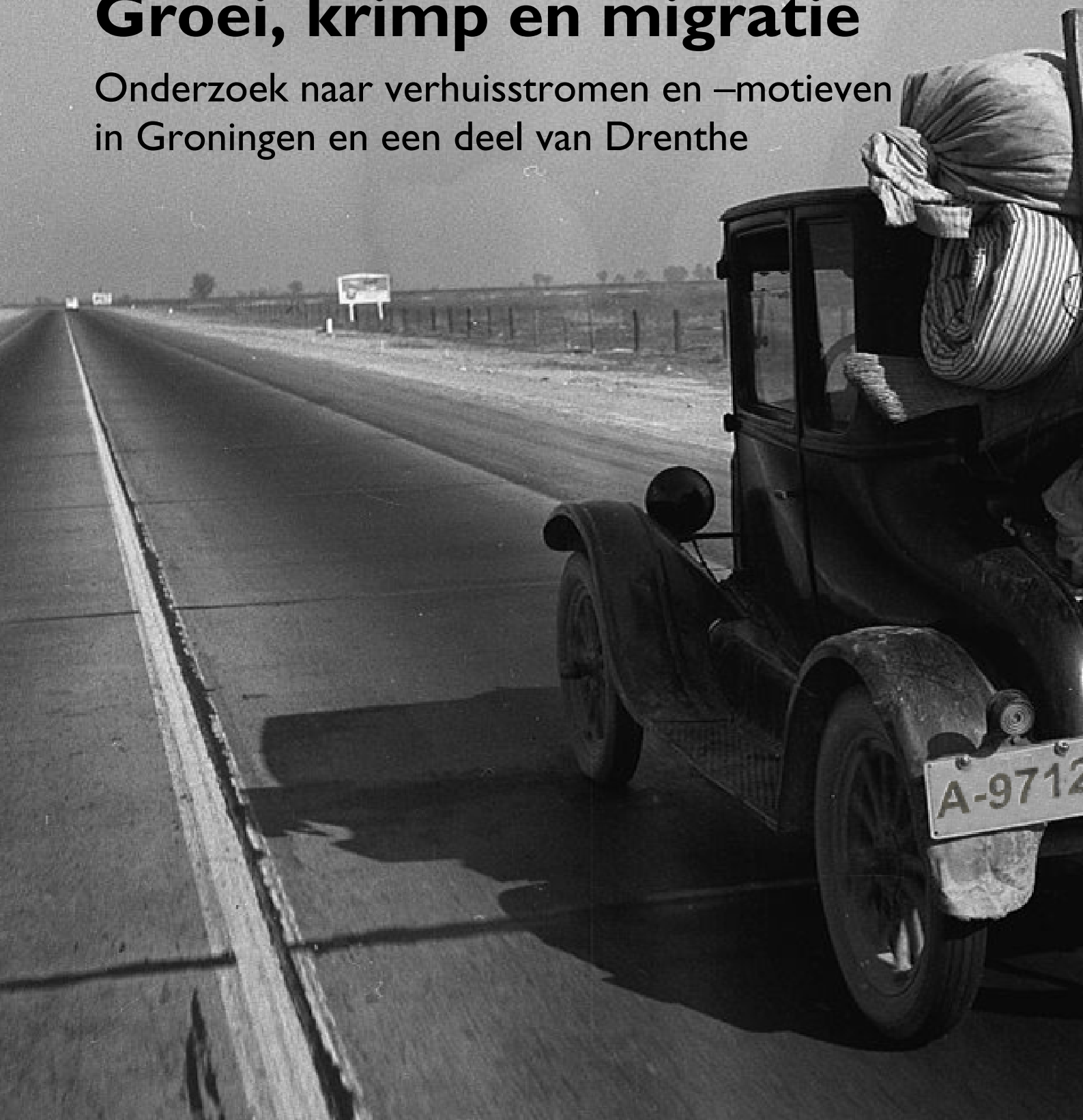


Groei, krimp en migratie

Onderzoek naar verhuisstromen en –motieven
in Groningen en een deel van Drenthe



datum

20 maart 2012

werk

21.258 Groei, krimp en migratie: onderzoek naar verhuisstromen en –motieven in Groningen en een deel van Drenthe

onderwerp

Definitief rapport

KAW architecten en adviseurs

Postbus 1527
9701 BM Groningen
Hofstraat 8
9712 JB Groningen
Telefoon (050) 369 58 70
Fax (050) 369 58 71
Email info@kaw.nl
Website www.kaw.nl

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
1. Inleiding	9
1.1 Motie 17 november 2010 is de aanleiding voor dit onderzoek	9
1.2 Opzet van het onderzoek in drie stappen	9
1.3 Respons op de enquête	12
2. Verhuisstromen 2001-2010	13
2.1 Verhuisstromen in aantallen	13
2.2 Verhuisstromen naar richting en samenstelling	15
3. Gedrag, motieven, concessies, invloed	19
3.1 Wat was het verhuisgedrag van respondenten?	19
3.2 Waarom verhuisden mensen?	20
3.3 Oriëntatie en beïnvloedbaarheid van keuzes	24
4. Bouwprogrammering en effect	27
4.1 Bouwprogramma's groeigebied en effect op krimpgebied	27
4.2 Herprogrammering Meerstad en effect op krimpgebied	29
4.3 Grensverkeer van krimp naar groei en programma-effect	32
Bijlage 1: eerdere onderzoeken	35
Bijlage 2: kaarten en tabellen migratie	39
Bijlage 3: tabellen enquête	51

Samenvatting

Inleiding

Via een motie, ingediend bij de bespreking van de grondexploitatie Meerstad op 17 november 2010, verzocht Provinciale Staten het college onderzoek te (laten) doen naar de effecten van (wijzigingen van) regionale en lokale woningbouwplannen op de provinciale woningmarkt, met name in krimpgebieden. Voor dit onderzoek is opdracht verstrekt aan bureau KAW uit Groningen. Het onderzoek is uitgevoerd van najaar 2011 tot begin 2012. Dit onderzoek is op 20 maart 2012 aangeboden aan Provinciale Staten. Hieronder treft u een samenvatting met de belangrijkste conclusies.

Onderzoeksvragen

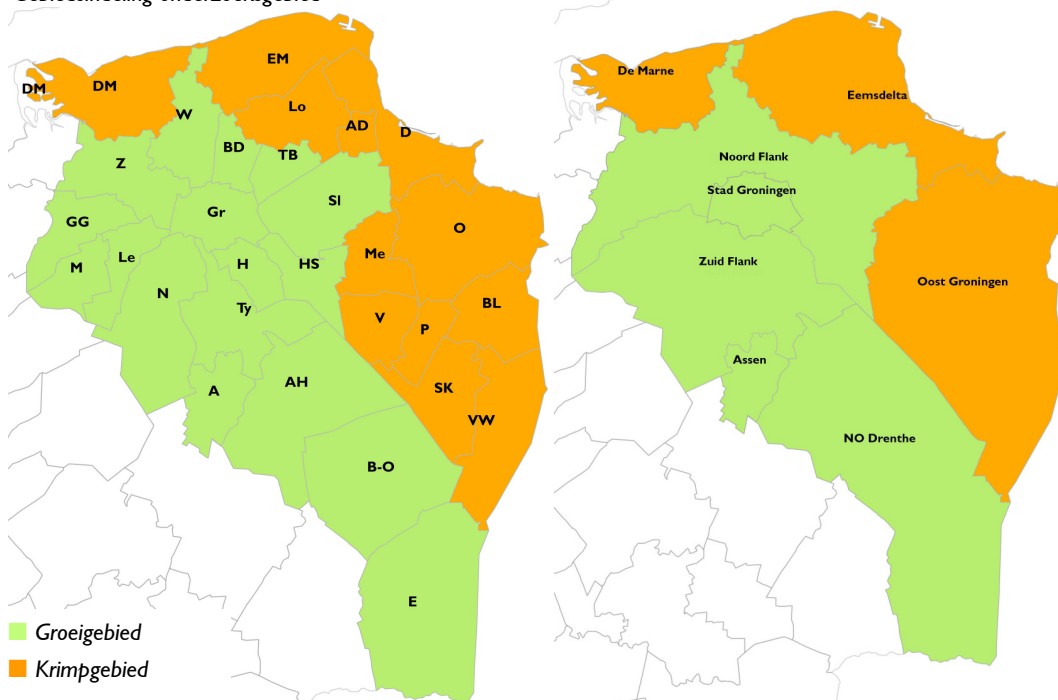
De motie vroeg om onderzoek 'naar de effecten van regionale en lokale woningplannen op de provinciale woningmarkt, met name in krimpgebieden.' Deze vraag is van belang omdat daarmee in beeld kan komen of en in hoeverre sturing op nieuwbouw invloed kan hebben op de krimp. Of concreter: versterkt nieuwbouw in het groeigebied de krimp in krimpgebied?

In het onderzoek zijn deze vragen geplaatst binnen een breder kader; namelijk dat van verhuisbewegingen en -motieven. Het onderzoek heeft in beeld gebracht:

- welke mensen verhuisden, hoeveel, van waar naar waar;
- waarom mensen verhuisden en naar wat voor woningen;
- hoe zij zich oriënteerden en of hun keuze beïnvloedbaar was door woningmarktbeleid.

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van CBS-gegevens over verhuizingen in de periode 2001-2010, een schriftelijke enquête en gesprekken met verschillende focusgroepen.

Gebiedsindeling onderzoeksgebied



Samenvatting van de belangrijkste resultaten

Hoeveel mensen verhuizen? En waarom?

- In het onderzoeksgebied verhuizen elk jaar ca. 50.000 mensen. Dat is 6% van de bevolking.
- Slechts een kwart van de mensen verhuist vanwege de woning. Driekwart verhuist om andere redenen (werk, voorzieningen, familie enz.). Senioren verhuizen vaak voor (zorg)voorzieningen, anderen vaak voor werk, onderwijs of centrumvoorzieningen.
- Mensen uit de stad Groningen verhuizen wél vaak om de woning, met oog op meer ruimte en tuin.

Van waar naar waar? En waarom?

- In het onderzoek is het onderzoeksgebied verdeeld in krimp- en groeigebieden. 85 - 90% van de verhuizingen is in het 'eigen gebied'.
- Jonge mensen trekken naar de stad vanuit alle gebieden. De verhuismotieven van studenten zijn in het onderzoek overigens verder niet opgenomen.
- De krimpgebieden krimpen niet door de uitstroom van jongeren, maar vooral door gebrek aan terugstroom.
- 25-plussers 'settelen' zich rondom de stad en in Assen. Het dure gebied tussen Groningen en Assen trekt ook veel 40-plussers aan.
- Mensen die uit een krimpgebied verhuizen, doen dat bijna nooit vanwege de woning, maar om werk, onderwijs en voorzieningen. Mensen doen daarbij stevige concessies: minder ruimte, hogere prijs.
- Mensen die binnen een krimpgebied verhuizen, doen dat meestal niet vanwege de woning, maar vanwege de voorzieningen (onderwijs, zorg).
- Mensen die naar een krimpgebied verhuizen, doen dat vaak wél vanwege de woning. Zij kiezen voor krimpgebied vanwege de gunstige prijs-ruimteverhouding (veel woning en veel grond voor weinig geld).

Naar wat voor woningen?

- Het aanbod aan nieuwbouwwoningen is op het totaal van het beschikbare woningaanbod zeer bescheiden; dat geldt in de krimpgebieden in versterkte mate. De meeste bewegingen vinden dus plaats in de bestaande voorraad.
- Slechts 15% oriënteert zich (ook) op nieuwbouw.
- De meeste mensen maken een logische stap in hun 'wooncarrière': grote, duurder, vaker een koopwoning naarmate de leeftijd vordert, tot het moment dat zorgvraag actueel wordt.

Oriëntatie en beïnvloedbaarheid van keuzes

- Als mensen verhuizen blijven ze meestal in het eigen gebied (afgezien van wegtrekkende jongeren).
- Mensen uit het onderzoeksgebied oriënteren zich minder vaak op krimpgebied dan op groeigebied. Vooral De Marne en Delfzijl zijn niet vaak in beeld als vestigingsplek. Stadskanaal, Oldambt, Veendam en vooral Appingedam laten gunstiger waarden zien ten opzichte van de overige krimpgemeentes.

- Bij gebrek aan nieuwbouwwoningen in de ene krimpgemeente kiezen maar weinig mensen voor een nieuwbouwwoning in een aangrenzende groeigemeente. In plaats daarvan kiezen ze uit de bestaande voorraad in het krimpgebied.
- Waar krimpgebieden toch aantrekkelijk blijken voor nieuwkomers is dat niet vanwege nieuwbouw, maar vanwege de zeer gunstige ruimte/prijsverhouding van bestaande woningen

Conclusie

Met sturing op nieuwbouw is krimp niet of nauwelijks te beïnvloeden. Dat geldt in het algemeen, en ook voor de programmering van Meerstad.

I. Inleiding

I.1 Motie 17 november 2010 is de aanleiding voor dit onderzoek

Via een motie, ingediend bij de bespreking van de grondexploitatie Meerstad op 17 november 2010, verzocht Provinciale Staten het college onderzoek te (laten) doen naar de effecten van (wijzigingen van) regionale en lokale woningbouwplannen op de provinciale woningmarkt, met name in krimpgebieden.

Achterliggende concrete vraag is of programmawijziging in Meerstad (meer kavels) leidt tot extra krimp in de Groninger krimpgebieden De Marne, Eemsdelta en Oost-Groningen.

Krimp ontstaat vooral doordat mensen van de ene plaats naar de andere verhuizen en in mindere mate door natuurlijke ontwikkelingen zoals geboorte en sterfte. Met dit onderzoek brengen we in beeld *waarom* mensen verhuisden en in hoeverre huishoudens zich laten leiden of beïnvloeden door nieuwbouwprogramma's of door andere factoren zoals werk, relaties, bereikbaarheid, voorzieningen, enzovoorts.

Dit onderzoek bevat geen beleidsadvies.

I.2 Opzet van het onderzoek in drie stappen

Dit onderzoek kijkt terug op daadwerkelijke verhuisbewegingen in de afgelopen 10 jaar en gaat na welke motieven mensen hadden, welke concessies zij deden en of zij bij een ander aanbod aan woningen een andere keuze hadden gemaakt.

Relevante overwegingen vooraf

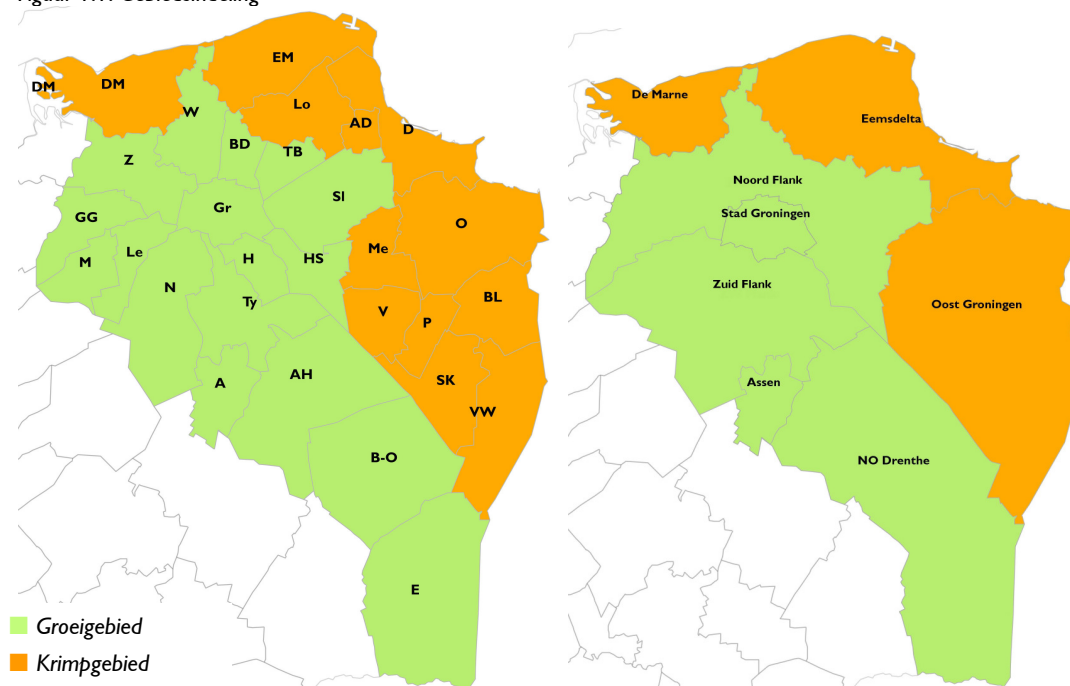
Gebiedsindeling

De provincie hanteert clusters van gemeenten als krimpregio's en benoemt de resterende gemeenten als groeigebied. Voor dit onderzoek houden we die bestaande regio-indeling aan. De groeigebieden in Groningen en Drenthe verdelen we aanvullend in een aantal subregio's die voor dit onderzoek relevant zijn. We zoomen waar mogelijk ook in op gemeenteniveau.

Tabel 1.1: Gebiedsindeling

	Subregio	Gemeenten
Krimp	De Marne	De Marne
	Eemsdelta	Appingedam, Delfzijl, Eemsmond, Loppersum
	Oost-Groningen	Bellingwedde, Menterwolde, Oldambt, Pekela, Stadskanaal, Veendam, Vlagtwedde
Groei	NO-Drenthe	Aa en Hunze, Borger-Odoorn, Emmen
	Noordflank	Bedum, Grootegast, Hoogezand-Sappemeer, Slochteren, Ten Boer, Winsum
	Stad Assen	Assen
	Stad Groningen	Groningen
	Zuidflank	Haren, Leek, Marum, Noordenveld, Tynaarlo

Figuur 1.1: Gebiedsindeling

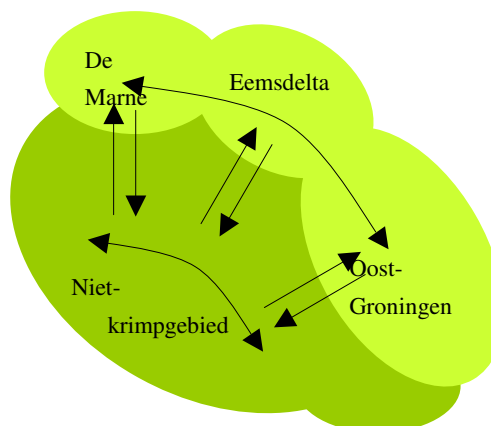


Acht relevante verhuisstromen

Het onderzoek concentreert zich op het nagaan van de effecten van woningbouw *buiten* de Groninger krimpgebieden op de woningmarkt *in* de krimpgebieden. Maar voor een sluitend antwoord is het noodzakelijk ook in te zoomen op de motieven van mensen die ‘bleven’ of juist het krimpgebied ‘opzochten’. Dit drukken we uit in acht relevante verhuisstromen:

Figuur 1.2: Onderzoekstromen

1. binnen krimp
2. binnen groei
3. De Marne → groei
4. Eemsdelta → groei
5. Oost-Groningen → groei
6. groei → De Marne
7. groei → Eemsdelta
8. groei → Oost-Groningen



Directe en indirecte migratie van belang

Een ander cruciaal element is dat nieuwbouw van woningen niet altijd een direct migratie-effect heeft, maar vaker pas in tweede of latere instantie. Ook verhuizers naar bestaande woningen moeten dus deel uitmaken van de motievenanalyse; dit kunnen juist de beoogde migranten zijn!

Verhuisredenen: beïnvloedbaar of niet?

Bij het onderzoek maken we voorts onderscheid tussen beïnvloedbare factoren (de woningmarkt) en niet of nauwelijks met woningmarktbeleid beïnvloedbare factoren (bereikbaarheid, werkgelegenheid, familiebanden...).

Tabel 1.2: Met woningmarktbeleid beïnvloedbare factoren

Met woningmarktbeleid beïnvloedbare factoren	Niet /of slechts langzaam beïnvloedbare factoren
Locatie van woningen	Ligging / bereikbaarheid
Aantal woningen	Werkgelegenheid
Woningtype en –prijssegment	Voorzieningen (winkels, onderwijs, etc)
Vierkantemeterprijzen nieuwbouw	Sociale verbanden
Beperkt: het woonmilieu (soort buurt, wijk)	Omgevingskwaliteit (landschappelijk)

Onderzoek in drie stappen, van veel data naar persoonlijke motieven

In onze aanpak beginnen we met een vooranalyse van de migratiestromen, om vervolgens daaruit gericht groepen te selecteren en daarbinnen weer een nadere verdieping te zoeken. We doen dat in drie stappen.

1. Vooranalyse van relevante migratiestromen en voorraadontwikkelingen;

In de vooranalyse brengen we migratiestromen in beeld, naar leeftijd en richting, in de periode 2001-2010. Dit betreft werkelijke verhuisgegevens van *alle* bewoners, op basis van CBS-cijfers.

2. Motievenenquête

We verdiepen ons in de precieze vestigingsmotieven van huishoudens. Ruim 12.000 recente verhuizers kregen een brief, met daarin het verzoek deel te nemen aan een webenquête¹. De beoogde respons was 1.600; niet met als oogmerk om statistisch verantwoorde resultaten te behalen, maar wel om per verhuisstroom krachtige signalen te ontvangen. In de enquête staan vragen over:

- persoonlijke situatie (leeftijd, gezinssamenstelling, opleiding en inkomen);
 - de vorige en huidige woonsituatie;
 - doorslaggevende verhuisredenen;
 - concessies (welke wensen zijn wel en niet vervuld);
 - oriëntatie en zoekgebied;
 - de beïnvloedbaarheid, specifiek in geval van nieuwbouw in de vorige woonplaats
- en sluit af met een vraag tot deelname aan een focusgroep, voor verdieping van de resultaten.

3. Verdere verdieping met focusgroepen en marktkenners

Goede interpretatie van de uitkomsten is enorm gebaat bij verdiepende gesprekken met enerzijds focusgroepen van vestigers (de vragers), anderzijds gesprekken met corporaties en makelaars (de aanbieders). De corporatiesector nam plaats in een klankbordgroep. We spraken met vier bovenlokaal werkende makelaars, en 4 groepen van 5 tot 10 deelnemende verhuizers. De resultaten hiervan halen we regelmatig aan ter illustratie van stellingen.

¹ Respondenten kregen een eigen inlogcode en wachtwoord. Hun respons is anoniem verwerkt.

1.3 Respons op de enquête

We vatten hierna de respons samen naar aantal respondenten en naar representativiteit.

Respons in aantallen

De enquête leverde 1.425 bruikbare resultaten op. Met oog op voldoende respons is het aantal brieven naar gebieden met minder inwoners verhoogd.

Tabel 1.3: Respons naar stroomrichting

Stroom	Behaalde respons
1. binnen krimp	535
2. binnen groei	663
3. De Marne → groei	38
4. Eemsdelta → groei	48
5. Oost-Groningen → groei	78
6. groei → De Marne	9
7. groei → Eemsdelta	19
8. groei → Oost-Groningen	35
	1.425

Bron: Enquête KAW, 1.425 respondenten

De beperkte respons in sommige stroomrichtingen leidt er toe dat op laag geografisch schaalniveau geen uitspraken doen. Dit ondervangen we als volgt:

- We analyseren niet alleen de wensen van verhuizers ‘van-naar’, maar ook binnen gebieden. Deze verhuizers konden opgeven of ze overwogen hebben om als alternatief de krimpgrens over te steken en we onderzoeken hun redenen om in hun gebied te blijven.
- Op laag schaalniveau doen we alleen bij grote verschillen tussen gebieden een uitspraak (de kans dat bij een hogere respons die verschillen wegvallen is klein).
- We aggregeren gebieden om zo meer respons te kunnen gebruiken.
- En vooral: we gebruiken signalen uit de focusgroepen en interviews voor onderbouwing.

Representativiteit

- De respons sluit aan op werkelijke verhuisstromen.
- De leeftijdsopbouw is nagenoeg representatief. Alleen de groep 75-plussers is ondervertegenwoordigd. En studenten zijn in de enquête (bewust) niet benaderd.
- Er is wel een duidelijke oververtegenwoordiging van hogere inkomens. We hebben vergeleken of hogere inkomens een ander verhuisgedrag vertonen dan lagere inkomens. Hogere inkomensgroepen weten hun wensen beter te verwezenlijken, verhuizen over grotere afstanden en vaker naar nieuwbouw. Hun beïnvloedbaarheid is echter niet anders dan bij lagere inkomensgroepen. Voor de animo voor nieuwbouw maken we ter referentie gebruik van landelijke onderzoeken. Voor het beantwoorden van de motievragen is dit dus niet van belang.

2. Verhuisstromen 2001-2010

In dit hoofdstuk presenteren we de migratieontwikkelingen in de periode 2001-2010, naar richting en naar woonsituatie. We vatten alleen de belangrijkste uitkomsten samen. Gedetailleerde informatie in kaarten en tabellen staat in de bijlage.

Dit onderzoek richt zich op de migratierelaties binnen het onderzoeksgebied van Groningse en aangrenzende Drentse gemeenten. De gepresenteerde cijfers zijn binnenregionaal en niet gelijk aan de totale cijfers tussen de betreffende gemeenten met heel Nederland.

2.1 Verhuisstromen in aantallen

In totaal verhuisden in het onderzoeksgebied ruim 500.000 mensen in 10 jaar. Op een totale bevolking van ongeveer 850.000 mensen komt dat overeen met ca. 6% per jaar. 85% tot 90% van de migratie vond binnen de 'eigen' gebied plaats.

Tabel 2.1: Migratie van en naar krimpgebied in het onderzoeksgebied, 2001-2010

naar	van	Krimp	Groei	Totaal
Krimp		156.138	30.586	186.724
Groei		36.422	305.182	341.604
Totaal		192.560	335.768	528.328

Bron: CBS

Vanuit krimpgebied zien we een structurele saldo stroom naar groeigebied. Het 'krimpgebied' verloor in 10 jaar per saldo bijna 6.000 personen aan groeigebied, ca. 600 per jaar dus. Voor de krimpgebieden betekent dit een jaarlijkse krimp door regiomigratie van -0,3% van het aantal inwoners, voor groeigebieden een groei van +0,1% per jaar.

In De Marne is het krimpeffect door migratie het sterkst voelbaar, gevolgd door Eemsdelta. De krimp in Oost-Groningen door regionale migratie is relatief beperkt.

Tabel 2.2: Kerncijfers migratie binnen het onderzoeksgebied

2001-2010	Inwoners gemiddeld	Instroom	Uitstroom	Saldo	Effect per jaar (%)
De Marne	10977	7248	8007	-759	-0,7%
Eemsdelta	68298	52826	56069	-3243	-0,5%
Oost-Groningen	153820	126650	128484	-1834	-0,1%
NO-Drenthe	159963	57946	60596	-2650	-0,2%
Noordflank	111538	85134	85276	-142	0,0%
Stad Assen	62357	37564	34333	3231	0,6%
Stad Groningen	178897	82159	77449	4710	0,3%
Zuidflank	111590	78801	78114	687	0,1%
Totaal	857440	528328	528328	0	0,0%

Bron: CBS

De verhouding totale demografische ontwikkeling – regionale migratie

We richten ons in dit onderzoek op migratie binnen het onderzoeksgebied. Daarnaast zorgen twee andere factoren voor de totale demografische ontwikkeling in een gebied:

1. Instroom en uitstroom vanuit de rest van Nederland en het buitenland
2. Natuurlijke ontwikkeling: geboorte min sterfte en het 'doorschuiven' van zittende bewoners naar andere leeftijdsklassen (bij hogere leeftijdsklassen noemen we dit vergrijzing, maar dit principe geldt uiteraard voor alle leeftijden).

Tabel 2.3: Verhouding totale ontwikkeling, migratie en natuurlijke ontwikkeling, 2001-2010

	Totaal	Door migratie onderzoeksgebied	Door migratie Elders (NL, buit.)	Natuurlijke ontwikkeling
De Marne	-355	-760	90	315
Eemsdelta	-3.625	-3.245	-810	425
Oost-Groningen	-2.085	-1.835	900	-1.150
Noordflank	2.515	-140	-450	3.110
NO-Drenthe	2.200	-2.650	4.000	845
Zuidflank	1.185	685	1.010	-515
Stad Assen	7.850	3.230	2.805	1.815
Stad Groningen	13.050	4.710	4.505	3.830
Totaal	20.735	0	12.050	8.680

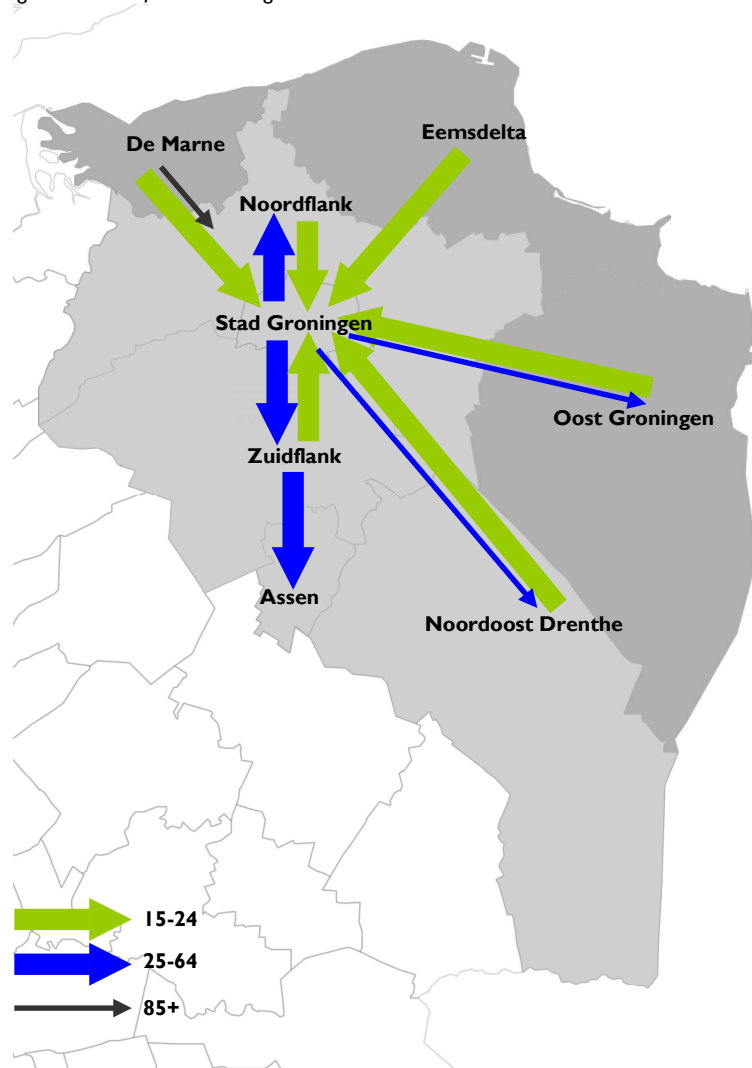
Bron: CBS, cijfers zijn afgerond op vijftallen.

- De Marne en Eemsdelta krimpen als gevolg van regionale migratie, Eemsdelta ook door landelijke migratie, maar de gebieden laten nog wel een lichte natuurlijke groei zien.
- Oost-Groningen krimpt door regionale migratie en een natuurlijke krimp, maar er is wel een saldo instroom vanuit de rest van het land en het buitenland.
- De Noordflank groeit door flinke natuurlijke ontwikkeling, maar verliest wel mensen door migratie regionaal en daarbuiten
- Noordoost-Drenthe groeit door natuurlijke ontwikkeling en grote instroom uit de rest van het land, maar verliezen per saldo aan het onderzoeksgebied.
- De Zuidflank groeit door instroom uit alle gebieden, maar is vergrijsd en krimpt van nature.
- De steden Groningen en Assen groeien van nature én door migratie uit alle gebieden.

2.2 Verhuisstromen naar richting en samenstelling

Twee hoofdbewegingen door migratie

Figuur 2.1: Hoofdstromen migratie



Bron: CBS

Leeswijzer:

Op deze kaart staan alleen de belangrijkste stromen. Een pijl presenteert het saldo aan verhuizingen, dus het verschil tussen instroom en uitstroom.

Zie de bijlage voor een kaart met alle stromen en absolute aantallen daarbij.

Ter illustratie:

De dikke groene pijl vanuit Oost-Groningen naar de stad Groningen betekent: veel meer verhuizingen van 15 – 24 jarigen vanuit Oost-Groningen naar de stad Groningen dan omgekeerd, en dus een saldo migratie naar de stad.

De dunne blauwe lijn naar Oost-Groningen vanuit de stad Groningen houdt in: een saldo migratie vanuit de stad naar Oost-Groningen van 25-65 jarigen, maar in aantal beperkt.

Constateringen:

1. Een grote structurele stroom van jongeren (15-24) naar de stad Groningen (studie, starten op de arbeidsmarkt).
2. Een structurele stroom van vooral 25-39 jarigen vanuit de stad naar naastgelegen gebied, grofweg de regio GRAS (Groningen-Assen). Deze leeftijdsgroep krimpt in de hele regio sterk, maar door de instroom van jonge mensen naar de stad Groningen zou de groep hier groeien, mits 25—39 jarigen daar bleven. Door de uitstroom krimpt deze leeftijdsgroep óók in Groningen en dit matigt de krimp gebieden rondom de stad.

3. Effect hiervan is dat de stadsregio de uitstroom van jongeren gecompenseerd ziet door instroom van meestal (aanstaande) gezinnen, en dat krimpgebieden en andere gebieden verder van de stad gelegen die compensatie niet hebben.

Sterke positie Zuidflank en Assen

Assen, Tynaarlo, Haren en in mindere mate Noordenveld trekken per saldo mensen aan binnen het onderzoeksgebied. Assen valt op, omdat het per saldo nauwelijks jongeren verliest en alle andere groepen uit alle richtingen aantrekt (zie kaarten bijlage).

Haren en Tynaarlo fungeren duidelijk als stap in de wooncarrière voor (aanstaande) gezinnen uit de stad Groningen, maar verliezen 65-plussers aan Assen.

Tabel 2.4: Hoofdstromen Zuidflank en Assen

	Totaal	Door migratie onderzoeksgebied	Door migratie Elders (NL, buit.)	Natuurlijke ontwikkeling
Haren	-182	989	53	-1224
Leek	350	-490	329	511
Marum	511	-55	247	319
Noordenveld	-151	-646	-35	530
Tynaarlo	656	889	417	-650
Zuidflank	1184	687	1011	-514
Assen	7851	3231	2804	1816

Bron: CBS.

De Marne en Eemsdelta duidelijk herkenbaar als krimpgebied

In alle gemeenten in De Marne en Eemsdelta is de saldo migratie naar andere gebieden negatief. Naar verhouding verliest De Marne de meeste mensen aan groeigebied (per saldo 7% van de bevolking in 10 jaar), maar de gemeente kent wel enige natuurlijke groei. Dat geldt ook voor Eemsum en Loppersum.

De Marne, waar bijna alle groepen uitstromen, verliest ook ouderen (vooral 85+), maar kent wel een heel lichte toestroom van 25-39 jarigen (zie bijlage voor details).

Tabel 2.5: Hoofdstromen Eemsdelta en De Marne

	Totaal	Door migratie onderzoeksgebied	Door migratie Elders (NL, buit.)	Natuurlijke ontwikkeling
Appingedam	-402	-96	-104	-202
Delfzijl	-2336	-1658	-608	-70
Eemsum	-301	-692	-32	423
Loppersum	-586	-797	-65	276
Eemsdelta	-3625	-3243	-809	427
De Marne	-354	-759	91	314

Bron: CBS.

Oost-Groningen, NO-Drenthe: grote verschillen binnen deze regio's

Oost-Groningen verliest een stuk minder mensen aan de regiogemeenten (1%), terwijl juist Noordoost-Drenthe (met name Borger-Odoorn) ook mensen verliest binnen het onderzoeksgebied (2%).

Binnen Oost-Groningen zijn bovendien grote verschillen, grofweg in te delen in twee stromen:

- Vanuit de rest van Nederland toestroom naar plattelandsgemeenten (Vlagtwedde, Pekela, Bellingwedde).
- Binnen het gebied doorstroming naar Oldambt, Stadskanaal, Veendam, zowel 25-39, 40-64 als 65-plus; dit compenseert de uitstroom van jongeren gedeeltelijk. Met name Oldambt krimpt van nature overigens fors.
- Menterwolde heeft een sterke natuurlijke groei, die de uitstroom ongeveer compenseert.

Tabel 2.6: Hoofdstromen Oost-Groningen

	Totaal	Door migratie onderzoeksgebied	Door migratie Elders (NL, buit.)	Natuurlijke ontwikkeling
Bellingwedde	-487	-894	819	-412
Menterwolde	-60	-488	-83	511
Oldambt	-684	297	-375	-606
Pekela	-305	-723	350	68
Stadskanaal	-101	457	-344	-214
Veendam	-304	126	-339	-91
Vlagtwedde	-144	-609	871	-406
Oost-Groningen	-2085	-1834	899	-1150

Bron: CBS.

