

Zandvoort in het kort

In Zandvoort wonen 8.860 huishoudens, het grootste deel daarvan woont alleen (43%). Het aandeel alleenwonenden is hoger dan in de deelregio (40%) en dan in de gehele Metropoolregio Amsterdam (41%). Er wonen weinig stellen met kinderen (20%) in vergelijking met heel Zuid-Kennemerland (26%).

Vergeleken met de deelregio en de MRA wonen er relatief veel huishoudens tussen de 55-74 jaar in Zandvoort (40% versus 32% in de MRA). Ook het aandeel 75-plus huishoudens ligt met 16 procent hoger dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. Het aandeel jonge huishoudens (18-34 jaar) is er juist kleiner (12% ten opzichte van 24% in de MRA)

In Zandvoort wonen relatief veel huishoudens met lage inkomens tot en met de grens voor passend toewijzen (27% tegenover 22% in de MRA). Minder huishoudens hebben een inkomen in de hoogste klasse (22% tegenover 29% in de MRA)

Bijna de helft van de woningen is een eengezinswoning (48%). Het grootste deel van de woningvoorraad in Zandvoort bestaat uit koopwoningen in het duurste segment (31%), dat is wat meer dan gemiddeld in de MRA (25%) maar minder dan in de hele deelregio (39%). Ook zijn er in Zandvoort in vergelijking met de gehele deelregio meer sociale huurwoningen van corporaties (29% versus 25%, MRA 30%). Zandvoort telt relatief weinig middenhuur (2%, MRA 6%).

Kerncijfers Zandvoort, 2025

groep	opmerking	Zandvoort	Zuid-Kennemerland	Zuid-Kennemerland /Umond	MRA
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	8.860	112.640	182.444	1.272.905
woningvoorraad	abs. bron: CBS	9.882	113.542	183.952	1.231.143
eengezinswoningen		48%	56%	59%	47%
alleenwonenden	bron: CBS	43%	40%	38%	41%
stel zonder kinderen	bron: CBS	28%	26%	27%	26%
eenoudergezin	bron: CBS	9%	8%	8%	9%
stel met kinderen	bron: CBS	20%	26%	27%	24%
18-34 jaar	bron: CBS	12%	18%	17%	24%
35-54 jaar	bron: CBS	32%	36%	35%	35%
55-74 jaar	bron: CBS	40%	34%	36%	32%
75 jaar en ouder	bron: CBS	16%	12%	12%	9%
lage inkomens	t/m grens passend toewijzen	27%	19%	19%	22%
lage inkomens	t/m sociale huurgrens	22%	22%	23%	21%
lage middeninkomens		8%	8%	8%	7%
middeninkomens		11%	10%	11%	10%
hogere inkomens		10%	10%	9%	9%
hoogste inkomens		22%	31%	29%	29%
huur		45%	44%	43%	52%
koop		55%	56%	57%	48%
sociale huur, corporatie	t/m € 900	29%	25%	28%	30%
sociale huur, particulier	t/m € 900	5%	6%	5%	6%
middenhuur	€ 900 – 1.185	2%	5%	4%	6%
dure huur	€ 1.185 en meer	9%	8%	6%	10%
koopwoning	WOZ < € 226.000	0%	0%	0%	0%
koopwoning	WOZ € 226.000 - 354.000	8%	5%	8%	7%
koopwoning	WOZ € 354.000 - 486.000	16%	12%	17%	16%
koopwoning	WOZ > € 486.000	31%	39%	32%	25%
betaalbare koop (Rijk)*	WOZ ≤ € 405.000	13%	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?

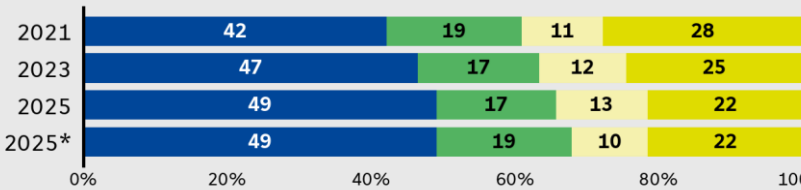
Zie de tabel ‘[Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten](#)’ op de laatste bladzijde.

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

Verdeling inkomens: minder hoge inkomens, meer lage inkomens

49 procent van de huishoudens heeft een inkomen tot de sociale huurgrens, dat is een kleine toename ten opzichte van 2023. Volgens de nieuwe indeling van middenhuur* heeft 19 procent een middeninkomen en 10 procent valt onder de hogere inkomens. Het aandeel hoogste inkomens is gedaald van 25 procent naar 22 procent.

Inkomensverdeling Zandvoort, 2021-2025 (%)



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

Legenda

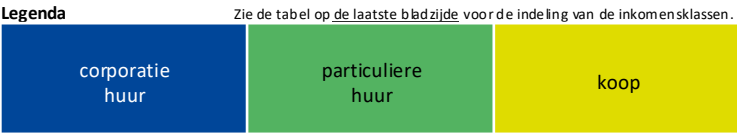
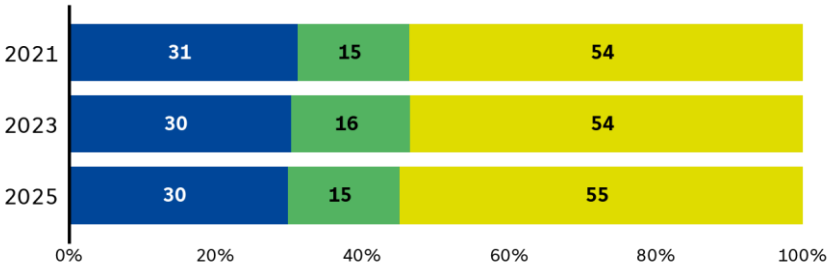
Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.

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

Samenstelling woningvoorraad: lichte groei aandeel koopwoningen

Het aandeel corporatiehuur in Zandvoort is tussen 2023 en 2025 stabiel gebleven. Het aandeel particuliere huur is iets afgenomen (van 16% naar 15%), terwijl het aandeel koopwoningen juist groeide van 54 procent naar 55 procent.

Samenstelling woningvoorraad Zandvoort, 2021-2025 (%)



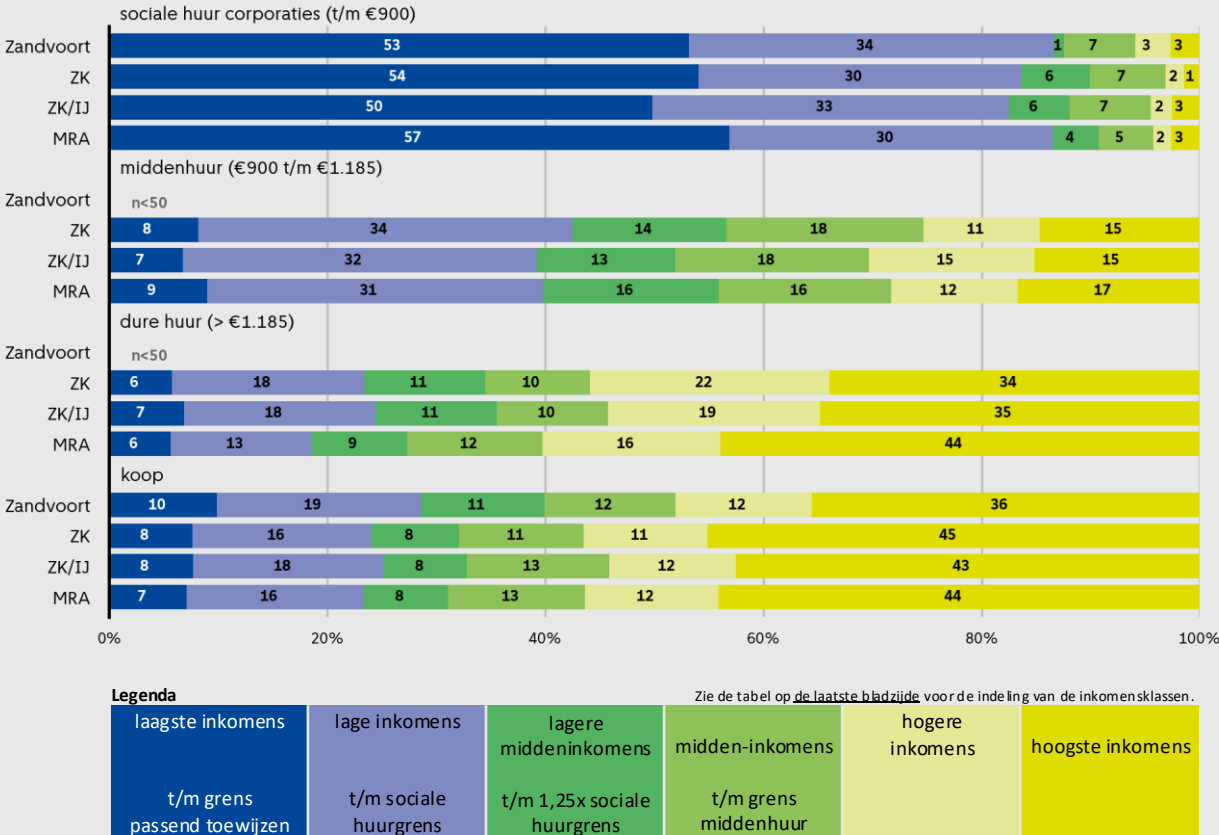
Bewoning segmenten: koopwoningen vaker bewoond door laagste en lage inkomens

