



Verhuisketens Wilgenveld

Inhoud

1. Conclusies
2. Tabellen

De gemeente Dordrecht heeft aan het Onderzoekcentrum Drechtsteden gevraagd om bij één project de verhuisketens in beeld te brengen. In 2020 zijn de verhuisketens van Valkhorst gerapporteerd. Eind 2021 zijn de verhuisketens van Wilgenveld geanalyseerd.

Dordrecht heeft in het lokale woonplan aangegeven in aantal en kwaliteit een bijdrage te leveren aan de groeiagenda. Er is hierbij behoefte aan verdiepende informatie. Dit betreft de doorstroming in de bestaande voorraad als gevolg van nieuwbouw: wat levert een nieuwbouwproject aan verhuisketens in de bestaande voorraad op. De belangrijkste vragen: wat voor woningen komen er nog meer vrij en komen de meeste bewoners uit de gemeente/regio of van buiten?

Motie Gemeenteraad Dordrecht

De Dordtse gemeenteraad heeft eind 2019 een motie aangenomen, genaamd Verhuisketen dashboard. "Men verzoekt een verhuisketen dashboard, dat zowel cumulatief getotaliseerd als afzonderlijk voor een tweetal recent gerealiseerde woningbouwprojecten én voortaan elk jaar voor één in overleg met de gemeenteraad te selecteren nieuw in het duurdere segment gerealiseerd woningbouwproject op te stellen".

Op basis van een overzicht van 14 gerealiseerde projecten in Dordrecht is gekomen tot de keuze voor het project Wilgenveld. Dit voldeed het best aan drie criteria:

- Het is een project met enige omvang (meer dan 30 woningen)
- dat al enige tijd geleden gerealiseerd is (zodat verhuisketens te achterhalen zijn)
- en heeft enige differentiatie zodat ook binnen de (deel)projecten verschillen geanalyseerd kunnen worden.

Wilgenveld is een project 45 middeldure¹ eengezinswoningen en 18 dure² patio woningen. Het project is halverwege 2018 in verkoop gegaan en in 2020 opgeleverd en bewoond.

1 Conclusies

Bij project Valkhorst waren de verhuisketens binnen Dordrecht/de regio van de woningen gemiddeld 2,5. Dit is inclusief de nieuwbouwwoning die betrokken is. Bij project Wilgenveld ligt dat lager, namelijk op 2,3. Er zijn dus gemiddeld 2,3 woningen beschikbaar gekomen voor woningzoekenden uit Dordrecht/de regio. Hierbij moet vermeld worden dat 11 verhuisketens nog doorlopen in 2021 hetgeen we op moment van rapporteren echter nog niet konden nagaan.

Het blijkt dat bij dit project meer bewoners van buiten de regio kwamen, namelijk 37% terwijl dat bij project Valkhorst slechts 14% was. Het aandeel bewoners van buiten de regio lijkt echter bij project Valkhorst uitzonderlijk laag.

Voor het aandeel van buiten de regio bij project Wilgenveld kunnen meerdere redenen zijn: het komt overeen met de ambitie van de groeiagenda om werkgelegenheid te creëren met tegelijkertijd aantrekkelijke woningen. Tevens kan de toegenomen druk op de woningmarkt met name in Rotterdam/Rijnmond ertoe hebben bijgedragen dat woningzoekenden zich breder zijn gaan oriënteren zoals in Dordrecht. Beide projecten zijn verkocht via een Dordtse makelaar, dat maakt geen verschil. Het zou nog kunnen zijn dat er bij project Wilgenveld breder en ook in Rotterdam/Rijnmond met de woning is geadverteerd.

¹ Middelduur: Ten tijde van de verkoop tussen 289.000 en 350.000 euro v.o.n.

² Duur: Ten tijde van de verkoop tussen 350.000 en 439.000 euro v.o.n.

De doorlooptijd van de verhuisketen hangt (uiteraard) ook samen met de lengte van de verhuisketen. Per verhuizing gerekend vinden verhuizingen meestal plaats binnen 0,5 tot 1 maand gemiddeld. In 2021 is de doorlooptijd zeer kort. Dit hangt samen met de druk op de woningmarkt. In tabel 3 zijn verhuisketens en gemiddelde doorlooptijd per verhuizing bij elkaar gezet.

