

Verhuisonderzoek Drechtsteden

Kenmerken van de verhuizingen en de verhuisredenen?

Voor welke groepen zijn de Drechtsteden aantrekkelijk en welke groepen vertrokken juist uit de Drechtsteden en om welke redenen? En wat zijn de onderlinge verhuisstromen? U leest het in dit verhuisonderzoek, inmiddels het vierde verhuisonderzoek voor de Drechtsteden. Het verhuisonderzoek van het Onderzoekcentrum Drechtsteden geeft inzicht in het functioneren van de regionale woningmarkt en de aantrekkelijkheid van het woon- en leefgebied van de Drechtsteden en is bouwsteen voor de jaarlijkse rapportage Wonen in de Drechtsteden.

Inhoud:

1. Conclusies
2. Verhuissaldo
3. Huishoudengroepen
4. Inkomensgroepen
5. Kenmerk en prijs woning
6. Woningvoorraad
7. Vertrekredenen
8. Vestigingsredenen

In het beleid van de Drechtsteden (Spetterend wonen in de Drechtsteden, Woonvisie 2010-2020) staan meer kwaliteit door nieuwbouw, herstructurering en wijkverbetering in de regio centraal. De Drechtsteden streven onder meer naar behoud van huishoudens met midden-hoge en hoge inkomens door beter aanbod en een betere kwaliteit voor huishoudens met lagere inkomens. Het verhuisonderzoek biedt (samen met de Woonmonitor) inzicht in de effecten van het gerealiseerde programma op de verhuisstromen van leeftijdsgroepen, huishoudens met hogere en lagere inkomens. We beantwoorden drie vragen:

- Wat zijn de kenmerken van de huishoudens die uit de regio vertrekken of hier komen wonen? Is er een positief of negatief verhuissaldo? En hoe is dit voor huishoudens met een hoger en huishoudens met een lager inkomen?
- Welke verhuisstromen zijn er binnen de regio? En, welk type woningen zijn vooral betrokken en gewenst?
- 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?

Het verhuisonderzoek is aangepakt via twee lijnen:

1. statistiek verhuisde huishoudens 2009 ¹;
2. enquête verhuisredenen met respons van 1.000 huishoudens.

De cijfers hebben betrekking op verhuisde huishoudens en alleen het jaar 2009.

1 Conclusies

Er is in 2009 een negatief verhuissaldo van vooral lage inkomens en daarbinnen jongeren:

- De Drechtsteden hebben in 2009 een negatief verhuissaldo van -450 huishoudens².
- In 2009 vertrokken per saldo huishoudens met een laag inkomen uit de Drechtsteden (-300 huishoudens). Waaronder jongeren (-110 huishoudens). Ook vertrokken in bescheiden mate huishoudens met midden-hoog en hoog inkomen (saldo respectievelijk -60 en -110). Bij de hogere inkomens gaat het met name om gezinnen van 25-44 jaar met kinderen, die per saldo uit de Drechtsteden vertrokken.
- Uit alle vier de verhuisonderzoeken blijkt een negatief verhuissaldo bij huishoudens met de hogere inkomens. In jaren (2004 en 2007/2008) met veel en aantrekkelijke nieuwbouw is het saldo huishoudens met een midden-hoog inkomen positief, maar in de andere jaren niet (2005/2006 en 2009).

In de bijlage leest u meer over de opzet en aanvullende tabellen, zoals cijfers per gemeente.

De bijlage is te downloaden via www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl

¹ Via een aanvraag bij het Centrum voor Beleidsstatistiek (onderdeel van het CBS) is een combinatie gemaakt van gegevens over wie verhuisd is (leeftijd, huishoudensamenstelling, inkomensbron en inkomen), de woning vanuit en waar naartoe men verhuisd is en de verhuisrichting (binnen of buiten de regio Drechtsteden, gemeente of wijk). Deze gegevens zijn samengebracht voor alle verhuizingen die in 2009 plaatsvonden.

² In 2009 had vooral Dordrecht een negatieve balans in huishoudens (zie hierna).



Onderzoekcentrum
Drechtsteden

Binnen de regio werd verhuisd naar gemeenten die in 2009 veel opleveringen kenden (De Volgerlanden in Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht), terwijl huishoudens van buiten de regio vooral voor Dordrecht kiezen:

- Huishoudens die van buiten de regio naar de Drechtsteden verhuizen, kiezen verhoudingsgewijs meer voor Dordrecht (58% van de vestigers). Het gaat onder meer om jongeren.
- De verhuizingen binnen de regio Drechtsteden hangen nauw samen met de omvang en kenmerken van de nieuwbouw. In 2009 zijn 1.400 woningen opgeleverd, waarvan in Hendrik-Ido-Ambacht in totaal (huur en koop) de meeste, namelijk 422 woningen. In 2009 betrof het vooral eengezinswoningen. En daarnaast ook in Zwijndrecht (meergezinswoningen). In 2009 verhuisden verhoudingsgewijs veel huishoudens naar Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht (beide ongeveer 500 huishoudens).
- De bewoners van nieuwbouwwoningen in de Drechtsteden komen in 2009 voor drie kwart uit de regio. In 2009 kwam 82% van de bewoners van nieuwe eengezinswoningen uit de regio. Voor meergezinswoningen was dat 68%. Het aantal huishoudens uit naburige gemeenten, zoals Rotterdam en Ridderkerk, blijkt beperkt.
- De meeste huishoudens die van elders naar de Drechtsteden verhuizen en die van de Drechtsteden naar elders verhuizen, verhuisden naar een koop eengezinswoning. Verhuist men binnen een gemeente en binnen de Drechtsteden zijn verhuizingen naar een huur etagewoning het meest populair. Het grootste deel van de verhuizingen van de lage inkomens vindt plaats binnen de gemeente.

*Belangrijkste vestigingsredenen voor keuze voor de Drechtsteden:
het snel beschikbaar zijn van de woning en een aantrekkelijke prijs*

- Het snel beschikbaar zijn van een woning in de Drechtsteden is voor vestigers in Drechtsteden de belangrijkste reden om voor de huidige woning te kiezen. Ook de prijs van de huidige woning in de Drechtsteden is volgens vestigers aantrekkelijk.
- Meer dan drie kwart van de vestigers (78%) in de Drechtsteden blijkt binnen een jaar al een woning gevonden te hebben. Van de vertrekkers vindt 66% binnen een jaar een woning.

