

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 huishoudens tussen de 75 en 84 jaar 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%).

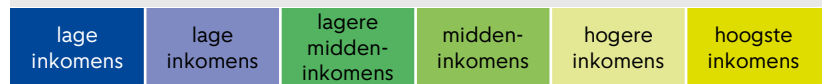
Kerncijfers Zandvoort, 2025

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%
75-84 jaar	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?

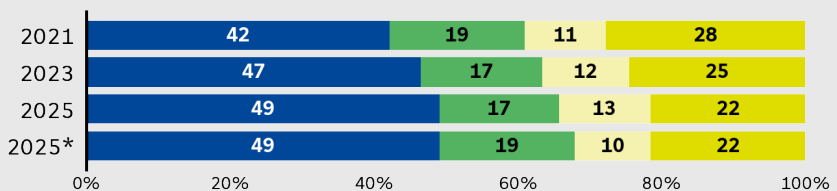
Zie de tabel 'Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten' op de laatste bladzijde.



Verdeling inkomens: minder hoge inkomens, meer lage inkomens

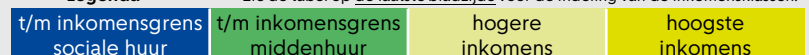
49 procent van de huishoudens heeft een inkomen tot de sociale huurgrens, dat is een kleine toename ten opzichte van 2023. Volgens de nieuwe indeling van middenhuur* heeft 19 procent een middeninkomen en 10 procent valt onder de hogere inkomens. Het aandeel hoogste inkomens is gedaald van 25 procent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

Inkomensverdeling Zandvoort, 2021-2025 (%)



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

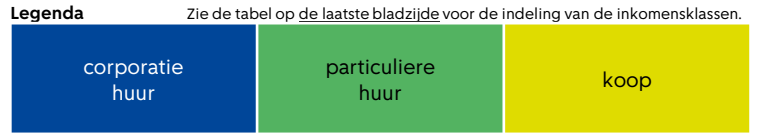
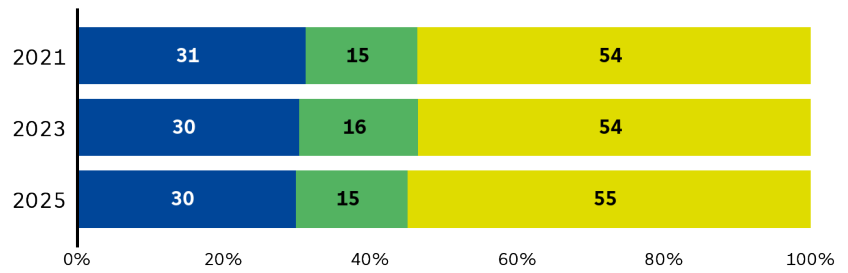
Legenda Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.



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 (%)



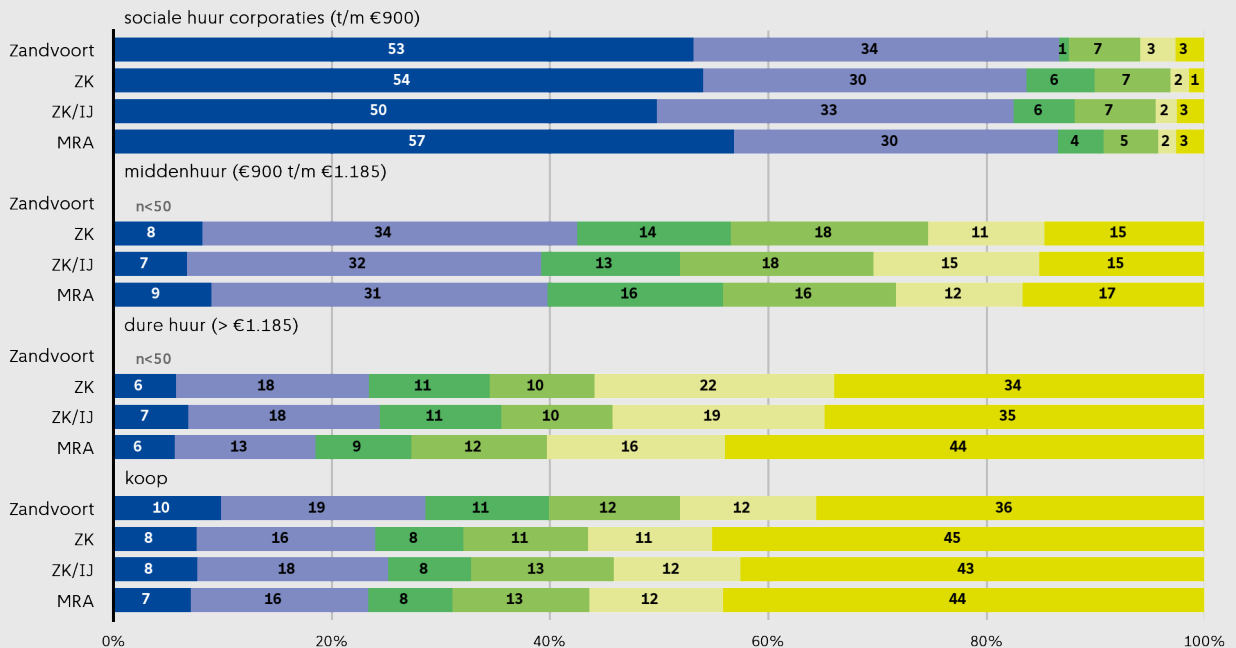
Bewoning segmenten: koopwoningen vaker bewoond door laagste en lage inkomens

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 (%)



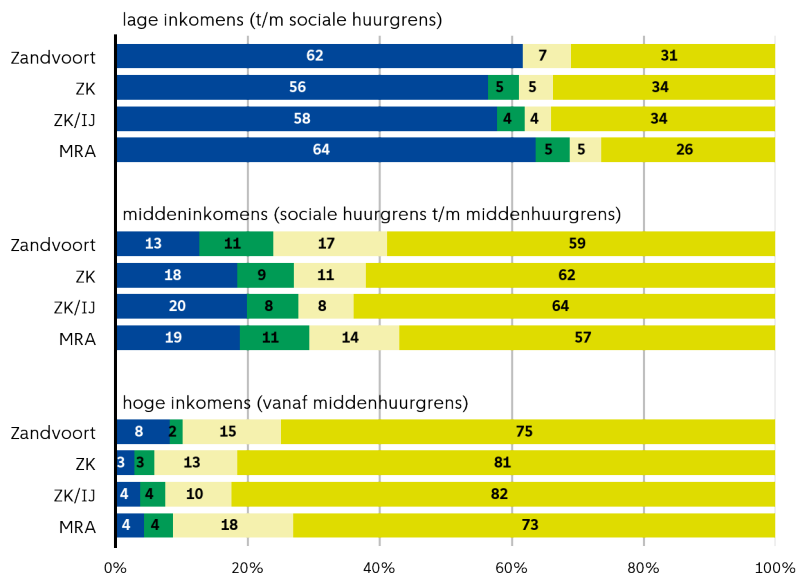
Woonsituatie inkomensgroepen: hoge inkomens vaker in sociale huur

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 koopwoning (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 (%)



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

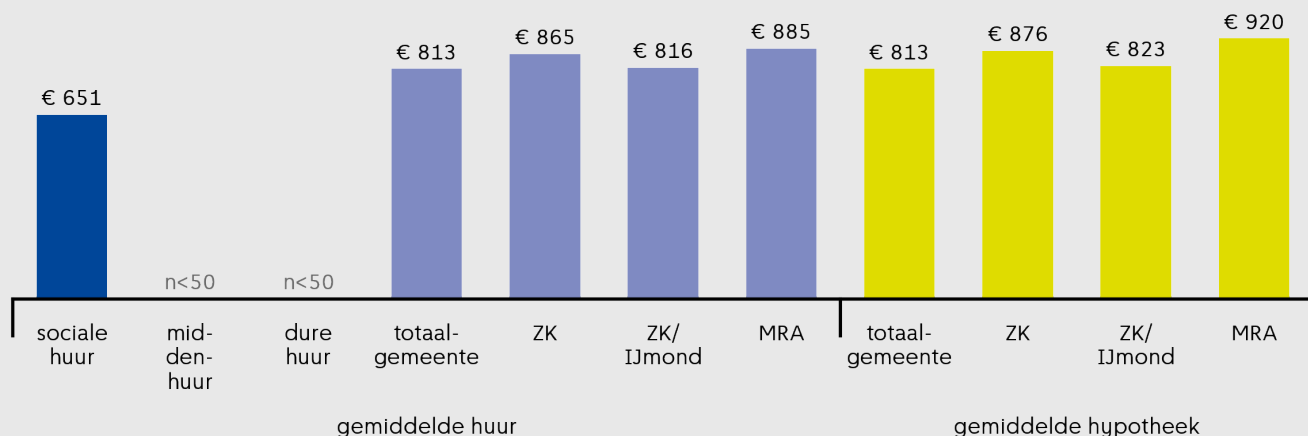


Betaalbaarheid: lagere huur- en hypotheeklasten dan gemiddeld in de MRA

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 (€)



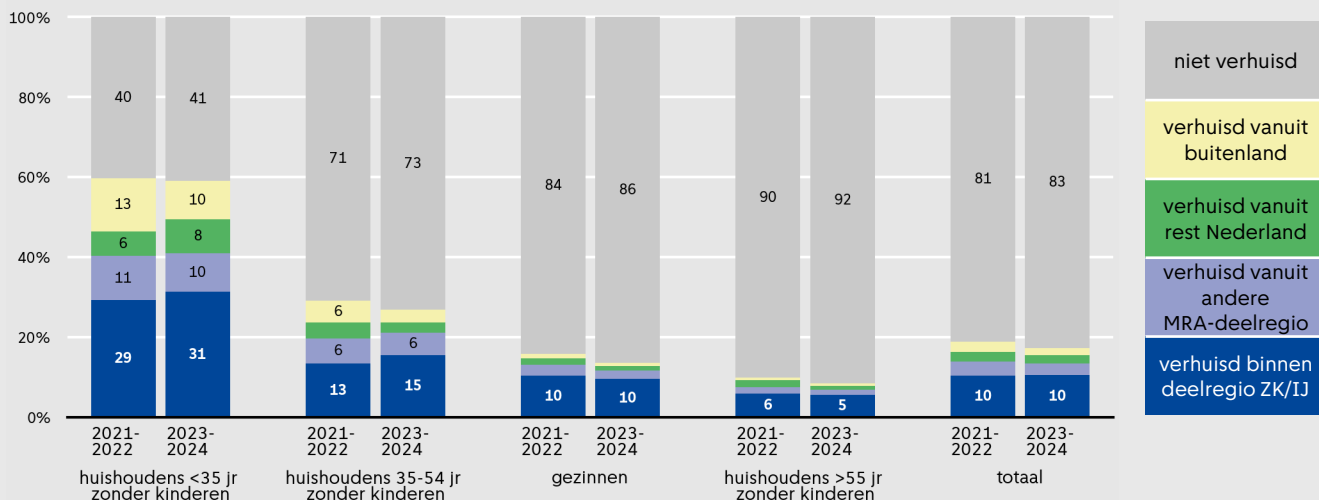
Verhuizingen: verhuisdynamiek iets afgenomen

In de periode 2023-2024 zijn er 1.530 huishoudens binnen of naar Zandvoort verhuisd. Het gaat om 17 procent van alle huishoudens, dat is minder dan in 2021-2022 (19%). Vooral de instroom van buiten de MRA nam af. Gemiddeld in de MRA is 23 procent van de huishoudens verhuisd in 2023-2024. Jonge huishoudens (<35 jaar) zonder kinderen verhuizen het vaakst. Ongeveer zes op de tien jonge huishoudens zijn recent verhuisd. De meeste huishoudens verhuizen binnen de deelregio, en bij de jonge huishoudens en huishoudens tussen de 35 en 54 zonder kinderen nam deze verhuistroom toe. In totaal waren er 170 starters onder de recent verhuisden. Dit aantal is vergelijkbaar met het aantal in 2021-2022.

bron: CBS/ bewerking O&S

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

Naar huishoudenstype (%)



Instroom uit andere delen van de MRA komt vooral uit Haarlem

Veel huishoudens die in de afgelopen twee jaar naar Zandvoort verhuisd zijn, kwamen vanuit de omliggende gemeenten. In totaal kwamen er 580 huishoudens vanuit andere gemeenten in de MRA naar Zandvoort toe. De meesten kwamen uit Haarlem, gevolgd door Amsterdam. Het aantal huishoudens dat vanuit het buitenland naar Zandvoort verhuisde nam af van 230 naar 160. Ook de groep die vanuit andere delen van Nederland, buiten de MRA, kwam nam af, van 210 naar 180.

bron: CBS/ bewerking O&S

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



Verhuisstromen Zandvoort:

	2023-2024	2021-2022
binnen Zandvoort	+ 610	+ 620
vanuit overig MRA naar Zandvoort	+ 580	+ 580
van buiten MRA naar Zandvoort	+ 180	+ 210
vanuit buitenland naar Zandvoort	+ 160	+ 230

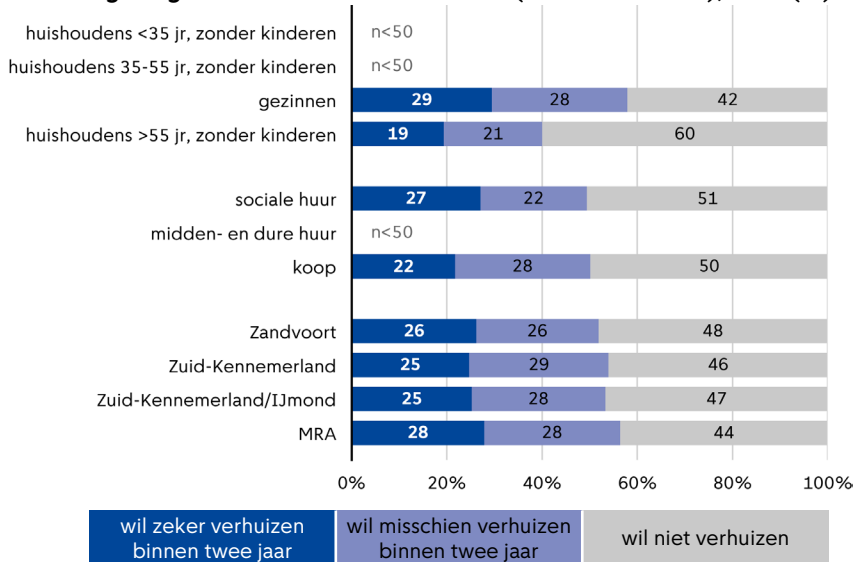
Vanuit de MRA komt de grootste instroom uit:

	2023-2024	2021-2022
vanuit Haarlem	+ 220	+ 200
naar Haarlem	- 190	- 170
vanuit Amsterdam	+ 160	+ 170
naar Amsterdam	- 160	- 110
vanuit Haarlemmermeer	+ 40	+ 70
naar Haarlemmermeer	- 30	- 30
vanuit Bloemendaal	+ 40	+ 40
naar Bloemendaal	- 20	- 30

Verhuigeneidheid: rond een kwart van de huishoudens wil zeker verhuizen

Van de huishoudens in Zandvoort wil 26 procent zeker verhuizen en eveneens 26 procent misschien. De verhuigeneidheid is iets lager dan gemiddeld in de MRA. Gezinnen geven vaker aan zeker of misschien te willen verhuizen dan oudere huishoudens. Er wonen weinig jonge huishoudens zonder kinderen in Zandvoort en hun respons is te klein om een beeld te geven van hun verhuigeneidheid. Huurders in de sociale sector willen vaker zeker verhuizen, terwijl kopers vaker aangeven misschien te willen verhuizen.

Verhuigeneidheid huishoudens Zandvoort (exclusief starters), 2025 (%)



Verhuiswensen: de helft van de huishoudens met verhuiswens wil binnen Zandvoort verhuizen

De helft van de huishoudens in Zandvoort die zeker of misschien willen verhuizen, wil in de eigen gemeente blijven (48%), 8 procent wil naar elders binnen de deelregio (voornamelijk naar Haarlem) en een kwart wil buiten Zuid-Kennemerland/IJmond gaan wonen (25%). Deze huishoudens noemen onder andere Amsterdam. In totaal hebben ongeveer 2.300 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing in of naar Zandvoort. Daarvan wonen er 1.900 in de gemeente zelf en 400 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiswensen Zandvoort (exclusief starters), 2025

	aantal *	%
Waar willen verhuigeneigde huishoudens uit Zandvoort bij voorkeur naartoe verhuizen?		
in eigen gemeente blijven	1.900	48
naar elders, binnen de deelregio	300	8
naar elders, buiten de deelregio	1.000	25
weet niet of geen voorkeur	700	18
totaal	4.000	100

	aantal *	%
Waar wonen huishoudens uit de MRA die binnen of naar Zandvoort willen verhuizen nu?		
in Zandvoort	1.900	84
in een andere gemeente in de MRA	400	16
totaal	2.300	100

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

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

Van de huishoudens die zeker of misschien in of naar Zandvoort willen verhuizen, zoekt 37 procent specifiek een meergezinswoning en 21 procent een eengezinswoning. Men zoekt óf een sociale huurwoning (42%) óf een koopwoning in het duurdere segment boven de € 486.000 (40%). Driekwart van de verhuigeneigden zoeken een woning tussen 60-100 m². Iets minder dan de helft (46%) wil graag een tuin bij de woning. De helft van de woningzoekenden in Zandvoort zoekt een gelijkvloerse woning (49%).

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

	%
eengezinswoning	21
meergezinswoning	37
beide	41
sociale huur	42
huur tot € 900	
middeldure huur	3
€ 900 - 1.185	
dure huur	2
€ 1.185 en meer	
koopwoning	0
< € 226.000	
koopwoning	9
€ 226.000 - 354.000	
koopwoning	4
€ 354.000 - 486.000	
koopwoning	40
> € 486.000	
woonoppervlak tot 60 m²	13
woonoppervlak 60 - 100 m²	76
woonoppervlak 100 m² en groter	11
tuin	46
werkruimte	12
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	49

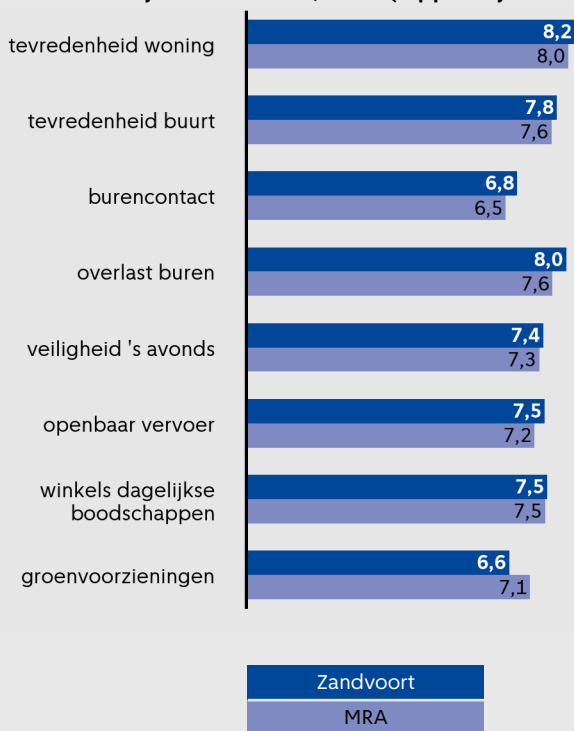
Prettig wonen: bewoners Zandvoort tevreden over woning en buurt

In Zandvoort zijn bewoners gemiddeld iets meer tevreden over hun woning (8,2) dan in de gehele MRA (8,0) en ook de buurt wordt positiever beoordeeld (7,8 versus een 7,6).

Men heeft in Zandvoort wat vaker burencontakt (6,8) en er is minder overlast van burens (8,0) dan gemiddeld in de MRA. Ook is men tevredener over het aanbod aan openbaar vervoer (7,5) dan gemiddeld in de MRA (7,2).

Hoewel Zandvoort omringd wordt door groen en de zee is men minder tevreden over de groenvoorzieningen in de woonbuurt zelf. Deze krijgt een rapportcijfer 6,6, ten opzichte van een 7,1 gemiddeld in de MRA.

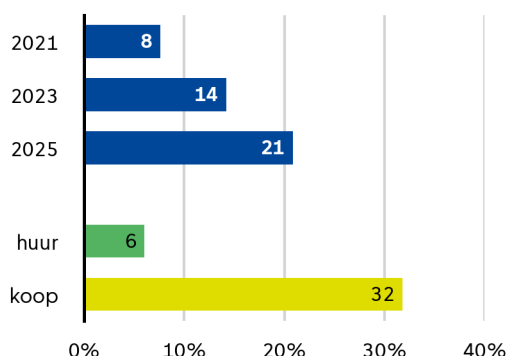
Leefbaarheidscijfers Zandvoort, 2025 (rapportcijfer 1 – 10)



Duurzaam wonen: grote toename van aandeel huishoudens met zonnepanelen

21 procent van de huishoudens in Zandvoort geeft aan zonnepanelen te hebben. Dit aandeel is in de afgelopen jaren flink gegroeid. In 2021 was dit nog 8 procent. Met name huishoudens in een koopwoning hebben vaak zonnepanelen (32%). Er zijn weinig huurders die energie ontvangen van zonnepanelen op het dak of hun gebouw (6%).

Aandeel huishoudens met zonnepanelen in Zandvoort, 2025 (%)

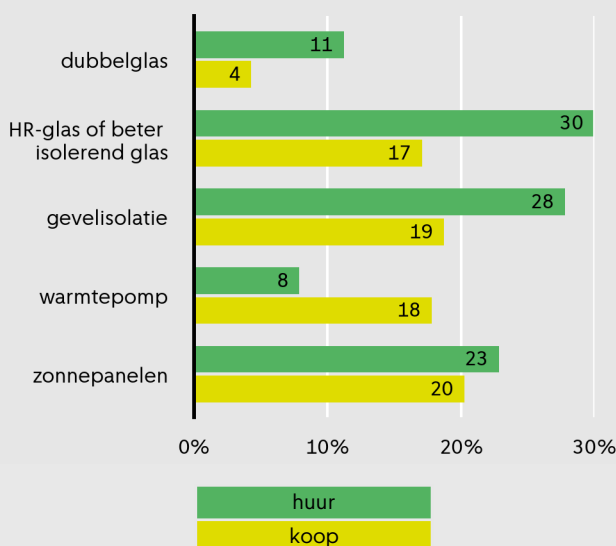


Verduurzaming: huurders in Zandvoort meest geïnteresseerd in beter glas

Van de voorgelegde maatregelen voor het verduurzamen van de woning, geven huurders het vaakst aan interesse te hebben in het aanbrengen van HR-glas of beter isolerend glas (30%) en gevelisolatie (28%).

Bewoners van koopwoningen hebben ongeveer evenveel interesse in de aanschaf van zonnepanelen, een warmtepomp, gevelisolatie of HR-glas (allen 17%-20%).

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

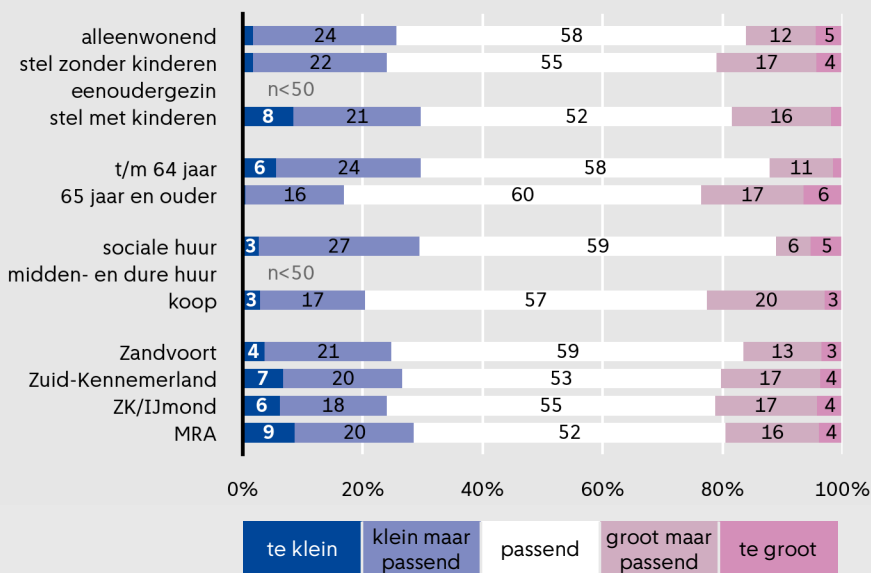


Woninggrootte: 65-plus huishoudens vinden de woning iets vaker te groot

Het grootste deel van de huishoudens in Zandvoort vindt de eigen woning passend (59%). Vier procent vindt de woning te klein, dat is minder vaak dan gemiddeld in de deelregio en in de MRA. Stellen met kinderen vinden hun woning vaker te klein (8%) dan gemiddeld.

In Zandvoort vindt drie procent van de huishoudens hun woning te groot, vergelijkbaar met de deelregio en de MRA. Met name huishoudens van 65 jaar en ouder vinden hun woning vaak te groot (6%).

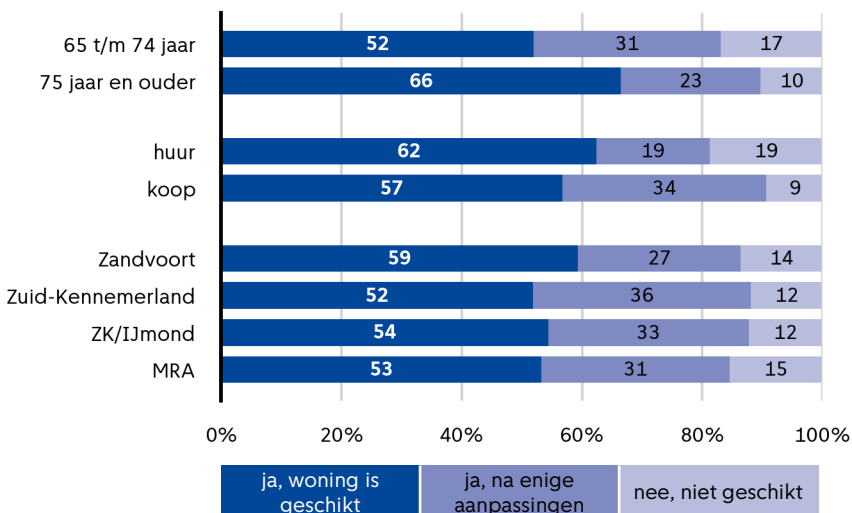
Wat vinden huishoudens van de grootte van hun woning? 2025 (%)



Wonen en ouder worden: 65-plus huishoudens vinden woning relatief vaak geschikt om oud in te worden

Drie op de tien huishoudens in Zandvoort zijn ouder dan 65 jaar (32%). Van deze groep vindt 59 procent hun woning geschikt om oud in te worden. Dat is meer dan in de deelregio (54%) 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. Huurders vinden hun woning vaker geschikt, terwijl kopers relatief vaker aangeven dat de woning wel geschikt te maken is.

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

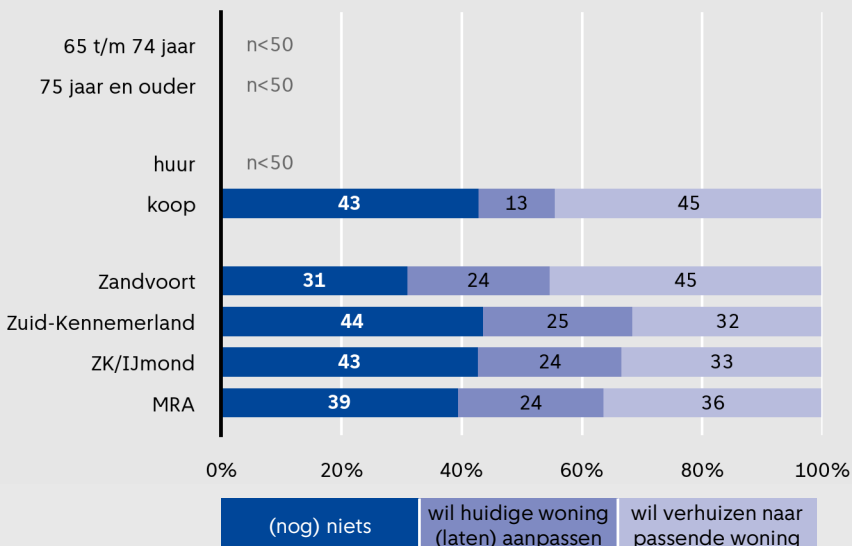


Zandvoorters waarvan woning niet geschikt is om oud in te worden, willen vaak verhuizen

41 procent van de 65-plus huishoudens vindt hun woning nu (nog) niet geschikt om oud in te worden. Van deze groep wil 31 procent (nog) niets daaraan doen. 24 procent geeft aan de huidige woning aan te willen (laten) passen. De grootste groep, 45 procent wil verhuizen naar een passende woning. Dat is vaker dan in de deelregio (33%) en de MRA (36%).

Het aantal respondenten van 65 jaar en ouder met een woning die niet geschikt is om oud in te worden, is in Zandvoort te klein om verdere uitsplitsingen naar leeftijd of huurwoning te maken.

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 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 laura.de.graaff@amsterdam.nl
Feiko de Grip f.de.grip@amsterdam.nl
Michiel van Dartel m.van.dartel@amsterdam.nl
Hester Booi h.booi@amsterdam.nl
Julia Hensbergen