PROVINCIE UTRECHT

Doorstroming op de woningmarkt

Binnenstedelijke Ontwikkeling in samenwerking met SpringCo

oktober 2019

Inleiding

De woningmarkt zit op slot. Eén van de oorzaken is een gebrek aan doorstroming. Woningen komen niet vrij voor huishoudens die op dat moment beter in deze woning zouden passen. Hierdoor vinden woningzoekenden lastig een huis welke past bij hun levensfase.
Er zijn een aantal redenen waardoor de doorstroming niet op gang komt:

1) Er is een gebrek aan passend en gewenst aanbod
2) Financiële belemmeringen om de stap naar een volgende woning te zetten

Door te onderzoeken wat er zou gebeuren als er meer wordt ingezet op doorstroming, wil de provincie Utrecht inzicht krijgen in welk aanbod er moet worden gebouwd of welke maatregelen er moeten worden genomen, zodat de doorstroming op gang komt. Het onderzoek is gedaan in samenwerking met onderzoeksbureau SpringCo: Urban Analytics.

De onderzoeksvraag

Dit onderzoek richt zich op het duiden van de effectiviteit van doorstroommaatregelen. De onderzoeksvraag die wordt behandeld is:

Wat is het effect van doorstroommaatregelen op de woningmarkt, die tot doel hebben de doorstroming te bevorderen:

1. *Op de huishoudens die in de betreffende woningen/projecten zijn gaan wonen?*
2. *Op de verhuisketens die deze projecten en maatregelen hebben gerealiseerd?*

Onderzoeksopzet

In het onderzoek is een analyse uitgevoerd naar projecten die zijn verhuurd met voorrangsmaatregelen. In deze *voorbeeldprojecten* is vervolgens geanalyseerd aan **wie** de woningen zijn aangeboden en **welke** woningen in de totale verhuisketen vervolgens zijn vrijgekomen door middel van de Markov-ketenanalyse.

SpringCo beschikt over een database met feitelijk verhuizingen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden in de provincie Utrecht. Zodoende kan met een zeer hoge betrouwbaarheid worden voorspeld hoe verhuizingen van een bepaalde huishoudenssamenstelling eruit zien. De input van de voorbeeldprojecten in dit onderzoek wordt gebruikt om het model van SpringCo nóg nauwkeuriger te maken.

Doordat het oude en nieuwe adres van de nieuwe bewoner(s) bekend is, kan de Markov-ketenanalyse twee dingen modelmatig berekenen:

1) De lengte van de verhuisketen
2) Het type woning dat wordt vrijgemaakt per verhuizing in de totale verhuisketen

Kanttekening bij dit onderzoek is het ontbreken van een uitsplitsing naar woningmarktregio's. In dit geval is het voorspelmodel ontwikkeld op basis van **alle** feitelijke verhuizingen binnen de provincie Utrecht. Daarom biedt dit onderzoek geen verdiepend inzicht in verschillende woningmarktregio's of afzonderlijke gemeenten.

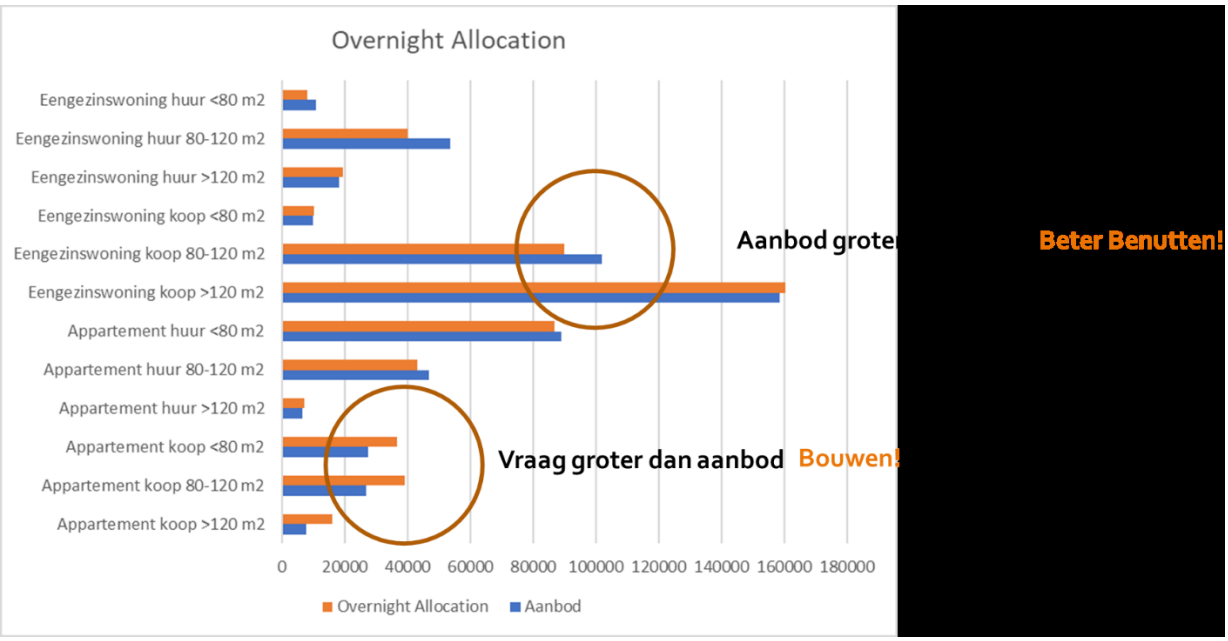
Interessant is om twee ketenanalyses te vergelijken: één met doorstroommaatregel en één zonder doorstroommaatregel. Het effect van de maatregelen is op die manier goed in kaart te brengen.

Overnight allocation

Het woonaanbod in de provincie Utrecht is schaars. Met name wanneer je dit plaatst tegenover de behoefte. Maar wanneer je de totale woonvoorraad zet tegenover de huidige behoefte, hoe zou de woningverdeling er dan uit zien?

Dit noemt men een *overnight allocation.* Stel: iedereen in de provincie Utrecht zetten we vannacht het huis uit. Morgen verdelen we hen volgens het gebleken voorkeurspatroon. Van welke woningen hebben we dan teveel en van welke te weinig?

Figuur 1: Overnight allocation



Uit de analyse blijkt dat er in dat geval vooral een tekort is aan koopappartementen. Kanttekening hierbij is dat de werkelijke situatie op de woningmarkt deze exercitie niet benaderd. Ook verschilt de vraag en het aanbod per woningmarktregio, waar in dit voorbeeld geen onderscheid in wordt gemaakt.

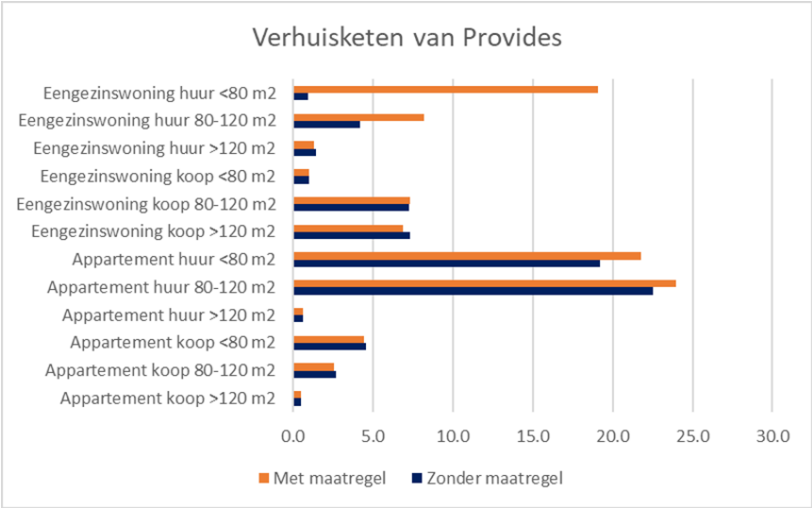
Voorbeeldprojecten

Er zijn twee voorbeeldprojecten in het onderzoek opgenomen: twee wooncomplexen met huurappartementen die met voorrang zijn toegewezen aan geïnteresseerden die een eengezinswoning achterlaten, waarvan één project met extra voorrang voor senioren. Dit betreft een appartementencomplex in IJsselstein en een tweede project in Nieuwegein.

Provides IJsselstein

In figuur 2 is weergegeven wat de voorrangsmaatregel heeft opgeleverd ten opzichte van de situatie wanneer er geen voorrangsmaatregel is genomen. De voorrangsmaatregel die hier is toegepast is: het achterlaten van een eengezinswoning.

Figuur 2: Verhuisketen (met en zonder voorrangsmaatregel) van Provides, IJsselstein

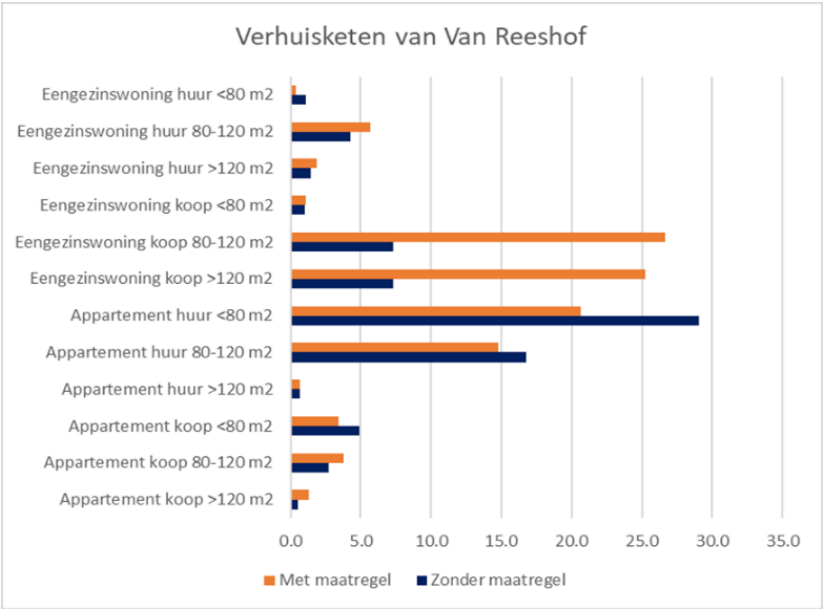


Wat blijkt is dat er meer eengezinswoningen worden vrijgemaakt wanneer de doorstroommaatregel wordt toegepast, dan wanneer deze niet wordt toegepast. In totaal worden er 98 woningen vrijgemaakt wanneer de voorrangsmaatregel wordt doorgevoerd. Wanneer er geen maatregel wordt toegepast, betreft de totale verhuisketen 74 woningen. Ook worden er meer grote (lees: > 80 m²) huurappartementen vrijgemaakt in de verhuisketens.

Van Reeshof Nieuwegein

In figuur 3 is te zien wat de voorrangsmaatregel heeft opgeleverd ten opzichte van de situatie wanneer er geen voorrangsmaatregel is getroffen.

Figuur 3: Verhuisketen (met en zonder voorrangsmaatregel) van Van Reeshof, Nieuwegein



Als resultaat blijkt dat er langere verhuisketens zijn wanneer er voorrang wordt gegeven aan senioren die een eengezinswoning achterlaten. In totaal worden er 107 woningen vrijgemaakt wanneer de voorrangsmaatregel wordt getroffen. Wanneer er geen voorrangsmaatregel wordt getroffen, betreft de totale verhuisketen 79 woningen. Vanzelfsprekend leidt de maatregel tot meer vrijgekomen eengezinswoningen.

Doorstroomprojecten

Elke woning die wordt bijgebouwd heeft een verhuisketen tot gevolg. Een effectief doorstroombeleid hangt dus samen met een essentiële vraag:

Welke nieuw gebouwde woning leidt tot een lange (maar ook gewenste) verhuisketen?