*Belangrijkste redenen voor vertrek van hogere inkomens uit de Drechtsteden:
Afstand tot werk en woonomgeving*

- Functionele redenen, zoals de afstand tot werk of opleiding, zijn belangrijke redenen waarom niet gezocht of gekozen is voor een woning in de Drechtsteden. Van de hoge inkomens geeft 17% de afstand tot werk of opleiding als reden op voor het feit dat er niet gezocht of gekozen is voor een woning in de Drechtsteden. Deze huishoudens zijn nauwelijks via regionaal beleid te beïnvloeden in hun keuze voor vertrek. Voor een derde van de huishoudens die niet gezocht of gekozen hebben voor een woning spelen beïnvloedbare redenen wel een rol. Zij geven aan dat ze de woonomgeving onaantrekkelijk vinden, ze niet een geschikte woning hebben gevonden of de woning in de Drechtsteden relatief duur is.

Aandachtspunten

1. Een voldoende en aantrekkelijk nieuwbouwprogramma (zoals in 2009) draagt eraan bij dat midden-hoge inkomens voor de Drechtsteden behouden blijven. Het vertrek van huishoudens met hogere inkomens bleek in 2009 maar ten dele beïnvloedbaar. Het is belangrijk om te blijven werken aan een aantrekkelijke werk- en woonomgeving in de Drechtsteden conform de Woonvisie 2010-2020, Spetterend wonen in de Drechtsteden. Overigens blijven investeringen in de kwaliteit van de woningvoorraad belangrijk.
2. Er is in de Drechtsteden sprake van een relatief ruime woningmarkt. Meer dan driekwart van de vestigers heeft binnen een jaar een woning gevonden. In deze woningmarktcrisis is dit niet eens ongunstig. Een terugval in nieuwbouw als gevolg van de crisis heeft namelijk als positief neveneffect dat de ruime woningmarkt minder ruim wordt. Maar aan de andere kant is juist aantrekkelijke nieuwbouw het belangrijkste instrument om midden-hoge inkomens te behouden.
3. De woningmarkt blijkt vooral een interne, regionale woningmarkt. Binnen deze Drechtstedelijke woningmarkt hechten verhuizers aan de lokale woonmogelijkheden. Wel blijkt Dordrecht daarbij een aantrekkelijke stad voor jongeren uit de regio om zich te vestigen. De bewoners van nieuwbouwwoningen in de Drechtsteden blijken voor drie kwart van binnen de regio te komen. Dat gold in 2009 voor 82% voor bewoners van eengezinswoningen en voor 68% voor

Partner voor beleid

bewoners van meergezinswoningen. Woonpromotie kan daarom het beste gericht worden op het behoud van midden-hoge en hogere inkomens. De woonpromotie op het hierheen halen van nieuwe midden-hoge en hogere inkomensgroepen kan daar bij aansluiten.

2 Verhuissaldo

In het verhuisonderzoek onderscheiden we op het niveau van de Drechtsteden vier verhuisrichtingen: huishoudens kunnen vertrekken uit de regio, zich van buitenaf vestigen in de regio, verhuizen binnen de regio Drechtsteden en binnen een gemeente verhuizen. In 2009 verhuisden 17.910 huishoudens. Tabel 1 laat zien dat de grootste groep over een korte afstand, namelijk binnen een gemeente, verhuisde. In totaal zijn 7.200 huishoudens (37%) binnen een gemeente verhuisd.

Saldo Drechtsteden 2009

De uitstroom uit de Drechtsteden is iets groter dan de instroom. Waar 4.170 huishoudens van elders naar de Drechtsteden komen, vertrokken 4.620 huishoudens uit de Drechtsteden naar elders. Dit leidt tot een negatief saldo van -450.

Tabel 1 laat ook een negatief saldo zien van vestigers in de Drechtsteden met een laag inkomen (-300 huishoudens). Er is een licht positief saldo bij de midden inkomens (20). De saldi voor midden-hoog en hoog inkomen zijn enigszins negatief (respectievelijk -60 en -110). Dat betekent dat in 2009 meer huishoudens met midden-hoog en hoog inkomen uit de Drechtsteden vertrokken, dan dat zich er vestigden.

Opvallend bij de aantallen verhuisde huishoudens naar huishoudensituatie, leeftijd en inkomen, is ook het hoge aantal jongeren t/m 24 jaar dat verhuisd is. Het gaat hier zowel om verhuizingen naar een woning als om een verhuizing naar overige zelfstandige wooneenheden, bijzondere woonvormen en woonruimtes.³

Tabel 1 Het aantal in 2009 verhuisde huishoudens naar huishoudensituatie, leeftijd en inkomen

	elders naar Drecht- steden	binnen Drecht- steden	binnen een gemeente	Drecht- steden naar elders	totaal	saldo
totaal	4.170	1.920	7.200	4.620	17.910	-450
huishoudenssituatie						
jongeren t/m 24 jaar	1.960	780	2.610	2.070	7.420	-110
eenpersoons 25-44 jaar	600	210	710	640	2.160	-40
eenpersoons 45-64 jaar	190	100	370	260	920	-70
gezinnen 25 t/m 44 jaar	560	310	1.120	680	2.670	-120
gezinnen 45 t/m 64 jaar	130	80	320	170	700	-40
tweepersoons 25-44 jaar	330	140	520	370	1.360	-40
tweepersoons 45-64 jaar	160	110	360	180	810	-20
personen 65-74 jaar	90	80	430	110	710	-20
personen 75+	150	110	760	140	1.160	10
inkomen						
laag	1.800	960	3.730	2.100	8.590	-300
midden	660	370	1.320	640	2.990	20
midden-hoog	660	300	1.200	720	2.880	-60
hoog	650	290	930	760	2.630	-110
onbekend	400		20	400	820	0

Toelichting: Door afrondingen op tientallen en onbekende gegevens kan de som van subtotalen afwijken van het eindtotaal. Exclusief 1.470 onbekend.⁴

Bron: CvB

³ In totaal zijn 7.420 jongeren verhuisd naar een woonruimte (14%) of gestart als alleenstaande (29%), samen gaan wonen (20%) of vormde een (eenouder-)gezin met kinderen (37%). Van hen bleef 35% binnen de gemeente, 11% verhuisde naar een andere gemeente, binnen de regio en 26% vestigde zich in de regio en 28% vertrok uit de regio, bijvoorbeeld om te gaan studeren. De meesten (69%) hebben inkomsten uit arbeid, maar wel een laag inkomen (50%). Per saldo vertrokken 110 jongeren meer uit de regio dan er zich vestigden. Zo vertrokken er bijvoorbeeld per saldo 70 jongeren uit Zwijndrecht.

