



Woononderzoek Almere 2011

Gemeente Almere



Inleiding

Voor u ligt het Woononderzoek Almere 2011. Zoals in de WoonVisie 2.0 is aangegeven worden de woonwensen van de Almeerders tweejaarlijks gemonitord. Hiermee wordt het inzicht in de woonsituatie, de woontevredenheid en de verhuiscriteria van de inwoners verbeterd. Het vorig Woononderzoek dateert uit 2006. Het onderzoek leverde veel kennis op over de Almeerse woningmarkt en woonwensen van bewoners tot op wijkniveau. Daarnaast heeft Almere in 2009 meegedaan aan het landelijk woononderzoek (WoON), dat inzicht leverde op stadsniveau in vergelijking met andere steden. In 2013 zal Almere weer participeren in WoON 2013, dat weer zal leiden tot informatie op stadsniveau.

Net als in 2006 is het Woononderzoek Almere 2011 het resultaat van een gezamenlijke investering van de gemeente Almere en woningcorporaties De Alliantie Flevoland, GoedeStede en Ymere. Namens hen heeft de afdeling Wonen (Dienst Stedelijke Ontwikkeling) aan Onderzoek & Statistiek van de gemeente Almere gevraagd het Woononderzoek uit

te voeren. In de eerste maanden van 2011 hebben maar liefst 8.231 Almeerders aan het onderzoek meegedaan door middel van het invullen van een vragenlijst. Dit komt neer op ongeveer 250 respondenten per wijk. In de bijgevoegde fact sheets worden de resultaten van het onderzoek beschreven.

De rapportage bestaat uit 38 fact sheets. Allereerst is er een fact sheet met de belangrijkste resultaten voor heel Almere. Hierin komen, waar relevant, ook verschillen tussen de stadsdelen aan de orde. Daarnaast zijn er vier thematische fact sheets. Hierin komen de verschillende typen bewoners aan de orde, in relatie tot hun verhuisgedrag en verhuiscriteria. Ook wordt de verhuisdynamiek beschreven aan de hand van de verschillende wijktypen. Een thematische fact sheet is geheel gewijd aan het concept Particulier Opdrachtgeverschap (PO). Vervolgens zijn er 33 fact sheets met de belangrijkste uitkomsten per wijk of wijkcluster. Tot slot is er een sheet met de onderzoeksverantwoording en gebruikte definities.

Inhoudsopgave Fact sheets

- Almere
- Starters, vestigers, doorstromers
- Potentiële starters
- Verhuisdynamiek
- Particulier Opdrachtgeverschap
- Centrum Haven/De Hoven
- De Werven
- De Meenten
- De Grienden
- De Marken
- De Gouwen
- De Wierden
- Centrum Stad/Staatsliedenwijk
- Filmwijk
- Danswijk
- Parkwijk
- Verzetswijk
- Waterwijk
- Tussen de Vaarten Noord
- Tussen de Vaarten Zuid
- Kruidenwijk
- Stedenwijk
- Muziekwijk Noord
- Muziekwijk Zuid
- Literatuurwijk
- Noorderplassen
- Bouwmeesterbuurt/Centrum Buiten
- Oostvaardersbuurt
- Seizoenenbuurt
- Molenbuurt
- Landgoederenbuurt
- Faunabuurt
- Bloemenbuurt
- Regenboogbuurt
- Indischebuurt/Eilandenbuurt
- Strijpheldenbuurt/Sieradenbuurt
- Poort
- Hout/De Velden/Overgooi
- Onderzoeksverantwoording en definities

Colofon

Woononderzoek Almere 2011

Onderzoek en rapportage

Gemeente Almere/SBZ/Onderzoek & Statistiek

Trix Janssen

Marian Huisman

Hanneke Gorter

Opdrachtgevers

Gemeente Almere/DSO/Afdeling Wonen/Floris van Slijpe

Woningcorporaties De Alliantie Flevoland, Ymere, GoedeStede

Vormgeving

Gemeente Almere/SBZ/Team Vormgeving

Kaartontwerp

Gemeente Almere/G&G/Team Geo-Informatie

November 2011

Gemeente Almere

Postbus 200

1300 AE Almere

Telefoon: 14 036

info@almere.nl

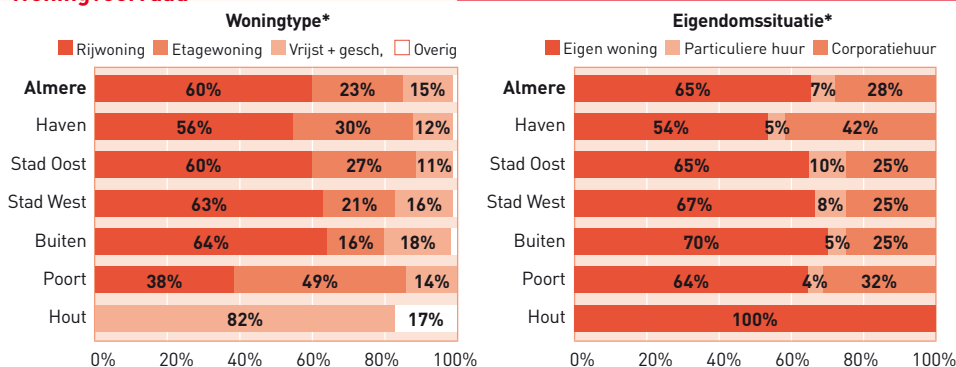
www.almere.nl





In deze fact sheet worden de belangrijkste uitkomsten van het Woononderzoek Almere 2011 over Almere als geheel gepresenteerd. Waar mogelijk en relevant wordt een vergelijking gemaakt met 2006 toen eerder een woononderzoek is verricht. Daarnaast komen relevante verschillen tussen de Almeerse stadsdelen aan de orde.

Woningvoorraad



Tussen 2006 en 2011 is het aantal Almeerse woningen met ruim 6.000 gestegen. Deze toename is minder sterk dan in 2006 werd voorspeld. De Almeerse woningvoorraad bestaat voor een meerderheid van drie vijfde uit rijwoningen. Bijna een kwart van de woningen is een etagewoning en 15% is een vrijstaande of geschakelde woning. In de meeste stadsdelen lijkt de woningvoorraad qua wonintypes op dit gemiddelde. De kleine stadsdelen Poort en Hout wijken wel sterk af van het gemiddelde. Hout kent bijna alleen maar vrijstaande of geschakelde woningen en in Poort bestaat de helft van de woningvoorraad uit etagewoningen

en een veel kleiner deel dan gemiddeld uit rijwoningen. Bijna twee derde van de Almeerse woningen is een koopwoning, wat meer is dan gemiddeld in Nederland. De rest bestaat uit huurwoningen, waarvan het overgrote deel eigendom is van de woningcorporaties. Ook op dit gebied is Hout een zeer afwijkend stadsdeel met 100% koopwoningen. Verder heeft Haven een groot aandeel huurwoningen. Ruim de helft van de Almeerse woningen heeft in de afgelopen vijf jaar een verbouwing of aanpassing ondergaan. Koopwoningen werden vaker (64%) onder handen genomen dan huurwoningen (37%).

	2006	2011
Aantal woningen*	69.511	75.690
Bouwperiode*	1976-heden	
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	6,6 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers x	7%
	Rolstoelgeschikt x	11%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	x	54%

Woningmarkt

Koopwoningen	2006	2011
Gemiddelde WOZ-waarde (voorgaande jr)*	€ 182.700	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (voorgaande jr)*	€ 200.709	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)†	€ 150.000 - € 200.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	Niet bekend	7%
Gemiddelde looptijd (van in het voorgaande jaar verkochte woningen)*	248 dagen	356 dagen

De gemiddelde woningwaarde ligt in 2011 in Almere aanzienlijk hoger dan in 2006 (+ 9%). De gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen steeg in die periode veel minder sterk (+2,5%). In Almere Hout liggen de woningwaarden het hoogst, gevolgd door Poort. Van de vier overige stadsdelen is de gemiddelde WOZ-waarde het hoogst in Stad Oost en de gemiddelde verkoopprijs het hoogst in Haven. De huidige gemiddelde verkoopprijs van de koopwoningen ligt hoger dan de meest genoemde aanvankelijke aankoopprijs van de woning. De periode die de verkoop van een woning in beslag neemt is de afgelopen jaren enorm opgerekt van

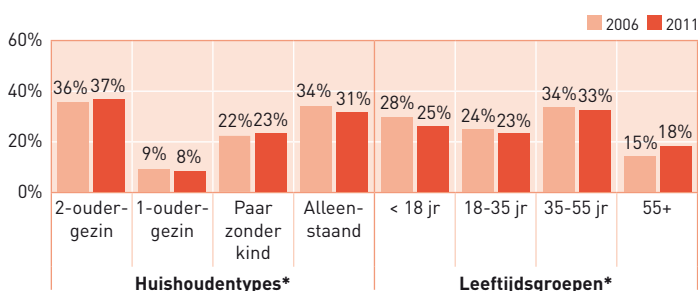
Huurwoningen	2006	2011
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 426	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	37%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (voorgaande jr)*	9%	8%

248 dagen in 2005 naar bijna een jaar in 2010. De gemiddelde looptijd is in Almere Hout veruit het langst. Daarnaast is deze in Buiten langer dan gemiddeld en in Stad Oost en Stad West korter dan gemiddeld. Huurwoningen zijn in de afgelopen vijf jaar duurder geworden (+ 16%). In Almere Poort betalen huurders gemiddeld het meest voor hun woning, en ook in Stad Oost liggen de huurprijzen hoger dan gemiddeld. In Almere Haven is de gemiddelde huurprijs het laagst.

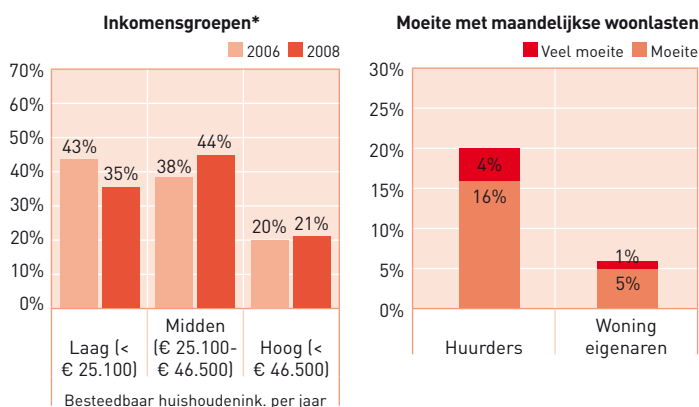
Meer dan een derde van de huurders ontvangt in 2011 een huurtoeslag, net als in 2006. In Buiten en Haven wordt het meest gebruik gemaakt van huurtoeslag en in Poort en Stad Oost het minst. Huurwoningen van de woningcorporaties wisselen iets minder vaak van bewoner dan vijf jaar geleden.

Bewoners

De bewonerssamenstelling van Almere is qua huishoudentypes en leeftijdsgroepen maar weinig veranderd in de afgelopen vijf jaar. Het aandeel alleenstaanden is iets kleiner geworden ten gunste van het aandeel paren (met en zonder kinderen). Er wonen nu iets minder kinderen en het percentage senioren is gestegen. In Almere Haven en Hout wonen relatief veel senioren en in Poort nog maar weinig. Tussen 2006 en 2008 (meest recente inkomensgegevens) is het aandeel middeninkomens gestegen en het aandeel lage inkomens gedaald. In 2008 heeft bijna de helft van de Almeerse huishoudens een middelbaar inkomen. Het gemiddelde huishoudeninkomen is in Almere Haven het laagst. Bewoners van Almere



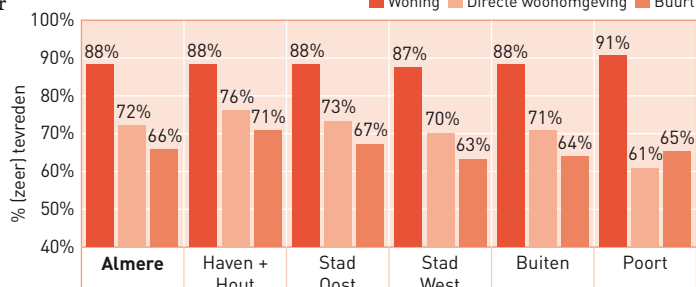
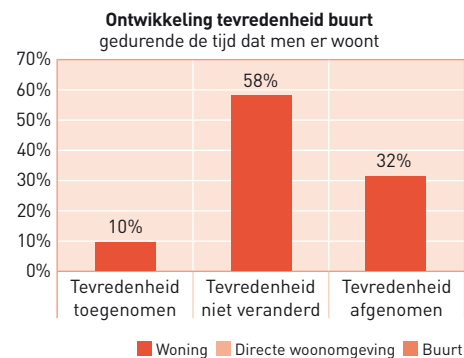
Hout hebben een gemiddeld inkomen dat bijna twee maal zo hoog is als dat in Haven. Huurders hebben aanzienlijk meer moeite met de maandelijkse woonlasten dan kopers. De huurders in Stad West, Buiten en Poort hebben hier meer moeite mee dan in de andere stadsdelen. Ook de kopers in Stad West en Buiten hebben meer moeite met de woonlasten dan de kopers in de andere stadsdelen.



Tevredenheid woning en buurt

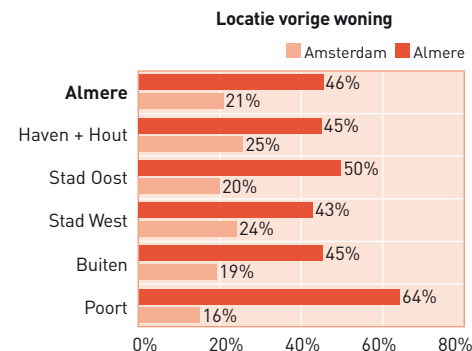
Het overgrote deel van de Almeerders is tevreden tot zeer tevreden met de eigen woning. Dit geldt voor maar liefst 88% van de bewoners. In Almere Poort is men, van alle stadsdelen, het meest tevreden over de woning. Over de buurt en de directe woonomgeving zijn de Almeerders iets minder tevreden dan over de woning, maar ook hierover is een ruime meerderheid positief. In Almere Haven is men over deze aspecten nog meer te spreken dan in de andere stadsdelen. In Almere Poort is men juist minder positief over de directe woonomgeving. Bij de meeste mensen in Almere is de tevredenheid over de buurt niet veranderd gedurende de tijd dat men er woont. Een derde van de bewoners is nu echter minder tevreden over de buurt dan voorheen. Slechts bij een kleine groep is de tevredenheid met de eigen buurt in de loop der tijd toegenomen. Zijn er aspecten waarop de buurt in de afgelopen twaalf maanden vooruit of achteruit is gegaan? Bijna de helft van de bewoners signaleert geen dingen die zijn verbeterd en bijna een kwart ziet geen achteruitgang. De meest genoemde verbeteringen zijn beter onderhoud en meer gezelligheid, dus meer contact met andere bewoners. De belangrijkste verslechtingen zijn een toename van zwervuul en/of hondenpoep en een toename van parkeerproblemen. De meest genoemde punten van achteruitgang worden veel vaker genoemd dan meest genoemde aspecten van vooruitgang.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)		Top 3 verslechtingen buurt (in het afgelopen jaar)	
1. Geen verbetering	48%	1. Meer zwervuul en/of hondenpoep	34%
2. Beter onderhoud / meer opgeknapt	14%	2. Meer parkeerproblemen	23%
3. Wijk is gezelliger: meer contact met bewoners	7%	3. Geen verslechting	22%



Verhuisbeweging naar huidige woning

De vorige woning van bijna de helft van de respondenten stond ook al in Almere. De grootste groep nieuwkomers kwam vanuit Amsterdam in de huidige woning terecht. Het gaat om een vijfde van de huidige Almeerders. De derde grootste groep komt van buiten de eigen en naastgelegen provincies (9%). Deze groep is niet veel groter dan de groepen mensen uit het Gooi (7%) en overig Noord-Holland (8%). Almere Poort kent een veel groter aandeel bewoners dan gemiddeld die voor de laatste verhuizing al in Almere woonden en Stad Oost heeft er ook relatief veel. In Stad West is deze groep juist iets kleiner en hier is de groep voormalige Amsterdammers weer iets groter dan gemiddeld. Ook in Haven wonen iets meer mensen die vanuit Amsterdam in de huidige woning zijn komen wonen. Deze groep is in Poort het kleinst. De algemene tendens in Almere is dat als men binnen Almere is verhuisd, de meeste mensen uit de eigen wijk kwamen. In Almere Haven en Stad West komt dit nog meer voor dan gemiddeld. In Stad West is dit niet verwonderlijk aangezien er een paar zeer grote wijken liggen, zodat de kans groter is om in de eigen wijk een geschikte nieuwe woning te vinden. Voor Haven is dit wel opmerkelijk, aangezien de wijken hier relatief klein zijn.



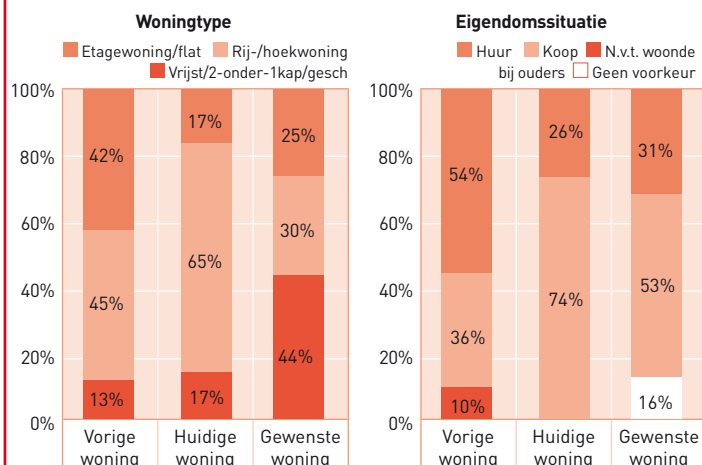
Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)	
1. Almere	46%	1. Eigen wijk	14%
2. Amsterdam	21%	2. Stedenwijk	7%
3. Verder in Nederland (buiten Flevoland, Noord-Holland, Utrecht)	9%	3. Muziekwijk Noord	6%

Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Wilde grotere woning	19%
2. Wilde gaan kopen	15%
3. Samenwonen, huwelijk	10%

De belangrijkste reden waarom Almeerders naar de huidige woning verhuisd zijn, is de behoefte aan of de wens voor een grotere woning. De vorige woningen van de respondenten hadden dan ook gemiddeld een kleiner aantal kamers (3,9) dan de huidige woningen (4,4). Als tweede werd de wens een woning te kopen het meest genoemd. In de eerste figuur op de

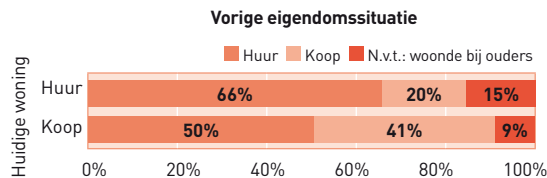
volgende pagina is te zien dat de helft van de woningeigenaren voorheen in een huurwoning woonde. Op Almere Haven na is de top 3 van verhuisredenen in alle stadsdelen hetzelfde als in Almere als geheel. In Haven wordt als derde reden het meest genoemd dat men ging verhuizen vanwege de prettige kenmerken van de buurt, namelijk: schoon, rustig en groen.

Verhuissstromen: Wooncarrière



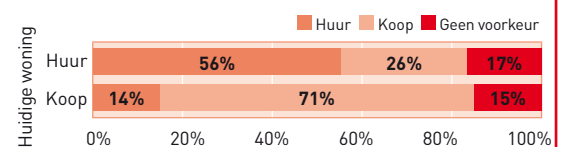
Door de laatste verhuizing is de woonsituatie van veel Almeerders, zowel wat betreft woningtype als wat betreft eigendomssituatie, veranderd. De vorige woning was voor 40% van de respondenten in het onderzoek een etagewoning en nu woont nog maar 17% in een etagewoning. Bijna de helft woonde destijds in een rijwoning, nu geldt dit voor tweederde. Daarnaast is het percentage respondenten dat voorheen in een huurwoning woonde veel groter dan het percentage huidige huurders. Met de vorige verhuizing hebben veel mensen een grotere woning kunnen betrekken, en mensen met een verhuishuiswens willen vaak verhuizen naar een (nog) grotere woning. Zo wil bijna de helft van de verhuisgeneigden het liefst naar een vrijstaande of 2-onder-1-kapwoning, terwijl nu 17% van de respondenten in zo'n type woning woont. De toekomstige woning hoeft minder vaak dan de huidige woning een koopwoning te zijn. Dit betekent dat er een groep kopers is die wil gaan huren of geen voorkeur heeft. Dit zijn voor een groot deel ouderen. De voorkeur voor huur heeft een sterk verband met de leeftijd; hoe ouder men wordt hoe groter de voorkeur voor een huurwoning. Een uitzondering op deze regel is de jongste groep: twintigers willen ook vaker huren dan gemiddeld.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie



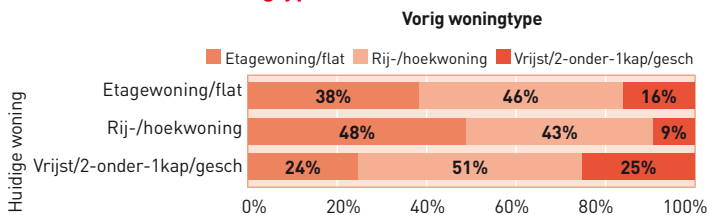
De meerderheid van de Almeerders woonde voor de huidige woning in een huurwoning. Dit geldt voor tweederde van de huurders en voor de helft van de woningeigenaren. Onder de huurders zijn naar verhouding vaker starters te vinden dan onder de kopers. Starters woonden voorheen nog bij hun ouders.

Gewenste eigendomssituatie (verhuiscandidate)



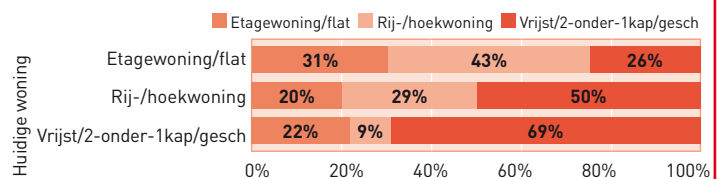
De meeste Almeerders die binnen nu en twee jaar willen verhuizen willen hun eigendomssituatie niet veranderen. Huurders willen het liefst weer naar een huurwoning en huiseigenaren willen het liefst weer een koopwoning. Naar verhouding zijn er meer huurders die liever willen kopen dan kopers die liever willen huren. Eén op de zes verhuiscandidate heeft (nog) geen voorkeur voor huur of koop.

Verhuisstromen: Woningtype



De vorige woning was voor bijna de helft van de bewoners van etagewoningen een rijwoning. Ruim een derde woonde hiervoor ook al in een etagewoning. Bewoners van rijwoningen woonden het vaakst in een etagewoning. Dit geldt voor de helft van hen. Een grote groep van de huidige bewoners van vrijstaande woningen, namelijk de helft, woonde in de vorige woonsituatie in een rijwoning.

Gewenst woningtype (verhuiscandidate)



Bewoners van etagewoningen en rijwoningen met een verhuiscandidate hebben vaak een voorkeur voor een ander, meestal groter woningtype. Van de bewoners die nu in een etagewoning wonen wil de meerderheid graag naar een rijwoning of een vrijstaande woning. De helft van de bewoners die nu in een rijwoning wonen wil graag naar een vrijstaande woning. Mensen die nu al in een vrijstaande woning wonen willen het liefst opnieuw een vrijstaande woning. Dit geldt voor maar liefst twee derde van deze verhuiscandidate.

Starters, vestigers en doorstromers

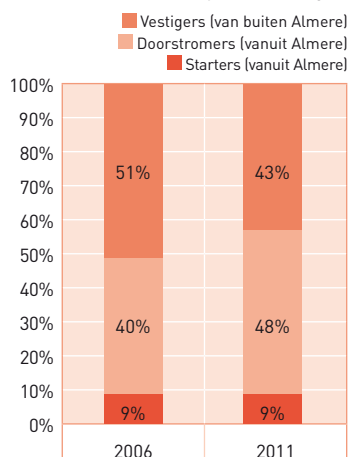
Van de huidige bewoners:

- is 42% **NIEUW*** (korter dan 6 jr in de woning)

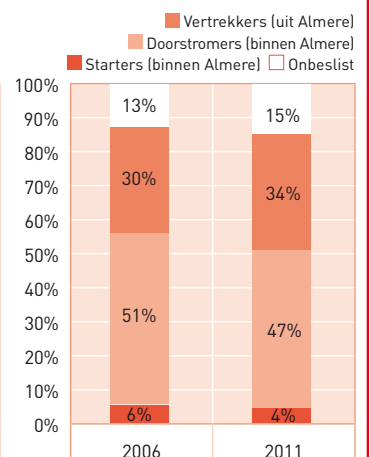
Twee vijfde van de bewoners van Almere woont begin 2011 korter dan zes jaar in de huidige woning. Begin 2006 was de helft (51%) van de bewoners 'nieuw'. Er zijn in de afgelopen vijf jaar dus minder verhuiscandidate geweest dan in de vijf jaar daarvoor. Ruim de helft

(57%) van de bewoners die korter dan zes jaar in de huidige woning wonen² woonde voorheen ook al in Almere (starters plus doorstromers). De andere groep heeft zich vanuit een andere gemeente in Almere gevestigd. In 2006 was de groep vestigers vanuit andere gemeenten iets groter dan in 2011, en de groep doorstromers binnen Almere iets kleiner. De groep bewoners die vanuit Almere hun wooncarrière in de huidige woning zijn gestart, is in 2011 even groot als in 2006. Bewoners met een verhuiscandidate willen in 2011 iets minder vaak binnen Almere verhuizen dan in 2006. Het betreft in 2011 51% (potentiële starters plus doorstromers) tegenover 57% in 2006. Iets vaker dan in 2006 hebben verhuiscandidate een voorkeur voor een woning in een andere gemeente. Daarnaast is er een groep die nog geen keuze heeft gemaakt. Deze laatste groep is in beide jaren ongeveer even groot.

Nieuwe bewoners (< 6 jr in de woning)



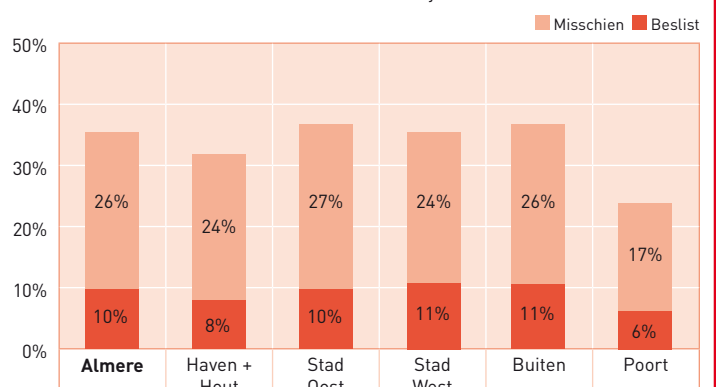
Verhuiscandidate



Verhuiscandidate

Ruim een derde van de huidige bewoners (36%) heeft een verhuiscandidate, maar die is niet voor iedereen even sterk. Een kwart wil 'misschien' binnen nu en twee jaar verhuizen, en een tiende is hier zeer bestist in. De verhuiscandidate is afgenomen ten opzichte van 2006. Toentertijd wilde 45% binnen twee jaar verhuizen. De bewoners van Poort zijn het minst verhuiscandidate en ook in Haven is men minder verhuiscandidate dan gemiddeld. De belangrijkste reden om te willen verhuizen onder Almeerders is de wens een grotere woning te betrekken. Veel minder vaak worden andere aspecten genoemd, zoals een betere woonkwaliteit of een buurt waarin men minder overlast zal ondervinden.

Verhuiscandidate (wil binnen nu en 2 jaar verhuizen)



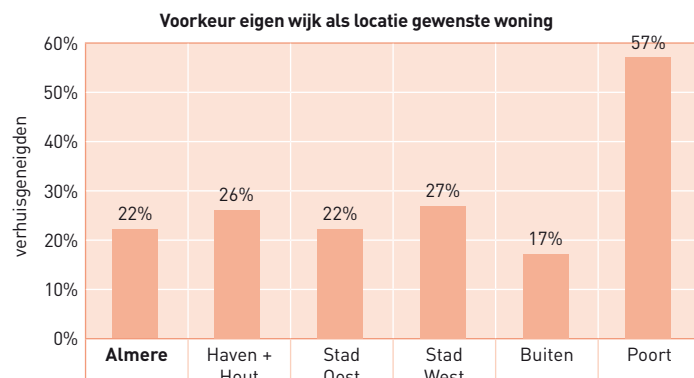
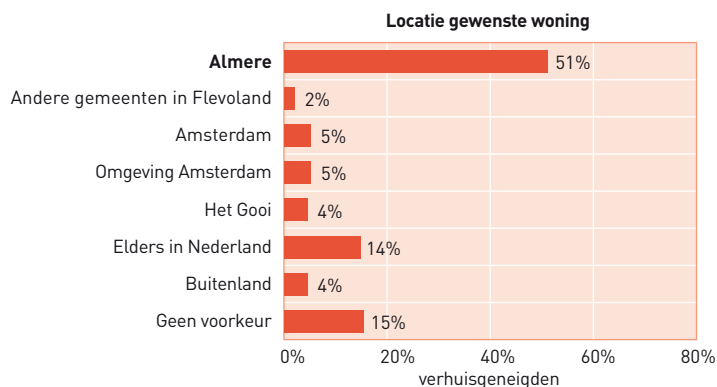
Top 3 redenen verhuiscandidate

1. Wil grotere woning	17%
2. Wil betere woonkwaliteit	5%
3. Wil buurt met minder overlast	5%

Verhuishwensen (vervolg)

Zoals hiervoor al genoemd, wil de helft van de verhuisgeneigden binnen Almere verhuizen. Daarnaast wil een tiende naar Amsterdam of omgeving verhuizen, wil 4% naar het Gooi en nog eens 4% naar het buitenland. De voorkeur om in Almere te blijven is het grootst in Almere Poort, gevolgd door Haven en Stad West. In Almere Buiten is deze voorkeur kleiner dan gemiddeld. Ruim een vijfde van de verhuisgeneigden wil verhuizen naar

een woning binnen de eigen wijk. In Almere Poort is deze voorkeur aanzienlijk groter dan gemiddeld. Ook in Stad West en Haven lijkt men meer gehecht aan de eigen wijk dan gemiddeld in Almere. Na de eigen wijk is, voor alle verhuisgeneigde Almeerders samen, Homeruskwartier de wijk waar men het liefst zou wonen, gevolgd door Noorderplassen en Filmwijk.



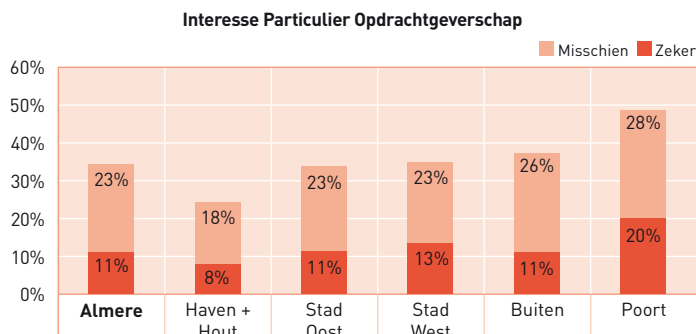
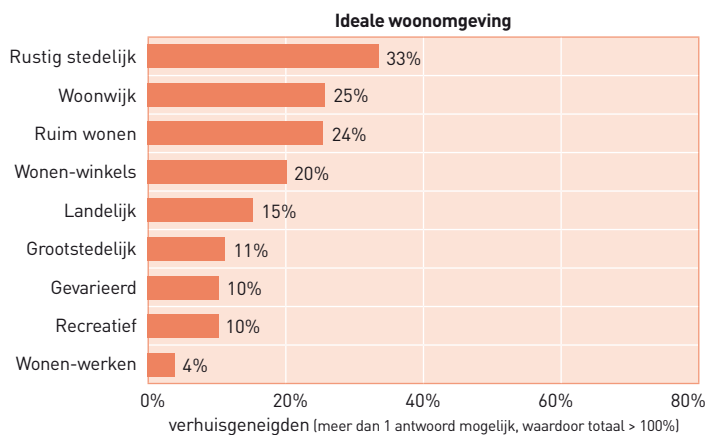
Populairste wijken bij verhuishwensen:
1: Homeruskwartier
2: Noorderplassen
3: Filmwijk

Een grote groep verhuisgeneigden (37%) heeft een voorkeur voor een nieuwbouwwoning. Deze voorkeur is sterker dan in 2006. In Almere Poort zijn de mensen met een verhuishwens het meest geïnteresseerd in nieuwbouw en in Haven heeft men hier minder belangstelling voor dan

in de andere stadsdelen. De huurklasse waarin de meeste potentiële huurders een woning zoeken is minder dan € 500. In 2006 zochten de meeste mensen die wilden huren in ongeveer dezelfde prijsklasse. In de meeste stadsdelen is dit beeld hetzelfde. Alleen in Poort zijn potentiële huurders op zoek in een hogere huurklasse. De potentiële kopers in Almere zoeken in een duurdere prijsklasse dan in 2006. Behalve door een iets andere indeling van de antwoordcategorieën bij deze vraag, komt dit waarschijnlijk ook doordat de woningen gemiddeld genomen in prijs zijn gestegen tussen 2006 en 2011. Van de acht gevraagde type woonomgevingen

willen Almeerders met een verhuishwens het liefst wonen in een 'rustig stedelijke' omgeving. Dat wil zeggen een omgeving waar vooral wordt gewoond, nabij het centrum. Ook in 2006 was dit het favoriete type woonomgeving van verhuisgeneigde Almeerders. Een kwart van de verhuisgeneigden wil ook wel naar een 'woonwijk' (eengezinswoningen in een wijk waar vooral wordt gewoond) en bijna een kwart wil 'ruim wonen' (vrijstaande woningen op ruime kavels). De vierde meest genoemde ideale woonomgeving is 'wonen-winkels' (appartementen nabij een (winkel) centrum). Dit type woonomgeving is vooral populair bij senioren. De interesse in zorgwoningen en het wonen in een woonzorgcomplex lijkt groter geworden tussen 2006 en 2011³. Deze interesse is veel groter dan gemiddeld in Almere Haven, en veel kleiner in Almere Poort. Gezien de relatief grote groep ouderen in Haven en de kleine groep ouderen in Poort zijn deze verschillen niet opmerkelijk.

Voorkeuren gewenste woning (% van verhuisgeneigden)		
	2006	2011
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	32%/ 22%/ 46%	37%/ 25%/ 38%
Populairste huurklasse huur ¹	< € 474	< € 500
Populairste prijsklasse koop ¹	€ 150.000 - € 200.000	€ 180.000 - € 250.000
Ideale woonomgeving	Rustig stedelijk	Rustig stedelijk
Interesse 'zorgwoning' ³	13%	16%
Gelijkvloers	2%	8%
Rolstoelgeschikt	2%	5%



Er is in Almere een substantiële belangstelling onder verhuisgeneigden voor particulier opdrachtgeverschap, het door particulieren zelf (laten) bouwen van een woning op een eigen kavel. Ruim een op de tien ziet er wel iets in om op deze manier een woning vorm te geven. Daarnaast is er een vrij grote groep die hier misschien belangstelling voor heeft, maar zich hierover nog niet volmondig uitsprekt. In Almere Poort is de belangstelling voor PO van alle stadsdelen het grootst, en in Almere Haven is men hier het minst in geïnteresseerd. De interesse in particulier opdrachtgeverschap is het grootst bij 25 tot 40-jarigen. Daarnaast geldt dat hoe ouder men wordt, hoe minder belangstelling men heeft voor het concept. Qua huishouden-type zijn tweedoudergezinnen en potentiële starters (mensen die nog bij hun ouders wonen) het meest geïnteresseerd en alleenstaanden het minst.

* Gegevens niet afkomstig van enquête Woononderzoek, maar uit gemeentelijke statistieken zoals de Sociale Atlas van Almere. Tenzij anders vermeld zijn de cijfers per 1-1-2011. Voor definities van de genoemde begrippen zie fact sheet Onderzoeksverantwoording en definities

¹ In de vragenlijst van 2011 werd een andere categorie-indeling gehanteerd dan in 2006, wat de cijfers van de twee meetmomenten minder vergelijkbaar maakt.

² Hier worden alleen de data van de nieuwe bewoners (korter dan zes jaar woonachting in de woning) weergegeven, ten behoeve van de vergelijking met 2006. In het woononderzoek van 2006 zijn de betreffende vragen alleen aan deze nieuwe bewoners gesteld.

³ In de vragenlijst van 2011 werd deze vraag iets anders gesteld dan in 2006, wat de cijfers van de twee meetmomenten minder vergelijkbaar maakt.



Thema fact sheets

- Starters, vestigers, doorstromers
- Potentiële starters
- Verhuisdynamiek
- Particulier Opdrachtgeverschap

Gemeente Almere

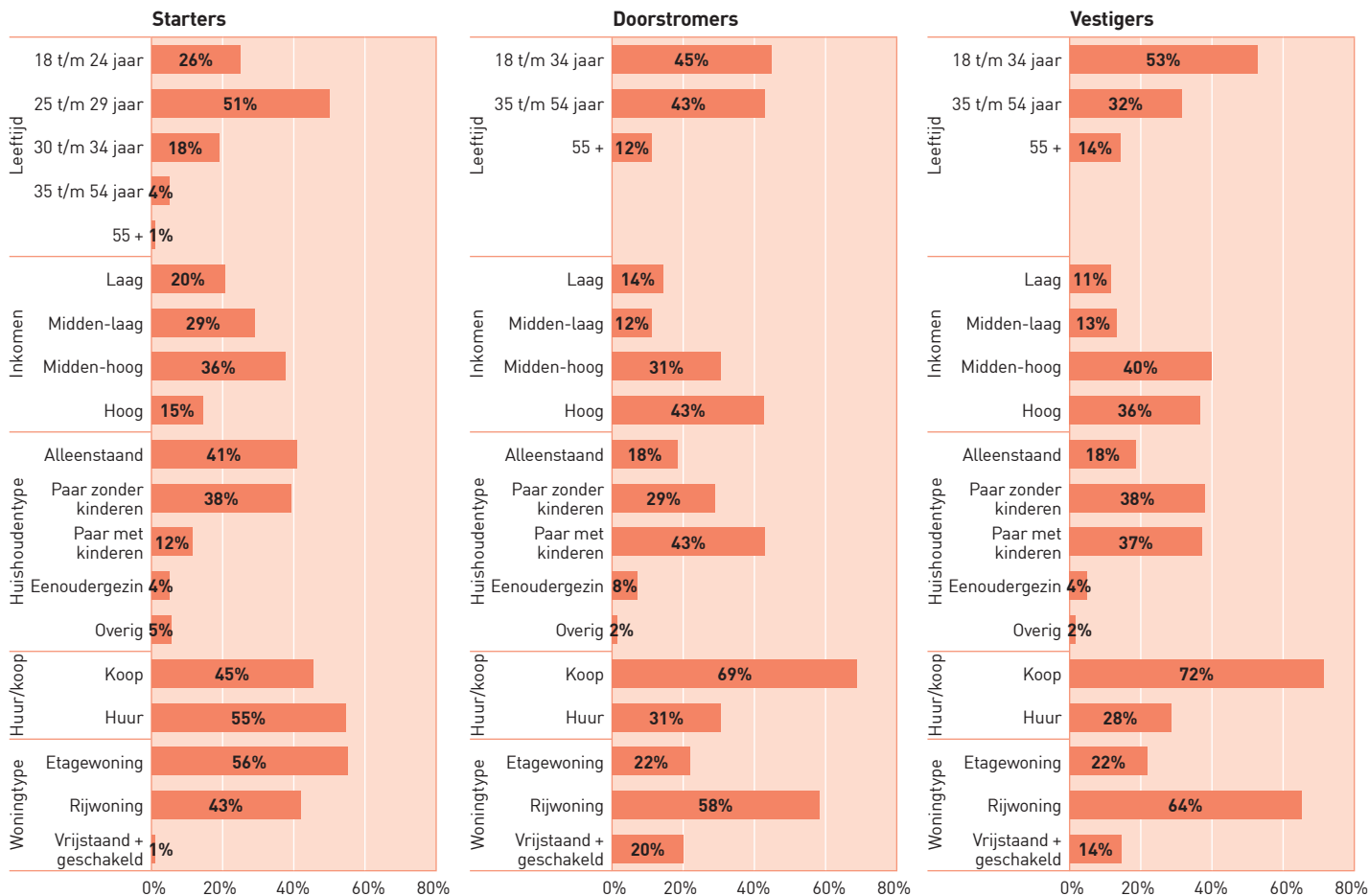


Almeeders die korter dan zes jaar in hun huidige woning wonen staan in deze fact sheet centraal. Deze huishoudens kunnen onderverdeeld worden in starters, doorstromers en vestigers. Wat zijn de kenmerken van deze groepen nieuwe bewoners en hoe zijn zij verdeeld over de stad?

Starters, doorstromers en vestigers

Vier op de tien huishoudens in Almere wonen korter dan zes jaar in de huidige woning. In absoluut opzicht zijn dat ruim 33.000 huishoudens. Starters zijn bewoners die afkomstig zijn uit Almere en in hun vorige

woonsituatie nog bij hun ouders woonden. Doorstromers zijn Almeeders die voorheen ook al in de stad woonden. Vestigers woonden voorheen buiten Almere.



Starters

Aandeel starters per stadsdeel:

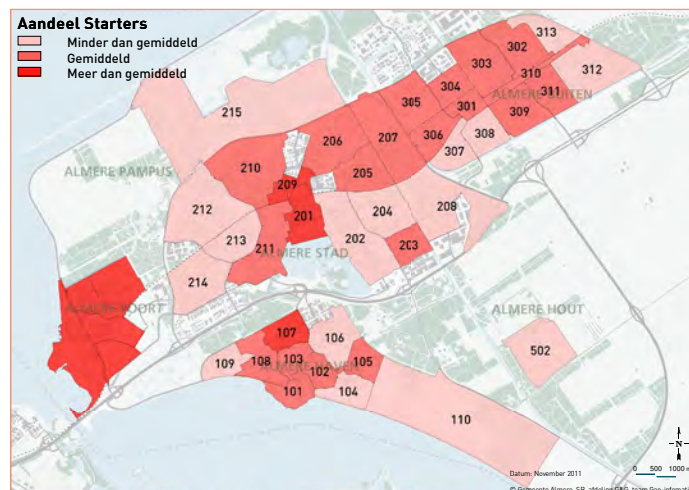
Almere totaal:	9%
Haven + Hout	9%
Stad Oost	9%
Stad West	6%
Buiten	6%
Poort	11%

Van de bewoners die korter dan zes jaar in de huidige woning wonen, is een tiende 'starter' (3.000 huishoudens). De overgrote meerderheid van de starters (96%) is tussen de 18 en 34 jaar oud, waarvan het grootste deel tussen de 25 en 29 jaar.

Een vijfde van de starters heeft een laag inkomen, ongeveer 30% een midden-laag inkomen, een derde een midden-hoog inkomen en 15% een hoog inkomen¹⁾. Starters hebben minder te besteden dan een gemiddeld Almeers huishouden. De meeste bewoners zijn alleenstaand (41%) of hebben wel een partner maar (nog) geen kinderen (38%).

Meer dan de helft van de starters woont in een huurwoning, dat is aanzienlijk meer dan gemiddeld in Almere. Toch is ook 45% van de Almeeders die op zichzelf zijn gaan wonen meteen in een koopwoning gaan wonen. Van de starters die korter dan zes jaar in de huidige woning wonen, is het hebben van een vrijstaande woning of een 2-onder-1-kapwoning niet gebruikelijk. Het merendeel van de starters (56%) woont in een flat, etagewoning, appartement of benedenwoning en 43% in een rij- of hoekwoning.

In Almere Haven en Poort wonen relatief meer starters dan in Stad West en Almere Buiten. Als we kijken naar de verdeling over de wijken²⁾, met uitzondering van Almere Poort³⁾ waar ook veel starters wonen, zien we dat er relatief veel bewoners vanuit hun ouderlijk huis zijn gaan wonen in De Gouwen en Centrum Stad/Staatsliedenwijk.



1) Onder de gebruikte inkomenscategorïën vallen de volgende netto huishoudeninkomens per maand: Laag: minder dan € 1.350; Midden-laag: € 1.350-€ 1.800; Midden-hoog: € 1.800-€ 3.150; Hoog: meer dan € 3.150.

2) Let op: hier gaat het om alle bewoners van Almere, niet alleen om bewoners die korter dan zes jaar in de huidige woning wonen (i.v.m. kleine aantallen per groep).

3) De wijken van Poort zijn niet afzonderlijk in het onderzoek opgenomen.

Doorstromers

Aandeel doorstromers per stadsdeel:

Almere totaal:	48%
Haven + Hout	51%
Stad Oost	50%
Stad West	51%
Buiten	48%
Poort	53%

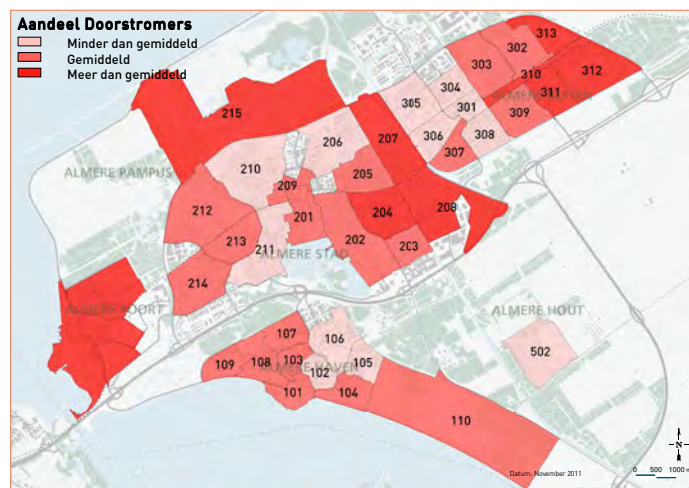
Ongeveer de helft van de 'nieuwe bewoners' is doorstromer (16.000 huishoudens). Doorstromers zijn vooral bewoners jonger dan 55 jaar. Zij zijn gemiddeld ouder dan vestigers en helemaal ouder dan starters. Van de doorstromers heeft

31% een midden-hoog inkomen en 43% een hoog inkomen. Een kwart van de huishoudens heeft een midden-laag of laag inkomen.

Onder de doorstromers is het gebruikelijker dan bij starters om een koopwoning te betrekken; ongeveer 70% woont in een koopwoning. Ruim een kwart van de doorstromers is van een huurwoning naar een koopwoning gegaan. Vier op de tien doorstromers woonde hiervoor ook al in een koopwoning. Van de doorstromers woont ongeveer 60% in een rij- of hoekwoning en één op de vijf doorstromers woont in een vrijstaande of 2-onder-1-kapwoning.

De kaart van doorstromers laat een ander beeld zien dan die van de starters⁴⁾. Naast Poort, waar ook relatief veel doorstromers wonen, liggen de wijken met veel doorstromers verspreid over de stad. Wijken met relatief veel doorstromers zijn Parkwijk, Tussen de Vaarten Noord en

Tussen de Vaarten Zuid. Ook Noorderplassen, de Indischebuurt en Eilandenbuurt en de Stripheldenbuurt en Sieradenbuurt kennen in verhouding veel doorstromers.



Vestigers

Aandeel vestigers per stadsdeel:

Almere totaal:	43%
Haven + Hout	39%
Stad Oost	41%
Stad West	43%
Buiten	46%
Poort	36%

De profielen van doorstromers en vestigers verschillen van die van de starters, maar vertonen wel overeenkomsten met elkaar. Van de bewoners die korter dan zes jaar in hun huidige woning wonen, is 43% vestiger (14.000 huishoudens). Vestigers zijn net

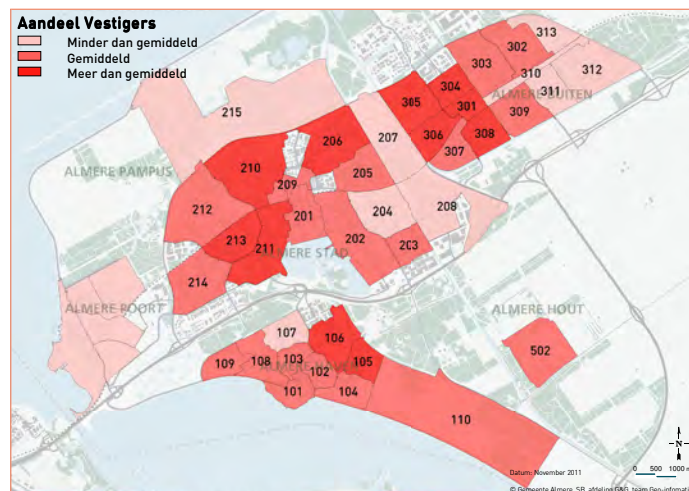
als doorstromers veelal jonger dan 55 jaar, maar zijn gemiddeld jonger dan doorstromers, waardoor zij ook iets minder vaak een hoog inkomen hebben. Twee vijfde van de vestigers heeft een midden-hoog inkomen en ongeveer een derde heeft een hoog inkomen.

Overeenkomstig de doorstromers woont ongeveer zeven tiende in een koopwoning. Van de vestigers is 14% vanuit het ouderlijk huis elders in Nederland, in Almere op zichzelf gaan wonen. Wanneer die niet meegeteld worden, is 42% van de vestigers vanuit een huurwoning in een koopwoning gaan wonen. Het komt relatief weinig voor dat men van een koopwoning verhuist naar een huurwoning.

Vestigers wonen gemiddeld iets vaker in rij- of hoekwoningen dan doorstromers (64% tegenover 58%) en minder vaak in een vrijstaande woning of 2-onder-1-kap (14% tegenover 20%).

In Almere Buiten wonen meer vestigers dan in Haven/Hout en Poort. Wijken met veel bewoners die voor de laatste verhuizing buiten Almere woonden, liggen verdeeld over de stad⁴⁾. In sommige wijken wonen veel

vestigers die in de destijds nieuwe wijken zijn komen wonen en er nu nog steeds wonen. In Almere Haven zijn De Grienden en De Marken vooral wijken met veel bewoners van buiten Almere. In het westelijke deel van Almere Buiten, zoals in de Bouwmeesterbuurt/Centrum Buiten, de Molenbuurt, de Landgoederenbuurt en de Bloemenbuurt wonen relatief veel vestigers, net als in Waterwijk, Kruidenwijk, Stedenwijk en Muziekwijk Zuid.



Legenda wijken

101 Centrum Almere Haven	201 Centrum Almere Stad	301 Centrum Almere Buiten
102 De Werven	202 Filmwijk	302 Oostvaardersbuurt
103 De Hoven	203 Danswijk	303 Seizoenenbuurt
104 De Meenten	204 Parkwijk	304 Molenbuurt
105 De Grienden	205 Verzetswijk	305 Bouwmeesterbuurt
106 De Marken	206 Waterwijk	306 Landgoederenbuurt
107 De Gouwen	207 Tussen de Vaarten Noord	307 Faunabuurt
108 De Wierden	208 Tussen de Vaarten Zuid	308 Bloemenbuurt
109 De Velden	209 Staatsliedenwijk	309 Regenboogbuurt
110 Overgooi	210 Kruidenwijk	310 Indischebuurt
	211 Stedenwijk	311 Eilandenbuurt
	212 Muziekwijk Noord	312 Stripheldenbuurt
	213 Muziekwijk Zuid	313 Sieradenbuurt
	214 Literatuurwijk	
	215 Noorderplassen	502 Vogelhorst

⁴⁾ Let op: hier gaat het om alle bewoners van Almere, niet alleen om bewoners die korter dan zes jaar in de huidige woning wonen (i.v.m. kleine aantallen per groep).

In deze fact sheet wordt aandacht besteed aan jonge Almeerders die nu nog bij hun ouders wonen en binnen nu en twee jaar op zichzelf willen gaan wonen in Almere; de potentiële starters. Wat zijn hun voorkeuren ten aanzien van woning en woonomgeving?

Potentiële starters

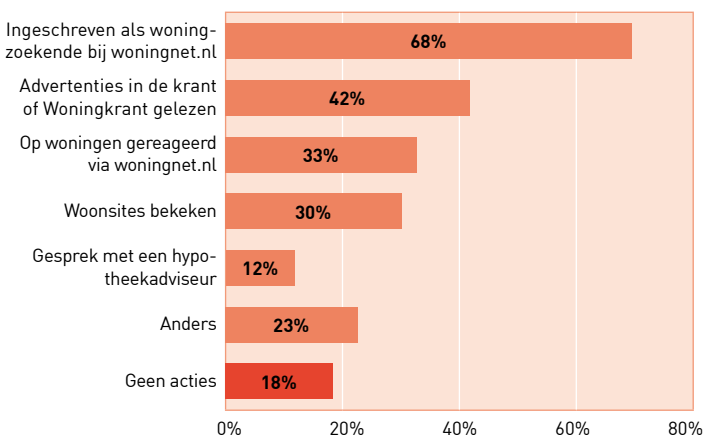
Zestig procent van jonge verhuiscandidate wil in Almere blijven

Van de Almeerders ouder dan 17 jaar en jonger dan 35 jaar woont 35% nog bij hun ouders of verzorgers¹⁾. Drie kwart van hen wil of moet binnen nu en twee jaar verhuizen; 36% gaat beslist verhuizen, 40% misschien. De meerderheid (ruim 60%) van deze verhuiscandidate wil in Almere blijven wonen. De groep 18 t/m 34 jarigen die binnenkort van plan zijn om in Almere op zichzelf te gaan wonen, zijn de potentiële starters. In absolute aantallen bestaat deze groep uit ongeveer 7.000 personen. Zeventig procent van hen is tussen de 18 en 24 jaar oud.

Ongeveer 40% van de potentiële starters is student en bijna de helft werkt in loondienst. Het op zichzelf willen wonen is voor 60% van de potentiële starters de belangrijkste reden om het ouderlijk huis te verlaten. Voor 14% is samenwonen of een huwelijk de belangrijkste reden om te gaan verhuizen.

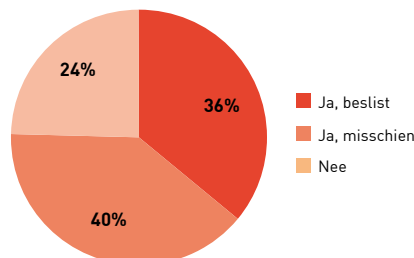
Ondernomen acties om een nieuwe woning te vinden

% potentiële starters



Wilt u of moet u binnen nu en 2 jaar verhuizen?

(% thuiswonende jonge Almeerders, 18 t/m 34 jaar)



Toch heeft een op de vijf jonge Almeerders die het ouderlijk huis willen verlaten hiervoor nog geen actie ondernomen. De meeste jonge woningzoekers zijn nogal 'passieve zoekers': 68% heeft zich ingeschreven als woningzoekende bij Woningnet en 42% heeft advertenties in de (Woning)krant gelezen. Een derde van de potentiële starters heeft op woningen gereageerd via woningnet en/of woonsites bekeken. Andere acties zoals een gesprek met de woningcorporatie, makelaar of hypotheekadviseur zijn minder populair.

Een op de drie potentiële starters geeft zelf aan nog niet actief genoeg gezocht te hebben naar een woning. Ook geeft ongeveer een op de drie jonge verhuiscandidate die nog geen woning gevonden hebben aan dat de wachtlijst voor huurwoningen te lang is en 14% dat de koopwoningen te duur zijn.

Verhuiscandidate

Populairste wijken onder potentiële starters:

1. Homeruskwartier
2. Literatuurwijk
3. Europakwartier

wijken Homeruskwartier, Literatuurwijk en Europakwartier.

Potentiële starters gaan het liefst op zichzelf wonen in de wijk waar hun ouders wonen

Bijna de helft van de jonge bewoners die binnen Almere willen verhuizen, wil het liefst in de eigen wijk blijven wonen.

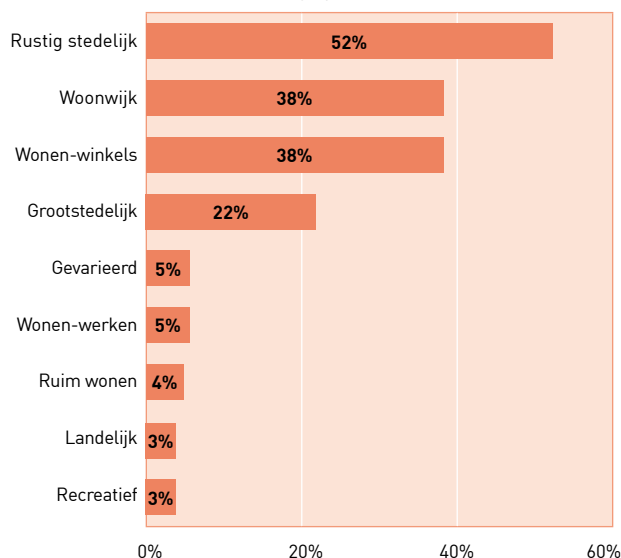
Naast de eigen wijk, zijn de populairste

De helft van de jonge Almeerders die op zichzelf willen gaan wonen, wil net als andere verhuiscandidate het liefst in een rustig stedelijke omgeving gaan wonen, een woonomgeving vlakbij het centrum. Ruim een derde wil het liefst wonen in een woonwijk, waar vooral eengezinswoningen staan of in een 'wonen-winkels-buurt', een wijk met appartementen nabij een (winkel)centrum. Waar een kwart van de andere verhuiscandidate Almeerders graag ruim zou willen wonen, is dat onder de potentiële starters minder populair (4%).

Wanneer de jonge starters geen woning in de voorkeurswijk zouden kunnen vinden, zal 68% van hen elders in Almere een woning gaan zoeken. Andere oplossingen zijn, ieder goed voor een tiende van de potentiële starters, in een andere gemeente op zoek gaan naar een woning, thuis blijven wonen of de woonwensen aanpassen aan de beschikbare woningen in de buurt.

Ideale woonbuurt

% potentiële starters (meer dan 1 antwoord mogelijk, waardoor totaal >100%)



Verhuishwensen (vervolg)

Helft jonge Almeerders zal waarschijnlijk starten in een sociale huurwoning

Bijna de helft van de Almeerders die het huis uit (willen) gaan, wil of zal een sociale huurwoning gaan bewonen. Een op de vier potentiële starters wil graag een woning kopen. De vrije huursector heeft met 5% een kleinere belangstelling. Ongeveer 20% van de potentiële starters heeft nog geen voorkeur.

Ruim 60% heeft een gewenste huurprijs van maximaal € 500 per maand. Ongeveer een derde wil wel € 500-650 betalen voor een huurwoning en een klein groepje (5%), die particulier wil huren, meer dan dat.

Toch zouden ook veel van de potentiële starters die aangeven te gaan huren, graag een woning kopen. De belangrijkste reden voor drie kwart van de potentiële starters om te gaan huren is dat hun budget het niet toe laat om een woning te kopen. De meest genoemde reden (44%) om te willen kopen is dat een koopwoning een investering is. Wanneer men gebruik kan maken van de Koopgarantregeling, zou het kopen van een woning aantrekkelijker worden voor ruim vier vijfde van de potentiële starters en voor een derde zelfs veel aantrekkelijker.

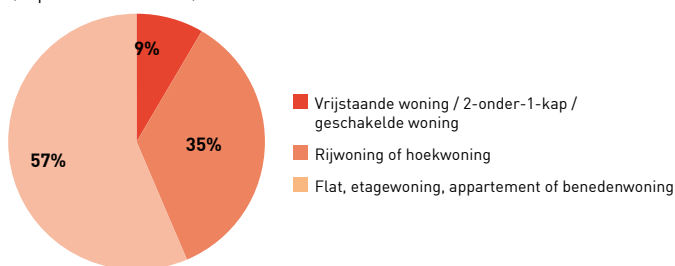
De meerderheid van de potentiële starters die een woning willen kopen, heeft een relatief klein budget voor het kopen van een woning; de helft kan maximaal € 132.000 hieraan uitgeven, 30% een bedrag tussen € 132.000 en € 180.000. In Almere als geheel is de populairste prijsklasse onder verhuisgeneigden die willen kopen € 180.000 tot € 250.000.

Het liefst zou 40% een nieuw opgeleverde woning of een nog te bouwen woning betrekken en 15% kiest voor een bestaande woning. Ongeveer 45% heeft geen voorkeur voor een bestaande of nieuwbouwwoning.

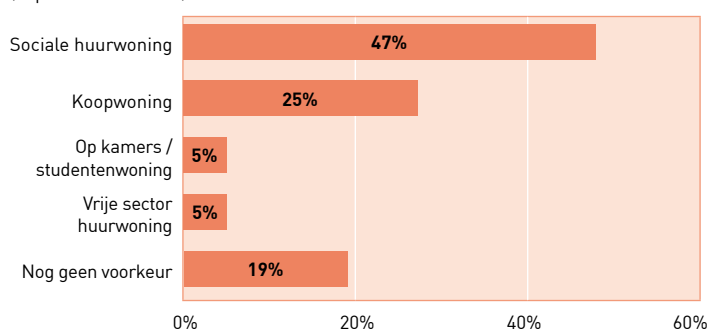
De meerderheid van de potentiële starters heeft interesse in een flat, etagewoning, appartement of benedenwoning (57%). Ruim een derde van deze groep wil een rij- of hoekwoning betrekken. Onder een tiende van de jonge Almeerders die op zichzelf willen gaan wonen is er interesse voor een vrijstaande woning of een 2-onder-1-kapwoning.

