



# Verhuisonderzoek

RESULTATEN VERHUISSTROMEN EN ENQUETE

## Inhoud

1. Conclusies
2. Kenmerken verhuizingen
3. Doelgroepbeschrijving
4. Inkomen
5. Het zoeken naar een woning
6. Is de regio aantrekkelijker geworden?
7. Verhuisredenen

Bijlagen

Verantwoording

**Wat zijn kenmerken van de verhuizingen binnen de Drechtsteden? Wat zijn de verhuisredenen en wat vindt men van de woningmarkt van de Drechtsteden? Dat zijn de drie hoofdvragen die we in deze factsheet beantwoorden door middel van het verhuisonderzoek. Dit geeft input voor het woonbeleid van de Drechtsteden. De Drechtsteden beogen een aantrekkelijk woongebied te zijn voor de mensen die in en om de Drechtsteden wonen en werken. Doel is het bevorderen van de woonkwaliteit en faciliteren van keuzevrijheid voor alle doelgroepen, waaronder midden- en hogere inkomens, specifieke doelgroepen zoals jongeren en studenten en voor ouderen. Dit verhuisonderzoek onderzoekt de kansen op de woningmarkt voor de doelgroepen waar in het beleid focus op ligt.**

Het verhuisonderzoek is aangepakt via twee lijnen. Ten eerste via de statistiek verhuisde personen en huishoudens. Deze statistiek is in 2015 voor het eerst voor alle Drechtsteden beschikbaar. Ten tweede, een enquête naar de verhuisredenen met een respons van 471 huishoudens, waarvan iemand in 2015 verhuisd is, met nadruk op de koopsector.<sup>1</sup>

We beantwoorden met het onderzoek drie vragen:

- Welke verhuisstromen zijn er binnen de regio? Blijven mensen binnen de regio of vertrekken ze uit de regio? Is er een positief of negatief verhuissaldo?
- Wat zijn de kenmerken van de huishoudens die uit de regio vertrekken of hier komen wonen? Welke doelgroepen zijn te onderscheiden?
- Wat zijn de vestigings- en vertrekredenen? In hoeverre kunnen huishoudens binnen de regio de woning van hun keuze vinden of kiezen ze voor een woning buiten de Drechtsteden?

We onderscheiden in dit onderzoek een aantal doelgroepen op basis van hun leeftijd:

- Jongeren van 18-23, die op kamers gaan wonen vanwege studie, uit huis gaan of werk;
- Starters op de woningmarkt, Drechtstedelingen van 24-29 jaar die alleen of samen voor het eerst een huis huren of kopen;
- Doorstromers, mensen van 30-39, veelal tweeverdieners en gezinnen die doorstromen van huur naar koopwoning, een grotere woning of grondgebonden woning;
- Doorstromers, mensen van 40-49, vergelijkbaar aan mensen van 30-39, maar toe aan een luxere of grotere woning, of waar huishoudens uit elkaar valt na scheiding;
- Doorstromers, mensen van 50-59, veelal tweepersoonshuishoudens, zoals gezin, waarbij de kinderen het huis uit zijn;
- Ouderen van 60 jaar en ouder.

## 1 Conclusies

- Gemiddeld verhuist 8% van de inwoners van de Drechtsteden per jaar. In vergelijking met eerdere jaren is het aantal verhuisde personen in 2015 met 5% toegenomen van bijna 21.000 naar 22.000 (van 7,8% naar 8,2%).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> De verhuizingen naar de corporatiehuursector zijn gereguleerd via een centraal woonruimteverdelings-systeem Woonkeus, voor alle corporaties (eind 2015).

<sup>2</sup> Het gaat om het aantal inwoners dat verhuisd is binnen de gemeente plus de helft van het aantal gevestigde en vertrokken inwoners ten opzichte van het totaal aantal inwoners per jaar (mutatiegraad)

- Het vertrek naar een andere gemeente in Nederland is iets groter dan de vestiging vanuit een andere gemeente van Nederland. De Drechtsteden kennen daarmee een licht negatief saldo binnenlandse migratie.<sup>3</sup>
- Een opvallende categorie hierbij zijn jongeren met de leeftijd tussen 18 en 23 jaar. Via de statistiek van verhuisde personen kunnen we dit jaar voor het eerst een exacter beeld geven van het aantal jongeren van 18 t/m 23 jaar dat vanuit de Drechtsteden elders gaat wonen, bijvoorbeeld op kamers om te studeren. Dat waren er in 2015 1763; daar staat een vestiging van 697 tegenover. Per saldo vertrokken er ongeveer 1.050 jongeren van 18 t/m 23 jaar.<sup>4</sup> Door het uit huis gaan van kinderen, daalt de gemiddelde woningbezetting. Het heeft echter geen direct effect op de woningmarkt in de zin dat er een woning vrijkomt.
- Het merendeel van de verhuizingen namelijk 57% vindt plaats binnen de gemeente zelf en nog eens 14% verhuist naar een gemeente binnen de regio. 29% betreft een verhuizing vanuit of naar een gemeente buiten de regio. Vaak gaat het om een verhuizing binnen de provincie Zuid-Holland (Rotterdamse regio).
- Qua huishoudens is er eveneens een licht negatief vertreksaldo. Dit doet zich voor bij huishoudens van jongeren t/m 23 jaar en ouderen van 60 jaar en ouder.
- Jongeren en starters verhuizen relatief het meest. Ze verhuizen naar een woning in de particuliere huursector. Ook huishoudens van 30 t/m 39 jaar verhuizen bovengemiddeld. Huishoudens van 40 jaar en ouder verhuizen juist relatief weinig. Onder 30-49-jarigen bevinden zich veel huishoudens met midden en hoge inkomens. Bij de jongeren gaat het veelal om lage inkomens en bij de starters om huishoudens met een midden-laag inkomen.
- De vestiging en vertrek bij huishoudens met lagere inkomens is min of meer in evenwicht (licht vertrekoverschot). Dat geldt ook voor wat betreft de geregeleerde corporatiesector.
- Er vertrekken meer midden en hogere inkomens dan dat zich in de Drechtsteden vestigen. Het gaat om huishoudens die in een eengezinswoning woonden in de middeldure (tussen 175.000 en 250.000) en dure waardecategorie (250.000 en meer). Doorstromers laten zich bij hun keuze leiden door een aantrekkelijker type en woninggrootte en woonomgeving. Het onderzoek laat zien dat meer huishoudens met midden en hogere inkomens buiten de regio gaan zoeken en uit de regio verhuisd zijn, bijvoorbeeld vanwege werk elders of omdat zij vanwege leeftijd niet meer gebonden zijn aan werk in de regio en in de Drechtsteden niet de woning/woonomgeving kunnen vinden waar ze naar op zoek zijn. Per saldo "verloor" de regio ongeveer 300 huishoudens met midden en hoog inkomen. In vergelijking met eerder onderzoek is dit licht toegenomen.
- Uit de enquête onder verhuisde personen blijkt dat bijna driekwart van de verhuisde huishoudens korter dan een jaar naar een woning op zoek is geweest. Voor huishoudens met midden of hoog inkomen was de zoektijd relatief vaak kort; voor starters en jonge doorstromers was deze relatief lang. Gemiddeld zes op de tien vond het gemakkelijk om in de Drechtsteden een woning van hun keuze te vinden.
- Ongeveer een op de zes van de deelnemers aan het onderzoek heeft bij de laatste verhuizing niet in de Drechtsteden gezocht, maar elders. Een deel van degenen die elders zochten deden dit om reden van afstand tot werk of opleiding, een ander deel omdat ze de geschikte woning niet konden vinden. Het gaat om starters en jonge doorstromers die op zoek naar betaalbare eengezinswoningen of betaalbare etagewoningen.
- Ongeveer een derde van de deelnemers (34%) aan het onderzoek vindt de aantrekkelijkheid van het wonen in de Drechtsteden vooruitgegaan en een tiende vindt dit achteruitgegaan (11%).

<sup>3</sup> Daarnaast is er sprake van vestiging vanuit het buitenland en vertrek naar het buitenland. Dit saldo is licht positief. Per saldo neemt het aantal inwoners in de Drechtsteden vooral toe door natuurlijke aanwas.

