

Factsheet Wonen in Aalsmeer 2025

Aalsmeer in het kort

In Aalsmeer wonen 14.452 huishoudens. Het aandeel alleenwonenden in Aalsmeer (28%) is kleiner dan in de MRA (41%). Het aandeel stellen met kinderen (35%) is juist groter vergeleken met de MRA (24%).

In Aalsmeer wonen relatief weinig huishoudens onder de 35 jaar (15%) ten opzichte van de deelregio (19%) en de MRA (24%). Het aandeel huishoudens tussen de 75 en 84 jaar (12%) ligt wat hoger dan gemiddeld in de MRA (9%).

Het grootste deel van de woningen in Aalsmeer is een eengezinswoning (79%), gemiddeld in Amstelland-Meerlanden gaat het om 65% van de woningvoorraad.

Aalsmeer heeft relatief veel koopwoningen in het duurste segment (44%), in de deelregio Amstelland-Meerlanden is dat 36 procent en in de MRA een kwart van de woningen. Ten opzichte van de MRA heeft Aalsmeer weinig sociale huurwoningen van corporaties. Het gaat om 21 procent van alle woningen tegenover 30 procent in de MRA. Verder valt op dat Aalsmeer relatief weinig dure huurwoningen (4%) telt vergeleken met zowel de gehele deelregio (11%) als de MRA (10%).

Recent verhuisde huishoudens in Aalsmeer komen relatief vaak terecht in corporatiewoningen (36% versus 21% in de woningvoorraad). Er komen relatief weinig koopwoningen in het duurste segment vrij (31% versus 44% in de woningvoorraad).

Verdeling inkomens: meer lage en middeninkomens

42 procent van de huishoudens heeft een inkomen tot de sociale huurgrens, een toename in vergelijking met 2023 (39%). Het aandeel huishoudens dat in de doelgroep voor middenhuur valt is in 2025 19 procent (versus 13% in 2023). Verschillen zijn (deels) toe te schrijven aan de nieuwe indeling middenhuur* volgens de Wet betaalbare huur.

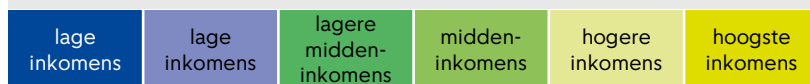
Kerncijfers Aalsmeer, 2025

groep	opmerking	Aalsmeer	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens	abs. bron: CBS	14.452	168.402	1.272.905
woningvoorraad	abs. bron: CBS	13.731	161.712	1.231.143
eengezinswoningen		79%	65%	47%
alleenwonenden	bron: CBS	28%	33%	41%
stel zonder kinderen	bron: CBS	29%	27%	26%
eenoudergezin	bron: CBS	9%	9%	9%
stel met kinderen	bron: CBS	35%	31%	24%
18-34 jaar	bron: CBS	15%	19%	24%
35-54 jaar	bron: CBS	37%	37%	35%
55-74 jaar	bron: CBS	36%	34%	32%
75-84 jaar	bron: CBS	12%	11%	9%
lage inkomens	t/m grens passend toewijzen	19%	16%	22%
lage inkomens	t/m sociale huurgrens	23%	19%	21%
lage middeninkomens		7%	7%	7%
middeninkomens		12%	13%	10%
hogere inkomens		10%	11%	9%
hoogste inkomens		29%	34%	29%
huur		35%	42%	52%
koop		65%	58%	48%
sociale huur, corporatie	t/m € 900	21%	22%	30%
sociale huur, particulier	t/m € 900	5%	3%	6%
middenhuur	€ 900 – 1.185	5%	7%	6%
dure huur	€ 1.185 en meer	4%	11%	10%
koopwoning	WOZ < € 226.000	0%	0%	0%
koopwoning	WOZ € 226.000 - 354.000	3%	4%	7%
koopwoning	WOZ € 354.000 - 486.000	18%	18%	16%
koopwoning	WOZ > € 486.000	44%	36%	25%
betaalbare koop (Rijk)*	WOZ ≤ € 405.000	5%	9%	13%

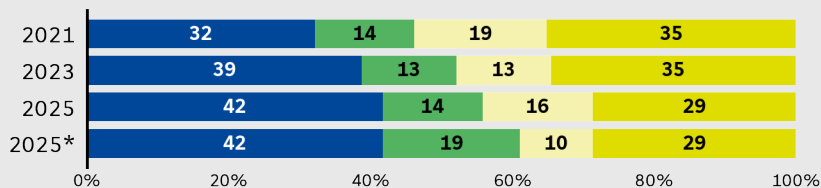
* Aandeel betaalbare koopwoningen in de woningvoorraad volgens de grens betaalbare koop in 2025 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Meer weten over inkomensklassen, huur- en koopsegmenten?

Zie de tabel 'Indeling inkomensklassen en huur- en koopsegmenten' op de laatste bladzijde.

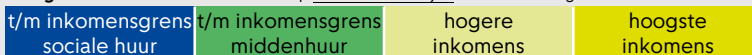


Inkomensverdeling Aalsmeer, 2021-2025 (%)



* Nieuwe indeling middenhuur volgens Wet betaalbare huur: inkomensgrens meerpersoonshuishoudens ligt hoger dan die van eenpersoonshuishoudens.

