Verhuizingen van huishoudens en de Amersfoortse woningmarkt

Migratiestromen naar en vanuit Amersfoort en verhuisstromen binnen Amersfoort

1. Aanleiding, woningvoorraad en huishoudens

1.1 Aanleiding

Enige tijd geleden verscheen het bericht op de nieuwspagina van O&S dat voor het eerst meer gezinnen Amersfoort verlaten dan dat er zich vestigen. Dit zou kunnen duiden op een tekort aan woningen voor gezinnen in Amersfoort. Amersfoort lijkt in trek voor jonge tweeverdieners en gezinnen die Utrecht en Amsterdam verruilen voor een stedelijke, rustigere en goedkopere omgeving. Maar wellicht omdat de afgelopen jaren het woningaanbod in Amersfoort voor deze groep onvoldoende was zien we ook een vertrekoverschot met de regio ontstaan. De afdelingen Woon- & Werkklimaat en Programma's & Projecten die bezig zijn met uitwerking en bijstelling van de woningbouwprogrammering, hebben Onderzoek en Statistiek gevraagd meer inzicht te geven in de situatie van diverse huishoudens op de Amersfoortse woningmarkt. Dat inzicht bieden we door migratie- en verhuisstromen in de afgelopen jaren te analyseren. We onderzoeken hierbij niet personen maar huishoudens die betrokken zijn bij deze verhuisstromen. Voor de woningmarkt zijn huishoudens juist interessant. Een heel uitgebreide beschrijving van verhuisstromen met alle tabellen en grafieken is te vinden in de bijlage bij dit onderzoek. Maar we beginnen hier met een analyse van de woningvoorraad en de huidige woonsituatie van gezinnen en andere huishoudens.

1.2 Woningvoorraad

De woningvoorraad in Amersfoort – 67.200 woningen - bestaat in 2019 voor 58% uit koopwoningen, 30% corporatie huurwoningen en 12% particuliere huurwoningen. Tweederde van de woningen zijn eengezinswoningen en bij de koopwoningen zijn er dat zelfs acht van de tien. Huurwoningen zijn in meerderheid meergezinswoningen, zowel bij corporaties als bij particulieren.

Vrijwel alle corporatie huurwoningen (93%) behoren tot de gereguleerde voorraad[1] en van de particuliere huurwoningen is dat ongeveer slechts 20%. Maar dit laatste cijfer is slechts een schatting, we beschikken hierbij niet over harde huurgegevens[2]. Van de koopwoningen behoort maar een klein deel, namelijk 12% tot het goedkoopste segment onder de €200.000. Twee derde van de koopwoningen heeft zelfs een WOZ-waarde boven de €260.000.

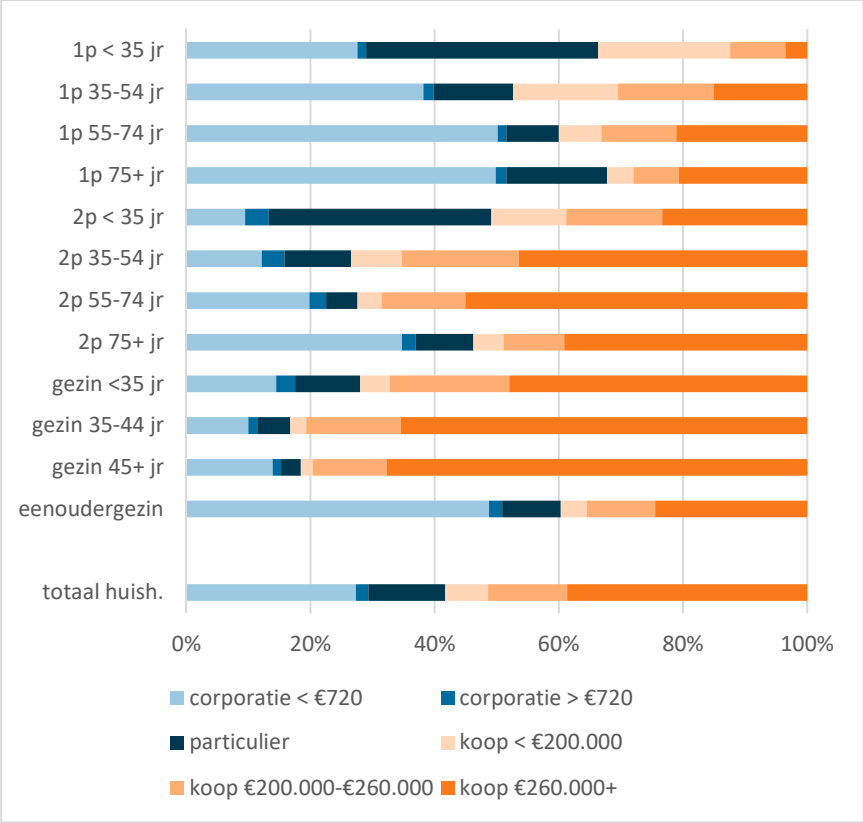
1.3 Wie woont waar?

Eenoudergezinnen en eenpersoonshuishoudens wonen vooral in gereguleerde corporatie huurwoningen (zie figuur 1). En hoe ouder het eenpersoonshuishouden, hoe hoger het aandeel dat in de kernvoorraad woont.
Gezinnen wonen voor het overgrote deel in (eengezins) koopwoningen en vooral in woningen boven de € 260.000. Tweepersoonshuishoudens wonen

[1] Gereguleerde huurwoningen hebben in 2019 een huurprijs tot € 720. Woningen met een huur boven € 720 zijn geliberaliseerde huurwoningen.

[2] Inschatting van huur bij particuliere huurwoningen is gedaan op basis van 'harde' gegevens uit WOZ en BAG van 1-1-2019 en met gebruik van het laatste WoON onderzoek uit 2018.

Figuur 1. Huishoudens in Amersfoort en in welke woningen (eigendom en prijs) wonen ze[3]?



Bron: BRP, BAG, WOZ en Woningcorporaties 1-1-2019; bewerking O&S

ook vaak in koopwoningen, maar in mindere mate dan gezinnen. Ook bij tweepersoonshuishoudens zien we een groeiend aandeel dat in de kernvoorraad woont met oplopende leeftijd. Een aanzienlijk deel van de jonge een- en tweepersoonshuishoudens onder de 35 jaar woont in (meest meergezins en vaak goedkopere) particuliere huurwoningen. Verder valt op dat gezinnen en ook tweepersoonshuishoudens onder 55 jaar weinig in gereguleerde corporatiewoningen wonen. En dat eenpersoonshuishoudens onder 55 jaar en tweepersoonshuishoudens onder 35 jaar ook relatief vaak in een goedkopere koopwoning (onder €200.000) wonen.