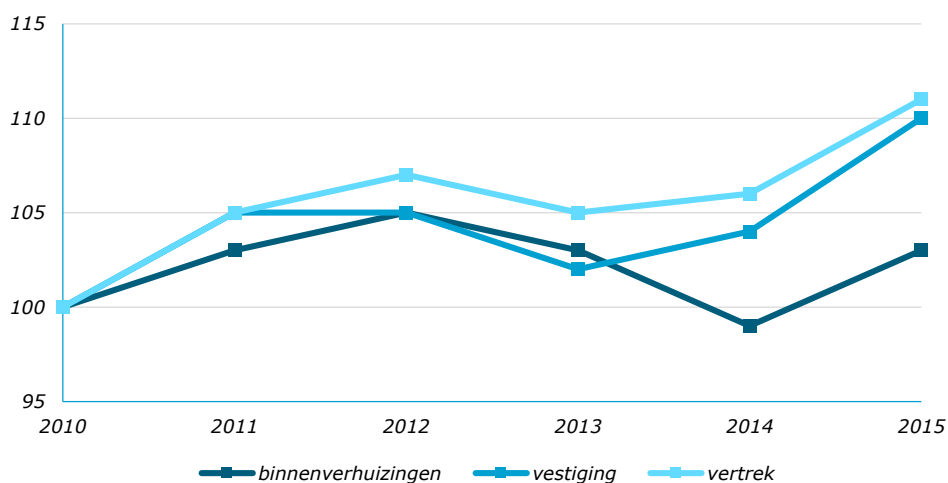
<sup>4</sup> Er is een groep van ongeveer 7.500 HBO- en WO studenten die in de regio blijven of zijn komen wonen.

## 2 Kenmerken verhuizingen

In 2015 zijn bijna 12.500 personen binnen één van de zes gemeenten van de Drechtsteden verhuisd. Bovendien vertrokken er 9.459 personen uit de regio naar een andere gemeente binnen Nederland, waar een vestiging van 9.487 personen tegenover stond. Een afname van -28 personen. Van 2010 tot en met 2012 nam het aantal verhuisde personen toe, daarna was er sprake van een daling. Vanaf 2014 is er echter weer een duidelijke toename van het aantal verhuisde personen (zie figuur 1 en tabel 1). Dit is conform de verwachting: omdat het vertrouwen op de woningmarkt vanaf 2014 weer langzaam toeneemt en de rente laag is, werd een toename van het aantal verkochte woningen en daarmee verhuizingen verwacht.<sup>5</sup> Ook neemt het aantal nieuwbouwwoningen weer toe.

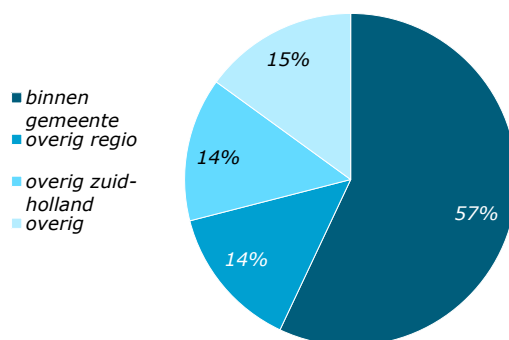
Het saldo binnenlandse vestiging-vertrek is in de periode 2010 t/m 2015 min of meer neutraal (-22 personen per jaar).

Figuur 1 Ontwikkeling aantal verhuisde personen tussen 2010 en 2015 (2010=100)



Het merendeel van alle verhuizingen (57%) vindt plaats binnen de gemeente zelf.

Figuur 2 Verhuizingen naar richting



29% van alle verhuizingen betreft een vestiging van, of vertrek naar, een gemeente buiten de regio. Een belangrijk deel hiervan blijft binnen de provincie Zuid-Holland, waaronder de Rotterdamse regio. De relatie met de twee nabij gelegen regio's Hoeksche Waard en Alblasserwaard/Vijfheerenlanden is in aantal beperkt en vestiging en vertrek houden elkaar in evenwicht.

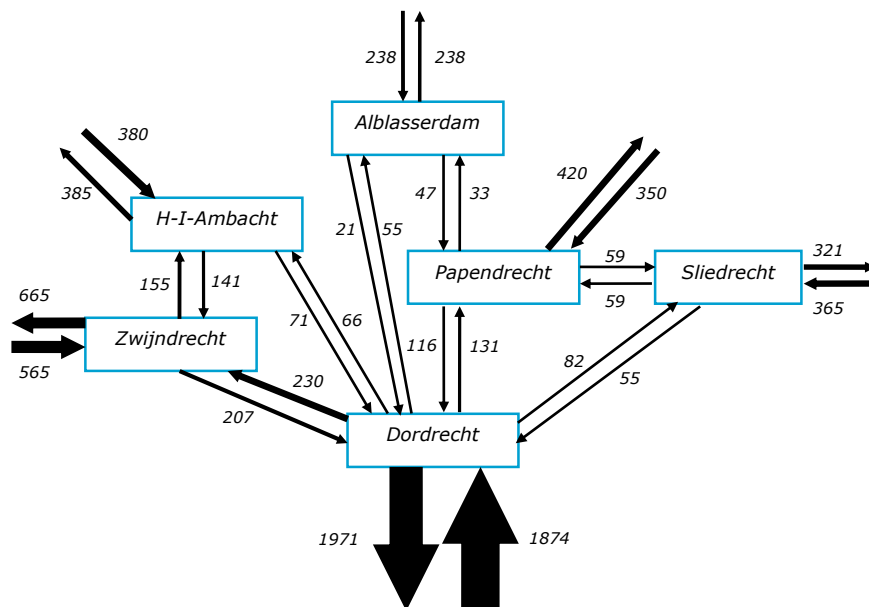
Het aantal verhuizingen van de ene gemeente van de regio naar een andere is niet zo groot. Noemenswaardig zijn ten eerste de verhuizingen tussen nabijgelegen gemeenten zoals

<sup>5</sup> Vanaf 2015 is er sprake van een weer aantrekkende woningmarkt, de cijfers van 2015 volgen binnenkort

tussen Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht (van-naar 155/omgekeerd 141 huishoudens), tussen Papendrecht en Sliedrecht (59 huishoudens) en tussen Alblasserdam en Papendrecht (47/33). Ten tweede is er een relatie van Dordrecht met een andere regiogemeente (Alblasserdam (55/21), Hendrik-Ido-Ambacht (66/71), Papendrecht (131/116), Sliedrecht (82/ 55) en Zwijndrecht (230/207). De verhuisstromen houden elkaar in evenwicht of kunnen verklaard worden door nieuwbouw in Sliedrecht en Hendrik-Ido-Ambacht.

Omgerekend in aantal huishoudens is er in 2015 een negatief saldo van 317 huishoudens aan gemeenten buiten de regio, met name vanuit Dordrecht en Zwijndrecht. Dordrecht "verliest" per saldo zo'n 100 huishoudens buiten de regio, Zwijndrecht eveneens 100 huishoudens en Papendrecht 70 (zie figuur 3 en bijlage, tabel 6)

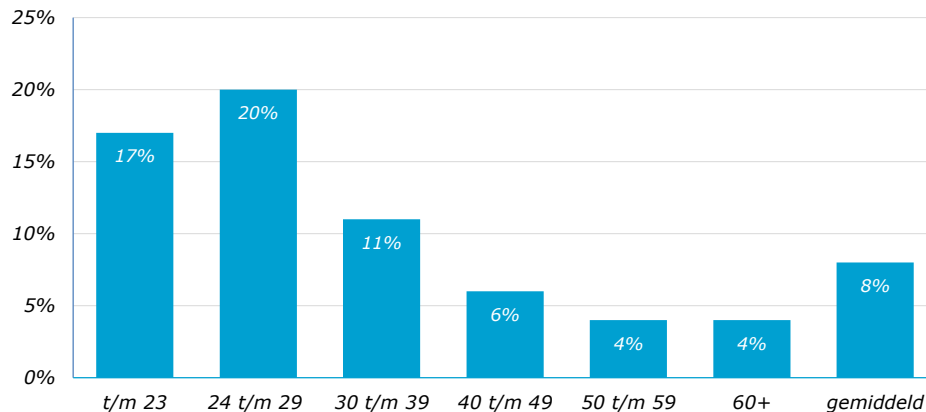
Figuur 3 Verhuizingen in huishoudens naar richting, 2015



Toelichting: verhuisbewegingen tussen Drechtsteden gemeenten van kleiner dan 20 huishoudens zijn voor de overzichtelijkheid niet weergegeven

Naar leeftijd gezien is er een licht negatief saldo bij jongeren (studenten) en ouderen (60+) (zie bijlage, tabel 9). De mutatiegraad<sup>6</sup> is onder jongeren en starters het hoogst, ook onder de leeftijdsgroep 30 t/m 39 jaar bovengemiddeld en voor de overige doorstromers met 2% aanzienlijk lager dan het gemiddelde van 8%.

Figuur 4 Mutatiegraad inwoners naar leeftijdscategorie,



<sup>6</sup> Mutatiegraad is het aantal inwoners dat verhuist is binnen de gemeente plus de helft van het aantal gevestigde en vertrokken inwoners ten opzichte van het totaal aantal inwoners in de betreffende leeftijdscategorie. We gebruiken inwoners i.p.v. huishoudens omdat het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie t/m 23 jaar lager is dan het aantal verhuisde huishoudens

Van de huishoudens die uit de Drechtsteden verhuisd zijn, is bekend of zij in een huur- of koopwoning woonden en wat het kenmerk was van de woning waar zij woonden. Dit is vergeleken met de woning die vestigers in de regio betrekken. Uit die vergelijking blijkt dat per saldo huishoudens zich vestigen in de Drechtsteden om hier een particuliere huurwoning te betrekken, terwijl er relatief meer vertrekkers uit de regio hier in een koopwoning woonden. Alle huurwoningen die niet in bezit zijn van een corporatie tellen we mee als particuliere huurwoning; het gaat o.a. om woningen van commerciële verhuurders, woningen in de zorgsector en woningen van kleine beleggers. Een deel hiervan heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

Tabel 1a Verhuizingen per soort woning naar/vanuit de gemeente in 2015

	corporatie		particuliere huur		koop	
	naar	vanuit	naar	vanuit	naar	vanuit
Alblasserdam	80	86	74	49	121	188
Dordrecht	599	718	633	464	992	1228
Hendrik Ido Ambacht	150	162	141	81	277	397
Papendrecht	210	217	136	64	246	406
Sliedrecht	210	179	116	62	136	207
Zwijndrecht	388	397	217	131	356	572
Drechtsteden	1637	1759	1317	851	2128	2998
saldo Drechtsteden		-122		466		-870

Bron: Stroomstatistiek, bewerking OCD

In 2015 vestigden zich relatief veel huishoudens van buiten de regio in een particuliere huur appartement, met name in Dordrecht (tabel 1b).

Tabel 1b Verhuizingen particuliere huursector naar/vanuit de gemeente in 2015

	appartement		eengezins WOZ tot 175.000		eengezins WOZ 175.000 en meer	
	naar	vanuit	naar	vanuit	naar	vanuit
Alblasserdam	17	12	36	18	21	19
Dordrecht	443	307	123	90	67	67
Hendrik Ido Ambacht	57	36	32	18	52	27
Papendrecht	69	39	23	8	44	17
Sliedrecht	59	31	25	11	32	20
Zwijndrecht	119	66	59	25	39	40
Drechtsteden	764	491	298	170	255	190
saldo Drechtsteden		273		128		65

Bron: Stroomstatistiek, bewerking OCD

In de koopsector is het beeld omgekeerd. Per saldo vertrokken er veel huishoudens uit de Drechtsteden die voorheen in een middeldure of duurdere eengezinskoopwoning (alle grondgebonden woningen inclusief 2<sup>^</sup>1 kap en vrijstaande woningen) woonden. Dit komt in alle gemeenten voor.

Tabel 1c Verhuizingen koopsector naar/vanuit de gemeente in 2015

	meergezins		eengezins tot 175.000		eengezins 175.000-250.000		eengezins 250.000 en meer	
	naar	vanuit	naar	vanuit	naar	vanuit	naar	vanuit
Alblasserdam	7	7	54	68	34	55	26	58
Dordrecht	331	313	332	391	200	315	129	209
Hendrik Ido Ambacht	30	28	71	77	108	161	68	131
Papendrecht	61	68	53	84	106	153	26	101
Sliedrecht	18	16	51	50	46	95	21	46
Zwijndrecht	92	113	136	179	77	170	51	110
Drechtsteden	539	545	697	849	571	949	321	655
saldo Drechtsteden		-6		-152		-378		-334

Bron: Stroomstatistiek, bewerking OCD

### 3 Doelgroepbeschrijving

Hiervoor hebben we gezien dat er een verschil is tussen doelgroepen wat mutatiegraad betreft. Jongeren verhuizen relatief vaak, ouderen relatief weinig. Maar niet alleen vanwege het verschil in mutatiegraad is een onderscheid in doelgroepen relevant. Doelgroepen verschillen naar verwachting ook voor wat betreft verhuisredenen en verhuisrichting, en voor wat betreft de kenmerken van de woning die zij betrekken of verlaten. (zie voor overzicht van de doelgroepen ook het schema voorafgaand aan de conclusies op pagina 1).

#### Jongeren

Er zijn in de Drechtsteden per 1-1-2015 18.463 jongeren van 18-23 jaar, de meesten van hen nog thuiswonend of op kamers en voor een klein deel ook al alleen of met tweeën een eigen huishouden vormend. In 2015 vertrokken 1.763 jongeren van 18 t/m 23 jaar vanuit huissituatie uit de Drechtsteden, met name om te gaan studeren<sup>7</sup> of werken, terwijl er 697 jongeren zich hier vestigden, een saldo van -1.066.

#### Starters op de woningmarkt

Er zijn 19.797 inwoners in de leeftijdscategorie 24 t/m 29 jaar, voor een deel nog bij de ouders wonend, maar een aanzienlijk deel vormt alleen, met tweeën of met een kind een zelfstandig huishouden. Er zijn 8.357 huishoudens in deze leeftijdsgroep.<sup>8</sup>

#### Huishoudens in de leeftijd 30 t/m 39 jaar

Het gaat om 17.872 huishoudens en 32.618 inwoners in deze leeftijdscategorie, waarbij bijna de helft een gezin met (jonge) kinderen.

#### Huishoudens in de leeftijd 40 t/m 49 jaar

Dit betreft 22.050 huishoudens en 38.526 inwoners., waarbij meer dan de helft een gezin met kinderen betreft

#### Huishoudens in de leeftijd 50 t/m 59 jaar

In deze leeftijdsgroep zijn er 21.957 huishoudens en 37.096 inwoners. De huishoudensamenstelling is wat meer divers, omdat kinderen de deur uit zijn gegaan of de samenwoning is beëindigd.

#### Ouderen

Er zijn 65.763 ouderen van 60 jaar en ouder en 43.330 huishoudens. Onder ouderen treffen we relatief veel alleenstaanden (42%) aan. Binnen de toenemende groep senioren wordt ook wel onderscheid gemaakt in nog meer leeftijdsgroepen. Dat is zeker relevant wanneer we kijken naar de zorgvraag. De zorgvraag zal zeker ook zijn invloed hebben op bepaalde aspecten van het verhuisgedrag, zoals de keuze voor een gelijkvloerse of levensloopbestendige woning of een appartement met voorzieningen.<sup>9</sup>

### 4 Inkomen

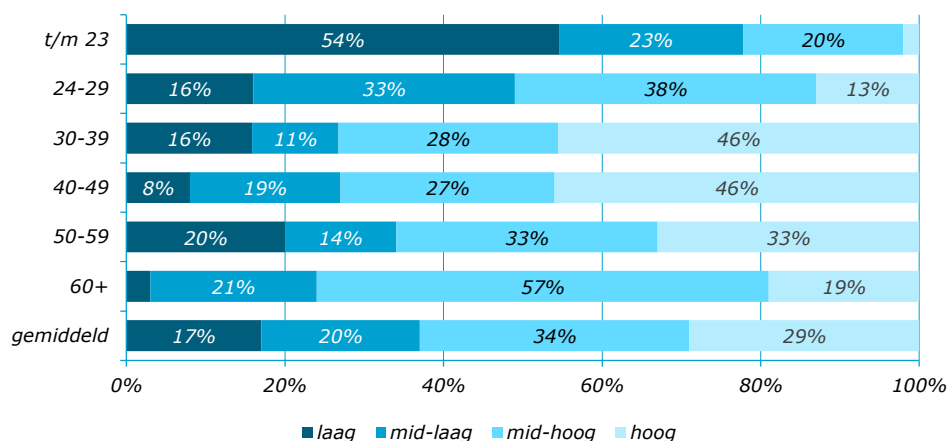
Jongeren staan aan het begin van de carrière en het inkomen is nog vaak relatief laag. Ook omdat ze alleenverdiener zijn. Gaandeweg neemt het aandeel met midden en hoog inkomen toe, ook doordat het aandeel tweeverdieners toeneemt. Onder verhuisde huishoudens van 30-49 jaar overheerst het aandeel met een hoog inkomen (figuur 5).

<sup>7</sup> Er wonen daarnaast nog 1.872 studenten wetenschappelijk onderwijs in één van de Drechtsteden en 5.609 studenten hoger beroepsonderwijs. Naar verwachting neemt dit aantal in de toekomst niet noemenswaardig toe. Door wijzigingen in de studiefinanciering is de verwachting dat het minder aantrekkelijk zal worden om op kamers te gaan en kan het aantal studenten dat in de regio blijft wonen, terwijl het elders in de provincie studeert, iets toenemen, zie OCD, Een röntgenfoto van de Drechtsteden, oktober 2015.

<sup>8</sup> In 2010 is binnen de gemeente Papendrecht onderzoek gehouden onder starters, onder meer naar hun belangstelling voor een starterslening.

<sup>9</sup> De woonwensen en woonsituatie van ouderen komen onder andere aan bod in publicaties van PBL, Martijn Eskinasi en Carola de Groot, Nu al voorsorteren op uitstroom oudere huishoudens, in Tijdschrift voor de Volkshuisvesting nr. 1, febr. 2013, Tympaan, de woonzorgopgave Drechtsteden uit 2015 en rapport van de Gemeente Amsterdam, Hester Booi en Ellen Lindeman, Senioren en langer zelfstandig wonen, 2014.

Figuur 5 Inkomen verhuisde huishoudens per doelgroep



Toelichting: gezamenlijk netto maandinkomen, Laag: tot 1.500 euro, Mid-laag: 1.500-2.000 euro, Mid-hoog: 2.000-3.350 euro, Hoog: 3.350 euro of meer. We hebben in het onderzoek de nadruk gelegd op de koopsector. Daardoor zal het aandeel verhuisde huishoudens met laag en mid-laag inkomen (met name bij leeftijd van 60+) onder de respondenten lager zijn dan in werkelijkheid.

We hebben ook een berekening gemaakt van het inkomen van verhuisde huishoudens met behulp van de buurt waaruit men verhuisd is of waarin men zich heeft gevestigd. Hieruit blijkt dat in 2015 per saldo 150 huishoudens met een hoog inkomen en 144 huishoudens met een midden inkomen uit de regio vertrokken, meer dan er zich vestigden.<sup>10</sup> Dit is vooral in Dordrecht en Zwijndrecht het geval. Bij het laatste verhuisonderzoek uit 2012 was dit voor de regio Drechtsteden respectievelijk -60 en -110.

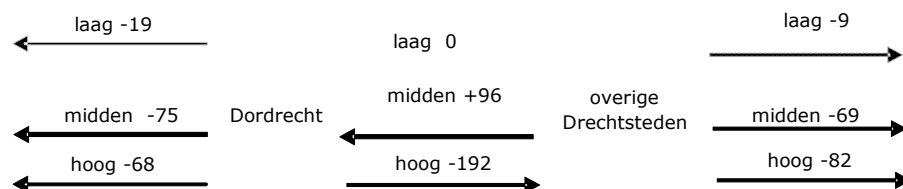
Tabel 2 Verhuizingen naar/vanuit de gemeente in 2015 per inkomensgroep

	laag		midden		hoog	
	naar	vanuit	naar	vanuit	naar	vanuit
Alblasserdam	139	131	159	156	76	80
Dordrecht	1127	1146	863	938	350	418
Hendrik Ido Ambacht	179	188	292	305	156	160
Papendrecht	190	213	278	315	146	154
Sliedrecht	201	169	253	213	86	79
Zwijndrecht	407	425	416	478	164	215
Drechtsteden	2243	2271	2261	2405	978	1128
saldo Drechtsteden		-28		-144		-150

Bron: Stroomstatistiek, bewerking OCD

Toelichting: berekende aantallen (zie verantwoording)

Figuur 6 Saldo verhuisde huishoudens naar inkomen 2015



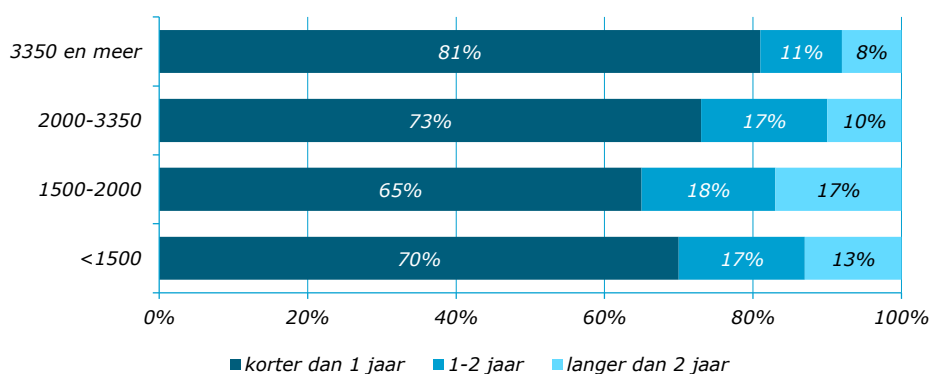
<sup>10</sup> Inkomens van huishoudens (particuliere huishoudens, exclusief studenten) zijn ingedeeld naar de inkomensgroepen laag, midden en hoog op basis van hun besteedbaar huishoudeninkomen. De lage inkomensgroep bestaat uit huishoudens met een besteedbaar huishoudeninkomen van €25.200 of lager in 2013. De inkomensgroep midden bestaat uit huishoudens met een besteedbaar huishoudeninkomen tussen €25.200 en €47.800 in 2013. Als het besteedbaar huishoudeninkomen hoger is dan €47.800 dan valt het huishouden in de hoge inkomensgroep.

## 5 Het zoeken naar een woning

### Het zoeken naar een woning

Bijna driekwart van de verhuisde huishoudens is korter dan een jaar op zoek geweest naar een woning. Dit is over het algemeen relatief snel. Vooral degenen die in/naar Hendrik-Ido-Ambacht en Papendrecht verhuisden waren kort op zoek naar een woning, in Alblasterdam en Zwijndrecht was de zoektijd langer. Ook 50-59-jarigen zijn kort op zoek geweest, terwijl starters en doorstromers van 30-39 jaar wat vaker langer dan 2 jaar op zoek waren. Van hen was 17/18% langer dan twee jaar op zoek. Dat is hoger dan het gemiddelde van 11%. Tot slot zijn ook gezinnen met kinderen relatief wat vaker langer op zoek naar een woning en huishoudens met een laag/mid-laag inkomen.<sup>11</sup> Een deel van de verklaring van de korte zoekduur is daarnaast dat bij een vijfde van de verhuizingen de partner al op het adres woont, waar men naar toe verhuisd is.

Figuur 7 Zoektijd naar inkomen



#### Zoektijd in de sociale huursector.

De sociale huurwoningmarkt van de Drechtsteden is nog steeds behoorlijk ontspannen en er is geen sprake van (teveel) schaarste. Er is uiteraard wel sprake van wachttijden en zoektijden (dat is ook noodzakelijk, om leegstand te voorkomen), maar deze zijn op een acceptabel niveau. Zeker wanneer deze met andere woningmarktregio's worden vergeleken.

Gemiddeld is de wachttijd van geslaagd woningzoekenden voor een sociale huurwoning 1 tot 2 jaar. De zoektijd hangt wel af van het gewenste woningtype. Zo vergen populaire, grotere woningtypen als eengezinswoningen gemiddeld zo'n 2,6 jaar zoektijd binnen de regio. Dit varieert van 1,5 (Alblasterdam) tot 3,1 (Dordrecht) jaar actieve zoektijd.

Bron: Woonkeus, overzicht beschikbaarheid sociale huursector Drechtsteden

Gemiddeld 60% van de deelnemers aan het onderzoek vindt dat het gemakkelijk is om in de Drechtsteden een woning van hun keuze te vinden en 40% vindt dat dit moeilijk is. Jongeren zijn het meest positief hierin, van hen lijkt 73% het gemakkelijk om in de Drechtsteden een woning naar keuze te vinden en starters van 24-29 jaar vinden dit iets moeilijker dan gemiddeld.

Ongeveer een op de zes heeft bij de laatste verhuizing niet in de Drechtsteden gezocht, maar elders. Dat geldt in meerdere mate voor de jongeren (studenten), van hen heeft een derde alleen elders gezocht en in mindere mate voor ouderen en daarnaast ook 30-39-jarigen die relatief vaak (ook) in de Drechtsteden zochten. Degenen die elders zochten deden dat vanwege uiteenlopende redenen, waarbij de afstand tot werk of opleiding het meest is genoemd en het niet kunnen vinden van een geschikte woning als tweede (genoemd door starters en doorstromers van 30-39 jaar). Zij waren op zoek naar betaalbare eengezinswoningen of betaalbare etagewoningen.

<sup>11</sup> Ook uit landelijk onderzoek blijkt dat huishoudens met kinderen relatief lang zoeken. Ze doen ook minder vaak water bij de wijn (substitutie). Bovendien zijn zij veelal al redelijk gehuisvest en wensen ze vooral meer kwaliteit, zie Verhuiswensen en feitelijk gedrag op de Nederlandse woningmarkt, 2006-2011

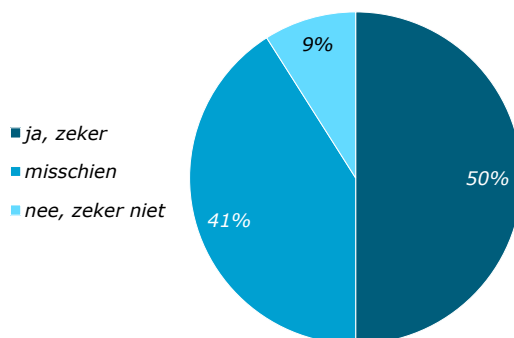


Uit landelijk onderzoek blijkt eveneens dat ouderen relatief honkvast zijn en veelal binnen de regio blijven. Het verschil tussen jongeren, die relatief vaak ook naar buiten de regio verhuizen en huishoudens tot 65 jaar bedraagt echter niet meer dan 10 procentpunten. Ook alleenstaanden zijn wat minder gebonden aan de regio dan gezinnen: iets meer dan 70% van de alleenstaanden verhuist binnen de regio, terwijl dit aandeel voor gezinnen uitkomt op 80%.<sup>12</sup>

## 6 Is de regio aantrekkelijker geworden?

Gemiddeld genomen zou de helft kennissen van buiten de regio aanraden om in de Drechtsteden te gaan wonen, 9% zou dat zeker niet doen en 41% misschien. Het zijn de doorstromers van 40-49 die relatief vaak negatief over de Drechtsteden zijn.

Figuur 8 Zou kennissen van buiten de regio aanraden om in de Drechtsteden te gaan wonen?

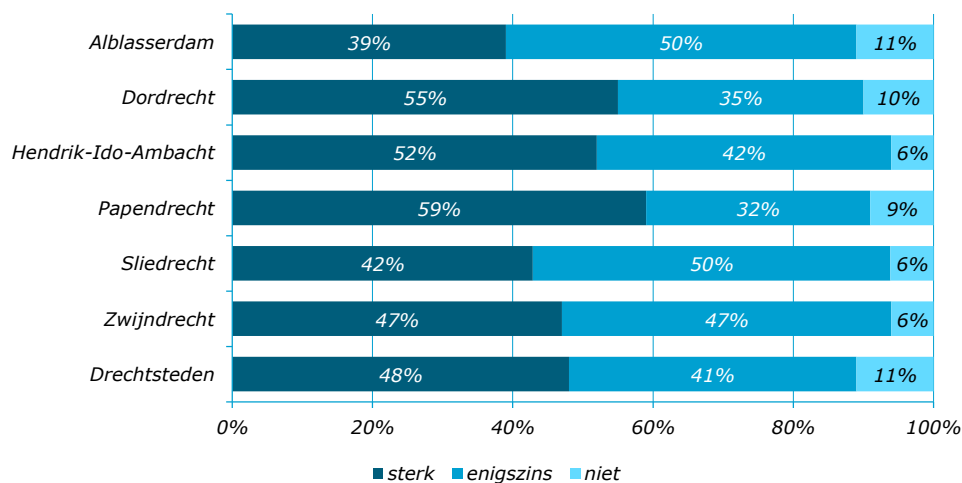


Er is een significant verband tussen de voorgaande vraag en de binding met (één van) de Drechtsteden. Ook hier geeft een vergelijkbaar percentage aan een sterke binding met de Drechtsteden te hebben, 11% geeft aan geen binding te hebben en 41% enigszins.

De binding blijkt er ook uit dat mensen die verhuisd zijn vanwege studie of werk, na het afronden van studie of ander werk in meerderheid in de Drechtsteden zou willen wonen (afhankelijk van beschikbaarheid werk). Voor ongeveer een kwart geldt dit (waarschijnlijk of zeker) niet.

Het aandeel met een sterke binding aan de Drechtsteden is het hoogst onder de starters: van hen geeft 57% aan een sterke binding te hebben met (één van) de Drechtsteden. Ook relatief veel inwoners van Papendrecht en Dordrecht geven aan een sterke binding te hebben met de woonplaats.

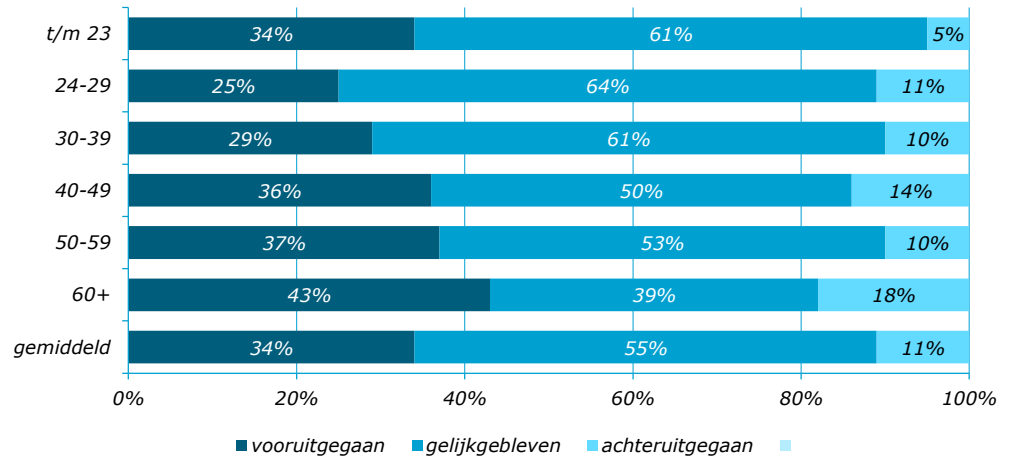
Figuur 9 Voelt of voelde binding met de Drechtsteden



<sup>12</sup> Verhuiscensuren en feitelijk gedrag op de Nederlandse woningmarkt, 2006-2011

Ongeveer een derde van de deelnemers aan het onderzoek vindt de aantrekkelijkheid van het wonen in de Drechtsteden vooruitgegaan en een tiende vindt dit achteruitgegaan. Onder de ouderen van 60 jaar en ouder is zowel het aandeel positief als negatief hoger dan gemiddeld.

Figuur 10 Aantrekkelijkheid van het wonen in de Drechtsteden per doelgroep



### Waarom is de Drechtsteden aantrekkelijker geworden (of minder aantrekkelijk)?

Enkele terugkomende voorbeelden:

#### Waarom vooruitgegaan?

- "Mooie omgeving, Alles ziet er mooier uit, laatste jaren veel groene aanplant";
- "Ablasserdam is dorps, maar grote stad (R'dam, Dordrecht is vlakbij)";
- "Veel in de omgeving (scholen, winkels, binnenstad)";
- "Wonen in een rustige omgeving. Dicht bij werk. Dicht bij voorzieningen";
- "Veel opgeknapt, meer veiligheid";
- "Veel nieuwbouw, alleen weinig huurhuizen";
- "Uitgaan is verbeterd (Villa Augustus, Khotinsky)";
- "Uitbreiding van faciliteiten (sport, cultureel)";
- "Evenementen, behoud monumenten".

#### Waarom achteruitgegaan?

- "Vuil op straat, oude flats";
- "Lege winkels, weinig voorzieningen";
- "Druk, veel vaar- en rijkswegen en luchtvervuiling".

## 7 Verhuisredenen

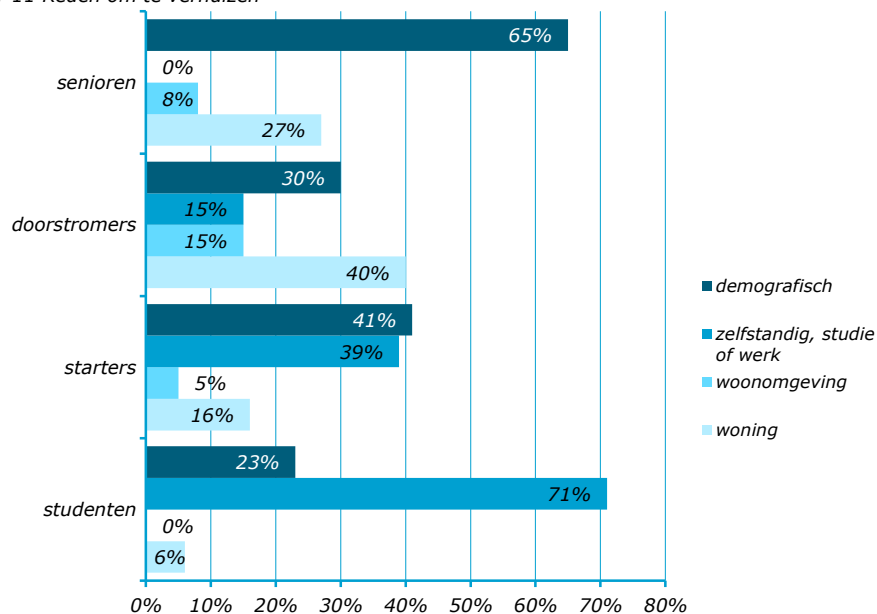
### Redenen om te gaan verhuizen

De verhuisde personen konden in een enquête 13 redenen aangeven waarom ze uit hun voormalige woning zijn vertrokken. De belangrijkste verhuisredenen zijn:

- demografische veranderingen (huwelijk, samenwonen, uit huis gaan kinderen, scheiding, overlijden van de partner);
- zelfstandig gaan wonen, studie of werk;
- de woning.

De verhuisredenen verschillen per doelgroep. De demografische redenen spelen vooral een rol bij de senioren en de starters op de woningmarkt (jongeren van 24 t/m 29 jaar). Bij studenten en andere jongeren tot en met 23 jaar is dit zelfstandig gaan wonen, studie of werk. Bij doorstromers én senioren zijn de kenmerken van de woning een belangrijke reden om uit de huidige woning te vertrekken. De woning voldoet niet meer of men wilde van een huurwoning naar een koopwoning of juist van een koopwoning naar een huurwoning.

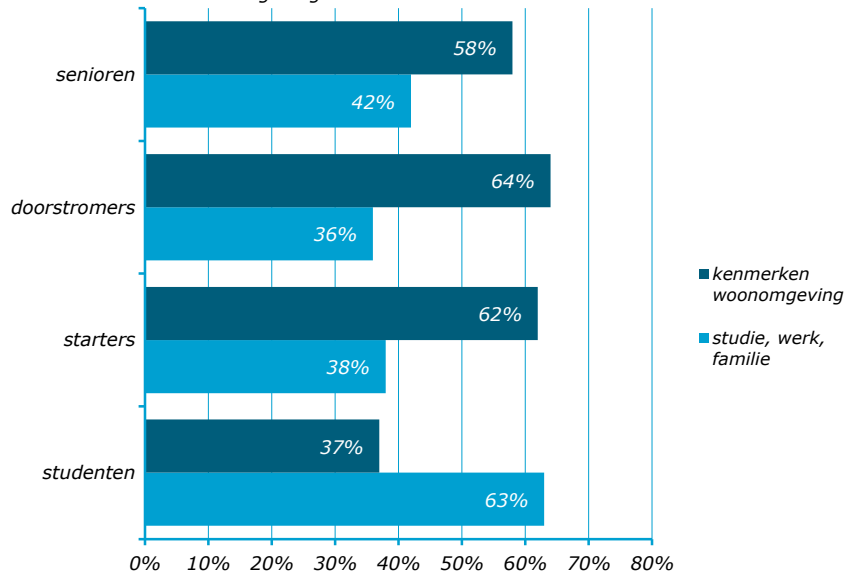
Figuur 11 Reden om te verhuizen



### Redenen om te kiezen voor de woonomgeving

Bij gemiddeld zes op de tien speelt de woonomgeving een belangrijke rol. Men kiest voor een woonomgeving met voorzieningen zoals winkels en scholen of een rustige, ruime, goede woonomgeving. Bij vier op de tien is de keuze vooral bepaald door andere factoren zoals familie, studie of werk. De woonomgeving is vaker belangrijk voor starters van 24 t/m 29 jaar en doorstromers in alle leeftijdsgroepen.

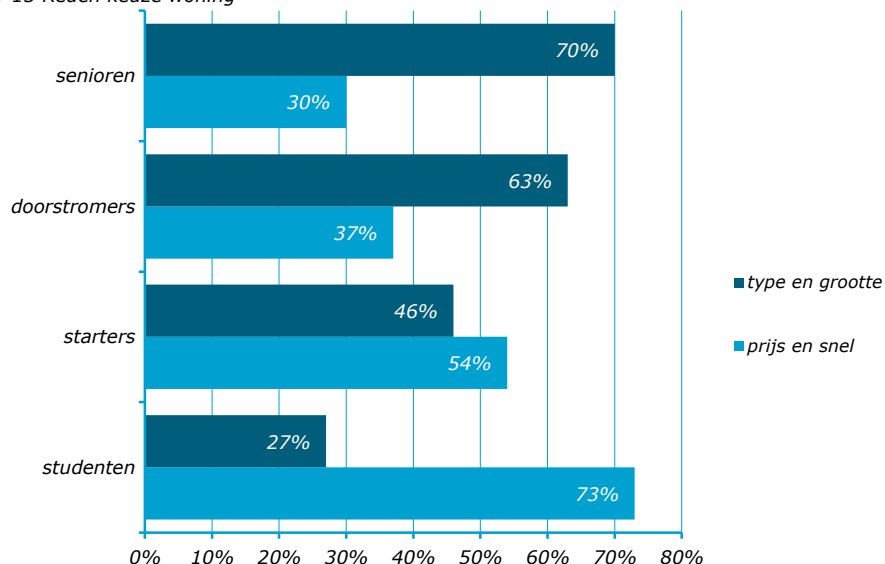
Figuur 12 Reden keuze woonomgeving



### Het aantrekkelijke van de woning

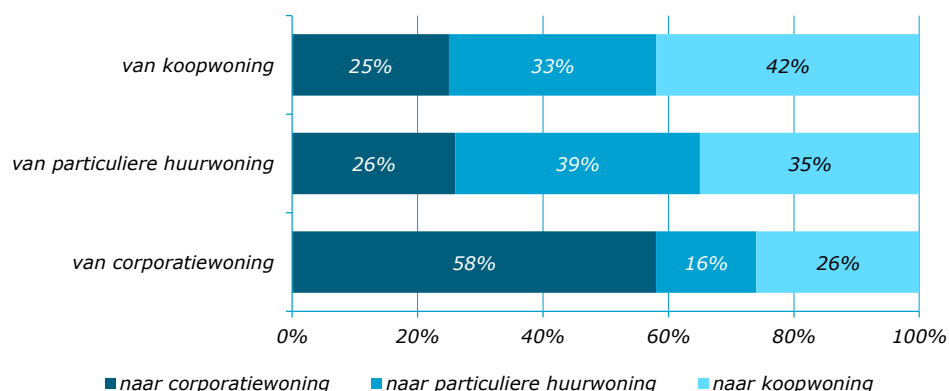
De keuze voor een andere woning vindt plaats op basis van verschillende redenen en varieert per doelgroep. Het snel beschikbaar zijn van een woning in de Drechtsteden en de aantrekkelijke prijs van de woning zijn belangrijke redenen voor studenten en starters. Doorstromers en senioren kiezen voor een aantrekkelijke woningtype of woninggrootte (of in geval van een deel van de senioren een kleinere woning).

Figuur 13 Reden keuze woning



Veel verhuizingen van doorstromers die binnen de gemeente blijven, vinden plaats binnen de sector waar men al woont: men verhuist binnen de corporatiesector, binnen de particuliere huursector of binnen de koopsector.

Figuur 14 Kenmerken binnenverhuizingen (alleen doorstromers)



Ongeveer 3% van de huishoudens die in 2013 en 2014 verhuisd zijn, zijn gaan wonen in een nieuwbouwwoning. Bij deze groep behoren veel senioren, die verhuisd zijn naar een koop appartement. De betreffende nieuwbouw is (ook) geschikt voor senioren en gehandicapten en is over het algemeen energiezuinig. Bij ongeveer een derde is er ook bekend dat er gebruik is gemaakt van duurzame materialen.

Een vergelijkbaar deel van de verhuisden is verhuisd naar een woning speciaal bestemd voor ouderen van 55 jaar en ouder. De keuze voor dit complex is ingegeven doordat het dichtbij voorzieningen ligt, snel beschikbaar was, goed onderhouden en de woninggrootte. De sfeer en zorg die men kan bieden speelde bij de keuze minder vaak een rol.

In de landelijke studie *Verhuishwensen en feitelijk gedrag op de Nederlandse woningmarkt 2006-2011* worden een vijftal hoofdredenen voor verhuizing onderscheiden: huishoudenvorming of wijziging, gezondheid, studie/werk, woning/buurt en andere redenen. Bij huishoudenvorming of wijziging en studie/werk komt relatief vaak substitutie in de voorkeur voor. Bij de drie andere redenen vindt minder substitutie in de voorkeur plaats.

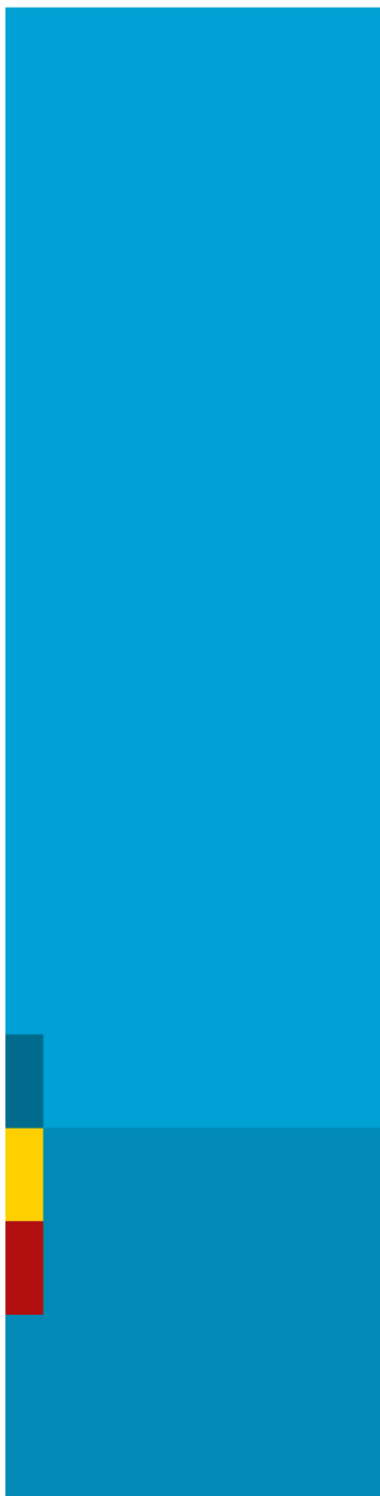
Uit deze studie bleek dat voor urgent verhuisden de (wijziging) in huishoudenvorming de belangrijkste reden is. De meeste verhuisgeneigden zijn echter niet urgent op zoek naar een andere woning. Zij zijn langer op zoek naar een woning. Het blijkt uit landelijk onderzoek

dat gemiddeld genomen ongeveer de helft van de verhuiscandidate binnen een periode van drie jaar ook daadwerkelijk verhuist. Voor de crisis (2006) was dit 57%, terwijl dit in de periode na 2009 afneemt tot 46%. De crisis heeft dus negatieve gevolgen gehad op het daadwerkelijk gerealiseerde aantal verhuizingen.

Volgens het onlangs uitgekomen landelijke WoOn-Onderzoek<sup>13</sup> is vooral de doorstroming vanuit een koopwoning in de afgelopen jaren sterk afgenomen. Eigenaren-bewoners konden hun woning tijdens de crisis moeilijk verkopen en zodoende niet of minder eenvoudig verhuizen. Het aantal verhuisde starters en semi-starters<sup>14</sup> is ondanks de crisis nauwelijks gedaald in de afgelopen jaren. De starters en semi starters zijn minder beïnvloed door de crisis omdat het merendeel van deze groep (63%) verhuist vanuit persoonlijke beweegredenen, zoals zelfstandig gaan wonen of echtscheiding. Wel zijn ze minder vaak naar een koopwoning verhuisd.

Inmiddels is het aantal verhuizingen weer op het peil van voor de crisis, zo blijkt uit dit verhuisonderzoek binnen de Drechtsteden.

Tegelijkertijd blijkt dat meer huishoudens met midden en hogere inkomens buiten de regio gaan zoeken en uit de regio verhuisd zijn, bijvoorbeeld vanwege werk elders of vanwege leeftijd niet meer gebonden zijn aan werk in de regio. Per saldo "verloor" de regio ongeveer 300 huishoudens met midden en hoog inkomen.



**drs. J.M.A. Schalk**  
maart 2016

Postbus 619  
3300 AP Dordrecht  
(078) 770 39 05

ocd@drechtsteden.nl  
www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl

<sup>13</sup> WoonOnderzoek, Wonen in beweging, 2016

<sup>14</sup> Een semi-starter is een huishouden van wie de woning niet vrijkomt na verhuizing: bijvoorbeeld bij een echtscheiding



# Bijlagen

## KENMERKEN VERHUIZINGEN

Tabel 1 Vestiging en vertrek personen per jaar (2010-2014)

jaar	binnen-verhuizingen	binnenlandse vestiging	binnenlands vertrek	saldo vestiging min vertrek
2010	12099	8573	8475	98
2011	12517	8975	8921	54
2012	12668	8965	9044	-79
2013	12461	8761	8879	-118
2014	12015	8912	8980	-68
2015	12479	9459	9487	-28

Bron: CBS; 2015 voorlopige cijfers

Tabel 2 Vestiging en vertrek personen per gemeente in 2015

Gemeente	vestiging	vertrek	saldo
Alblasserdam	659	602	57
Dordrecht	3948	4110	-162
Hendrik-Ido-Ambacht	1193	1099	94
Papendrecht	1097	1075	22
Sliedrecht	944	718	226
Zwijndrecht	1714	1732	-18
Drechtsteden	9555	9336	219

Bron: stroomstatistiek gemeenten, exclusief onbekend. Dit betreft m.n. Dordrecht

Tabel 3 Vestiging en vertrek personen van 18 t/m 23 jaar die op kamers gaan 2015

gemeente	vestiging	vertrek	saldo
Alblasserdam	39	138	-99
Dordrecht	295	626	-331
Hendrik-Ido-Ambacht	90	254	-164
Papendrecht	93	258	-165
Sliedrecht	52	129	-77
Zwijndrecht	128	358	-230
Drechtsteden	697	1763	-1066

Bron: stroomstatistiek gemeenten

Tabel 4 Binnenverhuizingen personen en huishoudens 2015

gemeente	personen	huishoudens	gemiddelde huishoudengrootte
Alblasserdam	827	348	2,38
Dordrecht	7132	3909	1,82
Hendrik-Ido-Ambacht	821	369	2,22
Papendrecht	1066	558	1,91
Sliedrecht	1155	592	1,95
Zwijndrecht	1478	771	1,92
Drechtsteden	12479	6547	1,92

Bron: stroomstatistiek gemeenten

Tabel 5 Vestiging en vertrek huishoudens 2015

gemeente	vestiging	vertrek	saldo
Alblasserdam	378	374	4
Dordrecht	2344	2501	-157
Hendrik-Ido-Ambacht	628	655	-27
Papendrecht	613	693	-80
Sliedrecht	546	474	72
Zwijndrecht	984	1113	-129
Drechtsteden	5493	5810	-317

