloemendaal	Zuid-Kennemerland	Zuid-Kennemerland /Umond	MRA
groep	opmerking				
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	10.035	112.640	182.444	1.272.905
woningvoorraad	abs. bron: CBS	10.389	113.542	183.952	1.231.143
eengezinswoningen		79%	56%	59%	47%
alleenwonenden	bron: CBS	29%	40%	38%	41%
stel zonder kinderen	bron: CBS	32%	26%	27%	26%
eenoudergezin	bron: CBS	6%	8%	8%	9%
stel met kinderen	bron: CBS	33%	26%	27%	24%
18-34 jaar	bron: CBS	7%	16%	17%	24%
35-54 jaar	bron: CBS	32%	35%	35%	35%
55-74 jaar	bron: CBS	43%	36%	36%	32%
75 jaar en ouder	bron: CBS	18%	13%	12%	9%
lage inkomens	t/m grens passend toewijzen	17%	19%	19%	22%
lage inkomens	t/m sociale huurgrens	16%	22%	23%	21%
lage middeninkomens		6%	8%	8%	7%
middeninkomens		11%	10%	11%	10%
hogere inkomens		10%	10%	9%	9%
hoogste inkomens		40%	31%	29%	29%
huur		28%	44%	43%	52%
koop		72%	56%	57%	48%
sociale huur, corporatie	t/m € 900	16%	25%	28%	30%
sociale huur, particulier	t/m € 900	3%	6%	5%	6%
middenhuur	€ 900 – 1.185	4%	5%	4%	6%
dure huur	€ 1.185 en meer	5%	8%	6%	10%
koopwoning	WOZ < € 226.000	0%	0%	0%	0%
koopwoning	WOZ € 226.000 - 354.000	1%	5%	8%	7%
koopwoning	WOZ € 354.000 - 486.000	9%	12%	17%	16%
koopwoning	WOZ > € 486.000	61%	39%	32%	25%
betaalbare koop (Rijk)*	WOZ ≤ € 405.000	4%	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?

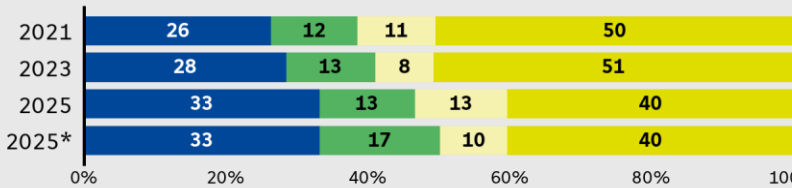
Zie de tabel ‘[Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten](#)’ op de laatste bladzijde.

lage inkomens	lage inkomens	lagere midden-inkomens	midden-inkomens	hogere inkomens	hoogste inkomens
---------------	---------------	------------------------	-----------------	-----------------	------------------

Verdeling inkomens: 17 procent valt in de doelgroep voor middenhuur

33 procent van de huishoudens heeft een inkomen tot de sociale huurgrens, dat is een toename in vergelijking met 2023. 17 procent van de huishoudens heeft een inkomen in de doelgroep voor middenhuur, volgens de grenzen die in 2025 gelden.

Inkomensverdeling Bloemendaal, 2021-2025 (%)



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

Legenda

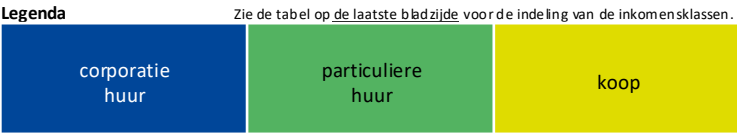
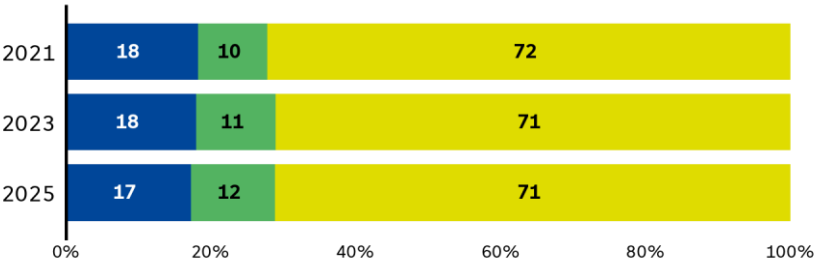
Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.

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

Samenstelling woningvoorraad: lichte groei particuliere verhuur

Het aandeel particuliere huurwoningen groeide tussen 2021 en 2025 van 10 naar 12 procent. Zowel het aandeel corporatiewoningen als het aandeel koopwoningen nam met 1 procentpunt af. In 2025 is 71 procent een koopwoning en 17 procent een corporatiehuurwoning.