Tabel 2.7: Hoofdstromen Noord-Oost Drenthe

Aa en Hunze	355	-555	1014	-104
Borger-Odoorn	-226	-1652	1199	227
Emmen	2069	-443	1788	724
NO-Drenthe	2198	-2650	4001	847

Bron: CBS.

Noordflank: natuurlijke groei, wisselend beeld van migratie

De noordflankgemeenten groeien van nature maar alleen Hoogezand-Sappemeer ontvangt ook per saldo mensen uit het onderzoeksgebied.

Naar leeftijd geldt: de gemeenten trekken per saldo 25-39 jarigen én 65-84 jarigen uit het onderzoeksgebied, maar verliezen andere leeftijdsklassen. Opvallend is dat 40-64 jarigen per saldo doorstromen naar de Zuidflank.

Bedum realiseerde de afgelopen tien jaar naar verhouding weinig woningen (zie hoofdstuk 3) en daar zien we krimp als gevolg van een sterke saldo uitstroom; alleen 25-39 jarigen stroomden daar per saldo in.

Tabel 2.8: Hoofdstromen Noordflank

	Totaal	Door migratie onderzoeksgebied	Door migratie Elders (NL, buit.)	Natuurlijke ontwikkeling
Bedum	-430	-678	-99	347
Ten Boer	-38	-7	-435	404
Grootegast	264	-437	165	536
Hoogezand-Sapp.	1506	1368	-168	306
Slochteren	682	-35	229	488
Winsum	64	-194	-26	284
Zuidhorn	468	-159	-117	744
Noordflank	2516	-142	-451	3109

Bron: CBS.

Stad Groningen verliest iedereen, behalve studenten

Heel opvallend is dat de stad Groningen alleen een positief migratiesaldo laat zien bij 15-24 jarigen. Dat studenten naar Groningen verhuizen is bekend, maar dat alle andere leeftijdsgroepen de stad per saldo verlaten, is opvallend. Met name in de leeftijdsklasse 25-39 jaar is die uitstroom groot. Enkele eerdere onderzoeken lieten zien dat dit te maken heeft met het aanbod (grondgebonden woningen met voldoende ruimte zijn voor veel mensen in deze leeftijdsklasse te duur; Woonmilieus in Stad uit 2011, Woningmarktonderzoek uit 2008).

Per leeftijdsklasse verschilt het krimpgebied

Onder de groepen 15-24 en 25-39 jaar zien we de grootste dynamiek, met oog op (woon)carrière, maar naar verhouding ook bij 85-plussers die vaak noodgedwongen verhuizen.

De krimpgebieden De Marne en Oost-Groningen hebben een saldo instroom aan 25-39 jarigen, terwijl Eemsdelta ook bij deze groep saldo uitstroom laat zien. Oost-Groningen trekt bovendien per saldo 40-64 jarigen en 65-84 jarigen aan. Wel zien we dat dit per gemeente sterk verschilt.

3. Gedrag, motieven, concessies, invloed

Uitstroom zegt op zichzelf niets over vraag. Uitstroom *kan* komen door gebrek aan vraag naar woningen, maar ook door gebrek aan aanbod van passende woningen. We verdiepen dat in dit hoofdstuk. In bijlage 4 staan diverse tabellen met achtergrondcijfers. Over de samenstelling respons: zie hoofdstuk 1 en bijlage 4 voor meer details.

Met een beeld van verhuismotieven en concessies kunnen we herkennen waarom mensen bleven in hun gebied en waarom zij vertrokken. Binnen alle verhuisafwegingen van mensen maken we bovendien onderscheid tussen *beïnvloedbare* factoren en *niet of nauwelijks door woningmarktbeleid beïnvloedbare* factoren. Juist woningmarktfactoren (beschikbare woningen naar type, kavel, prijssegment, woonmilieu) zijn beïnvloedbaar, mede door provinciale regie. Overige factoren zijn moeilijk te beïnvloeden, of alleen op lange termijn (Groningen is hoe dan ook een centrum van cultuur en werkgelegenheid, het platteland is hoe dan ook ruim en rustig...).

Tabel 3.1 Relevante factoren in de woonplaatskeuze en de beïnvloedbaarheid daarvan

Door woningmarktbeleid beïnvloedbare factoren	Moeilijk / langzaam beïnvloedbare factoren
Locatie van woningen	Ligging / bereikbaarheid
Aantal woningen	Werkgelegenheid
Woningtype en –prijssegment	Voorzieningen (winkels, onderwijs, etc)
Beperkt: het woonmilieu (soort buurt, wijk)	Sociale verbanden
	Vierkantemeterprijzen

3.1 Wat was het verhuisgedrag van respondenten?

We schetsen hier eerst een beeld van de wijze waarop respondenten verhuisden. Let wel, dit zegt op voorhand nog niets over hun motieven en oriëntatie.

Algemeen: een logisch ‘opstroomprofiel’ bij verhuizing

In het algemeen zien we een logisch opstroomprofiel onder de 1.425 geënquêteerden.

- Jonge huishoudens starten in sociale huurappartementen en goedkope rijkoopwoningen of goedkope tweekappers, soms ook meteen in een wat goedkoper vrijstaand huis;
- We zien een duidelijke wooncarrière in de groepen tussen 25 en 40 jaar naar ruimere gezinswoningen en duurdere koopwoningen. Gezinnen boven de veertig stromen nog verder op naar nog grotere en duurdere eengezinskoopwoningen.
- We zien bij 40-plussers zonder kinderen al een verschuiving optreden naar duurdere appartementen. Bij senioren 65-85 zien we een heel duidelijke verdere doorstroming naar appartementen.
- Senioren 85+ verlaten in groten getale de zelfstandige woningmarkt.

Per gebied: woningvoorraad en vierkantemeterprijzen bepalen de mogelijkheden

- In Eemsdelta en de stad Groningen zien we een sterke verschuiving naar koopappartementen onder de respondenten.

- In alle gebieden, behalve de stad Assen en Groningen, is een verschuiving te zien naar vrijstaande koopwoningen. In Assen en Groningen is dit aanbod beperkt beschikbaar. Assen biedt veel tweekappers en in Groningen zijn eengezinskoopwoningen vaak rijwoningen.

Het beschikbare aanbod aan woningen is overigens sterk bepalend in de stappen die mensen *kunnen* nemen. De vierkantemeterprijzen van het wonen liggen in de groeigebieden beduidend hoger dan in krimpgebieden. In stedelijk gebied bestaat het woningaanbod bovendien meer uit huurwoningen, appartementen en rijwoningen, minder uit koopwoningen, tweekappers en vrijstaand. We zien dit terug in de stappen. Het beeld sluit aan bij de migratiestromen volgens het CBS.

3.2 Waarom verhuisden mensen?

Algemeen: driekwart van de verhuizingen is *niet* woninggerelateerd

Uit de enquête blijkt dat grofweg driekwart van de verhuizingen niet woninggerelateerd is, maar per gebied / verhuisrichting zijn er duidelijk verschillen. Verhuizingen van krimpgebied naar groeigebied zijn veel minder vaak vanwege de woning maar vaak vanwege voorzieningen en zorg. Binnen de stad Groningen, en ook vanuit de stad, verhuizen mensen juist wél vaak vanwege de woning. De tabel hierna geeft inzicht in enkele stromen en hun doorslaggevende verhuisredenen. In kleur opvallend vaak (groen) of niet-vaak (oranje) gekozen redenen.

Figuur 3.1: Doorslaggevende redenen om te verhuizen, naar stroom, 2001-2010

	Binnen krimp (n=535)	Eemsdelta → groei (n=48)	Oost-Groningen → groei (n=78)	De Marne → groei (n=38)	groei → krimp (n=63)	Binnen stad Groningen (n=149)	Vanuit Stad- Groningen (n=96)	Binnen groei (n=514)	Gemiddeld
Vanwege woning	30%	14%	18%	10%	27%	44%	52%	27%	26%
Vanwege woonomgeving	23%	28%	20%	21%	16%	22%	27%	19%	19%
Om (zorg)voorzieningen	22%	21%	23%	21%	13%	13%	2%	12%	16%
Om werk of opleiding	4%	12%	11%	10%	15%	3%	7%	6%	10%
Om persoonlijke redenen	22%	26%	29%	38%	29%	18%	13%	37%	29%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: enquête KAW, 1.425 respondenten

Concessies: naar groeigebied betekent meer kosten voor dezelfde woonkwaliteit

Mensen verlieten vaak de stad Groningen vanwege de woning en mensen bleven binnen krimpgebied wonen – ook vaak vanwege de woning. Uit concessies bij de verhuizing krijgen we meer zicht op de precieze overweging.

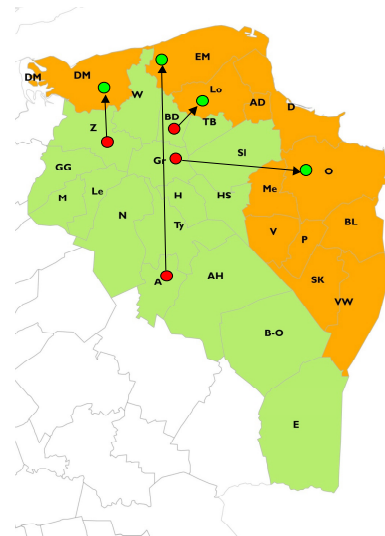
- We zien dat de meeste mensen hun woninggrootte en ruimte om de woning zagen toenemen na verhuizing, en ook de woonomgeving zagen verbeteren. Meestal ging dit ten koste van hogere woonlasten en een mindere bereikbaarheid.

- Bij verhuizers van krimpgebied naar groeigebied zien we een ander beeld: minder ruimte, betere bereikbaarheid. Maar vaak ook hogere woonlasten.
- Per doelgroep verschillen de concessies nauwelijks. Alleen de groep tot 25 jaar en huishoudens zonder kinderen van 25-39 jaar verbeterden veel vaker de bereikbaarheid van werk en opleiding bij migratie naar groeigebied (starters arbeidsmarkt, studenten), ook weer ten koste van woonkwaliteit. Een lager inkomen leidt bovendien tot meer concessies in de woninggrootte, tuin/balkon. Senioren kiezen vaker voor een minder aantrekkelijke omgeving, maar met meer voorzieningen.

Van groei naar krimp: veel huis en grond voor je geld

Mensen verhuisden in een kwart van de gevallen om de woning naar krimpgebied. Daarmee wijkt dit motief niet wezenlijk af van het gemiddelde. Er zijn wel nuanceverschillen in de overige redenen:

- Jonge huishoudens en gezinnen geven vaker relationele zaken en werk als verhuisredenen op.
- De woonomgeving valt niet op als verhuisredenen. ‘Rust en ruimte’ zijn kwaliteiten waar krimpgebieden vaak mee schermen, maar daarin wijken zij in de beleving van verhuizers niet af van overige gebieden in het onderzoeksgebied.
- Voor het kwart van de mensen dat wél om de woning verhuisde, geldt dat zij meer woning en vooral meer tuin kregen ten opzichte van hun vorige woonsituatie. Dit geldt vooral voor verhuizers uit de stad Groningen, die uitdrukkelijk de woning als vertrekreden uit de stad opgeven.
- Een recent onderzoek in De Marne¹ laat zien dat vestigers vaak ook ‘vertrek uit de stad’ en ‘kwaliteit van de fysieke en sociale leefomgeving’ noemen als vestigingsredenen.



Quote: “De reden dat we voor Midwolda kozen is omdat de verbinding met Groningen, waar we beide werken, over de A7 erg goed is. Een andere goed bereikbare plaats met een gunstige prijs kwaliteit verhouding had evengoed gekund.”

Aanvulling uit de focusgroepen en de gesprekken met makelaars

We spraken mensen die van groeigebied naar krimpgebied verhuisden. We vroegen hen naar hun afwegingen en of zij – bij een ander woningaanbod – misschien toch in groeigebied waren gebleven.

De verhuisden zien de nabijheid van de stad Groningen als een pré, maar de gunstige prijs-ruimteverhouding in krimpgebied gaf de doorslag. Het ging om mensen die veel woonruimte en grond zochten (bijvoorbeeld 2.500m²). Die ruimte was in de stad Groningen niet beschikbaar, en in de gemeenten rondom de stad waren de prijzen voor deze productcombinatie te hoog voor deze mensen.

Sommige respondenten oriënteerden zich ook op Meerstad / zouden er kijken als hun verhuizing nu plaats had. Een reden om af te zien van Meerstad is de gunstiger prijs-ruimteverhouding en de

¹ [Onderzoek Nieuwe Inwoners De Marne](#)

beschikbaarheid van zeer grote kavels van met name bestaande woningen in krimpgebied. Deze mensen zochten niet bewust in krimpgebied, maar weken zover de stad uit als nodig is om wensen betaalbaar te maken.

Van krimp naar groei: vooral niet om de woning

Mensen die naar groeigebied verhuisden, deden dat naar verhouding veel minder vaak vanwege de woning. We zien ook dat mensen bij een verhuizing naar groeigebied zelden aangeven dat zij zich qua woning en woonomgeving konden verbeteren, terwijl dat bij andere verhuisstromen wél zo is.

Het niveau aan voorzieningen (waaronder zorg) in groeigebied was voor relatief veel verhuizers de doorslaggevende reden. Maar ook andere redenen worden bovengemiddeld vaak genoemd. Het lijstje is:

- Voorzieningen
- Bereikbaarheid algemeen, van werk en opleiding (mensen tot 65 jaar)
- Nabijheid het centrum van een grote stad, recreatie
- In Eemsdelta speelt vaak ook de negatieve ervaring van de woonomgeving mee(landschapskwaliteit of verpaupering)

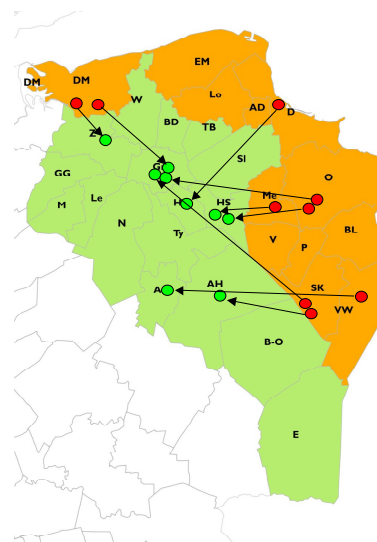
Aanvulling uit de focusgroepen en de gesprekken met makelaars

We spraken mensen die van krimpgebied naar groeigebied verhuisden. We vroegen hen naar hun afwegingen en of zij – bij een ander woningaanbod – misschien toch in krimpgebied waren gebleven.

Voor deze groep verhuizers was de ligging ten opzichte van de stad Groningen en de rest van Nederland een belangrijke reden om vanuit krimpgebied te verhuizen. We zien een nuanceverschil tussen verhuizers naar de stad Groningen en naar overig groeigebied:

- Deelnemers die verhuisden naar overig groeigebied (Aa en Hunze, Zuidhorn) deden dat voor betere bereikbaarheid naar de stad Groningen, meer keuze uit basisvoorzieningen en soms voor een aantrekkelijker landschap (van klei naar zand).
- Mensen kozen de stad Groningen vanwege het hoge culturele voorzieningenniveau, de sfeer en meestal omdat de binding met het krimpgebied vanuit werk wegviel. Zij geven wel aan dat zij veel concessies moesten doen om die stap mogelijk te maken (kleiner, duurder, gestapeld in plaats van grondgebonden, net-niet-stads in plaats van binnenstedelijk).
- Enkele deelnemers waren zich bewust van de kans op prijsdaling in krimpgebied en zagen dat als een reden om niet opnieuw in krimpgebied een woning te kopen.

Geen van de deelnemers was in krimpgebied gebleven bij een ander woningaanbod aldaar; andere redenen dan de woning gaven bij hen de doorslag om te verhuizen.



Quote: 'We hebben zeer bewust voor de stad Groningen gekozen vanwege de energie van de stad, de culturele voorzieningen en de bereikbaarheid. In de keuze van de woning hebben wij flinke concessies moeten doen, ondanks ons ruime budget'

Binnen krimpgebied: lokale stappen voor meer basisvoorzieningen

Binnen krimpgebied verhuizen mensen relatief vaak vanwege de woning of om (zorg)voorzieningen. De verhuisbewegingen zijn relatief kort, meestal binnen de gemeente of een buurgemeente.

- Senioren verhuisden vaak met oog op (zorg)voorzieningen naar een grotere kern in het krimpgebied;
- Gezinnen verhuisden ook naar (iets) grotere kernen, vaak om basisonderwijs.

Aanvulling uit de focusgroepen en de gesprekken met makelaars

We spraken mensen die binnen krimpgebied verhuisden. We vroegen hen naar hun afwegingen en of zij – bij een ander woningaanbod – misschien toch naar groeigebied waren gegaan.

De deelnemers aan de focusgroepen die binnen krimpgebied bleven, oriënteerden zich vaak alleen op hun eigen regio en verhuisden ook werkelijk over een korte afstand.

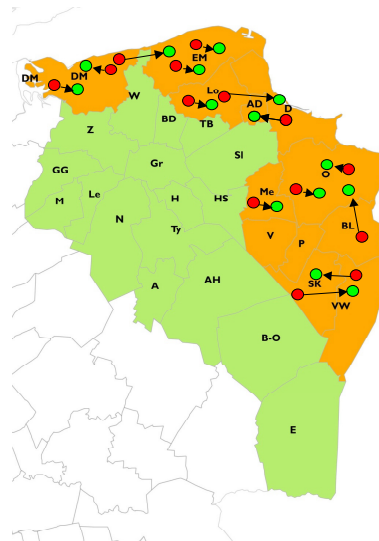
Een kleiner deel van de deelnemers overwoog wel te verhuizen naar groeigebied (en dan met name de stad Groningen) maar zij vonden op de eerste plaats de woningprijzen te hoog. Binnen Oost-Groningen viel op dat de spoorverbinding en de A7 er voor zorgen dat mensen de afstand tot Groningen als kort ervaren; een extra reden om te blijven. In Eemsdelta en De Marne geldt dit beduidend minder. Ook de makelaars herkennen dit gebrek in de noordelijke krimpgebieden.

In de noordelijke krimpgebieden was Meerstad in geen enkel geval in beeld, terwijl enkele deelnemers uit Oost-Groningen wel gekeken hebben naar het aanbod. Zij vonden echter ook in Meerstad de prijzen te hoog voor de gegeven ruimte.

Opvallend is dat huurders allen klagen over de beperkte beschikbaarheid van goedkope huurwoningen in grotere kernen. Zij ervaren grote schaarste en begrijpen de grootschalige woningvervanging niet. Een anders signaal is dat er geen goedkope kavels beschikbaar zijn in Oost-Groningen, waardoor jongeren zich daar niet kunnen binden. Dit signaal kwam echter niet van jongeren zelf. In De Marne is momenteel aanbod van nieuwe tweekappers met grond voor € 105.000, dus hier is wel degelijk aanbod.

Waarom verhuizen ‘stadjers’ en mensen uit andere groeigebieden?

Bij verhuizers binnen of vanuit de stad Groningen valt de woning als reden sterk op; in ongeveer de helft van de gevallen gaf dit de doorslag. De woning is vaak een reden om de stad te verlaten (te klein / te duur), en dat geldt ook voor de kwaliteit van de woonomgeving. Zij verhuizen dan in overgrote mate naar gebieden grenzend aan de stad, of verder zuidwaarts. Zie de migratiekaarten (bijlage 2).



Quote: Ik heb heel bewust weer voor Winschoten gekozen. Groningen overwoog ik kort, maar het was me te duur, ik vind de bereikbaarheid van Winschoten goed genoeg en ik wilde rust in mijn woonsituatie, ook voor mijn opgroeiende dochter.

3.3 Oriëntatie en beïnvloedbaarheid van keuzes

In hoeverre waren ‘blijvers’ beïnvloedbaar om van gebied te wisselen, en in hoeverre waren mensen die een ander gebied kozen, beïnvloedbaar om toch te blijven? De tabel hierna laat drie basisgegevens zien, waarmee we de positie bepalen van een gebied:

- Het aantal respondenten in de vorige woonsituatie;
- Het aantal respondenten in de nieuwe woonsituatie;
- Het aantal respondenten dat zich daar oriënteerde.

Tabel 3.2: Vorige subregio, huidige subregio en oriëntatie op gebieden.

	Vorige	Huidige	t.o.v. vorige	Oriëntatie	t.o.v. vorige
De Marne	112	75	-33%	73	-35%
Eemsdelta	213	179	-15%	367	72%
Appingedam	41	47	15%	96	133%
Delfzijl	83	65	-22%	79	-5%
Eemsmond	57	48	-16%	128	125%
Loppersum	32	20	-38%	65	102%
Oost-Groningen	374	342	-8%	644	72%
Bellingwedde	18	13	-28%	54	199%
Menterwolde	34	26	-24%	64	87%
Oldambt	109	106	-3%	134	23%
Pekela	20	18	-10%	58	190%
Stadskanaal	89	87	-2%	110	24%
Veendam	58	56	-3%	127	120%
Vlagtwedde	46	37	-20%	96	109%
Noordflank	171	185	8%	582	240%
Bedum	15	12	-20%	74	394%
Groote gast	14	16	14%	60	326%
Hoogezand-Sappemeer	40	51	28%	84	110%
Slochteren	31	28	-10%	126	306%
Ten Boer	10	15	50%	53	432%
Winsum	29	35	21%	82	184%
Zuidhorn	32	28	-13%	103	222%
Groningen	213	245	15%	327	54%
Zuidflank	127	162	28%	747	488%
Haren	25	34	36%	144	478%
Leek	11	19	73%	99	796%
Marum	16	14	-13%	28	74%
Noordenveld	30	36	20%	203	576%
Tynaarlo	45	60	33%	274	508%
NO-Drenthe	119	137	15%	388	226%
Aa en Hunze	31	41	32%	174	461%
Borger-Odoorn	27	25	-7%	82	204%
Emmen	61	71	16%	132	116%
Assen	96	97	1%	241	151%
Totaal / gemiddelde	1.425	1.425	0%	3.369	+136%
Standaarddeviatie			+/- 26%		+/- 198%
Lichtgroen	licht bovengemiddeld	Donkergroen	Bovengemiddeld, meer afwijking dan de standaardafwijking		
Lichtoranje	licht benedengemiddeld	Donkeroranje	Benedengemiddeld, meer afwijking dan de standaarddeviatie		

Bron: Enquête KAW, 1.425 respondenten

Sterke oriëntatie op de zuidflank

- Uit de tabel blijkt dat de zuidflank een sterke positie heeft in de regio. Van de ruim 1.400 respondenten verhuisden per saldo ook daadwerkelijk meer mensen naar de zuidflank. Veel opvallender is dat nog véél meer mensen zich daar oriënteerden. Binnen de zuidflank baseren we ons op kleine aantallen verhuizers, maar Leek valt in positieve zin op en alleen Marum vormt een uitzondering op het positieve beeld.
- Uit marktgegevens is bekend dat de vierkantemeterprijzen in de Zuidflank (met name Haren, Tynaarlo, Noordenveld) beduidend hoger liggen dan in andere gebieden. Ook dit is een signaal van marktdruk.
- Deelnemers aan de focusgroepen beamen hun oriëntatie op de stad en de Zuidflank en geven aan dat met name de hoge prijs hen tegenhield er te gaan wonen.

Krimpgebieden zijn minder in beeld als vestigingsgebied

- Zowel in De Marne, Eemsdelta als Oost-Groningen was er onder de respondenten een saldo uitstroom te zien. Ook de oriëntatie op deze gebieden is benedengemiddeld. Voor De Marne geldt zelfs dat het aantal mensen dat zich daar oriënteerde zeer laag is; weinig mensen hebben überhaupt in De Marne gekeken voor een woning.
- Binnen Eemsdelta valt Appingedam op, waar per saldo meer respondenten zich vestigden dan er vertrokken. Uit eerder onderzoek naar woonwensen in de Eemsdelta (Companen, 2008) bleek dat Appingedam het hoogste percentage inwoners heeft dat in de eigen gemeente wil blijven. Ook Delfzijl valt op, omdat slechts weinig mensen zich hierop oriënteerden, maar ook Loppersum, waar duidelijk saldo uitstroom was onder respondenten.
- Binnen Oost-Groningen zien we minder uitstroom in de gemeenten met een grote kern: Stadskanaal, Veendam, Oldambt (Winschoten). Opvallend is verder de sterke saldo uitstroom onder respondenten uit Bellingwedde en Menterwolde. In Bellingwedde en Pekela is het oriëntatiecijfer wel relatief hoog. Makelaars ondersteunen dit: mensen komen kijken voor zeer goedkoop wonen (Pekela) of duurder maar erg ruim (Bellingwedde).

Uit het onderzoek naar De Marne (RuG) blijkt overigens dat recente vestigers relatief vaak door vakantie en recreatie bekend zijn geraakt met het gebied. Daar ligt een aanknopingspunt voor beleid, dat echter buiten de scope van dit onderzoek valt.

Noordflank en Noordoost-Drenthe: licht in trek

De Noordflank en Noordoost Drenthe trokken per saldo ook respondenten aan. We zien een ‘oriëntatieoverschot’ dat licht bovengemiddeld is. Aa en Hunze laat hoge waarden zien en vertoont tekenen van de Zuidflank. De opvallend sterke positie van Ten Boer sluit aan bij werkelijke ontwikkelingen (CBS) maar de aantallen respondenten zijn te klein voor een uitspraak. De positie van Bedum sluit aan bij makelaarssignalen dat hier de afgelopen jaren (te) weinig aanbod was.

Stad Groningen en Assen: niet opvallend vaak in beeld

Groningen en Assen kennen wel een saldo instroom aan respondenten, maar de groep die zich ook er ook oriënteerde is vooral in Groningen relatief klein. Evengoed gaat het in absolute zin om grote aantallen. Het zijn vooral jonge mensen die zich op Groningen oriënteerden (dit is niet in de tabel te lezen).

Bleven mensen bij passend aanbod? Gebiedsverlaters zijn zelden te behouden

De tabel hierna geeft inzicht in de waarschijnlijkheid dat respondenten in hun oude woonplaats waren gebleven bij meer nieuwbouw.

Tabel 3.3: Waren respondenten in de oude woonplaats gebleven bij meer nieuwe woningen? Naar stroom.

Ja / misschien gebleven	Blijf in krimp	Naar krimp	Naar groei	Blijf in groei
Totaal	20%	13%	13%	21%
	n=535	n=63	n=164	n=663

Bron: Enquête KAW, 1.425 respondenten

Mensen die door gebrek aan nieuwbouw een verhuisbeweging maken, zetten die stap meestal lokaal. Mensen die van het ene naar het andere gebied verhuisden, waren niet vaak te beïnvloeden door meer of minder woonkansen in de vorige plaats (13%).

Stadgers en respondenten uit de Zuidflank waren vaker te behouden geweest.

Per vorige subregio kijken we naar de mate waarin mensen te beïnvloeden waren door meer nieuwe woningen in de oude plaats te blijven.

Tabel 3.4: Waren respondenten in de oude woonplaats gebleven bij meer nieuwe woningen? Naar oude subregio.

Oude subregio, naar andere subregio	De Marne	Eemsdelta	Oost-Groningen	Noordflank	Stad Groningen	Zuidflank	Assen	Noordooit Drenthe
Beïnvloedbaar	11%	5%	16%	15%	24%	25%	9%	10%
Steekproef	n=112	n=64	n=82	n=66	n=64	n=37	n=30	n=32

Bron: enquête KAW, 487 respondenten

Voor in de stad Groningen en de Zuidflank waren mensen geneigd in hun eigen woonplaats te blijven bij meer nieuwbouw (en dan uiteraard ook passende nieuwbouw). In Eemsdelta ligt dit duidelijk lager. Oost-Groningen neemt een middenpositie in. Er is te weinig informatie om op gemeenteniveau in te zoomen, maar binnen Oost-Groningen zijn grote verschillen zichtbaar in migratie, krimp en groei, en vermoedelijk ook in de beïnvloedbaarheid, zoals we ook bij andere gegevens zagen.

4. Bouwprogrammering en effect

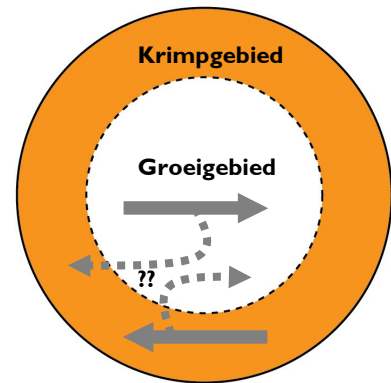
4.1 Bouwprogramma's groeigebied en effect op krimpgebied

De opbouw van deze paragraaf is als volgt:

- Waarom stellen we deze vraag?
- Hoe pakken we het aan om antwoord te krijgen?
- Wat is de conclusie?
- Hoe komen we tot die conclusie?

Waarom deze vraag?

De hoofdvraag van dit onderzoek is: in hoeverre beïnvloedt herprogrammering in groeigebied de krimp in krimpgebied? We brengen dit eerst in beeld op het niveau van het gehele krimpgebied en gehele groeigebied en gaan daarna in op enkele specifieke verbanden.



Van vraag naar antwoord

We brengen de maximale wisselwerking naar krimpgebied en naar groeigebied in beeld als respondenten geen woningmarktgerelateerde belemmeringen zouden tegenkomen zoals aanbod, prijs, ruimte. We bestudeerden:

- Verhuizers binnen krimpgebied, die zich (ook) oriënteerden op groeigebied en die de woning als (een) reden tot verhuizen opgaven.
- Andersom; verhuizers binnen groeigebied die zich (ook) oriënteerden op krimpgebied.
- Daarbij houden we in ogenschouw dat 80-90% van de verhuizers binnen de bestaande voorraad verhuist en niet direct beïnvloedbaar is door nieuwbouwmogelijkheden.
- Uit de enquêtedata is op te maken hoeveel mensen van of naar krimp- of groeigebied waren verhuisd bij een ander bouwprogramma.

Conclusie: geen voelbaar effect van nieuwbouwprogrammering in groeigebied op krimpgebied

De 'druk' richting groeigebied is in theorie groter is dan richting krimpgebied, maar vele randvoorwaarden zorgen er voor dat dit in de praktijk niet voelbaar is.

Een deel van de (latente) verhuizers blijft in krimpgebied omdat groeigebied qua prijsstelling te veel concessies oplevert in de woonruimte. Een forse prijsdaling in groeigebied zal echter onvermijdelijk ook tot prijsdaling in krimpgebied leiden. Het saldo effect is derhalve niet groter dan 'marginaal'.

Cijfermatige onderbouwing

De bandbreedte is maximaal + 75 huishoudens per jaar voor groeigebied tot + 40 huishoudens per jaar voor krimpgebied. We leggen nu uit waarom de reële bandbreedte smaller is¹:

¹ Overigens is er ook één factor die de bandbreedte iets verbreedt: we ondervroegen alleen werkelijke verhuizers, terwijl er ook een latente verhuisvraag is. In tien jaar verhuist echter 60 tot 70% van de inwoners, zodat de groep latente vragers die buiten beeld bleef, beperkt is.

1. Niet iedereen die zich oriënteerde, maakt ook werkelijk die stap; dit geldt in beide richtingen;
 2. In het geval van prijsverandering als motor achter dit effect, leidt verandering op de ene plek tot reactie op de andere plek, waardoor het effect afvlakt. Makelaars spreken van een prijsdaling van kaveelprijzen met 40% als een (nu eigenlijk al noodzakelijke) prijscorrectie in groei- én krimpgebied.
 3. Verhuizers moeten ook *kunnen* verhuizen. De moeilijkheid om woningen te verkopen, met name in krimpgebied dempt het maximale effect;
 4. Actueel: de verhuisdynamiek is de laatste jaren lager dan voorheen, in alle richtingen;
- De tabellen hierna tonen de cijfermatige selectie van de beïnvloedbare van de groepen.

Figuur 4.1: Door bouwprogramma's beïnvloedbare, grensoverschrijdende groepen

	Migrerende huishoudens 25-65 jaar		Oriëntatie op ander gebied	Woning = reden	% nieuwbouw	Theoretische groepsgrootte
Binnen krimp, naar groei	40.000 in 10 jaar	4.000 per jaar	* 42%	* 30%	* max. 15%	= max. 75 per jaar
Binnen groei, naar krimp	77.000 in 10 jaar	7.500 per jaar	* 13%	* 27%	* max. 15%	= max. 40 per jaar

Bron: CBS, enquête KAW (1.198 respondenten)

Ook uit eerder onderzoek: relaties zijn beperkt.

Analyse van de Rijksuniversiteit Groningen in 2010¹ blijkt dat verhuizers naar nieuwbouw doorgaans zeer lokaal georiënteerd zijn, zoniet uit de eigen gemeente dan wel uit buurgemeente. Onderzoek naar de herkomst van nieuwbouwbewoners levert op:

Tabel 4.1: Herkomst van nieuwbouwbewoners

Leek (Oostindië)	Groningen (Meerstad)	Appingedam (Oling)	Oldambt (Blauwe Stad)
60% uit Leek 20% uit Stad	80% uit Stad 20% voornamelijk uit omliggende gemeenten	50% uit Appingedam 5% uit Stad 45% voornamelijk Noordoost Groningen	Niet meer dan 33% kopers van buiten Noordelijke provincies

Bron: Rijksuniversiteit Groningen, faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, 2010

¹ Presentatie voor groei-krimp conferentie 20 mei 2010

4.2 Herprogrammering Meerstad en effect op krimpgebied

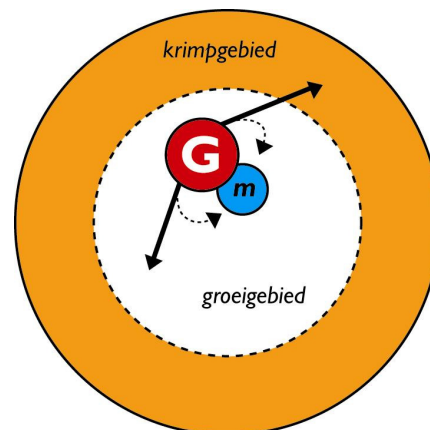
De opbouw van deze paragraaf is als volgt:

- Waarom stellen we deze vraag?
- Hoe pakken we het aan om antwoord te krijgen?
- Wat is de conclusie?
- Hoe komen we tot die conclusie?

Waarom deze vraag?

De concrete onderzoeksaanleiding is de bespreking in Provinciale Staten van de Grondexploitatie 2010 van Meerstad bij Groningen. Wat is het effect van programmawijziging in Meerstad op migratiestromen, en dan met name van/naar krimpgebied?

Om hier een antwoord op te geven, combineren we gegevens uit de analyse van migratiestromen, de motievenenquête, de focusgroepen en gesprekken met makelaars.



Naar een antwoord

Drie stromen verhuizers zijn relevant om nader te onderzoeken op hun beïnvloedbaarheid:

1. Huishoudens die *van stad Groningen naar krimp* gingen. Droogt deze beweging op bij een programmawijziging in Meerstad?
2. Idem, maar dan huishoudens die *van overig groeigebied naar krimp* gingen.
3. Huishoudens die *binnen krimpgebied* verhuisden. Waren zij bij een programmawijziging in Meerstad toch verhuisd naar groeigebied, concreet Meerstad?

We pellen deze groep af tot een theoretisch maximum, om in te schatten of we het überhaupt over een relevante groep hebben:

- We nemen mensen mee die zich (ook) op Groningen oriënteerden.
- We weten dat de prijs/ruimteverhouding van de woning het belangrijkste criterium was om naar krimpgebied te verhuizen of om daar te blijven en we richten ons op die huishoudens.
- We concentreren ons op huishoudens in de leeftijdsklasse 25-65 jaar.
- Er is een duidelijk verschil tussen overwegingen van voormalige bewoners van Stad Groningen en overig groeigebied; dit splitsen we uit¹.

Conclusie: het effect dat een forse prijsdaling in Meerstad heeft op krimpgebied is iets groter dan nul.

- De groep mensen die binnen krimp verhuist met een oriëntatie op Groningen is zeer beperkt en slechts weinigen verhuizen om reden van woning/prijs. Prijsconcurrentie is dus slechts een beperkt middel om deze stroom te beïnvloeden. We weten dat mensen die van krimp

¹ Twee andere stromen onderzoeken we niet nader: (1) Mensen die van krimp naar groei gingen. Zij gingen al en zagen geen belemmering om krimpgebied te verlaten. (2) Mensen die binnen groei verhuisden. Programmawijziging in Meerstad kan hen sterker behouden voor het groeigebied, wat ook het doel is van Meerstad. Deze groep heeft veel alternatieven in de regio en voor deze groep is de prijs-ruimteverhouding minder doorslaggevend, aangezien ook andere gebieden in het groeigebied een hoger prijsniveau kennen dan het krimpgebied. Een gunstiger prijsstelling van Meerstad zal dan ook vooral leiden tot meer concurrentie met andere locaties in het groeigebied.

naar groei gaan dit doorgaans om andere redenen doen en bereid zijn in te leveren op de prijskwaliteit van het wonen. Die groep is daardoor klein.

- De andere groep, mensen die nu nog naar krimp verhuizen maar die dat misschien niet doen bij een ander aanbod in Meerstad, is ook klein. Weliswaar is de reden van woning (ruimte, prijs) een stuk belangrijker, maar de oriëntatie van deze groepen op de stad Groningen is laag en de stroom zelf is niet groot.
- Vooral de relatie De Marne – Meerstad is verwaarloosbaar. Het maximale aantal uit Eemsdelta is iets groter, maar het totale gebied en de woningvoorraad ook. Daardoor ‘verwatert’ het effect en is ook hier het effect van herprogrammering niet werkelijk voelbaar. Alleen de relatie met Oost-Groningen is in een extreme, theoretische situatie merkbaar. We onderbouwen dit hierna.

Quote: De stad Groningen zelf is nooit een optie geweest door de ongunstige ruimte / prijs verhouding. Als Meerstad wat eerder was geweest en de ruimte / prijs verhouding was in de buurt gekomen van waar wij nu wonen was dat misschien ook een optie geweest.

Cijfermatige onderbouwing

We schetsen hier kort de relevante hoofdstromen. Van deze groepen is slechts een klein percentage beïnvloedbaar:

Tabel 4.2: Relevante hoofdstromen naar krimp en binnen krimp.

	Huishoudens totaal	25-65 jaar	Per jaar	Oriëntatie Groningen	Woning = reden	Ruimte / prijs = reden	Theoretische groeps grootte
Stad Groningen naar krimp	5.750	3.385 (a)	340	* 12%	* 52%	* 80%	15-20
Overig groeigebied naar krimp	9.000	6.520 (b)	650	* 13%	* 27%	* 80%	15-20
Binnen krimp	67.000	40.250 (c)	4.025	* 3%	* 27%	* 80%	20-30

(a): De Marne 275, Eemsdelta 1.300, Oost-Groningen 1.800

(b): De Marne 350, Eemsdelta 1.275, Oost-Groningen 4.050

(c): De Marne 1.450, Eemsdelta 11.275, Oost-Groningen 27.550

Bron: CBS, Enquête KAW, 598 respondenten

Waarom een merkbaar effect alleen in theorie bestaat

Als we bovenstaande getallen en percentages rechtstreeks doorrekenen, dan komen we vanuit totaal krimpgebied naar Meerstad uit op theoretisch enkele tientallen huishoudens per jaar, maar we gaan daarbij voorbij aan enkele voorwaarden die in de praktijk irreëel zijn.

- Iedereen die zich oriënteerde moet ook daadwerkelijk verhuizen;
- Iedereen moet voor Meerstad kiezen, en niet voor een andere plek in de stad (terwijl een deel van de mensen die zich op Groningen oriënteert, kiest voor specifiek ‘stads’ wonen).
- De prijsdaling moet zeer fors zijn, minstens 40% ten opzichte van huidige kavelprijzen;
- Er mag geen prijsreactie uit krimpgebieden volgen (en die volgt beslist wel);

Wanneer is Meerstad qua prijs concurrerend met het krimpgebied?

Prijs-ruimteverhouding is een hoofdreden om naar krimpgebied te verhuizen en niet voor Meerstad te kiezen. Het is dan ook relevant om te bekijken hoe groot het prijsverschil is. We vergeleken de kavelprijzen en vierkantemeterprijzen van projectmatige bouw in een aantal referentieprojecten in krimpgebied met het aanbod in Meerstad.

Tabel 4.3: Prijsverschillen voor kavels en projectmatige bouw in de krimpgebied en Meerstad

	Gemiddelde kavelprijzen m2	Woningprijzen m2
Meerstad	€ 252	€ 1.900
Krimpgebied	€ 145	€ 1.570
Verschil per m2	€ 107	€ 330
Relatief verschil	42%	18%

Bron: aanbiddingssites op internet, momentopname februari 2012.

Kavelprijzen moeten om te beginnen dalen met ruim 40% om op het huidige prijsniveau van krimpgebied te komen. Een daling in groeigebied leidt bovendien onvermijdelijk tot een reactie in krimpgebied, zodat de prijzen een nieuw evenwicht vinden, maar met blijvend prijsverschil!

Overigens benoemen makelaars onafhankelijk van elkaar dat zowel in groei- als krimpgebied de kavelprijzen te hoog liggen, in vergelijking met de grondwaarde onder bestaande woningen. Terugrekenend geldt voor bestaande grondgebonden woningen in groeigebied¹ inmiddels een grondprijs die eerder €150 per m² is dan €250 per m². Alleen de locaties die een meerwaarde hebben (ligging, rijpe woonomgeving) zijn met hogere onderliggende grondprijzen te verkopen. In krimpgebied is een prijscorrectie van €150 per m² naar €100 per m² marktconform. In dat geval zal de prijs in Meerstad dus nog verder moeten dalen om werkelijk op prijs concurrerend te zijn. Dit zijn geen reële waarden binnen de marktsituatie van Groningen en de stadsregio.

Tot slot merken de makelaars op dat bij grote kavels elke extra vierkante meter tegen dezelfde grondprijs wordt doorgerekend. In de bestaande voorraad daalt de prijs per vierkante meter extra grond snel als een kavel groter wordt dan 500m². Een kavel van 1.000m² bestaat volgens die gedachte uit de helft woninggebonden grondprijs (bijvoorbeeld €150 per m²) en een helft gereduceerde grondprijs. Hierdoor kiezen mensen vaker voor bestaande woningen.

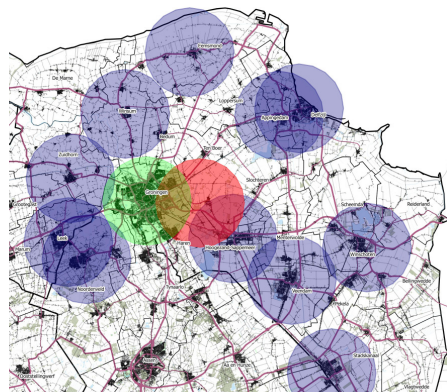
Aanvulling vanuit de focusgroepen: Meerstad is geen stadswijk maar een groene buitenplaats

Deelnemers aan de focusgroepen zien Meerstad niet als stadswijk. De afstand en route naar de stad maakt dat de wijk volgens mensen geen deel is van de stad maar een groen en ruim alternatief voor locaties in de stadsregio. De kaart illustreert dit: De fietsafstand Meerstad - Grote Markt (6,5km) is gelijk aan Zuidbroek-Veendam, Finsterwolde-Winschoten, Onstwedde-Stadskanaal... Nu zijn die centra niet vergelijkbaar, maar het illustreert wel dat geïnteresseerden Meerstad vooral zien als

Figuur 4.2: Meerstad en regionale subcentra + 6,5km

¹ 'gewone' locaties, dus geen locaties in het centrum van steden

buitenplaats, met de stad snel bereikbaar per auto.



4.3 Grensverkeer van krimp naar groei en programma-effect

De opbouw van deze paragraaf is als volgt:

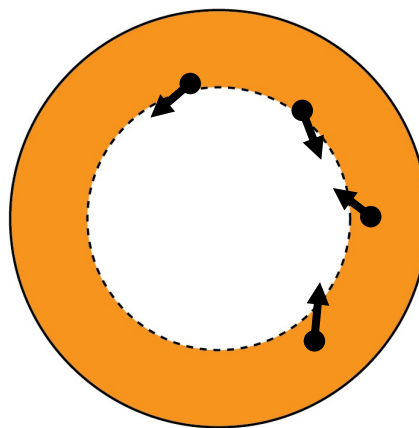
- Waarom stellen we deze vraag?
- Hoe pakken we het aan om antwoord te krijgen?
- Wat is de conclusie?
- Hoe komen we tot die conclusie?

Waarom deze vraag?

De vraag rijst in hoeverre bouwprogramma's die vlak bij krimpgebied (dus nog net in groeigebied) van invloed zijn op krimpgebied. Dit omdat juist bij deze programma's de grootste effecten te verwachten zijn.

Een concreet voorbeeld ter illustratie is de beleidskeuze van gemeente De Marne om het aantal uitbreidingslocaties fors te verkleinen, terwijl het naastgelegen Winsum nog wel uitbreidingsmogelijkheden zijn.

Betekent dit nu, dat De Marne hierdoor extra krimp te verwerken krijgt? Eenzelfde vraag is relevant voor andere 'grensgevallen' zoals de grenzen tussen Loppersum/Eemsum of Bedum/Ten Boer, Slochteren en Appingedam/Delfzijl of Menterwolde/Hoogezand. We onderzoeken deze 'grensgevallen' nader.



Naar een antwoord

Allereerst analyseren we in welke grensgevallen sprake is van een duidelijk wederzijds verband en waar bovendien een duidelijke oriëntatie van mensen aanwezig is op de groeikant van de grens. Binnen de relevante verbanden 'pellen' we de groep af die beïnvloedbaar is om, bij bovenstaande situatie, naar groei te verhuizen, bovenop de mensen die toch al verhuisden. Van mensen die toch al verhuisden, weten we dat dit vanuit krimpgebied zelden om de woning is, maar veelal om voorzieningen, werk, etc.

Groepen die relevant zijn, voldoen aan deze criteria:

- Huidige binnenverhuizers in krimpgebied, dit zijn gemiddeld 84% van de verhuizers;

- 25-65 jarigen; zij zijn de primaire geïnteresseerden in nieuwbouw op uitbreidingslocaties;
- Huishoudens die zich oriënteren op nieuwbouw¹;
- Huishoudens die zich oriënteren op grensgebieden; groepen die alleen de eigen gemeente beogen, maken een andere keuze binnen eigen gebied.

Conclusie: meer ruimte in groei bewerkstelligt nauwelijks extra krimp

Er is géén substantieel effect bij het beperken van de bouwruimte in het krimpgebied, en blijvende uitbreidingsruimte net over de grens. Dit komt doordat de meeste verhuizingen in de bestaande voorraad plaatsvinden, doordat de oriëntatie op grensgebieden beperkt is en doordat de groep die zich werkelijk laat leiden door nieuwbouw klein is.

Alleen in een theoretische situatie waarbij er geen enkele nieuwbouw meer is in de krimpgebieden, leidt dat naar verwachting tot een gematigde uitstroom naar gebieden die net over de krimprens in groeigebied liggen. Dit is in de praktijk niet reëel:

- Niet iedereen die zich oriënteert, verhuist ook werkelijk;
- Het percentage huishoudens dat echt naar nieuwbouw wil, is eerder 10% dan 15% (bron: Cendris, zie hierna).

Cijfermatige onderbouwing

Tabel 4.4: Grensrelaties en de oriëntatie vanuit krimp op groeigebied

Relatie grensgevallen	Oriëntatie krimp op groei ²
1: De Marne – Winsum	19%
2: Loppersum + Eemsmond naar Winsum + Ten Boer	11%
3: Appingedam + Delfzijl naar Ten Boer + Slochteren	11%
4: Menterwolde naar Hoogezand-Sappemeer	7%

Bron: Enquête KAW, 359 respondenten

Uit de tabel blijkt dat specifiek de relatie De Marne – Winsum qua oriëntatie het meest relevant is en de andere minder. Voor elke relatie hebben we het maximale effect van nieuwbouw in groeigebied onderzocht en gewogen.

Tabel 4.5: Maximale verhuiseffect naar groeigebied, bij opdrogen uitbreidingslocaties in krimpgebied.

Relatie	Jaarlijkse binnenvhuizingen huishoudens 25-64 jaar	Oriëntatie groei	Wil nieuwbouw	Huishoudens
1: De Marne	63%, 95 per jaar	19%	<15%	Allen < 5 per jaar
2: Loppersum/Eemsmond	49% & 65%, 230 per jaar	11%	<15%	
3: Appingedam/Delfzijl	61% / 67%, 465 per jaar	11%	<15%	
4: Menterwolde	54%, 110 per jaar	7%	<15%	

Bron: CBS, WoON2009, marktonderzoek Groningen-Assen (Companen, 2010), enquête KAW (359 respondenten)

¹ In de krimpgebieden is relatief weinig druk op de bestaande voorraad. Minder nieuwbouw in krimpgebied en blijvende nieuwbouw over de krimprens zal voor mensen die zich niet richten op nieuwbouw niet van directe invloed zijn op hun gedrag. Het WoON2009 (landelijk) en het marktonderzoek Groningen-Assen tonen aan dat ongeveer 15% van de respondenten op zoek is naar een nieuwbouwwoning (dit meeweegt in de keuze). We nemen 15% over als oriëntatiecijfer voor nieuwbouw voor de krimpgebieden.

² Bedum, Grijpskerk, Harkstede, Hoogezand-Sappemeer, Siddeburen, Slochteren, Ten Boer, Winsum, Zuidhorn, Zuidlaren

Ingezoomd op De Marne

We onderzochten ter onderbouwing het adressenbestand voor de enquête met daarin ruim 12.000 adressen. Uit de tabel blijkt dat de verhouding binnenvhuizers en de onderlinge relatie tussen Winsum en De Marne ongeveer gelijkwaardig is. Daar waar we een oriëntatiepercentage van 19% vanuit De Marne op Winsum zagen, zien we binnen dit bestand een percentage van 9%, ongeveer de helft dus.

Tabel 4.6: Verhuizingen binnen het adresbestand van >12.000 verhuisadressen

Van	Naar	Totaal	De Marne	Winsum	Overig
De Marne		866 (100%)	538 (62%)	82 (9%)	246 (28%)
Winsum		173 (100%)	14 (8%)	101 (58%)	58 (34%)

Bron: Cendris

Van de 82 verhuizers vanuit De Marne naar Winsum, kwamen er 9 terecht in nieuwbouw¹, een goeie 10% dus. Van de 538 verhuizers binnen De Marne verhuisden 20 naar nieuwbouw, ongeveer 5% dus. Tegelijk was er ook uit Winsum enige instroom naar De Marne. De percentages liggen onder de geschatte 15% nieuwbouwwens, waardoor het werkelijke krimpeffect door nieuwbouw effect kleiner zal zijn dan wat we op basis van meer algemene nieuwbouwcijfers berekenden.

Uit het onderzoek naar nieuwe inwoners in De Marne van de RuG blijkt dat recente vestigers zich minder richten op nieuwe woningen en meer op bestaande vrijstaande woningen.

¹ Nieuwbouwstraten Winsum '01-'10: Winsum = Zijlmastraat, Van Wattumstraat, De Blécourtlaan, Jensemalaan, Broekemastraat, Boerhof, Ter Laanstraat. Garnwerd = Akkerstraat. Baflo = Blauwe Reiger, Grutto, Patrijs

Bijlage I: eerdere onderzoeken

De afgelopen jaren is veel onderzocht en geschreven over krimp en groei. We selecteerden enkele belangrijke actuele studies. Daaruit nemen we conclusies op die voor dit onderzoek relevant zijn en we voorzien ze van commentaar in het licht van dit onderzoek. De studies zijn:

1. Regionale bevolkingskrimp en de stad Groningen; (RuG 2009, opdrachtgever: gemeente Groningen)
2. Bevolkingsafname in Nederland (Bureau louter 2009, opdrachtgever: rijksoverheid.
3. Nederland in 2040. Een land van de regio's. Ruimtelijke verkenning (Planbureau voor de Leefomgeving 2011).

Aanvullend zijn er diverse krimp-, woonwensen- en verhuisonderzoeken in de regio uitgevoerd in de afgelopen jaren. We verwijzen bij relevante informatie hiernaar in het rapport zelf.

I. Regionale bevolkingskrimp en de stad Groningen (RuG)

Dit onderzoek is geschreven vanuit het gezichtspunt van de stad Groningen in een omgeving waar krimp voorkomt. Het onderzoek laat de 'hubfunctie' van de stad Groningen zien. De stad trekt grofweg studenten uit heel Noord-Nederland, waarvan een klein deel na de studie zich vestigt in de stad of de directe regio, en waarvan een groot deel verhuist naar de Randstad. Het saldo resultaat is positief voor de stad, maar negatief voor de regio. Dit verschijnsel komt in meer Europese steden voor.

Het onderzoek neemt aan dat de groei op de as Groningen-Assen robuust is. Uitgesplitst naar woonmilieus:

- De stad Groningen heeft het monopolie op centrumstedelijk wonen. Voor de doelgroep die dit specifieke milieu wenst, is bouwen buiten de stad niet zinvol en bovendien is de hele regio gebaat bij een sterke centrumstad;
- Het platteland heeft het monopolie op rurale woonmilieus. Er is een groep huishoudens die wél stedelijk georiënteerd is, maar toch voor ruraal wonen kiest. Ook in sommige krimpgebieden zien we een saldo instroom vanuit de Randstad. Het onderzoek onderstreept het belang van aantrekkelijke *rurale* woonmilieus rondom de stad, om ook deze groep te bedienen.
- Als het gaat om suburbane woonmilieus is de concurrentie wél zichtbaar. Meerstad concurreert volgens het onderzoek met andere suburbane milieus in de regio. Het onderzoek neemt aan dat de uitstroom vanuit de periferie voornamelijk gedreven wordt door arbeidsmarkt en studie, niet door woningmarktfactoren en dat Meerstad eerder migratie faciliteert dan veroorzaakt.
- Specifiek voor de groep ouderen geldt dat zij zich vooral vestigen in middelgrote kernen, verspreid over de regio, zowel in krimp- als groeigemeenten. Het onderzoek neemt aan dat deze ouderen niet geïnteresseerd zijn in verhuizen over grotere afstand, naar bijvoorbeeld de stad Groningen.

Relatie tot *dit* onderzoek: De aanname dat de stroom naar de stad niet door woningmarktfactoren beïnvloed wordt, blijkt ook uit dit onderzoek naar groei en krimp. De positie van Assen – als stedelijk alternatief in het Regiovisiegebied – blijft in het onderzoek 'Regionale bevolkingskrimp en de stad Groningen' onderbelicht, maar is wel nadrukkelijk aanwezig.

2. Bevolkingsafname in Nederland (Bureau Louter)

Dit onderzoek levert een typologie van gemeenten naar bevolkingsdynamiek. Het maakt allereerst duidelijk dat groei en krimp vooral voortkomt uit migratie. Het perspectief van gemeenten met een natuurlijke bevolkingsafname verschilt daardoor nogal, als gevolg van het vermogen om al dan niet mensen te trekken en te binden. Enkele algemene conclusies:

- Vooral in centraal gelegen gebieden in het land is er een hoge natuurlijke groei;
- Economie en nationaal migratiebeleid zijn drijvende krachten achter internationale migratie;
- Regionale economie en onderwijsfuncties zijn bepalend voor interregionale migratie;
- Gemeenten zonder HBO/WO verliezen jongeren;
- Aantrekkelijkheid voor huishoudens tot 40 jaar bepaalt in grote mate de bevolkingsdynamiek van gemeenten;
- Er zijn nog weinig gemeenten met afname van het aantal huishoudens;
- Omvangrijke sloop van woningen is ook nog beperkt, maar toenemend;

Aan de hand van vier hoofdfactoren (natuurlijke groei, migratie, welvaart en (nabijheid van) stedelijke functies ontstaat een beeld van gemeenten met een bovengemiddeld of benedengemiddeld 'perspectief'. Een verdere verfijning leidt tot een indeling 14 groepen gemeenten¹. De tabel hierna positioneert de gemeenten uit dit onderzoek:

	Groep:	Gemeenten				
Beneden-gemiddeld	1	Delfzijl	Loppersum	De Marne	Menterwolde	
	2	Bellingwedde	Stadskanaal	Scheemda	Veendam	
		Vlagtwedde	Eemsmond	Reiderland	Borger-Odoorn	
	3	Appingedam	Winschoten	Pekela		
	4	Groote gast	Hoogezand	Winsum	Emmen	
	5	-				
	6	Haren	Noordenveld			
Gemiddeld / licht boeven	7	-				
	8	Bedum	Ten Boer	Leek	Marum	Zuidhorn
	9	Aa en Hunze	Tynaarlo			
	10	-				
Boven-gemiddeld	11	Groningen				
	12	-				
	13	Slochteren	Assen			
	14	-				

De afwijkingen ten opzichte van dit onderzoek naar migratie en krimp zijn:

- Slochteren komt in de analyse van Louter buitengewoon krachtig naar voren; dit herkennen wij niet in die mate;
- De plaatsen Stadskanaal, Veendam en Winschoten hebben in onze analyse een wat sterkere positie door hun aantrekkingskracht binnen Oost-Groningen.

¹ Vijftien factoren: 1. Natuurlijke groei, 2. Migratie 3. Welvaart, 4. Stedelijke functies, 5. Relatief geboortecijfer, 6. Relatief sterftecijfer, 7. Aandeel 65+, 8. Migratiesaldo binnenlands, 9. % ontwikkeling huishoudens '03-'07, 10. % ontwikkeling woningen '03-'07, 11. Inkomen per inwoner, 12. Werkgelegenheidsfunctie, 13. Opleidingsindex, 14. 16-23 jarigen, 15. 30-37 jarigen.

3. Nederland in 2040. Een land van de regio's (Planbureau v.d. leefomgeving / PBL)

Deze verkenning vraagt aandacht voor de verschuiving van 'overal groei' naar een situatie waarin groei en krimp beide voorkomen. In een toenemend aantal gemeenten is toekomstige groei of krimp beide mogelijk, afhankelijk van subtiele veranderingen in de totale demografische ontwikkeling. Dit onderzoek herkent de stad Groningen en de directe regio als gebied waar de groei in de komende decennia aanhoudt.

De verkenning geeft als advies om in alle gebieden zorgvuldig te programmeren. In gebieden met 'zekere groei' kan die groei namelijk wél fluctueren, dus ook daar is een flexibele planning met kleinere deelprojecten nodig. In gebieden met onzekerheid over groei is dit nog belangrijker, om geen grote (des)investeringen in bijvoorbeeld infrastructuur te doen. In krimpgebieden is een strategie denkbaar waarbij wel nieuwbouw mogelijk is, maar die gepaard gaat met sloop. Het PBL roept provincies op om hier stevige regie op te voeren.

De resultaten uit andere onderzoeken (zie hiervoor) laten zien dat de regio Groningen eigenlijk een veelheid aan gebieden kent; de vitale stad Assen, de jonge studentenstad en werkstad Groningen, de 'luke suburb' Groningen, het schijnbaar zeer perspectiefrijke Slochteren maar direct bij Groningen ook het minder gunstig scorende Winsum en Menterwolde.

We verdiepen in dit onderzoek het perspectief van individuele gemeenten in krimp- en groeigebieden in Groningen en Noordoost Drenthe

Bijlage 2: kaarten en tabellen migratie

Krimp en groei

We presenteren eerst de cijfers op het niveau van 'krimp' en 'groei', als totaal, naar leeftijd.

Tabel 1 – Stromen krimp - groeigebied, totaal 2001 t/m 2010

van naar	Krimp	Groei	Totaal
Krimp	156.138	30.586	186.724
Groei	36.422	305.182	341.604
Totaal	192.560	335.768	528.328

Bron: CBS

Tabel 2 – Mutaties per leeftijdsklasse, 2001-2010, gemiddeld

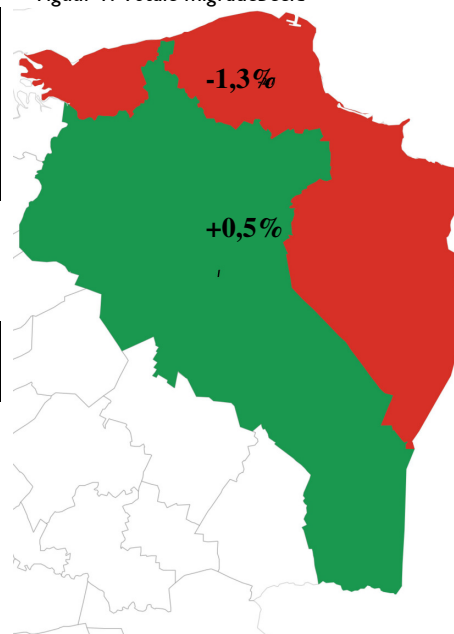
Tot.	0-15	15-25	25-40	40-65	65-85	85+
6,2%	5,9%	11,4%	12,3%	3,6%	4,9%	10,6%

Bron: CBS

Leeswijzer bij de figuur:

De kleur en percentages representeren saldomigratie (instroom min uitstroom). -1,3% betekent: saldo verlies van 1,3% inwoners in tien jaar door migratie in het onderzoeksgebied.

Figuur 1: Totale migratiebeeld



Bron: CBS

In totaal verhuisden in het onderzoeksgebied ruim 500.000 mensen in 10 jaar. Op een totale bevolking van ongeveer 850.000 mensen komt dat overeen met ca. 6% per jaar.

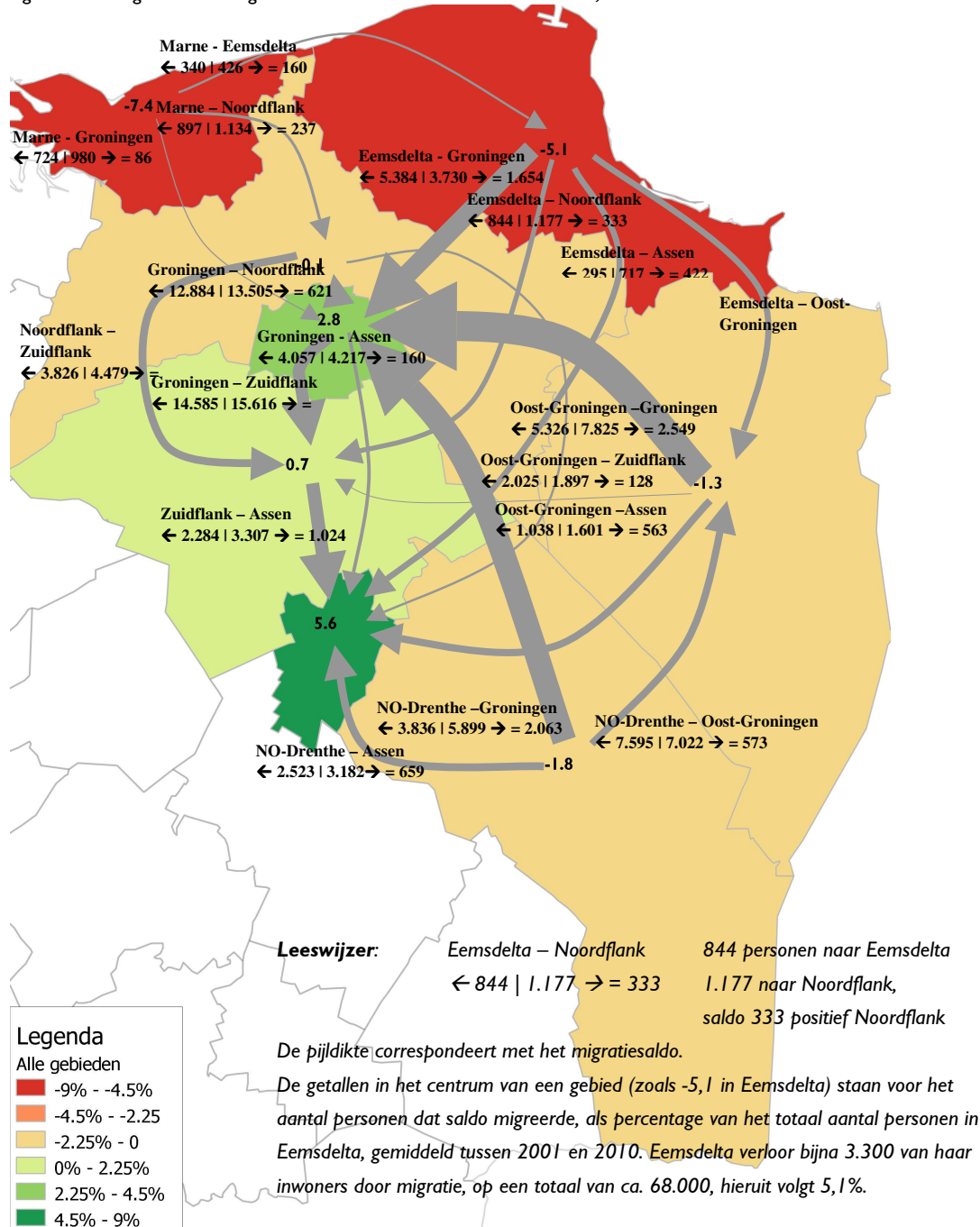
- 85% tot 90% van de migratie vond binnen de eigen 'regio' plaats. Goed onderscheid maken tussen regio en plaats.
- Vanuit krimpgebied zien we een structurele saldo stroom naar groeigebied.
- Er is een grote saldo stroom van jongeren (15-25 jaar) van krimpgebied naar groeigebied. Dit houdt rechtstreeks verband met de rol van de stad Groningen (studerenden, starters op de arbeidsmarkt).
- Opvallend is de stroom van 85-plussers van krimpgebied naar groeigebied. Het gaat niet om grote getallen, maar dit is doorgaans een honkvaste groep. Hier ligt een verband met de afwezigheid van voorzieningen voor intensieve zorg (zie latere paragrafen).

We gingen na of conjunctuur van invloed is op de stromen, waarbij we de jaren '04-'08 aannamen als hoogconjunctuur en de jaren '01-'03 en '09-'10 als laagconjunctuur. Er blijkt géén wezenlijk verschil. De migratie is sinds 2009 wél 10% lager dan voorheen, niet enkel door economische teruggang, maar vooral door de combinatie met een stagnerende woningmarkt.

Naar subregio, stromen in detail

De figuur hierna toont de saldo migratie in de periode 2001-2010 voor subregio's en alle leeftijdsklassen samen, dus inclusief studenten.

Figuur 1: Subregio's. Saldo migratie als % van het totaal aantal inwoners, totaal 2001-2010



Bron: CBS, bewerking KAW

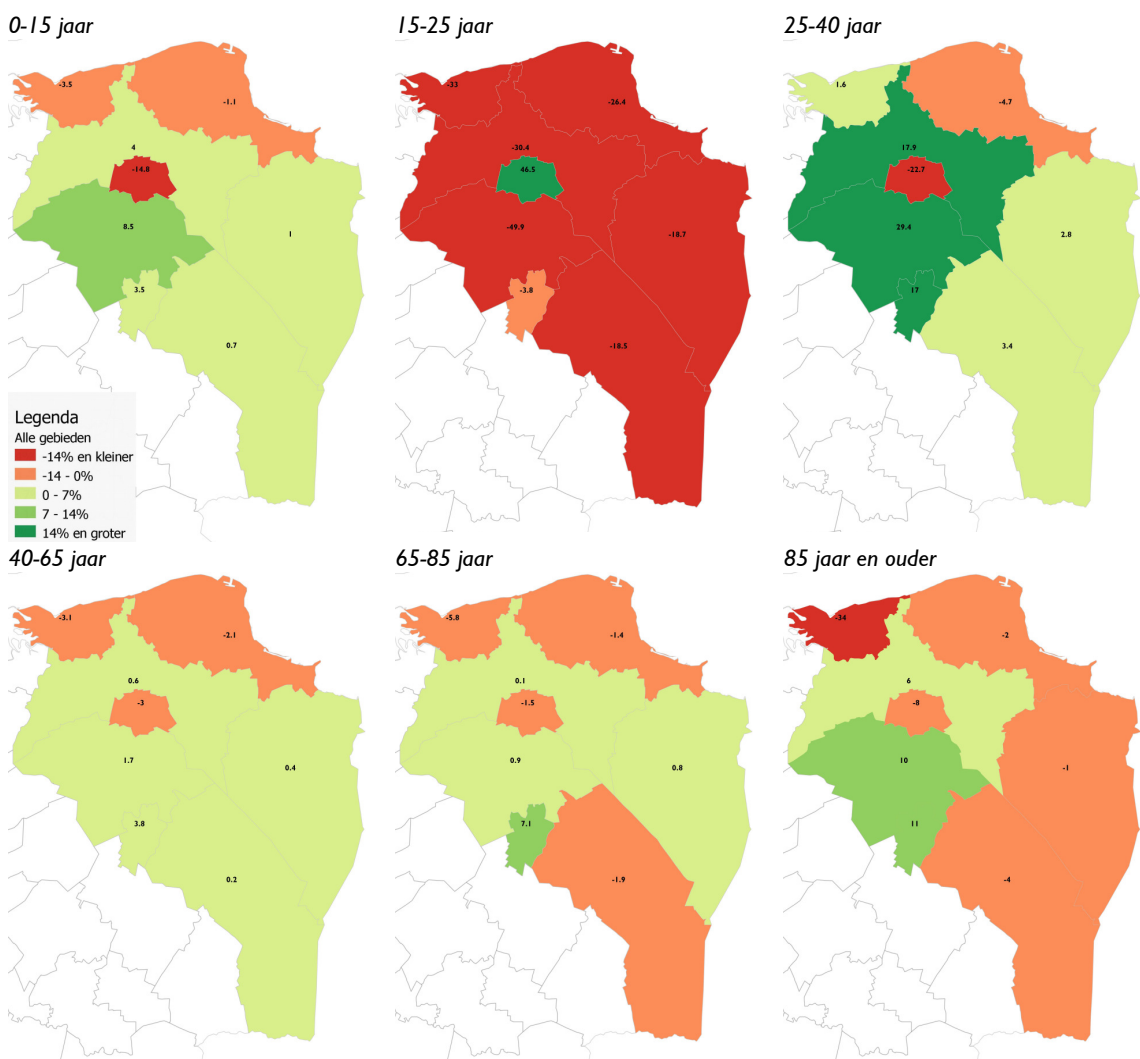
- In absolute zin zien we de sterkste saldo instroom naar de stad Groningen en Assen.
- De grootste saldo uitstroom zien we in de Eemsdelta, Noordoost-Drenthe en Oost-Groningen. Relatief gezien merkt vooral De Marne de uitstroom, gevolgd door Eemsdelta.

- Stad Groningen ‘ontvangt’ vooral uit de subregio’s krimpgebieden De Marne, Oost-Groningen, Eemsdelta, maar ook uit Noordoost-Drenthe. Stad verliest duidelijk aan de Zuidflank en de Noordflank van de stad.
- Stad Assen ontvangt uit alle andere subregio’s, maar in absolute aantallen uitgedrukt vooral uit Oost-Groningen en Noordoost Drenthe.

Naar subregio en naar leeftijdsklasse apart

De figuren hierna geven in één oogopslag weer hoe de effecten zijn per leeftijdsklasse. De methodiek is gelijk aan die van de vorige figuur.

Figuur 2: Verhuisstromen naar subregio en leeftijdsklasse, 2001-2010



Bron: CBS

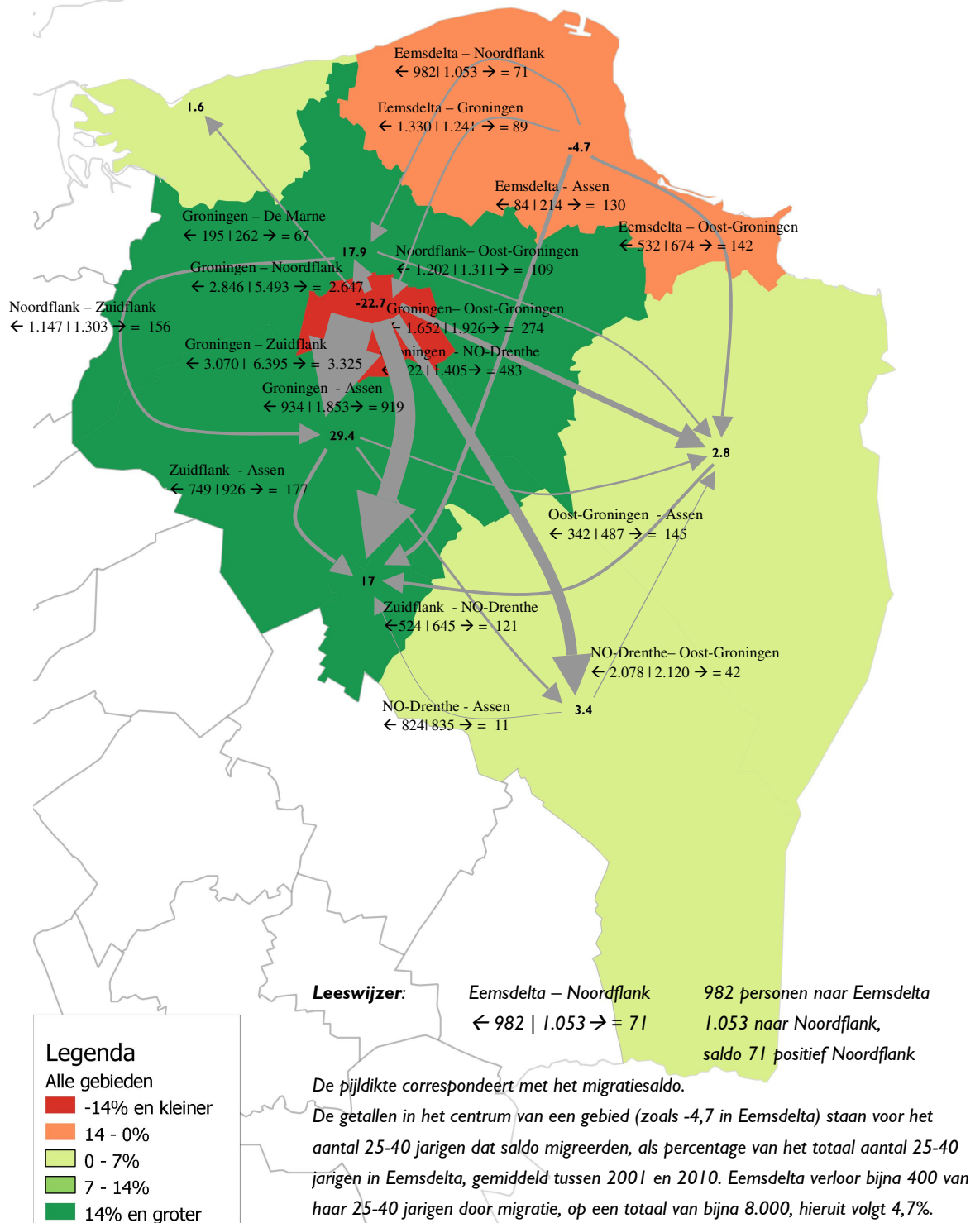
- Alle subregio’s zien de 15-25 jarigen per saldo uitstromen, hoewel Assen bijna neutraal is. Assen verliest aan Groningen maar ontvangt uit aangrenzende subregio’s. Stad Groningen is de grote magneet voor deze leeftijdsklasse.
- Groningen blijft mensen van 25-40 jaar en kinderen van 0-15 *verliezen* aan naastgelegen gemeenten. Ze verhuizen naar de gemeenten rondom de stad (Noordflank, Zuidflank, ook

Assen). Opvallend is dat Groningen óók 85-plussers verliest, grotendeels aan de Zuidflank en in het bijzonder aan Haren.

