

Factsheet Wonen in Hilversum 2025

Hilversum in het kort

In Hilversum wonen 44.879 huishoudens, het grootste deel daarvan woont alleen (39%). Het aandeel alleenwonenden is hoger dan in de deelregio (36%), maar lager dan gemiddeld in de Metropoolregio Amsterdam (MRA; 41%). Vergeleken met de deelregio (14%) wonen er relatief veel huishoudens jonger dan 35 jaar in Hilversum (19%), maar minder dan in de MRA (24%).

In Hilversum wonen relatief veel huishoudens met lage inkomens tot en met de sociale huurgrens (46% tegenover 41% in de deelregio en 43% in de MRA). In de deelregio zijn er iets meer huishoudens die tot het hoogste inkomenssegment behoren (32%).

Zes op de tien woningen in Hilversum zijn eengezinswoningen (60%). Dat is lager dan in de deelregio (71%), maar flink hoger dan in de MRA (47%).

Hilversum heeft relatief veel koopwoningen (55%). Dat is minder dan de deelregio (60%), maar meer dan de MRA (48%). De nadruk ligt in Hilversum op het duurste segment: 30% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde van meer dan €486.000. Het aandeel sociale huurwoningen is met 32 procent hoger dan in de deelregio (29%) maar lager dan in de MRA (36%). Meestal zijn dit corporatiewoningen (27%).

Recent verhuisde huishoudens gingen in Hilversum relatief vaak in een dure huurwoning wonen (22%, in de woningvoorraad bedraagt dit segment slechts 7%).

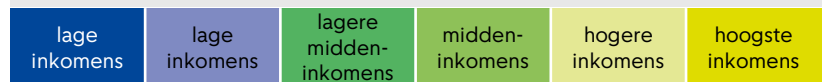
Kerncijfers Hilversum, 2025

groep	opmerking	Hilversum	Gooi en Vechtstreek	MRA
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	44.879	112.710	1.272.905
woningvoorraad	abs. bron: CBS	43.894	112.915	1.231.143
eengezinswoningen		60%	71%	47%
alleenwonenden	bron: CBS	39%	36%	41%
stel zonder kinderen	bron: CBS	26%	28%	26%
eenoudergezin	bron: CBS	8%	8%	9%
stel met kinderen	bron: CBS	27%	28%	24%
18-34 jaar	bron: CBS	19%	14%	24%
35-54 jaar	bron: CBS	38%	35%	35%
55-74 jaar	bron: CBS	32%	37%	32%
75-84 jaar	bron: CBS	11%	13%	9%
lage inkomens	t/m grens passend toewijzen	20%	18%	22%
lage inkomens	t/m sociale huurgrens	26%	23%	21%
lage middeninkomens		8%	8%	7%
middeninkomens		9%	11%	10%
hogere inkomens		8%	8%	9%
hoogste inkomens		29%	32%	29%
huur		45%	39%	52%
koop		55%	61%	48%
sociale huur, corporatie	t/m € 900	27%	24%	30%
sociale huur, particulier	t/m € 900	5%	5%	6%
middenhuur	€ 900 – 1.185	6%	5%	6%
dure huur	€ 1.185 en meer	7%	5%	10%
koopwoning	WOZ < € 226.000	0%	0%	0%
koopwoning	WOZ € 226.000 - 354.000	9%	6%	7%
koopwoning	WOZ € 354.000 - 486.000	16%	17%	16%
koopwoning	WOZ > € 486.000	30%	37%	25%
betaalbare koop (Rijk)*	WOZ ≤ € 405.000	14%	12%	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?

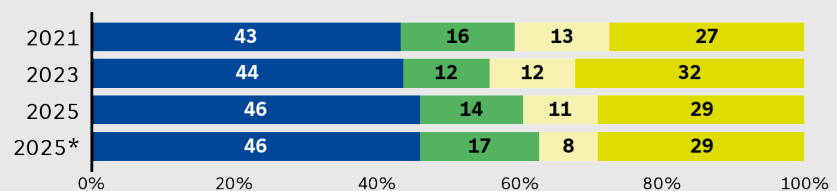
Zie de tabel 'Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten' op de laatste bladzijde.



Verdeling inkomens: meer lage en middeninkomens

Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens is toegenomen tussen 2023 en 2025 (van 44% naar 46%). Ook het aandeel inkomens voor middenhuur nam toe (van 12% naar 14%). Hanteren we de nieuwe inkomensgrenzen voor middenhuur in 2025, dan valt 17 procent in de doelgroep.

