

# Doorst(r)omen op de woningmarkt!



## Beschrijving van de gebruikte databronnen en methodes

**1**

---

Beschrijving van  
databronnen

Pagina 1

**2**

---

Definities

Pagina 2

**3**

---

Beschrijving van  
resultaten

Pagina 3

# 1

## Beschrijving van de gebruikte databronnen

---

### **EDM (2022)**

Als bronbestand gebruiken wij onder andere het GEO-huishoudenbestand van EDM. Hierin zijn voor het hele land data van consumenten en woningen bijeen gebracht (op adresniveau). Deze data is gebaseerd op meerdere bronnen, zoals het BAG-register met openbare vastgoedinformatie, Dataland, het Kadaster, het CBS en eigen consumentenbestanden. Op basis van deze bronnen wordt het bestand gevuld met achtergrond variabelen van de huishoudens en variabelen over hun woning. Bij achtergrondvariabelen kan gedacht worden aan levensfase, koopkracht, opleiding, welstand en leefstijl. Bij woningvariabelen kan gedacht worden aan woningtype, woninggrootte, woninginhoud, eigendomsvorm en WOZ-waarde. Alle onbekende gegevens worden middels statistische technieken ingeschat. Het bronbestand is synthetisch en de informatie op adresniveau is een statistische schatting. De informatie is niet te herleiden naar individuele huishoudens.

### **WoOn (2018)**

Het landelijke WoOn-onderzoek bevat informatie over onder andere de verhuishwensen van huishoudens. Circa 60.000 huishoudens verspreid over heel Nederland hebben hieraan deelgenomen. Deze huishoudens zijn ondervraagd over hun verhuisintentie en verhuisgedrag in de twee jaar voorafgaand aan het onderzoek.

### **BAG (2022)**

In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen staan alle panden in Nederland beschreven. Alle gemeenten in Nederland zijn verantwoordelijk voor het updaten van de informatie en het waarborgen van de kwaliteit. Met dit databestand weten we het oppervlak van iedere woning in Nederland.

# 2

## Definities

---

### **Grote woningen**

Alle eengezinswoningen (of grondgebondenwoningen) die een minimale oppervlakte hebben van 90 m<sup>2</sup>.

### **Huidige woonsituatie** (EDM, 2022)

Op basis van EDM kunnen we een inschatting maken van de kenmerken van ieder huishouden. Ook bepalen we met deze databron het woningtype en de woonomgeving van deze huishoudens.

### **Nieuwbouwwoningen**

Alle woningen die in de afgelopen 20 jaar zijn gebouwd.

### **Seniore huishoudens**

Alle huishoudens in Nederland met minimaal één persoon waarvan de leeftijd 55 jaar of ouder is.

### **Verhuiskans** (WoOn, 2018)

Per huishouden bepalen wij de verhuiskans. Dit is de kans dat een huishouden zijn woning wilt verlaten. Zo heeft ieder huishouden in ieder woningtype een eigen verhuiskans. Deze verhuiskans is gebaseerd op een combinatie van twee factoren. Dit zijn de feitelijke verhuisbewegingen uit het verleden en de aangegeven woonvoorkeuren. Beiden zijn afkomstig uit het WoOn van 2018. Voor de verhuiskans gebruiken wij regionale resultaten, deze kunnen namelijk per regio verschillen.

### **Verhuisrichting** (EDM, 2022 & WoOn, 2018)

Ook bepalen wij per huishouden de verhuisrichting. Dit is de kans dat een huishouden een bepaald woningtype gaat betrekken. Ieder huishoudtype heeft een eigen verhuisrichting. Ook de verhuisrichting is gebaseerd op een combinatie van twee factoren. Dit zijn de feitelijke verhuisbewegingen uit het verleden en de aangegeven woonvoorkeuren. De verhuisbewegingen zijn afkomstig uit het bronbestand van EDM uit 2022. Deze bevat alle geregistreerde verhuizingen tussen 2017 en 2022. De woonvoorkeuren zijn afkomstig uit het WoOn van 2018. Ook bij de verhuisrichting gebruiken we regionale resultaten.

# 3

## Beschrijving van de resultaten

---

### **Wat is de huidige doorstroming?**

*Huidige woonsituatie & Verhuiskans (op basis van feitelijke verhuizing)*

Als we de op het verleden gebaseerde verhuiskansen van seniore huishoudens in grote woningen bij elkaar optellen, dan weten we het aantal huishoudens dat jaarlijks naar een nieuwe woning verhuist.

### **Wat is de optimale doorstroming?**

*Huidige woonsituatie & Verhuiskans (op basis van woonvoorkeuren)*

Als we de op voorkeuren gebaseerde verhuiskansen van seniore huishoudens in grote woningen bij elkaar optellen dan weten we het aantal huishoudens dat jaarlijks naar een nieuwe woning wil verhuizen.

### **Wat is de extra jaarlijkse doorstroming?**

*Huidige woonsituatie & Verhuiskans (op basis van feitelijke verhuizingen én op basis van woonvoorkeuren)*

We trekken het totaal aantal huishoudens dat jaarlijks is verhuisd af van het totaal aantal huishoudens dat graag wil verhuizen. Hiermee weten we het aantal huishoudens dat jaarlijks extra kan doorstromen.

## **Wat is de vraag vanuit senioren huishoudens in grote woningen?**

*Huidige woonsituatie, Verhuiskans & Verhuisrichting (op basis van woonvoorkeuren)*

We bepalen de vraag naar woningen door de huishoudens en hun huidige woonsituatie te combineren met de verhuiskans en verhuisrichting. Vervolgens selecteren we hieruit de vraag van senioren huishoudens in grote woningen. Om de optimale doorstroming te kunnen bereiken moeten we volledig voorzien in de woonvoorkeuren deze huishoudens. Daarom gebruiken we hiervoor de verhuiskans en verhuisrichting gebaseerd op de woonvoorkeuren.

## **Voor wie komen de woningen beschikbaar?**

*Huidige woonsituatie, Verhuiskans & Verhuisrichting (op basis van woonvoorkeuren)*

Wij combineren de huishoudens, hun huidige woonsituatie, hun verhuiskans en hun verhuisrichting. Daarmee bepalen wij voor iedere doelgroep de vraag naar woningen. Door een selectie te maken op de huishoudens die vraag uitoefenen naar grote woningen, weten wij welke doelgroepen in de vrijkomende woningen van de senioren huishoudens komen te wonen.

## **Wat is de oppervlaktewinst?**

*Huidige woonsituatie*

Door de huidige oppervlakte te vergelijken met deze van de voorkeur woningen bepalen we de oppervlaktewinst. De huidige oppervlakte van woningen weten we op basis van het BAG-bestand. De oppervlakte van de nieuwe woningen hebben we bepaald aan de hand van de mediane oppervlakte van nieuwbouwwoningen per segment per gemeente.



# Contactgegevens

## Email

---

[info@doorstromingwoningmarkt.nl](mailto:info@doorstromingwoningmarkt.nl)

## Website

---

[www.doorstromingwoningmarkt.nl](http://www.doorstromingwoningmarkt.nl)

## Telefoon

---

+31 (0) 10 31 00877  
Springco

+31 (0) 30 29 34399  
Dietz