Legenda Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.



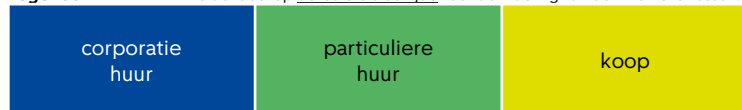
Samenstelling woningvoorraad: vergelijkbare verdeling met voorgaande jaren

De verdeling van corporatiewoning, particuliere huur en koopwoningen in Aalsmeer, is ongeveer gelijk aan 2023 en 2021. Corporatiewoning maakt ongeveer een kwart uit, particuliere huur 11 procent en het aandeel koopwoningen ligt rond de 64 procent.

Samenstelling woningvoorraad Aalsmeer, 2021-2025 (%)



Legenda Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.



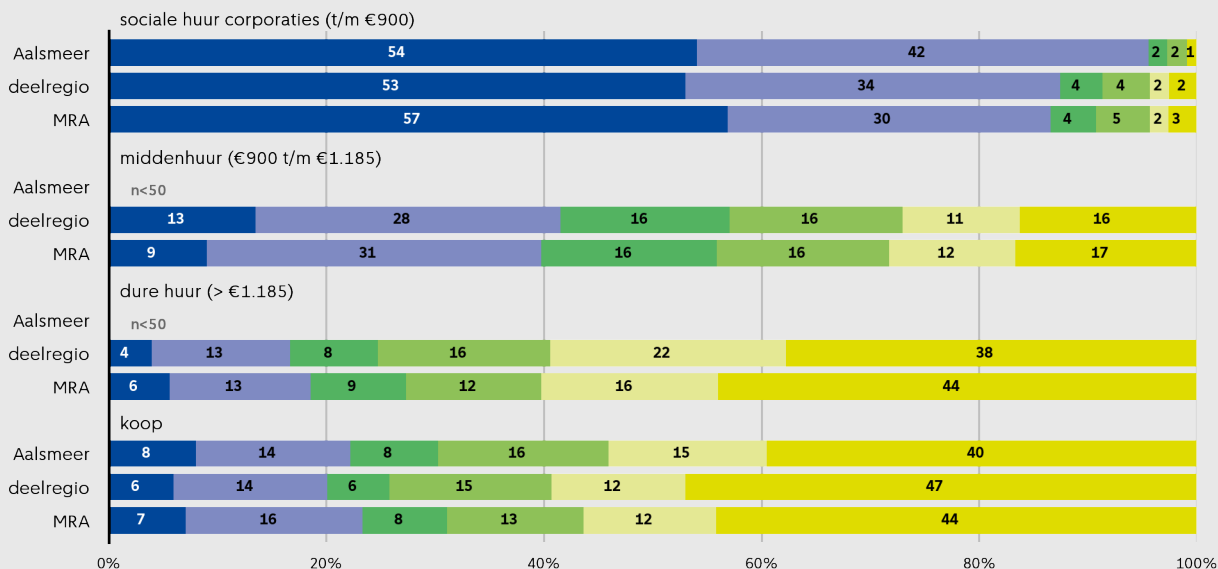
Bewoning segmenten: zeer weinig huishoudens met hoge inkomens in corporatiewoningen

In sociale huurwoningen van corporaties heeft 96 procent van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens. Dit is aanzienlijk meer dan het aandeel in Amstelland-Meerlanden en de MRA (beiden 87%). Slechts 4 procent van de huishoudens in een corporatiewoning heeft een (lager) middeninkomen en 1 procent een inkomen dat daarboven ligt.

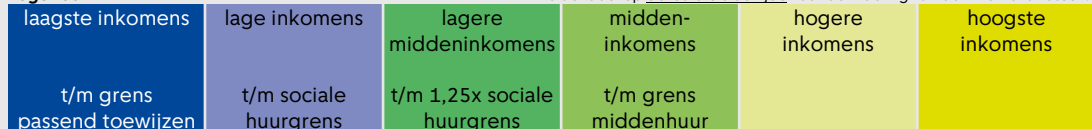
De koopwoningvoorraad wordt merendeels bewoond door de hogere (15%) en hoogste (40%) inkomens. Het totaal daarvan is lager dan het gemiddelde in de deelregio (59%). 22 procent van de huishoudens heeft een inkomen tot de grens voor sociale huur, vergelijkbaar met in de MRA (23%).

Vanwege te kleine aantallen respondenten kunnen er geen uitspraken worden gedaan over de verhouding van inkomensgroepen in de middenhuur en dure huur in gemeente Aalsmeer.

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2025 (%)



Legenda Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.



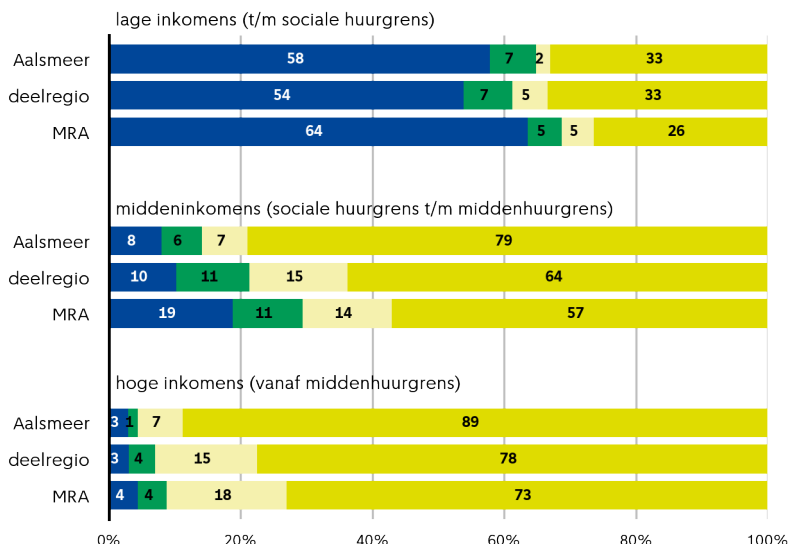
Woonsituatie inkomensgroepen: veel koopwoningen in de midden en hoge inkomensgroepen, relatief weinig dure huur

Het grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning (58%). Dat is meer dan in de deelregio (54%) maar minder dan in de MRA (64%). Het aandeel huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning (33%) ligt hoger dan in de MRA (26%).

Middeninkomens in Aalsmeer hebben relatief vaak een koopwoning (79% versus 57% in de MRA). Het aandeel huishoudens dat huurt is lager dan in de MRA; binnen elke sector ongeveer de helft daarvan.

Huishoudens met een hoog inkomen hebben bijna altijd een koopwoning (89%), waar dat in de MRA krap driekwart van de huishoudens is. Met name dure huur komt minder voor in Aalsmeer (7%), vergeleken met de deelregio Amstelland-Meerlanden (15%) en de MRA (18%).

Woonsituatie huishoudens met een laag, midden- en hoog inkomen, 2025 (%)



Legenda Zie de tabel op de laatste bladzijde voor de indeling van de inkomensklassen.

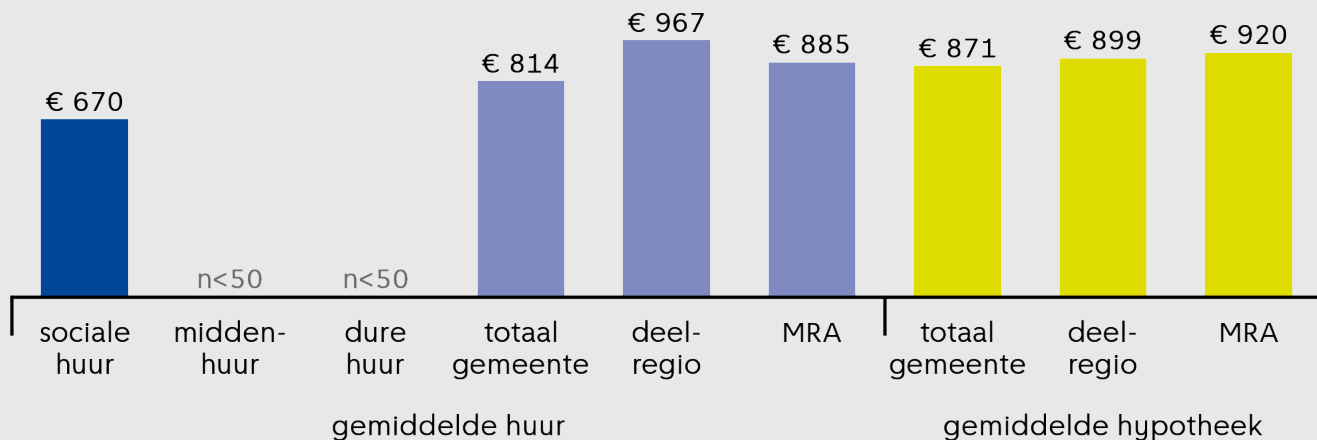


Betaalbaarheid: lagere huur- en hypotheeklasten dan in MRA

De gemiddelde kale huur in Aalsmeer is €814, dit is lager dan gemiddeld in de deelregio (€967) en de MRA (€885). In de sociale huur betaalt men gemiddeld €670. Gemiddeld zijn huurders in Aalsmeer 28 procent van hun inkomen kwijt aan huur na aftrek van eventuele huurtoeslag. De huurquote is daarmee vrij vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA (27%).

De gemiddelde bruto hypotheeklast in Aalsmeer is €871, dit is lager dan in de deelregio (€899) en MRA (€920). Na belastingaftrek betalen huishoudens 17 procent van hun inkomen aan de hypotheek, iets meer dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (beide 16%). De hypotheek van recent verhuisde huishoudens (€1.706) ligt aanzienlijk hoger dan gemiddeld.

