

Onderzoek naar verhuisketens

Over verhuisketens bestaan binnen het beleidsveld wonen veel misverstanden en doodoeners: “We moeten dure woningen ontwikkelen, want die hebben de langste verhuisketens” en “We bouwen nu geen woningen voor jongeren, want door verhuisketens die andere woningen genereren komen zij vanzelf aan bod”. SOAB heeft een methodiek ontwikkeld om verhuisketens te achterhalen en in de praktijk te kijken wat er gebeurt op de woningmarkt.. Het verhuisketen-onderzoek biedt een houvast bij het bepalen van de meerwaarde - in termen van wonen – bij de realisatie van een complex als gevolg van primaire verhuizingen en ketenverhuizingen. Gemeente en corporaties kunnen hier hun beleidsbeslissingen op baseren.

Uitgangspunt

Een verhuisketen ontstaat wanneer iemand uit een bestaande woning naar een nieuwe woning verhuist. De oude woning komt vrij en wordt, als deze niet gesloopt wordt, weer betrokken door een ander. Het aantal keren dat dit proces plaatsvindt is de lengte van de verhuisketen.

Een verhuisketen breekt doordat iemand van buiten de gemeente zich in een vrijgekomen woning vestigt of doordat een starter een vrijgekomen woning betreft. In beide gevallen wordt er dan geen lege woning meer achtergelaten in de gemeente.

Naast de lengte van de keten is van belang welke type woningen vrijkomen, welke type huishoudens een verhuisbeweging maken en over welke afstand wordt verhuisd. Met andere woorden kwantiteit en kwaliteit.

Door middel van het achterhalen van de verhuisketens van een complex nieuw opgeleverde woningen wordt

een uitgelezen kans geboden om de werking van de woningmarkt in de praktijk bloot te leggen. Om verhuisketens in beeld te kunnen brengen wordt op huishoudensniveau gekeken wie waar naartoe is verhuisd.

Op deze manier wordt duidelijk of door de nieuw gerealiseerde woningen ook de doelen die beoogd waren, worden gerealiseerd. Ook bij een toekomstige monitoring van de woningmarkt leveren doorstromingsgegevens een belangrijke input.

Methode

Om de doorstroming in beeld te krijgen wordt een koppeling gemaakt tussen het gemeentelijke bevolkingsregister, inclusief vertaalslag van personen naar huishoudens, het Bestand Onroerende Zaken en mutatiebestanden van het GBA.

Resultaat

Door het uitvoeren van verhuisketen-onderzoek wordt duidelijk wat in

termen van wonen de meerwaarde is van de realisatie van een complex als gevolg van primaire verhuizingen en ketenverhuizingen. Hierop kunnen gemeente en corporaties hun beleidsbeslissingen baseren

Primaire verhuizingen

- Komen de nieuw gerealiseerde woningen terecht bij de huishoudens (gezinnen, jongeren, senioren, binnen/buiten regio etc.) voor wie ze bedoeld zijn?
- Over welke afstanden wordt verhuisd? Zijn de nieuwe bewoners afkomstig uit dezelfde of andere wijken/gemeenten?

Ketenverhuizingen

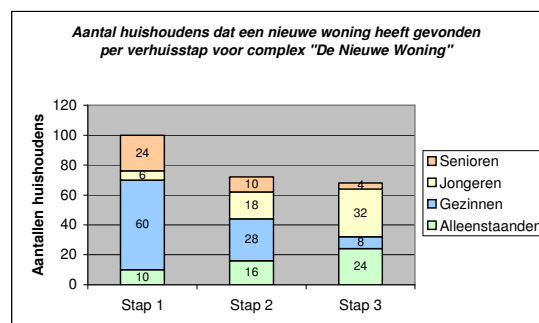
- Welke doelgroepen worden door middel van doorstroming verderop in de keten uiteindelijk bereikt en in welke omvang?
- Zijn door de ketenverhuizingen de volkshuisvestelijke doelen bereikt?
- Blijkt het voor een corporatie mogelijk om aan de prestatieafspraken met de gemeente te voldoen door effecten die in het tweede deel van de keten optreden?
- Als er woningen in de koopsector worden toegevoegd, komen dan verderop in de keten ook huurwoningen vrij?

Voorbeeld.

Het navolgende figuur laat voor een fictief complex (100 woningen) zien welke doelgroepen een nieuwe woning hebben gevonden door realisatie van het complex, ook verder in de verhuisketen. Hieruit volgt dat 6

jongeren in de eerste stap een woning hebben gevonden, maar verderop in de keten nog eens 50 jongeren. In dit geval komt deze doelgroep dus verderop in de keten beter tot z'n recht.

Op dezelfde manier kan bijvoorbeeld ook bekeken worden welke woningtypen verder op in de keten zijn vrij gekomen en welke huishoudens deze woningen hebben betrokken. SOAB informeert u graag over de mogelijkheden.



Kostenindicatie

Bij beschikbaarheid van de basisgegevens kan het achterhalen van de verhuiseffecten van een complex al plaatsvinden vanaf € 1.500,-. Het achterhalen van de verhuiseffecten van een complete wijk kan vanaf € 5.000,-.

Meer informatie:

E. Kalle en G. Meijering
 Tel. (076) 521 30 80

e.kalle@soab.nl

g.meijering@soab.nl

www.soab.nl