Samenstelling woningvoorraad Bloemendaal, 2021-2025 (%)

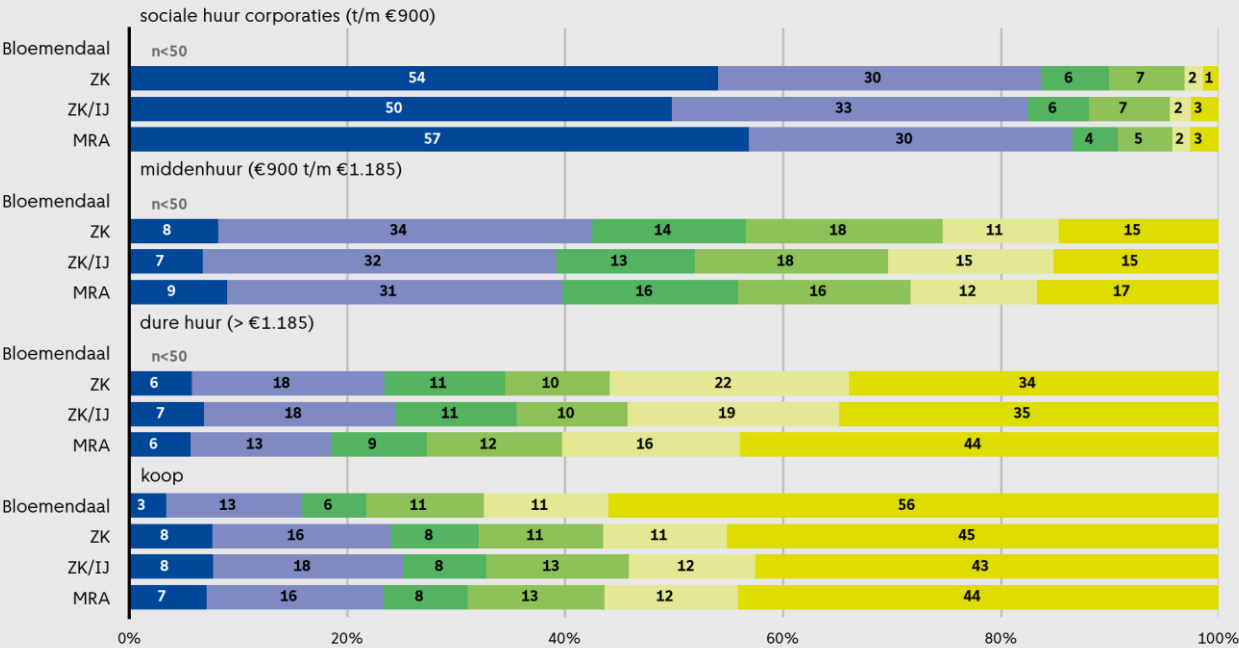


Bewoning segmenten: veel hoogste inkomens in de koopwoningvoorraad

In Bloemendaal hebben er te weinig respondenten meegedaan om te rapporteren over welke inkomensgroepen in huurwoningen wonen. In deelregio Zuid-Kennemerland worden de sociale huurwoningen van corporaties voor 84 procent bewoond door huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens (laagste en lage inkomens). Dat is een iets lager percentage dan in de hele MRA (87%). In de middenhuur wonen in Zuid-Kennemerland wat meer huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens (42%) dan in de MRA (40%).

In de dure huur in Zuid-Kennemerland behoort 34 procent van de huishoudens tot de groep met de hoogste inkomens, dit is lager dan gemiddeld in de MRA (44%). De koopwoningvoorraad wordt in Bloemendaal voor het merendeel bewoond door de hogere (11%) en hoogste (56%) inkomens. 16 procent van de huishoudens met een koopwoning in Bloemendaal heeft een inkomen tot de grens voor sociale huur. Dat is relatief weinig vergeleken met de deelregio en de MRA (23%).

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2025 (%)



