

Factsheet Wonen in Almere 2021

Almere in het kort

In Almere is 74% van de woningen een eengezinswoning, dat is relatief veel in vergelijking met het gemiddeld in de MRA (48%¹⁾). De woningvoorraad in Almere bestaat voor 64% uit koopwoningen (MRA: 47%). De nadruk ligt in Almere op het middeldure segment: 41% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde tussen de €188.000 en €296.000 (MRA: 12%). Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 23% onder het gemiddelde in de deelregio (24%) en de MRA (30%).

In Almere woont ongeveer een gelijk aandeel alleenwonenden (28%) als in de deelregio (29%). Gemiddeld in de MRA ligt dit hoger (39%). Het aandeel stellen met kinderen is hoger in Almere (32%) dan gemiddeld in de MRA (25%). Er wonen wat minder jonge huishoudens (18-34 jaar) in vergelijking met gemiddeld in de MRA (18% versus 20%). Het aandeel huishoudens van 35-54 jaar ligt zowel in Almere als in de deelregio (39%) juist wat hoger dan gemiddeld in de MRA (36%). Eén op de vijf huishoudens heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens, gemiddeld in de MRA ligt dit aandeel iets hoger (24%). Daarnaast heeft 18% een inkomen in de een na hoogste inkomenscategorie, dat is wat hoger dan gemiddeld in de MRA (13%). Twee op de tien hebben een middeninkomen in Almere en 27% van de huishoudens behoren tot de hoogste inkomensklasse (MRA: 28%).

Recent verhuisden betrokken relatief vaak een dure huurwoning (12%, terwijl in de voorraad 3% een dure huurwoning is). Daarentegen gingen recent verhuisden in Almere relatief weinig in een middeldure koopwoning wonen (32%, terwijl in de voorraad 41% middeldure koop is).

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

Kerncijfers Almere, 2021

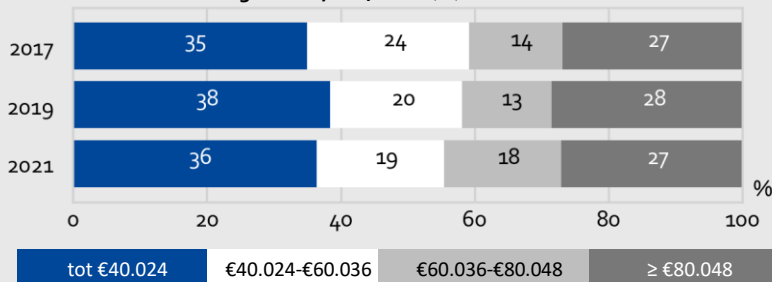
	Almere	Almere/ Lelystad	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	90.426	125.336	1.203.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	87.259	120.993	1.173.953
eengezinswoningen	74%	77%	48%
alleenwonenden	28%	29%	39%
stel zonder kinderen	25%	26%	26%
eenoudergezin	12%	12%	9%
stel met kinderen	32%	31%	25%
18-34 jaar	18%	17%	20%
35-54 jaar	39%	39%	36%
55-75 jaar	36%	36%	35%
75 jaar en ouder	7%	7%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	19%	21%	24%
inkomens v.a. hts-grens tot €40.024	17%	16%	18%
laagste middeninkomens €40.024- €44.635	4%	4%	4%
lagere middeninkomens €44.635- €50.030	4%	4%	3%
middeninkomens €50.030- €60.036	11%	12%	9%
hogere inkomens €60.036- €80.048	18%	17%	13%
hoogste inkomens > €80.048	27%	26%	28%
sociale huur, corporatie tot €752	23%	24%	30%
sociale huur, particulier tot €752	2%	3%	7%
middeldure huur €752- €1.053	8%	7%	7%
dure huur €1.053 en meer	3%	3%	9%
koopwoning WOZ < €188.000	4%	6%	1%
koopwoning WOZ €188.000- €296.000	41%	38%	12%
koopwoning WOZ €296.000- €438.000	14%	14%	17%
koopwoning WOZ > €438.000	5%	5%	17%

*eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200.

