



## Doorstroming van senioren

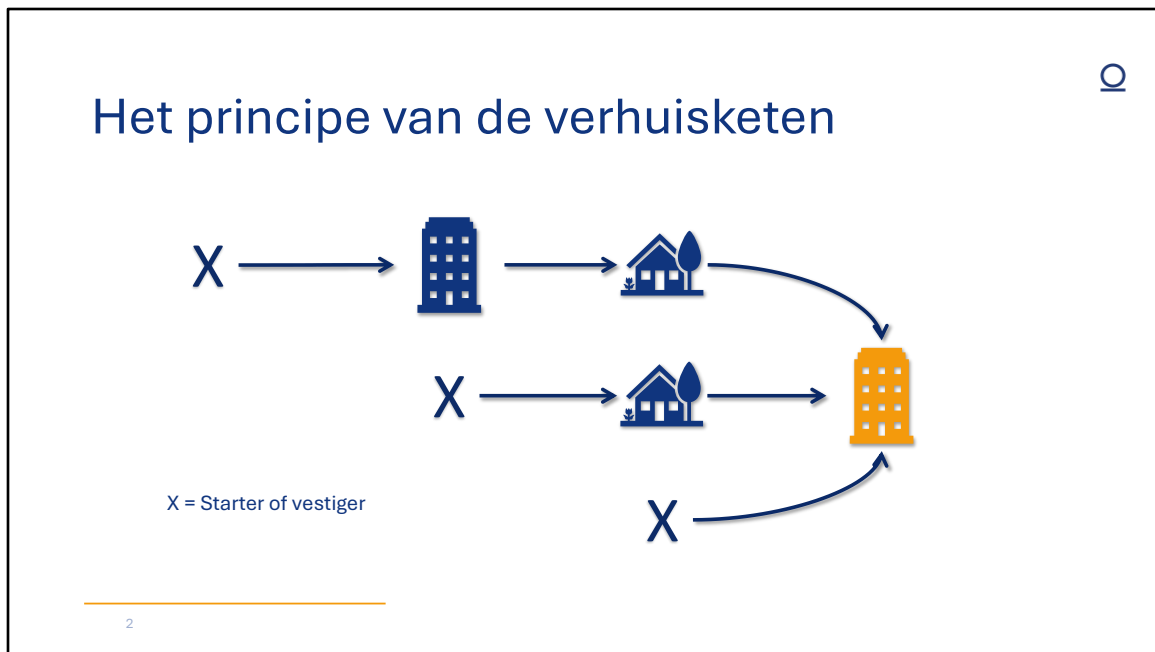
Keteneffecten,  
feitelijk en potentieel

12 juni 2023

| André Buys

In opdracht van Woonzorg Nederland heeft RIGO een analyse gemaakt van de verhuisplannen en woonwensen van senioren en van het potentiële effect van hun doorstroming op het totale woningaanbod.

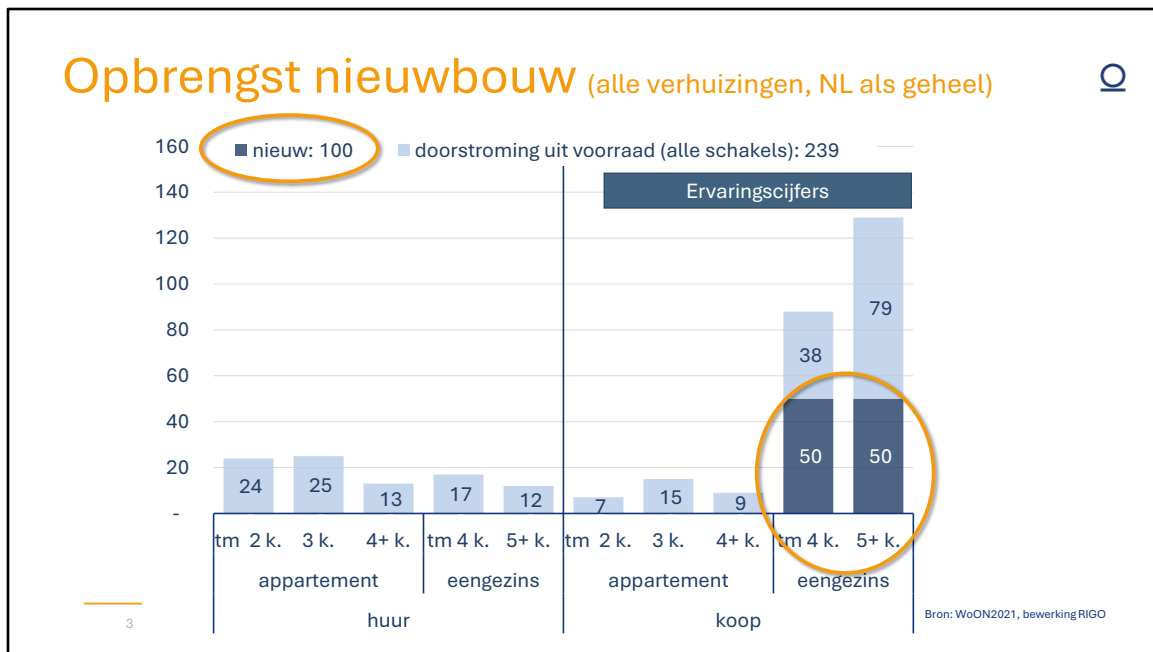
In het hier gepresenteerde onderdeel wordt gekeken naar de betekenis van senioren als doorstromers op de woningmarkt. Dit vanuit het gegeven dat senioren die een (nieuwe) woning betrekken vaak een aantrekkelijke woning achterlaten. Aldus vormen zij bij nieuwbouw de eerste schakel in een verhuisketen, die uit meerdere doorstromers (tussenliggende schakels) kan bestaan.



Bijgaand figuur toont het principe van de verhuisketen. De keten start bij aanbod dat niet door doorstroming tot stand komt (bijvoorbeeld nieuwbouw).

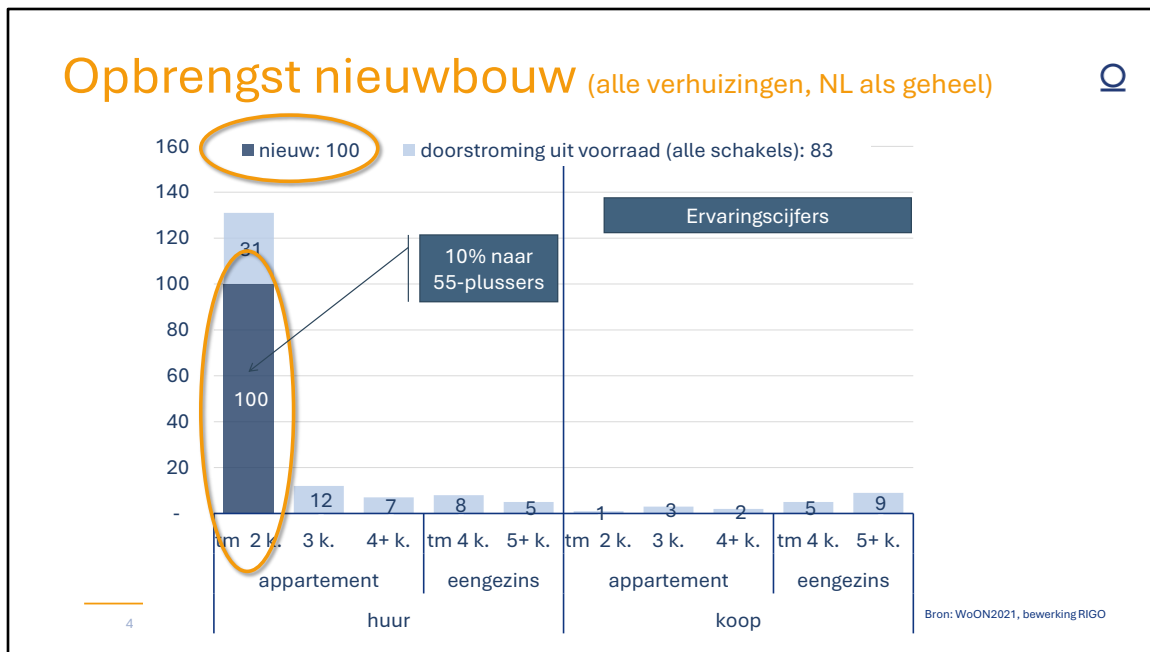
Indien Nederland als één woningmarktgebied wordt beschouwd, eindigen alle ketens bij starters (behoudens sloop of leegstand). Voor starters maakt het niet uit wat er wordt gebouwd en door wie de nieuwe woning wordt betrokken. Op de schaal van Nederland (als gesloten woningmarkt) eindigt elke verhuisketen per definitie ergens met een starter. Honderd nieuwe woningen scheppen dus altijd ruimte voor honderd toetreders op de woningmarkt. Op de schaal van een gemeente wordt een vestiger doorgaans ook als einde keten beschouwd, ook al laat deze ergens in Nederland een woning achter. Het lokale doorstroomeffect is daarmee kleiner dan het landelijke.

In deze analyse wordt Nederland als één woningmarkt beschouwd. Er is gebruik gemaakt van feitelijk gerealiseerde verhuizingen, zoals gemeten in het Woononderzoek Nederland. Deze informatie vormt de basis voor het RIGO verhuisketenmodel.



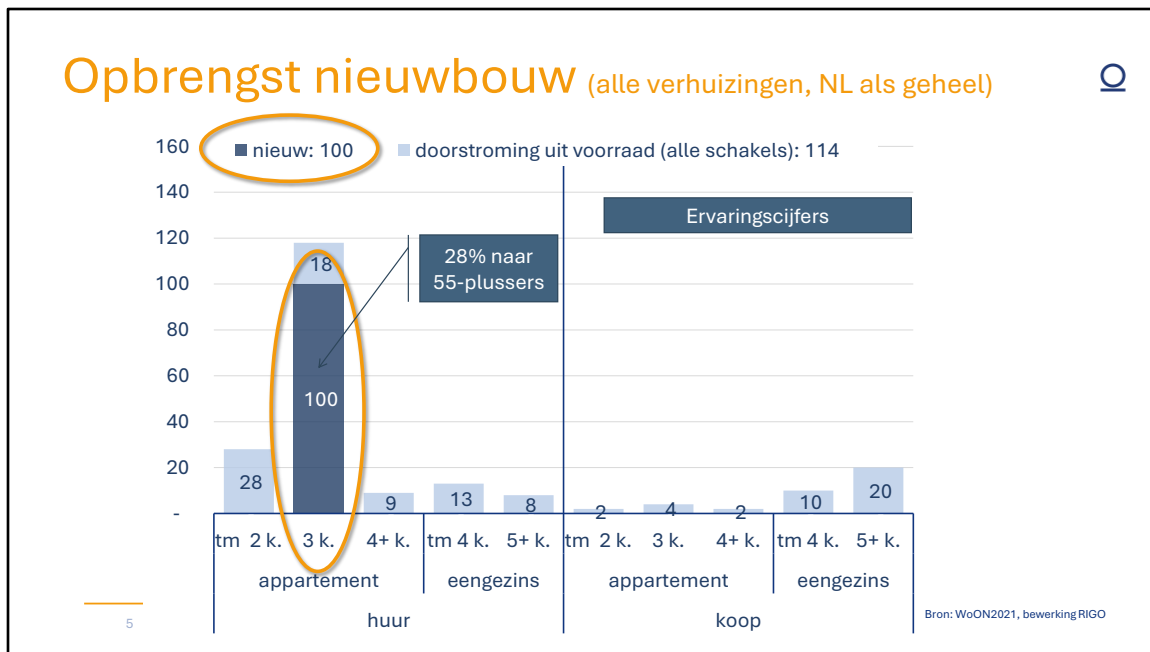
De klassieke vorm van doorstroming is niet van groot naar klein, maar juist andersom, van klein naar groot. Bouwen van grote eengezins-koopwoningen, ‘aan de top van de markt’, levert nog altijd veel doorstroming op. In bijgaand figuur is te zien dat initieel aanbod van honderd eengezins-koopwoningen (50 grote en 50 kleinere) in totaal 239 extra verhuizingen oplevert, gerekend over alle schakels van de verhuisketens. Ook is te zien dat er via via nog meer eengezinswoningen vrijkomen dan er gebouwd worden. Hoewel de meeste vrijkomende woningen koopwoningen zijn, worden er ook huurwoningen vrijgemaakt.

De vrijkomende woningen hoeven niet noodzakelijk in dezelfde gemeente als de nieuwbouw te staan. In de praktijk komt de instroom vaak wel uit dezelfde regio. Uiteraard zal de vrijkomende voorraad verschillen per locatie. Woningen die er niet zijn, kunnen ook niet vrijkomen. Deze analyse toont een gemiddeld beeld voor heel Nederland. Er is hier nog niet ingezoomd op senioren.

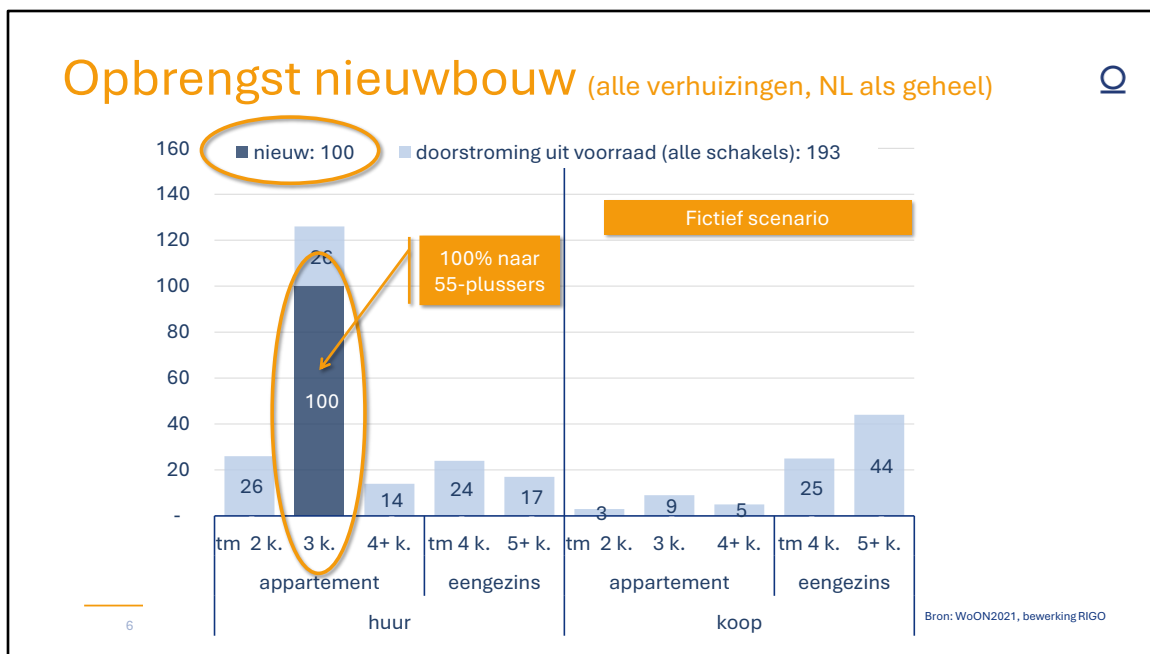


Het andere uiterste van het spectrum zijn kleine huurappartementen. De bouw van honderd tweekamerappartementen in de huur levert slechts 83 extra vrijkomende woningen op. Dat komt omdat veel van deze woningen direct door starters worden betrokken. En voor zover er woningen worden vrijgemaakt zijn dat ook vooral kleine huurappartementen.

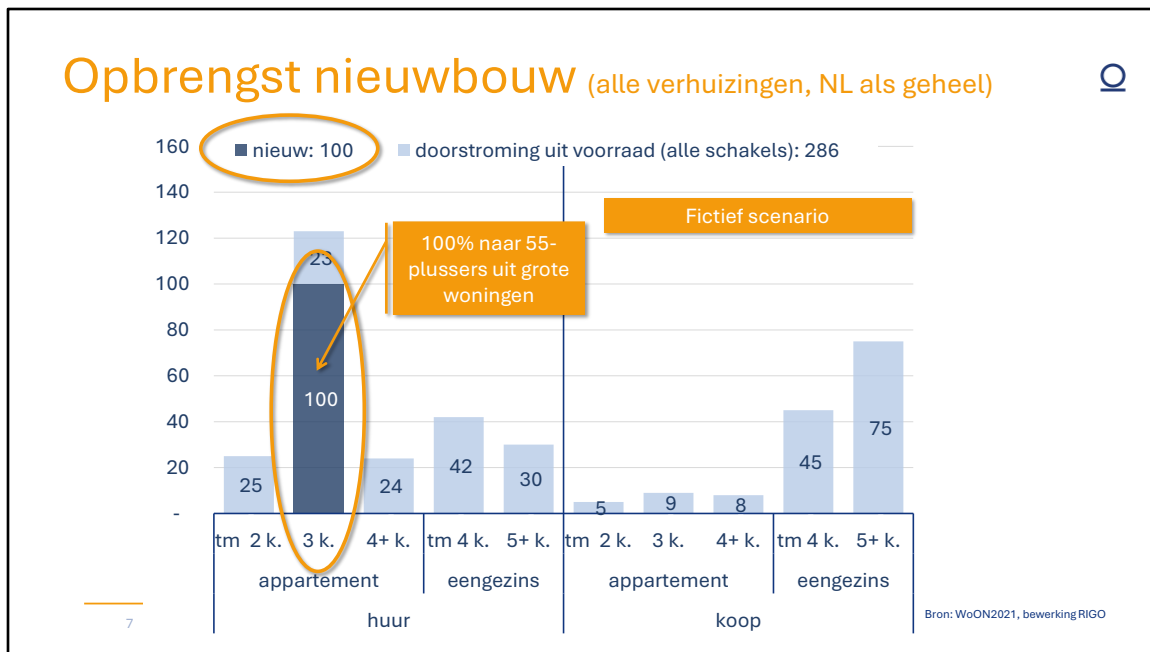
Ongeveer 10% van de recent betrokken tweekamer huurappartementen werd betrokken door 55-plussers en ook daar zitten starters tussen (zoals scheidingsgevallen, waarbij de vorige woning niet vrij komt en dus geen doorstroming oplevert).



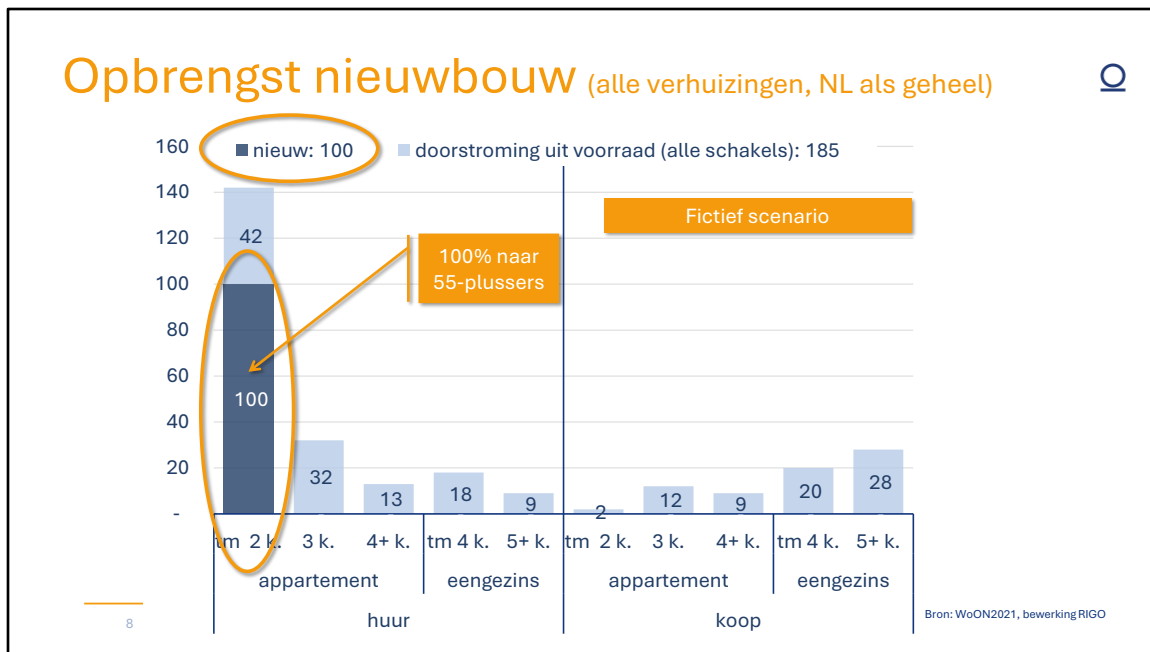
Initieel aanbod van driekamerappartementen in de huursector levert al meer doorstroming op dan tweekamerwoningen. Deze woningen worden ook vaker betrokken door 55-plussers. Onder de vrijkomende woningen bevinden zich ook grotere, hetgeen weer bijdraagt aan langere verhuisketens.



Er zijn ook andere scenario's denkbaar. Wat nu als een nieuwbouwcomplex volledig wordt betrokken door 55-plussers? We gaan uit van het theoretische geval dat 100 nieuwe huurappartementen, allemaal met drie kamers, voor 100% door 55-plussers worden betrokken. Dat zorgt voor relatief veel doorstroming. Er komen dan ook enkele grote koopwoningen vrij, hetgeen weer bijdraagt aan verdere doorstroming.

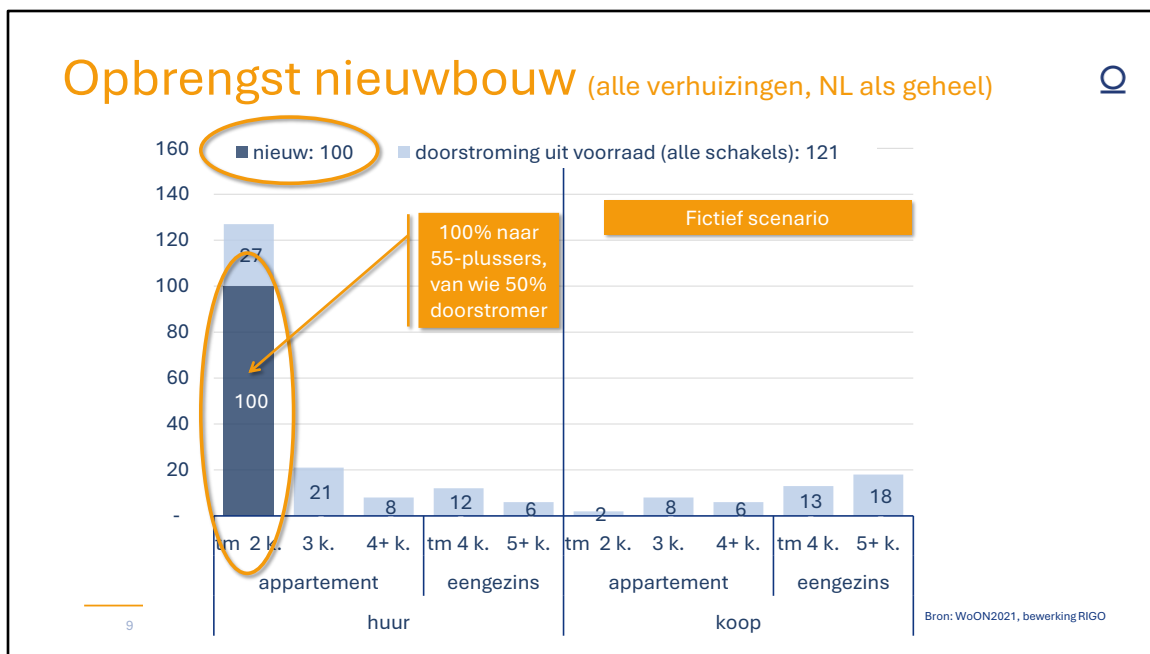


Nog meer doorstroming is (theoretisch) haalbaar indien bij de instroom (in de eerste schakel) wordt geselecteerd op doorstromers uit grotere woningen (huur dan wel koop). Of dit in de praktijk haalbaar is, hangt behalve van regelgeving ook af van de vraag of er voldoende belangstelling is om te kunnen selecteren. Die doorstromers uit grote woningen moeten het aanbod wel aantrekkelijk genoeg vinden. Als het niet lukt om senioren uit grote woningen te verleiden, zullen de nieuwe woningen wel worden verhuurd, maar dan wordt niet het maximale doorstroomrendement behaald.



Terug nu naar de kleinste huurappartementen. Ook die kunnen in theorie veel doorstroming opleveren indien ze voor 100% worden betrokken door 55-plussers. Daarbij komen alleen minder grote woningen vrij in vergelijking met de bouw van driekamerwoningen. Er worden vooral nog meer kleine appartementen vrijgespeeld. De ene doorstroming is de andere niet, ook al is het aantal doorstromers vrijwel even groot.





Het is lang niet gezegd dat die kleine woningen veel doorstroming opleveren, ook niet als ze allemaal aan 55-plussers worden verhuurd. Ook onder instromende 55-plussers bevinden zich starters en semi-starters, die geen woning achterlaten. Denk aan scheidingsgevallen of instroom uit maatschappelijke opvang. Daar zijn 55-plussers niet immuun voor. We weten uit woonwensenonderzoek dat tweekamerwoningen door senioren niet veel gevraagd worden. Verhuurd zullen ze wel worden op een krappe markt, maar wellicht niet aan de kritische doorstromer uit een grote woning die dan liever verder zoekt. In bijgaand figuur is te zien dat bij ‘slechts’ 50% doorstromers, en dan niet specifiek geselecteerd uit grote woningen, het rendement aanzienlijk minder is in vergelijking met de voorgaande varianten.

Conclusie is dat er veel is te winnen bij het bouwen voor en aantrekken van senioren die grote woningen achterlaten, maar ook dat dit niet vanzelf gaat.

