

Zandvoort in het kort

Zandvoort is een relatief vergrijsde gemeente. In totaal is 58% van de huishoudens een 55-plus huishouden. In Zuid-Kennemerland ligt dit aandeel gemiddeld op 47% en in de MRA op 44%. Er wonen wat minder stellen met kinderen en wat meer stellen zonder thuiswonende kinderen vergeleken met het gemiddelde in Zuid-Kennemerland en dat in de MRA. Zandvoort telt wat meer huishoudens met een middeninkomen en dan vooral met inkomen tussen €38.035 en €42.436 (9% versus gemiddeld 6% in de deelregio en de MRA). Ook wonen er in Zandvoort in vergelijking met gemiddeld in Zuid-Kennemerland meer huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslag grens (21% versus 18%) en minder met een inkomen in de hoogste inkomensgroep (26% versus 34%).

Het koopwoningbezit ligt in Zandvoort op 51%, dat is wat lager dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (56%) maar hoger dan in de MRA (48%). De koopwoningen hebben relatief vaak een WOZ-waarde tussen €175.000 en €279.000.

Van de woningvoorraad is 37% een sociale huurwoning. Zandvoort telt in vergelijking met de deelregio betrekkelijk veel particuliere sociale huurwoningen (11% versus 7%). Het aandeel particuliere vrije sector woningen is met 8% lager dan gemiddeld in de MRA (11%) maar vergelijkbaar met Zuid-Kennemerland (9%). In vergelijking met de woningvoorraad betrokken recent verhuisden relatief vaak een particulier verhuurde sociale huurwoning (14%) of particulier verhuurde vrije sector woning (10%).

Kerncijfers Zandvoort, 2019

	Zandvoort	Z.Kennemerland	Z.Kennemerland/IJmond	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	8.456	108.014	175.132	1.185.892
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	9.557	107.768	175.462	1.149.815
aantal respondenten enquête (abs.)	537	5.806	9.693	48.256
alleenwonenden	40%	38%	36%	39%
stel zonder kinderen	29%	27%	28%	26%
eenoudergezin	9%	8%	8%	8%
stel met kinderen	22%	27%	28%	26%
18-34 jaar	10%	16%	16%	20%
35-54 jaar	32%	37%	36%	36%
55-75 jaar	45%	37%	37%	35%
75 jaar en ouder	13%	10%	10%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens [*]	21%	18%	19%	23%
inkomens v.a. hts-grens tot €38.035	20%	20%	19%	18%
laagste middeninkomens €38.035 - €42.436	9%	6%	6%	6%
lagere middeninkomens €42.436 - €47.544	4%	3%	3%	3%
middeninkomens €47.544 - €57.053	9%	9%	10%	9%
hogere inkomens €57.053 - €76.070	11%	10%	11%	11%
hoogste inkomens > €76.070	26%	34%	31%	30%
sociale huur, corporatie	26%	25%	27%	30%
sociale huur, particulier	11%	7%	5%	8%
vrije sector huur, corporatie**	3%	3%	3%	3%
vrije sector huur, particulier	8%	9%	7%	11%
koopwoning WOZ < €175.000	5%	4%	5%	5%
koopwoning WOZ €175.000 - €279.000	20%	16%	19%	16%
koopwoning WOZ €279.000 - €409.000	13%	16%	18%	14%
koopwoning WOZ > €409.000	13%	20%	16%	13%

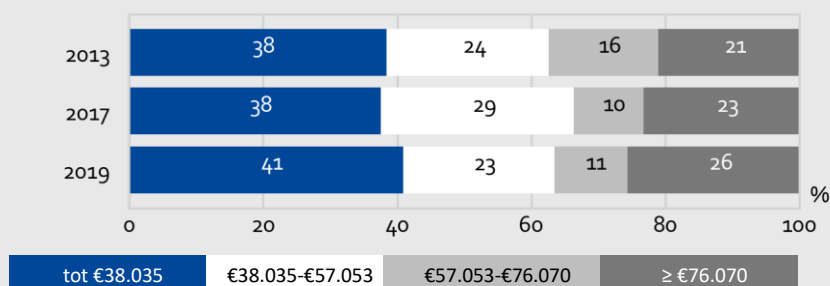
*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.

