

Trek uit de Randstad

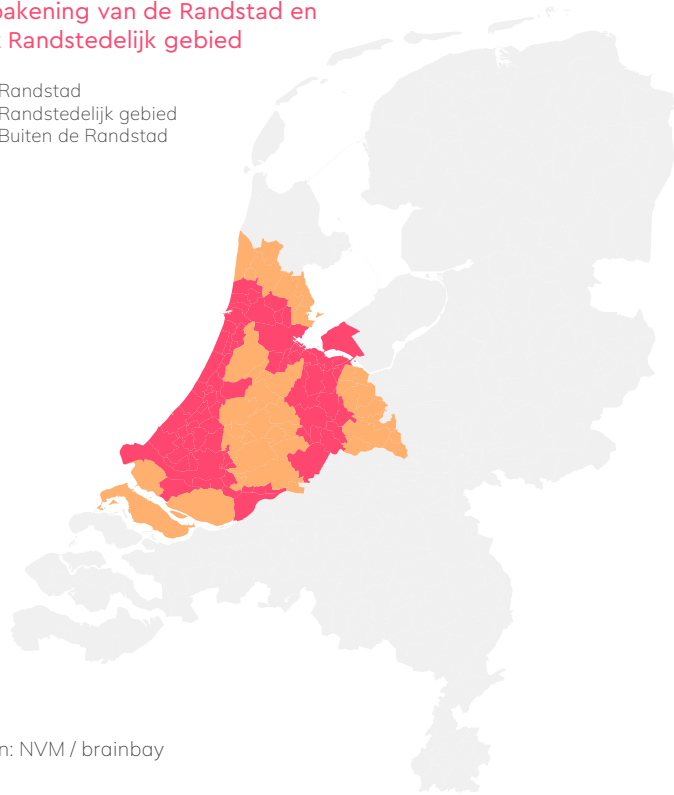
Minder woningzoekers verlaten de stad

Minder woningzoekers verlaten de stad

Sinds 2015 ontstond de trend onder Randstedelingen om buiten de drukke Randstad te gaan wonen. In 2021 bereikte dit een hoogtepunt door de invloed van de coronapandemie en de gekte op de woningmarkt. Nu, na de pandemie en een dip op de woningmarkt, verandert deze dynamiek weer. Hoe verspreiden de Randstedelingen zich nu? Welke huizen hebben hun voorkeur en betalen ze meer dan de lokale woningzoekers? We onderzoeken de actuele situatie.

Afbakening van de Randstad en het Randstedelijk gebied

- Randstad
- Randstedelijk gebied
- Buiten de Randstad



Bron: NVM / brainbay

Wat valt onder de Randstad?

Het analyseren van de trek uit de Randstad start met het afbakenen van het gebied. Formeel noch informeel is er een eenduidige definitie van de Randstad.

CBS definitie gehanteerd

We hanteren de CBS-definitie, zoals gebruikt in een onderzoek uit 2018¹ en sindsdien ook in NVM-publicaties. De Randstad wordt hier benaderd als de dichtbevolkte regio's die een rand rondom het Groene Hart vormen.

Een buffer gecreëerd

Om te voorkomen dat de definitie de onderzoeksresultaten beïnvloedt, gebruiken we een buffergebied rond de Randstad dat aansluit op andere definities. Dit omvat provincies Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Holland (exclusief de kop van Noord-Holland) en wordt in het onderzoek aangeduid als Randstedelijk gebied.

Verhuizingen² van de Randstad naar dit Randstedelijk gebied tellen niet als een vertrek uit de Randstad. Huishoudens die we als 'Randstadverlaters' beschouwen, zijn verhuisd van het roze gebied op de kaart (Randstad) naar het grijze deel van Nederland (Buiten de Randstad).

¹ CBS (2018), Groeiers buiten de Randstad

² Alle huishoudens die een woning hebben gekocht via een NVM-makelaar en waarbij correcte koperinformatie beschikbaar is zijn meegenomen, het is hierbij niet van belang of een koopwoning, huurwoning of het ouderlijk huis wordt achtergelaten.



Inhoud

Wat valt onder de Randstad	3
De trek uit de Randstad neemt af	5
De woonvoorkeuren van Randstadverlaters	7
Randstedelingen kopen duurdere woningen	13
Conclusies en verwachtingen	15

Minder huishoudens verlaten de Randstad

De trek uit de Randstad daalt. Na jaren van stijgende verhuisstromen uit de Randstad, is de trend omgeslagen.