- Assen trekt niet alleen gezinnen, maar ook ouderen uit de omliggende gebieden.
- De Marne raakt in extreme mate 85-plussers kwijt. Dit houdt rechtstreeks verband met gebrek aan zorgvoorzieningen in De Marne en afhankelijkheid van Bedum. De relatie met Eemsdelta is minimaal (niet op de kaart te zien). Opvallend: er is een kleine saldo stroom van 25-40 jarigen uit Stad Groningen naar De Marne!
- De groep 40-65 jarigen is behoorlijk gebiedsvast; er zijn geen grote verschuivingen.

Naar subregio, 25-40 jaar

Figuur 3: Migratierelaties 25-40 jarigen naar subregio, 2001-2010

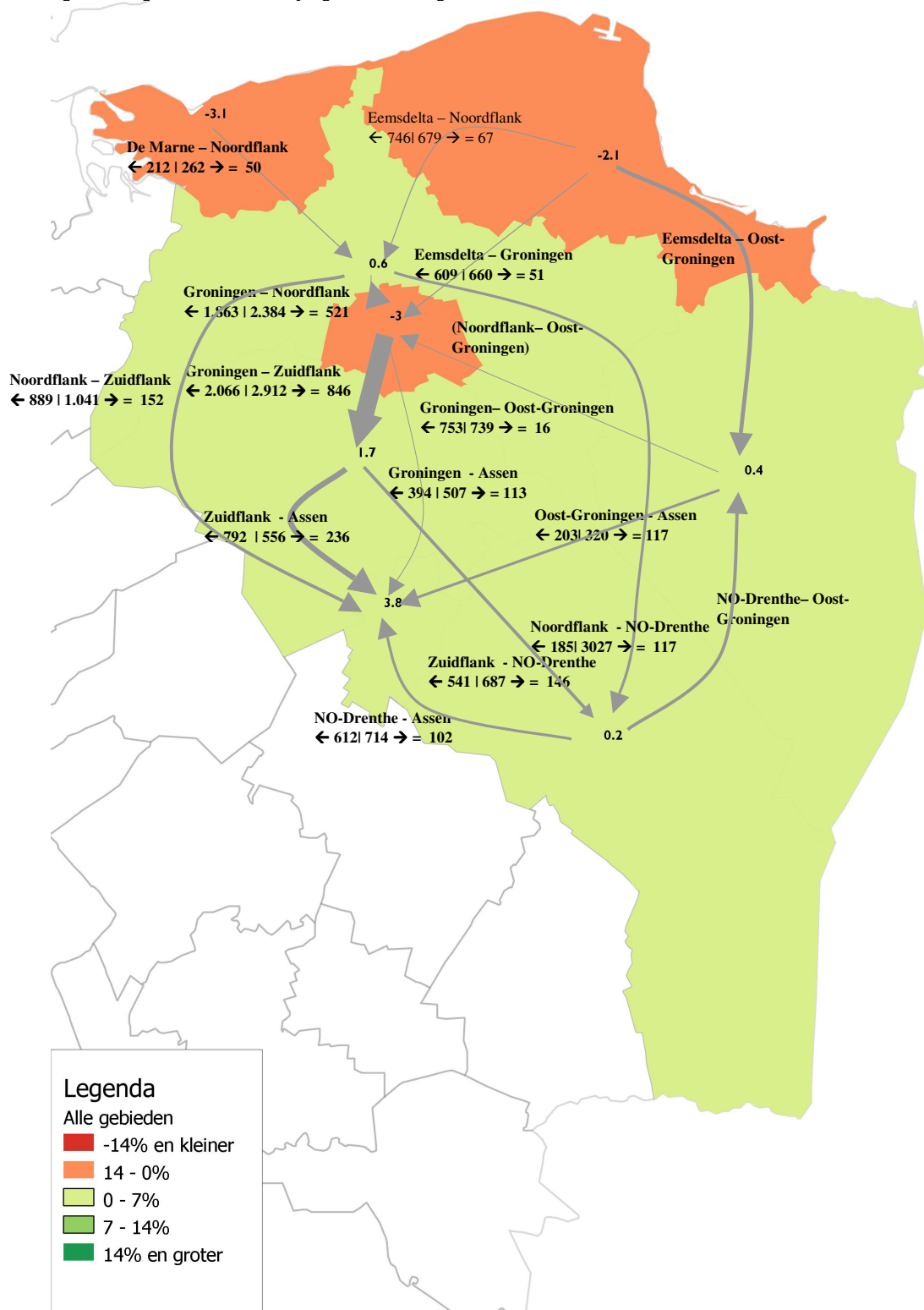


Bron: CBS, bewerking KAW

Naar subregio, 40-65 jaar

De kaart hierna geeft inzicht in absolute en relatieve verhuisstromen van en naar subregio's.

Figuur 4: Migratierelaties 40-65 jarigen naar subregio, 2001-2010

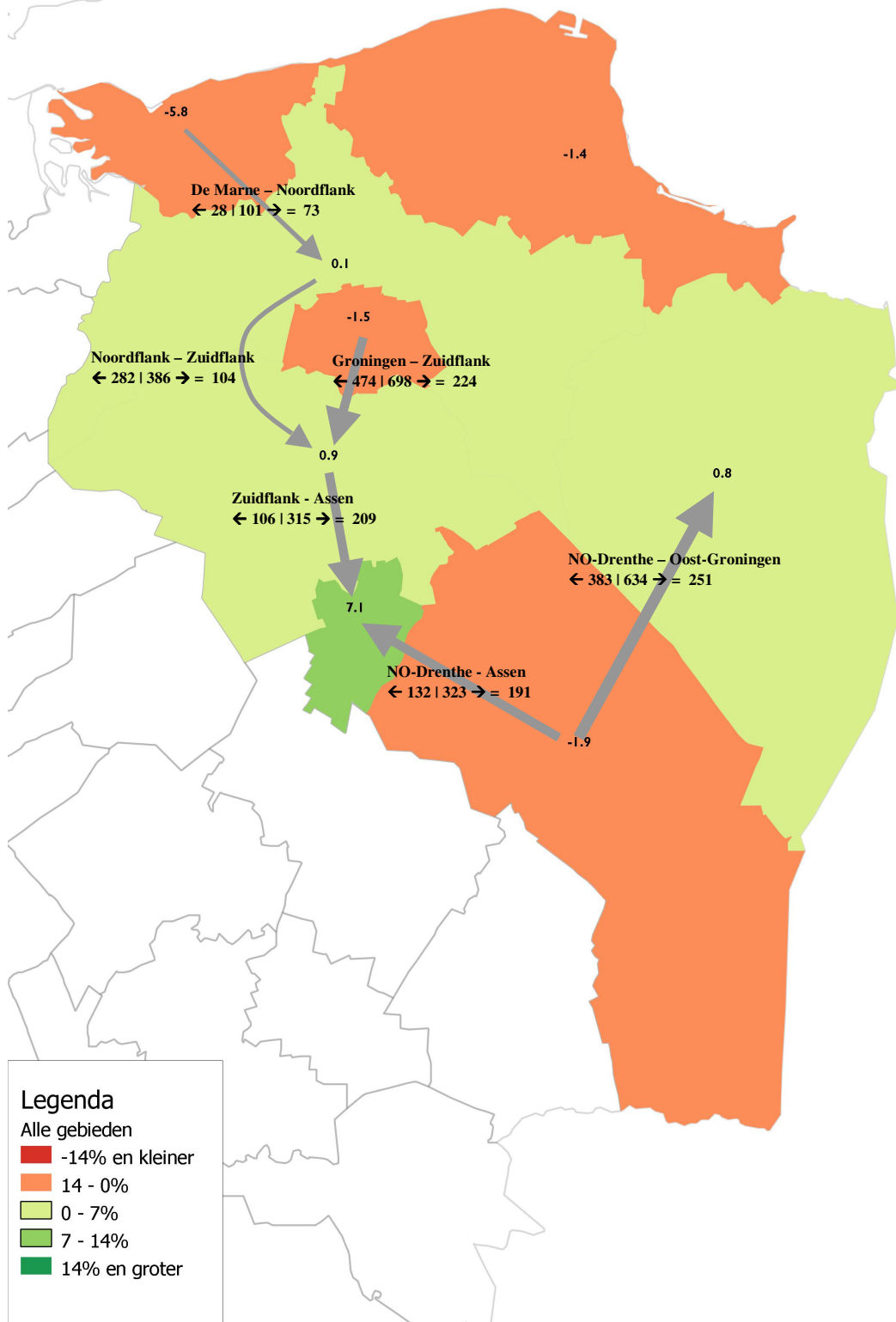


Bron: CBS, bewerking KAW

Naar subregio, 65-85 jaar

De kaart hierna geeft inzicht in absolute en relatieve verhuisstromen van en naar subregio's.

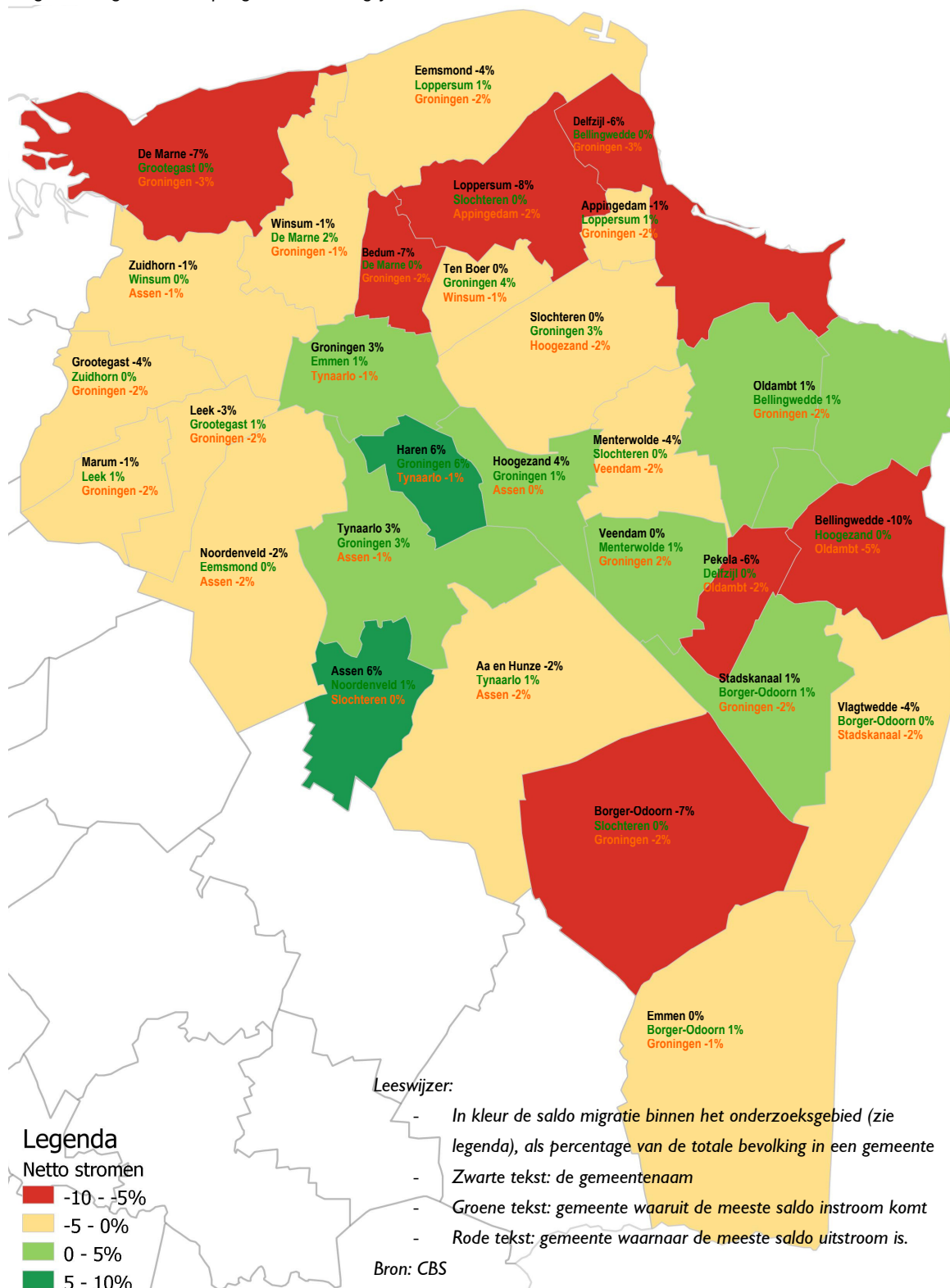
Figuur 5: Migratielaties 65-85 jarigen naar subregio, 2001-2010



Bron: CBS, bewerking KAW

Naar gemeente, alle leeftijden

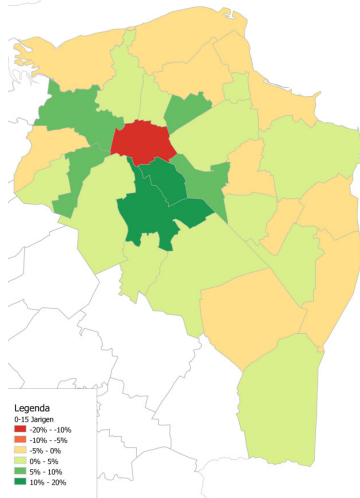
Figuur 6: Migratierelaties per gemeente, belangrijkste verbanden



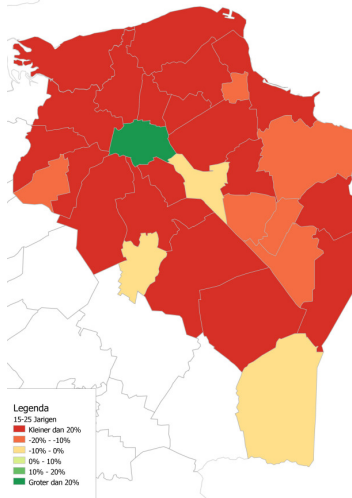
Overzichtjes per gemeente naar leeftijd

Figuur 7: Migratiesaldi per gemeente, relatief, naar leeftijd

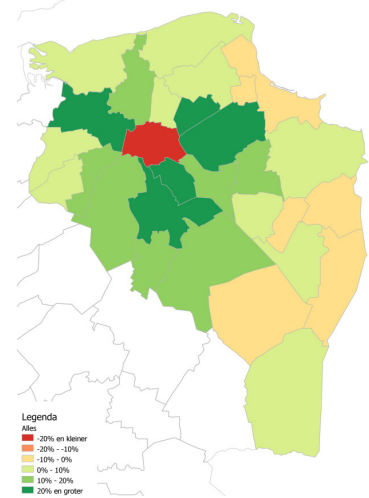
0-15 jarigen



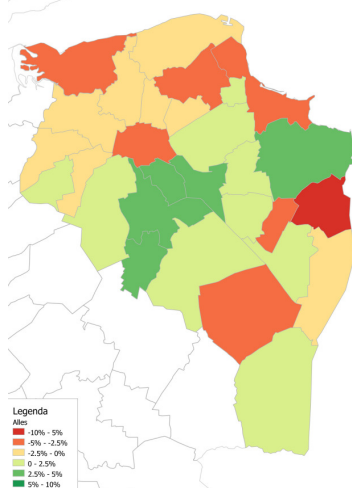
15-25 jarigen



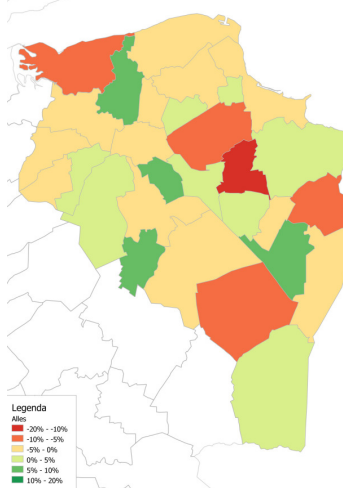
25-40 jarigen



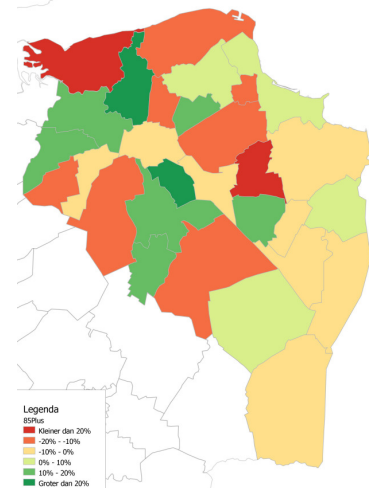
40-65 jarigen



65-85 jarigen



85+ jarigen



Bron: CBS, bewerking KAW

- 0-15 jaar en 25-40 jaar (gezinsleeftijden): Vooral Aa en Hunze, Assen, Haren, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn vertonen een structurele aanzuigende werking op deze leeftijdsklassen. Vooral Haren en Tynaarlo scoren hoog. Rode draad: de landelijke gemeenten rondom Stad Groningen, en Assen + omliggend gebied. Groningen vertoont een opvallende uitstroom.
- 15-25 jaar (studenten en starters op de arbeidsmarkt): alleen Assen en Hoogezand-Sappemeer weten hun jongeren per saldo goed te behouden. De regionale centra Appingedam, Winschoten, Stads kanaal, Emmen verliezen aan Groningen maar ontvangen uit direct aangrenzende gemeenten.
- 40-65 jaar: dit is een leeftijdsklasse zonder grote uitschieters. De meest positieve waarden zien we in Haren, Assen, Hoogezand-Sappemeer en Tynaarlo. De meeste negatieve waarden zien we in Bellingwedde, Delfzijl en Pekela.

- 65-85 jaar: ook hier zien we weinig echte uitschieters. Wel zien we duidelijke signalen van gemeenten die kennelijk een niet-passend aanbod hebben voor deze groep (woningen, omgeving?), waarbij mensen naar naastgelegen regionale centra verhuizen. Uitschieter is Menterwolde. Het schemaatje hierna toont de hoofdrelaties:
 - Menterwolde → Veendam en Hoogezand-Sappemeer
 - Slochteren → Hoogezand-Sappemeer
 - Borger-Odoorn → Stads kanaal
 - Bellingwedde → Oldambt (Winschoten)
 - De Marne → Winsum
 - Aa en Hunze → Assen
 - Loppersum → Appingedam
- 85+: het beeld in deze leeftijdsklasse is soortgelijk aan dat voor 65-85 jarigen. Uitzonderingen:
 - Borger-Odoorn verliest 65-85 jarigen, maar trekt juist 85-plussers uit Aa en Hunze.
 - Eemsmond trekt 65-85 jarigen maar verliest juist 85-plussers, aan Winsum en Loppersum.
 - Noordenveld, Marum en Appingedam verliezen veel 85-plussers, resp. aan Tynaarlo, Grootegast en Delfzijl.

Achtergrondcijfers

Tabel 3 – Stromen krimp - groei gebied, naar leeftijdsklasse, saldo totaal 2001 t/m 2010

	Totaal		0-15		15-25		25-45		45-65		65-85		85+	
Saldo	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Krimp	-5.836	-3	-35	-0	-5.387	-22	157	1	-411	-1	-31	-0	-129	-3
Groei	5.836	1	35	0	5.387	6	-157	-0	411	0	31	0	129	1

Bron: CBS

Tabel 4 – Stromen krimp - groei gebied, naar leeftijdsklasse, hoogconjunctuur 2004 t/m 2008

Stromen	Krimp	Groei	Totaal	Saldo	Krimp	Groei	Totaal	Relatief
Krimp	79115	15748	94863	Krimp	0	-3208	-3208	-1,49%
Groei	18956	154579	173535	Groei	3208	0	3208	0,56%
Totaal	98071	170327	268398	Totaal	3208	-3208	0	

Bron: CBS

Tabel 5 – Stromen krimp - groei gebied, naar leeftijdsklasse, laagconjunctuur 2001 t/m 2003 en 2009 t/m 2010

Stromen	Krimp	Groei	Totaal	Saldo	Krimp	Groei	Totaal	Relatief
Krimp	77023	14838	91861	Krimp	0	-2628	-2628	-1,22%
Groei	17466	150603	168069	Groei	2628	0	2628	0,46%
Totaal	94489	165441	259930	Totaal	2628	-2628	0	

Bron: CBS

Tabel 6 – Absolute migratiesaldi tussen subregio's, 2001 t/m 2010

SALDO # ALLE LEEFTIJDEN	De Marne	Eemsdelta	Oost- Groningen	NO-Drenthe	Noordflank	Stad Assen	Stad Groningen	Zuidflank	Eindtotaal
De Marne		-86	-17	-12	-237	-66	-256	-85	-759
Eemsdelta	86		-496	-197	-227	-422	-1654	-333	-3243
Oost-Groningen	17	496		573	64	-563	-2549	128	-1834
NO-Drenthe	12	197	-573		173	-659	-2063	263	-2650
Noordflank	237	227	-64	-173		-337	621	-653	-142
Stad Assen	66	422	563	659	337		160	1024	3231
Stad Groningen	256	1654	2549	2063	-621	-160		-1031	4710
Zuidflank	85	333	-128	-263	653	-1024	1031		687

Bron: CBS

Tabel 7 – Relatieve migratiesaldi tussen subregio's, 2001 t/m 2010

SALDO % ALLE LEEFTIJDEN	De Marne	Eemsdelta	Oost- Groningen	NO-Drenthe	Noordflank	Stad Assen	Stad Groningen	Zuidflank	Eindtotaal
De Marne		-1%	0%	0%	-2%	-1%	-3%	-1%	-7%
Eemsdelta	0%		-1%	0%	0%	-1%	-3%	-1%	-5%
Oost-Groningen	0%	0%		0%	0%	0%	-2%	0%	-1%
NO-Drenthe	0%	0%	0%		0%	0%	-1%	0%	-2%
Noordflank	0%	0%	0%	0%		0%	1%	-1%	0%
Stad Assen	0%	1%	1%	1%	1%		0%	2%	6%
Stad Groningen	0%	1%	2%	1%	0%	0%		-1%	3%
Zuidflank	0%	0%	0%	0%	1%	-1%	1%		1%

Bron: CBS

Tabel 8 – Migratiesaldi van subregio's, naar leeftijd, 2001 t/m 2010

SALDO	0-15 #	15-25	25-45	45-65	65-85	85+		0-15 %	15-25	25-45	45-65	65-85	85+
De Marne	-91	-402	20	-125	-89	-72		-5%	-33%	2%	-3%	-6%	-34%
Eemsdelta	-206	-1996	-363	-519	-136	-23		-2%	-26%	-5%	-2%	-1%	-2%
Oost-Groningen	262	-2989	500	233	194	-34		1%	-19%	3%	0%	1%	-1%
NO-Drenthe	201	-3111	648	135	-435	-88		1%	-18%	3%	0%	-2%	-4%
Noordflank	888	-3732	2359	228	17	98		4%	-30%	18%	1%	0%	6%
Stad Assen	584	-264	1447	792	557	115		5%	-4%	17%	4%	7%	11%
Stad Groningen	-3425	17873	-7804	-1445	-270	-219		-15%	47%	-23%	-3%	-1%	-8%
Zuidflank	1787	-5379	3193	701	162	223		9%	-50%	29%	2%	1%	10%

Bron: CBS

Tabel 9 – Migratiesaldi van gemeenten, naar leeftijd, 2001 t/m 2010

%	0-15	15-25	25-40	40-65	65-85	85+	Totaal
Aa en Hunze	2,6%	-47,8%	18,4%	1,7%	-4,6%	-16,7%	-2,3%
Appingedam	0,5%	-11,6%	-7,4%	2,4%	4,3%	-10,0%	-0,8%
Assen	4,8%	-3,8%	17,0%	3,8%	7,1%	11,4%	5,6%
Bedum	0,3%	-43,1%	1,8%	-2,0%	-4,6%	-17,6%	-6,8%
Bellingwedde	-3,7%	-48,5%	-8,2%	-6,2%	-7,3%	9,3%	-10,0%
Borger-Odoorn	-2,4%	-35,1%	-1,7%	-2,9%	-8,8%	3,2%	-6,8%
De Marne	-4,6%	-33,0%	1,6%	-3,1%	-5,8%	-33,8%	-7,4%
Delfzijl	-2,9%	-24,6%	-9,0%	-4,1%	-2,4%	9,6%	-6,3%
Eemsmond	-0,7%	-28,4%	0,6%	-0,7%	-2,5%	-19,6%	-4,5%
Emmen	1,0%	-9,5%	1,5%	0,7%	0,5%	-1,4%	-0,4%
Groningen	-14,8%	46,5%	-22,7%	-3,0%	-1,5%	-7,8%	2,8%
Groote gast	-0,8%	-24,4%	1,4%	-2,3%	-2,1%	14,6%	-4,0%
Haren	15,7%	-62,4%	53,0%	4,1%	5,8%	36,0%	5,6%
Hoogezand-Sappemeer	6,7%	-4,3%	14,4%	3,4%	2,6%	-4,6%	4,4%
Leek	5,6%	-46,0%	19,5%	-1,3%	0,3%	-8,4%	-2,8%
Loppersum	-2,5%	-43,6%	1,5%	-4,2%	-4,7%	8,7%	-7,9%
Marum	2,1%	-18,9%	7,8%	1,7%	-2,8%	-12,2%	-0,6%
Menterwolde	-1,4%	-32,4%	11,9%	0,3%	-12,3%	-29,2%	-4,2%
Noordenveld	4,9%	-48,7%	16,5%	0,2%	0,4%	-11,1%	-2,2%
Oldambt	2,0%	-11,7%	3,3%	2,6%	2,2%	-2,4%	0,8%
Pekela	-3,1%	-16,9%	-8,5%	-4,2%	-2,8%	-4,5%	-5,8%
Slochteren	2,9%	-38,0%	31,7%	1,6%	-7,4%	-18,9%	-0,3%
Stadskanaal	3,1%	-12,1%	3,9%	2,4%	5,8%	-4,2%	1,5%
Ten Boer	5,6%	-48,1%	34,2%	-1,3%	1,6%	15,4%	-0,1%
Tynaarlo	12,1%	-58,6%	49,2%	3,5%	-0,8%	13,6%	3,0%
Veendam	3,0%	-17,3%	7,7%	0,5%	3,4%	10,2%	0,5%
Vlagtwedde	-1,1%	-27,4%	-2,3%	-0,7%	-1,8%	-3,0%	-4,0%
Winsum	4,0%	-47,6%	15,7%	-0,4%	6,5%	49,0%	-1,5%
Zuidhorn	5,2%	-48,0%	30,0%	-0,8%	-0,1%	13,7%	-0,9%

Bron: CBS

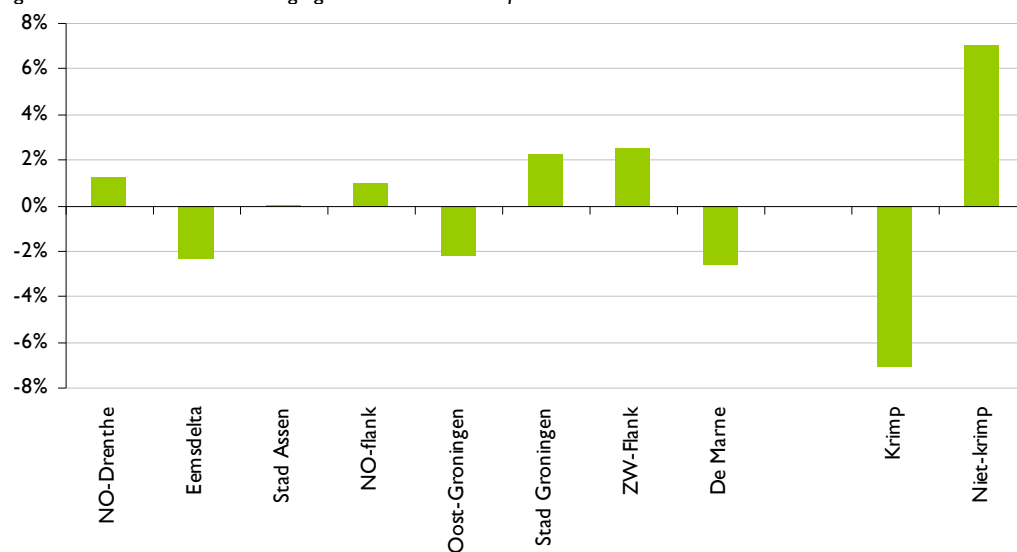
Bijlage 3: tabellen enquête

Tabel 10: Resultaten enquête op hoofdlijnen.

Doelgroepen	#	%		Leefstijlen	#	%
Huishoudens tot 25 jaar	35	2%		Gezinnen hoge inkomens	200	14%
Kleine huishoudens 25 t/m 39 jaar	217	15%		Gezinnen lage en middeninkomens	157	11%
Kleine huishoudens 40 t/m 64 jaar	370	26%		Senioren hoge inkomens	93	7%
Gezinnen 25 t/m 39 jaar	161	11%		Senioren lage en middeninkomens	177	12%
Gezinnen 40 t/m 64 jaar	285	20%		Overige hoge inkomens	207	14%
Senioren 65 t/m 84 jaar	260	18%		Overige lage en middeninkomens	339	24%
Senioren 85+	54	4%		Overig	255	18%
Overig	46	3%		Totaal	1428	100%
Totaal	1428	100%				
				Leeftijd	#	%
				t/m 24 jaar	46	3%
				25 t/m 39 jaar	398	28%
				40 t/m 64 jaar	670	47%
				65 t/m 84 jaar	260	18%
				85 jaar of ouder	54	4%
Huidige subregio	#	%		Vorige subregio	#	%
NO-Drenthe	137	10%		NO-Drenthe	119	8%
Eemsdelta	180	13%		Eemsdelta	213	15%
Stad Assen	97	7%		Stad Assen	96	7%
Noordflank	185	13%		Noordflank	171	12%
Oost-Groningen	343	24%		Oost-Groningen	374	26%
Stad Groningen	245	17%		Stad Groningen	213	15%
Zuidflank	163	11%		Zuidflank	127	9%
De Marne	75	5%		De Marne	112	8%
Overig	3	0%		Overig	3	0%
Totaal	1428	100%		Totaal	1428	100%

Bron: Enquête KAW, 1.428 respondenten

Figuur 8: Saldo van verhuisbewegingen van de 1.425 respondenten.



Bron: Enquête KAW, 1.428 respondenten

Tabel 11: verhuismotieven naar de huidige woning, naar type gebied.

	n	Woning Niet-woninggerelateerd						
			Omgeving	Voorzieningen	Werk/opleiding	Familie/ vrienden	Imago	Relationeel
Binnen krimp	535	24%	21%	12%	15%	22%	4%	3%
Groei naar krimp	63	26%	22%	10%	17%	15%	3%	8%
Krimp naar groei	164	21%	22%	17%	15%	14%	6%	5%
Binnen groei	663	20%	21%	14%	18%	18%	7%	3%
Totaal		22%	21%	13%	16%	19%	6%	3%

Bron: Enquête KAW, 1.428 respondenten

Tabel 12: Doorslaggevende verhuisredenen per subregio

	NO-Drenthe	Eemsdelta	Stad Assen	Noordflank	Oost-Groningen	Stad Groningen	Zuidflank	De Marne
Woning te klein	12%	11%	16%	13%	9%	29%	16%	14%
Buitenruimte te klein	3%	2%	5%	4%	3%	4%	4%	1%
Woonlasten te hoog	7%	5%	6%	5%	5%	5%	4%	4%
Omgeving beviel niet / verpauperde	16%	25%	15%	13%	18%	20%	17%	13%
Te weinig voorzieningen	5%	6%	1%	4%	5%	1%	2%	5%
Werk / opleiding slecht bereikbaar	10%	3%	3%	4%	4%	4%	4%	5%
Familie/vrienden slecht bereikbaar	3%	3%	3%	3%	3%	1%	4%	4%
Persoonlijk, relationeel	16%	11%	25%	16%	17%	13%	14%	19%
Kwaliteit woning	4%	1%	1%	3%	2%	1%	2%	1%
Zorgbehoefte	12%	14%	11%	13%	17%	7%	15%	6%
Anders	13%	18%	14%	21%	18%	14%	20%	27%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
n	119	213	96	171	374	213	127	112

Bron: Enquête KAW, 1.428 respondenten

Tabel 13: Woninggerelateerde verhuisredenen uitgesplitst naar type gebied

	n	Ruimer	Meer tuin/balkon	Kopen ipv huren	Beter aanpasbaar	Overig	
Binnen krimp	535	19%	12%	10%	9%	50%	100%
Groei → krimp	64	22%	19%	12%	6%	41%	100%
Krimp → groei	164	11%	8%	8%	7%	66%	100%
Binnen groei	663	23%	15%	13%	9%	40%	100%

Bron: Enquête KAW, 1.428 respondenten

Tabel 14: Niet woninggerelateerde verhuisredenen naar gebied

	n	Werk	Onderwijs volwassenen	Onderwijs kinderen	Winkels	Zorg	Recreatie	Centrum grote stad	
Binnen krimp	535	26%	0%	12%	25%	14%	8%	15%	100%
Groei naar krimp	64	34%	0%	7%	28%	14%	3%	14%	100%
Krimp naar groei	164	22%	2%	8%	22%	12%	14%	21%	100%
Binnen groei	663	25%	3%	9%	20%	8%	12%	22%	100%
Gemiddeld		25%	2%	10%	22%	10%	11%	19%	100%

Bron: Enquête KAW, 1.428 respondenten

Tabel 15: Verhuisredenen respondenten

	n	Grootte van de woning	Ruimte om de woning	Woonlasten	Woon omgeving	Voorzieningen	Bereikbaarheid algemeen	Bereikbaarheid werk opleiding	Bereikbaarheid vrienden familie
--	---	-----------------------	---------------------	------------	---------------	---------------	-------------------------	-------------------------------	---------------------------------

Binnen krimp	535	21%	19%	7%	19%	12%	9%	6%	6%
Groei naar krimp	64	19%	20%	8%	18%	11%	9%	8%	7%
Krimp naar groei	164	13%	11%	5%	13%	18%	16%	12%	12%
Binnen groei	663	19%	18%	8%	18%	11%	10%	7%	8%

Bron: Enquête KAW, 1.428 respondenten

Tabel 16: Verhuisredenen naar inkomen

	n	Grootte van de woning	Ruimte om de woning	Woonlasten	Woon omgeving	Voorzieningen	Bereikbaarheid algemeen	Bereikbaarheid werk opleiding	Bereikbaarheid vrienden familie
Gezinnen hoge inkomens	200	75%	77%	17%	65%	33%	31%	29%	23%
Gezinnen lage en middeninkomens	157	56%	51%	27%	56%	36%	29%	24%	24%
Senioren hoge inkomens	93	47%	37%	28%	34%	56%	38%	n.v.t.	26%
Senioren lage en middeninkomens	177	42%	31%	18%	43%	46%	31%	n.v.t.	24%
Overige hoge inkomens	207	67%	67%	18%	60%	34%	33%	30%	29%
Overige lage en middeninkomens	339	58%	48%	26%	59%	39%	36%	29%	25%

Bron: Enquête KAW, 1.428 respondenten