



# Verhuisketens Valkhorst

**De gemeente Dordrecht heeft aan het Onderzoekcentrum Drechtsteden gevraagd om bij één project de verhuisketens in beeld te brengen.**

## Inhoud

1. Conclusies
2. Tabellen

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. De belangrijkste vragen: wat voor woningen komen er nog meer vrij en komen de meeste bewoners uit de gemeente/regio of van buiten?

### Motie Gemeenteraad Dordrecht

De Dordtse gemeenteraad heeft eind 2019 een motie aangenomen Verhuisketens dashboard. "Men verzoekt een verhuisketens dashboard, dat zowel cumulatief getotaliseerd als afzonderlijk voor een tweetal recent gerealiseerde woningbouwprojecten én voortaan elk jaar voor één in overleg met de gemeenteraad te selecteren nieuw in het duurdere segment gerealiseerd woningbouwproject op te stellen".

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

- Het is een project met enige omvang (meer dan 30 woningen)
- dat al enige tijd geleden gerealiseerd is (zodat verhuisketens te achterhalen zijn)
- en heeft enige differentiatie zodat ook binnen de (deel)projecten verschillen geanalyseerd kunnen worden.

Valkhorst is een project met 47 (waarvan 44 onderzochte) grondgebonden koopwoningen met bouwjaar 2018 en 2019) (zie tabel 1).

## 1 Conclusies

Bij project Valkhorst zijn de verhuisketens van de woningen gemiddeld 2,5. Dit is inclusief de nieuwbouwwoning die betrokken is. De verhuisketens van de woningen die in 2019 zijn opgeleverd zijn redelijk kort (gemiddeld 2,3), die van de duurdere woningen uit 2018 hebben een verhuisketens van 2,4 en de betaalbare woningen hebben gemiddeld de langste verhuisketens van 2,7. Bij de eerdere studie naar verhuisketens van De Hoven was de conclusie over de lengte van de verhuisketens vergelijkbaar.


De doorlooptijd van de verhuisketens hangt (uiteraard) ook samen met de lengte van de verhuisketens. Per verhuizing gerekend vinden verhuizingen meestal plaats binnen 0,5 tot 2 maanden gemiddeld. In tabel 2 zijn verhuisketens en gemiddelde doorlooptijd per verhuizing bij elkaar gezet.

Waarvoor wordt de verhuisketens 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)
- de woning is nog niet bewoond of incidenteel na vertrek gesloopt. In tabel 3 zijn de redenen per deelproject benoemd.

Verder zorgden de 44 koopwoningen van project Valkhorst er indirect voor dat 28 goedkope (huur- of koop) woningen met een WOZ-waarde tot 175.000 bewoond konden worden (tabel 4). In verhouding is dat 64% t.o.v. het aantal nieuwe woningen. Bij de verhuisketens van De Hoven kwam ook naar voren dat het verschil tussen de aankoopwaarde van het nieuwe eigendom en de verkoopwaarde van het oude eigendom vaak groot is.

partner voor bestuur en beleid

  
Het verslag over de verhuisketens als gevolg van nieuwbouw van Valkhorst zal worden aangeboden aan de Gemeenteraad van Dordrecht.

## 1 Tabellen

Valkhorst is een project grondgebonden woningen in Land van Valk (Leerpark), qua prijs gedifferentieerd, met meerderheid woningen in het duurdere segment.

Tabel 1 Kenmerken Valkhorst (Wijnie Jabaaijlaan en Romboutslaan) Dordrecht

categorie	huisnr's.	WOZ-waarde
12 koopwoningen eengezins, betaalbaar bouwjaar 2018	W10,W14,W16,W18,W20,W22,W24,W26 R11,R13,R15,R19	255.000- 350.000
21 koopwoningen eengezins, duur bouwjaar 2018	W1 t/m W9,W11,W12,W13,W15 R1,R3,R5,R7,R9,R17,R21,R23	360.000- 560.000
11 koopwoningen eengezins, bouwjaar 2019	W17 t/m W37 o	onbekend

WOZ-waarde in jaar van bewoning

Bij project Valkhorst zijn de verhuisketens van de woningen gemiddeld 2,5. Bij het deel dat in 2019 is opgeleverd zijn ze redelijk kort (gemiddeld 2,3), die van de duurdere woningen uit 2018 hebben een verhuisketen van 2,4 en de betaalbare woningen hebben gemiddeld de langste verhuisketen van 2,7. Per verhuizing gerekend vinden verhuizingen meestal plaats binnen 0,5 tot 2 maanden gemiddeld.

