Rapport

Greep op verhuisdynamiek

Kennisplatform Corpovenista



Greep op verhuisdynamiek

Kennisplatform Corpovenista

Datum	19 oktober 2026
Opdrachtgever:	Kennisplatform Corpovenista
Nadere inlichtingen:	André Buys (andre.buys@rigo.nl)
	Bob Witjes (bob.witjes@rigo.nl)
Projectnummer:	P52070

RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL | DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM | IBAN NL 14 INGB 0002903851 | T 020 522 11 11
INFO@RIGO.NL | POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM | BTW NR NL 0092.84.461.B.01 | KVK 33227618

Inhoud

Samenvatting 1

1 Inleiding 4

2 Verhuisketens en verhuisdynamiek 5

2.1 Wat bepaalt het aantal verhuizingen? 5

2.2 Dynamiek in de woningvoorraad 6

3 Instroom, uitstroom, doorstroming 8

3.1 Profiel van de instroom 8

3.2 Instroom uit koopwoningen 11

3.3 Profiel van de uitstroom 13

3.4 Profiel van de doorstromers 17

3.5 Starters 21

3.6 Zittenblijvers 23

4 Greep op verhuisketens 26

4.1 Verhuisrelaties gereconstrueerd 26

4.2 Het verlengen van de verhuisketens 28

Samenvatting

Achtergrond

Onderwerp van deze studie is de verhuisdynamiek naar, uit en binnen de corporatiesector. Aanleiding zijn zorgen over het jaarlijkse aantal woningmutaties. Minder mutaties betekent immers dat er minder huishoudens aan een (andere) woning kunnen worden geholpen. Inzicht in de verhuisdynamiek kan helpen om te begrijpen waarom woningen al dan niet vrijkomen en hoe het aantal vrijkomende woningen kan worden gestimuleerd dan wel beïnvloed. Het onderzoek is uitgevoerd met behulp van meerdere edities van het Woononderzoek Nederland (WoON). Hiermee konden trends tussen 2006 en 2024 worden gesignaleerd en konden verhuisketens worden gereconstrueerd.

Trends in verhuisstromen

Het eerste deel van de studie stond in het teken van ontwikkelingen in de tijd in de verhuisstromen naar, binnen en uit de corporatiesector. Enkele relevante bevindingen zijn:

- De instroom (in zelfstandige corporatiewoningen) bestaat voor meer dan de helft (55%) uit **starters**, die per definitie geen woning achterlaten. Het aandeel starters in de instroom vertoont een stijgende lijn, evenals het aandeel alleenstaanden. Onder de starters kan nog onderscheid worden gemaakt in “echte starters” (voorheen niet zelfstandig wonend) en “semi-starters”. **Semi-starters** woonden al zelfstandig, maar de achtergelaten woning is niet vrijgekomen, bijvoorbeeld omdat er nog iemand in is blijven wonen of omdat de woning werd gesloopt. Semi-starters zijn vaak wat ouder (minder jong) dan “echte” starters en niet altijd (meer) alleenstaand. Zij maken 40% uit van totale groep starters.
- Een klein deel (circa 8%) van de jaarlijkse instroom in corporatiewoningen, betreft **doorstromers uit koopwoningen**. Deze instromers laten wel een woning achter, maar geen corporatiewoning. Dit is een heterogene groep. In niet-stedelijke gebieden zijn het zoals verwacht veel 65-plussers, maar in stedelijke context zijn het ook veel huishoudens van middelbare leeftijd en gezinnen met kinderen die hun eengezins-koopwoning inruilen voor een appartement in de sociale huur. Hoewel we dit niet verder hebben onderzocht, vermoeden we dat er ook veel scheidingsgevallen tussen zitten en dat de voormalige kopers daar lang niet allemaal als vermogend uit zijn gekomen.
- De **uitstroom** (doorstroom uit corporatiewoningen) is in de loop der tijd van karakter veranderd. Er wordt minder uitgestroomd naar koopwoningen en meer naar particuliere huur. Hierin herkennen we de toegenomen kloof tussen huren en kopen. Het worden meer gescheiden circuits.
- Een minderheid (28% in de laatste meting) van de corporatiewoningen wordt betrokken door **doorstromers uit andere corporatiewoningen**. Deze doorstromers gaan gemiddeld meer huur betalen en vaak ook groter wonen. In weerwil van de vergrijzing en van alle initiatieven en stimuleringen zien we geen toename van het aandeel dat kleiner gaat wonen. Integendeel, het aandeel dat kleiner gaat wonen is afgenomen.
- Er is ook nog een grote groep “**zittenblijvers**”, ofwel bewoners die niet zijn verhuisd. Het zijn vooral senioren die niet verhuizen, hetgeen in lijn is met het geringe aantal “downsizers”. Een deel van de niet-verhuisden zou eventueel wel willen verhuizen, maar is niet concreet op zoek. Dit aandeel latente verhuizers is in de loop der tijd iets toegenomen.

Greep op verhuisketens

Het tweede deel van de studie richtte zich op verhuisketens. Onder een **verhuisketen** verstaan we een serie aaneengesloten verhuizingen van doorstromers, waarbij wat de ene doorstromer achterlaat wordt betrokken door de volgende doorstromer, totdat de keten eindigt bij een starter (of bij sloop). Als het doel is om **zo veel mogelijk verhuisbewegingen** te genereren (zo veel mogelijk mutaties), dan zijn er twee manieren om dit te doen, te weten 1) zorgen voor **meer** verhuisketens en 2) zorgen voor **langere** verhuisketens.

Meer ketens

De voor de hand liggende en enige manier om invloed uit te oefenen op het aantal ketens is de bouw van nieuwe woningen. Elke nieuwe woning is het begin van een keten. Toch is de **invloed van nieuwbouw** op het totaal aantal verhuisketens verrassend klein. Van de ketens die recent startten met een corporatiewoning was slechts 13% nieuwbouw of transformatie. De meeste ketens (60% bij ketens die starten in de corporatiesector) ontstaan door overlijden of vertrek naar een instelling. Dit betekent dat een tegenvallende nieuwbouwproductie er niet meteen voor zorgt dat het gehele raderwerk tot stilstand komt. Er ontstaan “gelukkig” ook nog verhuisketens op andere manieren. Naast overlijden is dat ook samenwonen of emigratie.

Langere ketens

Het verlengen van verhuisketens komt neer op het zo lang mogelijk uitstellen van het einde. Hierop kan invloed worden uitgeoefend door middel van toewijzen. Om de potentie hiervan te onderzoeken is modelmatig gevarieerd met instroomkansen van starters en (diverse soorten) doorstromers, zowel in corporatiewoningen als in particuliere huurwoningen als in koopwoningen. Bij een vergelijkbaar begin van de ketens kon zo het cumulatieve effect over alle schakels worden vergeleken met de situatie zonder extra sturing (het referentiescenario). In het referentiescenario is de gemiddelde verhuisketen 2,29, gerekend over alle segmenten en over heel Nederland als één woningmarktgebied. Elke 0,01 extra gemiddelde ketenlengte is goed voor 2.500 extra verhuizingen per jaar (in Nederland, alle segmenten samen).

Er zijn drie alternatieve scenario’s doorgerekend.

- **Blokkeren van kopers**. In dit scenario kijken we wat het voor de verhuisdynamiek zou betekenen als corporatiewoningen niet meer aan doorstromers uit koopwoningen worden verhuurd. We gaan er daarbij vanuit dat deze instroom (8% van alle verhuurde corporatiewoningen) volledig kan worden tegengehouden door een vermogenstoets of anderszins. Het effect zal zijn dat er meer corporatiewoningen kunnen worden verhuurd aan zowel starters als doorstromers uit andere corporatiewoningen.
  Keerzijde is dat hierdoor minder koopwoningen vrijkomen, doordat een deel van de geblokkeerde kopers zal blijven zitten. Dit werkt ook weer door in volgende schakels, waardoor er uiteindelijk minder wordt verhuisd dan in het referentiescenario. De extra verhuringen van corporatiewoningen wegen niet op tegen de verminderde dynamiek binnen en naar de koopsector. Als de helft van de geblokkeerde doorstromers blijft zitten daalt de gemiddelde ketenlengte tot 2,24.
- **Starters klein laten beginnen**. In dit scenario zorgen we ervoor dat grote corporatiewoningen (vier kamers of groter) niet kunnen worden betrokken door starters (“echte” starters welteverstaan, geen semi-starters). Dit zorgt in potentie voor veel extra doorstroming. Het aantal doorstromers binnen de corporatiesector neemt met bijna 40% toe. De gemiddelde verhuisketen neemt toe naar 2,36, voornamelijk door extra verhuringen van corporatiewoningen. Wel zullen starters genoegen moeten nemen met

kleine woningen. Doorstromers (voormalige starters) maken dan wel weer meer kans op een grotere corporatiewoning.

- **Extra downsizers.** Momenteel (In het referentiescenario) wordt slechts 15% van de corporatiewoningen met drie of minder kamers betrokken door doorstromers uit grotere corporatiewoningen. In dit alternatieve scenario wordt dit aandeel verdubbeld naar 30%, ten koste van andere instromers. Indien dit lukt, zorgt dit voor het verlengen van de verhuisketens binnen de corporatiesector, waardoor bij een gegeven initieel aanbod (start ketens) meer verhuizingen plaatsvinden. Het aantal doorstromers binnen de corporatiesector neemt met 22% toe. De gemiddelde ketenlengte, gerekend over alle segmenten, neemt toe met 0,04.
  Kanttekening bij dit scenario is dat het succes sterk afhangt van de bereidheid van de doelgroep (voornamelijk senioren) om daadwerkelijk kleiner te gaan wonen. In tegenstelling tot starters hebben deze doorstromers een goed alternatief: blijven zitten in hun grote woning. De potentie is er, het benutten ervan gaat niet vanzelf.

1 Inleiding

In opdracht van Kennisplatform Corpovenista doet RIGO onderzoek naar de verhuisdynamiek in de corporatiesector en naar mogelijkheden om deze te vergroten. Dit naar aanleiding van signalen dat de mutatiegraad binnen de sector terugloopt.

Voor de analyse baseren we ons op het Woononderzoek Nederland (WoON). Hiermee kunnen we verhuisstromen naar, binnen en uit corporatiewoningen in beeld brengen en kunnen ontwikkelingen in de tijd worden gesignaleerd. Ook hebben we verhuisketens kunnen reconstrueren en daarmee modelmatig alternatieve beleidsscenario's kunnen doorrekenen.

De rapportage is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het theoretisch kader rond het begrip verhuisketens kort beschreven en wordt de dynamiek in de corporatiesector vergeleken in de tijd en met andere sectoren (particuliere huur en koop). In hoofdstuk 3 analyseren we de stromen naar, uit en binnen de corporatiesector. Ook zittenblijvers brengen we in beeld. In hoofdstuk 4 kijken we naar verhuisketens. Daarbij verkennen we middelen om de lengte van de ketens binnen de corporatiesector te vergroten.

2 Verhuisketens en verhuisdynamiek

2.1 Wat bepaalt het aantal verhuizingen?

Om te beginnen beschrijven we kort het theoretisch kader van deze verkenning. Daarin staat het begrip verhuisketen centraal. Onder een **verhuisketen** verstaan we een serie aaneengesloten verhuizingen van doorstromers, waarbij wat de ene doorstromer achterlaat wordt betrokken door de volgende doorstromer, totdat de keten eindigt bij een starter (of bij sloop).

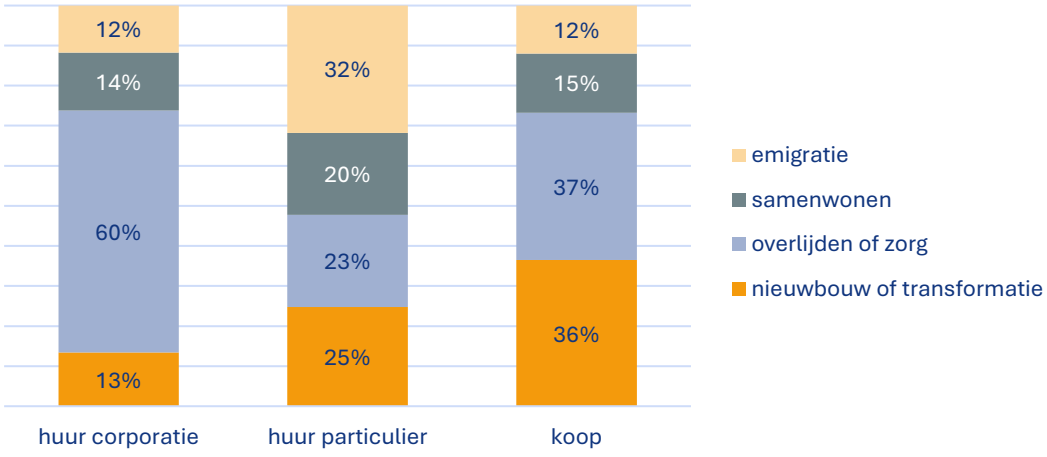
Aan een verhuisketen kunnen drie delen worden onderscheiden, het begin (initieel aanbod, ofwel al het aanbod dat niet door doorstroming wordt veroorzaakt), het midden (de achter elkaar geschakelde doorstromers) en het einde.

Als het doel is om zo veel mogelijk verhuisbewegingen te genereren (zo veel mogelijk mutaties), dan zijn er twee manieren om dit te doen, te weten 1) zorgen voor **meer** verhuisketens en 2) zorgen voor **langere** verhuisketens. Het eerste heeft betrekking op het begin van de ketens, het tweede op het verlengen van het midden en het zo lang mogelijk uitstellen van het einde.

Het aantal ketens

Op het begin van de verhuisketens heeft een verhuurder normaal gesproken niet veel zicht. Nieuwbouw lijkt invloedrijk. Uit onderzoek van het CBS blijkt echter dat slechts een minderheid van de verhuisketens start bij nieuwbouw. Dat geldt al helemaal voor ketens die starten met een corporatiewoning. Meer dan de helft (60%) van de verhuisketens die starten met een corporatiewoning is het gevolg van overlijden of verhuizing naar een (zorg)instelling (figuur 1). Andere mogelijke oorzaken zijn samenwonen en emigratie.

figuur 1 Start van verhuisketens naar segment en oorzaak



Bron: CBS dashboard verhuisketens, bewerking RIGO, cijfers gemiddeld over 2019, 2020 en 2022

Nieuwbouw speelt dus slechts een beperkte rol waar het gaat om het genereren van verhuisketens en daarmee om het aanzwengelen van de totale verhuisdynamiek. Dit geldt in de corporatiesector nog meer dan in de twee andere sectoren. Dit wil niet zeggen dat nieuwbouw onbelangrijk is. Het is zo ongeveer de enige manier om invloed uit te oefenen op het aantal verhuisketens. Aan de andere kant is het geen ramp voor de dynamiek als de nieuwbouw een jaartje tegenvalt. “Gelukkig” voor de dynamiek komen er ook woningen vrij door overlijden.

De lengte van de ketens

Is een keten eenmaal opgestart, dan hangt de lengte van de keten en daarmee het aantal mutatie vervolgens af van het aantal verhouding starters – doorstromers, waarbij een doorstromer een woning achterlaat en een starter niet. Een nieuwe woning die onmiddellijk bij een starter terechtkomt zorgt voor een keten met de lengte 1. Hoe meer doorstromers, hoe langer de keten en des te meer mutaties. De meeste ketens zijn kort. Het CBS komt op een gemiddelde ketenlengte van 2,4 voor ketens gestart in 2019. Het Woononderzoek Nederland komt (gemiddeld over de laatste drie metingen) op een verhouding starters-doorstromers van 44-56, ofwel een keten van gemiddeld 2,3. Daarbij zijn vestigers uit het buitenland ook bij de starters gerekend.

