

Almere in het kort

In Almere wonen evenveel alleenwonenden als gemiddeld in de deelregio (beide 29%). Dit percentage ligt lager dan in de MRA (39%). De leeftijd van de bewoners van Almere ligt iets lager in vergelijking met de MRA. Het hoogste aandeel is hierbij de leeftijdscategorie 35 tot 54 jarigen (43% versus 36% gemiddeld in de MRA). Het aandeel 75plus huishoudens is wat lager (5% versus 9%).

De inkomens van bewoners van Almere liggen rond het gemiddeld van zowel de regio Almere/Lelystad als van de MRA. Ongeveer een op de vijf heeft een laag inkomen tot aan de huurtoeslaggrens en een op de tien een middeninkomen (€47.544-€57.053). Het aandeel hoogste inkomens (>€76.070) is 28% in Almere.

Het koopwoningbezit is relatief hoog in Almere, 63% van de woningvoorraad is een koopwoning. In Almere/Lelystad ligt dit ook op 63% en in de MRA op 48%. De nadruk ligt in Almere op het middeldure segment: 34% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde tussen de €175.000 en €279.000, dat is rond het gemiddelde in Almere/Lelystad (32%) en duidelijk meer dan gemiddeld in de MRA (16%).

Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 22% rond het gemiddelde in Almere/Lelystad (24%) en lager dan in de MRA (30%).

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 20% een sociale huurwoning van een corporatie betrokken, ongeveer gelijk aan wat er gemiddeld in de voorraad aanwezig is (22%). Vrije sectorwoningen werden relatief vaak betrokken (3% corporatie, 17% particulier).

Kerncijfers Almere, 2019

| | Almere | Almere/ Lelystad | MRA |
|---|--------|---------------------|-----------|
| totaal huishoudens (abs. bron: CBS) | 87.390 | 121.951 | 1.185.892 |
| woningvoorraad (abs. bron: CBS) | 84.161 | 117.054 | 1.149.815 |
| aantal respondenten enquête (abs.) | 2.561 | 3.194 | 48.256 |
| alleenwonenden | 29% | 29% | 39% |
| stel zonder kinderen | 25% | 26% | 26% |
| eenoudergezin | 13% | 12% | 8% |
| stel met kinderen | 33% | 32% | 26% |
| 18-34 jaar | 17% | 17% | 20% |
| 35-54 jaar | 43% | 42% | 36% |
| 55-75 jaar | 35% | 36% | 35% |
| 75 jaar en ouder | 5% | 6% | 9% |
| lage inkomens tot huurtoeslaggrens * | 21% | 23% | 23% |
| inkomens v.a. hts-grens tot €38.035 | 18% | 17% | 18% |
| laagste middeninkomens €38.035 - €42.436 | 6% | 6% | 6% |
| lagere middeninkomens €42.436 - €47.544 | 3% | 4% | 3% |
| middeninkomens €47.544 - €57.053 | 10% | 10% | 9% |
| hogere inkomens €57.053 - €76.070 | 13% | 13% | 11% |
| hoogste inkomens > €76.070 | 28% | 27% | 30% |
| sociale huur, corporatie | 22% | 24% | 30% |
| sociale huur, particulier | 3% | 4% | 8% |
| vrije sector huur, corporatie** | 4% | 3% | 3% |
| vrije sector huur, particulier | 7% | 6% | 11% |
| koopwoning WOZ < €175.000 | 19% | 21% | 5% |
| koopwoning WOZ €175.000 - €279.000 | 34% | 32% | 16% |
| koopwoning WOZ €279.000 - €409.000 | 7% | 8% | 14% |
| koopwoning WOZ > €409.000 | 3% | 2% | 13% |

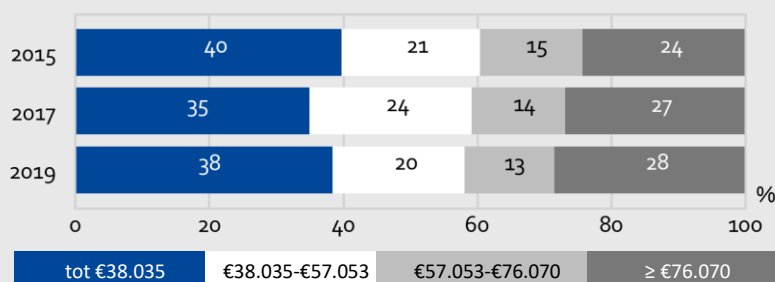
*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.

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

Verdeling inkomens

Het aandeel hoge inkomens in Almere is de afgelopen iets jaren toegenomen. In 2015 viel 24% van de huishoudens nog in deze categorie, in 2019 is dit 28%. De overige inkomensgroepen zijn over de jaren heen relatief stabiel gebleven.

Inkomensverdeling Almere, 2015-2019 (%)

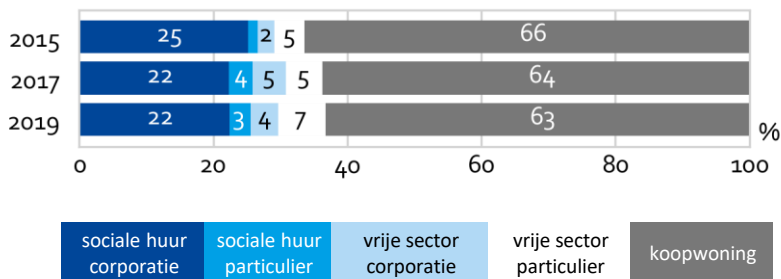


Samenstelling woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad is relatief stabiel in Almere. Het aandeel sociale huur van corporaties en koopwoningen nam iets af tussen 2015 en 2017 en het aandeel in de vrije sector en sociale huur particulier nam iets toe.

De vrije huursector is relatief klein (11%) en valt grotendeels in het middeldure segment (9%).

Samenstelling woningvoorraad Almere, 2015-2019 (%)



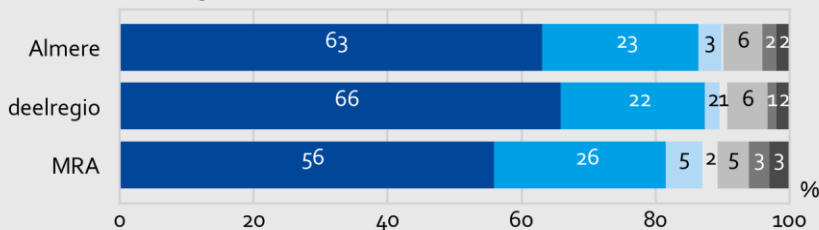
Bewoning sociale huur en vrije sector

De sociale huur van corporaties wordt voor 86% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €38.035. Dat is vaker dan gemiddeld in de MRA (82%). In Almere gaat het wat vaker om de laagste inkomens (63% versus 56% gemiddeld in de MRA).

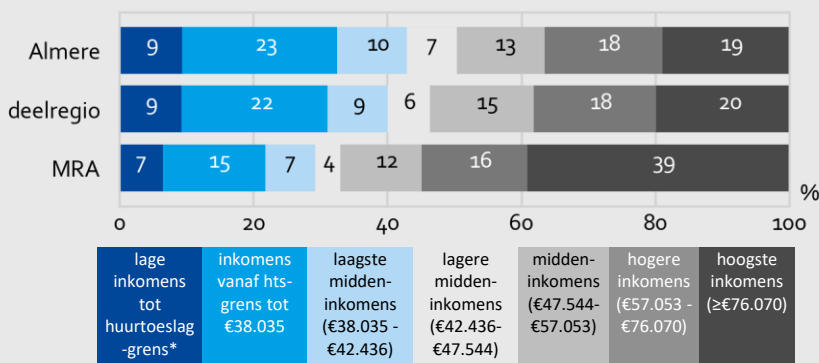
De bewoners van de vrije huursector in Almere hebben relatief vaak een lager of middeninkomen. Zij hebben minder vaak een inkomen hoger dan €76.070 (19% versus 39% gemiddeld in de MRA).

*Eenpersoonshuishoudens: €22.700
Meerpersoonshuishoudens: €30.825

Bewoning sociale huurvoorraad, 2019 (%)



Bewoning vrije huursector, 2019 (%)

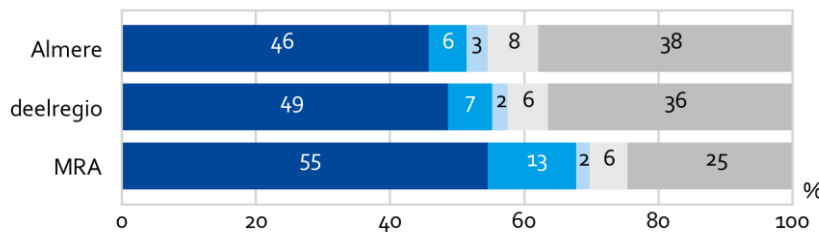


Woonsituatie lage- en middeninkomens

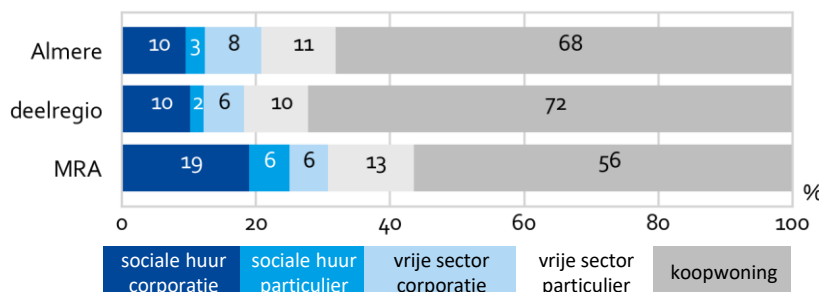
Huishoudens met een laag inkomen wonen in Almere relatief vaak in een koopwoning (38% versus 25% gemiddeld in de MRA). 46% woont in een sociale huurwoning van een corporatie (49% gemiddelde in de deelregio en 55% in de MRA).

Ook huishoudens met een middeninkomen wonen relatief vaak in een koopwoning (68% 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 (%)

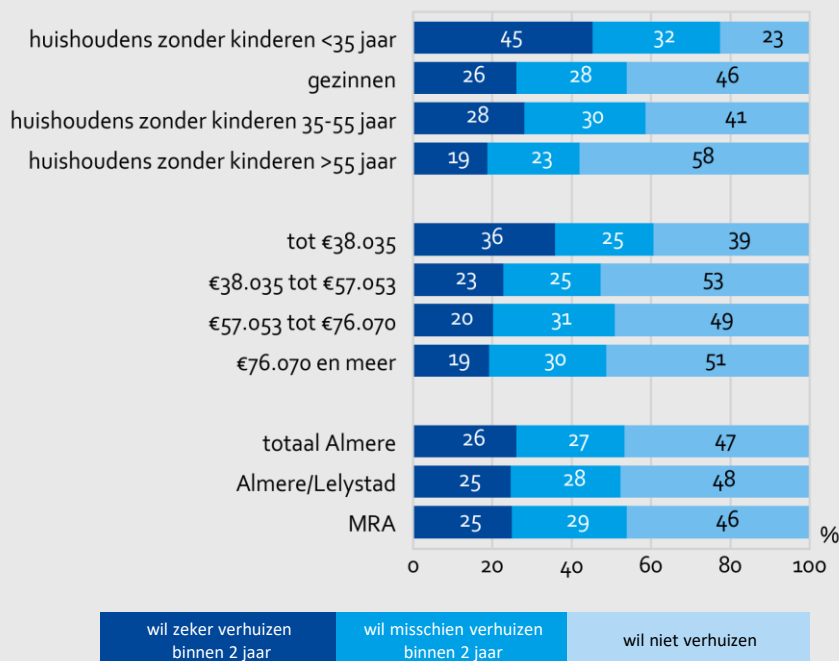


Verhuisgeneidheid

Van de huishoudens in Almere heeft 53% verhuisplannen; 26% wil zeker verhuizen, 27% misschien. De verhuisgeneidheid ligt rond het gemiddelde in Almere/Lelystad en de MRA. Huishoudens zonder kinderen die jonger zijn dan 35 jaar willen vaker verhuizen dan gezinnen en stellen ouder dan 35 jaar.