Figuur 4: Verhuisketen (met en zonder voorrangsmaatregel) van Van Reeshof, Nieuwegein

100 woningen leeg leidt tot	Eengezins-woning huur <80 m2	Eengezins-woning huur 80-120 m2	Eengezins-woning huur >120 m2	Eengezins-woning koop <80 m2	Eengezins-woning koop 80-120 m2	Eengezins-woning koop >120 m2	Apparte-ment huur <80 m2	Apparte-ment huur 80-120 m2	Apparte-ment huur >120 m2	Apparte-ment koop <80 m2	Apparte-ment koop 80-120 m2	Apparte-ment koop >120 m2	Totale keten-lengte
Eengezinswoning huur <80 m2	104	15	5	4	26	24	36	14	2	17	9	2	258
Eengezinswoning huur 80-120 m2	3	118	6	4	33	32	28	16	2	15	11	2	272
Eengezinswoning huur >120 m2	2	11	110	4	32	46	16	12	4	16	14	4	270
Eengezinswoning koop <80 m2	1	9	6	105	30	34	14	10	3	17	13	3	244
Eengezinswoning koop 80-120 m2	1	9	6	4	135	50	12	9	2	12	13	3	257
Eengezinswoning koop >120 m2	1	7	7	3	30	176	9	8	3	10	13	7	274
Appartement huur <80 m2	4	14	4	4	23	22	148	16	2	17	8	2	263
Appartement huur 80-120 m2	3	16	6	4	29	30	33	117	2	17	11	2	270
Appartement huur >120 m2	2	11	8	4	28	38	21	15	106	22	14	4	274
Appartement koop <80 m2	2	8	5	5	28	30	19	11	3	121	13	2	248
Appartement koop 80-120 m2	1	8	7	5	34	49	15	11	3	18	115	4	270
Appartement koop >120 m2	1	7	6	3	30	77	12	10	4	14	16	110	291

Toelichting op figuur 4: als 100 eengezinshuurwoningen kleiner dan 80 m² worden gebouwd dan komen in de keten 104 kleine eengezinshuurwoningen vrij, 15 middelgrote eengezinshuurwoningen, etc. In totaliteit omvat de keten 258 woningen.

De ketenlengte is het kortst voor een kleine eengezinskoopwoning en het langst voor een ruim koopappartement (> 120 m²). Het bouwen van appartementen in zowel de huur- als koopsector leidt tot het vrijkomen van relatief veel eengezinskoopwoningen.

Conclusie

Het onderzoek geeft inzicht in de positieve gevolgen die maatregelen omtrent doorstroming hebben op verhuisketens. Er worden in het algemeen meer woningen vrijgemaakt. Het bouwen van grotere woningen (appartementen en eengezinswoningen > 80 m²) is effectief om langere verhuisketens te realiseren. Het is dus zaak om met betrokken partijen goed na te denken over hoe de productie kan aansluiten op de vraag van potentiële doorstromers. Door middel van gericht doorstroombeleid kan de huidige woonvoorraad daardoor beter benut worden.

Wanneer men bijvoorbeeld de behoeften voor ‘empty nesters’ en senioren prioriteert, betekent dit dat er grotere (> 80 m²) woningen, zowel meergezins als eengezins, worden gerealiseerd. Dit zorgt op voor langere verhuisketens op de gehele regionale woningmarkt.

De provincie Utrecht vraagt daarom om in gesprek met haar partners, de effectiviteit van doorstroommaatregelen te verkennen en hier verder actie op te ondernemen.

Meer informatie of contact?

Welke projecten kunnen we in de praktijk verder helpen en waar kunnen wij als provincie bijdragen? Graag gaan wij het gesprek aan met u om de mogelijkheden omtrent doorstroming op de woningmarkt verder te verkennen. Neem gerust contact op met het programma Binnenstedelijke Ontwikkeling, domein Leefomgeving via Erik Bijsterbosch (erik.bijsterbosch@provincie-utrecht.nl) of Dave Sebo (dave.sebo@provincie-utrecht).