



Verhuisbewegingen rond startersleningen

Klaas Kloosterman

Onderzoek en Statistiek Groningen heeft als kernactiviteiten instrumentontwikkeling voor en uitvoering van beleidsgericht onderzoek, het toegankelijk maken van grote hoeveelheden data uit verschillende bronnen, gegevensanalyse, projectevaluatie en dienstverlening bij overheidsmarketing.

Verhuisbewegingen rond startersleningen

Klaas Kloosterman

Inhoud

Samenvatting	7
1. Inleiding	9
2. Bestandsanalyse	11
2.1 Begrippen / omschrijvingen	11
2.2 De registratie van startersleningen	11
2.3 Startersbestand gekoppeld aan de GBA	12
3. Verhuizingen rond starterswoningen	13
3.1 Opvolgende transacties	15
3.2 De toekomst.	16
4. Praktijkvoorbeelden	18
4.1 Voorbeeld 1	18
4.2 Voorbeeld 2	28

Samenvatting

Startersleningen

In dit verslag kunt u lezen welke (en hoeveel) verhuizingen gelieerd zijn aan het verstrekken van startersleningen. Met een starterslening financiert de starter dat deel van de aankoopkosten van een starterswoning dat hij/zij op de woningmarkt op basis van het eigen inkomen niet kan lenen.

Huizen die via startersleningen worden gekocht, hebben geen enorme keten van verhuizingen binnen de stad tot gevolg. Dat heeft te maken met de volgende omstandigheden.

- Veel vorige bewoners van starterswoningen verhuizen naar buiten de stad, zij kopen dus geen ander huis in de stad, een eventuele keten van verhuizingen stopt daar dan ook.
- Een aantal starterswoningen heeft geen vorige bewoner (nieuwbouw, langdurige leegstand, aanvrager van starterslening is vorige bewoner / huurder). Logischerwijs levert de aankoop door de starter dan geen extra verhuizing op.

Het aantal verhuizingen wordt per opeenvolgende stap ongeveer gehalveerd. Daar bedoelen wij het volgende mee: Het feit dat de vijftig starters die in dit onderzoek zijn betrokken een starterswoning kochten, leverde 26 nieuwe verhuizingen op (in de stad). Deze 26 verhuizingen zorgden er op hun beurt voor dat elf huishoudens ook weer elders in de stad gingen wonen etc.

Ontwikkeling van een nieuwe systematiek

Het in kaart brengen van verhuisbewegingen zoals we dat in dit onderzoek doen, kan nog veel verder worden verfijnd. Wij stellen ons daarbij het volgende voor. In een stad als Groningen zijn er ongeveer 50.000 verhuisbewegingen per jaar, zo'n 4.000 per maand dus.

In deze verkenning hebben we 50 starters bekeken. Dat levert al een schat aan informatie op.

Vierduizend verhuisbewegingen per maand geven een enorm inzicht in bewegingen op de woningmarkt. Het biedt antwoord op de meest uiteenlopende vragen als:

- Welke woningen zijn in trek bij gezinnen die van buiten de stad komen?
- Wat is het verhuisgedrag van oudere niet-Nederlandse stadjsers?
- Welk gedeelte van verhuizende huurders komt terecht in een koopwoning? Of omgekeerd?
- Wat zijn de ontwikkelingen binnen de huishoudsamenstellingen na verhuizingen? Gaan mensen meer gescheiden wonen, en waar gaan ze dan naar toe, blijven jongeren langer thuis wonen?

Met de antwoorden op dit soort vragen kunnen gemeente en woningbouwverenigingen beter inspelen op allerlei maatschappelijke ontwikkelingen.

1. Inleiding

In september 2013 heeft Onderzoek en Statistiek Groningen op verzoek van de afdeling B&O-B&P van de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Groningen gekeken naar de effecten van het verstrekken van startersleningen op de woningmarkt binnen de gemeente. Met het verstrekken van deze leningen streeft de gemeente de volgende doelen na:

- het verruimen van de mogelijkheden van starters op de woningmarkt;
- het stimuleren van de doorstroom op de woningmarkt (volgens de website van de gemeente Groningen leidt het betrekken van een starterswoning 'tot 3 tot 6 vervolgttransacties');
- tegengaan van 'ontgroening' op de woningmarkt;
- stimulering van aan de woningmarkt gelieerde bedrijvigheid.

Wat is een starterslening?¹

Een starterslening overbrugt het verschil tussen de verwervingskosten van een starterswoning en het bedrag dat een starter op de woningmarkt maximaal kan lenen bij een geldverstrekker volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Met een starterslening financiert dus dat deel van de aankoopkosten van een starterswoning welke de starter op basis van het eigen inkomen niet kan lenen.