Op de lengte van de verhuisketens kan wel enige invloed worden uitgeoefend. Indien veel verhuisbewegingen het doel is, is het zaak om het einde van de keten zo lang mogelijk uit te stellen. Daar valt wel in te sturen. In hoofdstuk 4 wordt dit nader verkend.

Doorstroming tussen segmenten

Als alleen binnen segmenten of binnen regio's wordt gekeken zien we vaak maar een deel van de keten. Het is dan niet meer zuiver waar de keten begint of eindigt. Iemand die van huur naar koop doorstroomt kan voor de huursector het begin zijn van een keten, maar feitelijk begon die keten al in de koopsector. Dit impliceert dat nieuwbouw van koopwoningen ook kan doorwerken en uiteindelijk kan leiden tot het vrijkomen van een starterswoning in de sociale huur. Dit kan echter alleen als huurders ook de overstap naar koop kunnen maken.

Andersom is een instromer uit een koopwoning voor de huursector het einde van de keten, maar die keten kan nog doorlopen in de koopsector. En wanneer lokaal of regionaal wordt gekeken, geldt hetzelfde voor vestiging van buiten de regio dan wel vertrek naar een andere regio. Hoe beperkter een woningmarktgebied of segment wordt afgebakend, hoe korter over het algemeen het deel van de verhuisketen dat zichtbaar is. In deze rapportage wordt om die reden niet alleen naar mutaties binnen de corporatiesector gekeken, maar ook naar uitwisseling met andere segmenten.

2.2 Dynamiek in de woningvoorraad

In het volgende hoofdstuk kijken we naar de instroom, uitstroom en doorstroom naar, uit en binnen de corporatiesector. De belangrijkste bron voor dit onderzoek is het periodieke Woononderzoek Nederland (WoON). Hiermee kan worden teruggekeken tot 2006, in stappen van drie jaar. De analyse heeft betrekking op particuliere huishoudens in zelfstandige woningen, niet op onzelfstandige eenheden en ook niet op woningdelers en bewoners van instellingen.

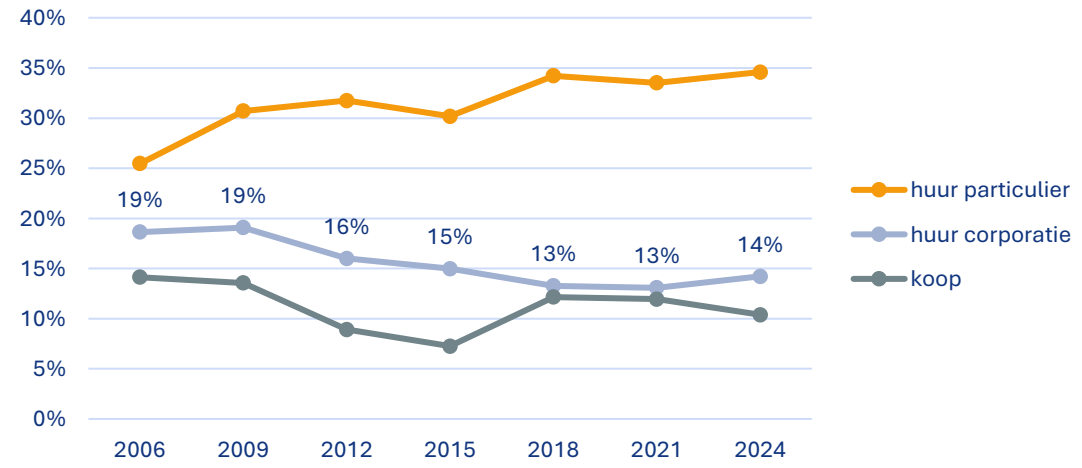
In figuur 2 is te zien welk deel van de bewoonde woningvoorraad recent is betrokken per sector. Recent is in dit geval twee jaar of korter voorafgaand aan het desbetreffende WoON-onderzoek. Dit is niet helemaal hetzelfde als de mutatiegraad, waarbij wordt gekeken hoe vaak bestaande woningen opnieuw worden verhuurd, afgezet tegen de totale voorraad. Hier gaat het niet alleen om bestaande woningen, maar ook om nieuwe. Woningen die in die twee jaar vaker dan één keer nieuwe bewoners hebben gekregen tellen slechts één keer mee. En het gaat om het aandeel in de *bewoonde* voorraad.

Het aandeel bewoonde corporatiewoningen dat recent is betrokken is de laatste drie metingen betrekkelijk stabiel, rond de 14%. Dit komt grofweg neer op 7% per jaar.

Particuliere huurwoningen worden in vergelijking met corporatiewoningen aanzienlijk vaker betrokken. De laatste drie metingen gaat het om 34% in twee jaar, ofwel 17% per jaar. En omdat alleen de laatste verhuizing telt is dit waarschijnlijk een onderschatting.

De dynamiek in koopwoningen is dan weer kleiner. Bij koopwoningen is een dip te zien in de metingen uit 2012 en 2015. Dit waren de tijden van de kredietcrisis en de nasleep daarvan, toen de doorstroming in koopwoningen sterk terugliep, prijzen daalden en hypotheken “onder water” kwamen te staan. Dit lijkt alweer lang geleden, maar laat wel zien dat de koopsector relatief sterk gevoelig is voor de conjunctuur. Vergeleken met koopwoningen en particuliere huurwoningen is de dynamiek in de corporatiesector relatief gelijkmatig.

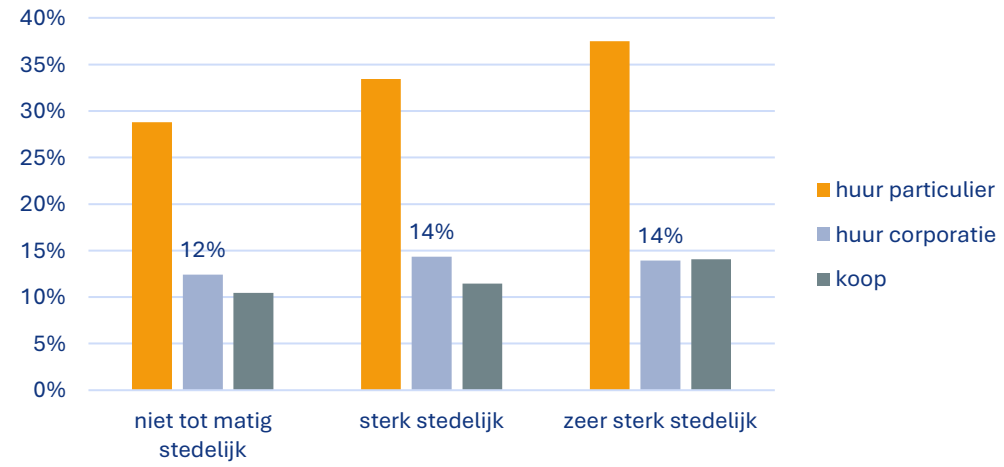
figuur 2 Aandeel recent (twee jaar voorafgaand aan het onderzoek) betrokken woningen



Bron: Woononderzoek Nederland

Het aandeel recent betrokken woningen verschilt naar stedelijkheid, maar in corporatiewoningen is het verschil niet zo groot. In figuur 3 is dit weergegeven, gemiddeld over de laatste drie metingen. Vooral particuliere huurwoningen in stedelijke gemeenten wisselen nog vaker van bewoners dan in minder stedelijke context. Ook in koopwoningen zien we relatief veel dynamiek in steden.

figuur 3 Aandeel recent (twee jaar voorafgaand aan het onderzoek) betrokken woningen, naar stedelijkheid



Bron: Woononderzoek Nederland 2018, 2021, 2024 (gemiddeld)

3 Instroom, uitstroom, doorstroming

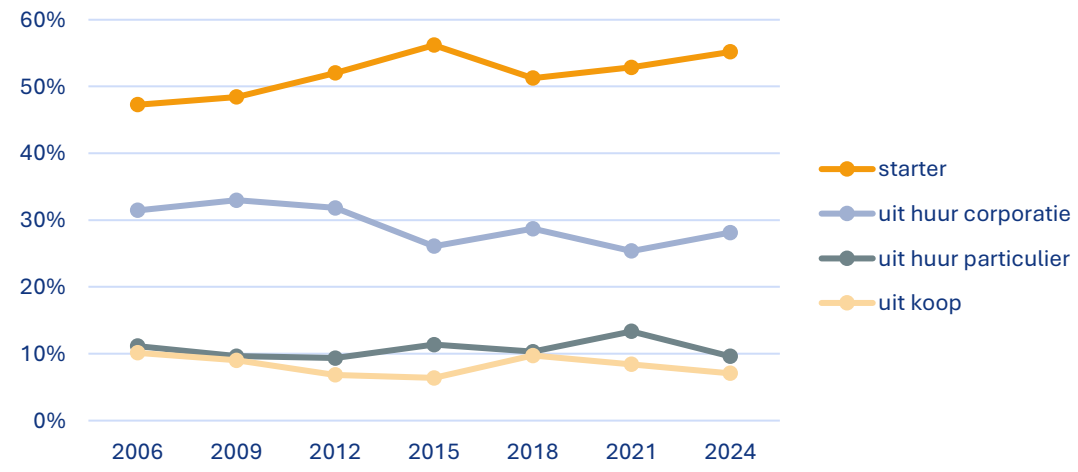
3.1 Profiel van de instroom

Waar komt de instroom vandaan?

gemiddeld per jaar (WoON 2018, 2021, 2024)		bestemming		
		huur corporatie	huur particulier	koop
herkomst	starters	*74.500*	107.500	72.000
	huur corporatie	*38.500*	21.000	31.000
	huur pariculier	*15.500*	33.500	36.000
	koop	*12.000*	16.000	124.500

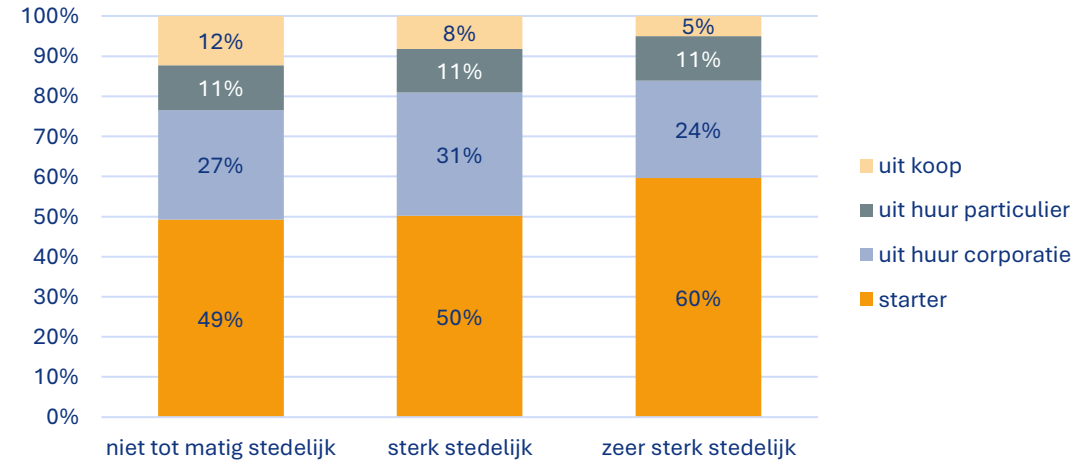
In dit hoofdstuk concentreren we ons op verhuizingen naar, binnen en uit corporatiewoningen. Om te beginnen de instroom. In figuur 4 is te zien uit welk segment de instroom afkomstig is. Ruim de helft is starter en dit aandeel is over de lange termijn toegenomen. Minder dan 30% van de instroom is de afgelopen jaren afkomstig uit een andere corporatiewoning. Dit aandeel is kleiner dan in het verleden.

figuur 4 Vorige woonsituatie van instromers in corporatiewoningen



Bron: Woononderzoek Nederland

figuur 5 Vorige woonsituatie van instromers in corporatiewoningen, naar stedelijkheid van de gemeente

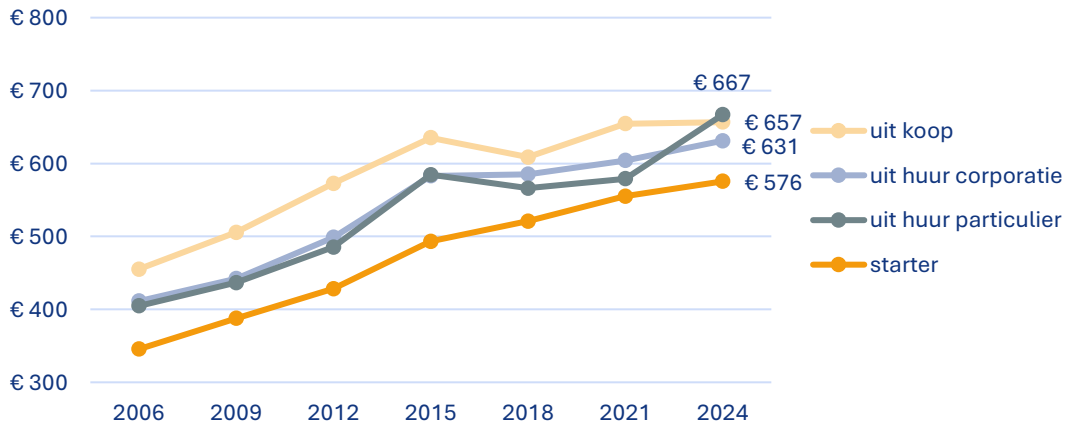


Bron: Woononderzoek Nederland, 2018, 2021, 2024

In sterk stedelijke gemeenten is het aandeel starters dat naar corporatiewoningen verhuist groter dan in minder stedelijke gemeenten. Dit hangt samen met een groter aandeel jongeren in de instroom (figuur 5).

In niet tot matig stedelijke gemeenten is de instroom uit koopwoningen relatief groot, maar nog altijd niet meer dan 12% (figuur 5). Op de instroom uit koopwoningen zoomen we in de volgende paragraaf verder in (paragraaf 3.2).

figuur 6 Huur van de betrokken corporatiewoning, afhankelijk van de herkomst van de huurders



Bron: Woononderzoek Nederland

De (kale) huurprijzen van instromers verschilt enigszins, afhankelijk van de herkomst. Starters, die gemiddeld jonger en vaker alleenstaand zijn, betalen gemiddeld de laagste huren, instromers uit koop de hoogste (figuur 6). Dit patroon is in de tijd niet wezenlijk veranderd. Alleen in de laatste meting hebben instromers uit particuliere huurwoningen de koppositie overgenomen. Kennelijk zijn instromers uit particuliere huur bereid en in staat dan wel genoodzaakt om hogere huren te betalen dan in het verleden. De achtergrond hiervan is verder niet onderzocht. Erg groot zijn de verschillen niet; het is een kwestie van tientjes.

Wie stromen er in?