Verdeling inkomens

In Almere is het aandeel inkomens vanaf €60.036 toegenomen van 41% in 2017 naar 45% in 2021. De groei zit in de huishoudens met een inkomen tussen €60.036-€80.048. De groep huishoudens met een laag inkomen blijft in deze periode stabiel.

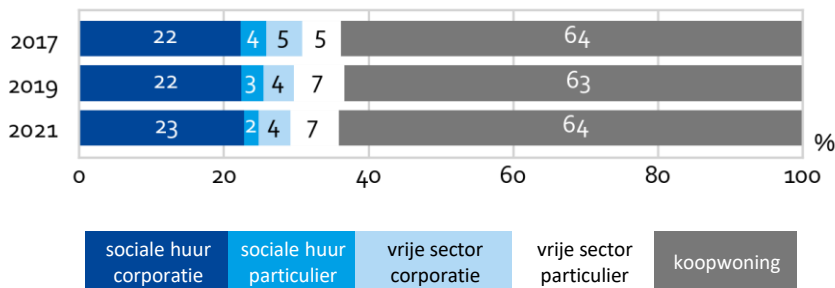
Inkomensverdeling Almere, 2017-2021 (%)



Samenstelling woningvoorraad

In Almere bestaat de woningvoorraad voor 64% uit koopwoningen en dit aandeel is stabiel gebleven in de afgelopen jaren. Ook het aandeel sociale en vrije sector huur is redelijk stabiel. Wel is er een kleine verschuiving binnen de particuliere huur. Het aandeel sociaal ging van 4% naar 2% en de vrije sector van 5% naar 7%.

Samenstelling woningvoorraad Almere, 2017-2021 (%)



Bewoning sociale huur, vrije sector en koopvoorraad

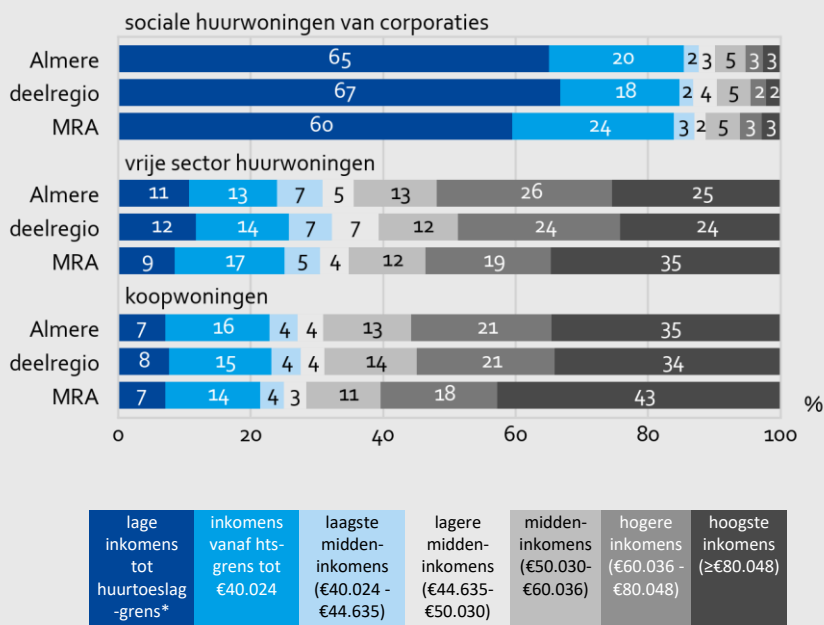
De sociale huurwoningen van corporaties wordt voor 85% bewoond door huishoudens met een inkomen tot €40.024. In Almere gaat het wat vaker om de laagste inkomensklasse (65%) dan gemiddeld in de MRA (60%).

Het merendeel van de huishoudens in de vrije sector heeft een hoog inkomen (51%). Dit percentage ligt gemiddeld iets hoger in de MRA (54%). Het aandeel lage inkomens (<€40.024) in de vrije sector ligt gemiddeld iets hoger in de MRA dan in Almere (26% versus 24%).

De koopwoningen worden in Almere voor 56% bewoond door huishoudens met een hoog inkomen. Dit is ongeveer gelijk aan de deelregio (55%) en lager dan gemiddeld in de MRA (61%).

*eenpersoonshuishoudens: €23.725
meerpersoonshuishoudens: €32.200

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2021 (%)



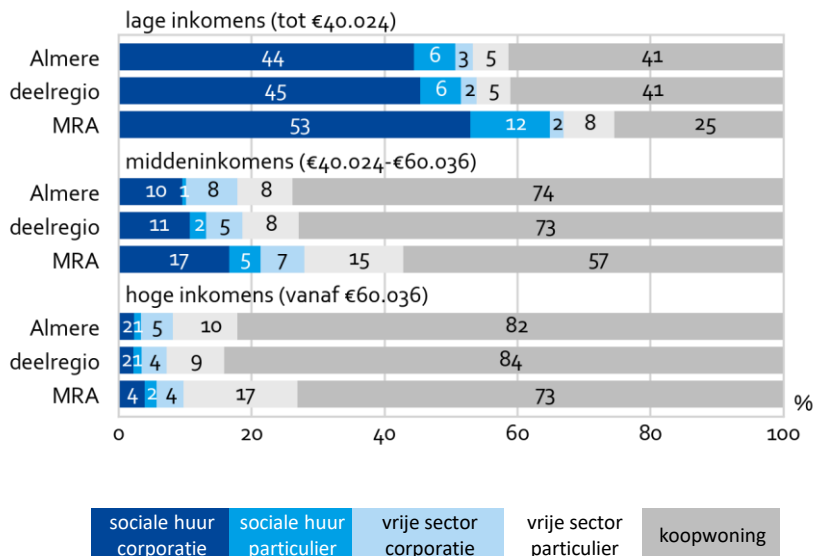
Woonsituatie lage, midden en hoge inkomens

Huishoudens met een laag inkomen wonen in Almere vaak in een sociale huurwoning (50%). Dit percentage ligt gemiddeld hoger in de MRA (65%). Aan de andere kant wonen lage inkomens in Almere relatief vaker in een koopwoning dan gemiddeld in de MRA (41% versus 25%).

Ook huishoudens met een middeninkomen wonen relatief vaak in een koopwoning (74% versus 57% gemiddeld in de MRA). Daarentegen is het aandeel dat in de vrije sector huurt lager dan gemiddeld in de MRA (16% versus 22% gemiddeld in de MRA).

Het merendeel van de hoge inkomens in Almere is eigenaar-bewoner (82% versus 73% gemiddeld in de MRA).

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

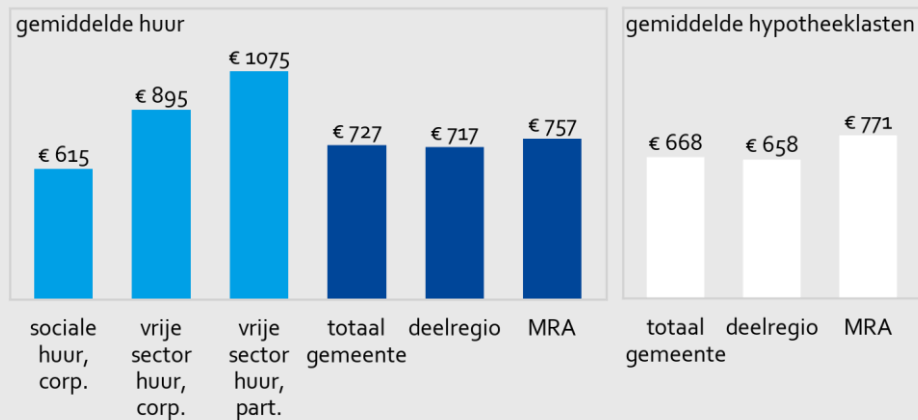


Betaalbaarheid

Huurders in Almere betalen gemiddeld €727 aan kale huur per maand. Dat is minder dan gemiddeld in de MRA. Recent verhuisde huurders betalen gemiddeld €853. Huurders zijn, na aftrek van de huurtoeslag, gemiddeld 30% van hun inkomen kwijt aan huur in Almere (MRA:30%).

In Almere betalen woningeigenaren gemiddeld €668 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*

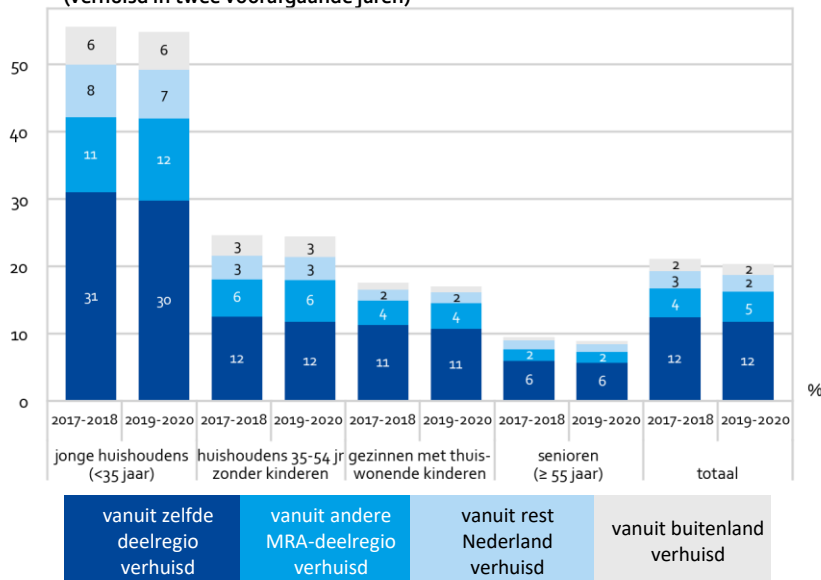
In de periode 2019-2020 zijn 18.340 huishoudens in of naar Almere verhuisd. Dat is 21% van alle huishoudens, net als in 2017-2018. Jonge huishoudens (jonger dan 35 jaar, zonder kinderen) en 35 tot 54 jarige huishoudens zonder kinderen verhuisden het meest en senioren het minst.

Het aantal starters is gedaald. In 2019-2020 zijn er in totaal 2.700 starters onder de verhuisden, in 2017-2018 waren dit er 2.820.

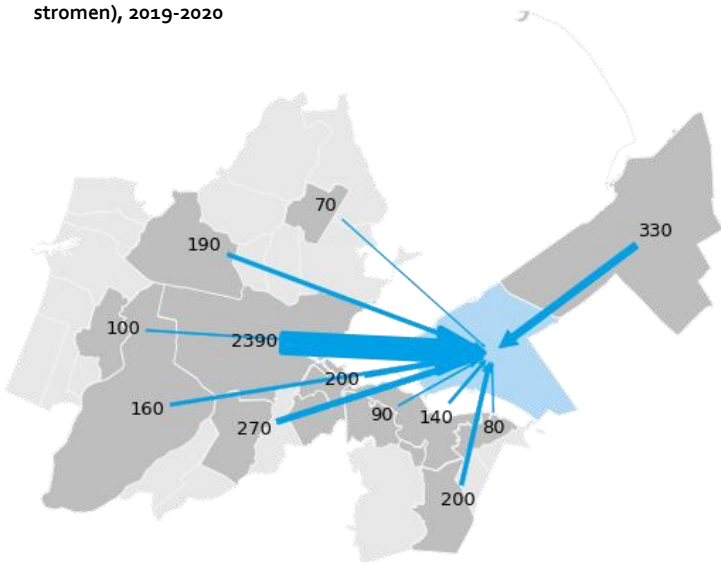
De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Amsterdam, Lelystad Amstelveen, Diemen en Hilversum.

*Bron: CBS/bewerking OIS

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



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



Verhuisstromen van en naar Almere, 2019-2020

2019-2020	2017-2018
binnen Almere: + 10.210	+ 10.540
vanuit overig MRA naar Almere: +4.480	+ 4.020
van buiten de MRA naar Almere: + 2.200	+ 2.240
vanuit buitenland naar Almere: + 1.500	+ 1.550

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar A'dam : - 1.350
vanuit A'dam : + 2.390

- 1.230
+2.150

naar Lelystad: - 740
vanuit Lelystad: + 330

- 500
+ 290

naar Amstelveen: - 90
vanuit Amstelveen: +270

- 120
+ 190

naar Diemen: - 100
vanuit Diemen: + 200

- 90
+ 150

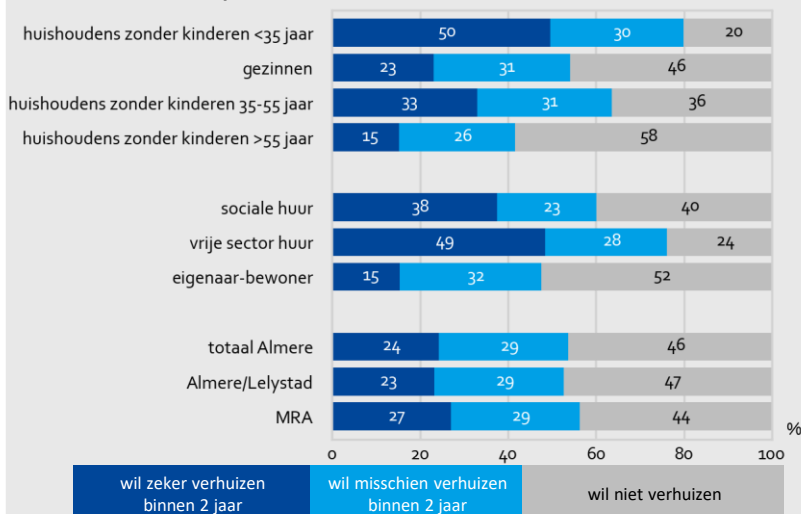
Verhuiscapaciteit

53% huishoudens in Almere hebben verhuisplannen; 24% wil zeker verhuizen, 29% wil wellicht verhuizen.

De verhuiscapaciteit is iets lager dan gemiddeld in de MRA en bijna hetzelfde in vergelijking met de regio Almere/Lelystad. Huishoudens zonder kinderen onder 35 jaar willen het vaakst verhuizen en de volgende plek hoort bij huishoudens van 35-55 jaar zonder kinderen. Gezinnen en daaropvolgend huishoudens boven 55 jaar hebben een lagere verhuiscapaciteit.

De verhuiscapaciteit van huurders is hoger dan van eigenaar-bewoners. Huurders in de vrije sector willen het vaakst verhuizen: 49% wil zeker binnen twee jaar verhuizen.

Verhuiscapaciteit doorstromende huishoudens Almere, naar huishoudentype en woonsituatie, 2021 (%)



Verhuiscapaciteit

Van de verhuiscapaciteits huishoudens in Almere wil 67% in de eigen gemeente blijven. Ongeveer drie op de tien verhuiscapaciteits huishoudens willen buiten de deelregio Almere/Lelystad gaan wonen.

Naar schatting zijn er 35.500 huishoudens die in of naar Almere willen verhuizen. Dit zijn voornamelijk huishoudens uit Almere zelf (30.100; 85%).