Waardoor wordt de verhuisketen beëindigd? Er zijn vier mogelijke redenen te onderscheiden (in volgorde van omvang):

- bewoning uit een gemeente van buiten de regio of het buitenland
- kinderen die uit huis gaan (starters)
- een verhuizing waarbij nog iemand blijft wonen op het achtergelaten adres (semi-starter)
- de woning is nog niet bewoond of incidenteel na vertrek gesloopt. In tabel 3 zijn de redenen per deelproject benoemd.

Verder zorgden de 63 koopwoningen van project Wilgenveld er indirect voor dat 38 goedkope (huur- of koop) woningen met een WOZ-waarde tot 200.000 bewoond konden worden (tabel 5). In verhouding is dat 60% t.o.v. het aantal nieuwe woningen. Bij de verhuisketens van De Hoven en Valkhorst kwam ook naar voren dat het verschil tussen en aankoopwaarde van het nieuwe eigendom en de verkoopwaarde van het oude eigendom vaak groot is.

Tabel 1 Kengetallen Wilgenveld

| onderwerp | Aantal |
|---------------------------|--------|
| Aantal woningen | 63 |
| Verhuisbewegingen | 142 |
| Waarvan binnen Dordrecht | 74 |
| Overige Drechtsteden | 4 |
| Van buiten Drechtsteden | 30 |
| Uit huis (Starter) | 17 |
| Leeg | 11 |
| Er blijft iemand op adres | 9 |
| Vanuit koop | 53 |
| Vanuit corporatie | 8 |
| Vanuit particuliere huur | 12 |

2 Tabellen

Wilgenveld is een project grondgebonden woningen in Wilgenwende, qua type en prijs gedifferentieerd, met hoek en tussenwoningen, woningen in middelduur (verkoopprijs 289.000-350.000 euro, v.o.n.) en patiowoningen in duurdere segment (350.000-439.000 euro, v.o.n.).

Tabel 2 Kenmerken Wilgenwende (Buitenplaats, Overkerk, Heerenhuis en Molenzigt) Dordrecht

| categorie | huisnr. | WOZ-waarde |
|---|--|------------------------|
| 45 koopwoningen eengezins, middelduur bouwjaar 2020 | B32 t/m B38 (even), O1 t/m O31 (oneven), H2 t/m H34 (even), M2 t/m M16 (even) | Gebaseerd op bouwgrond |
| 18 koopwoningen patio, duur bouwjaar 2020 | O35 t/m O69 (oneven) | Gebaseerd op bouwgrond |

De WOZ-waarde per 1-1-2021 heeft als peildatum 1-1-2020. Toen waren de woningen nog niet geheel opgeleverd zodat toen de WOZ waarde gebaseerd werd op de waarde van de bouwgrond. Ten tijde van de verkoop waren de prijzen v.o.n.: middelduur 289.000-350.000 en duur 350.000-439.000 euro.

Bij project Wilgenveld zijn de verhuisketens van de woningen gemiddeld 2,3, dat is iets minder dan bij project Valkhorst (2,5). Er zijn dus gemiddeld 2,3 woningen beschikbaar gekomen voor woningzoekenden uit Dordrecht/de regio. Bij de patiobungalows zijn de verhuisketens iets langer (2,6). Per verhuizing gerekend vinden verhuizingen meestal plaats binnen 0,5 tot 1 maanden gemiddeld.

Tabel 3 Verhuisketens en doorlooptijd (deel)projecten Valkhorst

| Project | Gemiddelde Verhuisketens ^a | Percentage met doorstroming ^b | Gemiddelde doorlooptijd in maanden ^c |
|------------------------------------|---------------------------------------|--|---|
| Wilgenveld hoek- en tussenwoningen | 2,1 | 64% | 0,8 |
| Wilgenveld patiobungalows | 2,6 | 61% | 0,6 |
| Gemiddeld Wilgenveld | 2,3 | 63% | 0,7 |
| Gemiddeld Valkhorst | 2,5 | 86% | 1,2 |

a dit is inclusief de verhuizing naar de nieuwbouw

b het aandeel woningen waar een verhuisketen binnen Dordrecht/de regio is opgetreden

c per verhuizing

- Bewoning door iemand van buiten de regio is de belangrijkste reden voor de beëindiging van de verhuisketen in de regio. Dat was bij 37% van de nieuwbouw het geval.
- Door de opgeleverde nieuwbouw konden uiteindelijk ook redelijk veel starters op de woningmarkt een woning vinden. Dat was bij 27% van de nieuwe woningen het geval.
- Als iemand op een adres achter blijft, dan kunnen we dat als semi-starter zien. Het kan gaan om einde samenwoning/scheiding of een familierelatie anders dan een kind dat uit huis gaat. Dat is bij 14% het geval.
- Van de 11 woningen die op 1-1-2021 nog leeg (17%) stonden zal een deel wellicht anno 2022 wel bewoond kunnen zijn. We hebben daar echter nu nog geen statistische gegevens van. De verhuisketens kunnen dus nog (iets) langer worden.