Een op de vijf Almeerders die op zichzelf willen gaan wonen, neemt genoegen met een woning met twee kamers. De helft wil graag een woning met drie kamers. Onder potentiële starters die aangeven een koopwoning te willen, is de wens voor vier- of vijfkamerwoningen groter dan onder potentiële huurders (36% tegenover 25%).

Type gewenste woning (% potentiële starters)



Gewenste eigendomssituatie (% potentiële starters)





In deze fact sheet wordt een beeld geschetst van de verhuisdynamiek in Almere. Dit wordt gedaan door zowel een aantal kenmerken van de nieuwe bewoners te beschrijven als een aantal kenmerken van de mensen die willen verhuizen. Omdat het aantal Almeerse wijken te groot is om deze groepen per wijk te beschrijven is een wijkindeling gebruikt naar bouwperiode en woningwaarde¹⁾.

Wijktypes

Om de verhuisdynamiek binnen de stad in kaart te brengen zijn de Almeerse wijken ingedeeld in een zestal types²⁾. Vinexwijken en jaren'80-wijken zijn de types die veruit het meest voorkomen, en waar dus de meeste mensen wonen. De andere vier wijkcategorieën zijn kleiner in omvang.

Wijktype	Aantal inwoners	Aantal woningen
Bloemkoolwijken binnenring	9.847	4.844
Bloemkoolwijken buitenring	10.076	4.329
Jaren'80-wijken	70.199	29.051
Vinexwijken	87.169	31.713
Elitewijken	8.752	3.253
Poort	4.228	2.362
Overig (bedrijventerreinen en buitengebieden)	495	138
Totaal	190.766	75.690

Bron: GBA Almere 1-1-2011

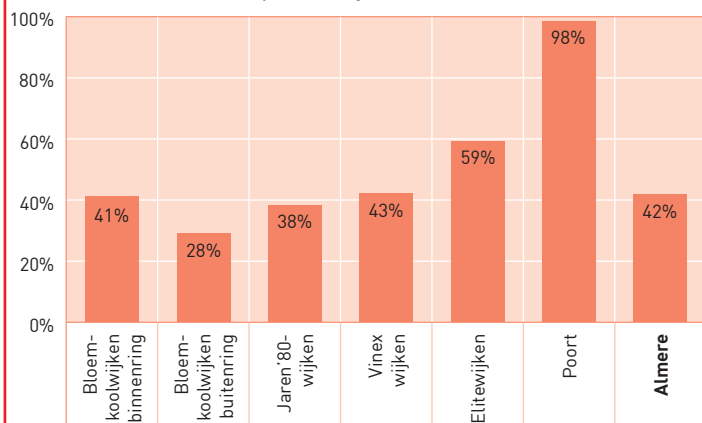
Wie zijn er in de afgelopen vijf jaar komen wonen?

Ruim twee op de vijf Almeerders zijn 'nieuwe bewoners'. Zij wonen korter dan zes jaar in de huidige woning. In het nieuwe gebied Almere Poort zijn vrijwel alle inwoners nieuw, en ook in de

elitewijken zijn er meer nieuwe bewoners dan gemiddeld in Almere. In de buitenring van de bloemkoolwijken is het aandeel nieuwe bewoners het kleinste van alle wijktypes.

Nieuwe bewoners (< 6 jr in de woning)

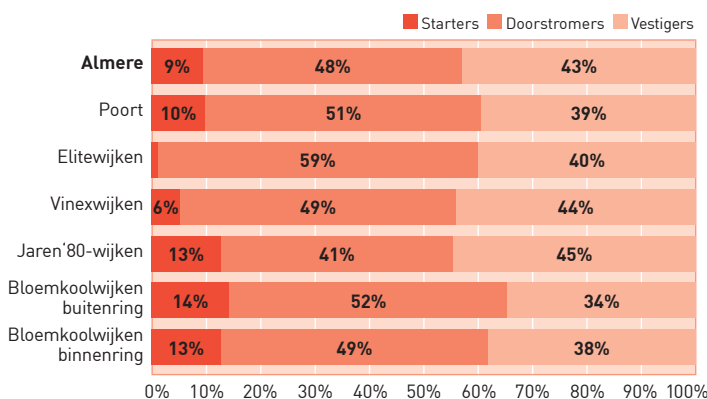
Bron: GBA Almere 1-1-2011



In de bloemkoolwijken en de jaren'80-wijken kwamen de afgelopen vijf jaar relatief veel starters terecht. De naar verhouding goedkope woningvoorraad in deze wijktypes sluit goed aan op hun vraag naar goedkopere woningen. De elitewijken kenden nagenoeg geen instroom van starters, en kregen daarentegen

Starters, vestigers, doorstromers

Nieuwe bewoners (< 6 jr in de woning)



relatief veel doorstromers binnen. Naar de jaren'80-wijken kwamen relatief de meeste vestigers, maar dit aandeel is niet veel hoger dan het stadsgemiddelde. De bloemkoolwijken en Almere Poort kennen de minste vestigers onder de nieuwe bewoners.

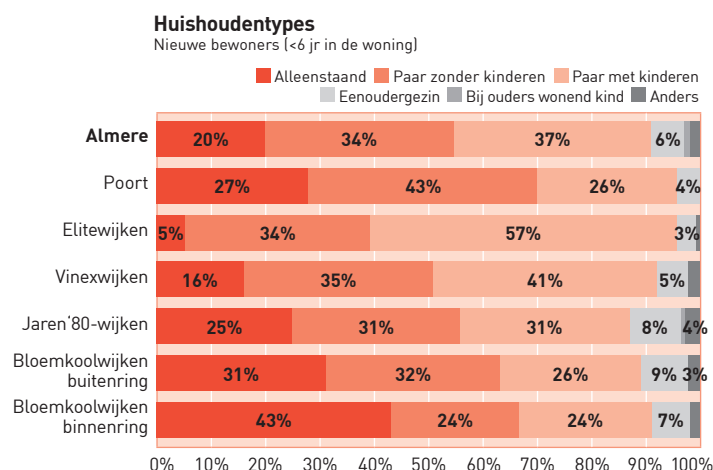
1) De wijkindeling is gebaseerd op de indeling van Josse de Voogd in: Bakfietsen en Rolliuken. De electorale geografie van Nederland. 2011. Bureau de Helling, Wetenschappelijk Bureau GroenLinks.

2) Onder de gebruikte wijkindeling vallen de volgende wijken: **Bloemkoolwijken binnenring**: Centrum Haven, De Werven, De Hoven, De Wierden; **Bloemkoolwijken buitenring**: De Meenten, De Grienden, De Marken, De Gouwen; **Jaren'80-wijken**: Centrum Stad, Waterwijk, Staatsliedenwijk, Kruidenwijk, Stedenwijk, Muziekwijk Noord, Muziekwijk Zuid, Centrum Buiten, Molenbuurt, Bouwmeesterbuurt, Landgoederenbuurt, Bloemenbuurt; **Vinexwijken**: Filmwijk, Danswijk, Parkwijk, Verzetswijk, Tussen de Vaarten Noord, Tussen de Vaarten Zuid, Literatuurwijk, Oostvaardersbuurt, Seizoenenbuurt, Faunabuurt, Regenboogbuurt, Indischebuurt, Eilandenbuurt, Stripheldenbuurt, Sieradenbuurt; **Elitewijken**: De Velden, Overgooi, Noorderplassen, Almere Hout; **Poort**: alle wijken van Almere Poort.

Leeftijd nieuwe bewoners

Nieuwe bewoners zijn gemiddeld aanzienlijk jonger dan de bewoners die al langer dan zes jaar in de huidige woning wonen. In alle wijktypes is het aandeel 18-35 jarigen van de instroom groter dan van de zittende bewoners. Voor de twee oudere groepen geldt het omgekeerde met uitzondering van de elitewijken. Hier is het aandeel 35-55 jarigen in de instroom ook groter dan bij de bewoners die er al langer wonen.

Qua leeftijdsopbouw verschillen de nieuwe bewoners in de verschillende wijktypes niet zozeer van elkaar. Alleen in de elitewijken zijn ten opzichte van de andere wijktypes weinig jongeren komen wonen en veel 35-55 jarigen. En vooral in de binnenring van de bloemkoolwijken zijn er relatief veel ouderen bijgekomen.



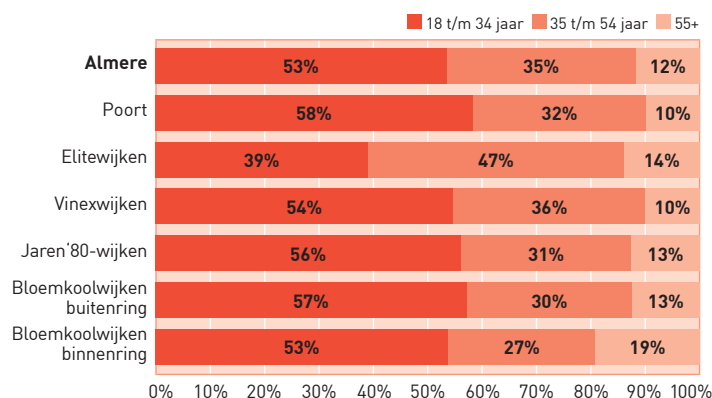
Inkomens nieuwe bewoners

De inkomenssamenstelling³⁾ van de nieuwe bewoners lijkt op die van de bewoners die al wat langer in de huidige woning wonen, maar er zijn enkele verschillen. Zo hebben de nieuwe bewoners iets vaker een laag of midden-laag inkomen, maar ook iets vaker een hoog inkomen dan de zittende bewoners.

Vooral in de bloemkoolwijken en de jaren'80-wijken is het aandeel lagere inkomens (laag en midden-laag) in de instroom aanzienlijk groter dan bij de 'oude bewoners'. In de elitewijken en de vinexwijken bevinden zich onder de nieuwe inwoners relatief veel hoge inkomens ten opzichte van de zittende bewoners. Wat betreft verschillen tussen de instroom in de verschillende wijktypes hoeft niet te verbazen dat in de elitewijken de meeste hoge inkomens zijn komen wonen. Daarnaast zijn ook in de vinexwijken meer hoge inkomens binnengekomen dan in de andere wijktypes. De laagste inkomens zijn het meest ingestroomd in de binnenring van de bloemkoolwijken, en in mindere mate in de buitenring en de jaren'80-wijken. Dit laatste wijktype heeft, net als de bloemkoolwijken, ook veel nieuwe bewoners binnengekomen die in de midden-lage inkomenscategorie vallen. Midden-hoge inkomens zijn relatief vaak terecht gekomen in Poort en eveneens in de jaren'80-wijken.

Leeftijdsgroepen

Nieuwe bewoners (<6 jr in de woning)



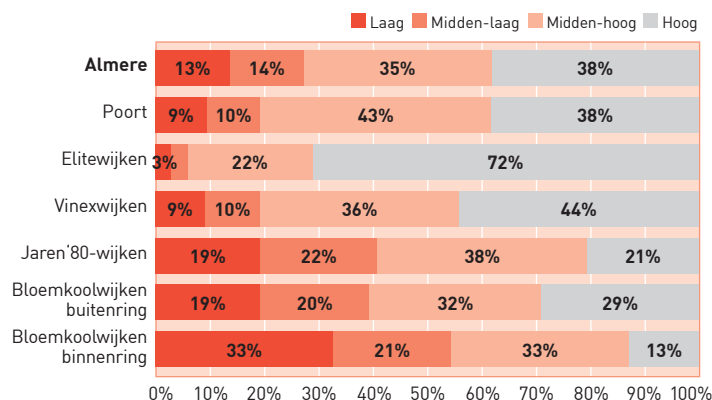
Huishoudens nieuwe bewoners

Over het algemeen zijn de nieuwe bewoners vaker alleenstaand en paren zonder kinderen en minder vaak stellen met kinderen ten opzichte van de bewoners die al langer in de woning wonen.

Wat huishoudentype betreft is de variatie tussen de wijktypes groter dan bij de leeftijdsgroepen. Zo zijn er in de elitewijken maar ook in de vinexwijken minder alleenstaanden komen wonen dan in de andere wijktypes. De instroom bestond vooral in de elitewijken uit een zeer groot deel paren met kinderen. Dit huishoudentype is ondervertegenwoordigd in de instroom in de bloemkoolwijken, Poort en de jaren'80-wijken. Poort heeft er vooral veel paren zonder kinderen bij gekregen, maar in de binnenring van de bloemkoolwijken zijn deze weer veel minder ingestroomd. In de bloemkoolwijken, en met name in de binnenring, zijn relatief erg veel alleenstaanden komen wonen in de afgelopen vijf jaar. Ook in Poort en in de jaren'80-wijken kwam dit huishoudentype naar verhouding vaak terecht. Eenoudergezinnen zijn vaker in de bloemkoolwijken en in de jaren'80-wijken komen wonen dan in de andere wijktypes.

Inkomensklassen

Nieuwe bewoners (<6 jr in de woning)

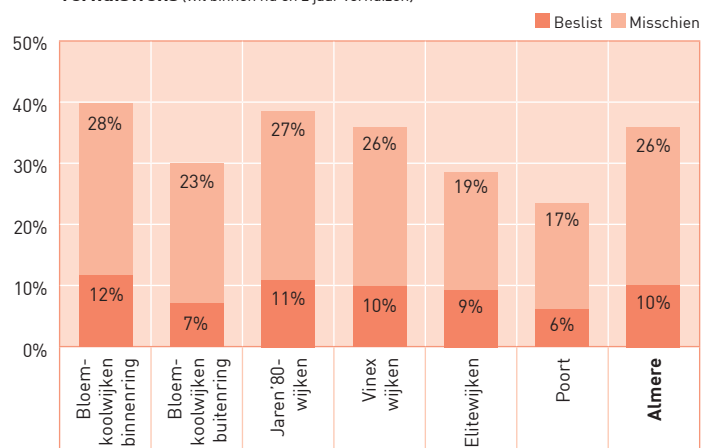


³⁾ Onder de gebruikte inkomenscategorien vallen de volgende netto huishoudeninkomens per maand: Laag: minder dan € 1.350; Midden-laag: € 1.350-€ 1.800; Midden-hoog: € 1.800-€ 3.150; Hoog: meer dan € 3.150.

Wie willen verhuizen?

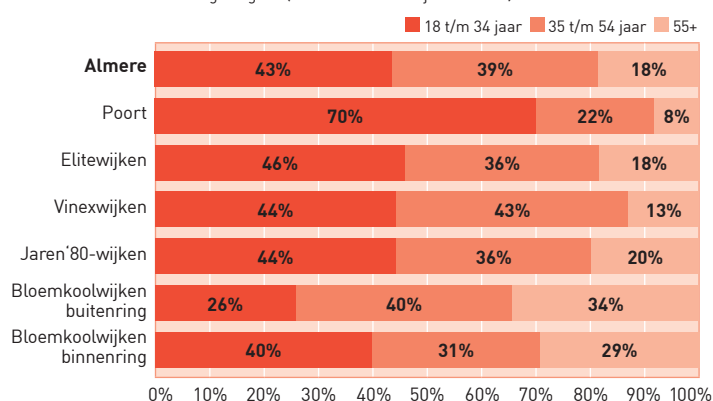
De verhuiscapaciteit verschilt per wijktype. In de binnenring van de bloemkoolwijken is deze het grootst. Ook in de jaren'80-wijken is sprake van een relatief grote verhuiscapaciteit. In Almere Poort en de elitewijken is de verhuiscapaciteit het kleinst.

Verhuiscapaciteit (wil binnen nu en 2 jaar verhuizen)



Leeftijdsgroepen

Verhuiscapaciteit (wil binnen nu en 2 jr verhuizen)



Leeftijd verhuiscapaciteit

De verhuiscapaciteit is grotendeels jong, maar over het algemeen minder jong dan de nieuwe bewoners. Wel valt op dat de verhuiscapaciteit gemiddeld jonger zijn dan de bewoners die niet willen verhuizen.

Voor in Poort is het aandeel jongeren binnen de verhuiscapaciteit groot, maar dit heeft er ook mee te maken dat er in Poort relatief weinig ouderen zijn. In de bloemkoolwijken zijn de verhuiscapaciteit relatief oud, en ook hier heeft dit te maken met de bevolkingssamenstelling: in deze wijken ligt de gemiddelde leeftijd hoger dan in de rest van de stad.

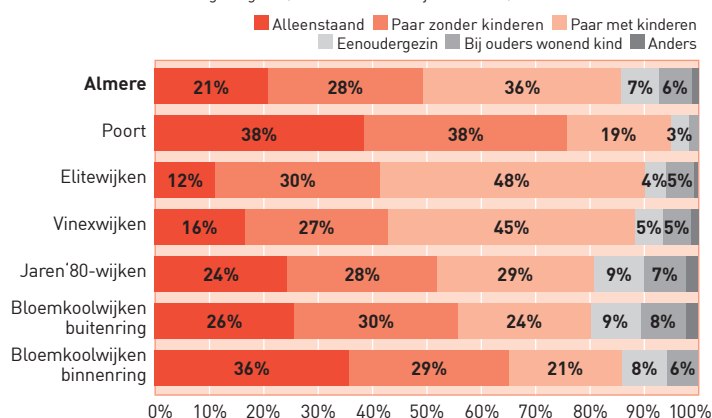
Huishoudens verhuiscapaciteit

Mensen die binnen nu en twee jaar willen verhuizen zijn vaker dan de mensen die niet willen verhuizen alleenstaand en bij hun ouders wonende kinderen en minder vaak paren met of zonder kinderen. Dit geldt voor alle wijktypes.

Van alle verhuiscapaciteit zijn de mensen met een verhuiscapaciteit in Poort en de binnenring van de bloemkoolwijken het vaakst alleenstaand. In de elitewijken en de vinexwijken bestaan zij het vaakst uit (echt)paren met kinderen. In de bloemkoolwijken en de jaren'80-wijken zijn de verhuiscapaciteit huishoudens ook vaker dan in de andere wijktypes eenoudergezinnen.

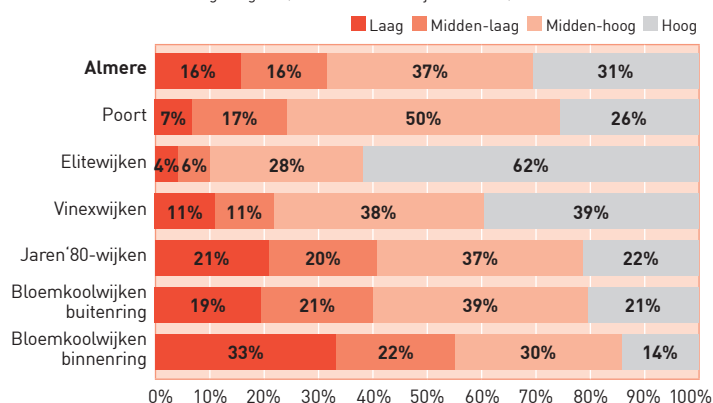
Huishoudentypes

Verhuiscapaciteit (wil binnen nu en 2 jr verhuizen)



Inkomensklassen

Verhuiscapaciteit (wil binnen nu en 2 jr verhuizen)



Inkomens verhuiscapaciteit

Het percentage hoge inkomens is in elk wijktype iets kleiner bij de verhuiscapaciteit dan bij de niet-verhuiscapaciteit. De aandelen van de laagste en de twee midden-inkomensgroepen zijn allemaal iets groter bij de bewoners die willen verhuizen. Over het algemeen hebben de verhuiscapaciteit dus iets minder te besteden dan de niet-verhuiscapaciteit.

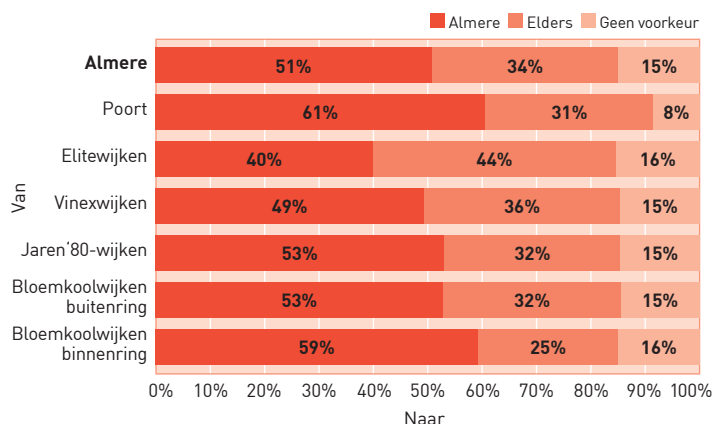
De bewoners met een verhuiscapaciteit in de binnenring van de bloemkoolwijken hebben van alle wijktypes de laagste inkomens, gevolgd door de buitenring van de bloemkoolwijken en de jaren'80-wijken. In de elitewijken hebben de verhuiscapaciteit het vaakst een hoog inkomen.

Waar willen ze naartoe?

De helft van de Almeerders met een verhuiscens wil graag binnen Almere verhuizen. Een derde wil de stad uit en de rest heeft geen voorkeur. De verhuiscensgeneigden in Poort en de binnenring van de bloemkoolwijken willen het liefst van alle verhuiscensgeneigden in Almere blijven, terwijl vertrek uit de stad het populairst is onder de verhuiscensgeneigden bewoners van de elitewijken.

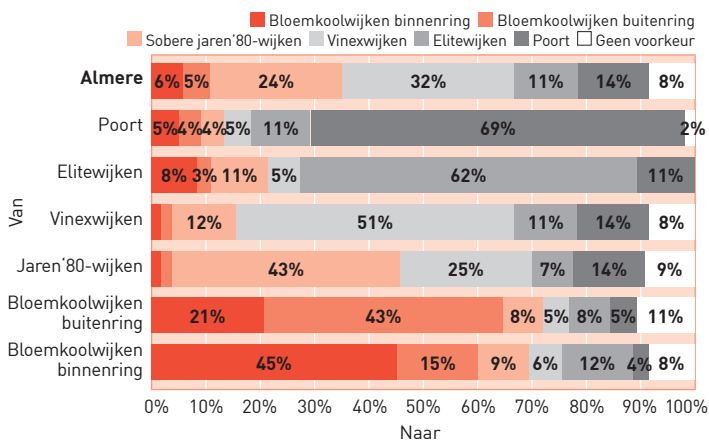
Gewenste verhuisrichting

Verhuiscensgeneigden (wil binnen nu en 2 jr verhuizen)



Gewenste verhuisrichting binnen Almere - 1^{ste} voorkeur

Verhuiscensgeneigden die binnen Almere willen verhuizen



Bewoners met een verhuiscens die binnen Almere willen verhuizen hebben vaak een eerste voorkeur voor de eigen wijk of een van de omliggende wijken. Vandaar dat de bewoners van Poort het liefst naar Poort willen verhuizen, bewoners van elitewijken het liefst naar elitewijken enzovoort. Hieruit kan ook verklaard worden waarom de grootste aandelen verhuiscensgeneigden een voorkeur hebben voor vinexwijken en jaren'80-wijken: dit zijn immers de wijktypes die veruit het meest voorkomen in Almere.

In de twee types bloemkoolwijken geniet na het eigen type het andere type bloemkoolwijk de grootste belangstelling. Poort is in alle wijktypes behalve de bloemkoolwijken populair en vinexwijken zijn relatief populair in de jaren'80-wijken.

Conclusie

De nieuwe instroom is in alle wijktypes gemiddeld jonger dan de bewoners die al langer dan vijf jaar in de woning wonen. Daarnaast zijn de mensen die willen verhuizen jonger dan de mensen die niet willen verhuizen, maar gemiddeld iets ouder dan de nieuwe bewoners.

Nieuwe bewoners hebben iets vaker een lager inkomen dan de zittende bewoners, wat niet hoeft te verbazen gezien hun jongere leeftijd. Dit geldt met name voor de wijktypes waar de woningvoorraad relatief goedkoop is: de bloemkoolwijken en de jaren'80-wijken. Dit zijn dan ook de wijktypes met relatief de meeste starters in de nieuwe instroom.

De instroom bestaat in alle wijktypes vergeleken met de zittende bewoners vaak uit alleenstaanden en paren zonder kinderen en minder vaak uit paren met kinderen. Verhuiscensgeneigden zijn vaker alleenstaand dan niet-verhuiscensgeneigden. Daarnaast bestaat een naar verhouding groot deel van de verhuiscensgeneigden uit jongeren die nog bij de ouder(s) wonen.

Qua verhuiscensmechanismen zijn niet veel verschillen tussen de wijktypes te onderscheiden. De verschillen die er zijn (bijvoorbeeld relatief veel starters naar de bloemkoolwijken en veel (rijkere) doorstromers naar de elitewijken) worden veroorzaakt door de aard en met name de waarde van de woningvoorraad. Deze bepaalt namelijk voor het overgrote deel het type bewoner dat in de wijk woont of komt wonen.



Almere heeft op een cruciaal moment in de ontwikkeling van de woningmarkt een oud gebruik nieuw leven ingeblazen: het Particulier Opdrachtgeverschap (PO). PO houdt in dat mensen zelf een nieuwbouwhuis kunnen realiseren door geheel of gedeeltelijk zelf hun woning te ontwikkelen en te bouwen of dit te laten doen. Het principe is dat men in Almere een vrije kavel koopt en dat men naar eigen wens daarop een woning ontwerpt. Dat kan een eigen ontwerp zijn of dat van een architect, maar men kan ook een reeds bestaand ontwerp kiezen. Vervolgens besluit men wie de woning gaat bouwen en wie het bouwproces begeleidt. Kortom: in PO is, behalve de restricties van de bouwverordening in Almere en andere geldende wetten en regels, zo veel mogelijk ruimte voor mensen om zelf hun eigen woning vorm te geven in Almere. In het Woononderzoek is de belangstelling van Almeerders voor PO gepeild en ook hoe hun ideale woning en woonomgeving er uit zien.

Belangstelling voor PO

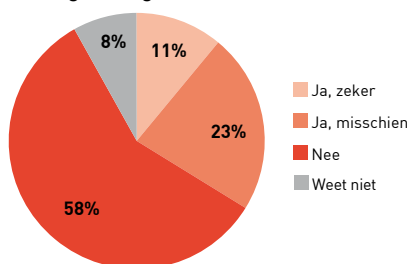
PO: Zeker belangstelling
11%

PO heeft zeker de belangstelling van Almeerders gewekt. Ruim een tiende heeft zeker belangstelling en nog eens bijna een kwart heeft misschien belangstelling voor het bouwen van een eigen woning via een PO-constructie. Bijna 60% van de Almeerders heeft geen belangstelling voor PO.

Vooraf in Almere Poort is de belangstelling voor PO groot. Hier worden dan ook de meeste PO-projecten gerealiseerd. In Hout ligt de belangstelling iets hoger dan in de overige stadsdelen en in de stad als geheel. In het oudste stadsdeel, Haven, waar naar verhouding de meeste huurwoningen zijn, is de belangstelling voor PO het kleinst.

In wijken waarin reeds PO-projecten plaatsvinden is ook de grootste belangstelling voor PO. Daarnaast laten de bewoners van de nieuwste wijken meer belangstelling zien dan die van de oudere wijken. Opvallend is dat in Tussen de Vaarten Zuid veel belangstelling is, terwijl deze wijk toch niet meer tot de nieuwere wijken gerekend kan worden.

Belangstelling voor PO



Belangstelling naar stadsdeel (% ja, zeker)

Haven	7%
Stad Oost	11%
Stad West	12%
Buiten	11%
Poort	24%
Hout	13%

Top 5 meeste belangstelling (% ja, zeker)

Noorderplassen	28%
Poort	24%
Tussen de Vaarten Zuid	20%
Indischebuurt/Eilandenbuurt	20%
Strijpheldenbuurt/Sieradenbuurt	17%

Top 5 minste belangstelling (% ja, zeker)

Molenbuurt	3%
De Werven	3%
Kruidenwijk	4%
Bloemenbuurt	4%
De Grienden	5%

Wie heeft belangstelling voor PO?

Tot 45 jaar
16%

Almeerders die zeker belangstelling hebben voor PO zijn veel vaker bewoners in de leeftijdsgroep tot 45 jaar dan in de leeftijdsgroepen daar boven. Het zijn vaak stellen met kinderen. Belangstellenden voor PO wonen vaker dan gemiddeld in een

koopwoning van het type rijwoning. Het inkomen is meestal midden-hoog of hoog¹⁾ en zij kunnen makkelijk of precies hun

maandelijkse woonlasten voldoen. Zij hebben vaker een allochtone herkomst, zijn vaker middelbaar of hoger opgeleid en werkzaam in loondienst of als zelfstandig ondernemer. Mannen hebben vaker belangstelling voor PO dan vrouwen. Ook mensen die binnen nu en twee jaar willen verhuizen hebben vaker dan gemiddeld belangstelling voor PO.

¹⁾ Onder de gebruikte inkomenscategorïën vallen de volgende netto huishoudeninkomens per maand: Laag: minder dan € 1.350; Midden-laag: € 1.350-€ 1.800; Midden-hoog: € 1.800-€ 3.150; Hoog: meer dan € 3.150.

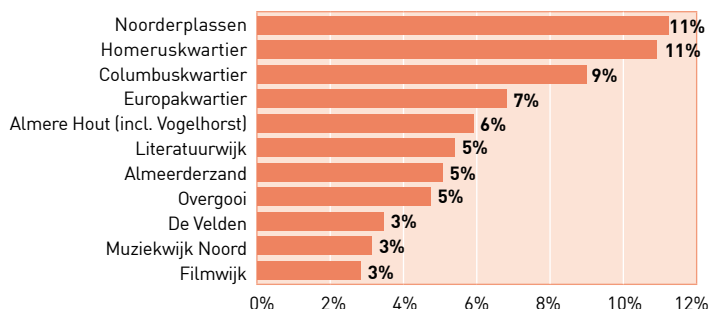
Wie heeft belangstelling voor PO? (vervolg)

Almeeders die nu zelfstandig wonen en binnen afzienbare tijd willen verhuizen binnen Almere hebben veel vaker belangstelling voor PO (22 %) dan mensen die door een verhuizing uit Almere willen vertrekken (10%).

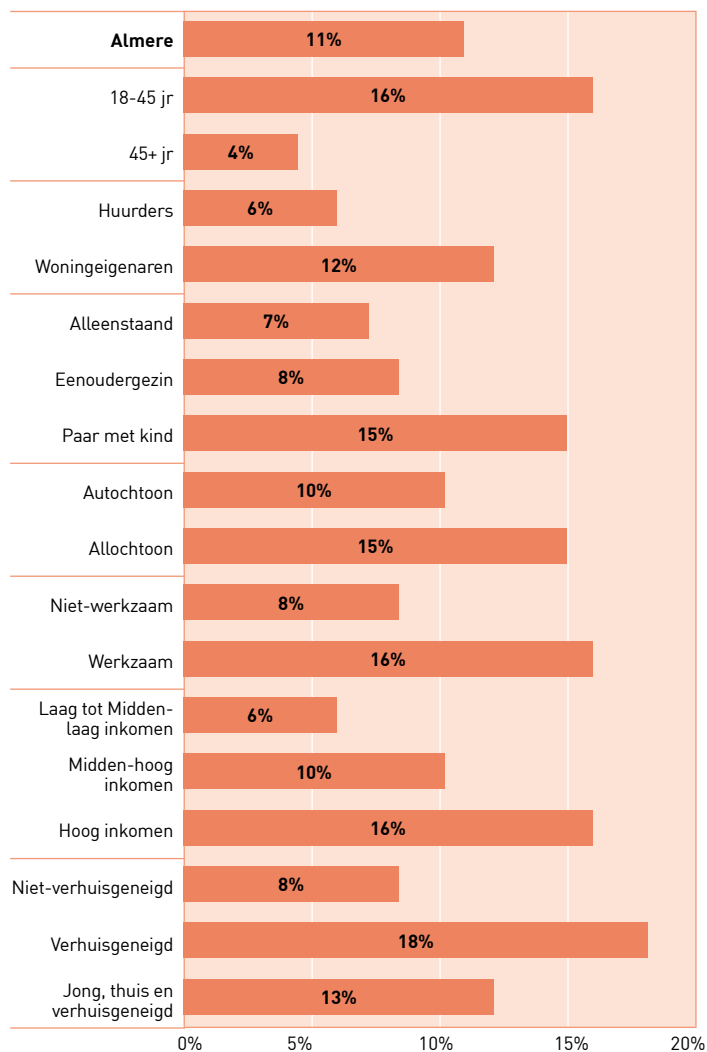
Bij jonge mensen die nu nog bij hun ouders wonen, maar binnen twee jaar hopen zelfstandig te gaan wonen, de zogenaamde potentiële starters op de woningmarkt, is er een kleine groep (13%) die zeker belangstelling heeft voor PO. Daarnaast heeft nog eens 35% van deze jonge mensen met een verhuisswens 'misschien' belangstelling. Een ongeveer even groot deel van hen heeft geen belangstelling voor PO en een op de vijf heeft hierover nog geen mening gevormd.

Bijna de helft van de belangstellenden voor PO wil (zeker of misschien) binnen nu en twee jaren verhuizen. Twee derde van deze groep wil graag in Almere blijven wonen. De wijken die favoriet zijn, dus het vaakst genoemd worden, om de verhuisswens én PO te realiseren binnen Almere zijn Noorderplassen en de wijken in Almere Poort: Homeruskwartier, Columbuskwartier en Europakwartier. Hierna volgen als favorieten in aflopende mate van belangstelling: Almere Hout, Literatuurwijk, Almeerderzand, Overgooi, De Velden, Muziekwijk Noord en Filmwijk. De eerste wijk van Almere Buiten die genoemd wordt is Stripheldenbuurt (2%).

Favoriete wijken bij belangstelling PO en verhuisswens in Almere



Belangstelling voor PO (% ja, zeker)



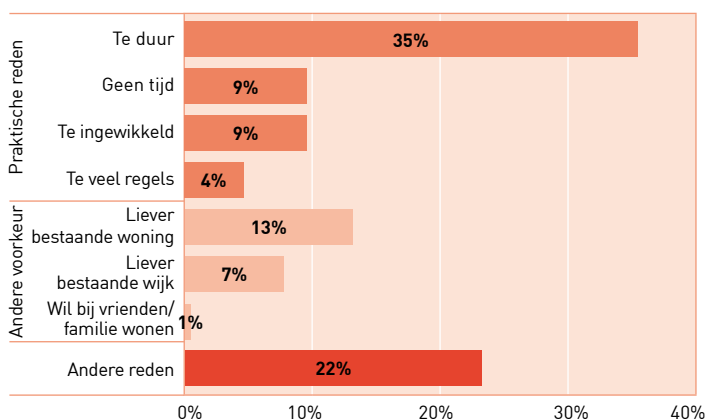
Redenen om wel/niet voor PO te kiezen

Belangrijkste redenen om voor PO te kiezen	%
Zelf kunnen bepalen hoe mijn woning eruit komt te zien	85%
Aantrekkelijke locaties van kavels	5%
Kostenbesparing	4%
Ik kan geen passende woning vinden in de nieuwbouw-projecten van ontwikkelaars	2%
De lange wachtlijsten bij huurwoningen	1%
Ik kan geen passende woning vinden in de bestaande voorraad	1%
Andere reden	3%
Totaal	100%

Mensen die géén belangstelling voor PO hebben noemen als belangrijkste reden daarvoor dat zelf een woning bouwen voor hen te duur is. Voor kleinere groepen geldt dat zij er geen tijd voor hebben of dat het te ingewikkeld is om een eigen huis te bouwen en dat er teveel regels zijn. Anderen hebben een voorkeur voor bestaande bouw of een bestaande wijk. In de groep 'andere reden' zijn de meest genoemde redenen de leeftijd (te oud) en de tevredenheid met de huidige woonsituatie.

Veruit de allerbelangrijkste reden om voor Particulier Opdrachtgeverschap te kiezen is dat men daardoor zelf kan bepalen hoe de woning er uit komt te zien. Voor kleine groepen geldt dat er belangstelling voor PO is omdat de locatie van kavels aantrekkelijk is of uit kostenbesparing. De belangrijkste reden is hetzelfde voor bewoners van een huurwoning of van een koopwoning, maar vervolgens noemen huurders iets vaker dan huiseigenaren de aantrekkelijkheid van de locaties van de kavels als reden.

Belangrijkste redenen om niet voor PO te kiezen



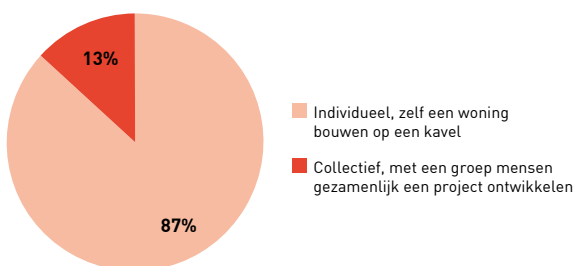
Het favoriete PO-project

De ideale woonbuurt voor meer dan de helft van de belangstellenden voor PO die willen verhuizen is 'ruim wonen'. Dit is een buurt met ruime kavels en veel ruimte tussen de (vrijstaande) woningen. Ook omgevingen die 'rustig stedelijk' (vooral woonfunctie, maar nabij centrum) en 'woonwijk' (alleen woonfunctie) genoemd worden zijn aansprekende woonmilieus voor Almeerders met belangstelling voor PO. Landelijk wonen zou de ideale woonomgeving zijn voor bijna een op de vijf verhuisneigde belangstellenden voor Particulier Opdrachtgeverschap. Kortom, de ideale woonomgeving komt overeen met reeds aanwezige woonmilieus in Almere, of is nog rustiger en ruimer.

Belangstellenden in de leeftijd tot 35 jaar kiezen vaker voor een grootstedelijk woonmilieu, en de leeftijdsgroep van 30 tot 40 jaar kiest juist vaker voor rustig stedelijk. Ook voor een landelijke woonomgeving kiezen vaker mensen ouder dan 35 jaar. Ouderen vanaf 55 jaar kiezen het vaakst voor de combinatie wonen en winkels, de woonwijk of een gevarieerde woonbuurt nabij het centrum.

Hoe zou u het liefst een woning bouwen?

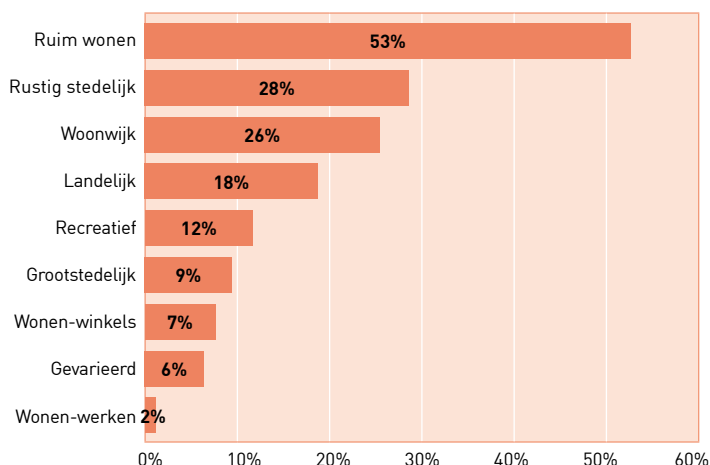
(Bewoners met zeker belangstelling voor PO)



Belangstellenden voor PO ambiëren meestal een kavel met een omvang tussen de 250 en 350 m².

Een kavel van deze grootte heeft een prijs tussen de € 95.000 en € 130.000. Ook de iets kleinere en iets grotere kavels kunnen op ruime belangstelling rekenen. Voor kleine en hele grote kavels is de belangstelling geringer.

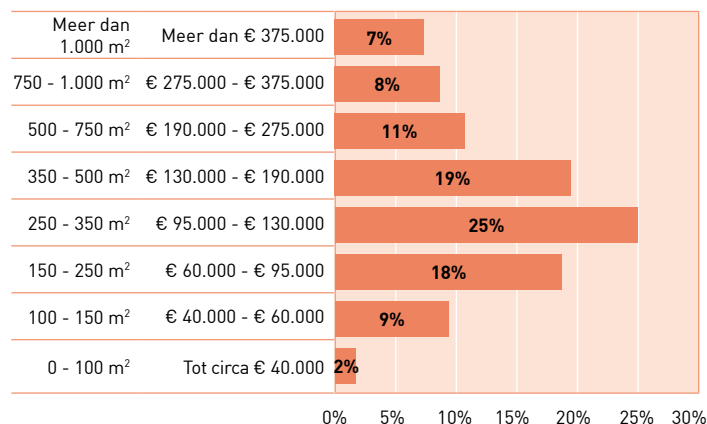
Ideale woonbuurt voor mensen met een verhuisswens en belangstelling voor PO



Een grote meerderheid van de mensen die belangstelling hebben voor PO zou ervoor kiezen om individueel een woning te realiseren. De belangstelling voor het collectief opdrachtgeverschap vormt daarnaast een kleine groep van 13%. Opvallend aan deze kleine groep is dat deze voor een relatief groot deel bestaat uit ouderen vanaf ongeveer 55 jaar (veelal gepensioneerd, AOW-ers en VUT-ers), en anderzijds relatief vaak uit jongeren die nog thuis bij hun ouders wonen. De groep met belangstelling voor collectief opdrachtgeverschap woont vaak al lang in Almere en het inkomen is over het algemeen laag tot gemiddeld.

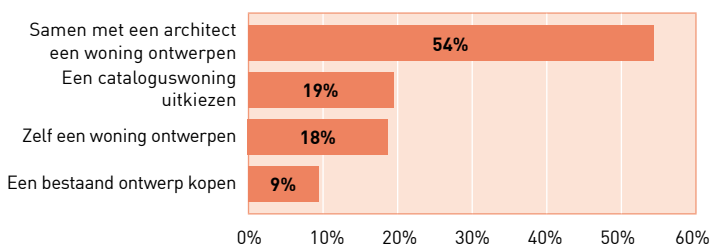
Omvang en prijsindicatie gewenste kavel

(Bewoners met zeker belangstelling voor PO)



Voorkeur wijze van vormgeven woning

(Bewoners met zeker belangstelling voor PO)



Het ontwerp voor de woning maakt ruim de helft van de belangstellenden het liefst samen met een architect. Een op de vijf zou zelf een woning ontwerpen of een kant en klaar model uit een catalogus uitkiezen.

Vrijwel alle belangstellenden voor PO zouden, als er sprake zou zijn van een zelfgebouwde woning, daar zeker 10 jaar in blijven wonen. Driekwart van hen zou het huis zelfs, met het oog op de toekomst, zo vormgeven dat men er tevens de oude dag kan doorbrengen. Ook energiezuinigheid speelt een rol voor vrijwel iedereen (90%) die belangstelling heeft voor PO. Het gebruik van duurzame materialen vindt een iets kleinere, maar toch substantiële, groep van 75% belangrijk. Naar het idee van belangstellenden voor PO zouden zelfbouwhuizen, door hen gerealiseerd, dus vaak levensloopbestendig en duurzaam vormgegeven worden.

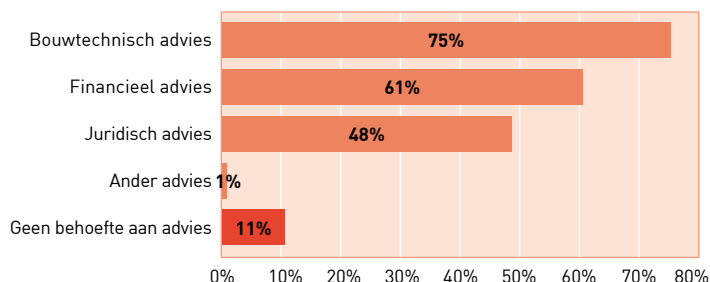
Advies en informatie

Veel bewoners met een stellige belangstelling voor Particulier Opdrachtgeverschap denken dat zij advies bij het realiseren van een PO-project goed kunnen gebruiken. Slechts 11% denkt geen advies nodig te hebben. Vooral advies op bouwtechnisch gebied is welkom. Maar liefst driekwart van de belangstellenden voor PO heeft deze mening. Ook verwacht een groot deel van de PO-geïnteresseerden financieel advies en juridisch advies goed te kunnen gebruiken.

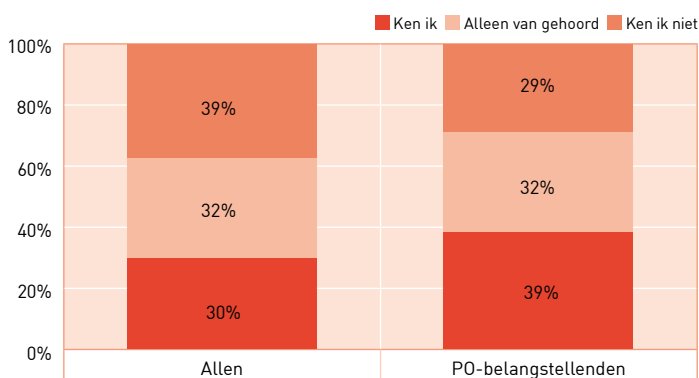
Belangstellenden tot 40 jaar denken nog iets vaker advies nodig te hebben dan de leeftijdsgroepen daarboven. Dit geldt ook voor mensen met een laag of een middeninkomen en mensen die nu in een huurwoning van een woningcorporatie wonen. Alleenstaanden en eenoudergezinnen zeggen ook vaker advies nodig te zullen hebben. Ook mensen met een laag of middelbaar opleidingsniveau zullen naar eigen verwachting vaker advies nodig hebben bij het realiseren van een PO-woning dan gemiddeld.

Behoefte aan advies bij PO

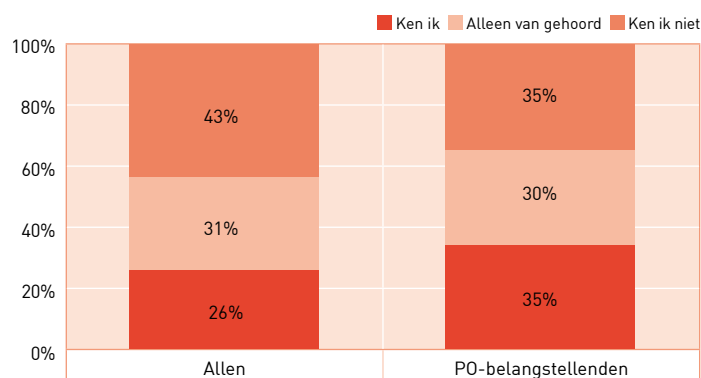
(Bewoners met zeker belangstelling voor PO)



Bekendheid campagne: "Ik bouw mijn huis in Almere"



Bekendheid campagne: "Ik bouw betaalbaar in Almere"

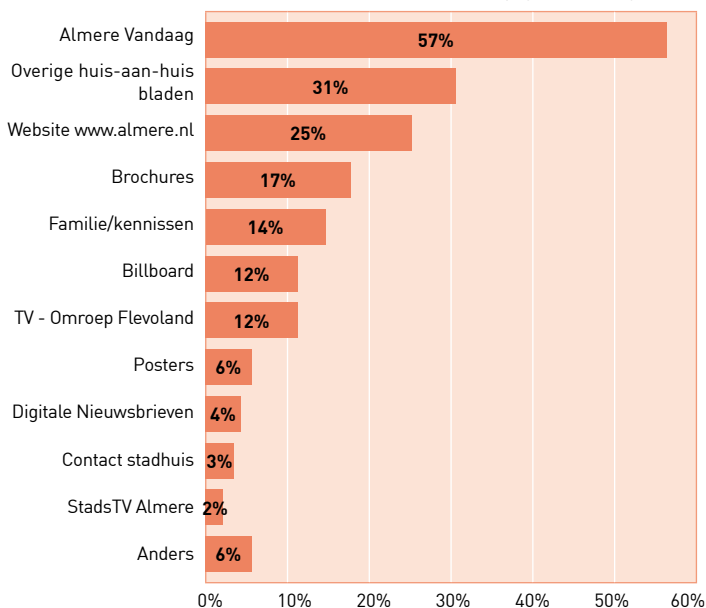


Voor het Particulier Opdrachtgeverschap in Almere zijn twee projecten ontwikkeld, namelijk "Ik bouw mijn huis in Almere" en "Ik bouw betaalbaar in Almere". Aan beide projecten is middels campagnes een ruime bekendheid gegeven. Inmiddels blijken beide projecten dan ook een redelijke en vergelijkbare bekendheid te hebben onder de Almeerse respondenten. Tussen de 26% en

30% kent de projecten en weet wat die inhouden. Daarnaast heeft bijna een derde van de Almeerders wel eens van de projecten gehoord, maar weet niet precies wat die inhouden. De mensen die belangstelling voor PO hebben kennen de projecten iets beter dan de totale groep respondenten.

Informatiebronnen campagnes

(Personen die van een of beide PO campagnes hebben gehoord)



Informatie over de PO-projecten werd vooral opgemerkt in het huis-aan-huisblad Almere Vandaag. Daarnaast waren de andere huis-aan-huisbladen en de website van de gemeente Almere belangrijke informatiebronnen. De informatiekanalen die het minst hebben opgeleverd voor de PO-projecten zijn StadsTV Almere, contacten met het stadhuis, digitale nieuwsbrieven en posters.

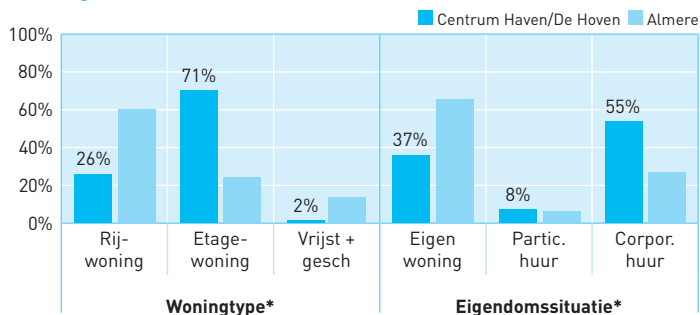


Wijk fact sheets

Gemeente Almere



Woningvoorraad



De kern van Almere Haven en De Hoven behoren tot de oudste wijken van Almere. De wijken hebben veel sociale huurwoningen en weinig

koopwoningen. Vooral in Centrum Haven zijn veel etagewoningen.

	Centr. Haven/De Hoven	Almere
Aantal woningen*	1.944	75.690
Bouwperiode*	1977-'88 & 1996-2000	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	9,2 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers 18% Rolstoelgeschikt 18%	7% 11%
Verbouwingen/aanpassingen in afg 5 jr (% woningen)	56%	54%

Woningmarkt

Koopwoningen	Centr. Haven/De Hoven	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 170.400	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 178.672	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	€ 132.000 - € 180.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	9%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	452 dagen	356 dagen

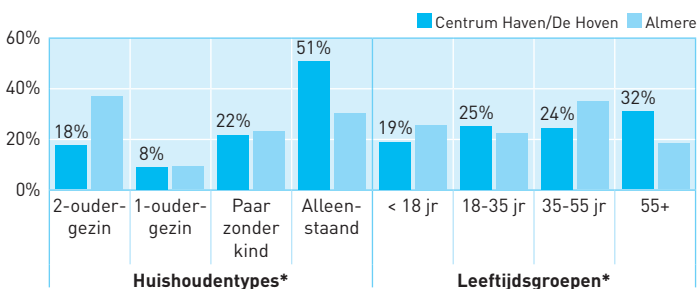
De gemiddelde WOZ-waarde en ook de gemiddelde verkoopprijs in deze wijken ligt aanzienlijk lager dan het Almeerse gemiddelde. Er staan in deze buurten meer woningen te koop dan gemiddeld in Almere en de periode dat woningen te koop staan is veel langer. De gemiddelde

Huurwoningen	Centr. Haven/De Hoven	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 452	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	47%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	6%	8%

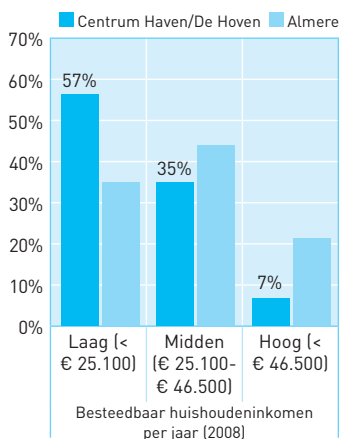
huurprijs ligt lager dan gemiddeld, en een groter deel van de huurders ontvangt een huurtoeslag. De huurwoningen wisselen minder snel van bewoner dan in Almere als geheel.

Bewoners

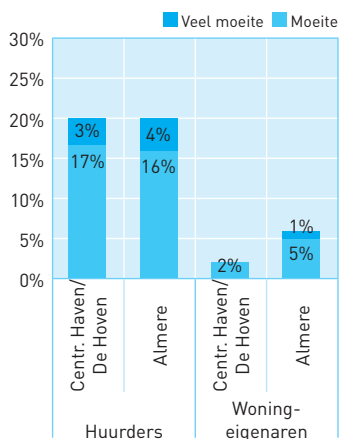
In Centrum Haven en De Hoven wonen veel meer 55-plussers dan gemiddeld. In de wijken samen wonen ook veel meer alleenstaanden en veel minder gezinnen met kinderen dan gemiddeld in Almere. De huishoudens hebben veel vaker een laag inkomen en hogere inkomens komen veel minder vaak voor. Bewoners van huurwoningen hebben even vaak moeite met de maandelijkse woonlasten als gemiddeld in Almere, maar kopers hebben hier minder moeite mee.



Inkomensgroepen*



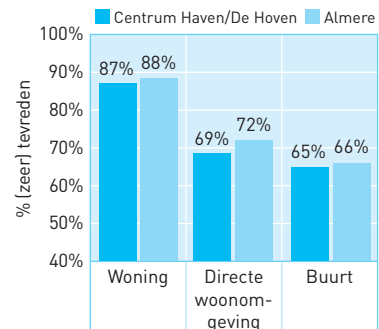
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

Bewoners van Centrum Haven en De Hoven zijn ongeveer net zo tevreden met hun woning, directe woonomgeving en buurt als alle Almeerders. In de afgelopen twaalf maanden zagen veel bewoners geen verbetering in hun buurt. Een deel noemt beter onderhoud van de buurt een verbetering. Anderzijds hebben velen de toename van zwerfvuil en/of hondenpoep en parkeerproblemen als een verslechtering van de buurt ervaren.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbetering 44%	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep 30%
2. Beter onderhoud / meer opgeknapt 20%	2. Geen verslechtering 27%
3. Minder zwerfvuil en/of hondenpoep 9%	3. Meer parkeerproblemen 19%



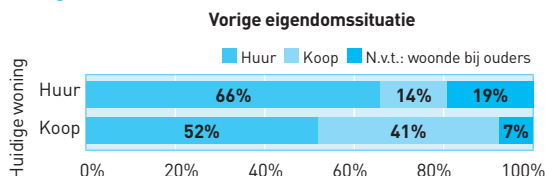
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	51%	1. De Hoven	16%	1. Wilde grotere woning	12%
2. Amsterdam	23%	2. De Wierden	9%	2. Wilde gaan kopen	11%
3. Verder in Nederland (buiten Flevoland, Noord-Holland, Utrecht)	9%	3. Centrum Haven	8%	3. Scheiding	7%

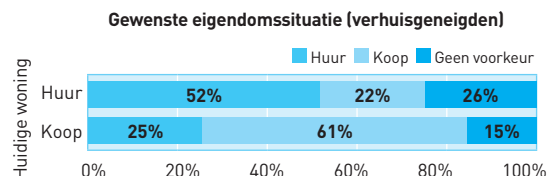
De helft van de bewoners woonde in de vorige woonsituatie ook al in Almere. Van hen woonde een op de zes zelfs in De Hoven en een op de twaalf in Centrum Haven. De meest genoemde reden om naar de huidige

woning te verhuizen is dat men een grotere woning wilde of in een koopwoning wilde gaan wonen.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

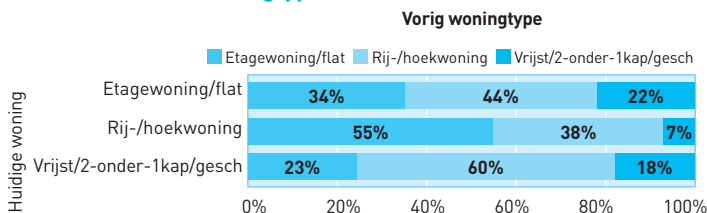


Tweederde van de bewoners van een huurwoning woonde voorheen ook in een huurwoning. Een aanzienlijk deel woonde hiervoor nog bij de ouders thuis. Van de bewoners van koopwoningen woonde de helft hiervoor in een huurwoning.

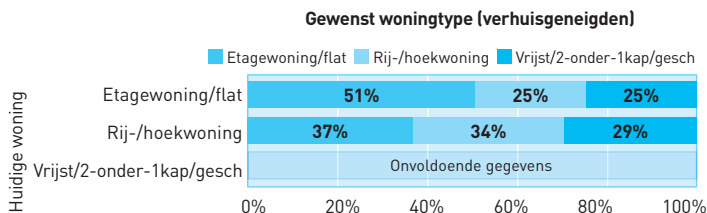


De helft van de verhuiscandidate bewoners van huurwoningen wil in de toekomst opnieuw een huurwoning, terwijl een op de vijf een koopwoning zou kiezen. Bewoners van koopwoningen kiezen vaak opnieuw voor een koopwoning.

Verhuisstromen: Woningtype



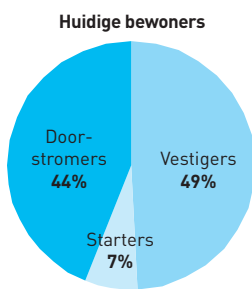
Bewoners van vrijstaande woningen woonden voorheen vooral in rijwoningen. Bewoners van rijwoningen woonden vooral in etagewoningen. Bewoners van etagewoningen kennen een meer divers vorig woningtype.



De voorkeur voor etagewoningen is groter dan gemiddeld onder verhuiscandidate bewoners van dit wijkcluster. Dit geldt zowel voor bewoners die nu ook al in een etagewoning wonen, als voor bewoners van rijwoningen.

Starters, vestigers en doorstromers

In Centrum Haven en De Hoven wonen iets minder vestigers van buiten Almere en iets meer doorstromers die al in Almere woonden dan gemiddeld. De groep starters is ook iets groter. Bewoners met een verhuiscandidate willen veel vaker dan gemiddeld in Almere blijven wonen en ook vaker in de eigen wijk.



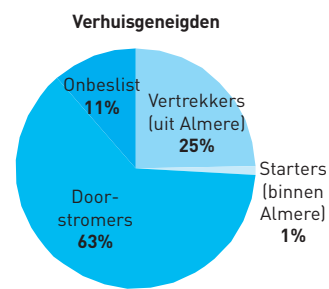
Van de huidige bewoners:

- is 43% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 34% een **VERHUISWENS** (11% beslist en 23% misschien)

1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 74%
- Bij verhuiscandidate: 64%

Voorkeur EIGEN WIJK
Bij verhuiscandidate: 36%



Verhuiscandidate

Bewoners met een verhuiscandidate willen het liefst wonen in een woonomgeving die te typeren is door 'wonen-winkels' (vlakbij/in een centrum met voornamelijk appartementen). De belangrijkste redenen om te willen verhuizen zijn de behoefte aan een grotere woning, dat men gaat samen-

wonen en de gezondheid. Er is minder belangstelling voor nieuwbouw dan gemiddeld en slechts een kleine groep is geïnteresseerd in particulier opdrachtgeverschap. Wel is er naar verhouding erg veel belangstelling voor zorgwoningen en het wonen in een woonzorgcomplex.

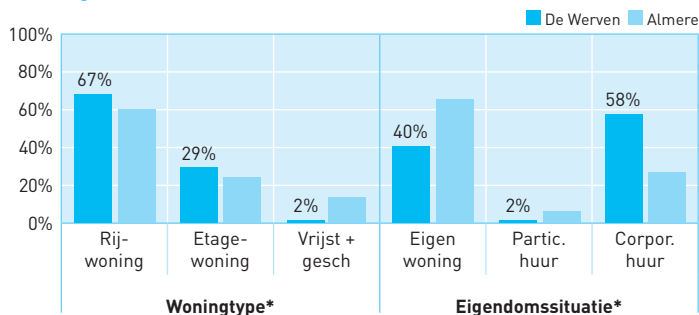
Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	Centr. Haven/De Hoven		Almere		
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	24%/ 24%	52%	37%/ 25%	38%	Ideale woonomgeving
Populairste huurklasse huur	< € 500		< € 500		Interesse 'zorgwoning'
Populairste prijsklasse koop	€ 180.000 - € 250.000		€ 180.000 - € 250.000		Interesse woonzorgcomplex
					Wonen-winkels
					Rustig stedelijk
					Gelijkvloers
					Rolstoelgeschikt
					31%
					16%
					14%
					8%
					14%
					5%

Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 6%
Misschien: 15%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: Centrum Haven
2: Centrum Stad

Top 3 redenen verhuiscandidate	
1. Wil grotere woning	9%
2. Samenwonen, huwelijk	9%
3. Gezondheid	8%

Woningvoorraad



De Werven is een van de oudste wijken van Almere en bestaat voor tweederde uit rijwoningen. Naar verhouding zijn er veel huurwoningen en weinig koopwoningen. Veel woningen hebben in de laatste vijf jaar

	De Werven	Almere
Aantal woningen*	1.246	75.690
Bouwperiode*	1977-1980	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	12,7 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers	9%
	Rolstoelgeschikt	10%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	73%	54%

aanpassingen ondergaan. De gemiddelde woonduur is langer dan in Almere als geheel.

Woningmarkt

Koopwoningen	De Werven	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 149.900	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 176.133	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	€ 132.000 - € 180.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	7%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	206 dagen	356 dagen

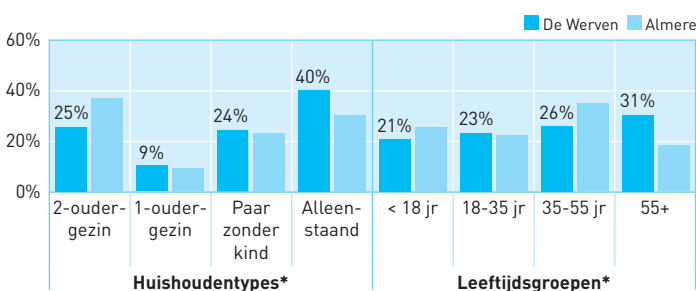
De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in De Werven is laag en ligt op driekwart van het Almeerse gemiddelde. De verkoopprijs van koopwoningen ligt zo'n 15% lager en deze ligt in dezelfde prijsklasse als waarvoor het grootste deel van de woningen toentertijd gekocht zijn. De woningen staan minder lang te koop dan gemiddeld.

Huurwoningen	De Werven	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 380	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	52%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	4%	8%

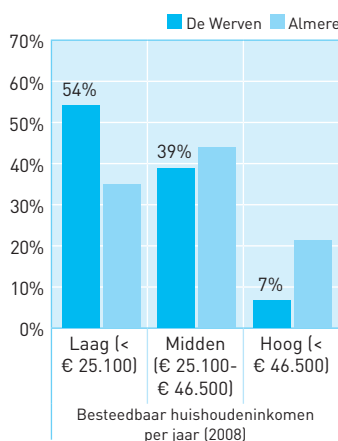
Huurwoningen in De Werven zijn ook goedkoper dan elders in Almere. De helft van de huurders ontvangt een huurtoeslag. Een aanzienlijk kleiner deel van de sociale huurwoningen dan gemiddeld is in 2010 van huurder gewisseld.

Bewoners

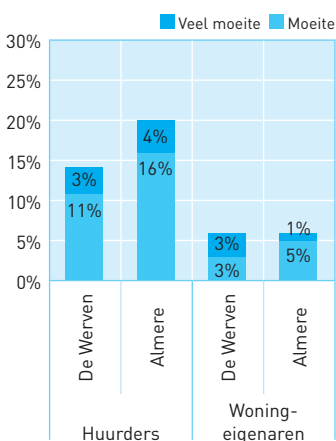
In De Werven wonen meer 55-plussers dan gemiddeld. Ook zijn er meer alleenstaanden en minder gezinnen met kinderen. De inkomenssituatie wordt gekenmerkt door veel lage inkomens. Er zijn naar verhouding erg weinig huishoudens met een hoog inkomen. Toch hebben huurders minder dan gemiddeld moeite met het betalen van de maandelijkse woonlasten.



Inkomensgroepen*



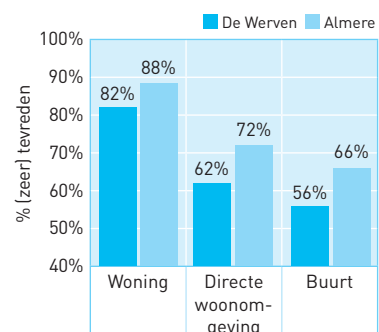
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

Bewoners van De Werven zijn iets minder tevreden dan gemiddeld over de woning, de directe woonomgeving en de eigen buurt. In de ogen van bewoners zijn er meer verslechtingen dan verbeteringen geweest in de afgelopen 12 maanden. Vooral meer zwerfvuil en/of hondenpoep en meer verwaarlozing en slechter onderhoud hebben gezorgd voor verslechting van de buurt.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechtingen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbetering	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep
2. Beter onderhoud/meer opgeknapt	2. Slechter onderhoud/meer verwaarloosd
3. Minder verhuizingen	3. Meer parkeerproblemen



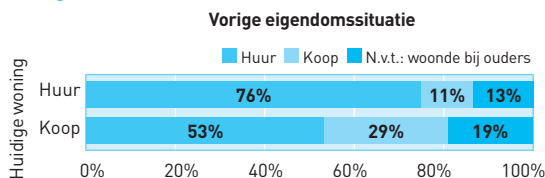
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	41%	1. De Werven	22%	1. Wilde grotere woning	20%
2. Amsterdam	31%	2. De Grienden	14%	2. Scheiding	10%
3. Het Gooi	10%	3. Centrum Haven	12%	3. Wilde gaan kopen	8%

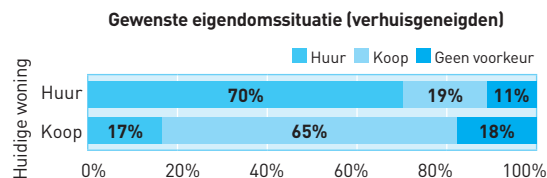
Voor de grootste groep bewoners van De Werven stond de vorige woning eveneens in Almere, en vaak ook in Almere Haven en zelfs in De Werven. Een andere grote groep, bijna een derde, is direct uit Amsterdam in

De Werven neergestreken. Men koos voor een woning in De Werven omdat men een grotere woning nodig had, en soms omdat men door persoonlijke omstandigheden gedwongen was te verhuizen.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

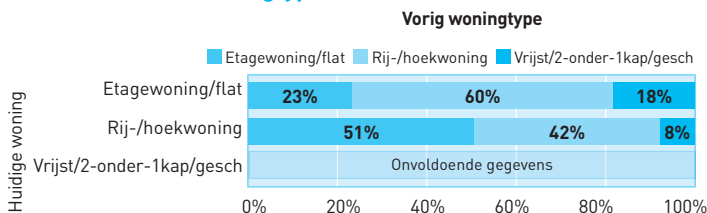


Driekwart van de huurders woonde voorheen ook al in een huurwoning. De helft van de bewoners van koopwoningen woonde voorheen in een huurwoning, terwijl een vijfde toen nog thuis bij de ouders woonde. Deze laatste groep is relatief groot.

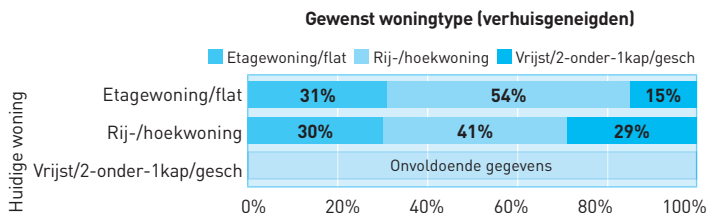


Huurders die een verhuiscandidate hebben willen vooral, en nog meer dan gemiddeld, opnieuw naar een huurwoning. Bewoners van een koopwoning met een verhuiscandidate willen vooral weer naar een koopwoning.

Verhuisstromen: Woningtype



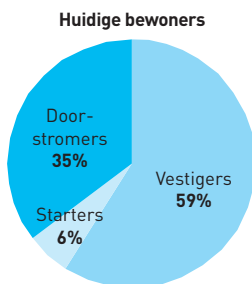
De helft van de bewoners van rijwoningen woonde voorheen in een etagewoning. Het grootste deel van de bewoners van een etagewoning komt uit een rijwoning.



De verhuiscandidate van bewoners die nu in een rijwoning wonen is gevarieerd. Bewoners van een etagewoning willen het vaakst naar een rijwoning verhuizen.

Starters, vestigers en doorstromers

Bijna 60% van de bewoners van De Werven is vanuit een andere gemeente hier komen wonen. De verhuiscandidate is ongeveer even groot als gemiddeld in Almere. Relatief veel verhuiscandidate bewoners willen doorstromen naar een andere woning binnen Almere.



Van de huidige bewoners:

- is 31% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 34% een **VERHUISWENS** (10% beslist en 24% misschien)

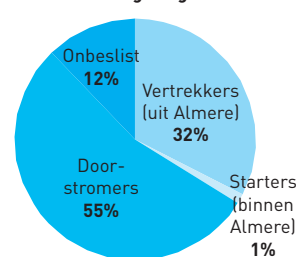
1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 72%
- Bij verhuiscandidate: 55%

Voorkeur EIGEN WIJK

Bij verhuiscandidate: 16%

Verhuiscandidate



Verhuiscandidate

De verhuiscandidate van bewoners van De Werven richt zich vaker op bestaande bouw en minder vaak op nieuwbouw. Interesse voor particulier opdrachtgeverschap is er bij een kleine groep. De prijsklasse waarin veel mensen een woning zoeken komt overeen met het Almeerse gemiddelde.

De ideale woonomgeving is een rustig stedelijke omgeving, liefst in de eigen wijk. In De Werven is er bijna twee keer zoveel belangstelling voor het wonen in een woonzorgcomplex als gemiddeld. Ook de interesse in gelijkvloerse woningen is groter.

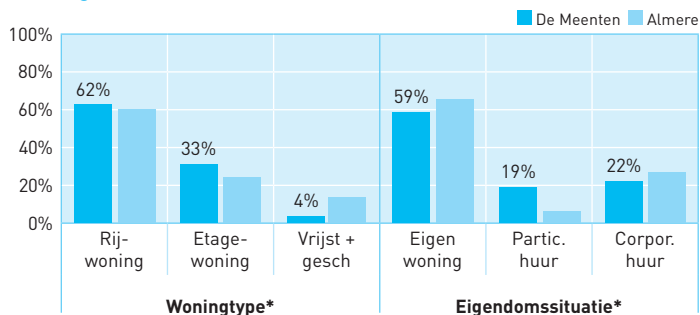
Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	De Werven	Almere		De Werven	Almere
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	24% / 41% / 36%	37% / 25% / 38%	Ideale woonomgeving	Rustig stedelijk	Rustig stedelijk
Populairste huurklasse huur	< € 500	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	21%	16%
Populairste prijsklasse koop	€ 180.000 - € 250.000	€ 180.000 - € 250.000	Gelijkvloers Rolstoelgeschikt	9%	8%
			Interesse woonzorgcomplex	9%	5%

Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 3%
Misschien: 17%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: De Werven
2: Centrum Haven

Top 3 redenen verhuiscandidate	
1. Wil grotere woning	15%
2. Wil (grotere) tuin	8%
3. Huidige buurt gaat achteruit	7%

Woningvoorraad



De Meenten is een jaren '80 wijk die voor zo'n tweederde uit rijwoningen bestaat en voor eenderde uit etagewoningen. Er zijn naar verhouding

	De Meenten	Almere
Aantal woningen*	1.024	75.690
Bouwperiode*	1980-1989	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	12,8 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers	11%
	Rolstoelgeschikt	8%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	63%	54%

aanzienlijk meer particuliere huurwoningen dan gemiddeld in Almere. De gemiddelde woonduur in De Meenten is relatief lang.

Woningmarkt

Koopwoningen	De Meenten	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 178.300	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 197.153	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	< € 132.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	3%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	242 dagen	356 dagen

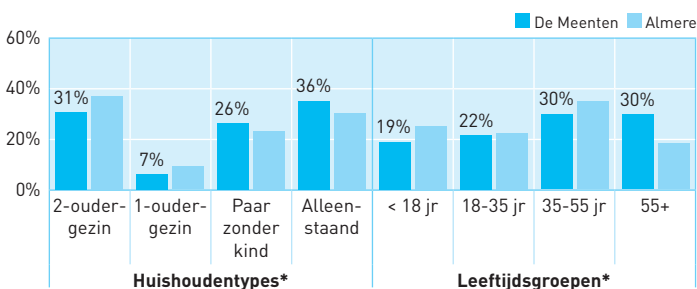
De woningwaarden in De Meenten liggen iets lager dan in Almere als geheel. Dit geldt zowel voor de gemiddelde WOZ-waarde als voor de gemiddelde verkoopprijs van woningen. Er staan minder woningen te koop dan gemiddeld in Almere en de periode dat woningen te koop staan

Huurwoningen	De Meenten	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 499	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	40%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	9%	8%

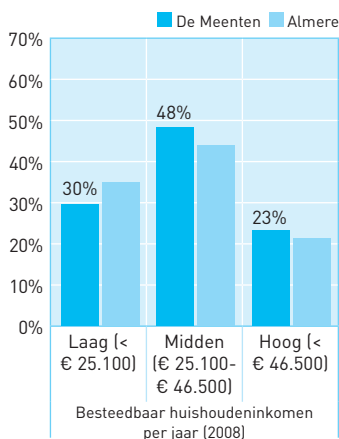
is aanzienlijk korter. De mutatiegraad is iets hoger dan in Almere als geheel, wat wil zeggen dat meer huurwoningen van de woningcorporaties een nieuwe huurder hebben gekregen in 2010.

Bewoners

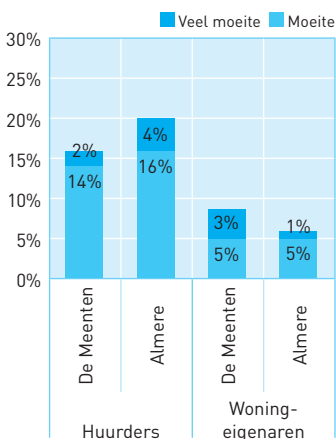
In De Meenten wonen naar verhouding meer 55-plussers, alleenstaanden en paren zonder kinderen dan gemiddeld. Er zijn iets minder huishoudens met een laag inkomen en iets meer met een midden- en hoog inkomen. Huurders in De Meenten hebben iets minder moeite met de maandelijkse woonlasten dan gemiddeld, en kopers iets meer.



Inkomensgroepen*



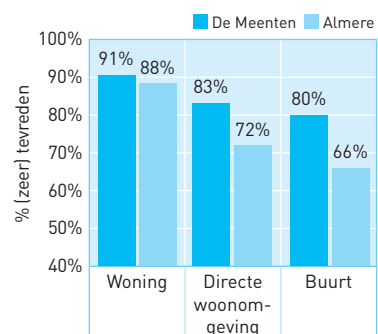
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

De Meenten is een fijne wijk om te wonen. Bewoners van de wijk zijn vaker tevreden met de eigen woning, de directe woonomgeving en de eigen buurt dan gemiddeld in Almere. Bewoners zijn van oordeel dat het onderhoud in de wijk de laatste twaalf maanden tot een verbetering van de buurt heeft geleid, terwijl parkeerproblemen en zwerfvuil het woongenot het afgelopen jaar negatief hebben beïnvloed.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbetering	1. Geen verslechtering
2. Beter onderhoud / meer opgeknapt	2. Meer parkeerproblemen
3. Speelvoorzieningen	3. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep
57%	29%
15%	21%
7%	19%



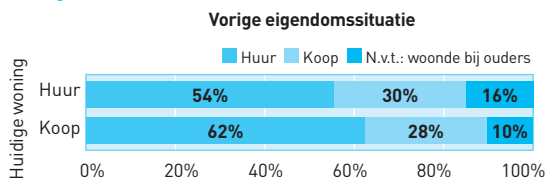
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	44%	1. De Meenten	21%	1. Wilde grotere woning	16%
2. Amsterdam	21%	2. De Wierden	12%	2. Wilde gaan kopen	14%
3. Verder in Nederland (buiten Flevoland, Noord-Holland, Utrecht)	11%	3. De Grienden	12%	3. Prettige woonbuurt: schoon, rustig, groen	10%

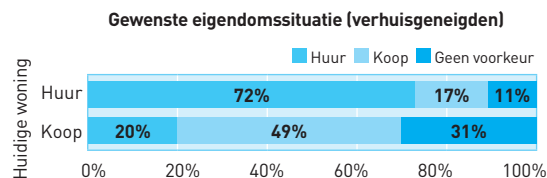
Een op de vijf bewoners van De Meenten woonde hiervoor in Amsterdam. De grootste groep bewoners woonde voorheen al in Almere, waarvan een op de vijf zelfs al in De Meenten. Ook andere wijken in Almere Haven

hebben veel van de huidige bewoners geleverd. De belangrijkste redenen om naar de huidige woning te verhuizen waren dat men een grotere woning nodig had en dat men een woning wilde kopen.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

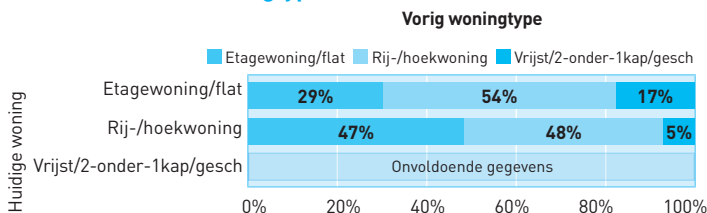


De helft van de huidige huurders woonde voorheen ook al in een huurwoning, wat minder is dan gemiddeld. Van de kopers woonde bijna tweederde hiervoor in een huurwoning, wat juist meer is dan gemiddeld in Almere.

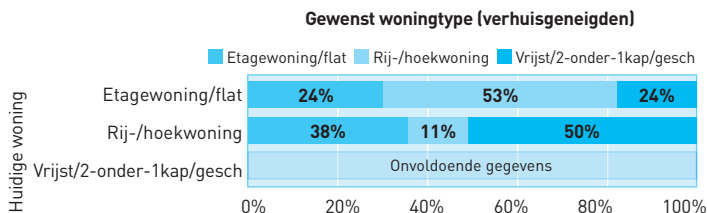


In de toekomst wil driekwart van de huurders met een verhuiscandidate, een relatief groot deel, opnieuw naar een huurwoning. De helft van de woningeigenaren, een relatief klein deel, wil opnieuw naar een koopwoning en een derde heeft geen voorkeur.

Verhuisstromen: Woningtype



Bijna de helft van de bewoners van rijwoningen woonde voorheen in een etagewoning, en de andere helft eveneens in een rijwoning. Bewoners van etagewoningen hebben een gevarieerder woonverleden.

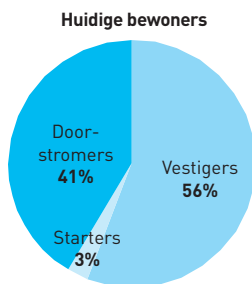


Veel bewoners willen verhuizen naar een groter woningtype: verhuiscandidate in etagewoningen willen het liefst naar een rijwoning en van een rijwoning wil men vaak naar een vrijstaande woning. De bewoners van rijwoningen willen echter ook relatief vaak naar een etagewoning verhuizen.

Starters, vestigers en doorstromers

De Meenten kent evenveel doorstromers uit Almere en vestigers van buiten Almere als gemiddeld.

De verhuiscandidate is kleiner, en naar verhouding willen meer bewoners na de verhuizing in Almere blijven wonen.



Van de huidige bewoners:

- is 32% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 28% een **VERHUISWENS** (6% beslist en 22% misschien)

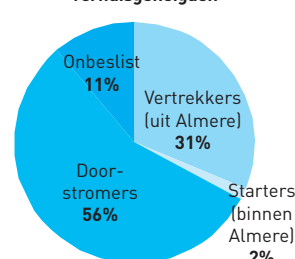
1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 69%
- Bij verhuiscandidate: 58%

Voorkeur EIGEN WIJK

Bij verhuiscandidate: 29%

Verhuiscandidate



Verhuiscandidate

Bewoners met een verhuiscandidate zoeken vaker een woning in de bestaande bouw dan in de nieuwbouw. De 'rustig stedelijke' woonomgeving is favoriet. Voor velen ligt de gewenste woning in de eigen wijk. De meest genoemde reden voor de verhuiscandidate is de behoefte aan een grotere

woning, maar er leeft ook de wens goedkoper te wonen. De gewenste huur- of koopprijs van de nieuwe woning wijkt niet af van de gemiddelde Almeerse woonwens. De interesse in particulier opdrachtgeverschap is iets kleiner.

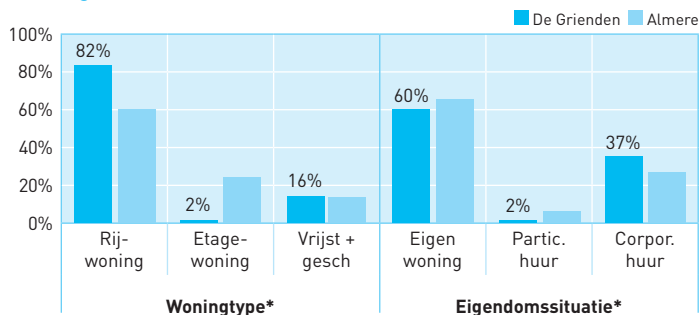
Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	De Meenten	Almere			
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	17% / 38% / 45%	37% / 25% / 38%	Ideale woonomgeving		
Populairste huurklasse huur	< € 500	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	Gelijkvloers Rolstoelgeschikt	23% / 16%
Populairste prijsklasse koop	€ 180.000 - € 250.000	€ 180.000 - € 250.000	Interesse woonzorgcomplex		8% / 8%
					6% / 5%

Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 9%
Misschien: 17%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: De Meenten
2: Centrum Haven

Top 3 redenen verhuiscandidate	
1. Wil grotere woning	14%
2. Wil goedkopere woning	10%
3. Gezondheid	9%

Woningvoorraad



De Grienden is een jaren '80 wijk die voornamelijk uit rijwoningen bestaat. De meeste woningen zijn koopwoningen, en ruim eenderde is een huurwoning. Dit is meer dan gemiddeld in Almere. De gemiddelde

	De Grienden	Almere
Aantal woningen*	987	75.690
Bouwperiode*	1980-1989	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	15,1 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers	6%
	Rolstoelgeschikt	3%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	69%	54%

woonduur is het langst van alle Almeerse wijken. Veel woningen zijn verbouwd of aangepast in de afgelopen vijf jaar.

Woningmarkt

Koopwoningen	De Grienden	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 182.600	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 172.441	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	< €132.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	4%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	188 dagen	356 dagen

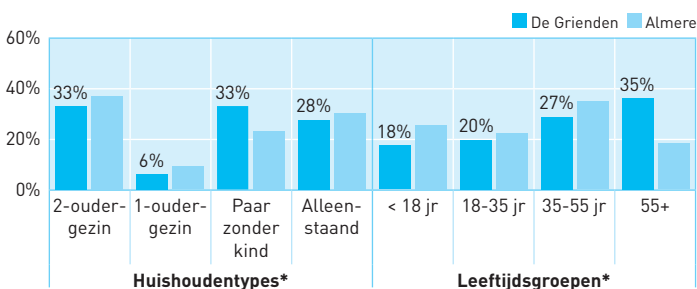
De gemiddelde woningwaarden liggen in De Grienden iets lager dan het Almeerse gemiddelde; dit geldt zowel voor de WOZ-waarde als voor de verkoopprijs. De laatste ligt over het algemeen wel aanzienlijk hoger dan de prijs waarvoor men destijds de woning kocht. Woningen die te koop staan worden twee keer zo snel verkocht als gemiddeld. Huurwoningen in

Huurwoningen	De Grienden	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 474	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	50%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	4%	8%

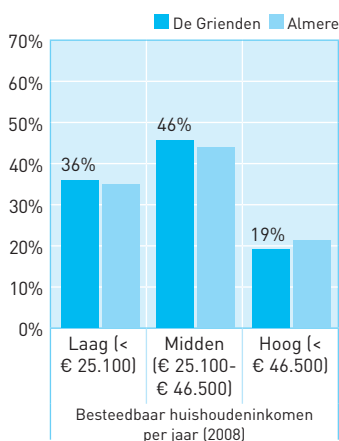
De Grienden zijn iets goedkoper dan gemiddeld en de helft van de huurders ontvangt een huurtoeslag. De huurwoningen van de woningcorporaties wisselen aanzienlijk minder vaak van bewoner dan gemiddeld.

Bewoners

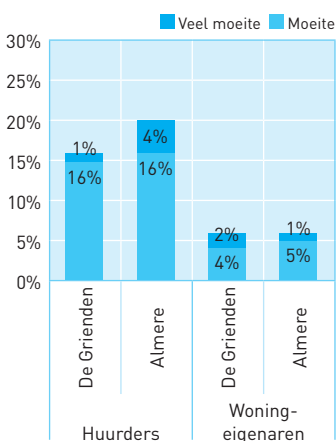
Zoals in de meeste oudere wijken van Almere wonen ook in De Grienden naar verhouding veel ouderen. Qua huishoudentype zijn er meer paren zonder kinderen en wat opvallend is: minder alleenstaanden. De inkomensverdeling van de huishoudens in De Grienden komt grotendeels overeen met het Almeerse gemiddelde, maar in De Grienden heeft men iets minder vaak moeite met de maandelijkse woonlasten.



Inkomensgroepen*



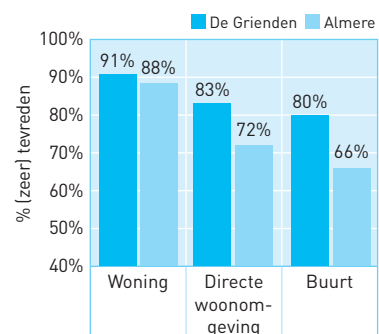
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

Bewoners van De Grienden zijn erg tevreden over hun woning, directe woonomgeving en hun buurt, zelfs meer dan gemiddeld in Almere. In de afgelopen 12 maanden is hun buurt verbeterd door beter onderhoud, maar zagen bewoners een verslechtering door meer zwerfvuil en/of hondenpoep en door meer problemen met parkeren.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbetering	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep
2. Beter onderhoud / meer opgeknapt	2. Geen verslechtering
3. Wijk is gezelliger: meer contact met bewoners	3. Meer parkeerproblemen



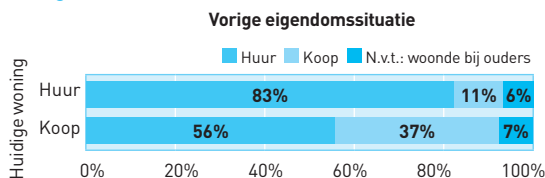
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	38%	1. De Grienden	20%	1. Wilde grotere woning	22%
2. Amsterdam	36%	2. De Marken	9%	2. Wilde gaan kopen	14%
3. Verder in Nederland (buiten Flevoland, Noord-Holland, Utrecht)	7%	3. De Werven	8%	3. Prettige woonbuurt: schoon, rustig, groen	10%

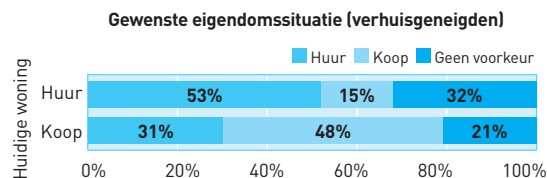
Voor de laatste verhuizing woonde ruim een derde van de bewoners van De Grienden ook al in Almere. Een belangrijk deel van hen woonde zelfs al in De Grienden, of in een nabije wijk in Almere Haven. Van een naar

verhouding grote groep bewoners stond de vorige woning in Amsterdam. Men verhuisde vooral naar de huidige woning omdat men meer woonruimte nodig had.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

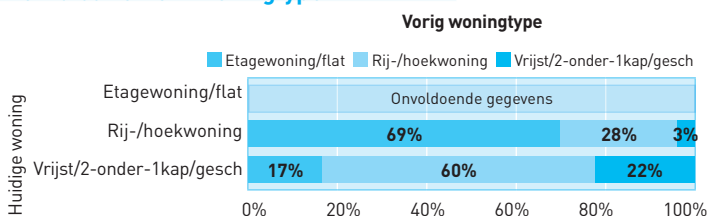


Bewoners van huurwoningen woonden voorheen vrijwel allemaal eveneens in een huurwoning. Dit is veel meer dan gemiddeld. Voor koopwoningen ligt dit anders: een ruime helft woonde hiervoor in een huurwoning en ruim een derde woonde toen reeds in een koopwoning.

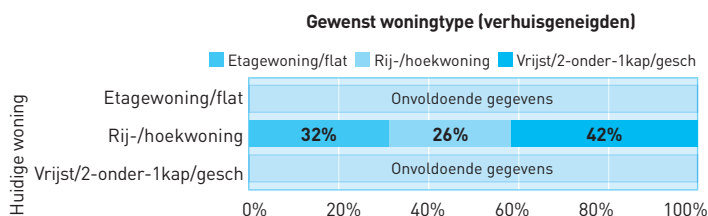


Van huiseigenaren die een verhuiscandidate hebben wil bijna de helft weer een koopwoning. Een relatief grote groep van hen wil liever huren. Van de huurders wil ruim de helft liefst opnieuw naar een huurwoning.

Verhuisstromen: Woningtype



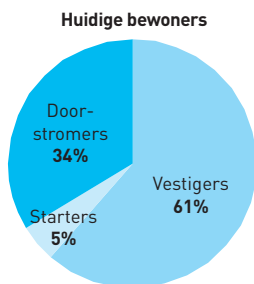
Bewoners van rijwoningen woonden voorheen meestal in etagewoningen, terwijl bewoners van vrijstaande woningen heel vaak in rijwoningen woonden.



De voorkeur voor etagewoningen of flats is onder verhuiscandidate bewoners van rijwoningen groter dan gemiddeld, terwijl de voorkeur voor vrijstaande woningen kleiner is.

Starters, vestigers en doorstromers

Een derde van de bewoners van De Grienden is een doorstromer en ruim 60% is van buiten Almere in de huidige woning komen wonen. Dit is meer dan gemiddeld in Almere. Er zijn iets minder verhuiscandidate en van deze groep willen meer bewoners in Almere blijven wonen en minder bewoners vertrekken.



Van de huidige bewoners:

- is 20% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 30% een **VERHUISWENS** (5% beslist en 26% misschien)

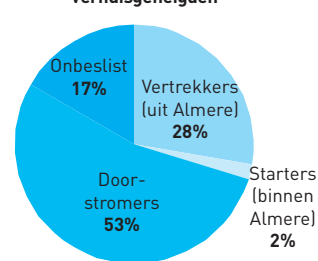
1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 69%
- Bij verhuiscandidate: 56%

Voorkeur EIGEN WIJK

Bij verhuiscandidate: 22%

Verhuiscandidate



Verhuiscandidate

Bewoners met een verhuiscandidate hebben twee keer zo vaak als gemiddeld een voorkeur voor bestaande bouw, en veel minder vaak voor nieuwbouw. De interesse voor particulier opdrachtgeverschap is klein. De woonwens gaat hier vaker dan gemiddeld uit naar een gelijkvloerse

woning. Dit is ook de meest genoemde reden om te willen verhuizen. In De Grienden is naar verhouding een grote interesse in het wonen in een woonzorgcomplex. De gewenste woning ligt voor velen opnieuw in De Grienden en ook vaak in De Meenten.

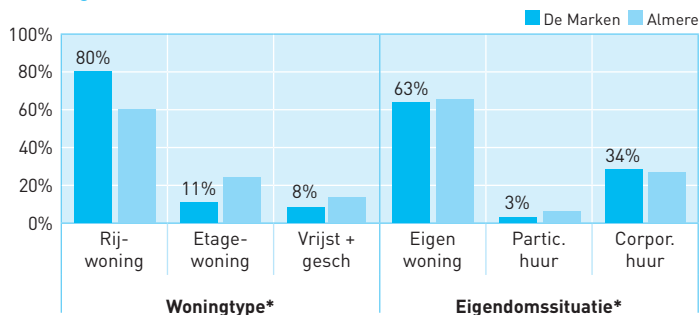
Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	De Grienden	Almere			
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	15% / 48% / 37%	37% / 25% / 38%	Ideale woonomgeving	De Grienden	Almere
Populairste huurklasse huur	< € 500	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	23%	16%
Populairste prijsklasse koop	€ 180.000 - € 250.000	€ 180.000 - € 250.000	Gelijkvloers Rolstoelgeschikt	4%	8%
			Interesse woonzorgcomplex	8%	5%

Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 6%
Misschien: 13%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: De Grienden
2: De Meenten

Top 3 redenen verhuiscandidate	
1. Wil gelijkvloerse woning	15%
2. Wil grotere woning	13%
3. Wil kleinere woning	12%

Woningvoorraad



De Marken is ruim 30 jaar oud en bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Bijna tweederde is koopwoning en ruim eenderde huurwoning. In de woningen in De Marken blijven mensen langer wonen dan gemiddeld in

	De Marken	Almere
Aantal woningen*	1.181	75.690
Bouwperiode*	1978-1981	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	13,8 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers	5%
	Rolstoelgeschikt	8%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	61%	54%

Almere. Veel woningen hebben in de laatste vijf jaar aanpassingen ondergaan.

Woningmarkt

Koopwoningen	De Marken	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 181.500	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 192.773	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	< € 132.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	5%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	451 dagen	356 dagen

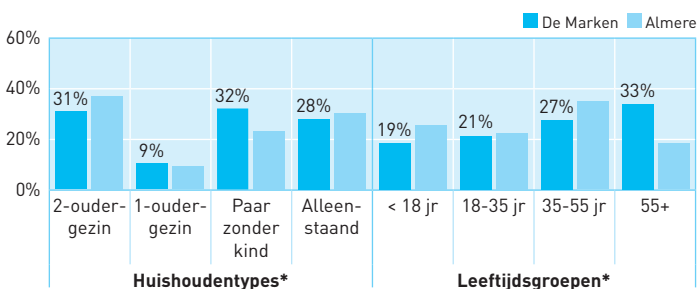
De gemiddelde woningwaarde ligt in De Marken onder het Almeerse gemiddelde: de WOZ-waarde ligt 9% lager en de verkoopprijs 6% lager. De huidige verkoopprijzen zijn wel aanzienlijk hoger dan destijds de aankooprijzen van de woningen. In De Marken staan naar verhouding

Huurwoningen	De Marken	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 500	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	33%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	4%	8%

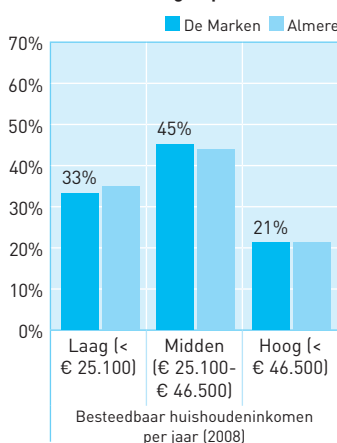
minder huizen te koop, maar de periode om een huis verkocht te krijgen is aanmerkelijk langer. De gemiddelde huurprijs ligt rond het Almeerse gemiddelde. De sociale huurwoningen zijn in het afgelopen jaar aanzienlijk minder vaak van bewoner gewisseld dan gemiddeld.

Bewoners

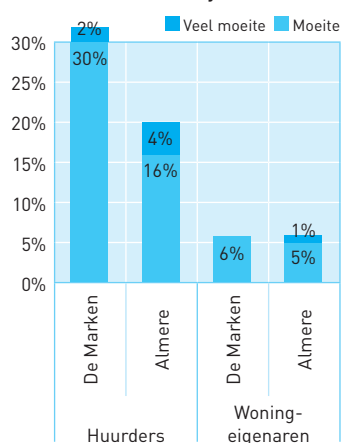
In De Marken wonen naar verhouding veel 55-plussers en ook meer paren zonder kinderen dan gemiddeld. Er zijn minder tweoudergezinnen. De inkomens liggen rond het Almeerse gemiddelde. Huurders in De Marken hebben veel vaker moeite met de maandelijkse woonlasten dan gemiddeld.



Inkomensgroepen*



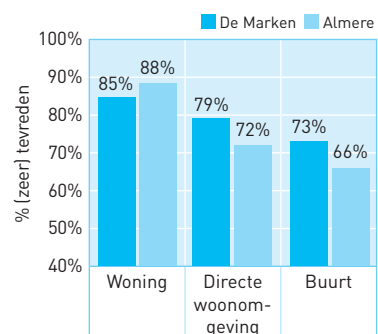
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

Bewoners van De Marken zijn iets minder tevreden met hun woning, maar iets meer tevreden met hun directe woonomgeving en hun buurt dan de gemiddelde Almeerder. In het afgelopen jaar is de buurt iets verbeterd door meer onderhoud en meer contact tussen burens, maar anderzijds verslechterd door toenemende parkeerproblemen, slecht onderhoud en zwerfvuil. Deze negatieve aspecten worden echter niet vaker genoemd dan gemiddeld.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbetering	1. Meer parkeerproblemen
2. Beter onderhoud / meer opgeknapt	2. Slechter onderhoud/meer verwaarloosd
3. Wijk is gezelliger: meer contact met bewoners	3. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep
61%	24%
9%	23%
9%	23%



Verhuisbeweging naar huidige woning

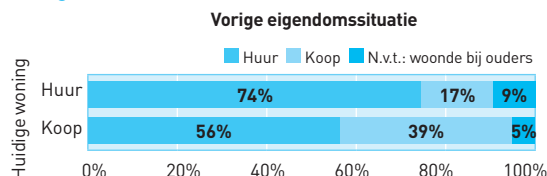
Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)	
1. Almere	38%	1. De Marken	19%
2. Amsterdam	28%	2. De Wierden	12%
3. Het Gooi	10%	3. De Hoven	9%

Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Wilde grotere woning	22%
2. Wilde gaan kopen	16%
3. Prettige woonbuurt: schoon, rustig, groen	9%

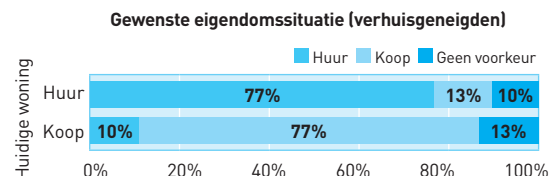
De vorige woning van een grote groep bewoners van De Marken stond ook al in Almere Haven: in De Marken zelf of een nabij gelegen buurt. Een andere groep, iets meer dan een kwart, is uit Amsterdam afkomstig.

De belangrijkste redenen om naar de huidige woning te verhuizen waren de voorkeur voor een grotere woning en dat men een woning wilde gaan kopen.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

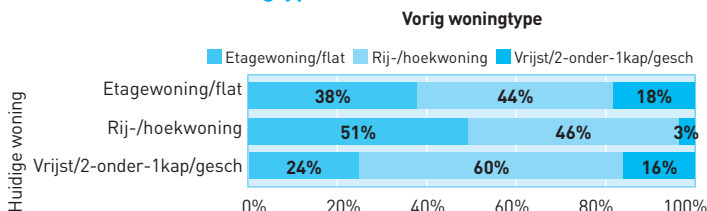


Voor ruim de helft van de bewoners van koopwoningen was de vorige woning een huurwoning. Huurders woonden voor driekwart in de vorige woonsituatie ook al in een huurwoning.

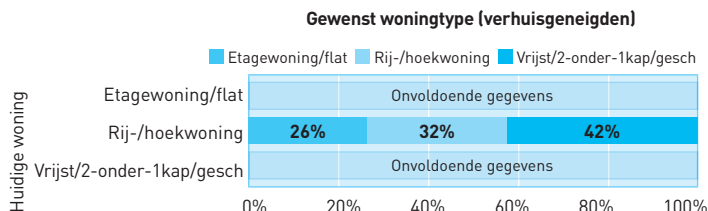


Bewoners met een verhuiscandidate willen door de verhuizing hun eigendomsituatie minder vaak veranderen dan gemiddeld: huurders willen meestal opnieuw naar een huurwoning en kopers naar een koopwoning.

Verhuisstromen: Woningtype



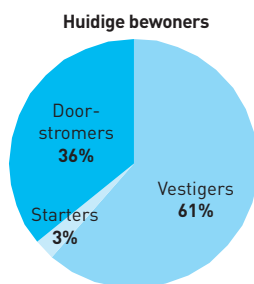
Bewoners die nu in een vrijstaande woning wonen, woonden eerder vaak in een rijenhuis. Bewoners van rijwoningen woonden voorheen vaak in een etagewoning of ook reeds in een rijenwoning.



De verhuiscandidate van bewoners van rijwoningen is gevarieerd en betreft zowel etagewoningen en rijwoningen maar het vaakst vrijstaande woningen. Dit beeld komt overeen de verhuiscandidate van de gemiddelde Almeerse bewoner van rijwoningen.

Starters, vestigers en doorstromers

Bijna tweederde van de bewoners van De Marken is vestiger van buiten Almere. Ruim een derde is doorstromer. De verhuiscandidate is iets kleiner dan gemiddeld. Bijna de helft van de verhuiscandidate wil uit Almere vertrekken, wat iets meer is dan gemiddeld.



Van de huidige bewoners:

- is 30% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 31% een **VERHUISWENS** (6% beslist en 25% misschien)

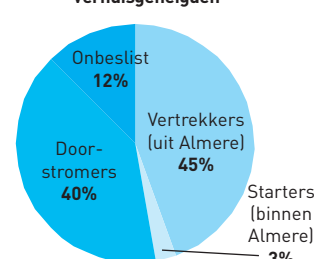
1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 71%
- Bij verhuiscandidate: 43%

Voorkeur EIGEN WIJK

Bij verhuiscandidate: 20%

Verhuiscandidate



Verhuiscandidate

De verhuiscandidate is voor velen nog niet uitgekristalliseerd: ruim de helft heeft nog geen voorkeur voor bestaande bouw of nieuwbouw. Particulier opdrachtgeverschap geniet relatief weinig belangstelling. Men wil het liefst in De Marken blijven wonen of naar het centrum van Almere Haven verhuizen.

Mensen die een woning willen kopen zijn veelal op zoek in een lagere prijsklasse dan gemiddeld. Er is naar verhouding veel interesse voor kleinere wonen en in een gelijkvloerse woning. Ook de belangstelling voor het wonen in een woonzorgcomplex is in De Marken groter dan gemiddeld.

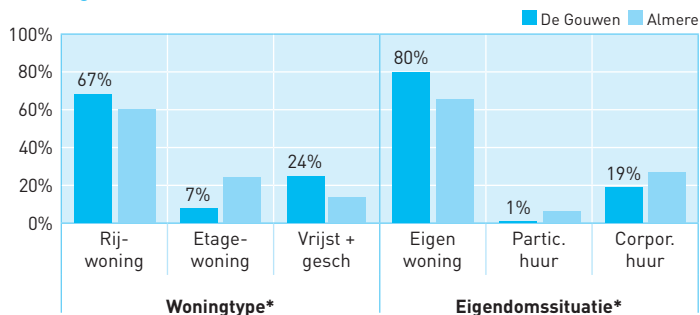
Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	De Marken	Almere			
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	17%/ 30%/ 53%	37%/ 25%/ 38%	Ideale woonomgeving	Rustig stedelijk	Rustig stedelijk
Populairste huurklasse huur	< € 500	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	Gelijkvloers	31%
Populairste prijsklasse koop	€ 132.000 - € 180.000	€ 180.000 - € 250.000	Rolstoelgeschikt		16%
			Interesse woonzorgcomplex		6%
					8%
					5%

Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 5%
Misschien: 24%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: De Marken
2: Centrum Haven

Top 3 redenen verhuiscandidate	
1. Wil gelijkvloerse woning	10%
2. Wil kleinere woning	8%
3. Basisschool in de nabijheid	7%

Woningvoorraad



De Gouwen dateert van begin jaren '80 van de vorige eeuw en bestaat voornamelijk uit rijwoningen in particulier eigendom. Er zijn wel relatief veel vrijstaande en geschakelde woningen. Bewoners wonen naar

	De Gouwen	Almere
Aantal woningen*	1.137	75.690
Bouwperiode*	1980-1983	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	14,2 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers	5%
	Rolstoelgeschikt	3%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	63%	54%

verhouding lang in de huidige woning. Er zijn weinig woningen die in potentie geschikt zijn als zorgwoning.

Woningmarkt

Koopwoningen	De Gouwen	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 202.300	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 219.071	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	< € 132.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	3%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	332 dagen	356 dagen

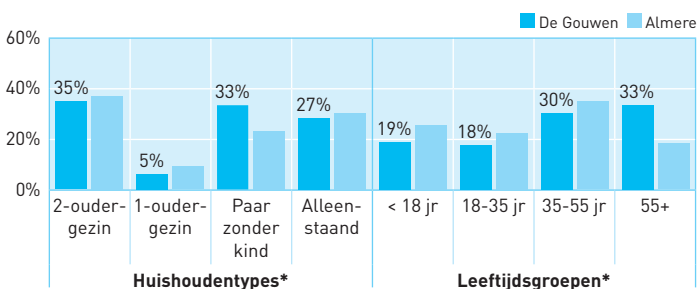
In De Gouwen hebben de woningen gemiddeld een hogere economische waarde dan in Almere als geheel. Dit geldt zowel voor de WOZ-waarde als voor de verkoopprijs. De woningen worden iets sneller verkocht dan gemiddeld en bewoners maken bij verkoop over het algemeen een flinke winst ten opzichte van de toenmalige aankoopprijs.

Huurwoningen	De Gouwen	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 509	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	45%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	3%	8%

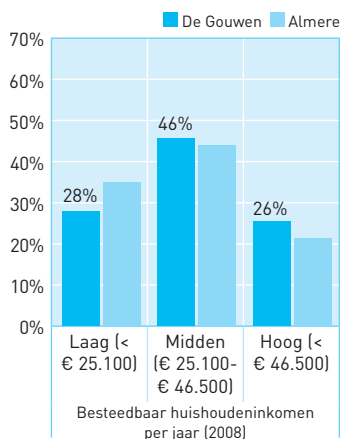
De huurwoningen in De Gouwen hebben een iets hogere huurprijs dan gemiddeld. Bijna de helft van de huurders ontvangt een huurtoeslag, wat iets meer is dan in Almere als geheel. Het aandeel in het afgelopen jaar beëindigde huurcontracten ligt veel lager dan gemiddeld.

Bewoners

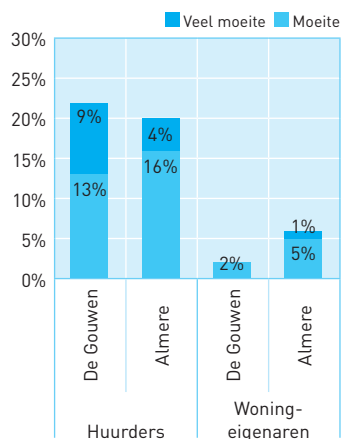
In De Gouwen wonen meer huishoudens zonder kinderen en aanzienlijk meer ouderen dan gemiddeld in Almere. De inkomensverdeling komt grotendeels overeen met geheel Almere, maar het aandeel lage inkomens is iets kleiner en het aandeel hoge inkomens iets groter. Huurders in De Gouwen hebben iets vaker moeite met de maandelijkse huurlasten, kopers iets minder vaak.



Inkomensgroepen*



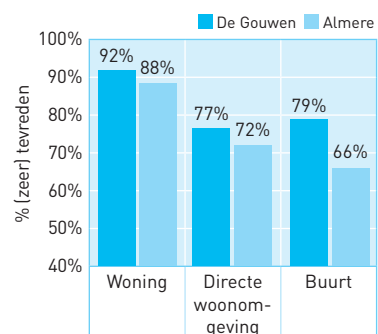
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

De Gouwen is een fijne buurt om te wonen. Bewoners zijn erg tevreden over hun woning, directe woon-omgeving en buurt, meer nog dan gemiddeld in Almere. In het afgelopen jaar heeft een kleine groep het onderhoud in de buurt als een verbetering ervaren. Verslechtingen zien bewoners in de toename van het zwerfvuil en/of de hondenpoep en de toename van parkeerproblemen in het afgelopen jaar.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechtingen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbetering	1. Geen verslechting
2. Beter onderhoud / meer opgeknapt	2. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep
3. Minder rondhangende jongeren	3. Meer parkeerproblemen
58%	32%
14%	23%
10%	21%



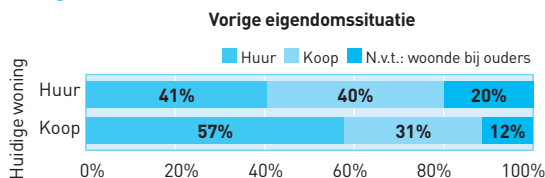
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	52%	1. De Gouwen	16%	1. Wilde grotere woning	19%
2. Amsterdam	22%	2. Marken	10%	2. Wilde gaan kopen	18%
3. Het Gooi	8%	3. Centrum Haven	8%	3. Samenwonen / huwelijk	10%

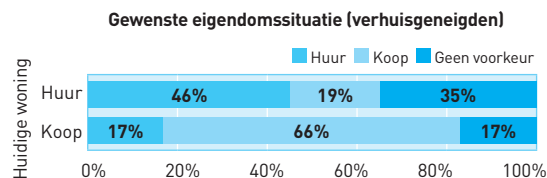
De vorige woning stond voor de helft van de bewoners van De Gouwen ook reeds in Almere. Een op de vijf bewoners woonde voorheen in Amsterdam. De meest genoemde redenen om voor een woning in

De Gouwen te kiezen zijn de behoefte aan een grotere woning en dat men een woning wilde gaan kopen.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

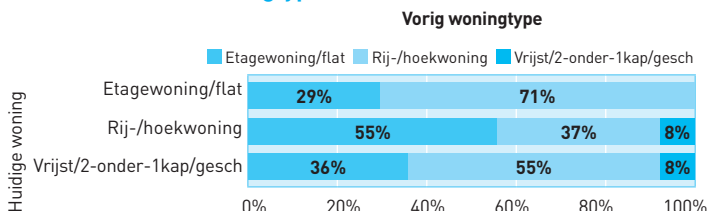


Relatief veel huurders in De Gouwen woonden voorheen in een koopwoning. Meer huurders en kopers dan gemiddeld zijn starters op de woningmarkt: deze bewoners woonden voorheen nog bij hun ouders.

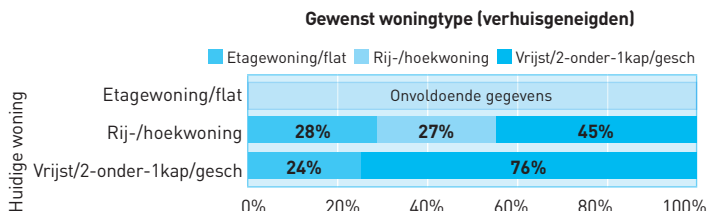


De verhuiscandidate van bewoners van koopwoningen in De Gouwen gaat vooral opnieuw uit naar een koopwoning. Huurders willen graag weer huren of hebben geen duidelijke voorkeur.

Verhuisstromen: Woningtype



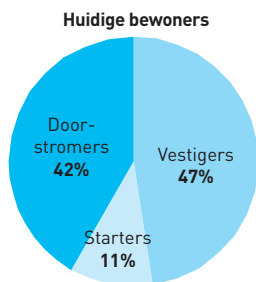
De bewoners van de weinige etagewoningen die er zijn in De Gouwen komen relatief vaak uit een rijwoning. Zowel bewoners van rijwoningen, als van vrijstaande woningen, komen iets vaker dan gemiddeld uit een etagewoning.



De verhuiscandidate van bijna de helft van de bewoners van rijwoningen betreft een vrijstaande woning. Bewoners van vrijstaande woningen willen vooral naar hetzelfde woningtype, hoewel een kwart het liefst naar een etagewoning zou willen verhuizen.

Starters, vestigers en doorstromers

In De Gouwen is het aandeel starters veel groter dan gemiddeld. Er wonen minder vestigers van buiten Almere. De verhuiscandidate is relatief klein. Ruim de helft van de verhuiscandidate wil in Almere blijven en minder bewoners dan gemiddeld willen de stad verlaten.



Van de huidige bewoners:

- is 29% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 26% een **VERHUISWENS** (7% beslist en 18% misschien)

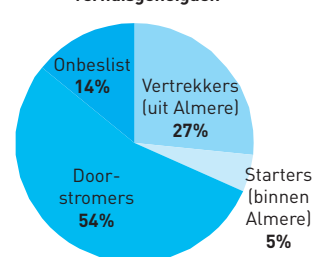
1^{ste} voorkeur **ALMERE**

- Bij verhuizing naar huidige woning: 68%
- Bij verhuiscandidate: 59%

Voorkeur **EIGEN WIJK**

Bij verhuiscandidate: 26%

Verhuiscandidate



Verhuiscandidate

De belangrijkste redenen voor de verhuiscandidate is de behoefte aan een grotere woning. Het liefst blijft men in De Gouwen wonen, of in een aangrenzende buurt in Almere Haven. De prijsklasse waarin gezocht wordt komt overeen met het stadsgemiddelde. Men heeft vaker een

voorkeur voor bestaande bouw dan voor nieuwbouw. De interesse voor particulier opdrachtgeverschap is in De Gouwen ongeveer even groot als gemiddeld in Almere.

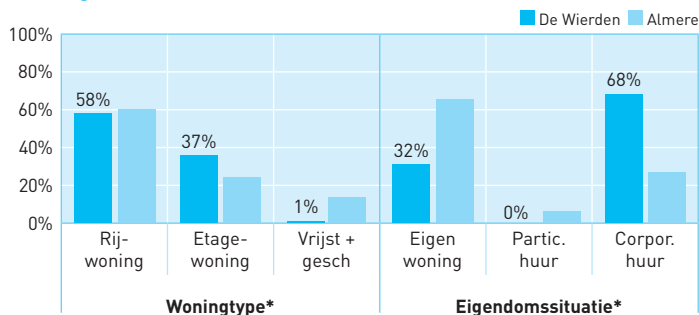
Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					De Gouwen	Almere
	De Gouwen	Almere			De Gouwen	Almere
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	27% / 42% / 31%	37% / 25% / 38%	Ideale woonomgeving		Rustig stedelijk	Rustig stedelijk
Populairste huurklasse huur	< € 500	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	Gelijkvloers	19%	16%
Populairste prijsklasse koop	€ 180.000 - € 250.000	€ 180.000 - € 250.000	Interesse woonzorgcomplex	Rolstoelgeschikt	5%	8%
					6%	5%

Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 11%
Misschien: 17%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: De Gouwen
2: De Marken

Top 3 redenen verhuiscandidate	
1. Wil grotere woning	15%
2. Samenwonen, huwelijk	8%
3. Wil gelijkvloerse woning	7%

Woningvoorraad



Begin jaren '80 werden de woningen in De Wierden gebouwd. De wijk bestaat voor ruim de helft uit rijwoningen en voor ruim een derde uit etagewoningen. Er zijn naar verhouding zeer veel sociale huurwoningen en

	De Wierden	Almere
Aantal woningen*	1.654	75.690
Bouwperiode*	1982-1984	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huis-houden)*	11,9 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers	10%
	Rolstoelgeschikt	9%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	66%	54%

weinig koopwoningen. Tweederde van de woningen heeft in de afgelopen vijf jaar een verbouwing of aanpassing ondergaan.

Woningmarkt

Koopwoningen	De Wierden	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 145.300	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 178.880	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	< €132.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	5%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	125 dagen	356 dagen

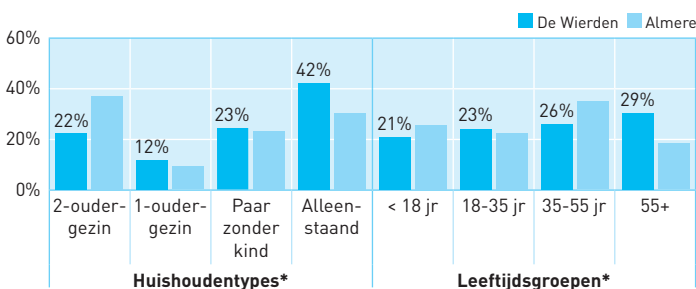
De woningwaarde in De Wierden ligt aanzienlijk lager dan gemiddeld in Almere. Dit geldt zowel voor de gemiddelde WOZ-waarde als voor de gemiddelde verkoopprijs. De huidige gemiddelde verkoopprijs ligt wel veel hoger dan de meest genoemde toenmalige aankoopprijs. Te koop staande woningen in De Wierden worden opmerkelijk veel sneller verkocht dan

Huurwoningen	De Wierden	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 395	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	53%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	8%	8%

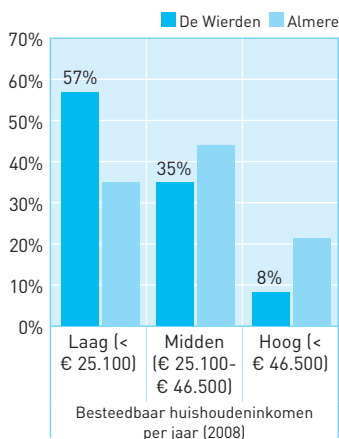
gemiddeld in Almere. Van alle wijken in Almere werden in 2010 alleen in sommige delen van Poort de woningen sneller verkocht. De huurprijzen in De Wierden liggen lager dan gemiddeld en ruim de helft van de huurders ontvangt een huurtoeslag. Dit is veel meer dan gemiddeld.

Bewoners

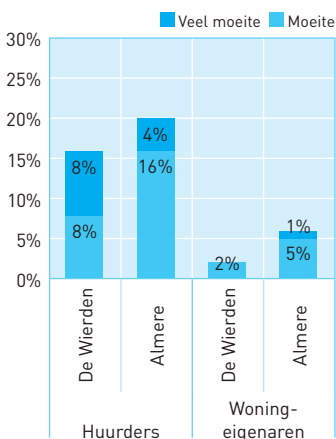
In De Wierden wonen naar verhouding meer alleenstaanden en minder gezinnen met kinderen dan in Almere als geheel. Er wonen ook meer ouderen. Veel vaker hebben huishoudens in De Wierden een laag inkomen. Huurders hebben twee maal zo vaak veel moeite met het betalen van de maandelijkse woonlasten. De woningeigenaren hebben hier in De Wierden minder moeite mee.



Inkomensgroepen*



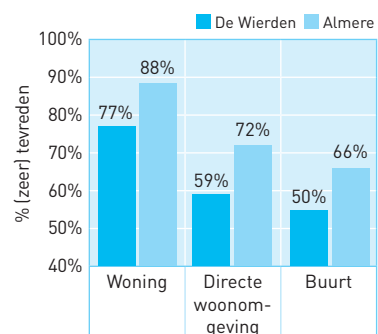
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

Hoewel bewoners van De Wierden minder tevreden zijn over zowel hun woning, hun directe woonomgeving als hun buurt, worden door relatief veel mensen verbeteringen opgemerkt. Zo zeggen bijna vier keer zoveel mensen als gemiddeld dat de buurt vooruit is gegaan doordat het onderhoud is verbeterd en er meer is opgeknapt. Anderzijds zagen veel bewoners een verslechtering van de buurt door de toename van zwervuul en/of hondenpoep. Dit wordt echter minder vaak genoemd dan in Almere als geheel. Het tweede aspect, de verdwijning van groen, wordt wel veel vaker genoemd als verslechtering.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Beter onderhoud / meer opgeknapt	1. Meer zwervuul en/of hondenpoep
2. Geen verbetering	2. Minder groen
3. Verkeersveiligheid is verbeterd	3. Geen verslechtering



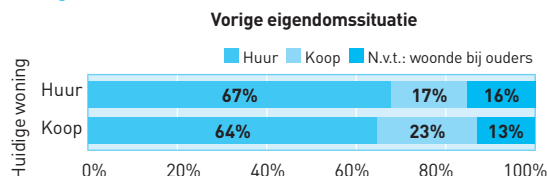
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	46%	1. De Wierden	29%	1. Wilde grotere woning	16%
2. Amsterdam	28%	2. Centrum Haven	8%	2. Samenwonen/huwelijk	11%
3. Elders in Noord-Holland (buiten Amsterdam en Het Gooi)	9%	3. De Werven	8%	3. Wilde gaan kopen	8%

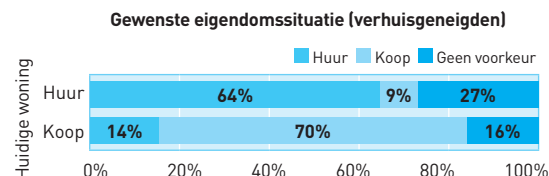
Bijna de helft van de bewoners van De Wierden woonde in de vorige woonsituatie ook al in Almere, meestal zelfs in Almere Haven. Het aandeel bewoners waarvan de vorige woning ook al in De Wierden stond

is opvallend groot. De meest genoemde redenen om naar een huis in De Wierden te verhuizen zijn dat er behoefte was aan een grotere woning en dat men ging trouwen en/of samenwonen.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

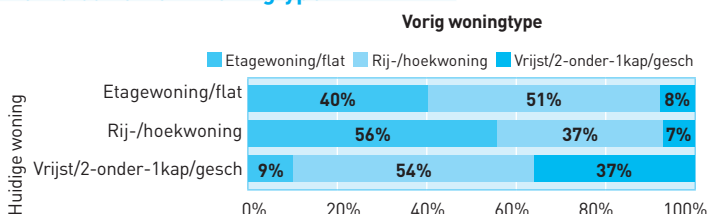


De vorige eigendomssituaties van kopers en huurders in De Wierden lijken veel op elkaar: ongeveer twee derde komt uit een huurwoning. Voor woningeigenaren geldt dat dit meer is dan gemiddeld.

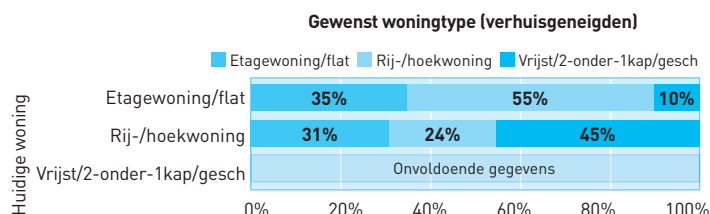


Huurders met een verhuiscandidate willen vaak opnieuw naar een huurwoning of hebben geen voorkeur. Kopers willen vaak opnieuw naar een koopwoning. Deze verhuiscandidate wijken nauwelijks af van het Almeerse gemiddelde.

Verhuisstromen: Woningtype



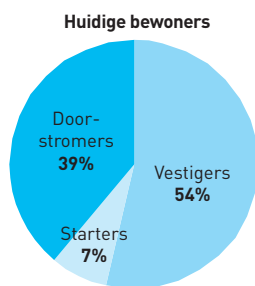
De helft van de etagebewoners woonde hiervoor in een rijwoning. Ruim de helft van de bewoners van rijwoningen is afkomstig uit een etagewoning. Bewoners van vrijstaande woningen woonden hiervoor vaak in een rijwoning en een relatief klein deel van hen is afkomstig uit een etagewoning.



De verhuiscandidate bewoners van etagewoningen willen relatief vaak verhuizen naar een rijwoning. Mensen die nu in een rijwoning wonen willen juist vaker dan gemiddeld naar een etagewoning.

Starters, vestigers en doorstromers

De verhouding starters, vestigers en doorstromers in De Wierden komt overeen met de verhouding in Almere als geheel. De helft van de bewoners van De Wierden wil verhuizen, wat veel meer is dan gemiddeld. Verhuiscandidate willen vaker dan gemiddeld doorstromen naar een woning binnen Almere.



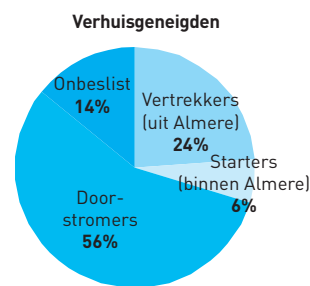
Van de huidige bewoners:

- is 34% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 49% een **VERHUISWENS** (13% beslist en 36% misschien)

1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 84%
- Bij verhuiscandidate: 62%

Voorkeur EIGEN WIJK
Bij verhuiscandidate: 31%



Verhuiscandidate

Bewoners met een verhuiscandidate willen minder vaak naar nieuwbouw dan gemiddeld, maar hebben ook vaak geen voorkeur op dit gebied. Men wil relatief vaak in de eigen buurt blijven wonen, of in een nabij gelegen buurt in Haven. De belangrijkste reden om te willen verhuizen is de behoefte

aan een grotere woning in een rustig stedelijke omgeving. De belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap is overeenkomstig het Almeerse gemiddelde.

Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	De Wierden	Almere			
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	25% / 23% / 52%	37% / 25% / 38%	Ideale woonomgeving	Rustig stedelijk	Rustig stedelijk
Populairste huurklasse huur	< € 500	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	Gelijkvloers	21%
Populairste prijsklasse koop	€ 180.000 - € 250.000	€ 180.000 - € 250.000	Interesse woonzorgcomplex	Rolstoelgeschikt	16%
					9%
					6%
					5%

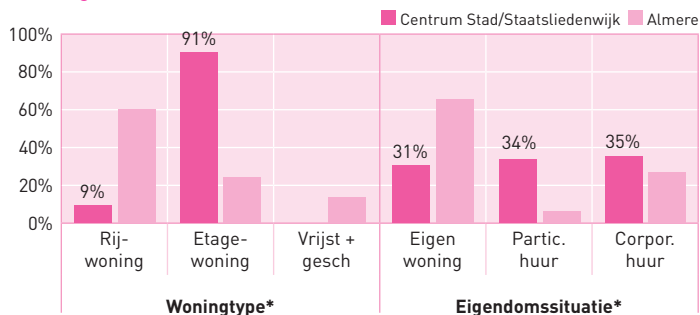
Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 10%
Misschien: 22%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: De Wierden
2: De Gouwen

Top 3 redenen verhuiscandidate	
1. Wil grotere woning	25%
2. Huidige buurt gaat achteruit	12%
3. Wil betere woonkwaliteit	6%



Woningvoorraad



De woningvoorraad van het wijkcluster Centrum Stad/Staatsliedenwijk verschilt aanzienlijk van het gemiddelde. Bijna alle woningen zijn etagewoningen, terwijl dit voor heel Almere maar een kwart is. Door de aard

	Centr. Stad/ Staatsl.wk.	Almere
Aantal woningen*	3.355	75.690
Bouwperiode*	1982-heden	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	5,9 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers	25%
	Rolstoelgeschikt	26%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	37%	54%

van de woningvoorraad zijn ook relatief veel woningen geschikt als zorgwoning. Het aandeel huurwoningen, en met name particuliere huurwoningen, is veel groter dan gemiddeld. De gemiddelde woonduur is relatief kort.

Woningmarkt

Koopwoningen	Centr. Stad/ Staatsl.wk.	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 160.600	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 171.139	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	€ 132.000 - € 180.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	12%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	272 dagen	356 dagen

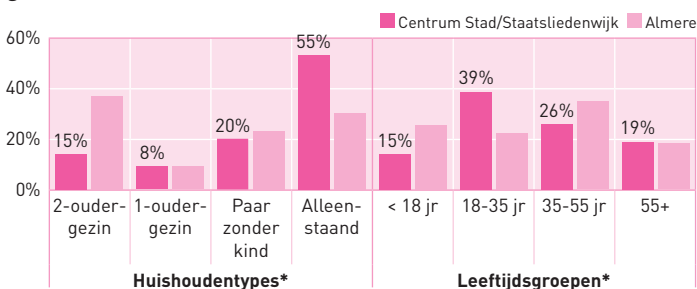
De woningwaarde in Centrum Stad/Staatsliedenwijk ligt gemiddeld gezien laag, wat komt door het grote aandeel etagewoningen, die doorgaans goedkoper zijn dan andere woningtypen. Er staan meer woningen te koop dan gemiddeld, maar de woningen worden sneller verkocht.

Huurwoningen	Centr. Stad/ Staatsl.wk.	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 545	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	37%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	10%	8%

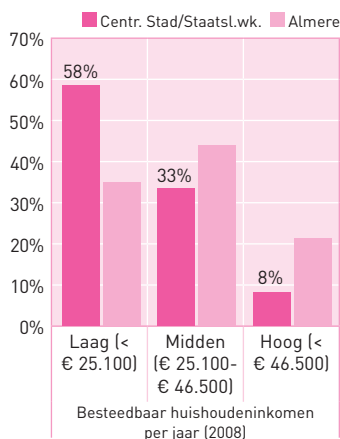
De gemiddelde huurprijs ligt hoger dan in Almere als geheel, wat verklaard kan worden door het grote aandeel particuliere huurwoningen, die vaak duurder zijn dan sociale huurwoningen. De huurwoningen van de woningcorporaties wisselen relatief snel van bewoner.

Bewoners

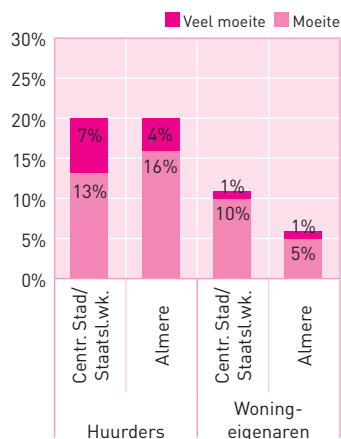
Meer dan de helft van de bewoners van het wijkcluster Centrum Stad/Staatsliedenwijk bestaat uit alleenstaanden, wat aanzienlijk meer is dan gemiddeld. Vooral paren met kinderen zijn ondervertegenwoordigd. Er wonen relatief veel jongvolwassenen in het wijkcluster. Het percentage huishoudens met een laag inkomen is erg hoog, wat kan verklaren waarom men iets meer moeite heeft met de maandelijkse woonlasten dan gemiddeld in Almere.



Inkomensgroepen*



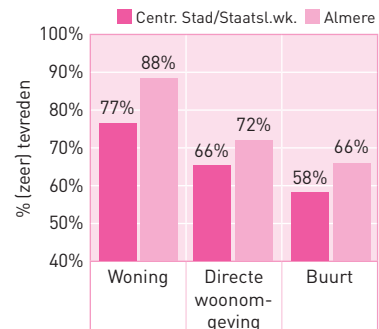
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

De bewoners van het wijkcluster Centrum Stad/Staatsliedenwijk zijn ten opzichte van het Almeerse gemiddelde maar weinig tevreden over de woning, de directe woonomgeving en de buurt. Veel bewoners hebben in het afgelopen jaar geen verbetering in hun buurt waargenomen, maar deze groep is niet groter dan gemiddeld in Almere. De grootste verbetering in de buurt is volgens de bewoners dat het onderhoud verbeterd is / er meer is opgeknapt. De meest genoemde verslechtering in de buurt is een toegenomen hoeveelheid zwerfvuil en/of hondenpoep, op de voet gevolgd door een toename van het aantal rondhangende jongeren.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbeteringen	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep
2. Beter onderhoud / meer opgeknapt	2. Meer rondhangende jongeren
3. Minder zwerfvuil en/of hondenpoep	3. Meer criminaliteit en/of vandalisme



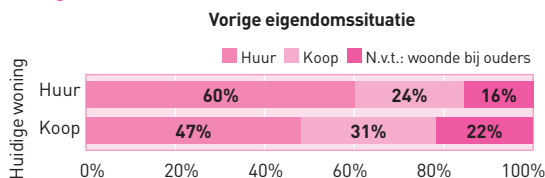
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	48%	1. Centrum Stad	14%	1. Samenwonen / huwelijk	10%
2. Amsterdam	19%	2. Literatuurwijk	10%	2. Scheiding	9%
3. Verder in Nederland (buiten Flevoland, Noord-Holland, Utrecht)	10%	3. Stedenwijk	9%	3. Kon deze woning makkelijk/snel krijgen	8%

Net als gemiddeld in Almere stond de vorige woning van bijna de helft van de huidige bewoners van het wijkcluster Centrum Stad/Staatsliedenwijk al in Almere. Een vijfde komt uit Amsterdam. Van de mensen die al in Almere woonden komt één op de zeven uit Centrum Stad.

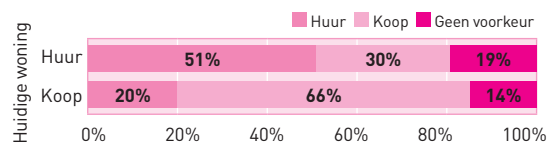
De belangrijkste reden om toentertijd te verhuizen naar de huidige woning was huwelijk en/of samenwonen. Als tweede belangrijkste motief wordt scheiding genoemd.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie



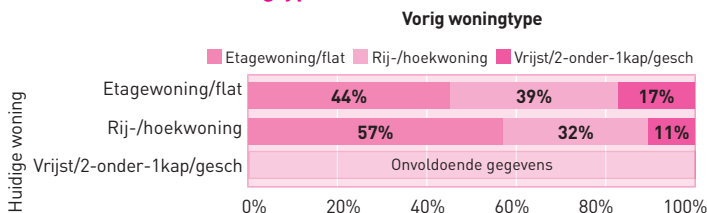
Drie op de vijf huurders in dit wijkcluster woonden voorheen ook in een huurwoning en een kwart komt uit een koopwoning. Van de kopers komt bijna de helft uit een huurwoning. Relatief veel woningeigenaren woonden in de vorige woonsituatie nog bij hun ouders.

Gewenste eigendomssituatie (verhuiscandidate)



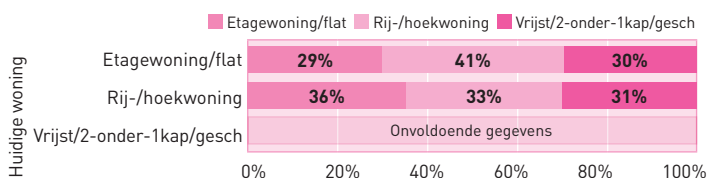
De voorkeur van de helft van de verhuiscandidate huurders gaat weer uit naar een huurwoning. Van de woningeigenaren met een verhuiscandidate wil een veel kleiner deel een huurwoning. Tweederde van deze groep wil weer een koopwoning.

Verhuisstromen: Woningtype



Bijna de helft van de bewoners van etagewoningen (en dat zijn in dit wijkcluster bijna alle huishoudens) woonde hiervoor in eenzelfde soort woning. Ook een groot deel komt uit een rijwoning.

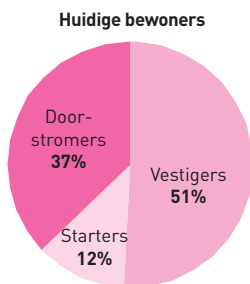
Gewenst woningtype (verhuiscandidate)



Van de bewoners van etagewoningen die binnen twee jaar willen verhuizen wil 41% naar een rijwoning. De animo voor etagewoningen en vrijstaande woningen is ook niet klein.

Starters, vestigers en doorstromers

Het wijkcluster Centrum Stad/Staatsliedenwijk is een plek waar relatief veel starters terecht komen. Dit is niet verwonderlijk gezien de lagere gemiddelde woningwaarde. Daarnaast zijn er minder doorstromers dan vestigers van buiten Almere.



Van de huidige bewoners:

- is 56% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 57% een **VERHUISWENS** (25% beslist en 32% misschien)

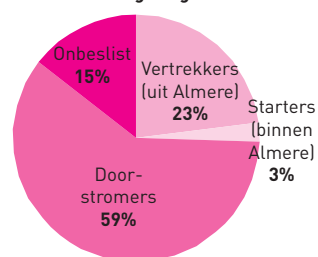
1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 71%
- Bij verhuiscandidate: 63%

Voorkeur EIGEN WIJK

Bij verhuiscandidate: 22%

Verhuiscandidate



Verhuiscandidate

Het wijkcluster heeft een duidelijke doorstroomfunctie. Een zeer groot deel van de bewoners woont nog maar kort in de wijk en daarnaast zijn er erg veel mensen met een verhuiscandidate. Vergelijken met het Almeerse gemiddelde willen meer mensen in Almere blijven wonen. Het liefst

verhuist men naar de nabijgelegen Filmwijk. De belangrijkste verhuiscandidate reden is de behoefte aan een grotere woning. Net als de gemiddelde Almeerder wil men het liefst verhuizen naar een 'rustig stedelijke' woonomgeving.

Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	Centr. Stad/ Staatsl.wk.		Almere		
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	33%/ 17%/ 49%	37%/ 25%/ 38%	Ideale woonomgeving		
Populairste huurklasse huur	< € 500	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	Gelijkvloers Rolstoelgeschikt	23% 16%
Populairste prijsklasse koop	€ 180.000 - € 250.000	€ 180.000 - € 250.000	Interesse woonzorgcomplex		7% 8%
					8% 5%

Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 12%
Misschien: 20%

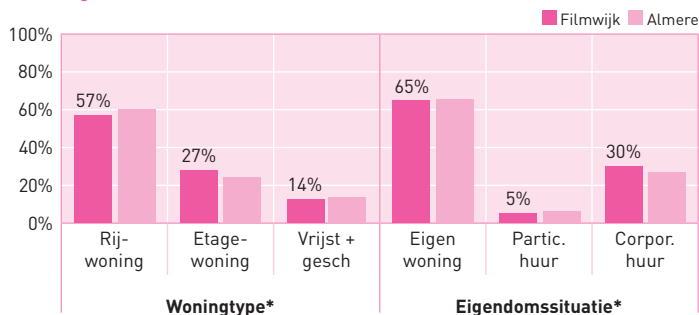
Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: Filmwijk
2: Centrum Stad

Top 3 redenen verhuiscandidate

1. Wil grotere woning	20%
2. Geboorte van kind	9%
3. Wil veiligere buurt	8%



Woningvoorraad



Filmwijk is een grote, gemiddelde Almeerse woonwijk uit het midden van de jaren negentig. De woningvoorraad wijkt qua woningtype en eigendomssituatie niet veel af van het Almeerse gemiddelde.

	Filmwijk	Almere
Aantal woningen*	4.254	75.690
Bouwperiode*	1992-1997	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	9,3 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers	6%
	Rolstoelgeschikt	8%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	51%	54%

Er zijn naar verhouding iets minder woningen die in potentie geschikt zijn als zorgwoning.

Woningmarkt

Koopwoningen	Filmwijk	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 208.100	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 206.422	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	€ 180.000 - € 250.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	7%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	328 dagen	356 dagen

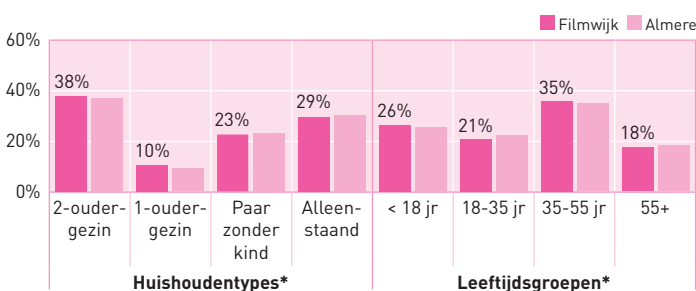
De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in Filmwijk ligt hoger dan gemiddeld, maar de gemiddelde verkoopprijs van in 2010 verkochte woningen ligt rond het Almeers gemiddelde. De gemiddelde huurprijs ligt hoger dan in Almere als geheel. De huurwoningen van de woning-

Huurwoningen	Filmwijk	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 511	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	34%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	6%	8%

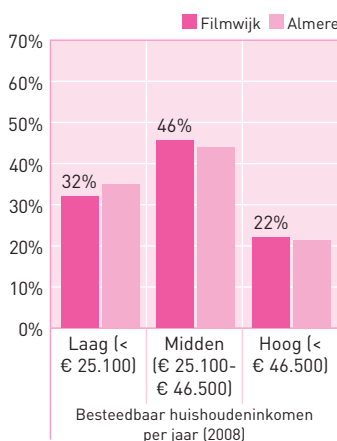
corporaties wisselen iets minder snel van huurder en de woningen staan iets minder lang te koop. Beide aspecten duiden erop dat het een populaire wijk is om te wonen.

Bewoners

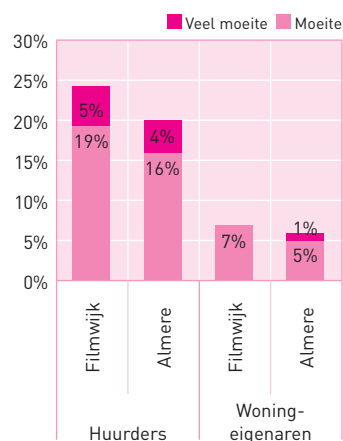
De bewonerssamenstelling van Filmwijk verschilt, net als de woningvoorraad, niet veel van het Almeerse gemiddelde. Er zijn wel iets meer éénoudergezinnen en 35-55 jarigen dan gemiddeld. Ook zijn er iets meer huishoudens met een middeninkomen en zijn de lage inkomensgroepen licht ondervertegenwoordigd. Toch hebben bewoners van Filmwijk relatief veel moeite met de maandelijkse woonlasten. Dit geldt vooral voor de huurders.



Inkomensgroepen*



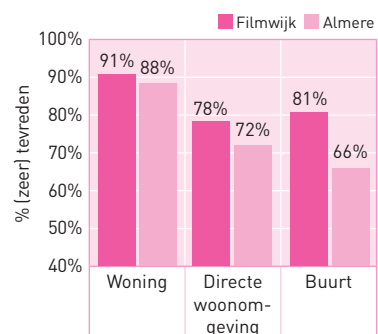
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

In Filmwijk is men meer tevreden over de woning, de directe woonomgeving en de buurt dan gemiddeld. Vooral over de buurt zijn de bewoners aanzienlijk enthousiaster. Meer dan de helft van de bewoners heeft in het afgelopen jaar geen verbetering in de buurt kunnen signaleren. Reden hiervoor kan zijn dat de buurt een jaar geleden ook al gewoon goed was. Bijna een kwart van de mensen heeft geen verslechtering opgemerkt, maar ongeveer eenderde vindt wel dat er meer sprake is van zwerfvuil en/of hondenpoep. Een even groot deel ervaart een toenemende parkeerproblematiek.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)		Top 3 verslechtingen buurt (in het afgelopen jaar)	
1. Geen verbeteringen	53%	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep	36%
2. Beter onderhoud / meer opgeknapt	12%	2. Meer parkeerproblemen	35%
3. Minder zwerfvuil en/of hondenpoep	8%	3. Geen verslechtingen	23%



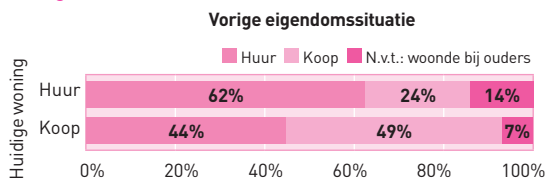
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	46%	1. Filmwijk	24%	1. Wilde grotere woning	24%
2. Amsterdam	21%	2. Muziekwijk Noord	8%	2. Wilde gaan kopen	16%
3. Verder in Nederland (buiten Flevoland, Noord-Holland, Utrecht)	13%	3. Centrum Stad	8%	3. Samenwonen / huwelijk	9%

Bijna de helft van de bewoners van Filmwijk woonde hiervoor ook al in Almere en van deze groep kwam een relatief groot deel uit de eigen wijk. De belangrijkste toenmalige verhuisreden was dat men meer ruimte nodig

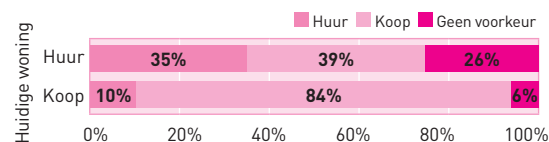
had en een grotere woning wilde betrekken. De drie belangrijkste verhuisredenen van Filmwijkers komen overeen met de top 3 van alle Almeerders samen.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie



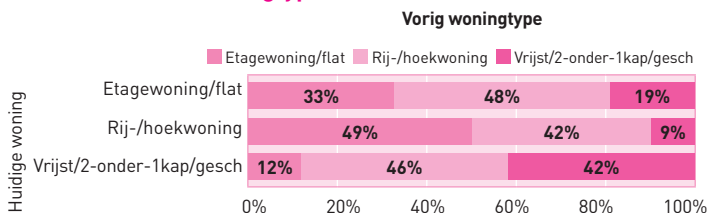
Drie vijfde van de Filmwijkse huurders woonde hiervoor ook in een huurwoning. Een kwart maakte de overstap van koop naar huur. Van de woningeigenaren kwam de helft uit een koopwoning en iets minder dan de helft uit een huurwoning.

Gewenste eigendomssituatie (verhuiscandidate)



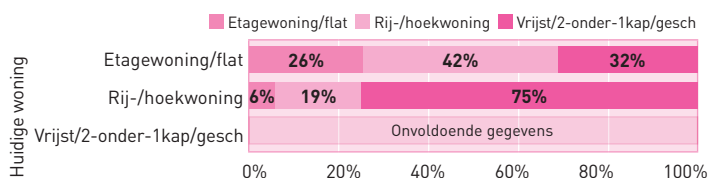
Een relatief groot deel van de verhuiscandidate huurders in Filmwijk wil de overstap maken naar een koopwoning. Ook het deel van de kopers dat weer een koopwoning wil is groter dan gemiddeld in Almere.

Verhuisstromen: Woningtype



Het grootste deel van de etagebewoners woonde voorheen in een rijwoning. Voor de bewoners van rijwoningen geldt dat het grootste deel afkomstig is uit een etagewoning. Relatief veel bewoners van vrijstaande woningen woonden hiervoor ook al in een vrijstaande woning.

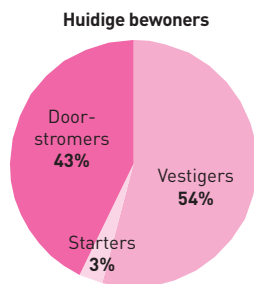
Gewenst woningtype (verhuiscandidate)



De wens om wooncarrière te maken is duidelijk aanwezig in Filmwijk. Van de verhuiscandidate etagebewoners wil het grootste deel naar een rijwoning, maar ook een groot deel naar een vrijstaande woning. De bewoners van rijwoningen willen het liefst naar een vrijstaande woning.

Starters, vestigers en doorstromers

Ruim de helft van de bewoners van Filmwijk heeft zich van buiten Almere in de huidige woning gevestigd. Er zijn iets minder starters dan gemiddeld.



Van de huidige bewoners:

- is 34% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 30% een **VERHUISWENS** (8% beslist en 21% misschien)

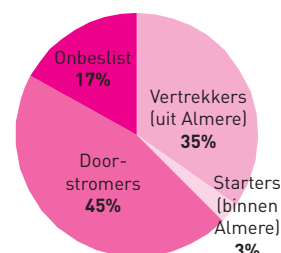
1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 77%
- Bij verhuiscandidate: 48%

Voorkeur EIGEN WIJK

Bij verhuiscandidate: 31%

Verhuiscandidate



Verhuiscandidate

Dat Filmwijk een populaire wijk is om te wonen is te zien aan de kleinere verhuiscandidate dan gemiddeld. De voorkeur onder verhuiscandidate om in de eigen wijk te blijven is bovendien groter. De bewoners wijken in hun verhuiscandidate verder niet veel af van het Almeerse gemiddelde. De

voorkeur voor nieuwbouw en de interesse in zorgwoningen of een woonzorgcomplex is wel iets kleiner.

Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	Filmwijk	Almere		Filmwijk	Almere
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	31% / 29% / 40%	37% / 25% / 38%	Ideale woonomgeving	Rustig stedelijk	Rustig stedelijk
Populairste huurklasse	< € 500	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	Gelijkvloers	9%
Populairste prijsklasse	€ 180.000 - € 250.000	€ 180.000 - € 250.000	Interesse woonzorgcomplex	Rolstoelgeschikt	8%
					3%
					5%

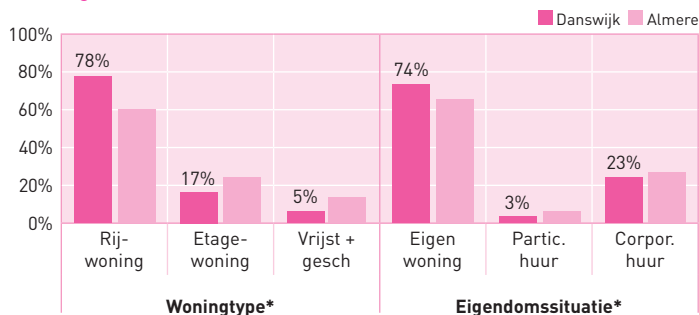
Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 11%
Misschien: 21%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: Filmwijk
2: Parkwijk

Top 3 redenen verhuiscandidate	
1. Wil grotere woning	14%
2. Wil dicht bij familie/ vrienden wonen	12%
3. Wil goedkopere woning	9%



Woningvoorraad



Danswijk is aan het einde van de vorige eeuw gebouwd. Een groot deel van de woningvoorraad bestaat uit rijwoningen. Zowel etagewoningen als

	Danswijk	Almere
Aantal woningen*	2.122	75.690
Bouwperiode*	1997-1998	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	8,2 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers	7%
	Rolstoelgeschikt	13%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	46%	54%

vrijstaande en geschakelde woningen zijn ondervertegenwoordigd. Daarnaast is het aandeel koopwoningen groter dan gemiddeld.

Woningmarkt

Koopwoningen	Danswijk	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 184.200	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 180.492	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	€ 132.000 - € 180.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	6%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	346 dagen	356 dagen

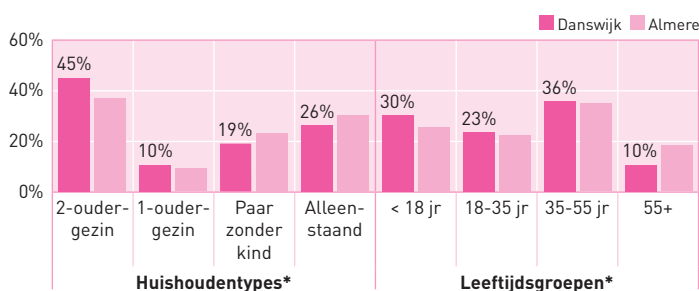
De gemiddelde economische waarde van de woningen in Danswijk ligt lager dan in Almere als geheel. Toch zijn de koopwoningen door de huidige bewoners gekocht in dezelfde prijsklasse als gemiddeld, wat erop kan duiden dat de vermogensopbouw door waardevermeerdering in

Huurwoningen	Danswijk	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 464	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	51%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	9%	8%

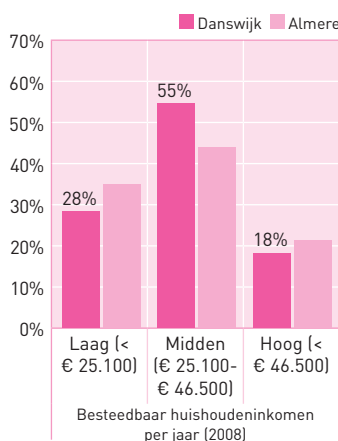
Danswijk kleiner is dan gemiddeld. De huurwoningen zijn goedkoper dan gemiddeld in Almere, en een aanzienlijk groter deel van de huurders ontvangt een huurtoeslag.

Bewoners

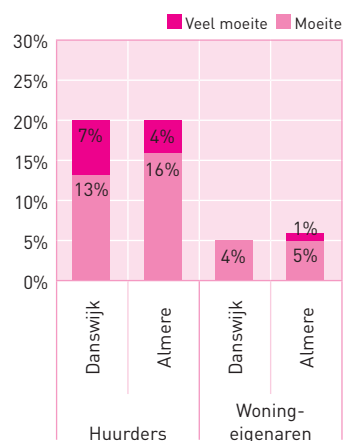
De bewoners van Danswijk zijn relatief jong. Er wonen weinig ouderen en daarnaast veel 35-55 jarigen en hun kinderen. Gezinnen met kinderen zijn dan ook oververtegenwoordigd. Qua inkomensverdeling valt op dat er vooral veel huishoudens met een middeninkomen in Danswijk wonen.



Inkomensgroepen*



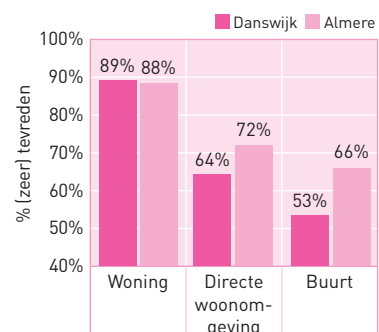
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

Negen op de tien Danswijkers zijn tevreden met de eigen woning. Hierin wijken ze niet af van het stadsgemiddelde. Over de directe woonomgeving en met name over de buurt zijn ze echter aanzienlijk minder tevreden dan gemiddeld. Bij een relatief groot deel van de bewoners is de tevredenheid met de buurt dan ook afgenomen gedurende de tijd dat men er woont. In het afgelopen jaar waren de toename in zwerfvuil, hondenpoep, parkeerproblemen en criminaliteit volgens de bewoners de belangrijkste punten waarop de buurt is achteruit gegaan. Maar er is ook een groep bewoners die vindt dat er juist minder sprake is van zwerfvuil en hondenpoep.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbeteringen	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep
2. Minder zwerfvuil en/of hondenpoep	2. Meer parkeerproblemen
3. Minder rondhangende jongeren	3. Meer criminaliteit en/of vandalisme



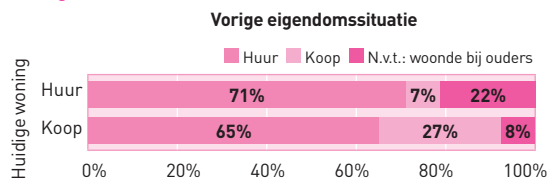
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	46%	1. Danswijk	13%	1. Wilde gaan kopen	21%
2. Amsterdam	29%	2. Kruidenwijk	10%	2. Wilde grotere woning	15%
3. Verder in Nederland (buiten Flevoland, Noord-Holland, Utrecht)	10%	3. Stedenwijk	9%	3. Samenwonen / huwelijk	12%

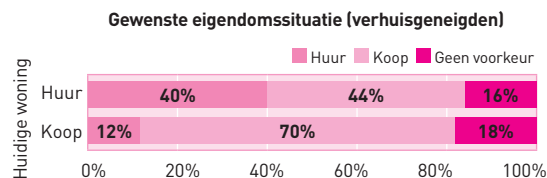
Net als voor heel Almere geldt dat de vorige woning van 46% van de huidige bewoners van Danswijk ook al in Almere stond. Daarnaast kwam een relatief groot deel uit Amsterdam. Van de huishoudens die al in Almere woonden kwamen veel bewoners uit Stad West.

In Danswijk was de wens om een woning te kopen een belangrijkere verhuisreden dan de wens voor een grotere woning. In Almere als geheel was deze volgorde omgekeerd.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

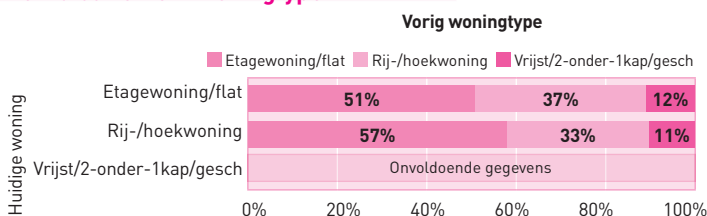


Van de woningeigenaren in Danswijk woonde een relatief groot deel hiervoor in een huurwoning. Van de huurders is het aandeel dat in de vorige woonsituatie nog bij de ouders woonde (starters) erg groot.

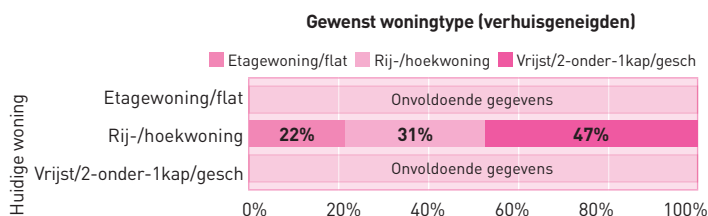


De verhuisgeneigde huurders in Danswijk willen veel vaker dan gemiddeld verhuizen naar een koopwoning. De verhuiscens van de woningeigenaren wijkt qua eigendomsvorm niet af van het gemiddelde.

Verhuisstromen: Woningtype



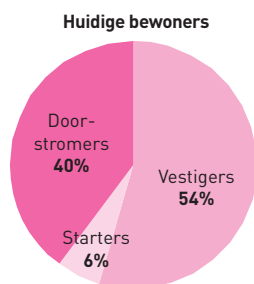
Ruim de helft van de Danswijkse huishoudens is afkomstig uit een etagewoning. Dit is zowel voor de bewoners van etagewoningen, als voor de bewoners van rijwoningen meer dan gemiddeld. Ongeveer eenderde woonde hiervoor in een rijwoning.



Het grootste deel van de verhuisgeneigde bewoners van rijwoningen wil de wooncarrière voortzetten in een vrijstaande woning.

Starters, vestigers en doorstromers

Twee op de vijf bewoners van Danswijk zijn vanuit een andere Almeerse woning naar de huidige woning verhuisd. Ruim de helft is vestiger van buiten Almere. De verhuiscens is in Danswijk groter dan gemiddeld in Almere.



Van de huidige bewoners:

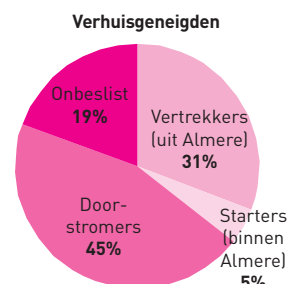
- is 40% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 40% een **VERHUISWENS** (13% beslist en 28% misschien)

1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 68%
- Bij verhuiscens: 50%

Voorkeur EIGEN WIJK

Bij verhuiscens: 19%



Verhuiscensen

Na de behoefte aan een grotere woning is de wens voor een buurt met minder overlast de meest genoemde reden om te willen verhuizen. Toch is de populairste wijk om naar te verhuizen de eigen wijk. De voorkeur voor bestaande bouw is groter dan in Almere als geheel en de interesse in

particulier opdrachtgeverschap is kleiner. De verhuisgeneigden die willen kopen zoeken in een hogere prijsklasse dan gemiddeld. De interesse in zorgwoningen of een woonzorgcomplex is relatief klein.

Voorkeuren gewenste woning (% van verhuisgeneigden)					
	Danswijk	Almere		Danswijk	Almere
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	29%/ 34%/ 37%	37%/ 25%/ 38%	Ideale woonomgeving	Woonwijk	Rustig stedelijk
Populairste huurklasse huur	< € 500	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	Gelijkvloers	12%
Populairste prijsklasse koop	€ 250.000 - € 300.000	€ 180.000 - € 250.000	Interesse woonzorgcomplex	Rolstoelgeschikt	4%
					8%
					3%
					5%

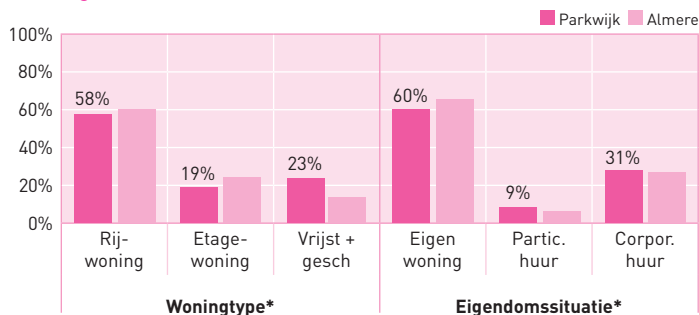
Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 5%
Misschien: 25%

Populairste wijken bij verhuiscens:
1: Danswijk
2: Parkwijk

Top 3 redenen verhuiscens	
1. Wil grotere woning	22%
2. Wil buurt met minder overlast	8%
3. Huidige buurt gaat achteruit	7%



Woningvoorraad



Parkwijk is gebouwd in het midden van de jaren negentig van de vorige eeuw. De woningvoorraad bestaat voor een iets groter deel dan gemiddeld

	Parkwijk	Almere
Aantal woningen*	2.144	75.690
Bouwperiode*	1994-1998	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	9,6 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers	7%
	Rolstoelgeschikt	14%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	39%	54%

uit huurwoningen. Er zijn minder etagewoningen en meer vrijstaande en geschakelde woningen

Woningmarkt

Koopwoningen	Parkwijk	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 217.600	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 231.067	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	€ 180.000 - € 250.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	7%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	486 dagen	356 dagen

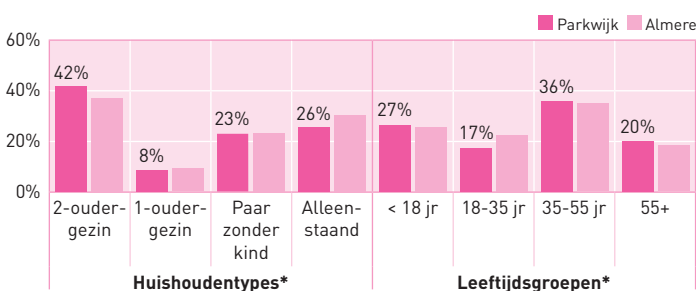
De woningen in Parkwijk zijn duurder dan gemiddeld. De gemiddelde WOZ-waarde is hoger, de gemiddelde verkoopprijs is hoger en ook de huren liggen hoger. De meeste woningeigenaren hebben hun woning dan ook in een duurdere categorie gekocht dan gemiddeld. De woningen in

Huurwoningen	Parkwijk	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 559	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	17%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	3%	8%

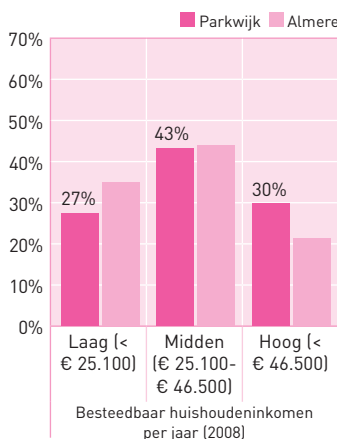
Parkwijk staan daarnaast aanzienlijk langer te koop. Een relatief klein deel van de huurders ontvangt een huurtoeslag en corporatiewoningen wisselen veel minder vaak dan gemiddeld van huurder.

Bewoners

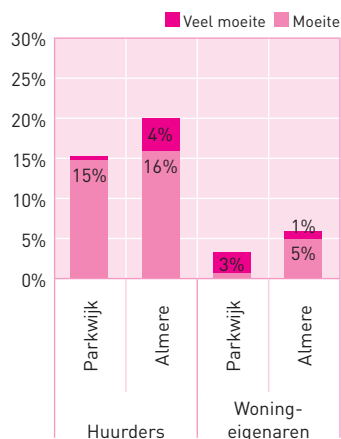
In Parkwijk wonen meer paren met kinderen dan gemiddeld en minder alleenstaanden. De leeftijdsgroep van 18 tot 35 jaar is ondervertegenwoordigd, terwijl de andere groepen licht zijn oververtegenwoordigd. De wijk herbergt relatief veel huishoudens met een hoog inkomen. Huurders hebben minder moeite met de maandelijkse woonlasten dan de gemiddelde Almeerse huurder.



Inkomensgroepen*



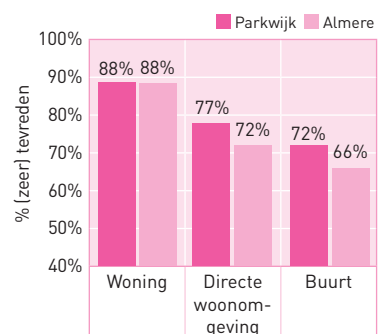
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

De overgrote meerderheid van de bewoners van Parkwijk is tevreden over de eigen woning. Iets meer dan driekwart is ook tevreden over de directe woonomgeving en iets minder dan driekwart over de buurt. Over buurt en woonomgeving is men positiever dan gemiddeld. Wel zijn er meer mensen wiens tevredenheid over de buurt is afgenomen ten opzichte van toen men er net woonde. Als belangrijkste verslechtering van de buurt in het afgelopen jaar wordt een toename van criminaliteit en/of vandalisme genoemd. Dit aspect wordt aanzienlijk vaker genoemd dan gemiddeld (20%).

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbeteringen	1. Meer criminaliteit en/of vandalisme
2. Speelvoorzieningen	2. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep
3. Wijk is gezelliger: meer contact met bewoners	3. Meer parkeerproblemen



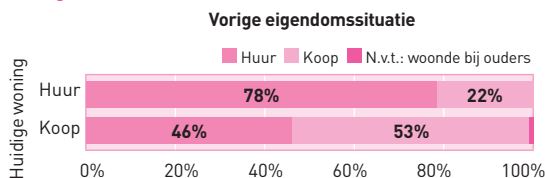
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	57%	1. Centrum Stad	8%	1. Wilde grotere woning	28%
2. Amsterdam	17%	2. Parkwijk	8%	2. Wilde gaan kopen	12%
3. Verder in Nederland (buiten Flevoland, Noord-Holland, Utrecht)	7%	3. Waterwijk	7%	3. Samenwonen / huwelijk	6%

De locatie van de vorige woning van een relatief groot deel van de Parkwijkers was Almere. Van deze huishoudens kwam een kleiner deel dan gemiddeld uit de eigen wijk. Net als voor heel Almere was de belangrijkste

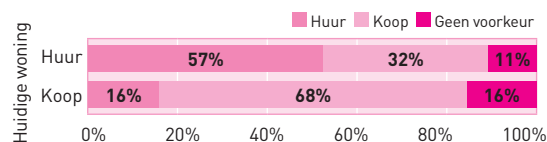
toenmalige verhuisreden dat men een grotere woning wilde. Deze reden wordt wel aanzienlijk vaker genoemd dan gemiddeld.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie



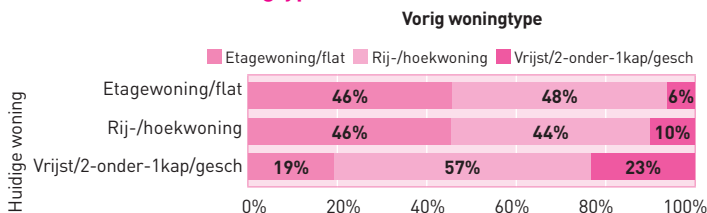
Ruim driekwart van de huurders in Parkwijk woonde hiervoor al in een huurwoning en dit geldt voor bijna de helft van de woningeigenaren. Er zijn veel minder mensen dan gemiddeld die voor hun verhuizing naar de huidige woning nog bij de ouders woonden.

Gewenste eigendomssituatie (verhuisgeneigden)



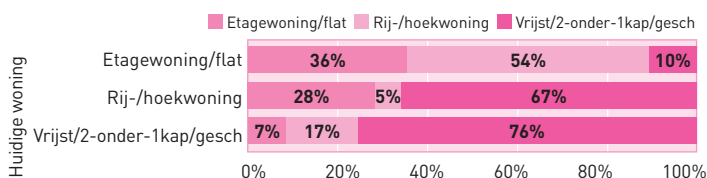
De voorkeur van het grootste deel van de Parkwijkse huurders met een verhuiscens gaat uit naar een huurwoning. Het grootste deel van de verhuisgeneigde kopers wil weer een koopwoning.

Verhuisstromen: Woningtype



Zowel voor de etagebewoners als voor de bewoners van rijwoningen geldt dat ongeveer even grote delen afkomstig zijn uit etagewoningen en rijwoningen. Van de bewoners van vrijstaande woningen komt het grootste deel uit een rijwoning.

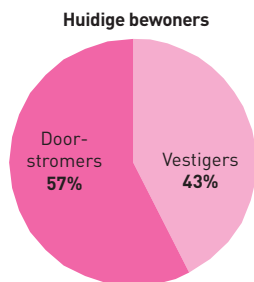
Gewenst woningtype (verhuisgeneigden)



Verhuisgeneigden die in een etagewoning wonen zouden het liefst naar een rijwoning verhuizen. Bewoners van de andere woningtypes zouden het liefst een vrijstaande of geschakelde woning betrekken.

Starters, vestigers en doorstromers

Er zijn geen starters onder de huidige bewoners van Parkwijk. Ruim twee vijfde van de bewoners heeft zich van buiten Almere in de huidige woning gevestigd, wat minder is dan gemiddeld. Er zijn relatief veel doorstromers.



Van de huidige bewoners:

- is 30% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 37% een **VERHUISWENS** (7% beslist en 29% misschien)

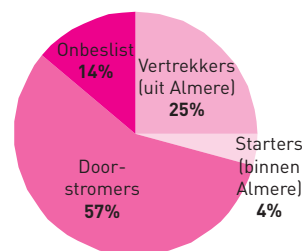
1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 74%
- Bij verhuiscens: 61%

Voorkeur EIGEN WIJK

Bij verhuiscens: 36%

Verhuisgeneigden



Verhuiscensen

De verhuiscens in Parkwijk is niet groter of kleiner dan gemiddeld, maar een veel groter deel van de verhuisgeneigden wil in Almere, en dan met name in de eigen wijk blijven. De meest genoemde reden voor de verhuiscens is dat men een grotere woning wil, en daarna vanwege werk

of opleiding. De verhuisgeneigde Parkwijker verschilt verder niet veel van de gemiddelde Almeerder met een verhuiscens.

Voorkeuren gewenste woning (% van verhuisgeneigden)					
	Parkwijk	Almere		Parkwijk	Almere
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	32%/ 23%/ 45%	37%/ 25%/ 38%	Ideale woonomgeving	Rustig stedelijk	Rustig stedelijk
Populairste huurklasse huur	< € 500	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	15%	16%
Populairste prijsklasse koop	€ 180.000 - € 250.000	€ 180.000 - € 250.000	Gelijkvloers Rolstoelgeschikt	11%	8%
			Interesse woonzorgcomplex	6%	5%

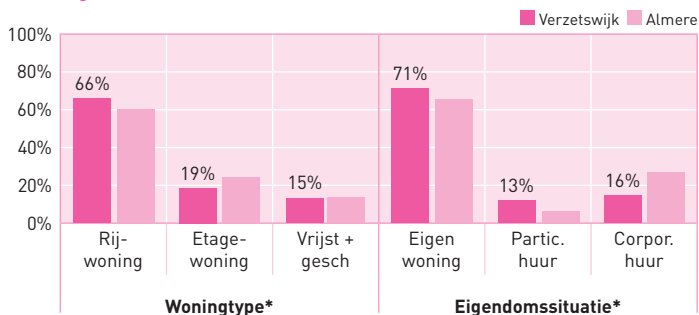
Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 8%
Misschien: 22%

Populairste wijken bij verhuiscens:
1: Parkwijk
2: Filmwijk

Top 3 redenen verhuiscens	
1. Wil grotere woning	12%
2. Vanwege werk en/of opleiding	11%
3. Wil woning kopen	8%



Woningvoorraad



De woningvoorraad in de jaren '90 buurt Verzetswijk wordt nog iets meer dan gemiddeld gedomineerd door rijwoningen. De percentages koop-

	Verzetswijk	Almere
Aantal woningen*	1.374	75.690
Bouwperiode*	1994-1996	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	9,6 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (%)	Gelijkvloers 7%	7%
	Rolstoelgeschikt 13%	11%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	47%	54%

woningen en particuliere huurwoningen zijn groter dan gemiddeld.

Woningmarkt

Koopwoningen	Verzetswijk	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 214.200	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 256.476	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	< €132.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	5%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	355 dagen	356 dagen

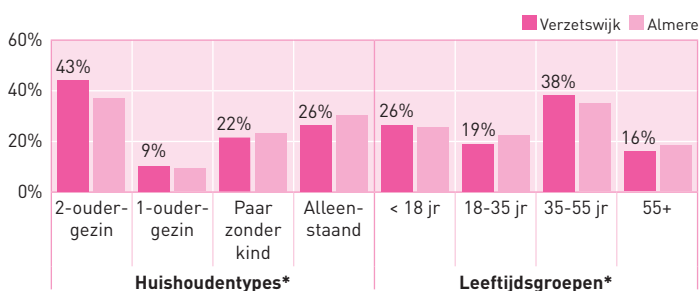
De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in Verzetswijk ligt hoger dan in Almere als geheel en de gemiddelde verkoopprijs ligt zelfs aanzienlijk hoger. Dat het grootste deel van de woningeigenaren de woning voor een lagere prijs dan gemiddeld heeft gekocht kan duiden op

Huurwoningen	Verzetswijk	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 542	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	30%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	7%	8%

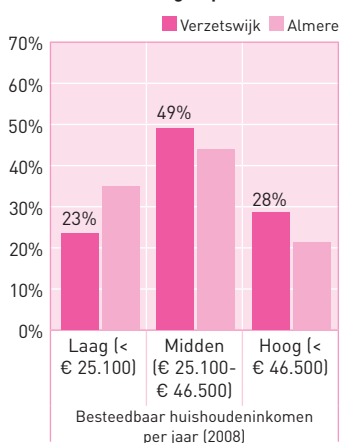
een grotere vermogensopbouw. Ondanks de duurdere woningen is de tijd dat woningen te koop staan niet langer dan in heel Almere. De huren liggen in Verzetswijk relatief hoog en minder mensen dan gemiddeld krijgen een huurtoeslag.

Bewoners

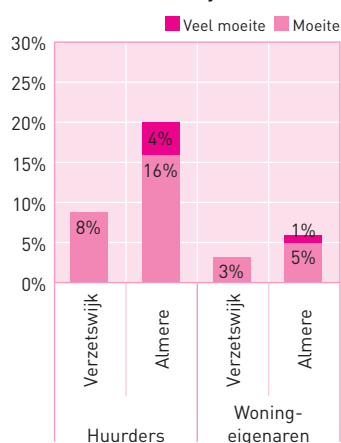
In Verzetswijk wonen naar verhouding iets minder alleenstaanden dan in Almere als geheel en meer paren met kinderen. Ouderen en 18 tot 35-jarigen zijn ondervertegenwoordigd. De helft van de huishoudens heeft een middeninkomen en ruim een kwart heeft een hoog inkomen, wat meer is dan in Almere als geheel. In Verzetswijk heeft men dan ook aanzienlijk minder moeite om de maandelijkse woonlasten te voldoen.



Inkomensgroepen*



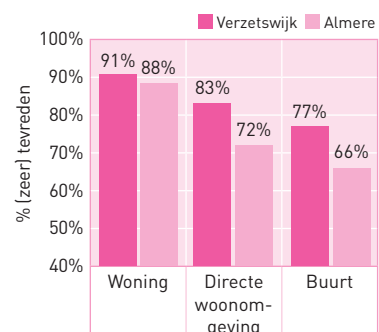
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

Slechts 9% van de bewoners van Verzetswijk is niet tevreden over de eigen woning. Ook over de directe woonomgeving en over de buurt zijn de bewoners overwegend positief en ook aanzienlijk positiever dan de gemiddelde Almeerder. Meer dan de helft van de respondenten heeft geen verbetering in de buurt waargenomen in het afgelopen jaar. De aspecten waarop volgens de meeste bewoners de buurt is achteruit gegaan zijn een toename van zwerfvuil en/of hondenpoep en een toename van criminaliteit en/of vandalisme.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbeteringen 54%	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep 31%
2. Beter onderhoud / meer opgeknapt 13%	2. Geen verslechteringen 23%
3. Speelvoorzieningen 7%	3. Meer criminaliteit en/of vandalisme 23%



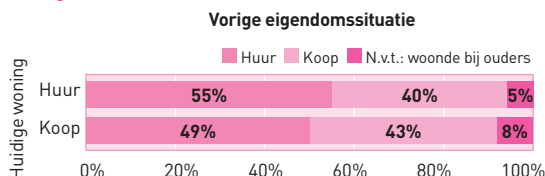
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	48%	1. Waterwijk	15%	1. Wilde grotere woning	17%
2. Amsterdam	20%	2. Kruidenwijk	10%	2. Wilde gaan kopen	16%
3. Verder in Nederland (buiten Flevoland, Noord-Holland, Utrecht)	12%	3. Verzetswijk	9%	3. Samenwonen / huwelijk	13%

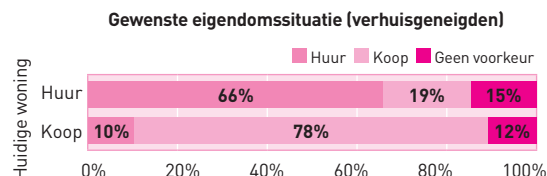
Bijna de helft van de bewoners van Verzetswijk woonde voor de verhuizing naar de huidige woning ook al in Almere. Van deze huishoudens kwam een kleiner deel dan gemiddeld ook uit de eigen wijk. De meeste Almeerders die naar Verzetswijk verhuisden zijn afkomstig uit Waterwijk.

De belangrijkste toenmalige verhuisredenen voor de huidige bewoners van Verzetswijk was dat men meer ruimte nodig had en dus een grotere woning wilde.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

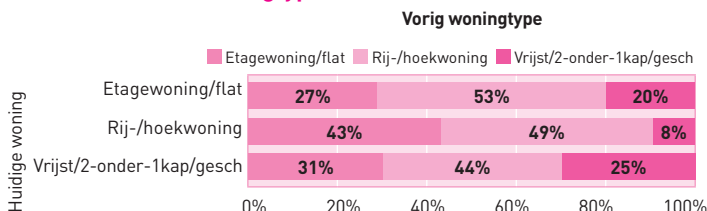


De grootste groep huurders in Verzetswijk woonde voorheen ook in een huurwoning. Wel zijn er meer huurders dan gemiddeld afkomstig uit een koopwoning en weinig huurders die hiervoor nog bij de ouders woonden.

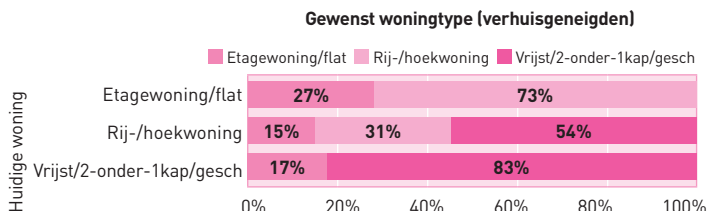


Tweederde van de verhuiscandidate huurders wil verhuizen naar een huurwoning, wat meer is dan gemiddeld. De overgrote meerderheid van de woningeigenaren met een verhuiscandidate wil, net als in heel Almere, het liefst weer een koopwoning.

Verhuisstromen: Woningtype



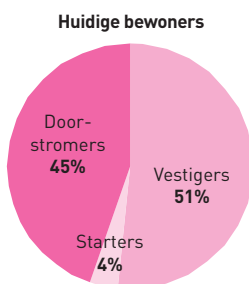
De meerderheid van zowel bewoners van etagewoningen, als van rijwoningen, als van vrijstaande woningen woonde voorheen in een rijwoning.



Van de verhuiscandidate bewoners van etagewoningen wil niemand naar een vrijstaande woning verhuizen. Van de verhuiscandidate in vrijstaande woningen wil niemand naar een rijwoning. De verhuiscandidate van bewoners van rijwoningen is gevarieerder.

Starters, vestigers en doorstromers

De helft van de bewoners van Verzetswijk heeft zich van buiten Almere in de huidige woning gevestigd. Het aandeel doorstromers is iets groter dan gemiddeld.



Van de huidige bewoners:

- is 35% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 34% een **VERHUISWENS** (8% beslist en 27% misschien)

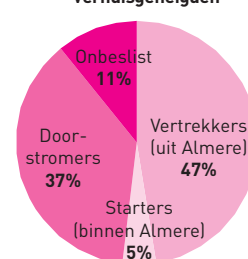
1^{ste} voorkeur **ALMERE**

- Bij verhuizing naar huidige woning: 74%
- Bij verhuiscandidate: 42%

Voorkeur **EIGEN WIJK**

Bij verhuiscandidate: 19%

Verhuiscandidate



Verhuiscandidate

De verhuiscandidate in Verzetswijk verschilt nauwelijks van het gemiddelde. Van de verhuiscandidate is het aandeel dat Almere wil verlaten (potentiële vertrekkers) relatief groot. Daarnaast is de voorkeur voor nieuwbouw onder de bewoners met een verhuiscandidate kleiner dan gemiddeld en is de

interesse in particulier opdrachtgeverschap iets kleiner. De belangrijkste reden om te willen verhuizen is het vermeende achteruit gaan van de buurt.

Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	Verzetswijk	Almere		Verzetswijk	Almere
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	29%/ 30%/ 41%	37%/ 25%/ 38%	Ideale woonomgeving	Rustig stedelijk	Rustig stedelijk
Populairste huurklasse huur	< € 500	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	14%	16%
Populairste prijsklasse koop	€ 180.000 - € 250.000	€ 180.000 - € 250.000	Gelijkvloers Rolstoelgeschikt	7%	8%
			Interesse woonzorgcomplex	5%	5%

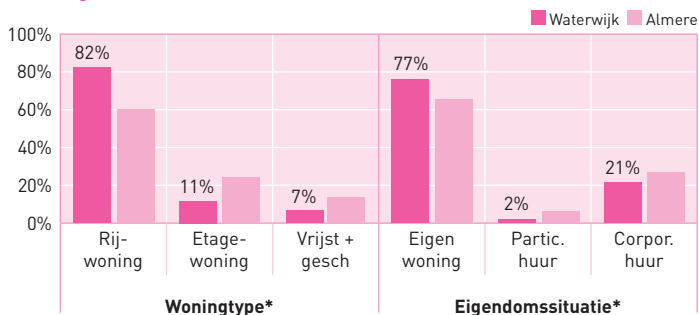
Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 8%
Misschien: 23%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: Verzetswijk
2: Parkwijk

Top 3 redenen verhuiscandidate	
1. Huidige buurt gaat achteruit	12%
2. Ga op mezelf wonen	9%
3. Wil grotere woning	9%



Woningvoorraad



Waterwijk dateert uit het begin van de jaren '80 en is daarmee één van de oudste wijken van Almere Stad. De gemiddelde woonduur is aanzienlijk langer dan gemiddeld. Vier op de vijf woningen in de wijk is een rijwo-

		Waterwijk	Almere
Aantal woningen*		3.091	75.690
Bouwperiode*		1982-1986	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*		12,8 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers	4%	7%
	Rolstoelgeschikt	5%	11%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)		59%	54%

ning. Eigen woningbezit komt meer voor dan in Almere als geheel. Er zijn nauwelijks particuliere huurwoningen in Waterwijk.

Woningmarkt

Koopwoningen	Waterwijk	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 167.600	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 190.710	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	€ 132.000 - € 180.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	4%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	394 dagen	356 dagen

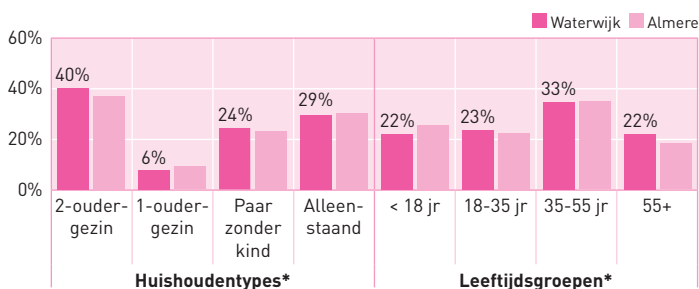
De woningen in Waterwijk hebben een lage gemiddelde WOZ-waarde vergeleken met de Almeerse gemiddelde waarde. Ook de gemiddelde verkoopprijs ligt lager, maar hier is het verschil met Almere als geheel niet zo groot. Er staan minder woningen te koop in de wijk, maar de woningen

Huurwoningen	Waterwijk	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 436	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	48%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	6%	8%

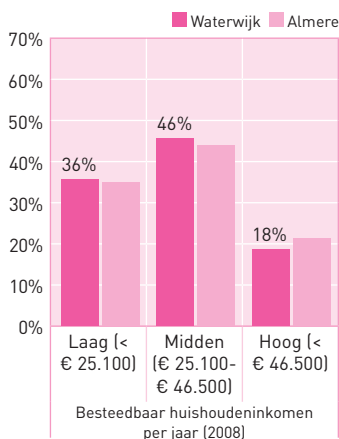
staan wel langer te koop. De gemiddelde huurprijs ligt relatief laag en bijna de helft van de huurders ontvangt een huurtoeslag. De huurwoningen wisselen minder snel van bewoners dan gemiddeld.

Bewoners

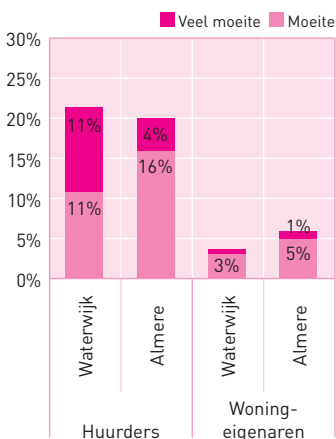
De huishoudens in Waterwijk zijn iets vaker dan gemiddeld paren met en zonder kinderen en iets minder vaak alleenstaanden en eenoudergezinnen. Kinderen zijn ondervertegenwoordigd en ouders zijn oververtegenwoordigd. Waterwijk kent iets minder hoge inkomens. De huurders in de wijk hebben meer moeite met het betalen van de maandelijkse woonlasten.



Inkomensgroepen*



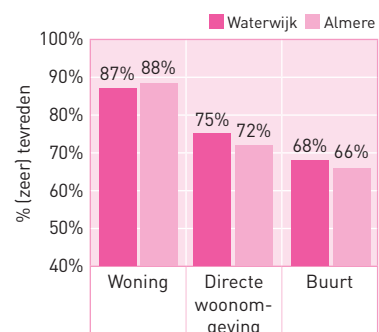
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

De grote meerderheid van de bewoners van Waterwijk oordeelt positief over de eigen woning. Over de directe woonomgeving en de buurt is men iets meer tevreden dan de gemiddelde Almeerder. Aanzienlijk meer mensen dan gemiddeld geven in Waterwijk aan dat er beter onderhoud is gepleegd en meer is opgeknapt in het afgelopen jaar. Het aspect waarop de buurt het meest is achteruit gegaan is volgens de bewoners dat er meer zwerfvuil en/of hondenpoep wordt aangetroffen. Dit wordt ook vaker genoemd dan in Almere als geheel.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)		Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)	
1. Geen verbeteringen	38%	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep	43%
2. Beter onderhoud / meer opgeknapt	34%	2. Meer parkeerproblemen	22%
3. Minder rondhangende jongeren	10%	3. Meer criminaliteit en/of vandalisme	20%



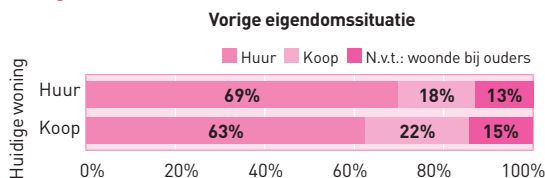
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	37%	1. Waterwijk	19%	1. Wilde gaan kopen	18%
2. Amsterdam	29%	2. Stedenwijk	16%	2. Wilde grotere woning	13%
3. Elders in Noord-Holland (buiten Noord-Amsterdam en het Gooi)	10%	3. Centrum Stad	10%	3. Samenwonen / huwelijk	11%

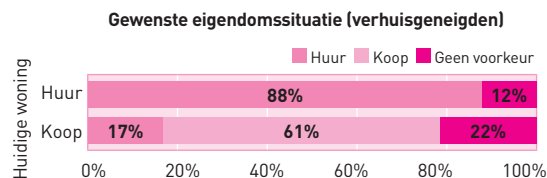
Ruim een derde van de huidige bewoners van Waterwijk woonde voor de laatste verhuizing ook al in Almere. Van deze mensen komt een vrij groot deel uit de eigen wijk. Daarnaast komen relatief veel Waterwijkers uit

Amsterdam. De belangrijkste reden om naar de huidige woning te verhuizen was toentertijd dat men een woning wilde kopen.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

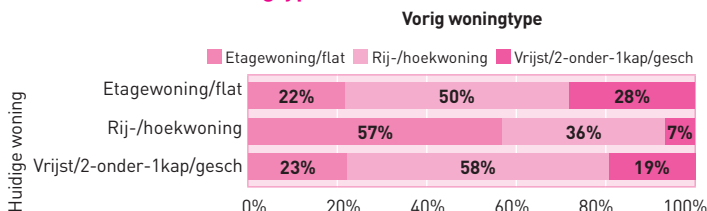


Zowel van de woningeigenaren als van de huurders in Waterwijk woonde het overgrote deel voorheen in een huurwoning. Relatief veel kopers woonde in de vorige woonsituatie nog bij de ouders.

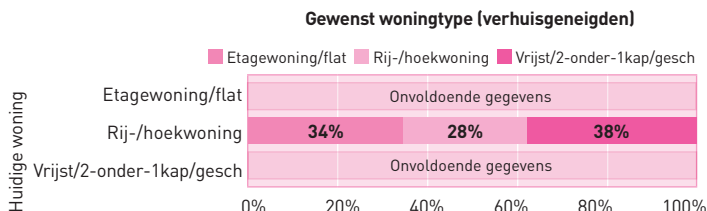


Geen van de huurders met een verhuisswens in Waterwijk wil verhuizen naar een koopwoning. Van de verhuigeneigde woningeigenaren willen er ook minder mensen dan gemiddeld naar een koopwoning.

Verhuisstromen: Woningtype



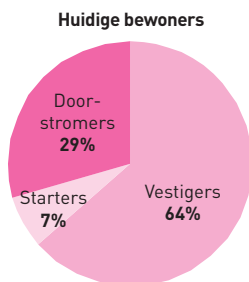
Relatief veel etagebewoners woonden voorheen in een vrijstaande of geschakelde woning. Van de bewoners van rijwoningen komt het overgrote deel uit een etagewoning en de meeste bewoners van vrijstaande woningen komen uit een rijwoning.



De verhuigeneigde huishoudens die in een rijwoning wonen willen het liefst naar een vrijstaande woning verhuizen. Deze voorkeur is kleiner dan gemiddeld. Een relatief grote groep wil verhuizen naar een etagewoning.

Starters, vestigers en doorstromers

Het aandeel mensen dat zich van buiten Almere in Waterwijk heeft gevestigd is aanzienlijk groter dan gemiddeld. Ook zijn er iets meer starters. Een naar verhouding zeer klein deel van de bewoners van Waterwijk heeft een verhuisswens.



Van de huidige bewoners:

- is 30% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 23% een **VERHUISWENS** (3% beslist en 20% misschien)

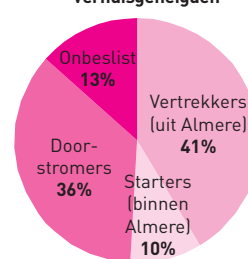
1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 62%
- Bij verhuisswens: 45%

Voorkeur EIGEN WIJK

Bij verhuisswens: 24%

Verhuigeneigden



Verhuisswensen

Relatief veel verhuigeneigden in Waterwijk zijn (potentiële) starters. Ook zijn er veel mensen die Almere willen verlaten en minder bewoners die binnen Almere willen doorstromen naar een nieuwe woning. Onder de mensen die een verhuisswens hebben is de voorkeur voor

nieuwbouw relatief klein. Waterwijkers zijn ook minder geïnteresseerd in particulier opdrachtgeverschap dan gemiddeld. De belangstelling voor rolstoelgeschikte woningen en woonzorgcomplexen is groter, wat te maken kan hebben met het iets grotere aandeel ouderen.

Voorkeuren gewenste woning (% van verhuigeneigden)					
	Waterwijk	Almere		Waterwijk	Almere
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	26%/ 35%/ 39%	37%/ 25%/ 38%	Ideale woonomgeving	Rustig stedelijk	Rustig stedelijk
Populairste huurklasse huur	< € 500	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	16%	16%
Populairste prijsklasse koop	€ 180.000 - € 250.000	€ 180.000 - € 250.000	Gelijkvloers Rolstoelgeschikt	12%	8%
			Interesse woonzorgcomplex	9%	5%

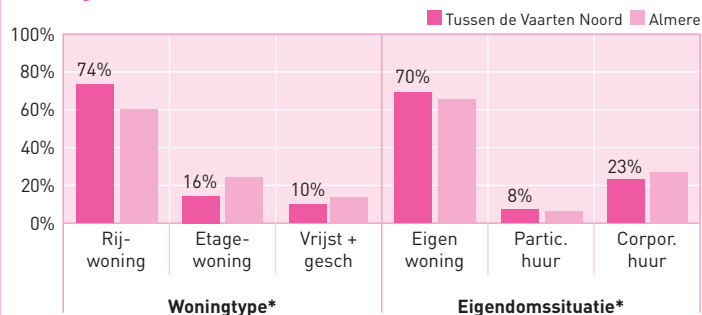
Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 7%
Misschien: 18%

Populairste wijken bij verhuisswens:
1: Waterwijk
2: Filmwijk

Top 3 redenen verhuisswens	
1. Wil grotere woning	24%
2. Wil betere woonkwaliteit	10%
3. Ga op mezelf wonen	9%



Woningvoorraad



Tussen de Vaarten Noord is gebouwd in de laatste jaren van de vorige eeuw. Driekwart van de woningen bestaat uit rijwoningen. Etagewoningen en vrijstaande woningen komen minder vaak voor dan gemiddeld. Er is

	Tussen de Vaarten Nrd	Almere
Aantal woningen*	2.002	75.690
Bouwperiode*	1999-2000	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	6,5 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers	6%
	Rolstoelgeschikt	11%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	44%	54%

sprake van iets meer eigen woningbezit en iets minder corporatiebezit dan in Almere als geheel.

Woningmarkt

Koopwoningen	Tussen de Vaarten Nrd	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 198.900	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 204.625	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	€ 180.000 - € 250.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	8%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	373 dagen	356 dagen

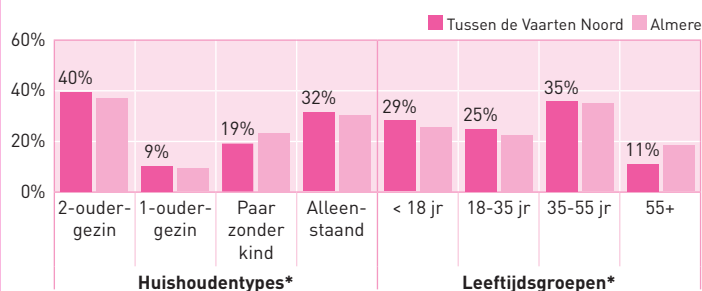
De gemiddelde waarde van de woningen verschilt in Tussen de Vaarten Noord nauwelijks van het Almeerse gemiddelde. Wel zijn de woningen door de bewoners veelal in een hogere prijs categorie gekocht. Er staan naar verhouding iets meer woningen te koop en de woningen staan ook

Huurwoningen	Tussen de Vaarten Nrd	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 511	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	40%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	5%	8%

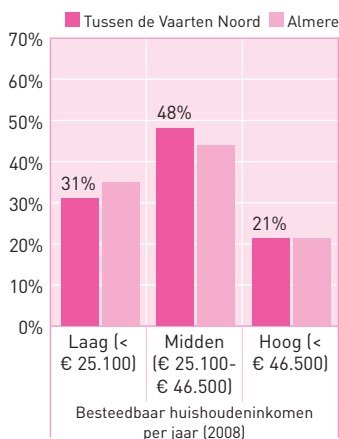
iets langer te koop dan gemiddeld. De huurwoningen zijn iets duurder en de mutatiegraad van huurwoningen van de woningcorporaties is iets lager. Dit wil zeggen dat deze woningen minder snel van huurder wisselen.

Bewoners

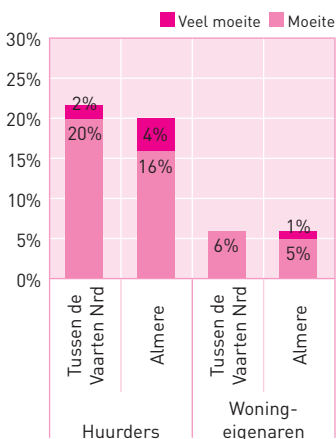
Stellen zonder kinderen zijn licht ondervertegenwoordigd in de wijk, terwijl gezinnen met kinderen juist oververtegenwoordigd zijn. Er zijn relatief weinig bewoners van 55 jaar en ouder. De helft van de huishoudens in Tussen de Vaarten Noord heeft een middeninkomen. Lage inkomens komen iets minder vaak voor dan in Almere als geheel.



Inkomensgroepen*



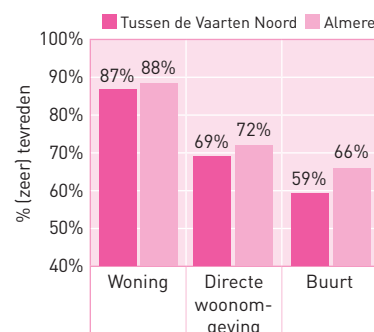
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

De tevredenheid over de woning is groot in Tussen de Vaarten Noord. Over de directe woonomgeving en met name over de buurt is men echter minder tevreden dan gemiddeld. De bewoners zijn van mening dat beter onderhoud tot de grootste verbetering in de buurt heeft geleid in het afgelopen jaar. Een toename in zwerfvuil en/of hondenpoep zorgde voor de grootste verslechtering. De drie meest genoemde verslechteringen worden allemaal aanzienlijk vaker genoemd dan gemiddeld.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbeteringen	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep
2. Beter onderhoud / meer opgeknapt	2. Meer parkeerproblemen
3. Minder verhuizingen	3. Meer criminaliteit en/of vandalisme



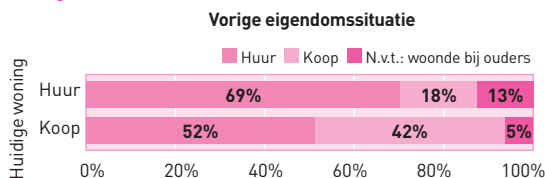
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	51%	1. Stedenwijk	13%	1. Wilde grotere woning	19%
2. Amsterdam	18%	2. Tussen de Vaarten Noord	10%	2. Wilde gaan kopen	18%
3. Verder in Nederland (buiten Flevoland, Noord-Holland, Utrecht)	9%	3. Filmwijk	10%	3. Samenwonen / huwelijk	11%

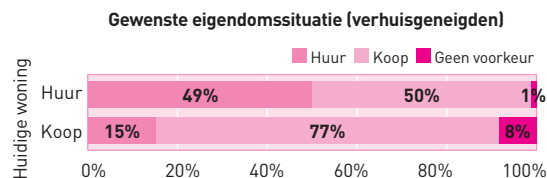
De vorige woning van de helft van de bewoners van Tussen de Vaarten Noord stond ook in Almere. Van deze mensen kwam de grootste groep niet uit de eigen wijk, zoals meestal het geval is, maar uit Stedenwijk.

De belangrijkste reden om naar de huidige woning te verhuizen was dat men een grotere woning wilde. Ook de wens een woning te kopen speelde bij veel mensen een rol.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

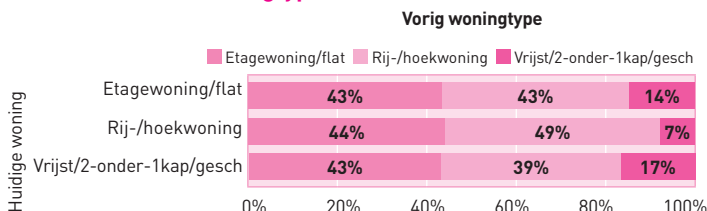


Van de huidige huurders in de wijk woonde twee derde hiervoor ook al in een huurwoning. Van de kopers woonde de helft voorheen in een huurwoning.

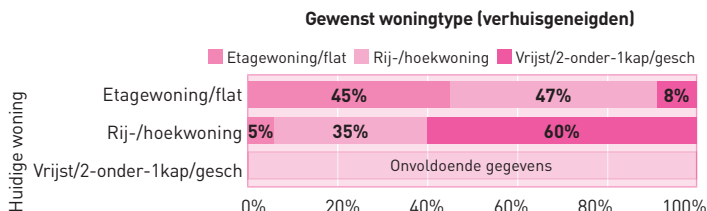


Een relatief groot deel van de verhuiscandidate huurders in Tussen de Vaarten Noord wil graag de overstap maken naar een koopwoning. De verhuiscandidate van de woningeigenaren wijken nauwelijks af van het gemiddelde.

Verhuisstromen: Woningtype



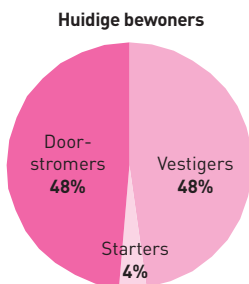
Nagenoeg even grote delen van de bewoners van de drie woningtypes zijn afkomstig uit een etagewoning, flat of appartement. Bij de bewoners van vrijstaande woningen is dit meer dan gemiddeld.



Van de huishoudens in rijwoningen die willen verhuizen willen er maar weinig naar een etagewoning. De voorkeur van een relatief groot deel van deze groep gaat uit naar een vrijstaande of geschakelde woning.

Starters, vestigers en doorstromers

Tussen de Vaarten Noord kent meer bewoners die zijn doorgestroomd vanuit een andere zelfstandige woning in Almere dan gemiddeld. Vestigers van buiten de stad zijn ondervertegenwoordigd. De verhuiscandidate in de wijk is relatief groot.



Van de huidige bewoners:

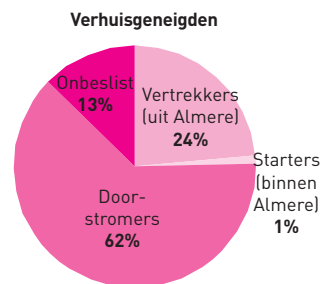
- is 36% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 43% een **VERHUISWENS** (12% beslist en 32% misschien)

1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 70%
- Bij verhuiscandidate: 64%

Voorkeur EIGEN WIJK

Bij verhuiscandidate: 17%



Verhuiscandidate

Verhuiscandidate willen vaker in Almere blijven dan gemiddeld, maar de eigen wijk is minder populair. Men wil het liefst verhuizen naar een 'woonwijk' (buurt waar vooral wordt gewoond), terwijl de voorkeur van de gemiddelde Almeerder uitgaat naar een 'rustig stedelijke' omgeving (vooral woonfunctie,

maar nabij centrum). Mensen die willen huren zijn bereid meer te betalen dan de gemiddelde Almeerder. Dat de interesse in zorgwoningen kleiner is, is niet verwonderlijk gezien de weinige ouderen in de wijk. Particulier opdrachtgeverschap is een populair concept onder bewoners van de wijk.

Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	Tussen de Vaarten Nrd	Almere		Tussen de Vaarten Nrd	Almere
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	38%/ 24%/ 39%	37%/ 25%/ 38%	Ideale woonomgeving	Woonwijk	Rustig stedelijk
Populairste huurklasse huur	€ 500 – € 650	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	Gelijkvloers	10%
Populairste prijsklasse koop	€ 180.000 – € 250.000	€ 180.000 – € 250.000	Interesse woonzorgcomplex	Rolstoelgeschikt	5%
					8%
					5%

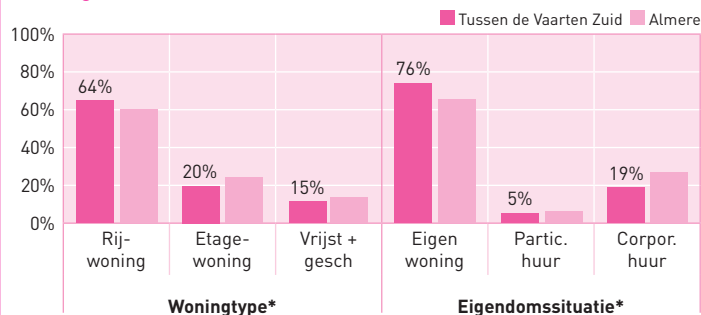
Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 14%
Misschien: 30%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: Tussen de Vaarten Zd
2: Tussen de Vaarten Nrd

Top 3 redenen verhuiscandidate	
1. Wil grotere woning	22%
2. Wil buurt met minder overlast	8%
3. Wil dicht bij familie/vrienden wonen	8%



Woningvoorraad



Daterend van het begin van deze eeuw is Tussen de Vaarten Zuid de jongste wijk van Almere Stad. De woningvoorraad lijkt qua woningtypen veel op het gemiddelde van Almere. Wel zijn er meer koopwoningen en

		Tussen de Vaarten Zuid	Almere
Aantal woningen*		3.607	75.690
Bouwperiode*		2000-2007	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*		6,0 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers	5%	7%
	Rolstoelgeschikt	12%	11%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)		43%	54%

minder huurwoningen van woningcorporaties. In de afgelopen vijf jaar hebben er relatief weinig verbouwingen plaatsgevonden in de wijk.

Woningmarkt

Koopwoningen	Tussen de Vaarten Zuid	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 220.800	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 205.398	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	€ 180.000 - € 250.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	11%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	341 dagen	356 dagen

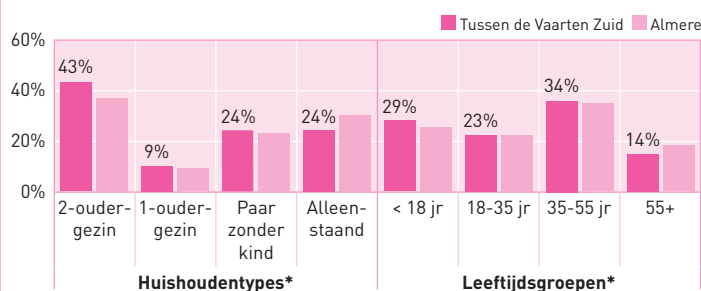
De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de wijk ligt hoger dan in Almere als geheel, maar de gemiddelde verkoopprijs ligt op hetzelfde niveau. De huren liggen over het algemeen vrij hoog in Tussen de Vaarten

Huurwoningen	Tussen de Vaarten Zuid	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 532	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	44%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	4%	8%

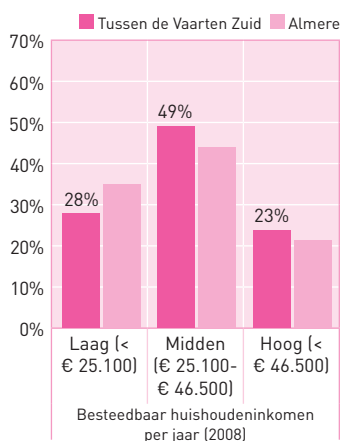
Zuid. Een groter deel van de huurders krijgt een huurtoeslag en de corporatiewoningen wisselen minder snel van huurder dan gemiddeld.

Bewoners

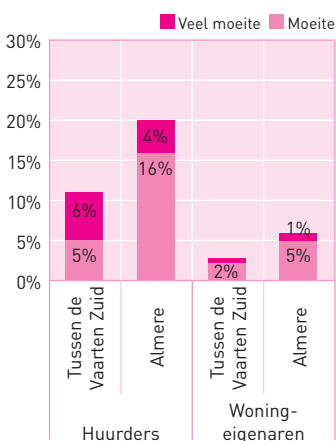
De bewoners van Tussen de Vaarten Zuid zijn relatief jong. Er zijn veel kinderen en aanzienlijk minder 55-plussers dan gemiddeld. Alleenstaanden zijn ondervertegenwoordigd en paren met kinderen zijn er relatief veel. De helft van de huishoudens heeft een middeninkomen en het aandeel lage inkomens is kleiner dan gemiddeld. De bewoners van de wijk hebben naar verhouding weinig moeite met de maandelijkse woonlasten.



Inkomensgroepen*



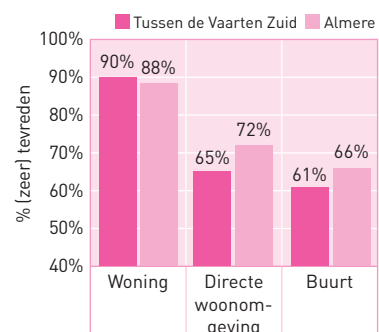
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

Negen op de tien bewoners van Tussen de Vaarten Zuid zijn tevreden tot zeer tevreden met de huidige woning. De directe woonomgeving en de buurt stemmen veel minder tot tevredenheid. Ook is men hier minder tevreden over dan gemiddeld. Het enthousiasme over de buurt is bij relatief veel mensen afgenomen ten opzichte van toen men er net woonde. De drie aspecten waarop de buurt het meest is achteruitgegaan worden allemaal meer genoemd dan gemiddeld. Vooral de toename van rondhangende jongeren wordt vaker signaleerd.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)		Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)	
1. Geen verbeteringen	50%	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep	41%
2. Meer groen	10%	2. Meer criminaliteit en/of vandalisme	26%
3. Wijk is gezelliger: meer contact met bewoners	9%	3. Meer rondhangende jongeren	24%



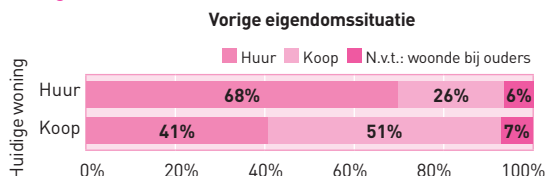
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	59%	1. Tussen de Vaarten Noord	12%	1. Wilde grotere woning	30%
2. Amsterdam	12%	2. Seizoenenbuurt	8%	2. Wilde gaan kopen	17%
3. Elders in Noord-Holland (buiten Noord-Amsterdam en het Gooi)	10%	3. Centrum Stad	8%	3. Samenwonen / huwelijk	8%

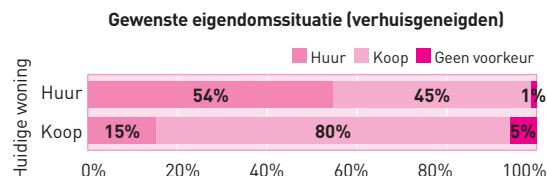
Drie vijfde van de bewoners van Tussen de Vaarten Zuid woonde voor de laatste verhuizing ook al in Almere. Dit is een relatief groot deel. Van deze mensen kwam de grootste groep uit Tussen de Vaarten Noord. Het

aandeel voormalige Amsterdammers is veel kleiner dan gemiddeld. Dat men een grotere woning wilde is, net als voor heel Almere, de meest genoemde reden om naar de huidige woning te verhuizen.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

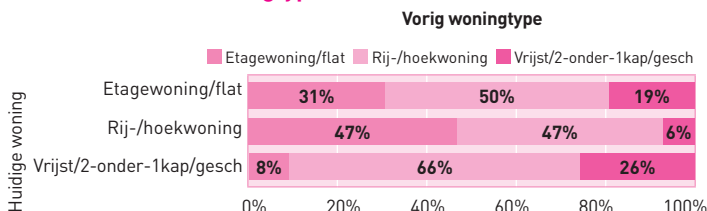


Onder de huurders in Tussen de Vaarten Zuid bevinden zich relatief weinig mensen die voorheen nog bij de ouders woonden. De kopers woonden hiervoor vaker dan gemiddeld ook al in een koopwoning.

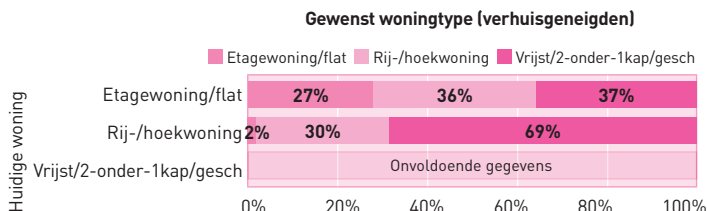


Huurders met een verhuiscandidate willen het liefst weer huren, maar ook een groter deel dan gemiddeld wil naar een koopwoning verhuizen. Verhuiscandidate woningeigenaren willen het liefst weer een koopwoning.

Verhuisstromen: Woningtype



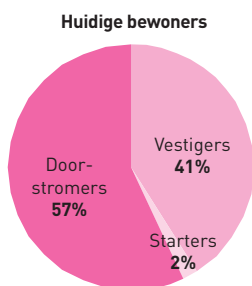
De bewoners van alle drie de woningtypen woonden hiervoor vaker dan gemiddeld in een rijwoning. De overstap van een etagewoning naar een vrijstaande woning werd minder vaak gemaakt dan gemiddeld.



De etagewoning is niet populair onder de bewoners van rijwoningen met een verhuiscandidate. Het liefst willen zij verhuizen naar een vrijstaande of geschakelde woning. Ook onder etagebewoners zijn vrijstaande woningen populairder dan gemiddeld.

Starters, vestigers en doorstromers

Tussen de Vaarten Zuid kent veel meer doorstromers dan gemiddeld. Vestigers en starters zijn ondervertegenwoordigd. De bewoners van de wijk zijn ongeveer even verhuiscandidate als de gemiddelde Almeerder, maar er zijn minder verhuiscandidate die willen vertrekken uit Almere.



Van de huidige bewoners:

- is 36% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 38% een **VERHUISWENS** (9% beslist en 29% misschien)

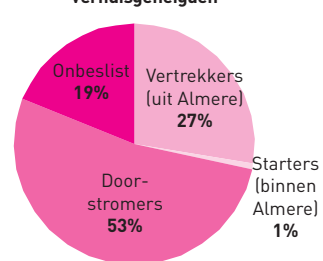
1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 75%
- Bij verhuiscandidate: 54%

Voorkeur EIGEN WIJK

Bij verhuiscandidate: 18%

Verhuiscandidate



Verhuiscandidate

De populairste wijk om naar te verhuizen is de eigen wijk. Als tweede wordt Homeruskwartier genoemd, een belangrijke locatie voor particulier opdrachtgeverschap, een concept waarin de bewoners zeer geïnteresseerd zijn. De voorkeur voor nieuwbouw is veel groter dan gemiddeld en

verhuiscandidate kopers zijn veelal op zoek naar een woning in een hogere prijsklasse. Men wil graag 'ruim wonen' (vrijstaande woningen op ruime kavels) De behoefte aan een grotere woning wordt aanzienlijk vaker genoemd als belangrijkste verhuiscandidate dan gemiddeld.

Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	Tussen de Vaarten Zuid	Almere			
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	64%/ 13%/ 24%	37%/ 25%/ 38%	Ideale woonomgeving	Ruim wonen	Rustig stedelijk
Populairste huurklasse huur	< € 500	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	Gelijkvloers	10%
Populairste prijsklasse koop	€ 250.000 - € 300.000	€ 180.000 - € 250.000	Interesse woonzorgcomplex	Rolstoelgeschikt	16%
					4%
					8%
					3%
					5%

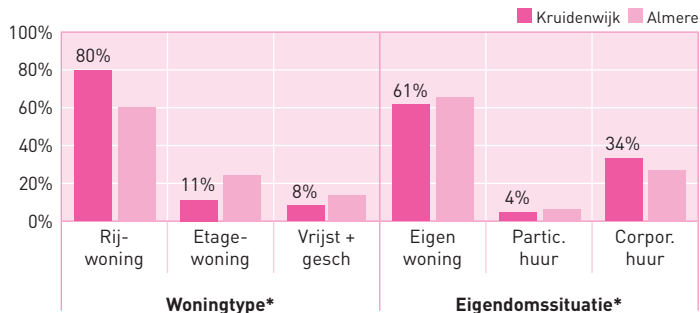
Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 20%
Misschien: 26%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: Tussen de Vaarten Zuid
2: Homeruskwartier

Top 3 redenen verhuiscandidate	
1. Wil grotere woning	29%
2. Wil betere woonkwaliteit	6%
3. Wil (grotere) tuin	5%



Woningvoorraad



		Kruidenwijk	Almere
Aantal woningen*		3.293	75.690
Bouwperiode*		1985-1989	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*		12,2 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers	3%	7%
	Rolstoelgeschikt	6%	11%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)		60%	54%

Kruidenwijk werd gebouwd in de tweede helft van de jaren '80. Vier op de vijf woningen is een rijwoning, wat aanzienlijk meer is dan gemiddeld. Er zijn relatief veel sociale huurwoningen in de wijk. Een naar verhouding

klein deel van de woningvoorraad is geschikt als zorgwoning. Er is meer verbouwd of aangepast aan de woningen in de afgelopen vijf jaar dan gemiddeld.

Woningmarkt

Koopwoningen	Kruidenwijk	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 168.200	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 174.925	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	< € 132.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	5%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	284 dagen	356 dagen

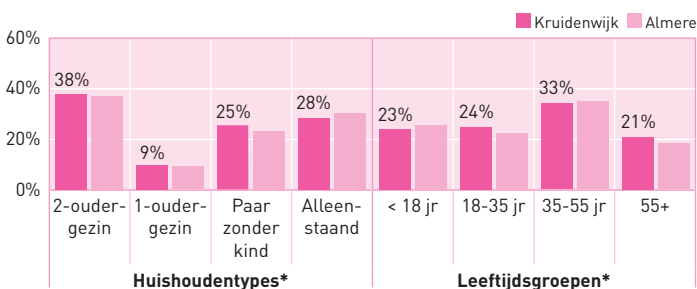
Huurwoningen	Kruidenwijk	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 381	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	37%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	5%	8%

De woningen in Kruidenwijk zijn aanzienlijk goedkoper dan de gemiddelde Almeerse woning. Er staan minder woningen te koop en de woningen verkopen sneller dan gemiddeld. De gemiddelde huurprijs ligt

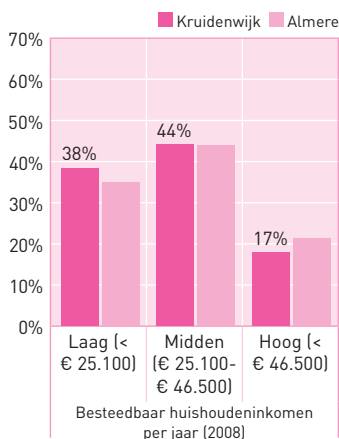
ook relatief laag. Het aandeel huurders dat een huurtoeslag ontvangt is even groot als in Almere als geheel. De corporatiewoningen in de wijk wisselen minder snel van huurder.

Bewoners

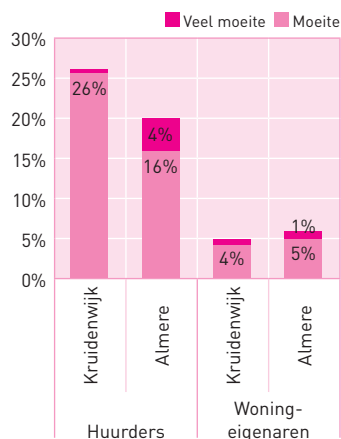
Vergeleken met het Almeerse gemiddelde wonen er in Kruidenwijk iets minder alleenstaanden. Paren met en zonder kinderen zijn enigszins oververtegenwoordigd. De wijk kent iets meer 55-plussers en minder minderjarigen dan gemiddeld. Het percentage huishoudens met een laag inkomen is groter en huurders hebben meer moeite met de maandelijkse woonlasten.



Inkomensgroepen*



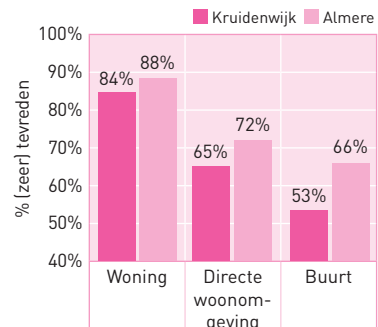
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

Zowel over de woning, als over de directe woonomgeving en de buurt zijn de bewoners van Kruidenwijk minder te spreken dan de gemiddelde Almeerder. Vooral over de buurt is men minder positief. Ten opzichte van toen men er net woonde is de tevredenheid over de buurt bij een erg grote groep bewoners gedaald. Een veel grotere groep dan gemiddeld heeft in het afgelopen jaar in de buurt dan ook geen verbeteringen gesignaleerd. Veel vaker dan gemiddeld noemt men als belangrijkste verslechtingen het slechtere onderhoud en een toename in criminaliteit en vandalisme.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechtingen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbeteringen	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep
2. Beter onderhoud / meer opgeknapt	2. Slechter onderhoud / meer verwaarloosd
3. Minder rondhangende jongeren	3. Meer criminaliteit en/of vandalisme



* Gegevens niet afkomstig van enquête Woononderzoek, maar uit gemeentelijke statistieken zoals de Sociale Atlas van Almere. Tenzij anders vermeld zijn de cijfers per 1-1-2011. Voor definities van de genoemde begrippen zie Fact sheet 'Onderzoeksverantwoording en definities'.

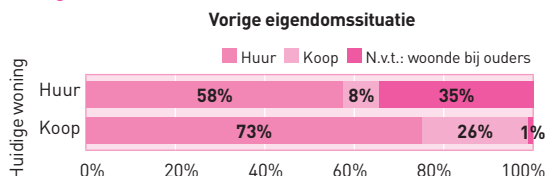
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	37%	1. Kruidenwijk	21%	1. Wilde gaan kopen	16%
2. Amsterdam	30%	2. Stedenwijk	14%	2. Wilde grotere woning	16%
3. Elders in Noord-Holland (buiten Noord-Amsterdam en het Gooi)	12%	3. Literatuurwijk	11%	3. Samenwonen / huwelijk	8%

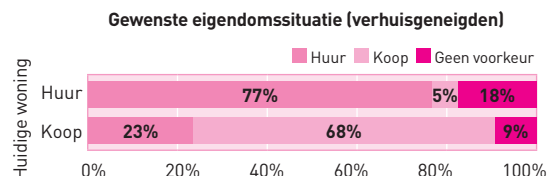
Van relatief veel bewoners van Kruidenwijk stond de vorige woning in Amsterdam. Ook de rest van Noord-Holland wordt vaker genoemd als vorige woonplaats. Relatief weinig mensen woonden al in Almere, hoewel dit nog steeds de grootste groep is. Van deze mensen woonde maar liefst

een vijfde al in Kruidenwijk. De wens om een huis te kopen en de behoefte aan een grotere woning waren de belangrijkste redenen om naar de huidige woning te verhuizen.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

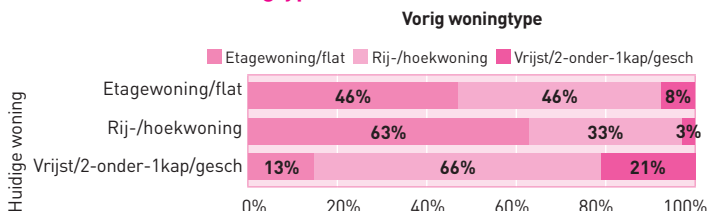


Een erg groot deel van de huurders in Kruidenwijk woonde voorheen nog bij de ouders. Zeer weinig huurders zijn afkomstig uit een koopwoning. Er zijn weinig kopers die hiervoor nog in het ouderlijk huis woonden, en ook relatief weinig die hiervoor al een koopwoning hadden.

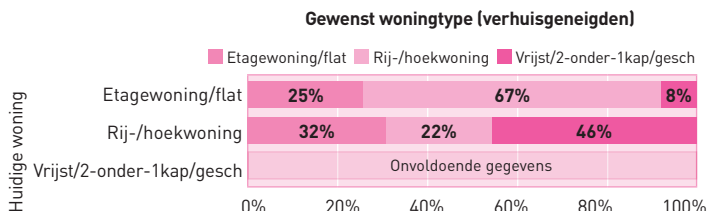


De huurders die willen verhuizen willen het liefst, en meer nog dan gemiddeld, weer een huurwoning. De kopers willen het liefst weer een koopwoning, maar ook onder hen is de huurwoning populairder dan gemiddeld.

Verhuisstromen: Woningtype



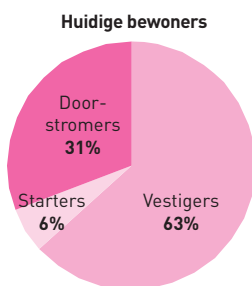
Van de bewoners van etagewoningen woonde een relatief grote groep voorheen ook al in een etagewoning. Ook bij de bewoners van rijwoningen zijn voormalige etagebewoners oververtegenwoordigd. Onder de bewoners van vrijstaande woningen zijn er relatief veel die hiervoor een rijwoning bewoonden.



De verhuiscandidate etagebewoners in de wijk willen het liefst hun wooncarrière voortzetten in een rijwoning. Mensen die nu in een rijwoning wonen willen relatief vaak verhuizen naar een etagewoning.

Starters, vestigers en doorstromers

Meer dan zes op de tien wijkbewoners heeft zich van buiten de stad in de huidige woning gevestigd. Dit is relatief veel. Doorstromers zijn er minder dan gemiddeld. De verhuiscandidate is even groot als in Almere als geheel.



Van de huidige bewoners:

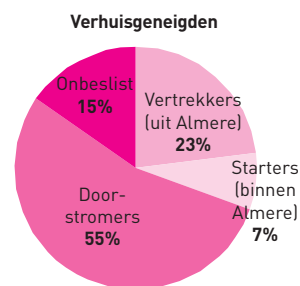
- is 31% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 36% een **VERHUISWENS** (12% beslist en 23% misschien)

1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 68%
- Bij verhuiscandidate: 62%

Voorkeur EIGEN WIJK

Bij verhuiscandidate: 21%



Verhuiscandidate

Onder de verhuiscandidate in Kruidenwijk zijn meer potentiële doorstromers dan gemiddeld. Ook wonen er relatief veel jongeren in de wijk die het ouderlijk huis willen verlaten. Dat men op zichzelf wil gaan wonen is dan ook een verhuiscandidate die veel vaker wordt genoemd dan gemiddeld.

Het liefst wil men in een 'rustig stedelijke' omgeving wonen (vooral woonfunctie nabij het centrum). De mensen die willen kopen zijn bereid meer te betalen voor de woning dan gemiddeld. De interesse in particulier opdrachtgeverschap is relatief klein.

Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	Kruidenwijk	Almere			
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	35%/ 26%/ 38%	37%/ 25%/ 38%	Ideale woonomgeving	Rustig stedelijk	Rustig stedelijk
Populairste huurklasse	< € 500	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	Gelijkvloers	19%
Populairste prijsklasse	€ 250.000 - € 300.000	€ 180.000 - € 250.000	Interesse woonzorgcomplex	Rolstoelgeschikt	5%
					8%
					5%

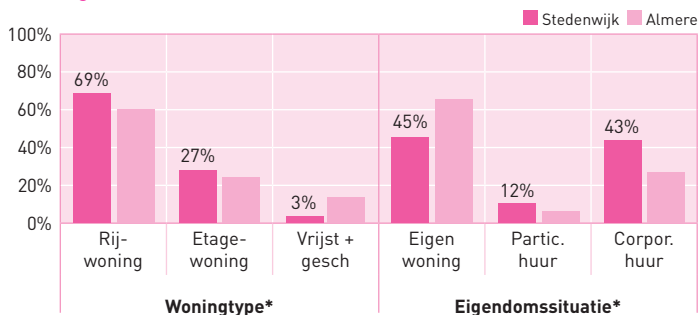
Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 4%
Misschien: 22%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: Kruidenwijk
2: Filmwijk

Top 3 redenen verhuiscandidate	
1. Wil grotere woning	20%
2. Ga op mezelf wonen	17%
3. Wil gelijkvloerse woning	10%



Woningvoorraad



Stedenwijk is de oudste woonwijk van Almere Stad. De woningvoorraad bestaat vooral uit rijwoningen die, net als etagewoningen, zijn oververtegenwoordigd. Het aandeel (sociale) huurwoningen is relatief groot. Een

	Stedenwijk	Almere
Aantal woningen*	4.189	75.690
Bouwperiode*	1980-1984	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	11,3 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers	5%
	Rolstoelgeschikt	10%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	69%	54%

groot deel van de woningen in de wijk is verbouwd of aangepast in de afgelopen vijf jaar. Dit geldt zowel voor koopwoningen als voor huurwoningen van de corporaties.

Woningmarkt

Koopwoningen	Stedenwijk	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 155.900	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 156.036	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	< € 132.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	7%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	254 dagen	356 dagen

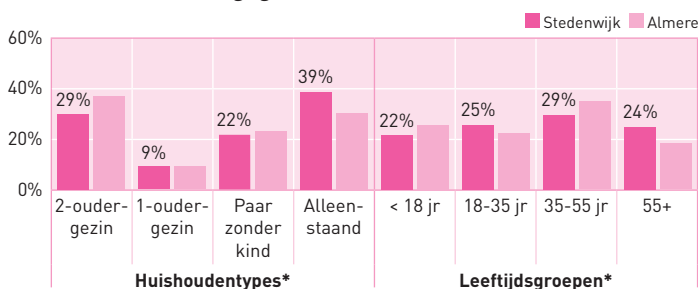
De gemiddelde economische waarde van de woningen in Stedenwijk ligt aanzienlijk lager dan gemiddeld. De meeste woningen zijn dan ook kleiner. Te koop staande woningen worden aanzienlijk sneller verkocht, wat te maken heeft met de lagere prijzen aangezien de afgelopen tijd

Huurwoningen	Stedenwijk	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 466	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	38%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	6%	8%

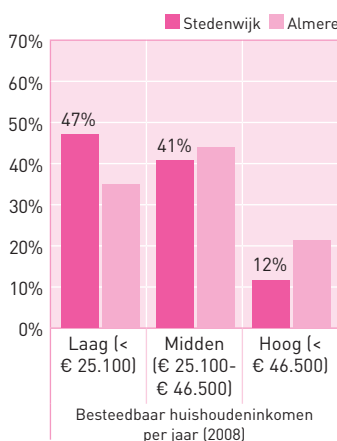
vooral dure woningen lang te koop staan in Almere. De huren liggen relatief laag en de bewoners van huurwoningen van de woningcorporaties verhuizen minder vaak dan gemiddeld.

Bewoners

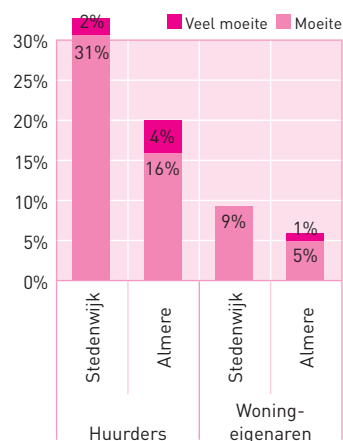
In Stedenwijk wonen naar verhouding veel alleenstaanden en weinig stellen met kinderen. Ouderen zijn oververtegenwoordigd. Kinderen onder de 18 jaar en 35-55 jarigen zijn er minder dan gemiddeld. Bijna de helft van de huishoudens in Stedenwijk heeft een laag inkomen. Vergelijken met het Almeerse gemiddelde is dit erg veel. De bewoners hebben ook meer moeite met de maandelijkse woonlasten. Dit geldt zowel voor huurders als voor woningeigenaren.



Inkomensgroepen*



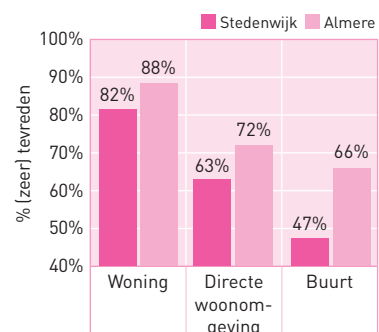
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

De bewoners van Stedenwijk wonen grotendeels naar tevredenheid, maar men is minder positief dan gemiddeld. Men is minder te spreken over de eigen woning, de directe woonomgeving maar vooral over de buurt. Ten opzichte van toen men er net woonde is de tevredenheid over de buurt bij relatief veel mensen gedaald. Beter onderhoud heeft in het afgelopen jaar volgens velen wel een verbetering gebracht. Dit aspect wordt vaker genoemd dan gemiddeld. Het aspect dat het meest is achteruit gegaan, een toename in zwerfvuil en/of hondenpoep, wordt niet vaker genoemd dan in Almere als geheel.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbeteringen	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep
2. Beter onderhoud / meer opgeknapt	2. Meer parkeerproblemen
3. Minder rondhangende jongeren	3. Slechter onderhoud / meer verwaarloosd



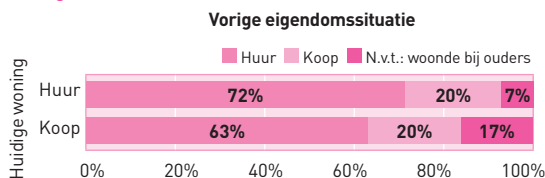
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	32%	1. Stedenwijk	21%	1. Wilde grotere woning	18%
2. Amsterdam	31%	2. Muziekwijk Zuid	16%	2. Wilde gaan kopen	11%
3. Het Gooi	11%	3. De Hoven	9%	3. Samenwonen / huwelijk	11%

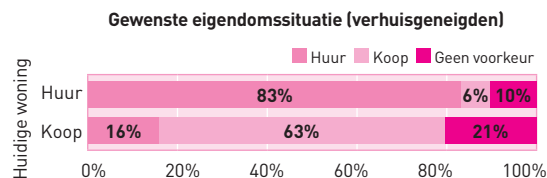
Een derde van de bewoners van Stedenwijk woonde in de vorige woonsituatie al in Almere. Een bijna even grote groep kwam vanuit Amsterdam in de huidige woning terecht. Net als het aandeel voormalige

bewoners van Het Gooi komen deze voormalige Amsterdammers in Stedenwijk meer voor dan gemiddeld. De belangrijkste drie verhuisredenen wijken niet af van de Almeerse top 3.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

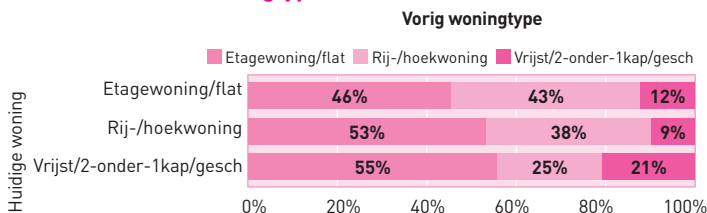


Zowel voor de kopers als huurders in Stedenwijk geldt dat een relatief groot deel voorheen in een huurwoning woonde. Onder de huurders zijn relatief weinig mensen die hiervoor nog bij de ouders woonden, terwijl deze groep bij de woningeigenaren juist naar verhouding groot is.

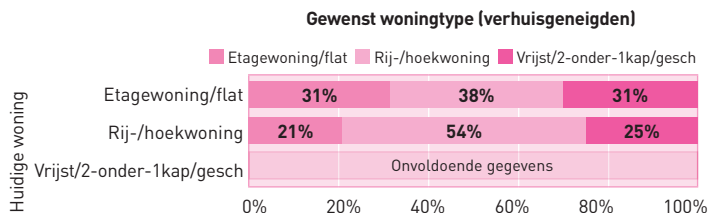


Meer dan vier op de vijf huurders met een verhuiscens willen weer naar een huurwoning. Dit is veel meer dan gemiddeld. Koopwoningen zijn naar verhouding weinig populair onder verhuisgeneigde huurders. Ook kopers willen minder vaak dan gemiddeld weer een koopwoning.

Verhuisstromen: Woningtype



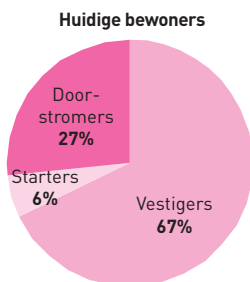
De huishoudens van Stedenwijk woonden voorheen relatief vaak in een etagewoning/flat. Dit geldt voor bewoners van alle woningtypen.



Van de bewoners van rijwoningen die willen verhuizen wil de meerderheid weer naar hetzelfde type woning. Voor heel Almere geldt dat deze mensen juist het liefst naar een vrijstaande woning willen verhuizen..

Starters, vestigers en doorstromers

Tweederde van de bewoners van Stedenwijk heeft zich in de woning gevestigd van buiten Almere, wat veel meer is dan gemiddeld. Doorstromers zijn ondervetegenwoordigd. De verhuiscens in Stedenwijk is ongeveer even groot als in Almere als geheel.



Van de huidige bewoners:

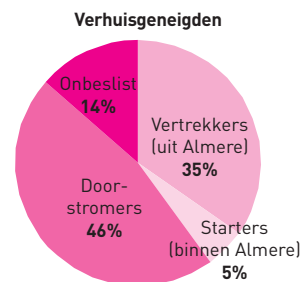
- is 36% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 37% een **VERHUISWENS** (10% beslist en 27% misschien)

1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 70%
- Bij verhuiscens: 52%

Voorkeur EIGEN WIJK

Bij verhuiscens: 18%



Verhuiscensen

De verhuisgeneigden in Stedenwijk hebben minder interesse in nieuwbouw dan gemiddeld. Ook particulier opdrachtgeverschap is minder populair. Mensen die een huurwoning zoeken willen meer betalen, terwijl potentiële kopers op zoek zijn in een lagere prijsklasse dan gemiddeld.

Dat men een veiligere buurt wil en dat de huidige buurt achteruit gaat zijn verhuisredenen die vaker worden genoemd dan gemiddeld, wat een negatief signaal is over de leefbaarheid van de buurt. Het liefst verhuist men naar een 'woonwijk' (buurt met alleen woonfunctie).

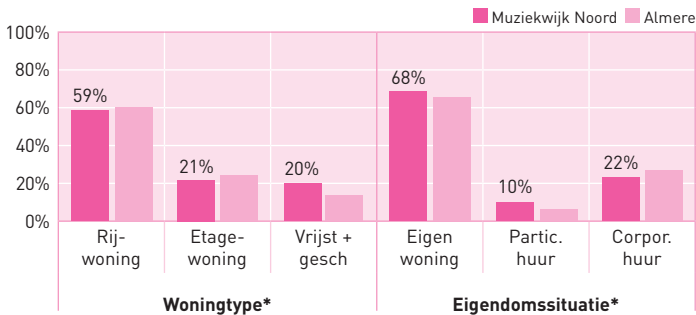
Voorkeuren gewenste woning (% van verhuisgeneigden)					
	Stedenwijk	Almere		Stedenwijk	Almere
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	23%/ 35%/ 43%	37%/ 25%/ 38%	Ideale woonomgeving	Woonwijk	Rustig stedelijk
Populairste huurklasse huur	€ 500 - € 650	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	Gelijkvloers	17%
Populairste prijsklasse koop	€ 132.000 - € 180.000	€ 180.000 - € 250.000	Interesse woonzorgcomplex	Rolstoelgeschikt	11%
					8%
					3%
					5%

Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 8%
Misschien: 15%

Populairste wijken bij verhuiscens:
1: Stedenwijk
2: Literatuurwijk

Top 3 redenen verhuiscens	
1. Wil veiligere buurt	10%
2. Huidige buurt gaat achteruit	10%
3. Samenwonen, huwelijk	8%

Woningvoorraad



Muziekwijk Noord is een grote wijk uit het begin van de jaren negentig. De samenstelling van de woningvoorraad lijkt sterk op die van Almere als

	Muziekwijk Noord	Almere
Aantal woningen*	4.485	75.690
Bouwperiode*	1990-1994	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	10,3 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers 8% Rolstoelgeschikt 6%	7% 11%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	49%	54%

geheel. Er zijn naar verhouding iets meer vrijstaande woningen en minder huurwoningen van de woningcorporaties.

Woningmarkt

Koopwoningen	Muziekwijk Noord	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 196.200	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 213.732	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	< € 132.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	7%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	287 dagen	356 dagen

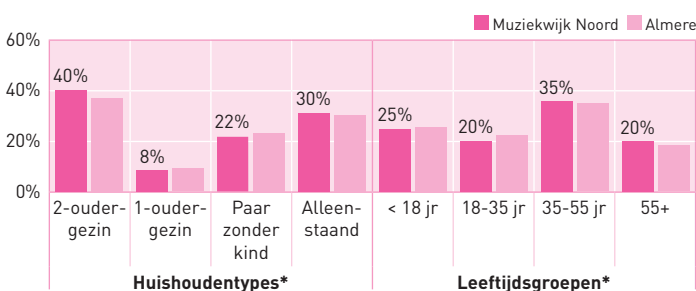
De woningen in Muziekwijk Noord worden gemiddeld voor een iets hogere prijs, en sneller dan gemiddeld, verkocht. De gemiddelde WOZ-waarde ligt net onder het stadsgemiddelde. De grootste groep woningeigenaren heeft de woning voor een lagere prijs gekocht dan in

Huurwoningen	Muziekwijk Noord	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 560	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	24%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	4%	8%

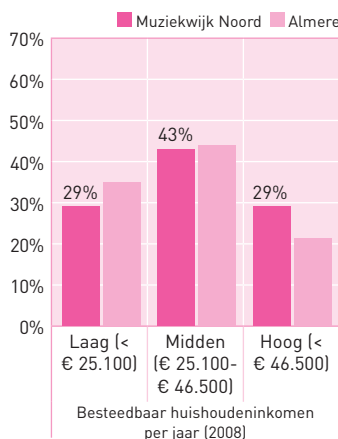
Almere als geheel. De huren liggen relatief hoog in Muziekwijk Noord en een veel kleiner deel van de huishoudens dan gemiddeld krijgt een huurtoeslag. De huurwoningen van de woningcorporaties wisselen minder snel van bewoners.

Bewoners

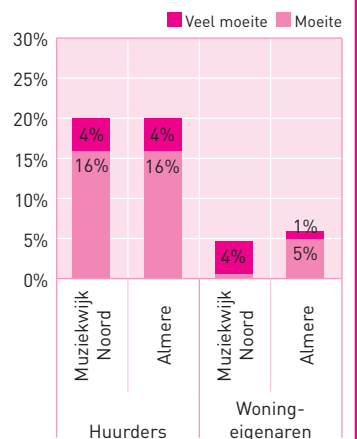
Muziekwijk Noord is wat betreft bewonerssamenstelling, net als qua woningvoorraad, een zeer gemiddelde Almeerse wijk. Paren met kinderen zijn licht oververtegenwoordigd en 18-35 jarigen zijn er iets minder dan gemiddeld. De huishoudens in de wijk hebben vaker een hoog inkomen en lage inkomens zijn ondervertegenwoordigd.



Inkomensgroepen*



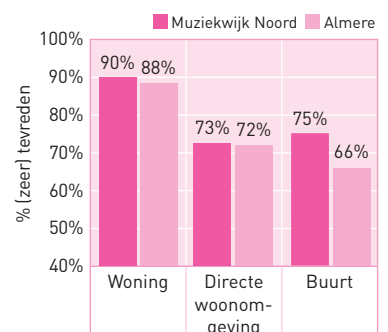
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

Met de huidige woning zijn de bewoners van Muziekwijk Noord zeer tevreden. Ook is bijna driekwart tevreden met de directe woonomgeving en met de buurt. Vooral over de buurt oordelen de bewoners aanzienlijk beter dan gemiddeld. Muziekwijk Noord is een stabiele wijk. Relatief veel bewoners zijn van mening dat de wijk op geen enkel punt is achteruit gegaan in het afgelopen jaar. Ook het aandeel mensen dat vindt dat de wijk op geen enkel punt is verbeterd is groter dan gemiddeld.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbeteringen	1. Geen verslechteringen
2. Beter onderhoud / meer opgeknapt	2. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep
3. Minder rondhangende jongeren	3. Meer parkeerproblemen



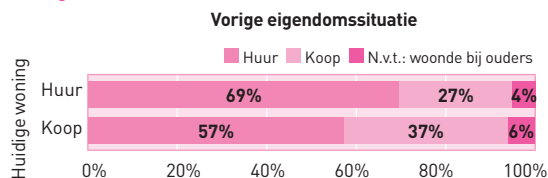
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	42%	Muziekwijk Noord	32%	1. Wilde grotere woning	18%
2. Amsterdam	25%	Muziekwijk Zuid	12%	2. Wilde gaan kopen	17%
3. Verder in Nederland (buiten Flevoland, Noord-Holland, Utrecht)	11%	Stedenwijk	9%	3. Prettige woonbuurt: schoon, rustig, groen	7%

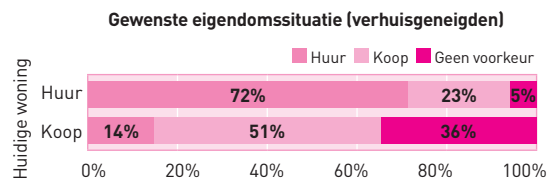
Er wonen in Muziekwijk Noord iets meer mensen dan gemiddeld waarvan de vorige woning in Amsterdam stond en iets minder mensen die hiervoor al in Almere woonden. Een veel groter deel van deze laatste groep komt

ook uit de eigen wijk. De belangrijkste verhuisredenen bij de verhuizing naar de huidige woning was dat men behoefte had aan een grotere woning.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

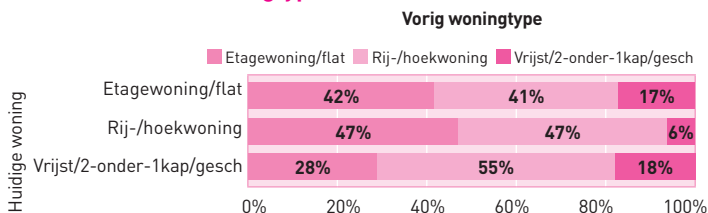


Een veel kleiner deel van de huurders dan gemiddeld woonde voor de verhuizing naar de huidige woning nog bij de ouders. Van de kopers in Muziekwijk Noord is een relatief groot deel afkomstig uit een huurwoning.

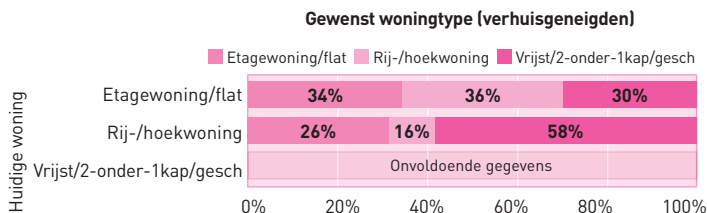


Bijna driekwart van de verhuisgeneigde huurders wil het liefst weer een huurwoning. Dit is een groter deel dan gemiddeld. Bij de woningeigenaren valt op dat er relatief veel mensen geen voorkeur hebben, en dat het aandeel dat weer een koopwoning wil naar verhouding klein is.

Verhuisstromen: Woningtype



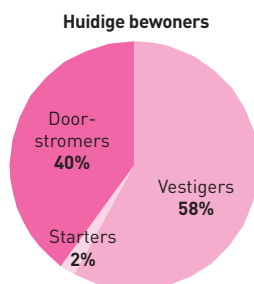
Van de etagebewoners woonden iets meer mensen dan gemiddeld voorheen ook al in een etagewoning. Een relatief groot deel van de bewoners van rijwoningen woonde hiervoor ook al in een rijwoning.



De voorkeur voor een vrijstaande of geschakelde woning is groter dan gemiddeld onder de verhuisgeneigde bewoners van zowel etagewoningen als rijwoningen. Relatief weinig mensen willen naar een rijwoning verhuizen.

Starters, vestigers en doorstromers

Muziekwijk Noord is geen typische starterswijk; het aandeel starters is erg klein. Vestigers zijn er meer dan gemiddeld in de wijk. Het aandeel bewoners met een verhuiscens komt overeen met het aandeel in Almere als geheel.



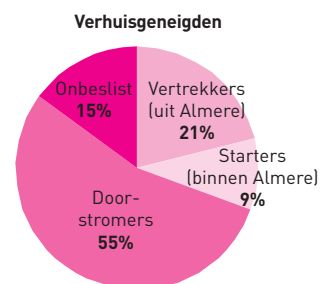
Van de huidige bewoners:

- is 25% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 34% een **VERHUISWENS** (9% beslist en 25% misschien)

1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 61%
- Bij verhuiscens: 64%

Voorkeur EIGEN WIJK
Bij verhuiscens: 39%



Verhuiscensen

Er wonen veel potentiële starters in Muziekwijk Noord. De meest genoemde reden om te willen verhuizen is dan ook dat men op zichzelf wil wonen. Er zijn minder verhuisgeneigden die Almere willen verlaten dan gemiddeld. Een relatief zeer grote groep heeft een voorkeur voor de

eigen wijk. De interesse in nieuwbouw en particulier opdrachtgeverschap is groot. Mensen die willen huren zoeken in een hogere huurklasse dan gemiddeld, en de populairste prijsklasse voor mensen die willen kopen ligt een categorie lager dan gemiddeld.

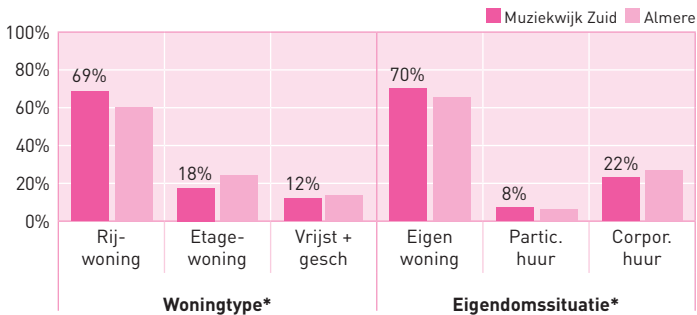
Voorkeuren gewenste woning (% van verhuisgeneigden)					
	Muziekwijk Noord	Almere			
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	42%/ 23%/ 35%	37%/ 25%/ 38%	Ideale woonomgeving	Muziekwijk Noord	Almere
Populairste huurklasse huur	€ 500 - € 650	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	Rustig stedelijk	Rustig stedelijk
Populairste prijsklasse koop	€ 132.000 - € 180.000	€ 180.000 - € 250.000	Gelijkvloers Rolstoelgeschikt	20%	16%
			Interesse woonzorgcomplex	4%	8%
				6%	5%

Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 14%
Misschien: 19%

Populairste wijken bij verhuiscens:
1: Muziekwijk Noord
2: Literatuurwijk

Top 3 redenen verhuiscens	
1. Ga op mezelf wonen	13%
2. Wil grotere woning	11%
3. Wil buurt met minder overlast	11%

Woningvoorraad



Muziekwijk Zuid is gebouwd in het begin van de jaren '90. De woningvoorraad bestaat voor het grootste deel, en nog meer dan gemiddeld, uit rijwoningen. Er is naar verhouding iets meer eigen woningbezit en iets

	Muziekwijk Zuid	Almere
Aantal woningen*	2.637	75.690
Bouwperiode*	1990-1994	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	12,0 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers 6% Rolstoelgeschikt 7%	7% 11%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	54%	54%

minder sociale huur. De gemiddelde woonduur is relatief lang in Muziekwijk Zuid.

Woningmarkt

Koopwoningen	Muziekwijk Zuid	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 174.400	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 186.905	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	< € 132.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	4%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	338 dagen	356 dagen

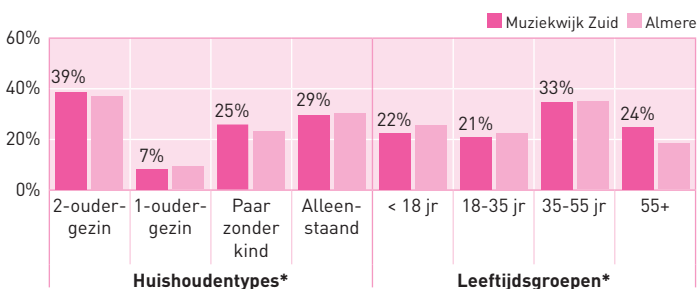
De waarde van de woningen in Muziekwijk Zuid ligt lager dan het Almeerse gemiddelde. De meeste koopwoningen zijn ook gekocht in een lagere prijs categorie dan gemiddeld. Er staan minder woningen te koop in de wijk en de woningen worden iets sneller verkocht.

Huurwoningen	Muziekwijk Zuid	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 438	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	41%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	4%	8%

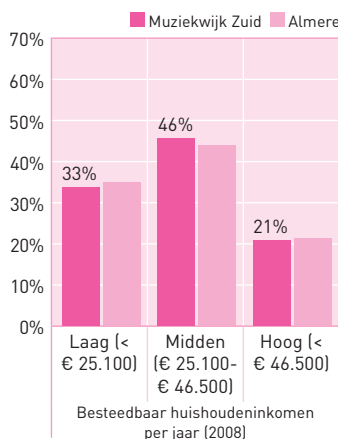
De huurwoningen zijn relatief goedkoop en de mutatiegraad van de woningen van de woningcorporaties is veel lager dan gemiddeld. Dit wil zeggen dat deze huurwoningen minder vaak een nieuwe huurder krijgen.

Bewoners

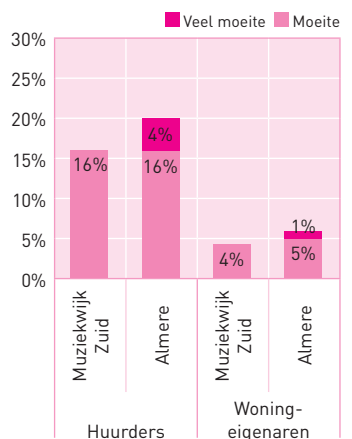
Er wonen iets meer paren met en zonder kinderen in Muziekwijk Zuid dan gemiddeld. Bewoners onder de 35 jaar zijn ondervertegenwoordigd en een kwart van de bewoners is 55-plusser, wat aanzienlijk meer is dan gemiddeld. Qua inkomensverdeling is Muziekwijk Zuid een gemiddelde Almeerse wijk. De bewoners hebben minder moeite met het betalen van de maandelijkse woonlasten dan gemiddeld.



Inkomensgroepen*



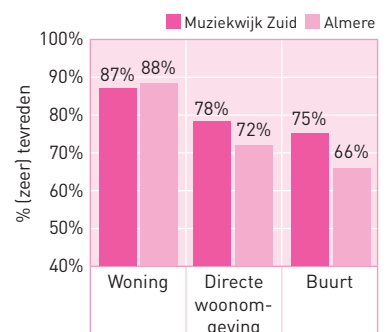
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

De bewoners zijn tevreden over hun woning en ook over de directe omgeving en de buurt zijn ze overwegend positief. Over de woonomgeving en buurt is men zelfs aanzienlijk meer tevreden dan gemiddeld. In het afgelopen jaar is de buurt het meest achteruit gegaan door een toename van zwerfvuil en/of hondenpoep en het meest verbeterd doordat bewoners meer contact met elkaar hebben en het gezelliger is geworden.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbeteringen	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep
2. Wijk is gezelliger: meer contact met bewoners	2. Meer parkeerproblemen
3. Minder zwerfvuil en/of hondenpoep	3. Slechter onderhoud / meer verwaarloosd



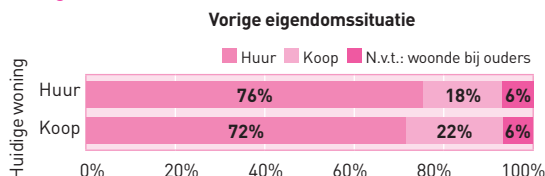
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	37%	1. Muziekwijk Zuid	30%	1. Wilde gaan kopen	20%
2. Amsterdam	30%	2. Stedenwijk	19%	2. Wilde grotere woning	14%
3. Elders in Noord-Holland (buiten Noord-Amsterdam en het Gooi)	15%	3. Muziekwijk Noord	9%	3. Veilige buurt (geen/weinig criminaliteit)	6%

De percentages bewoners die voorheen in Amsterdam en elders in Noord-Holland woonden zijn groter dan gemiddeld. Het aandeel bewoners die al in Almere woonden is relatief klein. Van deze mensen woonden er naar verhouding veel in de eigen wijk. Dat men een woning

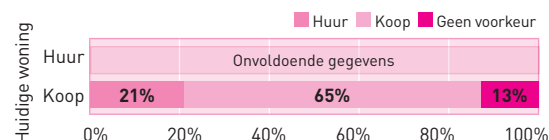
wilde kopen was in Muziekwijk Zuid de belangrijkste reden om naar de huidige woning te verhuizen. Deze reden wordt ook vaker genoemd dan gemiddeld.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie



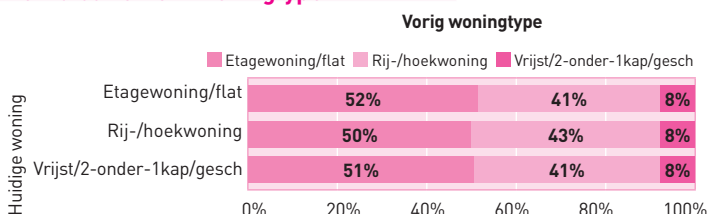
Zowel veel woningeigenaren, als veel huurders woonden voorheen in een huurhuis. Mensen die hiervoor nog bij hun ouders woonden zijn er minder dan gemiddeld.

Gewenste eigendomssituatie (verhuiscandidate)



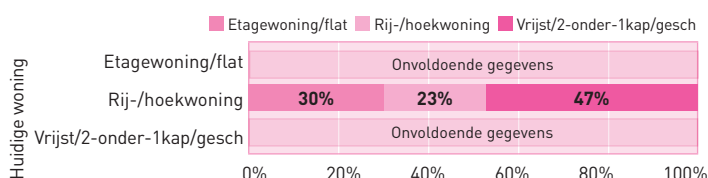
Van de bewoners die in een huurhuis wonen en willen verhuizen wil de grote meerderheid weer verhuizen naar een koopwoning. Het aandeel verhuiscandidate woningeigenaren dat liever wil huren is wel iets groter dan gemiddeld.

Verhuisstromen: Woningtype



Van de bewoners van alle drie de woningtypes in Muziekwijk Zuid komt ongeveer de helft uit een etagewoning, twee vijfde uit een rijwoning en 8% uit een vrijstaande woning.

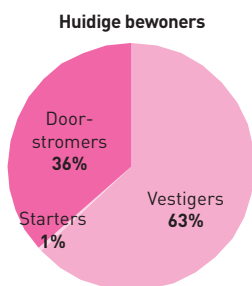
Gewenst woningtype (verhuiscandidate)



De bewoners van de rijwoningen in de wijk die een verhuiscandidate hebben willen het liefst verhuizen naar een vrijstaande of geschakelde woning. De interesse in etagewoningen is relatief groot en die in rijwoningen relatief klein.

Starters, vestigers en doorstromers

Er zijn weinig mensen die hun wooncarrière in Muziekwijk Zuid zijn gestart. De groep vestigers is daarentegen erg groot. Een relatief groot deel van de verhuiscandidate is een potentiële starter: er zijn veel jongeren die het ouderlijk huis willen verlaten om op zichzelf te gaan wonen.



Van de huidige bewoners:

- is 22% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 33% een **VERHUISWENS** (7% beslist en 26% misschien)

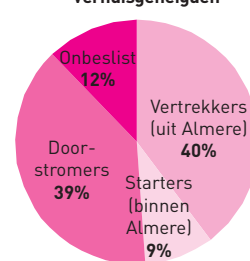
1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 62%
- Bij verhuiscandidate: 48%

Voorkeur EIGEN WIJK

Bij verhuiscandidate: 25%

Verhuiscandidate



Verhuiscandidate

De verhuiscandidate is iets kleiner dan gemiddeld in Muziekwijk Zuid. Van de verhuiscandidate willen meer mensen Almere verlaten. De interesse in een zorgwoning en het wonen in een woonzorgcomplex is groter dan gemiddeld, wat gezien de vele ouderen in de wijk niet verwonderlijk is. Een woon-

buurt met appartementen, dicht bij een (winkel)centrum, wordt door de grootste groep verhuiscandidate als ideale woonomgeving gezien. Een kwart van de mensen met een verhuiscandidate wil in de eigen wijk blijven. De interesse in particulier opdrachtgeverschap is kleiner dan gemiddeld.

Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	Muziekwijk Zuid	Almere			
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	39%/ 21%/ 41%	37%/ 25%/ 38%	Ideale woonomgeving		
Populairste huurklasse huur	< € 500	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	Gelijkvloers Rolstoelgeschikt	30% 16%
Populairste prijsklasse koop	€ 180.000 - € 250.000	€ 180.000 - € 250.000	Interesse woonzorgcomplex		11% 8%
					7% 5%

Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 6%
Misschien: 21%

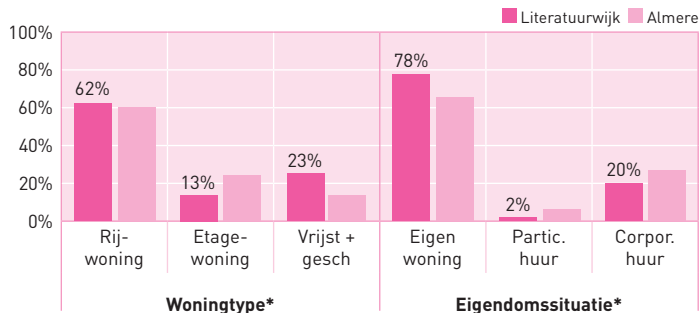
Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: Muziekwijk Zuid
2: Muziekwijk Noord

Top 3 redenen verhuiscandidate

1. Wil grotere woning	14%
2. Ga op mezelf wonen	13%
3. Wil gelijkvloerse woning	8%



Woningvoorraad



Literatuurwijk, daterend van eind jaren '90, is één van de jongste wijken van Almere Stad. De wijk heeft minder etagewoningen en meer vrijstaande en geschakelde woningen dan gemiddeld. Het aandeel koopwoningen

	Literatuur-wijk	Almere
Aantal woningen*	3.399	75.690
Bouwperiode*	1997-2003	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	7,5 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers	3%
	Rolstoelgeschikt	8%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	45%	54%

is relatief groot en het aandeel huurwoningen klein. Er is minder verbouwd en aangepast aan de woningen in de afgelopen vijf jaar dan in heel Almere.

Woningmarkt

Koopwoningen	Literatuur-wijk	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 231.900	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 250.185	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	€ 180.000 - € 250.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	9%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	509 dagen	356 dagen

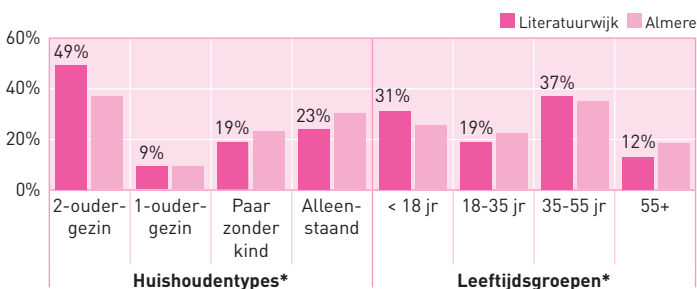
De woningen in Literatuurwijk hebben over het algemeen een aanzienlijk hogere waarde dan gemiddeld. Het merendeel van de woningen is dan ook in een hogere prijs categorie aangekocht. Een iets groter deel van de woningvoorraad staat te koop en de woningen verkopen aanzienlijk

Huurwoningen	Literatuur-wijk	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 487	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	32%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	6%	8%

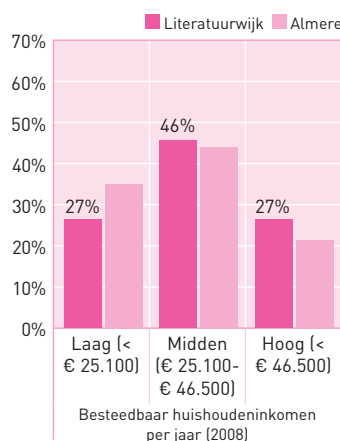
minder snel dan gemiddeld. De gemiddelde huur van de huurwoningen ligt dicht bij het Almeerse gemiddelde en iets minder huurders krijgen een huurtoeslag. De woningen van de woningcorporaties krijgen iets minder vaak een nieuwe huurder.

Bewoners

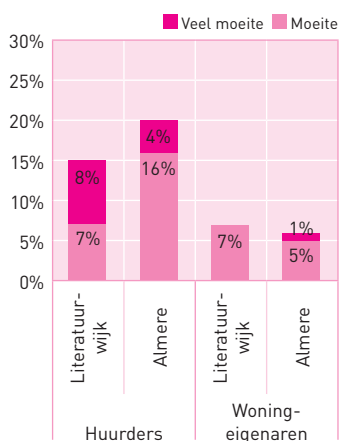
Literatuurwijk is een kinderrijke buurt. Gezinnen met kinderen zijn sterk oververtegenwoordigd. De leeftijdscategorieën van de ouders (35-55 jaar) en hun kinderen onder de 18 jaar zijn dan ook oververtegenwoordigd. Er zijn vooral veel minder ouderen dan gemiddeld. Een relatief klein deel van de huishoudens in Literatuurwijk heeft een laag inkomen. Huurders hebben iets minder moeite met de maandelijkse woonlasten, kopers iets meer.



Inkomensgroepen*



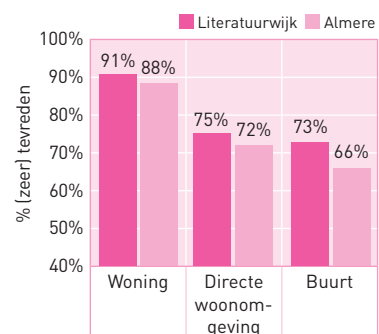
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

Negen op de tien inwoners van Literatuurwijk zijn tevreden tot zeer tevreden over de woning en ongeveer driekwart is positief over de directe woonomgeving en de buurt. Over alle drie zijn de bewoners meer tevreden dan gemiddeld. De buurt is in het afgelopen jaar volgens veel bewoners achteruit gegaan door een toename van zwerfvuil en/of hondenpoep en parkeerproblemen. Deze verslechtingen worden vaker genoemd dan gemiddeld. De meest genoemde verbetering is een vooruitgang op het gebied van de speelvoorzieningen.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechtingen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbeteringen	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep
2. Speelvoorzieningen	2. Meer parkeerproblemen
3. Wijk is gezelliger: meer contact met bewoners	3. Geen verslechtingen
53%	44%
10%	32%
9%	19%



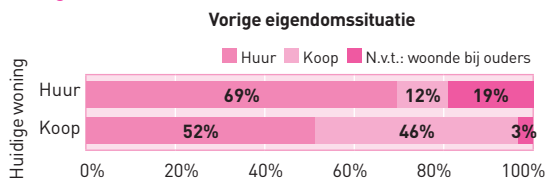
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	46%	1. Muziekwijk Noord	15%	1. Wilde grotere woning	31%
2. Amsterdam	21%	2. Literatuurwijk	13%	2. Wilde gaan kopen	19%
3. Het Gooi	10%	3. Muziekwijk Zuid	8%	3. Samenwonen / huwelijk	8%

Bijna de helft van de huidige bewoners van Literatuurwijk woonde voorheen ook al in Almere. Van deze groep woonde een achtste voor de laatste verhuizing ook al in Literatuurwijk. Net iets meer mensen zijn afkomstig uit het nabijgelegen Muziekwijk Noord. De meest genoemde

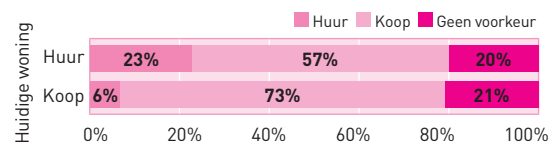
redenen om naar de huidige woning te verhuizen is dat men een grotere woning wilde. Deze reden wordt door een derde van de bewoners genoemd, wat aanzienlijk meer is dan in Almere als geheel.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie



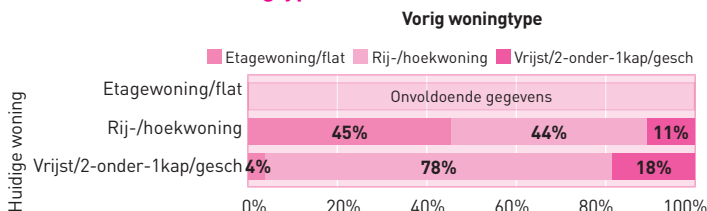
Het grootste deel van de huurders in Literatuurwijk woonde voorheen ook in een huurwoning. Relatief weinig huurders komen uit een koopwoning. Van de kopers woonde de helft hiervoor in een huurwoning.

Gewenste eigendomssituatie (verhuiscandidate)



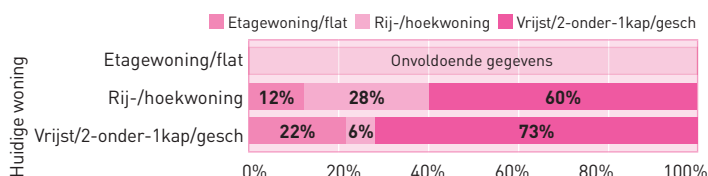
Huurwoningen genieten naar verhouding weinig populariteit bij de verhuiscandidate bewoners van Literatuurwijk. Dit geldt zowel voor huurders, als voor kopers.

Verhuisstromen: Woningtype



Meer dan driekwart van de bewoners van vrijstaande of geschakelde woningen woonde hiervoor in een rijwoning, wat aanzienlijk meer is dan gemiddeld. Van de bewoners van rijwoningen zijn ongeveer evenveel mensen afkomstig uit etagewoningen als uit rijwoningen.

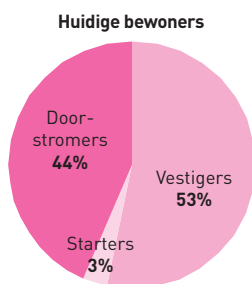
Gewenst woningtype (verhuiscandidate)



De voorkeur voor een vrijstaande of geschakelde woning onder de bewoners met een verhuiscandidate is sterk in Literatuurwijk en ook sterker dan gemiddeld.

Starters, vestigers en doorstromers

Iets meer dan de helft van de bewoners van Literatuurwijk heeft zich van buiten Almere in de huidige woning gevestigd. Starters zijn ondervertegenwoordigd. Een ongeveer even groot deel van de bewoners als gemiddeld wil binnen nu en twee jaar verhuizen.



Van de huidige bewoners:

- is 32% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 35% een **VERHUISWENS** (12% beslist en 24% misschien)

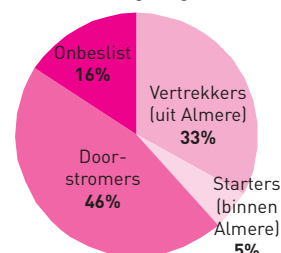
1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 71%
- Bij verhuiscandidate: 51%

Voorkeur EIGEN WIJK

Bij verhuiscandidate: 27%

Verhuiscandidate



Verhuiscandidate

De bewoners van Literatuurwijk die willen verhuizen noemen als belangrijkste reden de behoefte aan een grotere woning. Dit aspect wordt vaker genoemd dan gemiddeld en ook de tweede reden, dat men een betere woonkwaliteit wil, wordt relatief vaak genoemd. De wens om in de

eigen wijk te blijven is groter dan gemiddeld. De interesse in nieuwbouw en particulier opdrachtgeverschap is groot in de wijk. Onder verhuiscandidate is een woonomgeving waar 'ruim gewoond' kan worden (vrijstaande woningen op ruime kavels) het meest populair.

Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	Literatuurwijk	Almere		Literatuurwijk	Almere
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	51% / 15% / 35%	37% / 25% / 38%	Ideale woonomgeving	Ruim wonen	Rustig stedelijk
Populairste huurklasse huur	€ 500 - € 650	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	Gelijkvloers Rolstoelgeschikt	12% 8%
Populairste prijsklasse koop	€ 180.000 - € 250.000	€ 180.000 - € 250.000	Interesse woonzorgcomplex		2% 5%

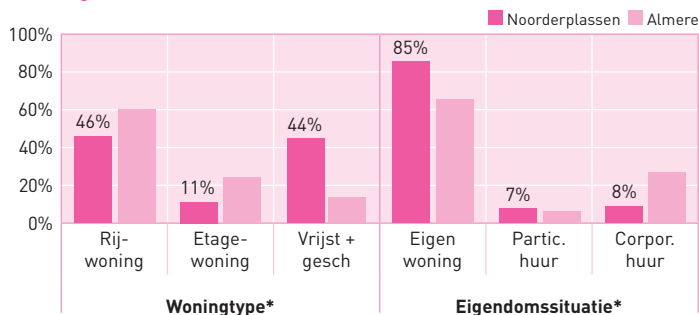
Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 12%
Misschien: 38%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: Literatuurwijk
2: Homeruskwartier

Top 3 redenen verhuiscandidate	
1. Wil grotere woning	23%
2. Wil betere woonkwaliteit	15%
3. Huidige buurt gaat achteruit	6%



Woningvoorraad



In deze nieuwe wijk, waar nog steeds gebouwd wordt, bestaat een groot deel van de woningvoorraad uit vrijstaande en geschakelde woningen. Het

	Noorderplassen	Almere
Aantal woningen*	1.932	75.690
Bouwperiode*	1992-1995 & 2004-heden	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	4,5 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers 2% Rolstoelgeschikt 13%	7% 11%
Verbouwingen/aanpassingen in afg 5 jr (% woningen)	53%	54%

overgrote deel is eigen woningbezit en sociale huurwoningen zijn er nauwelijks. Weinig woningen zijn gelijkvloers.

Woningmarkt

Koopwoningen	Noorderplassen	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 314.200	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 308.914	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	€ 300.000 - € 500.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	9%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	395 dagen	356 dagen

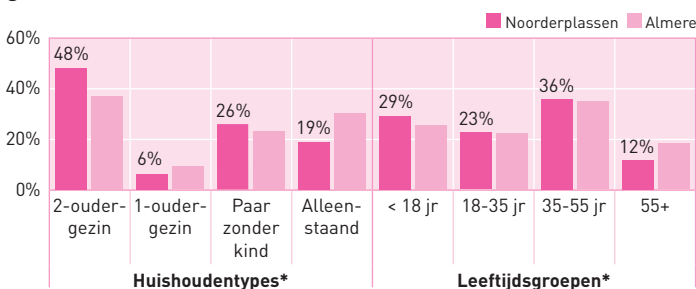
Gezien de vele vrijstaande huizen is het niet verwonderlijk dat de woningen in Noorderplassen aanzienlijk duurder zijn dan gemiddeld en dat ze ook in een hogere prijsklasse zijn gekocht. Een iets groter deel van de woningen staat te koop en ze staan iets langer te koop dan gemiddeld.

Huurwoningen	Noorderplassen	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 814	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	8%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	11%	8%

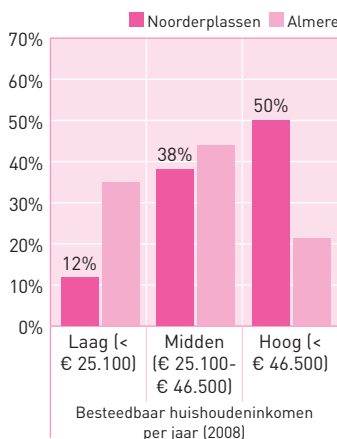
De weinige huurwoningen die er zijn, zijn aanzienlijk duurder dan gemiddeld. Van huurtoeslag wordt weinig gebruik gemaakt in de wijk. De huurwoningen van de corporaties wisselen sneller van huurder dan gemiddeld.

Bewoners

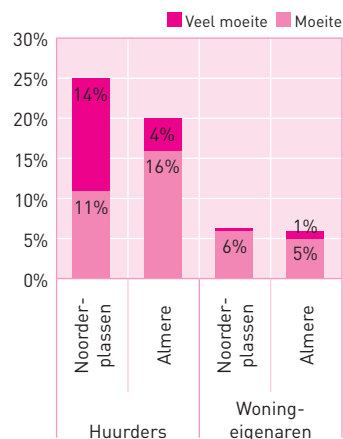
Een op de vijf huishoudens in Noorderplassen is een eenpersoonshuishouden, wat veel minder is dan gemiddeld. Bijna de helft bestaat uit paren met kinderen. Naast deze groep zijn ook paren zonder kinderen oververtegenwoordigd. Een erg klein deel van de huishoudens heeft een laag inkomen en maar liefst de helft heeft een hoog inkomen. De huurders in Noorderplassen hebben meer moeite met de maandelijkse huurlasten dan gemiddeld.



Inkomensgroepen*



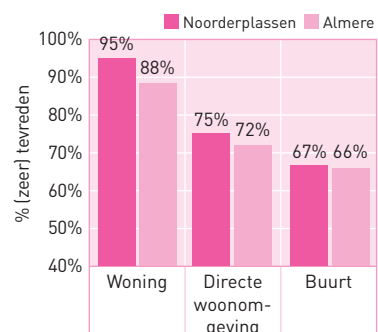
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

Bijna iedereen in Noorderplassen is tevreden over de huidige woning. Over de directe woonomgeving is driekwart te spreken en twee derde is positief over de buurt. In het afgelopen jaar is de wijk het meest vooruitgegaan door een toename van het groen. Dit aspect wordt, net als de verbetering van speelvoorzieningen, veel vaker genoemd dan gemiddeld. Een afname van de verkeersveiligheid is een verslechtering die naar verhouding erg vaak genoemd wordt.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbeteringen 39%	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep 34%
2. Meer groen 31%	2. Geen verslechteringen 24%
3. Speelvoorzieningen 18%	3. Verkeersveiligheid is verslechterd 19%



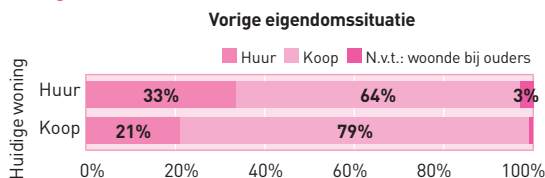
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	61%	1. Noorderplassen	10%	1. Wilde grotere woning	26%
2. Amsterdam	11%	2. Muziekwijk Noord	10%	2. Prettige woonbuurt: schoon, rustig, groen	11%
3. Verder in Nederland (buiten Flevoland, Noord-Holland, Utrecht)	8%	3. Literatuurwijk	9%	3. Wilde gaan kopen	7%

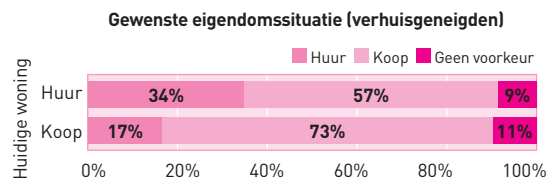
De vorige woning van drie op de vijf bewoners van Noorderplassen stond ook al in Almere, wat veel meer is dan gemiddeld. Relatief weinig mensen vestigden zich vanuit Amsterdam. Voor een kwart van de bewoners was de

belangrijkste verhuisreden dat men een grotere woning wilde. Dat men wilde verhuizen naar een prettige woonbuurt die schoon, rustig en groen is, was een reden die aanzienlijk vaker wordt genoemd dan gemiddeld.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

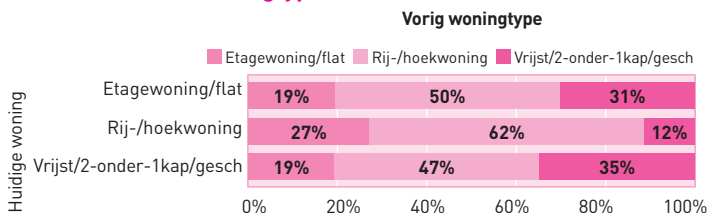


Het overgrote deel van de bewoners van Noorderplassen woonde hiervoor in een koopwoning. Zowel voor de huurders als kopers geldt dat veel minder mensen dan gemiddeld voorheen in een huurwoning of nog in hun ouderlijk huis woonden.

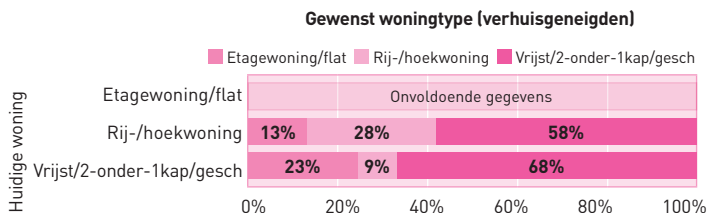


De voorkeur van huurders met een verhuiscandidate gaat naar verhouding vaak uit naar een koopwoning. De voorkeuren van woningeigenaren verschillen nauwelijks van het gemiddelde.

Verhuisstromen: Woningtype



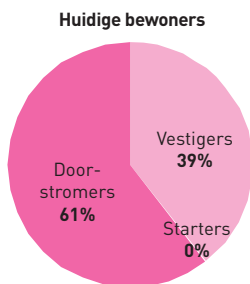
Weinig bewoners van Noorderplassen woonden voorheen in een etagewoning. Het aandeel mensen dat hiervoor in een vrijstaande woning woonde is bij alle woningtypes groter dan gemiddeld.



Bij de bewoners van rijwoningen met een verhuiscandidate is de voorkeur voor vrijstaande woningen groter dan gemiddeld en die voor etagewoningen kleiner. Bewoners van vrijstaande woningen verhuizen het liefst weer naar een vrijstaande of geschakelde woning.

Starters, vestigers en doorstromers

Er wonen nauwelijks starters in Noorderplassen. Vestigers zijn er veel minder en doorstromers veel meer dan gemiddeld. Een relatief klein deel van de bewoners van Noorderplassen wil binnen nu en twee jaar verhuizen.



Van de huidige bewoners:

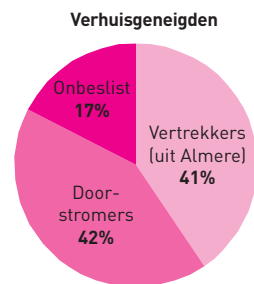
- is 77% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 28% een **VERHUISWENS** (10% bestlist en 18% misschien)

1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 59%
- Bij verhuiscandidate: 42%

Voorkeur EIGEN WIJK

Bij verhuiscandidate: 32%



Verhuiscandidate

Potentiële starters zijn er onder de verhuiscandidate in Noorderplassen niet of nauwelijks. De voorkeur om in Almere te blijven wonen is kleiner dan gemiddeld, maar de voorkeur om in de eigen wijk te blijven is relatief groot. De interesse in nieuwbouw en particulier opdrachtgeverschap is erg

groot. Woningzoekers zijn op zoek in een hogere prijsklasse dan gemiddeld. Het liefst wil men naar een woonomgeving waar men ruim kan wonen (vrijstaande woningen op ruime kavels). De belangstelling voor zorgwoningen en woonzorgcomplexen is erg klein.

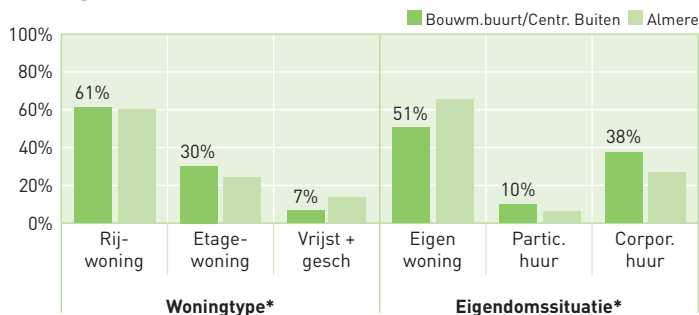
Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	Noorderplassen	Almere			
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	54%/ 20%/ 26%	37%/ 25%/ 38%	Ideale woonomgeving	Ruim wonen	Rustig stedelijk
Populairste huurklasse huur	€ 500 – € 650	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	Gelijkvloers Rolstoelgeschikt	9% 16%
Populairste prijsklasse koop	> € 500.000	€ 180.000 – € 250.000	Interesse woonzorgcomplex		2% 8%
					0% 5%

Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 30%
Misschien: 23%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: Noorderplassen
2: Homeruskwartier

Top 3 redenen verhuiscandidate	
1. Wil grotere woning	14%
2. Wil goedkopere woning	11%
3. Wil betere woonkwaliteit	6%

Woningvoorraad



De Bouwmeesterbuurt en Centrum Buiten dateren van medio jaren '80 tot medio jaren '90 en behoren tot de oudere wijken van Almere Buiten. De wijken samen bestaan voor drie vijfde uit rijwoningen (vooral

	Bouwmeesterbuurt/Centrum Buiten	Almere
Aantal woningen*	2.574	75.690
Bouwperiode*	1986-1994	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	9,9 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers 11% Rolstoelgeschikt 12%	7% 11%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	57%	54%

Bouwmeesterbuurt) en voor 30% uit etagewoningen (vooral Centrum). Er zijn meer sociale huurwoningen en minder koopwoningen dan gemiddeld.

Woningmarkt

Koopwoningen	Bouwmeesterbuurt/Centrum Buiten	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 153.500	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 152.592	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	€ 132.000 - € 180.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	6%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	214 dagen	356 dagen

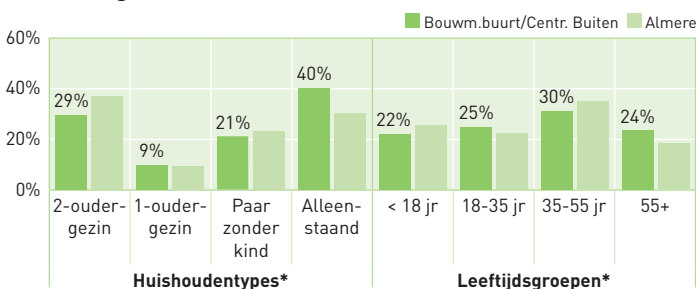
De gemiddelde waarde van de woningen, zowel de WOZ-waarde als de verkoopprijs, ligt ongeveer een kwart onder het Almeerse gemiddelde. De gemiddelde verkoopprijs bevindt zich in dezelfde categorie als waarvoor

Huurwoningen	Bouwmeesterbuurt/Centrum Buiten	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 463	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	41%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	7%	8%

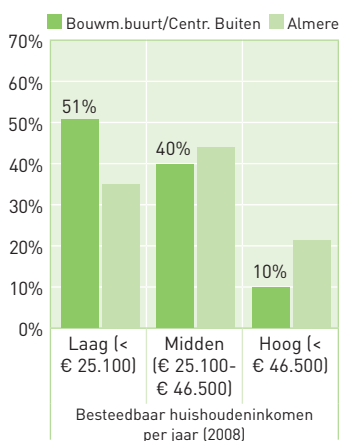
de meeste woningen destijds zijn gekocht. De woningen staan aanzienlijk korter te koop dan gemiddeld in Almere. De gemiddelde huurprijs is (iets) lager en ruim 40% van de huurders ontvangt een huurtoeslag.

Bewoners

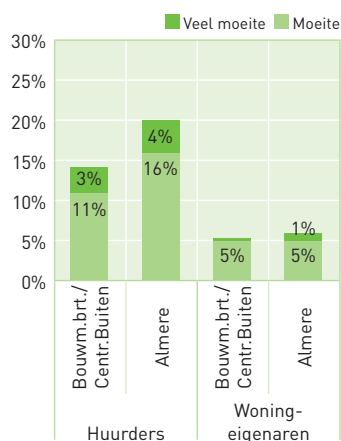
In de wijkcombinatie Bouwmeesterbuurt/Centrum Buiten wonen naar verhouding minder gezinnen met kinderen en meer alleenstaanden dan in Almere als geheel. Er wonen iets meer ouderen en minder jongeren onder de 18 jaar. Qua inkomensverdeling valt op dat er veel meer huishoudens met een laag inkomen zijn en minder met een hoog inkomen. De groep huurders die moeite heeft met de maandelijkse huurlasten is echter kleiner dan gemiddeld.



Inkomensgroepen*



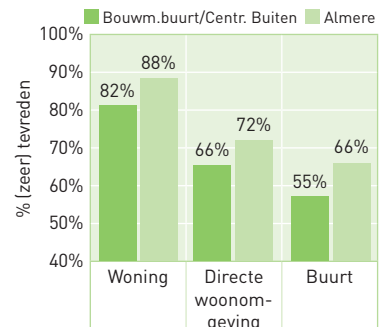
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

Zowel de tevredenheid met de eigen woning, als die met de directe woonomgeving en de buurt is lager dan gemiddeld. Beter onderhoud zorgde het afgelopen jaar volgens sommigen voor een verbetering van de buurt, hoewel een iets groter deel van de bewoners juist slechter onderhoud als een achteruitgang noemde. De toename van criminaliteit en vandalisme wordt ook vaak genoemd als verslechtering en dit wordt ook aanzienlijk vaker genoemd dan gemiddeld.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbeteringen	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep
2. Beter onderhoud / meer opgeknapt	2. Meer criminaliteit en/of vandalisme
3. Minder rondhangende jongeren	3. Slechter onderhoud / meer verwaarloosd



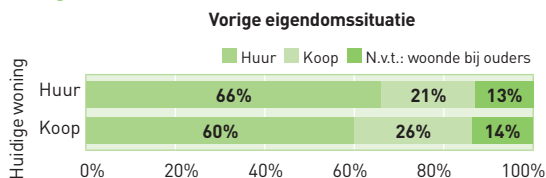
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	37%	1. Bloemenbuurt	12%	1. Wilde gaan kopen	15%
2. Amsterdam	24%	2. Bouwmeesterbuurt	11%	2. Wilde grotere woning	14%
3. Verder in Nederland (buiten Flevoland, Noord-Holland, Utrecht)	14%	3. Centrum Buiten	8%	3. Samenwonen / huwelijk	8%

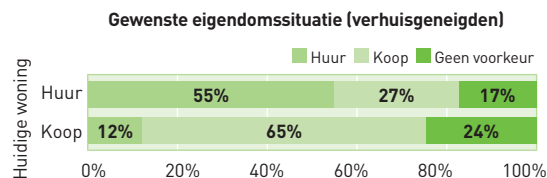
Ruim een derde van de bewoners van de Bouwmeesterbuurt en Centrum Buiten woonde voor de verhuizing naar de huidige woning ook reeds in Almere, waarvan een belangrijk deel ook al in Almere Buiten.

De belangrijkste redenen om te verhuizen waren dat men een woning wilde kopen en dat men een grotere woning nodig had.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

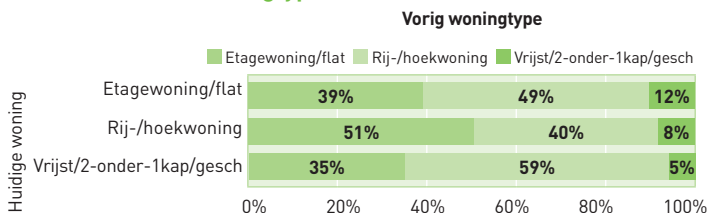


In de vorige woonsituatie woonde 60% van de huidige bewoners van koopwoningen in een huurwoning, wat meer is dan gemiddeld. Voor twee derde van de huurders veranderde door de verhuizing de eigendomssituatie niet: zij gingen van een huurwoning naar een huurwoning.

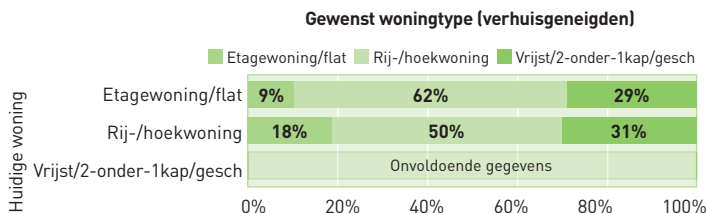


Voor ruim de helft (huurders) tot twee derde (kopers) van de verhuiscandidate bewoners blijft na verhuizing de woonsituatie bij voorkeur hetzelfde. Een kwart van de huurders wil graag naar een koopwoning.

Verhuisstromen: Woningtype



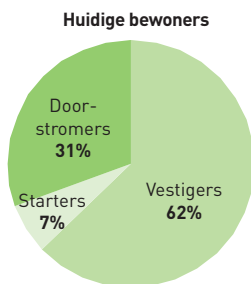
Vrijwel alle bewoners van vrijstaande woningen woonden hiervoor in een ander woningtype. Het aandeel dat al in een vrijstaande woning woonde is relatief klein. De helft van de bewoners van een rijwoning woonde voorheen in een etagewoning en de helft van de etagebewoners woonde in een rijwoning.



De verhuiscandidate bewoners van een etagewoning bestaat vaker dan gemiddeld uit een rijwoning. Van een rijwoning willen bewoners veelal opnieuw, en ook vaker dan gemiddeld weer naar een rijwoning.

Starters, vestigers en doorstromers

In dit wijkcluster wonen veel meer vestigers van buiten Almere en minder doorstromers dan gemiddeld. Er wonen ook iets meer starters. De verhuiscandidate is relatief groot. De grootste groep bewoners met een verhuiscandidate wil in Almere blijven wonen.



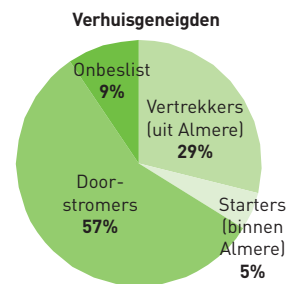
Van de huidige bewoners:

- is 39% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 42% een **VERHUISWENS** (14% beslist en 28% misschien)

1ste voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 63%
- Bij verhuiscandidate: 62%

Voorkeur EIGEN WIJK
Bij verhuiscandidate: 23%



Verhuiscandidate

De verhuiscandidate komen overeen met het gemiddelde waar het de voorkeur voor nieuwbouw en bestaande bouw en de prijsklasse betreft. De ideale woonomgeving is voor de verhuiscandidate de 'woonwijk' (alleen woonfunctie met vooral eengezinswoningen). Het liefst blijven ze

in de eigen buurt. De belangrijkste reden om te willen verhuizen is de wens een grotere woning te betrekken. De interesse in particulier opdrachtgeverschap is in dit wijkcluster iets groter dan gemiddeld.

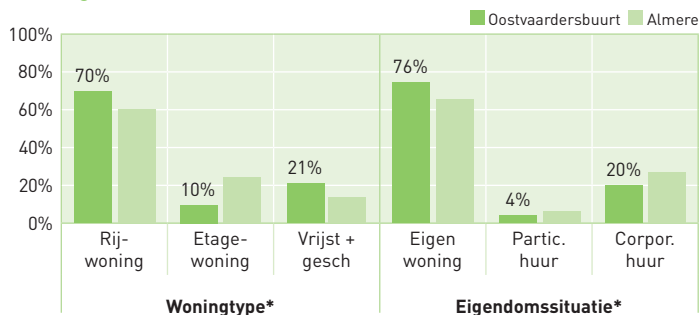
Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	Bouwm.brt./Centr.Buiten	Almere		Bouwm.brt./Centr.Buiten	Almere
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	35%/ 24%/ 41%	37%/ 25%/ 38%	Ideale woonomgeving	Woonwijk	Rustig stedelijk
Populairste huurklasse huur	< € 500	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	13%	16%
Populairste prijsklasse koop	€ 180.000 - € 250.000	€ 180.000 - € 250.000	Gelijkvloers Rolstoelgeschikt	7%	8%
			Interesse woonzorgcomplex	4%	5%

Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 15%
Misschien: 14%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: Centrum Buiten
2: Bouwmeesterbuurt

Top 3 redenen verhuiscandidate	
1. Wil grotere woning	21%
2. Wil woning kopen	8%
3. Wil buurt met minder overlast	8%

Woningvoorraad



De Oostvaardersbuurt is gebouwd rond de millenniumwisseling. De buurt bestaat voor het grootste deel uit rijwoningen. Er zijn minder etagewoningen en meer vrijstaande woningen dan gemiddeld.

		Oostvaar- dersbuurt	Almere
Aantal woningen*		1.971	75.690
Bouwperiode*		1999-2003	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*		6,9 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers	2%	7%
	Rolstoelgeschikt	8%	11%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)		48%	54%

Driekwart van de woningen is een koopwoning en een op de vier een huurwoning. De gemiddelde woonduur is (nog) kort in deze vrij nieuwe buurt.

Woningmarkt

Koopwoningen	Oostvaardersbuurt	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 225.000	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 228.956	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	€ 180.000 - € 250.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	8%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	476 dagen	356 dagen

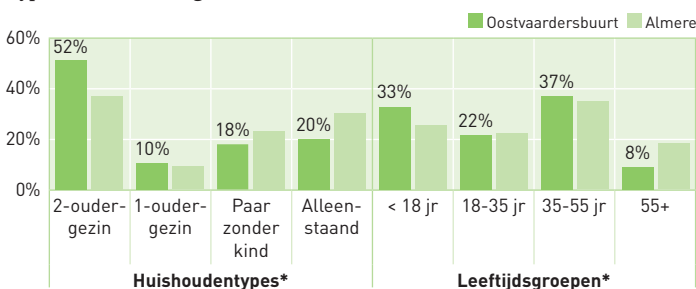
De woningwaarde, zowel de gemiddelde WOZ-waarde als de gemiddelde verkoopprijs, ligt ruim boven het gemiddelde van Almere. De meeste woningen zijn gekocht in een hogere prijsklasse. Woningen in de Oostvaardersbuurt staan bijzonder lang te koop. De gemiddelde huur van

Huurwoningen	Oostvaardersbuurt	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 492	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	41%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	5%	8%

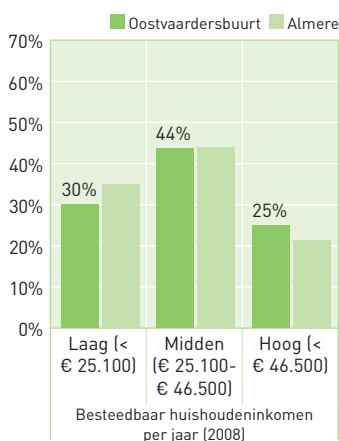
huurwoningen komt ongeveer overeen met het Almeerse gemiddelde en dit geldt ook voor het aandeel huurders met een huurtoeslag. In het afgelopen jaar wisselden de huurwoningen minder vaak van bewoner dan gemiddeld.

Bewoners

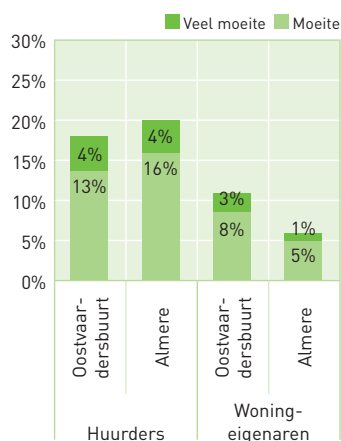
In de Oostvaardersbuurt wonen naar verhouding veel gezinnen met kinderen, en weinig alleenstaanden. Er zijn meer kinderen, en veel minder ouderen dan gemiddeld in Almere. Lage inkomens komen iets minder vaak voor en hoge inkomens iets vaker. Vooral huurders hebben moeite met de maandelijkse huurlasten, maar iets minder dan in Almere als geheel. Kopers hebben daarentegen twee keer zoveel moeite met de hypotheeklasten als gemiddeld.



Inkomensgroepen*



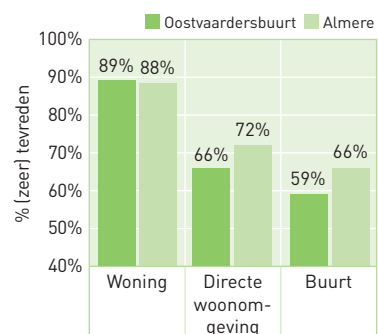
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

Bewoners in de Oostvaardersbuurt zijn over het algemeen tevreden over hun woning, maar minder tevreden dan gemiddeld over de woonomgeving en de buurt. In het afgelopen jaar hebben zij een toename van voorzieningen en beter onderhoud ervaren als verbeteringen in de buurt. Een belangrijke verslechtering was echter de toename van zwerfvuil en/of hondenpoep en van criminaliteit en/of vandalisme in de buurt.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)		Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)	
1. Geen verbeteringen	40%	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep	39%
2. Meer voorzieningen	15%	2. Geen verslechteringen	20%
3. Beter onderhoud / meer opgeknapt	14%	3. Meer criminaliteit en/of vandalisme	19%



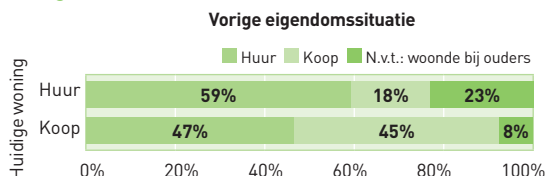
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	47%	1. Regenboogbuurt	15%	1. Wilde grotere woning	25%
2. Amsterdam	21%	2. Kruidenwijk	10%	2. Wilde gaan kopen	13%
3. Verder in Nederland (buiten Flevoland, Noord-Holland, Utrecht)	8%	3. Oostvaardersbuurt	9%	3. Samenwonen / huwelijk	11%

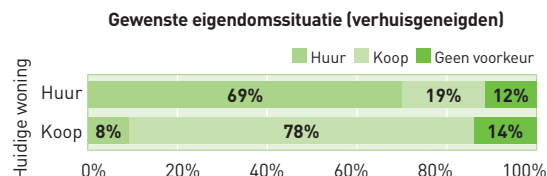
Bijna de helft van de bewoners van de Oostvaardersbuurt woonde voorheen ook al in Almere. De helft van deze groep woonde al in Almere Buiten en een tiende in de eigen buurt. Een op de vijf bewoners is

afkomstig uit Amsterdam. De meest genoemde reden om in de huidige woning te gaan wonen is de behoefte aan een grotere woning.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

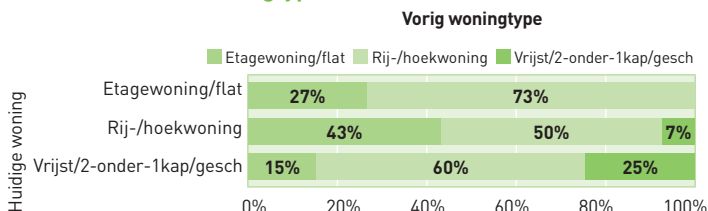


Bijna de helft van de bewoners van een koopwoning woonde voorheen in een huurwoning. Een even grote groep woonde al in een koopwoning. Van de huurders woonde 59% eerder ook in een huurwoning en een relatief grote groep van 23% woonde nog thuis bij de ouders.

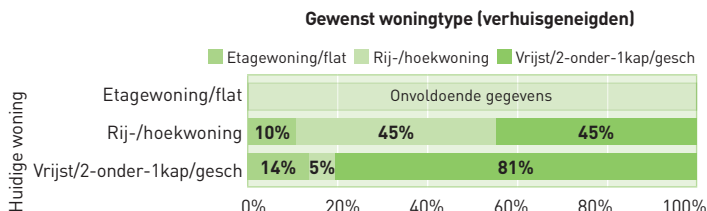


Door het realiseren van de verhuiscandidate zal de eigendomssituatie van de huidige bewoners niet sterk veranderen. Bewoners met een koopwoning willen het liefst opnieuw in een koopwoning gaan wonen, huurders willen voor het grootste deel opnieuw gaan huren.

Verhuisstromen: Woningtype



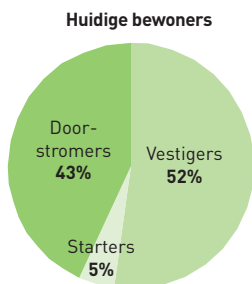
De meeste bewoners van de Oostvaardersbuurt woonden voorheen in een rijwoning. Voor alle drie de woningtypes geldt dat mensen afkomstig uit rijwoningen oververtegenwoordigd zijn.



Bewoners van vrijstaande woningen die willen verhuizen, willen vrijwel allemaal opnieuw naar een vrijstaande woning. Bewoners van rijwoningen hebben vaker dan gemiddeld een voorkeur voor weer een rijwoning. Etagewoningen zijn minder populair dan gemiddeld.

Starters, vestigers en doorstromers

Het aandeel vestigers van buiten Almere is ongeveer even groot als gemiddeld in Almere. Dit geldt ook voor de doorstromers en de starters. Een relatief groot deel van de bewoners wil verhuizen. Bijna de helft van de bewoners met een verhuiscandidate wil Almere verlaten. Dit is veel meer dan gemiddeld.



Van de huidige bewoners:

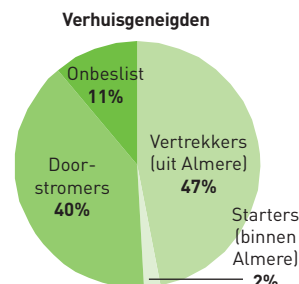
- is 37% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 41% een **VERHUISWENS** (16% beslist en 25% misschien)

1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 65%
- Bij verhuiscandidate: 42%

Voorkeur EIGEN WIJK

Bij verhuiscandidate: 10%



Verhuiscandidate

Bewoners met een verhuiscandidate noemen het vaakst als reden dat zij een grotere woning willen. De tweede en derde meest genoemde redenen worden twee keer zo vaak gehoord als gemiddeld. In combinatie met de grotere verhuiscandidate is dat een signaal dat het in bepaalde opzichten niet

zo goed gaat met de buurt. Er is in de wijk nauwelijks belangstelling voor zorgwoningen of een woonzorgcomplex. Particulier opdrachtgeverschap kan wel op veel belangstelling rekenen. De populairste wijk om naar te verhuizen is dan ook Homeruskwartier in Poort.

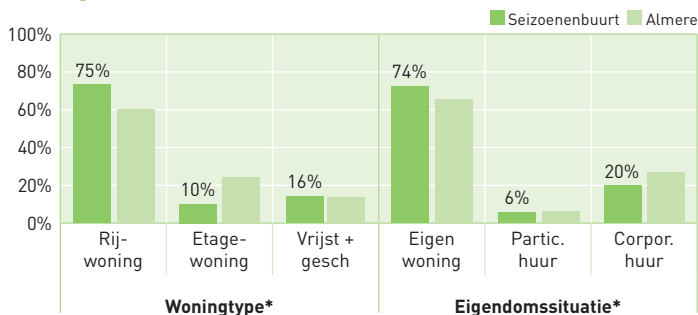
Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	Oostvaardersbuurt	Almere			
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	39%/ 28%/ 33%	37%/ 25%/ 38%	Ideale woonomgeving		
Populairste huurklasse huur	€ 500 – € 650	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	Gelijkvloers Rolstoelgeschikt	7% 16%
Populairste prijsklasse koop	€ 180.000 - € 250.000	€ 180.000 - € 250.000	Interesse woonzorgcomplex		4% 8%
					1% 5%

Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 15%
Misschien: 29%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: Homeruskwartier
2: Oostvaardersbuurt

Top 3 redenen verhuiscandidate	
1. Wil grotere woning	17%
2. Wil buurt met minder overlast	11%
3. Huidige buurt gaat achteruit	11%

Woningvoorraad



De Seizoenenbuurt is aan het eind van het vorige millennium gebouwd. De woonduur is korter dan gemiddeld. De buurt bestaat vooral uit

	Seizoenenbuurt	Almere
Aantal woningen*	1.929	75.690
Bouwperiode*	1997-2002	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	7,9 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers	2%
	Rolstoelgeschikt	7%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	52%	54%

rijwoningen en het grootste deel is eigen woningbezit. Een op de vijf woningen is in bezit van de woningcorporaties.

Woningmarkt

Koopwoningen	Seizoenenbuurt	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 212.800	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 207.586	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	€ 180.000 - € 250.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	8%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	429 dagen	356 dagen

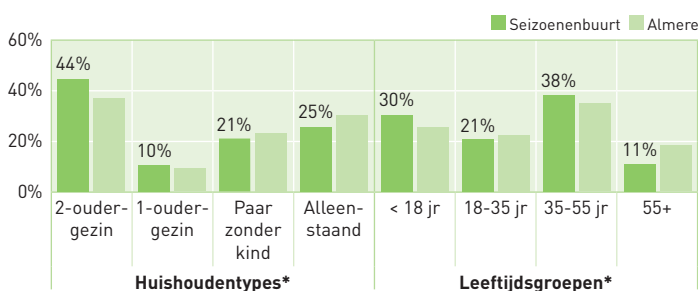
De gemiddelde WOZ- waarde van de woningen in de Seizoenenbuurt ligt iets hoger dan gemiddeld in Almere. De gemiddelde verkoopprijs is ongeveer even hoog. De woningen zijn wel in een hogere prijscategorie gekocht dan gemiddeld in Almere, wat duidt op een kleinere waarde-

Huurwoningen	Seizoenenbuurt	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 492	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	36%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	4%	8%

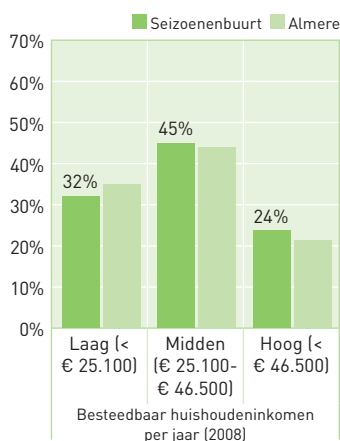
vermeerdering. De woningen staan langer in de verkoop voordat zij verkocht worden. De huurwoningen hebben gemiddeld dezelfde huurprijs als in Almere als geheel en wisselen veel minder vaak van huurder.

Bewoners

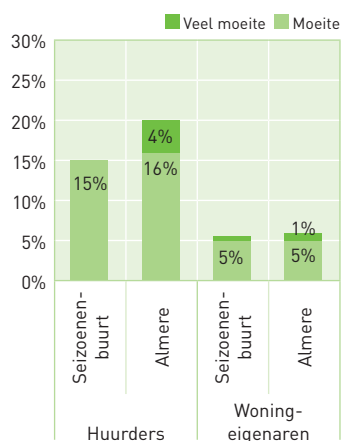
In de Seizoenenbuurt wonen meer gezinnen met kinderen en iets minder alleenstaanden dan gemiddeld. Senioren zijn ondervertegenwoordigd. De inkomensverdeling in deze buurt komt overeen met die van geheel Almere. Huurders hebben minder moeite met het voldoen van de huur dan gemiddeld.



Inkomensgroepen*



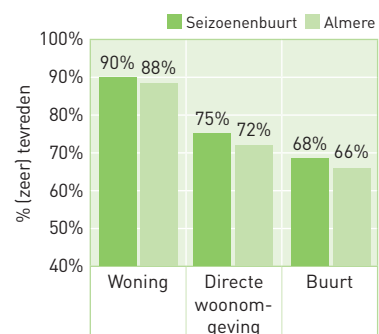
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

Bewoners van de Seizoenenbuurt zijn zeer tevreden met hun woning, behoorlijk tevreden met hun directe woonomgeving en iets minder tevreden met hun buurt. Het afgelopen jaar is de buurt iets vooruit gegaan door beter onderhoud en opknappwerkzaamheden, maar achteruit gegaan door de toename van zwervuil en/of hondenpoep. De toename van rondhangende jongeren wordt in deze buurt bovendien vaker genoemd als verslechtering dan gemiddeld.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbeteringen	1. Meer zwervuil en/of hondenpoep
2. Beter onderhoud / meer opgeknapt	2. Geen verslechteringen
3. Wijk is gezelliger: meer contact met bewoners	3. Meer rondhangende jongeren
47%	33%
20%	24%
9%	20%



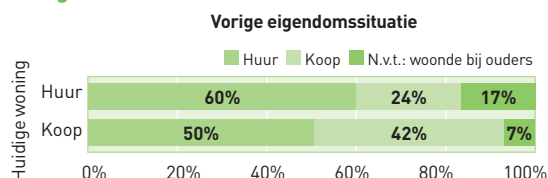
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	46%	1. Seizoenenbuurt	13%	1. Wilde grotere woning	24%
2. Amsterdam	16%	2. Molenbuurt	8%	2. Wilde gaan kopen	15%
3. Provincie Utrecht	10%	3. Bouwmeesterbuurt	8%	3. Samenwonen / huwelijk	9%

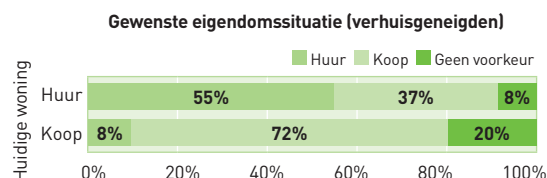
Voor bijna de helft van de bewoners van de wijk stond de vorige woning eveneens in Almere. Een achtste van hen woonde zelfs al in de Seizoenenbuurt. De meest genoemde redenen om naar de huidige woning in de

Seizoenenbuurt te verhuizen zijn de behoefte aan een grotere woning en de wens een woning te kopen.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

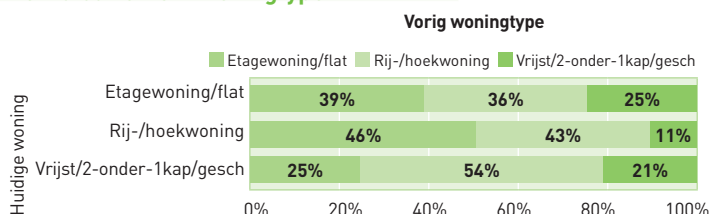


De helft van de bewoners van koopwoningen woonde voorheen in een huurwoning. Voor 60% van de bewoners van huurwoningen geldt dat zij voorheen ook in een huurwoning woonden. Deze cijfers wijken nauwelijks af van het gemiddelde in Almere.

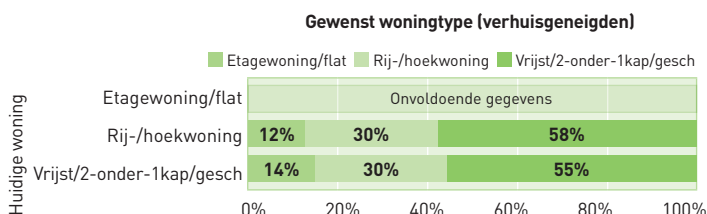


Bewoners van een koopwoning met een verhuiscandidate willen merendeels opnieuw naar een koopwoning. Van de huurders wil ruim de helft opnieuw gaan huren. Ook dit beeld komt overeen met het stads-gemiddelde.

Verhuisstromen: Woningtype



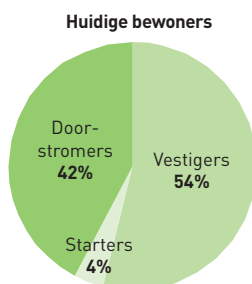
De verhoudingen in vorige woningtypes van de bewoners van de Seizoenenbuurt komen sterk overeen met die van heel Almere. Alleen etagebewoners zijn iets vaker dan gemiddeld afkomstig uit een vrijstaande woning.



De verhuiscandidate van relatief veel bewoners van vrijstaande woningen betreft een rijwoning. Ruim de helft wil opnieuw een vrijstaande woning. Bewoners van rijwoningen willen nog iets vaker naar een vrijstaande woning. Etagewoningen zijn weinig populair.

Starters, vestigers en doorstromers

In de Seizoenenbuurt wonen naar verhouding ongeveer evenveel starters, vestigers en doorstromers als gemiddeld in Almere. De verhuiscandidate is iets groter in de Seizoenenbuurt. Een derde van de bewoners met een verhuiscandidate wil de stad verlaten. Een groter deel wil echter in Almere blijven.



Van de huidige bewoners:

- is 35% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 39% een **VERHUISWENS** (8% beslist en 30% misschien)

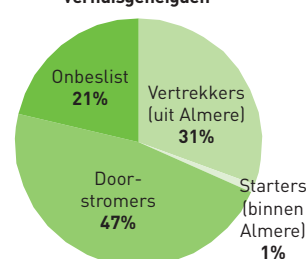
1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 66%
- Bij verhuiscandidate: 48%

Voorkeur EIGEN WIJK

Bij verhuiscandidate: 25%

Verhuiscandidate



Verhuiscandidate

De verhuiscandidate in de Seizoenenbuurt zijn niet erg afwijkend van de gemiddelde wensen in Almere wat betreft nieuwbouw, bestaande bouw en prijsklasse. Velen willen graag een grotere woning, soms dicht bij familie of vrienden, in een woonomgeving die als 'woonwijk' (vooral woonfunctie met veel eengezinswoningen) te typeren is.

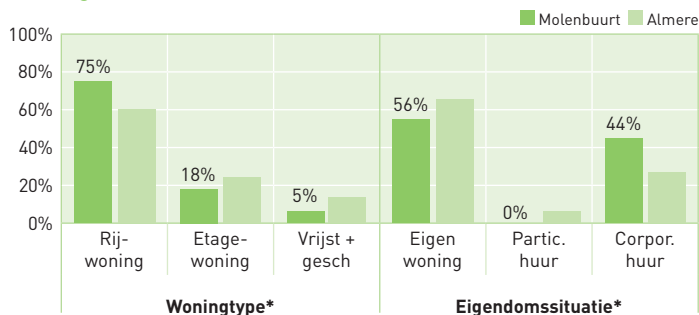
Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	Seizoenenbuurt	Almere		Seizoenenbuurt	Almere
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	36% / 32% / 32%	37% / 25% / 38%	Ideale woonomgeving	Woonwijk	Rustig stedelijk
Populairste huurklasse huur	< € 500	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	8%	16%
Populairste prijsklasse koop	€ 180.000 - € 250.000	€ 180.000 - € 250.000	Gelijkvloers Rolstoelgeschikt	13%	8%
			Interesse woonzorgcomplex	3%	5%

Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 11%
Misschien: 30%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: Seizoenenbuurt
2: Almeerderzand

Top 3 redenen verhuiscandidate	
1. Wil grotere woning	20%
2. Wil dicht bij familie/vrienden wonen	10%
3. Wil veiligere buurt	8%

Woningvoorraad



	Molenbuurt	Almere
Aantal woningen*	1.624	75.690
Bouwperiode*	1984-1987	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	13,3 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers	4%
	Rolstoelgeschikt	6%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	70%	54%

De Molenbuurt behoort tot de oudere wijken van Almere. De buurt bestaat voor driekwart uit rijwoningen. Er zijn beduidend meer sociale huurwoningen en minder koopwoningen dan gemiddeld. Veel woningen

zijn in de afgelopen vijf jaar verbouwd of aangepast. De gemiddelde woonduur in de Molenbuurt is lang.

Woningmarkt

Koopwoningen	Molenbuurt	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 151.300	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 157.505	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	< € 132.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	6%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	265 dagen	356 dagen

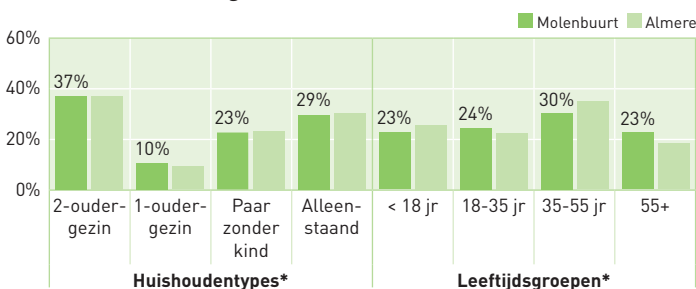
De gemiddelde WOZ-waarde ligt in de Molenbuurt ongeveer een kwart onder het Almeerse gemiddelde. Dit geldt ook voor de gemiddelde verkoopprijs, maar deze ligt hoger dan de prijs waarvoor de meeste woningen destijds gekocht zijn. Er staan in deze buurt minder woningen

Huurwoningen	Molenbuurt	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 371	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	56%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	8%	8%

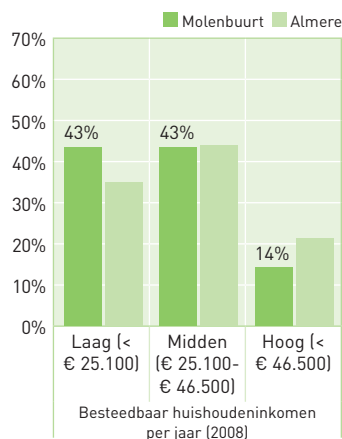
te koop, en deze worden sneller verkocht dan gemiddeld in Almere. De gemiddelde huurprijs is in de Molenbuurt het laagst van alle wijken in Almere. Het aandeel huurders dat een huurtoeslag ontvangt is naar verhouding erg groot.

Bewoners

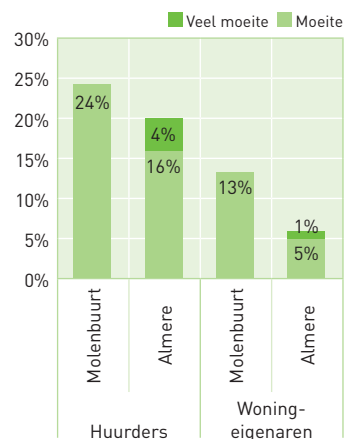
Zoals in elke oudere Almeerse wijk wonen ook in de Molenbuurt meer ouderen en minder kinderen dan gemiddeld. Wat opvalt is dat de verdeling van de huishoudentypes, ondanks het grotere aandeel ouderen, in de Molenbuurt nauwelijks afwijkt van Almere als geheel. Er zijn meer lage inkomens en minder hoge inkomens dan gemiddeld. Meer huishoudens hebben moeite met de maandelijks woonlasten. Dit geldt zowel voor huurders als voor huiseigenaren.



Inkomensgroepen*



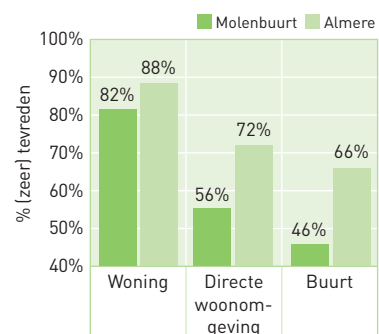
Moeite met maandelijks woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

In de Molenbuurt is men iets minder tevreden dan gemiddeld met de woning, en aanzienlijk minder tevreden met de directe woonomgeving en buurt. Ten opzichte van toen men er net woonde, is bij een relatief grote groep de tevredenheid over de buurt afgenomen. Wel vinden aanzienlijk meer mensen dat de buurt vooruit is gegaan door beter onderhoud en meer opknappwerkzaamheden. Verslechtering van de buurt ervaren bewoners door de toename van zwerfvuil, hondenpoep, criminaliteit en vandalisme. Deze aspecten worden, net als de toename van overlast van omwonenden, vaker genoemd dan gemiddeld.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbeteringen	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep
2. Beter onderhoud / meer opgeknapt	2. Meer criminaliteit en/of vandalisme
3. Minder zwerfvuil en/of hondenpoep	3. Meer overlast door omwonenden



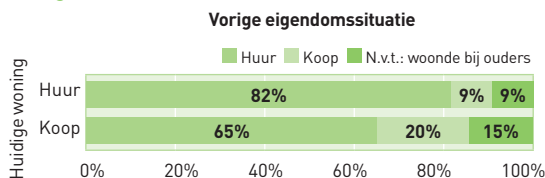
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	34%	1. Stedenwijk	24%	1. Wilde grotere woning	18%
2. Amsterdam	32%	2. Molenbuurt	12%	2. Samenwonen / huwelijk	11%
3. Elders in Noord-Holland (buiten Amsterdam en het Gooi)	10%	3. Muziekwijk Noord	9%	3. Wilde gaan kopen	11%

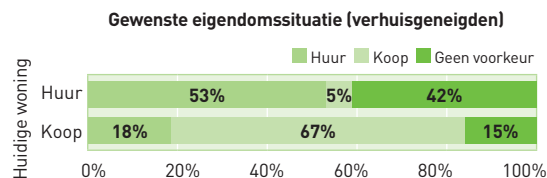
Een derde van de huidige bewoners van de Molenbuurt woonde hiervoor in Amsterdam. Een iets groter deel woonde voorheen reeds in Almere, waarvan een noemenswaardig deel in Stedenwijk.

De meest genoemde reden om naar een woning in de Molenbuurt te verhuizen is dat men behoefte had aan een grotere woning.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

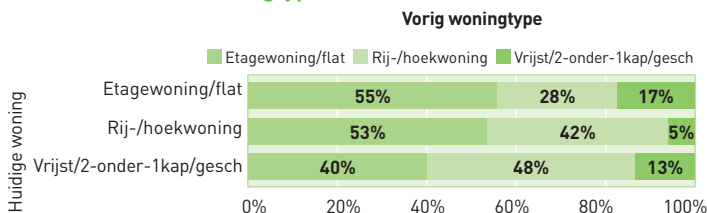


Relatief veel bewoners van de Molenbuurt woonden voorheen in een huurwoning. Dit geldt zowel voor woningeigenaren als voor huurders. Een op de zes kopers in de Molenbuurt is een starter op de woningmarkt, wat meer is dan gemiddeld.

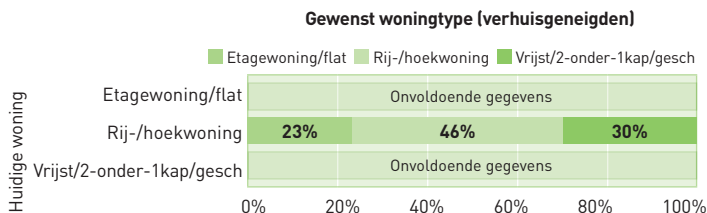


Huiseigenaren met een verhuiscandidate willen het liefst opnieuw een koopwoning. Huurders willen vaak opnieuw naar een huurwoning. Vaker dan gemiddeld hebben huurders geen uitgesproken voorkeur voor koop of huur.

Verhuisstromen: Woningtype



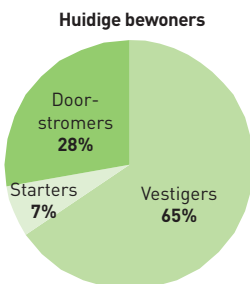
De vorige woning was voor relatief veel bewoners van de Molenbuurt een etagewoning. Dit geldt voor alle drie de woningtypes. Relatief weinig etagebewoners woonden hiervoor in een rijwoning en weinig bewoners van rij- en vrijstaande woningen woonden in een vrijstaande woning.



De grootste groep verhuiscandidate bewoners van rijwoningen heeft een voorkeur voor weer een rijwoning. Een kwart zou een etagewoning kiezen en een relatief kleine groep wil naar een vrijstaande woning.

Starters, vestigers en doorstromers

De Molenbuurt kent veel meer vestigers van buiten Almere en iets meer starters dan gemiddeld. Het aandeel mensen met een verhuiscandidate is groter dan in Almere als geheel. Onder de verhuiscandidate is de groep potentiële starters relatief groot. Het aandeel dat wil doorstromen is kleiner dan gemiddeld.



Van de huidige bewoners:

- is 24% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 40% een **VERHUISWENS** (9% beslist en 32% misschien)

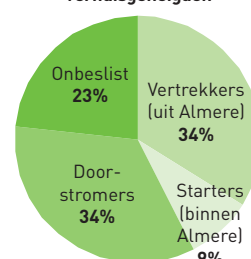
1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 66%
- Bij verhuiscandidate: 43%

Voorkeur EIGEN WIJK

Bij verhuiscandidate: 14%

Verhuiscandidate



Verhuiscandidate

De twee vaakst genoemde redenen om te willen verhuizen hebben te maken met ontevredenheid over de buurt. Toch is de populairste wijk om naar te verhuizen de eigen buurt. Deze voorkeur voor de eigen wijk is wel kleiner dan gemiddeld. Bewoners die willen verhuizen hebben vaker geen voorkeur voor

nieuwbouw of bestaande bouw. De gewenste prijsklasse van verhuiscandidate die willen kopen is lager dan gemiddeld in Almere. De ideale toekomstige woonomgeving wordt getypeerd als rustig stedelijk. Serieuze interesse voor particulier opdrachtgeverschap is er in de Molenbuurt nauwelijks.

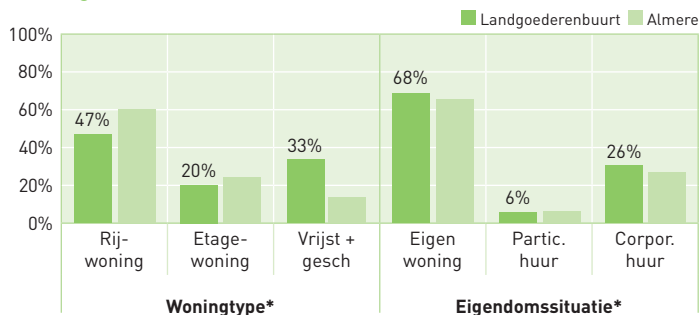
Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	Molenbuurt	Almere			
			Molenbuurt	Almere	
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	30%/ 20%/ 50%	37%/ 25%/ 38%	Ideale woonomgeving	Rustig stedelijk	Rustig stedelijk
Populairste huurklasse huur	< € 500	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	20%	16%
			Gelijkvloers Rolstoelgeschikt	4%	8%
Populairste prijsklasse koop	€ 132.000 - € 180.000	€ 180.000 - € 250.000	Interesse woonzorgcomplex	7%	5%

Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 2%
Misschien: 25%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: Molenbuurt
2: Tussen de Vaarten Zd

Top 3 redenen verhuiscandidate	
1. Huidige buurt gaat achteruit	12%
2. Wil veiligere buurt	11%
3. Wil gelijkvloerse woning	8%

Woningvoorraad



De Landgoederenbuurt dateert van begin jaren '90. Het is een qua woningtype gemengde buurt met minder rijwoningen en meer vrijstaande

		Landgoede- renbuurt	Almere
Aantal woningen*		1.537	75.690
Bouwperiode*		1990-1993	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*		10,3 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers	8%	7%
	Rolstoelgeschikt	2%	11%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)		72%	54%

woningen dan gemiddeld. De gemiddelde woonduur is iets langer. Veel woningen hebben een aanpassing ondergaan in de afgelopen vijf jaar.

Woningmarkt

Koopwoningen	Landgoede- renbuurt	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 193.900	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 220.077	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	< € 132.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	7%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	586 dagen	356 dagen

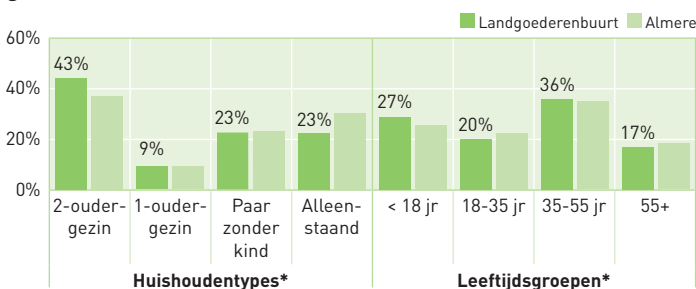
De gemiddelde WOZ-waarde in de Landgoederenbuurt ligt iets onder het gemiddelde van Almere. De gemiddelde verkoopprijs ligt echter aanzienlijk hoger. Het verschil met de meest genoemde prijscategorie waarin men de woningen kocht is aanzienlijk, wat duidt op een grotere waardevermeerdering dan gemiddeld. De woningen staan in deze buurt erg lang te

Huurwoningen	Landgoede- renbuurt	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 538	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	42%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	6%	8%

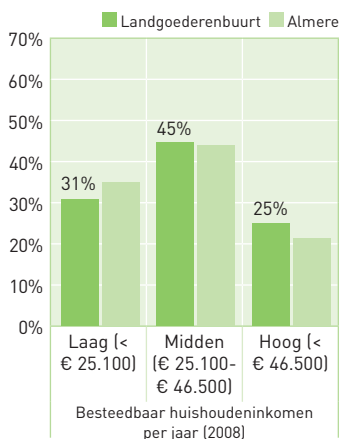
koop. In heel Almere kennen alleen een paar dure villawijken een langere gemiddelde looptijd. Huurwoningen zijn over het algemeen duurder dan gemiddeld en krijgen iets minder vaak nieuwe bewoners. Een iets groter deel van de huishoudens ontvangt een huurtoeslag.

Bewoners

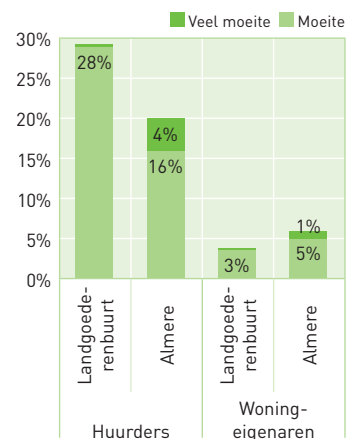
In de Landgoederenbuurt wonen naar verhouding meer gezinnen met kinderen en minder alleenstaanden dan gemiddeld. Senioren en 18-35 jarigen zijn iets ondervetegenwoordigd. Het aandeel middeninkomens komt overeen met het stadsgemiddelde, maar er zijn iets minder lage inkomens en iets meer hoge inkomens. Huurders in de Landgoederenbuurt hebben wel veel vaker moeite met de maandelijkse huurlasten dan gemiddeld.



Inkomensgroepen*



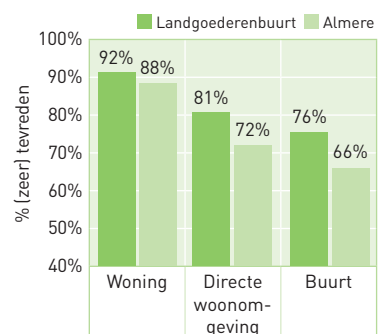
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

De Landgoederenbuurt kent veel tevreden bewoners. Zowel over de woning, als over de directe woon-omgeving, als over de buurt is men naar verhouding erg tevreden. In het afgelopen jaar droegen beter onderhoud en meer opknapwerk bij aan de vooruitgang van de buurt. Noemenswaardige verslechtingen in de buurt zijn echter de toename van zwerfvuil en toenemende parkeerproblemen. Vooral het laatste wordt vaker genoemd dan gemiddeld, maar men is ook vaker van mening dat de buurt op geen enkel aspect achteruit is gegaan.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)		Top 3 verslechtingen buurt (in het afgelopen jaar)	
1. Geen verbeteringen	53%	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep	36%
2. Beter onderhoud / meer opgeknapt	18%	2. Meer parkeerproblemen	29%
3. Minder verhuizingen	7%	3. Geen verslechtingen	28%



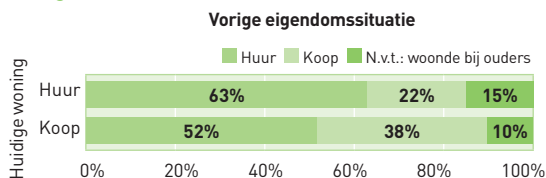
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	36%	1. Landgoederenbuurt	20%	1. Wilde grotere woning	20%
2. Amsterdam	21%	2. Muziekwijk Noord	12%	2. Wilde gaan kopen	14%
3. Verder in Nederland (buiten Flevoland, Noord-Holland, Utrecht)	14%	3. Bouwmeesterbuurt	9%	3. Samenwonen / huwelijk	12%

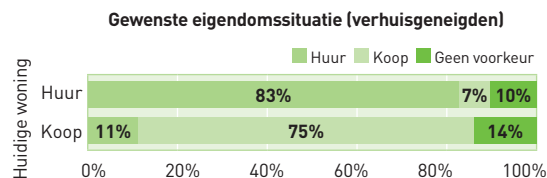
Ruim een derde van de huidige bewoners van de Landgoederenbuurt woonde voor de laatste verhuizing ook in Almere, en relatief veel van hen ook al in de Landgoederenbuurt. Een op de vijf bewoners is rechtstreeks

afkomstig uit Amsterdam. Toentertijd verhuisde men vooral omdat men behoefte had aan een grotere woning of omdat men een woning wilde kopen.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

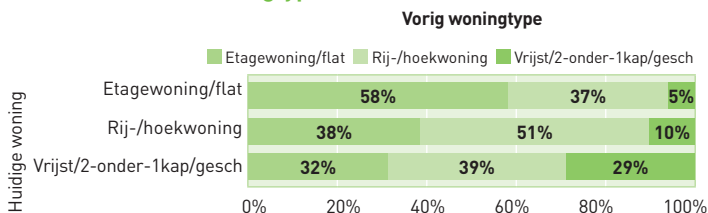


Ongeveer de helft van de bewoners van koopwoningen woonde hiervoor in een huurwoning, en 38% woonde reeds in een koopwoning. Van de bewoners van huurwoningen woonde voorheen drie vijfde ook al in een huurwoning.

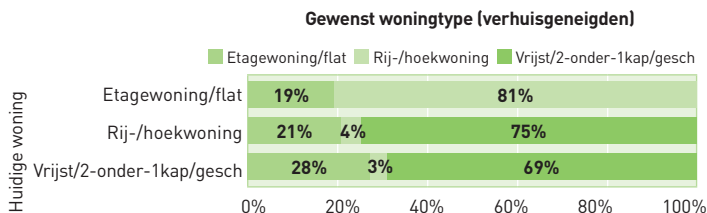


Bewoners van koopwoningen met een verhuiscandidate willen veelal opnieuw naar een koopwoning. Bewoners van huurwoningen kiezen vrijwel allemaal, en veel vaker dan gemiddeld, opnieuw een huurwoning.

Verhuisstromen: Woningtype



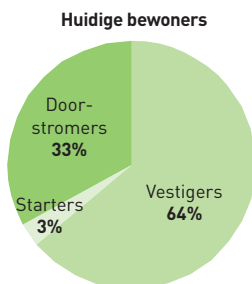
Een relatief groot deel van de etagewoningbewoners is ook afkomstig uit een etagewoning. Van de bewoners van rijwoningen woonden veel mensen hiervoor ook al in een rijwoning. Relatief weinig bewoners van vrijstaande woningen woonden hiervoor in een rijwoning.



Bewoners van etagewoningen willen het liefst, en veel vaker dan gemiddeld, naar een rijwoning verhuizen. De bewoners van rijwoningen willen het liefst, en veel vaker dan gemiddeld naar een vrijstaande woning.

Starters, vestigers en doorstromers

In de Landgoederenbuurt wonen naar verhouding veel vestigers van buiten Almere en weinig Almeerse starters op de woningmarkt. Net als gemiddeld wil ruim een derde van de bewoners verhuizen. Een relatief groot deel van de verhuiscandidate wil Almere verlaten.



Van de huidige bewoners:

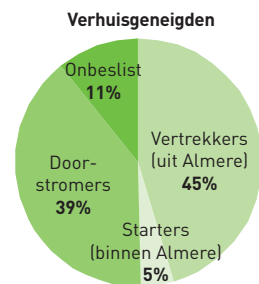
- is 26% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 34% een **VERHUISWENS** (7% beslist en 26% misschien)

1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 66%
- Bij verhuiscandidate: 44%

Voorkeur EIGEN WIJK

Bij verhuiscandidate: 16%



Verhuiscandidate

De verhuiscandidate in de Landgoederenbuurt is veelal ingegeven door de behoefte aan een grotere woning. Vaker dan gemiddeld wil men naar een nieuwbouwwoning en mensen die willen huren zijn op zoek in een prijsklasse die iets hoger ligt. De gewenste woning ligt, als men in Almere

wil blijven, vaak in de eigen buurt of in de aangrenzende Faunabuurt. Er is minder belangstelling dan gemiddeld voor het wonen in een woonzorgcomplex en de belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap ligt in de buurt van het stadsgemiddelde.

Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	Landgoederenbuurt	Almere			
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	43% / 30% / 27%	37% / 25% / 38%	Ideale woonomgeving		
Populairste huurklasse huur	€ 500 – € 650	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	Gelijkvloers Rolstoelgeschikt	18% / 16%
Populairste prijsklasse koop	€ 180.000 – € 250.000	€ 180.000 – € 250.000	Interesse woonzorgcomplex		3% / 5%

Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:

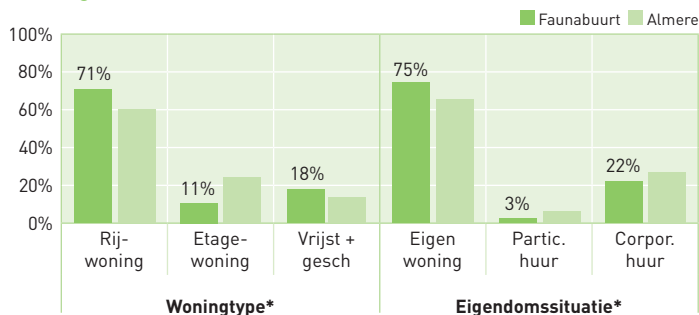
Zeker: 10%
Misschien: 8%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: Landgoederenbuurt
2: Faunabuurt

Top 3 redenen verhuiscandidate

1. Wil grotere woning	28%
2. Wil goedkopere woning	13%
3. Wil gelijkvloerse woning	10%

Woningvoorraad



De Faunabuurt is een vrij kleine jaren '90 buurt die voor een groot deel uit rijwoningen bestaat. Een op de vijf woningen is een vrijstaande woning en er zijn maar weinig etagewoningen. Driekwart van de woningen is een

	Faunabuurt	Almere
Aantal woningen*	1.639	75.690
Bouwperiode*	1992-1995	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	10,2 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (%)	Gelijkvloers 3%	7%
	Rolstoelgeschikt 9%	11%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	62%	54%

koopwoning. Er is veel verbouwd aan de woningen in de afgelopen vijf jaar.

Woningmarkt

Koopwoningen	Faunabuurt	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 196.100	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 196.563	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	< € 132.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	6%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	336 dagen	356 dagen

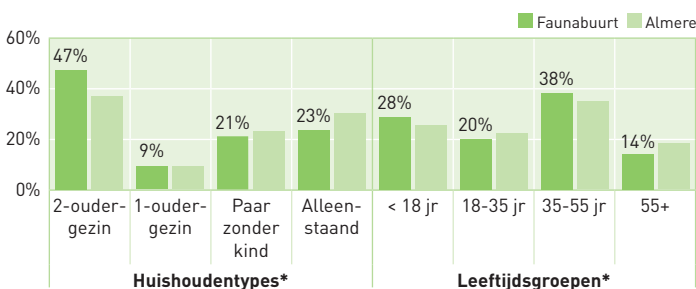
De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de Faunabuurt ligt rond het Almeerse gemiddelde en de gemiddelde verkoopprijs ligt iets lager. De meest genoemde toenmalige aankoopprijs ligt aanzienlijk lager dan de huidige gemiddelde verkoopprijs. De woningen worden doorgaans iets

Huurwoningen	Faunabuurt	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 522	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	46%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	5%	8%

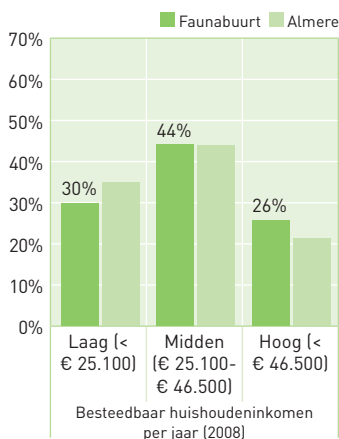
sneller verkocht dan in Almere als geheel. Huurwoningen zijn gemiddeld iets duurder en bijna de helft van de huurders ontvangt een huurtoeslag. Dat is meer dan gemiddeld in Almere. Huurwoningen van de woningcorporaties wisselen minder vaak van bewoners dan in Almere als geheel.

Bewoners

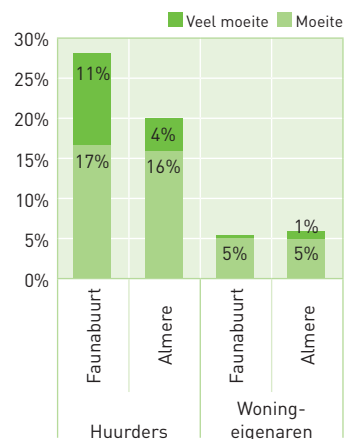
In de Faunabuurt wonen meer gezinnen met kinderen en minder alleenstaanden dan gemiddeld. Er wonen dan ook meer minderjarigen en ook de leeftijdsgroep van de ouders van die kinderen (35-55 jaar) is oververtegenwoordigd. Minder huishoudens hebben een laag inkomen en iets meer een hoog inkomen. Toch hebben huurders vaker veel moeite met het voldoen van de maandelijkse woonlasten.



Inkomensgroepen*



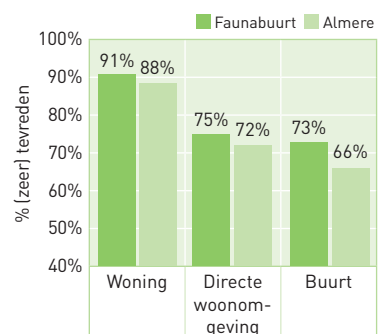
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

De bewoners van de Faunabuurt zijn iets meer tevreden over hun woning, directe woonomgeving en de buurt dan de gemiddelde Almeerder. Relatief veel bewoners zagen in het afgelopen jaar geen verbeteringen in de buurt, wat in combinatie met het voorgaande waarschijnlijk betekent dat het gewoon een goede buurt was en is gebleven. De toename van zwerfvuil en/of hondenpoep wordt wel vaak als een verslechtering aangemerkt, maar niet veel vaker dan gemiddeld. De toename van parkeerproblemen wordt wel vaker genoemd.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbeteringen	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep
2. Beter onderhoud / meer opgeknapt	2. Meer parkeerproblemen
3. Wijk is gezelliger: meer contact met bewoners	3. Geen verslechteringen
62%	37%
9%	30%
7%	22%



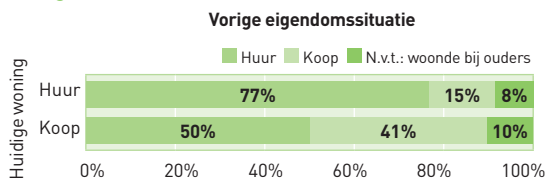
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	42%	1. Faunabuurt	20%	1. Wilde grotere woning	20%
2. Amsterdam	21%	2. Bloemenbuurt	12%	2. Wilde gaan kopen	20%
3. Verder in Nederland (buiten Flevoland, Noord-Holland, Utrecht)	12%	3. Stedenwijk	10%	3. Goede prijs/kwaliteit verhouding van de woning	8%

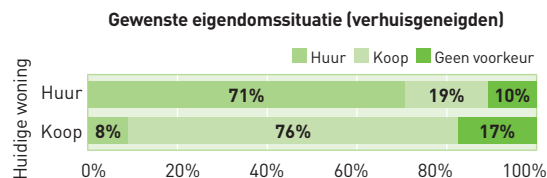
Ruim 40% van de bewoners van de Faunabuurt woonde hiervoor ook reeds in Almere en vaak ook al in Almere Buiten. Een op de vijf heeft zich in de huidige woning gevestigd vanuit Amsterdam.

Men koos vooral voor een woning in de Faunabuurt omdat men groter wenste te wonen of omdat men een woning wilde kopen.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

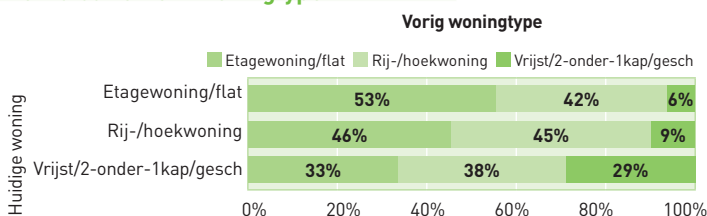


De helft van de huidige bewoners van koopwoningen woonde voorheen in een huurwoning. De meeste huurders woonden hiervoor ook al in een huurwoning. Bij de huurders is de groep starters op de woningmarkt relatief klein.

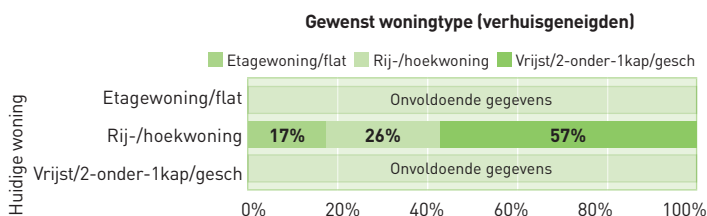


Bewoners met een verhuiscandidate die nu in een koopwoning wonen, willen vooral opnieuw in een koopwoning gaan wonen. Het aandeel huurders dat weer wil huren is groot, en ook groter dan gemiddeld.

Verhuisstromen: Woningtype



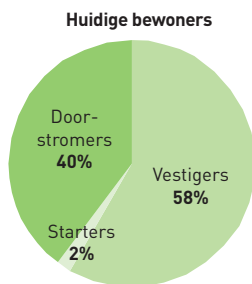
Relatief veel bewoners van etagewoningen en vrijstaande woningen woonden voorheen (ook) in een etagewoning. Onder de huidige bewoners van vrijstaande woningen zijn er minder voormalige bewoners van rijwoningen dan gemiddeld.



Meer dan de helft van de verhuiscandidate bewoners van rijwoningen, het meest voorkomende woningtype in de Faunabuurt, wil naar een vrijstaande woning.

Starters, vestigers en doorstromers

De Faunabuurt heeft meer vestigers van buiten de stad en minder doorstromers en starters dan gemiddeld. De verhuiscandidate is kleiner dan gemiddeld, maar van de verhuiscandidate willen meer bewoners Almere verlaten.



Van de huidige bewoners:

- is 21% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 29% een **VERHUISWENS** (9% beslist en 20% misschien)

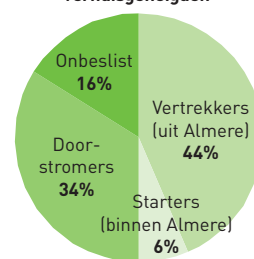
1^{ste} voorkeur **ALMERE**

- Bij verhuizing naar huidige woning: 74%
- Bij verhuiscandidate: 40%

Voorkeur **EIGEN WIJK**

Bij verhuiscandidate: 23%

Verhuiscandidate



Verhuiscandidate

Bewoners met een verhuiscandidate hebben iets vaker dan gemiddeld een duidelijke voorkeur voor hetzij nieuwbouw hetzij bestaande bouw. Zij kiezen dan vaak een rustig stedelijke omgeving, die zij het liefst zouden vinden in de eigen wijk of in de aangrenzende Bloemenbuurt. De meest

genoemde reden om te willen verhuizen is dat men groter wil wonen. Men zoekt de nieuwe koopwoning in dezelfde prijsklasse als gemiddeld. Toekomstige huurwoningen mogen wel iets duurder zijn. Er is iets minder belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap dan in Almere als geheel.

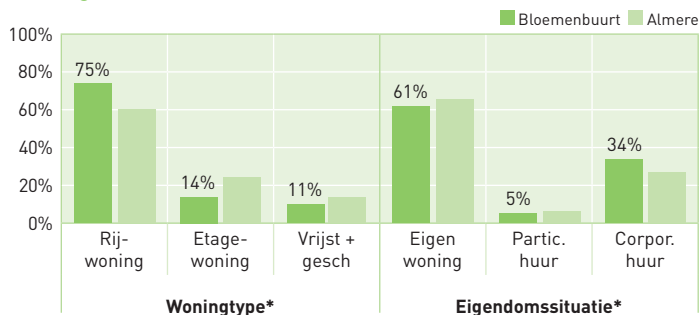
Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	Faunabuurt		Almere		
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	40%/ 31%/ 29%	37%/ 25%/ 38%	Ideale woonomgeving	Rustig stedelijk	Rustig stedelijk
Populairste huurklasse huur	€ 500 – € 650	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	Gelijkvloers Rolstoelgeschikt	20% 16%
Populairste prijsklasse koop	€ 180.000 - € 250.000	€ 180.000 - € 250.000	Interesse woonzorgcomplex		7% 8%
					6% 5%

Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 8%
Misschien: 23%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: Faunabuurt
2: Bloemenbuurt

Top 3 redenen verhuiscandidate	
1. Wil grotere woning	17%
2. Ga op mezelf wonen	10%
3. Wil veiligere buurt	7%

Woningvoorraad



De Bloemenbuurt is nu 20 tot 23 jaar oud en bestaat voor driekwart uit rijwoningen. Er zijn maar weinig etage- en vrijstaande woningen. Ruim 60% van de woningen bestaat uit koopwoningen en eenderde uit sociale

	Bloemenbuurt	Almere
Aantal woningen*	2.266	75.690
Bouwperiode*	1988-1991	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	10,6 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers 5% Rolstoelgeschikt 10%	7% 11%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	73%	54%

huurwoningen. Driekwart van de woningen heeft een verbouwing ondergaan in de afgelopen vijf jaar, wat veel meer is dan gemiddeld.

Woningmarkt

Koopwoningen	Bloemenbuurt	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 175.400	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 197.794	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	€ 132.000 - € 180.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	6%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	292 dagen	356 dagen

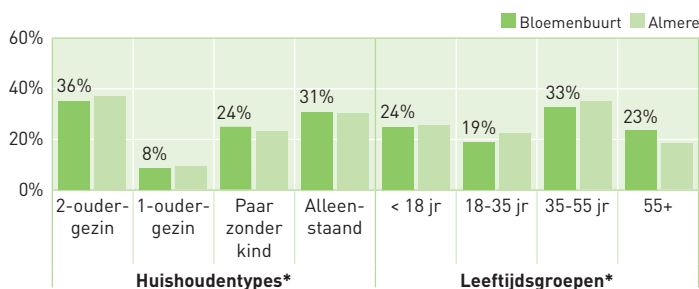
De gemiddelde WOZ-waarde ligt bijna een kwart onder het gemiddelde van Almere. De gemiddelde verkoopprijs van woningen ligt iets lager dan gemiddeld maar wel boven de meest genoemde prijscategorie waarin men de woningen heeft gekocht. De woningen worden sneller verkocht dan in

Huurwoningen	Bloemenbuurt	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 515	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	37%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	6%	8%

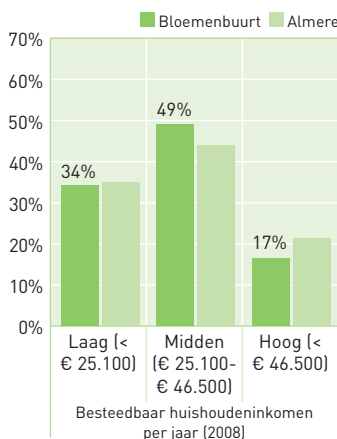
Almere als geheel. De gemiddelde huurprijs in de Bloemenbuurt ligt iets boven het gemiddelde van de stad en een even groot deel van de huurders ontvangt een huurtoeslag. De huurwoningen wisselen naar verhouding iets minder vaak van huurder.

Bewoners

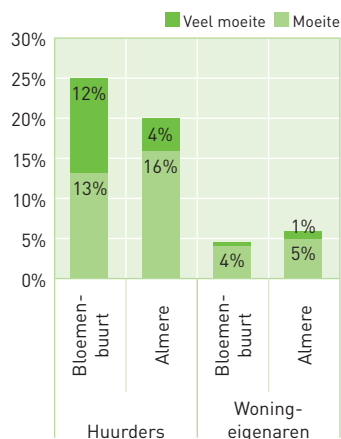
In de Bloemenbuurt wonen meer ouderen en minder mensen tot 35 jaar dan gemiddeld. De huishoudentypering wijkt nauwelijks af van Almere als geheel. Er zijn naar verhouding iets meer huishoudens met een middeninkomen en minder met een hoog inkomen. Huurders in de Bloemenbuurt hebben veel meer moeite met het opbrengen van de maandelijkse woonlasten.



Inkomensgroepen*



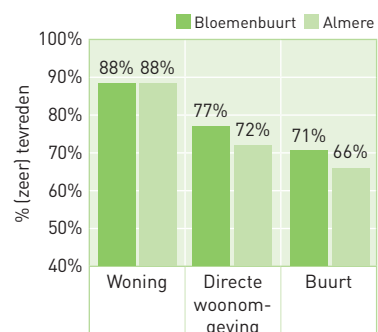
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

Bewoners van de Bloemenbuurt zijn over de eigen woning net zo tevreden als de gemiddelde Almeerder. Zij zijn meer tevreden over hun directe woonomgeving en over hun buurt dan gemiddeld. De helft van de bewoners zag het afgelopen jaar geen verbetering in de buurt, en sommigen noemen beter onderhoud een verbetering. Een belangrijke verslechtering ziet men in het toenemende zwerfvuil en/of hondenpoep en een kleinere groep noemt als verslechtering de toenemende parkeerproblemen. Bovenstaande punten van achteruitgang wijken niet af van het gemiddelde van Almere.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbeteringen	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep
2. Beter onderhoud / meer opgeknapt	2. Geen verslechteringen
3. Betere sfeer in de wijk	3. Meer parkeerproblemen
52%	36%
16%	24%
6%	18%



* Gegevens niet afkomstig van enquête Woononderzoek, maar uit gemeentelijke statistieken zoals de Sociale Atlas van Almere. Tenzij anders vermeld zijn de cijfers per 1-1-2011. Voor definities van de genoemde begrippen zie Fact sheet 'Onderzoeksverantwoording en definities'.

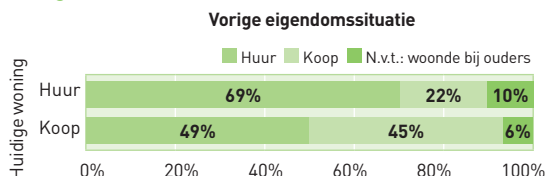
Verhuisc beweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	36%	1. Bloemenbuurt	17%	1. Wilde grotere woning	25%
2. Amsterdam	20%	2. Muziekwijk Noord	7%	2. Wilde gaan kopen	17%
3. Verder in Nederland (buiten Flevoland, Noord-Holland, Utrecht)	13%	3. Kruidenwijk	6%	3. Samenwonen / huwelijk	7%

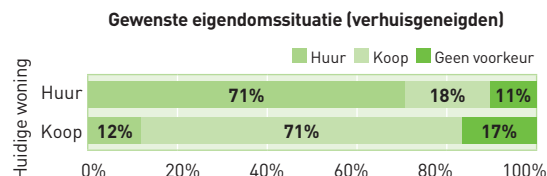
Ruim een derde van de bewoners van de Bloemenbuurt woonde voorheen ook reeds in Almere, waarvan een deel ook in de Bloemenbuurt. Een op de vijf bewoners is in de huidige woning komen wonen vanuit Amsterdam.

De meest genoemde redenen om te verhuizen naar de huidige woning zijn de wens een grotere woning te betrekken en dat men een woning wilde kopen.

Verhuiscstromen: Eigendomssituatie

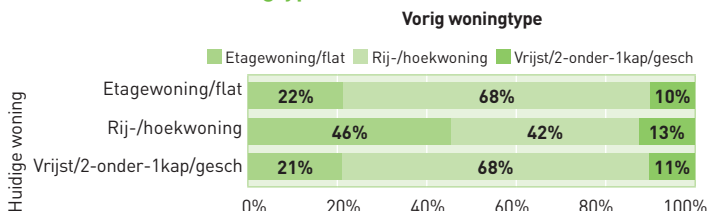


De helft van de bewoners van koopwoningen woonde voorheen in een huurwoning. Van de bewoners van huurwoningen woonde twee derde reeds in een huurwoning.

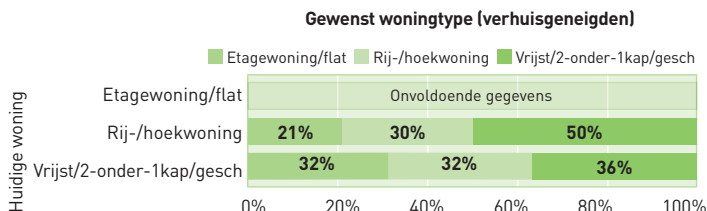


Bewoners met een verhuiscwens die nu in een koopwoning wonen willen meestal opnieuw naar een koopwoning. Veruit de meeste huurders willen opnieuw gaan huren.

Verhuiscstromen: Woningtype



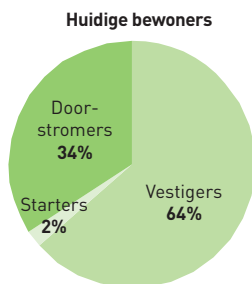
De vorige woningtypes van de bewoners van rijwoningen komen overeen met het Almeerse gemiddelde. Etagebewoners woonden voorheen relatief vaak in een rijenhuis en dit geldt ook voor bewoners van vrijstaande woningen.



Verhuiscgeneigde bewoners van vrijstaande woningen willen veel minder vaak dan gemiddeld weer een vrijstaande woning. De verhuiscwensen van de bewoners van rijwoningen komen overeen met die van de gemiddelde bewoner van rijwoningen.

Starters, vestigers en doorstromers

In de Bloemenbuurt wonen naar verhouding veel meer vestigers en minder doorstromers en starters dan in Almere als geheel. De richting van de verhuiscwens (wil men in de stad blijven of vertrekken) wijkt nauwelijks af van die van alle Almeerders samen.



Van de huidige bewoners:

- is 28% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 35% een **VERHUISCWENS** (9% beslist en 27% misschien)

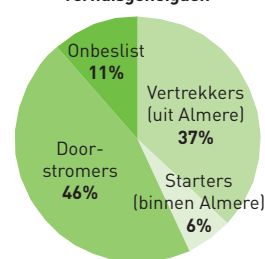
1^{ste} voorkeur **ALMERE**

- Bij verhuisc naar huidige woning: 65%
- Bij verhuiscwens: 51%

Voorkeur **EIGEN WIJK**

Bij verhuiscwens: 24%

Verhuiscgeneigden



Verhuiscwensen

De verhuiscgeneigden die in Almere willen blijven zouden veelal kiezen voor de eigen wijk of de aangrenzende Faunabuurt. De meest genoemde reden om te willen verhuizen is dat men een grotere woning wil. De interesse in bestaande woningen is groter dan gemiddeld en die in

nieuwbouwwoningen kleiner. De stellige belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap is klein, maar er zijn wel veel twijfelaars. In de Bloemenbuurt is meer interesse voor het wonen in een woonzorgcomplex dan gemiddeld.

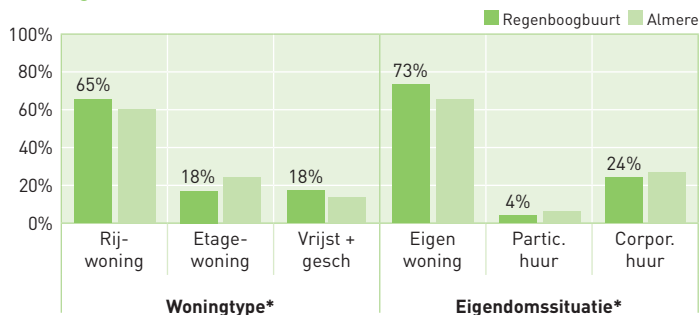
Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscgeneigden)					
	Bloemenbuurt	Almere			
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	23%/ 34%/ 44%	37%/ 25%/ 38%	Ideale woonomgeving	Rustig stedelijk	Rustig stedelijk
Populairste huurklasse huur	< € 500	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	Gelijkvloers Rolstoelgeschikt	18% 16%
Populairste prijsklasse koop	€ 180.000 - € 250.000	€ 180.000 - € 250.000	Interesse woonzorgcomplex		9% 5%

Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 4%
Misschien: 27%

Populairste wijken bij verhuiscwens:
1: Bloemenbuurt
2: Faunabuurt

Top 3 redenen verhuiscwens	
1. Wil grotere woning	14%
2. Wil goedkopere woning	7%
3. Wil buurt met minder overlast	6%

Woningvoorraad



De Regenboogbuurt is nu zo'n 15 jaar oud en bestaat voor tweederde uit rijwoningen. De aandelen etagewoningen en vrijstaande woningen zijn

	Regenboogbuurt	Almere
Aantal woningen*	2.078	75.690
Bouwperiode*	1996-1998	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	8,1 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers 4% Rolstoelgeschikt 7%	7% 11%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	46%	54%

even groot. Bijna driekwart is koopwoning en bijna een kwart is sociale huurwoning.

Woningmarkt

Koopwoningen	Regenboogbuurt	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 188.000	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 178.846	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	€ 132.000 - € 180.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	8%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	295 dagen	356 dagen

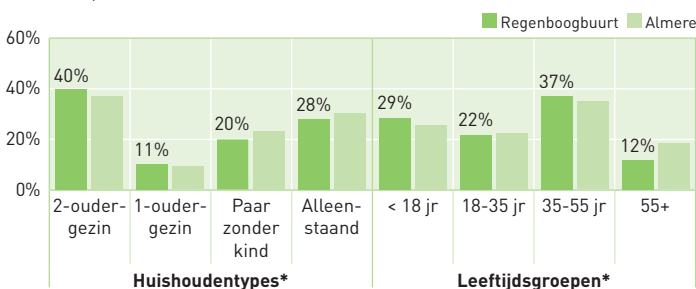
De waarde van de meeste woningen in de Regenboogbuurt ligt onder de gemiddelde Almeerse waarde. De gemiddelde WOZ-waarde ligt zo'n € 10.000 lager en de gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen ligt een kwart lager dan gemiddeld. De periode dat woningen te koop staan is doorgaans iets korter. De huurprijzen in de Regenboogbuurt zijn iets lager

Huurwoningen	Regenboogbuurt	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 433	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	57%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	6%	8%

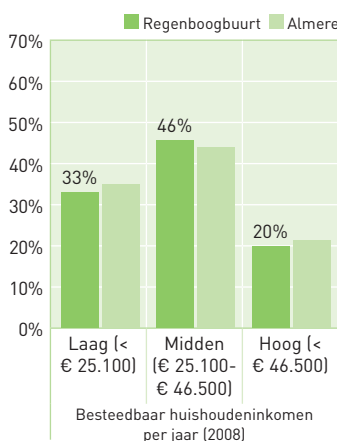
dan gemiddeld en een veel groter deel van de huurders ontvangt een huurtoeslag. De huurwoningen van de woningcorporaties zijn in het afgelopen jaar minder vaak van bewoners gewisseld dan in Almere als geheel.

Bewoners

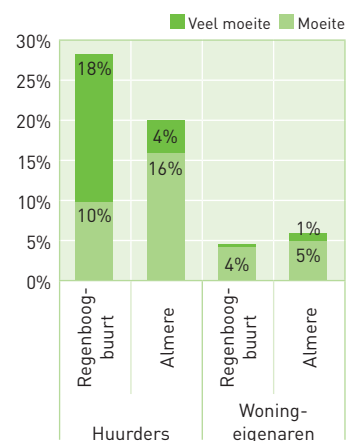
In de Regenboogbuurt wonen meer jongeren tot 18 jaar en mensen in de leeftijd van 35-55 jaar dan gemiddeld. Er wonen minder ouderen. Gezinnen met kinderen en eenoudergezinnen komen iets vaker voor in de Regenboogbuurt, alleenstaanden en paren zonder kinderen iets minder vaak. De inkomensverdeling komt overeen met die in Almere als geheel. Huurders hebben wel vaker veel moeite met het opbrengen van de maandelijkse huurlasten.



Inkomensgroepen*



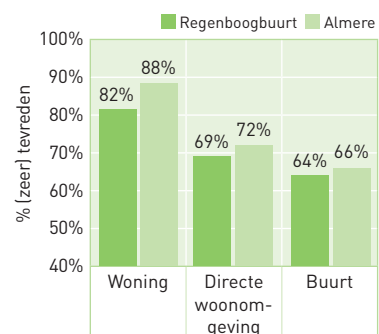
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

De bewoners van de Regenboogbuurt zijn iets minder tevreden over hun woning dan de gemiddelde Almeerder. Het oordeel over de directe woonomgeving en de buurt verschilt niet veel van het gemiddelde. De helft van de bewoners zag in het afgelopen jaar geen verbeteringen in de buurt. Een relatief groot deel van de bewoners zag de buurt achteruit gaan door de toename van zwerfvuil en/of hondenpoep. Een kleinere groep zag de toenemende parkeerproblemen als verslechtering van de buurt.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbeteringen	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep
2. Beter onderhoud / meer opgeknapt	2. Geen verslechteringen
3. Wijk is gezelliger: meer contact met bewoners	3. Meer parkeerproblemen



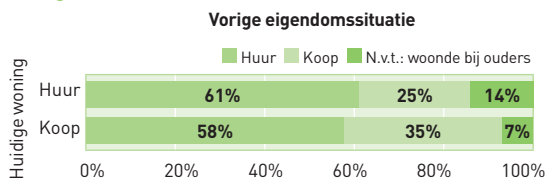
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	45%	1. Regenboogbuurt	16%	1. Wilde grotere woning	19%
2. Amsterdam	13%	2. Landgoederenbuurt	10%	2. Wilde gaan kopen	14%
3. Verder in Nederland (buiten Flevoland, Noord-Holland, Utrecht)	12%	3. Bloemenbuurt	9%	3. Samenwonen / huwelijk	13%

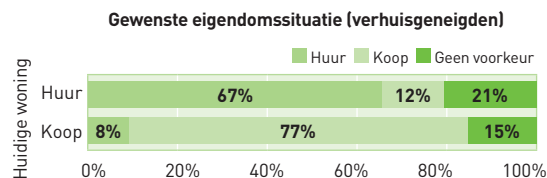
Bijna de helft van de bewoners van de Regenboogbuurt woonde voorheen ook al in Almere, waarvan een groot deel in de eigen buurt en andere buurten van Almere Buiten. Er wonen naar verhouding weinig vestigers uit Amsterdam. De meest genoemde redenen om naar de woning in de

Regenboogbuurt te verhuizen zijn de behoefte aan een grotere woning, dat men een woning wilde kopen en veranderingen in de persoonlijke situatie.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

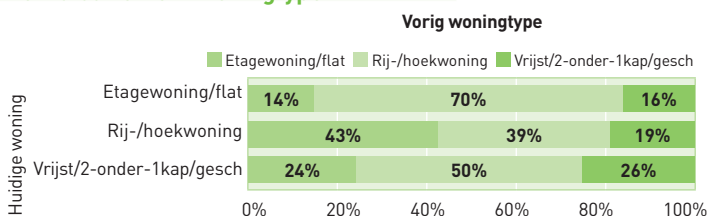


Een groot deel van de huiseigenaren in de Regenboogbuurt woonde voorheen in een huurwoning. Van de bewoners van huurwoningen woonde een ongeveer even groot deel ook reeds in een huurwoning.

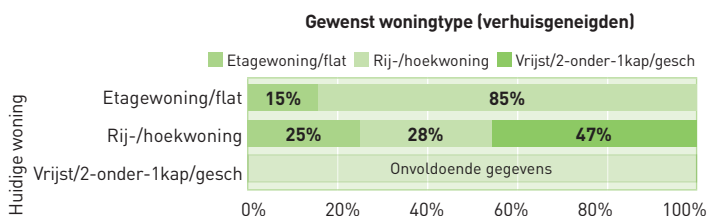


Bewoners van koopwoningen die willen verhuizen zouden veelal opnieuw voor een koopwoning kiezen. Bewoners van huurwoningen willen merendeels, en vaker dan gemiddeld, opnieuw een huurhuis.

Verhuisstromen: Woningtype



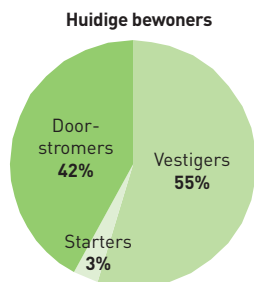
Een naar verhouding erg groot deel van de etagebewoners woonde voorheen in een rijenhuis. De vorige woningtypes van de overige bewoners komen sterk overeen met het gemiddelde.



Bijna de helft van de verhuiscandidate bewoners van rijwoningen willen een vrijstaande woning en een kwart wil naar een etagewoning. Bewoners van etagewoningen willen vrijwel allemaal een rijenhuis. De voorkeur voor etage- en vrijstaande woningen is onder hen veel kleiner dan gemiddeld.

Starters, vestigers en doorstromers

De Regenboogbuurt kent naar verhouding ongeveer evenveel vestigers van buiten Almere en doorstromers als gemiddeld. De verhuiscandidate is even groot als in Almere als geheel en de grootste groep verhuiscandidate wil binnen Almere doorstromen naar een nieuwe woning.



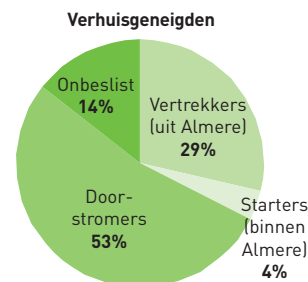
Van de huidige bewoners:

- is 40% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 35% een **VERHUISWENS** (12% beslist en 22% misschien)

1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 66%
- Bij verhuiscandidate: 58%

Voorkeur EIGEN WIJK
Bij verhuiscandidate: 15%



Verhuiscandidate

De belangrijkste reden om te willen verhuizen is dat men een grotere woning wil betrekken. De gewenste prijsklasse wijkt niet af van het Almeerse gemiddelde. De ideale woonomgeving is rustig stedelijk. Een relatief klein deel van de verhuiscandidate wil na de verhuizing in de eigen

wijk blijven. Er is in de Regenboogbuurt nauwelijks interesse voor het wonen in een woonzorgcomplex en ook voor gelijkvloerse (zorg)woningen is niet veel belangstelling. De interesse voor particulier opdrachtgeverschap is ongeveer overeenkomstig het Almeerse gemiddelde.

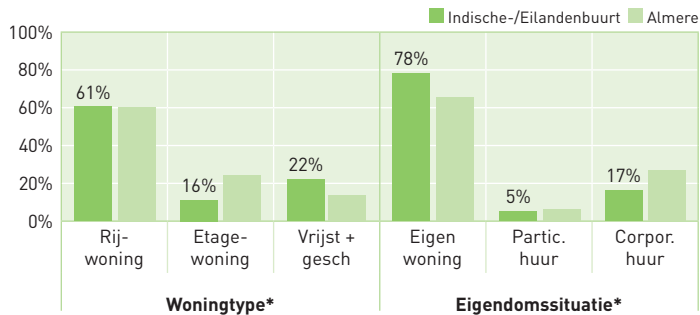
Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	Regen-boogbuurt	Almere			
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	40%/ 26%/ 34%	37%/ 25%/ 38%	Ideale woonomgeving	Rustig stedelijk	Rustig stedelijk
Populairste huurklasse huur	< € 500	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	Gelijkvloers Rolstoelgeschikt	8%
Populairste prijsklasse koop	€ 180.000 - € 250.000	€ 180.000 - € 250.000	Interesse woonzorgcomplex		1%

Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 10%
Misschien: 33%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: Eilandenbuurt
2: Stripheldenbuurt

Top 3 redenen verhuiscandidate	
1. Wil grotere woning	32%
2. Wil goedkopere woning	8%
3. Wil buurt met minder overlast	8%

Woningvoorraad



De Eilandenbuurt en de kleine Indischebuurt zijn beide na het jaar 2000 gebouwd. De wijken samen bestaan voor meer dan de helft uit rijwoningen en voor bijna een kwart uit vrijstaande woningen.

	Indische-/Eilandenbrt	Almere
Aantal woningen*	2.570	75.690
Bouwperiode*	2001-2006	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	5,7 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers 4% Rolstoelgeschikt 14%	7% 11%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	43%	54%

Etagewoningen zijn er minder dan gemiddeld. Bijna acht op de tien woningen zijn koopwoningen.

Woningmarkt

Koopwoningen	Indische-/Eilandenbrt	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 221.100	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 210.022	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	€ 180.000 - € 250.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	16%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	455 dagen	356 dagen

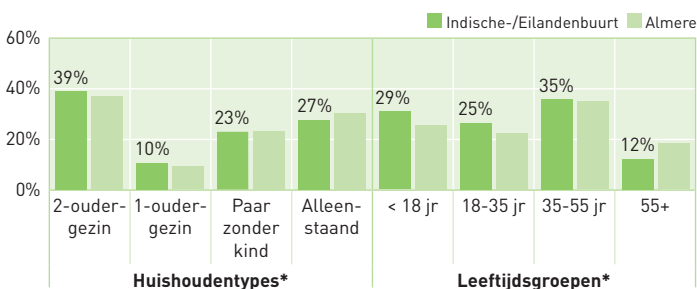
De gemiddelde WOZ-waarde ligt, evenals de gemiddelde verkoopprijs, in deze wijkcombinatie boven het Almeerse gemiddelde. De gemiddelde verkoopprijs ligt in dezelfde categorie als de prijs waarvoor de meeste woningen destijds gekocht zijn. Er staan naar verhouding in dit wijkcluster

Huurwoningen	Indische-/Eilandenbrt	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 455	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	67%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	6%	8%

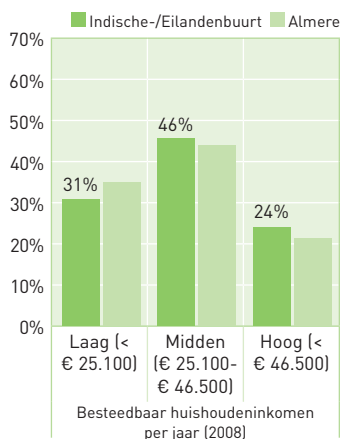
de meeste woningen te koop van alle wijken in Almere. De periode om een huis verkocht te krijgen is dan ook erg lang. De huurwoningen zijn over het algemeen iets goedkoper dan gemiddeld in Almere. Bijna twee maal zo veel huurders ontvangen een huurtoeslag.

Bewoners

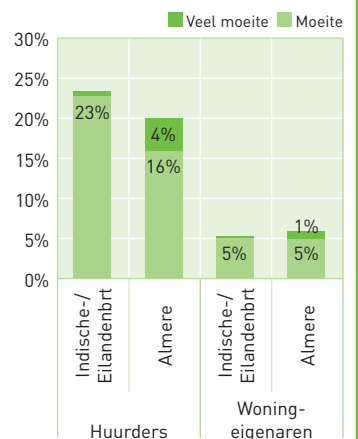
Er wonen iets meer gezinnen met kinderen en minder alleenstaanden in deze buurten samen dan in Almere als geheel. Er zijn beduidend minder ouderen vanaf 55 jaar, en meer jongeren tot 35 jaar dan gemiddeld. De gezinnen hebben iets vaker een midden- of hoog inkomen en iets minder vaak een laag inkomen. Bijna een kwart van de huurders heeft moeite met het opbrengen van de maandelijkse huurlasten.



Inkomensgroepen*



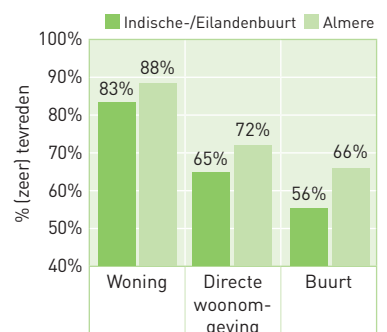
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

Bewoners in deze buurtcombinatie zijn minder tevreden met hun woning, directe woonomgeving en buurt dan bewoners in Almere als geheel. Vier op de tien bewoners zagen het afgelopen jaar geen verbeteringen in de buurt, maar relatief grote groepen vinden dat de buurt vooruit is gegaan door speelvoorzieningen en de toename van andere voorzieningen. Naar verhouding veel mensen vinden dat de buurt achteruit is gegaan door de toename van zwerfvuil en/of hondenpoep en parkeerproblemen.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechteringen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbeteringen 39%	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep 42%
2. Speelvoorzieningen 16%	2. Meer parkeerproblemen 29%
3. Meer voorzieningen 15%	3. Meer criminaliteit en/of vandalisme 20%



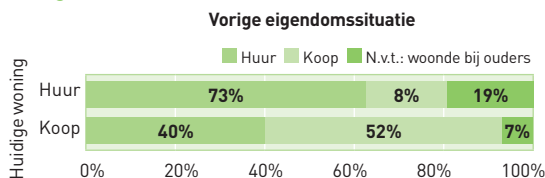
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	54%	1. Eilandenbuurt	11%	1. Wilde grotere woning	25%
2. Amsterdam	19%	2. Tussen de Vaarten Noord	9%	2. Wilde gaan kopen	15%
3. Verder in Nederland (buiten Flevoland, Noord-Holland, Utrecht)	10%	3. Regenboogbuurt	8%	3. Samenwonen / huwelijk	12%

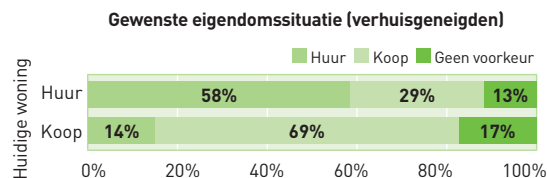
De vorige woning van meer dan de helft van de bewoners van het cluster Eilandenbuurt/Indischebuurt stond ook reeds in Almere. Een op de vijf bewoners heeft zich vanuit Amsterdam in een van de twee wijken

gevestigd. De belangrijkste redenen om toentertijd voor de huidige woning te kiezen zijn dat men een grotere woning wilde en dat men een woning wilde kopen.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

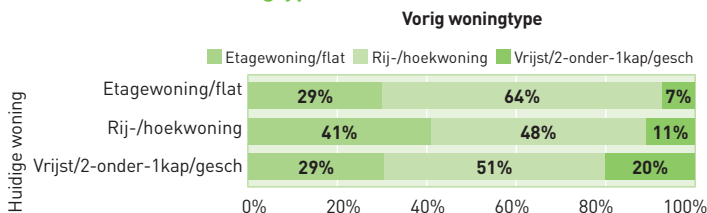


Ruim de helft van de bewoners van koopwoningen woonde in de vorige situatie ook reeds in een koopwoning, wat meer is dan gemiddeld. Van de huurders woonde driekwart hiervoor eveneens in een huurwoning en woonde een relatief groot deel voorheen nog bij de ouders.

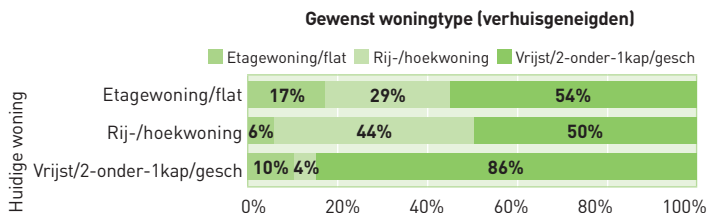


Woningeigenaren met een verhuiscandidate willen grotendeels het liefst weer naar een koopwoning. Van de huurders met een verhuiscandidate wil 29% naar een koopwoning, maar het grootste deel verkiest opnieuw een huurwoning.

Verhuisstromen: Woningtype



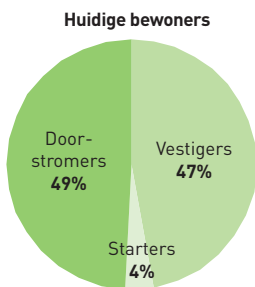
De bewoners van etagewoningen in dit wijkcluster woonden voorheen relatief vaak in een rijwoning. De bewoners van rijwoningen en vrijstaande woningen laten een beeld zien dat overeenkomt de gemiddelde Almeerse bewoners van rijwoningen en vrijstaande woningen.



Bewoners met een verhuiscandidate kiezen zeer vaak een vrijstaande woning. Zowel bij etagebewoners als bij bewoners van vrijstaande woningen is deze voorkeur groter dan gemiddeld. De interesse in etagewoningen is veel kleiner dan in Almere als geheel.

Starters, vestigers en doorstromers

De buurtcombinatie kent iets minder vestigers van buiten Almere en iets meer doorstromers dan gemiddeld. Er is veel vaker sprake van een verhuiscandidate. De verhuiscandidate willen bijna even vaak vertrekken naar een andere gemeente als binnen Almere blijven.



Van de huidige bewoners:

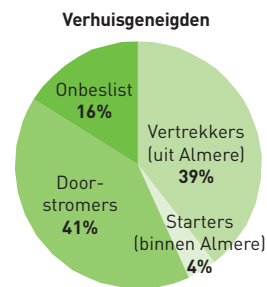
- is 33% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 46% een **VERHUISWENS** (18% beslist en 29% misschien)

1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 71%
- Bij verhuiscandidate: 45%

Voorkeur EIGEN WIJK

Bij verhuiscandidate: 13%



Verhuiscandidate

Bewoners met een verhuiscandidate hebben een sterkere voorkeur voor nieuwbouw dan gemiddeld. De belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap is groot. Men is op zoek in een gemiddelde prijsklasse (koopwoningen) of een iets duurdere (huurwoningen). De belangrijkste

reden voor de verhuiscandidate is dat men een grotere woning wil. Deze reden wordt bijna twee keer zo vaak genoemd als gemiddeld. De populairste wijk om naar te verhuizen is de Eilandenbuurt, maar deze voorkeur voor de eigen wijk is aanzienlijk kleiner dan gemiddeld.

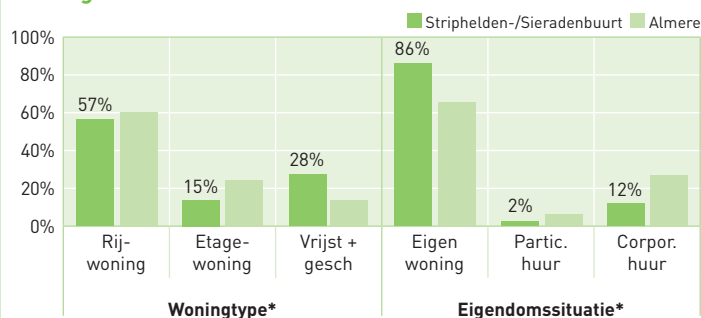
Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	Indische-/Eilandenbrt	Almere			
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	47%/ 22%/ 32%	37%/ 25%/ 38%	Ideale woonomgeving		
Populairste huurklasse huur	€ 500 – € 650	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	Gelijkvloers Rolstoelgeschikt	6% 16%
Populairste prijsklasse koop	€ 180.000 - € 250.000	€ 180.000 - € 250.000	Interesse woonzorgcomplex		1% 5%

Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 19%
Misschien: 30%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: Eilandenbuurt
2: Sieradenbuurt

Top 3 redenen verhuiscandidate	
1. Wil grotere woning	31%
2. Vanwege werk en/of opleiding	7%
3. Wil goedkopere woning	6%

Woningvoorraad



	Striphelden-/Sieradenbuurt	Almere
Aantal woningen*	2.624	75.690
Bouwperiode*	2004-2009	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	4,0 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers 2% Rolstoelgeschikt 10%	7% 11%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	57%	54%

De Stripheldenbuurt en de kleine Sieradenbuurt behoren tot de nieuwste wijken van Almere; de woningen zijn zo'n twee tot zeven jaar oud. De wijken hebben minder rij- en etagewoningen en beduidend meer

vrijstaande woningen dan gemiddeld in Almere. Er zijn relatief veel koopwoningen en maar weinig huurwoningen.

Woningmarkt

Koopwoningen	Striphelden-/Sieradenbuurt	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 244.600	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 223.120	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	€ 180.000 - € 250.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	10%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	362 dagen	356 dagen

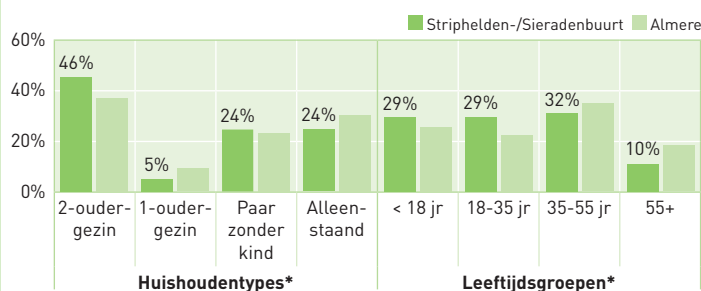
Huurwoningen	Striphelden-/Sieradenbuurt	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 483	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	35%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	13%	8%

De gemiddelde woningwaarde ligt in deze buurtcombinatie boven het Almeerse gemiddelde. Dit geldt vooral voor de WOZ waarde (+ 23%) en iets minder voor de verkoopprijs (+8%). De meeste woningen zijn ook in een hogere categorie gekocht dan gemiddeld in Almere. Er staan meer

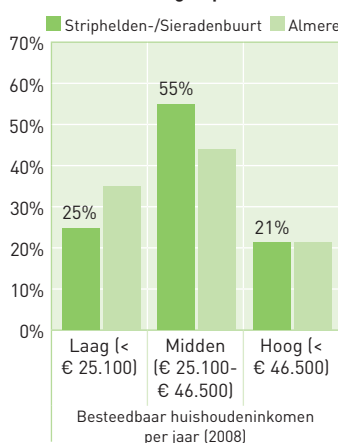
woningen te koop maar de periode dat huizen te koop staan is conform geheel Almere. Huurwoningen zijn naar verhouding iets goedkoper, en wisselden het afgelopen jaar veel vaker van huurder dan gemiddeld.

Bewoners

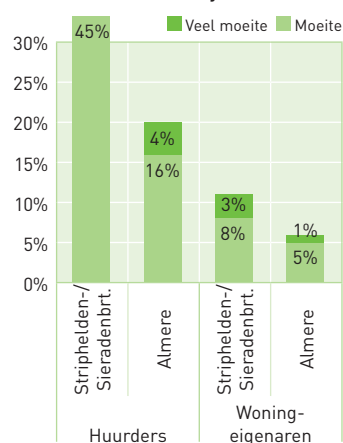
In deze buurten wonen meer paren met kinderen en minder alleenstaanden en eenoudergezinnen dan gemiddeld. Ook wonen er minder ouderen en meer bewoners in de jongere leeftijdsgroepen. Huishoudens hebben minder vaak een laag inkomen en vaker een middeninkomen. Opvallend veel huurders hebben moeite met de maandelijkse woonlasten, maar ook huiseigenaren hebben dit meer dan gemiddeld.



Inkomensgroepen*



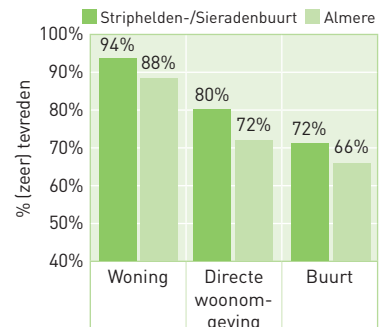
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

Bewoners van de Stripheldenbuurt en de Sieradenbuurt zijn beduidend meer tevreden met hun woning, de directe woonomgeving en de buurt dan gemiddeld. In het afgelopen jaar is de buurt volgens veel bewoners vooruit gegaan doordat er meer groen en meer voorzieningen zijn gekomen. Verslechtingen in de buurt zagen de bewoners, net als de gemiddelde Almeerder, in de toename van zwerfvuil en/of hondenpoep en in de toename van parkeerproblemen.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechtingen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Meer groen	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep
2. Geen verbeteringen	2. Geen verslechtingen
3. Meer voorzieningen	3. Meer parkeerproblemen



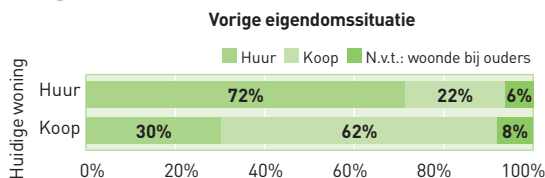
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	64%	1. Eilandenbuurt	9%	1. Wilde grotere woning	30%
2. Elders in N-Holland (buiten A'dam/'t Gooi)	7%	2. Seizoenenbuurt	7%	2. Wilde gaan kopen	13%
3. Verder in Nederland (buiten Flevoland, Noord-Holland, Utrecht)	6%	3. Oostvaardersbuurt	6%	3. Samenwonen / huwelijk	10%

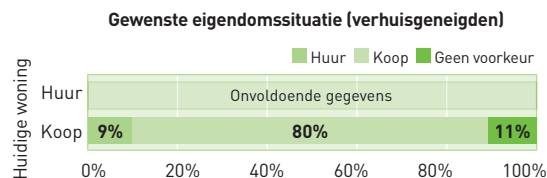
De vorige woning stond voor de meeste bewoners, en voor veel meer bewoners dan gemiddeld, ook al in Almere. Veel mensen komen uit nabij gelegen wijken van Almere Buiten. Relatief weinig mensen hebben zich in

het wijkcluster Stripheldenbuurt/Sieradenbuurt gevestigd vanuit Amsterdam. De belangrijkste reden om naar de huidige woning te verhuizen is dat men een grotere woning wilde.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

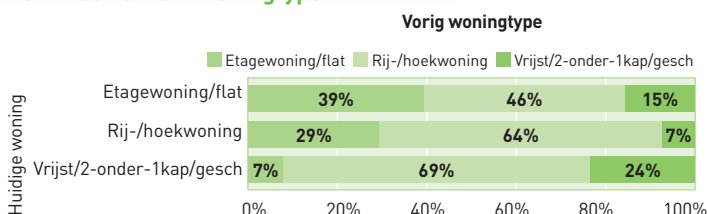


Bijna tweederde van de huidige bewoners van koopwoningen woonde voorheen ook al in een koopwoning, wat aanzienlijk meer is dan gemiddeld. Bewoners van huurwoningen woonden grotendeels voorheen ook al in een huurwoning.

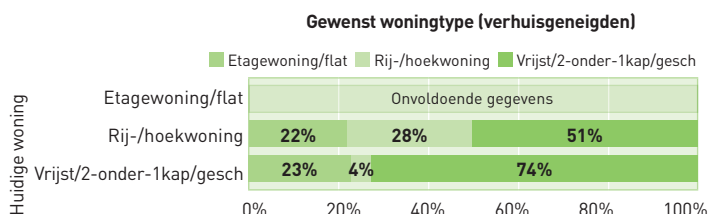


Huiseigenaren met een verhuiscandidate hebben een sterke voorkeur om opnieuw in een koopwoning te gaan wonen. Deze voorkeur is nog sterker dan die van de gemiddelde Almeerse woningeigenaar.

Verhuisstromen: Woningtype



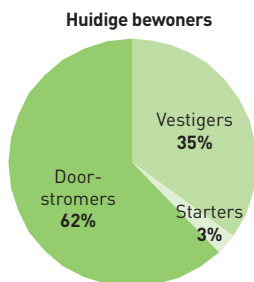
Huidige bewoners van vrijstaande woningen woonden voorheen veelal in rijwoningen, en veel minder vaak dan gemiddeld in etagewoningen. Relatief veel bewoners van rijwoningen woonden hiervoor eveneens in een rijwoning.



Bewoners met een verhuiscandidate die nu in een vrijstaande woning wonen, willen het liefst opnieuw naar een vrijstaande woning. De helft van de bewoners die nu in een rijwoning wonen, wil ook graag naar een vrijstaande woning verhuizen.

Starters, vestigers en doorstromers

In het wijkcluster wonen meer doorstromers uit andere Almeerse wijken dan gemiddeld en veel minder vestigers van buiten de stad. De verhuiscandidate, die iets kleiner is dan gemiddeld, gaat vaker uit naar vertrek uit Almere en minder vaak naar een Almeerse wijk.



Van de huidige bewoners:

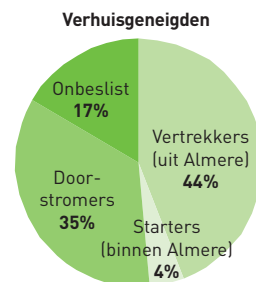
- is 86% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 31% een **VERHUISWENS** (11% beslist en 19% misschien)

1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 72%
- Bij verhuiscandidate: 39%

Voorkeur EIGEN WIJK

Bij verhuiscandidate: 9%



Verhuiscandidate

Verhuiscandidate willen veel vaker dan gemiddeld naar nieuwbouw en veel minder vaak naar bestaande bouw verhuizen. De belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap is erg groot. Veel minder mensen dan gemiddeld willen binnen de eigen wijk verhuizen. De populairste wijken

om naar te verhuizen zijn Columbuskwartier en Filmwijk. De meest genoemde redenen om te willen verhuizen zijn de behoefte aan een grotere woning en een verandering in de gezinssituatie. De interesse in zorgwoningen en wonen in een woonzorgcomplex is klein.

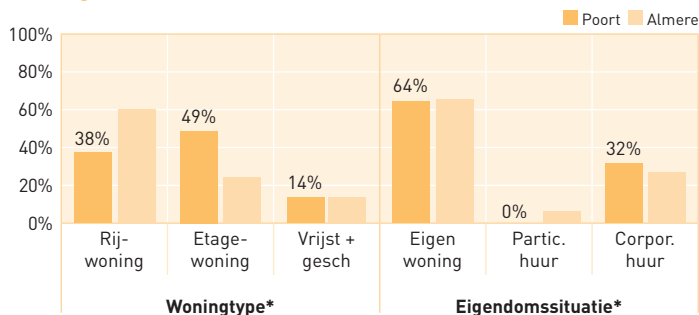
Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	Striphelden-/Sieradenbrt	Almere			
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	59% / 13% / 28%	37% / 25% / 38%	Ideale woonomgeving		
Populairste huurklasse huur	< € 500	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	8%	16%
Populairste prijsklasse koop	€ 180.000 - € 250.000	€ 180.000 - € 250.000	Gelijkvloers Rolstoelgeschikt	5%	8%
			Interesse woonzorgcomplex	2%	5%

Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 18%
Misschien: 30%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: Columbuskwartier
2: Filmwijk

Top 3 redenen verhuiscandidate	
1. Wil grotere woning	15%
2. Geboorte kind	12%
3. Woon te ver van werk / opleiding	8%

Woningvoorraad



Het nieuwe stadsdeel Poort kent inmiddels ruim 2.000 woningen, waarvan de helft uit etagewoningen bestaat. Er zijn geen particuliere

	Poort	Almere
Aantal woningen*	2.362	75.690
Bouwperiode*	2001-heden	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	1,7 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers 9% Rolstoelgeschikt 20%	7% 11%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	50%	54%

huurwoningen en een derde is een huurwoning van de woningcorporaties. Veel woningen in Poort zijn geschikt als zorgwoning.

Woningmarkt

Koopwoningen	Poort	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 275.700	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 288.073	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	€ 180.000 - € 250.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	3%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	354 dagen	356 dagen

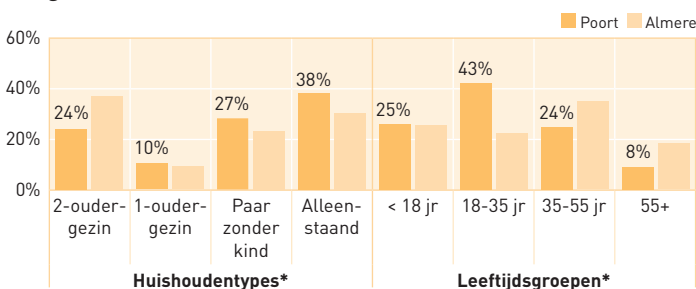
De gemiddelde woningwaarde ligt in Poort aanzienlijk hoger dan gemiddeld en de woningen zijn over het algemeen ook in een hogere prijsklasse gekocht. Er staan maar weinig woningen te koop in Almere Poort. De gemiddelde huurprijs ligt naar verhouding erg hoog.

Huurwoningen	Poort	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	€ 619	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	32%	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	67%	8%

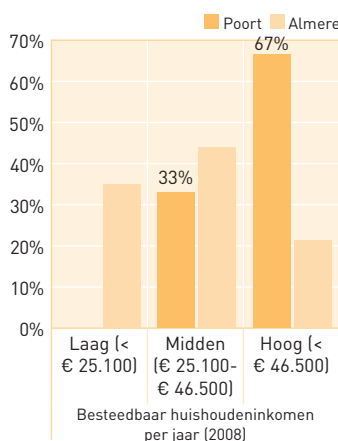
Iets minder mensen dan gemiddeld krijgen een huurtoeslag. De mutatiegraad ligt erg hoog in Poort, omdat de vele nieuw opgeleverde huurwoningen in 2010 voor het eerst een huurder hebben gekregen.

Bewoners

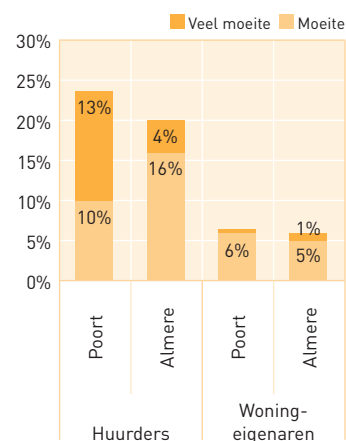
Poort kent relatief veel alleenstaanden en paren zonder kinderen in de leeftijdscategorie van 18 tot 35 jaar. De meest recente inkomensgegevens (2008) laten relatief erg veel hoge inkomens zien, maar toentertijd waren alleen de (dure) appartementsgebouwen van Almeerderzand bewoond, waarin een vermogende groep mensen woont. De huidige bewoners van Poort, en met name de huurders, hebben meer moeite met de woonlasten dan gemiddeld.



Inkomensgroepen*



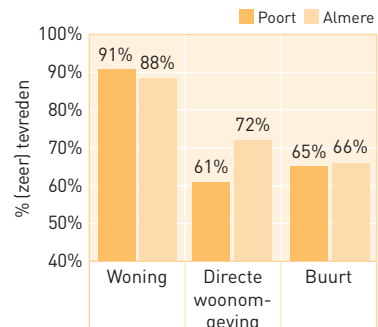
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

De bewoners van Almere Poort zijn overwegend tevreden over de woningen. De directe woonomgeving kan echter op een minder positief oordeel rekenen in vergelijking met het stadsgemiddelde. Over de buurt oordeelt men overeenkomstig het gemiddelde. Ten opzichte van toen men er net woonde is de tevredenheid over de buurt onder een relatief zeer groot deel van de inwoners toegenomen. De grootste verbeteringen in de buurt in het afgelopen jaar zijn een toename van het aantal voorzieningen en het groen.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechtingen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Meer voorzieningen 34%	1. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep 32%
2. Meer groen 24%	2. Geen verslechtingen 22%
3. Geen verbeteringen 17%	3. Meer parkeerproblemen 18%



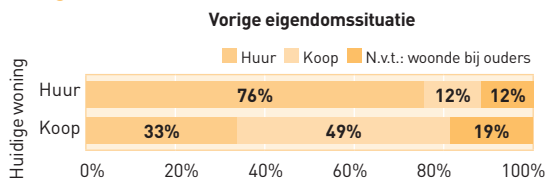
Verhuisbeweging naar huidige woning

Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)		Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Almere	64%	1. Muziekwijk Noord	7%	1. Wilde grotere woning	28%
2. Amsterdam	16%	2. Literatuurwijk	6%	2. Wilde gaan kopen	11%
3. Elders in Noord-Holland (buiten Amsterdam en Het Gooi)	6%	3. Tussen de Vaarten Noord	5%	3. Samenwonen / huwelijk	11%

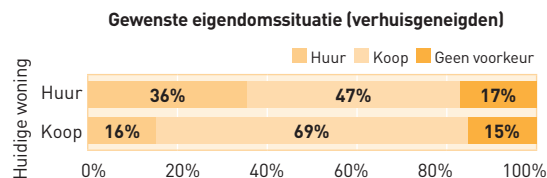
Bijna twee derde van de inwoners van Almere Poort woonde voor de laatste verhuizing ook al in Almere. Van deze mensen komt het grootste deel uit Stad West. Dat men een grotere woning wilde was de belangrijkste

verhuisreden. In Almere als geheel is dit ook de belangrijkste reden, maar in Poort wordt deze naar verhouding veel vaker genoemd.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

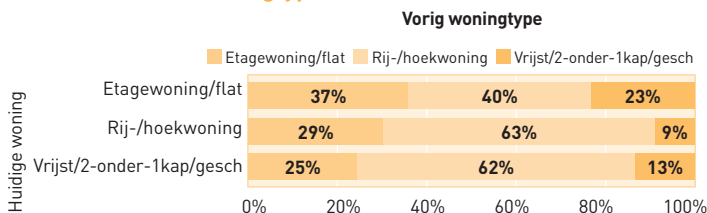


Van de huurders woonde een grote groep voorheen ook al in een huurwoning, en bij de kopers is deze groep voormalige huurders relatief klein. Onder de woningeigenaren zijn bovendien veel mensen die voorheen nog bij hun ouders woonden.

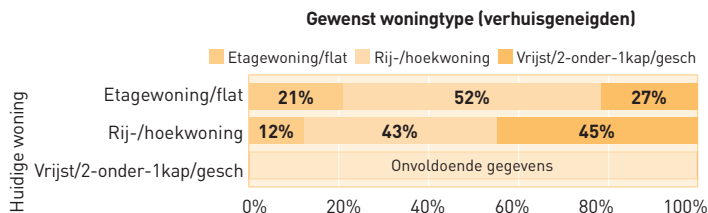


Zowel huurders als kopers met een verhuiscandidate willen het liefst verhuizen naar een koopwoning. Bij de huurders is deze groep met een voorkeur voor koop veel groter dan gemiddeld.

Verhuisstromen: Woningtype



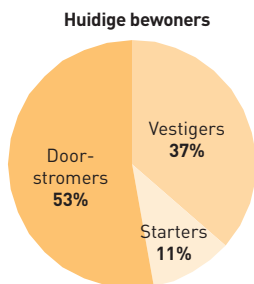
Onder de bewoners van rijwoningen en vrijstaande of geschakelde woningen is de groep die afkomstig is uit een rijwoning het grootst, en veel groter dan gemiddeld.



Ruim de helft van de verhuiscandidate etagebewoners in Poort wil het liefst een rijwoning. Veel minder etagebewoners en bewoners van rijwoningen dan gemiddeld willen (weer) naar een etagewoning verhuizen.

Starters, vestigers en doorstromers

Een naar verhouding groot deel van de bewoners van Poort is een starter. Er zijn veel minder vestigers dan gemiddeld. Van de verhuiscandidate wil een relatief kleine groep Almere verlaten en wil twee derde doorstromen binnen Almere.



Van de huidige bewoners:

- is 98% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 23% een **VERHUISWENS** (6% beslist en 17% misschien)

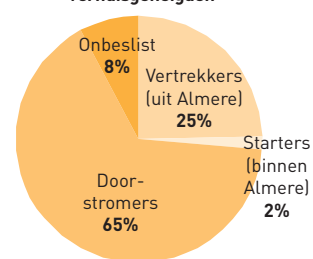
1^{ste} voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 70%
- Bij verhuiscandidate: 68%

Voorkeur EIGEN WIJK

Bij verhuiscandidate: 57%

Verhuiscandidate



Verhuiscandidate

De verhuiscandidate is kleiner dan gemiddeld in Almere Poort, wat samenhangt met de korte tijd dat de meeste bewoners er wonen. De verhuiscandidate hebben een grote voorkeur om in Poort te blijven wonen. Homeruskwartier is de populairste wijk. De voorkeur voor nieuwbouw is

veel groter dan gemiddeld en particulier opdrachtgeverschap is een populair concept. Het liefst verhuist men naar een 'woonwijk'. Opvallend is dat de meest genoemde reden om te willen verhuizen is dat men wil of gaat scheiden. De interesse in zorgwoningen is klein.

Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	Poort	Almere		Poort	Almere
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	50%/ 13%/ 36%	37%/ 25%/ 38%	Ideale woonomgeving	Woonwijk	Rustig stedelijk
Populairste huurklasse	€ 650 – € 800	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	Gelijkvloers	4%
Populairste prijsklasse	€ 180.000 – € 250.000	€ 180.000 – € 250.000	Interesse woonzorgcomplex	Rolstoelgeschikt	7%
					8%
					5%

Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:

Zeker: 20%
Misschien: 28%

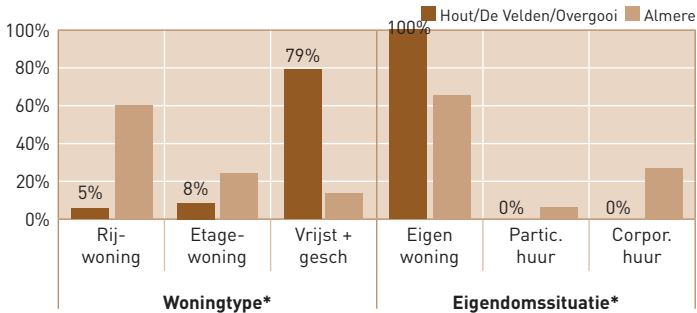
Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: Homeruskwartier
2: Columbuskwartier

Top 3 redenen verhuiscandidate

1. Scheiding	17%
2. Wil grotere woning	13%
3. Wil woning kopen	11%



Woningvoorraad



De woningvoorraad in de wijkcombinatie Hout/De Velden/Overgooi ziet er heel anders uit dan in een gemiddelde Almeerse wijk. Meer dan

	Hout/De Velden/Overgooi	Almere
Aantal woningen*	1.307	75.690
Bouwperiode*	1991-heden	1976-heden
Gemiddelde woonduur woning (van hoofd vh huishouden)*	9,0 jaar	9,1 jaar
(Potentiële) zorgwoningen (% woningen)	Gelijkvloers	4%
	Rolstoelgeschikt	25%
Verbouwingen/aanpassingen in afgelopen 5 jaar (% woningen)	54%	54%

driekwart is een vrijstaande of geschakelde woning en er zijn alleen koopwoningen.

Woningmarkt

Koopwoningen	Hout/De Velden/Overgooi	Almere
Gemiddelde WOZ-waarde (2010)*	€ 496.600	€ 198.600
Gemiddelde verkoopprijs (2010)*	€ 429.393	€ 205.765
Toenmalige koopprijs (meest genoemde categorie)	€ 300.000 - € 500.000	€ 132.000 - € 180.000
Te koop staande woningen (% koopwoningen)*	9%	7%
Gemiddelde looptijd (van in 2010 verkochte woningen)*	642 dagen	356 dagen

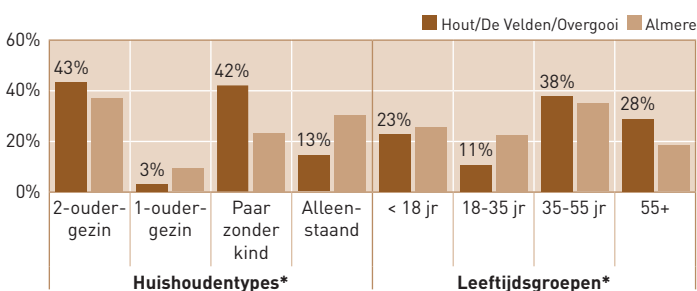
Gezien de vele vrijstaande woningen is het niet verwonderlijk dat de gemiddelde WOZ-waarde, en ook de gemiddelde verkoopprijs aanzienlijk boven het Almeerse gemiddelde liggen. Dit geldt ook voor de toenmalige

Huurwoningen	Hout/De Velden/Overgooi	Almere
Gemiddelde huurprijs huurwoningen (minus huurtoeslag)	N.v.t.	€ 494
Huurtoeslag (% huurders)	N.v.t.	37%
Mutatiegraad corporatiewoningen (2010)*	N.v.t.	8%

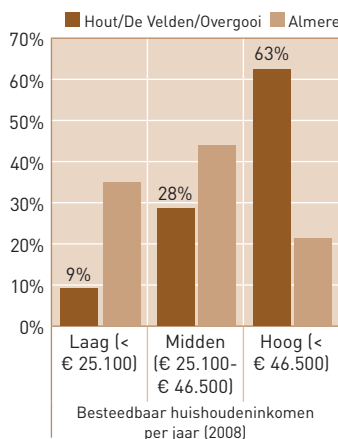
aankoopprijs. Er staan naar verhouding meer woningen te koop in de drie wijken, en de woningen staan bijna twee keer zo lang te koop als gemiddeld.

Bewoners

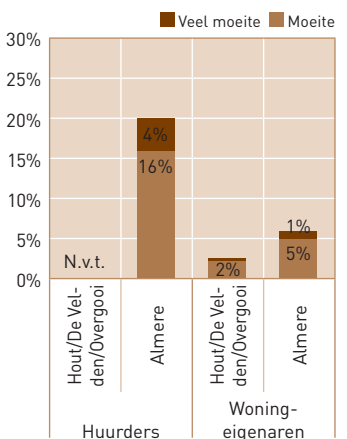
De bewonerssamenstelling wijkt in het wijkcluster aanzienlijk af van de gemiddelde Almeerse wijk. Er zijn veel minder alleenstaanden en éénoudergezinnen en veel meer paren met en vooral zonder kinderen. Hoge inkomens zijn sterk oververtegenwoordigd en lage inkomens zijn er nauwelijks. De bewoners hebben nauwelijks moeite met de maandelijkse hypotheeklasten.



Inkomensgroepen*



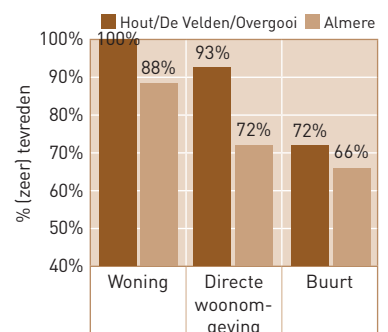
Moeite met maandelijkse woonlasten



Tevredenheid woning en buurt

De bewoners in de drie wijken zijn zeer tevreden over hun woning. Zowel over de woning, als over de directe woonomgeving en de buurt is men aanzienlijk meer tevreden dan gemiddeld. Veel minder mensen dan gemiddeld vinden dat hun buurt achteruit is gegaan ten opzichte van toen men net in de wijk woonde. Een naar verhouding grote groep bewoners van het wijkcluster heeft ook in het afgelopen jaar geen verslechtingen waargenomen in de buurt.

Top 3 verbeteringen buurt (in het afgelopen jaar)	Top 3 verslechtingen buurt (in het afgelopen jaar)
1. Geen verbeteringen	1. Geen verslechtingen
2. Beter onderhoud / meer opgeknapt	2. Meer zwerfvuil en/of hondenpoep
3. Meer groen	3. Slechter onderhoud / meer verwaarloosd
57%	39%
11%	12%
8%	11%



Verhuisbeweging naar huidige woning

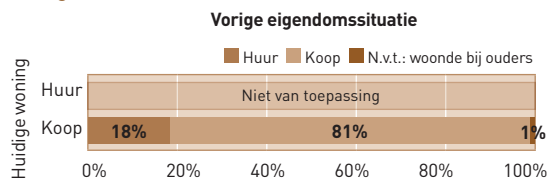
Top 3 Locatie vorige woning		Top 3 Wijk vorige woning (van mensen die al in Almere woonden)	
1. Almere	45%	Muziekwijk Noord	9%
2. Het Gooi	18%	De Marken	8%
3. Amsterdam	11%	De Gouwen	8%

Top 3 redenen om naar huidige woning te verhuizen	
1. Prettige woonbuurt: schoon, rustig, groen	25%
2. Wilde grotere woning	24%
3. Landelijke omgeving vd gemeente	10%

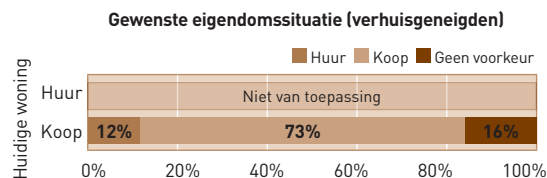
Bijna de helft van de huidige bewoners van het cluster Hout/De Velden/Overgooi woende voorheen ook al in Almere. Het aandeel bewoners dat afkomstig is uit Het Gooi is relatief groot.

Men koos vaak voor een woning in de drie wijken omdat men het een prettige omgeving vindt die schoon, rustig en groen is. Ook dat men een grotere woning wilde was een belangrijke reden.

Verhuisstromen: Eigendomssituatie

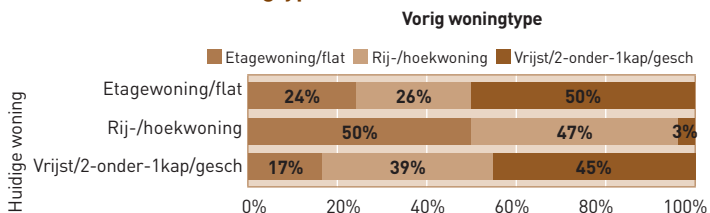


Acht op de tien bewoners van de wijkcombinatie woende voor de laatste verhuizing ook al in een koopwoning. Dit is twee keer zoveel als gemiddeld.

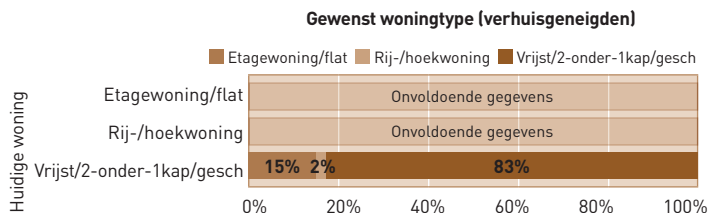


Net als in Almere als geheel wil driekwart van de woningeigenaren met een verhuiscandidate weer verhuizen naar een koopwoning.

Verhuisstromen: Woningtype



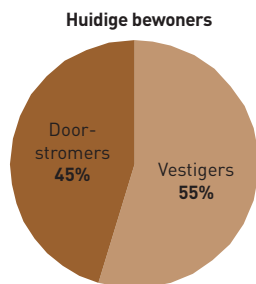
Van de bewoners van etagewoningen woende een relatief groot deel voorheen in een vrijstaande of geschakelde woning. Dit geldt ook voor de huidige bewoners van vrijstaande of geschakelde woningen.



De verhuiscandidate bewoners van vrijstaande woningen willen het liefst weer verhuizen naar eenzelfde type woning. Deze voorkeur is nog groter dan gemiddeld.

Starters, vestigers en doorstromers

Er wonen geen starters uit Almere in het cluster Hout/De Velden/Overgooi. Doorstromers zijn er iets meer dan gemiddeld. De verhuiscandidate is naar verhouding klein, maar van de mensen die willen verhuizen wil een relatief groot deel vertrekken uit Almere.



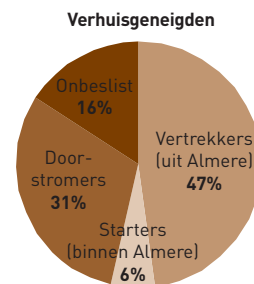
Van de huidige bewoners:

- is 35% **NIEUW** (korter dan 6 jr in de woning)
- heeft 26% een **VERHUISWENS** (5% beslist en 21% misschien)

1ste voorkeur ALMERE

- Bij verhuizing naar huidige woning: 51%
- Bij verhuiscandidate: 36%

Voorkeur EIGEN WIJK
Bij verhuiscandidate: 23%



Verhuiscandidate

De belangrijkste reden om te willen verhuizen is dat men op zichzelf wil gaan wonen. Dit geldt natuurlijk voor de jongvolwassenen die nog bij hun ouders wonen, en dat zijn er iets meer dan gemiddeld in dit wijkcluster. De verhuiscandidate zijn vaak op zoek in een hogere prijsklasse dan

gemiddeld. De voorkeur voor bestaande bouw is groter dan die voor nieuwbouw. De interesse in particulier opdrachtgeverschap komt overeen met de gemiddelde interesse in Almere. Het liefst wil men 'ruim wonen': een buurt met vrijstaande huizen op ruime kavels.

Voorkeuren gewenste woning (% van verhuiscandidate)					
	Hout/De Velden/Overgooi	Almere			
Nieuwbouw / bestaande bouw / geen voorkeur	31%/ 37%/ 32%	37%/ 25%/ 38%	Ideale woonomgeving		
Populairste huurklasse huur	> € 800	< € 500	Interesse 'zorgwoning'	Gelijkvloers Rolstoelgeschikt	17% / 16%
Populairste prijsklasse koop	€ 300.000 - € 500.000	€ 180.000 - € 250.000	Interesse woonzorgcomplex		5% / 8%
					2% / 5%

Interesse Particulier Opdrachtgeverschap:
Zeker: 12%
Misschien: 20%

Populairste wijken bij verhuiscandidate:
1: De Velden
2: Noorderplassen

Top 3 redenen verhuiscandidate	
1. Ga op mezelf wonen	13%
2. Vanwege werk en/of opleiding	9%
3. Wil grotere woning	8%



Deze fact sheet bevat de onderzoeksverantwoording van het Woononderzoek Almere 2011. Ook worden de bronnen vermeld die naast het woononderzoek zelf gebruikt zijn in de wijkfact sheets en de stadsbrede fact sheet. Als laatste worden de definities beschreven van de begrippen die zijn gehanteerd in de genoemde fact sheets.

Onderzoeksverantwoording

In opdracht van de afdeling Wonen, Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Almere, heeft team Onderzoek & Statistiek het Woononderzoek Almere 2011 uitgevoerd. Hiermee wordt voldaan aan de behoefte aan actuele kennis op stads- en wijkniveau over de woonsituatie, de woontevredenheid, verhuistromen en verhuishwensen van Almeerse huishoudens. De resultaten van het onderzoek worden gebruikt voor het monitoren en voor de ontwikkeling en bijstelling van het gemeentelijk beleid op woongebied.

Steekproef, veldwerk en respons

Begin 2011 is het veldwerk voor het Woononderzoek in Almere gehouden. Er is een steekproef getrokken van 41.000 meerderjarige Almeerders, om voldoende respondenten te krijgen zodat er over elke wijk uitspraken gedaan kunnen worden. Ook aan het gemeentelijke onderzoekspanel is de vragenlijst voorgelegd. Het aandeel niet-westerse allochtonen werd in de steekproef opgehoogd om de verwachte lagere respons onder deze groep te compenseren. De steekproef is aanvullend op het onderzoekspanel getrokken. De steekproef werd zo getrokken dat slechts 1 persoon per huishouden werd aangeschreven.

Bewoners werden schriftelijk uitgenodigd de vragenlijst op internet in te vullen, met uitzondering van de deelnemers aan het internetpanel, die een uitnodiging per e-mail ontvingen. Degenen die schriftelijk benaderd werden kregen door middel van een meegestuurd antwoordkaartje de mogelijkheid een schriftelijke vragenlijst aan te vragen. Drie weken na de uitnodigingsbrief/-email is een herinnering verstuurd. Op het onderzoek hebben 8.231 personen gerespondeerd, wat een responspercentage oplevert van 20%. Een grote meerderheid van 84% van de respondenten heeft de enquête online ingevuld en 16% heeft schriftelijk gerespondeerd. Van de respondenten was 20% lid van

het onderzoekspanel en de overige 80% niet. Het gemiddeld aantal respondenten per wijk was aanvankelijk 230. Er waren echter enkele wijken waarin het aantal respondenten ver beneden dit gemiddelde bleef. Er is toen besloten enkele wijken te clusteren zodat elke wijk of wijkcluster een minimum vereiste aan respondenten heeft. Het gemiddeld aantal respondenten per wijk(cluster) komt dan uit op 250.

Weging

De respons is gewogen op de kenmerken geslacht, leeftijdsgroep, stadsdeel, huishoudtype en woningtype. Door de omvang en de samenstelling van de onderzoekspopulatie kunnen we ervan uit gaan dat, na weging, de uitkomsten van de enquête voldoende representatief zijn voor de meerderjarige Almeerse bevolking.

Betrouwbaarheid

Bij het lezen van de resultaten moet een betrouwbaarheidsmarge in acht genomen worden. Bij uitspraken over Almere als geheel is deze marge 1% en bij uitspraken over de stadsdelen, met uitzondering van Poort, is deze marge 2%. Voor Almere Poort, de wijken en wijkclusters geldt dat de betrouwbaarheidsmarge 5% tot 6% bedraagt. Een betrouwbaarheidspercentage van (bijvoorbeeld) 2% betekent het volgende: bij een gerapporteerd percentage van 48% zal, bij herhaling van het onderzoek, in 95% van de gevallen het gevonden percentage tussen de 46% en de 50% liggen. De betrouwbaarheidsmarge wordt kleiner, en daarmee dus de nauwkeurigheid groter, naarmate het percentage de 0% of de 100% nadert.

Verschillen

Als in de rapportage gesproken wordt van verschillen zijn dit statistisch vastgestelde significante verschillen.

Bronnen

Naast de data van het Woononderzoek Almere 2011 zijn voor de wijkfact sheets en de stadsbrede fact sheet gegevens gebruikt uit:

- Sociale atlas van Almere 2011 & 2006. O&S Gemeente Almere
- GBA (Gemeentelijke basisadministratie) Almere, 1-1-2011 & 1-1-2006. O&S Gemeente Almere

- Woningmarktinformatie. Afdeling Wonen, Gemeente Almere
- RIO (Regionaal Inkomensonderzoek) 2008 & 2006. Centraal Bureau voor de Statistiek



Hieronder worden de definities weergegeven uit de wijkfact sheets en de stadsbrede fact sheet, waarvan de mogelijkheid bestaat dat ze niet helemaal voor zich spreken.

Woningvoorraad

Woningtype (hieronder valt ook het woningtype 'overig', maar gezien het geringe aandeel (gemiddeld 1% van de woningen) wordt deze in de wijkfact sheets niet in de figuur weergegeven)

- Rijwoning: rijwoningen en hoekwoningen (van een rij)
- Etagewoning: beneden- en bovenwoningen, galerijflats, portiekflats, maisonnettes, penthouses en duplex woningen
- Vrijst + gesch: vrijstaande en halfvrijstaande woningen, geschakelde woningen, twee-onder-een kapwoningen, kwadrantwoningen en patiowoningen

Eigendomssituatie

- Eigen woning: koopwoningen in bezit van particulieren
- Partic. huur: huurwoningen in bezit van een particuliere eigenaar (alles behalve woningcorporaties)
- Corpor. huur: huurwoningen in bezit van woningcorporaties
- Verbouwingen/aanpassingen: plaatsen van energiebesparende voorzieningen (bijv. dubbelglas, rolluiken, HR-ketel, vloerisolatie, zonnepanelen), plaatsen waterbesparende voorzieningen, verbouwen badkamer, toilet of keuken, maken van dakkapel of zolderkamer of uitbouwen (dus niet regulier onderhoud of inbraakpreventie)

Woningmarkt

- WOZ-waarde: economische waarde van de woning zoals getaxeerd ten behoeve van de Onroerende Zaak Belasting
- Gemiddelde looptijd: gemiddelde periode dat de in het betreffende jaar verkochte woningen te koop hebben gestaan
- Mutatiegraad corporatiewoningen: percentage huurwoningen van woningcorporaties dat in de loop van het jaar is doorverhuurd aan een nieuwe huurder (dus exclusief verkochte huurwoningen)

Bewoners

Inkomen: gemiddeld besteedbaar huishoudeninkomen per jaar. Dit bestaat uit het bruto inkomen minus betaalde inkomensoverdrachten (zoals alimentatie), premies voor inkomens- en ziektekostenverzekering en belastingen op inkomen en vermogen. De grens tussen 'laag' en 'midden' komt ruwweg overeen met de sociale huurgrens (in 2011 bedraagt deze bruto € 33.614 per jaar; boven dit inkomen is er geen recht meer op een sociale huurwoning). De cijfers zijn niet van 2011 omdat de meest recente inkomensgegevens van 2008 zijn.

Tevredenheid woning en buurt

Top 3 verbeteringen/verslechteringen buurt: drie meest genoemde punten waarop de buurt vooruit en achteruit is gegaan in de afgelopen 12 maanden (keuze uit 15 opties, meerdere antwoorden mogelijk)

Verhuisstromen

Thuiswonende respondenten zijn hier buiten beschouwing gelaten, enerzijds omdat zij geen vorige woonsituatie hebben en anderzijds omdat deze groep te klein is (zeker op wijkniveau) om verhuisvoorkeuren voor uit te splitsen.

Bij Woningtype zijn ook de bewoners uitgesloten die als woningtype 'anders' hebben geantwoord, aangezien ook deze groep te klein is (gemiddeld 1%) om uit te splitsen.

Verhuisstromen: woningtype

- Etagewoning/flat: appartementen, flats, etagewoningen met of zonder lift, benedenwoningen, maisonnettes
- Rij-/hoekwoning: rijwoningen en hoekwoningen
- Vrijst/2-onder-1 kap/gesch: vrijstaande woningen, twee-onder-een kap of geschakelde woningen, (patio)bungalows, kwadrantwoningen

Starters, vestigers en doorstromers

Huidige bewoners

- Starters: bewoners die in de vorige woonsituatie in Almere bij hun ouders woonden
- Vestigers: bewoners die zich bij de laatste verhuizing van buiten Almere in de huidige woning hebben gevestigd (dus ook mensen die buiten Almere bij hun ouders woonden)
- Doorstromers: bewoners die bij de laatste verhuizing vanuit een zelfstandige woning in Almere naar de huidige woning verhuisd zijn

Verhuiscategorieën

- Verhuiscategorieën: mensen die aangeven binnen nu en twee jaar te willen of te gaan verhuizen (hieronder vallen de antwoordcategorieën: 'beslist wel', 'misschien wel', 'zou wel willen, maar kan niets vinden' en 'heb al andere woonruimte gevonden').
- (Verhuiscategorie) Starters (binnen Almere): verhuiscategorie bewoners die nu nog bij de ouders wonen en aangeven binnen Almere op zichzelf te willen gaan wonen
- (Verhuiscategorie) Vertrekkers (uit Almere): verhuiscategorie bewoners die aangeven te willen verhuizen naar een woning buiten Almere (dus ook mensen die nog bij de ouders wonen)
- (Verhuiscategorie) Doorstromers: verhuiscategorie bewoners van een zelfstandige woning, die aangeven te willen verhuizen naar een andere woning binnen Almere
- (Verhuiscategorie) Onbeslist: verhuiscategorie bewoners die (nog) geen voorkeur hebben voor een woonplaats

Verhuiscriteria

- Particulier opdrachtgeverschap: het door particulieren zelf (laten) bouwen van een woning op een eigen kavel
- Ideale woonomgeving: aan de verhuiscategorie bewoners is gevraagd welk soort woonbuurt voor hen ideaal is. De 9 antwoordopties zijn:
 - Grootstedelijk: centrum van een grote stad met veel winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren
 - Wonen-winkels: appartement dichtbij (winkel)centrum in de wijk
 - Wonen-werken: appartement of woning in een omgeving met veel bedrijvigheid
 - Gevarieerd: historisch gevarieerde laagbouw in of bij het centrum van de stad of dorp
 - Rustig stedelijk: een omgeving waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum
 - Woonwijk: eengezinswoning in een wijk waar vooral wordt gewoond
 - Landelijk: wonen in het landelijk gebied met weinig woningen
 - Ruim wonen: woning met een ruime kavel en veel ruimte tussen de woningen
 - Recreatief: met veel ruimte tussen recreatieve voorzieningen als golfbaan, water of bos