**indeling op basis van huurprijs, inclusief woningen met een sociaal contract.

Verdeling inkomens

Het aandeel lage inkomens tot €38.035 is toegenomen naar 41%. Daarnaast is ook het aandeel hoogste inkomens toegenomen. In 2017 had 23% een inkomen van minstens €76.070 in 2019 gaat het om 26%. Ten opzichte van 2017 het aandeel middeninkomens juist afgenomen van 29% naar 23%.

Inkomensverdeling Zandvoort, 2013-2019 (%)

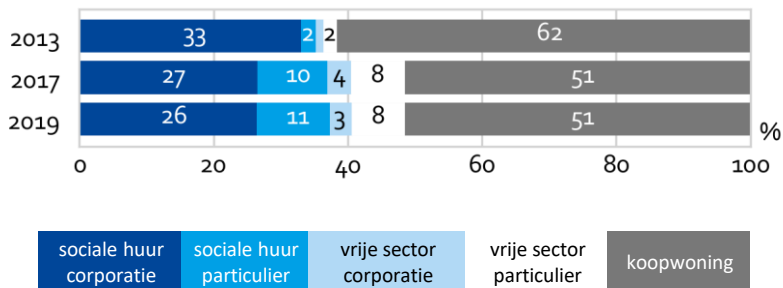


Samenstelling woningvoorraad

Na een verschuiving in de woningvoorraad tussen 2013 en 2017, is de samenstelling daarvan in de afgelopen twee jaar ongeveer gelijk gebleven.

Elf procent van de voorraad bestaat uit vrije sector huurwoningen. In totaal heeft 9% van de woningen in Zandvoort een middenhuur die tussen €720 en €1009 ligt en 2% heeft een huur die hoger ligt.

Samenstelling woningvoorraad Zandvoort, 2013-2019 (%)

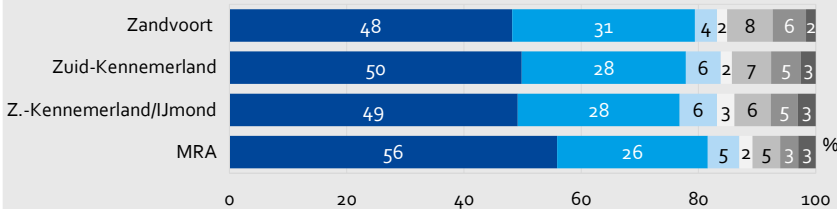


Bewoning sociale huur en vrije sector

De sociale huur van corporaties wordt voor 79% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €38.035. Dat is gelijk aan de situatie gemiddeld in de deelregio en in de MRA. In Zandvoort hebben deze huishoudens wel wat minder vaak een inkomen tot de huurslaggrens 48% versus 56% gemiddeld in de MRA)

In Zandvoort hebben niet genoeg respondenten in een vrije sector huurwoning aan het onderzoek meegedaan, om uitspraken te doen over de bewoning van dit huursegment.

Bewoning sociale huurvoorraad, 2019 (%)



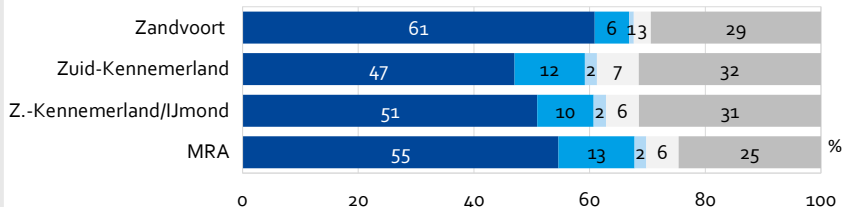
*Eenpersoonshuishoudens: €22.700
Meerpersoonshuishoudens: €30.825

Woonsituatie lage- en middeninkomens

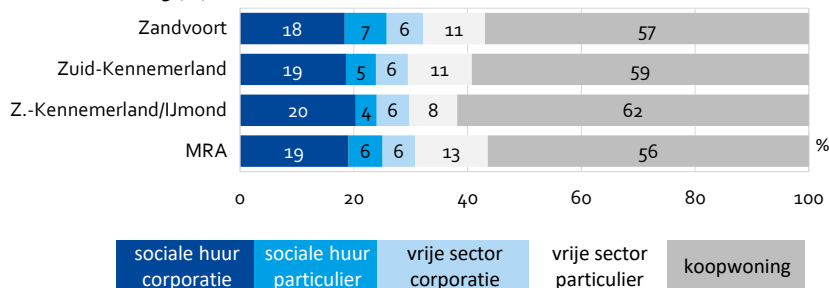
In Zandvoort woont 67% van de huishoudens met een laag inkomen in een sociale huurwoning. Dat is vaker dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (59%) maar vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA (68%). In Zandvoort gaat het verhoudingsgewijs vaker om sociale huurwoningen van corporaties.

