

Monitor Betaalruimte Almere 2023

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



Gemeente Almere



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

April 2023



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Belangrijkste bevindingen	4
3. Methodologische verantwoording	5
3.1 Toelichting inkomens- en vermogensgroepen	5
3.2 Berekening betaalruimte	5
3.3 Daadwerkelijk gebruikte betaalruimte van verhuizers in 2020/2021	5
3.4 Toelichting tabel B2.1 en B2.2 over mediaan en gemiddelde van middeninkomens	7
4. Betaalruimte: maximaal haalbare koopsom	9
4.1 Wat kunnen huishoudens betalen	9
4.2 Wat is de werkelijk gebruikte betaalruimte?	11
5. Betaalruimte naar soort huishouden en leeftijd	15
5.1 Betaalruimte naar soort huishouden	15
5.2 Betaalruimte naar leeftijd	16
6. Almeerse verhuizingen nader bekeken	16
6.1 Verhuizers naar inkomen en vermogen	17
6.2 Verhuizers naar leeftijdsgroep	18
6.3 Verhuizers naar type	20
Bijlagen	23
Tabel B1 Verdeling vermogen over overwaarde, spaargeld en aandelen en gemiddelde studieschuld per huishouden in 2021 ..	23
Tabel B2.1 Huishoudinkomen, betaalruimte en vermogen van de middeninkomens berekend op basis van de mediaan en het gemiddelde van deze groep voor Nederland, situatie in 2021	24
Tabel B2.2 Huishoudinkomen, betaalruimte en vermogen van de middeninkomens berekend op basis van de mediaan en het gemiddelde van deze groep voor Almere, situatie in 2021	24

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 P2023-002
April 2023

1. 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.

De Woonvisie is praktisch uitgewerkt in het Stedelijk Woningbouw Programma Almere (SWPA). Dit programma moet worden geactualiseerd, wat ook inhoudt dat het betaalruimte-onderzoek uit 2021 om een actualisatie vraagt. De voor u liggende rapportage is

een uitwerking van de actualisatie van het onderzoek naar betaalruimte. Bij de actualisatie hebben we ons beperkt tot de voor het SWPA relevante onderdelen. De hoofdstukindeling en de nummering van tabellen en figuren is daarbij wel zoveel mogelijk gelijk gehouden aan het rapport uit maart 2021. Ook is in voetnoten aangegeven als er sprake is van een afwijkende nummering en van nieuwe tabellen of grafieken.

In hoofdstuk 2 benoemen wij de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek. In hoofdstuk 3 staat de methodologische verantwoording met daarin de toelichting over de gehanteerde inkomens- en vermogensgroepen en de gebruikte methode voor de berekening van de betaalruimte van huishoudens. In hoofdstuk 4 combineren we inkomen en vermogen om te berekenen wat de maximaal haalbare koopsom is. Naast deze berekende betaalruimte van alle Almeerse huishoudens laten we ook zien wat de betaalruimte van een veel kleinere groep van verhuizers naar een koopwoning is geweest. In hoofdstuk 5 gaan we kort in op betaalruimte naar soort huishouden en leeftijd van alle Almeerse huishoudens. Tot slot worden in hoofdstuk 6 de huishoudens die in 2020 verhuisden nader bekeken naar inkomen en vermogen, leeftijd en type verhuizer.

Beperkingen

Deze rapportage beperkt zicht tot de betaalruimte van Almeerse huishoudens en een kleinere groep verhuizers van, naar en binnen Almere. Verhuiswensen en woonwensen van deze huishoudens zijn buiten beschouwing gelaten, evenals het woningaanbod in Almere en de mate waarin dit aanbod aansluit bij deze wensen.

2. Belangrijkste bevindingen

- Vergeleken met twee jaar geleden is voor alle inkomensgroepen de maximaal haalbare koopsom flink toegenomen. Dit is met name een gevolg van de gestegen huizenprijzen. Zo is in Almere de gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen tussen 2020 en 2022 gestegen met 33%. Het zijn vooral de eigenaren van een koopwoning die hiervan (hebben) kunnen profiteren. Starters op de woningmarkt hebben hierdoor juist minder kans op een betaalbare woning. Daarnaast zijn niet alleen de inkomens gestegen, maar zijn ook de rekenregels voor het verkrijgen van een hypotheek aangepast. Het tweede inkomen mag nu voor 100% meetellen. Dit was in 2020 maar voor 80%. De aangepaste hypotheekregels zijn gunstig voor stellen met twee inkomens. Alleenverdieners, zoals alleenstaanden of alleenstaande ouders, kunnen hier niet van profiteren. Dit betekent dat het onderscheid tussen verschillende groepen huishoudens groter wordt.
- Een eerste blik op de berekende betaalruimte en de inkomensgroepen laat zien dat vooral huishoudens met een hoog inkomen naar een koopwoning verhuizen. Vooral de huishoudens met een laag inkomen verhuizen weinig naar een koopwoning. 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. Zes van de tien verhuizingen naar een huurwoning komen op het conto van deze groep.
- Kijkend naar de berekende betaalruimte valt op dat de in aantal grootste groep verhuizers in 2020 een ruimte heeft van 600.000 euro of meer. Twee jaar eerder (in 2018) had de in aantal grootste groep verhuizers naar een koopwoning een betaalruimte tussen 300.000 en 450.000 euro.
- Vergeleken met de verhuizingen in 2018, is het aandeel gekochte woningen met een waarde tot 200.000 euro duidelijk lager. Dit lijkt vooral een weerspiegeling te zijn van de gestegen huizenprijzen en daarmee het verminderen van het aanbod in deze prijscategorie.
- 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.
- Ongeveer de helft van de Almeerse eenoudergezinnen en alleenstaanden kan zich een woning tot maximaal 200.000 euro veroorloven. Voor deze huishoudens is een koopwoning vrijwel niet haalbaar in de huidige woningmarkt. Bij de paren met en zonder kinderen is dit bijna geheel andersom, want voor vijf tot zes op de tien van deze huishoudens is een woning van 600.000 euro of meer betaalbaar.
- Vooral jonge huishoudens tot 30 jaar hebben naar verhouding weinig ruimte bij de aanschaf van een woning.
- Vergeleken met de verhuizers uit 2018 neemt voor bijna alle typen verhuizers het aandeel met een laag inkomen af en het aandeel met een hoog inkomen toe. Uitzondering hierop is de groep vertrekkers, want daar gebeurt juist het omgekeerd. Dit is mogelijk een gevolg van stijgende huizenprijzen in Almere, waardoor huishoudens met een laag inkomen uitwijken naar gemeenten met gemiddelde goedkopere koopwoningen.
- Vergeleken met Nederland hebben Almeerse huishoudens een vermogen dat voor een groter deel bestaat uit overwaarde en voor een kleiner deel uit spaargeld en aandelen. De studieschuld van Almeerse huishoudens is gemiddeld hoger dan het Nederlands gemiddelde.

3. Methodologische verantwoording

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

3.1 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. Vanaf 2022 zijn er verschillende grenzen voor meerpersoons- en eenpersoonshuishoudens (in 2023 is dat 48.625 euro voor meerpersoons- en 44.035 voor eenpersoonshuishoudens). Dit onderscheid wordt ook in dit onderzoek gehanteerd. 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. Deze inkomensgroepen worden in het rapport aangeduid met 'laag', 'midden-laag', 'midden-hoog' en 'hoog'.

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% (zogenoeten kwintielen). Door deze methode van begrenzing is ook meteen inzichtelijk in hoeverre de vermogens van Almeerse huishoudens afwijken van het landelijke beeld.

3.2 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 2021. Omdat er sinds 2021 op een aantal vlakken een flinke ontwikkeling is te zien, bijvoorbeeld als het gaat om de woningwaarde, is ervoor gekozen om de bedragen uit 2021 te actualiseren naar de situatie in 2023. Dit is de eerste stap in de analyse. Vervolgens wordt in stap 2 de betaalruimte berekend.