Tabel 2 Verhuisketens en doorlooptijd (deel)projecten Valkhorst

Project	Gemiddelde Verhuisketen#	Percentage met doorstroming	Gemiddelde doorlooptijd*
Valkhorst betaalbaar	2,7	75%	2,0
Valkhorst duur	2,4	95%	1,2
Valkhorst 2019	2,3	82%	0,5
Gemiddeld Valkhorst	2,5	86%	1,2

# dit is inclusief de verhuizing naar de nieuwbouw

\*per verhuizing

- Bewoning door iemand van buiten de regio is de belangrijkste reden voor de beëindiging van de verhuisketen in de regio.
- Door de opgeleverde nieuwbouw konden uiteindelijk ook redelijk veel starters op de woningmarkt een woning vinden. Dat was bij 25% van de nieuwe woningen 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 23% het geval.
- Van de 9 woningen die op 1-1-2020 nog leeg (20%) stonden zal een deel wellicht inmiddels wel bewoond kunnen zijn. We hebben daar echter nu nog geen statistische gegevens van. De verhuisketens kunnen dus nog (iets) langer worden. 1 woning die vrijkwam als gevolg van de verhuisketen is gesloopt.

Tabel 3 Reden beëindiging keten (deel)projecten Valkhorst

Project	bewoning van buiten de regio	kinderen die uit huis gaan	er blijft iemand achter op adres	woning nog niet bewoond of nu gesloopt
Valkhorst betaalbaar	3	3	4	2
Valkhorst duur	8	5	3	5
Valkhorst 2019	2	3	3	3
Totaal Valkhorst	13	11	10	10

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

De 44 koopwoningen van project Valkhorst zorgden er indirect voor dat 28 goedkope (huur- of koop) woningen met een WOZ-waarde tot 175.000 bewoond konden worden, een verhouding van 64%.

Tabel 4 Kenmerken vrijgekomen woningen

Project	aantal binnen de gemeente	aantal koop	aantal grondgebonden	aantal goedkoop
Valkhorst betaalbaar	17	9	12	5
Valkhorst duur	30	18	18	17
Valkhorst 2019	15	9	8	6
Totaal Valkhorst	62	36	38	28

De tabellen 5a t/m 5c geven voor Valkhorst 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 Valkhorst betaalbaar

Lengte	Doorlooptijd in maanden	vrijgekomen woningen	reden beëindiging
3	1	Dordrecht, overige huur, flat, 225.000 Dordrecht, koop, 2 <sup>^</sup> 1 kap, 260.000	er blijft iemand op adres
2	6	Dordrecht, overige huur, egw, 195.000	uit huis
2	2	Dordrecht, koop, egw, 160.000	uit huis
7	5	Dordrecht, overige huur, bovenwoning, 135.000 Dordrecht, koop, egw, 275.000 Dordrecht, overige huur, maisonnette, 205.000 Zwijndrecht, koop, 2 <sup>^</sup> 1 kap, 330.000 Zwijndrecht, koop, egw, 350.000 Zwijndrecht, koop, 2 <sup>^</sup> 1 kap, 375.000	
4	14	Dordrecht, koop, egw, 200.000 Dordrecht, corporatie, flat, 65.000 Dordrecht, overige huur, egw, 200.000	huis staat leeg
2	1	Dordrecht, overige huur, egw, 310.000	leeg
1			bewoning uit Rotterdam
1			bewoning uit Rotterdam
4	17	Dordrecht, koop, egw, 275.000 Dordrecht, overige huur, bovenwoning, 150.000 Dordrecht, koop, flat, 325.000	uit huis/uit studentwoning
1			bewoning uit Goes
4	18	Dordrecht, overige huur, flat, 120.000 Dordrecht, overige huur, egw, 185.000 Dordrecht, overige huur, bovenwoning, 125.000	er blijft iemand op adressen
1			er blijft iemand op adressen

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 Valkhorst bouwjaar 2019

Lengte	Doorlooptijd in maanden	vrijgekomen woningen	reden beëindiging
4	1	Dordrecht, koop, hoek, 185.000 Dordrecht, overige huur, flat 170.000 Dordrecht, koop, egw, 175.000	bewoning uit Hoeksche Waard
2	3	Dordrecht, koop, flat, 195.000	huis staat leeg
0			huis is nog niet officieel bewoond op 1-1-2020
3	3	Dordrecht, koop, egw, 200.000 Dordrecht, overige huur, flat, 125.000	huis staat leeg
1			bewoning uit Lansingerland
3	2	Dordrecht, corporatie, flat, 125.000 Dordrecht, koop, flat, 160.000	er blijft iemand op adres uit huis
2	1	Dordrecht, koop, flat, 125.000	er blijft iemand op adres
2	1	Dordrecht, koop, eindwoning, 225.000	uit huis, vanuit kamers
3	1	Dordrecht, koop, egw, 170.000 Dordrecht, overige huur, egw, 230.000	uit huis
2		Dordrecht, overige huur, eindwoning, 245.000	huis staat leeg
3		Dordrecht, overige huur, flat, 300.000 Dordrecht, koop, egw, 225.000	huis staat leeg, er blijft iemand op adres

Toelichting: zie tabel 5a

Tabel 5c Verhuisketens Valkhorst duur

Lengte	Doorloop-tijd in maanden	vrijgekomen woningen	reden beëindiging
1			bewoning uit Tilburg
2		Dordrecht, overige huur, flat, 140.000	leegstand
2	1	Dordrecht, koop, hoek, 170.000	er blijft iemand op adres wonen
2	1	Dordrecht, koop, rij, 225.000	er blijft iemand op adres wonen
3	8	Dordrecht, koop, egw, 205.000 Dordrecht, koop, flat, 150.000	bewoning uit buitenland
1			bewoning uit Barendrecht
3	4	Dordrecht, corporatie, flat, 95.000 Dordrecht, corporatie, flat, 52.000	leegstand
2		Dordrecht, koop, egw, 255.000	er blijft iemand op adres wonen
1			bewoning uit Rotterdam
2		Dordrecht, koop, egw, 180.000	uit huis en bewoning uit Albrandswaard
4	10	Dordrecht, koop, egw, 310.000 Dordrecht, koop, flat, 105.000 Dordrecht, overige huur, flat, 85.000	bewoning uit Ridderkerk
3	1	Dordrecht, koop, egw, 275.000 Dordrecht, corporatie, flat, 56.000	flat is afgebroken
2		Dordrecht, koop, hoek, 130.000	uit huis
4	10	Dordrecht, overige huur, egw, 220.000 Dordrecht, koop, eindwoning, 190.000 Dordrecht, overige huur, bovenwoning, 94.000	huis staat leeg
3	2	Dordrecht, corporatie, flat, 95.000 Dordrecht, corporatie, flat, 35.000	huis staat leeg en uit huis
2	1	Dordrecht, koop, egw, 130.000	kamerbewoning
2	1	Dordrecht, koop, egw, 175.000	uit huis
3	8	Dordrecht, koop, egw, 130.000 Dordrecht, koop, egw 470.000	bewoning uit buitenland
3	1	Dordrecht, koop, hoek, 215.000 Dordrecht, koop, maisonnette, 110.000	uit huis
3	4	Dordrecht, overige huur, egw, 150.000 Dordrecht, koop, egw, 145.000	uit huis
3	6	Dordrecht, corporatie, flat, 240.000 Dordrecht, overige huur, egw, 185.000	bewoning uit Den Haag

Toelichting: zie tabel 5a

## 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
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



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  
mei 2020

Postbus 619  
3300 AP Dordrecht  
(078) 770 39 05

ocd@drechtsteden.nl  
www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl