



De impact van meer samenwerking in woonruimteverdeling op verhuisbewegingen

Aedes

30 oktober 2020

Concept



DATUM	30 oktober 2020
TITEL	De impact van meer samenwerking in woonruimteverdeling op verhuisbewegingen
OPDRACHTGEVER	Aedes
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink (Companen) Menno van Setten (Companen) Henk van Dijk (Enserve) Jan van der Meulen(Enserve)
PROJECTNUMMER	7845.100
STATUS	Concept

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Verhuispatronen	6
2.1	Verhuispatronen in verschillende sectoren	6
2.2	Verhuisbewegingen binnen bestaande samenwerkingen	7
3	Verhuismotieven	10
3.1	Verhuisafstand en motieven in de sociale huursector	10
3.2	Wens versus realisatie	10
4	Effecten van ingrepen in woonruimteverdeling	13
4.1	Casus: Noord-Veluwe	13
4.2	Casus: Druten bij regio Arnhem-Nijmegen	14
4.3	Casus: Helmond (regio Wooniezie)	15
5	De invloed van samenwerking in woonruimteverdeling op verhuisbewegingen	17
	Bijlagen	1

1 Inleiding

Aanleiding en vraagstelling

Momenteel is de woonruimteverdeling in de sociale huursector lokaal/regionaal georganiseerd. Elke regio heeft zijn eigen website, eigen wachtlijsten, eigen regels etc. Woningzoekenden moeten zich daarom in meerdere systemen inschrijven als ze ook buiten hun regio kans willen maken op een woning. Aedes heeft in 2019 een verkenning uitgevoerd om na te gaan of meer landelijke samenwerking bij woonruimteverdeling meerwaarde heeft. Naar aanleiding van die verkenning is een koplopergroep geformeerd om een verkenning te starten naar meer regio-overstijgende samenwerking. De koplopergroep, bestaande uit negen netwerken/samenwerkingsverbanden die samen 100 corporaties vertegenwoordigen, heeft de eerste stappen gezet naar regio-overstijgende samenwerking. Er wordt echter een belangrijke belemmering ervaren. De aanname bij veel gemeenten, corporaties en woningzoekenden is dat meer samenwerking leidt tot langere wachtlijsten en een grotere toestroom van kwetsbare groepen, zowel in kleinere kernen als in grote steden. Dit 'onderbuikgevoel' staat verdere stappen in de weg. Dit onderzoek geeft inzicht in de daadwerkelijke effecten van regio-overstijgende samenwerking op verhuisc Bewegingen in de sociale huursector. De uitkomsten van het onderzoek moeten helpen om de discussie te voeren over de geuite zorgen en moeten handvatten bieden om de regio-overstijgende samenwerking verder vorm te geven.

Onderzoeksaanpak

In dit onderzoek verbinden we drie elementen die in gezamenlijkheid inzicht bieden in de gevolgen van regio-overstijgende samenwerking in de woonruimteverdeling in de sociale huursector.

1. Op basis van CBS Microdata is in beeld gebracht hoe de feitelijke verhuisc Bewegingen plaatsvinden in zowel de sociale huursector als de vrije huursector en de koopsector. Er is inzichtelijk gemaakt welk deel van de huishoudens verhuist naar een andere regio en wat hun achtergronden zijn. In dit onderzoek wordt ingegaan op verhuizingen die van 2010 tot en met 2018 plaatsvonden onder huishoudens met een inkomen tot €41.056. Dit sluit aan bij de maximale inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning in 2018.
2. Op basis van het landelijke WoON 2018-onderzoek zijn de verhuisc Redenen van huishoudens die binnen of juist buiten de regio verhuizen in beeld gebracht.
3. Tot slot zijn elf samenwerkingsverbanden bij woonruimteverdeling geanalyseerd, waarbij in zeven samenwerkingsverbanden een diepgaandere analyse is uitgevoerd. Het gaat hierbij om de regio's Stedendriehoek (Woonkeus), Almelo (Woonbureau Almelo), Noord-Veluwe (Huren Noord Veluwe), Zuidoost Brabant (Wooniezie), Noord-Kennemerland (SVNK) en Drenthe (Thuis Kompas). Deze regio's geven een goede geografische spreiding over het land en hierin zijn zowel stedelijke als meer landelijke gebieden vertegenwoordigd. Voor de andere regio's (MRA, Maaskoepel, Limburg en SVH) is geen verdiepende data beschikbaar gesteld. Op basis van deze data brengen we in beeld welke veranderingen zich hebben voorgedaan in samenwerkingen binnen een regio. En voor welke groepen heeft dit het meeste effect?

Duiding van effecten en de toegenomen druk op de woningmarkt

In dit onderzoek worden de effecten van het samenvoegen van regio's in de woonruimteverdeling in beeld gebracht. Daarbij moeten we ook rekening houden met de veranderde context op de woningmarkt. De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren sterk opgelopen. Dit zien we onder andere terug in de toename van het aantal woningzoekenden en de stijging van het gemiddeld aantal reacties per woning. Omdat we verschillende regio's hebben geanalyseerd zijn we in staat om onderscheid te maken tussen

ontwikkelingen die samenhangen met de toename van de druk op de markt en effecten van eventuele veranderingen in de regio-indeling.

Drie casussen nader uitgewerkt: Noord-Veluwe, Druten en Helmond

In deze analyse zijn drie casussen nader geanalyseerd waar zich in de afgelopen jaren verschillende veranderingen hebben voorgedaan. Het gaat om de regio Noord-Veluwe, de gemeente Druten bij de regio Arnhem-Nijmegen en de gemeente Helmond. De regio Noord-Veluwe is een samenwerkingsverband van zes gemeenten dat sinds 2016 bestaat. De casus Druten beschrijft de situatie van een landelijke gemeente die aansluiting vindt bij een bestaande regio (Arnhem-Nijmegen). De casus Helmond is gekozen omdat zich hier meerdere wijzigingen hebben voorgedaan: eerst samenwerking van corporaties binnen Helmond en daarna samenwerking met een gedeelte van de corporaties in Eindhoven. In deze casussen gaan we dieper in op de ontwikkeling van toewijzing aan lokaal woningzoekenden, verhuisbewegingen tussen regio gemeenten en de ontwikkeling van slaagkansen en weigeringen.

Toetsing van vijf hypotheses

Op basis van deze analyses toetsen we 5 hypotheses over de (mogelijke) gevolgen van het samenvoegen van regio's in de woonruimteverdeling. Het gaat om de volgende hypotheses:

- Samenvoeging leidt tot structurele toename van het aantal reacties in elk van de voormalige regio's.
- Samenvoeging leidt tot een blijvende toename van de verhuisstroom in de sociale huursector tussen de regio's
- Samenvoeging leidt tot een structurele afname van de slaagkansen van woningzoekenden in de sociale huursector in de voormalige regio's
- Het samenvoegen van regio's leidt tot een structurele toename van het aantal weigeringen van woningen in elk van de voormalige regio's
- Het samenvoegen van regio's leidt tot een structurele eenzijdige toename van de verhuisstroom.