Actualiseren van de bedragen uit 2021 naar situatie in 2023

Voor de actualisatie van de verschillende componenten uit 2021 naar de situatie in 2023 zijn de volgende parameters gebruikt (bron CBS):

- Groei inkomens in 2022 t.o.v. 2021: 3,3% (loonontwikkeling incl. bijzondere beloningen)
- Groei inkomens in 2023 t.o.v. 2022: 3,8% (loonontwikkeling incl. bijzondere beloningen)
- Groei spaargeld: 11% tussen 31 december 2020 en 31 december 2022
- Groei aandelen: 5,5% tussen Q4 2020 en Q2 2022.
- Daling openstaande hypotheek: 4,7% (op basis van 2,4% rente (=gemiddelde hypotheekrente alle openstaande hypotheeklen in 2022) en annuïteitenhypotheek van 30 jaar)
- Groei woningwaarde, ontwikkeling 2020 tot 2022. Voor Almere is dit 23,5%, voor de overige gemeenten wordt het gemiddelde van Nederland genomen (17%).
- Groei studieschuld in 2022 en 2023: 4,6% per jaar (op basis van ontwikkeling 2022 t.o.v. 2021)

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 100% van het bruto inkomen van een eventuele partner. Dit is gewijzigd ten opzichte van de vorige rapportage, waar het inkomen van de partner nog voor 80% meetelde.
- Er is uitgegaan van een hypotheekrente van 4%.
- 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 belastingaangiften 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 550 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: 4400 euro
- Paar zonder kind: 5500 euro
- Eenoudergezin: 5620 euro
- Paar met kind(eren): 6770 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.

3.3 Daadwerkelijk gebruikte betaalruimte van verhuizers in 2020

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 2021 ongewijzigd zijn t.o.v. 2020, en naar een koopwoning in Almere verhuisden. Dit zijn de huishoudens die uit Almere komen.
- (semi-)starters: Een nieuw huishouden in 2021 in Almere waarvan het hoofd en eventuele partner in 2020 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 2020 en 2021. 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 2020, daarom is ervoor gekozen om de inkomens en vermogens, en daarmee de betaalruimte van huishoudens niet te actualiseren naar 2023. Zo is de indeling van het inkomen in klassen gebaseerd op de sociale huurgrens uit 2020 en 2021 (39.055 resp. 40.024 euro). Waar mogelijk wordt de betaalruimte van verhuizers bepaald op de gegevens van inkomen en vermogen uit 2020, 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 2020 onbekend. Van deze huishoudens is de situatie uit 2021 overgenomen, waarbij de betaalruimte uit 2021 is omgerekend naar de situatie van 2020 zodat de bedragen vergelijkbaar zijn. Ook van andere type verhuizers kan de betaalruimte van 2020 ontbreken, omdat niet alle gegevens bekend zijn. Als de betaalruimte van 2021 wel bekend is, wordt deze overgenomen. Dezelfde methode wordt toegepast op de bepaling van het inkomen, vermogen of leeftijd van de verhuizers.

In de berekening van de betaalruimte in 2020 is gebruik gemaakt van een aantal afwijkende parameters t.o.v. de berekening van de betaalruimte van alle Almeerse huishoudens in 2023:

- Hypotheekrente: 1,9%
- Minimale reservebuffer: 3950 euro voor een alleenstaande, 4980 euro voor een paar zonder kind, 5070 euro voor een eenoudergezin en 6140 voor een paar met kind(eren)
- Vermogen van de oude woning: vermeerderd met 7% vanwege verschil tussen WOZ-waarde per 1 januari 2020 en de verkoopprijs van de woning in datzelfde jaar.
- Het rekeninkomen bestaat uit het bruto inkomen van de hoofdkostwinner en 80% van het bruto inkomen van een eventuele partner.

3.4 Toelichting tabel B2.1 en B2.2 over mediaan en gemiddelde van middeninkomens

De basis voor deze tabellen is het aangemaakte onderzoeksbestand met berekeningen voor inkomen, vermogen en betaalruimte voor alle Nederlandse huishoudens. Uit dit bestand is een selectie gemaakt van de huishoudens met een laag en hoog

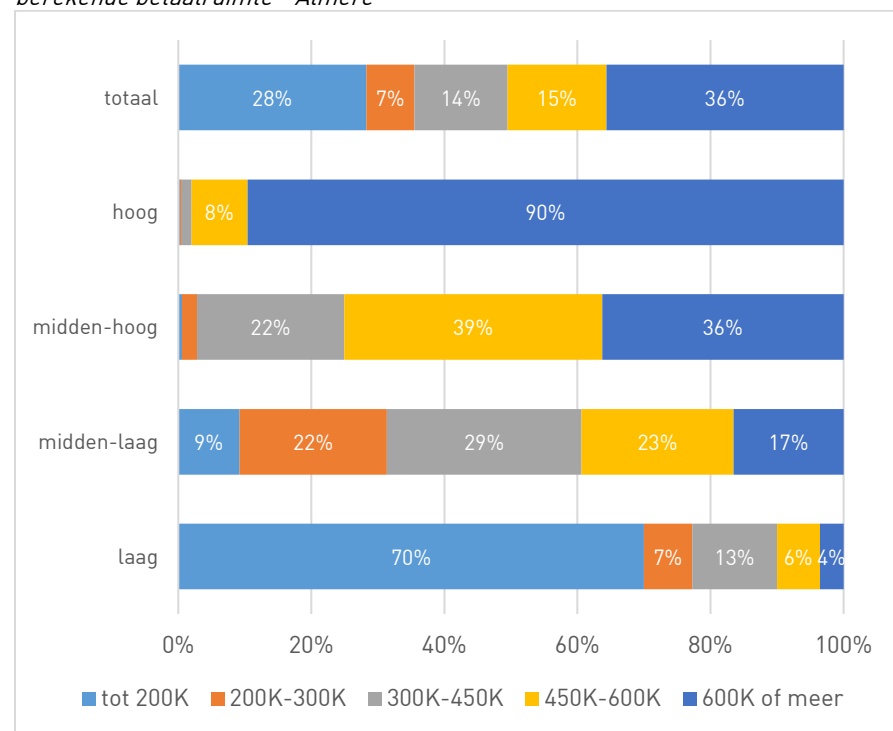
middeninkomen. Daarna zijn voor deze selectie de mediaan en het gemiddelde van het inkomen berekend. De uitkomsten van deze berekening zijn weer gebruikt om nadere selecties te maken van de inkomens die tussen 95% en 105% van de mediaan en het gemiddelde liggen. Voor deze nadere selecties zijn de mediaan en het gemiddelde uitgerekend van de bij deze selecties behorende betaalruimtes en vermogens. Bovenstaande stappen zijn ook uitgevoerd op een subset van Almeerse huishoudens.

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 4.1A).

Fig. 4.1 Inkomensgroepen van huishoudens (percentages) afgezet tegen de berekende betaalruimte - Almere



Bron: CBS, bewerking O&S Almere

Tabel 4.1A Berekende betaalruimte voor Almeerse huishoudens (aantallen en percentages) naar inkomensgroepen

Betaalruimte	Inkomen				totaal
	laag	midden-laag	midden-hoog	hoog	
tot 200K	24.200	1.553	75	59	25.887
200K-300K	2.508	3.721	312	53	6.594
300K-450K	4.406	4.926	3.051	418	12.801
450K-600K	2.229	3.843	5.339	2.211	13.622
600K of meer	1.228	2.782	4.999	23.612	32.621
Totaal	34.571	16.825	13.776	26.353	91.525
tot 200K	70%	9%	1%	0%	28%
200K-300K	7%	22%	2%	0%	7%
300K-450K	13%	29%	22%	2%	14%
450K-600K	6%	23%	39%	8%	15%
600K of meer	4%	17%	36%	90%	36%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

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

De Rijksoverheid wil tot en met 2030 900.000 woningen realiseren, waarvan twee derde betaalbaar. Op dit moment geldt de NHG-grens van 2022 als grens voor wat een betaalbare koopwoning is, deze ligt op 355.000 euro. De berekende betaalruimte is daarom ook

uitgesplitst naar bedragen die onder, of boven deze NHG-grens liggen (zie tabel 4.1B¹).

De overgrote meerderheid van huishoudens met een midden-hoog en hoog inkomen kan zich op basis van de berekende betaalruimte een koopwoning veroorloven die boven de grens van 355.000 euro ligt. Voor de lage middeninkomens gaat dit op voor zes van de tien Almeerse huishoudens. De andere huishoudens uit deze inkomensgroep zijn aangewezen op een betaalbare koopwoning van maximaal 355.000 euro.

Acht van de tien huishoudens met een laag inkomen kunnen in principe een koopwoning onder de NHG-grens van 2022 bekostigen. Daarvan is echter de overgrote meerderheid aangewezen op een bestaande koopwoning of nieuwbouwwoning van maximaal 200.000 euro (zie figuur 4.1). Betaalbare koopwoningen in deze prijs categorie zijn op de huidige Almeerse woningmarkt niet of nauwelijks beschikbaar.

