

Fact sheet Wonen in Aalsmeer 2017

Aalsmeer in het kort

Er wonen 13.000 huishoudens in Aalsmeer. Aalsmeer telt relatief veel gezinnen met kinderen, 37% van de huishoudens is een stel met kinderen. Gemiddeld ligt dit op 32% in Amstelland-Meerlanden en 26% in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Vaak gaat het om huishoudens tussen de 35 en 54 jaar oud (43%). Aalsmeer telt relatief weinig jonge huishoudens, 12% is tussen de 18 en 34 jaar, in de MRA ligt dit op 20%.

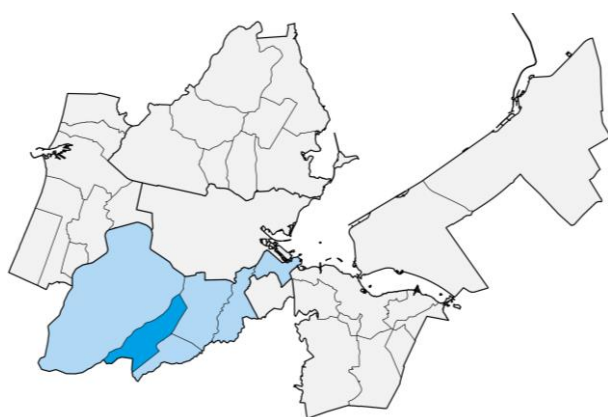
Net als gemiddeld in Amstelland-Meerlanden telt Aalsmeer wat meer hoge inkomens en wat minder lage inkomens dan gemiddeld in de MRA. Een derde deel (33%) heeft een inkomen van 2x modaal of meer (27% gemiddeld in de MRA) en 14% heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens (25% gemiddeld in de MRA).

Het koopwoningbezit is relatief hoog in Aalsmeer, 63% van de woningvoorraad is een koopwoning. In Amstelland-Meerlanden ligt dit op 55% en in de MRA op 48%. De nadruk ligt in Aalsmeer op het duurdere segment: 18% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde hoger dan €363.000, meer dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (13%) of de MRA (12%). Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 17% wat lager dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (20%) of de MRA (31%).

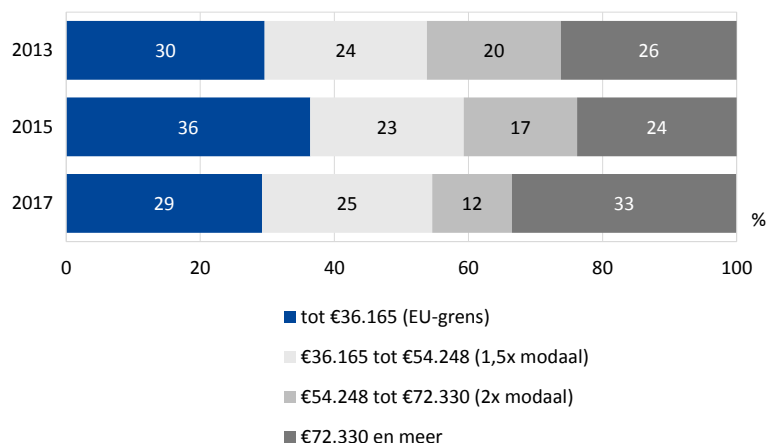
Kerncijfers Aalsmeer, 2017 (procenten)

	Aalsmeer	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	12.965	149.190	1.165.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	12.919	146.045	1.123.447
aantal respondenten enquête (abs.)	914	5.895	56.462
alleenwonenden	25	31	39
stel zonder kinderen	30	27	26
eenoudergezin	7	8	9
stel met kinderen	37	32	26
18-34 jaar	12	15	20
35-54 jaar	43	41	38
55-75 jaar	33	35	33
75 jaar en ouder	12	9	9
primaire doelgroep (tot huurtoeslaggrens)	14	17	25
pr. doelgroep tot EU-grens (€36.165)	15	13	15
EU-grens tot €40.349	8	8	7
€40.349 - €44.360	5	3	4
€44.360 - 1,5x modaal (€54.248)	13	13	12
1,5x modaal - 2x modaal (€72.330)	12	12	10
meer dan 2x modaal (> €72.330)	33	33	27
sociale huur, corporatie	17	20	31
sociale huur, particulier	6	8	9
vrije sector huur, corporatie*	7	6	4
vrije sector huur, particulier	7	10	8
koopwoning, WOZ < €156.000	5	2	5
koopwoning, WOZ €156.000 - €250.000	20	22	19
koopwoning, WOZ €250.000 - €363.000	20	18	12
koopwoning, WOZ > €363.000	18	13	12

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



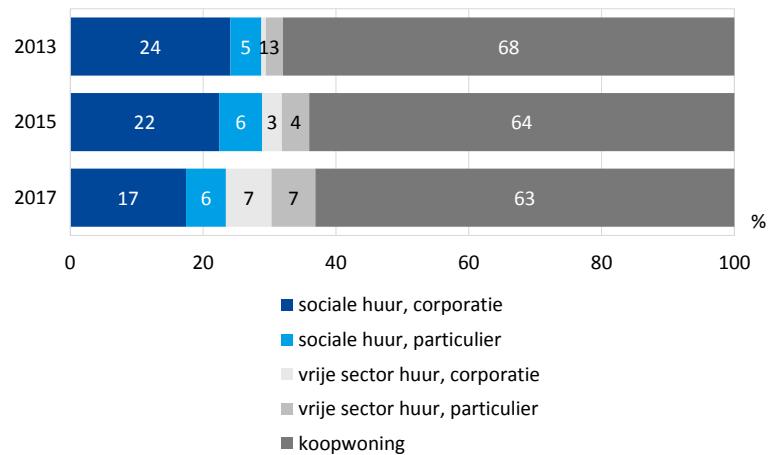
Inkomensverdeling Aalsmeer, 2013-2017 (procenten)



Woningvoorraad

Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur is afgenomen en het aandeel met een vrije sector is toegenomen. Voor een deel zal het hier gaan om woningen met een sociaal contract die bij nieuwe verhuur weer terugvallen in het sociale segment. Daarnaast groeit de vrije sector huur van particulieren. Het aandeel koopwoningen neemt iets af. Gemiddeld betalen huurders maandelijks €675 aan huur, hoger dan gemiddeld in de MRA (€632). De bruto hypotheeklasten liggen op €774, gelijk aan het MRA gemiddelde (€771).

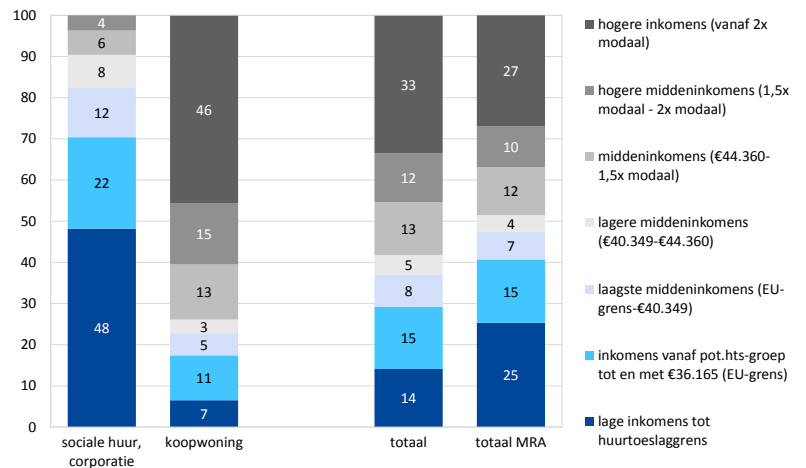
Samenstelling woningvoorraad in Aalsmeer, 2013-2017 (procenten)



Bewoning woningvoorraad

Gemiddeld heeft 33% van de huishoudens in Aalsmeer een inkomen boven 2x modaal. Voor huishoudens in koopwoningen is dit 46%. Het aandeel koopwoningbezitters met een inkomen beneden de EU-grens is 18% (29% gemiddeld in Aalsmeer). Zeventig procent van de bewoners van een corporatiewoning met een sociale huur heeft een inkomen onder de EU-grens. Nog eens 12% zit daar net boven (tot €40.349). De overige 18% heeft een hoger inkomen dan €40.349.

Inkomensverdeling Aalsmeer, 2017 (procenten)

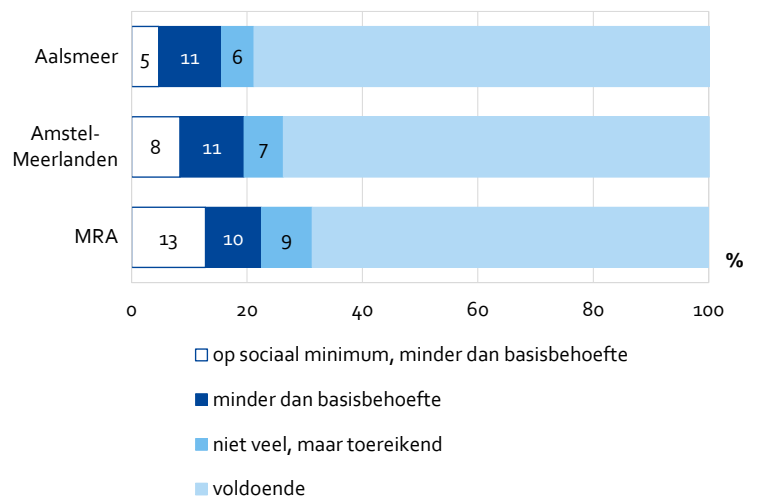


Betaalbaarheid

Gemiddeld zijn huurders 28% van hun netto inkomen kwijt aan huur (na aftrek van de huurtoeslag). Koopwoningbezitters zijn gemiddeld 18% van het inkomen kwijt aan hypotheeklasten (na belastingaftrek).

Zestien procent van de huurders komt na het betalen van de huur inkomen tekort om in de basisbehoeften te voorzien. Voor 5% is dit een gevolg van een laag inkomen (op het sociaal minimum), 11% heeft een inkomen boven het sociaal minimum, maar betaalt een relatief hoge huur.

Inkomenspositie huurders na betaling huur, Aalsmeer, 2017 (procenten)



Prettig wonen

Bewoners in Aalsmeer zijn meer tevreden over hun buurt en hun woning als gemiddeld in de MRA. Ze geven een 8,1 aan hun woning (7,8 gemiddeld) en een 7,8 aan hun buurt (7,6 gemiddeld).

Het meest voorkomende woonmilieu is 'woonwijk' (57%). Ten opzichte van gemiddeld in Amstelland-Meerlanden typeren bewoners hun buurt meer als 'ruim wonen' (12% versus 5% gemiddeld).

Bewoners waarderen hun buurt vanwege de rust en het groen, de winkels, en de ruimte.

Wat maakt uw buurt aantrekkelijk? Aalsmeer 2017

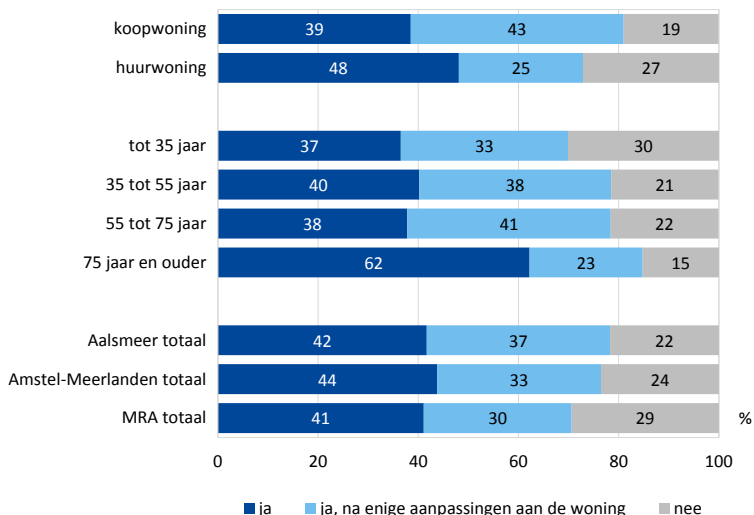


Wonen en ouder worden

Vier op de tien huishoudens in Aalsmeer, 42%, vinden hun woning geschikt om oud in te worden, en 37% denkt dat dit met aanpassingen aan de woning wel te realiseren is. 22% acht de woning echt ongeschikt. Dit is lager dan gemiddeld in de MRA (29%).

Deze 'ongeschikte' woningen zijn vaker in de huursector te vinden (27%). Jonge huishoudens vinden hun woning iets minder vaak geschikt dan oudere huishoudens.

Woning geschikt om oud in te worden, Aalsmeer, 2017 (procenten)

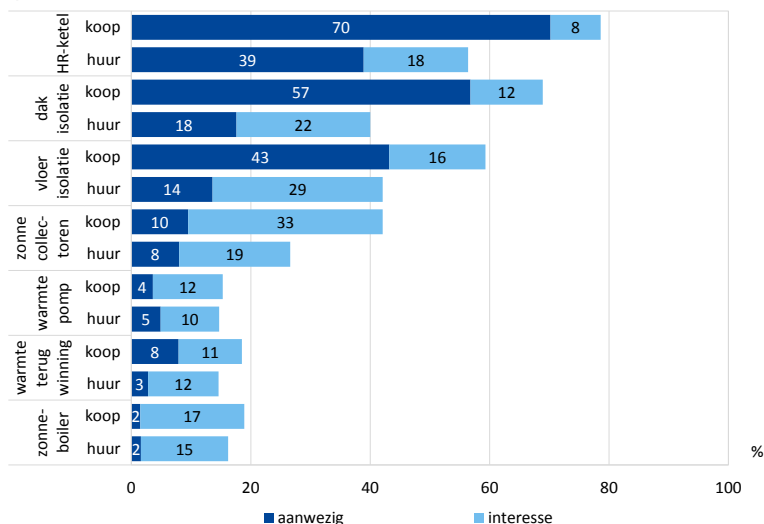


Wonen en duurzaamheid

Kopers en huurders in Aalsmeer verschillen in de aanwezigheid van en interesse in duurzaamheidsmaatregelen. Huurders geven minder vaak aan te beschikken over een HR-ketel, dak- en vloerisolatie. Een relatief grote groep, 18%-29%, heeft interesse in dergelijke voorzieningen.

Nieuwe vormen van energiebesparing als zonnecollectoren en warmtepompen zijn nog weinig aanwezig en vooral kopers hebben hier interesse in.

Aanwezigheid en interesse in energiebesparende maatregelen, Aalsmeer, 2017 (procenten)



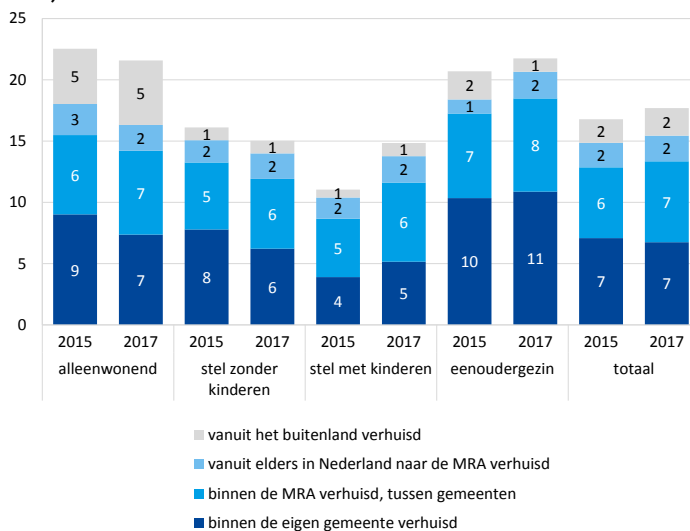
Verhuizingen

Achttien procent van de huishoudens van 2017 is in de afgelopen twee jaar verhuisd (2015-2016). In de periode hiervoor was dit 17% (2013-2014). De meeste huishoudens verhuizen binnen de gemeente of binnen de MRA.

De toename aan verhuizingen was er vooral tussen gemeenten van de MRA.

Vooraf gezinnen met kinderen zijn vaker verhuisd, zowel binnen Aalsmeer als vanuit andere gemeenten binnen de MRA.

Verhuizingen naar en in Aalsmeer, 2015 en 2017 (verhuisd in de twee voorafgaande jaren), (procenten)



Verhuizingen naar Aalsmeer

Aalsmeer ontving in 2015-2016 vooral huishoudens vanuit de MRA uit Amsterdam (240), Amstelveen (220), Haarlemmermeer (180) en Uithoorn (140).

Ten opzichte van 2013-2014 is vooral de verhuisstroom vanuit Amstelveen toegenomen (was 120).

Verhuizingen tussen gemeenten binnen de MRA naar Aalsmeer, 2015-2016

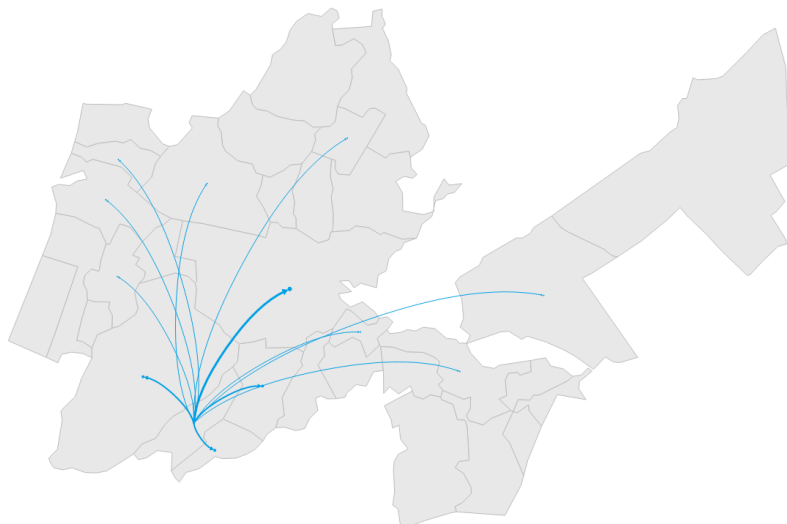


Verhuizingen vanuit Aalsmeer

Ook bij het vertrek uit Aalsmeer gaan huishoudens vaak naar Amsterdam (240), Amstelveen (170), Haarlemmermeer (150) en Uithoorn (140).

Ten opzichte van 2013-2014 valt wederom Amstelveen op: toen vertrokken er 130 huishoudens naar Amstelveen.

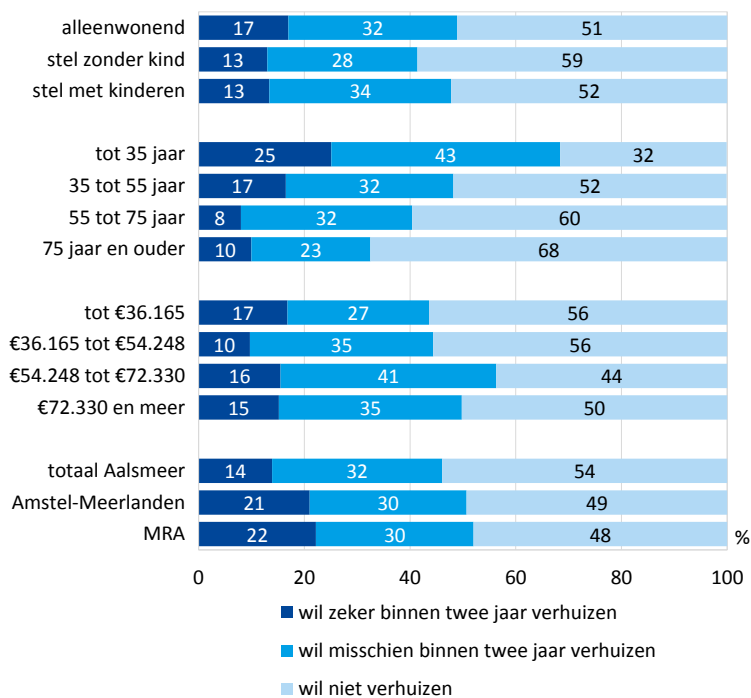
Verhuizingen tussen gemeenten binnen de MRA vanuit Aalsmeer, 2015-2016



Verhuisceneidheid

4,6% van de huishoudens in Aalsmeer heeft verhuisplannen; 14% wil zeker verhuizen, 32% misschien. De verhuisceneidheid is iets lager dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden en de MRA. Alleenwonenden en gezinnen willen vaker verhuizen dan stellen zonder kinderen. Het zijn vooral jongeren die verhuisplannen hebben: 25% van de huishoudens tot 35 jaar wil zeker verhuizen en 43% misschien. Huishoudens met een lager inkomen geven wat vaker aan te willen verhuizen dan huishoudens met een inkomen boven €54.248 (1,5x modaal).

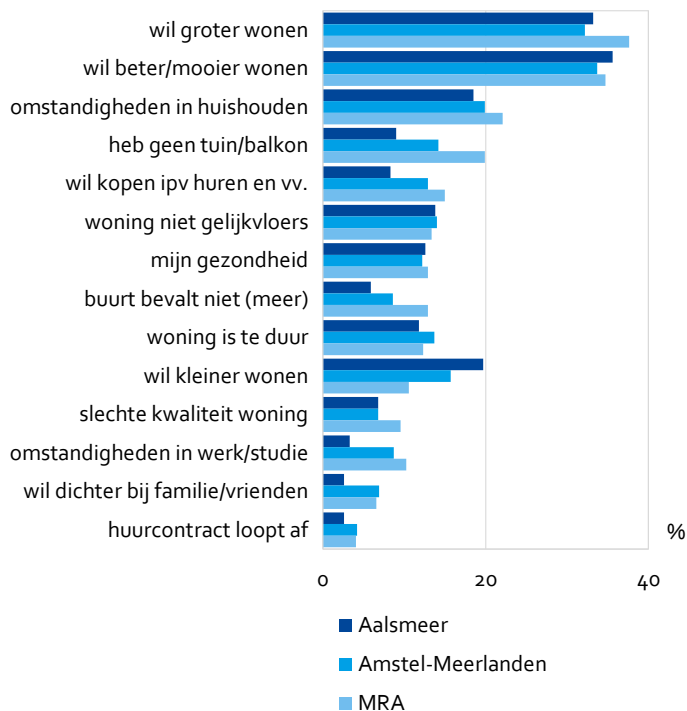
Verhuisceneidheid Aalsmeer, 2017 (procenten)



Verhuisredenen

Verhuismotieven zijn vaak gerelateerd aan levensfasen, zoals het vorderen van de leeftijd of het krijgen van kinderen. De meeste huishoudens in Aalsmeer geven aan dat een groter, mooier of beter huis de voornaamste reden is om te verhuizen. In vergelijking met de regio en de MRA, geven huishoudens relatief vaker aan kleiner te willen wonen.

Verhuisredenen van verhuisceneigden in Aalsmeer, 2017 (procenten)



Verhuiscwensen

De meeste huishoudens in Aalsmeer die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (71%).

Ongeveer 400 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar deze gemeente toe te verhuizen. In totaal hebben ongeveer 3.100 huishoudens belangstelling voor wonen in Aalsmeer. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

De meeste huishoudens zoeken een koopwoning (koop: 71%; huur: 29%). De nadruk ligt op het segment tussen de €250.000 en €363.000.

Er is geen duidelijke voorkeur voor bestaande bouw (18%) of nieuwbouw (29%), de helft van de verhuiscweneigde huishoudens heeft hier geen voorkeur in.

Zeventien procent van de verhuiscweneigde huishoudens heeft interesse in een zelfbouwwooning. De interesse voor kluswoningen is met 7% laag.

Verhuiscwensen Aalsmeer, 2017

	abs.	%
voorkeur verhuiscweneigde hh. in Aalsmeer:		
bij voorkeur eigen gemeente	2700	71
bij voorkeur naar elders, binnen de regio	900	23
bij voorkeur naar elders, buiten de regio	300	7
verhuiscweneigde hh. met voorkeur voor Aalsmeer		
van buiten de gemeente	400	
totaal Aalsmeer	3100	
eengezinswooning		
meergezinswooning	1100	37
sociale huur, huur tot €711,-		
middeldure huur, €711-€971,-	200	7
dure huur, €971 en meer	0	1
goedkope koop, tot €250.000	300	10
middeldure koop, €250.000 - €363.000	1000	35
dure koop, €363.000 en meer	800	26
bij voorkeur bestaande bouw		
bij voorkeur nieuwbouw	900	29
zelfbouw	500	17
kluswooning	200	7

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2017

De gegevens in deze fact sheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' gehouden in 2017. Het onderzoek bestaat uit een enquête onderzoek onder huishoudens in de Metropoolregio Amsterdam en een verhuiscwenebestand op basis van registraties.

Er hebben 914 respondenten meegedaan in Aalsmeer. Er hebben 147 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan.

Er zijn 362 respondenten in Aalsmeer die hebben aangegeven (mogelijk) te willen verhuizen en wat daarbij hun woonwensen zijn.

Het verhuiscwenebestand bevat alle verhuiscwene huishoudens in de periode 2015/2016 en 2013/2014. Deze verhuiscwene zijn gekoppeld aan alle huishoudens die aan het eind van deze periode woonachtig waren in de MRA.

Colofon

Onderzoek, Informatie en Statistiek
Oudezijds Voorburgwal 300
1012 GL Amsterdam
www.amsterdam.nl

Auteurs

Hester Booi, Soufyan Ahamiane,
Laura de Graaff, Daan Schmitz,
Bart Sleutjes, Annika Smits,
Mersiha Tepic

h.booi@amsterdam.nl
Telefoon 020 251 0474