

LelystadsGeluiden

De mening van nieuwe inwoners gepeild

Vestigingmotievenonderzoek 2008

Mensen verhuizen om een reden. Hun oude woonplaats voldoet niet meer en zij kiezen een nieuwe woonplaats. Per jaar kiezen ongeveer 3.750 mensen Lelystad als woonstad. In Lelystad zijn deze mensen van harte welkom. De gemeente wil namelijk blijven groeien. Om de stad zo goed mogelijk in te richten voor haar (nieuwe) inwoners, is de gemeente op zoek naar de redenen waarom de nieuwe inwoners voor Lelystad gekozen hebben. Voor dit onderzoek zijn alle huishoudens die zich in 2008 in Lelystad vestigden uitgenodigd om een enquête in te vullen. De uitkomsten leest u in deze LelystadsGeluiden.



Colofon

Dit is een onderzoeksrapportage gemaakt door:
Onderzoek en Statistiek

Verkrijgbaar, zolang de voorraad strekt bij:

Gemeente Lelystad
Onderzoek en Statistiek
Postbus 91
8200 AB Lelystad
T 0320 27 85 74
F 0320 27 82 45
e-mail: onderzoek@lelystad.nl

Voor feiten en cijfers en overige onderzoeks-
rapporten kunt u terecht op onze website:
www.os.lelystad.nl

Lelystad, oktober 2009

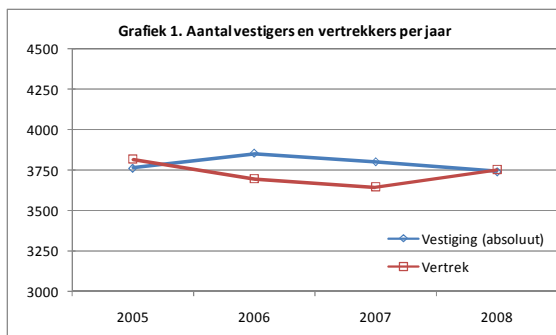
Inleiding

Lelystad heeft de ambitie om te groeien naar 80.000 inwoners. Onlangs is deze ambitie nogmaals onderstreept in de nota: 'Lelystad, vitale woonstad'. Om inzicht te krijgen in wie de nieuwe inwoners van Lelystad zijn en vooral welke reden(en) zij hebben om zich in Lelystad te vestigen, heeft O&S -in opdracht van afdeling Beleid, een onderzoek uitgevoerd naar de vestigingsmotieven van inwoners die zich in 2008 in Lelystad hebben gevestigd.

In deze LSG (Lelystadsgeluiden), wordt eerst de achtergrondkenmerken nieuwe inwoners besproken. Daarna wordt de vraag 'waarom verhuizen nieuwe inwoners' beantwoord. Vervolgens wordt ingegaan op de rol die de woning, de woonomgeving en werk speelde bij de verhuizing. Tot slot wordt ingegaan op de keuze voor Lelystad en het beeld dat nieuwe inwoners van Lelystad hebben.

Achtergrond

In 2008 hebben zich 3.742 nieuwe mensen in Lelystad gevestigd¹. Het aantal vestigers in Lelystad is de afgelopen jaren redelijk stabiel tussen 3.750 en 4.000 inwoners (zie grafiek 1).

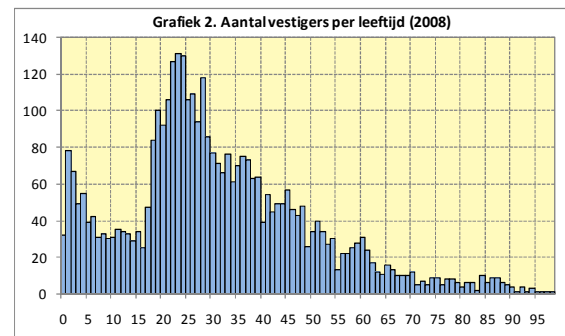


Van de respondenten heeft 23% al eens eerder in Lelystad gewoond². Remigratie van oud-Lelystedelingen is een niet te verwaarlozen aandeel van de vestigingen in Lelystad. Zo toont bijvoorbeeld een analyse van de vertrekkers van tien jaar geleden aan, dat ruim 8% nu (1-1-2009), weer in Lelystad woont³. Van de vertrekkers tijdens het jaar 2003 blijkt minimaal 10% te zijn geremigreerd, en van degene die in 2007 vertrokken woont in 2009 4% alweer in Lelystad.