De woonsituatie van middeninkomens wijkt niet veel af van het gemiddelde in de deelregio en de MRA. Het grootste deel (57%) woont in een koopwoning.

Woonsituatie huishoudens met een laag inkomen (tot €38.035), 2019 (%)



Woonsituatie huishoudens met een middeninkomen (€38.035 - €57.053), 2019 (%)

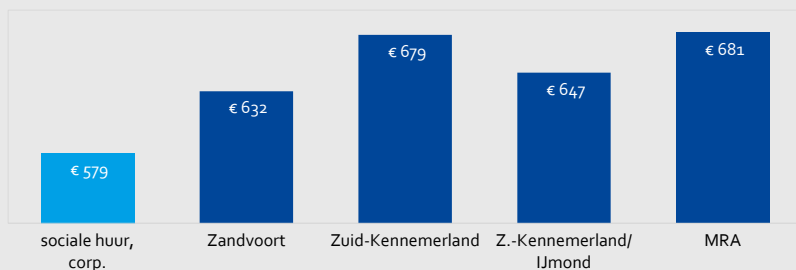


Betaalbaarheid

Huurders in Zandvoort betalen gemiddeld €632 aan kale huur per maand. Dat is lager dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland en de MRA.

In Zandvoort zijn huurders, na aftrek van huurtoeslag, gemiddeld 29% van hun inkomen kwijt aan huur, net als gemiddeld in de MRA. Eigenaren zijn na belastingaftrek 16% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek. In de MRA gaat het gemiddeld om 17%.

Gemiddelde huur naar huursegment, Zandvoort, 2019 (€)



Verhuizingen*

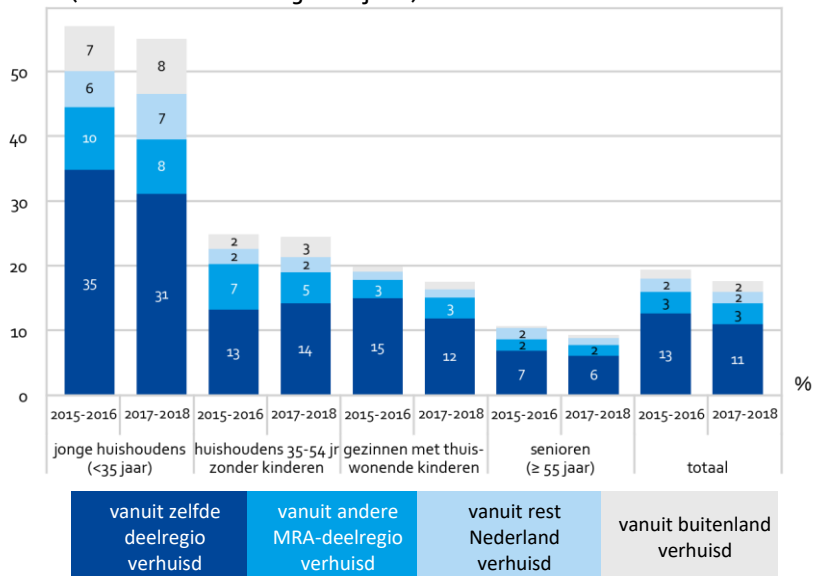
In de periode 2017/2018 zijn er in totaal 1.500 huishoudens binnen of naar Zandvoort verhuisd. Dat is 19% van alle huishoudens in de gemeente. Dat is minder dan in de periode 2015/2016, toen ging het om 18%.

Onder jonge huishoudens (<35 jaar) en gezinnen is de afname in verhuizingen het sterkst. Vooral het aandeel verhuizingen vanuit dezelfde deelregio, dat kunnen dus ook verhuizingen binnen de gemeente zijn, is afgenomen.

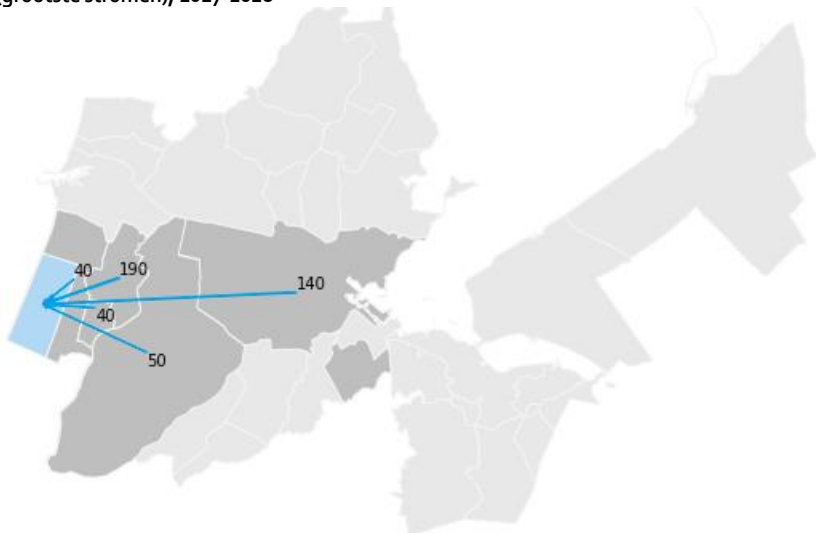
Het aantal starters is afgenomen. Onder de recent verhuisden zijn er in 2017/2018 in totaal 160 starters, in 2015/2016 waren dit er 180.

*Bron: CBS/bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Zandvoort naar huishoudenstypen, 2017-2019 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Zandvoort (grootste stromen), 2017-2018



Verhuisstromen van en naar Zandvoort, 2017-2018

binnen Zandvoort: +660
 vanuit overig MRA naar Zandvoort: +520
 van buiten de MRA naar Zandvoort: +150
 vanuit buitenland naar Zandvoort: +140

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar A'dam: -0
 vanuit A'dam: +140

naar Haarlem: -180
 vanuit Haarlem: +190

naar H' meer: -30
 vanuit H' meer: +50

naar Bloemendaal: -40
 vanuit Bloemendaal: +40

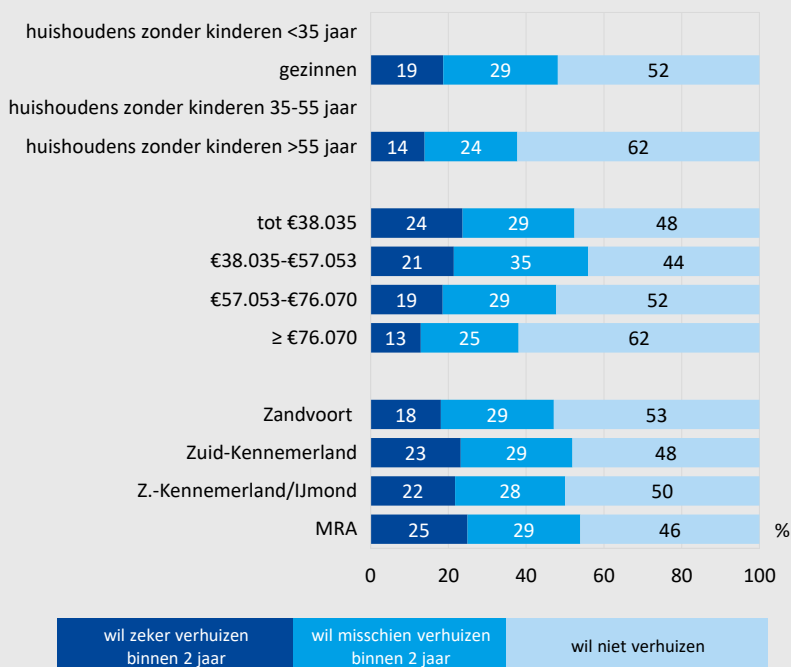
Verhuisgeneidheid

Van de huishoudens in Zandvoort heeft 47% verhuisplannen; 18% wil zeker verhuizen, 29% misschien. De verhuisgeneidheid is wat lager dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland (52%) en de MRA (54%).

Gezinnen zijn meer verhuisgeneid dan 55-plus huishoudens zonder kinderen. Er hebben niet genoeg respondenten uit andere huishoudentypen aan het onderzoek meegedaan, om uitspraken te doen over deze groepen.

Huishoudens met een inkomen onder de grens voor sociale huur (tot €38.035) geven het vaakst aan zeker te willen verhuizen. Huishoudens met een middeninkomen geven relatief vaak aan misschien te willen verhuizen, onder deze groep is de verhuisgeneidheid het grootst (56%).

Verhuisgeneidheid doorstromende huishoudens Zandvoort naar huishoudentype en inkomen, 2019 (%)



Verhuiscwensen

Het grootste deel van de huishoudens in Zandvoort dat wil verhuizen, wil binnen de gemeente verhuizen (70%). Vijftien procent wil naar elders in Zuid-Kennemerland verhuizen en een even groot deel wil de deelregio verlaten.

Ongeveer 500 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Zandvoort te verhuizen. Ongeveer 2.900 huishoudens die al in Zandvoort wonen overwegen binnen de gemeente verhuizen. Daarmee hebben in totaal ongeveer 3.400 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Zandvoort. Dit aantal is indicatief en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

Bij huishoudens die in of naar Zandvoort willen verhuizen gaat de voorkeur vaker uit naar een meergezinswoning (54%) dan naar een gezinswoning (32%).

Men is veelal op zoek naar een koopwoning (56%), de nadruk ligt op middeldure koop. Een derde van de verhuisgeneidgen wil graag een sociale huurwoning in Zandvoort.

Qua woonoppervlak is men het vaakst (59%) op zoek naar een woning met een woonoppervlak tussen de 60m² en 100 m².

Verhuiscwensen Zandvoort, 2019

	abs.	%
Waar willen verhuisgeneidde huishoudens uit Zandvoort naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	2.900	70
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	600	15
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	600	15
Waar wonen huishoudens die naar Zandvoort willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	2.900	85
buiten de gemeente	500	15
totaal	3.400	100
Wat zijn hun woonwensen?		
eengezinswoning	1.000	32
meergezinswoning	1.600	54
beide	400	14
Woningtype		
sociale huur huur tot €720	900	32
middeldure huur €720-€1009	300	11
dure huur €1009 en meer	0	0
betaalbare koop tot €279.000	400	14
dure koop €279.000 - €409.000	700	23
duurste koop €409.000 en meer	500	19
Woonoppervlak		
woonoppervlak tot 60m ²	300	9
woonoppervlak 60-100m ²	1.800	59
woonoppervlak >100m ²	1.000	32

Verhuisredenen: keuze voor Zandvoort

De meest genoemde reden van doorstromers om naar of binnen Zandvoort te willen verhuizen, is dat men er is opgegroeid (43%). Op de tweede plek staat 'dichtbij kinderen, ouders of andere familie wonen'. Ruim een kwart geeft dit als reden op.

Twee op de tien geeft de voorkeur aan Zandvoort vanwege de historie/sfeer en aantrekkelijke woningen en woonomgevingen. 1% kiest voor Zandvoort om men graag rustig(er) wil wonen.

Redenen waarom men binnen/naar Zandvoort wil verhuizen, 2019 (%)

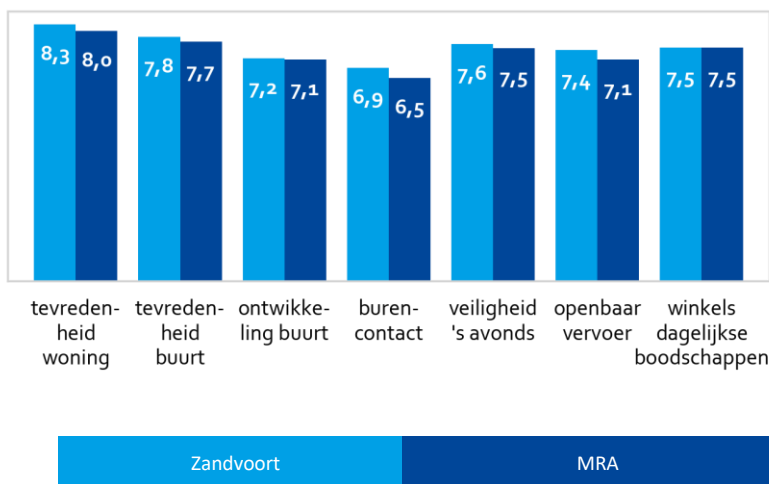


Prettig wonen

In de figuur staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Zandvoort geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Over de woning zijn bewoners gemiddeld zeer tevreden (8,3).

Op veel aspecten van leefbaarheid liggen de gemiddelde rapportcijfers in Zandvoort rond het gemiddelde van de MRA. Bewoners van Zandvoort hebben wel vaker contact met burens (6,9) en zijn ook meer tevreden met het openbaar vervoer in de buurt (7,4).

Leefbaarheidscijfers Zandvoort, 2019 (rapportcijfer 1-10)

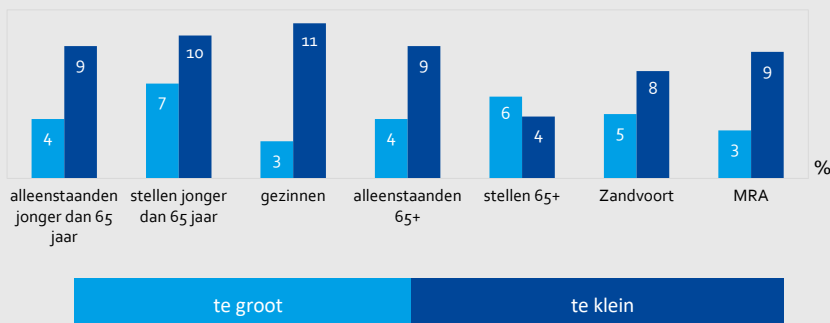


Passend wonen

Acht procent van de huishoudens in Zandvoort vindt zijn woning te klein, in de MRA gaat het gemiddeld om 9%. Gezinnen beoordelen de woning het vaakst als te krap (11%).

Vijf procent van de huishoudens vindt zijn woning te groot (MRA: 3%) In Zandvoort geven stellen het vaakst aan dat zij in een woning wonen die te groot is.

Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2019 (%)



Wonen en ouder worden

In Zandvoort is 37% van de huishoudens een 65-plus huishouden. In de MRA geldt dit gemiddeld voor 24% van de huishoudens.

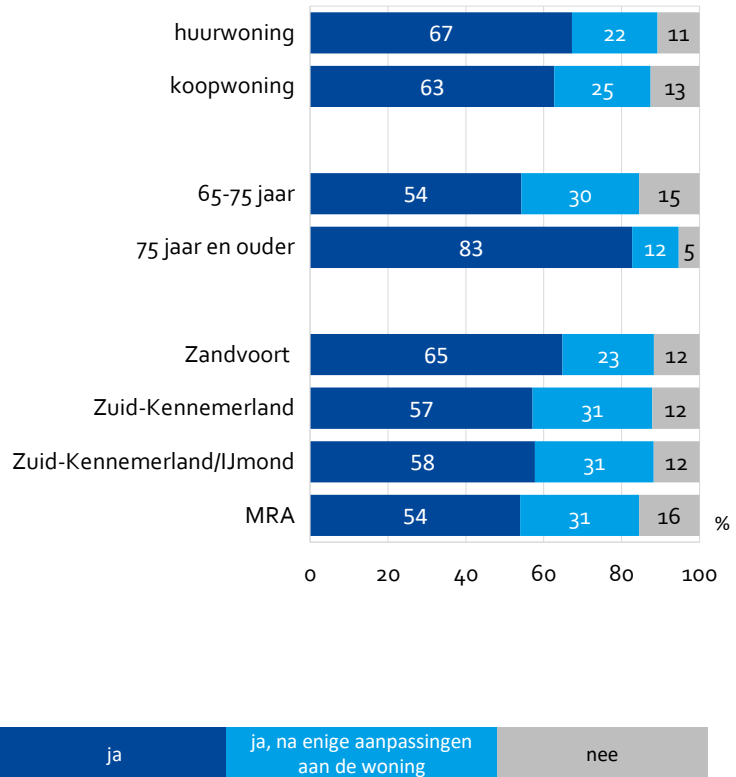
Rond twee derde van de 65-plussers vindt de woning geschikt om oud in te worden. Dat is vaker dan gemiddeld in de deelregio en de MRA. Voor 23% van de 65-plus huishoudens is de woning na enige aanpassingen geschikt hiervoor. Twaalf procent woont in een woning die niet geschikt is om oud in te worden.

Ouderen in een huurwoning geven vaker aan dat de woning al geschikt is dan 65-plussers in een koopwoning (67% versus 63%).

Van de 65-75-jarigen woont 54% in een levensloopbestendige woning en 30% bewoont een woning die levensloopbestendig gemaakt kan worden.

Van de 75-jarigen woont een groot deel (83%) in een woning die geschikt is om oud in te worden.

Geschiktheid woning om ouder in te worden naar huur/koop en leeftijd, 65-plussers, 2019 (%)



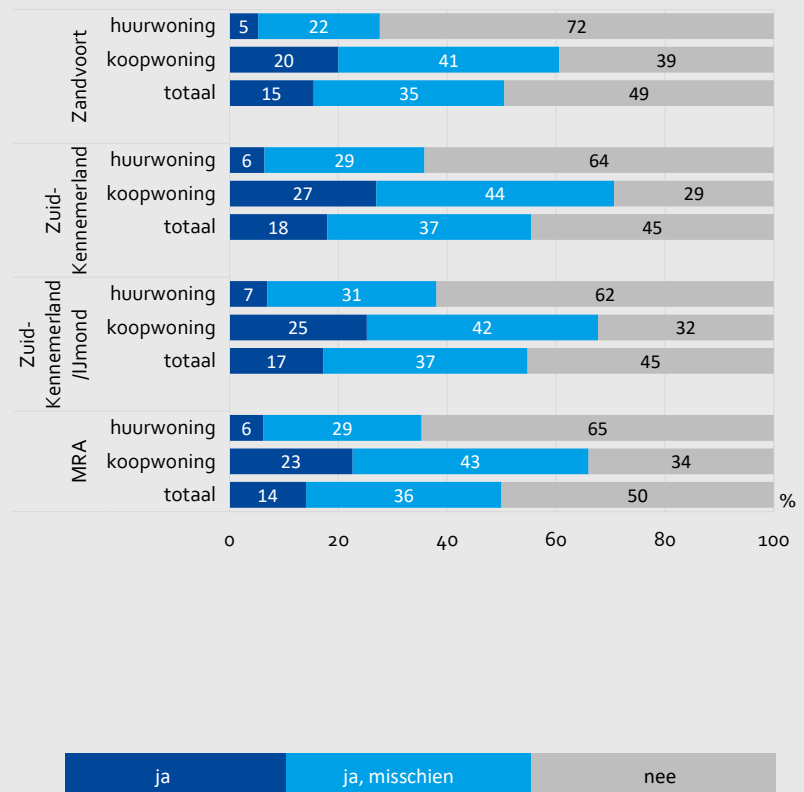
Wonen en duurzaamheid

Van de huishoudens in Zandvoort is 15% bereid om te investeren in de verduurzaming van de woning of hiervoor een hogere huur te betalen en 35% is misschien hiertoe bereid. De investeringsbereidheid ligt daarmee rond het gemiddelde in de MRA maar onder die in Zuid-Kennemerland.

Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. In Zandvoort geven huurders naar verhouding minder vaak aan misschien tot investeringen of het betalen van een hogere huur bereid te zijn (22% versus 29% in de MRA). Het aandeel huurders dat zeker bereid is, ligt wel rond het gemiddelde van de deelregio en de MRA.

Van de kopers is 20% bereid om in de verduurzaming van de woning te investeren, dat is minder dan gemiddeld in de Zuid-Kennemerland en de MRA.

Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2019 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2019. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam en een verhuizingenbestand op basis van de microdata van het CBS.

Het verhuizingenbestand bevat alle verhuisde huishoudens in de periode 2015/2016 en de periode 2017/2018. Voor beide periodes zijn de verhuizingen gekoppeld aan alle huishoudens die aan het eind van de periode woonachtig waren in de Metropoolregio Amsterdam.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2019. Alle publicaties van WiMRA 2019 zullen verschijnen op:

data.amsterdam.nl/dossier/wonen

Respons in Zandvoort

In Zandvoort hebben er 537 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 119 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 215 respondenten in Zandvoort die hebben aangegeven (mogelijk) te willen verhuizen in de komende twee jaar en wat daarbij hun woonwensen zijn. Om over een groep te rapporteren is een ondergrens aangehouden van 50 ongewogen respondenten. De antwoorden op de vragen die in de enquête zijn gesteld, zijn representatief voor alle zelfstandig wonende huishoudens in de MRA.

Opdrachtgevers

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en de corporaties die vertegenwoordigd zijn de in de MRA, waaronder leden van het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR).

Colofon

Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS)
Weesperstraat 111-113
1012 GL Amsterdam
<https://data.amsterdam.nl/>

Auteurs

Hester Booi en Laura de Graaff
e-mail: h.booi@amsterdam.nl
telefoon: 06 22648042