Bron: stroomstatistiek gemeenten

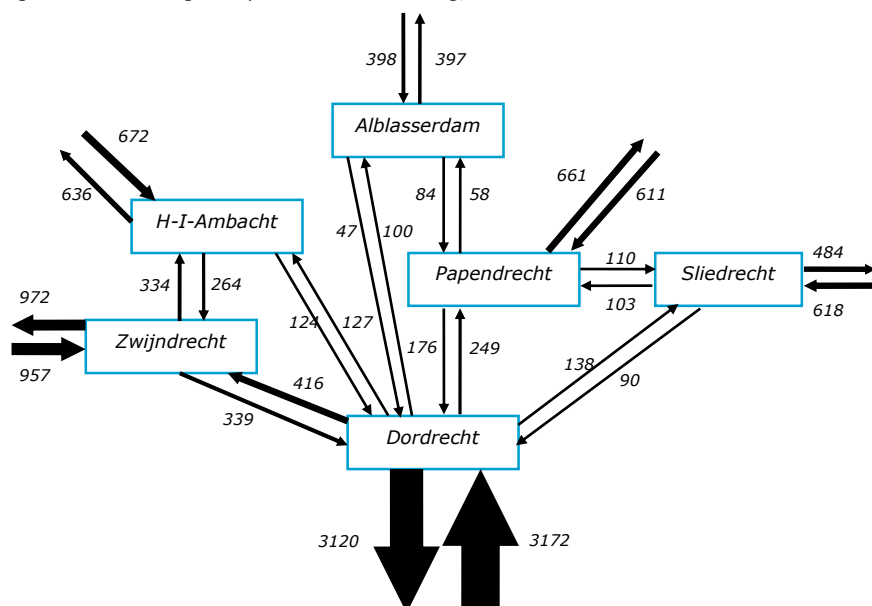
Tabel 6 Verhuisrichting personen, 2015

van/naar	Alblas-serdam	Dor-drecht	Hendrik-Ido-Ambacht	Papen-drecht	Slie-drecht	Zwijndrecht	Rotter-dam	overig Zuid-Holland	overig	totaal
Alblasserdam	827	47	13	84	38	36	60	161	176	616
Dordrecht	100	7132	127	249	138	416	518	821	1781	4150
Hendrik-Ido-Ambacht	42	124	821	20	13	264	117	196	323	1100
Papendrecht	58	176	28	1066	109	32	127	213	321	1072
Sliedrecht	20	90	19	103	1155	9	58	203	223	722
Zwijndrecht	41	339	334	30	28	1478	179	339	454	1750
subtotaal Drechtsteden	261	776	521	486	326	757	1059	1933	3278	9410
Rotterdam	37	398	180	92	51	168				926
overig Zuid-Holland	199	870	251	239	311	334				2204
overig	162	1904	241	280	256	455				3298
totaal	659	3948	1193	1097	944	1714	1059	1933	3278	15838

Bron: stroomstatistiek gemeenten, exclusief onbekend

Leesvoorbeeld: in 2015 verhuisden 47 personen van Alblasserdam naar Dordrecht en 100 personen verhuisden van Dordrecht naar Alblasserdam. Er verhuisden 827 personen binnen Alblasserdam (lichtblauw gearceerd)

Figuur 1 Verhuizingen in personen naar richting, 2015



Toelichting: verhuiscbewegingen tussen Drechtsteden gemeenten van kleiner dan 45 inwoners zijn voor de overzichtelijkheid niet weergegeven

Tabel 7a Verhuisrichting personen, 2015 absoluut

leeftijd	binnen gemeente	binnen regio	overig Zuid-Holland	overig	totaal
Alblasserdam	827	261	236	162	1486
Dordrecht	7132	776	1268	1904	11080
Hendrik-Ido-Ambacht	821	521	431	241	2014
Papendrecht	1066	486	331	280	2163
Sliedrecht	1155	326	362	256	2099
Zwijndrecht	1478	757	502	455	3192
Drechtsteden	12479	3127	3130	3298	22034

Bron: stroomstatistiek gemeenten, exclusief onbekend

Tabel 7b Verhuisrichting personen, 2015 %

leeftijd	binnen gemeente	binnen regio	overig Zuid-Holland	overig	totaal
Alblasserdam	56	18	16	10	100
Dordrecht	64	7	11	18	100
Hendrik-Ido-Ambacht	41	26	21	12	100
Papendrecht	49	22	15	14	100
Sliedrecht	55	16	17	12	100
Zwijndrecht	46	24	16	14	100
Drechtsteden	57	14	14	15	100

Bron: stroomstatistiek gemeenten, exclusief onbekend

Tabel 8 Kenmerken verhuisde inwoners naar leeftijd, regiotaal, 2015

leeftijd	vestiging	vertrek	saldo	binnen- verhuizingen
tot en met 17	1820	1702	118	2637
18 t/m 23	1609	1707	-98	1484
24 t/m 29	2000	1819	181	2141
30 t/m 39	1682	1585	97	2040
40 t/m 49	942	960	-18	1319
50 t/m 59	653	692	-39	921
60+	849	871	-22	1937
Drechtsteden	9555	9336	219	12479

Bron: stroomstatistiek gemeenten, exclusief onbekend

Tabel 9 Kenmerken verhuisde huishoudens naar leeftijd, regiotaal, 2015

leeftijd	vestiging	vertrek	saldo	binnen- verhuizingen
tot en met 23	1029	1294	-265	890
24 t/m 29	1448	1411	37	1516
30 t/m 39	1236	1170	66	1389
40 t/m 49	726	733	-7	979
50 t/m 59	512	517	-5	685
60+	544	685	-141	1088
Drechtsteden	5493	5812	-319	6547

Bron: stroomstatistiek gemeenten

Tabel 10 Huishoudensamenstelling huishoudens Drechtsteden per leeftijdsgroep

leeftijd	alleen	twee- persoons	gezin met kinderen	overig	aantal huishoudens	aantal inwoners
tot en met 23	54	25	12	9	1.630	18.463
24 t/m 29	37	32	23	8	8.357	19.797
30 t/m 39	25	16	49	10	17.872	32.618
40 t/m 49	21	11	54	14	22.050	38.526
50 t/m 59	25	27	38	10	21.957	37.096
60+	42	51	5	2	43.330	65.763
Drechtsteden	32	31	29	8	115.196	269.316

Bron: standstatistiek gemeenten

Toelichting: Daarnaast ook nog 57.053 kinderen in de leeftijd van 0 t/m 17 jaar

## Onderzoeksverantwoording

### Afleiding aantal verhuisde huishoudens naar/vanuit de gemeente

Het aantal verhuisde huishoudens is afgeleid uit de stroomstatistiek van personen (m.b.v. ingangsdatum). Het aantal huishoudens is in vijf stappen bepaald:

- ongeveer 9% binnen de stroomstatistiek betreft personen die binnen een jaar vertrekken en zich weer vestigen of andersom. Denk aan overwinteraars, mensen die tijdelijk in het buitenland werken of studeren. Het CBS maakt de statistiek op met behulp van degenen die per saldo uit de gemeente vertrokken en zich er vestigen. Deze groep blijft daarom buiten beschouwing;
- selectie van personen van 18 jaar en ouder (aannee dat kinderen onder de 18 nog geen zelfstandig huishouden vormen);
- bij dubbele adressen, selectie van één persoon, namelijk de oudste bewoners van mensen die zich vestigen op dezelfde postcode en huisnummer, respectievelijk mensen die vertrokken van hetzelfde postcode en huisnummer);
- personen met gezinsverhouding kind (jongeren die op kamers gaan) zijn afzonderlijk in de statistiek opgenomen (zie paragraaf 3).
- Per adres wordt aan één persoon indicatie meegegeven als hoofd huishouden.

### Aantal verhuisde huishoudens per inkomensgroep

De spreiding over laag, midden en hoog is gebaseerd op de verdeling van het besteedbaar jaarinkomen in Nederland van 40%, 40%, 20%. Deze verdeling is van de huishoudens van 2013 per buurt bekend.

Vervolgens heeft een berekening plaatsgevonden van de inkomens van huishoudens die verhuizen. Daarbij is aangenomen dat de inkomensverdeling van huishoudens die uit een buurt verhuizen overeenkomt met de inkomensverdeling van alle huishoudens die in die buurt wonen. Evenzo is aangenomen dat de inkomens van de huishoudens die naar een buurt verhuizen overeenkomt met de inkomensverdeling van alle huishoudens die in die buurt wonen. Verschillen in inkomen treden op wanneer het saldo van binnenlandse vestiging en vertrek van een buurt veel van elkaar afwijken.

De verdeling voor de intra-regionale migratie tussen Dordrecht en de andere regio-gemeenten is berekend door middel van de enquête.

Binnenverhuizingen binnen de gemeente zijn buiten beschouwing gebleven, omdat deze geen gevolgen hebben voor de inkomensverdeling binnen de gemeente. Wel is het zo dat huishoudens binnen de gemeente kunnen doorstromen naar duurdere woningen en buurten met meer huishoudens die tot midden of hogere inkomensgroep behoren.