2 Verhuispatronen

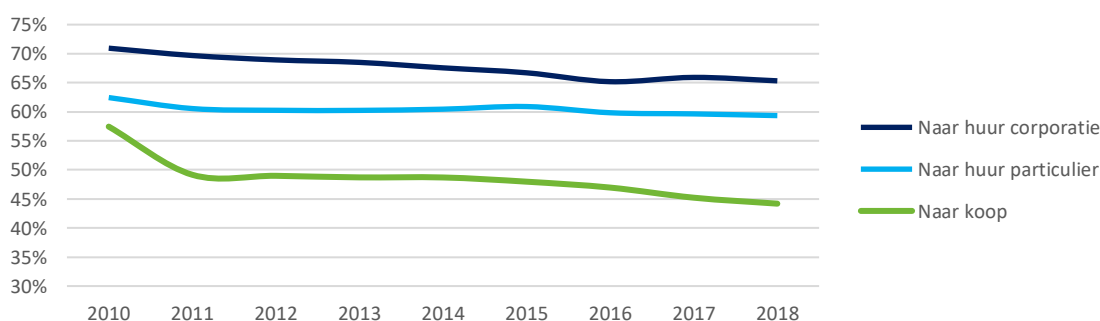
In dit hoofdstuk gaan we nader in op verhuispatronen van huishoudens op de woningmarkt. Waar oriënteren huishoudens zich op, over welk afstand verhuist men en zijn er verschillen tussen huishoudens in corporatiewoningen, particuliere huurwoningen en kopers? Deze vergelijking is relevant omdat dit inzicht geeft in de vraag in welke mate de geografische afbakening van een woonruimteverdeelsysteem bepalend zijn voor de verhuisbewegingen. En ook wat het mogelijke effect zou zijn als er geen grenzen waren, zoals het geval is in de particuliere huur of koop.

2.1 Verhuispatronen in verschillende sectoren

Meeste huishoudens verhuizen binnen de gemeente

Gemiddeld verhuist ongeveer 60% van alle huishoudens binnen de 'eigen' gemeente. Daarbij valt op dat huishoudens die verhuizen naar een sociale huurwoning sterker lokaal georiënteerd zijn dan huishoudens die zich vestigen in een particuliere huurwoning of een koopwoning. Circa 65% van de verhuizingen binnen de sociale huurvoorraad vindt binnen de gemeente plaats, tegenover 60% in de particuliere huurvoorraad en 44% in de koop. Het aandeel huishoudens dat binnen de gemeente verhuisde nam de afgelopen jaren iets af. Dit geldt met name voor huishoudens die zijn verhuisd naar een koopwoning.

Figuur 2.1: Verhuizingen binnen eigen gemeente naar sector, 2010-2018.



Bron: CBS Microdata 2020

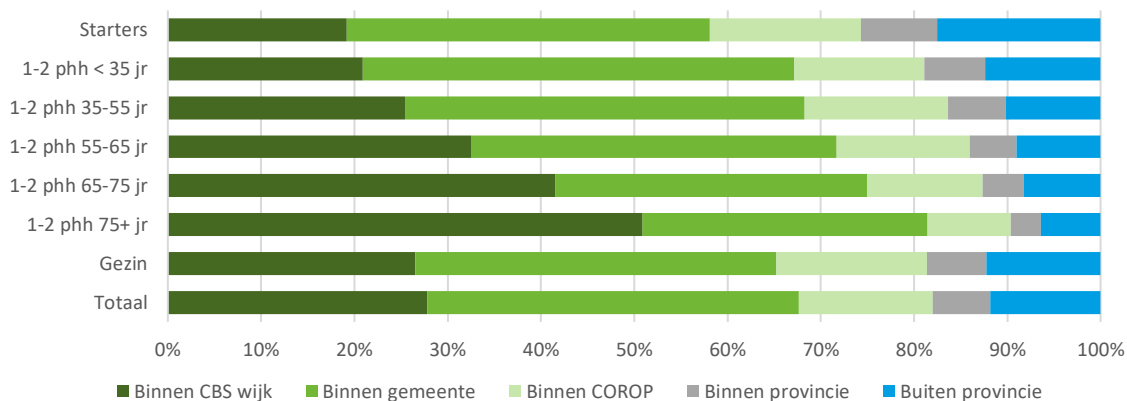
Huishoudens in een corporatiewoning verhuizen gemiddeld over 14 kilometer

Het bovenstaande beeld wordt ook bevestigd als we kijken naar absolute verhuisafstanden van verschillende groepen woningzoekenden. Een huishouden met een inkomen tot €41.056 verhuisde in 2018 gemiddeld over een afstand van circa 20 kilometer. Huishoudens in een corporatiewoning verhuizen over een kleinere afstand (gemiddeld 14 kilometer) dan huurders in een particuliere huurwoning (gemiddeld 20 kilometer) of kopers (gemiddeld 28 kilometer). Bij verhuisbewegingen naar een corporatiewoning valt op dat starters gemiddeld over een afstand van 20 kilometer verhuizen en 75-plussers slechts over circa 7 kilometer.

Jonge huishoudens verhuizen vaker naar andere gemeente

De levensfase van een huishouden is een belangrijke factor voor de reikwijdte van de verhuizing. Als we inzoomen op de huishoudens die naar een corporatiewoning zijn verhuisd dan valt op dat starters en jonge huishoudens tot 35 jaar relatief vaak verhuizen naar een woning in een andere gemeente. Dit geldt ook voor gezinnen. Daarnaast geldt dat hoe ouder men is, hoe vaker men binnen de gemeente verhuist. Zo verhuist driekwart van de 65 tot 75-jarigen binnen de gemeente en bij 75-plussers is dat ruim 80%.

Figuur 2.2: Nederland. Reikwijdte verhuizingen naar sociale huur naar leeftijd en huishoudsamenstelling, 2010-2018.

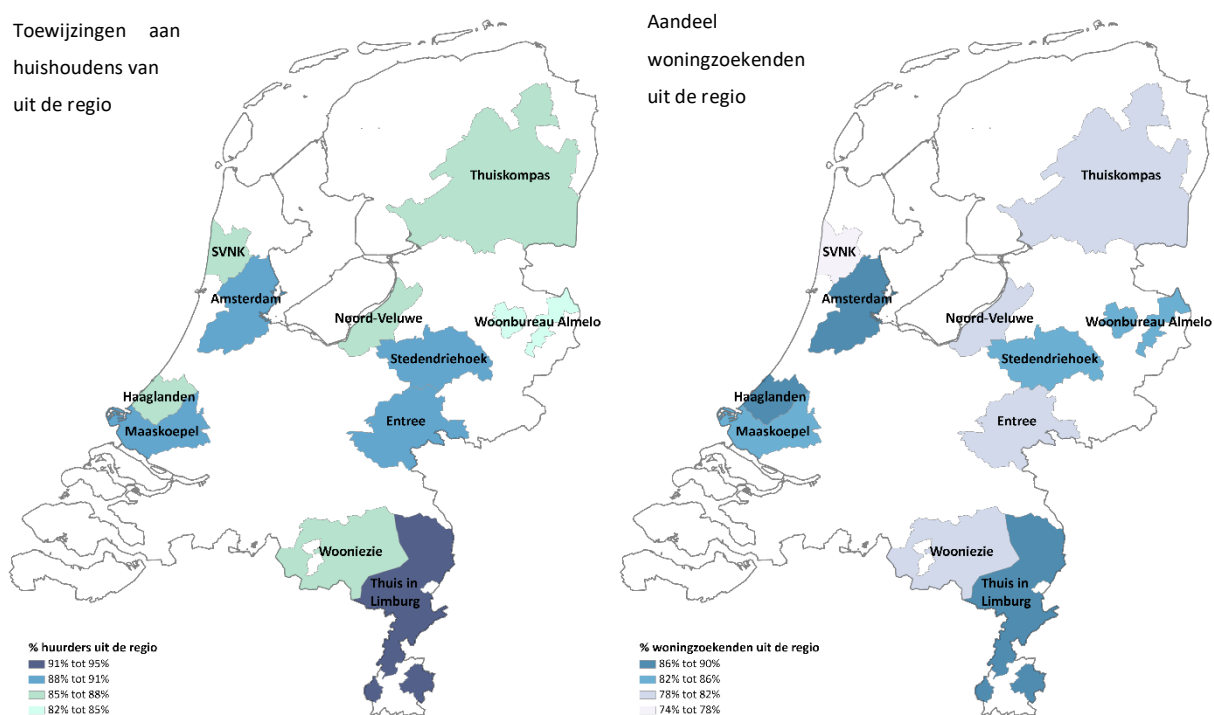


Bron: CBS Microdata 2020

2.2 Verhuisbewegingen binnen bestaande samenwerkingen

Uit de analyse van de feitelijke verhuisbewegingen blijkt duidelijk dat een groot deel van de huurders in een corporatiewoning binnen de eigen gemeente verhuist. Om te kijken hoeveel verhuisbewegingen over een grotere afstand plaatsvinden is voor 11 regio's met een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem de herkomst van toewijzingen nader geanalyseerd.

Figuur 2.3: Aandeel toewijzingen en woningzoekenden uit de regio, 2016-2019



Bron: Enserve, 2020

Geen grote verschillen tussen de regio's wat betreft instroom van buiten

De meeste woningen worden toegewezen aan woningzoekenden uit de regio. Dit varieert tussen de 82% en de 95%. Het percentage woningtoewijzingen aan een huishouden van buiten de regio ligt bijna overal

tussen de 10% en de 18%. Limburg vormt met 5% een uitzondering hierop. De ligging van Limburg ten opzichte van andere regio's en de landsgrens speelt hier een belangrijk rol in. Bij de andere regio's zien we dat er weinig tot geen verschil is waar de regio ligt (in de Randstad of daarbuiten) en of het een groot of kleiner samenwerkingsverband betreft. Ook lijkt het weinig uit te maken hoe lang het samenwerkingsverband bestaat. Het samenwerkingsverband in Drenthe bestaat sinds 2020, Noord-Veluwe sinds 2016 en de regio Arnhem-Nijmegen al sinds 2001.

Slaagkansen voor woningzoekenden van buiten de regio liggen lager

Opvallend is dat het percentage woningzoekenden van buiten de regio overal hoger is dan het percentage huurders van buiten de regio (behalve bij Amsterdam en Almelo). Dat betekent dat de slaagkansen van woningzoekenden van buiten de regio ook lager liggen dan die voor inwoners van de regio. Hier ligt een aantal mogelijke verklaringen aan ten grondslag. Woningzoekenden van buiten de regio hebben een kortere inschrijfduur omdat zij zich mogelijk niet preventief hebben ingeschreven. Daarnaast hebben sommige regio's voorrangregels voor lokale woningzoekenden.

Kenmerken woningzoekenden van buiten regio vergelijkbaar met binnen de regio

De samenstelling van de groep woningzoekenden van buiten de regio komt qua inkomen en huishoudsamenstelling sterk overeen met de samenstelling van de groep woningzoekenden van binnen de regio. Wel zijn woningzoekenden van buiten de regio vaker jongeren. Een hogere instroom van buiten de regio heeft vermoedelijk beperkte invloed op de opbouw van de bevolking.

Uitwisseling tussen bestaande samenwerkingen is beperkt

In de provincie Gelderland¹ zijn drie aangrenzende samenwerkingen van woonruimteverdeelsystemen, namelijk de regio Noord-Veluwe (Huren Noord Veluwe), de Stedendriehoek (Woonkeus) en de regio Arnhem-Nijmegen (Entree). Omdat deze drie regio's aangrenzend zijn, is het interessant om te kijken in welke mate er uitwisseling plaatsvindt tussen deze regio's. Uit de cijfers blijkt duidelijk dat de uitwisseling tussen deze regio's zeer beperkt is. Veruit de meeste mensen verhuizen binnen de eigen regio.

Tabel 2.1: Verhuizingen tussen bestaande samenwerkingen naar een sociale huurwoning, 2010-2018

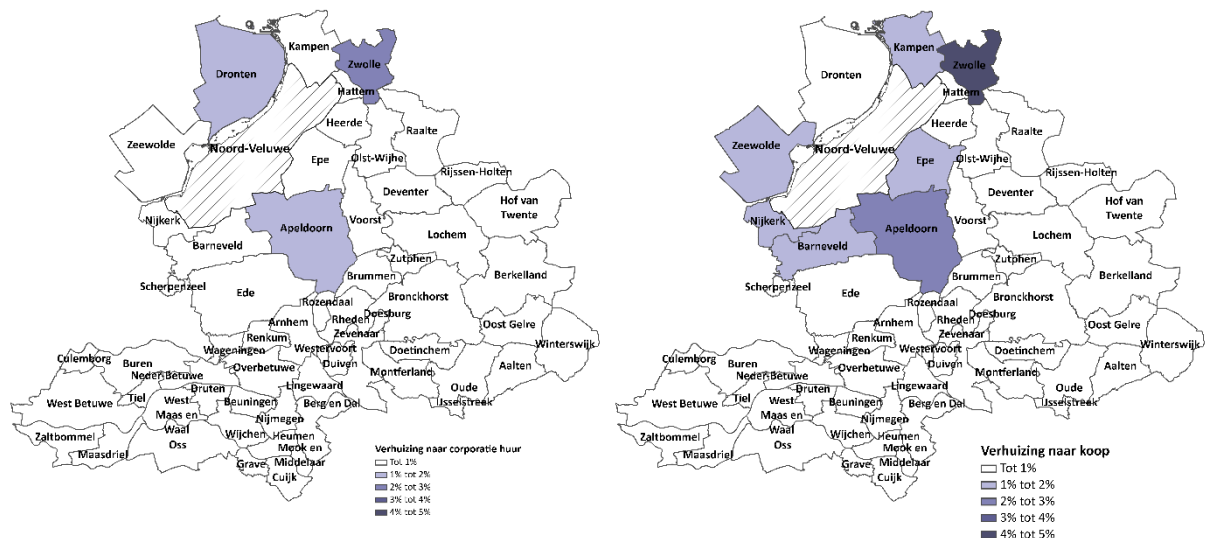
	Naar Arnhem-Nijmegen	Naar Noord-Veluwe	Naar Steden-driehoek	Totaal
Vanuit Arnhem-Nijmegen (Entree)	99%	0%	1%	100%
Vanuit Noord-Veluwe (Huren Noord-Veluwe)	1%	97%	2%	100%
Vanuit Stedendriehoek (Woonkeus)	3%	0%	97%	100%

Bron: CBS microdata 2020

Het is niet bekend in welke mate de geografische afbakening van de regio hier een rol bij speelt. Daarom is voor de regio Noord-Veluwe de verhuisbewegingen tussen de regio en omringende gemeenten nader geanalyseerd. Hieruit blijkt dat voor zowel huishoudens die zijn verhuisd naar een corporatiewoning als naar een koopwoning de verhuisbewegingen sterk lokaal georiënteerd zijn. Het merendeel van de huishoudens verhuist binnen de gemeente of naar een aangrenzende gemeente. Daarnaast valt op dat er relatief veel verhuizingen zijn naar de grootste stad in de omgeving. In dit geval is dat Zwolle. De verwachting is dat het 'wegnemen' van grenzen de verhuismobiliteit zal toenemen, maar dat woningzoekenden niet ineens over zeer grote afstanden zullen verhuizen. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat het aantal verhuizingen vanuit de regio Noord-Veluwe naar de regio Arnhem-Nijmegen sterk zal toenemen.

¹ Deventer maakt onderdeel uit van de regio Stedendriehoek (Woonkeus) en ligt in Overijssel.

