

Migratiestromen in Noordoost Groningen

Januari 2016

Harry Boumeester
m.m.v. Cor Lamain

Migratiestromen in Noord-Oost Groningen

Dit onderzoek is uitgevoerd met subsidie van:

Dialogtafel Groningen

Auteurs:

Dr. H. Boumeester

m.m.v. drs. C. Lamain

Januari 2016

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving
Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft
Julianalaan 134, 2628 BL Delft
Tel. (015) 278 30 05
E-mail: OTB-bk@tudelft.nl
<http://www.otb.bk.tudelft.nl>

© Copyright 2016 by OTB - Research for the Built Environment, Faculty of Architecture and the Built Environment, Delft University of Technology.

No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Gehanteerde data, definities en toegepaste methode.....	5
2.1	Regionale onderverdeling naar risicogebieden	5
2.2	Verhuizingen van huishoudens	6
3	Migratiestromen van huishoudens naar aardbevingsrisicogebied.....	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Migratiestromen per risicogebied en naar tijdsperiode.....	9
3.3	Migratiestromen per risicogebied en type verhuizer	12
3.4	Migratiesaldi naar risicogebied en regionale verhuisbalans	15
3.5	Conclusies.....	19
4	Selectieve instroom en uitstroom van huishoudens per aardbevingsrisicogebied.....	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Vertrekkers en vestigers in risicogebied 3.....	21
4.3	Vertrekkende en nieuwe huishoudens in risicogebied 2	26
4.4	Vertrekkende en nieuwe huishoudens in risicogebied 1	28
4.5	Conclusies.....	31
5	Migratiestromen van huishoudens naar aardbevingsrisico en krimp	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Migratiesaldi naar risicogebied en krimp.....	35
5.3	Selectieve instroom en uitstroom van huishoudens	40
5.3.1	Vertrekkers en vestigers in woongebied 1	40
5.3.2	Vertrekkers en vestigers in woongebied 2	46
5.4	Verhuisbalans voor de woningmarkt in de woongebieden 3 en 4	52
5.5	Conclusies.....	55
6	Samenvatting en conclusies.....	57
6.1	Afbakening analyse, gehanteerde regio-indeling en definities	57
6.2	Verhuisbewegingen, migratiesaldo en druk op de regionale woningmarkt	58
6.3	Selectieve instroom en uitstroom per risicogebied	59
6.4	Invloed aardbevings- en krimpproblematiek op migratiesaldo en druk op de woningmarkt.....	60
6.5	Conclusies.....	61
Bijlage A	Lijst van krimpgemeenten in Nederland	65
Bijlage B	Aanpak analyses verhuisbewegingen in het Sociaal Statistisch Bestand	67
Bijlage C	Tabellen behorende bij hoofdstuk 4.....	71
Bijlage D	Tabellen behorende bij hoofdstuk 5.....	77

1 Inleiding

Onder de bewoners en bestuurders in de provincie Groningen bestaan toenemende zorgen over de effecten van de bevingenproblematiek op de Groninger woningmarkt, in het bijzonder de waardeontwikkeling en de verkoopbaarheid van woningen in het getroffen gebied. Daarom is er in de tweede helft van 2015 een nadere verkenning uitgevoerd door het OTB-Onderzoek voor de gebouwde omgeving naar de relevante waarnemingen, feiten, opinies en (te verwachten) gevolgen; zowel voor de korte als langere termijn. Het onderzoek is uitgevoerd in de negen gemeenten in het kerngebied van de aardbevingen (Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Eemsum, Loppersum, Slochteren, Ten Boer en Winsum).

Het onderzoek bestaat uit diverse modules en dient antwoord te geven op de volgende vraag: "Wat zijn de actuele en geprognosticeerde gevolgen van de aardbevingen voor de karakteristieken van de woningmarkt/het woondomein in het Groninger aardbevingsgebied. Meer specifiek wordt daarbij ingegaan op:

- Het keuzegedrag van woonconsumenten; speciale aandacht verdient hierin de verhuiscapaciteit uit en naar het gebied;
- De eventueel te verwachten differentiatie van de gevolgen binnen het bevingsgebied;
- De 'aanpalende percelen' woonbeleving, leefbaarheid en gepercipieerde kwaliteit van de leefomgeving;
- De waardeontwikkeling en verkoopbaarheid van onroerend goed gesegmenteerd naar locatiemerken en object-/woningcategorieën".

In de eerste fasen van het onderzoek zijn daarbij de actuele en geprognosticeerde gevolgen van gaswinnings- en (het risico op) aardbevingen op de karakteristieken van de woningmarkt, in het bijzonder op het keuzegedrag van woonconsumenten, in kaart worden gebracht. Het onderhavige rapport doet verslag van de bevindingen uit een analyse van de intra- en interregionale verhuizingen in de regio Noordoost Groningen. Deze onderzoeksmodule is uitgevoerd om de huidige en toekomstige vraagdruk op de regionale woningmarkt scherper in beeld te krijgen.

Regionale migratiestromen naar type verhuisde huishoudens

Op basis van het Sociaal Statistisch Bestand (SSB) van het CBS zijn veranderingen in woonadres van huishoudens vastgesteld voor de periode 2003-2014, waarbij onderscheid is aangehouden tussen intra- en interregionale verhuizingen binnen de regio Noordoost Groningen (bestaande uit de hiervoor genoemde gemeenten). De regio Noordoost Groningen is daarbij onderverdeeld in drie gebieden op basis van schaderisico's als gevolg van aardbevingen die hebben plaatsgevonden in de periode augustus 2012 tot medio augustus 2015. Met betrekking tot de verhuisbewegingen is een onderscheid aangehouden naar startende huishoudens, doorstromende huishoudens en huishoudens die als woningmarktverlaters kunnen worden aangeduid. In hoofdstuk 2 wordt een nadere definitie gegeven van deze gebiedsindeling en van deze drie typen verhuisbewegingen en zal de gevolgde werkwijze bij het vaststellen van verhuisbewegingen nader worden beschreven.

Drie tijdvakken

De analyses op de gegevens uit het SSB geven inzicht in de omvang van migratiebewegingen binnen, naar en uit de drie onderscheiden risicogebieden in de regio Noordoost Groningen, waarbij verhuizingen van en naar het buitenland overigens buiten beschouwing zijn gelaten vanwege analysetechnische redenen (bovendien betreft het hier hoogstwaarschijnlijk slechts kleine aantallen en zal het

aardbevingsrisico nauwelijks tot geen rol spelen in deze verhuisbeslissingen). Mogelijke veranderingen in de tijd in de omvang van deze regionale migratiebewegingen kunnen in het geval van de bestudeerde periode en de regio Noordoost Groningen, het gevolg zijn van meerdere aspecten.

In delen van de regio Noordoost Groningen speelt al enige tijd de problematiek van een krimpende bevolking. De gemeenten Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsmond en Loppersum zijn dan ook door de rijksoverheid aangemerkt als krimpgemeente. Vooralsnog leidt deze krimp niet tot minder huishoudens in de betreffende gemeenten, maar kan er al wel sprake zijn van een selectieve in- en/of uitstroom van huishoudens uit deze gemeenten.

In de tweede helft van 2008 heeft de financiële crisis en de daaropvolgende eurocrisis ook in Nederland geleid tot een crisis op de woningmarkt. Door een afnemend vertrouwen in de economie en in de ontwikkelingen op de (koop)woningmarkt, is de mobiliteit op de woningmarkt in korte tijd gemiddeld genomen fors minder geworden. Er kan worden aangenomen dat deze ontwikkeling zich vanaf 2009 ook in de regio Noordoost Groningen zal hebben gemanifesteerd.

Het laatste aspect dat mogelijk een effect heeft op het verhuisgedrag van huishoudens in de regio Noordoost Groningen zijn natuurlijk de aardbevingen die hebben plaatsgevonden en het risico op nieuwe bevingen. Hoewel er al tientallen jaren sprake is van lichte bevingen en schokken in deze regio, heeft de aardbeving van 16 augustus 2012 in Huizinge de aardbevingsproblematiek nog duidelijker onder de aandacht gebracht van de overheid, de NAM en van de bewoners. De gevolgen zijn daarbij ook fysiek duidelijk zichtbaar zijn geworden in de vorm van toegenomen schades aan woningen en het debat rond aardgaswinning in de regio heeft veel aandacht gekregen in de media. De verwachting is dat dit meer recent ook gevolgen zal hebben voor de verhuisgedrag van betrokken bewoners in de vorm van de omvang van het aantal verhuizingen, de locatiekeuze en/of de voorkeur voor eigendomsverhouding van de woning.

Om een mogelijk effect van de woningmarktcrisis en van de aardbevingsrisico's op de migratiestromen van te kunnen stellen, vormen de jaren 2008 en 2012 dus duidelijke scheidingslijnen. Bij het bestuderen van de migratiestromen naar, in en uit de risicogebieden zijn daarom drie tijdsvakken onderscheiden: 2003 tot en met 2008, 2009 tot en met 2012 en 2013-2014.

Migratiesaldi en druk op de regionale woningmarktgebieden

In hoofdstuk 3 worden de analyseresultaten weergegeven met betrekking tot de ontwikkeling in de omvang van het aantal verhuisde huishoudens in de drie onderscheiden perioden. Daarbij wordt een onderverdeling naar drie risicogebieden (en overig Nederland) aangehouden. Hierdoor is het mogelijk om per risicogebied de instroom (en herkomst), de uitstroom (en bestemming) en de doorstroming van huishoudens binnen het gebied in kaart te brengen en ook eventuele wijzigingen hierin in de tijd vast te stellen. Deze eventuele wijzigingen in migratiesaldi zouden een eerste aanwijzing kunnen zijn voor het effect van de woningmarktcrisis en/of de aardbevingsrisico's op het verhuisgedrag van huishoudens.

Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de resultaten beschreven van de analyses, waarbij ook een verdeling is aangehouden naar type verhuizer: startende huishoudens, doorstromende huishoudens en huishoudens die als woningmarktverlaters worden beschouwd (die niet naar een eigen zelfstandige woning verhuizen). Daaruit is af te leiden of het effect van de woningmarktcrisis en/of de aardbevingsrisico's op het verhuisgedrag van huishoudens, verschilt naar woningmarktpositie. De veronderstelling daarbij is dat de reden voor verhuizing en de mate van binding met de lokale woningmarkt van invloed zijn op de locatiekeuze binnen of buiten de 'eigen' regio.

Door het onderscheid naar type verhuizer is het ook mogelijk om de verhuizingen die hebben plaatsgevonden (bij benadering) te vertalen naar het aanbod van en de vraag naar woningen. Starters vragen wel een woning maar laten geen woning als aanbod achter. De woningmarktverlaters (personen die naar niet zelfstandige woonruimten verhuizen of die bij een bestaand huishouden 'intrekken') laten wel een woning achter, maar vragen niet om een andere zelfstandige woning. Terwijl de doorstromers zowel een woning aanbieden als een woning vragen. Doordat er in de analyses ook nog re-

kening is gehouden met het (risico)gebied van herkomst en van vestiging, is er een balans van vraag en aanbod, het saldo aan betrokken zelfstandige woningen, per risicogebied op te stellen. De laatste vraag die in hoofdstuk 3 wordt beantwoord is dan ook of deze saldi zijn gewijzigd in de drie onderscheiden perioden. Daaruit is een eerste voorzichtige conclusie te trekken over het effect van de woningmarktcrisis en de aardbevingsproblematiek op de regionale woningmarktgebieden in de regio Noordoost Groningen.

Selectieve instroom en uitstroom van huishoudens

In hoofdstuk 4 staan niet de veranderingen in verhuisbewegingen in kwantitatieve zin centraal, maar wordt een kwalitatieve inkleuring van de migratiebewegingen van verhuizende huishoudens gegeven. De effecten van de aardbevingsrisico's en de woningmarktcrisis hoeven namelijk niet alleen zichtbaar te worden in de omvang van het aantal verhuizingen, maar kunnen zich ook vertalen in een andere samenstelling van de groep huishoudens die naar, in en uit een risicogebied verhuizen. Ook wanneer het migratiesaldo ongewijzigd is gebleven in de bestudeerde perioden, kan er wel sprake zijn van een selectieve instroom of uitstroom van huishoudens uit de risicogebieden. In hoofdstuk 4 worden de resultaten beschreven van de analyses, waarin de verhuizingen in de drie onderscheiden perioden nader zijn onderverdeeld naar de volgende kenmerken van de desbetreffende huishoudens en van de achtergelaten dan wel betrokken woning:

- Leeftijd hoofd huishouden (tot 45 jaar, 45-64 jaar en 65 jaar of ouder);
- Huishoudensamenstelling (alleenstaand, paren, gezinnen);
- Bruto inkomen van het huishouden (tot en met 1x modaal, tussen 1x en 2x modaal, hoger dan 2x modaal);
- Eigendomsverhouding vorige woning (huur of koop);
- Woningwaarde vorige woning (WOZ-waarde) (tot en met € 200.000 - gemiddelde WOZ-waarde in Groningen - en vanaf € 200.000; prijspeil 2014);
- Eigendomsverhouding betrokken woning (huur of koop);
- Woningwaarde betrokken woning (WOZ-waarde) (tot en met € 200.000 - gemiddelde WOZ-waarde in Groningen - en vanaf € 200.000; prijspeil 2014);
- Verhuisafstand (tot en met 25 km, 26-100 km en vanaf 100 km).

Aardbevingsproblematiek en effecten van krimp

De in hoofdstuk 3 en 4 beschreven verhuisbewegingen van huishoudens naar, binnen en uit de risicogebieden en eventuele selectiviteit in de instroom en uitstroom van huishoudens kunnen deels het gevolg zijn van woningmarktomstandigheden (al dan niet crisis op de woningmarkt) en van de reactie van woonconsumenten op de aardbevingsproblematiek. Maar daarnaast hebben vijf van de negen risicogemeenten ook al langere tijd te maken met het proces van een krimpende bevolking. Ook dit proces zal van invloed zijn geweest op de verhuisstromen in de periode 2003-2014. Een laatste belangrijke vraag die we in hoofdstuk 5 willen beantwoorden, is dan ook of de effecten van het krimpproces op de vastgestelde migratiestromen te herkennen zijn en of de aardbevingsproblematiek dat mogelijke effect van de krimp al dan niet versterkt.

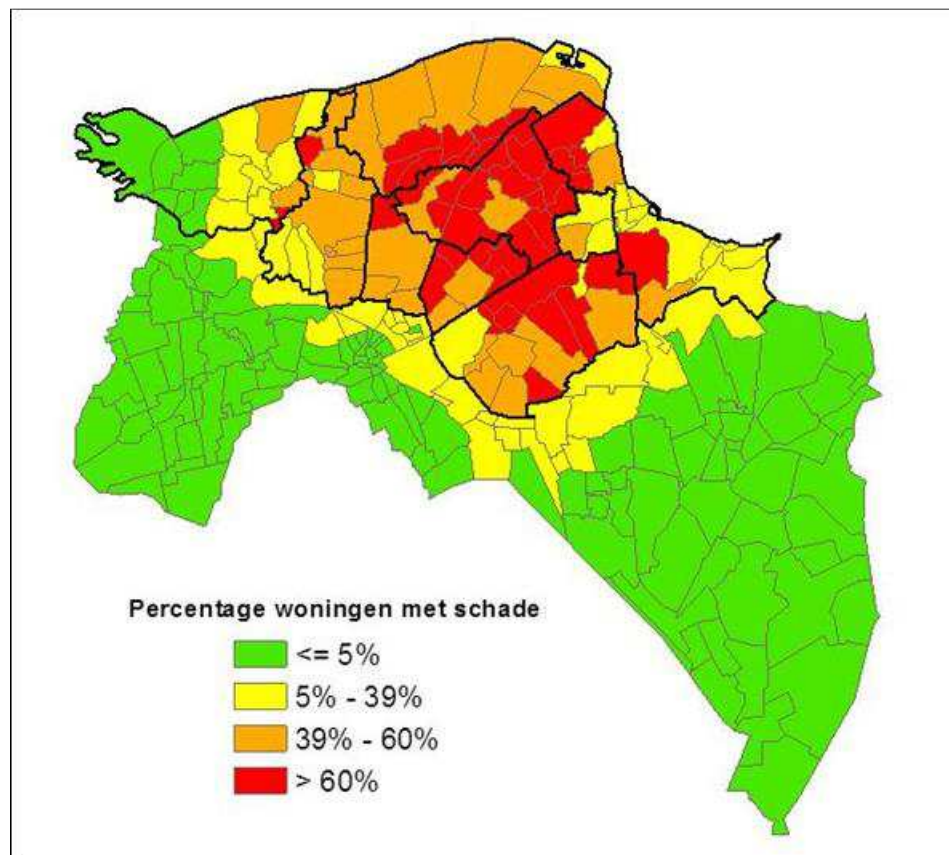
In hoofdstuk 5 worden de resultaten beschreven van de uitgevoerde analyses op de verhuisgegevens, waarbij de provincie Groningen is opgedeeld in vier woongebieden op basis van de mate van aardbevingsrisico (hoger – lager) en wel of niet krimpgemeente. Daarbij wordt ingegaan op de migratiestromen, de selectiviteit van de instroom en uitstroom van huishoudens en de gevolgen daarvan voor de vraagdruk op de regionale woningmarkt.

2 Gehanteerde data, definities en toegepaste methode

2.1 Regionale onderverdeling naar risicogebieden

In deze onderzoeksmodule waarin de bestudering van de intra- en interregionale verhuizingen in de regio Noordoost Groningen centraal staat, is gebruik gemaakt van dezelfde onderverdeling naar sub-regio's die ook in de andere modules is toegepast. Uitgangspunt voor die gebiedsindeling is de schade aan woningen, die door de aardbevingen is veroorzaakt. Op basis van de door de NAM beschikbaar gestelde gegevens over schadedossiers met alle erkende schadeclaims in de periode 16 augustus 2012 tot 10 augustus 2015, is het aantal woningen met erkende schadeclaims per 4pcc-gebied bepaald. Vervolgens is dit aantal 'schade-woningen' gerelateerd aan de totale omvang van de woningvoorraad van het desbetreffende 4pcc-gebied, waardoor het aandeel woningen met erkende aardbevingsschade is bepaald. Dit aandeel wordt als een goede indicator beschouwd voor de mate waarin woningen in een 4pcc-gebied risico op aardbevingen lopen. Deze indicator heeft per definitie een scorebereik tussen 0% en 100% en is gebruikt voor het maken van een gebiedsindeling in vier risicocategorieën. De vier risicogebieden binnen de regio Noordoost Groningen zijn in figuur 2.1 grafisch weergegeven.

Figuur 2.1 Aandeel woningen met schade, in vier klassen, per 4pcc-gebied



Bron: NAM, 2015 en provincie Groningen, 2015; OTB-bewerking.

Bij het analyseren van de verhuisbewegingen zijn, omwille van statistische betrouwbaarheid, de risicogebieden tot en met 5% en vanaf 5% tot en met 39% samengevoegd. Daarnaast zijn de gemeentegrenzen gehanteerd om de regio Noordoost Groningen te onderscheiden van de rest van de provincie Groningen. Dit houdt in dat postcodegebieden buiten de negen gemeenten van het kerngebied, ongeacht hun score op de bovengenoemde indicator, tot het gebied 'niet-risicogemeenten' worden gerekend in de uitgevoerde analyses. Resumerend kan worden gesteld dat de volgende vier deelgebieden zijn gehanteerd in deze onderzoekmodule:

- Risicogebied 1: maximaal 39% schadewoningen;
- Risicogebied 2: meer dan 39% en maximaal 60% schadewoningen;
- Risicogebied 3: meer dan 60% schadewoningen;
- Niet-risicogemeenten.

Uit de registratie van de provincie Groningen blijkt dat op 31 augustus 2015 in het risicogebied 1 circa 21.800 zelfstandige woningen tot de woningvoorraad behoren. Het aantal bestaande woningen in risicogebied 2 komt uit op ongeveer 27.000 woningen. Risicogebied 3 heeft een bestaande woningvoorraad van circa 7.400 woningen. Deze omvang van de regionale woningvoorraden moet in het achterhoofd gehouden worden bij het interpreteren van de migratiebewegingen in de komende hoofdstukken.

2.2 Verhuizingen van huishoudens

Het Sociaal Statistisch Bestand van het CBS is eigenlijk een verzameling van registratiebestanden op persoonsniveau en registratiebestanden op adres/objectniveau. Ieder persoon in Nederland heeft daarbij een uniek registratienummer en elk adres in Nederland heeft een uniek objectnummer. In het objectenbestand bevat per adres een begin- en einddatum van bewoning door personen in de periode 1995 – heden. Door de informatie uit de beide bestanden aan elkaar te koppelen op basis van de unieke persoonsnummers en objectnummers, zijn alle verhuisbewegingen van personen in Nederland in kaart te brengen. Verhuisbewegingen van personen vanuit het buitenland naar Nederland of vanuit Nederland naar het buitenland worden in andere registratiebestanden 'bijgehouden'. Omwille van de overzichtelijkheid van de analyseprocedures, hebben we voor dit onderzoek besloten om de buitenlandse migratie buiten de analyses te houden. Bovendien betreft het in dit geval kleine aantallen verhuizingen, die zeer waarschijnlijk ook niet sterk door de aardbevingsproblematiek zullen worden beïnvloed.

Van alle vastgestelde verhuisbewegingen hebben we allereerst bepaald of het adres voor de verhuizing en/of het adres na de verhuizing zich in de provincie Groningen bevinden. Verhuizingen elders in het land zijn namelijk niet van belang voor de onderzoeksvragen uit dit onderzoek. Deze verhuisbewegingen zijn dan ook buiten de verdere analyses gehouden.

De verhuisbewegingen van personen zeggen natuurlijk nog niet alles over de verhuizingen van huishoudens die hebben plaatsgevonden. Meerdere personen die zijn verhuisd, kunnen namelijk betrekking hebben op hetzelfde huishouden. En andersom hoeven niet alle leden van het huishouden te zijn verhuisd als er één of enkele leden van adres zijn gewisseld. Denk hierbij aan bijvoorbeeld aan inwonende kinderen die zelfstandig gaan wonen of het opheffen van gezinnen, waarbij één van de partners verhuist en de andere op het oude adres blijft wonen.

Om van verhuisde personen tot verhuisde huishoudens te komen, hebben we gebruik gemaakt van de beschikbare variabele 'referentiepersoon'. Per adres is namelijk één van de bewoners van het object aangeduid als referentiepersoon. Indien een verhuisd persoon zowel voor als na verhuizing niet als referentiepersoon staat aangemerkt in het registratiebestand van het CBS, hebben we dit beschouwd als een verhuizing van een niet-huishouden (en dus niet in de verdere analyses betrokken). Blijkbaar

woont een dergelijk persoon namelijk in bij anderen op dezelfde adressen en in de meeste gevallen zullen dit meeverhuizende kinderen of partners zijn. Daarnaast hebben we nog drie andere categorieën van verhuisde personen kunnen onderscheiden, die wel mee tellen als verhuizingen van huishoudens. Allereerst hebben we de 'doorstromende' huishoudens: verhuisde personen, die zowel voor als na verhuizing als referentiepersoon staan aangemerkt. De tweede categorie bestaat uit 'startende' huishoudens, waarbij de verhuisde persoon voor de verhuizing geen referentiepersoon was maar na de verhuizing wel als referentiepersoon fungeert. Hieronder vallen bijvoorbeeld inwonende kinderen die zelfstandig gaan worden of partners die na een echtscheiding zelfstandig gaan wonen. Tot slot onderscheiden we nog de zogenoemde 'woningmarkt verlatende' huishoudens. In deze gevallen was de verhuisde persoon voorheen wel referentiepersoon, maar na de verhuizing niet meer. Deze personen zijn blijkbaar gaan inwonen bij een al bestaand huishouden of zijn naar een niet-zelfstandige woonsituatie verhuisd.

Van de uiteindelijk geselecteerde in de jaren 2003-2014 verhuisde personen, die kunnen worden aangeduid als 655.000 verhuisde huishoudens naar, binnen of uit de provincie Groningen, zijn in laatste instantie nog enkele registratiegegevens over het huishouden of de woning gekoppeld. Het betreft hier de leeftijd van de referentiepersoon, de samenstelling van het huishouden en het bruto inkomen van het huishouden en de eigendomsverhouding en WOZ-waarde van de woning. Het uit dit voorwerk resulterende databestand vormt de basis voor alle analyses, waarvan de resultaten in de hoofdstukken 3 tot en met 5 worden weergegeven. Voor een meer uitgebreide technische uitwerking van de dataselectie verwijzen we de lezer naar bijlage B.

3 Migratiestromen van huishoudens naar aardbevingsrisicogebied

3.1 Inleiding

In de periode 2003-2014 zijn er 655.000 verhuizingen vastgesteld, waarbij minimaal het adres voor de verhuizing of het adres na verhuizing in de provincie Groningen ligt én de referentiepersoon in de uitgangssituatie en/of in de nieuwe situatie in een zelfstandige woning woont. Dit betekent op jaarbasis gemiddeld een kleine 55.000 verhuisde huishoudens naar, binnen of uit de provincie Groningen, wat overeenkomt met zo'n 15% van alle verhuizingen in Nederland naar zelfstandige woonruimten.

Van de hierboven genoemde 655.000 huishoudens die zijn verhuisd in de bestudeerde periode, woonden 92.400 vooraf en/of na de verhuizing in een van de negen gemeenten uit het kerngebied van de aardbevingsproblematiek. Deze specifieke groep van op jaarbasis gemiddeld 7.700 verhuisde huishoudens vormt de basis voor de bestudering van de migratiebewegingen, waarvan de resultaten in dit hoofdstuk en in hoofdstuk 4 worden weergegeven.

3.2 Migratiestromen per risicogebied en naar tijdsperiode

Voor de volledigheid zijn in tabel 3.1 alle verhuizingen weergegeven, zoals die op basis van de analyses op het Sociaal Statistisch Bestand van het CBS zijn vastgesteld; de daarbij gehanteerde definities en selecties staan beschreven in paragraaf 2.2. De verhuizingen zijn daarbij onderverdeeld naar vorig woningmarktgebied en tijdvak en naar richting van de verhuizing (binnen het gebied, naar een ander risicogebied of naar buiten de risicogemeenten). Daaruit blijkt allereerst dat de omvang van het totaal aantal verhuizingen natuurlijk sterk samenhangt met de omvang van de bestaande woningvoorraad per vorig woningmarktgebied. Verder mag duidelijk zijn dat in het minst omvangrijke woningmarktgebied, risicogebied 3, de kans groter is dat huishoudens uit de regio verhuizen dan in de grotere woningmarktgebieden. Risicogebied 3 is geografisch gezien en ook in aantallen woningen veel kleiner dan de overige deelgebieden, zodat de kans op grensoverschrijding bij verhuizen natuurlijk groter is.

Verder valt uit tabel 3.1 nog niet zo veel af te lezen met betrekking tot de effecten van de woningmarktcrisis en de aardbevingsproblematiek op het verhuisgedrag. De omvang van het aantal verhuizingen in de drie tijdvakken wordt voornamelijk bepaald door het verschillende aantal jaren per periode (respectievelijk zes, vier en twee jaar). Daarom hebben we in tabel 3.2 een overzicht opgenomen van het gemiddeld aantal verhuizingen per jaar. Dan blijkt dat het gemiddeld aantal verhuizingen per jaar in alle drie de risicogebieden daalt in de periode 2009-2012 ten opzichte van de voorgaande periode. De crisis op de woningmarkt heeft dus ook in dit deel van Nederland geleid tot minder dynamiek op de woningmarkt. De afname in het aantal verhuizingen op jaarbasis is het sterkst in het risicogebied 2, gevolgd door risicogebied 1 en risicogebied 3 (respectievelijk -14%, -13% en -9%). In de niet-*risicogemeenten* loopt het jaarlijks aantal verhuizingen in de periode 2009-2012 zelfs nog iets op.

