

Verhuisketens Overkampweg en Patersweg

Inhoud

1. Conclusies
2. Tabellen

De gemeente Dordrecht heeft aan het Onderzoekcentrum Drechtsteden gevraagd om bij twee projecten de verhuisketens in beeld te brengen. In 2020 zijn de verhuisketens van Valkhorst gerapporteerd. Eind 2021 zijn de verhuisketens van Wilgenveld geanalyseerd. En nu gaat het om verhuisketens van project Overkampweg en Patersweg.

Dordrecht heeft in het lokale woonplan aangegeven in aantal en kwaliteit een bijdrage te leveren aan de groeiagenda. Er is hierbij behoefte aan verdiepende informatie. Dit betreft de doorstroming in de bestaande voorraad als gevolg van nieuwbouw: wat levert een nieuwbouwproject aan verhuisketens in de bestaande voorraad op. Hiermee wordt ook voldaan aan de informatiebehoefte van de Gemeenteraad. De belangrijkste vragen: wat voor woningen komen er nog meer vrij en komen de meeste bewoners uit de gemeente/regio of van buiten?

Op basis van een overzicht van 14 gerealiseerde projecten in Dordrecht is gekomen tot de keuze voor het project Overkampweg en Patersweg. Dit voldeed het best aan drie criteria:

- Het is een project met enige omvang (rond 30 of meer woningen)
- dat al enige tijd geleden gerealiseerd is (zodat verhuisketens te achterhalen zijn)
- en samen hebben ze enige differentiatie zodat ook tussen de (deel)projecten verschillen geanalyseerd kunnen worden.

Overkampweg is een project van 55 middeldure¹ meergezinswoningen met lift uit 2022. Van project Patersweg (de tuinen van Krispijn) met 51 woningen zijn de 27 middeldure eengezinswoningen uit 2021 aan de Patersweg bekeken.

1 Conclusies

Het project Overkampweg bevat 55 middeldure koopappartementen en zorgde voor gemiddeld 2 verhuizingen binnen de regio. Dat is inclusief de nieuwbouwwoning die betrokken is. De verhuisketen van 2,0 is lager dan de verhuisketens van eerder onderzochte projecten (met vooral grondgebonden woningen, zoals Valkhorst (2,5) en Wilgenveld (2,3)).

Het project Patersweg waarvan 27 middeldure eengezinswoningen bestudeerd zijn, zorgde voor een verhuisketen van 1,4. Waarom dit project een korte verhuisketen heeft, heeft twee verklaringen. Zo werd ruim een kwart van de nieuwbouw bewoond door iemand van buiten de regio en eveneens ruim een kwart door een (semi-)starter. Ook de door doorstomers achtergelaten woningen werden relatief vaak bewoond door iemand van buiten de regio. Het project is ontwikkeld door een ontwikkelaar van buiten de regio, maar wel via twee Dordtse makelaars verkocht.

De doorlooptijd van de verhuisketen hangt (uiteraard) ook samen met de lengte van de verhuisketen. Per verhuizing gerekend vinden verhuizingen door project Overkampweg meestal plaats binnen 0,5 tot 1 maand gemiddeld. Dat gold ook voor de meeste woningen van de Patersweg. Met uitzondering van 1 verhuisketen, waar de doorlooptijd 12 maanden was. De korte doorlooptijd is een indicatie voor de druk op de woningmarkt. In tabel 2 zijn verhuisketens en gemiddelde doorlooptijd per verhuizing bij elkaar gezet.

Waardoor wordt de verhuisketen beëindigd? Er zijn vier mogelijke redenen te onderscheiden (in volgorde van omvang):

- bewoning uit een gemeente van buiten de regio of het buitenland
- kinderen die uit huis gaan (starters)
- een verhuizing waarbij nog iemand blijft wonen op het achtergelaten adres (semi-starter)



Het verslag over de verhuisketens als gevolg van nieuwbouw van Overkampweg en Patersweg zal worden aangeboden aan de Gemeenteraad van Dordrecht. Definities van verhuisketen, doorlooptijd en prijsgrenzen staan in de bijlage

- de woning is nog niet bewoond of incidenteel na vertrek gesloopt. In tabel 4 zijn de redenen per deelproject benoemd.