Naast het voordeel dat de starter met een starterslening dus méér kan lenen, betaalt deze minimaal de eerste drie jaar geen rente en aflossing over deze lening.

Na drie jaar gaat de starter wel rente en aflossing betalen, tenzij uit een hertoets blijkt dat het inkomen van de starter dat (nog) niet of slechts gedeeltelijk toelaat.

Een starterslening bedraagt maximaal 30.000 euro, de verwervingskosten van de beoogde woning maximaal 200.000 euro. Verder is de hoogte van de starterslening afhankelijk van het inkomen van de aanvrager.

Wat is een starter?

Een starter is een verblijfsgerechtigde persoon die op het moment van aanvraag in Nederland een huurwoning bewoont of inwonend is, daarnaast is de starter niet eerder in het bezit geweest van een koopwoning.

Wat is een verkoper?

Een verkoper is in dit rapport een persoon (of huishouden) die een woning te koop aanbiedt op de woningmarkt, waarvoor een starter een starterslening aanvraagt.

Welke verhuisbewegingen tellen we?

Vanaf het moment dat een starterswoning is gekocht, tellen we de verhuisbewegingen die daardoor ontstaan. De verhuisbewegingen naar het huis dat de starter achterlaat nemen we dus niet mee in onze tellingen.

Het startpunt bij het tellen is het bewonen van de starterswoning en wat op dat moment en daarna aan verhuisbewegingen (vervolgttransacties) plaatsvindt. Dit is dus minder dan het totaal aantal verhuisbewegingen dat samenhangt met het betrekken van een starterswoning.

¹ Voor verdere informatie: www.starterslening-groningen.nl

2. Bestandsanalyse

2.1 Begrippen / omschrijvingen

In dit hoofdstuk bespreken we kort de resultaten van een bestandsanalyse van het startersleningbestand (afkomstig van de dienst Ruimtelijke Ordening) gekoppeld aan de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA).

Het doel van deze koppeling is om vervolgttransacties na het verlenen van een starterslening in beeld te brengen. De gedachte is dat als een starter een huis koopt, de vorige bewoners een andere woning zullen gaan bewonen (vervolgttransacties). We zijn geïnteresseerd in zowel het aantal als het soort transacties na de aankoop van de starter.

Voor een goed begrip geven we een aantal definities.:

Starter Persoon die een starterslening ontvangt

Verhuizer 1 Persoon die (of het huishouden dat) de woning bewoonde die door de starter wordt gekocht

Verhuizer 2 Persoon die (of het huishouden dat) de woning bewoonde die vervolgens door verhuizer 1 wordt gekocht, of gehuurd(!) Starters komen logischerwijs in huizen terecht die worden verkocht. Verhuizer 1 komt niet per se terecht (vaak niet zelfs) in een koopwoning, maar kan ook gaan huren. Etc.

Hier wordt meteen al duidelijk dat het bij verhuizer 1 en verhuizer 2 en de eventuele verdere verhuizers om meerdere personen kan gaan die al dan niet (gescheiden!) een ander huis gaan kopen. Zoals we verderop zullen zien, is dit regelmatig aan de orde.

Sterker nog: een van de belangrijkste redenen van verhuizers 1 etc. om huizen te koop aan te bieden is juist dat er iets in de huishoudsamenstelling verandert. Belangrijke veranderingen daarbij zijn: ouders die gaan scheiden of kinderen die het ouderlijk huis verlaten. Hierdoor merken bewoners bijvoorbeeld dat ze te duur en/of te groot wonen en bieden ze hun woning te koop aan. Maar nu lopen we al te ver vooruit op de zaken.

2.2 De registratie van startersleningen

Uit het voorgaande werd al duidelijk dat een starter in een huurhuis woont of bij iemand inwoont (bijvoorbeeld ouders). De starter is niet eerder in het bezit geweest van een koopwoning. Binnen de groep aanvragers in het startersbestand vinden we een aantal groepen die zich om bepaalde redenen onderscheiden van de rest:

Starters die al wonen in het huis waarvoor zij een starterslening aanvragen.

Een deel van de aanvragers van de starterslening woont al in het huis waarvoor die lening wordt aangevraagd. In een enkel geval is dat geregistreerd in het startersbestand (adres 'huidige woning' is hetzelfde als adres 'gewenste woning'). Het gaat voor een deel om huurwoningen die worden verkocht. Voor een ander deel is er sprake van administratieve ruis. Hierop komen we later terug.

Starters van buiten de gemeente

Ook personen buiten de gemeente Groningen kunnen een starterslening aanvragen. Het startersbestand vermeldt 26 gevallen van inwoners van omliggende gemeenten die een aanvraag hebben gedaan die is gehonoreerd.

Starters die een adres opgeven dat afwijkt van hun adres in de GBA

Door de koppeling van beide bestanden zien we dat sommige personen bij de aanvraag van de starterslening een ander woonadres opgeven dan het adres waarop ze op dat moment in de gemeente staan ingeschreven (GBA). Iemand woont bijvoorbeeld samen met een partner (opgegeven woonadres), maar staat officieel nog ingeschreven (GBA) bij de ouders van de persoon. Ook hier is voor een deel sprake van administratieve ruis.

Administratieve ruis

Tot medio 2011 worden gegevens binnen het startersbestand niet altijd consistent geregistreerd. Soms is de registratie onvolledig en is het lastig om personen uit de registratie te koppelen aan de GBA. Ook de data die momenten in het verstrekken van een starterslening markeren komen niet altijd overeen met mutaties binnen de GBA. Dit maakt het bijvoorbeeld lastig om vast te stellen of een persoon al in een startingswoning woonde voordat er een starterslening werd aangevraagd óf dat de data in het startersbestand onjuist zijn en er wel degelijk een starterslening is toegekend, voordat de persoon zich op het gewenste adres vestigde.

Kwaliteitsslag registratie startersleningen in 2011.

Vanaf de zomer van 2011 verbetert de kwaliteit van de registratie in het startersbestand duidelijk. Een door O&S Groningen voorgesteld verbeterpunt is het toetsen van de gegevens bij de aanvraag aan die in de GBA. Dit zou de consistentie in gegevens tussen de beide bestanden zeker nog verbeteren. Op die manier krijgt de gemeente ook meer zicht op de effecten van instrumenten als de starterslening.

2.3 Startersbestand gekoppeld aan de GBA

Uit het startersbestand blijkt dat 136 aanvragers van de starterslening deze daadwerkelijk toegekend hebben gekregen. Van deze mensen vinden we 116 op een gegeven moment in de GBA terug op het adres waarvoor ze de lening hebben aangevraagd.

Vijftien procent belandt uiteindelijk niet in de gewenste koopwoning

Bij ongeveer 15 procent (20 in eerste instantie gehonoreerde leningen) vinden we de aanvrager niet terug in het gewenste koophuis. Daarbij kan het zijn dat de persoon daar in de toekomst alsnog gaat wonen. Misschien heeft men een beter aanbod gekregen. Verder kan het zijn dat iemand is overleden of is verhuisd naar een ander huis / andere gemeente, is gaan samenwonen (of juist heeft besloten om niet te gaan samenwonen) of dat men gewoonweg van de aankoop afziet.

3. Verhuizingen rond starterswoningen

Vanaf de tweede helft 2011 wordt de registratie van startersleningen goed bijgehouden. We gaan bij 50 na juni 2011 gekochte woningen na in hoeverre er verhuisbewegingen (transacties) zijn vast te stellen die te maken hebben met het betrekken van de starterswoning. Anders geformuleerd: wat gaat verhuizer 1 doen nadat zijn woning door de starter gekocht is? Koopt die opnieuw een huis, zo ja wat doet de bewoner van dat huis (verhuizer 2)? Koopt die ook weer, of gaat deze huren, of is er misschien sprake van een uiteenvallend huishouden (scheiding) waarbij de twee nieuw ontstane huishoudens beide een woning gaan huren/kopen? Etc..

Bij 88% van de huizen die mede zijn gefinancierd met een starterslening vinden we een vorige bewoner

Bij de 50 adressen, waar starters die een lening hebben aangevraagd daadwerkelijk zijn gaan wonen, vinden we 44 zogenaamde verhuizers 1 terug, dat wil zeggen: 44 adressen van starterswoningen (88%) werden voorheen bewoond door een ander huishouden dan waarvan de starter deel uitmaakte. Deze 44 huishoudens hebben we gevolgd om eventuele vervolgttransacties op te sporen. In totaal 92 personen maakten deel uit van deze 44 huishoudens.

Waarom is er soms geen verhuizer 1?

Voor zes woningen vinden we in het door ons samengestelde bestand geen vorige bewoners (verhuizers 1). Redenen hiervoor (kunnen) zijn:

- Het is een nieuwbouwpand (in twee gevallen als zodanig geregistreerd in het starterslenersbestand).
- Het huis is langere tijd onbewoond geweest (bijv. renovatie, of er was langere tijd leegstand, omdat een huis moeilijk verkoopbaar was).

- In het huis woonden personen die zich niet hebben ingeschreven in de GBA.

Hoe veel opvolgende transacties komen we tegen?

Zoals hierboven aangegeven vinden we bij 88% van de 50 in dit onderzoek betrokken starterswoningen een verhuizer 1 (44 huishoudens met daarin 92 personen). Waar gaan deze mensen vervolgens heen?

Van de genoemde 92 personen komen we er 45 weer tegen in de GBA:

Deze 92 personen komen we weer tegen in huishoudens die in een aantal gevallen anders van samenstelling zijn dan de 44 die voor de verstrekte starterslening in de starterswoningen woonden. Dit komt bijvoorbeeld doordat mensen scheiden, of omdat inwonende kinderen uit huis vertrekken.

Een aantal huishoudens komen we niet opnieuw tegen: dit komt doordat:

- zij verhuizen naar buiten de stad
- zij in de stad verblijven op een adres waarvoor ze zich niet inschrijven (bijv. tijdelijk weer inwonen bij ouders / vrienden omdat men nog geen 'permanente' huisvesting heeft).
- zij wachten met het inschrijven in de nieuwe woning (bijvoorbeeld doordat men ergens 'bij in gaat wonen' samenwonen het geval van een nieuwe relatie).

Tabel 1 bewoning starterswoningen (subsidie) en gevolgen

50 starters	verhuizer 1	verhuizer 2	verhuizer 3	verhuizer 4	totaal
Teruggevonden in GBA	26	11	6	3	46
Percentage	52%	42%	55%	50%	

Uitleg bij tabel 1:

1. Van de huishoudens die huizen bewoonden die worden gekocht door starters met een lening, keren 26 huishoudens (52%) terug op een ander adres in de GBA. Deze 26 huishoudens zorgen ervoor dat 26 (of minder ²) huishoudens weer elders moeten gaan wonen (verhuizers 2). Elf van hen (42%) zien we terug op een ander adres in de GBA. Een aantal huishoudens zien we niet meer terug in de GBA. Zij verhuizen naar een andere gemeente, zijn overleden, of ze hebben zich nog niet laten inschrijven op hun nieuwe woonadres.
2. De 26 verhuizingen (naar een andere plaats in de stad) die het gevolg waren van de bewoning van een starterspand door een subsidieaanvrager, leidden weer tot elf verhuizingen binnen de stad, die op hun beurt weer zorgden voor zes andere verhuizingen. Deze zes verhuizingen leidden uiteindelijk tot nog eens drie verhuizingen. Opgeteld levert dit 46 verhuisbewegingen binnen de gemeente op, en een waarschijnlijk vergelijkbaar aantal naar buiten de gemeente.

² Ook hier geldt weer dat huishoudens kunnen verhuizen naar nieuwbouw, waardoor deze huishoudens geen nieuwe verhuizers genereren.

Waar komen de oorspronkelijke bewoners van de starterswoningen (verhuizers 1) terecht?

Als de oorspronkelijke bewoners van starterswoningen verhuizen, waar gaan zij dan naar toe? Een groter en duurder huis, of juist een kleiner huis? Wordt het opnieuw een koopwoning, of gaat een deel juist in een huurhuis wonen? En wat gebeurt er volgens met de bewoners die weer in die huizen wonen.

Tabel 2 probeert daar enig zicht op te geven.

Van de 49 huizen die met een starterssubsidie zijn aangekocht is een WOZ-waarde bekend. Gemiddeld bedraagt die € 136.224 (derde kolom eerste rij). Op het moment dat de aanvrager van de starterssubsidie in de GBA opduikt als bewoner, is naar de WOZ-waarde gekeken en naar het feit of het een huur- dan wel koopwoning betrof. In het geval van de starters hadden dit in theorie allemaal koopwoningen moeten zijn. Deze woningen zijn immers (voor een deel) gekocht met die starterssubsidie.

Tabel 2 WOZ-waarde huizen waar mensen naar toe verhuizen

	Huur WOZ	Koop WOZ	Gemiddeld WOZ	Huur aantal	Koop aantal	Totaal aantal
	woz	woz	woz	aantal	aantal	aantal
starters	€ 130.000	€ 139.242	€ 136.224	16	33	49
Generatie 1	€ 127.400	€ 230.125	€ 163.130	15	8	23
Generatie 2	€ 130.000	€ 170.400	€ 150.200	5	5	10
Generatie 3	€ 124.000	€ 153.000	€ 128.833	5	1	6

3.1 Opvolgende transacties

De aankoop van een woning door de 50 starters leidt ertoe dat 23 huishoudens (laatste kolom, rij 2) die voorheen in die starterswoningen woonden, verhuizen naar elders in de stad (eerste generatie verhuizers – gen1). Een groot gedeelte van de voormalige bewoners verhuist naar buiten de stad en is voor ons niet meer zichtbaar. De meerderheid (15) van de huishoudens die in Groningen blijven wonen, gaat wonen in een huurhuis, de rest (acht huishoudens) gaat over op de aanschaf van een koopwoning.

De gemiddelde WOZ-waarde van de nieuw gekochte huizen, bewoond door de groep (gen 1) die voorheen in de starterswoningen woonde, ligt gemiddeld meer dan € 90.000 hoger dan die van de woning die zij verlieten. (kolom 3, verschil tussen rij 1 en 2). Als we naar alle (koop- én huur-) woningen kijken (vierde kolom), bedraagt het verschil minder dan 30.000 euro. Bij volgende transacties daalt nu de gemiddelde WOZ-waarde van de betrokken woningen. Hoe komt dit?

Om dit te kunnen verklaren moeten we even goed in de onderliggende bestanden zelf kijken. Zoals eerder al is opgemerkt komen er veel huizen op de markt als gevolg van opsplitsende huishoudens (scheidingen en kinderen die zelfstandig gaan wonen).

Deze opgesplitste huishouden verhuizen vaak naar kleinere (en meestal goedkopere) woningen. Dit omdat ze een grotere woning niet meer kunnen betalen en/of deze niet meer nodig hebben.

Aanbevelingen voor het beheer van het startersleningenbestand

Het ligt voor de hand de registratie meer GBA-conform te maken. Dit betekent dat namen en geboortedata worden gecontroleerd aan de hand van die in de GBA. Ook kan een Burgerservicenummer (BSN) in het startersbestand worden opgenomen. Op die manier zijn analyses zoals deze veel eenvoudiger te doen. Ook belangrijk lijkt het dat er een correct 'huidige adres' en 'gewenste adres' wordt opgevoerd. Op het moment van een aanvraag, zouden dan de gegevens van de aanvrager gecheckt kunnen worden aan de GBA waarbij de daar geregistreerde gegevens kunnen worden overgenomen in de aanvraag.

3.2 De toekomst.

Gedurende dit onderzoek kwamen toch wel verrassende resultaten boven tafel. Het aantal transacties veroorzaakt door startersleningen viel tegen (in ieder geval het aantal transacties binnen de gemeente). Ook het gehoopte effect van positieve opschaling - starters zorgen ervoor dat diegenen van wie zij de woning kopen doorstromen naar een duurder segment – kon niet worden aangetoond. Althans niet op gemeentelijk niveau.

Wel wordt iets anders duidelijk: Binnen de stad Groningen tellen we jaarlijks zo'n 50.000 verhuizingen, ongeveer 4.000 per maand, 1.000 per week bijna. Dat zijn enorme aantallen. Het in kaart brengen van geaggregeerde verhuisbewegingen levert een schat aan informatie op. We noemen er enkele:

Welke trend ontwikkelt zich binnen Groningen als het gaat om het type en de grootte van huishoudens binnen (bepaalde typen) woningen?
Hoe wonen ouderen van etnische minderheden in de stad? Welke groepen gaan bij elkaar in de buurt wonen? Welke manieren van samenwonenden ontwikkelen zich? En in welke buurten?

Onmisbare informatie voor stadsvernieuwers, woningbouwcorporaties en beleidsontwikkelaars. Wij gaan een dergelijke systematiek ontwikkelen.

4. Praktijkvoorbeelden

Om een en ander wat inzichtelijker te maken laten we aan de hand van twee gevallen (van de 50 aangekochte starterswoningen) zien hoe de verhuisbewegingen in de praktijk verlopen.

4.1 Voorbeeld 1

In het eerste scherm op de volgende pagina zien we enkele starterswoningen. Onder andere eentje aan de Joeswerd, voor velen een redelijk onbekende straat in Groningen. In juni 2013 is daar een koper met een starterslening gaan wonen.

Microsoft Visual FoxPro

File Edit View Tools Program Table Window Help

Starter

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaarde	Koophuur
jul 2011	De Vries Lamstraat	13-02-1987	M	5634849385	137000	koop
feb 2012	Zuidersingel	11-08-1987	V	5302028247	112000	koop
jun 2013	Joeswerd	12-11-1986	M	5847328765	183000	koop

Starters.ppt Starterssubsidies.ppt C:\Documents and Set... Analyse starterslening... Microsoft Visual Fox... NL << 15:26

Op de volgende schermafdruk zien we wie voorheen (tot mei 2011) in het betreffende pand woonden. Het gaat om een huishouden van twee personen, een man van 38 jaar met een tweejarig dochtertje. Gezien het feit dat de starter het pand aan de Joeswerd heeft gekocht, is het erg waarschijnlijk dat de man en zijn dochter zullen gaan verhuizen. Op de volgende pagina's zien we of dat inderdaad het geval is.

Microsoft Visual FoxPro

File Edit View Tools Program Table Window Help

Starter

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaarde	Koophuur
jul 2011	De Vries Lamstraat	13-02-1987	M	5634849385	137000	koop
feb 2012	Zuidersingel	11-08-1987	V	5302028247	112000	koop
jun 2013	Joeswerd	12-11-1986	M	5847328765	183000	koop

Vorbew1

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaar
mei 2011	Joeswerd	12-04-1975	M	2416780349	186000
mei 2011	Joeswerd	22-04-2011	V	2416780349	186000

Windows taskbar: Start, starters.ppt, starterssubsidies.ppt, C:\Documents and Set..., Analyse starterslening..., Microsoft Visual Fox..., NL, 15:26

Onder het kopje Newadr1 zien we inderdaad dat het huishouden verhuisd is naar Tjariet (een paar straten verderop), De huisnummers van betreffende woningen zijn wel geregistreerd, maar worden uit privacyoverwegingen hier niet getoond.

Nu kan het zo zijn dat een huishouden zoals dat aan de Joeswerd zich, als het gaat verhuizen, gaat opsplitsen. In de praktijk is dat ook regelmatig het geval, het gaat dan vooral om scheidingen en/of kinderen die het ouderlijk huis verlaten. In dit geval is dat niet aan de orde. Vader en kind zijn beiden verhuisd naar de Tjariet. Op het scherm is alleen de vader zichtbaar. Dit heeft te maken met de selectie die we hebben gemaakt.

Op het linker deel van het scherm worden steeds huishoudens getoond (één of meer personen), de vorige bewoners van het huis die plaats maken voor de nieuwe bewoners (Newadr) die schuin daarboven zichtbaar zijn. Op de rechterkant van het scherm (Newadr) zien we altijd maar één persoon, dit omdat niet alle huishoudleden naar hetzelfde adres hoeven te verhuizen.

Bij deze papieren presentatie werken we met schermafdrucken. Bij de online versie kan de gebruiker op het linker scherm onder vobew (vorige bewoners) een van de leden van het huishouden aanklikken, dan wordt bij newadr (nieuw adres) aan de rechterkant van het scherm aangegeven waar het individuele lid van dat huishouden naar toe is verhuisd.

In dit geval zijn vader én dochter beiden verhuisd naar de Tjariet, een pand dat daarvoor bewoond werd door een huishouden van drie personen. Een wat ouder echtpaar achter in de vijftig, begin zestig en een 24-jarige dochter. Opvallend in dit geval is dat het echtpaar in november 2010 in het huis is gaan wonen (Verh_mnd = verhuismaand). Hun dochter is in oktober 2012 bij hen ingetrokken. Toen was zij 23 jaar. De reden waarom de dochter weer tijdelijk bij haar ouders is gaan wonen, kennen wij niet. Het zou kunnen gaan om een verbroken relatie of bijvoorbeeld een afgeronde studie in een andere stad.

Microsoft Visual FoxPro

File Edit View Tools Program Table Window Help

Starter

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaarde	Koophuur
jul 2011	De Vries Lamstraat	13-02-1987	M	5634849385	137000	koop
feb 2012	Zuidersingel	11-08-1987	V	5302028247	112000	koop
jun 2013	Joeswerd	12-11-1986	M	5847328765	183000	koop

Vorbew1

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaar
mei 2011	Joeswerd	12-04-1975	M	2416780349	186000
mei 2011	Joeswerd	22-04-2011	V	2416780349	186000

Newadr1

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Wozwaarde	Koophuur	Huish_num
jun 2013	Tjariet	12-04-1975	M	419000	koop	2416780349

Vorbew2

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaar
nov 2010	Tjariet	12-12-1948	M	5819625487	405000
nov 2010	Tjariet	15-06-1956	V	5819625487	405000
okt 2012	Tjariet	29-03-1989	V	5819625487	411000

Windows Taskbar:

- Start
- starters.ppt
- starterssubsidies.ppt
- C:\Documents and Set...
- Analyse starterslening...
- Microsoft Visual Fox...
- NL
- << 15:26

Dat de gezinshereniging van redelijk korte duur is geweest, mag blijken uit de volgende schermafdruck. Als we in de tabel onder `vorbew2` op de mannelijke bewoner klikken (rode pijl), vinden we niets bij `newadr2`. Dit betekent dat hij weliswaar uit het betreffende huis is vertrokken (het gezin uit de Joeswerd woont er nu immers), maar hij is niet terug te vinden op een ander adres. In dit geval betekent dat, dat hij waarschijnlijk is verhuisd naar buiten de stad. Dat geldt niet voor moeder en dochter, zoals blijkt uit de volgende afbeelding op pagina 27.

Microsoft Visual FoxPro

File Edit View Tools Program Table Window Help

Starter

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaarde	Koophuur
jul 2011	De Vries Lamstraat	13-02-1987	M	5634849385	137000	koop
feb 2012	Zuidersingel	11-08-1987	V	5302028247	112000	koop
jun 2013	Joeswerd	12-11-1986	M	5847328765	183000	koop

Vorbew1

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaarde
mei 2011	Joeswerd	12-04-1975	M	2416780349	186000
mei 2011	Joeswerd	22-04-2011	V	2416780349	186000

Newadr1

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Wozwaarde	Koophuur	Huish_num
jun 2013	Tjariet	12-04-1975	M	419000	koop	2416780349

Vorbew2

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaarde
nov 2010	Tjariet	12-12-1948	M	5819625487	405000
nov 2010	Tjariet	15-06-1956	V	5819625487	405000
okt 2012	Tjariet	29-03-1989	V	5819625487	411000

Newadr2

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaarde	Koophuur
----------	--------	-----------	----------	-----------	-----------	----------

Vorbew3

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaarde
----------	--------	-----------	----------	-----------	-----------

Newadr3

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaarde	Koophuur
----------	--------	-----------	----------	-----------	-----------	----------

Vorbew4

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaarde
----------	--------	-----------	----------	-----------	-----------

Newadr4

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaarde
----------	--------	-----------	----------	-----------	-----------

Vorbew2 (c:\documents and settings\user\desktop\reintjes\vorbew2.d\FRecord: 15/27 Exclusive NUM

Start | starters.ppt | starterssubdies.ppt | C:\Documents and Set... | Analyse starterslening... | Microsoft Visual Fox... | ML | << 15:48

Als we klikken op het tweede record onder vorbew2 (dat van de vrouw van het echtpaar), zien we dat zij wel is verhuisd binnen de stad en wel naar de Kwartsstraat. Ook de dochter vinden we niet meer terug in onze bestanden. Of zij met de vader is meeverhuisd of zelfstandig ergens buiten de stad is gaan wonen, is onbekend.

De vorige bewoners van de Kwartsstraat verhuizen naar de Prinsesseweg. Het is een beetje onduidelijk wat voor type huishouden eerder dit adres bewoonde. Gaat het om een voormalig studentenhuishouden binnen een huis dat wordt verkocht? Of woont er iemand in bij een stel (dat in november 2010 in het pand ging wonen)? Feit is wel dat de persoon die er later kwam wonen (januari 2011) als enige van de drie weer terugkomt in de GBA en wel op de Huygensstraat.

Microsoft Visual FoxPro

File Edit View Tools Program Table Window Help

Starter

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huisk_num	Wozwaarde	Koophuur
jul 2011	De Vries Lamstraat	13-02-1987	M	5634849385	137000	koop
feb 2012	Zuidersingel	11-08-1987	V	5302028247	112000	koop
jun 2013	Joeswerd	12-11-1986	M	5847328765	183000	koop

Vorbew1

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huisk_num	Wozwaarde
mei 2011	Joeswerd	12-04-1975	M	2416780349	186000
mei 2011	Joeswerd	22-04-2011	V	2416780349	186000

Newadr1

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Wozwaarde	Koophuur	Huisk_num
jun 2013	Tjariet	12-04-1975	M	419000	koop	2416780349

Vorbew2

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huisk_num	Wozwaarde
nov 2010	Tjariet	12-12-1948	M	5819625487	405000
nov 2010	Tjariet	15-06-1956	V	5819625487	405000
okt 2012	Tjariet	29-03-1989	V	5819625487	411000

Newadr2

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huisk_num	Wozwaarde	Koophuur
mei 2013	Kwartsstraat	15-06-1956	V	6525902753	222000	koop

Vorbew3

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huisk_num	Wozwaarde
okt 2012	Kwartsstraat	13-07-1989	M	1051826262	222000
okt 2012	Kwartsstraat	18-08-1989	V	1051826262	222000

Newadr3

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huisk_num	Wozwaarde	Koophuur
mei 2013	Prinsesseweg	13-07-1989	M	1051826262	153000	koop

Vorbew4

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huisk_num	Wozwaarde
jan 2011	Prinsesseweg	17-09-1978	V	2539327897	162000
nov 2010	Prinsesseweg	15-12-1982	V	2539327897	162000
nov 2010	Prinsesseweg	14-06-1988	M	2539327897	162000

Newadr4

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huisk_num	Wozwaarde
mei 2013	Huygensstraat	17-09-1978	V	2539327897	138000

Vorbew2 [c:\documents and settings\user\desktop\treintjes\vorbew2.d] Record: 16/27 Exclusive NUM

Start | starters.ppt | starterssubidies.ppt | C:\Documents and Set... | Analyse starterslening... | Microsoft Visual Fox... | NL | 15:47

4.2 Voorbeeld 2

Voorbeeld 2 betreft een huis aan de Jensemaheerd dat in februari 2013 wordt aangekocht door een starter. Het huis werd hiervoor, vanaf november 2010, bewoond door een traditioneel gezin (vader, moeder, twee kinderen).

Microsoft Visual FoxPro

File Edit View Tools Program Table Window Help

Starter

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaarde	Koophuur
feb 2013	Jensemahaerd	21-07-1987	V	4310356353	140000	koop
dec 2012	Froukemaheerd	30-07-1985	V	7628129036	164000	koop
apr 2013	Nijensteinheerd	15-09-1980	M	8314195058	129000	huur
jan 2013	Nijensteinheerd	22-02-1988	M	7572385837	147000	huur

Vorbew1

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaarde
nov 2010	Jensemahaerd	04-08-1973	V	4894809184	148000
nov 2010	Jensemahaerd	08-02-1976	M	4894809184	148000
nov 2010	Jensemahaerd	10-12-2001	V	4894809184	148000
nov 2010	Jensemahaerd	28-11-2004	M	4894809184	148000

Windows Taskbar: Start, starters.ppt, starterssubsidies.ppt, C:\Documents and Set..., Analyse starterslening..., Microsoft Visual Fox..., NL, << 16:09

Het huishouden dat voor de starter aan de Jensemaheerd woonde, verhuist naar de Boeemaheerd. Helaas is er op dat moment niet langer sprake van een traditioneel gezin. Eerder is er sprake van een traditioneel eenoudergezin. Moeder woont samen met de twee kinderen op het adres Boeemaheerd. Vader staat niet langer ingeschreven binnen de gemeente Groningen.

Voordat de moeder en haar twee kinderen de woning betrokken, woonden er ook drie personen. Een ouder echtpaar (64, 71 jaar) en een dochter die zich later bij hen voegt (in het vorige voorbeeld kwam dat ook al voor, maar dat is zuiver toeval).

Nadat de moeder en haar twee kinderen aan de Boeemaheerd gingen wonen, valt het huishouden dat er voorheen woonde uitelkaar. Het oudere echtpaar komt terecht aan de Bunnemaheerd, de 35-jarige dochter gaat weer zelfstandig wonen aan de Onnemaheerd.

Beide vorige bewoners van de Bunnemaheerd en de Onnemaheerd verhuizen naar een ander adres in de stad, namelijk naar respectievelijk de Molukkenstraat en de Zaagmuldersweg (nu niet zichtbaar).

Microsoft Visual FoxPro

File Edit View Tools Program Table Window Help

Starter

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaarde	Koophuur
feb 2013	Jensemaheerd	21-07-1987	V	4310356353	140000	koop
dec 2012	Froukemaheerd	30-07-1985	V	7628129036	164000	koop
apr 2013	Nijensteinheerd	15-09-1980	M	8314195058	129000	huur
jan 2013	Nijensteinheerd	22-02-1988	M	7572385837	147000	huur

Vorbew1

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaarde
nov 2010	Jensemaheerd	04-08-1973	V	4894809184	148000
nov 2010	Jensemaheerd	08-02-1976	M	4894809184	148000
nov 2010	Jensemaheerd	10-12-2001	V	4894809184	148000
nov 2010	Jensemaheerd	28-11-2004	M	4894809184	148000

Newadr1

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Wozwaarde	Koophuur	Huish_num
jan 2013	Boelemaheerd	04-08-1973	V	132000	huur	4894809184

Vorbew2

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaarde
nov 2010	Boelemaheerd	13-12-1933	V	5289862087	137000
nov 2010	Boelemaheerd	05-08-1939	M	5289862087	137000
okt 2011	Boelemaheerd	16-01-1978	V	5289862087	137000

Newadr2

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaarde	Koophuur
nov 2012	Bunnemaheerd	13-12-1933	V	5289862087	119000	huur

Vorbew3

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaarde
nov 2010	Bunnemaheerd	18-12-1943	M	4597638616	128000

Newadr3

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaarde	Koophuur
aug 2012	Molukkenstraat	18-12-1943	M	4597638616	166000	huur

Vorbew4

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaarde
----------	--------	-----------	----------	-----------	-----------

Newadr4

Verh_mnd	Straat	Geb_datum	Geslacht	Huish_num	Wozwaarde
----------	--------	-----------	----------	-----------	-----------

Vorbew1 (c:\...user\desktop\reintjes\presentatie\vorbew1.dbf) Record: 10/92 Exclusive NUM

Start | starters.ppt | starterssubsidies.ppt | C:\Documents and Set... | Analyse starterslening... | Microsoft Visual Fox... | NL | << 16:10

BASIS VOOR BELEID



Bezoekadres

Kreupelstraat 1
9712 HW Groningen

Postadres

Postbus 30026
9700 RM Groningen

T (050)3675630

E info@os.groningen.nl

I www.os-groningen.nl

T [@basisvoorbeleid](https://twitter.com/basisvoorbeleid)