

BIJLAGE 1. ONDERZOEK O&S MONITOR BETAALRUIMTE INKOMENSGROEPEN ALMERE



Monitor Betaalruimte Almere en de regio

Met een nadere analyse van verhuizers van, naar en binnen Almere

Gemeente Almere



Rapportage Monitor Betaalruimte inkomensgroepen Almere en de regio
Met een nadere analyse van verhuizers van, naar en binnen Almere, en van
verhuizers naar een koopwoning

Maart 2021

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Inkomen.....	4
2. Vermogen	5
3. Inkomen afgezet tegen vermogen	7
4. Betaalruimte: maximaal haalbare koopsom	8
4.1 Wat kunnen huishoudens betalen	8
4.2 Wat is de werkelijk gebruikte betaalruimte?	9
5. Almeerse huishoudens in detail: inkomen, vermogen en betaalruimte naar leeftijd en type huishouden	12
5.1 Inkomen.....	12
5.2 Vermogen	14
5.3 Betaalruimte	16
6 Verhuizingen in nader bekeken	18
6.1 Verhuizers naar inkomen en vermogen.....	18
6.2 Verhuizers naar leeftijdsgroep.....	19
6.3 Verhuizers naar type.....	21
Bijlage 1 Methodologische verantwoording	24
Toelichting inkomens- en vermogensgroepen	24
Berekening betaalruimte	24
Daadwerkelijk gebruikte betaalruimte van verhuizers	25
Bijlage 2 Tabellen regionale gegevens.....	27
Tabel B1 Inkomens van huishoudens afgezet tegen vermogen	27
Tabel B2 Haalbare koopsom voor huishoudens naar inkomensgroepen	29
Tabel B3 Verdeling vermogen over overwaarde, spaargeld en aandelen en gemiddelde studieschuld per huishouden	31

Inleiding

In de Woonvisie 2020–2030 staat dat bij het realiseren van het stedelijk woningbouwprogramma rekening wordt gehouden met het begrip ‘betaalruimte’. Betaalruimte is het bedrag dat een huishouden maximaal zou kunnen aanwenden om een woning te kopen, rekening houdend met inkomen, schulden en in de woning opgebouwd vermogen. Om bij het beleid daadwerkelijk rekening te kunnen houden met de betaalruimte, moet dit eerst in beeld worden gebracht voor de huishoudens uit de verschillende inkomensgroepen die naar verwachting de komende jaren een woning zoeken in Almere.

In de Woonvisie wordt de bouw voor woningen voor huishoudens met een middeninkomen als probleem geschetst. Dat geldt vooral voor woningen voor gezinnen met een middeninkomen, zeker voor zover ze geheel afhankelijk zijn van hun leencapaciteit. De ambitie is om de voorraad woningen voor middeninkomens in de periode 2020–2030 met 10.000 te laten toenemen. De vraag is welk deel van de huishoudens volledig afhankelijk is van financiering, en daarom aangewezen is op woningen met een te financieren koopsom. Andersom bekeken: welk deel van de huishoudens met een middeninkomen kan een hogere prijs betalen omdat zij deels gebruik kunnen maken van eigen vermogen? Een enigszins vergelijkbare vraag doet zich voor bij huishoudens met een laag inkomen: welk deel van deze huishoudens is niet aangewezen op een gereguleerde huurwoning omdat zij ook, met eigen vermogen, een woning kunnen kopen? Om een beeld te krijgen van een zinvolle verdeling van koopprijzen van nieuwbouwwoningen in het hogere segment is het, tenslotte, ook behulpzaam de betaalruimte van hoge inkomens te kennen.

In hoofdstuk 1 worden de resultaten weergegeven over het inkomen van Almeerse huishoudens en huishoudens in de regio. In hoofdstuk 2 bespreken we het vermogen van deze huishoudens. In het daarop volgende hoofdstuk zetten we inkomen en vermogen tegen elkaar af. In hoofdstuk 4 combineren we inkomen en vermogen om te berekenen wat de maximaal haalbare koopsom is. In hoofdstuk 5 worden inkomen, vermogen en betaalruimte van de Almeerse huishoudens opgesplitst en vergeleken op basis van type huishouden en leeftijd van de hoofdkostwinner. Tot slot worden in hoofdstuk 6 de huishoudens die in 2018 verhuisden nader bekeken.

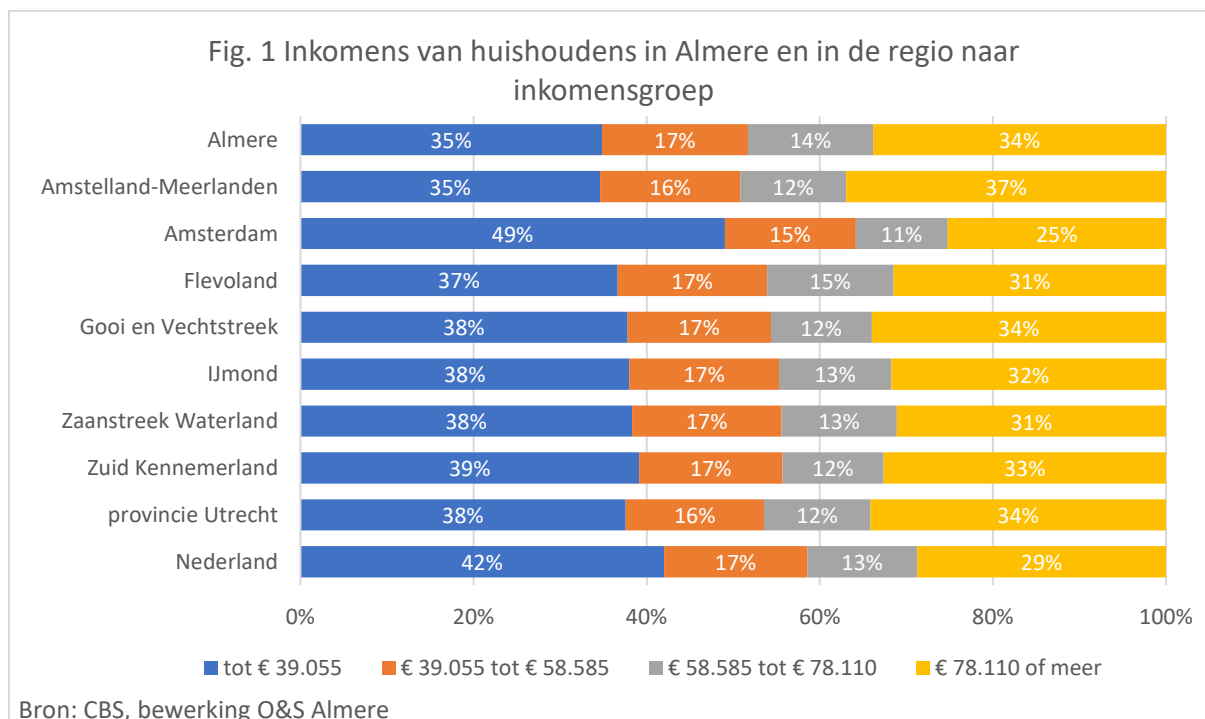
Zie verder de methodologische verantwoording (bijlage 1) voor de toelichting over de gehanteerde inkomens- en vermogensgroepen en de gebruikte methode voor de berekening van de betaalruimte van huishoudens.

In bijlage 2 is een aantal tabellen opgenomen met regionale gegevens over inkomen, vermogen en betaalruimte.

1. Inkomen

Iets meer dan een derde van de Almeerse huishoudens (35%) heeft een bruto gezinsinkomen onder 39.055 euro, de grens voor sociale huur (figuur 1 en tabel 1). Een vergelijkbaar deel (34%) heeft een inkomen dat meer dan twee keer zo hoog is. Daartussenin zit een groep (17%) met een inkomen van 39.055 tot 58.585 euro, gevolgd door een groep (14%) met een bruto inkomen van 58.585 tot 78.110 euro.

Vergeleken met Nederland en de regio steekt Almere naar verhouding gunstig af met een relatief lager aandeel huishoudens in de laagste inkomensgroep en evenveel of een wat groter of gelijk aandeel huishoudens in de hoogste inkomensgroep. Amsterdam valt op door een heel andere verhouding tussen laagste en hoogste inkomens. Maar in absolute aantallen behoren in deze stad meer huishoudens tot de hoogste inkomensgroep dan er huishoudens in Almere zijn.



Tabel 1 Inkomens van huishoudens in Almere en in de regio naar inkomensgroep* (aantallen)

Regio	tot € 39.055	€ 39.055 tot € 58.585	€ 58.585 tot € 78.110	€ 78.110 of meer	Totaal
Almere	30.084	14.556	12.473	29.226	86.339
Amstelland-Meerlanden	52.304	24.458	18.480	55.797	151.039
Amsterdam	226.203	69.805	48.890	116.452	461.350
Flevoland**	63.553	29.891	25.356	54.549	173.349
Gooi en Vechtstreek	44.452	19.480	13.723	39.981	117.636
IJmond	28.003	12.753	9.563	23.405	73.724
Zaanstreek Waterland	57.287	25.864	19.911	46.516	149.578
Zuid Kennemerland	42.872	18.113	12.825	35.726	109.536
provincie Utrecht	222.781	94.699	73.032	202.280	592.792
Nederland	3.348.405	1.320.367	1.011.209	2.291.666	7.971.647

Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

* Grenzen inkomensgroepen bepaald door grens sociale huur, grens sociale huur tot 1,5 keer grens sociale huur, 1,5 tot 2 keer grens sociale huur en meer dan twee keer de grens sociale huur.

** Flevoland inclusief Almere

2. Vermogen

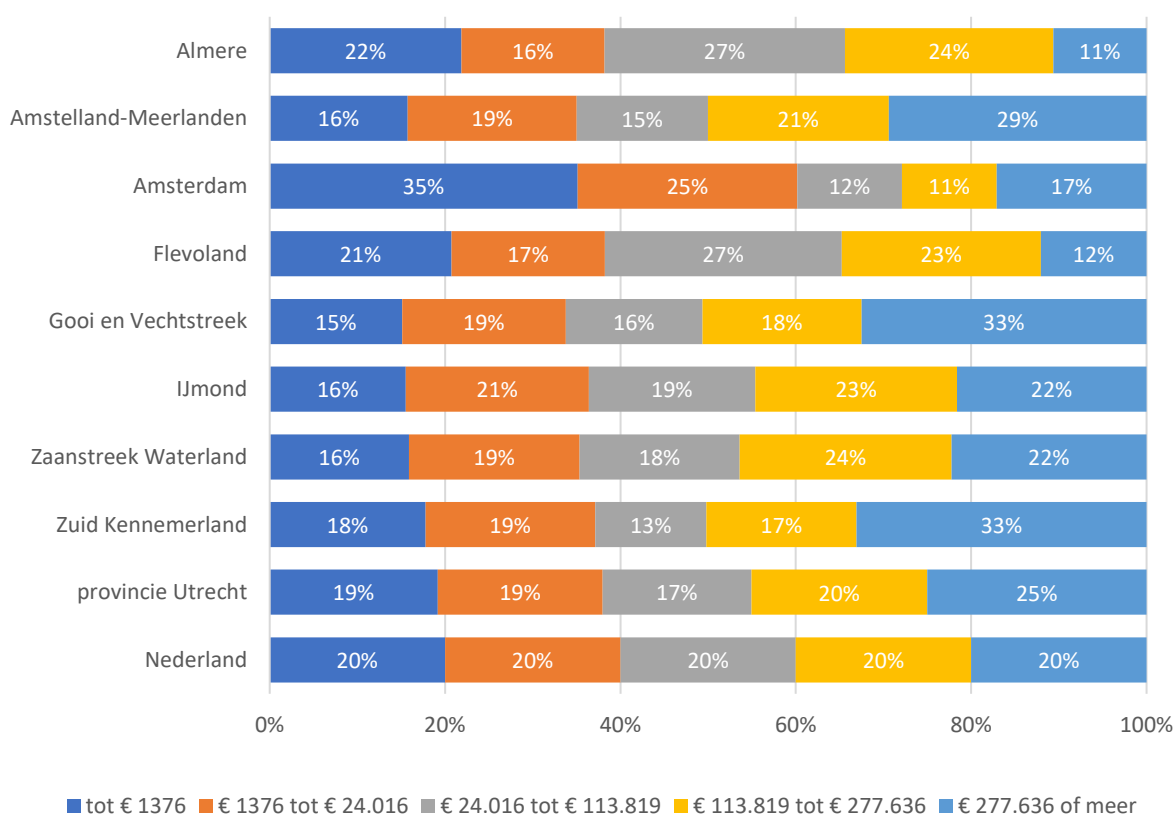
Een deel van de Almeerse huishoudens heeft naast een inkomen ook een vermogen opgebouwd dat ingezet kan worden bij het kopen van een woning (figuur 2.1 en tabel 2). Dit inzetbare vermogen bestaat uit bezittingen als aandelen, spaartegoeden en een eigen woning, verminderd met schulden (bijvoorbeeld hypotheek of studieschuld).

Ruim een vijfde (22%) van de huishoudens heeft geen of een bescheiden vermogen van maximaal 1376 euro; 16% heeft een vermogen opgebouwd van 1376 tot 24.016 euro, 27% heeft een vermogen van 24.016 tot 113.819 euro. Bijna een kwart van de huishoudens (24%) kan beschikken over een vermogen tussen 113.819 en 277.636 euro. Ten slotte heeft één van de tien huishoudens (11%) een vermogen opgebouwd dat hoger is dan 277.636 euro

Vergeleken met heel Nederland heeft Almere naar verhouding bijna de helft minder huishoudens met vermogens in de hoogste vermogensgroep (namelijk 11% tegenover 20% landelijk). Ook het aandeel huishoudens in de vermogensgroep van 1376 tot 24.016 euro is kleiner dan landelijk. Vergelijken met Nederland zijn de overige drie vermogensgroepen, met name de middelste, in Almere goed vertegenwoordigd.

Vergeleken met de inkomens zijn binnen de regio de verschillen in de verhoudingen tussen de vermogensgroepen veel groter. In Amstelland–Meerlanden, Gooi en Vechtstreek en Zuid Kennemerland valt zeker de helft van de huishoudens in de twee hoogste vermogensgroepen, tegen over ongeveer een derde voor Almere. In absolute aantallen zijn de verschillen nog groter. In Amsterdam, waar nog veel nieuwe inwoners van Almere vandaan komen, is het aantal huishoudens met een vermogen van meer dan 113.819 euro ruim vier keer zo groot als in Almere.

Fig.2.1 Huishoudens in Almere en in de regio naar vermogensgroep



Bron: CBS, bewerking O&S Almere

Tabel 2 Huishoudens in Almere en in de regio naar vermogensgroep* (aantal)

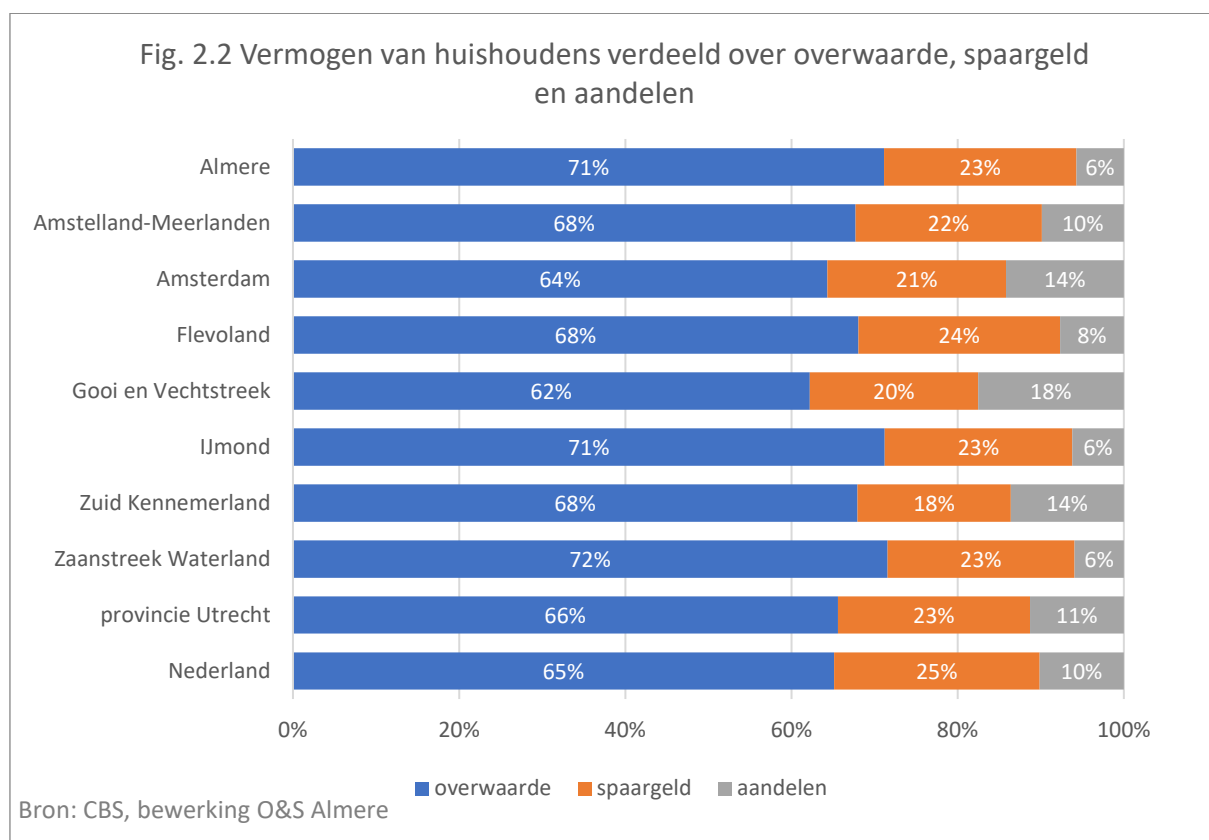
Regio	tot € 1376	€ 1376 tot € 24.016	€ 24.016 tot € 113.819	€ 113.819 tot €277.636	€ 277.636 of meer	Totaal
Almere	18.879	14.099	23.669	20.532	9.163	86.342
Amstelland- Meerlanden	23.790	29.103	22.605	31.123	44.420	151.041
Amsterdam	162.080	115.455	55.151	49.852	78.856	461.394
Flevoland**	35.930	30.327	46.814	39.382	20.901	173.354
Gooi en Vechtstreek	17.770	21.953	18.336	21.330	38.248	117.637
IJmond	11.445	15.387	14.004	16.945	15.943	73.724
Zaanstreek Waterland	23.768	29.098	27.309	36.122	33.287	149.584
Zuid Kennemerland	19.471	21.205	13.888	18.726	36.248	109.538
provincie Utrecht	113.624	111.385	100.804	118.665	148.320	592.798
Nederland	1.594.475	1.594.146	1.594.324	1.594.324	1.594.312	7.971.581

Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

* Grenzen vermogensgroepen zijn kwintielen op basis van alle Nederlandse inkomens

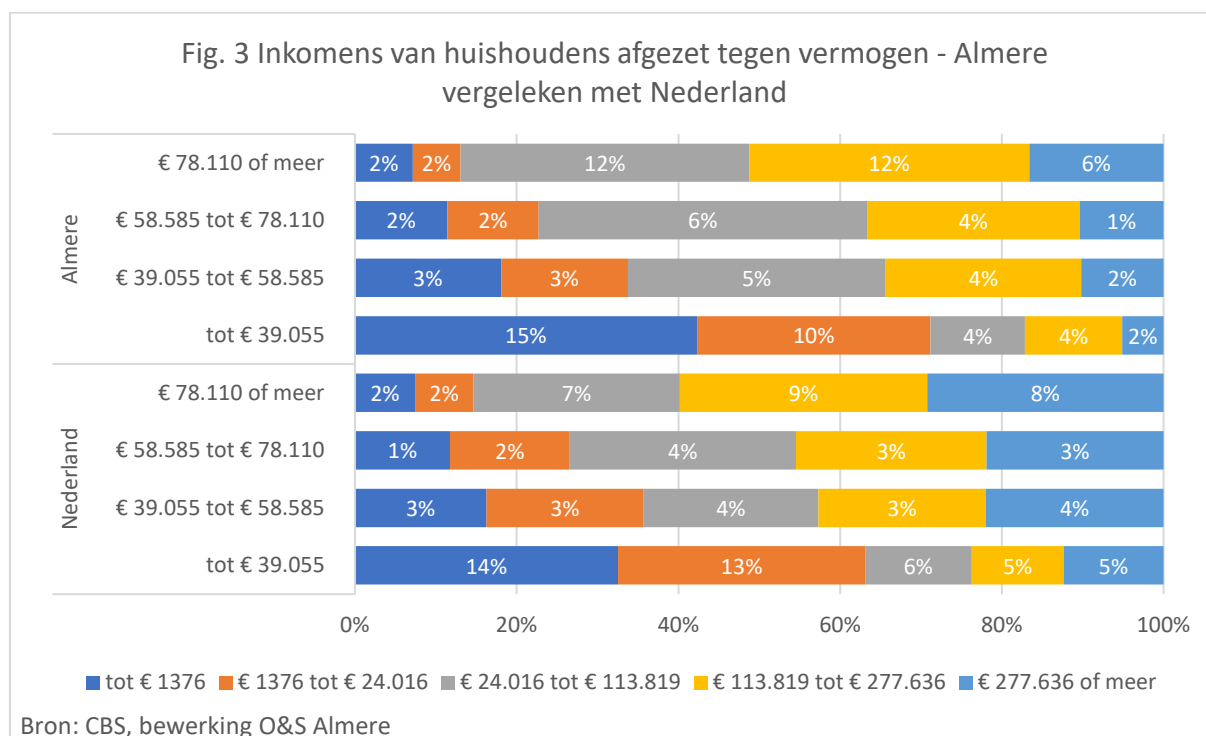
** Flevoland inclusief Almere

Het inzetbaar vermogen bestaat voor het grootste deel uit overwaarde op de woning (figuur 2.2 en tabel B3 in bijlage 2). Dit geldt niet alleen voor Almeerse huishoudens maar voor alle huishoudens binnen de regio en binnen Nederland. In Almere is dit aandeel wel wat hoger dan voor Nederland, namelijk 71% tegenover 65% landelijk. Ongeveer een kwart van het vermogen bestaat uit spaartegoeden. Het resterende aandeel bestaat uit aandelen en effecten.



3. Inkomen afgezet tegen vermogen

Wanneer inkomen wordt afgezet tegen vermogen, dan is het niet onverwacht dat huishoudens met een lager inkomen meestal ook minder vermogen hebben opgebouwd (figuur 3 en tabel 3). Toch zijn er ook huishoudens met een laag inkomen die een groot vermogen hebben opgebouwd. Dit zijn bijvoorbeeld gepensioneerden met een eigen woning waarvan de hypotheek (grotendeels) is afbetaald. Andersom zijn er ook huishoudens met een hoog inkomen, maar een laag vermogen, bijvoorbeeld huizenbezitters met een nog grote openstaande hypotheekschuld.



Percentages binnen een regio tellen op tot 100%. Voorbeeld: in Almere heeft 15% van de huishoudens een inkomen tot 39.055 euro én een vermogen tot 1376 euro.

Tabel 3 Inkomens van huishoudens afgezet tegen vermogen - Almere vergeleken met Nederland

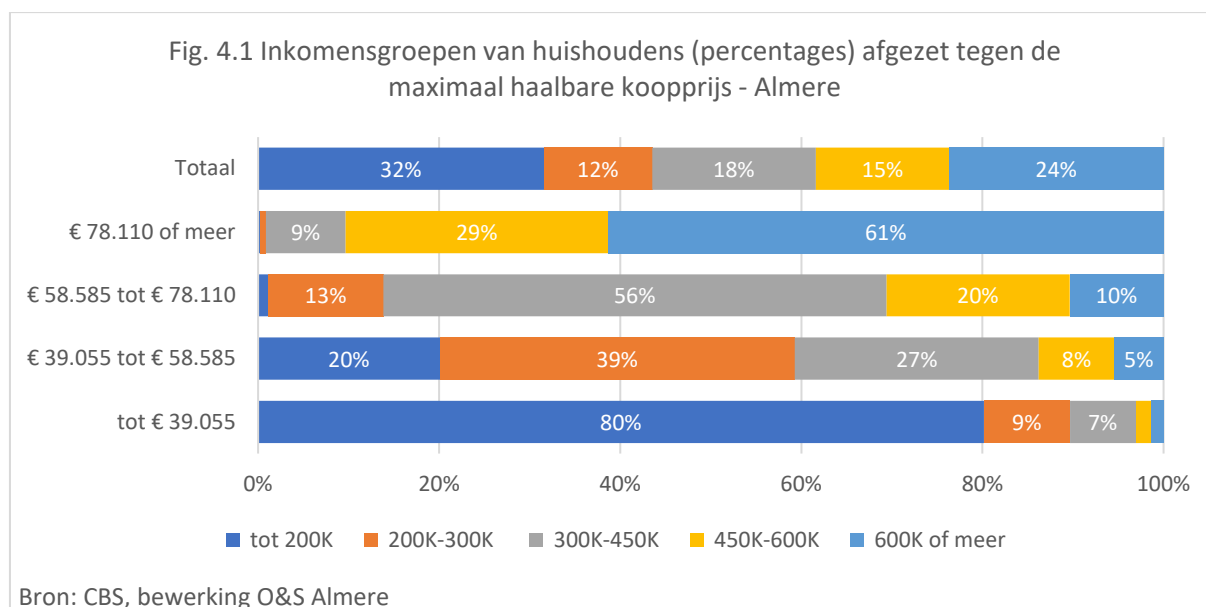
Inkomen	Vermogen				
	tot € 1.376	€ 1.376 tot € 24.016	€ 24.016 tot € 113.819	€ 113.819 tot € 277.636	€ 277.636 of meer
Almere					
tot € 39.055	12.732	8.684	3.515	3.619	1.534
€ 39.055 tot € 58.585	2.630	2.283	4.642	3.522	1.479
€ 58.585 tot € 78.110	1.427	1.406	5.067	3.278	1.295
€ 78.110 of meer	2.089	1.725	10.444	10.113	4.855
Nederland					
tot € 39.055	1.089.903	1.023.429	440.472	381.211	413.322
€ 39.055 tot € 58.585	214.868	256.289	285.841	273.127	290.201
€ 58.585 tot € 78.110	118.958	149.640	283.038	238.204	221.342
€ 78.110 of meer	170.657	164.757	584.956	701.770	669.434

Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

4. Betaalruimte: maximaal haalbare koopsom

4.1 Wat kunnen huishoudens betalen

Op basis van het inkomen is allereerst berekend wat de maximale hypotheek is die een huishouden kan afsluiten. In combinatie met het vermogen (na aftrek van onder andere de door het Nibud geadviseerde reservebuffer en een bedrag voor hypotheek- en inrichtingskosten) kan worden berekend welke koopsom voor het huishouden haalbaar is (zie figuur 4.1 en tabel 4.1).



Tabel 4.1 Haalbare koopsom voor Almeerse huishoudens naar inkomensgroepen

Inkomensgroep					
Haalbare koopsom	tot € 39.055	€ 39.055 tot € 58.585	€ 58.585 tot € 78.110	€ 78.110 of meer	Totaal
tot 200K	24.120	2.923	139	80	27.262
200K-300K	2.852	5.706	1.587	168	10.313
300K-450K	2.191	3.922	6.930	2.579	15.622
450K-600K	502	1.213	2.525	8.475	12.715
600K of meer	419	792	1.292	17.924	20.427
Totaal	30.084	14.556	12.473	29.226	86.339
tot 200K	80%	20%	1%	0%	32%
200K-300K	9%	39%	13%	1%	12%
300K-450K	7%	27%	56%	9%	18%
450K-600K	2%	8%	20%	29%	15%
600K of meer	1%	5%	10%	61%	24%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

Percentages zijn afrondingen en tellen niet altijd op tot precies 100%.

Voor 80% van huishoudens met een inkomen tot de grens sociale huur is een woning tot 200.000 euro het maximaal haalbare. Voor een vijfde van de huishoudens met een inkomen tussen 39.055 en 58.585 euro is een woning met een koopprijs van 200.000 euro het maximaal haalbare, en 40% van deze groep kan een woning met een koopprijs vanaf 300.000 euro betalen.

Hogere inkomens kunnen zich een hogere koopprijs veroorloven. Zo kan 86% van de huishoudens met een inkomen tussen 58.585 en 78.110 euro een woning betalen met een koopprijs vanaf 300.000 euro, en bijna een derde (31%) een woning vanaf 450.000 euro.

4.2 Wat is de werkelijk gebruikte betaalruimte?

Om een beeld te krijgen van de werkelijk gebruikte betaalruimte is er ook een analyse gemaakt van de verhuizingen naar, binnen en vanuit Almere. Hierbij zijn de verhuizingen in 2018 als uitgangspunt genomen. Meer recente gegevens waren bij de uitvoering van het onderzoek nog niet beschikbaar.