Tabel 4 Reden beëindiging keten (deel)projecten Wilgenveld

| Project | bewoning van buiten de regio | kinderen die uit huis gaan ^a | er blijft iemand achter op adres | woning nog niet bewoond of nu gesloopt |
|------------------------------------|------------------------------|---|----------------------------------|--|
| Wilgenveld hoek- en tussenwoningen | 20 | 14 | 9 | 7 |
| Wilgenveld patiobungalows | 10 | 4 | 0 | 4 |
| Totaal Wilgenveld ^b | 30 | 18 | 9 | 11 |
| Totaal Valkhorst | 13 | 11 | 10 | 10 |

a Uit huis is inclusief stellen die (tijdelijk) bij ouders ingetrokken waren

b Het aantal beëindigde verhuisketens kan hoger liggen dan het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen doordat soms twee woningen vrijkomen wanneer mensen gaan samenwonen

In tabel 5 wordt beschreven wat de kenmerken zijn van de vrijgekomen woningen qua eigendom, type en WOZ-waarde.

De 63 koopwoningen van project Wilgenveld zorgden er indirect voor dat 38 goedkope (huur- of koop) woningen met een WOZ-waarde tot 200.000 bewoond konden worden, een verhouding van 60%, iets lager dan bij project Valkhorst. Met name bij de patiobungalows was dat minder het geval (50%).

Tabel 5 Kenmerken vrijgekomen woningen binnen de gemeenteregio

| Project | aantal binnen de gemeente | aantal koop | aantal grondgebonden | aantal goedkoop |
|------------------------------------|---------------------------|-------------|----------------------|-----------------|
| Wilgenveld hoek- en tussenwoningen | 47 | 32 | 28 | 29 |
| Wilgenveld patiobungalows | 27 | 19 | 21 | 9 |
| Totaal Wilgenveld | 74 | 53 | 49 | 38 |
| Totaal Valkhorst | 62 | 36 | 38 | 28 |

De tabellen 6a en 6b geven voor Wilgenveld per (willekeurig) adres de verhuisketens weer. De reden beëindiging geldt voor de **laatste** woning uit de keten en staat daarom onderaan uitgelijnd. Er kunnen als twee alleenstaanden gaan samenwonen ook twee woningen vrijkomen; daarom kunnen ook meerdere redenen zijn voor beëindiging van de verhuisketen.

Tabel 6a Verhuisketens Wilgenveld hoek- en tussenwoningen, middelduur

| Lengte | Doorlooptijd in maanden | vrijgekomen woningen | reden beëindiging |
|--------|-------------------------|--|--|
| 3 | 1 | Dordrecht, part. huur, flat 130.000 Dordrecht, corporatie, maisonnette, 41.000 | uit huis |
| 1 | 0 | | uit huis; er blijft iemand op adres |
| 3 | 4 | Dordrecht, koop, tussenwoning, 250.000 Dordrecht, koop, maisonnette, 135.000 | uit huis; er blijft iemand op adres |
| 2 | 2 | Dordrecht, koop, flat, 140.000 | uit huis |
| 3 | 5 | Dordrecht, part. huur, appartement, 165.000 Dordrecht, corporatie, bovenwoning, 175.000 | bewoning uit Den Haag/Halderberge |
| 4 | 4 | Hendrik Ido Ambacht, koop, tussenw. 290.000 Hendrik Ido Ambacht, koop, galerij, 175.000 Hendrik Ido Ambacht, part. huur, tussenw. 235.000 | bewoning uit Zwijndrecht en er blijft iemand op adres |
| 2 | 0 | Dordrecht, koop, tussenwoning, 220.000 | bewoning uit Den Haag |
| 1 | 0 | | uit huis; er blijft iemand op adres |
| 1 | 0 | | er blijft iemand op adres |
| 2 | 1 | Dordrecht, koop, tussenwoning, 260.000 | uit huis; er blijft iemand op adres en bewoning uit Lansingerland |
| 2 | 1 | Dordrecht, koop, tussenwoning, 170.000 | bewoning uit Barendrecht |
| 1 | 0 | | bewoning uit Barendrecht |
| 1 | 0 | | er blijft iemand op adres |
| 2 | 4 | Dordrecht, koop, tussenwoning, 245.000 | er blijft iemand op adres |
| 3 | 3 | Dordrecht, koop, tussenwoningen, 210.000 Dordrecht, corporatie, tussenwoning, 150.000 | bewoning uit Bergen op Zoom nog leeg op 1-1-2021 |
| 3 | 2 | Dordrecht, koop, hoekwoning, 210.000 Dordrecht, part. Huur, flat, 100.000 | uit huis (Hendrik Ido Ambacht) |
| 3 | 1 | Dordrecht, koop, 2^1 kap, 300.000 Dordrecht, koop, maisonnette, 160.000 | uit huis |
| 3 | 3 | Dordrecht, koop, hoek, 200.000 Dordrecht, koop, tussen, 185.000 | bewoning uit Hendrik Ido Ambacht |
| 1 | 0 | | er blijft iemand op adres |
| 1 | 0 | | bewoning uit Ridderkerk |
| 2 | 4 | Dordrecht, part. Huur, Corridorflat, 250.000 | nog leeg op 1-1-2021 |
| 1 | 0 | | jong echtpaar woonde in bij ouders |
| 2 | 1 | Dordrecht, koop, tussen, 140.000 | bewoning uit Lopik en uit huis |
| 1 | 0 | | bewoning uit Rotterdam |
| 6 | 3 | Dordrecht, koop, tussen, 220.000 Dordrecht, koop, maisonnette, 125.000 Dordrecht, koop, tussen, 180.000 Dordrecht, koop, flat, 85.000 Dordrecht, part. huur, boven 185.000 | nog leeg op 1-1-2021 |
| 1 | 0 | | jong echtpaar woonde in bij ouders |
| 1 | 0 | | bewoning uit Albrandswaard |
| 2 | 6 | Dordrecht, part. huur, galerijflat, 180.000 | nog leeg op 1-1-2021 |
| 2 | 1 | Dordrecht, koop, hoek, 275.000 | bewoning uit Rotterdam |
| 1 | 0 | | jong echtpaar woonde in bij ouders |
| 1 | 0 | | bewoning uit Schiedam |
| 4 | 5 | Dordrecht, koop, tussen, 235.000 Dordrecht, koop, hoek, 315.000 Dordrecht, part. huur, Corridorflat, WOZ waarde niet bekend | bewoning uit buitenland |
| 4 | 2 | Dordrecht, koop, tussen, 190.000 Dordrecht, koop, maisonnette, 125.000 Dordrecht, part. huur, tussen, 110.000 | nog leeg op 1-1-2021 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3 | 3 | Dordrecht, koop, hoek, 170.000 Dordrecht, koop, boven, 120.000 | nog leeg op 1-1-2021 |
| 1 | 0 | | jong echtpaar woonde in bij ouders |
| 2 | 3 | Dordrecht, part. huur, hoek, 200.000 | er blijft iemand op adres |
| 3 | 3 | Dordrecht, koop, tussen, 195.000 Dordrecht, koop, boven, 100.000 | bewoning uit Bodegraven uit huis |
| 2 | 0 | Dordrecht, koop, flat, 125.000 | uit huis |
| 1 | 0 | | bewoning uit Schiedam |
| 1 | 0 | | bewoning uit Hoeksche Waard, uit huis |
| 3 | 4 | Dordrecht, corporatie, eind, 200.000 Dordrecht, part. huur, galerijflat, 115.000 | nog leeg op 1-1-2021 |
| 2 | 4 | Dordrecht, koop, eind, 190.000 | bewoning uit Rijswijk en Ridderkerk |
| 2 | 0 | Sliedrecht, koop, 2 ¹ kap, 170.000 | bewoning uit Rotterdam |
| 3 | 5 | Dordrecht, koop, tussen, 235.000 Dordrecht, koop, tussen, 145.000 | bewoning uit Molenlanden |
| 3 | 1 | Dordrecht, koop, eind, 355.000 Dordrecht, koop, tussen, 210.000 | bewoning uit Rotterdam en Hoeksche Waard |

Toelichting: zie tabel 6b;

7 verhuisketens kunnen nog langer worden omdat op 1-1-2021 nog een lege woning is achtergelaten.

