

Aalsmeer in het kort

In Aalsmeer wonen 14.199 huishoudens, waarvan de meeste huishoudens een stel met kinderen zijn (36%). Dit aandeel is hoger dan in de deelregio (32%) en een stuk hoger dan gemiddeld in de Metropoolregio Amsterdam (25%). Het aandeel 18-34-jarige huishoudens is lager in Aalsmeer (13%) dan in de deelregio (16%) en de MRA (20%). Daarentegen is het aandeel 75-plushoudens (17%) gemiddeld hoger dan in de deelregio (12%) en MRA (11%).

De huishoudens in Aalsmeer hebben relatief vaker een hoog inkomen van minstens €66.053 (48%) dan in de MRA (42%). Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens is lager dan gemiddeld in de MRA (39% tegenover 45%).

Opvallend in Aalsmeer is het hoge aandeel eengezinswoningen (79%). In Amstelland-Meerlanden is dit aandeel 66% en in de MRA 48%. Aalsmeer telt relatief veel koopwoningen vergeleken met het gemiddelde in Amstelland-Meerlanden (65% versus 58%). De nadruk ligt op het hoogste segment met een WOZ-waarde boven de € 438.000. Bijna de helft van de woningvoorraad in Aalsmeer bestaat uit dure koopwoningen (45%). Dat is vaker dan gemiddeld in de deelregio (40%) en MRA (28%).

Recent verhuisde huishoudens betrokken relatief vaak dure huur (8% versus 2% in de woningvoorraad) en middeldure huur (13% versus 9% in de woningvoorraad).

Kerncijfers Aalsmeer, 2023

		Aalsmeer	Amstelland-Meerlanden	MRA
 totaal huishoudens 	abs. bron: CBS	14199	165136	1.248.103
 woningvoorraad 	abs. bron: CBS	13460	158922	1.204.583
 eengezinswoningen 		79%	66%	48%
 alleenwonenden 		26%	31%	40%
 stel zonder kinderen 		29%	27%	26%
 eenoudergezin 		8%	9%	9%
 stel met kinderen 		36%	32%	25%
 18-34 jaar 		13%	16%	20%
 35-54 jaar 		37%	36%	36%
 55-75 jaar 		33%	35%	34%
 75 jaar en ouder 		17%	12%	11%
 lage inkomens 	tot grens passend toewijzen*	17%	17%	23%
 lage inkomens 	grens passend toewijzen tot sociale huurgrns**	22%	20%	22%
 lage middeninkomens 	sociale huurgr. - € 55.044	6%	7%	8%
 middeninkomens 	€ 55.044 - 66.053	7%	6%	6%
 hogere inkomens 	€ 66.053 - 88.070	13%	14%	12%
 hoogste inkomens 	> € 88.070	35%	36%	30%
 sociale huur, corporatie 	tot € 808	19%	22%	30%
 sociale huur, particulier 	tot € 808	5%	3%	6%
 middeldure huur 	€ 808 - 1.123	9%	7%	7%
 dure huur 	€ 1.123 en meer	2%	10%	10%
 koopwoning 	WOZ < € 188.000	0%	0%	0%
 koopwoning 	WOZ € 188.000 - 296.000	2%	2%	3%
 koopwoning 	WOZ € 296.000 - 438.000	18%	16%	16%
 koopwoning 	WOZ > € 438.000	45%	40%	28%
 koopwoning*** 	WOZ ≤ € 355.000	5%	6%	9%

* passend toewijzen houdt in dat de huur van woningen die door corporaties worden toegewezen moet passen bij het huishoudinkomen van de huurder. Dit geldt in 2023 voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen onder €25.475 en voor meerpersoonshuishoudens onder €34.575

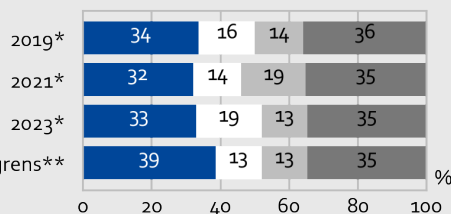
** sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden €44.035, meerpersoonshuishouden €48.625

*** grens betaalbare koop in 2023 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, aandeel als percentage van de totale woningvoorraad

Verdeling inkomens: meer huishoudens met inkomens tot sociale huurgrens

Met de nieuwe indeling** heeft 39% van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens, dat is een toename in vergelijking met 2021*. Vervolgens heeft 13% een inkomen tussen de sociale huurgrens en €66.053 (2021: 14%). Het aandeel inkomens tussen de €66.053 en €88.070 is gedaald van 19% naar 13%. De hoogste inkomensgroep bleef stabiel (35%).

Inkomensverdeling Aalsmeer, 2019-2023 (%)



tot sociale huurgrens	sociale huurgrens - € 66.053	€ 66.053 - 88.070	≥ € 88.070
-----------------------	------------------------------	-------------------	------------

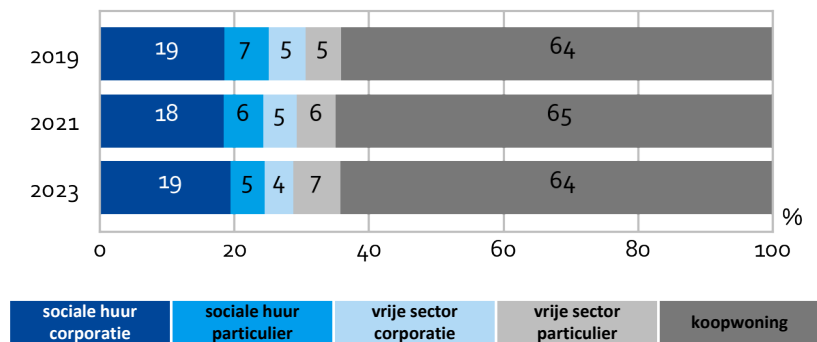
* Tot 2022 was er één sociale huurgrens voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Hier is bij 2023 als inkomensgrens €44.035 genomen.

** Nieuwe indeling sociale huurgrns: eenpersoonshuishoudens €44.035, meerpersoonshuishoudens €48.625

Samenstelling woningvoorraad: nagenoeg gelijk gebleven

De samenstelling van de woningvoorraad in Aalsmeer kende de afgelopen jaren kleine verschuivingen. Het aandeel particuliere vrije sector huurwoningen nam toe naar 7%. Daartegenover nam het aandeel sociale huurwoningen van particulieren af naar 5%. Het grootste deel van de voorraad bestaat uit koopwoningen, dat aandeel schommelt rond de 64%.

Samenstelling woningvoorraad Aalsmeer, 2019-2023 (%)

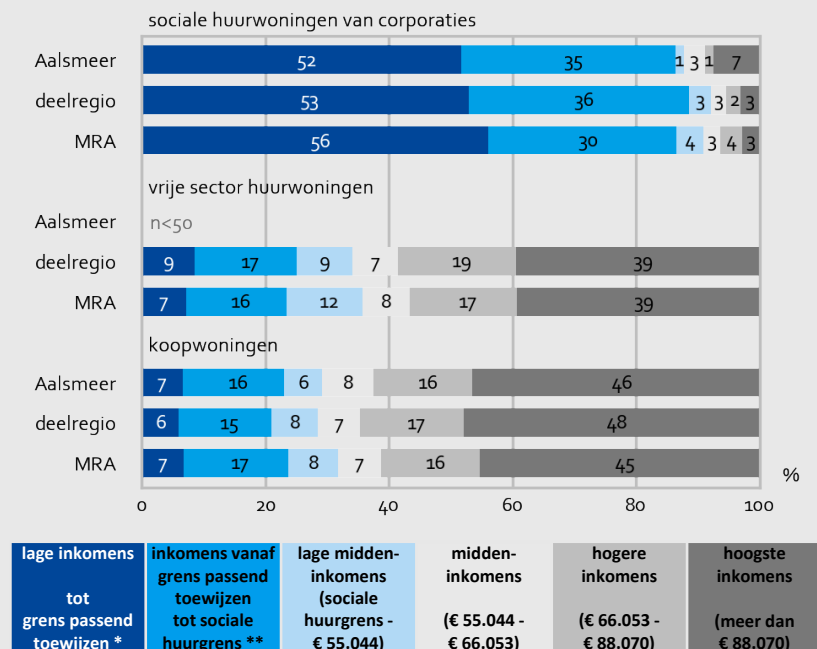


Bewoning segmenten: sociale huurwoningen van corporaties vaak bewoond door lage inkomens

Het merendeel van de sociale huurwoningen van corporaties wordt bewoond door inkomens tot de sociale huurgrens (87%). Dit is vergelijkbaar met de deelregio en MRA. Het aandeel hoogste inkomens (meer dan €88.070) in sociale huurwoningen van corporaties is relatief hoog met 7%. In de deelregio en de MRA is dit gemiddeld 3%.

De verdeling van inkomens in de koopwoningvoorraad is vergelijkbaar met die in Amstelland-Meerlanden en de MRA. Van de huishoudens in Aalsmeer met een koopwoning heeft 23% een inkomen tot de sociale huurgrens en behoort 46% tot de hoogste inkomens.