Figuur 2.4: Percentage uitstroom vanuit Noord-Veluwe naar corporatie huur en koop, 2010-2018



Bron: CBS microdata 2020

Ook als we kijken naar de verhuisbewegingen binnen de samenwerkingsverbanden zien we dit beeld. De meeste mensen verhuizen binnen de eigen gemeente of naar de buurgemeenten. Daarnaast valt op dat er een grote uitwisseling is tussen de steden en de randgemeenten. Dit zien we terug in de regio Arnhem-Nijmegen en ook in de regio Stedendriehoek (Apeldoorn, Deventer, Zutphen). (Zie kaart bijlage)

Conclusies

- De meeste verhuisbewegingen vinden plaats binnen de gemeente. Huishoudens in een sociale huurwoning verhuizen vaker binnen de gemeente dan huishoudens in de particuliere huur of koop. Daarnaast blijkt dat starters en jonge huishoudens gemiddeld genomen over de grootste afstand verhuizen. Hoe ouder men is hoe korter de verhuisafstand.
- In de meeste woonruimteverdeelregio's is de instroom van buiten de regio vergelijkbaar. Doorgaans wordt tussen de 10% en 18% van de woningen toegewezen aan een woningzoekenden afkomstig van buiten de gemeente. Er zijn geen verschillen waarneembaar tussen regio's met een grotere druk op de woningmarkt en een lagere druk.
- De slaagkansen van woningzoekenden van buiten de regio zijn doorgaans lager dan voor woningzoekenden uit de verschillende regio's.
- Tussen de woonruimteverdeelregio's vindt maar zeer beperkt uitwisseling plaats. Hierbij valt op dat er geen grote verschillen zijn tussen huurders en kopers. Woningzoekenden richten zich doorgaans op de eigen of aangrenzende gemeente of de meest nabij gelegen grote stad.
- De samenstelling van de groep woningzoekenden van buiten de regio komt qua inkomen en huishoudsamenstelling sterk overeen met de samenstelling van de groep woningzoekenden van binnen de regio. Wel zijn er meer jongeren. Een hogere instroom van buiten de regio heeft vermoedelijk beperkte invloed op de opbouw van de bevolking.

3 Verhuismotieven

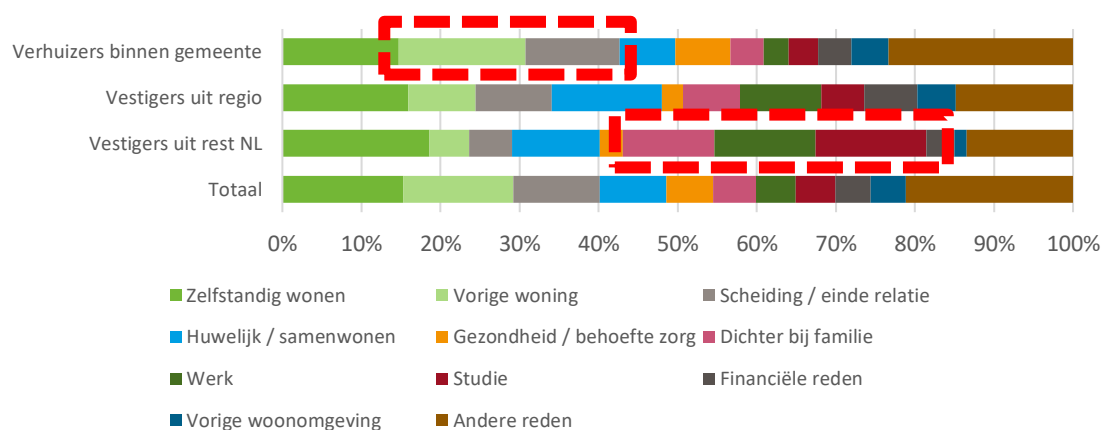
In dit hoofdstuk gaan we nader in op de verschillen in verhuismotieven tussen sociale huurders, particuliere huurders en kopers. Waarom willen zij verhuizen, sluit de wens aan bij het feitelijke gedrag en wat doet men als de geschikte woning niet gevonden wordt?

3.1 Verhuisafstand en motieven in de sociale huursector

Dichtbij familie, werk of studie belangrijk motief bij verhuizing over grotere afstand

De twee verhuismotieven die het vaakst worden genoemd zijn zelfstandig willen wonen en de vorige woning². Dit geldt voor zowel huishoudens die binnen de gemeente zijn verhuisd als vestigers uit de regio en vestigers uit de rest van het land. Toch zijn er ook verschillen tussen huishoudens die over een relatief korte afstand zijn verhuisd (binnen de gemeente) en de groep die over een langere afstand is verhuisd. Huishoudens die binnen de gemeente zijn verhuisd geven vaker aan dat de vorige woning en scheiding / einde relatie een belangrijk motief was voor verhuizing. Bij vestigers die over grotere afstand verhuizen spelen juist factoren als dichterbij familie willen wonen, werk of studie een belangrijke rol. Het WoOn2018 biedt geen inzicht in de categorie 'andere reden'.

Figuur 3.1: Belangrijkste verhuisredenen naar type verhuizer in de sociale huur



Bron: WoON2018

3.2 Wens versus realisatie

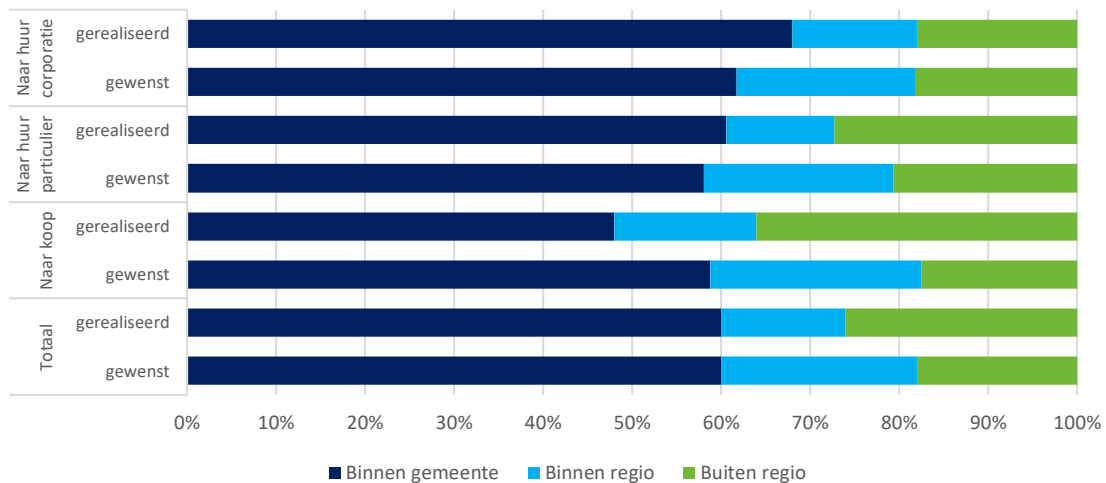
62% huishoudens wil binnen gemeente verhuizen

Wens en realisatie liggen relatief dicht bij elkaar en dit geldt zeker voor huishoudens op zoek naar een sociale huurwoning. Van alle woningzoekenden die op zoek zijn naar een corporatiewoning geeft 62% aan binnen de gemeente te willen verhuizen. Uit het feitelijke verhuisgedrag van de afgelopen jaren bleek dat circa 68% van de verhuisden in de sociale huur binnen de gemeente is verhuisd. Voor deze groep geldt dat wens en realisatie sterk overeenkomt. Bij de woningzoekenden gericht op een koopwoning is er wel een verschil. Bijna 60% van de kopers wil binnen de gemeente verhuizen, maar in de praktijk verhuist slechts 48% binnen de gemeente. Dit verschil komt mogelijk omdat kopers graag in de eigen gemeente willen wonen. Maar uiteindelijk vanwege verschillende redenen, zoals gebrek aan geschikt aanbod, ervoor

² Het gaat hierbij om de kwaliteit van de woning. Men wil verhuizen vanwege de grootte van de woning, verhuizen naar een koop- of huurwoning, de tuin, etc.

kiezen om in een andere gemeente te gaan wonen. Voor huishoudens die een sociale huurwoning zoeken is dit minder eenvoudig. De keuzemogelijkheden van sociale huurders wordt namelijk begrensd door de regels en grenzen van het woonruimteverdeelsysteem.