Gemiddelde kale huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2025 (€)



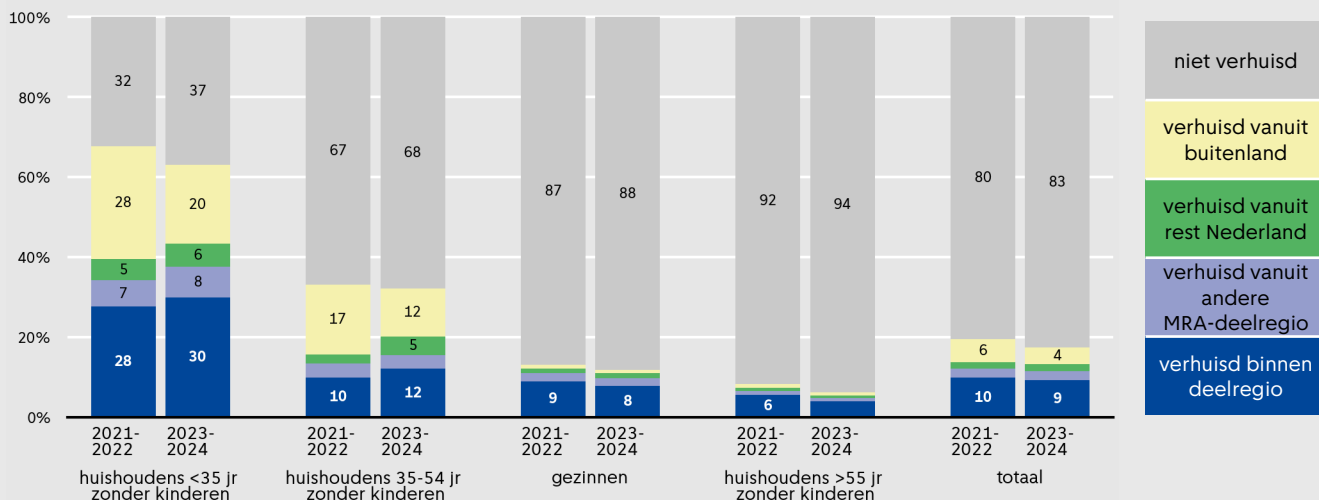
Verhuizingen: minder verhuizingen vanuit het buitenland

In de periode 2023-2024 zijn er 2.520 huishoudens binnen of naar Aalsmeer verhuisd. Het gaat om 17 procent van alle huishoudens, dat is minder dan in 2021-2022 (20%). Gemiddeld in de MRA is 23 procent van de huishoudens verhuisd in 2023-2024. Jonge huishoudens (<35 jaar) zonder kinderen verhuizen het vaakst. Binnen deze groep is met name het aandeel huishoudens dat recent verhuisde vanuit het buitenland lager dan in de periode 2021-2022 (20% versus 28%). Deze afname zien we in mindere mate ook terug bij de andere huishoudenstypen. Bij de huishoudens zonder kinderen (zowel jonger dan 35 jaar als tussen 35-54 jaar) nam het aandeel verhuizingen vanuit de rest van Nederland licht toe. Het aantal starters onder de recent verhuisden daalde met 20 huishoudens naar 290.

bron: CBS/ bewerking O&S

Welk aandeel van de huishoudens in Aalsmeer is binnen of naar Aalsmeer verhuisd en waar woonden zij eerst?

Naar huishoudenstype (%)



Instroom uit andere delen van de MRA komt vooral uit Amsterdam

Het grootste aandeel verhuisden in Aalsmeer bestaat uit huishoudens die er al woonden. Van de 780 huishoudens die in de afgelopen twee jaar naar Aalsmeer verhuisd zijn vanuit andere gemeenten in de MRA, kwam het grootste deel uit Amsterdam (210). Het aantal huishoudens dat uit het buitenland naar Aalsmeer verhuisde, nam af van 840 naar 590. Naast Amsterdam komt de instroom uit andere delen van de MRA vooral uit andere gemeenten in Amstelland-Meerlanden, zoals Amstelveen, Haarlemmermeer en Uithoorn. Het aantal verhuizingen vanuit Haarlemmermeer nam toe, terwijl er juist minder huishoudens de andere kant op verhuisden.

bron: CBS/ bewerking O&S

Verhuizingen van huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Aalsmeer (grootste stromen), 2023-2024



Verhuisstromen Aalsmeer:

	2023-2024	2021-2022
binnen Aalsmeer	+ 880	+ 880
vanuit overig MRA naar Aalsmeer	+ 780	+ 820
van buiten MRA naar Aalsmeer	+ 270	+ 220
vanuit buitenland naar Aalsmeer	+ 590	+ 840

Vanuit de MRA komt de grootste instroom uit:

	2023-2024	2021-2022
vanuit Amsterdam	+ 210	+ 240
naar Amsterdam	- 230	- 230
vanuit Amstelveen	+ 140	+ 150
naar Amstelveen	- 210	- 230
vanuit Haarlemmermeer	+ 120	+ 100
naar Haarlemmermeer	- 120	- 170
vanuit Uithoorn	+ 80	+ 110
naar Uithoorn	- 160	- 150

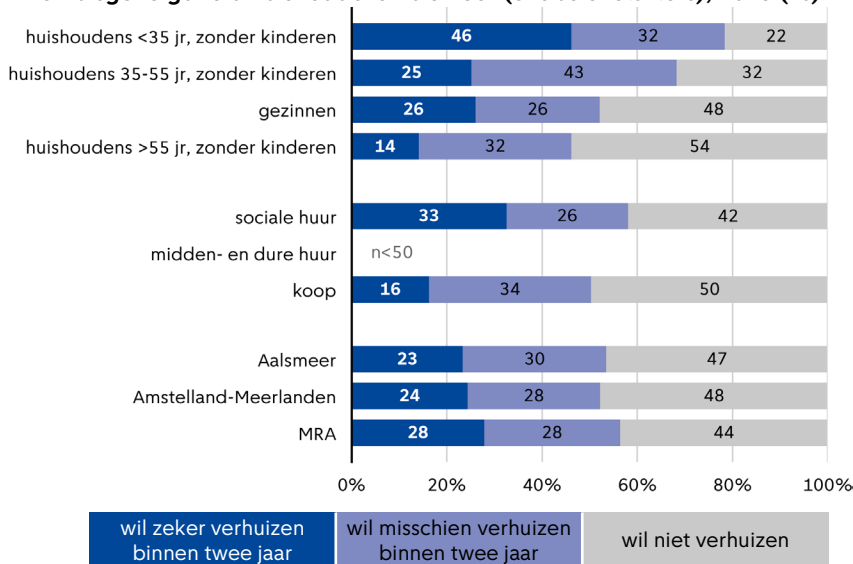
Verhuiscapaciteit: ruim de helft van de huishoudens wil zeker of misschien verhuizen

Van de huishoudens in Aalsmeer wil 23 procent zeker verhuizen en 30 procent misschien. De verhuiscapaciteit is vergelijkbaar met gemiddeld in Amstelland-Meerlanden en iets lager dan in de MRA.

Huishoudens jonger dan 35 jaar zonder kinderen willen het vaakst verhuizen. De verhuiscapaciteit is het laagst onder huishoudens ouder dan 55 jaar zonder kinderen; slechts 14% geeft aan zeker te willen verhuizen.

Huishoudens met een sociale huurwoning zijn vaker geneigd te verhuizen dan eigenaar-bewoners.

Verhuiscapaciteit huishoudens Aalsmeer (exclusief starters), 2025 (%)



Verhuiscapaciteit: de helft van de huishoudens met verhuiscapaciteit wil binnen Aalsmeer verhuizen

Ongeveer de helft van de huishoudens in Aalsmeer die zeker of misschien willen verhuizen, wil in de eigen gemeente blijven (46%) en een kwart wil buiten Amstelland-Meerlanden gaan wonen. Onder de huishoudens die binnen de deelregio willen verhuizen wordt Amstelveen het vaakst genoemd. In totaal hebben ongeveer 4.000 huishoudens in de MRA belangstelling voor een verhuizing in of naar Aalsmeer. Daarvan woont 73% in de gemeente zelf en 27% elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief*.

Verhuiscapaciteit Aalsmeer (exclusief starters), 2025

	aantal *	%
Waar willen verhuiscapaciteits huishoudens uit Aalsmeer bij voorkeur naartoe verhuizen?		
in eigen gemeente blijven	3.000	46
naar elders, binnen de deelregio	600	10
naar elders, buiten de deelregio	1.600	25
weet niet of geen voorkeur	1.200	19
totaal	6.400	100

Waar wonen huishoudens uit de MRA die binnen of naar Aalsmeer willen verhuizen nu?

	aantal *	%
in Aalsmeer	3.000	73
in een andere gemeente in de MRA	1.100	27
totaal	4.000	100

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

Woonwensen: meerderheid zoekt een koopwoning, een kwart zoekt een sociale huurwoning

Van de huishoudens die zeker of misschien in of naar Aalsmeer willen verhuizen, zoekt 23 procent specifiek een meergezinswoning en 35 procent een eengezinswoning. Men zoekt vaak een koopwoning (66%) en dan vaak in het duurste segment van meer dan €486.000 (40%). De meeste huishoudens die naar een huurwoning willen verhuizen zoeken een sociale huurwoning.

Twee derde (64%) van de verhuiscapaciteits huishoudens zoekt een woning tussen 60-100 m² en ruim de helft (58%) wil graag een tuin bij de woning. Iets minder dan de helft van de verhuiscapaciteits huishoudens (46%) is op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

Woonwensen van huishoudens die binnen of naar Aalsmeer willen verhuizen (exclusief starters), 2025 (%)

	%	
eengezinswoning	35	
meergezinswoning	23	
beide	40	
soziale huur	huur tot € 900	26
middenhuur	€ 900 - 1.185	5
dure huur	€ 1.185 en meer	3
koopwoning	< € 226.000	1
koopwoning	€ 226.000 - 354.000	11
koopwoning	€ 354.000 - 486.000	14
koopwoning	> € 486.000	40
woonoppervlak tot 60 m²		8
woonoppervlak 60 - 100 m²		64
woonoppervlak 100 m² en groter		28
tuin		58
werkruimte		14
gelijkvloers/ lift/ geen trappen		46

