



Gemeente Valkenswaard



Uitkomsten migratiemonitor

Concept

19 mei 2016

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 19 mei 2016

TITEL Uitkomsten migratiemonitor

ONDERTITEL Concept

OPDRACHTGEVER Gemeente Valkenswaard

AUTEUR(S) Diana Boertien

PROJECTNUMMER 7642.2015

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
2	Migratiemotieven	2
2.1	Verhuismotieven	2
2.2	Zoekgebied	5
2.3	Beleving prijsniveau	6
2.4	Binding aan woonplaats	8
2.5	Huidige woonsituatie en verhuishwens	9
3	Migratiestromen	11
3.1	Aantal verhuizingen	11
3.2	Soort betrokken woning	12

1 Inleiding

De gemeente Valkenswaard neemt deel aan de migratiemonitor. De migratiemonitor is een instrument dat de migratiestromen van, naar en binnen uw gemeente in beeld brengt en de vestigingsmotieven van verhuizers meet. De resultaten dienen als input voor het verwerken van beleidsvoornemens op het gebied van wonen in de brede zin van het woord. **Deze rapportage geeft de resultaten weer van de verhuismotieven van vestigers en vertrekkers in de periode 2013 tot en met 2015.**

Werkwijze

Het onderzoek bestaat uit drie onderdelen. Een analyse van de vestigingsmotieven, een analyse van de vertrekmotieven en een analyse van de feitelijke verhuisbewegingen in de afgelopen periode.

Verhuismotieven

Om de motieven voor vestiging te achterhalen is een enquête uitgezet onder gevestigde huishoudens en huishoudens die vertrokken zijn. Deze enquête kent een kwalitatieve insteek en richt zich voornamelijk op 'het waarom?', bij de verhuizing. Huishoudens die zich in de periode 2013 tot en met 2015 hebben gevestigd in de gemeente zijn per brief aangeschreven met het verzoek deel te nemen aan het onderzoek. Deelnemers konden via internet deelnemen. In totaal hebben 71 vestigers en 143 vertrekkers meegedaan aan het onderzoek.

Feitelijke verhuisbewegingen

De feitelijke verhuisbewegingen zijn in beeld gebracht door verhuisbewegingen uit de BRP-registratie te koppelen aan de WOZ-registratie. Op deze manier ontstaat inzicht in de achtergronden van mensen die zijn verhuisd, naar welke woning zij zijn verhuisd en welke woning ze eventueel hebben achtergelaten. Hierbij gaat het om de feitelijke verhuisbewegingen in de periode 2013 en 2014.

2 Migratiemotieven

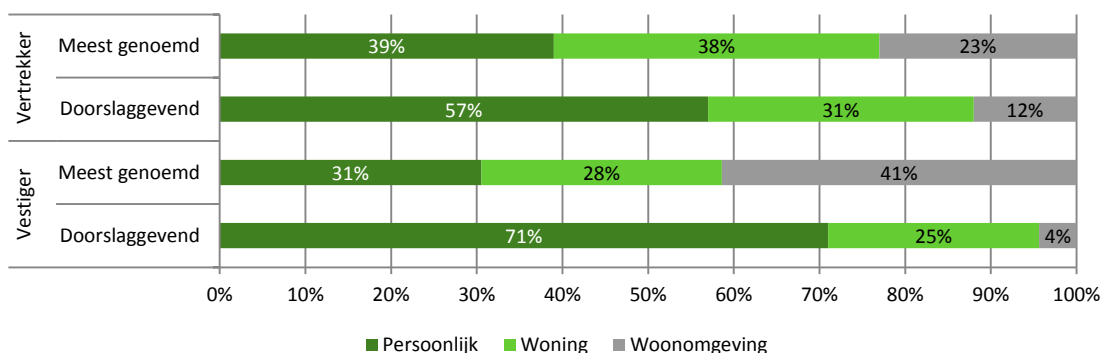
Dit hoofdstuk gaat in op de enquête die is uitgezet onder mensen die in 2013 en 2015 zich in Valkenswaard hebben gevestigd en mensen die in dezelfde periode uit Valkenswaard zijn vertrokken. Hierbij gaan we in op de belangrijkste verhuismotieven, het zoekgebied, de beleving van het prijsniveau, de binding met de gemeente en de huidige versus vorige woonsituatie.

2.1 Verhuismotieven

Persoonlijke redenen zijn doorslaggevend bij verhuizing

De verhuismotieven van vestigers zijn opgedeeld in drie verschillende categorieën; motieven die te maken hebben met de persoonlijke situatie, die te maken hebben met de woning of die te maken hebben met de woonomgeving. De onderstaande figuur maakt een onderscheid tussen deze motieven: welke zijn het meest genoemd zijn en welke zijn uiteindelijk doorslaggevend zijn geweest.

Figuur 2.1: Gemeente Valkenswaard. Meest genoemde en doorslaggevende verhuismotieven van vestigers en vertrekkers



