



# Vacantkans

**Omstandigheden waarbij woningen vrijkomen**

Samenvatting van Woon-innovatie deelproject



Onder welke omstandigheden komen woningen vrij? In opdracht van BZK heeft het CBS in 2023 en 2024 als onderdeel van het innovatietraject voor woononderzoek nader onderzoek gedaan naar verhuisgedrag. In deze studie is nagegaan wat de belangrijkste invloedfactoren zijn die het vrijkomen van woningen stimuleren, of juist afremmen. Op basis hiervan zijn groepen woningen afgebakend met een substantieel verhoogde (+) of juist verlaagde (-) vacantkans.

Op basis van een breed scala aan beschikbare registraties is de relatie onderzocht tussen het vrijkomen van particuliere woningen gedurende 2020-2021, en een breed palet van meer dan 150 kenmerken van de woningen en bewoners (de beginstand op 1 januari 2020, en de voorgeschiedenis van bewonersmutaties gedurende 2018-2019). Naast alle 8 miljoen bewoonde woningen is ook specifiek de groep woningen met oudere bewoners (65+) geanalyseerd, en ter spiegelbeeld-referentie ook woningen met jongere bewoners (35-). De vacantkans voor alle woningen in 2020-2021 was 11 procent. Dit betekent dat tijdens deze periode van twee jaar één op de negen woningen vrijkwam.

Om te beginnen zijn univariate beschrijvende statistieken van de vacantkans per kenmerk onder de loep genomen. Vervolgens zijn multivariate verbanden gemodelleerd met behulp van *gradient boosting*, een op beslisbomen gestoelde methodiek uit de stal van *machine learning*. Hiermee is per kenmerk de toegevoegde verklarende waarde bepaald, rekening houdend met interactie-effecten. Het samenvoegen van de resultaten per thema en leeftijdsgroep levert onderstaand overzicht van de voornaamste invloedfactoren.

#### Voornaamste invloedfactoren voor vrijkomen woningen 2020-2021

Rang	Aspect	Groep	Tendens
1	Leeftijd	Zeer oud (allen $\geq 84$ )	+
		Ouder (allen 65 tot 84)	-
		Middelbaar (overig)	-
		Jonger (allen $< 40$ )	+
2	Eigendom	Overige verhuur (geen corporatie)	+
		Eigen woning (eigenaar-gebruiker)	-
3	Woonduur	Kortere bewoning ( $\leq 18$ jaar)	+
		Lange bewoning ( $> 18$ jaar)	-
4	Woningwaarde	Lagere prijs ( $< 150$ duizend euro)	+
		Hogere prijs ( $\geq 150$ duizend euro)	-
5	Oppervlakte	Kleiner ( $< 80$ m <sup>2</sup> )	+
		Groter ( $\geq 80$ m <sup>2</sup> )	-
6	Inkomen	Laag besteedbaar inkomen (laagste 10%)	+
		Alle bewoners economisch zelfstandig	+
7	Woningtype	Meergezinswoning	+
8	Vermogen	Lager vermogen (laagste 5%)	+
		Hoger vermogen (top 20%)	-
9	Gezondheid	Indicatie van dementie	+
		Indicatie van slechte gezondheid	-
10	Familie	Op afstand van ouders ( $\geq 10$ km)	+
		Op afstand van (klein)kinderen ( $\geq 10$ km)	+
		Kind in huis	-

## **Modelkwaliteit**

Er zullen in de praktijk vele specifieke aanleidingen zijn om op enig moment wel of niet te vertrekken, en dat levert een fundamentele beperking op het leggen van versimpelde verbanden. Nochtans biedt het getrainde model voldoende verklarende waarde: zeker geen perfecte voorspelling, maar beduidend beter dan gokken. Dat volstaat voor de huidige toepassing van het identificeren en rangschikken van invloedfactoren. Het zou kunnen zijn dat er meer meetbare kenmerken met hoge verklaringskracht bestaan, maar dat deze vooralsnog ontbreken in de registraties, of een slimmere voorverwerking vereisen. Dit kan worden geverifieerd door over enkele jaren deze analyse te herhalen met verder verbeterde brongegevens.

## **Leeftijd**

Leeftijd is met ruime afstand de dominante factor. De levensfase van de bewoners is, veel meer dan alle andere geobserveerde omstandigheden, bepalend of men toe is aan de volgende stap in de wooncarrière. Dit geldt voor alle woningen, en ook binnen de afzonderlijke leeftijdsgroepen. Bewoners jonger dan 40 jaar en bewoners van ouder dan 84 jaar vertrekken bovengemiddeld vaak. De 84-plussers zullen deels komen te overlijden, en deels wegens verslechterde gezondheid vertrekken naar een verpleeg- of verzorgingshuis. Bij woningen met bewoners tussen de 40 en 84 jaar – waaronder de ‘jongere ouderen’ tussen de 65 en 84 jaar – is de vertrek kans lager dan gemiddeld.

## **Eigendom en woonduur**

Eigendom en woonduur hebben na leeftijd de grootste impact. Woningen in bezit van de bewoners komen minder vaak vrij, en woningen die niet door een corporatie worden verhuurd (‘overige verhuur’) juist vaker. Non-corporatieverhuur is vooral voor jongere bewoners een belangrijk kenmerk. Hoe langer de bewoners in de woning zitten, hoe kleiner de kans dat deze op korte termijn vrijkomt. De vacante kans slaat om van boven- naar onder gemiddeld vanaf een woonduur van circa 18 jaar, bij jongere bewoners wat eerder rond de 13 jaar.

## **Woningkenmerken**

Wat de woning zelf betreft zijn WOZ-waarde, oppervlakte, en woningtype het invloedrijkst. Woningen met een lagere waarde komen vaker vrij dan duurdere woningen, met een omslagpunt rond de 150 duizend euro. Analoog hieraan geldt een soortgelijk verband voor oppervlakte, met een hogere vrijkomkans voor kleinere woningen, en een omslagpunt op circa 80 m<sup>2</sup>. De vacante kans van meergezinswoningen is beduidend hoger dan bij andere woningtypen, met name bij jongere bewoners.

## **Financiële situatie**

Op het vlak van de financiële situatie zijn vooral het besteedbaar inkomen en vermogen van het huishouden en de economische zelfstandigheid van de bewoners onderscheidend. Er is een verhoogde vacante kans bij huishoudens met een inkomen in de laagste 10 procent of een vermogen in de laagste 5 procent, of juist als alle bewoners economisch zelfstandig zijn (inkomen minimaal op bijstandsniveau). Economische zelfstandigheid speelt vooral een rol bij jongere bewoners.

## **Gezondheid**

Ook gezondheid speelt een rol. Specifiek bij indicatie van dementie bij één of twee bewoners is de vacante kans relatief hoog. In dergelijke situaties zal verhuizing naar een instelling vaak op korte termijn nodig zijn. Algemener bij indicatie van slechte gezondheid is de vacante kans juist relatief laag. De gezondheidsproblemen kunnen hier een belemmering vormen voor het vinden van een geschikte woning of een verhuizing.

### **Familieverbanden**

Wat familieverbanden betreft is de vacantkans hoger als het dichtstbij wonende (klein)kind of (groot)ouder op een afstand van ten minste 10 kilometer woont. Met een kind in huis is de vacantkans kleiner.

### **Rest insignificant**

Alle andere kenmerken hebben een (veel) kleinere invloed op de vacantkans. Minder belangrijk voor wel of niet verhuizen blijken de samenstelling van het huishouden, herkomst van de bewoners, leeftijd van de kinderen, geslacht, opleidingsniveau, werkring, regio, buurtvoorzieningen, en buurtsamenstelling.

### **Aanbevelingen voor komende periode**

Op de korte termijn zal het vooral lonen om te kijken of de conclusies stand houden voor andere perioden, en om de doorstroom voor de afgebakende woninggroepen in kaart te brengen. De uitkomsten voor 2020-2021 kunnen gekleurd zijn door corona-effecten. Gedurende de tweede helft van 2024 wordt de analyse opnieuw uitgevoerd voor de periode 2021-2022, met geactualiseerde brongegevens. Waar nodig kunnen dan de vastgestelde woninggroepen herijkt worden. Vervolgens zal, als onderdeel van Woon-Innovatie deelproject Verhuisketens, de doorstroom die deze groepen ontketenen worden doorgemeten.