1.4 Verhuist het hele huishouden of maar een deel?

Bij verhuisstromen (zowel van buiten als binnen Amersfoort) is het van belang om een tweedeling te maken tussen verhuizingen van complete huishoudens en verhuizingen waarbij maar een deel van het huishouden verhuist. Denk bij die laatste categorie bijvoorbeeld aan jongeren die zelfstandig gaan wonen of mensen die uit elkaar gaan. Verhuist een compleet huishouden, dan betekent dit dat er een woning vrijkomt (vertrek) of juist weer bewoond wordt (vestiging). Bij verhuizing van een incompleet huishouden blijft er altijd een huishouden achter in de woning (vertrek) of voegt zich iemand bij een al aanwezig huishouden (vestiging). Het gaat hierbij meestal om maar een persoon die verhuist. Meer dan een kwart van de vestiging en een derde van het vertrek (gerekend naar aantal personen) gaat bij migratie (verhuizingen vanuit of naar een andere gemeente of buitenland) om verhuizing van een

[3] Een voorbeeld hoe figuur 1 te lezen: In de onderste staaf zien we dat 27% van alle huishoudens tezamen in een gereguleerde corporatiewoning (lichtblauw) woont. In diezelfde kleur zien we ook dat 50% van de eenpersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder en 49% van de eenoudergezinnen in dat segment woont. Een oververtegenwoordiging dus, net als de tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder

incompleet huishouden. Dat is bij verhuizingen binnen Amersfoort nog geen zesde van de vestiging en bijna een kwart van het vertrek.

Voor de woningmarkt zijn vooral verhuisstromen van complete huishoudens interessant. Dit onderzoek gaat om migratie en verhuizingen binnen Amersfoort van complete huishoudens.

2. Migratie

In de periode 2014-2018 vestigen zich gemiddeld per jaar 2900 huishoudens in Amersfoort en vertrekken er 2500 huishoudens uit Amersfoort. Dat komt neer op een positief saldo van 400 huishoudens jaarlijks. De vestiging neemt in deze periode gestaag toe; het vertrek neemt eerst toe en daarna licht af (zie figuur 2).

2.1 Vestiging

Vooral jonge een- en tweepersoonshuishoudens
Welke huishoudens vestigen zich in Amersfoort? (zie figuur 2) In het eerste deel van hun 'wooncarrière' verhuizen huishoudens het meest. Dat hangt natuurlijk samen met de levensfase, met daarin relatief veel veranderingen in studie, werk, relaties en gezinsvorming. Meer dan de helft van de vestiging bestaat dan ook juist uit jonge een- en tweepersoonshuishoudens onder de 35 jaar. Slechts een relatief klein deel van de vestiging bestaat uit gezinnen. De groei van de vestiging komt vooral voor rekening van de jonge een- en twee-persoonshuishoudens. En juist een groot deel van de jonge tweepersoonshuishoudens vormen op den duur nieuwe gezinnen.

Beperkte vestiging uit regio's Amsterdam en Utrecht
Waar komen de huishoudens vandaan? (zie figuur 3 en 4) De vestiging uit de regio's Utrecht[4] (14%) en Amsterdam[5] (7%) heeft nog een bescheiden aandeel in de totale vestiging in Amersfoort, en is samen ongeveer net zo groot als de vestiging uit de regio Amersfoort[6] (21%). Uit de rest van Nederland komt 48% van de huishoudens en 10% uit het buitenland. De vestiging vanuit de regio Utrecht en zeker uit de regio Amsterdam is in de onderzoeksperiode toegenomen.

Uit de regio Utrecht en vooral regio Amsterdam komen meer dan gemiddeld gezinnen onder de 45 jaar en tweepersoonshuishoudens onder de 55 jaar. Uit de regio Amsterdam vestigen zich relatief weinig jonge eenpersoonshuishoudens in Amersfoort.

Veel gezinnen en jonge tweepersoonshuishouden naar Vathorst
Naar welke stadsdelen gaan huishoudens? Vestigers in Amersfoort komen veelal naar rato van het aantal woningen in alle delen van de stad terecht. Alleen Stadshart en Noord wijken enigszins van dit patroon af. In Stadshart is de vestiging relatief hoog en in Noord relatief laag, wat wellicht samenhangt met het respectievelijk hoge en lage aandeel particuliere huurwoningen[7].

In stadsdeel Stadshart vestigen zich relatief veel jonge eenpersoonshuishoudens en in stadsdelen Noord en vooral Vathorst juist

[4] Regio Utrecht: gemeenten Utrecht, Bunnik, De Bilt, Houten, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Vianen, IJsselstein en Zeist. 58% van de vestiging en 56% van het vertrek uit en naar de regio Utrecht komt voor rekening van de gemeente Utrecht.
[5] stadsregio/vervoerregio Amsterdam: gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad. 75% van de vestiging en 74% van het vertrek uit en naar de regio Amsterdam komt voor rekening van de gemeente Amsterdam.
[6] Regio Amersfoort: gemeenten Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk/Hoevelaken, Soest en Woudenberg.
[7] Particuliere huurwoningen zijn relatief veel bij verhuizingen betrokken zoals verderop uitgelegd word.