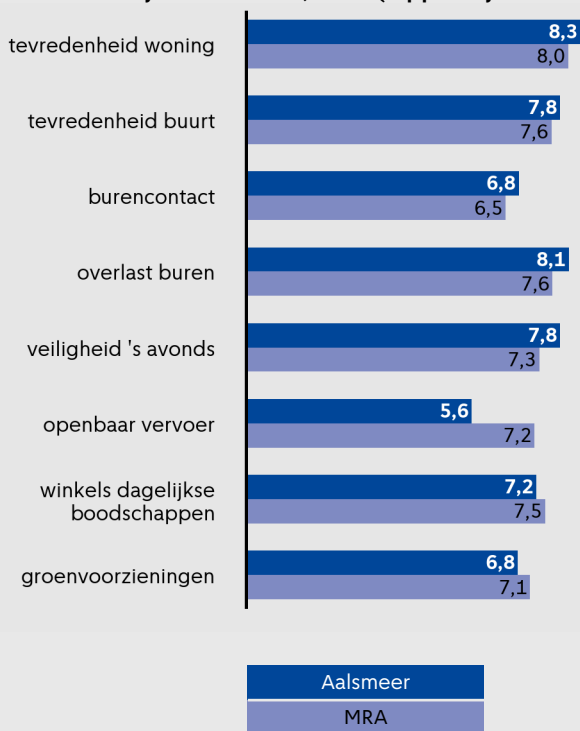
Prettig wonen: Aalsmeeders tevreden over woning en buurt, minder over OV

In Aalsmeer zijn bewoners gemiddeld tevreden over hun woning (8,3 tegenover 8,0 gemiddeld in de gehele MRA). Men is in Aalsmeer gemiddeld iets positiever over de veiligheid 's avonds (7,8) dan in de gehele MRA (7,3).

Bewoners ervaren gemiddeld wat minder overlast van burens dan in de gehele MRA (8,1 tegenover 7,6 in de MRA). Hoe lager het cijfer, hoe meer overlast men ervaart.

De tevredenheid met het aanbod van winkels en groenvoorzieningen ligt in Aalsmeer rond de 7, net als gemiddeld in de MRA. In Kudelstaart is men aanzienlijk minder positief over het winkelaanbod. Qua openbaar vervoer scoort Aalsmeer laag (5,6 tegenover 7,2 in de MRA).

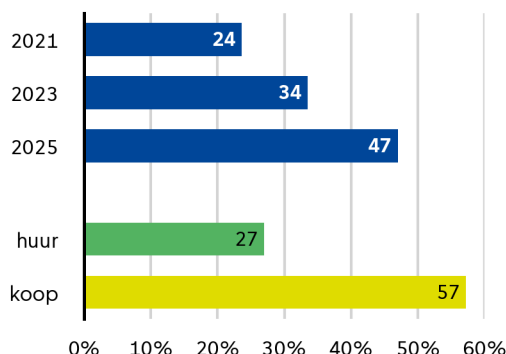
Leefbaarheidscijfers Aalsmeer, 2025 (rapportcijfer 1 – 10)



Duurzaam wonen: grote toename van aandeel huishoudens met zonnepanelen

47 procent van de huishoudens in Aalsmeer geeft aan zonnepanelen te hebben. Dit aandeel is in de afgelopen jaren flink gegroeid. In 2021 was dit nog 24 procent. Met name huishoudens in een koopwoning hebben vaak zonnepanelen (57%). Van de huishoudens met een huurwoning heeft ongeveer 27 procent zonnepanelen.

Aandeel huishoudens met zonnepanelen in Aalsmeer, 2025 (%)

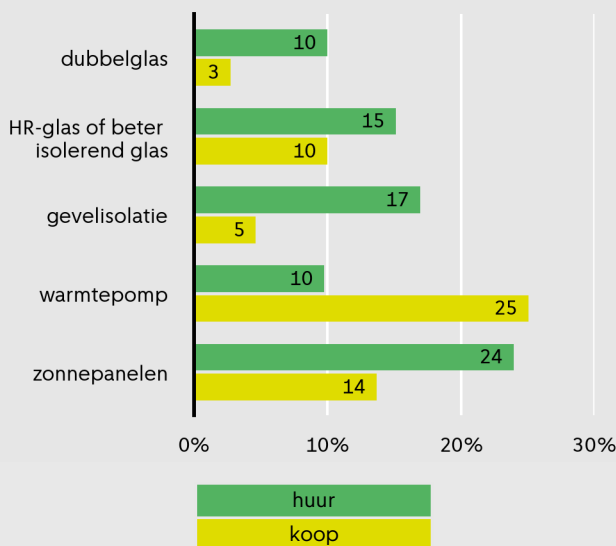


Verduurzaming: huurders in Aalsmeer meest geïnteresseerd in aanbrengen zonnepanelen

Van de voorgelegde maatregelen voor het verduurzamen van de woning, geven huurders het vaakst aan interesse te hebben in het aanbrengen van zonnepanelen (24%). Vervolgens zijn huurders het meest geïnteresseerd in het aanbrengen gevelisolatie en van HR-glas of beter isolerend glas.

Bewoners van koopwoningen hebben de meeste interesse in de aanschaf van een warmtepomp (25%), gevolgd door het aanbrengen van zonnepanelen en HR-glas of beter isolerend glas.