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 Almere, naar huishoudentype en inkomen, 2019 (%)



Verhuishwensen

De meeste huishoudens in Almere die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (67%). Ongeveer drie op de tien huishoudens die willen verhuizen wil buiten Almere/Lelystad gaan wonen. Door deze groep wordt Amsterdam en elders in Nederland (buiten de MRA) het meest genoemd als mogelijke woonplaats.

Ongeveer 4.400 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Almere te verhuizen. Ongeveer 26.700 huishoudens die al in Almere wonen overwegen binnen de gemeente verhuizen. Daarmee hebben in totaal ongeveer 31.100 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Almere. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

Bijna de helft van de huishoudens geeft een voorkeur voor een eengezinswoning (46%). Verder zoekt men vooral koopwoningen (koop: 58%; huur: 42%). De nadruk ligt op de betaalbare en dure segment tot €409.000.

Bijna de helft van de huishoudens die in of naar Almere willen verhuizen zoekt een woning met een oppervlak van 60 tot 100 m².

Een ongeveer even grote groep zoekt een woonoppervlak groter dan 100 m².

Verhuishwensen Almere, 2019

| | abs. | % |
|--|--------|-----|
| Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Almere naartoe verhuizen? | | |
| bij voorkeur in eigen gemeente blijven | 26.700 | 67 |
| bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio | 1.700 | 4 |
| bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio | 11.600 | 29 |
| | | |
| | abs. | % |
| Waar wonen huishoudens die naar Almere willen verhuizen nu? | | |
| binnen de gemeente | 26.700 | 86 |
| buiten de gemeente | 4.400 | 14 |
| totaal | 31.100 | 100 |
| | | |
| Wat zijn hun woonwensen? | | |
| eengezinswoning | 13.400 | 46 |
| meergezinswoning | 9.600 | 33 |
| beide | 6.200 | 21 |
| | | |
| sociale huur huur tot €720 | 8.200 | 31 |
| middeldure huur €720-€1.009 | 2.900 | 11 |
| dure huur €1.009 en meer | 100 | 0 |
| betaalbare koop tot €279.000 | 6.400 | 24 |
| dure koop €279.000 - €409.000 | 6.700 | 25 |
| duurste koop €409.000 en meer | 2.500 | 9 |
| | | |
| woonoppervlak tot 60m ² | 2.800 | 10 |
| woonoppervlak 60-100m ² | 12.700 | 46 |
| woonoppervlak >100m ² | 11.900 | 43 |

Verhuisredenen: keuze voor Almere

De meest genoemde reden om naar of binnen Almere te willen verhuizen, is om dicht bij familie te wonen. Ruim een derde verhuiscandidate huishoudens die willen doorstromen binnen de MRA, motiveert zijn eerste keuze voor Almere met deze reden. Op de tweede plek (26%) staat de reden dat ze er zijn opgegroeid, gevolgd door de wens rustig(er) te wonen (23%).

Een goede plek voor mijn kinderen om op te groeien wordt door twee op de tien genoemd als reden. Een even groot deel van de verhuiscandidate huishoudens die binnen of naar Almere willen verhuizen, geeft de voorkeur aan de gemeenten omdat zij het een goede prijs/kwaliteit verhouding van de woningen vinden.

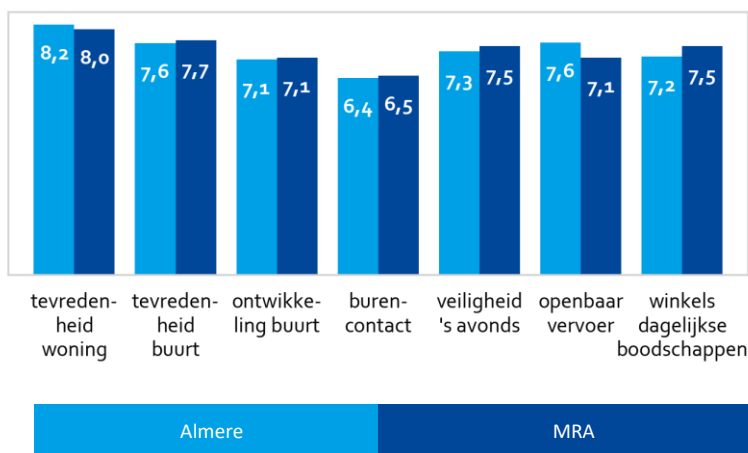
Redenen waarom men binnen/naar Almere wil verhuizen, 2019 (%)



Prettig wonen

In de figuur staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Almere geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Over de eigen woning zijn bewoners van Almere gemiddeld zeer tevreden (8,2). In vergelijking met gemiddeld in de MRA geven bewoners aan positiever te zijn over het openbaar vervoer. Gemiddeld geeft men in Almere hier een 7,6 voor, in de MRA een 7,1. Over het aanbod van winkels voor de dagelijkse boodschappen zijn zij juist minder tevreden. Gemiddeld geeft men in Almere hiervoor een 7,2 voor, in de MRA een 7,5. In Almere Poort is men met een 5,5 het minst te spreken over het winkelaanbod. Over de veiligheid in de avond is men hier weer het positiefst (7,8).

Leefbaarheidscijfers Almere, 2019 (rapportcijfer 1-10)



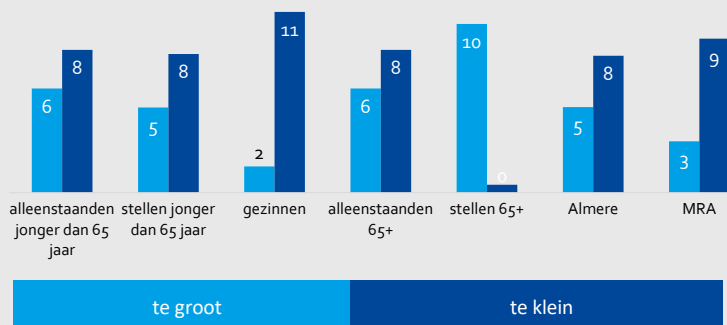
Passend wonen

In Almere beoordelen meer mensen hun woning als te krap (8%) dan als te groot (5%). In de MRA beoordeelt 9% de woning als te klein en 3% vindt de woning te groot.

Van de huishoudens in Almere vinden vooral gezinnen dat hun woning krap is. Elf procent van deze huishoudenscategorie beoordeelt de woning als te klein.

Het komt minder vaak voor dat huishoudens in Almere hun woning als te ruim beoordelen. Stellen ouder dan 65 jaar geven met 10% het vaakst aan dat zij hun woning te groot vinden. Van de alleenstaande 65 plusser vindt 6% de woning te groot.

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



Wonen en ouder worden

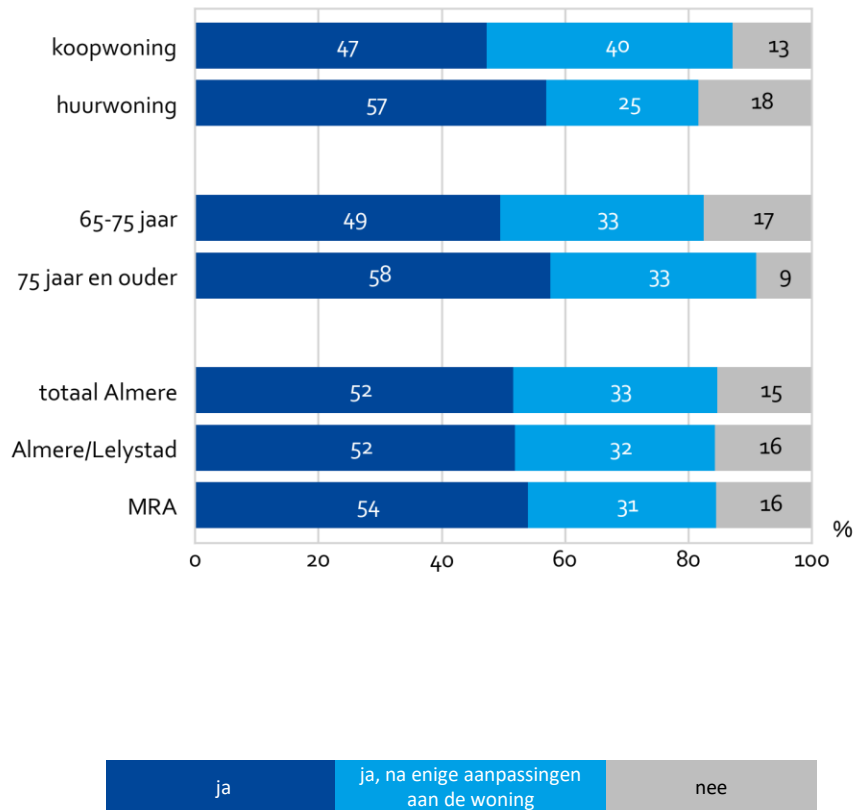
In Almere is 18% van de huishoudens een 65-plus huishouden. Haven en Hout vormen de meeste vergrijsde kern van Almere, hier ligt dit aandeel op 29%.

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

In Almere geven de 65-plussers die in een huurwoning wonen, relatief wat vaker aan dat de woning niet levensloopbestendig is (18%). Ouderen in een koopwoning kunnen de woning verhoudingsgewijs vaak na enige aanpassingen levensloopbestendig maken.

Van de 75-plussers woont 58% in een woning die geschikt is om oud in te worden, dat is een hoger aandeel dan onder 65-75 jarigen (49%). Toch woont 9% 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 (%)



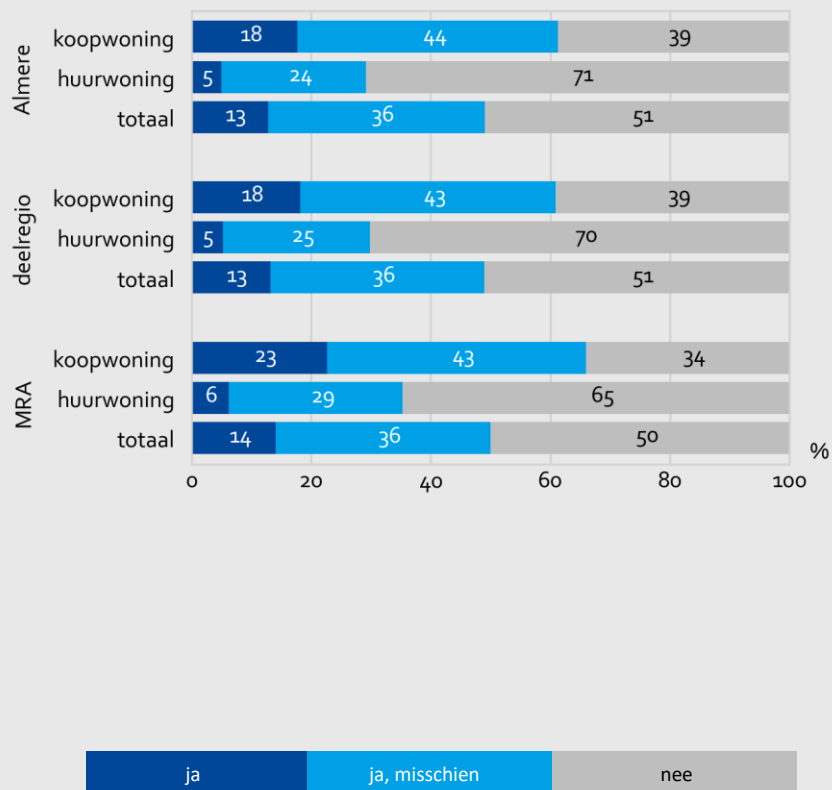
Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Almere zijn wat ongeveer even vaak als 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 36% is hiertoe *misschien* bereid. In Almere is 51% dus niet genegen om investeringen op dit gebied te doen. In de deelregio gaat het om 51% 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 Almere en deelregio Almere/Lelystad ongeveer even sterk als in de MRA. Van de bewoners van een koopwoning is 18% bereid te investeren in verduurzaming van de woning, en 44% overweegt dit.

Van de huurders in Almere zegt 5% bereid te zijn tot investeringen of het betalen van een hogere huur. Iets minder dan een kwart is hiertoe misschien bereid. De bereidheid onder huurders ligt hiermee iets 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 Almere

In Almere hebben er 2561 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 342 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 1159 respondenten in Almere 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 Rutger Almekinders
e-mail: h.booi@amsterdam.nl
telefoon: 06 22648042