In de jaren 2013-2014 neemt over het algemeen het aantal verhuizingen per jaar weer licht toe. Dit geldt echter niet voor het risicogebied 3; daar blijft het totaal aantal verhuizingen gelijk (zie tabel 3.2). Daarbij neemt het aantal verhuizingen binnen het gebied en het aantal verhuizingen vanuit risicogebied 3 naar de twee andere risicogebieden zelfs nog iets verder af. Het aantal verhuizingen uit risicogebied 3 naar buiten de risicogemeenten groeit wel weer in deze twee jaar.

Tabel 3.1 Aantal verhuisde huishoudens naar vorig en huidig woningmarktgebied¹ en verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Vorig woningmarktgebied	Periode	Huidig woningmarktgebied			Totaal
		Binnen gebied	Naar overige risicogebieden	Naar buiten de risicogemeenten	
Risicogebied 1	2003 - 2008	8.943	1.690	5.380	16.013
	2009 - 2012	5.068	893	3.350	9.311
	2013 - 2014	2.442	480	1.827	4.749
Risicogebied 2	2003 - 2008	8.120	1.948	7.258	17.326
	2009 - 2012	4.413	1.201	4.309	9.923
	2013 - 2014	2.257	626	2.326	5.209
Risicogebied 3	2003 - 2008	1.210	1.582	1.810	4.602
	2009 - 2012	643	962	1.185	2.790
	2013 - 2014	302	443	652	1.397
Niet-risicogemeente	2003 - 2008	274.176	10.938	-	285.114
	2009 - 2012	187.196	6.705	-	193.901
	2013 - 2014	101.256	3.447	-	104.703

¹ Risicogebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal de 39%;

Risicogebied 2 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en maximaal 60%;

Risicogebied 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 60%.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Tabel 3.2 Aantal verhuisde huishoudens naar vorig en huidig woningmarktgebied¹ en verhuisperiode, op jaarbasis in de jaren 2003-2014

Vorig woningmarktgebied	Periode	Huidig woningmarktgebied			Totaal
		Binnen gebied	Naar overige risicogebieden	Naar buiten de risicogemeenten	
Risicogebied 1	2003 - 2008	1.491	282	897	2.669
	2009 - 2012	1.267	223	838	2.328
	2013 - 2014	1.221	240	914	2.375
Risicogebied 2	2003 - 2008	1.353	325	1.210	2.888
	2009 - 2012	1.103	300	1.077	2.481
	2013 - 2014	1.129	313	1.163	2.605
Risicogebied 3	2003 - 2008	202	264	302	767
	2009 - 2012	161	241	296	698
	2013 - 2014	151	222	326	699
Niet-risicogemeente	2003 - 2008	45.696	1.823	-	47.519
	2009 - 2012	46.799	1.676	-	48.475
	2013 - 2014	50.628	1.724	-	52.352

¹ Risicogebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal de 39%;

Risicogebied 2 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en maximaal 60%;

Risicogebied 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 60%.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Zoals gezegd is het totaal aantal verhuizingen binnen en uit het risicogebied 3 het minst omvangrijk met zo'n 700 per jaar. Maar ook de bestaande voorraad woningen is in dit risicogebied met circa 7.400 het minst omvangrijk. Op jaarbasis komt dus circa 9% van de woningen vrij door een verhuizing. In risicogebied 2 ligt dit percentage op bijna 10% en in risicogebied 1 op ongeveer 11%. De mobiliteit in risicogebied 3 is dus relatief gezien wel iets geringer dan elders in de regio en in de provincie. Er blijkt in risicogebied 3 niet alleen relatief minder te worden verhuisd, maar als er wordt verhuisd blijkt dit relatief minder vaak binnen het gebied te gebeuren en relatief vaker naar de overige risicogebieden. Dit is af te leiden uit de gegevens in tabel 3.3. Ongeveer een kwart van de verhuizingen in risicogebied 3 betreft intraregionale verhuizingen. In risicogebied 2 en risicogebied 1 komt dit aandeel uit op respectievelijk net onder de 50% en net boven de 50%. Als in de beide laatstgenoemde risicogebieden de eigen regio wordt verlaten, dan verhuizen de huishoudens minder vaak naar een ander risicogebied en wordt een woning buiten de risicogemeenten betrokken. Voor een deel hebben

deze verschillen tussen de drie risicogebieden natuurlijk te maken met de geografische ligging van deze risicogebieden ten opzichte van elkaar (zie ook figuur 2.1 in hoofdstuk 2).

Tabel 3.3 Aandeel verhuisde huishoudens naar huidig woningmarktgebied¹, per vorig woningmarktgebied¹ en verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Vorig woningmarktgebied	Periode	Huidig woningmarktgebied			Totaal
		Binnen gebied	Naar overige risicogebieden	Naar buiten de risicogemeenten	
Risicogebied 1	2003 - 2008	26%	35%	39%	100%
	2009 - 2012	23%	35%	42%	100%
	2013 - 2014	22%	32%	46%	100%
Risicogebied 2	2003 - 2008	47%	11%	42%	100%
	2009 - 2012	45%	12%	43%	100%
	2013 - 2014	43%	12%	45%	100%
Risicogebied 3	2003 - 2008	56%	10%	34%	100%
	2009 - 2012	54%	10%	36%	100%
	2013 - 2014	51%	10%	39%	100%
Niet risicogemeente	2003 - 2008		4%		100%
	2009 - 2012		3%		100%
	2013 - 2014		3%		100%

¹ Risicogebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 60%;

Risicogebied 2 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en maximaal 60%;

Risicogebied 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal de 39%.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Verder blijkt uit tabel 3.3 ook dat in alle drie de risicogebieden de doorstroming binnen het gebied licht daalt in de loop der tijd (met zo'n 4 à 5 procentpunten); daar staat steeds een groeiend aandeel van het aantal verhuizingen naar buiten de negen risicogemeenten tegenover. Deze trend zet zich al in de crisisjaren in en houdt dus ook in de jaren 2013-2014 aan. Daar staat tegenover dat de woningmarktgebieden binnen de risicogemeenten door verhuizende huishoudens van buiten dat gebied niet geheel anders worden gezien in de onderscheiden perioden. De gemiddelde jaarlijkse instroom van huishoudens in de risicogebieden 1 t/m 3 daalt in absolute aantallen licht gedurende de jaren 2009-2012 en neemt vervolgens ook weer licht toe in 2013-2014 (zie ook tabel 3.2). Het effect van de crisis op de woningmarkt is in deze ontwikkeling vooralsnog duidelijker te herkennen, dan een mogelijk effect van de aardbevingsproblematiek op de instroom van huishoudens in het risicogebied.

In tabel 3.4 zijn de verhuisgegevens net andersom geordend dan in tabel 3.3, zodat per huidig woningmarktgebied kan worden nagegaan waar de verhuisde huishoudens vandaan komen. Uit de informatie in tabel 3.4 blijkt eveneens dat de woningmarktgebieden binnen de risicogemeenten in de crisistijd en daarna niet geheel anders worden beoordeeld door verhuizende huishoudens. Voor alle drie de onderscheiden risicogebieden geldt, dat het aandeel verhuisde huishoudens van buiten de risicogemeenten redelijk constant is gebleven in de gehanteerde perioden. Hetzelfde kan geconcludeerd worden ten aanzien van de vestigende huishoudens vanuit een ander risicogebied. Als er al een zeker effect uit de cijfers is te halen, dan betreft dat de geringe afname van het aandeel binnen het woningmarktgebied verhuizende huishoudens in risicogebied 1 en risicogebied 3.

Tabel 3.4 Aandeel verhuisde huishoudens naar vorig woningmarktgebied¹, per huidig woningmarktgebied¹ en verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Huidig woningmarktgebied	Periode	Vorig woningmarktgebied			
		Binnen gebied	Vanuit overige risicogebieden	Van buiten de risicogemeenten	Totaal
Risicogebied 1	2003 - 2008	62%	12%	26%	100%
	2009 - 2012	59%	13%	28%	100%
	2013 - 2014	57%	13%	30%	100%
Risicogebied 2	2003 - 2008	50%	15%	35%	100%
	2009 - 2012	49%	15%	36%	100%
	2013 - 2014	49%	14%	37%	100%
Risicogebied 3	2003 - 2008	31%	29%	40%	100%
	2009 - 2012	29%	28%	43%	100%
	2013 - 2014	27%	30%	43%	100%
Niet risicogemeente	2003 - 2008	95%	5%		100%
	2009 - 2012	95%	5%		100%
	2013 - 2014	95%	5%		100%

¹ Risicogebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal de 39%;

Risicogebied 2 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en maximaal 60%;

Risicogebied 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 60%.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

In absolute zin lijkt het er vooralsnog op dat het aantal verhuizingen en de verhuisrichting van deze verhuizingen in de drie risicogebieden (nog) niet sterk is beïnvloed door de aardbevingsproblematiek. Tegenover een iets grotere uitstroom uit de risicogebieden staat namelijk ook een iets grotere instroom van huishoudens. De impact van de crisis op de woningmarkt op met name de omvang van het aantal verhuizingen is op dit punt veel duidelijker geweest.

3.3 Migratiestromen per risicogebied en type verhuizer

Achter de in de vorige paragraaf behandelde totale omvang van verhuizingen naar, binnen en uit de risicogebieden, waaruit nog geen echte omslag is gebleken, kunnen natuurlijk nog wel verschillen in type verhuizingen schuilgaan. In deze paragraaf gaan we daarom in op de vraag of al zelfstandig wonende huishoudens wellicht andere keuzen maken dan startende huishoudens? We maken daarbij onderscheid tussen 'doorstromende' huishoudens, 'startende' huishoudens en 'woningmarkt verlatende' huishoudens (in paragraaf 2.2 van hoofdstuk 2 worden deze drie categorieën nader toegelicht).

De achterliggende gedachte bij deze driedeling is dat woningmarkt verlatende huishoudens zich bij hun locatiekeuze minder laten leiden door woningmarktomstandigheden, maar meer door de (toevallige) locatie van de instelling waar men naar toe verhuist of van het bestaande huishouden waar men bij intrekt. Starters en doorstromende huishoudens laten zich wel meer leiden door de woningmarktomstandigheden en dus door het eventuele gevolgen van de aardbevingsproblematiek. De doorstromende huishoudens zullen naar verwachting een sterkere binding hebben met de huidige woonomgeving dan startende huishoudens, waardoor de kans om naar een ander woningmarktgebied te verhuizen kleiner zal zijn bij de doorstromers dan bij de starters.

Uit tabel 3.5 blijkt dat in relatieve termen bezien, de doorstromende huishoudens over het algemeen geen andere keuze naar woningmarktgebied hebben gemaakt in de drie onderscheiden perioden. In het risicogebied 3 wordt wel in alle perioden relatief minder binnen het eigen woningmarktgebied verhuist; dit aandeel is na het uitbreken van de crisis nog iets kleiner geworden (van 31% naar 27%) ten gunste van het aandeel doorstromers dat naar een ander risicogebied is verhuist. In de laatste twee jaren, 2013-2014, is de locatiekeuze van de doorstromers in risicogebied 3 ongewijzigd gebleven. De geografische ligging en omvang van risicogebied 3 is uitmigratie van huishoudens ook eerder te verwachten dan in de andere woningmarktgebieden.

In risicogebied 1 en risicogebied 2 is het aandeel doorstromende huishoudens, dat binnen de eigen regio verhuisd, dan ook veel groter met 50% tot 60%. Daarnaast blijkt ook steeds zo'n 30% van de doorstromers naar een woning buiten de negen risicogemeenten te zijn verhuisd. Deze relatieve verdeling is in alle drie de onderscheiden perioden gelijk gebleven. Hier kunnen we dus geen effecten van de woningmarktcrisis of van de aardbevingsproblematiek op de verhuisrichting vaststellen.

Startende huishoudens blijken bij verhuizing wat vaker weg te trekken uit het eigen woninggebied (zie tabel 3.6). Zij hebben, zoals hiervoor gezegd, nog minder binding met het eigen woningmarktgebied. In de tijd zien we dat het aandeel binnen het eigen risicogebied verhuizende starters licht afneemt; daar staat een toename tegenover van het relatieve aantal starters dat naar buiten de risicogemeenten is verhuisd. Deze ontwikkeling is bij alle drie de risicogebieden terug te zien, zet al in tijdens de crisisjaren en continueert zich in de jaren 2013-2014. Deze verschuiving lijkt dan ook eerder een effect van het krimpproces dan van de crisis of de aardbevingsproblematiek. De verschillen in aandeel uitstromende starters uit het gebied tussen enerzijds risicogebied 3 en anderzijds risicogebied 1 en 2, lijken ook hier vooral veroorzaakt te worden door de geografische ligging en omvang van risicogebied 3.

Tabel 3.5 Aandeel doorstromende¹ verhuisde huishoudens naar huidig woningmarktgebied², per vorig woningmarktgebied² en verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Vorig woningmarktgebied	Periode	Huidig woningmarktgebied			%	Totaal Abs.
		Binnen gebied	Naar overige risicogebieden	Naar buiten de risicogemeenten		
Risicogebied 1	2003 - 2008	61	11	28	100	9.069
	2009 - 2012	62	10	27	100	4.515
	2013 - 2014	60	12	28	100	2.061
Risicogebied 2	2003 - 2008	52	12	35	100	9.055
	2009 - 2012	54	13	33	100	4.605
	2013 - 2014	53	13	33	100	2.263
Risicogebied 3	2003 - 2008	31	38	31	100	2.257
	2009 - 2012	27	40	33	100	1.186
	2013 - 2014	27	41	32	100	561
Niet risicogemeente	2003 - 2008	96	4		100	152.028
	2009 - 2012	97	3		100	95.086
	2013 - 2014	97	3		100	49.602

¹ Doorstromende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon zowel in de vorige, als in de huidige situatie hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Risicogebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal de 39%;
Risicogebied 2 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en maximaal 60%;
Risicogebied 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 60%.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Tabel 3.6 Aandeel startende¹ verhuisde huishoudens naar huidig woningmarktgebied², per vorig woningmarktgebied² en verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Vorig woningmarktgebied	Periode	Huidig woningmarktgebied			%	Totaal Abs.
		Binnen gebied	Naar overige risicogebieden	Naar buiten de risicogemeenten		
Risicogebied 1	2003 - 2008	46	9	46	100	4.187
	2009 - 2012	42	7	51	100	3.146
	2013 - 2014	38	6	55	100	1.854
Risicogebied 2	2003 - 2008	36	9	55	100	5.681
	2009 - 2012	32	9	59	100	3.826
	2013 - 2014	30	10	60	100	2.193
Risicogebied 3	2003 - 2008	21	27	52	100	1.746
	2009 - 2012	19	26	55	100	1.245
	2013 - 2014	18	22	60	100	646
Niet risicogemeente	2003 - 2008	98	2		100	77.939
	2009 - 2012	98	2		100	57.493
	2013 - 2014	98	2		100	32.068

¹ Startende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie geen hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie wel hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Risicogebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal de 39%;

Risicogebied 2 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en maximaal 60%;

Risicogebied 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 60%.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Woningmarkt verlatende huishoudens baseren de keuze van de nieuwe woonregio minder op de woningmarktomstandigheden; de verhuisrichting wordt sterker bepaald door het adres van het huishouden waarbij men intrekt of het adres van de beschikbaar komende onzelfstandige woonruimte. Toch blijkt het aandeel verhuisde woningmarkt verlatende huishoudens dat binnen het eigen gebied is verhuisd, binnen alle drie de risicogebieden vergelijkbaar met het aandeel bij de doorstromende huishoudens (zie tabel 3.7). Verder valt nog op dat het aandeel binnen het eigen gebied verhuisde woningmarktverlaters in het risicogebied 3 in de jaren 2013-2014 duidelijk afneemt ten gunste van het aandeel dat naar buiten de risicogemeenten is verhuisd. Dit is een opmerkelijke verschuiving, die tegen de hierboven vermelde verwachting in gaat; in absolute aantallen betreft het echter een kleine groep.

Tabel 3.7 Aandeel woningmarkt verlatende¹ verhuisde huishoudens naar huidig woningmarktgebied², per vorig woningmarktgebied² en verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Vorig woningmarktgebied	Periode	Huidig woningmarktgebied			%	Totaal Abs.
		Binnen gebied	Naar overige risicogebieden	Naar buiten de risicogemeenten		
Risicogebied 1	2003 - 2008	54	14	33	100	2.757
	2009 - 2012	57	12	31	100	1.650
	2013 - 2014	60	13	28	100	834
Risicogebied 2	2003 - 2008	53	11	35	100	2.590
	2009 - 2012	48	16	36	100	1.492
	2013 - 2014	51	14	34	100	753
Risicogebied 3	2003 - 2008	24	42	34	100	599
	2009 - 2012	23	45	32	100	359
	2013 - 2014	18	38	44	100	190
Niet risicogemeente	2003 - 2008	94	6		100	55.147
	2009 - 2012	94	6		100	41.322
	2013 - 2014	94	6		100	23.033

¹ Woningmarkt verlatende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie wel hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie geen hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Risicogebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal de 39%;

Risicogebied 2 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en maximaal 60%;

Risicogebied 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 60%.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

3.4 Migratiesaldi naar risicogebied en regionale verhuisbalans

In de paragrafen 3.2 en 3.3 hebben we steeds naar de verhuisbewegingen gekeken vanuit het vorige woningmarktgebied, waarbij per gebied de verhuizingen binnen en uit de regio in kaart zijn gebracht, of vanuit het huidige woningmarktgebied, waarbij per gebied de verhuizingen binnen en naar de regio zijn onderscheiden. Maar uitstroom uit het ene woningmarktgebied betekent natuurlijk ook instroom in een ander woningmarktgebied, en andersom. Daarom gaan we in deze paragraaf een stap verder in de data-analyse door de informatie over verhuisrichtingen per woningmarktgebied te combineren tot interregionale verhuisstromen. Hierdoor kan er per risicogebied een migratiesaldo berekend worden uitgesplitst naar de drie onderscheiden perioden en naar de drie verschillende typen verhuisde huishoudens (doorstromers, starters en woningmarktverlaters).

Tabel 3.8 Aantal doorstromende¹ verhuisde huishoudens naar vorig woningmarktgebied² en verhuisrichting, per verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Vorig woningmarktgebied	Periode	Verhuisrichting			Migratiesaldo	
		Instroom	Binnen regio	Uitstroom	Totaal	Gemiddeld per jaar
Risicogebied 1	2003 - 2008	3.002	5.553	3.516	-514	-86
	2009 - 2012	1.692	2.807	1.708	-16	-4
	2013 - 2014	832	1.231	830	2	1
	totaal	5.526	9.591	6.054	-528	-44
Risicogebied 2	2003 - 2008	4.638	4.722	4.333	305	51
	2009 - 2012	2.210	2.490	2.115	95	24
	2013 - 2014	1.087	1.210	1.053	34	17
	totaal	7.935	8.422	7.501	434	36
Risicogebied 3	2003 - 2008	1.552	702	1.555	-3	-0,5
	2009 - 2012	762	320	866	-104	-26
	2013 - 2014	378	149	412	-34	-17
	totaal	2.692	1.171	2.833	-141	-12

¹ Doorstromende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon zowel in de vorige, als in de huidige situatie hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Risicogebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal de 39%;

Risicogebied 2 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en maximaal 60%;

Risicogebied 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 60%.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

In tabel 3.8 worden de analyseresultaten weergegeven voor de 'doorstromende' huishoudens in de drie risicogebieden. In de bestudeerde periode 2003-2014 blijkt risicogebied 2 als enig woningmarktgebied op een positief migratiesaldo uit te komen van 434 doorstromende huishoudens, of wel 36 huishoudens gemiddeld per jaar. Het vestigingsoverschot blijkt daarbij voornamelijk tot stand te zijn gekomen in de periode voor de crisis op de woningmarkt. Voor risicogebied 1 komen we op het grootste negatieve migratiesaldo (-528 huishoudens, of wel gemiddeld -44 per jaar) in de bestudeerde periode, dat ook voornamelijk in de jaren 2003-2008 tot stand is gekomen. Risicogebied 3 is het enige woningmarktgebied waarin sprake is van een (gering) negatief migratiesaldo in alle drie de onderscheiden perioden; ook in de laatste twee jaar. Het vertrekoverschot van 12 huishoudens gemiddeld per jaar komt overeen met circa 0,16% van de totale woningvoorraad in risicogebied 3. Het vertrekoverschot in risicogebied 1 (44 huishoudens gemiddeld per jaar) is relatief gezien echter iets groter met 0,2% van de totale woningvoorraad.

Tabel 3.9 Aantal startende¹ verhuisde huishoudens naar vorig woningmarktgebied² en verhuisrichting, per verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Vorig woningmarktgebied	Periode	Verhuisrichting			Migratiesaldo	
		Instroom	Binnen regio	Uitstroom	Totaal	Gemiddeld per jaar
Risicogebied 1	2003 - 2008	1.132	1.915	2.272	-1.140	-190
	2009 - 2012	793	1.322	1.824	-1.031	-258
	2013 - 2014	437	712	1.142	-705	-353
	totaal	2.362	3.949	5.238	-2.876	-240
Risicogebied 2	2003 - 2008	1.371	2.018	3.663	-2.292	-382
	2009 - 2012	942	1.211	2.615	-1.673	-418
	2013 - 2014	457	660	1.533	-1.076	-538
	totaal	2.770	3.889	7.811	-5.041	-420
Risicogebied 3	2003 - 2008	487	364	1.382	-895	-149
	2009 - 2012	308	242	1.003	-695	-174
	2013 - 2014	175	118	528	-353	-177
	totaal	970	724	2.913	-1.943	-162

1 Startende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie geen hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie wel hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

2 Risicogebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal de 39%;

Risicogebied 2 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en maximaal 60%;

Risicogebied 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 60%.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

In tabel 3.9 worden de analyseresultaten weergegeven voor de 'startende' huishoudens in de drie risicogebieden. Hier zien we een compleet ander beeld dan bij de doorstromers. In alle drie de risicogebieden en in alle perioden is er sprake van een negatief migratiesaldo: er vertrekken meer startende huishoudens dan dat starters zich vestigen in deze woningmarktgebieden. Het gemiddeld aantal per jaar neemt daarbij per onderscheiden periode toe; een ontwikkeling die in alle drie de risicogebieden is waar te nemen. In absolute aantallen is de uitstroom uit risicogebied 3 kleiner dan in de beide andere woningmarktgebieden. Maar als we het vertrekoverschot op jaarbasis relateren aan de omvang van de woningvoorraad, blijkt het negatieve migratiesaldo relatief gezien het grootst in risicogebied 3 met -2,2%. Daarna volgen risicogebied 2 (-1,6%) en risicogebied 1 (-1,1%). Het wegtrekken van startende huishoudens zien we in de gehele bestudeerde periode en lijkt daarom vooral gekoppeld te kunnen worden aan het krimproces dat in deze regio speelt.

In alle drie de risicogebieden en in vrijwel alle perioden is er sprake van een positief migratiesaldo van woningmarkt verlatende huishoudens, zo blijkt uit de gegevens in tabel 3.10. Er vestigen zich meer huishoudens die onzelfstandig gaan wonen, dan dat dergelijke huishoudens vertrekken uit deze woningmarktgebieden. In absolute aantallen is deze instroom het grootst in risicogebied 2 en voor de beide andere woningmarktgebieden vergelijkbaar. Wanneer we het vestigingsoverschot op jaarbasis relateren aan de omvang van de woningvoorraad, blijkt het positieve migratiesaldo relatief gezien ongeveer even groot in risicogebied 3 (+0,55%) en risicogebied 2 (+0,64%). In risicogebied 1 is het vestigingsoverschot van woningmarkt verlatende verhuizers relatief kleiner (+0,2%). Kijkend naar de ontwikkelingen in de tijd valt nog op, dat het vestigingsoverschot in de jaren 2013-2014 in de risicogebieden 1 en 2 duidelijk groter is dan in de perioden ervoor, terwijl dat niet geldt voor risicogebied 3. Het is vooralsnog niet duidelijk, of dit een significante afwijking is tussen de drie onderscheiden woningmarktgebieden.

Tabel 3.10 Aantal woningmarkt verlatende¹ verhuisde huishoudens naar vorig woningmarktgebied² en verhuisrichting, per verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Vorig woningmarktgebied	Periode	Verhuisrichting			Migratiesaldo	
		Instroom	Binnen regio	Uitstroom	Totaal	Gemiddeld per jaar
Risicogebied 1	2003 - 2008	1.272	1.475	1.282	-10	-2
	2009 - 2012	1.028	939	711	317	79
	2013 - 2014	562	499	335	227	114
	totaal	2.862	2.913	2.328	534	45
Risicogebied 2	2003 - 2008	2.057	1.380	1.210	847	141
	2009 - 2012	1.532	712	780	752	188
	2013 - 2014	825	387	366	459	230
	totaal	4.414	2.479	2.356	2.058	172
Risicogebied 3	2003 - 2008	647	144	455	192	32
	2009 - 2012	494	81	278	216	54
	2013 - 2014	243	35	155	88	44
	totaal	1.384	260	888	496	41

¹ Woningmarkt verlatende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie wel hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie geen hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Risicogebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal de 39%;

Risicogebied 2 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en maximaal 60%;

Risicogebied 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 60%.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Wanneer we de hiervoor vastgestelde migratiesaldi voor de drie typen verhuizingen sommeren, dan blijken alle drie de risicogebieden in alle drie de onderscheiden perioden geconfronteerd te zijn met een negatief migratiesaldo (zie tabel 3.11). Het vertrekoverschot van de startende huishoudens is hierbij natuurlijk zeer bepalend. Maar voor risicogebied 1 en 3 draagt ook het vertrekoverschot van de doorstromende huishoudens bij aan dit negatieve totaalsaldo. Dit laatste geldt overigens met name voor de periode 2003-2008 in risicogebied 1 met ruim 500 huishoudens op een woningvoorraad van circa 22.000 woningen (ofwel een aandeel van 2,3% op de woningvoorraad) en iets mindere mate voor de periode 2009-2012 in risicogebied 3 (een aandeel van bijna 1,4% op de woningvoorraad).

Tabel 3.11 Migratiesaldo verhuisde huishoudens naar type verhuizing¹ en vorig woningmarktgebied², per verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Vorig woningmarktgebied	Periode	Type verhuizing			Migratiesaldo	
		Doorstromende huishoudens	Startende huishoudens	Woningmarkt verlatende huishoudens	Totaal	Gemiddeld per jaar
Risicogebied 1	2003 - 2008	-514	-1.140	-10	-1.664	-277
	2009 - 2012	-16	-1.031	317	-730	-183
	2013 - 2014	2	-705	227	-476	-238
	totaal	-528	-2.876	534	-2.870	-239
Risicogebied 2	2003 - 2008	305	-2.292	847	-1.140	-190
	2009 - 2012	95	-1.673	752	-826	-207
	2013 - 2014	34	-1.076	459	-583	-292
	totaal	434	-5.041	2.058	-2.549	-212
Risicogebied 3	2003 - 2008	-3	-895	192	-706	-118
	2009 - 2012	-104	-695	216	-583	-146
	2013 - 2014	-34	-353	88	-299	-150
	totaal	-141	-1.943	496	-1.588	-132

¹ Doorstromende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon zowel in de vorige, als in de huidige situatie hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is;

Startende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie geen hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie wel hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is;

Woningmarkt verlatende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie wel hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie geen hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Risicogebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal de 39%;

Risicogebied 2 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en maximaal 60%;

Risicogebied 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 60%.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Verhuisbalans zelfstandige woningen op de regionale woningmarkten

De hiervoor vastgestelde migratiesaldi zeggen nog niet alles over de ontwikkelingen op de woningmarkt in de drie risicogebieden. De gevolgen voor de druk op woningmarkt zijn namelijk afhankelijk van of er al dan niet een zelfstandige woning vrij wordt achtergelaten en of er al dan niet een zelfstandige woning wordt betrokken na de verhuizing. Doorstromende huishoudens die uit het woningmarktgebied verhuizen, laten bijvoorbeeld wel een woning achter maar vragen hier geen andere woning binnen het woninggebied voor terug. Maar als een doorstromend huishouden het woningmarktgebied instroomt, betreft men wel een woning in dat gebied en laat geen woning achter in dat gebied. Woningmarkt verlatende huishoudens laten per definitie een zelfstandige woning achter, zonder daar een andere woning voor terug te vragen. En starters binnen een woningmarktgebied vragen om een woning en laten geen woning achter. De gevolgen van de vastgestelde verhuisbewegingen voor de drie typen verhuizers zijn per risicogebied in beeld gebracht in tabel 3.12 (het aanbod van woningen dat vrijkomt door overlijden van de bewoner en de potentiële vraag naar woning van verhuisgeïnteresseerde huishoudens zijn hierin dus niet verwerkt).

Over de gehele periode 2003-2014 beschouwd worden er als gevolg van de verhuizingen die hebben plaatsgevonden, in alle drie de risicogebieden per saldo meer zelfstandige woningen gevraagd dan achtergelaten. In risicogebied 3 gaat het om een saldo van 405 woningen, of wel gemiddeld 34 woningen per jaar. In relatie tot de omvang van de bestaande woningvoorraad betekent dit jaarlijks gemiddelde een overschot van ongeveer 0,5%. Alleen tijdens de crisisjaren 2009-2012 was dit overschot iets geringer, om daarna toch weer op te lopen in de jaren 2013-2014.

Ook in risicogebied 2 is er in alle drie de perioden een positief overschot van zelfstandige woningen. Gemiddeld per jaar is dit overschot met zo'n 185 tot 200 woningen duidelijk omvangrijker dan in risicogebied 3, maar de totale woningvoorraad in risicogebied 2 is natuurlijk ook groter. Het saldo is echter ook in relatieve zin duidelijk groter in risicogebied 2 in vergelijking met risicogebied 3 (0,7% versus 0,5%).

Het meest afwijkend is de situatie in risicogebied 1 voor wat betreft de ontwikkeling van de verhuisbalans op de woningmarkt. In de periode 2003-2008 is er in dit woningmarktgebied namelijk sprake van een negatief saldo: er komen meer woningen vrij dan er (opnieuw) betrokken worden. Gemiddeld per jaar gaat het hier om 37 woningen. In de twee perioden daarna blijkt er ook hier een overschot te zijn gerealiseerd, dat met een jaarlijkse gemiddelde van 112 woningen en 159 woningen in omvang ook sterk oploopt. In de jaren 2013-2014 is het relatieve overschot op jaarbasis zelfs gelijk aan 0,7% van de totale woningvoorraad. Over de gehele bestudeerde periode 2003-2014 bezien is de door de verhuizingen veroorzaakte druk op de markt van zelfstandige woningen in dit risicogebied met 0,2% echter het minst groot gebleken.

Omdat het negatieve migratiesaldo (zie tabel 3.11) voornamelijk het gevolg is van het wegtrekken van starters (die geen woning achterlaten) uit de risicogebieden, leiden de verhuizingen in de bestudeerde periode niet tot een afname van het aantal bewoonde zelfstandige woningen (zie tabel 3.12). Omdat er in dezelfde periode per risicogebied ook honderd tot enkele honderden woningen per jaar zijn vrijgekomen als gevolg van het overlijden van de bewoner, is de vraagdruk op de woningmarkt in de drie risicogebieden toch afgenomen in de periode 2003-2014.

Tabel 3.12 Verhuisbalans¹ zelfstandige woningen, naar vorig woningmarktgebied² en verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Vorig woningmarktgebied	Periode	Aanbod	Vraag	Saldo	
				Totaal	Gemiddeld per jaar
Risicogebied 1	2003 - 2008	11.826	11.602	-224	-37
	2009 - 2012	6.165	6.614	449	112
	2013 - 2014	2.895	3.212	317	159
	totaal	20.886	21.428	542	45
Risicogebied 2	2003 - 2008	11.645	12.749	1.104	184
	2009 - 2012	6.097	6.853	756	189
	2013 - 2014	3.016	3.414	398	199
	totaal	20.758	23.016	2.258	188
Risicogebied 3	2003 - 2008	2.856	3.105	249	42
	2009 - 2012	1.545	1.632	87	22
	2013 - 2014	751	820	69	35
	totaal	5.152	5.557	405	34

¹ Het saldo is gelijk aan de vraag naar woningen minus het aanbod van woningen; waarbij de vraag gelijk is aan het aantal doorstromers binnen of naar de regio en starters binnen of naar de regio en het aanbod gelijk is aan het aantal doorstromers binnen of uit de regio en de woningverlaters binnen of uit de regio.

² Risicogebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal de 39%;

Risicogebied 2 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en maximaal 60%;

Risicogebied 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 60%.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

3.5 Conclusies

Duidelijke impact woningmarktcrisis op omvang en richting van de verhuismobiliteit

In de analyseresultaten is de verwachte 'knik' in de verhuismobiliteit van huishoudens gedurende de jaren 2013-2014 als gevolg van de aardbevingsproblematiek (nog) niet te herkennen in de risicogebieden. In absolute zin lijkt het er vooralsnog op, dat het aantal verhuizingen en de verhuisrichting in de drie risicogebieden (nog) niet sterk is beïnvloed door de aardbevingsproblematiek. Tegenover een iets grotere uitstroom uit de risicogebieden in 2013-2014 staat namelijk ook een iets grotere instroom van huishoudens. Het aandeel van de huishoudens die binnen de risicogebieden verhuizen, neemt wel licht af gedurende de bestudeerde periode 2003-2014. In de periode 2009-2012 neemt het aantal verhuizingen op jaarbasis in alle drie de onderscheiden risicogebieden af als gevolg van de crisis op de woningmarkt. De impact van deze crisis op met name de omvang van het aantal verhuizingen is dus duidelijk herkenbaar in de analyseresultaten.

De mobiliteit van huishoudens op de woningmarkt in risicogebied 3, de postcodegebieden binnen de 9 risicogemeenten met relatief de meeste woningen met toegekende schadevergoedingen, is over de gehele periode 2003-2014 verhoudingsgewijs iets geringer dan elders in deze risicogemeenten en in de provincie. Op jaarbasis komt circa 9% van de woningen vrij door een verhuizing. In risicogebied 2 ligt dit percentage op bijna 10% en in risicogebied 1 op ongeveer 11%.

Bovendien blijft, in tegenstelling tot de andere risicogebieden en de niet-risicogemeenten, het herstel van de verhuismobiliteit in de jaren 2013-2014 uit voor het risicogebied 3 als we kijken naar het gemiddeld aantal verhuizingen op jaarbasis. Het aantal verhuizingen blijft hier min of meer gelijk. Dit is mogelijk te koppelen aan de bovengemiddelde aardbevingsproblematiek in dit gebied; met name eigenaars kunnen door een mogelijk slechtere verkoopbaarheid van hun woning gedwongen worden om hun eventuele verhuishwensen uit te stellen.

Startende huishoudens trekken relatief vaker weg uit risicogebieden

De 'doorstromende' huishoudens in de drie onderscheiden risicogebieden maken over het algemeen geen andere keuze naar woningmarktgebied in de onderscheiden perioden; een meerderheid in de

risicogebieden 1 en 2 verhuist binnen het eigen woningmarktgebied. In risicogebied 3 is dit aandeel intraregionale doorstromende verhuizers beduidend kleiner met zo'n 30%, wat echter vooral het gevolg is van de kleinere geografische omvang en de meer centrale ligging in de regio van dit risicogebied. 'Startende' huishoudens trekken bij verhuizing wat vaker weg uit het eigen woninggebied; veelal naar buiten de risicogemeenten. Het aandeel vertrekkende starters neemt in de tijd licht toe in alle drie onderscheiden risicogebieden; deze ontwikkeling lijkt dus vooral aan het krimpproces gekoppeld te kunnen worden. Het aandeel 'woningmarkt verlatende' huishoudens dat binnen het eigen gebied is verhuisd, is binnen alle drie de risicogebieden vergelijkbaar met het aandeel bij de doorstromende huishoudens. In het risicogebied 3 neemt dit aandeel in de jaren 2013-2014 wel af (18% ten opzichte van 23% in de periode daarvoor). Hieraan kan het aantal beschikbare alternatieve huisvesting (woonzorginstellingen) of een mogelijk slechtere verkoopbaarheid van de eigen woning aan ten grondslag liggen.

Migratiesaldo en de regionale verhuisbalansen van zelfstandige woningen

Er is in de bestudeerde periode 2003-2014 sprake van een gering negatief migratiesaldo van 'doorstromende' huishoudens in risicogebied 1 en risicogebied 3; er vertrekken iets meer van dit type verhuizers uit de regio, dan dat er naar de regio toekomen. Voor het risicogebied 2 geldt het tegenovergestelde. In alle risicogebieden en in alle onderscheiden perioden blijken er meer 'startende' huishoudens uit het woningmarktgebied te zijn vertrokken, dan dat er starters naar het woningmarktgebied zijn verhuisd. Het aantal 'woningmarkt verlatende' huishoudens kent steeds licht positief migratiesaldo in alle drie de risicogebieden en in alle drie de onderscheiden perioden. Een voorzichtige conclusie is dat deze woningmarkt verlatende huishoudens, volgens verwachting, hun locatiekeuze dus minder laten beïnvloeden door de mate van de aardbevingsproblematiek in de onderscheiden regio's. Wanneer de migratiesaldi per type verhuizing worden gesommeerd, blijken alle drie de risicogebieden in alle drie de onderscheiden perioden geconfronteerd te zijn met een negatief migratiesaldo: er vertrekken meer huishoudens, dan dat er huishoudens naar de regio toe komen. Vooral de wegtrekkende startende huishoudens spelen hierin een belangrijke rol.

In alle woningmarktgebieden en in alle onderscheiden perioden (m.u.v. de periode 2003-2008 in risicogebied 1) hebben de gerealiseerde verhuizingen steeds geleid tot een positief saldo van bewoonde zelfstandige woningen. Relatief gezien is de druk op de markt van zelfstandige woningen het grootst geweest in risicogebied 2 (+0,7%), gevolgd door risicogebied 3 (+0,5%) en risicogebied 1 (+0,2%). De ontwikkeling in de verhuisbalansen in de tijd kan daarbij niet eenduidig gekoppeld worden aan de invloed van de crisis op de woningmarkt of van de aardbevingsproblematiek. Alleen het kleinere saldo in de jaren 2009-2012 in risicogebied 3 kan wellicht toegeschreven worden aan een verminderde mobiliteit ten tijde van de woningmarktcrisis. Omdat er in dezelfde periode per risicogebied ook honderd tot enkele honderden woningen per jaar zijn vrijgekomen als gevolg van het overlijden van de bewoner, is de vraagdruk op de woningmarkt in de drie risicogebieden toch afgenomen in de periode 2003-2014.

4 Selectieve instroom en uitstroom van huishoudens per aardbevingsrisicogebied

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staan niet de veranderingen in verhuisbewegingen in kwantitatieve zin centraal, maar wordt een kwalitatieve inkleuring van de migratiebewegingen van verhuizende huishoudens gegeven. De effecten van de aardbevingsrisico's op de omvang en richting van het aantal verhuizingen in de drie onderscheiden risicogebieden blijken namelijk (nog) niet eenduidig zichtbaar te zijn in de bestudeerde periode 2003-2014. Hetzelfde geldt voor de effecten van de woningmarktcrisis op de verhuisrichtingen (zie hoofdstuk 3). Maar die effecten kunnen zich ook vertalen in een andere samenstelling van de groep huishoudens die naar, in en uit een risicogebied verhuizen. Ook kan er, ondanks de vastgestelde positieve migratiesaldi in de drie risicogebieden in de periode 2003-2014, sprake zijn van een selectieve instroom of uitstroom van huishoudens uit de risicogebieden. Daarom gaan we in dit hoofdstuk nader in op de resultaten van de analyses, waarbij de instromende en uitstromende verhuisde huishoudens per risicogebied nader zijn onderverdeeld naar kenmerken van de desbetreffende huishoudens en van de achtergelaten, dan wel betrokken woningen. Daarbij besteden we aandacht aan mogelijke verschuivingen per tijdvak in deze kenmerken van vertrekkers en vestigers en aan eventuele verschillen naar deze kenmerken tussen vertrekkers en vestigers. In de komende paragrafen worden de resultaten gepresenteerd van achtereenvolgens risicogebied 3, risicogebied 2 en risicogebied 1.

4.2 Vertrekkers en vestigers in risicogebied 3

De huishoudens, die uit risicogebied 3 zijn vertrokken bij verhuizing, blijken naar leeftijdsklasse en inkomensklasse niet te zijn veranderd in de drie onderscheiden perioden (zie tabel 4.1). Steeds is ruim de helft van de vertrekkers jonger dan 45 jaar en heeft 40% tot 45% van hen een inkomen tot modaal. Wel blijken de vertrekkende huishoudens in toenemende mate uit alleenstaanden te bestaan; hun aandeel loopt op van 44% in de periode 2003-2008 naar 54% in de jaren 2013-2014. De woningen die na verhuizing worden achtergelaten door deze vertrekkers verschillen wel duidelijk naar kenmerken in de onderscheiden perioden. In de jaren 2003-2008 bestond 58% van deze woningen uit koopwoningen. Tijdens de crisisjaren daalt dit aandeel niet onverwachts naar 44%, om in de laatste twee jaar weer licht toe te nemen tot 48%. Voor de crisis heeft slechts 12% van de door de vertrekkers achtergelaten woningen een hogere WOZ-waarde; dit aandeel loopt daarna op naar 22%. Over de gehele periode bezien verhuist steeds driekwart van de vertrekkers uit risicogebied 3 binnen een straal van 25 kilometer vanaf het oude adres.

De doorstromende huishoudens die naar een woning in risicogebied 3 zijn verhuisd, laten wat huishoudenkenmerken betreft grotendeels een vergelijkbaar beeld als de hierboven beschreven vertrekkers. Uit tabel 4.2 blijkt, dat ruim 60% van hen is jonger dan 45 jaar. Het aandeel alleenstaanden onder de zich vestigende doorstromers loopt in de jaren 2013-2014 op tot 44%; daarvoor is dit 33%. Daarmee samenhangend neemt het aandeel van de huishoudens met een inkomen tot modaal op van 32% naar 40%. De woningen die na verhuizing zijn betrokken door deze doorstromers verschillen wel duidelijk naar kenmerken in de onderscheiden perioden. In de jaren 2003-2008 bestond 65% van deze woningen uit koopwoningen.

Tabel 4.1 Kenmerken van zelfstandig wonende huishoudens¹ die uit risicogebied 3² zijn verhuisd, naar verhuisperiode, in de jaren 2003-2014³

Kenmerken	Verhuisperiode		
	2003 - 2008	2009 - 2012	2013 - 2014
Eigendomsverhouding vorige woning			
Koop	58	44	48
Huur	42	56	52
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	996	1.123	565
WOZ-waarde oude woning (niveau 2014)			
<= € 200.000	88	78	79
> € 200.000	12	22	21
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	984	1.118	561
Leeftijdsklasse hoofd huishouden			
< 45 jaar	52	51	52
45 - 64 jaar	26	27	27
65 jaar of ouder	22	22	22
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	2.010	1.144	567
Huishoudenstype voor verhuizing			
Alleenstaand	44	49	53
Paar zonder kinderen	26	25	19
Overig	29	27	28
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	2.010	1.144	567
Bruto inkomen huishouden			
t/m modaal	40	44	45
modaal - 2x modaal	37	35	32
> 2x modaal	22	21	23
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.806	1.033	228
Verhuisafstand			
<= 25 km	76	76	73
25-100 km	15	15	18
> 100 km	9	8	9
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	2.010	1.144	567

¹ Het betreft hier doorstromende huishoudens, waarbij de referentiepersoon zowel in de vorige, als in de huidige situatie hoofd van het zelfstandig wonend huishouden en woningmarkt verlatende huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie wel hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie geen hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Risicogebied 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 60%.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Tabel 4.2 Kenmerken van doorstromende huishoudens¹ die naar risicogebied 3² zijn verhuisd, naar verhuisperiode, in de jaren 2003-2014³

Kenmerken	Vervuissperiode		
	2003 - 2008	2009 - 2012	2013 - 2014
Eigendomsverhouding huidige woning			
Koop	65	55	59
Huur	35	45	41
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	744	730	368
WOZ-waarde huidige woning (niveau 2014)			
<= € 200.000	87	72	73
> € 200.000	13	28	27
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	730	729	366
Leeftijdsklasse hoofd huishouden			
< 45 jaar	68	61	63
45 - 64 jaar	29	33	31
65 jaar of ouder	4	6	6
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.552	762	378
Huishoudenstype na verhuizing			
Alleenstaand	33	33	44
Paar zonder kinderen	36	36	26
Overig	31	31	30
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.552	762	378
Bruto inkomen huishouden			
t/m modaal	32	34	40
modaal - 2x modaal	39	35	33
> 2x modaal	29	31	27
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.514	746	174
Verhuisafstand			
<= 25 km	74	73	78
25-100 km	12	12	12
> 100 km	15	15	10
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.552	762	378

¹ Doorstromende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon zowel in de vorige, als in de huidige situatie hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Risicogebied 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 60%.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Tijdens de crisisjaren daalt dit aandeel niet onverwachts naar 55%, om in de laatste twee jaar weer licht toe te nemen tot 59%. Voor de crisis heeft slechts 13% van de door de vestigers betrokken woningen een hogere WOZ-waarde; dit aandeel loopt daarna op naar 28%. Er wordt tijdens de crisisjaren en daarna weliswaar relatief minder verhuisd, maar de huishoudens die naar risicogebied 3 verhuizen, betrekken dus in toenemende mate duurdere, kwalitatief betere woningen. Van de doorstromende huishoudens die zich in risicogebied 3 vestigen, is ongeveer driekwart afkomstig uit een straal van 25 kilometer vanaf het oude adres.

Tabel 4.3 Kenmerken van startende huishoudens¹ die naar risicogebied 3² zijn verhuisd, naar verhuisperiode, in de jaren 2003-2014³

Kenmerken	Vervhuisperiode		
	2003 - 2008	2009 - 2012	2013 - 2014
Eigendomsverhouding huidige woning			
Koop	48	40	42
Huur	52	60	58
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	254	300	172
WOZ-waarde huidige woning (niveau 2014)			
<= € 200.000	90	81	80
> € 200.000	10	19	20
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	248	300	169
Leeftijdsklasse hoofd huishouden			
< 45 jaar	92	88	90
45 jaar of ouder	8	12	10
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	487	308	175
Huishoudenstype na verhuizing			
Alleenstaand	58	64	70
Paar zonder kinderen	25	22	11
Overig	18	13	18
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	487	308	175
Bruto inkomen huishouden			
t/m modaal	53	60	62
modaal - 2x modaal	37	28	25
> 2x modaal	11	12	13
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	478	296	79
Verhuisafstand			
<= 25 km	76	73	83
25-100 km	11	13	10
> 100 km	12	14	7
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	487	308	175

¹ Startende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie geen hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie wel hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Risicogebied 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 60%.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Startende huishoudens vertonen niet onverwachts andere huishoudenkenmerken dan de doorstromende verhuizers. Negen op de tien starters die zich in risicogebied 3 vestigen, zijn jonger dan 45 jaar, een ruime meerderheid bestaat uit alleenstaanden en het merendeel heeft een inkomen tot modaal. Het aandeel alleenstaanden, en daarmee het aandeel lagere inkomens, neemt in de tijd toe van 58% in de periode 2003-2008 naar 70% in de jaren 2013-2014. De starters verhuizen vaker naar een huurwoning dan naar een koopwoning. Tijdens de crisisjaren neemt het aandeel dat naar een koopwoning verhuist af tot 40%; in de laatste twee jaren neemt dit percentage licht toe. Daarbij worden wel vaker kwalitatief betere woningen betrokken in de laatste twee perioden in vergelijking met de periode 2003-2008 (20% versus 10%). In de perioden voor en tijdens de crisis blijkt driekwart van de startende huishoudens die zich in risicogebied 3 vestigen, afkomstig te zijn uit een straal van 25 kilometer. In de jaren 2013-2014 loopt dit aandeel op tot 83%, waarbij met name het relatieve aantal starters afneemt dat voorheen verder dan 100 kilometer weg woonde.

Verhuisbalans zelfstandige wonende huishoudens naar inkomensniveau

Door de informatie uit de tabellen 4.1 tot en met 4.3 te combineren, kunnen we nagaan hoeveel huishoudens met bijvoorbeeld een lager inkomen er naar het risicogebied zijn verhuisd of juist uit het gebied zijn vertrokken. Er is een zogenaamde verhuisbalans op te stellen van zelfstandig wonende huishoudens naar inkomensniveau. In tabel 4.4 is deze verhuisbalans weergegeven voor risicogebied 3. In

de periode 2003-2008 blijken er vooral meer huishoudens met een bovenmodaal inkomen naar dit woongebied te zijn verhuisd dan dat er vertrokken zijn. Tijdens de woningmarktcrisis zien we een gering negatief saldo van verhuisde huishoudens met een inkomen tot modaal en huishoudens met een inkomen tussen één keer en twee keer modaal. Er trekken dan dus meer huishoudens met een lager en gemiddeld inkomen uit het woongebied, dan dat dergelijke huishoudens instromen. In de jaren 2013-2014 is er een (zeer) klein positief saldo waar te nemen in alle drie de inkomensklassen. Daarbij is er sprake van een geringe verschuiving naar iets minder hoge inkomens.

Tabel 4.4 Verhuisbalans zelfstandig wonende huishoudens in risicogebied 3¹, naar inkomensniveau en verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Bruto inkomen huishoudens	Periode	Uitstroom	Instroom	Saldo ²	
				Totaal	Gemiddeld per jaar
Tot 1x modaal	2003 - 2008	730	734	4	1
	2009 - 2012	458	432	-26	-7
	2013 - 2014	103	119	16	8
	totaal	1.291	1.285	-6	-1
1x tot 2x modaal	2003 - 2008	671	764	93	16
	2009 - 2012	357	344	-13	-3
	2013 - 2014	72	77	5	3
	totaal	1.100	1.185	85	7
Vanaf 2x modaal	2003 - 2008	405	494	89	15
	2009 - 2012	218	266	48	12
	2013 - 2014	53	57	4	2
	totaal	676	817	141	12

¹ Risicogebied 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 60%.

² Het saldo is gelijk aan het aantal doorstromers en starters dat naar het risicogebied 3 is verhuisd minus het aantal doorstromers en woningmarktverlaters dat uit het risicogebied 3 is verhuisd.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Verhuisbalans zelfstandige woningen naar huur- en koopsector

We sluiten deze paragraaf af met een beschrijving van de gevolgen van de verhuizingen van huishoudens in risicogebied 3 voor de druk op de huurwoningmarkt en de koopwoningmarkt. Naast de informatie over de instroom en uitstroom van huishoudens naar eigendomsverhouding (zie de tabellen 4.1 tot en met 4.3), houden we hierbij ook rekening met de betrokken woningen van starters en de achtergelaten en betrokken woningen van doorstromende huishoudens, die binnen het gebied zijn verhuisd. Met name in de periode 2003-2008 is niet bij alle verhuizingen de eigendomsverhouding bekend van de achtergelaten en betrokken woningen; voor deze periode moet de vastgestelde druk op de woningmarkt met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Wellicht ter overvloede kan nog vermeld worden dat het aanbod van woningen, dat vrijkomt door overlijden van de bewoner, en de potentiële vraag naar woning van verhuisgeneigde huishoudens niet in deze druk op de twee woningmarktsectoren zijn verwerkt.

Over de gehele periode 2003-2014 beschouwd, worden er in risicogebied 3 per saldo iets meer huurwoningen achtergelaten dan betrokken, zo blijkt uit tabel 4.5. Het gaat hierbij om een klein negatief saldo van 19 huurwoningen, of wel gemiddeld slechts 2 woningen per jaar. Vooral in 2013-2014 is het negatieve saldo van huurwoningen wel duidelijk groter dan voorheen. Met betrekking tot de koopsector is een tegengesteld beeld te zien. Per saldo worden er in de periode 2003-2014 meer koopwoningen betrokken dan achtergelaten. Het gaat hierbij om een overschot van 204 koopwoningen, of wel gemiddeld 17 woningen per jaar. In relatie tot de totale omvang van de bestaande koopwoningvoorraad is dit jaarlijks saldo minimaal. Na de crisis op de woningmarkt neemt dit positieve saldo wel in omvang toe.

Tabel 4.5 Verhuisbalans zelfstandige woningen in risicogebied 3¹, naar eigendomsverhouding en verhuisperiode, in de jaren 2003-2014²

Eigendomsverhouding	Periode	Aanbod	Vraag	Saldo ³	
				Totaal	Gemiddeld per jaar
Huurwoningen	2003 - 2008	646	667	21	4
	2009 - 2012	868	857	-11	-3
	2013 - 2014	414	385	-29	-15
	totaal	1.928	1.909	-19	-2
Koopwoningen	2003 - 2008	763	825	62	10
	2009 - 2012	648	709	61	15
	2013 - 2014	331	412	81	41
	totaal	1.742	1.946	204	17

¹ Risicogebied 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 60%.

² In de periode 2003-2008 is voor ongeveer 50% van de verhuizingen de eigendomsverhouding van de betrokken en achtergelaten woningen bekend.

³ Het saldo is gelijk aan de vraag naar woningen minus het aanbod van woningen; waarbij de vraag gelijk is aan het aantal doorstromers en starters binnen of naar de regio en het aanbod gelijk is aan het aantal doorstromers binnen of uit de regio en de woningverlaters binnen of uit de regio.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

4.3 Vertrekkende en nieuwe huishoudens in risicogebied 2

De analyseresultaten met betrekking tot de kenmerken van de huishoudens die uit of naar risicogebied 2 zijn verhuisd, zijn opgenomen in de tabellen C.1 tot en met C.3 in bijlage C. De huishoudens, die uit risicogebied 2 zijn vertrokken bij verhuizing, blijken door de tijd heen vaker jonger dan 45 jaar te zijn en ook vaker een lager inkomen te hebben. Dit hangt gedeeltelijk samen met het feit dat na 2008 het aandeel alleenstaanden (53%) iets groter is onder de wegtrekkende zelfstandig wonende huishoudens dan in de periode daarvoor: 48% (zie tabel C.1 in bijlage C). De woningen die na verhuizing worden achtergelaten door deze vertrekkers verschillen duidelijk naar kenmerken in de onderscheiden perioden. In de jaren 2003-2008 bestond 54% van deze woningen uit koopwoningen. Tijdens de crisisjaren daalt dit aandeel niet onverwachts naar 44% en in de laatste twee jaar blijft dit aandeel 43%. Voor de crisis heeft 16% van de door de vertrekkers achtergelaten woningen een hogere WOZ-waarde en dit aandeel loopt daarna op naar 25%. Een ruime meerderheid van de uit risicogebied 2 vertrekkende huishoudens betreft daarbij een woning binnen een straal van 25 kilometer vanaf de oude woning. Dit geldt voor alle drie de onderscheiden perioden.

De doorstromende huishoudens die naar een woning in risicogebied 2 zijn verhuisd, bestaan voor ongeveer 60% uit huishoudens jonger dan 45 jaar (zie tabel C.2 in bijlage C). Het aandeel alleenstaanden is ook binnen deze groep iets hoger na 2008 dan in de periode daarvoor (respectievelijk 39% en 33%). Daarbij zijn het relatief gezien steeds vaker doorstromende huishoudens met een lager inkomen (tot modaal), die naar risicogebied 2 verhuizen; dit aandeel loopt op van 34% in de periode 2003-2008 naar 47% in de jaren 2013-2014. Van de woningen die na verhuizing zijn betrokken door deze doorstromers, bestaat in de periode 2003-2008 nog zo'n 60% uit koopwoningen. Tijdens de crisisjaren daalt dit aandeel niet onverwachts naar 47%, maar ook in de laatste twee jaren blijft dit aandeel op dit lagere niveau steken. Daarbij neemt het relatieve aantal duurdere woningen wel steeds toe onder de door de vestigers betrokken woningen; van 17% in de periode 2003-2008 naar 26% in de jaren 2013-2014. Net als in risicogebied 3 blijkt ook in dit gebied zo'n driekwart van de vestigende doorstromers afkomstig te zijn uit een straal van 25 kilometer. Het aandeel vestigers dat van ver (meer dan 100 kilometer) komt, neemt wel zeer licht af (van 14% naar 10%) in de bestudeerde tijdvakken.

Ook de startende huishoudens in risicogebied 2 vertonen niet onverwachts andere huishoudenkenmerken dan de doorstromende verhuizers. Negen op de tien starters die zich gedurende de jaren

2003-2008 in risicogebied 2 hebben gevestigd, zijn jonger dan 45 jaar. In de perioden daarna neemt dit aandeel echter licht af. Het aandeel alleenstaanden onder deze starters blijft in de tijd constant op circa 65%. Desondanks zien we dat er in de jaren 2013-2014 relatief gezien iets vaker huishoudens met een lager inkomen hun start maken in risicogebied 2: 66% versus 60% in de perioden daarvoor. De starters verhuizen niet onverwachts vaker naar een huurwoning dan de doorstromende huishoudens. Ruim 55% van de starters in de jaren 2003-2008 verhuist namelijk naar een huurwoning. Tijdens de crisisjaren, maar ook in de jaren 2013-2014 neemt dit aandeel nog verder toe naar bijna 65%. In acht op de tien gevallen worden daarbij goedkopere woningen (met een WOZ-waarde tot €200.000) betrokken. Een ruime meerderheid van de zich in risicogebied 2 vestigende starters is afkomstig uit een straal van 25 kilometer rond het nieuwe adres. Dit geldt voor alle drie de onderscheiden perioden.

Verhuisbalans zelfstandige wonende huishoudens naar inkomensniveau

Door de informatie uit de tabellen C.1 tot en met C.3 in bijlage C te combineren, kunnen we de verhuisbalans opstellen van zelfstandig wonende huishoudens naar inkomensniveau. In tabel 4.6 is deze verhuisbalans weergegeven voor risicogebied 2. Dit gebied blijkt te worden geconfronteerd met een vertrekoverschot van huishoudens met een hoog inkomen (minimaal twee keer modaal) in alle drie de onderscheiden perioden. Dit vertrekoverschot is tijdens de crisisjaren op de woningmarkt en in de jaren 2013-2014 groter dan in de eerste bestudeerde periode. Daar tegenover staat een vestigingsoverschot van huishoudens met een lager of midden inkomen in alle onderscheiden perioden. Het vestigingsoverschot is in de laatste twee jaar wel kleiner dan daarvoor.

Tabel 4.6 Verhuisbalans zelfstandig wonende huishoudens in risicogebied 2¹, naar inkomensniveau en verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Bruto inkomen huishouden	Periode	Uitstroom	Instroom	Saldo ²	
				Totaal	Gemiddeld per jaar
Tot 1x modaal	2003 - 2008	1.741	2.318	577	96
	2009 - 2012	999	1.359	360	90
	2013 - 2014	256	379	123	62
	totaal	2.996	4.056	1.060	88
1x tot 2x modaal	2003 - 2008	1.703	2.110	407	68
	2009 - 2012	886	1.027	141	35
	2013 - 2014	188	209	21	11
	totaal	2.777	3.346	569	47
Vanaf 2x modaal	2003 - 2008	1.390	1.358	-32	-5
	2009 - 2012	713	633	-80	-20
	2013 - 2014	165	133	-32	-16
	totaal	2.268	2.124	-144	-12

1 Risicogebied 2 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en maximaal 60%.

2 Het saldo is gelijk aan het aantal doorstromers en starters dat naar het risicogebied 3 is verhuisd minus het aantal doorstromers en woningmarktverlaters dat uit het risicogebied 3 is verhuisd.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Verhuisbalans zelfstandige woningen in de huur- en koopsector

De hiervoor beschreven instroom en uitstroom van huishoudens in risicogebied 2 hebben natuurlijk ook hun effect op de druk op de huurwoningmarkt en de koopwoningmarkt. Rekening houdend met de eigendomsverhouding van de achtergelaten en betrokken woningen door de instromende en vertrekkende huishoudens én nu ook met de eigendomsverhouding van de startende en doorstromende huishoudens die binnen het risicogebied zijn verhuisd, kan de verhuisbalans naar huur- en koopsector worden vastgesteld. Met name voor de periode 2003-2008 moeten de resultaten echter met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd, omdat niet van alle woningen de eigendomsverhouding bekend is in de registratiebestanden. Wederom geldt dat in de gepresenteerde verhuisbalans (zie ta-

bel 4.7) het aanbod van woningen dat vrijkomt door overlijden van de bewoner en de potentiële vraag naar woning van verhuiscogene huishoudens niet zijn verwerkt.

Over de gehele periode 2003-2014 beschouwd, worden er in risicogebied 2 per saldo meer huurwoningen betrokken dan achtergelaten (zie tabel 4.7). Het gaat hierbij om een positief saldo van ruim 330 huurwoningen, of wel bijna gemiddeld 30 woningen per jaar. Ook in de koopsector worden er in de periode 2003-2014 per saldo meer koopwoningen betrokken dan achtergelaten. Het gaat hierbij om een vergelijkbaar saldo van circa 350 koopwoningen (gemiddeld bijna 30 woningen per jaar). In de laatste twee jaar, 2013-2014, blijkt de druk op de koopwoningmarkt groter te zijn geweest dan op de huurwoningmarkt.

Tabel 4.7 Verhuisbalans zelfstandige woningen in risicogebied 2¹, naar eigendomsverhouding en verhuisperiode, in de jaren 2003-2014²

Eigendomsverhouding	Periode	Aanbod	Vraag	Saldo ³	
				Totaal	Gemiddeld per jaar
Huurwoningen	2003 - 2008	2.914	2.962	48	8
	2009 - 2012	3.611	3.838	227	57
	2013 - 2014	1.896	1.955	59	30
	totaal	8.421	8.755	334	28
Koopwoningen	2003 - 2008	2.760	2.778	18	3
	2009 - 2012	2.286	2.466	180	45
	2013 - 2014	1.092	1.239	147	74
	totaal	6.138	6.483	345	29

¹ Risicogebied 2 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en maximaal 60%.

² In de periode 2003-2008 is voor ongeveer 45% van de verhuizingen de eigendomsverhouding van de betrokken en achtergelaten woningen beken.

³ Het saldo is gelijk aan de vraag naar woningen minus het aanbod van woningen; waarbij de vraag gelijk is aan het aantal doorstromers en starters binnen of naar de regio en het aanbod gelijk is aan het aantal doorstromers of woningmarktverlaters binnen of uit de regio.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

4.4 Vertrekkende en nieuwe huishoudens in risicogebied 1

De analyseresultaten met betrekking tot de kenmerken van de huishoudens die uit of naar risicogebied 1 zijn verhuisd, zijn opgenomen in de tabellen C.4 tot en met C.6 in bijlage C. Het algemene beeld van deze huishoudens en de achtergelaten woningen wijkt voor dit risicogebied toch wel iets af van de beide risicogebieden die we eerder beschreven hebben.

Zes op de tien huishoudens, die uit risicogebied 1 zijn vertrokken bij verhuizing, blijken jonger dan 45 jaar te zijn; in tegenstelling tot risicogebied 2 is dit aandeel in de tijd redelijk constant (zie tabel C.4 in bijlage C). Het aandeel alleenstaanden onder de wegtrekkende zelfstandig wonende huishoudens neemt tijdens de crisisjaren toe van 52% naar 59%, om vervolgens weer af te nemen. Daarbij blijkt het relatieve aantal huishoudens met een laag inkomen na 2008 iets hoger uit te komen dan in de periode daarvoor. De woningen die na verhuizing worden achtergelaten door deze vertrekkers verschillen duidelijk naar kenmerken in vergelijking met de beide andere risicogebieden. In de jaren 2003-2008 bestond 39% van deze woningen uit koopwoningen (tegenover 58% in risicogebied 3 en 54% in risicogebied 2). Tijdens de crisisjaren daalt dit aandeel niet onverwachts naar 32% en in de laatste twee jaar naar 30%. Het aandeel van de goedkopere woningen onder de door de vertrekkers achtergelaten woningen, ligt in risicogebied 1 steeds hoger dan in de beide andere risicogebieden. Dit aandeel bedraagt in de periode 2003-2008 zo'n 93% en neemt vervolgens wel iets af tot 87% in de jaren 2013-2014, wat nog altijd ongeveer 10 procentpunten hoger is dan in de risicogebieden 2 en 3. In de periode 2003-2008 is een kleine minderheid van deze uit risicogebied 1 vertrekkende huishoudens over een kortere afstand (maximaal 25 kilometer vanaf de oude woning) verhuisd. Dit aandeel neemt licht toe naar 56% in de jaren 2013-2014, dus relatief gezien blijven de vertrekkers in de tijd steeds vaker dicht bij het vorige woonadres wonen.

De doorstromende huishoudens die naar een woning in risicogebied 1 zijn verhuisd, wijken naar kenmerken van het huishouden en van de betrokken woningen eveneens af van beide andere woningmarktgebieden. Ook hier is een meerderheid van de huishoudens, die in de periode 2003-2008 zijn verhuisd, jonger dan 45 jaar (zie tabel C.4 in bijlage C). Maar in de jaren daarna ligt het aandeel met 56% wel iets lager dan in de andere twee risicogebieden. Het aandeel alleenstaanden binnen deze groep huishoudens is juist wat hoger in risicogebied 1 en neemt ook in de tijd toe van 42% in de periode voor de woningmarktcrisis naar 48% in de jaren 2013-2014. Mede hierdoor blijkt ook het relatieve aantal doorstromende huishoudens met een lager inkomen (tot modaal) in risicogebied 1 groter te zijn dan in de risicogebieden 2 en 3. Dit geldt voor alle drie de onderscheiden perioden. Van de woningen die na verhuizing zijn betrokken door deze doorstromers, bestaat in de periode 2003-2008 zo'n 50% uit koopwoningen; een kleiner aandeel dan in beide andere risicogebieden. Tijdens de crisisjaren daalt dit aandeel naar nog maar 34% en blijft in de laatste twee jaren op dit niveau steken. Daarbij blijft het relatieve aantal duurdere woningen in de gehele bestudeerde periode ongeveer gelijk onder de door de vestigers betrokken woningen; rond de 11%. Een (ruime) meerderheid van de zich in risicogebied 1 vestigende doorstromers is afkomstig uit een straal van 25 kilometer rond het nieuwe adres. Dit geldt voor alle drie de onderscheiden perioden.

De startende huishoudens in risicogebied 1 vertonen grote gelijkenis met de starters in de twee andere risicogebieden voor wat betreft de huishoudenkenmerken. Het zijn hier dus bijna allemaal huishoudens jonger dan 45 jaar, een ruime meerderheid bestaat uit alleenstaanden en ruim 60% van hen heeft een inkomen tot modaal. Alleen in de jaren 2013-2014 neemt het aandeel van de starters met een lager inkomen opvallend toe tot zo'n 75%. De woningen die door de starters in risicogebied 1 zijn betrokken, verschillen wel duidelijk naar eigendomsverhouding en woningwaarde. Met name in de jaren 2003-2008 verhuizen deze starters namelijk vaker naar een huurwoning (63%) dan in risicogebied 2 en risicogebied 3 (respectievelijk 56% en 52%). In de jaren 2013-2014 neemt dit aandeel zelfs nog verder toe tot 70%. In vrijwel alle gevallen blijken de starters te zijn verhuisd naar goedkopere woningen (met een WOZ-waarde tot €200.000). Alleen in de periode 2013-2014 is dit aandeel iets lager dan in de voorliggende perioden met 90%. Ook voor de starters die zich in risicogebied 1 vestigen geldt, dat in alle drie de perioden een ruime meerderheid afkomstig is uit een straal van 25 kilometer rond het nieuwe adres.

Verhuisbalans zelfstandige wonende huishoudens naar inkomensniveau

Door de informatie uit de tabellen C.4 tot en met C.6 in bijlage C te combineren, kunnen we de verhuisbalans opstellen van zelfstandig wonende huishoudens naar inkomensniveau. In tabel 4.8 is deze verhuisbalans weergegeven voor risicogebied 1. Dit gebied wijkt het meest af van beide andere risicogebieden omdat de verhuisbalans hier duidelijk uitslaat naar een vertrekoverschot van huishoudens met een midden en hoog inkomen en een vestigingsoverschot van de huishoudens met een modaal inkomen. Kijkend naar de saldi op jaarbasis valt in de jaren 2003-2008 met name het vertrekoverschot aan huishoudens met een (middel)hoog inkomen op. De crisisjaren op de woningmarkt kenmerken zich weer meer door het vestigingsoverschot van de huishoudens met een lager inkomen. In de jaren 2013-2014 zien we de combinatie van een behoorlijk vestigingsoverschot van huishoudens uit de lagere inkomensgroep en een vertrekoverschot van huishoudens met een bovenmodaal inkomen.

Tabel 4.8 Verhuisbalans zelfstandig wonende huishoudens in risicogebied 1¹, naar inkomensniveau en verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Bruto inkomen huishouden	Periode	Uitstroom	Instroom	Saldo ²	
				Totaal	Gemiddeld per jaar
Tot 1x modaal	2003 - 2008	1.719	1.749	30	5
	2009 - 2012	982	1.253	271	68
	2013 - 2014	237	333	96	48
	totaal	2.938	3.335	397	33
1x tot 2x modaal	2003 - 2008	1.395	1.206	-189	-32
	2009 - 2012	637	710	73	18
	2013 - 2014	152	147	-5	-3
	totaal	2.184	2.063	-121	-10
Vanaf 2x modaal	2003 - 2008	942	671	-271	-45
	2009 - 2012	494	387	-107	-27
	2013 - 2014	126	80	-46	-23
	totaal	1.562	1.138	-424	-35

¹ Risicogebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal 39%.

² Het saldo is gelijk aan het aantal doorstromers en starters dat naar het risicogebied 3 is verhuisd minus het aantal doorstromers en woningmarktverlaters dat uit het risicogebied 3 is verhuisd.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Verhuisbalans zelfstandige woningen in de huur- en koopsector

De hiervoor beschreven instroom en uitstroom van huishoudens in risicogebied 1 hebben natuurlijk ook hun effect op de druk op de huurwoningmarkt en de koopwoningmarkt. Met name in de periode 2003-2008 is echter niet bij alle verhuizingen de eigendomsverhouding bekend van de achtergelaten en betrokken woningen, waardoor de bevindingen voor deze periode met de nodige voorzichtigheid moeten worden bekeken. Daarnaast geldt wederom dat het aanbod van woningen dat vrijkomt door overlijden van de bewoner en de potentiële vraag naar woning van verhuiscapabele huishoudens niet zijn verwerkt in de verhuisbalans die in tabel 4.9 wordt gepresenteerd. In deze verhuisbalans zijn wel de effecten van de verhuizingen van startende en doorstromende huishoudens binnen het risicogebied verdisconteerd.

Over de gehele periode 2003-2014 beschouwd, is binnen risicogebied 1 de dynamiek in de huursector veel groter dan in de koopsector. Daarmee wijkt dit woningmarktgebied duidelijk af van de beide andere risicogebieden. Uiteindelijk blijken er per saldo meer huurwoningen te worden achtergelaten dan te zijn betrokken in met name de periode 2003-2008 en in mindere mate ook tijdens de crisisjaren op de woningmarkt (zie tabel 4.9). Over de gehele periode is er sprake van een negatief saldo van 500 huurwoningen, of wel gemiddeld ruim 40 woningen per jaar. In de koopsector worden er in de periode 2003-2014 per saldo meer koopwoningen betrokken dan achtergelaten. Het gaat hierbij om een positief saldo van 390 koopwoningen, of wel gemiddeld 33 woningen per jaar. In relatie tot de omvang van de bestaande woningvoorraad aan koopwoningen is dit een klein overschot, dat in de drie opeenvolgende perioden wel steeds iets groter is geworden. We kunnen voorzichtig concluderen dat de druk op de koopwoningmarkt groter is geweest dan op de huurwoningmarkt.

Tabel 4.9 Verhuisbalans zelfstandige woningen in risicogebied 1¹, naar eigendomsverhouding en verhuisperiode, in de jaren 2003-2014²

Eigendomsverhouding	Periode	Aanbod	Vraag	Saldo ³	
				Totaal	Gemiddeld per jaar
Huurwoningen	2003 - 2008	3.389	2.922	-467	-78
	2009 - 2012	4.121	4.031	-90	-23
	2013 - 2014	2.124	2.177	53	27
	totaal	9.634	9.130	-504	-42
Koopwoningen	2003 - 2008	1.798	1.881	83	14
	2009 - 2012	1.677	1.850	173	43
	2013 - 2014	729	864	135	68
	totaal	4.204	4.595	391	33

¹ Risicogebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal 39%.

² In de periode 2003-2008 is voor ongeveer 40% van de verhuizingen de eigendomsverhouding van de betrokken en achtergelaten woningen bekend.

³ Het saldo is gelijk aan de vraag naar woningen minus het aanbod van woningen; waarbij de vraag gelijk is aan het aantal doorstromers binnen of naar de regio en starters binnen of naar de regio en het aanbod gelijk is aan het aantal doorstromers binnen of uit de regio en de woningverlaters binnen of uit de regio.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

4.5 Conclusies

Vertrekkende en instromende verhuizers verschillen naar kenmerken huishouden en woning

In alle drie de risicogebieden blijken de huishoudens die uit het woningmarktgebied zijn verhuisd en de doorstromers die naar het woningmarktgebied zijn verhuisd, onderling duidelijk te verschillen naar kenmerken van het huishouden en van de achtergelaten dan wel betrokken woning.

Met betrekking tot de starters in de risicogebieden was dit natuurlijk ook wel te verwachten. Zij zijn over het algemeen jonger, vaker alleenstaand en hebben vaker een lager inkomen. Daardoor komen ze ook relatief minder vaak terecht in een koopwoning en in duurdere woningen.

Risicogebied 1 (alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal 39%) wijkt het meest duidelijk af van beide andere risicogebieden voor wat betreft de samenstelling van de groep instromers in, en uitstromers uit het woningmarktgebied. Ook de woningen die zijn achtergelaten en die zijn betrokken in risicogebied 1, wijken naar eigendomsverhouding en woningwaarde enigszins af van de woningen in beide andere woningmarktgebieden. De dynamiek in de huursector blijkt in risicogebied 1 beduidend groter dan in de koopsector, terwijl dit in risicogebied 2 en 3 (alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad tussen 39% en 60%, respectievelijk boven de 60%) veel meer in dezelfde orde van grootte ligt.

Uit een vergelijking tussen de drie onderscheiden perioden blijkt dat er kleine verschuivingen zijn in de kenmerken van de verhuisde uitstromers en instromers; dit geldt voor alle drie de risicogebieden. De meest opvallende veranderingen in de tijd is de toename van het relatieve aantal alleenstaanden en huishoudens uit de lagere inkomensgroep in de perioden 2009-2012 en 2013-2014. Ten aanzien van de kenmerken van de achtergelaten en betrokken woningen, zien we niet onverwachts de sterkste verschuiving in de periode 2009-2012; de crisisjaren op de woningmarkt. In die periode wordt er relatief minder vaak uit een koopwoning en naar een koopwoning verhuisd. Daarnaast neemt het aandeel duurdere woningen in de jaren 2009-2012 toe ten opzichte van de voorliggende periode. Als er al wordt verhuisd, dan is het wat vaker in het duurdere woningmarktsegment. In de jaren 2013-2014 blijft het aandeel achtergelaten en betrokken koopwoningen min of meer op een vergelijkbaar niveau als in de periode 2009-2012. Het echt weer aantrekken van de koopwoningmarkt is in de afgelopen twee jaar nog niet duidelijk terug te zien in de verhuisbewegingen in deze woningmarktgebieden.

Veel verhuizingen over een kortere afstand

Voor alle typen verhuizers in alle drie de risicogebieden en in de alle drie de onderscheiden tijdvakken geldt, dat 60% tot 75% van de verhuizingen plaatsvinden binnen een straal van 25 kilometer. Dit aandeel is vergelijkbaar met het relatieve aantal verhuisde huishoudens in Nederland, dat in de jaren 2010-2011 binnen dezelfde gemeente is verhuist (64%) zoals dat op basis van het WoON 2012 is vast te stellen. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de huishoudens die uit risicogebied 1 zijn verhuisd; zij overbruggen relatief gezien iets vaker een grotere afstand (meer dan 25 kilometer) bij de verhuizing.

Naast het feit dat een meerderheid van de verhuizingen binnen het desbetreffende risicogebied (intra-regionaal) plaatsvindt, bestaat 60% tot 75% van de interregionale verhuizingen in deze risicogebieden ook nog eens uit verhuizingen over maximaal 25 kilometer. We kunnen in het geval van de regio Noord-Oost Groningen vooralsnog spreken van een behoorlijk 'regionaal georiënteerd' woningmarktgebied.

Verhuisbalans zelfstandig wonende huishoudens naar inkomensniveau

De vastgestelde migratiestromen uit en naar de drie afzonderlijke risicogebieden blijken naar kenmerken van de huishoudens te verschillen in samenstelling en deze samenstelling wijzigt bovendien enigszins in de tijd. Wanneer we de instromende huishoudens en de uitstromende huishoudens per inkomensklasse salderen, blijkt deze migratiestromen een min of meer neutrale impact te hebben op de huishoudensverdeling naar inkomensklasse in risicogebied 3 (alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 60%). Per inkomensklasse verhuizen er ongeveer evenveel huishoudens naar het gebied als dat er huishoudens vertrekken uit het gebied.

In risicogebied 2 (alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en maximaal 60%) blijken er in de hoogste inkomensklasse, vanaf 2x modaal, jaarlijks iets meer huishoudens te vertrekken dan dat er huishoudens naar het gebied komen. Een tegengestelde situatie is waar te nemen in de middelste inkomensklasse en nog iets sterker in de laagste inkomensklasse (tot modaal). De migratiestromen in de jaren 2003-2014 hebben, ceteris paribus in dit risicogebied geleid tot een sterkere concentratie van huishoudens in de lagere en middeninkomensgroepen.

In risicogebied 1 (alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal 39%), hebben de migratiestromen in de jaren 2003-2014, ceteris paribus geleid tot een sterkere concentratie van huishoudens in de lagere inkomensgroep (tot modaal). Op jaarbasis blijken er in dit risicogebied jaarlijks meer huishoudens te vertrekken dan dat er huishoudens naar het gebied komen in de middelste en hoogste inkomensklasse (respectievelijk vanaf 1x modaal tot 2x modaal en vanaf 2x modaal). Een tegengestelde ontwikkeling is waar te nemen in de laagste inkomensklasse (tot modaal).

Verhuisbalans zelfstandige woningen in de huur- en koopsector op de regionale woningmarkten

De effecten van de vastgestelde migratiestromen op de druk op de regionale woningmarkten zijn het meest afwijkend in risicogebied 2. Binnen dit woningmarktgebied blijkt er namelijk zowel in de huursector, als in de koopsector een vestigingsoverschot te zijn geweest in de bestudeerde deelperioden. Het vestigingsoverschot van gemiddeld 28 huurwoningen en 29 koopwoningen per jaar blijft natuurlijk redelijk bescheiden te noemen in relatie tot de omvang van de bestaande woningvoorraad van circa 27.000 woningen.

In risicogebied 1 en risicogebied 3 blijkt er sprake te zijn geweest van een beperkt vestigingsoverschot in de koopsector en een klein vertrekoverschot van huurwoningen. In risicogebied 3 bedraagt dit negatieve saldo in de huursector slechts 2 woningen gemiddeld per jaar en in risicogebied 1 gaat het om gemiddeld ruim 40 huurwoningen. Gerelateerd aan de totale omvang van de woningvoorraad in beide woningmarktgebieden, gaat het hierbij om een minimaal overschot op regionaal niveau. Bij het interpreteren van bovenstaande bevindingen dient wel de nodige voorzichtigheid in acht te worden genomen, omdat met name in de periode 2003-2008 niet bij alle verhuizingen de eigendomsverhouding bekend is van de achtergelaten en betrokken woningen.

5 Migratiestromen van huishoudens naar aardbevingsrisico en krimp

5.1 Inleiding

Zoals in hoofdstuk 1 al vermeld, zullen de migratiestromen van huishoudens naar en uit de negen risicogemeenten in de jaren 2003-2014 niet alleen mogelijk beïnvloed worden door de aardbevingsproblematiek, maar ook door het krimpproces dat in enkele van deze gemeenten speelt. Daarom bestuderen we in dit hoofdstuk de migratiebewegingen naar een regio-indeling, waarbij rekening wordt gehouden met de mate van aardbevingsproblematiek én al dan niet krimpende tendens in de gemeentelijke bevolking. Daarbij is de provincie Groningen opgedeeld in vier woongebieden; de stad Groningen wordt vanwege haar specifieke kenmerken buiten de gehele analyse gelaten. In woongebied 1 is sprake van een hoger aandeel woningen met erkende aardbevings schade in de woningvoorraad (aandeel > 39%) en van een krimpende bevolking; hier zijn de woningmarktoms tandigheden in deze zin het minst gunstig. Woongebied 2 betreft alle 4pcc-gebieden met een hoger aandeel woningen met erkende aardbevings schade in de woningvoorraad (aandeel minimaal 40%), die liggen in een niet-krimpgemeente. In woongebied 3 is de aardbevings schade geringer (aandeel woningen met erkende aardbevings schade in de woningvoorraad maximaal 39%), maar is wel sprake van een krimpende bevolking. De meest gunstige woningmarktoms tandigheden zijn te verwachten in woongebied 4, waar de bevolking niet krimpt en het aandeel woningen met erkende aardbevings schade in de woningvoorraad tussen de 0% en 40% ligt. De woongebieden 3 en 4 zijn geografisch gezien en ook in omvang van de woningvoorraad groter dan de woongebieden 1 en 2. Het is daarom te verwachten dat het aantal verhuizingen in de twee eerstgenoemde gebieden ook omvangrijker zullen zijn.

In paragraaf 5.2 gaan we per woongebied in op de omvang van de migratiestromen naar, binnen en uit het gebied en de consequenties daarvan voor de druk op de desbetreffende woningmarkt. De vraag of er al dan niet sprake is van selectieve in- en uitstroom uit de woongebieden 1 en 2 wordt vervolgens in paragraaf 5.3 beantwoord. Daarbij wordt ook de vertaalslag gemaakt naar de ontwikkeling van de druk op de huur- en de koopsector in beide woongebieden als gevolg van de verhuizingen die hebben plaatsgevonden (het aanbod van woningen dat vrijkomt door overlijden van de bewoner en de potentiële vraag naar woning van verhuisgeneigde huishoudens zijn hierin dus niet verwerkt). In paragraaf 5.4 staan dan nog de ontwikkelingen in de druk op de huur- en de koopsector binnen de woongebieden 3 en 4 centraal, waarna het hoofdstuk wordt afgesloten met de belangrijkste conclusies in paragraaf 5.5.

5.2 Migratiesaldi naar risicogebied en krimp

Uit de analyseresultaten die in tabel 5.1 worden gepresenteerd, blijkt allereerst dat de omvang van het totaal aantal verhuizingen in woongebied 1 en 2 inderdaad van een andere orde zijn dan de totalen in de woongebieden 3 en 4. Dit moet in het achterhoofd worden gehouden, wanneer het gemiddeld migratiesaldo op jaarbasis tussen de vier onderscheiden woongebieden worden vergeleken.

In tabel 5.1 worden de analyseresultaten weergegeven voor de 'doorstromende' huishoudens in de vier woongebieden. Met uitzondering van woongebied 1 blijkt in alle onderscheiden woongebieden de jaarlijkse dynamiek veroorzaakt door dit type verhuizers, tijdens de crisisjaren fors terug te zijn gelopen ten opzichte van de periode daarvoor. Dit geldt relatief gezien het meest sterkst voor de woongebieden 2 en 3 (-25% à -30%). In de jaren 2013-2014 stabiliseert het jaarlijks aantal verhuizingen vervolgens in alle woongebieden. Over de gehele periode 2003-2014 bezien, blijkt woongebied 1 (de

pcc4 gebieden met meer dan 39% schadewoningen in de woningvoorraad én behorend tot een krimpgemeente) als enige op een negatief migratiesaldo uit te komen van 1.246, of wel 104 huishoudens gemiddeld per jaar. Dit vertrekoverschot is voornamelijk tot stand gekomen in de periode voor de crisis op de woningmarkt. In de perioden daarna blijkt de jaarlijkse uitstroom van doorstromende huishoudens kleiner te worden, waardoor ook het migratiesaldo minder negatief wordt. Mogelijk speelt hier de minder goede verkoopbaarheid van de eigen woning een rol, waardoor eventuele verhuisplannen niet (kunnen) worden geëffectueerd.

In woongebied 2 (de pcc4 gebieden met meer dan 39% schadewoningen in de woningvoorraad, maar behorend tot een niet-krimpgemeente) is op jaarbasis wel steeds een positief migratiesaldo te zien. Dit saldo wordt door de tijd heen wel steeds geringer. Met betrekking tot de verhuismobiliteit in woongebied 3 valt vooral het (minimale) negatieve migratiesaldo in de jaren 2013-2014 op in tabel 5.1. In de perioden daarvoor is er namelijk nog sprake van een duidelijk overschot aan zich in dit gebied vestigende doorstromende huishoudens. Het woongebied met de meest gunstige woningmarkt-omstandigheden, namelijk minder aardbevingsrisico en geen krimpproces, komt voor wat betreft de omvang en richting van de verhuisstromen ook het beste uit deze analyse.

Tabel 5.1 Aantal doorstromende¹ verhuisde huishoudens naar vorig woongebied² en verhuisrichting, per verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Vorig woongebied	Periode	Verhuisrichting			Migratiesaldo	
		Instroom	Binnen regio	Uitstroom	Totaal	Gemiddeld per jaar
Woongebied 1 (= Risicogebied 2 en 3, krimpgemeente)	2003 - 2008	1.155	2.645	2.280	-1.125	-188
	2009 - 2012	1.119	1.511	1.234	-115	-29
	2013 - 2014	554	771	560	-6	-3
	totaal	2.828	4.927	4.074	-1.246	-104
Woongebied 2 (= Risicogebied 2 en 3, niet-krimpgemeente)	2003 - 2008	3.512	3.263	3.124	388	65
	2009 - 2012	1.615	1.537	1.509	106	27
	2013 - 2014	780	719	774	6	3
	totaal	5.907	5.519	5.407	500	42
Woongebied 3 (= Risicogebied 1 + rest Groningen (excl. stad), krimpgemeente)	2003 - 2008	10.143	26.221	9.694	449	75
	2009 - 2012	5.212	13.409	4.883	329	82
	2013 - 2014	2.372	6.390	2.376	-4	-2
	totaal	17.727	46.020	16.953	774	65
Woongebied 4 (= Risicogebied 1 + rest Groningen (ex. stad), niet-krimpgemeente)	2003 - 2008	8.368	11.599	7.106	1.262	210
	2009 - 2012	4.701	6.099	3.930	771	193
	2013 - 2014	2.396	3.081	2.108	288	144
	totaal	15.465	20.779	13.144	2.321	193

¹ Doorstromende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon zowel in de vorige, als in de huidige situatie hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Risicogebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad tot maximaal 39%;

Risicogebied 2 en 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39%;

Tot de risicogemeenten én krimpgemeenten behoren Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsum en Loppersum;

Tot de risicogemeenten én niet-krimpgemeenten behoren Bedum, Slochteren, Ten Boer en Winsum.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

In tabel 5.2 worden de analyseresultaten weergegeven voor de 'startende' huishoudens in de vier woongebieden. Deze resultaten laten voor alle woongebieden in alle perioden een negatief migratiesaldo, of wel vertrekoverschot zien. Dit vertrekoverschot neemt in de tijd ook in omvang toe. In de woongebieden binnen de krimpgemeenten, woongebied 1 en 3, is deze ontwikkeling meer voor de hand liggend, dan in de twee andere woongebieden. Het totaal aantal verhuizingen van starters neemt op jaarbasis steeds toe in de drie onderscheiden perioden. Starters worden natuurlijk niet geconfronteerd met een minder goed verkoopbare eigen woning en zien juist door de crisis hun mogelijkheden op de koopwoningmarkt toenemen. Deze groeiende dynamiek zorgt er ook voor dat het vertrekoverschot aan startende huishoudens in de vier woongebieden, ook in de crisisperiode en in 2013-2014 oploopt.

Tabel 5.2 Aantal startende¹ verhuisde huishoudens naar vorig woongebied² en verhuisrichting, per verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Vorig woongebied	Periode	Verhuisrichting			Migratiesaldo	
		Instroom	Binnen regio	Uitstroom	Totaal	Gemiddeld per jaar
Woongebied 1 (= Risicogebied 2 en 3, krimpgemeente)	2003 - 2008	699	1.341	2.072	-1.373	-229
	2009 - 2012	472	814	1.447	-975	-244
	2013 - 2014	239	420	831	-592	-296
	totaal	1.410	2.575	4.350	-2.940	-245
Woongebied 2 (= Risicogebied 2 en 3, niet-krimpgemeente)	2003 - 2008	902	1.298	2.716	-1.814	-302
	2009 - 2012	612	805	2.005	-1.393	-348
	2013 - 2014	312	439	1.149	-837	-419
	totaal	1.826	2.542	5.870	-4.044	-337
Woongebied 3 (= Risicogebied 1 + rest Groningen (excl. stad), krimpgemeente)	2003 - 2008	3.461	10.108	7.696	-4.235	-706
	2009 - 2012	2.665	6.960	6.258	-3.593	-898
	2013 - 2014	1.253	3.659	3.631	-2.378	-1189
	totaal	7.379	20.727	17.585	-10.206	-851
Woongebied 4 (= Risicogebied 1 + rest Groningen (ex. stad), niet-krimpgemeente)	2003 - 2008	2.654	4.391	6.830	-4.176	-696
	2009 - 2012	1.931	2.823	4.885	-2.954	-739
	2013 - 2014	1.062	1.446	2.799	-1.737	-869
	totaal	5.647	8.660	14.514	-8.867	-739

¹ Startende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie geen hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie wel hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Risicogebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad tot maximaal 39%;

Risicogebied 2 en 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39%;

Tot de risicogemeenten én krimpgemeenten behoren Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsmond en Loppersum;

Tot de risicogemeenten én niet-krimpgemeenten behoren Bedum, Slochteren, Ten Boer en Winsum.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Het aantal 'woningmarkt verlatende' huishoudens blijft op jaarbasis min of meer gelijk in de drie onderscheiden perioden. Deze ontwikkeling zien we in alle vier de woongebieden (zie tabel 5.3). De verhuismotieven van deze huishoudens zorgen er voor dat het feitelijk verhuisgedrag minder beïnvloed wordt door de woningmarktomstandigheden. Daarnaast blijkt dat de verhuisbewegingen van dit type verhuizers steeds tot een positief migratiesaldo heeft geleid. In woongebied 2 en 4, de gebieden die als niet-krimpgebieden kunnen worden aangeduid, neemt dit migratiesaldo ook nog enigszins toe in de tijd. De aardbevingsproblematiek blijkt nauwelijks tot geen invloed op deze verhuisbewegingen te hebben gehad.

**Tabel 5.3 Aantal woningmarkt verlatende¹ verhuisde huishoudens naar vorig woon-
gebied² en verhuisrichting, per verhuisperiode, in de jaren 2003-2014**

Vorig woongebied	Periode	Verhuisrichting			Migratiesaldo	
		Instream	Binnen regio	Uitstroom	Totaal	Gemiddeld per jaar
Woongebied 1 (= Risicogebied 2 en 3, krimpgemeente)	2003 - 2008	1.155	776	708	447	75
	2009 - 2012	740	405	486	254	64
	2013 - 2014	390	210	257	133	67
	totaal	2.285	1.391	1.451	834	70
Woongebied 2 (= Risicogebied 2 en 3, niet-krimpgemeente)	2003 - 2008	1.476	821	884	592	99
	2009 - 2012	1.225	449	511	714	179
	2013 - 2014	675	215	261	414	207
	totaal	3.376	1.485	1.656	1.720	143
Woongebied 3 (= Risicogebied 1 + rest Groningen (excl. stad), krimpgemeente)	2003 - 2008	4.311	7.476	3.521	790	132
	2009 - 2012	3.483	4.657	2.344	1.139	285
	2013 - 2014	1.831	2.431	1.384	447	224
	totaal	9.625	14.564	7.249	2.376	198
Woongebied 4 (= Risicogebied 1 + rest Groningen (ex. stad), niet-krimpgemeente)	2003 - 2008	4.005	3.058	3.558	447	75
	2009 - 2012	2.844	1.940	1.527	1.317	329
	2013 - 2014	1.597	1.049	781	816	408
	totaal	8.446	6.047	5.866	2.580	215

¹ Woningmarkt verlatende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie wel hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie geen hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Risicogebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad tot maximaal 39%; Risicogebied 2 en 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39%;

Tot de risicogemeenten én krimpgemeenten behoren Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsum en Loppersum;

Tot de risicogemeenten én niet-krimpgemeenten behoren Bedum, Slochteren, Ten Boer en Winsum.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Wanneer we de hiervoor vastgestelde migratiesaldi voor de drie typen verhuizingen sommeren, dan blijken alle vier de woongebieden in alle drie de onderscheiden perioden geconfronteerd te zijn met een negatief migratiesaldo (zie tabel 5.4). Het vertrekoverschot van de startende huishoudens is hierbij natuurlijk zeer bepalend. Maar voor woongebied 1 draagt ook het vertrekoverschot van de doormoestromende huishoudens bij aan dit negatieve totaalsaldo. Dit laatste geldt met name voor de periode 2003-2008 met ruim 2.000 huishoudens op een woningvoorraad van circa 35.600 woningen (ofwel een aandeel van bijna 5,8% op de woningvoorraad).

Tabel 5.4 Migratiesaldo verhuisde huishoudens naar type verhuizing¹ en vorig woningmarktgebied², per verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Vorig woongebied	Periode	Type verhuizing			Migratiesaldo	
		Doorstromende huishoudens	Startende huishoudens	Woningmarkt verlatende huishoudens	totaal	gemiddeld per jaar
Woongebied 1 (= Risicogebied 2 en 3, krimpgebied)	2003 - 2008	-1.125	-1.373	447	-2051	-342
	2009 - 2012	-115	-975	254	-836	-209
	2013 - 2014	-6	-592	133	-465	-233
	totaal	-1.246	-2.940	834	-3352	-279
Woongebied 2 (= Risicogebied 2 en 3, niet-krimpgebied)	2003 - 2008	388	-1.814	592	-834	-139
	2009 - 2012	106	-1.393	714	-573	-143
	2013 - 2014	6	-837	414	-417	-209
	totaal	500	-4.044	1.720	-1824	-152
Woongebied 3 (= Risicogebied 1 + rest Groningen (excl. stad), krimpgebied)	2003 - 2008	449	-4.235	790	-2996	-499
	2009 - 2012	329	-3.593	1.139	-2125	-531
	2013 - 2014	-4	-2.378	447	-1935	-968
	totaal	774	-10.206	2.376	-7056	-588
Woongebied 4 (= Risicogebied 1 + rest Groningen (excl. stad), niet-krimpgebied)	2003 - 2008	1.262	-4.176	447	-2467	-411
	2009 - 2012	771	-2.954	1.317	-866	-217
	2013 - 2014	288	-1.737	816	-633	-317
	totaal	2.321	-8.867	2.580	-3966	-331

¹ Doorstromende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon zowel in de vorige, als in de huidige situatie hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is;

Startende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie geen hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie wel hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is;

Woningmarkt verlatende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie wel hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie geen hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Risicogebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad tot maximaal 39%;

Risicogebied 2 en 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39%;

Tot de risicogemeenten én krimpgebieden behoren Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsum en Loppersum;

Tot de risicogemeenten én niet-krimpgebieden behoren Bedum, Slochteren, Ten Boer en Winsum.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Verhuisbalans zelfstandige woningen op de regionale woningmarkten

De hiervoor vastgestelde migratiesaldi zeggen nog niet alles over de ontwikkelingen op de woningmarkt in de vier woongebieden. De gevolgen voor de druk op woningmarkt zijn namelijk afhankelijk van het feit, of er al dan niet een zelfstandige woning vrij wordt achtergelaten en of er al dan niet een zelfstandige woning wordt betrokken na de verhuizing. Doorstromende huishoudens die uit het woongebied verhuizen, laten bijvoorbeeld wel een woning achter maar vragen hier geen andere woning binnen het woongebied voor terug. Maar als een doorstromend huishouden het woongebied instroomt, betreft men wel een woning in dat gebied en laat geen woning achter in dat gebied. Woningmarkt verlatende huishoudens laten per definitie een zelfstandige woning achter, zonder daar een andere woning voor terug te vragen. En starters binnen een woongebied vragen om een woning en laten geen woning achter. De gevolgen van de vastgestelde verhuisbewegingen voor de drie typen verhuizers zijn per risicogebied in beeld gebracht in tabel 5.5 (het aanbod van woningen dat vrijkomt door overlijden van de bewoner en de potentiële vraag naar woning van verhuiscapabele huishoudens zijn hierin dus niet verwerkt).

Over de gehele periode 2003-2014 beschouwd, worden er in drie van de vier woongebieden per saldo meer zelfstandige woningen gevraagd dan achtergelaten. Dit saldo is op jaarbasis in de woongebieden 3 en 4 duidelijk omvangrijker dan in de beide andere woongebieden, maar de twee eerstgenoemde gebieden kennen ook een veel grotere totale woningvoorraad. Het meest in het oog springend in tabel 5.5 is het negatieve saldo in woongebied 1, gemeten over de gehele periode 2003-2014. De omstandigheden op de woningmarkt in dit gebied zijn in theorie ook het minst gunstig: krimpende bevolking en een hoger aandeel schadewoningen in de woningvoorraad. Dit negatieve saldo blijkt echter volledig in de periode voor de crisis op de woningmarkt tot stand te zijn gekomen. In de crisisjaren en in de jaren 2013-2014 is er wel sprake van een overschot. De crisis en daarna de aardbevingsproblematiek hebben er vooral toe geleid, dat er minder huishoudens hun eventuele verhuisplannen om willen

of kunnen zetten in feitelijk verhuisgedrag, waardoor ook het proces van uitstroom tot stilstand is gekomen. Deze ontwikkeling is niet onverwachts met name bij de doorstromende huishoudens terug te vinden; zij ondervinden problemen met het verkopen van de eigen woning of zouden in de huursector veelal met een verslechterde prijs/kwaliteit worden geconfronteerd, waardoor men afziet van verhuizen.

Tabel 5.5 Verhuisbalans¹ zelfstandige woningen, naar vorig woongebied² en verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Vorig woongebied	Periode	Aanbod	Vraag	Saldo	
				Totaal	Gemiddeld per jaar
Woongebied 1 (= Risicogebied 2 en 3, krimpgemeente)	2003 - 2008	6.409	5.840	-569	-95
	2009 - 2012	3.636	3.916	280	70
	2013 - 2014	1.798	1.984	186	93
	totaal	11.843	11.740	-103	-9
Woongebied 2 (= Risicogebied 2 en 3, niet-krimpgemeente)	2003 - 2008	8.092	8.975	883	147
	2009 - 2012	4.006	4.569	563	141
	2013 - 2014	1.969	2.250	281	141
	totaal	14.067	15.794	1.727	144
Woongebied 3 (= Risicogebied 1 + rest Groningen (excl. stad), krimpgemeente)	2003 - 2008	46.912	49.933	3.021	504
	2009 - 2012	25.293	28.246	2.953	738
	2013 - 2014	12.581	13.674	1.093	547
	totaal	84.786	91.853	7.067	589
Woongebied 4 (= Risicogebied 1 + rest Groningen (ex. stad), niet-krimpgemeente)	2003 - 2008	25.321	27.012	1.691	282
	2009 - 2012	13.496	15.554	2.058	515
	2013 - 2014	7.019	7.985	966	483
	totaal	45.836	50.551	4.715	393

¹ Het saldo is gelijk aan de vraag naar woningen minus het aanbod van woningen; waarbij de vraag gelijk is aan het aantal doorstromers binnen of naar de regio en starters binnen of naar de regio en het aanbod gelijk is aan het aantal doorstromers in of uit de regio en de woningverlaters in de regio.

² Risicogebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad tot maximaal 39%;

Risicogebied 2 en 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39%;

Tot de risicogemeenten én krimpgemeenten behoren Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsum en Loppersum;

Tot de risicogemeenten én niet-krimpgemeenten behoren Bedum, Slochteren, Ten Boer en Winsum.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Omdat het negatieve migratiesaldo (zie tabel 5.4) voornamelijk het gevolg is van het wegtrekken van starters (die geen woning achterlaten) uit de woongebieden, leiden de verhuizingen in de bestudeerde periode niet tot een afname van het aantal bewoonde zelfstandige woningen (zie tabel 5.5). Omdat er in dezelfde periode per woongebied ook honderd tot enkele honderden woningen per jaar zijn vrijgekomen als gevolg van het overlijden van de bewoner, is de vraagdruk op de woningmarkt in de vier woongebieden toch afgenomen in de periode 2003-2014.

5.3 Selectieve instroom en uitstroom van huishoudens

5.3.1 Vertrekkers en vestigers in woongebied 1

In de vorige paragraaf hebben we geconstateerd dat woongebied 1 (alle 4pcc-gebieden met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en liggend in één van de krimpgemeenten Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsum en Loppersum) een negatief migratiesaldo kent voor 'doorstromende huishoudens' en 'startende huishoudens' in alle drie de onderscheiden perioden. In de periode 2003-2008 blijken daarbij meer zelfstandige woningen te zijn vrijgekomen, dan dat er woningen zijn betrokken in het woongebied. In deze paragraaf gaan we na of de aardbevingsproblematiek en het krimpproces effect hebben gehad op de samenstelling van de groep huishoudens die uit het woongebied zijn vertrokken en van de groep die een (andere) woning binnen het woongebied betrokken hebben. Is er sprake van een meer specifieke instroom en uitstroom van huishoudens?

In tabel 5.6 zijn enkele kenmerken van de vertrekkende zelfstandig wonende huishoudens en van de door hen achtergelaten woningen bij elkaar geplaatst. Daaruit valt allereerst op dat de samenstelling naar deze kenmerken vooral wijzigt in de crisisjaren 2009-2012 ten opzichte van de voorliggende periode. Het aandeel eigenaarbewoners neemt duidelijk af en als men toch vanuit een koopwoning verhuist, dan betreft het relatief vaker wat duurdere woningen. Het aandeel ouderen en alleenstaanden neemt licht toe, alsmede het relatieve aantal huishoudens met een modaal inkomen. Een groeiende meerderheid blijft na verhuizing echter binnen een straal van 25 kilometer van de oude woning wonen.

In de jaren 2013-2014 wijzigt de samenstelling van de groep huishoudens die uit woongebied 1 vertrekken, nauwelijks in vergelijking met de periode daarvoor. Alleen het aandeel alleenstaanden neemt nog iets verder toe (van 52% naar 57%) en het percentage verhuizingen over kortere afstand (58%) daalt weer naar het niveau van voor de crisis op de woningmarkt.

Het aantal vertrekkende huishoudens op jaarbasis neemt in de drie perioden af 500 huishoudens in de periode voor de crisis naar 400 huishoudens in de periode 2013-2014. Dit is natuurlijk mede het gevolg van een verminderde dynamiek op de woningmarkt ten tijde van de crisis en van de pas op de plaats in de recente jaren met de aardbevingsproblematiek.

Bij de zelfstandige huishoudens die zich na de verhuizing vestigen in de woongebied 1, zien we in grote lijnen dezelfde ontwikkelingen als bij de vertrekkende huishoudens. De kenmerken van de zich vestigende (blijvende) zelfstandig wonende huishoudens en van de door hen achtergelaten woningen zijn in tabel 5.7 bij elkaar geplaatst. Wederom blijkt de samenstelling naar deze kenmerken vooral te wijzigen in de crisisjaren 2009-2012 ten opzichte van de voorliggende periode. Er wordt relatief minder vaak naar een koopwoning verhuist en binnen de koopsector naar verhouding vaker naar een duurdere woning. Onder deze vestigers in woongebied 1 neemt het aandeel van de 45-plussers toe tijdens de crisisjaren en daarbij ook het aandeel alleenstaanden en huishoudens met een modaal inkomen. Deze trend in de huishoudenkenmerken zet zich ook in de jaren 2013-2014 door. Het merendeel van de verhuizingen (circa 60%) vindt plaats binnen een straal van 25 kilometer; dit aandeel blijft constant in de tijd. Het aantal zich vestigende huishoudens op jaarbasis neemt af van 360 huishoudens in de periode 2003-2008 naar 280 huishoudens in de periode 2009-2012. In de laatste twee jaar stabiliseert dit aantal.

Tabel 5.6 Kenmerken van zelfstandig wonende huishoudens¹ die uit woongebied 1² zijn verhuisd, naar verhuisperiode, in de jaren 2003-2014³

Kenmerken	Verhuisperiode		
	2003 - 2008	2009 - 2012	2013 - 2014
Eigendomsverhouding vorige woning			
Koop	49	38	39
Huur	51	62	61
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.428	1.673	809
WOZ-waarde oude woning (niveau 2014)			
<= € 200.000	90	81	78
> € 200.000	10	19	22
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.400	1.663	803
Leeftijdsklasse hoofd huishouden			
< 45 jaar	61	53	53
45 - 64 jaar	26	27	26
65 jaar of ouder	14	20	21
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	2.988	1.720	817
Huishoudenstype voor verhuizing			
Alleenstaand	47	52	57
Paar zonder kinderen	22	22	19
Overig	31	26	23
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	2.988	1.720	817
Bruto inkomen huishouden			
t/m modaal	37	43	43
modaal - 2x modaal	37	34	32
> 2x modaal	26	22	25
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	2.627	1.506	320
Verhuisafstand			
<= 25 km	57	63	58
25-100 km	27	26	28
> 100 km	16	12	14
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	2.988	1.720	817

¹ Het betreft hier doorstromende huishoudens, waarbij de referentiepersoon zowel in de vorige, als in de huidige situatie hoofd van het zelfstandig wonend huishouden en woningmarkt verlatende huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie wel hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie geen hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Woongebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en die liggen in een van de krimpgemeenten Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsum en Loppersum.

³ In de periode 2003-2008 is voor ongeveer 45% van de verhuizingen de eigendomsverhouding van de achtergelaten woningen bekend.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Het aantal zich in woongebied 1 vestigende starters blijft op jaarbasis zeer constant in de gehele bestudeerde periode; zo'n 115 à 120 starters per jaar (zie tabel 5.8). Het demografisch profiel van deze starters verandert daarbij eveneens nauwelijks in de tijd, maar het aandeel starters met een lager inkomen ligt in 2013-2014 met bijna 75% wel beduidend hoger dan de 56% in de periode voor de woningmarktcrisis. De starters in woongebied 1 betrekken daarbij steeds minder vaak (aandeel daalt van 43% naar 35%) een koopwoning. Ten slotte blijkt uit de gegevens in tabel 5.8 dat de starters in dit woongebied in toenemende mate afkomstig zijn uit de meer directe omgeving. Bijna 70% van deze groep is in de jaren 2013-2014 over een afstand van maximaal 25 kilometer verhuisd.

Tabel 5.7 Kenmerken van doorstromende huishoudens¹ die naar woongebied 1² zijn verhuisd, naar verhuisperiode, in de jaren 2003-2014³

Kenmerken	Verhuisperiode		
	2003 - 2008	2009 - 2012	2013 - 2014
Eigendomsverhouding huidige woning			
Koop	56	44	42
Huur	44	56	58
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	979	1.061	534
WOZ-waarde huidige woning (niveau 2014)			
<= € 200.000	87	78	78
> € 200.000	13	22	22
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	956	1.056	531
Leeftijdsklasse hoofd huishouden			
< 45 jaar	63	55	59
45 - 64 jaar	30	33	33
65 jaar of ouder	7	12	9
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	2.194	1.119	554
Huishoudenstype na verhuizing			
Alleenstaand	33	42	49
Paar zonder kinderen	35	30	27
Overig	33	28	24
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	2.194	1.119	554
Bruto inkomen huishouden			
t/m modaal	36	44	49
modaal - 2x modaal	37	34	33
> 2x modaal	27	22	18
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	2.137	1.057	274
Verhuisafstand			
<= 25 km	61	61	62
25-100 km	19	20	23
> 100 km	20	19	15
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	2.194	1.119	554

¹ Doorstromende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon zowel in de vorige, als in de huidige situatie hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Woongebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en die liggen in een van de krimpgemeenten Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsum en Loppersum.

³ In de periode 2003-2008 is voor ongeveer 45% van de verhuizingen de eigendomsverhouding van de betrokken woningen bekend.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Tabel 5.8 Kenmerken van startende huishoudens¹ die naar woongebied 1² zijn verhuisd, naar verhuisperiode, in de jaren 2003-2014³

Kenmerken	Verhuisperiode		
	2003 - 2008	2009 - 2012	2013 - 2014
Eigendomsverhouding huidige woning			
Koop	43	37	35
Huur	57	63	65
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	361	460	231
WOZ-waarde huidige woning (niveau 2014)			
<= € 200.000	95	83	81
> € 200.000	5	17	19
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	349	458	227
Leeftijdsklasse hoofd huishouden			
< 45 jaar	89	85	86
45 jaar of ouder	11	15	14
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	699	472	239
Huishoudenstype na verhuizing			
Alleenstaand	62	67	67
Paar zonder kinderen	22	20	14
Overig	16	13	19
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	699	472	239
Bruto inkomen huishouden			
t/m modaal	56	62	73
modaal - 2x modaal	35	29	27
> 2x modaal	8	8	0
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	676	444	115
Verhuisafstand			
<= 25 km	62	63	68
25-100 km	22	21	21
> 100 km	16	16	11
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	699	472	239

¹ Startende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie geen hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie wel hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Woongebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en die liggen in een van de krimpgemeenten Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsum en Loppersum.

³ In de periode 2003-2008 is voor ongeveer 45% van de verhuizingen de eigendomsverhouding van de betrokken woningen bekend. Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Verhuisbalans zelfstandige wonende huishoudens naar inkomensniveau

Door de informatie uit de tabellen 5.6 tot en met 5.8 te combineren, kunnen we nagaan hoeveel huishoudens met bijvoorbeeld een lager inkomen er naar het risicogebied zijn verhuisd of juist uit het gebied zijn vertrokken. Er is een zogenaamde verhuisbalans op te stellen van zelfstandig wonende huishoudens naar inkomensniveau. In tabel 5.9 is deze verhuisbalans weergegeven voor woongebied 1. In de bestudeerde periode 2003-2014 blijken er meer huishoudens met maximaal een modaal inkomen naar dit woongebied te zijn verhuisd dan dat er zijn vertrokken. Dit geldt ook voor de drie onderscheiden deelperioden. Met betrekking tot de hogere inkomensgroep geldt het tegenovergestelde: in alle deelperioden is er een klein vertrekoverschot van huishoudens met een inkomen van minimaal 2x modaal. Over het geheel beschouwd (en andere factoren constant verondersteld) hebben de migratiestromen naar en uit woongebied 1 in de bestudeerde periode geleid tot een sterkere concentratie van huishoudens met een lager of middelhoog inkomen in het gebied. Dit proces lijkt zich na de crisis op de woningmarkt (weer) te kunnen gaan versnellen.

Tabel 5.9 Verhuisbalans zelfstandige wonende huishoudens in woongebied 1¹, naar inkomensniveau en verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Bruto inkomen huishouden	Periode	Uitstroom	Instroom	Saldo ²	
				Totaal	Gemiddeld per jaar
Tot 1x modaal	2003 - 2008	969	1.156	187	31
	2009 - 2012	655	743	88	22
	2013 - 2014	138	219	81	41
	totaal	1.762	2.118	356	30
1x tot 2x modaal	2003 - 2008	976	1.034	58	10
	2009 - 2012	519	485	-34	-9
	2013 - 2014	101	122	21	11
	totaal	1.596	1.641	45	4
Vanaf 2x modaal	2003 - 2008	682	623	-59	-10
	2009 - 2012	332	273	-59	-15
	2013 - 2014	81	48	-33	-17
	totaal	1.095	944	-151	-13

¹ Woongebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en die liggen in een van de krimpgemeenten Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsumd en Loppersum.

² Het saldo is gelijk aan het aantal doorstromers en starters dat naar woongebied 1 is verhuisd minus het aantal doorstromers en woningmarktverlaters dat uit woongebied 1 is verhuisd.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Verhuisbalans zelfstandige woningen naar huur- en koopsector

De gevolgen van de hiervoor beschreven instroom en uitstroom van zelfstandige huishoudens en starters voor de druk op woningmarkt zijn natuurlijk afhankelijk van het feit, of er al dan niet een zelfstandige woning vrij wordt achtergelaten en of er al dan niet een zelfstandige woning wordt betrokken na de verhuizing. De gegevens uit de tabellen 5.6 tot en met 5.8 zijn daarom gecombineerd en omgekeerd naar de omvang van het aantal achtergelaten woningen (aanbod) en van het aantal betrokken woningen (vraag) in woongebied 1. Bovendien hebben we ook rekening met de betrokken woningen van starters en de achtergelaten en betrokken woningen van doorstromende huishoudens, die binnen het gebied zijn verhuisd. Bij het vaststellen van de verhuisbalans is onderscheid aangebracht naar huur- en koopsector. In tabel 5.10 wordt deze verhuisbalans van zelfstandige woningen naar eigendomsverhouding weergegeven voor woongebied 1.

In de periode voor de crisis op de woningmarkt en tijdens de crisisjaren is er in woongebied 1 sprake van een klein positief saldo op jaarbasis aan zowel huur- als koopwoningen. In de laatste twee jaar blijkt de vraagdruk in de koopsector iets te zijn opgelopen, ondanks de minder gunstige omstandigheden in dit gebied (een groter aandeel schadewoningen in de woningvoorraad en liggend in een krimpgemeente). Er zijn in die periode dus iets meer koopwoningen betrokken, dan er achter gelaten zijn bij een verhuizing. In de huursector blijkt de vraagdruk veel constanter te zijn in de tijd. Het aanbod van woningen dat vrijkomt door overlijden van de bewoner en de potentiële vraag naar woning van verhuiscapabele huishoudens zijn niet in deze analyse van de druk op de twee woningmarktsectoren verwerkt.

Tabel 5.10 Verhuisbalans zelfstandige woningen in woongebied 1¹, naar eigendomsverhouding en verhuisperiode, in de jaren 2003-2014²

Eigendomsverhouding	Periode	Aanbod	Vraag	Saldo ³	
				Totaal	Gemiddeld per jaar
Huurwoningen	2003 - 2008	1.757	1.836	79	13
	2009 - 2012	2.381	2.449	68	17
	2013 - 2014	1.189	1.222	33	17
	totaal	5.327	5.507	180	15
Koopwoningen	2003 - 2008	1.319	1.374	55	9
	2009 - 2012	1.179	1.240	61	15
	2013 - 2014	584	671	87	44
	totaal	3.082	3.285	203	17

¹ Woongebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en die liggen in een van de krimpgemeenten Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsum en Loppersum.

² In de periode 2003-2008 is voor ongeveer 45% van de verhuizingen de eigendomsverhouding van de betrokken en achtergelaten woningen bekend.

³ Het saldo is gelijk aan de vraag naar woningen minus het aanbod van woningen; waarbij de vraag gelijk is aan het aantal doorstromers binnen of naar het woongebied en starters binnen of naar het woongebied en het aanbod gelijk is aan het aantal doorstromers binnen of uit het woongebied en de woningverlaters binnen of uit het woongebied.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

5.3.2 Vertrekkers en vestigers in woongebied 2

Ook voor woongebied 2 is nagegaan of de aardbevingsproblematiek en het krimpproces effect hebben gehad op de samenstelling van de groep huishoudens die uit het woongebied zijn vertrokken en van de groep die een (andere) woning binnen het woongebied hebben betrokken. In paragraaf 5.2 is namelijk al wel vastgesteld dat woongebied 2 (alle 4pcc-gebieden met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en liggend in één van de niet-krimpgemeenten Bedum, Slochteren, Ten Boer en Winsum) een negatief migratiesaldo kent voor 'startende huishoudens', maar de 'doorstromende huishoudens' en de woningmarkt verlatende verhuisde huishoudens wel een positief migratiesaldo hebben gekend in alle drie de onderscheiden perioden. Maar mogelijk is daarbij wel sprake van een meer specifieke instroom en uitstroom van huishoudens.

Tabel 5.11 Kenmerken van zelfstandig wonende huishoudens¹ die uit woongebied 2² zijn verhuisd, naar verhuisperiode, in de jaren 2003-2014³

Kenmerken	Verhuisperiode		
	2003 - 2008	2009 - 2012	2013 - 2014
Eigendomsverhouding vorige woning			
Koop	61	49	48
Huur	39	51	52
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.823	1.923	1.030
WOZ-waarde oude woning (niveau 2014)			
<= € 200.000	79	74	73
> € 200.000	21	26	27
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.822	1.916	1.015
Leeftijdsklasse hoofd huishouden			
< 45 jaar	63	58	54
45 - 64 jaar	26	29	33
65 jaar of ouder	11	13	14
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	4.008	2.020	1.035
Huishoudenstype voor verhuizing			
Alleenstaand	49	54	53
Paar zonder kinderen	21	21	18
Overig	30	25	30
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	4.008	2.020	1.035
Bruto inkomen huishouden			
t/m modaal	35	37	42
modaal - 2x modaal	35	34	31
> 2x modaal	30	29	27
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	3.487	1.817	465
Verhuisafstand			
<= 25 km	68	72	70
25-100 km	19	18	19
> 100 km	13	11	11
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	4.008	2.020	1.035

¹ Het betreft hier doorstromende huishoudens, waarbij de referentiepersoon zowel in de vorige, als in de huidige situatie hoofd van het zelfstandig wonend huishouden en woningmarkt verlatende huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie wel hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie geen hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Woongebied 2 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en die liggen in een van de niet-krimpgemeenten Bedum, Slochteren, Ten Boer en Winsum.

³ In de periode 2003-2008 is voor ongeveer 45% van de verhuizingen de eigendomsverhouding van de achtergelaten woningen bekend.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

In tabel 5.11 zijn enkele kenmerken van de vertrekkende zelfstandig wonende huishoudens en van de door hen achtergelaten woningen bij elkaar geplaatst. Daaruit blijkt dat in de drie opeenvolgende tijdvakken het aandeel huishoudens met een hoofd in de leeftijdsklasse tot 45 jaar steeds iets geringer wordt, hoewel deze groep ook in 2013-2014 nog wel de grootste groep is. Vooral het relatieve aantal huishoudens op middelbare leeftijd (45-64 jaar) neemt in de tijd iets toe. Net als in woongebied 1 zien we ook hier het aandeel alleenstaanden en het aandeel huishoudens met een modaal inkomen licht stijgen ten opzichte van de periode 2003-2008. Het aandeel eigenaarbewoners dat uit woongebied 2 wegtrekt neemt tijdens de crisisjaren duidelijk af en stabiliseert vervolgens in de jaren 2013-2014. In de periode 2003-2008 bestaat de meerderheid van de uit de regio vertrekkende huishoudens uit eigenaarbewoners; daarna betreft het juist meer huurders. Het aandeel uit woongebied 2 vertrekkende

huishoudens, dat na verhuizing binnen een straal van 25 kilometer van de oude woning komt te wonen, ligt tijdens de crisisjaren iets hoger dan in de periode ervoor en erna. Het percentage verhuizingen over kortere afstand is onder de vertrekkende huishoudens echter sowieso hoog met circa 70%. Het aantal vertrekkende huishoudens op jaarbasis neemt in de crisisjaren niet onverwachts af naar zo'n 500 huishoudens ten opzichte van de 670 huishoudens in de periode ervoor. In de periode 2013-2014 stabiliseert het jaarlijks aantal vertrekkende huishoudens vervolgens rond deze 500 verhuizingen.

Het aantal doorstromende huishoudens dat zich vestigt in woongebied 2 blijkt op jaarbasis in de crisisjaren eveneens kleiner te zijn dan in de periode 2003-2008 (400 huishoudens versus bijna 600 huishoudens) en stabiliseert min of meer (390 vestigers) in de jaren 2013-2014 (zie tabel 5.12). Dit is een vergelijkbaar patroon als in woongebied 1. Daarbij blijft de samenstelling van deze groep doorstromende huishoudens naar huishoudenkenmerken in grote lijnen ongewijzigd in de drie perioden; het aandeel huishoudens met een modaal inkomen neemt in de tijd, en met name in de laatste twee jaar, wel toe. De meerderheid van deze huishoudens is naar een koopwoning in het woongebied 2 verhuisd, waarbij dit aandeel in de periode voor de crisis op de woningmarkt wel iets hoger is (66%) dan tijdens de crisis (56%). Het relatieve aantal kopers onder de doorstromende huishoudens komt ook in de jaren na de zware aardbeving in Huizinge uit op 55%. Door de jaren heen neemt het aandeel huishoudens dat over een grote afstand (meer dan 100 kilometer) is verhuisd wel licht af (van 13% naar 9%).

Het andere deel van de huishoudens die zich vestigen in woongebied 2 bestaat uit de starters op de woningmarkt. Deze groep is in omvang duidelijk kleiner dan de groep doorstromende huishoudens, maar blijkt op jaarbasis wel zeer constant te zijn geweest (rond de 150 huishoudens) in de drie onderscheiden perioden. Uit de gegevens in tabel 5.13 blijkt wel dat het aandeel starters, dat een woning heeft gekocht in het woongebied, gestaag afneemt van een kleine meerderheid (54%) in de periode 2003-2008 naar een kleine minderheid in de jaren 2013-2014 (45%). Naar demografische en sociaal-economische kenmerken verandert de groep starters in de tijd natuurlijk niet zo veel in samenstelling. In de jaren 2013-2014 is het relatieve aantal starters dat bij de verhuizing naar woongebied 2 over meer dan 100 kilometer is verhuisd, met 9% wel lager dan in de perioden daarvoor.

Tabel 5.12 Kenmerken van doorstromende huishoudens¹ die naar woongebied 2² zijn verhuisd, naar verhuisperiode, in de jaren 2003-2014³

Kenmerken	Verhuisperiode		
	2003 - 2008	2009 - 2012	2013 - 2014
Eigendomsverhouding huidige woning			
Koop	66	56	55
Huur	34	44	45
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.573	1.479	741
WOZ-waarde huidige woning (niveau 2014)			
<= € 200.000	81	71	70
> € 200.000	19	29	30
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.572	1.472	734
Leeftijdsklasse hoofd huishouden			
< 45 jaar	67	64	66
45 - 64 jaar	26	27	25
65 jaar of ouder	7	9	9
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	3.512	1.615	780
Huishoudenstype na verhuizing			
Alleenstaand	32	35	35
Paar zonder kinderen	34	36	30
Overig	34	30	35
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	3.512	1.615	780
Bruto inkomen huishouden			
t/m modaal	29	32	40
modaal - 2x modaal	40	36	31
> 2x modaal	31	32	30
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	3.370	1.566	372
Verhuisafstand			
<= 25 km	75	80	81
25-100 km	12	11	11
> 100 km	13	10	9
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	3.512	1.615	780

¹ Doorstromende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon zowel in de vorige, als in de huidige situatie hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Woongebied 2 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en die liggen in een van de niet-krimpgemeenten Bedum, Slochteren, Ten Boer en Winsum.

³ In de periode 2003-2008 is voor ongeveer 45% van de verhuizingen de eigendomsverhouding van de betrokken woningen bekend.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Tabel 5.13 Kenmerken van startende huishoudens¹ die naar woongebied 2² zijn verhuisd, naar verhuisperiode, in de jaren 2003-2014³

Kenmerken	Verhuisperiode		
	2003 - 2008	2009 - 2012	2013 - 2014
Eigendomsverhouding huidige woning			
Koop	54	50	45
Huur	46	50	55
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	424	575	302
WOZ-waarde huidige woning (niveau 2014)			
<= € 200.000	84	78	79
> € 200.000	16	22	21
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	421	573	296
Leeftijdsklasse hoofd huishouden			
< 45 jaar	90	88	85
45 jaar of ouder	10	12	15
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	902	612	312
Huishoudenstype na verhuizing			
Alleenstaand	65	65	67
Paar zonder kinderen	21	20	16
Overig	14	15	17
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	902	612	312
Bruto inkomen huishouden			
t/m modaal	57	57	60
modaal - 2x modaal	32	31	29
> 2x modaal	11	12	11
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	871	590	136
Verhuisafstand			
<= 25 km	66	66	66
25-100 km	18	18	24
> 100 km	15	16	9
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	902	612	312

¹ Startende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie geen hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie wel hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Woongebied 2 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en die liggen in een van de niet-krimpgemeenten Bedum, Slochteren, Ten Boer en Winsum.

³ In de periode 2003-2008 is voor ongeveer 45% van de verhuizingen de eigendomsverhouding van de betrokken woningen bekend.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Verhuisbalans zelfstandige wonende huishoudens naar inkomensniveau

Door de informatie uit de tabellen 5.11 tot en met 5.13 te combineren, is de zogenaamde verhuisbalans opgesteld van zelfstandig wonende huishoudens naar inkomensniveau. In tabel 5.14 is deze verhuisbalans weergegeven voor woongebied 2. In de bestudeerde periode 2003-2014 is er een vestigingsoverschot te zien binnen alle drie de inkomensklassen. Dit overschot is groter bij de huishoudens met een lager of midden inkomen dan in de hoogste inkomensklasse. Er is dus sprake van een toenemende concentratie van lage en middeninkomens in dit gebied, wanneer we alleen naar de verhuisbewegingen kijken. Deze tendens is in de laatste twee jaar nog iets sterker dan daarvoor.

Tabel 5.14 Verhuisbalans zelfstandige wonende huishoudens in woongebied 2¹, naar inkomensniveau en verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Bruto inkomen huishouden	Periode	Uitstroom	Instroom	Saldo ²	
				Totaal	Gemiddeld per jaar
Tot 1x modaal	2003 - 2008	1.223	1.463	240	40
	2009 - 2012	672	834	162	41
	2013 - 2014	193	229	36	18
	totaal	2.088	2.526	438	37
1x tot 2x modaal	2003 - 2008	1.224	1.626	402	67
	2009 - 2012	622	754	132	33
	2013 - 2014	145	154	9	5
	totaal	1.991	2.534	543	45
Vanaf 2x modaal	2003 - 2008	1.040	1.152	112	19
	2009 - 2012	523	568	45	11
	2013 - 2014	127	125	-2	-1
	totaal	1.690	1.845	155	13

¹ Woongebied 2 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en die liggen in een van de niet-krimpgemeenten Bedum, Slochteren, Ten Boer en Winsum.

² Het saldo is gelijk aan het aantal doorstromers en starters dat naar woongebied 2 is verhuisd minus het aantal doorstromers en woningmarktverlaters dat uit woongebied 2 is verhuisd.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Verhuisbalans zelfstandige woningen naar huur- en koopsector

De gevolgen van de hiervoor beschreven instroom en uitstroom van zelfstandige huishoudens en starters voor de druk op woningmarkt zijn natuurlijk afhankelijk van het feit, of er al dan niet een zelfstandige woning vrij wordt achtergelaten en of er al dan niet een zelfstandige woning wordt betrokken na de verhuizing. De gegevens uit de tabellen 5.11 tot en met 5.13 zijn daarom gecombineerd en omgerekend naar de omvang van het aantal achtergelaten woningen (aanbod) en van het aantal betrokken woningen (vraag) in woongebied 2. Daarbij is onderscheid aangebracht naar huur- en koopsector. In tabel 5.15 wordt deze verhuisbalans van zelfstandige woningen naar eigendomsverhouding weer gegeven voor woongebied 2.

In dit woongebied (met een hoger aandeel schadewoningen in de woningvoorraad binnen de niet-krimpgemeenten Bedum, Slochteren, Ten Boer en Winsum) blijken binnen de huursector (toch) structureel meer woningen vrij te komen dan betrokken in de perioden 2003-2008 en 2013-2014. Bij een gelijkblijvende woningvoorraad zou dit tot leegstand van huurwoningen moeten hebben geleid. Tijdens de crisisjaren, wanneer er op jaarbasis minder verhuizingen plaats hebben gevonden, is een vraagoverschot naar huurwoningen geregistreerd. In de koopsector zal een huishouden normaliter alleen een woning achter laten, als er ook een koper is gevonden (met uitzondering bij het overlijden van de eigenaarbewoner). Het overschot aan betrokken koopwoningen in de drie onderscheiden perioden is daarom niet onverwachts (zie tabel 5.14). Dit overschot is op jaarbasis in de jaren 2013-2014 wel gehalveerd ten opzichte van de crisisjaren (voor de periode 2003-2008 is van een deel van de verhuizingen de eigendomsverhouding niet bekend, waardoor de resultaten minder nauwkeurig zijn). Het aanbod van woningen dat vrijkomt door overlijden van de bewoner, is niet in deze analyse van de druk op de twee woningmarktsectoren betrokken kunnen worden.

Tabel 5.15 Verhuisbalans zelfstandige woningen in woongebied 2¹, naar eigendomsverhouding en verhuisperiode, in de jaren 2003-2014²

Eigendomsverhouding	Periode	Aanbod	Vraag	Saldo ³	
				Totaal	Gemiddeld per jaar
Huurwoningen	2003 - 2008	1.803	1.793	-10	-2
	2009 - 2012	2.098	2.246	148	37
	2013 - 2014	1.121	1.118	-3	-2
	totaal	5.022	5.157	135	11
Koopwoningen	2003 - 2008	2.204	2.229	25	4
	2009 - 2012	1.755	1.935	180	45
	2013 - 2014	839	980	141	71
	totaal	4.798	5.144	346	29

¹ Woongebied 2 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en die liggen in een van de niet-krimpgemeenten Bedum, Slochteren, Ten Boer en Winsum.

² In de periode 2003-2008 is voor ongeveer 45% van de verhuizingen de eigendomsverhouding van de betrokken en achtergelaten woningen bekend.

³ Het saldo is gelijk aan de vraag naar woningen minus het aanbod van woningen; waarbij de vraag gelijk is aan het aantal doorstromers binnen of naar het woongebied en starters binnen of naar het woongebied en het aanbod gelijk is aan het aantal doorstromers binnen of uit het woongebied en de woningverlaters binnen of uit het woongebied.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

5.4 Verhuisbalans voor de woningmarkt in de woongebieden 3 en 4

De woongebieden 3 is in de inleiding van dit hoofdstuk gedefinieerd als alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal 39% of in de overige gemeenten in Groningen (exclusief de stad Groningen) en die liggen in een van de krimpgemeenten in de provincie. Ook voor dit woongebied is nagegaan wat de omvang en samenstelling van de uitstroom van verhuisde zelfstandig wonende huishoudens en de instroom van verhuisde zelfstandig wonende huishoudens en starters is geweest in de drie onderscheiden perioden. Deze informatie is desgewenst terug te vinden in de tabellen D.1 tot en met D.3 in bijlage D.

Op basis van de tabellen in bijlage D is vervolgens de verhuisbalans naar inkomensklassen berekend. Dezelfde informatie, met aanvullende gegevens over de eigendomsverhouding van de achtergelaten en nieuw betrokken woningen van doorstromende huishoudens en van starters binnen woongebied 3, is daarna ook de verhuisbalans van zelfstandige woningen per eigendomssector vastgesteld. Beide verhuisbalansen worden weergegeven in respectievelijk tabel 5.16 en tabel 5.17.

In de bestudeerde periode 2003-2014 is er een vestigingsoverschot te zien binnen de middelste en vooral de laagste inkomensklasse. Het aantal huishoudens met een hoog inkomen dat uit het woongebied is verhuisd blijkt groter te zijn dan het aantal instromende huishoudens in deze inkomensklasse: een vertrekoverschot. Er is dus sprake van een toenemende concentratie van lage en middeninkomens in dit gebied, wanneer we alleen naar de verhuisbewegingen kijken. Deze ontwikkeling is in alle drie de onderscheiden perioden terug te zien. Daarbij is het vertrekoverschot van de huishoudens met een middeninkomen in de laatste twee jaar nog maar minimaal.

Tabel 5.16 Verhuisbalans zelfstandige wonende huishoudens in woongebied 3¹, naar inkomensniveau en verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Bruto inkomen huishouden	Periode	Uitstroom	Instroom	Saldo ²	
				Totaal	Gemiddeld per jaar
Tot 1x modaal	2003 - 2008	5.063	5.390	327	55
	2009 - 2012	2.909	3.660	751	188
	2013 - 2014	706	912	206	103
	totaal	8.678	9.962	1.284	107
1x tot 2x modaal	2003 - 2008	3.502	4.096	594	99
	2009 - 2012	1.813	2.089	276	69
	2013 - 2014	450	454	4	2
	totaal	5.765	6.639	874	73
Vanaf 2x modaal	2003 - 2008	2.571	2.239	-332	-55
	2009 - 2012	1.481	1.150	-331	-83
	2013 - 2014	339	233	-106	-53
	totaal	4.391	3.622	-769	-64

¹ Woongebied 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal 39% of in de overige gemeenten in Groningen (exclusief de stad Groningen) en die liggen in een van de krimpgemeenten in de provincie.

² Het saldo is gelijk aan het aantal doorstromers en starters dat naar woongebied 3 is verhuisd minus het aantal doorstromers en woningmarktverlaters dat uit woongebied 3 is verhuisd.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Uit de verhuisbalans van zelfstandige woningen (zie tabel 5.17), die resulteert uit de verhuisbewegingen naar en uit woongebied 3, komt naar voren dat de krimp in de bestudeerde periode alleen terug te vinden is in de huursector in de periode voor de crisis op de woningmarkt. De verminderde verhuismobiliteit tijdens de crisisjaren en in de laatste twee jaar ten opzichte van de voorliggende periode, heeft er ook toe geleid dat de uitstroom uit de huursector tot stilstand is gebracht. In de koopsector is niet onverwachts steeds sprake van een positief saldo: er worden meer koopwoningen betrokken dan achtergelaten. In de koopsector zal een huishouden normaal gesproken natuurlijk alleen een woning achter laten, als er ook een koper is gevonden (met uitzondering bij het overlijden van de eigenaarbewoner). De crisisjaren en de aardbevingsproblematiek blijken geen zichtbaar effect te hebben gehad op dit vraagoverschot aan betrokken koopwoningen. Wederom geldt dat in deze analyse het aanbod van woningen, dat vrijkomt door overlijden van de bewoner, niet verwerkt is in deze druk op de twee woningmarktsectoren.

Tabel 5.17 Verhuisbalans zelfstandige woningen in woongebied 3¹, naar eigendomsverhouding en verhuisperiode, in de jaren 2003-2014²

Eigendomsverhouding	Periode	Aanbod	Vraag	Saldo ³	
				Totaal	Gemiddeld per jaar
Huurwoningen	2003 - 2008	12.155	11.476	-679	-113
	2009 - 2012	16.034	16.590	556	139
	2013 - 2014	8.637	8.872	235	118
	totaal	36.826	36.938	112	9
Koopwoningen	2003 - 2008	8.398	9.295	897	150
	2009 - 2012	7.509	8.429	920	230
	2013 - 2014	3.821	4.381	560	280
	totaal	19.728	22.105	2.377	198

¹ Woongebied 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal 39% of in de overige gemeenten in Groningen (exclusief de stad Groningen) en die liggen in een van de krimpgemeenten in de provincie.

² In de periode 2003-2008 is voor ongeveer 45% van de verhuizingen de eigendomsverhouding van de betrokken en achtergelaten woningen bekend.

³ Het saldo is gelijk aan de vraag naar woningen minus het aanbod van woningen; waarbij de vraag gelijk is aan het aantal doorstromers binnen of naar het woongebied en starters binnen of naar het woongebied en het aanbod gelijk is aan het aantal doorstromers binnen of uit het woongebied en de woningverlaters binnen of uit het woongebied.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Voor woongebied 4 (als alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal 39% of in de overige gemeenten in Groningen -

exclusief de stad Groningen - en die liggen in een van de niet-krimp gemeenten in de provincie) is dezelfde werkwijze toegepast. De gegevens over de omvang en samenstelling van de uitstroom van verhuisde zelfstandig wonende huishoudens en de instroom van verhuisde zelfstandig wonende huishoudens en starters in de drie onderscheiden perioden, zijn desgewenst terug te vinden in de tabellen D.4 tot en met D.6 in bijlage D.

In tabel 5.18 is de verhuisbalans naar inkomensniveau van de verhuisde huishoudens weergegeven. Het eerder vastgestelde verhuisoverschot blijkt redelijk verdeeld over de drie inkomensklassen. Het vestigingsoverschot is wel omvangrijker in de laagste inkomensklasse dan in beide andere inkomensgroepen. Dit is natuurlijk voor een belangrijk deel het gevolg van een sterke vertegenwoordiging van jongeren onder de verhuisde huishoudens. Per saldo leiden de verhuisstromen, los van andere ontwikkelingen zoals inkomensgroei bij huishoudens, dus tot een iets sterkere concentratie van lagere inkomensgroepen in woongebied 4.

Tabel 5.18 Verhuisbalans zelfstandige wonende huishoudens in woongebied 4¹, naar inkomensniveau en verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Bruto inkomen huishouden	Periode	Uitstroom	Instroom	Saldo ²	
				Totaal	Gemiddeld per jaar
Tot 1x modaal	2003 - 2008	3.003	4.017	1.014	169
	2009 - 2012	2.048	2.792	744	186
	2013 - 2014	596	787	191	96
	totaal	5.647	7.596	1.949	162
1x tot 2x modaal	2003 - 2008	2.754	3.622	868	145
	2009 - 2012	1.565	1.862	297	74
	2013 - 2014	332	436	104	52
	totaal	4.651	5.920	1.269	106
Vanaf 2x modaal	2003 - 2008	2.323	2.810	487	81
	2009 - 2012	1.351	1.554	203	51
	2013 - 2014	306	383	77	39
	totaal	3.980	4.747	767	64

¹ Woongebied 4 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal 39% of in de overige gemeenten in Groningen (exclusief de stad Groningen) en die liggen in een van de niet-krimp gemeenten.

² Het saldo is gelijk aan het aantal doorstromers en starters dat naar woongebied 4 is verhuisd minus het aantal doorstromers en woningmarktverlaters dat uit woongebied 4 is verhuisd.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Tabel 5.19 Verhuisbalans zelfstandige woningen in woongebied 4¹, naar eigendomsverhouding en verhuisperiode, in de jaren 2003-2014²

Eigendomsverhouding	Periode	Aanbod	Vraag	Saldo ³	
				Totaal	Gemiddeld per jaar
Huurwoningen	2003 - 2008	6.068	6.147	79	13
	2009 - 2012	8.671	9.063	392	98
	2013 - 2014	4.565	4.849	284	142
	totaal	19.304	20.059	755	63
Koopwoningen	2003 - 2008	2.071	2.634	563	94
	2009 - 2012	5.031	5.190	159	40
	2013 - 2014	3.533	3.824	291	146
	totaal	6.453	7.737	1.284	107

¹ Woongebied 4 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal 39% of in de overige gemeenten in Groningen (exclusief de stad Groningen) en die liggen in een van de niet-krimp gemeenten.

² In de periode 2003-2008 is voor ongeveer 45% van de verhuizingen de eigendomsverhouding van de betrokken en achtergelaten woningen bekend.

³ Het saldo is gelijk aan de vraag naar woningen minus het aanbod van woningen; waarbij de vraag gelijk is aan het aantal doorstromers binnen of naar het woongebied en starters binnen of naar het woongebied en het aanbod gelijk is aan het aantal doorstromers binnen of uit het woongebied en de woningverlaters binnen of uit het woongebied.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Dat de woningmarktstandigheden in woongebied in theorie het meest gunstig zijn (want geen krimp en minder tot geen aardbevingsproblematiek), is terug te zien in de verhuisbalans van zelfstan-

dige woningen per eigendomsverhouding (zie tabel 5.19). Zowel in de huursector als in de koopsector zijn, bij de verhuizingen die hebben plaatsgevonden, in alle drie de perioden meer woningen betrokken dan achtergelaten. Tijdens de crisisjaren is het vestigingsoverschot in de huursector groter dan in de koopsector, als gevolg van een verminderde dynamiek op de koopwoningmarkt. In de jaren 2013-2014, wanneer het aantal verhuizingen weer toeneemt op de woningmarkt, blijkt het vestigingsoverschot in zowel de huursector als de koopsector fors op te lopen. Dit bevestigt de relatief goede positie van dit woongebied ten opzichte van de overige onderscheiden woongebieden. Het aanbod van woningen dat vrijkomt door overlijden van de bewoner, is niet in deze analyse van de druk op de twee woningmarktsectoren verwerkt.

5.5 Conclusies

In alle vier de woongebieden, onderscheiden naar al dan niet krimpgemeente en naar mate van schadewoningen in de woningvoorraad, is een negatief migratiesaldo van verhuisde huishoudens vastgesteld in de periode 2003-2014. Dat negatieve saldo is grotendeels het gevolg van een overschot aan vertrekkende starters uit de betreffende woongebieden; alleen in woongebied 1 (hoger aandeel schadewoningen en krimpgemeente) is ook een negatief migratiesaldo van doorstromende huishoudens vastgesteld, dat met name voor de crisisjaren omvangrijk is te noemen.

We kunnen aannemen dat vooral de doorstromende zelfstandig wonende huishoudens hun verhuisgedrag zullen afstemmen op de (veranderende) woningmarktomstandigheden. In 2013-2014 zien we alleen in woongebied 4 (het gebied met een lager aandeel schadewoningen en geen krimp) het totaal aantal verhuizingen op jaarbasis van doorstromende huishoudens weer licht stijgen; met een duidelijk vestigingsoverschot van deze huishoudens als gevolg. In woongebied 1 en woongebied 3, de gebieden die behoren tot de krimpgemeenten, wordt een minimaal vertrekoverschot aan doorstromende huishoudens vastgesteld in de laatste twee jaar. In woongebied 1 is dit vertrekoverschot wel veel kleiner dan in de voorliggende perioden, wat vooral het gevolg blijkt te zijn van een verminderde uitstroom van doorstromende huishoudens. De zelfstandig wonende huishoudens in dit gebied zijn dus óf iets minder geneigd om te verhuizen, óf iets minder goed in staat om hun verhuisplannen om te zetten in een werkelijke verhuizing. Voor eigenaarbewoners kan hierbij de (verwachte) problemen bij de verkoop van de huidige woningen een rol spelen.

De vastgestelde migratiesaldi zeggen nog niet alles over de ontwikkelingen op de woningmarkt in de vier woongebieden. De gevolgen voor de woningmarkt zijn namelijk afhankelijk van het feit, of er al dan niet een zelfstandige woning vrij wordt achtergelaten en of er al dan niet een zelfstandige woning wordt betrokken na de verhuizing. Over de gehele periode 2003-2014 bezien is er een gering negatief saldo in het gebied met veel schadewoningen en behorend tot een krimpgemeente; als gevolg van een groot aanbodoverschot in de jaren voor de woningmarktcrisis. In de drie overige woongebieden is over de gehele periode 2003-2014 bezien sprake van een positief saldo, dat in omvang circa 0,7% tot 0,8% van de desbetreffende woningvoorraad bedraagt. Omdat er in dezelfde periode per woongebied ook honderd tot enkele honderden woningen per jaar zijn vrijgekomen als gevolg van het overlijden van de bewoner, is de vraagdruk op de woningmarkt in alle vier de woongebieden toch afgenomen in de periode 2003-2014.

Rekening houdend met het al dan niet achterlaten en betrekken van een zelfstandige woning, kunnen de verhuisbewegingen ook vertaald worden naar een verhuisbalans van huur- en koopwoningen. Over de gehele periode 2003-2014 bezien blijkt er een gering positief saldo (32 woningen ofwel 0,8 promille van de totale woningvoorraad) aan betrokken zelfstandige woningen te bestaan in het woongebied met veel schadewoningen en behorend tot een krimpgemeente, dat gelijkmatig verdeeld is over de

huur- en koopsector. In de woongebieden met weinig schadewoningen is dit saldo niet alleen groter (170 tot 200 woningen, ofwel 2 tot 3 promille van de woningvoorraad), maar ook meer op de koopsector gericht dan op de huursector.

Naast een negatief migratiesaldo blijken de vastgestelde verhuisbewegingen in de jaren 2003-2014 ook tot een selectieve in- en uitstroom van huishoudens te hebben geleid. In de woongebieden behorende tot de krimpgemeenten staat tegenover een vestigingsoverschot van huishoudens met een laag of midden inkomen, een vertrekoverschot van huishoudens uit de hoogste inkomensklasse. In woongebied 1 (krimpgemeente en meer dan 39% schadewoningen in de woningvoorraad), is daarbij het vertrekoverschot van huishoudens met een hoger inkomen wat geringer. De verhuisbalans naar inkomensniveau komt daarmee in woongebied 1 meer in evenwicht en leiden de verhuizingen naar en uit het gebied (vooralsnog) niet tot een andere inkomensverdeling binnen de bevolking.

6 Samenvatting en conclusies

6.1 Afbakening analyse, gehanteerde regio-indeling en definities

Onder de bewoners en bestuurders in de provincie Groningen bestaan toenemende zorgen over de effecten van de bevingenproblematiek op de Groninger woningmarkt, in het bijzonder de waardeontwikkeling en de verkoopbaarheid van woningen in het getroffen gebied. Daarom is er in de tweede helft van 2015 een nadere verkenning uitgevoerd naar de relevante waarnemingen, feiten, opinies en (te verwachten) gevolgen; zowel voor de korte als langere termijn. Het onderzoek is uitgevoerd in de negen gemeenten in het kerngebied van de aardbevingen (Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Eemsmond, Loppersum, Slochteren, Ten Boer en Winsum).

Eén van de uitgevoerde modules betreft het migratieonderzoek, waarvan in dit rapport verslag wordt gedaan. De centrale vraag in dit onderzoek is:

Zijn er veranderingen waar te nemen in de omvang, de richting en de samenstelling van de migratiestromen in het kerngebied van de aardbevingen gedurende de periode 2003-2014 en zo ja, zijn deze veranderingen toe te schrijven aan de aardbevingsproblematiek, de algemene crisis op de (koop)woningmarkt of aan het krimpproces?

Op basis van het Sociaal Statistisch Bestand (SSB) van het CBS zijn veranderingen in woonadres van huishoudens vastgesteld voor de periode 2003-2014, waarbij onderscheid is aangehouden tussen intra- en interregionale verhuizingen binnen de regio Noordoost Groningen (bestaande uit de hiervoor genoemde gemeenten). De verhuisbewegingen zijn daarbij getypeerd aan de hand van de woningmarktpositie van het desbetreffende huishouden voorafgaand en na de verhuizing: startende huishoudens, doorstromende huishoudens en woningmarkt verlatende huishoudens. Internationale migratie en verhuizingen van studenten zijn buiten de analyses gebleven.

In het uitgevoerde onderzoek zijn twee verschillende regionale indelingen gehanteerd. In eerste instantie zijn de postcodegebieden in de negen gemeenten onderverdeeld naar mate van het voorkomen van woningen met erkende aardbevings schade in de woningvoorraad:

- Risicogebied 1: 4pcc-gebieden met maximaal 39% schadewoningen (lichte schade);
- Risicogebied 2: 4pcc-gebieden met meer dan 39% en maximaal 60% schadewoningen (matige schade);
- Risicogebied 3: 4pcc-gebieden meer dan 60% schadewoningen (zware schade).

Om een mogelijk effect van de aardbevingsrisico's op de verhuismobiliteit vast te kunnen stellen, los van het krimpproces dat ook in een deel van het onderzoeksgebied plaatsvindt, is nog een tweede gebiedsindeling gehanteerd in de analyses:

- Woongebied 1: 4pcc-gebieden met meer dan 39% schadewoningen (matige tot zware schade), liggend in de krimpgemeenten Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsmond en Loppersum;
- Woongebied 2: 4pcc-gebieden met meer dan 39% schadewoningen (matige tot zware schade), liggend in de niet-krimpgemeenten Bedum, Slochteren, Ten Boer en Winsum;
- Woongebied 3: 4pcc-gebieden met maximaal 39% schadewoningen (lichte schade) en rest van de provincie (exclusief de stad Groningen) en liggend in een krimpgemeente;
- Woongebied 4: 4pcc-gebieden met maximaal 39% schadewoningen (lichte schade) en rest van de provincie (exclusief de stad Groningen) en liggend in een niet-krimpgemeente.

Om een mogelijk effect van de woningmarktcrisis en van de aardbevingsrisico's op de migratiestromen van te kunnen stellen, vormen de jaren 2008 en 2012 duidelijke scheidslijnen. Bij het bestuderen van de migratiestromen naar, in en uit de risicogebieden zijn daarom drie tijdsvakken onderscheiden: 2003 tot en met 2008, 2009 tot en met 2012 en 2013-2014.

6.2 Verhuisbewegingen, migratiesaldo en druk op de regionale woningmarkt

De mobiliteit in risicogebied 3 (zware schade) is relatief gezien iets geringer dan elders in de regio en in de provincie. Op jaarbasis komt circa 9% van de woningen vrij door een verhuizing. In risicogebied 2 (matige schade) ligt dit percentage op bijna 10% en in risicogebied 1 (lichte schade) op ongeveer 11%. De afname in het aantal verhuizingen op jaarbasis in de periode 2009-2012 is minder sterk in risicogebied 3 dan in de andere twee risicogebieden.

In tegenstelling tot de andere risicogebieden en de niet-risicogemeenten neemt het gemiddeld aantal verhuizingen op jaarbasis in de jaren 2013-2014 niet toe in het risicogebied 3 (zware schade); daar blijft het totaal aantal verhuizingen gelijk.

In absolute zin lijkt het er vooralsnog op dat het aantal verhuizingen en de verhuisrichting van deze verhuizingen in de drie risicogebieden vooralsnog niet sterk is beïnvloed door de aardbevingsproblematiek. Tegenover een iets grotere uitstroom uit de risicogebieden staat namelijk ook een iets grotere instroom van huishoudens. Het aandeel van de huishoudens die binnen de risicogebieden verhuizen, neemt wel licht af gedurende de bestudeerde periode. De impact van de crisis op de woningmarkt op met name de omvang van het aantal verhuizingen is op dit punt veel duidelijker geweest.

De doorstromende huishoudens in de drie onderscheiden risicogebieden maken over het algemeen geen andere keuze naar woongebied in de onderscheiden perioden; een meerderheid in de risicogebieden 1 (lichte schade) en 2 (matige schade) verhuist binnen het eigen woongebied. Startende huishoudens trekken bij verhuizing wat vaker weg uit het eigen woninggebied; veelal naar buiten de risicogemeenten. Het aandeel vertrekkende starters neemt in de tijd licht toe in alle drie de onderscheiden risicogebieden. De woningmarkt verlatende huishoudens die binnen het eigen gebied zijn verhuisd, maken binnen alle drie de risicogebieden en in de drie onderscheiden perioden over het algemeen vergelijkbare keuzes.

Er is in de bestudeerde periode 2003-2014 sprake van een gering negatief migratiesaldo van 'doorstromende' huishoudens in risicogebied 1 (lichte schade) en risicogebied 3 (zware schade), terwijl voor het risicogebied 2 (matige schade) het tegenovergestelde geldt. In alle woongebieden en in alle onderscheiden perioden blijken er meer startende huishoudens uit het woongebied te zijn vertrokken, dan dat er starters naar het woongebied zijn verhuisd. Het aantal woningmarkt verlatende huishoudens kent steeds licht positief migratiesaldo in alle drie de risicogebieden en in alle drie de onderscheiden perioden.

In alle risicogebieden en in alle onderscheiden perioden (m.u.v. de periode 2003-2008 in het gebied met lichte schade) blijkt er steeds sprake te zijn geweest van een positief saldo aan betrokken zelfstandige woningen. Relatief gezien is dit saldo het grootst geweest in risicogebied 2 (matige schade), gevolgd door risicogebied 1 (lichte schade) en risicogebied 3 (zware schade). De ontwikkeling in de tijd van het saldo betrokken woningen in de tijd kan daarbij niet eenduidig gekoppeld worden aan de invloed van de crisis op de woningmarkt of van de aardbevingsproblematiek. Alleen het kleinere saldo

in de jaren 2009-2012 in risicogebied 3 (zware schade) kan wellicht toegeschreven worden aan een verminderde mobiliteit ten tijde van de woningmarktcrisis.

Omdat er in de bestudeerde periode per risicogebied ook honderd tot enkele honderden woningen per jaar zijn vrijgekomen als gevolg van het overlijden van de bewoner, is de vraagdruk op de woningmarkt in alle drie de risicogebieden toch afgenomen in de periode 2003-2014.

6.3 Selectieve instroom en uitstroom per risicogebied

In alle drie de risicogebieden blijken de huishoudens die uit het woongebied zijn verhuisd en de doorstromers en de starters die naar het woongebied zijn verhuisd, onderling duidelijk te verschillen naar kenmerken van het huishouden en van de achtergelaten dan wel betrokken woning. De starters in de risicogebieden zijn over het algemeen jonger, vaker alleenstaand en hebben vaker een lager inkomen. Daardoor komen ze ook relatief minder vaak terecht in een koopwoning en in duurdere woningen.

Wanneer we de groep instromende en uitstromende huishoudens op hun samenstelling naar huishoudenskenmerken vergelijken tussen de drie onderscheiden risicogebieden, dan blijkt risicogebied 1 (lichte schade) het meest duidelijk af te wijken van beide andere risicogebieden. Ook de woningen die zijn achtergelaten en die zijn betrokken in risicogebied 1, wijken naar eigendomsverhouding en woningwaarde enigszins af van de woningen in beide andere woongebieden. De dynamiek in de huursector blijkt in risicogebied 1 beduidend groter dan in de koopsector, terwijl dit in risicogebied 2 (matige schade) en 3 (zware schade) veel meer in dezelfde orde van grootte ligt.

Uit een vergelijking tussen de drie onderscheiden perioden blijkt dat er kleine verschuivingen zijn in de kenmerken van de verhuisde uitstromende en instromende huishoudens; dit geldt voor alle drie de risicogebieden. De meest opvallende veranderingen in de tijd is de toename van het relatieve aantal alleenstaanden en huishoudens uit de lagere inkomensgroep in de perioden 2009-2012 en 2013-2014. Ten aanzien van de kenmerken van de achtergelaten en betrokken woningen, zien we niet onverwachts de sterkste verschuiving in de periode 2009-2012; de crisisjaren op de woningmarkt. In die periode wordt er relatief minder vaak uit een koopwoning en naar een koopwoning verhuisd. Als er al wordt verhuisd, dan is het wel wat vaker in het duurdere woningmarktsegment. Het aantal verhuizingen vanuit en naar koopwoningen neemt maar beperkt toe in de jaren 2013-2014, wat er op wijst dat de koopwoningmarkt (nog) niet echt aantrekt in deze woongebieden.

Circa drie kwart van alle verhuizingen in de drie risicogebieden vindt plaats binnen een straal van 25 kilometer. Dat geldt voor alle drie de onderscheiden perioden en voor alle typen verhuizingen. In 2013-2014 neemt het aandeel instromende huishoudens (starters en doorstromers) in risicogebied 3 (zware schade), dat over een korte afstand is verhuisd (maximaal 25 kilometer), wel iets toe. De instroom van huishoudens over een afstand van meer dan 100 kilometer neemt relatief juist iets af. Deze ontwikkeling is in de beide andere risicogebieden minder sterk terug te vinden.

De effecten van de vastgestelde migratiestromen op de verhuisbalans binnen de regionale woningmarkten zijn het meest afwijkend in risicogebied 2 (matige schade). Binnen dit gebied blijkt er namelijk zowel in de huursector als in de koopsector een vestigingsoverschot te zijn geweest in de bestudeerde deelperioden. In relatie tot de omvang van de bestaande woningvoorraad is dit overschot overigens bescheiden te noemen.

In risicogebied 1 (lichte schade) en risicogebied 3 (zware schade) blijkt er sprake te zijn geweest van een beperkt vestigingsoverschot in de koopsector en een klein vertrekoverschot in de huursector. Gezien de omvang van de woningvoorraad in beide woongebieden, is de problematiek van het vertrek-

overschot in de huursector in risicogebied 1 zowel absoluut als relatief gezien sterker te noemen. In het berekenen van deze verhuisbalans naar eigendomssector is het aanbod van woningen dat vrijkomt na overlijden van de bewoner, niet verdisconteerd.

6.4 Invloed aardbevings- en krimpproblematiek op migratiesaldo en druk op de woningmarkt

In alle vier de woongebieden, onderscheiden naar al dan niet krimpgemeente en naar het aandeel van schadewoningen in de woningvoorraad, is een negatief migratiesaldo van verhuisde huishoudens vastgesteld in de periode 2003-2014. Dat negatieve saldo is grotendeels het gevolg van een overschot aan vertrekkende starters uit de betreffende woongebieden; alleen in woongebied 1 (matige tot zware schade én krimpgemeente) is ook een negatief migratiesaldo van doorstromende huishoudens vastgesteld, dat met name vóór de crisisjaren omvangrijk is te noemen.

We kunnen aannemen dat vooral de doorstromende zelfstandig wonende huishoudens hun verhuisgedrag zullen afstemmen op de (veranderende) woningmarktomstandigheden. In 2013-2014 zien we alleen in woongebied 4 (lichte schade én niet krimpgemeente) het totaal aantal verhuizingen op jaarbasis van doorstromende huishoudens weer licht stijgen; met een duidelijk vestigingsoverschot van deze huishoudens als gevolg. In woongebied 1 en woongebied 3, de gebieden die behoren tot de krimpgemeenten, wordt een minimaal vertrekoverschot aan doorstromende huishoudens vastgesteld in de laatste twee jaar. In woongebied 1 (matige tot zware schade én krimpgemeente) is dit vertrekoverschot wel veel kleiner dan in de voorliggende perioden, wat vooral het gevolg blijkt te zijn van een verminderde uitstroom van doorstromende huishoudens. De zelfstandig wonende huishoudens in dit gebied zijn dus óf iets minder geneigd om te verhuizen, óf iets minder goed in staat om hun verhuiscapaciteit om te zetten in een werkelijke verhuizing. Voor eigenaarsbewoners kan hierbij de (verwachte) problemen bij de verkoop van de huidige woningen een rol spelen.

De vastgestelde migratiesaldi zeggen nog niet alles over de ontwikkelingen op de woningmarkt in de vier woongebieden. De gevolgen voor de druk op woningmarkt zijn namelijk afhankelijk van het feit, of er al dan niet een zelfstandige woning vrij wordt achtergelaten en of er al dan niet een zelfstandige woning wordt betrokken na de verhuizing. Over de gehele periode 2003-2014 bezien is er een gering negatief saldo in het gebied met veel schadewoningen en behorend tot een krimpgemeente; als gevolg van een groot aanbodoverschot in de jaren voor de woningmarktcrisis. In de drie overige woongebieden is over de gehele periode 2003-2014 bezien sprake van een positief saldo, dat in omvang circa 0,7% tot 0,8% van de desbetreffende woningvoorraad bedraagt.

Rekening houdend met het al dan niet achterlaten en betrekken van een zelfstandige woning, kunnen de verhuisbewegingen ook vertaald worden naar een verhuisbalans van huur- en koopwoningen. Over de gehele periode 2003-2014 bezien blijkt er een gering positief saldo (32 woningen ofwel 0,8 promille van de totale woningvoorraad) aan betrokken zelfstandige woningen te bestaan in het woongebied met veel schadewoningen en behorend tot een krimpgemeente, dat gelijkmatig verdeeld is over de huur- en koopsector. In de woongebieden met weinig schadewoningen is dit saldo niet alleen groter (170 tot 200 woningen, ofwel 2 tot 3 promille van de woningvoorraad), maar ook meer op de koopsector gericht dan op de huursector.

Naast een negatief migratiesaldo blijken de vastgestelde verhuisbewegingen in de jaren 2003-2014 ook tot een selectieve in- en uitstroom van huishoudens te hebben geleid. In de woongebieden behorende tot de krimpgemeenten staat tegenover een vestigingsoverschot van huishoudens met een laag of midden inkomen, een vertrekoverschot van huishoudens uit de hoogste inkomensklasse. Daarbij

valt op dat in woongebied 1 (matige tot zware schade én krimpgemeente) het vertrekoverschot van huishoudens met een hoger inkomen wat geringer is, dan in het deel van het krimpgebied met minder schadewoningen. Dit zou kunnen samenhangen met een verslechterde verkoopbaarheid van woningen in het gebied met relatief meer schadewoningen. Daardoor blijft de verhuisbalans naar inkomensniveau in woongebied 1 meer in evenwicht en leiden de verhuizingen naar en uit woongebied 1 vooralsnog niet tot een andere inkomensverdeling binnen de bevolking.

6.5 Conclusies

Uit het migratieonderzoek blijkt in de laatste twee jaar geen duidelijke veranderingen waar te nemen met betrekking tot het totaal aantal verhuizingen in het aardbevingsgebied. Net als in voorgaande jaren is er sprake van een negatief migratiesaldo van huishoudens (zie tabel 6.1), dat voornamelijk het gevolg is van een vertrekoverschot van startende huishoudens. Alleen in het gebied met matige tot zware aardbevings schade en liggend in een krimpgemeente, is daarnaast ook een negatief migratiesaldo van doorstromende zelfstandige huishoudens waar te nemen in de bestudeerde periode.

De totale omvang van de verhuismobiliteit is tijdens de crisisjaren op de woningmarkt wel duidelijk geringer dan in de periode daarvoor (zie tabel 6.1). In de jaren 2013-2014 neemt de verhuismobiliteit alleen in het gebied met de meest gunstige omstandigheden (geen krimp en lichte schade) weer licht toe. In de andere gebieden daalt het aantal verhuizingen nog licht. De invloed van het krimpproces en de invloed van de aardbevingsproblematiek op de verhuismobiliteit lijken elkaar enigszins te versterken.

In het gebied met de minst gunstige omstandigheden (krimpgemeente en matige tot zware schade) blijkt de uitstroom van doorstromende en woningmarkt verlatende huishoudens in de jaren 2013-2014 minder snel toe te nemen, dan in de overige gebieden in de provincie Groningen. De zelfstandig wonende huishoudens in dit gebied zijn dus óf iets minder geneigd om te verhuizen, óf iets minder goed in staat om hun verhuisplannen om te zetten in een werkelijke verhuizing. Voor eigenaarbewoners kan hierbij de (verwachte) problemen bij de verkoop van de huidige woningen een rol spelen.

Naast een negatief migratiesaldo blijken de vastgestelde verhuisbewegingen in de jaren 2003-2014 ook tot een selectieve in- en uitstroom van huishoudens te hebben geleid. In de krimpgemeenten staat tegenover een vestigingsoverschot van huishoudens met een laag of midden inkomen, een vertrekoverschot van huishoudens uit de hoogste inkomensklasse. In het gebied met zware aardbevings schade, is de verhuisbalans naar inkomensniveau meer in evenwicht en leiden de verhuizingen naar en uit het gebied (vooralsnog) niet tot een andere inkomensverdeling binnen de bevolking. Het vertrekoverschot van huishoudens met een hoger inkomen blijkt hier iets geringer, dan in het deel van het krimpgebied met minder schadewoningen. Dit zou kunnen samenhangen met een verslechterde verkoopbaarheid van woningen in het gebied met relatief meer schadewoningen.

Circa drie kwart van alle verhuizingen in de drie risicogebieden vindt plaats binnen een straal van 25 kilometer. Dat geldt voor alle drie de onderscheiden perioden en voor alle typen verhuizingen. In 2013-2014 neemt het aandeel instromende huishoudens (starters en doorstromers) in het gebied met zware schade, dat over een korte afstand is verhuisd (maximaal 25 kilometer), wel iets toe. De instroom van huishoudens over een afstand van meer dan 100 kilometer neemt relatief juist iets af. Deze ontwikkeling is in de beide andere risicogebieden minder sterk terug te vinden, wat kan wijzen op een verminderde aantrekkingskracht van het gebied met veel aardbevings schade.

Rekening houdend met het al dan niet achterlaten en betrekken van een zelfstandige woning, kunnen de verhuisbewegingen ook vertaald worden naar een verhuisbalans van huur- en koopwoningen. Over de gehele periode 2003-2014 bezien bestaat er een gering positief saldo (32 woningen ofwel 0,8 promille van de totale woningvoorraad) aan betrokken zelfstandige woningen in het woongebied met veel schadewoningen en behorend tot een krimpgemeente, dat gelijkmatig verdeeld is over de huur- en koopsector. In de woongebieden met weinig schadewoningen is dit saldo niet alleen groter (170 tot 200 woningen, ofwel 2 tot 3 promille van de woningvoorraad), maar ook meer op de koopsector gericht dan op de huursector.

Omdat er in de bestudeerde periode per risicogebied ook honderd tot enkele honderden woningen per jaar zijn vrijgekomen als gevolg van het overlijden van de bewoner, is de vraagdruk op de woningmarkt in alle drie de risicogebieden toch afgenomen in de periode 2003-2014. Dit geldt naar alle waarschijnlijkheid voor zowel de huursector als de koopsector.

Tabel 6.1 Resultaten migratieonderzoek verhuisde huishoudens in de provincie Groningen, naar woongebied¹ en verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Woongebied	Mutatie totale omvang mobiliteit op jaarbasis t.o.v. voorliggende periode		Mutatie totale omvang instroom op jaarbasis t.o.v. voorliggende periode		Mutatie totale omvang uitstroom op jaarbasis t.o.v. voorliggende periode		Migratiesaldo huishoudens op jaarbasis		
	2009-2012	2013-2014	2009-2012	2013-2014	2009-2012	2013-2014	2003-2008	2009-2012	2013-2014
Woongebied 1	-16%	-3%	+16%	+2%	-6%	+4%	-342	-209	-233
Woongebied 2	-28%	-2%	-12%	+2%	-10%	+9%	-139	-143	-209
Woongebied 3	-24%	-4%	-5%	-4%	-3%	+10%	-499	-531	-968
Woongebied 4	-20%	+3%	-5%	+7%	-11%	+10%	-411	-217	-317

¹ Woongebied 1: 4pcc-gebieden met minimaal 40% schadewoningen in de woningvoorraad, liggend in een krimpgemeente;
 Woongebied 2: 4pcc-gebieden met minimaal 40% schadewoningen in de woningvoorraad, liggend in een niet-krimpgemeente;
 Woongebied 3: 4pcc-gebieden met maximaal 39% schadewoningen in de woningvoorraad, plus rest Groningen (excl. stad), liggend in een krimpgemeente;
 Woongebied 4: 4pcc-gebieden met maximaal 39% schadewoningen in de woningvoorraad, plus rest Groningen (excl. stad), liggend in een niet-krimpgemeente.

Bijlage A Lijst van krimpgemeenten in Nederland

Krimregio's	Gemeenten
1. Eemsdelta	Appingedam Delfzijl Eemsum Loppersum
2. Oost-Groningen	Bellingwoude Menterswolde Oldambt Pekela Stadskanaal Veendam Vlagtwedde
3. De Marne	De Marne
4. Parkstad Limburg	Brunssum Heerlen Kerkrade Nuth Landgraaf Onderbanken Simpelveld Voerendaal
5. Maastricht-Mergelland	Eijsden-Margraten Gulpen-Wittem Maastricht Meerssen Vaals Valkenburg aan de Geul
6. Westelijke Mijnstreek	Beek Schinnen Sittard-Geleen Stein
7. Zeeuws-Vlaanderen	Hulst Sluis Terneuzen
8. Achterhoek	Aalten Bronckhorst Berkelland Doetinchem Montferland Oost Gelre Oude IJsselstreek Winterswijk
9. Noord-Oost Friesland	Achtkarspelen Dantumadeel Dongeradeel Ferwerderadeel Kollumerland C.A. Tietjerksteradeel

Bijlage B Aanpak analyses verhuisbewegingen in het Sociaal Statistisch Bestand

Stap 1: Verhuisde personen bepalen

Verhuizingen op persoonsniveau zijn te vinden in het bestand 'GBAADRESGEBEURTENISBUS'. Dit bestand bevat elke 'datum wijziging adres' van alle personen die in de periode 1 januari 1995 tot 31 december 2014 ingeschreven (geweest) zijn in het GBA. Feitelijk hebben we hiermee alle binnenlandse verhuizingen uit die periode. Hiervan gebruiken we alleen de verhuizingen in 2003 of later.

We hebben hierin echter nog geen informatie over plaats van herkomst en vestiging. Daarvoor moet een koppeling worden gelegd met het bestand 'GBAADRESOBJECTBUS'. Dit bestand bevat de adressen en begin- en einddatum van bewoning van die adressen door personen, die in de periode 1 januari 1995 tot heden ingeschreven (geweest) zijn. Maar ook administratieve veranderingen (wijziging huisnummer, verandering van gemeente ten gevolge van herindeling, enz.) leiden hierin tot een nieuw record (nieuwe begindatum adresbewoning).

De koppeling is tot stand gebracht met een 'match files' procedure, met de objectbus als 'file' en de gebeurtenisbus als 'table'.

De koppeling van deze twee bestanden vindt plaats op persoonsnummer (rinpersoons en rinpersoon) en begindatum (moet gelijk zijn aan 'datum wijziging adres' in de gebeurtenisbus). Zo vinden we het woningnummer (soortobjectnummer en rinobjectnummer) van de woning na verhuizing.

Als nu het voorgaande record in de objectbus betrekking heeft op dezelfde persoon, en de einddatum van dat voorgaande record kort (niet meer dan 31 dagen) voor de begindatum van het nieuwe record (de verhuisdatum) ligt, bevat het voorgaande record het woningnummer van de woning voor verhuizing.

We bewaren nu alleen de records waarin een match heeft plaatsgevonden. Daarvan bewaren we het persoonsnummer (rinpersoon en rinpersoons), het objectnummer van de oude woning (oudsoortobjectnummer en oudrinobjectnummer), het objectnummer van de nieuwe woning (nieuwsoortobjectnummer en nieuwrinobjectnummer) en de verhuisdatum.

Stap 2: Selectie of vorige of nieuwe woning in Groningen

De verhuizingen zijn alleen relevant als of het vorige adres of het nieuwe adres in de provincie Groningen ligt. Het bestand met verhuizingen dat in stap 1 is gemaakt, is daarom gekoppeld aan het bestand 'VSLGWBTAB', zowel op het objectnummer van de vorige woning als op het objectnummer van de nieuwe woning. Uit de gemeentecode kan dan worden afgeleid of een object in de provincie Groningen ligt. Records waarvan zowel het vorige adres als het nieuwe adres niet in Groningen liggen, zijn vervolgens verwijderd.

Stap 3: Van verhuisde personen naar huishoudens

Personen kunnen worden gekoppeld aan huishoudens met behulp van het bestand 'GBAHUISHOUDENSBUS'. Het eerste probleem is dat personen zowel in het bestand met verhuizingen, als in de huishoudensbus meerdere keren kunnen voorkomen. Voor elke verhuizing moet op basis van

de verhuisdatum het juiste record in de huishoudensbus worden opgezocht. Het persoonsnummer (rinpersoons en rinpersoon) moet gelijk zijn, en de verhuisdatum moet liggen tussen datumaanvanghh en datumeindehh. Om een dergelijke koppeling te kunnen maken op persoonsnummer en vervolgens het juiste huishoudensrecord te zoeken op de datum, is het bestand met verhuizingen gesplitst in deelbestanden waarin een persoon maar een keer voorkomt. Hiervoor zijn de verhuizingen per persoon genummerd, en daarna zijn er deelbestanden gemaakt met eerste verhuizingen, tweede verhuizingen enzovoort.

Voor elk deelbestand kunnen dan gegevens van het huishouden worden gekoppeld. Daarbij selecteren we alleen die records, waarbij de verhuisdatum tussen datumaanvanghh en datumeindehh ligt. Dat levert de huishoudensgegevens na verhuizing op. In principe zal het voorgaande record dan de huishoudensgegevens voor verhuizing bevatten, mits in dat record datumeindehh niet meer dan 31 dagen voor de verhuisdatum ligt.

Daarna voegen we de deelbestanden weer samen. We hebben nu de verhuisde personen met daarbij informatie over het huishouden, waartoe die personen behoren. Het betreft hier onder meer de positie van de persoon in het huishouden, het huishoudentype en of de persoon al dan niet de referentiepersoon van het huishouden is.

Hieruit hebben we de personen wegeselecteerd, die noch voor verhuizing, noch na verhuizing referentiepersoon van het huishouden zijn. We houden dan verhuisde huishoudens over (zowel voor als na verhuizing referentiepersoon, 'doorstromers'), startende huishoudens (voor verhuizing niet en na verhuizing wel referentiepersoon, 'starters') en eindigende huishoudens (voor verhuizing wel en na verhuizing niet referentiepersoon 'woningverlaters').

Stap 4: Postcode toevoegen

Met behulp van het bestand 'VSLPOSTCODEBUS' voegen we nu de postcode (4ppc) van de oude en van de nieuwe woning toe. Met behulp van de postcodes hebben we de regio-indeling bepaald voor de deelgebieden in Groningen; op basis van het aandeel woningen met schade in de bestaande woningvoorraad van het desbetreffende postcodegebied.

In het postcodebestand kan een woning echter meer dan één keer voorkomen, indien de postcode in de loop van de tijd is gewijzigd. Ook in het bestand met verhuisde huishoudens kan een woning meerdere keren voorkomen (als vertrekadres en als bestemmings-adres). Dit bemoeilijkt de koppeling. We hebben daarom wederom eerst deelbestanden gemaakt, waarin een woning slechts één keer voorkomt.

Stap 5: Leeftijd toevoegen

Van de verhuisde personen (intussen eigenlijk huishoudens) is de geboortedatum beschikbaar in het bestand 'GBAPERSONTAB'. Deze kunnen we koppelen op basis van het persoonsnummer (rinpersoons en rinpersoon). Uit de geboortedatum is dan de leeftijd op de verhuisdatum berekend.

Stap 6: Woningkenmerken toevoegen

Kenmerken van zowel de oude, als de nieuwe woningen zijn beschikbaar in het bestand 'LEVCYCLOWONNIETWOONBUS'. Na koppeling op het woningnummer (soortobjectnummer en ri-objectnummer) zijn de volgende kenmerken geselecteerd: het bouwjaar, het gebruiksoppervlak en het type ('een per pand'/'meer per pand'; we nemen aan dat dat eengezins- versus meergezinswoning is).

Stap 7: Eigendomsverhouding en WOZ-waarde toevoegen

Voor elk jaar beschikken we over het bestand 'EIGENDOMWOZTAB'. Hierin zitten de eigendomsverhouding, het type verhuurder in het geval van huurwoningen en de WOZ-waarde van de woning op 1 januari van dat jaar. Door het bestand met verhuisde huishoudens te koppelen met 'EIGENDOMWOZTAB' van het jaar waarin de verhuisdatum valt, kunnen we deze gegevens toevoegen aan het uiteindelijke analysebestand.

Stap 8: Huishoudensinkomens toevoegen

Tot slot hebben we nog de huishoudensinkomens over het jaar van verhuizing toegevoegd. Hiervoor hebben we voor de jaren 2003 tot en met 2013 de beschikking over de bestanden 'INTEGRAALHUISHOUDENSINKOMEN'. Voor 2014 zijn nog geen inkomensgegevens beschikbaar. Het gebruik van deze bestanden is echter aan extra beperkingen gebonden. We krijgen namelijk niet de beschikking over de totale bestanden, maar ofwel over een selectie van records, ofwel over een selectie van variabelen. Daarom hebben we voor elk jaar een deelbestand weggeschreven met de persoonsnummers (rinpersoons en rinpersoon) van de verhuizers van dat jaar. Voor deze personen heeft het CBS een bestand klaargezet met persoonsnummer, bruto inkomen, besteedbaar inkomen (en de selectievariabelen VRLBVRHINK en VRLBVRSTADR; deze zijn nodig om huishoudens zonder inkomen en huishoudens die geen particulier huishouden vormen weg te kunnen selecteren). Deze inkomensvariabelen kunnen nu worden toegevoegd aan het bestand met verhuisde huishoudens door een koppeling op persoonsnummer (rinpersoons en rinpersoon) en verhuisjaar.

Gebruikte databestanden bij het CBS:

GBAADRESGEBEURTENISBUS

bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestand betreffende kenmerken van verhuizingen binnen Nederland van personen die in de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (GBA) ingeschreven staan.

GBAADRESOBJECTBUS

bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestand betreffende adreskenmerken van personen in de GBA

VSLGWBTAB

bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestand betreffende Rinobjectnummer met gemeente, wijk en buurtcode

GBAHUISHOUDENSBUS

bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestand betreffende de huishoudens van personen die voorkomen in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA)

VSLPOSTCODEBUS

bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden betreffende de Rinobjectnummer met postcode 4 posities

GBAPERSOONTAB

bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestand betreffende demografische achtergronden van personen die voorkomen in de Gemeentelijke Basis Administratie

LEVCYCLWOONNIETWOONBUS

bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestand betreffende voorraad verblijfsobjecten naar gebruiksfunctie en regio

EIGENDOMWOZTAB

bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestand betreffende de Woonruimten naar eigendom en WOZ-waarde

INTEGRAALHUISHOUDENSINKOMEN

bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestand betreffende Integrale Huishoudens Inkomens, welke afkomstig zijn van het CBS

Bijlage C Tabellen behorende bij hoofdstuk 4

Tabel C.1 Kenmerken van zelfstandig wonende huishoudens¹ die uit risicogebied 2² zijn verhuisd, naar verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Kenmerken	Verhuisperiode		
	2003 - 2008	2009 - 2012	2013 - 2014
Eigendomsverhouding vorige woning			
Koop	54	44	43
Huur	46	56	57
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	2.579	2.769	1.406
WOZ-waarde oude woning (niveau 2014)			
<= € 200.000	84	78	75
> € 200.000	16	22	25
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	2.559	2.757	1.390
Leeftijdsklasse hoofd huishouden			
< 45 jaar	64	58	55
45 - 64 jaar	25	28	31
65 jaar of ouder	10	14	14
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	5.543	2.895	1.419
Huishoudenstype voor verhuizing			
Alleenstaand	48	53	53
Paar zonder kinderen	20	21	17
Overig	31	26	30
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	5.543	2.895	1.419
Bruto inkomen huishouden			
t/m modaal	36	38	42
modaal - 2x modaal	35	34	31
> 2x modaal	29	27	27
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	4.834	2.598	609
Verhuisafstand			
<= 25 km	62	68	65
25-100 km	23	21	23
> 100 km	15	11	12
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	5.543	2.895	1.419

¹ Het betreft hier doorstromende huishoudens, waarbij de referentiepersoon zowel in de vorige, als in de huidige situatie hoofd van het zelfstandig wonend huishouden en woningmarkt verlatende huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie wel hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie geen hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Risicogebied 2 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en maximaal 60%.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Tabel C.2 Kenmerken van doorstromende huishoudens¹ die naar risicogebied 2² zijn verhuisd, naar verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Kenmerken	Vervuissperiode		
	2003 - 2008	2009 - 2012	2013 - 2014
Eigendomsverhouding huidige woning			
Koop	60	47	45
Huur	40	53	55
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	2.060	2.028	1.028
WOZ-waarde huidige woning (niveau 2014)			
<= € 200.000	83	76	74
> € 200.000	17	24	26
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	2.046	2.017	1.020
Leeftijdsklasse hoofd huishouden			
< 45 jaar	63	59	62
45 - 64 jaar	27	28	26
65 jaar of ouder	10	14	12
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	4.638	2.210	1.087
Huishoudenstype na verhuizing			
Alleenstaand	33	39	39
Paar zonder kinderen	33	32	29
Overig	34	29	32
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	4.638	2.210	1.087
Bruto inkomen huishouden			
t/m modaal	34	39	47
modaal - 2x modaal	38	35	31
> 2x modaal	27	26	22
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	4.463	2.115	506
Verhuisafstand			
<= 25 km	72	75	75
25-100 km	14	13	15
> 100 km	14	12	10
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	4.638	2.210	1.087

¹ Doorstromende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon zowel in de vorige, als in de huidige situatie hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Risicogebied 2 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en maximaal 60%.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Tabel C.3 Kenmerken van startende huishoudens¹ die naar risicogebied 2² zijn verhuisd, naar verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Kenmerken	Verhuisperiode		
	2003 - 2008	2009 - 2012	2013 - 2014
Eigendomsverhouding huidige woning			
Koop	44	41	36
Huur	56	59	64
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	663	902	442
WOZ-waarde huidige woning (niveau 2014)			
<= € 200.000	89	83	83
> € 200.000	11	17	17
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	655	896	434
Leeftijdsklasse hoofd huishouden			
< 45 jaar	90	86	84
45 jaar of ouder	10	14	16
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.371	942	457
Huishoudenstype na verhuizing			
Alleenstaand	64	64	65
Paar zonder kinderen	20	19	17
Overig	16	16	18
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.371	942	457
Bruto inkomen huishouden			
t/m modaal	60	59	66
modaal - 2x modaal	30	32	25
> 2x modaal	10	9	9
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.323	904	215
Verhuisafstand			
<= 25 km	67	68	67
25-100 km	19	18	23
> 100 km	14	14	10
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.371	942	457

¹ Startende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie geen hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie wel hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Risicogebied 2 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad boven de 39% en maximaal 60%.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Tabel C.4 Kenmerken van zelfstandig wonende huishoudens¹ die uit risicogebied 1² zijn verhuisd, naar verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Kenmerken	Verhuisperiode		
	2003 - 2008	2009 - 2012	2013 - 2014
Eigendomsverhouding vorige woning			
Koop	39	32	30
Huur	61	68	70
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	2.002	2.158	1.148
WOZ-waarde oude woning (niveau 2014)			
<= € 200.000	93	90	87
> € 200.000	7	10	13
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.943	2.147	1.141
Leeftijdsklasse hoofd huishouden			
< 45 jaar	66	60	60
45 - 64 jaar	22	25	25
65 jaar of ouder	12	15	16
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	4.798	2.419	1.165
Huishoudenstype voor verhuizing			
Alleenstaand	52	59	54
Paar zonder kinderen	19	18	20
Overig	29	23	26
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	4.798	2.419	1.165
Bruto inkomen huishouden			
t/m modaal	42	46	46
modaal - 2x modaal	34	30	30
> 2x modaal	23	23	24
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	4.056	2.113	515
Verhuisafstand			
<= 25 km	47	51	56
25-100 km	28	27	28
> 100 km	25	22	16
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	4.798	2.419	1.165

¹ Het betreft hier doorstromende huishoudens, waarbij de referentiepersoon zowel in de vorige, als in de huidige situatie hoofd van het zelfstandig wonend huishouden en woningmarkt verlatende huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie wel hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie geen hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Risicogebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal 39%.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Tabel C.5 Kenmerken van doorstromende huishoudens¹ die naar risicogebied 1² zijn verhuisd, naar verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Kenmerken	Vervuissperiode		
	2003 - 2008	2009 - 2012	2013 - 2014
Eigendomsverhouding huidige woning			
Koop	50	34	35
Huur	50	66	65
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.185	1.484	768
WOZ-waarde huidige woning (niveau 2014)			
<= € 200.000	89	89	86
> € 200.000	11	11	14
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.153	1.473	763
Leeftijdsklasse hoofd huishouden			
< 45 jaar	62	56	56
45 - 64 jaar	28	30	30
65 jaar of ouder	10	14	13
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	3.002	1.692	832
Huishoudenstype na verhuizing			
Alleenstaand	42	46	48
Paar zonder kinderen	30	28	27
Overig	28	26	25
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	3.002	1.692	832
Bruto inkomen huishouden			
t/m modaal	42	49	51
modaal - 2x modaal	35	31	29
> 2x modaal	22	20	20
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	2.560	1.598	348
Verhuisafstand			
<= 25 km	52	58	57
25-100 km	25	22	27
> 100 km	22	20	16
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	3.002	1.692	832

¹ Doorstromende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon zowel in de vorige, als in de huidige situatie hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Risicogebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal 39%.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Tabel C.6 Kenmerken van startende huishoudens¹ die naar risicogebied 1² zijn verhuisd, naar verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Kenmerken	Verhuisperiode		
	2003 - 2008	2009 - 2012	2013 - 2014
Eigendomsverhouding huidige woning			
Koop	37	40	30
Huur	63	60	70
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	527	725	418
WOZ-waarde huidige woning (niveau 2014)			
<= € 200.000	96	93	89
> € 200.000	4	7	11
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	500	723	416
Leeftijdsklasse hoofd huishouden			
< 45 jaar	90	85	84
45 jaar of ouder	10	15	16
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.132	793	437
Huishoudenstype na verhuizing			
Alleenstaand	63	64	69
Paar zonder kinderen	22	19	14
Overig	16	17	16
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.132	793	437
Bruto inkomen huishouden			
t/m modaal	62	62	74
modaal - 2x modaal	29	29	21
> 2x modaal	9	9	5
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.066	752	212
Verhuisafstand			
<= 25 km	60	62	60
25-100 km	23	24	29
> 100 km	17	14	11
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.132	793	437

¹ Startende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie geen hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie wel hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Risicogebied 1 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad van maximaal 39%.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Bijlage D Tabellen behorende bij hoofdstuk 5

Tabel D.1 Kenmerken van zelfstandig wonende huishoudens¹ die uit woongebied 3² zijn verhuisd, naar verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Kenmerken	Verhuisperiode		
	2003 - 2008	2009 - 2012	2013 - 2014
Eigendomsverhouding vorige woning			
Koop	45	37	34
Huur	55	63	66
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	5.321	6.198	3.725
WOZ-waarde oude woning (niveau 2014)			
<= € 200.000	91	84	80
> € 200.000	9	16	20
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	5.219	6.100	3.253
Leeftijdsklasse hoofd huishouden			
< 45 jaar	68	64	66
45 - 64 jaar	22	24	23
65 jaar of ouder	10	12	12
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	13.215	7.227	3.760
Huishoudenstype voor verhuizing			
Alleenstaand	54	60	59
Paar zonder kinderen	17	16	15
Overig	29	25	26
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	13.215	7.227	3.760
Bruto inkomen huishouden			
t/m modaal	45	47	47
modaal - 2x modaal	31	29	30
> 2x modaal	23	24	23
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	11.136	6.203	1.495
Verhuisafstand			
<= 25 km	32	35	35
25-100 km	36	36	38
> 100 km	31	29	28
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	13.215	7.227	3.760

¹ Het betreft hier doorstromende huishoudens, waarbij de referentiepersoon zowel in de vorige, als in de huidige situatie hoofd van het zelfstandig wonend huishouden en woningmarkt verlatende huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie wel hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie geen hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Woongebied 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad tot maximaal 39%, liggend in een van de krimpgemeenten Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsmond en Loppersum en de overige krimpgemeenten in de provincie Groningen.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Tabel D.2 Kenmerken van doorstromende huishoudens¹ die naar woongebied 3² zijn verhuisd, naar verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Kenmerken	Verhuisperiode		
	2003 - 2008	2009 - 2012	2013 - 2014
Eigendomsverhouding huidige woning			
Koop	58	43	42
Huur	42	57	58
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	3.937	4.482	2.319
WOZ-waarde huidige woning (niveau 2014)			
<= € 200.000	87	81	80
> € 200.000	13	19	20
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	3.895	4.448	2.257
Leeftijdsklasse hoofd huishouden			
< 45 jaar	62	58	56
45 - 64 jaar	28	30	30
65 jaar of ouder	9	12	14
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	10.143	5.212	2.372
Huishoudenstype na verhuizing			
Alleenstaand	40	46	49
Paar zonder kinderen	30	28	25
Overig	30	26	26
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	10.143	5.212	2.372
Bruto inkomen huishouden			
t/m modaal	41	48	53
modaal - 2x modaal	37	32	30
> 2x modaal	22	20	17
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	8.496	4.682	1.061
Verhuisafstand			
<= 25 km	34	37	41
25-100 km	32	33	37
> 100 km	34	30	22
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	10.143	5.212	2.372

¹ Doorstromende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon zowel in de vorige, als in de huidige situatie hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Woongebied 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad tot maximaal 39%, liggend in een van de krimpgemeenten Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsmond en Loppersum en de overige krimpgemeenten in de provincie Groningen.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Tabel D.3 Kenmerken van startende huishoudens¹ die naar woongebied 3² zijn verhuisd, naar verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Kenmerken	Verhuisperiode		
	2003 - 2008	2009 - 2012	2013 - 2014
Eigendomsverhouding huidige woning			
Koop	45	37	32
Huur	55	63	68
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.534	2.117	1.228
WOZ-waarde huidige woning (niveau 2014)			
<= € 200.000	92	88	84
> € 200.000	8	12	16
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.478	2.038	1.080
Leeftijdsklasse hoofd huishouden			
< 45 jaar	88	86	84
45 jaar of ouder	12	14	16
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	3.461	2.665	1.253
Huishoudenstype na verhuizing			
Alleenstaand	63	66	73
Paar zonder kinderen	20	15	12
Overig	17	19	15
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	3.461	2.665	1.253
Bruto inkomen huishouden			
t/m modaal	60	63	66
modaal - 2x modaal	30	26	24
> 2x modaal	10	11	10
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	3.229	2.217	538
Verhuisafstand			
<= 25 km	42	40	44
25-100 km	35	34	36
> 100 km	23	25	19
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	3.461	2.665	1.253

¹ Startende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie geen hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie wel hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Woongebied 3 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad tot maximaal 39%, liggend in een van de krimpgemeenten Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemsmond en Loppersum en de overige krimpgemeenten in de provincie Groningen.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Tabel D.4 Kenmerken van zelfstandig wonende huishoudens¹ die uit woongebied 4² zijn verhuisd, naar verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Kenmerken	Verhuisperiode		
	2003 - 2008	2009 - 2012	2013 - 2014
Eigendomsverhouding vorige woning			
Koop	49	38	37
Huur	51	62	63
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	4.214	5.277	2.851
WOZ-waarde oude woning (niveau 2014)			
<= € 200.000	81	71	72
> € 200.000	19	29	28
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	4.182	5.258	2.835
Leeftijdsklasse hoofd huishouden			
< 45 jaar	65	63	61
45 - 64 jaar	25	26	25
65 jaar of ouder	11	12	13
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	9.285	5.457	2.889
Huishoudenstype voor verhuizing			
Alleenstaand	51	57	58
Paar zonder kinderen	21	19	18
Overig	28	24	25
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	9.285	5.457	2.889
Bruto inkomen huishouden			
t/m modaal	37	41	48
modaal - 2x modaal	34	32	27
> 2x modaal	29	27	25
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	8.080	4.964	1.234
Verhuisafstand			
<= 25 km	61	65	67
25-100 km	21	20	18
> 100 km	18	15	15
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	9.285	5.457	2.889

¹ Het betreft hier doorstromende huishoudens, waarbij de referentiepersoon zowel in de vorige, als in de huidige situatie hoofd van het zelfstandig wonend huishouden en woningmarkt verlatende huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie wel hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie geen hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Woongebied 4 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad tot maximaal 39%, liggend in een van de niet-krimpgemeenten Bedum, Slochteren, Ten Boer en Winsum en de overige niet-krimpgemeenten (exclusief de stad Groningen) in de provincie Groningen.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Tabel D.5 Kenmerken van doorstromende huishoudens¹ die naar woongebied 4² zijn verhuisd, naar verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Kenmerken	Verhuisperiode		
	2003 - 2008	2009 - 2012	2013 - 2014
Eigendomsverhouding huidige woning			
Koop	57	42	43
Huur	43	58	57
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	3.648	4.245	2.216
WOZ-waarde huidige woning (niveau 2014)			
<= € 200.000	77	68	65
> € 200.000	23	32	35
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	3.632	4.233	2.203
Leeftijdsklasse hoofd huishouden			
< 45 jaar	67	63	63
45 - 64 jaar	25	26	27
65 jaar of ouder	8	11	10
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	8.368	4.701	2.396
Huishoudenstype na verhuizing			
Alleenstaand	34	43	43
Paar zonder kinderen	33	29	28
Overig	33	29	29
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	8.368	4.701	2.396
Bruto inkomen huishouden			
t/m modaal	32	38	42
modaal - 2x modaal	36	31	29
> 2x modaal	32	31	29
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	7.885	4.430	1.096
Verhuisafstand			
<= 25 km	68	71	73
25-100 km	17	15	15
> 100 km	15	14	12
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	8.368	4.701	2.396

¹ Doorstromende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon zowel in de vorige, als in de huidige situatie hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Woongebied 4 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad tot maximaal 39%, liggend in een van de niet-krimp gemeenten Bedum, Slochteren, Ten Boer en Winsum en de overige niet-krimp gemeenten (exclusief de stad Groningen) in de provincie Groningen.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

Tabel D.6 Kenmerken van startende huishoudens¹ die naar woongebied 4² zijn verhuisd, naar verhuisperiode, in de jaren 2003-2014

Kenmerken	Verhuisperiode		
	2003 - 2008	2009 - 2012	2013 - 2014
Eigendomsverhouding huidige woning			
Koop	48	36	33
Huur	52	64	67
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.182	1.786	1.026
WOZ-waarde huidige woning (niveau 2014)			
<= € 200.000	88	77	73
> € 200.000	12	23	27
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	1.171	1.781	1.020
Leeftijdsklasse hoofd huishouden			
< 45 jaar	90	85	84
45 jaar of ouder	10	15	16
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	2.654	1.931	1.062
Huishoudenstype na verhuizing			
Alleenstaand	66	71	69
Paar zonder kinderen	21	16	16
Overig	13	13	15
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	2.654	1.931	1.062
Bruto inkomen huishouden			
t/m modaal	58	61	64
modaal - 2x modaal	31	28	22
> 2x modaal	11	11	14
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	2.564	1.778	510
Verhuisafstand			
<= 25 km	64	61	64
25-100 km	22	25	25
> 100 km	14	14	11
Totaal %	100	100	100
Totaal absoluut	2.654	1.931	1.062

¹ Startende huishoudens betreft verhuizingen van huishoudens, waarbij de referentiepersoon in de vorige woonsituatie geen hoofd van het huishouden was en in de huidige situatie wel hoofd van het zelfstandig wonend huishouden is.

² Woongebied 4 bestaat uit alle 4pcc-gebieden binnen de negen risicogemeenten met een aandeel schadewoningen in de woningvoorraad tot maximaal 39%, liggend in een van de niet-krimpgemeenten Bedum, Slochteren, Ten Boer en Winsum en de overige niet-krimpgemeenten (exclusief de stad Groningen) in de provincie Groningen.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van bij het CBS beschikbaar gestelde microdatabestanden 2015 (zie bijlage B voor meer specifieke bronvermeldingen).

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Julianalaan 134, 2628 BL Delft
Postbus 5043, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05

E-mail: OTB-bk@tudelft.nl

www.otb.bk.tudelft.nl