Tabel 6b Verhuisketens Wilgenveld patio bouwjaar 2020, duur

| Lengte | Doorloop- tijd in maanden | vrijgekomen woningen | reden beëindiging |
|--------|---------------------------------|---|---|
| 1 | 0 | | bewoning uit Rotterdam |
| 1 | 0 | | bewoning uit Hoeksche Waard |
| 2 | 2 | Dordrecht, koop, hoekwoning, 260.000 | bewoning uit Utrecht |
| 1 | 0 | | bewoning uit Den Haag |
| 6 | 5 | Dordrecht, koop, vrijstaand, 365.000 Dordrecht, koop, tussenwoning, 205.000 Dordrecht, koop, halfvrijstaand, 185.000 Dordrecht, corporatie, appartement, 160.000 Dordrecht, corporatie, portiekflat, 64.000 | nog leeg op 1-1-2021 |
| 4 | 5 | Dordrecht, koop, hoekwoning, 220.000 Dordrecht, corporatie, eindwoning, 125.000 Dordrecht, part. huur, tussenwoning, 120.000 | nog leeg op 1-1-2021 |
| 5 | 6 | Dordrecht, part. verhuur, flat, 125.000 Dordrecht, koop, tussenwoning, 450.000 Dordrecht, koop, tussenwoning, 210.000 Dordrecht, koop, hoekwoning, 300.000 | nog leeg op 1-1-2021 |
| 1 | 0 | | bewoning uit Rijnmond |
| 2 | 2 | Dordrecht, koop, hoekwoning, 235.000 | bewoning uit Gorinchem en uit huis |
| 1 | 0 | | bewoning uit Den Haag |
| 1 | 0 | | bewoning uit recreatiepark |
| 4 | 1 | Dordrecht, koop, 2 ¹ kap, 455.000 Dordrecht, koop, eindwoning, 310.000 Dordrecht, koop, hoekwoning, 205.000 | bewoning uit Utrecht |
| 1 | 0 | | bewoning door stel, die inwonend waren |
| 5 | 2 | Dordrecht, koop 2 ¹ kap, 420.000 Dordrecht, koop, tussen, 260.000 Dordrecht, corporatie, flat, 70.000 Dordrecht, corporatie, portiekflat, 95.000 | nog leeg op 1-1-2021 |
| 2 | 1 | Dordrecht, koop, appartement, 175.000 | bewoning uit Moerdijk |
| 4 | 1 | Dordrecht, koop, 2 ¹ kap, 405.000 Dordrecht, koop, tussen, 230.000 | bewoning kind uit ouderlijk huis |
| 3 | 3 | Dordrecht, koop, vrijstaand, 645.000 Dordrecht, koop, tussenwoning, 330.000 | |
| 2 | 1 | Dordrecht, koop, 2 ¹ kap, 320.000 | bewoning uit Den Haag en uit huis |

Lengte= aantal woningen waar iemand is gaan wonen (inclusief de opgeleverde nieuwbouw)

De reden van beëindiging heeft betrekking op het laatste adres dat vrij is gekomen en heeft dus alleen indirect verband met de opgeleverde nieuwbouw. Eengezins is grondgebonden, rij- of tussenwoning WOZ-waarde in jaar van bewoning

4 verhuisketens kunnen nog langer worden omdat op 1-1-2021 nog een lege woning is achtergelaten.

Bijlage Shortlist projecten Dordrecht

| project | aantal | woningtype |
|--|--------|-----------------------------------|
| Tromppark Fase 1 | 32 | eengezinswoning |
| De Bloei van Krispijn | 38 | eengezinswoning |
| Wilgenwende - Wilgenweide | 38 | eengezinswoning |
| Nieuw Land van Valk project Valkhorst fase 2 | 41 | eengezinswoning |
| Wilgenwende - Wilgenveld | 45 | eengezinswoning patiobungalows |
| Nieuw Land van Valk project Valkhorst | 47 | eengezinswoning |
| Thuis in 3314 | 51 | eengezinswoning |
| Wilgenwende - Molenzigt | 72 | eengezinswoning |
| Nieuwe LTS | 47 | eengezinswoning e.a. |
| Wilgenwende - Wilgenkroon | 36 | appartement |
| Wantijhof | 36 | appartement |
| Park Zuidhof (gebouw Eik) | 48 | appartement |
| Nieuw Land van Valk project Valkzicht fase 2 | 53 | appartement |
| Overkamppark fase 2 | 54 | appartement |

WOZ-waarde in jaar van bewoning



Het OCD streeft naar hoge kwaliteit van de informatie in deze factsheet. Heeft u nog suggesties of aanvullingen, laat het ons dan weten.



drs. J.M.A. Schalk + Kees Klootwijk
januari 2022

Postbus 619
3300 AP Dordrecht
(078) 770 39 05

ocd@drechtsteden.nl
www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl