

Verhuismotievenonderzoek gemeente Delfzijl

Auteur: B. Strik
Definitieve versie
1 november 2006
In opdracht van de gemeente Delfzijl



Voorwoord

Voor u ligt het onderzoek naar de motivatie van huishoudens om zich te vestigen in Delfzijl of er juist te vertrekken. Dit onderzoek is gedaan in opdracht van de gemeente Delfzijl, als een afstudeerscriptie voor de Rijksuniversiteit Groningen, afdeling Ruimtelijke Wetenschappen voor de studie Planologie.

Mijn speciale dank gaat uit naar de gemeente Delfzijl voor het aanreiken van het probleem wat onderzocht is, in de persoon van Harry Rundberg (interim-hoofd VROM) en de begeleiding hierbij van Rita Rolink (senior beleidsmedewerker wonen). Voor het aanleveren van het kaartmateriaal dat gebruikt is bij dit onderzoek dien ik Ties Blaauw (stedenbouwkundige) te bedanken. Dankzij zijn hulpvaardigheid en bereidwilligheid om de kaarten voor mij te voorzien van de nodige informatie heeft de gemeente er een gekleurd document bij gekregen en een mooi naslagwerk.

Samenvatting

Aanleiding: Dit onderzoek is geschreven in opdracht van de gemeente Delfzijl. Vanuit de gemeente is er belang om inzicht te krijgen in de motieven van huishoudens om zich in de gemeente te vestigen of er te vertrekken.

Probleemschets: De verwachting was dat Delfzijl sterk zou gaan groeien naar zo'n 80.000 inwoners. Hier werd ook voor gebouwd. Maar door de tegenvallende werkgelegenheid nam de leestand al snel toe in wijken van Delfzijl en daarna volgde de leegloop van de gemeente Delfzijl. In 1999 werd de Commissie Woonproblematiek Delfzijl opgericht; de commissie Tielrooij. Deze commissie is met een advies gekomen met daarin enkele strategische punten om transformaties in het bestaande Delfzijl te krijgen.

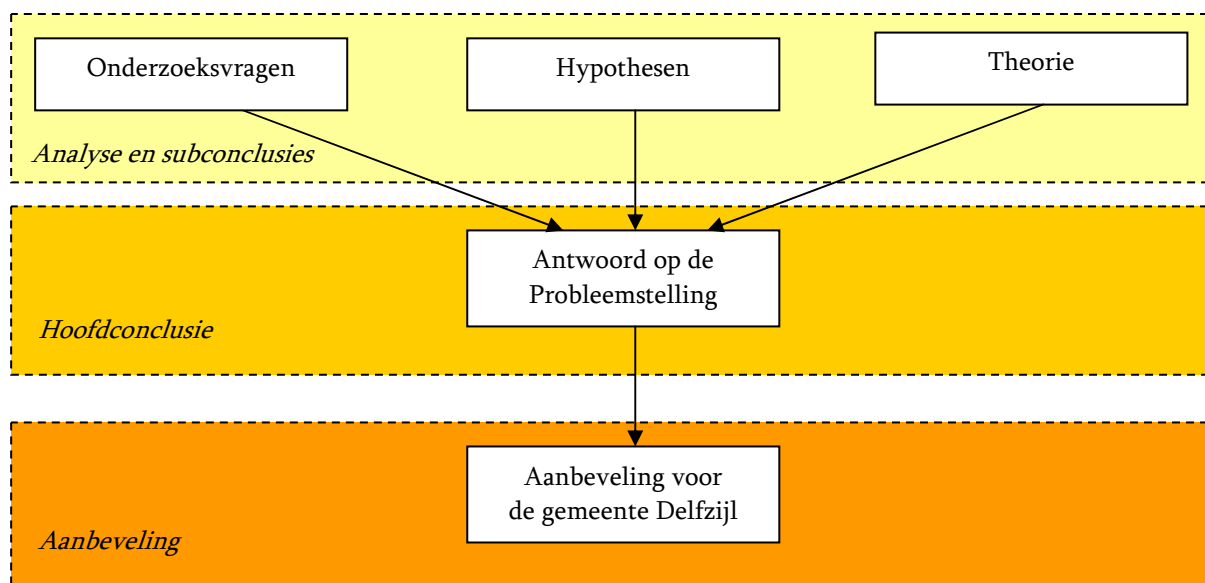
De probleemstelling die aan de hand van dit onderzoek beantwoord moet worden is als volgt geformuleerd:

Wat zijn de belangrijkste verhuismotieven van vestigers en vertrekkers met betrekking tot de gemeente Delfzijl?

Het onderzoek.

Het antwoord op deze vraag moet voor een deel komen van de huishoudens die verhuisd zijn, de respondenten van de enquête van dit onderzoek. De theorieën die onderzocht zijn voor dit onderzoek dragen bij aan inzichten in verhuisbewegingen in het algemeen. Hugo Priemus heeft in indeling van alle verhuismotieven gemaakt binnen 3 sferen: de woonsfeer, de persoonlijke sfeer en de werksfeer (Priemus 1984). Motieven binnen de woonsfeer hebben betrekking op de woning, of het woonmilieu. Binnen de persoonlijke sfeer zijn er motieven zoals de (veranderende) huishoudensamenstelling, samenwonen of scheiding van huishoudens, studie of een opleiding of verhuizingen omdat personen uit huis gaan. Binnen de werksfeer is het vinden van een nieuwe baan het belangrijkste motief. Vooral de verandering van de woon-werk afstand daarin is een bepalende factor voor verhuisgedrag, dat aan werk gerelateerd is.

Andere hulpmiddelen bij het zoeken naar antwoorden zijn onderzoeksvragen en opgestelde hypothesen geweest. Beantwoording van de acht onderzoeksvragen en toetsing van de 23 hypothesen biedt een kader en de nodige informatie om te probleemstelling te kunnen beantwoorden. Dit is de hoofdconclusie en aan de hand hiervan wordt een aanbeveling gedaan naar de gemeente Delfzijl toe. Onderstaand schema geeft de structuur van het onderzoek weer.



Bijna alle vragen zijn gericht op de verhuismotieven van huishoudens. Naast de hoofdconclusie is er echter ook aandacht voor het beleid op het gebied van wonen. Dit gebeurt op drie overheidsniveaus: het provinciale, het regionale en op gemeentelijk niveau. Op provinciaal en regionaal niveau zijn de doelstellingen van het beleid vooral gericht op het realiseren van hoogwaardige woonkwaliteit en een diverser aanbod van woonmilieus. Het gemeentelijk beleid borduurt hier op voort, met als doelstelling een kwalitatieve verbetering van het wonen, teneinde te voorkomen dat huishoudens Delfzijl om woonredenen verlaten. Dit moet worden gerealiseerd met de strategieën die uit het advies van de commissie Tielrooij zijn aangedragen en de beleidsdoelstellingen in het woonplan die op die strategieën zijn gebaseerd.

CONCLUSIES

Aan de hand van de subconclusies uit het onderzoek is de probleemstelling beantwoord. Van de verschillende doelgroepen zijn de meest genoemde verhuismotieven op een rijtje gezet.

De vertrekkers.

1. Het meest voorkomende motief dat de vertrekkers aangaven was het woonmilieu.
2. Van de respondenten die de gemeente verlieten gaven veel aan dit te gaan doen omdat ze uit huis gingen. Respondenten die uit huis gingen gaven aan dit te doen vanwege een studie, werk of omdat ze gingen samenwonen.

De vestigers.

1. De meest genoemde reden van verhuizing naar Delfzijl was het werk.
2. Het formaat van de woning en het woonmilieu waar die woning zich in bevindt werden beiden door ongeveer een kwart van de vestigers genoemd als reden van vestiging in de gemeente Delfzijl. Hieruit blijkt dat de woonmilieus binnen de gemeente huishoudens aantrekken.
3. Onder de respondenten was bijna een kwart die aangaf binnen de gemeente Delfzijl te gaan samenwonen.

Uit de gegevens van dit onderzoek blijkt dat de doelstelling die de gemeente had gesteld, niet gehaald is. Ongeveer 40% van de vertrekkende huishoudens gaf aan vanwege woonredenen te verhuizen. Uit voorgaande onderzoeken bleek dat 22% om woonredenen uit de gemeente was vertrokken. Het is echter niet juist om hier harde conclusies uit te trekken omdat de onderzoeken sterk verschillen qua vraagstelling en respons. Het geeft wel aan dat er nog steeds vanwege woonredenen wordt vertrokken.

Aanbeveling.

Ondanks dat er veel verhuizingen plaatsvinden vanwege het woonmilieu, wordt er wel resultaat geboekt. Er zijn veel huishoudens die aangeven vanwege het woonmilieu naar de gemeente Delfzijl te zijn verhuisd. Daarom moet het gemeentelijk beleid ook gericht blijven op het verbeteren van de kwaliteit en diversiteit van woonmilieus. In plaats van monitoring van verhuismotieven is het verrichten van een waarderingsonderzoek een goede manier om inzichten te krijgen van de wensen van bewoners. Op deze manier kan er beter worden ingespeeld op ongunstige of problematische situaties en kunnen verhuizingen uit ontevredenheid voorkomen worden door hier aandacht aan te besteden.

Vervolgonderzoek

Voor toekomstige onderzoeken op het gebied van verhuismotieven zou het goed zijn hier een vaste structuur aan te geven. Vragen die ten opzichte van andere onderzoeken vergelijkbaar zijn maken een onderzoek eenvoudiger om op te stellen en de uitkomsten ervan zijn ook makkelijker te interpreteren en beter vergelijkbaar. De respondenten van dit onderzoek hebben vaak een overige reden van de verhuizing genoemd. Dit is een signaal dat niet alle redenen van verhuizen waren aangegeven in de enquête. Voor een beter beeld van motieven van verhuizingen moeten de redenen die in de enquête worden opgenomen daarom beter en completer worden omschreven.

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| Samenvatting | 3 |
| 1. Inleiding..... | 7 |
| 1.1. <i>Aanleiding.....</i> | 7 |
| 1.2. <i>Probleemschets</i> | 7 |
| 1.3. <i>Probleemstelling</i> | 8 |
| 1.4. <i>Onderzoeksopzet</i> | 8 |
| 1.5. <i>Rapport indeling</i> | 9 |
| 2. Motieven van verhuisgedrag | 10 |
| 2.1. <i>Motieven binnen de woonsfeer.....</i> | 11 |
| 2.2. <i>Motieven binnen de persoonlijke sfeer.....</i> | 13 |
| 2.3. <i>Motieven binnen de werksfeer</i> | 16 |
| 3. Hypothesen | 19 |
| 3.1. <i>Hypothesen binnen de woonsfeer.....</i> | 19 |
| 3.2. <i>Hypothesen binnen de persoonlijke sfeer.....</i> | 19 |
| 3.3. <i>Hypothesen uit de werksfeer</i> | 20 |
| 4. Vigerende nota's in Delfzijl: beleidsdoelstellingen..... | 21 |
| 4.1. <i>Provinciale beleidsdoelen.....</i> | 21 |
| 4.2. <i>Regionale beleidsdoelen</i> | 22 |
| 4.3. <i>Gemeentelijke beleidsdoelen.....</i> | 22 |
| 4.4. <i>De doelen op een rijtje.....</i> | 24 |
| 5. Analyse..... | 25 |
| 5.1. <i>Aanpak</i> | 25 |
| 5.2. <i>Representativiteit: van steekproef tot populatie.....</i> | 26 |
| 5.3. <i>Onderzoeksvragen</i> | 26 |
| 5.4. <i>Hypothesen</i> | 30 |
| 6 Conclusies | 37 |
| 6.1. <i>Onderzoeksvragen</i> | 37 |
| 6.2. <i>Hypothesen</i> | 39 |
| 6.3. <i>Probleemstelling</i> | 44 |
| 7. Aanbevelingen | 46 |
| 7.1. <i>De burgers gehoord.....</i> | 46 |
| 7.2. <i>Beleid.....</i> | 47 |
| 7.3. <i>Kritische noot voor vervolgonderzoek</i> | 48 |
| Literatuurlijst..... | 50 |

| | |
|---|-----------|
| Bijlagen | 53 |
| <i>Bijlage 1: Woonmilieu typologie</i> | <i>54</i> |
| <i>Bijlage 2: Woonmilieus in kaart</i> | <i>56</i> |
| <i>Bijlage 3: De enquête</i> | <i>60</i> |
| <i>Bijlage 4: De volledige analyse</i> | <i>63</i> |
| <i>Bijlage 5: Overige motieven van vestigers en vertrekkers</i> | <i>83</i> |
| <i>Bijlage 6: Indeling gemeente Delfzijl in zones</i> | <i>85</i> |
| <i>Bijlage 7: Uitkomsten in een rechte telling</i> | <i>86</i> |

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Dit onderzoek is geschreven in opdracht van de gemeente Delfzijl. Vanuit de gemeente is er belang om inzicht te krijgen in de motieven van huishoudens om zich in de gemeente te vestigen of er te vertrekken. Omdat er meer mensen weggaan dan dat er de gemeente binnenkomen is het ook goed om vast te stellen wat daar de belangrijkste oorzaak van is.

1.2. Probleemschets

De verwachting in de naoorlogse periode was dat Delfzijl sterk zou gaan groeien naar zo'n 80.000 inwoners. Delfzijl heeft hierdoor in de periode 1955-1980 een relatief grote woningbouwproductie gekend. Een aanzienlijk deel van deze uitbreiding werd gerealiseerd in de sociale huursector. Dit gebeurde vooral in de vorm van galerijwoningen, portiekwoningen en eengezinswoningen. De groei van de werkgelegenheid viel echter tegen. In andere delen van Nederland was er nog een kwantitatief tekort aan woningen, maar in Delfzijl trad er al leegstand op (commissie Tielrooij 2000).

Delfzijl kent al jaren een omvangrijke en hardnekkige leegstand van woningen. Ondanks een omvangrijke saneringsoperatie, ingezet in 1996, blijft de leegstand en de daarmee samenhangende maatschappelijke problematiek toenemen. Om de oorzaken hiervan te onderzoeken en om voorstellen te doen voor een andere aanpak hebben het gemeentebestuur van Delfzijl en het bestuur van de Provincie Groningen in november 1999 de Commissie Woonproblematiek Delfzijl ingericht (Commissie Tielrooij). Inzet daarbij is de verbetering van het "integrale woonproduct Delfzijl". Bij een analyse van deze commissie blijkt dat het herstructureringsprogramma, sloop en nieuwbouwproductie, volgens schema verloopt. De leegstand neemt echter niet af, maar laat zelfs een stijging zien, waardoor de opgave geherdefinieerd moest worden (commissie Tielrooij 2000).

De jaren daarna blijft het beeld onveranderd: mensen trekken weg en de middenstand worstelt om het hoofd boven water te houden. De oude havenplaats aan de monding van de Eems, kampt met leegstand en een slecht imago. En dat terwijl de voorspellingen in de jaren vijftig nog zo rooskleurig waren. Delfzijl zou dé industriestad van het noorden worden, een gouden toekomst lag in het verschiet (Knol 2004).

Vandaag de dag is dit beeld iets veranderd. De sloopwerkzaamheden zitten er bijna op en er zijn verschillende nieuwbouwprojecten opgeleverd. De gouden toekomst lijkt echter nog niet te zijn begonnen. In de gemeente Delfzijl lopen de inwoneraantallen nog steeds terug. In januari 1990 woonden in de gemeente nog 31962 inwoners, in januari 2006 nog maar 27961. Dit is een afname van 12,5 % in 16 jaar. Kanttekening hierbij is dat deze afname zich vooral voordoet in de stedelijk kern Delfzijl. De gemeente hecht veel waarde aan een goed inzicht van de motivatie van de vertrekkende huishoudens. Wat ook belangrijk en waardevol is, is de motivatie waarom gezinnen zich in Delfzijl willen vestigen. Een onderzoek naar de verhuismotieven van de vertrekkende en vestigende huishoudens kan aantonen of het beleid op het gebied van wonen in de gemeente Delfzijl zijn vruchten afwerpt.

1.3. Probleemstelling

De probleemstelling die aan de hand van dit onderzoek beantwoord moet worden is als volgt geformuleerd:

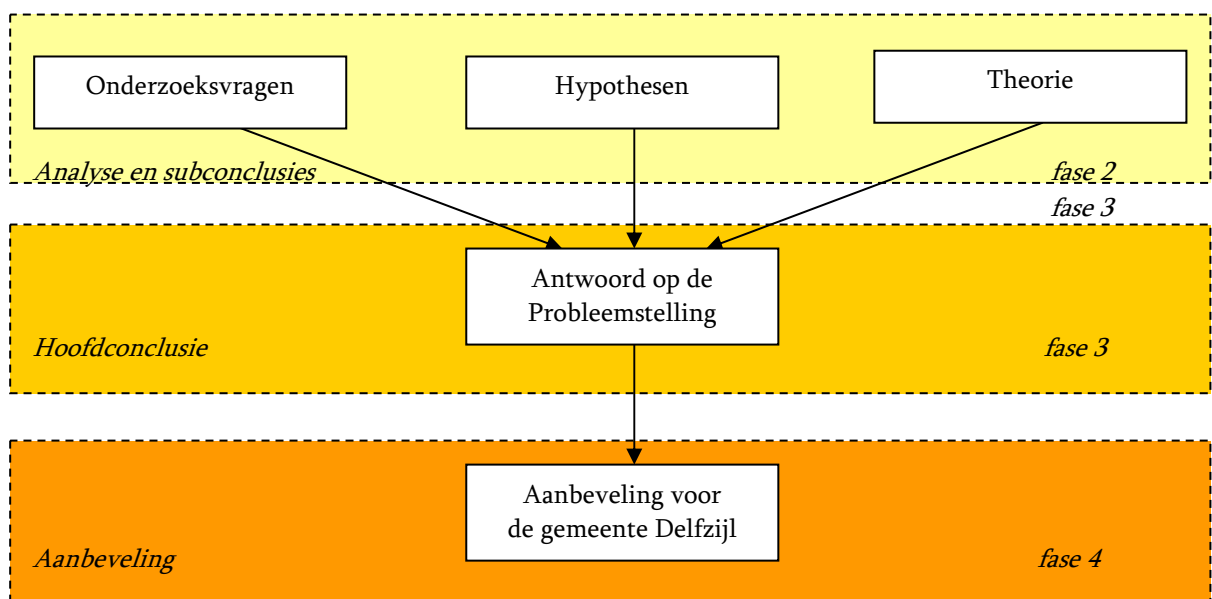
Wat zijn de belangrijkste verhuismotieven van vestigers en vertrekkers met betrekking tot de gemeente Delfzijl?

Onderzoeksvragen die antwoord moeten geven op deze centrale vraag en een heldere context moeten bieden zijn:

- I. Welke factoren, die betrekking hebben op het wonen, zijn van invloed op het verhuisgedrag van personen?
- II. Zijn de verhuismotieven die nationaal worden gesignaleerd, ook van toepassing op Delfzijl?
- III. Welk woonmilieu trekt in Delfzijl de meeste inwoners aan?
- IV. Wat zijn de sterke punten van de woningen in de gemeente Delfzijl?
- V. Wat is de invloed van de sloop van woningen op het verhuisgedrag van huishoudens (in de herstructureringsgebieden)?
- VI. Wat is de voornaamste motivatie voor het wegtrekken van huishoudens uit de gemeente Delfzijl?
- VII. Hoe zijn de verhoudingen van de opleidingen van de vestigers en vertrekkers? Is er een "leegloop" kennis (braindrain)?
- VIII. Is er een goede doorwerking van beleid? Worden de doelstellingen ook bereikt?

1.4. Onderzoeksopzet

Fase 1. Opstellen en versturen van enquêtes en het houden van interviews om de motieven van de vertrekkers en de vestigers op te nemen. Om verhuisde gezinnen te achterhalen kunnen adresgegevens uit de gemeentelijke basisadministratie (GBA) worden verkregen. Een gedeelte van deze gegevens voor het onderzoek kan rechtstreeks uit de GBA komen. De rest van de benodigde gegevens zal verkregen moeten worden via de enquêtes en interviews. Deze dienen daar op afgestemd te worden. Ook is het de bedoeling dat in de beginfase de doelstellingen van de nota's met betrekking op het wonen in Delfzijl duidelijk worden. In het theoretische kader is het van belang om goed te weten te komen wat voor verhuismotieven van belang kunnen zijn bij verhuisgedrag van huishoudens. Het vervolg van het onderzoek is in hieronder schematisch weergegeven.



Fase 2. Een analyse van de ingevulde enquêtes. Deze analyse van de gegevens moet duidelijkheid verschaffen over de onderzoeksvragen, hypothesen en doelstellingen van het beleid. Zo kan men in fase 3 tot een conclusie komen.

Fase 3. Conclusies. In deze fase worden antwoorden gegeven op de onderzoeksvragen en worden de hypothesen getoetst. Het beantwoorden van de probleemstelling vindt ook in deze fase plaats.

Fase 4. Met de verworven kennis uit deze drie fases kan een aanbeveling worden gedaan voor de gemeente Delfzijl. Aangeven van mogelijkheden, aandachtspunten en sterke punten van de gemeente Delfzijl op het gebied van wonen. Dit gebeurt beleidsmatig en op basis van de kwaliteiten en de waardering van die kwaliteiten door de respondenten.

1.5. Rapport indeling

In deze paragraaf wordt beschreven hoe de verdere indeling van dit rapport zal zijn. Hier volgt een globaal vooruitzicht, per hoofdstuk of alinea wordt er voor de duidelijkheid ook nog even een korte inleiding geschreven over de inhoud van dat hoofdstuk of die alinea.

In hoofdstuk twee wordt gekeken naar wat de verschillende motieven van huishoudens om te gaan verhuizen. In het derde hoofdstuk worden hypothesen opgesteld over de woonmotieven, die later terugkomen en worden getoetst met behulp van de enquête. In het vierde hoofdstuk worden de belangrijkste doelstellingen van de voor Delfzijl geldende nota's op een rijtje gezet. Prognoses worden hier ook bij gerekend, want de analyse kan informatie geven als een prognose niet blijkt te kloppen. In hoofdstuk vijf vindt de analyse van de enquête plaats. Aan de hand van deze analyse kunnen er in hoofdstuk zes conclusies worden getrokken. De onderzoeksvragen kunnen worden beantwoord aan de hand van deze gegevens. Tot slot worden er aanbevelingen gedaan.

2. Motieven van verhuisgedrag

Met de aanduiding verhuisgedrag wordt de daadwerkelijke verhuizing van huishoudens bedoeld; de verplaatsing van de ene woning naar de andere woning. Een andere term die hier vaak mee gepaard gaat is verhuisgeneigdheid. Als een huishouden de wens heeft om te verhuizen of plannen hiervoor, dan wordt dit verhuisgeneigdheid genoemd. De motieven die in de komende paragrafen worden besproken kunnen – afzonderlijk, of in combinatie – een verklaring zijn voor huishoudens waarvan verhuisgeneigdheid wordt omgezet in verhuisgedrag.

Om voor de gemeente Delfzijl inzicht te krijgen in de motieven van huishoudens om zich hier te vestigen of te vertrekken, wordt eerst gekeken naar de algemene motieven. Het gaat hier om factoren die van invloed zijn op het verhuisgedrag van de woonconsumenten. Aan de hand van deze factoren komt men tot een keuze om te verhuizen. Dit kunnen vrijwillige keuzes zijn, maar ook gedwongen keuzes (Priemus 1984). Voorbeelden van gedwongen keuzes zijn sloop, uitzetting, brand, ruzie met verhuurder, etc.

Verhuizingen vinden – per definitie – plaats om de woonsituatie beter in overeenstemming te brengen met het aspiratiebeeld van de bewoner. De onderlinge afwijking tussen het aspiratiebeeld en de woonsituatie die aanleiding gaf tot verhuizing, vloeit lang niet altijd voort uit woonfactoren. Ook werkfactoren en persoonlijke factoren kunnen hierbij een rol spelen. De verhuismotieven kunnen dus in drie sferen liggen. Priemus maakt een verdeling waarin alle verhuismotieven terug te brengen zijn tot de volgende sferen: de woonsfeer, de persoonlijke sfeer en de werksfeer (Priemus 1984). Bij de woonsfeer valt te denken motieven als “de woning is te klein”, “de woonomgeving bevalt niet”, etc. Motieven binnen de persoonlijke sfeer zijn motieven als: gezinsuitbreiding, huwelijk, samenwonen, scheiden, etc. Door een verhuizing tracht men de onderlinge afwijking tussen aspiratiebeeld en woonsituatie die buiten de woonsfeer kan zijn ontstaan, in de woonsfeer te reduceren (Priemus 1984). Motieven binnen de werksfeer hebben te maken met veranderende omstandigheden als gevolg van een andere baan. Als bijvoorbeeld de locatie van het werk daardoor verandert, kan worden besloten om te verhuizen zodat de afstand tussen huis en werk acceptabel wordt om bijna dagelijks af te leggen.

Een andere indeling van verhuismotieven is die van push- en pullfactoren. Dat wil zeggen factoren die een rol spelen bij de wens om het vertrekadres te verlaten, resp. factoren die een rol spelen bij de wens om naar het aankomstadres te verhuizen (Kosinski & Prothero 1975). De door Kosinski en Prothero beoogde factoren zijn in te delen binnen de drie sferen van Priemus. Voorbeeld van een push factor is een verhuizing die voortkomt omdat de woning te klein wordt bevonden. Dit is in te delen als een verhuisreden binnen de woonsfeer. Een veranderende huishoudensamenstelling kan een push factor zijn, dit valt dan binnen de persoonlijke sfeer. Een pull factor kan een veranderende omstandigheid zijn waardoor je naar een andere woning vertrekt, bijvoorbeeld dat de woning dicht bij het werk is, of dat de nieuwe woning in een woonmilieu staat die veel beter bij het aspiratiebeeld van de bewoners past.

De uit Groot-Brittannië afkomstige professor Alan Murieⁱ geeft in een overzicht weer hoe de verschillende verhuismotieven globaal kunnen worden geclassificeerd. Zoals te zien in tabel 2.1 kunnen de verschillende verhuismotieven van Murie allen worden getypeerd in een van de drie woonsferen van Priemus. De indeling van de drie sferen van verhuismotieven van Priemus is compleet, want alle denkbare motieven kunnen worden geplaatst binnen een van de drie sferen. Tijdens dit onderzoek wordt dan ook de indeling van Priemus gehanteerd om een overzichtelijke indeling te krijgen van theorieën en de analyse van gegevens. In de volgende paragrafen zal een uitzetting, met aspecten van die sferen volgen.

ⁱ Alan Murie is als professor werkzaam voor de University of Birmingham, Centre for Urban and Regional studies.



Tabel 2.1: *Classificatie van verhuismotieven van Murie, gecombineerd met sfeer indeling van Priemus*
Bron: Murie et al. 1976

2.1. Motieven binnen de woonsfeer

Bijna zeven miljoen huishoudens telt Nederland anno 2002, op een bevolking van ruim 16 miljoen personen. Die huishoudens hebben allemaal een dak boven hun hoofd. Bijna iedereen heeft eigen huisvesting. Het komt nog maar weinig voor dat huishoudens inwonen. Sommige vormen van huisvesting zijn bijzonder, zoals woonwagens of woonboten. Het gros van de huishoudens woont echter in wat we een gewone woning noemen. Een kwart van de verhuisplannen ligt in de persoonlijke sfeer. 74% van de verhuisgeneigden geeft iets anders als belangrijkste reden op om te willen verhuizen. Dat is dan veelal dat de woning niet (meer) bevalt en in mindere mate ook omdat men ontevreden is met de woonomgeving. (Rigo Research en Advies BV 2003). Van de woonsfeer is kwaliteit van het wonen steeds belangrijker geworden. Niet alleen kwalitatief goede woningen, maar ook het woonmilieu speelt hierin een rol. De volgende subparagrafen gaan verder in op motieven die in verband staan met de woning of de woonomgeving en het woonmilieu.

2.1.1. De woning

Dat een woning van invloed kan zijn op het verhuisgedrag van een huishouden ligt voor de hand. Een woning, of eigenlijk een dak boven je hoofd, is één van de eerste levensbehoeften van een mens. Het voldoet wel of niet aan de wens van een huishouden. Mensen die vanwege hun woning willen verhuizen doen dit in de meerderheid omdat die woning naar hun smaak te klein is. Groter gaan wonen is een van de meest voorkomende vormen van het maken van wooncarrière. Mensen groeien uit hun huis of gaan hogere eisen stellen naarmate ze ouder worden en zich meer kunnen veroorloven. Grootte is duidelijk een belangrijke, zo niet de belangrijkste, kwaliteit die een woning kan hebben (Rigo Research en Advies BV 2003).

Voor mensen die zich willen vestigen in rurale gebieden (landelijk wonen), is het hebben van een tuin een eis. De tuin is zelfs de meest harde eis, na woningtype, aantal kamers en buurtkenmerken zoals locatie, aanwezigheid groen, rust en sociale veiligheid. 85% van koopwoningzoekenden zijn niet bereid een woning te nemen als deze geen tuin heeft, ook al wordt aan alle andere eisen voldaan. Ruim 70% accepteert een woning niet als die niet overeenkomt met het gewenste type (Rigo Research en Advies BV 2004c). De rest van de eisen die aan een woning kunnen worden gesteld en gekoppeld zoals rust, aanwezigheid van groen en sociale veiligheid, vallen onder de woonomgeving en hun woonmilieu.

2.1.2. Woonmilieu

Een woonmilieu zegt iets over een woning en de omgeving van die woning. De definitie van een woonmilieu kan als volgt worden omschreven: “de ruimtelijke setting dat het geheel vormt van de eigenschappen van de omgeving – zowel aspecten van de woningvoorraad als van de (woon)omgeving, zowel in fysieke, sociale en geografische zin – die in verband staan met wonen”(van Diepen en Arnoldus 2003). Dit is nog steeds een ruim begrip, waar vele aspecten onder vallen. Voorbeeld van een paar aspecten zijn: de buurt, groenvoorzieningen, ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid en bruikbaarheid. Ook sociale cohesie en veiligheid kunnen de beleving van een woonmilieu bepalen, terwijl zij in directe zin niks met de ruimtelijke setting te maken hebben. Indirect kunnen sociale aspecten wel zijn meegenomen in het ontwerp van een wijk of buurt. Daarbij valt te denken aan de invloed van de openbare gebieden in een woonwijk, straatverlichting, speelgelegenheden, etc.

Een indeling naar woonmilieus is waardevol voor beleidsmakers. Het is een ruimtelijke vertaling van verschillende kwaliteiten van verschillende omgevingen. Bovendien ontstaat met het ontwerpen van nieuwe plannen in verschillende woonmilieus een gedifferentieerd woningaanbod. Een woonmilieu is opgebouwd uit vele verschillende aspecten en vaak zijn deze aspecten subjectief te beoordelen. Hierdoor is het soms moeilijk om een goede indeling te maken. Toch is er een typologie gemaakt van de verschillende woonmilieus, omdat zo een verdeling te zien is van de vertrekkers en vestigers per type woonmilieu. Aan de hand van de verdeling van vestigers en vertrekkers per woonmilieu kunnen conclusies worden getrokken over de verdeling van de verhuizingen binnen die woonmilieus. Hieruit kan dan ook blijken of woningen in een bepaald type woonmilieu meer of minder moet worden gecreëerd om aan de vraag naar wonen in dat type woonmilieu te kunnen voldoen.

Er zijn verschillende woonmilieu typologieën ontwikkeld variërend van een 6-deling, tot een 14-deling en zelfs een 25-deling. In de Actualisering Woningmarktverkenning Groningen dat uitgevoerd is in opdracht van de provincie Groningen, is gebruik gemaakt van de 14-delige woonmilieutypologie. Hierin wordt de kern Delfzijl als het type Centrum Dorps weergegeven en de rest van de gemeente Delfzijl als Landelijk perifeer (ABF Research BV 2004). Dit is echter in strijd met het Provinciaal Omgevingsplan, waarin de kern Delfzijl tot een van de stedelijke centra wordt gerekend. Vandaar dat er stedelijke woonmilieus passen in de kern Delfzijl. In de typologie met een 6-deling van woonmilieus komt dit beter tot zijn recht. Dit onderzoek maakt derhalve gebruik van de 6-deling. De typologie van woonmilieus is terug te zien in bijlage 1. In de oorspronkelijke typologie zoals beschreven in bijlage 1, bestaat ook een categorie 'werkgebied'. Dit is een klein deel van de gebieden die moeilijk als woonmilieu gekenmerkt kunnen worden, omdat ze grotendeels uit werkgebied bestaan. In totaal staat 0,05 procent van de woningen in deze werkgebieden. In het woningbehoefte onderzoek (WBO) hebben deze huishoudens het woonmilieutype groen-stedelijk (in de steden) of landelijk wonen (in de dorpen) gekregen (ABF-research 2004 / VROM 2000).

Om een dergelijke differentiatie te vertalen naar een kaart van een gebied, is het noodzakelijk een indeling te maken van buurten of wijken, met daar aangekoppelde woonmilieus. Van deze gebieden zijn de postcodes bekend, zodat later kan worden gekeken hoe de migratiepatronen van de verschillende woonmilieus zijn. Lastig hierbij is dat de grens van een wijk en vaak ook van een woonmilieu wordt gevormd door een straat. Het kan in de praktijk blijken dat een woning aan de ene kant van de straat in woonmilieu “a” wordt ingedeeld en de woning aan de andere kant van de straat in woonmilieu “b”. Een indeling naar woonmilieus voor de gemeente Delfzijl is te zien op de kaarten in bijlage 2.

De waardering van een woning en een woonomgeving is een belangrijk aspect van de woonsituatie, maar de verhuismotieven kunnen daar van verschillen (Floor & van Kempen, 1994a). Het is dus gevaarlijk om conclusies te trekken aan de hand van de mate van tevredenheid over de woning en

zijn omgeving. Wel kan er worden gekeken of er een verband is of lijkt te zijn tussen de mate van tevredenheid over de woning of woonomgeving en het verhuisgedrag. Ontevredenheid met de buurt vormt voor ruim 15% van de verhuiscandidateen een overwegende reden om te willen verhuizen. Bij nadere beschouwing blijken het veelal sociale aspecten te zijn die mensen het meest dwarszitten: onveiligheid als gevolg van criminaliteit, de bewoners en de veranderende bevolkingssamenstelling van de buurt. Uit het WBO 2002 blijkt dat in de kleine plaatsen en het landelijke woonmilieu een andere verhuisreden voorkomt: het ontbreken van voorzieningen (Rigo Research en Advies BV 2003).

2.1.3. Sloop van woningen

Als er woningen worden gesloopt betekent dit altijd dat de bewoners het pand moeten verlaten en een ander dak boven het hoofd moeten zien te krijgen. Omdat het bij herstructurering meestal om sociale huurwoningen gaat, is het de taak van de corporatie om voor een vervangende woning te zorgen. Deze herhuisvesting krijgt vaak een hoge prioriteit. Herhuisvesters krijgen vaak voorrang op “reguliere” woningzoekenden. Een proces waarbij dit nadrukkelijk gebeurt, is het proces van wijkvernieuwing. In Delfzijl vindt ook wijkvernieuwing plaats. Dit onderzoek wordt daarom ook aangegrepen om te onderzoeken of de sloop van woningen als gevolg heeft dat huishoudens hun toevlucht doen naar een woning binnen de gemeente, of in een plaats buiten de gemeente Delfzijl. Tegelijk wordt ook onderzocht of door de sloop van woningen in de buurt van de eigen woning ook een motief is voor een huishouden om te verhuizen. In veel gevallen van sloop vind er eerst een periode van leegstand plaats. Dit is voor de uitstraling van een buurt of wijk niet aantrekkelijk of sfeervol en kan resulteren in een verdere leegloop en leegstand.

De sloop van woningen is in alle gevallen een motief voor vertrekkende huishoudens. De inwoners van een woning die gesloopt wordt, hebben weinig andere keus en worden gedwongen om zichzelf te voorzien van een nieuwe of andere woning of woonruimte.

2.2. Motieven binnen de persoonlijke sfeer

De woonwensen van een huishouden kunnen veranderen na een periode. Een woning die eerst geschikt was, kan minder geschikt worden. De ruimte die eerst voldoende leek is nu te klein. Omdat een huishouden vaak uit meerdere personen bestaat zijn er meerdere motieven die van invloed kunnen zijn in het woongedrag van een huishouden. Vaak treden er veranderingen op, bijvoorbeeld in de huishoudensamenstelling of het inkomen. De volgende subparagrafen gaan verder in op de verschillende verhuismotieven uit de persoonlijke sfeer.

2.2.1. De samenstelling van een huishouden

Huishoudenskenmerken hebben een grote invloed op de verhuiscandidate en de woonwensen. De leeftijd van het hoofd van het huishouden en de samenstelling van dat huishouden worden daarbij traditioneel als twee essentiële componenten gezien. Een alleenstaande oudere zal bijvoorbeeld andere (woon)behoeften hebben dan een alleenstaande jongere, een gezin wil over het algemeen wat anders dan een meerpersoonshuishouden (Floor & van Kempen, 1994a). Een voorbeeld: een oudere ziet misschien een woning in een naoorlogse wijk als toppunt van zijn wooncarrière, terwijl dit voor een jongere kan worden gezien als een beginsituatie of tussenstation.

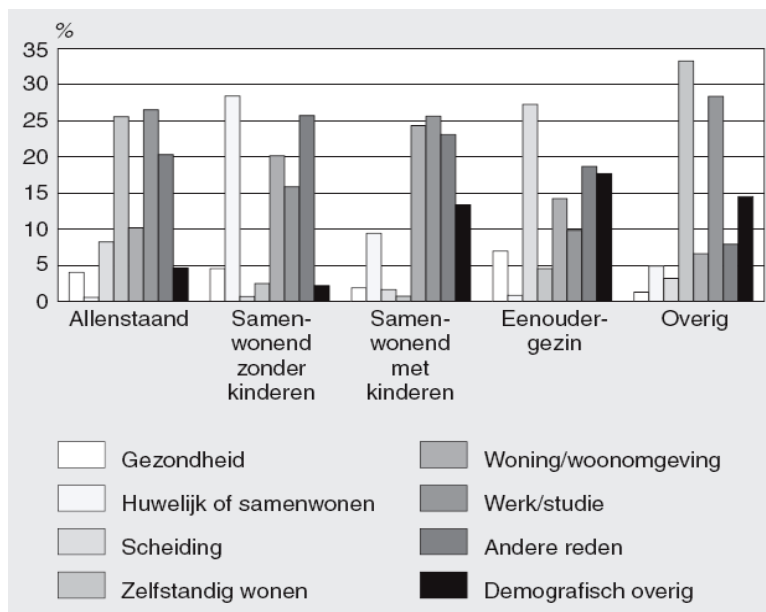
De huishoudensamenstelling en ontwikkeling komen voort uit een paar processen. Deze processen zijn: uit huis gaan, samenwonen, scheiden, het krijgen van kinderen of sterfte. Huishoudenveranderingen kunnen leiden tot verhuizingen, meestal over relatief korte afstand (Feijten & Visser 2005).

De leeftijd lijkt een rol te spelen in meerdere aspecten van verhuizen. De verhuizing van jongeren is vaak de eerste zelfstandige verhuizing en hangt vaak samen met relatievorming, studie en werk (VROM 2005). In een rapport van CBS is een indeling gemaakt van verhuismotieven aan de hand van leeftijdsgroepen. Voor relaties geldt dat relatievorming in de groep 25-34 vaker voorkomt dan in de groep van 35-44 jarigen. In de groep 35-44 jarigen komt relatieverbreking vaker voor (zie figuur 2.4) Gezondheid lijkt ook een leeftijdsgebonden verhuismotief. Vooral personen van 45 jaar en ouder noemen deze reden van verhuizen (Feijten & Visser 2005).



Figuur 2.4: verhuisde personen naar leeftijd en verhuismotief
Bron: Feijten & Visser 2005

Niet alleen de leeftijd speelt een grote rol. Als de verhuismotieven tegen de huishoudensamenstelling worden uitgezet, zoals in figuur 2.5, dan is te zien dat de per soort huishouden andere verhuismotieven worden weergegeven.



Figuur 2.5: verhuismotieven per huishoudensoort
Bron: (Rigo Research BV 2003)

Duidelijk te zien is dat bij huishoudens zonder kinderen er vaker wordt verhuisd vanwege het feit dat twee personen gaan samenwonen of trouwen. Huishoudens met kinderen noemen vaker de woning c.q. woonomgeving en werk als verhuisredenen ten opzichte van de huishoudens zonder kinderen. Wat ook goed te zien is in figuur 2.5 is dat bij eenoudergezinnen, het belangrijkste motief om te verhuizen een scheiding is. Hier wordt verder op ingegaan in de volgende paragraaf.

2.2.2. Relatievorming of scheiding

Relatieontbinding of scheiding binnen een huishouden heeft in de meeste gevallen tot gevolg dat een van de twee personen moet gaan verhuizen. Deze reden van verhuizen komt vaker voor dan twintig tot dertig jaar geleden het geval was. Het samenwonen en trouwen is door de jaren heen ook veranderd. Dit is terug te zien in het aantal huwelijken dat door echtscheiding wordt beëindigd. In de jaren zeventig en begin jaren tachtig is dit sterk toegenomen. Het jaar 1994 was wat dat betreft een piek, die samenhangt met de vereenvoudigde wetgeving op het gebied van scheidingsrecht in 1993. De toename van echtscheidingen in de loop van de twintigste eeuw hing samen met de maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de emancipatie en een afnemende invloed van geloof. Het opleidingsniveau van vrouwen en de participatie op de arbeidsmarkt zijn fors gestegen, waardoor vrouwen financieel minder afhankelijk zijn geworden van hun echtgenoot (de Graaf 2005). Verbeteringen in de sociale voorzieningen hebben het voor moeders, met of zonder kinderen, makkelijker gemaakt om zelfstandig verder te leven. Bijvoorbeeld met hulp van bijstand. Er is een behoorlijk groot verschil tussen gehuwde of samenwonende paren. Ongehuwde samenwoners gaan veel sneller uit elkaar dan gehuwde stellen. Bij een relatief lange relatieduur zijn de verschillen tussen gehuwden en niet gehuwden kleiner.

Als de relatie beëindigd werd om persoonlijke redenen, bijvoorbeeld het niet bij elkaar passen (38% van de gehuwden en 43% van de samenwonenden (de Graaf 2005)), dan komt het er meestal op neer dat beiden verhuizen naar een andere woning. Op 1 januari 2005 waren er in Nederland 444.000 éénoudergezinnen, waarvan de helft uit een scheiding is ontstaan.

Het verweduwen van personen heeft ook tot gevolg dat mensen van elkaar scheiden. Dit kan ook een verhuizing tot gevolg hebben. Een belangrijk deel van de toekomstige groei van het aantal alleenstaanden wordt veroorzaakt door de verweduwing (VROM 2005).

2.2.3. Financiële motieven

De kosten van een woning zijn een erg groot deel van de uitgaven van een huishouden. Het gemiddelde bedrag wat huishoudens uitgaven (in 2004) aan bestedingen is € 28.385, waarvan € 9.477 aan de woning wordt uitgegeven. Dit komt neer op een gemiddelde besteding van het inkomen aan de woning van 33,4% (CBS 2006).

Er zijn kosten aan de woning zelf, maar voor het gebruik van de woning zijn er ook kosten. Gemeenten hebben hun eigen belastingen en heffingen voor afvalstoffen en dergelijke. Deze kunnen verschillend zijn per gemeente en kunnen meespelen in de keuze van een huishouden om zich ergens te vestigen. Ook kan een regeling van het werk, zoals het vergoeden van de verhuizing door een erkend bedrijf, meespelen in de keuze tussen wel of niet verhuizen. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 2.3.2.

Er zijn ook negatieve scenario's te bedenken waarin geld een rol speelt. In gevallen van gedwongen ontslag, extra uitgaven of andere onvoorziene kosten, zoals ongewenst zwanger raken, kan de huidige woning teveel van je inkomsten vragen waardoor verhuizen naar een goedkopere woning een noodzaak is.

2.2.4. Studie/opleiding

Studie versnelt de eerste stap in de huishoudenvorming: het verlaten van het ouderlijke huis. Studie en carrière vertragen de stappen: samenwonen, trouwen en kinderen krijgen. Het resultaat is een sterke groei van het aantal jonge alleenstaanden. Dit patroon is begonnen in de jaren tachtig, met de emancipatie, en heeft zich in versterkte mate voortgezet in de jaren negentig (VROM 2005).

Al eerder is geconstateerd dat opleiding een belangrijke factor is bij het uit huis gaan. Jongeren die gaan studeren aan het hoger onderwijs gaan eerder zelfstandig wonen en gaan meer alleen wonen dan leeftijdsgenoten. Ook in de latere stadia van de huishoudenvorming blijven er verschillen bestaan tussen de opleidingsniveaus. Naar mate het opleidingsniveau hoger is gaat men gemiddeld later samenwonen, krijgt men later kinderen en zijn de relatie ontbindingskansen hoger (VROM 2005). Omdat samenwonen en kinderen krijgen van invloed zijn op verhuisgedrag kan het opleidingsniveau als een indicator worden gezien voor verhuisgedrag: hoger opgeleide mensen hebben op latere leeftijd behoefte aan een grotere woning als het gaat om een nieuwe woning met meer ruimte voor gezinsuitbreiding dan huishoudens die een lagere opleiding hebben voltooid. Dit gaat echter wel in samenhang met leeftijd, die een andere indicator kan zijn.

Het opleidingsniveau in Nederland is de afgelopen jaren gestegen. Eerder was al aangegeven dat hoger opgeleiden verder reizen en vaker een koopwoning bewonen. Deze groep verhuist minder vaak dan lager opgeleiden en huurders. Het aantal HBO of hoger opgeleiden met een baan is gestegen van éénvijfde deel in 1996 naar een kwart in 2003 (CBS 2005b). Daarnaast is een het aantal laagopgeleiden afgenomen van bijna de helft naar iets minder dan een derde in diezelfde periode.

2.2.5. Familie

Afstand kan een reden zijn om te verhuizen. Afstand tot het werk, dat in de volgende paragraaf wordt besproken, maar ook afstand tot familie. Uit onderzoek van Mulder en Kalmijn (2004) blijkt dat er wel werd gedacht dat familie vroeger dichter op elkaar woonde, maar dat dit niet klopt. Het NKPS – Netherlands Kinship Panel Study – geeft de familiebanden in Nederland weer. Hieruit blijkt dat verhuizingen met als doel om dichterbij familie te gaan wonen maar weinig voorkomt. Wel valt hierbij op dat hoger opgeleiden duidelijk verder weg wonen bij hun familie. Als we ouders, kinderen broers, zussen en schoonouders bij elkaar nemen is de gemiddelde afstand tot deze familieleden bijna 34 kilometer. Het percentage van gezinnen die bij de ouders in dezelfde plaats wonen is tussen 1940 en 1990 gedaald van 50% tot tussen de 35 en 40%. Dit komt echter ook omdat het opleidingsniveau is gestegen (Mulder en Kalmijn 2004).

2.3. *Motieven binnen de werksfeer*

Als een persoon werk krijgt in een andere plaats, heeft dit in de meeste gevallen gevolgen voor de reisafstanden die afgelegd moeten worden. Het kan zo zijn dat de tijd en afstand die iemand op een dag onderweg is tussen huis en werk een push factor kan zijn om ergens anders een woning te gaan zoeken. De komende paragraaf gaat hier verder op in.

2.3.1 Het vinden van een (nieuwe) baan

Het vinden van een (nieuwe) baan kan een reden zijn voor een huishouden om te verhuizen. Vaak heeft dit te maken met de afstand die men tussen huis en het werk moet afleggen. Is degene die moet reizen voor zijn werk ontevreden over de tijd of afstand die hij moet afleggen tussen huis en werk dan kan er worden gekeken naar een woning dichterbij het werk, of beter bereikbaar. Als een persoon uit een huishouden een andere baan krijgt betekent dit niet automatisch dat er een nieuwe woning gezocht wordt. Motieven uit de vorige paragrafen spelen hier ook een rol in.

In de gemeente Delfzijl is in de periode van 1994 tot 2005 het aantal arbeidsplaatsen licht gestegen met 6% in de gemeente. Bijna alle sectoren zijn gegroeid, behalve de industrie, onderwijs en openbaar bestuur en overheid. Sterkste groeiende sectoren qua arbeidsplaatsen zijn de landbouw en visserij, bouwnijverheid, financiële instellingen zorg en overige diensten. Dit is ook terug te zien in het aantal vestigingen per sector. Volgens cijfers van het Provinciaal werkgelegenheidsregister Groningen is het aantal vestigingen in de Landbouw en visserij sector is gestegen met bijna ruim meer dan de helft, de bouwnijverheid met iets meer dan één derde deel, de financiële instellingen met 8% en de overige diensten heeft 40% meer vestigingen gekregen in de afgelopen 10 jaar. Opvallend hierbij is dat de industrie eenderde deel meer vestigingen heeft gekregen, maar dat het aantal arbeidsplaatsen in die sector is afgenomen met één zevende deel is afgenomen (Provinciaal Werkgelegenheidsregister Groningen). In diezelfde periode is het inwoneraantal in de gemeente Delfzijl met 7,8% teruggelopen (GBA Delfzijl). Het is interessant om te onderzoeken voor hoeveel vestigers werk heeft meegespeeld bij de keuze om zich te vestigen in de gemeente Delfzijl. De toetsing van hypothese IV uit de werksfeer geeft antwoord op de vraag voor hoeveel mensen werk een motivatie is om te verhuizen naar de gemeente Delfzijl.

Om te kijken hoe in de laatste jaren de arbeidsmarkt en het inwonersaantal zich heeft ontwikkeld, zijn van deze gegevens indexcijfers berekend om een makkelijke vergelijking te kunnen maken. In figuur 2.6 is deze vergelijking te maken. Hierin is te zien dat het aantal Vestigingen relatief gezien het meest is gestegen met ongeveer 20 %, het aantal arbeidplaatsen is in 1995 licht gestegen en daarna ongeveer gelijk gebleven.



Figuur 2.6: Indexcijfers over arbeidsplaatsen en inwoners gemeente Delfzijl

Bron: Gemeente Delfzijl

2.3.2 Reisafstand woon-werk

Uit onderzoek in de Provincie Flevoland is duidelijk geworden dat mensen met een koopwoning vaak op grotere afstand van hun werk wonen dan mensen met een huurwoning. Huizenbezitters reizen gemiddeld 32 kilometer per dag, huurders leggen per dag gemiddeld 27 kilometer af van en naar hun werk. Kopers verhuizen minder snel dan huurders wanneer ze van baan wisselen. Vaak wonen ze wat verder weg van hun werk dan huurders (CBS 2005a). Het aantal mensen dat in een andere plaats werkt dan waar ze wonen is stabiel de laatste jaren en ligt op ongeveer 60%. De reisafstanden zijn overigens gemiddeld 32 kilometer, wat er op neer komt dat een groot gedeelte van de werknemers waarschijnlijk wel in dezelfde gemeente werkt als woont (Böke 2006). Het zou aan de hand van deze gegevens logisch zijn dat vestigers met als verhuisreden het werk, van een woonplaats afkomstig zijn die in een straal van ca 30 kilometer en daarbuiten vanaf de nieuwe woonlocatie ligt. Van de vestigers van dit onderzoek is alleen de gemeente bekend waarvandaan is vertrok-

ken, zodat het voor de gemeente Delfzijl alleen globaal duidelijk wordt waar de vestigers vandaan komen. Dit komt erop neer dat ongeveer heel Noordoost Groningen binnen die cirkel valt. Toch blijkt uit de gegevens van het GBA dat bijna tweederde van alle vestigers binnen een straal van 30 kilometer afkomstig is. Een kanttekening die hierbij moet worden gemaakt, is dat van al deze personen niet bekend is waarom ze verhuisd zijn, dat is alleen bekend van de respondenten. Van een groot deel van de verhuisde personen binnen deze straal kunnen heel goed andere motieven hebben gespeeld om te verhuizen.

Om ergernissen over reizen te beperken kennen sommige bedrijven een verhuispremie. De regels hiervoor verschillen, maar de premie kan oplopen tot tachtig procent van het brutoloon plus een volledige vergoeding van de verhuizing zelf door een erkend verhuisbedrijf (Böke 2006).

3. Hypothesen

Bovenstaande motieven kunnen allemaal een reden - of een van de redenen - zijn voor de vestigers en vertrekkers in de gemeente Delfzijl om tot verhuizen over te gaan. Daarom zijn deze ook allen terug te vinden in de opgestelde enquête. Deze enquête is terug te vinden in bijlage 3. De antwoorden van de respondenten zijn terug te vinden in bijlage 7, in de vorm van een rechte telling. Om het verband tussen de motieven en de vragen vast te stellen zijn er hypothesen opgesteld. Achter de hypothese staat tussen haakjes het nummer van de vraag van de enquête die bij de hypothese hoort. De resultaten van de enquête zullen uitwijzen of deze hypothesen juist zijn.

3.1 Hypothesen binnen de woonsfeer

- I. Kopers verruilen hun woning niet in voor een huurwoning (vraag 12 en 13)
- II. In de goedkopere huurklassen zijn er meer huishoudens die verhuizen dan in duurdere klassen (vraag 14)
- III. Huishoudens met een eigen woning verhuizen minder snel dan huishoudens in een huurwoning. (vraag 12 en 13)
- IV. Huishoudens met een eigen woning uit de duurste klasse verhuizen minder snel dan woningbezitters uit de goedkopere klassen. (vraag 12,13 en 15)
- V. Huishoudens in een vrijstaande woning of 2 onder 1 kap woning verhuizen minder snel dan huishoudens uit een ander type woning. (vraag 16)
- VI. De meeste huishoudens vestigen zich in een groen-stedelijk woonmilieu van de gemeente Delfzijl. (vraag 3, geldt alleen voor vestigers in de gemeente)
- VII. De meeste huishoudens vertrekken uit een buiten-centrumstedelijk woonmilieu van de gemeente Delfzijl. (vraag 4, geldt alleen voor vertrekkers)
- VIII. De grootte van een woning is zelden aanleiding tot verhuisgedrag (vraag 19). Huishoudens zijn tevreden over de grootte van hun woning. (vraag 17d)
- IX. Het aantal kamers in een woning is vaak een reden tot ontevredenheid (vraag 17) en vaak de aanleiding tot verhuisgedrag. (gemist in vraag 19)
- X. Verhuizingen die voortkomen uit (aankomende) sloopwerkzaamheden, gebeuren veelal binnen de grenzen van de gemeente en vallen daarom buiten dit onderzoek. (vraag 19)

3.2 Hypothesen binnen de persoonlijke sfeer

- I. Éénpersoonshuishoudens verhuizen vaker dan huishoudens met of zonder kinderen (geen alleenstaande huishoudens)(vraag 9)
- II. Onder huishoudens zonder kinderen wordt meer verhuisd, dan onder huishoudens met kinderen. (vraag 9)
- III. Onder huishoudens met meerdere kinderen wordt er minder verhuisd. Dit verband is omgekeerd evenredig: hoe meer kinderen in een huishouden, hoe minder vaak deze verhuizen. (vraag 9)
- IV. Naarmate de leeftijd (van de hoofdbewoner) toe neemt, neemt de verhuisgeneigdheid af. Jongeren verhuizen vaker dan ouderen. (vraag 11)
- V. Huishoudens die het imago van Delfzijl negatief vinden, vestigen zich niet in de gemeente Delfzijl. (vraag 18)
- VI. Met familie wordt geen rekening gehouden als een huishouden gaat verhuizen. (vraag 19)
- VII. Een relatief kleine groep mensen verhuist met als motivatie iets van relatievorming of -ontbinding (scheiding). (vraag 19)
- VIII. De financiële mogelijkheden en hulp (zoals bijstand) zijn verbeterd, maar dit is geen factor die meespeelt bij verhuisgedrag. (vraag 19)
- IX. Personen die uit huis gaan, doen dit omdat zij een opleiding gaan volgen. (vraag 19)

- X. De vestigers in Delfzijl hebben gemiddeld een lager opleidingsniveau dan de vertrekkende personen. (vraag 8)

3.3 Hypothesen uit de werksfeer

- I. Hoger opgeleide personen zijn minder snel geneigd te verhuizen bij het vinden van een nieuwe baan (vraag 8).
- II. Huishoudens met een hoger (gezamenlijk) inkomen zijn minder snel geneigd te verhuizen dan huishoudens met een laag inkomen. (vraag 10)
- III. Werk is geen veelvoorkomende motivatie van verhuisgedrag van huishoudens. (vraag 19)

4. Vigerende nota's in Delfzijl: beleidsdoelstellingen

In dit hoofdstuk worden de beleidsnota's bekeken. Hierbij gaat het om het beleid dat toegespitst is op het wonen. Bedoeling is om van het beleid doelstellingen weer te geven die kunnen worden getoetst aan de hand van de huidige situatie en de gegevens die afkomstig zijn van de enquête. Kortom: kijken of er doorwerking van beleid plaatsvindt. De vragen uit de enquête van dit onderzoek bieden gegevens over de bevindingen van respondenten over woningen en de aspecten van het wonen die daarmee van doen hebben; het woonmilieu.

Doelstellingen over hoeveelheden woningen die in bouwprogramma's zijn opgenomen, zijn voor dit onderzoek niet van belang. Het gaat meer om het gepast aanbieden van woningen waar vraag naar is in de gemeente. Verhuizingen vinden plaats om de woonsituatie beter in overeenstemming te brengen met het aspiratiebeeld van de bewoner (Priemus 1984). Dit was al eerder genoemd in hoofdstuk 2. Als uit de gegevens van de ingevulde enquêtes duidelijk wordt waar de kwaliteiten liggen voor de gemeente Delfzijl, kan het beleid hier op inspringen. Van het huidige beleid kan dan ook naar voren komen of er op een goede manier nieuwe woningen worden gerealiseerd die in het aspiratiebeeld passen van de huishoudens.

Eerst wordt gekeken naar geformuleerd beleid op zo hoog mogelijk niveau. In het kader van dit onderzoek zijn de beleidsdoelstellingen vanaf het provinciale beleid en lager van belang. Als eerste worden provinciale beleidsdoelen op het gebied van wonen weergegeven. Vervolgens wordt er nog op regionaal niveau en als laatst op gemeentelijk niveau gekeken wat voor doelstellingen er zijn gesteld in de verschillende nota's.

4.1 Provinciale beleidsdoelen

Door de provincie Groningen is een Provinciaal Omgevingsplan (POP), koersen op karakter, opgesteld. De nota Bouwen en Wonen is een formele uitwerking van het POP. De gemeentebesturen zijn verantwoordelijk voor de vormgeving en uitvoering van het woonbeleid op gemeentelijk niveau. Dit is in het geval van de gemeente Delfzijl vertaald in het woonplan gemeente Delfzijl, wat in een volgende paragraaf wordt besproken. De nota Bouwen en Wonen vormt een toetsingskader voor beleid als het gaat om het aantal woningen dat een gemeente wil vastleggen in bestemmingsplannen. De nota is ook ter stimulering van verbeteringen van de kwaliteit van het gemeentelijk woonbeleid (Provincie Groningen 2005).

Het POP zet in op bundeling van het wonen in de stedelijke centra. Delfzijl is één van de hier bedoelde centra. Daarnaast wordt gestreefd naar het instandhouden en verbeteren van de leefbaarheid in zowel de steden als in de dorpen. Doel is het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig woningaanbod dat alle Groningers, ongeacht het inkomen, voldoende keuzemogelijkheden biedt.

De provincie heeft na een evaluatie van ABF de doelstellingen niet bijgesteld (Abf Research 2004). De gemeenten hebben alleen langer de tijd gekregen (tot 2008 in plaats van 2006) om de woningbouw opgave en transformatie te realiseren.

4.2 Regionale beleidsdoelen

Een vorm van een regionale bestuursvorm die zich bezighoudt met woonbeleid op regionaal gebied is de Eemsdelta samenwerking. De gemeenten Delfzijl en Appingedam sloten in februari 2003 een bestuursakkoord voor een “Actieprogramma Eemsmondgebied” (Eemsdelta.nl 2006). Doel is een duurzame structuurversterking van het Eemsmondgebied. Hiervoor is een gezamenlijke regie en gerichte samenwerking nodig. De aandacht richt zich onder andere op het stedelijk gebied tussen de kernen Delfzijl en Appingedam. Ook de haven, industrie en toerisme en recreatie krijgen aandacht in deze samenwerking. Dit onderzoek richt zich op het stedelijk gebied, waarover op het gebied van wonen afspraken zijn gemaakt. In het akkoord staat onder meer dat de gemeente Delfzijl en de gemeente Appingedam hun woningbouw plannen op elkaar afstemmen voor de periode tot 2006 (Gemeente Delfzijl 2005b).

De doelstelling die is gesteld op het gebied van wonen:

- Het creëren van aantrekkelijke woonmilieus (onder andere aan het water).

Dit komt naar voren in het volgende doel wat door de stuurgroep Eemsmond is opgesteld: “*Damsterdiep als verbindend element en cultuurhistorische en toeristisch recreatieve drager*” (Stuurgroep Eemsmondgebied 2003). Een belangrijke kans voor het versterken van het (imago van het) stedelijk gebied richt zich op de herwaardering van het Damsterdiep als historische drager. Bestaande plannen voor wonen en het verbeteren van de toeristisch-recreatieve functie van het Damsterdiep kunnen vanuit dit beeld worden versterkt. Bij nieuw te ontwikkelen woningbouwplannen kan het Damsterdiep als uitgangspunt gehanteerd worden (Stuurgroep Eemsmondgebied 2003).

4.3 Gemeentelijke beleidsdoelen

In 1996 is een saneringsoperatie ingezet om de woonproblematiek in de gemeente Delfzijl aan te pakken. De leegstand en daarmee samenhangende maatschappelijke problematiek blijven echter toenemen (Commissie Tielrooij 2000). Om de oorzaken hiervan te onderzoeken en om voorstellen te doen voor een andere aanpak hebben het gemeentebestuur van Delfzijl en het bestuur van de Provincie Groningen in november 1999 de commissie woonproblematiek Delfzijl ingesteld. Na een analyse van de problematiek komt de commissie met een advies op hoofdlijnen met daarin de volgende opgave:

“Binnen de onvermijdelijke krimp moet Delfzijl zo goed mogelijk de kwalitatieve woningvraag bedienen, teneinde te voorkomen dat ook in de toekomst veel huishoudens Delfzijl om woonredenen verlaten. Dit vereist het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus, met name in de koopsector, én het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van de sociale huursector, zodat ook in dit segment het aanbod beter aansluit bij de kwalitatieve vraagkenmerken. [...] In de volgende fase van de herstructurering moet nadrukkelijk worden gekozen voor een ingrijpende kwaliteitsimpuls in de bestaande woonwijken, wat betreft de woningen en de woonomgeving. Anders zal het vertrek om woonredenen uit Delfzijl verder toenemen en zal de sloopopgave steeds verder verhoogd moeten worden zonder dat de negatieve spiraal wordt doorbroken.” (Commissie Tielrooij 2000).

Duidelijke aandacht voor de kwaliteit van wonen in Delfzijl, met als doel om huishoudens vast te houden. Hiermee moet voorkomen worden dat huishoudens gaan verhuizen met redenen die tot de woonsfeer behoren. Het vervolgrapport van dit rapport van de commissie Tielrooij, het eindadvies, stippelt een strategie uit voor de gemeente om de herstructurering in goede banen te leiden. Dit is zeer nadrukkelijk geen blauwdruk, maar zijn een aantal strategische speerpunten waarin ontwikke-

laars een plan kunnen optimaliserenⁱⁱ. Belangrijkste speerpunt van deze strategie voor het wonen zijn hieronder weergegeven en worden als algemene doelstellingen voor de gemeente beschouwd.

- *Versterken en verbeteren van de dragende kwaliteiten*

Deze dragende kwaliteiten moeten beter voelbaar en zichtbaar worden, zodat het imago van Delfzijl verbeterd en er aanknopingspunten ontstaan voor het realiseren van bijzondere woonmilieus.

- *Realiseren van gedifferentieerde woonmilieus*

Door stedenbouwkundige ingrepen, woningbouwprogramma's en woningtypes steeds precies af te stemmen op de kwaliteit van de plek kan een mozaïek van onderscheidende woonmilieus worden gerealiseerd.

- *Binnen de woonmilieus een concurrerend en gevarieerd woonprogramma realiseren.*

Om de marktpositie van Delfzijl als woongemeente te verbeteren zal meer onderscheidende kwaliteit moeten worden geboden dan in de omliggende gemeenten (Commissie Tielrooij 2001).

In de verschillende beleidsnota's, die in de periode hierna zijn opgesteld, komt dit ook steeds naar voren, zoals in het volgende chronologische overzicht is te zien.

- In 1999 kwam de gemeente met de beleidsnota "Delfzijl werkt aan wonen". In deze nota was een van de hoofd doelstellingen " het op een hoger niveau brengen van de kwaliteit van het wonen door herstructurering van bestaande wijken (verbeteren fysiek infrastructuur en sociale leefbaarheid) en marktgerichte nieuwbouw (gemeente Delfzijl 1999).
- Het "woonplan gemeente Delfzijl, visie op het wonen" is vastgesteld in oktober 2002. Doelstelling die in deze nota wordt geformuleerd is de volgende: "De opgave voor de toekomst is het realiseren van een kwaliteitsslag in het wonen [...] een belangrijke doelstelling bij het realiseren van een kwaliteitsslag is ervoor te zorgen dat de woonconsumenten keuzevrijheid hebben. Dit betekent dat gestreefd wordt naar een gevarieerd woningaanbod, in verschillende typen en prijsklassen, in een verscheidenheid aan woonmilieus" (KAW architecten en adviseurs 2002a).
- In een evaluatie van het woonplan uit 2003 staat dat de gestelde doelstellingen van het woonplan ongewijzigd blijven. Sterker nog: de doelstellingen moeten met kracht blijven nagestreefd worden. Ze verwijzen naar de inleiding van het woonplan waar vetgedrukt staat dat: "door middel van een kwaliteitsimpuls wil de gemeente bewoners opnieuw aan de gemeente binden, de regionale concurrentiepositie versterken en het imago verbeteren" (gemeente Delfzijl 2003).
- In de beleidsevaluatie uit 2005, Wonen, "Inzicht op uitzicht" komt de gemeente met het advies aan de gemeenteraad om de ambitie en doelstellingen van het woonplan 2002-2006 te handhaven, onder bijstelling van sloop- en nieuwbouwprogramma. Om die doelstellingen te realiseren moeten acties gericht zijn op:
 - a. het realiseren van woningen en woonomgevingen afstemmen op de woonwensen van de (nieuwe) inwoners om tot een vraaggericht nieuwbouwprogramma te komen.
 - b. het realiseren van nieuwe woningen moet gepaard gaan met de noodzakelijke investeringen in de woon- en leefomgeving en de infrastructuur.
 - c. het krijgen van meer en beter inzicht in de vraag van woningzoekenden zoals geregistreerd bij de makelaardij en woningcorporatie.
 - d. het vervolgen en uitbreiden van het verhuisstromen onderzoek naar vertrekkers, vestigers en binnenverhuizingen (gemeente Delfzijl 2005a).

ⁱⁱ Uit dit advies is het Masterplan voortgekomen. Het masterplan is een onderlegger voor de ruimtelijke plannen die als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van de verschillende herstructureringsprojecten wordt gebruikt. Vooral de Ontwikkelingsmaatschappij Delfzijl is als uitvoeringsorgaan verantwoordelijk voor de uitvoering van deze projecten.

- In 2006 komt er een nieuw woonprogramma voor 2006-2011. De ondertitel “werk aan de winkel” suggereert dat Delfzijl nog veel te doen heeft op het gebied van wonen. Hoewel dit nog in de conceptfase is, zijn er voor de toekomst al uitgangspunten geformuleerd:
 - a. Gedifferentieerd woningbezit en woonmilieus
 - b. Inzicht in in- en uitstromen met redenen (verhuismotieven)
 - c. Markt (klant)gericht bouwen en wonenDe geformuleerde visie uit het woonplan 2002-2006 en de hieruitvloeiende ambities blijven ook voor de toekomst gehandhaafd en kunnen zelfs nog duidelijker worden geformuleerd:
 - a. Verleiden van de “forens”
 - b. Samenhang met het stedelijk netwerk Appingedam-Delfzijl goed afstemmen op het bestaan van het stedelijk netwerk (gemeente Delfzijl 2005b).

In bovenstaand overzicht van de gemeentelijke nota's is goed te zien dat de strategie van het beleid zich sterk richt op een kwalitatieve impuls in de woningvoorraad en woonomgeving (woonmilieus).

4.4 De doelen op een rijtje

Om eenvoudig te kunnen zien wat er kan worden getoetst van het beleid volgt hier een overzicht.

Provincie:

- Er wordt gestreefd naar het instandhouden en verbeteren van de leefbaarheid in zowel de steden als in de dorpen. Doel is het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig woningaanbod dat alle Groningers, ongeacht het inkomen, voldoende keuzemogelijkheden biedt.

Regionaal:

- Het creëren van aantrekkelijke woonmilieus (aan het water).

Gemeente:

Het algemene doel wat door de commissie Tielrooij in het eindadvies naar voren is gebracht is dat de gemeente ervoor moet zorgen dat er een kwalitatieve verbetering van het wonen komt, teneinde te voorkomen dat ook in de toekomst veel huishoudens Delfzijl om woonredenen verlaten. Dit komt terug in de doelstellingen zoals hieronder staan beschreven.

- Versterken en verbeteren van dragende kwaliteiten; imago verbetering en het creëren van mogelijkheden voor nieuwe, bijzondere woonmilieus.
- Realiseren van gedifferentieerde woonmilieus; woningbouwprogramma's en woningen precies afstemmen op de kwaliteit van de plek om tot een mozaïek van onderscheidende woonmilieus te komen.
- Binnen de woonmilieus een concurrerend en gevarieerd woonprogramma realiseren; om de marktpositie te verbeteren meer kwaliteit dan de omliggende gemeenten bieden.

In hoofdstuk 5 wordt bekeken of deze doelstellingen ook worden behaald bij de analyse van onderzoeksvraag VIII.

5. Analyse

Tijdens dit onderzoek is er een grote hoeveelheid aan gegevens ontstaan aan de hand van de ingevulde enquêtes. Deze gegevens hebben allemaal een eigen bijdrage bij het toetsen van de hypothesen of het beantwoorden van een van de onderzoeksvragen. In dit hoofdstuk is een beschrijving van de analyse van onderzoeksvragen en hypothese te vinden, dit gebeurt echter beknopt. Hierdoor blijft het hoofdrapport een hanteerbaar naslagwerk. De complete omschrijving van de analyse is te vinden in bijlage 4. De uitkomsten van de enquête zonder analyse is terug te vinden in bijlage 7.

Om uit alle gegevens goede conclusies te kunnen trekken moet er een analyse plaatsvinden die duidelijk inzicht geeft in de verkregen gegevens. Er zijn verschillende soorten gegevens voor dit onderzoek, deze zijn afkomstig uit verschillende bronnen: de GBA en de gegevens van de ingevulde enquêtes. Van de periode van 1 januari 2004 tot 24 april 2006 zijn de gegevens van de vertrekkende personen van de gemeente opgevraagd uit de GBA van de gemeente Delfzijl. Van de personen die zich in de gemeente hebben gevestigd is een periode gekozen die verder teruggaat in de tijd, omdat deze groep mensen makkelijker bereikt kan worden. Bijvoorbeeld via advertenties in de Eemsbode en nieuwsbrieven van het OMD. Voor deze groep zijn gegevens opgevraagd vanaf 1 januari 2002 tot 24 april 2006. De gegevens die hierbij zijn verkregen zijn: naam, voornaam, geboortedatum, geslacht, adres, postcode + woonplaats, verhuisdatum, nieuwe adres, postcode + woonplaats, gemeente/land van herkomst en nationaliteit. De gegevens uit de enquête zijn aanvullend hierop; de vragen gaan over: opleidingsniveau, huishoudensamenstelling, inkomen, koop- of huurwoning, (bruto)huur, verkoopwaarde, type woning, tevredenheid woning en omgeving, en tenslotte het verhuismotief of meerdere verhuismotieven.

In de komende paragrafen wordt eerst de aanpak van de enquête en de analyse beschreven. Daarna worden de gegevens van de enquête en de GBA geanalyseerd om antwoorden op de onderzoeksvragen te kunnen krijgen en de hypothesen te kunnen toetsen.

5.1 Aanpak

De enquête: Alle personen in het bestand uit de GBA zijn gesorteerd op postcode en vervolgens is uit die lijst een selectie gemaakt van elke tiende regel. Op deze manier is gepoogd een steekproef te creëren die een zo goed mogelijke ruimtelijke afspiegeling van de gehele populatie weergeeft. De enquête is gehouden in de periode vanaf 26 april 2006 tot 16 juni 2006. Dit heeft in totaal 183 respondenten opgeleverd. Van de 300 brieven die naar de vestigers zijn verzonden, hebben 48 personen (16%) de enquête ingevuld teruggestuurd. Van de 432 vertrekkers die zijn aangeschreven hebben 94 (21,8%) de enquête ingevuld en teruggestuurd. Van de aangeschreven personen was een gedeelte binnen de periode van het onderzoek al weer verhuisd. Van de vestigers was dit 9,3 % en van de vertrekkers 6,5 %.

De analyse: allereerst is getoetst of de gegevens van de respondenten als representatief konden worden beschouwd voor de populatie. Daarna zijn met de gegevens van de respondenten en afkomstig van de GBA de gestelde onderzoeksvragen en hypothesen geanalyseerd. Eerst wordt van de onderzoeksvragen een analyse gegeven van de bijbehorende gegevens, daarna van de hypothesen. De analyse van de gegevens is een aanzet tot het maken van conclusies. Dit gebeurt aan de hand van de gegevens uit dit hoofdstuk, in hoofdstuk 6.

5.2 *Representativiteit: van steekproef tot populatie*

Begrippen die van toepassing zijn:

- populatie: gehele groep van vestigers en vertrekkers in de hiervoor genoemde periode (3835 vestigers + 2991 vertrekkers)
- steekproef: selectie van populatie. Dit is het deel dat een enquête thuisgestuurd heeft gekregen (432 vertrekkers + 300 vestigers)
- respondenten: alle personen die de enquête hebben ingevuld en opgestuurd, via de post of via internet. In totaal hebben 78 vestigers en 105 vertrekkers een enquête ingevuld.
- doelgroep: binnen de populatie en de respondenten waren 2 doelgroepen; de vestigers en de vertrekkers.

Om te kijken wat de uitkomsten zijn van de enquête, is het belangrijk te weten of de respondenten representatief zijn voor de populatie. Om zoveel mogelijk reacties te krijgen van verhuisde personen is een brief met een enquête en retourenveloppe naar de steekproef verstuurd. In totaal zijn voor dit onderzoek 732 enquêtes op naam verstuurd. In nieuwbouwwijken zoals Doklanden, Kwelderland en Biessumerwaard zijn ook nog eens ca. 260 enquêtes huis aan huis verspreid.

Uit de gegevens van de GBA kan de leeftijden per zone worden opgevraagd. Hiervoor is de gemeente opgedeeld in vijf zones, wat ook te zien is op de kaarten van bijlage 6. Vervolgens wordt dit ook gedaan van de respondenten, met een onderscheid tussen de vestigers en vertrekkers. Binnen deze zones wordt vervolgens de leeftijdsverdeling van de respondenten en de populatie met elkaar vergeleken. Dit gebeurt in verhouding, dus relatief gezien. In de gevallen van relatieve verschillen tussen leeftijdsgroepen van de respondenten en de populatie, werd een corrigeringsfactor berekend. Hoe de factoren voor de correctie worden berekend staat beschreven in bijlage 4.

5.3 *Onderzoeksvragen*

In deze paragraaf worden de gegevens die nodig zijn voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen uiteengezet.

I. Welke factoren, die betrekking hebben op het wonen, zijn van invloed op het verhuisgedrag van personen?

De factoren die invloed hebben op verhuisgedrag zijn de verhuismotieven zoals in hoofdstuk 2 genoemd. In tabel 1 volgt een vereenvoudigde weergave van verhuismotieven, ingedeeld in de drie sferen zoals Priemus (1984) heeft geformuleerd: motieven binnen de woonsfeer, de persoonlijke sfeer en de werksfeer.

| Sfeer | verhuismotief |
|--------------------|---|
| Woonsfeer | De woning De woonomgeving of woonmilieu Sloop van de woning |
| Persoonlijke sfeer | Samenstelling huishouden Leeftijd Scheiding of einde van relatie Financiële motieven Studie / opleiding |
| Werksfeer | Reistijd woon-werk |

Tabel 1: verhuismotieven per sfeer

De respondenten in dit onderzoek hebben eigenlijk alle redenen die uit de literatuur bekend zijn ook genoemd bij het invullen van de enquête. Alleen de reden binnen de werksfeer: “reistijd woon-werk” kon niet letterlijk zo worden opgegeven. In de enquête konden de respondenten wel kiezen dat “werk” de reden van verhuizing was. Aangenomen mag worden dat huishoudens die dit aangaven, vanwege een veranderde reistijd of –afstand tussen huis en werk zijn verhuisd.

II. Zijn de verhuismotieven die nationaal worden gesignaleerd, ook van toepassing op Delfzijl?

De gegevens die nationaal bekend zijn, zijn afkomstig van het WBO 2002. De respondenten van de enquête van dit onderzoek hebben ook aangegeven wat hun redenen waren om te verhuizen van of naar de gemeente Delfzijl. Dit is samengevoegd in figuur 1 van bijlage 4. Van deze gegevens kan worden gezegd dat in Delfzijl en in Nederland dezelfde motieven worden genoemd. De verhoudingen tussen de motieven onderling zijn echter wel verschillend. In beide onderzoeken hadden de respondenten de mogelijkheid om meerdere redenen van de verhuizing opgeven. De verschillen tussen de motieven zijn voor een deel te verklaren uit het feit dat in Delfzijl huishoudens vaker meerdere motieven hebben opgegeven. In de gemeente Delfzijl zijn door de respondenten vaker meer motieven genoemd dan door de respondenten van het WBO.

Veel overeenkomsten hebben de scores van de gegevens niet, alleen zelfstandig wonen scoort in beide onderzoeken relatief gezien ongeveer even hoog. Het enige motief dat landelijk vaker werd genoemd dan in de gemeente Delfzijl, is “de woning”. Relatief gezien zelfs het dubbele. Een ander motief dat opvalt is “werk”. Voor dit onderzoek gaf iets meer dan 20 % van de respondenten aan vanwege werk te zijn verhuisd. Uit de gegevens van het WBO bleek dat landelijk gezien ongeveer ééntiende van de respondenten werk als een reden van de verhuizing gaf. Onder de vestigers werd werk vaker genoemd dan onder de vertrekkers uit de gemeente Delfzijl. Hierin wordt dieper ingegaan bij hypothese III binnen de werksfeer. Onder de vertrekkenden uit de gemeente was er een aanzienlijk deel dat vanwege een studie ging verhuizen. De meerderheid hiervan bleef in de buurt en verhuisde voor de studie naar Groningen. Uit de gegevens van de enquête blijkt dat meer personen vanwege een studie verhuizen dan landelijk het geval is. De woonomgeving wordt ook vaker genoemd in de enquête voor dit onderzoek, dan in het WBO. Dit gebeurt zowel in negatieve zin (vertrekkers) als in positieve zin (vestigers).

III. Welk woonmilieu trekt in Delfzijl de meeste inwoners aan?

Uit de gegevens van de GBA is gebleken dat het buiten centrumstedelijke woonmilieu de meeste vestigers heeft aangetrokken (zie tabel 2 in bijlage 4). Bijna éénderde van de vestigers heeft zich in dit woonmilieu gevestigd. Volgens ramingen in de Nota Mensen, Wensen, Wonen is er een aanbodoverschot aan buiten-centrumstedelijke woonmilieus en een tekort aan centrumstedelijke, groenstedelijke en in iets mindere mate aan landelijke woonmilieus (VROM 2000). Dit overschot in het buiten centrumstedelijke woonmilieu kan wel verklaren dat huishoudens die op korte termijn een woning zoeken de meeste kans hebben in een gebied met een overschot aan woningen: een wijk binnen het buitencentrumstedelijke woonmilieu. Het aantal woningen in dit woonmilieu is zelfs zo groot, dat er zowel landelijk als in de provincie Groningen een overschot is van woningen binnen het buitencentrumstedelijk woonmilieu (RIGO Research 2004c). Uit dit oogpunt is het niet verwonderlijk dat het grootste gedeelte van de woningzoekenden een woning vindt die zich binnen dit woonmilieu bevindt. Het groenstedelijke woonmilieu trekt na het buiten centrumstedelijke woonmilieu de meeste vestigers aan.

IV. Wat zijn de sterke punten van woningen in de gemeente Delfzijl?

Om een indicatie te krijgen van de sterke punten van de gemeente Delfzijl is gekeken naar de mate van tevredenheid. De bevindingen van de respondenten zijn weergegeven in figuur 2 in bijlage 4. Het meest tevreden zijn de respondenten over de grootte van de woning (80%), het aantal kamers (80%) en de woning (78%). Deze gegevens maken duidelijk dat woningen qua omvang en aantal kamers behoorlijk goed voldoen voor de meeste bewoners. Het woonmilieu en de aanwezige faciliteiten worden door ongeveer de helft van de respondenten als tevreden beoordeeld. Over deze twee

aspecten wordt het vaakst een ontevreden stem vernomen. Als sterk punt kan gezegd worden dat de woning op zich goed wordt beoordeeld, maar dat het woonmilieu en de faciliteiten nog niet bij de grote meerderheid tot tevredenheid stemt.

Sterke punten van Delfzijl buiten de woning om zijn uit de gegevens over de vraag van de verhuissredes te halen. Van de vestigers valt op dat het motief “werk” relatief gezien vaak wordt genoemd (28%). Uit de resultaten blijkt verder dat iets meer dan de helft (51%) van deze vestigers motieven binnen de woonsfeer aangeeft. Resumerend kan gezegd worden dat zowel wonen als werken goed scoren in verhouding tot de andere motieven. Blijkbaar trekken deze motieven aan in de gemeente Delfzijl. De woning (en /of woonomgeving) in de gemeente Delfzijl is blijkbaar niet alleen een veelvoorkomende reden van verhuizing, de huishoudens geven ook nog eens aan hier (zeer) tevreden over te zijn.

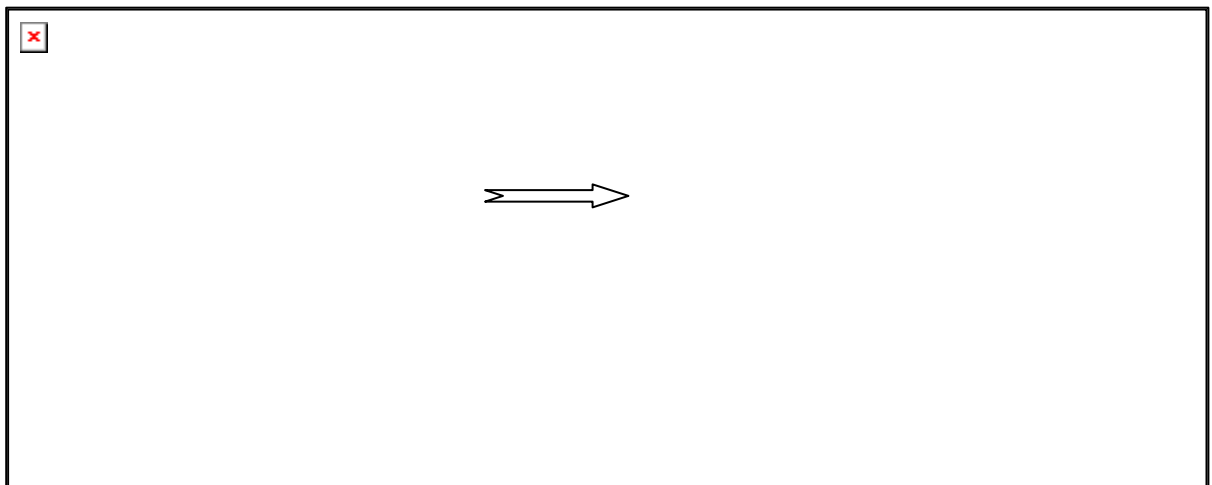
V. *Wat is de invloed van de sloop van woningen op het verhuisgedrag van huishoudens in de gemeente Delfzijl?*

Het aantal vertrekkers dat aangaf dat sloop een motief voor hen is geweest om te verhuizen is niet groot; ongeveer 10 % van alle vertrekkers. Dit is ook weergegeven in tabel 3 van bijlage 4 over de verhuismotieven. Van die 10% vertrok meer dan driekwart uit een huurwoning, waarvan het merendeel uit het goedkopere segment (tot € 349,- bruto huur). Bijna tweederde van die 10% vestigde zich in een huurwoning, iets meer dan eenderde nam intrek in een eigen woning.

Gekeken naar de uitkomsten van de enquête blijkt dat voor de vertrekkers het slopen van woningen wel als reden is genoemd bij verhuizingen, maar niet de belangrijkste verhuisredes is. Als kanttekening hierbij moet worden opgemerkt dat voor dit onderzoek alleen intergemeentelijke verhuizingen zijn onderzocht. Voor huishoudens binnen de gemeenten kunnen deze verhuismotieven wel anders zijn, dit wordt niet bekend uit de gegevens van dit onderzoek.

VI. *Wat is de voornaamste motivatie voor het wegtrekken van huishoudens uit de gemeente Delfzijl?*

Van de ingevulde enquêtes is het vaakst aangegeven dat “iets anders” dan de genoemde verhuismotieven reden was om te vertrekken uit de gemeente Delfzijl. Dit zijn echter allerlei uiteenlopende aangevoerde motieven, welke zijn opgenomen in bijlage 5. Een paar voorbeelden hiervan zijn: ontevredenheid over de sociale omgeving, meer ruimte en rust, gezondheidsredenen, overlijden van de echtgenoot of echtgenote en overlast van de buurt. Deze mengelmoes aan genoemde motieven kunnen echter wel worden ingedeeld binnen de drie sferen waarin Priemus (1984) verhuismotieven heeft ingedeeld. (Zie ook Hoofdstuk 2). Figuur 3 is een weergave van de verhuismotieven zoals vertrekkers hebben aangegeven in de enquête.



Figuur 3: verhuismotieven van vertrekkers.

Bron: Enquête

Van de motieven zoals aangegeven in de enquête gaf bijna een derde van de vertrekkers aan dat het woonmilieu een reden van verhuizing was, ruim éénvijfde deel gaf te kennen dat een studie of opleiding een reden was om te vertrekken en iets meer dan een zesde deel gaf aan dat hun werk een reden was om te verhuizen. Ongeveer een zevende deel gaf aan te gaan samenwonen buiten de gemeente.

VII. Hoe zijn de verhoudingen van de opleidingen van de vestigers en vertrekkers? Is er een “leegloop” van kennis (braindrain)?

In de figuur 4 van bijlage 4 is te zien hoe de verdeling is van de vestigers en vertrekkers en de hoogste opleiding die ze hebben afgerond. Uit die gegevens is op te maken dat van de vestigers relatief gezien meer mensen een mbo, hbo of universitaire studie hebben afgerond dan van de vertrekkers. Het aandeel van de havo en vwo opgeleiden ligt bij de vertrekkers wel hoger. Waarschijnlijk komt dit doordat er bij de vertrekkers relatief gezien een behoorlijk deel (19%) is die verhuisden met als reden dat ze een studie gaan volgen. Het is onjuist te zeggen dat er sprake is van een “braindrain”; in de gemeente Delfzijl komen meer hoger opgeleiden wonen dan dat er vertrekken uit de gemeente.

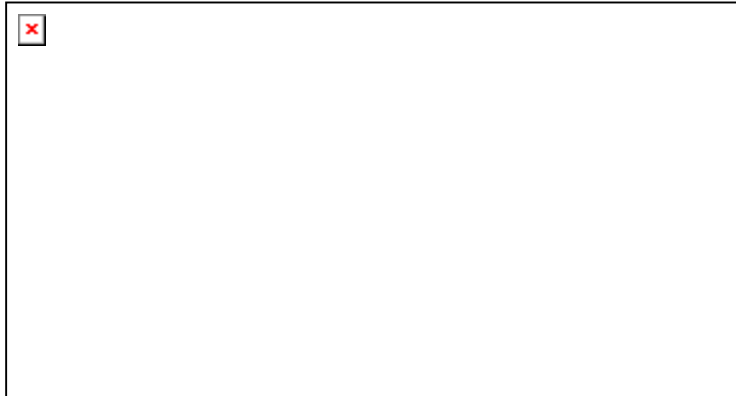
VIII. Is er een goede doorwerking van beleid? Worden de doelstellingen ook bereikt?

De doelstellingen zijn gesteld op 3 beleidsniveaus:

1. Vanuit de provincie is de doelstelling geformuleerd om kwalitatief hoogwaardige woningen te realiseren om zo de leefbaarheid van steden en dorpen in stand te houden en te verbeteren. Het behalen van deze doelstelling kan niet worden achterhaald met de gegevens van de ingevulde enquêtes. Gekeken naar de doelstellingen die regionaal en op gemeentelijk niveau zijn gesteld kan gezegd worden dat de provincie als kaderstellend heeft gewerkt. De doelstellingen op lager overheidsniveau zijn een explicietere bewoording van het streven naar een betere kwaliteit voor wonen –en dus ook de leefbaarheid- in de gemeente Delfzijl.
2. De regionale doelstelling die is opgesteld door de stuurgroep van het Eemsmondgebied is erop gericht om aantrekkelijke woonmilieus (aan het water) te creëren. Voor de kern Delfzijl is dit terug te zien in de nieuwbouwplannen van “kwelderland” en “doklandenⁱⁱⁱ”. Deze wijken zijn aan of tussen het water gelegen en benutten zo optimaal mogelijk deze kwaliteit. In de enquête is ook aangegeven onder de vestigers dat verscheidene huishoudens zijn verhuisd met als (overige) reden de wens om aan het water te wonen. Van de huishoudens die zich in deze buurten hebben gevestigd was ongeveer de helft tevreden over het woonmilieu. Deze gegevens zijn bekend van de gemeente Delfzijl, maar over de woonmilieus in de gemeente Appingedam zijn de gegevens van bewoners niet bekend.
3. Vooral de gemeentelijke doelstellingen moeten ervoor zorgen dat de provinciale doelstellingen bereikt worden. De algemene doelstelling voor de gemeente is om de kwaliteit van het wonen te verbeteren, teneinde te voorkomen dat huishoudens om woonredenen de gemeente verlaten (commissie Tielrooij 2001). De doelstellingen die de gemeente daarbij zelf heeft geformuleerd sluiten hier goed op aan. De herstructurering van Delfzijl Noord is hier een goed voorbeeld van. De eerste doelstelling (zie ook § 4.4) is het creëren van mogelijkheden voor nieuwe woonmilieus. Met de sloop van de woningen in Delfzijl Noord, maar ook in andere gebieden, ontstaat er een mogelijkheid om nieuwe woonmilieus te ontwikkelen. Gekeken naar de herstructurering, kan worden gesteld dat ook aan de tweede doelstelling wordt gewerkt. Binnen de gemeente worden door de herstructurering en herontwikkeling van wijken nieuwe woonmilieus ontwikkeld. Het doel hierbij is om de woningbouw af te stemmen op de plek. Bijvoorbeeld in Kwelderland is dit terug te zien aan de dichtere bebouwing richting de stad en een steeds grote spreiding van woningen naarmate de huizen verder van de stad (dichter naar de zee) komen te staan.

ⁱⁱⁱ De wijk “Kwelderland” heeft nummer 22 en “Doklanden” nummer 6 op de kaart van bijlage 2: Woonmilieus (kern)

De derde en laatste doelstelling op gemeentelijk niveau is het realiseren van een concurrerend en gevarieerd woonprogramma binnen de woonmilieus. De woningprijzen gelden als een indicatie voor de aantrekkingskracht van het wonen in een gebied. De marktwerking zorgt er voor dat naarmate het wonen in een gebied meer in trek raakt, de prijzen daar dan ook zullen stijgen. Om te kijken hoe de verschillen zijn tussen deze gemeenten is onderzocht hoe de prijzen zijn gestegen in de afgelopen jaren. Uit de gegevens van de GBA blijkt dat de gemeenten Appingedam, Slochteren, Eemsmond en Loppersum de meeste huishoudens met de gemeente Delfzijl uitwisselen (zie ook tabel 7.1). In figuur 8 is af te lezen dat de prijzen in de gemeente Delfzijl met bijna 60% zijn gestegen. De prijzen van de woningen in de gemeenten Appingedam en Eemsmond zijn meer gestegen.



Figuur 8: Woningprijzen stijging 2000 – 2006

Bron: Dimo 2006

Hieruit kan geconcludeerd worden dat binnen de regio de gemeenten Appingedam en Eemsmond in 2006 er beter voor staan dan de gemeente Delfzijl. De gemeente Delfzijl gaat de concurrentie wel aan, maar heeft nog een kleine achterstand in te lopen.

De algemene doelstelling lijkt nog niet te zijn bereikt. Uit dit onderzoek blijkt dat ruim 40 procent aangeeft vanwege woonredenen te zijn verhuisd. In vorige enquêtes was dit 22 % (Gemeente Delfzijl 1999, 2005a). De verschillen tussen eerdere enquêtes en de enquête van dit onderzoek zijn behoorlijk groot. Het is echter gevaarlijk om te stellen dat de verhuizingen om woonredenen tussen de verschillende enquêtes zijn toegenomen. Doordat in de verschillende enquêtes verschillende vragen zijn gesteld, meer of minder verhuisredenen waren aangegeven waar respondenten uit konden kiezen en de respons niet bij alle enquêtes even groot was, blijft het toch een beetje “appels met peren vergelijken”. Uit deze gegevens valt te concluderen dat de verhuizingen vanwege woonredenen, zoals in de doelstelling staat geformuleerd, niet is afgenomen.

5.4 Hypothesen

Hypothesen binnen de woonsfeer

I. Kopers ruilen hun woning niet in voor een huurwoning

Om hier in zicht in te krijgen zijn van de vestigers en vertrekkers vanuit de enquête de gegevens weergegeven van de huishoudens met een eigen woning en een huurwoning. Tabel 4 in bijlage 4 laat zien hoeveel huishoudens zijn verhuisd van koop- of huur woning naar koop- of huurwoning. Van die gegevens is te zien dat van de vestigers die een eigen woning in een gemeente buiten Delfzijl hadden, 84,2 % een eigen woning koopt binnen de gemeente Delfzijl. Van vertrekkers uit de gemeente die in de gemeente een eigen woning bezitten, kocht 58,1 % een eigen woning in een andere gemeente. Het komt dus vaker voor dat huishoudens buiten de gemeente delfzijl met een eigen

woning kopen binnen de gemeente Delfzijl, dan dat woningbezitters uit de gemeente Delfzijl een woning kopen elders in het land.

Het woningbestand van de gemeente Delfzijl bestond per 1 januari 2002 voor 60% uit koopwoningen en 40 % uit huurwoningen.

II. *In de goedkopere huurklassen zijn er meer huishoudens die verhuizen dan in duurdere klassen*

De gegevens voor het toetsen van deze hypothese is afkomstig van de vestigers onder de respondenten en zijn weergegeven in figuur 9 van bijlage 4. Opvallend is dat een groot deel van huren van de vertrekkers (32,4 %) niet bekend is. Het zou voor een goed beeld van de respondenten - en dus van de populatie - beter zijn als de vragen waren ingevuld zoals bedoeld was, maar desondanks kunnen de gegevens worden gezien als een indicatie van de werkelijke situatie. Van de respondenten die hun huur wel hebben opgegeven is duidelijk dat in de hoogste huurklasse de minste verhuizingen heeft plaatsgevonden. Het is echter moeilijk te zeggen of het aantal verhuizingen afneemt naarmate de huur hoger wordt, omdat uit woningen uit de laagste huurklasse (tot € 349,-) minder huishoudens vertrokken dan uit de middelste klassen (€ 349,- tot € 479,-).

III. *Huishoudens met een eigen woning verhuizen minder snel dan huishoudens in een huurwoning.*

Uit de gegevens van uit de enquête blijkt dat van de vestigers ruim tweederde deel een eigen woning heeft verlaten. Van de vertrekkers was dit relatief gezien een groter deel: 85% heeft een eigen woning ingeruild voor een woning in een andere gemeente. Het merendeel van de respondenten heeft een eigen woning verlaten bij de verhuizing, terwijl gesteld werd dat huishoudens in een huurwoning meer verhuizen. De waarde van een woning of de huurprijs speelt misschien wel een rol, dit wordt bekeken in de analyse van de volgende hypothese.

IV. *Huishoudens met een eigen woning uit de duurste klasse verhuizen minder snel dan woningbezitters uit de goedkopere klassen.*

Van alle vertrekkers onder de respondenten is net als bij de vraag over huur, ook bij deze vraag (vraag 15) niet goed begrepen wat er moest worden ingevuld. Deze respondenten zijn terug te vinden in de rij "niet ingevuld" in figuur 10 van bijlage 4. De gegevens zijn voor ongeveer de helft betrouwbaar, omdat van bijna de helft van de gegevens niet bekend is wat de verkoopwaarde van de woning in de gemeente Delfzijl is of was. Het is daarom beter om deze uitkomst niet te zien als een afspiegeling van de precieze verhouding. De verdeling van figuur 10 is echter wel een indicatie van de verkoopwaarde van de vertrokken huishoudens. Uit de gegevens die bekend zijn neemt het aantal vertrekkers af naarmate de verkoopwaarde hoger wordt. Het is echter geen omgekeerd evenredig verband; het aantal verhuizingen onder de vertrekkers neemt niet af naarmate de prijsklasse hoger wordt. Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt door het aantal vrijstaande woningen die verlaten zijn. Deze woningen zijn vaak duurder dan het andere type woningen. In totaal was van alle verlaten woningen in Delfzijl bijna éénderde een vrijstaande woning.

V. *Huishoudens in een vrijstaande woning of 2 onder 1 kap woning verhuizen minder snel dan huishoudens uit een ander type woning. (vraag 16)*

Alleen van de vertrekkers is bekend wat voor soort type woning ze hebben verlaten in de gemeente Delfzijl. Bijna een kwart gaf aan een vrijstaande woning te hebben verlaten. Nog geen tiende deel van de vertrekkers gaf aan een 2 onder 1 kap woning te hebben verlaten. Alleen institutionele huishoudens hielden meer personen aan zich gebonden. Het feit dat vrijstaande woningen het meest zijn verlaten door de vertrekkers onder de respondenten, verklaart wel waarom de woningen van €375.000,- of meer in de figuur 10 van bijlage 4 in die grafiek hoger is dan de klasse van €300.000,- tot 375.000,-. Deze vrijstaande woningen waren dikwijls uit de hogere klasse, is terug te zien in de gegevens van de enquête.

VI. *De meeste huishoudens vestigen zich in een groen-stedelijk woonmilieu van de gemeente Delfzijl.*

Deze hypothese kan worden getoetst met dezelfde gegevens als de onderzoeksvraag *iii*. Hieruit blijkt dat bijna 30 % van de vestigers zich in een groenstedelijk woonmilieu vestigt. Alleen in het buiten centrumstedelijke woonmilieu vestigden zich meer personen: bijna éénderde van de vestigers uit de populatie. Uit de gegevens van de vragen over de tevredenheid blijkt wel dat van de vestigers in een groenstedelijk woonmilieu dat meer dan de helft zeer tevreden is met de woning in de gemeente delfzijl, tegenover een halve kwart van de vestigers in een buitencentrumstedelijk woonmilieu. Uit de waardering van het woonmilieu blijkt dat van de respondenten in groenstedelijke woonmilieus bijna 40 % zeer tevreden is en nog een éénderde tevreden is over het woonmilieu. Van vestigers in het buiten centrumstedelijke woonmilieu is éénachtste deel zeer tevreden over het woonmilieu en ruim éénvijfde deel tevreden. Op basis hiervan kan gesteld worden dat in het buiten centrumstedelijke woonmilieu de meeste vestigers een nieuwe woning betrekken, maar dat de waardering voor het groenstedelijke woonmilieu wel hoger ligt.

VII. *De meeste huishoudens vertrekken uit een buiten-centrumstedelijk woonmilieu van de gemeente Delfzijl.*

Van de vertrekkers uit de gemeente Delfzijl verliet bijna 40 % het buiten centrumstedelijke woonmilieu. Ook verlaat relatief gezien een behoorlijk deel het groenstedelijke woonmilieu; ruim een kwart van de vertrekkers. Van de vertrekkers uit het buiten centrumstedelijke woonmilieu gaf ruim de helft aan dat ze tevreden waren over het woonmilieu, waarvan éénvijfde deel zelfs zeer tevreden was. Daartegenover stond dat éénderde (zeer) ontevreden was over dit woonmilieu. Ruim meer dan de helft (56%) van de vertrekkers uit het buiten centrumstedelijke woonmilieu gaf ook bij de verhuisredenen aan vanwege de woonomgeving / woonmilieu te zijn verhuisd.

VIII. *De grootte van een woning is zelden aanleiding tot verhuisgedrag (vraag 19). Huishoudens zijn tevreden over de grootte van hun woning (vraag 17d)*

Onder de respondenten gaf van de vestigers ongeveer een kwart te kennen dat het formaat van de woning een reden was geweest om te verhuizen, van de vertrekkers gaf één tiende deel aan dat het formaat van de woning een verhuisreden was voor hen. Gekeken naar de tevredenheid van het formaat van de woning blijkt ook dat van de vestigers die aangaven vanwege het formaat van de woning te zijn verhuisd, bijna 83% tevreden was hierover, waarvan ruim meer dan de helft zeer tevreden was. Van de vertrekkers die hadden aangegeven dat het formaat van de woning reden was tot verhuizen, gaf ongeveer de helft aan tevreden te zijn met het formaat van de woning. Het ligt meer voor de hand dat wanneer men de grootte van de woning als reden van vertrek opgeeft, men hier ook ontevreden over is. Slechts éénvijfde deel van de vertrekkers die aangaf vanwege het formaat te zijn verhuisd, gaf ook aan ontevreden te zijn over de woning.

IX. *Het aantal kamers in een woning is vaak een reden tot ontevredenheid (vraag 17e) en vaak de aanleiding tot verhuisgedrag. (gemist in vraag 19)*

Van de vestigers is er maar een heel klein deel dat aangaf ontevreden te zijn over het aantal kamers in de woning. Bijna 85 % was juist tevreden over het aantal kamers, de rest neutraal. Van de vertrekkende respondenten was ook maar een klein deel (5%) ontevreden over het aantal kamers. Bijna éénvijfde deel was neutraal en het overgrote deel, ongeveer driekwart van de vertrekkers, was tevreden over het aantal kamers in de woning. Van de vertrekkers die aangaven dat het formaat van de woning een reden van verhuizing was, gaf een ruime 40% aan dat ze tevreden waren over het aantal kamers in de woning. Het aantal kamers in een woning en het formaat van de woning heeft veel gemeen blijkt hieruit, maar het is niet juist om te stellen dat huishoudens die ontevreden zijn over het aantal kamers, het formaat van de woning als verhuisredenen opgeven.

Of de tevredenheid over het aantal kamers voor de respondenten aanleiding gaf om te verhuizen wordt hier overigens niet duidelijk. Er kon in de laatste vraag van de enquête, over de verhuisredenen, niet worden aangegeven dat het aantal kamers in de woning een reden was van verhuizen. Ook bij de overige redenen is dit niet genoemd.

X. *Verhuizingen die voortkomen uit (aankomende) sloopwerkzaamheden, gebeuren veelal binnen de grenzen van de gemeente en vallen daarom buiten dit onderzoek.* (vraag 19)

Het aantal vertrekkers dat aangaf dat sloop een motief voor hen is geweest om te verhuizen is niet groot; in totaal 10,6 % van alle vertrekkers. Van deze groep verliet ongeveer 40 % een etagewoning, een enkeling verliet een vrijstaande woning hiervoor en het overgrote deel verliet een rijtjeswoning of een beneden/boven woning. Tweederde van de vertrekkers uit de enquête die sloop als verhuisreden opgaf, komt ook uit het gebied van de herstructurering, Delfzijl Noord.

Gekeken naar de uitkomsten van de enquête blijkt dat voor de vertrekkers het slopen van woningen wel als reden is genoemd bij verhuizingen, maar niet tot hoofdmotief van de vertrekkers mag worden gebombardeerd. Bij de overige motieven hebben enkele vertrekkers aangegeven dat er verpaupering in de buurt was en achterstallig onderhoud in combinatie met sloop van woningen. Of voor verhuisde huishoudens binnen de gemeente sloop van woningen een rol speelt wordt niet duidelijk aan de hand van de uitkomsten van deze enquête. Door het slopen van woningen of de plannen hiervoor ontstaan er wel herhuisvestingurgente huishoudens, maar uit de gegevens van de enquête blijkt niet dat deze groep de gemeente Delfzijl verlaat. Dit wordt ook besproken in *onderzoeksvraag V*. Omdat er vele personen moeten zijn verhuisd uit het gebied van de herstructurering, maar dit niet als verhuisreden is opgegeven door de respondenten, kan er vanuit gaan worden dat het merendeel van de uitgezette huishoudens binnen de gemeente een nieuwe woning heeft gevonden.

Hypothesen binnen de persoonlijke sfeer

I. *Éénpersoonshuishoudens verhuizen vaker dan huishoudens met of zonder kinderen (geen alleenstaande huishoudens)*

Uit de gegevens van de enquête is gebleken dat bijna een kwart van de respondenten die verhuisd zijn alleenstaand is, terwijl de overige respondenten (ongeveer driekwart van alle respondenten) het huishouden omschreef als een huishouden met of zonder kinderen. Onder de vertrekkers waren relatief gezien veel alleenstaanden, iets meer dan eenderde van alle vertrekkers. Van de vestigers was nog geen tiende deel alleenstaand. Uit de onderzochte literatuur (hoofdstuk 2) blijkt dat op 1 januari 2005 in Nederland 444.000 éénoudergezinnen, waarvan de helft uit een scheiding is ontstaan (de Graaf 2005). Van de alleenstaande huishoudens in dit onderzoek, gaf van de vertrekkers bijna één-vijfde deel aan vanwege scheiding te zijn verhuisd. Van de vertrekkers bijna een tiende deel. Overigens gaven ook enkelen nog een ander (overig) motief op: het overlijden van de echtgenoot of echtgenote.

II. *Onder huishoudens zonder kinderen wordt meer verhuisd, dan onder huishoudens met kinderen.*

Van alle respondenten van dit onderzoek bestond de huishoudenverdeling voor 43% uit huishoudens zonder kinderen, voor 31 % uit huishoudens met kinderen en de rest, ongeveer een kwart, uit alleenstaande huishoudens. Bij de vertrekkers is te zien dat bijna de helft van de huishoudens geen kinderen had. Van de vestigers had relatief gezien een even groot aandeel van de huishoudens geen kinderen. De gestelde hypothese gaat wel op voor de respondenten. Voor de doelgroepen apart geldt de hypothese niet. Van de huishoudens onder de vestigers is het merendeel een huishouden met kinderen.

III. Onder huishoudens met meerdere kinderen wordt er minder verhuisd. Dit verband is omgekeerd evenredig: hoe meer kinderen in een huishouden, hoe minder vaak deze verhuizen.

Van de huishoudens die samen met of zonder kinderen wonen is alleen vanuit de enquête bekend hoe de huishoudensamenstelling is. Deze zijn weergegeven in Figuur 10 in bijlage 4. In de grafiek van figuur 10 is te zien dat naarmate het aantal kinderen groter wordt, het aantal verhuisde huishoudens kleiner wordt; het verband is omgekeerd evenredig. Het lijkt ook of het aantal verhuisde huishoudens met 1 en 2 kinderen niet veel verschilt. Het zou beter zijn om te stellen dat naarmate het aantal kinderen meer wordt dan 2, er minder wordt verhuisd. De verhouding kinderen en verhuizingen is als een tweetaps racket: de eerste fase is wanneer de eerste en tweede gezinsuitbreiding er zijn, dan wordt er relatief minder verhuisd. De 2^e fase van de racket gaat in als er nog meer kinderen komen, het aantal verhuizingen neemt steeds verder af.

IV. Naarmate de leeftijd (van de hoofdbewoner) toe neemt, neemt de verhuiscapaciteit af. Jongeren verhuizen vaker dan ouderen.

Binnen de populatie ligt het aantal verhuizingen het hoogst in de leeftijdsklasse 25 tot 45 jaar. In de oudere leeftijdsklassen wordt het aantal verhuisde personen weer minder. Als er wordt gekeken naar de leeftijd van de hoofdbewoner dan is uit te de gegevens van de enquête op te maken dat van gezinnen met de leeftijd van de hoofdbewoner binnen de leeftijdsklasse 25-45 ook hier de meeste verhuizingen hebben plaatsgevonden. Van de vestigers was dit bijna tweederde, van de vertrekkers iets meer dan éénderde. Over de leeftijden van de hoofdbewoners valt net als de leeftijden van de populatie, op te merken dat naarmate de leeftijd hoger wordt het aantal verhuizingen minder wordt. Voordat het aantal verhuizingen afneemt is er onder jongeren t/m 25 eerst een toename te zien bij de verhuisde personen. Een betere stelling over leeftijd in relatie met verhuisgedrag zou zijn: naarmate de leeftijd toeneemt tot 45 jaar, verhuizen personen vaker. Bij leeftijden boven de 45 neemt het aantal verhuizingen af. Hierbij geldt hoe hoger de leeftijd, des te minder vaak er verhuisd wordt.

V. Huishoudens die het imago van de gemeente Delfzijl negatief vinden, vestigen zich niet in de gemeente Delfzijl.

Dit is een vreemde hypothese, omdat er getoetst moet worden wat de huishoudens die zich niet in de gemeente Delfzijl hebben gevestigd, van het imago van de gemeente Delfzijl vinden. Dit is niet mogelijk aan de hand van de gegevens die uit de enquête bekend zijn. Van de respondenten die uit Delfzijl vertrokken, gaf er één aan dat dit vanwege het imago van Delfzijl kwam. Er kan wel worden gekeken naar de mening over het imago van de respondenten. Tabel 7 geeft hier een beeld van.



Tabel 7: imago

Bron: enquête

Het overgrote deel heeft een negatief beeld van het imago van de gemeente Delfzijl. Eénzesde deel van de respondenten was zelfs zeer negatief over het imago. Hierover was bijna geen verschil tussen de doelgroepen. De waardering van het imago lijkt dan ook niet in verband te staan met het verhuisgedrag, want als dit wel het geval was geweest zouden de vestigers positiever tegenover het imago moeten staan of wellicht een nog groter deel van de vertrekkers negatief.

VI. *Met familie wordt geen rekening gehouden als een huishouden gaat verhuizen.*

Deze veronderstelling impliceert dat er niemand is die aan de familie denkt als er een verhuizing wordt gepland. Van alle respondenten gaf iets meer dan ééntiende te kennen dat familie een reden van de verhuizing is geweest. Van de vestigers gaven relatief gezien meer personen aan dat familie een factor was voor de verhuisbeweging dan van de vertrekkers. Uit de theorie bleek echter dat verhuizingen met als doel om dichterbij de familie te gaan wonen weinig voorkomt (Mulder & Kalmijn 2004). Dat blijkt echter voor de situatie van Delfzijl en dus voor deze hypothese niet op te gaan. De respondenten gaven immers aan dat familie een reden was geweest om te verhuizen.

VII. *Een relatief kleine groep mensen verhuist met als motivatie iets van relatievorming of -ontbinding (scheiding).*

In vergelijking met de verhuismotieven van Nederland (afkomstig van het WBO 2002), wat uitvoeriger aan bod komt bij *onderzoekvraag ii*, is het aandeel van de respondenten van dit onderzoek dat aangaf dat ze vanwege een scheiding zijn verhuisd een stuk hoger. Van de respondenten is bekend dat iets meer dan 5 % een scheiding of relatieontbinding als motief van verhuizing heeft opgegeven. Van degenen die zijn verhuisd omdat ze zijn gaan samenwonen of in sommige gevallen getrouwd blijkt, uit de gegevens van het WBO 2002, dat dit nog geen tiende deel is. De respondenten van dit onderzoek hebben aangegeven dat bijna éénvijfde deel vanwege het feit dat ze gingen samenwonen (of trouwen) is verhuisd. De hypothese gaat maar voor een deel op: een relatief kleine groep mensen verhuist met als reden dat ze gaan scheiden. De respondenten die aangaven te verhuizen met als reden dat ze gingen samenwonen was een stuk groter (20%).

VIII. *De financiële mogelijkheden en hulp (zoals bijstand) zijn verbeterd, maar dit is geen factor die meespeelt bij verhuisgedrag.*

In hoofdstuk 2 is een paragraaf (2.2.3) opgenomen waarin staat beschreven wat voor soort financiële redenen bij een verhuizing kunnen spelen. In de vragen van dit onderzoek komt dit echter niet duidelijk naar voren. Vandaar dat de soort financiële redenen niet exact duidelijk wordt, wel wordt van respondenten duidelijk dat in sommige gevallen geld een rol heeft gespeeld.

Van alle respondenten gaf iets minder dan 5% aan dat de verhuizing een financiële reden had. Het grootste deel hiervan vestigde zich in de gemeente Delfzijl: bijna ééntiende van de vestigers noemde geld als een reden van de verhuizing. Opvallend hierbij is dat deze vestigers zich hebben gevestigd in een koopwoning in de gemeente. Meer dan de helft van deze huishoudens woonde daarvoor nog in een huurwoning in een andere gemeente.

IX. *Personen die uit huis gaan, doen dit omdat zij een opleiding gaan volgen.*

Van alle respondenten gaf ongeveer éénzesde als reden van de verhuizing aan dat ze uit huis gingen. De grootste groep van hen verlieten de gemeente Delfzijl. De meest voorkomende reden van verhuizen, naast dat personen het ouderlijk huis verlieten, was omdat ze een studie gingen volgen. Bijna de helft van alle vertrekkers die aangaven dat ze uit huis gingen, gaf tevens aan vanwege een studie te verhuizen. Daarnaast gaf ongeveer éénvijfde aan vanuit het ouderlijk huis te gaan samenwonen en ongeveer éénanderde gaf aan dat werk ook een reden was om te verhuizen en dus uit huis te gaan. Het is daarom niet juist om te stellen dat personen die uit huis gaan, dit doen om een studie te gaan volgen. Er zijn ook andere redenen aangegeven die mee hebben gespeeld om uit huis te gaan.

X. *De vestigers in Delfzijl hebben gemiddeld een lager opleidingsniveau dan de vertrekkende personen.*

Dit wordt ook besproken in de analyse van onderzoeksvraag *vii*.

De verschillende opleidingen zijn in het gegevensbestand met een numerieke waarde weergegeven. 1 staat voor basisonderwijs en het niveau loopt dan op net als de nummers naar 9: universitaire opleiding. Het gemiddelde van hiervan is een indicatie van het gemiddelde opleidingsniveau, omdat een hoger nummer immers staat voor een hogere opleiding. De gemiddelde "opleidingswaarde" van

vestigers is 5,57 en van vertrekkers is dit 5,20. Vestigers hebben over het algemeen dus een hoger opleidingsniveau dan vertrekkers.

Hypothesen binnen de werksfeer

I. Hoger opgeleide personen zijn minder snel geneigd te verhuizen bij het vinden van een nieuwe baan.

Onder hoger opgeleide personen vallen personen die een HBO of universitaire opleiding hebben afgerond. Middelbaar beroepsonderwijs valt binnen de categorie “midden” en lager lagerberoepsonderwijs en voortgezet onderwijs valt binnen de categorie “laag”.

Van alle respondenten die aangaven dat werk een reden was om te verhuizen, was iets meer dan de helft hoger opgeleid, iets minder dan een kwart laag opgeleid en een even groot deel midden hoog.

II. Huishoudens met een hoger (gezamenlijk) inkomen zijn minder snel geneigd te verhuizen dan mensen met een laag inkomen.

Landelijk gezien worden onder huishoudens met kinderen de hoogste inkomens aangetroffen. Zijn bevinden zich veelal op de top van hun arbeidscarrière (RIGO Research en Advies BV 2003). Hieruit kan afgeleid worden dat de hoger opgeleide huishoudens eerst carrière maken voordat er kinderen worden genomen. In de hypothese over gezingsgrote in relatie met verhuizingen (woonsfeer, hypothese III), is te zien dat naarmate gezinnen meerdere kinderen krijgen, er minder verhuist wordt. Er kan ook gesteld worden dat naarmate het inkomen hoger wordt, er minder vaak verhuist wordt.

In Figuur 13 in bijlage 4 is weergegeven hoe de verdeling is van de inkomensgroepen en het aantal verhuizingen van de respondenten van dit onderzoek. Duidelijk te zien is dat van alle respondenten het aantal verhuisde huishouden af neemt naarmate het inkomen hoger wordt.

III. Werk is geen veelvoorkomende motivatie van verhuisgedrag van huishoudens.

Van de Nederlandse bevolking gaf ongeveer een tiende deel aan dat werk een van de redenen was van hun verhuizing (Rigo Research en Advies BV 2003). Dit staat ook beschreven bij de analyse van *onderzoekvraag ii*. Daarmee is werk niet de meest genoemde reden van verhuizing (de woning werd het meest genoemd), maar wel een redelijk vaak genoemde reden van verhuizing.

Ongeveer éénvijfde van de respondenten gaf aan dat hun werk een reden van de verhuizing is geweest. Relatief gezien waren er meer vestigers dan vertrekkers die dit aangaven. Er is een verschil in leeftijd tussen de doelgroepen. Dit verschil wordt veroorzaakt door de jongere leeftijden van vertrekkers, wat te zien is aan het aantal vwo opgeleiden als hoogste opleiding onder de vertrekkenden. Dit is bijna éénvijfde deel, terwijl van de vestigers niemand met vwo diploma als hoogste voltooide opleiding in de gemeente Delfzijl kwam wonen.

6 Conclusies

Met behulp van alle gegevens van de voorgaande hoofdstukken kunnen de onderzoeksvragen worden beantwoord en de hypothesen worden getoetst. Deze conclusies zijn de laatste aanzet om te kunnen komen tot aanbevelingen voor de gemeente Delfzijl. De conclusies van de onderzoeksvragen en hypothesen zijn deelconclusies waarmee de centrale vraag kan worden beantwoord als hoofdconclusie. Om het duidelijk en overzichtelijk te houden, wordt in dit hoofdstuk de volgorde aangehouden van de analyse.

6.1 *Onderzoeksvragen*

I. Factoren die betrekking hebben op het wonen, en hun invloed op het verhuisgedrag van personen.

Er is een grote verscheidenheid aan redenen van verhuizingen beschreven in de verschillende literatuur die voor dit onderzoek is bestudeerd. De respondenten van de enquête van dit onderzoek hebben, wanneer zij dit nodig vonden, een eigen reden toegevoegd om zo goed mogelijk aan te geven vanwege welke reden zij zijn verhuisd.

Binnen de 3 sferen: woonsfeer, persoonlijke sfeer en werksfeer, zijn de volgende motieven of factoren van verhuisgedrag naar boven gekomen tijdens dit onderzoek:

- De woonsfeer: de woning (tuin), de woonomgeving of woonmilieu (waaronder wonen aan het water, wonen met meer ruimte en rust) en de (toekomstige) sloop van de woning of woningen in de buurt.
- De persoonlijke sfeer: de samenstelling van het huishouden, de leeftijd, scheiding of beëindiging van een relatie, overlast van burens, gezondheidsredenen of het volgen van een studie of opleiding.
- De werksfeer: de tijd of afstand die iemand moet afleggen om van zijn of haar woning naar het werk te reizen.

II. Nationale motieven van verhuizingen vergeleken met Delfzijl.

Van de gegevens van dit onderzoek en de gegevens uit een landelijk onderzoek, het woningbehoeft onderzoek (WBO), kan worden gezegd dat in Delfzijl en in Nederland dezelfde motieven worden genoemd. De verhoudingen tussen de motieven onderling zijn echter wel verschillend. In beide onderzoeken hadden de respondenten de mogelijkheid om meerdere redenen van de verhuizing opgeven. De verschillen tussen de motieven zijn voor een deel te verklaren uit het feit dat in Delfzijl huishoudens vaker meerdere motieven hebben opgegeven. In de gemeente Delfzijl zijn door de respondenten vaker meer motieven genoemd dan door de respondenten van het WBO.

III. Vestigers vestigen zich het meest in..

Uit de gegevens van de GBA is gebleken dat het buiten centrumstedelijke woonmilieu de meeste vestigers heeft aangetrokken. Bijna éénderde van de vestigers heeft zich in dit woonmilieu gevestigd. Het groenstedelijke woonmilieu trekt na het buiten centrumstedelijke woonmilieu de meeste vestigers aan.

IV. Sterke punten van woningen in de gemeente Delfzijl.

Het meest tevreden zijn de respondenten over de grootte van de woning (80%), het aantal kamers (80%) en de woning (78%). Het woonmilieu en de aanwezige faciliteiten worden door ongeveer de helft van de respondenten als tevreden beoordeeld. Als sterk punt kan gezegd worden dat de woning op zich goed wordt beoordeeld, maar dat het woonmilieu en de faciliteiten nog niet bij de grote meerderheid tot tevredenheid stemt.

Uit de resultaten blijkt verder dat iets meer dan de helft van de vestigers motieven binnen de woonsfeer aangeeft. De woning (en /of woonomgeving) in de gemeente Delfzijl is blijkbaar niet alleen een veelvoorkomende reden van vestiging in de gemeente Delfzijl, de huishoudens geven ook aan hier (zeer) tevreden over te zijn.

V. De invloed van de sloop van woningen op het verhuisgedrag van huishoudens in de gemeente Delfzijl.

Het aantal vertrekkers dat aangaf dat sloop een motief voor hen is geweest om te verhuizen is niet groot; ongeveer 10 % van alle vertrekkers. Van die 10% vertrok meer dan driekwart uit een huurwoning, waarvan het merendeel uit het goedkopere segment (tot € 349,- bruto huur). Bijna tweederde van die 10% vestigde zich in een huurwoning, iets meer dan eenderde nam intrek in een koopwoning.

Gekeken naar de uitkomsten van de enquête blijkt dat voor de vertrekkers het slopen van woningen wel als reden is genoemd bij verhuizingen, maar niet tot hoofdmotief van de vertrekkers mag worden gebombardeerd. Als kanttekening hierbij moet worden opgemerkt dat voor dit onderzoek alleen intergemeentelijke verhuizingen zijn onderzocht. Huurders van woningbouwcorporatie Acanthus blijven in het algemeen in de direct omgeving van Delfzijl wonen. Hypothese X van de woonsfeer gaat hier nog verder op in.

VI. De voornaamste motivatie voor het wegtrekken van huishoudens uit de gemeente Delfzijl. Van de vertrekkers was “iets anders” de meest opgegeven verhuisreden (40%). Van deze redenen vielen meer dan de helft binnen de persoonlijke sfeer. Ongeveer 40% van de overige redenen viel binnen de verhuisredenen die in verband stonden met de woning en de woonsfeer. Van de motieven zoals aangegeven in de enquête gaf bijna een derde van de vertrekkers aan dat het woonmilieu een reden van verhuizing was, bijna een kwart gaf aan uit huis te gaan, ruim éénvijfde deel gaf te kennen dat een studie of opleiding een reden was om te vertrekken en iets meer dan een zesde deel gaf aan dat hun werk een reden was om te verhuizen. Ongeveer een zevende deel gaf aan te gaan samenwonen buiten de gemeente. Hieruit kan opgemaakt worden dat het woonmilieu de voornaamste reden was om de gemeente Delfzijl te verlaten.

VII. De verhoudingen van de opleidingen van de vestigers en vertrekkers. Braindrain of niet? Het is onjuist te zeggen dat er sprake is van een “*braindrain*”; in de gemeente Delfzijl komen meer hoger opgeleiden wonen dan dat er vertrekken uit de gemeente. Het aandeel van de havo en vwo opgeleiden ligt bij de vertrekkers wel hoger. Waarschijnlijk komt dit doordat er bij de vertrekkers relatief gezien een behoorlijk deel (19%) is die verhuisde met als reden dat ze een studie gaan volgen.

VIII. Doorwerking van beleid.

De doelstellingen zijn gesteld op 3 beleidsniveaus:

1. De provinciale doelstelling is het instandhouden en verbeteren van de leefbaarheid van dorpen en steden. Leefbaarheid is een wazig begrip en daarom ook moeilijk te meten. Aan de hand van de huidige situatie van de gemeente Delfzijl is het lastig om te zeggen of de leefbaarheid in stand is gehouden of is verbeterd. De gemeente en betrokken partijen werken aan een betere kwaliteit van wonen en de woonomgeving. Dat moet er toe bijdragen dat de leefbaarheid ook verbeterd of tenminste niet verslechterd. Als conclusie kan echter alleen worden gesteld dat de provincie als kaderstellend heeft gewerkt voor het regionale en gemeentelijke beleid.
2. De regionale doelstelling lijkt te zijn bereikt met het ontwikkelen en realiseren van onder andere de wijken Doklanden en Kwelderland (deels gereed). Dit zijn wijken aan en tussen het water. De woonomgeving werd door ongeveer de helft van de respondenten als tevreden bevonden. De doelstelling is gesteld voor de regio Appingedam-Delfzijl, maar de conclusie kan alleen voor Delfzijl worden getrokken. Gegevens over woonmilieus in de omgeving van water in de gemeente Appingedam zijn niet bekend.

3. Het creëren van mogelijkheden voor nieuwe woonmilieus gebeurt binnen de gemeente. Voorbeelden zijn de sloop van woningen in Delfzijl Noord, de herontwikkeling van het oude industriegebied doklanden en de sloop van flats in de Biessumerwaard, waarvoor nu nieuwe woningen zijn gebouwd. Als er wordt gekeken naar de stand van zaken kan worden gesteld dat de eerste doelstelling bereikt is.

De tweede doelstelling is het realiseren van gedifferentieerde woonmilieus. De verscheidenheid van de omgeving maakt dat automatisch verschillende woonmilieus ontstaan. De nabijheid van de zee, het Damsterdiep, het centrum en faciliteiten van een winkelcentrum vormen een woonmilieu en deze zijn voor elke wijk verschillend. Bovendien blijkt uit de indeling van de gemeente naar woonmilieus dat alle verschillende woonmilieus uit de 6-deling van ABF Research voorkomen in de wijken en buurten.

De derde en laatste doelstelling op gemeentelijk niveau is het realiseren van een concurrerend en gevarieerd woonprogramma binnen de woonmilieus. Van de concurrerende gemeenten en van Delfzijl zijn de prijsstijgingen van de afgelopen zes jaren berekend als indicatie van de vraag naar woningen binnen de verschillende gemeenten. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de gemeenten Appingedam en Eemshaven in 2006 er beter voor staan dan de gemeente Delfzijl. De gemeente Delfzijl gaat de concurrentie wel aan, maar heeft nog een kleine achterstand in te lopen.

De algemene doelstelling lijkt nog niet te zijn bereikt. Uit dit onderzoek blijkt dat ruim 40 procent aangeeft vanwege woonredenen te zijn verhuisd. In vorige enquêtes was dit 22 % (gemeente Delfzijl 1999, 2005a). Een vergelijking tussen deze onderzoeken kan niet worden gerechtvaardigd, want de verschillen tussen eerdere enquêtes en de enquête van dit onderzoek zijn behoorlijk groot. Uit de gegevens van dit onderzoek valt te concluderen dat de verhuizingen vanwege woonredenen 40% is. Daarmee kan niet worden aangetoond dat verhuizingen om woonredenen minder zijn geworden zoals de doelstelling was.

6.2 Hypothesen

Hypothesen binnen de woonsfeer

I. Kopers ruilen hun woning niet in voor een huurwoning

Deze hypothese kan niet worden bevestigd, want er wordt wel verhuisd van koopwoningen naar huurwoningen. De respondenten van dit onderzoek die een eigen woning bezaten verhuisden voor het grootste deel naar een andere eigen woning. Slechts een klein deel verruilde hun koopwoning voor een huurwoning.

II. In de goedkopere huurklassen zijn er meer huishoudens die verhuizen dan in duurdere klassen

Respondenten in huurwoningen uit de duurste klasse komen het minste voor^{iv}. Het is echter moeilijk te zeggen of het aantal verhuizingen afneemt naarmate de huur hoger wordt, omdat uit woningen uit de laagste huurklasse (tot € 349,-) minder huishoudens vertrokken dan uit de middelste klassen (€ 349,- tot € 479,-). Het is ook afhankelijk hoe de woningvoorraad is. Als er in de middelste

^{iv} Dit is een indicatie. De respondenten hebben niet allemaal de vraag goed begrepen en daardoor is een gedeelte van de beantwoorde gegevens niet bruikbaar. Desondanks kunnen de gegevens worden gezien als een indicatie van de werkelijke situatie.

klasse veel meer woningen staan, ligt het ook voor de hand dat meer mensen verhuizen uit een huurwoning uit die klasse.

III. Huishoudens met een eigen woning verhuizen minder snel dan huishoudens in een huurwoning.

Uit de gegevens van de enquête blijkt dat het merendeel van de respondenten een eigen woning heeft verlaten. Er moet dan ook geconcludeerd worden dat deze veronderstelling niet juist is. In het geval van de gemeente Delfzijl blijkt zelfs dat ruim tweederde van de respondenten een eigen woning verliet.

IV. Huishoudens met een eigen woning uit de duurste klasse verhuizen minder snel dan woningbezitters uit de goedkopere klassen.

Uit de gegevens die bekend zijn neemt het aantal vertrekkers af naarmate de verkoopwaarde hoger wordt^v. Alleen bij het duurste segment is een lichte stijging te zien in figuur 8 van bijlage 4. Het is echter geen omgekeerd evenredig verband; het aantal verhuizingen onder de vertrekkers neemt niet af naarmate de prijsklasse hoger wordt. Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt door het aantal vrijstaande woningen die verlaten zijn. Deze woningen zijn vaak duurder dan het andere type woningen. In totaal was van alle verlaten woningen in Delfzijl bijna éénderde een vrijstaande woning. Dit maakt bij elkaar dat de hypothese moeilijk te toetsen is, omdat de typen woningen die verlaten zijn door de vertrekkers niet representatief verdeeld lijken te zijn voor de aanwezige woningvoorraad. Afgezien van de duurste woningklasse wordt het aantal verhuizingen wel steeds minder naarmate de verkoopwaarde hoger wordt.

V. Huishoudens in een vrijstaande woning of 2 onder 1 kap woning verhuizen minder snel dan huishoudens uit een ander type woning.

In de analyse van hoofdstuk 5 is bekend geworden dat onder de respondenten het type vrijstaande woning het meest werd verlaten in de gemeente Delfzijl. Dit was niet in de lijn der verwachting. Van de vertrekkers verlieten er heel wat minder een 2 onder 1 kap woning. Alleen een institutioneel huishouden werd minder vaak verlaten. Andere typen die ook veel werden verlaten waren tussenwoningen en etagewoningen. In de probleemschets was al aangegeven dat er in de periode van verwachte groei van de gemeente Delfzijl veel rijtjeswoningen en etagewoningen in de vorm van eengezinswoningen werden gebouwd.

VI. De meeste huishoudens vestigen zich in een groenstedelijk woonmilieu van de gemeente Delfzijl.

Deze hypothese is niet juist. Uit de gegevens van de GBA blijkt dat de meeste vestigers een woning betrekken in het buiten centrumstedelijke woonmilieu. Het groenstedelijke woonmilieu trekt toch wel relatief veel huishoudens aan; na het buiten centrumstedelijke woonmilieu vestigen zich de meeste huishoudens in het groenstedelijke woonmilieu.

VII. De meeste huishoudens vertrekken uit een buiten centrumstedelijk woonmilieu van de gemeente Delfzijl.

Van de vertrekkers uit de gemeente Delfzijl verliet bijna 40 % het buiten centrumstedelijke woonmilieu. Ook verlaat relatief gezien een behoorlijk deel het groenstedelijke woonmilieu; ruim een kwart van de vertrekkers. Ruim meer dan de helft (56%) van de vertrekkers uit het buiten centrumstedelijke woonmilieu gaf ook bij de verhuisredenen aan vanwege de woonomgeving / woonmilieu te zijn verhuisd. Conclusie is dat woningen in het buitencentrumstedelijk woonmilieu het vaakst werd verlaten, de hypothese is juist.

^v Van de vestigers is de verkoopwaarde van de woning buiten de gemeente Delfzijl niet bekend.

VIII. De grootte van een woning is zelden aanleiding tot verhuisgedrag. Huishoudens zijn tevreden over de grootte van hun woning.

Zoals verondersteld zijn de respondenten over het algemeen tevreden over de grootte van hun woning. Toch gaf ongeveer een kwart van de respondenten aan vanwege de grootte van de woning verhuisd te zijn. Uit de gegevens blijkt overigens dat van de vestigers die aangaven vanwege het formaat van de woning te zijn verhuisd, ongeveer de helft aangaf tevreden te zijn met de grootte van de woning. Dit wordt veroorzaakt doordat de verhuisredenen het formaat van de vorige woning was buiten de gemeente Delfzijl, terwijl de helft van die vestigers dan tevreden was over het formaat van de huidige woning in de gemeente Delfzijl.

IX. Het aantal kamers in een woning is vaak een reden tot ontevredenheid en vaak de aanleiding tot verhuisgedrag.

Aan de hand van dit onderzoek wordt niet duidelijk of de tevredenheid over het aantal kamers voor de respondenten aanleiding gaf om te verhuizen. Er kon in de laatste vraag van de enquête, over de verhuisredenen, niet worden aangegeven dat het aantal kamers in de woning een reden was van verhuizen. Ook bij de overige redenen is dit niet genoemd. Van de vestigers is er maar een heel klein deel dat aangaf ontevreden te zijn over het aantal kamers in de woning. Bijna 85 % was juist tevreden over het aantal kamers, de rest neutraal. Van de vertrekkende respondenten was ook maar een klein deel (5%) ontevreden over het aantal kamers. Bijna éénvijfde deel was neutraal en het overgrote deel, ongeveer driekwart van de vertrekkers, was tevreden over het aantal kamers in de woning. Ontevredenheid over het aantal kamers lijkt dus niet veel voor te komen en al helemaal niet als reden van de verhuizing.

X. Verhuizingen die voortkomen uit (aankomende) sloopwerkzaamheden, gebeuren veelal binnen de grenzen van de gemeente en vallen daarom buiten dit onderzoek.

Het aantal vertrekkers dat aangaf dat sloop een motief voor hen is geweest om te verhuizen is niet groot; in totaal 10,6 % van alle vertrekkers. Of voor verhuisde huishoudens binnen de gemeente sloop van woningen een rol speelt wordt niet duidelijk aan de hand van de uitkomsten van deze enquête. Omdat er vele personen moeten zijn verhuisd uit het gebied van de herstructurering, maar dit niet als verhuisredenen is opgegeven door de respondenten, kan er vanuit gaan worden dat het merendeel van de uitgezette huishoudens binnen de gemeente een nieuwe woning heeft gevonden.

Hypothesen binnen de persoonlijke sfeer

I. Éénpersoonshuishoudens verhuizen vaker dan huishoudens met of zonder kinderen (geen alleenstaande huishoudens)

Uit de gegevens van de enquête is gebleken dat bijna een kwart van de respondenten die verhuisd zijn alleenstaand is, terwijl de overige respondenten (ongeveer driekwart van alle respondenten) het huishouden omschreef als een huishouden met of zonder kinderen. Eenpersoonshuishoudens verhuisden dus minder vaak dan meerpersoonshuishoudens. Er is wel een verschil tussen de doelgroepen: onder de vertrekkers waren relatief gezien veel alleenstaanden. Iets meer dan eenderde van alle vertrekkers was alleenstaand. Van de vestigers was dit nog geen tiende deel.

II. Onder huishoudens zonder kinderen wordt meer verhuisd, dan onder huishoudens met kinderen.

De hypothese is juist als er wordt gekeken naar de gegevens van alle respondenten. Als er apart naar de doelgroepen wordt gekeken, dan valt te zien dat onder de vestigers het merendeel een huishouden met kinderen is. Uit de gegevens van de enquête valt te zien dat de hypothese voor de vertrekkers wel opgaat.

III. Onder huishoudens met meerdere kinderen wordt er minder verhuisd. Dit verband is omgekeerd evenredig: hoe meer kinderen, hoe minder vaak deze worden verhuisd.

Uit de gegevens van de enquête is duidelijk geworden dat het aantal verhuisde personen afneemt naarmate het aantal kinderen in een huishouden toeneemt. Het verband is omgekeerd evenredig. Het zou overigens beter zijn om te stellen dat naarmate het aantal kinderen meer wordt dan 2, er minder wordt verhuisd. Het aantal huishoudens dat verhuist met één of twee kinderen is nagenoeg gelijk. De verhouding kinderen en verhuizingen is als een tweetaps racket: de eerste fase is wanneer de eerste en tweede gezinsuitbreiding er zijn, dan wordt er relatief minder verhuisd. De 2^e fase van de racket gaat in als er nog meer kinderen komen, het aantal verhuizingen neemt steeds verder af.

IV. Naarmate de leeftijd (van de hoofdbewoner) toe neemt, neemt de verhuiscapaciteit af. Jongeren verhuizen vaker dan ouderen.

Binnen de populatie ligt het aantal verhuizingen het hoogst in de leeftijdsklasse 25 tot 45 jaar. In de oudere leeftijdsklassen wordt het aantal verhuisde personen minder. Als er wordt gekeken naar de leeftijd van de hoofdbewoner dan is uit te maken dat van gezinnen met de leeftijd van de hoofdbewoner binnen de leeftijdsklasse 25-45 ook hier de meeste personen zijn verhuisd. Over de leeftijden van de hoofdbewoners valt net als de leeftijden van de populatie, op te merken dat naarmate de leeftijd hoger wordt het aantal verhuizingen minder wordt. Voordat het aantal verhuizingen afneemt is er onder jongeren t/m 25 eerst een stijgende lijn te zien bij de verhuisde personen. Een betere stelling over leeftijd in relatie met verhuisgedrag zou zijn: naarmate de leeftijd toeneemt tot 45 jaar, verhuizen personen vaker. Bij leeftijden boven de 45 neemt het aantal verhuizingen af. Hierbij geldt hoe hoger de leeftijd, des te minder vaak er verhuisd wordt.

V. Huishoudens die het imago van de gemeente Delfzijl negatief vinden, vestigen zich niet in de gemeente Delfzijl.

Er is niet bekend wat huishoudens die zich buiten de gemeente Delfzijl hebben gevestigd van het imago van de gemeente Delfzijl vinden. Van de respondenten die uit Delfzijl vertrokken, gaf er één aan dat dit vanwege het imago van Delfzijl kwam. Het overgrote deel van de respondenten heeft een negatief beeld van het imago van de gemeente Delfzijl. Eénzesde deel van de respondenten was zelfs zeer negatief over het imago. Over de waardering van het imago was bijna geen verschil tussen de doelgroepen. De waardering van het imago lijkt dan ook niet in verband te staan met het verhuisgedrag, want als dit wel het geval was geweest zouden de vestigers positiever tegenover het imago moeten staan of wellicht een nog groter deel van de vertrekkers negatief.

VI. Met familie wordt geen rekening gehouden als een huishouden gaat verhuizen.

Uit de theorie bleek dat verhuizingen met als doel om dichterbij de familie te gaan wonen weinig voorkomt (Mulder & Kalmijn 2004). Dat blijkt echter voor de situatie van Delfzijl en dus voor deze hypothese niet op te gaan. De respondenten gaven immers aan dat familie een reden was geweest om te verhuizen. Van alle respondenten gaf iets meer dan ééntiende te kennen dat familie een reden van de verhuizing is geweest. Van de vestigers gaven relatief gezien meer personen aan dat familie een factor was voor de verhuiscapaciteit dan van de vertrekkers.

VII. Een relatief kleine groep mensen verhuist met als motivatie iets van relatievorming of -ontbinding (scheiding).

De hypothese is juist: een relatief kleine groep mensen verhuist met als reden dat ze gaan scheiden of gaan samenwonen. Het aandeel van respondenten dat verhuist omdat ze gaan samenwonen is wel groter dan het aandeel dat gaat scheiden van elkaar. Van de respondenten van dit onderzoek is bekend dat iets meer dan 5 % een scheiding of relatieontbinding als motief van verhuizing heeft opgegeven. Ongeveer éénzesde deel ging samenwonen (of trouwen).

VIII. De financiële mogelijkheden en hulp (zoals bijstand) zijn verbeterd, maar dit is geen factor die meespeelt bij verhuisgedrag.

Respondenten gaven wel aan dat financiële redenen hebben meegespeeld als reden om te verhuizen. Wat voor soort redenen dit zijn wordt echter niet duidelijk. Van alle respondenten gaf iets minder dan 5% aan dat de verhuizing een financiële reden had. Het grootste deel hiervan vestigde zich in de gemeente Delfzijl: bijna ééntiende van de vestigers noemde geld als een reden van de verhuizing.

IX. Personen die uit huis gaan, doen dit omdat zij een opleiding gaan volgen.

Van het grootste deel van de respondenten die uit huis gingen gaf het meer dan de helft aan dat ze een studie gingen volgen. Er waren ook nog andere redenen die naast het uit huis gaan werden genoemd. Een deel ging uit huis omdat ze gingen samenwonen en nog een deel gaf aan mede vanwege werk te verhuizen vanuit het ouderlijk huis. De stelling dat personen uit huis gaan om een studie te volgen gaat maar voor een deel van de vertrekkers op. Er zijn ook andere redenen waarvoor personen hun ouderlijk huis verlaten.

X. De vestigers in Delfzijl hebben gemiddeld een lager opleidingsniveau dan de vertrekkende personen.

Dit wordt ook besproken in de analyse van onderzoeksvraag *vii*.

De verschillende opleidingen zijn in het gegevensbestand met een numerieke waarde weergegeven. 1 staat voor basisonderwijs en het niveau loopt dan op net als de nummers naar 9: universitaire opleiding. Het gemiddelde van hiervan is een indicatie van het gemiddelde opleidingsniveau, omdat een hoger nummer immers staat voor een hogere opleiding. De gemiddelde "opleidingswaarde" van vestigers is 5,57 en van vertrekkers is dit 5,20. De hypothese is niet juist, want vestigers hebben gemiddeld een hoger opleidingsniveau dan vertrekkers.

Hypothesen binnen de werksfeer

I. Hoger opgeleide personen zijn minder snel geneigd te verhuizen bij het vinden van een nieuwe baan.

Van alle respondenten die aangaven dat werk een reden was om te verhuizen, was iets meer dan de helft hoger opgeleid, iets minder dan een kwart laag opgeleid en een even groot deel midden hoog^{vi}. In de gemeente Delfzijl geldt dat onder personen met een hogere opleiding een grotere groep is verhuisd dan van personen met een lagere of midden hoge opleiding.

II. Huishoudens met een hoger (gezamenlijk) inkomen zijn minder snel geneigd te verhuizen dan huishoudens met een laag inkomen.

Uit de gegevens van de enquête is bekend dat het aantal verhuisde huishoudens af neemt naarmate het inkomen hoger wordt. Dit is ook terug te zien in figuur 13 van bijlage 4. Deze hypothese is juist.

III. Werk is geen veelvoorkomende motivatie van verhuisgedrag van huishoudens.

In het WBO van 2002 staat weergegeven dat ongeveer 10% van de verhuisde huishoudens vanwege werk verhuisd. Motieven als de woning, de woonomgeving en uit huis gaan werden vaker genoemd. Werk als verhuismotief is echter wel een redelijk vaak genoemde reden van verhuizing.

Ongeveer éénvijfde van de respondenten gaf aan dat hun werk een reden van de verhuizing is geweest. Relatief gezien waren er meer vestigers dan vertrekkers die dit aangaven.

^{vi} Onder hoger opgeleide personen vallen personen die een HBO of universitaire opleiding hebben afgerond. Middelbaar beroepsonderwijs valt binnen de categorie "midden" en lager lagerberoepsonderwijs en voortgezet onderwijs valt binnen de categorie "laag".

6.3 Probleemstelling

Wat zijn de belangrijkste verhuismotieven van vestigers en vertrekkers met betrekking tot de gemeente Delfzijl?

Uit de geraadpleegde literatuur (hoofdstuk 2) blijkt dat er vele verschillende aspecten meespelen in verhuisgedrag van huishoudens. Bij de analyse van *onderzoeksvraag ii* werd duidelijk dat voor Delfzijl dezelfde motieven gelden van verhuizen als nationaal bekend was uit de gegevens van het WBO, maar dat de mate waarin de verschillende redenen van verhuizingen voorkomen wel verschillend zijn. De verschillende motieven die zijn aangegeven door de respondenten van dit onderzoek staan weergegeven in figuur 6.1.



Figuur 6.1: Motieven van de respondenten

Bron: Enquête

In figuur 6.1 is duidelijk te zien dat veel respondenten iets anders dan de genoemde verhuisredenen hebben opgegeven. Voor beide doelgroepen geldt dat ongeveer 40% van de overige motieven te maken had met de woning of de woonomgeving, iets meer dan de helft persoonlijke redenen waren en dat van de rest van de aangegeven redenen (8 à 9%) met werk te maken had. De motieven zoals respondenten ze in de enquête konden selecteren werden door de doelgroepen wel verschillend aangegeven. Hieronder volgt een overzicht van de verschillende motieven per doelgroep.

De vertrekkers.

1. Meest voorkomende motief dat de vertrekkers aangaven was het woonmilieu. Dit is jammer, want de doelstellingen vanuit de regio en de gemeente waren immers om de kwaliteit van het wonen te verbeteren door een diverser aanbod aan te bieden van woningen en woonmilieus. Voor het grootste deel van de vertrekkers is dit echter nog niet gelukt en zijn zij verhuisd. Uit de analyse over de woonmilieus waar het meeste vertrekkers wegtrekken, blijkt dat de hypothese dat uit het buitencentrumstedelijke woonmilieu de meeste huishoudens wegtrokken juist.
2. Van de respondenten die de gemeente verlieten gaven veel aan dit te gaan doen omdat ze uit huis gingen (in het WBO wordt dit geformuleerd als zelfstandig wonen). Van de personen die uit huis gingen, ging meer dan de helft een studie volgen, maar een ander groot deel ging uit huis om ergens anders te gaan samenwonen. Dit staat verder beschreven in *hypothese IX* uit de persoonlijke sfeer.
3. In vergelijking met de landelijke cijfers en de vestigers verlieten veel personen de gemeente om ergens anders een studie of opleiding te gaan volgen. Iets meer dan 20% verliet de gemeente om te gaan studeren (bijna allemaal in Groningen).

De vestigers.

1. De meest genoemde reden van verhuizing naar Delfzijl was het werk. Beter is om te zeggen dat de afstand tussen het huis en het werk door de verhuizing beter past bij de oude woonsituatie, want een huishouden zal niet gaan verhuizen als alleen het werk verandert, maar de reistijd/afstand niet. Dit staat ook beschreven in paragraaf 2.3.2.
2. Het formaat van de woning en het woonmilieu waar die woning zich in bevindt werden beiden door ongeveer een kwart van de vestigers genoemd als reden van vestiging in de gemeente Delfzijl. Het woonmilieu scoort in bepaalde gevallen dan toch wel goed blijkbaar. Het buiten-centrum stedelijke woonmilieu heeft de meeste vestigers aangetrokken, maar over het groenstedelijke woonmilieu werd vaker tevreden gereageerd. Op de vragen over de tevredenheid over de verschillende onderdelen van een woning werd gemiddeld positief tevreden gereageerd. Over het formaat en het aantal kamers was men het meest te spreken.
3. Onder de respondenten was bijna een kwart die aangaf binnen de gemeente Delfzijl te gaan samenwonen. Uit de gegevens van het WBO blijkt dat ongeveer 10% van de Nederlandse bevolking gaat verhuizen om samen met een partner een woning te betrekken. Voor personen buiten de gemeente Delfzijl is Delfzijl blijkbaar een gunstige of aantrekkelijke gemeente om zich in te vestigen.

Resumerend kan worden gesteld dat voor zowel de vestigers als voor de vertrekkers het woonmilieu een belangrijke reden van verhuizing is. In het geval van de vertrekkende huishoudens staat dit recht tegenover de doelen van het beleid. Een lichtpunt is dat van de vestigers het op één na meest genoemde motief (alleen werk werd vaker genoemd) van verhuizing naar de gemeente Delfzijl het woonmilieu is. Als de herstructurering voltooid is, mag aangenomen worden dat er minder huishoudens vertrekken vanwege het woonmilieu.

7. Aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden enkele aanbevelingen gedaan aan de hand van de gegevens zoals bekend is geworden uit de ingevulde enquêtes. Het is een verwoording van een grote hoeveelheid gegevens over meningen, maar ook van feiten. Het wordt daarom wijselijk geacht om deze meningen mee te nemen in toekomstige beslissingen die gemaakt moeten worden in nieuw te vormen beleidsdocumenten op het gebied van wonen.

7.1 *De burgers gehoord*

In deze paragraaf wordt aangegeven hoe de respondenten hebben gereageerd in de enquête. De gegevens over de tevredenheid van de woning en woonomgeving geven daar informatie over. Daarnaast zijn er ook de gegevens uit de vraag over de redenen van verhuizen; de verhuismotieven.

De conclusie van dit onderzoek is dat vooral woonmilieus voor zowel vestigers als vertrekkers een belangrijke rol hebben gespeeld in de keus om zich ergens te vestigen of om ergens vandaan te trekken. Veel vestigers gaven aan vanwege deze woonredenen te zijn verhuisd naar de gemeente Delfzijl, en ze gaven daarbij ook nog eens aan hier (zeer) tevreden over te zijn. Hieruit valt op te maken dat er wel resultaat wordt geboekt met de wijze waarop woningen in hun omgeving worden neergezet. Er is echter ook nog een hoop winst te boeken in het aantrekkelijker maken van de verschillende woonmilieus om op die manier de huishoudens vast te houden in de gemeente.



Figuur 2: tevredenheid over de woning en woonomgeving in %

Bron: enquête

In de toekomst kan de gemeente Delfzijl er ook voor kiezen om in plaats van verhuisde huishoudens te onderzoeken, een onderzoek te doen naar de wensen en bevindingen van bewoners. Bij zo'n onderzoek kan in een buurt worden onderzocht of de inwoners tevreden zijn over de woning, de woonomgeving en tal van andere zaken. Op deze manier kan er in plaats van achteraf concluderen waarom huishoudens zijn verhuisd, worden geprobeerd de punten van ontevredenheid aan te pakken waardoor huishoudens niet meer verhuizen uit de gemeente.

7.2 *Beleid*

Delfzijl en de regio.

Uit de gegevens van het GBA is goed te zien dat tussen de gemeenten Appingedam en Delfzijl de meeste verhuizingen plaatsvinden. Een dergelijke samenwerking zou daarom regionale steun moeten krijgen. Ook volgens de “Stuurgroep Noord” zijn er kansen voor de regio Appingedam – Delfzijl. In het ontwerp- gebiedsuitwerking en regioprogramma 2003/2004 staat beschreven dat “Appingedam en Delfzijl kunnen zich ontwikkelen tot één stedelijk gebied dat zich als geheel profileert. Een gebied met een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor inwoners en bedrijven. Een gebied met kansen... Kansen die zitten in het herontdekken van het Damsterdiep, de ontwikkeling van het gebied tussen Delfzijl en Appingedam en de afstemming van de woningbouwplannen van de beide gemeenten (Stuurgroep Noord 2003).

Door deze manier van samenwerken krijgen de verhuisgeneigde huishoudens een nog diverser aanbod van woningen en woonmilieus. En hierdoor ontstaat een betere concurrentiepositie tussen de regio Appingedam -Delfzijl en de overige gemeenten in de buurt. Om vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen is het raadzaam om een gezamenlijk woningbehoefte onderzoek te houden of wat hiervan bekend is bij de gemeenten apart, op elkaar af te stemmen. Uit een dergelijk onderzoek of onderzoeken moet duidelijk worden hoe de huishoudensamenstelling is, in wat voor soort woonmilieu men woont, waarom het huishouden verhuisd is, hoe de woning/woon omgeving beoordeeld wordt, etc. Tussen Delfzijl en andere gemeenten is alleen met de gemeente Groningen een relatief grote verhuistroom geweest. Voor de huishoudens uit de gemeenten Slochteren en Eemsmond is de gemeente Delfzijl ook vaak een nieuwe woongemeente geweest, maar beduidend minder. De top vijf van bestemmingen en gemeenten van afkomst zijn de volgende:



Tabel 7.1: top 5 bestemmingen van vestigers en vertrekkers

Bron: GBA Delfzijl 2006

Afhankelijk van het doel van samenwerking zijn er verschillende soorten van samenwerking mogelijk tussen deze gemeenten. Voor een betere concurrentiepositie ten opzichte van de rest van de regio (oost Groningen) is samenwerking met de gemeente Appingedam voldoende. Een samenwerking met de andere gemeenten zou de concurrentie bemoeilijken. Een samenwerking met de gemeenten Slochteren, Eemsmond en Loppersum zou overigens wel verstandig zijn, als de regio als doel heeft om meer inwoners aan te trekken uit overig Nederland. Omdat een doel van de gemeente Delfzijl is een betere concurrentiepositie te krijgen in de regio is samenwerking met de gemeente Appingedam gewenst.

Het gemeentelijke beleid heeft eigenlijk al sinds de ingezette herstructurering van 1996 in elke nota voor het woonbeleid ongeveer dezelfde beleidsdoelen. Dit zijn vaak algemene doelen, zoals “het streven naar een betere kwaliteit van het wonen, of een gedifferentieerder woningbestand (zie hoofdstuk 4 over beleid). De doelstellingen zijn elke keer reëel en ook zeker relevant, maar het lijkt gevaarlijk om in algemeenheden te spreken. Het is dan ook aan te raden om zoveel mogelijk concrete doelstellingen te formuleren waarvan goed kan worden getoetst of deze gehaald worden na een gestelde termijn. In het concept woonprogramma voor de periode van 2006 tot 2011 (Gemeente Delfzijl 2005b) zijn enkele doelen opgesteld die concreet zijn en afrekenbaar. Een paar voorbeelden:

- instandhouden en verbeteren voorzieningenniveau (openbare ruimten, infrastructuur e.d., lijngezondheidszorg, openbaar vervoer, buurtcentra, sport en recreatie).

Als er voorzieningen verdwijnen of verslechteren kan je dit fysiek waarnemen. Het is daardoor afrekenbaar en achteraf kan worden getoetst of dit doel is bereikt.

- het versterken van de stedelijke voorzieningen en stadscentrum als regionaal- economisch centrum.

Van deze doelstelling kan ook worden gekeken of de doelstelling behaald is. Er kunnen voor het versterken meer en andere winkels worden geplaatst in het centrum en van de klanten kan worden gekeken waar ze vandaan komen aan de hand van de postcodes die gevraagd kan worden om zo te zien of de regionale functie wordt ingevuld.

Doelstelling van dit onderzoek is om inzicht te krijgen in in- en uitstromen met redenen (verhuismotievenonderzoek). Dit is een nuttig onderzoek voor het beleid wat sturend kan zijn voor het maken van nieuwe beleidsnota's zoals woonplannen. Het verdient dan ook een goede aandacht. Een aanpak met meer structuur kan dit proces eenvoudiger maken in de uitvoering, maar ook in het interpreteren van de gegevens van een dergelijk onderzoek. Dit kan bijvoorbeeld in een periodieke uitdraai van gegevens van het GBA om inzichtelijk te krijgen (en houden) hoe de spreiding van vestigers en vertrekkers is. Een onderzoek naar verhuismotieven en waardering van de woning en het woonmilieu verdient daarbij ook een plaats.

7.3 Kritische noot voor vervolgonderzoek

Deze paragraaf wordt gebruikt om aan te geven op welke manier bepaalde onderdelen van dit onderzoek beter uitgevoerd hadden kunnen worden. Dit onderzoek is gehouden aan de hand van een enquête. Bij de analyse van de gegevens werd duidelijk dat niet alle vragen van de enquête werden beantwoord zoals gewenst was. Deze kritische noten hebben vooral betrekking op datgene dat gevraagd is in de enquête, of wat juist vergeten is te vragen.

- Om te voorkomen dat respondenten de huur of verkoopwaarde van de woning verkeerd invullen, kan beter gevraagd worden naar de huur of verkoopwaarde van de oude én de nieuwe woning. Op die manier ontstaat er zo weinig mogelijk verwarring over de vragen.
- Er werd in de enquête ook gevraagd naar de tevredenheid over de afstand van het woon-werk verkeer. Als van de respondenten de afstand tussen wonen en werken gevraagd wordt, zegt een vraag over de tevredenheid meer over de relatie tussen afstand en tevredenheid.
- Gelukkig zijn alle verhuismotieven terug te brengen tot een aantal hoofdgroepen, de woonsferen. Hierdoor kan er nog op een globale wijze een vergelijking worden gemaakt met voorgaande enquêtes, waarin ook steeds in aangegeven stond hoeveel vertrekkers vanwege woonredenen de gemeente hadden verlaten. Het zou beter zijn om een vergelijking te kunnen maken die specifiek iets zegt over het wonen. Bijvoorbeeld dat van de personen die om woonredenen verhuizen, eenderde deel verhuisd vanwege de woning zelf, de helft aangaf vanwege het woonmilieu te zijn verhuisd en het overige deel gaf aan dat de woning en het woonmilieu beide een reden van de verhuizing zijn geweest.
- Om voorgaande punt van aandacht nog duidelijker te maken is het raadzaam om bijvoorbeeld meerdere motieven op te geven waar uit gekozen kan worden. Hierbij valt te denken aan: formaat van de woning, aantal kamers, grootte van de tuin, technische staat van de woning, etc.
- Verschillende respondenten gaven aan dat hun verhuizing noodzakelijk was vanwege gezondheidsredenen. Dit was echter niet als een van de redenen opgegeven die respondenten konden kiezen, maar werd door meerdere respondenten ingevuld bij de "overige motieven".
- In sommige gevallen is een enquête niet nodig. Een inzicht in de verhuisstromen kan worden verkregen met de gegevens van de GBA. Ook leeftijden kunnen hier worden opgevraagd. Deze gegevens zouden beter gebruikt kunnen worden door de gemeente.

- Omdat de wensen van huishoudens kunnen veranderen en de situatie in gebieden zoals Delfzijl noord ook veranderlijk zijn in de periode tot 2010 is het goed om eens per 2 jaar een update te maken van het DVO, het Delfzijlse verhuismotievenonderzoek. Omdat in Delfzijl nog grote ingrepen van herstructurering in de planning staan is het goed om 2 jaarlijks een onderzoek te doen. Het woningbehoefte onderzoek dat door VROM werd uitgevoerd vond één per vier jaar plaats, maar om een vinger aan de pols te houden in de gemeente Delfzijl – die aan verandering onderhevig is – is het beter om de onderzoeken korter op elkaar te doen. Zodra de herstructurering voltooid is in het gebied Delfzijl Noord, wordt het stabiel naar verwachting. Een onderzoek naar de verhuismotieven kan dan wel eens per 4 jaar worden gedaan. Voor Delfzijl zal dit ongeveer zijn wanneer de OMD wordt opgeheven, wat in 2008 of 2010 gepland staat te gebeuren.
- Algemeen geldt voor een dergelijk verhuismotievenonderzoek dat de verhuismotieven zo goed en compleet mogelijk moeten worden aangegeven in de enquête. Hiermee kan voorkomen worden dat de respondenten als verhuisreden een overige reden opgeven.

Literatuurlijst

- ABF Research BV (september 2004), “*Actualisering Woningmarktverkenning Provincie Groningen*”. Groningen: Provincie Groningen.
- Commissie Tielrooij (mei 2000), “*Bouwen aan een beter Delfzijl*”. Delfzijl: gemeente Delfzijl.
- Commissie Tielrooij (maart 2001) “*Verder bouwen aan een beter Delfzijl*”. Delfzijl: gemeente Delfzijl
- Böke, N. (2006), “Forenzen hoeven niet zo nodig een andere baan en willen ook niet verhuizen”, in: *Trouw, 22 maart 2006*. Amsterdam: PCM Uitgevers BV
- Diepen, van A.M.L. en Arnoldus, M (2003), “*De woonvraag in de vraaggestuurde markt: bouwstenen uit de woonmilieuanalyse en leefstijlonderzoek*”. Utrecht: Nethur
- Feijten, P. & Visser, P. (2005), “binnenlandse migratie: verhuismotieven en verhuisafstand”, in: *Bevolkingstrends, 2^e kwartaal 2005*, Voorburg: Centraal Bureau voor de Statistiek, pp. 75-81.
- Floor, H. & van Kempen, R (1^e druk mei 1994a), “*Wonen op maat, een onderzoek naar de voorkeuren en motieven van woonconsumenten en te verwachten ontwikkelingen daarin*” Deel 1. Utrecht: Elinkwijk BV
- Floor, H. & van Kempen, R (1^e druk mei 1994b), “*Wonen op maat, een onderzoek naar de voorkeuren en motieven van woonconsumenten en te verwachten ontwikkelingen daarin*” Deel 2. Utrecht: Elinkwijk BV
- Gemeente Delfzijl (mei 1999), “*Delfzijl werkt aan wonen*”. Delfzijl: Gemeente Delfzijl
- Gemeente Delfzijl (december 2003), “*Evaluatie woonplan gemeente Delfzijl*”. Delfzijl: Gemeente Delfzijl
- Gemeente Delfzijl (januari 2005a), “*Wonen, inzicht op uitzicht. Beleidsevaluatie Woonplan*”. Delfzijl: Gemeente Delfzijl
- Gemeente Delfzijl (2005b), “*Wonen: kwaliteit boven kwantiteit. Werk aan de winkel. Concept notitie woonprogramma 2006-2011*”. Delfzijl: Gemeente Delfzijl
- Graaf, de A. “Scheiden: motieven, verhuisgedrag en aard van de contacten”, in: *Bevolkingstrends, 4^e kwartaal 2005*. Voorburg: Centraal Bureau voor de Statistiek. pp. 39-46.
- KAW architecten en Adviseurs 1 (2002a), “*Woonplan gemeente Delfzijl, visie op het wonen, de hoofdlijnen*”, Delfzijl: gemeente Delfzijl.
- KAW architecten en Adviseurs 1 (2002b), “*Woonplan gemeente Delfzijl, visie op het wonen, 2002 tot en met 2006 met een doorkijk naar 2010*”, Delfzijl: gemeente Delfzijl.
- Kosinski, L.A. en Prothero, R.M. (1975), “*People on the move: studies on internal migration*. Londen: Methuen.
- Molnár, H. (2004), “woon-werkverkeer”, in: *Sociaal-economische trends, 4^e kwartaal 2004*. Voorburg: Centraal Bureau voor de Statistiek, pp. 47-50.

- Mulder, C. en Kalmijn, M. (2004), "Even bij oma langs; NKPS laat zien hoe ver familieleden van elkaar wonen", *Demos*, jaargang 20, nummer 10, pp. 78-80.
- Murie, A, Niner P. en Watson, C. (1976), "*Housing policy and the housing system*". Londen: George Allen & Unwin Ltd.
- Priemus, H. (1984) "*Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad. Volkshuisvesting in theorie in praktijk, deel 3/4*". Delft: Delftse Universitaire Pers
- Provincie Groningen, Gedeputeerde Staten (12 juli 2005), "*Nota Bouwen en Wonen 2005-2008, prioriteit voor uitvoering*". Groningen: provincie Groningen.
- Rigo Research en Advies BV (november 2003), "*Beter thuis in wonen: kernpublicatie woning behoefte onderzoek 2002*". In opdracht van het ministerie van VROM. Amsterdam: Rigo Research en advies BV.
- Rigo Research en advies BV (2004a), "*Evaluatie woonplannen provincie Groningen, deel A: voortgang in perspectief*". In opdracht van de Provincie Groningen. Amsterdam: Rigo Research en advies BV.
- Rigo Research en advies BV (2004b), "*Evaluatie woonplannen provincie Groningen, deel B: gemeentelijke rapportages*". In opdracht van de Provincie Groningen. Amsterdam: Rigo Research en advies BV.
- Rigo Research en Advies BV (2004c), "*Landelijk-dorps wonen: vraag en aanbod*". In opdracht van ministerie van VROM, DG Ruimte. Amsterdam: Rigo Research en Advies BV.
- Stuurgroep Eemsmondgebied (3 februari 2003), "*Bestuursakkoord voor een actieprogramma Eemsmondgebied*". Groningen: Provincie Groningen.
- Stuurgroep Noord (februari 2003), "*Richting Noord-Groningen, Ontwerp- Gebiedsuitwerking en Regioprogramma 2003/2004*." Groningen: Provincie Groningen.
- VROM (december 2000), "*Nota mensen, wensen, wonen. wonen in de 21^e eeuw*". Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM (november 2005), "*Primos Prognose 2005: de toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningbehoefte*". Den Haag: Ministerie van VROM
- Witte, L. (2006), "*Kerngegevens Eemsmondregio, april 2006*". Groningen: Provincie Groningen, beleidsinformatiecentrum afdeling informatievoorziening.

Internetbronnen:

ABF-research (5 november 2004), “6-deling en 25-deling woonmilieus”:

<http://www.abfresearch.nl/default.asp?p=20> (bezoekt op 17-03-2006)

CBS (2005a), “Forenzen in Flevoland maken de meeste kilometers”: <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/mens-maatschappij/mobiliteit/publicaties/artikelen/archief/2001/2001-0826-wm.htm> (bezoekt op 22-03-2006)

CBS (2005b), “Nederlandse bevolking steeds hoger opgeleid”: <http://www.cbs.nl/nl-nl/menu/themas/mens-maatschappij/onderwijs/publicaties/artikelen/2005-1745-wm.htm>. (bezoekt op 05-04-2006)

Dimo (2006), “DIMO vergelijkt woningprijzen 2006 met het jaar 2000. Gemeenten op alfabetische volgorde”. DIMO Persbericht 28 juli 2006 :

www.dimo.nl/images/DIMOO2landelijkpersbericht1ehalfjaar2006.pdf. (bezoekt op 23-08-2006)

Eemsdelta.nl (23-03-2006), “Industrie- en bedrijventerrein Eemsdelta, Actieprogramma Eemsdelta 2005-2006”: <http://www.eemsdelta.nl/index2.html> (bezoekt op 23-03-2006)

Knol, L (21 september 2004), “Het drama van Delfzijl”. Aflevering andere tijden op de VPRO:

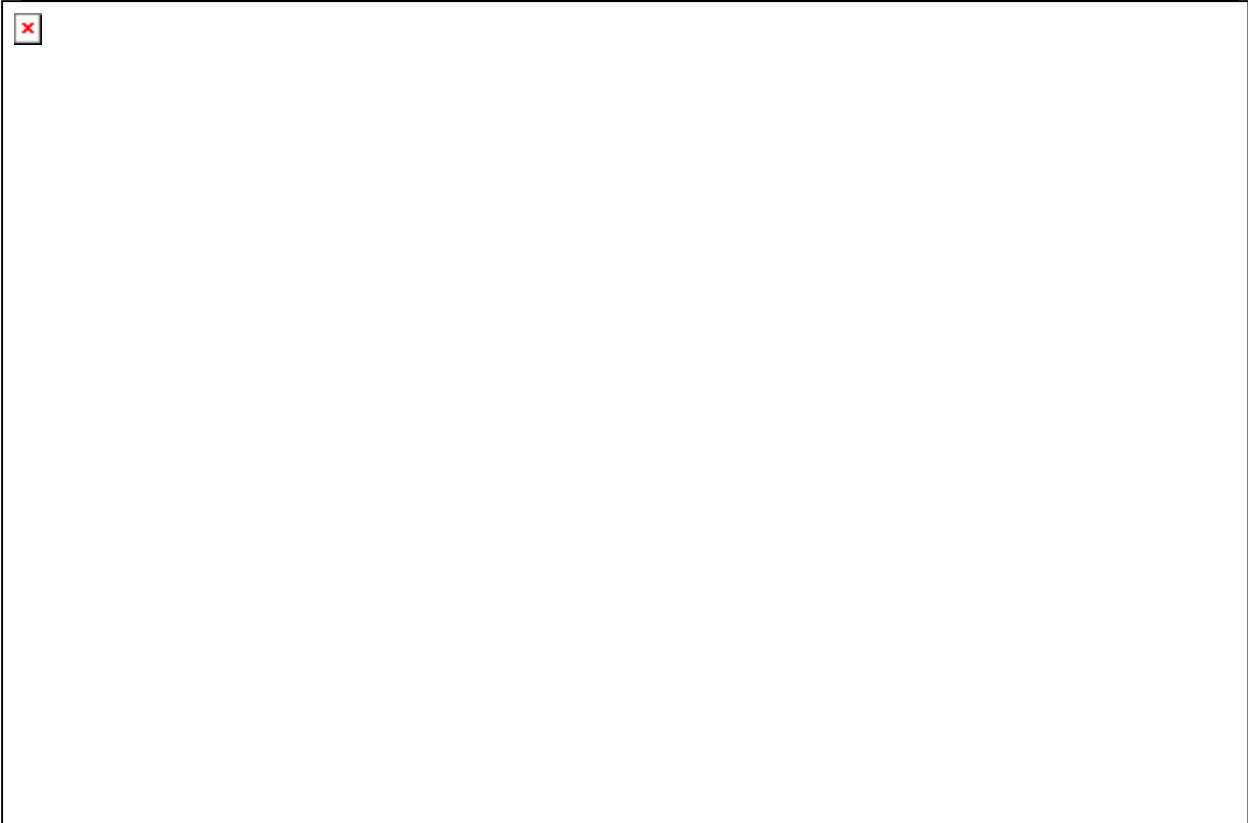
<http://geschiedenis.vpro.nl/programmas/2899536/afleveringen/19181259/>

Bijlagen

Bijlage 1: Woonmilieu typologie

Voor dit onderzoek is de 6-delige typologie van ABF Research BV gehanteerd (ABF research, 2004). De volgende typen woonmilieus worden daarin onderscheiden:

- *Centrum-stedelijk woonmilieu.* Deze categorie bevat de centra van steden, maar ook een aantal centraal gelegen wijken net buiten het centrum. In elke stedelijke plaats is op basis van het aantal centrumvoorzieningen één postcodegebied als het centrum aangewezen. Vervolgens is een aantal andere wijken als centrum-stedelijk gekenmerkt op basis van de afstand tot het centrum, het percentage werkgelegenheid in horeca, detailhandel en zakelijke diensten, de dichtheid, aanwezigheid van meergezinswoningen en de aanwezigheid van (groot-)stedelijke voorzieningen (bioscoop, theater, museum). Naast deze centra kan ook de rand rond het centrum als centrum-stedelijk getypeerd worden. Deze gebieden zijn geselecteerd door te kijken naar de ligging ten opzichte van de centrum postcode, de dichtheid, de aanwezigheid van voorzieningen en de mate van functiemenging in deze gebieden. Gemiddeld zijn op elke hectare centrumstedelijk gebied ongeveer 27 woningen en 53 arbeidsplaatsen aanwezig. In een aantal historische stedelijke centra zoals die van Amsterdam is een grote en intense menging van vele functies en een hoge mate van stedelijkheid. Een aantal stationsomgevingen en nieuwe centra bieden de mogelijkheid voor grootschalige projecten en hoofdvestigingen van bedrijven en instellingen.
- *Buiten-centrumstedelijk woonmilieu.* Dit zijn de wijken die op een wat grotere afstand van het centrum liggen. Ze hebben een hogere dichtheid hebben dan de randmilieus (die hierna besproken worden) en meestal ook hoger dan de centrummilieus. Er is sprake van een grote variëteit binnen deze categorie. Zowel tuindorpen, vooroorlogse etagebouw als naoorlogse hoogbouw wijken vallen binnen deze categorie. Gemiddeld zijn op elke hectare buitencentrum stadsmilieu ongeveer 26 woningen en 16 arbeidsplaatsen aanwezig
- *Groenstedelijk woonmilieu.* Om te bepalen of sprake is van een randmilieu is allereerst nagegaan of het gebied vooral als woongebied fungeert. Wijken met een grote hoeveelheid werkgelegenheid vallen af als randmilieu. Vervolgens is de dichtheid bekeken, rekening houdend met de samenstelling van de woningvoorraad. Als de dichtheid, gegeven de samenstelling van de woningvoorraad, lager is dan gemiddeld is sprake van een groen-stedelijk milieu. De nieuwbouwwijken worden tot de groenstedelijke wijken gerekend. Gemiddeld zijn er op elke hectare groenstedelijk stadsmilieu ongeveer 17 woningen en 22 arbeidsplaatsen aanwezig.
- *Landelijk wonen.* Voor de dorpen geldt dat de postcodegebieden met een lage dichtheid en relatief weinig voorzieningen tot het woonmilieutype 'landelijk wonen' gerekend worden. Dit kunnen dus woonwijken zijn in een lage dichtheid, maar ook landelijke gebieden met verspreide bebouwing. Gemiddeld zijn er op elke hectare landelijk wonen ongeveer 12 woningen en 8 arbeidsplaatsen aanwezig
- *Centrum-dorps woonmilieu.* De woonmilieus met een hogere dichtheid of meer voorzieningen zijn als 'centrum-dorps' aangeduid. Gemiddeld zijn er op elke hectare centrumdorps milieu ongeveer 15 woningen en 12 arbeidsplaatsen aanwezig.



Typologie van woonmilieus
Bron: VROM 2000

Bijlage 2: Woonmilieus in kaart

Bijlage 3: De enquête

De enquête zoals deze verzonden is naar de respondenten en is gepubliceerd op het internet.

Voor de vertrekkers geldt bij de vragen dat er wordt gevraagd naar de **oude situatie**, van de verlaten woning in de gemeente Delfzijl. Voor huishoudens die in de gemeente Delfzijl zijn komen wonen gaan de vragen over de **woning op het nieuwe adres**. De ingevulde vragenlijst kan verzonden worden naar: Gemeente Delfzijl, Johan van den Kornputplein 10, t.a.v. afdeling VROM – Wonen, Antwoordnummer 2013, 9900 VB Delfzijl.

De vragenlijst kan ook via internet worden ingevuld, kijk hiervoor op www.delfzijl.nl onder het kopje “woonenquête”.

Algemene informatie

1. Wat is uw volledige naam?.....
2. Wat is uw leeftijd?.....
3. Wat is uw huidige postcode? (1234 AB).....
4. Wat is uw oude postcode? (1234 AB)
5. Hoe lang woont of woonde u in de gemeente Delfzijl?.....
6. Wanneer bent u verhuisd?.....
7. Bent u een vestiger in de gemeente Delfzijl, of een vertrekkers? (kruis één antwoord aan)
 - Ik heb me gevestigd in de gemeente Delfzijl
 - Ik ben vertrokken uit de gemeente Delfzijl
8. Wat is de hoogste opleiding die u heeft afgerond?
 - Basisonderwijs
 - Mavo
 - Havo
 - Vwo
 - Lager beroepsonderwijs
 - Middelbaar beroepsonderwijs
 - Hoger beroepsonderwijs
 - Universitair / WO

Het huishouden

9. Hoe ziet uw huishouden eruit?
 - Alleenstaand
 - Samenwonend
 - Gezin zonder kinderen
 - Gezin met 1 kind
 - Gezin met 2 kinderen
 - Gezin met 3 kinderen
 - Gezin met 4 kinderen (of meer)
 - Één oudergezin
 - Anders:.....

10. Wat is het netto inkomen van het gezamenlijke huishouden per maand?

- 0 tot € 1100,-
- € 1100,- tot € 2000,-
- € 2000,- tot € 2500,-
- € 2500,- tot € 3500,-
- € 3500,- tot € 4500,-
- € 4500,- of meer

11. Wat is de leeftijd van de hoofdbewoner van het gezin?.....

De woning

12. Was uw vorige woning een koop- of een huurwoning?

- Mijn vorige woning was een koopwoning
- Mijn vorige woning was een huurwoning

13. Woont u in een koop- of een huurwoning

- Ik woon in een koopwoning
- Ik woon in een huurwoning

14. Hoeveel huur betaald u per maand (excl. gebruikerskosten en servicekosten)?

- Niet van toepassing
- € 0 tot € 349,-
- € 349,- tot € 479,-
- € 479,- of meer

15. Wat is de verkoopwaarde van uw woning?

- Niet van toepassing
- Tot € 150.000,-
- € 150.000,- tot € 210.000,-
- € 210.000,- tot € 250.000,-
- € 250.000,- tot € 300.000,-
- € 300.000,- tot € 375.000,-
- € 375.00,- of meer

16. In wat voor type woning woont u?

- Vrijstaand
- 2 onder 1 kap
- tussenwoning (in een rijtjeshuis)
- hoekwoning (in een rijtjeshuis)
- beneden/bovenwoning
- etagewoning
- institutioneel huishouden
- iets anders:

17. Hoe tevreden bent (of was) u over de volgende onderwerpen:



18. Wat vindt u van het imago van Delfzijl?

- Zeer positief
- Positief
- Neutraal
- Negatief
- Zeer negatief

19. Wat is de reden waarom u naar de gemeente Delfzijl bent verhuisd of waarom u uit de gemeente Delfzijl bent vertrokken? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Werk
- Familie
- Formaat van de woning
- Woonomgeving / woonmilieu
- Relatie is voorbij / scheiding
- Ik ga uit huis
- Ik ga samenwonen
- Financiële redenen
- Studie / opleiding
- (Toekomstige) sloop
- iets anders:.....

Bijlage 4: De volledige analyse

Om uit alle gegevens goede conclusies te kunnen trekken moet er een analyse plaatsvinden die duidelijk inzicht geeft in de verkregen gegevens. Er zijn verschillende soorten gegevens voor dit onderzoek, deze zijn afkomstig uit verschillende bronnen: de GBA en de gegevens van de ingevulde enquêtes. Deze worden op verschillende manieren geanalyseerd. Van de periode van 1 januari 2004 tot 24 april 2006 zijn de gegevens van de vertrekkende personen van de gemeente opgevraagd uit de GBA van de gemeente Delfzijl. Van de personen die zich in de gemeente hebben gevestigd is een periode gekozen die verder teruggaat in de tijd, omdat deze groep mensen makkelijker bereikt kan worden. Bijvoorbeeld via advertenties in de Eemsbode en nieuwsbrieven van het OMD. Voor deze groep zijn gegevens opgevraagd vanaf 1 januari 2002 tot 24 april 2006. De gegevens die hierbij zijn verkregen zijn: naam, voornaam, geboortedatum, geslacht, adres, postcode + woonplaats, verhuisdatum, nieuwe adres, postcode + woonplaats, gemeente/land van herkomst en nationaliteit. De gegevens uit de enquête zijn aanvullend hierop. De vragen gaan over: opleidingsniveau, huishoudensamenstelling, inkomen, koop- of huurwoning, (bruto)huur, verkoopwaarde, type woning, tevredenheid van de woning en omgeving, en tenslotte het verhuismotief of meerdere verhuismotieven.

In de komende paragrafen worden de antwoorden op onderzoekvragen beschreven en de hypothesen getoetst aan de hand van de gegevens van zowel de GBA als de gegevens afkomstig uit de enquête.

Aanpak

De enquête.

Van de per (streek)post verstuurdde enquêtes mag verwacht worden dat een goede afspiegeling benaderd is om mee te werken aan het onderzoek. Alle personen in het bestand uit de GBA zijn gesorteerd op postcode en vervolgens is uit die lijst een selectie gemaakt van elke tiende regel. Op deze manier is gepoogd een steekproef te creëren die een zo goed mogelijke ruimtelijke afspiegeling van de gehele populatie weergeeft. Van de 300 brieven die naar de vestigers zijn verzonden, hebben 48 personen (16%) de enquête ingevuld teruggestuurd. Van de 432 vertrekkers die zijn aangeschreven hebben 94 (21,8%) de enquête ingevuld en teruggestuurd. Van de aangeschreven personen was een gedeelte binnen de periode van het onderzoek al weer verhuisd. Van de vestigers was dit 9,3 % en van de vestigers 6,5 %.

Om de gewenste gegevens te krijgen over motieven en persoonlijke gegevens van verhuisde personen, is de enquête verstuurd naar zowel vestigers als vertrekkers. Ook is geadverteerd voor de enquête via de Eemsbode, de nieuwsbrieven van het OMD en via de website van de gemeente Delfzijl. Respondenten hadden de mogelijkheid een papieren versie op te sturen of de enquête in te vullen via internet. De Enquête is gehouden in de periode vanaf 26 april 2006 tot 16 juni 2006. Dit heeft in totaal 183 respondenten opgeleverd.

De analyse.

Allereerst is getoetst of de gegevens van de respondenten als representatief konden worden beschouwd voor de populatie. Daarna zijn met de gegevens van de respondenten en afkomstig van de GBA de gestelde onderzoeksvragen en hypothesen geanalyseerd. Eerst wordt van de onderzoeksvragen een analyse gegeven van de bijbehorende gegevens, daarna van de hypothesen. De analyse van de gegevens is een aanzet tot het maken van conclusies. Dit gebeurt aan de hand van de gegevens uit dit hoofdstuk in hoofdstuk 6.

Representativiteit: van steekproef tot populatie

Begrippen die van toepassing zijn:

- populatie: gehele groep van vestigers en vertrekkers in de hiervoor genoemde periode (3835 vestigers + 2991 vertrekkers)
- steekproef: selectie van populatie. Dit is het deel dat een enquête thuisgestuurd heeft gekregen (432 vertrekkers + 300 vestigers)
- respondenten: alle personen die de enquête hebben ingevuld en opgestuurd, via de post of via internet. In totaal hebben 78 vestigers en 105 vertrekkers een enquête ingevuld.
- doelgroep: binnen de populatie en de respondenten waren 2 doelgroepen; de vestigers en de vertrekkers.

Om te kijken wat de uitkomsten zijn van de enquête, is het belangrijk te weten of de respondenten representatief zijn voor de populatie. Om zoveel mogelijk reacties te krijgen van verhuisde personen is een brief met een enquête en retourenveloppe naar de steekproef verstuurd. In totaal zijn voor dit onderzoek 732 enquêtes op naam verstuurd. In nieuwbouwwijken zoals Doklanden, Kwelderland en Biessumerwaard zijn ook nog eens ca. 260 enquêtes huis aan huis verspreid.

Uit de gegevens van de GBA kan de leeftijden per zone worden opgevraagd. Vervolgens wordt dit ook gedaan van de respondenten, met een onderscheid tussen de vestigers en vertrekkers. Om te kijken of de leeftijdsverdeling van de respondenten zich verhoudt tot die van de populatie, is de gemeente opgedeeld in verschillende zones. Binnen deze zones wordt vervolgens de leeftijdsverdeling van de respondenten en de populatie met elkaar vergeleken. Van een aantal zones is relatief gezien de verdeling van de leeftijdsklassen niet gelijk en moet rechtgetrokken worden met behulp van een vermenigvuldigingsfactor. Omdat er grote verschillen zijn in de absolute aantallen van de respondenten en de verhuisde personen, zoals bekend uit de GBA, is het onmogelijk de percentages precies gelijk te krijgen. Het programma SPSS kan niet van 10 respondenten, na correctie 12,5 respondenten maken. Dit wordt dan afgerond op 13. Hierdoor blijven er, na weging van deze correctiefactoren, verschillen bestaan tussen de populatie en de respondenten.

Voorbeeld: Van de vertrekkers in de zone Noord (zone 4 van bijlage 6) blijkt uit de gegevens van de GBA dat 25,2 % tot de leeftijdsklasse 20-25 behoort. Van de respondenten onder de vertrekkers uit zone 12 was is dit 34,4 %. → Factor berekenen.

Omdat de respondenten representatief moeten worden gemaakt ten opzichte van de populatie wordt gekeken hoe die zich tot elkaar verhouden: $25,2 / 34,4 = 0,733$. Hieruit blijkt dat wanneer de aantallen van de respondenten met 0,733 worden vermenigvuldigd, ze relatief gezien gelijk komen met de populatie ($34,4 \times 0,733 = 25,21$) en zo wordt de factor voor de vertrekkers in zone 12 in de leeftijdscategorie 20-25 vastgesteld op 0,733.

Van elke zone is voor de doelgroepen van de respondenten op deze manier gekeken hoe groot het relatieve verschil is tussen de leeftijdsklassen en indien nodig een factor berekend om de gegevens op deze manier representatief te krijgen voor de populatie.

Onderzoeksvragen

I. Welke factoren, die betrekking hebben op het wonen, zijn van invloed op het verhuisgedrag van personen?

De factoren die invloed hebben op verhuisgedrag zijn de verhuismotieven zoals in hoofdstuk 2 genoemd. Hier volgt een vereenvoudigde weergave van verhuismotieven, ingedeeld in de drie sferen zoals Priemus (184) heeft geformuleerd: motieven binnen de woonsfeer, de persoonlijke sfeer en de werksfeer (zie tabel 1).

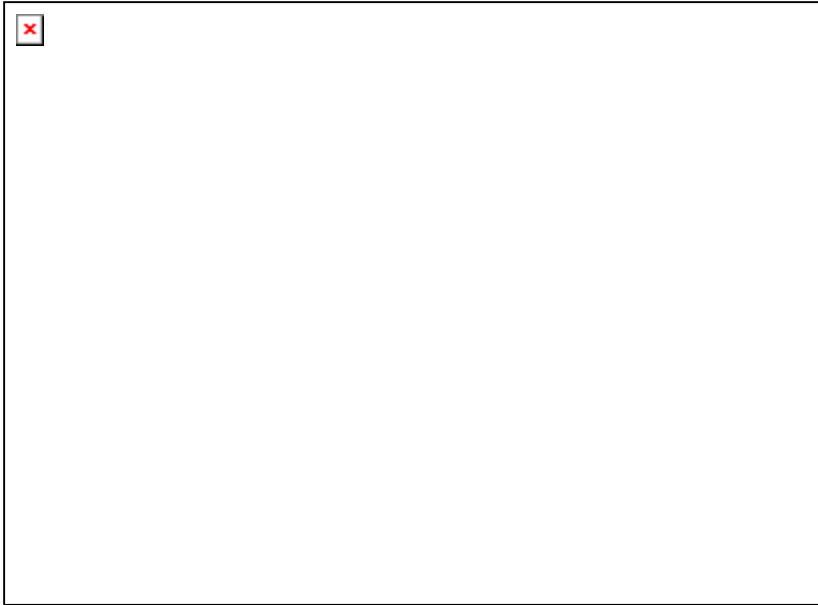
| Sfeer | verhuismotief |
|--------------------|---|
| Woonsfeer | De woning De woonomgeving of woonmilieu Sloop van de woning |
| Persoonlijke sfeer | Samenstelling huishouden Leeftijd Scheiding of einde van relatie Financiële motieven Studie / opleiding |
| Werksfeer | Reistijd woon-werk |

Tabel 1: verhuismotieven per sfeer

De respondenten in dit onderzoek hebben eigenlijk alle redenen die uit de literatuur bekend zijn ook genoemd bij het invullen van de enquête. Alleen de reden binnen de werksfeer: “reistijd woon-werk” kon niet letterlijk zo worden opgegeven. In de enquête konden de respondenten wel kiezen dat “werk” de reden van verhuizing was. Aangenomen mag worden dat huishoudens die dit aangeven, vanwege een veranderde reistijd of –afstand tussen huis en werk zijn verhuisd.

II. Zijn de verhuismotieven die nationaal worden signaleerd, ook van toepassing op Delfzijl?

De gegevens die nationaal bekend zijn, zijn afkomstig van het Woningbehoefte onderzoek 2002 (WBO). De respondenten hebben ook aangegeven wat hun redenen waren om te verhuizen van of naar de gemeente Delfzijl. Dit is samengevoegd in figuur 1.



Figuur 1: verhuismotieven Delfzijl en Nederland

Bron: Rigo research en advies BV 2003, enquête

Van de gegevens uit figuur 1 kan worden gezegd dat in Delfzijl en in Nederland dezelfde motieven worden genoemd. De verhoudingen tussen de motieven onderling zijn echter wel verschillend. In beide onderzoeken hadden de respondenten de mogelijkheid om meerdere redenen van de verhuizing opgeven. De verschillen tussen de motieven zijn voor een deel te verklaren uit het feit dat in Delfzijl huishoudens vaker meerdere motieven hebben opgegeven. Het cumulatief van de motieven van de respondenten van de gemeente Delfzijl, 179%, komt neer op een gemiddelde van 1,8 opgegeven motief per respondent. Voor de respondenten van het WBO (144,4%) is dit bijna 1,5 opgegeven motief per respondent. Dit is net zo fictief als een huishouden met een gemiddeld aantal kinderen van 2,4, maar het geeft wel aan dat meerdere motieven hebben meegespeeld bij de meeste respondenten van dit onderzoek om te verhuizen. Meer dan bij de respondenten van het WBO. In de gemeente Delfzijl zijn door de respondenten vaker meer motieven genoemd dan door de respondenten t.o.v. het WBO.

Veel overeenkomsten hebben de scores van de gegevens niet, alleen zelfstandig wonen scoort in beide onderzoeken relatief gezien ongeveer even hoog. Het enige motief dat landelijk vaker werd genoemd dan in de gemeente Delfzijl, is “de woning”. Relatief gezien zelfs het dubbele. Een ander motief dat opvalt is “werk”. Voor dit onderzoek gaf iets meer dan 20 % van de respondenten aan vanwege werk te zijn verhuisd. Uit de gegevens van het WBO bleek dat landelijk gezien ongeveer ééntiende van de respondenten werk als een reden van de verhuizing gaf. Onder de vestigers werd werk vaker genoemd dan onder de vertrekkers uit de gemeente Delfzijl. Hierin wordt dieper ingegaan bij hypothese 3 binnen de werksfeer. Onder de vertrekkenden uit de gemeente was er een aanzienlijk deel dat vanwege een studie ging verhuizen. De meerderheid hiervan bleef in de buurt en verhuisde voor de studie naar Groningen. Uit de gegevens van de enquête blijkt dat meer personen vanwege een studie verhuizen dan landelijk het geval is. De woonomgeving wordt ook vaker genoemd in de enquête voor dit onderzoek, dan in het WBO. Dit gebeurt zowel in negatieve zin (vertrekkers) als in positieve zin (vestigers).

III. *Welk woonmilieu trekt in Delfzijl de meeste inwoners aan?*

Van alle vestigers in de gemeente zijn de postcodegegevens bekend uit de GBA. Van elk van deze postcodes is bekend binnen welke wijk of buurt ze liggen en van de wijken cq. buurten is weer bepaald in wat voor woonmilieu zijn gesitueerd. Uit de gegevens van de GBA is gebleken dat het buiten centrumstedelijke woonmilieu de meeste vestigers heeft aangetrokken (zie tabel 2). Bijna ééndertigste van de vestigers heeft zich in dit woonmilieu gevestigd.

| Woonmilieu | Vestigers | % |
|---------------------------|-----------|------|
| buiten centrumstedelijk | 1121 | 29,2 |
| groen stedelijk | 948 | 24,7 |
| landelijk wonen | 583 | 15,2 |
| Vliethoven ^{vii} | 551 | 14,4 |
| centrum dorps | 468 | 12,2 |
| Centrumstedelijk | 107 | 2,8 |
| Onbekend | 57 | 1,5 |
| Totaal | 3835 | 100 |

Tabel 2: Vestigers per woonmilieu.

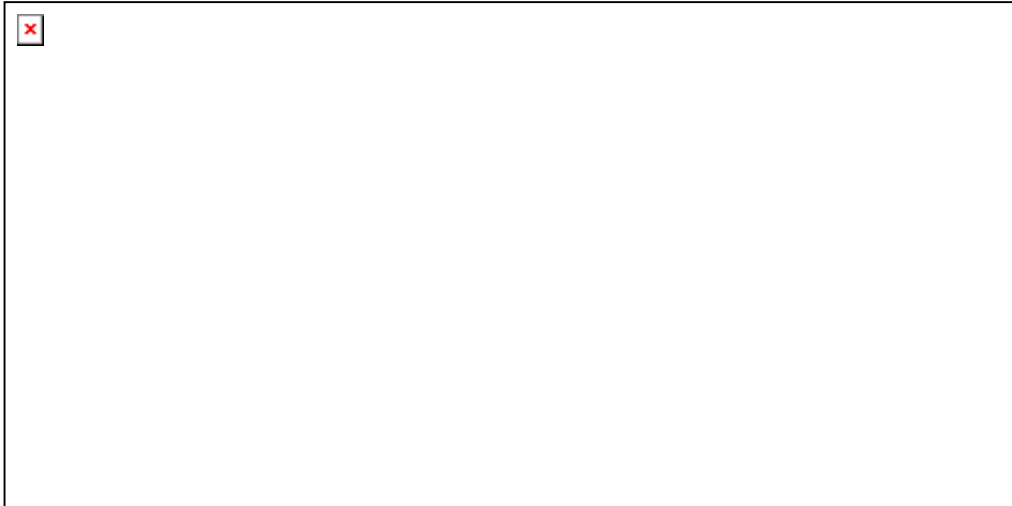
Bron: GBA gemeente Delfzijl

Volgens ramingen in de Nota Mensen, Wensen, Wonen is er een aanbodoverschot aan buiten-centrumstedelijke woonmilieus en een tekort aan centrumstedelijke, groenstedelijke en in iets mindere mate aan landelijke woonmilieus (VROM 2000). Dit overschot in het buiten-centrumstedelijk woonmilieu kan wel verklaren dat huishoudens die op korte termijn een woning zoeken het meeste kans hebben in een gebied met een overschot aan woningen: een wijk binnen het buitencentrumstedelijke woonmilieu. Uit cijfers over wonen (VROM 2004) blijkt dat 38% van de bestaande woningvoorraad zich in 2000 binnen het buiten-centrumstedelijke woonmilieu bevond. Het aantal woningen in dit woonmilieu is zelfs zo groot, dat er zowel landelijk als in de provincie Groningen een overschot is van woningen binnen het buitencentrumstedelijk woonmilieu (RIGO Research 2004c). Uit dit oogpunt is het niet verwonderlijk dat het grootste gedeelte van de woningzoekenden een woning vindt die zich binnen dit woonmilieu bevindt. Het groenstedelijke woonmilieu trekt na het buiten centrumstedelijke woonmilieu de meeste vestigers aan.

IV. Wat zijn de sterke punten van woningen in de gemeente Delfzijl?

Om een indicatie te krijgen van de sterke punten van de gemeente Delfzijl is gekeken naar de mate van tevredenheid op verschillende punten (vraag 17 van de enquête). De bevindingen van de respondenten zijn weergegeven in figuur 2. Voor vestigers betreft de vraag de nieuwe situatie in Delfzijl, voor de vertrekkers werd de mate van tevredenheid gevraagd van eigenschappen van de verlaten woning. Het was niet verplicht was voor de respondenten om alle vragen te beantwoorden en voor sommige personen waren niet alle vragen van toepassing. Dit is weergegeven in de extra kolom "niet ingevuld" in de tabel. Opvallend is dat van de reisafstand tussen wonen en werken de meeste vragen onbeantwoord zijn gebleven. Dit heeft ermee te maken dat ouderen soms niet meer werkzaam zijn en dus ook geen afstand van huis tot het werk af hoeven te leggen.

^{vii} Het woonmilieu vliethoven is eigenlijk geen woonmilieu, maar een gebied binnen de kern Delfzijl waarin een asielzoekercentrum en een verzorgingshuis gevestigd zijn. Omdat de verhuismotieven van de doelgroepen van deze locatie geen invloed hebben op ruimtelijk beleid of ruimtelijke kwaliteiten van het wonen, wordt deze verder buiten beschouwing gelaten.

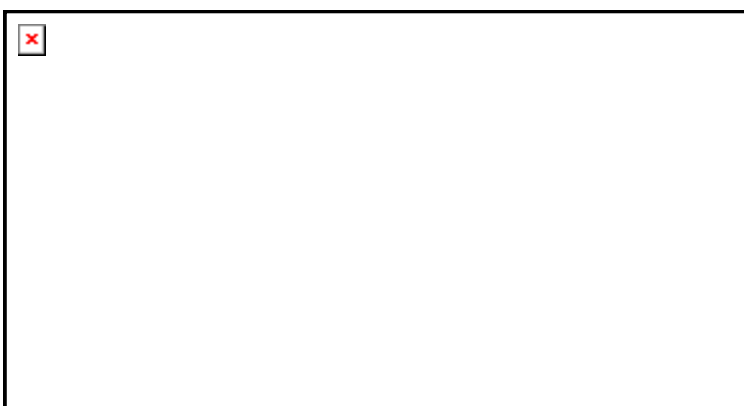


Figuur 2: tevredenheid over de woning en woonomgeving in %

Bron: enquête

Het meest tevreden zijn de respondenten over de grootte van de woning (80%) , het aantal kamers (80%) en de woning (78%). Deze gegevens maken duidelijk dat woningen qua omvang en aantal kamers behoorlijk goed voldoen voor de meeste bewoners. Het woonmilieu en de aanwezige faciliteiten worden door ongeveer de helft van de respondenten als tevreden beoordeeld. Over deze twee aspecten wordt het vaakst een ontevreden stem vernomen. Als sterk punt kan je zeggen dat de Woning op zich goed wordt beoordeeld, maar dat het woonmilieu en de faciliteiten nog een kwaliteitsimpuls kunnen gebruiken.

Sterke punten van Delfzijl in het algemeen zijn uit de gegevens over de vraag van de verhuisredenen (vraag 19 enquête) te halen. Deze staan weergegeven in tabel 3. Van de vestigers valt op dat het motief “werk” relatief gezien vaak wordt genoemd (28%). Uit de resultaten blijkt verder dat iets meer dan de helft (51%) van deze vestigers motieven binnen de woonsfeer aangeeft. Resumerend kan gezegd worden dat zowel wonen als werken goed scoren in verhouding tot de andere motieven. Blijkbaar trekken deze motieven aan in de gemeente Delfzijl. De woning (en /of woonomgeving) in de gemeente Delfzijl is blijkbaar niet alleen een veelvoorkomende reden van verhuizing, de huishoudens geven ook nog eens aan hier (zeer) tevreden over te zijn.



Tabel 3: Verhuismotieven van de respondenten

Bron: enquête

* Aantallen vestigers en vertrekkers na een correctiefactor om de gegevens representatief te laten zijn voor populatie.

V. *Wat is de invloed van de sloop van woningen op het verhuisgedrag van huishoudens in de gemeente Delfzijl?*

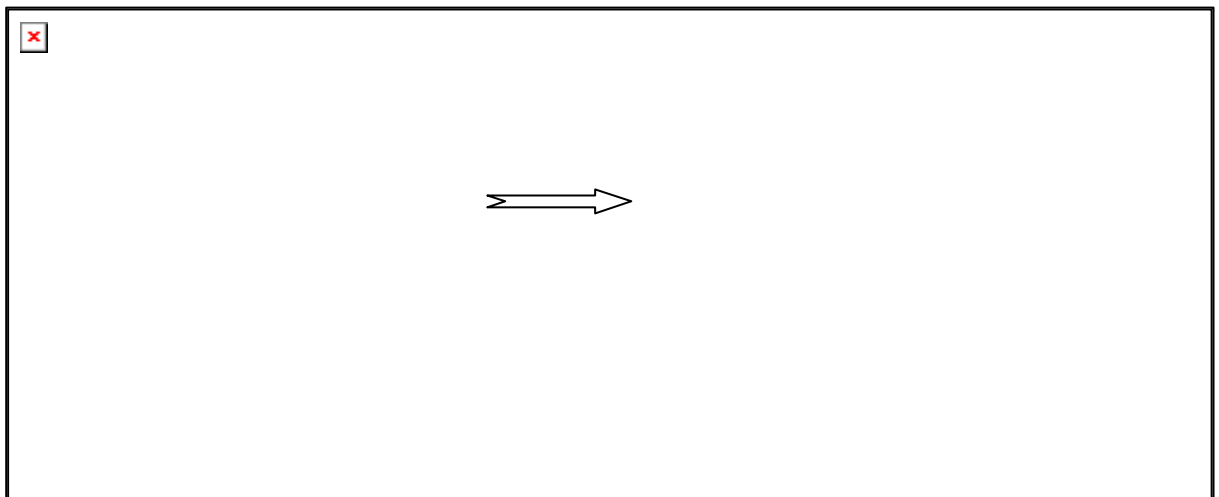
Vooral de herstructurering heeft voor een sloopopgave in de kern Delfzijl gezorgd. Hierdoor zijn bewoners gedwongen een nieuwe woning te zoeken, binnen of buiten de gemeentegrenzen. De huishoudens die binnen de gemeentegrenzen een nieuwe woning hebben gevonden komen niet aan bod in dit onderzoek. Of voor verhuisde huishoudens binnen de gemeente sloop van woningen een rol speelt wordt niet duidelijk aan de hand van de uitkomsten van deze enquête. Door het slopen van woningen of de plannen hiervoor ontstaan er wel herhuisvestingurgente huishoudens^{viii}, maar uit de gegevens van de enquête blijkt niet dat deze groep de gemeente Delfzijl verlaat. De woningbouwcorporatie Acantus is verantwoordelijk voor de meeste huurwoningen in de herstructureringsgebieden. Omdat Acantus ook actief is in andere gemeenten in oostelijk Groningen, is het niet moeilijk om in te denken dat huishoudens een woning die beschikbaar is in een plaats vlakbij ook accepteren.

Het aantal vertrekkers dat aangaf dat sloop een motief voor hen is geweest om te verhuizen is niet groot; ongeveer 10 % van alle vertrekkers. Dit is ook weergegeven in tabel 3 over de verhuismotieven. Van die 10% vertrok meer dan driekwart uit een huurwoning, waarvan het merendeel uit het goedkopere segment (tot € 349,- bruto huur). Bijna tweederde van die 10% vestigde zich in een huurwoning, iets meer dan eenderde nam intrek in een eigen woning.

Gekeken naar de uitkomsten van de enquête blijkt dat voor de vertrekkers het slopen van woningen wel als reden is genoemd bij verhuizingen, maar niet tot hoofdmotief van de vertrekkers mag worden gebombardeerd.

VI. *Wat is de voornaamste motivatie voor het wegtrekken van huishoudens uit de gemeente Delfzijl?*

Van de ingevulde enquêtes is het vaakst aangegeven dat “iets anders” dan de genoemde verhuismotieven reden was om te vertrekken uit de gemeente Delfzijl. Dit zijn echter allerlei uiteenlopende aangevoerde motieven, welke zijn opgenomen in bijlage 5. Een paar voorbeelden hiervan zijn: ontevredenheid over de sociale omgeving, meer ruimte en rust, gezondheidsredenen, overlijden van de echtgenoot of echtgenote en overlast van de buurt. Deze mengelmoes aan genoemde motieven kunnen echter wel worden ingedeeld binnen de drie sferen waarin Priemus (1984) verhuismotieven heeft ingedeeld. (Zie ook Hoofdstuk 2). Figuur 3 is een weergave van de verhuismotieven zoals vestigers hebben aangegeven in de enquête.



Figuur 3: verhuismotieven van vertrekkers.

Bron: Enquête

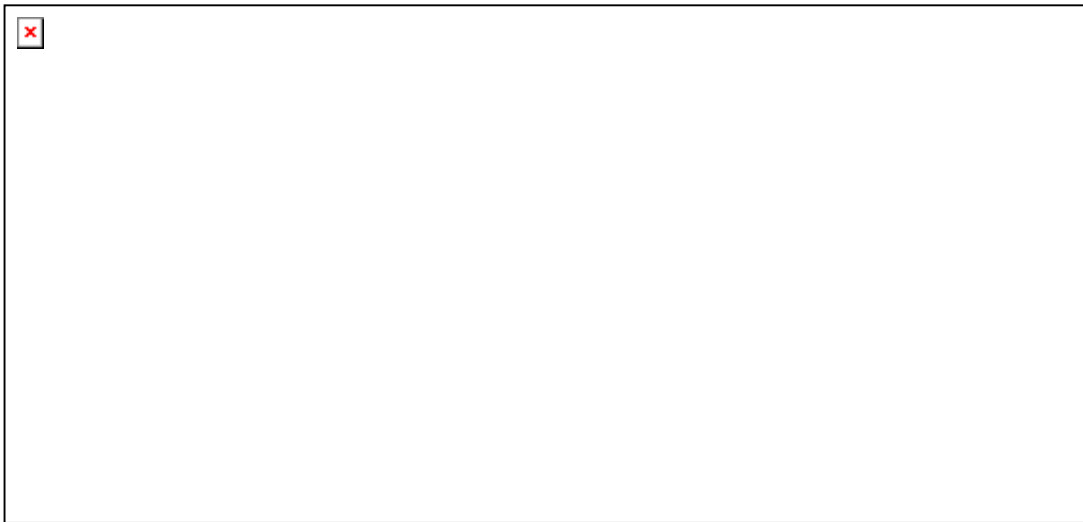
^{viii} De woningbouwcorporatie Acantus heeft in de periode van dit onderzoek 587 woningen in de planning om te slopen. 239 hiervan zijn op het tijdstip van dit schrijven al gesloopt. De rest staat nog overeind omdat deze nog deels (5,5 %) bewoond zijn door huishoudens waarvoor nog geen nieuwe woning beschikbaar is (Acantus 2006).

Van de motieven zoals aangegeven in de enquête gaf bijna een derde van de vertrekkers aan dat het woonmilieu een reden van verhuizing was, ruim éénvijfde deel gaf te kennen dat een studie of opleiding een reden was om te vertrekken en iets meer dan een zesde deel gaf aan dat hun werk een reden was om te verhuizen. Ongeveer een zevende deel gaf aan te gaan samenwonen buiten de gemeente.

VII. Hoe zijn de verhoudingen van de opleidingen van de vestigers en vertrekkers? Is er een “leegloop” van kennis (braindrain)?

De verschillende opleidingen hebben in het gegevensbestand een numerieke waarde gekregen. 1 staat voor basisonderwijs en het niveau loopt dan op net als de nummers naar 9: universitaire opleiding. Het gemiddelde van hiervan is een indicatie van het gemiddelde opleidingsniveau, omdat een hoger nummer immers staat voor een hogere opleiding. De gemiddelde “opleidingswaarde” van vestigers is 5,57 en van vertrekkers is dit 5,20.

In de figuur 4 is te zien hoe de verdeling is van de vestigers en vertrekkers en de hoogste opleiding die ze hebben afgerond.



Figuur 4: hoogst genoten opleidingen van de respondenten

Bron: Enquête

Uit de gegevens van de figuur 4 is af te lezen dat van de vestigers relatief gezien meer mensen een mbo, hbo of universitaire studie hebben afgerond dan van de vertrekkers. Het aandeel van de havo en vwo opgeleiden ligt bij de vertrekkers wel hoger. Waarschijnlijk komt dit doordat er bij de vertrekkers relatief gezien een behoorlijk deel (19%) is die verhuisden met als reden dat ze een studie gaan volgen. Het is onjuist te zeggen dat er sprake is van een “*braindrain*”; in de gemeente Delfzijl komen meer hoger opgeleiden wonen dan dat er vertrekken uit de gemeente.

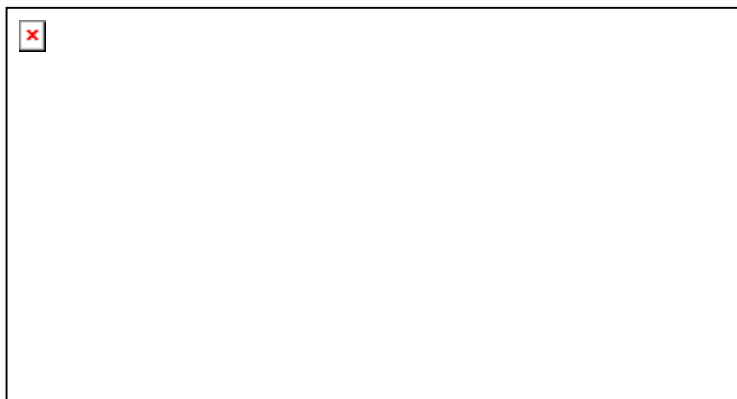
VIII. Is er een goede doorwerking van beleid? Worden de doelstellingen ook bereikt?

De doelstellingen zijn gesteld op 3 beleidsniveaus:

1. Vanuit de provincie is de doelstelling geformuleerd om kwalitatief hoogwaardige woningen te realiseren om zo de leefbaarheid van steden en dorpen in stand te houden en te verbeteren. Het behalen van deze doelstelling kan niet worden achterhaald met de gegevens van de ingevulde enquêtes. Gekeken naar de doelstellingen die regionaal en op gemeentelijk niveau zijn gesteld kan gezegd worden dat de provincie als kaderstellend heeft gewerkt. De doelstellingen op lager overheidsniveau zijn een explicietere bewoording van het streven naar een betere kwaliteit voor wonen –en dus ook de leefbaarheid- in de gemeente Delfzijl.

2. De regionale doelstelling die is opgesteld door de stuurgroep van het Eemsmondgebied is erop gericht om aantrekkelijke woonmilieus (aan het water) te creëren. Voor de kern Delfzijl is dit terug te zien in de nieuwbouwplannen van “kwelderland” en “doklanden^{ix}”. Deze wijken zijn aan of tussen het water gelegen en benutten zo optimaal mogelijk deze kwaliteit. In de enquête is ook aangegeven onder de vestigers dat verscheidene huishoudens zijn verhuisd met als (overige) reden de wens om aan het water te wonen. Van de huishoudens die zich in deze buurten hebben gevestigd was ongeveer de helft tevreden over het woonmilieu. Deze gegevens zijn bekend van de gemeente Delfzijl. Over de woonmilieus in de gemeente Appingedam zijn de gegevens van bewoners niet bekend.
3. Vooral de gemeentelijke doelstellingen moeten ervoor zorgen dat de provinciale doelstellingen bereikt worden. De algemene doelstelling voor de gemeente is om de kwaliteit van het wonen te verbeteren, teneinde te voorkomen dat huishoudens om woonredenen de gemeente verlaten (commissie Tielrooij 2001). De doelstellingen die de gemeente daarbij zelf heeft geformuleerd sluiten hier goed op aan. In het algemeen is de herstructurering van Delfzijl Noord hier een goed voorbeeld van. De eerste doelstelling (zie ook § 4.4) is het creëren van mogelijkheden voor nieuwe woonmilieus. Met de sloop van de woningen in Delfzijl Noord, maar ook in andere gebieden, ontstaat er een mogelijkheid om nieuwe woonmilieus te ontwikkelen. Gekeken naar de herstructurering, kan worden gesteld dat ook aan de tweede doelstelling wordt gewerkt. Binnen de gemeente worden door de herstructurering en herontwikkeling van wijken nieuwe woonmilieus ontwikkeld. Het doel hierbij is om de woningbouw af te stemmen op de plek. Bijvoorbeeld in Kwelderland is dit terug te zien aan de dichtere bebouwing richting de stad en een steeds grote spreiding van woningen naarmate de huizen verder van de stad (dichter naar de zee) komen te staan.

De derde en laatste doelstelling op gemeentelijk niveau is het realiseren van een concurrerend en gevarieerd woonprogramma binnen de woonmilieus. De woningprijzen gelden als een indicatie voor de aantrekkingskracht van het wonen in een gebied. De marktwerking zorgt er voor dat naarmate het wonen in een gebied meer in trek raakt, de prijzen daar dan ook zullen stijgen. Om te kijken hoe de verschillen zijn tussen deze gemeenten is onderzocht hoe de prijzen zijn gestegen in de afgelopen jaren. Uit de gegevens van de GBA blijkt dat de gemeenten Appingedam, Slochteren, Eemsmond en Loppersum de meeste huishoudens met de gemeente Delfzijl uitwisselen (zie ook tabel 7.1). In figuur 8 is af te lezen dat de prijzen in de gemeente Delfzijl met bijna 60% zijn gestegen. De prijzen van de woningen in de gemeenten Appingedam en Eemsmond zijn meer gestegen.



Figuur 8: Woningprijzen stijging 2000 – 2006

Bron: Dimo 2006

^{ix} De wijk “Kwelderland” heeft nummer 22 en “Doklanden” nummer 6 op de kaart van bijlage 2: Woonmilieus in kaart (kern)

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de gemeenten Appingedam en Eemsmond in 2006 er beter voor staan dan de gemeente Delfzijl. De gemeente Delfzijl gaat de concurrentie wel aan, maar heeft nog een kleine achterstand in te lopen.

De algemene doelstelling lijkt nog niet te zijn bereikt. Uit dit onderzoek blijkt dat ruim 40 procent aangeeft vanwege woonredenen te zijn verhuisd. In vorige enquêtes was dit 22 %. De verschillen tussen eerdere enquêtes en de enquête van dit onderzoek zijn behoorlijk groot. Het is echter gevaarlijk om te stellen dat de verhuizingen om woonredenen tussen de verschillende enquêtes zijn toegenomen. Doordat in de verschillende enquêtes verschillende vragen zijn gesteld, meer of minder verhuisredenen waren aangegeven waar respondenten uit konden kiezen en de respons niet bij alle enquêtes even groot was, blijft het toch een beetje “appels met peren vergelijken”. Uit deze gegevens valt te concluderen dat de verhuizingen vanwege woonredenen, zoals in de doelstelling staat geformuleerd, niet is afgenomen.

Hypothesen

Hypothesen binnen de woonsfeer

I. Kopers ruilen hun woning niet in voor een huurwoning.

Om hier inzicht in te krijgen zijn van de vestigers en vertrekkers vanuit de enquête de gegevens weergegeven van de huishoudens met een eigen woning en een huurwoning. Tabel 4 laat zien hoeveel huishoudens zijn verhuisd van koop- of huur woning naar koop- of huurwoning.



*Tabel 4: de respondenten en hun soort woning voor en na de verhuizing
Bron: enquête*

Uit de gegevens van tabel 4 is te zien dat van de vestigers met een eigen woning in een gemeente buiten Delfzijl, 84,2 % een eigen woning koopt binnen de gemeente Delfzijl. Van vertrekkers uit de gemeente die in de gemeente een eigen woning bezaten, koopt 58,1 % een eigen woning in een andere gemeente. Het komt dus vaker voor dat huishoudens buiten de gemeente Delfzijl met een eigen woning kopen binnen de gemeente Delfzijl, dan dat woningbezitters uit de gemeente Delfzijl een woning kopen elders in het land.

II. In de goedkopere huurklassen zijn er meer huishoudens die verhuizen dan in duurdere klassen.

Van huurders die vertrekken uit de gemeente Delfzijl is gevraagd hoeveel huur (exclusief service- en gebruikskosten) betaald is voor de woning^x. De gegevens voor het toetsen van deze hypothese zijn afkomstig van de vestigers onder de respondenten en zijn weergegeven in figuur 9. Opvallend is dat een groot deel van huren van de vertrekkers (32,4 %) niet bekend is. Uit de resultaten van de enquête is gebleken dat er verwarring was ontstaan over het feit of de huur is gevraagd van de vori-

^x Van vestigers die van een huurwoning elders, naar een woning in de gemeente Delfzijl zijn verhuisd is niet bekend hoeveel huur zij in de vorige woning betaald hebben.

ge woning of de huidige woning. Bijna eenderde deel heeft dit verkeerd ingevuld. Bijvoorbeeld iemand die in Delfzijl een huurwoning had en buiten de gemeente een koopwoning heeft gekocht, werd dan de verkoopwaarde van die woning ingevuld in plaats van de huur van de woning in Delfzijl, wat gevraagd was. Ook een deel van de respondenten vond het opgeven van de huur dusdanig persoonlijk, dat deze niet is ingevuld. Dit is samengevoegd in figuur 9 bij “niet ingevuld”. Het zou voor een goed beeld van de respondenten - en dus van de populatie - beter zijn als de vragen waren ingevuld zoals bedoeld was, maar desondanks kunnen de gegevens worden gezien als een indicatie van de werkelijke situatie.

Van de respondenten die hun huur wel hebben opgegeven is duidelijk dat in de hoogste huurklasse de minste verhuizingen heeft plaatsgevonden. Het is echter moeilijk te zeggen of het aantal verhuizingen afneemt naarmate de huur hoger wordt, omdat uit woningen uit de laagste huurklasse (tot € 349,-) minder huishoudens vertrokken dan uit de middelste klassen (€ 349,- tot € 479,-).



Figuur 9: percentage vertrekkers per huurklasse

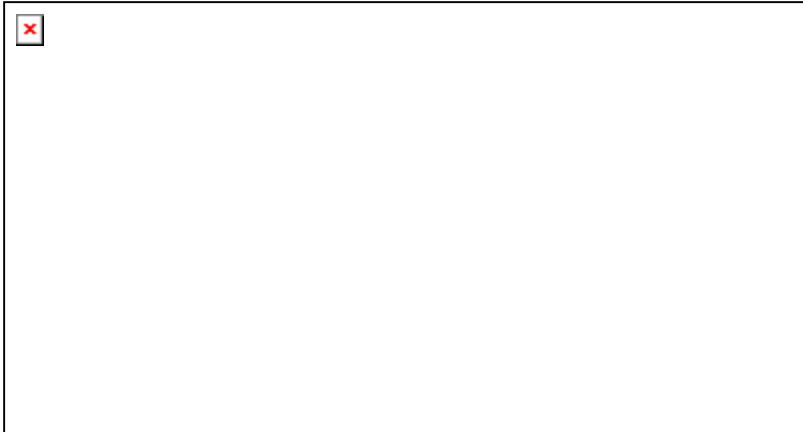
Bron: enquête

III. *Huishoudens met een eigen woning verhuizen minder snel dan huishoudens in een huurwoning.*

Uit de gegevens van tabel 4 blijkt dat van de vestigers ruim tweederde deel een eigen woning heeft verlaten. Van de vertrekkers was dit relatief gezien een groter deel: 85% heeft een eigen woning ingeruild voor een woning in een andere gemeente. Het merendeel van de respondenten heeft een eigen woning verlaten bij de verhuizing, terwijl gesteld werd dat huishoudens in een huurwoning meer verhuizen. De waarde van een woning of de huurprijs speelt misschien wel een rol, dit wordt bekeken in de analyse van de volgende hypothese.

IV. *Huishoudens met een eigen woning uit de duurste klasse verhuizen minder snel dan woningbezitters uit de goedkopere klassen.*

Van alle vertrekkers onder de respondenten is net als bij de vraag over huur, ook bij deze vraag niet goed begrepen wat er moest worden ingevuld (vraag 15). Mensen die een eigen woning in de gemeente Delfzijl in hebben geruild voor een huurwoning ergens anders, hebben meestal de huur van die nieuwe woning ingevuld. Ook waren er wederom respondenten die weigerden de verkoopwaarde in te vullen. Deze respondenten zijn terug te vinden in de rij “niet ingevuld” in figuur 10.



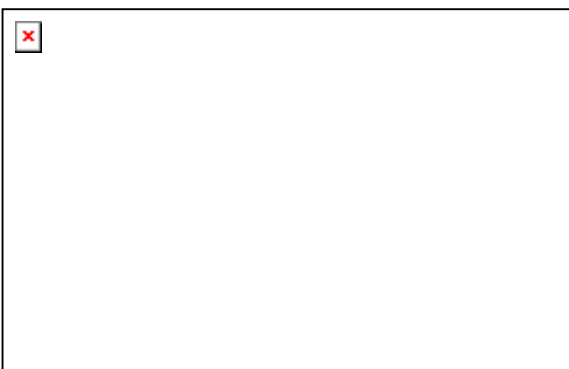
Figuur 10: Verkoopwaarde van verlaten woningen in de gemeente Delfzijl.

Bron: Enquête

De gegevens zijn voor ongeveer de helft betrouwbaar, omdat van bijna de helft van de gegevens niet bekend is wat de verkoopwaarde van de woning in de gemeente Delfzijl is of was. Het is daarom beter om deze uitkomst niet te zien als een goede afspiegeling van de precieze verhouding. De verdeling van figuur 10 is echter wel een indicatie van de verkoopwaarde van de vertrokken huishoudens. Uit de gegevens die bekend zijn neemt het aantal vertrekkers af naarmate de verkoopwaarde hoger wordt. Het is echter geen omgekeerd evenredig verband; het aantal verhuizingen onder de vertrekkers neemt niet af naarmate de prijsklasse hoger wordt. Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt door het aantal vrijstaande woningen dat verlaten is. Deze woningen zijn vaak duurder dan het andere type woningen. In totaal was van alle verlaten woningen in Delfzijl bijna éénderde een vrijstaande woning.

V. Huishoudens in een vrijstaande woning of 2 onder 1 kap woning verhuizen minder snel dan huishoudens uit een ander type woning.

Alleen van de vertrekkers is bekend wat voor soort type woning ze hebben verlaten in de gemeente Delfzijl. Van de vestigers is wel bekend in wat voor soort type woningen ze zijn komen wonen, maar dat staat niet in verband met deze hypothese. Vandaar dat hieronder alleen de type woningen van de vertrekkers zijn weergegeven in tabel 5.



Tabel 5: Type verlaten woningen in de gemeente Delfzijl

Bron: Enquête

Van de vertrekkers uit de gemeente heeft bijna een kwart aangegeven een vrijstaande woning te hebben verlaten. Nog geen tiende deel van de vertrekkers gaf aan een 2 onder 1 kap woning te hebben verlaten. Alleen institutionele huishoudens hielden meer personen aan zich gebonden. Het feit dat vrijstaande woningen het meest zijn verlaten door de vertrekkers onder de respondenten, verklaart wel waarom de woningen van €375.000,- of meer in de figuur 9 in die grafiek hoger is dan de

klasse van €300.000,- tot 375.000,-. Deze vrijstaande woningen waren dikwijls uit de hogere klasse, is terug te zien in de gegevens van de enquête.

VI. *De meeste huishoudens vestigen zich in een groen-stedelijk woonmilieu van de gemeente Delfzijl.*

Deze hypothese kan worden getoetst met dezelfde gegevens als de onderzoeksvraag *iii*: de postcode gegevens van de vestigers zoals bekend uit de GBA. Gegevens over vestigers per woonmilieu zijn opgenomen in tabel 2. Hieruit blijkt dat bijna 30 % van de vestigers zich in een groenstedelijk woonmilieu vestigt. Alleen in het buiten centrumstedelijke woonmilieu vestigden zich meer personen: bijna éénderde van de vestigers uit de populatie. Uit de gegevens van de vragen over de tevredenheid blijkt wel dat van de vestigers in een groenstedelijk woonmilieu dat meer dan de helft zeer tevreden is met de woning in de gemeente delfzijl, tegenover een halve kwart van de vestigers in een buiten centrumstedelijk woonmilieu. Uit de waardering van het woonmilieu blijkt dat van de respondenten in groenstedelijke woonmilieus bijna 40 % zeer tevreden is en nog een éénderde tevreden is over het woonmilieu. Van vestigers in het buiten centrumstedelijke woonmilieu is éénachtste deel zeer tevreden over het woonmilieu en ruim éénvijfde deel tevreden. Op basis hiervan kan gesteld worden dat in het buiten centrumstedelijke woonmilieu de meeste vestigers een nieuwe woning betrekken, maar dat de waardering voor het groenstedelijke woonmilieu wel hoger ligt.

VII. *De meeste huishoudens vertrekken uit een buiten-centrumstedelijk woonmilieu van de gemeente Delfzijl.*

Aan de hand van de postcodegegevens van het GBA kan net als van de vestigers, ook van de vertrekkers worden opgevraagd waar ze een nieuwe woning hebben gevonden en in welk woonmilieu de woning staat. Tabel 6 is hier een schematische weergave van.

| Woonmilieu | vertrekkers | % |
|--------------------------|-------------|-------|
| Buiten Centrumstedelijk | 1167 | 39,0 |
| Groen Stedelijk | 782 | 26,1 |
| Landelijk Wonen | 406 | 13,6 |
| Centrum Dorps | 293 | 9,8 |
| Vliethoven ^{xi} | 200 | 6,7 |
| Centrumstedelijk | 72 | 2,4 |
| onbekend | 71 | 2,4 |
| Totaal | 2991 | 100,0 |

Tabel 6: *Vertrekkers per woonmilieu*

Bron: GBA gemeente Delfzijl.

Van de vertrekkers uit de gemeente Delfzijl verliet bijna 40 % het buiten centrumstedelijke woonmilieu. Ook verlaat relatief gezien een behoorlijk deel het groenstedelijke woonmilieu; ruim een kwart van de vertrekkers. Van de vertrekkers uit het buiten centrumstedelijke woonmilieu gaf ruim de helft aan dat ze tevreden waren over het woonmilieu, waarvan éénvijfde deel zelfs zeer tevreden was. Daartegenover stond dat éénderde (zeer) ontevreden was over dit woonmilieu. Ruim meer dan de helft (56%) van de vertrekkers uit het buiten centrumstedelijke woonmilieu gaf ook bij de verhuisreden aan vanwege de woonomgeving / woonmilieu te zijn verhuisd.

^{xi} Het woonmilieu vliethoven is eigenlijk geen woonmilieu, maar een gebied binnen de kern Delfzijl waarin een asielzoekercentrum en een verzorgingshuis gevestigd zijn. Omdat de verhuismotieven van de doelgroepen van deze locatie geen invloed hebben op ruimtelijk beleid of ruimtelijke kwaliteiten van het wonen, wordt deze verder buiten beschouwing gelaten

VIII. De grootte van een woning is zelden aanleiding tot verhuisgedrag.. Huishoudens zijn tevreden over de grootte van hun woning.

Onder de respondenten gaf van de vestigers ongeveer een kwart te kennen dat het formaat van de woning een reden was geweest om te verhuizen, van de vertrekkers gaf één tiende deel aan dat het formaat van de woning een verhuisreden was voor hen. Van de vestigers had ruim meer dan de helft een kind, wat aangeeft dat de verhuizing daar samen mee kan hangen. Hypothesen II en III binnen de persoonlijke sfeer gaan verder in op het verband tussen kinderen en verhuizingen. Gekeken naar de tevredenheid van het formaat van de woning blijkt ook dat van de vestigers die aangaven vanwege het formaat van de woning te zijn verhuisd, bijna 83% tevreden was hierover, waarvan ruim meer dan de helft zeer tevreden was. Van de vertrekkers die hadden aangegeven dat het formaat van de woning reden was tot verhuizen, gaf ongeveer de helft aan tevreden te zijn met het formaat van de woning. Het ligt meer voor de hand dat wanneer men de grootte van de woning als reden van vertrek opgeeft, men hier ook ontevreden over is. Slechts éénvijfde deel van de vertrekkers die aangaf vanwege het formaat te zijn verhuisd, gaf ook aan ontevreden te zijn over de woning.

IX. Het aantal kamers in een woning is vaak een reden tot ontevredenheid en vaak de aanleiding tot verhuisgedrag.

Van de vestigers is er maar een heel klein deel dat aangaf ontevreden te zijn over het aantal kamers in de woning. Bijna 85 % was juist tevreden over het aantal kamers, de rest neutraal. Van de vertrekkende respondenten was ook maar een klein deel (5%) ontevreden over het aantal kamers. Bijna éénvijfde deel was neutraal en het overgrote deel, zo'n driekwart van de vertrekkers, was tevreden over het aantal kamers in de woning. Van de vertrekkers die aangaven dat het formaat van de woning een reden van verhuizing was, gaf een ruime 40% aan dat ze tevreden waren over het aantal kamers in de woning. Het aantal kamers in een woning en het formaat van de woning heeft veel gemeen blijkt hieruit, maar het is niet juist om te stellen dat huishoudens die ontevreden zijn over het aantal kamers, het formaat van de woning als verhuisreden opgeven.

Of de tevredenheid over het aantal kamers voor de respondenten aanleiding gaf om te verhuizen wordt hier overigens niet duidelijk. Er kon in de laatste vraag van de enquête, over de verhuisreden, niet worden aangegeven dat het aantal kamers in de woning een reden was van verhuizen. Ook bij de overige redenen is dit niet genoemd.

X. Verhuizingen die voortkomen uit (aankomende) sloopwerkzaamheden, gebeuren veelal binnen de grenzen van de gemeente en vallen daarom buiten dit onderzoek.

Het aantal vertrekkers dat aangaf dat sloop een motief voor hen is geweest om te verhuizen is niet groot; in totaal 10,6 % van alle vertrekkers. Van deze groep verliet ongeveer 40 % een etagewoning, een enkeling verliet een vrijstaande woning hiervoor en het overgrote deel verliet een rijtjeswoning of een beneden/boven woning. De sloopopgave in de periode 2002-2006 bedroeg voor de kern Delfzijl 1550 goedkope woningen (KAW architecten en adviseurs 2002b). Hier moeten ca 750 nieuwe woningen voor terug komen. Hieruit kan opgemaakt worden dat de buurt ingrijpend veranderd op de korte termijn en dat de mensen die nog in de te slopen woningen wonen –er stond ook al een deel leeg – een nieuwe woning hebben moeten zoeken. Tweederde van de vertrekkers uit de enquête die sloop als verhuisreden opgaf, komt ook uit het gebied van de herstructurering, Delfzijl Noord.

Gekeken naar de uitkomsten van de enquête blijkt dat voor de vertrekkers het slopen van woningen wel als reden is genoemd bij verhuizingen, maar niet tot hoofdmotief van de vertrekkers mag worden gebombardeerd. Bij de overige motieven hebben enkele vertrekkers aangegeven dat er verpaupering in de buurt was en achterstallig onderhoud in combinatie met sloop van woningen. Als kanttekening hierbij moet worden opgemerkt dat voor dit onderzoek alleen intergemeentelijke verhuizingen zijn onderzocht. Of voor verhuisde huishoudens binnen de gemeente sloop van woningen een rol speelt wordt niet duidelijk aan de hand van de uitkomsten van deze enquête. Door het slo-

pen van woningen of de plannen hiervoor ontstaan er wel herhuisvestingurgente huishoudens, maar uit de gegevens van de enquête blijkt niet dat deze groep de gemeente Delfzijl verlaat. Omdat er vele personen moeten zijn verhuisd uit het gebied van de herstructurering, maar dit niet als verhuisreden is opgegeven door de respondenten, kan er vanuit gaan worden dat het merendeel van de uitgezette huishoudens binnen de gemeente een nieuwe woning heeft gevonden.

Hypothesen binnen de persoonlijke sfeer

I. Éénpersoonshuishoudens verhuizen vaker dan huishoudens met of zonder kinderen (geen alleenstaande huishoudens)

Uit de gegevens van de enquête is gebleken dat bijna een kwart van de respondenten die verhuisd zijn alleenstaand is, terwijl de overige respondenten, zo'n driekwart) van alle respondenten het huishouden omschreef als een gezin (met of zonder kinderen). Onder de vertrekkers waren relatief gezien veel alleenstaanden, iets meer dan eenderde van alle vertrekkers. Van de vestigers was nog geen tiende deel alleenstaand. Uit de onderzochte literatuur (hoofdstuk 2) blijkt dat op 1 januari 2005 in Nederland 444.000 éenoudergezinnen, waarvan de helft uit een scheiding is ontstaan (de Graaf 2005). Van de alleenstaande huishoudens in dit onderzoek, gaf van de vertrekkers bijna één-vijfde deel aan vanwege scheiding te zijn verhuisd. Van de vertrekkers bijna een tiende deel. Overigens gaven ook enkelen nog een ander (overig) motief op: het overlijden van de echtgenoot of echtgenote. Binnen de periode van dit onderzoek is gebleken dat er relatief gezien minder eenpersoonshuishoudens zijn verhuisd dan gezinnen. Hoe vaak deze eenpersoonshuishoudens echter verhuizen is niet duidelijk geworden aan de hand van de gegevens van de enquête.

II. Onder huishoudens zonder kinderen wordt meer verhuisd, dan onder huishoudens met kinderen.

Van alle respondenten van dit onderzoek bestond de huishoudenverdeling voor 43% uit huishoudens zonder kinderen, voor 31 % uit huishoudens met kinderen en de rest, ongeveer een kwart, uit alleenstaande huishoudens.. Bij de vertrekkers is te zien dat bijna de helft van de huishoudens geen kinderen had. Van de vestigers had relatief gezien een even groot aandeel van de huishoudens geen kinderen. Tussen de verschillende doelgroepen zit wel verschil op het gebied van de huishoudens met kinderen. De helft van vestigers bestond uit huishoudens met kinderen, terwijl bij de vertrekkende huishoudens maar één-vijfde deel één of meerdere kinderen had. De gestelde hypothese gaat wel op voor alle respondenten. Voor de doelgroepen apart geldt de hypothese niet. Van de huishoudens onder de vestigers is het merendeel een huishouden met kinderen.

III. Onder huishoudens met meerdere kinderen wordt er minder verhuisd. Dit verband is omgekeerd evenredig: hoe meer kinderen, hoe minder vaak deze worden verhuisd.

Van de huishoudens die samen met of zonder kinderen wonen is alleen vanuit de enquête bekend hoe de huishoudensamenstelling is. Deze zijn weergegeven in Figuur 11.



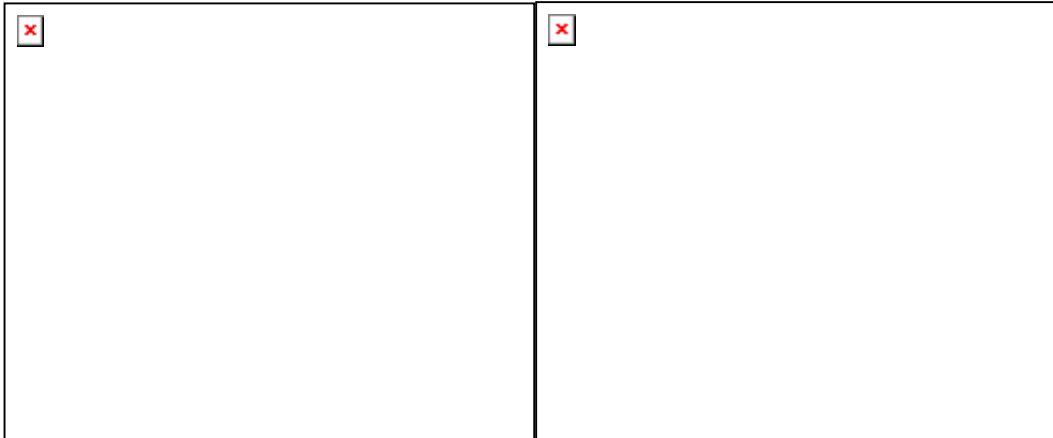
Figuur 11: huishoudentype van de respondenten met of zonder kinderen

Bron: enquête

In de grafiek van figuur 11 is te zien dat naarmate het aantal kinderen groter wordt, het aantal verhuiste huishoudens kleiner wordt; het verband is omgekeerd evenredig. Het lijkt ook of het aantal verhuiste huishoudens met 1 en 2 kinderen niet veel verschilt. Dit klopt ook, want gekeken naar de doelgroepen apart, hebben er van de vestigers zelfs meer huishoudens met 2 kinderen dan huishoudens met één kind zich in de gemeente gevestigd. Als het aantal kinderen meer wordt dan 2 kinderen wordt het aantal verhuiste huishoudens wel minder. Het zou beter zijn om te stellen dat naarmate het aantal kinderen meer wordt dan 2, er minder wordt verhuisd. De verhouding kinderen en verhuizingen is als een tweetaps racket: de eerste fase is wanneer de eerste en tweede gezinsuitbreiding er zijn, dan wordt er relatief minder verhuisd. De 2^e fase van de racket gaat in als er nog meer kinderen komen, het aantal verhuizingen neemt steeds verder af.

IV. *Naarmate de leeftijd (van de hoofdbewoner) toe neemt, neemt de verhuisgeneigdheid af. Jongeren verhuizen vaker dan ouderen.*

De leeftijd van de hoofdbewoner moet worden verkregen uit de enquête, maar de leeftijd van alle verhuiste personen is wel bekend. De gegevens zoals bekend zijn opgenomen in de grafieken van figuur 12 en 13. Binnen de populatie ligt het aantal verhuizingen het hoogst in de leeftijdsklasse 25 tot 45 jaar. In de oudere leeftijdsklassen wordt het aantal verhuiste personen weer minder. Als er wordt gekeken naar de leeftijd van de hoofdbewoner dan is uit te de gegevens van de enquête op te maken dat van gezinnen met de leeftijd van de hoofdbewoner binnen de leeftijdsklasse 25-45 ook hier de meeste verhuizingen hebben plaatsgevonden. Van de vestigers was dit bijna tweederde, van de vertrekkers iets meer dan éénderde. Over de leeftijden van de hoofdbewoners valt net als de leeftijden van de populatie, op te merken dat naarmate de leeftijd hoger wordt het aantal verhuizingen minder wordt.



Figuur 11: vestigers per leeftijdsklasse

Bron: GBA gemeente Delfzijl

Figuur 12: vertrekkers per leeftijdsklasse

Bron: GBA gemeente Delfzijl

De gestelde hypothese lijkt wel op te gaan voor Delfzijl. Maar voordat het aantal verhuizingen afneemt is er onder jongeren t/m 25 eerst een stijgende lijn te zien bij de verhuisde personen. Een betere stelling over leeftijd in relatie met verhuisgedrag zou zijn: naarmate de leeftijd toeneemt tot 45 jaar, verhuizen personen vaker. Bij leeftijden boven de 45 neemt het aantal verhuizingen af. Hierbij geldt hoe hoger de leeftijd, des te minder vaak er verhuisd wordt.

V. *Huishoudens die het imago van de gemeente Delfzijl negatief vinden, vestigen zich niet in de gemeente Delfzijl.*

Dit is een vreemde hypothese, omdat er getoetst moet worden wat de huishoudens die zich niet in de gemeente Delfzijl hebben gevestigd, van het imago van de gemeente Delfzijl vinden. Dit is niet mogelijk aan de hand van de gegevens die uit de enquête bekend zijn. Van de respondenten die uit Delfzijl vertrokken, gaf er één aan dat dit vanwege het imago van Delfzijl kwam. Er kan wel worden gekeken naar de mening over het imago van de respondenten. Tabel 7 geeft hier een beeld van.



Tabel 7: meningen over het imago van de gemeente Delfzijl

Bron: enquête

Het overgrote deel heeft een negatief beeld van het imago van de gemeente Delfzijl. Eénzesde deel van de respondenten was zelfs zeer negatief over het imago. Hierover was bijna geen verschil tussen de doelgroepen. De waardering van het imago lijkt dan ook niet in verband te staan met het verhuisgedrag, want als dit wel het geval was geweest zouden de vestigers positiever tegenover het imago moeten staan of wellicht een nog groter deel van de vertrekkers negatief.

VI. *Met familie wordt geen rekening gehouden als een huishouden gaat verhuizen.*

Deze veronderstelling impliceert dat er niemand is die aan de familie denkt als er een verhuizing wordt gepland. Van alle respondenten gaf iets meer dan ééntiende te kennen dat familie een reden van de verhuizing is geweest. Van de vestigers gaven relatief gezien meer personen aan dat familie een factor was voor de verhuisbeweging dan van de vertrekkers. Uit de theorie bleek echter dat verhuizingen met als doel om dichterbij de familie te gaan wonen weinig voorkomt (Mulder &

Kalmijn 2004). Dat blijkt echter voor de situatie van Delfzijl en dus voor deze hypothese niet op te gaan. De respondenten gaven immers aan dat familie een reden was geweest om te verhuizen.

VII. *Een relatief kleine groep mensen verhuist met als motivatie iets van relatievorming of –ontbinding (scheiding).*

Uit de gegevens van het WBO 2002 blijkt dat 1 % van de huishoudens vanwege een scheiding is verhuisd (Rigo Research en Advies BV 2003). Dit is maar een zeer gering deel. In vergelijking met de verhuismotieven van Nederland, wat uitvoeriger aan bod komt bij *onderzoeksvraag ii*, is het aandeel van de respondenten van dit onderzoek dat aangaf dat ze vanwege een scheiding zijn verhuisd een stuk hoger. Van de respondenten is bekend dat iets meer dan 5 % een scheiding of relatieontbinding als motief van verhuizing heeft opgegeven. Van degenen die zijn verhuisd omdat ze zijn gaan samenwonen of in sommige gevallen getrouwd blijkt uit de gegevens van het WBO 2002, dat nog geen tiende deel van de onderzochten dit aangaf. De respondenten van dit onderzoek hebben aangegeven dat bijna éénvijfde deel vanwege het feit dat ze gingen samenwonen (of trouwen) is verhuisd. De hypothese is juist: een relatief kleine groep mensen verhuist met als reden dat ze gaan scheiden of samenwonen.

VIII. *De financiële mogelijkheden en hulp (zoals bijstand) zijn verbeterd, maar dit is geen factor die meespeelt bij verhuisgedrag.*

De respondenten hadden de mogelijkheid om in de enquête aangeven wat de reden van verhuizing was. Een financiële reden was een van deze redenen. In hoofdstuk 2 is een paragraaf (2.2.3) opgenomen waarin staat beschreven wat voor soort financiële redenen bij een verhuizing kunnen spelen. In de vragen van dit onderzoek komt dit echter niet duidelijk naar voren. Vandaar dat de financiële reden niet exact duidelijk wordt, wel wordt van respondenten duidelijk dat in sommige gevallen geld een rol heeft gespeeld.

Van alle respondenten gaf iets minder dan 5% aan dat de verhuizing een financiële reden had. Het grootste deel hiervan vestigde zich in de gemeente Delfzijl: bijna ééntiende van de vestigers noemde geld als een reden van de verhuizing. Opvallend hierbij is dat deze vestigers zich hebben gevestigd in een koopwoning in de gemeente. Meer dan de helft van deze huishoudens woonde daarvoor nog in een huurwoning in een andere gemeente.

IX. *Personen die uit huis gaan, doen dit omdat zij een opleiding gaan volgen.*

Van alle respondenten gaf ongeveer éénzesde als reden van de verhuizing aan dat ze uit huis gingen. De grootste groep van hen verlieten de gemeente Delfzijl. Slechts één vestiger gaf aan uit huis te gaan in Delfzijl. Deze ging samenwonen in de gemeente Delfzijl, bleek uit de andere aangegeven verhuisredenen. De overige respondenten die uit huis gingen, vertrok uit de gemeente Delfzijl. De meest voorkomende reden van verhuizen, naast dat personen het ouderlijk huis verlieten, was omdat ze een studie gingen volgen. Bijna de helft van alle vertrekkers die aangaven dat ze uit huis gingen, gaf tevens aan vanwege een studie te verhuizen. Daarnaast gaf ongeveer éénvijfde aan vanuit het ouderlijk huis te gaan samenwonen en ongeveer éénderde gaf aan dat werk ook een reden was om te verhuizen en dus uit huis te gaan. Het is daarom niet juist om te stellen dat personen die uit huis gaan, dit doen om een studie te gaan volgen. Er zijn ook andere redenen aangegeven die mee hebben gespeeld om uit huis te gaan.

X. *De vestigers in Delfzijl hebben gemiddeld een lager opleidingsniveau dan de vertrekkende personen.*

Dit wordt ook besproken in de analyse van onderzoeksvraag *vii*. De verschillende opleiding zijn in het gegevensbestand met een numerieke waarde weergegeven. 1 staat voor basisonderwijs en het niveau loopt dan op net als de nummers naar 9: universitaire opleiding. Het gemiddelde van hiervan is een indicatie van het gemiddelde opleidingsniveau, omdat een hoger nummer immers staat voor een hogere opleiding. De gemiddelde “opleidingswaarde” van vestigers is 5,57 en van vertrekkers is dit 5,20. Vestigers hebben over het algemeen dus een hoger opleidingsniveau dan vertrekkers.

Hypothesen binnen de werksfeer

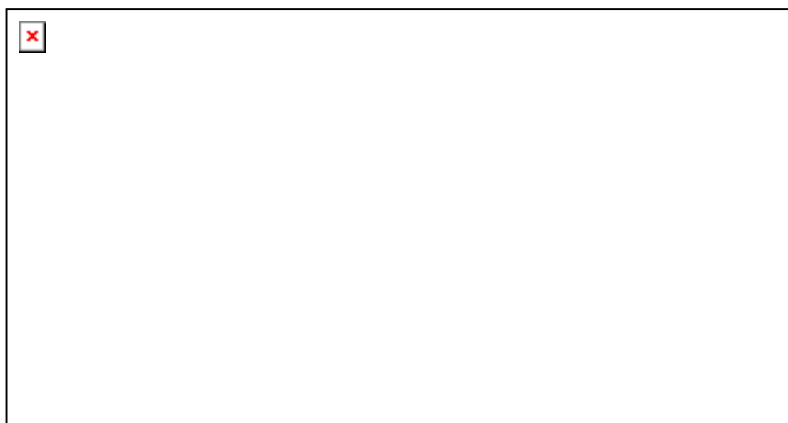
I. Hoger opgeleide personen zijn minder snel geneigd te verhuizen bij het vinden van een nieuwe baan

In het algemeen is het vinden van een nieuwe baan meestal niet de reden waarom huishoudens verhuizen, maar mag worden aangenomen dat de afstand tussen thuis en het werk groter wordt waardoor verhuizen gewenst is. Van alle respondenten die aangaven dat hun werk de reden van verhuizing was, wordt voor dit onderzoek er dan ook vanuit gegaan dat ze een nieuwe baan hebben gekregen (op een andere locatie). Onder hoger opgeleide personen vallen personen die een HBO of universitaire opleiding hebben afgerond. Middelbaar beroepsonderwijs valt binnen de categorie “midden” en lager lagerberoepsonderwijs en voortgezet onderwijs valt binnen de categorie “laag”. Van alle respondenten die aangaven dat werk een reden was om te verhuizen, was iets meer dan de helft hoger opgeleid, iets minder dan een kwart laag opgeleid en een even groot deel midden hoog.

II. Huishoudens met een hoger (gezamenlijk) inkomen zijn minder snel geneigd te verhuizen dan mensen met een laag inkomen.

Landelijk gezien worden onder huishoudens met kinderen de hoogste inkomens aangetroffen. Zijn bevinden zich veelal op de top van hun arbeidscarrière (RIGO Research en Advies BV 2003). Hieruit kan afgeleid worden dat de hoger opgeleide huishoudens eerst carrière maken voordat er kinderen worden genomen. In de hypothese over gezingsgrote in relatie met verhuizingen (woonsfeer, hypothese III), is te zien dat naarmate gezinnen meerdere kinderen krijgen, er minder verhuisd wordt. Er kan ook gesteld worden dat naarmate het inkomen hoger wordt, er minder vaak verhuisd wordt in het algemeen.

In Figuur 14 is weergegeven hoe de verdeling is van de inkomensgroepen en het aantal verhuizingen van de respondenten van dit onderzoek. Duidelijk te zien is dat van alle respondenten het aantal verhuisde huishoudens af neemt naarmate het inkomen hoger wordt. Voor de doelgroepen gaat dit niet helemaal op; huishoudens vestigen zich minder vaak in de gemeente Delfzijl naarmate het inkomen hoger wordt, maar dit lijkt geen evenredig verband. De huishoudens met een midden-hoog inkomen vestigen zich het meest in de gemeente Delfzijl. De vertrekkende huishoudens verhuizen wel volgens een meer evenredig patroon.



Figuur 14: huishoudens per inkomensgroep van de respondenten

Bron: enquête

III. *Werk is geen veelvoorkomende motivatie van verhuisgedrag van huishoudens.*

Van de Nederlandse bevolking gaf ongeveer een tiende deel aan dat werk een van de redenen was van hun verhuizing (Rigo Research en Advies BV 2003). Dit staat ook beschreven bij de analyse van *onderzoekvraag ii*. Daarmee is werk niet de meest genoemde reden van verhuizing (de woning werd het meest genoemd), maar wel een redelijk vaak genoemde reden van verhuizing.

Ongeveer éénvijfde van de respondenten gaf aan dat hun werk een reden van de verhuizing is geweest. Relatief gezien waren er meer vestigers dan vertrekkers die dit aangaven. Onder de vestigers was de gemiddelde leeftijd iets boven de 40 jaar, van de vertrekkende respondenten die aangaven dat werk een verhuisreden was, was de gemiddelde leeftijd een stuk lager: bijna 32 jaar. Dit verschil wordt veroorzaakt door de jongere leeftijden van vertrekkers, wat te zien is aan het aantal vwo opgeleiden als hoogste opleiding onder de vertrekkenden. Dit is bijna éénvijfde deel, terwijl van de vestigers niemand met vwo diploma als hoogste voltooide opleiding in de gemeente Delfzijl kwam wonen.

Bijlage 5: Overige motieven van vestigers en vertrekkers

| | |
|------------------------------------|---|
| Vestigers | back to the roots!! |
| | bij vraag over imago: Het wordt beter! |
| | bootje in de haven |
| | geboren in Delfzijl, 30 jaar in Drenthe gewoond. --> Herintreder |
| | Geschikte woning met een aantrekkelijke |
| | gestopt met werken (VUT) waardoor geen binding meer met limburg |
| | getrouwd met manlief die hier al woonde |
| | gezondheid |
| | heimwee naar spiek achter diek, grunniger laand, ede stoal, etc etc |
| | i.v.m. overlijden echtgenote |
| | ik ben getrouwd en mijn man heeft werk in Delfzijl |
| | ik ben getrouwd met inwoner |
| | ik vind het wonen in een dorp (wagenborgen) erg plezierig |
| | kinderen |
| | meer ruimte en meer rust |
| | omdat mijn moeder hier woont |
| | opgegroeid in Meedhuizen, nabijheid van vrienden |
| | p.s. Ik ben zeer tevreden over het wonen in Delfzijl mbt woonomgeving, faciliteiten. Maar ik ben zeer ontevreden over het feit dat het zolang duurt voordat de straat en de normale voorzieningen goed geregeld zijn. Dit alles door grote nalatigheid van "bouwbedrijf" Heuvelman. Een nieuwbouwwijk waar naar 5 jaar de riolering al op verschillende plaatsen kapot is of de straatverlichting het niet doet en de vele rotzooi langs de kant is niet normaal! |
| | ruimte en rust. Ontevreden over de 30 km zone in de straat. |
| | trouwen met inwoner |
| | verhuisd vanwege het staken van de studie. Hiervoor ook in Wagenborgen gewoond |
| | voorzieningen dicht bij huis, zoals scholen, winkels |
| | Ik ben getrouwd en dit huis was betaalbaar. We hadden liever in de gemeente Eemsmond gewoond omdat we de de gemeente Delfzijl een beetje crimineel vinden, maar als dat verandert is het wel goed |
| | we willen graag aan het water wonen |
| | werk was de verhuis reden alleen nu gaat |
| | wonen aan het water |
| wonen in een dorp is erg plezierig | |
| zorgafhankelijk geworden | |

| | |
|--|--|
| Vertrekkers | trouwen |
| | andere plaatsen hebben leuker centrum met horeca, variabele detailhandel, etc. Daarnaast wordt in andere plaatsen eea vaak opgeleukt met muziek in de straten, festivals ed, Kortom centrum Delfzijl heeft armoedige aanblik |
| | De hoogmoedwaanzin van de gemeente Delfzijl |
| | Delfzijl moet per direct stoppen met slopen. Ga eerst maar eens zorgen dat er snel meer huizen gebouwd worden zowel huur en koop woningen en betaalbaar. Als jullie dit advies niet gaan volgen dan loopt delfzijl nog meer leeg. En julie met die domme ontwerpen die ook nog eens gevaarlijk zijn zoals de kustweg. Geld verspillen heet dat ook wel. Jullie zijn heel dom bezig. Laat de gemeente eens met de burgers gaan praten van wat zij willen en niet zelf van die domme geldverspillende dingen ontwerpen |
| | door de sloop van huizen en achterstallig onderhoud + veel onrust in de buurt veel politie |
| | drugs + overlast + teveel antilianen |
| | en de woningen waren er niet. Wij willen nooit meer terug |
| | faciliteiten etc |
| | formaat van de tuin |
| | geen onderhoud/ geen tuin ivm leeftijd |
| | gevangenis straf |
| | gewoon slechte omgeving en de mentaliteit van inwoners van Delfzijl |
| | gezondheid |
| | gezondheidsproblemen |
| | huwelijk en pensionering |
| | ik wilde meer vrijheid en ruimte om het huis |
| | ik wou een grootte verbouwing doen, maar hiermee ging de gemeente niet akkoord, dus vervolgens heb ik hier mijn huis verkocht |
| | iv.m. onze leeftijd nu alles gelijkvloers |
| | kreeg geen huis, na 4 nog niet. In Appingedam binnen 2 jaar een huis |
| | leegloop door vertrekkende bedrijven + continu gerommel gemeentebestuur |
| | ligplaats met woonark in Appingedam. met |
| | man is overleden |
| | medische indicatie/acceptatie |
| | naar verpleegtehuis verhuisd ivm alzheimer |
| | naar verzorgingstehuis in nabelijkheid van dochter |
| | ontevreden over sociale woonomgeving |
| | onveilige omgeving, verwaarlozing van de buurt |
| | onze dochter ligt hier begraven |
| | rust, ruimte |
| | slechte imago van Delfzijl |
| | werk en studiegelatenheid voor gezinsleden + stankoverlast |
| | te ver van de stad Groningen, te afhankelijk van Groningen voor werk,studie,cursussen. Ook nog veel verslaafden werkelozen in Delfzijl, waardoor verpaupering. Zonde want Delfzijl is een mooi dorp om te wonen |
| | terug naar mijn roots |
| | Tijdelijk verblijf in Appingedam wegens nieuwbouw huis doklanden |
| | tijdelijke bewoning i.v.m. nieuwbouw |
| | toekomstig woongenot |
| | van 2^1 kap naar vrijstaand. Mooie kavel kunnen bemachtigen! |
| | vanwege de burens, maar ook om weer naar onze geboortestad Assen te gaan |
| | vereenzaming |
| | wegens overlijden vrouw. Kinderen eisten hun deel op |
| Wij hebben ons in geschreven voor kwelderland maar hebben nu wel onze twijfels, daar de gemeente en het OMD wel wil verkopen maar niet de eventuele kopers tijdelijke woonruimte aanbied. Voorlopig hebben wij een postadres en zitten op een camping in de winter lijkt ons dit niet prettig. | |
| Wij zijn vertrokken uit de gemeente door de antiliaanse gemeenschap die mijn gezin bedreigde, drugs overlast, etc, etc. Handelaren die notabene naast je wonen en op het pleintje staan te dealen. Als je daar dan wat van zegt dan wordt je met de dood bedreigd en er wordt niks aan gedaan, sterker nog de politie weet er van maar laten de persoon gewoon lopen omdat ze bang zijn. Daardoor was voor ons de maat vol. Jammer want ik mis Delfzijl heel erg als de lucht geklaard is zou ik zo terugwillen. | |
| wilden de vrijheid | |
| wilde meer vrijheid en ruimte om het huis | |

Bijlage 6: Indeling gemeente Delfzijl in zones

Bijlage 7: Uitkomsten in een rechte telling

Deze bijlage bestaat uit een weergave van de gegevens van de respondenten van de enquête. De gegevens zijn gewogen en deze resultaten zijn daarmee representatief gemaakt voor de populatie.

