

Dynamiek op de woningmarkt



Verklaring van tekens

.	gegevens ontbreken
*	voorlopig cijfer
**	nader voorlopig cijfer
x	geheim
–	nihil
–	(indien voorkomend tussen twee getallen) tot en met
0 (0,0)	het getal is kleiner dan de helft van de gekozen eenheid
niets (blank)	een cijfer kan op logische gronden niet voorkomen
2011–2012	2011 tot en met 2012
2011/2012	het gemiddelde over de jaren 2011 tot en met 2012
2011/'12	oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2011 en eindigend in 2012
2009/'10– 2011/'12	oogstjaar, boekjaar enz., 2009/'10 tot en met 2011/'12

In geval van afronding kan het voorkomen dat het weergegeven totaal niet overeenstemt met de som van de getallen.

Colofon

Uitgever

Centraal Bureau voor de Statistiek
Henri Faasdreef 312
2492 JP Den Haag

Prepress

Centraal Bureau voor de Statistiek
Grafimedia

Omslag

Telldesign, Rotterdam

Inlichtingen

Tel. (088) 570 70 70
Fax (070) 337 59 94
Via contactformulier:
www.cbs.nl/infoservice

Bestellingen

E-mail: verkoop@cbs.nl
Fax (045) 570 62 68

Internet

www.cbs.nl

ISBN: 978-90-357-2111-1

© Centraal Bureau voor de Statistiek,
Den Haag/Heerlen, 2012.
Verveelvoudiging is toegestaan,
mits het CBS als bron wordt vermeld.

Inhoud

	Samenvatting	4
1	Aanleiding	5
2	Achtergrond	6
3	Dynamiek op de woningmarkt	8
	3.1 Crisis: Verhuizingen naar koopwoningen zijn afgenomen	8
	3.2 Levensfase, levensloopgebeurtenissen en verhuizen naar huur- en koopwoningen	9
	3.3 Regionale verschillen	11
4	Amsterdam uitgelicht	15
	4.1 Studeren, settelen en suburbaniseren	15
	4.2 Immigranten	18
	4.3 Ontwikkeling in dynamiek op de Amsterdamse woningmarkt	19
5	Conclusie en vervolgonderzoek	21
6	Bijlage: Beschrijving van het onderzoek	23
	6.1 Onderzoekspopulatie en -periode	23
	6.2 Operationalisering/definitie van begrippen	23
	6.3 Tabellen	25
	Literatuur	27
	Medewerkers publicatie	28

Samenvatting

Al enige tijd wordt vanuit de politiek en het beleid aangegeven dat de woningmarkt op slot zit. Een van de zaken die met name zou moeten verbeteren is de doorstroming van huur- naar koopwoningen. Door de huidige crisis op de woningmarkt is de dynamiek nog meer onder druk komen te staan.

Dit rapport beschrijft de verhuisstromen tussen huur- en koopwoningen vóór (2006–2007) en tijdens (2009–2010) de crisis en geeft inzicht in de landelijke en regionale effecten daarvan. Daarnaast brengt dit onderzoek persoonlijke kenmerken van verhuizers naar huur- en koopwoningen in kaart.

In een apart hoofdstuk wordt nader ingegaan op de situatie in de gemeente Amsterdam, een stad met een unieke woningmarkt vanwege haar grote binnenlandse en buitenlandse aantrekkingskracht, de aanwezigheid van een grote studentenbevolking en het uitzonderlijk hoge aandeel huurwoningen.

De operationalisering van het gegeven of huishoudens verhuisd zijn is helemaal toegesneden op de vraagstellingen over de doorstroming op de woningmarkt. Daardoor is dit rapport niet geschikt voor het bepalen van aantallen verhuizingen.

Hoewel het aantal verhuizingen naar huurwoningen tussen 2007 en 2010 stabiel bleef, namen de verhuizingen naar koopwoningen af. De stagnatie van de verhuisstromen naar koopwoningen vond zowel plaats van huur- naar koopwoningen als tussen koopwoningen. Dit geldt ook voor de woningkeuze van immigranten. Ten tijde van de woningmarktcrisis betrokken immigranten veel vaker een huurwoning dan enkele jaren daarvóór.

De afname van verhuizingen naar koopwoningen was ook op regionaal niveau overal in het land zichtbaar. In de gebieden die altijd al een lage doorstroming naar koopwoningen kenden (zoals de regio Amsterdam) was de invloed van de crisis op verhuisgedrag het minst groot: het aantal verhuizingen naar koopwoningen nam in deze gebieden slechts beperkt af.

Huishoudens die de stap maakten van een huurwoning naar een koopwoning waren vaak jonge stellen in de gezinsvormende fase. Huishoudens die van een koopwoning naar een andere koopwoning verhuisden waren ook vaak stellen, maar zaten in een andere levensfase: ze waren gemiddeld iets ouder en hadden vaker al kinderen. Jongeren die vanuit het ouderlijk huis zelfstandig gingen wonen, en mensen van wie de relatie was geëindigd, verhuisden relatief vaak van een koopwoning naar een huurwoning.

Verhuispatronen in Amsterdam bevestigen het beeld van de functie van deze stad als 'roltrap'. Jongeren trokken vaak vanuit een koopwoning (het ouderlijk huis) naar een huurwoning in de stad. De meeste verhuizers binnen Amsterdam verhuisden binnen de huursector. Het aandeel koopwoningen in de Amsterdamse woningvoorraad is dan ook erg laag (23 procent). Toch maakten nog 3 000 huishoudens de stap van huur naar koop binnen Amsterdam, en dat is meer dan het aantal Amsterdamse huishoudens dat Amsterdam verliet om deze stap te maken. Verhuizers die de stad uittrokken zaten vaak in een andere levensfase dan de verhuizers binnen de stad. Vertrekkers waren relatief vaak jonge gezinnen met kinderen: suburbaniseerders. Verhuizers binnen Amsterdam waren vaker alleenstaanden en minder vaak stellen met kinderen. Ook waren ze gemiddeld jonger.

1 Aanleiding

Dynamiek op de woningmarkt staat al lang in de maatschappelijke belangstelling. Met een goede doorstroming op de woningmarkt zouden huishoudens meer kans hebben om een woning naar hun keuze te vinden. Op die manier kunnen meer mensen een stap maken in hun wooncarrière. Daarnaast wordt een slecht werkende woningmarkt met beperkte verhuismogelijkheden ook gezien als belemmering voor een goed werkende arbeidsmarkt. Huishoudens die op zoek zijn naar een woning zijn afhankelijk van het beschikbare woningaanbod. De omvang daarvan en van de keuzemogelijkheden worden bepaald door het aantal nieuwe woningen dat wordt gebouwd en het aantal woningen dat beschikbaar komt als huishoudens verhuizen. Al jaren wordt vanuit de politiek en het beleid aangegeven dat de doorstroming beter zou moeten¹⁾.

Door de huidige financiële crisis, en de gevolgen daarvan voor de woningmarkt, is de dynamiek op de woningmarkt nog meer onder druk komen te staan. Vanaf begin 2009 werd de crisis op de woningmarkt zichtbaar in de daling van de verkoopprijzen. Een daling in het aantal woningen dat verkocht werd begon al een jaar eerder, in 2008. Het beeld dat de woningmarkt niet goed functioneert en er te weinig doorstroming is wordt breed gedragen. De Sociaal-Economische Raad (SER) heeft het in haar rapport over de woningmarkt over 'gebrekkige doorstroming van de huur- naar de koopsector en omgekeerd' (CSED, 2010). Ook voor het huidige kabinet is doorstroming een aandachtspunt. In de Woonvisie (Ministerie BZK, 2011) beschrijft het kabinet dat ze de komende jaren de aansluiting tussen vraag en aanbod op de woningmarkt wil verbeteren. Het doel van het kabinet is dat mensen makkelijker stappen in hun wooncarrière kunnen zetten, zodat zij hun woonsituatie kunnen aanpassen aan veranderende wensen en omstandigheden.

Het beeld is dus dat de doorstroming op de woningmarkt slecht is en door de crisis op de woningmarkt vanaf 2008 nog verder is verslechterd. Maar wat zeggen de cijfers? Om een beeld te krijgen van de daadwerkelijke verhuizingen naar huur- en koopwoningen is het relevant om de cijfers op een rijtje te zetten. De woningmarkt is een regionale markt. De meeste verhuizingen vinden binnen de regio plaats. Om de regionale verschillen goed in beeld te krijgen wordt in dit rapport een landelijk overzicht gegeven van verhuizingen tussen huurwoningen en koopwoningen, uitgesplitst naar regionaal niveau (COROP-gebied). Om het effect van de crisis zichtbaar te maken worden de verhuizingen in de periode vóór de woningmarktcrisis (2006–2007) vergeleken met een periode na de start van de crisis op de woningmarkt (2009–2010).

Naast de verschillen tussen regio's zijn ook de ontwikkelingen en verhuizingen binnen één regio relevant. Amsterdam is een voorbeeld van een gebied met een zeer gespannen woningmarkt. Amsterdam heeft een sterke aantrekkingskracht vanuit de rest van het land en het buitenland, maar vanuit het beleid bestaat er zorg over (het gebrek aan) doorstroming en wordt er nagedacht over hoe men meer verhuisbewegingen kan uitlokken (Woonmanifest Amsterdam, 2012). In dit rapport laten we zien hoe de doorstroming in Amsterdam verloopt en geven we inzicht in de achtergronden daarvan: welk soort huishoudens verhuizen naar huurwoningen en welke naar koopwoningen, wie verhuizen binnen Amsterdam, wie vertrekken en vestigen zich, en in welk type woning?

