



DOORSTROOM EN DYNAMIEK
door nieuwbouw en transformatie 2014 t/m 2018



Gemeente Almere



Doorstroom en dynamiek door nieuwbouw en
transformatie 2014 t/m 2018
Poort, Noorderplassen West, Nobelhorst, Centrum
Buiten/Indischebuurt en Oosterwold

COLOFON

Gemeente Almere

Onderzoek en rapportage

Gemeente Almere/SBC/Onderzoek&Statistiek
Klaske Grimmerink, Lucas Veeger

Opdrachtgever:

Gemeente Almere/Programmateam Almere 2.0
Boris Buffing

Projectnummer P2019-037

November 2019

Contactgegevens

Gemeente Almere
Postbus 200
1300 AE Almere
Tel: 14 036

onderzoek&statistiek@almere.nl

www.osalmere.nl

 @OSAlmere1



@ gebruik van gegevens uit dit rapport is alleen toegestaan met bronvermelding.

Inhoud

Inleiding	1
1. Samenvatting : dynamiek algemeen in de periode 2014 t/m 2018	3
1.1 Waar komen de eerste bewoners van nieuwbouw vandaan?	3
1.2 Wie trekken in de woningen die vrijkomen door verhuizingen naar nieuwbouw?.....	5
1.3 Waar komen de eerste bewoners van transformatieprojecten vandaan?.....	5
1.4 Welke effecten zijn er in de bestaande stad?	5
2. Mogelijke effecten nieuwbouw op de bestaande stad	9
2.1 Inkomensprofielen van wijken	9
2.2 WOZ-waarde oude en nieuwe woning	11
2.3 Bevolking naar leeftijd en huishouden	12
3 Doorstroomanalyse per nieuwbouwgebied.....	15
3.1 Blik op Poort.....	15
3.2 Blik op Noorderplassen West.....	21
3.3 Blik op Nobelhorst.....	25
3.4 Een eerste blik op Oosterwold.....	29
3.5 Blik op Centrum Almere Buiten/Indischebuurt	31
3.6 Blik op Transformaties	35
Bijlage 1 - De verhuisketen	36

Inleiding

Wat gebeurt er in de bestaande stad als gevolg van de verhuizingen naar de nieuwbouw? Wat is het profiel van de wijken waaruit mensen verhuizen en waar zij zich (nieuw) vestigen? Monitoring van de doorstroom- en verhuisdynamiek kan antwoord geven op deze vragen en is zodoende een middel om in zicht te krijgen op de effecten van nieuwbouw op bestaande wijken.

O&S heeft in 2010, 2012, 2013, 2015 en 2017 gerapporteerd over de doorstroom en dynamiek als gevolg van nieuwbouw en de effecten daarvan voor (wijken in) de bestaande stad. In de rapportages van 2015 en 2017 lag daarbij de focus op nieuwbouw in Poort, Noorderplassen West en Nobelhorst.

Uit het onderzoek in 2017 kwam naar voren dat de nieuwbouwgebieden in Almere Poort en Noorderplassen West steeds meer op 'normale' wijken gaan lijken. Zo verhuist een groot aandeel inwoners van 'nieuwbouwwoningen' uit die gebieden alweer door naar nieuwere nieuwbouw, voornamelijk in dezelfde wijk. Gebieden direct grenzend aan nieuwbouwwijken leveren de meest verhuizers uit de eigen stad. Verder hebben de nieuwbouwwijken een belangrijke aantrekkende functie voor nieuwe bewoners van buiten de stad. Daarnaast biedt nieuwbouw een mogelijkheid van bewoners van de bestaande stad om binnen de eigen gemeente 'wooncarrière' te maken.

Bovenstaande patronen zijn min of meer stabiel over de jaren en lijken de normale dynamiek die je in een stad verwacht te weerspiegelen. Ook biedt de focus op wijken in nieuwbouwgebieden onvoldoende zicht op wat er in de bestaande stad en bestaande wijken zelf gebeurt op het gebied van woningbouw.

De centrale vraag die ten grondslag lag aan eerdere analyses blijkt echter nog steeds van belang, namelijk of nieuwbouw gevolgen heeft voor de leefbaarheidssituatie in de wijken van waaruit bewoners vertrekken naar nieuwbouwgebieden. Met het hernieuwde tempo van groei en woningbouw na de crisis op de huizenmarkt is deze vraag nu (opnieuw) actueel.

In de loop van de jaren is de situatie wel veranderd. De tweedeling nieuwbouwgebieden-bestaande stad is steeds diffuser aan het worden. Een nieuwe wijk als Noorderplassen West wordt steeds 'gewoner' en in de bestaande stad zijn plannen voor nieuwbouw door transitie van kantoorpanden en verdichting/inbreiding. Momenteel is dit al aan de gang in het centrum van Almere Buiten en de aanliggende Indischebuurt.

Het effect van deze nieuwbouwclusters in en op de 'bestaande stad' moet ook in de analyse worden opgenomen. Het idee is te onderzoeken of en hoe dat mogelijk is.

Methode

Voor de analyse is op basis van verschillende bronnen allereerst een nieuw verhuisbestand gemaakt voor de periode 1 januari 2004 t/m 31 december 2018. Dit verhuisbestand geeft inzicht in alle verhuisketens en het type bewoner in deze ketens (namelijk vestigers, vertrekkers, doorstromers en (semi-)starters).¹ De analyse beperkt tot periode 2014 - 2018

De voorgaande rapportage is geactualiseerd. De belangrijkste bevindingen zijn in dit rapport opgenomen in hoofdstuk 1. Voor zover de gegevens dat toelieten is een scherpere beschrijving gemaakt van het profiel van de wijken waar mensen uit vertrekken of naar toe verhuizen. Hiervoor is gekeken naar de ontwikkeling van het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen, leeftijdsopbouw en de WOZ-waarde van de oude en nieuwe koopwoning van doorstromers. Deze beschrijving is te lezen in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 worden de nieuwbouwgebieden elk apart beschreven. De analyses van Oosterwold en de transformaties zijn -gezien de nog geringe omvang van deze wijk en de transformatieprojecten - beknopt gehouden.

¹ Voor meer informatie over de verhuisketen zie bijlage 1.

Kanttekeningen

De reguliere verhuisdynamiek (die ook plaatsvindt zonder nieuwbouw) is niet meegenomen, dus alleen de doorstroom als gevolg van nieuwbouw wordt in beeld gebracht. De vertrekkers naar elders zijn ook niet meegenomen in de analyse.

De rapportage bevat bevindingen op basis van een cijfermatige analyse; het is geen beleidsevaluatie of beleidsadvies.

Gebruikte data

Woonketenbestand O&S, 1 januari 2019

BRP, peildatum 1 jan 2019

Woonbestand, 1 jan 2019

WOZ-waarden, peildatum 1 januari 2018

CBS, Regionaal Inkomensonderzoek 2014 (gereviseerd) en 2016

1. Samenvatting : dynamiek algemeen in de periode 2014 t/m 2018

Er zijn geen fundamentele veranderingen in de verhuispatronen in de periode 2014 t/m 2018 ten opzicht van de vorige rapportage over de periode 2006-2014. Er is wel sprake van intensivering van bestaande patronen.

De wooncarrière is na de crisis op de huizenmarkt weer aan het opkomen. De meeste doorstromers van koopwoning naar koopwoning betrekken een woning met een hogere WOZ-waarde.

(Semi-)starters vinden hun weg naar transformatieprojecten en naar nieuwbouw in Almere Buiten. Transformaties hebben daarmee een positief effect op de kansen voor starters op de woningmarkt.

Bewoners uit nieuwbouwwijken, met name Poort en Noorderplassen West, vullen voor een deel de nieuwbouw in de eigen omgeving. Getalsmatig komen veel verhuizingen naar nieuwbouw uit nieuwere wijken zelf. Als percentage van het aantal huishoudens is deze trend nog veel duidelijker. Dit is geen nieuw verschijnsel, maar was ook al zichtbaar bij eerdere nieuwbouwgebieden.

Almere Haven speelt nog altijd nauwelijks een rol in de verhuizingen en verhuisketens die door nieuwbouw geïnitieerd worden. Er verhuizen vanuit dit staddeel maar weinig huishoudens naar nieuwbouw.

Als vanouds komen de meeste vestigers uit Amsterdam en omgeving, maar afhankelijk van de ligging van het nieuwbouwgebied komen vestigers ook uit de aanliggende regio's Utrecht, 't Gooi en Flevoland.

Nieuwbouwwijken kennen over het algemeen een relatief jonge bevolking, waarbij gezinnen met jonge kinderen de boventoon voeren. Duin en Oosterwold wijken hiervan af, aangezien deze wijken naar verhouding zowel meer ouderen als paren zonder kinderen trekken.

Er zijn op wijkniveau in de bestaande stad geen meetbare effecten als gevolg van nieuwbouw.

1.1 Waar komen de eerste bewoners van nieuwbouw vandaan?

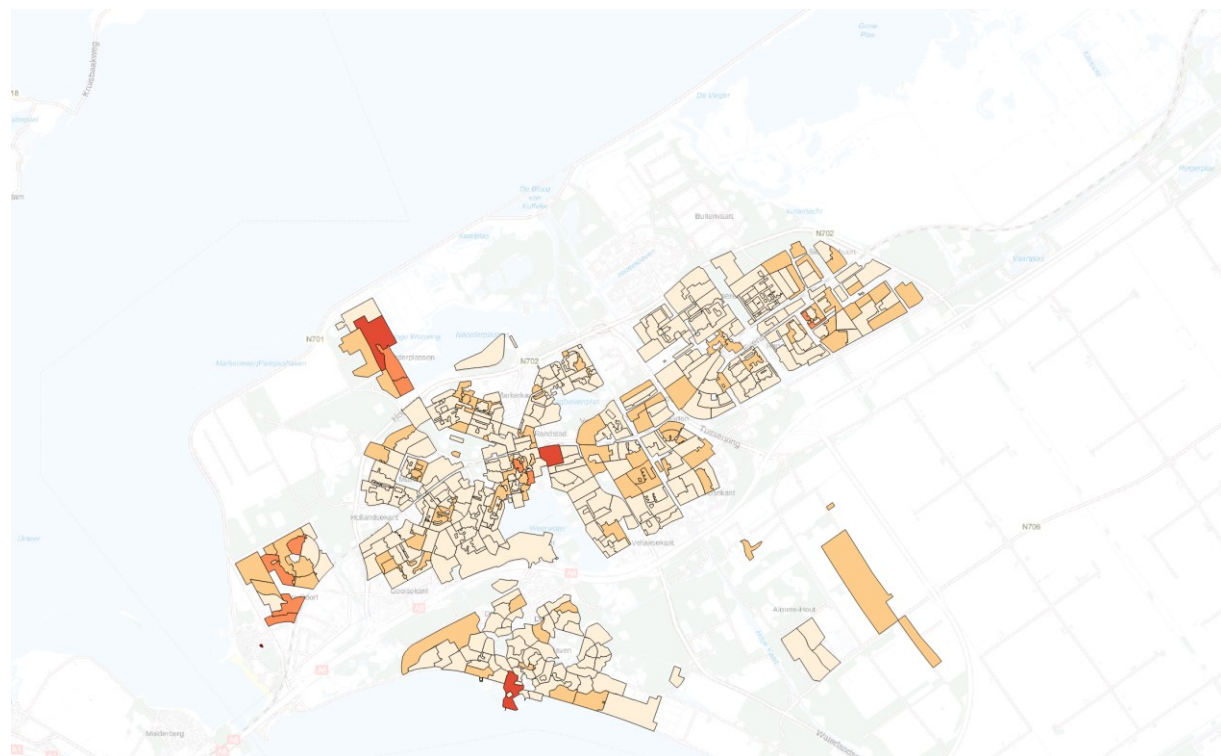
De eerste bewoning in normale nieuwbouw bestaat voor aanzienlijk deel uit inwoners van de 'nieuwere wijken' zelf (figuur 1.1). In totaal komt bijna een kwart van de verhuizende huishoudens uit (een wijk in) een van de nieuwbouwgebieden (op een totaal van bijna 6000 verhuizingen). Noorderplassen West en Homeruskwartier staan zelfs op de eerste en tweede plaats van 'aanleverende wijken' met 7% respectievelijk 6% van alle binnenverhuizingen naar nieuwbouw.

Ruim twee derde van de verhuizingen naar nieuwbouw zijn doorstromers. Bijna een derde van de eerste bewoners van nieuwbouw komt van buiten Almere. In Almere Poort en Oosterwold gaat dit op voor vier van de tien huishoudens. In Duin gaat dit zelfs op voor 52% van de huishoudens die zich vestigen in nieuwbouw. De nieuwbouwgebieden hebben dus nog steeds een belangrijke aantrekkende functie voor nieuwe bewoners van buiten de stad.

Nobelhorst, Noorderplassen West en Centrum Almere Buiten/Indischebuurt trekken daarentegen veel minder vestigers en hebben daarmee een veel groter aandeel (semi-)starters en doorstromers. Deze gebieden met veel nieuwbouw hebben zodoende een belangrijke functie in de verhuisdynamiek in de bestaande stad.

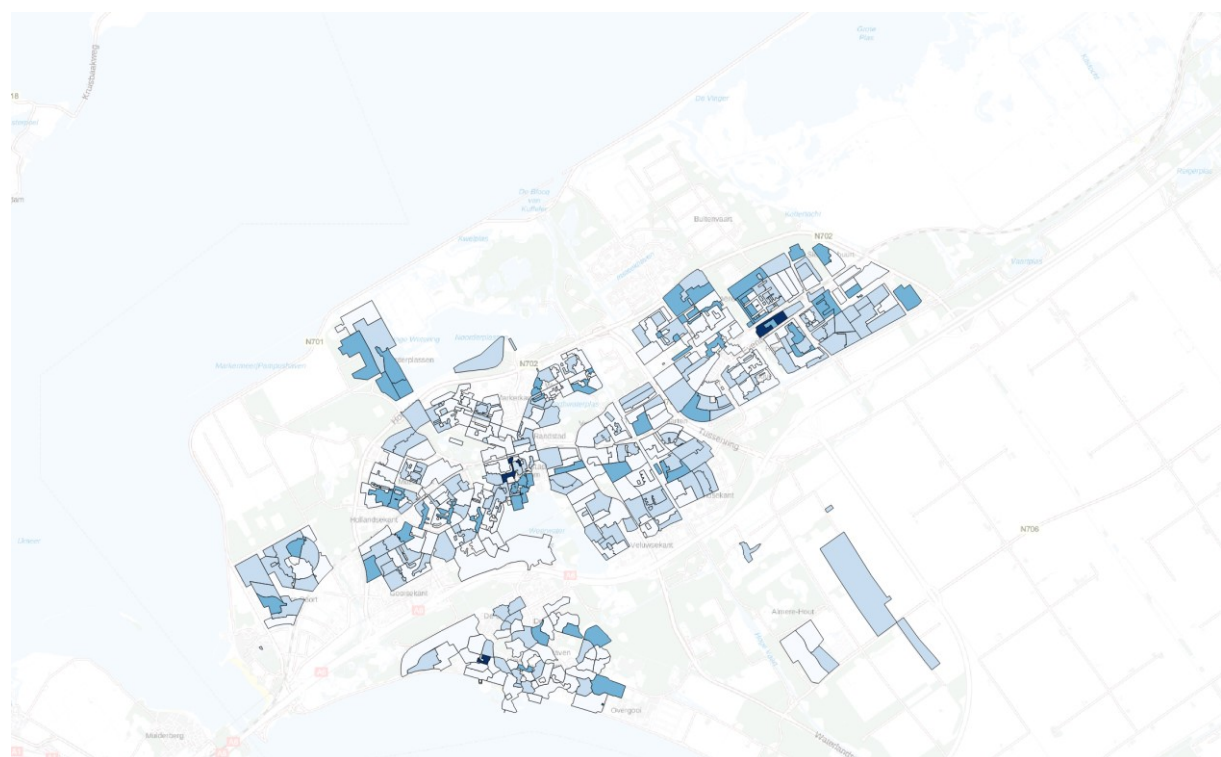
In de periode 2014 t/m 2018 was een derde van de vestigers in nieuwbouw afkomstig uit de gemeente Amsterdam, 12% uit Noord-Holland en 11% uit 't Gooi. De provincies Flevoland en Utrecht zijn beide goed voor ongeveer 8% van de vestigingen.

Figuur 1.1 Vorige woonwijk van verhuizers naar nieuwbouwwoningen



Hoe donkerder, des te meer huishoudens zijn uit deze gebieden naar nieuwbouw verhuisd.

Figuur 1.2 Vorige woonwijk van verhuizers naar leeggekomen woningen in verhuisketens gestart door nieuwbouw



Hoe donkerder, des te meer huishoudens uit deze gebieden verhuisd zijn.

De ligging van het nieuwbouwgebied heeft enige invloed op de aantrekkelijkheid voor huishoudens uit aanliggende regio's. In Oosterwold en Nobelhorst zijn naar verhouding minder vestigers uit Amsterdam en meer uit 't Gooi, Flevoland en Utrecht. Noorderplassen West trekt ook wat minder vestigers uit Amsterdam, maar wel weer wat meer uit Zuid-Holland en de rest van Noord-Holland.

Bij een vergelijking van de eerste bewoners van nieuwbouw met de normale verhuizingen (d.w.z. verhuizingen naar bestaande bouw) komen de verhuizers naar nieuwbouw vaker uit Poort en Noorderplassen West (vrij nieuwe wijken) en de normale verhuizers wat vaker uit de 'normale' wijken die net wat ouder zijn.

Het aanbod van woningen bepaalt in grote mate het profiel van de huishoudens die zich in deze woningen vestigen. In Duin en Oosterwold vestigen zich naar verhouding zowel meer ouderen als paren zonder kinderen. De transformatieprojecten en de nieuwbouw in Centrum Buiten/Indischebuurt zijn weer aantrekkelijk voor (jongere) starters

1.2 Wie trekken in de woningen die vrijkomen door verhuizingen naar nieuwbouw?

Als het gaat om de herkomstwijken van starters en doorstromers naar woningen die door een verhuizing naar nieuwbouw zijn vrijgekomen, spelen de nieuwbouwingebieden zelf ook een grote rol (figuur 1.2). Drie van de tien van deze verhuizingen (schakel 2 en verder) komen namelijk vanuit de nieuwbouwingebieden. Zo staan Noorderplassen West en Homeruskwartier op de eerste en tweede plaats van 'aanleverende' wijken met respectievelijk 11% en 6% op een totaal van bijna 740 verhuizingen.

In de verhuisketens die niet door nieuwbouw worden gestart, is de herkomstwijk van de doorstromers veel gelijkmatiger verdeeld over de stad (figuur 1.3). Bij deze verhuizingen verschillen de nieuwbouwingebieden niet of nauwelijks van oudere wijken.

1.3 Waar komen de eerste bewoners van transformatieprojecten vandaan?

De eerste bewoners van transformatieprojecten komen redelijk verspreid uit de hele stad (figuur 1.4). Er wordt naar verhouding veel verhuisd vanuit Filmwijk en Indischebuurt. In het geval van Filmwijk betreft het vooral verhuizers uit studentenwoningen in de Odeonstraat. In de Indischebuurt is het mogelijk een gevolg van een complex woningen voor beschermd wonen.

Transformatieprojecten trekken vergeleken met gewone nieuwbouw minder vestigers en hebben een veel groter aandeel van vooral (semi-)starters, die in grote meerderheid jonger dan 35 jaar en meestal alleenstaand zijn. Transformatieprojecten lijken zodoende een belangrijke 'opstapfunctie' te hebben voor starters.

Belangrijke aantekening bij bovenstaande constatering is dat het aantal verhuizingen naar transformaties nog klein is.

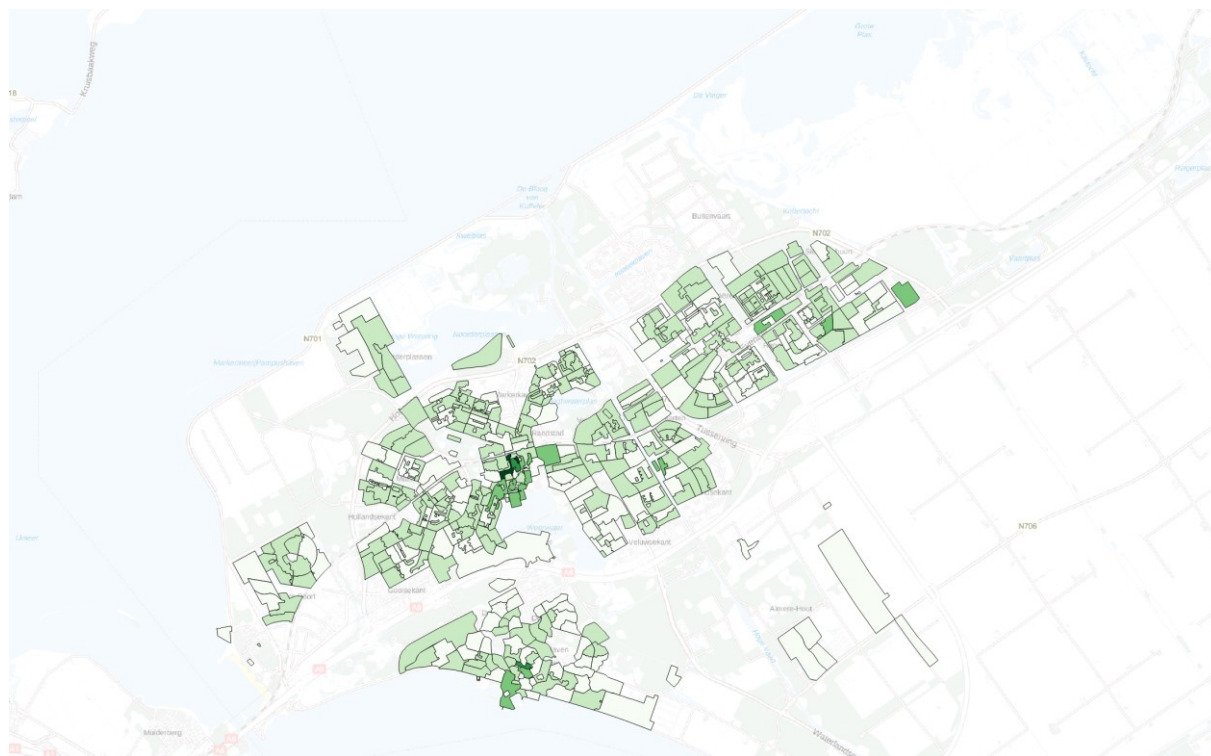
1.4 Welke effecten zijn er in de bestaande stad?

Besteedbaar huishoudinkomen

In alle onderzochte nieuwbouwingebieden is het gemiddelde besteedbare inkomen tussen 2014 en 2016 toegenomen. Met uitzondering van Noorderplassen is in de betrokken wijken de toename groter dan zowel het Nederlandse als Almeerse gemiddelde.

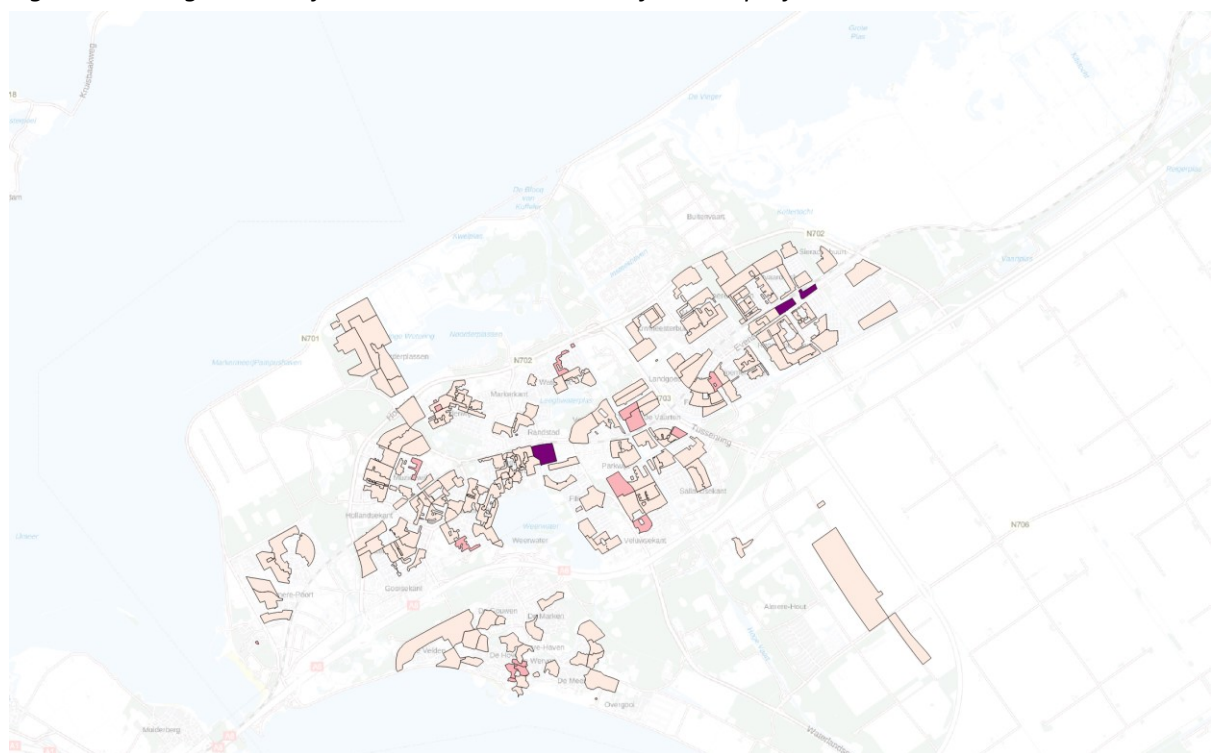
In alle nieuwbouwingebieden samen is de stijging van het huishoudinkomen ruim anderhalf keer zo groot als het gemiddelde voor heel Almere. De stijging voor de top tien van wijken waar de doorstromers naar nieuwbouw vandaan komen is vrijwel gelijk aan het stedelijk gemiddelde. Dit geldt ook voor de andere wijken in de bestaande stad.

Figuur 1.3 Vorige woonwijk van verhuizers in niet door nieuwbouw gestarte verhuisketens



Hoe donkerder, des te meer huishoudens uit deze gebieden verhuisd zijn.

Figuur 1.4 Vorige woonwijk van verhuizers naar transformatieprojecten



Hoe donkerder, des te meer huishoudens uit deze gebieden verhuisd zijn.

WOZ-waarde oude en nieuwe koopwoning

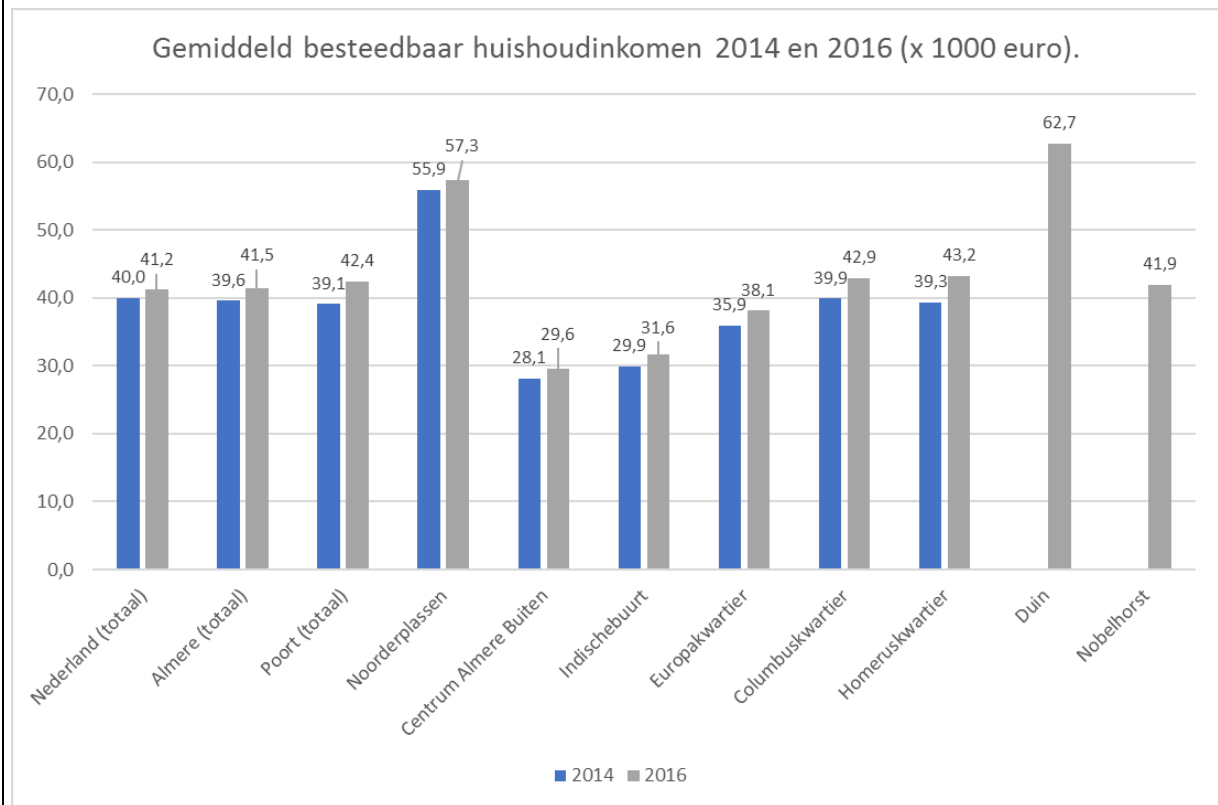
Een vergelijking van de WOZ-klasse van de oude en de nieuwe koopwoning laat zien dat er heel vaak sprake is van doorstroming naar een woning in een hogere klasse. Dit gebeurt veel vaker dan op grond van de woningvoorraad verwacht kan worden. Dit wijst in de richting van de (her)start van de zogeheten wooncarrière.

Huishoudens en leeftijd

Als gevolg van verhuizingen naar nieuwbouw zien we in de bestaande stad een instroom van huishoudens in de leeftijdsgroep 18 t/m 34 jaar en een uitstroom van huishoudens in de leeftijdsgroepen 35 t/m 64 jaar en 65+.

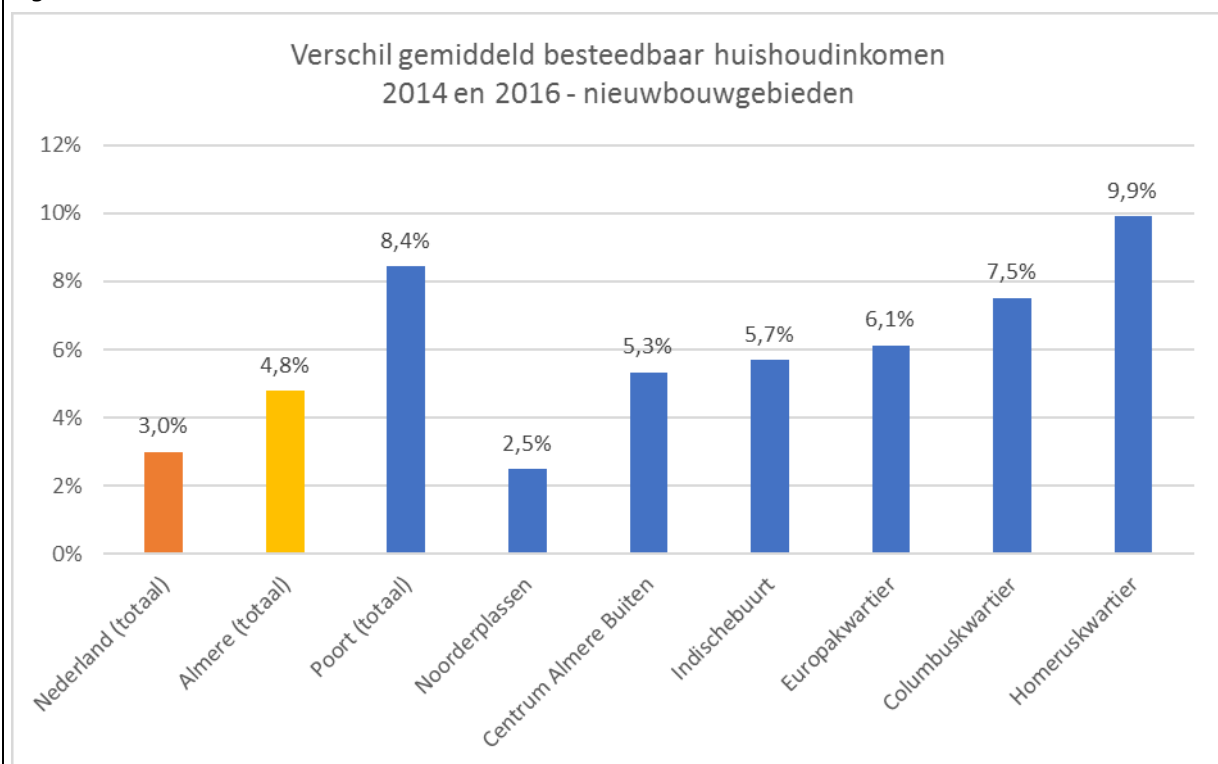
In de nieuwbouwggebieden zelf, met name Poort en Noorderplassen West, is ook sprake van zowel een afname van paren met kinderen en huishoudens in de hogere leeftijdsgroepen als een toename van alleenstaanden en huishoudens in de jongere leeftijdsgroepen. Dit duidt op het bestaan van een mechanisme dat hoort bij een 'normale' verhuisdynamiek in een stad. Dit mechanisme houdt in dat meestal wat oudere huishoudens doorverhuizen naar een woning die beter aansluit bij hun woonwensen en/of levensfase, waarbij ze (eventueel) gebruik maken van hun vermogen 'in stenen' om de nieuwe woning te bekostigen. De achtergelaten woningen worden dan gevuld door (jongere) huishoudens op zoek naar een woning die beter aansluit bij hun woonwensen en/of levensfase.

Figuur 2.1



Bron: CBS Bron: CBS Regionaal Inkomensonderzoek 2014 en 2016

Figuur 2.2



Bron: CBS Regionaal Inkomensonderzoek 2014 en 2016

2. Mogelijke effecten nieuwbouw op de bestaande stad

2.1 Inkomensprofielen van wijken

Analyse van de regionale inkomensonderzoeken van het CBS over de periode 2014-2016² laat zien dat het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen van Almere op of iets boven het Nederlands gemiddelde ligt (figuur 2.1). Duin is de 'rijkste' van de nieuwbouwwijken met inkomens ruim boven het Almeerse gemiddelde, op de voet gevolgd door Noorderplassen (hele wijk). In 2016 ligt het gemiddeld besteedbare inkomen voor Columbuskwartier en Homeruskwartier boven het Almeerse gemiddelde. In Centrum Almere Buiten, Indischebuurt en Europakwartier zijn de inkomens lager dan het stedelijke gemiddelde. In alle gevallen zijn de gemiddelde inkomens tussen 2014 en 2016 toegenomen.

In alle onderzochte nieuwbouwgebieden is het gemiddelde besteedbare inkomen tussen 2014 en 2016 toegenomen (figuur 2.2). Met uitzondering van Noorderplassen is in de betrokken wijken de toename groter dan zowel het Nederlandse als Almeerse gemiddelde.

Veel verhuizingen naar nieuwbouwgebieden komen vanuit de nieuwbouwgebieden zelf. Vanuit de bestaande stad komen veel verhuizingen vanuit de grotere wijken. Maar hoe meer huishoudens in een wijk, des te kleiner ook de mogelijke impact van de verhuizingen is. Daarom is een top 10 samengesteld van wijken in de bestaande stad, die naar verhouding van het aantal huishoudens de meeste verhuizingen naar nieuwbouw leveren (zie tabel 2.1). Naar verhouding komen de meeste verhuizingen uit Centrum Almere Haven, op de voet gevolgd door Tussen de Vaarten Noord en Sieradenbuurt.

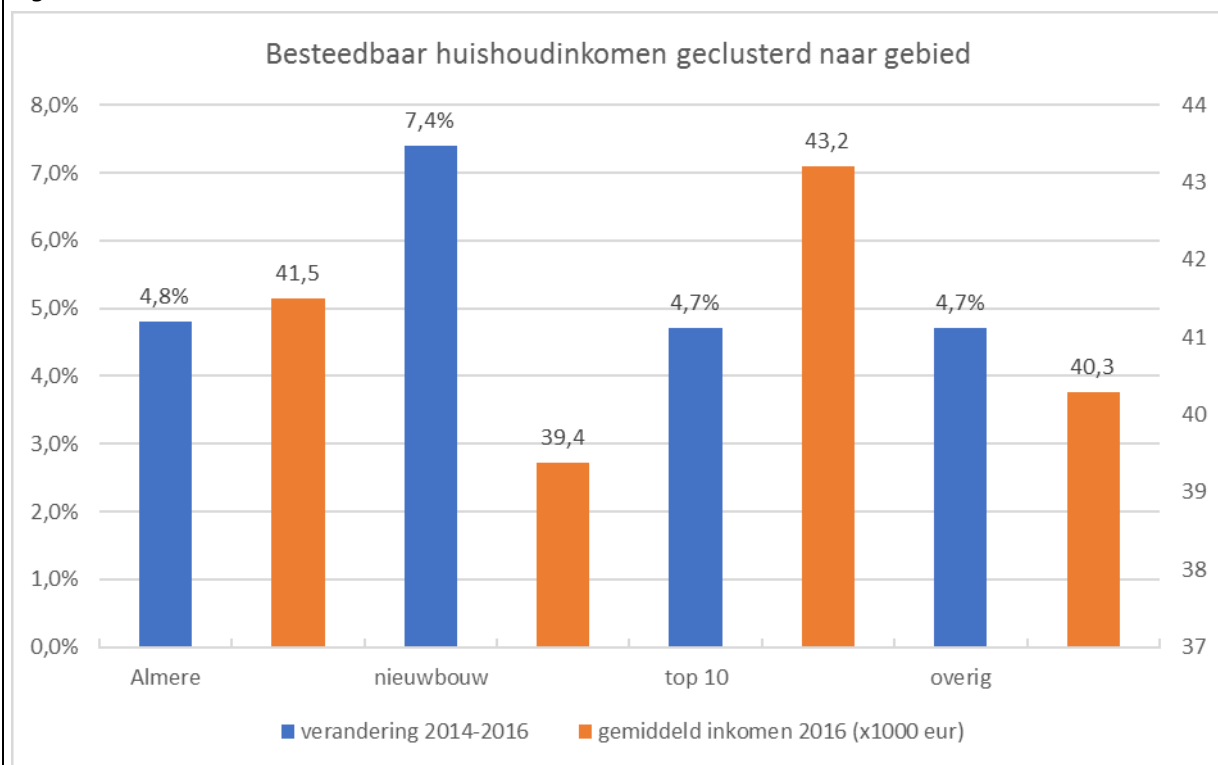
Tabel 2.1 Percentage verhuizingen naar aantal huishoudens

Almere (totaal)	4,4%
Centrum Almere Haven	6,4%
Tussen de Vaarten Noord	5,6%
Sieradenbuurt	5,6%
Verzetswijk	5,5%
De Velden	5,4%
Parkwijk	5,4%
Eilandenbuurt	5,3%
Tussen de Vaarten Zuid	5,2%
Centrum Almere Stad	4,9%
Oostvaardersbuurt	4,9%
<i>Tabel is exclusief nieuwbouwgebieden zelf</i>	

Op basis van het percentage verhuizingen zijn drie clusters van wijken samengesteld, namelijk de wijken met veel nieuwbouw, de top tien van 'aanleverende' wijken en de overige wijken. Voor elk cluster is vervolgens berekend wat tussen 2014 en 2016 de veranderingen in het besteedbaar huishoudinkomen zijn (figuur 2.3). In de nieuwbouwgebieden is de stijging ruim anderhalf keer zo groot als het gemiddelde voor heel Almere. De twee andere clusters (top tien en overige wijken) verschillen niet van elkaar en zijn vrijwel gelijk aan het stedelijk gemiddelde.

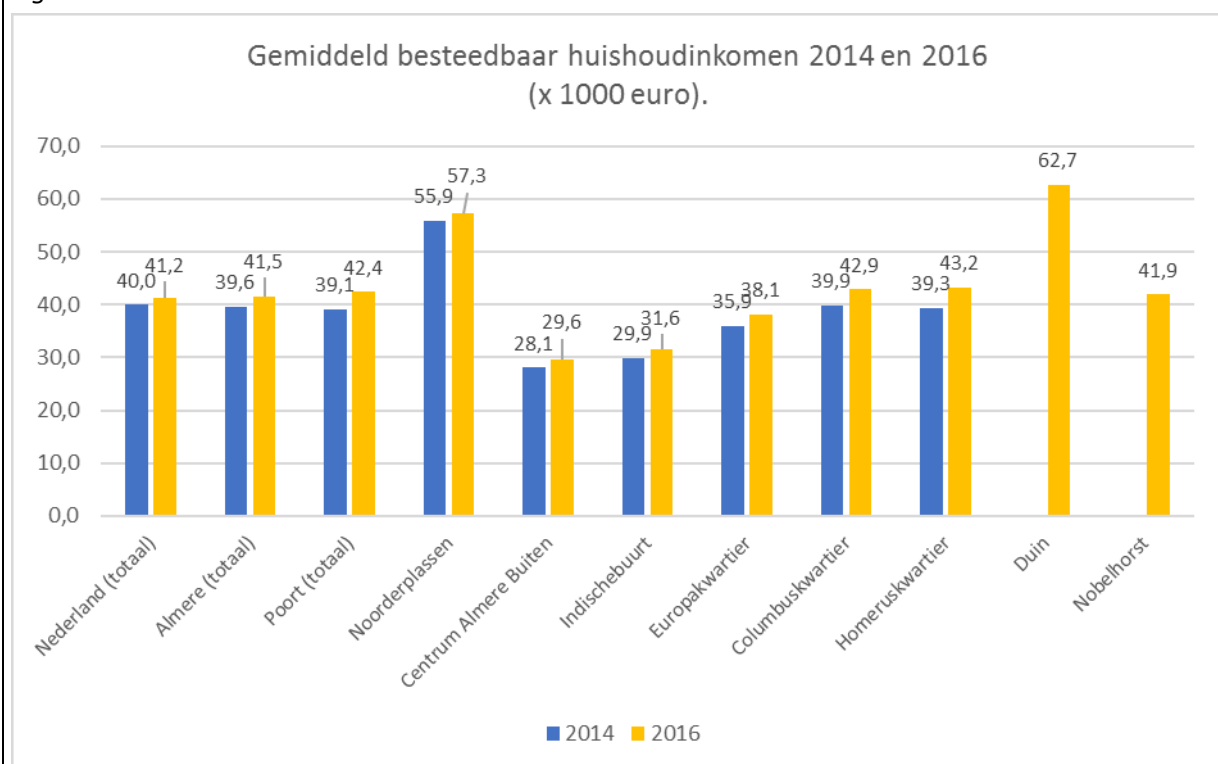
² Vanwege een wijziging in de onderzoeksmethodiek in 2014 zijn de gegevens van eerdere inkomensonderzoeken niet vergelijkbaar met eerdere jaren.

Figuur 2.3



Bron: CBS Regionaal Inkomensonderzoek 2014 en 2016

Figuur 2.4



Bron: CBS Regionaal Inkomensonderzoek 2014 en 2016

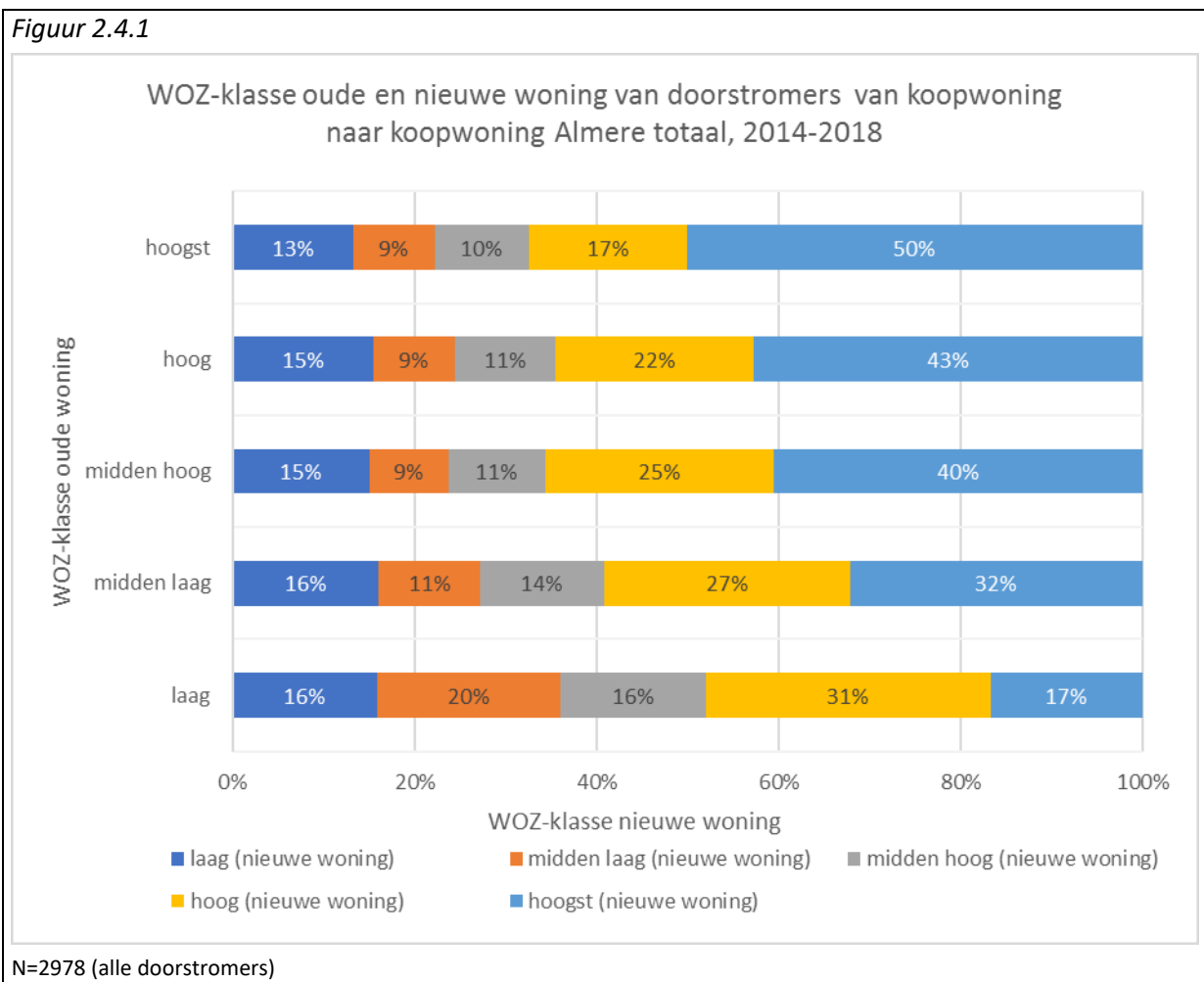
Het gemiddelde inkomen in de nieuwbouwgebieden is lager dan voor de wijken in de bestaande stad. Dit komt omdat in dit gemiddelde twee relatief 'armere' wijken meetellen, namelijk centrum Buiten en Indischebuurt. Van de andere nieuwbouwwijken ligt alleen in Europakwartier het gemiddelde inkomen onder het stedelijk niveau. In de overige wijken ligt het gemiddelde inkomen juist (soms ver) boven het totaal voor Almere (figuur 2.4).

2.2 WOZ-waarde oude en nieuwe woning

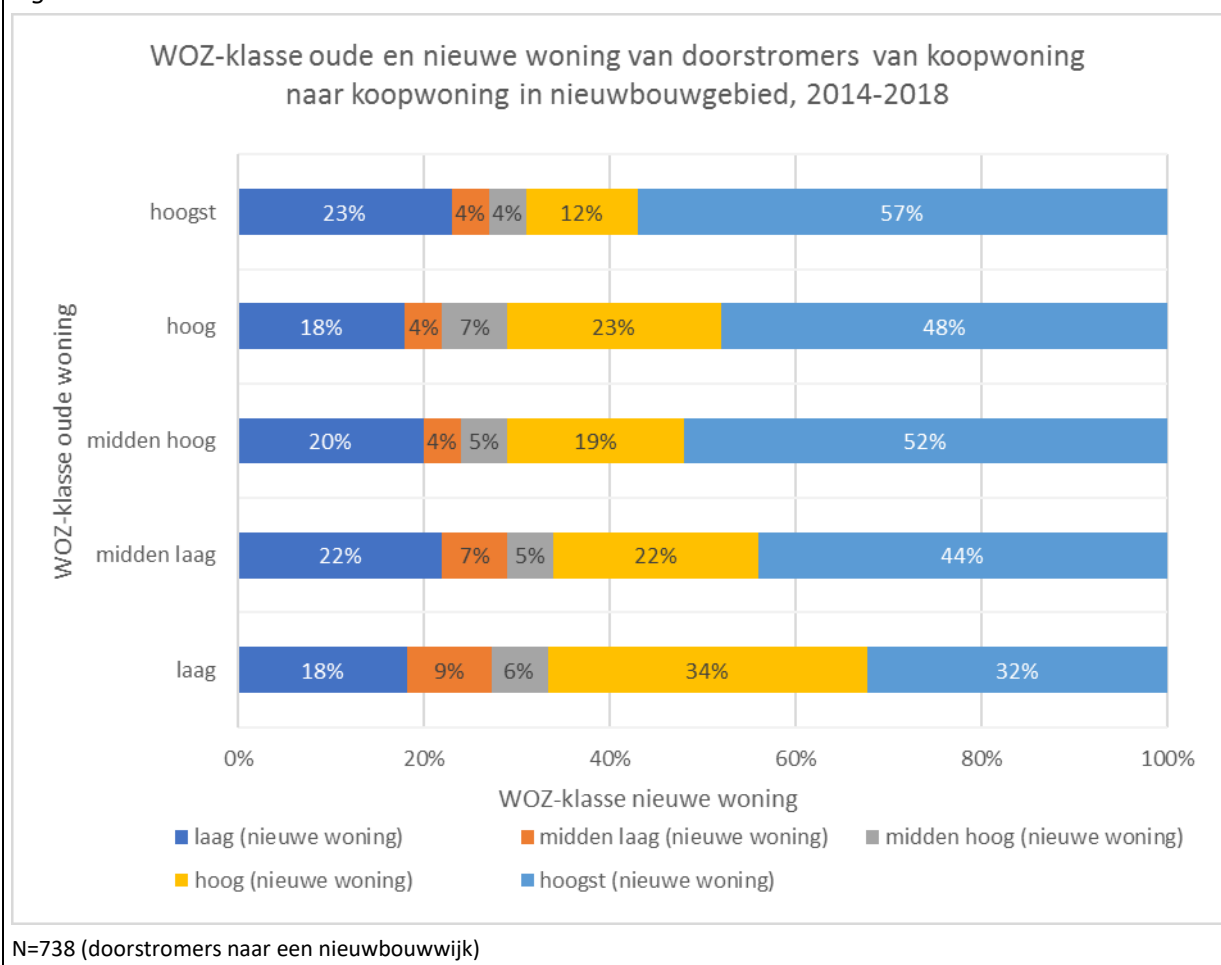
Van huishoudens die binnen de stad van een koopwoning naar een andere koopwoning verhuizen is het mogelijk de WOZ-waarde van de oude en nieuwe woning te vergelijken. Van de huishoudens die doorstromen betreft een derde een woning met een WOZ-waarde die kleiner of gelijk is aan de oude woning en twee derde verhuist naar een woning met een hogere WOZ-waarde. Voor (semi-)starters ligt deze verhouding andersom, wie niet vreemd is aangezien deze groep een "nieuw huishouden" begint vanwege het verlaten van het ouderlijk huis of vanwege een echtscheiding.

Op basis van de WOZ-waarde van de totale woningvoorraad koopwoningen zijn vijf WOZ-klassen gedefinieerd. De grenzen van deze WOZ-klassen zijn zo gekozen dat elke klasse overeenkomt met 20% van de totale voorraad koopwoningen. Een vergelijking van de WOZ-klasse van de oude en de nieuwe koopwoning laat zien dat er heel vaak sprake is van doorstroming naar een woning in een hogere klasse (figuur 2.4.1 en figuur 2.4.2). Dit geldt voor zowel alle doorstromers als alleen de doorstromers naar een koopwoning in een nieuwbouwgebied. Dit gebeurt veel vaker dan op grond van de woningvoorraad verwacht kan worden. Dit wijst in de richting van de (her)start van de zogeheten wooncarrière.

Figuur 2.4.1



Figuur 2.4.2



2.3 Bevolking naar leeftijd en huishouden

Vergeleken met het gemiddelde voor heel Almere hebben de nieuwbouwwijken een jongere bevolking (figuur 2.5). Naar verhouding wonen er veel gezinnen met jonge kinderen, wat valt af te leiden uit de hoge pieken in de leeftijdsgroepen 0 t/m 9 jaar en 30 t/m 39 jaar.

Hoe jonger de wijk, hoe meer jonge kinderen en mensen in de leeftijd van 25 tot 40 jaar. Naarmate een wijk ouder wordt, gaat de leeftijdsverdeling steeds meer op het gemiddelde voor de hele stad lijken. Dit is nu al merkbaar in Noorderplassen West. Opvallend uitzonderingen zijn echter Duin en Oosterwold, twee relatief jonge wijken waar toch veel 50-plussers naar toe zijn getrokken.

In alle nieuwbouwwijken samen lijkt de verhouding tussen verschillende soorten huishoudens erg op die van de stad als geheel (figuur 2.6). In nieuwbouwwijken wonen procentueel gezien iets meer paren met kinderen en iets minder alleenstaanden en paren zonder kind. Deze verschillen zijn wel erg klein.

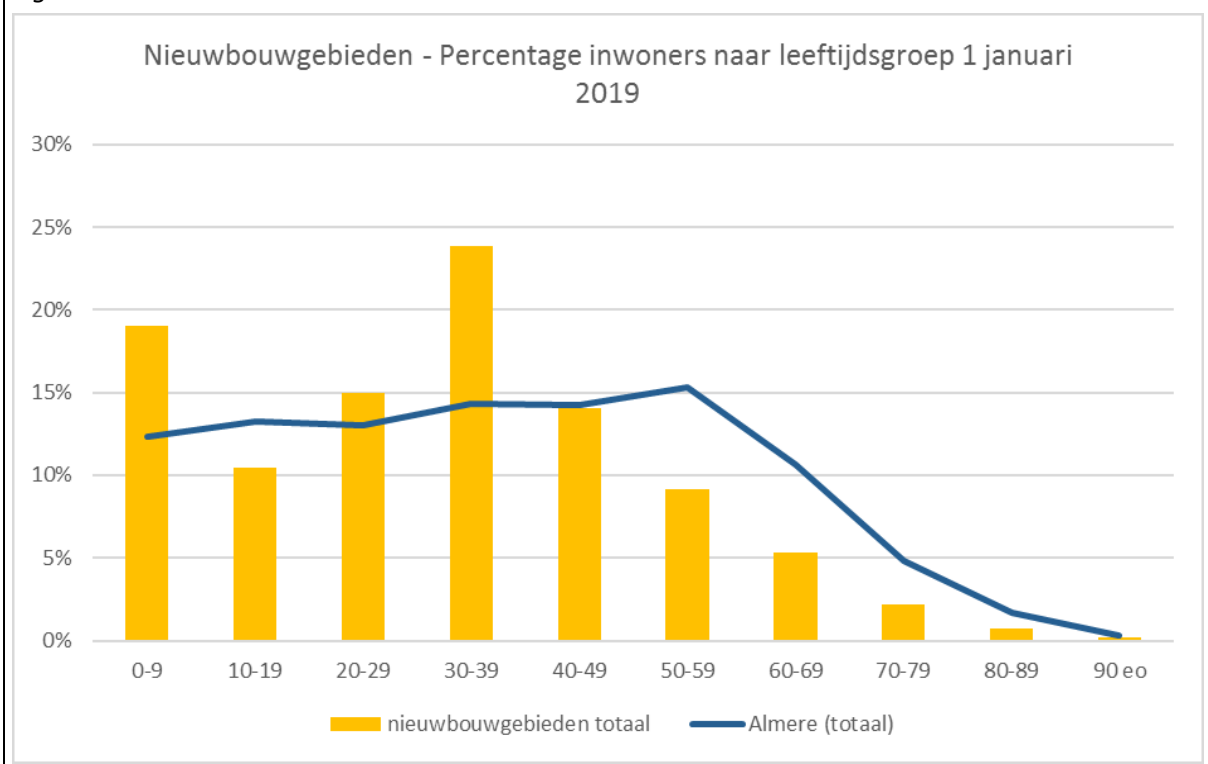
Doorstroom en instroom

Vijf van de tien naar nieuwbouw doorstromende huishoudens zijn paren met kind, een kwart bestaat uit paren zonder kind. Het aandeel doorstromende alleenstaanden is 15% en het aandeel eenoudergezinnen is 10%. Als gevolg van de verhuizingen naar nieuwbouw nemen in de bestaande stad de aantallen paren met kind en paren zonder kind af, en neemt het aantal alleenstaanden toe. De uitstroom van (semi-)starters naar nieuwbouwwijken werkt versterkend op deze trend.

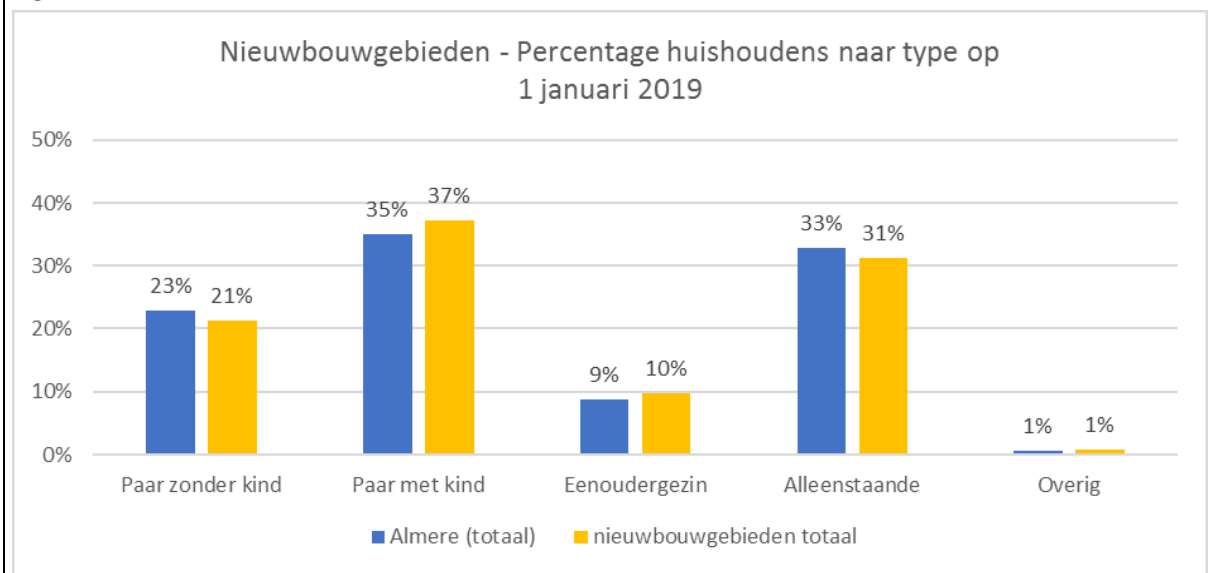
Als gevolg van verhuizingen naar nieuwbouw zien we in de bestaande stad een instroom van huishoudens in de leeftijdsgroep 18 t/m 34 jaar en een uitstroom van huishoudens in de leeftijdsgroepen 35 t/m 64 jaar en 65+.

In de nieuwbouwgebieden zelf, met name Poort en Noorderplassen West, is ook sprake van zowel een afname van paren met kinderen en huishoudens in de hogere leeftijdsgroepen en aan toename van alleenstaanden en huishoudens in de jongere leeftijdsgroepen. Dit duidt op het bestaan van een mechanisme dat hoort bij een 'normale' verhuisdynamiek in een stad.

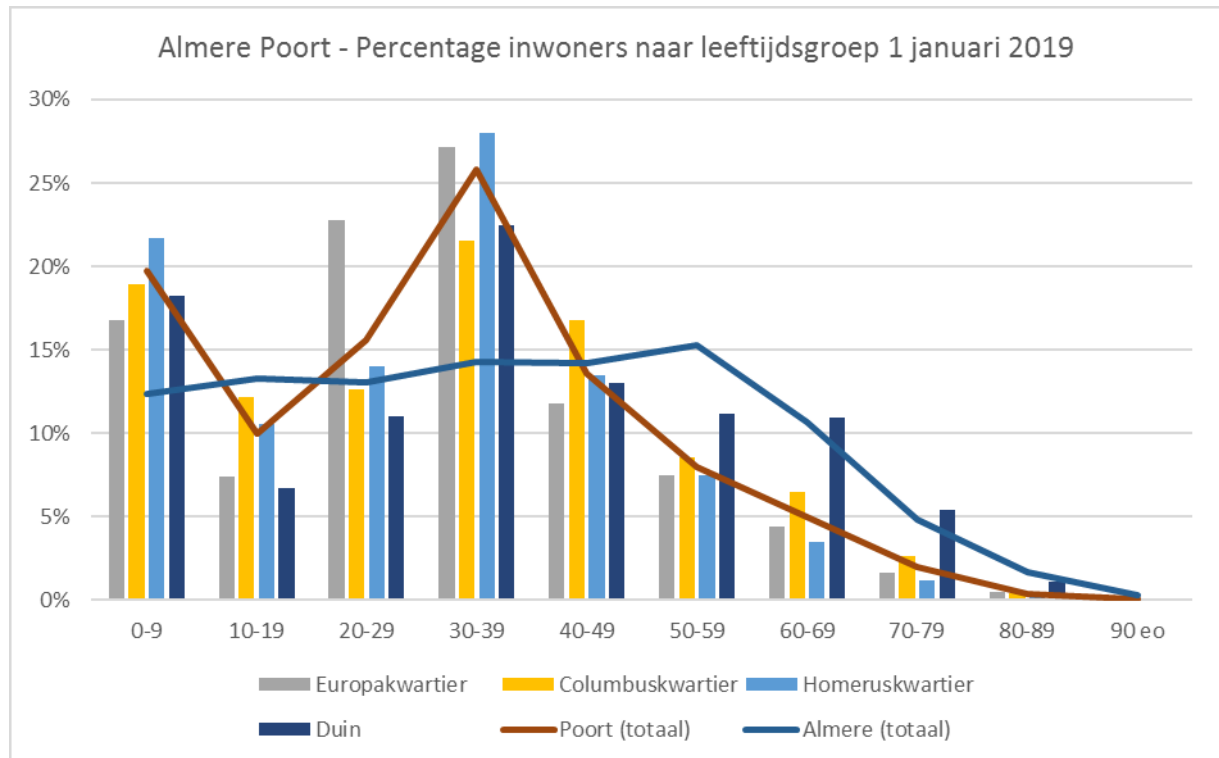
Figuur 2.5



Figuur 2.6

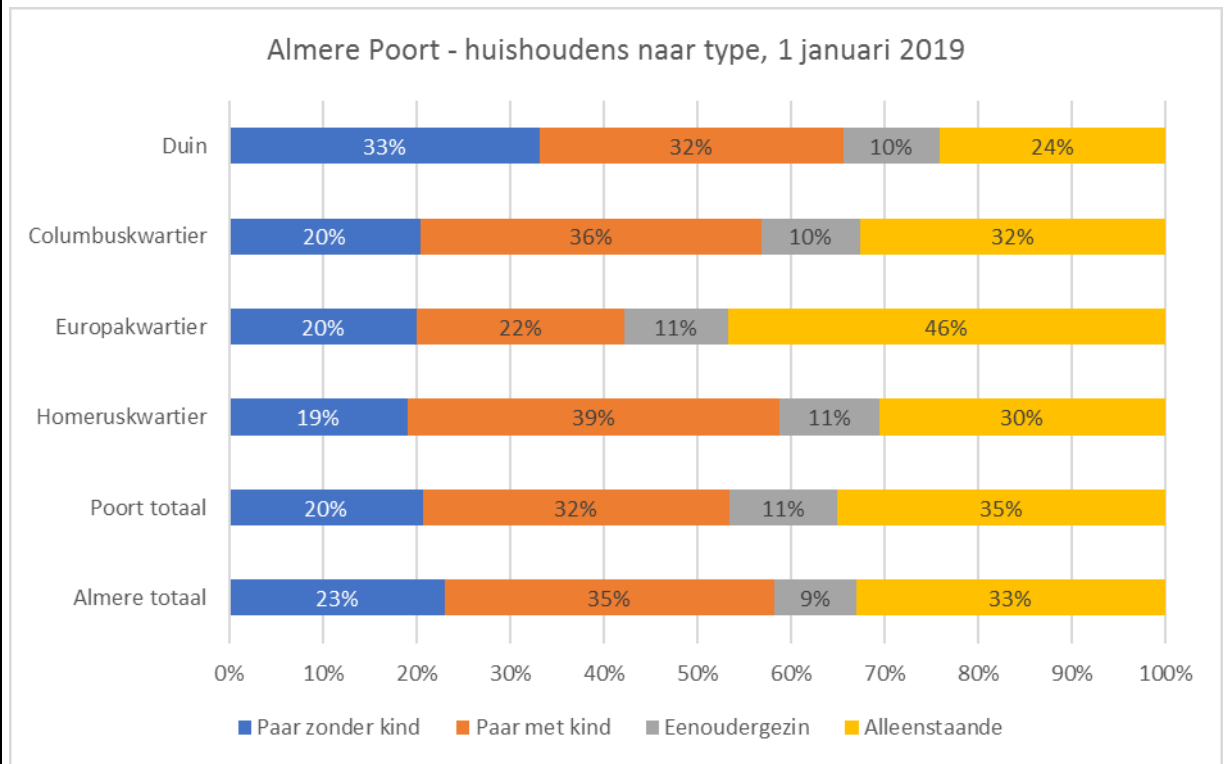


Figuur 3.1



Vanwege het kleine aantal inwoners in de wijk is Olympiakwartier niet in de figuur opgenomen.

Figuur 3.2



Vanwege het kleine aantal huishoudens in de wijk is Olympiakwartier niet in de figuur opgenomen.

3 Doorstroomanalyse per nieuwbouwgebied

3.1 Blik op Poort

Bewoners

Op 1 januari 2019 wonen er in Almere Poort 15.350 mensen die deel uitmaken van 6626 huishoudens. De gemiddelde leeftijd van de bewoners is 30 jaar. Het grootste aandeel van de inwoners is tussen de 20 en 49 jaar, in totaal 55%. Dit is jonger dan bij de gemiddelde bevolking van Almere (daarbij is 42% tussen de 20 en 49 jaar). De kinderen die in Poort wonen zijn jong, van de 0-19-jarigen is twee derde jonger dan 10 jaar. Vier procent van de bewoners van Poort is 65 jaar of ouder, terwijl het stedelijk gemiddelde 11% is. Kijkend naar de verschillende wijken in Poort, springt Duin er uit (figuur 3.1). In deze wijk is namelijk een op de tien inwoners 65 jaar of ouder en is de gemiddelde leeftijd 36 jaar. Dit weerspiegelt de bouw van appartementen voor senioren in deze wijk.

De huishoudensverdeling van Almere Poort lijkt op de van heel Almere: ongeveer een derde bestaat uit paren met kind, een derde uit alleenstaanden, ruim een vijfde betreft paren zonder kind en een tiende betreft eenoudergezinnen (figuur 3.2). Maar ook nu zijn er per wijk soms grote verschillen. Zo wonen in Europakwartier naar verhouding minder paren met kind en meer alleenstaanden. In Duin is het juist andersom, want daar zijn de aandelen paren zonder kind en alleenstaanden juist groter respectievelijk kleiner dan voor het hele stadsdeel. Dit lijkt vooral een gevolg te zijn van de beschikbare woningvoorraad. De trend dat met vergrijzing het aandeel paren met kinderen afneemt en het aandeel alleenstaanden stijgt, kan in deze nieuwe wijken nog geen rol spelen.

Het aandeel Surinamers en Antillianen in Poort is relatief groot, respectievelijk 20% en 3% van het totale aantal inwoners. De gemiddelden voor Almere zijn 12% en 3%. Het aandeel alleenstaanden is met 35% iets hoger dan gemiddeld in Almere (33%). Het percentage paren met kinderen bedraagt 32%, wat lager is dan het percentage in heel Almere (35%).

Er zijn vooral relatief veel eenoudergezinnen³ onder bewoners met een Antilliaanse/Arubaanse of Surinaamse achtergrond; in beide gevallen ongeveer een vijfde van het aantal huishoudens in de betreffende groep. Ook onder huishoudens met een Afrikaanse achtergrond komen relatief vaker eenoudergezinnen voor (16%) dan gemiddeld voor het hele stadsdeel (11%).

Woningen

Op 1 januari 2019 zijn er 6462 woningen in Almere Poort. Vier van de tien woningen staan in het Homeruskwartier, ongeveer een derde (30%) in het Europakwartier en een vijfde (18%) in het Columbuskwartier. In Duin staan 582 woningen (9%) en in het Olympiakwartier (de nieuwste wijk van Poort) zijn 126 woningen gerealiseerd (2% van het totaal).

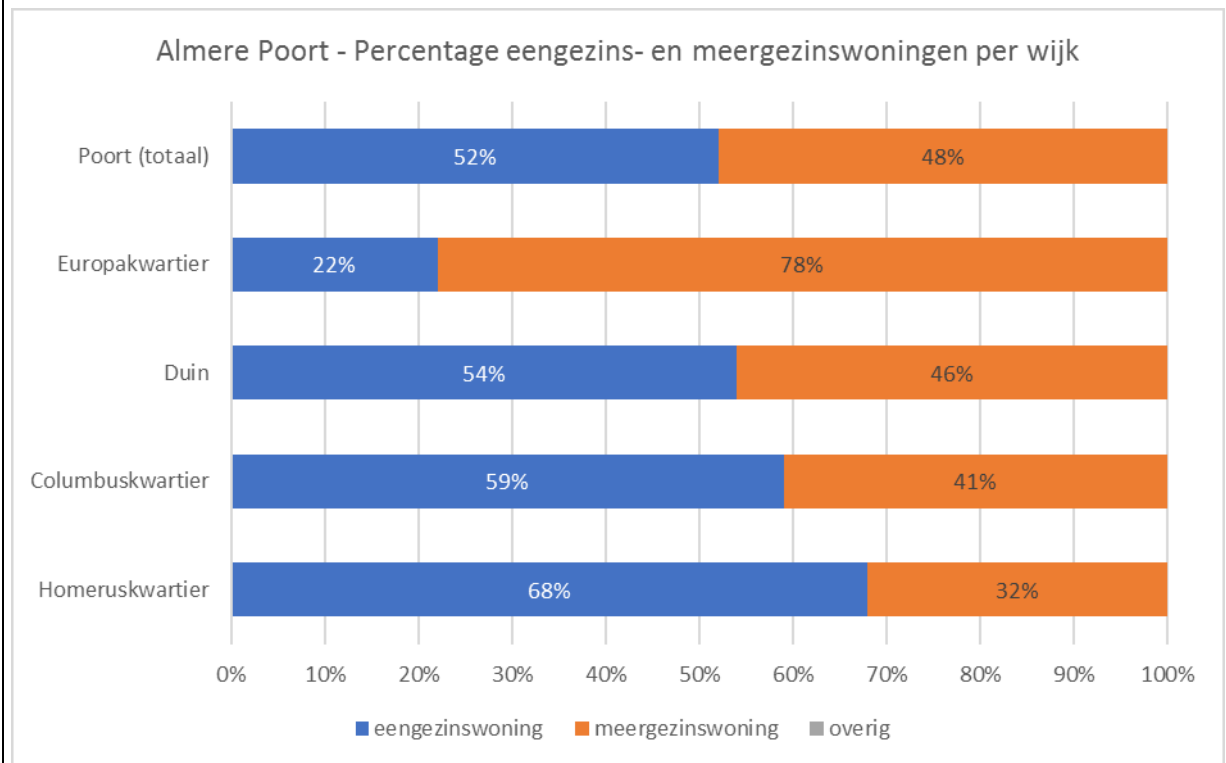
Bijna drie kwart (70%) van de woningen in Almere Poort is een koopwoning. In Homeruskwartier is het aandeel koopwoningen het hoogst (77%), gevolgd door Duin, Europakwartier en Columbuskwartier met elk ongeveer 66%.

Drie kwart van de huurwoningen in Poort is eigendom van een woningcorporatie. Dit geldt ook voor Columbuskwartier en Homeruskwartier. In Duin daarentegen is een derde van de huurwoningen in bezit van een corporatie. In Europakwartier zijn bijna negen van de tien huurwoningen corporatiebezit; in het nog kleine Olympiakwartier is dat zelfs 100%.

In heel Poort is het aandeel meergezinswoningen (48%) bijna gelijk aan het aandeel eengezinswoningen (52%). Per wijk zijn er verschillen. Zo is 68% van de woningen in Homeruskwartier een eengezinswoning, terwijl in Europakwartier dit voor 22% van de woningen het geval is (figuur 3.3). In Olympiakwartier is het aandeel eengezinswoningen het hoogst, maar het aantal woningen in deze jonge wijk is nog erg klein.

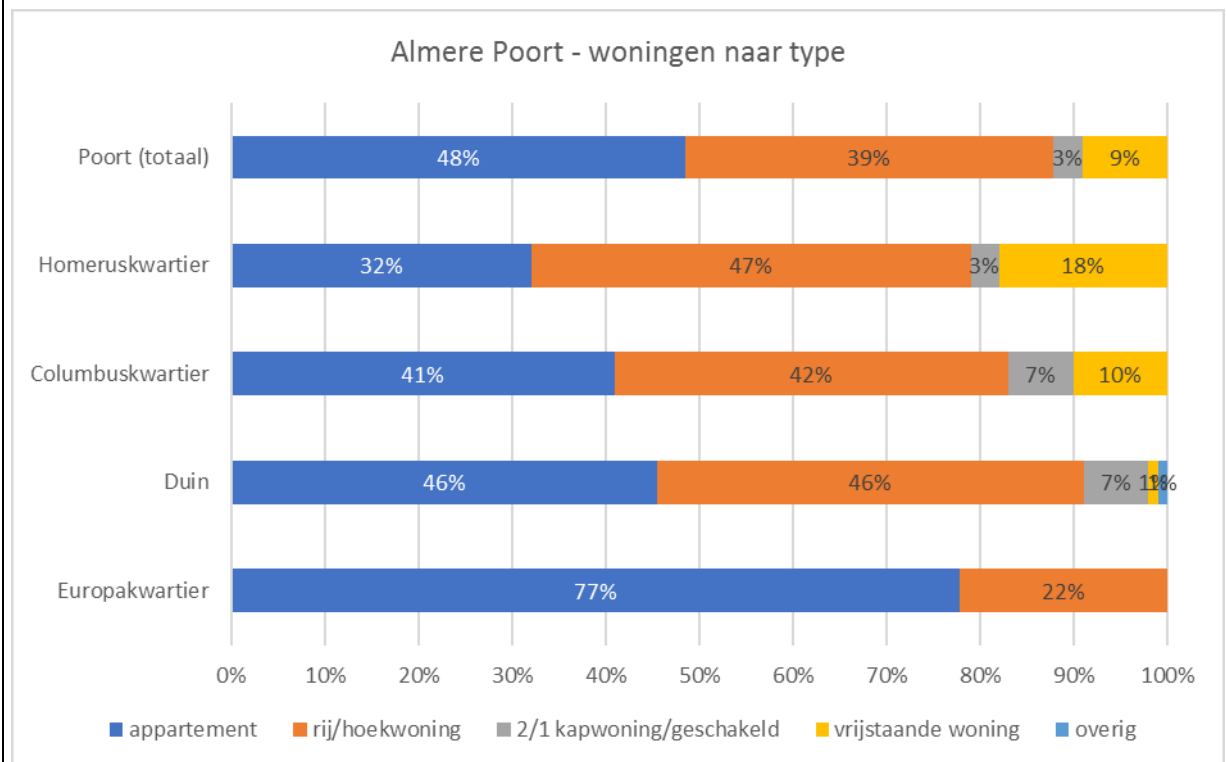
³ Eenoudergezinnen zijn uitsluitend eenoudergezinnen met minimaal een inwonend kind jonger dan 18 jaar. Eenoudergezinnen met alleen kinderen boven de 17 jaar zijn geteld bij de paren met kind.

Figuur 3.3



Vanwege het kleine aantal woningen in de wijk is Olympiakwartier niet in de figuur opgenomen.

Figuur 3.4



Vanwege het kleine aantal woningen in de wijk is Olympiakwartier niet in de figuur opgenomen.

Het type woning dat het meest voorkomt in Almere Poort zijn de appartementen (48%), gevolgd door de rijenwoning/hoekwoning (39%) en de geschakelde/(half)vrijstaande woningen (12%). In 2014 kwam de rijenwoning nog het meest voor, gevolgd door de flats.

De verdeling naar type woning verschilt aanzienlijk per kwartier (figuur 3.4). In het Europakwartier staan de meeste appartementen (77% van het aantal woningen in deze wijk en bijna de helft van alle appartementen in Poort). Verhoudingsgewijs staan de meeste rijenwoningen in het Olympiakwartier, maar deze wijk is klein en nog volop in ontwikkeling. Getalsmatig staan de meeste rijenwoningen in het Homeruskwartier: 47% van het aantal woningen in de deze wijk en ongeveer de helft van alle rijenwoningen in het stadsdeel.

Doorstroom en instroom

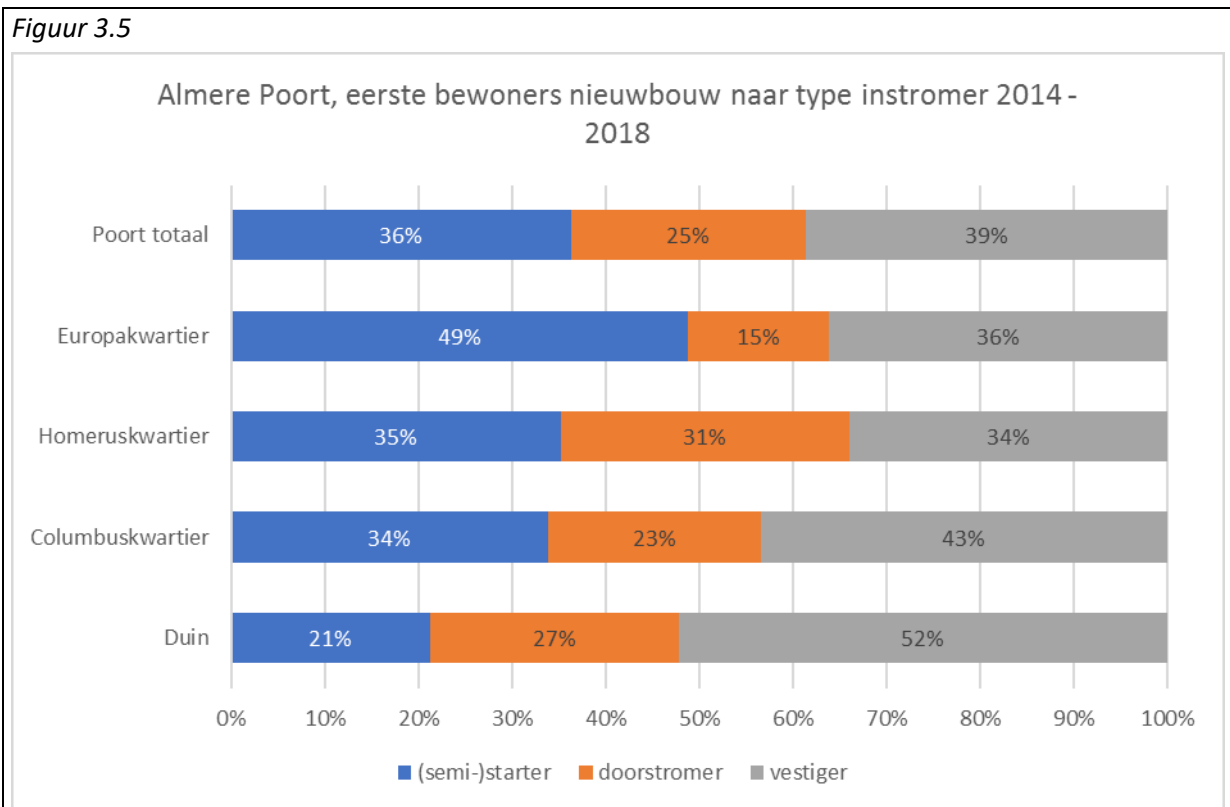
In de periode 2014 t/m 2018 zijn 2702 huishoudens, als eerste bewoners van nieuwbouw, in Poort gaan wonen. Een kwart van deze huishoudens stroomt door van elders in Almere, bijna vier van de tien vestigen zich in Almere van buiten de stad. Ruim een derde is (semi-)starter.

Tussen de verschillende wijken in Poort bestaan wel verschillen (figuur 3.5). Zo is in Duin het aandeel vestigers met 52% hoger dan in de andere wijken en het hoogst van alle nieuwbouwgebieden in Almere. In het Europakwartier is het aandeel (semi-)starters (49%) het hoogst van alle wijken in Almere Poort. Het nog kleine Olympiakwartier is naar verhouding zeer in trek bij doorstromers.

De vestigers naar zowel nieuwbouw als bestaande bouw komen voor het grootste deel uit de gemeente Amsterdam (43%). Daarna volgen de regio's Noord-Holland (11%), 't Gooi (9%), Amsterdam exclusief gemeente Amsterdam (7%) en Flevoland (6%). Ongeveer 5% vestigt zich direct vanuit het buitenland in Poort.