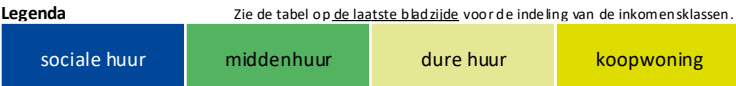
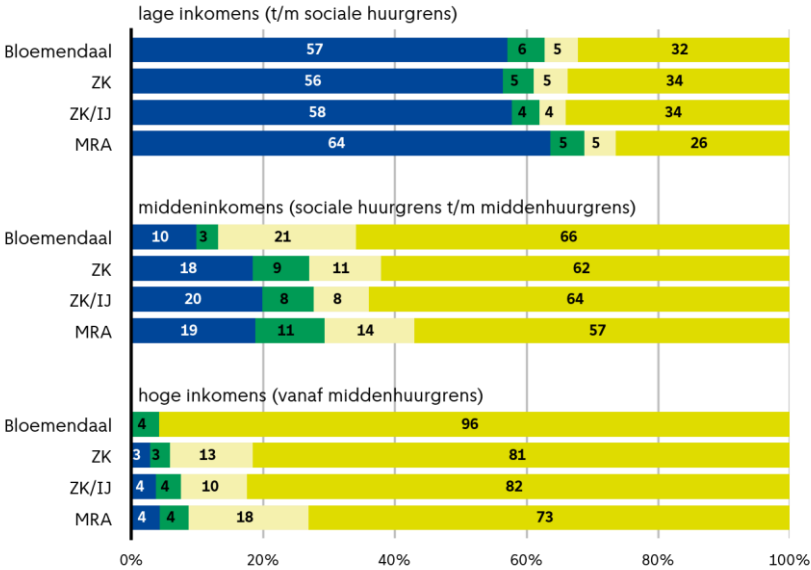
Woonsituatie inkomensgroepen: hoge inkomens vrijwel altijd een koopwoning in Bloemendaal

Het grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning (57%), maar dit is een stuk minder dan in de MRA (64%). De laagste inkomens zijn in Bloemendaal sterker vertegenwoordigd in koopwoningen (32%) dan in de MRA (26%)

De middeninkomens huren in Bloemendaal relatief weinig in de sociale huur, namelijk 10 procent. Dat aandeel ligt hoger in Zuid-Kennemerland (18%) en in de MRA (19%). In Bloemendaal hebben middeninkomens vaker een koopwoning (66%) dan in Zuid-Kennemerland/IJmond (64%) en in de MRA (57%).

Huishoudens met een hoog inkomen hebben in Bloemendaal vrijwel altijd een koopwoning (96%), dat is veel meer dan in de MRA (73%). De rest van de huishoudens met hoge inkomens woont in de middenhuur.

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

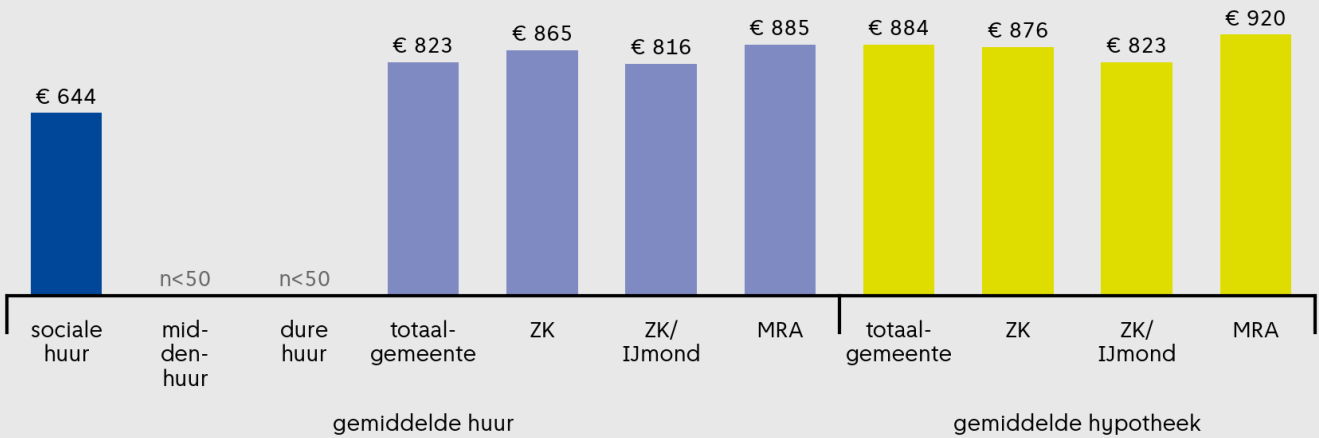


Betaalbaarheid: lagere huur- en hypotheeklasten dan in MRA

De gemiddelde kale huur in Bloemendaal is €823, dit is lager dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (€865) maar lager dan in de MRA (€885). Gemiddeld zijn huurders in Bloemendaal 31 procent van hun inkomen kwijt aan huur na aftrek van eventuele huurtoeslag. De huurquote is daarmee hoger dan het gemiddelde in de MRA (27%).

De gemiddelde bruto hypotheeklast in Bloemendaal is €884, dit is lager dan in de MRA (€920). Na belastingaftrek betalen woningeigenaren 13 procent van hun huishoudensinkomen aan de hypotheek, iets minder dan gemiddeld 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 Bloemendaal

In Bloemendaal hebben er 401 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 51 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.