In 2018 zijn ongeveer 5000 huishoudens verhuisd naar een zelfstandige koopwoning in Almere of vanuit Almere naar een andere koopwoning binnen Nederland. Van deze groep huishoudens wordt eerst geanalyseerd in hoeverre de berekende betaalruimte vergelijkbaar is met de berekende betaalruimte voor alle Almeerse huishoudens. Daarna wordt per inkomensgroep geanalyseerd wat de waarde van de koopwoning is, wat een indicatie is van de werkelijk gebruikte betaalruimte.

Berekende betaalruimte van verhuizers naar koopwoning

Een eerste blik op de berekende betaalruimte en de inkomensgroepen laat zien dat vooral huishoudens met een hoog inkomen¹ naar een koopwoning verhuizen. Meer dan de helft van de huishoudens valt namelijk in deze inkomensgroep. Vooral de huishoudens met een laag inkomen verhuizen weinig naar een koopwoning, hoewel deze groep in Almere in grootte vergelijkbaar is met de hoge inkomensgroep.

Kijkend naar de berekende betaalruimte valt verder op dat de in aantal grootste groep verhuizers een ruimte heeft van 300.000 tot 450.000 euro (zie tabel 4.2).

Tabel 4.2 Berekende betaalruimte van huishoudens verhuisd naar koopwoning, afgezet tegen inkomen

Betaalruimte	Inkomensklasse ¹				Totaal
	Laag inkomen	Midden-laag	Midden-hoog	Hoog	
tot 200K	257	215	103	147	722
200K-300K	87	283	253	153	776
300K-450K	64	150	329	663	1.206
450K-600K	21	54	102	663	840
600K of meer	24	23	53	837	937
Totaal	453	725	840	2.463	4.481
tot 200K	57%	30%	12%	6%	16%
200K-300K	19%	39%	30%	6%	17%
300K-450K	14%	21%	39%	27%	27%
450K-600K	5%	7%	12%	27%	19%
600K of meer	5%	3%	6%	34%	21%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

Percentages zijn afrondingen en tellen niet altijd op tot precies 100%.

Betreft verhuizingen naar, binnen en vanuit Almere in 2018.

¹ De inkomensgroepen zijn voor 2018 op dezelfde manier berekend als voor 2020, maar wel op basis van het referentie-inkomen voor dat jaar. Om verwarring te voorkomen worden in deze paragraaf de inkomensklassen niet onderscheiden op basis van cijfers maar met de labels laag, midden-laag, midden-hoog en hoog.

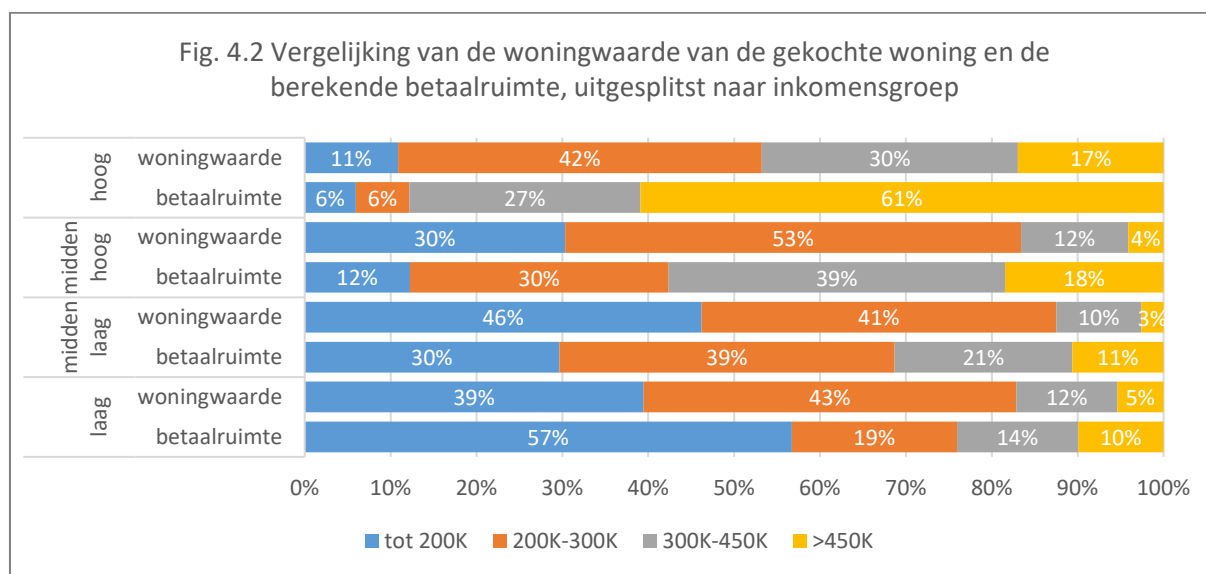
Er zijn duidelijke verschillen tussen de berekende betaalruimte van het totale aantal Almeerse huishoudens en de voor de verhuizers naar koopwoningen berekende betaalruimte. Zo is onder de verhuizers in de groep met lage inkomens het aandeel dat een betaalruimte heeft tot 200.000 euro weliswaar nog altijd groot (57%), maar wel duidelijk minder dan bij de hele Almeerse bevolking met een laag inkomen (80%, zie tabel 4.1). Dit lijkt er op te duiden dat voor veel huishoudens in deze groep een koopwoning buiten het bereik van hun financiële mogelijkheden ligt.

Bij huishoudens met een laag middeninkomen zien we het omgekeerde. In vergelijking met alle Almeerse huishoudens met een laag middeninkomen is het aandeel verhuizers met een berekende betaalruimte tot 200.000 euro juist hoger (30% tegenover 20% bij alle huishoudens). Bij de hogere inkomensgroepen zien we een vergelijkbare verschuiving. Onder deze verhuizers zijn naar verhouding meer huishoudens uit de groepen met een lagere berekende betaalruimte dan voor alle Almeerse huishoudens met een midden–hoog of hoog inkomen.

Gebruikte betaalruimte van verhuizers naar koopwoning

Voor de analyse van de werkelijk gebruikte betaalruimte is van de verhuizers naar een koopwoning onderzocht wat de waarde van hun nieuwe woning is. Daarvoor is de WOZ–waarde over het belastingjaar 2019 gebruikt.

Huishoudens met een laag inkomen kopen naar verhouding veel vaker een wat duurdere woning in de klasse van 200.000 tot 300.000 euro dan je op grond van de berekende betaalruimte zou verwachten. Voor de huishoudens met een hoger inkomen is het juist omgekeerd: zij verhuizen veel vaker naar een goedkopere woning en gebruiken daarmee niet de volledige betaalruimte. Zo kopen de huishoudens met een laag middeninkomen vaak een woning in de prijsklasse tot 200.000 euro (zie tabel 4.3 en figuur 4.2).



Tabel 4.3 Woningwaarde van koopwoning verhuizers, afgezet tegen inkomen

inkomensklasse	woningwaarde				Totaal
	tot 200K	200K-300K	300K-450K	>450K*	
laag	39%	43%	12%	5%	100%
midden laag	46%	41%	10%	3%	100%
midden hoog	30%	53%	12%	4%	100%
hoog	11%	42%	30%	17%	100%

Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

Betreft verhuizingen naar, binnen en vanuit Almere in 2018.

* Vanwege te kleine aantallen in de woningwaardeklassen zijn de groepen 450K-600K en 600K of meer samengevoegd.

Wanneer de waarde van de woning wordt afgezet tegen de berekende betaalruimte voor alle inkomensgroepen samen, zien we hetzelfde beeld. Huishoudens met een kleine betaalruimte betrekken vaker een duurdere woning dan je op grond van deze betaalruimte verwacht. Huishoudens met een betaalruimte van 300.000 euro of meer komen vaker in een goedkopere woning terecht. De groep met een berekende betaalruimte van 200.000 tot 300.000 euro zit daar een beetje tussenin (zie tabel 4.4).

Tabel 4.4 Woningwaarde van koopwoning verhuizers, afgezet tegen hun berekende betaalruimte

Woningwaarde					
Betaalruimte	tot 200K	200K-300K	300K-450K	>450K*	Totaal
tot 200K	43%	40%	13%	4%	100%
200K-300K	38%	48%	11%	3%	100%
300K-450K	19%	62%	15%	4%	100%
450K-600K	11%	46%	34%	10%	100%
600K of meer	8%	23%	35%	34%	100%

Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

* Vanwege te kleine aantallen in de woningwaardeklassen zijn de groepen 450K-600K en 600K of meer samengevoegd.

Betaalruimte en koopwoning samengevat

Huishoudens die naar een koopwoning verhuizen kopen dus niet altijd een woning die past bij hun berekende betaalruimte. Huishoudens met een hogere betaalruimte kopen vaak een goedkopere woning. Dat kan zijn omdat hun woonwensen bescheidener zijn dan ze met hun betaalruimte kunnen realiseren. Het is waarschijnlijk ook een weerspiegeling van het aanbod aan koopwoningen.

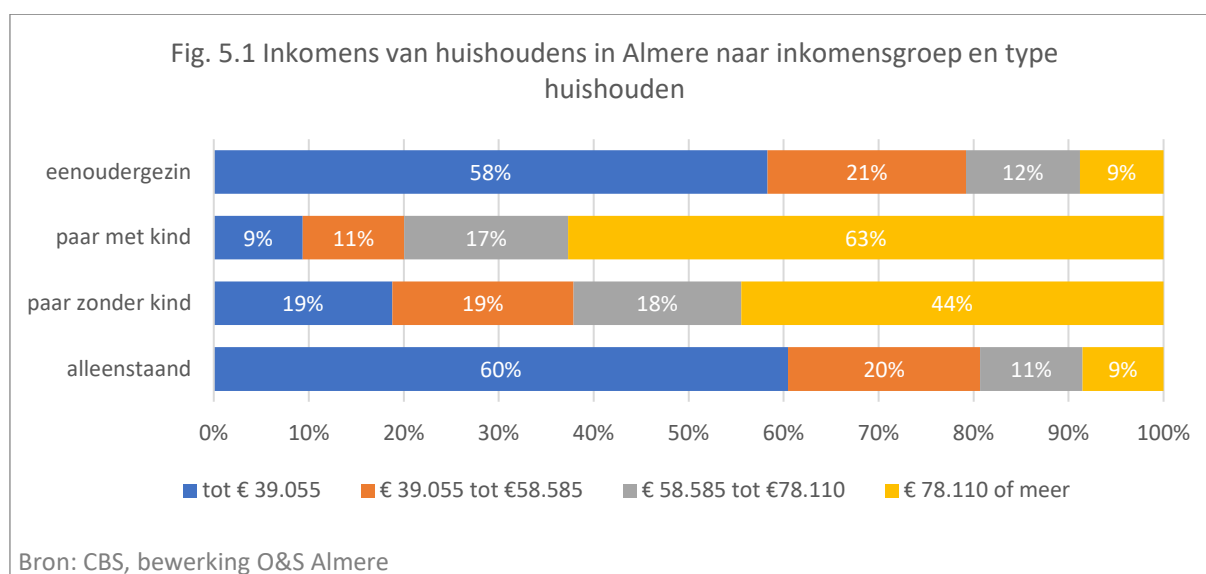
Huishoudens met een betaalruimte tot € 200.000 verhuizen duidelijk minder vaak naar een koopwoning, hier speelt waarschijnlijk mee dat een koopwoning voor een deel van deze huishoudens buiten de financiële mogelijkheden ligt. De huishoudens met een betaalruimte tot € 200.000 die wel verhuizen, kopen vaker een koopwoning die (veel) duurder is dan je op grond van de betaalruimte kunt verwachten. Een deel van deze huishoudens kan waarschijnlijk een beroep doen op aanvullende financiering via bijvoorbeeld een schenking van de (schoon)ouders of een verwerving van vermogen uit een erfenis. Ook kan er mogelijk geld zijn ingezet uit een bestaande spaar- of beleggingshypotheek. Deze gegevens zijn niet bekend en konden dus ook niet worden gebruikt bij het berekenen van de betaalruimte. Dit geldt in mindere mate ook voor huishoudens met een hogere betaalruimte, ook zij kopen soms duurder dan op basis van de betaalruimte kan worden verwacht.

5. Almeerse huishoudens in detail: inkomen, vermogen en betaalruimte naar leeftijd en type huishouden

5.1 Inkomen

Bij de indeling van inkomens naar het type huishouden zien we twee groepen, namelijk alleenstaanden en eenoudergezinnen aan de ene kant en paren met of zonder kinderen aan de andere kant (figuur 5.1 en tabel 5.1). Huishoudens met twee volwassenen hebben over het algemeen een veel hoger inkomen. Dit is niet vreemd, omdat in deze huishoudens ook vaak twee personen een inkomen hebben.

Het verschil tussen beide groepen huishoudens is groot. Zes van de tien alleenstaanden of eenoudergezinnen hebben een inkomen dat kleiner of gelijk is aan de grens voor sociale huur (39.055 euro). Daar tegenover staan paren met kinderen, waarvan zes op de tien huishoudens een inkomen heeft van 78.110 euro of meer.



Tabel 5.1 Inkomens van huishoudens in Almere naar inkomensgroep en type huishouden

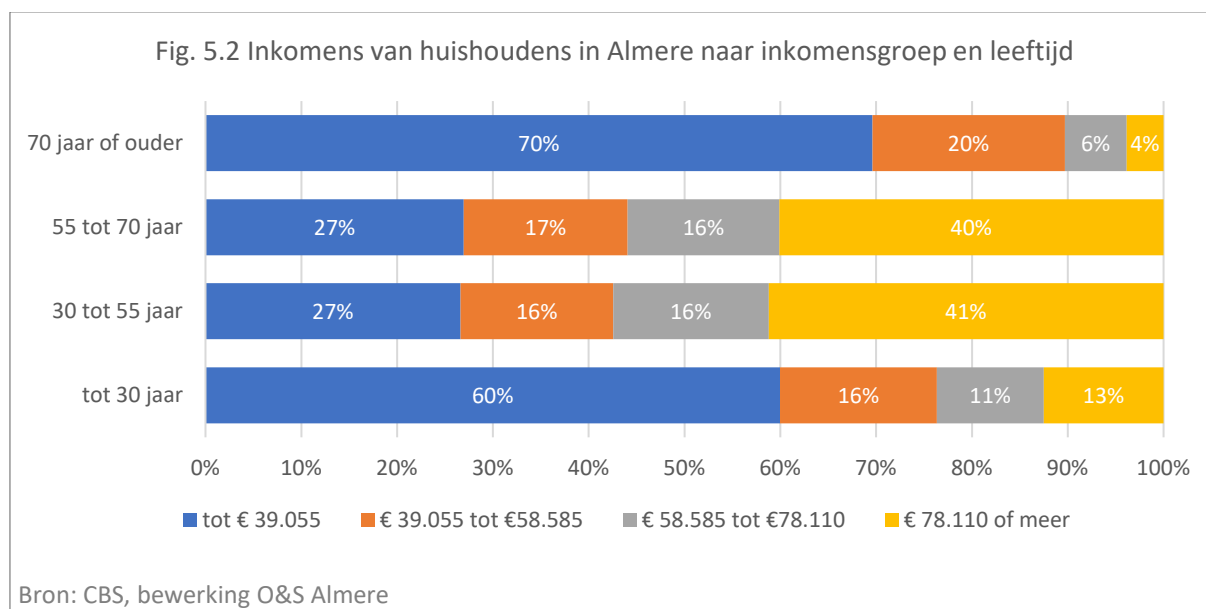
Type huishouden	tot € 39.055	€ 39.055 tot € 58.585	€ 58.585 tot € 78.110	€ 78.110 of meer	Totaal
alleenstaand	15.965	5.335	2.846	2.253	26.399
paar zonder kind	3.841	3.895	3.604	9.081	20.421
paar met kind	2.524	2.871	4.644	16.873	26.912
eenoudergezin	5.924	2.125	1.218	894	10.161
overig*	1.830	330	161	125	2.446
Totaal	30.084	14.556	12.473	29.226	86.339

alleenstaand	60%	20%	11%	9%	100%
paar zonder kind	19%	19%	18%	44%	100%
paar met kind	9%	11%	17%	63%	100%
eenoudergezin	58%	21%	12%	9%	100%
overig*	75%	13%	7%	5%	100%
Totaal	35%	17%	14%	34%	100%

Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

* overige huishoudens inclusief institutionele huishoudens

Bij een indeling naar leeftijd (van de hoofdkostwinner) zien we ook weer een tweedeling (figuur 5.2 en tabel 5.2). Huishoudens tot 30 jaar en van 70 jaar of ouder hebben in meerderheid een inkomen tot de grens van sociale huur. Dat is duidelijk anders voor de twee leeftijdsgroepen daar tussenin. Opvallend daarbij is dat er nauwelijks verschil bestaat tussen huishoudens van 30 tot 55 jaar en van 55 tot 70 jaar.



Tabel 5.2 Inkomens van huishoudens in Almere naar inkomensgroep en leeftijd

Leeftijdsgroep	tot € 39.055	€ 39.055 tot € 58.585	€ 58.585 tot € 78.110	€ 78.110 of meer	Totaal
tot 30 jaar	3.675	1.003	683	766	6.127
30 tot 55 jaar	11.614	6.950	7.082	17.979	43.625
55 tot 70 jaar	6.749	4.279	3.965	10.036	25.029
70 jaar of ouder	8.046	2.324	743	445	11.558
Totaal	30.084	14.556	12.473	29.226	86.339

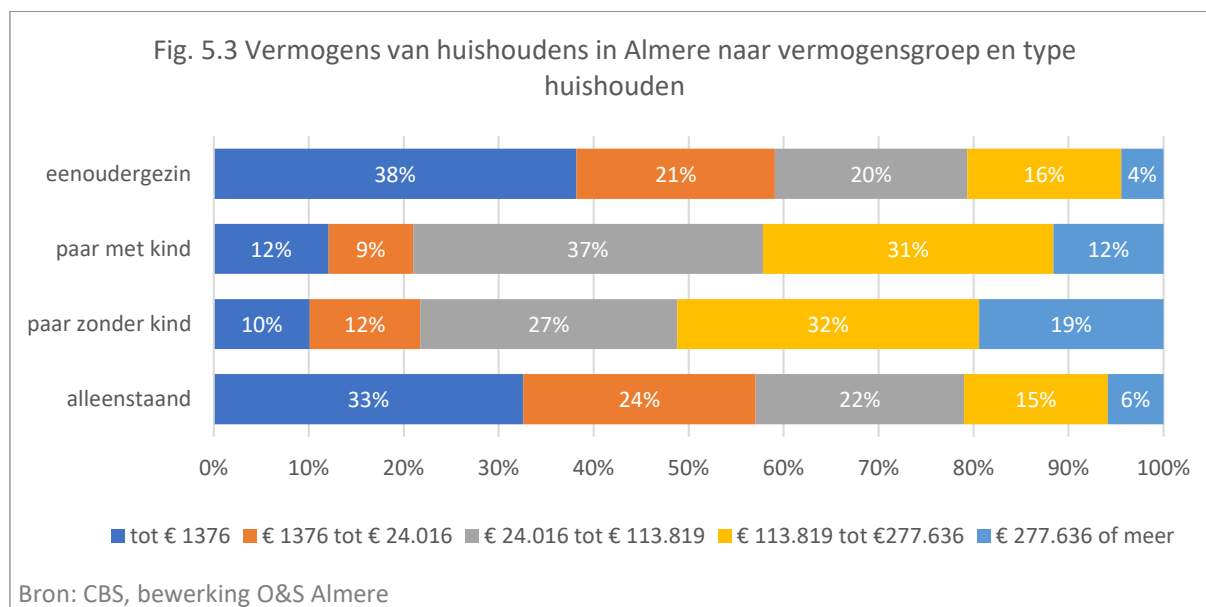
tot 30 jaar	60%	16%	11%	13%	100%
30 tot 55 jaar	27%	16%	16%	41%	100%
55 tot 70 jaar	27%	17%	16%	40%	100%
70 jaar of ouder	70%	20%	6%	4%	100%
Totaal	35%	17%	14%	34%	100%

Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

5.2 Vermogen

Net zoals bij de inkomens van huishoudens zien we bij de indeling van het vermogen naar type huishouden twee groepen, namelijk de paren met en zonder kinderen en de eenoudergezinnen en alleenstaanden (figuur 5.3 en tabel 5.3). De verschillen tussen de verschillende soorten huishoudens zijn in het geval van vermogens wel wat minder groot dan bij inkomens.

Huishoudens met één volwassene hebben vaker een lager vermogen dan paren met of zonder kind. Paren zonder kind hebben naar verhouding vaker een groter vermogen. Ruim de helft van deze groep kan beschikken over een vermogen van meer dan 113.819 euro.



Tabel 5.3 Vermogens van huishoudens in Almere naar vermogensgroep en type huishouden

Type huishouden	tot € 1376	€ 1376 tot € 24.016	€ 24.016 tot € 113.819	€ 113.819 tot € 277.636	€ 277.636 of meer	Totaal
alleenstaand	8.605	6.458	5.794	3.990	1.552	26.399
paar zonder kind	2.065	2.373	5.530	6.488	3.966	20.422
paar met kind	3.255	2.393	9.913	8.233	3.120	26.914
eenoudergezin	3.881	2.123	2.058	1.647	452	10.161
overig*	1.073	752	374	174	73	2.446
Totaal	18.879	14.099	23.669	20.532	9.163	86.342

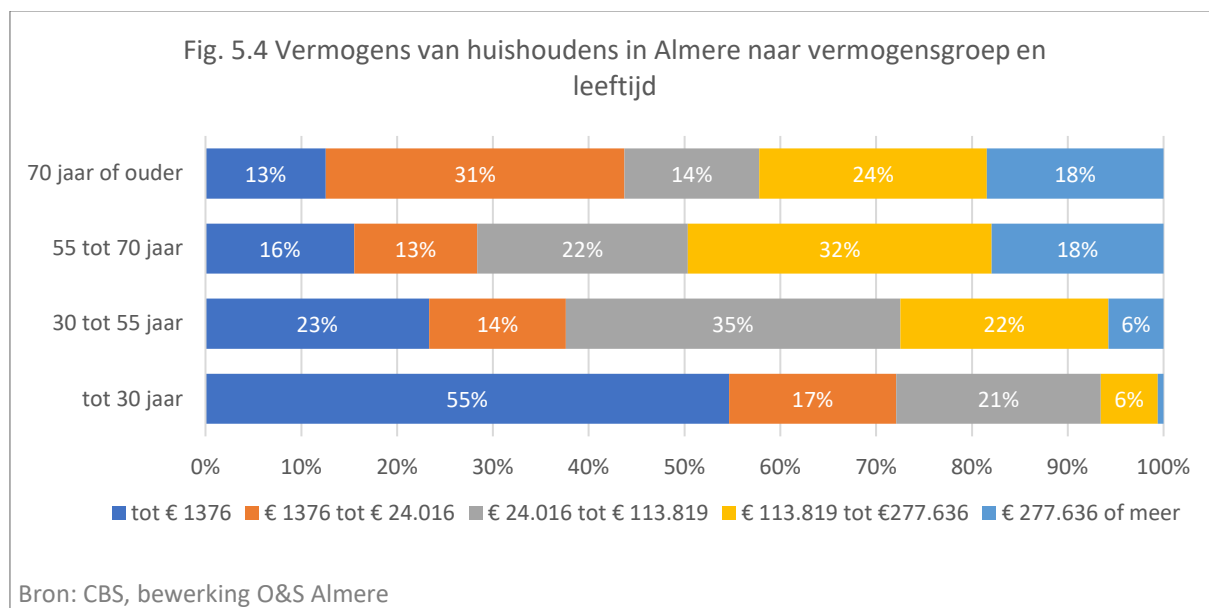
alleenstaand	33%	24%	22%	15%	6%	100%
paar zonder kind	10%	12%	27%	32%	19%	100%
paar met kind	12%	9%	37%	31%	12%	100%
eenoudergezin	38%	21%	20%	16%	4%	100%
overig*	44%	31%	15%	7%	3%	100%
Totaal	22%	16%	27%	24%	11%	100%

Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

* overige huishoudens inclusief institutionele huishoudens

Bij een indeling van vermogens naar leeftijd van de hoofdkostwinner zien we de vermogens toenemen naarmate men ouder wordt. Van de jonge huishoudens tot 30 jaar heeft meer dan de helft maar een heel klein vermogen tot maximaal 1.376 euro. In de groep van 30 tot 55 jaar is dit aandeel ongeveer een kwart, onder 70-plussers is dit bij ongeveer een van de tien huishoudens nog het geval. Wat verder opvalt is dat de huishoudens in de leeftijdsgroep van

70 jaar of ouder als enige leeftijdsgroep vaak een vermogen in de op een na laagste klasse hebben, namelijk van 1376 tot 24.016 euro.



Tabel 5.4 Vermogens van huishoudens in Almere naar vermogensgroep en leeftijd

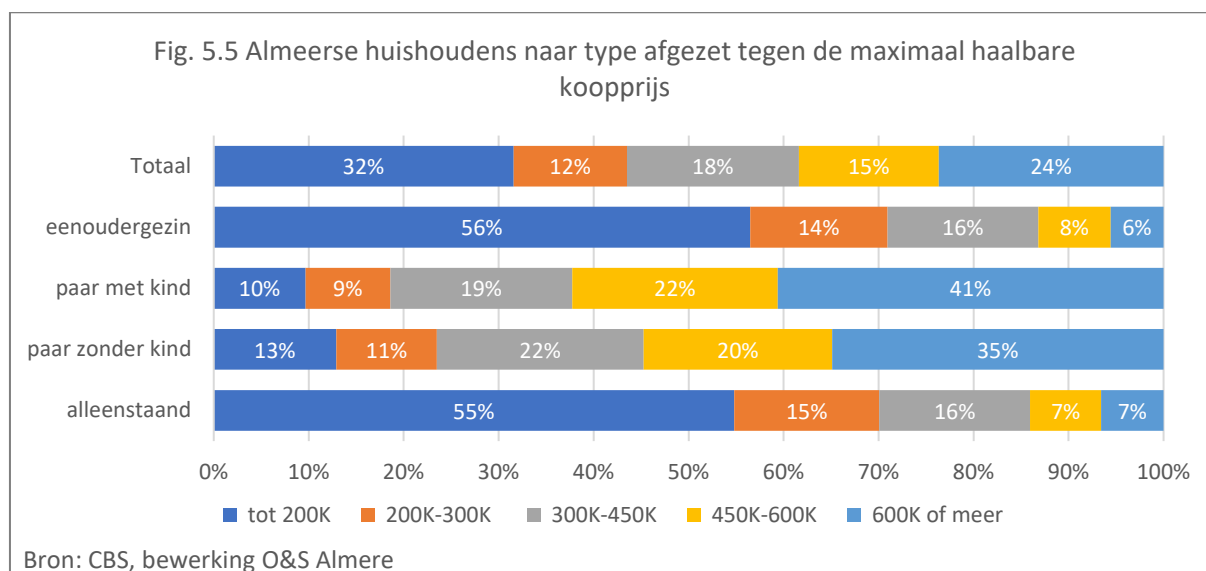
Leeftijdsgroep	tot € 1376	€ 1376 tot € 24.016	€ 24.016 tot € 113.819	€ 113.819 tot € 277.636	€ 277.636 of meer	Totaal
tot 30 jaar	3.349	1.069	1.308	365	37	6.128
30 tot 55 jaar	10.190	6.218	15.227	9.487	2.504	43.626
55 tot 70 jaar	3.887	3.210	5.507	7.934	4.491	25.029
70 jaar of ouder	1.453	3.602	1.627	2.746	2.131	11.559
Totaal	18.879	14.099	23.669	20.532	9.163	86.342

tot 30 jaar	55%	17%	21%	6%	1%	100%
30 tot 55 jaar	23%	14%	35%	22%	6%	100%
55 tot 70 jaar	16%	13%	22%	32%	18%	100%
70 jaar of ouder	13%	31%	14%	24%	18%	100%
Totaal	22%	16%	27%	24%	11%	100%

Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

5.3 Betaalruimte

De verschillen tussen huishoudens en leeftijdsgroepen die we zagen bij inkomens en vermogen, werken door in de betaalruimte. Ruim de helft van de Almeerse eenoudergezinnen en alleenstaanden kan zich een woning tot maximaal 200.000 euro veroorloven. Bij de paren met en zonder kinderen is dit bijna geheel andersom, want voor drie tot vier op de tien van deze huishoudens is een woning van 600.000 euro of meer betaalbaar. (Zie figuur 5.5 en tabel 5.5.)



Tabel 5.5 Betaalruimte van huishoudens in Almere naar type huishouden

Betaalruimte	alleenstaand		paar zonder kind		paar met kind		eenoudergezin		overig*		Totaal	
tot 200K	14.464	55%	2.636	13%	2.602	10%	5.739	56%	1.821	74%	27.262	32%
200K-300K	4.036	15%	2.164	11%	2.404	9%	1.469	14%	240	10%	10.313	12%
300K-450K	4.191	16%	4.444	22%	5.151	19%	1.614	16%	222	9%	15.622	18%
450K-600K	1.974	7%	4.054	20%	5.826	22%	772	8%	89	4%	12.715	15%
600K of meer	1.734	7%	7.123	35%	10.929	41%	567	6%	74	3%	20.427	24%
Totaal	26.399	100%	20.421	100%	26.912	100%	10.161	100%	2.446	100%	86.339	100%

Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

* overige huishoudens inclusief institutionele huishoudens

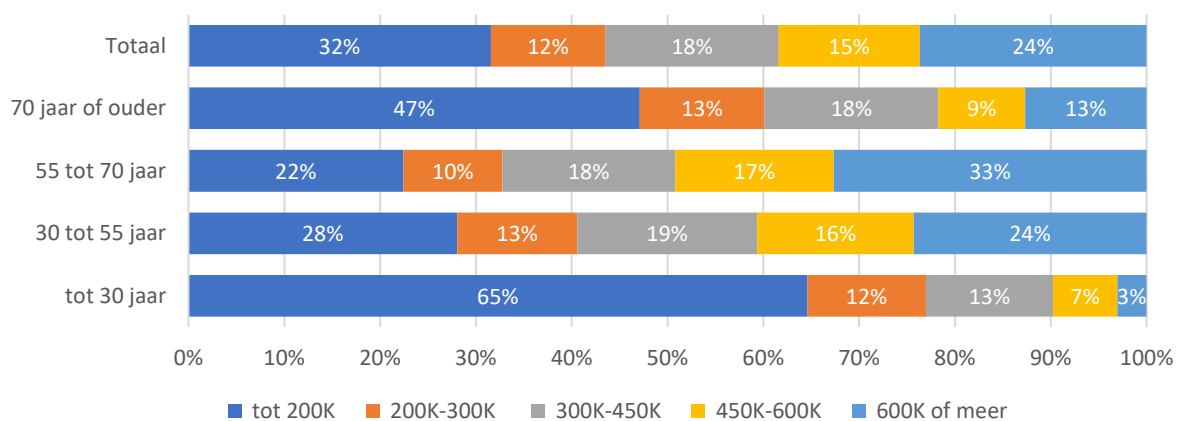
Ook leeftijd speelt een rol bij de betaalruimte van huishoudens. Vooral jonge huishoudens tot 30 jaar hebben naar verhouding weinig ruimte bij de aanschaf van een woning. Ruim twee derde van deze huishoudens kan slechts een woning van maximaal 200.000 euro betalen. Dit geldt ook voor bijna de helft van de 70-plussers. Huishoudens in de twee leeftijdsgroepen daar tussenin hebben veel meer financiële speelruimte. Een kwart van de 30 tot 55-jarigen en een derde van de 55 tot 70-jarigen kan een woning van meer dan 600.000 euro bekostigen.

Tabel 5.6 Berekende betaalruimte van huishoudens in Almere naar leeftijd

Betaalruimte	tot 30 jaar		30 tot 55 jaar		55 tot 70 jaar		70 jaar of ouder		Totaal	
tot 200K	3.959	65%	12.239	28%	5.618	22%	5.446	47%	27.262	32%
200K-300K	757	12%	5.466	13%	2.588	10%	1.502	13%	10.313	12%
300K-450K	813	13%	8.200	19%	4.509	18%	2.100	18%	15.622	18%
450K-600K	411	7%	7.118	16%	4.140	17%	1.046	9%	12.715	15%
600K of meer	187	3%	10.602	24%	8.174	33%	1.464	13%	20.427	24%
Totaal	6.127	100%	43.625	100%	25.029	100%	11.558	100%	86.339	100%

Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

Fig. 5.6 Almeerse huishoudens naar leeftijd afgezet tegen maximaal haalbare
koopprijs



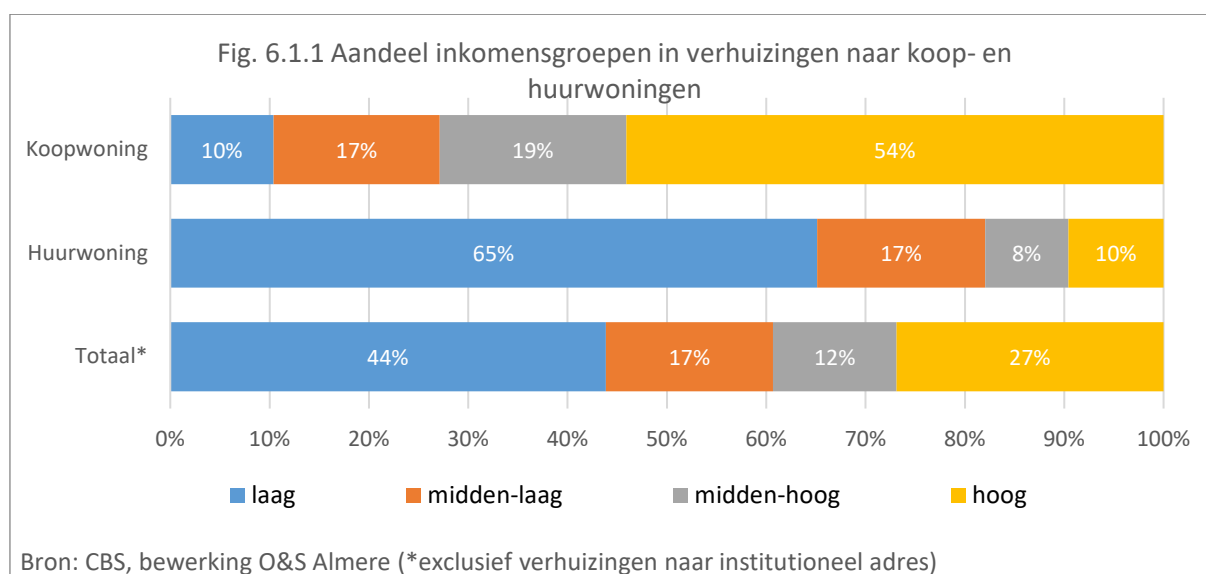
Bron: CBS, bewerking O&S Almere

6 Verhuizingen in 2018 nader bekeken

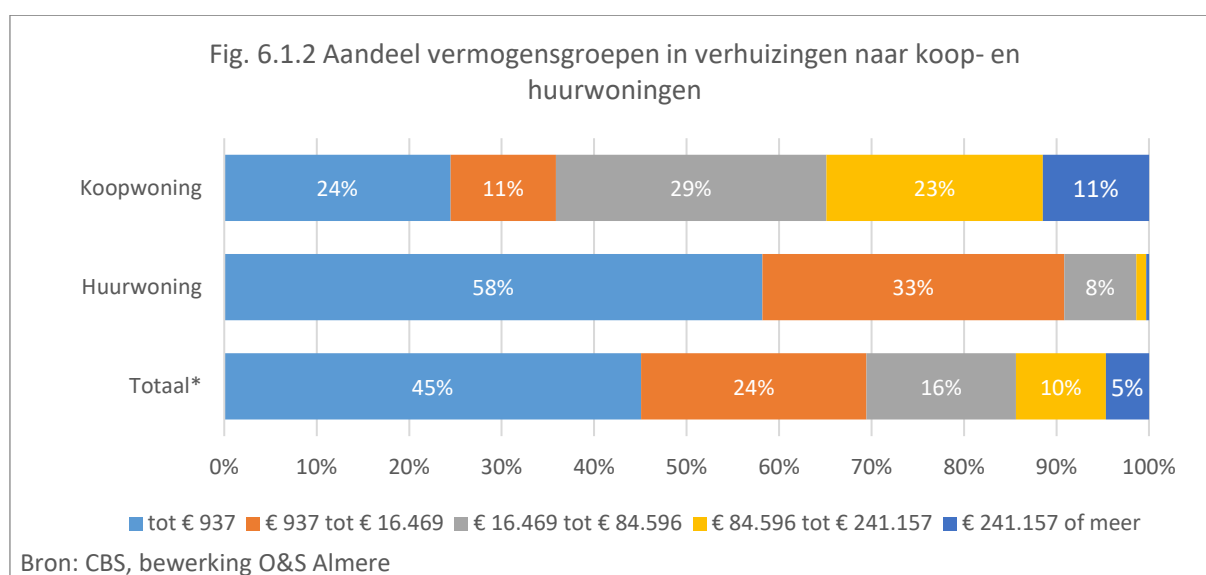
In 2018 zijn ongeveer 10.000 huishoudens naar of binnen Almere verhuisd en zijn ruim 3000 huishoudens naar een andere gemeente in Nederland vertrokken. In ongeveer zes van de tien gevallen betrof het een verhuizing naar een huurwoning. Een derde van de huishoudens betrof een koopwoning. Iets minder dan een van de tien verhuizingen betrof een verhuizing naar een institutioneel adres.

6.1 Verhuizers naar inkomen en vermogen

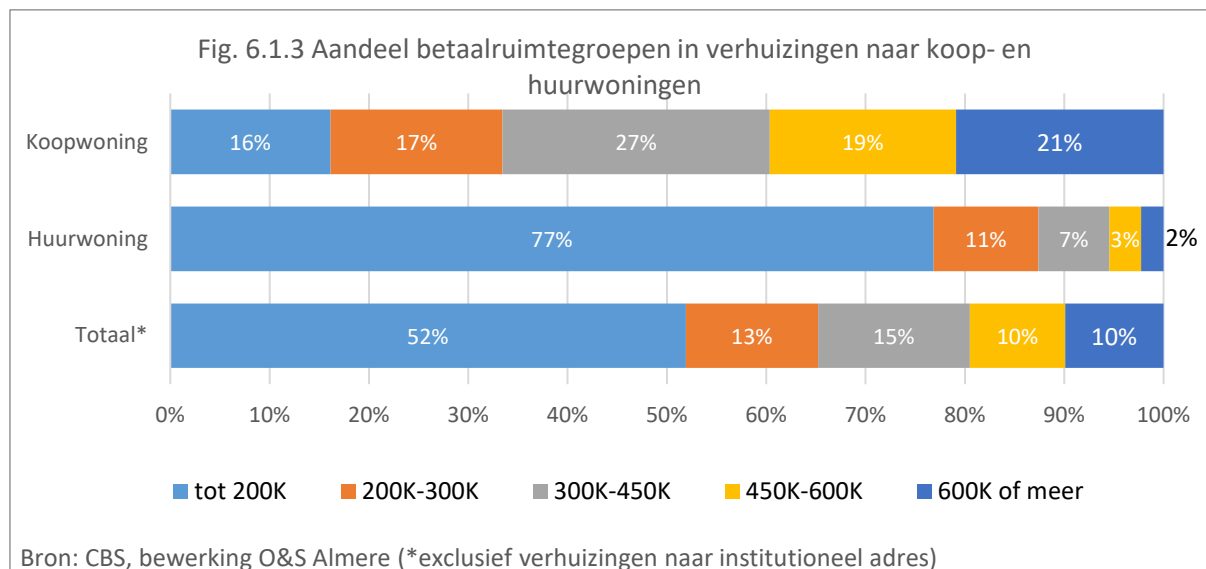
Niet onverwacht heeft de overgrote meerderheid van de huishoudens die verhuizen naar een huurwoning een laag inkomen. Slechts een van de tien huishoudens uit deze groep verhuist naar een koopwoning (zie figuur 6.1.1). Het aandeel van deze groep in het totale aantal verhuizingen naar een huurwoning is dan ook groot (65%). Ook niet onverwacht is dat naarmate de inkomens toenemen, de nieuwe woning steeds vaker een koopwoning is.



Voor wat betreft het vermogen van de verhuizers zien we een vergelijkbaar beeld, maar dit is minder uitgesproken dan bij het inkomen. Zo is een kwart van de huishoudens met een vermogen in de laagste groep naar een koopwoning verhuisd (zie figuur 6.1.2).

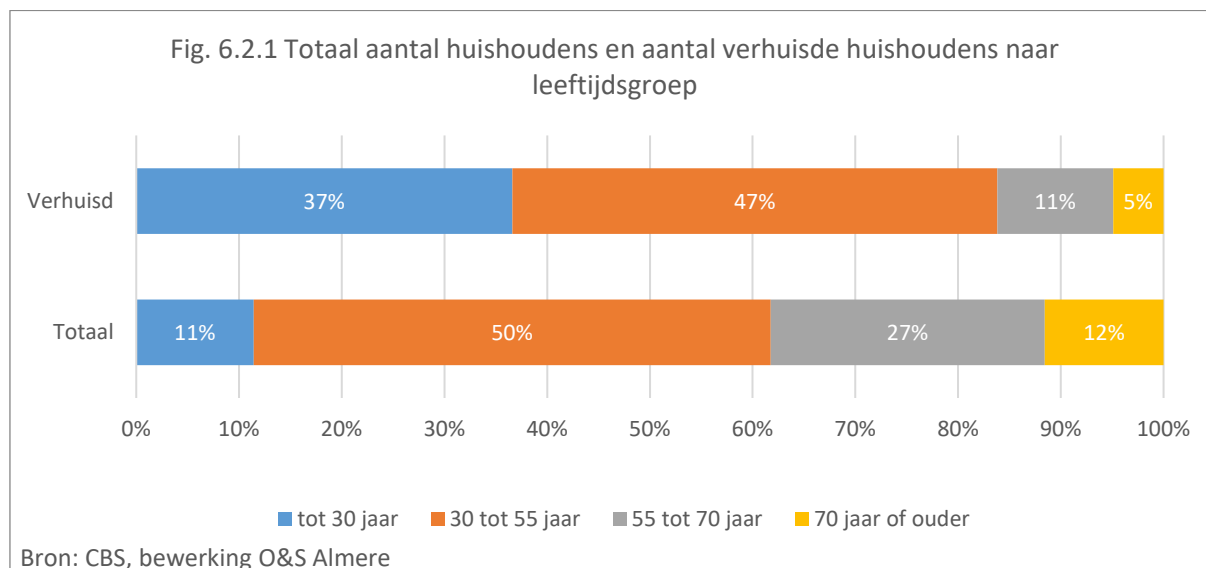


Wanneer inkomen en vermogen worden gecombineerd tot een berekende betaalruimte blijkt dat huishoudens met een betaalruimte tot € 200.000 de verhuisbewegingen naar een huurwoning domineren (zie figuur 6.1.3). Drie van de vier verhuizingen naar een huurwoning komen op het conto van deze groep. Bij verhuizingen naar een koopwoning zijn de betaalruimtegroepen veel gelijkmatiger verdeeld. De grootste groep verhuizers naar een koopwoning heeft een betaalruimte van € 300.000 tot € 450.000.



6.2 Verhuizers naar leeftijdsgroep

Huishoudens die van, naar of binnen Almere verhuizen zijn over het algemeen jong. Huishoudens tot 30 jaar verhuizen tot drie keer vaker dan op grond van hun aandeel in de totale bevolking verwacht kan worden. Het omgekeerd is het geval voor huishoudens waarvan de hoofdkostwinner 55 jaar of ouder is. Deze huishoudens zijn in het totale aantal verhuisbewegingen juist ondervertegenwoordigd (zie figuur 6.2.1).



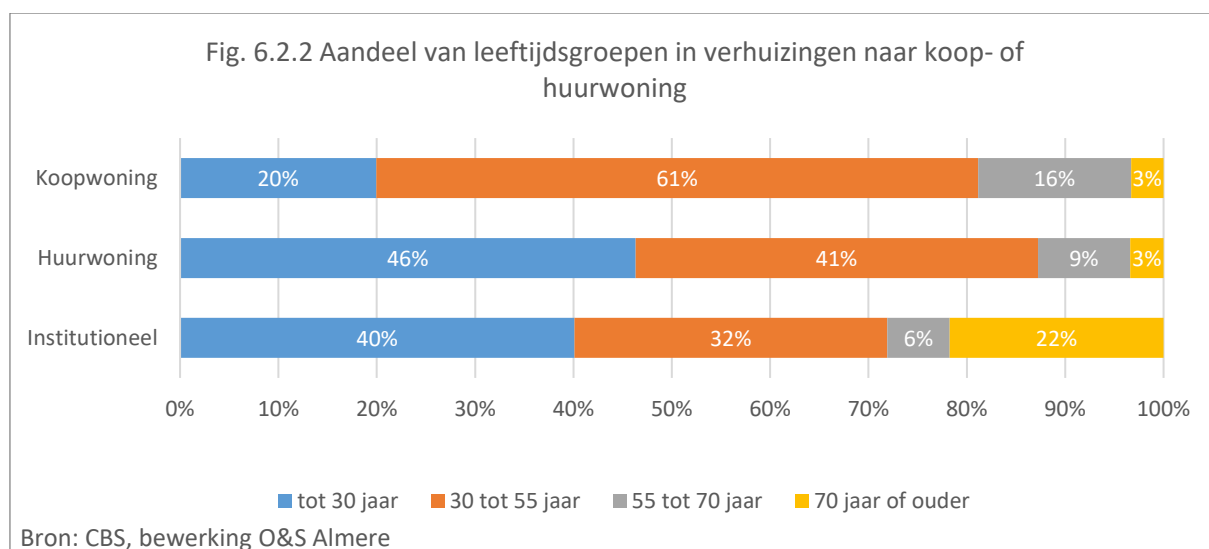
Zeven van de tien huishoudens tot 30 jaar verhuizen naar een huurwoning. Voor de huishoudens in de leeftijdsgroepen 30 tot 55 jaar en 55 tot 70 jaar geldt dat voor bijna de helft. Van de 70-plusser verhuist 39% naar een zelfstandige huurwoning en ongeveer hetzelfde aandeel naar een institutioneel adres (zie tabel 6.1).

Tabel 6.1 Verhuizingen van huishoudens naar huur- of koopwoning per leeftijdsgroep

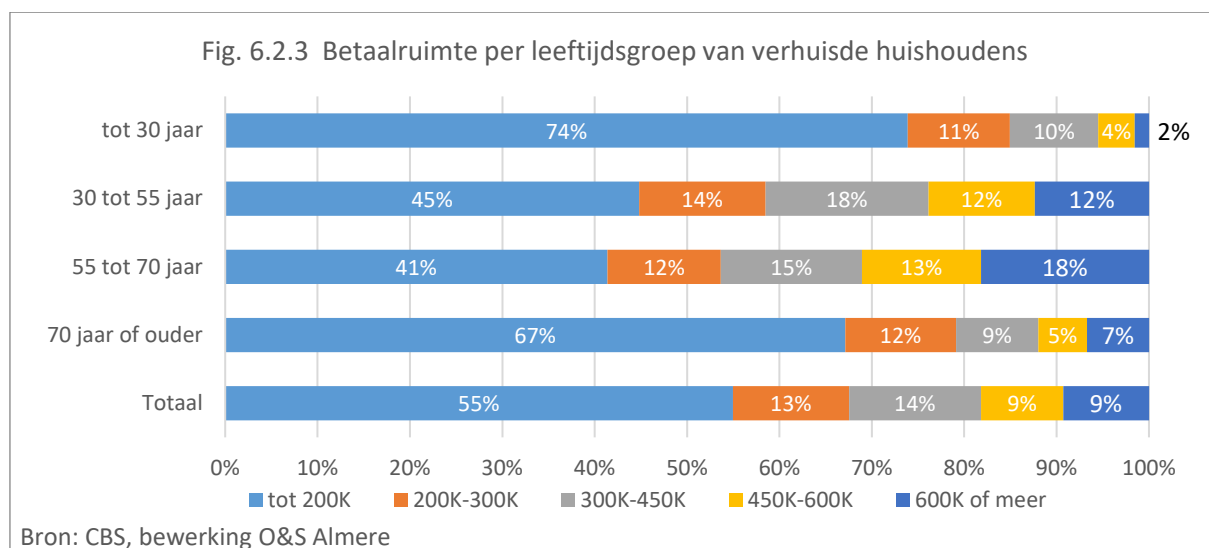
	tot 30 jaar	30 tot 55 jaar	55 tot 70 jaar	70 jaar of ouder	Totaal
Huurwoning	72%	49%	47%	39%	57%
Koopwoning	19%	45%	48%	23%	35%
Institutioneel	9%	6%	5%	37%	8%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

Ten opzichte van de andere leeftijdsgroepen is het aandeel van de huishoudens tot 30 jaar in de verhuizingen naar huur vrij groot (namelijk 46%). Bij de verhuizingen naar koop is de groep van 30 tot 55 jaar naar verhouding de grootste (61%). Verder zijn het vooral jongeren in de leeftijd tot 30 jaar die naar een institutioneel adres verhuizen (zie figuur 6.2.2).



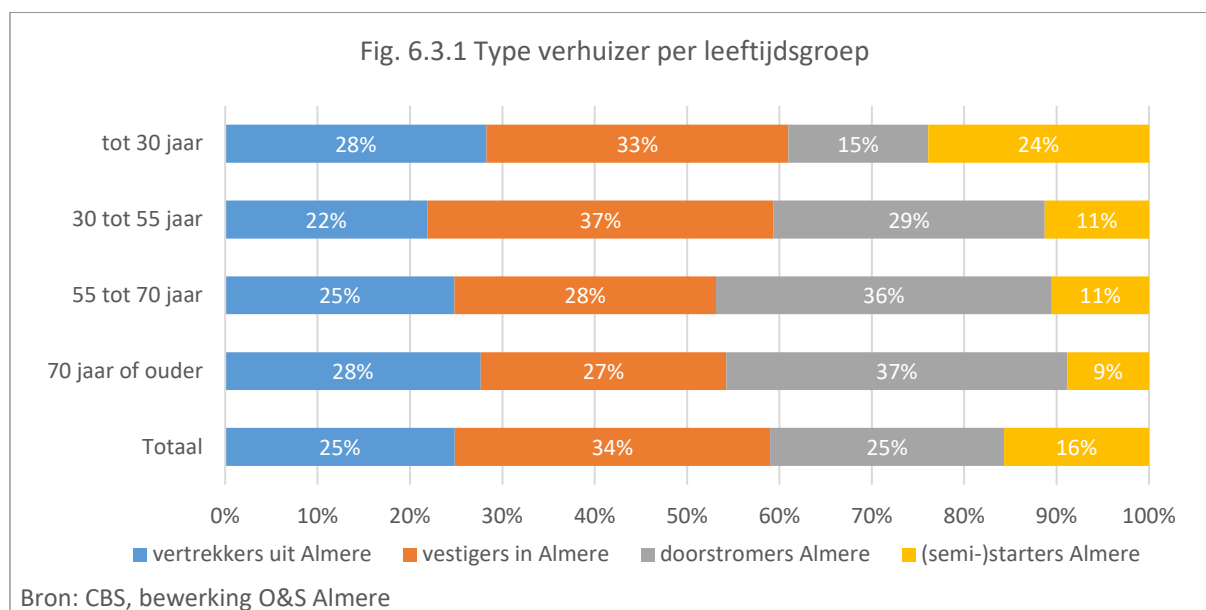
Leeftijd speelt een ook rol bij de betaalruimte van de verhuisde huishoudens. Daarbij lijkt het beeld onder verhuizers op dat van de hele Almeerse bevolking (zie figuur 6.2.3 en figuur 5.6). Onder de verhuizers hebben vooral jonge huishoudens tot 30 jaar naar verhouding weinig ruimte bij de aanschaf van een woning. Ruim drie kwart van deze huishoudens kan slechts een woning van maximaal 200.000 euro betalen. Dit geldt ook voor twee derde van de verhuisde 70-plussers. Verhuisde huishoudens in de twee leeftijdsgroepen daar tussenin hebben veel meer financiële speelruimte.



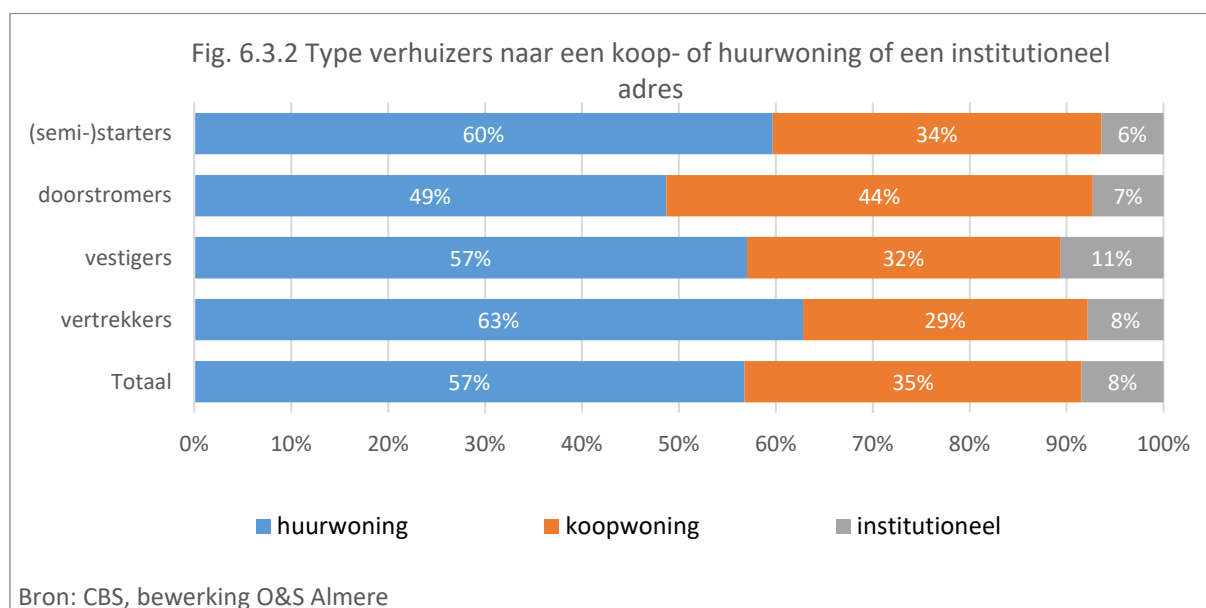
6.3 Verhuizers naar type

Huishoudens die verhuizen zijn onderverdeeld in verschillende groepen, namelijk de vertrekkers uit Almere, de vestigers in Almere, de doorstromers en de (semi-)starters. De vestigers zijn de grootste groep binnen de verhuizers (34%). Vertrekkers en doorstromers vormen beide ongeveer een kwart van de verhuisde huishoudens. De (semi-)starters vormen het overige deel (16%).