Verhuiscapaciteit Almere, 2021

	abs.	%
Waar willen verhuiscapaciteits huishoudens uit Almere naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	30.100	67
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	300	1
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	14.700	33
Waar wonen huishoudens die naar Almere willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	30.100	85
buiten de gemeente	5.400	15
totaal	35.500	100

Woningwensen

Van de huishoudens die in of naar Almere willen verhuizen is 49% geïnteresseerd in een eengezinswoning, 29% heeft interesse in een meergezinswoning en 22% heeft belangstelling voor beide woningtypen.

De meeste huishoudens die naar Almere willen verhuizen, geven de voorkeur aan een koopwoning (65%). Ongeveer twee op de tien zoekt een koopwoning van meer dan €438.000. Ruim een kwart geeft de voorkeur aan een sociale huur woning (28%).

Ongeveer de helft (49%) wil graag een woning van minimaal 100 m² en 41% heeft interesse in een woonoppervlak tussen de 60-100 m². De belangstelling voor woningen tot 60 m² is klein (8%). De meerderheid van de woningzoekenden in Almere wil een tuin (65%), 34% geeft aan gelijkvloers te willen wonen en 18% wil graag een werkruimte in de woning.

Wat zijn de woningwensen van huishoudens die naar Almere willen verhuizen?

	%
eengezinswoning	49
meergezinswoning	29
beide	22
Huur	
sociale huur huur tot €752	28
middeldure huur €752- €1.053	6
dure huur €1.053 en meer	1
Koopwoning	
koopwoning < €188.000	2
koopwoning €188.000- €296.000	15
koopwoning €296.000- €438.000	27
koopwoning > €438.000	21
Woonoppervlak	
woonoppervlak tot 60 m ²	8
woonoppervlak 60- 100 m ²	41
woonoppervlak > 100 m ²	50
tuin	65
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	34
werkruimte	18

Gewenste woonmilieu

Huishoudens die in of naar Almere willen verhuizen zijn vooral op zoek naar een woonmilieu waar veel ruimte aanwezig is (landelijk/ruim/recreatief: 30%). Dat is vaker dan gemiddeld onder woningzoekenden in de MRA (beide 25%). Maar ongeveer hetzelfde als in de deelregio Almere/Lelystad (32%). Ook in 2019 waren de ruimere woonmilieus het populairst onder de huishoudens die in Almere een woning zochten (30%).

Verder zoeken huishoudens die in Almere willen wonen vaak naar een woonwijk (29%). In 2019 gaf 30% dit aan. De belangstelling voor het woonmilieu 'woonwijk' is vergelijkbaar met het gemiddeld onder woningzoekenden in de deelregio Almere/Lelystad (28%) maar groter dan gemiddeld in de MRA (17%).

Op de derde plek staat bij woningzoekenden die in Almere willen wonen het rustig stedelijk woonmilieu (22%; 2019: 20%). Dat is vergelijkbaar met gemiddeld onder woningzoekenden in de deelregio en de MRA (21%; 20%)

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



landelijk, ruim of recreatief

(30%) landelijk gebied of vrijstaande woningen op grote kavels, eventueel met recreatieve voorzieningen



woonwijk (29%) wijk waar vooral gewoond wordt, met voornamelijk eengezinswoningen



rustig stedelijk (22%) buurt waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum



wonen-winkels-werken (11%)

buurt met vooral appartementen, dichtbij wijkwinkelcentrum



gevarieerd (5%) historisch gevarieerde laagbouw, in of bij het centrum van een stad of dorp



grootstedelijk (2%) centrum van een grote stad met winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren

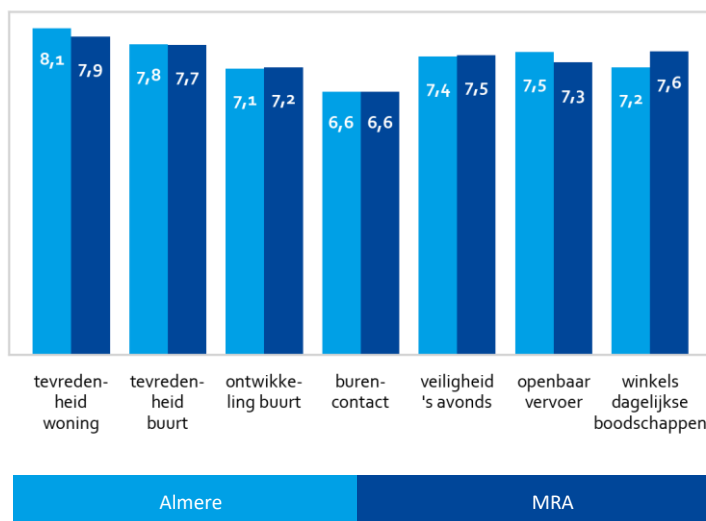
Prettig wonen

In de figuur hiernaast staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Almere geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Over de woning zijn Almeerders gemiddeld zeer tevreden (8,1).

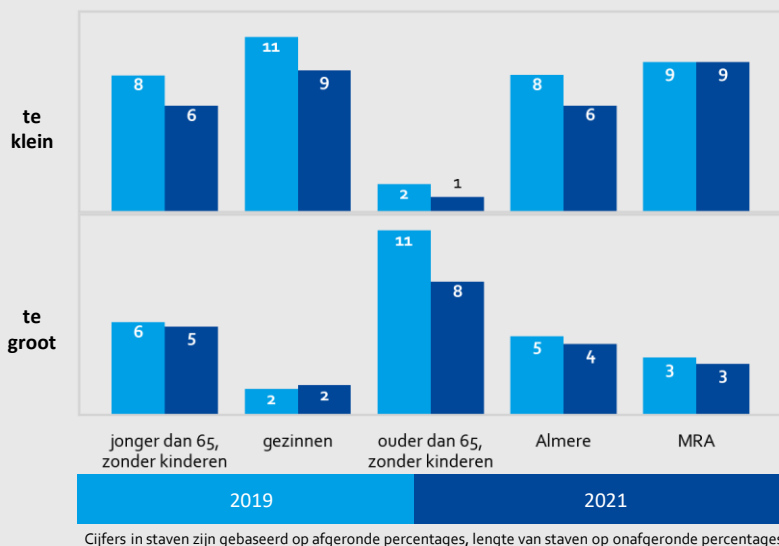
Voor veel leefbaarheidsaspecten liggen de rapportcijfers in Almere rond die van het gemiddelde in de MRA. Over het aanbod van openbaar vervoer in de buurt zijn Almeerders vaker tevreden (7,5). In Almere Poort (6,0) is men het minst te spreken over het aanbod van openbaar vervoer, maar over de ontwikkeling van de buurt is men het positiefst (7,5).

De tevredenheid met het aanbod van winkels voor dagelijkse boodschappen ligt met een 7,2 lager dan gemiddeld in de MRA. Ook op dit punt scoort Almere Poort het laagst (6,0), in Almere Buiten is men hierover juist bovengemiddeld tevreden (7,8).

Leefbaarheidscijfers Almere, 2021 (rapportcijfer 1-10)



Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2021 (%)



Passend wonen

Gemiddeld vindt 6% van de Almeerse 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%). In Almere geeft men in 2021 wat minder vaak dan in 2019 aan dat de woning te klein is.

Gezinnen vinden hun woning het vaakst te klein (9%) en zelden te groot (2%).

Huishoudens ouder dan 65 jaar vinden hun woning juist relatief vaak te groot (8%). Ze vinden dit echter wel minder vaak dan in 2019.