¹⁾ Zie bijvoorbeeld Ministerie van VROM. *Mensen, wensen, wonen. Wonen in de 21e eeuw* (Den Haag, 2000).

2 Achtergrond

Het standaardbeeld is dat mensen elke keer een trede hoger komen in hun 'wooncarrière', dus na iedere verhuizing in een groter, mooier en/of duurder huis wonen dan daarvoor. In de praktijk verloopt de wooncarrière lang niet altijd zo en mensen betrekken ook wel eens een mindere woning. Dit kan te maken hebben met persoonlijke omstandigheden zoals een echtscheiding of een inkomensachteruitgang. Ook de situatie op de woningmarkt kan de reden zijn dat huishoudens niet verder komen in hun wooncarrière. De woningmarkt is vooral een regionale markt. De meeste mensen met een verhuiscwens zijn op zoek naar een woning op betrekkelijk korte afstand van de huidige woonlocatie. Voor de minderheid die over grotere afstand wil verhuizen geldt dat bepaalde regio's veel sterker in trek zijn dan anderen. Tussen regio's zijn er grote verschillen in doorstroming en spanning op de woningmarkt.

Renes en Jókövi (2008) hebben onderzoek gedaan naar de verklaringen voor de regionale verschillen in doorstroming van huur- naar koopwoningen. Dat verschil wordt volgens hen vooral verklaard door verschillen in de verhouding koop- en huurwoningen in de woningvoorraad, relatieve verschillen in de prijsverhouding van de maandelijkse lasten van koop- respectievelijk huurwoningen¹⁾ en verschillen in de groei van de koopwoningvoorraad (door nieuwbouw en verkoop van huurwoningen). Renes en Jókövi noemen daarnaast nog economische ontwikkelingen en demografische kenmerken. Deze spelen volgens hen een kleinere rol bij het verklaren van de regionale verschillen in doorstroming.

Naast bovengenoemde oorzaken heeft ook de huidige financiële crisis en de crisis op de woningmarkt invloed op de doorstroming. Potentiële huizenkopers krijgen moeilijker een hypotheek, veel mensen zijn voorzichter geworden met het kopen van een huis of met het verhuizen in het algemeen. Het gevolg is dat mensen die hun woning willen verkopen, meer moeite hebben om hun woning kwijt te raken waardoor de doorstroming wordt geremd.

In tegenstelling tot andere onderzoeken maakt dit rapport geen systematisch onderscheid tussen 'starters' en 'doorstromers'. Wel wordt er zijdelings aandacht besteed aan deze groepen. Starters zijn mensen die aan het begin staan van hun wooncarrière, zoals jongeren die hun ouderlijk huis verlaten voor een eigen woning. Zij laten geen lege woning achter als ze verhuizen. Doorstromers laten wel een lege woning achter. Daarnaast worden vaak nog de semi-starters onderscheiden. Hieronder vallen bijvoorbeeld mensen die vanwege een scheiding moeten verhuizen. In dit rapport beschrijven we alle verhuizende huishoudens, starters én doorstromers. Het afbakenen van starters, semi-starters en doorstromers vereist een uitgebreide analyse die buiten het bestek van dit onderzoek en rapport valt. Het onderscheiden van starters en doorstromers is wel een onderwerp wat in vervolgonderzoek kan worden meegenomen.

In dit rapport ligt de nadruk op verhuisstromen tussen huurwoningen en koopwoningen van het ene jaar op het andere jaar.

In hoofdstuk 3 wordt de dynamiek op de woningmarkt (verhuisstromen naar huurwoningen en koopwoningen) zowel landelijk als op COROP-niveau beschreven voor twee jaren, voor en tijdens de woningmarktcrisis. In hoofdstuk 4 wordt ingezoomd op de gemeente Amsterdam, die een zeer gespannen woningmarkt heeft. De conclusies staan in hoofdstuk 5.

¹⁾ Tot voor kort was er geen regionale differentiatie mogelijk in het huurprijsbeleid. De prijzen van koopwoningen laten wel duidelijke regionale verschillen zien. Daardoor is het verschil in maandlasten voor een huurwoning en een koopwoning in de ene regio groter dan in de andere regio.

De bijlagen bevatten een beschrijving van het onderzoek, de gebruikte begrippen, de literatuurlijst en de onderliggende tabellen op COROP-niveau.

Onderzoekspopulatie

Dit rapport richt zich op dynamiek op de woningmarkt. Hiervoor is er onderzoek gedaan naar de verhuisstromen tussen huur- en koopwoningen. Om deze stromen te meten worden *verhuizingen van referentiepersonen van huishoudens* gebruikt tussen twee peilmomenten in twee opeenvolgende jaren. Per huishouden is één persoon aangewezen als referentiepersoon, volgens bepaalde criteria (zie bijlage). Van de referentiepersonen in jaar t is bepaald of ze tussen ultimo januari jaar $t-1$ en jaar t zijn verhuisd. Hierbij zijn alleen verhuizingen van en naar een huur- of koopwoning betrokken. Niet meegenomen zijn verhuisstromen van en naar wooneenheden (zoals studentenwoningen), recreatiewoningen, institutionele woonvoorzieningen en andere gebouwen die niet als officiële woning geregistreerd staan.

Dit rapport geeft een beeld van verhuisstromen van huishoudens van en naar koop- en huurwoningen. De cijfers kunnen echter niet gebruikt worden om totale aantallen en aandelen verhuizingen te bepalen. Allereerst meten we niet alle verhuizingen van alle personen, maar maximaal één verhuizing per huishouden per jaar. Referentiepersonen die meer dan één keer in het jaar verhuizen (en dat geldt voor één op de tien verhuizers), worden slechts één keer geteld. De 'snelle' woningmarktdynamiek, tijdelijke huisvesting en dergelijke zijn daardoor ondervertegenwoordigd in onze cijfers. Daarnaast vallen alle personen die na de verhuizing geen referentiepersoon zijn en geen zelfstandig huishouden voeren buiten de selectie. Dit kunnen gezinsleden zijn van de referentiepersoon, maar het kunnen ook studenten betreffen die na de verhuizing een gedeelde huishouding voeren met anderen (hospita, andere studenten). Ook wijkt de hier gehanteerde definitie van het concept verhuizing enigszins af van de definitie op Statline, alhoewel dit verschil naar verwachting gering is.

In dit rapport is een referentiepersoon verhuisd als hij/zij tussen de peilmomenten in jaar $t-1$ en jaar t van woning (adresnummer) is veranderd. In de officiële definitie op Statline is een melding van een verhuizing in de Gemeentelijke Basis Administratie leidend.

Als laatste ontbreken zoals eerder gezegd ook alle verhuizingen van en naar gebouwen die niet als officiële woning geregistreerd staan. De verhuizingen die we in dit rapport meten zijn niet meer dan een hulpmiddel om stromen tussen huur- en koopwoningen te bepalen. Om een indruk te geven: het totaal aantal verhuisde personen in Nederland in 2009 was volgens Statline 1 497 820. In onze onderzoekspopulatie van referentiepersonen zijn in totaal 525 681 personen verhuisd tussen januari 2009 en januari 2010. Aantallen en aandelen verhuizingen in Nederland zijn te vinden op Statline¹⁾.

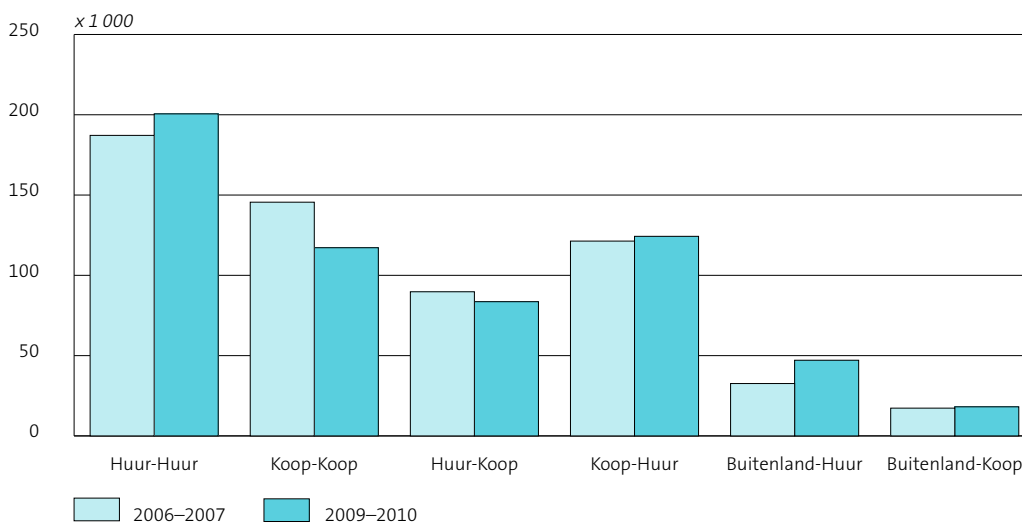
¹⁾ <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=6004&NED&D1=0-2,4&D2=0-4&D3=18,21&VW=T>

3 Dynamiek op de woningmarkt

3.1 Crisis: Verhuizingen naar koopwoningen zijn afgenomen

In Nederland bestaat iets meer dan de helft van de woningvoorraad uit koopwoningen. Toch vonden de meeste verhuizingen binnen Nederland plaats vanuit een huurwoning naar een andere huurwoning (figuur 3.1.1). Een derde van de verhuizingen ging van een huurwoning naar een andere huurwoning, terwijl maar een op de vier (2006–2007) of een op de vijf (2009–2010) van de verhuizers een koopwoning voor een andere koopwoning verruilde.