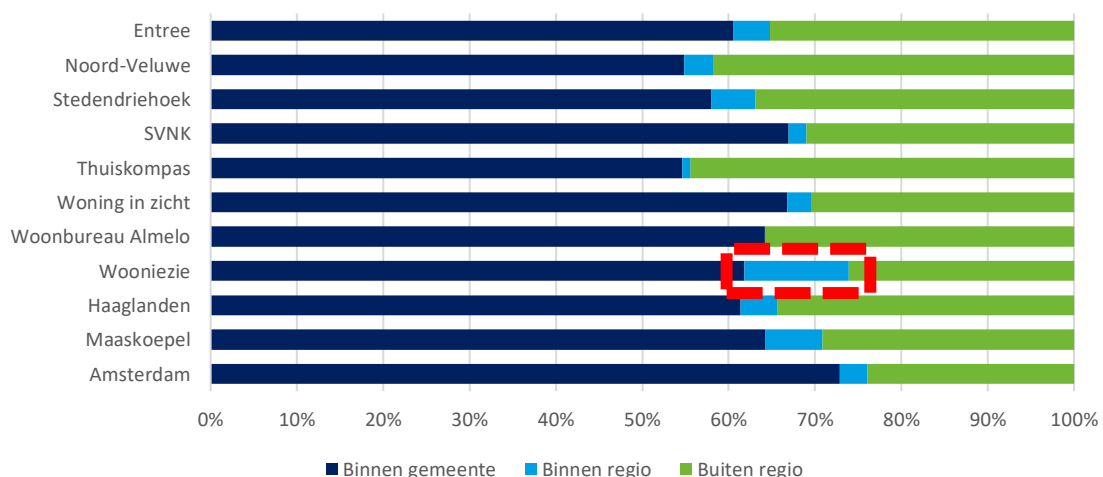
Figuur 3.2: Gewenste verhuisbeweging naar eigendomsvorm.



Bron: WoON2018

Tussen de onderscheiden regio's varieert de voorkeur om binnen de gemeente te verhuizen tussen 55% (Noord-Veluwe en Thuis Kompas) en 73% (regio Amsterdam). Opvallend is dat in de regio Helmond/Eindhoven (Wooniezie) een relatief groot deel van de sociale huurders (12%) binnen de regio wil verhuizen. Dit zijn met name jongere huishoudens die na uitbreiding van de regio hun geluk elders beproeven. In paragraaf 4.3 gaan we hier nader op in.

Figuur 3.3: Gewenste verhuisbeweging naar sociale huur naar regio



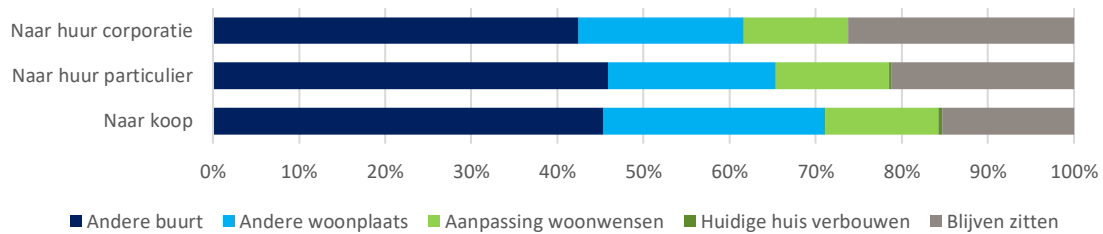
Bron: WoON2018

Binding aan de woonplaats is sterk, ook als de geschikte woning er niet is

Als woningzoekenden met een voorkeur voor een sociale huurwoning de gewenste woning niet kunnen vinden, kiezen zij vaak een alternatief waarmee zij binnen de gemeente kunnen blijven wonen. Vaak kiezen zij voor een andere buurt in dezelfde gemeente of blijven zij zitten. Slechts 1 op de 5 ziet een andere woonplaats als de beste optie om een passende woning te vinden. Bij woningzoekenden op zoek

naar een particuliere huurwoning of een koopwoning zien we dat zij eerder geneigd zijn om te zoeken naar een woning in een andere woonplaats.

Figuur 3.4: Voorkeursalternatief als de gewenste woning niet beschikbaar is naar gewenste eigendomssituatie



Bron: WoON2018

Verschillen in zoekgedrag huurders en kopers

Overigens is er een belangrijk verschil in het zoekproces van huishoudens op zoek naar een sociale huurwoning en huishoudens op zoek naar een koopwoning. Voor huishoudens op zoek naar een sociale huurwoning speelt namelijk de factor 'tijd' een belangrijke rol bij de zoektocht naar een woning. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning moet je doorgaans inschrijftijd opbouwen. Bij de zoektocht naar een koopwoning speelt juist de factor 'geld' een belangrijke rol. Als je voldoende financieringsmogelijkheden hebt ben je in staat om een woning te kopen. Dit maakt je doorgaans ook flexibeler om in een grotere regio op zoek te gaan naar de gewenste woning.

Conclusies

- Bij huishoudens die over een grotere afstand verhuizen spelen motieven als dichterbij familie willen wonen, werk of studie een belangrijke rol. Huishoudens die binnen de gemeente verhuizen geven vaker aan dat de vorige woning en scheiding / einde relatief een belangrijke reden was voor verhuizing.
- Het valt op dat circa 60% van de woningzoekenden aangeeft binnen de gemeente te willen verhuizen, ongeacht voorkeur voor huur of koop. Vergelijken we dit met de gerealiseerde verhuisbewegingen dan komen wensen en gerealiseerde verhuizingen van huurders in een corporatiewoning redelijk overeen. Voor mensen in een koopwoning geldt dat zijn in de praktijk vaker uitwijken naar een andere gemeente. Deze groep heeft deze mogelijkheid ook omdat zij niet gebonden zijn aan grenzen of regels van een woonruimteverdeelsysteem.
- Woningzoekenden met de voorkeur voor een koopwoningen geven overigens ook vaker aan dat zoeken in een andere woonplaats een alternatief is als zijn de gewenste woning niet kunnen vinden.

4 Effecten van ingrepen in woonruimteverdeling

In de vorige hoofdstukken zijn de verhuispatronen en motieven op hoofdlijnen beschreven. Nu gaan we nader in op de gevolgen van verandering in de regio-indeling bij drie verschillende casussen. In welke mate zien we een toename van de verhuisbewegingen, hoe ontwikkelt het gemiddeld aantal reacties en weigeringen en is er sprake van selectieve migratie in deze drie voorbeelden?

4.1 Casus: Noord-Veluwe

De regio Noord Veluwe bestaat uit Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek en Putten en zij zijn sinds juli 2016 gaan samenwerken met de woonruimteverdeling. Hiervoor organiseerde elke corporatie afzonderlijk de woonruimteverdeling. In deze regio hebben we de hypothese getoetst of het samenvoegen van gemeenten tot één regio leidt tot een toename van de verhuisstromen tussen de gemeenten.

Tabel 4.1: Ontwikkeling verhuisbewegingen binnen en buiten de regio, 2016-2020

Jaar	Verhuisd binnen gemeente	Verhuisd binnen regio	Afkomstig van buiten de regio	Totaal
2016 tweede helft	71%	21%	8%	100%
2017	66%	25%	8%	100%
2018	62%	29%	9%	100%
2019	62%	27%	11%	100%
2020 eerste helft	60%	27%	13%	100%

Bron: Enserve 2020

Het aandeel verhuisbewegingen binnen de regio neemt toe

Sinds de start van de samenwerking is de mobiliteit tussen de gemeenten in deze regio toegenomen. Dit blijkt uit de toename van het aantal verhuizingen binnen de regio. In de tweede helft van 2016 verhuisde 21% van de huishoudens binnen de regio en dit is toegenomen naar 27% in de eerste helft van 2020. Tegelijkertijd is het aantal binnengemeentelijke verhuisbewegingen gedaald van 71% naar 60%.

Tabel 4.2: Ontwikkeling advertenties, weigeringen en reacties, 2016-2020

Jaar	Advertenties	Reacties per advertentie	Weigeringen	Weigeringen per advertentie
2016 tweede helft	389	53	817	1,9
2017	793	66	1.665	1,7
2018	780	78	1.692	1,7
2019	816	88	1.513	1,3
2020 eerste helft	468	84	652	1,7

Bron: Enserve 2020

Gemiddeld aantal reacties nemen toe, maar dit is geen gevolg van de samenwerking

De vervolgvraag is of de toename van het regionale verhuisbewegingen leidt tot een toename van de druk op de sociale huurmarkt. Hiervoor kijken we naar de ontwikkeling van het gemiddeld aantal reacties per advertentie en het gemiddeld aantal weigeringen per advertentie. De cijfers laten duidelijk een toename van het gemiddeld aantal reacties zien per advertentie. Van 53 reacties in 2016 naar gemiddeld 84 reacties in 2020. Dit is echter geen gevolg van de samenwerking in de woonruimteverdeling, maar een gevolg van het de toename van de druk op de sociale huurmarkt. We zien namelijk in alle woonruimteverdeeldregio's een toename van het gemiddeld aantal reacties per woning (zie bijlage tabel B.5.2). Dit geldt ook voor regio's waar geen of weinig veranderingen hebben plaatsgevonden.

Het aantal weigeringen is de afgelopen jaren gedaald

Het beeld bestaat dat bij het vergroten van de regio het aantal weigeringen toeneemt. Dit omdat mensen mogelijk vaker reageren in een buurt, wijk of dorp die ze minder goed kennen en uiteindelijk besluiten de woning niet te accepteren. In de regio Noord-Veluwe is het gemiddeld aantal weigeringen per advertentie in de afgelopen periode afgenomen. Van gemiddeld 1,9 naar 1,7 in 2020. Hieruit blijkt dat het vergroten van de regio dus niet leidt tot een toename van het aantal weigeringen.

Conclusies

- Sinds de samenwerking is ontstaan is het aandeel verhuizingen binnen de regio toegenomen.
- De druk op de sociale huurmarkt is toegenomen en dit zien we terug in de ontwikkeling van het gemiddeld aantal reacties per woning. Dit is echter geen gevolg van de samenwerking maar wordt veroorzaakt door de toegenomen druk op de woningmarkt. In alle regio's, ook met een lange samenwerkingstraditie, is sprake van een toename van het gemiddeld aantal reacties per woning.
- Het vergroten van de regio heeft in de regio Noord-Veluwe niet geleid tot een toename van het aantal weigeringen. Deze zijn in de afgelopen jaren zelfs afgenomen.

4.2 Casus: Druten bij regio Arnhem-Nijmegen

De gemeente Druten sloot in 2014 aan bij de regio Arnhem-Nijmegen (Entree). Dit is een voorbeeld van een landelijke gemeente die aansluiting vindt bij een bestaande regio. Kijken we naar de ontwikkeling van het aandeel verhuringen aan woningzoekenden uit Druten in de gemeente dan valt op dat na toetreding in 2014 dit aandeel geleidelijk toeneemt van 45% naar 75% in 2016. In de jaren daarna daalt deze weer en ligt in 2019 op 52%. Hieruit maken we op dat samenvoeging niet leidt tot een daling van het aantal toewijzingen aan huishoudens uit Druten.

Tabel 4.3: Ontwikkeling verhuringen aan woningzoekenden uit Druten in Druten, 2014-2019

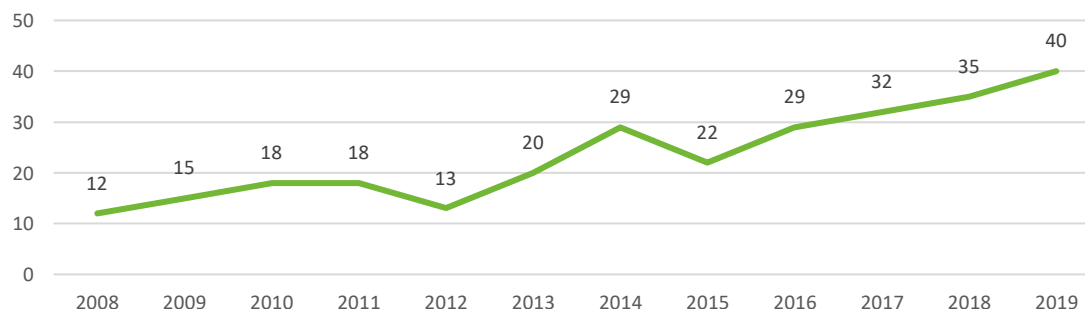
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Gem.
Aandeel verhuringen in Druten	45%	58%	75%	62%	53%	52%	60%

Bron: Enserve, 2020

Aantal woningzoekenden uit Druten die een woning vinden in de regio neemt toe

Kijken we naar het aantal verhuizingen vanuit Druten naar elders in de regio dan valt op dat na toetreding de uitstroom vanuit Druten naar de regio is toegenomen. In 2013 verhuisden 20 huishoudens vanuit Druten naar de regio Arnhem-Nijmegen en in 2019 ging het om 40 huishoudens. Het beeld is redelijk constant. Daarmee constateren we dat de kansen voor inwoners uit Druten zijn vergroot. Een groter deel heeft een woning in de regio gevonden. Daarnaast is de instroom in Druten zelf redelijk gelijk gebleven.

Figuur 4.1: Ontwikkeling aantal verhuizingen van Druten naar de regio, 2008-2019



Bron: Enserve 2020

Conclusies

- Aansluiting van een kleine gemeente als Druten bij de regio leidt tot een blijvende toename van verhuizingen vanuit Druten naar de regio. De toename is wel bescheiden. Binnen de gemeente Druten zien we voornamelijk geen blijvende invloed op het verhuisgedrag.

4.3 Casus: Helmond (regio Wooniezie)

Wooniezie is een samenwerkingsverband waar de afgelopen jaren meerdere uitbreidingen hebben plaatsgevonden en ook in de toekomst waarschijnlijk nog gaan plaatsvinden. In 2010 zijn de samenwerkende corporaties in de gemeente Helmond gestart met Wooniezie. En in 2016 traden de Eindhovense corporaties toe, met uitzondering van de grootste corporatie Woonbedrijf. Zowel de Helmondse als de Eindhovense corporaties verhuren gemiddeld 1.000 woningen per jaar via Wooniezie.

Tabel 4.4: Ontwikkeling herkomst verhuizingen in de gemeente Helmond

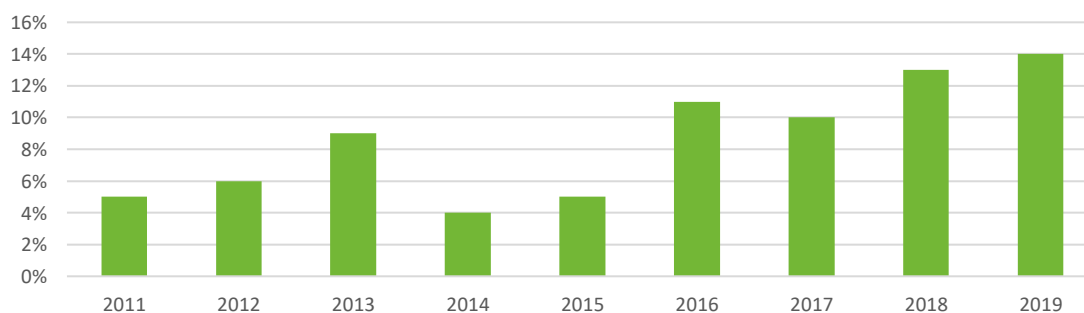
Herkomst	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Andere gemeente	27%	23%	27%	27%	35%	37%	34%	34%	33%
Helmond	73%	77%	73%	73%	65%	63%	66%	66%	67%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Enserve 2020

Na samenvoeging is het aandeel verhuizingen binnen de regio toegenomen

De samenvoeging heeft geleid tot een blijvende toename van de verhuisstromen in de sociale huursector tussen de voormalige regio's. In het begin, toen er nog geen regionale samenwerking was, ging 73% van de woningen in Helmond naar een woningzoekende uit Helmond. Nu er breed regionaal wordt samengewerkt is dit aantal gedaald naar ongeveer 67%. In dit geval leidt een grotere regio tot een structurele verandering van de verhuisstromen. Als we kijken naar de groep die zorgt voor deze verandering dan valt op dat het met name jonge huishoudens (tot 35 jaar) zijn die vaker over de gemeentegrens verhuizen. In 2011 werd 5% van de sociale huurwoningen in Helmond verhuurd aan een woningzoekende tot 35 jaar uit Eindhoven. In 2019 is dit gestegen naar 14% van de verhuizingen.

Figuur 4.2: Ontwikkeling aantal verhuizingen in Helmond aan huishoudens tot 35 jaar uit Eindhoven



Bron: Enserve, 2020

Samenvoeging heeft niet geleid tot een toename van het aantal weigeringen

We hebben de hypothese onderzocht dat het samenvoegen van regio's leidt tot een structurele toename van het aantal weigeringen van woningen in elk van de voormalige regio's. In 2011 werd een woning gemiddeld 2,5 keer geweigerd³. In 2019 is het aantal weigeringen toegenomen naar 2,9, maar van een

³ Het aantal weigeringen hebben we bepaald door te kijken naar de positie op de kandidatenlijst van de nieuwe huurder van de woning. Wanneer de huurder de derde kandidaat is, tellen we dus twee weigeringen.

duidelijke trend is in de afgelopen jaren geen sprake. Hieruit maken we op dat samenvoeging niet heeft geleid tot een structurele toename van het aantal weigeringen.

Tabel 4.5: Ontwikkeling aantal weigeringen van de verhuurde woningen in Helmond, 2011-2019

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gemiddeld aantal weigeringen	2,5	2,5	3,4	3,8	2,6	2,7	3,1	3,7	2,9

Bron: Enserve, 2020

Slaagkansen zijn afgenomen, maar niet als gevolg van de regiovorming

Tenslotte hebben we de hypothese onderzocht of het samenvoegen van regio's leidt tot een structurele afname van de slaagkansen van woningzoekenden in de voormalige regio's. Het is duidelijk dat de slaagkansen de afgelopen jaren zijn afgenomen. Dit komt door de toenemende druk op de woningmarkt, en is een trend die zich in alle regio's voordoet (zie tabel B.5.4). De regiovorming zelf leidt niet tot een afname van de slaagkansen. Onderstaande tabel laat dit zien. De ontwikkeling van de slaagkans van woningzoekenden in Helmond gaat gelijk op met de slaagkans van alle woningzoekenden in de regio.

De slaagkansen van woningzoekenden uit Helmond, die zich beperken tot hun eigen stad is wel afgenomen. Door uitbreiding van de regio neemt het aantal actief woningzoekenden van buiten Helmond toe, terwijl het aantal verhuringen in Helmond gelijk blijft. Dit heeft een afname van de slaagkans tot gevolg. Wie over de gemeentegrenzen heen kijkt, ziet een ander beeld. Een deel van de Helmonders vindt namelijk buiten de eigen gemeente een woning. Daardoor blijft de slaagkans van Helmonders relatief toch op peil.

Tabel 4.6: Ontwikkeling slaagkansen regio Helmond, 2011-2019

Jaar	Alle woningzoekenden	Index alle woningzoekenden	Woningzoekenden uit Helmond	Index woningzoekenden uit Helmond
2011	15,1%	100	17,8%	100
2012	13,9%	93	17,5%	98
2013	17,4%	116	19,3%	108
2014	13,7%	91	15,6%	87
2015	16,1%	107	17,7%	99
2016	8,4%	55	10,7%	60
2017	10,5%	70	14,0%	79
2018	7,5%	50	9,3%	52
2019	6,8%	45	7,7%	43

Bron: Enserve, 2020

Concluderend

- Vooral woningzoekenden tot 35 jaar verleggen hun grenzen binnen de groter wordende regio van Wooniezie. Zij zijn bereid om de gemeentegrens over te steken. Woningzoekenden van 35 jaar en ouder veranderen hun gedrag veel minder.
- Er is in de regio Helmond/Eindhoven geen duidelijke relatie tussen de toename van het aantal weigeringen en het groter worden van de regio. De slaagkans nam binnen de gemeente Helmond wel af. Deze afname wordt voornamelijk veroorzaakt door een toenemende druk op de hele woningmarktregio. Van een afname van slaagkansen voor Helmondse woningzoekenden door uitbreiding van de regio is echter geen sprake.

5 De invloed van samenwerking in woonruimteverdeling op verhuisbewegingen

Algemeen

De algemene conclusie is dat de meeste huishoudens sterk georiënteerd zijn op hun 'eigen' gemeente en niet over grote afstanden verhuizen. Meer samenwerking tussen regio's zal naar verwachting dan ook niet leiden tot een grote toename van de afstand waarover woningzoekenden in de sociale huurvoorraad verhuizen. Wel zullen er meer verhuisbewegingen zijn tussen direct aangrenzende gemeenten die voorheen niet tot een regio behoorden. Het beeld is dat de verhuisafstanden meer in lijn komen te liggen met de afstanden van huishoudens gericht op een particuliere huur- of koopwoning.

Het zijn vooral starters en jonge huishoudens die baat hebben bij meer samenwerking tussen woonruimteverdeelsystemen. Zij verhuizen doorgaans over een grotere afstand dan ouderen en zullen dan minder beperkt worden door het systeem. Voor jongeren geldt dat zij zich doorgaans inschrijven in de regio waar zij wonen. En dit is niet altijd de regio waar zij op latere leeftijd gaan studeren of werk vinden. Als zij willen verhuizen naar een andere regio hebben ze geen inschrijftijd opgebouwd en dit maakt het lastiger om te verhuizen.

Op basis van de voorgaande analyses komen we tot de volgende beantwoording van de hypothesen:

Hypothese: Samenvoeging leidt tot structurele toename van het aantal reacties in elk van de voormalige regio's



Deze hypothese kan niet worden bevestigd. Het gemiddeld aantal reacties per woning is in namelijk alle regio's sterk toegenomen. Dit beeld zien we terug bij zowel regio's die al geruime tijd bestaan (waaronder Arnhem-Nijmegen) als regio's die recenter zijn gaan samenwerken. Deze toename wordt in belangrijke mate bepaald door de toegenomen druk op de woningmarkt. Daarnaast spelen ook andere factoren een rol bij een toename van het gemiddeld aantal reacties per woning.

Denk bijvoorbeeld aan verbetering van de gebruiksvriendelijkheid van het aanbodsysteem (bijvoorbeeld door de mogelijkheid van reageren via de app).

