

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 tussen de 75 en 84 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.

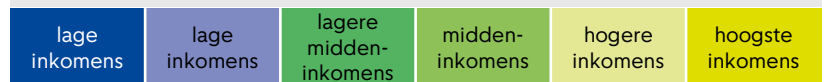
Kerncijfers Bloemendaal, 2025

groep	opmerking	Bloemendaal	Zuid-Kennemerland	Zuid-Kennemerland /IJmond	MRA
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%
75-84 jaar	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?

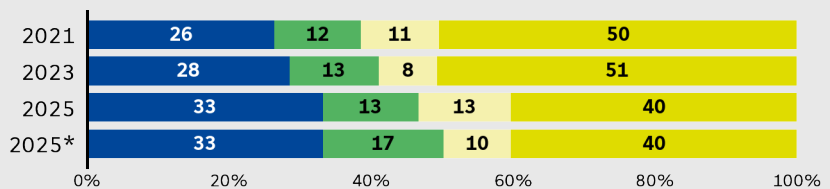
Zie de tabel 'Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten' op de laatste bladzijde.



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.

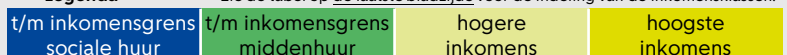
Inkomensverdeling Bloemendaal, 2021-2025 (%)



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

Legenda

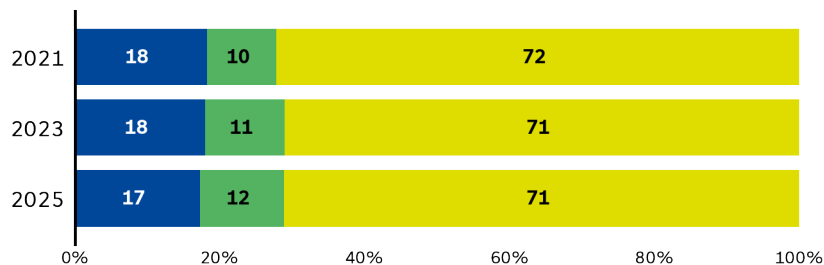
Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.



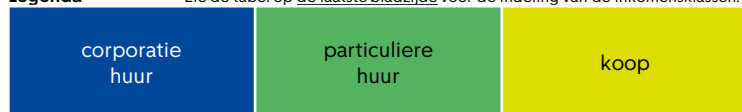
Samenstelling woningvoorraad: lichte groei particuliere verhuur

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 (%)



