

Factsheet Wonen in Zandvoort 2021

Zandvoort in het kort

Zandvoort telt 8.590 huishoudens. In de gemeente wonen relatief wat minder huishoudens met kinderen (31% versus 35% in de deelregio Zuid-Kennemerland). De leeftijd ligt relatief hoog: 57% van de huishoudens is ouder dan 55 jaar (45% is tussen de 55 en 75 jaar en 12% is 75-plus). In de deelregio ligt het aandeel 55-plus huishoudens op 47% en in de MRA op 44%. De inkomens in Zandvoort zijn vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA, maar lager dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland. In Zandvoort heeft 42% een inkomen tot €40.024, in Zuid-Kennemerland is dit 39% en in de MRA 42%¹. De middeninkomens zijn relatief sterk vertegenwoordigd, 19% heeft een inkomen tussen €40.024 en €60.036, ten opzichte van 16% gemiddeld in de deelregio en de MRA.

Er staan 9.706 woningen in Zandvoort, dat zijn minder vaak eengezinswoningen dan in de deelregio (44% versus 56%). De woningvoorraad bestaat voor 54%¹ uit koopwoningen, dat is vergelijkbaar met het gemiddelde in de deelregio (56%) en hoger dan in de MRA (48%¹). Het aandeel dure koopwoningen is met 25% lager dan gemiddeld in de deelregio (30%) maar hoger dan in de MRA (17%). Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 28% boven het gemiddelde in de deelregio (25%), maar net onder het gemiddelde in de MRA (30%). Van de recent verhuisde huishoudens heeft 20% een dure huurwoning betrokken, dat is veel meer dan er in de voorraad aanwezig is (5%). De sociale huur van corporaties werd relatief minder vaak betrokken (20%) ten opzichte van wat er aanwezig is in de voorraad (28%).

1) Verschillen tussen percentages in de tekst en in de tabel worden veroorzaakt door afrondingen.

Kerncijfers Zandvoort, 2021

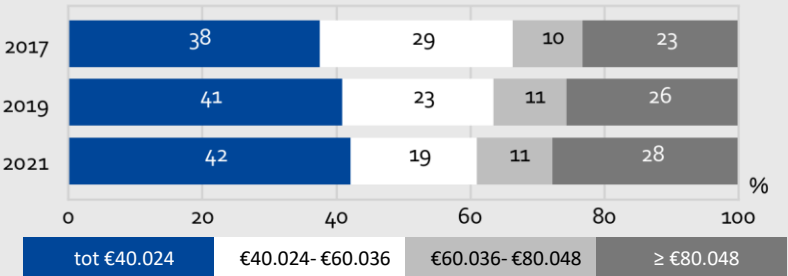
	Zandvoort	Z.Kennemerland	Z.Kennemerland/IJmond	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	8.590	108.762	176.537	1.203.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	9.706	109.890	178.447	1.173.953
eengezinswoningen	44%	56%	59%	48%
alleenwonenden	40%	38%	36%	39%
stel zonder kinderen	28%	27%	28%	26%
eenoudergezin	10%	8%	8%	9%
stel met kinderen	21%	27%	27%	25%
18-34 jaar	12%	16%	16%	20%
35-54 jaar	31%	37%	36%	36%
55-75 jaar	45%	37%	38%	35%
75 jaar en ouder	12%	10%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	26%	19%	20%	24%
inkomens v.a. hts-grens tot €40.024	16%	20%	20%	18%
laagste middeninkomens €40.024- €44.635	4%	4%	4%	4%
lagere middeninkomens €44.635- €50.030	5%	3%	3%	3%
middeninkomens €50.030- €60.036	10%	9%	9%	9%
hogere inkomens €60.036- €80.048	11%	12%	13%	13%
hoogste inkomens > €80.048	28%	33%	30%	28%
sociale huur, corporatie tot €752	28%	25%	27%	30%
sociale huur, particulier tot €752	6%	6%	5%	7%
middeldure huur €752- €1.053	7%	6%	6%	7%
dure huur €1.053 en meer	5%	7%	5%	9%
koopwoning WOZ < €188.000	0%	0%	2%	1%
koopwoning WOZ €188.000- €296.000	8%	7%	13%	12%
koopwoning WOZ €296.000- €438.000	20%	19%	20%	17%
koopwoning WOZ > €438.000	25%	30%	22%	17%

*eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200.

Verdeling inkomens

Het aandeel middeninkomens is afgenomen in Zandvoort, van 29% in 2017 naar 19% in 2021. Het aandeel hoge inkomens (> €60.036) nam toe, van 33% naar 39%. De groei zat met name in de hoogste groep (> €80.048). Maar ook het aandeel lage inkomens groeide: van 38% naar 42%.

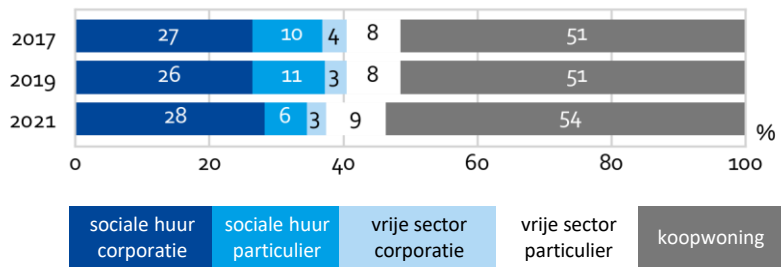
Inkomensverdeling Zandvoort, 2017-2021 (%)



Samenstelling woningvoorraad

In Zandvoort bestaat de woningvoorraad voor 54% uit koopwoningen, dat is meer dan in 2017 en 2019 (51%). Het aandeel sociale huurwoningen van corporaties is nagenoeg stabiel (28%). De sociale huur van particulieren komt in 2021 iets lager uit dan in 2019 (op 6% versus 11%).

Samenstelling woningvoorraad Zandvoort, 2017-2021 (%)

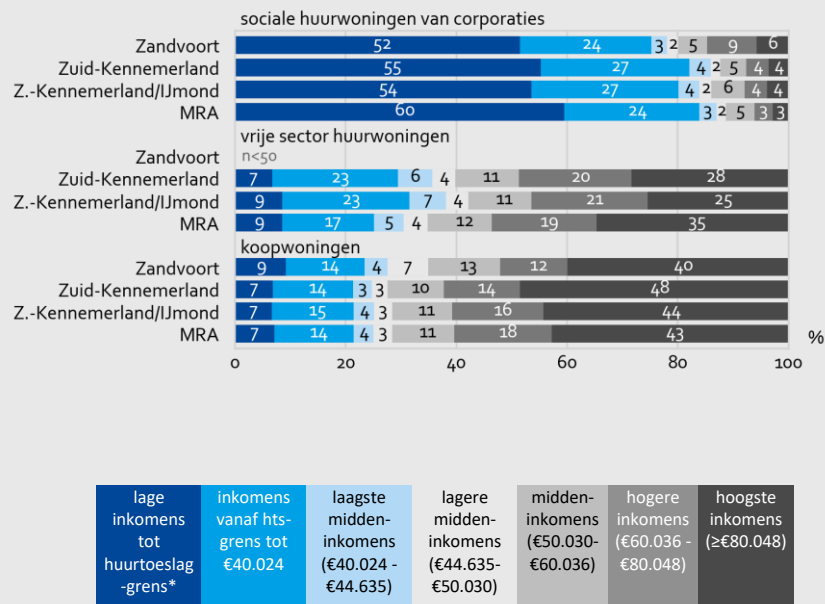


Bewoning sociale huur, vrije sector en koopvoorraad

De sociale huur van corporaties wordt voor 76% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €40.024. Dat is minder vaak dan gemiddeld in de MRA (84%). In Zandvoort is het aandeel hoge inkomens (> €60.036; 15%) in de sociale huur wat groter dan gemiddeld in de MRA (6%).
Het aantal respondenten in de vrije sector is te klein om een inkomensverdeling van de bewoners te kunnen geven.
In de koopwoningen in Zandvoort wonen relatief wat meer lagere inkomens (23%) en middeninkomens (24%) dan gemiddeld in de MRA (21% en 18%).

*eenpersoonshuishoudens: €23.725
meerpersoonshuishoudens: €32.200

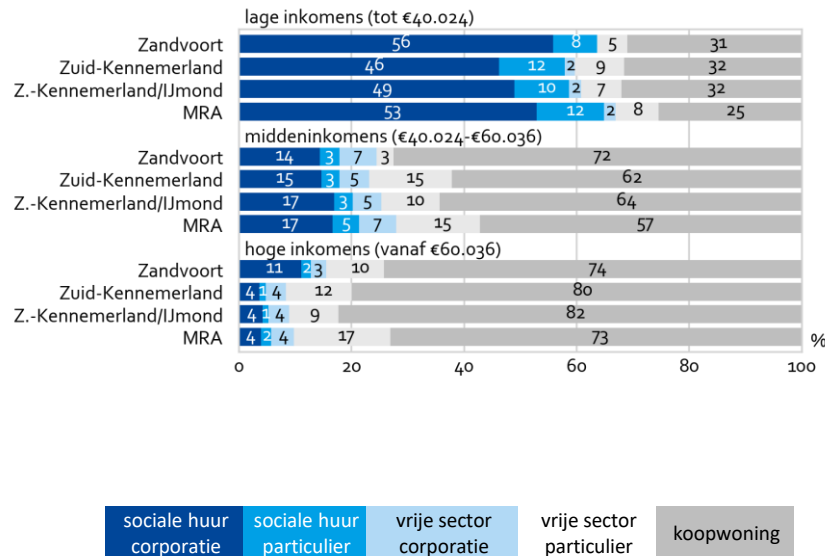
Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2021 (%)



Woonsituatie lage, midden en hoge inkomens

Huishoudens met een laag inkomen wonen in Zandvoort relatief vaak in een sociale huurwoning van een corporatie (56% versus 46% gemiddeld in de deelregio en 53% in de MRA).
Huishoudens met een middeninkomen wonen relatief vaak in een koopwoning (72% versus 62% in de deelregio en 57% gemiddeld in de MRA).
Het merendeel van de hoge inkomens in Zandvoort is eigenaar-bewoner (74% versus 73% gemiddeld in de MRA). Onder de hoge inkomens woont een relatief groot deel in een sociale huurwoning van een corporatie (11% versus 4% gemiddeld in de MRA).

Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2021 (%)

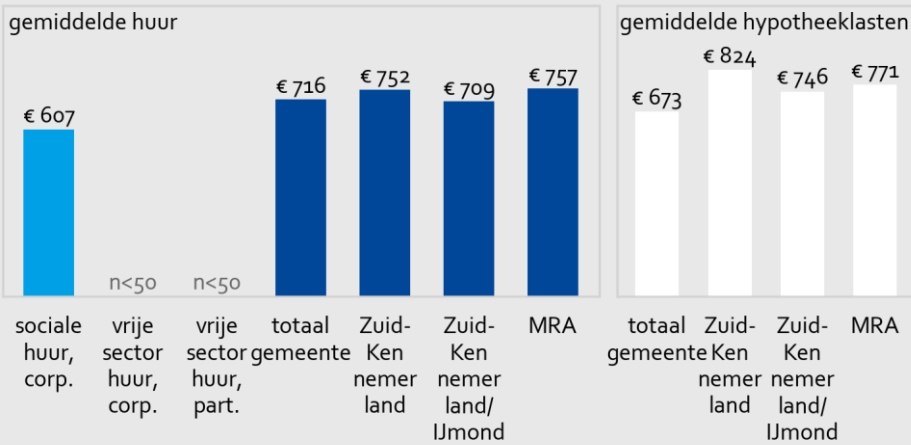


Betaalbaarheid

Huurders in Zandvoort betalen gemiddeld €716 aan kale huur per maand. Dat is iets minder dan gemiddeld in de regio en de MRA. Huurders zijn, na aftrek van de huurtoeslag, gemiddeld 29% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA:30%)

In Zandvoort betalen woningeigenaren gemiddeld €673 aan bruto hypotheeklasten per maand. Zij zijn na belastingaftrek 15% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, dat is iets lager dan het gemiddelde in de deelregio en de MRA (16%).

Gemiddelde huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2021 (€)



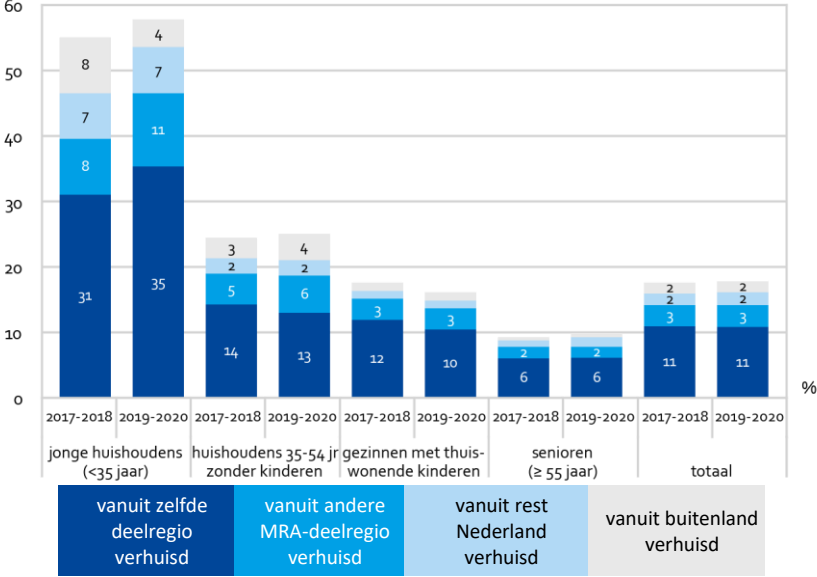
Verhuizingen*

In de periode 2019-2020 zijn 1.510 huishoudens in of naar Zandvoort verhuisd. Dat is 18% van alle huishoudens. Dit aandeel is gelijk met 2017-2018 (18%). Jonge huishoudens (jonger dan 35 jaar, zonder kinderen) verhuizen het vaakst en dit is ook iets toegenomen, van 54% naar 57%. Ook het aantal starters is iets toegenomen. In 2019-2020 zijn er in totaal 180 starters onder de recent verhuisden, in 2017-2018 waren dit er 170.

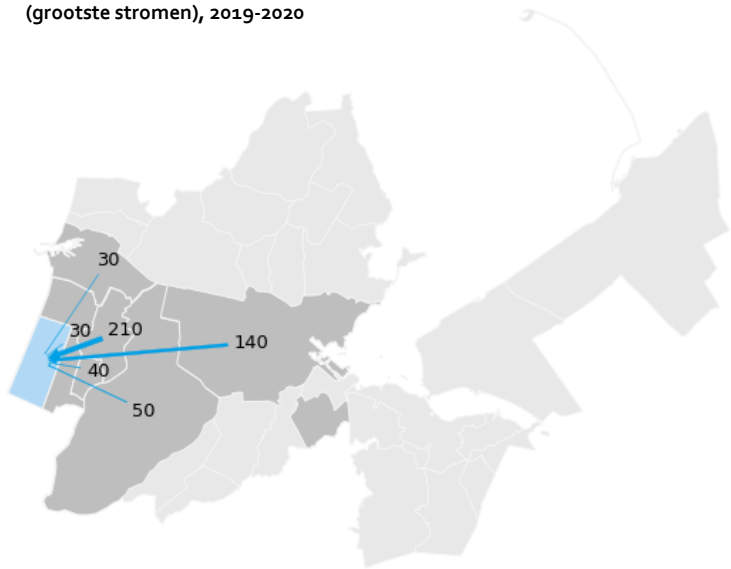
De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Haarlem, Amsterdam, Haarlemmermeer en Heemstede.

*Bron: CBS/ bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Zandvoort naar huishoudenstypen, 2017-2020 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Zandvoort (grootste stromen), 2019-2020



Verhuisstromen van en naar Zandvoort, 2019-2020

	2017-2018
binnen Zandvoort: + 640	+ 670
vanuit overig MRA naar Zandvoort: + 570	+ 530
van buiten de MRA naar Zandvoort: + 170	+ 150
vanuit buitenland naar Zandvoort: + 140	+ 150
naar Haarlem: - 160	- 160
vanuit Haarlem: + 210	+ 190
naar A'dam: - 80	- 80
vanuit A'dam: + 140	+ 140
naar Haarlemmermeer: - 30	- 30
vanuit Haarlemmermeer: + 50	+ 40
naar Heemstede: - 30	- 30
vanuit Heemstede: + 40	+ 30

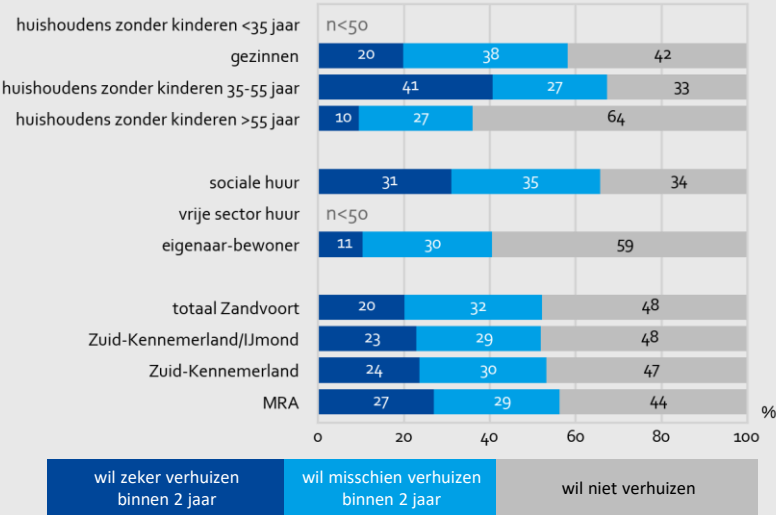
Verhuisgeneigdheid

Van de huishoudens in Zandvoort heeft 52% verhuisplannen; 20% wil zeker verhuizen, 32% misschien. Het aandeel huishoudens dat zeker wil verhuizen is iets lager dan gemiddeld in Zuid-Kennemerland/IJmond (23%) en lager dan in de MRA (27%).

De groep die zeker wil verhuizen is onder de huishoudens zonder kinderen tussen 35-55 jaar opvallend hoog (41%). Het gaat hier echter om een relatief klein aantal respondenten.

Huurders van een sociale huurwoning willen vaker zeker binnen twee jaar verhuizen (31%) dan eigenaar-bewoners (11%).

Verhuisgeneigdheid doorstromende huishoudens Zandvoort, naar huishoudentype en woonsituatie, 2021 (%)



Verhuiswensen

De meeste huishoudens in Zandvoort die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (70%). Tien procent wil naar een andere gemeente binnen de deelregio Zuid-Kennemerland verhuizen, voornamelijk naar Haarlem. Huishoudens die buiten de deelregio willen wonen, noemen vaak een plaats elders in Nederland, buiten de MRA.

In totaal hebben ongeveer 4.000 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Zandvoort. Daarvan wonen er 3.200 in de gemeente zelf en 800 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief.

Verhuiswensen Zandvoort, 2021

	abs.	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Zandvoort naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	3.200	70
bij voorkeur naar elders, binnen Z. Kennemerland	500	10
bij voorkeur naar elders, buiten Z. Kennemerland	900	19
Waar wonen huishoudens die naar Zandvoort willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	3.200	80
buiten de gemeente	800	20
totaal	4.000	100

Woonwensen

Van de huishoudens die in of naar Zandvoort willen verhuizen, zoekt 33% een eengezinswoning, 39% geeft de voorkeur aan een meergezinswoning en 27% oriënteert zich op beide woningtypen.

Men zoekt iets vaker een koopwoning (61%) dan een huurwoning. In de koopsector gaat het vaak om de prijsklasse vanaf €296.000. Een derde deel van de woningzoekenden zoekt een sociale huurwoning.

De meeste vraag is er naar middelgrote woningen (60-100 m²; 53%). Ook is er relatief veel vraag naar gelijkvloers wonen (42%).

De meerderheid wil graag een tuin (63%) bij de woning en 20% wil een werkruimte.

Wat zijn de woonwensen van huishoudens die naar Zandvoort willen verhuizen?

	%
eengezinswoning	33
meergezinswoning	39
beide	27
huur	
sociale huur huur tot €752	33
middeldure huur €752- €1.053	5
dure huur €1.053 en meer	1
koop	
koopwoning < €188.000	1
koopwoning €188.000- €296.000	10
koopwoning €296.000- €438.000	20
koopwoning > €438.000	30
ruimte	
woonoppervlak tot 60 m²	15
woonoppervlak 60- 100 m²	53
woonoppervlak > 100 m²	33
tuin	63
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	42
werkruimte	20

Gewenste woonmilieu

De voorkeuren in woonmilieu van woningzoekenden die in Zandvoort willen wonen zijn divers. Ruim een kwart (28%) zoekt een ruim opgezet woonmilieu met vrijstaande huizen. Daarnaast is er belangstelling voor een historisch gevarieerd woonmilieu (19%) in of nabij het centrum, en het rustig stedelijke woonmilieu (19%). De behoefte aan voorzieningen nabij klinkt ook door in de belangstelling voor het milieu 'wonen-winkels-werken' (16%).

De vraag naar het ruime woonmilieu ('landelijk, ruim, recreatief') is toegenomen ten opzichte van 2019, van 22% naar 28%.

De vraag naar een gevarieerd woonmilieu is groter dan gemiddeld in de MRA (15%). De vraag naar een woonmilieu met een menging van wonen, winkels en werken is groter dan gemiddeld in de deelregio (11%) en iets groter dan gemiddeld in de MRA (14%).

Gewenste woonmilieu huishoudens die binnen of naar gemeente willen verhuizen, 2021



landelijk, ruim of recreatief (28%) landelijk gebied of vrijstaande woningen op grote kavels, eventueel met recreatieve voorzieningen



gevarieerd (19%) historisch gevarieerde laagbouw, in of bij het centrum van een stad of dorp



rustig stedelijk (19%) buurt waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum



wonen-winkels-werken (16%) buurt met vooral appartementen, dichtbij wijkwinkelcentrum



woonwijk (13%) wijk waar vooral gewoond wordt, met voornamelijk eengezinswoningen



grootstedelijk (5%) centrum van een grote stad met winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren

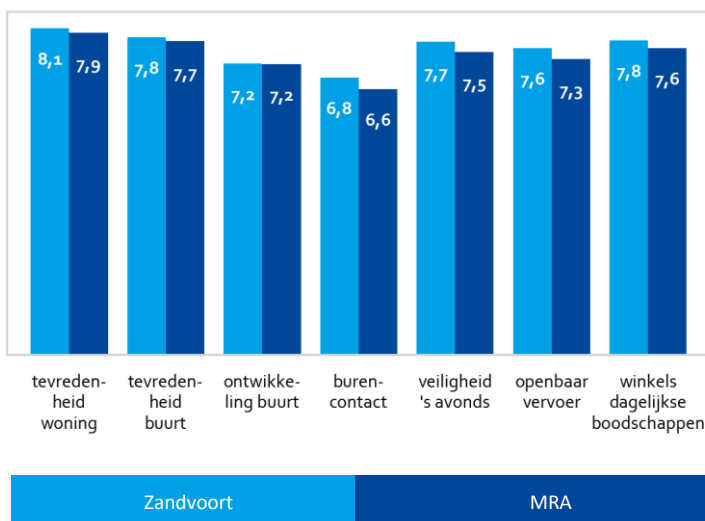
Prettig wonen

In de figuur hiernaast 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 huishoudens in Zandvoort gemiddeld zeer tevreden (8,1). In vergelijking met gemiddeld in de MRA geven bewoners aan meer burencancontact te hebben en zijn zij tevredener over de veiligheid 's avonds in de buurt. Ook over het aanbod aan openbaar vervoer en aan winkels is men bovengemiddeld tevreden.

Over de hele linie ligt de tevredenheid in Zandvoort Zuid/Bentveld hoger dan in Zandvoort-Noord. Het grootste verschil is er in de tevredenheid over de buurt. In Zandvoort-Zuid/Bentveld ligt dit op een 8,2, in Zandvoort-Noord een 7,4.

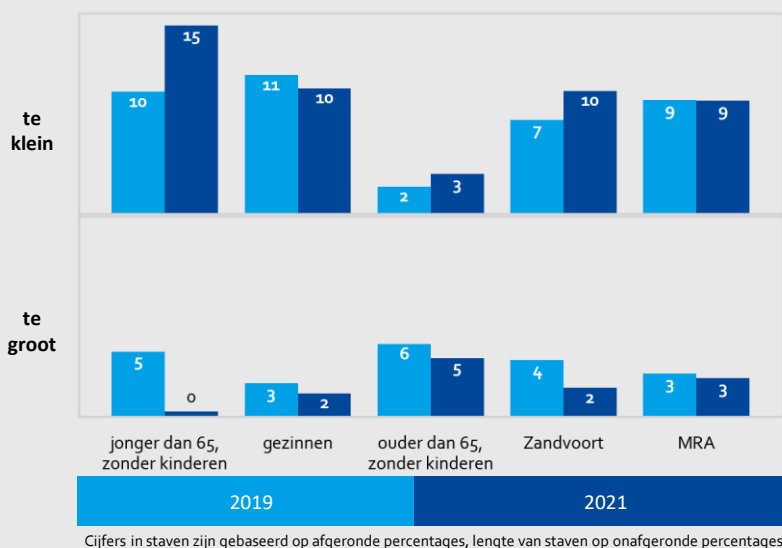
Leefbaarheidscijfers Zandvoort, 2021 (rapportcijfer 1-10)



Passend wonen

Gemiddeld vindt 10% van de Zandvoortse huishoudens de eigen woning te klein en vindt 2% de woning te groot. Dit is ongeveer gelijk aan het gemiddelde in de MRA. Het aandeel huishoudens dat de woning te klein vindt lijkt iets toegenomen in Zandvoort (van 7% naar 10%).

Huishoudens jonger dan 65 jaar zonder kinderen (alleenwonenden en stellen) vinden hun woning het vaakst te klein (15%) en dit ligt ook hoger dan in 2019 (10%). Oudere huishoudens (> 65, zonder kinderen thuis) vinden hun woning iets vaker te groot (5%) dan te klein (3%).

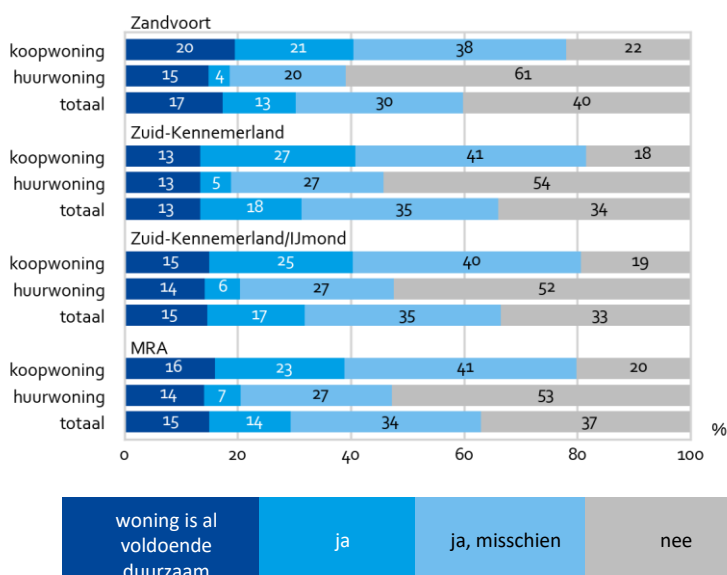


Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Zandvoort vinden hun woning iets vaker al voldoende duurzaam (17%) dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (beide 15%). Dertien procent is zeker bereid om te investeren of een hogere huur te betalen voor verduurzaming en 30% misschien. Dit ligt iets lager dan gemiddeld in de deelregio Zuid-Kennemerland (18% en 35%) en de MRA (14% en 34%).

Huishoudens met een koopwoning zijn vaker bereid te investeren (21% zeker, 38% misschien) dan huishoudens met een huurwoning (4% zeker en 20% misschien). Dit patroon is vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA.

Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2021 (%)

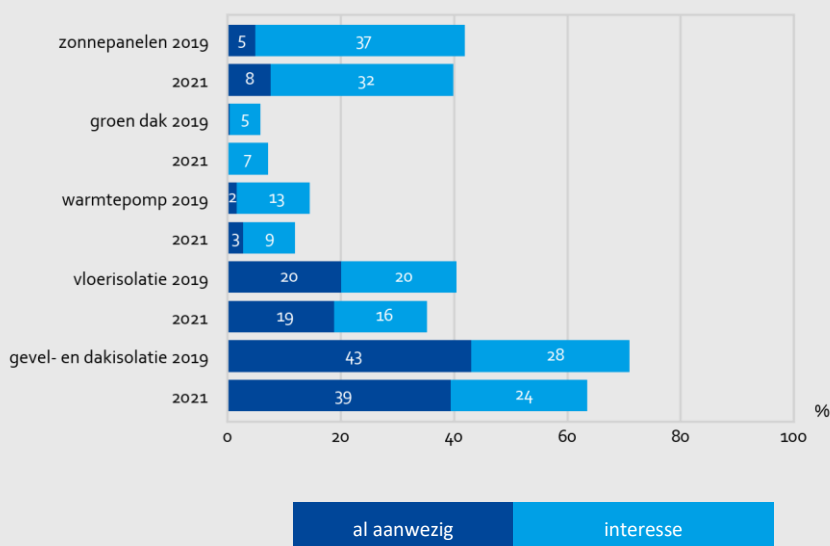


Verduurzaming woning

In 2021 geeft 8% van de huishoudens in Zandvoort aan zonnepanelen op de woning te hebben. Dit aandeel is licht gegroeid ten opzichte van 2019 (5%). Nog eens één op de drie huishoudens (32%) heeft interesse in de aanschaf van zonnepanelen.

Ongeveer 40% van de huishoudens geeft aan dat de gevel en het dak van de woning geïsoleerd zijn (39%). Vloerisolatie wordt door 19% van de huishoudens genoemd. De interesse in gevel- en dakisolatie is iets afgenomen ten opzichte van 2019 (van 28% naar 24%), net als in vloerisolatie (van 20% naar 16%). Een klein deel van de huishoudens beschikt over een warmtepomp (3%) en nagenoeg niemand geeft aan een groen dak te hebben.

Interesse in verdere verduurzaming van de woning, Zandvoort, 2019-2021 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2021. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2021. Alle publicaties van WiMRA 2021 zullen verschijnen op:

<https://onderzoek.amsterdam.nl/dossier/wimra>

Respons in Zandvoort

In Zandvoort hebben er 553 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 113 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. 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 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://onderzoek.amsterdam.nl/>

Auteurs

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