

Verhuisplannen en woonvoorkeuren

Burgerpeiling Woon- en Leefbaarheidsmonitor Eemsdelta 2015

Bevolkingsdaling ontstaat niet alleen door demografische ontwikkelingen, zoals ontgroening en vergrijzing of meer sterftegevallen dan geboortes. Verhuisbewegingen van mensen spelen ook een belangrijke rol wanneer het gaat om de ontwikkeling van het bevolkingsaantal. Bijvoorbeeld als er meer mensen vertrekken uit een gebied dan dat zich er vestigen. Mensen verhuizen om allerlei redenen. Om te gaan samenwonen, voor werk of studie of vanwege de woning zelf. Hoeveel mensen in de Eemsdelta hebben verhuisplannen? Wat zijn de motieven hiervoor en waar willen ze naar toe? Waarom willen de mensen die 'beslist niet willen verhuizen' graag blijven?

In het kort

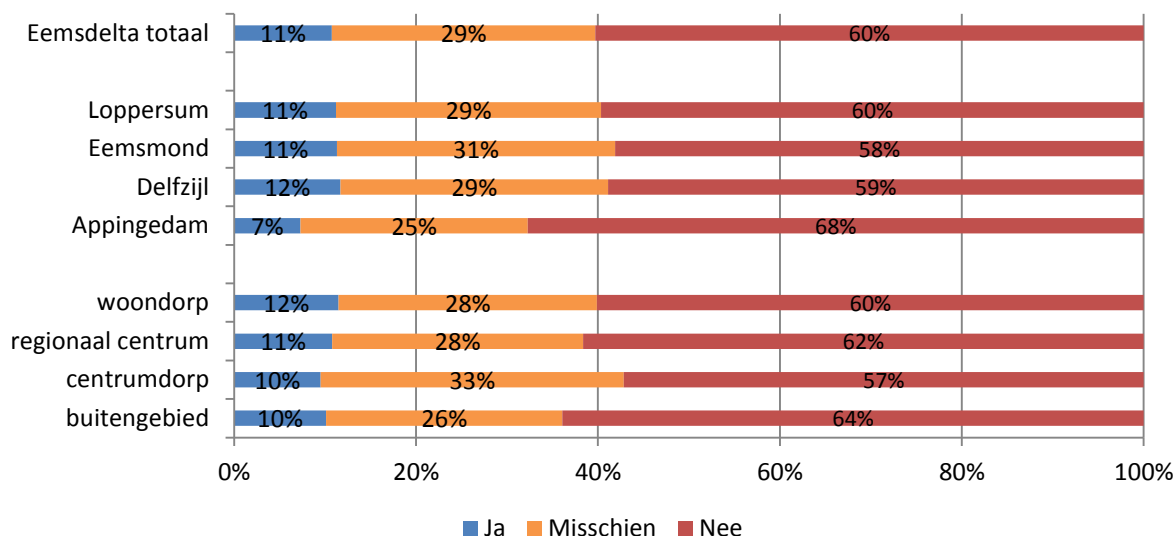
- 11% van de inwoners in de Eemsdelta wil binnen twee jaar zeker verhuizen, 29% wil dat misschien. Met name het aandeel mensen dat misschien wil verhuizen is groter dan in Nederland als geheel en de provincie Groningen.
- De belangrijkste motieven om te verhuizen zijn de aardbevingen, ontevredenheid met de huidige woning en de eigen gezondheid.
- Van de mensen die willen verhuizen, heeft 56% de voorkeur voor een koopwoning en 44% voor een huurwoning.
- Eenderde van de potentiële vertrekkers in de Eemsdelta wil in de eigen regio blijven wonen. In Appingedam willen de meeste mensen in de gemeente blijven (42%), gevolgd door Eemsdelta (26%) en Delfzijl (25%). In Loppersum wil slechts 16% dat.
- De grootste groep mensen wil echter blijven wonen waar ze wonen. Redenen zijn de tevredenheid met de woning en woonomgeving, de sfeer en contacten in de buurt en de nabijheid van familie en vrienden.