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



Bewoning segmenten: veel hoogste inkomens in de koopwoningvoorraad

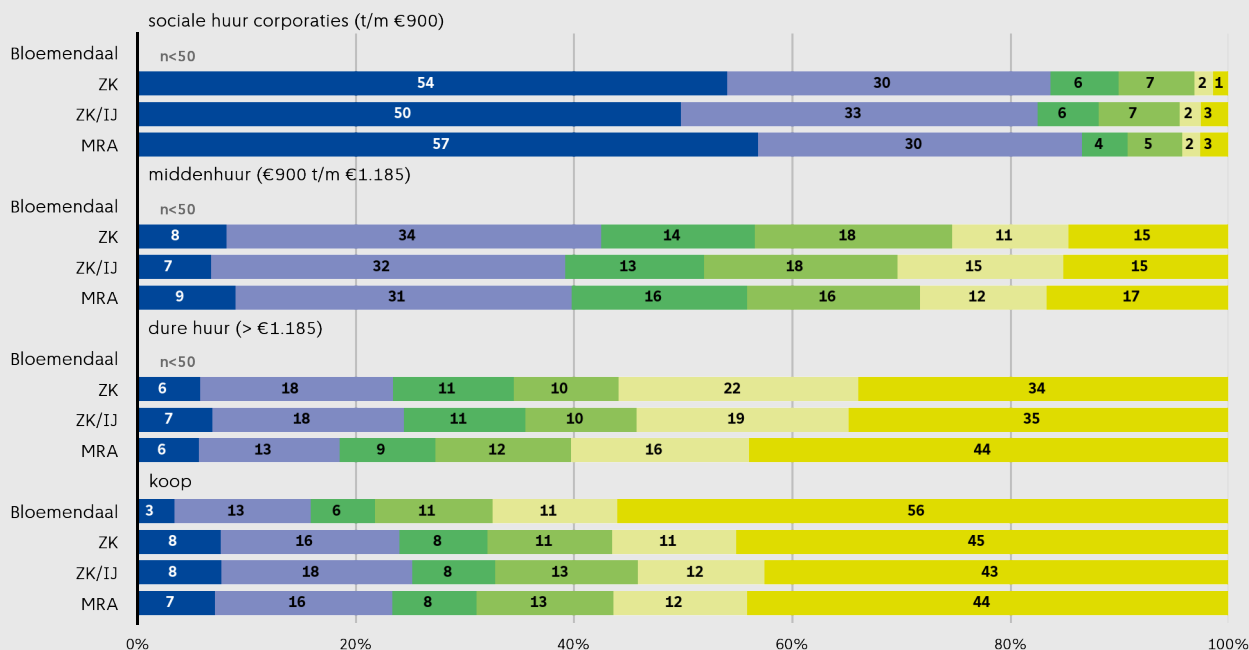
In Bloemendaal hebben er te weinig respondenten meegedaan om te rapporteren over welke inkomensgroepen in huurwoningen wonen. In deelregio Zuid-Kennemerland worden de sociale huurwoningen van corporaties voor 84 procent bewoond door huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens (laagste en lage 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%)

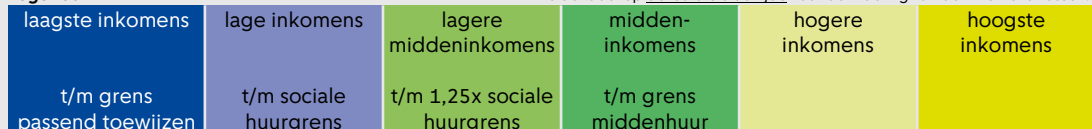
De koopwoningvoorraad wordt in Bloemendaal voor het merendeel bewoond door de hogere (11%) en hoogste (56%) inkomens. 16 procent van de huishoudens met een koopwoning in Bloemendaal heeft een inkomen tot de grens voor sociale huur. Dat is relatief weinig vergeleken met de deelregio en de MRA (23%).

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2025 (%)



Legenda

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



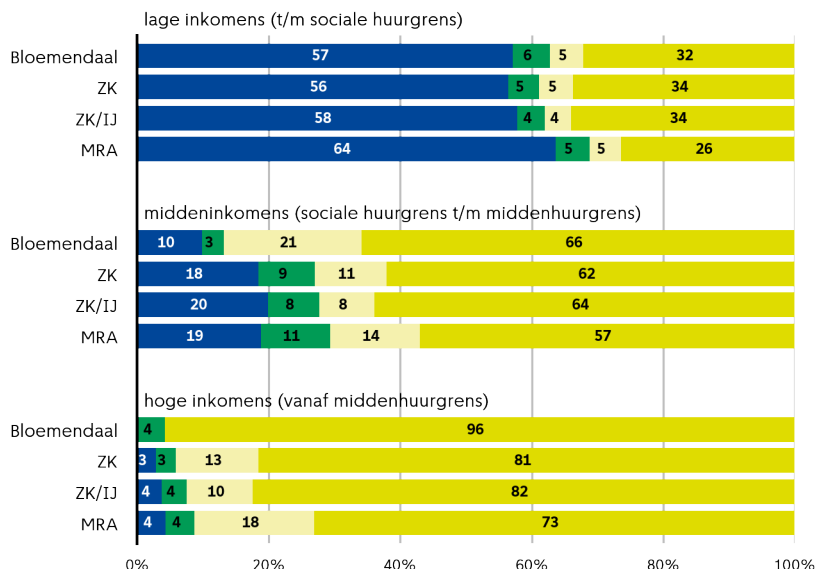
Woonsituatie inkomensgroepen: hoge inkomens vrijwel altijd een koopwoning in Bloemendaal