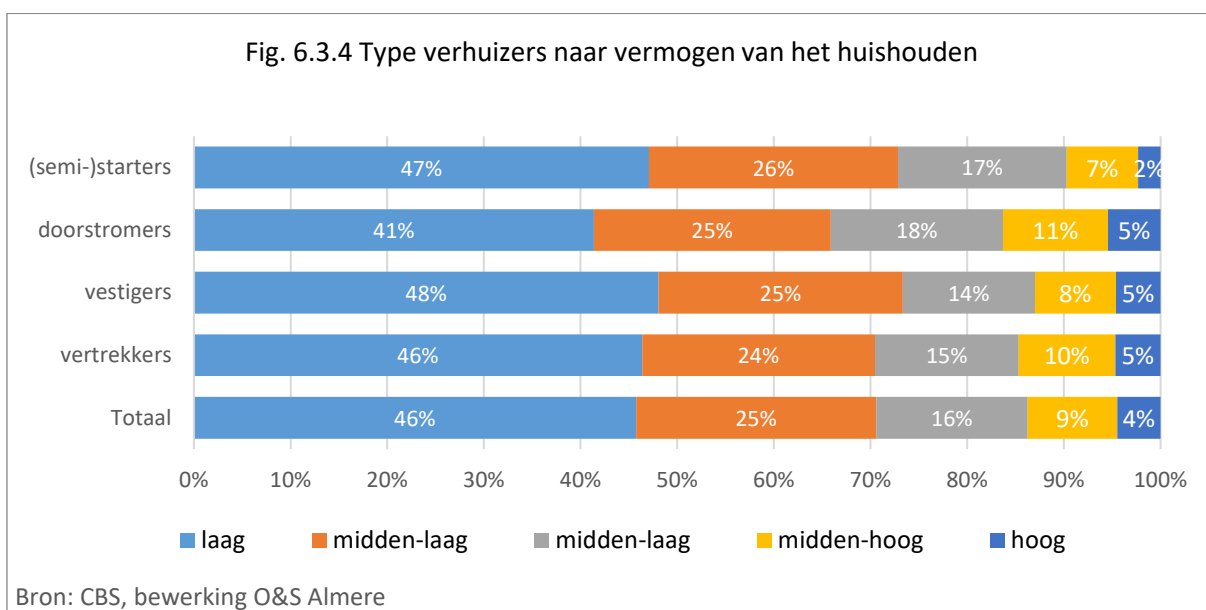
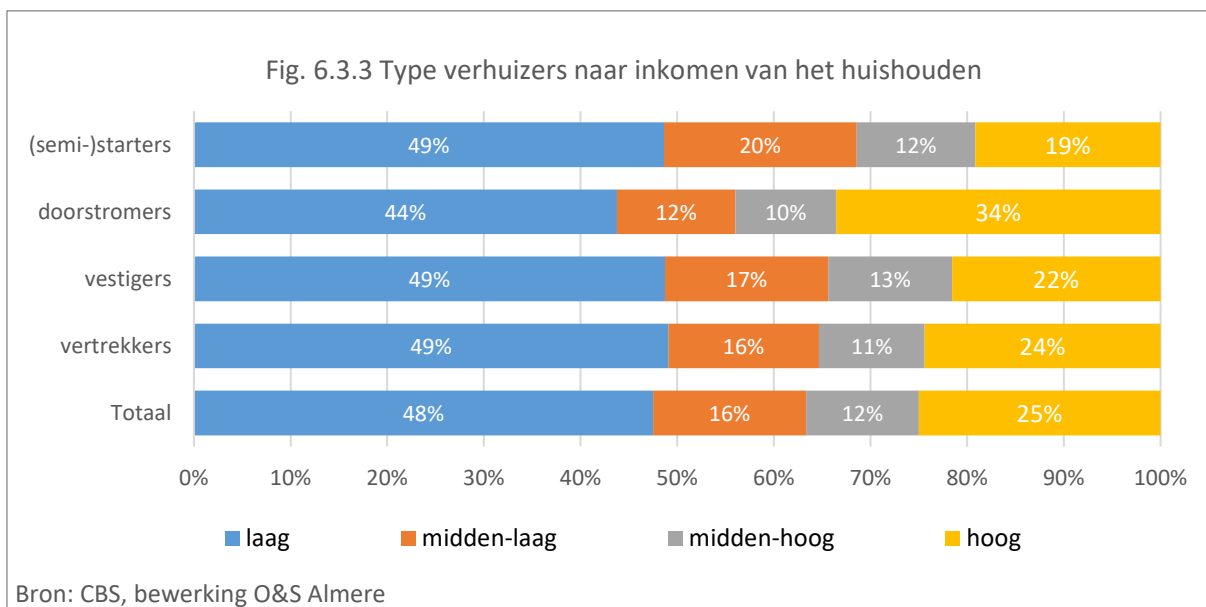
De (semi-)starters zijn naar verhouding oververtegenwoordigd in de leeftijdsgroep tot 30 jaar. Een kwart van de (semi-)starters valt namelijk in deze leeftijdsgroep, tegen 16% voor alle verhuisde huishoudens. Doorstromers zijn relatief vaak ouder dan 55 jaar, terwijl de meeste vestigers te vinden zijn in de groep van 30 tot 55 jaar (zie figuur 6.3.1).



Vertrekkers uit Almere verhuizen gemiddeld wat vaker naar een huurwoning. In iets mindere mate is dit ook het geval voor (semi-)starters. Doorstromers daarentegen verhuizen weer vaker dan gemiddeld naar een koopwoning (zie figuur 6.3.2).

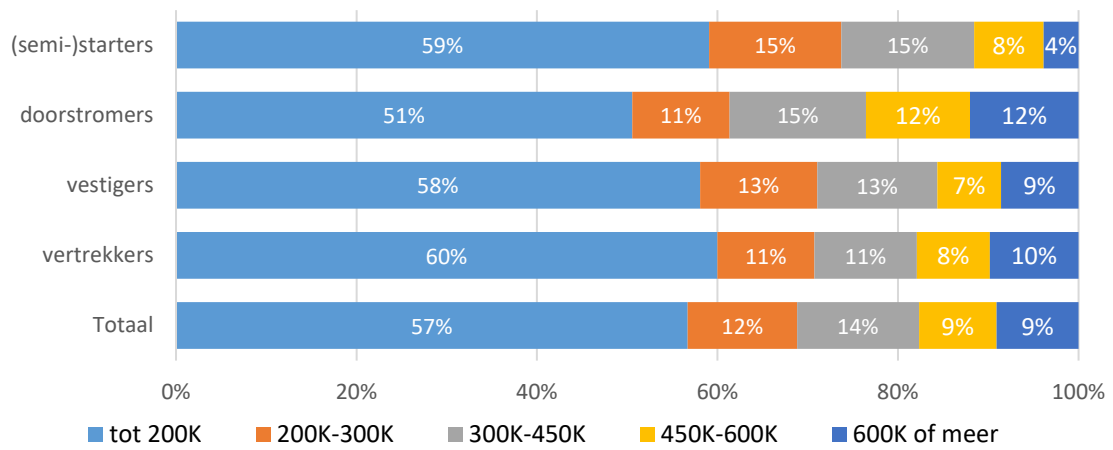


Voor alle type verhuizers geldt dat het aandeel in de groep met een laag inkomen ongeveer de helft is van het totale aantal verhuisde huishoudens (zie figuur 6.3.3). Naar verhouding is het aandeel (semi-)starters met een laag middeninkomen iets groter dan gemiddeld (20%). De groep doorstromers wijkt het meest af van de andere verhuizersgroepen, omdat ruim een derde een hoog inkomen heeft. In de andere groepen varieert dit aandeel van een vijfde tot een kwart. Dit beeld zien we in mindere mate terug bij een indeling van de groepen verhuizers naar het vermogen van het huishouden. Ook hier wijken de doorstromers en (semi-)starters af van de andere groepen, alhoewel de verschillen veel kleiner zijn (zie figuur 6.3.4).



Met uitzondering van de doorstromers hebben zes van de tien verhuisde huishoudens een betaalruimte tot €200.000. Bij doorstromers is dit bijna ruim de helft van de huishoudens het geval. De (semi-)starters hebben naar verhouding het minst vaak een betaalruimte van €450.000 of meer (zie figuur 6.3.5).

Fig. 6.3.5 Type verhuizers naar betaalruimte van het huishouden



Bron: CBS, bewerking O&S Almere

Bijlage 1 Methodologische verantwoording

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de microdata van het CBS over inkomens en vermogens van Almeerse huishoudens.

Toelichting inkomens- en vermogensgroepen

Inkomensgroepen

De voorliggende tussenrapportage geeft de resultaten van het onderzoek naar de betaalruimte van huishoudens in vier inkomensgroepen. De grenzen van deze inkomensgroepen worden bepaald door de inkomensgrens voor sociale huur (in 2020 is dat 39.055 euro). De overige grenzen zijn een veelvoud van dit bedrag, namelijk van de grens sociale huur tot 1,5 keer de grens sociale huur, 1,5 tot 2 keer grens sociale huur en meer dan twee keer grens sociale huur.

Vermogensgroepen

Voor het bepalen van de betaalruimte is behalve naar het inkomen ook gekeken naar het vermogen van huishoudens. Hiervoor zijn vijf vermogensgroepen gedefinieerd. De grenzen van deze vermogensgroepen zijn bepaald door alle Nederlandse huishoudens naar vermogen in te delen in vijf groepen van 20% (zogeneten kwintielen). Door deze methode van begrenzing is ook meteen inzichtelijk in hoeverre de vermogens van Almeerse huishoudens afwijken van het landelijke beeld.

Berekening betaalruimte

De betaalruimte is berekend voor alle huishoudens waarvoor gegevens over inkomen en vermogen bekend is. Daarbij zijn de normen en rekenregels van het Nibud aangehouden. De beschikbare gegevens van het CBS gaan over 2018. Omdat er sinds 2018 op een aantal vlakken een flinke ontwikkeling is te zien, bijvoorbeeld als het gaat om de woningwaarde, is ervoor gekozen om de bedragen uit 2018 te actualiseren naar de situatie in 2020. Dit is de eerste stap in de analyse. Vervolgens wordt in stap 2 de betaalruimte berekend.

Actualiseren van de bedragen uit 2018 naar situatie in 2020

Voor de actualisatie van de verschillende componenten uit 2018 naar de situatie in 2020 zijn de volgende parameters gebruikt (bron CBS):

- Groei inkomens in 2019 t.o.v. 2018: 2,5% (loonontwikkeling incl. bijzondere beloningen)
- Groei inkomens in 2020 t.o.v. 2019: 2,8% (loonontwikkeling incl. bijzondere beloningen)
- Groei spaargeld: 6% tussen 31 december 2017 en 31 december 2019
- Groei aandelen: 1% tussen eind 2017 en 1 oktober 2020.
- Daling openstaande hypotheek: 4,2% (op basis van 3,1% rente (=gemiddelde hypotheekrente alle openstaande hypotheeken in 2018 en 2019) en annuïteitenhypotheek van 30 jaar)
- Groei woningwaarde per gemeente, ontwikkeling van 1 januari 2018 t/m 1 januari 2020. Voor Almere is dit 25,8%
- Groei studieschuld in 2019 en 2020: 6% per jaar (op basis van ontwikkeling 2019 t.o.v. 2018)

Componenten in de berekening betaalruimte

De betaalruimte wordt bepaald door 4 componenten: het maximale bedrag aan hypotheek dat geleend kan worden, het inzetbaar vermogen, een benodigde reservebuffer en ten slotte de kosten die gemaakt worden bij de aankoop.

De maximale hypotheek wordt als volgt berekend:

Maximale hypotheek=(rekeninkomen*financieringslastpercentage/12)/annuïteitenfactor

Daarbij:

- Het rekeninkomen bestaat uit het bruto inkomen van de hoofdkostwinner en 80% van het bruto inkomen van een eventuele partner.
- Er is uitgegaan van een hypotheekrente van 1,9%, het gemiddelde van nieuwe contracten in de eerste helft van 2020.
- Bij het bepalen van het financieringslastpercentage is rekening gehouden met de leeftijd van personen (onderscheid o.b.v. AOW-leeftijd) en met aanvullende rekenregels voor niet-kwetsbare groepen.

Inzetbaar vermogen bestaat uit het totaal van de overwaarde van de eigen woning, spaar- en banktegoeden, aandelen en effecten en eventuele studieschuld. Deze bedragen zijn gebaseerd op de belastingaangiftes en aanslagen van huishoudens. De woningwaarde wordt berekend op basis van WOZ-gegevens. Opgebouwde tegoeden voor de aflossing van de hypotheek via kapitaalsverzekeringen, spaar-, beleggingshypotheken en dergelijke kunnen niet worden waargenomen en zijn derhalve niet in mindering gebracht. Een negatief vermogen is mogelijk en wordt als zodanig meegenomen.

De minimale reservebuffer is de helft van het minimale inventarispakket zoals het Nibud dit jaarlijks publiceert, vermeerderd met 500 euro aan onverwachte rekeningen per volwassene. Hiervoor zijn de volgende bedragen gehanteerd, waarbij voor gezinnen het gemiddelde is genomen van de verschillende bedragen naar aantal kinderen:

- Alleenstaande: 3950 euro
- Paar zonder kind: 4980 euro
- Eenoudergezin: 5070 euro
- Paar met kind(eren): 6140 euro

De kosten die gemaakt worden bij de aankoop van een woning zijn bepaald op 6% van de maximale hypotheek.

Met deze componenten kan de betaalruimte als volgt worden berekend:

Betaalruimte=maximale hypotheek – inzetbaar vermogen – reservebuffer – aankoopkosten.

Het kan voorkomen dat huishoudens door een negatief of laag vermogen een negatieve betaalruimte hebben, dit betekent dat zij geen ruimte hebben om een woning te kopen.

Daadwerkelijk gebruikte betaalruimte van verhuizers in 2018

Om te kijken naar de werkelijk gebruikte betaalruimte is onderzocht wat de waarde van de koopwoning is waar verhuizers naar verhuizen. De verhuizers naar huur zijn buiten beschouwing gelaten. Hiervoor zijn alleen de huishoudens geselecteerd waarbij het hoofd en eventuele partner nieuw zijn komen wonen op een adres.

Onderscheid groepen verhuizers

Er wordt onderscheid gemaakt van de volgende groepen verhuizers:

- Doorstromers binnen Almere: Huishoudens waarvan het hoofd en eventuele partner in 2019 ongewijzigd zijn t.o.v. 2018, en naar een koopwoning in Almere verhuisden. Dit zijn de huishoudens die uit Almere komen.
- (semi-)starters: Een nieuw huishouden in 2019 in Almere waarvan het hoofd en eventuele partner in 2018 onderdeel waren van andere huishoudens. Minimaal één van de partners komt uit Almere.
- Vertrekkers uit Almere: Dit zijn huishoudens die uit Almere vertrekken, naar een andere gemeente of naar het buitenland. Dit kunnen (semi-)starters of doorstromers zijn.

- Vestigers in Almere: Dit zijn de huishoudens die zich in Almere vestigen, en komen uit een andere gemeente of het buitenland. Dit kunnen (semi-)starters of doorstromers zijn.
- Niet verhuizers: Als controlegroep zijn de huishoudens die niet verhuizen genomen. Hier zijn de huishoudens geselecteerd waarbij het hoofd en eventuele partner gelijk bleven tussen 2018 en 2019. Huishoudens waarin één van de partners verhuisde zijn buiten beschouwing gelaten, omdat daardoor ook de betaalruimte mogelijk wijzigde.

Keuzes in de bepaling van de gebruikte betaalruimte van verhuizers

We bekijken hier specifiek de situatie op het moment van verhuizen in 2018, daarom is ervoor gekozen om de inkomens en vermogens, en daarmee de betaalruimte van huishoudens niet te actualiseren naar 2020. Zo is de indeling van het inkomen in klassen gebaseerd op de sociale huurgrens uit 2018 en 2019 (36.798 resp. 38.035 euro).

Waar mogelijk wordt de betaalruimte van verhuizers bepaald op de gegevens van inkomen en vermogen uit 2018, het jaar van verhuizing. Van (semi-)starters is het inkomen en vermogen in het jaar van verhuizen niet bekend, omdat zij deel uitmaakten van andere huishoudens. Ook van de vestigers uit het buitenland is het inkomen van 2018 onbekend. Van deze huishoudens is de situatie uit 2019 overgenomen, waarbij de betaalruimte uit 2019 is omgerekend naar de situatie van 2018 zodat de bedragen vergelijkbaar zijn.

In de berekening van de betaalruimte in 2018 en 2019 is gebruik gemaakt van een aantal afwijkende parameters t.o.v. de berekening van de betaalruimte van alle Almeerse huishoudens in 2020:

- Hypotheekrente: 2,4% in 2018 en 2,3% in 2019
- Minimale reservebuffer 2018: 3840 euro voor een alleenstaande, 4830 euro voor een paar zonder kind, 4870 euro voor een eenoudergezin en 5890 voor een paar met kind(eren)
- Minimale reservebuffer 2019: 3940 euro voor een alleenstaande, 4990 euro voor een paar zonder kind, 4950 euro voor een eenoudergezin en 6040 voor een paar met kind(eren)
- Vermogen van de oude woning: vermeerderd met 8,5% vanwege verschil tussen WOZ-waarde per 1 januari 2018 en de verkoopprijs van de woning in datzelfde jaar.

Bijlage 2 Tabellen regionale gegevens

Tabel B1 Inkomens van huishoudens afgezet tegen vermogen

	Vermogen											
Inkomen		tot € 1.376	€1.376 tot € 24.016		€ 24.016 tot € 113.819		€ 113.819 tot € 277.636		€ 277.636 of meer		Totaal	
Almere												
tot € 39.055	12.732	15%	8.684	10%	3515	4%	3.619	4%	1.534	2%	30.084	35%
€ 39.055 - € 58.585	2.630	3%	2.283	3%	4.642	5%	3.522	4%	1.479	2%	14.556	17%
€ 58.585 - € 78.110	1.427	2%	1.406	2%	5.067	6%	3.278	4%	1.295	1%	12.473	14%
€ 78.110 of meer	2.089	2%	1.725	2%	10.444	12%	10.113	12%	4.855	6%	29.226	34%
Totaal	18.878	22%	14.098	16%	23.668	27%	20.532	24%	9.163	11%	86.339	
Amstelland-Meerlanden												
tot € 39.055	15.736	10%	16.690	11%	6425	4%	4.199	3%	9.254	6%	52.304	35%
€ 39.055 - € 58.585	3.394	2%	5.484	4%	4.083	3%	4.371	3%	7.126	5%	24.458	16%
€ 58.585 - € 78.110	1.778	1%	3.076	2%	3.378	2%	4.423	3%	5.825	4%	18.480	12%
€ 78.110 of meer	2.881	2%	3.853	3%	8.719	6%	18.129	12%	22.215	15%	55.797	37%
Totaal	23.789	16%	29.103	19%	22.605	15%	31.122	21%	44.420	29%	151.039	
Amsterdam												
tot € 39.055	113.144	25%	68.998	15%	18927	4%	9.185	2%	15.949	3%	226.203	49%
€ 39.055 - € 58.585	21.345	5%	19.555	4%	10.584	2%	8.115	2%	10.206	2%	69.805	15%
€ 58.585 - € 78.110	11.322	2%	12.100	3%	8.127	2%	8.330	2%	9.011	2%	48.890	11%
€ 78.110 of meer	16.240	4%	14.796	3%	17.510	4%	24.220	5%	43.686	9%	116.452	25%
Totaal	162.051	35%	115.449	25%	55.148	12%	49.850	11%	78.852	17%	461.350	
Flevoland												
tot € 39.055	24.071	14%	18.532	11%	8415	5%	8.050	5%	4.485	3%	63.553	37%
€ 39.055 - € 58.585	4.912	3%	4.869	3%	9.153	5%	7.146	4%	3.811	2%	29.891	17%
€ 58.585 - € 78.110	2.879	2%	3.114	2%	9.975	6%	6.332	4%	3.056	2%	25.356	15%
€ 78.110 of meer	4.067	2%	3.811	2%	19.270	11%	17.853	10%	9.548	6%	54.549	31%
Totaal	35.929	21%	30.326	17%	46.813	27%	39.381	23%	20.900	12%	173.349	
Gooi en Vechtstreek												
tot € 39.055	11.605	10%	14.049	12%	5701	5%	4.346	4%	8.751	7%	44.452	38%
€ 39.055 - € 58.585	2.664	2%	3.841	3%	3.500	3%	3.226	3%	6.249	5%	19.480	17%
€ 58.585 - € 78.110	1.364	1%	1.938	2%	2.785	2%	2.906	2%	4.730	4%	13.723	12%
€ 78.110 of meer	2.136	2%	2.125	2%	6.350	5%	10.852	9%	18.518	16%	39.981	34%
Totaal	17.769	15%	21.953	19%	18.336	16%	21.330	18%	38.248	33%	117.636	
IJmond												
tot € 39.055	7.661	10%	9.731	13%	3730	5%	3.075	4%	3.806	5%	28.003	38%
€ 39.055 - € 58.585	1.735	2%	2.686	4%	2.539	3%	2.670	4%	3.123	4%	12.753	17%
€ 58.585 - € 78.110	962	1%	1.484	2%	2.398	3%	2.521	3%	2.198	3%	9.563	13%
€ 78.110 of meer	1.087	1%	1.486	2%	5.337	7%	8.679	12%	6.816	9%	23.405	32%
Totaal	11.445	16%	15.387	21%	14.004	19%	16.945	23%	15.943	22%	73.724	

Tabel B1 (vervolg)

		Vermogen											
Inkomen		tot € 1.376	€1.376 tot € 24.016		€ 24.016 tot € 113.819		€ 113.819 tot € 277.636		€ 277.636 of meer		Totaal		
Zaanstreek													
Waterland													
tot € 39.055		15.887	11%	19.095	13%	7271	5%	6.791	5%	8.243	6%	57.287	38%
€ 39.055 - € 58.585		3.507	2%	4.847	3%	5.150	3%	5.920	4%	6.440	4%	25.864	17%
€ 58.585 - € 78.110		1.895	1%	2.621	2%	4.928	3%	5.811	4%	4.656	3%	19.911	13%
€ 78.110 of meer		2.477	2%	2.534	2%	9.958	7%	17.600	12%	13.947	9%	46.516	31%
Totaal		23.766	16%	29.097	19%	27.307	18%	36.122	24%	33.286	22%	149.578	
Zuid													
Kennemerland													
tot € 39.055		12.991	12%	13.190	12%	4908	4%	3.604	3%	8.179	7%	42.872	39%
€ 39.055 - € 58.585		2.958	3%	3.782	3%	2.719	2%	2.873	3%	5.781	5%	18.113	17%
€ 58.585 - € 78.110		1.533	1%	2.032	2%	2.148	2%	2.759	3%	4.353	4%	12.825	12%
€ 78.110 of meer		1.988	2%	2.201	2%	4.112	4%	9.490	9%	17.935	16%	35.726	33%
Totaal		19.470	18%	21.205	19%	13.887	13%	18.726	17%	36.248	33%	109.536	
provincie													
Utrecht													
tot € 39.055		75.345	13%	69.086	12%	26794	5%	19.408	3%	32.148	5%	222.781	38%
€ 39.055 - € 58.585		16.357	3%	19.675	3%	16.743	3%	17.313	3%	24.611	4%	94.699	16%
€ 58.585 - € 78.110		8.762	1%	10.785	2%	16.685	3%	17.101	3%	19.699	3%	73.032	12%
€ 78.110 of meer		13.158	2%	11.837	2%	40.582	7%	64.843	11%	71.860	12%	202.280	34%
Totaal		113.622	19%	111.383	19%	100.804	17%	118.665	20%	148.318	25%	592.792	
Nederland													
tot € 39.055		1.089.903	14%	1.023.429	13%	440.472	6%	381.211	5%	413.322	5%	3.348.337	42%
€ 39.055 - € 58.585		214.868	3%	256.289	3%	285.841	4%	273.127	3%	290.201	4%	1.320.326	17%
€ 58.585 - € 78.110		118.958	1%	149.640	2%	283.038	4%	238.204	3%	221.342	3%	1.011.182	13%
€ 78.110 of meer		170.657	2%	164.757	2%	584.956	7%	701.770	9%	669.434	8%	2.291.574	29%
Totaal		1.594.386	20%	1.594.115	20%	1.594.307	20%	1.594.312	20%	1.594.299	20%	7.971.419	

Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

Percentages binnen een regio tellen op tot 100%. Voorbeeld: in Almere heeft 15% van de huishoudens een inkomen tot 39.055 euro én een vermogen tot 1376 euro.

Tabel B2 Haalbare koopsom voor huishoudens naar inkomensgroepen

Inkomen			€ 39.055 tot € 58.585		€ 58.585 tot € 78.110		€ 78.110 of meer			
Betaalruimte	tot € 39.055								Totaal	
Almere										
tot 200K	24.120	80%	2.923	20%	139	1%	80	0%	27.262	32%
200K-300K	2.852	9%	5.706	39%	1.587	13%	168	1%	10.313	12%
300K-450K	2.191	7%	3.922	27%	6.930	56%	2.579	9%	15.622	18%
450K-600K	502	2%	1.213	8%	2.525	20%	8.475	29%	12.715	15%
600K of meer	419	1%	792	5%	1.292	10%	17.924	61%	20.427	24%
Totaal	30.084	100%	14.556	100%	12.473	100%	29.226	100%	86.339	100%
Amstelland-Meerlanden										
tot 200K	37.554	72%	4.302	18%	159	1%	99	0%	42.114	28%
200K-300K	3.493	7%	7.509	31%	2.271	12%	147	0%	13.420	9%
300K-450K	4.226	8%	4.653	19%	6.587	36%	3.001	5%	18.467	12%
450K-600K	3.140	6%	3.226	13%	3.869	21%	8.553	15%	18.788	12%
600K of meer	3.891	7%	4.768	19%	5.594	30%	43.997	79%	58.250	39%
Totaal	52.304	100%	24.458	100%	18.480	100%	55.797	100%	151.039	100%
Amsterdam										
tot 200K	198.685	88%	23.183	33%	648	1%	336	0%	222.852	48%
200K-300K	8.540	0	25.943	37%	11.270	23%	443	0%	46.196	10%
300K-450K	6.944	0	9.335	13%	20.937	43%	12.285	11%	49.501	11%
450K-600K	4.370	0	4.525	6%	7.389	15%	20.416	18%	36.700	8%
600K of meer	7.664	0	6.819	10%	8.646	18%	82.972	71%	106.101	23%
Totaal	226.203	1	69.805	100%	48.890	100%	116.452	100%	461.350	100%
Flevoland										
tot 200K	49.280	78%	5.775	19%	299	1%	161	0%	55.515	32%
200K-300K	6.291	10%	11.444	38%	3.380	13%	273	1%	21.388	12%
300K-450K	5.187	8%	7.617	25%	13.626	54%	5.437	10%	31.867	18%
450K-600K	1.489	2%	2.980	10%	5.005	20%	15.746	29%	25.220	15%
600K of meer	1.306	2%	2.075	7%	3.046	12%	32.932	60%	39.359	23%
Totaal	63.553	100%	29.891	100%	25.356	100%	54.549	100%	173.349	100%
Gooi en Vechtstreek										
tot 200K	30.387	68%	3.378	17%	94	1%	92	0%	33.951	29%
200K-300K	3.383	8%	5.771	30%	1.704	12%	88	0%	10.946	9%
300K-450K	3.910	9%	3.461	18%	4.849	35%	2.146	5%	14.366	12%
450K-600K	2.709	6%	2.430	12%	2.472	18%	5.508	14%	13.119	11%
600K of meer	4.063	9%	4.440	23%	4.604	34%	32.147	80%	45.254	38%
Totaal	44.452	100%	19.480	100%	13.723	100%	39.981	100%	117.636	100%
IJmond										
tot 200K	20.337	73%	2.310	18%	61	1%	32	0%	22.740	31%
200K-300K	2.214	8%	4.067	32%	1.260	13%	64	0%	7.605	10%
300K-450K	2.831	10%	2.669	21%	4.004	42%	1.630	7%	11.134	15%
450K-600K	1.523	5%	1.892	15%	2.114	22%	5.178	22%	10.707	15%
600K of meer	1.098	4%	1.815	14%	2.124	22%	16.501	71%	21.538	29%
Totaal	28.003	100%	12.753	100%	9.563	100%	23.405	100%	73.724	100%
Zaanstreek Waterland										
tot 200K	40.877	71%	4.501	17%	165	1%	75	0%	45.618	30%
200K-300K	4.612	8%	7.750	30%	2.388	12%	154	0%	14.904	10%
300K-450K	6.402	11%	5.989	23%	8.221	41%	3.146	7%	23.758	16%
450K-600K	3.079	5%	3.990	15%	4.692	24%	10.163	22%	21.924	15%
600K of meer	2.317	4%	3.634	14%	4.445	22%	32.978	71%	43.374	29%
Totaal	57.287	100%	25.864	100%	19.911	100%	46.516	100%	149.578	100%

Tabel B2 (vervolg)

Inkomen										
Betaalruimte tot € 39.055			€ 39.055 tot € 58.585		€ 58.585 tot € 78.110		€ 78.110 of meer		Totaal	
Zuid										
Kennemerland										
tot 200K	30.250	71%	3.674	20%	83	1%	71	0%	34.078	31%
200K-300K	2.796	7%	5.101	28%	1.835	14%	71	0%	9.803	9%
300K-450K	3.460	8%	3.016	17%	4.325	34%	2.091	6%	12.892	12%
450K-600K	2.557	6%	2.132	12%	2.388	19%	4.516	13%	11.593	11%
600K of meer	3.809	9%	4.190	23%	4.194	33%	28.977	81%	41.170	38%
Totaal	42.872	100%	18.113	100%	12.825	100%	35.726	100%	109.536	100%
provincie Utrecht										
tot 200K	167.161	75%	19.810	21%	647	1%	478	0%	188.096	32%
200K-300K	13.852	6%	29.237	31%	10.185	14%	637	0%	53.911	9%
300K-450K	18.416	8%	17.523	19%	28.675	39%	13.343	7%	77.957	13%
450K-600K	11.216	5%	12.268	13%	14.528	20%	36.242	18%	74.254	13%
600K of meer	12.136	5%	15.861	17%	18.997	26%	151.580	75%	198.574	33%
Totaal	222.781	100%	94.699	100%	73.032	100%	202.280	100%	592.792	100%
Nederland										
tot 200K	2.487.688	74%	264.614	20%	9.581	1%	5.721	0%	2.767.604	35%
200K-300K	270.736	8%	433.288	33%	146.643	15%	8.515	0%	859.182	11%
300K-450K	310.291	9%	275.952	21%	443.795	44%	201.880	9%	1.231.918	15%
450K-600K	148.518	4%	171.015	13%	197.054	19%	512.488	22%	1.029.075	13%
600K of meer	131.104	4%	175.457	13%	214.109	21%	1.562.970	68%	2.083.640	26%
Totaal	3.348.337	100%	1.320.326	100%	1.011.182	100%	2.291.574	100%	7.971.419	100%

Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

Percentages zijn afrondingen en tellen niet altijd op tot precies 100%.