Verder zorgden de 55 koopappartementen van project Overkampweg er indirect voor dat 23 goedkope (huur- of koop) woningen met een WOZ-waarde tot 300.000 bewoond konden worden (tabel 4). In verhouding is dat 42% t.o.v. het aantal nieuwe woningen. Bij de Patersweg was dat vergelijkbaar, namelijk 44%.

Tabel 1 Kengetallen Overkampweg en Patersweg i.v.m. Valkhorst (2020) en Wilgenveld (2022)

onderwerp	Valkhorst 2020	Wilgen- veld 2022	Overkamp- weg 2024	Paters- weg 2024
Aantal woningen	44	63	55	27
Verhuisbewegingen	110	142	111	38
Verhuisketen	2,5	2,3	2,0	1,4
Waarvan binnen Dordrecht	62	74	62	11
Overige Drechtsteden	35	4	11	2
Van buiten Drechtsteden	13	30	37	13
Uit huis (Starter)	11	17	8	4
Leeg	9	11	1	2
Er blijft iemand op adres	10	9	6	7
Vanuit koop	36	53	47	11
Vanuit corporatie	8	8	2	1
Vanuit particuliere huur	15	12	13	1

In vergelijking met de twee eerder onderzochte projecten zijn door de projecten Overkampweg en Patersweg weinig corporatiewoningen vrijgekomen en door Patersweg ook weinig particuliere huurwoningen.

2 Tabellen

Overkampweg is een project appartementen van 55 middeldure koopappartementen. Met bouwjaar 2022.

Bij project Overkampweg zijn de verhuisketens van de woningen gemiddeld 2,0, dat is minder dan bij de onderzochte eerdere projecten. Per verhuizing gerekend vinden verhuizingen meestal plaats binnen 0,5- 1 maanden gemiddeld.

De 27 bestudeerde eengezinskoopwoningen aan de Patersweg hebben bouwjaar 2021. De verhuisketen is hier 1,4.

Tabel 2 Verhuisketens en doorlooptijd projecten Overkampweg en Patersweg

Project	Gemiddelde Verhuisketen ^a	Percentage met doorstroming ^b	Gemiddelde doorlooptijd in maanden ^c
Overkampweg	2,0	64%	0,8
Patersweg	1,4	33%	1,0

a dit is inclusief de verhuizing naar de nieuwbouw

b het aandeel woningen waar een verhuisketen binnen Dordrecht/de regio is opgetreden

c per verhuizing

Toelichting nieuwbouw 55 koopwoningen Overkampweg

- Bewoning door iemand van buiten de regio is de belangrijkste reden voor de beëindiging van de verhuisketen in de regio. Dat was bij tweederde van de nieuwbouw Overkampweg het geval.
- Door de opgeleverde nieuwbouw konden uiteindelijk ook starters op de woningmarkt een woning vinden. Dat was bij 15% van de nieuwe woningen van Overkampweg het geval.
- Als iemand op een adres achter blijft, dan kunnen we dat als semi-starter zien. Het kan gaan om einde samenwoning/scheiding of een familierelatie anders dan een kind dat uit huis gaat. Dat is bij 11% het geval.

Toelichting nieuwbouw 27 koopwoningen Patersweg

- Bewoning door iemand van buiten de regio is de belangrijkste reden voor de beëindiging van de verhuisketen in de regio. Dat was bij bijna de helft van de nieuwbouw Patersweg het geval.
- Door de opgeleverde nieuwbouw konden uiteindelijk ook starters op de woningmarkt een woning vinden. Dat was bij 15% van de nieuwe woningen van Patersweg het geval.
- Als iemand op een adres achter blijft, dan kunnen we dat als semi-starter zien. Het kan gaan om einde samenwoning/scheiding of een familierelatie anders dan een kind dat uit huis gaat. Dat is bij 26% het geval.

Tabel 3 Reden beëindiging keten (deel)projecten Overkampweg en Patersweg

Project	bewoning van buiten de regio	kinderen die uit huis gaan	er blijft iemand achter op adres	woning nog niet bewoond of nu gesloopt
<i>Overkampweg</i>	38	8	6	1
<i>Patersweg</i>	13	4	7	2

a Het aantal beëindigde verhuisketens kan hoger liggen dan het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen doordat soms twee woningen vrijkomen wanneer mensen gaan samenwonen

In tabel 4 wordt beschreven wat de kenmerken zijn van de vrijgekomen woningen qua eigendom, type en WOZ-waarde.

De 55 koopwoningen van project Overkampweg zorgden er indirect voor dat in de regio 23 goedkope (huur- of koop) woningen met een WOZ-waarde tot 300.000 bewoond konden worden, een verhouding van 42%. De nieuwbouw van Patersweg zorgde voor 12 vrijgekomen goedkope woningen (44%).

Tabel 4 Kenmerken vrijgekomen woningen binnen de gemeenteregio

Project	aantal binnen de gemeente	aantal koop	aantal grondgebonden	aantal goedkoop
<i>Overkampweg</i>	46	39	40	23
<i>Patersweg</i>	11	11	10	12

De tabellen 5a en 5b geven voor Overkampweg en Patersweg per (willekeurig) adres de verhuisketens weer. De reden beëindiging geldt voor de **laatste** woning uit de keten en staat daarom onderaan uitgelijnd. Er kunnen als twee alleenstaanden gaan samenwonen ook twee woningen vrijkomen; daarom kunnen ook meerdere redenen zijn voor beëindiging van de verhuisketen.

Tabel 5a Verhuisketens Overkampweg appartementen met lift, middelduur

Lengte	Doorloop-tijd in maanden	vrijgekomen woningen	reden beëindiging
2	2	Dordrecht, koop, geschakelde woning 455.000	Bewoning uit 's-Gravenhage
2	0	Papendrecht, koop, tussenwoning 275.000	Bewoning uit Westland
2	1	Dordrecht, koop, twee-onder-een-kap 415.000	2 personen verhuizen, 1 blijft achter
1	0		Bewoning uit Goes
1	0		Kind verlaat ouderlijk huis
3	1	Dordrecht, koop, twee-onder-een-kap 475.000 Dordrecht, corporatie, tussenwoning 165.000	2 personen verhuizen, 1 blijft achter
2	2	Dordrecht, koop, tussenwoning 285.000	Bewoning uit 's-Gravenhage
1	0		Bewoning uit Barendrecht
1	0		Kind verlaat ouderlijk huis
3	1	Papendrecht, koop, eindwoning 300.000 Dordrecht, overige huur, maisonnette 230.000	Bewoning uit Capelle a/d/ IJssel
2	1	Dordrecht, overige huur, portiekflat 330.000	Bewoning uit 's-Gravenhage
1	0		Kind verlaat ouderlijk huis
3	2	Zwijndrecht, onbekend Zwijndrecht, koop, hoekwoning 420.000	Bewoning uit Rotterdam
1	0		Ouders uit huis, kind blijft achter
1	0		Bewoning uit Hellevoetsluis
2	0	Dordrecht, koop, geschakelde woning 455.000	Nog leeg op 1-1-2024
3	1	Dordrecht, overige huur, portiekflat 305.000 Dordrecht, koop, tussenwoning 350.000	Bewoning uit Zoetermeer
3	1	Dordrecht, overige huur, portiekflat 255.000 Dordrecht, koop, tussenwoning 215.000	Bewoning uit Barendrecht
6	3	Dordrecht, koop, tussenwoning 370.000 Dordrecht, koop, tussenwoning 245.000 Dordrecht, koop, eindwoning 325.000 Dordrecht, overige huur, benedenwoning 130.000 Dordrecht, overige huur, vrijstaande woning 190.000	Bewoning uit Tsjechië
2	1	Dordrecht, corporatie, portiekflat 165.000	1 blijft achter
2	1	Dordrecht, koop, maisonnette 160.000	Kind verlaat ouderlijk huis
4	1	Dordrecht, koop, eindwoning 375.000 Dordrecht, overige huur, tussenwoning 230.000 Dordrecht, koop, portiekflat 175.000	Bewoning uit Albrandswaard
1	0		Bewoning uit Dijk en Waard
1	0		Bewoning uit Houten
2	0	Slidrecht, koop, tussenwoning 305.000	Bewoning uit Zoetermeer
3	1	Papendrecht, koop, portiekflat 325.000 Papendrecht, koop, portiekflat 315.000	Bewoning uit Molenlanden
1	0		Bewoning uit Albrandswaard
2	1	Dordrecht, koop, hoekwoning 515.000	Bewoning uit Barendrecht
2	1	Dordrecht, overige huur, tussenwoning 225.000	1 persoon blijft achter
1	0		Bewoning uit Moerdijk
2	0	Dordrecht, koop, tussenwoning 270.000	Bewoning uit krimpenwaard
4	1	Dordrecht, koop, twee-onder-een-kap 415.000 Dordrecht, koop, tussenwoning 172.000 Dordrecht, koop, bovenwoning 170.000	Bewoning uit Apeldoorn
1	0		Bewoning uit Barendrecht

1	0		Bewoning uit Capelle a/d IJssel
3	2	Dordrecht, overige huur, galerijflat 150.000 Dordrecht, overige huur, galerijflat 120.000	Kind verlaat ouderlijk huis
2	1	Dordrecht, koop, tussenwoning 315.000	1 persoon blijft achter
1	0		Bewoning uit Hoeksche Waard
2	2	Dordrecht, koop, twee-onder-een-kap 470.000	Bewoning uit Ridderkerk
3	2	Dordrecht, koop, hoekwoning 350.000 Dordrecht, koop, twee-onder-een-kap 202.000	Bewoning uit Rotterdam
1	0		1 persoon blijft achter
1	0		Kind verlaat ouderlijk huis
1	0		Bewoning uit Hoeksche Waard
2	0	Dordrecht, koop, tussenwoning 245.000	Bewoning uit Nieuwgein
1	0		Bewoning uit Nissewaard
3	2	Dordrecht, koop, vrijstaand 670.000 Dordrecht, overige huur, tussenwoning 350.000	Bewoning uit Amsterdam
3	1	Alblasserdam, koop, vrijstaand 674.000 Alblasserdam, koop, twee-onder-een-kap 454.000	Bewoning uit Nieuw-Lekkerland
4	1	Dordrecht, overige huur, galerijflat 245.000 Dordrecht, overige huur, hoekwoning 315.000 Dordrecht, koop, tussenwoning 240.000	Kind verlaat ouderlijk huis
2	1	Dordrecht, overige huur, portiekflat 350.000	Bewoning uit Rotterdam
4	6	Dordrecht, koop, portiekflat 470.000 Dordrecht, koop, twee-onder-een-kap 475.000 Dordrecht, koop, tussenwoning 170.000	Bewoning uit Rotterdam
2	2	Dordrecht, koop, hoekwoning 350.000	Kind verlaat ouderlijk huis
0	0		Woning nog leeg per 1-1-2024
2	2	Zwijndrecht, koop, vrijstaand 530.000	Bewoning uit Ridderkerk
2	1	Dordrecht, overige huur, galerijflat 150.000	Bewoning uit Súdwest-Fryslân
1	0		Bewoning uit Rotterdam
2	0	Papendrecht, koop, tussenwoning 320.000	Bewoning uit Hoeksche Waard

Lengte= aantal woningen waar iemand is gaan wonen (inclusief de opgeleverde nieuwbouw)

De reden van beëindiging heeft betrekking op het laatste adres dat vrij is gekomen en heeft dus alleen indirect verband met de opgeleverde nieuwbouw. Eengezins is grondgebonden, rij- of tussenwoning WOZ-waarde in jaar van bewoning

Tabel 5b Verhuisketens Patersweg eengezinswoningen, bouwjaar 2021, middelduur

Lengte	Doorloop- tijd in maanden	vrijgekomen woningen	reden beëindiging
2	1	Dordrecht, koop, tussen, 185.000	bewoning uit Rotterdam
1	0		bewoning uit Schiedam en uit huis
2	12	Dordrecht, overig huur, maisonnette, 125.000	bewoning uit Rotterdam
2	1	Dordrecht, koop, tussen, 210.000	achtergelaten staat nog leeg op 1-1-2024
1	0		er blijft iemand op adres
1	0		er blijft iemand op adres én woning is nog leeg
3	2	Dordrecht, koop, eengezins, 245.000 Dordrecht, koop, galerijflat, 125.000	er blijft iemand op adres
2	1	Zwijndrecht, koop, tussen, 175.000	bewoning uit Den Haag
3	1	Dordrecht, koop, tussen, 160.000 Dordrecht, koop, maisonnette. 205.000	
1	0		er blijft iemand op adres
1	0		bewoning uit Schiedam
1	0		bewoning uit Rotterdam
3	2	Dordrecht. koop, tussen, 300.000 Dordrecht, koop, eind, 235.000	uit huis, bewoning uit Rotterdam
1	0		bewoning uit Den Haag
1	0		er blijft iemand op adres. Inwoning kan tijdelijk zijn geweest
1	0		bewoning uit Rotterdam en Utrecht
1	0		uit huis
1			er blijft iemand op adres én woning is nog leeg op 1-1-2024
3	2	Dordrecht, koop, tussen, 180.000 Sliedrecht, corporatie, hoek, 165.000	bewoning uit Schouwen Duiveland
1	0		er blijft nog iemand op adres
2	1	Dordrecht, koop, hoek, 190.000	uit huis
1	0		uit huis
1	0		bewoning uit Gouda
0	0	woning staat per 1-1-2024 nog leeg	
1	0		bewoning uit Bergen op Zoom
0	0	woning staat per 1-1-2024 nog leeg	
1	0		Hoeksche Waard én woning staat nog leeg op 1-1-2024

Lengte= aantal woningen waar iemand is gaan wonen (inclusief de opgeleverde nieuwbouw)

De reden van beëindiging heeft betrekking op het laatste adres dat vrij is gekomen en heeft dus alleen indirect verband met de opgeleverde nieuwbouw. Eengezins is grondgebonden, rij- of tussenwoning WOZ-waarde in jaar van bewoning

Bijlage Shortlist projecten Dordrecht

project	aantal	woningtype
Tromppark Fase 1	32	eengezinswoning
De Bloei van Krispijn	38	eengezinswoning
Wilgenwende - Wilgenweide	38	eengezinswoning
Nieuw Land van Valk project Valkhorst fase 2	41	eengezinswoning
Wilgenwende - Wilgenveld	45	eengezinswoning patiobungalows
Nieuw Land van Valk project Valkhorst	47	eengezinswoning
Thuis in 3314	51	eengezinswoning
Wilgenwende - Molenzigt	72	eengezinswoning
Nieuwe LTS	47	eengezinswoning e.a.
Wilgenwende - Wilgenkroon	36	appartement
Wantijhof	36	appartement
Park Zuidhof (gebouw Eik)	48	appartement
Nieuw Land van Valk project Valkzicht fase 2	53	appartement
Overkamppark fase 2	54	appartement

WOZ-waarde in jaar van bewoning

Bijlage Bronnen en Definities

Gebruikte bronnen

Voor de selectie van projecten is gebruik gemaakt van de Verkoopmonitor 2022, 2023 en 2024. De kenmerken van de woning (eigendom, type en waarde) komen uit het WOZ-bestand 1-1-2024, bewerkt door Onderzoekcentrum Drechtsteden. Voor de verhuisketens is gebruik gemaakt van stand- en stroomstatistiek 1-1-2022, 1-1-2023 en 1-1-2024.

Een **verhuisketen** is een serie van aaneengeschakelde verhuizingen doordat een nieuwe woning wordt gerealiseerd of doordat een bestaande woning vrijkomt, bijvoorbeeld door overlijden van de bewoner(s) of een verhuizing. Een verhuisketen eindigt als er geen woning meer wordt achtergelaten, bijvoorbeeld in het geval van sloop van de woning of een scheiding waarbij één van de partners in het huis blijft wonen of inwonende kinderen die uit huis gaan. De schakels in een verhuisketen zijn de huishoudens die een woning betrekken en ook een woning vrijmaken. Het aantal schakels in dit proces is de lengte van een verhuisketen (definitie conform CBS). In deze factsheet wordt de nieuwbouwwoning ook als schakel meegeteld.

Gemiddelde doorlooptijd

De periode tussen bewoning van de eerste (nieuwbouw)woning en laatste woning in de keten, gedeeld door het aantal verhuizingen in de verhuisketen.

Prijsgrenzen

Goedkoop: tot 300.000 euro
Betaalbaar: 300.000-390.000 (NHG)
Middelbaar: 390.000-500.000 euro
Duur: 500.000 euro en meer



Het OCD streeft naar hoge kwaliteit van de informatie in deze factsheet. Heeft u nog suggesties of aanvullingen, laat het ons dan weten.



drs. J.M.A. Schalk, Kees Klootwijk +
Justen Kwakernaat,
in dierbare herinnering aan
Kees Klootwijk

februari 2025

Postbus 619
3300 AP Dordrecht
(078) 770 39 05