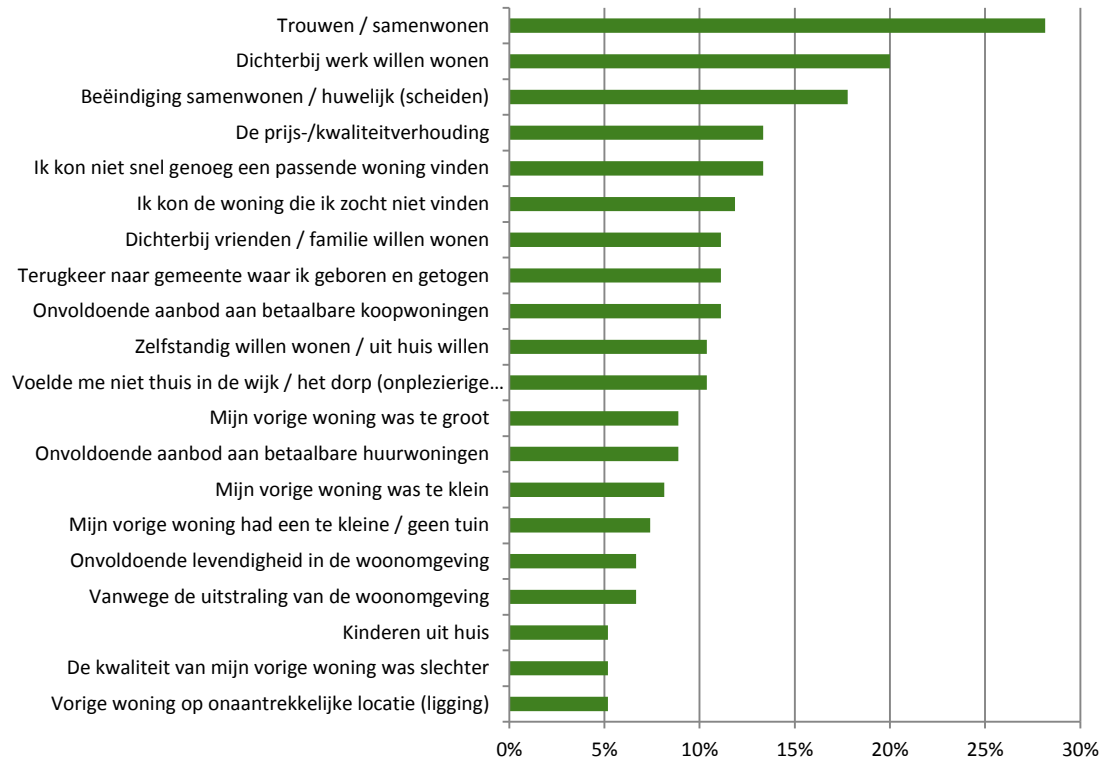
Bron: Migratiemonitor 2016, Companen

- Voor vertrekkers zijn persoonlijke motieven het meest doorslaggevend geweest in de keuze om de gemeente Valkenswaard te verlaten. Ongeveer 60% van de vertrekkers geeft dit aan. De woonomgeving wordt het minst genoemd als doorslaggevende reden (12%).
- Bij vestigers zijn het ook de persoonlijke motieven die doorslaggevend zijn voor vestiging in de gemeente Valkenswaard. Ongeveer 71% van de vestigers geeft dit aan.

Verhuismotieven vertrekkers

In de onderstaande figuur zijn de belangrijkste verhuismotieven van vertrekkers nader gespecificeerd. Respondenten konden hierbij een keuze maken uit meerdere antwoorden.

Figuur 2.2: Gemeente Valkenswaard. Verhuismotieven **vertrekkers**



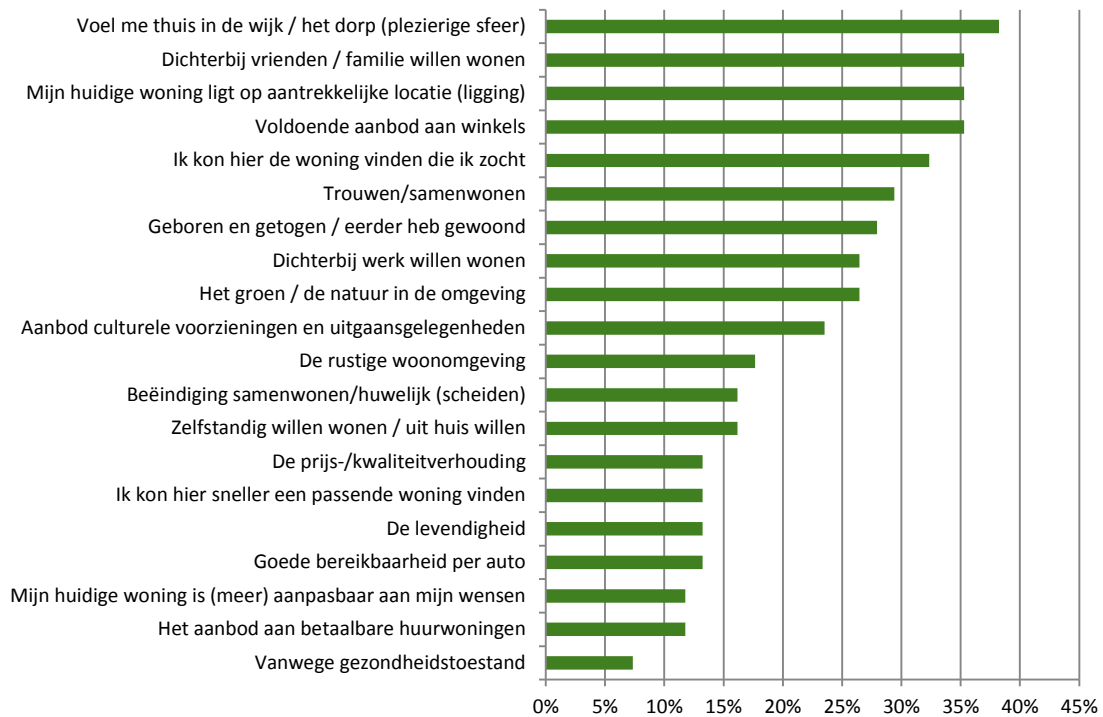
Bron: Migratiemonitor 2016, Companen

- Trouwen/samenwonen is voor veel vertrekkers de belangrijkste reden om de gemeente te verlaten. Daarna worden redenen genoemd als dichterbij werk willen wonen en beëindiging van de relatie. Motieven die samenhangen met de woning worden daarna pas genoemd. **Het gaat bijvoorbeeld om de prijs-/kwaliteitsverhouding, niet snel een passende woonruimte kunnen vinden of niet de gewenste woning kunnen vinden.**
- Naast de gecategoriseerde motieven gaven een deel van de respondenten aan dat er ook nog andere redenen waren om te vertrekken. De **antwoorden waren zeer divers, maar overlast en 'verpaupering' van de woonomgeving werden een aantal keren genoemd. Daarnaast was de slechte bereikbaarheid per openbaar vervoer een reden om te vertrekken.**

Verhuismotieven vestigers

De onderstaande figuur illustreert de belangrijkste verhuismotieven van vestigers. Ook hier konden respondenten meerde antwoorden geven op deze vraag.

Figuur 2.3: Gemeente Valkenswaard. Verhuismotieven vestigers



Bron: Migratiemonitor 2016, Companen.

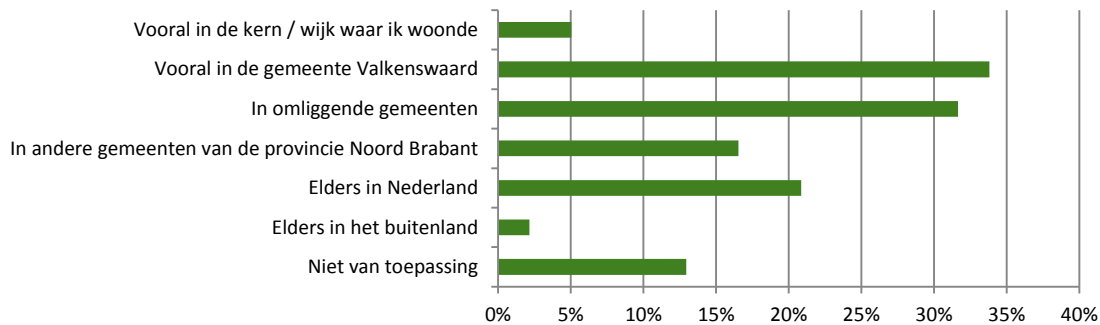
- De sfeer in de wijk / het dorp is de belangrijkste reden waarom men besloot in Valkenswaard te vestigen, gevolgd door de nabijheid van vrienden/familie, de aantrekkelijke ligging van de woning en het aanbod aan winkels. Hier is duidelijk te zien dat vestigers door een combinatie van persoonlijke redenen en de woonomgeving uiteindelijk hebben gekozen voor de gemeente Valkenswaard.

2.2 Zoekgebied

Een derde van de vertrekkers zocht vooral in de gemeente Valkenswaard

De vraag is of vertrekkers gericht hebben gezocht naar een woning buiten de gemeente of dat ze ook in Valkenswaard hebben gezocht?

Figuur 2.4: Gemeente Valkenswaard. Zoekgebied **vertrekkers**



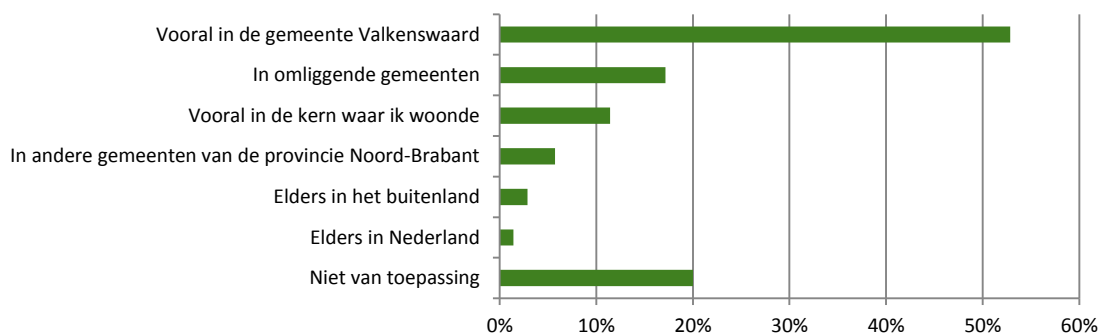
Bron: Migratiemonitor 2016, Companen

- Een derde van de respondenten geeft aan dat ze vooral in de gemeente Valkenswaard hebben gezocht bij het zoeken van een woning, maar desondanks zijn vertrokken uit de gemeente. Dit is een groep huishoudens die blijkbaar toch de afweging heeft gemaakt om de gemeente te verlaten.
- Een bijna even groot aandeel heeft gezocht in aangrenzende gemeenten. Eindhoven, Waalre en Veldhoven zijn de omliggende gemeenten waar de meeste vertrekkers gekeken hebben voor een andere woning. Daarnaast geeft iets meer dan 15% aan in de overige gemeenten in de provincie Noord-Brabant te hebben gezocht.
- Een vijfde heeft er bewust voor gekozen om de gemeente te verlaten en geeft aan elders in Nederland te hebben gezocht naar een woning.
- De antwoordcategorie 'Niet van toepassing' betreft het deel van de mensen die bijvoorbeeld bij een partner of familie/ vrienden zijn ingetrokken.

Vestigers zochten juist gericht in Valkenswaard

Ruim de helft van de vestigers in Valkenswaard heeft gericht gezocht naar een woning in de gemeente. Duidelijk een minder grote groep, circa 17%, heeft ook gekeken naar woningen in omliggende gemeenten. Dit beeld sluit aan op de verhuismotieven die we hiervoor zagen. De doorslaggevende redenen waren vaak van persoonlijke aard, waardoor men al snel naar een specifieke gemeente wil. Van de vestigers geeft 20% aan dat de vraag niet op hen van toepassing is omdat men is ingetrokken bij partner, familie of vrienden. Wat betreft de omliggende gemeenten heeft men vooral gezocht in Eindhoven en Waalre.

Figuur 2.5: Gemeente Valkenswaard. Zoekgebied **vestigers**.

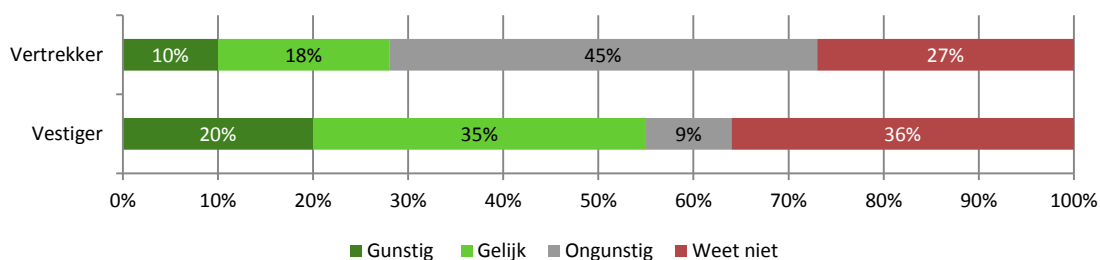


Bron: Migratiemonitor 2015, Companen

2.3 Beleving prijsniveau

Er is gevraagd naar de beleving van het prijsniveau van Valkenswaard ten opzichte van de huidige woongemeente (vertrekkers) en naar de beleving van het prijsniveau van Valkenswaard ten opzichte van de vorige gemeente (vestigers).

Figuur 2.6: Gemeente Valkenswaard. Beleving prijsniveau **vertrekkers** en **vestigers**



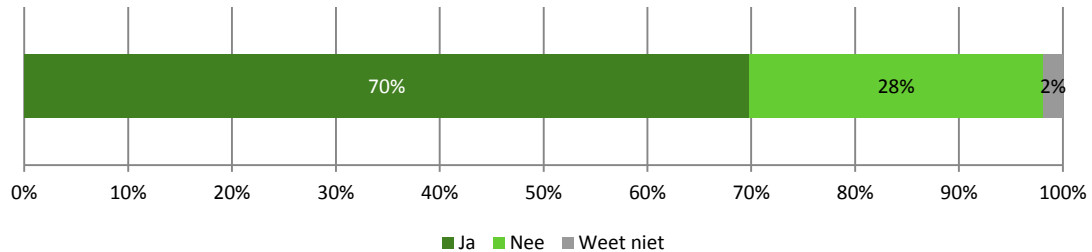
Bron: Migratiemonitor 2015, Companen

- De vertrekkers zijn minder te spreken over het prijsniveau van Valkenswaard ten opzichte van hun huidige woongemeente dan vestigers. Circa 45% van de vertrekkers vindt dat het prijsniveau in Valkenswaard ongunstiger is in vergelijking tot hun huidige woongemeente.
- Ongeveer één vijfde van de vestigers geeft aan dat de woningprijzen in Valkenswaard gunstiger zijn dan de het prijsniveau in de gemeente van vertrek.
- Er is overigens een deel van de respondenten die aangeven dat ze niet op de hoogte zijn van de verschillen in prijsniveaus. Van de vestigers zegt 35% dat de prijzen redelijk gelijk zijn. Bij vertrekkers is dit 18%.

Rol prijsniveau bij vertrekkers

Aan alle vertrekkers die van mening zijn dat het prijsniveau in Valkenswaard ongunstig is, is gevraagd of dit een rol heeft gespeeld om de gemeente te verlaten. Hiervan geeft ongeveer 70% aan dat dit ongunstige prijsniveau wel degelijk een rol heeft gespeeld bij het verlaten van de gemeente.

Figuur 2.7: Gemeente Valkenswaard. Heeft ongunstig prijsniveau een rol gespeeld de gemeente te verlaten? (**vertrekkers**)

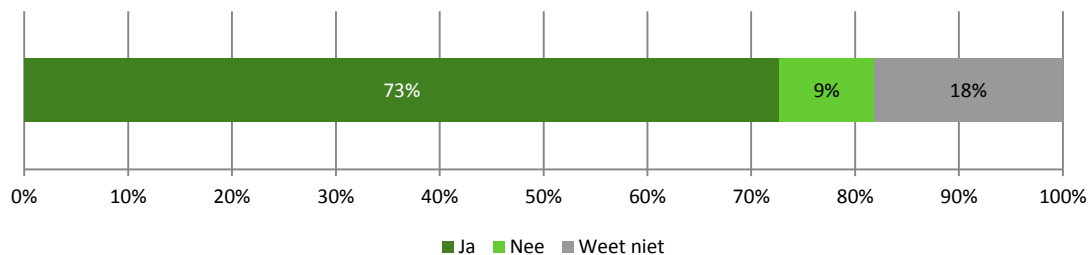


Bron: Migratiemonitor 2016, Companen

Gunstige prijsniveau speelt een rol bij vestiging

Aan de vestigers die aangeven dat het prijsniveau in Valkenswaard juist gunstiger is dan in de vorige gemeente, is gevraagd of dit gunstige prijsniveau een rol heeft gespeeld bij de verhuizing naar Valkenswaard. Ook hier valt op dat het gunstige prijsniveau een rol heeft gespeeld bij de keuze voor Valkenswaard. Let op: De vraag betreft in totaal 11 personen, waarvan acht respondenten aangeven dat dit een rol heeft gespeeld.

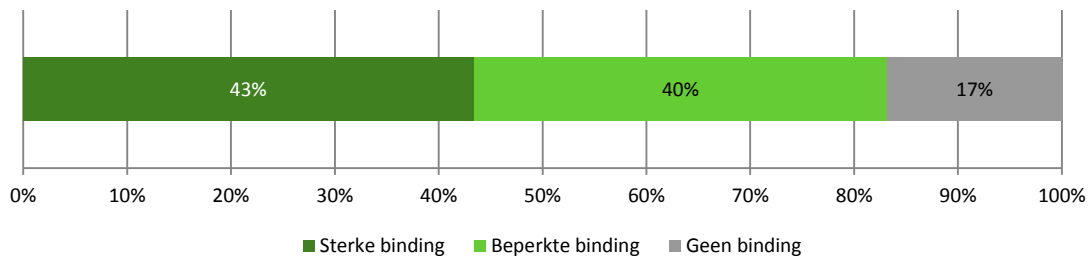
Figuur 2.8: Gemeente Valkenswaard. Heeft het prijsniveau een rol gespeeld bij de keuze voor Valkenswaard? (**vestigers**)



Bron: Migratiemonitor 2015, Companen.

2.4 Binding aan woonplaats

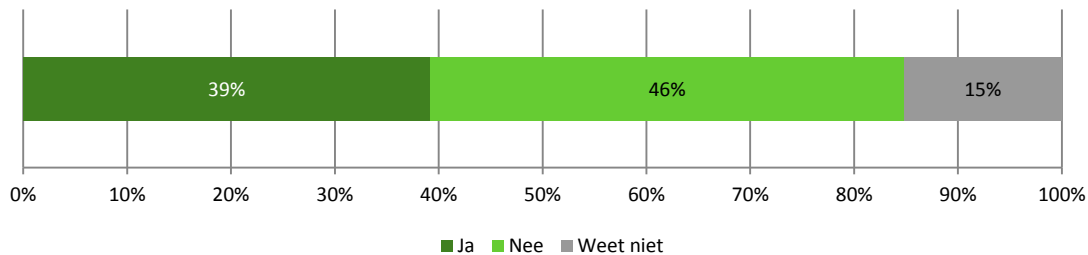
Figuur 2.9: Gemeente Valkenswaard. Binding aan de woonplaats, vertrekkers



Bron: Migratiemonitor 2016, Companen

- **Bijna 45% van de vertrekkers geeft aan een sterke binding te hebben met de gemeente Valkenswaard.** Daarnaast geeft ongeveer 20% aan geen binding te hebben met de gemeente.

Figuur 2.10: Gemeente Valkenswaard. Als er geschikte huisvesting was, was men dan blijven wonen? (vertrekkers)



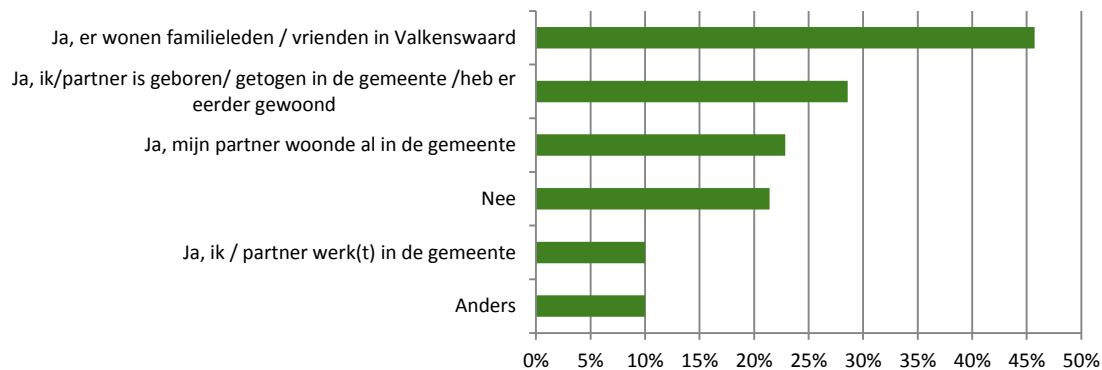
Bron: Migratiemonitor 2016, Companen

- **Bijna 40% van de vertrekkers geeft aan dat men in Valkenswaard was blijven wonen als er geschikte woonruimte was.** Ongeveer 45% geeft aan bewust te hebben gekozen voor een woning buiten de gemeente.

De meesten hadden al een binding met Valkenswaard

Aan de vestigers is gevraagd of men al een zekere binding met Valkenswaard had, voordat men hier kwam wonen. Hierbij is gekeken naar verschillende 'vormen' van binding, zoals de nabijheid van familie of juist werk. De onderstaande figuur illustreert dit.

Figuur 2.11: Gemeente Valkenswaard. Binding met de gemeente Valkenswaard



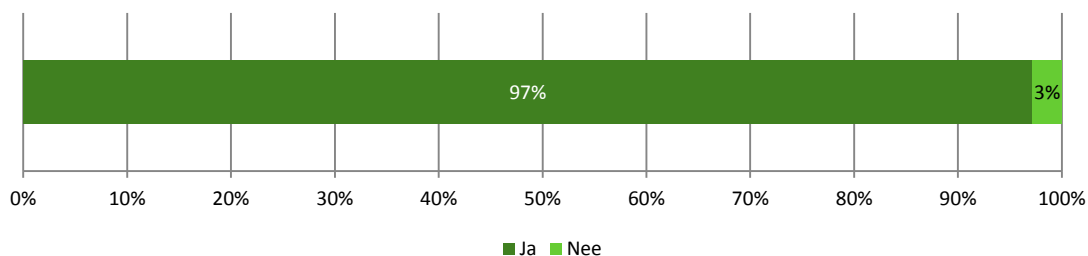
Bron: Migratiemonitor 2015, Companen

- De meeste vestigers geven aan dat ze op een of andere wijze binding hebben met de gemeente. Slechts 20% van de respondenten geeft aan dat dit niet het geval is. **Voor de meeste vestigers geldt dat hun familie / vrienden in Valkenswaard wonen (46%).** Op de tweede en derde plaats wordt veelal genoemd dat men geboren en getogen is in Valkenswaard, of dat de partner al in de gemeente woonde.

Bijna iedereen voelt zich welkom in de gemeente

Deze sterke binding met Valkenswaard komt ook naar voren in het gevoel van welkom in de gemeente. Bijna alle respondenten voelt zich welkom in Valkenswaard.

Figuur 2.12: Gemeente Valkenswaard. Voelt u zich welkom in Valkenswaard? (vestigers)



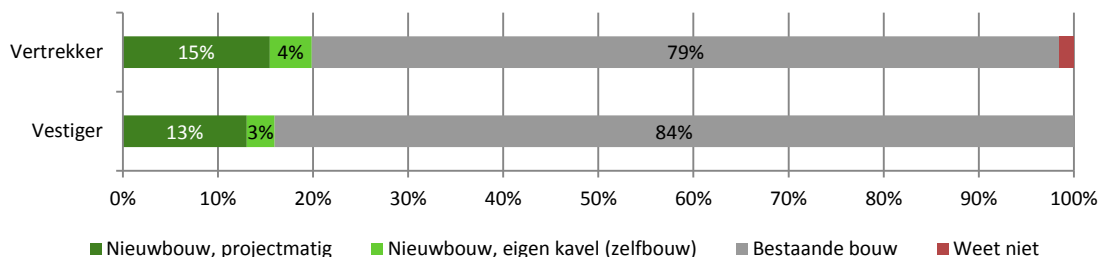
Bron: Migratiemonitor 2015, Companen

2.5 Huidige woonsituatie en verhuiscwens

Nieuwbouw of bestaande bouw

Veruit de meeste mensen hebben een bestaande woning gekocht. Bij de vertrekkers is dit 79%, bij de vestigers 84%. Ongeveer 15% van de vertrekkers heeft een nieuwbouwwoning gekocht (projectmatig).

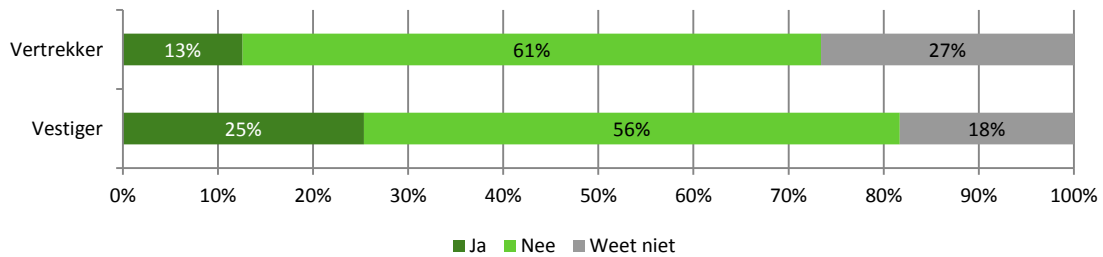
Figuur 2.13: Gemeente Valkenswaard. Huidige woning naar bouwsoort (nieuw/bestaand).



Bron: Migratiemonitor 2016, Companen.

Tot slot is aan de respondenten gevraagd of men wil verhuizen in de komende 5 jaar.

Figuur 2.14: Gemeente Valkenswaard. Verhuiscens van vestigers en vertrekkers



Bron: Migratiemonitor 2015, Valkenswaard.

- Ongeveer een op de acht vertrekkers geeft aan dat ze in de komende jaren van plan zijn om te gaan verhuizen. Van deze groep (18 respondenten) zegt 28% (5 respondenten) een woning te zoeken in de gemeente Valkenswaard, de rest zoekt buiten Valkenswaard of weet het nog niet.
- Een kwart van de vestigers zegt binnen 5 jaar te willen verhuizen. Ruim de helft is dit niet van plan. De respondenten die wel opnieuw willen verhuizen (18 respondenten), geven aan op zoek te gaan naar woningen in de gemeente Valkenswaard (60%, 11 respondenten).

Aan alle vestigers is gevraagd om Valkenswaard in een aantal steekwoorden te omschrijven. Dit levert het volgende plaatje op:



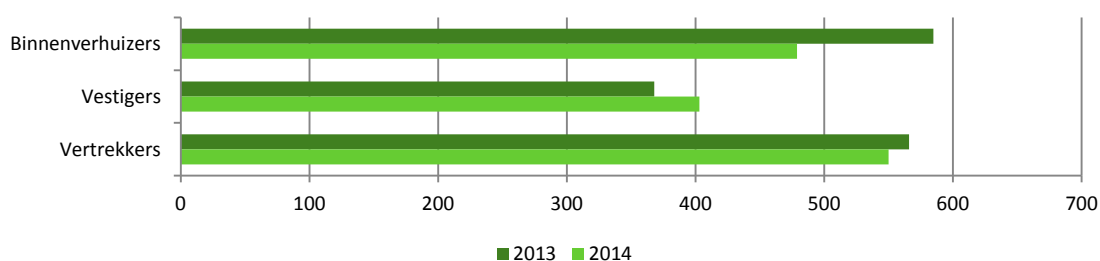
3 Migratiestromen

De uitkomsten in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op basis van een analyse van de feitelijke migratiebewegingen in de periode 2013 en 2014. Deze analyse is uitgevoerd door BRP-gegevens van mensen die zijn verhuisd te koppelen aan de WOZ-registratie. In dit hoofdstuk maken we onderscheid in:

- **Binnenverhuizers:** dit zijn huishoudens die binnen de gemeente Valkenswaard zijn verhuisd.
- **Vestigers:** dit zijn huishoudens die in de afgelopen periode in de gemeente zijn komen wonen.
- **Vertrekkers:** dit zijn huishoudens die de gemeente hebben verlaten.

3.1 Aantal verhuizingen

Figuur 3.1: Gemeente Valkenswaard. Verhuizingen vertrekkers, vestigers en binnenverhuizers, 2013, 2014.



Bron: Migratiemonitor Companen (BRP en WOZ gemeente Valkenswaard, bewerking Companen).

- In 2014 zijn er iets minder huishoudens binnen de gemeente verhuisd naar een andere woning dan in 2013. In 2013 ging het om ongeveer 590 huishoudens en in 2014 om ongeveer 480 huishoudens.
- In vergelijking tot 2013 hebben iets meer huishoudens zich gevestigd in de gemeente Valkenswaard. Het aantal vertrekkers is in beide jaren redelijk gelijk.

In de onderstaande tabel zijn de verhuizingen van binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers weergegeven naar huishoudenstype.

Tabel 3.1: Gemeente Valkenswaard. Verhuizingen naar huishoudenstype 2013, 2014

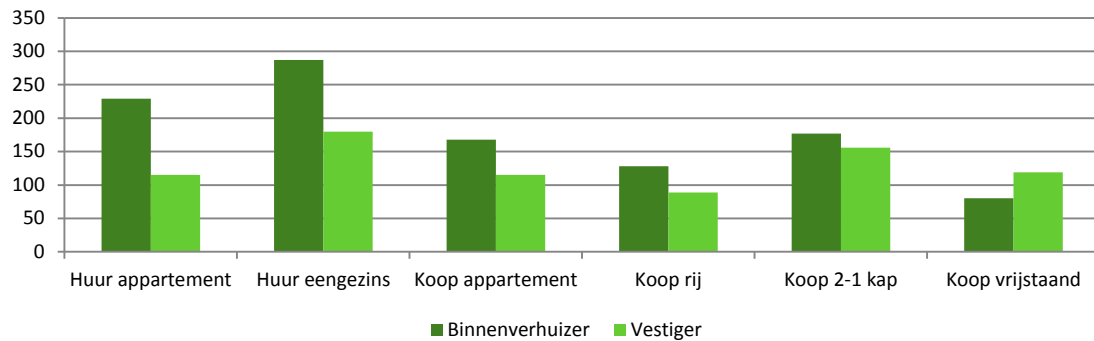
	1-2 phh < 30 jaar	1-2 phh 30-55 jaar	1-2 phh 55-74 jaar	1-2 phh 75+ jaar	Gezin	Totaal
Binnenverhuizers	23%	31%	14%	6%	26%	100%
Vestigers	41%	32%	9%	3%	16%	100%
Vertrekkers	48%	27%	8%	4%	12%	100%

Bron: Migratiemonitor Companen (BRP en WOZ gemeente Valkenswaard, bewerking Companen).

3.2 Soort betrokken woning

In de onderstaande figuur is in absolute aantallen weergegeven waar vestigers en binnenverhuizers zijn komen wonen.

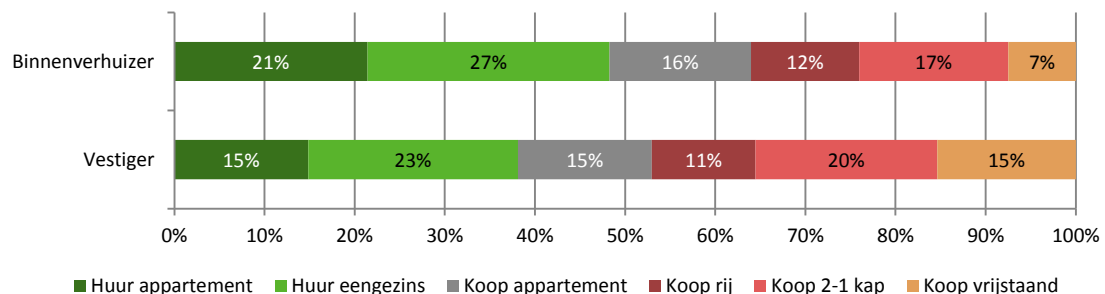
Figuur 3.2: Gemeente Valkenswaard. Soort betrokken woning **vestigers** en **binnenverhuizers** 2013, 2014 (absoluut)



Bron: Migratiemonitor Companen (BRP en WOZ gemeente Valkenswaard, bewerking Companen).

In de 2013 en 2014 hebben er veel verhuisbewegingen plaatsgevonden naar huurappartementen en eengezinshuurwoningen. Met name binnenverhuizers richten zich sterk op de huurvoorraad. Vestigers richten zich daarentegen meer op de duurdere (koop)woningvoorraad. Relatief veel vestigers zijn in een twee-onder-een-kap of een vrijstaande woning komen wonen. Dit wordt ook geïllustreerd in de onderstaande figuur.

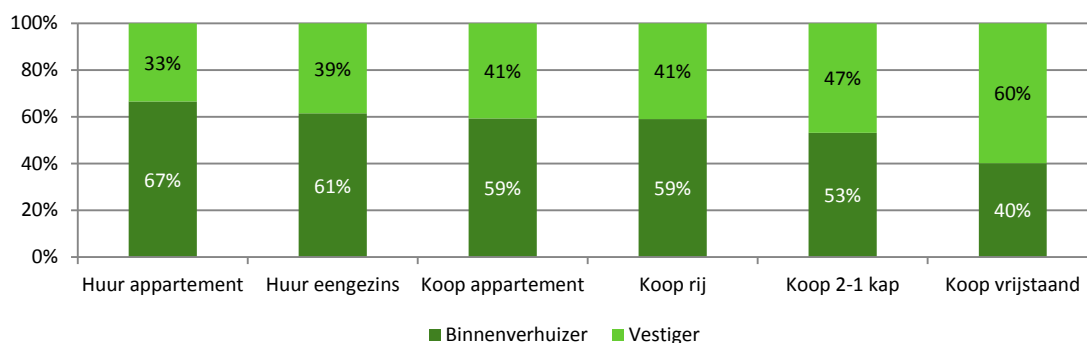
Figuur 3.3: Gemeente Valkenswaard. Soort betrokken woning **vestigers** en **binnenverhuizers** 2013, 2014 (relatief)



Bron: Migratiemonitor Companen (BRP en WOZ gemeente Valkenswaard, bewerking Companen).

Van alle huurappartementen, huur eengezinswoningen, koopappartementen en kooprijwoningen die zijn vrijgekomen, is in ongeveer 60% van de gevallen een binnenverhuizer komen wonen. Bij twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen neemt het aandeel vestigers duidelijk toe. Van alle vrijstaande koopwoningen zijn er meer betrokken door een vestiger dan een binnenverhuizer.

Figuur 3.4: Gemeente Valkenswaard. Soort betrokken woning **vestigers** en **binnenverhuizers** 2013, 2014 (relatief)

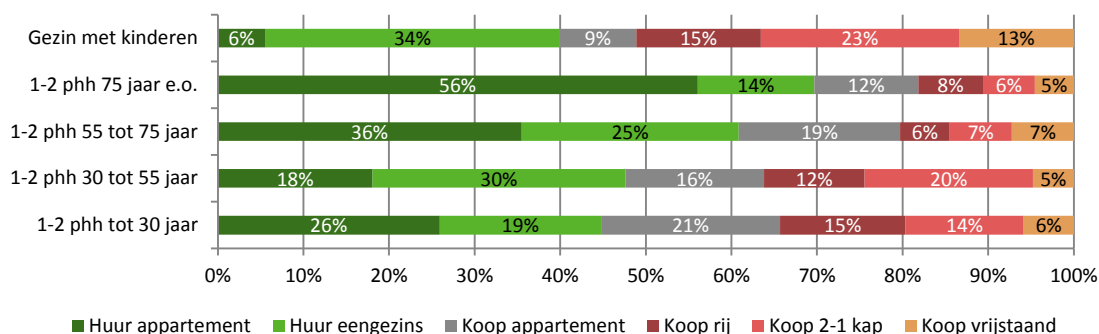


Bron: Migratiemonitor Companen (BRP en WOZ gemeente Valkenswaard, bewerking Companen).

Betrokkenwoning binnenverhuizers naar huishoudentype

In de onderstaande figuur diepen we de betrokken woning van binnenverhuizers verder uit en kijken we ook naar de huishoudentypen. Hierbij valt op dat jonge huishoudens naar verhouding meer in kleinere woningen terecht zijn gekomen (appartementen en rijwoningen) en dat gezinnen zich juist veel in eengezins huurwoningen of ruimere koopwoningen (twee-onder-een-kap of vrijstaand) zijn komen wonen. Bij huishoudens van 55 jaar en ouder zien we de beweging dat meer huishoudens verhuizen naar een huurwoning en dat een groter aandeel naar een appartement is verhuisd.

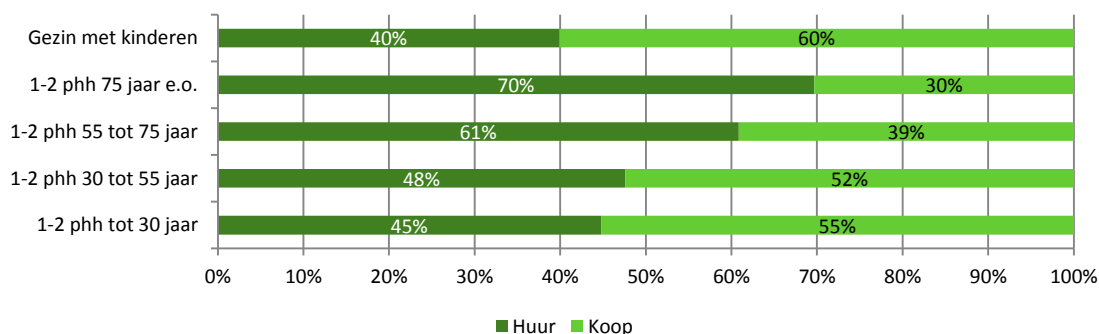
Figuur 3.5: Gemeente Valkenswaard. Soort betrokken woning **binnenverhuizers** naar huishoudentype



Bron: Migratiemonitor Companen (BRP en WOZ gemeente Valkenswaard, bewerking Companen).

In de onderstaande figuur is voor binnenverhuizers de huur-/kooporientatie verder gespecificeerd.

Figuur 3.6: Gemeente Valkenswaard. Eigendomsvorm betrokken woning **binnenverhuizers** naar huishoudentype

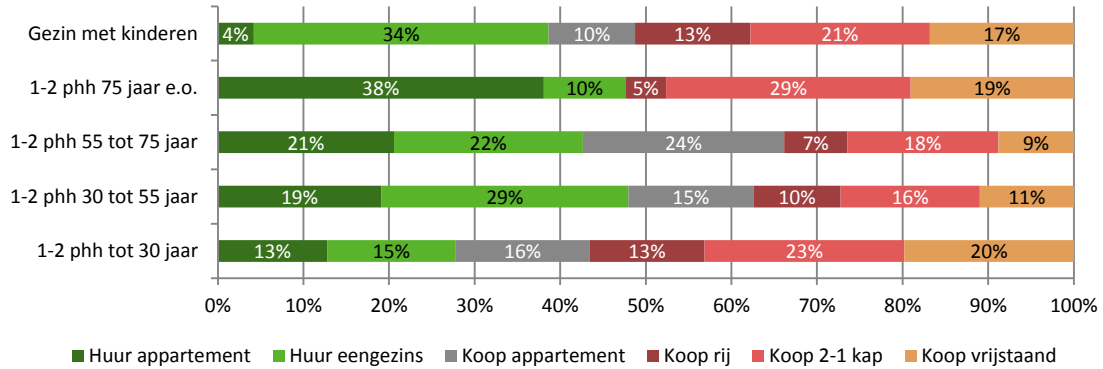


Bron: Migratiemonitor Companen (BRP en WOZ gemeente Valkenswaard, bewerking Companen).

Betrokkenwoning vestigers naar huishoudenstype

In vergelijking tot de binnenverhuizers richten vestigers zich minder sterk op de huursector en juist sterker op twee-onder-een-kap en vrijstaande koopwoningen. Bij huishoudens tot 30 jaar valt op dat een groot deel in de koopvoorraad terecht is gekomen. Mogelijk komt dit omdat het deels gaat om jongeren die bij iemand zijn ingetrokken.

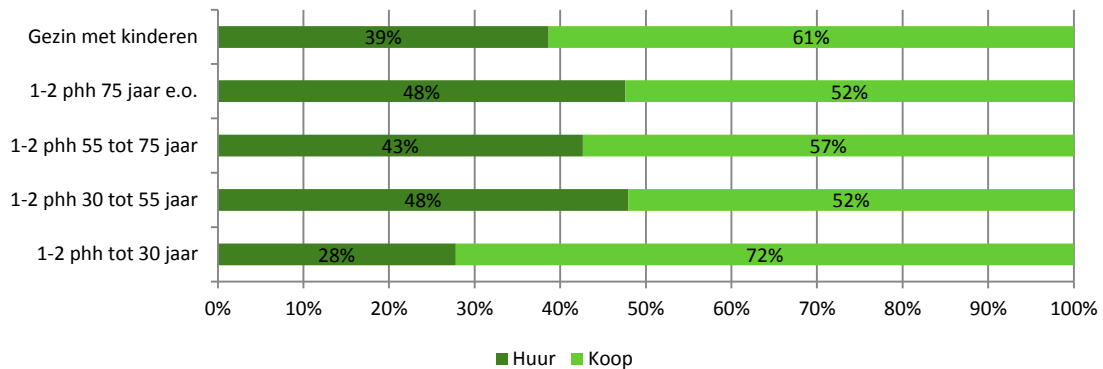
Figuur 3.7: Gemeente Valkenswaard. Soort betrokken woning vestigers naar huishoudenstype



Bron: Migratiemonitor Companen (BRP en WOZ gemeente Valkenswaard, bewerking Companen).

De huur-/kooporientatie ziet er als volgt uit:

Figuur 3.8: Eigendomsvorm betrokken woning vestigers naar huishoudenstype



Bron: Migratiemonitor Companen (BRP en WOZ gemeente Valkenswaard, bewerking Companen).