



Aalsmeer in het kort

In Aalsmeer wonen verhoudingsgewijs veel stellen met kinderen (36%). Gemiddeld in de deelregio ligt dit aandeel op 32% en in de MRA op 25%. Daarnaast wonen er wat meer stellen zonder kinderen 30%. Er wonen wat minder jonge huishoudens (18-34 jaar) in vergelijking met gemiddeld in de MRA (15% versus 20%). Het aandeel 75-plus huishoudens (12%) ligt zowel in Aalsmeer als in de deelregio juist wat hoger dan gemiddeld in de MRA (9%). Huishoudens in Aalsmeer behoren relatief vaak tot de hoge inkomens: 53% heeft een inkomen boven de €60.036 (MRA: 41%). Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens is met 32% lager dan gemiddeld in de deelregio (35%) en de MRA (42%). Ook middeninkomens (14%) zijn in Aalsmeer minder vertegenwoordigd dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (17% en 25%).

De woningvoorraad in Aalsmeer bestaat voor 65%¹ uit koopwoningen, dat is hoger dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (58% en 48%)². De nadruk ligt in Aalsmeer op het dure segment: 59%¹ van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde van meer dan €296.000 (MRA: 34%). Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 18% onder het gemiddelde in de deelregio (21%) en de MRA (30%). In Aalsmeer zijn relatief veel eengezinswoningen (85% versus 67% in de deelregio).

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 23% een sociale huurwoning van een corporatie betrokken, dat is wat meer dan er in de voorraad aanwezig is (18%). Recent verhuisden gingen in Aalsmeer ook verhoudingsgewijs vaak in dure huur wonen (8% versus 3% dure huur aanwezig in de woningvoorraad).

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

Kerncijfers Aalsmeer, 2021

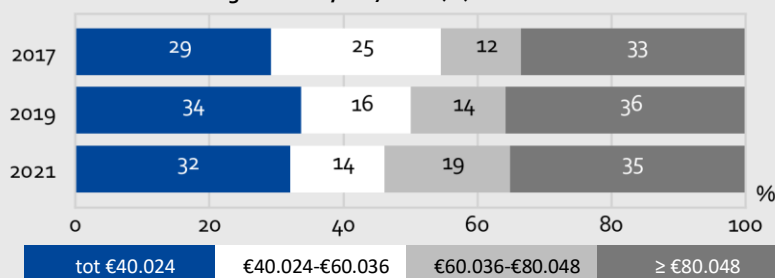
	Aalsmeer	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	13.295	158.349	1.203.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	13.284	155.781	1.173.953
eengezinswoningen	85%	67%	48%
alleenwonenden	23%	30%	39%
stel zonder kinderen	30%	27%	26%
eenoudergezin	8%	9%	9%
stel met kinderen	36%	32%	25%
18-34 jaar	15%	16%	20%
35-54 jaar	37%	35%	36%
55-75 jaar	36%	37%	35%
75 jaar en ouder	12%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	15%	18%	24%
inkomens v.a. hts-grens tot €40.024	17%	17%	18%
laagste middeninkomens €40.024- €44.635	3%	4%	4%
lagere middeninkomens €44.635- €50.030	3%	3%	3%
middeninkomens €50.030- €60.036	8%	10%	9%
hogere inkomens €60.036- €80.048	19%	15%	13%
hoogste inkomens > €80.048	35%	34%	28%
sociale huur, corporatie tot €752	18%	21%	30%
sociale huur, particulier tot €752	6%	4%	7%
middeldure huur €752- €1.053	8%	7%	7%
dure huur €1.053 en meer	3%	9%	9%
koopwoning WOZ < €188.000	0%	0%	1%
koopwoning WOZ €188.000- €296.000	6%	5%	12%
koopwoning WOZ €296.000- €438.000	31%	27%	17%
koopwoning WOZ > €438.000	27%	25%	17%

*eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200.

Verdeling inkomens

Het aandeel hoge inkomens in Aalsmeer is toegenomen, 54% van de huishoudens heeft een inkomen van meer dan €60.036. De groei zit vooral in de huishoudens met een inkomen tussen €60.036-€80.048. De groep huishoudens met een laag inkomen komt in 2021 iets lager uit, op 32%.

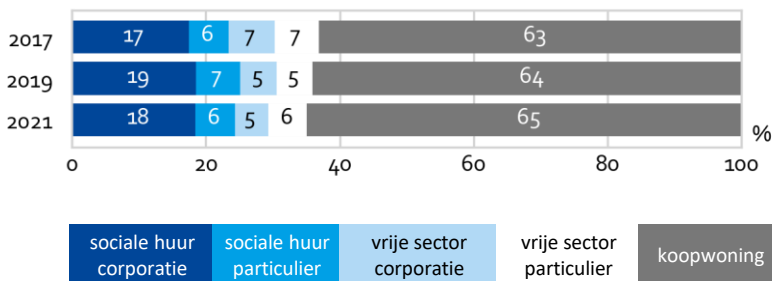
Inkomensverdeling Aalsmeer, 2017-2021 (%)



Samenstelling woningvoorraad

In Aalsmeer bestaat de woningvoorraad voor 65% uit koopwoningen en dit aandeel groeit geleidelijk. Het aandeel sociale huurwoningen van corporaties en particulieren is vrijwel stabiel en komt in 2021 in totaal op 24% uit. Het aandeel vrije sector huurwoningen is afgenomen ten opzichte van 2017 en bedraagt 11% van de woningvoorraad.

Samenstelling woningvoorraad Aalsmeer, 2017-2021 (%)

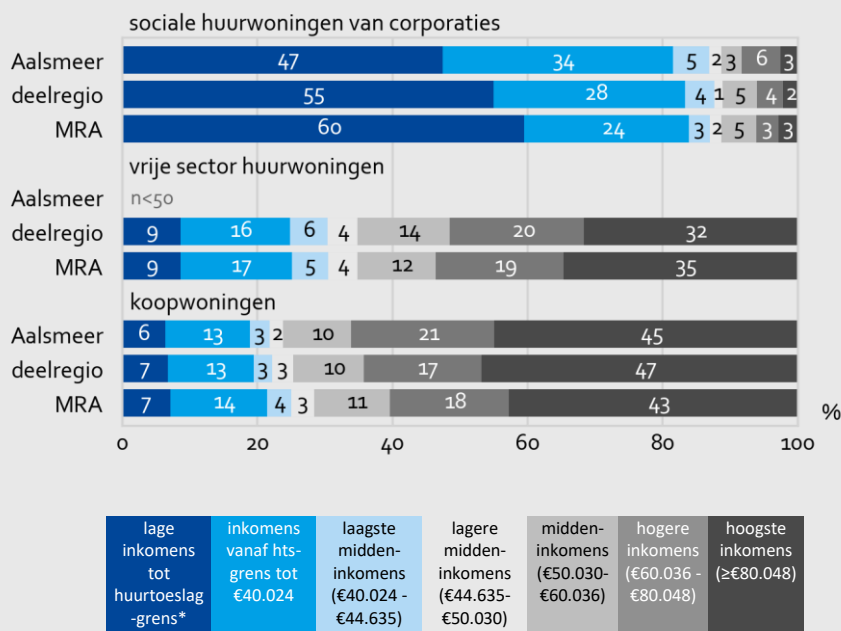


Bewoning sociale huur, vrije sector en koopvoorraad

De sociale huur van corporaties wordt voor 81% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €40.024. Dat is wat minder vaak dan gemiddeld in de MRA (84%). In Aalsmeer gaat het wat vaker om huishoudens met een huishoudens vanaf de huurtoeslaggrens tot de sociale huurgrens (34% versus 24% gemiddeld in de MRA). Het aantal respondenten in de vrije sector is te klein om een inkomensverdeling van de bewoners te kunnen geven. In de koopwoningen in Aalsmeer heeft 66% van de huishoudens een hoog inkomen, dat is wat vaker dan gemiddeld in de MRA (61%).

*eenpersoonshuishoudens: €23.725
meerpersoonshuishoudens: €32.200

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2021 (%)