Ongeveer 3.750 nieuwe inwoners per jaar betekent ongeveer 2.100 huishoudens⁴. Voor deze huishoudens zijn niet evenveel extra woningen nodig. Slechts een deel van de nieuwe huishoudens zijn 'complete' en 'nieuwe' huishoudens (ongeveer 35%). Een klein deel 'verzelfstandigd' (7%). Dit houdt in dat een Lelystedeling een bewoonde

woning achter laat om met andere personen (nieuwe inwoner) een huishouden te vormen. Huishoudens die opgaan in een ander, al in Lelystad gevestigd huishouden vormen ongeveer 26% van de vestigende huishoudens. 13% van de huishoudens is binnen een jaar weer vertrokken, terwijl 9% juist binnen één jaar weer in Lelystad komt wonen⁵. De rest van de huishoudens (ongeveer 10%) komt naar Lelystad om in een 'institutionele' woonomgeving te wonen.

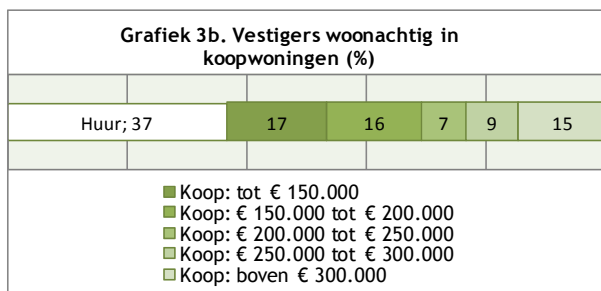
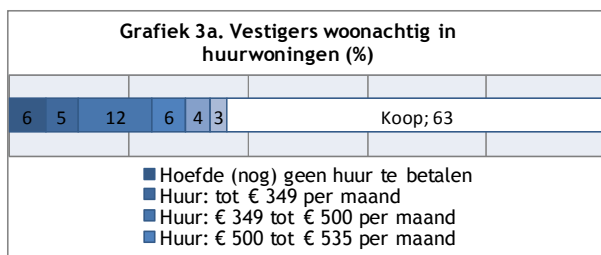
De grootste groep vestigers heeft ruwweg een leeftijd tussen 20 en 30 jaar. Deze groep vormt bijna een derde van alle nieuwe inwoners in een jaar (zie grafiek 2).



Meer dan de helft (53%) van de nieuwe inwoners maakt deel uit van een huishouden met een *bovenmodaal* inkomen (> € 1.750,- netto per maand). Ruim een kwart (27%) van de nieuwe inwoners woont in een huishouden met een inkomen *beneden* modaal (< € 1.350,- netto per maand)⁶.

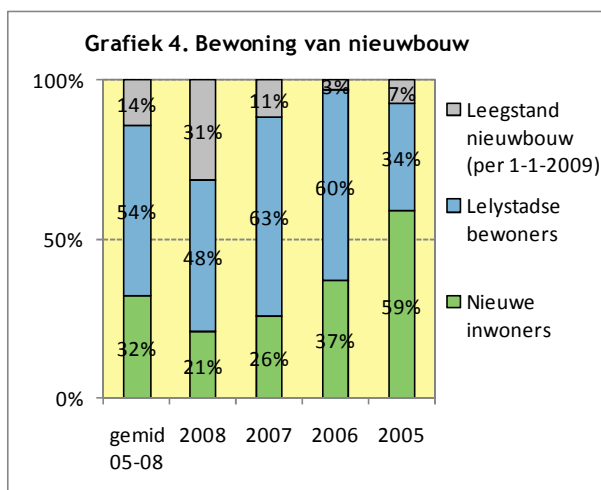
Van de nieuwe inwoners met een *beneden* modaal inkomen woont 73% in de goedkoopste huurhuizen en 17% in een koopwoningen tot € 200.000. Nieuwe inwoners met een *bovenmodaal* inkomen kopen het vaakst (36%) een woning tot € 200.000, daarna gevolgd door woningen van € 200.000-€ 300.000 (25%) en woningen duurder dan € 300.000 (22%). Huren wordt door deze groep maar weinig gedaan (16%). Tot slot zijn bij de nieuwe huishoudens met een modaal inkomen (€ 1.350-€ 1.750) de woningen tot € 200.000 ook het populairst (51%), gevolgd door huurhuizen van € 350-€ 535 (18%).