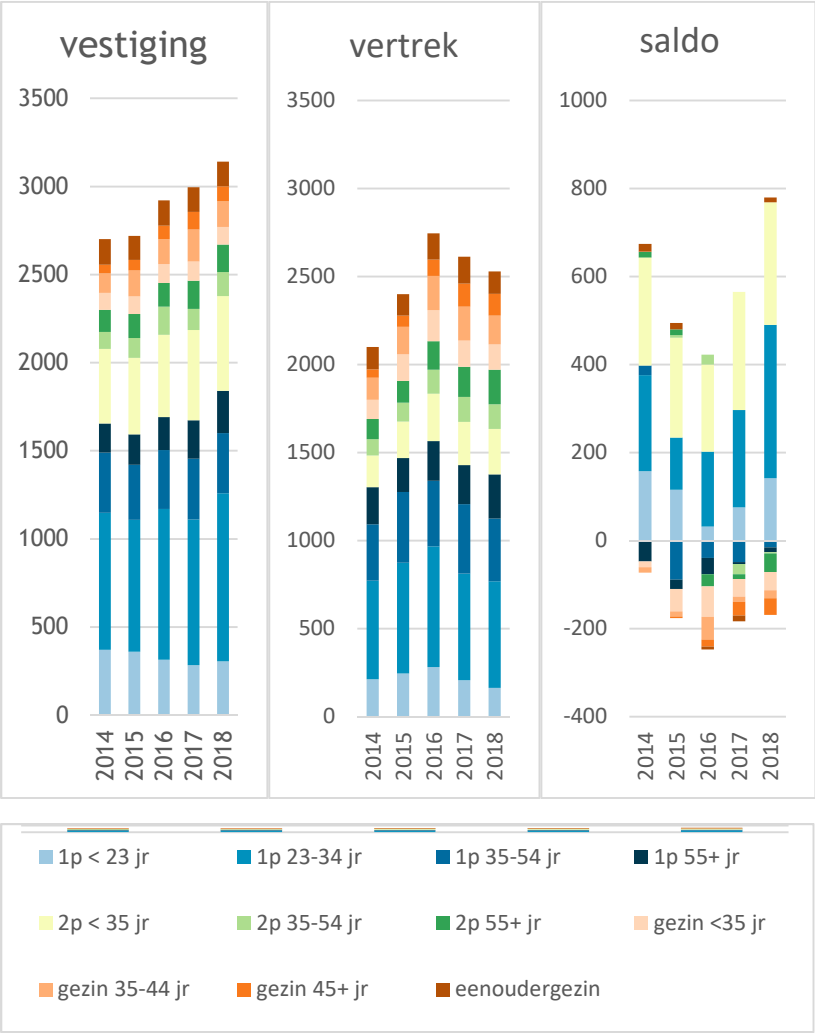
heel weinig. Gezinnen vestigen zich relatief veel in Vathorst en nauwelijks in Stadshart. Opvallend is ook het hoge aandeel jonge tweepersoonshuishoudens die zich vestigen in Vathorst. De jonge mensen die gaan samenwonen zijn veelal de gezinnen van morgen.

Relatief veel vestiging in meergezins particuliere huur
In welke woningen vestigen huishoudens van buiten Amersfoort zich? Relatief veel huishoudens gaan naar een (grotendeels meergezins) particuliere huurwoning: een op de drie huishoudens trekt in een particuliere huurwoning terwijl nog geen een op de acht woningen particuliere huur zijn. Belangrijkst reden is dat huishoudens in het eerste deel van hun 'wooncarrière' het meest verhuizen. Het grootste deel van de vestigers zijn dan ook jongere een- en tweepersoonshuishoudens, die beginnen in de (particuliere) huursector en zich pas in een latere fase eventueel richten op koopwoningen.

Minder dan een op de vijf huishoudens vestigt zich in een (voornamelijk reguliere meergezins) corporatie huurwoning, terwijl 30% van de Amersfoortse woningvoorraad uit corporatie huurwoningen bestaat. Voor huishoudens van buiten de regio Amersfoort is het lastig is om een corporatie (sociale) huurwoning te bemachtigen.
Minder dan de helft van de migrerende huishoudens vestigt zich in een koopwoning, terwijl bijna zes van de tien woningen een koopwoning is.

In (meergezins) gereguleerde corporatiewoningen vestigen zich voor het overgrote deel eenpersoonshuishoudens en ook eenoudergezinnen. In (meergezins) particuliere huurwoningen vestigen zich relatief veel jonge een- en tweepersoonshuishoudens. In de duurdere (eengezins)

Figuur 2. Migratie naar en uit Amersfoort en migratiesaldi per type huishouden 2014-2018.



Bron: BRP; bewerking O&S

koopwoningen zien we relatief veel vestiging van gezinnen en tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder.

2.2 Vertrek

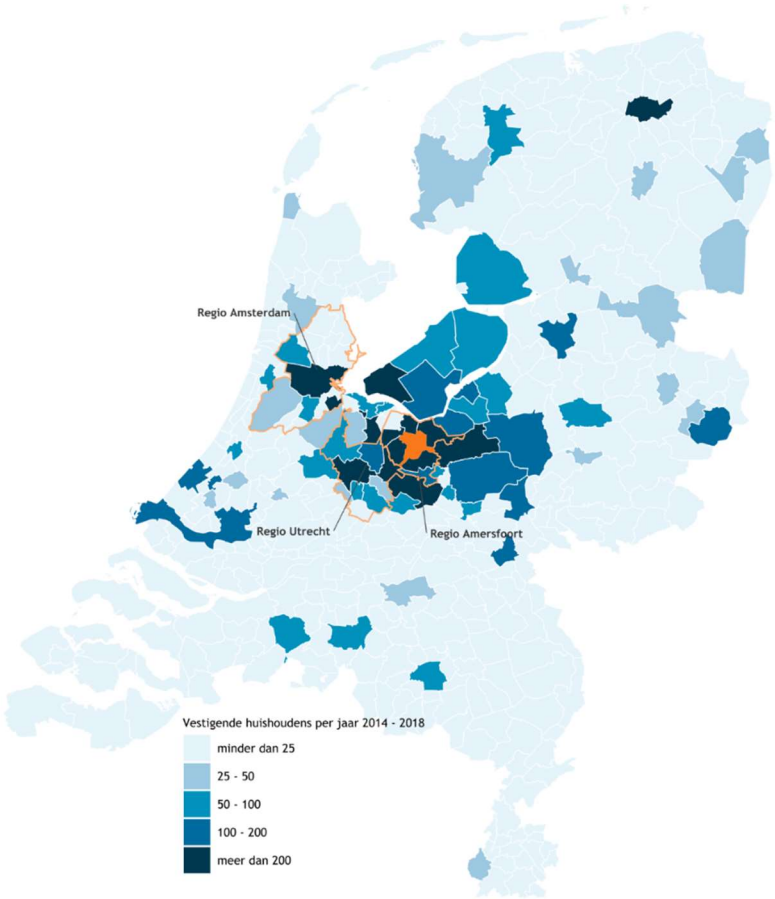
Vooral eenpersoonshuishoudens onder 55 jaar en jonge gezinnen
Welke huishoudens vertrekken uit Amersfoort? (zie figuur 2) Bijna de helft van de vertrekkers betreft eenpersoonshuishoudens onder de 55 jaar. Maar ook gezinnen verlaten de stad. Er verlaten zelfs meer (met name jonge) gezinnen de stad dan dat er binnenkomen. Verantwoordelijk voor de groei van Amersfoort zijn de jonge een- en tweepersoonshuishoudens met positieve vestigingssaldi.