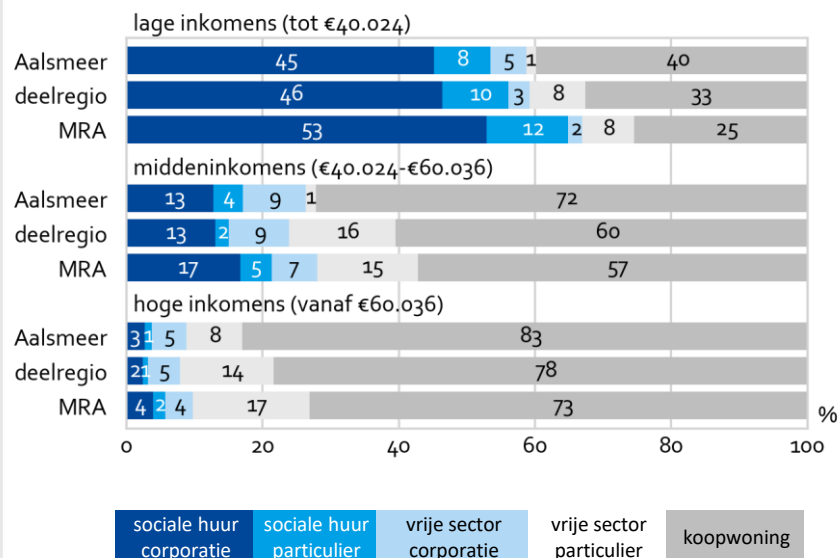
Woonsituatie lage, midden en hoge inkomens

Huishoudens met een laag inkomen wonen in Aalsmeer relatief vaak in een koopwoning (40% versus 25% gemiddeld in de MRA). Het grootste deel van de lage inkomens woont in een sociale huurwoning 53%. Een relatief klein deel huurt in de vrije sector (6% versus 10% gemiddeld in de MRA).

Ook huishoudens met een middeninkomen wonen relatief vaak in een koopwoning (72% versus 57% gemiddeld in de MRA). Het aandeel dat in de particuliere vrije sector huurt is laag (1% versus 15% gemiddeld in de MRA).

Het merendeel van de hoge inkomens in Aalsmeer is eigenaar-bewoner (83% versus 73% gemiddeld in de MRA).

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

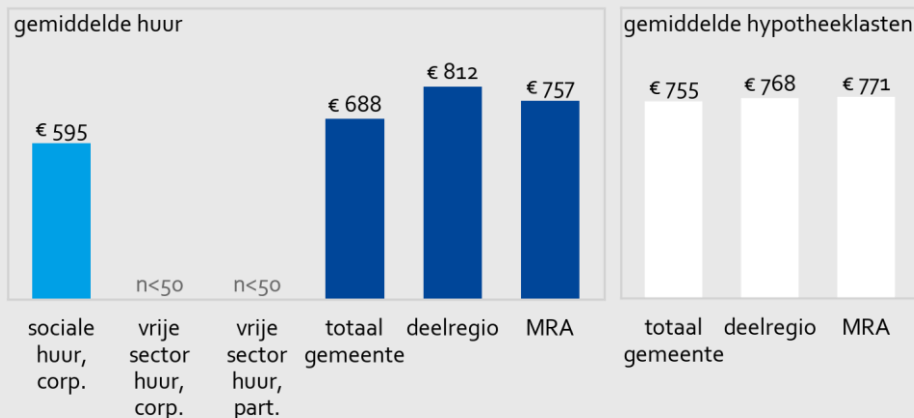


Betaalbaarheid

Huurders in Aalsmeer betalen gemiddeld €688 aan kale huur per maand. Dat is 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 Aalsmeer betalen woning-eigenaren gemiddeld €755 aan bruto hypotheeklasten per maand. Zij zijn na belastingaftrek 16% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, dat is gelijk aan het gemiddelde in de deelregio en de MRA

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



Verhuizingen*

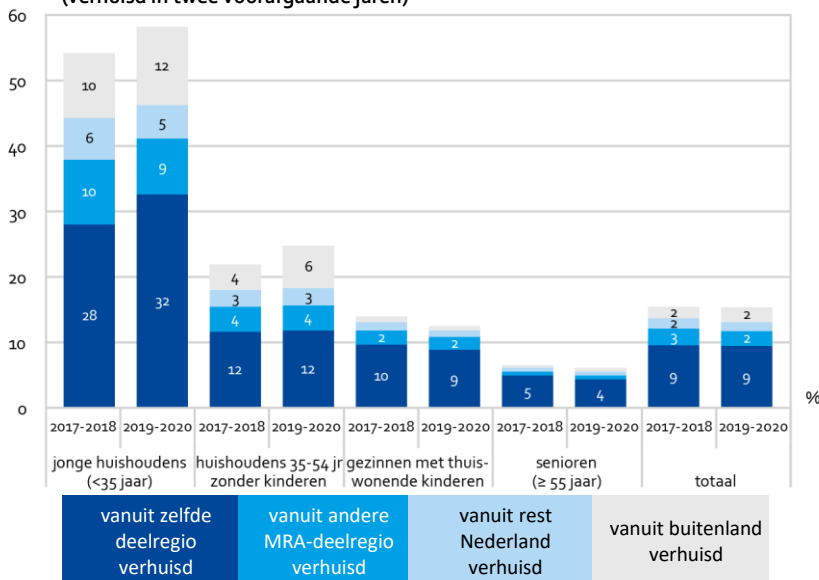
In de periode 2019-2020 zijn 2.000 huishoudens in of naar Aalsmeer verhuisd. Dat is 15% van alle huishoudens, net als in 2017-2018. Er verhuisden meer jonge huishoudens (jonger dan 35 jaar, zonder kinderen) en 35 tot 54 jarige huishoudens zonder kinderen, terwijl gezinnen en senioren juist wat minder vaak recent verhuisd zijn.

Het aantal starters is toegenomen. In 2019-2020 zijn er in totaal 320 starters onder de recent verhuisden, in 2017-2018 waren dit er 270.

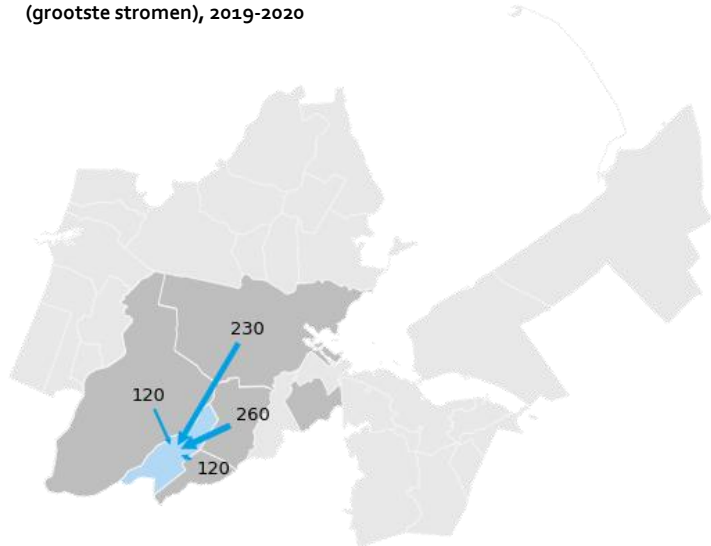
De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit, Amstelveen, Amsterdam, Haarlemmermeer en Uithoorn.

*Bron: CBS/bewerking OIS

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



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



Verhuisstromen van en naar Aalsmeer, 2019-2020

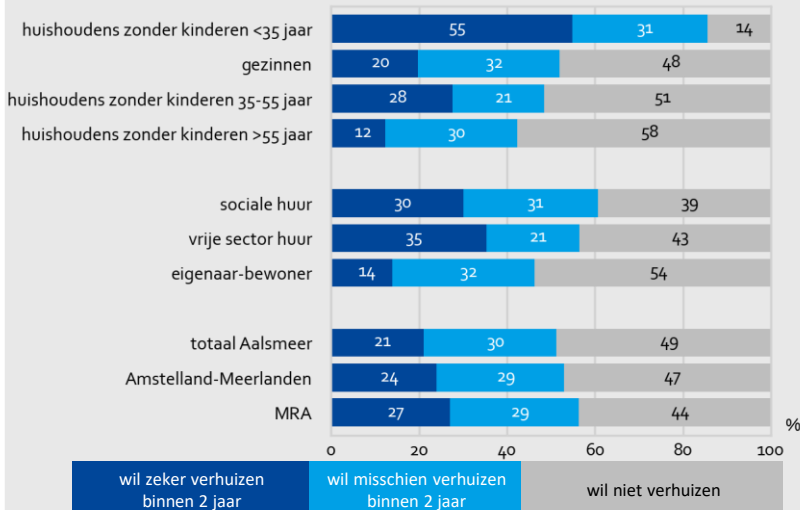
Stroom	2019-2020	2017-2018
binnen Aalsmeer:	+750	+780
vanuit overig MRA naar Aalsmeer:	+780	+790
van buiten de MRA naar Aalsmeer:	+180	+210
vanuit buitenland naar Aalsmeer:	+300	+240
naar Amstelveen:	-110	-100
vanuit Amstelveen:	+260	+210
naar Amsterdam:	-190	-180
vanuit Amsterdam:	+230	+240
naar Haarlemmermeer:	-120	-120
vanuit Haarlemmermeer:	+120	+140
naar Uithoorn:	-120	-100
vanuit Uithoorn:	+120	+90

Verhuisgeneidheid

Van de huishoudens in Aalsmeer heeft 51% verhuisplannen; 21% wil zeker verhuizen, 30% misschien. De verhuisgeneidheid is iets lager dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden en de MRA. Huishoudens jonger dan 35 jaar zonder kinderen willen het vaakst verhuizen, gevolgd door 35-55 jarige huishoudens zonder kinderen. Onder gezinnen en stellen ouder dan 55 jaar is de verhuisgeneidheid lager.

Huurders zijn vaker verhuisgeneigd dan eigenaar-bewoners, waarbij huurders in de vrije sector het vaakst zeker binnen twee jaar willen verhuizen (35%).

Verhuisgeneidheid doorstromende huishoudens Aalsmeer, naar huishoudentype en woonsituatie, 2021 (%)



Verhuiscwensen

De meeste huishoudens in Aalsmeer die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (65%). Een kwart van de huishoudens die willen verhuizen, wil buiten Amstelland-Meerlanden gaan wonen. Door deze groep wordt Amsterdam en buiten de MRA het meest genoemd als mogelijke woonplaats. In totaal hebben ongeveer 5.600 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Aalsmeer. Daarvan wonen er 4.300 in de gemeente zelf en 1.300 elders in de MRA. Dit aantal is indicatief.

Verhuiscwensen Aalsmeer, 2021

	abs.	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Aalsmeer naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	4.300	65
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	700	10
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	1.600	25
Waar wonen huishoudens die naar Aalsmeer willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	4.300	77
buiten de gemeente	1.300	23
totaal	5.600	100

Woonwensen

Van de huishoudens die in of naar Aalsmeer willen verhuizen, zoekt 43% een eengezinswoning, 38% geeft de voorkeur aan een meergezinswoning en 20% oriënteert zich op beide woningtypen.

Men zoekt vaak een koopwoning (67%) en dan vaak in het duurste segment van meer dan €438.000 (37%).

Iets minder dan de helft (45%) wil graag een woning van minimaal 100 m² en 42% zoekt een woonoppervlak tussen de 60-100 m².

De meerderheid wil graag een tuin (60%) bij de woning en 19% een werkruimte.

Van de huishoudens die in of naar Aalsmeer willen verhuizen is 37% op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

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

	%
eengezinswoning	
meergezinswoning	
beide	
soziale huur huur tot €752	
middeldure huur €752- €1.053	
dure huur €1.053 en meer	
koopwoning < €188.000	
koopwoning €188.000- €296.000	
koopwoning €296.000- €438.000	
koopwoning > €438.000	
woonoppervlak tot 60 m ²	
woonoppervlak 60- 100 m ²	
woonoppervlak > 100 m ²	
tuin	
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	
werkruimte	

Gewenste woonmilieu

Huishoudens die in of naar Aalsmeer willen verhuizen zijn vooral op zoek naar een woonmilieu waar veel ruimte aanwezig is (landelijk/ruim/recreatief: 40%). Dat is vaker dan gemiddeld onder woningzoekenden in de regio Amstelland-Meerlanden en in de MRA (beide 25%). Ook in 2019 waren de ruimtelijke woonmilieus het populairst onder de huishoudens die in Aalsmeer een woning zochten, maar wel in minder mate (33%).

Verder zoeken huishoudens die in Aalsmeer willen wonen vaak naar een woonwijk (20%). In 2019 gaf 15% dit aan.

Gemiddeld is van de huishoudens die in de deelregio Amstelland-Meerlanden willen wonen een groter deel op zoek naar een woonwijk (24%) en in de MRA gaat het om 17%.

Op de derde plek staat bij woning-zoekenden die in Aalsmeer willen wonen het rustig stedelijk woonmilieu (15%; 2019: 17%). Dit woonmilieu is onder deze huishoudens wel minder populair dan gemiddeld onder woningzoekenden in de deelregio en de MRA (beide 20%).

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



landelijk, ruim of recreatief

(40%) landelijk gebied of vrijstaande woningen op grote kavels, eventueel met recreatieve voorzieningen



woonwijk (20%) wijk waar vooral gewoond wordt, met voornamelijk eengezinswoningen



rustig stedelijk (15%) buurt waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum



gevarieerd (13%) historisch gevarieerde laagbouw, in of bij het centrum van een stad of dorp



wonen-winkels-werken (12%)

buurt met vooral appartementen, dichtbij wijkwinkelcentrum



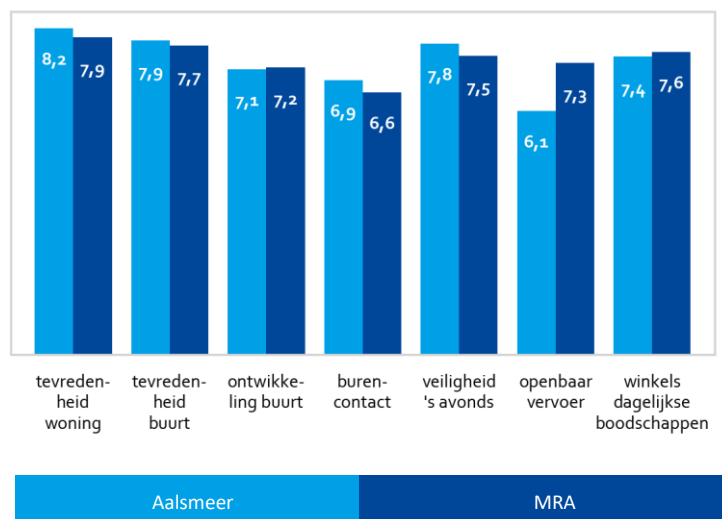
grootstedelijk (0%) centrum van een grote stad met winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren

Prettig wonen

In de figuur hiernaast staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Aalsmeer geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt.

Over de woning zijn Aalsmeerders 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 Aalsmeerders juist minder tevreden. Gemiddeld geven ze hiervoor een 6,1. In Kudelstaart (5,3) en Oosteinde (5,8) is men het minst te spreken over het aanbod van openbaar vervoer, in Aalsmeer Centrum wordt dit wel met een 7,0 beoordeeld. Over de ontwikkeling van de buurt is men het positiefst in Kudelstaart (7,2).

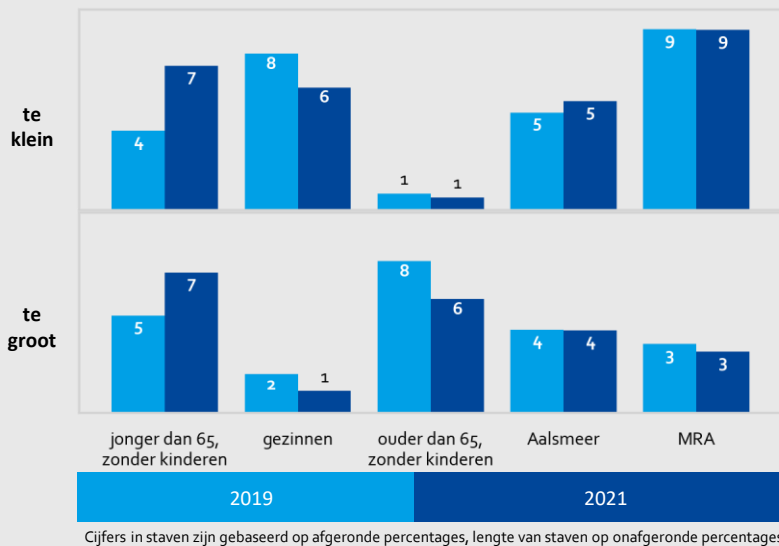
Leefbaarheidscijfers Aalsmeer, 2021 (rapportcijfer 1-10)



Passend wonen

Gemiddeld vindt 5% van de Aalsmeerse huishoudens de eigen woning te klein en vindt 4% de woning te groot. In de MRA vinden huishoudens hun woning vaker te klein (9%) en minder vaak te groot (3%). Zowel in Aalsmeer als gemiddeld in de MRA zijn deze percentages sinds 2019 gelijk gebleven.

Huishoudens jonger dan 65 jaar zonder kinderen (alleenwonenden en stellen) vinden hun woning het vaakst te klein (7%) maar ook het vaakst te groot (7%). Gezinnen vinden hun woning ook relatief vaak te klein (6%) en zelden te groot (1%). Huishoudens ouder dan 65 jaar vinden hun woning juist relatief vaak te groot (6%) en zelden te klein (1%).