In sociale huurwoningen van corporaties heeft 87 procent van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens, dat is gelijk aan het gemiddelde in de MRA. Het aandeel lagere middeninkomens is met 1 procent klein, dit is 6 procent in Zuid-Kennemerland en 4 procent in de MRA.

Het aantal respondenten in de middenhuur en dure huur is voor Zandvoort te laag om te kunnen beschrijven. Voor Zuid - Kennemerland geldt dat de dure huur minder wordt vaak bewoond wordt door de hoogste inkomens (34%) ten opzichte van de MRA (44%).

De koopwoningvoorraad wordt in Zandvoort vaker bewoond door de laagste (10%) en lage inkomens (19%) dan vergeleken met gemiddeld in de MRA (respectievelijk 7% en 16%). Het grootste deel van de koopwoningen in Zandvoort wordt bewoond door de hoogste inkomens (36%), maar het aandeel is kleiner dan in Zuid-Kennemerland (45%) en in de MRA (44%).

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2025 (%)



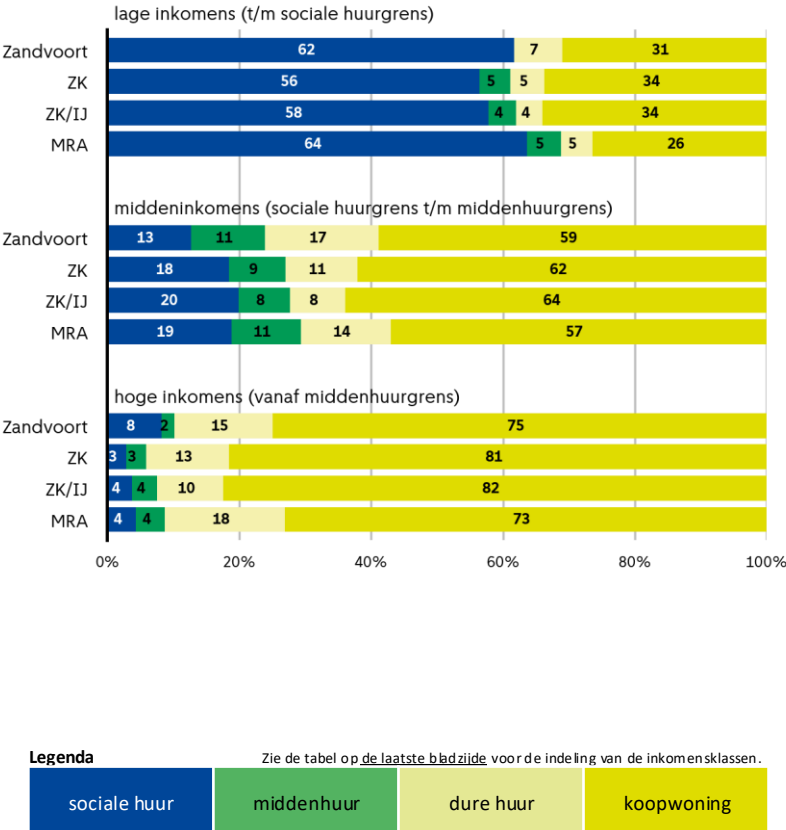
Woonsituatie inkomensgroepen: hoge inkomens vaker in sociale huur