3.1.1 Verhuisstromen van en naar huur- en koopwoningen, landelijk totaal



Bron: CBS.

Dat er binnen de huursector meer werd verhuisd dan in de koopsector heeft met twee aspecten te maken. Ten eerste verhuizen jongeren vaker dan ouderen en wonen jongeren vaker in een huurwoning. Ten tweede brengt verhuizen naar een koopwoning gewoonlijk hoge kosten met zich mee¹⁾. Bij het verhuizen naar een huurwoning zijn deze kosten gemiddeld veel lager.

Veel huishoudens verruilden een koopwoning voor een huurwoning. Waarschijnlijk waren dit relatief vaak jongeren die de ouderlijke woning verlieten om zelfstandig te gaan wonen. Dit waren dus starters en geen doorstromers die een lege woning achterlieten.

¹⁾ Door het verlagen van de overdrachtsbelasting medio 2011 worden deze kosten wel lager. Voor de periode die in dit rapport is onderzocht, was de overdrachtsbelasting nog 6 procent.

De crisis op de woningmarkt ging gepaard met een afname van het aantal verhuizingen²⁾. Het blijkt dat deze afname volledig veroorzaakt werd door een afname van het aantal verhuizingen naar koopwoningen: van ruim 260 duizend in 2006–2007 naar 200 duizend in 2009–2010. De afname is zowel te zien in de verhuisstromen van huurwoningen naar koopwoningen als in de verhuisstromen van koopwoningen naar andere koopwoningen. Het aantal binnenlandse verhuizingen naar huurwoningen bleef ongeveer stabiel op 320 duizend in 2006–2007 en 325 duizend in 2009–2010.

Ten tijde van de woningmarktcrisis betrokken immigranten relatief gezien vaker een huurwoning dan enkele jaren daarvoor. Immigratie nam in de periode 2007–2010 flink toe³⁾. Het aantal immigranten dat naar een huurwoning verhuisde nam daarmee ook toe, terwijl het aantal immigranten dat naar een koopwoning verhuisde stabiel bleef.

3.2 Levensfase, levensloopgebeurtenissen en verhuizen naar huur- en koopwoningen

Vaak zijn studie, een stap in de arbeidscarrière en levensloopgebeurtenissen zoals relatie- en gezinsvorming redenen waarom mensen een andere woning zoeken (Feijten en Visser, 2005; de Groot, 2011). Deze levensloopgebeurtenissen zijn sterk leeftijdsafhankelijk. Jongeren zijn in een dynamische fase van hun leven waarin veel gebeurt en verandert: hun studie- en arbeidscarrière zijn in opbouw, ze vormen relaties, gaan samenwonen, trouwen en stichten een gezin.

Dit is allemaal terug te zien in het feit dat jongeren veel vaker verhuisden dan ouderen: de gemiddelde leeftijd van niet-verhuizers was veel hoger dan van verhuizers⁴⁾ (figuur 3.2.1). Ook waren verhuizers veel vaker alleenstaanden dan niet-verhuizers (figuur 3.2.2). Ruim een derde van de niet-verhuizers betrof gezinnen met kinderen. Daarnaast bestond er een leeftijdsverschil tussen verhuizers naar koopwoningen en naar huurwoningen. Verhuizers van een koopwoning naar een huurwoning waren gemiddeld het jongst. Tegen de 60 procent van de verhuizers van koopwoningen naar huurwoningen was na de verhuizing alleenstaande. In een groot deel van deze gevallen ging het om jongeren die het ouderlijk huis verlieten. In Amsterdam bevonden zich onder deze verhuizers ook relatief veel mensen wier relatie of huwelijk was geëindigd (zie paragraaf 4.1).

Verhuizers van een huurwoning naar een koopwoning vormden wat leeftijd betreft een tamelijk homogene groep. Dit waren waarschijnlijk vaak mensen die gingen ‘settelen’. Deze groep heeft vaak een vaste baan en bevindt zich in de gezinsvormende fase. De meerderheid bestond uit stellen met of zonder kinderen.

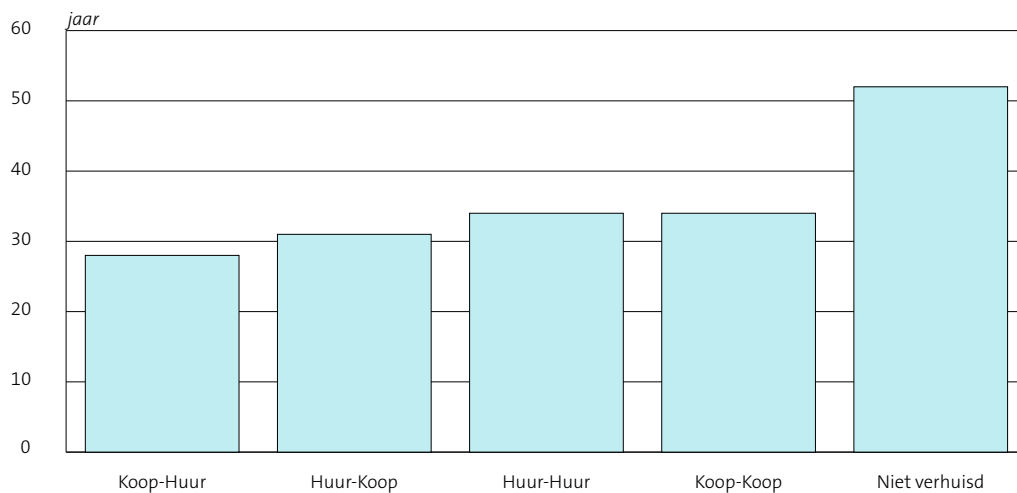
Verhuizers van de ene huurwoning naar een andere huurwoning waren doorgaans ouder, maar tegelijkertijd wat betreft leeftijd meer heterogeen. Er zaten jongeren tussen aan het begin van hun wooncarrière, maar ook ouderen die mogelijk (om financiële redenen) nooit de stap naar een koopwoning zullen maken. De meerderheid was alleenstaand.

²⁾ <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=60048NED&D1=0-2,4&D2=0-4&D3=18,21&VW=T>

³⁾ <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=37296NED&D1=63&D2=56-57,59-60&VW=T>

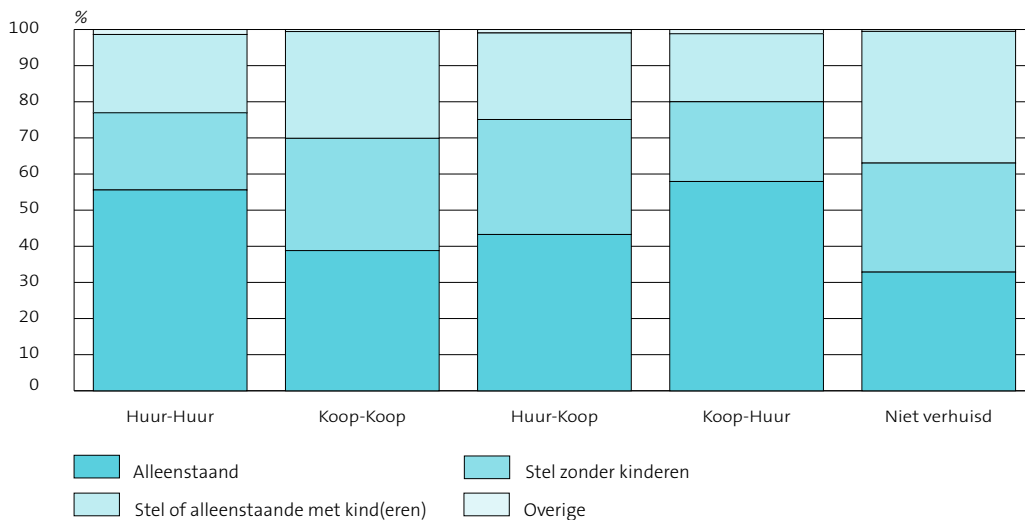
⁴⁾ Als centrummaat voor leeftijd nemen we de mediane leeftijd van de referentiepersoon. De mediaan is vergelijkbaar met het vaak gebruikte rekenkundig gemiddelde, maar is minder gevoelig voor uitschieters. Voor de leesbaarheid wordt in het rapport over ‘personen’ of ‘huishoudens’ gesproken waar feitelijk referentiepersonen worden bedoeld. Het huishouden betreft het huishouden van de referentiepersoon in het jaar *t*.

3.2.1 Leeftijd van verhuizers en niet-verhuizers naar huur- en koopwoningen, 2010



Bron: CBS.

3.2.2 Samenstelling van het huishouden van verhuizers en niet-verhuizers, 2010



Bron: CBS.

Verhuizers van een koopwoning naar een andere koopwoning waren wederom iets ouder dan verhuizers van huurwoning naar een koopwoning. Hun huishoudenssituatie leek op die van niet-verhuizers: bijna één op de drie vormde een gezin met kinderen. Als het gaat om hun 'wooncarrière' –en waarschijnlijk ook levensfase- waren zij een stadium verder.