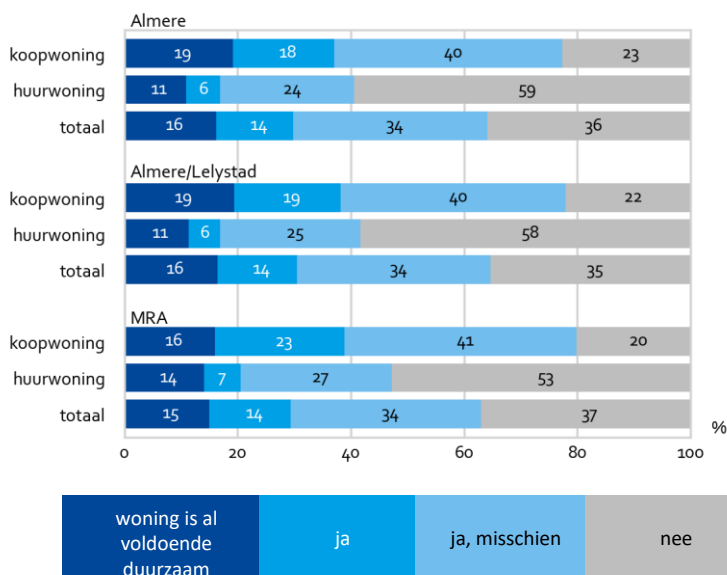
Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Almere zijn even vaak als gemiddeld in de MRA bereid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen: 14% is hiertoe bereid en 34% is misschien bereid.

Huishoudens in Almere geven wel wat vaker aan dat de woning al voldoende duurzaam is (16% 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 Almere en deelregio Almere/Lelystad vergelijkbaar met de MRA. Van de bewoners van een koopwoning is 23% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, onder huurders is dit 59%.

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

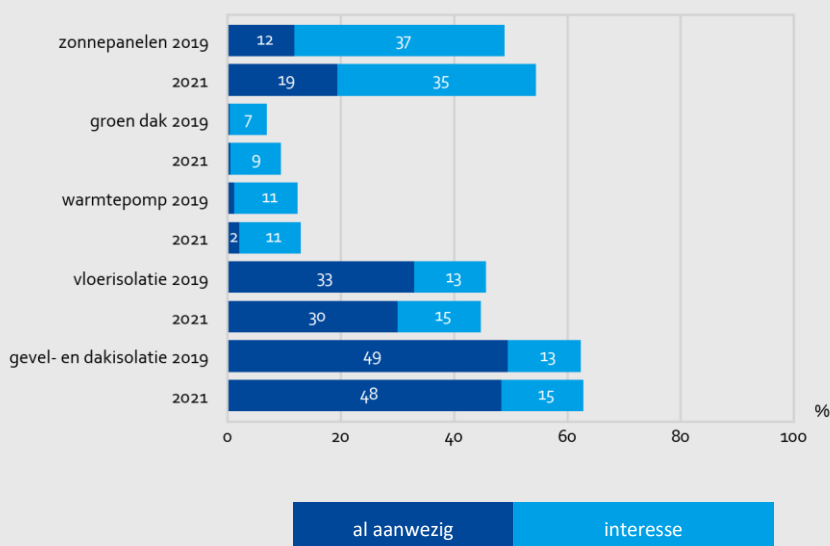


Verduurzaming woning

In 2021 geeft 19% van de huishoudens in Almere aan zonnepanelen op de woning te hebben. Dit aandeel is gestegen ten opzichte van 2019 (12%). In Almere heeft 35% van de huishoudens interesse in de aanschaf van zonnepanelen.

Bijna de helft van de huishoudens (48%) geeft aan dat de gevel en het dak van de woning zijn geïsoleerd. Voor vloerisolatie geldt dat voor minder huishoudens (30%). De interesse in gevel- en dakisolatie of vloerisolatie is even groot (15%). Een klein deel van de huishoudens geeft aan een warmtepomp te hebben (2%), maar een veel grotere groep heeft daarin interesse (11%). Hetzelfde geldt voor een groen dak. Hierin is 9% van de huishoudens geïnteresseerd.

Interesse in verdere verduurzaming van de woning, Almere, 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 Almere

In Almere hebben er 2.860 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 392 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, Laura Stoffer en Samira Mohabbatdar
e-mail: h.booi@amsterdam.nl