

SUCCESVOLLE VERHUISKETENS?

ONDERZOEK NAAR VERHUISPATRONEN IN VERSCHILLENDE LANDSDELEN



Universiteit Utrecht

Masterthesis Stadsgeografie
Ing. L.E.M. van Gastel
Januari 2011

SUCCESSVOLLE VERHUISKETENS?

ONDERZOEK NAAR VERHUISPATRONEN IN VERSCHILLENDE LANDSDELEN

Auteur Ing. L.E.M. van Gastel
Studentnummer 3308316
Email liekevangastel@hotmail.com

Instelling Universiteit Utrecht
Opleiding Master Stadsgeografie (Urban Geography)
Departement Sociale Geografie en Planologie
Faculteit Geowetenschappen
Website www.uu.nl/masters/stadsgeografie



Universiteit Utrecht

Datum Januari 2011
Omvang 61 pagina's
Bijlage 16 bijlagen

Supervisor Dr. G. Bolt

VOORWOORD

Voor u ligt mijn thesis geschreven in het kader van de Master Stadsgeografie aan de Universiteit van Utrecht. Het schrijven van dit voorwoord betekent dat ik mijn scriptie nu dan écht vrijwel volledig heb afgerond en tegelijkertijd ook mijn studententijd.

Tijdens mijn HBO opleiding Bouwkunde heb ik voor de specifieke afstudeerrichting Volkshuisvesting gekozen en stage gelopen bij een woningcorporatie in Tilburg. Gedurende deze studie kwam ik steeds meer tot het inzicht dat ik erg gefascineerd ben in het reilen en zeilen op de woningmarkt. De vervolgstudie Stadsgeografie was na het behalen van mijn bachelordiploma dan ook snel gemaakt.

Op het moment dat er een thesisonderwerp gekozen moest worden, dacht ik dan ook direct weer aan de dynamiek op de huidige woningmarkt. De manier waarop huishoudens doorstromen van de ene naar de andere woning had al langere tijd mijn interesse gewekt, maar het principe 'verhuisketens' was redelijk nieuw voor mij. Wat houdt het precies in, hoe worden ze bepaald en wat zegt het uiteindelijk over de doorstroming op de woningmarkt? En jawel, de eerste thesispzot volgde snel.

Een jaar geleden ben ik begonnen met het uitwerken van het onderzoeksvorstel. Echter, in februari 2010 had ik de mogelijkheid om te gaan werken tijdens de Olympische Spelen in Vancouver. Deze kans heb ik direct aangegrepen en na een onvergetelijke anderhalve maand, kon ik eind maart beginnen met het feitelijke onderzoek en het afronden van de overige mastervakken. De periode van het schrijven van deze thesis heb ik ervaren als een leerzame tijd, maar ook als een lastige. Vooral in de zomermaanden kampte ik regelmatig met motiveringsproblemen, waardoor het niet onderzoek niet altijd even soepel verliep.

Graag wil ik van deze gelegenheid gebruik maken om een aantal mensen te bedanken. Grote dank gaat uit naar mijn scriptiebegeleider, Gideon Bolt. Bedankt voor de begeleiding, het beschikbaar stellen van de data en de prettige samenwerking. De regelmatige en snelle feedback op de conceptversies van deze thesis hebben mij op de momenten dat ik zelf vast zat, steeds weer op de goede weg geholpen. Daarnaast wil ik ook alle personen bedanken waarmee ik kon discussiëren over de ontwikkelingen in mijn thesis, mij voorzien hebben van feedback en diegene die maar bleven vragen naar de vorderingen van mijn afstuderen. Maar ook niet te vergeten, iedereen die er voor zorgde dat ik op sommige moment juist even werd afgeleid van deze barre eenzame opsluiting de laatste tijd.

Tot slot wil ik u veel leesplezier toewensen.

Lieke van Gastel
Januari 2011, Utrecht

INHOUDSOPGAVE

LIJST VAN TABELLEN	6
LIJST VAN FIGUREN	6
LIJST VAN BIJLAGEN	7
1. INLEIDING	8
1.1. AANLEIDING	8
1.2. HUIDIG DOORSTROMINGSBELEID	9
1.3. DOELSTELLING & PROBLEEMSTELLING	10
1.4. LEESWIJZER	11
2. THEORETISCHE ACHTERGRONDEN	12
2.1. INLEIDING	12
2.2. VERHUISMOTIEVEN	12
2.2.1. INLEIDING	12
2.2.2. LEVENSCYCLUSBENADERING	12
2.2.3. LEVENSLOOPBENADERING	14
2.2.4. LEVENSLOOPBENADERING INCLUSIEF MACROCONTEXT	17
2.3. DOORSTROMING EN VERHUISKETENS	18
2.3.1. INLEIDING	18
2.3.2. WERKING VAN VERHUISKETENS	18
2.3.3. METHODES VERHUISKETENONDERZOEK	20
2.4. HET VERHUISKETEN MODEL	21
2.4.1. INLEIDING	21
2.4.2. MARKOV-KETENMODEL	21
2.4.3. AANNAMES EN VOORWAARDEN	22
2.4.4. PROBLEMEN EN KRITIEK	23
2.5. CONCEPTUEEL MODEL	24
2.6. ONDERZOEKSVRAGEN	25
3. ONDERZOEKSOPZET	26
3.1. INLEIDING	26
3.2. DATAVERWERKING	26
3.2.1. WOON-DATABESTAND	26
3.2.2. ONDERZOEKSEENHEDEN 'DOORSTROMER', 'STARTER' EN 'MIGRANT'	26
3.3. REKENMODEL	28
3.3.1. MATRIXINDELING	28
3.3.2. ANALYSEPROCES	30
3.3.3. VOORWAARDEN VOOR HET MARKOV-KETENMODEL	32

3.4.	ONDERZOEKSLOCATIES	33
3.4.1.	INDELING IN LANDSDELEN	33
3.4.2.	TYPERING VAN RUIMTELIJKE DEELMARKTEN	34
3.4.3.	VERONDERSTELLINGEN	35
4.	<u>EFFECTEN VAN NIEUWBOUW</u>	36
4.1.	INLEIDING	36
4.2.	BESTAANDE WONINGVOORRAAD EN NIEUWBOUWWONINGEN	36
4.2.1.	INLEIDING	36
4.2.2.	TOTAAL AANTAL BESTAANDE EN NIEUWBOUW WONINGEN PER LANDSDEEL	37
4.2.3.	WONINGTYPEN BESTAANDE WONINGVOORRAAD	38
4.2.4.	WONINGTYPEN NIEUWBOUW	39
4.3.	VRIJKOMEND AANBOD DOOR NIEUWBOUW	40
4.3.1.	INLEIDING	40
4.3.2.	NATIONAAL	40
4.3.3.	PER LANDSDEEL	42
4.4.	DOORSTROMING	43
4.4.1.	INLEIDING	43
4.4.2.	VERHUISKETENLENGTE PRIMAIR AANBOD	44
4.4.3.	VERHUISKETENLENGTE SECUNDAIR AANBOD	46
4.5.	TOEGANKELIJKHEID VOOR STARTERS EN MIGRANTEN	48
4.5.1.	INLEIDING	48
4.5.2.	VERSCHIL IN REKRUTERINGSKANSEN	49
4.6.	CONCLUSIE	50
5.	<u>CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN</u>	52
5.1.	INLEIDING	52
5.2.	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	53
5.3.	REFLECTIE	56
	<u>LITERATUUR</u>	58
	<u>BIJLAGEN</u>	61

LIJST VAN TABELLEN

Hoofdstuk 2

2.1	Woningbehoefte geassocieerd met verschillende perioden in de levenscyclus	13
-----	---	----

Hoofdstuk 3

3.1	Indeling in 31 woningmarktgebieden	27
3.2	Indeling marktsegmenten voor beschrijving van huidige & vorige woning	29
3.3	Twee extra marktsegmenten voor beschrijving van vorige woning	29
3.4	Overgangskansen-matrix	30
3.5	Vraagdruk per landsdeel	35

Hoofdstuk 4

4.1	Totaal aantal bestaande- en nieuwbouwwoningen 2006	37
4.2	Totaal aantal bestaande- en nieuwbouwwoningen 2009	38
4.3	Bestaande voorraad in woningtypen/segmenten; 2009	38
4.4	Nieuwbouwwoningen gebouwd in de periode 2003-2005	39
4.5	Nieuwbouwwoningen gebouwd in de periode 2006-2008	40
4.6	Gemiddelde verhuisketenlengte door primair aanbod; 2006 & 2009	45
4.7	Doorstroming tussen huur- en koopwoningen door primair aanbod	46
4.8	Gemiddelde verhuisketenlengte door secundair aanbod; 2006 & 2009	47
4.9	Doorstroming tussen huur- en koopwoningen door secundair aanbod	48
4.10	Rekruteringskansen van nieuwbouwwoningen voor starters en migranten; 2006 & 2009	50

LIJST VAN FIGUREN

Hoofdstuk 2

2.1	'The life course and household/housing trajectories'	14
2.2	Verhuisde personen naar leeftijd en veranderingen in de huishoudensamenstelling	15
2.3	Verhuisde personen naar type demografische en huishoudengerelateerde verandering	16
2.4	Verklarend model verhuisgedrag	17
2.5	Voorbeeld van een verhuisketen in de methodistische kerk, van White (1970)	19
2.6	Schematische weergave van de berekening van verhuisketenlengtes	20
2.7	Conceptueel model	24

Hoofdstuk 3

3.1	Typen huishoudens op de woningmarkt	28
3.2	Analyseproces	31
3.3	Nederland ingedeeld in drie landsdelen	34

Hoofdstuk 4

4.1	Relatief nieuwbouwprogramma; 2006 & 2009	41
4.2	Bestaand vrijkomend aanbod door nieuwbouw; 2006 & 2009	41
4.3	Relatief nieuwbouwprogramma per landsdeel; 2006	42
4.4	Relatief nieuwbouwprogramma per landsdeel; 2009	42
4.5	Bestaand vrijkomend aanbod door nieuwbouw per landsdeel; 2006	43
4.6	Bestaand vrijkomend aanbod door nieuwbouw per landsdeel; 2009	43

LIJST VAN BIJLAGEN

- I Nieuwbouw 2006; Nederland
- II Nieuwbouw 2006; Randstad
- III Nieuwbouw 2006; Overgangszone
- IV Nieuwbouw 2006; Overig Nederland
- V Bestaande voorraad 2006; Nederland
- VI Bestaande voorraad 2006; Randstad
- VII Bestaande voorraad 2006; Overgangszone
- VIII Bestaande voorraad 2006; Overig Nederland
- IX Nieuwbouw 2009; Nederland
- X Nieuwbouw 2009; Randstad
- XI Nieuwbouw 2009; Overgangszone
- XII Nieuwbouw 2009; Overig Nederland
- XIII Bestaande voorraad 2009; Nederland
- XIV Bestaande voorraad 2009; Randstad
- XV Bestaande voorraad 2009; Overgangszone
- XVI Bestaande voorraad 2009; Overig Nederland

1. INLEIDING

1.1. AANLEIDING

In Nederland verhuist jaarlijks ongeveer 10 procent van de huishoudens, wat neerkomt op zo'n 700.000 huishoudens. De verhuisbewegingen bestaan vooral uit binnenlandse migratie en daarbinnen voornamelijk uit regionale en lokale verhuizingen. 80 procent van alle verhuisbewegingen speelt zich af binnen een straal van 1.500 meter (Koolen, 2007, p. 3). Het merendeel van de huishoudens verhuist dan ook binnen de eigen woonplaats. Slechts een derde verhuist naar een andere gemeente (Feijten & Visser, 2005).

Verhuisbewegingen leiden tot 'doorstroming'. Doorstroming op de woningmarkt is het verschijnsel dat met het verhuizen van een huishouden naar een andere woning, een woning wordt achtergelaten en deze daardoor beschikbaar komt voor anderen. Een 'soepele' doorstroming is van groot belang om de woningmarkt goed te laten functioneren. Huishoudens die doorstromen naar een nieuwe woning hebben namelijk de kans hun woonsituatie aan te passen aan hun woonwensen en inkomen, waardoor ook (goedkopere) woningen die geschikt zijn voor starters vrij gemaakt worden (Renes & Jókövi, 2008). Het goed functioneren van deze markt wordt echter regelmatig in twijfel getrokken. De woningmarkt zou 'op slot' zitten, oftewel vraag en aanbod zijn niet goed op elkaar afgestemd. Deze mismatch heeft negatieve effecten, zoals lange wachttijden voor huurwoningen en scheefwonende huishoudens (huishoudens met een woning waarvan de huur te laag is in verhouding tot het inkomen) als gevolg (G32, 2010).

In het krantenartikel "Waarom de woningmarkt vastzit" (2007) wordt door Vincent Smit, lector Grootstedelijke Ontwikkeling aan de Haagse Hogeschool en hoofdredacteur van het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, ook gesproken over problemen in het woningmarktbeleid. Hij stelt dat het kabinet de werking van de woningmarkt meer moet betrekken bij het oplossen van andere problemen, bijvoorbeeld wanneer er over probleemwijken gesproken wordt. *"Je kunt in die veertig wijken herstructureren zoveel je wilt. Maar dat is maar het halve werk. Als je mensen niet de keuze biedt om langzaam een wooncarrière te maken, zichzelf steeds een beetje te verbeteren, dan is het heel moeilijk om die wijken in de lift te krijgen"* (Trouw, 2007). Zolang huurders 'vastzitten' in hun huurwoningen, wordt segregatie (het verschijnsel waarbij bevolkingsgroepen met eenzelfde socio-economische structuur of afkomst in een bepaalde stadswijk gescheiden samenwonen) namelijk in stand gehouden, terwijl het beleid juist gericht is op integratie. Door 'soepele' doorstroming te bewerkstelligen zullen dergelijke problemen eerder opgelost kunnen worden.

Zowel kwantitatief als kwalitatief sluiten vraag en aanbod onvoldoende op elkaar aan. Er zouden namelijk niet alleen onvoldoende woningen voor een alsmaar groeiend aantal huishoudens zijn, de woningen voldoen ook op allerlei aspecten niet aan de wensen van de woningzoekenden. Zo zou er een tekort zijn aan 'starterswoningen' en koopwoningen en tegelijkertijd ook lange wachtljsten voor huurwoningen in met name de grote steden. In een krappe woningmarkt is de dynamiek oftewel de doorstroming van huishoudens laag waardoor huishoudens met een verhuiscens moeite hebben om een geschikte woning te vinden. De woningmarkt lijkt dus behoorlijk op slot te zitten en veel experts uit de wetenschap, bedrijfsleven, politiek en beleids wereld zijn het er over eens dat de Nederlandse woningmarkt op de schop moet (G32, 2010).

Door verhuisketenonderzoek te verrichten kan inzicht verkregen worden in de doorstromingsproblematiek, waar vervolgens beleid op afgestemd kan worden. Hoeveel woningen moeten er gebouwd worden (kwantitatief) en van welk type (kwalitatief)? Gezien de grote regionale verschillen qua bevolkingsdruk op de Nederlandse woningmarkt, kan verondersteld worden dat de doorstromingsproblematiek niet in alle woningmarktgebieden gelijk is. In de ene regio zal het namelijk meer moeite kosten om een nieuwe woning te vinden dan in de andere.

1.2. HUIDIG DOORSTROMINGSBELEID

Doorstroming op de woningmarkt is een concept waar al vele jaren mee gewerkt wordt. Het doel van doorstroming is het genereren van een passend aanbod voor zoveel mogelijk woningzoekenden en het verminderen van de kwalitatieve mismatch op de woningmarkt. De positieverbetering van starters op de woningmarkt staat hierbij tegenwoordig vaak centraal. Er zijn verschillende opvattingen over de manier waarop doorstroming en de positie van starters verbeterd kan worden. Over het inzetten van nieuwbouw zijn de meeste partijen het wel eens, aangezien alleen het bouwen van meer woningen ervoor zorgt dat het aanbod op de woningmarkt omhoog gaat en de keuzevrijheid toeneemt. Maar voor wie en in welke segment moet er gebouwd worden?

Er kan ingezet worden op de bouw van goedkope (huur)woningen, waarmee starters direct geholpen worden. Een dergelijk beleid wordt ook wel ‘bouwen voor de onderkant van de woningmarkt’ genoemd. Onder andere Bouwfonds MAB Ontwikkeling (Luijten e.a., 2005) is van mening dat het belangrijk is om betaalbare woningen toe te voegen om de doorstroming op gang te brengen en relatief veel goedkope huurwoningen beschikbaar te maken voor starters. Het probleem ‘scheefwonen’ zou hierdoor ook gedeeltelijk opgelost kunnen worden. *“Goedkope scheefheid heeft betrekking op huishoudens die in een goedkope wonen en waarvan het inkomen inmiddels boven de grens voor de doelgroep van die woning is gestegen, maar die niet uit hun goedkope woning verhuizen”* (Renes & Jókövi, 2008). Deze ‘scheefwoners’ hebben vaak een net te laag inkomen voor de koopsector, maar door nieuwe betaalbare (huur)woningen zal er ook door deze groep een stap in de wooncarrière gemaakt kunnen worden en ruimte gecreëerd worden voor starters (Luijten e.a., 2005). Echter, een knelpunt bij het bouwen voor de onderkant van de woningmarkt is de grond- en marktprijs. Goedkopere starterswoningen brengen logischerwijs namelijk minder op dan woningen in een duurder segment, waardoor gemeenten dus genoeg zouden moeten nemen met lagere grondopbrengsten en woningen veelal onder de marktprijs worden verkocht. Daarnaast zal een focus op het bouwen van goedkope woningen niet ten goede komen van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad op lange termijn (Renes & Jókövi, 2008).

Een andere opvatting is het bouwen voor de bovenkant van de woningmarkt en gaat uit van de visie dat er al voldoende starterswoningen op de markt zijn, maar dat ze bewoond worden door huishoudens met een relatief te hoog inkomen (o.a. Bouwend Nederland, 2007). In dit geval zou doorstroming tussen woningmarktsegmenten gestimuleerd moeten worden. De zogenaamde verhuisketens spelen hierbij een essentiële rol. Een verhuisketen is een reeks op elkaar volgende verhuizingen door het realiseren van een nieuwe woning of doordat een bestaande woning vrijkomt (zie paragraaf 2.3). Hoe langer de verhuisketen, des te meer doorstromers erin slagen om hun verhuishwensen te realiseren. Onderzoekers en politici pleiten dan ook vaak voor nieuwbouw die een zo lang mogelijke verhuisketen opleveren. De bouw van dure en kwalitatief hoogwaardige (koop)woningen zou de langste verhuisketen opleveren, met als bijkomend voordeel dat dit type

nieuwbouwwoning de hoogste toekomstwaarde heeft (Priemus, 1984; Ossokina & Verkade, 2006; VROMraad, 2007). Het verhuisketenproces zorgt er uiteindelijk ook voor dat er goedkope (huur)woningen beschikbaar komen voor starters en de minder draagkrachtige inwoners. *“Strategische nieuwbouw moet aan de bovenkant van de markt worden bijgebouwd. Via doorstroming in de voorraad komen al snel de goedkope woningen beschikbaar, waardoor starters hun entree op de woningmarkt kunnen maken”* (Priemus, 2005).

Een lange verhuisketen hoeft echter niet per definitie te betekenen dat er van elk woningtype meer woningen vrijkomen en daarnaast is het natuurlijk van belang dat de dure nieuwbouwwoningen ook daadwerkelijk afgezet kunnen worden. In 2007 stelde de VROMraad namelijk dat de afzet van dure nieuwbouwwoningen in de eerste jaren van de 21^e eeuw stug verliep. Bouwprojecten met veel dure woningen werden hierdoor in sommige gevallen aangepast met meer woningen in het goedkope en middensegment. De keuze voor en het succes van een specifiek strategische nieuwbouwbeleid is dus sterk afhankelijk van de woningvraag in een bepaalde periode.

Enkel bouwen voor de boven- of onderkant van de woningmarkt is niet de enige en waarschijnlijk ook niet de meest effectieve manier om doorstroming te bevorderen. VROM pleit dan ook voor een tweesporenbeleid als het gaat om nieuwbouw, waarin de bouw van dure en kwalitatief hoogwaardige woningen en daarnaast een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad centraal staan. Deze evenwichtige opbouw houdt in dat er voldoende woningen in verschillende prijssegmenten beschikbaar zijn. Hierdoor krijgen niet alleen huishoudens met een hoog inkomen, maar ook de lage en middeninkomens meer mogelijkheden om een wooncarrière te maken. *“De precieze verhouding tussen het ene spoor (dure prijssegmenten) en het andere spoor (goedkope en middeldure prijssegmenten) is afhankelijk van de specifieke marktomstandigheden in een bepaald woningmarktgebied”* (VROMraad, 2007).

1.3. DOELSTELLING & PROBLEEMSTELLING

Door middel van het achterhalen van verhuisketens is het mogelijk om de werking van de woningmarkt in de praktijk te onderzoeken. Onderzoek naar verhuisketens is geen nieuw fenomeen. Verschillende onderzoeksbureaus en gemeenten hebben zich verdiept in dergelijke onderzoeken (o.a. Buys, 2005; VROM, 2003; Scholten e.a., 1986). Om het verhuisproces in beeld te kunnen brengen kan er op twee niveaus naar verhuizingen gekeken worden. De meest gebruikte variant is het bekijken van het verhuisproces op *huishoudensniveau*; wie is waar naartoe verhuisd? Als tweede variant kan er op *woningniveau* naar verhuisketens gekeken worden, waarbij de nadruk ligt op de woningen die daadwerkelijk vrijkomen door de werking van verhuisketens. Beide manieren zijn bruikbaar als handvat om duidelijk te maken of beoogde woningmarkt doelstellingen gerealiseerd worden. Provincies, gemeentes en woningcorporaties kunnen beleidsbeslissingen baseren op dergelijke informatie. In dit onderzoek zal gebruik gemaakt worden van de tweede variant, aangezien deze manier de meeste informatie geeft over hoe een bepaalde regionale woningmarkt eruit ziet.

Verhuisketenonderzoek op *woningniveau* is over het algemeen gericht op de type woningen die vrij komen, zoals woningen met een bepaalde eigendomsvorm, prijsklasse of grootte. Zoals onder andere is gedaan door RIGO Research, voor een onderzoek voor het ministerie van VROM in 2003. Door verhuisketens daarnaast ook te vergelijken op geografische woningmarktgebieden en jaartallen, welke gerelateerd zijn aan macro ontwikkelingen, kunnen er wellicht specifiekere verbanden gevonden worden.

In deze scriptie zullen er verschillende regio's in Nederland met elkaar worden vergeleken. De verwachting is namelijk dat de marktwerking kan verschillen tussen ruimtelijke contexten. Zo zou er voorgesteld kunnen worden dat er verschillen zijn tussen de verhuisketens op een gespannen woningmarkt, zoals in de Randstad, en een meer ontspannen woningmarkt, bijvoorbeeld in de provincie Zeeland. Het tijdsaspect is hierbij ook van belang, want in hoeverre zijn de verhuisgeneigdheid en woonvoorkeuren stabiel in de tijd? Bij grote veranderingen in de vraag naar bepaalde typen woningen zal de spanning op de woningmarkt oplopen, aangezien het vrijwel onmogelijk is om de woningvoorraad op korte termijn te laten aansluiten op de gewijzigde vraag (de Groot e.a., 2008). Trends in de tijd kunnen er dus toe leiden dat er veranderingen optreden in verhuisketens en de toegankelijkheid van de woningmarkt voor bepaalde doelgroepen.

De doelstelling van dit onderzoek is dan ook niet alleen het actualiseren van verhuisketenonderzoek, maar voornamelijk het analyseren van verhuisketens op regionale verschillen in bepaalde periodes. Daarnaast is het doel om bij de uitvoering van dit onderzoek onderscheid te maken tussen migranten (verhuizing naar een ander woningmarktgebied) en starters. In de meeste onderzoeken worden deze twee doelgroepen als één getypeerd, ze hebben namelijk dezelfde uitwerking hebben op een verhuisketen; het afsluiten van een keten (paragraaf 2.3.1 geeft een nadere toelichting over de werking van verhuisketens). Echter, de toegankelijkheid voor starters is niet per definitie gelijk aan die van migranten. Wanneer er veel migranten een bepaald woningmarktgebied/regio betrekken, zullen er namelijk minder mogelijkheden zijn voor starters.

