



Verhuisonderzoek 2019

Inhoud

1. Conclusies
2. Verhuisrichting
3. Verhuizingen per leeftijdsgroep
4. Kenmerken woningen
5. Verhuizingen per inkomensgroep
6. Het zoeken naar een woning

Wat zijn kenmerken van de verhuizingen binnen de Drechtsteden? Dat is de vraag die we in deze factsheet beantwoorden. Het 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 maakt gebruik van de statistiek verhuisde personen. Deze statistiek is vanaf 2015 voor zes van de zeven Drechtsteden beschikbaar.

We beantwoorden met het onderzoek vier 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 woningen waaruit vertrekkers verhuizen en vestigers naartoe verhuizen?
- Wat zijn de kenmerken van de huishoudens die uit de regio vertrekken of hier komen wonen?
- Hoe ontwikkelt zich de zoektijd en is er sprake van toename of afnemende spanning op de woningmarkt?

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

- Jongeren van 18-23, die voor het eerst zelfstandig gaan wonen vanwege studie, uit huis gaan of werk;
- Starters op de woningmarkt, Drechtstedelingen van 24-29 jaar die alleen of samen een huis huren of kopen;
- Doorstromers, mensen van 30-39, veelal tweeverdieners en gezinnen die doorstromen van huur naar koopwoning, een grotere woning of van meergezinswoning naar een grondgebonden woning;
- Doorstromers, mensen van 40-49, vergelijkbaar aan mensen van 30-39, maar toe aan een luxere of grotere woning, of waar het huishouden 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 is in 2019 8,9% van de inwoners (van 18 jaar en ouder) van de Drechtsteden verhuisd.¹ Vanaf 2014 is er een stijgende lijn in het aantal inwoners dat verhuisde. In 2017 kende dit een hoogtepunt, daarna trad een daling op. Het hoogtepunt in 2017 betrof een inhaal van verhuizingen uit de jaren van de woningmarktcrisis toen relatief weinig verhuisd is. De verwachting is dat het aantal/aandeel verhuizingen in 2020 weer lager zal zijn, omdat het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen (dat verhuisbewegingen op gang brengt) achterblijft bij de behoefte en de Coronacrisis.

- De Drechtsteden kennen in 2019 een duidelijk positief migratiesaldo van bijna 950 personen. De groei kwam voor tweederde uit het buitenland en voor een derde uit Nederland. Het saldo binnenlandse migraties is in 2019 evenals in 2017 positief.²
- Tweederde van alle verhuizingen (65%) vindt plaats binnen de gemeente of regio. Bijna een vijfde betreft een verhuizing vanuit of naar een gemeente buiten de provincie. Binnen de regio is de sterkste relatie die tussen Dordrecht en Zwijndrecht. 347 inwoners uit Zwijndrecht gingen naar Dordrecht. Andersom gaat het om 466 inwoners. Per saldo een verschil van ongeveer 60 huishoudens.
- Jongeren en starters verhuizen relatief het meest. Ze verhuizen naar een woning in de corporatie of 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 (alleenstaanden) en bij de starters om huishoudens met een midden-laag inkomen.
- Qua huishoudens is er in totaal een licht positief vestigingssaldo. Dit doet zich voor bij huishoudens van jongeren t/m 23 jaar (vaak alleenstaand) en ouderen van 60 jaar en ouder (vaak tweepersoons). Daar staat een positief saldo tegenover met name van starters van 24 t/m 29 jaar en huishoudens van 30 t/m 39 jaar, waaronder gezinnen met kinderen. Het gemiddeld aantal inwoners per huishouden dat vertrekt (jongeren en ouderen) is dus iets lager dan het gemiddeld aantal inwoners per huishouden van de vestigers. In eerdere jaren zagen we juist dat ook gezinnen met kinderen de regio verlieten. Dat is in 2018 en 2019 niet het geval.
- Er was in 2019 een vertrekoverschot vanuit koopwoningen (vertrek naar elders van huishoudens van senioren). Er kwamen per saldo meer vestigers naar een particuliere huurwoning, met name in Dordrecht (starters van 24 t/m 29 jaar en leeftijd 30 t/m 39 jaar).
- In 2019 vestigden zich relatief veel huishoudens van buiten de gemeente in een meergezinswoning zonder lift, met name in Dordrecht en tevens gingen er meer huishoudens naar een meergezinswoning met lift, met name in Zwijndrecht. Er is duidelijk meer vertrek dan vestiging vanuit een eengezinswoning, met name vanuit Hendrik Ido Ambacht en Papendrecht. Dit wijst op een roltrap migratie, dat is instroom aan de onderkant van de woningmarkt (bij de meergezinswoningen zonder lift), doorstroming naar andere woningtypes en uitstroom aan de bovenkant van de markt.
- Er vertrokken in 2019 per saldo 124 huishoudens met een hoog inkomen en 54 huishoudens met een midden inkomen uit de regio, meer dan er zich vestigden.³ Dit was vooral uit Hendrik-Ido-Ambacht (zoals uit de wijken Krommeweg-Noord en Zuid). Er vestigen zich meer huishoudens (met name in de laagste inkomensgroep) van buiten de regio in Dordrecht. Er is daarnaast een kleine doorstroming van huishoudens binnen de regio van Dordrecht naar Zwijndrecht en Sliedrecht (in de midden en hogere inkomensgroepen).
- De zoektijd is bekend voor woningen die verdeeld worden via de corporaties. Gemiddeld nam daar de zoektijd toe van 22 maanden (1,8 jaar) in 2016 naar 29 maanden (2,4 jaar) in 2019. De zoektijd hangt af van de gemeente en het betrokken woningtype. De gemiddelde zoektijd is relatief laag in Sliedrecht en hoog in Hendrik Ido Ambacht. Het aantal reacties op woningen steeg met 32% en het aantal vrijgekomen woningen nam met 13% af. Ook de koopmarkt is in 2019 nog krappere geworden. Dat geldt ook voor de regio Drechtsteden, die door de NVM krap genoemd. Kopers kunnen slechts kiezen uit gemiddeld nog minder dan 2,9 woningen.

² Daarnaast neemt het aantal inwoners in de Drechtsteden vooral toe door natuurlijke aanwas.

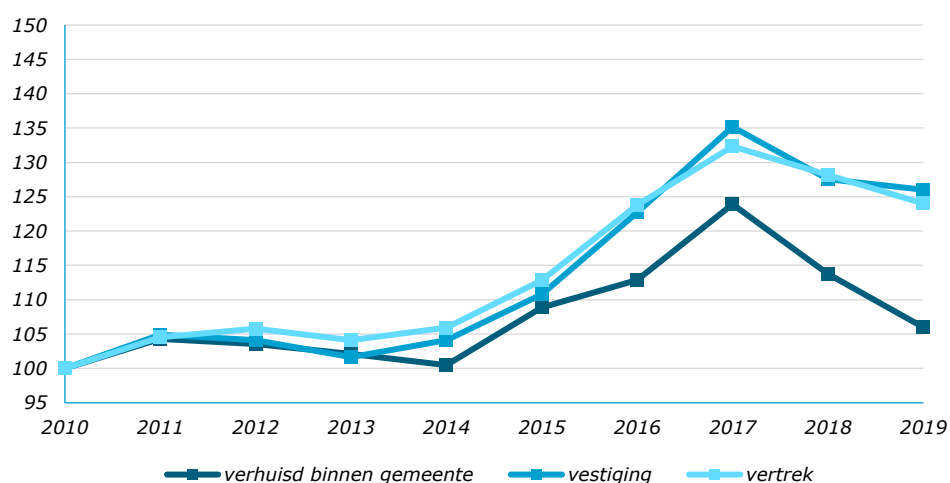
³ Inkomens van huishoudens (particuliere huishoudens, exclusief studenten) zijn ingedeeld naar de inkomensgroepen laag, midden en hoog op basis van hun besteedbaar huishoudeninkomen. De lage inkomensgroep bestaat uit huishoudens met een besteedbaar huishoudeninkomen van €29.600 of lager in 2017. De inkomensgroep midden bestaat uit huishoudens met een besteedbaar huishoudeninkomen tussen €29.600 en €58.200 in 2017. Als het besteedbaar huishoudeninkomen hoger is dan €58.200 dan valt het huishouden in de hoge inkomensgroep.

2 Verhuisrichting

In 2019 zijn ongeveer 13.500 personen binnen één van de zeven gemeenten van de Drechtsteden verhuisd. In 2019 verhuisden 1.000 personen minder dan in 2018. Daarnaast vertrokken er 11.051 personen uit de regio naar een andere gemeente binnen Nederland, waar een iets grotere vestiging van 11.357 personen tegenover stond. Een toename van 306 inwoners als gevolg van binnenlandse migratie (bijlage, tabel 2). Tussen 2010 en 2014 bleef het aantal verhuisde personen relatief laag en stabiel. Na 2014 is er een duidelijke toename, die vanaf 2017 weer afneemt. De toegenomen verhuisbereidheid liet zien dat de woningmarktcrisis voorbij was. Door een relatief geringe nieuwbouw is nu het aantal verhuisde personen twee opeenvolgende jaren gedaald (bijlage, tabel 1).

Het totaalsaldo tussen binnenlandse vestiging en vertrek is in deze periode 2010 t/m 2019 neutraal. In 2017 en 2019 is het positief.

Figuur 1 Ontwikkeling aantal verhuisde personen tussen 2010 en 2019 (2010=100)

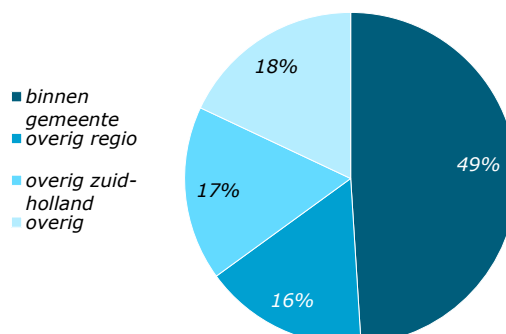


Bron: CBS

Als we ook de buitenlandse migratie meetellen, dan komt de regio uit op een duidelijke groei van het aantal inwoners van bijna 950, waarvan ruim 550 in Dordrecht (bijlage, tabel 3) Voor zes van de zeven gemeenten zijn aanvullende analyses gemaakt via de BRP.

Bijna tweederde van alle verhuizingen (65%) vindt plaats binnen de gemeente of regio (bijlage, tabel 10b).

Figuur 2 Verhuizingen naar richting



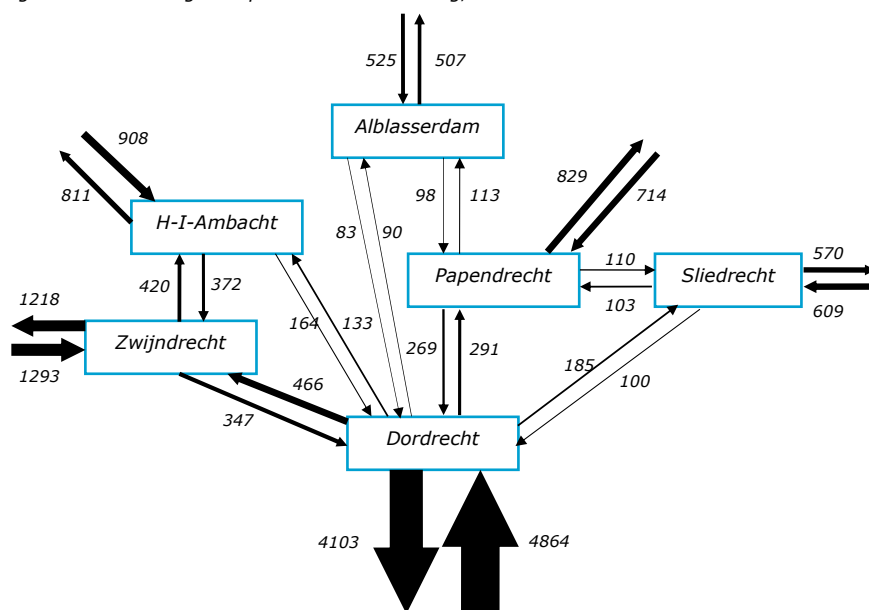
Bron: stroomstatistiek, bewerking OCD, muv HG

Een derde van de 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 Molenlanden 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 tussen Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht (van-naar 420/omgekeerd 372 personen), tussen Papendrecht en Sliedrecht (van-naar 185/omgekeerd 100 personen) en tussen Alblasterdam en Papendrecht (ongeveer 100 personen). Ten tweede is er een relatie van Dordrecht met andere regiogemeenten (Alblasterdam (ongeveer 85 personen), Hendrik-Ido-Ambacht (ongeveer 150 personen), Papendrecht (291/269 personen), Sliedrecht (185/100 personen) en Zwijndrecht (466/347 personen). Opvallend dat er dus iets meer inwoners uit Dordrecht verhuizen naar de regiogemeenten. De verhuisstromen houden elkaar verder redelijk in evenwicht (bijlage, tabel 9).

Figuur 3 Verhuizingen in personen naar richting, 2019



Toelichting: verhuisbewegingen tussen Drechtsteden gemeenten van kleiner dan 55 inwoners zijn voor de overzichtelijkheid niet weergegeven.

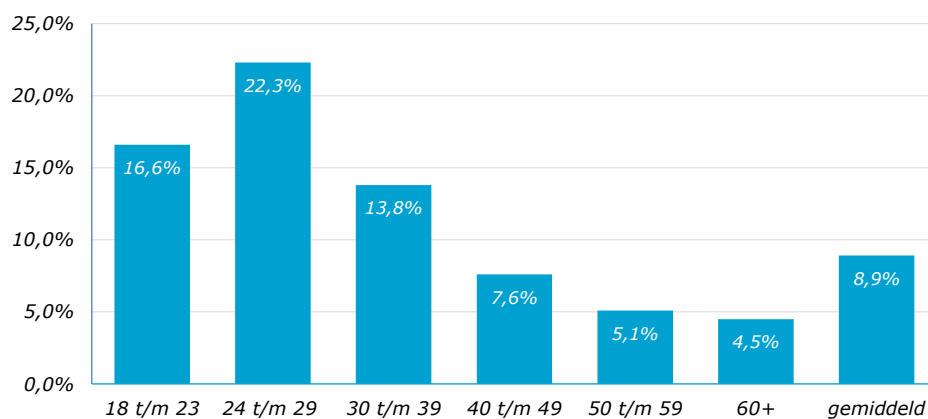
Bron: stroomstatistiek, bewerking OCD, muv HG

3 Verhuizingen per leeftijdsgroep

Naar leeftijd gezien is er een licht negatief saldo bij volwassenen van 40 t/m 59 en ouderen van 60 jaar en ouder, terwijl er een plus is in de andere leeftijdscategorieën, met name in de groep 24 t/m 29 jaar en 30 t/m 39 jaar. De mutatiegraad⁴ is onder jongeren en starters het hoogst, ook onder de leeftijdsgroep 30 t/m 39 jaar bovengemiddeld en voor de overige doorstromers aanzienlijk lager dan het gemiddelde van 8,9%. In vergelijking met 2018 is de mutatiegraad weer wat afgenomen van 9,5% naar 8,9%.

⁴ Mutatiegraad (of verhuismobiliteit) is het aantal inwoners dat in 2019 verhuisd 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 (per 1-1-2019)

Figuur 4 Mutatiegraad inwoners naar leeftijdscategorie



4 Kenmerken woningen

Omgerekend in aantal huishoudens is er in 2019 een klein positief saldo van 78 huishoudens uit gemeenten buiten de regio. In 2018 was dit saldo nog licht negatief. Er zijn wel verschillen tussen gemeenten. Er is een toename in Dordrecht en Sliedrecht en een afname in Papendrecht en Hendrik Ido Ambacht.

Tabel 1a Vestiging en vertrek huishoudens 2019 (inclusief buitenlandse migratie)

gemeente	vestiging	vertrek	saldo
Alblasserdam	403	430	-27
Dordrecht	2901	2705	196
Hendrik-Ido-Ambacht	694	776	-82
Papendrecht	666	828	-162
Sliedrecht	622	521	101
Zwijndrecht	1181	1129	52
Drechtsteden	6467	6389	78

Bron: stroomstatistiek gemeenten

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 (alle woningen 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. Daar staat een vertrekoverschot vanuit koopwoningen tegenover (vertrek naar elders van huishoudens van senioren).

Tabel 1b Verhuizingen per soort woning naar/vanuit de gemeente in 2019

	corporatie		particuliere huur		koop	
	naar	vanuit	naar	vanuit	naar	vanuit
Alblasserdam	85	134	43	70	200	224
Dordrecht	583	583	789	609	1402	1391
Hendrik Ido Ambacht	139	138	68	71	460	560
Papendrecht	202	216	80	102	375	507
Sliedrecht	215	167	86	73	261	255
Zwijndrecht	346	351	174	152	639	611
Drechtsteden	1570	1589	1240	1077	3337	3548
saldo Drechtsteden		-19		163		-211

Bron: Stroomstatistiek, bewerking OCD, exclusief onbekend, per saldo was er een vestigingsoverschot van 78

In 2019 vestigden zich relatief veel huishoudens van buiten de gemeente in een meergezinswoning zonder lift, met name in Dordrecht en tevens gingen er meer huishoudens naar een meergezinswoning met lift, met name in Zwijndrecht. Er is duidelijk meer vertrek dan vestiging vanuit een eengezinswoning, met name vanuit Hendrik Ido Ambacht en Papendrecht (tabel 1c).

Dit wijst op een roltrap migratie, dat is instroom aan de onderkant van de woningmarkt (bij de meergezinswoningen zonder lift), binnenverhuizingen naar andere woningtypes en

uitstroom aan de bovenkant van de markt. Zie ook de bijlage voor uitsplitsing per leeftijdsgroep.

Tabel 1c Verhuizingen per type woning naar/vanuit de gemeente in 2019

	eengezins		meergezins met lift		meergezins zonder lift	
	naar	vanuit	naar	vanuit	naar	vanuit
Alblasserdam	243	310	55	51	30	67
Dordrecht	1314	1372	420	335	1040	876
Hendrik Ido Ambacht	493	629	135	110	39	30
Papendrecht	401	553	204	148	52	124
Sliedrecht	315	311	113	82	134	102
Zwijndrecht	601	672	350	259	208	183
Drechtsteden	3367	3847	1277	985	1503	1382
saldo Drechtsteden		-480		292		121

Bron: Stroomstatistiek, bewerking OCD, exclusief onbekend, per saldo was er een vestigingsoverschot van 78

Tabel 1d Verhuizingen per WOZ-waardeklasse naar/vanuit de gemeente in 2019

	goedkoop (tot 175.000)		middelduur (175.000-250.000)		duur (250.000 en meer)	
	naar	vanuit	naar	vanuit	naar	vanuit
Alblasserdam	95	162	148	160	85	105
Dordrecht	1682	1429	629	686	339	431
Hendrik Ido Ambacht	157	121	291	336	210	298
Papendrecht	272	277	277	349	107	196
Sliedrecht	275	200	198	179	69	109
Zwijndrecht	633	541	369	373	152	189
Drechtsteden	3114	2730	1912	2083	962	1328
saldo Drechtsteden		384		-171		-366

Bron: Stroomstatistiek, bewerking OCD, exclusief onbekend, per saldo was er een vestigingsoverschot van 78
De waarde is onbekend, bijvoorbeeld bij vestiging in nieuwbouw of vertrek uit een gesloopte woning

5 Verhuizingen per inkomensgroep

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 2019 per saldo 124 huishoudens met een hoog inkomen en 54 huishoudens met een midden inkomen uit de regio vertrokken, meer dan er zich vestigden.⁵ Per saldo vertrokken huishoudens met hoger inkomen vooral uit Hendrik-Ido-Ambacht (zoals uit de wijken Krommeweg-Noord en Zuid).

Bij het laatste verhuisonderzoek uit 2018 was een vergelijkbaar saldo. Toen was dit voor de regio Drechtsteden respectievelijk -93 en -84.

Er vestigen zich meer huishoudens (met name in de laagste inkomensgroep) van buiten de regio in Dordrecht. Er is daarnaast een kleine doorstroming van huishoudens binnen de regio van Dordrecht naar Zwijndrecht en Sliedrecht (in de midden en hogere inkomensgroepen).

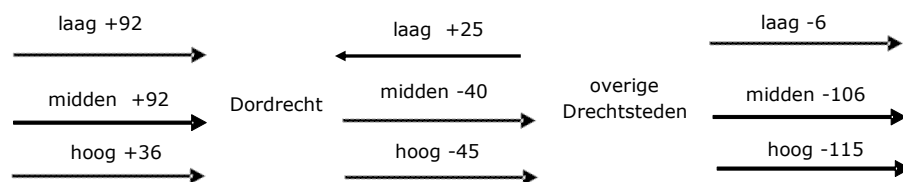
⁵ Inkomens van huishoudens (particuliere huishoudens, exclusief studenten) zijn ingedeeld naar de inkomensgroepen laag, midden en hoog op basis van hun besteedbaar huishoudeninkomen. De lage inkomensgroep bestaat uit huishoudens met een besteedbaar huishoudeninkomen van €29.600 of lager in 2017. De inkomensgroep midden bestaat uit huishoudens met een besteedbaar huishoudeninkomen tussen €29.600 en €58.200 in 2017. Als het besteedbaar huishoudeninkomen hoger is dan €58.200 dan valt het huishouden in de hoge inkomensgroep.

Tabel 2 Verhuizingen naar/vanuit de gemeente in 2019 per inkomensgroep

	laag		midden		hoog	
	naar	vanuit	naar	vanuit	naar	vanuit
Alblasserdam	147	151	161	172	79	90
Dordrecht	1339	1222	1055	1003	414	423
Hendrik Ido Ambacht	152	212	223	337	133	215
Papendrecht	229	280	287	358	145	185
Sliedrecht	224	195	245	222	99	93
Zwijndrecht	477	397	491	423	188	176
Drechtsteden	2568	2457	2462	2516	1058	1182
saldo Drechtsteden		111		-54		-124

Bron: Stroomstatistiek, bewerking OCD, exclusief onbekend, per saldo was er een vestigingsoverschot van 78
 Toelichting: berekende aantallen (zie verantwoording)

Figuur 5 Saldo verhuisde huishoudens naar inkomen 2019



De verhuizing tussen Dordrecht en overige Drechtsteden is benaderd m.b.v. verhuisrichting figuur 3 exclusief onbekend, per saldo was er een vestigingsoverschot van 78

6 Het zoeken naar een woning

Gemiddeld was een huurder in Nederland die in 2017 of 2018 een eengezins huurwoning van een woningcorporatie betrok 28 maanden actief op zoek naar een woning⁶. Huurders van een appartement vonden gemiddeld een half jaar sneller een woning, bij hen bedroeg de actieve zoektijd gemiddeld 22 maanden. De zoektijd in de Drechtsteden ligt in 2018 rond het gemiddelde in Nederland, maar nam in 2019 sterk toe. Het aantal vrijgekomen woningen nam met 13% af en tegelijkertijd nam het aantal reacties op die woningen zelfs met 32% toe.

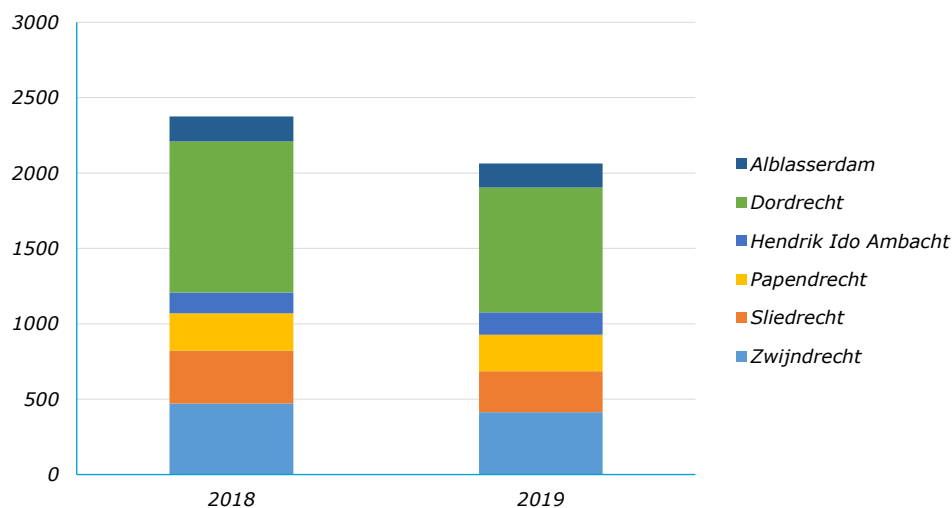
Zoektijd in de sociale huursector.

De sociale huurwoningmarkt van de Drechtsteden raakt wel steeds meer gespannen. Er is sprake van een toenemend aantal actieve woningzoekenden en zoektijden.

Gemiddeld is de zoektijd toegenomen van 22 maanden (1,8 jaar) in 2016 naar 29 maanden (2,4 jaar) in 2019. De zoektijd hangt wel af van de gemeente en het betrokken woningtype. De gemiddelde zoektijd is relatief laag in Sliedrecht en relatief hoog Hendrik Ido Ambacht.

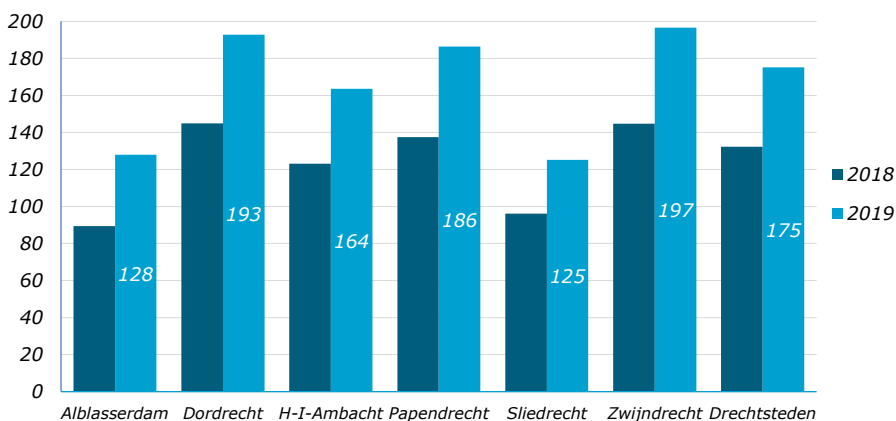
In de leeftijd 23 t/m 35 jaar is het aantal actief woningzoekenden het hoogst. Dat komt overeen met de hoge mutatiegraad in deze leeftijdsgroep.

Figuur: Aantal vrijgekomen woningen in de sociale huursector



Bron: corporaties, beschikbaarheidsmonitor sociale huursector Drechtsteden

Figuur Gemiddeld aantal reacties per vrijgekomen geadverteerde woning

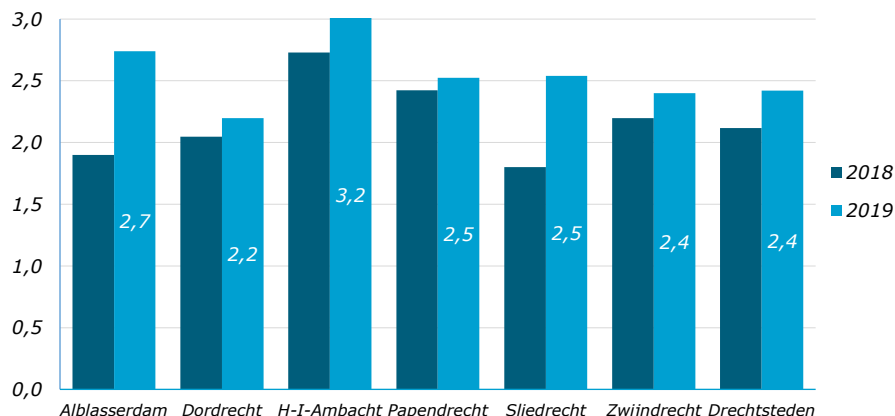


Bron: corporaties, beschikbaarheidsmonitor sociale huursector Drechtsteden

⁶ WoOn 2018, Kernpublicatie, p 28

De gemiddelde zoektijd is het hoogst in Hendrik Ido Ambacht.

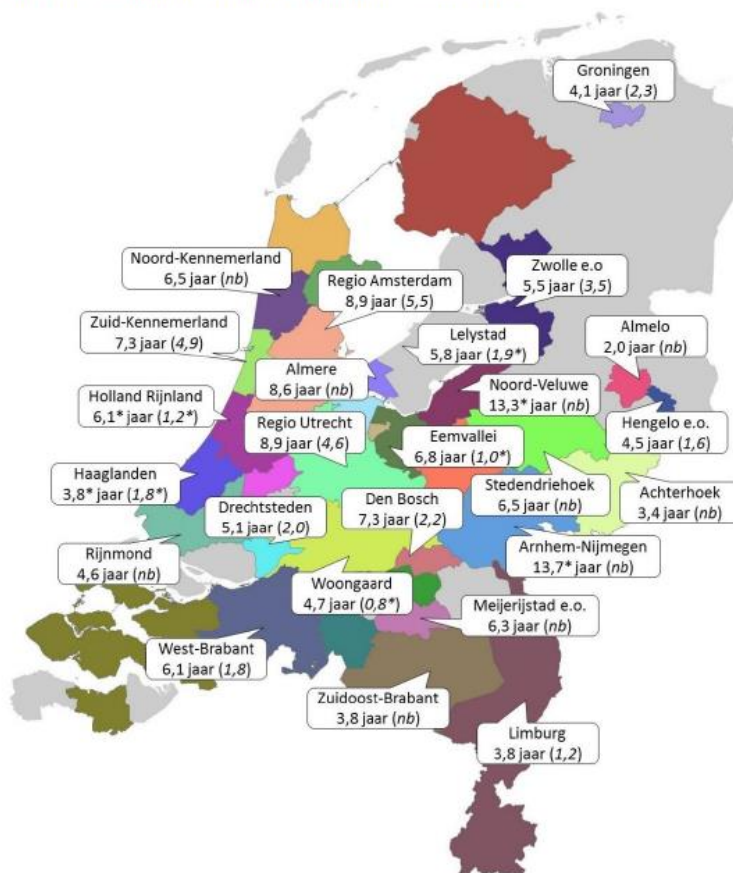
Figuur Gemiddelde zoektijd (in jaren) tot aan woning gehuurd wordt



Bron: corporaties, beschikbaarheidsmonitor sociale huursector Drechtsteden

Per regio verschilt de inschrijfduur. Drechtsteden vormt een beetje een gemiddelde tussen zeer krappe markten zoals de regio Amsterdam en ruime markten zoals Almelo.

figuur 3-1 Wachttijden bij verhuring in het aanbodmodel: gemiddelde inschrijfduur en (tussen haakjes) zoekduur bij verhuring in jaren, per systeem, 2017



Bron: WoningNet en inventarisatie periodieke rapportages, bewerking RIGO

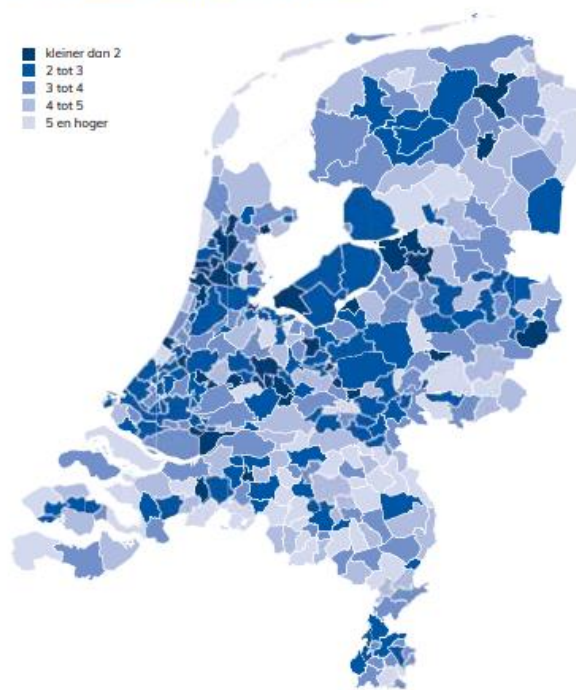
De koopmarkt is in 2019 voor de regio Drechtsteden krap te noemen, aldus de NVM.⁷ De krapte op de woningmarkt wordt uitgedrukt in de krapte-indicator, die de verhouding tussen aanbod en verkopen weergeeft. De krapte-indicator komt in 2019 voor Nederland uit op 2,8, wat betekent dat een koper uit gemiddeld 2,8 woningen kan kiezen.⁸ In 2018 was dit nog

⁷ Zie NVM, Vastgoedmarkt in beeld 2019, pag 15

⁸ Hoe lager dit getal, hoe groter de krapte

3,9. Daarmee is de krapte op de woningmarkt sinds 2001 nog niet zo groot geweest. In bepaalde regio's met name in de Randstad is de krapte nog nijpender. Dat geldt ook voor de regio Drechtsteden. Woningen worden binnen no-time verkocht en er wordt steeds vaker boven de vraagprijs geboden. Van diverse zijden (BZK, n.a.v. het WoOn, provincie Zuid-Holland, NVM, NVB, PBL, Peter Boelhouwer) wordt een pleidooi gehouden voor meer nieuwbouw in Nederland, met name in de Randstad. Dit is het beeld van voor de Coronacrisis. Het effect daarvan zal in het jaaroverzicht 2020 pas duidelijk worden.

Krapte-indicator woningmarkt per gemeente



Bron: NVM, Vastgoedmarkt in beeld 2019, pag 15



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
juli 2020

Postbus 619
3300 AP Dordrecht
(078) 770 39 05

ocd@drechtsteden.nl
www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl



Bijlagen

KENMERKEN VERHUIZINGEN

Tabel 1 Vestiging en vertrek personen per jaar (2010-2019) Drechtsteden

jaar	binnen-verhuizingen	binnenlandse vestiging	binnenlands vertrek	saldo vestiging min vertrek
2010	12714	8983	8934	49
2011	13259	9425	9339	86
2012	13167	9354	9450	-96
2013	12981	9133	9302	-169
2014	12776	9354	9463	-109
2015	13842	9950	10082	-132
2016	14351	11025	11057	-32
2017	15753	12142	11822	320
2018	14466	11458	11451	7
2019	13515	11357	11051	306

Bron: CBS

Tabel 2 Binnenlandse vestiging en vertrek personen per gemeente in 2019

Gemeente	vestiging	vertrek	saldo
Alblasserdam	773	750	23
Dordrecht	4259	4138	121
Hardinxveld-Giessendam	679	525	154
Hendrik-Ido-Ambacht	1461	1400	61
Papendrecht	1162	1366	-204
Sliedrecht	1005	897	108
Zwijndrecht	2018	1975	43
Drechtsteden	11357	11051	306

Bron: CBS en OCD, Tabellenboek Woonmonitor

Tabel 3 Totale vestiging en vertrek personen per gemeente in 2019 (binnenlands en buitenlands exclusief zowel vestiging en vertrek binnen 1 jaar)

Gemeente	vestiging	vertrek	saldo
Alblasserdam	851	788	63
Dordrecht	5483	4926	557
Hardinxveld-Giessendam	733	542	191
Hendrik-Ido-Ambacht	1540	1479	61
Papendrecht	1305	1496	-191
Sliedrecht	1105	957	148
Zwijndrecht	2225	2106	119
Drechtsteden	13242	12294	948

Bron: CBS en OCD, Tabellenboek Woonmonitor

VANAF HIER GEEN CIJFERS VOOR HARDINXVELD-GIESSENDAM

Tabel 4a Kenmerken verhuisde inwoners naar leeftijd, regiotaal, 2019

leeftijd	vestiging	vertrek	saldo	binnen-verhuizingen
tot en met 17	2283	2082	201	2787
18 t/m 23	1884	1868	16	1223
24 t/m 29	2830	2357	473	1851
30 t/m 39	2553	2227	326	2213
40 t/m 49	1307	1341	-34	1359
50 t/m 59	1025	1070	-45	902
60+	1152	1299	-147	1905
Drechtsteden	13034	12244	790	12240

Bron: stroomstatistiek gemeenten, exclusief onbekend

Tabel 4b Kenmerken verhuisde inwoners naar leeftijd, Alblasserdam, 2019

leeftijd	vestiging	vertrek	saldo	binnen-verhuizingen
tot en met 17	180	144	36	215
18 t/m 23	135	164	-29	65
24 t/m 29	168	161	7	107
30 t/m 39	139	102	37	111
40 t/m 49	70	75	-5	73
50 t/m 59	69	63	6	51
60+	99	92	7	128
totaal	860	801	59	750

Bron: stroomstatistiek gemeenten, exclusief onbekend

Tabel 4c Kenmerken verhuisde inwoners naar leeftijd, Dordrecht, 2019

leeftijd	vestiging	vertrek	saldo	binnen- verhuizingen
tot en met 17	903	795	108	1353
18 t/m 23	935	799	136	812
24 t/m 29	1316	1063	253	1100
30 t/m 39	1242	1098	144	1238
40 t/m 49	625	599	26	787
50 t/m 59	448	451	-3	524
60+	413	483	-70	867
totaal	5882	5288	594	6681

Bron: stroomstatistiek gemeenten, exclusief onbekend

Tabel 4d Kenmerken verhuisde inwoners naar leeftijd, Hendrik-Ido-Ambacht, 2019

leeftijd	vestiging	vertrek	saldo	binnen- verhuizingen
tot en met 17	364	267	97	323
18 t/m 23	163	244	-81	56
24 t/m 29	299	268	31	104
30 t/m 39	339	224	115	206
40 t/m 49	139	142	-3	124
50 t/m 59	105	147	-42	55
60+	137	191	-54	198
totaal	1546	1483	63	1066

Bron: stroomstatistiek gemeenten, exclusief onbekend

Tabel 4e Kenmerken verhuisde inwoners naar leeftijd, Papendrecht, 2019

leeftijd	vestiging	vertrek	saldo	binnen- verhuizingen
tot en met 17	270	244	26	264
18 t/m 23	178	244	-66	74
24 t/m 29	279	278	1	157
30 t/m 39	240	219	21	181
40 t/m 49	142	172	-30	127
50 t/m 59	107	170	-63	60
60+	114	194	-80	170
totaal	1330	1521	-191	1033

Bron: stroomstatistiek gemeenten, exclusief onbekend

Tabel 4f Kenmerken verhuisde inwoners naar leeftijd, Sliedrecht, 2019

leeftijd	vestiging	vertrek	saldo	binnen- verhuizingen
tot en met 17	186	204	-18	273
18 t/m 23	168	139	29	91
24 t/m 29	240	178	62	154
30 t/m 39	180	196	-16	201
40 t/m 49	114	110	4	103
50 t/m 59	104	73	31	99
60+	150	87	63	224
totaal	1142	987	155	1145

Bron: stroomstatistiek gemeenten, exclusief onbekend

Tabel 4g Kenmerken verhuisde inwoners naar leeftijd, Zwijndrecht, 2019

leeftijd	vestiging	vertrek	saldo	binnen- verhuizingen
tot en met 17	380	428	-48	359
18 t/m 23	305	278	27	125
24 t/m 29	528	409	119	229
30 t/m 39	413	388	25	276
40 t/m 49	217	243	-26	145
50 t/m 59	192	166	26	113
60+	239	252	-13	318
totaal	2274	2164	110	1565

Bron: stroomstatistiek gemeenten, exclusief onbekend

Tabel 5 Vestiging en vertrek huishoudens 2019 (inclusief buitenlandse migratie)

gemeente	vestiging	vertrek	saldo
Alblasserdam	403	430	-27
Dordrecht	2901	2705	196
Hendrik-Ido-Ambacht	694	776	-82
Papendrecht	666	828	-162
Sliedrecht	622	521	101
Zwijndrecht	1181	1129	52
Drechtsteden	6467	6389	78

Bron: stroomstatistiek gemeenten

Tabel 6a Kenmerken verhuisde huishoudens naar leeftijd, regiotaal, 2019

leeftijd	vestiging	vertrek	saldo
18-23	956	1135	-179
24 t/m 29	1725	1473	252
30 t/m 39	1605	1366	239
40 t/m 49	815	822	-7
50 t/m 59	687	669	18
60+	679	924	-245
Drechtsteden	6467	6389	78

Bron: stroomstatistiek gemeenten

Tabel 6b Kenmerken verhuisde huishoudens naar leeftijd, Alblasserdam, 2019

leeftijd	vestiging	vertrek	saldo
18-23	63	103	-40
24 t/m 29	101	109	-8
30 t/m 39	91	60	31
40 t/m 49	46	51	-5
50 t/m 59	46	43	3
60+	56	64	-8
totaal	403	430	-27

Bron: stroomstatistiek gemeenten

Tabel 6c Kenmerken verhuisde huishoudens naar leeftijd, Dordrecht, 2019

leeftijd	vestiging	vertrek	saldo
18-23	473	465	8
24 t/m 29	797	633	164
30 t/m 39	745	649	96
40 t/m 49	362	353	9
50 t/m 59	291	272	19
60+	233	333	-100
totaal	2901	2705	196

Bron: stroomstatistiek gemeenten

Tabel 6d Kenmerken verhuisde huishoudens naar leeftijd, Hendrik-Ido-Ambacht, 2019

leeftijd	vestiging	vertrek	saldo
18-23	78	157	-79
24 t/m 29	167	177	-10
30 t/m 39	202	131	71
40 t/m 49	88	88	0
50 t/m 59	71	91	-20
60+	88	132	-44
totaal	694	776	-82

Bron: stroomstatistiek gemeenten

Tabel 6e Kenmerken verhuisde huishoudens naar leeftijd, Papendrecht, 2019

leeftijd	vestiging	vertrek	saldo
18-23	101	154	-53
24 t/m 29	169	176	-7
30 t/m 39	153	137	16
40 t/m 49	106	110	-4
50 t/m 59	68	105	-37
60+	69	146	-77
totaal	666	828	-162

Bron: stroomstatistiek gemeenten

Tabel 6f Kenmerken verhuisde huishoudens naar leeftijd, Sliedrecht, 2019

leeftijd	vestiging	vertrek	saldo
18-23	89	84	5
24 t/m 29	158	118	40
30 t/m 39	127	136	-9
40 t/m 49	77	71	8
50 t/m 59	74	46	28
60+	97	66	31
totaal	622	521	101

Bron: stroomstatistiek gemeenten

Tabel 6g Kenmerken verhuisde huishoudens naar leeftijd, Zwijndrecht, 2019

leeftijd	vestiging	vertrek	saldo
18-23	152	172	-20
24 t/m 29	333	260	73
30 t/m 39	287	253	34
40 t/m 49	136	149	-13
50 t/m 59	137	112	25
60+	136	183	-47
totaal	1181	1129	52

Bron: stroomstatistiek gemeenten

Tabel 7a Verhuizingen per soort woning naar/vanuit Drechtsteden naar leeftijdsgroep in 2019

	corporatie		particuliere huur		koop	
	naar	vanuit	naar	vanuit	naar	vanuit
18-23	280	261	165	81	454	768*
24 t/m 29	377	353	342	241	942	828
30 t/m 39	378	386	298	276	871	672
40 t/m 49	193	170	165	164	431	465
50 t/m 59	167	131	142	133	350	389
60+	175	288	128	182	289	426
totaal	1570	1589	1240	1077	3337	3548
saldo Drechtsteden		-19		163		-211

Bron: Stroomstatistiek, bewerking OCD, exclusief onbekend

*het gaat hier ook om jongeren die in gezinsverband verhuisden (145 huishoudens)

Tabel 7b Verhuizingen per type woning naar/vanuit Drechtsteden naar leeftijdsgroep in 2019

	eengezins		meergezins met lift		meergezins zonder lift	
	naar	vanuit	naar	vanuit	naar	vanuit
18-23	446	866*	173	98	280	146
24 t/m 29	930	877	285	180	446	365
30 t/m 39	947	740	214	180	386	414
40 t/m 49	486	511	103	94	200	194
50 t/m 59	350	419	176	110	133	124
60+	208	434	326	323	58	139
totaal	3367	3847	1277	985	1503	1382
saldo Drechtsteden		-480		292		121

Bron: Stroomstatistiek, bewerking OCD, exclusief onbekend.

*het gaat hier ook om jongeren die in gezinsverband verhuisden (145 huishoudens)

Tabel 7c Verhuizingen per WOZ-waardeklasse naar/vanuit Drechtsteden naar leeftijdsgroep in 2019

	goedkoop (tot 175.000)		middelduur (175.000-250.000)		duur (250.000 en meer)	
	naar	vanuit	naar	vanuit	naar	vanuit
18-23	523	329	254	409*	112	361*
24 t/m 29	889	645	555	470	176	287
30 t/m 39	736	739	510	411	251	166
40 t/m 49	386	358	236	290	146	145
50 t/m 59	304	249	207	245	127	154
60+	276	410	150	258	150	215
totaal	3114	2730	1912	2083	962	1328
saldo Drechtsteden		384		-171		-366

Bron: Stroomstatistiek, bewerking OCD, exclusief onbekend

De waarde is onbekend, bijvoorbeeld bij vestiging in nieuwbouw of vertrek uit een gesloopte woning

*het gaat hier ook om jongeren die in gezinsverband verhuisden (145 huishoudens)

Tabel 8 Binnenverhuizingen personen en huishoudens 2019 (exclusief HG)

gemeente	personen	huishoudens	gemiddelde huishoudengrootte
Alblasserdam	750	335	2,24
Dordrecht	6681	3537	1,89
Hendrik-Ido-Ambacht	1066	439	2,43
Papendrecht	1033	495	2,09
Sliedrecht	1145	571	2,01
Zwijndrecht	1565	784	1,97
Drechtsteden	12240	6161	1,99

Bron: stroomstatistiek gemeenten, exclusief HG; 4% is in één jaar vaker verhuisd.

Tabel 9 Verhuisrichting personen, 2019

van/naar	Alblas-serdam	Dor-drecht	H'veld-G'dam	Hendrik-Ido-Ambacht	Papen-drecht	Slie-drecht	Zwijndrecht	Rotter-dam	overig Zuid-Holland	overig	totaal
Alblasserdam	750	83	9	32	98	35	37	52	259	196	801
Dordrecht	90	6681	41	133	291	164	466	522	1000	2581	5288
Hardinxveld-Giessendam	9	37		0	16	73	9				144
Hendrik-Ido-Ambacht	58	164	7	1066	58	17	372	122	312	377	1483
Papendrecht	113	269	26	44	1033	185	54	105	294	430	1521
Sliedrecht	20	118	127	9	100	1145	43	61	203	306	987
Zwijndrecht	45	347	10	420	53	59	1565	196	460	562	2164
subtotaal Drechtsteden	335	1018	220	638	616	533	981	1058	2528	4452	12379*
Rotterdam	108	772		208	106	73	321				1588
overig Zuid-Holland	231	1107		427	274	236	422				2697
overig	186	2986		273	334	299	555				4633
totaal	860	5882	220	1546	1330	1142	2274	1058	2528	4452	+880

*Na verwerking dubbeltellingen komt niet overal de vestiging van gemeente B naar A overeen met het vertrek van gemeente A naar B. Daarom kunnen totaal cijfers wat van elkaar afwijken.

Bron: stroomstatistiek gemeenten, exclusief onbekend

Leesvoorbeeld: in 2019 verhuisden 772 personen van Rotterdam naar Dordrecht en 522 personen verhuisden van Dordrecht naar Rotterdam. Er verhuisden 6681 personen binnen Dordrecht (lichtblauw gearceerd)

Tabel 10a Verhuisrichting personen (vestiging), 2019 absoluut

leeftijd	binnen gemeente	binnen regio	overig Zuid-Holland	overig	totaal
Alblasserdam	750	335	339	186	1610
Dordrecht	6681	1018	1879	2986	12563
Hendrik-Ido-Ambacht	1066	638	635	273	2612
Papendrecht	1033	616	380	334	2363
Sliedrecht	1145	533	309	299	2287
Zwijndrecht	1565	981	743	555	3839
Drechtsteden	12240	4121	4285	4633	25274

Bron: stroomstatistiek gemeenten, exclusief onbekend

Tabel 10b Verhuisrichting personen, (vestiging), 2019 %

leeftijd	binnen gemeente	binnen regio	overig Zuid-Holland	overig	totaal
Alblasserdam	47	21	21	11	100
Dordrecht	53	8	15	24	100
Hendrik-Ido-Ambacht	41	24	24	11	100
Papendrecht	44	26	16	14	100
Sliedrecht	50	23	14	13	100
Zwijndrecht	41	26	19	14	100
Drechtsteden	49	16	17	18	100

Bron: stroomstatistiek gemeenten, exclusief onbekend

Onderzoeksverantwoording

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 2017 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.

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. Bovendien kan door samenwonen het gezamenlijk inkomen stijgen of door uit elkaar gaan het inkomen dalen.