Toenemend vertrek (gezinnen) naar de regio Amersfoort
Waar gaan huishoudens naartoe als ze de stad verlaten? (zie figuur 4) Vergelijken we het met de aandelen in de vestiging, dan valt op dat een groter deel naar de regio Amersfoort (25%) en een kleiner deel naar de regio's Utrecht (10%) en Amsterdam (5%) gaan. Met de regio's Utrecht en Amsterdam is er een toenemend vestigingsoverschot, wat wellicht duidt op een groeiende druk op de woningmarkt aldaar.

Meest opvallend is het toenemende vertrek naar de regio Amersfoort. Sinds 2016 vertrekken meer huishoudens naar de regio dan er zich van daaruit vestigen.

Naar de regio Amersfoort vertrekken relatief veel gezinnen. Dat zien we terug in een negatief vestigingssaldo van gezinnen. Wellicht zijn er meer geschikte woningen voor gezinnen in de regio dan in Amersfoort. En er vertrekken juist relatief weinig eenpersoonshuishoudens onder de 35 jaar naar de regio. In het vertrek naar de regio's Utrecht en Amsterdam

Figuur 3. Vestiging in Amersfoort per jaar uit Nederlandse gemeenten (gemiddelde over periode 2014-2018)



Bron: BRP; bewerkingO&S

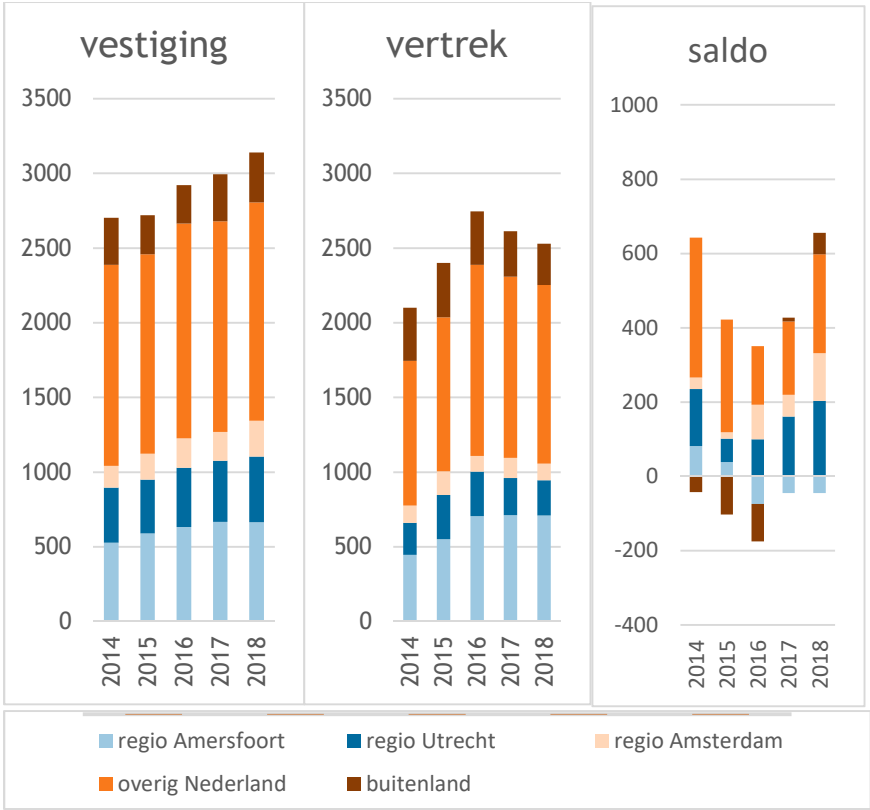
zien we relatief veel jonge eenpersoonshuishoudens[8] en relatief weinig gezinnen. Het positieve vestigingssaldo met de regio's Utrecht en Amsterdam komt vooral voor rekening van gezinnen en tweepersoonshuishoudens.

Vertrekoverschot gezinnen en vestigingsoverschot jonge tweepersoonshuishoudens in Vathorst
Uit welke stadsdelen vertrekken huishoudens? Ook het vertrek is net als de vestiging redelijk naar rato van het aandeel woningen in die stadsdelen. Uitzondering zijn wederom stadsdelen Stadshart met relatief hoog vertrek en Noord met een relatief laag vertrek, wat samenhangt met hoeveel particuliere huur er in die stadsdelen is. Alle stadsdelen hebben een positief vestigingssaldo, vooral Vathorst en Stadshart. Alleen in Amersfoort Noord houden vestiging en vertrek elkaar redelijk in evenwicht.

In Vathorst maar ook in Noord en Midden is het aandeel gezinnen in het vertrek nog groter dan bij vestiging. Al deze stadsdelen hebben dan ook een vertrekoverschot van gezinnen. In Vathorst is er wel een groot vestigingsoverschot van jonge tweepersoonshuishoudens. Deze jonge stellen zijn veelal de gezinnen van morgen.

Relatief veel vertrek uit meergezins particuliere huur
Uit welke woningen vertrekken huishoudens? Relatief veel vertrek vindt net als bij vestiging plaats vanuit (grotendeels meergezins) particuliere huurwoningen: een op de drie huishoudens vertrekt uit een particuliere huurwoning terwijl nog geen een op de acht woningen particuliere huur

Figuur 4. Migratie en migratiesaldi Amersfoort naar herkomst en bestemming



Bron: BRP; bewerking O&S

[8] Het gaat hier over jongeren die al op zichzelf wonen en niet over jongeren die het ouderlijk huis verlaten en in de grote stad gaan studeren of werken (dat hoort bij incomplete huishoudens die verhuizen).

zijn. De oorzaken zijn ongeveer hetzelfde als bij vestiging.

Relatief weinig huishoudens vertrekken uit corporatie- en koopwoningen.