Op basis van bovenstaande doelstellingen is de volgende *probleemstelling* geformuleerd:

In welke mate leiden de locatie van een woningmarkt, de type (nieuwbouw)woningen en de macro ontwikkelingen in een bepaalde periode, tot verschillen in het vrijkomende woningaanbod en de lengte van verhuisketens tussen Nederlandse regio's? En in hoeverre profiteren starters en migranten van nieuwbouwwoningen in een bepaalde woningmarkt?

1.4. LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk zullen de theoretische achtergronden worden toegelicht. Er wordt daarbij ingegaan op de theorie en literatuur met betrekking tot verhuismotieven, doorstroming, verhuisketens en het verhuisketenmodel. Hoofdstuk 2 wordt afgesloten met het conceptueel model en de formulering van de onderzoeksvragen.

Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op de onderzoeksopzet. De dataverwerking, de definities van de verschillende marktsegmenten die gebruikt zijn voor dit onderzoek en het rekenmodel komen hierbij aan bod. De onderzoekslocaties worden in de laatste paragraaf van hoofdstuk 3 beschreven.

Het hoofdstuk daarop volgend richt zich op de analyse van de data. Het gaat dan vooral over de effecten van nieuwbouwwoningen en de verschillen in effecten tussen verschillende woningmarktlocaties en jaartallen. Er zal onder andere gekeken worden naar het vrijkomende aanbod door nieuwbouw, de doorstroming op de woningmarkt en de toegankelijkheid voor starters en migranten.

Tenslotte worden in hoofdstuk 5 de conclusies van het onderzoek gepresenteerd, waarbij ook enkele aanbevelingen worden gegeven.

2. THEORETISCHE ACHTERGRONDEN

2.1. INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de theoretische achtergronden rondom verhuismotieven, verhuisketens en de macrofactoren die verhuisketens zouden kunnen beïnvloeden. Paragraaf 2.2 start met het toelichten van een drietal benaderingen om verhuismotieven te verklaren. In paragraaf 2.3 wordt ingegaan op het begrip verhuisketens. Hoe kunnen ze worden gedefinieerd en welke methoden zijn er om verhuisketenonderzoek te doen? De daaropvolgende paragraaf 2.4 geeft vervolgens een nadere toelichting van de onderzoeksmethode die in dit onderzoek gebruikt zal worden. Paragraaf 2.5 beschrijft het conceptueel model bij dit onderzoek en in paragraaf 2.6 worden tenslotte de onderzoeksvragen weergegeven.

2.2. VERHUISMOTIEVEN

2.2.1. INLEIDING

Vrijwel niemand blijft gedurende zijn hele leven in dezelfde woning wonen. Maar wanneer wordt er precies verhuisd? Individuele verhuisbewegingen zijn te verklaren aan de hand van verschillende theorieën over beperkingen, hulpbronnen en/of specifieke doelen die een huishouden door een verhuizing wil bereiken. Aangezien verhuizen geld en energie kost gaat er een beslissingstraject vooraf aan de verhuizing. Pas wanneer een huishouden ervan overtuigd is een woning te hebben gevonden met meer (persoonlijke) voordelen dan de kosten en de energie die ermee gemoeid zijn, zal de keuze gemaakt worden om te verhuizen (Wolpert, 1965; de Jong & Fawcett, 1981). Demografische veranderingen en de sociaaleconomische positie van een huishouden zijn belangrijke factoren in het beslissingstraject en de daaruit voortvloeiende dynamiek op de woningmarkt (Robson, 1975). Deze factoren worden in de volgende subparagrafen nader verklaard.

2.2.2. LEVENSCYCLUSBENADERING

Demografische veranderingen hebben vooral te maken met de overgang tussen verschillende levensfasen van een huishouden. Een van de eerste theorieën naar het beslissingstraject wat betreft woonmobiliteit is de *levenscyclusbenadering* van Rossi (1955). Bij deze theorie wordt er een verband gelegd tussen de fase in de levenscyclus van een individu en de daarbij behorende woningbehoefte. Volgens Rossi is de definitie van een verhuizing dan ook het zoveel mogelijk aanpassen van de woonsituatie aan de wensen van de bewoner door het veranderen van woonplek. De ontevredenheid en de daaruit voortvloeiende wensen met betrekking tot de woonsituatie, zijn niet enkel het gevolg van veranderingen in de huishoudensamenstelling. Ook de woonomgeving en de hoogte van het inkomen kunnen in bepaalde fasen van de levenscyclus leiden tot ontevredenheid en/of een veranderend aspiratieniveau (Brown & Moore, 1970). De overgang tussen de fasen in de levenscyclus hangt samen met grote 'life events', zoals samenwonen en gezinsuitbreiding. In deze gevallen zullen er veranderingen in het leven en de woningmarktsituatie van huishoudens ontstaan. De woningbehoefte van een huishouden in de gezinsuitbreidingfase zal niet gelijk zijn aan de behoefte van een alleenstaande vrouw. Bij de levenscyclustheorie wordt ervan uit gegaan dat er tijdens de eerste fasen een lineaire ontwikkeling gemaakt naar een grotere woning, namelijk van jong en alleenstaand naar achtereenvolgens getrouwd zonder kinderen en getrouwd met kinderen.

Vervolgens ontstaat er in veel gevallen een ontwikkeling naar een kleinere woning; volwassen kinderen die het ouderlijk huis verlaten, de oude dag en tot slot het overlijden van de partner (Clark & Dieleman, 1996, p. 27; Renes & Jókövi, 2008). De specifieke veranderende woningbehoefte is in tabel 2.1 schematisch weergegeven.

Tabel 2.1: Woningbehoefte geassocieerd met verschillende perioden in de levenscyclus

Fasen in de levenscyclus	Woningbehoefte / aspiratie
Pre-child stage	Goedkoop wonen in een appartement in binnenstedelijk gebied
Child-bearing	Huren van een eengezinswoning in de buurt van zone appartementen
Child-rearing	Koopwoning in relatief nieuw suburbaan gebied
Child-launching	Mogelijk koopwoning in een wijk of buurt met hogere status
Post-child	Residentiële stabiliteit
Later-life	Verzorgingshuis/ seniorenwoning / wonen bij kinderen

Bron: Short, 1996 in Bos & Bruijn, 2007

De levenscyclusbenadering behoort tot de behaviourale benadering. Deze benadering is meestal sterk gericht op de vraagzijde van de woningmarkt en het verklaren van (ruimtelijke) verschijnselen vanuit individuele voorkeuren en ervaringen (micro-niveau). De aandacht voor beleidsfactoren en het bijbehorende macroniveau is bij een behaviourale benadering minimaal (Bolt & van Kempen, 2000).

Er zijn dan ook een aantal *kritiekpunten*. De eerste is dat de levenscyclusbenadering een sterk normatief karakter heeft. Er wordt vanuit gegaan dat iedereen trouwt en kinderen krijgt, en dat er geen scheidingen plaats vinden. In de huidige Westerse samenleving is dit echter niet zonder meer toepasbaar. Mensen blijven langer en vaker alleen, er worden minder kinderen geboren en er vinden meer echtscheidingen plaats (Boumeester, 2004; Feijten, 2005). Een tweede kritiekpunt is de eenzijdige aandacht voor individuele voorkeuren. De beslissingen die huishoudens nemen vinden niet plaats in een vacuüm, maar binnen een grotere context (Bolt, 2001). Factoren aan de aanbodzijde, zoals de omvang en de samenstelling van de woningvoorraad en de toegankelijkheid van de woningmarkt, zijn namelijk ook van invloed op het feitelijke verhuisgedrag. Op een krappe woningmarkt zoals in Nederland, ontstaat er door de spanning tussen vraag en aanbod *substitutiegedrag*. Dit betekent dat huishoudens genoegen nemen met een woonsituatie die verschilt van de situatie waar zij op dat moment naar streven (Goetgeluk, 1997). Een derde punt van kritiek is de weinig dynamische kijk op de wooncarrière. Verschillende stappen in een wooncarrière kunnen namelijk niet los van elkaar gezien worden, aangezien de keuzes ook te maken hebben met lange termijn aspiraties en met beslissingen die in het verleden zijn genomen (Bolt, 2001).

De levensloopbenadering komt tegemoet aan bovengenoemde kritiekpunten. Deze benadering wordt besproken in de volgende paragraaf.

2.2.3. LEVENSLLOOPBENADERING

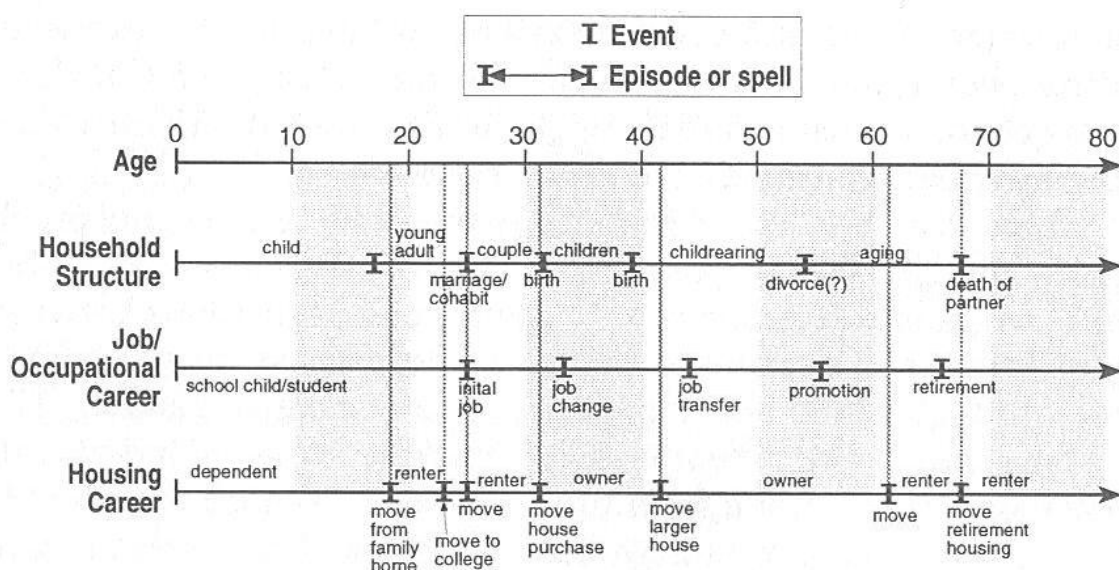
Als reactie op de levenscyclusbenadering is de levensloopbenadering ontstaan. Met deze levensloop (*'life-course'*) wordt de manier waarop een individu verschillende stadia in zijn of haar leven (carrière) doorloopt bedoeld (Clark & Dieleman, 1996). Terugkoppelend aan de kritiepunten op de levenscyclusbenadering stelt Bolt (2001): "De levensloopbenadering is niet eenzijdig op individuele actoren gericht, heeft geen normatieve connotaties en doet veel meer recht aan de dynamiek in de wooncarrière".

Het type woning waarin huishoudens wonen en de stappen die zij maken in hun wooncarrière (*'housing career'*), worden verklaard vanuit de levensloop van een huishouden. Hamnett definieert de wooncarrière als volgt:

"The term 'housing career' is used to describe the sequence of moves made by households from one type of property to another and one area to another over the course of their lives. It should not be taken to imply an upward progression but rather a series of moves which may be up, down or horizontal" (Hamnett, 1999, p152)

De wooncarrière is dus de reeks van verhuizingen gedurende de levensloop en wordt bepaald door verschillende factoren en carrières. Met name de leeftijdsfactor, de huishoudens- en familiecarrière en de opleidings- en arbeidscarrière zijn van invloed voor de wooncarrière. Clark & Dieleman (1996) hebben met deze theorie een model ontwikkeld om de positie van een huishouden en de stappen in de wooncarrière te verklaren (figuur 2.1). Door ontwikkelingen in de verschillende carrières veranderen woningbehoeften van individuele huishoudens continu. De carrière die uiteindelijk de aanleiding vormt voor de verhuisbeslissing wordt de veroorzakende carrière (*triggering career*) genoemd. De overige carrières zijn de conditionerende carrières (*conditioning careers*), welke mede de mogelijkheden en de beperkingen binnen het zoekproces bepalen (Boumeester, 2004, p.9; Kemperman, 2009).

Figuur 2.1: 'The life course and household/housing trajectories'



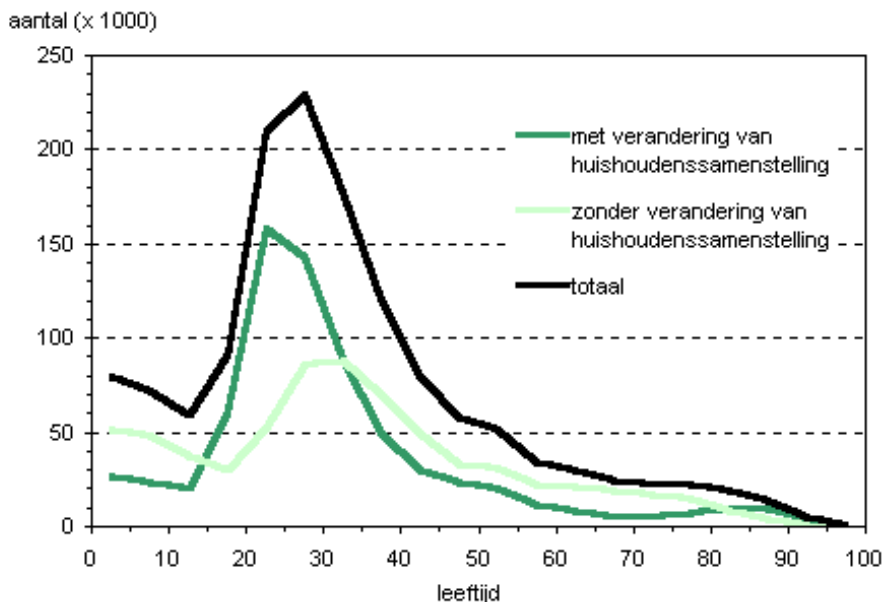
Bron: Clark & Dieleman, 1996

De drie factoren die de wooncarrière grotendeels beïnvloeden, namelijk leeftijd, huishoudens- en familiecarrière en de opleiding- en arbeidsmarktcarrière, worden achtereenvolgend nader toegelicht.

Leeftijd

De meeste demografische of huishoudengerelateerde verhuizingen hangen sterk samen met leeftijd. In figuur 2.2 is te zien hoe de verhuizingen in het jaar 2000 zijn verdeeld over verschillende leeftijden. Van alle leeftijdsgroepen verhuizen twintigers veruit het meest. Er is een piek rond het dertigste levensjaar en daarna loopt het aantal verhuisde personen af. Na de dertig te zijn gepasseerd geldt er, hoe ouder iemand is, hoe minder kans dat diegene verhuist. Verhuizingen onder jongeren (15 tot 30 jaar) gaan voor het grootste gedeelte samen met veranderingen in de huishoudensamenstelling. Tussen de 30- en de 80-jarige leeftijd is een groot gedeelte van de verhuizingen juist niet gerelateerd aan veranderingen in de samenstelling. Vanaf het tachtigste levensjaar nemen huishoudengerelateerde verhuizingen wel weer toe, vooral door verhuizingen naar institutionele huishoudens, zoals naar verpleeg- en verzorgingstehuizen (Ekamper & Huis, 2002).

Figuur 2.2: Verhuisde personen naar leeftijd en verandering van de huishoudensamenstelling



Bron: Ekamper & Huis, 2002

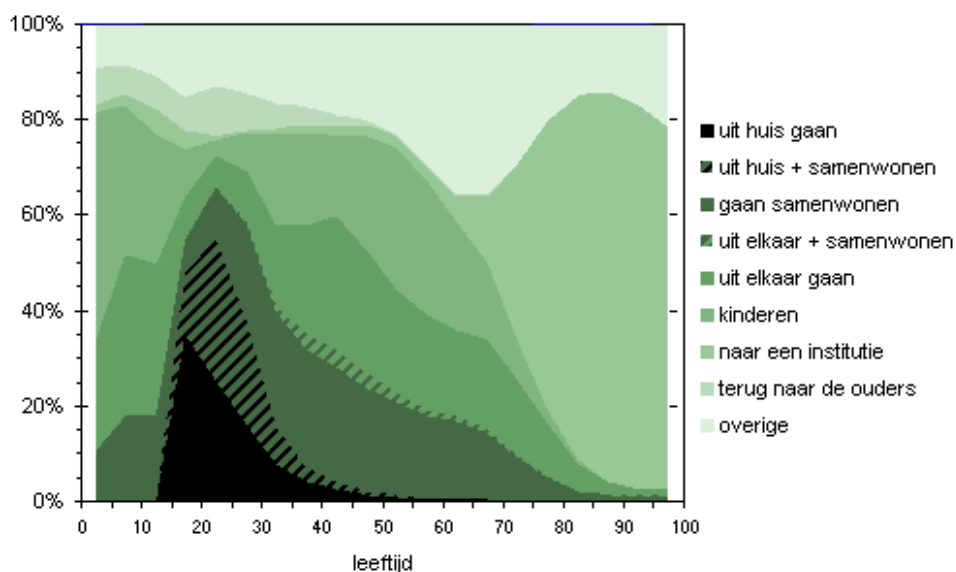
Huishoudens- en familiecarrière

De huishoudens- en familiecarrière komen grotendeels overeen met de levenscyclusbenadering die in paragraaf 2.2.1 toegelicht is. "Ideaaltypisch begint men rond het twintigste levensjaar de wooncarrière in een goedkope woning van geringe kwaliteit en vergroot men via een aantal verhuizingen de woonconsumptie, totdat men op circa het vijfenvetigste jaar de top van de wooncarrière heeft bereikt. Men blijft vervolgens voor langere tijd in de laatst betrokken woning gevestigd. Eventueel neemt de woonconsumptie daarna weer af, indien men op gevorderde leeftijd is gekomen en de woning vervuist voor een kleinere, niet te bewerkelijke woning, al of niet in de vorm van speciale ouderenhuisvesting" (Hoogvliet, 1992, p24).

Figuur 2.3 toont de verdeling van verhuisde personen naar leeftijd en type demografische of huishoudengerelateerde verandering. In deze grafiek zijn enkel de verhuizingen opgenomen waarbij

ook daadwerkelijk sprake was van demografische of huishoudengerelateerde veranderingen. Bij jongeren rond het twintigste levensjaar komen vanzelfsprekend veel verhuizingen voor vanwege het verlaten van het ouderlijk huis, al dan niet in combinatie met samenwonen. De reden ‘kinderen’ komt vaak voor bij zowel de middelste leeftijdsgroepen als bij kinderen zelf, zij krijgen namelijk dezelfde verhuisredenen als hun ouders. “Bij kinderen zal het voornamelijk gaan om een broertje of zusje dat erbij komt in combinatie met een verhuizing. Bij de 30- tot 40-jarigen zal het vooral gaan om verhuizingen in combinatie met de geboorte van een kind, bij de 50-plussers om verhuizingen in combinatie met een kind dat uit huis gaat” (Ekamper & Huis, 2002). Vanaf het zeventigste levensjaar nemen verhuizingen naar een institutie, zoals een verpleeg- of verzorgingstehuis, sterk toe.

Figuur 2.3: Verhuisde personen naar type demografische en huishoudengerelateerde verandering



Bron: Ekamper & Huis, 2002

Opleidings- en arbeidsmarktcarrière

Deze carrière heeft te maken met de sociaal-economische positie van een huishouden en is mede bepalend voor de woningkeuze. Huishoudens met een laag inkomen hebben nauwelijks toegang tot de koopsector en andersom geldt dat hoge inkomensgroepen zich vaak niet mogen vestigen in sociale huurwoningen (Luijten, 2004). “De arbeidsmarktcyclus kan niet los gezien worden van de huishoudencyclus. Het inkomensniveau en inkomensperspectief hangen sterk samen met de leeftijd van de betrokkene” (Priemus, 1984). Daarnaast is een goede positie op de arbeidsmarkt voor veel huishoudens een belangrijke voorwaarde om aan kinderen te beginnen, wat uiteindelijk zal leiden tot de wens naar het vinden van een ruimere woning. Maar andersom geldt het ook; de huishoudensamenstelling is van invloed op de keuzes in de werkloopbaan. Zo zal men minder snel een baan op grote afstand aan nemen als er ook een partner en/of kinderen aanwezig zijn (Boumeester, 2004).

Kritiek

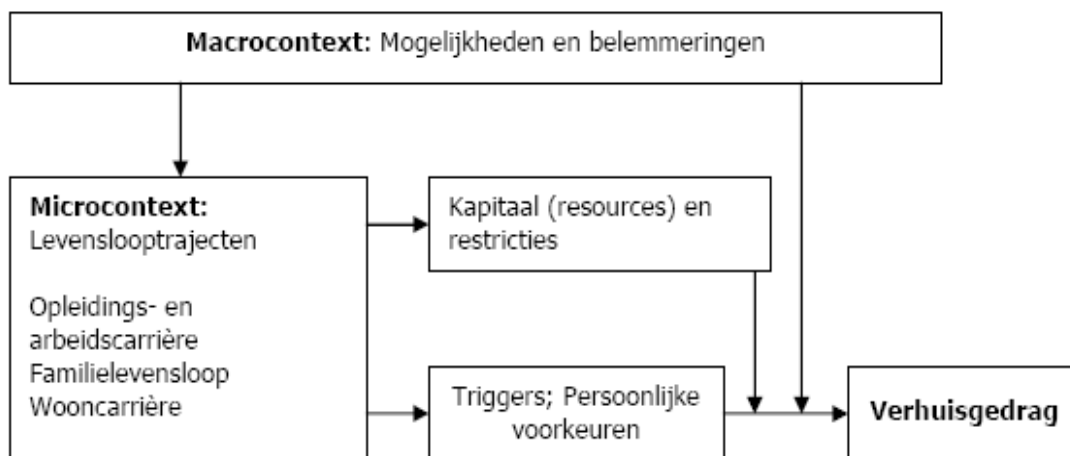
De levensloopbenadering en de levenscyclusbenaderingen geven beiden een indicatie over de verhuiscriteria van huishoudens, maar zeggen niets over de daadwerkelijk gerealiseerde verhuizingen. Volgens critici is er niet per definitie een verband tussen de op basis van de levensloopbenadering verwachte verhuiscriteria en de daadwerkelijke verhuiscriteria

(Boumeester, 2004). Huishoudens worden beperkt in hun keuzen op de woningmarkt door de beschikbaarheid en toegankelijkheid van het aanbod. De daadwerkelijke woningkeuze van een huishouden wordt daarmee beperkt door de context. Factoren als aanbod, prijs en regelgeving kunnen namelijk leiden tot woningkeuzen die afwijken van de eigenlijke preferentie (Kemperman, 2009). In de volgende paragraaf wordt er dan ook een benadering gegeven van het verband tussen de daadwerkelijke woonkeuze en de levensloop waarbij rekening wordt gehouden met de macrocontext.

2.2.4. LEVENSLIOPBENADERING INCLUSIEF MACROCONTEXT

De traditionele levenscyclus en levensloop benaderingen kijken vooral naar gebeurtenissen in de microcontext van het gezinsleven. Deze klassieke benaderingen bieden een beperkte blik op wat een gezin zoekt in een leefomgeving (Karsten, 2007). Volgens Hoogvliet (1992) kan de levensloopbenadering dan ook bekeken worden vanuit context- en periode-effecten. Hij beschrijft dat gebeurtenissen en maatschappelijke omstandigheden in een bepaalde periode gevolgen kunnen hebben voor de mogelijkheden en beperkingen van huishoudens op de woningmarkt. “Economische en politieke ontwikkelingen en de daaruit resulterende woningmarktsituatie bepalen de aan- dan wel afwezigheid van een voldoende gedifferentieerd woningaanbod, waardoor wooncarrières kunnen worden versneld of juist afgeremd” (Hoogvliet, 1992, p.25-26). Mulder & Hooimeijer (1999) hebben voor deze benadering een verklarend model geconstrueerd. Zij onderscheiden naast een microcontext ook een macrocontext (figuur 2.4).