Inkomensverdeling Hilversum, 2021-2025 (%)



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

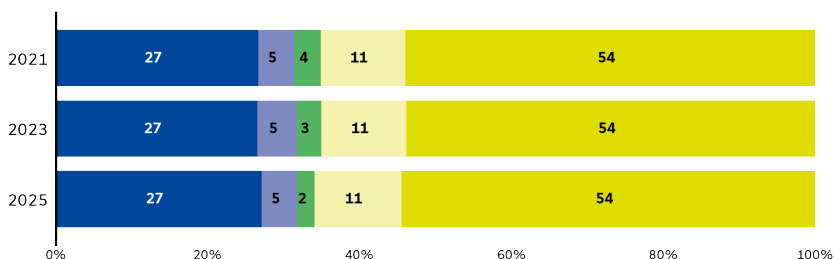
Legenda Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.

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

Samenstelling woningvoorraad: Lichte afname aandeel midden- en dure

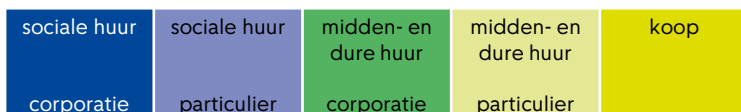
In Hilversum bestaat de woningvoorraad voor 54 procent uit koopwoningen. Dit aandeel is stabiel gebleven sinds 2021. Ook het aandeel sociale huurwoningen (32%) bleef gelijk tussen 2021 en 2025. Het aandeel midden- en dure huurwoningen is iets afgenomen tussen 2021 en 2025 (van 15% naar 13%). Die afname betreft vooral midden- en dure huurwoningen van corporaties: dit segment is gehalveerd sinds 2021 (van 4% naar 2%).

Samenstelling woningvoorraad Hilversum, 2021-2025 (%)



Legenda

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

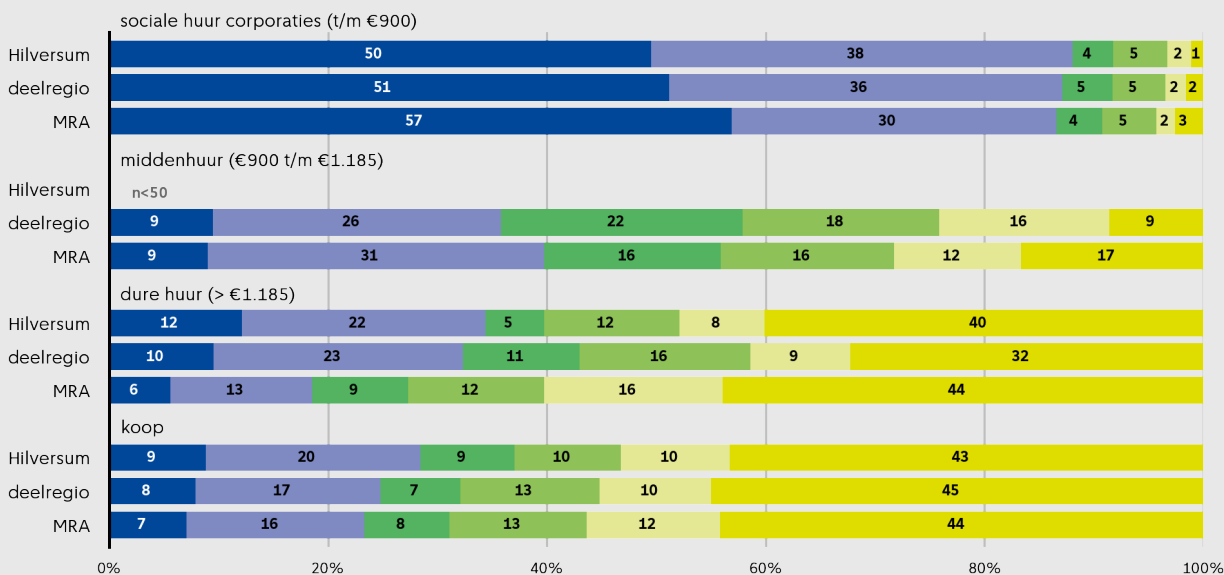


Bewoning segmenten: sociale huurwoningen van corporaties vaak bewoond door lage inkomens

In sociale huurwoningen van corporaties heeft 88 procent van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens. Dit is vergelijkbaar met gemiddeld in de deelregio Gooi en Vechtstreek en de MRA (beiden 87%). Vervolgens heeft in de sociale huur van corporaties 9 procent een (lager) middeninkomen en 3 procent een inkomen dat daarboven ligt. Over de middenhuur groep van Hilversum kan niet gerapporteerd worden vanwege een te laag responsaantal. Wel blijkt dat in de deelregio 40 procent van de huishoudens een (lager) middeninkomen heeft, en dat is vaker dan gemiddeld in de MRA (32%).

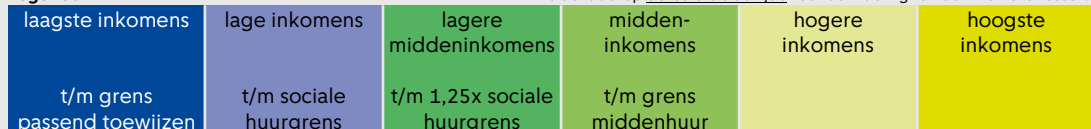
In de dure huur heeft 8 procent van de huishoudens een hoger inkomen en 40 procent valt onder de hoogste inkomens. In vergelijking met de deelregio en de MRA wonen er in de dure huur in Hilversum en de deelregio vaker huishoudens met een inkomen onder de grens voor sociale huur (34% en 33% tegenover 19% in de MRA). De koopwoningvoorraad wordt merendeels bewoond door de hogere (10%) en hoogste (43%) inkomens. 29 procent van de huishoudens heeft een inkomen tot de grens voor sociale huur. Dat is vooral in vergelijking met gemiddeld in de MRA (23%) een hoger aandeel.

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2025 (%)



Legenda

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



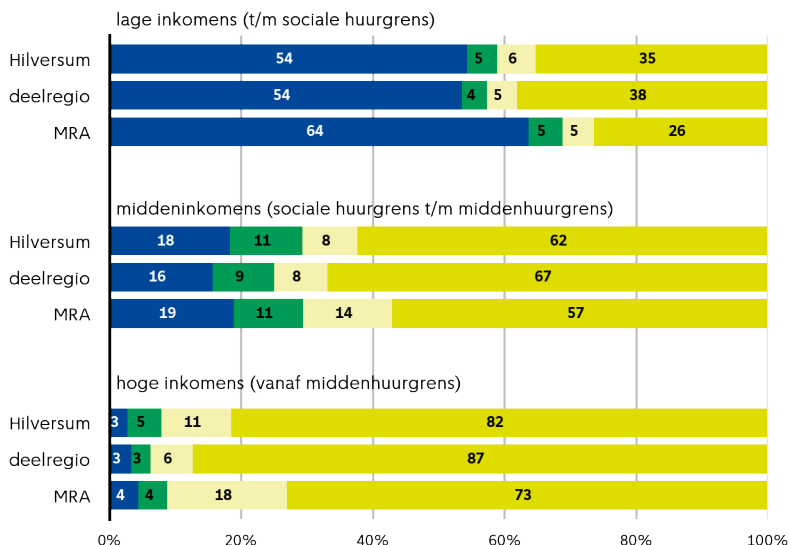
Woonsituatie inkomensgroepen: laagste inkomensgroepen wonen relatief vaak in een koophuis

Het grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning (54%). In Hilversum en de deelregio hebben huishoudens met lage inkomens relatief wat vaker een koopwoning dan gemiddeld in de MRA (35% en 38% tegenover 26% in de MRA).

Het grootste deel van huishoudens met een middeninkomen in Hilversum en de deelregio heeft een koopwoning (62% en 67% in de deelregio). Vergeleken met de MRA ligt dit aandeel wat hoger (57%). In Hilversum en de deelregio wonen huishoudens met een middeninkomen minder vaak in een dure huurwoning dan in de MRA (beide 8% tegenover 14% in de MRA).

Huishoudens met een hoog inkomen hebben meestal een koopwoning (82%), maar ook onder deze groep is het aandeel dat huurt in de dure huursector relatief klein (11% tegenover 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.

