

Monitor Betaalruimte Almere en de regio

Aanvullende gegevens over gemiddelde en mediaan van inkomen, vermogen en betaalruimte van huishoudens met een middeninkomen



Gemeente Almere



Monitor Betaalruimte Almere en de regio

Aanvullende gegevens over gemiddelde en mediaan van
inkomen, vermogen en betaalruimte van huishoudens met een
middeninkomen

Achtergrond

Naar aanleiding van de wet Opkoopbescherming moet een definitie worden gehanteerd van middeninkomens. In het Stedelijk Woningbouwprogramma is deze gedefinieerd als tussen één en twee keer het gereguleerde huurinkomen. Ten tijde van het begin 2021 uitgevoerde onderzoek betaalruimte¹ waren de grenzen: €39.055-€78.110. Hierbij werd een uitsplitsing gemaakt in twee middeninkomensgroepen, te weten: €39.055-€58.585 en €58.585-€78.110.

De vraag die voor ligt is of van de hele groep middeninkomens (met een inkomen tussen €39.055 en €78.110) het gemiddelde en de mediaan van het inkomen kan worden berekend. Ook wordt gevraagd naar de bij deze mediaan en gemiddelde van het inkomen horende vermogens en haalbare koopsom (=betaalruimte²).

Methode

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de microdatabestanden van het CBS. Het eerder afgesloten onderzoek naar betaalruimte is op ons verzoek door het CBS heropend, waarna gebruik kon worden gemaakt van de voor dit onderzoek gemaakte scripts en bestanden. Uitgangspunt is het eerder 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 inkomen tussen €39.055 en €78.110. Daarna zijn voor deze selectie de mediaan en het gemiddelde van het inkomen berekend. De uitkomsten van deze berekening zijn weer gebruikt om een nadere selecties te maken van de inkomens

¹ Rapportage Monitor Betaalruimte inkomensgroepen Almere en de regio : Met een nadere analyse van verhuizers van, naar en binnen Almere, en van verhuizers naar een koopwoning, Gemeente Almere/Team O&S, maart 2021.

die tussen 95% en 105% van de mediaan en het gemiddelde. 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.

Bevindingen

De resultaten van de berekeningen zijn weergegeven in tabel 1 voor Nederland en tabel 2 voor Almere. De volgende zaken vallen op:

1. Gemiddelde en mediaan van huishoudeninkomen van de groep middeninkomens is in Almere iets hoger dan voor heel Nederland.
2. De bijbehorende gemiddelde en mediaan van vermogen en betaalruimte zijn weer lager dan vergeleken met Nederland. De oorzaak van dit verschil is niet nader onderzocht, maar het lijkt aannemelijk dat huishoudens in Almere vanwege de relatief nieuwe woningen naar verhouding ook hogere hypotheekschulden hebben.
3. Het maakt voor de berekening van betaalruimte en vermogen veel uit of er wordt gerekend met het gemiddelde of de mediaan van het huishoudeninkomen. Betaalruimte en vermogen berekend op basis van de mediaan van het inkomen zijn veel lager dan wanneer berekend op basis van het gemiddelde.

² 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. Zie voor nadere uitwerking bijlage 1 van de Rapportage Monitor betaalruimte.

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

	Indicator	Gemiddelde	Mediaan	N=
	inkomen huishouden	€ 56.832	€ 55.917	2.358.826
Berekend voor selectie 95%-105% van mediaan Nederland	betaalruimte	€ 383.083	€ 299.692	341.630
	vermogen	€ 157.151	€ 65.366	
Berekend voor selectie 95%-105% van gemiddelde Nederland	betaalruimte	€ 389.026	€ 305.428	342.759
	vermogen	€ 157.975	€ 65.985	

Bron: CBS microdata, bewerking O&S Almere

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

	Indicator	Gemiddelde	Mediaan	N=
	inkomen huishouden	€ 57.534	€ 56.940	27.827
Berekend voor selectie 95%-105% van mediaan Almere	betaalruimte	€ 329.679	€ 291.904	4.088
	vermogen	€ 93.199	€ 50.850	
Berekend voor selectie 95%-105% van gemiddelde Almere	betaalruimte	€ 333.851	€ 295.043	4.093
	vermogen	€ 93.921	€ 50.204	
Berekend voor selectie 95%-105% van mediaan Nederland	betaalruimte	€ 323.026	€ 285.473	4.059
	vermogen	€ 92.281	€ 50.115	
Berekend voor selectie 95%-105% van gemiddelde Nederland	betaalruimte	€ 328.571	€ 291.032	4.086
	vermogen	€ 92.644	€ 50.547	

Bron: CBS microdata, bewerking O&S Almere

COLOFON

Gemeente Almere

Onderzoek en rapportage
Gemeente Almere/BVLS/Onderzoek&Statistiek
Klaske Grimmerink, Lucas Veeger

Opdrachtgever:
Gemeente Almere/Stedelijk beleid
Marc Zondag

Projectnummer P2021-041
November/december 2021

Contactgegevens

Gemeente Almere
Postbus 200
1300 AE Almere
Tel: 14 036

onderzoek&statistiek@almere.nl www.osalmere.nl



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