Het grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning (62%). In Zandvoort huren lage inkomens zelden in middenhuur. Zij huren daarentegen vaker in de dure huur (7%). In Zandvoort wonen de lage inkomens iets vaker in een koophuis (31%) dan in de MRA (26%), hoewel dit lager is dan in Zuid-Kennemerland (34%).

Middeninkomens wonen in Zandvoort minder vaak in sociale huur (13%) dan in de MRA (19%). Het aandeel middeninkomens in de dure huur bedraagt 17%, hoger dan in Zuid-Kennemerland (11%) en in de MRA (14%). 59% van de middeninkomens woont in een koopwoning, iets meer dan gemiddeld in de MRA (57%).

Huishoudens met hoge inkomens wonen in Zandvoort relatief vaak in sociale huur (8% versus 4% in de MRA). Het merendeel van de hoge inkomens woont echter in een koopwoning (75%).

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

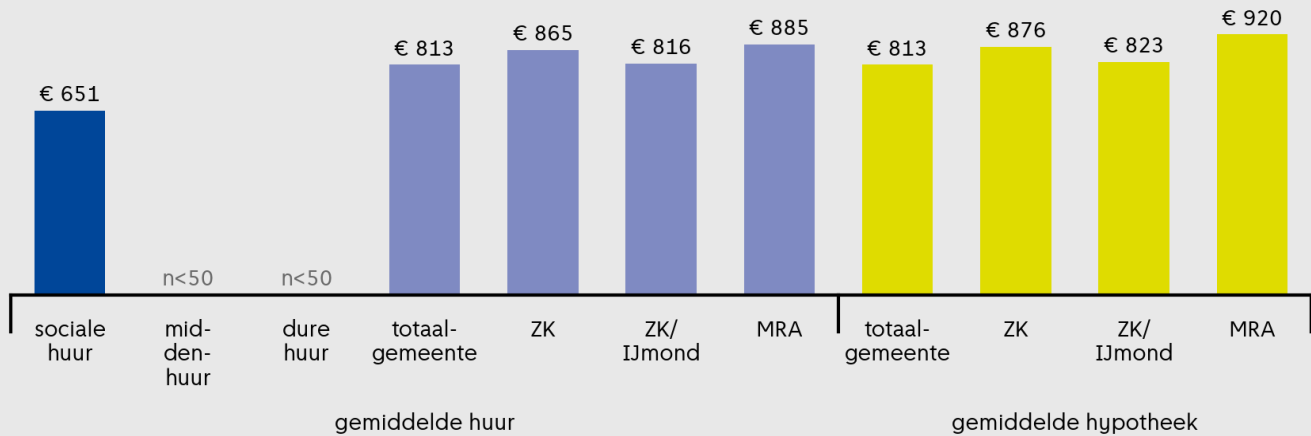


Betaalbaarheid: lagere huur- en hypotheeklasten dan gemiddeld in de MRA

De gemiddelde kale huur in Zandvoort is €813, dit is hoger dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (€865), maar lager dan gemiddeld in de MRA (€885). Gemiddeld zijn huurders in Zandvoort 28 procent van hun inkomen kwijt aan huur na aftrek van eventuele huurtoeslag. De huurquote is daarmee iets hoger dan het gemiddelde in de MRA (27%).

De gemiddelde bruto hypotheeklast in Zandvoort is €813, dit is eveneens lager dan in de deelregio (€876) en lager dan in de MRA (€920). Na belastingaftrek betalen zij 16 procent van hun huishoudensinkomen aan de hypotheek, gelijk aan het gemiddelde in de MRA, maar iets hoger dan in Zuid-Kennemerland (15%)

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 Zandvoort

In Zandvoort hebben er 419 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 94 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