Tabel B3 Verdeling vermogen over overwaarde, spaargeld en aandelen en gemiddelde studieschuld per huishouden

	overwaarde	spaargeld	aandelen	studieschuld (gemiddeld)
Almere				
tot € 39.055	68%	25%	8%	€ 2.614
€ 39.055 tot € 58.585	75%	21%	4%	€ 2.982
€ 58.585 tot € 78.110	75%	20%	5%	€ 3.100
€ 78.110 of meer	70%	24%	6%	€ 3.406
totaal	71%	23%	6%	€ 3.014
Amstelland-Meerlanden				
tot € 39.055	62%	26%	12%	€ 2.398
€ 39.055 tot € 58.585	70%	22%	9%	€ 1.660
€ 58.585 tot € 78.110	70%	21%	9%	€ 1.919
€ 78.110 of meer	69%	22%	9%	€ 2.257
totaal	68%	22%	10%	€ 2.168
Amsterdam				
tot € 39.055	55%	27%	18%	€ 4.666
€ 39.055 tot € 58.585	66%	22%	12%	€ 6.380
€ 58.585 tot € 78.110	68%	20%	12%	€ 7.111
€ 78.110 of meer	67%	19%	13%	€ 8.829
totaal	64%	21%	14%	€ 6.235
Flevoland				
tot € 39.055	64%	26%	10%	€ 1.939
€ 39.055 tot € 58.585	71%	22%	7%	€ 2.190
€ 58.585 tot € 78.110	72%	22%	7%	€ 2.483
€ 78.110 of meer	68%	25%	7%	€ 2.840
totaal	68%	24%	8%	€ 2.345
Gooi en Vechtstreek				
tot € 39.055	59%	24%	18%	€ 1.279
€ 39.055 tot € 58.585	67%	19%	14%	€ 1.851
€ 58.585 tot € 78.110	66%	18%	15%	€ 2.289
€ 78.110 of meer	61%	20%	19%	€ 2.959
totaal	62%	20%	18%	€ 2.063
IJmond				
tot € 39.055	66%	27%	7%	€ 728
€ 39.055 tot € 58.585	73%	21%	5%	€ 817
€ 58.585 tot € 78.110	74%	20%	6%	€ 1.363
€ 78.110 of meer	72%	22%	7%	€ 1.698
totaal	71%	23%	6%	€ 1.134
Zuid Kennemerland				
tot € 39.055	63%	22%	15%	€ 1.728
€ 39.055 tot € 58.585	71%	18%	11%	€ 2.297
€ 58.585 tot € 78.110	71%	17%	12%	€ 3.026
€ 78.110 of meer	68%	17%	14%	€ 3.851
totaal	68%	18%	14%	€ 2.666

	overwaarde	spaargeld	aandelen	studieschuld (gemiddeld)
Zaanstreek Waterland				
tot € 39.055	68%	26%	6%	€ 978
€ 39.055 tot € 58.585	74%	21%	5%	€ 1.291
€ 58.585 tot € 78.110	75%	20%	5%	€ 1.734
€ 78.110 of meer	72%	22%	6%	€ 1.918
totaal	72%	23%	6%	€ 1.425
provincie Utrecht				
tot € 39.055	62%	27%	11%	€ 3.187
€ 39.055 tot € 58.585	68%	22%	10%	€ 3.139
€ 58.585 tot € 78.110	70%	21%	10%	€ 3.172
€ 78.110 of meer	65%	23%	12%	€ 3.866
totaal	66%	23%	11%	€ 3.409
Nederland				
tot € 39.055	62%	28%	10%	€ 2.181
€ 39.055 tot € 58.585	68%	23%	8%	€ 2.256
€ 58.585 tot € 78.110	69%	22%	9%	€ 2.493
€ 78.110 of meer	64%	24%	11%	€ 2.985
totaal	65%	25%	10%	€ 2.464

Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

Percentages zijn afrondingen en tellen niet altijd op tot precies 100%.

Colofon

Gemeente Almere

Uitvoering en rapportage

Gemeente Almere/BVLS/Onderzoek&Statistiek

Klaske Grimmerink

Lucas Veeger

Opdrachtgever

Gemeente Almere/Stedelijk beleid

Contactgegevens

Gemeente Almere

Postbus 200

1300 AE Almere

Tel: 14 036

onderzoek&statistiek@almere.nl

© Gebruik van gegevens uit dit rapport is alleen toegestaan met bronvermelding.

Projectnummer P2020-008

Maart 2021

Gemeente Almere
Afdeling BVLS / Onderzoek & Statistiek
Postbus 2500
1300 AE Almere

Telefoon: 14 036
E-mail: info@almere.nl
Website: www.almere.nl

Maart 2021

Projectnummer: P2020-008

Gemeente Almere



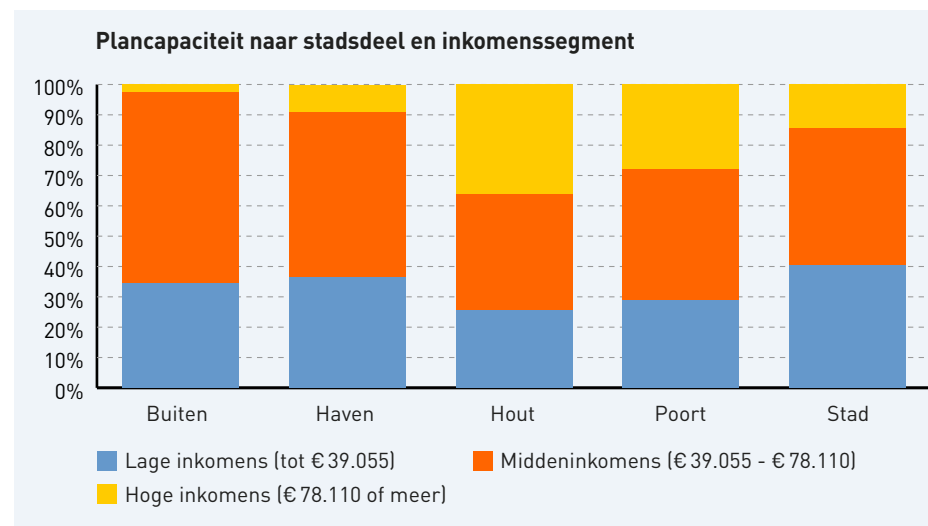
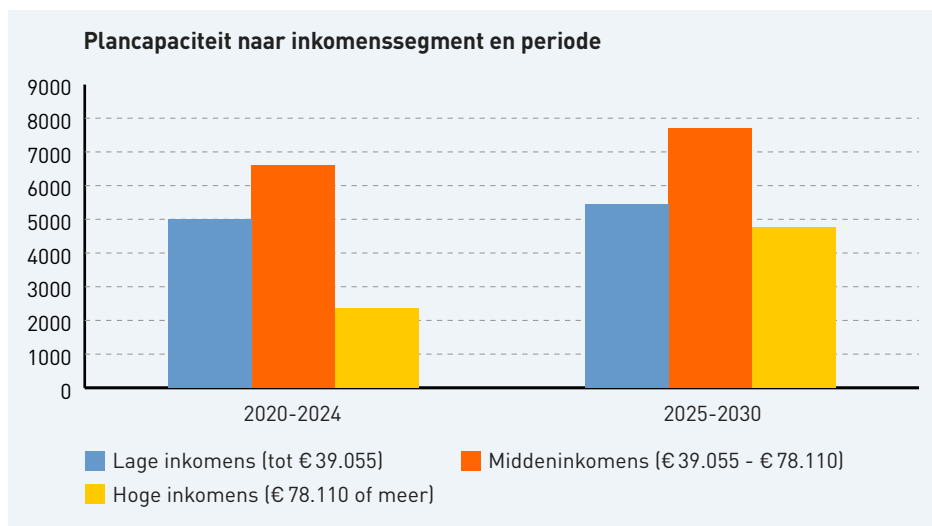
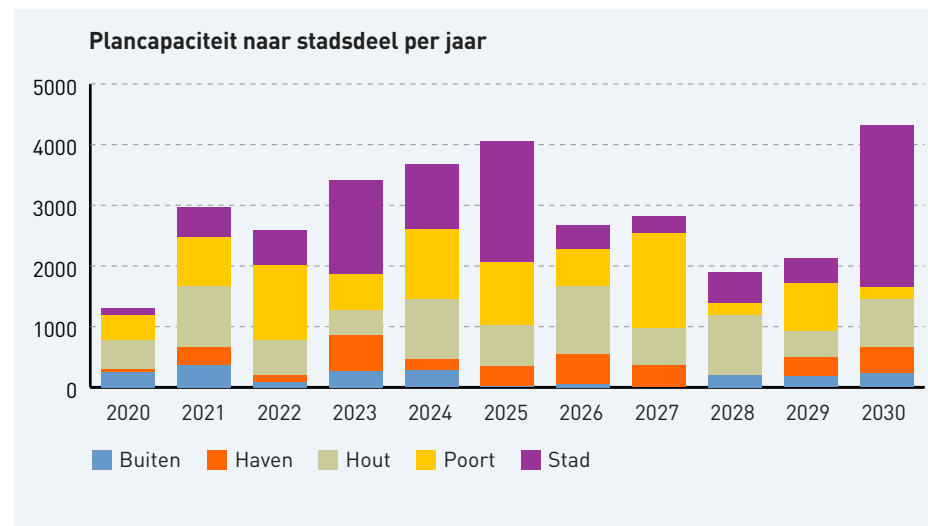
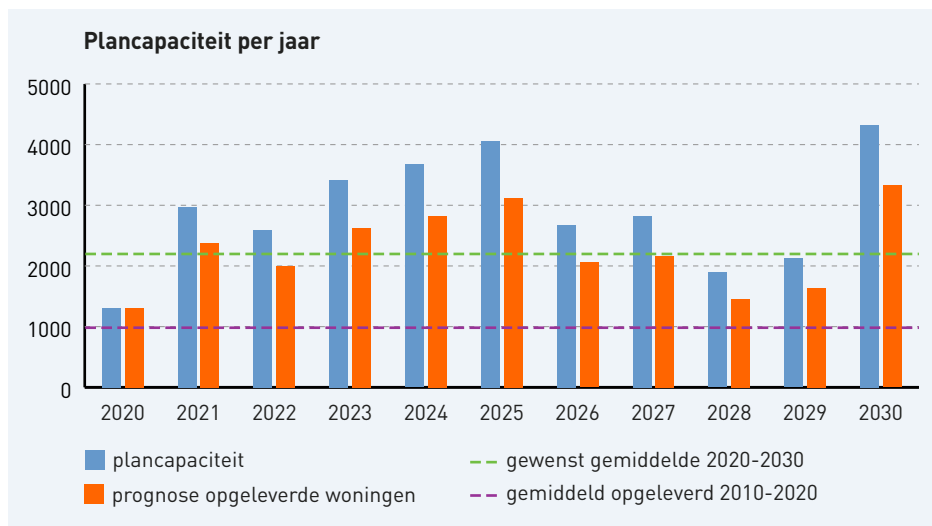
BIJLAGE 2.

LIJST WONINGBOUWPRODUCTIE STEDELIJK WONINGBOUWPROGRAMMA ALMERE 2021-2024

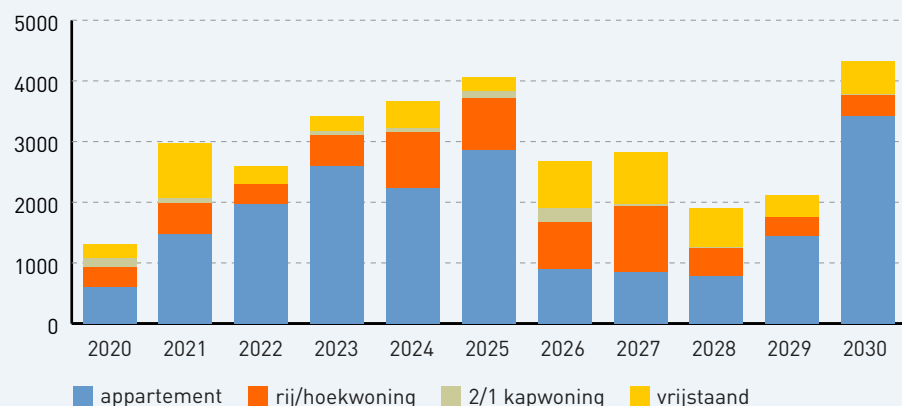
		Gereguleerde huur [<€737,14]			Middenhuur [€737,14-€1.009,00]			Dure huur laag [€1.009,00- €1340,61]			Dure huur hoog [>€1340,61]		Goedkoop [<€200.000]				Middensegment koop [€200.000-€300.000]				Dure koop laag [€300.000-€450.000]					Dure koop midden [€450.000-€600.000]					Dure koop hoog [>€600.000]			Totaal		
Stadsdeel	Wijk	appartement	rij/hoekwoning	Totaal Gereguleerde huur	appartement	rij/hoekwoning	Totaal Middenhuur	appartement	rij/hoekwoning	Totaal Dure huur laag	appartement	Totaal Dure huur hoog	appartement	rij/hoekwoning	vrijstaand	Totaal Goedkoop	appartement	rij/hoekwoning	vrijstaand	Totaal Middensegment	appartement	rij/hoekwoning	2/1 kapwoning	vrijstaand	Totaal Dure koop laag	appartement	rij/hoekwoning	2/1 kapwoning	vrijstaand	Totaal Dure koop midden	2/1 kapwoning	vrijstaand	Totaal Dure koop hoog	Totaal Almere		
Buiten	Bloemenbuurt				2		2	2		2																								4		
	Bouwmeesterbuurt	10		10																													10			
	Centrum Almere Buiten				390		390	16		16			2			2	72				72	15				15								495		
	Eilandenbuurt	24		24	21		21																										45			
	Indischebuurt	80		80										6		6	115				115	6				6							207			
	Landgoederenbuurt	3		3																													3			
	Strijpheldenbuurt overig Almere Buiten	81 100	7	88 100	7	24	31												13		13									1	1	133 100				
Totaal Buiten	298	7	305	420	24	444	18		18				8			8	187	13		200	21				21						1	1	997			
Haven	Centrum Almere Haven	55		55	83		83										29				29	21	80			101								268		
	De Grienden	45		45																													45			
	De Hoven				41		41																										41			
	De Laren																		6		6		85	12		97		10			10		66	66	179	
	De Marken	150		150	227		227	35		35							81			81	40					40							533			
	De Wierden	15		15	22		22										23			23													60			
	Overgooi																															40	40			
Totaal Haven	265		265	373		373	35		35							133	6		139	61	165	12		238		10			10		106	106	1.166			
Hout	Nobelhorst		288	288	16	59	75										211	31		242		164			1	165		74	14		88		355	355	1.213	
	Oosterwold		45	45											2	2			35	18	53		206		81	287				325	325	641	641	1.353		
	Vogelhorst																							5		5				12		12		122	122	139
	overig Almere Hout	80		80		130	130																		70								279			
Totaal Hout	80	333	413	16	189	205								2	2	2	211	66	18	295		440	5	82	527		74	26	325	425		1.118	1.118	2.984		
Poort	Columbuskwartier	35		35	14		14	24		24							150			150	13				13	48	9		3	60		13	13	309		
	Duin	212		212	32		32	107	28	135								45		45	95	186			281	47	16		63	68	89	157	925			
	Europakwartier oost	328		328	185	47	232		76	76											173	240			413		45	58		103				1.152		
	Europakwartier west	66		66	80		80										10			10	35			35	16	3			19		21	21	231			
	Homeruskwartier	116		116	18		18				25	25					40			40	98	23			121		12		12		96	96	403			
	Olympiakwartier oost	357	32	389	122	0	122	100	0	100				0		0																	611			
	Olympiakwartier west	8		8													58	16		74		42			42		30	18		48		7	7	179		
Totaal Poort	1.122	32	1.154	451	47	498	231	104	335	25	25		0		0	258	61		319	414	491				905	111	115	76	3	305	68	226	294	3.810		
Stad	Centrum Almere Stad	993		993	1.406	8	1.414	141		141								13		13														2.561		
	Danswijk				3		3																											3		
	Filmwijk				15		15										13			13	26				26		10			10				64		
	Kruidenwijk				38	12	50																											50		
	Literatuurwijk	36		36													22			22														58		
	Muziekwijk	104		104	87		87	23		23			20			20	29			29	4		65		4								267			
	Noorderplassen																																150			
	Parkwijk	36		36																													36			
	Staatsliedenwijk																																61			
	Stedenwijk	300		300	6		6																											306		
	Tussen de Vaarten				3		3																											3		
	Waterwijk	84		84	2		2																											86		
	overig Almere Stad	50		50																														50		
Totaal Stad	1.603		1.603	1.560	20	1.580	164		164				20			20	64	13		77	30	65			95	112	10	10		132		24	24	3.695		
Totaal Almere	3.368	372	3.740	2.820	280	3.100	448	104	552	25	25		28	0	2	30	853	159	18	1.030	526	1.161	17	82	1.786	223	209	112	328	872	68	1.475	1.543	12.652		



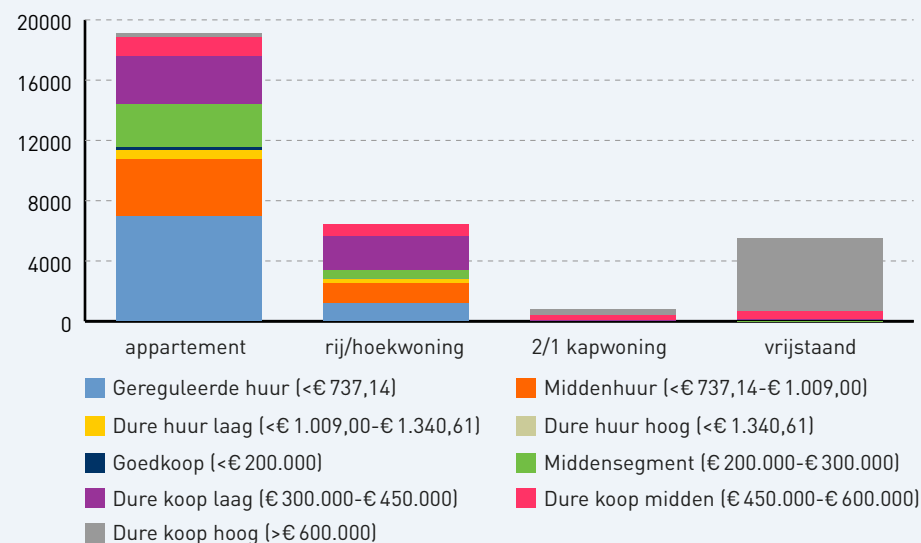
BIJLAGE 3. NIEUWBOUWMONITOR ALMERE 2020-2030



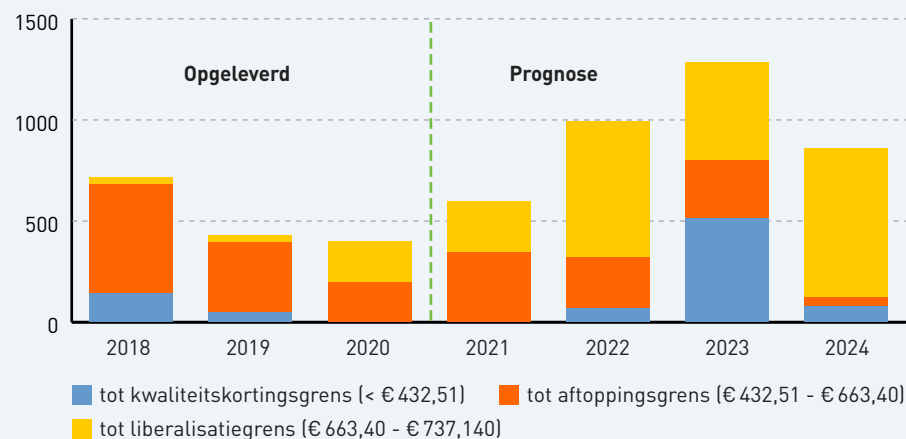
Plan capaciteit naar woningtype per jaar



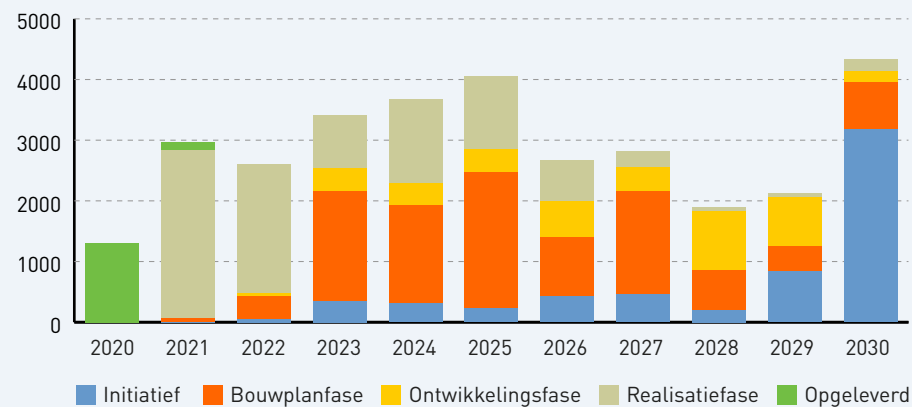
Plan capaciteit naar woningtype en prijssegment



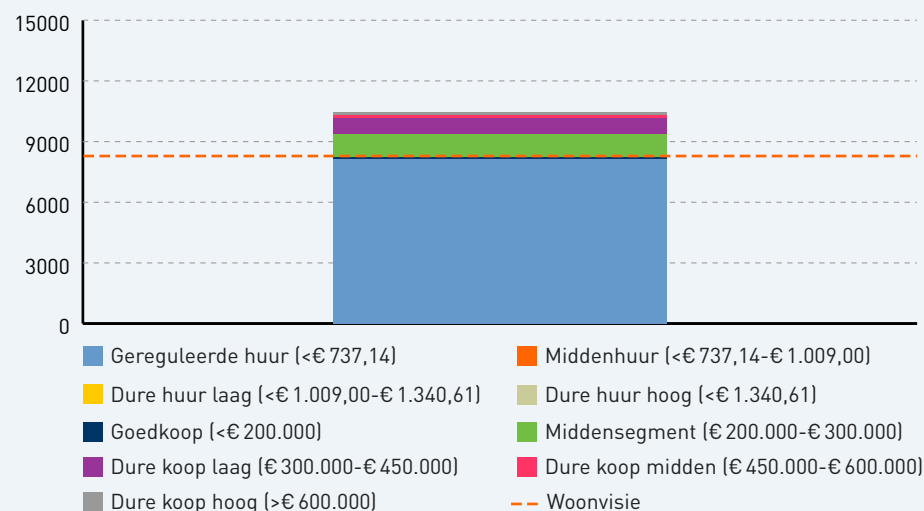
Ontwikkeling gereguleerde huurwoningen 2018 - 2024



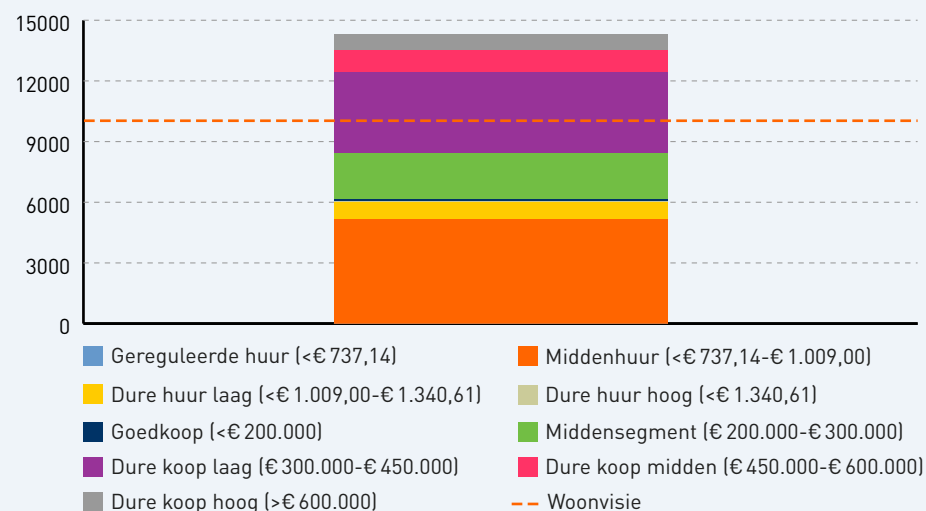
Plan capaciteit naar fase per jaar



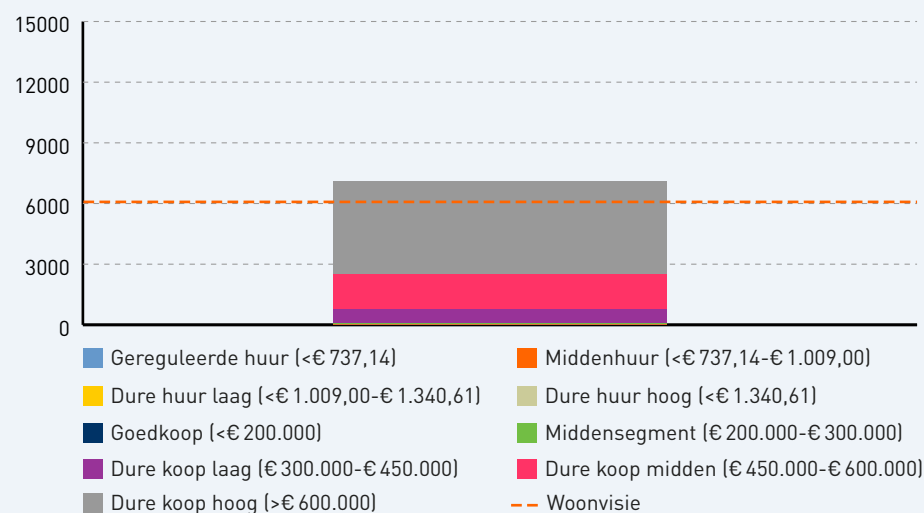
Plan capaciteit lage inkomens naar prijssegment t.o.v. Woonvisie



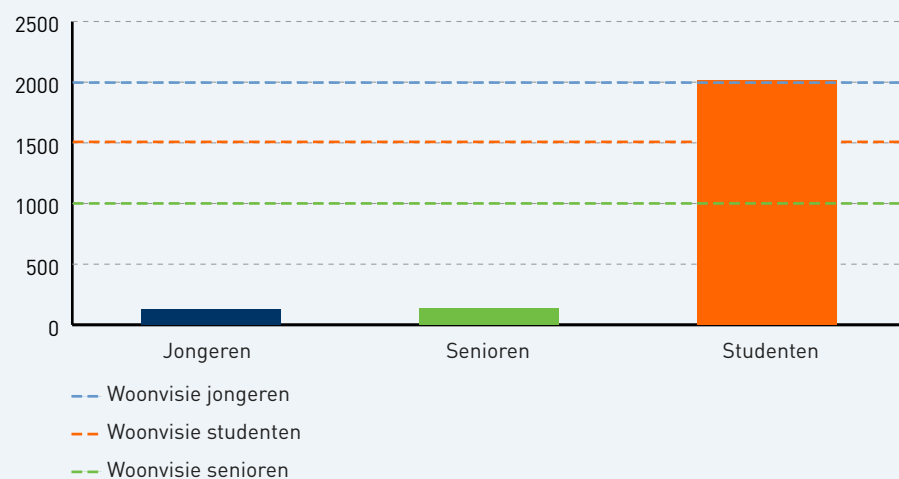
Plan capaciteit middeninkomens naar prijssegment t.o.v. Woonvisie



Plan capaciteit hoge inkomens naar prijssegment t.o.v. Woonvisie



Plan capaciteit doelgroepen t.o.v. Woonvisie

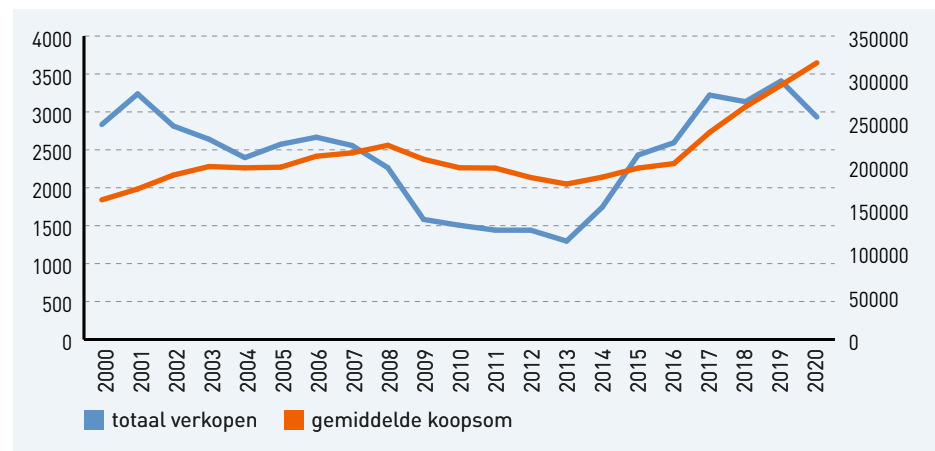


BIJLAGE 4. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN OP DE ALMEERSE WONINGMARKT (2020)

Koopsector

Figuur 1 laat het aantal verkopen en de gemiddelde koopsom van de bestaande bouw sinds 2000 zien. Deze figuur laat duidelijk de financiële crisis zien, waarin het aantal verkopen sterk afnam. In 2020 zijn er voor het eerst sinds 2013 minder verkopen geregistreerd dan het jaar ervoor. In 2020 zijn 2.933 verkopen geregistreerd. De gemiddelde vraagprijs voor deze woningen bedraagt € 302.878, de gemiddelde koopsom van deze woningen is € 319.118. Dit is de hoogste gemiddelde koopsom ooit. Ter vergelijking bedroeg de gemiddelde koopsom in Nederland in hetzelfde jaar € 334.488. De afname van het aantal verkopen in 2020 is een gevolg van een afname in het aanbod.