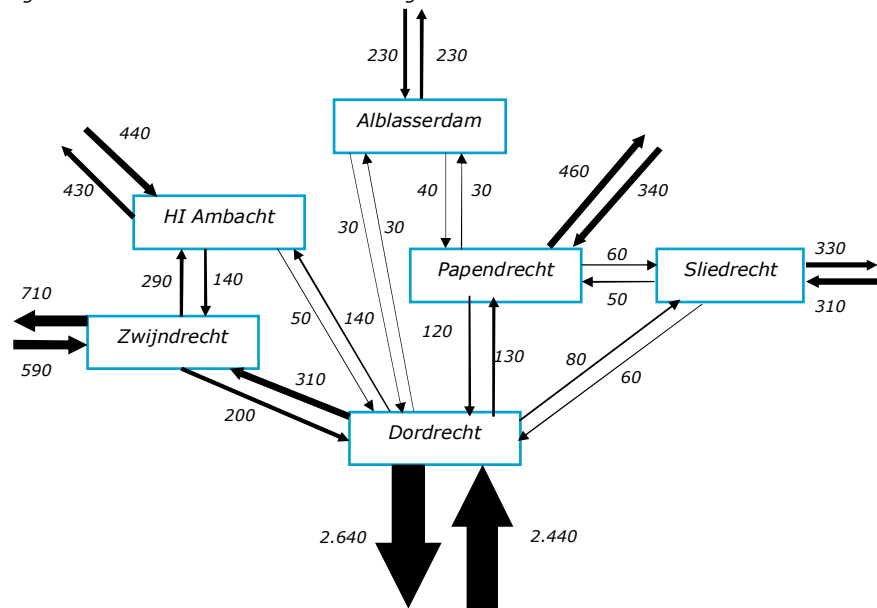
⁴ Van 1.470 huishoudens was de samenstelling onbekend. Het gaat voornamelijk om vestigers vanuit het buitenland in de Drechtsteden (immigratie), waar immers geen Nederlandse bevolkinggegevens van bekend zijn. Deze zijn buiten de tabel en factsheet gelaten

Saldi gemeenten

In deze paragraaf bekijken we de verhuisstromen tussen de Drechtsteden en de rest van Nederland. Binnen de Drechtsteden zijn de verhuisstromen tussen Dordrecht en Zwijndrecht (gemiddeld ongeveer 250 per stroom), tussen Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht (gemiddeld ongeveer 200 per stroom) en tussen Dordrecht en Papendrecht (gemiddeld 125 per stroom) het grootst.

In figuur 1 zijn ook de verhuisstromen tussen iedere gemeente en het gebied buiten de Drechtsteden te zien. Dordrecht vervult hierin een sleutelpositie. Verreweg het grootste aantal van de huishoudens vestigt zich van buiten in de gemeente Dordrecht (2.440). Verhoudingsgewijs is er veel vestiging van buiten de regio in Hendrik-Ido-Ambacht. Binnen de regio heeft in 2009 vooral Dordrecht een negatieve balans (-200 huishoudens buiten de regio en -110 t.o.v Zwijndrecht ten -90 t.o.v. Hendrik-Ido-Ambacht. Dit hangt samen met het aantal nieuwbouwwoningen (239) ten opzichte van het aantal gesloopte woningen (-289), (saldo van -50 woningen) en de verschillen in kenmerken van vestigende huishoudens t.o.v. vertrokken huishoudens.

Figuur 1 Verhuisstromen van en naar de gemeenten in de Drechtsteden



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

Bron: CvB

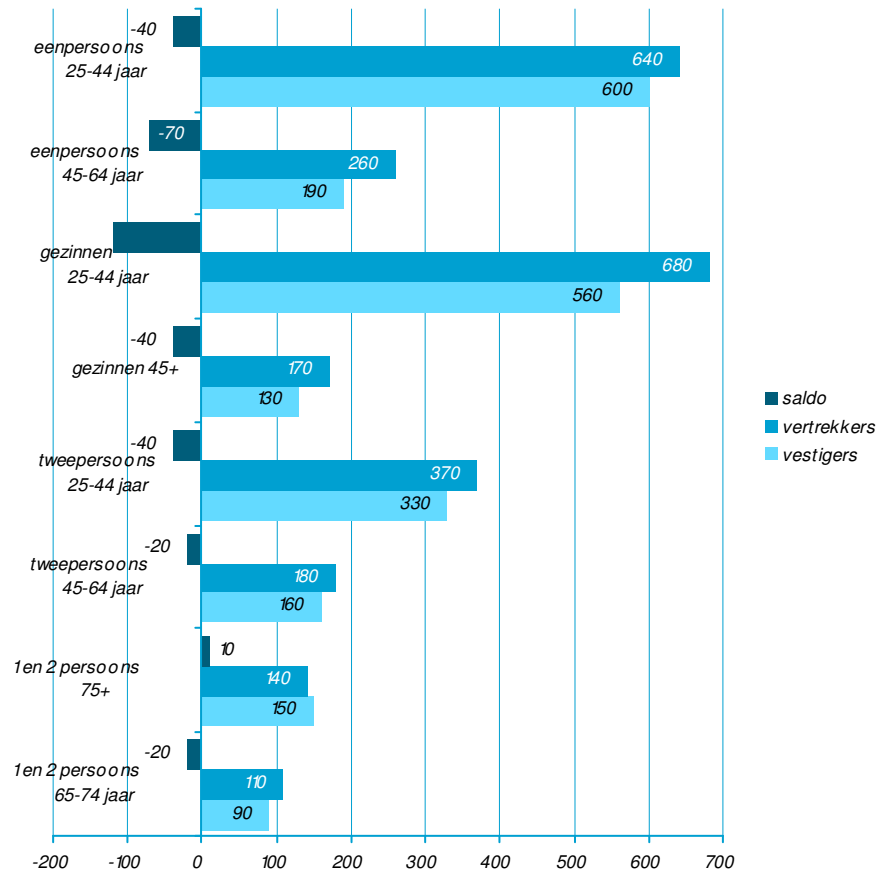
Binnen de regio Drechtsteden vestigden zich in 2009 relatief veel huishoudens in de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht (nieuwbouw in de Volgerlanden) en Zwijndrecht (ook nieuwbouw appartementen). Het gaat om ongeveer 450 huishoudens. In totaal verhuizen er 1.920 huishoudens binnen de regio.