Figuur 2.4: Verklarend model verhuisgedrag



Bron: Mulder & Hooimeijer, 1999

De microcontext uit het model van Mulder & Hooimeijer komt eigenlijk exact overeen met de benaderingen uit de levensloopbenadering (paragraaf 2.2.2). De levensloop van een huishouden is opgebouwd uit verschillende carrières. De macrocontext wordt in het model van Mulder & Hooimeijer echter ook als een verklarende factor aangeduid. Deze macrocontext van verhuisgedrag wordt sterk bepaald door mogelijkheden en belemmeringen op de woningmarkt en is nauw verbonden met het maatschappelijke en politieke klimaat. Dit klimaat heeft alles te maken met bijvoorbeeld het economische tij en/of de politieke gang van zaken in een bepaalde periode.

Economische groei heeft bijvoorbeeld invloed op de vraag naar woningen, zowel kwantitatief (meer woningen) als kwalitatief (grotere woningen). Echter, niet alleen de vraagfactoren door demografische en/of economische veranderingen, maar ook factoren aan de aanbodzijde zijn van belang voor de doorstroming op de woningmarkt en het maken van een wooncarrière. Het gaat daarbij onder andere om de (extra) beschikbaarheid van woningen als gevolg van nieuwbouw en de relatieve prijsverhouding tussen huur- en koopwoningen. De relatieve prijsverhouding beïnvloedt namelijk de mate waarin huishoudens kunnen doorstromen van de huur- naar de koopsector. Deze prijsverhouding wordt in belangrijke mate bepaald door de maximering van de huurprijzen via het woningwaarderingstelsel en door de krapte op de koopwoningmarkt (Renes & Jókövi, 2008). Impliciet bepaalt dus ook de huurprijsregulering in belangrijke mate of huishoudens hun wooncarrière kunnen vervolgen.

2.3. DOORSTROMING EN VERHUISKETENS

2.3.1. INLEIDING

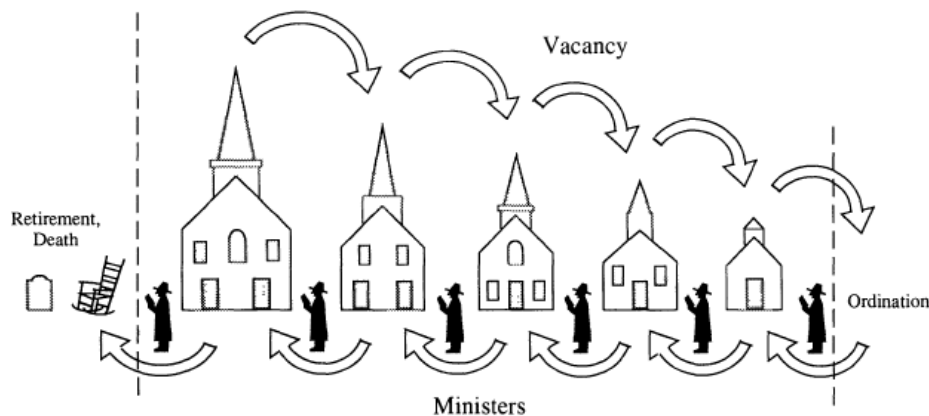
In vergelijking met de verhuismotieven die in paragraaf 2.2 zijn besproken, wordt er bij de beschrijving van verhuisketen niet vanuit de bewoners gekeken, maar vanuit de woningen zelf. Welke woningen komen er door verhuizingen beschikbaar op de woningmarkt?

Onder doorstroming op de woningmarkt wordt het verschijnsel dat huishoudens verhuizen van de ene naar de andere woning verstaan. Een huishouden kan zijn woning echter niet meenemen wanneer hij ergens anders wil gaan wonen. De aankoop/huur van een 'nieuwe' woning zal in de meeste gevallen dus leiden tot het achterlaten van een woning. Deze woning zal vervolgens betrokken worden door een ander huishouden, welke op zijn beurt ook weer een woning achterlaat, enzovoorts. Verhuizingen van huishoudens hangen dus vaak onderling samen, waardoor er als het ware een kettingreactie van aankoop en positieverbetering ontstaat (VROM, 1982). Deze kettingreactie wordt op de woningmarkt een *verhuisketen* genoemd.

2.3.2. WERKING VAN VERHUISKETENS

Theorieën over verhuisketens komen al vele jaren voor in de woningmarktliteratuur. Een van de eerste waren de Noord-Amerikaanse studies van Firestone (1951) en Kristof (1965) (Ekamper, 2010). Als voorbeeld van het verhuisketen principe toont figuur 2.5 de ketenwerking in de methodistische kerk uit White's (1970) studie naar mobiliteit in drie Amerikaanse kerken. Deze ketting begint met de pensionering van een predikant (minister) en eindigt met de rekrutering van een nieuw ingewijde predikant (ordination). In deze keten wordt er door doorstroming vijf keer een plek vrijgemaakt (vacancy) en biedt dus voor vijf predikanten mobiliteitsmogelijkheid om een stap te maken naar een grotere kerk. De predikant die met pensioen gaat wordt hierbij niet meegerekend omdat er hierbij geen stap gemaakt wordt naar een andere/nieuwe kerk (Chase, 1991).

Figuur 2.5: Voorbeeld van een verhuisketen in de methodistische kerk, van White (1970)



Bron: Chase, 1991

Een verhuisketen wordt door Priemus (1984) gedefinieerd als “een reeks direct met elkaar samenhangende verhuizingen”. Huishoudens die een woning betrekken en op hun beurt een woning vrijmaken vormen de schakels van de verhuisketen. Met het aantal schakels in dit proces wordt de lengte van de verhuisketen omschreven (Ekamper, 2010). Een verhuisketen bestaat uit één of meerdere schakels en wordt gestart door het zogenaamde ‘primaire aanbod’. Dit primaire aanbod ontstaat doorgaans uit de ‘geboorte’ van een woning, zoals een nieuwbouwwoning, maar kan ook ontstaan door de ‘dood’ van een huishouden, zoals het geval is bij emigratie naar een andere woningmarkt of bij het overlijden van een 1-persoons huishouden (Robson, 1975; VROM, 1982). Verhuizingen die niet aan de voorwaarden van het primaire aanbod voldoen, behoren tot het ‘secundaire aanbod’ en vormen een schakel verderop in de keten. Dit aanbod komt vrij ten gevolge van doorstroming.

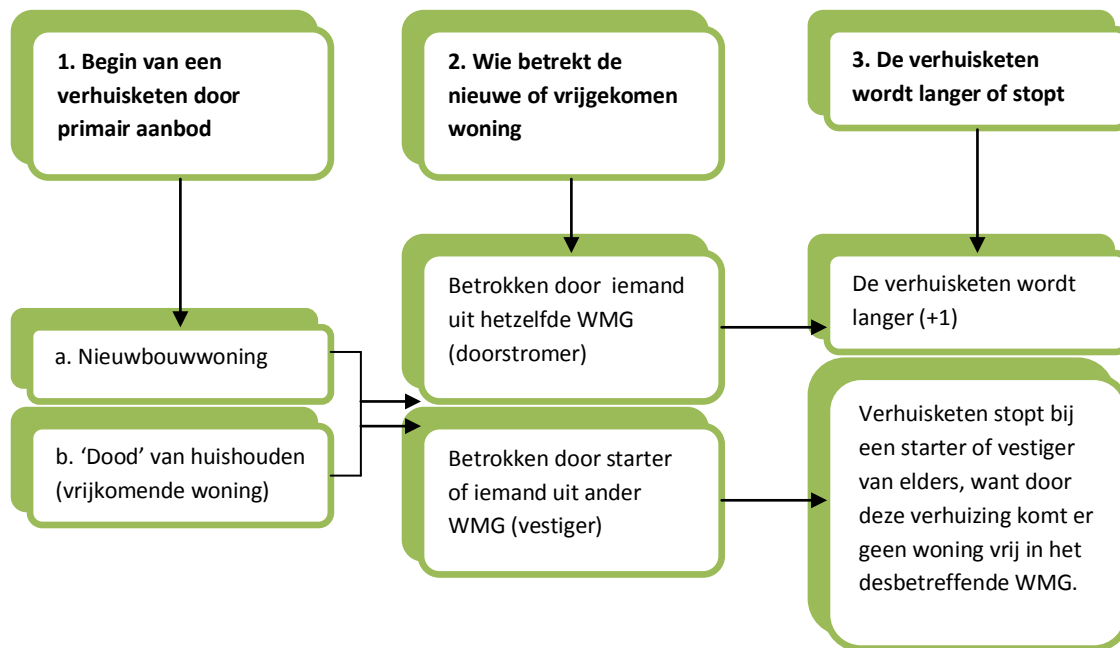
Een keten eindigt als er bij een verhuizing geen lege woning meer wordt achtergelaten. Dit is het geval bij de ‘dood’ van een woning of de ‘geboorte’ van een huishouden (Robson, 1975). Een keten eindigt dus wanneer er een woning gesloopt wordt, maar ook als een starter zich in een woning huisvest (laat geen woning achter) of de vestiging van een immigrant (laat geen woning in datzelfde woningmarktgebied/regio achter). Iemand die van het ene naar het andere woningmarktgebied (WMG) verhuist, kan wel een woning achterlaten, maar de achtergelaten woning bevindt zich dan in een andere regio en heeft geen betrekking op het specifieke woningmarktgebied (Dienst Stedelijke Ontwikkeling Afdeling Wonen, 2008). Figuur 2.6 geeft een schematische weergave van de berekening van een verhuisketen.

Verhuisketens (*housing ladders*) variëren veelal van lengte en samenstelling, afhankelijk van de aangeboden woningtypen, de prijs, in welke regio en in welke periode. Hamnett (1999, p. 156):

“There is not a single national ladder, but a large number of locally specific ladders, each with very different characteristics and opportunity structure.”

Wanneer in beeld gebracht wordt welke verhuizingen ontlokt worden door het toevoegen van welk type woning op de woningmarkt, kan men de te verwachten doorstroming voorspellen. Met deze kennis kan een strategisch voorraadbeleid opgesteld worden, waarmee ingespeeld wordt op de regionale en tijdspecifieke woningbehoefte.

Figuur 2.6: Schematische weergave van de berekening van verhuisketenlengtes



Bron: Afgeleid uit figuur van Dienst stedelijke ontwikkeling Afdeling Wonen, 2008

2.3.3. METHODES VERHUISKETENONDERZOEK

In de literatuur worden twee methodes genoemd om verhuisketen onderzoek te doen (o.a. in Scholten, 1986). De eerste mogelijkheid is het volledig reconstrueren van verhuisketens en de tweede optie is gebruik maken van een rekenmodel. Toelichting van de twee methoden:

1. Volledig reconstrueren van verhuisketens

Met deze methode worden verhuisketens volledig gevolgd door gebruik te maken van organisatorische records of surveys. In het verleden gebeurde de dataverzameling meestal op basis van surveys, zoals interviews of persoonsgerichte enquêtes. Aan recent verhuisde huishoudens wordt gevraagd naar hun vorige adres, om vervolgens dat vorige adres te benaderen en de huidige bewoners daar te vragen naar hun vorige adres, enzovoort (o.a. Lansing e.a., 1969). Deze methode gaat in principe door totdat er sprake is van een keteneinde en er dus geen lege woning meer wordt achtergelaten. Het nadeel van deze manier van onderzoek is dat het erg complex is. Het is niet alleen zeer tijdrovend maar stelt ook problemen betreffende non-respons tewerk (Teule, 1996). Als slechts één persoon in de keten niet meewerkt, is het al niet meer mogelijk om de gehele verhuisketen te reconstrueren.

Tegenwoordig zijn er echter ook databestanden beschikbaar waarmee verhuisketens volledig gereconstrueerd kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het onderzoek van Ekamper (2010). Hierbij is gewerkt met data uit het Sociaal Statistisch Bestand (SSB) om verhuisketens per stadsgewest te analyseren. Met deze gegevens is getracht de verhuisketens zo goed mogelijk te reconstrueren op basis van gerealiseerde verhuizingen. Voor elke schakel in de verhuisketen is dus nagegaan waar de nieuwe bewoner vandaan komt en door wie de hierdoor vrijgekomen woning is ingenomen. Uitgebreide data zoals bijvoorbeeld uit het SSB worden echter niet vaak beschikbaar gesteld, aangezien er veel persoonlijke gegevens aan verbonden zijn. De data die bij dit onderzoek gebruikt worden zijn afkomstig uit het Woon Onderzoek Nederland (WoON). Met deze data is het

niet mogelijk om verhuisketens volledig te reconstrueren aangezien er hierbij gebruik gemaakt is van steekproefsgewijze enquêtes en dus niet alle verhuizingen/ketenschakels hierin voor zullen komen.

2. Het verhuisketen model

De tweede methode om verhuisketen onderzoek kan uitgevoerd worden door gebruik te maken van een wiskundig rekenmodel (o.a. Scholten e.a., 1986; Teule, 1996; VROM, 2003; Buys, 2005). Hierbij worden er gegevens verzameld over enkel één schakel in de verhuisketen, namelijk tussen de huidige en vorige woning van een persoon. Er wordt hierbij geen directe link gelegd met de persoon die in deze 'vorige woning' ingetrokken is, maar doormiddel van een rekenmodel kan deze verhuisketen op een geaggregeerd schaalniveau wel nagebootst worden. Het onderzoek kan in dit geval op één tijdstip uitgevoerd worden. Een (bestaand) databestand met een groot aantal records is hiervoor wel vereist, het rekenmodel schat namelijk met behulp van modellen, gebaseerd op de zogenaamde Markov-keten theorie, de vrijkomende woningen in de achtereenvolgende schakels van de ketens. Voor het onderzoek in deze thesis is gekozen om gebruik te maken van dit verhuisketen model. In paragraaf 2.4 wordt verder ingegaan op de Markov-keten theorie en de werkwijze van het model.

2.4. HET VERHUISKETEN MODEL

2.4.1. INLEIDING

Verhuisketens kunnen gereconstrueerd worden met behulp van bestaand statistisch materiaal op een geaggregeerd schaalniveau. Voor deze praktijksimulatie wordt gebruik gemaakt van het Markov-ketenmodel en matrixberekeningen. Het Markov-ketenmodel is gebaseerd op de Markov-ketentheorie van White uit 1971 (Teule, 1996). De naam Markov is afkomstig van de Russische wiskundige Andrej Markov die de basis legde voor de studie naar stochastische processen waarbij het verleden irrelevant is om de toekomst te voorspellen wanneer men het heden kent (Kemperman, 2010). In dit onderzoek wordt het Markov-ketenmodel gebruikt om met data over gerealiseerde verhuizingen, de overgangskansen tussen verschillende type woningen en de gemiddelde verhuisketenlengtes te berekenen.

In 2.4.2 is de technische achtergrond van het Markov-ketenmodel toegelicht. Paragraaf 2.4.3 en 2.4.4 behandelen achtereenvolgens de voorwaarden van deze methode en de problemen en kritieken.

2.4.2. MARKOV-KETENMODEL

Met behulp van het Markov-ketenmodel kan de waarschijnlijkheidsanalyse van verhuisketens beschreven worden en kunnen verwachte doorstromingsprocessen ten gevolge van een (nader te bepalen) type aanbod worden gesimuleerd. Het vertrekpunt daarvoor is een matrix (tabel) waarin alle verhuisbewegingen van het ene woningtype naar het andere woningtype gedurende een bepaalde periode zijn opgenomen (*overgangskansen*). Met databestanden zoals WoON kunnen deze gegevens verzameld worden en kan vastgesteld worden uit welke woningen doorstromers worden gerekruteerd, indien er een primair aanbod van bijvoorbeeld kleine eengezins-koopwoningen beschikbaar komt. De geobserveerde overgangskansen worden vervolgens in een rekruteringsmatrix omzet naar relatieve frequenties en vormen de basis voor het verhuisketen model. Per type primair aanbod ontstaat er een *rekruteringskans* om een bepaald type woningen vrij te maken (Scholten e.a., 1986). "Het Markov-ketenmodel berekent het doorstromingsaanbod van verschillende woningtypen, dat bij een bepaald aanbod van woningen ontstaat" (Teule, pp.182, 1996).

Daarnaast geeft het model inzicht in de lengte van de gegenereerde verhuisketens (Teule, pp.182, 1996). Uit de rekruteringsmatrix kan een nieuwe matrix met multiplicatoren afgeleid worden. Het *multipliereffect*, welke te herleiden is uit deze matrix met multiplicatoren, duidt de gemiddelde ketenlengte van een bepaald type primair aanbod aan. Een belangrijk uitgangspunt bij ieder onderzoek naar verhuisbewegingen is dat de simulatie van de verhuisbewegingen zich afspeelt binnen hetzelfde afgesloten woningmarktgebied. In dit betreffende woningmarktgebied wordt iedere verhuisketen gestart door primair aanbod, waardoor verderop in de keten secundair aanbod vrij kan komen (zie paragraaf 2.3.2) en dus doorstroming ontstaat. Het multipliereffect geeft zowel het directe effect (de eerste schakels van de ketens) als het indirecte effect (alle volgende schakels van de ketens) van een bepaald type primair aanbod weer (Schouten e.a, 1986). De door doorstromers achtergelaten woningen vormen vervolgens het 'primaire' aanbod in de volgende schakel. Na iedere schakel wordt het aanbod kleiner, doordat een deel van de woningen terecht komt bij starters, vestigers of migranten en wellicht een deel van de woningen wordt gesloopt. In al deze gevallen komt er geen woning vrij voor de volgende schakel. In de praktijk wordt er bij veel verhuisketenmodellen gewerkt met maximaal tien schakels, aangezien er dan vrijwel geen nieuw aanbod meer beschikbaar komt (Buys, 2005). Het model wordt dan afgekapt.

Door het totaal aantal woningen (primair & secundair) dat in een verhuisketen vrijkomt te delen door het primaire aanbod van woningen, ontstaat het multipliereffect. Oftewel, de verhuisketenlengte van een bepaald type nieuwbouwwoning en/of in een bepaalde regio wordt hiermee bepaald. Het multipliereffect geeft inzicht in de te verwachten doorstroming die wordt veroorzaakt door veranderingen in het primaire aanbod.

In formule ziet dit er als volgt uit:

$$b = a * M$$

Waarbij 'b' staat voor het totale aanbod aan gegenereerde woningen (primair & secundair), 'a' voor het primaire aanbod en 'M' voor het multipliereffect van het primair aanbod (Filius & De Vocht, 1989).

2.4.3. AANNAMES EN VOORWAARDEN

Een aanname van het Markov-ketenmodel is dat verhuisbewegingen zijn gerelateerd aan de aanwezigheid van vrijgekomen woningen. Dit in tegenstelling tot standaardmodellen waarin de geïsoleerde, onafhankelijke individuen juist woningen bereiken die gerelateerd zijn aan hun persoonlijke kenmerken. Hierbij worden verhuisketens gezien als aaneenschakelingen van oorzaak en gevolg in de mobiliteit van individuen. Voor het Markov-ketenmodel geldt: *"The model does not track individual choices but follows vacancies as they move through a population of users. While individual biases for certain types of resource may determine who moves, the model considers the average, aggregate consequences of vacancy movement"* (Weissburg, e.a., 1991).

Daarnaast zijn er ook een aantal voorwaarden waaraan voldaan dient te worden wanneer er gebruik gemaakt wordt van het Markov-ketenmodel (Hooimeijer & Magnusson in: Teule, 1996):

- de overgangskansen moeten onafhankelijk zijn (Markoviteit);
- de overgangskansen moeten homogeen zijn;
- de overgangskansen zijn stabiel;
- de vrijgekomen woningen moeten daadwerkelijk worden betrokken.

Ten eerste moeten de overgangskansen, oftewel de verhuisbewegingen, onafhankelijk zijn van elkaar. Doorgaans staat de beslissing van een huishouden om naar een bepaald type woning te verhuizen los van de keuze van het huishouden dat in de achtergelaten woning trekt voor een bepaald woningtype (Pickles, 1980).

De tweede voorwaarde is homogeniteit en houdt in dat er “een zo fijnmazig mogelijke opdeling van woningtypen gekozen wordt en wel zodanig dat een verdere verbijzondering van het woningtype niet tot geheel andere overgangskansen leidt” (Teule, 1996). De overgangskansen binnen een bepaald segment moeten voor alle woningen in dit type segment dus gelijk zijn. In de praktijk zal er echter nooit volledig aan deze voorwaarde voldaan worden, aangezien statistische gegevens op het juist schaalniveau vaak niet beschikbaar zijn. Er treden dan al gauw statistische problemen, zoals te geringe celvulling, op. Er kan wel gestreefd worden naar een zo laag mogelijk niveau van heterogeniteit, door bijvoorbeeld te kiezen voor een kleiner ruimtelijk schaalniveau of een andere indeling van woningmarktsegmenten (Teule, 1996).

Stabiliteit van de overgangskansen is de derde voorwaarde. Dit houdt in dat de kansen constant moeten zijn in de tijd. In de praktijk zal dit, net als de vorige voorwaarde, niet vaak het geval zijn (Teule, 1996). Ontwikkelingen op de woningmarkt, zoals het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk of sloop voor herstructurering, zullen er namelijk voor zorgen dat het aanbod voortdurend schommelt. Door gebruik te maken van een onderzoeksperiode van een aantal jaren, ontstaat er als het ware een gemiddeld verhuispatroon voor die periode. In vergelijkbare verhuisonderzoeken wordt vaak uitgegaan van een tijdsperiode van twee tot drie jaar (Kemperman, 2009).

De laatste voorwaarde is dat de vrijgekomen woningen ook daadwerkelijk moeten worden betrokken, zodat verhuisketens niet onderbroken worden. Dit houdt in dat er constant voldoende huishoudens bereid moeten zijn om te verhuizen en er mag dus geen sprake zijn van (veranderingen in de) leegstand.

In hoofdstuk 3 wordt er aan de hand van de analysedata teruggekoppeld naar deze voorwaarden en getoetst of er daadwerkelijk aan voldaan wordt.

2.4.4. PROBLEMEN EN KRITIEK

Het werken met Markov-ketenmodellen brengt ook enkele specifieke problemen en kritieken met zich mee. Een van de grootste obstakels bij het werken met verhuisketenmodellen is de schaarste aan databestanden. Sommige data zijn publiekelijk, maar andere, vooral data van private organisaties, zijn niet openbaar en geven een toegankelijkheidsprobleem. Het tweede probleem hangt samen met de tweede voorwaarde uit de vorige paragraaf, de homogeniteit. Het is voor onderzoekers namelijk erg lastig om gebiedsgrenzen en woningmarktsegmenten voor het model vast te stellen en tegelijkertijd rekening te houden met een homogene celvulling per woningtype. De meeste onderzoekers maken daarom gebruik van een combinatie van oriënterende data-analyse en van hun kennis van een bepaald systeem bij het vaststellen van deze grenzen en segmenten (Chase, 1991).

Naast deze problemen is er ook kritiek over het werken met het Markov-ketenmodel. Het model houdt bij het selecteren van een individu voor een bepaalde vrije woning, geen rekening met invloeden van personen en/of omgeving. Deze invloeden kunnen bestaan uit reputatie, kennisnetwerken en voorhanden informatie. Het tweede kritiekpunt is dat het model niet reëel zou

zijn, aangezien de data te grof worden vastgesteld (Bolt, 2004). De overgangskansen tussen verschillende schakels moeten volgens critici empirisch gemeten worden en niet worden voorspeld door enkel gebruik te maken van het multipliereffect (Chase, 1991). Tenslotte leent het model zich niet voor het beantwoorden van vragen over de gelijkheid van verhuiskansen voor diverse doelgroepen. Murie e.a. (1976) stelt dan ook dat de inhoud van de ketens, oftewel wie profiteert er, veel belangrijker is in de evaluatie van de doeltreffendheid van doorstroming en het verbeteren van de huisvestingsconditie, dan de lengte van verhuisketens (Bolt, 2004).

2.5. CONCEPTUEEL MODEL

Zoals uit hoofdstuk 2.2 blijkt, spelen er verschillende macro-ontwikkelingen een rol als verhuismotief. In het conceptueel model wordt dan ook uitgegaan van een viertal macro-ontwikkelingen die de woningmarkt beïnvloeden (figuur 2.7).

Figuur 2.7: Conceptueel model



Als eerste zijn er demografische ontwikkelingen die de bevolkingssamenstelling veranderen, waardoor vervolgens de woningmarkt beïnvloed wordt. Woonvoorkeuren kunnen namelijk aanzienlijk verschillen per bevolkingsgroep (paragraaf 2.2.3). Veranderen in de bevolkingssamenstelling oefenen daardoor dus invloed uit op de vraag naar verschillende typen woningen.

Een tweede ontwikkeling richt zich op sociaal-economische veranderingen. De financiële mogelijkheden van spelers op de woningmarkt beïnvloeden namelijk in grote mate de mogelijkheid om te kunnen verhuizen. In tijden van een economische crisis zullen er dan ook minder verhuizingen plaats vinden en kan er soms zelfs gesproken worden van een 'gesloten' woningmarkt.

Daarnaast zijn er ook beleidsontwikkelingen die er voor kunnen zorgen dat er veranderingen optreden in het woningaanbod. Wanneer er bijvoorbeeld specifieke eisen voor

nieuwbouwprogramma's worden opgesteld, gebieden geherstructureerd worden of wanneer er nieuwe woongebieden aangewezen worden, zal het aanbod op de woningmarkt namelijk veranderen.

De laatst besproken macrofactor zijn de sociaal-culturele ontwikkelingen. In deze categorie vallen ontwikkelingen die generatie gebonden zijn. Een voorbeeld hiervan zijn de verschillende opvattingen tussen generaties, over de in het algemeen geaccepteerde leeftijd voor jongeren om het ouderlijk huis te verlaten of om samen te gaan wonen.

Deze macro-ontwikkelingen beïnvloeden het aanbod op de woningmarkt en de verhuiscapaciteit van huidige bewoners. Dit zal leiden tot een bepaalde druk op de woningmarkt en een daarmee samenhangend nieuwbouwbeleid.

De druk op de woningmarkt en het nieuwbouwbeleid bepalen grotendeels de doorstroming tussen verschillende woningtypen en de uiteindelijke verhuisketenlengte. De verschillen tussen verhuisketens en de toegankelijkheid voor starters op verschillende woningmarkten zullen in deze scriptie onderzocht worden. De veronderstelling daarbij is dat verhuisketens variëren op een drietal woningmarktkenmerken, namelijk de type woningen in een verhuisketen, de geografische ligging van een woningmarkt en het jaartal waarin het onderzoek plaatsgevonden heeft. In figuur 2.7 is deze veronderstelling grafisch weergegeven.

2.6. ONDERZOEKSVRAGEN

De probleemstelling van dit onderzoek is in hoofdstuk 1 geformuleerd als:

In welke mate leiden de locatie van een woningmarkt, de type (nieuwbouw)woningen en de macro ontwikkelingen in een bepaalde periode, tot verschillen in het vrijkomende woningaanbod en de lengte van verhuisketens tussen Nederlandse regio's? En in hoeverre profiteren starters en migranten van nieuwbouwwoningen in een bepaalde woningmarkt?

Om antwoord te kunnen geven op deze probleemstelling, zijn er een aantal onderzoeksvragen opgesteld. Deze worden in hoofdstuk 4 getoetst voor verschillende woningmarktlocaties en periodes. De drie onderzoeksvragen luiden als volgt:

- *Welk type bestaande woningen komen er vrij door nieuwbouw? (paragraaf 4.3)*
- *Hoe lang is de gemiddelde verhuisketen die een bepaald type woning in het primaire en secundaire aanbod teweeg brengt? (paragraaf 4.4)*
- *In welke mate profiteren starters uit de regio direct van de nieuwbouw? En hoe doen starters het tegenover migranten? (paragraaf 4.5)*

In het nu volgende hoofdstuk 3 zal echter eerst aandacht besteed worden aan de onderzoeksopzet, de gebruikte databestanden en de uitvoering van het verhuisketenonderzoek.

3. ONDERZOEKSOPZET

3.1. INLEIDING

In dit onderzoek zal getoetst worden in welke mate de locatie van een woningmarkt, het type woningaanbod en de macro ontwikkelingen in een bepaalde periode van invloed zijn op de doorstroming en toegankelijkheid van een specifieke woningmarkt. Met behulp van al eerder verschenen databestanden van het Woononderzoek Nederland (WoON 2006 & WoON 2009), is er gekozen om deze toetsing te doen aan de hand van een kwantitatief onderzoek. De resultaten van het onderzoek worden in hoofdstuk 4 en 5 weergegeven.

Dit hoofdstuk gaat in op de onderzoeksopzet. Paragraaf 3.2 start met een uitleg over de dataverwerking. Waarbij de inhoud van het WoON-databestand, een aantal belangrijke onderzoekseenheden en het analyseproces van de data toegelicht worden. Vervolgens wordt in paragraaf 3.3 het rekenmodel met de bijbehorende marktsegmenten weergegeven en daarnaast zullen de voorwaarden voor het Markov-ketenmodel (paragraaf 2.4.3) getoetst worden. De onderzoekslocaties komen in paragraaf 3.4 aan bod.

3.2. DATAVERWERKING

3.2.1. WOON-DATABESTAND

Woononderzoek Nederland (WoON) hanteert een onderzoeksmethode waarbij doormiddel van enquêtes, de woonwensen en woonomstandigheden van de Nederlandse bevolking in kaart gebracht worden. Het onderzoek vervangt sinds 2006 het WoningBehoeftte Onderzoek (WBO) en de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR). Sinds 1964 leverden deze twee onderzoeken de basisinformatie over wonen (VROM website, 2010). Het WoON geeft onder andere inzicht in de samenstelling van huishoudens, de woning, de huisvestingssituatie en of huishoudens de afgelopen 2 jaar verhuisd zijn. Door de WoON data te bewerken en toe te passen in het Markov-ketenmodel (paragraaf 2.4) is er onderzoek gedaan naar verhuisketens.

Het WoON heeft een doorlooptijd van drie jaar. Om een vergelijking in de tijd te kunnen maken is er in deze thesis dan ook gebruik gemaakt van de data van WoON 2006 en 2009. Het doel is om verhuisketens van verschillende jaren en regio's met elkaar te vergelijken, zowel voor ketens die op gang komen door nieuwbouwwoningen als voor vrijkomende woningen in de bestaande voorraad. Oftewel wat voor invloed heeft de toevoeging of het vrijkomen van dure, of juist goedkope, woningen aan de woningmarkt op de verhuisketen in een bepaald gebied?

3.2.2. ONDERZOEKSEENHEDEN 'DOORSTROMER', 'STARTER' EN 'MIGRANT'

De doorstroming wordt op het niveau van woningmarktgebieden geanalyseerd. In het verhuisketenmodel is er dan ook een onderscheid gemaakt tussen huishoudens die een woning achterlaten en zich vestigen in hetzelfde woningmarktgebied, en de huishoudens waarbij dat niet het geval is. Huishoudens worden ingedeeld in de typen 'migrant', 'starter' (inclusief semi-starter) of 'doorstromer'. Deze categorieën worden hier nader toegelicht en ter verduidelijking geeft figuur 3.1 vervolgens de verschillende type huishoudens schematisch weer.

Onder *migranten* worden huishoudens verstaan die naar een woning in een ander woningmarktgebied verhuisd zijn (figuur 3.1). In dit onderzoek wordt een verhuizing tussen twee verschillende woningmarktgebieden namelijk als het einde van een verhuisketen gezien. Er is gekozen voor deze afgebakende definitie aangezien het doel van dit onderzoek is om regio's met elkaar te vergelijken. Er moest dus op de een of andere manier een lijn getrokken worden met verhuizingen die binnen een regio vallen en verhuizingen over langere afstand.

Het schaalniveau van woningmarktgebieden verschilt per gebied. De grootte van woningmarktgebieden kan bepaald worden op basis van wat woonconsumenten beschouwen als concurrerende woonlocaties. Wanneer woonconsumenten bepaalde gemeenten als relevant ervaren bij het zoeken naar een woning, zijn deze gemeenten ook relevant voor het woningmarktgebied. Het relevante zoekgebied voor een woning hangt in sterke mate af van de werklocatie van woonconsumenten en sociale verbanden van huishoudens met hun regio. Door het CBS is dan ook een indeling gemaakt in 31 woningmarktgebieden, om hiermee een afbakening te maken in de geografische omvang en ligging van woningmarkten (zie tabel 3.1). Voor de onderzoekseenheid 'migrant' is een nieuwe variabele in het databestand aangemaakt, hierbij wordt het huidige woningmarktgebied vergeleken met het vorige.

Tabel 3.1: Indeling in 31 woningmarktgebieden

Naam	Naam
1. Ommelanden	17. Zuid- en Midden-Kennemerland
2. Stad Groningen	18. Kop Noord-Holland / West-Friesland
3. Noord-Friesland / Waddeneilanden	19. Bollenstreek / Leiden
4. Oost-Friesland / Zuidwest-Friesland	20. 's-Gravenhage / Westland
5. Noord-Drenthe / Midden-Drenthe	21. Rijnstreek / Midden-Holland / Alblasserwaard
6. Zuidoost-Drenthe / Zuidwest-Drenthe	22. Drechtsteden/ Hoekse Waard/ Goeree-Overflak.
7. Twente	23. Rijnmond
8. IJsselvallei	24. Zeeland
9. Veluwe	25. Roosendaal / Breda
10. Arnhem e.o.	26. Midden-Brabant / Waalwijk
11. Achterhoek	27. 's-Hertogenbosch / Noordoost Brabant
12. Nijmegen e.o. / Betuwe	28. Helmond / Eindhoven
13. Oost-Utrecht	29. Noord-Limburg
14. West-Utrecht	30. Zuid-Limburg
15. Amsterdam	31. Flevoland
16. Zaanstreek / Waterland / Amstelland / Meerland	

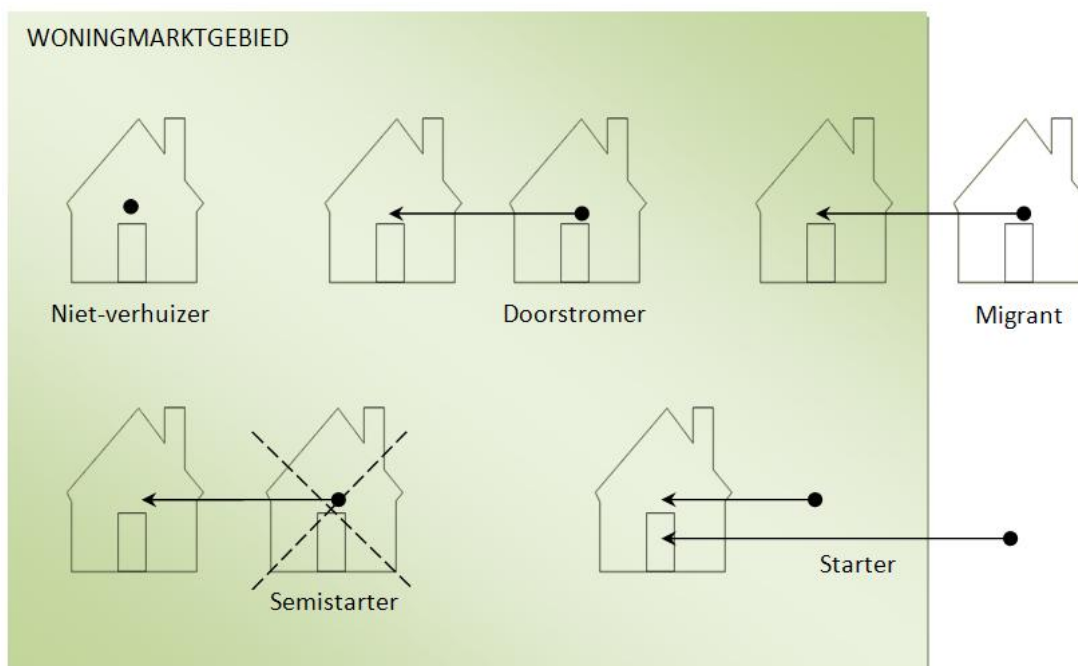
Bron: Statline, 2010

Starters zijn mensen die voor het eerst naar een zelfstandige woning verhuizen en daarbij dus geen zelfstandige woonruimte achterlaten. In 2009 woonden de meeste woningzoekende starters (353.000) nog bij hun ouders thuis. Verder waren er een kleine 129.000 starters in een onzelfstandige woning (bv in een studentenhuis) op zoek naar een zelfstandige woning (VROM, 2009).

Een *semistarter* is een huishouden dat naar een nieuwe woning verhuist en een woning achterlaat die niet beschikbaar komt voor nieuwe bewoning, bijvoorbeeld door sloop of een gescheiden huishouden. Naast starters waren er in 2009 ongeveer 96.000 semistarters (VROM, 2009). In dit onderzoek worden semistarters echter ook tot de categorie 'starters' ingedeeld. Semistarters laten namelijk geen woning achter voor een andere woningzoekende, waardoor de verhuisketen eindigt net als bij starters.

Een *doorstromer* is een huishouden dat een woning achterlaat in een bepaald woningmarktgebied en vervolgens een andere zelfstandige woonruimte betreft in datzelfde gebied.

Figuur 3.1: Typen huishoudens op de woningmarkt



Bron: Afgeleid uit Scholten e.a. p. 41.

3.3. REKENMODEL

3.3.1. MATRIXINDELING

Er is gebruik gemaakt van een rekenmodel waar doormiddel van waarschijnlijkheidsanalyses verhuisketens worden nagebootst, namelijk het Markov-ketenmodel (paragraaf 2.4). De input voor dit model zijn de feitelijke verhuizingen die in het WoON zijn opgenomen. Om een waarschijnlijkheidsanalyse uit te voeren dient er eerst een *overgangskansen*-matrix opgesteld te worden waarin alle verhuisbewegingen van het ene woningtype naar het andere woningtype gedurende een bepaalde periode zijn opgenomen. Deze matrix is opgebouwd uit verschillende marktsegmenten/woningtypen (tabel 3.2). Er is een indeling gemaakt van acht marktsegmenten waar huishoudens naartoe zijn verhuisd (geconstrueerd uit kenmerken van de huidige woning) en acht segmenten in de herkomst van de verhuisden (geconstrueerd uit de kenmerken van de vorige woning). De segmenten zijn opgebouwd uit combinaties van eigendomsverhouding (koop/huur), woningtype (eengezinswoning/meergezinswoning) en grootte (aantal kamers).

Tabel 3.2: Indeling marktsegmenten voor beschrijving van huidige & vorige woning

Segment	Eigendomsverhouding	Woningtype	Grootte
1.	Huur	Eengezinswoning	Klein (≤ 4 kamers)
2.	Huur	Eengezinswoning	Groot (≥ 5 kamers)
3.	Huur	Meergezinswoning	Klein (≤ 3 kamers)
4.	Huur	Meergezinswoning	Groot (≥ 4 kamers)
5.	Koop	Eengezinswoning	Klein (≤ 4 kamers)
6.	Koop	Eengezinswoning	Groot (≥ 5 kamers)
7.	Koop	Meergezinswoning	Klein (≤ 3 kamers)
8.	Koop	Meergezinswoning	Groot (≥ 4 kamers)

Daarnaast is de herkomst van de verhuisden nog onderverdeeld in twee extra segmenten (tabel 3.3), namelijk 'starters' en 'migranten'. Deze twee segmenten breken beiden een verhuisketen in een bepaald woningmarktgebied af en zijn toegevoegd aan de omschrijving van de vorige woning aangezien het interessant is om te zien hoe de ketens precies afgebroken worden. Zijn het vooral starters die profiteren van een bepaald woningaanbod of worden deze woningen grotendeels ingenomen door migranten?

Tabel 3.3: Twee extra marktsegmenten voor beschrijving van vorige woning

Segment	Benaming	Beschrijving
9.	Starter	Betrekt voor het eerst zelfstandige woning
10.	Migrant	Verhuizing vanuit ander woningmarktgebied

Om het beeld met de marktsegmenten compleet te maken is er in tabel 3.4 een nog niet ingevulde overgangskansen-matrix weergegeven. In de kolommen kan er per segment aangegeven worden hoeveel personen er in de onderzoeksperiode een woning uit een bepaald segment achtergelaten hebben. De rijen geven het huidige woningmarktsegment van de verhuisde personen weer.

De ketens worden nagebootst door vanuit de overgangskansen-matrix per woningtype na te gaan welke woningen er zijn achtergelaten door doorstromers, of dat ze zijn betrokken door starters of migranten (keteneinde). De woningen die doorstromers achtergelaten hebben, vormen vervolgens de input voor de tweede schakel in de keten. Deze tweede schakel levert ook weer vrijkomende woningen op en die vormen de input voor de derde schakel. Telkens wordt de input kleiner, omdat een deel van de woningen betrokken wordt door starters of migranten (VROM, 2003). Na een aantal schakels zullen er uiteindelijk geen woningen meer zijn die door doorstromers achtergelaten worden, waardoor het model eindigt.

Tabel 3.4: Overgangskansen-matrix

Input			Vorige woning										
			Huurwoning				Koopwoning				Starter	Migrant	Totaal
Huidige woning			Egw		Mgw		Egw		Mgw				
			Klein	Groot	Klein	Groot	Klein	Groot	Klein	Groot			
Huur	Egw	Klein											
		Groot											
	Mgw	Klein											
		Groot											
Koop	Egw	Klein											
		Groot											
	Mgw	Klein											
		Groot											
Totaal													

Op basis van een matrix met gerealiseerde verhuizingen kan worden bepaald welke woningen worden achtergelaten door huishoudens die een specifiek woningsegment betrekken. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van twee referentie matrices, één voor verhuizingen naar nieuwbouwwoningen (primair aanbod) en één voor verhuizingen in de bestaande voorraad (secundair aanbod). De overgangskansen tussen nieuwbouwwoningen en woningen uit de bestaande voorraad zijn namelijk verschillend aangezien ze op een andere manier op de markt komen. Nieuwbouwwoningen worden meestal in grote aantallen op dezelfde tijd aangeboden en de registratie is anders; diegene die zo snel mogelijk willen verhuizen zullen niet kiezen voor een nieuwbouwwoning (Hooimeijer in: Bolt, 2004). Daarom is het noodzakelijk om twee verschillende matrices met overgangskansen te maken.

Nieuwbouwwoningen worden in dit onderzoek gedefinieerd als woningen die binnen 4 jaar voor de uitvoering van het WoON onderzoek gebouwd en betrokken zijn. Voor de data uit WoON 2006 geldt dus dat woningen uit 2003 en later als nieuwbouw worden gerekend en bij het onderzoek uit 2009 de woningen uit 2006 en later. De tweede matrix met verhuizingen in de bestaande voorraad, bestaat uit alle overige woningen die niet aan deze nieuwbouwdefinitie voldoen.

3.3.2. ANALYSEPROCES

Om de onderzoeksopzet te verduidelijken is in figuur 3.2 een gedeelte van het analyseproces schematisch weergegeven. Van alle data die verzameld zijn in WoON 2006 & 2009, wordt ten eerste een selectie gemaakt van de geënquêteerde die recent verhuisd zijn. ‘Recent verhuisd’ houdt bij dit onderzoek in dat de verhuizing maximaal twee jaar voor de uitvoering van het WoON plaatsvond. De gegevens van alle overige geënquêteerde worden niet in deze analyse naar verhuisketens betrokken.

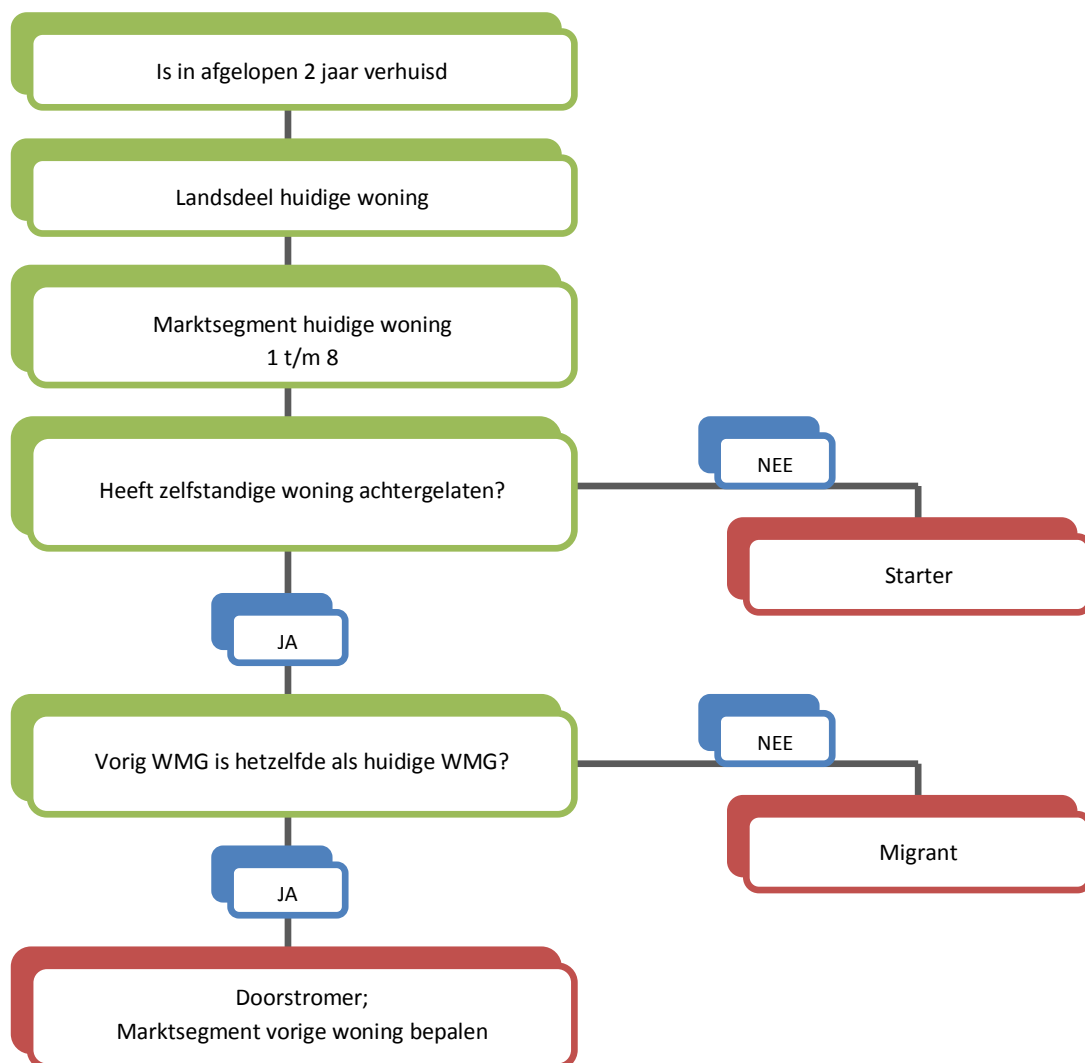
Vervolgens worden de verhuizingen aan de hand van de karakteristieken van de huidige woning ingedeeld naar landsdeel (paragraaf 3.4) en marktsegment. Zo ontstaat de input voor de rijen in de overgangskansen-matrix (tabel 3.4).

Nadat de huidige woning getypeerd is, wordt er onderzoek gedaan naar de woning die de verhuisde achtergelaten heeft. Ten eerste wordt daarbij de vraag gesteld of de geënquêteerde verhuisd is vanuit een zelfstandige woning. Wanneer dit niet het geval is, is er geen sprake van doorstroming

binnen de woningvoorraad en wordt desbetreffende verhuisde getypeerd als 'starter'. Van diegene die wel een zelfstandige woning hebben achtergelaten, wordt vervolgens nagetrokken of het huidige woningmarktgebied (WMG) gelijk is aan het vorige. Is dit niet het geval dan wordt er in dit onderzoek gesproken over een 'migrant'. Bij migranten is het niet van belang om specifiek te weten welk type woning zij achtergelaten hebben, vandaar dat zij, net als de starters, in een aparte kolom van de overgangskansen-matrix (tabel 3.4) genoteerd worden.

De personen die een zelfstandige woning achterlaten én verhuizen binnen hetzelfde woningmarktgebied zijn de 'doorstromers'. Van deze groep wordt aan de hand van de karakteristieken van de vorige woning bepaald tot welk marktsegment deze woning behoorde. Met deze informatie kan uiteindelijk de volledige overgangskansen-matrix ingevuld worden.

Figuur 3.2: Analyseproces



3.3.3. VOORWAARDEN VOOR HET MARKOV-KETENMODEL

Zoals in paragraaf 2.4.3 is aangegeven zijn er een aantal voorwaarden waaraan voldaan dient te worden, wanneer er gebruik gemaakt wordt van het Markov-ketenmodel. Deze voorwaarden worden hier nogmaals kort herhaald en daarnaast wordt er aangegeven op welke manier er aan voldaan wordt.

- *De overgangskansen moeten onafhankelijk zijn (Markoviciteit)*

Er mag geen relatie zijn tussen het besluit van een huishouden om uit een bepaald type woning te vertrekken en het besluit van een ander huishouden om deze leeggekomen woning te betrekken. Dit is vrijwel altijd het geval, waardoor de meeste verhuisbewegingen onafhankelijk van elkaar zijn. Enkel wanneer er sprake is van woningruil, wordt er niet aan deze voorwaarde voldaan. In dit onderzoek is echter de aanname gedaan dat er maar op zeer kleine schaal verhuizingen op basis van woningruil plaatsvinden. Aan de eerste voorwaarde wordt dus (grotendeels) voldaan.

- *De overgangskansen moeten homogeen zijn*

De overgangskansen zijn homogeen wanneer de kansen binnen een bepaald segment voor alle woningen gelijk zijn. Door statistische problemen (o.a. lage celvulling) zal er in de praktijk (vrijwel) nooit een volledige homogeniteit behaald kunnen worden, maar er kan wel gezocht worden naar een schaalniveau en categorisering van de segmenten waarmee zoveel mogelijk tegemoet wordt gekomen aan deze eis van homogeniteit. Een lager schaalniveau zal meer homogeniteit opleveren, maar het te gebruiken schaalniveau is daarnaast ook afhankelijk van de beschikbare statistische data. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van de data uit het WoON-onderzoek, waarin gegevens over heel Nederland verzameld zijn. Wanneer hierbij een te klein schaalniveau gekozen zou worden, blijven er nog maar weinig cases over en als deze vervolgens ook nog in diverse segmenten ingedeeld dienen te worden ontstaan er statistische problemen. Er is daarom gekozen voor een analyse die is opgesplitst in drie regionale niveaus, namelijk Randstad, Overgangsgebied en Overig Nederland (zie paragraaf 3.4). Om diezelfde reden is er bij de indeling van de woningmarktsegmenten (tabel 3.1) gekozen voor een (beperkte) uitsplitsing acht segmenten.

- *De overgangskansen zijn stabiel*

Stabiele overgangskansen zullen in de praktijk, net als de vorige voorwaarde, niet vaak voorkomen. In dit onderzoek is dit probleem gedeeltelijk ondervangen door de mobiliteit op de woningmarkt niet te analyseren gedurende één jaar maar over een periode van twee jaar. Hierdoor ontstaat er als het ware een gemiddeld verhuispatroon voor die periode. Bij het opstellen van de overgangskansenmatrix zijn dus alle personen uit het WoON-databestand die in de twee jaar voorafgaand aan het onderzoek verhuisd zijn, toegevoegd. Voor de data uit WoON 2006 geldt dan ook de verhuisperiode 2004-2006 en voor de data uit 2009 worden alle personen die verhuisd zijn in de periode 2007-2009 geanalyseerd.

- *De vrijgekomen woningen moeten daadwerkelijk worden betrokken*

Verhuisketens mogen niet onderbroken worden, wat inhoudt dat er constant voldoende huishoudens bereid moeten zijn om te verhuizen en er mag dus geen sprake zijn van (veranderingen in de) leegstand. De vraag is nu of er in alle drie de regionale schaalniveaus (Randstad, Overgangsgebied en Overig Nederland, zie paragraaf 3.4) ook aan deze voorwaarde wordt voldaan. Randstad zal zeer waarschijnlijk uit een dermate gespannen woningmarkt bestaan, waardoor er

geen sprake is van structurele leegstand. De regio 'Overig Nederland' bestaat echter ook voor een groot gedeelte uit perifere gebieden, welke volgens actuele onderzoeken steeds meer te maken zouden hebben met een krimpende bevolking met leegstand als resultaat. Helaas geven de data uit het WoON niet de mogelijkheid om te achterhalen of er daadwerkelijk sprake is van onderbroken verhuisketens door leegstand. In dit onderzoek zal er dan ook vanuit gegaan worden dat vrijgekomen woningen daadwerkelijk worden betrokken en er aan de vierde voorwaarde voldaan wordt. Een kritische noot hierbij is dat dit voor een gedeelte van Overig Nederland wellicht niet altijd het geval is.

3.4. ONDERZOEKSLOCATIES

3.4.1. INDELING IN LANDSDELEN

Naast de nationale verhuizingen en bijbehorende woningvraag, is ook de ruimtelijke spreiding van de woningvraag van belang. De woningmarkt heeft namelijk een sterk regionaal karakter. Zo heeft het weinig zin om in Noord-Nederland huizen te bouwen als de woningvraag zich vooral in de Randstad voordoet. In deze thesis is er gekozen voor het aggregeren van de regionale analyses tot het niveau van drie landsdelen. Voor elk landsdeel worden de gerealiseerde verhuizingen in de onderzoeksperioden verzameld en vervolgens uitgesplitst naar type woning.

Het eerste gebied betreft de 'Randstad', waartoe de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht gerekend worden. De 'Overgangszone' is het tweede landsdeel (Flevoland, Gelderland en Noord-Brabant); het gebied tussen de verstedelijkte Randstad en het platteland. Het derde landsdeel wordt 'Overig Nederland' genoemd, dat symbool staat voor het minst verstedelijkte gedeelte van Nederland (de overige zes provincies). In figuur 3.3 is deze indeling schematisch weergegeven.

De keuze voor deze indeling is gemaakt om expliciet onderscheid te kunnen maken tussen het sterk verstedelijkte deel van ons land, de snel groeiende en verstedelijkende schil daaromheen en de dunner bevolkte, meer landelijke en verder weg gelegen delen. De landsdelen zijn opgebouwd uit provincies, hoewel natuurlijk ook binnen het landsdeel Randstad overwegend landelijke gebieden liggen zoals het Groene Hart en de Kop van Noord-Holland en er binnen Overig Nederland ook verstedelijkte gebieden liggen als de stad Groningen, Twente en Zuid-Limburg (Verkade e.a., 2007). Hierdoor zullen de verschillen tussen de drie regio's waarschijnlijk minder groot worden.

De tweede reden om te kiezen voor een indeling in redelijke grote regio's heeft te maken met de statistische analyses. Wanneer deze drie gebieden namelijk uitgesplitst zouden worden in kleinere regio's, zoals bijvoorbeeld in twaalf provincies, ontstaan er statistische problemen door geringe celvulling in de overgangskansen-matrix. De betrouwbaarheid van de analyse zou hiermee in het geding komen. Door gebruik te maken van deze nationale-driedeling kunnen er wel significante uitspraken gedaan worden over de verschillen tussen de landsdelen.

Figuur 3.3: Nederland ingedeeld in drie landsdelen



3.4.2. TYPERING VAN RUIMTELIJKE DEELMARKTEN

Gezien de grote regionale verschillen in de Nederlandse woningmarkt kan verondersteld worden dat de doorstromingproblematiek, die in de aanleiding van deze scriptie (hoofdstuk 1) is besproken, niet in alle woningmarktgebieden gelijk is. In de ene regio zal het meer moeite kosten om een nieuwe woning te vinden dan in de andere. Deze constatering geldt in het bijzonder voor de Randstad, waar de schaarste aan woningen veel groter is dan in meer perifere delen van het land, zoals de drie noordelijke provincies en Zeeland (VROMraad, 2007). De beschikbaarheid en de betaalbaarheid van koopwoningen zou dan ook vooral een Randstedelijk probleem zijn (Renes & Jókövi, 2008).

Hoe minder mensen binnen of naar een regio willen verhuizen, hoe groter de kans van slagen voor de huishoudens die wel naar die regio willen verhuizen. De regionale variatie in de verhuiscapaciteit hangt samen met regionale verschillen in de bevolkingssamenstelling en de woningvoorraad. Zo bestaat de bevolkingssamenstelling in de Randstad bijvoorbeeld voor een groot deel uit jongeren en huurders, bevolkingsgroepen die volgens de theorie in paragraaf 2.2 relatief vaak verhuizen. In de perifere delen van Nederland (bijv. Zeeland) zijn juist meer ouderen en eigenaren-bewoners gevestigd. Uit de theorie blijkt dat zij over het algemeen juist minder vaak willen verhuizen. In regio's zoals in de Randstad, zullen waarschijnlijk dan ook meer mensen willen verhuizen dan in de meer perifere delen (Renes & Jókövi, 2008).

Naast de verschillen in de bevolkingssamenstelling kan er ook gekeken worden naar de verschillen in de woningvoorraad. Zoals namelijk ook uit de theorie van hoofdstuk 2 blijkt, zijn verhuisbewegingen logischerwijs gerelateerd aan de aanwezigheid van vrijgekomen woningen. Verhuisketens zijn aaneenschakelingen van oorzaak en gevolgen in de mobiliteit van individuen. De meeste mensen verhuizen om huisvestingsredenen en zij kunnen enkel verhuizen naar een leegstaande woning. Verhuizingen tussen woningmarktgebieden hebben meestal een andere reden. Mensen verhuizen normaal gesproken niet naar een andere regio wegens het aanbod op de woningmarkt, maar voor

werkgerelateerde redenen. Het bouwen van nieuwe woningen in Groningen, resulteert dan ook niet in meer verhuizingen van Amsterdam naar Groningen.

Een manier om de krapte op de woningmarkt uit te drukken is de vraagdruk. Dit is de vraag naar woningen gedeeld door het aanbod in een bepaalde regio. Tabel 3.5 geeft de vraagdruk per landsdeel in 2002 weer. De landelijke vraagdruk was in dat jaar 1,47, hetgeen betekent dat er tegenover elke 100 aangeboden woningen 147 vragers staan. De verschillen in vraagdruk tussen de verschillende landsdelen zijn kleiner dan de verschillen in het woningtekort. In Randstad is het woningtekort bijvoorbeeld het grootst, maar is de vraag/aanbodverhouding met 1,48 slechts een fractie groter dan landelijk (1,47). Wat opvalt is dat de regio Overgangszone met 1,53 een hogere vraagdruk heeft dan Randstad. In termen van vraagdruk per provincie is de markt het krapst in de provincies Utrecht (1,70) en Gelderland (1,64) en het ruimst in Limburg (1,26) en Groningen (1,34).

Tabel 3.5: Vraagdruk per landsdeel

	Aanbod	Vraag	Woningtekort	Woningvoorraad	Woningtekort in % van de woningvoorraad	Vraagdruk
Randstad	182.000	269.000	-88.000	3.039.000	-2,9%	1,48
Overgangszone	93.000	142.000	-49.000	1.845.000	-2,7%	1,53
Overig Nederland	79.000	108.000	-28.000	1.743.000	-1,6%	1,37
Nederland	354.000	519.000	-165.000	6.627.000	-2,5%	1,47

Bron: afgeleid uit VROM, 2002

3.4.3. VERONDERSTELLINGEN

Aan de hand van de verschillen in vraagdruk tussen landsdelen (tabel 3.5) en algemene aannames over regionale verschillen zijn er hieronder een aantal veronderstellingen opgesteld. In hoofdstuk 4 worden deze veronderstellingen gecontroleerd aan de hand van de data-analyses.

- De vraag naar woningen zal in Overig Nederland het laagst zijn, waardoor de nieuwbouwproductie in deze regio relatief ook het laagst zal zijn.
- Het landsdeel Randstad is het dichtstbevolkt, waardoor er weinig ruimte is voor grote nieuwbouwwoningen. In deze regio zal de nieuwbouw dan ook voor een groot deel bestaan uit meergezinswoningen.
- Overig Nederland zal te maken hebben met de kortste verhuisketens. Door de relatief lage vraagdruk hebben bewoners eerder de mogelijkheid om hun ideale koop/huurwoning te bemachtigen. Ook starters hebben (vaker) de mogelijkheid om direct te kopen. De wooncarrière van individuen is in dat geval eerder 'aan zijn top', waardoor ze niet verder hoeven te zoeken en verhuisketen dus sneller afgebroken worden.
- In Randstad en Overgangszone zullen er langere verhuisketens ontstaan. Door de relatief hoge vraagdruk zullen koopwensen minder snel te vervullen zijn. Huishoudens zullen daardoor waarschijnlijk vaker een stap maken op de woningladder, om zo steeds een stukje dichterbij hun ideale woning komen. Starters hebben minder slaagkansen door de druk op de woningmarkt.
- In regio's met een grote druk op de woningmarkt, zoals Randstad, zullen de huizenprijzen en de hypotheeklasten relatief hoog zijn, waardoor het aandeel bereikbare koopwoningen voor starters beperkt zal zijn. In een situatie van lagere vraagdruk, zoals in gebieden in Overig Nederland, is dit aandeel groter aangezien er sprake is van prijsdaling op de woningmarkt.

4. EFFECTEN VAN NIEUWBOUW

4.1. INLEIDING

Dit hoofdstuk richt zich op de analyse van de data. Het gaat dan vooral over de effecten van nieuwbouw op de woningmarkt en de verschillen in effecten tussen de drie landsdelen en de onderzoeksperioden 2006 & 2009. Er zal onder andere gekeken worden naar het vrijkomend aanbod door nieuwbouw, de doorstroming op de woningmarkt en de toegankelijkheid voor starters en migranten.

De opbouw van dit hoofdstuk ziet er als volgt uit. In de volgende paragraaf wordt een analyse gegeven van de bestaande woningvoorraad en de nieuwbouwopgave op nationaal niveau en op het niveau van de verschillende landsdelen. Paragraaf 4.3 gaat vervolgens in op het vrijkomend woningaanbod door nieuwbouw en wordt vergeleken met de analyse van de bestaande en nieuwbouwwoningen uit paragraaf 4.2. De onderzoeksvraag die hierbij beantwoord wordt, is: *Welk type bestaande woningen komen er vrij door nieuwbouw?*

In paragraaf 4.4 wordt het doorstromingseffect van bepaalde woningen onderzocht. Hierbij wordt een onderverdeling gemaakt in doorstroming die tot stand komt door nieuwbouw en doorstroming door het vrijkomen van bestaande woningen. De onderzoeksvraag die bij deze paragraaf hoort is: *Hoe lang is de gemiddelde verhuisketen die een bepaald type woning in het primaire en secundaire aanbod teweeg brengt?*

Paragraaf 4.5 analyseert de toegankelijkheid voor starters en migranten op de woningmarkt. Er wordt daarbij antwoord gegeven op de volgende vragen: *In welke mate profiteren starters uit de regio direct van de nieuwbouw? En hoe doen starters het tegenover migranten?*

En tot slot wordt er in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk een beknopte conclusie weergegeven van de analysedata en de bijbehorende onderzoeksvragen.

4.2. BESTAANDE WONINGVOORRAAD EN NIEUWBOUWWONINGEN

4.2.1. INLEIDING

Om conclusies te kunnen trekken uit de onderzoeksvraag 'Welk type bestaande woningen komen er vrij door nieuwbouw?' (paragraaf 4.3), is het van belang om ook te weten hoe de totale bestaande woningvoorraad en de nieuwbouwopgave er tijdens de onderzoeksperiode uit zag. Voor de totstandkoming van een ideale woningmarkt zal de nieuwbouwopgave namelijk moeten samenhangen met de bestaande voorraad; van welk type woningen is er een tekort en van welk type is er al een aanbodoverschot?

Deze paragraaf geeft dan ook drie onderbouwende analyses weer, namelijk::

- *Hoe groot is de bestaande woningvoorraad en in welk percentage worden er nieuwbouwwoningen bijgebouwd? (paragraaf 4.2.2)*
- *Uit welk type woningen bestaat de bestaande woningvoorraad? (paragraaf 4.2.3)*
- *Welk type nieuwbouwwoningen zijn er in de onderzoeksperiode bijgebouwd? (paragraaf 4.2.4)*

De huidige voorraad en de nieuwbouwpogave worden vergeleken per landsdeel, aangezien regionale verschillen in de doorstroming tussen bepaalde woningtypen kunnen samenhangen met verschillende factoren. Naast verschillen in de bevolkingsopbouw en de economische groei, spelen veranderingen in de woningvoorraad namelijk een rol. Zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven, is de beschikbaarheid van bepaalde woningen een relevante factor voor huishoudens om te (kunnen) verhuizen.

De verschillen in de bestaande voorraad en de nieuwbouw tussen de drie landsdelen (Randstad, Overgangszone en Overig Nederland) worden in de volgende deelparagrafen gepresenteerd. Eerst wordt ingegaan op het totaal *aantal* woningen per landsdeel, waarna in de daaropvolgende paragrafen 4.2.3 en 4.2.4 een analyse volgt van de *woningtypes* waaruit de verschillende landsdelen bestaan.

In hoofdstuk 3 is eerder vermeld dat dit verhuisketenonderzoek uitgevoerd wordt aan de hand van de data uit het WoON 2006 & 2009. Voor de analyse van de totale bestaande woningvoorraad en de nieuwbouwwoningen is er echter ook gebruik gemaakt van data van het CBS. In deze databestanden zijn daadwerkelijk alle woningen opgenomen, zodat er een reëel beeld ontstaat van de totale woningvoorraad. Voor de onderzoeksperiode 2006 is er bij de data van het CBS gekeken naar het aantal woningen dat aan het eind van 2005 tot de woningvoorraad behoorde. Het WoON-2006 neemt nog een aantal maanden van 2006 op in haar data, maar niet het volledige jaar. Voor de onderzoeksperiode 2009 geldt hetzelfde, bij de CBS data gaat het dan over de bestaande woningen tot eind 2008. Hierdoor zijn de data van het CBS beter te vergelijken met de data uit het WoON.

4.2.2. TOTAAL AANTAL BESTAANDE EN NIEUWBOUW WONINGEN PER LANDSDEEL

De nationale woningvoorraad groeide in de periode 2003-2005 met 2,8 procent (tabel 4.1). De verschillen tussen de drie landsdelen waren in deze periode gering. In de Randstad en Overgangszone werd er relatief evenveel nieuwbouw toegevoegd (2,88%). In Overig Nederland lag dit percentage met 2,56% iets lager.

Tabel 4.1: Totaal aantal bestaande en nieuwbouwwoningen 2006

Landsdeel	Totaal aantal woningen	Aantal nieuwbouwwoningen 2003-2005	Percentage
Randstad	3150442	90856	2,88%
Overgangszone	1893692	54584	2,88%
Overig Nederland	1814585	46519	2,56%
Totaal	6858719	191959	2,80%

Bron: CBS, Statline 2010

In de periode 2006-2008 lag het nationale percentage nieuwbouwwoningen met 3,29 procent (tabel 4.2) opvallend hoger, bijna 0,5%, in vergelijking met de periode 2003-2005. In alle drie de landsdelen was er sprake van een toegenomen groei. De woningvoorraad groeide relatief het sterkst in de Overgangszone (tot bijna 3,5%). Overig Nederland groeit in beide periodes relatief het minst, dit komt overeenkomt met de veronderstelling dat de vraag naar woningen in dit landsdeel waarschijnlijk het laagst zal zijn (paragraaf 3.4.3).

Tabel 4.2: Totaal aantal bestaande en nieuwbouwwoningen 2009

Landsdeel	Totaal aantal woningen	Aantal nieuwbouwwoningen 2006-2008	Percentage
Randstad	3231629	106417	3,29%
Overgangszone	1951523	67580	3,46%
Overig Nederland	1860060	57460	3,09%
Totaal	7043212	231457	3,29%

Bron: CBS, Statline 2010

4.2.3. WONINGTYPEN BESTAANDE WONINGVOORRAAD

In totaal stonden er in 2009 ruim 7 miljoen woningen in Nederland (tabel 4.2). Maar uit welk type woningen bestaat die bestaande voorraad? En zijn er verschillen tussen de drie landsdelen in het aandeel van een bepaald type woning? Het is van belang om dit te weten, aangezien het aantal en het type nieuwbouwwoningen in het desbetreffende landsdeel hier op afgestemd kan worden.

Tabel 4.3 geeft de bestaande voorraad in 2009 weer in acht verschillende categorieën. Een tabel met de bestaande voorraad in 2006 is bewust achterwege gelaten, aangezien deze percentages over de volledige voorraad in drie jaar vrijwel niet veranderen. De data is verzameld aan de hand van het WoON 2009, waarbij alle ruim 67.000 cases ingedeeld zijn in een bepaald woningtype/eigendom.

Zoals te zien is in tabel 4.3, is de landelijke koopsector met 58 procent, groter dan de huursector (42%). De verhouding huur/koop verschilt aanzienlijk tussen de drie landsdelen. In Randstad liggen de percentages van het aandeel huur- en koopwoningen het dichtst bij elkaar (resp. 47% en 53%), terwijl Overig Nederland juist een opvallend hoger percentage koop- (65%) dan huurwoningen (35%) heeft. Deze uitkomst is niet verrassend, aangezien de Randstedelijke gebieden ook bekend staan om het relatief hoge aandeel huurwoningen. In de Overgangszone en de perifere gebieden in Overig Nederland zijn er meer mogelijkheden als het gaat over het bemachtigen van een koopwoning.

Ook als men kijkt naar de verdeling van eengezins- en meergezinswoningen blijken de Overgangszone en Overig Nederland erg op elkaar te lijken. De percentages zijn in alle categorieën vrijwel gelijk. Wat voor deze twee landsdelen concreet inhoudt dat de verhouding tussen eengezins- en meergezinswoningen respectievelijk 80% en 20% van de totale voorraad is. In de Randstad behoren er echter veel meer meergezinswoningen tot de woningvoorraad, het percentage ligt hier zelfs op bijna 50%.

Tabel 4.3: Bestaande voorraad in woningtypen/eigendom; 2009

Landsdeel	Huurwoningen					Koopwoningen				
	Perc.	Egw		Mgw		Perc.	Egw		Mgw	
	Totaal	Klein	Groot	Klein	Groot	Totaal	Klein	Groot	Klein	Groot
Randstad	47%	9%	5%	21%	12%	53%	13%	25%	9%	7%
Overgangszone	36%	16%	6%	10%	4%	64%	21%	38%	4%	2%
Overig Nederland	35%	14%	6%	11%	4%	65%	22%	38%	3%	2%
Totaal	42%	12%	5%	17%	9%	58%	17%	31%	6%	4%

Bron: WoON, 2009

4.2.4. WONINGTYPEN NIEUWBOUW

Er is niet alleen een verschil in het aantal nieuwbouwwoningen in een bepaald landsdeel (tabel 4.1 en 4.2), maar ook in het type nieuwbouwwoningen. In tabel 4.4 is te zien dat de nieuwbouw op nationaal niveau in de periode 2003-2005 voor het overgrote deel (77%) bestond uit koopwoningen. Overig Nederland spande hierbij relatief de kroon met 81 procent van alle nieuwbouwwoning in dit landsdeel. In de Randstad zijn relatief en absoluut de meeste nieuwe huurwoningen toegevoegd aan de voorraad (25%).

Het verschil tussen de bouw van eengezins- en meergezinswoningen in de huursector is voor alle drie de landsdelen vrijwel nihil en op nationaal niveau zelfs helemaal gelijk (11%). In de koopsector is er echter wel een groot verschil tussen eengezins- en meergezinswoningen (61% vs. 16%). Op nationaal niveau is in totaal (huur & koop) ruim 70 procent een eengezinswoning. In Overig Nederland ligt dit percentage zelfs nog hoger (84%). De Randstad heeft relatief de minste nieuwe eengezinswoningen (66%), maar heeft met 34 procent wel het grootste aandeel meergezinswoningen. De veronderstelling (paragraaf 3.4.3) dat er in de dichtbevolkte Randstad relatief meer kleinere woningen (meergezinswoningen) worden toegevoegd dan in rurale gebieden, wordt hiermee bevestigd.

Wanneer de bestaande voorraad (tabel 4.3) en de nieuwbouwwoningen in de periode 2003-2005 (tabel 4.4) met elkaar worden vergeleken, valt op dat in Randstad de nieuwbouw het sterkst verschilt van de bestaande voorraad. Uit de bestaande voorraad blijkt dat er relatief weinig koopwoningen zijn in Randstad, maar aan de nieuwbouwpoging te zien worden er in deze regio percentueel vrijwel evenveel koopwoningen gebouwd als op nationaal niveau. Er wordt waarschijnlijk dus wel getracht om het percentage koopwoningen in deze regio te verhogen. Van de nieuwbouwwoning is namelijk 75% een koopwoning. De nieuwbouwpogingen van de drie landsdelen liggen qua woningtype aandeel veel dicht bij elkaar dan de bestaande voorraad in deze regio's.

Tabel 4.4: Nieuwbouwwoningen gebouwd in de periode 2003-2005

Landsdeel	Huur			Koop		
	Totaal	Egw	Mgw	Totaal	Egw	Mgw
Randstad	25%	11%	14%	75%	55%	20%
Overgangszone	23%	11%	11%	77%	62%	15%
Overig Nederland	19%	12%	7%	81%	72%	9%
Totaal	23%	11%	11%	77%	61%	16%

Bron: CBS, Statline 2010

Tabel 4.5 geeft de verdeling van type nieuwbouwwoningen in de periode 2006-2008 weer. Wat hierbij opvalt, is dat er in deze periode relatief meer huurwoningen (29%) gebouwd zijn dan in de periode 2003-2005 (23%). Deze toename in aantal huurwoningen geldt voor alle drie de landsdelen, maar groeit het meest in Overig Nederland (+9%). In de periode 2006-2008 zijn er bijna geen verschillen tussen de landsdelen in de verhouding van de bouw van koop- of huurwoningen.

Het percentage meergezinswoningen is zowel in de huursector als in de koopsector toegenomen in vergelijking met de periode 2003-2005. In 2003-2005 bestond 27 procent van de totale nieuwbouw

uit dit type woningen, terwijl het percentage in de periode 2006-2008 gestegen is naar 38 procent. In de Randstad is zelfs bijna de helft van de nieuwbouw een meergezinswoning (45%).

Een conclusie die hieruit getrokken kan worden is dat er bij het nieuwbouwbeleid in de periode 2006-2008 al meer rekening is gehouden met het vullen van gaten in de hiërarchische opbouw van de woningmarkt. Dit wil zeggen dat er ook in de goedkopere (meergezins)sector en in de huursector meer nieuwbouw plaats gevonden heeft. Er wordt op deze manier ingespeeld op de grotere vraag naar toegankelijke woningen, voor zowel starters als huishoudens met een lager inkomen.

Tabel 4.5: Nieuwbouwwoningen gebouwd in de periode 2006-2008

Landsdeel	Huur			Koop		
	Perc.	Egw	Mgw	Perc.	Egw	Mgw
Randstad	30%	8%	22%	70%	47%	23%
Overgangszone	28%	11%	17%	72%	54%	18%
Overig Nederland	28%	13%	15%	72%	61%	11%
Totaal	29%	10%	19%	71%	52%	19%

Bron: CBS, Statline 2010

4.3. VRIJKOMEND AANBOD DOOR NIEUWBOUW

4.3.1. INLEIDING

In deze paragraaf worden de effecten van het aanbod van nieuwbouwwoningen (primair aanbod) geanalyseerd. Er wordt daarbij gekeken naar de woningen uit de bestaande voorraad (secundair aanbod) die door doorstroming van een huishouden naar een nieuwbouwwoning vrijkomen. De onderzoeksvraag die hierbij hoort is dan ook:

Welk type bestaande woningen komen er vrij door nieuwbouw?

Vanuit het WoON-databestand en de matrix met multiplicatoren uit het Markov-ketenmodel (paragraaf 3.3), is het mogelijk om referentiecijfers over de effecten van nieuwbouw af te leiden. Met deze referentiecijfers kan er een schatting gemaakt worden van hoeveel woningen er per woningtype uit het bestaande aanbod, beschikbaar gekomen zijn door de nieuwbouw. Hiermee kan een relatief nieuwbouwprogramma afgeleid worden (zoals in figuur 4.1 en 4.3) en geeft vervolgens inzicht in de vrijkomende bestaande woningtypen (figuur 4.2 en 4.4).

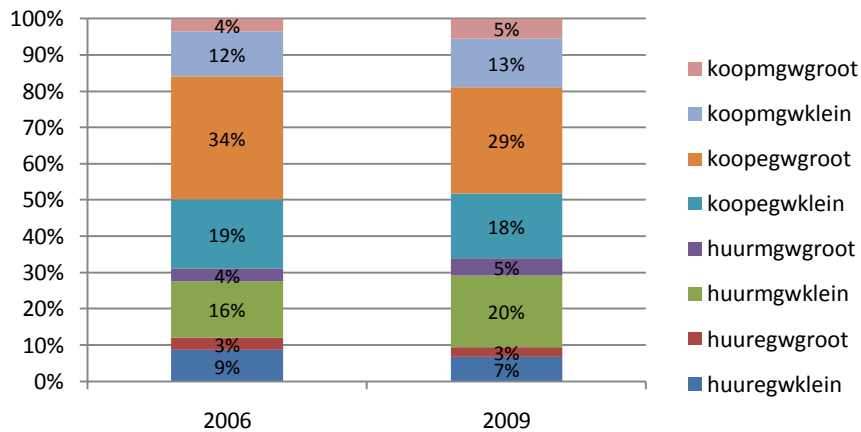
In paragraaf 4.3.2 wordt het vrijkomend aanbod eerst op nationaal niveau bekeken. De paragraaf daaropvolgend zoomt in op de verschillen in het vrijkomend aanbod per landsdeel.

4.3.2. NATIONAAL

Het grootste verschil tussen het relatieve nieuwbouwprogramma van onderzoeksperiode 2006 en 2009 (figuur 4.1), zit hem in de bouw van grote eengezins-koopwoningen en kleine meergezinshuurwoningen. In 2006 ligt het aandeel grote eengezins-koopwoningen 5 procent hoger dan in 2009, terwijl er in 2009 juist een hoger percentage (4%) kleine meergezinshuurwoningen toegevoegd is dan in 2006. Het totale aandeel huurwoningen ligt in 2009 met 35 procent ook iets hoger dan in 2006 (32%). Een conclusie die hieruit getrokken kan worden is dat de bouw van

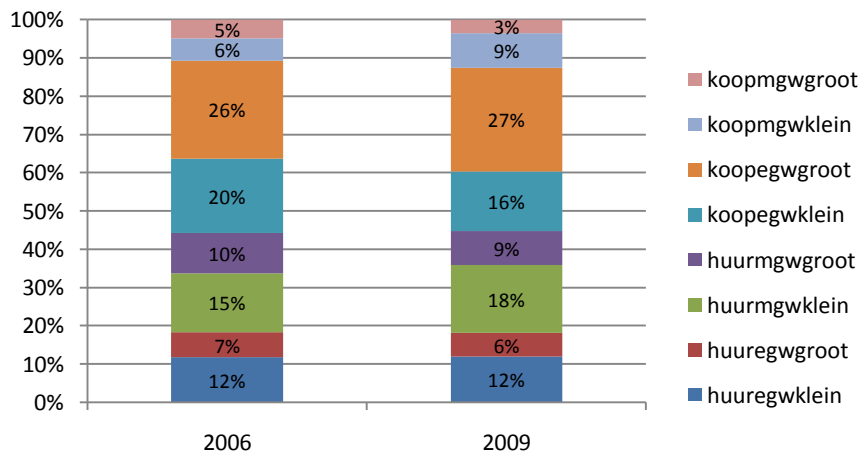
goedkopere woningen in 2009 is toegenomen ten opzichte van 2006. Dit komt overeen met de gegevens uit de vorige paragraaf over het reële nieuwbouwprogramma, waar aangegeven wordt dat er in de periode 2006-2008 meer huur- en meergezinswoningen zijn gebouwd dan in de periode 2003-2005.

Figuur 4.1: Relatief nieuwbouwprogramma; 2006 & 2009



In figuur 4.2 is een percentuele schatting weergegeven van het vrijkomend aanbod uit de data van 2006 & 2009. Wat hierbij opvalt is er op nationaal niveau maar weinig verschillen zijn tussen deze twee perioden. De verhouding in het aandeel vrijgekomen huur/koopwoningen is dan ook niet veranderd. De gegevens van 2009 laten wel een iets groter percentage vrijgekomen meergezinswoningen zien (39% versus 36% in 2006).

Figuur 4.2: Bestaand vrijkomend aanbod door nieuwbouw; 2006 & 2009



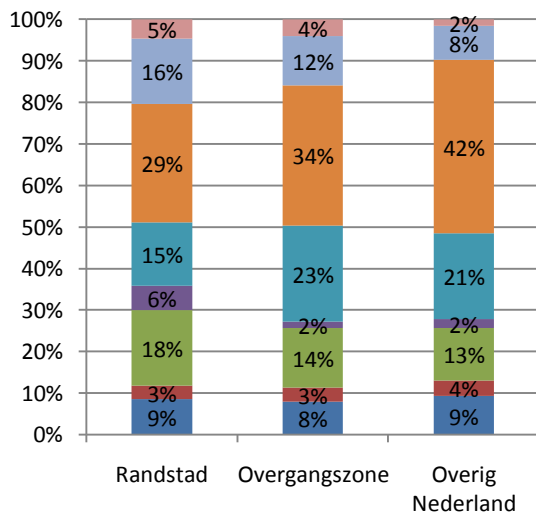
Wanneer het vrijkomend aanbod (figuur 4.2) vergeleken wordt met het relatieve nieuwbouwprogramma (figuur 4.1) is het opvallend dat terwijl er in beide onderzoeksperioden relatief maar weinig huurwoningen bijgebouwd worden, er in deze categorie wel zo'n 10% meer in het bestaande aanbod vrijgekomen is. Er is door nieuwbouw dus duidelijk sprake van doorstroming naar andere woningtypen.

4.3.3. PER LANDSDEEL

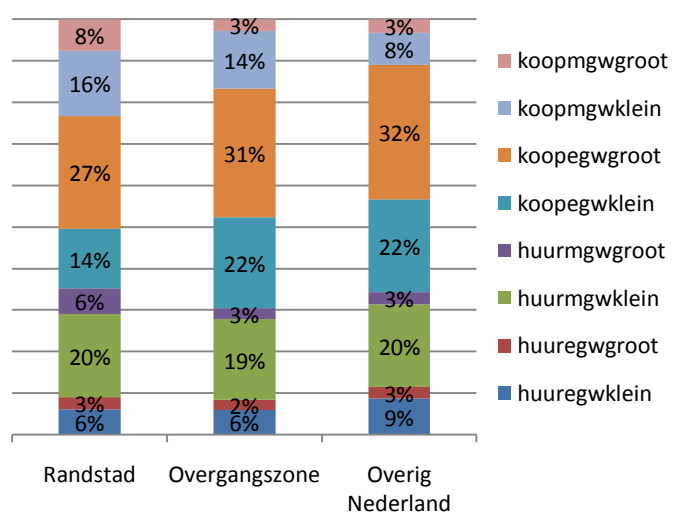
De samenstelling van het door nieuwbouw via doorstroming vrijgemaakte aanbod uit de voorraad verschilt aanmerkelijk tussen de drie verschillende landsdelen en de onderzoeksperioden. Logischerwijs zal het vrijgemaakte aanbod ook afhankelijk zijn van de samenstelling van de nieuwbouw in een bepaald landsdeel of periode. In figuur 4.3 en 4.4 zijn dan ook de relatieve nieuwbouwprogramma's tegenover elkaar gezet.

In 2009 (figuur 4.4) zijn er in Overgangszone en vooral in Overig Nederland meer huurwoningen gebouwd dan in 2006 (figuur 4.3), wat geleid heeft tot de bouw van relatief minder eengezinskoopwoningen. Verder zijn er weinig grote verschillen in de nieuwbouwprogramma's van de twee onderzoeksperioden.

Figuur 4.3: Relatief nieuwbouwprogramma per landsdeel; 2006



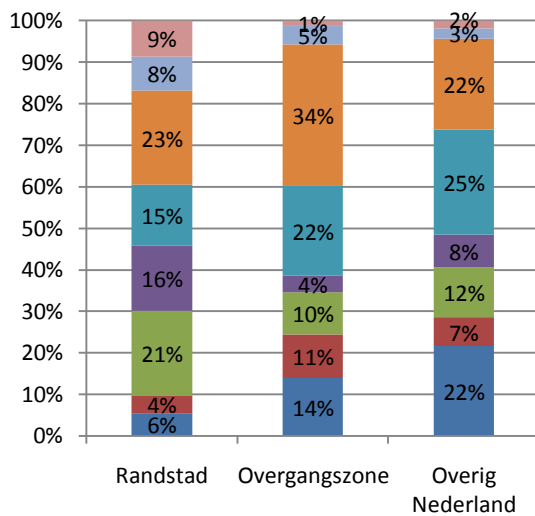
Figuur 4.4: Relatief nieuwbouwprogramma per landsdeel; 2009



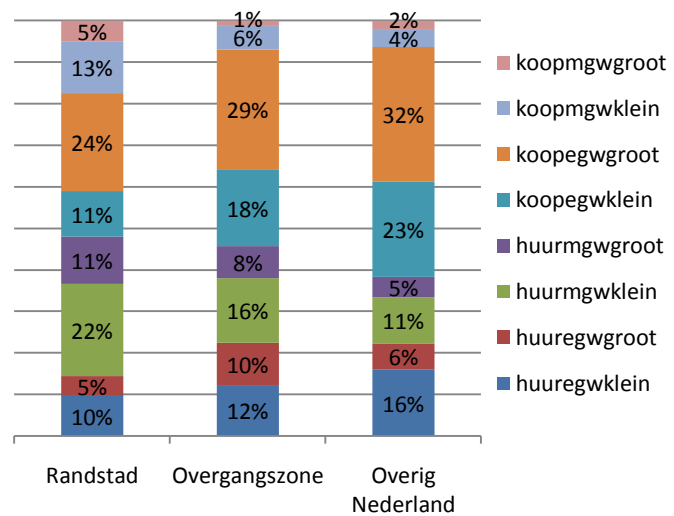
In figuur 4.5 en 4.6 zijn de door nieuwbouw vrijkomende woningen uit het bestaande aanbod relatief weergegeven. Uit de gegevens van 2006 (figuur 4.5) blijkt dat er in Overgangszone, vergeleken met de twee andere gebieden, weinig huurwoningen vrijgekomen zijn. Daarnaast zijn er in Randstad relatief veel meergezinswoningen (huur & koop 54%) en weinig eengezinshuurwoningen (10%) als secundaire aanbod op de markt gekomen. In Overig Nederland komen juist veel kleine eengezinwoningen (huur & koop 47%) vrij.

Figuur 4.6 geeft de data van 2009 weer. Overig Nederland heeft in deze onderzoeksperiode het kleinste aandeel vrijkomende huurwoningen (38%), terwijl dat percentage in 2006 nog op 49 procent lag en daarmee juist boven de twee andere landsdelen uitstak. In Overgangszone is het aandeel vrijgekomen huurwoningen juist met 7 procent gestegen in 2009. Overig Nederland heeft in de tweede onderzoeksperiode te maken gehad met een flinke stijging (+10%) in het aantal vrijkomende grote eengezinskoopwoningen en een daling (-8%) in de kleine eengezinshuurwoningen. Randstad heeft in beide jaren de minste vrijkomende eengezinswoningen. Echter, in de eengezinshuursector van 2009 zijn er wel minder grote verschillen tussen de drie landsdelen dan in 2006, terwijl deze verschillen in de eengezinskoopsector juist groter zijn geworden.

Figuur 4.5: Bestaand vrijkomend aanbod door nieuwbouw per landsdeel; 2006



Figuur 4.6: Bestaand vrijkomend aanbod door nieuwbouw per landsdeel; 2009



Wanneer het vrijkomende bestaande aanbod (figuur 4.5 & 4.6) vergeleken wordt met de relatieve nieuwbouwprogramma's (figuur 4.3 & 4.4) vallen er wel een aantal zaken op. Hoewel het nieuwbouwaandeel van eengezinshuurwoningen in beide jaren en alle drie de landsdelen maar op ongeveer 10 procent lag, komen er in Overgangszone en Overig Nederland opvallend veel meer woningen uit deze categorie op de markt (tussen de 20% en 30%). In Randstad komt er maar tussen de 10 en 15 procent aan eengezinshuurwoningen vrij, maar de opbouw van de bestaande voorraad in de drie landsdelen (tabel 4.3) geeft hier een verklaring voor. De bestaande voorraad in Overgangszone en Overig Nederland bestaat namelijk uit een vrij groot aandeel van dit type woningen (ruim 20%), terwijl er in Randstad maar 14 procent van de bestaande voorraad een eengezinshuurwoning is. Wanneer er minder woningen van een bepaald type zijn, zullen er logischerwijs ook minder woningen in die sector vrijkomen.

Wat ook opvallend is, is dat er uit de data van 2006 blijkt dat er in Overig Nederland een groot verschil zit tussen het percentage vrijkomende grote eengezinskoopwoningen (22%) en het percentage nieuwbouwwoningen in die categorie (42%). Terwijl daarnaast het percentage vrijgekomen kleine eengezinshuurwoningen (22%) in ditzelfde jaar en landsdeel juist een stuk hoger is dan de nieuwbouw (9%). De nieuwbouw in de duurdere sectoren (koop en eengezins) heeft in dit geval dus duidelijk gezorgd voor doorstroming tussen verschillende woonsegmenten, aangezien er daardoor relatief veel kleinere (goedkope) woningen vrijgekomen zijn.

4.4. DOORSTROMING

4.4.1. INLEIDING

Het doorstromingseffect van bepaalde type woningen wordt in deze paragraaf 4.4 onderzocht. Bij deze analyse wordt een onderverdeling gemaakt in doorstroming die tot stand komt door nieuwbouw en doorstroming door het vrijkomen van bestaande woningen.

In paragraaf 3.3 is eerder vermeld dat deze onderverdeelde analyse gedaan wordt aan de hand van het opstellen van twee verschillende overgangskansen-matrices per landsdeel, één voor verhuizingen naar nieuwbouwwoningen (primair aanbod) en één voor verhuizingen in de bestaande voorraad

(secundair aanbod). De overgangskansen tussen nieuwbouwwoningen en woningen uit de bestaande voorraad zijn namelijk verschillend aangezien ze op een andere manier op de markt komen. Nieuwbouwwoningen worden meestal in grote aantallen op dezelfde tijd aangeboden en de registratie is anders; diegene die zo snel mogelijk willen verhuizen zullen namelijk niet kiezen voor een nieuwbouwwoning. Daarom is het noodzakelijk om twee verschillende matrices met overgangskansen te maken. De onderzoeksvraag die bij deze paragraaf hoort is:

Hoe lang is de gemiddelde verhuisketen die een bepaald type woning in het primaire en secundaire aanbod teweeg brengt?

Eerstvolgend zal er in paragraaf 4.4.2. ingegaan worden op de gemiddelde verhuisketenlengte van de landsdelen door het primaire aanbod. Het primaire aanbod wordt in dit onderzoek gedefinieerd als de woningen die binnen 4 jaar voor de uitvoering van het WoON onderzoek gebouwd en betrokken zijn. Voor de data uit WoON 2006 geldt dus dat woningen uit 2003 en later als nieuwbouw worden gerekend en bij het onderzoek uit 2009 de woningen uit 2006 en later. In paragraaf 4.4.3. zullen vervolgens de resultaten van de secundaire-verhuisketenanalyse getoond worden. Deze tweede matrix bestaat uit alle overige verhuizingen naar woningen die niet aan de nieuwbouwdefinitie voldoen.

4.4.2. VERHUISKETENLENGTE PRIMAIR AANBOD

In tabel 4.6 zijn de gemiddelde verhuisketenlengten per landsdeel en per woningmarktsegment weergegeven voor beide onderzoeksperioden. Een lange verhuisketenlengte impliceert dat er door de bouw van een bepaald woningtype of het bouwen in een bepaald landsdeel veel doorstroming op gang wordt gebracht. Een segment/landsdeel met een korte gemiddelde verhuisketenlengte zal juist minder kansen bieden voor doorstromers, waardoor de woningmarkt wellicht 'op slot' komt te zitten.

Op nationaal niveau is de gemiddelde ketenlengte in 2006 bijna 3,5 schakels. Nieuwbouwwoningen in de Randstad leveren in deze periode de meeste doorstroming op (3,63) en Overig Nederland de minste (3,34). De verschillen tussen de drie landsdelen zijn echter niet spectaculair. Voor de verschillende woningmarktsegmenten zijn in tabel 4.6 de nationaal gemiddelde verhuisketenlengten opgenomen. Uit de data blijkt dat in 2006 kleine eengezinshuurwoningen voor de kortste verhuisketen (3,16) zorgden en grote eengezinskoopwoningen voor de langste (3,75). Wanneer de huur- en koopsector per woningtype vergeleken worden, valt op dat de woningen in de koopsector gemiddeld een iets langere verhuisketen voortbrengen. Daarnaast geldt voor de huur- en koopsector dat 'grote' eengezins- en meergezinswoningen voor meer doorstroming zorgen dan 'kleine'.

In 2009 is de gemiddelde ketenlengte 2,86. De derde kolom in tabel 4.6 geeft het verschil aan tussen de ketenlengte van 2006 en 2009. Wat opvalt is dat de verhuisketenlengte in alle marktsegmenten en landsdelen gedaald is in 2009 (gemiddeld 0,62 korter). Het grootste verschil in doorstroming vindt plaats in Randstad, tussen de twee onderzoeksperioden is er een verschil van 0,97 schakels. In Overig Nederland verandert er juist zeer weinig. Een opmerkelijk feit uit deze data is dat Randstad in 2006 de langste verhuisketen teweegbracht, terwijl dit in 2009 juist de kortste was. Voor Overig Nederland geldt het omgekeerde.

Kleine meergezinskoopwoningen leveren in 2009 de minste doorstroming op. Dit is opvallend aangezien dit marktsegment in 2006 niet voor de korte ketenlengte zorgde. Voor de overige segmenten geldt wel hetzelfde als in 2006, namelijk dat de huursector en de 'kleine' woningen minder doorstroming genereren dan de koopsector en de 'grote' woningen.

Tabel 4.6: Gemiddelde verhuisketenlengten door primair aanbod; 2006 & 2009

	2006	2009	Vershil		
Landsdelen					
Randstad	3,63	2,66	0,97		
Overgangszone	3,53	3,03	0,50		
Overig Nederland	3,34	3,29	0,05		
Woningmarktsegmenten					
Huur	Egw Klein	3,16	2,69	0,46	
	Groot	3,61	2,94	0,67	
Mgw	Klein	3,31	2,66	0,65	
	Groot	3,58	2,96	0,62	
Koop	Egw	Klein	3,27	2,83	0,44
		Groot	3,75	3,13	0,62
	Mgw	Klein	3,43	2,54	0,88
		Groot	3,58	3,11	0,47
Totaal	3,48	2,86	0,62		

Tabel 4.7 geeft de doorstroming tussen de huur- en koopsector weer. In de rijen is de huidige eigendomsvorm opgenomen en in de kolommen de vorige woonsituatie. Bij de vorige woonsituatie worden ketensluiters (starters en migranten) apart vermeld.

Uit tabel 4.6 bleek al dat er in 2009 sprake was van beduidend kortere verhuisketens dan in 2006. Met de toevoeging van tabel 4.7 zijn de verschillen tussen de onderzoeksperioden beter te plaatsen. Hierin is namelijk te zien dat het percentage starters/migrant in de huur- en koopsector is toegenomen in 2009. Wanneer starters/migranten direct van de nieuwbouw profiteren, wordt de verhuisketen direct afgebroken en zal er dus zeer beperkte doorstroming plaatsvinden.

Een vraag die ontstaat is, waarom hebben er in 2009 meer starters/migranten zich in het primaire aanbod kunnen vestigen? Een mogelijke reden hiervoor is uit tabel 4.7 af te leiden. Vanuit de koopsector heeft er namelijk minder doorstroming plaatsgevonden. Van koop naar huur is het percentage gedaald van 19% in 2006 naar 17% in 2009 en van koop naar koop zelfs van 54% naar 48%. Door de economische crisis die sinds 2008 aanwezig is, en welke dus voor een gedeelte opgenomen is in de data van 2009, zijn huishoudens wellicht minder geneigd om te verhuizen en/of kunnen hun eigen woning moeilijk verkopen. Hierdoor blijft de markt op slot zitten en vindt er minder doorstroming plaats dan in 2006. Koopwoningen worden vervolgens toegankelijker voor starters en migranten die nieuw op de woningmarkt komen.

Randstad heeft in 2009 te maken met de minste doorstroming op de woningmarkt. Het percentage doorstroming van een koopwoning naar een nieuwe koopwoning is tussen de twee onderzoeksperioden namelijk gedaald van 56% naar 44%. En van huur naar huur is het percentage gedaald van 51% in 2006 naar 44% in 2009. Het aandeel verhuisden van een huurwoning naar een koopwoning en visa versa is niet veranderd in Randstad. Starters/migranten hebben in 2009 op deze

woningmarkt beduidend meer kansen gekregen. In de koopsector is zelfs 36 procent van de nieuwbouwwoningen bij starters migranten terecht gekomen, terwijl dit in 2006 nog op 25 procent lag. Je zou dus kunnen stellen dat de kredietcrisis vooral in Randstad heeft gezorgd voor een vastzittende markt waar doorstroming moeilijk is. Vandaar de opvallend gedaalde verhuisketenlengte in dit landsdeel (tabel 4.6).

In Overig Nederland gebeurt juist het tegenovergestelde, daar is het aandeel starters/migranten in de koopsector juist iets kleiner geworden (28%) in vergelijking met 2006 (30%). Het lijkt erop dat de woningmarkt in Overig Nederland minder last heeft van een vastzittende woningmarkt. De veronderstelling dat de vraagdruk (paragraaf 3.4.3) in Overig Nederland laag is en er dus weinig krapte op de woningmarkt is, kan hiervoor een verklaring zijn.

Tabel 4.7: Doorstroming tussen huur- en koopwoningen door primair aanbod

Huidige woning		Vorige woning					
		Huur	Koop	Starters/ migranten	Huur	Koop	Starters/ migranten
2006		2009					
Huur	Randstad	51%	16%	33%	44%	16%	40%
	Overgangszone	43%	20%	37%	43%	16%	42%
	Overig Nederland	53%	23%	24%	45%	24%	31%
	Totaal	50%	19%	32%	44%	17%	39%
Koop	Randstad	19%	56%	25%	19%	44%	36%
	Overgangszone	17%	56%	27%	20%	48%	33%
	Overig Nederland	21%	49%	30%	17%	55%	28%
	Totaal	19%	54%	27%	19%	48%	34%

4.4.3. VERHUISKETENLENGTE SECUNDAIR AANBOD

In tabel 4.8 zijn de gemiddelde verhuisketenlengten door het secundaire aanbod per landsdeel en per woningmarktsegment weergegeven. Het secundaire aanbod zijn de woningen in de bestaande voorraad die tijdens de onderzoeksperioden vrijgekomen zijn.

Op nationaal niveau is de gemiddelde ketenlengte in 2006 2,07 schakels. Het verschil tussen de drie landsdelen is in deze periode erg klein (0,03). Vrijgekomen eengezinskoopwoningen leveren, net als bij het primaire aanbod, de meeste doorstroming op ('klein' 2,14; 'groot' 2,48). Meergezinshuurwoningen genereren de kortste verhuisketen, de kleine woningen 1,81 en de grote 1,98. Dit is afwijkend aan de analyse van het primaire aanbod in 2006, daar waren het juist de kleine eengezinshuurwoningen die voor de kortste keten zorgden. Echter, beide woningtypen (meergezinshuurwoningen en kleine eengezinshuurwoningen) kunnen getypeerd worden als starterswoningen, waardoor dit een logische verklaring kan zijn voor de kortere verhuisketen in deze segmenten.

In 2009 is de gemiddelde ketenlengte 1,88. Net als bij het primaire aanbod zijn de verhuisketens door secundair aanbod in alle marktsegmenten korter in vergelijking met 2006 (gemiddeld 0,19 korter). De verschillen tussen de drie landsdelen zijn in deze onderzoeksperiode iets groter dan in 2006.

Voor beide onderzoeksperiodes geldt dat vrijkomende woningen in de koopsector gemiddeld een langere verhuisketen op gang brengen dan hetzelfde woningtype in de huursector. De woningtypen die de meeste en de minste doorstroming op gang brengen blijven ook gelijk aan de eerste onderzoeksperiode.

Tabel 4.8: Gemiddelde verhuisketenlengte door secundair aanbod; 2006 & 2009

	2006	2009	Vershil
Landsdelen			
Randstad	2,06	1,87	0,19
Overgangszone	2,09	1,93	0,16
Overig Nederland	2,09	1,86	0,23
Woningmarktsegmenten			
Huur			
Egw			
Klein	2,01	1,86	0,16
Groot	2,08	1,87	0,22
Mgw			
Klein	1,81	1,66	0,15
Groot	1,96	1,66	0,30
Koop			
Egw			
Klein	2,14	2,02	0,12
Groot	2,48	2,30	0,18
Mgw			
Klein	2,04	1,80	0,23
Groot	2,12	1,91	0,21
Totaal	2,07	1,88	0,19

Tabel 4.9 geeft de doorstroming in het secundaire aanbod tussen de huur- en koopsector weer. In de rijen is de huidige eigendomsvorm opgenomen en in de kolommen de vorige woonsituatie. Bij de vorige woonsituatie wordt er onderscheid gemaakt tussen doorstromers (uit koop- of huursector) en ketensluiters (starters/migranten).

Wat direct opvalt aan de gemiddelde verhuisketenlengte door secundair aanbod (tabel 4.8) is dat deze in beide jaren een stuk lager ligt dan bij het primaire aanbod (tabel 4.6). In tabel 4.9 is te zien dat dit komt door het grote aandeel starters/migranten die een vrijkomende woning betrekken. Nieuwbouwwoningen trekken juist relatief weinig starters aan.

Net als bij het primaire aanbod zijn de gemiddelde verhuisketens bij het secundaire aanbod in 2009 korter dan in 2006. Ook hierbij blijkt dat uit het grotere aandeel starters/migranten die in 2009 de mogelijkheid hadden om een woning in het vrijkomende secundaire aanbod te betrekken (tabel 4.9). Vooral huurwoningen worden door een groot percentage starters/migranten ingenomen (60%). De verschillen in de doorstroming tussen huur- en koopwoningen in 2006 en 2009 zijn echter veel minder groot dan bij het primaire aanbod.

In het secundaire aanbod zijn er in 2006 en 2009 relatief veel huishoudens van huur- naar een koopwoning verhuisd (resp. 24% en 22%). Het percentuele verschil tussen verhuizingen van koop naar koop en van huur naar koop is hier veel kleiner dan bij het primaire aanbod. Huishoudens die vanuit een koopwoning naar een huurwoning betrekken komen zeer weinig voor (2006, 9%; 2009, 7%). Bij het primaire aanbod gaat dit gemiddeld over 10% meer huishoudens die deze stap maken. Een conclusie die hieruit getrokken kan worden is de eigenaarsbewoners eerder geneigd om naar een huurwoning te verhuizen wanneer dit een nieuwbouwwoning is. Het secundaire aanbod is minder in trek voor huishoudens die al in een koopwoning hebben gewoond.

Tabel 4.9: Doorstroming tussen huur- en koopwoningen door secundair aanbod

Huidige woning		Vorige woning					
		Huur	Koop	Starters/ migranten	Huur	Koop	Starters/ migranten
2006					2009		
Huur	Randstad	38%	8%	54%	33%	6%	61%
	Overgangszone	36%	10%	54%	33%	8%	59%
	Overig Nederland	33%	12%	55%	31%	10%	60%
	Totaal	36%	9%	54%	33%	7%	60%
Koop	Randstad	25%	34%	41%	22%	35%	43%
	Overgangszone	22%	36%	42%	19%	37%	44%
	Overig Nederland	25%	36%	40%	22%	31%	47%
	Totaal	24%	35%	41%	22%	34%	44%

4.5. TOEGANKELIJKHEID VOOR STARTERS EN MIGRANTEN

4.5.1. INLEIDING

In deze paragraaf wordt de toegankelijkheid van nieuwbouwwoningen voor starters en migranten geanalyseerd. Paragraaf 4.4.2 heeft al een beeld gegeven over de toegankelijkheid van het primaire aanbod voor de totale groep ketensluiters (starters & migranten), maar in deze analyse wordt juist een onderscheid gemaakt tussen deze twee groepen.

Nieuwbouw is de enige manier om het *aantal* verhuisketens te beïnvloeden. Met elke nieuwe woning wordt er namelijk een nieuwe verhuisketen opgestart en uiteindelijk ook beëindigd. De keten eindigt ofwel bij een starter, ofwel bij een vestigende migrant. Elke nieuwbouwwoning zal dus per definitie één starter of migrant tot de woningmarkt toelaten. Daar tussenin kunnen eventueel doorstromers nog een stap in hun wooncarrière maken. Hoeveel doorstromers er zijn, is afhankelijk van het nieuwbouwaanbod en de opbouw van de woningvoorraad. Ideaal gesproken is de voorraad hiërarchisch opgebouwd, dat wil zeggen dat het aanbod en de vraag naar alle woningtypen gelijk is. Als er in een hiërarchische woningmarkt een woning toegevoegd wordt aan de top, kunnen meerdere doorstromers, die in verschillende fasen van hun wooncarrière verkeren, allemaal een stapje omhoog maken en kan een starter onderaan instappen.

Uit de opvattingen uit het huidige doorstromingsbeleid (paragraaf 1.2) blijkt ook dat er vaak gestreefd wordt naar het bouwen van dure koopwoningen, een toevoeging aan de top van de woningmarkt, waardoor over het algemeen de meest ideale doorstroming over de gehele woningmarkt op gang zou komen. Maar zijn het ook daadwerkelijk de starters die uiteindelijk onderaan de woonhiërarchie (kunnen) instappen?

Een kanttekening die bij de opvatting 'bouwen aan de top' geplaatst kan worden is namelijk het probleem van de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters. Om specifiek starters op de woningmarkt te helpen zou het ook van belang zijn om direct voor starters te bouwen door woningen in het goedkopere/huursegment toe te voegen. In de praktijk zal de woningmarkt immers niet volledig hiërarchisch opgebouwd zijn en de woningmarkt niet gesloten. Migrantten sluiten ook verhuisketens af, waardoor er minder starters kunnen profiteren van nieuwbouw.

De onderzoeksvraag die hier besproken wordt, is dan ook:

In welke mate profiteren starters uit de regio direct van de nieuwbouw? En hoe doen starters het tegenover migranten?

De toegankelijkheid van de nieuwbouw (primair aanbod) voor starters wordt alleen vergeleken op nationaal niveau. Door de beperkte gegevensaantallen in de analysedata voor deze onderzoeksvraag, is het niet mogelijk om dit nog verder uit te splitsen naar de drie verschillende regio's.

4.5.2. VERSCHIL IN REKRUTERINGSKANSEN

Een rekruteringskansen-matrix is een tabel waarin de geobserveerde overgangskansen worden omgezet naar relatieve frequenties (paragraaf 3.3). Per type primair aanbod ontstaat er een *rekruteringskans* om een bepaald type woningen vrij te maken (doorstromer) of een starter of migrant (ketensluiser) te voorzien. In tabel 4.10 zijn de rekruteringskansen van nieuwbouwwoningen voor starters en migranten in 2006 en 2009 weergegeven. De rekruteringskansen voor doorstromers zijn voor deze onderzoeksvraag niet van belang en zijn daarom achterwege gelaten.

In 2006 hebben starters bij nieuwbouwwoningen in Nederland gemiddeld een rekruteringskans van 0,15. De segmenten waar ze een opvallend hoge rekruteringskans hebben zijn de kleine eengezinswoningen (huur 0,27 & koop 0,20) en de kleine meergezinsuurwoningen (0,20). Starters krijgen in 2006 duidelijk weinig kansen op de woningmarkt door de bouw van grote nieuwbouwwoningen (huur & koop en eengezins & meergezins). Ook de koopwoningen hebben voor deze doelgroep een lagere rekruteringskans, voor elk woningtype geldt dat deze in de huursector een hoger percentage starters aantrekt dan in de koopsector.

In vergelijking met starters doen migranten het in 2006 beter op de koopmarkt. Enkel de kleine eengezinskoopwoningen worden vaker betrokken door starters, maar de overige woningtypen in de koopsector hebben een hoger aandeel migranten. Daarnaast zijn de grote meergezinswoningen (huur & koop) opvallend in trek bij migranten, met een rekruteringskans van respectievelijk 0,18 en 0,20.

De tweede kolom geeft de gegevens uit de onderzoeksperiode 2009 weer. Hieruit is af te leiden dat starters in deze periode een iets hogere slagingskans voor het bemachtigen van een nieuwbouwwoningen hebben dan in 2006, namelijk 18%. De huursector is in 2009 nog steeds toegankelijker dan de koopsector, waarbij er wederom uitschieters zijn bij de rekruteringskansen van kleine huurwoningen (eengezins- en meergezins). In de koopsector heeft er echter een spectaculair verschil plaats gevonden. Waarbij starters bij kleine meergezinskoopwoningen in 2006 nog een kans van 0,13 hadden, is deze in 2009 gestegen naar 0,27. Een verschil van 14%.

Migranten doen het in 2009 (0,17) ook beter op de nieuwbouwmkt dan in 2006 (0,13). Deze stijging in de rekruteringskans was te verwachten na de analyse van paragraaf 4.4. Daar kwam al eerder ter sprake dat de gemiddelde verhuisketenslengten in 2009 gedaald waren in vergelijking met 2006, doordat er een groter aandeel starters/migranten zich op de nieuwbouwmkt vestigden. De verschillen tussen de verschillende woningtypen zijn in 2009 echter vrij klein. De koopsector is nog steeds iets toegankelijker, terwijl de rekruteringskans voor migranten bij grote meergezinskoopwoningen in 2009 juist wel het sterkst gedaald is.

In de koopsector van 2009 is er bij de grote eengezinswoningen een opvallend hoger percentage migranten in vergelijking met de groep starters. De 'grote' woningen komen in beide jaren sowieso ook vaker terecht bij migranten van bij starters. Dit is logisch te verklaren omdat dit type woningen over het algemeen te duur is voor starters en dus om een wooncarrière mee te beginnen. Migrant die vaak al verder zijn met hun wooncarrière hebben in dit geval dus meer kans om een nieuwbouwwoning in de koopsector te betreden. Een nieuwbouwbeleid met veel grote woningtypen is dan ook niet direct nuttig voor starters, aangezien er dan meer migranten aan bod komen. Dit in tegenstelling met de visie uit hoofdstuk 1 van het huidige doorstroombeleid dat de bouw van dure/grote woningen uiteindelijk ook zullen zorgen voor de toegankelijkheid voor starters.

Tabel 4.10: Rekruteringskansen van nieuwbouwwoningen voor starters en migranten; 2006 en 2009

Matrix			2006		2009		Verskil	
			Starter	Migrant	Starter	Migrant	Starter	Migrant
Huur	Egw	Klein	0,27	0,09	0,22	0,18	-0,05	0,09
		Groot	0,14	0,10	0,16	0,14	0,02	0,05
	Mgw	Klein	0,20	0,12	0,28	0,13	0,08	0,01
		Groot	0,09	0,18	0,14	0,17	0,06	-0,01
Koop	Egw	Klein	0,20	0,14	0,16	0,19	-0,04	0,06
		Groot	0,10	0,12	0,09	0,18	0,00	0,06
	Mgw	Klein	0,13	0,17	0,27	0,19	0,14	0,02
		Groot	0,07	0,20	0,12	0,15	0,06	-0,05
Totaal			0,15	0,13	0,18	0,17	0,03	0,04

4.6. CONCLUSIES

In dit hoofdstuk is nagegaan in hoeverre nieuwbouw effect heeft op de doorstroming en de verschillen van deze effecten tussen de drie landsdelen en de onderzoeksperioden. Hieronder wordt een korte conclusie van de resultaten uit hoofdstuk 4 geven. De onderzoeksvragen die per paragraaf zijn geanalyseerd, worden uitgebreid beschreven bij het beantwoorden van de probleemstelling in hoofdstuk 5.

Voor de drie verschillende landsdelen (Randstad, Overgangszone en Overig Nederland) en de onderzoeksperioden (2006 en 2009) is ten eerste bekeken hoe het nieuwbouwprogramma er uit zag. De belangrijkste conclusie daarbij is dat de bouw van goedkope woningen (huur- en meergezinswoningen) in 2009 is toegenomen ten opzichte van 2006. Het overgrote deel van de nieuwbouw bestond in beide jaren wel uit koopwoningen (ongeveer 75%). Overig Nederland spande hierbij relatief de kroon en in Randstad zijn relatief en absoluut de minste koopwoningen toegevoegd aan de voorraad.

Wanneer het vrijkomende bestaande aanbod vergeleken wordt met de nieuwbouwprogramma's vallen er een aantal zaken op. Hoewel het nieuwbouwaandeel van eengezinshuurwoningen in beide jaren en alle drie de landsdelen maar op ongeveer 10 procent lag, komen er in Overgangszone en Overig Nederland opvallend meer woningen uit deze categorie op de markt (tussen de 20% en 30%). Er is in deze landsdelen door nieuwbouw dus duidelijk sprake geweest van doorstroming naar andere woningtypen. In Randstad komt er maar tussen de 10 en 15 procent aan eengezinshuurwoningen

vrij, maar het aandeel van dit type woningen in de bestaande voorraad is in Randstad met 14 procent ook het laagst. Het aandeel vrijkomende meergezinswoningen in Randstad is juist relatief hoog.

In 2009 zijn er in Overig Nederland meer huurwoningen gebouwd dan in 2006, terwijl er relatief juist minder huurwoningen uit de bestaande voorraad vrijkomen. Een conclusie die hieruit volgt is dat de bouw van koopwoningen in deze regio, meer huurwoningen in de bestaande voorraad vrijmaakt. Nieuwbouw in de duurdere sectoren (koop en eengezins) heeft in dit geval gezorgd voor doorstroming tussen verschillende woonsegmenten, aangezien er daardoor relatief veel huur- en meergezinswoningen vrijgekomen zijn. Het 'bouwen voor de top' zorgt in deze regio dus ook voor de toegankelijkheid van woningen lager in de woonhiërarchie.

De resultaten uit het onderzoek naar de verhuisketenlengte door het primaire en secundaire aanbod blijken erg veel overeenkomsten te hebben. De eerste overeenkomst is dat de verhuisketenlengte in beide aanbodmarkten in 2009 in alle marktsegmenten en landsdelen gedaald in vergelijking met 2006. Starters/migranten hebben in 2009 beduidend meer kansen gekregen, waardoor de verhuisketens eerder afgebroken zijn. Een tweede overeenkomst is dat woningen in de koopsector gemiddeld een iets langere verhuisketen voortbrengen dan de huursector. Daarnaast geldt voor de huur- en koopsector dat 'grote' eengezins- en meergezinswoningen voor meer doorstroming zorgen dan 'kleine'.

Door het secundaire aanbod zijn er in 2006 en 2009 relatief veel huishoudens van een huur- naar een koopwoning verhuisd (resp. 24% en 22%). Huishoudens die vanuit een koopwoning naar een huurwoning trekken komen zeer weinig voor (resp. 9% en 7%). Bij het primaire aanbod gaat het gemiddeld over 10% meer huishoudens die de stap van koop naar huur maken.

Tussen de verschillende woningmarktsegmenten is de toegankelijkheid voor starters zeer divers. De segmenten waar ze een opvallend hoge kans hebben zijn de kleine eengezinswoningen (huur & koop) en de kleine meergezinshuurwoningen. Starters die een grote meergezinskoopwoning betrekken komen juist het minst voorkomt. In 2006 en 2009 is de huursector toegankelijker voor starters dan de koopsector. Voor elk woningtype geldt dat deze in de huursector een hoger percentage starters aantrekt dan in de koopsector. Bij de kleine meergezinskoopwoningen heeft er echter wel een spectaculair verschil plaats gevonden. In 2006 hadden starters een rekruteringskans van 0,13 om dit type woning te bemachtigen, terwijl deze in 2009 is gestegen naar 0,27.

Migranten doen het in beide onderzoeksperioden beter dan starters op de koopwoningmarkt. Enkel kleine eengezinskoopwoningen zijn hierop een uitzondering, deze worden juist vaker betrokken door starters. Daarnaast zijn de grote meergezinswoningen (huur & koop) erg in trek bij migranten. Ketens die beginnen aan de top van de markt ('groot' en in de koopsector) eindigen relatief vaker bij een migrant dan bij een starter.

5. CONCLUSIES

5.1. INLEIDING

Het doel van doorstroming op de woningmarkt is het genereren van een passend aanbod voor zoveel mogelijk woningzoekenden en het verminderen van de kwalitatieve mismatch op de woningmarkt. De positieverbetering van starters op de woningmarkt staat hierbij tegenwoordig vaak centraal. Er zijn verschillende opvattingen over de manier waarop doorstroming en de positie van starters verbeterd kan worden. Over het inzetten van nieuwbouw zijn de meeste partijen het wel eens, aangezien alleen het bouwen van meer woningen ervoor zorgt dat het aanbod op de woningmarkt omhoog gaat en de keuzevrijheid toeneemt. Maar voor wie en in welke segment moet er gebouwd worden?

Daarnaast zijn er op de Nederlandse woningmarkt ook regionaal verschillen in vraagdruk en ruimtelijke ordening. Zou het woningbouwbeleid dan ook per regio/landsdeel moeten verschillen, waarbij er factoren op een specifiekere vraag- en aanbodmarkt een rol spelen? Of geldt voor de gehele Nederlandse woningmarkt hetzelfde principe?

Met dit onderzoek wordt getracht een antwoord te geven op deze vragen. Doel van dit onderzoek is dan ook het analyseren van de doorstroming op de Nederlandse woningmarkt en de verhuisketens die daardoor op gang komen. Het specifieke doel van dit verhuisketenonderzoek is het vergelijken van verhuisketens die op gang komen door een bepaald woningaanbod en in een bepaalde regio en periode.

Op basis van deze doelstellingen is de volgende probleemstelling geformuleerd:

In welke mate leiden de locatie van een woningmarkt, de type (nieuwbouw)woningen en de macro ontwikkelingen in een bepaalde periode, tot verschillen in het vrijkomende woningaanbod en de lengte van verhuisketens tussen Nederlandse regio's? En in hoeverre profiteren starters en migranten van nieuwbouwwoningen in een bepaalde woningmarkt?

Aan de hand van drie onderzoeksvragen kan deze probleemstelling worden beantwoord.

- *Welk type bestaande woningen komen er vrij door nieuwbouw?*
- *Hoe lang is de gemiddelde verhuisketen die een bepaald type woning in het primaire en secundaire aanbod teweeg brengt?*
- *In welke mate profiteren starters uit de regio direct van de nieuwbouw? En hoe doen starters het tegenover migranten?*

Paragraaf 5.2 geeft antwoord op de probleemstelling door de resultaten van het onderzoek per onderzoek te beschrijven en geeft aansluitend enkele aanbevelingen op het gebied van het woningmarktbeleid. De derde paragraaf van hoofdstuk 5 geeft een reflectie op de uitvoering van dit onderzoek en mogelijkheden voor vervolgonderzoek.

5.2. CONCLUSIES

Voor de drie verschillende landsdelen (Randstad, Overgangszone en Overig Nederland) en de onderzoeksperioden (2006 en 2009) is ten eerste bekeken hoe het nieuwbouwprogramma er uit zag. De belangrijkste conclusie daarbij is dat de bouw van goedkope woningen (huur- en meergezinswoningen) in 2009 is toegenomen ten opzichte van 2006. In Randstad is in 2009 zelfs bijna de helft van de nieuwbouw een meergezinswoning (45%). In Overig Nederland worden de minste meergezinswoningen gebouwd, maar het aandeel is in 2009 met 26% nog steeds een zo'n 10% hoger dan in 2006. Het overgrote deel van de nieuwbouw bestond in beide jaren wel uit koopwoningen (ongeveer 75%). Overig Nederland spande hierbij relatief de kroon en in Randstad zijn relatief en absoluut de minste koopwoningen toegevoegd aan de voorraad. De veronderstelling dat er in de dichtbevolkte Randstad relatief meer kleinere woningen (meergezins- en huurwoningen) worden toegevoegd dan in rurale gebieden, wordt hiermee bevestigd.

In onderzoeksperiode 2009 is er bij het nieuwbouwbeleid waarschijnlijk meer rekening gehouden met het vullen van gaten in de hiërarchische opbouw van de woningmarkt. Dit wil zeggen dat er ook in de goedkopere (meergezins)sector en in de huursector meer nieuwbouw plaats gevonden heeft. Er wordt op deze manier ingespeeld op de grotere vraag naar toegankelijke woningen, voor zowel starters als huishoudens met een lager inkomen.

- *Welk type bestaande woningen komen er vrij door nieuwbouw?*

Bij het beantwoorden van deze onderzoeksvraag worden vooral de verschillen tussen de onderzoeksperioden en de landsdelen behandeld. Wanneer het vrijkomende bestaande aanbod vergeleken wordt met de nieuwbouwprogramma's vallen er namelijk al wel een aantal zaken op. Hoewel het nieuwbouwaandeel van eengezinshuurwoningen in beide jaren en alle drie de landsdelen maar op ongeveer 10 procent lag, komen er in Overgangszone en Overig Nederland opvallend veel meer woningen uit deze categorie op de markt (tussen de 20% en 30%). Er is in deze landsdelen door nieuwbouw dus duidelijk sprake geweest van doorstroming naar andere woningtypen. In Randstad komt er maar tussen de 10 en 15 procent aan eengezinshuurwoningen vrij, maar de opbouw van de bestaande voorraad in de drie landsdelen geeft hier een verklaring voor. De bestaande voorraad in Overgangszone en Overig Nederland bestaat namelijk uit een vrij groot aandeel van dit type woningen (ruim 20%), terwijl er in Randstad maar 14 procent van de bestaande voorraad een eengezinshuurwoning is. Wanneer er minder woningen van een bepaald type zijn, zullen er logischerwijs ook minder woningen in die sector vrijkomen. In Randstad komen er relatief juist veel meergezinswoningen vrij (54%), maar ook dit is verklaarbaar aangezien er in dit landsdeel ook de meeste nieuwbouw en bestaande voorraad in deze sector aanwezig is.

Overig Nederland heeft in 2009 het kleinste aandeel vrijkomende huurwoningen (38%), terwijl dat percentage in 2006 nog op 49 procent lag en daarmee juist boven de twee andere landsdelen uitstak. Dit is opvallend aangezien het nieuwbouwprogramma van Overig Nederland in beide perioden uit het kleinste aandeel nieuwe huurwoningen bestond. Het is zelfs zo de nieuwbouw in 2006 uit 19% huurwoningen bestond en in 2009 uit 28%. In de tweede onderzoeksperiode zijn er dus meer woningen in deze sector in Overig Nederland gebouwd, terwijl er relatief juist minder woningen uit de bestaande voorraad in vrijkomen. Een conclusie die hieruit volgt is dat de bouw van koopwoningen meer huurwoningen in de bestaande voorraad vrijmaakt. Hetzelfde geldt voor de verhouding tussen eengezins- en meergezinswoningen. De nieuwbouw in de duurdere sectoren

(koop en eengezins) heeft in dit geval duidelijk gezorgd voor doorstroming tussen verschillende woonsegmenten, aangezien er daardoor relatief veel huur- en meergezinswoningen vrijgekomen zijn. Het 'bouwen voor de top' zorgt in deze regio dus ook voor de toegankelijkheid van woningen lager in de woonhiërarchie.

- *Hoe lang is de gemiddelde verhuisketen die een bepaald type woning in het primaire en secundaire aanbod teweeg brengt?*

Ten eerste kan gesteld worden dat nieuwbouwwoningen (primair aanbod) voor een langere verhuisketens zorgen dan woningen in de bestaande voorraad. Bij het primaire aanbod hebben starters/migranten (ketensluiters) namelijk een aanzienlijk kleiner aandeel in de afname, wat leidt tot langere verhuisketens.

Voor het **primaire aanbod** geldt vervolgens dat kleine eengezinshuurwoningen in 2006 voor de kortste verhuisketen (3,16) zorgden en grote eengezinskoopwoningen voor de langste (3,75). Wanneer de huur- en koopsector per woningtype vergeleken wordt, valt op dat de woningen in de koopsector gemiddeld een iets langere verhuisketen voortbrengen. Daarnaast geldt voor de huur- en koopsector dat 'grote' eengezins- en meergezinswoningen voor meer doorstroming zorgen dan 'kleine'. Ook in 2009 geldt dat de huursector en de 'kleine' woningen minder doorstroming genereren dan de koopsector en de 'grote' woningen.

Wat opvalt is dat de verhuisketenlengte in alle marktsegmenten en landsdelen gedaald is in 2009 (gemiddeld 0,62 korter). Het grootste verschil in doorstroming vindt plaats in Randstad, tussen de twee onderzoeksperiodes is er een verschil van 0,97 schakels. In Overig Nederland verandert er juist zeer weinig. Een opmerkelijk feit uit deze data is dat Randstad in 2006 de langste verhuisketen teweegbracht, terwijl dit in 2009 juist de kortste was. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat er in 2009 vanuit de koopsector minder doorstroming plaats heeft gevonden door de economische crisis. Huishoudens zijn wellicht minder geneigd om te verhuizen en/of kunnen hun eigen woning moeilijk verkopen. Hierdoor blijft de markt op slot zitten en stijgt het aandeel starters/migranten die direct kunnen profiteren van nieuwbouwwoningen. Dit leidt tot een directe afbreking van verhuisketens en dus beperkte doorstroming.

Randstad heeft in 2009 te maken met de minste doorstroming op de woningmarkt. Starters/migranten hebben in 2009 op deze woningmarkt beduidend meer kansen gekregen. In de koopsector is zelfs 36 procent van de nieuwbouwwoningen bij starters/migranten terecht gekomen, terwijl dit in 2006 nog op 25 procent lag. Je zou dus kunnen stellen dat de kredietcrisis vooral in Randstad heeft gezorgd voor een vastzittende markt waar doorstroming moeilijk is. Vandaar de opvallend gedaalde verhuisketenlengte in dit landsdeel. In Overig Nederland gebeurt juist het tegenovergestelde, daar is het aandeel starters/migranten in de koopsector juist iets kleiner geworden (28%) in vergelijking met 2006 (30%). Het lijkt erop dat de woningmarkt in Overig Nederland minder last heeft van een vastzittende woningmarkt. De veronderstelling dat de vraagdruk in Overig Nederland laag is en er dus weinig krapte op de woningmarkt is, kan hiervoor een verklaring zijn.

Voor de gemiddelde ketenlengte door het **secundaire aanbod** geldt dat het verschil tussen de drie landsdelen in beide onderzoeksperiodes erg klein is. Net als bij het primaire aanbod, is de verhuisketen in alle marktsegmenten wel gedaald in vergelijking met 2006.

Vrijgekomen eengezinskoopwoningen leveren in beide onderzoeksperioden, net als bij het primaire aanbod, de meeste doorstroming op. Meergezins huurwoningen genereren de kortste verhuisketen. Ook voor de secundaire aanbod markt geldt dat kleine woningen in de meergezins- of huursector voor de minste doorstroming zorgen. Een verklaring hiervoor is dat deze woningen qua grootte en prijs waarschijnlijk het meest toegankelijk zijn voor starters, en de verhuisketens daardoor snel afgebroken worden.

Voorals huurwoningen worden door een groot percentage starters/migranten ingenomen (in 2009 zelfs 60%), en zorgen daardoor dus voor zeer beperkte doorstroming. Daarnaast zijn er in 2006 en 2009 relatief veel huishoudens van een huur- naar koopwoning verhuisd (resp. 24% en 22%). Huishoudens die vanuit een koopwoning naar een huurwoning trekken komen zeer weinig voor (2006, 9%; 2009, 7%). Bij het primaire aanbod gaat dit gemiddeld over 10% meer huishoudens die deze stap maken. Een conclusie die hieruit getrokken kan worden is de eigenaarsbewoners eerder geneigd om naar een huurwoning te verhuizen wanneer dit een nieuwbouwwoning is. Het secundaire aanbod is minder in trek voor huishoudens die al in een koopwoning hebben gewoond.

- *In welke mate profiteren starters uit de regio direct van de nieuwbouw? En hoe doen starters het tegenover migranten?*

In 2006 hebben starters in Nederland gemiddeld een rekruteringskans van 0,15 om een nieuwbouwwoning te betrekken. Tussen de verschillende segmenten is de toegankelijkheid voor starters echter zeer divers. De segmenten waar ze een opvallend hoge kans hebben zijn de kleine eengezinswoningen (huur 0,27 & koop 0,20) en de kleine meergezins huurwoningen (0,20). Terwijl doorstroming naar grote meergezinskoopwoningen juist het minst voorkomt (0,07). Starters hebben in 2006 duidelijk weinig kans om gebruik te maken van het aanbod van grote nieuwbouwwoningen. Ook de koopwoningen hebben voor deze doelgroep een lagere rekruteringskans, voor elk woningtype geldt dat deze in de huursector een hoger percentage starters aantrekt dan in de koopsector.

De gemiddelde rekruteringskans voor starters in 2009 (0,18) is iets gestegen in vergelijking met 2006 (0,15). De huursector is in 2009 nog steeds toegankelijker dan de koopsector, waarbij er wederom uitschieters zijn bij de rekruteringskansen van kleine huurwoningen (eengezins- en meergezins). In de koopsector heeft er echter een spectaculair verschil plaats gevonden. Waarbij starters bij kleine meergezinskoopwoningen in 2006 nog een kans van 0,13 hadden, is deze in 2009 gestegen naar 0,27. Op nationaal niveau is de bouw van meergezinskoopwoningen in deze periode vrijwel hetzelfde gebleven dus de verklaring ligt naar alle waarschijnlijkheid niet in de nieuwbouwoopgave. De beperkte doorstroming in 2009 van eigenaarsbewoners naar een nieuwe woning, zal echter wel grotendeels dit verschil verklaren.

Migranten doen het in beide onderzoeksperioden beter dan starters op de koopwoningmarkt. Enkel kleine eengezinskoopwoningen zijn hierop een uitzondering, deze worden juist vaker betrokken door starters. Daarnaast zijn de grote meergezinswoningen (huur & koop) erg in trek bij migranten. Ketens die beginnen aan de top van de markt ('groot' en in de koopsector) eindigen relatief vaker bij een migrant dan bij een starter.

Aanbeveling

De doorstroming op de woningmarkt is in de laatste jaren (onderzoekperiode 2009) afgenomen. De verhuisketenlengte is in alle landsdelen en marktsegmenten korter geworden in vergelijking met 2006. In dit onderzoek zijn twee mogelijke verklaringen hiervoor besproken. De eerste is de toegenomen bouw van woningen 'onder aan de woningmarkt', namelijk in de huur- en meergezinssector, waardoor de toegankelijkheid voor starters/migranten toeneemt en verhuisketens eerder afgebroken worden. De keuze voor een bepaald nieuwbouwbeleid zou in dit geval in grote mate de werking van verhuisketens sturen. En de tweede mogelijke verklaring is de veranderende druk op de woningmarkt door de economische crisis. Welke verklaring de grootste rol gespeeld heeft in de afname van de doorstroming is echter niet te herleiden aan de data uit dit onderzoek. Wel kan er gesteld worden dat de bouw van woningen in de duurdere sector (koop- en/of eengezins) in alle gevallen voor een langere verhuisketen zorgt, en dus meer doorstromers op de woningmarkt bediend.

De specifieke doelgroep starters, wordt juist meer geholpen wanneer er een nieuwbouwprogramma van grotendeels goedkope (huur- en/of meergezins) woningen opgesteld wordt. Starters hebben door het aanbod van dit woningtype vaker de kans om een nieuwe woning te kopen of te huren. Met een woningbouwbeleid alleen gericht op het bouwen voor starters, zal de dynamiek van de woningmarkt echter verslechteren. Door te bouwen voor starters zullen de andere woningbezitters namelijk in hun huidige woning moeten blijven zitten en wordt de evenwichtige opbouw van de woningvoorraad op lange termijn aangetast.

De problemen van een vastzittende woningmarkt zullen niet opgelost worden als er of specifiek voor doorstromers, of juist specifiek voor starters, gebouwd wordt. Een aanbeveling voor het opstellen van woningbouwbeleid is dan ook dat het zich moet richten op het ontwikkelen van een zeer gevarieerd aanbod. Naast goedkope woningen, zoals woningen die uitsluitend geschikt zijn voor starters, dient er ook gebouwd te worden in de middeldure en dure woningmarktsegmenten. Het beleid zou drempels in de doorstroming op de woningmarkt weg moeten halen en verhuisbewegingen juist stimuleren, waardoor huishoudens de mogelijkheid hebben om vaker een stap in hun wooncarrière te kunnen maken.

5.3. REFLECTIE

In deze paragraaf wordt een korte reflectie gegeven over de analyse die gebruikt is voor dit onderzoek en vervolgens wordt afgesloten met mogelijkheden voor vervolgonderzoek.

De keuze om gebruik te maken van de data uit het WoON heeft veel voordelen met zich meegebracht. Door het ruime databestand kon er namelijk een landsdekkend onderzoek plaatsvinden naar verhuisketen en doorstroming en waren er geen problemen met non-respons of het zoeken naar respondenten. Daarnaast heeft het WoON een breed scala aan variabelen in haar onderzoek verwerkt, waardoor onderzoekslocaties en woningmarktsegmenten vervolgens handmatig naar eigen voorkeur ingedeeld konden worden.

Echter, er zijn ook een aantal gegevens die niet voorhanden waren. Zo is er geen informatie over de verhuisredenen, de verhuisgeneigdheid en de daadwerkelijke slaagkans om te kunnen verhuizen,

terwijl dergelijke informatie wel interessant zou kunnen zijn voor het verklaren van de bepaalde analyseconclusies. Dit onderzoek beperkt zich tot enkel de daadwerkelijke verhuizingen.

Daarnaast is het helaas niet gelukt om de prijs van woningen te betrekken in de analyse. In eerste instantie was er namelijk gekozen voor een uitsplitsing van woningtype naar 'duur'/'goedkoop' in plaats van 'groot'/'klein'. Bij veel verhuizingen in het databestand was echter of de prijs van de huidige woning, of die van de vorige woning niet bekend, waardoor er extreem veel cases niet in de overgangskansen-matrix geplaatst konden worden. Hierdoor bleven er maar weinig bruikbare gegevens over, wat zorgde voor statistische problemen.

Een mogelijk vervolgonderzoek zou in kunnen spelen op de hierboven besproken ontbrekende factoren in dit verhuisketenonderzoek. Naast de conclusies die in de vorige paragraaf besproken zijn, is het bijvoorbeeld ook interessant om te weten waarom mensen op deze manier verhuizen en of banken/hypotheek hier invloed op hebben. In dit geval zou er een kwalitatief onderzoek plaats kunnen vinden naar persoonlijke verhuisredenen.

Een ander, wellicht nog interessanter, vervolgonderzoek zou kunnen gaan over specifieke krimpgebieden. In dit onderzoek is er maar kort gesproken over krimpgebieden, aangezien dit begrip eigenlijk pas net nieuw is. De laatste jaren hebben sommige perifere gebieden namelijk te maken met relatief veel wegtrekkende huishoudens, waardoor er leegstand ontstaat. Op een woningmarkt waar op grote schaal leegstand voorkomt, zal naar alle waarschijnlijkheid een afwijkende marktwerking plaatsvinden, doordat er een overschot aan woningen is. Voor een dergelijk vervolgonderzoek zullen er gegevens verzameld moeten worden over de verhuizingen in specifieke krimpregio's.

LITERATUUR

- BOLT, G. (2001), Wooncarrières van Turken en Marokkanen in ruimtelijk perspectief. Proefschrift Universiteit Utrecht. Hoofdstuk 2.2 Verhuisgedrag.
- BOLT, G. (2004), Collegedictaat over verhuisketens.
- BOLT, G. & KEMPEN, R. VAN. (2000), Concentratie en segregatie in Nederlandse steden. In R. van Kempen et al., Concentratie en segregatie in Nederlandse steden: mogelijke effecten en mogelijk beleid. Assen: Van Gorcum, pp. 13-34.
- BOS, G.D. & BRUIJN, E.M. DE (2007), Van kamerwens naar koopwoning. Onderzoek naar doorstroming aan de onderkant van de Utrechtse woningmarkt, afstudeerscriptie aan de Universiteit Utrecht, Faculteit Geowetenschappen, Stadsgeografie.
- BOUMEESTER, H. J. F. M. (2004), Duurdere koopwoning en wooncarrière. Een modelmatige analyse van de vraagontwikkeling aan de bovenkant van de Nederlandse koopwoningmarkt, Delft, DUP Science (Proefschrift).
- BOUWEND NEDERLAND (2007), Starterswoningen. Dossier 25-07-2007.
- BROWN, L.A. & MOORE, E.G. (1970), The intra-urban migration process: a perspective. Geografiska Annaler 52 B, pp. 1-13.
- BUYS, A. (2005), Verhuisketens in Amsterdam. Reconstructie en effectverkenning. Amsterdam: RIGO Research en Advies BV.
- CHASE, I. (1991), Vanancy Chains. Annual Review of Sociology, Vol. 17, 133-154.
- CLARK, W.A.V. & DIELEMAN F.M. (1996), Households and Housing. Choice and Outcomes in the Housing Market. Center for Urban Policy Research, New Brunswick, New Jersey. Chapter 2 Housing and the life course p. 22-38.
- DERKSEN, J. (2009), Wooncarrière van koopstarters. Een onderzoek naar de wooncarrière van (oud)bewoners van koopgarantwoningen.
- DIENST STEDELIJKE ONTWIKKELING AFDELING WONEN (2008), Verhuisketenonderzoek Onderzoek naar verhuizingen en verhuisketens in Almere in de periode 1998-2007.
- EKAMPER, P. (2010), Nieuwbouw, verhuizingen en segregatie. Den Haag/Bilthoven: Planbureau voor de Leefomgeving.
- EKAMPER, P. & HUIS, M. VAN (2002), Verhuisredenen: Verhuizen vanwege veranderingen van de huishoudenssamenstelling. In Demos Jaargang 18 November / december 2002
- FEIJTEN, P. (2005), Life events and the housing career: a retrospective analysis of timed effects. Samenvatting via www.uu.nl/NL/actueel/Documents/samenvatting%20Feijten.pdf
- FEIJTEN, P & VISSER, P. (2005), Binnenlandse migratie: verhuismotieven en verhuisafstand. In: Bevolkingstrends, 2e kwartaal 2005. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- FILIUS, F. & VOCHT, A. DE (1989), Verhuisketens met lotus 1-2-3, in: Planning Methodiek en Toepassing 35, pp. 12-15. Utrecht: KNAG
- G32 (2010), Naar een efficiëntere woningmarkt met doelgericht beleid. Den Haag.
- GOETGELUK, R. (1997), Bomen over wonen. Woningmarktonderzoek met beslissingsbomen, Utrecht, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Universiteit Utrecht
- GROOT, C. DE, MANTING, D. & BOSCHMAN, S. (2008), Verhuishwensen en verhuisgedrag in Nederland; Een landsdekkend onderzoek. Den Haag: Planbureau voor de leefomgeving.
- HAMNETT, C. (1999), Winners and Losers: Home Ownership in Modern Britain. Chapter 7: Housing Careers and Housing Investment Strategies.

- HOOGVLIET, A. (1992), *Wijken in beweging. Bevolkingsdynamiek en wooncarrières in vroeg-20-ste eeuwse woongebieden*. Proefschrift Rijksuniversiteit Utrecht.
- JONG, G. DE & FAWCETT, J. (1981), *Motivations for Migration: An Assessment and a Value Expectancy Research Model*. In: De Jong, G.F. en R.W. Gardner (eds.), *Migration Decision Making: Multidisciplinary Approaches to Microlevel Studies in Developed and Developing Countries*, blz. 13–58. Pergamon Press, New York.
- KEMPERMAN, P.A.L. (2009), *Doorstroming op de Arnhemse Woningmarkt*. Master thesis Radboud Universiteit Nijmegen.
- KOOLEN, L. (2007), *Verhuisketenonderzoek De Volgerlanden*. Dordrecht.
- LANSING, J., CLIFTON, C. & MORGAN, J. (1969), *New Homes and Poor People*, Ann Arbor: Institute for Social Research.
- LUIJTEN, A.; KAM, S. VAN DER; KAASHOEK, K.; OUWEKERK, H. & KLINKER B. (2005), *Dossier: Starters op de woningmarkt*. Amersfoort: Bouwfonds MAB Ontwikkeling
- MULDER, C.H. & HOOIMEIJER, P. (1999), *Residential relocations in the life course (Chapter 6)*. In Wissen, L.J.G. van & Dykstra, P.A., *Population Issues. An Interdisciplinary Focus. The Plenum Series on Demographic Methods and Population Analysis*. Kluwer Academic/Plenum Publishers, New York p.159-186.
- OSSOKINA, I. & VERDADE, E. (2006), *Demografische ontwikkelingen en de woningmarkt in grote steden*. In: *Bevolkingsvraagstukken in Nederland anno 2006*. Den Haag: NiDi.
- PICKLES, A. (1980), *Models of movement: a review of alternative methods*. *Environment and Planning A* 12(12) 1383 – 1404
- PRIEMUS, H. (1984), *Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad*. Delft: Delftse Universitaire Pers.
- PRIEMUS, H. (2005), *Zwalkend volkshuisvestingsbeleid*.
- RENES, G. & JÓKÖVI, M. (2008), *Doorstroming op de woningmarkt; Van huur naar koop*, Rotterdam, NAI Uitgevers / Den Haag, Ruimtelijk Planbureau.
- ROBSON, B.T. (1975), *Urban Social Areas*. Oxford: University Press.
- ROSSI, P.H. (1955), *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*. Glencoe, Free Press, Illinois.
- SCHOLTEN, H.J., VELDE, R.J. VAN DE & PADDING, P. (1986), *Doorstroming op de Nederlandse woningmarkt; geanalyseerd en gemodelleerd*. Amsterdam/Utrecht: Nederlandse Geografische Studies.
- STATLINE (2010), *Statistieken van Centraal Bureau voor de Statistiek*. www.statine.nl.
- TEMPO KAN (2010), *Verslag themabijeenkomst Van groei naar vervanging: een kwestie van tijd*, 24 maart 2010.
- TEULE, R.B.J. (1996), *Inkomen, doorstromen en uitsorteren; arm en rijk op de grootstedelijke woningmarkt*. Technische Universiteit Delft (proefschrift).
- TROUW (2007), *“Waarom de woningmarkt vastzit”*, Trouw, 6 juli 2007.
- VERKADE, E., VERMEULEN, W. & HAAGSMA, J. (2007), *Regionaal Arbeidsmarktmodel voor Nederland*. Centraal Planbureau, Den Haag.
- VROM (1982), *Woningbouwprogrammering, deel 4: Doorstroming*. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- VROM (2002), *Beter thuis in wonen. Kernpublicatie WoningBehoefte Onderzoek 2002*. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

- VROM (2003), Nieuwbouw en herstructurering. Doorstroming en dynamiek in nieuwe en oude wijken. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- VROM (2009), Ruimte op de woningmarkt: Onderzoek naar de realisatie van verhuishwensen.
- VROM raad (2007), Tijd voor keuzes. Perspectief op een woningmarkt in balans.
- VROM website (2010), www.vrom.nl
- WEISSBURG, M., ROSEMAN, L., CHASE, I. D., (1991), Chains of opportunity: a Markov model for acquisition of reusable resources. *Evolutionary Ecology*, 1991 (5), 105-117.
- WOLPERT, J. (1965), Behavioral aspects of the decision to migrate. *Papers of the Regional Science Association* 15, pp. 159-169.
- ZWART, C. (2010), *Gebleven Gezinnen; Amsterdamse middenklassegezinnen, hun binding en hun rol centraal in de metropool*. Master scriptie Universiteit Utrecht.

BIJLAGEN

- I Nieuwbouw 2006; Nederland
- II Nieuwbouw 2006; Randstad
- III Nieuwbouw 2006; Overgangszone
- IV Nieuwbouw 2006; Overig Nederland
- V Bestaande voorraad 2006; Nederland
- VI Bestaande voorraad 2006; Randstad
- VII Bestaande voorraad 2006; Overgangszone
- VIII Bestaande voorraad 2006; Overig Nederland
- IX Nieuwbouw 2009; Nederland
- X Nieuwbouw 2009; Randstad
- XI Nieuwbouw 2009; Overgangszone
- XII Nieuwbouw 2009; Overig Nederland
- XIII Bestaande voorraad 2009; Nederland
- XIV Bestaande voorraad 2009; Randstad
- XV Bestaande voorraad 2009; Overgangszone
- XVI Bestaande voorraad 2009; Overig Nederland