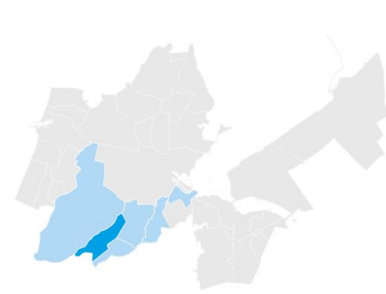


Factsheet Wonen in Aalsmeer 2019



Aalsmeer in het kort

In Aalsmeer wonen 13.000 huishoudens. Dit zijn relatief wat vaker stellen met kinderen (38%) dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (32%) en de MRA (26%).

Net als gemiddeld in Amstelland-Meerlanden telt Aalsmeer wat meer hoge inkomens en wat minder lage inkomens dan gemiddeld in de MRA. Ruim een derde deel (36%) heeft een inkomen van €76.070 of meer (30% gemiddeld in de MRA) en 16% heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens (23% gemiddeld in de MRA).

Het koopwoningbezit is relatief hoog in Aalsmeer, 64% van de woningvoorraad is een koopwoning. In Amstelland-Meerlanden ligt dit op 58% en in de MRA op 48%. De nadruk ligt in Aalsmeer op het duurdere segment: 22% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde hoger dan €409.000, meer dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (15%) en de MRA (13%).

Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 19% lager dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (21%) of de MRA (30%).

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 17% een sociale huurwoning van een corporatie betrokken, dat is nagenoeg gelijk aan wat er in de voorraad aanwezig is (19%). Vrije sectorwoningen werden relatief vaak betrokken (8% corporatie, 13% particulier).

Kerncijfers Aalsmeer, 2019

	Aalsmeer	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	13.098	154.945	1.185.892
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	13.091	151.451	1.149.815
aantal respondenten enquête (abs.)	836	5.494	48.256
alleenwonenden	25%	32%	39%
stel zonder kinderen	30%	27%	26%
eenoudergezin	8%	8%	8%
stel met kinderen	38%	32%	26%
18-34 jaar	12%	15%	20%
35-54 jaar	38%	36%	36%
55-75 jaar	39%	37%	35%
75 jaar en ouder	11%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	16%	16%	23%
inkomens v.a. hts-grens tot €38.035	17%	18%	18%
laagste middeninkomens €38.035 - €42.436	6%	5%	6%
lagere middeninkomens €42.436 - €47.544	2%	3%	3%
middeninkomens €47.544 - €57.053	8%	9%	9%
hogere inkomens €57.053 - €76.070	14%	13%	11%
hoogste inkomens > €76.070	36%	35%	30%
sociale huur, corporatie	19%	21%	30%
sociale huur, particulier	7%	5%	8%
vrije sector huur, corporatie**	5%	5%	3%
vrije sector huur, particulier	5%	11%	11%
koopwoning WOZ < €175.000	1%	2%	5%
koopwoning WOZ €175.000 - €279.000	14%	20%	16%
koopwoning WOZ €279.000 - €409.000	27%	21%	14%
koopwoning WOZ > €409.000	22%	15%	13%

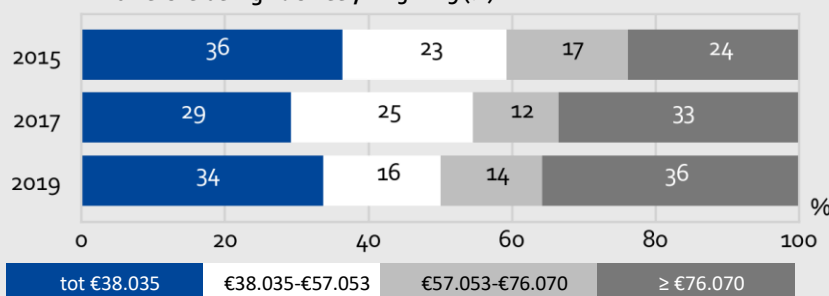
*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.

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

Verdeling inkomens

Het aandeel hoge inkomens in Aalsmeer is de afgelopen jaren toegenomen. In 2015 viel 24% van de huishoudens nog in deze categorie, in 2019 is dit 36%. Met name de huishoudens met een laag middeninkomen (€38.035 - €57.053) zijn afgenomen.

Inkomensverdeling Aalsmeer, 2015-2019 (%)

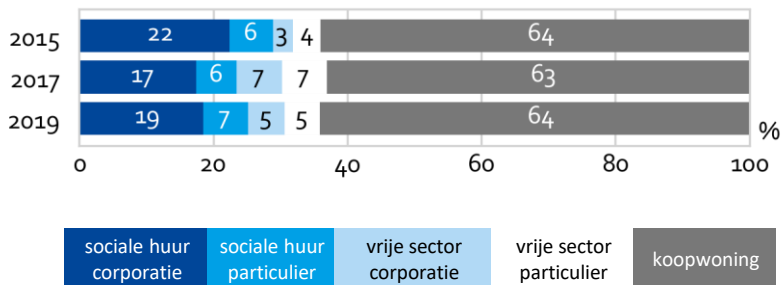


Samenstelling woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad is relatief stabiel in Aalsmeer. Het aandeel sociale huur van corporaties nam iets af tussen 2015 en 2019 en het aandeel in de vrije sector nam iets toe.

De vrije huursector is relatief klein (10%) en valt grotendeels in het middeldure segment (8%).

Samenstelling woningvoorraad Aalsmeer, 2015-2019 (%)

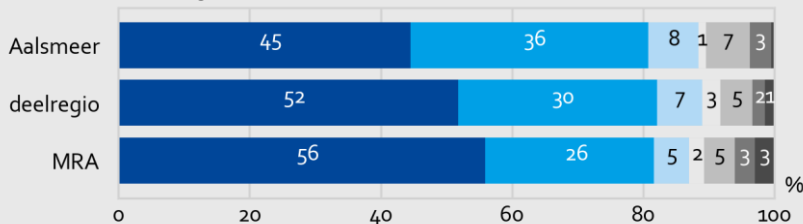


Bewoning sociale huur en vrije sector

De sociale huur van corporaties wordt voor 80% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €38.035. Dat is gelijk aan de situatie gemiddeld in de deelregio en in de MRA. Wel gaat het in Aalsmeer wat minder vaak om de laagste inkomens (45% versus 56% gemiddeld in de MRA).

De vrije sector is te klein om een inkomensverdeling van de bewoners te kunnen geven.

Bewoning sociale huurvoorraad, 2019 (%)



*Eenpersoonshuishoudens: €22.700

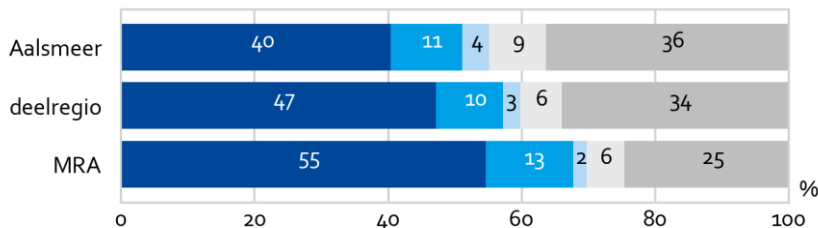
Meerpersoonshuishoudens: €30.825

Woonsituatie lage- en middeninkomens

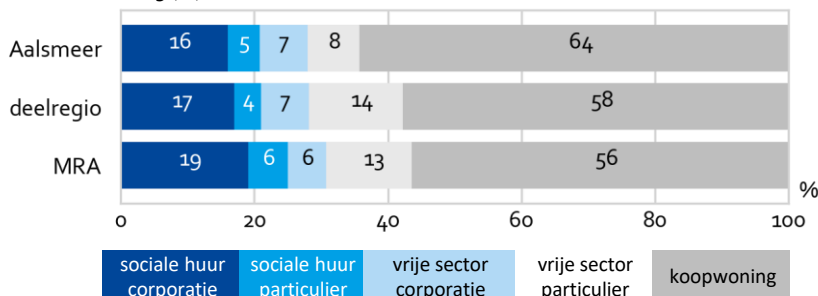
Huishoudens met een laag inkomen wonen in Aalsmeer relatief vaak in een koopwoning (36% versus 25% gemiddeld in de MRA). Veertig procent woont in een sociale huurwoning van een corporatie (47% gemiddeld in de deelregio en 55% in de MRA).

Ook huishoudens met een middeninkomen wonen relatief vaak in een koopwoning (64% versus 56% gemiddeld in de MRA).

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



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

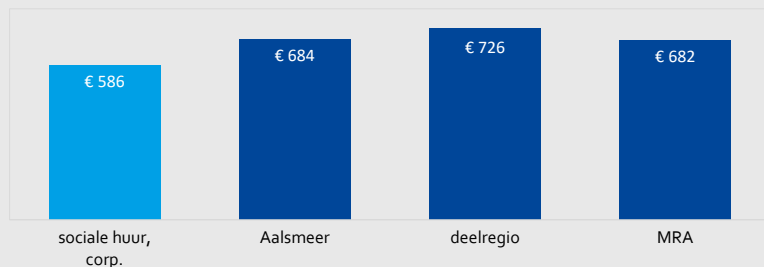


Betaalbaarheid

Huurders in Aalsmeer betalen gemiddeld €684 aan kale huur per maand. Dat is lager dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden maar vergelijkbaar met de gemiddelde huur in de MRA.

In Aalsmeer zijn huurders, na aftrek van huurtoeslag, gemiddeld 30% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA: 29%). Eigenaren zijn na belastingaftrek 17% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, net als gemiddeld in de MRA 17%.

Gemiddelde huur naar huursegment, Aalsmeer, 2019 (€)



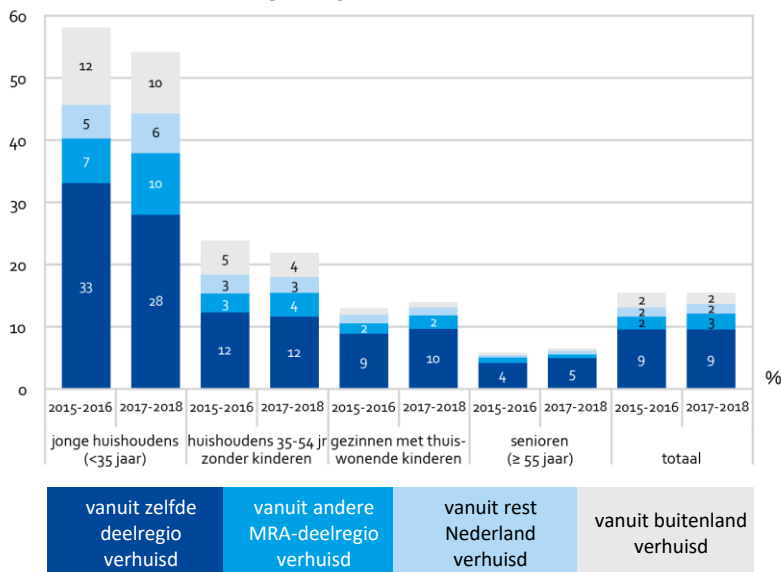
Verhuizingen*

2.000 huishoudens in Aalsmeer zijn recent (in de periode 2017/2018) in of naar Aalsmeer verhuisd. Dat is 16% van alle huishoudens. Dit is iets meer dan in 2015/2016 (15%). Het zijn vooral gezinnen met kinderen die vaker zijn verhuisd, zowel binnen Amstelland-Meerlanden als vanuit andere delen van de MRA.

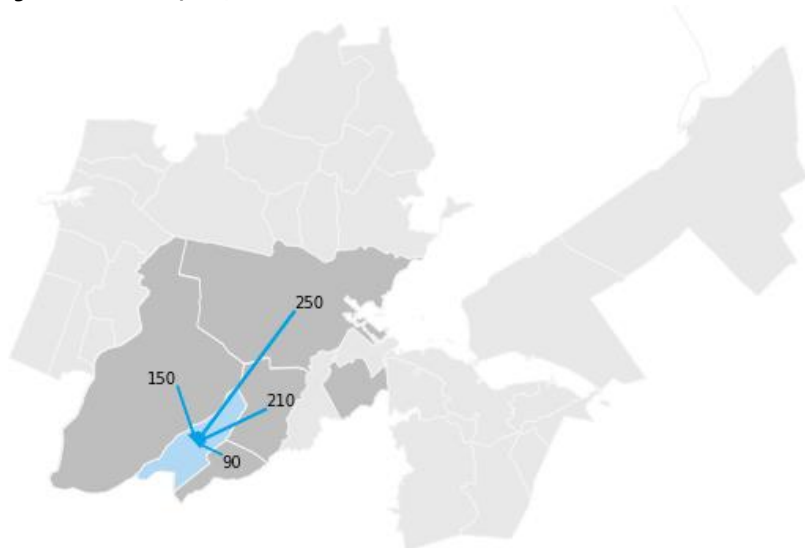
Het aantal starters is afgenomen. Onder de recent verhuisden zijn er in 2017/2018 in totaal 270 starters, in 2015/2016 waren dit er 310.

*Bron: CBS/bewerking OIS

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



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



Verhuisstromen van en naar Aalsmeer, 2017-2018

binnen Aalsmeer: +800
 vanuit overig MRA naar Aalsmeer: +750
 van buiten de MRA naar Aalsmeer: +210
 vanuit buitenland naar Aalsmeer: +230

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar A'dam: -80
 vanuit A'dam: +250

naar Amstelveen: -90
 vanuit Amstelveen: +210

naar H'meer: -110
 vanuit H'meer: +150

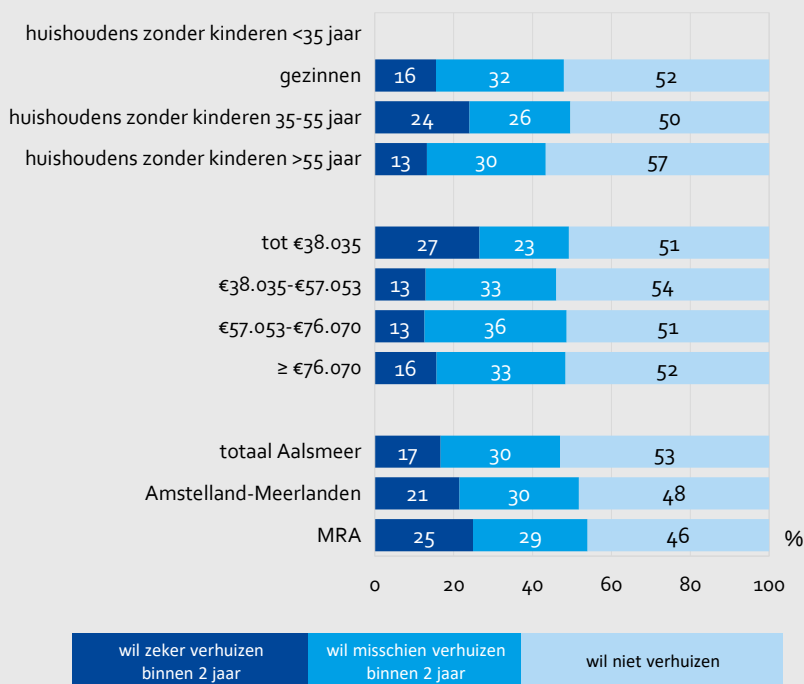
naar Uithoorn: -100
 vanuit Uithoorn: +90

Verhuisgeneidheid

Van de huishoudens in Aalsmeer heeft 47% verhuisplannen; 17% wil zeker verhuizen, 30% misschien. De verhuisgeneidheid is iets lager dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden en de MRA. Huishoudens zonder kinderen, in de leeftijd 35 tot 55 jaar, willen vaker verhuizen dan gezinnen en stellen ouder dan 55 jaar. Onder jonge huishoudens (<35 jaar) zonder kinderen hebben is de respons onvoldoende om uitspraken te doen over deze groep.

Huishoudens met een inkomen onder de grens voor sociale huur (tot €38.035) geven vaker aan te willen verhuizen dan huishoudens met een hoger inkomen.

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



Verhuiscwensen

De meeste huishoudens in Aalsmeer die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (68%). Een op de vijf huishoudens die willen verhuizen wil buiten Amstelland-Meerlanden gaan wonen. Door deze groep wordt elders in Nederland (buiten de MRA), elders in de MRA, Amsterdam en het buitenland het meest genoemd als mogelijke woonplaats.

Ongeveer 700 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Aalsmeer te verhuizen. Ongeveer 3.700 huishoudens die al in Aalsmeer wonen overwegen binnen de gemeente verhuizen. Daarmee hebben in totaal ongeveer 4.400 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Aalsmeer. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

Ongeveer evenveel huishoudens geven de voorkeur aan een eengezinswoning als een meergezinswoning. Verder zoekt men vooral koopwoningen (koop: 60%; huur: 40%). De nadruk ligt op de duurdere segmenten.

Bijna de helft van de huishoudens die in of naar Aalsmeer willen verhuizen zoekt een woning met een oppervlak groter dan 100 m².

Een ongeveer even grote groep zoekt 60 tot 100 m².

Verhuiscwensen Aalsmeer, 2019

	abs.	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Aalsmeer naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	3.700	68
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	700	12
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	1.100	20
	abs.	%
Waar wonen huishoudens die naar Aalsmeer willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	3.700	83
buiten de gemeente	700	17
totaal	4.400	100
Wat zijn hun woonwensen?		
eengezinswoning	1.700	42
meergezinswoning	1.600	41
beide	700	17
sociale huur huur tot €720	1.200	31
middeldure huur €720-€1.009	300	9
dure huur €1.009 en meer	0	0
betaalbare koop tot €279.000	600	14
dure koop €279.000 - €409.000	1.000	25
duurste koop €409.000 en meer	800	21
woonoppervlak tot 60m ²	200	7
woonoppervlak 60-100m ²	1.600	45
woonoppervlak >100m ²	1.700	48

Verhuisredenen: keuze voor Aalsmeer

De meest genoemde reden om naar of binnen Aalsmeer te willen verhuizen, is dat men er is opgegroeid. Ruim vier op de tien verhuiscandidate huishoudens die willen doorstromen binnen de MRA, motiveren hun eerste keuze voor Aalsmeer met deze reden. Op de tweede plek (34%) staat dicht bij kinderen, ouders of overige familie wonen, gevolgd door rustig(er) wonen (21%). De aantrekkelijkheid van de woonomgeving en de historie/sfeer wordt door twee op de tien genoemd als reden. Een even groot deel van de verhuiscandidate huishoudens die binnen of naar Aalsmeer willen verhuizen, geeft de voorkeur aan de gemeenten omdat zij het een goede plek vinden om kinderen op te laten groeien.

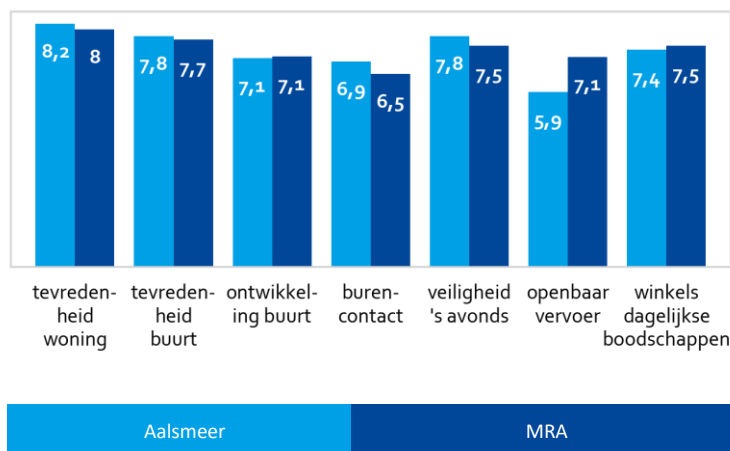
Redenen waarom men binnen/naar Aalsmeer wil verhuizen, 2019 (%)



Prettig wonen

In de figuur staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Aalsmeer geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Over de woning zijn Aalsmeeders gemiddeld zeer tevreden (8,2). In vergelijking met gemiddeld in de MRA geven bewoners aan meer burenccontact te hebben en zijn zij tevredener over de veiligheid 's avonds in de buurt. Over het aanbod van openbaar vervoer in de buurt zijn zij juist minder tevreden. Gemiddeld geeft men in Aalsmeer hiervoor een 5,9. In Aalsmeer Oosteinde is men met een 5,3 het minst te spreken over het aanbod van openbaar vervoer. Over de ontwikkeling van de buurt is men het positiefst in Kudelstaart (7,2).

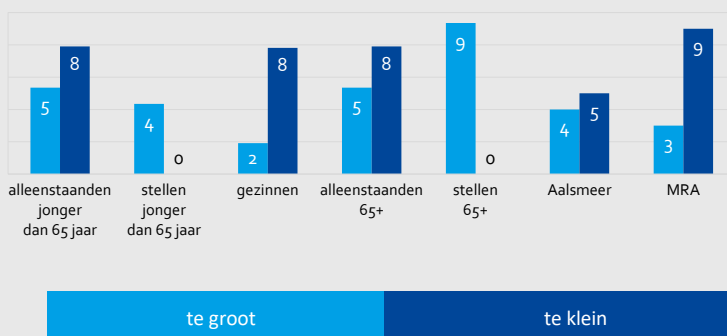
Leefbaarheidscijfers Aalsmeer, 2019 (rapportcijfer 1-10)



Passend wonen

Gemiddeld vindt 4% van de Aalsmeerse huishoudens hun woning te groot en 5% vindt het te klein. In de MRA vindt 3% de woning te groot en beoordeelt 9% de woning als te klein. Het komt minder vaak voor dat huishoudens in Aalsmeer hun woning als te ruim beoordelen. Stellen ouder dan 65 jaar geven met 9% het vaakst aan dat zij hun woning te groot vinden. Van de alleenstaande 65 plusser vindt 5% de woning te groot. Van de Aalsmeerse huishoudens vinden vooral gezinnen en alleenstaanden die jonger dan 65 jaar zijn, dat hun woning krap is. Acht procent van deze huishoudenscategorien beoordeelt de woning als te klein.

Mate waarin huishoudens hun woning grootte passend vinden, 2019 (%)



Wonen en ouder worden

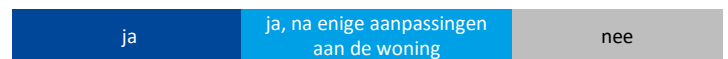
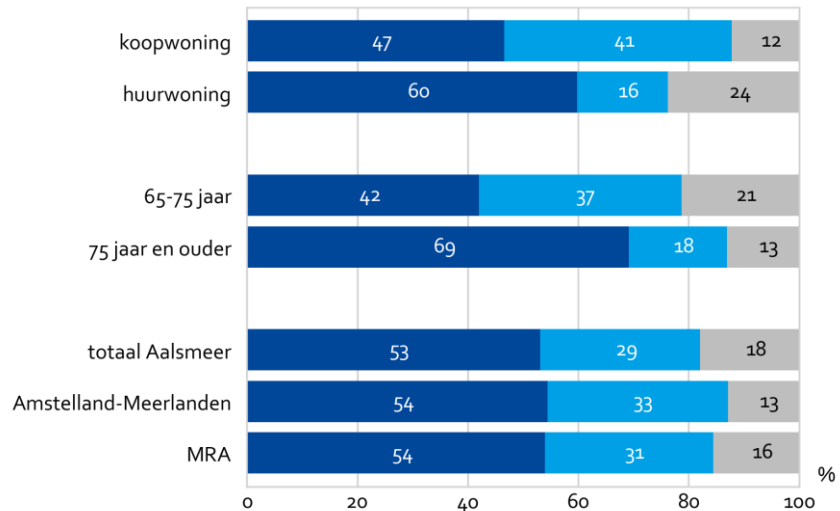
In Aalsmeer is 29% van de huishoudens een 65-plus huishouden. Hornmeer is de meeste vergrijsde kern van Aalsmeer, hier ligt dit aandeel op 44%.

Iets meer dan de helft van de 65-plussers in Aalsmeer vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden en bij drie op de tien ouderen is de woning na enige aanpassingen geschikt om oud in te worden. In Aalsmeer geven ouderen wat vaker dan in de deelregio en de MRA aan, dat zij in een woning wonen die niet geschikt is om oud in te worden.

In Aalsmeer geven de 65-plussers die in een huurwoning wonen, relatief vaak aan dat de woning niet levensloopbestendig is (25%). Ouderen in een koopwoning kunnen de woning verhoudingsgewijs vaak na enige aanpassingen levensloopbestendig maken.

Van de 75-plussers woont zeven op de tien in een woning die geschikt is om oud in te worden, dat is een beduidend hoger aandeel dan onder 65-75 jarigen (42%). Toch woont 13% van de 75-plussers nog niet in een woning die zij levensloopbestendig vinden.

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



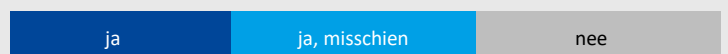
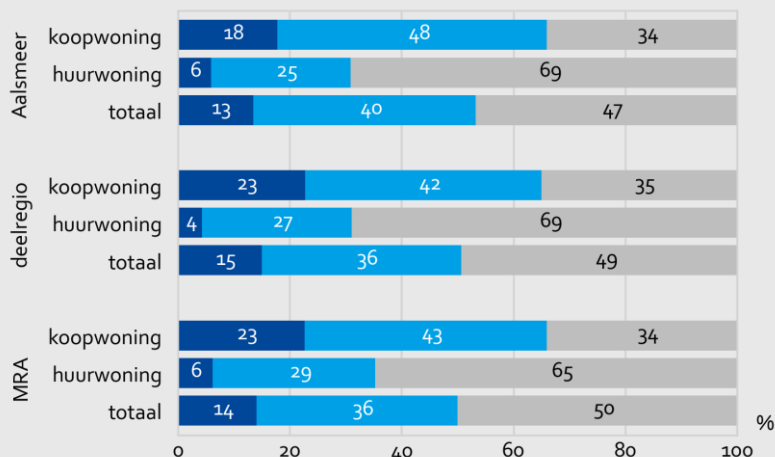
Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Aalsmeer zijn wat vaker dan in de deelregio en de MRA bereid om in de verduurzaming van de woning te investeren of hiervoor een hogere huur te betalen. 13% is hiertoe bereid en 40% is hiertoe *misschien* bereid. In Aalsmeer is 47% dus niet genegen om investeringen op dit gebied te doen. In de deelregio gaat het om 49% en in de MRA om 50%.

Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Dit patroon is in Aalsmeer en deelregio Amstelland-Meerlanden nog iets sterker en de MRA. Van de bewoners van een koopwoning is 18% bereid te investeren in verduurzaming van de woning, en 48% overweegt dit.

Van de huurders in Aalsmeer zegt 6% bereid te zijn tot investeringen of het betalen van een hogere huur. Een kwart is hiertoe misschien bereid. De bereidheid onder huurders ligt hiermee wat lager dan in de MRA gemiddeld.

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 Aalsmeer

In Aalsmeer hebben er 836 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 147 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 362 respondenten in Aalsmeer 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
e-mail: h.booi@amsterdam.nl
telefoon: 06 22648042