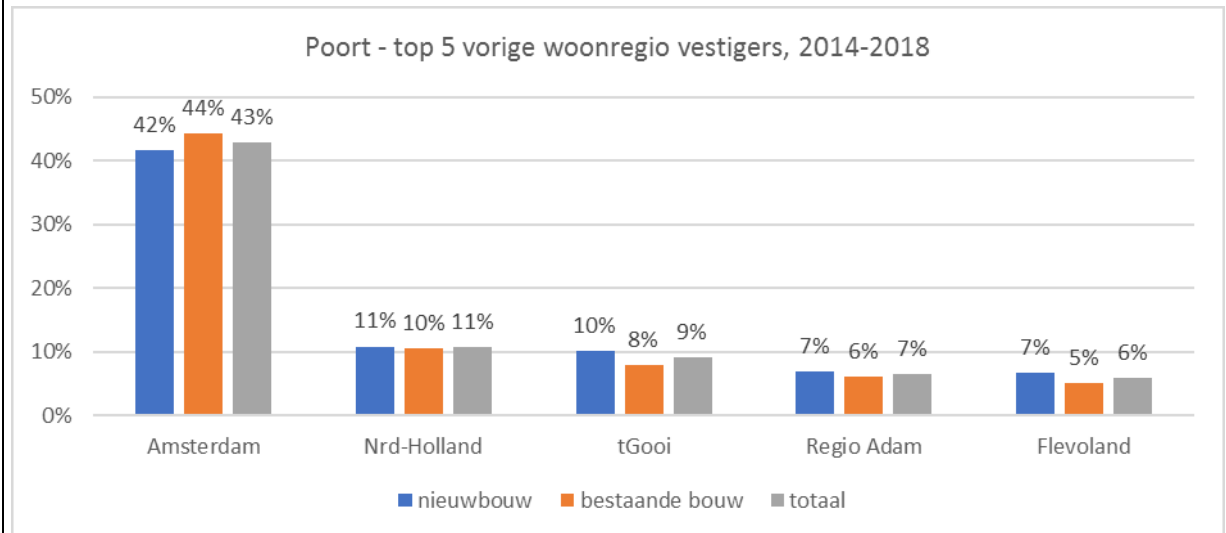
Er is weinig verschil tussen verhuizingen naar nieuwbouw en bestaande bouw (figuur 3.6). Per wijk in Almere Poort zijn er kleine verschillen, maar in alle gevallen staat Amsterdam bovenaan als herkomstgemeente van de vestigers. Andere gemeenten waar vestigers in Poort vooral vandaan komen zijn Lelystad (4%), Diemen (4%), Gooise Meren (3%) en Haarlemmermeer (3%).

Figuur 3.5



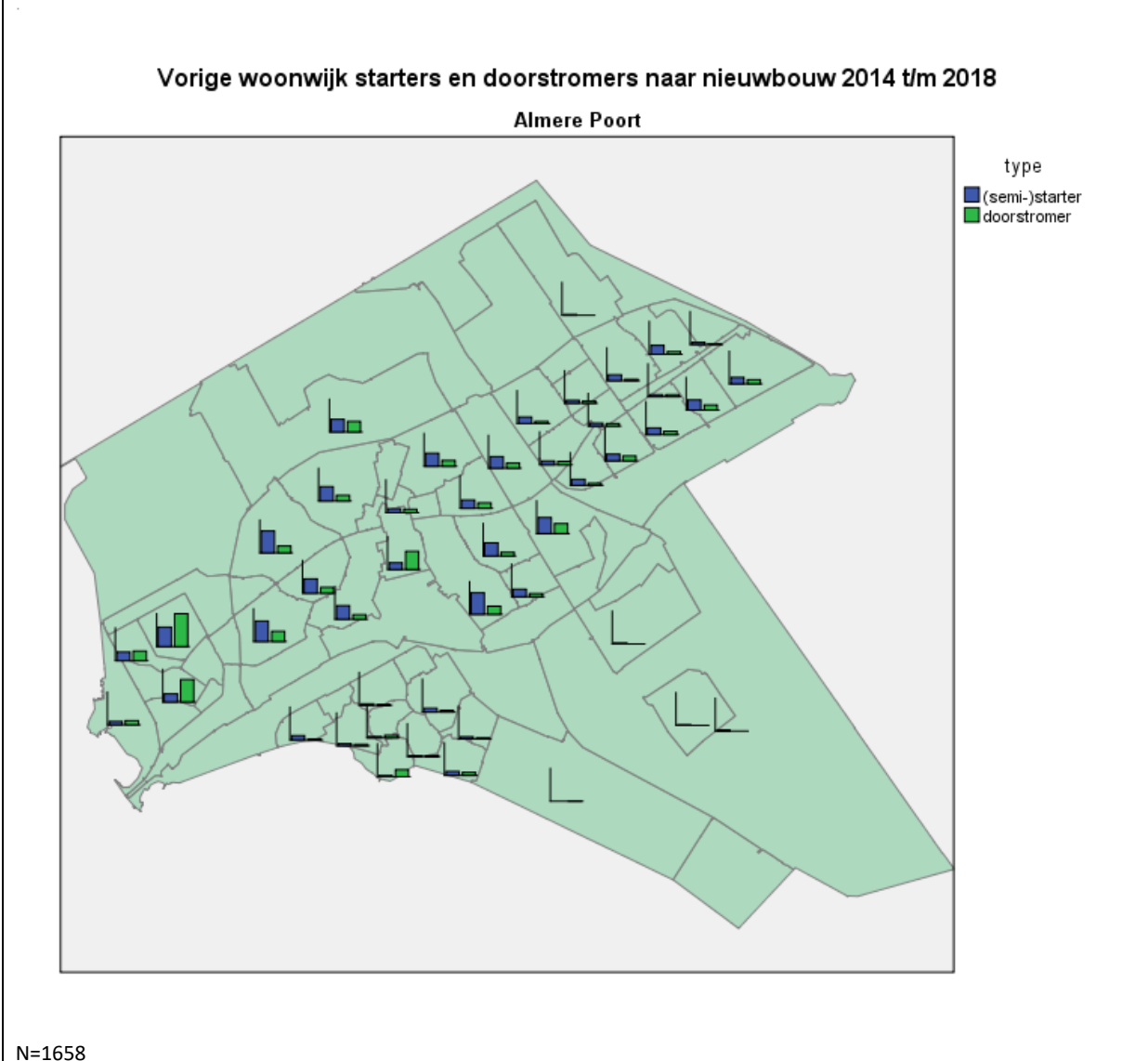
Vanwege het kleine aantal huishoudens in de wijk is Olympiakwartier niet in de figuur opgenomen.

Figuur 3.6



N=1919 (incl. vestiging naar bestaande bouw)

Figuur 3.7



De grootste groep binnenverhuizers naar een woning in Poort is jong. Ruim de helft van de starters is tussen de 20 en 29 jaar. Doorstromers en vestigers zijn gemiddeld iets ouder dan starters. Van beide groepen is ongeveer drie vijfde tussen de 30 en 54 jaar. Doorstromers zijn vergeleken met vestigers wel weer wat ouder: een vijfde van de doorstromers is 55-plusser, terwijl dat bij de vestigers bij een van de tien het geval is.

Er zijn tussen de verschillende wijken in Poort wel verschillen. Zo is in Duin meer dan de helft van de starters, vestigers en doorstromers ouder dan 40 jaar. In de andere wijken van Poort ligt dit aandeel duidelijk lager, namelijk 26% in het Europakwartier, 31% in het Homeruskwartier en 36% in het Columbuskwartier.

Bijna de helft van de starters is alleenstaand, wat naar verhouding een groot aandeel is. Ook onder de vestigers is het aandeel alleenstaanden relatief wat groter (37%). De groep doorstromers kent een groot aandeel paren met kinderen (42%) en een kleiner percentage paren zonder kinderen (25%).

Zes van de tien doorstromers naar een nieuwbouwwoning in Poort, kopen een huis met een hogere WOZ-waarde dan de koopwoning die ze achterlaten. De 'WOZ-waardesprong' kan daarbij aanzienlijk zijn. Van de huishoudens die een woning verlaten in de laagste van vijf WOZ-klassen⁴, verhuist drie kwart naar een nieuwbouwwoning in een van de twee hoogste klassen.

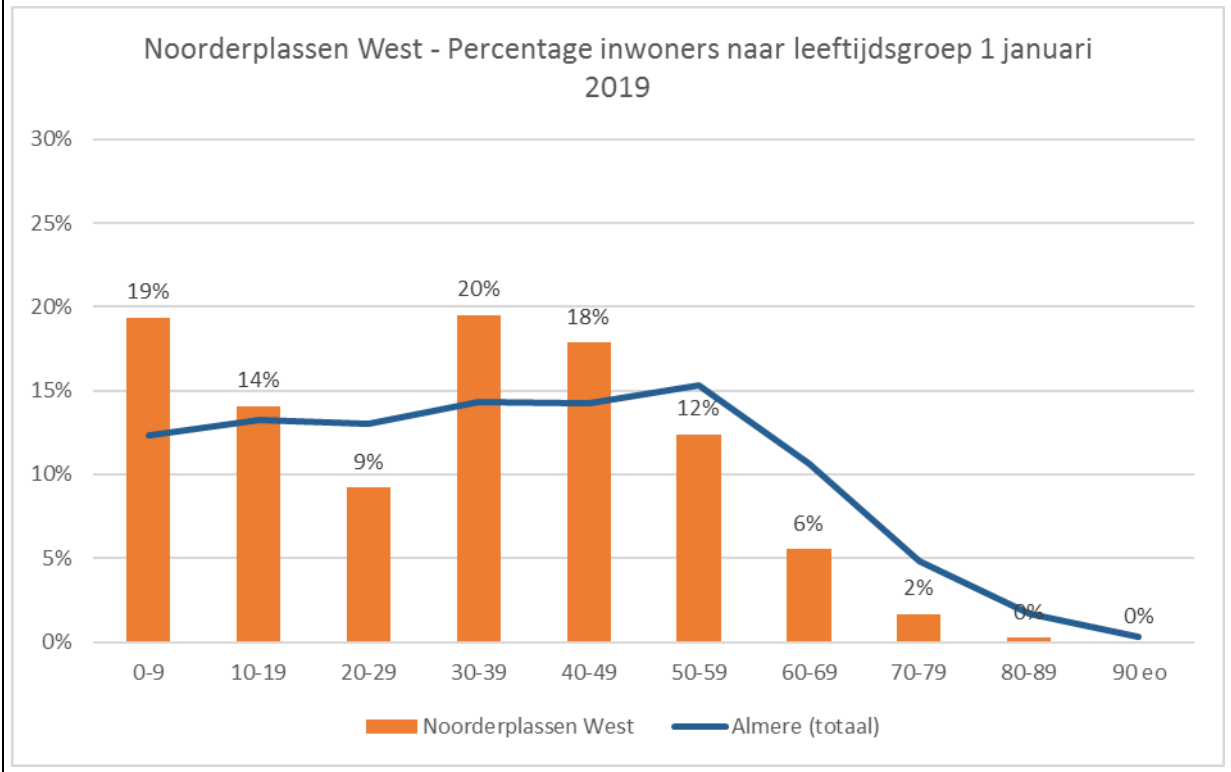
De (semi-)starters die een koopwoning verlaten, verhuizen vaker naar een koopwoning met een lagere WOZ-waarde. In Poort geldt dit voor zeven van de tien starters.

Doorstroomeffecten in de bestaande stad als gevolg van nieuwbouw in Poort

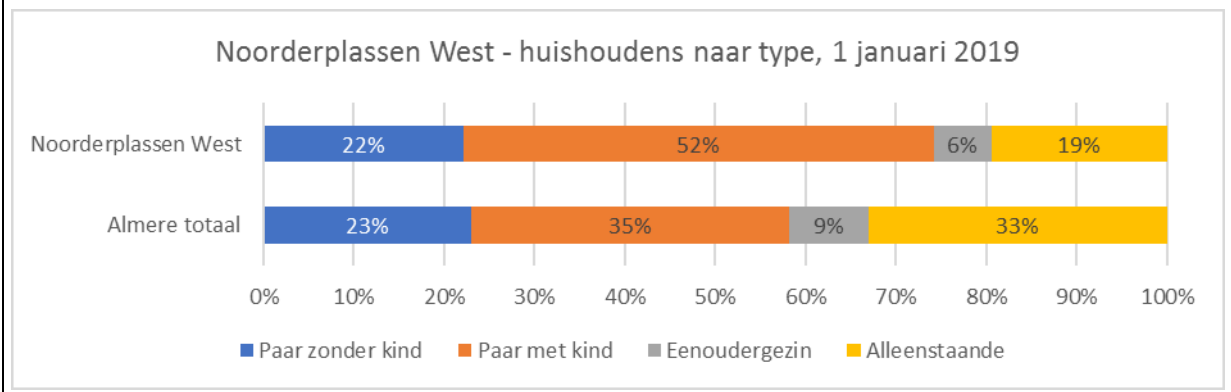
Per wijk bekeken komen veel binnenverhuizingen naar nieuwbouw uit wijken in Almere Poort zelf, namelijk uit Homeruskwartier (9%) en Europakwartier (5%). Literatuurwijk, Filmwijk en Muziekwijk Noord staan de op de derde, vierde en vijfde plaats al het gaat om de herkomst van binnenverhuizers naar nieuwbouw. Samen zijn deze vijf wijken goed voor bijna een derde van het binnenverhuizingen naar nieuwbouw in Poort. Almere Haven speelt nauwelijks een rol als 'aanleverend' stadsdeel voor de nieuwbouw in Poort. Ook de rol van Almere Buiten in de verhuisbewegingen naar Poort is bescheiden (figuur 3.7).

⁴ De WOZ-klassen zijn laag, midden laag, midden hoog, hoog en hoogst. De grenzen tussen deze vijf klassen zijn zo gekozen dat elke klasse 20% omvat van de totale woningvoorraad van koopwoningen in Almere.

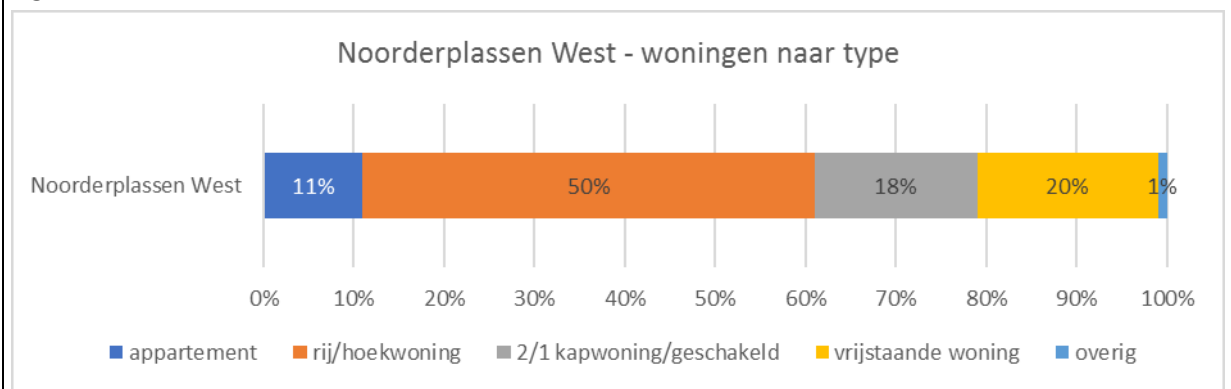
Figuur 3.8



Figuur 3.9



Figuur 3.10



N=2351

3.2 Blik op Noorderplassen West

Bewoners

Op 1 januari 2019 wonen in totaal 6853 mensen in Noorderplassen West, verdeeld over 2426 huishoudens. Bijna een derde van de bewoners is tussen de 20 en 40 jaar, het aandeel jonge kinderen (0-9 jaar) is 19% (figuur 3.8).

Eén op de vijf huishoudens (19%) is een eenpersoonshuishouden (figuur 3.9). Dat is veel minder dan in Almere gemiddeld (33%). Het aandeel eenoudergezinnen is, met 6%, iets lager dan gemiddeld in Almere. Er zijn relatief veel paren met kind(eren) in Noorderplassen West, namelijk ruim de helft van alle huishoudens (52%). Het gemiddelde voor Almere is 35%.

De verdeling naar migratieachtergrond is als volgt: 62% Nederlands, 13% Surinaams en Antilliaans/Arubaans, 14% "Anders niet-Westers" en 11% "overig Westers".

Woningen in Noorderplassen West

Op 1 januari 2019 zijn er 2351 woningen in de Noorderplassen West, 86% hiervan is een koopwoning. Van de huurwoningen is 57% eigendom van een corporatie.

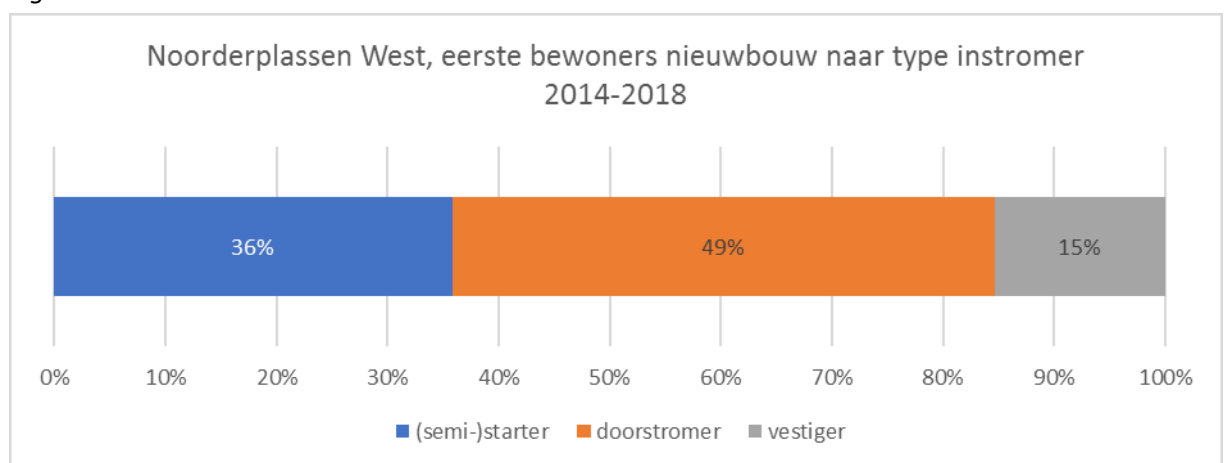
Het type woning dat het meest voorkomt is de rijenwoning (50%), gevolgd door vrijstaande woningen (20%) en geschakelde of twee-onder-een-kapwoningen (18%). Het aandeel appartementen is 11%. De overige types woningen (18%) zijn grotendeels geschakelde woningen (figuur 3.10).

Doorstroom en instroom

In de periode 2014 t/m 2018 zijn 391 huishoudens, als eerste bewoners van nieuwbouw, in Noorderplassen West gaan wonen. Ruim vier vijfde van deze huishoudens komt uit Almere, 15% vestigt zich in Almere van buiten de stad. De grootste groep binnenverhuizers zijn doorstromers (49%). Ruim een derde is (semi-)starter (figuur 3.11).

Het grootste aandeel binnenverhuizers komt uit Noorderplassen zelf (33%). Muziekwijk Noord, Tussen de Vaarten Zuid, Kruidenwijk en Homeruskwartier zijn de andere gebieden uit de top 5 van wijken waar de starters en doorstromers vandaan komen. Samen zijn deze wijken goed voor 21% van de binnenverhuizers (figuur 3.12). Haven, Buiten en de overige wijken in Poort spelen een bescheiden rol in de dynamiek als gevolg van nieuwbouw in Noorderplassen-West.

Figuur 3.11

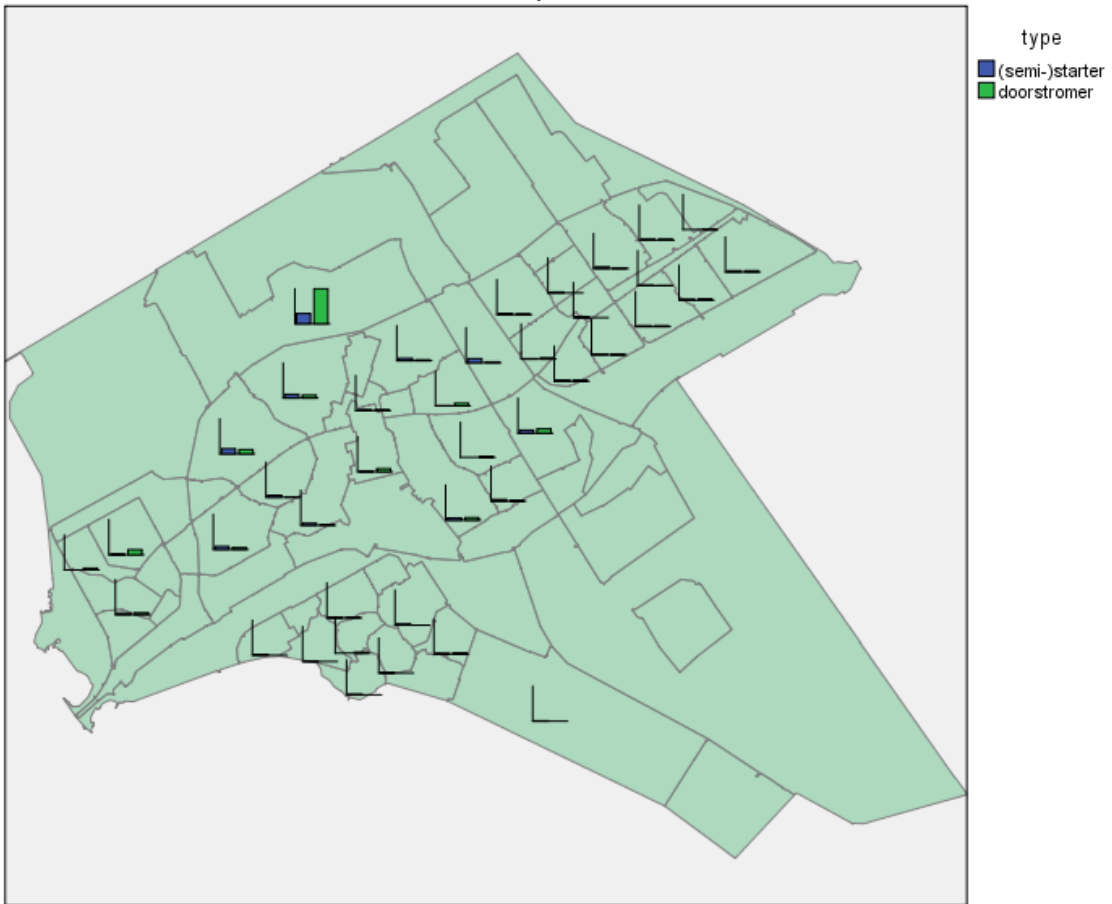


N=391 (huishoudens)

Figuur 3.12

Vorige woonwijk starters en doorstromers naar nieuwbouw 2014 t/m 2018

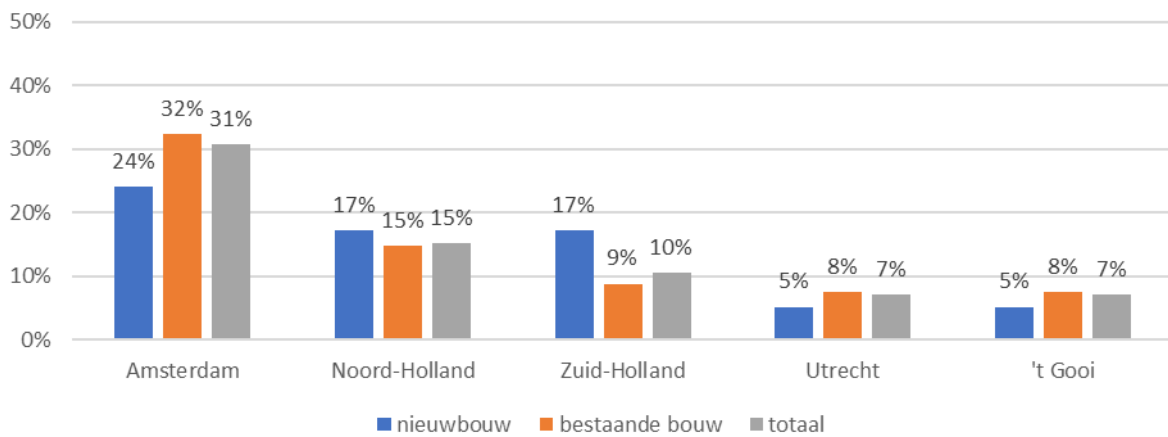
Noorderplassen West



N=331

Figuur 3.13

Noorderplassen West - top 5 vorige woonregio vestigers, 2014-2018



N=58 (nieuwbouw), 238 (bestaande bouw), 296 (totaal)

De vestigers komen in drie van de tien gevallen uit de gemeente Amsterdam, op de voet gevolgd door de regio's Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en 't Gooi (figuur 3.13). Ongeveer 8% vestigt zich direct vanuit het buitenland in Noorderplassen West. Behalve uit Amsterdam komen vestigers vooral uit de gemeenten Lelystad (4%), Diemen (3%), Amstelveen (3%), Zaanstad (3%), Den Haag (3%) en Utrecht (3%).

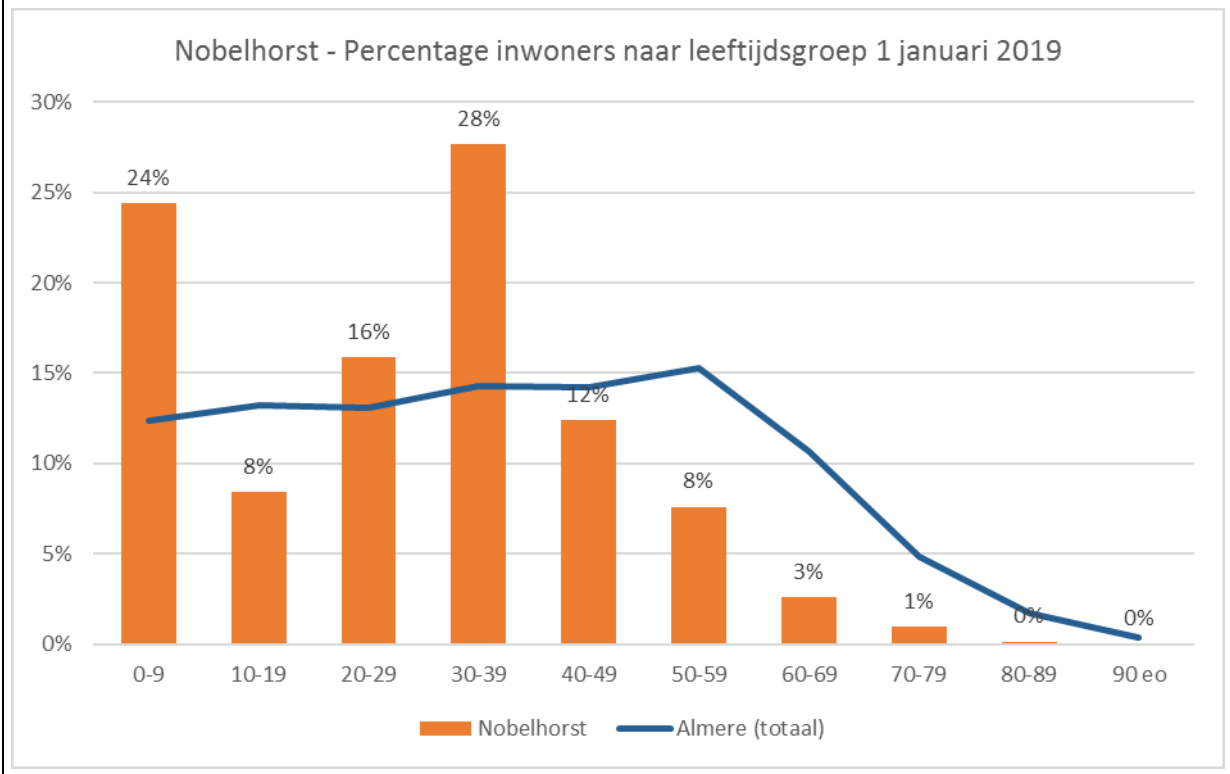
(Semi-)starters zijn vaak tussen de 20 en 29 jaar (34%), maar ook opvallend vaak in de leeftijdsgroepen daarboven: 48% is tussen de 30 jaar en 49 jaar. Bijna de helft van de doorstromers en ruim vier van de tien vestigers zijn ouder dan 40 jaar.

Onder de vestigers bevinden zich relatief veel paren met kinderen (41%). De groep doorstromers kent het grootste aandeel paren met kinderen (63%) en een klein percentage alleenstaanden (7%). Onder de starters zijn naar verhouding veel alleenstaanden (34%).

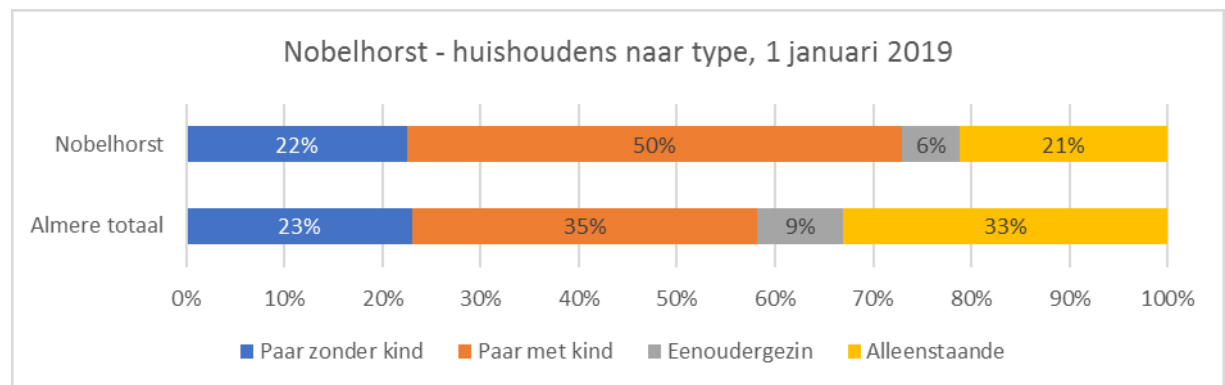
Ruim acht van de tien doorstromers naar een nieuwbouwwoning in Noorderplassen West, kopen een huis met een hogere WOZ-waarde dan de koopwoning die ze achterlaten. De 'WOZ-waardesprong' kan daarbij aanzienlijk zijn. Van de huishoudens die een woning verlaten in de laagste van vijf WOZ-klassen, verhuist 86% naar een nieuwbouwwoning in een van de twee hoogste klassen.

De (semi-)starters die een koopwoning verlaten, verhuizen ongeveer even vaak naar een koopwoning met een lagere WOZ-waarde als naar een woning met een hogere WOZ-waarde.

Figuur 3.14

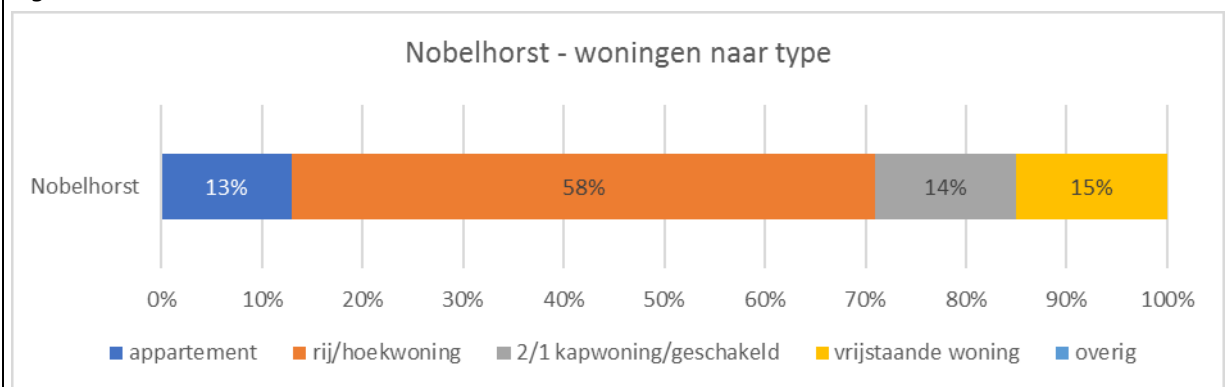


Figuur 3.15



N=561

Figuur 3.16



N=559

3.3 Blick op Nobelhorst

Bewoners

Nobelhorst is een van de jongste wijken van Almere. Op 1 januari 2019 wonen er 1500 mensen, verdeeld over 561 huishoudens. De bevolking is relatief jong; de gemiddelde leeftijd is 28 jaar. Ruim de helft van de bewoners is tussen de 20 en 49 jaar, het aandeel jonge kinderen (0-9 jaar) is een kwart (figuur 3.14).

Ruim een vijfde van de huishoudens is een eenpersoonshuishouden, wat lager is dan het gemiddelde voor de hele stad. Ook het aandeel eenoudergezinnen (6%) ligt onder het stedelijke gemiddelde. Het aandeel paren met kind is daarentegen duidelijk hoger dan voor de hele stad, namelijk 50% tegen 35%. Ruim een vijfde van de huishoudens bestaat uit paren zonder kind(eren), wat vrijwel gelijk is met het aandeel voor heel Almere (figuur 3.15).

De verdeling naar migratieachtergrond is als volgt: bijna driekwart Nederlands en ruim een kwart (niet-)westers (waaronder relatief veel mensen met een Surinaamse achtergrond, namelijk 9% van het totale aantal inwoners).

Woningen in Nobelhorst

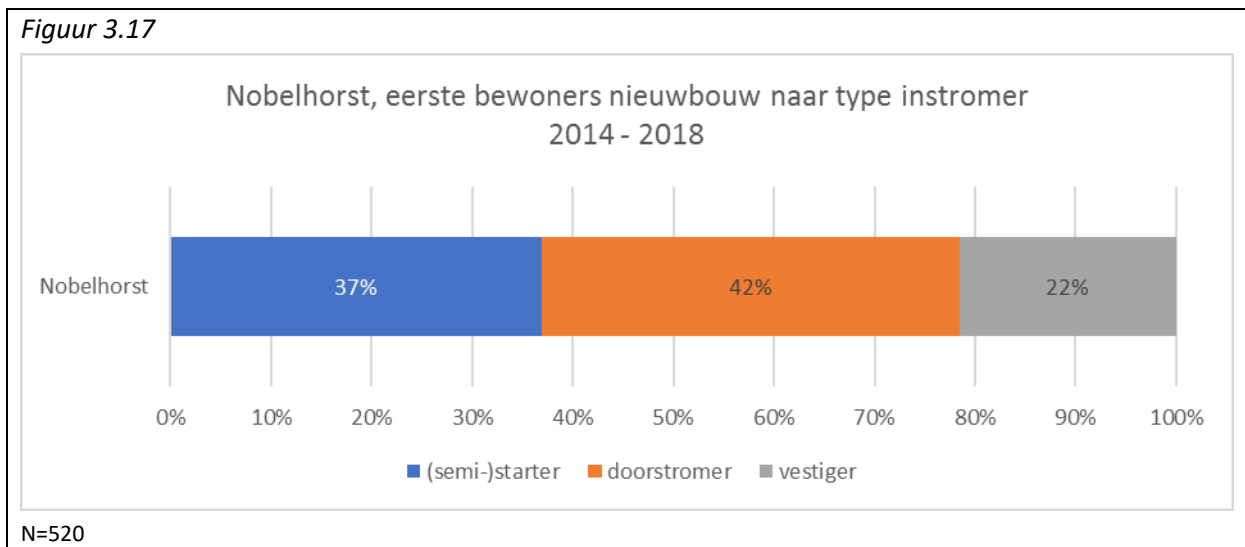
Op 1 januari 2019 zijn er 559 woningen in Nobelhorst, 75% hiervan is een koopwoning. De huurwoningen zijn allemaal eigendom van een woningcorporatie.

Het type woning dat het meest voorkomt is de rijenwoning (58%), gevolgd vrijstaande woningen (15%). De aandelen twee-onder-een-kapwoningen en appartementen zijn vrijwel gelijk aan het aandeel vrijstaande woningen, namelijk 14% respectievelijk 13% (figuur 3.16).

Doorstroom en instroom

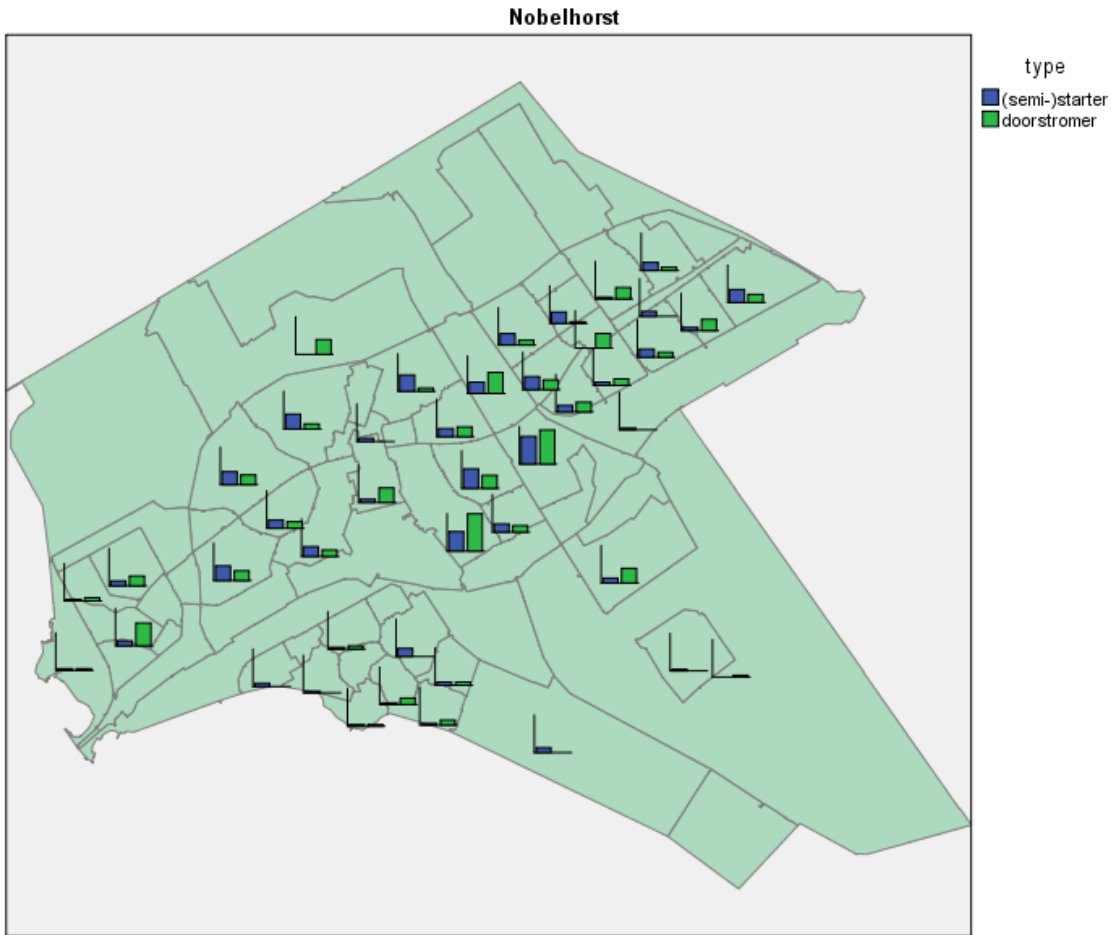
In de periode 2014 t/m 2018 zijn 520 huishoudens, als eerste bewoners van nieuwbouw, in Nobelhorst gaan wonen. Bijna vier vijfde van deze huishoudens stroomt door van elders in Almere, een vijfde vestigt zich in Almere van buiten de stad. Ruim een vijfde is (semi-)starter (figuur 3.17).

Tot op heden komen de meeste nieuwe bewoners dus uit Almere zelf. Bijna een kwart van de starters en doorstromers komt uit Tussen de Vaarten Zuid, Filmwijk en Parkwijk. De vierde en vijfde plaats in de top 5 van wijken van waaruit Almeerse huishoudens naar Nobelhorst verhuizen, wordt ingenomen door Tussen de Vaarten Noord en Europakwartier (figuur 3.18).



Figuur 3.18

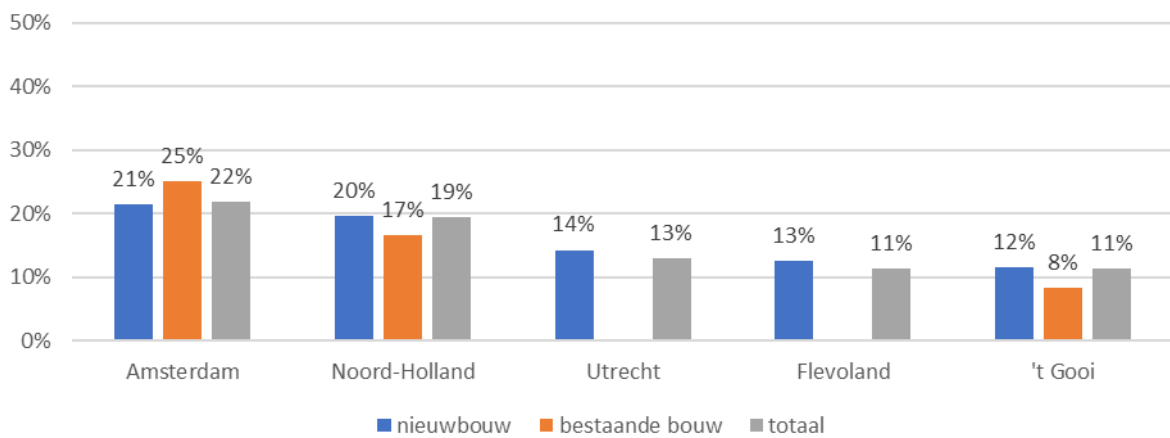
Vorige woonwijk starters en doorstromers naar nieuwbouw 2014 t/m 2018



N=408

Figuur 3.19

Nobelhorst - top 5 vorige woonregio vestigers, 2014-2018



N=112 (nieuwbouw), 12 (bestaande bouw), 124 (totaal)

Ruim een vijfde van de vestigers in Nobelhorst komt uit de gemeente Amsterdam (figuur 3.19). Regionaal gezien komen vestigers verder vooral uit Noord-Holland, Utrecht, Flevoland en 't Gooi (figuur 3.18). Behalve uit Amsterdam komen vestigers uit de gemeenten Lelystad (7%), Gooise Meren (4%), Zaanstad (3%) en Amersfoort (3%).

De starters zijn in meerderheid jong; de helft van hen is tussen 20 en 29 jaar. Vestigers en vooral doorstromers zijn naar verhouding vaker ouder dan starters. De helft van de doorstromers is 40 jaar of ouder; bij de vestigers is dit aandeel ongeveer twee vijfde.

De grootste groep startende huishoudens in Nobelhorst bestaat uit paren met kinderen. Ongeveer drie van de tien startende huishoudens zijn paren zonder kinderen (28%) of alleenstaanden (30%). Doorstromers zijn in meerderheid paren met kinderen (56%), gevolgd door paren zonder kind (28%) en alleenstaanden (11%). Daarentegen is een derde van de vestigers een paar zonder kind (34%) of een paar met kinderen (33%) en is het aandeel alleenstaanden 25%.

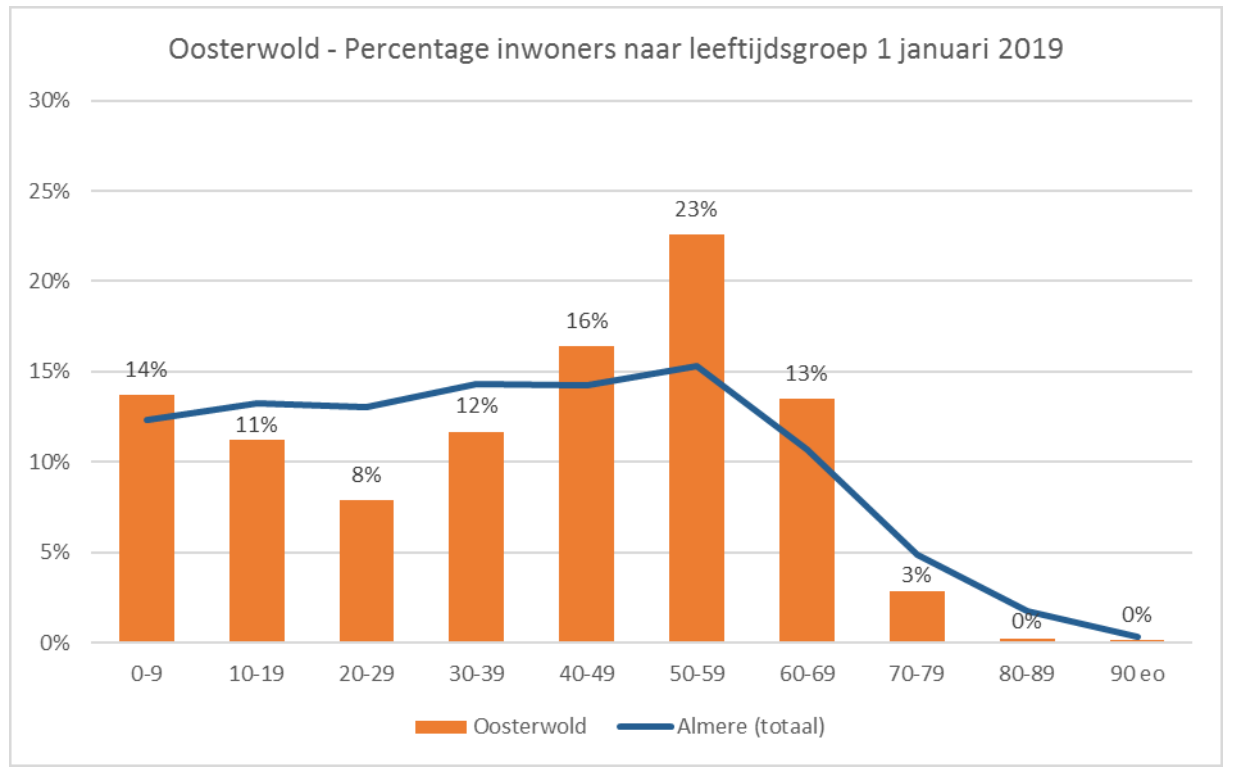
Doorstroomeffecten in de bestaande stad als gevolg van nieuwbouw in Nobelhorst

Ongeveer een derde van doorstromers naar nieuwbouw in Nobelhorst komt uit Tussen de Vaarten Zuid (9%), Filmwijk (9%), Parkwijk (5%), Tussen de Vaarten Noord (5%) en Europakwartier (4%). Inmiddels is er ook al een bescheiden stroom van doorverhuizingen binnen Nobelhorst zelf op gang gekomen (3%).

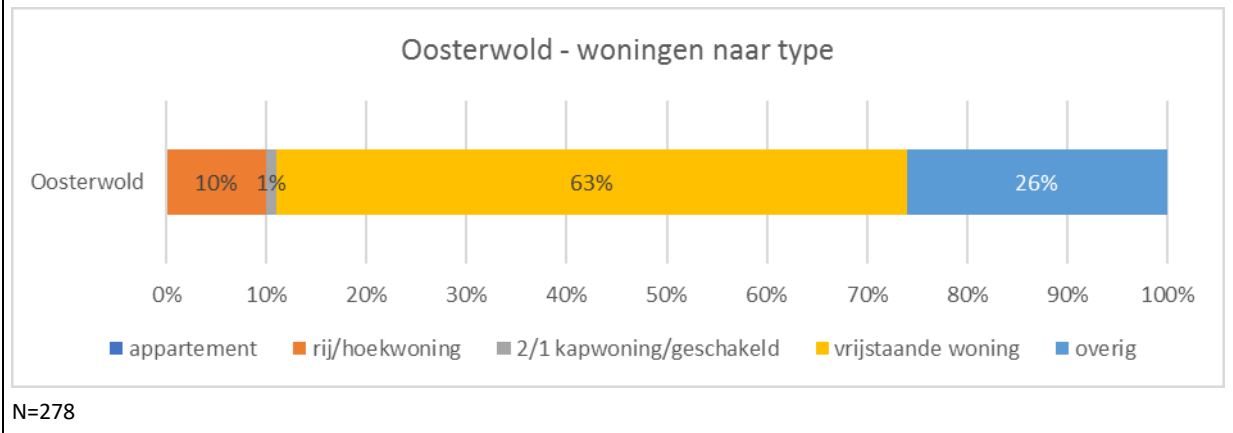
Ruim zeven van de tien doorstromers naar een nieuwbouwwoning in Nobelhorst, kopen een huis met een hogere WOZ-waarde dan de koopwoning die ze achterlaten. De 'WOZ-waardesprong' kan daarbij aanzienlijk zijn. Van de huishoudens die een woning verlaten in de laagste van vijf WOZ-klassen, verhuist twee derde naar een nieuwbouwwoning in een van de twee hoogste klassen.

De (semi-)starters die een koopwoning verlaten, verhuizen iets vaker naar een koopwoning met een lagere WOZ-waarde (55%) als naar een woning met een hogere WOZ-waarde (45%).

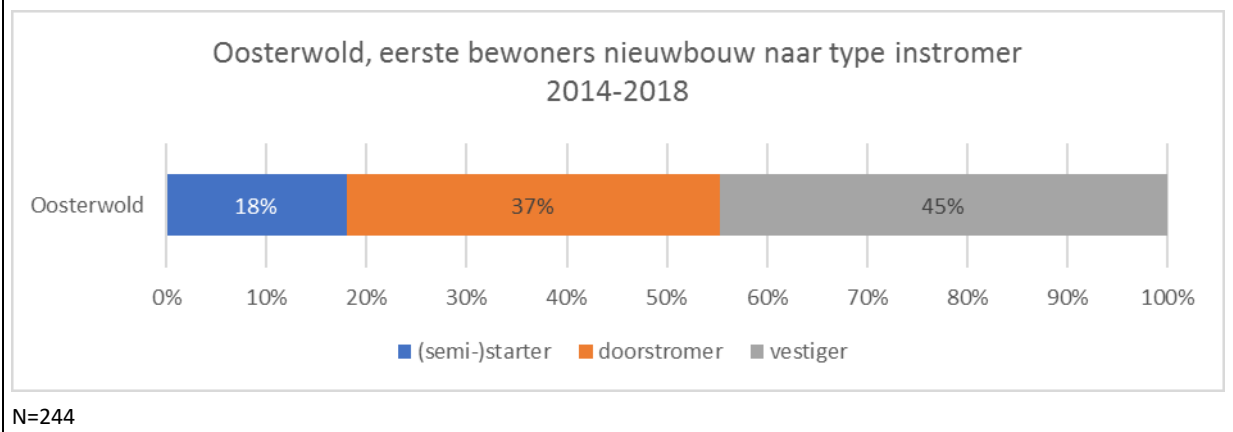
Figuur 3.20



Figuur 3.21



Figuur 3.22



3.4 Een eerste blik op Oosterwold

De analyse van Oosterwold is -gezien de nog geringe omvang van deze wijk- beknopt gehouden. De analyse van 2019 is op te vatten als een nulmeting voor de verdere ontwikkelingen in Oosterwold.

Bewoners

Op 1 januari 2019 wonen bijna 900 personen in Oosterwold.⁵ Ruim vier vijfde van hen heeft een Nederlandse achtergrond. Voor een nieuwe wijk is de bevolking naar verhouding al op leeftijd (figuur 3.20). De gemiddelde leeftijd is 39 jaar. Ter vergelijking: de gemiddelde leeftijd in het aangrenzende Nobelhorst is 28 jaar. Bijna een kwart van de inwoners is jonger dan 18 jaar, en 8% is 65 jaar of ouder.

Woningen in Oosterwold

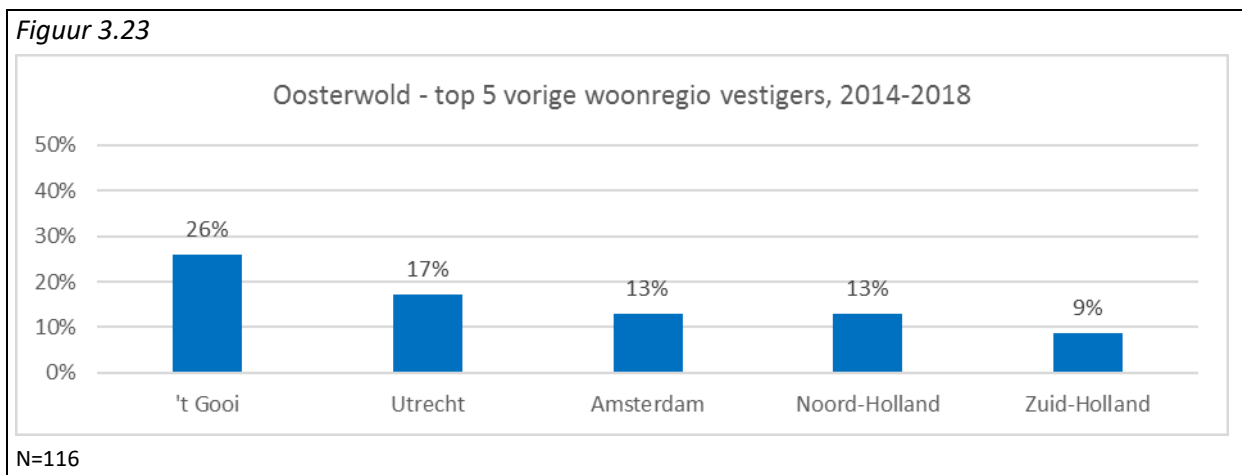
Op 1 januari 2019 zijn er in Oosterwold ongeveer 280 woningen, allemaal koopwoningen en bijna allemaal eengezinswoningen (figuur 3.21). Zes van de tien woningen zijn vrijstaand en een kwart van de woningen valt in de categorie 'overig', vrijwel allemaal bedrijfswoningen.

Doorstroom en instroom

In de periode 2014 t/m 2018 zijn 244 huishoudens, als eerste bewoners van nieuwbouw, in Noorderplassen West gaan wonen. Van de huishoudens in Oosterwold is bijna een vijfde een starter, bijna twee vijfde een doorstromer en ruim twee vijfde komt van buiten Almere (figuur 3.22). Vergeleken met het aangrenzende Nobelhorst is het aandeel vestigers twee keer zo groot.

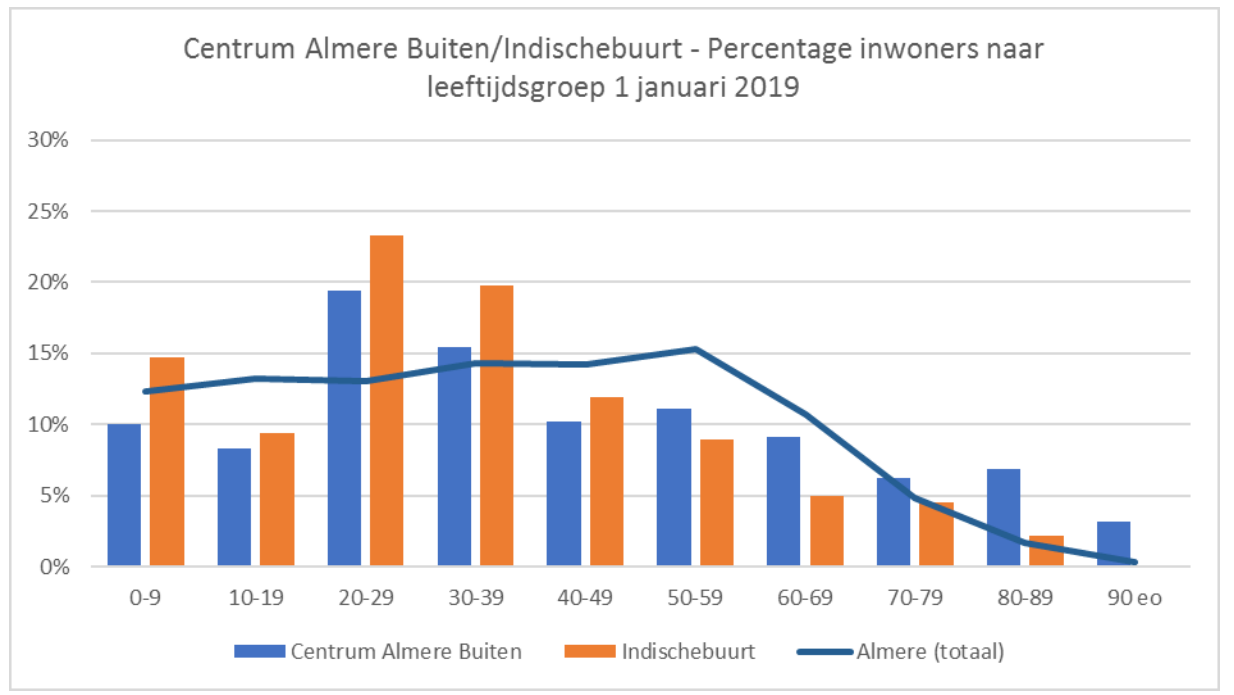
Vergeleken met andere nieuwbouwgebieden valt op dat de meeste vestigers nu niet uit Amsterdam komen, maar uit 't Gooi en de provincie Utrecht (in totaal 43%). Amsterdam, Noord-Holland en Zuidholland staan op de derde, vierde en vijfde plaats in de lijst van herkomstregio's van de vestigers (figuur 3.23).

Parkwijk, Eilandenbuurt, Filmwijk, Tussen de Vaarten Zuid en Muziekwijk Noord vormen de top 5 van wijken waar starters en doorstromers vandaan komen. Samen zijn deze wijken goed voor een derde van het aantal binnenverhuizingen naar Oosterwold. De aantallen zijn echter nog erg klein, zodat aan de voorgaande constatering nog geen conclusies verbonden kunnen worden.

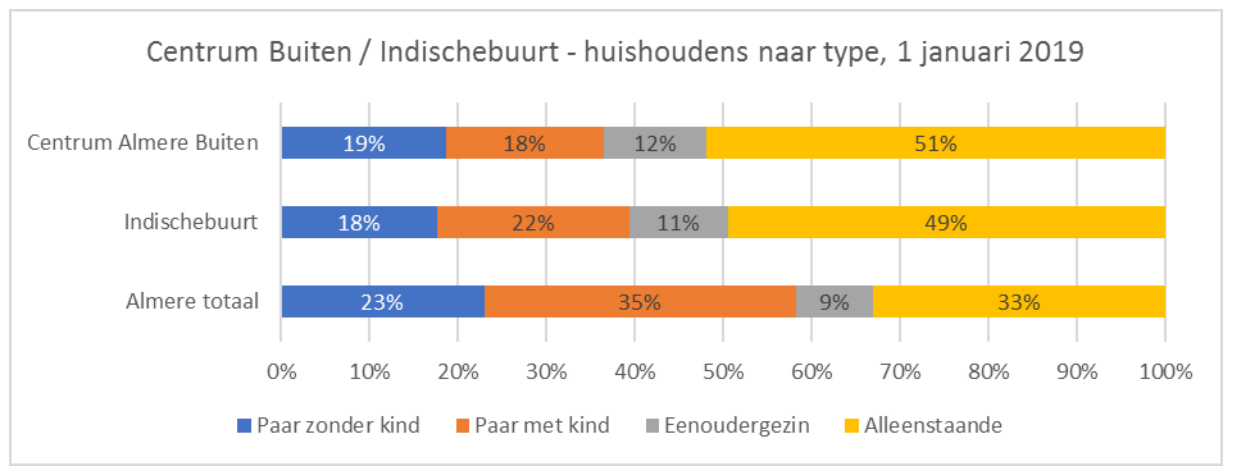


⁵ Betreft het aantal inwoners in de wijk 'Almere Hout overig', verminderd met het aantal inwoners woonachtig in/aan de Weteringkade.

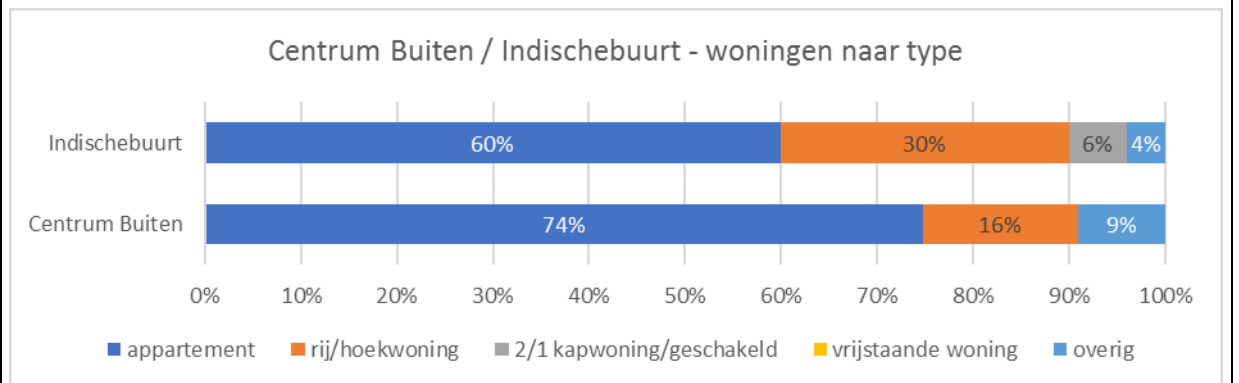
Figuur 3.24



Figuur 3.25



Figuur 3.26



N=969 (Indischebuurt) en 1133 (Centrum Buiten).

3.5 Blik op Centrum Almere Buiten/Indischebuurt

Bewoners

Op 1 januari 2019 wonen er in Centrum Almere Buiten 1966 personen, verdeeld over 980 huishoudens. Op dezelfde datum wonen er in de Indischebuurt 1912 mensen, verdeeld over 948 huishoudens. Hoewel beide wijken in omvang dus ongeveer even groot zijn, verschillen ze duidelijk wat betreft leeftijdsopbouw (figuur 3.24). In de Indischebuurt is een van de tien inwoners 65 jaar of ouder, in Centrum Almere Buiten valt ruim een vijfde van de inwoners deze leeftijdsgroep. Dit laatste weerspiegelt de zowel de leeftijd van de wijk (hoe ouder de wijk, des te meer senioren) als de aanwezigheid van een groot woonzorgcomplex in Centrum Almere Buiten.

In beide wijken is de samenstelling van huishoudens ongeveer hetzelfde. De helft van de huishoudens is alleenstaand, een vijfde betreft paren met kinderen, weer een vijfde betreft paren zonder kinderen en een van de tien huishoudens is een eenoudergezin. Vergeleken met het gemiddelde voor Almere is het aandeel alleenstaanden veel hoger en het aandeel paren met kinderen veel lager (figuur 3.25).

In beide wijken heeft ongeveer de helft van de bevolking een Nederlandse achtergrond. In de Indischebuurt wonen iets meer mensen met een Surinaamse en Antilliaans/Arubaanse migratieachtergrond, namelijk 23% tegen 17% in Centrum Almere Buiten.

Woningen in Centrum Buiten / Indischebuurt

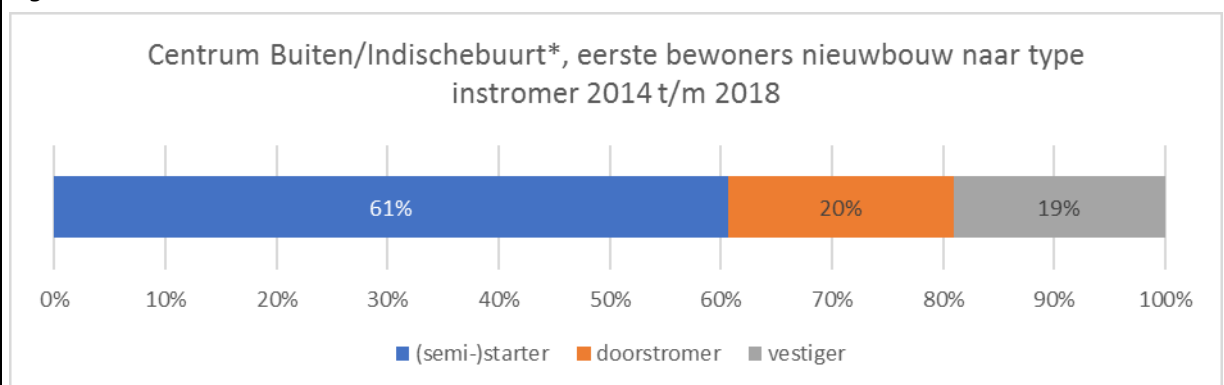
Op 1 januari 2019 zijn er in Centrum Buiten 1133 woningen en in de Indischebuurt 969 woningen. De helft van de woningen in de Indischebuurt bestaat uit huurwoningen. In het centrum van Almere Buiten is het aandeel huurwoningen nog groter, namelijk 75%. De meerderheid van huurwoningen is eigendom van een corporatie (61% in Centrum Buiten en 70% in de Indischebuurt). In beide wijken is daarnaast ook nog één van de tien huurwoningen een institutionele woning.

Drie kwart van de woningvoorraad in Centrum Buiten bestaat uit meergezinswoningen, in de Indischebuurt is dit bij zes van de tien woningen het geval (figuur 3.26).

Doorstroom en instroom

In de periode 2014 t/m 2018 zijn 572 huishoudens, als eerste bewoners van nieuwbouw, in Centrum Buiten/Indischebuurt gaan wonen. Vier vijfde van de nieuwbouwwoningen dit gebied wordt gevuld door inwoners van Almere, namelijk (semi-)starters (61%) en doorstromers (20%). Vestigers spelen naar verhouding een bescheiden rol (figuur 3.27). De nieuwbouw in Centrum Buiten/Indischebuurt is zodoende erg in trek bij inwoners van Almere, met name bij (semi-)starters. Hun aandeel is aanmerkelijk veel hoger dan in andere nieuwbouwgebieden.

Figuur 3.27

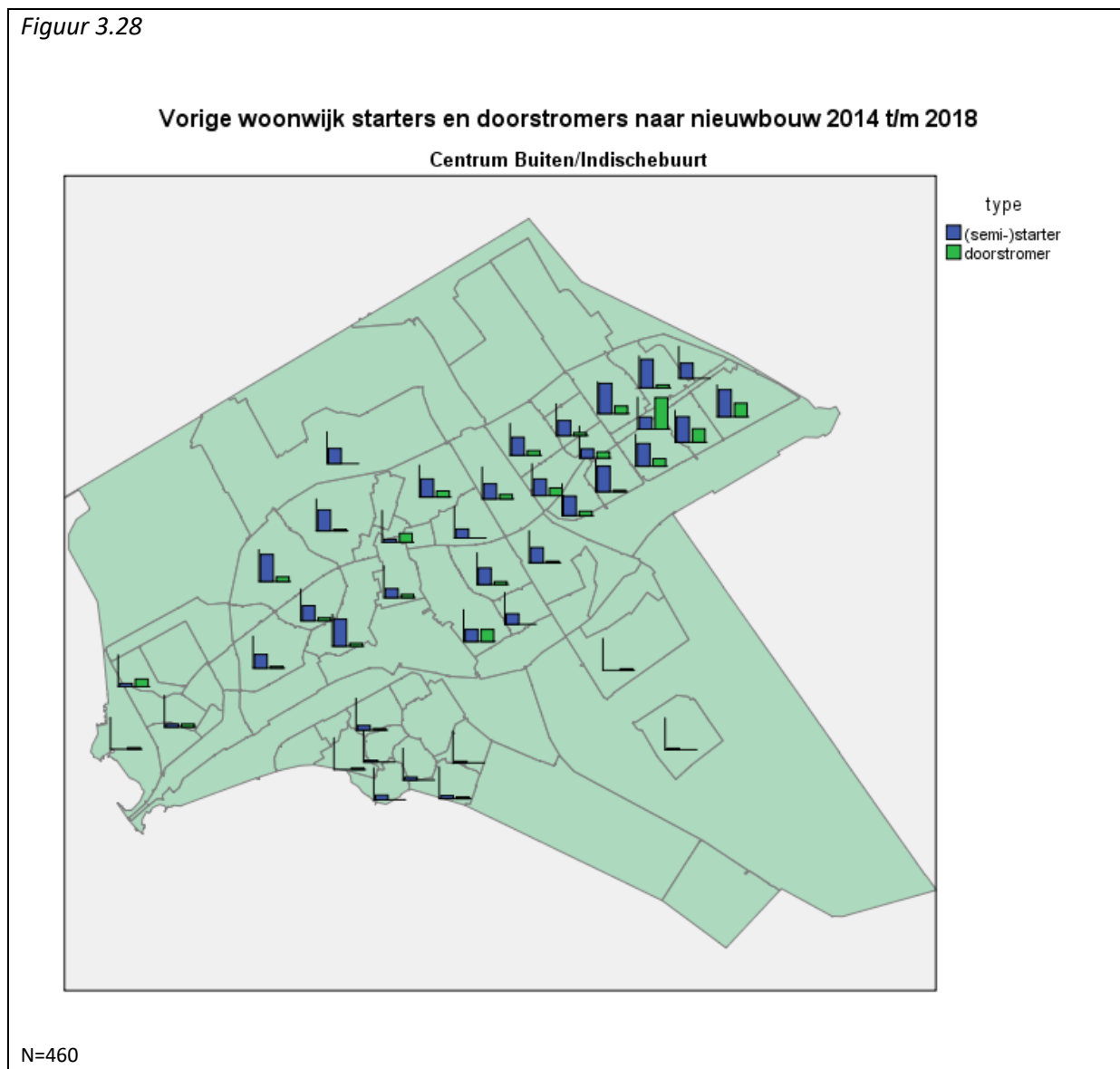


* inclusief blok nieuwbouw Landgoederenbuurt aangrenzend aan Doemere

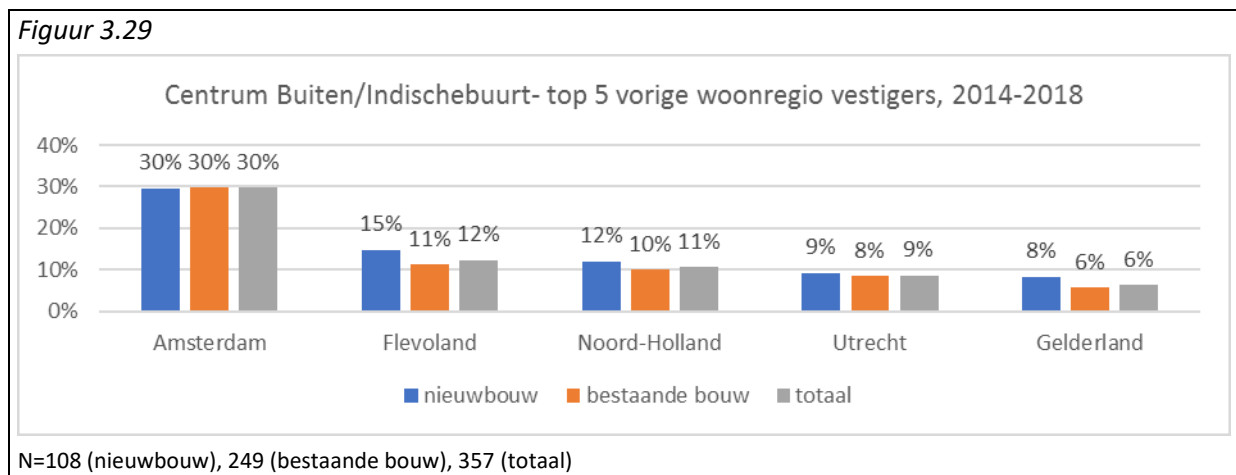
N=572

In de top 5 van wijken waar de naar nieuwbouw verhuizende Almeerse huishoudens vandaan komen staan vier wijken uit Almere Buiten, namelijk Indischebuurt, Stripheldenbuurt, Eilandenbuurt en Seizoenenbuurt. Als vijfde in de lijst staat Muziekwijk Noord. Samen zijn deze vijf wijken goed voor bijna drie tiende van alle verhuizingen naar nieuwbouw in CentrumBuiten/Indischebuurt (figuur 3.27). Haven en Poort spelen een bescheiden rol in de verhuizingen naar nieuwbouw in Almere Buiten.

Figuur 3.28



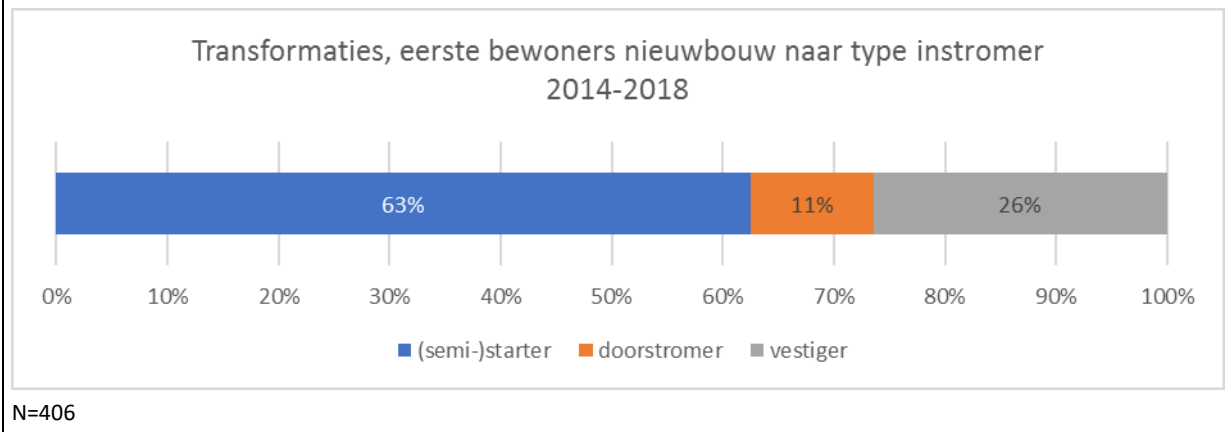
Figuur 3.29



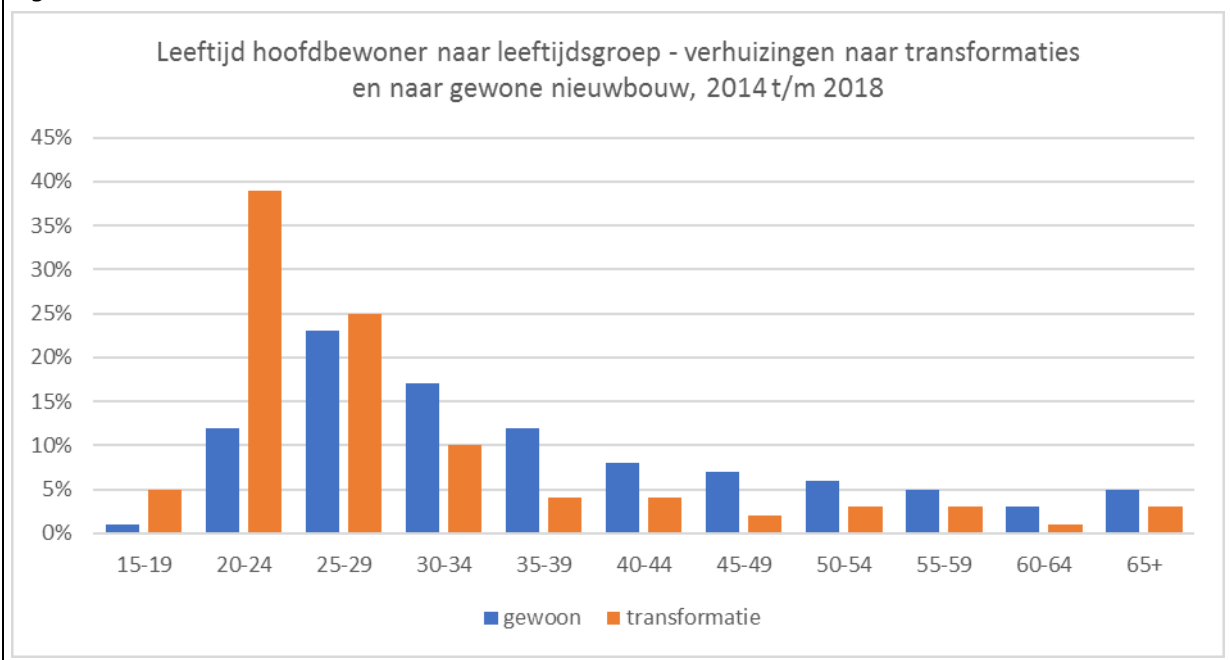
Drie van de tien vestigers komen uit Amsterdam, en ongeveer een van de tien komt uit Flevoland, Noord-Holland of Utrecht (figuur 3.29). Gelderland staat op de vijfde plaats van vorige woonregio's met 6% van het totale aantal vestigers in Centrum Buiten/Indischebuurt.

Ook in Centrum Buiten/Indischebuurt zijn de (semi-)starters vaak jong: twee derde is jonger dan 35 jaar. Bij de vestigers is dit bij 54% en bij de doorstromers bij 32% van de huishoudens het geval. De meeste huishoudens die zich in dit gebied vestigen zijn alleenstaand (36%). Van alle starters en vestigers zijn vier op de tien alleenstaand. Van alle huishoudens die zich in nieuwbouw vestigen is het aandeel alleenstaanden nog groter, namelijk 53%.

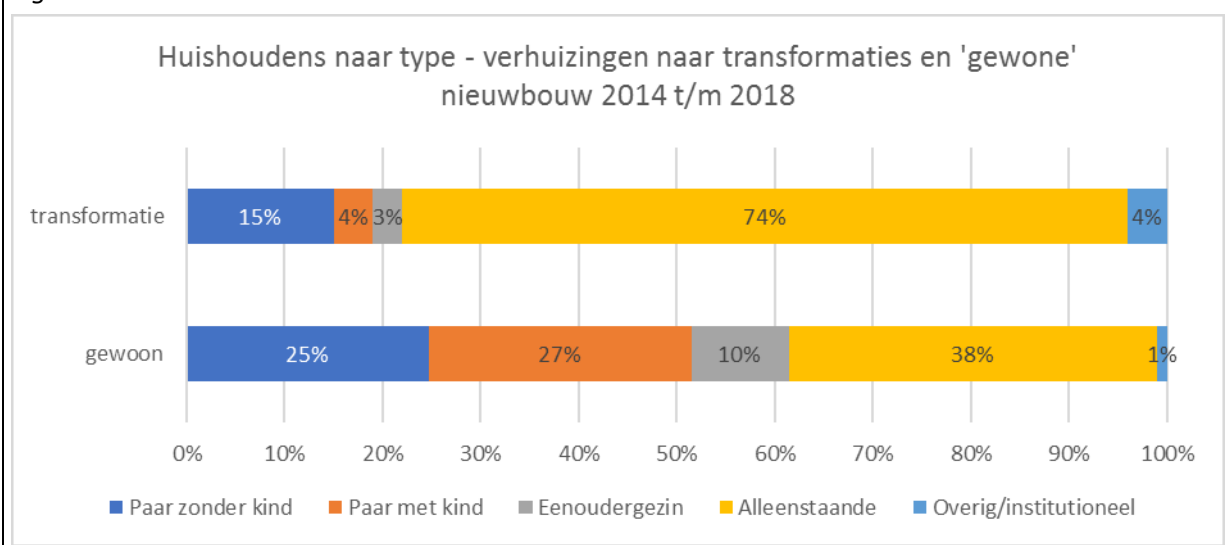
Figuur 3.30



Figuur 3.31



Figuur 3.32



3.6 Blik op Transformaties

Woningen

Transformaties kunnen plaatsvinden overal in de stad. Het verbouwen van kantoren in woningen is voor Almere een redelijk nieuw verschijnsel. Voor zover bekend zijn er in de periode 2014 t/m 2018 in totaal 533 woningen door transformatie gevormd. Meer dan de helft van deze woningen (58%) staat in Centrum Almere Stad en 14% in Centrum Almere Haven. Andere wijken waar meer dan tien 'transformatiewoningen' staan, zijn Tussen de Vaarten Noord, Kruidenwijk, Oostvaardersbuurt, Stedenwijk, De Werven en Indischebuurt.

Doorstroom en instroom

In de periode 2014 t/m 2018 zijn 406 huishoudens, als eerste bewoners van nieuwbouw, verhuisd naar een transformatiewoning. Driekwart van deze wordt gevuld door inwoners van Almere, namelijk (semi-)starters (63%) en doorstromers (11%). Een kwart van de eerste bewoners komt van buiten Almere (figuur 3.30).

De verhuizers naar transformatiewoningen zijn in grote meerderheid jong: bijna 80% is jonger dan 35 jaar. Ter vergelijking: bij 'gewone' nieuwbouw gaat dit op voor 53% van de verhuizingen. De meeste huishoudens die naar een transformatiewoning verhuizen zijn alleenstaand (77%). Een bescheiden aandeel (15%) bestaat uit paren zonder kind. (figuur 3.31 en 2.32).

De top 5 van wijken waar de naar transformatiewoningen verhuizende Almeerse huishoudens vandaan komen bestaat uit Filmwijk, Tussen de Vaarten Noord, Muziekwijk Noord en Tussen de Vaarten Zuid. Samen zijn deze vijf wijken goed voor drie tiende van alle verhuizingen naar transformatiebouw.

Bijlage 1 - De verhuisketen

De verhuisketen

De bouw van nieuwe woningen brengt een proces van verhuizingen op gang. De nieuwe bewoners van nieuwgebouwde woningen laten hun oude woningen achter en deze woningen worden vervolgens weer betrokken door andere bewoners. Ook zij laten weer hun oude woningen achter, enz... Dit proces wordt aangeduid als een verhuisketen. Een verhuisketen is dus een reeds op elkaar volgende verhuizingen door de realisatie van een nieuwbouwwoning (in dit rapport). De huishoudens die een woning betrekken en op hun beurt een woning vrijmaken worden de schakels van de verhuisketen genoemd. De verhuisketen stopt als er bij een verhuizing geen lege woning wordt achtergelaten. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het uit huis gaan van kinderen (starters), bij een scheiding waarbij één van de partners in het huis blijft wonen (semi-starters) of als een woning wordt gesloopt. Verhuizingen van individuen die uit een bestaand huishouden verhuizen en gaan inwonen bij een ander huishouden worden niet meegenomen, aangezien zij geen lege woning achterlaten of betrekken.

Type bewoners in een verhuisketen

- Vestigers (van buiten Almere), zij laten geen lege woning achter in Almere
- Vertrekkers (naar andere gemeente) > laten lege woning achter in Almere
- Doorstromers (binnen Almere) > laten lege woning achter in Almere
- Semi-starters of starter (bijv. iemand begint een "nieuw huishouden" vanwege een scheiding of het verlaten van het ouderlijk huis) > laten geen lege woning achter in Almere.

Groepen verhuizers in de verhuisketen

- Groep 1: Alle verhuizingen naar het nieuwbouwgebied
- Groep 2a: Alle uitgaande effecten in de bestaande stad, inclusief naar de nieuwbouwgebieden
- Groep 2b: Alle inkomende effecten in de bestaande stad als gevolg van nieuwbouwgebieden

Figuur B.1 Stroomschema verhuizingen