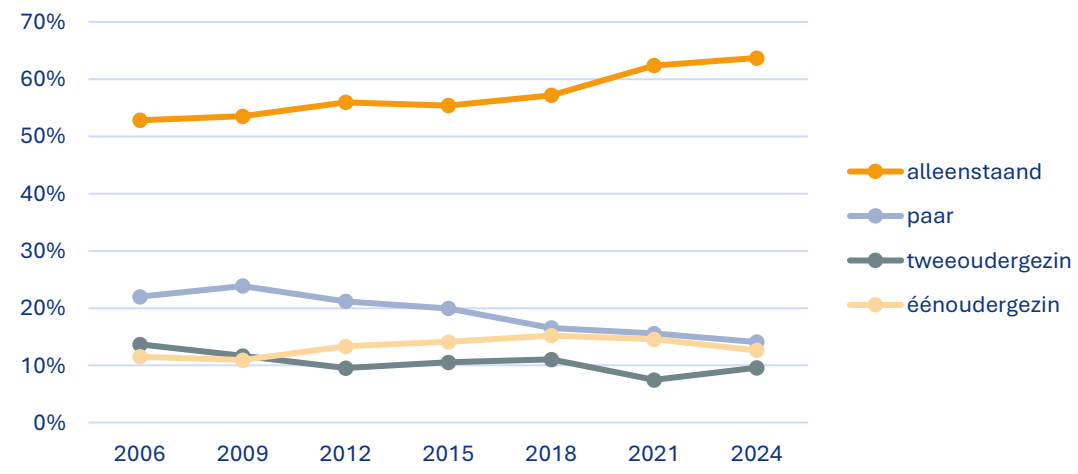
Kijken we naar de nieuwe huurders, dan zien we dat dit voor het grootste deel alleenstaanden zijn. Het aandeel alleenstaanden is bovendien toegenomen in de loop der tijd (figuur 7). Dit is in lijn met het toegenomen aandeel starters. Starters zijn namelijk relatief vaak alleenstaand. Het aandeel alleenstaanden verschilt wel enigszins naar stedelijkheid. In zeer sterk stedelijke gemeenten is (gemiddeld over de laatste drie metingen) 68% van de nieuwe huurders alleenstaand, in niet- tot matig stedelijke gemeenten is dat 58%.

Kijken we naar leeftijd (figuur 9), dan zien we dat de meeste nieuwe huurders jong zijn. Het aandeel 65-plussers in de instroom schommelt rond de 15%. Ter vergelijking: 35% van alle huurders (inclusief niet-verhuisden) is 65-plussers (in 2024). De senioren zijn dus sterk ondervertegenwoordigd in de instroom. Jongeren (tot 35 jaar) zijn juist zwaar oververtegenwoordigd. Zij maken slechts 17% uit van de totale huurderspopulatie, maar zijn goed voor bijna de helft van alle recente instroom.

De leeftijdsverdeling verschilt wel naar stedelijkheid. In zeer sterk stedelijke gemeenten is 57% van de nieuwe huurders onder de 35 jaar (gemiddeld over de laatste drie metingen), in niet- tot matig stedelijke gebieden is dit 39%. Daarbij geldt dat ongeacht de mate van stedelijkheid

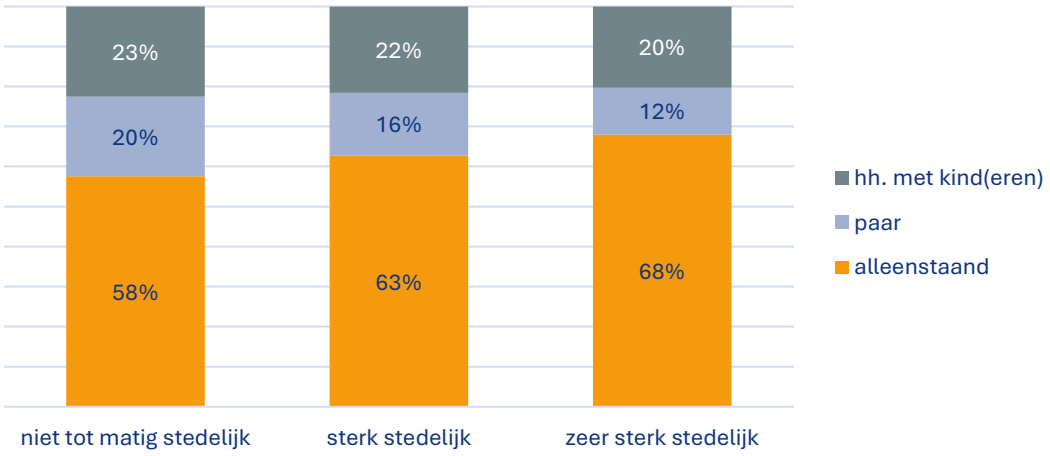
overal de senioren in de instroom sterk zijn ondervertegenwoordigd ten opzichte van hun aandeel in de totale huurderspopulatie en jongeren sterk zijn oververtegenwoordigd.

figuur 7 Instroom in corporatiewoningen naar samenstelling van het huishouden



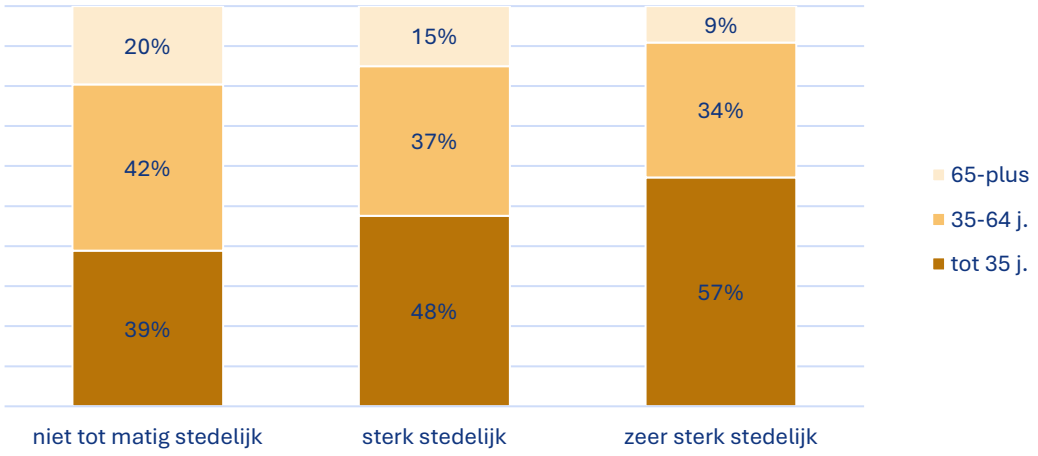
Bron: Woononderzoek Nederland

figuur 8 Instroom in corporatiewoningen naar samenstelling van het huishouden



Bron: Woononderzoek Nederland

figuur 9 Instroom in corporatiewoningen naar leeftijd huishouden



Bron: Woononderzoek Nederland

3.2 Instroom uit koopwoningen

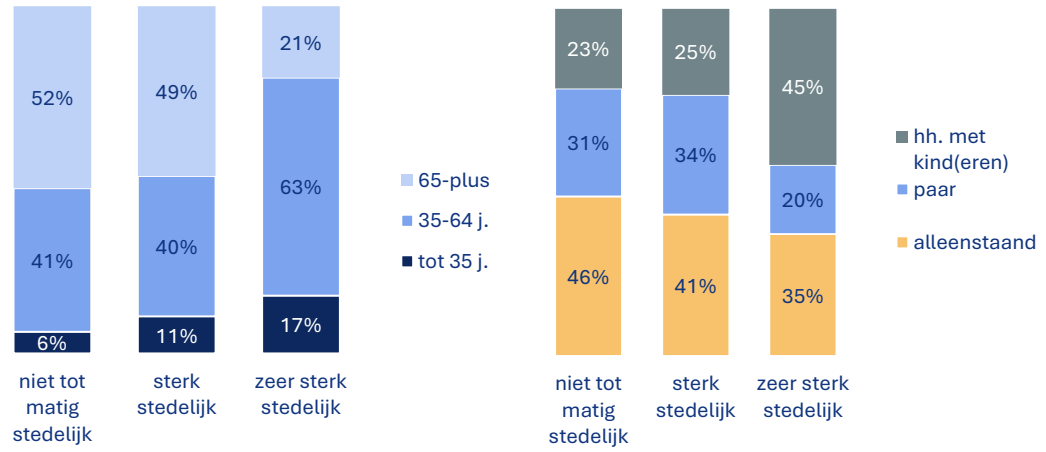
gemiddeld per jaar (WoON 2018, 2021, 2024)		bestemming		
		huur corporatie	huur particulier	koop
herkomst	starters	74.500	107.500	72.000
	huur corporatie	38.500	21.000	31.000
	huur pariculier	15.500	33.500	36.000
	koop	*12.000*	16.000	124.500

Doorstromers uit koopwoningen maken de laatste drie metingen rond de 8% uit van de totale instroom in corporatiewoningen. In absolute zin gaat het om rond de 12.000 gevallen per jaar, met een licht dalende lijn over de laatste drie metingen. Dit is een bescheiden aantal, maar roept toch vragen op. Wat zijn dit voor huishoudens? Wat voor koopwoning hadden ze? En hoe zit het met het vermogen dat de verkoop van hun woning oplevert? Dit laatste is extra relevant, omdat door de politiek wordt nagedacht over een vermogensgrens voor de sociale huur.

Een beeld dat zich opdringt is dat van de pensionado die een flinke overwaarde verzilvert en vervolgens dankzij een laag inkomen kan gaan huren voor een sociale huurprijs. De werkelijkheid is genuanceerder. Inderdaad zijn 65-plussers en kleine huishoudens ruim vertegenwoordigd, maar ook huishoudens van middelbare leeftijd en huishoudens met kinderen maken de stap van koop naar corporatiewoning. Vooral in een sterk stedelijke context is dit het geval (figuur 10). Dit doet vermoeden dat ook scheiding een belangrijke drijfveer is.

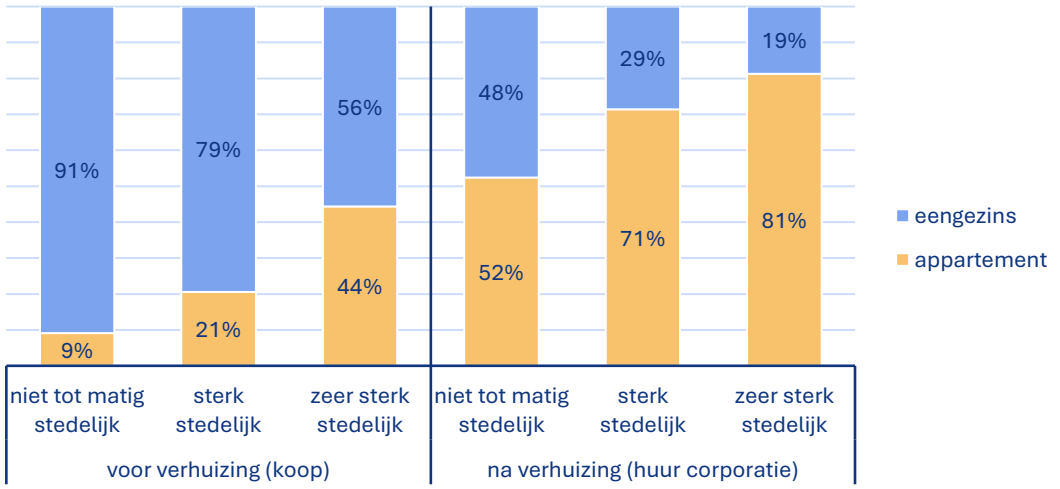
Het vermoeden van gedwongen verkoop als gevolg van scheiding wordt nog versterkt als we zien dat deze doorstromers er per saldo flink op achteruitgaan qua ruimte (figuur 11). Dat senioren hun eengezins-koopwoningen inruilen voor huurappartementen en daarbij ook kleiner gaan wonen is nog te volgen, maar voor huishoudens met kinderen is dit toch een minder logische stap. Voor alle duidelijkheid: het gaat hier om doorstromers, wat wil zeggen dat de achtergelaten koopwoning ook echt is vrijgekomen en niet nog bewoond wordt door bijvoorbeeld een ex-partner.

figuur 10 Kenmerken van doorstromers van koop naar corporatiehuur



Bron: Woononderzoek Nederland, 2018, 2021, 2024

figuur 11 Door doorstromers van koop naar corporatiehuur achtergelaten en betrokken woningen, naar type



Bron: Woononderzoek Nederland, 2018, 2021, 2024

Wat betreft de opbrengst uit de verkoop: recente doorstromers van koop- naar corporatiehuurwoning, ondervraagd in 2024 en verhuisd in de twee jaar daarvoor, verkochten hun woning voor gemiddeld € 380.000 (prijspeil 2023-2024). Daar moet nog een eventuele hypotheekschuld nog mee worden verrekend, maar daar is helaas niets over bekend. Hoe vermogend deze nieuwe huurders zijn als gevolg van de verkoop is dan ook niet vast te stellen. Voor senioren, met doorgaans nog weinig hypotheekschuld, is dat een ander verhaal dan voor jongere huishoudens. Wanneer er sprake is van een scheiding, moet de (eventuele) overwaarde bovendien worden gedeeld door twee volwassenen.

3.3 Profiel van de uitstroom

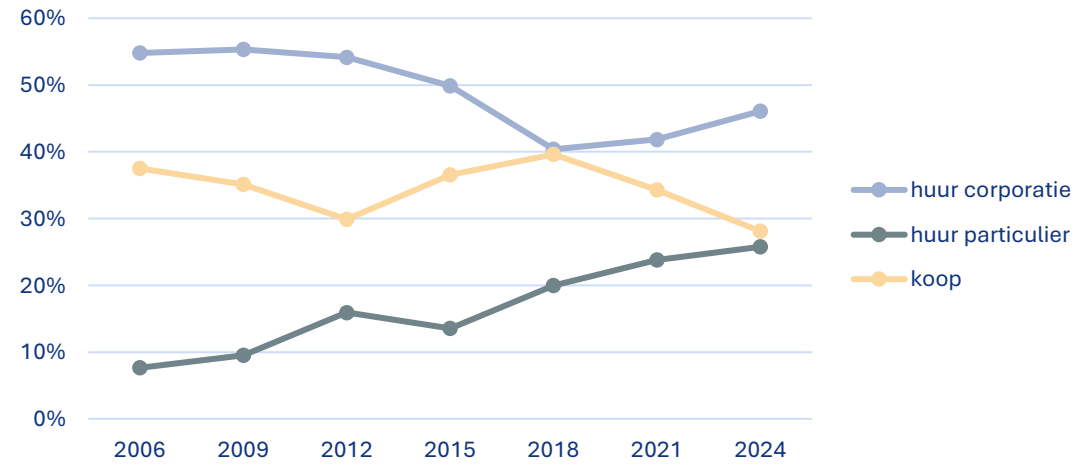
Wie gaat waar naar toe?

gemiddeld per jaar (WoON 2018, 2021, 2024)		bestemming		
		huur corporatie	huur particulier	koop
herkomst	starters	74.500	107.500	72.000
	huur corporatie	*38.500*	*21.000*	*31.000*
	huur pariculier	15.500	33.500	36.000
	koop	12.000	16.000	124.500

Wie doorstroomt uit een corporatiewoning kan drie kanten op: naar een andere corporatiewoning, naar een koopwoning of naar een particuliere huurwoning.[1] Van deze drie opties is de stroom naar een andere corporatiewoning het grootst, maar dit aandeel is de laatste drie metingen wel kleiner dan daarvoor (figuur 12). De uitstroom naar koop had een aandeel van 40% in 2018, maar aandeel is sindsdien gedaald tot onder de 30%. Uitstroom naar particuliere huur is sterk in opkomst. Dit is in zekere zin een opvallende trend. Particuliere huurwoningen zijn doorgaan duurder, en hebben doorgaans een mindere prijs/kwaliteitverhouding dan een sociale huurwoning. Het ligt daarom meestal niet voor de hand naar zo'n woning te verhuizen. Mogelijk spelen andere factoren (zoals een scheiding of andere levensgebeurtenis waardoor iemand snel naar een andere woning moet verhuizen) een rol.

De uitstroom naar particuliere huur is relatief sterk in sterk stedelijke gemeenten. In niet tot matig stedelijke gemeenten is de uitstroom naar koopwoningen relatief sterk (figuur 13). Hierin weerspiegelt zich de samenstelling van de woningvoorraad.

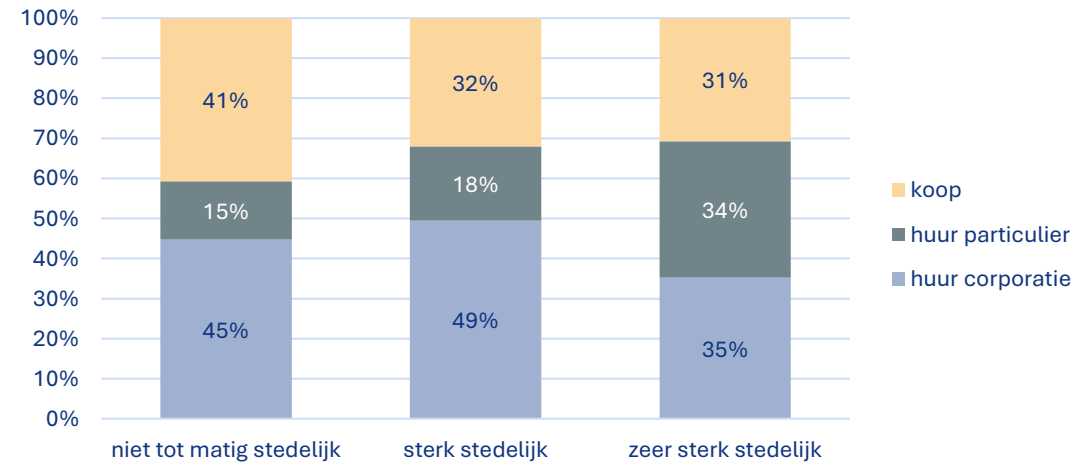
figuur 12 Woonsituatie na verhuizing uit een corporatiewoning



Bron: Woononderzoek Nederland

[1] Het gaat in deze analyse uitsluitend om doorstroming naar een andere woning in Nederland. Uitstroom naar een instelling (intramuraal) is met het WoON niet in beeld te brengen. Uitstroom door overlijden of emigratie ook niet.

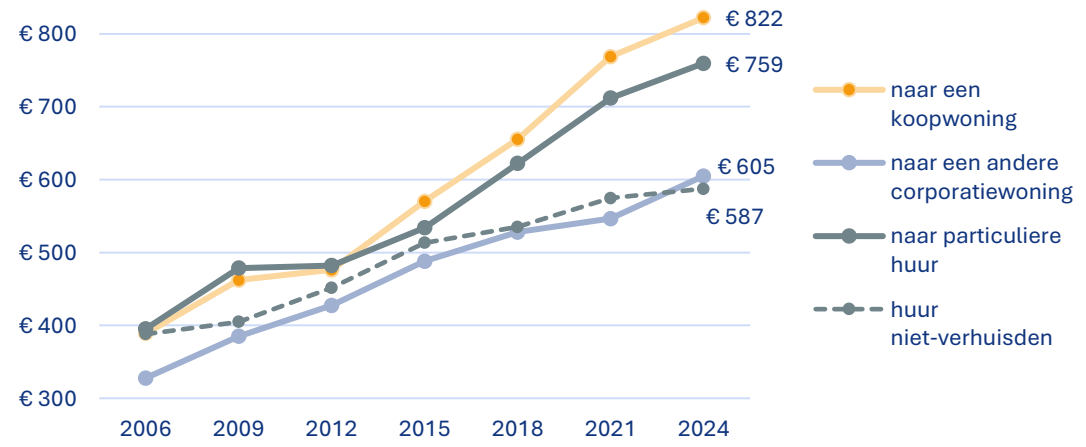
figuur 13 Woonsituatie na verhuizing uit een corporatiewoning, naar stedelijkheid van de gemeente



Bron: Woononderzoek Nederland, 2018, 2021, 2024

Uitstromers naar koopwoningen laten een corporatiewoning achter met een (gemiddeld) relatief hoge huurprijs in vergelijking met doorstromers naar een andere corporatiewoning. Dit geldt in iets mindere mate voor uitstromers naar een particuliere huurwoning. Mogelijk heeft de huurprijs meegespeeld in de beslissing om de corporatiesector te verlaten. En wellicht komen ze ook qua inkomen niet (meer) in aanmerking voor een andere corporatiewoning. Dit is verder niet onderzocht.

figuur 14 Huur van de achtergalaten woning bij verhuizing uit een corporatiewoning

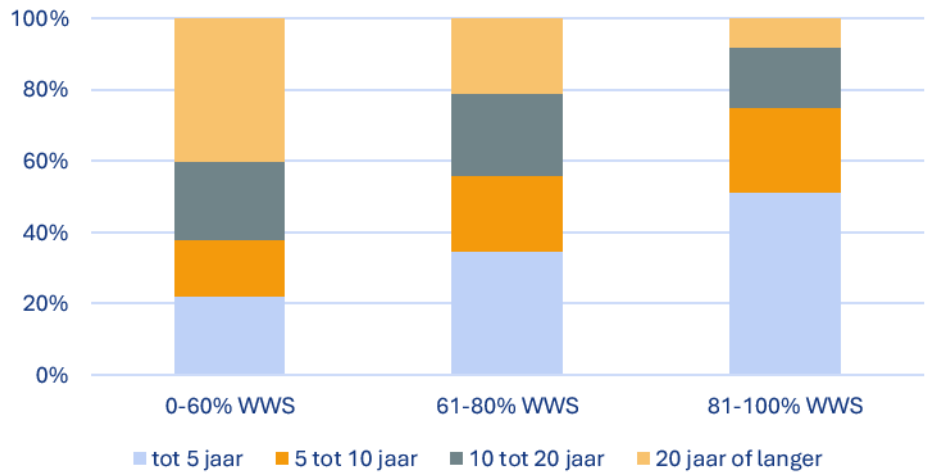


Bron: Woononderzoek Nederland

We weten van uitstromers wat de huur was van de achtergelaten woning, maar niet wat de kwaliteit (bijv. in WWS-punten) was van de achtergelaten woning. We kunnen dus niet onderzoeken of een hogere huur t.o.v. de maximale huur leidt tot meer verhuizingen dan een lagere huur t.o.v. de maximale huur. Wél kunnen we iets zeggen over de woonduur van huishoudens in relatie tot de huur t.o.v. de maximale huur. Dat is weergeven in figuur 15. Wat opvalt, is dat hoe lager de huur t.o.v. de maximale huur, hoe meer mensen er wonen met een lange woonduur. Dit kan overigens twee dingen betekenen. Ofwel: de huren van mensen die

relatief lang in een sociale huurwoning wonen zijn vaak lager dan van mensen die recent zijn verhuisd. Ofwel: hoe hoger de huur t.o.v. de maximale huur, hoe sneller je wil doorverhuizen. Wat de ‘kip’ is en wat het ‘ei’ is nu niet verder onderzocht.

figuur 15 Woonduur sociale huurders in relatie tot de prijs/kwaliteit verhouding



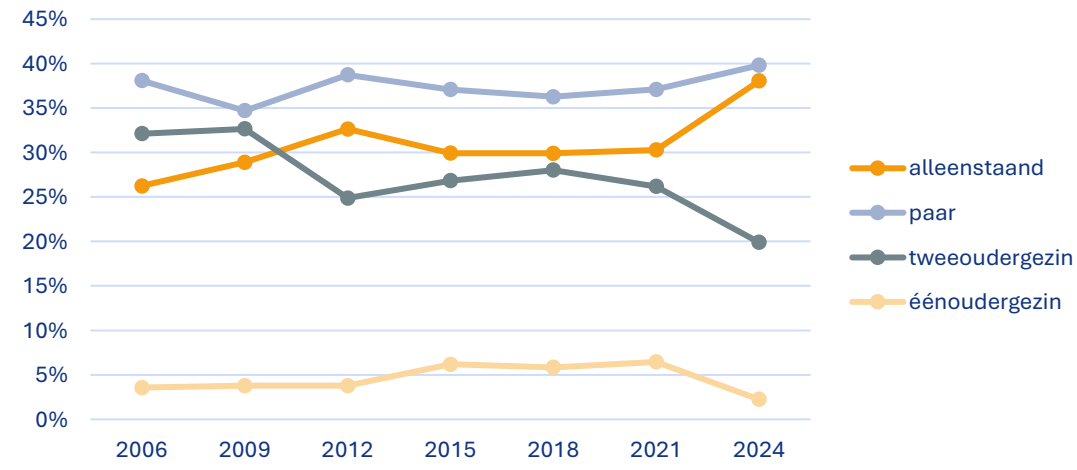
Bron: WoON2024

Wie stromen er uit?

gemiddeld per jaar (WoON 2018, 2021, 2024)		bestemming		
		huur corporatie	huur particulier	koop
herkomst	starters	74.500	107.500	72.000
	huur corporatie	38.500	*21.000*	*31.000*
	huur pariculier	15.500	33.500	36.000
	koop	12.000	16.000	124.500

In figuur 16, figuur 17 en figuur 18 is te zien wat voor huishoudens de corporatiesector verlaten. In deze figuren gaat het uitsluitend om doorstromers naar andere segmenten (koop dan wel particuliere huur). De doorstromers binnen de corporatiesector komen nog ter sprake. De lange termijn trend is dat de uitstroom steeds meer uit alleenstaanden bestaat en minder uit huishoudens met kinderen. Dit is deels een echo van de instroom en de totale huurderspopulatie, die ook steeds meer uit alleenstaanden is gaan bestaan.

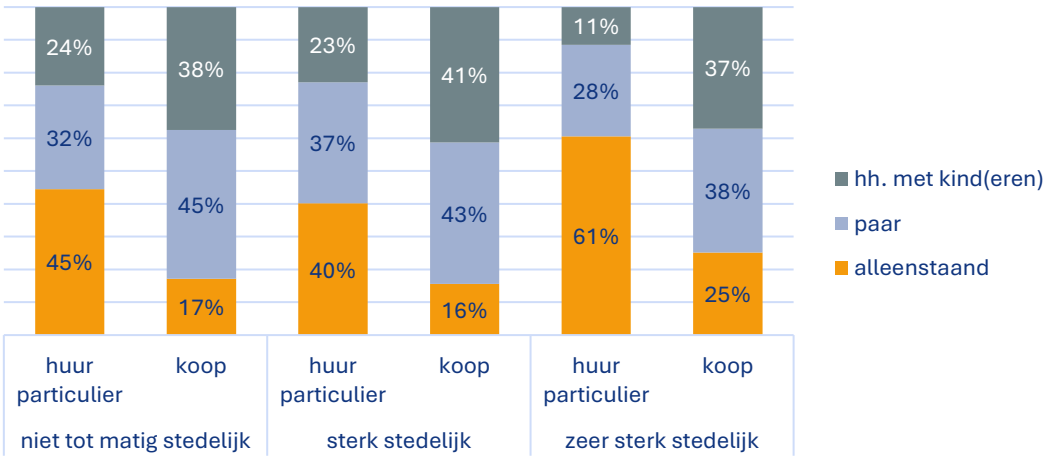
figuur 16 Uitstroom uit corporatiewoningen (naar koop of particuliere huur) naar samenstelling van het huishouden



Bron: Woononderzoek Nederland

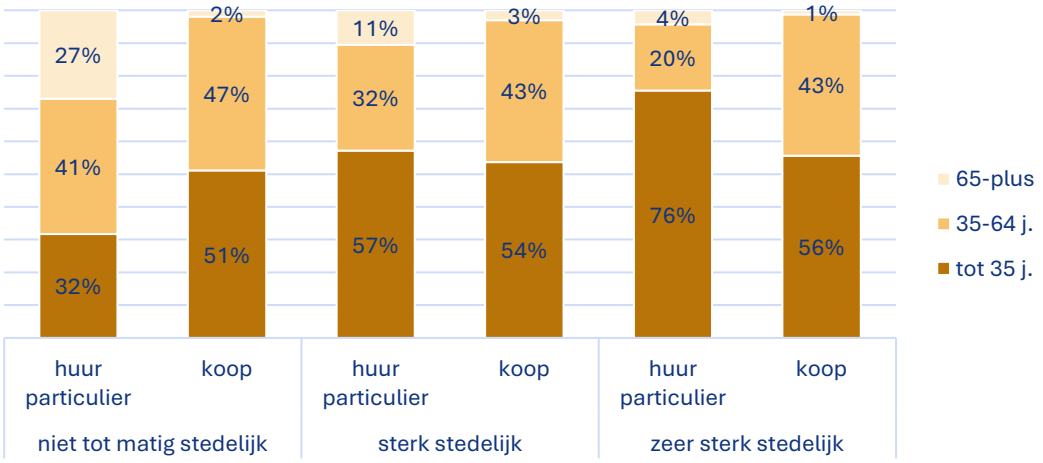
De uitstroom naar koop ziet er wel heel anders uit dan de uitstroom naar particuliere huur. Onder uitstromers naar koop zijn alleenstaanden in de minderheid, terwijl ze onder uitstromers naar particuliere huur in de meerderheid zijn, vooral in stedelijk gebied waar particuliere huur ook relatief vaak voorkomt. Kijken we naar leeftijd, dan valt op dat 65-plussers maar zelden uitstromen uit de corporatiewoningen. In niet tot matig stedelijke gemeenten is de uitstroom naar particuliere huur enigszins afwijkend in vergelijking met de meer stedelijke gemeenten, maar gaat het in absolute zin maar om weinig gevallen.

figuur 17 Uitstroom uit corporatiewoningen (naar koop of particuliere huur) naar samenstelling van het huishouden



Bron: Woononderzoek Nederland

figuur 18 Uitstroom uit corporatiewoningen (naar koop of particuliere huur) naar leeftijd huishouden



Bron: Woononderzoek Nederland

3.4 Profiel van de doorstromers

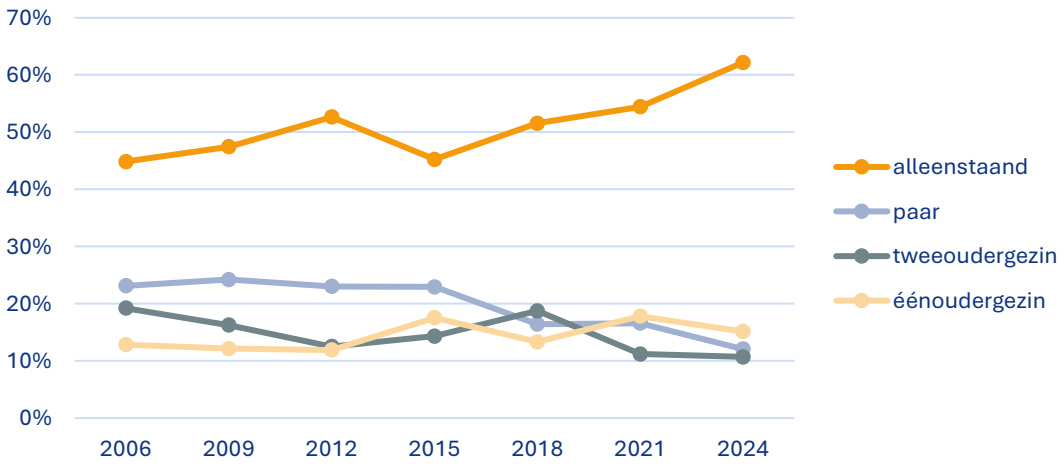
gemiddeld per jaar (WoON 2018, 2021, 2024)		bestemming		
		huur corporatie	huur particulier	koop
herkomst	starters	74.500	107.500	72.000
	huur corporatie	*38.500*	21.000	31.000
	huur pariculier	15.500	33.500	36.000
	koop	12.000	16.000	124.500

Doorstromers maken bijna de helft uit van de recent betrokken corporatiewoningen. Kijken we alleen naar doorstromers binnen de sector, dan gaat het om rond de 27% van alle recent betrokken corporatiewoningen, gemiddeld circa 38.500 per jaar in heel Nederland.

Wie zijn de doorstromers?

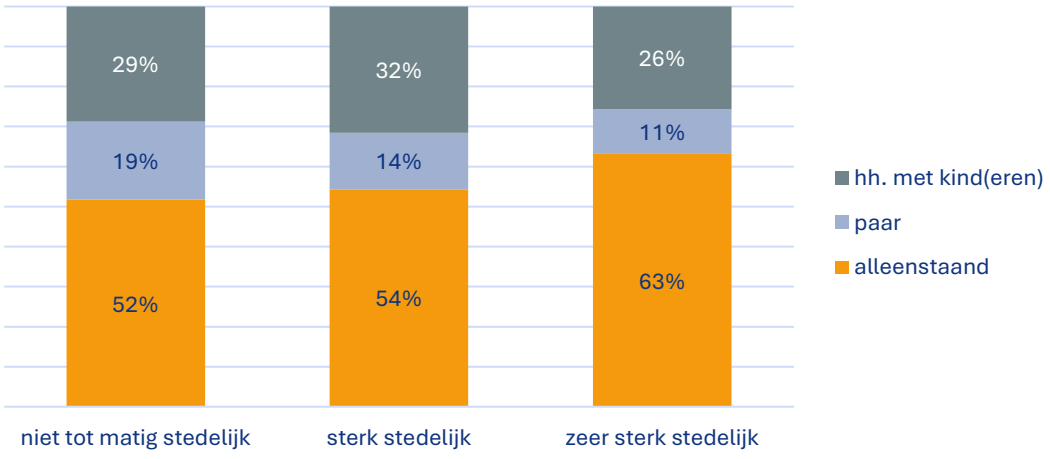
Doorstromers binnen de corporatiesector zijn in de laatste meting voor meer dan 60% alleenstaand. Dit aandeel vertoont een stijgende lijn. Wat we hier zien is een echo van de instroom, die ook steeds meer uit alleenstaanden bestaat. De instromers van nu zijn immers (althans voor een deel) de doorstromers van straks. Qua leeftijd zien we dat doorstromers een stap verder zijn dan instromers. Senioren (65-plussers) zijn nog altijd ondervertegenwoordigd onder de doorstromers, maar niet meer zo sterk als onder de instromers.

figuur 19 Doorstromers binnen de corporatiesector naar samenstelling van het huishouden



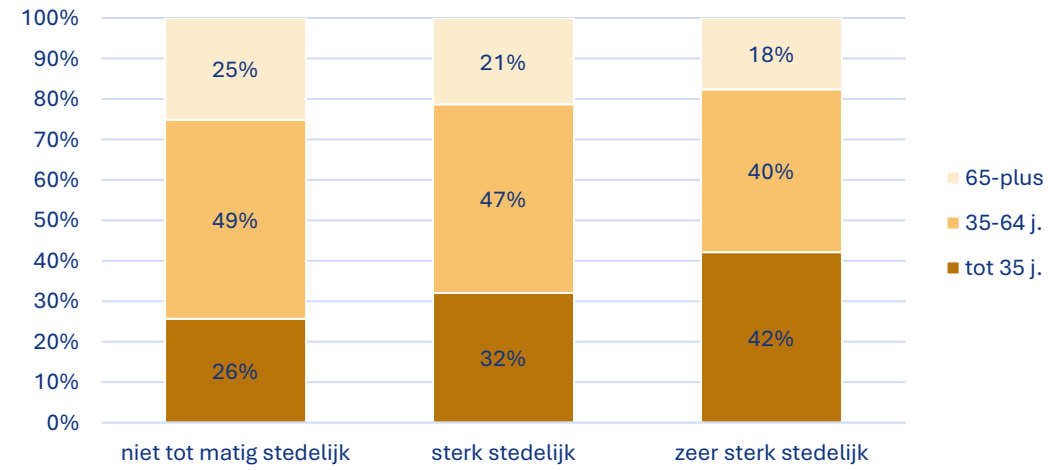
Bron: Woononderzoek Nederland

figuur 20 Doorstromers binnen de corporatiesector naar samenstelling van het huishouden



Bron: Woononderzoek Nederland

figuur 21 Doorstromers binnen de corporatiesector naar leeftijd huishouden



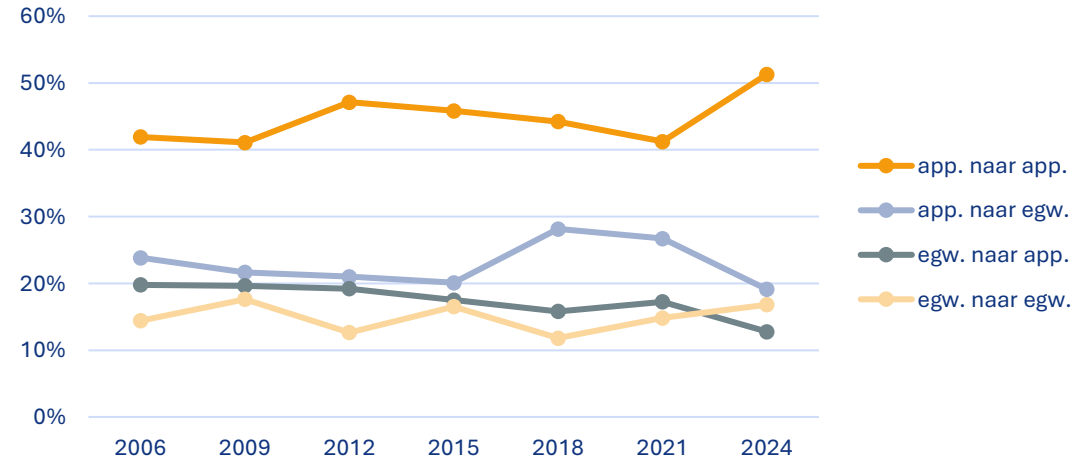
Bron: Woononderzoek Nederland

Gemaakte stappen

In figuur 22 is te zien welke stappen deze doorstromers maken qua woningtype en in figuur 23 qua woninggrootte (gemeten in aantal kamers). Wat betreft woningtype is er geen duidelijke trend te zien, met uitzondering van de laatste periode, waarin relatief vaker is verhuisd van appartement naar appartement. Wat het aantal kamers betreft is wel een trend te constateren, namelijk dat een steeds kleiner deel van de doorstromers kleiner is gaan wonen (dat wil zeggen minimaal een kamer minder dan voor de verhuizing).

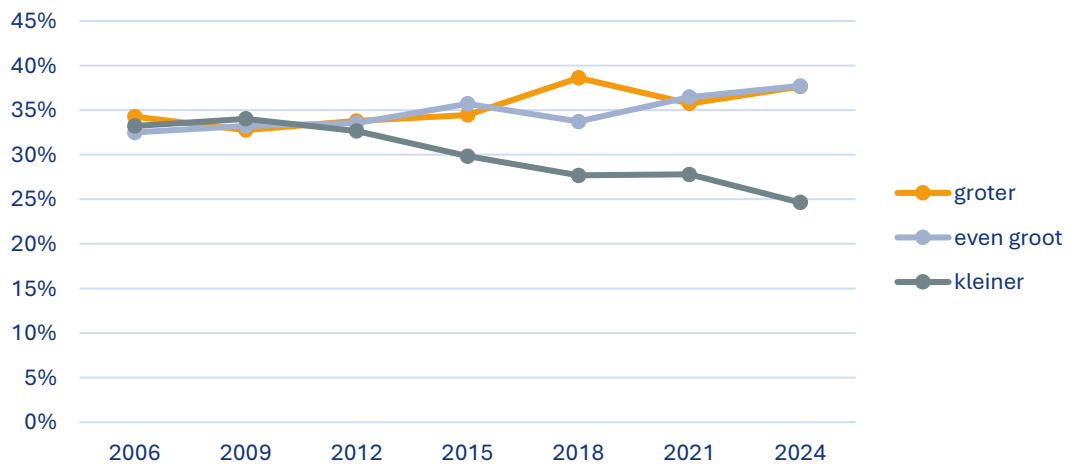
Dit laatste mag opvallend heten, aangezien kleiner wonen aan alle kanten worden gestimuleerd en de bevolking vergrijst. In paragraaf 3.64.2.3 komen we hierop terug. Dan zal blijken dat de verhuisdynamiek onder senioren heel gering is en niet is toegenomen, ondanks alle stimulering. Tegelijkertijd is het aantal jongeren met een tijdelijk huurcontract in kleine woningen in opkomst. Jongeren zijn goed voor een groot deel van de verhuisdynamiek en gaan dan eerder groter (minder klein) dan kleiner wonen.

figuur 22 Door doorstromers binnen de corporatiesector gemaakte stappen; woonvorm



Bron: Woononderzoek Nederland

figuur 23 Door doorstromers binnen de corporatiesector gemaakte stappen in woninggrootte (aantal kamers)



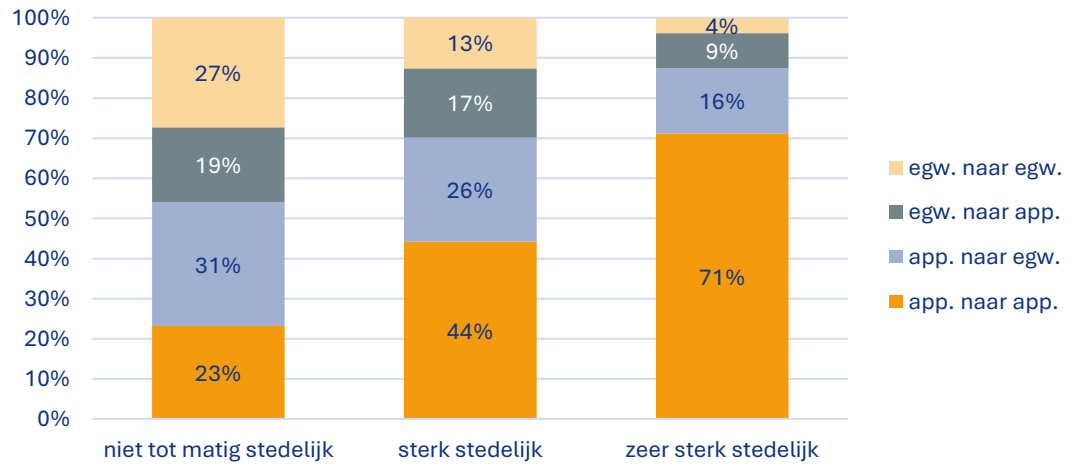
Bron: Woononderzoek Nederland

Stappen en stedelijkheid

De door doorstromers gemaakte stappen verschillen sterk naar stedelijkheid. In stedelijke gebieden wordt vooral doorgestroomd van appartement naar appartement, in niet tot matig stedelijke gebieden is het beeld meer gedifferentieerd en komen alle stappen binnen en tussen woonvorm voor. Dit heeft uiteraard alles te maken met een meer gedifferentieerde woningvoorraad aldaar.

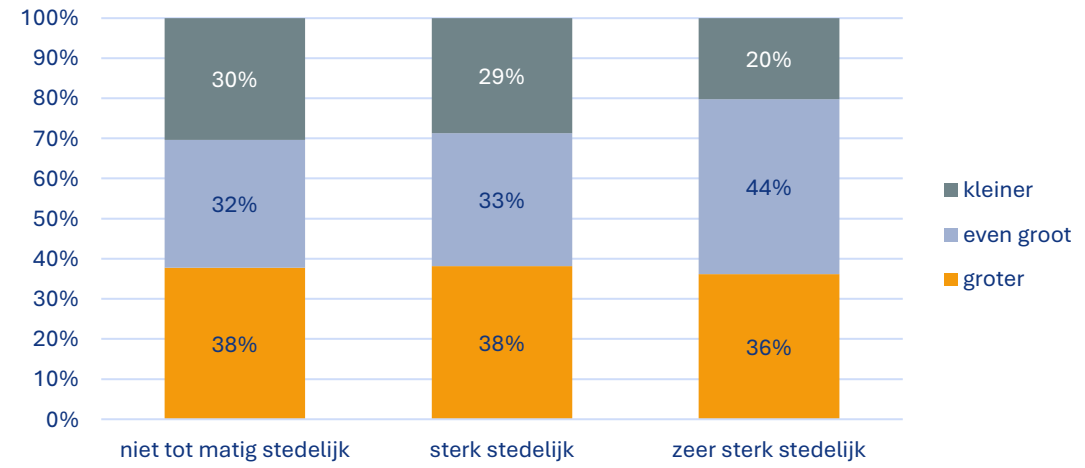
In stedelijke gemeenten treffen we naar verhouding minder doorstomers aan die kleiner zijn gaan wonen dan in minder stedelijke gemeenten. Ook hier is de differentiatie in de voorraad deel van de verklaring. In plaatsen waar weinig grote woningen zijn is de kans om kleiner te gaan wonen (minimaal één kamer kleiner) kleiner dan in plaatsen met een meer gedifferentieerde voorraad qua woninggrootte.

figuur 24 Door doorstromers binnen de corporatiesector gemaakte stappen naar woonvorm en stedelijkheid



Bron: Woononderzoek Nederland, 2018, 2021, 2024

figuur 25 Door doorstromers binnen de corporatiesector gemaakte stappen naar woninggrootte en stedelijkheid



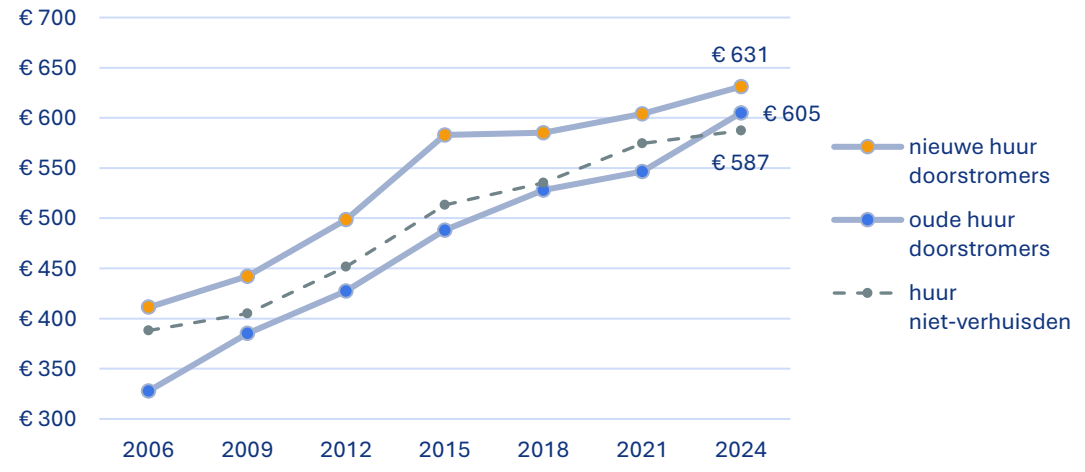
Bron: Woononderzoek Nederland, 2018, 2021, 2024

Stappen in huurprijs

Doorstromers binnen de corporatiesector gaan na doorstroming gemiddeld meer huur betalen, maar de nieuwe huur verschilt niet veel van de oude. Anders gezegd: men maakt geen grote sprongen in huurprijs. In de loop der tijd is het verschil tussen de nieuwe en de oude huur ook kleiner geworden. Hoe dit komt is niet helder. Wat mee kan spelen is dat door jarenlange huurharmonisatie en aftopping de prijsverschillen in de voorraad kleiner zijn geworden, hetgeen ook doorklinkt in de huren van de achtergelaten woningen.

In de laatste meting hadden de doorstromers ook in hun oude woning al een hogere huur dan de zittenblijvers (niet-verhuisden). Desalniettemin is het opvallend dat doorstromers tot en met 2021, gemiddeld een lagere huurprijs hadden dan zittenblijvers. Een hoge huurprijs is dus kennelijk niet altijd een belangrijke reden om te verhuizen. Sterker nog: dat de nieuwe woning een hogere huurprijs heeft, lijkt geen grote belemmering. Het ligt voor de hand om te veronderstellen dat de nieuwe woning ook kwalitatief beter is (bijv. groter) dan de vorige woning.

figuur 26 Door doorstromers binnen de corporatiesector gemaakte stappen; huurprijs



Bron: Woononderzoek Nederland

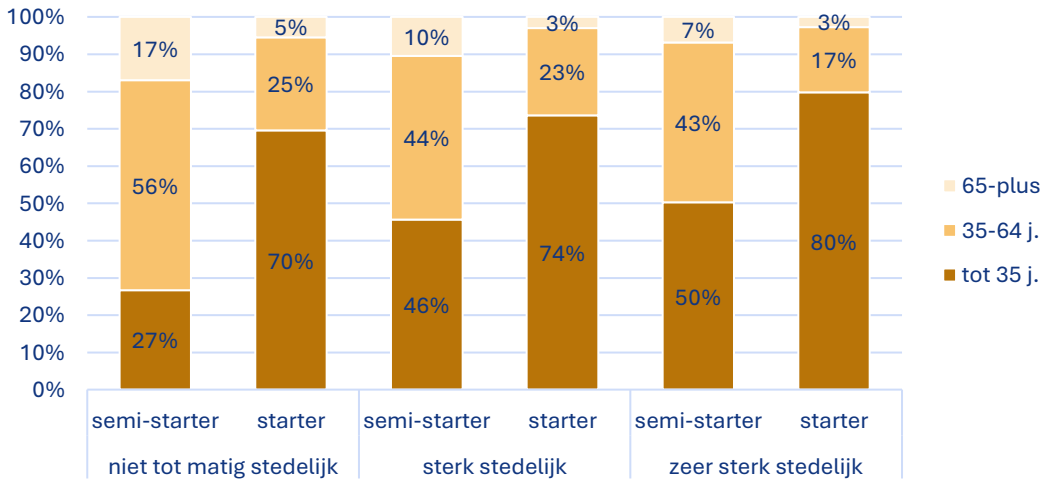
3.5 Starters

gemiddeld per jaar (WoON 2018, 2021, 2024)		bestemming		
		huur corporatie	huur particulier	koop
herkomst	starters	*74.500*	107.500	72.000
	huur corporatie	38.500	21.000	31.000
	huur pariculier	15.500	33.500	36.000
	koop	12.000	16.000	124.500

Meer dan de helft van de vrijkomende corporatiewoningen wordt de laatste jaren betrokken door starters, ofwel door huishoudens die geen andere zelfstandige woning (huur dan wel koop) leeg achterlaten. Starters kunnen afkomstig zijn uit het ouderlijk huis. Ook huurders afkomstig uit onzelfstandige eenheden of kamers en voormalige woningdelers worden tot de starters gerekend. En ook huurders afkomstig uit het buitenland beschouwen we hier als starters.

Bij nadere beschouwing zijn er ook starters die al wel zelfstandig woonden, maar waarbij de vorige woning niet is vrijgekomen. In dat geval spreken we ook wel van **semi-starters**. Het kan zijn dat de achtergelaten woning gesloopt, maar veel gevallen is er nog iemand in blijven wonen, zoals bij een scheiding. Semi-starters zijn er best veel in corporatiewoningen. Ongeveer vier op de tien starters in corporatiewoningen waren eigenlijk semi-starters (gemiddeld over de laatste drie metingen met het WoON). Dit aandeel verschilt nauwelijks naar de mate van stedelijkheid. In het vervolg van deze paragraaf spreken we alleen over starters als het “echte” starters zijn (dus voorheen niet zelfstandig wonend) en onderscheiden we daarnaast de semi-starters.

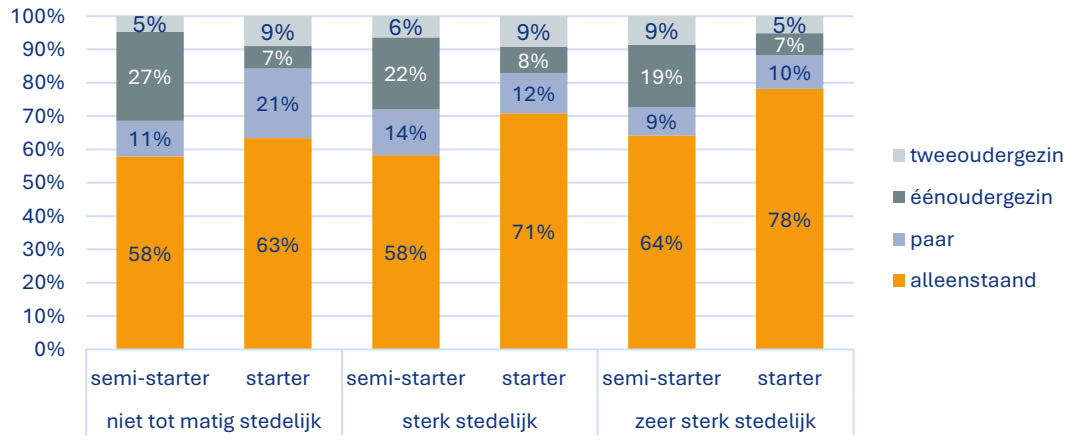
figuur 27 Starters en semi-starters in corporatiewoningen naar stedelijkheid en leeftijd



Bron: Woononderzoek Nederland, 2018, 2021, 2024

Semi-starters verschillen aanmerkelijk van “echte” starters. Dit komt sterk tot uitdrukking in het verschil in leeftijd. Waar echte starters in grote meerderheid jonger zijn dan 35 jaar zijn semi-starters in veel gevallen de 35 al gepasseerd (figuur 27). Vooral in niet- tot matig stedelijke gemeenten is dit het geval. De semi-starters hebben al een of meer stappen op de woningmarkt achter de rug en zijn daarom logischerwijze niet meer zo jong.

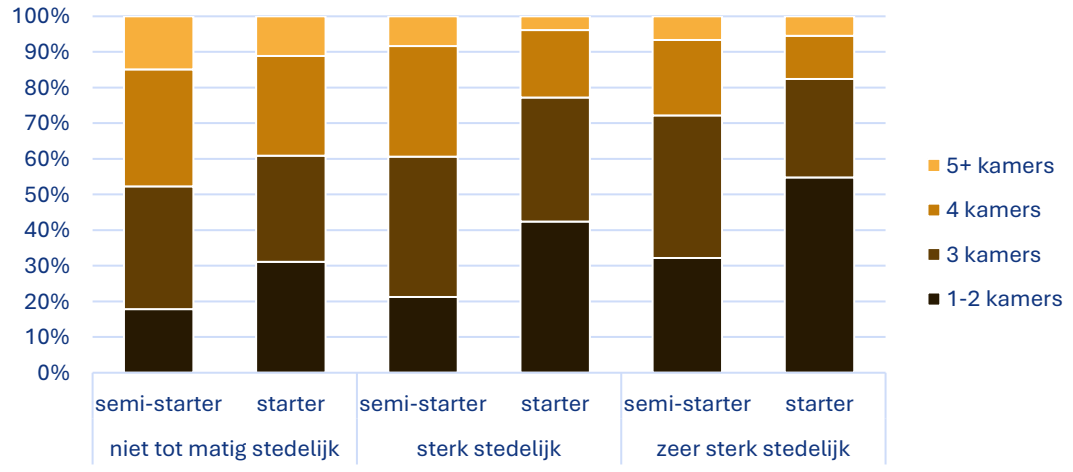
figuur 28 Starters en semi-starters in corporatiewoningen naar stedelijkheid en type huishoudens



Bron: Woononderzoek Nederland, 2018, 2021, 2024

Dat semi-starters al wat ouder zijn komt ook tot uitdrukking in de samenstelling van het huishouden. Echte starters zijn in grote meerderheid alleenstaand en slechts bij uitzondering een huishoudens met kinderen. En hoewel ook semi-starters veelal alleenstaand zijn, treffen we in deze categorie ook huishoudens met kinderen aan. In niet- tot matig stedelijke gebieden is bijna één op de drie semi-starters een huishouden met kinderen, waarvan de overgrote meerderheid een éénoudergezin (figuur 28). Zij waren dus al zelfstandig wonend, maar hun woning is niet vrijgekomen. Dat kan omdat er nog iemand in is blijven wonen of omdat de woning om een andere reden niet beschikbaar is gekomen voor een volgende bewoner. Denk bij dat laatste aan herhuisvesting in verband met sloop of langdurige renovatie.

figuur 29 Door starters en semi-starters betrokken corporatiewoningen naar stedelijkheid en aantal kamers



Bron: Woononderzoek Nederland, 2018, 2021, 2024

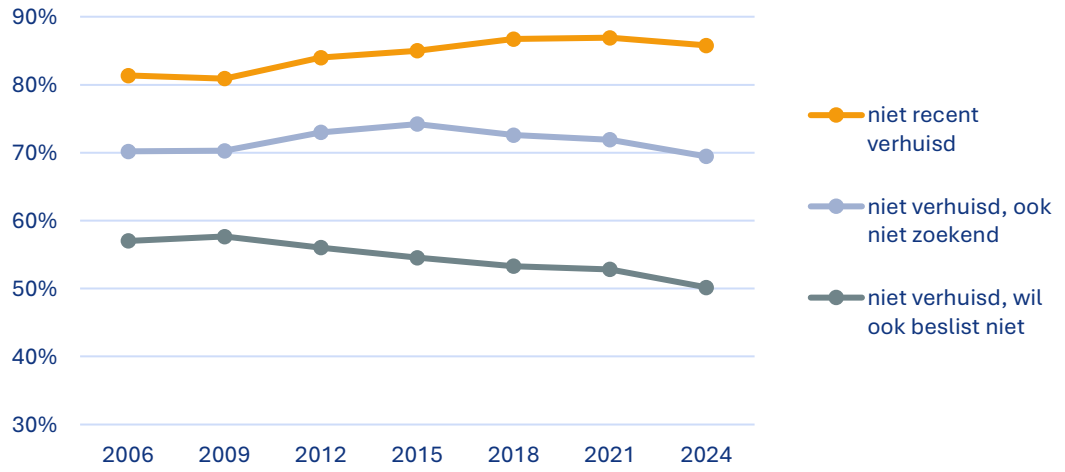
Kijken we naar de door starters betrokken woningen (figuur 29), dan zien we dat semi-starters vaker grotere woningen betrekken dan echte starters. Voor in stedelijke gemeenten, waar grote woningen schaarser zijn dan in niet-stedelijk gebied, is dit verschil te zien. Mogelijk leidt schaarste aan grote woningen tot grotere aandacht voor passendheid qua grootte.

3.6 Zittenblijvers

Tegenhanger van de recent verhuisden zijn de zittenblijvers, ofwel de huurders die niet recent zijn verhuisd. Terwijl het aandeel recent verhuisden in corporatiewoningen schommelt rond de 14% (korter dan twee jaar geleden verhuisd), schommelt het aandeel zittenblijvers logischerwijze rond de 86%. Ten opzichte van eerdere metingen (2006-2009-2012) zijn er de laatste drie metingen minder verhuisden en (dus) meer zittenblijvers (figuur 30) in corporatiewoningen.

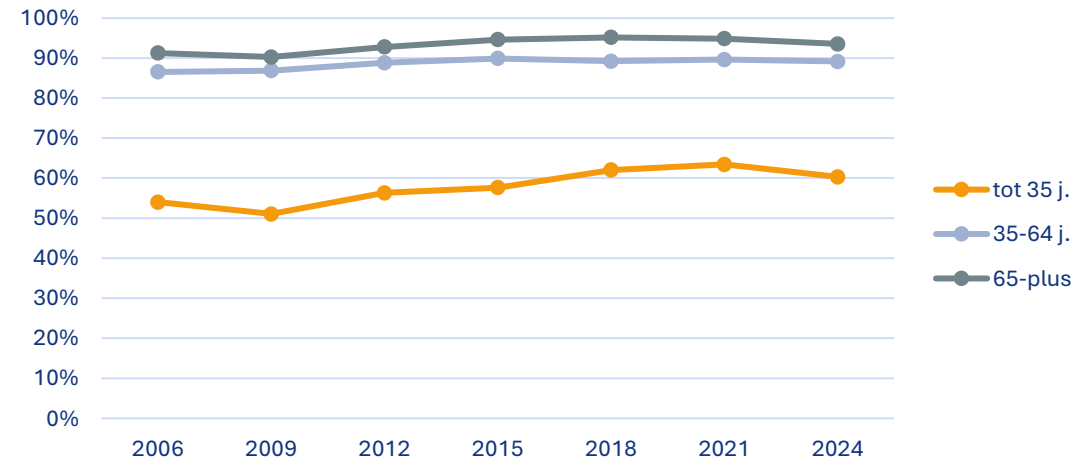
Bij zittenblijvers is het lastig te bepalen of dat is omdat ze dat niet willen verhuizen of omdat ze niet kunnen slagen. In dat verband is het van belang te constateren dat een deel van de zittenblijvers wel op zoek is naar een andere woning. Ook de verhuisplannen zijn bekend in het WoON. Houden we daar rekening mee, dan valt het aandeel “echte” zittenblijvers lager uit (69% in 2024). Een deel van de huishoudens geeft aan eventueel te willen verhuizen, maar (nog) niet concreet op zoek te zijn. Kijken we alleen naar niet-verhuisden die ook aangeven “beslist niet” te willen verhuizen, dan komt hun aandeel nog lager te liggen. Ongeveer de helft van de corporatiehuurders is niet recent verhuisd en wil dat ook beslist niet. Dit aandeel “verstokte” zittenblijvers vertoont een licht dalende trend. Dat wil zeggen dat er (iets) meer huurders zijn met een latente verhuiswens dan in eerdere metingen.

figuur 30 Aandeel “zittenblijvers” onder corporatiehuurders



Bron: Woononderzoek Nederland

figuur 31 Aandeel "zittenblijvers" (niet recent verhuisd) onder corporatiehuurders per leeftijdsklasse



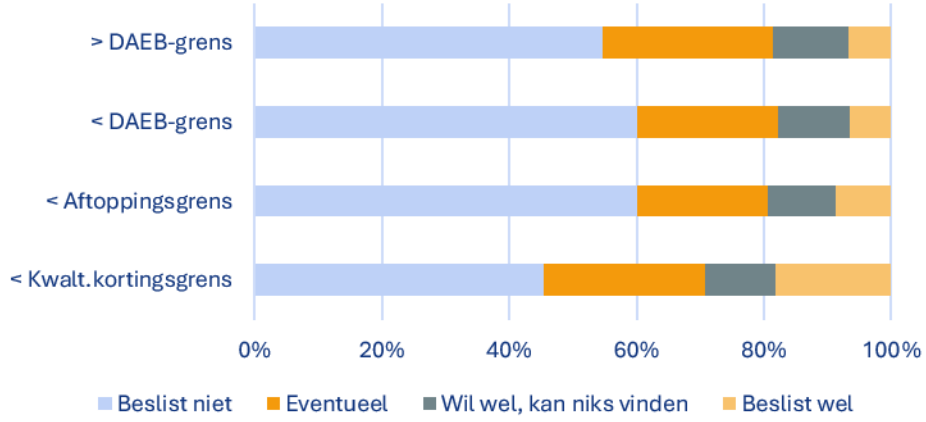
Bron: Woononderzoek Nederland

De verstokte zittenblijvers moeten we vooral zoeken onder oudere huurders. Rond de 94% van de 65-plussers is niet recent verhuisd (figuur 31, een verbijzondering naar leeftijd van de lijn "niet recent verhuisd" uit figuur 30). Dat aandeel is onder 65-plussers in (sterk) stedelijke gemeente nagenoeg net zo hoog als in niet tot matig stedelijke gebieden. Alleen zijn er in minder stedelijke gebieden naar verhouding meer 65-plussers onder de huurders, dus ook meer zittenblijvers. Ook lokaal zal gelden: hoe meer senioren, des te meer zittenblijvers.

Daarnaast hebben we ook gekeken naar de relatie tussen een wens om te blijven zitten (of juist niet) en de huidige huurprijs die huurders betalen. In figuur 32 is dit weergeven, op basis van WoON2024. Opvallend is dat de verhuiswens *groter* wordt naarmate de prijs *lager* ligt. Wat hier kan meespelen is dat de allergoedkoopste woningen (onder de kwaliteitskortingsgrens) doorgaans worden toegewezen aan jongeren, die alleen al door hun levensfase sterk verhuisgeneigd zijn.

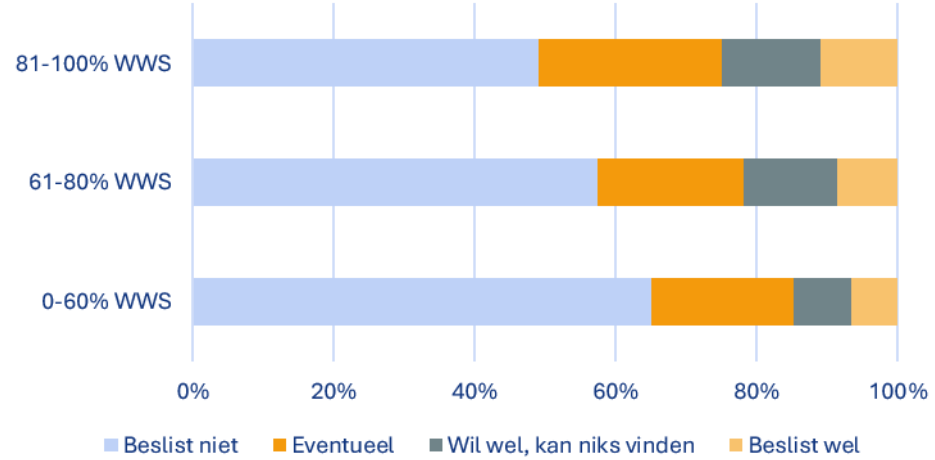
In figuur 33 ook gekeken naar de relatie tussen verhuiswens en prijs/kwaliteit (prijs t.o.v. maximale huur conform WWS). Dan valt op dat een hogere huur t.o.v. de kwaliteit, ook leidt tot een (iets) sterkere verhuiswens.

figuur 32 Verhuiswens zittenblijvers versus huidige huur



Bron: WoON2024

figuur 33 Verhuiswens zittenblijvers versus huidige huur t.o.v. de maximale huur



Bron: WoON2024

4 Greep op verhuisketens

In hoofdstuk 2 is uiteengezet dan er twee manieren zijn om meer verhuizingen te genereren, te weten **meer** verhuisketens en **langere** verhuisketens. In dit hoofdstuk worden enkele mogelijkheden verkend voor het verlengen van de ketens. Dit doen we in paragraaf 4.2 in de vorm van scenario's. Voorafgaand daaraan wordt in paragraaf 4.1 een reconstructie gemaakt van de jaarlijkse verhuisrelaties binnen en tussen segmenten. Dit bij wijze van referentie.

4.1 Verhuisrelaties gereconstrueerd

In tabel 2 is een integraal (alle segmenten) overzicht weergegeven van hoe er de laatste jaren is verhuisd in Nederland. Daarbij is onderscheid gemaakt in corporatiewoningen, particuliere huurwoningen en koopwoningen. De cijfers zijn afgeleid uit de laatste drie metingen van het WoON en gemiddeld per jaar. Als start ketens (ofwel het initieel aanbod) beschouwen we woningen die wel zijn betrokken, maar die niet door doorstromers zijn achtergelaten. De precieze aard van dit initiële aanbod (nieuwbouw dan wel overlijden dan wel anderszins) is uit de data niet op te maken. De reconstructie is geen doel op zich, maar dient als referentie voor de alternatieve scenario's in de volgende paragraaf.

Te zien is dat er (gemiddeld per jaar) 254.100 ketens zijn opgestart en 581.650 woningen zijn betrokken. Dit maakt een gemiddelde ketenlengte van 2,29. Vanuit corporatiewoningen zijn relatief veel woningen beschikbaar gekomen door doorstroming naar één van beide andere segmenten (particuliere huur dan wel koop). Binnen de corporatiesector bezien is deze vorm van doorstroming ook de start van een verhuisketen, maar feitelijk is dit het vervolg van een keten die in een van de andere segmenten is gestart.

tabel 1 Reconstructie van verhuisketens in Nederland; gemiddelden per jaar (referentiescenario)[2]

	huur		koop	totaal
	corporatie	particulier		
initieel aanbod (= start ketens)	50.400	92.400	111.300	254.100
doorstromers naar andere segmenten	51.650	51.750	27.600	n.v.t.
betrokken woningen (alle schakels) door:				
starters en semi-starters	74.750	107.500	71.800	254.100
doorstromers binnen het eigen segment	38.600	33.650	124.300	327.550
doorstromers uit andere segmenten	27.300	36.650	67.050	
totaal betrokken woningen	140.600	177.850	263.150	581.650
ketenlengte				2,29
aandeel starters	53%	60%	27%	44%

Bron: Woononderzoek Nederland, 2018, 2021, 2024.

De betrokken woningen kunnen zijn betrokken door doorstromers, die ook weer een woning achterlieten, maar ook door starters of semi-starters, voor wie dat niet geldt. De instroom verschilt sterk per segment. Dit is goed te zien in tabel 3, waarbij binnen de corporatiewoningen nog onderscheid is gemaakt naar aantal kamers. Zo is te zien dat kleine corporatiewoningen (1-

[2] Cijfers in dit hoofdstuk zijn afgerond op 50-tallen. Hierdoor kan het voorkomen dat totalen afwijken van opgetelde celwaarden en dat er kleine verschillen bestaan tussen tabellen.

2 kamers) voor bijna de helft worden betrokken door starters (“echte” starters in dit geval) en koopwoningen in bijna de helft van de gevallen door doorstromers uit andere koopwoningen.[3]

In de volgende paragraaf gaan we op zoek naar mogelijkheden om verhuisketens te verlengen. Langere verhuisketens betekenen immers meer verhuizingen. De reconstructie in tabel 1, tabel 2 en tabel 3 dient daarbij als referentie. De alternatieven komen erop neer dat we ingrijpen in de verhoudingen uit tabel 3. Anders gezegd veranderen we de instroomkansen van sommige instromers en koste van andere instromers. Het initiële aanbod (de start van de ketens) houden we in elk van de scenario’s gelijk. Eventuele verschillen ontstaan later in de ketens. [4]

tabel 2 Reconstructie van verhuisrelaties in Nederland; gemiddelden per jaar (referentiescenario)[5]

	achtergelaten woningen						einde verhuisketen		
	uit huur corporatie				uit huur		semi-		
betrokken ↓	1-2 kamers	3 kamers	4 kamers	5+ kamers	particulier	uit koop	starter	starter	
huur corporatie									
1-2 kamers	5.250	2.000	1.250	450	4.700	1.750	7.250	19.800	42.500
3 kamers	5.000	4.050	3.950	1.700	5.550	5.600	11.300	13.750	50.900
4 kamers	2.350	3.700	4.000	950	3.900	3.250	8.200	8.550	34.950
5+ kamers	900	1.300	1.150	550	1.350	1.200	2.850	3.000	12.250
huur particulier	10.350	5.550	3.200	1.700	33.650	15.850	38.900	68.600	177.850
koop	7.300	11.100	8.350	4.100	36.250	124.300	23.300	48.500	263.150
	31.200	27.700	21.900	9.500	85.450	151.900	91.800	162.250	581.650

Bron: Woononderzoek Nederland, 2018, 2021, 2024.

tabel 3 Reconstructie van verhuisrelaties in Nederland; instroomkansen per segment (referentiescenario)

	achtergelaten woningen						einde verhuisketen		
	uit huur corporatie				uit huur		semi-		
betrokken ↓	1-2 kamers	3 kamers	4 kamers	5+ kamers	particulier	uit koop	starter	starter	
huur corporatie									
1-2 kamers	12,4%	4,7%	3,0%	1,1%	11,1%	4,1%	17,0%	46,6%	100%
3 kamers	9,9%	8,0%	7,7%	3,3%	10,9%	11,0%	22,2%	27,0%	100%
4 kamers	6,8%	10,6%	11,4%	2,7%	11,2%	9,4%	23,5%	24,5%	100%
5+ kamers	7,5%	10,5%	9,3%	4,6%	10,9%	9,6%	23,1%	24,6%	100%
huur particulier	5,8%	3,1%	1,8%	1,0%	18,9%	8,9%	21,9%	38,6%	100%
koop	2,8%	4,2%	3,2%	1,6%	13,8%	47,2%	8,9%	18,4%	100%
	5,4%	4,8%	3,8%	1,6%	14,7%	26,1%	15,8%	27,9%	100%

Bron: Woononderzoek Nederland, 2018, 2021, 2024.

[3] Onder starters worden ook vestigers uit het buitenland gerekend. Semi-starters hebben al een woning, maar deze komt na de verhuizing niet vrij. Zie ook paragraaf 3.5.

[4] Bij alle scenario’s is Nederland als één samenhangende woningmarkt beschouwd. Omdat in de praktijk bij de woningtoewijzing sprake is van gescheiden verdeelsystemen zullen de effecten in de praktijk kleiner zijn dat hier berekend.

[5] Cijfers in dit hoofdstuk zijn afgerond op 50-tallen. Hierdoor kan het voorkomen dat totalen afwijken van opgetelde celwaarden en dat er kleine verschillen bestaan tussen tabellen.

4.2 Het verlengen van de verhuisketens

4.2.1 Blokkeren van kopers

Het eerste alternatieve scenario heeft betrekking op de instroom van kopers in corporatiewoningen. Ongeveer 8% van de recent betrokken corporatiewoningen is verhuurd aan doorstromers uit koopwoningen. Het gaat om circa 12.000 verhuringen per jaar. De vraag is gerechtvaardigd of dit wel doelmatige verhuringen zijn. Zelfs al behoren deze huurders qua inkomen tot de doelgroep voor de sociale huur, dan nog beschikken ze doorgaans over enig vermogen uit de verkoop van hun woning.

In het nu volgende hypothetische scenario kijken we wat het voor de verhuisdynamiek zou betekenen als corporatiewoningen niet meer aan doorstromers uit koopwoningen worden verhuurd. Hoewel we niet weten hoeveel deze doorstromers na aftrek van hypotheekschuld aan de verkoop van hun huis overhouden (zie paragraaf 3.2), nemen we voor dit scenario aan dat ze kunnen worden geweerd door middel van een vermogenstoets of op een andere manier. Corporatiewoningen die niet aan doorstromers uit koopwoningen worden verhuurd, kunnen dan aan anderen worden verhuurd. Dit kunnen starters zijn, maar ook doorstromers uit andere corporatiewoningen of uit particuliere huur.

Waar we geen invloed op hebben, is wat de eigenaar-bewoners zullen doen die niet meer in corporatiewoningen terecht kunnen. Dat is van belang, omdat het blokkeren van doorstromers uit koopwoningen effect heeft op het aanbod aan koopwoningen en via verhuisketens ook weer op aanbod in de andere segmenten, waaronder ook dat van doorstromers uit corporatiewoningen. Als eigenaar-bewoners werkelijk over potentieel vermogen beschikken, kunnen ze een alternatief zoeken in de koopsector of in de particuliere huur. Maar niet iedereen zal dit kunnen of willen. Voor het scenario gaan we uit van de veronderstelling dat de helft van deze groep blijft zitten in hun koopwoning als de toegang tot corporatiewoningen wordt geblokkeerd.

In tabel 4 is de totale verhuisdynamiek te zien in het scenario waarbij kopers niet meer terechtkunnen in corporatiewoningen, met als alternatief dat ze in de helft van de gevallen blijven zitten en voor de andere helft verhuizen naar een andere koopwoning of naar een particuliere huurwoning. Rechts in de tabel is het verschil te zien met het referentiescenario. Het initiële aanbod (start ketens) is hetzelfde, maar verderop in de ketens zijn verschillen te zien. In tabel 5 zijn de verschillen met tabel 2 meer in detail weergegeven.

Het effect binnen de corporatiesector is zoals mocht worden verwacht. Er zijn minder instromers van buiten de sector (geen enkele uit koop), in plaats daarvan kunnen meer corporatiewoningen worden verhuurd aan doorstromers binnen de sector, aan starters en nog aan enkele instromers uit particuliere huur (die zijn niet geblokkeerd). Door de extra doorstromers worden de ketens binnen de sector ook iets langer, waardoor in totaal iets meer corporatiewoningen kunnen worden verhuurd dan in het referentiescenario.

In koopwoningen is het effect minder gunstig. Doordat er geen uitstromers meer zijn naar corporatiewoningen, komen er minder koopwoningen vrij. De doorstroming binnen de koop blijft nog enigszins op peil. Het zijn vooral starters en instromers uit andere segmenten die minder in koopwoningen terechtkomen. In totaal (alle segmenten) neemt het aantal doorstromers af. Het totaal aantal starters plus semi-starters blijft (per definitie) gelijk aan het initiële aanbod, maar de verdeling over de segmenten verandert. Overall gezien worden de verhuisketens gemiddeld korter.

tabel 4 Verhuisketens in Nederland bij het blokkeren van kopers in corporatiewoningen; gemiddelden per jaar

	elementen van de verhuisketens in dit scenario				verschil met het referentiescenario			
	huur		koop	totaal	huur		koop	totaal
	corporatie	particulier			corporatie	particulier		
initieel aanbod (= start ketens)	50.400	92.400	111.300	254.100	-	-	-	-
doorstromers naar andere segmenten	48.850	50.400	16.300	n.v.t.	-2.800	-1.350	-11.300	n.v.t.
betrokken woningen (alle schakels) door:								
starters en semi-starters	82.100	105.950	66.000	254.100	7.400	-1.550	-5.850	-
doorstromers binnen het eigen segment	42.700	33.200	123.650	315.150	4.100	-500	-650	-12.450
doorstromers uit andere segmenten	17.100	36.850	61.650		-10.200	200	-5.450	
totaal betrokken woningen	141.950	176.000	251.250	569.200	1.300	-1.850	-11.900	-12.450
ketenlengte				2,24				-0,05
aandeel starters	58%	60%	26%	45%	5%	0%	-1%	1%

Bron: Woononderzoek Nederland, 2018, 2021, 2024, RIGO verhuisketenmodel

tabel 5 Verhuizingen in Nederland bij het blokkeren van kopers in corporatiewoningen; verschil met het referentiescenario bij een gelijk initieel aanbod; gemiddelden per jaar

	achtergelaten woningen						einde verhuisketen		
	uit huur corporatie				uit huur		semi-		
betrokken ↓	1-2 kamers	3 kamers	4 kamers	5+ kamers	particulier	uit koop	starter	starter	
huur corporatie									
1-2 kamers	300	100	50	50	250	-1.750	400	1.150	600
3 kamers	650	500	500	200	700	-5.600	1.450	1.750	250
4 kamers	300	450	450	100	450	-3.250	950	1.000	450
5+ kamers	100	150	150	50	150	-1.200	300	350	50
huur particulier	-150	-100	-50	-	-500	500	-550	-1.000	-1.850
koop	-600	-900	-700	-350	-2.950	-650	-1.900	-3.950	-11.900
	600	250	450	50	-1.850	-11.900	700	-700	-12.450

Bron: Woononderzoek Nederland, 2018, 2021, 2024, RIGO verhuisketenmodel

Conclusie is dat het blokkeren van doorstromers uit koopwoningen gunstig uitpakt voor de verhuisdynamiek binnen de corporatiesector. Zowel starters als doorstromers die een (andere) corporatiewoning zoeken profiteren daarvan. Voor de woningmarkt als geheel (alle sectoren) hangt het totale effect sterk af van de vraag wat de eigenaar-bewoners gaan doen als ze niet in de corporatiesector terecht kunnen. Blijft een deel zitten in hun koopwoning, dan komen er ook minder koopwoningen vrij, wat weer doorwerkt in minder aanbod verderop in de ketens. Ook starters in de koop worden hierdoor getroffen. **Het totale effect is dan negatief, dat wil zeggen dat er in totaal minder huishoudens aan een (andere) woning worden geholpen.**

4.2.2 Starters klein laten instappen

Een heel ander alternatief scenario heeft betrekking op de starters. Rond de 53% van de recent betrokken corporatiewoningen (gemiddeld over de laatste drie metingen met het WoON) is betrokken door starters en dit aandeel vertoont een stijgende lijn. Voor de totale dynamiek is een hoog aandeel starters niet per se gunstig, want starters laten geen woning achter. Als meer dynamiek het doel is, moet je juist zorgen voor langere verhuisketens en dus een hoger *aandeel* doorstromers.

In het nu volgende scenario geven we doorstromers binnen de sociale huur systematisch voorrang op starters. Dat doen we niet in alle woningen, maar alleen in de grotere woningen, van vier kamers of groter en alleen bij “echte” starters (dus niet bij semi-starters). Bijna de helft

(48%) van de grotere corporatiewoningen in Nederland wordt betrokken door starters. Die grote woningen gaan we nu niet meer aan starters verhuren.[6] In plaats daarvan worden de instroomkansen van doorstromers en semi-starters in deze woningen verhoogd en die van doorstromers uit koop en particuliere huur gelijk gehouden om weer op 100% uit te komen.

tabel 6 Verhuisketens in Nederland bij het weren van starters in grote corporatiewoningen; gemiddelden per jaar

	elementen van de verhuisketens in dit scenario				verschil met het referentiescenario			
	huur		koop	totaal	huur		koop	totaal
	corporatie	particulier			corporatie	particulier		
initieel aanbod (= start ketens)	50.400	92.400	111.300	254.100	-	-	-	-
doorstromers naar andere segmenten	51.950	52.500	28.400	n.v.t.	300	700	800	n.v.t.
betrokken woningen (alle schakels) door:								
starters en semi-starters	73.800	108.050	72.200	254.100	-950	550	400	-
doorstromers binnen het eigen segment	53.800	33.850	125.000	345.450	15.200	150	700	17.900
doorstromers uit andere segmenten	28.550	36.850	67.450		1.250	200	400	
totaal betrokken woningen	156.100	178.750	264.650	599.550	15.500	900	1.500	17.900
ketenlengte				2,36				0,07
aandeel starters	47%	60%	27%	42%	-6%	0%	0%	-1%

Bron: Woononderzoek Nederland, 2018, 2021, 2024, RIGO verhuisketenmodel

tabel 7 Verhuizingen in Nederland bij het weren van starters in grote corporatiewoningen; verschil met het referentiescenario bij een gelijk initieel aanbod; gemiddelden per jaar

	achtergelaten woningen						einde verhuisketen		
	uit huur corporatie				uit huur		semi-		
betrokken ↓	1-2 kamers	3 kamers	4 kamers	5+ kamers	particulier	uit koop	starter	starter	
huur corporatie									
1-2 kamers	-550	-200	-150	-50	-500	-200	-750	5.550	3.150
3 kamers	200	150	150	50	250	250	450	3.700	5.250
4 kamers	2.500	3.900	4.200	1.000	600	500	1.300	-8.550	5.450
5+ kamers	900	1.300	1.150	550	200	150	350	-3.000	1.600
huur particulier	50	50	-	-	150	100	200	350	900
koop	50	50	50	-	200	700	150	300	1.500
	3.150	5.250	5.450	1.600	900	1.500	1.700	-1.700	17.900

Bron: Woononderzoek Nederland, 2018, 2021, 2024, RIGO verhuisketenmodel

Consequentie van dit scenario is dat starters in corporatiewoningen “klein instappen”. Ze komen alleen in aanmerking voor kleine woningen (maximaal drie kamers). Dit kan onrechtvaardig aanvoelen (en in de praktijk zou je zo’n maatregel mogelijk niet zó absoluut invoeren als nu modelmatig is gedaan). Daarbij moeten we bedenken dat starters als ze eenmaal zijn gestart, in dit scenario wel weer voorrang krijgen in hun volgende (grotere) woning. Dan zijn het immers doorstromers geworden. Die kleine woning is dus niet voor eeuwig. Tegelijkertijd zorgen we er hiermee voor dat voor grotere woningen altijd wel een doorstromer is te vinden is om voorrang aan te verlenen. In dit scenario is de noodzaak tot doorstroming ook groter dan wanneer starters kunnen doorgroeien in een grotere woning.

[6] Uit paragraaf 3.5 weten we dat een klein deel van de “echte starters” huishoudens met kinderen zijn. In het model is hier geen rekening mee gehouden, maar in de praktijk ligt het voor de hand om deze starters toch en grotere woning toe te wijzen.

Dit scenario zorgt in de corporatiesector voor aanzienlijk meer verhuizingen dan in de huidige praktijk (tabel 6). Het aantal doorstromers binnen de corporatiesector neemt toe van 38.600 tot 53.800, een toename van 39%. Bij een gelijkblijvend initieel aanbod zorgt dit voor langere verhuisketens. Dat scheelt in totaal bijna 18.000 verhuizingen (betrokken woningen) per jaar. De winst treedt vooral op in corporatiewoningen, maar ook enigszins in de andere segmenten.

Starters en semi-starters als totaal merken onder aan de streep geen verschil van dit scenario. Het aantal starters plus semi-starters blijft immers (per definitie) gelijk aan het totale initiële aanbod. Kwalitatief verschuift er wel iets: starters komen nu niet meer terecht in grote corporatiewoningen, maar des te meer in kleine (tabel 7). En het accent verschuift van “echte” starters naar semi-starters. Semi-starters, onder wie ook relatief veel eenoudergezinnen, komen in dit scenario gemakkelijker aan een relatief grote corporatiewoning. “Echte” starters, onder wie veel vanuit het ouderlijk huis, zullen iets langer moeten wachten of genoegen moeten nemen met een kleine woning.

Conclusie is dat door starters uitsluitend kleine woningen toe te wijzen in beginsel veel extra doorstroming wordt mogelijk gemaakt. Dit leidt tot langere verhuisketens, zonder dat het totaal aantal starters (inclusief semi-starters) vermindert.

4.2.3 Meer downsizers

Er bestaan diverse initiatieven om huishoudens te stimuleren dan wel te helpen om kleiner te gaan wonen. Veel van deze initiatieven zijn gericht op senioren en vaak zijn ze ook gekoppeld aan verhuizingen naar voor ouderen geschikte woningen. Voor de dynamiek op de woningmarkt is het gunstig als grote woningen vrijkomen, omdat die dan weer beschikbaar komen voor andere woningzoekenden, onder wie ook weer doorstromers. In theorie leidt meer downsizers tot langere verhuisketens en tot meer verhuizingen.

In de praktijk zien we dat het met het “downsizen” binnen de corporatiesector nog niet zo wil lukken. Althans, het aandeel doorstromers binnen de sector dat kleiner gaat wonen neemt af (zie paragraaf 3.4). Dat wil niet zeggen dat al die initiatieven geen effect hebben, maar wel dat hier nog winst is te behalen. Wat als we er op een of andere manier (nog) meer huishoudens kunnen bewegen om kleiner te gaan wonen?

Onder downsizers verstaan we hier doorstromers die een corporatiewoning met vier of meer kamers achterlaten en een (andere) corporatiewoning met drie of minder kamers betrekken. We kijken daarbij niet naar leeftijd van de doorstromers of naar de samenstelling van hun huishoudens. Veel wordt er nog niet gedownsized, zoals al bleek. Momenteel (in het referentiescenario, zie tabel 3) zien we dat van alle vrijkomende corporatiewoningen met één of twee kamers er 4% worden betrokken door doorstromers uit grote corporatiewoningen (4 kamers of groter). In absolute aantallen gaat het dan om circa 1.750 gevallen gemiddeld per jaar. Het overgrote deel van de kleine woningen gaat naar starters of doorstromers uit andere kleine woningen. Driekamerwoningen trekken meer downsizers, namelijk 11% ofwel gemiddeld circa 5.600 per jaar.

Wat is haalbaar? Het is niet te verwachten dat bewoners van grote woningen massaal warmlopen voor één- of tweekamerwoningen. In het scenario met meer downsizers nemen we aan dat het aantal downsizers zal verdubbelen. Dus één- en tweekamerwoningen trekken 8% downsizers en driekamerwoningen 22%. Dit gaat dan ten koste van andere instromers, maar die kunnen op hun beurt weer terecht in de (grote) woningen die die door de downsizers worden achtergelaten, of verderop in de keten. We gaan er wel vanuit dat die vrijkomende grote corporatiewoningen weer worden verhuurd en niet worden verkocht. Hoe die verdubbeling te

bewerkstelligen, door voorrangsregelingen, verhuiscoaches of anderszins, laten we hier in het midden. Het gaat in deze verkenning om het potentiële effect. Heeft het trekken en duwen aan de doorstromers uit grote woningen wel zin, vanuit het gezichtspunt van meer mutaties?

tabel 8 Verhuisketens in Nederland bij een verdubbeling van het aandeel downsizers; gemiddelden per jaar

	elementen van de verhuisketens in dit scenario				verschil met het referentiescenario			
	huur		koop	totaal	huur		koop	totaal
	corporatie	particulier			corporatie	particulier		
initieel aanbod (= start ketens)	50.400	92.400	111.300	254.100	-	-	-	-
doorstromers naar andere segmenten	51.700	51.850	27.700	n.v.t.	50	100	100	n.v.t.
betrokken woningen (alle schakels) door:								
starters en semi-starters	74.650	107.600	71.850	254.100	-100	50	50	-
doorstromers binnen het eigen segment	47.300	33.700	124.350	336.600	8.700	-	50	9.000
doorstromers uit andere segmenten	27.450	36.700	67.100		150	50	50	
totaal betrokken woningen	149.350	177.950	263.350	590.650	8.750	100	150	9.000
ketenlengte				2,32				0,04
aandeel starters	50%	60%	27%	43%	-3%	0%	0%	-1%

Bron: Woononderzoek Nederland, 2018, 2021, 2024, RIGO verhuisketenmodel

tabel 9 Verhuizingen in Nederland bij een verdubbeling van het aandeel downsizers; gemiddelden per jaar, vergeleken met het referentiescenario en bij gelijk initieel aanbod

	achtergelaten woningen						einde verhuisketen		
	uit huur corporatie				uit huur		semi-		
betrokken ↓	1-2 kamers	3 kamers	4 kamers	5+ kamers	particulier	uit koop	starter	starter	
huur corporatie									
1-2 kamers	-250	-100	1.250	450	-200	-100	-350	-950	-250
3 kamers	-600	-500	4.000	1.700	-650	-650	-1.350	-1.600	350
4 kamers	400	650	700	150	700	600	1.450	1.500	6.200
5+ kamers	200	250	250	100	250	250	550	600	2.450
huur particulier	-	-	-	-	-	-	50	50	100
koop	-	-	-	-	-	50	-	50	150
	-250	350	6.200	2.450	100	150	400	-400	9.000

Bron: Woononderzoek Nederland, 2018, 2021, 2024, RIGO verhuisketenmodel

Het totaal aantal verhuizingen in het scenario met meer downsizers is weergegeven in tabel 8 en (meer in detail) tabel 9. Er komen meer grote woningen vrij, zoals ook de bedoeling is. Dit leidt tot meer doorstroming, waardoor uiteindelijk 9.000 meer verhuizingen plaatsvinden. Achter de schermen zijn er meer effecten. Meer huishoudens kunnen doorstromen van klein naar groot. Ook starters komen vaker in grote woningen terecht. Het aanbod aan kleine woningen neemt echter niet noemenswaardig toe; de ketens worden langer “naar de bovenkant” en eindigen even vaak als in het referentiescenario bij kleine woningen. Die worden dan deels betrokken door downsizers in plaats van door starters. De grote winst zit hem in het vrijkomen van vierkamerwoningen. Hiervan profiteren alle onderscheiden groepen, starters, doorstromers en instromers uit koop en particuliere huur.

Conclusie is dat het stimuleren van kleiner gaan wonen, indien dit lukt, zorgt voor het verlengen van de verhuisketen binnen de corporatiesector, waardoor bij een gegeven initieel aanbod meer verhuizingen plaatsvinden.