Aandeel huishoudens in Aalsmeer dat interesse heeft in genoemde maatregelen voor verduurzaming, 2025 (%)

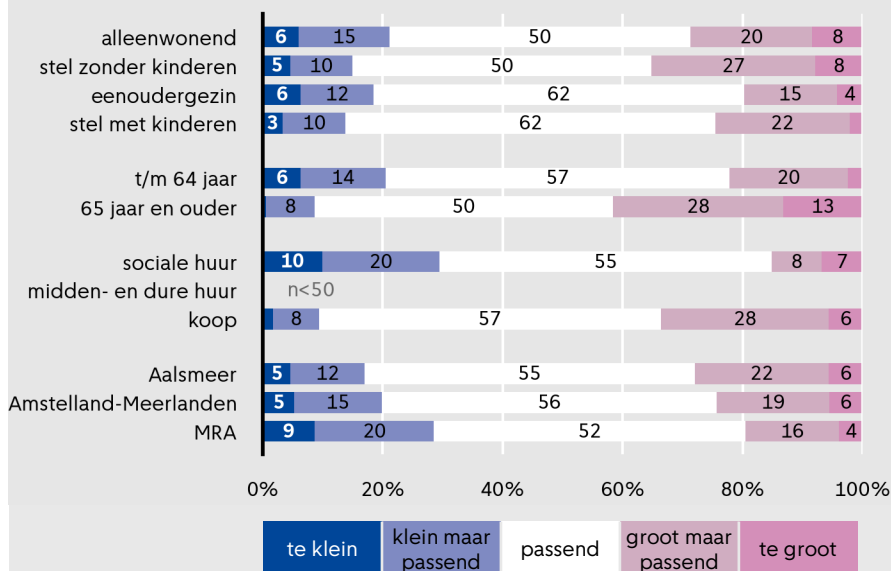


Woninggrootte: sociale huurders vinden woning relatief vaak te klein

Het aandeel van de huishoudens in Aalsmeer dat de eigen woning te klein, of klein maar passend, vindt is lager dan in de gehele MRA. Huishoudens in de sociale huur geven het vaakst aan hun woning te klein te vinden (10%).

In Aalsmeer vindt 6 procent van de huishoudens hun woning te groot, gelijk aan in de deelregio (6%) en iets vaker dan in de MRA. Met name huishoudens van 65 jaar en ouder vinden hun woning te groot (13%).

Wat vinden huishoudens van de grootte van hun woning? 2025 (%)

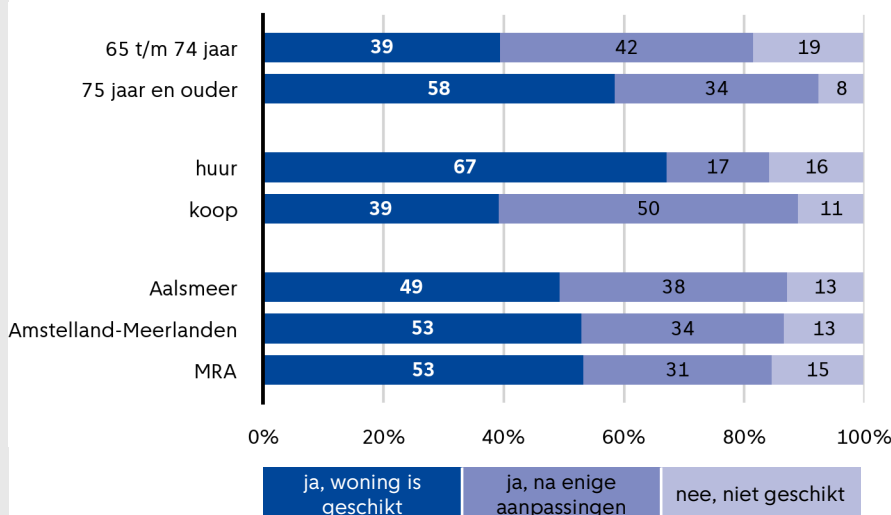


Wonen en ouder worden: helft 65-plus huishoudens vindt woning geschikt om oud in te worden

Een kwart van de huishoudens in Aalsmeer is ouder dan 65 jaar. Van deze groep vindt iets minder dan de helft hun woning geschikt om oud in te worden. In de gehele MRA is dat iets méér dan de helft.

Huishoudens van 75 jaar en ouder vinden vaker dat hun woning geschikt is om oud in te worden dan huishoudens van 65 tot en met 74 jaar. Huurders vinden aanzienlijk vaker dat hun woning geschikt is om oud in te worden dan kopers (67% tegenover 39%).

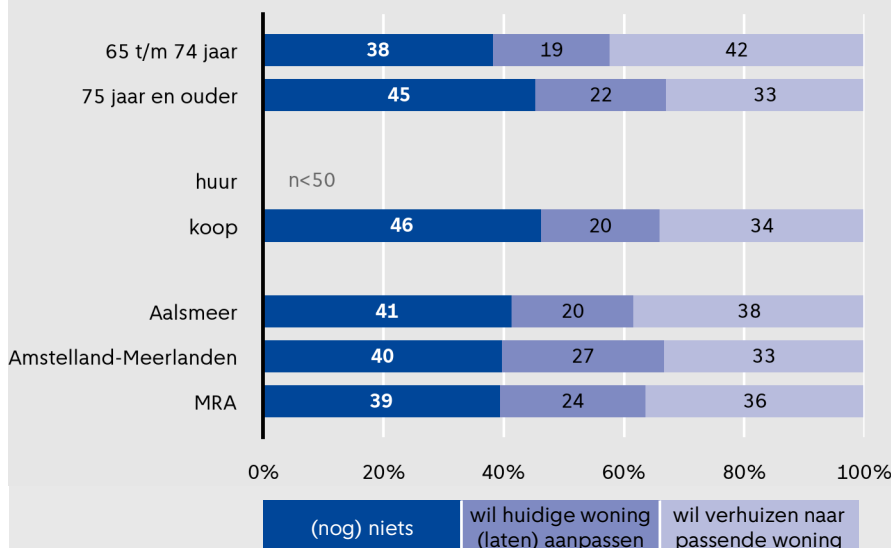
Vinden 65-plus huishoudens hun woning geschikt om oud in te worden? 2025 (%)



Twee op de vijf Aalsmeeders waarvan woning niet geschikt is om oud in te worden wil daar (nog) niets aan doen

51 procent van de 65-plus huishoudens vindt hun woning nu (nog) niet geschikt om oud in te worden. Van deze groep wil 41 procent (nog) niets daaraan doen. 20 procent geeft aan de huidige woning aan te willen (laten) passen. Verhuizen naar een passende woning heeft de voorkeur van 38 procent, dat is iets vaker dan in de deelregio (33%). Huishoudens van 75 jaar en ouder die (nog) niet geschikt wonen, geven relatief vaak aan dat zij daar (nog) niets aan willen doen (45%). Huishoudens tussen de 65 en 74 jaar willen relatief vaak verhuizen naar een passende woning (42%).

Als de woning nu niet geschikt is, wat willen 65-plus huishoudens daar dan aan doen? 2025 (%)



Indeling inkomensklassen en huursegmenten

In deze factsheet kijken we naar zes inkomensklassen. Elke inkomensklasse is gekoppeld aan een huursegment waar deze huishoudens op basis van hun inkomen toegang toe hebben. De huursegmenten zijn gebaseerd op de landelijke inkomensgrenzen voor passend toewijzen, sociale huur en middenhuur. Deze inkomensgrenzen liggen voor meerpersoonshuishoudens (**mph**) hoger dan voor eenpersoonshuishoudens (**eph**).

Middeninkomens zijn onderverdeeld in twee groepen: lagere middeninkomens en middeninkomens. De bovengrens van de lage middeninkomens ligt op 1,25x de sociale huurgrens voor eenpersoonshuishoudens. De bovengrens van de middeninkomens ligt op de landelijke inkomensgrenzen voor middenhuur. De bovengrens voor de hogere inkomens ligt op tweemaal de sociale huurgrens voor eenpersoonshuishoudens.

mph meerpersoonshuishoudens
eph eenpersoonshuishoudens

inkomensklasse	hh	bruto jaarinkomen	netto maandinkomen	huursegment
grens passend toewijzen	eph	< € 28.375	< €2.090	< € 682,96
grens passend toewijzen	mph	< € 38.500	< €2.572	< € 731,93
grens sociale huur	eph	€28.375 - € 49.669	€2.090 - €3.134	€682,97 - € 900,07
grens sociale huur	mph	€38.500 - € 54.847	€2.572 - €3.432	€731,94 - € 900,07
lagere middeninkomens	eph	€49.669 - € 62.086	€3.134 - €3.731	€900,08 - €1.184,82
lagere middeninkomens	mph	€54.847 - € 62.086	€3.432 - €3.731	€900,08 - €1.184,82
middeninkomens	eph	€62.086 - € 67.366	€3.731 - €3.949	€900,08 - €1.184,82
middeninkomens	mph	€62.086 - € 89.821	€3.731 - €4.817	€900,08 - €1.184,82
hogere inkomens	eph	€67.366 - € 99.338	€3.949 - €5.166	> €1.184,83
hogere inkomens	mph	€89.821 - € 99.338	€4.817 - €5.166	> €1.184,83
hoogste inkomens	eph/ mph	> € 99.338	> €5.166	> €1.184,83

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam

Respons in Aalsmeer

In Aalsmeer hebben er 926 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 143 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Om over een groep te rapporteren, is een ondergrens aangehouden van 50 respondenten. De resultaten uit de enquête zijn gebaseerd op een representatieve steekproef. De cijfers geven een goede indicatie van de zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente. Bij kleine responsaantallen, zoals bij kleine gemeenten, zijn de onzekerheidsmarges van de uitkomsten groter en moeten de uitkomsten met voorzichtigheid geïnterpreteerd worden.

Over het onderzoek

Alle gegevens in deze factsheet komen uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) uit 2025. Deze factsheet gaat over het eerste deel van het onderzoek: **Woningvoorraad en Bewoning**.

Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 29 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. Als er van een andere bron dan de enquête gebruik is gemaakt, staat dit in de tekst vermeld. Meer uitleg over het onderzoek is te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2025.

Alle publicaties van WiMRA 2025 verschijnen in het [Dossier WiMRA](#). In het [Dashboard MRA](#) zijn meer cijfers en kaarten te vinden op basis van WiMRA 2025.

Opdrachtgevers

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

Colofon

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

Auteurs

Laura de Graaff laura.de.graaff@amsterdam.nl
Feiko de Grip f.de.grip@amsterdam.nl
Michiel van Dartel m.van.dartel@amsterdam.nl
Mats Nagel m.nagel@amsterdam.nl