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2023 (%)



* eenpersoonshuishouden € 25.475, meerpersoonshuishouden € 34.575

** sociale huurgrens: eenpersoonshuishouden € 44.035, meerpersoonshuishouden € 48.625

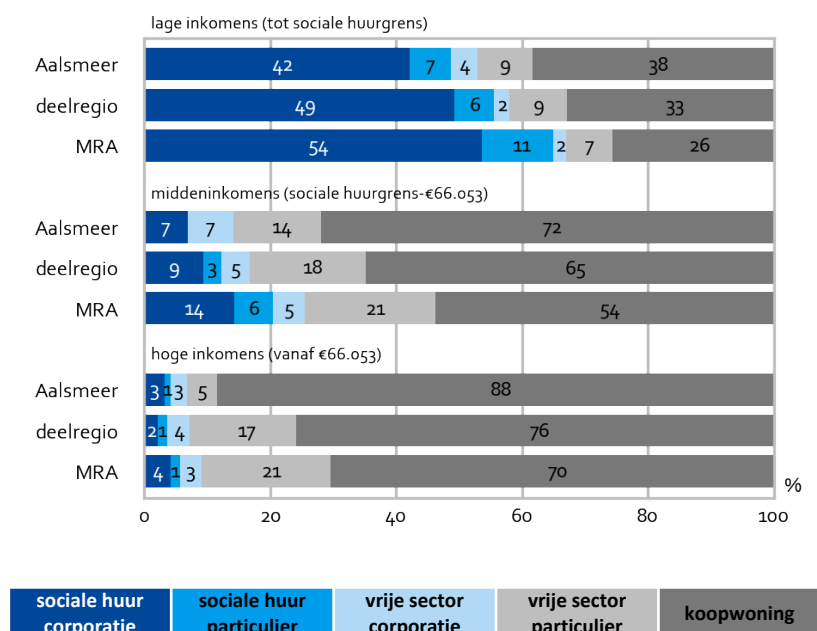
Woonsituatie inkomensgroepen: alle inkomensgroepen wonen vaker in een koopwoning dan in de MRA

Huishoudens met een laag inkomen in Aalsmeer wonen relatief vaker in een koopwoning (38% tegenover 33% in de deelregio en 26% in de MRA). De lage inkomens wonen in Aalsmeer in vergelijking met de deelregio en de MRA niet zo vaak in een sociale huurwoning (49% tegenover 55% in de deelregio en 65% in de MRA).

Ook middeninkomens wonen relatief vaker in een koopwoning (72% versus 65% in Amstelland-Meerlanden).

Voor hoge inkomens is het aandeel dat in een koopwoning woont ook relatief hoger (88% tegenover 76% in Amstelland-Meerlanden en 70% in de MRA). Het aandeel in de particuliere vrije sector is juist beduidend lager.

Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2023 (%)

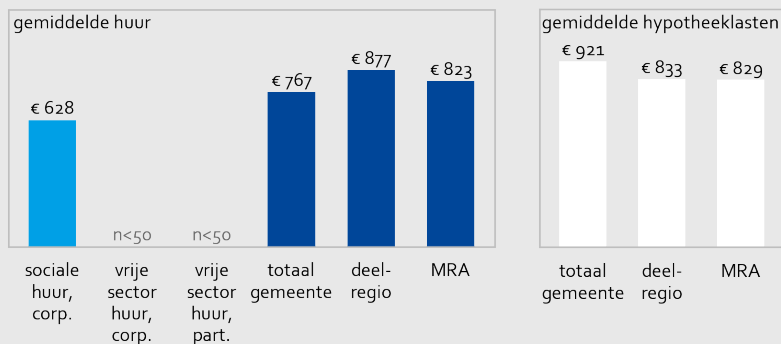


Betaalbaarheid: lagere huurlasten en hogere hypotheeklasten dan gemiddeld in de MRA

De gemiddelde kale huur in Aalsmeer is €767, dit is lager dan gemiddeld in de deelregio (€887) en de MRA (€823). Gemiddeld zijn huurders in Aalsmeer 28% van hun inkomen kwijt aan huur na aftrek van eventuele huurtoeslag. De huurquote is daarmee gelijk aan het gemiddelde in de MRA.

De gemiddelde bruto hypotheeklast in Aalsmeer is €921, dit is hoger dan in Amstelland-Meerlanden (€833) en MRA (€829). Na belastingaftrek betalen zij 17% van hun huishoudensinkomen aan de hypotheek, ongeveer gelijk aan de deelregio en de MRA (16% en 17%).

Gemiddelde huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2023(€)



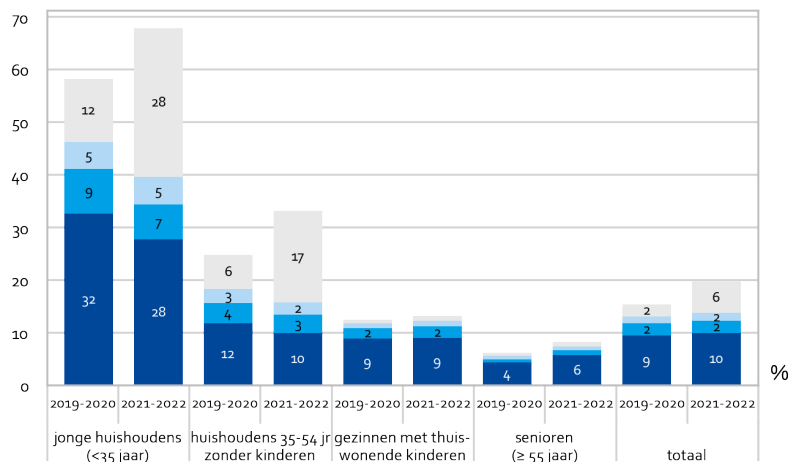
Verhuizingen*: meer verhuizingen, vooral uit het buitenland

Er zijn 2.773 huishoudens in of naar Aalsmeer verhuisd in de periode 2021-2022. Dit is 20% van alle huishoudens, en is meer dan in 2019-2020 (15%). Toch is dit lager dan in de MRA in 2021-2022 (24%). Vooral het aandeel recent verhuisden vanuit het buitenland nam toe: van 2% naar 6% van alle huishoudens. Dit zijn voornamelijk jonge huishoudens en huishoudens tussen de 35 en 55 jaar.

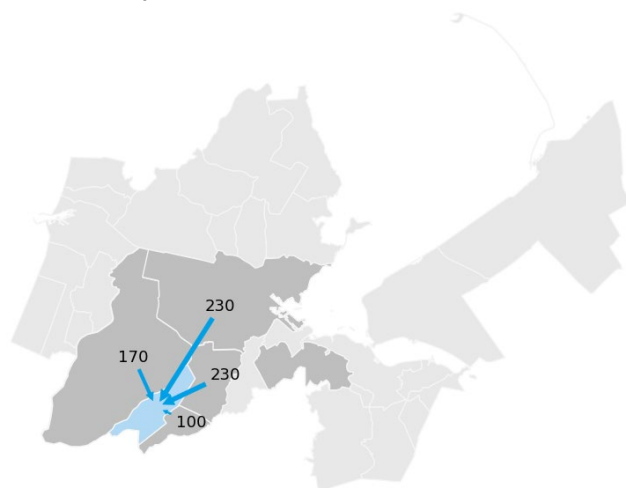
Het aantal starters onder de recent verhuisden nam met 10 af naar 310. De instroom uit andere delen van de MRA kwam vooral uit Amsterdam, Amstelveen, Haarlemmermeer en Uithoorn.

*bron: CBS/ bewerking O&S

Welk aandeel van de huishoudens in Aalsmeer is in 2021 of 2022 in of naar Aalsmeer verhuisd en waar woonden zij eerst? Naar huishoudenstypen (%)



Verhuizingen van huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Aalsmeer (grootste stromen), 2021-2022



Verhuistromen van en naar Aalsmeer

	2021-2022	2019-2020
binnen Aalsmeer:	+ 880	+ 750
vanuit overig MRA naar Aalsmeer:	+ 820	+ 780
van buiten de MRA naar Aalsmeer:	+ 220	+ 180
vanuit buitenland naar Aalsmeer:	+ 840	+ 300

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt:

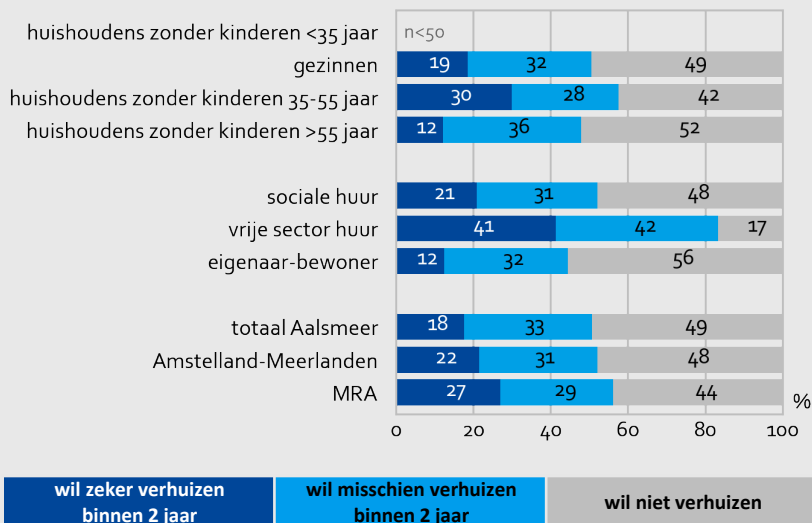
Naar gemeente	2021-2022	2019-2020
naar Amsterdam	- 240	- 200
vanuit Amsterdam	+ 230	+ 230
naar Amstelveen	- 150	- 110
vanuit Amstelveen	+ 230	+ 260
naar Haarlemmermeer	- 100	- 120
vanuit Haarlemmermeer	+ 170	+ 120
naar Uithoorn	- 110	- 120
vanuit Uithoorn	+ 100	+ 120

Verhuiscapaciteit: de helft van de huishoudens denkt aan verhuizen

De helft (51%) van de huishoudens in Aalsmeer wil verhuizen: 18% wil dit zeker en 33% misschien. Dit is vergelijkbaar met de deelregio maar lager dan gemiddeld in de MRA (56%).

Het meest verhuiscapaciteit zijn de huurders in de vrije sector: 41% wil zeker verhuizen en 42% wil misschien verhuizen binnen twee jaar. Woningeigenaren geven het minst vaak aan dat zij willen verhuizen (56%). Huishoudens tussen de 35-55 jaar zonder kinderen hebben een iets hogere verhuiscapaciteit dan oudere huishoudens zonder kinderen.

Verhuiscapaciteit doorstromende huishoudens Aalsmeer, naar huishoudentype en woonsituatie, 2023 (%)



Verhuiscapaciteit: huishoudens met verhuiscapaciteit willen meestal binnen Aalsmeer verhuizen

Zes van de tien huishoudens die misschien of zeker willen verhuizen, geeft de voorkeur aan Aalsmeer. Ongeveer een kwart (27%) wil buiten Amstelland-Meerlanden gaan wonen. Deze huishoudens noemen Amsterdam en ergens in Nederland buiten de MRA, het meest als mogelijke woonplaats.

In de MRA hebben ongeveer 5.400 huishoudens interesse in een verhuizing in of naar Aalsmeer, waarvan 3.900 al in Aalsmeer wonen en 1.500 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiscapaciteit Aalsmeer, 2023

Waar willen verhuiscapaciteit huishoudens uit Aalsmeer naartoe verhuizen?	aantal*	%
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	3.900	59
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	900	14
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	1.800	27
Waar wonen huishoudens die in of naar Aalsmeer willen verhuizen nu?		
in Aalsmeer	3.900	72
in een andere gemeente in de MRA	1.500	28
Totaal	5.400	100

* Deze aantallen zijn geschat op basis van enquêtecijfers en afgerond op honderdtallen.

Woonwensen: meerderheid zoekt een koopwoning, 9 op de 10 een woonoppervlakte vanaf 60 m²

Ongeveer de helft (49%) van de huishoudens die in of naar Aalsmeer willen verhuizen (zeker + misschien), zoeken een eengezinswoning. 28% zoekt een meergezinswoning. De overige 23% oriënteert zich op beide woningtypen.

Huishoudens zoeken het vaakst naar koopwoningen in het duurste segment met een WOZ-waarde van minstens €438.000 (34%) en naar sociale huur (30%).

Meer dan de helft zoekt een woning met een oppervlak van 60-100 m² (53%) en 41% zoekt een woning groter dan 100 m². Daarnaast wil 63% van de huishoudens een tuin, 20% een werkruimte en 39% een gelijkvloerse woning.

Wat zijn de woonwensen van huishoudens die in/naar Aalsmeer willen verhuizen? 2023

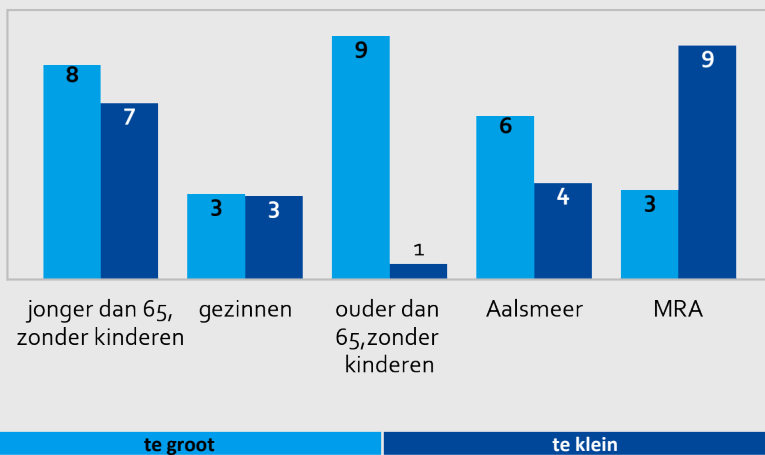
Woonwens	%
eengezinswoning	49
meergezinswoning	28
beide	23
soziale huur	
huur tot € 808	30
middeldure huur € 808 - 1.123	2
dure huur € 1.123 en meer	1
koopwoning	
WOZ < € 188.000	0
WOZ € 188.000 - 296.000	3
WOZ € 296.000 - 438.000	29
WOZ > € 438.000	34
woonoppervlak tot 60 m²	7
woonoppervlak 60- 100 m²	53
woonoppervlak > 100 m²	41
tuin	63
werkruimte	20
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	39

Woninggrootte: minder huishoudens dan gemiddeld in de MRA vinden hun woning te klein

In Aalsmeer vindt 4% van de huishoudens hun huis te klein, dat is minder dan gemiddeld in de MRA (9%). Vooral huishoudens jonger dan 65 jaar zonder thuiswonende kinderen vinden hun huis te klein (7%). Huishoudens ouder dan 65 jaar zonder thuiswonende kinderen vinden dit het minst vaak (1%).

Te groot wonen komt in Aalsmeer gemiddeld vaker voor dan in de MRA (6% tegenover 3%). Dit komt het meest voor onder oudere huishoudens zonder kinderen (9%).

Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2021-2023 (%)



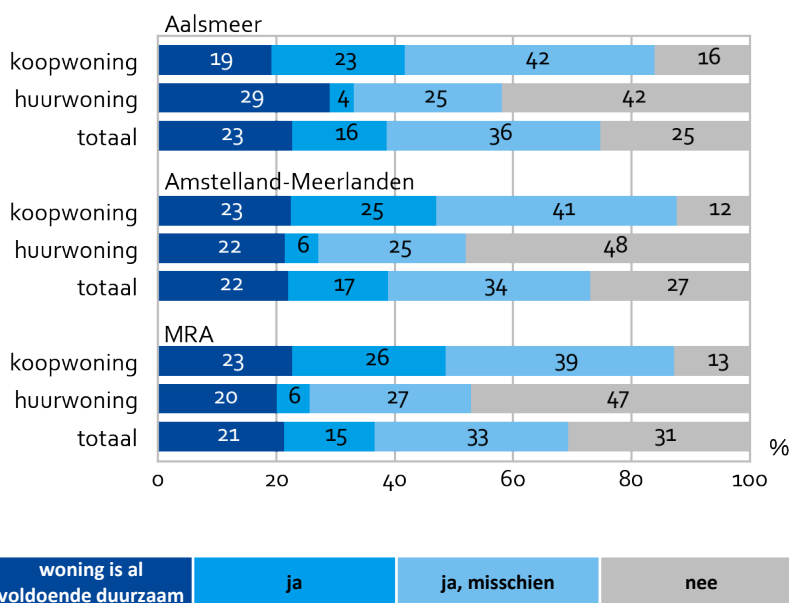
Cijfers in staven zijn gebaseerd op afgeronde percentages. Lengte van staven op onafgeronde percentages.

Wonen en duurzaamheid: 52% van de huishoudens is bereid te investeren in verduurzaming woning

In Aalsmeer zijn huishoudens minder vaak niet bereid om te verduurzamen (25% tegenover 27% in de deelregio en 31% in de MRA). Ook geven de huishoudens in Aalsmeer gemiddeld ongeveer even vaak aan dat de woning al voldoende duurzaam is (23%). Daarnaast geeft 16% aan dat ze bereid zijn om te investeren in de verduurzaming van hun woning en 36% misschien.

Net zoals in de deelregio en MRA zijn kopers vaker bereid om te investeren in verduurzaming. Van de kopers is ongeveer 16% hiertoe niet bereid en van de huurders 42%.

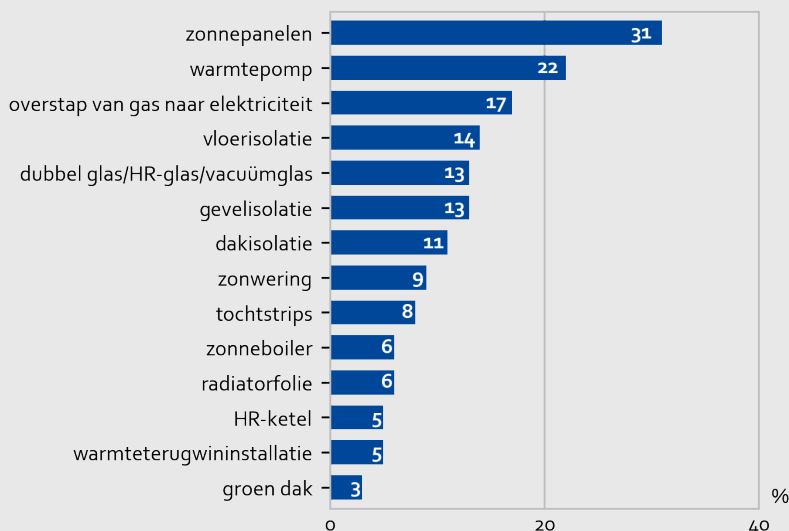
Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2023 (%)



Verduurzaming woning: meeste interesse in zonnepanelen

De huishoudens in Aalsmeer hebben het vaakst interesse in het verduurzamen van hun woning door middel van zonnepanelen (31%). Hierna volgt de warmtepomp (22%) en overstap van gas naar elektriciteit (17%). Iets meer dan 1 op de 10 huishoudens heeft interesse in vloerisolatie (13%), dubbel glas (13%), gevelisolatie (13%) en dakisolatie (11%). De minste interesse is in een groen dak (3%).

Interesse in (verdere) verduurzaming van de woning, Aalsmeer, 2023 (%)



Prettig wonen: relatief hoge tevredenheid met de woning in Aalsmeer

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

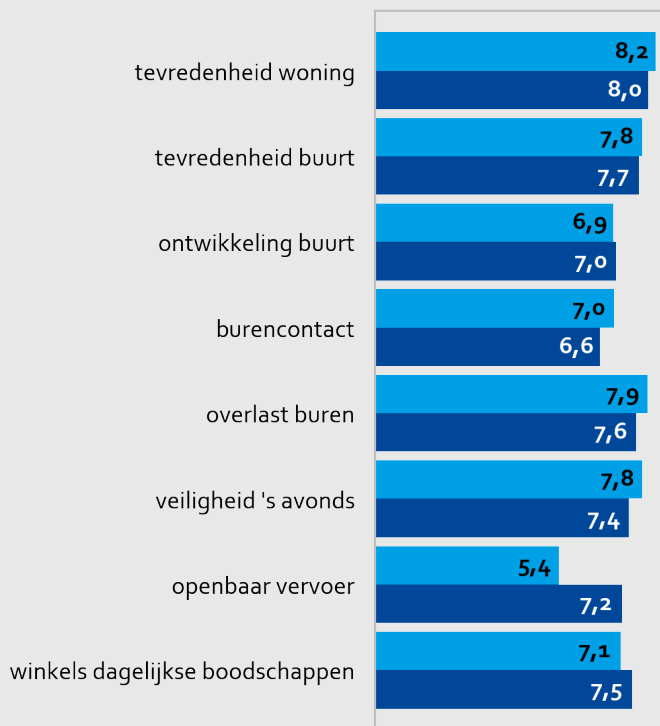
De tevredenheid met de woning scoort een 8,2 gemiddeld, net wat hoger dan gemiddeld in de MRA (8,0). Ook zijn huishoudens in Aalsmeer tevreden over hun buurt, ze geven hiervoor gemiddeld een 7,8 (MRA: 7,7).

Ook op het burenccontact (7,0) en veiligheid 's avonds (7,8) scoort Aalsmeer gemiddeld hoger dan in de MRA. Bewoners hebben ook minder te maken met burenoverlast (een hoger cijfer, geeft minder overlast aan)

Bewoners zijn in vergelijking met gemiddeld in de MRA minder te spreken over winkels dagelijkse boodschappen (7,1) en het openbaar vervoer (5,4).

Voor in de wijk Oosteinde scoort het openbaar vervoer laag (4,9) maar in de andere wijken is de score ook laag: Hornmeer (5,1), Kudelstaart (5,5) en Centrum (5,6).

Leefbaarheidscijfers Aalsmeer, 2023 (rapportcijfer 1-10)



Wonen en ouder worden: 65-plussers wonen in Aalsmeer relatief vaak levensloopbestendig

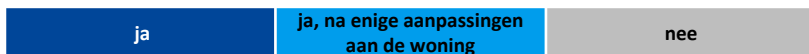
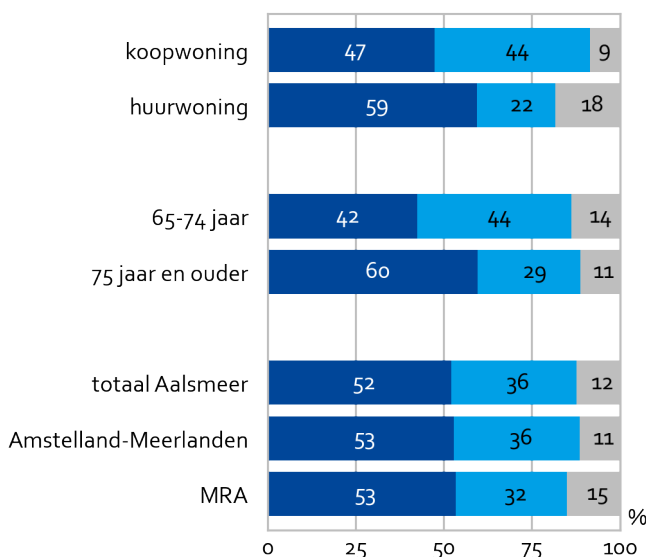
In Aalsmeer is 30% van de huishoudens 65-plus. Hornmeer heeft met 36% het grootste aandeel 65-plus huishoudens.

Ongeveer even vaak als in de deelregio en de MRA vinden huishoudens in Aalsmeer hun woning geschikt om oud in te worden (52% versus 53%). Daarnaast geeft 36% aan dat dit zo is na enige aanpassingen (MRA: 32%). De overige 12% vindt hun woning niet geschikt hiervoor (MRA: 15%).

Van alle 65-plussers in een huurwoning vindt 59% de woning geschikt om oud in te worden. Dit is hoger dan voor koopwoningen, waar ditzelfde percentage 47% is.

Daarnaast vinden 75-plusser de woning vaker geschikt om oud in te worden (60%) dan de 65-75 jarigen (42%).

Vinden 65-plussers hun woning geschikt om oud in te worden? naar huur/koop en leeftijd, 2023 (%)

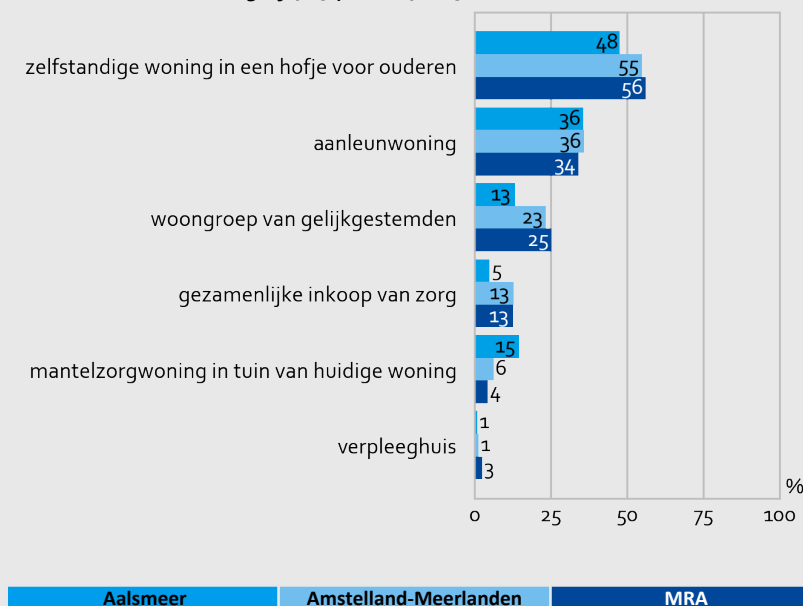


Woonvormen voor ouderen: 39% van de 65-plussers heeft hier interesse in

Van alle 65-plussers in Aalsmeer heeft gemiddeld 39% interesse in een woonvorm speciaal voor ouderen. Dit is een stuk hoger dan in Amstelland-Meerlanden (35%) en de MRA (32%).

Een zelfstandige woning in een hofje voor ouderen vinden 65-plussers in Aalsmeer het aantrekkelijkst (48%). Dit is lager dan de deelregio (55%) en MRA (56%). Op de tweede plaats komt de aanleunwoning (37%). Hierna volgt een woongroep van gelijkgestemden (13%). Deze woonvorm is een stuk minder populair dan in de deelregio (23%) en MRA (25%).

Bij interesse in een aangepaste woonvorm, aan wat voor woonvorm denkt u dan? Meerdere antwoorden mogelijk, 65-plussers, 2023 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2023

De gegevens in deze factsheet komen uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) uit 2023. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 29 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. Daarnaast zijn de verhuizingen in de MRA onderzocht met registratiedata van het CBS.

Meer uitleg over het onderzoek is te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2023. Het rapport *Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2023* brengt de ontwikkelingen op het gebied van de woningmarkt, verhuizingen, woonwensen, prettig wonen en duurzaamheid overkoepelend in beeld.

Alle publicaties van WiMRA 2023 verschijnen in het [Dossier WiMRA](#).

In het [Dashboard MRA](#) zijn meer cijfers en kaarten te vinden op basis van WiMRA 2023.

Respons in Aalsmeer

In Aalsmeer hebben er 742 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 141 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Om over een groep te rapporteren, is een ondergrens aangehouden van 50 ongewogen respondenten. De antwoorden op de vragen die in de enquête zijn gesteld, zijn representatief voor alle zelfstandig wonende huishoudens in de MRA.

Opdrachtgevers

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en het Platform Corporaties Metropoolregio Amsterdam.

Colofon

Onderzoek en Statistiek
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam
onderzoek.amsterdam.nl

Auteurs

Laura de Graaff Laura.de.Graaff@amsterdam.nl
Feiko de Grip F.de.Grip@amsterdam.nl
Isabel Orlemans I.Orlemans@amsterdam.nl