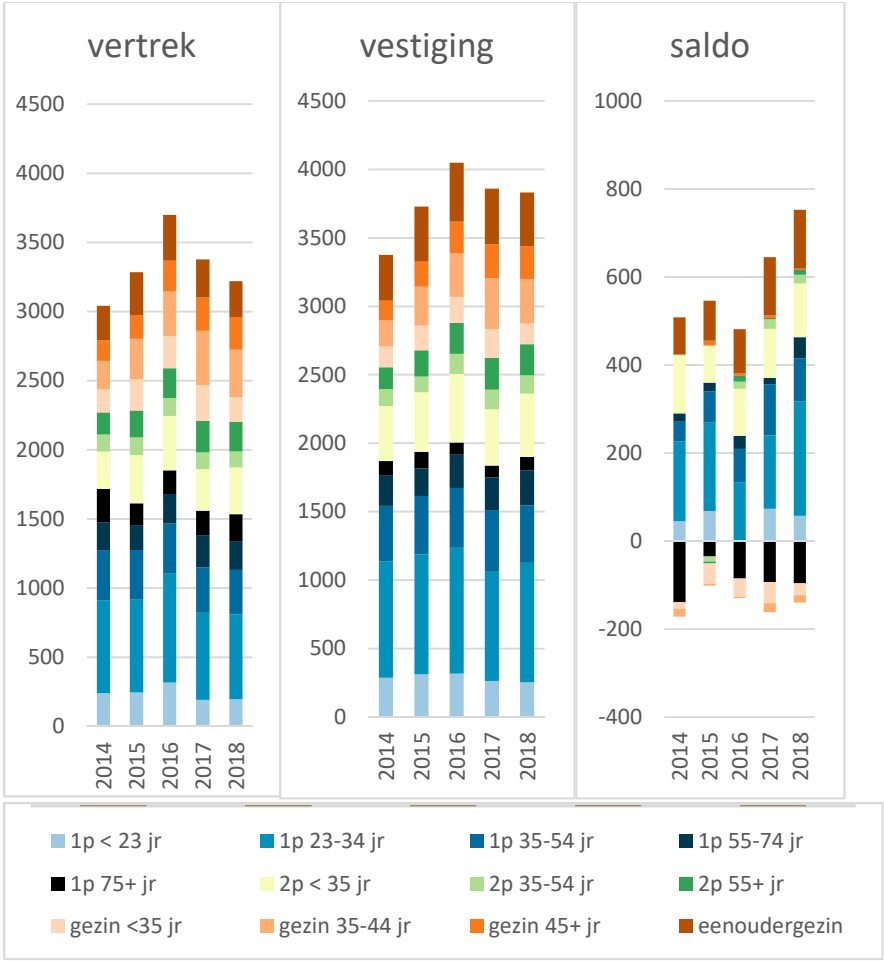
Uit gereguleerde corporatiewoningen vertrekken relatief veel eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen, uit (meergezins) particuliere huurwoningen relatief veel jonge een- en tweepersoonshuishoudens en uit duurdere (eengezins) koopwoningen relatief veel gezinnen en tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder. Dit vertrekpatroon hangt natuurlijk vooral sterk samen met welke woningen door welke huishoudens bewoond worden.

3. Verhuizingen binnen Amersfoort

In de periode 2014-2018 vertrekken gemiddeld jaarlijks 3300 huishoudens en vestigen zich 3750 huishoudens binnen Amersfoort. De vestiging binnen de stad is hoger dan het vertrek binnen de stad met name door kinderen die het gezin verlaten (dus als incompleet huishouden) en als eenpersoonshuishouden (en dan compleet huishouden) elders in de stad gaan wonen. Kijk je naar personen i.p.v. huishoudens dan zijn vertrek en vestiging binnen de stad natuurlijk aan elkaar gelijk.

Vertrek en vestiging binnen Amersfoort nemen tot 2016 met ongeveer 20% toe, daarna neemt vooral het vertrek het sterkste af (zie figuur 5).

Figuur 5. Vertrek en vestiging binnen Amersfoort en verhuissaldi naar huishouden en leeftijd



Bron: BRP; bewerking O&S

3.1 Vertrek binnen Amersfoort

Vooral (oudere) eenpersoonshuishoudens verhuizen binnen de stad
Welke huishoudens vertrekken naar een andere woning binnen Amersfoort? (zie figuur 5) De helft zijn eenpersoonshuishoudens en 20% zijn tweepersoonshuishoudens, van beide categorieën is de helft jonger dan 35 jaar. De rest (30%) zijn (eenouder)gezinnen. Vergeleken met het vertrek bij migratie zijn er relatief meer eenpersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder en gezinnen die binnen de stad vertrekken. Oudere eenpersoonshuishoudens en gezinnen verhuizen kennelijk vaker binnen Amersfoort dan dat ze de stad verlaten.

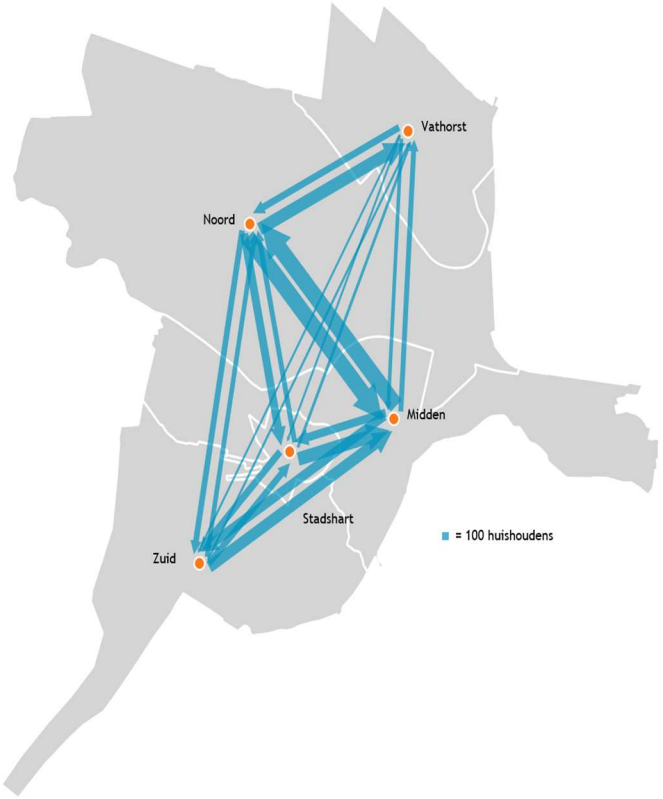
Men verhuist vooral binnen de eigen buurt of stadsdeel
Naar welke stadsdelen vertrekken huishoudens? Verhuizers binnen Amersfoort vertrekken veelal naar rato vanuit alle delen van de stad (zie figuren 6 en 7).