Wel of niet verhuizen

De inwoners van de Eemsdelta is gevraagd of ze van plan zijn om binnen twee jaar te verhuizen. Voor de gehele regio Eemsdelta geeft 11% van de ondervraagden aan zeker te willen verhuizen. Nemen we daarbij de groep mee die 'misschien' wil verhuizen (29%), dan gaat het om vier op de tien inwoners. Dit aandeel potentiële vertrekkers is lager dan dat er in de eerdere meting in 2013 werd gevonden. Toen gaf 14% aan zeker te willen verhuizen binnen twee jaar en 31% dat misschien te willen doen (RIGO 2013). Vooral het percentage mensen dat misschien wil verhuizen is in de Eemsdelta groter dan de landelijke en provinciale gemiddelden (WoOn 2012). In Nederland als geheel gaf 10% van de mensen aan zeker te willen verhuizen binnen twee jaar, terwijl 19% misschien wil verhuizen. In de provincie Groningen waren de percentages respectievelijk 14% en 21%.

In Appingedam is naar verhouding de kleinste groep potentiële vertrekkers, namelijk drie op de tien mensen. Wanneer we de type dorpen vergelijken, blijkt dat in de centrumdorpen de grootste groep mensen woont die eventueel wil verhuizen.

Figuur 1. Bent u van plan om binnen 2 jaar te verhuizen? (% , N=2.186)



Verschillen naar achtergrondkenmerken van de inwoners:

- Hoe ouder men wordt hoe minder vaak men wil verhuizen. Vooral in de jongere leeftijdsgroep geven naar verhouding meer respondenten aan te willen verhuizen: een kwart van de 18-34 jarigen zegt zeker te weten binnen twee jaar te verhuizen en meer dan eenderde denkt dit misschien te doen. Dit komt overeen met de landelijke trend; de binnenlandse migratie wordt vooral bepaald door jongeren tussen de 18 en 29 jaar en alleenstaanden (Latten en Kooiman 2011).
- We zien een klein verschil tussen kopers en huurders; 12% van de mensen met een koopwoning wil binnen 2 jaar verhuizen terwijl 9% van de mensen met een huurwoning dit aangeeft.
- Mensen met een lagere opleiding zijn minder verhuiscgeneigd dan mensen met een hogere opleiding. Eenzelfde trend zien we voor mensen met een lager inkomen.

Redenen om te willen verhuizen

Aan de mensen die zeker weten dat ze binnen 2 jaar willen verhuizen, is gevraagd naar de drie belangrijkste redenen daarvoor. In totaal gaat het om 258 respondenten. Hieruit is een top 5 van verhuismotieven samengesteld:

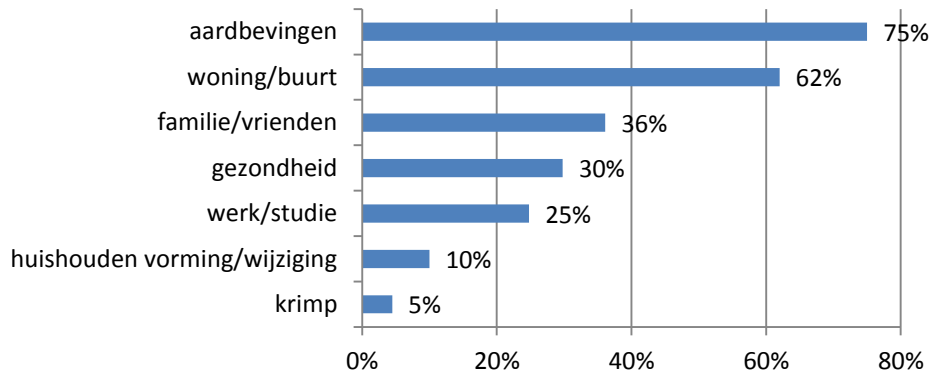
Top 5 van verhuismotieven

	Eemsdelta	Appingedam	Delfzijl	Eemsmond	Loppersum
1	<i>aardbevingen</i>	<i>aardbevingen</i>	<i>aardbevingen</i>	<i>aardbevingen</i>	<i>aardbevingen</i>
2	<i>ontevreden met huidige woning</i>	<i>gezondheid</i>	<i>Ontevreden met huidige woning</i>	<i>ontevreden met huidige woning</i>	<i>gezondheid</i>
3	<i>gezondheid</i>	<i>wil kopen i.p.v. huren</i>	<i>werk</i>	<i>gezondheid</i>	<i>ontevreden met huidige woning</i>
4	<i>werk</i>	<i>ontevreden met huidige woning</i>	<i>ontevreden met woonomgeving</i>	<i>werk</i>	<i>huwelijk, samenwonen</i>
5	<i>ontevreden met woonomgeving</i>	<i>werk</i>	<i>gezondheid</i>	<i>ontevreden met woonomgeving</i>	<i>werk</i>

De belangrijkste reden die deze inwoners aangeven zijn de aardbevingen. Blijkbaar zijn de gevolgen en de onzekerheid die de bevingen teweeg brengen voor deze mensen zo sterk, dat ze zich niet meer

prettig voelen op hun huidige woonplek. Als tweede motief wordt de eigen woning genoemd waar men niet tevreden mee is. Ten derde noemen de bewoners de eigen gezondheid; reden van verhuizen is dan dat men een kleinere of gelijkvloerse woning wil of een woning zonder tuin. Andere belangrijke motieven om te verhuizen zijn werk en de huidige woonomgeving. De bevolkingsafname is voor de mensen die zeker willen verhuizen niet tot nauwelijks een motief (zie ook figuur 2). Overigens is de groep stellig verhuiscandidate te klein om nadere uitsplitsingen te doen naar gemeente en geografische locatie.

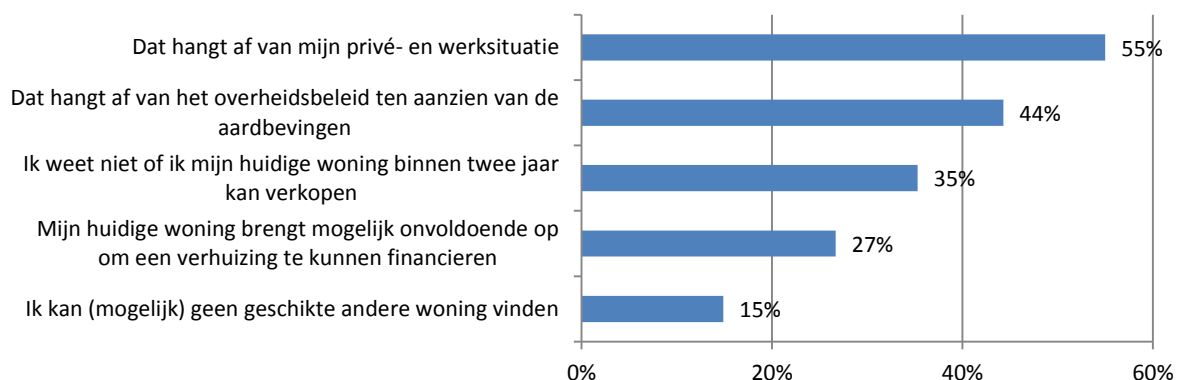
Figuur 2. Verhuismotieven van ‘stellige’ verhuiscandidate, Eemsdelta totaal (meerdere antwoorden, procentuele weergave van aantal keren genoemd)



Redenen van ‘twijfel’ om te willen verhuizen

Drie op de tien inwoners van de Eemsdelta geven aan dat ze misschien willen verhuizen (N=590). Wat zijn de redenen dat ze wel denken aan verhuizen, maar toch twijfelen? Volgens deze ‘twijfelaars’ hangt dat vooral af van de privé- en werksituatie. Maar ook is het overheidsbeleid ten aanzien van de aardbevingen een belangrijk punt voor deze mensen. Daarnaast is de huidige onzekerheid op de woningmarkt (‘Kan ik mijn woning verkopen? Brengt mijn huidige woning voldoende op?’) een belangrijke factor.

Figuur 3. Redenen van twijfel van ‘mogelijk’ verhuiscandidate, Eemsdelta totaal (meerdere antwoorden, procentuele weergave van aantal keren genoemd)

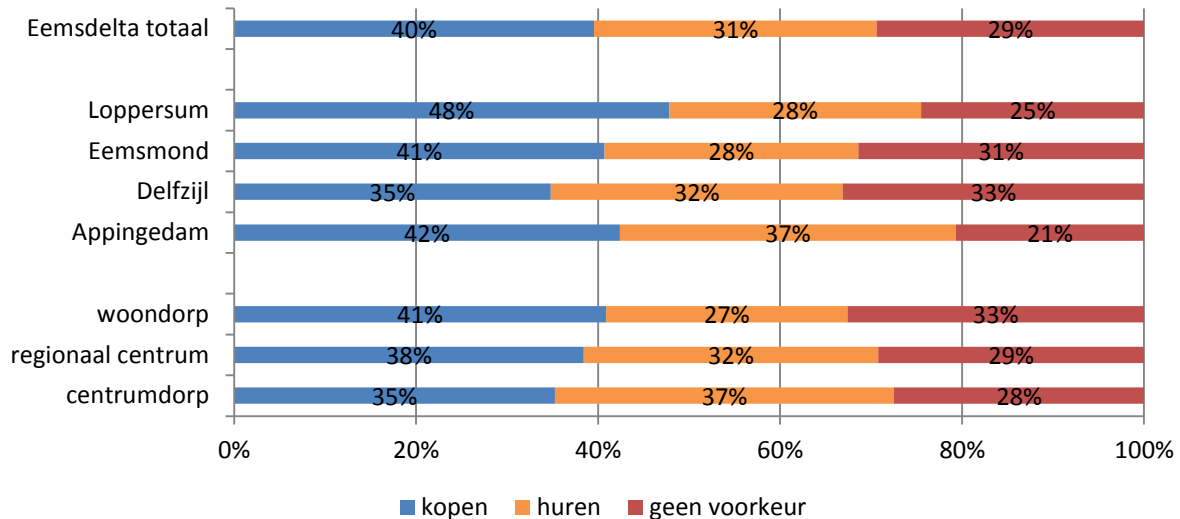


Gewenst type woning

Wilt u uw toekomstige woning huren of kopen? Dat is gevraagd aan alle potentiële vertrekkers. Figuur 4 laat zien dat meer mensen willen verhuizen naar een koopwoning dan een huurwoning. Als we de mensen die ‘geen voorkeur’ hebben buiten beschouwing laten, dan komen we voor de regio Eemsdelta op een verdeling van 56% voor een koopwoning versus 44% voor een huurwoning. Deze behoefte aan huurwoningen is lager dan het landelijke en provinciale gemiddelde in 2012. Landelijk is de gewenste vraag naar huurwoningen 52% en naar koopwoningen 48%. Voor de provincie

Groningen is dat respectievelijk 53% en 47% (WoOn onderzoek 2012). Wat verder opvalt is de relatief hoge wens naar koopwoningen in Loppersum en de relatief hoge vraag aan huurwoningen in de centrumdorpen.

Figuur 4. Wilt u uw toekomstige woning huren of kopen? (% , N=858)



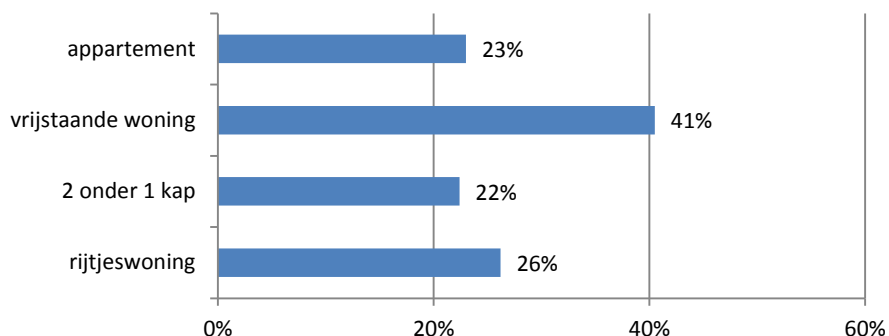
Nb. vanwege het lage aantal potentiële vertrekkers in het buitengebied is deze uitsplitsing niet weergegeven

Een vergelijking tussen verschillende groepen naar achtergrondgegevens geeft de volgende verschillen:

- Hoe ouder men is, hoe vaker men aangeeft liever een nieuwe woning te willen huren dan te kopen. En vice versa, mensen in de leeftijdsgroep 18-34 en 35-49 jaar vielen liever een woning kopen dan huren.
- Huishoudens met kinderen die willen verhuizen, lijken de voorkeur te hebben voor een koopwoning boven een huurwoning (65% prefereert kopen, tegenover 13% huren en 23% heeft geen voorkeur). Ter vergelijking: 29% van de verhuiscandidate alleenstaanden wil kopen, 38% van de huishoudens zonder kinderen en 25% van de eenoudergezinnen.
- Lager opgeleiden die willen verhuizen geven aan een nieuwe woning eerder te willen huren; hoger opgeleiden willen eerder kopen.
- Van de verhuiscandidate die nu een koopwoning hebben, wil meer dan de helft (55%) verhuizen naar een nieuwe koopwoning en 17% wil huren. We zien een omgekeerde trend bij de verhuiscandidate huurders: 54% wil opnieuw een huurwoning en 16% een koopwoning.
- Een groot aandeel mensen die nu in een rijtjeswoning of appartement woont, lijkt in de toekomst de voorkeur te geven aan een huurwoning (respectievelijk 43% en 52%). Een meerderheid van de bewoners van vrijstaande woningen en twee onder een kap woningen geeft de voorkeur aan een koopwoning (resp. 52% en 50%).

Naar welk type woning willen de potentiële vertrekkers bij voorkeur verhuizen? Vooral vrijstaande woningen zijn in trek (figuur 5). Dat geldt in mindere mate voor rijtjeswoningen, twee onder een kap woningen en appartementen. Twee onder een kap woningen zijn wat meer in trek bij de verhuiscandidate woonachtig in Appingedam, terwijl appartementen wat meer in trek zijn bij de verhuiscandidate in Delfzijl.

Figuur 5. Gewenste type woning, Eemsdelta totaal (meerdere antwoorden, procentuele weergave van aantal keren genoemd)



Tabel 1. Gewenst type woning naar gemeente, type dorp (meerdere antwoorden mogelijk)

	rijtjeswoning	2 onder 1 kap	vrijstaande woning	appartement
Appingedam	24%	34%	42%	7%
Delfzijl	26%	16%	37%	43%
Eemsmond	27%	25%	44%	22%
Loppersum	28%	24%	45%	24%
centrumdorp	43%	29%	32%	11%
regionaal centrum	22%	22%	41%	31%
woondorp	24%	20%	45%	16%

Nb. vanwege het lage aantal potentiële vertrekkers in het buitengebied is deze uitsplitsing niet weergegeven

Een onderscheid in groepen laat de volgende verschillen zien:

- Appartementen zijn vooral in trek bij verhuisgeneigde 65-plussers, maar ook relatief veel 50-64 jarigen hebben deze voorkeur. Vrijstaande woningen en twee onder een kappers zijn meer in trek bij de wat jongere leeftijdsgroepen.
- Alleenstaanden die hebben aangegeven te willen verhuizen, willen dat iets vaker naar een rijtjeswoning, huishoudens zonder kinderen geven de voorkeur aan een appartement of vrijstaande woning, huishoudens met kinderen aan een vrijstaande woning.
- Rijtjeswoningen, maar ook vrijstaande woningen, zijn wat meer in trek bij vertrekkende huurders. Vertrekkende kopers zien zich vooral verhuizen naar een vrijstaande woning.
- Potentiële vertrekkers die momenteel in een rijtjeswoning wonen willen bij voorkeur verhuizen naar een andere rijtjeswoning of een vrijstaande woning. Vertrekkers in een appartement blijven liever wonen in een appartement. Mensen woonachtig in een vrijstaande woning of twee onder een kap woning verhuizen het liefst naar een vrijstaande woning.

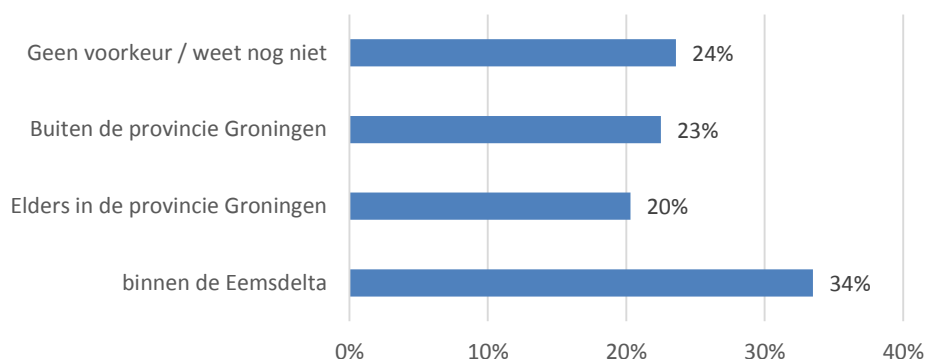
Gewenste woonplek

Eenderde van de potentiële vertrekkers in de Eemsdelta wil in de eigen regio blijven wonen (figuur 6). Daarvan wil 11% wel naar Appingedam vertrekken, 12% naar Delfzijl, 8% naar Eemsmond en 3% naar Loppersum.

In Appingedam willen de meeste mensen in de eigen gemeente blijven wonen (42%), gevolgd door Eemsdelta (26%) en Delfzijl (25%). In Loppersum wil slechts 16% van de potentiële vertrekkers dat (tabel 2). Wat verder opvalt, is dat relatief weinig vertrekkenden elders in de Eemsdelta zouden

willen wonen, in Appingedam zelfs minimaal. In Loppersum is naar verhouding een groter aandeel mensen dat de voorkeur heeft voor een nieuwe woonplaats elders in de provincie Groningen¹.

Figuur 6. Waar wilt u bij voorkeur gaan wonen? (% , Eemsdelta totaal)



Tabel 2. Waar wilt u bij voorkeur gaan wonen? (% , gemeenten)

	Appingedam	Delfzijl	Eemsmond	Loppersum
binnen eigen gemeente	42%	25%	26%	16%
elders in de Eemsdelta, waarvan:	0,4%	9%	7%	11%
Appingedam	-	7%	2%	5%
Delfzijl	0%	-	2%	4%
Eemsmond	0,4%	2%	-	2%
Loppersum	0%	0%	4%	-
elders in de provincie (incl stad)	16%	21%	20%	24%
Buiten de provincie Groningen	22%	24%	21%	21%
Geen voorkeur / weet nog niet	20%	21%	26%	29%

Onderscheid in groepen naar achtergrondkenmerken geeft enkele verschillen:

- Een groter aandeel verhuisgeneigde huurders (44%) dan verhuisgeneigde mensen met een koopwoning (27%) wil binnen de Eemsdelta verhuizen. Deze laatste groep potentiële vertrekkers wil eerder naar buiten de provincie verhuizen (30%, tegenover 11% huurders).
- Verder valt op dat verhuisgeneigden die nu in een rijtjeswoning of appartement wonen relatief vaak aangeven binnen de Eemsdelta te willen verhuizen (resp. 41% en 49%). Voor potentiële vertrekkers nu woonachtig in een twee onder een kap- of een vrijstaande woning is dat respectievelijk 28% en 27%.
- Van de mensen die een toekomstige woning willen huren, is 34% geneigd dat binnen de Eemsdelta te willen doen. Iets minder dan de helft (45%) van de toekomstige kopers wil dat binnen de Eemsdelta.

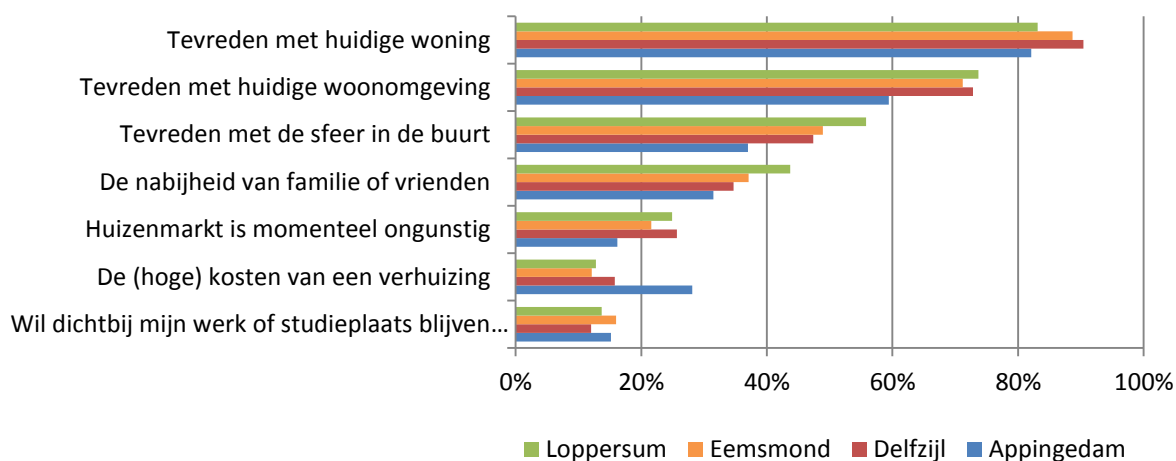
Redenen om te blijven

De grootste groep mensen wil graag blijven wonen waar ze wonen (60%, N=1.338). Wat zijn de redenen die zij hiervoor opgeven? Vooral de tevredenheid met de woning en woonomgeving zijn bepalende factoren. Maar ook de sfeer en contacten in de buurt zijn belangrijk voor een grote groep blijvers, net als de nabijheid van familie en vrienden.

¹ Ondanks dat vergelijking met het vorige burgeronderzoek voor de woon- en leefbaarheidsmonitor 2013 niet mogelijk is (dit door een andere vraagstelling), is wel een gelijke lijn zichtbaar.

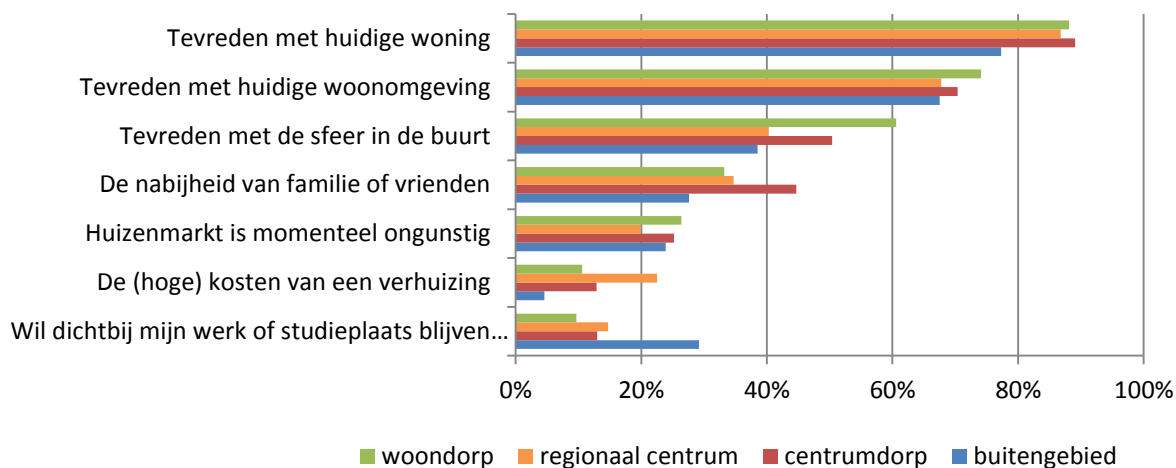
Figuur 7 laat de redenen om te willen blijven wonen waar men nu woont zien, uitgesplitst per gemeente. Wat opvalt is dat in Appingedam de woonomgeving en de sfeer in de buurt relatief minder vaak wordt genoemd als reden om te willen blijven dan in de andere drie gemeenten. Eerder zagen we dit ook terug in een lagere waardering van de woonomgeving (zie ook het feitenblad 'Waardering van leefbaarheid en woonomgeving'). Juist in Appingedam wordt naar verhouding vaak de verhuiskosten genoemd als reden om te blijven.

Figuur 7. Redenen dat men graag wil blijven wonen op huidige woonplek, naar gemeente (meerdere antwoorden mogelijk)



Enkele opvallende verschillen bij vergelijking naar type dorpen zijn een hogere score op tevredenheid met de sfeer in de buurt in woondorpen en centrumdorpen, en de hogere score op nabijheid van familie en vrienden in de centrumdorpen.

Figuur 8. Redenen dat men graag wil blijven wonen op huidige woonplek, naar type dorp (meerdere antwoorden mogelijk)



Tussen mensen met een huur- of koopwoning zien we enkele verschillen (tabel 2). Voor huurders spelen de kosten een relatief grote rol bij de beslissing om al of niet te gaan verhuizen. Voor kopers is de ongunstige huizenmarkt van dit moment vooral een factor van betekenis. Deze factoren spelen ook een rol wanneer we de verschillen in verhuisgeneigdheid bekijken bij mensen in verschillende typen woningen. Voor mensen woonachtig in een rijtjeswoning, zijn vooral de kosten van verhuizen van belang. Mensen met een vrijstaande woning en een twee onder een kapper noemen eerder de ongunstige woningmarkt als reden om te blijven wonen waar men woont. Verder zien we dat

mensen in een rijtjeswoning iets minder vaak de sfeer in de buurt aangeven als reden om te blijven. Juist deze laatstgenoemde groep hecht vooral aan de nabijheid van familie en vrienden. Bekijken we de mate van verbondenheid (zie ook het feitenblad 'Contacten en binding met de woonomgeving') dan zien we dat voor mensen met een sterkere sociale binding de woning en woonomgeving een belangrijke rol speelt; voor mensen met een minder sterke binding zijn vooral de kosten van een verhuizing van belang.

Tabel 3. Redenen om te blijven, naar huur/koop, type woning en binding met de omgeving (meerdere antwoorden, procentuele weergave van aantal keren genoemd)

	Tevreden met woning	Tevreden met woon-omgeving	Tevreden met sfeer in buurt	Nabijheid familie/vrienden	kosten verhuizing	dichtbij werk/studie blijven wonen	Ongunstige huizenmarkt
koop	86%	86%	48%	36%	9%	16%	34%
huur	88%	88%	45%	36%	30%	11%	4%
rijtjeswoning	84%	69%	42%	41%	30%	15%	13%
appartement	92%	66%	48%	21%	21%	7%	6%
twee onder een kap	87%	70%	52%	42%	17%	12%	27%
Vrijstaande woning	87%	71%	49%	33%	6%	16%	32%
minder sterke binding	68%	29%		33%	60%	16%	38%
middelmatige sterke binding	87%	58%	28%	33%	20%	15%	29%
sterke binding	90%	82%	67%	42%	11%	13%	20%

Literatuur

Latten, J. & N. Kooiman (2011). Aantrekkingskracht van regio's en demografische gevolgen. Bevolkingstrends 59(2), pp: 105-110. Centraal Bureau voor de Statistiek, Voorburg/Heerlen.

RIGO (2014). Het woon- en leefklimaat in ontwikkeling. Woon- en Leefbaarheidsmonitor Eemsdelta.

Colofon

Datum: oktober 2015

Opdrachtgever: Stuurgroep Wonen en Voorzieningen Eemsdelta

Auteur: Carola Simon (c.simon@sociaalplanbureau groningen.nl)

Sociaal Planbureau Groningen

www.sociaalplanbureau groningen.nl

We danken alle inwoners van de Eemsdelta die hebben meegewerkt aan dit onderzoek