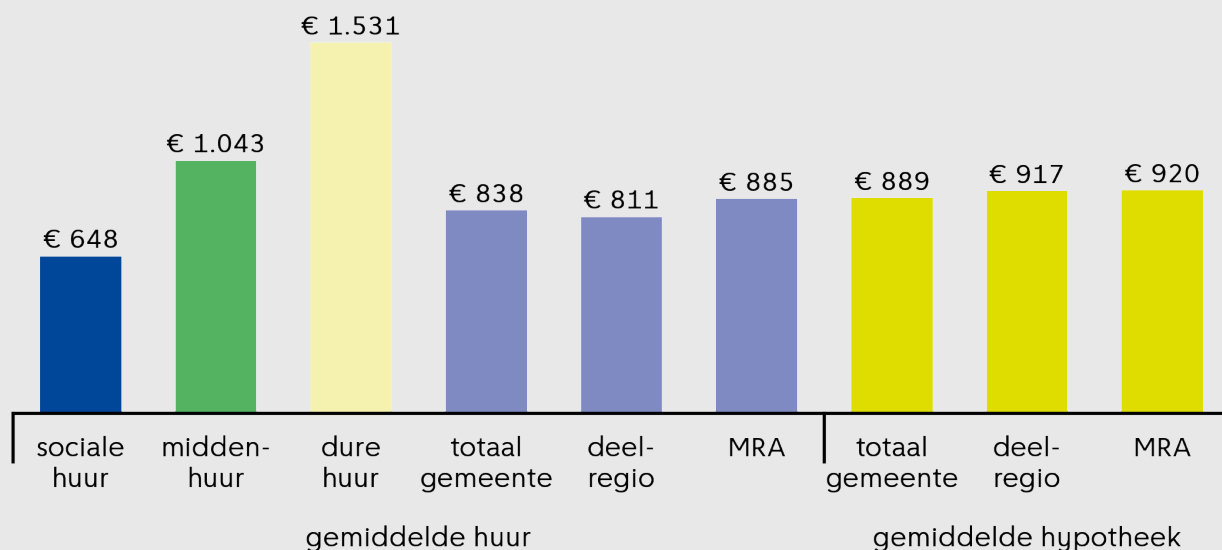


Betaalbaarheid: lagere hypotheeklasten dan in MRA maar niet voor recent verhuisde

De gemiddelde kale huur in Hilversum is €838, dit is iets hoger dan gemiddeld in de deelregio (€811) en lager dan de MRA (€885). In het dure huursegment betaalt men gemiddeld €1.531. Gemiddeld zijn huurders in Hilversum 27 procent van hun inkomen kwijt aan huur na aftrek van eventuele huurtoeslag. Dit staat gelijk aan de gemiddelde huurquote in de MRA (27%). Recent verhuisde huishoudens betalen gemiddeld €1.011 aan kale huur.

De gemiddelde bruto hypotheeklast in Hilversum is €889, dit is lager dan in de deelregio (€917) en MRA (€920). Na belastingaftrek betalen zij 15 procent van hun huishoudensinkomen aan de hypotheek, iets minder dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (beide 16%). De hypotheek van recent verhuisde huishoudens (€1.754) ligt aanzienlijk hoger dan gemiddeld.

Gemiddelde kale huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2025 (€)



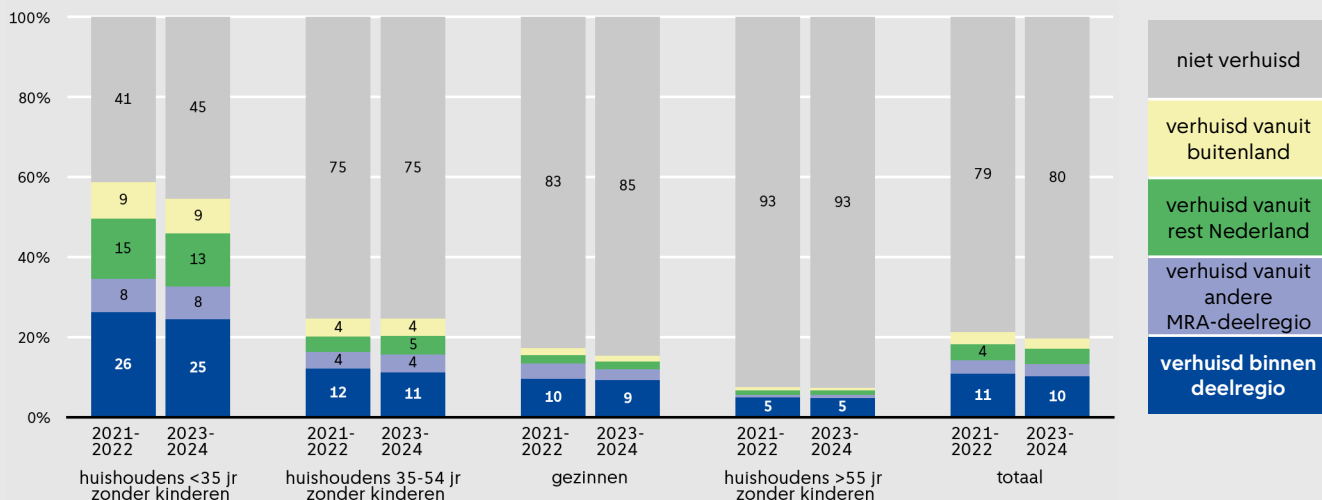
Verhuizingen: jonge huishoudens zonder kinderen verhuizen het vaakst

In de periode 2023-2024 zijn 8.800 huishoudens binnen Hilversum of naar Hilversum verhuisd. Dit betreft 20 procent van alle huishoudens, bijna gelijk aan de 21 procent in 2021-2022. Gemiddeld in de MRA is 23 procent van de huishoudens verhuisd in 2023-2024. Jonge huishoudens (<35 jaar) zonder kinderen verhuizen het vaakst binnen of naar Hilversum, maar dit is wel afgenomen. Deze groep is iets minder vaak naar Hilversum verhuisd vanuit de rest van Nederland en binnen de deelregio Gooi en Vechtstreek. Ook zijn gezinnen iets minder vaak verhuisd in vergelijking met 2021-2022. Het aantal starters onder de recent verhuisden daalde met 230 huishoudens naar 1.080.

bron: CBS/ bewerking O&S

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

Naar huishoudenstype (%)



Instroom uit andere delen van de MRA komt vooral uit Amsterdam

Veel huishoudens die in de afgelopen twee jaar naar Hilversum verhuisd zijn, kwamen vanuit andere gemeenten in de MRA. Het gaat om 2.200 huishoudens. Daarvan kwam het grootste deel uit Amsterdam (870). Het aantal huishoudens dat vanuit het buitenland naar Hilversum verhuisde nam af van 1.320 naar 1.170. Naast Amsterdam komt de instroom uit andere delen van de MRA vooral uit de gemeenten Gooise Meren, Wijdemeren en Huizen. Het aantal verhuizingen vanuit Gooise Meren en Wijdemeren nam af, terwijl er juist meer huishoudens vanuit Huizen naar Hilversum kwamen.

bron: CBS / bewerking O&S

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



Verhuisstromen Hilversum:

	2023-2024	2021-2022
binnen Hilversum	+ 3.730	+ 3.840
vanuit overig MRA naar Hilversum	+ 2.200	+ 2.440
van buiten MRA naar Hilversum	+ 1.700	+ 1.810
vanuit buitenland naar Hilversum	+ 1.170	+ 1.320

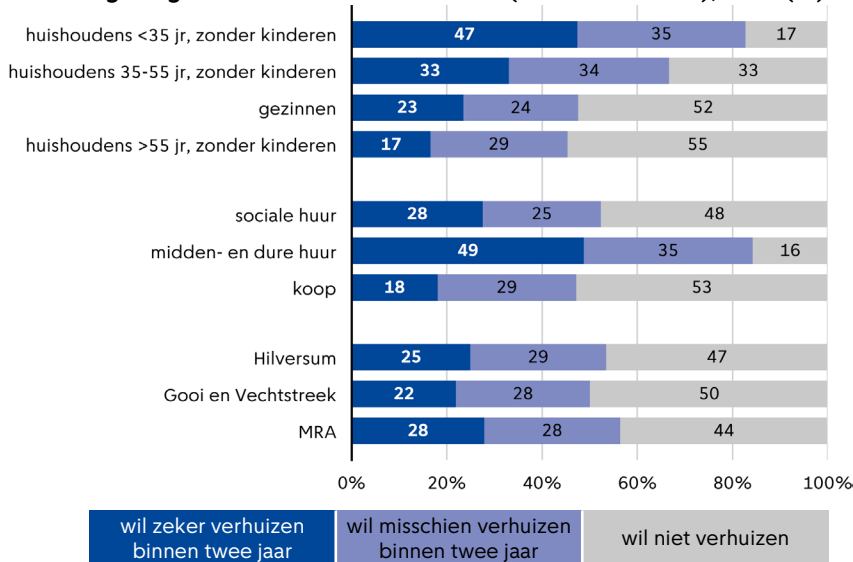
Vanuit de MRA komt de grootste instroom uit:

	2023-2024	2021-2022
vanuit Amsterdam	+ 870	+ 1.060
naar Amsterdam	- 680	- 870
vanuit Gooise Meren	+ 280	+ 360
naar Gooise Meren	- 360	- 350
vanuit Wijdemeren	+ 250	+ 290
naar Wijdemeren	- 290	- 290
vanuit Huizen	+ 200	+ 170
Naar Huizen	- 170	- 200

Verhuiscapaciteit: een kwart van de huishoudens wil zeker verhuizen

Van de huishoudens in Hilversum wil 25 procent zeker verhuizen en 29 procent misschien. De verhuiscapaciteit is iets hoger dan gemiddeld in Gooi en Vechtstreek, maar iets lager dan in de MRA. Huishoudens jonger dan 35 jaar zonder kinderen willen het vaakst verhuizen, gevolgd door 35-55-jarige huishoudens zonder kinderen. Onder gezinnen en stellen ouder dan 55 jaar is de verhuiscapaciteit lager. Huurders zijn vaker verhuiscapaciteit dan eigenaars-bewoners. Vooral huurders van een midden- of dure huurwoning willen vaak verhuizen: 49 procent wil dat zeker en 35 procent misschien.

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



Verhuiscapaciteit: de helft van de huishoudens met verhuiscapaciteit wil binnen Hilversum verhuizen

De helft van de huishoudens in Hilversum die zeker of misschien willen verhuizen, wil in de eigen gemeente blijven (50%). Bijna een kwart wil buiten Gooi en Vechtstreek gaan wonen (24%). Deze huishoudens noemen ergens in Nederland buiten de MRA het meest als mogelijke woonplaats. In totaal hebben ongeveer 12.000 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing in of naar Hilversum. Daarvan wonen er 10.300 in de gemeente zelf en 1.700 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiscapaciteit Hilversum (exclusief starters), 2025

	aantal *	%
Waar willen verhuiscapaciteit huishoudens uit Hilversum bij voorkeur naartoe verhuizen?		
in eigen gemeente blijven	10.300	50
naar elders, binnen de deelregio	1.100	5
naar elders, buiten de deelregio	4.900	24
weet niet of geen voorkeur	4.300	21
totaal	20.600	100

	aantal *	%
Waar wonen huishoudens uit de MRA die binnen of naar Hilversum willen verhuizen nu?		
in Hilversum	10.300	86
in een andere gemeente in de MRA	1.700	14
totaal	12.000	100

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

Woonwensen: meeste huishoudens zoeken een koopwoning, vaak behoefte aan een tuin

Van de huishoudens die zeker of misschien in of naar Hilversum willen verhuizen, zoekt 27 procent specifiek een meergezinswoning en 41 procent een eengezinswoning. De meeste huishoudens zoeken een koopwoning (63%), vaak in het segment van meer dan €486.000 (39%). Wat betreft grootte geeft 58 procent de voorkeur aan een woning van 60 tot 100 m², terwijl 30 procent op zoek is naar een woning groter dan 100 m². Daarnaast wil het merendeel een tuin (63%) en 25 procent een werkruimte. Verder zoekt 36 procent van de huishoudens een gelijkvloerse woning.

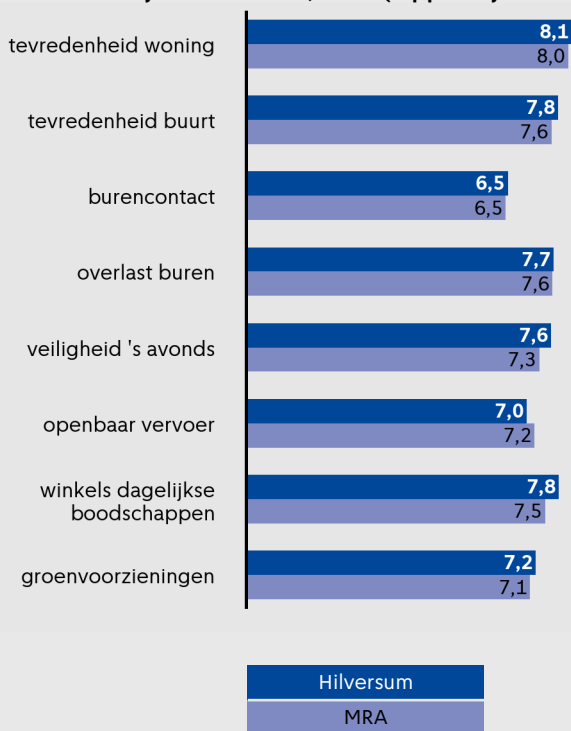
Woonwensen van huishoudens die binnen of naar Hilversum willen verhuizen (exclusief starters), 2025 (%)

	%	
eengezinswoning	41	
meergezinswoning	27	
beide	33	
sociale huur	huur tot € 900	29
middenhuur	€ 900 - 1.185	3
dure huur	€ 1.185 en meer	4
koopwoning	< € 226.000	1
koopwoning	€ 226.000 - 354.000	9
koopwoning	€ 354.000 - 486.000	14
koopwoning	> € 486.000	39
woonoppervlak tot 60 m²		12
woonoppervlak 60 - 100 m²		58
woonoppervlak 100 m² en groter		30
tuin		63
werkruimte		25
gelijkvloers/ lift/ geen trappen		36

Prettig wonen: Hilversummers tevreden over woning en buurt

In Hilversum zijn bewoners over het algemeen iets tevredener over hun woning en de verschillende aspecten van de leefbaarheid in hun buurt dan gemiddeld in de MRA. De grootste verschillen tussen Hilversum en de MRA zijn te zien in de veiligheid 's avonds en het aanbod van winkels voor dagelijkse boodschappen, in Hilversum beoordeeld met respectievelijk een 7,6 en een 7,8. Alleen het openbaar vervoer wordt lager beoordeeld, met een score van 7 tegenover 7,2 in de MRA. Groenvoorzieningen krijgen in Hilversum een 7,2, maar in de wijk Centrumzone is men hier minder positief over (6). In deze wijk heeft men ook relatief weinig burenccontact (5,9). In de wijk Villapark is men het meest tevreden met de eigen woning, bewoners geven deze een 8,8.

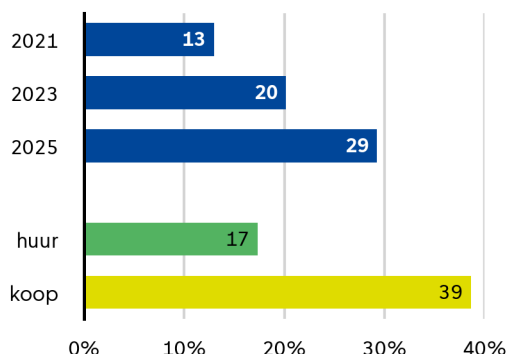
Leefbaarheidscijfers Hilversum, 2025 (rapportcijfer 1 – 10)



Duurzaam wonen: aandeel huishoudens met zonnepanelen flink gestegen

29 procent van de huishoudens in Hilversum geeft aan zonnepanelen te hebben. Dit aandeel is in de afgelopen jaren flink gegroeid. In 2021 was dit nog 13 procent. Huishoudens met een koopwoning hebben vaker zonnepanelen dan huishoudens met een huurwoning (39% tegenover 17%).

Aandeel huishoudens met zonnepanelen in Hilversum, 2025 (%)

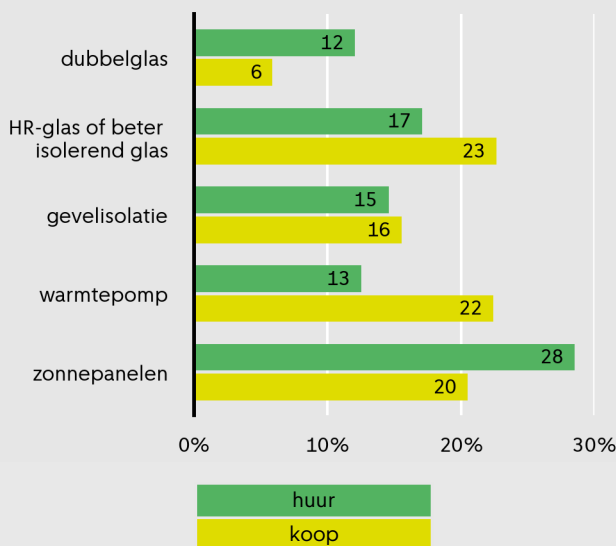


Verduurzaming: huurders in Hilversum meest geïnteresseerd in aanbrengen zonnepanelen

Van de voorgelegde maatregelen voor het verduurzamen van de woning, geven huurders het vaakst aan interesse te hebben in het aanbrengen van zonnepanelen (28%). Vervolgens zijn huurders het meest geïnteresseerd in het aanbrengen van HR-glas of beter isolerend glas en gevelisolatie.

Bewoners van koopwoningen hebben de meeste interesse in het aanbrengen van HR-glas of beter isolerend glas en gevelisolatie (23%), gevolgd door de aanschaf van een warmtepomp (22%).

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

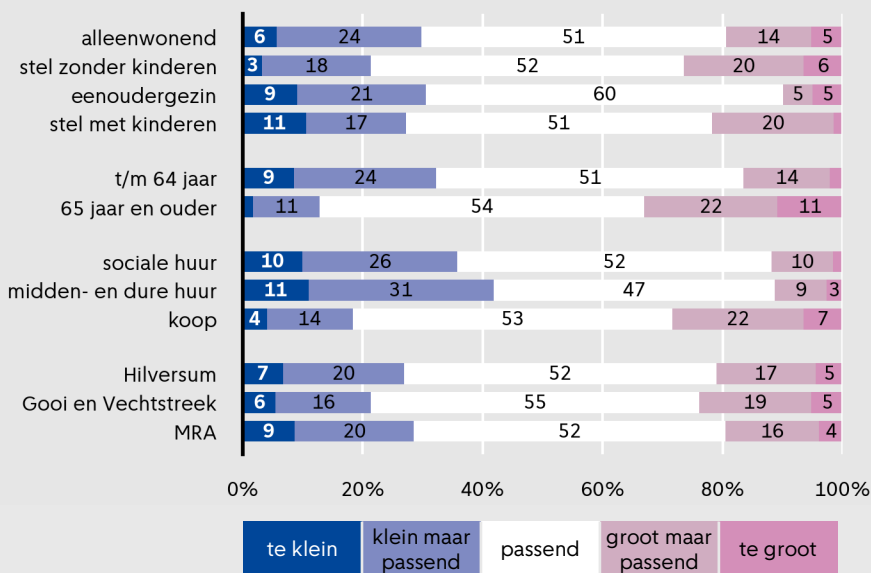


Woninggrootte: huishoudens in de midden- en dure huur vinden woning relatief vaak te klein

Het grootste deel van de huishoudens in Hilversum vindt de eigen woning passend (52%). Zeven procent vindt de woning te klein, dat is vergelijkbaar met de deelregio en iets minder vaak dan in de MRA. Huurders en stellen met kinderen (11%) ervaren het vaakst dat hun woning te klein is.

In Hilversum vindt 5 procent van de huishoudens hun woning te groot, even vaak als in de deelregio (5%) en vaker dan gemiddeld in de MRA (4%). Met name huishoudens van 65 jaar en ouder vinden hun woning vaak te groot (11%).

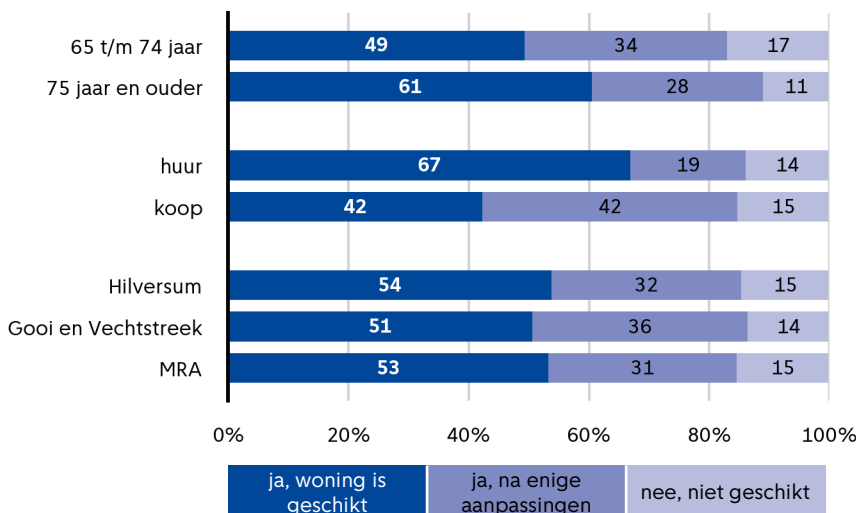
Wat vinden huishoudens van de grootte van hun woning? 2025 (%)



Wonen en ouder worden: 65-plus huurders vinden woning vaker geschikt om oud in te worden dan kopers

Bijna een kwart van de huishoudens in Hilversum is ouder dan 65 jaar (24%). Van deze groep vindt 54 procent hun woning geschikt om oud in te worden. Dat is meer dan in de deelregio (51%) en de MRA (53%). Bijna een derde geeft aan dat de woning na enige aanpassingen 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. Onder huurders vindt 67 procent de woning geschikt om oud in te worden, terwijl dit bij kopers 42 procent is.

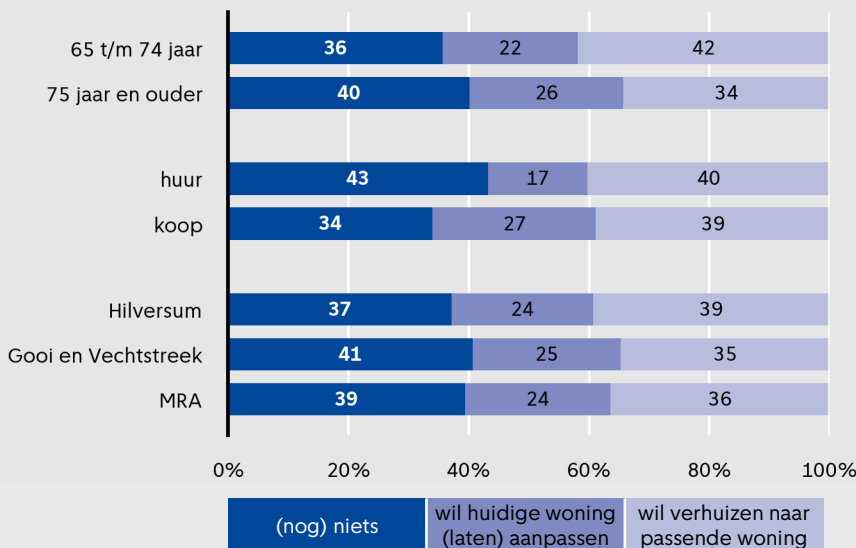
Vinden 65-plus huishoudens hun woning geschikt om oud in te worden? 2025 (%)



Kwart van de Hilversummers waarvan woning niet geschikt is om oud in te worden, wil de huidige woning passend maken

Bijna de helft van de 65-plus huishoudens vindt hun woning nu (nog) niet geschikt om oud in te worden (47%). Van deze groep wil 37 procent daar (nog) niets aan doen. 24 procent geeft aan de huidige woning aan te willen (laten) passen. Verhuizen naar een passende woning heeft de voorkeur van 39 procent, dat is vaker dan in de deelregio (35%) en de MRA (36%). Huurders die (nog) niet geschikt wonen, geven relatief vaak aan dat zij daar (nog) niets aan willen doen (43%). Huishoudens tussen de 65 en 74 jaar willen relatief vaak verhuizen naar een passende woning (42%).

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 Hilversum

In Hilversum hebben er 1.618 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 315 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
Claire Knijff c.knijff@amsterdam.nl
Merel Kieft merel.kieft@amsterdam.nl