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 (%)



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

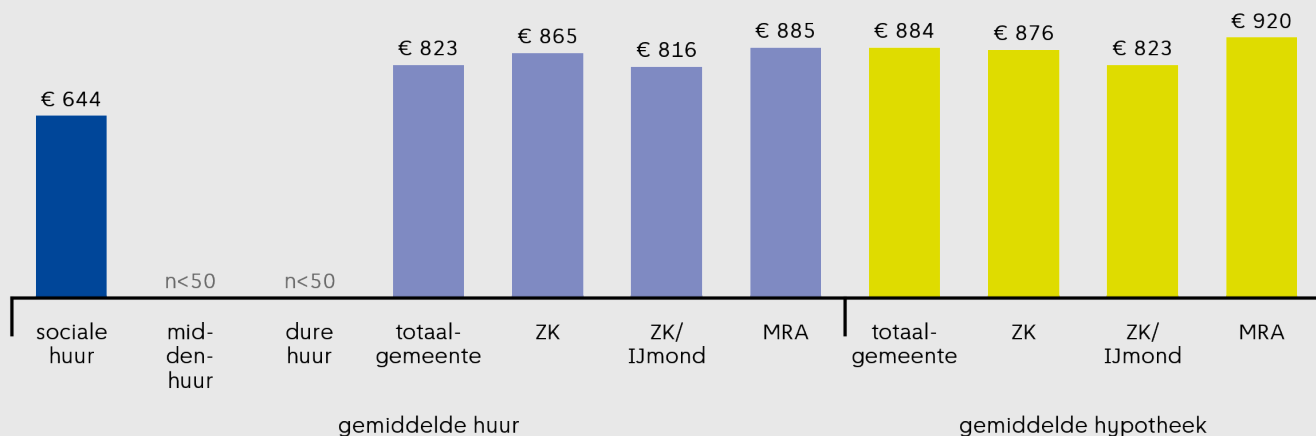


Betaalbaarheid: lagere huur- en hypotheeklasten dan in MRA

De gemiddelde kale huur in 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 (€)

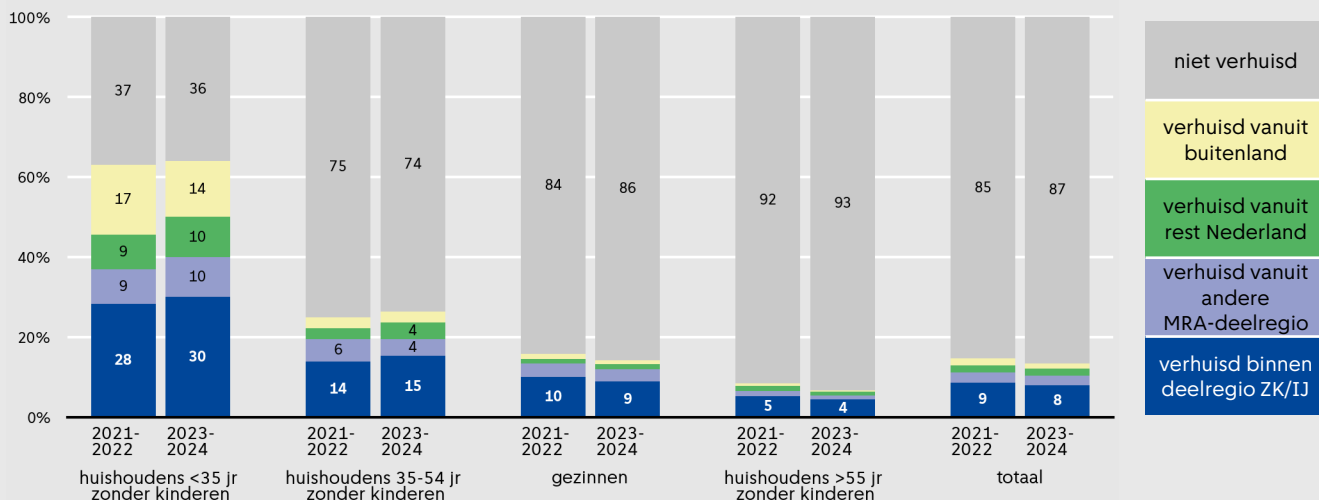


Verhuizingen: weinig verhuisdynamiek in Bloemendaal

In de periode 2023-2024 zijn er 1.330 huishoudens binnen of naar Bloemendaal verhuisd. Het gaat om 13 procent van alle huishoudens. Dit is minder dan gemiddeld in de MRA (23%). Jonge huishoudens (<35 jaar) zonder kinderen verhuizen het vaakst (64%). In 2023-2024 verhuisde deze groep wat vaker binnen Bloemendaal of vanuit andere gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond (30%) dan in 2021-2022 (28%). Het aandeel verhuizingen door jonge huishoudens van buiten de deelregio daalde van 35 naar 34 procent doordat er minder vestigingen vanuit het buitenland waren. De overige huishoudtypen verhuizen minder vaak binnen of naar Bloemendaal. Degenen die dit doen wonen meestal al in de deelregio Zuid-Kennemerland/IJmond.

bron: CBS/ bewerking O&S

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



Instroom uit andere delen van de MRA komt vooral uit Haarlem

Huishoudens uit Bloemendaal die in 2023-2024 verhuisd zijn, kozen ongeveer even vaak voor een nieuwe woning in Bloemendaal (320), Haarlem (300) of Amsterdam (300). Veel huishoudens die in de afgelopen twee jaar naar Bloemendaal toe zijn verhuisd, kwamen vanuit andere gemeenten in de MRA. Van de 700 huishoudens die het betreft kwamen er 320 uit Haarlem en 160 uit Amsterdam. Hiermee verhuizen vanuit Haarlem meer huishoudens naar Bloemendaal dan andersom. De laatste twee jaar is dit verschil wel kleiner geworden. Bloemendaal verliest inwoners aan Amsterdam. Het aantal verhuizingen naar Amsterdam neemt toe.

bron: CBS/ bewerking O&S

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



Verhuisstromen Bloemendaal:

	2023-2024	2021-2022
binnen Bloemendaal	+ 320	+ 300
vanuit overig MRA naar Bloemendaal	+ 700	+ 800
van buiten MRA naar Bloemendaal	+ 180	+ 170
vanuit buitenland naar Bloemendaal	+ 130	+ 170

Vanuit de MRA komt de grootste instroom uit:

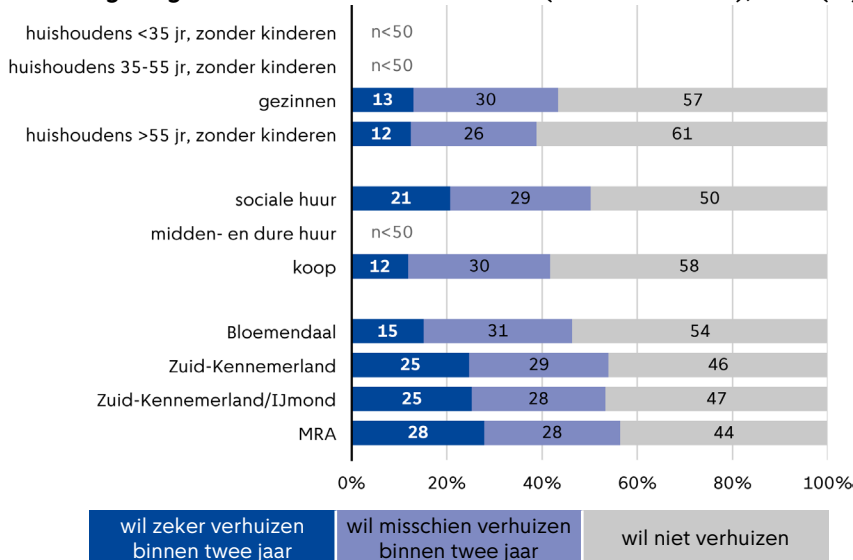
	2023-2024	2021-2022
vanuit Haarlem	+ 320	+ 390
naar Haarlem	- 300	- 310
vanuit Amsterdam	+ 160	+ 170
naar Amsterdam	- 300	- 240
vanuit Heemstede	+ 80	+ 80
naar Heemstede	- 80	- 80
vanuit Velsen	+ 50	+ 60
naar Velsen	- 50	- 60

