

Woningleegstand en woonmobiliteit

DR. P. RIETVELD*

Zoals op iedere markt bestaat op de woningmarkt een niet bevredigde vraag en een niet verhandeld aanbod. Voor de woningzoekenden is de leegstand een grote bron van ergernis, maar een zekere leegstand is gunstig voor het goed functioneren van de woningmarkt. In dit artikel wordt een analyse gegeven van de veranderingen in het bestand leegstaande woningen, waarvan het CBS sinds 1966 gegevens publiceert. In de periode 1966-1975 blijkt het landelijke leegstandspercentage te zijn verdubbeld; vanaf 1975 is dat cijfer vrijwel constant. Niettemin hebben zich ook na dat jaar allerlei veranderingen in de stromen in en uit het bestand voorgedaan.

Inleiding

Onevenwichtigheid is een belangrijk kenmerk van de woningmarkt in vele landen. Een bekende oorzaak hiervan is dat het aanbod van woningen op de korte termijn vast ligt, terwijl de vraag naar woningen op de korte termijn vrij sterk kan fluctueren. Ook overheidsinterventie kan een belangrijke bron van onevenwichtigheid zijn.

Het analyseren van prijsbewegingen is het gebruikelijke middel om de aanpassingen van vraag en aanbod te bestuderen. Gezien het feit dat in Nederland de prijs van het wonen in diverse marktsegmenten gereguleerd is, is het de moeite waard om andere indicatoren van onevenwichtigheid te bezien. Voor de hand liggende variabelen zijn het aantal woningzoekenden en de woningleegstand. Op de laatste variabele zal in dit artikel de schijnwerper worden gericht.

Woningleegstand

Woningleegstand kan vanuit diverse gezichtspunten worden bezien. Sommigen beoordelen leegstand uitsluitend negatief: lege woningen betekenen een verlies aan schaarse woonruimte dat moet zo mogelijk beperkt moet blijven gegeven de grote aantallen woningzoekenden. Anderen beoordelen leegstand — tot op zekere hoogte — positief: lege woningen vormen een noodzakelijke voorwaarde voor woonmobiliteit. Een kleine leegstand belemmert het goed functioneren van de woningmarkt¹⁾.

Deze gezichtspunten zijn niet zo tegenstrijdig als op het eerste gezicht wellicht lijkt. Woningen die gedurende een lange tijd leeg staan dragen niet wezenlijk bij tot het goed functioneren van de woningmarkt en zullen in beide visies negatief worden beoordeeld. Bij de bestudering van woningleegstand zal dan ook de duur van de leegstand niet buiten beschouwing mogen blijven.

Wanneer we de oorzaken van woningleegstand in een bepaalde regio op een rijtje zetten komen we tot het volgende. Woningen komen leeg te staan door een van de volgende gebeurtenissen:

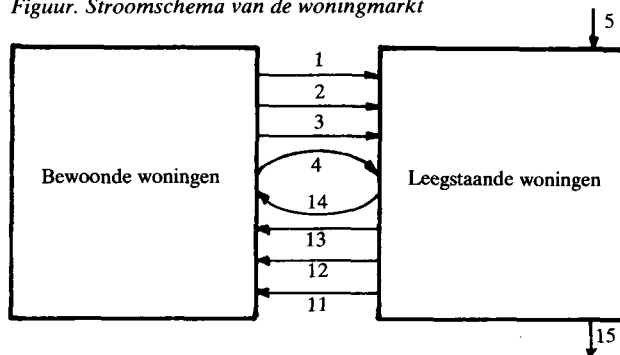
1. overlijden;
2. verhuizing naar een niet-woning (bij voorbeeld een verpleegtehuis of een woonwagen);
3. verhuizing naar buiten de regio;
4. verhuizing naar een andere woning binnen de regio;
5. verhuizing naar nieuwbouw.

Voor het beëindigen van woningleegstand kunnen gebeurtenissen genoemd worden die het spiegelbeeld vormen van de bovengenoemde vijf:

11. start van een nieuwe huishouding;
12. verhuizing uit een niet-woning;
13. verhuizing vanuit een andere regio;
14. verhuizing uit een andere woning binnen de regio;
15. sloop.

In de figuur zijn de genoemde oorzaken van het beginnen en beëindigen van woningleegstand in schema gebracht²⁾. Duidelijk is dat de omvang van de stromen 4 en 14 gelijk is.

Figuur. Stroomschema van de woningmarkt



Uit de figuur blijkt dat de omvang van de woningleegstand verandert wanneer het saldo van instroom (1 tot 5) en uitstroom (11 tot 15) afwijkt van nul.

Het karakter van de verschillende stromen verschilt nog al. De stromen 1 en 11 hangen sterk samen met demografische variabelen (leeftijdsofbouw van de bevolking). Stromen 2 en 12 hangen voor een deel af van demografische variabelen en voor een ander deel van de situatie op de markt voor woningsubstituten. De stromen 3 en 13 hangen samen met verhuismotieven, zoals b.v. verschillen tussen regionale arbeidsmarkten, verschillen tussen de woonomgeving van regio's en verschillen tussen het woningaanbod per regio. Stroom 4 (die identiek is aan stroom 14) hangt o.m. af van de inkomens en het aanbod van woningen (inclusief de nieuwbouw). Stroom 5 hangt samen met de inkomensontwikkeling en de prijzen op de woningmarkt. Stroom 15 hangt met name af van de ouderdom van de woningvoorraad. We concluderen dat de omvang van de stromen van en naar het bestand van leegstaande woningen en daarmee de omvang van de leegstand zelf, beïnvloed wordt door een breed spectrum van variabelen.

Instroomkans en uitstroomkans

In dit artikel zal gebruik worden gemaakt van de leegstandsstatistiek

* Wetenschappelijk medewerker van de Economische Faculteit van de Vrije Universiteit te Amsterdam.

1) Zie CBS, *Maandstatistiek van de Bouwnijverheid*, Den Haag, 1966, Diverse Gegevens, blz. 141—142; idem, 1967, *Leegstand van Woningen*, blz. 120—121, blz. 402—403 en H. Priemus, *Woningmarkt en woningbouwmarkt*, Research Instituut voor de Woningbouw, Delft, 1973.

2) Gebaseerd op C. A. Maher, *Private-housing construction and household turnover*, Monash Publications in Geography, nr. 22, Melbourne, 1979.

tiek die het CBS twee maal per jaar publiceert in de *Maandstatistiek van de Bouwnijverheid*. Deze gegevens worden al sinds 1966 verzameld (met enkele kleine onderbrekingen), wat een tijdreeks oplevert van redelijke lengte. Een andere aantrekkelijke eigenschap van deze statistiek is dat de gegevens snel worden gepubliceerd. Zo zijn de leegstandscijfers van alle Nederlandse gemeenten per 1 oktober 1982 te vinden in het nummer van januari 1983 van genoemde maandstatistiek. Overigens is op de kwaliteit van de gegevens wel het een en ander af te dingen. Met name dient vermeld dat de gegevens betrekking hebben op administratief niet-bewoonde woningen, wat zeker niet hetzelfde is als werkelijk leegstaande woningen (3). Ook het aantal woningkenmerken dat in beschouwing wordt genomen is beperkt. Gegevens over woningtype, ouderdom, huur- of koopprijs worden niet gegeven. Wel worden de woningen onderscheiden naar leegstandsduur, aard van de leegstand (reeds bewoond geweest versus nimmer bewoond geweest) en gemeente. Tabel 1 geeft een indruk van de beschikbare informatie op nationaal niveau.

Tabel 1. Administratief niet-bewoonde woningen naar aard en duur van leegstand op 1 april en 1 oktober 1982 in Nederland

		Duur van de leegstand					Totaal
		korter dan 1 maand	1-4 maanden	4-7 maanden	7-10 maanden	10 mnd. of langer	
Woningen welke reeds bewoond zijn geweest	1 april	17.300	26.500	14.700	8.900	29.900	97.300
	1 oktober	17.500	31.700	15.400	9.200	31.400	105.200
Woningen welke nog nimmer bewoond zijn geweest	1 april	3.000	3.400	2.700	1.500	5.200	15.800
	1 oktober	2.900	3.100	1.400	800	4.300	12.500

Bron: CBS.

Doordat in tabel 1 een onderscheid is aangebracht naar de duur van de leegstand kan de leegstandsstatistiek worden gebruikt voor de analyse van de aantallen woningen die per periode leeg komen of ophouden leeg te staan.

Het aantal woningen (reeds eerder bewoond) dat maandelijks leeg komt te staan wordt in redelijke mate weerspiegeld door het aantal woningen met een leegstandsduur korter dan een maand. In feite vindt een onderschatting plaats aangezien woningen die in september leeg werden en voor 1 oktober weer uit het leegstandsregister verdwenen zijn, niet in de statistiek zijn opgenomen.

Instroom

We definiëren de instroomkans als de kans dat een reeds eerder bewoonde woning gedurende een bepaalde periode komt leeg te staan. Aangezien de woningvoorraad in 1982 ongeveer een omvang had van 5 miljoen, kan deze kans voor de periode tussen 1 april en 1 oktober 1982 benaderd worden als ca. 3,5‰ per maand.

Voor nieuwbouwwoningen geldt het volgende. De gemiddelde maandelijkse produktie was in 1982 ca. 10.000 woningen. Uit tabel 1 blijkt dat een betrekkelijk gering deel van deze woningen langere tijd leeg komt te staan. Vergelijken we de in de tabel genoemde 17.500 woningen die korter dan 1 maand leegstaan, met een gemiddelde maandelijkse bouwproduktie van 10.000 woningen, dan zou het aandeel van de nieuwbouw (F_5) in het totaal van woningen die leeg komen te staan ($F_1 + F_2 + \dots + F_5$) ongeveer een derde zijn.

Uitstroom

Na de instroom van leegstaande woningen wordt nu de uitstroom nader bezien. Wanneer eenmaal het aantal woningen benaderd is dat maandelijks leeg komt te staan, kan het aantal woningen dat maandelijks ophoudt leeg te zijn eenvoudig gevonden worden door te letten op de ontwikkeling van de totale leegstand. De toename (of afname) van de leegstand is immers per definitie gelijk aan het saldo van instroom en uitstroom. Derhalve vinden we voor de uitstroom van reeds eerder bewoonde woningen in de zes maanden 1 april en 1 oktober 1982: $6 \times 17.500 + 97.300 - 105.200 = 97.100$.

Analoog aan de instroomkans kan ook de uitstroomkans gedefinieerd worden: de kans dat een woning die aan het begin van een periode leeg staat aan het einde ervan niet langer leeg is. Voor het vaststellen van de uitstroomkans is informatie nodig over de verde-

ling van leegstandsduren in twee opeenvolgende perioden. Gegeven het beschikbare statistische materiaal kan de uitstroomkans het eenvoudigst benaderd worden door het aantal woningen dat op een bepaald tijdstip langer dan 7 maanden leeg staat, te relateren aan het aantal woningen dat 6 maanden eerder langer dan 1 maand leeg staat. Het quotiënt van deze twee levert de zogenaamde blijfkans op. De uitstroomkans is gelijk aan 1 minus de blijfkans. Uit tabel 1 volgt voor de periode tussen 1 april en 1 oktober 1982 een uitstroomkans van $1 - (40.600/80.000) = 49\%$ voor reeds eerder bewoonde woningen en $1 - (5.100/12.800) = 60\%$ voor nieuwbouwwoningen (4).

We merken op dat in een stationaire situatie de uitstroomkans gelijk is aan de inverse van de gemiddelde leegstandsduur. Een uitstroomkans van 1/4 per maand zou dan betekenen dat de gemiddelde leegstandsduur van de woningen die uit het bestand van leegstaande woningen stromen gelijk is aan 4 maanden (5).

Nationale tijdreeks

In het navolgende zullen we ons bezighouden met de leegstand van reeds eerder bewoonde woningen. Zoals uit tabel 1 blijkt, vormt deze categorie het leeuwedeel van de totale leegstand. In tabel 2 vindt men de leegstandspercentages, de instroomkans en de uitstroomkans sinds 1966.

Tabel 2. Leegstandspercentage, instroomkans en uitstroomkans van reeds eerder bewoonde woningen van 1966 tot 1982

Datum	Leegstandspercentage	Instroomkans per maand in %	Uitstroomkans per 6 maanden
1-10-1966	0,95	2,22	—
1- 3-1967	1,02	2,35	0,59
1-10-1967	(1,05)	(2,42)	(0,59)
1- 3-1968	1,12	2,48	(0,56)
1-10-1968	1,21	2,69	0,57
1- 3-1969	1,24	2,62	0,57
1-10-1969	1,07	2,64	0,71
1- 3-1970	1,05	2,35	0,65
1-10-1970	1,10	2,68	0,64
1- 3-1971	(1,14)	(2,71)	(0,63)
1-10-1971	(1,22)	(2,75)	(0,61)
1- 3-1972	1,31	2,82	(0,59)
1-10-1972	(1,37)	(2,81)	(0,61)
1- 3-1973	1,52	3,50	(0,60)
1-10-1973	1,62	3,52	0,60
1- 3-1974	1,73	3,85	0,60
1-10-1974	1,88	3,87	0,56
1- 3-1975	1,87	3,47	0,58
1-10-1975	1,92	3,86	0,56
1- 3-1976	1,82	3,69	0,58
1-10-1976	1,82	3,47	0,54
1- 3-1977	1,79	3,51	0,55
1-10-1977	1,88	3,43	0,52
1- 3-1978	1,90	3,57	0,53
1-10-1978	1,99	3,22	0,51
1- 3-1979	1,89	2,64	0,52
1-10-1979	1,96	2,87	0,48
1- 3-1980	1,95	2,88	0,49
1-10-1980	1,94	3,05	0,50
1- 3-1981	1,87	3,10	0,52
1-10-1981	1,98	3,13	0,48
1- 3-1982	1,99	3,52	0,52
1-10-1982	2,12	2,53	0,49

Toelichting: de getallen tussen haakjes berusten op gissingen aangezien op enkele van de genoemde tijdstippen geen waarnemingen zijn verricht.

Het leegstandspercentage is in de periode van 1966 tot 1982 meer dan verdubbeld. De stijging van het percentage verliep niet gelijkmatig, maar voltrok zich in sterke mate in een klein aantal jaren (van 1970 tot 1974). Na 1974 bleef het leegstandspercentage net beneden de 2. In de tweede helft van 1982 werd de 2%-grens aanzienlijk overschreden. De ontwikkeling van het leegstandspercenta-

3) P. Rietveld, *Vacancies and mobility on the housing market*, Research Memorandum 1982-22, Economische Faculteit, Vrije Universiteit, Amsterdam, 1982, te verschijnen in *Environment and Planning*.

4) Duidelijk is dat bij de op deze wijze benaderde uitstroomkans geen rekening wordt gehouden met de woningen die aan het begin van een periode korter dan 1 maand leeg stonden en 6 maanden later mogelijk niet meer leeg staan. De werkelijke uitstroomkans is dan ook wat groter dan de hier berekende.

5) Merk op dat volgens figuur 1 de instroomkans en uitstroomkans niet geheel onafhankelijk zijn voor woningen die reeds eerder bewoond waren. Doorstroming binnen de regio heeft immers een gelijktijdig effect op de instroom (stroom 4) en de uitstroom (stroom 14).

ge is de resultante van veranderingen in de instroomkans en de uitstroomkans. Deze kansen worden nu nader bezien.

De instroomkans stijgt tussen 1966 en 1968, valt daarna even terug en stijgt vervolgens sterk tot 1974. De jaren 1974 en 1975 worden gekenmerkt door historisch hoge waarden. Daarna volgt een sterke daling. De instroomkans bereikt haar dieptepunt in 1979 en begint daarna weer te stijgen. De ontwikkeling van de instroomkans hangt duidelijk samen met die van de woningnieuwbouw. Van 1972 tot 1974 was de woningbouwproductie uitzonderlijk groot. Dit betekende uiteraard een stimulans voor doorstroming en leidde daarmee tot een hoge instroomkans. Het omgekeerde trad op ten tijde van het dieptepunt van de bouwproductie in 1979.

De uitstroomkans vertoont tussen 1970 en 1979 een dalende lijn van ca. 0,65 in 1970 tot ca. 0,50 in 1979. De uitstroom van de woningen uit het leegstandsblok is dus in de loop van de tijd aanzienlijk vertraagd. Het verbaast dan ook niet dat de gemiddelde duur van de leegstand een stijgende lijn vertoont. In 1970 stond 19% van de lege woningen langer dan 10 maanden leeg. In 1979 was dit cijfer gestegen tot 33%. De stijging van de gemiddelde duur van de leegstand kan een indicatie zijn dat de krapte op enkele segmenten van de woningmarkt kleiner is geworden. Men dient evenwel te beseffen dat de gemiddelde duur aanzienlijk kan variëren per woningtype 6), zodat achter de verlenging van de gemiddelde leegstand ook een vergroting van de aandelen van woningen met lange duren kan schuilgaan. Ook dient rekening te worden gehouden met de gevolgen van renovatie voor de duur van woningleegstand.

Gezien het feit dat de doorstroming zowel deel uitmaakt van de instroom als van de uitstroom van het leegstandsblok (zie de figuur) zou men verwachten dat de instroomkans en uitstroomkans een enigszins parallel verloop vertonen. Dit gaat zeker niet op voor de periode van 1970 tot 1974. De snelle stijging van het leegstandspercentage wordt veroorzaakt doordat tegelijkertijd de instroomkans sterk toeneemt en de uitstroomkans daalt. In deze periode heeft de entree van starters blijkbaar de groei van het aantal leeg gekomen woningen niet kunnen bijbenen.

Het stabiele niveau van het leegstandspercentage na 1974 komt voort uit het feit dat de instroomkans en uitstroomkans in die periode (i.t.t. de voorafgaande periode wel parallel ontwikkelingen vertoonden. We zien dus dat achter een stabiel leegstandspercentage structurele veranderingen kunnen schuilgaan. Tussen 1974 en 1979 daalde de mobiliteit op de woningmarkt met niet minder dan ca. 25% terwijl het leegstandspercentage niet noemenswaard veranderde.

Leegstand en bevolkingsomvang

Naast een analyse van woningleegstand aan de hand van een tijdreeks is ook de analyse van dwarsdoorsneden van belang. Daarmee kan immers een beeld worden verkregen van de verschillen tussen regio's of groepen van gemeenten. Eerst zullen we de leegstand bezien in relatie met de omvang van de betreffende gemeenten (zie tabel 3).

Tabel 3 toont dat voor gemeenten met meer dan 10.000 inwoners het leegstandspercentage toeneemt met toenemende gemeentegrootte. Gemeenten met minder dan 5.000 inwoners worden ge-

Tabel 3. Leegstandspercentage, instroom- en uitstroomkans van reeds eerder bewoonde woningen, naar gemeentegrootte per 1 oktober 1982

Bevolkingsomvang gemeenten	Leegstandspercentage	Instroomkans per maand in %	Uitstroomkans per 6 mnd. in %
Minder dan 5.000	1,89	1,90	31,8
5.000 tot 10.000	1,58	1,95	28,8
10.000 tot 20.000	1,57	2,25	43,4
20.000 tot 50.000	1,67	3,13	49,7
50.000 tot 100.000	1,86	3,72	51,5
100.000 en meer	3,06	5,07	54,8
Totaal	2,12	3,53	49,4

kenmerkt door een relatief hoog leegstandspercentage dat ongeveer even groot is als dat van gemeenten met 50.000 tot 100.000 inwoners. Overigens is het leegstandspercentage in de groep grootste gemeenten aanzienlijk groter dan dat in de andere gemeenten.

De instroomkans hangt in positieve zin samen met de gemeentegrootte. De tabel toont dat de kans dat een woning leeg komt te staan meer dan 2,5 maal zo groot is in de grootste gemeenten dan in de kleinste. De mobiliteit op de woningmarkt is in de grote steden dus veel groter dan in de kleinere gemeenten. Diverse factoren kunnen dit verschil verklaren. De grote steden worden gekenmerkt door een groot aandeel van de huursector, een sector waarin de mobiliteit doorgaans hoger is 7). De gemiddelde woningbezetting is laag in de grote steden, wat ook een mobiliteitsversterkende factor is. Ook dient vermeld dat de grote steden een negatief migratiesaldo kennen, wat een positieve invloed heeft op het aantal verhuisketens en daarmee op de totale mobiliteit.

De uitstroomkans neemt sterk toe met de gemeentegrootte. De duur van de leegstand is dus in kleine gemeenten langer dan die in grote gemeenten. Het valt op dat dit ook voor de gemeenten met meer dan 100.000 inwoners geldt. Men zou verwachten dat in deze steden de gemiddelde leegstandsduur betrekkelijk hoog zou zijn als gevolg van renovatie, speculatie of kraakacties. Deze verwachting wordt niet bevestigd door de administratieve leegstandscijfers.

Provinciale leegstandscijfers

In tabel 4 hebben we voor enkele perioden het leegstandspercentage en de instroom- en uitstroomkans per provincie weergegeven. Ook hier hebben we ons beperkt tot de leegstand van reeds eerder bewoonde woningen.

Tabel 4 toont dat in alle provincies gedurende de periode van 1967 tot 1982 een stijging van het leegstandspercentage plaatsvond, echter niet overal in dezelfde mate. De stijgingen in Noord- en Zuid-Holland waren aanmerkelijk groter dan gemiddeld. Bij de meeste andere provincies bleef de stijging achter ten opzichte van de natio-

6) J. Hartog, J. G. Veenbergen en A. van Beuzekom, De markt voor koopwoningen in Nederland, 1976-1980, *Vastgoed*, nr. 55, 1981, blz. 212-216.
7) CBS, *Sociale Maandstatistiek*, Woningbehoeftenonderzoek 1977/78: Analyse van Verhuizingen, 1982, blz. 71-94.

Tabel 4. Leegstandspercentage, instroom- en uitstroomkans van reeds eerder bewoonde woningen per provincie

	Leegstandspercentage			Instroomkans per maand in %			Uitstroomkans per 6 maanden		
	april 1967	oktober 1976	oktober 1982	april 1967	oktober 1976	oktober 1982	april 1967	oktober 1976	oktober 1982
Groningen	1,19	3,17	2,28	1,81	4,91	4,88	0,44	0,42	0,61
Friesland	1,12	1,97	1,98	1,84	3,58	3,61	0,59	0,52	0,49
Drenthe	1,02	1,49	1,53	2,13	3,42	3,16	0,51	0,59	0,49
Overijssel	0,86	1,53	1,85	1,53	3,45	3,48	0,55	0,50	0,50
Gelderland	0,90	1,39	1,56	1,91	2,72	2,95	0,54	0,57	0,50
Utrecht	1,08	1,63	1,62	2,39	3,28	2,88	0,55	0,53	0,56
Noord-Holland	0,84	1,77	2,13	2,27	3,45	3,59	0,62	0,60	0,53
Zuid-Holland	1,19	2,31	3,19	3,25	4,21	4,44	0,70	0,55	0,48
Zeeland	1,52	2,76	2,72	2,12	3,68	3,05	0,39	0,41	0,32
Noord-Brabant	1,03	1,32	1,41	2,34	3,00	2,91	0,59	0,56	0,49
Limburg	0,91	1,36	1,61	1,72	2,59	2,67	0,50	0,52	0,46
Nederland	1,02	1,82	2,12	2,35	3,47	3,53	0,59	0,54	0,49

nale ontwikkeling. Dit geldt met name voor Drenthe en Noord-Brabant. Voor 1982 kan globaal de volgende driedeling van provincies worden gemaakt:

- provincies met een hoog leegstandspercentage: Groningen, Noord-Holland, Zuid-Holland en Zeeland;
- provincies met een gemiddeld leegstandspercentage: Friesland en Overijssel;
- provincies met een laag leegstandspercentage: Drenthe, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg.

Deze indeling leidt niet tot het schema van „de Randstad-versus de rest” dat men doorgaans geneigd is te hanteren bij het onderscheiden van woningmarktgebieden. Voorts valt op dat de provincies Noord- en Zuid-Holland, die gekenmerkt worden door hoge huren en koopprijzen, niet (zoals men op grond van een simpel vraag-aanbodmodel zou verwachten) aanleiding geven tot een lage leegstand, maar juist tot een hoge.

De bovengenoemde provinciale leegstandsverschillen vertonen een duidelijke overeenkomst met de provinciale verdeling van de gemiddelde woningbezetting. Provincies met een hoog leegstandspercentage worden gekenmerkt door een gemiddelde woningbezetting die lager is dan het nationale gemiddelde. Het omgekeerde geldt voor provincies met een laag leegstandspercentage (8). De spreiding van de regionale leegstandspercentages is tussen 1967 en 1976 sterk toegenomen en daarna weer wat gezakt tot 1982. Dit blijkt uit de waarden van de variatiecoëfficiënt en de drie genoemde jaren: 0,18, 0,31 en 0,27.

De instroomkans is blijkens tabel 4 op nationaal niveau met ca. 50 % gestegen tussen 1967 en 1982. Opvallend hoge stijgingen worden gevonden voor de provincies Groningen, Friesland en Overijssel. Opvallend lage stijgingen deden zich voor in Utrecht en Noord-Brabant. Voor 1982 komen we op de volgende indeling van provincies:

- provincies met een hoge instroomkans: Groningen en Zuid-Holland;
- provincies met een gemiddelde instroomkans: Friesland, Overijssel en Noord-Holland;
- provincies met een lage instroomkans: Drenthe, Gelderland, Utrecht, Zeeland, Noord-Brabant en Limburg;

Gezien de samenhang tussen instroomkans en woningbouwproductie die we hebben afgeleid uit de tijdreeks van tabel 2, ligt het voor de hand om ook bij een dwarsdoorsnede dit verband te onderzoeken. Men zou immers verwachten dat regio's met een relatief grote woningbouwproductie aanleiding geven tot een relatief grote doorstroming en daarmee tot een grote instroomkans. Deze verwachting wordt niet door de cijfers bevestigd. Provincies met een relatief grote woningbouwproductie worden doorgaans juist gekenmerkt door een kleine instroomkans (en omgekeerd).

Een verklaring hiervan kan worden gezocht in provinciale verschillen in aandelen van starters in verhuisstromen en voorts in interprovinciale migratie. Wat het laatste betreft valt inderdaad op dat provincies met een lage instroomkans ook doorgaans worden gekenmerkt door een positief migratiesaldo. Woningbouw in de ene regio zou aldus via interregionale migratie leiden tot leegstand in de andere regio.

Een andere factor die van belang is voor de instroomkans is het aandeel van de huursector. Het is bekend dat de doorstroming vanuit de huursector doorgaans groter is dan die vanuit de koopsector. Dit betekent dat men voor regio's met een groot aandeel van de huursector (Noord-Holland, Zuid-Holland en Groningen) een wat grotere instroomkans mag verwachten dan elders. Het omgekeerde geldt voor regio's met een klein aandeel van de huursector (Zeeland en Limburg).

Ten slotte merken we op dat de spreiding van provinciale instroomkansen in de loop van de tijd iets is afgenomen. De variatiecoëfficiënt bedroeg in 1967, 1976 en 1982 respectievelijk: 0,21, 0,18 en 0,19.

Tabel 4 toont voor de uitstroomkans een dalende tendens op nationaal niveau. Dit betekent dat de gemiddelde duur van de leegstand in de loop van de tijd is gestegen. Niet alle provincies volgen dit patroon. De uitstroomkans in Groningen steeg in de loop van de tijd. Een opmerkelijke sterke daling trad op in Zuid-Holland.

Voor het jaar 1982 kunnen de provincies als volgt geclassificeerd worden:

- provincies met een hoge uitstroomkans: Groningen, Utrecht en Noord-Holland;
- provincies met een gemiddelde uitstroomkans: Friesland, Drenthe, Overijssel, Gelderland, Zuid-Holland, Noord-Brabant en Limburg;
- provincies met een lage uitstroomkans: Zeeland.

Een nadere vergelijking van dwarsdoorsneden van instroomkansen en uitstroomkansen leert dat beide kansen zeker niet altijd parallel behoeven te verlopen. In 1967 en 1982 vinden we een positieve correlatie (0,59 en 0,43), terwijl in 1976 een negatieve correlatie optrad (-0,52). Dit betekent dat de gemeenschappelijke component van instroom en uitstroom (doorstroming) niet in alle gevallen zorgt voor een parallel verloop van instroomkans en uitstroomkans 9).

De spreiding in de uitstroomkansen is kleiner dan die in de instroomkansen of de leegstandspercentages. De variatiecoëfficiënt bedroeg op de drie genoemde tijdstippen van waarneming: 0,15, 0,11 en 0,14.

Conclusie

Het leegstandspercentage is de resultante van een groot aantal factoren van uiteenlopende aard die instroom en uitstroom m.b.t. het bestand van leegstaande woningen bepalen. Analyse van de cijfers levert op dat sinds 1975 het leegstandspercentage betrekkelijk stabiel is gebleven, terwijl toch aanzienlijke verschuivingen optraden in de snelheid van de stromen op de woningmarkt. Iets dergelijks gaat op voor de waargenomen leegstand naar gemeentegrootte. Gemeenten met een omvang van minder dan 5.000 inwoners en gemeenten met 50.000 tot 100.000 inwoners hadden in 1982 een gemiddeld leegstandspercentage van ongeveer dezelfde grootte, terwijl de dynamiek op de betreffende markten sterk verschilde.

We concluderen dat het leegstandspercentage op zich slechts een beperkt beeld biedt van de situatie op de woningmarkt. Voor een juiste diagnose van de situatie dient het te worden geïntegreerd met nadere gegevens van stromingskenmerken.

De hier gehanteerde data, die zijn ontleend aan de leegstandsstatistiek van het CBS, kennen duidelijke beperkingen. Uitsplitsingen naar het soort verhuizenden (starters versus doorstromers) en naar woningkenmerken ontbreken. Ook de betrouwbaarheid en validiteit van de gegevens laten in sommige opzichten te wensen over. Daartegenover dienen ook de aantrekkelijke kanten van deze data vermeld te worden. Ze zijn zeer gedetailleerd in ruimtelijk opzicht (de gegevens zijn per gemeente beschikbaar). Bovendien worden ze met een hoge frequentie verzameld (twee maal per jaar) en met een korte vertraging gepubliceerd.

Door gebruik te maken van de informatie over de verdeling van leegstandsduren kan de leegstandsstatistiek niet slechts benut worden voor de analyse van het bestand van leegstaande woningen, maar ook voor de analyse van de stromen van en naar dit bestand. Deze statistiek vormt dan ook een nuttige aanvulling op de andere bronnen voor woningmarktonderzoek. Overigens merken we op dat de hier gehanteerde methode zeker voor verfijning en uitwerking vatbaar is 10).

P. Rietveld

8) Opgemerkt zij dat een dergelijk verband tussen de gemiddelde woningbezetting en het leegstandspercentage direct volgt wanneer men de verdeling van het aantal personen per woning benadert m.b.v. een Poisson-verdeling. 9) Reeds eerder is aangegeven dat de gevolgde berekeningswijze van instroomkans en uitstroomkans tot onderschatting leidt. Voorts dient genoemd dat de gevolgde berekeningswijze van de uitstroomkans tot ongewenste gevoeligheden voor seizoensfluctuaties en voor plotselinge schokken in de instroom kan leiden. In Rietveld, op. cit., wordt een berekeningsmethode gepresenteerd waarin met deze problemen rekening wordt gehouden. De methode is gebaseerd op een „cohort survival”-benadering met heterogene cohorten. Verondersteld is dat de uitstroomkansen binnen een cohort verdeeld zijn volgens de gamma-verdeling. Het is overigens niet zo dat de verfijningen tot structureel verschillende resultaten leiden.

10) Diverse uitwerkingen van de in dit artikel gevolgde aanpak liggen voor de hand. De leegstand en mobiliteit m.b.t. nieuwbouw verdienen verdere aandacht. Voorts kunnen lagere niveaus van ruimtelijke aggregatie in de analyse worden betrokken (COROP-gebieden en gemeenten). Ook is het de moeite waard om tot een grondiger verklaring van de resultaten te komen dan in dit artikel is gebeurd.