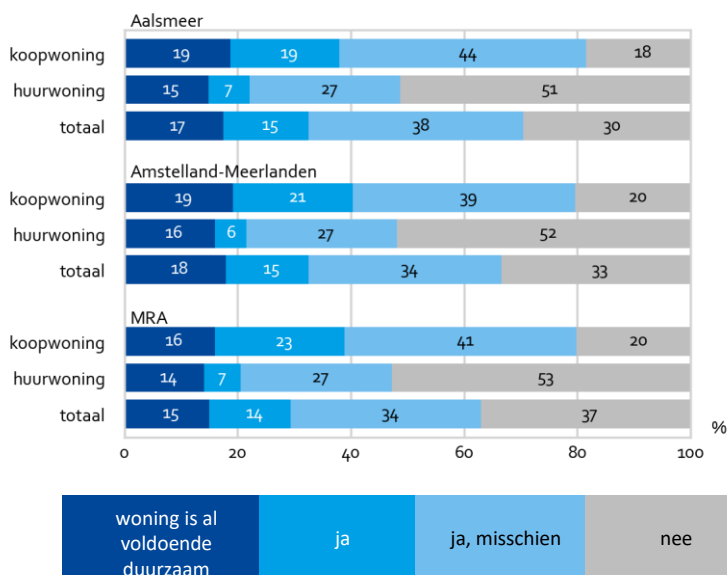
Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages, lengte van staven op onafgeronde percentages.

Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Aalsmeer zijn vaker dan gemiddeld in de MRA bereid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen. 15% is hiertoe bereid en 38% is hiertoe misschien bereid. In de MRA gaat het om 14% (bereid) en 34% (misschien bereid). Ook geeft in Aalsmeer een wat groter deel van de huishoudens aan dat de woning al voldoende duurzaam is (17% versus 15% in de MRA).

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 vergelijkbaar met de MRA. Van de bewoners van een koopwoning is 18% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, onder huurders is dit 51%.

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

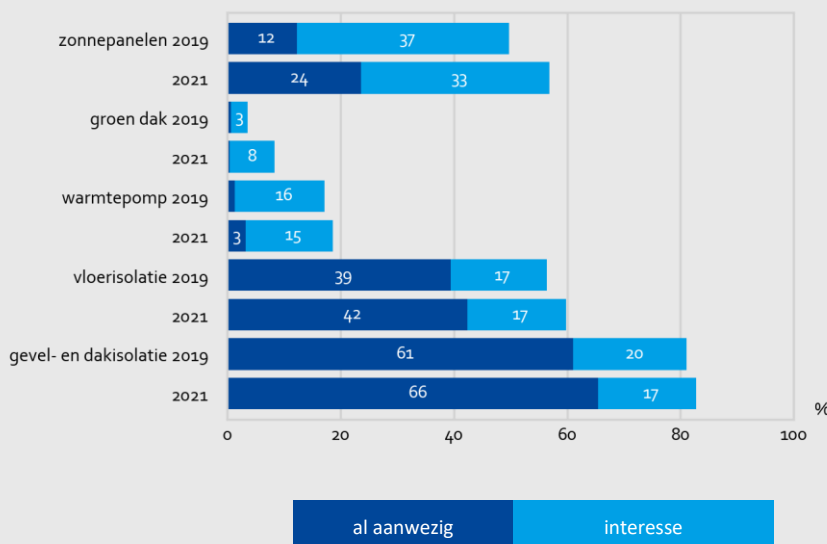


Verduurzaming woning

In 2021 geeft ongeveer een kwart (24%) van de huishoudens in Aalsmeer aan zonnepanelen op de woning te hebben. Dit aandeel is verdubbeld ten opzichte van 2019 (12%). Nog eens één op de drie huishoudens (33%) heeft interesse in de aanschaf van zonnepanelen.

Bij de meerderheid van de huishoudens zijn de gevel en het dak van de woning geïsoleerd (66%). Vloerisolatie komt nog bij minder huishoudens voor (4,2%). De interesse in gevel- en dakisolatie of vloerisolatie is even groot (17%). Een klein deel van de huishoudens beschikt over een warmtepomp (3%), maar een veel grotere groep heeft daarin interesse (15%). Hetzelfde geldt voor een groen dak. Hierin is 8% van de huishoudens geïnteresseerd.

Interesse in verdere verduurzaming van de woning, Aalsmeer, 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 Aalsmeer

In Aalsmeer hebben er 841 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 112 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