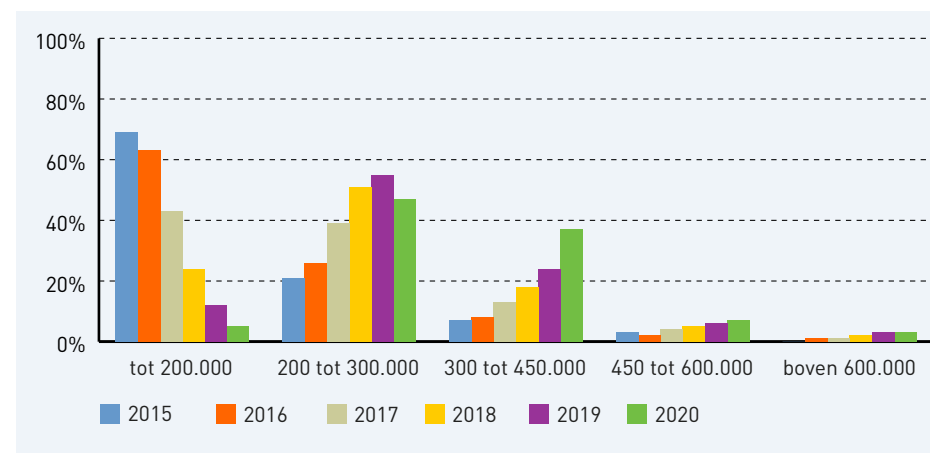
Figuur 1: Aantal verkopen en gemiddelde koopsom bestaande bouw



Figuur 1 toont dat de gemiddelde verkoopprijs stijgt, figuur 2 verduidelijkt deze trend en laat het aandeel verkopen per prijsklasse zien. Het aandeel verkopen met een prijs in de laagste prijsklasse (tot € 200.000) is tussen 2015 en 2020 afgenomen van 69% tot 5%. Het aandeel verkopen in de prijsklasse tussen € 200.000 - € 300.000 is toegenomen van 21% naar 47% in dezelfde periode. Ten opzicht van de jaren 2018 en 2019 is het aandeel echter afgenomen. In de voorgaande 2 jaar werd meer dan de helft van alle verkopen gerealiseerd in de prijsklasse € 200.000 - € 300.000. De grootste stijging is waar te nemen in de prijsklasse tussen € 300.000 - € 450.000. Hier nam het aandeel van 7% toe tot 37%. Het

aandeel verkopen in de prijsklassen vanaf €450.000 - €600.000 neemt licht toe. Figuur 2 laat duidelijk de marktwerking van de woningmarkt zien. Er is een duidelijke verschuiving waar te nemen van het aandeel woningen van de klasse tot €200.000, naar woningen in de prijsklasse tussen €200.000 - €300.000. Inmiddels is ook in deze klasse een afname te zien, ten gunste van de prijsklasse €300.000 - €450.000.

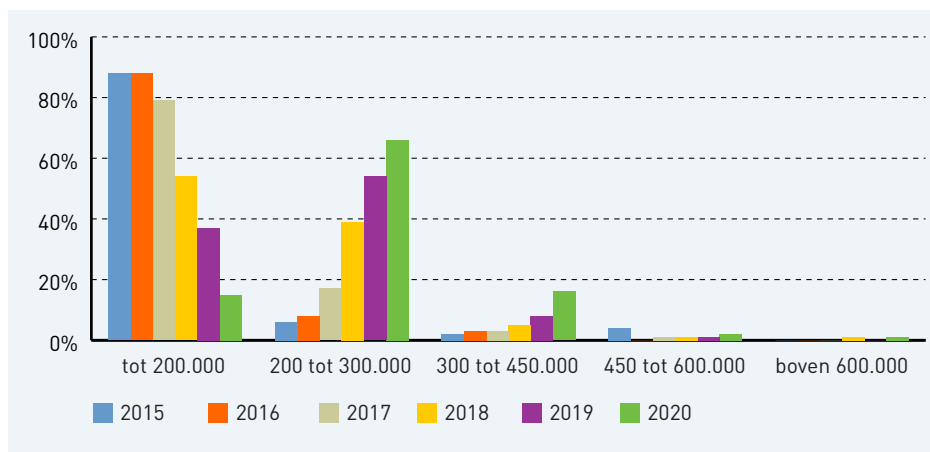
Figuur 2: Aantal verkopen bestaande bouw naar prijsklasse



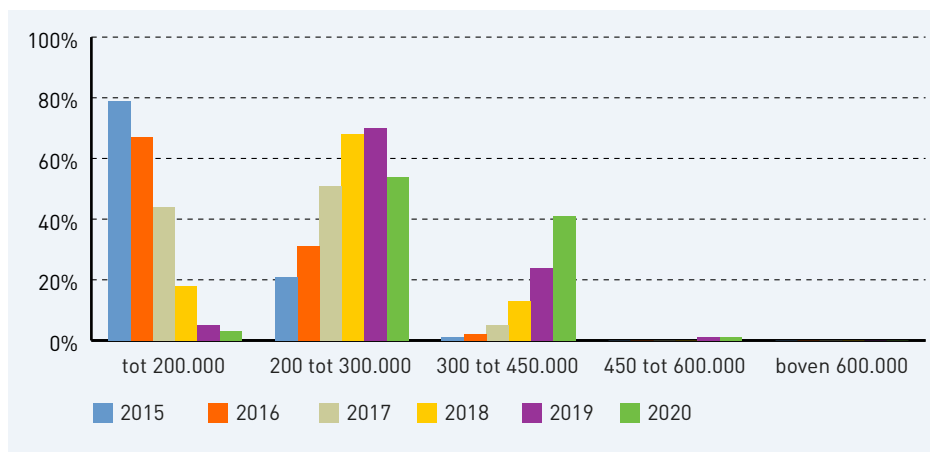
De volgende twee figuren laten de veranderingen zien van het aandeel verkochte woningen in prijssegmenten van appartementen en rij/hoekwoningen in de periode 2015-2020. Het aantal verkochte appartementen schommelt in de periode 2015 - 2020 tussen 600 en 800 woningen per jaar. Het aantal verkochte rij/hoekwoningen in 2015 bedroeg 1.350, in 2020 is dit 1.700. Zowel figuur 3 als figuur 4 laten voor respectievelijk de appartementen en de rij/hoekwoningen zien dat het aandeel verkochte woningen in het laagste prijssegment sterk is teruggelopen. In 2015 werd bijna 90% van alle appartementen verkocht tot €200.000. Het aandeel verkochte appartementen tussen €200.000 - €300.000 is in dezelfde periode toegenomen van 6% naar 66%. Bij rij/hoekwoningen is te zien dat in 2020 slechts 5% in de prijsklasse tot €200.000 is verkocht, in 2015 betrof dit nog 79%. Waar in 2015 nog slechts 1% van de rij/hoekwoningen verkocht werd in de prijsklasse tussen €300.000-€450.000, is dit aandeel in 2020 toegenomen tot 41%.



Figuur 3: Aandeel verkochte appartementen naar prijssegment



Figuur 4: Aandeel verkochte rij/hoekwoningen naar prijssegment



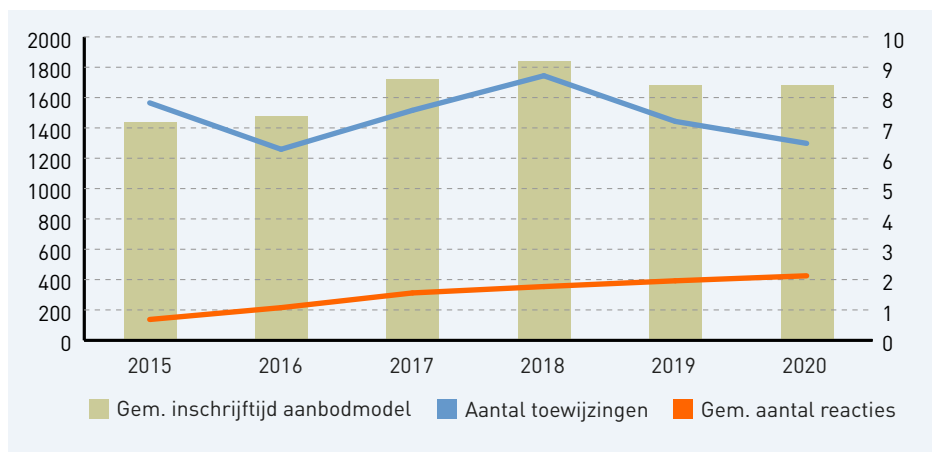
Gereguleerde huurmarkt

Hierboven is ingegaan op de koopsector. Hieronder wordt gekeken naar de gereguleerde huursector. Het aandeel gereguleerde huurwoningen in de woningvoorraad is stabiel en bedraagt 27%. Figuur 5 laat verschillende trends in de gereguleerde huursector zien over de periode 2015-2020. Allereerst laat deze figuur het aantal toewijzingen zien. Het aantal toewijzingen schommelt tussen 1.200 en 1.800, deze schommelingen hebben met name met de nieuwbouwproductie te maken. Desalniettemin is er een dalende trend van het aantal toewijzingen zichtbaar. Het aantal uitgebrachte reacties op een woning is in deze periode verdrievoudigd. In 2015 werden gemiddeld 137 reacties op een woning uitgebracht. Dit aantal is toegenomen tot gemiddeld 425 reacties per woning in 2020. Ook het aantal uniek actief woningzoekenden (niet in de figuur opgenomen) is sterk toegenomen.

In 2015 hebben ongeveer 10.500 unieke woningzoekenden een reactie uitgebracht op een gereguleerde huurwoning. In 2020 is dit toegenomen tot ongeveer 20.003 uniek woningzoekenden. Dit laat zien dat de druk op de gereguleerde huurmarkt sterk is toegenomen. Er wordt meer en meer gereageerd door woningzoekenden, terwijl er ook steeds meer woningzoekenden op zoek zijn naar een woning. Doordat het aantal toewijzingen niet evenredig is toegenomen, is de gemiddelde inschrijftijd voor een gereguleerde huurwoning toegenomen van 7,2 jaar in 2015 tot 8,4 jaar in 2020. Hierbij moet worden opgemerkt dat ongeveer een kwart van alle toewijzingen plaatsvindt door middel van loting. Hiervoor is de inschrijftijd niet relevant.



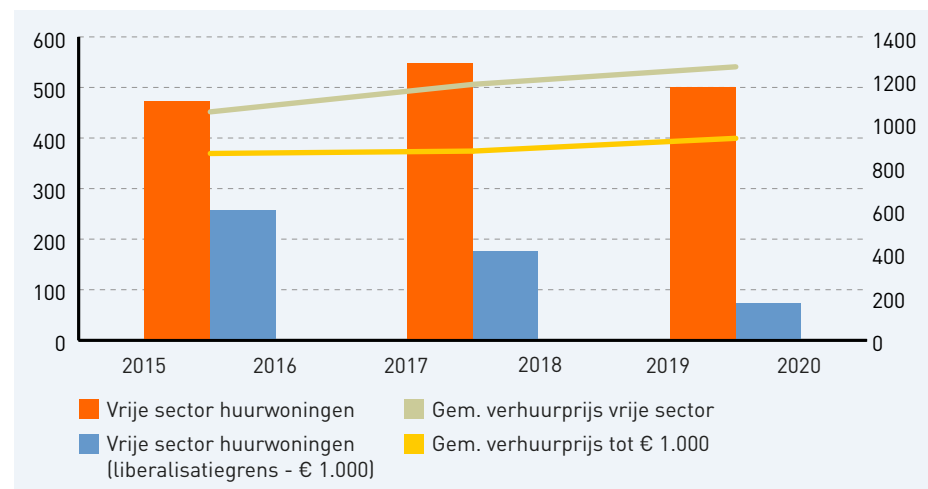
Figuur 5: Trends in de gereguleerde huursector



Vrije sector huurwoningen

Het aanbod van verhuurde vrije sector huurwoningen dat sinds 2018 op Funda is waargenomen is redelijk stabiel (zie tabel 1). Echter is er wel een verschuiving waarneembaar van het aantal woningen dat verhuurd wordt met een huurprijs onder €1.000. Deze figuur laat ook de gemiddelde huurprijs zien. Ook hier is een toename te zien. De gemiddelde verhuurprijs in 2018 bedroeg €1.053, in 2020 is deze met 12% toegenomen tot €1.261. Onderstaand overzicht laat alleen woningen zien die in het betreffende jaar verhuurd zijn. Het geeft geen inzicht in bestaande verhuurcontracten. Tot slot geven deze gegevens een beeld van de nieuw verhuurde vrije sector huurwoningen in Almere. Funda heeft echter niet het totale aanbod van vrije sector huurwoningen. We weten niet welk aandeel van de nieuw verhuurde woningen op Funda staat.

Figuur 6: Vrije sector huurwoningen



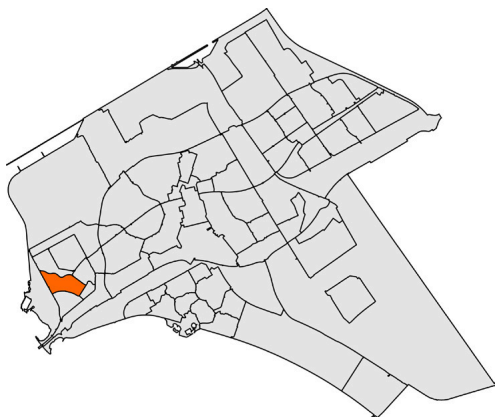
Conclusie Almeerse woningmarkt

De druk op de Almeerse woningmarkt is in alle segmenten en prijsklassen merkbaar. Meer en meer Almeerders zijn op zoek naar een gereguleerde huurwoning, wat leidt tot meer reacties en een stijgende gemiddelde inschrijftijd. Ook neemt de druk op een woning in de vrije sector huur toe. Dit is te zien aan enerzijds een toename van het aantal woningen in deze sector, en anderzijds aan een toename van de gemiddelde verhuurprijs van nieuw verhuurde woningen. Tot slot laat ook de koopmarkt zien dat de druk op de Almeerse woningmarkt hoog is. Het aantal woningen dat in de lagere koopklassen verkocht is, neemt zeer sterk af. Dit betekent dat met name huishoudens met een laag inkomen en een inkomen tot €78.110 steeds slechter terecht kunnen in Almere.



BIJLAGE 5. FACTSHEETS ONTWIKKELGEBIEDEN WONINGBOUW 2020-2030

Almere Poort, Europakwartier



Wat draagt deze ontwikkeling bij aan de woonopgave?

De ontwikkeling van Europakwartier levert een goede mix op met woningen die aansluiten bij de opgave uit de woonvisie. Op dit moment start de verkoop van EK01, (New Brooklyn). Hierin zit een divers aanbod van woningen met verschillende woningtypen. EK02 wordt momenteel verder uitgewerkt tot een verkavelingsplan. Hier kunnen op grond van het bestemmingsplan nog 995 woningen komen. Er is fysiek ruimte voor ca 1150/1200. Voor dit deel moet op termijn nog een ruimtelijke procedure doorlopen worden, dit moet nog worden voorgelegd aan de raad. EK02 kent vooral

grondgebonden woningen in een mix. Er is sprake van vooral grondgebonden woningen en een beperkt aantal appartementen.

Voor alle inkomensgroepen wordt een toevoeging gemaakt in dit gebied. Er is sprake van een grote diversiteit aan woningtypen. De afronding van Europakwartier kent een eigentijds karakter.

Hoe ontwikkelen de appartementen zich in dit deel, is eventuele bijsturing nodig?

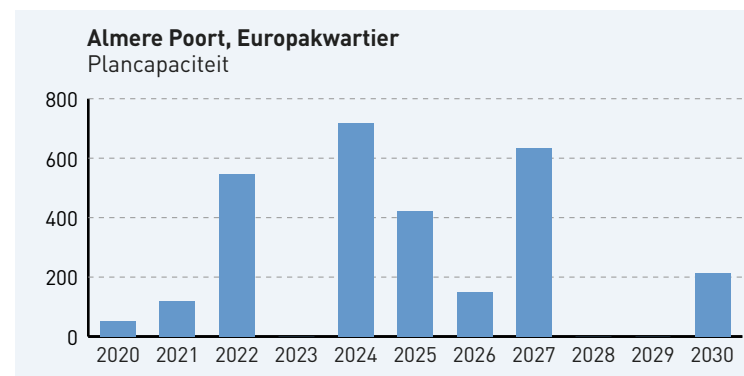
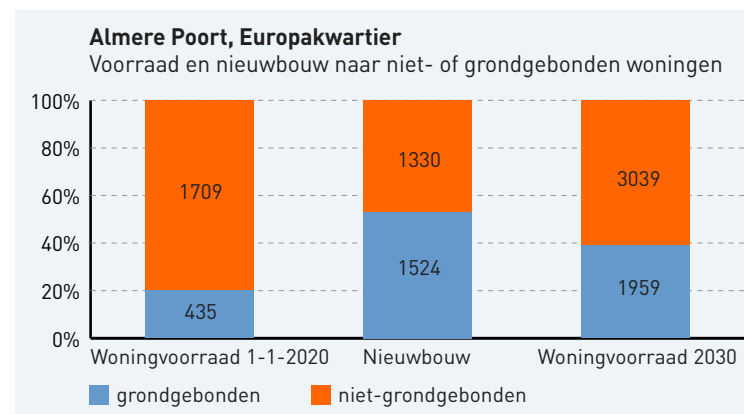
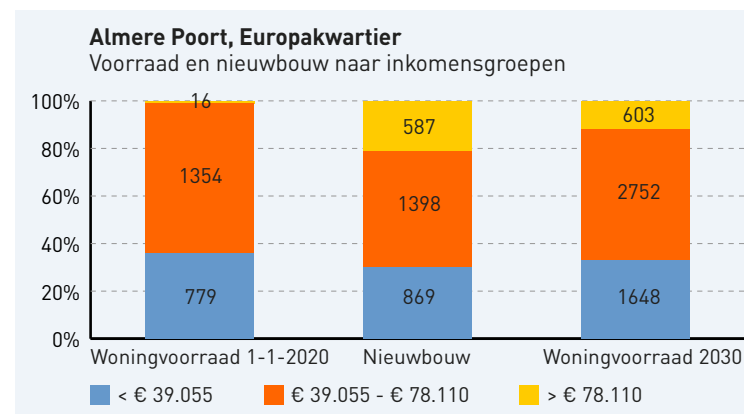
In de uitgewerkte plannen voor EK01 zit een grote diversiteit aan type woningen. Deze diversiteit maken het mogelijk ook diverse doelgroepen te huisvesten. In de uitwerking is rekening gehouden met diverse beneden- bovenwoningen die grondgebonden zijn maar nu nog als appartement zijn aangemerkt. Zodra de uitwerking hiervan duidelijk is worden ze als grondgebonden geregistreerd. Deze ontwikkelingen leiden tot een betere mix in de wijk.

Is bijstelling van het woonprogramma gewenst?

Bijstelling van het programma is niet nodig.

Indien er sprake is van gewenste bijstelling: Welke financiële en programmatische consequenties kan bijstelling hebben?

Op basis van bovenstaande is hier geen aanleiding voor.



Almere Poort, Olympiakwartier incl. omkleuring



Wat draagt deze ontwikkeling bij aan de woonopgave?

De ontwikkeling van Olympiakwartier kenmerkt zich door het versterken van het stedelijk gebied rondom OV knooppunt Almere Poort. Naast het grotendeels grondgebonden programma in OKW zetten we in OKO meer de stedelijkheid voort die past bij het wonen nabij een OV knooppunt. In dit deel zit een mix van appartementen en grondgebonden woningen. Er is ook ruimte voor wonen met zorg. Een grote mix met huurwoningen voor lage en middeninkomens wordt hier gerealiseerd. Afgewisseld met koopwoningen voor o.a. de middeninkomens. Hier is ook ruimte voor jongeren om

zich te huisvesten. Door in het gebied een wijkwinkelcentrum te realiseren ontstaat meer levendigheid. Voor het deel omvorming officepark naar woningbouw bestaat de mogelijkheid om circa 600 woningen of meer toe te voegen. Hiervoor kan op termijn een ruimtelijke procedure worden gevoerd om dit mogelijk te maken. Gezien de ligging liggen hier appartementen al dan niet in combinatie met zorg wel voor de hand.

Hoe ontwikkelen de appartementen zich in dit deel, is eventuele bijsturing nodig?

Appartementen behoren bij de ontwikkeling en afronding van dit deel van Almere Poort. De stedelijkheid rondom het OV knooppunt is gewenst, de regio is goed bereikbaar. Bijsturing is niet nodig. Voor de omvorming van het officepark kan op een later moment worden gezien of een volledige omkleuring richting appartementen wenselijk is. Bij de actualisatie van het SWPA in 2023 kunnen we dit meewegen. Bij de uitwerking van de omvorming Officepark bekijken we goed welke doelgroep hier gewenst is. Het aantrekken van de doelgroep hogeren inkomens zou de voorkeur hebben.

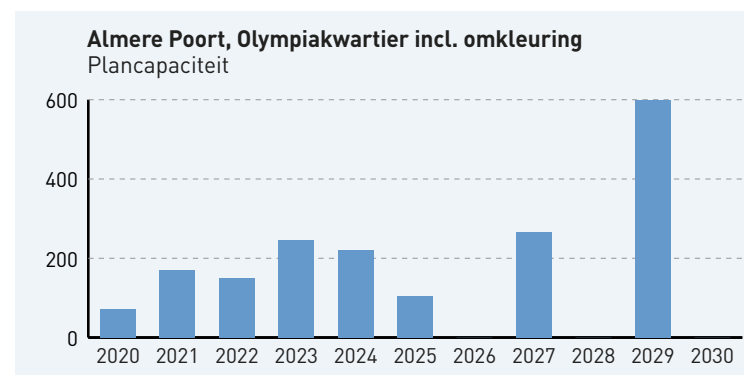
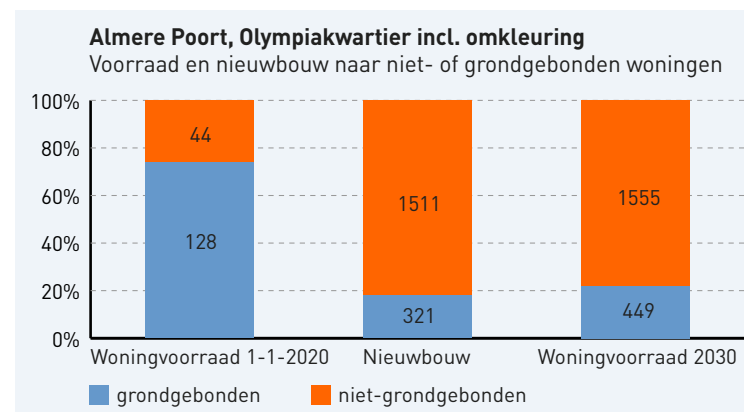
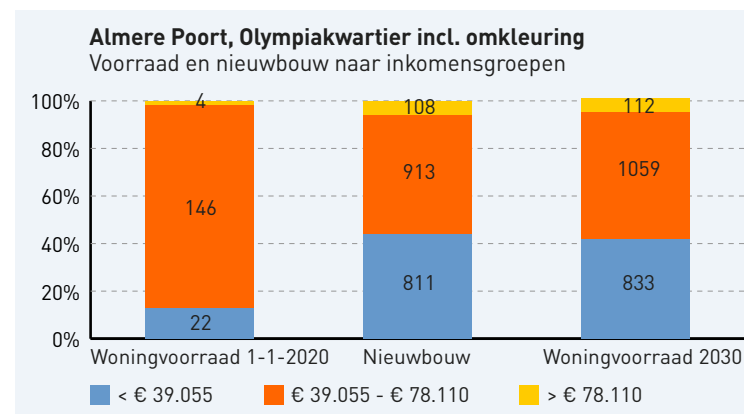
Is bijstelling van het woonprogramma gewenst?

Bijstelling van het programma is, voor de lopende ontwikkeling, niet nodig. Bij de start van de ontwikkeling omvorming Officepark kan worden gezien wat het juiste programma is.

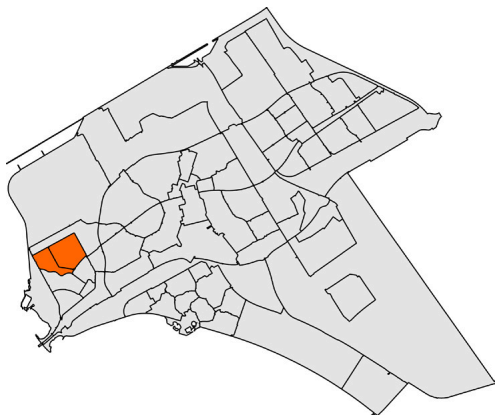
Indien er sprake is van gewenste bijstelling:

Welke financiële en programmatische consequenties kan bijstelling hebben?

Op basis van bovenstaande is hier geen aanleiding voor.



Almere Poort, Columbuskwartier en Homeruskwartier



Wat draagt deze ontwikkeling bij aan de woonopgave?

Ten behoeve van de afronding van de bestaande kwartieren in Poort worden de resterende locaties ontwikkeld met woningbouw conform inrichtingsplan. Er ontstaat hier een diverse woonwijk waar ruimte is voor verschillende inkomensgroepen. In deze ontwikkeling is sprake van een evenwichtige ontwikkeling van grondgebonden en niet grondgebonden woningen.

Hoe ontwikkelen de appartementen zich in dit deel, is eventuele bijsturing nodig?

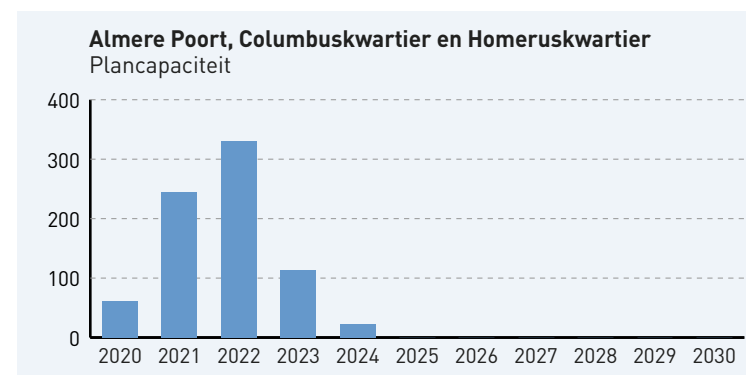
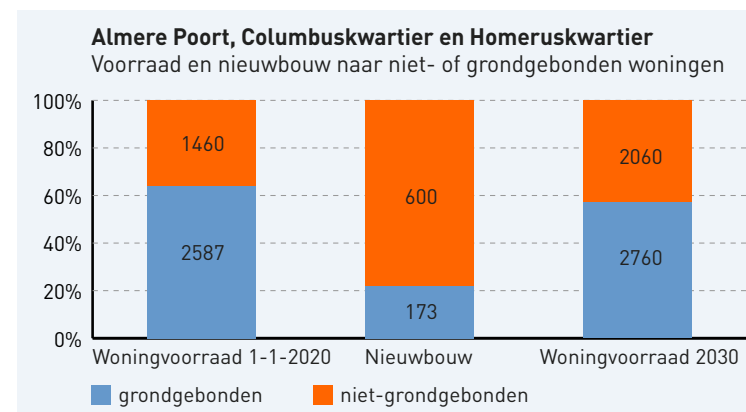
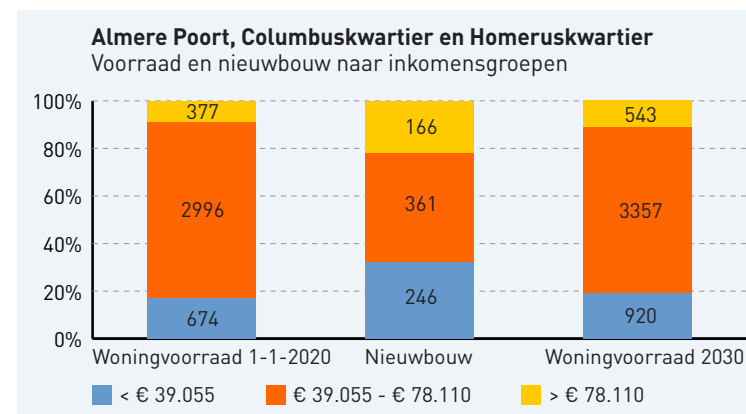
De appartementen voegen in deze wijk een segment toe dat aansluit bij de wensen van de stad. Dit gebied in de nabijheid van OV-station Poort biedt een goede ontsluiting.