Tabel 4.1B Berekende betaalruimte voor Almeerse huishoudens (aantallen en percentages) naar inkomensgroepen, uitsplitsing betaalbaarheidsgrens

Betaalruimte	laag	midden-laag	midden-hoog	hoog	totaal
tot 355K	28.467	6.735	1.334	162	36.698
355K of meer	6.104	10.090	12.442	26.191	54.827
Totaal	34.571	16.825	13.776	26.353	91.525
tot 355K	82%	40%	10%	1%	40%
355K of meer	18%	60%	90%	99%	60%
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 70% van huishoudens met een inkomen tot de grens sociale huur (inkomensgroep 'laag') is een woning tot 200.000 euro het maximaal haalbare. Voor ongeveer een tiende van de huishoudens met midden-laag inkomen is een woning met een koopprijs van 200.000 euro het maximaal haalbare, en twee derde van deze groep kan in theorie een woning met een koopprijs vanaf 300.000 euro betalen. Hogere inkomens kunnen zich een hogere koopprijs veroorloven. Zo kan drie kwart van de huishoudens met een midden-hoog inkomen een woning betalen met een koopprijs vanaf 450.000 euro. In de hoogste inkomensgroep kan bijna iedereen een woning van 600.000 euro of meer bekostigen.

Vergeleken met twee jaar geleden is voor alle inkomensgroepen de maximaal haalbare koopsom flink toegenomen. Dit is allereerst een gevolg van de gestegen huizenprijzen. Zo is in Almere de gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen tussen 2020 en 2022 gestegen met 33%. Daarnaast zijn niet alleen de inkomens gestegen, maar zijn ook de rekenregels voor het verkrijgen van een hypotheek aangepast. Het tweede inkomen mag nu voor 100% meetellen. Dit was in 2020 maar voor 80%. Niet alle huishoudens kunnen profiteren van deze stijging. Het zijn de huishoudens met een eigen woning in bezit die profiteren van de gestegen huizenprijzen. Starters op de woningmarkt hebben hierdoor juist minder kans op een betaalbare woning. De aangepaste hypotheekregels is gunstig voor stellen met twee inkomens. Alleenverdieners, zoals alleenstaanden of alleenstaande ouders kunnen hier niet van profiteren. Dit betekent dat het onderscheid tussen verschillende groepen huishoudens groter wordt.

¹ Vergeleken met het onderzoek uit 2021 is dit is een nieuwe tabel.

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 2020 als uitgangspunt genomen. Meer recente gegevens waren bij de uitvoering van het onderzoek nog niet beschikbaar.

In 2020 zijn ongeveer 4900 huishoudens verhuisd naar een zelfstandige koopwoning in Almere of vanuit Almere naar een andere koopwoning binnen Nederland. Dit is een beperkte groep huishoudens, 5% van alle Almeerse huishoudens. De grote meerderheid verhuist niet, of verhuist naar een huurwoning. We weten niet of deze huishoudens wel een verhuishens hadden en of ze in dat geval een woning hadden willen kopen als dat als dat binnen hun mogelijkheden lag. Alleen van de groep huishoudens die daadwerkelijk een koopwoning kochten, die dus zowel een verhuishens hadden en de mogelijkheid een woning te kopen, kunnen we kijken naar de werkelijk gebruikte betaalruimte. 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 inkomen naar een koopwoning verhuizen. Meer dan de helft (57%) 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 omvang duidelijk groter is dan de hoge inkomensgroep. Kijkend naar de berekende betaalruimte valt verder op dat de in aantal grootste groep verhuizers een ruimte heeft van 600.000 euro of meer (zie tabel 4.2).

Twee jaar eerder (in 2018) had de in aantal grootste groep verhuizers naar een koopwoning een betaalruimte tussen 300.000 en 450.000 euro.

Tabel 4.2 Berekende betaalruimte van huishoudens (aantallen en percentages) in 2020 verhuisd naar koopwoning, afgezet tegen inkomen

Betaalruimte	Inkomen				Totaal
	Laag	Midden-laag	Midden-hoog	Hoog	
tot 200K	209	141	74	114	538
200K-300K	87	302	140	87	616
300K-450K	97	167	468	412	1.144
450K-600K	30	76	153	743	1.002
600K of meer	26	49	71	1.454	1.600
Totaal	449	735	906	2.810	4.900
tot 200K	47%	19%	8%	4%	11%
200K-300K	19%	41%	15%	3%	13%
300K-450K	22%	23%	52%	15%	23%
450K-600K	7%	10%	17%	26%	20%
600K of meer	6%	7%	8%	52%	33%
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 2020.

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

(47%), maar wel duidelijk minder dan bij de hele Almeerse bevolking met een laag inkomen (70%, 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 (een vijfde tegenover een tiende bij alle huishoudens). Bij de hogere inkomensgroepen zien we een vergelijkbare verschuiving. Vergeleken met de verhuizingen in 2018, is het aandeel gekochte woningen met een waarde tot 200.000 euro duidelijk lager. Zo is dit aandeel in de groep met een laag inkomen afgenomen van 39% naar 13% en in de groep met een laag middeninkomen van 46% naar 18%. Voor de groep met een hoog middeninkomen daalt dit aandeel van 30% naar 9%. Dit lijkt vooral een weerspiegeling te zijn van de gestegen huizenprijzen en daarmee het verminderen van het aanbod in deze prijs categorie.

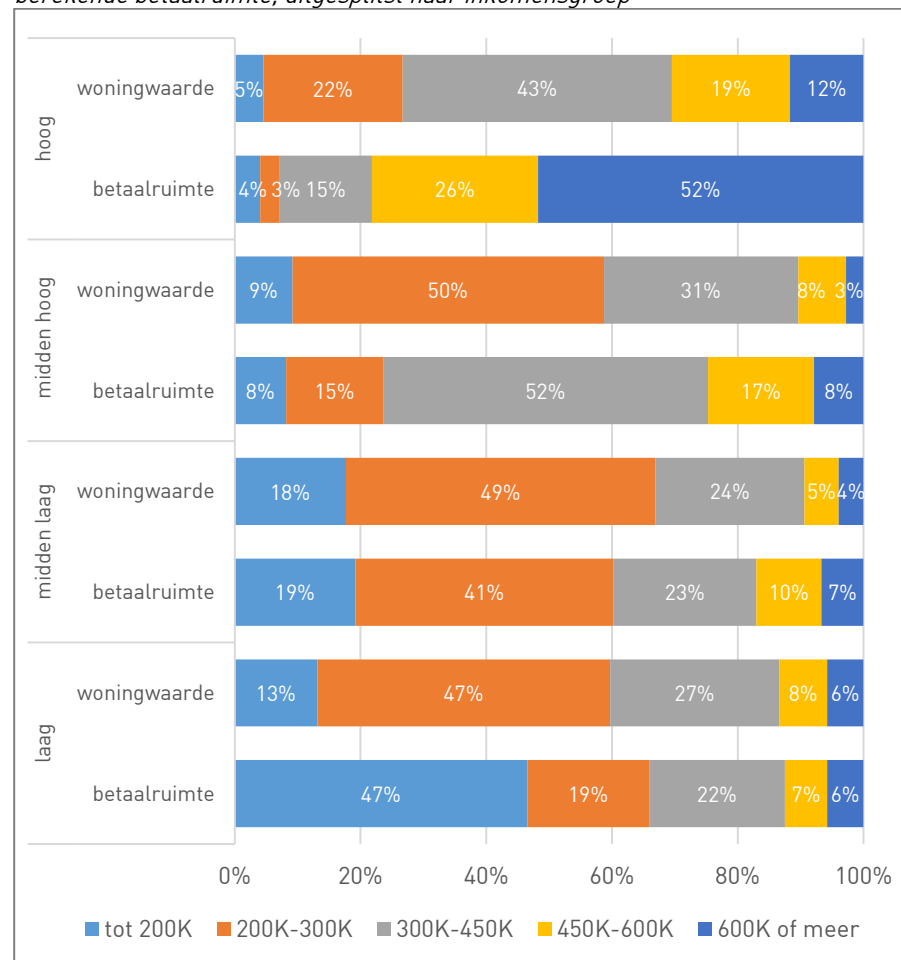
Gebruikte betaalruimte van verhuizers naar koopwoning

Voor de analyse van de werkelijk gebruikte betaalruimte is van de verhuizers naar een koopwoning onderzocht wat de waarde van hun nieuwe woning is.

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 hoog middeninkomen vaak een woning in de prijsklasse van 200.000 tot 300.000 euro. In het geval van verhuizers met een laag middeninkomen lopen betaalruimte en

woningwaarde nog enigszins met elkaar in de pas (zie tabel 4.3 en figuur 4.2).

Fig. 4.2 Vergelijking van de woningwaarde van de gekochte woning en de berekende betaalruimte, uitgesplitst naar inkomensgroep



Bron: CBS, bewerking O&S Almere (N=4.900)

Tabel 4.3 Woningwaarde van koopwoning verhuizers, afgezet tegen inkomen

inkomensklasse	Woningwaarde					Totaal
	tot 200K	200K-300K	300K-450K	450k-600K	>600K	
laag	13%	47%	27%	8%	6%	100%
midden laag	18%	49%	24%	5%	4%	100%
midden hoog	9%	50%	31%	8%	3%	100%
hoog	5%	22%	43%	19%	12%	100%
N=	400	1.643	1.778	671	408	4.900

Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

Betreft verhuizingen naar, binnen en vanuit Almere in 2020.

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).

Betaalruimte en koopwoning samengevat

Huishoudens die naar een koopwoning verhuizen kopen 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. Maar het is waarschijnlijk ook

een weerspiegeling van het aanbod aan koopwoningen. Vergelijken met de verhuizingen uit 2018 zien we namelijk een duidelijke verschuiving van de woningwaarde naar de duurdere categorieën. Zo viel in 2018 ruim een vijfde van de koopwoningen van Almeerse verhuizers in de prijsklasse tot 200.000 euro, terwijl dit in 2020 nog maar voor 8% van de woningen het geval was. In dezelfde periode verdubbelde het aantal koopwoningen van verhuizers met een waarde van 450.000 euro of meer van 11% naar 22% (zie figuur 4.3²).

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

Betaalruimte	Woningwaarde					Totaal
	tot 200K	200-300K	300-450K	450-600K	>600K	
tot 200K	17%	41%	28%	10%	4%	100%
200K-300K	17%	53%	21%	7%	2%	100%
300K-450K	7%	50%	33%	6%	3%	100%
450K-600K	6%	29%	49%	12%	5%	100%
600K of meer	4%	15%	40%	24%	18%	100%
N=	400	1.643	1.778	671	408	4.900

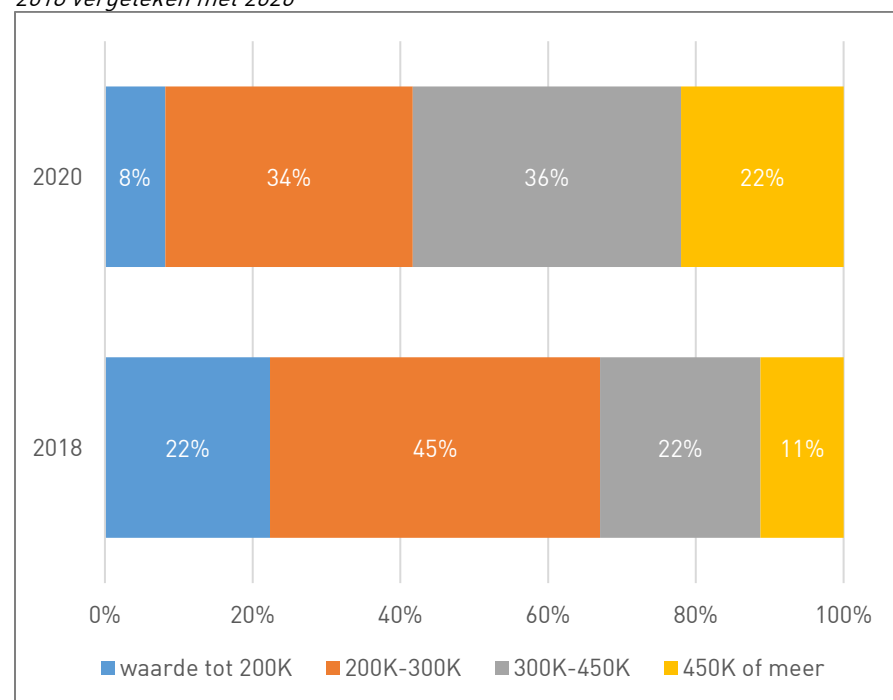
Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

Huishoudens met een betaalruimte tot € 200.000 verhuizen duidelijk minder vaak naar een koopwoning. Hier speelt, mede als gevolg van de gestegen huizenprijzen, mee dat een koopwoning voor een deel van deze huishoudens buiten de financiële mogelijkheden ligt. In

² Vergelijken met het onderzoek uit 2021 is dit is een nieuwe grafiek.

2018 verhuisden in totaal 723 huishoudens uit deze betaalruimte-groep naar een koopwoning, waarvan acht van de tien naar een woning met een waarde tot 300.000 euro. In 2020 was dit aantal teruggelopen naar 538, waarbij zes van de tien huishoudens nog een wonen kochten met een waarde tot 300.000 euro.

Fig. 4.3 Percentage koopwoningen van Almeerse verhuizers naar woningwaarde, 2018 vergeleken met 2020



Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

De verhuizende huishoudens met een lage betaalruimte kopen dus 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.

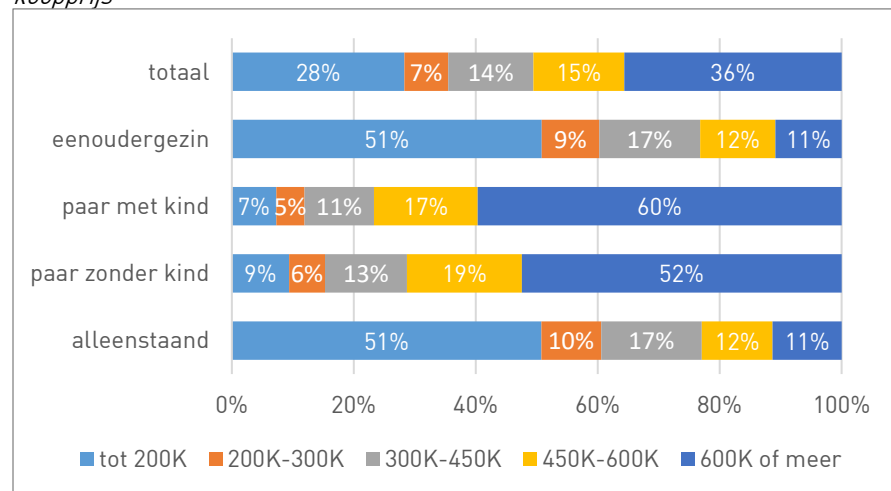
5. Betaalruimte naar soort huishouden en leeftijd

Bij de indeling van betaalruimte 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.

5.1 Betaalruimte naar soort huishouden

Ongeveer de helft van de Almeerse eenoudergezinnen en alleenstaanden kan zich een woning tot maximaal 200.000 euro veroorloven. Voor deze huishoudens is een koopwoning vrijwel niet haalbaar in de huidige woningmarkt. Bij de paren met en zonder kinderen is dit bijna geheel andersom, want voor vijf tot zes op de tien van deze huishoudens is een woning van 600.000 euro of meer betaalbaar. (Zie figuur 5.1 en tabel 5.1.)³

Fig. 5.1 Almeerse huishoudens naar type afgezet tegen de maximaal haalbare koopprijs



³ In het onderzoek uit 2021 waren dit figuur 5.5 en tabel 5.5.

Bron CBS, bewerkt door O&S Almere (N=91.525)

Tabel 5.1 Betaalruimte van huishoudens in Almere naar type huishouden

Betaalruimte	Huishouden					Totaal
	alleenstaand	paar zonder kind	paar met kind	eenoudergezin	overig*	
tot 200K	14.363	2.057	2.034	5.415	2.018	25.887
200K-300K	2.783	1.283	1.288	1.008	232	6.594
300K-450K	4.676	2.941	3.168	1.759	257	12.801
450K-600K	3.282	4.112	4.741	1.313	174	13.622
600K of meer	3.202	11.463	16.611	1.159	186	32.621
Totaal	28.306	21.856	27.842	10.654	2867	91.525
tot 200K	51%	9%	7%	51%	70%	28%
200K-300K	10%	6%	5%	9%	8%	7%
300K-450K	17%	13%	11%	17%	9%	14%
450K-600K	12%	19%	17%	12%	6%	15%
600K of meer	11%	52%	60%	11%	6%	36%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

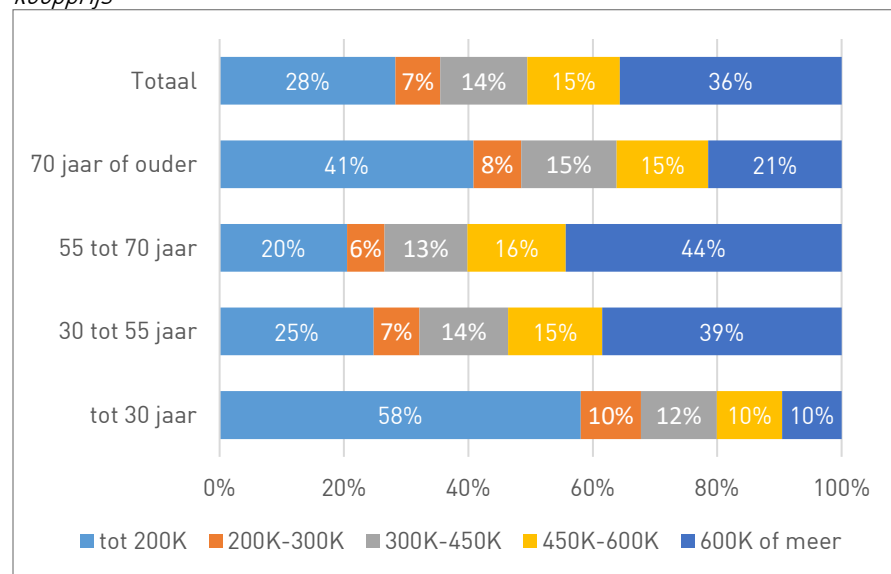
Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

* overige huishoudens inclusief institutionele huishoudens

5.2 Betaalruimte naar leeftijd

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. Ongeveer zes van de tien huishoudens uit deze leeftijdsgroep kan slechts een woning van maximaal 200.000 euro betalen. Dit geldt ook voor twee vijfde van de 70-plussers. Huishoudens in de twee leeftijdsgroepen daar tussenin hebben veel meer financiële speelruimte. Twee vijfde van de 30 tot 55-jarigen kan een woning van meer dan 600.000 euro bekostigen. Voor de groep van 55 tot 70-jarigen ligt dit aandeel zelfs nog wat hoger. (Zie figuur 5.2 en tabel 5.2.)⁴

Fig. 5.2 Almeerse huishoudens naar leeftijd afgezet tegen de maximaal haalbare koop prijs



Bron CBS, bewerkt door O&S Almere (N=91.525)

Tabel 5.2 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	4.136	11.336	5.384	5.031	25.887
200K-300K	687	3.379	1.581	947	6.594
300K-450K	870	6.538	3.506	1.887	12.801
450K-600K	745	6.911	4.149	1.817	13.622
600K of meer	682	17.635	11.664	2.640	32.621
Totaal	7.120	45.799	26.284	12.322	91.525
tot 200K	58%	25%	20%	41%	28%
200K-300K	10%	7%	6%	8%	7%
300K-450K	12%	14%	13%	15%	14%
450K-600K	10%	15%	16%	15%	15%
600K of meer	10%	39%	44%	21%	36%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

6 Almeerse verhuizingen nader bekeken

In 2020 zijn ongeveer 10.000 huishoudens naar of binnen Almere verhuisd en zijn bijna 3.400 huishoudens uit Almere vertrokken. In de helft van de gevallen betrof het een verhuizing naar een

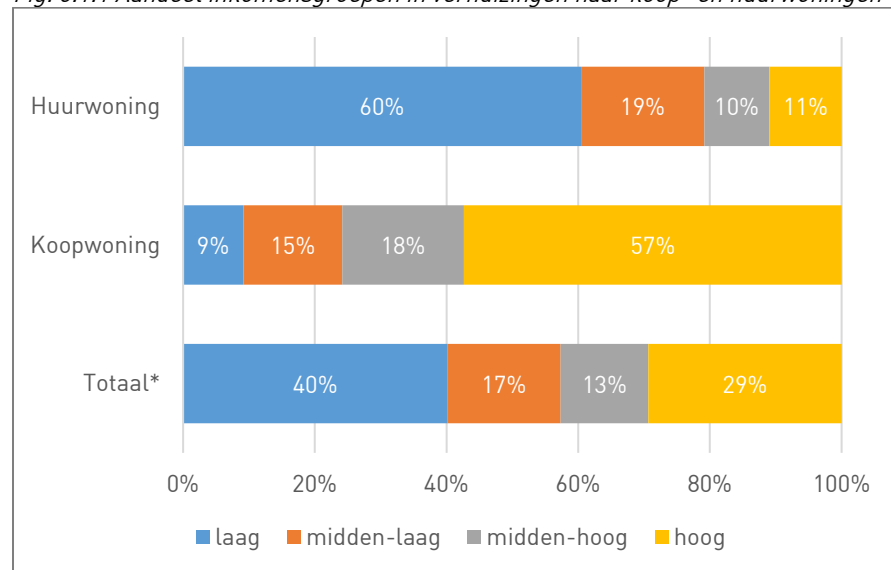
⁴ In het onderzoek uit 2021 waren dit figuur 5.6 en tabel 5.6.

huurwoning. Ongeveer een derde van de huishoudens betrok een koopwoning. Iets minder dan een van de tien verhuizingen betrof een verhuizing naar een institutioneel adres. Ook vertrok ongeveer 10% naar een adres met een onbekende eigendomssituatie, wat vooral een verhuizing naar het buitenland betrof.

6.1 Verhuizers naar inkomen en vermogen

Niet onverwacht heeft de grote meerderheid van de huishoudens die verhuizen naar een huurwoning een laag inkomen. Andersom verhuist slechts een van de tien huishoudens uit deze groep 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 (60%). Ook niet onverwacht is dat naarmate de inkomens toenemen, de nieuwe woning steeds vaker een koopwoning is.

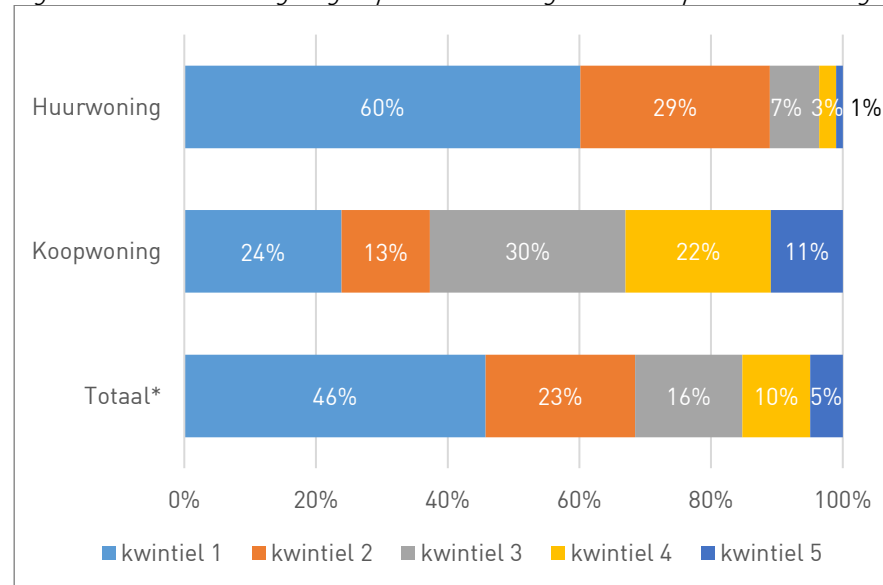
Fig. 6.1.1 Aandeel inkomensgroepen in verhuizingen naar koop- en huurwoningen



Bron: CBS, bewerking O&S Almere (N=12.357)
*exclusief verhuizingen naar institutioneel adres

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).

Fig. 6.1.2 Aandeel vermogensgroepen in verhuizingen naar koop- en huurwoningen

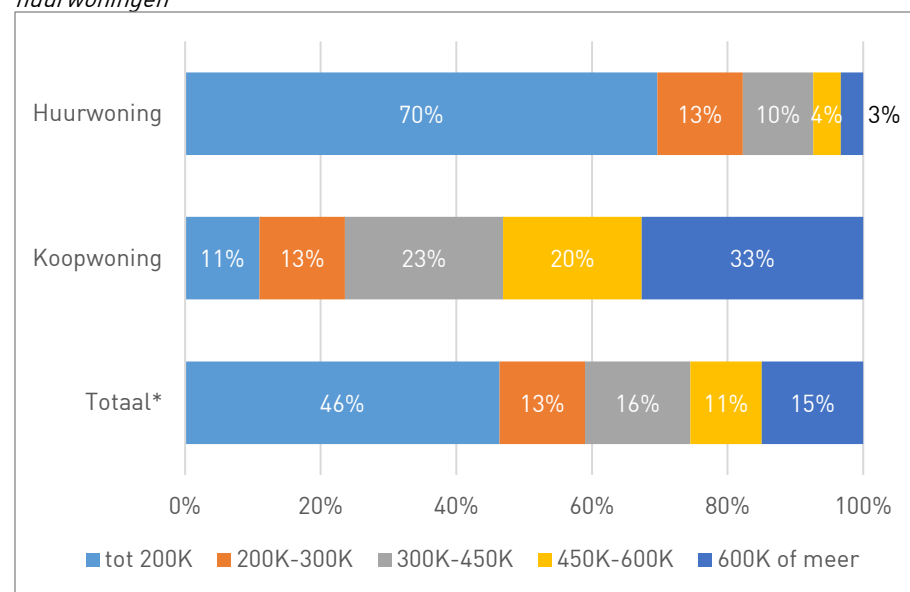


Bron: CBS, bewerking O&S Almere (N=12.357)
*exclusief verhuizingen naar institutioneel adres

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). Zes van de tien verhuizingen naar een huurwoning komen op het conto van deze groep. Bij verhuizingen naar een koopwoning zijn de betaalruimtegroepen gelijkmatiger verdeeld. Ten opzichte van 2018 zijn er wel

verschuivingen in de onderlinge verhoudingen te zien. Bij de verhuizers naar een koopwoning in 2018 vonden we de grootste groep bij de verhuizers met een betaalruimte van 300.000 tot 450.000 euro. In 2020 heeft de grootste groep verhuizers naar een koopwoning heeft een betaalruimte van meer dan 600.000 euro. Het gaat dan om een derde van alle verhuizers naar een koopwoning. Dat is aanmerkelijk meer dan in 2018, toen het aandeel van deze groep 21% bedroeg. Verder is de groep verhuizers naar koopwoningen met een betaalruimte tot 300.000 euro vergeleken met twee jaar eerder sterk gedaald van 32% naar 24%.

Fig. 6.1.3 Aandeel betaalruimtegroepen in verhuizingen naar koop- en huurwoningen

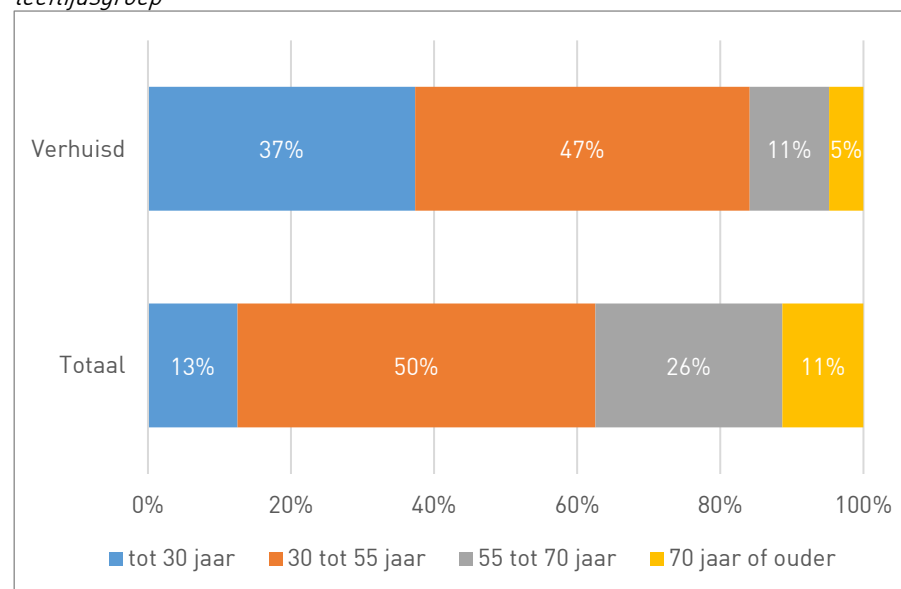


Bron: CBS, bewerking O&S Almere (N=12.357)
*exclusief verhuizingen naar institutioneel adres

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). Ten opzichte van 2018 is dit nagenoeg niet veranderd.

Fig. 6.2.1 Totaal aantal huishoudens en aantal verhuisde huishoudens naar leeftijdsgroep



Bron: CBS, bewerking O&S Almere (N=13.770)

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-plussers verhuist 34% naar een zelfstandige huurwoning en een iets

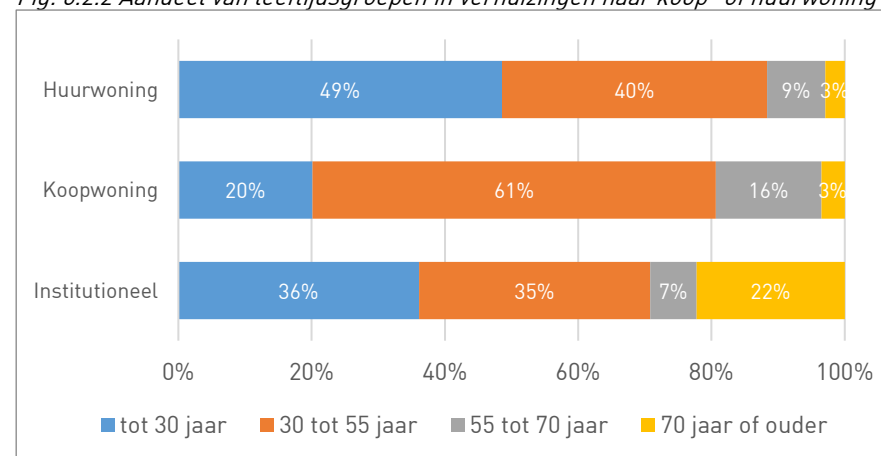
hoger aandeel naar een institutioneel adres (zie tabel 6.1). Ook deze cijfers zijn vergeleken met twee jaar eerder nauwelijks gewijzigd. Ten opzichte van de andere leeftijdsgroepen is het aandeel van de huishoudens tot 30 jaar in de verhuizingen naar huur vrij groot (namelijk 49%). Bij de verhuizingen 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, op de voet gevolgd door de 70-plussers (zie figuur 6.2.2). Leeftijd speelt een ook rol bij de betaalruimte van de verhuisde huishoudens (zie figuur 6.2.3). Onder de verhuizers hebben vooral jonge huishoudens tot 30 jaar naar verhouding weinig ruimte bij de aanschaf van een woning. Twee derde 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. Vergeleken met de verhuizers uit 2018 is de betaalruimte bij deze beide middengroepen ook de betaalruimte naar verhouding ook het meest toegenomen. Voor de groep 30 tot 55 jaar is het aandeel met een betaalruimte van meer dan 600.000 euro toegenomen van 12% tot 19%. Voor de groep in de leeftijdscategorie 50 tot 70 jaar is dit toegenomen van 18% tot 26%.

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%	47%	44%	34%	56%
Koopwoning	19%	46%	51%	26%	36%
Institutioneel	8%	6%	5%	40%	9%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%
N=	5.143	6.437	1.528	662	13.770

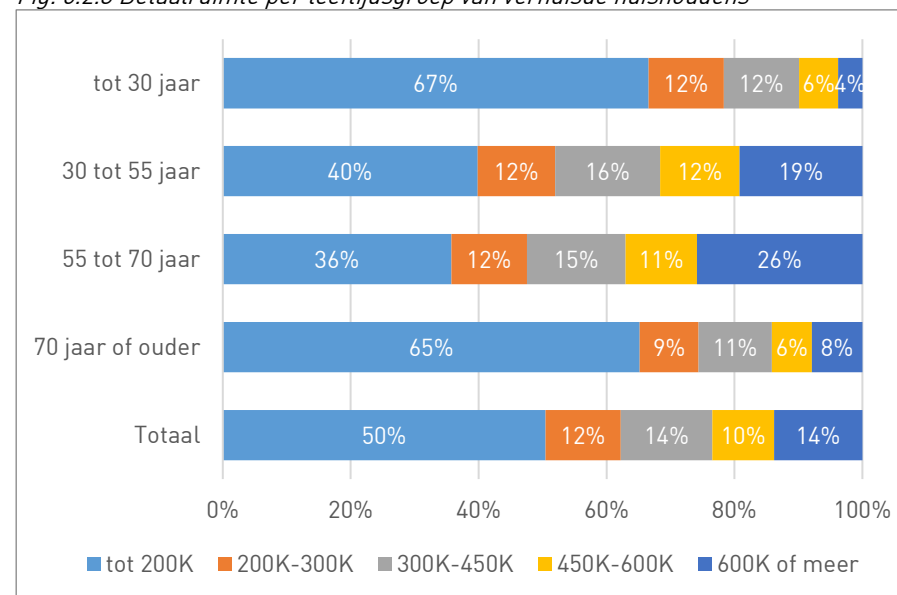
Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

Fig. 6.2.2 Aandeel van leeftijdsgroepen in verhuizingen naar koop- of huurwoning



Bron: CBS, bewerking O&S Almere (N=13.770)

Fig. 6.2.3 Betaalruimte per leeftijdsgroep van verhuisde huishoudens



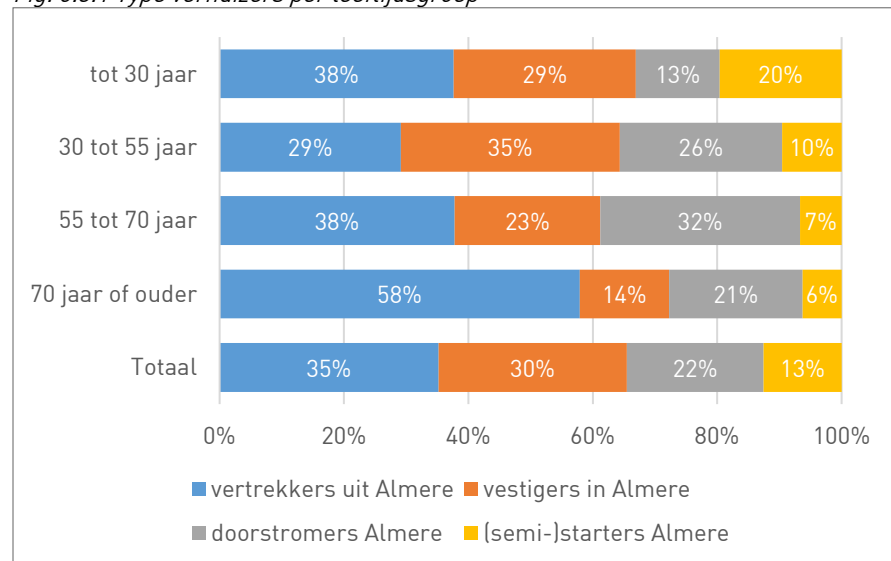
Bron: CBS, bewerking O&S Almere (N=14.710)

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 vertrekkers vormen in 2020 de grootste groep binnen de verhuizers (35%). Het aandeel vestigers, twee jaar geleden nog naar verhouding de grootste groep, is 30%. Ruim een vijfde van de verhuisde huishoudens zijn doorstromers. De (semi-)starters vormen het overige deel (13%).

De (semi-)starters zijn naar verhouding oververtegenwoordigd in de leeftijdsgroep tot 30 jaar. Een vijfde van de (semi-)starters valt namelijk in deze leeftijdsgroep, tegen 13% voor alle verhuisde huishoudens. Doorstromers zijn relatief vaak tussen de 55 en 70 jaar. De meeste vestigers zijn te vinden in de groep van 30 tot 55 jaar (zie figuur 6.3.1).

Fig. 6.3.1 Type verhuizers per leeftijdsgroep

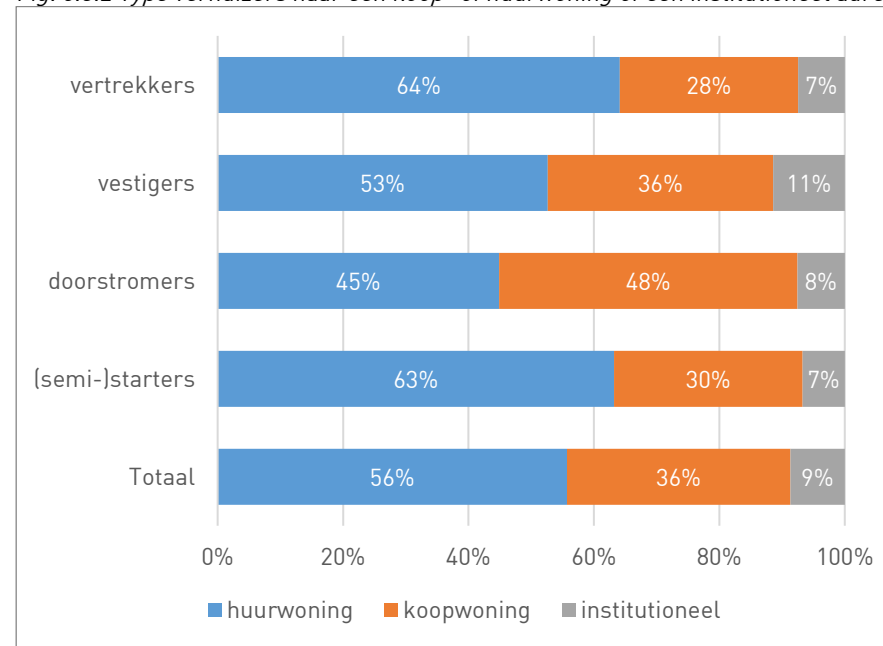


Bron: CBS, bewerking O&S Almere (N=15.383)

Vergeleken met 2018 is de verschuivingen binnen de groep van 70-plussers opvallend. Binnen deze groep verdubbelt het aandeel vertrekkers (van 28% naar 58%), terwijl het aandeel vestigers halveert (van 27% naar 14%). Ook zijn er onder de 70-plussers duidelijk minder doorstromers dan twee jaar eerder (namelijk 21% in plaats van 37%).

Vertrekkers uit Almere verhuizen gemiddeld wat vaker naar een huurwoning. Dit is ook het geval voor (semi-)starters. Doorstromers daarentegen verhuizen weer vaker dan gemiddeld naar een koopwoning (zie figuur 6.3.2). Ten opzichte van de verhuizingen uit 2018 zijn er geen noemenswaardige verschillen in de verhoudingen tussen de types verhuizers naar een koop- of huurwoning of institutioneel adres.

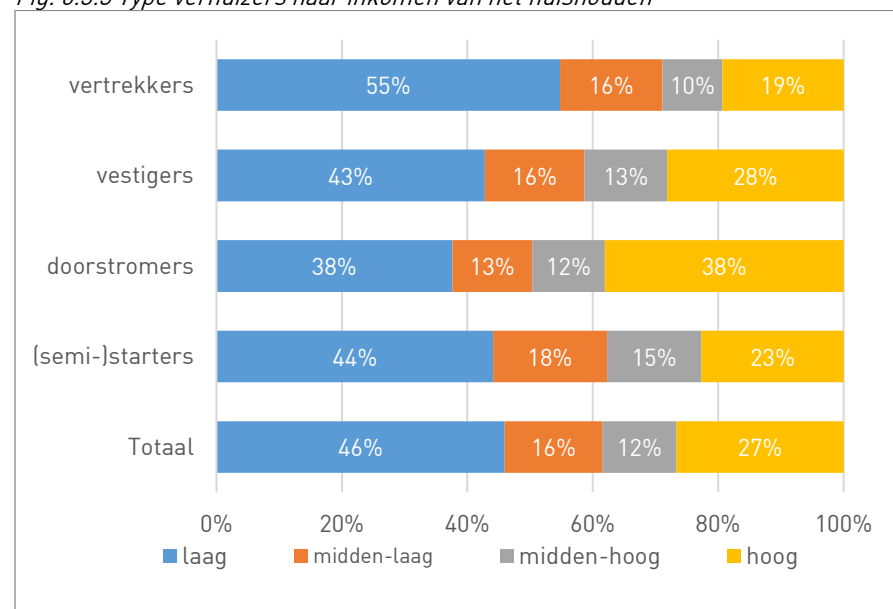
Fig. 6.3.2 Type verhuizers naar een koop- of huurwoning of een institutioneel adres



Bron: CBS, bewerking O&S Almere (N=13.770)

Voor alle type verhuizers, met uitzondering van de vertrekkers, geldt dat het aandeel van de groep met een laag inkomen iets minder dan de helft is van het totale aantal verhuisde huishoudens (zie figuur 6.3.3). Voor vertrekkers is dat juist iets meer dan de helft. Naar verhouding is het aandeel doorstromers met een laag en laag middeninkomen kleiner dan gemiddeld, maar is bij dit type verhuizers de groep met aan hoog inkomen veel groter. Daarmee wijkt de groep doorstromers het meest af van de andere verhuizersgroepen.

Fig. 6.3.3 Type verhuizers naar inkomen van het huishouden

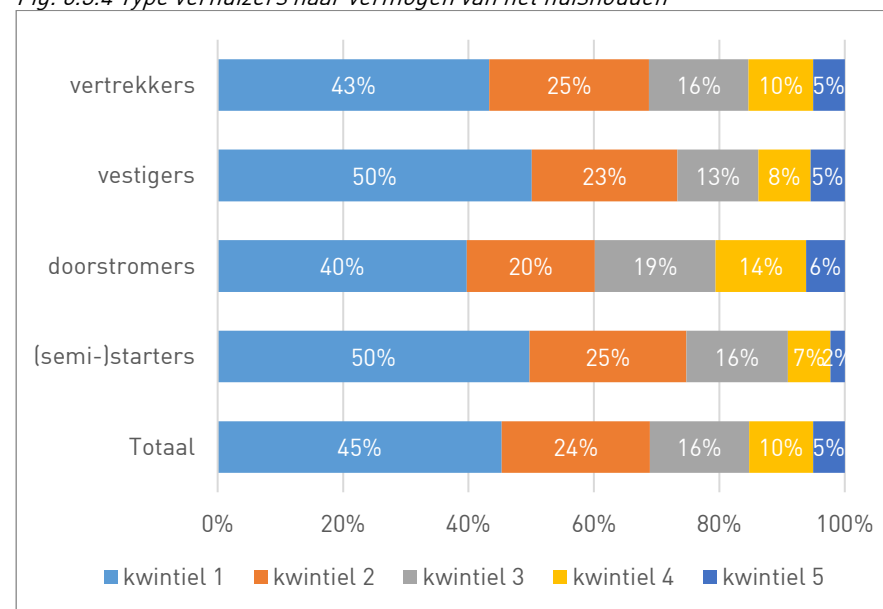


Bron: CBS, bewerking O&S Almere (N=14.710)

Vergeleken met de verhuizers uit 2018 neemt voor bijna alle typen verhuizers het aandeel met een laag inkomen af en het aandeel met een hoog inkomen toe. Uitzondering hierop is de groep vertrekkers, want daar gebeurt juist het omgekeerd. Het aandeel lage inkomens

neemt toe (van 49% naar 55%) en het aandeel hoge inkomens daalt (van 24% naar 9%). Dit is mogelijk een gevolg van stijgende huizenprijzen in Almere, waardoor huishoudens met een laag inkomen uitwijken naar bijvoorbeeld Lelystad waar in 2020 de gemiddelde verkoopprijs ruim 55.000 euro lager lag. 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 af van de andere groepen, alhoewel de verschillen veel kleiner zijn (zie figuur 6.3.4).

Fig. 6.3.4 Type verhuizers naar vermogen van het huishouden

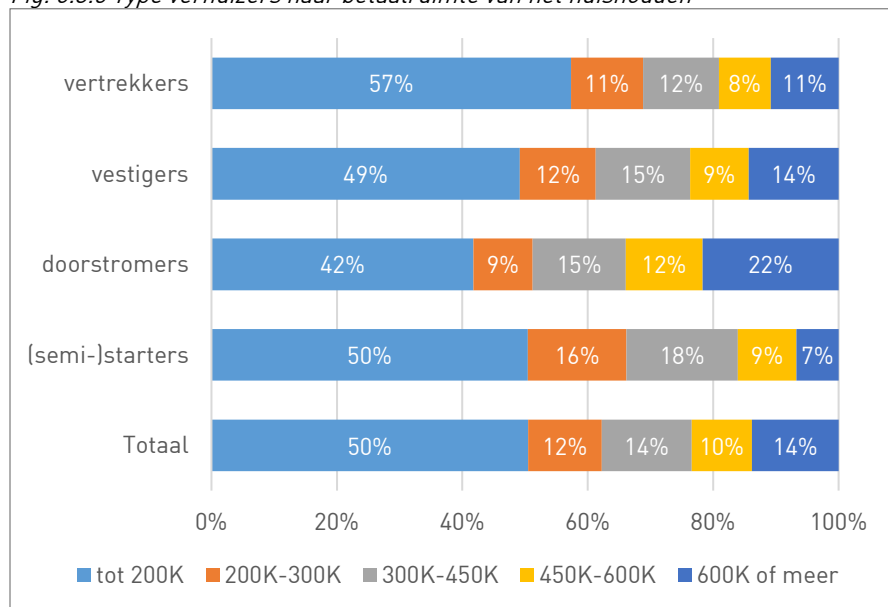


Bron: CBS, bewerking O&S Almere (N=14.710)

In zes van de tien huishoudens hebben vertrekkers een berekende betaalruimte tot €200.000. Bij vestigers is dit bij de helft van de huishoudens het geval en bij doorstromers bij vier van de tien huishoudens. Net als bij de inkomens hebben de doorstromers naar

verhouding een hoge berekende betaalruimte van meer dan 450.000 euro. De (semi-)starters hebben naar verhouding het minst vaak een betaalruimte van €450.000 of meer, gevolgd door de vertrekkers (zie figuur 6.3.5).

Fig. 6.3.5 Type verhuizers naar betaalruimte van het huishouden



Bron: CBS, bewerking O&S Almere (N=14.710)

Bijlagen

Tabel B1 Verdeling vermogen over overwaarde, spaargeld en aandelen en gemiddelde studieschuld per huishouden in 2021

	overwaarde	spaargeld	aandelen	studieschuld (gemiddeld)
Almere				
laag inkomen	75%	20%	5%	€ 3.361
midden-laag inkomen	80%	16%	3%	€ 3.943
midden-hoog inkomen	81%	16%	3%	€ 4.348
hoog inkomen	77%	19%	4%	€ 4.729
Totaal Almere	78%	18%	4%	€ 4.010
Nederland				
laag inkomen	66%	25%	9%	€ 2.761
midden-laag inkomen	72%	21%	7%	€ 3.098
midden-hoog inkomen	73%	20%	7%	€ 3.514
hoog inkomen	70%	21%	9%	€ 4.179
Totaal Nederland	70%	22%	8%	€ 3.272

Bron CBS, bewerkt door O&S Almere

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

Tabel B2.1 Huishoudinkomen, betaalruimte en vermogen van de middeninkomens berekend op basis van de mediaan en het gemiddelde van deze groep voor Nederland, situatie in 2021

	Indicator	Gemiddelde	Mediaan	N=
	inkomen huishouden	€ 68.680	€ 67.431	2.517.883
Berekend voor selectie 95%-105% van mediaan Nederland	betaalruimte	€ 534.345	€ 436.679	348.277
	vermogen	€ 245.829	€ 156.216	
Berekend voor selectie 95%-105% van gemiddelde Nederland	betaalruimte	€ 541.368	€ 445.053	349.608
	vermogen	€ 246.229	€ 157.679	

Bron: CBS, bewerking O&S Almere

Tabel B2.2 Huishoudinkomen, betaalruimte en vermogen van de middeninkomens berekend op basis van de mediaan en het gemiddelde van deze groep voor Almere, situatie in 2021

	Indicator	Gemiddelde	Mediaan	N=
	inkomen huishouden	€ 69.613	€ 68.755	30.601
Berekend voor selectie 95%-105% van mediaan Almere	betaalruimte	€ 485.721	€ 460.880	4.392
	vermogen	€ 195.399	€ 178.836	
Berekend voor selectie 95%-105% van gemiddelde Almere	betaalruimte	€ 494.697	€ 467.794	4.450
	vermogen	€ 199.282	€ 180.255	
Berekend voor selectie 95%-105% van mediaan Nederland	betaalruimte	€ 481.166	€ 455.562	4.269
	vermogen	€ 197.478	€ 179.640	
Berekend voor selectie 95%-105% van gemiddelde Nederland	betaalruimte	€ 485.343	€ 460.414	4.383
	vermogen	€ 195.367	€ 178.826	

Bron: CBS, bewerking O&S Almere