3.3 Regionale verschillen

Het aantal verhuizingen verschilde per regio, maar deze verschillen waren niet heel groot. Over het algemeen gold dat in de meer stedelijke regio's het aandeel huishoudens dat verhuisde groter was dan in de meer landelijke regio's. In de regio's rond Amsterdam, Den Haag en de stad Groningen verhuisde tussen 2009 en 2010 meer dan 10 procent van de huishoudens. Dit betrof zowel huishoudens die binnen de regio verhuisden, als die van elders uit Nederland kwamen, als ook huishoudens die vanuit het buitenland naar deze regio's toe verhuisden. In de meer landelijke regio's zoals de Achterhoek, Zeeuwsch-Vlaanderen, Noord- en Midden-Limburg en de meer landelijke delen van Gelderland, Drenthe, Groningen en Friesland werd minder verhuisd. In 2010 ging het in deze regio's om tussen de 6 en 7 procent van de huishoudens.

In dit onderzoek is een onderscheid gemaakt tussen verhuizingen naar een huurwoning en naar een koopwoning. Hier waren de verschillen tussen de regio's wel groter. De regio Groot-Amsterdam valt als eerste op, want hier wordt relatief weinig naar een koopwoning verhuisd en relatief veel naar een huurwoning. In 2010 ging nog geen kwart (24 procent) van de verhuizingen naar een koopwoning en meer dan driekwart (76 procent) naar een huurwoning (zie kaarten 3.3.1 en 3.3.2). Ter vergelijking, landelijk ging het om 37 procent verhuizingen naar een koopwoning en 63 procent naar een huurwoning. Groot-Amsterdam is de regio in Nederland met de minste koopwoningen. Iets meer dan een derde van de woningvoorraad (36 procent) in deze regio bestond uit koopwoningen, terwijl in Nederland als geheel het aandeel koopwoningen 55 procent bedraagt.

Omgekeerd was in de regio's waar relatief veel naar koopwoningen wordt verhuisd ook het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad boven het landelijke gemiddelde. Dit gold voor de regio's Noord-Drenthe, Flevoland, Veluwe en Zuidwest-Gelderland. In deze regio's lag het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad op 62 procent of meer en was in 2010 het aandeel huishoudens dat in het voorafgaande jaar naar een koopwoning verhuisde 45 procent of meer.

Maar dit verband tussen aandeel koopwoningen en aandeel verhuizingen naar een koopwoning gold niet voor alle regio's. Het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad was ook niet de enige factor die invloed had op het aantal verhuizingen naar koopwoningen in een regio. Renes en Jókövi (2008) noemen in hun onderzoek de toename van de voorraad koopwoningen door met name nieuwbouw als een belangrijke andere factor. Als er veel nieuwe koopwoningen worden gebouwd geeft dat ook meer verhuizingen naar koopwoningen. Bij de regio's waar afgelopen jaren veel koopwoningen waren bijgebouwd⁵⁾ vinden we inderdaad weer een aantal regio's terug waar in 2010 ook veel werd verhuisd naar koopwoningen, zoals Flevoland, Veluwe en Noord-Drenthe. En omgekeerd werd er in een deel van de regio's waar weinig werd verhuisd naar koopwoningen in 2010 ook weinig koopwoningen bijgebouwd, bijvoorbeeld Zuid-Limburg en Delfzijl en omgeving.

Als derde belangrijke factor voor verhuizingen naar koopwoningen in verschillende regio's noemen Renes en Jókövi de verschillen in de relatieve prijsverhoudingen tussen koop- en huurwoningen. Huurprijzen liggen voor heel Nederland in dezelfde orde van grootte, maar prijzen van koopwoningen vertonen sterke regionale verschillen. Hierdoor is het verschil in maandlasten voor een huurwoning en een koopwoning in de ene regio aanzienlijk groter dan in de andere regio. In de ene regio zou het daarom aantrekkelijker zijn om te kiezen voor een koopwoning dan in de andere regio.

In dit onderzoek vonden we echter geen duidelijk verband tussen hoge verkoopprijzen in een regio en het aantal verhuizingen naar koopwoningen. Juist in de regio's de Veluwe en Zuidwest-Gelderland werd in 2010 veel verhuisd naar koopwoningen, terwijl de gemiddelde verkoopprijs daar in dat jaar erg hoog

⁵⁾ Opgeleverde nieuwbouw koopwoningen voor de jaren 2007 t/m 2009 in verhouding tot de totale woningvoorraad (bron CBS Statline).

was. En in de regio's Zuid-Limburg en Delfzijl en omgeving behoorde de gemiddelde verkoopprijs tot de laagste categorie van heel Nederland, maar werd in 2010 toch niet veel verhuisd naar een koopwoning. Het samengaan van hoge verkoopprijzen en weinig verhuizingen naar koopwoningen gold wel voor de regio rond Amsterdam en Noordoost-Noord-Brabant.

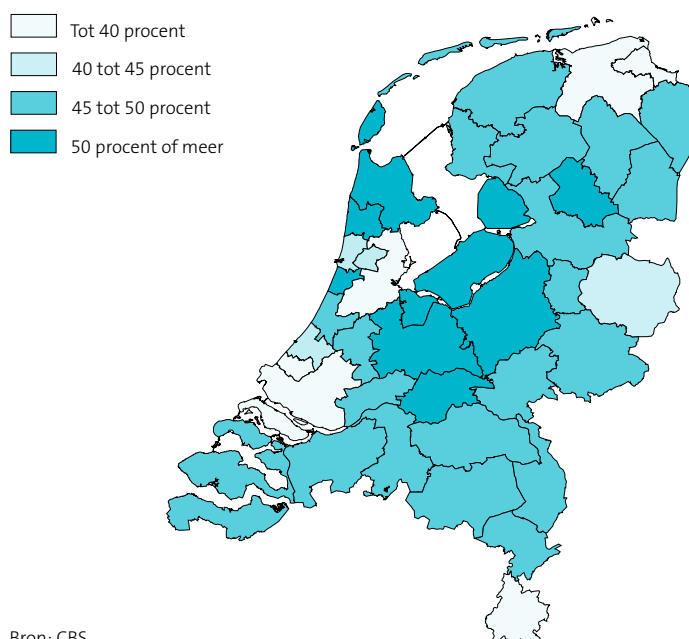
Er is dus geen eenduidige verklaring waarom in de ene regio zo weinig werd verhuisd naar koopwoningen en in de andere regio veel. Naast de al genoemde factoren kunnen ook andere factoren een rol gespeeld hebben, zoals de combinatie van levensfase en inkomenspositie van de bevolking. Ook werd de woningmarkt in de grensregio's mogelijk beïnvloed door concurrerend woningaanbod in Duitsland of België waarbij Nederlandse woningzoekenden de grens oversteken. Het omgekeerde, Belgen en Duitsers die net over de grens in Nederland kwamen wonen, kan ook invloed hebben gehad op de woningmarkt in deze grensregio's.

Invloed van de crisis

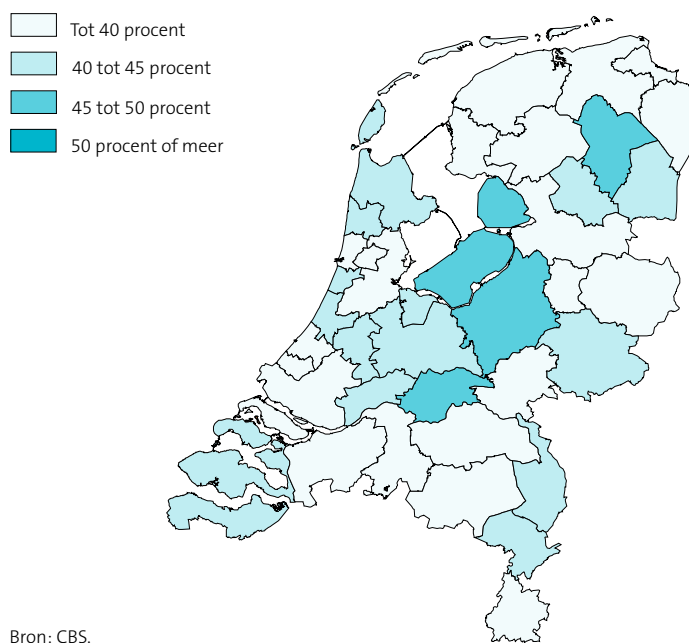
Vanaf 2008 nam het aantal verkochte woningen af en vanaf 2009 begonnen de verkoopprijzen van woningen ook te dalen. In alle regio's daalde het aandeel verhuizingen in 2010 ten opzichte van 2007. Opvallend daarbij is dat in bijna alle regio's deze daling van het aantal verhuizingen geheel werd veroorzaakt door een sterke daling van het aantal verhuizingen naar koopwoningen. Het aantal verhuizingen naar huurwoningen nam in de meerderheid van de regio's juist nog enigszins toe (zie bijlage). Het lijkt er op dat door de crisis sprake is van substitutiegedrag. De sterke afname van het aantal verhuizingen naar koopwoningen wordt deels gecompenseerd door een stijging van het aantal verhuizingen naar huurwoningen. Er zijn wel verschillen per regio. In de regio's waar het aandeel verhuizingen naar koopwoningen in 2007 laag was, was de daling van het aantal verhuizingen naar koopwoningen in 2010 minder sterk dan gemiddeld. Dit zijn de regio's rond Amsterdam, Rotterdam, Delft, Delfzijl, overige Groningen en Zuid-Limburg⁶⁾.

⁶⁾ Dit zijn ook allemaal regio's waar het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad laag is. Wellicht was er door het beperkte aanbod van koopwoningen in deze regio's nog voldoende vraag aanwezig, waardoor het aantal verhuizingen naar koopwoningen hier minder daalde dan elders in Nederland. Dit hebben we echter niet onderzocht.

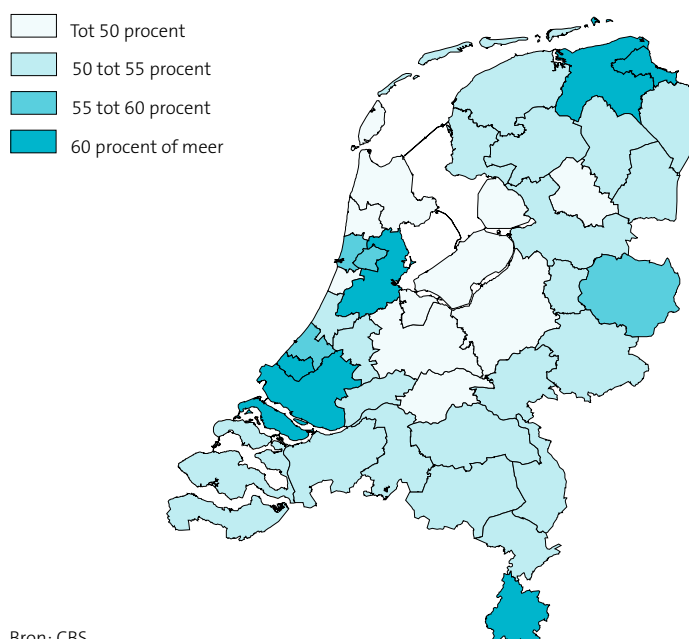
3.3.1a Verhuisde huishoudens naar koopwoningen als aandeel van het totaal aantal verhuisde huishoudens (inclusief immigranten), 2007



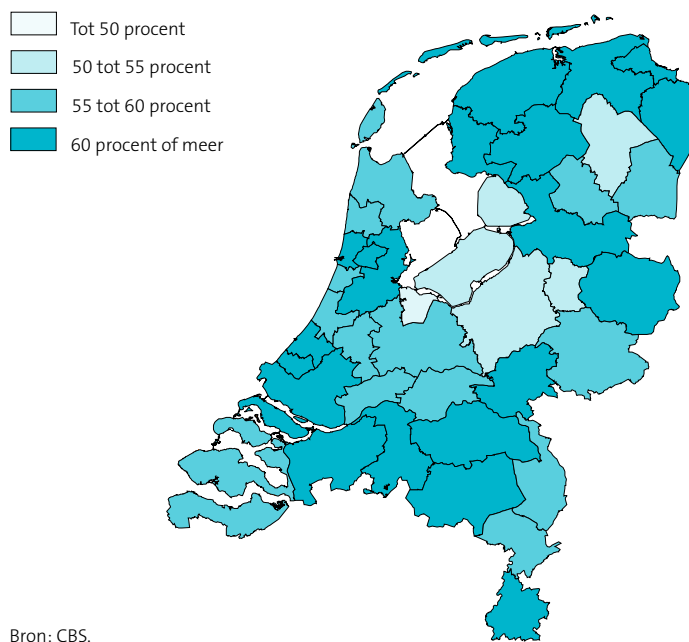
3.3.1b Verhuisde huishoudens naar koopwoningen als aandeel van het totaal aantal verhuisde huishoudens (inclusief immigranten), 2010



3.3.2a Verhuisde huishoudens naar huurwoningen als aandeel van het totaal aantal verhuisde huishoudens (inclusief immigranten), 2007



3.3.2b Verhuisde huishoudens naar huurwoningen als aandeel van het totaal aantal verhuisde huishoudens (inclusief immigranten), 2010



4 Amsterdam uitgelicht

Het vorige hoofdstuk beschreef regionale verschillen in dynamiek in de woningmarkt aan de hand van COROP-gebieden. De meeste van deze gebieden bestaan uit een centrale grotere stad met kleinere gemeenten er omheen. De woningvoorraad, het woonmilieu en ook de verhuisdynamiek kunnen daardoor ook binnen één COROP-gebied nog duidelijk verschillend zijn. Om dit te illustreren gaan we in dit hoofdstuk nader in op de gemeente Amsterdam. Amsterdam is een interessant voorbeeld van een regionale woningmarkt en heeft een aantal unieke eigenschappen. Het is een studentenstad met veel werkgelegenheid en een grote landelijke aantrekkingskracht. Mede als gevolg daarvan heeft Amsterdam een zeer gespannen woningmarkt en een laag aandeel koopwoningen vergeleken bij de rest van Nederland. Vanuit de gemeente bestaat er zorg over het gebrek aan doorstroming en wordt er nagedacht over hoe men meer verhuisbewegingen kan uitlokken (Woonmanifest Amsterdam 2012).

4.1 Studeren, settelen en suburbaniseren

Tussen 2009 en 2010 verhuisden ongeveer 38 500 huishoudens die in 2009 in Amsterdam woonden binnen Nederland. Dit was bijna 10 procent van het totale aantal huishoudens in Amsterdam. De meesten daarvan, 28 500, verhuisden binnen Amsterdam. Bijna 10 000 huishoudens verhuisden naar een andere gemeente. Daarnaast kwamen er in deze periode 14 000 huishoudens in Amsterdam wonen vanuit elders in Nederland en vestigden zich in Amsterdam 10 000 huishoudens vanuit het buitenland.

In deze paragraaf gaan we nader in op kenmerken van de binnenlandse verhuizers. De gevonden patronen bevestigen het beeld van de grote stad als 'roltrap' (Latten et al., 2008): jongeren komen in de stad wonen, studeren, maken carrière, 'settelen' zich (gaan samenwonen, trouwen en stichten een gezin) en trekken vervolgens de stad weer uit om in de voorsteden te gaan wonen vanwege de op dat moment gewenste woonkwaliteit. Dit laatste deel van het verhuispatroon, de verhuizingen uit de stad naar de voorsteden, hangt samen met gezinsvorming en woonkwaliteit en wordt gekenmerkt als suburbanisatie.

Drie op de vier huishoudens die niet verhuisden tussen 2009 en 2010 woonden in een huurwoning en een van de vier woonde in een koopwoning. Ruim 80 procent van de huishoudens die binnen Amsterdam verhuisden of naar Amsterdam toe verhuisden waren huurders. Daar staat tegenover dat bijna de helft van de huishoudens die uit Amsterdam weggingen naar een koopwoning verhuisden (staat 4.1.1).

Vestigers in Amsterdam

Verhuizers die naar Amsterdam toetrokken vanuit elders in Nederland waren in 2010 gemiddeld 26 jaar (figuur 4.1.3). Ruim 70 procent woonde alleen en bijna 20 procent met zijn tweeën (figuur 4.1.4). De overgrote meerderheid ging in een huurwoning wonen (figuur 4.1.2). Ruim vier op de tien (6 000 huishoudens) verhuisden zelfs van een koopwoning elders in Nederland naar een huurwoning in Amsterdam. Dit waren voor een groot deel (ruim 3 700 huishoudens) thuiswonende kinderen die zelfstandig in Amsterdam gingen wonen, bijvoorbeeld om te gaan studeren.

4.1.1 Huur- en koopwoningen van verhuizers (eigendomssituatie van de nieuwe woning) in Amsterdam, 2010

	Koopwoning	Huurwoning
	%	
Niet verhuisd	26	74
Binnen Amsterdam verhuisd	18	82
Amsterdam in verhuisd (vestigers)	18	82
Amsterdam in verhuisd (immigranten buitenland)	16	84
Amsterdam uit verhuisd (vertrekkers, alleen binnenland)	44	56

Bron: CBS

Verhuizers binnen Amsterdam

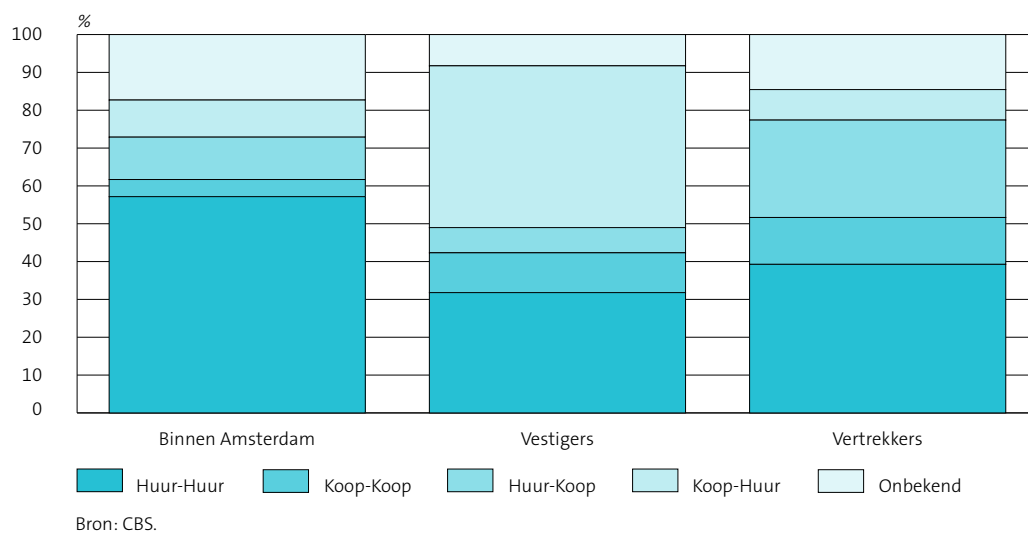
In 2010 verhuisden 28 500 huishoudens binnen Amsterdam. Zij waren gemiddeld 31 jaar (figuur 4.1.3). Twintig procent van hen had kinderen en 60 procent was alleenstaand (figuur 4.1.4). De meesten verhuisden van een huurwoning naar een andere huurwoning (figuur 4.1.2) en slechts een klein deel verliet een koopwoning voor een andere koopwoning. Ongeveer 3 000 huishoudens maakten de stap van een huurwoning naar een koopwoning.

Opvallend genoeg verruilden ongeveer evenveel huishoudens de koopwoning voor een huurwoning. Bij bijna de helft van deze huishoudens viel deze stap samen met een belangrijke levensloopgebeurtenis. Zo betrof het voor 15 procent kinderen die uit huis gingen; tien procent betrof mensen die waren gaan samenwonen, en van twintig procent was de relatie geëindigd: zij woonden het jaar ervoor met een partner in een koopwoning, maar in 2010 alleen.

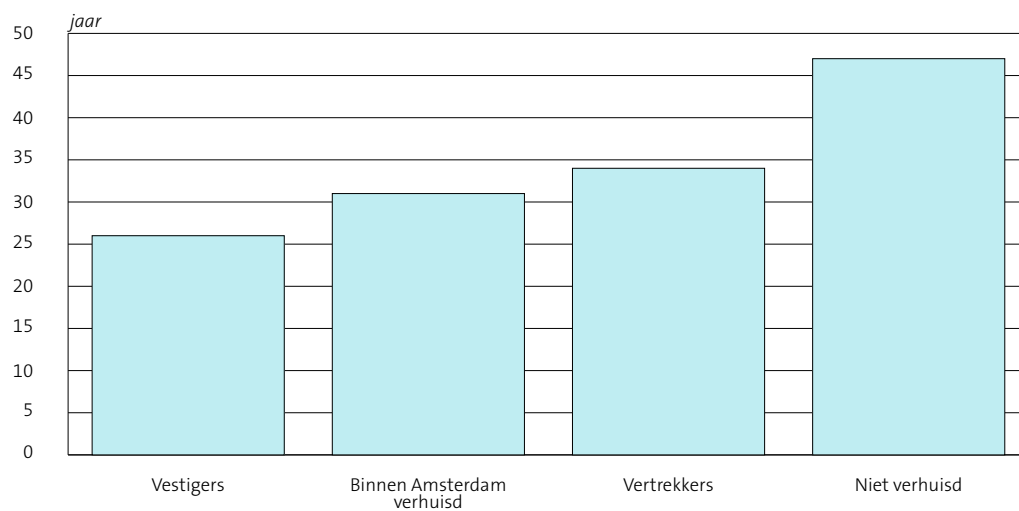
Vertrekkers uit Amsterdam

Binnenlandse verhuizers die wegtrokken uit Amsterdam waren relatief vaak (jonge) gezinnen met kinderen (figuur 4.1.4). Zij waren gemiddeld 34 jaar (figuur 4.1.3). Vertrekkers verhuisden relatief vaak van een huurwoning naar een koopwoning elders in Nederland. Het ging om 2 500 huishoudens, ofwel een op de vier vertrekkende huishoudens. Een deel van deze verhuizers zal suburbaniseerder zijn geweest, aangezien paren en gezinnen vooral verhuizen voor meer woonkwaliteit (Feijten en Visser, 2005). Bijna 40 procent van de vertrekkers verruilde de huurwoning in Amsterdam voor een huurwoning elders (figuur 4.1.2). Uit ander onderzoek (De Jong et al., 2012) blijkt dat huishoudens die Amsterdam verlaten gemiddeld hogere inkomens hebben dan huishoudens die zich in de stad vestigen of die binnen de stad verhuizen. Dit bevestigt het beeld van suburbanisatie.

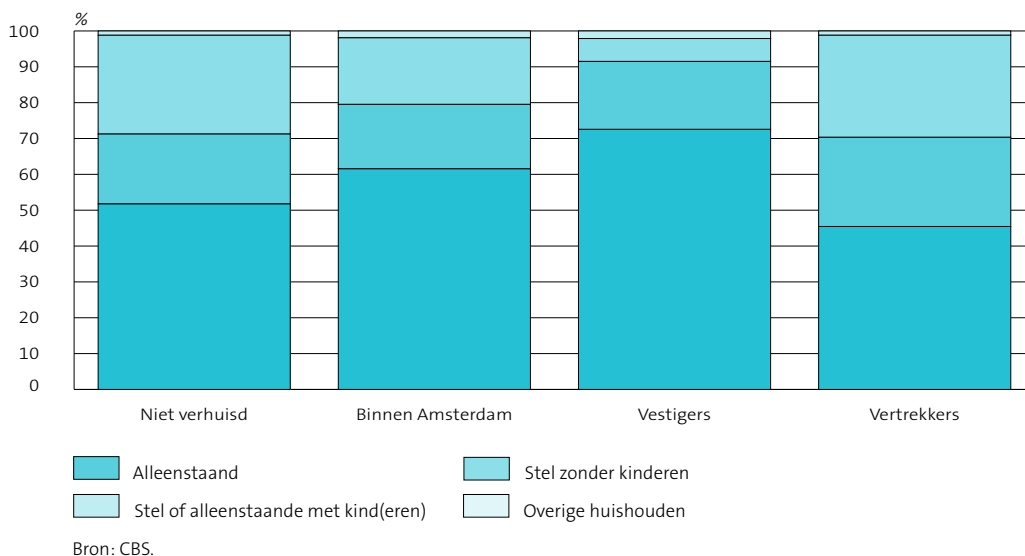
4.1.2 Huishoudens in Amsterdam, naar eigendom woning voor en na de (binnenlandse) verhuizing, 2009–2010



4.1.3 Leeftijd van binnenlandse verhuizers en niet-verhuizers, Amsterdam, 2010



4.1.4 Samenstelling van het huishouden van binnenlandse verhuizers en niet-verhuizers, Amsterdam, 2010



4.2 Immigranten

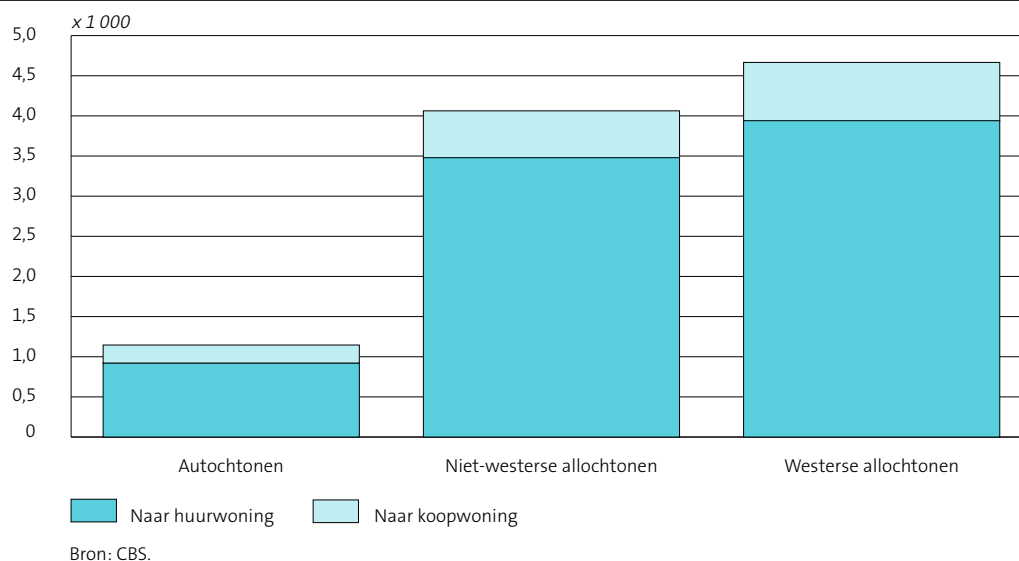
Een groot deel van de vestigers in Amsterdam bestaat traditioneel uit immigranten. Zo vestigden zich in 2010 14 000 huishoudens vanuit elders in Nederland en 10 000 huishoudens vanuit het buitenland. Van deze geïmmigreerde huishoudens was de referentiepersoon in het huishouden in 12 procent van de gevallen autochtoon en in 40 procent niet-westerse allochtoon. De grootste groep, 47 procent, bestond uit westerse allochtonen.

De immigranten betroffen voornamelijk huurwoningen. Slechts 15 procent van de westerse en niet-westerse allochtonen ging in een koopwoning wonen. Onder de autochtonen was dat iets meer, namelijk 20 procent (Figuur 4.2.1). Voor zowel de autochtone als allochtone immigranten gold dat bijna tweederde alleenstaand was. Kopers en huurders verschillen hierin niet.

Vanuit de bevolkingsstatistiek is bekend dat 15 000 personen in 2009 vanuit Amsterdam naar het buitenland vertrokken¹⁾ (CBS Statline). Omdat de populatie van dit onderzoek is afgebakend op personen die in 2010 in Nederland verbleven, is er in dit onderzoek verder niet gekeken naar de kenmerken van de emigranten. In vervolgonderzoek zou wel meer over deze groep en de woningen die ze achterlaten in Nederland kunnen worden uitgezocht.

¹⁾ Het aantal emigrerende huishoudens ligt logischerwijs lager.

4.2.1 Immigranten in Amsterdam naar herkomstgroep en eigendom woning, 2010



4.3 Ontwikkeling in dynamiek op de Amsterdamse woningmarkt

In de periode 2009–2010 was de crisis op de huizenmarkt goed zichtbaar: de vraagprijzen van koopwoningen stonden onder druk en huizen stonden langer te koop dan in de periode daarvoor. Dit landelijke beeld gold ook voor Amsterdam, maar de daling van de prijzen en het aantal verkochte woningen was minder sterk dan landelijk.

Het aantal verhuizingen van huishoudens naar andere woningen binnen en buiten Amsterdam bleef tamelijk stabiel op 53 000 verhuizingen in 2006–2007 en 52 500 in 2009–2010 (staat 4.3.1). Het aantal emigranten daaronder bleef stabiel, terwijl het aantal immigranten toenam (CBS Statline). Anders dan in andere regio's was de verhuisdynamiek in Amsterdam dus niet afgenomen. Wel zijn huishoudens in 2009–2010 vaker naar een huurwoning verhuisd en minder vaak naar een koopwoning (figuur 4.3.2). Zowel de stromen van huurwoningen naar koopwoningen, als van koopwoningen naar andere koopwoningen namen onder alle groepen binnenlandse verhuizers af.

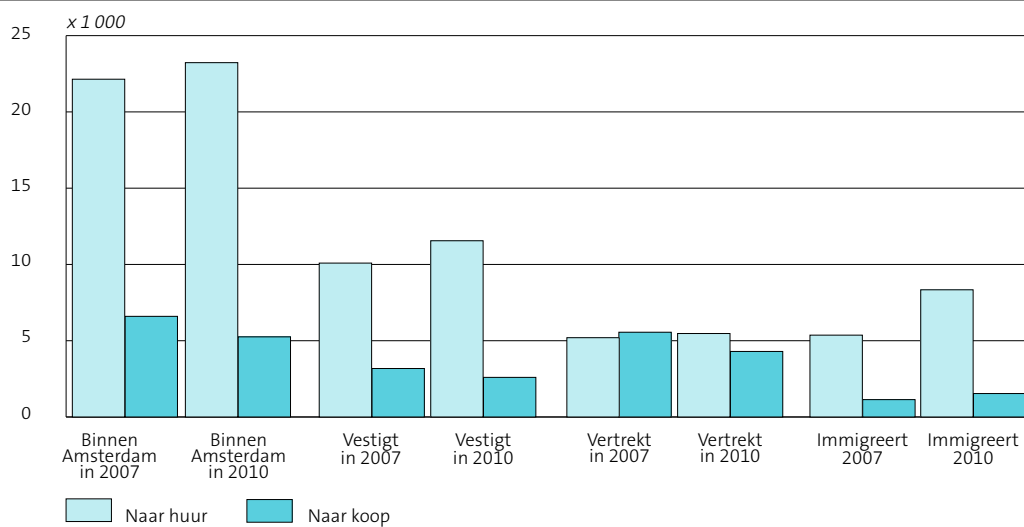
In 2009–2010 gingen evenveel immigranten in koopwoningen wonen als in 2006–2007. Maar omdat er in deze periode meer immigranten naar Amsterdam kwamen, namen het aantal én aandeel immigranten dat in huurwoningen gingen wonen toe (figuur 4.3.2).

4.3.1 Dynamiek op de woningmarkt in en rond Amsterdam, binnenlandse verhuizingen

	2006–2007	2009–2010
Binnen Amsterdam verhuisd	29 000	28 500
Amsterdam in verhuisd (vestigings)	13 500	14 000
Amsterdam in verhuisd (immigranten buitenland)	6 500	10 000
Amsterdam uit verhuisd (vertrekkers, alleen binnenland)	10 500	10 000

Bron: CBS.

4.3.2 Stroom naar huur- en koopwoningen, Amsterdam



Bron: CBS.

5 Conclusie en vervolgonderzoek

Verhuizingen naar koopwoningen namen af tijdens de crisis

Tussen 2007 en 2010 is het aantal verhuizingen naar koopwoningen flink afgenomen, terwijl het aantal verhuizingen naar huurwoningen stabiel is gebleven. De afname vond zowel plaats in de verhuizingen van huur- naar koopwoningen als in de verhuizingen tussen koopwoningen. Dit is ook te zien in de woningkeuze van immigranten: ten tijde van de woningmarktcrisis betrokken immigranten veel vaker een huurwoning dan enkele jaren daarvóór.

Het patroon was ook op regionaal niveau overal in het land zichtbaar. In de gebieden die altijd al een lage doorstroming naar koopwoningen kenden (zoals regio Amsterdam) was de invloed van de crisis op verhuisgedrag het minst groot: het aantal verhuizingen naar koopwoningen nam in deze gebieden in de onderzochte jaren slechts weinig af.

Keuze voor koop of huur: belangrijke invloed van levensfase

Verhuizers waren gemiddeld jonger dan niet-verhuizers. Huishoudens die de stap maakten van een huurwoning naar een koopwoning waren vaak jonge stellen in de gezinsvormende fase. Huishoudens die van een koopwoning naar een andere koopwoning verhuisden waren ook vaak stellen, maar iets ouder, en hadden vaker kinderen. Jongeren die vanuit het ouderlijk huis zelfstandig gingen wonen en mensen van wie de relatie eindigde verhuisden relatief vaak van een koopwoning naar een huurwoning.

Amsterdam: studeren, settelen, suburbaniseren

Verhuispatronen in Amsterdam bevestigden het beeld van de functie van de stad als 'roltrap'. Jongeren trokken naar Amsterdam om te gaan studeren, vaak vanuit een koopwoning (het ouderlijk huis) naar een huurwoning. Verhuizers binnen de stad waren iets ouder dan de vestigers, maar nog steeds jonger dan vertrekkers en niet-verhuizers. De meeste verhuizers binnen Amsterdam verhuisden binnen de huursector. Toch maakten nog 3 000 huishoudens de stap van huur naar koop binnen Amsterdam. Verhuizers die de stad uittrokken verruilden relatief vaak een huurwoning voor een koopwoning. Het gaat om rond de 2 500 huishoudens, dus nog altijd minder dan het aantal huishoudens dat binnen Amsterdam de stap maakte naar een koopwoning.

Wel verschilden de vertrekkers wat betreft levensfase duidelijk van de verhuizers binnen de stad. De vertrekkers waren relatief vaak jonge gezinnen met kinderen: suburbaniseerders. Verhuizers binnen Amsterdam waren vaker alleenstaanden en minder vaak stellen met kinderen. Ook waren ze gemiddeld jonger. Uit ander onderzoek (De Jong et al., 2012) blijkt dat huishoudens die Amsterdam verlieten gemiddeld hogere inkomens hebben dan huishoudens die zich in de stad vestigden of die binnen de stad verhuisden. Dit bevestigt het beeld van suburbanisatie.

Vervolgonderzoek

Dit onderzoek dient als verkenning voor vervolgonderzoek. Mogelijke onderwerpen daarvoor zijn het aanbrengen van het onderscheid tussen verhuizingen van starters en doorstromers en de toevoeging van aanvullende kenmerken aan de huishoudens en de woningen in het onderzoek. Daarbij denken wij in

eerste instantie aan het inkomen van het huishouden, het onderscheid in corporatiewoningen en overige huurwoningen en kenmerken zoals de WOZ-waarde en oppervlakte van een woning.

Het Sociaal Statistisch Bestand (SSB) maakt het mogelijk om op een laagregionaal niveau de dynamiek op de woningmarkt te beschrijven en die dynamiek te koppelen aan kenmerken van bewoners. Daarnaast is er het WoON-onderzoek, een driejaarlijkse grootschalige enquête uitgevoerd door het CBS in samenwerking met het ministerie van BZK¹⁾. Het WoON-onderzoek brengt woonwensen en verhuismotieven van personen in kaart. Het SSB biedt de mogelijkheid om, in aanvulling op de geënquêteerde verhuismotieven en -motieven van mensen, een integraal beeld te krijgen van wat er feitelijk gebeurt: het 'netto' resultaat van wensen, woningmarktbeperkingen en levensloopgebeurtenissen.

¹⁾ Zie bijvoorbeeld: *Het Wonen overwogen. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009*.

6 Bijlage: Beschrijving van het onderzoek

6.1 Onderzoekspopulatie en -periode

Dit onderzoek richt zich op de bewoning van en de doorstroom tussen woningen. Woningen zijn daarmee de feitelijke onderzoeksentiteit. Dit wordt beschreven aan de hand van de huishoudens die in de woningen wonen, en die van woning veranderen door een verhuizing tussen jaar $t-1$ en jaar t . De huishoudens worden in dit onderzoek geïdentificeerd door de referentiepersoon van het huishouden in jaar t .

De *onderzoekspopulatie* bestaat uit de referentiepersonen van particuliere huishoudens in jaar t tot de Nederlandse bevolking behoorden. Voor het onderzoek naar Amsterdam (hoofdstuk 4) bestaat de onderzoekspopulatie uit referentiepersonen die in jaar $t-1$ en/of in jaar t in Amsterdam woonden. Institutionele huishoudens (zoals bejaardentehuizen, gevangenissen en instellingen) zijn buiten beschouwing gelaten. Aan de personen in de onderzoekspopulatie worden de kenmerken en woonlocatie van jaar $t-1$ gekoppeld.

De populatie is beperkt tot referentiepersonen die niet tot een institutioneel huishouden behoorden en die woonden in een gebouw dat volgens de statistiek Woningvoorraad en de WOZ-registratie als woning geregistreerd stond. Hierdoor beschrijven we niet de gehele GBA-populatie, en meten we niet alle verhuizingen van de Nederlandse bevolking.

Er worden twee perioden $t-1/t$ onderzocht: (ultimo) januari 2006/januari 2007, en januari 2009/januari 2010.

6.2 Operationalisering/definitie van begrippen

Verhuizing: een referentiepersoon is tussen de peilmomenten in jaar $t-1$ en jaar t van woning (adresnummer) veranderd. Wijzigingen van adres die het gevolg zijn van wijziging van straatnaam, huisnummer of iets dergelijks worden niet als verhuizing beschouwd. De definitie wijkt af van de reguliere definitie zoals gebruikt op Statline. Zie het kader 'Onderzoekspopulatie' in hoofdstuk 2 voor een toelichting.

Het *aandeel verhuizingen* worden bepaald door het aantal verhuisde referentiepersonen (*100) te delen door het aantal referentiepersonen in de onderzoekspopulatie (dus woonachtig in een woning) op het peilmoment in jaar t .

Referentiepersoon: Lid van het huishouden ten opzichte van wie de posities van de andere leden in het huishouden worden bepaald en van wie de kenmerken eventueel ook aan het huishouden worden toegekend. In dit rapport vormen de referentiepersonen in de huishoudens van jaar t (het jaar na verhuizing) de onderzoekspopulatie.

Uit de leden van het huishouden wordt de referentiepersoon als volgt gekozen:

- als er een paar is binnen het huishouden: de man;
- als het paar van gelijk geslacht is: de oudste van het paar;
- in een eenouderhuishouden: de ouder;
- in een overig huishouden: de oudste meerderjarige man of
- als deze ontbreekt – de oudste meerderjarige vrouw.

Koopwoning: woning waarvan de eigenaar ook (een van de) bewoners is. NB Bewoners van een koopwoning kunnen zelf huurder zijn, bijvoorbeeld als een student op kamers woont.

Huurwoning: woning waarvan geen van de bewoners de eigenaar is.

COROP-gebied: Regionaal niveau tussen gemeenten en provincies in. Ze vormen een onderverdeling van provincies. In 1970 ontworpen door de Coördinatie Commissie Regionaal Onderzoeksprogramma, waaraan de indeling haar naam dankt.

6.3 Tabellen

6.3.1 Aantallen verhuizingen (afgerond) van huishoudens inclusief immigranten naar huur- en koopwoningen, per COROP-gebied, 2006–2007

COROP-gebied	Verhuisd naar koopwoning	Verhuisd naar huurwoning	Totaal aantal referentiepersonen
Oost-Groningen	2 200	2 600	61 100
Delfzijl en omgeving	600	900	20 200
Overig Groningen	6 300	11 300	154 800
Noord-Friesland	6 000	6 700	132 400
Zuidwest-Friesland	1 600	1 800	40 700
Zuidoost-Friesland	3 200	3 800	80 600
Noord-Drenthe	3 000	3 100	73 000
Zuidoost-Drenthe	2 700	2 700	66 900
Zuidwest-Drenthe	2 300	2 100	49 000
Noord-Overijssel	5 500	6 500	126 800
Zuidwest-Overijssel	2 900	3 200	58 600
Twente	8 500	12 300	234 900
Veluwe	10 200	9 300	235 500
Achterhoek	5 000	5 100	149 500
Arnhem/Nijmegen	13 900	16 800	294 100
Zuidwest-Gelderland	3 200	2 900	82 800
Utrecht	27 200	26 200	488 400
Kop van Noord-Holland	6 400	6 100	143 600
Alkmaar en omgeving	4 200	3 900	94 400
IJmond	2 600	3 300	77 200
Agglomeratie Haarlem	4 200	3 800	90 700
Zaanstreek	2 800	3 600	65 400
Groot-Amsterdam	18 200	43 000	529 400
Het Gooi en Vechtstreek	4 600	4 400	102 900
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	6 600	7 400	158 400
Agglomeratie 's-Gravenhage	17 100	23 300	345 300
Delft en Westland	3 600	5 500	86 900
Oost-Zuid-Holland	4 500	4 700	112 900
Groot-Rijnmond	22 800	35 400	588 700
Zuidoost-Zuid-Holland	6 100	6 800	155 300
Zeeuwsch-Vlaanderen	1 700	1 800	44 200
Overig Zeeland	4 600	4 700	108 900
West-Noord-Brabant	10 700	11 200	246 000
Midden-Noord-Brabant	8 600	10 000	182 100
Noordoost-Noord-Brabant	9 700	10 200	240 100
Zuidoost-Noord-Brabant	11 400	13 500	285 400
Noord-Limburg	4 000	4 100	107 400
Midden-Limburg	3 100	3 300	91 800
Zuid-Limburg	9 000	15 000	265 900
Flevoland	8 100	6 900	140 400

Bron: CBS.

6.3.2 Aantallen verhuizingen (afgerond) van huishoudens inclusief immigranten naar huur- en koopwoningen, per COROP-gebied, 2009–2010

COROP-gebied	Verhuisd naar koopwoning	Verhuisd naar huurwoning	Totaal aantal referentiepersonen
Oost-Groningen	1 600	2 500	62 200
Delfzijl en omgeving	400	900	20 300
Overig Groningen	5 200	12 300	159 400
Noord-Friesland	4 000	7 800	136 400
Zuidwest-Friesland	1 200	1 900	42 200
Zuidoost-Friesland	2 200	3 400	82 600
Noord-Drenthe	2 400	2 800	75 800
Zuidoost-Drenthe	2 000	2 800	67 900
Zuidwest-Drenthe	1 400	2 100	50 800
Noord-Overijssel	4 200	6 700	133 700
Zuidwest-Overijssel	2 200	3 400	60 900
Twente	6 300	12 600	241 300
Veluwe	8 500	10 200	244 800
Achterhoek	4 000	5 800	154 200
Arnhem/Nijmegen	11 100	17 800	305 100
Zuidwest-Gelderland	2 500	3 000	85 200
Utrecht	20 600	27 400	509 600
Kop van Noord-Holland	4 700	6 300	149 400
Alkmaar en omgeving	3 200	4 200	97 200
IJmond	2 200	3 800	79 900
Agglomeratie Haarlem	3 700	4 700	95 100
Zaanstreek	2 200	3 400	68 700
Groot-Amsterdam	14 700	46 200	550 300
Het Gooi en Vechtstreek	3 200	4 600	104 400
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	5 800	8 100	163 600
Agglomeratie 's-Gravenhage	13 800	25 300	355 500
Delft en Westland	2 900	5 800	90 400
Oost-Zuid-Holland	3 600	4 700	115 800
Groot-Rijnmond	19 200	37 900	609 000
Zuidoost-Zuid-Holland	4 900	7 300	159 400
Zeeuwsch-Vlaanderen	1 300	1 800	45 300
Overig Zeeland	3 500	5 000	112 400
West-Noord-Brabant	8 400	12 900	255 700
Midden-Noord-Brabant	6 800	10 800	189 600
Noordoost-Noord-Brabant	7 400	11 400	250 900
Zuidoost-Noord-Brabant	8 800	13 600	294 300
Noord-Limburg	2 900	3 900	110 600
Midden-Limburg	2 700	3 300	94 200
Zuid-Limburg	6 900	15 900	269 800
Flevoland	6 400	7 500	149 200

Bron: CBS.

Literatuur

Blijie, B., R. van Hulle, C. Poulus & P. Hooimeijer (2010). *Het Wonen overwogen. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009*. (Ministerie van VROM/CBS, Den Haag).

Commissie Sociaal-Economische Deskundigen (2010). *Naar een integrale hervorming van de woningmarkt* (SER, Den Haag).

Feijten, Peteke & Petra Visser (2005). Binnenlandse migratie: verhuismotieven en verhuisafstand. *Bevolkingstrends 53* (2), 75–81.

Gemeente Amsterdam (2012). *Woonmanifest Amsterdam 2012; Vijf ombuigingen voor wonen in de vitale stad*. (Gemeente Amsterdam, Amsterdam).

Groot, Carola de (2011). *Intentions to move, residential preferences and mobility behaviour: a longitudinal perspective*. Proefschrift. (Universiteit van Amsterdam, Amsterdam).

Jong, W. de, S. Dalm, M. Goedhuys & N. Sluiter (2012). *Inkomensdynamiek gemeente Amsterdam en metropool-regio Amsterdam*. (CBS Centrum voor Beleidsstatistiek, Den Haag/Heerlen).

Latten, Jan. J., Marjolijn Das & Katja Chkalova (2008). De stad Groningen als roltrap van het noorden. *Bevolkingstrends 56* (2), 52–59.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (juli 2011). *Woonvisie*. (Den Haag).

Ministerie van VROM (2000). *Mensen, wensen, wonen. Wonen in de 21e eeuw* (Ministerie van VROM, Den Haag).

Reyes, Gusta & Margit Jókövi (2008). *Doorstroming op de woningmarkt van huur naar koop*. (PBL, Den Haag).

Medewerkers publicatie

Auteurs

Marjolijn Das
Gelske van Daalen