Een meerderheid (63%) van de nieuwe vestigers woont in Lelystad in een koophuis. De grootste groep vestigers (17%) koopt (of trekt in bij iemand) een woning tot €150.000,- (zie grafiek 3a en 3b). Direct gevolgd door koopwoningen van €150.000,- tot €200.000,- (16%) en meer dan €300.000,- (15%). Iets meer dan een derde van de nieuwe vestigers betreft een huurhuis. Een woning met een huur van €349,- tot €500,- is bij 12% favoriet.



De verhouding huur/koop onder nieuwe vestigers verschilt niet in belangrijke mate van de verhouding huur/koopwoningen in Lelystad. Op 1 januari 2009 had Lelystad 66% koopwoningen en 34% huur. Ingezoomd op de koopwoningen dan wijkt ook hier de verdeling van nieuwe inwoners over de koopwoningen in de diverse prijsklassen nauwelijks af van de verdeling in de Lelystadse woningvoorraad.

Gemiddeld wordt een derde van de nieuwbouw betrokken door nieuwe inwoners, zie grafiek 5⁷. De idee dat nieuwe inwoners vooral op (nieuwbouw) koopwoningen afkomen, klopt dus niet.



Ongeveer de helft van de nieuwbouw wordt gekocht/gehuurd door Lelystedelingen en 14% staat leeg (per 1-1-2009)⁸. De leegstand van woningen opgeleverd van 2005 t/m 2007 treft voornamelijk appartementen, 15% is onbewoond per 1-1-2009. Van de appartementen duurder dan € 250.000 is zelfs 48% onbewoond⁹. De leegstand van eengezinswoningen gebouwd in dezelfde periode is 4%¹⁰.

Sinds 2005 is er een afname zichtbaar van het deel dat door nieuwe inwoners betrokken wordt (van 59% in 2005 naar 26% in 2007), terwijl het aandeel Lelystedelingen dat naar nieuwbouw vertrekt bijna is verdubbeld (van 34% in 2005 naar 63% in 2007). Dat nieuwe inwoners niet massaal in nieuwbouw gaan wonen, wil niet zeggen dat er geen nieuwe inwoners komen. Ze betrekken gewoonweg vaker woningen in de bestaande stad. Dit is ook goed te herleiden uit grafiek 4a en 4b. Veel nieuwe inwoners (33%) kopen een woning tot €200.000,-. Daarnaast huurt 37% een woning. Voor 70% van de nieuwe inwoners is het aanbod van de woning die zij zoeken in de bestaande stad veel groter dan in de nieuwbouw.

Een kwart van de nieuwe inwoners geeft aan dat zij voorheen in een 'levendige wijk woonden in of bij de buurt van een grote stad (>100.000 inwoners)¹. In veel gevallen gaat het hier om Almere (17%) of Amsterdam (9%), want ruim 25% van alle nieuwe inwoners komt uit één van deze twee gemeenten. De minste mensen trekt Lelystad aan uit levendige wijken van middelgrote of kleine steden (15%). Opvallend is dat Lelystad relatief weinig mensen trekt uit de overige Flevolandse¹¹ gemeenten, maar een kleine 8% komt hier vandaan.¹² Noord-Holland is met 20%, na het Flevolandse aandeel (25%), hofleverancier van nieuwe inwoners voor Lelystad. Opvallend is dat het buitenland - met 11% van de nieuwe vestigers, op de derde plek staat. Een groot deel van deze buitenlandse vestigers is afkomstig uit Polen (één op de vier)¹³.

Waarom verhuizen?

Verandering in levensfase, met als gevolg een verandering in de huishoudsamenstelling is het meest voorkomende verhuismotief, zie tabel 1. Op enige afstand volgen 'de woning' en 'de woonomgeving' en 'werk/ studie', als reden om (naar Lelystad) te verhuizen. Dichterbij familie wonen of terugkeren naar geboortegrond, is tot slot voor één op de vijf nieuwe inwoners een reden om naar Lelystad te komen.

Tabel 1. Belangrijkste verhuismotieven¹⁴

	%
Verandering in huishouden	48
Woning	39
Woonomgeving	35
Werk/ studie	29
Familie/ terugkeren naar geboortegrond	24

Verandering in huishouden

Bijna de helft van de mensen die naar Lelystad verhuist is na verhuizing van huishoudsamenstelling veranderd, meestal naar een grotere huishouden. Zo is 60% van de respondenten die alleenstaand was vóór de verhuizing dat na de verhuizing niet meer. Omgekeerd geldt dat maar 13% als alleenstaande in Lelystad woont na een situatie met huisgenoten, zie tabel 2. Dit is ook terug te zien in de redenen die gegeven zijn om naar Lelystad te verhuizen. Samenwonen/ huwelijk de grootste groep. Maar liefst 31% komt hier wonen i.v.m. samenwonen/ huwelijk. Slechts 3% verhuist naar Lelystad mede vanwege een relatiebreuk.

Tabel 2. Verandering huishoudsamenstelling alleenstaanden voor en na de verhuizing (%)

	Niet alleenstaand (na)	Alleenstaand (na)
Niet alleenstaand (voor)	87%	13%
Alleenstaand (voor)	60%	40%

Een meerderheid (62%) van de nieuwe vestigers heeft alleen in Lelystad naar een nieuwe woning gezocht. Voor mensen die zijn gaan samenwonen/ huwelijk geldt dit nog veel sterker, 76% heeft alleen naar een woning in Lelystad gezocht¹⁵. Is samenwonen/ huwelijk geen belangrijke reden, dan heeft 56% alleen in Lelystad gezocht. Een kwart van deze groep heeft ook buiten Flevoland naar een woning gezocht. De rest van hen (19%) alleen in Flevoland.

Belang van de woning bij de verhuizing

Een aanzienlijk deel van nieuwe inwoners (33%) woonde voor de verhuizing in een meergezinswoning, terwijl na de verhuizing dit aandeel veel kleiner is (18%)¹⁶ (zie tabel 3). Voor bijna twee op de vijf nieuwe vestigers (39%) speelde 'de woning' een belangrijke rol om te verhuizen.

Tabel 3. Woningtype van nieuwe inwoners voor en na de verhuizing (%)¹⁷

	Vorige woonplaats	Lelystad
Eengezinswoning	55	72
Meergezinswoning	33	18
Anders	12	10

De meest genoemde motivatie waarom de vorige woning niet meer voldeed is dat de woning te klein was (34%)¹⁸, zie tabel 4. De twee hierop volgende meest gegeven antwoorden, beide met 22%, zijn dat men een koopwoning wil en dat men een tuin wil. Op enige afstand volgen de wens om in een eengezinswoning te wonen (15%) en de prijs van de vorige woning (13%).

Tabel 4. Belangrijkste¹⁴ redenen om de vorige woning te verlaten

	%
Te klein	34
Wilde koopwoning (i.p.v. huren)	22
Wilde een eigen tuin	22
Wilde eengezinswoning	15
Te duur	13

De verschillen tussen mensen die in hun vorige woonplaats in een meergezinswoning of een eengezinswoning woonden zijn opvallend. Zie tabel 5a en 5b. Van de nieuwe inwoners die voorheen in een eengezinswoning woonden, zegt 33% dat hun vorige woning te klein geworden was. Verder zijn de redenen erg divers en is er onder deze groep niet echt een tweede belangrijke reden.

Tabel 5a. Belangrijkste¹⁴ verhuismotieven voor nieuwe inwoners die voorheen in eengezinswoning woonden (%)

Te klein	33
Anders, namelijk...	29
Te groot	15
Te duur	15
Wilde koopwoning (i.p.v. huren)	14

Bij de voormalige appartementsbewoners ligt dit anders. Hier zijn vier verschillende redenen duidelijk erg belangrijk geweest om te verhuizen. Het hebben van een tuin (44%) is de belangrijkste reden geweest om de vorige woning te verlaten, daarna gevolgd door 'te klein' (34%), 'wilde koopwoning' (34%) en 'wilde eengezinswoning' (32%).

Tabel 5b. Belangrijkste¹⁴ verhuismotieven voor nieuwe inwoners die voorheen in meergezinswoning woonden (%)

Wilde een eigen tuin	44
Te klein	34
Wilde koopwoning (i.p.v. huren)	34
Wilde eengezinswoning	32

Een aanzienlijk deel van de vestigers die een appartement in hun vorige woonplaats achterlaten (33% van alle vestigers), woont vervolgens in Lelystad in een eengezinswoning (66%), tabel 5c. Drie van de vier redenen genoemd in tabel 5b zijn eigenschappen waaraan een appartement (meestal) niet voldoet. Van de mensen die voorheen in een eengezinswoning woonden woont 79% in Lelystad nog steeds in een eengezinswoning. Eengezinswoningen blijken het populairste woningtype onder vestigers te zijn. Het rijtjeshuis is met 37% het type woning dat van de eengezinswoningen het meeste bewoond wordt door de vestigers.

Tabel 5c. Woningtype in Lelystad naar woningtype in vorige woonplaats (%)

		Woning in vorige woonplaats			
		Egw ¹	Mgw ²	Anders	Totaal
Huidige woning	Egw	79	66	60	72
	Mgw	14	23	21	18
	Anders	7	11	19	10
Totaal		100	100	100	100

Van de mensen die verhuisd zijn (onder andere) vanwege de woning, hebben bij 79% de positieve kanten van de (toekomstige) woning in Lelystad zwaarder gewogen dan de negatieve kanten van de vorige woning.

Belang van de woonomgeving bij de verhuizing

Voor iets meer dan één op de drie nieuwe inwoners speelde de woonomgeving (ook) een belangrijke rol om te verhuizen. Daarnaast is er nog eens 20% waarbij de woonomgeving wel een rol speelde om te verhuizen, alhoewel dit niet per se een grote rol is geweest. Voor de vestigers, waarbij de woonomgeving van invloed geweest is om te verhuizen, blijkt dat meer dan de helft van de respondenten een 'rustige buurt' een belangrijk aspect vindt van de nieuwe woonomgeving, zie tabel 6. De nieuwe woning is op dit aspect uitgezocht. Op gepaste afstand, maar evengoed hoog scorend (een op de vier) is 'een veilige buurt', direct gevolgd door 'aardige mensen in de buurt' (22%).

Tabel 6. Belangrijkste¹⁴ aspecten van (nieuwe) woonomgeving

	%
Een rustige buurt	55
Een veilige buurt (met minder criminaliteit, vandalisme, verkeer)	24
Aardige mensen in de buurt	22
Voldoende parkeergelegenheid	18
Een betere buurt: minder verkrotting, veroudering, vervuiling of verloedering)	14
Betere bereikbaarheid per auto / openbaar vervoer	14

Ook in het geval van 'woonomgeving' heeft bij 81% van de mensen de positieve kanten van de woonomgeving in Lelystad zwaarder gewogen bij de verhuizing, dan de negatieve kanten van de vorige woonomgeving.

Belang van werk bij de verhuizing

Voor één op de drie nieuwe inwoners speelde 'werk' een grote rol bij de beslissing om te verhuizen. Voor 59% van deze respondenten betekende verhuizen naar Lelystad een verkorting van de woon-werk reisduur. Dit is ook verreweg de meest genoemde reden. 19% noemt (ook) de verbeterde bereikbaarheid met de auto, gevolgd door betere bereikbaarheid met openbaar vervoer, 13%.

Één op de vier respondenten, met een werkgerelateerde verhuismotief, zou in zijn/ haar vorige woonplaats zijn blijven wonen als daar passend werk was aangeboden. Nog eens 25% had het in overweging genomen. Twee op de vijf (42%) had de verhuizing naar Lelystad gewoon doorgezet en een kleine groep (9%) weet niet wat hij/ zij gedaan zou hebben.

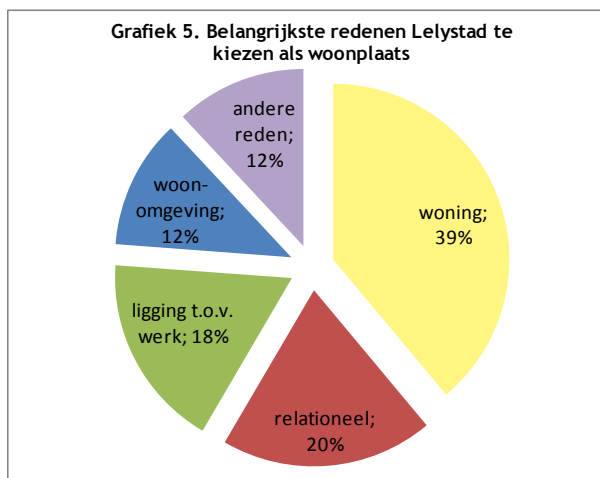
¹ Egw=eengezinswoning

² Mgw=meergezinswoning (appartement)

De bedrijfssectoren waarin respondenten werkzaam zijn - wijken niet noemenswaardig af van de verdeling van lokale arbeidsplaatsen over bedrijfssectoren. Relatief weinig mensen zijn weliswaar gekomen voor werk in de detailhandel (circa 4% terwijl 14% van de lokale banen zijn in deze sector), maar deze sector is traditioneel het domein van langdurige gevestigden. Vermoedelijk trekt Lelystad dus weinig mensen wegens een specifieke vraag op de lokale arbeidsmarkt.

Reden om voor Lelystad te kiezen

Nadat mensen eenmaal hebben besloten om te verhuizen, moeten ze een keuze maken voor een vestigingsplaats. Waarom hebben de nieuwe inwoners van Lelystad juist voor Lelystad gekozen? Uit de enquête zijn vijf algemene redenen onderscheiden om voor Lelystad als nieuwe woonplaats te kiezen (zie grafiek 5). Een reden die te maken heeft met de woning in Lelystad omvat 39% van alle redenen die de respondenten hebben aangegeven. Gevolgd door een reden die in de relationele sfeer valt, 20%. Op de derde plek met 18% staat de gunstige ligging van Lelystad in relatie tot werklocatie. De woonomgeving is met 12% de vierde categorie.



Voor 78% van de respondenten gaven de positieve kanten van Lelystad als woonplaats de doorslag om te verhuizen, boven de negatieve kanten van de vorige woongemeente.

Aan de nieuwe vestigers is ook gevraagd hoe lang zij nu denken in Lelystad te blijven wonen. 31% van de vestigers wist het nog niet. Van de mensen die wel een idee hebben, zegt bijna de helft (47%) dat zij verwachten langer dan tien jaar in Lelystad te blijven wonen. Ongeveer een derde denkt tussen de vier en tien jaar Lelystedeling te blijven. Echter één op de vijf nieuwe inwoners, met een idee over hun woonduur in Lelystad, schat in dat zij maar maximaal vier jaar in Lelystad blijven

wonen. Met name bij de groep 'weet niet' en de inwoners die verwachten maar kort in Lelystad te blijven valt winst te behalen. Als het hen namelijk bevalt in Lelystad dan blijven zij hier langer wonen, wat mogelijk een positief effect heeft op het vestigingsoverschot.

Beeld van Lelystad

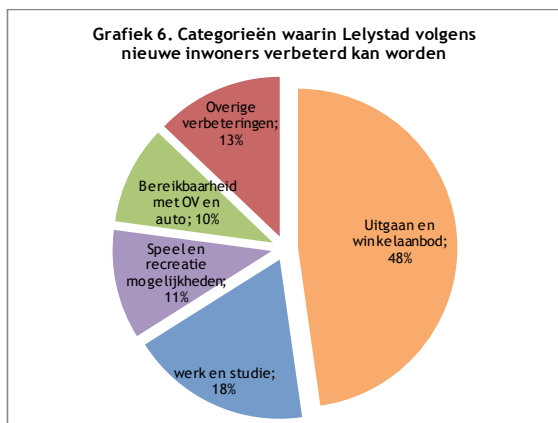
Respondenten zijn gepolst naar hun mate van instemming met een 15-tal stellingen omtrent Lelystad, die ook in 2007 aan andere inwoners zijn voorgelegd.¹⁹ Ten opzichte van andere inwoners zijn nieuwe vestigers eerder van mening dat je in Lelystad...

- ...goedkoop een huis kan kopen of huren (70% op 43%);
- ...echte multicultureel samen woont (54% op 36%);
- ...een aantrekkelijke kust hebt (54% op 43%); en
- ...een gezellig centrum hebt (19% op 7%).

De nieuwe vestigers zijn minder geneigd de stelling te onderschrijven dat het in Lelystad ideaal wonen is als je kinderen hebt (67% op 79%).

Door de mate van instemming met die 15 stellingen om te zetten in cijfers, kan het 'beeld' van Lelystad in één getal worden weergegeven. Alle instemmingen van respondenten zijn op een schaal gezet, die tussen nul en tien loopt. Een schaalscore van nul betekent dat men alleen maar 'negatief' op alle 15 stellingen heeft gereageerd; elke score boven de 5,0 is overwegend 'positief'; een schaalscore van tien betekent alleen maar 'positieve' reacties. Voor recente vestigers wordt op deze manier een gemiddeld score van 6,3 berekend, een gemiddeld dat minimaal afwijkt van andere inwoners. Mensen die verwachten lang in Lelystad te blijven wonen (langer dan tien) zijn positiever (7,0) dan mensen die verwachten korter te blijven dan tien jaar (5,9). Weet men nog niet hoelang men wil blijven, dan is de score (6,3) vrijwel gelijk aan het beeld dat Lelystedelingen zelf hebben. Net als in 2007 is gebleken dat hoe ouder de persoon, hoe positiever het beeld: variërend van 6,1 onder inwoners tussen 18 en 24 jaar tot 7,0 onder 55 plussers. 17% van de vestigers heeft een score onder 5,0, oftewel een overwegend negatief beeld van Lelystad.

Ook de nieuwe inwoners zijn het er over eens dat er aan de stad nog wel het een en ander verbeterd kan worden. De verbeteradviezen van nieuwe inwoners komen sterk overeen met uitkomsten van andere onderzoeken²⁰ onder inwoners in Lelystad. In grafiek 6 staan de categorieën afgebeeld.



Bijna de helft van alle antwoorden valt in de categorie: uitgaan en winkelaanbod. Er is met name behoefte aan een 'leuker centrum' Hierin is sinds de uitvoering van het onderzoek (voorjaar 2008) al een hele slag in geslagen, maar zoals een respondent het verwoordt wordt 'ziel in het centrum' gemist. In de categorie overige verbeteringen worden 'criminaliteit aanpakken/verloedering tegengaan/ veiligheid' (8%), 'verkeer/-soverlast/ verbeteren infrastructuur/ parkeerprobleem' (4%) en 'openbare ruimte aantrekkelijker inrichten' (3%) het vaakst genoemd.

Tot slot is er een rapportcijfer gevraagd voor zowel de woonsituatie in Lelystad als in de vorige woonplaats. Beide woonplaatsen scoren ruim voldoende. Gemiddeld zijn de vestigers echter positiever over Lelystad (7,5) dan over hun vorige woonplaats (6,9)²¹. Dit is zowel prettig voor Lelystad (de inwoners waarderen deze stad als woonplaats) als voor de inwoner (Lelystad voldoet beter als woonplaats dan de voormalige woonplaats).

¹ Dit aantal is exclusief bewoners van Penitentiaire inrichtingen. Worden deze mensen meegerekend dan hebben zich 3.881 mensen in Lelystad gevestigd. Verder is van 298 mensen (8% van totaal) onbekend waar zij vandaan komen. Deze mensen zijn administratief ingeschreven, maar mogelijk woonden zij hier al.

² De responsbereidheid van deze bewoners ligt waarschijnlijk iets hoger dan bij overige nieuwe inwoners. Vandaar dat dit percentage hoger is dan het tienjarig gemiddelde.

³ Het aandeel remigranten uit 1998 ligt tussen de 8% en 12%. In 2003 ligt dit percentage tussen 10%-15%. Een precies getal is niet te noemen, wel een minimum en een maximum percentage. Dit komt omdat een deel van de mensen die in de vertrekstatistieken zitten alleen (tijdelijk) administratief zijn uitgeschreven. Zij zijn in werkelijkheid nooit vertrokken geweest.

⁴ In 2008 hebben zich 2.105 huishoudens gevestigd. Een schatting van de vraag naar (extra) huisvesting is als volgt: van alle gevestigde huishoudens is 13% binnen een jaar weer vertrokken. 9% is binnen een jaar weer in Lelystad komen wonen. 35% is een volledig nieuw huishouden (alle leden van het huishouden hebben zich in 2008 in Lelystad gevestigd). 26% van de nieuwe huishoudens vormt samen met een Lelystedeling een huishouden. Hierbij ontstaat geen extra vraag naar woningen, omdat men bij een 'gevolgd' huis intrekt, of een 'leeg' huis achterlaat. Ongeveer 7% laat een 'bewoonde' woning achter, om samen met andere personen een huishouden te vormen. Dit creëert wel een extra vraag naar woonruimte. Tot slot is zo'n 10% van de nieuwe inwoners in een 'bijzonder wooncomplex' getrokken, bijvoorbeeld zorgwoningen, gevangenis, begeleid wonen.

⁵ Mensen die binnen één jaar weer in Lelystad zijn komen wonen, worden niet gezien als 'nieuw' huishouden. Zij vormen een aparte groep, mogelijk zijn zij alleen 'administratieve' vestigers.

⁶ Ruwe schatting van potentiële hypotheek (geleende bedrag maximaal 4,5 keer bruto jaarsalaris), bij beneden modaal, modaal en bovenmodaal inkomen.

Beneden modaal: 0 - € 1.350 per maand (netto):

Maximale hypotheek : €0 tot max. € 120.000,-

Modaal: € 1.350 - € 1.750 per maand (netto):

Maximale hypotheek : € 120.000 tot max. € 155.000,-

Bovenmodaal: € 1.750 - en hoger per maand (netto):

Maximale hypotheek : € 155.000,- en hoger.

Let op: het netto bedrag is omgezet naar een bruto jaarsalaris. Er is sprake van een hele ruwe schatting.

Verder zijn de mogelijkheden om een hypotheek te krijgen per individu verschillend. Iemand met een bovenmodaal inkomen, kan afhankelijk van zijn omstandigheden misschien helemaal geen hypotheek krijgen.

⁷ Wordt alleen van de bewoonde nieuwbouwwoningen gekeken waar de bewoners vandaan komen dan is de gemiddelde verhouding over de periode 2005-2008: 68% Lelystedeling en 32% nieuwe inwoners.

⁸ Het overzicht van de woningen opgeleverd in 2008 is nog niet helemaal zuiver. De leegstand zal waarschijnlijk komende jaar nog iets afnemen. De standdatum van de leegstand is namelijk 1-1-2009. Woningen opgeleverd in het laatste kwartaal van 2008 hebben grote kans om leeg te staan in deze statistiek. Het duurt namelijk even voordat woningen na oplevering daadwerkelijk bewoont raken. Van de woningen opgeleverd in de periode 2005-2007 staat per 1-1-2009 8% leeg.

⁹ In de periode 2005-2007 zijn 65 appartementen in de prijsklasse duurder dan € 250.000 opgeleverd. Hiervan staan er per 1-1-2009 31 leeg.

¹⁰ De frictieleegstand is 3%. Deze leegstand wordt als 'gezond' gezien, omdat er (tijdelijk) lege woningen nodig

zijn om verhuisbewegingen te garanderen. Een leegstand van 4% is niet zorgwekkend

¹¹ Dit zijn: Dronten, Zeewolde, Urk en de Noordoostpolder

¹² Gezien de bevolkingsomvang van deze overige Flevolandse gemeente (133.000) vergeleken met Almere (185.000) zou een evenredige intrek impliceren dat 12% i.p.v. 8% van de vestigers uit overige Flevoland komt.

¹³ Van het totale aantal vestigers komt 3% uit Polen

¹⁴ Totaal telt op tot boven 100%. Dit komt omdat men meerdere antwoorden (maximaal drie) kon geven.

¹⁵ Dit kan ook zijn: partner woonde al in Lelystad en 'zoeken' naar woning was niet noodzakelijk.

¹⁶ In werkelijkheid ligt het aandeel huishoudens dat in een appartement is gaan wonen op 15%, zo is gebleken uit de gemeentelijke basisadministratie (GBA). Hieruit kan worden afgeleid dat nieuwe vestigers nog minder 'behoefte' hebben aan een appartement als nieuwe woning.

¹⁷ Het gaat hier om de verdeling van alle respondenten in het onderzoek.

¹⁸ Het gaat hierbij alleen om de mensen die aangegeven hebbend dat de woning een belangrijke reden was om te verhuizen (39% van de respondenten).

¹⁹ Zie het LSG rapport van O&S 'het Beeld van Lelystad, 2007'.

²⁰ Zie hiervoor bijvoorbeeld de rapportages van de onderzoeken van O&S, LSG: Groene, favoriete en mindere plekken 2008 en LSG: Recreatieve voorzieningen 2008.

²¹ In de onderzoeksverantwoording staat de spreiding van de rapportcijfers. Het valt op dat de score voor Lelystad sterk rond de '7' en '8' geconcentreerd is (weinig spreiding), terwijl de score voor de vorige woonplaats meer verdeeld is tussen '5', '6', '7' en '8' (meer spreiding).

Beknpte onderzoeksverantwoording

Het vestigingsmotievenonderzoek is in februari en maart 2009 verspreid onder inwoners die in 2008 in Lelystad zijn komen wonen. Per adres is maximaal één nieuwe inwoners aangeschreven. Voorwaarde is wel dat de persoon minstens 18 jaar was op het moment van aanschrijven. 618 mensen hebben de enquête ingevuld, een respons van 35%. Voor meer informatie zie de uitgebreide onderzoeksverantwoording die bij dit onderzoek geschreven is.