Piek tijdens coronacrisis

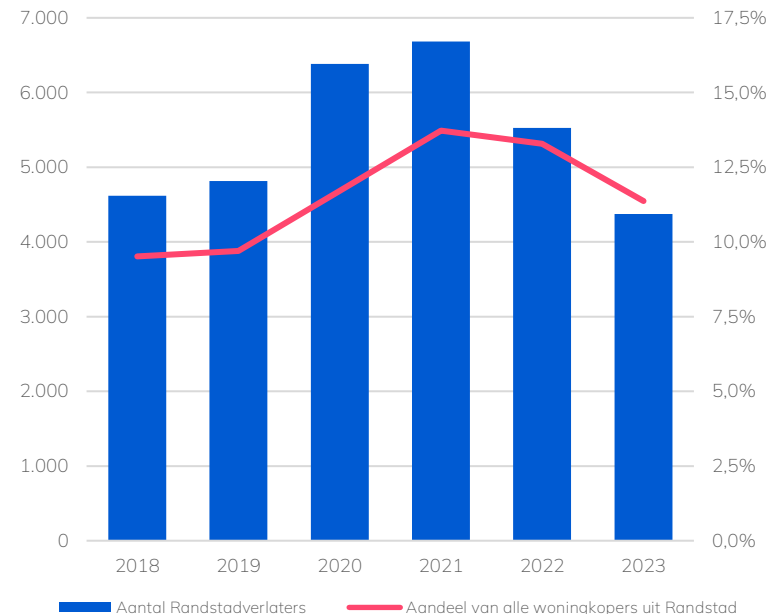
Sinds de start van de registratie van verhuisbewegingen in 2015 nam het aantal huishoudens dat de Randstad verliet gestaag toe, gedreven door stijgende woningprijzen en een beperkt aanbod. Tijdens de coronaperiode bereikte de trek uit de Randstad het hoogtepunt, mede door thuiswerkmogelijkheden, de zoektocht naar meer buitenruimte en het stilvallen van sociale activiteiten.

Afkoelen woningmarkt zorgt voor kentering in 2022

Halverwege 2022 draaide de trend, deels door de algemene afname van dynamiek op de woningmarkt. De woningprijzen daalden en nam het aanbod toe, waardoor weer meer zoekers de kans kregen om binnen de Randstad een woning te kopen. In totaal verliet 11% van de kopers uit de Randstad in 2023 het Randstedelijk gebied, 3% minder dan tijdens de piek in 2021. Ondanks het herstel van de woningmarkt sinds medio 2023, waarbij overbieden opnieuw de norm is en het aanbod weer schaars is, neemt de trek uit de Randstad in de laatste maanden van 2023 nog niet toe.

Vooral meer zoekers kopen een woning in hun eigen gemeente. In 2023 heeft 48% van de kopers uit de Randstad een woning binnen hun gemeente gekocht, vergeleken met 45% in 2021. Het aandeel kopers dat naar een andere gemeente binnen de Randstad verhuist, blijft al jaren stabiel op 31%.

Aantal woningkopers dat uit de Randstad trekt
Bij woningen verkocht door NVM-makelaars



Bron: NVM / brainbay

In bijna alle grote steden neemt de uitstroom af

Het afnemen van de trek uit de Randstad staat niet op zichzelf. Door heel Nederland verlieten minder huishoudens de steden.

Hoge uitstroom in de vier grote steden

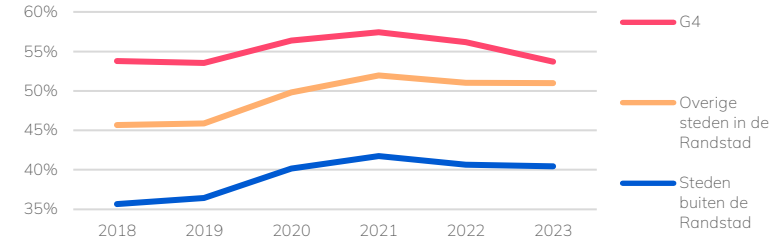
In de vier grote steden is de trek uit de stad redelijk hoog. Zo vervuult 58% van de woningkopers uit Amsterdam de gemeente voor een woning elders, zowel binnen als buiten de Randstad. Alleen in studentenstad Leiden (65%) is dit percentage hoger

Hoewel de trek uit de stad nog steeds hoog is in de G4, is er de afgelopen twee jaar een sterke afname geweest. De huidige uitstroom in Amsterdam is 4% lager dan de piek van 62%. In Rotterdam en Den Haag nam de uitstroom beiden met 3% punten af. In Utrecht was de grootste afname, van 57% naar 51%.

Door heel het land verlaten minder kopers de steden

De afname van de trek uit de stad is niet beperkt tot de Randstad, maar is ook waarneembaar in de steden hierbuiten. Uitschieter is de gemeente Groningen, waar het aantal vertrekkende woningkopers afnam van 50% naar 44%. Ook in Nijmegen daalde dit sterk, van 46% naar 40%. Arnhem, Enschede en 's-Hertogenbosch zagen ook een duidelijke afname van vertrekkende woningzoekers.

Aandeel kopers uit steden met meer dan 100.000 inwoners die een woning kopen in een andere gemeente



Bron: NVM / brainbay

Niet in alle steden een afname

In sommige grote steden neemt de trek uit de stad nog steeds toe, zoals in Apeldoorn, Dordrecht en Tilburg. Dit zijn steden met een al relatief lage uitstroom. In bijvoorbeeld Apeldoorn verliet slechts 24% van de kopers de gemeente in 2023.

Andere steden waar de trek uitstroom niet afneemt, zijn Eindhoven, Leiden en Delft. In deze studentensteden is de trek uit de stad relatief hoog, meer dan de helft van de kopers verlaat de gemeente. Dit zijn deels studenten die na hun studie verhuizen vanwege hoge woningprijzen, ander werk, of de behoefte aan een nieuwe woonomgeving.

Randstedelingen zoeken rust en ruimte

In een enquête is aan NVM-makelaars gevraagd naar de beweegredenen van de Randstadverlaters onder hun klanten. Dit leidt tot de volgende top 3:

1. Meer rust/betere leefbaarheid
2. Buiten de Randstad meer woonruimte voor hetzelfde geld
3. Woningen zijn niet meer betaalbaar in de Randstad

In essentie lijkt het een optelsom. Huishoudens willen weg uit de drukke Randstad en zien elders de kans op rust en een ruimere woning voor hetzelfde budget.

Tussen makelaars werkzaam binnen en buiten de Randstad is er geen verschil in de volgorde van de drie redenen, alleen de prioriteiten verschillen. Buiten de Randstad beschouwen makelaars 'Meer rust/betere leefbaarheid' als veruit de belangrijkste reden, terwijl binnen de Randstad de 1^e plaats gedeeld wordt met 'Buiten de Randstad meer woonruimte voor hetzelfde budget'. Op de 4^e plaats is er wel een duidelijk verschil. Makelaars binnen de Randstad wijzen vaker op het gebrek aan aanbod als reden, terwijl buiten de Randstad 'de groenere woonomgeving' meer stemmen krijgt.

De wens dichterbij familie en/of vrienden te wonen en verhuizingen voor werk kregen van beide groepen makelaars de minste stemmen.



De Veluwe populairste verhuisbestemming

Vergeleken met 2021 zijn er minimale veranderingen in hoe Randstedelingen zich door Nederland verspreiden. Alleen het aandeel huishoudens dat over grote afstand verhuist is licht afgenomen en er wordt iets vaker gekozen voor een stedelijke woonomgeving in plaats van een dorp.

Meeste verhuizingen naar de Veluwe

Van alle COROP-gebieden is de Veluwe in absolute aantallen¹ de populairste verhuisbestemming voor huishoudens die de Randstad verlaten. In 2023 kozen ongeveer 600 Randstadverlaters voor de Veluwe, wat ver boven andere gebieden uitsteekt. Op de tweede plaats staan de regio's Arnhem/Nijmegen en West-Noord-Brabant, elk met ongeveer 350 verhuizingen.

Impact van Randstadverlaters het grootst in Flevoland

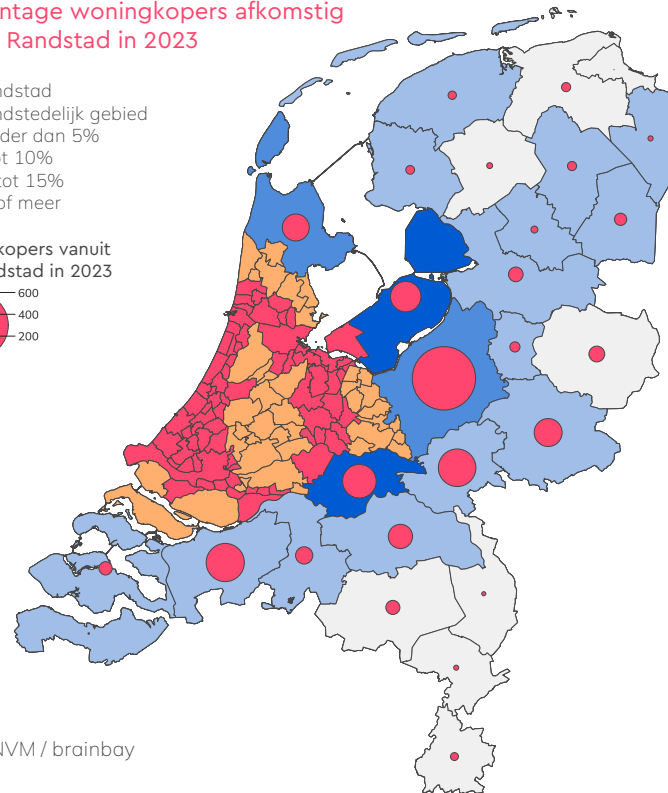
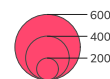
Ondanks de grote verhuisstroom richting de Veluwe, hebben de Randstadverlaters hier niet de grootste impact op de woningmarkt. In 2023 kwam 11% van de woningkopers in deze regio uit de Randstad. Dit is aanzienlijk minder dan in Flevoland (exclusief Almere) (23%) en Zuidwest-Gelderland (20%). Hier werd dus ongeveer 1 op de 5 verkochte woningen in 2023 door iemand uit de Randstad gekocht, wat duidelijk invloed heeft op de lokale woningmarkt.

¹In de absolute aantallen zijn alleen verhuizingen meegenomen waarbij de woning is verkocht door een NVM-makelaar en waarbij correcte koperinformatie beschikbaar is.

Percentage woningkopers afkomstig uit de Randstad in 2023

- Randstad
- Randstedelijk gebied
- Minder dan 5%
- 5 tot 10%
- 10 tot 15%
- 15 of meer

Aantal kopers vanuit de Randstad in 2023



Bron: NVM / brainbay

Lelystad en Culemborg zijn het populairst

Bij het inzoomen op individuele gemeenten wordt de impact van de Randstadverlaters duidelijker. In sommige gemeenten kwam in 2023 bijna 2 op de 5 kopers uit de Randstad.

Bijna 2 op de 5 kopers in Lelystad en Culemborg komt uit de Randstad

Lelystad en Culemborg zijn de gemeenten buiten het Randstedelijk gebied met het hoogste aandeel kopers uit de Randstad. In beide gemeenten is in 2023 maar liefst 38% van de kopers afkomstig uit de Randstad. Belangrijke verklaring hiervoor is de geografische ligging, beide gemeenten grenzen direct aan de Randstad en zijn goed bereikbaar via de weg en het openbaar vervoer. Op een gedeelde derde plaats staan West-Betuwe en Buren, beide met 25%.

Ede populairste grote stad

Van alle grote steden met meer dan 100 duizend inwoners is Ede de populairste bestemming. In 2023 kwam meer dan 1 op de 8 kopers uit de Randstad. Op de tweede plaats staat een andere stad uit de populaire Veluwe-regio, namelijk Apeldoorn.

Top 5: Gemeenten met hoogste aandeel kopers uit de Randstad in 2023

Enkel gemeenten van buiten het Randstedelijk gebied meegenomen en gekeken naar alle gemeenten met meer dan 100 registraties

	Gemeente	Aandeel
1	Culemborg	38%
2	Lelystad	38%
3	West Betuwe	25%
4	Buren	25%
5	Moerdijk	22%

Bron: NVM / brainbay

Top 5: Grote gemeenten met grootste aandeel kopers uit de Randstad in 2023

Enkel gemeenten van buiten het Randstedelijk gebied meegenomen en gekeken naar gemeenten met meer dan 100.000 inwoners

	Gemeente	Aandeel
1	Ede	13%
2	Apeldoorn	11%
3	Breda	10%
4	Arnhem	9%
5	's-Hertogenbosch	8%

Bron: NVM / brainbay



Dezelfde groepen verlaten de Randstad

Ongeveer 66% van de Randstadverlaters is een doorstromer, een percentage dat de afgelopen jaren constant is gebleven. Van de koopstarters die de Randstad verlaten, laat twee derde een huurwoning achter en verlaat een derde het ouderlijk huis. In de vier grote steden is deze verdeling anders. Slechts 54% is een doorstromer en maar liefst 35% verlaat huurwoning achter.

Wat betreft huishoudtypes zijn het vooral stellen en gezinnen van hoger opgeleide dertigers en veertigers die vertrekken. Deze groep vormt een derde van de Randstadverlaters, een vergelijkbaar aandeel als twee jaar eerder.

Een stap naar een grotere woning

De verhuizing uit de Randstad betekent voor veel huishoudens meer woonruimte.

Vrijstaande woningen het populairst

Van de Randstadverlaters koopt 33% een vrijstaande woning. Ook 2-onder-1-kapwoningen zijn populair, 23% van de groep kiest voor dit woningtype. Het aandeel dat voor een appartement kiest, is aanzienlijk lager, slechts 11%.

Deze woonvoorkeuren zijn de afgelopen jaren ongewijzigd gebleven. Alleen wordt vaker gekozen voor bestaande bouw in plaats van nieuwbouw, het aandeel nieuwbouw daalde van 9% in 2021 naar 5% in 2023. Dit lijkt een resultaat van de algehele afzwakking van de verkoopdynamiek in de nieuwbouw.

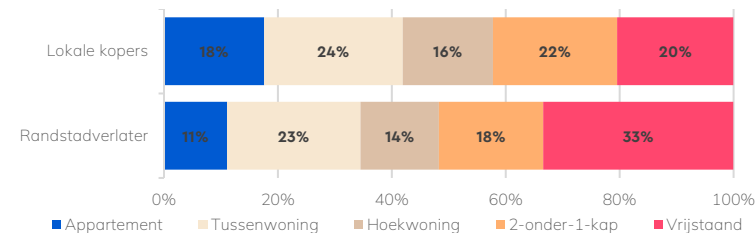
Gemiddeld 28 m² groter

Randstadverlaters maken vaak een substantiële stap naar een grotere woning. Gemiddeld is hun nieuwe woning 28 m² groter dan de woning die ze achterlaten, terwijl lokale kopers¹ gemiddeld slechts 9 m² groter gaan wonen. In 2023 had de gemiddelde door Randstadverlaters gekochte woning een omvang van 140 m².

Randstadverlaters uit de vier grote steden maken in het algemeen een grotere stap. Ze krijgen gemiddeld 41 m² extra woonruimte. Dit wordt niet veroorzaakt door de aanschaf van ruimere woningen, maar door het achterlaten van kleinere woningen. Een logisch gevolg van de andere woningvoorraad in steden, waar meer huishoudens in appartementen of kleinere woonhuizen wonen.

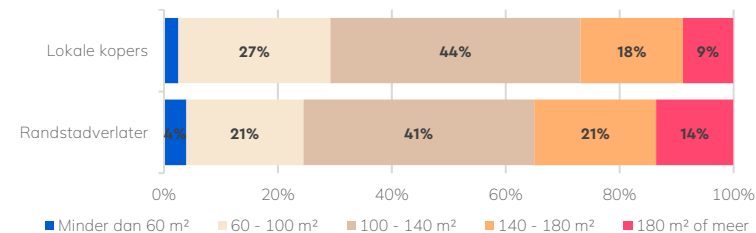
¹Lokale kopers betreffen huishoudens die een woning kopen in de gemeente waar ze al wonen.

Verdeling door Randstadverlaters en lokale kopers gekochte woningen naar woningtype in 2023



Bron: NVM / brainbay

Verdeling door Randstadverlaters en lokale kopers gekochte woningen naar woonoppervlakte in 2023



Bron: NVM / brainbay

Hogere kwaliteit afwerking

Randstadverlaters kiezen niet alleen voor ruimere woonvormen, maar ook voor een hoger afwerkingsniveau.

Betere kwaliteitsscore

Woningen die Randstadverlaters aanschaffen, zijn gemiddeld beter afgewerkt dan die van lokale kopers. Dit blijkt uit een analyse van de kwaliteitsscore, opgesteld met kunstmatige intelligentie en gebaseerd op factoren zoals input van makelaars, energielabels, en beeldherkenning van verkoopfoto's.

Van de woningen die door Randstadverlaters zijn gekocht, heeft 36% een kwaliteitsscore van zeer goed of perfect, wat 3% meer is dan de 33% bij lokale kopers. Daarentegen neigen lokale kopers vaker naar woningen met een slechte kwaliteitsscore, zoals opknapers.

Voordeel van hoger budget

Dit wijst mogelijk op ruimere financiële mogelijkheden van Randstadverlaters, waardoor ze hogere eisen kunnen stellen aan de afwerking van een woning.



Randstedelingen kopen duurdere woningen

Bij het verlaten van de Randstad kopen huishoudens doorgaans woningen in een hoger prijssegment dan lokale kopers¹.

Randstadverlaters kopen in hogere prijsklassen

In 2023 kostte 31% van de door Randstadverlaters gekochte woningen meer dan 500.000 euro, terwijl dit aandeel bij lokale kopers 21% was. Dit past bij het beeld dat de kopers uit de Randstad grotere woonvormen zoeken, zoals vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap.

Wanneer de transacties worden gewogen naar dezelfde verhouding in woningtypen en regio's, betaalden Randstadverlaters gemiddeld 430.000 euro voor hun nieuwe woning en lokale kopers 395.000 euro. Dit onderstreept het beeld dat Randstedelingen, zelfs binnen dezelfde woningtypen, duurdere woningen kopen. Deze bevinding sluit aan bij het idee dat ze op zoek zijn naar woningen met een ruimer woonoppervlakte en een hoger afwerkingsniveau.

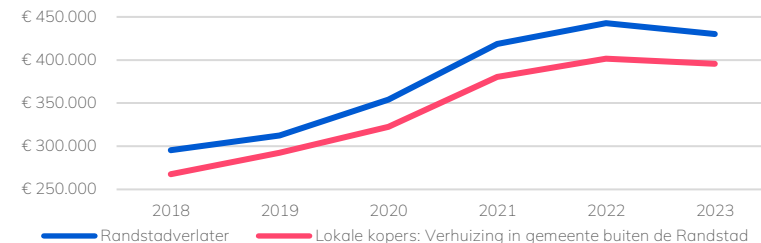
Prijsverschil is afgenomen

Het prijsverschil tussen Randstadverlaters en lokale kopers is het afgelopen jaar verminderd. Op het hoogtepunt in 2022 bedroeg dit verschil nog 41.000 euro en nu is het afgenomen tot 35.000 euro. Deze afname hangt samen met de algemene prijsdaling op de woningmarkt die medio 2022 begon. Inmiddels laten de prijzen alweer drie kwartalen een stijging zien.

¹Lokale kopers betreffen huishoudens die een woning kopen in de gemeente waar ze al wonen.

Gemiddelde betaalde koopsom

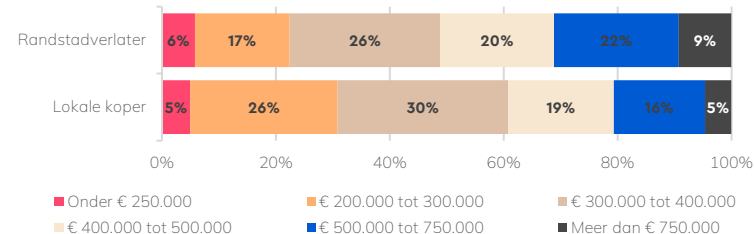
Gecorrigeerd voor verschillen per COROP-regio en woningtype



Bron: NVM / brainbay

Gekochte woningen naar prijsklassen

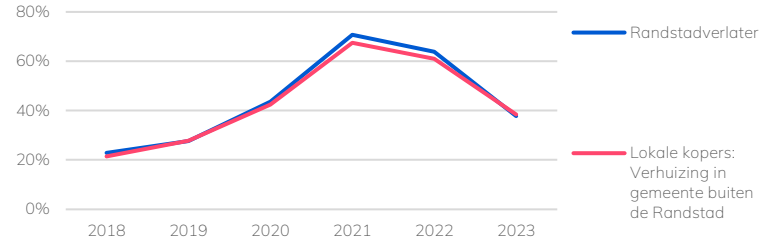
In 2023



Bron: NVM / brainbay

Aandeel kopers dat meer dan de vraagprijs betaald

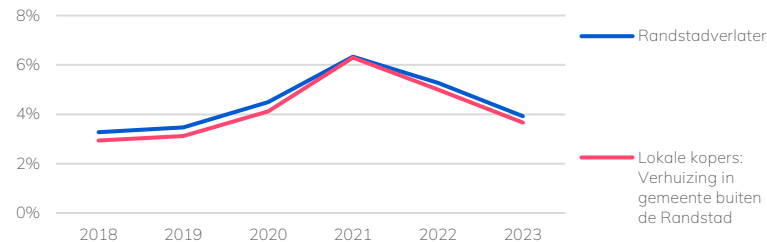
Gecorrigeerd voor verschillen per COROP-regio en woningtype



Bron: NVM / brainbay

Procentueel verschil tussen vraag- en koopprijs indien overboden

Gecorrigeerd voor verschillen per COROP-regio en woningtype



Bron: NVM / brainbay

Lokale kopers bieden mee met Randstadverlaters

Randstadverlaters krijgen vaak het verwijt dat ze de woningprijzen opdrijven in hun nieuwe woongebieden, een zorg die ook NVM-makelaars herkennen.

Geen opdrijvend effect in de verkoopcijfers

Het vermeende opdrijvende effect op de prijzen is niet meteen zichtbaar in de transactiegegevens. Zowel Randstadverlaters als lokale kopers boden in 2023 in 28% van de gevallen meer dan de vraagprijs, waarbij de mate waarin werd overboden vrijwel gelijk was. Deze situatie is de afgelopen jaren nagenoeg consistent gebleven.

Makelaars constateren het in de praktijk

In de praktijk zien NVM-makelaars wel degelijk het opdrijvende effect. Maar liefst 61% van de makelaars werkzaam buiten de Randstad geeft aan dit fenomeen in hun regio te observeren, terwijl slechts 10% het niet herkent. Het ontbreken van dit effect in de transactiegegevens is enigszins logisch. Lokale kopers moeten immers meegaan in het biedgedrag om überhaupt kans te maken op een woning. Een succesvolle aankoop vereist nou eenmaal een vergelijkbare biedingsaanpak.

De omvang van het opdrijvende effect door Randstadverlaters is lastig in harde cijfers te vatten, maar in de praktijk lijkt het wel degelijk aanwezig te zijn. In de basis leidt de verschuiving van hun zoekvraag naar andere gebieden al tot een hogere druk op lokale woningmarkten en leidt dit in principe tot prijsstijgingen.

Conclusies en verwachtingen

Samengevat heeft het einde van de coronapandemie en de afkoeling van de woningmarkt geleid tot minder verhuizingen vanuit de Randstad naar andere delen van het land. In 2023 zijn er echter nog steeds gebieden met een aanzienlijke overloop vanuit de Randstad, vooral nabijgelegen gemeenten met goede verbindingen.

Woningzoekers verlaten de Randstad vanwege de behoefte aan rust en groen en de wens voor meer woonkwaliteit voor hun budget. De meeste Randstadverlaters zoeken daarom ruimere vrijstaande of twee-onder-1-kapwoningen.

Makelaars ervaren in de praktijk wel het prijsopdrijvende effect van Randstadverlaters, maar het is moeilijk meetbaar in cijfers. Dit komt doordat de lokale markt meebeweegt en lokale kopers genoodzaakt zijn in dezelfde mate te overbieden.

Trek uit de Randstad kan weer gaan toenemen

Nu de markt weer aantrekt, neemt het aantal keuzemogelijkheden voor stedelijke zoekers weer af. Zoekers moeten weer meer concessies doen om binnen hun budget een woning te vinden. Sommige zoekers zullen hierdoor mogelijk andere locaties overwegen, wat de trek uit de Randstad weer kan doen toenemen. Toch verwacht iets meer dan de helft van de NVM-makelaars dat de trek uit de Randstad in 2024 gelijk blijft aan 2023.



Verskil in verwachtingen binnen en buiten Randstad

Opmerkelijk is de verdeeldheid in deze verwachting tussen makelaars van binnen en buiten de Randstad. Van de makelaars binnen de Randstad verwacht 42% dat de uitstroom in 2024 weer toeneemt, vergeleken met 24% van de makelaars buiten de Randstad. Dit komt waarschijnlijk doordat Randstedelijke makelaars opnieuw al toenemende schaarste en stijgende prijzen ervaren in hun regio, waardoor ze een vergelijkbare situatie zien ontstaan als rond 2021.

NVM in coproductie
met brainbay

(030) 608 51 85
info@nvm.nl