Net als bij migratie is dit redelijk in verhouding tot het aantal woningen in deze stadsdelen met uitzondering wederom van een oververtegenwoordiging in Stadshart en ondervertegenwoordiging van Amersfoort Noord. Dit hangt samen met het respectievelijk hoge en lage aandeel particuliere huur in die stadsdelen.

Mensen verhuizen vaak in de eigen buurt of stadsdeel (zie tabellen 1 en 2). In Stadshart verhuist een derde binnen het eigen stadsdeel, voor Zuid is dat vier van de tien, Midden en Noord ongeveer de helft en in Vathorst verhuist ruim de helft van de huishoudens binnen het eigen stadsdeel.

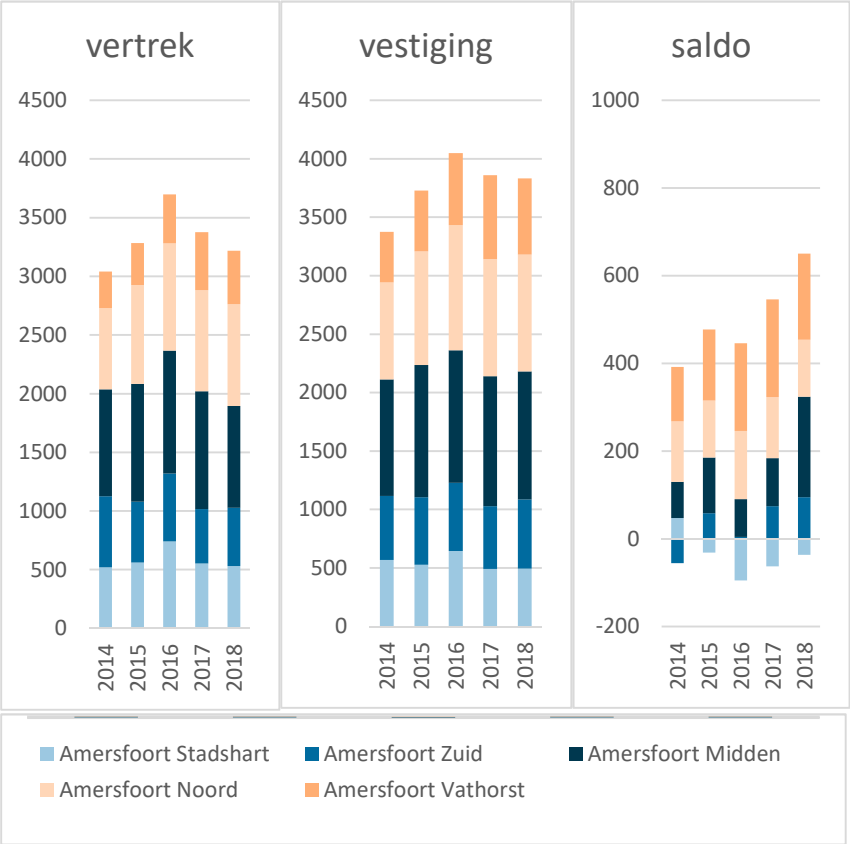
Uit stadsdeel Stadshart vertrekken relatief veel jonge een- en tweepersoonshuishoudens, uit stadsdelen Noord en Vathorst vertrekken relatief veel gezinnen. Dit is logisch omdat ook relatief veel van deze huishoudens in die stadsdelen wonen.

Figuur 6. Verhuizingen binnen Amersfoort per jaar tussen stadsdelen 2014-2018



Bron: BRP; bewerking O&S

Figuur 7. Verhuizingen binnen Amersfoort naar stadsdelen



bron: BRP; bewerking O&S

Relatief veel vertrek uit meergezins particuliere huur
Welke woningen zijn betrokken bij vertrek binnen Amersfoort?

Net als bij migratie vindt een relatief groot deel van het vertrek binnen de stad van complete huishoudens plaats vanuit particuliere huurwoningen: een derde van de huishoudens vertrekt uit een (vooral meergezins) particuliere huurwoning terwijl nog geen een op de acht woningen particuliere huur zijn. Belangrijkst reden is dat huishoudens in het eerste deel van hun 'wooncarrière' het meest verhuizen. Het grootste deel van de vertrekkers binnen Amersfoort zijn dan ook jongere een- en tweepersoonshuishoudens, die begonnen zijn in de (particuliere) huursector en zich pas in een latere fase eventueel richten op koopwoningen.

Bijna 30% van alle verhuizingen binnen Amersfoort vindt plaats vanuit een (voornamelijk reguliere meergezins) corporatie huurwoning en is in verhouding met het aandeel corporatiewoningen van 30% van de Amersfoortse woningvoorraad. Verhuizingen vanuit een corporatiewoning betreffen dus vooral een verhuizing binnen Amersfoort en minder een verhuizing naar elders (migratie). Van de binnen Amersfoort verhuizende huishoudens is dat voor slechts 35% uit een koopwoning, terwijl bijna zes van de tien woningen een koopwoning is.

Opvallend is de sterke toename van vertrek bij de duurdere koopwoningen en vooral bij koopwoningen boven € 260.000.

Welke huishoudens uit welke woningen vertrekken binnen Amersfoort hangt uiteraard sterk samen met wie waar woont. Dus uit gereguleerde corporatiewoningen vertrekken relatief veel oudere eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen, uit meergezins particuliere huurwoningen vertrekken relatief veel jonge een- en tweepersoonshuishoudens en uit duurdere (eengezins) koopwoningen vanaf € 200.000 zien we relatief veel vertrek van gezinnen van 35 jaar en ouder en tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder.

3.2 Vestiging binnen Amersfoort

Relatief nog veel gezinnen
Welke huishoudens vestigen zich vanuit een andere woning in Amersfoort? (zie figuur 5) Vooral jonge een- en tweepersoonshuishoudens onder de 35 jaar vestigen zich binnen de stad. Zoals we al eerder zagen

hangt dat samen met hun 'wooncarrière', waar met name in het begin veel verhuisd wordt. Maar vergelijken we de vestiging vanuit Amersfoort met die van buiten de stad, dan bestaat een veel kleiner deel uit deze huishoudens (resp. 42% tegen 56%). Er zijn vooral meer (eenouder)gezinnen die zich vanuit Amersfoort dan van buiten de stad vestigen (29% tegen 16%). De groei van de vestiging binnen Amersfoort over de gehele periode 2014-2018 komt juist voor rekening van gezinnen.