Is bijstelling van het woonprogramma gewenst?

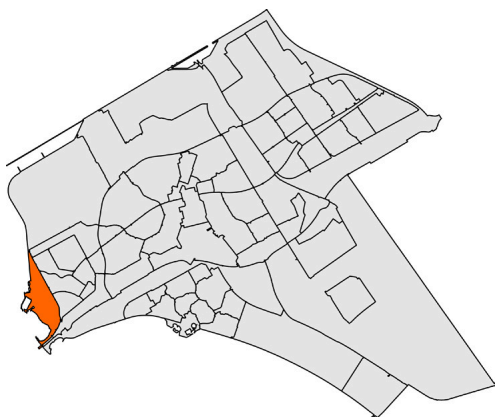
Bijsturing lijkt niet nodig.

Indien er sprake is van gewenste bijstelling: Welke financiële en programmatische consequenties kan bijstelling hebben?

Op basis van bovenstaande is hier geen aanleiding voor.



Almere Poort, Duin



Wat draagt deze ontwikkeling bij aan de woonopgave?

In Duin ontwikkelen wij een uniek woongebied. Er is sprake van mogelijkheden voor verschillende inkomensgroepen. De mix van grondgebonden woningen en appartementen vullen elkaar aan en hierdoor ontstaat een complete wijk. Voor de korte termijn is een continue bouwstroom te verwachten. Naast de afspraken met AMVEST is er ook ruimte voor PO kavels in een unieke omgeving.

Hoe ontwikkelen de appartementen zich in dit deel, is eventuele bijsturing nodig?

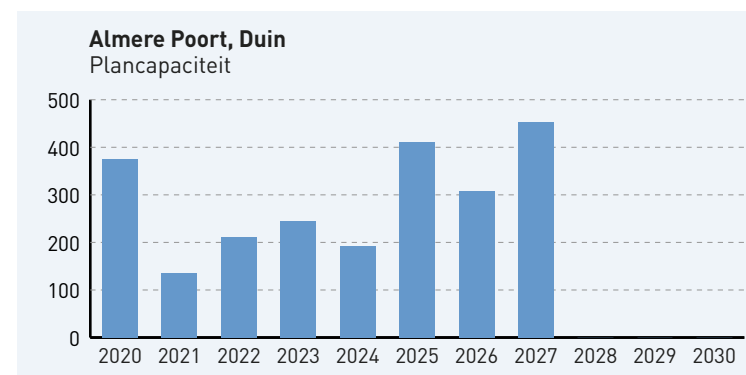
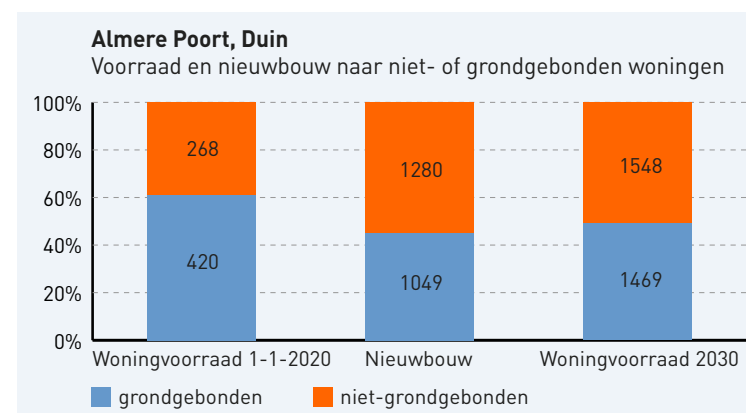
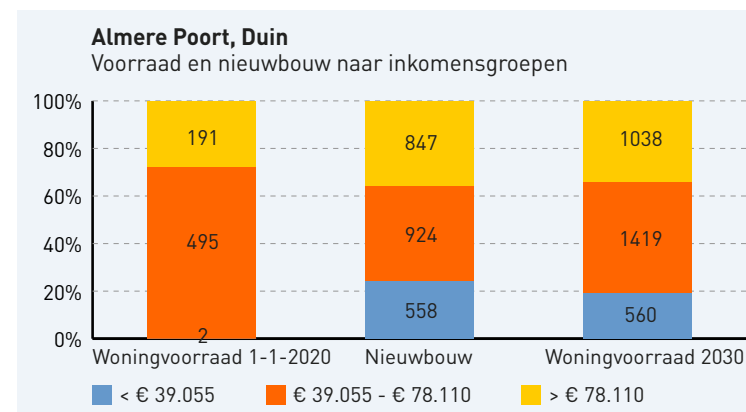
Door de unieke locatie en de huidige marktwerking worden hier hoge m² behaald. Door de afspraken met AMVEST zien we, naast het aandeel gereguleerde huurappartementen, appartementen in de prijsklasse > 450.000 en hoger.

Is bijstelling van het woonprogramma gewenst?

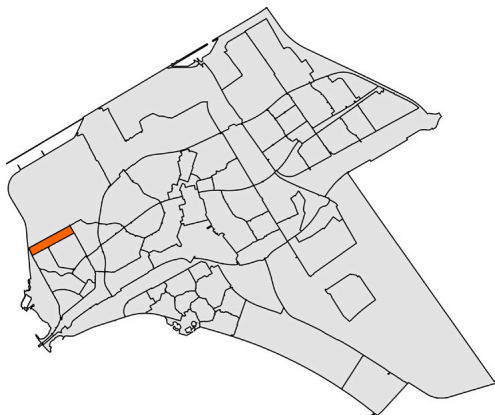
Bijstelling van het programma is hier niet nodig. Hier ontstaat een uniek en eigenzinnig woongebied waarmee we Almere echt op de kaart zetten. Het woongebied maakt dit ook aantrekkelijk voor inwoners uit andere plekken van de MRA.

Indien er sprake is van gewenste bijstelling: Welke financiële en programmatische consequenties kan bijstelling hebben?

Op basis van bovenstaande is hier geen aanleiding voor.



Pampushout



Wat draagt deze ontwikkeling bij aan de woonopgave?

De ontwikkeling Pampushout wordt de komende jaren verder uitgewerkt. Gezien de ligging ligt hier een grondgebonden programma voor de hand in een bosrijke omgeving.

Hoe ontwikkelen de appartementen zich in dit deel, is eventuele bijsturing nodig?

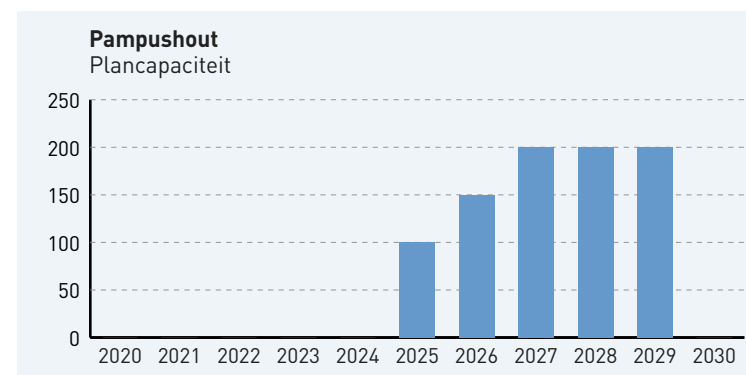
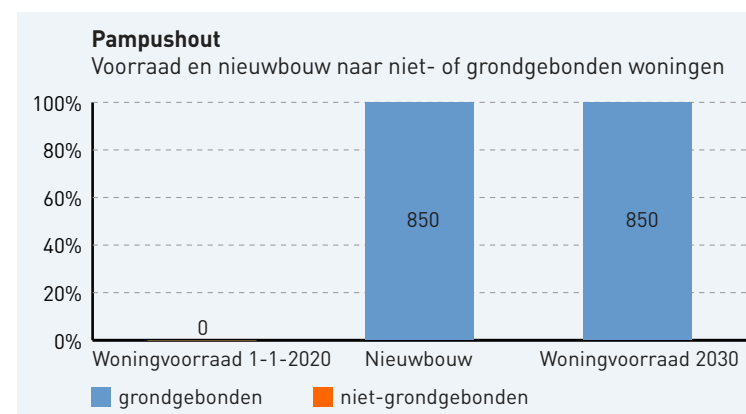
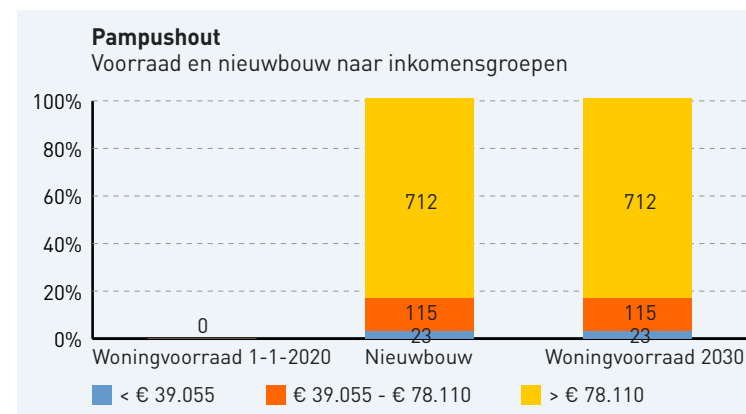
nvt

Is bijstelling van het woonprogramma gewenst?

Bijstelling is momenteel niet nodig. In de uitwerking van het grondgebonden programma kan wel nadrukkelijk ook gekeken worden naar 2¹ kap woningen naast vrijstaande woningen.

Indien er sprake is van gewenste bijstelling: Welke financiële en programmatische consequenties kan bijstelling hebben?

Op basis van bovenstaande is hier geen aanleiding voor.



Transformatie



Wat draagt deze ontwikkeling bij aan de woonopgave?

Op veel plekken in de stad is er sprake van transformatie van bestaande kantoorgebieden en bedrijfspanden naar wonen. Dit sluit aan bij de richting die de gemeenteraad hieraan heeft gegeven. Veelal gaat het om sloop nieuwbouw of het intern verbouwen van complexen naar woongebouwen. Deze transformatie is verdeeld over de stad (waaronder Louis Armstrongweg). Deze transformatie gaat niet over de gebieden Ambachtsmark, De Paal en Randstad.

Hoe ontwikkelen de appartementen zich in dit deel, is eventuele bijsturing nodig?

Transformatie vindt vaak plaats in de vorm van appartementen. Dit heeft te maken met de kosten voor transformatie maar ook omdat gebouwen vaak beste geschikt zijn voor woningbouw. Grondgebonden woningen zien wij hier nauwelijks. Belangrijk is wel om bij transformatie per gebied goed te kijken naar een goede mix aan programma zowel in de koop en huur. Veel partijen zetten in op het middensegment huur om het toe te kunnen voegen aan een beleggingsportefeuille. Voor het totale gebied is het van belang dat er ook een mix van koop en huur aanwezig is. Bijsturing van nieuwe initiatieven is wel nodig.

Is bijstelling van het woonprogramma gewenst?

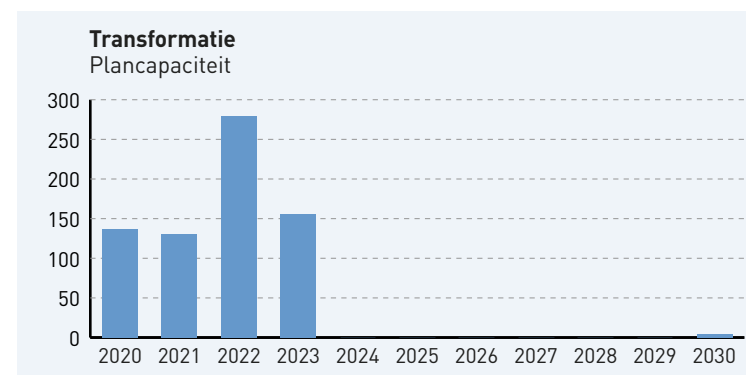
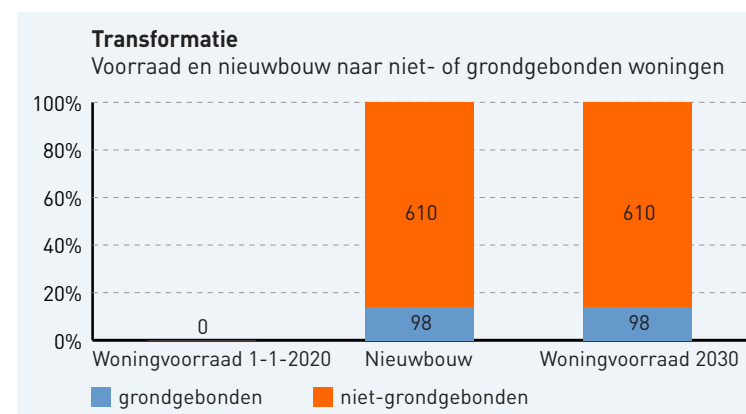
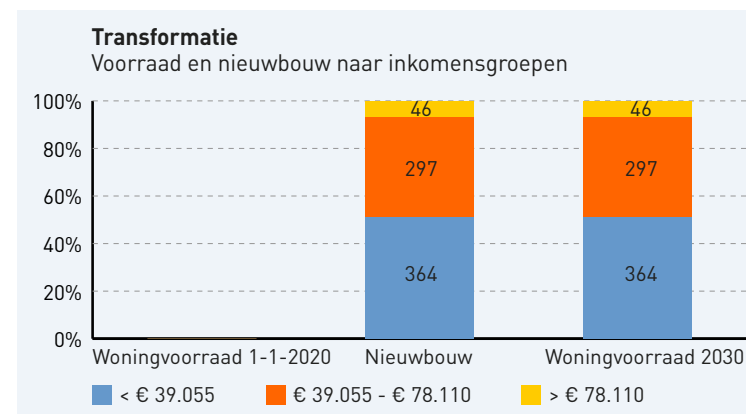
Op termijn is het gewenst zeer terughoudend om te gaan met nog meer appartementen. De bedoeling is om eerst de lopende projecten en gebieden tot ontwikkeling te laten komen.

Voorgesteld wordt om ook tot 1-1-2023 geen nieuwe initiatieven actief te faciliteren.

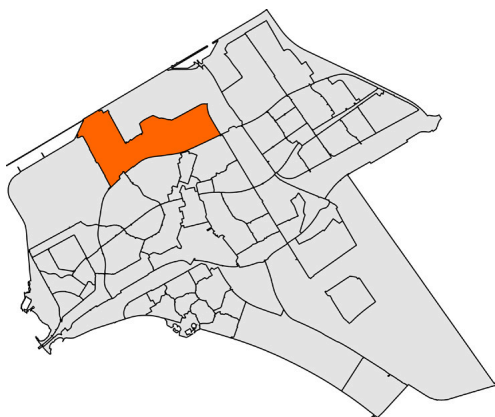
Indien er sprake is van gewenste bijstelling:

Welke financiële en programmatische consequenties kan bijstelling hebben?

Op basis van bovenstaande is hier geen aanleiding voor.



Almere Stad Noorderplassen



Wat draagt deze ontwikkeling bij aan de woonopgave?

De ontwikkeling van Noorderplassen zit in de afrondende fase. Enkele deelgebieden worden de komende jaren nog ontwikkeld tot woongebied. Noorderplassen is een gebied met in verhouding meer woningen voor midden en hogere inkomens. Gezien de unieke ligging aan het water worden de resterende gebieden met name ontwikkeld voor dit segment. Hiermee voegen we een onderscheidend woonmilieu toe. Toevoegen van woningen voor gereguleerde huurwoningen kan vanuit de balans van de wijk gewenst zijn maar is vanuit financieel oogpunt op dit moment ongewenst.

Hoe ontwikkelen de appartementen zich in dit deel, is eventuele bijsturing nodig?

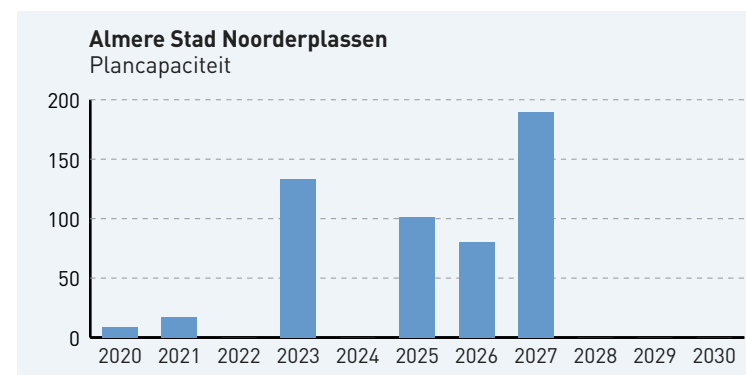
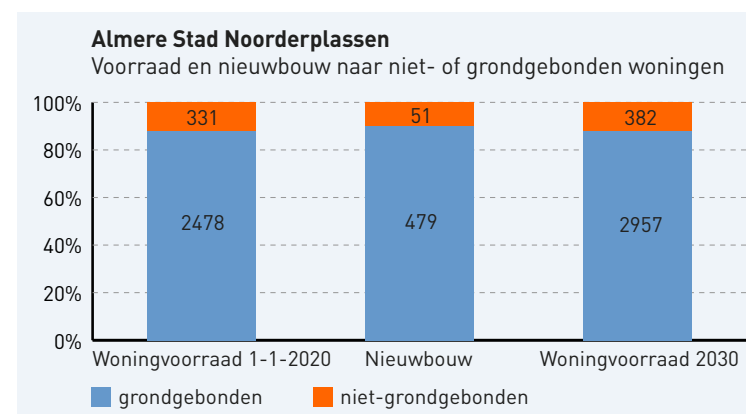
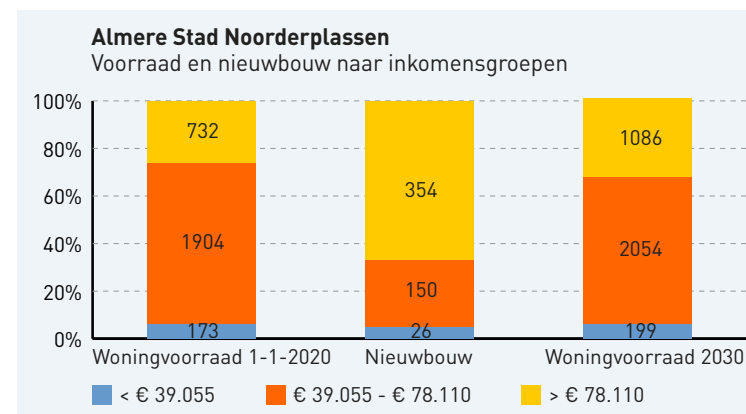
Gezien het unieke karakter van Noorderplassen zijn hier relatief minder appartementen. Dit past nadrukkelijk bij de opzet van deze wijk.

Is bijstelling van het woonprogramma gewenst?

Bijstelling van het programma is niet nodig.

Indien er sprake is van gewenste bijstelling: Welke financiële en programmatische consequenties kan bijstelling hebben?

Op basis van bovenstaande is hier geen aanleiding voor.



Almere Stad Centrum



Wat draagt deze ontwikkeling bij aan de woonopgave?

We zetten in op het verstedelijken van Almere Stad Centrum. Rondom Almere CS ontstaat een hoog stedelijk woongebied. Relatief kleine appartementen voor mix aan doelgroepen, met name voor 1 en 2 persoonshuishoudens, jongeren en studenten. Met de ontwikkeling van de Campus voegen we circa 1500 studentenwoningen toe die bijdragen aan het huisvesten van de studenten voor de stad. Naast de doelgroepen studenten en jongeren zien we ook mogelijkheden voor het toevoegen van inwoners met een hogere inkomen en senioren. Locaties met een uitzicht zijn

met name geschikt voor deze doelgroep. Bij de uitwerking willen we hier nadrukkelijk ook op sturen. Het centrumgebied kent nog meer plancapaciteit voor de langere termijn. De komende periode wordt dit ook in beeld gebracht zodat ook na 2030 een verdere ontwikkeling en versterking kan worden vormgegeven.

Almere Centrum kent een totaal programma van circa 6500 woningen.

Hoe ontwikkelen de appartementen zich in dit deel, is eventuele bijsturing nodig?

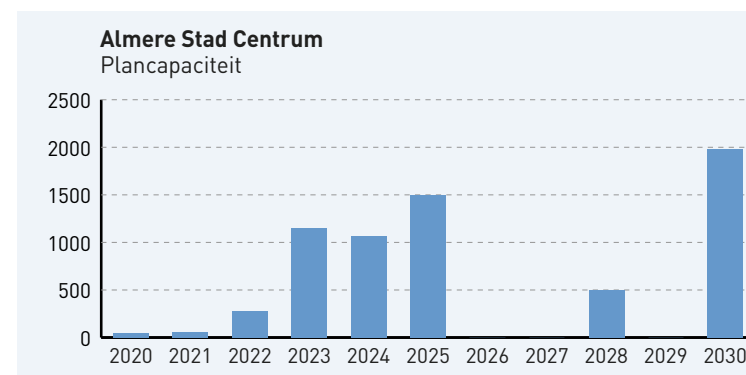
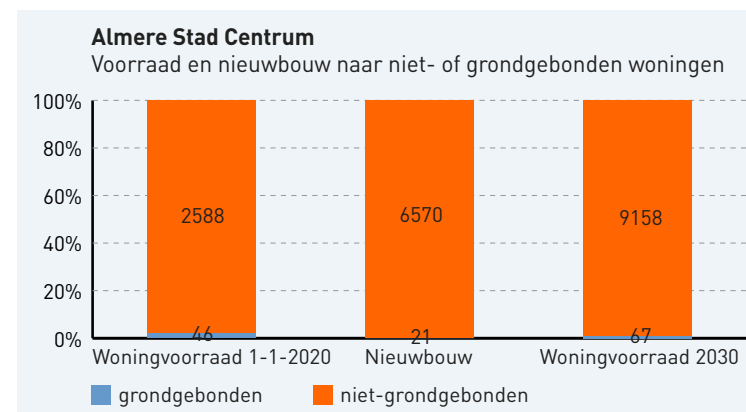
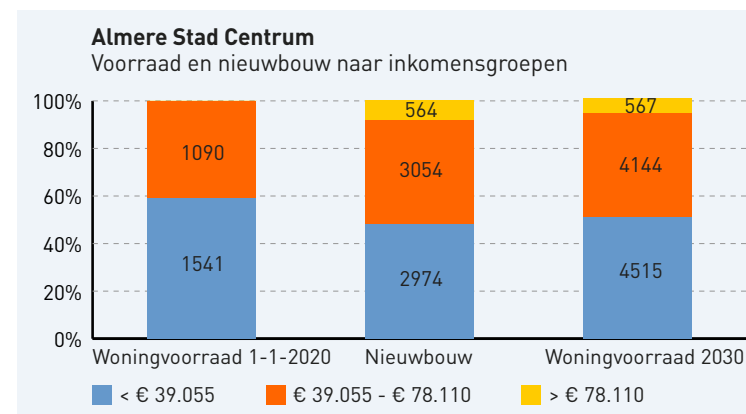
Voor gebieden waar grotere eenheden met appartementen worden geconcentreerd is het van belang om een goede mix te houden van type woningen in de koop en huur. Voor de ontwikkeling Randstad Wisselweg wordt bekeken of hier ook een deel koopsegment kan worden gerealiseerd.

Is bijstelling van het woonprogramma gewenst?

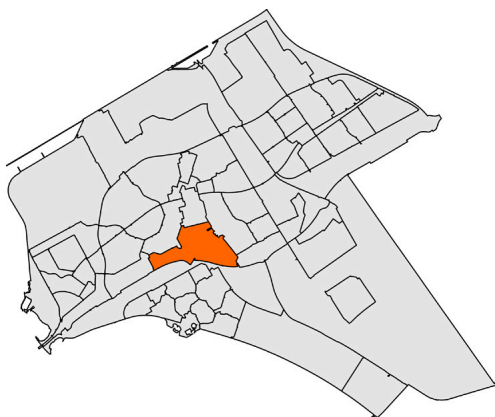
Op dit moment is bijsturing niet nodig. Wel zien we in dit gebied een grote concentratie van appartementen ontstaan voor lage inkomens. Dit komt deels door de realisatie van woningen voor jongeren en studenten. Aandacht mag er in het centrum zijn voor het huisvesten van een doelgroep met hoger inkomen waaronder senioren.

Indien er sprake is van gewenste bijstelling: Welke financiële en programmatische consequenties kan bijstelling hebben?

Op basis van bovenstaande is hier geen aanleiding voor.



Floriade



Wat draagt deze ontwikkeling bij aan de woonopgave?

De ontwikkeling van de woonwijk Floriade met 660 woningen krijgt na het evenement pas echt vorm. Er ligt nog een vraagstuk rondom de verdichtingsopgave. Voor de verdichtingsopgave kan op termijn worden besloten nog een ruimtelijke procedure te voeren. Op dat moment kan het programma worden gezien. Voor nu is uitgegaan van de aanname gedaan in de woonvisie.

Hoe ontwikkelen de appartementen zich in dit deel, is eventuele bijsturing nodig?

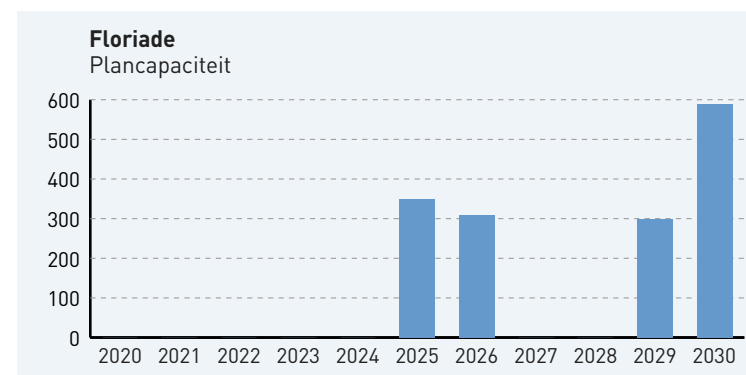
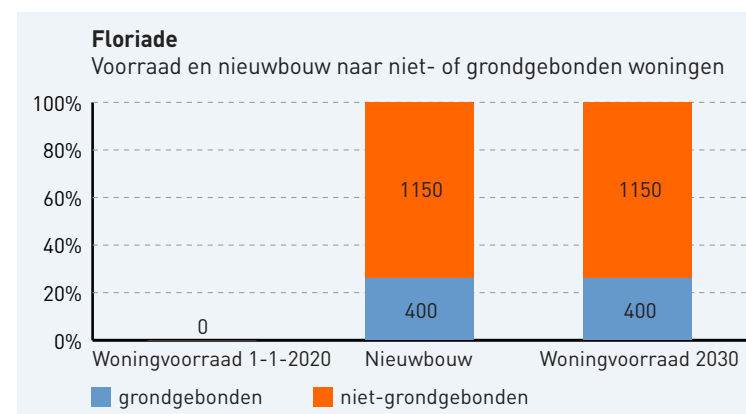
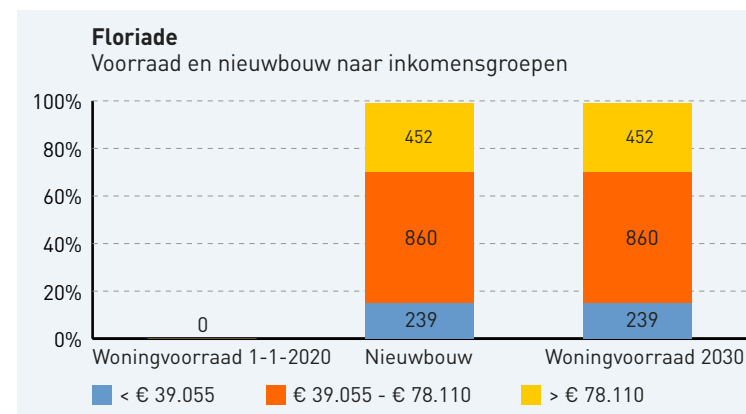
De ontwikkeling na de afronding van de huidige opzet Floriade zijn nog onzeker. Van belang is om te bekijken als deze ontwikkeling gewenst is of hier in grote mate appartementen wel gewenst zijn. Concentratie van appartementen zouden zich primair moeten richten in de nabijheid van een OV knooppunt. Aangezien wij op dit moment voldoende plancapaciteit voor appartementen beschikbaar hebben ligt het pas voor de hand om deze locatie op lagere termijn te bezien.

Is bijstelling van het woonprogramma gewenst?

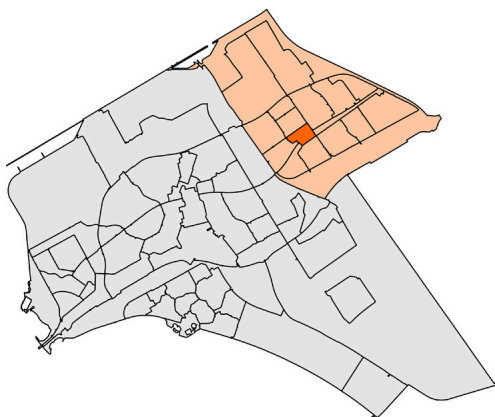
Op dit moment niet, bij de planvorming buiten het Floriadeterrein kan dit worden afgewogen.

Indien er sprake is van gewenste bijstelling: Welke financiële en programmatische consequenties kan bijstelling hebben?

Op basis van bovenstaande is hier geen aanleiding voor.



Almere Buiten Centrum e.o.



Wat draagt deze ontwikkeling bij aan de woonopgave?

Naast de stedelijke vernieuwing in Almere Buiten Centrum is er ook aan de randen van Almere Buiten sprake van nieuwbouw. Deze aantallen zitten allen in dit programma. Het centrum krijgt in het kader van de stedelijke vernieuwing te maken met minder commerciële functies. Hier wordt bij voorkeur geen gereguleerde huur toegevoegd maar een mix van middenhuur en koop.

Hoe ontwikkelen de appartementen zich in dit deel, is eventuele bijsturing nodig?

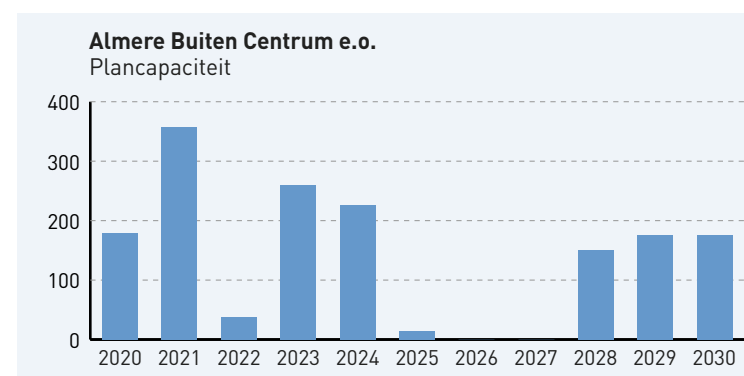
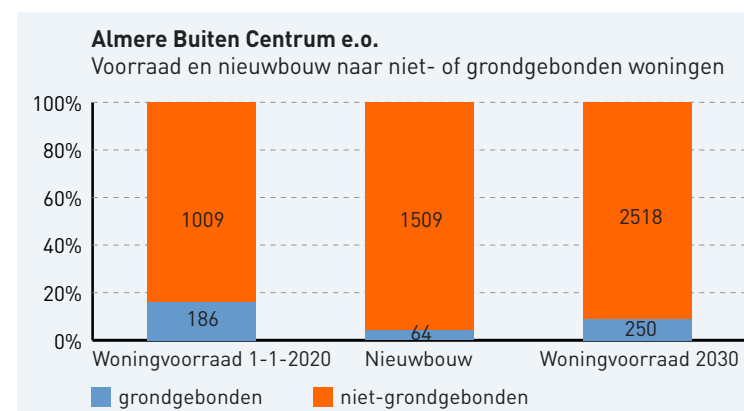
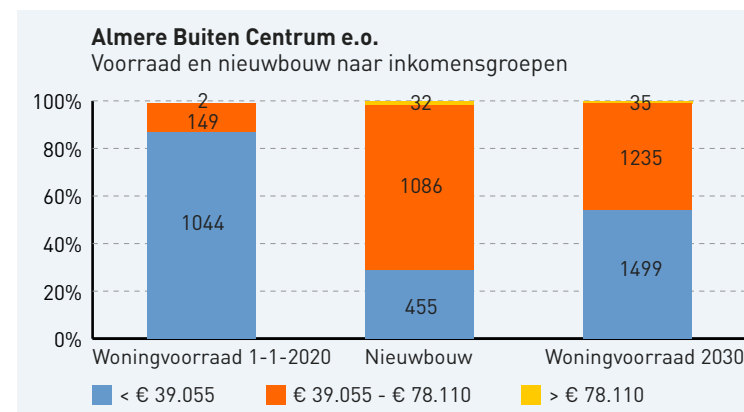
De stedenbouwkundige opzet maakt het gewenst om bij de verdichting rondom het centrum appartementen mogelijk te maken. Belangrijk is om te zorgen dat deze appartementen ook geschikt zijn voor de doorstroming uit de omliggende wijken. Aandacht moet hier zijn voor jongerenwoningen en woningen voor senioren.

Is bijstelling van het woonprogramma gewenst?

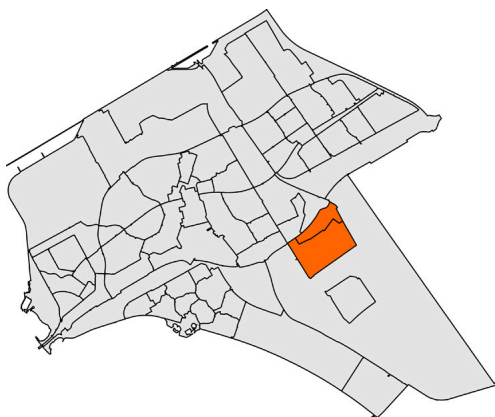
Voor de senioren en jongeren kan eveneens een specifiek programma worden toegevoegd bij de uitwerking.

Indien er sprake is van gewenste bijstelling: Welke financiële en programmatische consequenties kan bijstelling hebben?

Op basis van bovenstaande is hier geen aanleiding voor.



Nobelhorst & Twentsekant



Wat draagt deze ontwikkeling bij aan de woonopgave?

De ontwikkeling van Nobelhorst gaat in een geleidelijk tempo. De unieke opbouw en mix van verschillende typen woningen in huur en koop (incl PO) kenmerkt het unieke karakter van het gebied met dorps karakter en schaal. Het ontwikkeltempo is hierdoor niet erg groot. Daarnaast zal de ontwikkeling van Twentsekant wel leiden tot een versnelling in de productie. Hier is met name ook ruimte voor lage en middeninkomens. Zo ontstaat een integrale wijk met een dorps karakter.

Hoe ontwikkelen de appartementen zich in dit deel, is eventuele bijsturing nodig?

In Nobelhorst is het aantal appartementen beperkt. Dit past bij een gebied met een dorps karakter. Voor de ontwikkeling Twentsekant heeft slechts een beperkt deel een appartementen programma nodig om als buffer en overgang te dienen van de aangrenzende zone. Bijsturing is niet nodig.

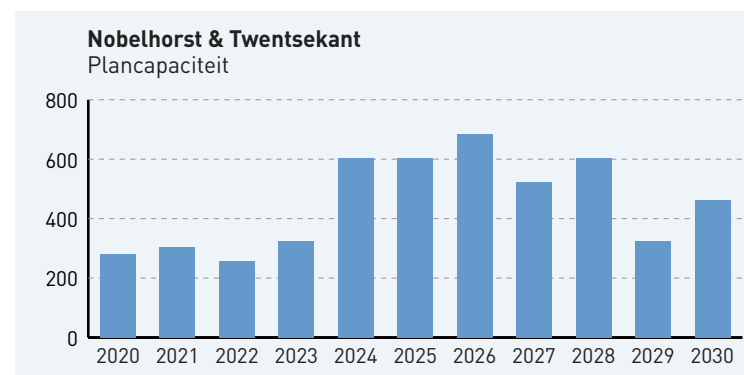
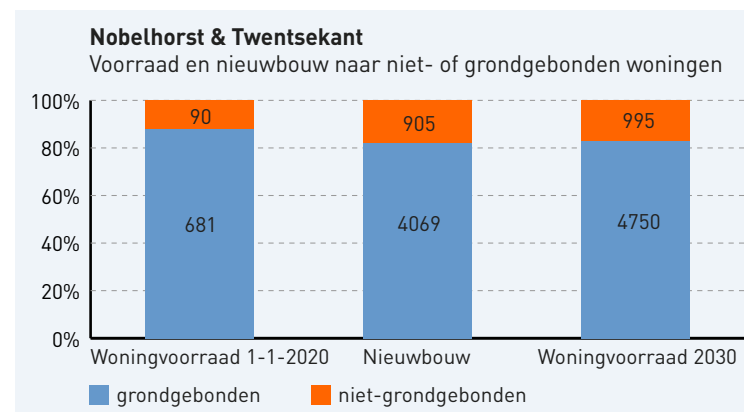
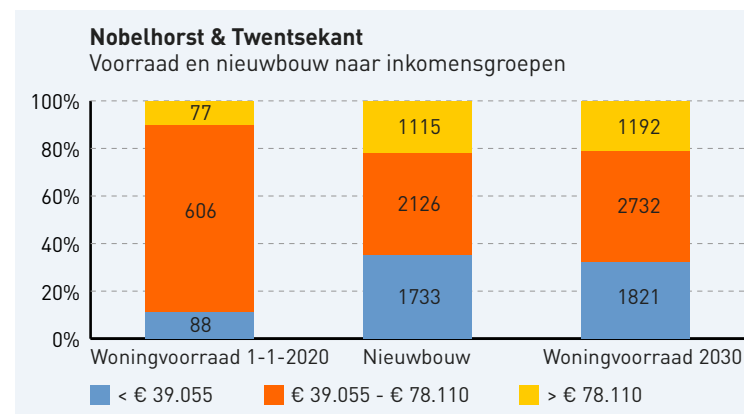
Is bijstelling van het woonprogramma gewenst?

Bijsturing is niet nodig, wel kan gekeken worden of het ontwikkeltempo vergroot kan worden.

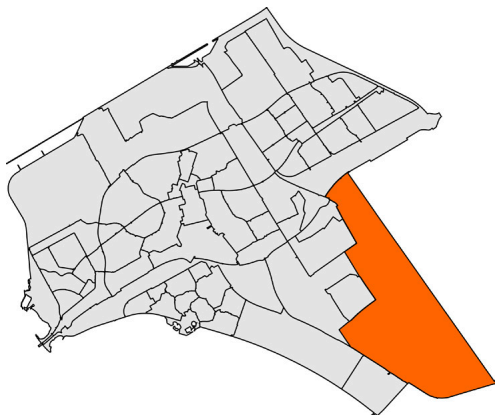
Indien er sprake is van gewenste bijstelling:

Welke financiële en programmatische consequenties kan bijstelling hebben?

Op basis van bovenstaande is hier geen aanleiding voor.



Oosterwold



Wat draagt deze ontwikkeling bij aan de woonopgave?

De ontwikkeling is uniek gezien haar specifieke randvoorwaarden. De bouwtijd is relatief lang van met name de PO kavels. Er ontstaat een heel diverse en uniek gebied. Binnenkort wordt fase 1b ook tot ontwikkeling gebracht waarbij diverse marktpartijen grondposities hebben. Er zijn geen eisen gesteld aan het type woningen of het prijssegment. Praktijk is dat vooraf beperkt in te schatten is welk programma en in welk tempo hier gerealiseerd zal worden. Een ontwikkelsnelheid van ca 200-300 woningen per jaar lijkt hier haalbaar. De komende jaren krijgen wij steeds

beter zicht op dit tempo. Op dit moment ligt er een evaluatie Oosterwold ter bespreking bij de gemeenteraad. Hierbij wordt ook benoemd dat het realiseren van betaalbare woningen een wens is. De mogelijkheden van realisatie zijn hiervoor beperkt en binnen de geldende spelregels afhankelijk van initiatieven.

Hoe ontwikkelen de appartementen zich in dit deel, is eventuele bijsturing nodig?

nvt

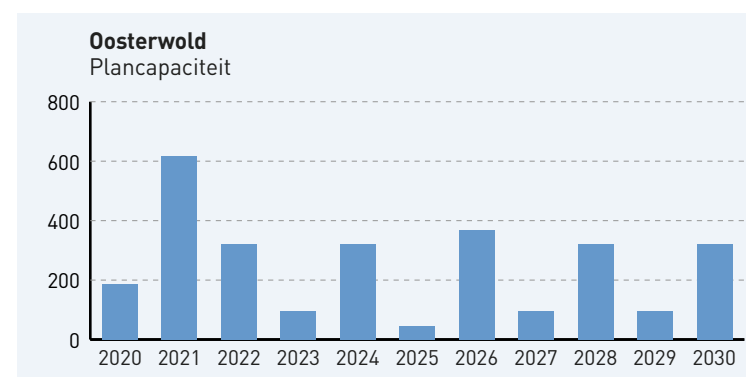
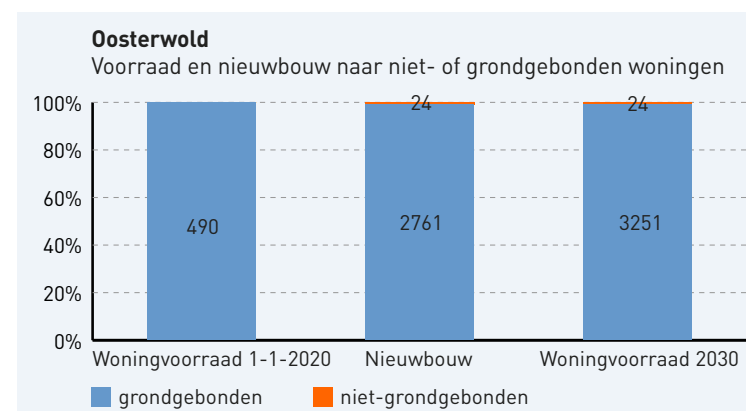
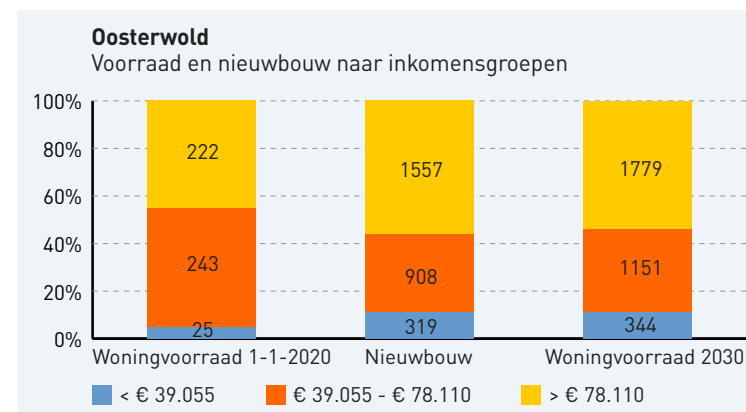
Is bijstelling van het woonprogramma gewenst?

We sturen momenteel niet op het programma, zo zie je beperkt ruimte voor gereguleerde of middenhuur woningen. Gebieden zijn op onderdelen concurrerend met andere ontwikkelingen in de stad zoals Vogelhorst.

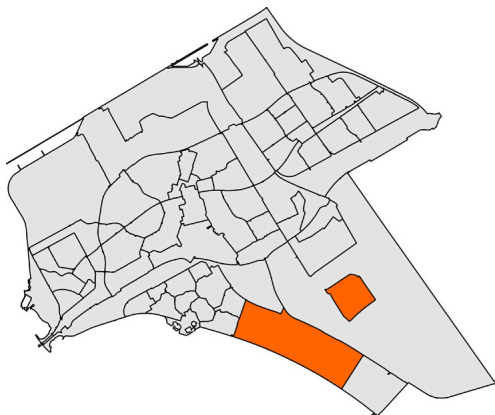
Indien er sprake is van gewenste bijstelling:

Welke financiële en programmatische consequenties kan bijstelling hebben?

Op basis van bovenstaande is hier geen aanleiding voor.



Overgooi & Vogelhorst



Wat draagt deze ontwikkeling bij aan de woonopgave?

Zowel Overgooi als Vogelhorst ontwikkelen zich als gebieden met vooral ruime en royale woningen op ruimte kavels. Grotendeels worden deze gebieden ontwikkeld in PO. Het ontwikkeltempo is relatief laag.

Hoe ontwikkelen de appartementen zich in dit deel, is eventuele bijsturing nodig?

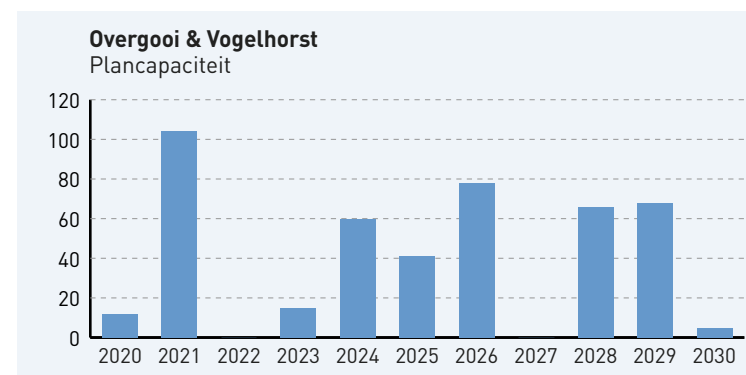
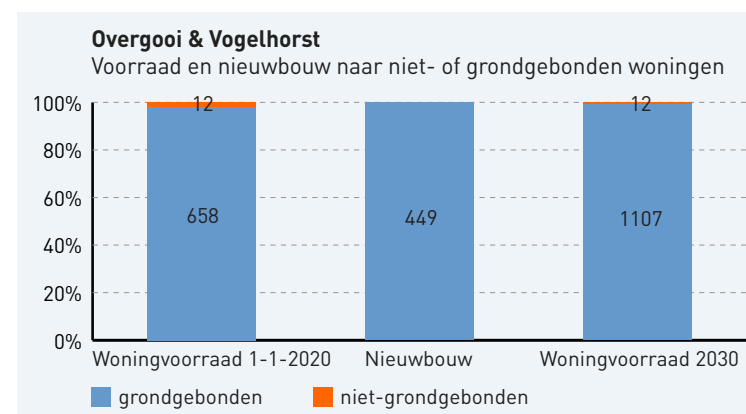
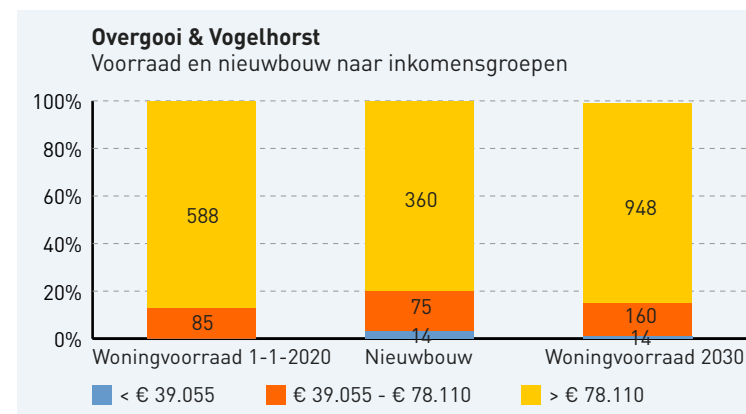
Er zitten geen appartementen in de ontwikkeling.

Is bijstelling van het woonprogramma gewenst?

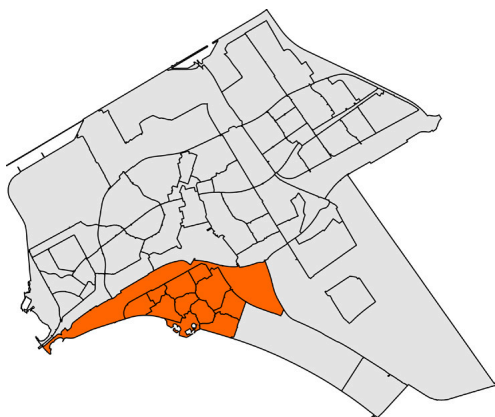
Bijstelling is niet nodig.

Indien er sprake is van gewenste bijstelling: Welke financiële en programmatische consequenties kan bijstelling hebben?

Op basis van bovenstaande is hier geen aanleiding voor.



Almere Haven (excl. Overgooi)



Wat draagt deze ontwikkeling bij aan de woonopgave?

In Almere Haven werken we de komende jaren aan de stedelijke vernieuwing en transformatie van bedrijventerreinen naar wonen. We voegen woningen toe om de wijk krachtiger te maken. In en nabij het centrum ligt de nadruk op appartementen, in de wijken op grondgebonden woningen en op accenten met appartementen. Voor senioren bouwen we woningen die levensloopbestendig zijn om hiermee de doorstroming in de wijk mogelijk te maken. Met corporaties maken we afspraken over de aanpassingen in de bestaande voorraad. Dit traject zal ook na 2030 nog doorlopen. Het

voornemen is om ruim 700 woningen uit de gereguleerde huur te halen. In de Havenvisie worden 2500 woningen gewenst tot 2040. Door in te zetten op meer woningen in het middensegment zal op termijn de samenstelling van de wijk engzins veranderen. Aan de kustzone voegen we woningen toe in het hogere prijssegment.

Hoe ontwikkelen de appartementen zich in dit deel, is eventuele bijsturing nodig?

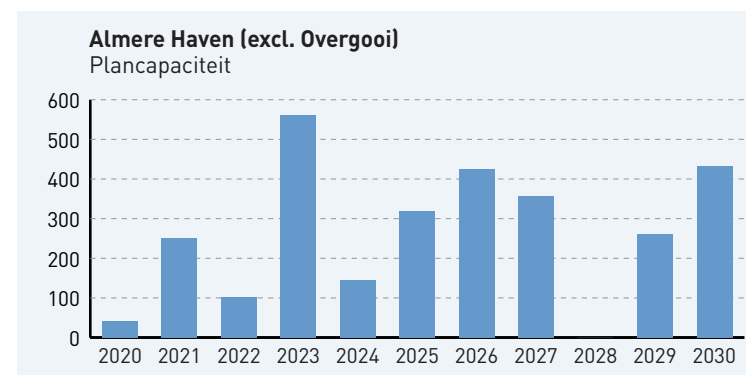
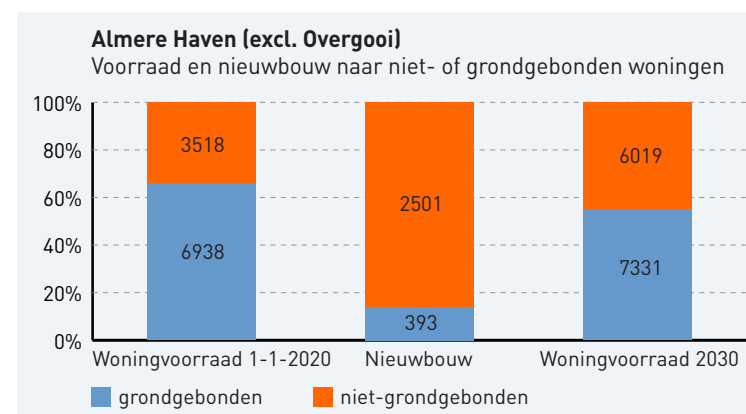
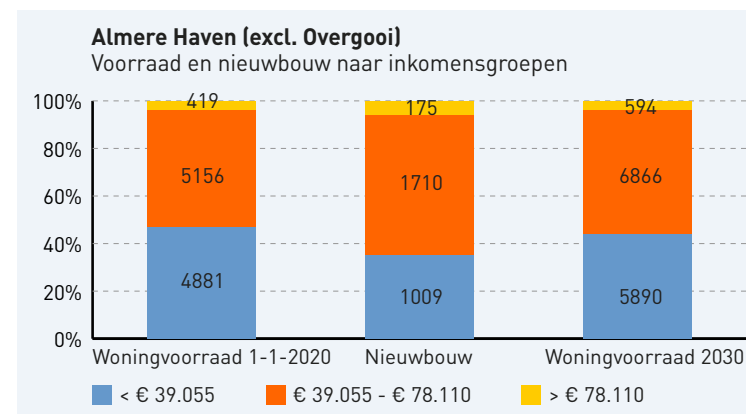
Het accent ligt in deze wijk op grondgebonden woningen. Door ook hier appartementen toe te voegen voor o.a. senioren of een en tweepersoonshuishoudens kan er een verschuiving ontstaan. Aan de Kustzone Haven kan meer ruimte zijn voor duurdere woningen in de 2e fase. Dit nemen we op in het stedelijk woningbouwprogramma (programma aanpassen). Het maximale % gereguleerde huur wordt ca 30%.

Is bijstelling van het woonprogramma gewenst?

Bij de uitwerking van de kustzone kan aandacht worden gegeven aan het toevoegen van woningen voor de hogere inkomens.

Indien er sprake is van gewenste bijstelling: Welke financiële en programmatische consequenties kan bijstelling hebben?

Op basis van bovenstaande is hier geen aanleiding voor.



Bouwen voor de buurt



Wat draagt deze ontwikkeling bij aan de woonopgave?

Bouwen voor de buurt zijn kleinschalige ontwikkelingen in de bestaande wijken die bijdragen aan de woonvraag uit de buurt. Op een aantal plekken voegen met name corporaties een dergelijke opgave al uit. De komende jaren zullen we, mede in relatie tot de 2e jeugdwijken opnieuw gaan kijken wat nodig is in de bestaande wijken. Dit kan de ene keer een vraag zijn naar jongerenwoningen en de andere keer een vraag van senioren naar levensloopbestendige appartementen. De aard en omvang is vaak kleinschalig, participatie van omwonenden is essentieel om een gedragen

plan te krijgen. Gezien de grote voorraad aan eengezinswoningen en het deels vergrijzen van de bevolking is er wel behoefte aan andere typen woningen. In vb Almere Haven zijn al goede voorbeelden te vinden.

Hoe ontwikkelen de appartementen zich in dit deel, is eventuele bijsturing nodig?

De uitwerking moet hier per wijk nog plaatsvinden

Is bijstelling van het woonprogramma gewenst?

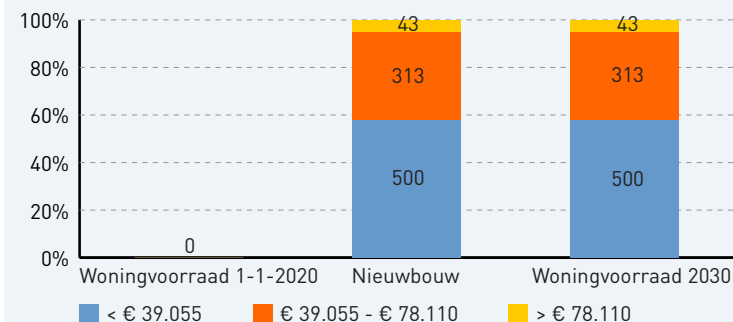
nvt

Indien er sprake is van gewenste bijstelling: Welke financiële en programmatische consequenties kan bijstelling hebben?

Op basis van bovenstaande is hier geen aanleiding voor.

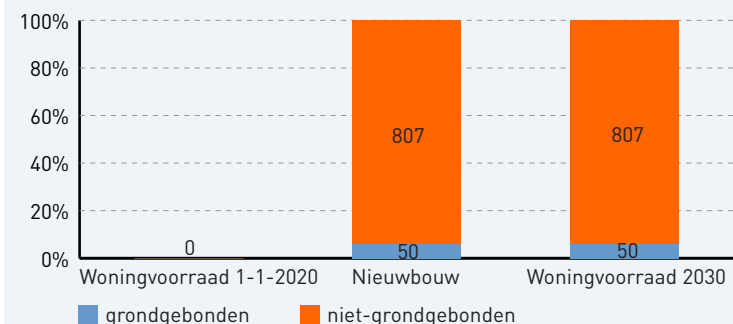
Bouwen voor de Buurt

Voorraad en nieuwbouw naar inkomensgroepen



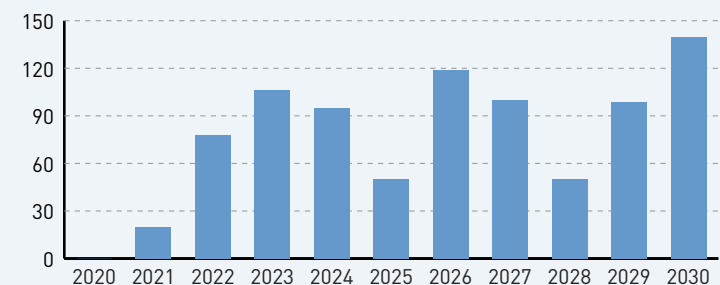
Bouwen voor de Buurt

Voorraad en nieuwbouw naar niet- of grondgebonden woningen



Bouwen voor de Buurt

Plancapaciteit



BIJLAGE 6.
WOONOPGAVE 2020-2030
31.849 WONINGEN