Hypothese: Samenvoeging leidt tot een structurele afname van de slaagkansen van woningzoekenden in de sociale huursector in de voormalige regio's



Deze hypothese wordt niet bevestigd. De slaagkansen van woningzoekenden nemen wel af. Maar dit is een landelijke trend die wordt veroorzaakt door de toename van de druk op de sociale huurmarkt. Dit beeld zien we terug in alle regio's, ook de regio's waar geen veranderingen in regiovorming hebben plaatsgevonden. Ook uit de analyse van de casus Helmond blijkt dat regiovorming niet leidt tot een afname van de slaagkans.

Hypothese: Het samenvoegen van regio's leidt tot een structurele toename van het aantal weigeringen van woningen in elk van de voormalige regio's



Deze hypothese wordt weerlegd. Er is geen verband tussen samenvoeging van het aantal regio's en de ontwikkeling van het aantal weigeringen. In de regio Noord-Veluwe is er geen sprake van een toename, maar juist een afname van het aantal weigeringen. Ook de regio Helmond laat geen structurele stijging of daling van het aantal weigeringen zien. We zien dus geen directe link met aanpassing van de regio-indeling. De ontwikkeling van het aantal weigeringen hangt mogelijk samen met andere redenen, zoals de toegenomen druk op de woningmarkt (in alle segmenten) en een verbeterde informatieverstrekking over de woning. Uit de cijfers blijkt overigens niet dat woningzoekenden die van buiten de regio komen, vaker een woning weigeren dan woningzoekenden binnen de regio.

Hypothese: Samenvoeging leidt tot een blijvende toename van de verhuisstroom in de sociale huursector binnen de regio



Deze hypothese kan worden bevestigd. In de geanalyseerde regio's constateren we een toename van het aantal verhuiskbewegingen binnen de regio. Uit de feitelijke verhuiskbewegingen blijkt overigens dat de meeste huishoudens georiënteerd zijn op hun eigen gemeente en over en relatief korte afstand verhuizen. In de sociale huur is deze tendens sterker dan huishoudens die zich richten op particuliere huur of koop. Als we kijken naar de verhuispatronen dan valt op dat de meeste verhuiskbewegingen plaatsvinden binnen de 'eigen' gemeente, aangrenzende gemeente of nabijgelegen stad. Bij wijziging van de grenzen in de woonruimteverdeling is het overigens niet de verwachting dat woningzoekenden ineens over grote afstanden gaan verhuizen. Dit beeld zien we namelijk ook niet terug bij woningzoekenden in de particuliere huur of koop. Het zijn naar verhouding vaker jonge huishoudens en starters die verhuizen naar een woning buiten de gemeente. Ouderen richten zich sterker op de eigen gemeente. Bij de regio Woonniezie valt op dat de instroom van jonge huishoudens vanuit Eindhoven richting Helmond is toegenomen na aansluiting van Eindhoven bij de regio.

Hypothese: Het samenvoegen van regio's leidt tot een structurele eenzijdige toename van de verhuisstroom.



Deze hypothese wordt gedeeltelijk bevestigd. Uit de analyse van de verhuiskbewegingen lijkt het er vooral op dat jongeren hun zoekgebied vergroten. In Helmond wordt dit beeld bevestigd door een toename van de instroom van jonge huishoudens tot 35 jaar. Dit beeld zien we niet terug bij de andere leeftijdsgroepen. Hierbij geldt hoe ouder men is hoe sterker men zich richt op de eigen gemeente. Verder is de samenstelling van de groep woningzoekenden van buiten de regio sterk vergelijkbaar met de samenstelling van de groep woningzoekenden van binnen de regio. Uit de analyse komt niet naar voren dat er sprake is van een eenzijdige toename van de verhuiskstromen en dat bepaalde gemeenten worden 'overspoeld' door vraag vanuit andere gemeenten. De eerste jaren is er vaak sprake van (sterke) verandering in het aantal actief woningzoekenden. Na enkele jaren is het beeld dat dit normaliseert. Dit beeld zien we ook bij regio's die al langere tijd samenwerken, zoals de regio Arnhem-Nijmegen.

Bijlagen

Druk op de woningmarkt is in alle regio's toegenomen

Zeven woonruimteverdeeldregio's zijn nader geanalyseerd op de ontwikkeling van het aantal actief woningzoekenden, het gemiddeld aantal reacties per advertentie, het gemiddeld aantal reacties per woningzoekende en de ontwikkeling van de slaagkansen. In alle regio's zien we het beeld dat de druk op de woningmarkt is toegenomen. Dit zien we duidelijk terug in de toename van het aantal actief woningzoekenden en het gemiddeld aantal reacties per woning. Hierbij zijn geen verschillen tussen regio's die een lange samenwerkingstradities hebben (Arnhem-Nijmegen) en regio's die recenter zijn gaan samenwerken (o.a. Noord-Veluwe).

Tabel B.5.1: Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden per regio

	2016	2017	2018	2019
Arnhem Nijmegen	42.648	44.314	46.960	51.022
Stedendriehoek	10.249	11.685	12.817	13.553
Almelo	2.625	2.836	3.045	3.104
Noord-Veluwe	3.240	5.037	5.540	6.085
ZO Brabant	16.954	22.444	29.083	33.571
Noord Kennemerland	13.885	15.408	16.679	18.235
Drenthe	-	-	-	-

Bron: Enserve, 2020

Tabel B.5.2: Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties per advertentie

	2016	2017	2018	2019
Arnhem Nijmegen	127	141	177	210
Stedendriehoek	43	59	71	81
Almelo	32	26	31	51
Noord-Veluwe	53	66	78	88
ZO Brabant	131	207	304	456
Noord Kennemerland	108	121	162	165
Drenthe	-	-	-	-

Bron: Enserve, 2020

Tabel B.5.3: Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties per actief woningzoekende

	2016	2017	2018	2019
Arnhem Nijmegen	17	17	20	22
Stedendriehoek	11	13	15	16
Almelo	12	11	11	14
Noord-Veluwe	7	11	11	13
ZO Brabant	17	23	28	35
Noord Kennemerland	13	14	15	17
Drenthe	-	-	-	-

Bron: Enserve, 2020

Tabel B.5.4: Ontwikkeling slaagkans per regio

	2016	2017	2018	2019
Arnhem Nijmegen	15,5%	15,1%	13,1%	12,4%
Stedendriehoek	32,5%	27,0%	26,5%	24,2%
Almelo	36,8%	38,3%	35,7%	26,3%
Noord-Veluwe	11,8%	18,6%	15,4%	15,4%
ZO Brabant	9,9%	15,1%	12,3%	11,2%
Noord Kennemerland	14,5%	13,3%	11,8%	11,0%
Drenthe	-	-	-	-

Bron: Enserve, 2020

Gemiddelde verhuissafstanden naar huishoudenstype en eigendom

Tabel B 5.5: Gemiddelde verhuissafstand naar huishoudenstype en eigendomssituatie, 2018

	Naar huur corporatie	Naar huur particulier	Naar koop	Totaal
Starters	20,0 km	26,3 km	22,5 km	22,6 km
1-2 phh tot 35 jaar	14,1 km	19,1 km	21,3 km	17,9 km
1-2 phh 35-54 jaar	12,8 km	17,1 km	21,3 km	16,3 km
1-2 phh 55-64 jaar	11,7 km	17,5 km	23,9 km	15,6 km
1-2 phh 65-74 jaar	10,5 km	15,8 km	20,7 km	14,1 km
1-2 phh 75+ jaar	7,2 km	11,6 km	14,2 km	9,4 km
Gezinnen	15,0 km	20,2 km	37,5 km	27,2 km
Totaal	14,1 km	20,0 km	27,8 km	19,8 km

Bron: CBS Microdata 2020

Verhuizingen binnen regio Noord-Veluwe, Stedendriehoek en Arnhem-Nijmegen

Figuur 5.1: Belangrijkste verhuisbewegingen binnen regio Noord-Veluwe, Stedendriehoek en Arnhem-Nijmegen



Bron: Enserve, 2020