Veel vestiging in Vathorst vanuit Amersfoort Noord
In welke stadsdelen vestigen huishoudens zich? (zie figuren 6 en 7)
Net als bij migratie komen vestigers vanuit Amersfoort zelf veelal naar rato van het aantal woningen en huishoudens in alle delen van de stad terecht. Alleen Stadshart en Noord wijken hierin af met een oververtegenwoordiging in Stadshart en ondervertegenwoordiging van Amersfoort Noord. Zoals eerder geconstateerd hangt dat hier ook samen met het aandeel particuliere huur in die stadsdelen.

In Vathorst valt op dat een relatief groot deel van de vestiging (28%) uit stadsdeel Noord komt[9] (zie tabel 2).

In stadsdeel Stadshart vestigen zich relatief veel jonge eenpersoonshuishoudens en juist relatief weinig in Noord en vooral Vathorst. Gezinnen vestigen zich relatief veel in Vathorst en nauwelijks in Stadshart.

Vergelijken we vestiging in stadsdeel Vathorst van buiten en binnen Amersfoort (respectievelijk 43% en 57%) dan blijkt dat de nieuwbouwwijk Vathorst niet meer huishoudens van buiten Amersfoort aantrekt dan gemiddeld. Dat is eerder het geval in stadsdelen Amersfoort Zuid en vooral Stadshart.

Tabel 1. Vertrek binnen Amersfoort naar bestemming stadsdelen (gemiddeld per jaar 2014-2018)

	naar Stadsdeel					
vanuit Stadsdeel	Stadshart	Zuid	Midden	Noord	Vathorst	Totaal
Stadshart	34%	15%	27%	16%	8%	100%
Zuid	13%	39%	27%	15%	7%	100%
Midden	9%	13%	48%	23%	8%	100%
Noord	6%	7%	16%	53%	17%	100%
Vathorst	4%	5%	9%	19%	62%	100%
Totaal	12%	15%	28%	28%	17%	100%

Bron: BRP; bewerking O&S

Vestiging binnen Amersfoort voor groter deel in corporatiewoningen
Welke woningen zijn relatief veel betrokken bij vestiging binnen Amersfoort? Net als bij migratie vestigen zich relatief veel huishoudens in particuliere huurwoningen: een kwart van de huishoudens vestigt zich in een (vooral meergezins) particuliere huurwoning terwijl nog geen een op de acht woningen particuliere huur zijn. Oorzaken hiervan zijn dezelfde als bij migratie. Verder vestigt 30% van de huishoudens zich in een (voornamelijk reguliere meergezins) corporatie huurwoning wat in verhouding is met het aandeel corporatiewoningen van 30% van de Amersfoortse woningvoorraad. Verhuizingen binnen Amersfoort vinden dus voor een groter deel plaats in corporatie huurwoningen dan bij

[9] De vestiging uit Vathorst zelf buiten beschouwing latend, is dit aandeel vanuit Noord duidelijk meer dan je naar verhouding van het aantal woningen mag verwachten.

Tabel 2. Vestiging binnen Amersfoort naar herkomst stadsdelen (gemiddeld per jaar 2014-2018)

	naar Stadsdeel					
vanuit Stadsdeel	Stadshart	Zuid	Midden	Noord	Vathorst	Totaal
Stadshart	37%	17%	16%	8%	7%	15%
Zuid	17%	41%	14%	7%	6%	15%
Midden	19%	22%	46%	22%	13%	27%
Noord	22%	15%	20%	54%	28%	29%
Vathorst	6%	5%	5%	9%	47%	13%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: BRP; bewerking O&S

migratie. Met name bij vestiging van buiten de regio Amersfoort hebben huishoudens minder mogelijkheden om een corporatiewoning toegewezen te krijgen dan huishoudens uit Amersfoort zelf. Van de verhuizende huishoudens vestigt 44% zich in een koopwoning, terwijl bijna zes van de tien woningen een koopwoning is.

Vestiging in koopwoningen als geheel neemt toe (met 33%) maar in de duurste sector boven € 260.000 zien we meer dan een verdrievoudiging in vijf jaar tijd.

Relatief veel eenpersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder gaan naar gereguleerde corporatie huurwoningen, waarschijnlijk hebben zij een lange wachttijd opgebouwd of hebben geen ander alternatief. In meergezins particuliere huurwoningen vestigen zich relatief veel jonge een- en tweepersoonshuishoudens. En in de duurdere (eengezins) koopwoningen (vooral € 260.000 +) zien we vanzelfsprekend relatief veel vestiging van gezinnen.

4. Nieuwbouw en transformaties

In de periode 2014-2018 zijn er in Amersfoort 3.400 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad door nieuwbouw en transformatie van voornamelijk kantoren. Gemiddeld komen er in deze periode per jaar 700 woningen bij, 450 nieuwbouw woningen en 250 transformaties.

In hoeverre verschilt de vestiging in deze nieuwe woningen met de totale vestiging zoals beschreven in de vorige hoofdstukken?

Tabel 3: Vestiging in nieuwbouw en transformaties vergeleken met de totale vestiging: eigendom en type woning (gem. per jaar 2014-2018)

	nieuw-	trans-	totale
	bouw	formatie	vestiging
corporatie eengezins	8%	2%	7%
corporatie meergezins	16%	13%	18%
particulier eengezins	7%	2%	8%
particulier meergezins	8%	57%	20%
koop eengezins	49%	7%	30%
koop meergezins	8%	5%	14%
onbekend	4%	13%	2%
totaal	100%	100%	100%

Bron: BRP en BAG/WOZ; bewerking O&S

4.1 Nieuwbouw

Veel eengezins koop, weinig meergezins particuliere huur
In vergelijking met de totale vestiging[10] is bij de vestiging in nieuwbouw een behoorlijk verschil in de samenstelling van de woningen: relatief veel meer eengezins koopwoningen en veel minder meergezins particuliere huurwoningen (tabel 3). En door het groter deel eengezins koopwoningen zijn het relatief ook meer dure koopwoningen boven de € 260.000.

Meeste nieuwbouw in Vathorst en prioriteitswijken
De helft van de nieuwbouw staat in Vathorst en de rest vooral in de prioriteitswijken (stadsdeel Midden) en stadsdeel Stadshart (tabel 4). In vergelijking met de totale vestiging komt in de nieuwbouw een groter deel van de bewoners uit Amersfoort zelf: 66% tegenover 57%. In de prioriteitswijken is dit zelfs driekwart van de nieuwbouw (tabel 4).

Tabel 4: Vestiging in nieuwbouw naar herkomst

	naar						
vanuit	Stadshart	Zuid	Midden	Noord	Vathorst	Totaal	h
uit Amersfoort	57%	56%	74%	77%	65%	66%	1.39
buiten Amersfoort	43%	44%	26%	23%	35%	34%	70
Totaal %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Totaal hh	294	125	597	44	1.040	2.099	

Bron: BRP en BAG; bewerking O&S

Tabel 5: Vestiging in nieuwbouw en transformaties vergeleken met de totale vestiging: huishoudens (gem. per jaar 2014-2018)

	nieuw-bouw	trans-formatie	totale vestiging
1p < 23 jr	1%	8%	9%
1p 23-34 jr	14%	46%	25%
1p 35-54 jr	7%	10%	11%
1p 55+ jr	4%	3%	8%
2p < 35 jr	18%	20%	14%
2p 35-54 jr	6%	3%	4%
2p 55+ jr	9%	4%	5%
gezin <35 jr	9%	1%	4%
gezin 35-44 jr	16%	2%	7%
gezin 45+ jr	9%	2%	4%
eenoudergezin	6%	2%	8%
Totaal %	100%	100%	100%

Bron: BRP en BAG; bewerking O&S

[10] Totale vestiging is de vestiging zoals beschreven in hoofdstukken 2 en 3 dus optelling van vestiging van buiten en binnen Amersfoort. Het is hoofdzakelijk bestaande bouw (91%) maar ook nieuwbouw (6%) en transformatie (3%).

Meer gezinnen en minder (jonge) eenpersoonshuishoudens
Welke huishoudens vestigen zich in de nieuwbouw? Dit wordt vooral bepaald door het soort woningen wat er gebouwd is. Vergeleken met de totale vestiging wordt de nieuwbouw veel meer door gezinnen en veel minder door (jonge) eenpersoonshuishoudens bewoond (tabel 5). Ook zijn er relatief meer tweepersoonshuishoudens.

Wat verder opvalt is dat veel eerste bewoners van eengezins koopwoningen afkomstig zijn uit particuliere huurwoningen: vier van de tien huishoudens uit (merendeels eengezins) particuliere huur.

4.2 Transformaties

Vooral meergezins particuliere huur
Het gaat bij transformaties voor het overgrote deel om meergezins huurwoningen en dan met name particuliere huur (tabel 3).
De transformaties uit de periode 2014-2018 vinden we vooral binnenstedelijk en nog nauwelijks in Vathorst (tabel 6). Net als bij nieuwbouw komen meer huishoudens uit Amersfoort zelf dan van buiten de stad. In de prioriteitswijken (stadsdeel Midden) komt zelfs tweederde uit Amersfoort.

Twee van de drie vestigers eenpersoonshuishoudens jonger dan 55
Ongeveer tweederde van de vestigers in transformaties zijn eenpersoonshuishoudens onder de 55 jaar en het merendeel daarvan is tussen de 23 en 34 jaar (tabel 5). Verder zijn nog zo'n 20% tweepersoonshuishoudens onder de 35 jaar die eerste bewoner zijn van transformaties.

Tabel 6: Vestiging in transformaties naar herkomst

	naar					
vanuit	Stadshart	Zuid	Midden	Noord	Vathorst	Totaal
uit Amersfoort	58%	54%	68%	60%	-	60%
buiten Amersfoort	42%	46%	32%	40%	-	40%
Totaal %	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal hh	391	296	263	166	16	1.130

Bron: BRP en BAG; bewerking O&S

5. Conclusie

We begonnen dit onderzoek met de vraag of meer gezinnen Amersfoort verlaten dan dat er zich vestigen. Het antwoord hierop is ja. In de onderzochte periode vertrekken er jaarlijks 80 gezinnen meer dan dat er zich vestigen in Amersfoort. Hiervan is ruim de helft jonger dan 35 jaar. Is dit veel: nee. En wat die jonge gezinnen (< 35 jaar) betreft: in de onderzochte periode woonden er gemiddeld 2.960 jonge gezinnen in Amersfoort en hiervan vertrekt jaarlijks 5%. Dit komt overeen met recent onderzoek van het CBS[11] waaruit blijkt dat jongere gezinnen relatief vaak uit de grote stad verhuizen. Gezinnen verhuizen vooral als de kinderen nog niet naar de basisschool gaan, met name naar kleinere gemeenten in de regio. Ze gaan hier op zoek naar ruimere en verhoudingsgewijs goedkopere woningen. Gezinnen met een hoger inkomen verlaten de grote stad het vaakst, evenals gezinnen zonder migratieachtergrond.
Het kleine jaarlijkse verlies aan met name jonge gezinnen (-43) wordt overigens ruimschoots gecompenseerd door het positieve saldo van jonge tweepersoonshuishoudens (+243 per jaar), die vaak de gezinnen van de toekomst gaan vormen.

De andere prangende vraag was of Amersfoort erg in trek is voor jonge tweeverdieners en gezinnen die Utrecht en Amsterdam verruilen voor een stedelijke, rustigere en goedkopere omgeving. De vestiging uit de regio's Utrecht (14%) en Amsterdam (7%) heeft nog een bescheiden aandeel in de totale vestiging in Amersfoort, en is samen ongeveer net zo groot als de vestiging uit de regio Amersfoort (21%). Maar de vestiging uit de regio's Utrecht en Amsterdam neemt in de onderzochte periode wel duidelijk toe en bijna de helft van het positieve vestigingssaldo komt voor rekening van deze twee regio's. Bovendien zijn het vooral gezinnen en jonge tweepersoonshuishoudens die zorgen voor de positieve vestigingssaldi met de regio's Utrecht en Amsterdam.

[11] Veel jonge gezinnen verlaten de grote stad, CBS 2017 en Ruim 1 op 10 jonge gezinnen verliet Amsterdam in 2018, CBS 2019

Onderzoek en Statistiek, gemeente Amersfoort

Marc van Acht

oktober 2020