Verhuiscapaciteit: 46 procent wil (misschien) verhuizen

Van de huishoudens in Bloemendaal wil 15 procent binnen twee jaar zeker verhuizen en 31 procent misschien. De verhuiscapaciteit is hiermee lager dan in Zuid-Kennemerland/ IJmond (53%) of de MRA (56%).

Sociale huurders zijn vaker verhuiscapaciteit (50%) dan eigenaar-bewoners (42%).

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



Verhuiscapaciteit: zes op de tien huishoudens met verhuiscapaciteit willen binnen Bloemendaal verhuizen

De meeste huishoudens in Bloemendaal die zeker of misschien willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (59%). Een deel van 18 procent wil buiten Zuid-Kennemerland/IJmond gaan wonen. Het vaakst noemt men geen specifieke woonplaats, gevolgd door Amsterdam.

In totaal hebben circa 3.700 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing in of naar Bloemendaal. Daarvan woont bijna tweederde al in Bloemendaal. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiscapaciteit Bloemendaal (exclusief starters), 2025

	aantal *	%
Waar willen verhuiscapaciteit huishoudens uit Bloemendaal bij voorkeur naartoe verhuizen?		
in Bloemendaal blijven	2.400	59
naar elders, binnen Zuid-Kennemerland/IJmond	300	6
naar elders, buiten Zuid-Kennemerland/IJmond	700	18
weet niet of geen voorkeur	600	16
totaal	4.000	100

	aantal *	%
Waar wonen huishoudens uit de MRA die binnen of naar Bloemendaal willen verhuizen nu?		
in Bloemendaal	2.400	64
in een andere gemeente in de MRA	1.300	36
totaal	3.700	100

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

Woonwensen: meerderheid zoekt een dure koopwoning

Van de huishoudens die (misschien) in of naar Bloemendaal willen verhuizen, zoekt bijna de helft een eengezinswoning en 22 procent een meergezinswoning. De overige 31% heeft geen specifieke voorkeur. Acht op de tien zoeken een koopwoning, meestal met een waarde boven €486.000 (70%).

Slechts 4 procent van de verhuiscapaciteit zoekt een woning kleiner dan 60 m². De helft wil meer dan 100 m². De meerderheid (78%) wil graag een tuin bij de woning en ruim een kwart een werkruimte. Dat de woning zonder trap bereikbaar is, is voor 37 procent belangrijk.

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

	%	
eengezinswoning	47	
meergezinswoning	22	
beide	31	
soziale huur	huur tot € 900	15
middenhuur	€ 900 - 1.185	1
dure huur	€ 1.185 en meer	5
koopwoning	< € 226.000	1
koopwoning	€ 226.000 - 354.000	-
koopwoning	€ 354.000 - 486.000	8
koopwoning	> € 486.000	70
woonoppervlak tot 60 m²		4
woonoppervlak 60 - 100 m²		50
woonoppervlak 100 m² en groter		46
tuin		78
werkruimte		26
gelijkvloers/ lift/ geen trappen		37

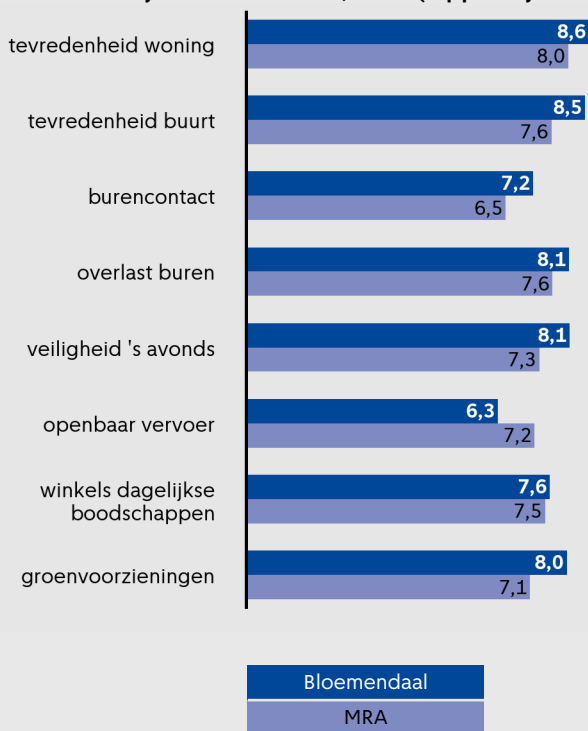
Prettig wonen: Bloemendalers zeer tevreden met eigen woning en buurt

In Bloemendaal zijn bewoners meer tevreden over hun woning (8,6) en buurt (8,5) dan gemiddeld in de MRA (8,0 en 7,6). Er worden daarnaast hoge rapportcijfers gegeven voor de veiligheid 's avonds en de groenvoorzieningen in de buurt. Bloemendalers hebben veel meer dan gemiddeld in de MRA contact met hun burens. Ook ervaart men relatief weinig burenoverlast.

Het aanbod van winkels voor dagelijkse boodschappen in Bloemendaal wordt gemiddeld beoordeeld.

Het enige leefbaarheidsaspect waarvoor men in Bloemendaal een relatief laag cijfer geeft, is het aanbod aan openbaar vervoer (6,3 versus 7,2 gemiddeld in de MRA).

Leefbaarheidscijfers Bloemendaal, 2025 (rapportcijfer 1 – 10)

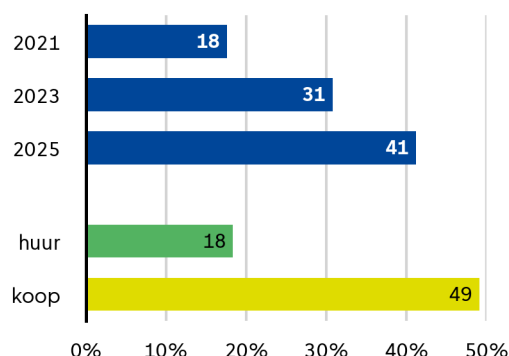


Duurzaam wonen: grote toename van aandeel huishoudens met zonnepanelen

Ruim vier op de tien huishoudens in Bloemendaal geven aan zonnepanelen te hebben. Dit aandeel is de afgelopen jaren flink gegroeid. In 2021 was dit nog 18 procent.

Op bijna de helft van de koopwoningen liggen zonnepanelen. Er zijn relatief weinig zonnepanelen op huurwoningen (18%).

Aandeel huishoudens met zonnepanelen in Bloemendaal, 2025 (%)

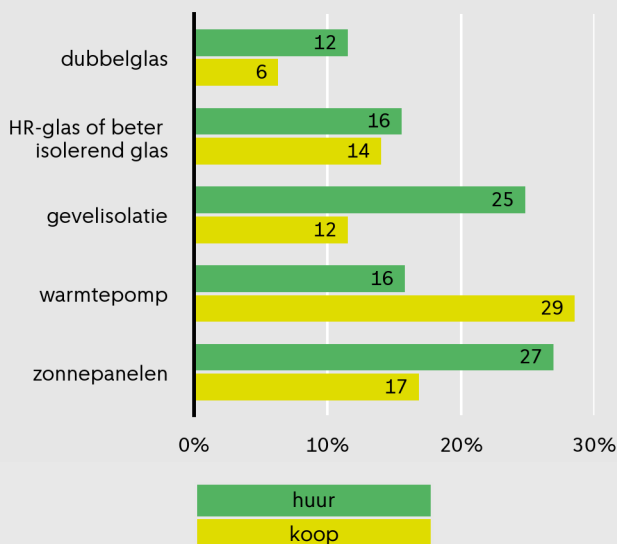


Verduurzaming: huiseigenaren in Bloemendaal vaak geïnteresseerd in warmtepomp

Van de voorgelegde maatregelen voor het verduurzamen van de woning, geven huurders het vaakst aan interesse te hebben in het aanbrengen van zonnepanelen (27%), gevolgd door gevelisolatie (25%).

Bewoners van koopwoningen hebben de meeste interesse in de aanschaf van een warmtepomp (29%). Daarna volgen zonnepanelen (17%) en HR-glas of beter isolerend glas (14%).

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

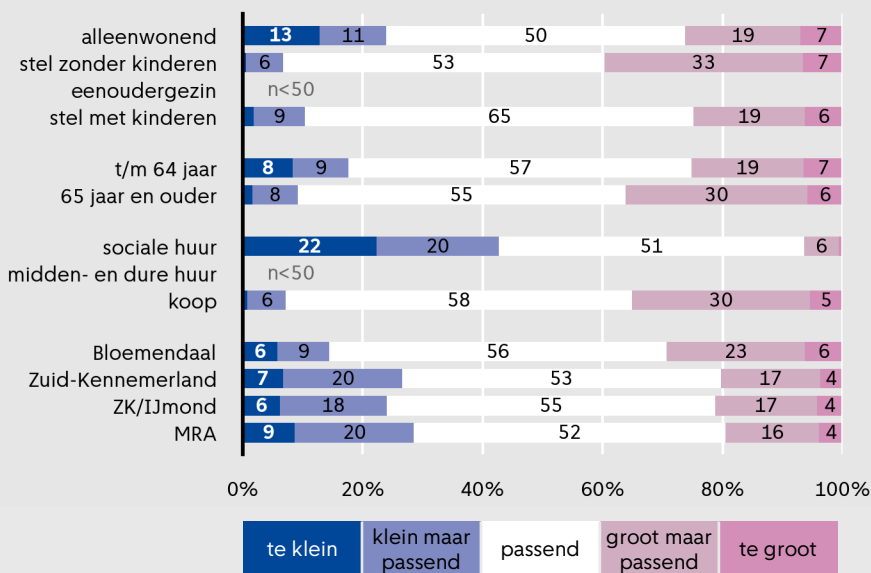


Woninggrootte: sociale huurders en alleenwonenden vinden woning relatief vaak te klein

De meeste huishoudens in Bloemendaal vinden de grootte van hun woning passend (56%). Daarnaast vinden Bloemendalers hun woning vaker dan elders groot maar passend (23%). Dit zijn vaker stellen zonder kinderen, ouderen en huiseigenaren. Zes procent vindt de eigen woning te groot.

Zes procent vindt de eigen woning te klein. Sociale huurders (22%) en alleenwonenden (13%) vinden dit relatief vaak.

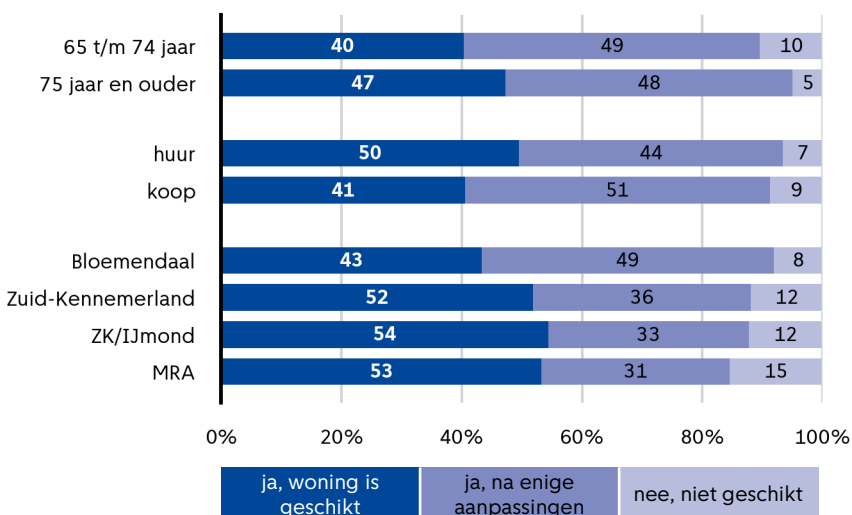
Wat vinden huishoudens van de grootte van hun woning? 2025 (%)



Wonen en ouder worden: helft 65-plus huishoudens vindt dat hun woning aangepast moet worden om er oud in te kunnen worden

In Bloemendaal wonen relatief veel 65-plussers (35%). Van hen vindt 43 procent de eigen woning geschikt om oud in te worden. Dat is minder dan gemiddeld in de MRA (53%). Bijna de helft geeft aan dat de woning na enige aanpassingen wel 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. Huiseigenaren vinden vaker dat er aanpassingen nodig zijn dan huurders.

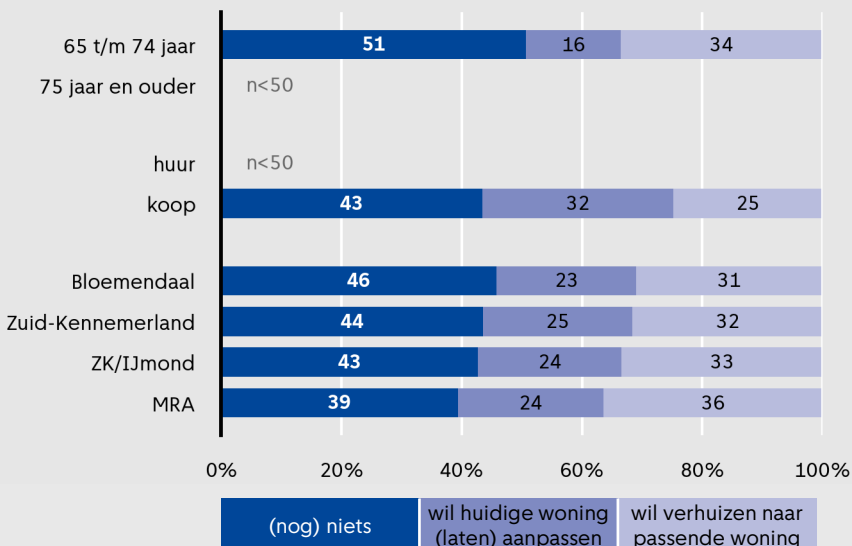
Vinden 65-plus huishoudens hun woning geschikt om oud in te worden? 2025 (%)



Meeste ouderen waarvan de woning (nog) niet geschikt is (gemaakt) om oud in te worden, willen niet verhuizen

Van de 65-plus huishoudens vindt 57 procent de eigen woning nu (nog) niet geschikt om oud in te worden. Van deze groep wil 46 procent daar (nog) niets aan doen. 23 Procent geeft aan de huidige woning aan te willen (laten) passen. Verhuizen naar een passende woning heeft de voorkeur van 31 procent. Dat is minder vaak dan gemiddeld in de MRA (36%).

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 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.

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
Lieselotte Bicknese l.bicknese@amsterdam.nl