

Fact sheet Wonen in Almere 2017

Almere in het kort

Er wonen 84.000 huishoudens in Almere. Almere telt relatief veel gezinnen met kinderen, 33% van de huishoudens is een stel met kinderen. Gemiddeld ligt dit op 32% in Almere/Lelystad en 26% in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Vaak gaat het om huishoudens tussen de 35 en 54 jaar oud (41%). Almere telt relatief minder oude huishoudens, 6% is 75 jaar en ouder, in de MRA ligt dit op 9%.

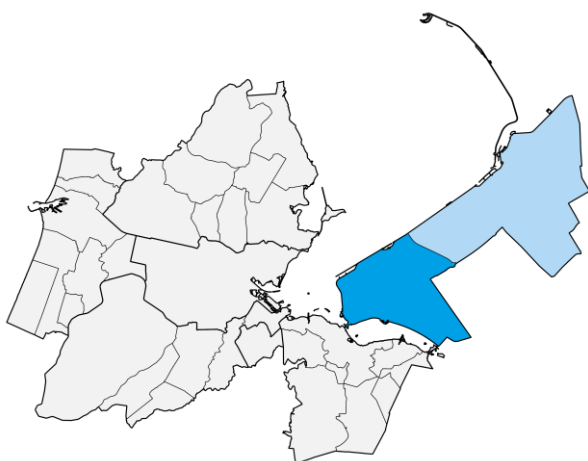
Vergeleken met het gemiddelde van Almere/Lelystad en de MRA telt Almere wat meer midden inkomens en wat minder lage inkomens dan gemiddeld in de MRA. Vier op de tien (41%) heeft een inkomen van 1,5x modaal of meer (37% gemiddeld in de MRA) en 20% heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens (25% gemiddeld in de MRA).

Het koopwoningbezit is relatief hoog in Almere, 65% van de woningvoorraad is een koopwoning. In Almere/Lelystad ligt dit op 64% en in de MRA op 48%. De nadruk ligt in Almere op het midden segment: 38% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde tussen de €156.000 en €250.000, meer dan gemiddeld in Almere/Lelystad (33%) of de MRA (19%). Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur is met 22% ongeveer gelijk aan het gemiddelde in Almere/Lelystad (23%), maar lager dan gemiddeld in de MRA (31%).

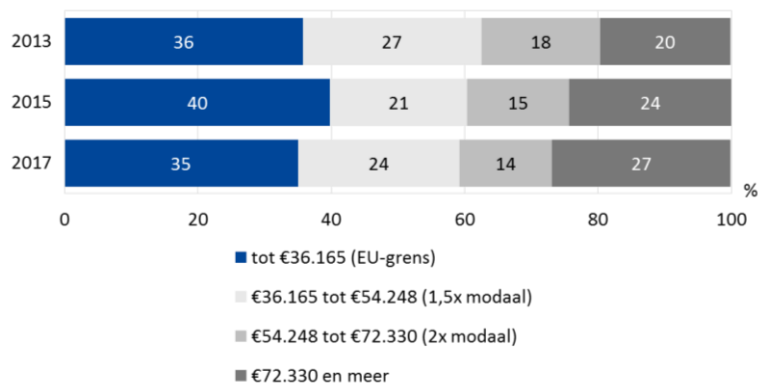
Kerncijfers Almere, 2017 (procenten)

	Almere	Almere/ Lelystad	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	84.009	117.375	1.165.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	80.582	113.477	1.123.447
aantal respondenten enquête (abs.)	3.011	3.715	56.462
alleenwonenden	29	29	39
stel zonder kinderen	25	26	26
eenoudergezin	12	12	9
stel met kinderen	33	32	26
18-34 jaar	19	18	20
35-54 jaar	41	42	38
55-75 jaar	34	34	33
75 jaar en ouder	6	7	9
primaire doelgroep (tot huurtoeslaggrens)	20	22	25
pr. doelgroep tot EU-grens (€36.165)	15	14	15
EU-grens tot €40.349	8	8	7
€40.349 - €44.360	4	4	4
€44.360 - 1,5x modaal (€54.248)	12	13	12
1,5x modaal - 2x modaal (€72.330)	14	13	10
meer dan 2x modaal (> €72.330)	27	25	27
sociale huur, corporatie	22	23	31
sociale huur, particulier	4	4	9
vrije sector huur, corporatie*	5	4	4
vrije sector huur, particulier	5	5	8
koopwoning, WOZ < €156.000	14	19	5
koopwoning, WOZ €156.000 - €250.000	38	33	19
koopwoning, WOZ €250.000 - €363.000	8	8	12
koopwoning, WOZ > €363.000	5	4	12

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



Inkomensverdeling Almere, 2013-2017 (procenten)

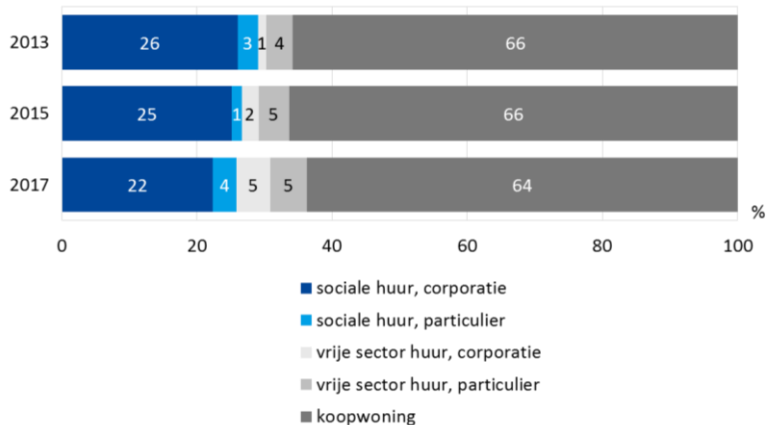


Woningvoorraad

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 blijft ongeveer gelijk.

Gemiddeld betalen huurders maandelijks €641 aan huur, hoger dan gemiddeld in de MRA (€632). De bruto hypotheeklasten liggen op €685, lager dan het MRA gemiddelde (€771).

Samenstelling woningvoorraad in Almere, 2013-2017 (procenten)

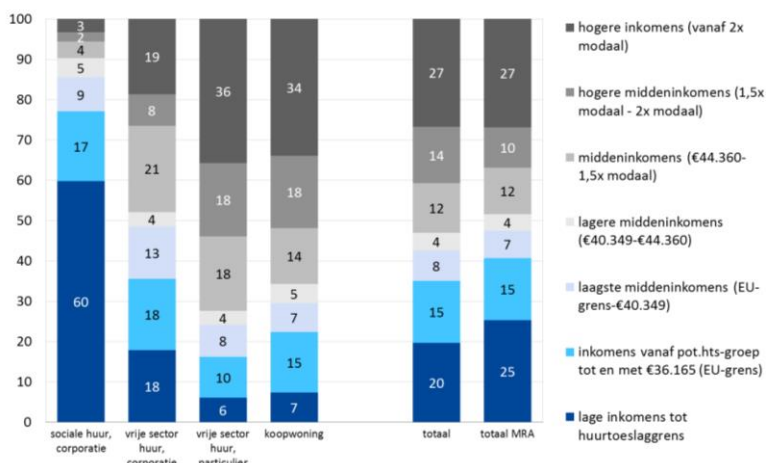


Bewoning woningvoorraad

Gemiddeld heeft 27% van de huishoudens in Almere een inkomen boven 2x modaal. Voor huishoudens in koopwoningen is dit 34%. Het aandeel koopwoningbezitters met een inkomen beneden de EU-grens is 22% (35% gemiddeld in Almere).

77% van de bewoners van een corporatiewoning met een sociale huur heeft een inkomen onder de EU-grens. Nog eens 9% zit daar net boven (tot €40.349).

Inkomensverdeling Almere, 2017 (procenten)

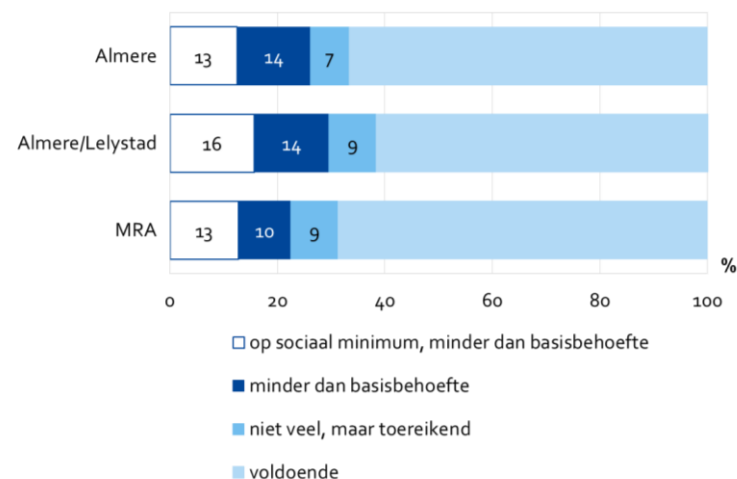


Betaalbaarheid

Gemiddeld zijn huurders dertig procent van hun netto inkomen kwijt aan huur (na aftrek van de huurtoeslag). Koopwoningbezitters zijn gemiddeld 17% van het inkomen kwijt aan hypotheeklasten (na belastingaftrek).

27% procent van de huurders komt na het betalen van de huur inkomen tekort om in de basisbehoeften te voorzien. Voor dertien procent is dit een gevolg van een laag inkomen (op het sociaal minimum), veertien procent heeft een inkomen boven het sociaal minimum, maar betaalt een relatief hoge huur. Dit is meer dan gemiddeld in de MRA.

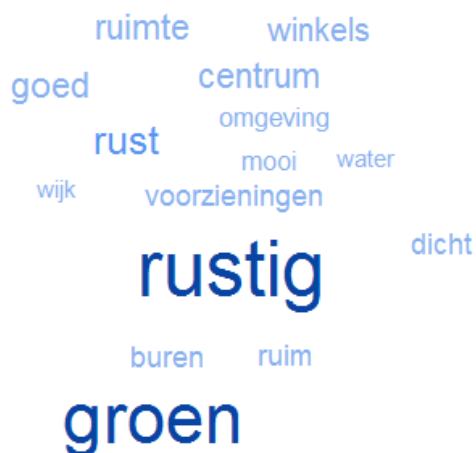
Inkomenspositie huurders na betaling huur, Almere, 2017



Prettig wonen

Bewoners in Almere zijn meer tevreden over hun woning en minder tevreden over hun buurt als gemiddeld in de Metropoolregio. Gemiddeld geven ze een 7,9 aan hun woning (7,8 gemiddeld) en een 7,5 aan hun buurt (7,6 gemiddeld). Het meest voorkomende woonmilieu is 'woonwijk' (62%). Bewoners waarderen hun buurt vooral vanwege de rust en het groen.

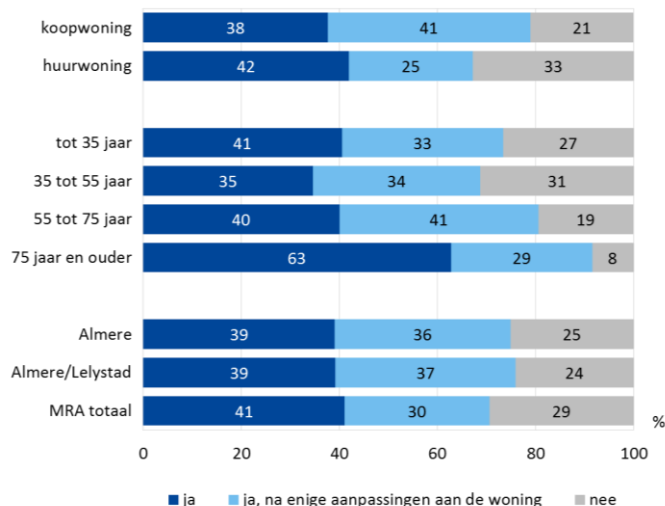
Wat maakt uw buurt aantrekkelijk? Almere 2017



Wonen en ouder worden

Vier op de tien huishoudens in Almere (39%) vinden hun woning geschikt om oud in te worden, en 36% denkt dat dit met aanpassingen aan de woning wel te realiseren is. 25% acht de woning echt ongeschikt. Dit is lager dan gemiddeld in de MRA (29%). Deze 'ongeschikte' woningen zijn vaker in de huursector te vinden (33%). Jonge huishoudens vinden hun woning iets minder vaak geschikt dan oudere huishoudens.

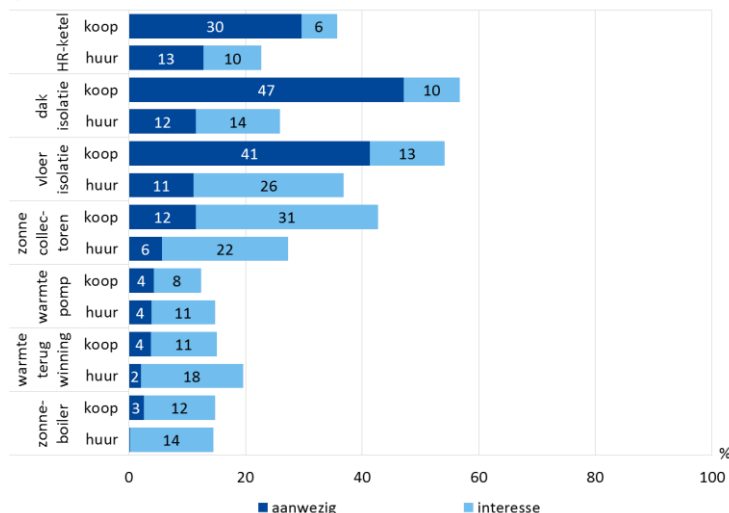
Woning geschikt om oud in te worden, Almere, 2017 (procenten)



Wonen en duurzaamheid

Kopers en huurders in Almere verschillen in de aanwezigheid van en interesse in duurzaamheidsmaatregelen. Veel huishoudens hebben geen HR-ketel, omdat er stadsverwarming is. Huurders geven minder vaak aan te beschikken over dak- en vloerisolatie. Een relatief grote groep, 14%-26%, heeft interesse in deze voorzieningen. Nieuwe vormen van energiebesparing als zonnecollectoren en warmtepompen zijn nog weinig aanwezig, terwijl er veel interesse voor is.

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

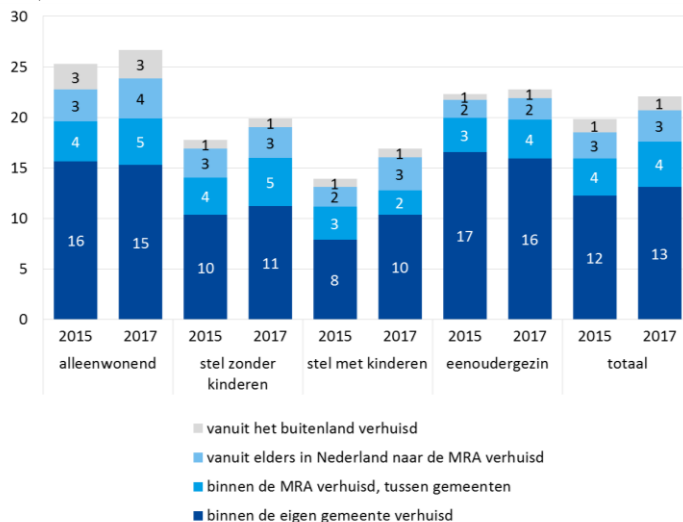


Verhuizingen

21% van de huishoudens van 2017 is in de afgelopen twee jaar verhuisd (2015-2016). In de periode hiervoor was dit twintig procent (2013-2014). De meeste huishoudens verhuizen binnen de gemeente.

De toename aan verhuizingen komt doordat stellen zonder kinderen en gezinnen vaker zijn verhuisd, vooral binnen Almere.

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

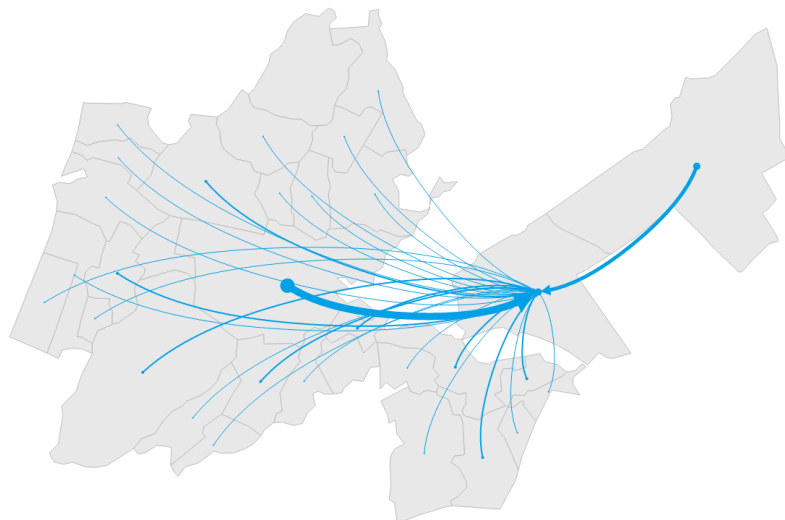


Verhuizingen naar Almere

Almere ontving in 2015-2016 vooral huishoudens vanuit de MRA uit Amsterdam (2050), Lelystad (400), Hilversum (180) en Amstelveen (160).

Ten opzichte van 2013-2014 is vooral de verhuisstroom vanuit Amsterdam toegenomen (was 1640).

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

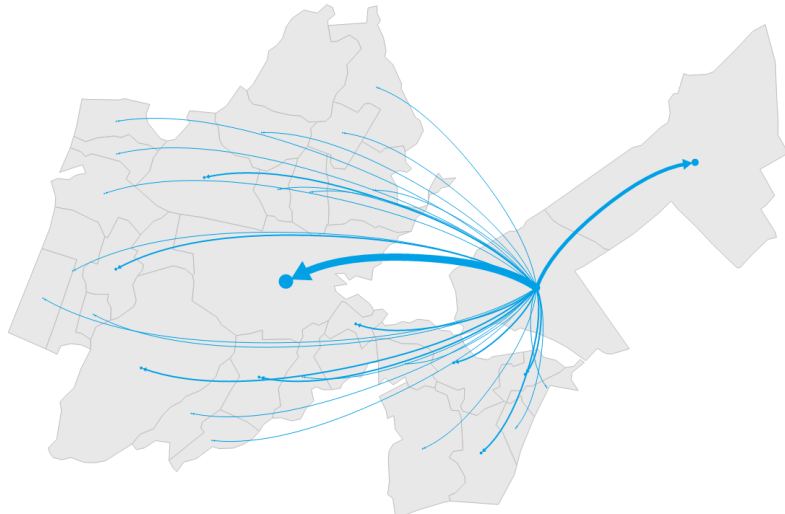


Verhuizingen vanuit Almere

Ook bij het vertrek uit Almere gaan huishoudens vaak naar Amsterdam (1780), Lelystad (440), Hilversum (170) en Gooise Meren (160).

Ten opzichte van 2013-2014 valt wederom Amsterdam op: toen vertrokken er 1680 huishoudens naar Amsterdam.

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

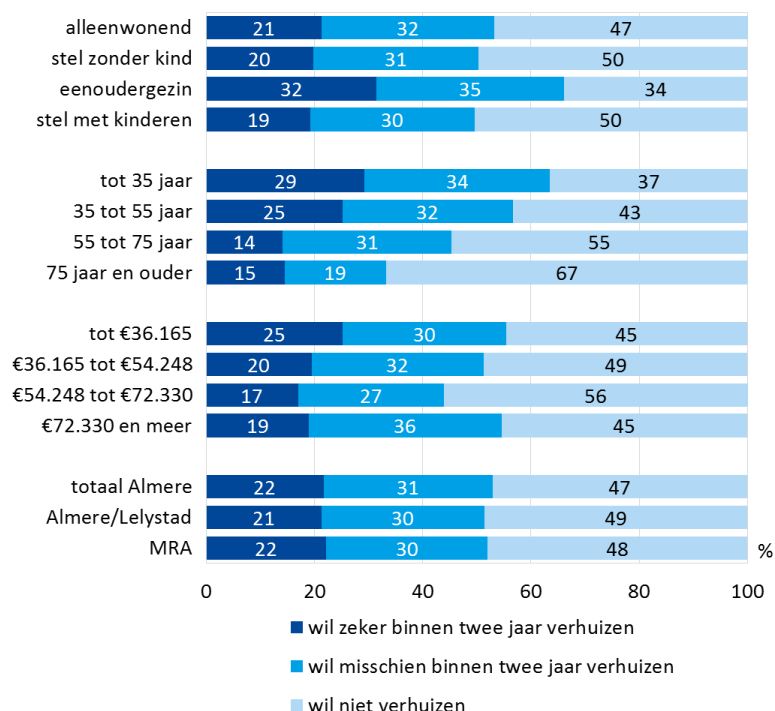


Verhuisceneigheid

De helft (53%) van de huishoudens in Almere heeft verhuiscplannen; 22% wil zeker verhuizen, 31% misschien. De verhuisceneigheid is iets hoger dan gemiddeld in Almere/Lelystad en de MRA. Alleenwonenden en eenoudergezinnen willen vaker verhuizen dan stellen zonder kinderen en gezinnen.

Het zijn vooral jongeren die verhuiscplannen hebben: 29% van de huishoudens tot 35 jaar wil zeker verhuizen en 34% misschien. Huishoudens met een laag inkomen (tot €36.165) geven wat vaker aan zeker te willen verhuizen dan huishoudens met hogere inkomens.

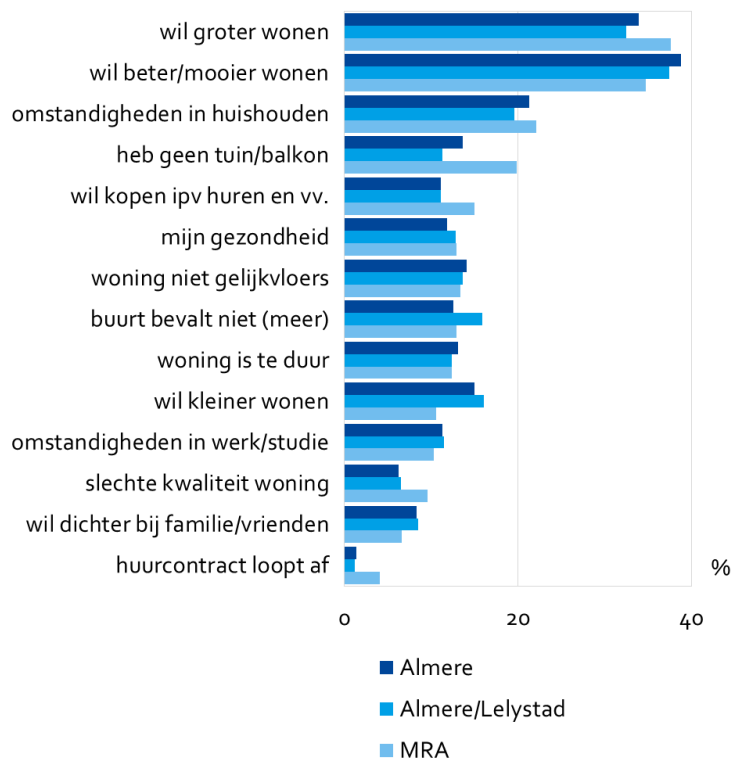
Verhuisceneigheid Almere, 2017 (procenten)



Verhuiscenen

Verhuiscmotieven zijn vaak gerelateerd aan levensfasen, zoals het vorderen van de leeftijd of het krijgen van kinderen. De meeste huishoudens in Almere geven aan dat een groter, mooier of beter huis de voornaamste reden is om te verhuizen. Een relatief grote groep geeft aan kleiner te willen wonen (15% vs. 11% in de MRA).

Verhuiscenen van verhuisceneigden in Almere, 2017 (procenten)



Verhuishwensen

De meeste huishoudens in Almere die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (60%).

Ongeveer 6.300 huishoudens in de regio hebben interesse om naar deze gemeente toe te verhuizen. In totaal hebben ongeveer 24.600 huishoudens belangstelling voor wonen in Almere. 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: 63%; huur: 37%). De nadruk ligt op het goedkoopste segment tot €250.000.

Er is een voorkeur voor nieuwbouw (29%) ten opzichte van bestaande bouw (12%).

Dertien procent van de verhuisgeneigde huishoudens heeft interesse in een zelfbouwwoning. De interesse voor kluswoningen is met 7% laag.

Verhuishwensen Almere, 2017

	abs.	%
voorkeur verhuisgeneigde hh. in Almere:		
bij voorkeur eigen gemeente	18300	60
bij voorkeur naar elders, binnen de MRA	7600	25
bij voorkeur naar elders, buiten de MRA	4700	15
verhuisgeneigde hh. met voorkeur voor Almere		
van buiten de gemeente	6300	
totaal Almere	24600	
eengezinswoning		
meergezinswoning	15400	66
	7100	30
sociale huur, huur tot €711,-		
middeldure huur, €711-€971,-	7300	30
dure huur, €971 en meer	1400	6
	200	1
goedkope koop, tot €250.000	6900	29
middeldure koop, €250.000 - €363.000	5800	24
dure koop, €363.000 en meer	2500	10
bij voorkeur bestaande bouw		
bij voorkeur nieuwbouw	3000	12
	7000	29
zelfbouw	3000	13
kluswoning	1700	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 verhuizingenbestand op basis van registraties.

Er hebben 3.011 respondenten meegedaan in Almere. Er hebben 375 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan.

Er zijn 1.415 respondenten in Almere die hebben aangegeven (mogelijk) te willen verhuizen en wat daarbij hun woonwensen zijn.

Het verhuizingenbestand bevat alle verhuisde huishoudens in de periode 2015/2016 en 2013/2014. Deze verhuizingen 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