

Analyse Verhuisonderzoek Kadaster

Inleiding

Het Kadaster heeft in de eerste helft van 2018 een kwantitatief verhuisonderzoek naar de koopstromen (geen huurwoningen) gehouden. Het was in verband met de wet op de privacy niet mogelijk om het onderzoek uit te breiden naar een kwalitatief verhuisonderzoek, waarbij we mensen konden ondervragen die zijn verhuisd naar een koopwoning (naar Berkelland en uit Berkelland).

Verhuisonderzoek van 2008-2017

Er is gekozen om de koopstromen over een periode van 10 jaar te bekijken van 2008-2017. Zo kunnen de langjarige gemiddelden bekeken worden, waardoor je eventuele pieken er beter uit kan halen. Het is belangrijk om dit gegeven mee te nemen tijdens het lezen van de sheets, aangezien het soms relatief veel verhuisbewegingen lijken, maar over een periode van 10 jaar slechts minimaal is. Het verhuisonderzoek is zeker niet uitputtend, cijfers roepen altijd weer nieuwe vragen op. Maar op basis van de cijfers zoals deze er nu liggen vanuit het onderzoek van het Kadaster, kunnen wel een aantal conclusies worden getrokken.

Migratie

Het bevolkingsaantal wordt naast geboorte en sterfte beïnvloed door migratie.

Migratiebewegingen tussen gemeenten zijn overal in Nederland waar te nemen en historisch gezien zijn deze er altijd geweest. Zoals in de Vooruitblik Demografische Verandering al is aangegeven zien we twee belangrijke migratiestromen:

- Migratiestromen tussen buurgemeenten;
- De trek naar steden als Enschede, Arnhem en Nijmegen door jongeren die gaan studeren.

Deze migratiestromen zie je voor een deel ook weer terug in het verhuisonderzoek van het Kadaster. Waarbij de trek naar steden niet zozeer te zien is, aangezien jongeren hier geen woning kopen, dus niet in het onderzoek zijn meegenomen. Wel zie je duidelijk de onderlinge migratiestromen met buurgemeenten en voor een klein deel met steden als Enschede en Hengelo.

Noot bij het lezen

Graag geven wij u een aantal aandachtspunten mee voor bij het lezen. Deze kwamen naar voren bij de analyse van het verhuisonderzoek en helpen om de cijfers uit het verhuisonderzoek meer duiding te geven.

Leefwereld van onze inwoners

Voor inwoners houdt hun leefwereld niet op bij onze gemeentegrenzen, integendeel.

Gemeentegrenzen zijn wat dat betreft niet verbonden aan de leefwereld van onze inwoners. Ergens is een logische (juridische) grens getrokken, om zo een gebied met een bepaalde eenheid zo goed mogelijk te kunnen besturen.

Het verzorgingsgebied van inwoners ligt vaak over gemeentegrenzen heen. Zo zijn inwoners uit Beltrum sterker gericht op Groenlo dan op bijvoorbeeld Borculo of Eibergen en zijn inwoners uit Rietmolen veel meer georiënteerd op Haaksbergen. Ze halen daar hun boodschappen, gaan daar naar de middelbare school et cetera.

In het verhuisonderzoek komt duidelijk naar voren dat de keuze die een inwoner maakt om ergens te gaan wonen, betrekking heeft op het verzorgingsgebied van deze inwoner. Dit komt zeer waarschijnlijk doordat ze daar al bekend zijn met de middelbare school, de supermarkt, andere voorzieningen en omdat er eventueel vrienden wonen. De keuze die een inwoners maakt houdt hierbij geen rekening met de gemeentegrens. Dit is ook te zien in het verhuisonderzoek van het Kadaster.

Concurrerende woningmarkt

Je ziet vooral bij Groenlo dat er sprake is van een concurrerende woningmarkt. In Groenlo was (en is) relatief veel koopaanbod tot 150.000 euro (2008-2017) . Dit zijn voor een deel ook oude huurwoningen die door een corporatie zijn verkocht. Het grote aanbod van goedkope koopwoningen in Groenlo is daarmee concurrerend met het relatief kleine aanbod in bijvoorbeeld Beltrum, en het aanbod in Eibergen. Jongeren die graag willen kopen, maar weinig budget hebben en Groenlo ook kennen vanuit hun 'verzorgingsgebied', kiezen mogelijk daarom voor Groenlo. De vraag is of je als gemeente iets kan doen aan deze concurrerende woningmarkt, want is het mogelijk om woningen te bouwen onder de 150.000 euro?

Hoe stuurbaar is onze woningmarkt?

Een ander aandachtspunt om mee te nemen tijdens het lezen van het verhuisonderzoek is de vraag hoe stuurbaar onze woningmarkt is. Het liefst houden we alle inwoners in onze eigen gemeente. Maar zoals aangegeven, houdt de leefwereld van onze inwoner niet op bij de Berkellandse gemeentegrens. Mensen maken eigen keuzes. Al verhuist het grootste deel van de inwoners binnen het eigen dorp.

Opvallende zaken uit het verhuisonderzoek

We zien over het algemeen geen grote opvallendheden in het verhuisonderzoek naar koopstromen van het Kadaster. We hebben vooral gekeken naar waar wij als gemeente nog een positieve invloed uit kunnen oefenen om 'gaten' in onze woningmarkt op te vangen, zodat iedereen die hier wil wonen, ook er de mogelijkheid toe krijgt.

Let op: In het Verhuisonderzoek is alleen gekeken naar de koopstromen, en niet de huurstromen die ook plaatsvinden. Daarnaast is alleen gekeken naar de transactie en niet het aantal personen dat erbij betrokken is. Het is dus geen migratieonderzoek, waarin alle verhuisbewegingen zijn bekeken.

Nieuwe instroom kopers hoger dan uitstroom

We zien bij de jaarlijkse transacties, dat over het algemeen de instroom van nieuwe kopers hoger is dan de uitstroom van kopers in Berkelland. Dit betekent niet dat er minder mensen Berkelland verlaten. We hebben al een heel aantal jaren een negatief migratiesaldo, doordat onder meer onze jongeren vertrekken naar de stad om daar te

gaan studeren. Dit wordt dus voor een deel opgevangen door instromers (vooral ook onder de 45 jaar), maar niet volledig.

Meeste koopstromen tussen buurgemeenten

De meeste koopstromen vinden plaats met onze buurgemeenten, Haaksbergen, Lochem, Oost Gelre en Bronckhorst. Waarbij we een positief koopstroom zien vanuit Lochem, Bronckhorst, Enschede, Hof van Twente en Zutphen. Er verhuizen daarentegen meer inwoners naar Oost Gelre dan vice versa. Hoewel de meeste mensen verhuizen binnen de eigen kern.

Grootste deel instromers in startende- of gezinsfase

Van de verkochte woningen in Berkelland is 31% verkocht aan instromers. Positief is te benoemen dat het grootste deel van de instromers in de startende- of gezinsfase (30-45 jaar) zit. Zij kopen vooral in één van de vier hoofdkernen of vrijstaande woningen in kleine kernen (m.u.v. Beltrum en Haarlo) en het buitengebied. Deze instroom is positief voor de leefbaarheid in Berkelland. Hoewel in Ruurlo relatief vaak 55-plus instromers zijn (46% t.o.v. 30% in Berkelland.)

Instroom andere delen van Nederland

De grote instroom uit andere delen van Nederland en Overijssel is over de loop van jaren niet zo massaal als vaak aangegeven wordt. De instroom is vooral in Ruurlo, buitengebied bij grote kernen, de andere grote kernen en Geesteren.

Jongeren

Zoals verwacht kopen jongeren vooral in de grote kernen en vooral woningen onder de 150.000 of 200.000 euro.

Band kleine en grote kern

Bijna elke kleine kern heeft een relatie met een grote kern in de buurt. Beltrum met Groenlo, Rietmolen met Haaksbergen, Rekken met Eibergen et cetera. Een relatie die goed te verklaren is. Deze grote plaatsen zijn het verzorgingsgebied voor de kleine plaats, waardoor de overstap naar de koopmarkt in deze kern vaak makkelijker is dan naar een willekeurige ander kern. Dit is ook niet alleen van deze tijd, maar is van alle tijden.

Opvallende zaken per kern

Totaal kooptransacties per kern

	totaal kooptransacties			totaal uitstromers	
	instromers	Berkellanders	totaal	Vertrokken naar een koopwoning buiten Berkelland	Saldo instromers minus vertrekkers
Eibergen	101	505	606	136	-35
Neede	132	365	497	129	3
Borculo	120	356	476	85	35
Ruurlo	212	212	424	114	98
Buitengebied grote kernen	88	91	179	99	-11
Beltrum	32	97	129	80	-48
Rekken	26	29	55	28	-2
Rietmolen	25	19	44	32	-7
Noordijk	19	16	35	10	9
Gelselaar	14	7	21	13	1
Geesteren	41	43	84	20	21
Haarlo	9	25	34	6	3
Onbekend	43	146	189		43
TOTAAL	862	1911	2773	752	110

Percentage instromers / Berkellanders / vertrekkers

	Gekochte woningen in Berkelland door		% instromers t.o.v. vertrekkers
	instromers	Berkellanders	
Eibergen	17%	83%	74%
Neede	27%	73%	102%
Borculo	25%	75%	141%
Ruurlo	50%	50%	186%
Buitengebied grote kernen	49%	51%	89%
Beltrum	25%	75%	40%
Rekken	47%	53%	93%
Rietmolen	57%	43%	78%
Noordijk	54%	46%	190%
Gelselaar	67%	33%	108%
Geesteren	49%	51%	205%
Haarlo	26%	74%	150%
TOTAAL	31%	69%	115%

Ruurlo

Ruurlo is in trek bij instromers. De helft van de verkochte woningen is gekocht door instromers. Hiervan is 44% 55 jaar of ouder (Berkelland: 30%). Hiermee geeft Ruurlo een ander beeld dan Eibergen, Neede en Borculo. Het aantal vertrekkers is gemiddeld; ze verhuizen voor deel ook weer naar andere delen van Nederland en Gelderland.

Neede

Woningen in Neede zijn voor 73% verkocht aan Berkellanders. Instromers die in Neede komen wonen, komen vooral uit Haaksbergen, Enschede en Hof van Twente. Ze kopen vooral vrijstaand en twee-onder-een-kap, dit is ook te zien bij kopers uit Berkelland. Dit komt zeer waarschijnlijk omdat deze woningen goedkoper zijn dan in andere kernen. Vertrekkers zijn vooral gericht op Twente en overig Nederland, niet op de Achterhoek.

Eibergen

In Eibergen is 83% van de koopwoningen gekocht door Berkellanders. Dit is het hoogste percentage van alle kernen. Er is wel een grote aantal koopstromen te zien, maar dit zijn vooral Eibergenaren die nieuwe huizen gaan kopen in Eibergen. Er vertrekken meer mensen uit Eibergen dan er instromen en dan vooral naar Oost Gelre, Haaksbergen en Enschede.

Borculo

In Borculo is 75% van de koopwoningen gekocht door Berkellanders. Net als in veel andere kernen, kopen inwoners uit Borculo vooral een woning in hun eigen kern. Berkellandse jongeren kopen veel in Borculo en onder de 150.000 euro. Je ziet daarnaast een stroom tussen Geesteren en Borculo (heen en weer).

Beltrum

Vooraf vanuit Beltrum is er een grote koopstroom naar Oost Gelre en specifiek Groenlo. Hier worden vooral woningen onder de 150.000 euro en 200.000 euro gekocht. Er zijn in deze periode wel een aantal woningen in Beltrum in deze prijsklasse verkocht, maar doordat de woningmarkt niet groot genoeg is in Beltrum, zijn er onvoldoende woningen in deze prijsklasse voor de Beltrumse jongeren. Wel zie je een stroom van de iets oudere doelgroep weer voor een deel terug verhuizen naar Beltrum. Dat deze groep jongeren voor Groenlo kiest en niet voor bijvoorbeeld Eibergen of Borculo is te verklaren in omdat Beltrum georiënteerd is op Groenlo. Maar de grote van de groep is dusdanig dat het uit de toon valt met andere kernen in Berkelland. Naar aanleiding van dit onderzoek lijkt het zinvol om opnieuw met de groep jongeren uit Beltrum over hun behoeften in gesprek te gaan.

Geesteren

Wat het meest opvalt in Geesteren is de verbinding met Borculo. Jongeren vertrekken uit Geesteren naar Borculo, om later weer terug te keren naar Geesteren. Daarnaast zijn er relatief veel instromers uit andere delen van Nederland die naar Geesteren verhuizen. Tweederde van de woningen is verkocht aan een instromer, vooral veel vrijstaande woningen (incl. buitengebied). Er zijn meer instromers dan vertrekkers.

Haarlo

Haarlo kent geen directe relatie met één grote kern. De koopstromen gaan onder meer naar Eibergen en Borculo. Instromers naar Haarlo zijn vaak mensen in de leeftijd 30-44 jaar, die vooral kiezen voor een vrijstaande woningen.

Rietmolen

Vanuit Rietmolen vertrekken inwoners vooral naar Haaksbergen. Dit is ook te verklaren, aangezien een groot deel van Rietmolen georiënteerd is op Haaksbergen. Het aantal

koopstromen is niet van die orde als te zien is in Beltrum. Vanuit Haaksbergen verhuizen inwoners ook weer naar Rietmolen.

Noordijk

Uit Noordijk leiden de koopstromen vooral naar Neede. De koopstroom naar Noordijk vanuit Neede is een stuk kleiner. Instroom is er ook, hoewel relatief klein (6 in 10 jaar), uit andere delen van Nederland.

Gelselaar

Zoals in veel kleine kernen worden in Gelselaar vooral vrijstaande woningen verkocht en vooral onder instromers. Het aantal transacties is over een periode van 10 jaar gezien wel gering.

Rekken

Rekken heeft van oudsher een band met Eibergen, dit zie je ook in de koopstromen. Verschil met de andere kleine kernen is dat er bijna niemand uit Eibergen verhuist naar Rekken. Vertrekkers zijn daarnaast gericht op Haaksbergen.

Conclusie:

We zien geen grote opvallendheden in de koopmarkt van Berkelland, waarbij te zien is dat inwoners uit Berkelland verhuizen omdat zij niet de woning kunnen vinden die zij wensen, behalve in Beltrum. Het is goed om met de groep jongeren uit Beltrum over hun behoeften opnieuw in gesprek te gaan.

Het is daarnaast belangrijk om de komende jaren te blijven monitoren, zodat eventuele grote veranderingen op tijd opgemerkt kunnen worden.