3 Huishoudengroepen

In de Woonvisie wordt aan de hand van leeftijd en huishoudsamenstelling (alleen, samen, wel of geen kinderen) een onderscheid gemaakt in negen huishoudengroepen. Per groep is nagegaan hoeveel huishoudens uit de regio vertrokken en hoeveel huishoudens zich in de regio vestigen. Uit figuur 2 valt op te maken dat per saldo meer gezinnen van 25-44 jaar met kinderen uit de regio vertrokken. Daarnaast verhuizen veel jongeren t/m 24 jaar (vanwege de omvang, buiten de figuur gelaten). Er vestigen zich 1.960 jongeren, en er vertrekken 2.070 jongeren. Zij verhuizen dus vaker uit de Drechtsteden dan dat ze zich er vestigen. Het gaat om jongeren die buiten de Drechtsteden 'op kamers' gaan om te gaan studeren. Toch is er ook een aanzienlijke vestiging van jongeren die in Dordrecht gaan wonen bijvoorbeeld in verband met HBO-opleiding, stage of werk. Veel jongeren verhuizen blijken te zijn verhuisd.

De andere huishoudgroepen kennen een klein vertrekoverschot. Dit geldt alleen niet voor een- en tweepersoonshuishoudens met 75-plussers.

Figuur 2 Migratiesaldo naar huishoudengroep, regio



Bron: CvB

4 Inkomensgroepen

We maken in het verhuisonderzoek een onderscheid in vier inkomensgroepen, gebaseerd op de verdeling in Nederland. Figuur 3 geeft de verhuissaldi naar inkomensgroep en gemeente en regio weer. De figuur laat zien dat per saldo lage inkomens uit de Drechtsteden vertrekken. Er vertrokken uit de Drechtsteden per saldo 300 huishoudens met een laag inkomen, er vestigden zich 20 huishoudens met een midden-laag inkomen, er vertrokken 60 huishoudens met een midden-hoog inkomen en 110 huishoudens met een hoog inkomen. Dit betekent dat de uitstroom van lage inkomens groter is dan de instroom. Alleen in de gemeente Sliedrecht vestigen zich meer huishoudens met een laag inkomen (10 huishoudens) dan dat er vertrekken.

Met uitzondering van Alblasterdam vertrekken uit de Drechtsteden gemeenten meer hoge inkomens dan dat er zich vestigen. Dit geldt vooral voor Dordrecht. Hier is het saldo huishoudens met een hoog inkomen negatief (-90 huishoudens). Dit geldt ook voor de saldi van midden-hoog, midden en lage inkomens (respectievelijk -90, -50, -80 huishoudens). Er vertrekken dus meer huishoudens dan dat er zich vestigen.

De uitstroom van huishoudens met midden-hoge en hoger inkomen uit de Drechtsteden en daarbinnen uit Dordrecht blijft een aandachtspunt. In Dordrecht zijn in 2009 weinig woningen gebouwd (wel woningen gesloopt). Alleen in Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht was een substantieel nieuwbouwprogramma van meer dan 400 woningen⁵. In Zwijndrecht zijn in 2009 vrijwel uitsluitend appartementen in de marktsector (vooral koop) opgeleverd. In Hendrik-Ido-Ambacht was in 2009 driekwart in de sociale (koop- en huur-)sector, welke aantrekkelijk was voor vestiging vanuit de regio zelf.

Inkomensgroepen

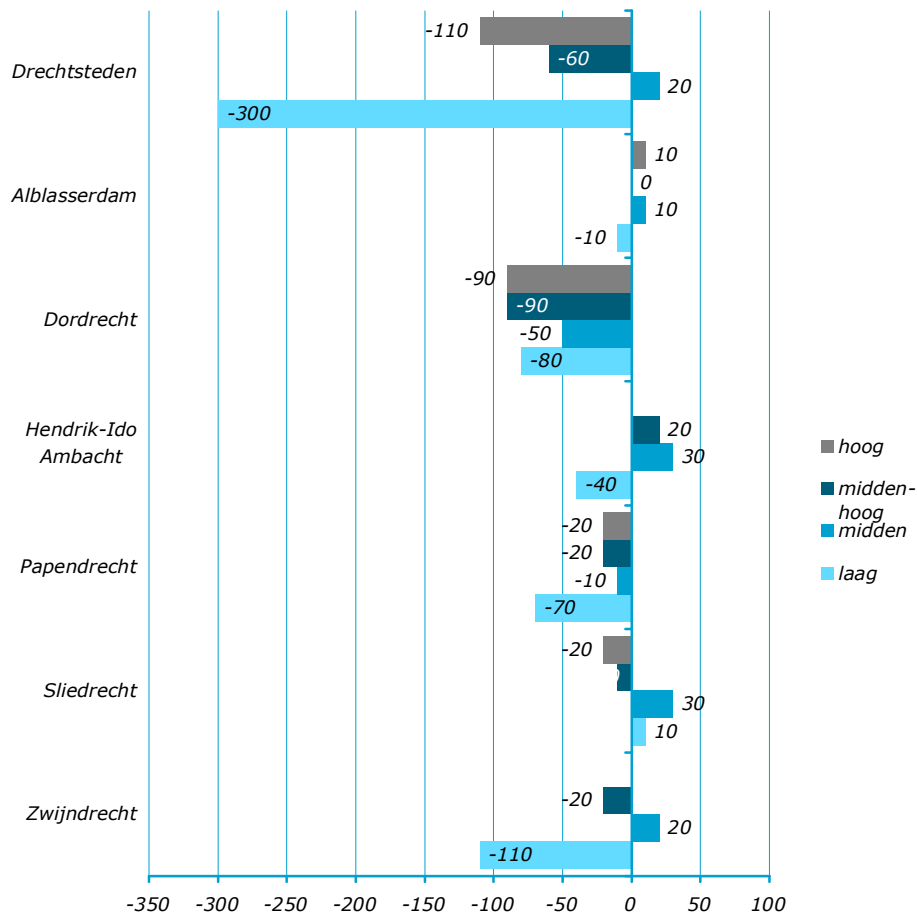
- aandeel huishoudens=
- 0-40% laag
- 40-60% midden-laag
- 60-80% midden-hoog
- 80-100% hoog

Bron: Centrum voor Beleidsstatistiek

⁵ Dit is inclusief een aantal verlate 'gereedmeldingen' van complexen.



Figuur 3 Migratiesaldo naar inkomensgroep en gemeente en regio (2009)



Bron: CvB

Ontwikkeling verhuizingen naar inkomen door de tijd

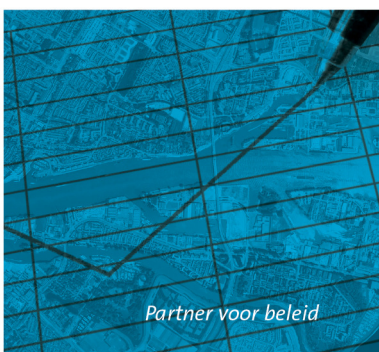
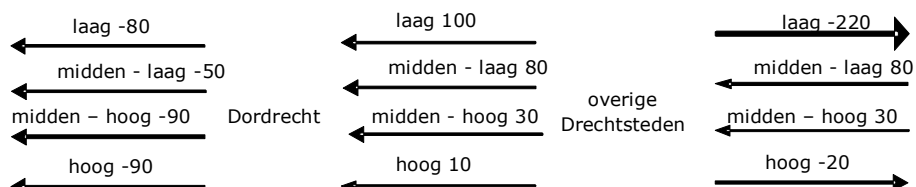
Uit alle vier de verhuisonderzoeken blijkt een negatief verhuissaldo bij huishoudens met de hogere inkomens. In jaren (2004 en 2007/2008) met veel en aantrekkelijke nieuwbouw is het saldo huishoudens met een midden-hoog inkomen positief, maar in de andere jaren niet (2005/2006 en 2009).

Tabel 2 Saldo vestiging min vertrek midden-hoog inkomen en hoog inkomens

	huishoudens met midden-hoog inkomen	huishoudens met hoger inkomen
2004	+107	-119
2005 en 2006	-69	-211
2007 en 2008	+197	-90
2009	-60	-110

Binnen de regio verhuizen huishoudens met laag en midden-laag inkomen naar Dordrecht, bijvoorbeeld omdat daar snel een woning gevonden kan worden of het zijn jongeren die er woonruimte zoeken. In 2009 is er vooral vertrek vanuit Dordrecht van huishoudens met midden-hoge en hogere inkomens. In de jaren 2007 en 2008 verloren de Drechtsteden ook huishoudens met een hoger inkomen, maar was het saldo huishoudens met midden-hoog inkomen positief. Overigens is de gebruikte definitie in het onderzoek 2007/2008 anders en was gebaseerd op een verhuisenquête.

Figuur 4 Saldo verhuisde huishoudens naar inkomen 2009



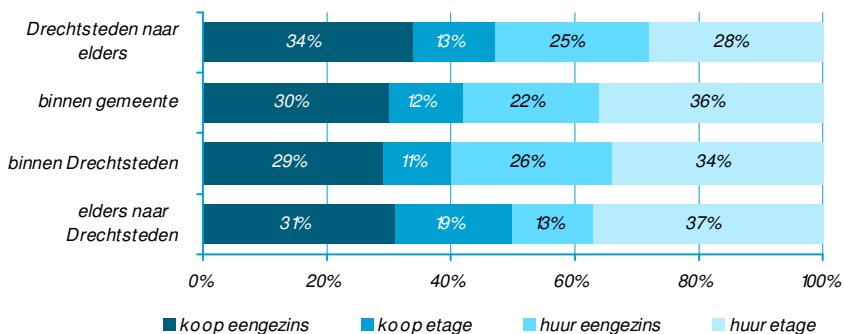
Partner voor beleid

5 Kenmerk en prijs woning

Woningtype

Naar welk type woningen verhuizen mensen? En zijn er wat dit betreft verschillen tussen huishoudens die uit de Drechtsteden vertrekken of hier juist komen wonen? Uit de statistische gegevens blijken duidelijke verschillen. De meeste huishoudens die van elders naar de Drechtsteden verhuizen en die van de Drechtsteden naar elders verhuizen, betrekken een koop eengezinswoning. Verhuist men naar de Drechtsteden, binnen een gemeente en binnen de Drechtsteden zijn verhuizingen naar een huur etage het meest populair. Het gaat hierbij relatief vaak om jongeren, alleenstaanden en 75-plussers, die voornamelijk binnen de gemeente verhuizen en jongeren die binnen de regio verhuizen.

Figuur 5 Type woning waarnaar verhuisd werd



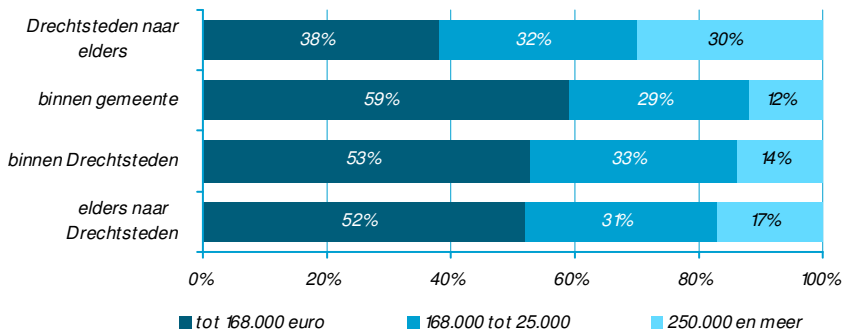
Bron: CvB, exclusief onbekend

De WOZ waarde

De WOZ waarde van de woning die betrokken werd, uitgesplitst naar vestigers, binnen Drechtsteden, verhuizers binnen de gemeente en vertrekkers uit de Drechtsteden is in onderstaande figuur te vinden. Hierin valt het grote aandeel van woningen met een lage WOZ waarde (tot 168.000 euro) op. Zeker gezien de voorraad, die voor 43% uit woningen met een WOZ-waarde van 168.000 euro bestaat. Voor zowel vestigers, verhuizers binnen de Drechtsteden, verhuizers binnen een gemeente, als vertrekkers is het aandeel van de woningen tot 168.000 euro het grootst.

Daarnaast verhuisden relatief veel vertrekkers uit de Drechtsteden (huishoudens met midden-hoog en hoog inkomen) naar een duurdere woning met een WOZ-waarde van 250.000 euro en meer. In de Drechtsteden heeft 20% van de voorraad een WOZ-waarde van 250.000 euro en meer, terwijl 30% van de vertrekkers naar zo'n woning zijn verhuisd.

Figuur 6 WOZ-waarde woning waarnaar verhuisd werd



Bron: CvB, exclusief onbekend

6 Woningvoorraad

In 2009 zijn in de regio Drechtsteden 1.400 (huur en koop-)woningen opgeleverd, met name in Hendrik-Ido-Ambacht met 422 nieuwe woningen. Het betrof vooral eengezinswoningen en daarnaast waren er ook relatief veel opleveringen in Zwijndrecht. Het betrof hier voor een groot deel appartementen⁶. Voor de gemeente Dordrecht valt het hoge aantal onttrekkingen in 2009 op, 289 in totaal (zie verder de bijlage, waar ook gegevens zijn opgenomen over de geringere nieuwbouw in 2010).

De bewoners van nieuwbouwwoningen in de koopsector in de Drechtsteden van het jaar 2009 blijken voor drie kwart uit de regio te komen. Zo kwam 82% van de bewoners van nieuwe eengezinswoningen uit de regio zelf. Voor meergezinswoningen was dat 68%. Het aantal huishoudens uit naburige gemeenten, zoals Barendrecht, Rotterdam, Ridderkerk en nabijgelegen gemeenten uit het Groene hart, blijkt beperkt (10-15 huishoudens). De herkomst van de bewoners van de nieuwbouwwoningen van buiten de Drechtsteden blijkt behoorlijk gedifferentieerd.

Doorstroming

De centrale vraag wat betreft de doorstroming is: welke woningen in 2009 vrijgekomen gekomen zijn door vertrekkers uit de Drechtsteden? Onderstaande tabel laat zien dat het met name koop eengezinswoningen zijn die beschikbaar zijn gekomen door vertrekkers uit de Drechtsteden. Aan de andere kant is het totale verschil tussen vrijgekomen gekomen koopwoningen (2.210 totaal) en huurwoningen (2.050 totaal) niet heel groot. In de Drechtsteden zijn ook een aanzienlijk aantal appartementen met huurtoeslag (940 in getal) beschikbaar gekomen. Vertrekkers uit de Drechtsteden laten dus zowel koop- als huurwoningen achter, waaronder goedkope huurwoningen, welke bewoond waren door huishoudens die gezien hun lage inkomen recht hadden op huurtoeslag.

Tabel 3 Vrijgekomen woningen door vertrekkers uit de Drechtsteden (n)

	koopwoning	huurwoning, met huurtoeslag	huurwoning, zonder huurtoeslag	totaal
eengezinswoning	1.840	550	300	2.690
hoogbouw (appartement)	370	940	260	1.570
totaal	2.210	1.490	560	4.260

Bron: CvB

7 Vertrekredenen

Verlaten voormalige woning

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, scheiding, overlijden van de partner).

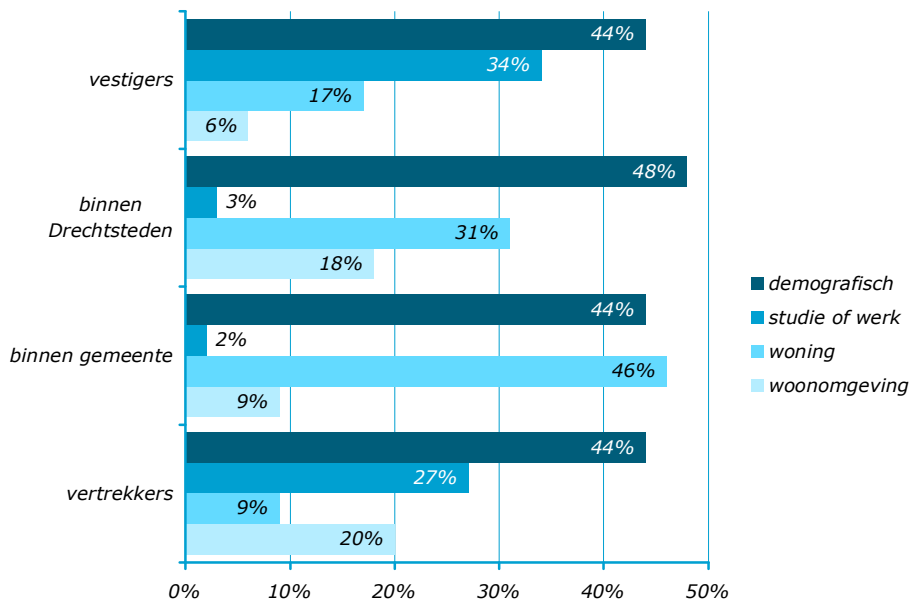
De reden werk speelt met name bij verhuizingen over een grotere afstand van de voormalige woning, verhuizingen van elders naar de Drechtsteden en andersom, een belangrijke rol. Bij verhuizingen van elders naar de Drechtsteden is dit een veelredenen. Bij verhuizingen over kortere afstanden, binnen de gemeente en binnen de Drechtsteden, spelen tevredenheid over de woning en de woonomgeving een belangrijke rol. Toch noemt ook een vijfde van de personen die van de Drechtsteden naar elders zijn verhuisd het niet meer voldoen van de woonomgeving als verhuisreden. Dit is aanzienlijk meer dan bij personen die van elders naar de Drechtsteden zijn verhuisd (6%).

Vertrekkers uit de regio vertrekken vanwege werk en de woonomgeving. Ook kozen zij relatief meer voor een woningtype met meer ruimte (zoals een grotere woning, of een ruimer type zoals 2 onder 1 kapwoning).

⁶ Dit is inclusief het aantal verlate 'gereedmeldingen' van complexen.



Figuur 7 Reden om te verhuizen (%)



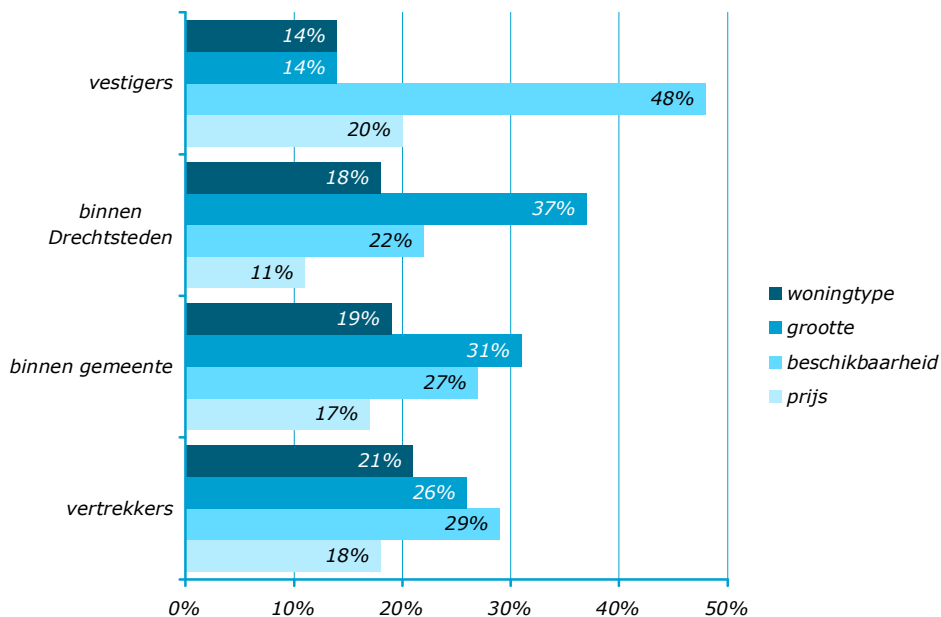
8 Vestigingsredenen

De keuze voor een andere woning vindt plaats op basis van verschillende redenen. In onderstaande figuur staan de verschillende redenen weergegeven. Het snel beschikbaar zijn van een woning in de Drechtsteden blijkt voor vestigers in Drechtsteden de belangrijkste reden om voor de huidige woning te kiezen. Ten tweede is ook de prijs van de huidige woning in de Drechtsteden volgens vestigers aantrekkelijk. Vestigers noemen iets vaker dan vertrekkers uit de Drechtsteden dat de huidige woning aantrekkelijk is qua prijs.

Verhuizers binnen de gemeente en binnen de Drechtsteden noemen vaker dan vestigers of vertrekkers uit de Drechtsteden de huidige woninggrootte als reden van keuze voor de nieuwe woning. Deze laatste groep noemt, vaker dan de andere typen verhuizers, het aantrekkelijke huidige woningtype als reden van keuze voor de huidige woning.

Redenen voor keuze andere woning

Figuur 8 Reden keuze andere woning (%)



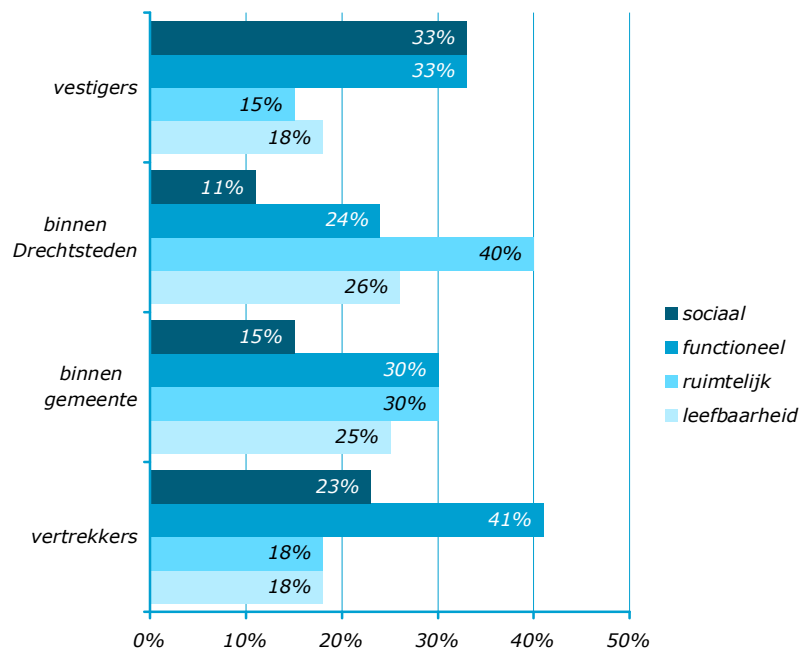
Keuze andere woonomgeving

De woonomgeving is mede bepalend voor de keuze van de woning (zie ook tabel 8 in de bijlage). We onderscheiden de volgende vier aspecten van de woonomgeving:

- leefbaarheid: weinig criminaliteit, goede sfeer en goede naam;
- ruimtelijk: groen en ruim opgezet en mooi;
- sociaal: binding met familie of vrienden;
- functioneel: nabijheid t.o.v. werken of opleiding, en nabijheid voorzieningen.

Bij vestigers in de Drechtsteden spelen ruimtelijke aspecten, gevolgd door leefbaarheidsaspecten, de minst belangrijke rol bij hun keuze voor de woonomgeving. Functionele aspecten, zoals werk of opleiding, en sociale aspecten zijn in deze belangrijker. Bij verhuizingen over kleinere afstand, zoals bij verhuizingen binnen de gemeente en binnen de Drechtsteden, spelen ruimtelijke aspecten juist wel weer een belangrijke rol. Bij verhuizingen binnen de Drechtsteden zijn deze aspecten zelfs het belangrijkste bij de keuze voor de woonomgeving. Bij vertrekkers uit de Drechtsteden zijn dit de functionele aspecten.

Figuur 9 Redenen keuze nieuwe woonomgeving (%)



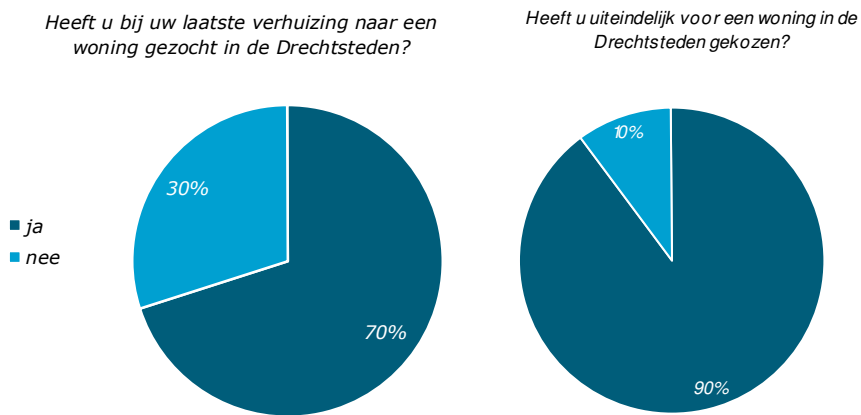
Zoekgedrag

Welk aandeel van de hoge inkomens heeft geen woning in de Drechtsteden gezocht? En, welk aandeel van de lage inkomens is uit de Drechtsteden vertrokken? In deze paragraaf gaan we op deze vragen in.

Van de personen die zijn verhuisd geeft 70% aan bij de laatste verhuizing in de Drechtsteden naar een woning gezocht te hebben. Van deze personen heeft 90% vervolgens ook een woning in de Drechtsteden gevonden. Slechts 10% heeft geen woning in de Drechtsteden gevonden. Wanneer we het zoekgedrag nader per inkomensgroep bekijken, zien we dat het de hoge inkomens (gevolgd door de midden-hoge inkomens) zijn, die niet in de regio Drechtsteden gezocht hebben. Eén op de vijf hoge inkomens (20%) is vertrokken uit de regio.



Figuur 10 Zoekgedrag



Verlaten Drechtsteden

Waarom kiezen vertrekkers uit de regio niet voor een woning in de regio? Aan welk type woningen hebben mensen die in de Drechtsteden hebben gezocht, maar geen woning hebben gevonden, behoefte? Daarover gaat deze paragraaf.

Functionele redenen, zoals de afstand tot werk of opleiding, blijken belangrijke redenen waarom niet gezocht of gekozen is voor een woning in de Drechtsteden. Van de hoge inkomens geeft 17% de afstand tot werk of opleiding als reden op voor het feit dat er niet gezocht of gekozen is voor een woning in de Drechtsteden. Bij de leeftijdsgroep 18 tot 30 jaar geeft meer dan een kwart (27%) dit als reden op. Hoogstwaarschijnlijk gaat het hier veelal om jongeren die in een andere stad gaan studeren en 'op kamers' gaan.

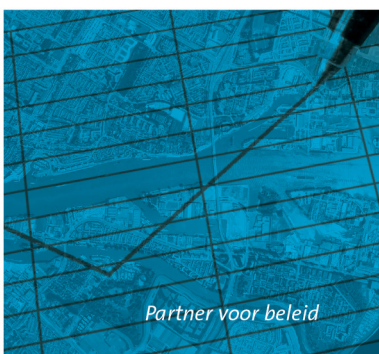
Een iets kleiner aandeel (16%) van de hoge inkomens geeft de onaantrekkelijke woonomgeving als reden op. Voor de lage inkomens speelt de onaantrekkelijke woonomgeving een minder belangrijke rol. Slechts 5% van de lage inkomens geeft dit als reden op om niet zoeken of te kiezen voor een woning in de Drechtsteden.

Tabel 4 Redenen niet gezocht of gekozen voor een woning de Drechtsteden naar inkomen (%)

	maand-inkomen: lager dan € 1.800	maand-inkomen: € 1.800 tot € 3.150	maand-inkomen: € 3.150 tot € 3.725	maand-inkomen: € 3.725 of meer	totaal
de ongunstige ligging	1	1	2	0	1
de afstand tot werk of opleiding	12	13	8	17	12
de onaantrekkelijk woonomgeving	5	4	5	16	6
het niet kunnen vinden van een geschikte woning	2	3	7	10	3
de lange wachttijd	6	4	1	0	4
de te dure woningen	3	1	8	8	4
het ontbreken van een band met de Drechtsteden	6	7	14	4	7
iets anders	16	16	17	28	17

Bron: OCD

Wanneer we kijken naar het type woningen dat verhuizers graag in de Drechtsteden hadden gevonden, zien we dat lage inkomens vooral de voorkeur geven aan goedkope etagewoningen en goedkope eengezinswoningen. Bijna de helft van de lage inkomens (45%) geeft te kennen graag goedkope etagewoningen te willen vinden. Gemiddeld geeft ongeveer één derde van de verhuizers aan goedkope etagewoningen (31%) en goedkope eengezinswoningen (33%) te willen. Dit zijn gemiddeld de meest gewenste typen. De midden-hoge en hoge inkomens hebben andere wensen. Zij hebben een voorkeur voor middeldure eengezinswoningen of 2-onder-1 kap woningen (respectievelijk 33% en 29%). Luxe appartementen zijn bij deze doelgroep in beperkte mate gewenst (7% van de verhuizers wil dit).



Partner voor beleid

Tabel 5 Welk type woning graag in Drechtsteden gevonden naar inkomen (%)

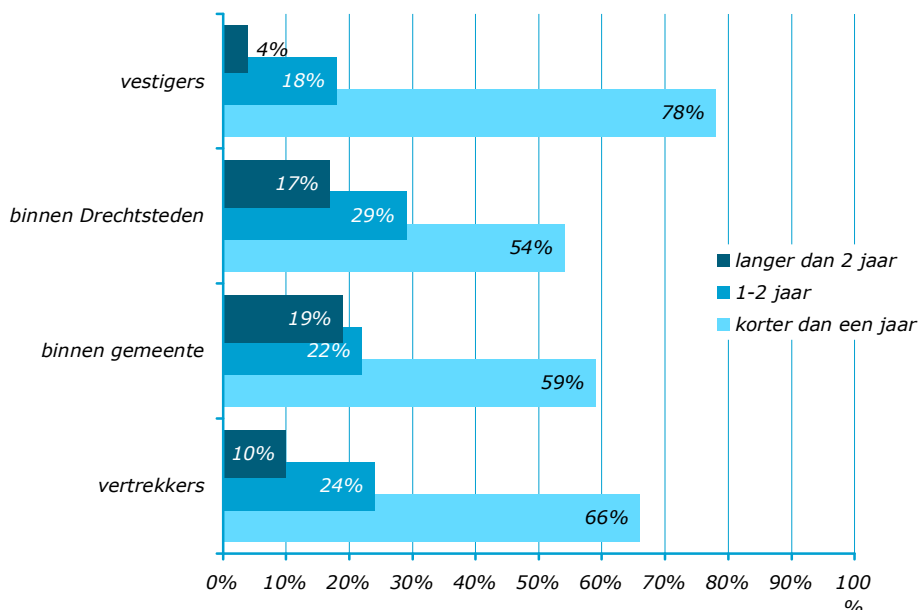
	maand- inkomen: lager dan € 1.800	maand- inkomen: € 1.800 tot € 3.150	maand- inkomen: € 3.150 tot € 3.725	maand- inkomen: € 3.725 of meer	totaal
goedkope etagewoningen	45	16	5	16	31
goedkope eengezinswoningen	36	42	21	12	33
goedkope woningen voor ouderen	4	6	0	0	4
middeldure etagewoningen met voorzieningen	5	13	0	7	7
middeldure eengezinswoningen of 2-onder-1 kap	2	9	33	29	10
luxe appartementen	2	9	7	7	5
luxe 2-onder-1 kap woningen	0	1	18	17	4
luxe vrijstaande woningen	3	4	15	11	5
ander type woning	3	1	0	0	2

Bron: OCD

Zoekduur

Een lange zoekduur zou vestigers af kunnen schrikken. Meer dan drie kwart van de vestigers (78%) in de Drechtsteden blijkt echter binnen een jaar al een woning gevonden te hebben. Van de vertrekkers vindt 66% binnen een jaar een woning. Bij verhuizingen binnen de Drechtsteden en binnen de gemeente is het aandeel dat binnen een jaar een woning vindt relatief kleiner. Het aandeel verhuizers dat 1-2 jaar of langer dan 2 jaar zoekt is bij deze verhuizingen over korte afstand groter dan bij verhuizingen over lange(re) afstand.

Figuur 11 Zoekduur (%)



drs. J.M.A. Schalk
drs. M.C.A. Bakx
juni 2012

Postbus 619
3300 AP Dordrecht

(078) 770 39 05

ocd@drechtsteden.nl
www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl