

Verhuringen aan starters en andere woningzoekenden 2016-2018

1. Inleiding

In een schaarse woningmarkt is het van belang dat er geen onrechtvaardige en onevenwichtige uitkomsten ontstaan vanwege die schaarste. Daarom hebben we in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen als sinds jaar en dag regels vastgesteld voor de verdeling van die schaarste aan goedkope woningen. Die regels gaan over welk deel van de voorraad wordt verdeeld, wie het eerst aan de beurt is bij een vrijkomende woning (het zogenaamde rangorde-criterium), en wanneer je urgent bent en met voorrang een woning kunt krijgen.

Daarbij moet altijd in het oog worden gehouden dat woonruimteverdeling gaat om het verdelen van schaarse woonruimte. Elke groep die voorrang moet krijgen leidt tot minder kansen voor andere groepen. Er komen via woonruimteverdeling geen woningen bij, het is geen oplossing voor die schaarste, en geen duizend-dingendoekje.

Maar het is natuurlijk wel belangrijk om te kijken of de regels leiden tot uitkomsten die we wensen. Een groep die veel wordt genoemd zijn de starters op de woningmarkt. Veel gemeenten en corporaties willen de slaagkansen van starters vergroten. In het portefeuillehoudersoverleg wonen van december 2018 is gevraagd om meer info over deze groep. Daarover, en over andere groepen gaat deze notitie.

In de tabel zijn de verhuringen aan diverse groepen woningzoekend opgenomen over de periode 2016 tm 2018 (bron: Enserve)

Gemeente	Doorstromer		Starter		Herstarter		Soc/med urgentie		SV-urgentie	
	Verh.	%	Verh.	%	Verh.	%	Verh.	%	Verh.	%
Arnhem	2383	45%	2004	38%	483	9%	236	5%	135	3%
Berg en Dal	345	49%	245	35%	81	11%	33	5%	5	1%
Beuningen	270	54%	154	31%	46	9%	32	6%	2	0%
Doesburg	176	56%	73	23%	37	12%	16	5%	12	4%
Druuten	160	49%	101	31%	56	17%	9	3%	3	1%
Duiven	222	48%	137	30%	63	14%	37	8%	3	1%
Heumen	113	41%	118	42%	27	10%	20	7%		0%
Lingewaard	209	46%	161	35%	56	12%	29	6%		0%
Montferland	241	53%	122	27%	75	17%	14	3%	1	0%
Nijmegen	2549	46%	2188	39%	513	9%	254	5%	42	1%
Overbetuwe	223	47%	128	27%	76	16%	42	9%	5	1%
Renkum	282	49%	161	28%	70	12%	25	4%	35	6%
Rheden	629	54%	294	25%	143	12%	53	5%	45	4%
Rozendaal	4	57%	2	29%		0%		0%	1	14%
Westervoort	153	50%	97	32%	23	8%	27	9%	4	1%
Wijchen	359	47%	243	32%	94	12%	58	8%	2	0%
Zevenaar	506	54%	279	30%	118	13%	29	3%	2	0%
Eindtotaal	8824	48%	6507	35%	1961	11%	914	5%	297	2%

Verhuringen aan diverse groepen woningzoekenden in de periode 2016-2018 (looptijd huidige verordening)

Voor deze groepen gelden de volgende definities:

Doorstromer: Woningzoekende die bij verhuizing binnen of naar de regio een zelfstandige woonruimte (huur of koop) in Nederland leeg achterlaat.

Starter: Woningzoekende die bij verhuizing geen zelfstandige woonruimte achterlaat.

Herstarter: Woningzoekende die een zelfstandige woonruimte verlaat zonder dat deze woonruimte beschikbaar komt; dit vanwege echtscheiding, beëindiging partnerregistratie of samenwoning (minimaal gedurende twee jaar, zoals bedoeld in art. 267 lid 3 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek).

Daarnaast worden urgenten onderscheiden die na het succesvol doorlopen van de urgentieprocedure een woning verkrijgen (sociaal- medisch urgenten) en woningzoekenden die in het kader van de “Stadsvernieuwing” (SV urgenten) een woning verkrijgen.

Daarnaast zijn er nog kleinere groepen die een woning krijgen maar vanwege de kleine aantallen niet opgenomen zijn in de tabel (mantelzorgers, verzorgd wonen etc).

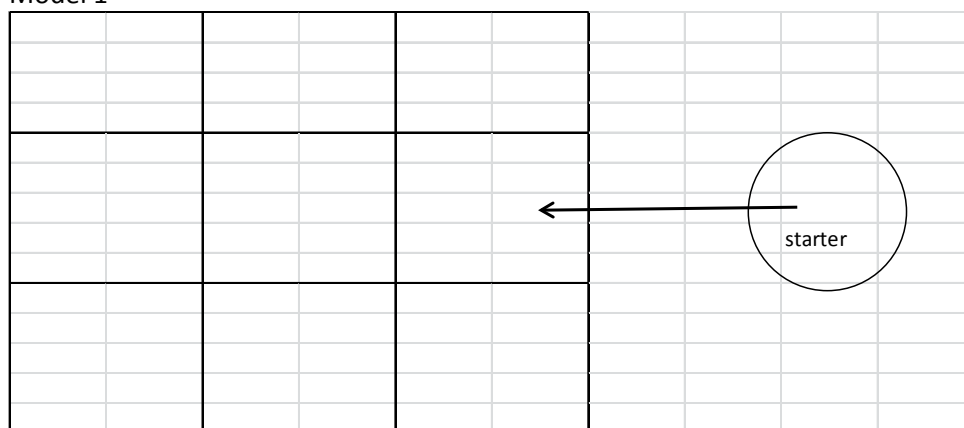
2. Duiding

Wat opvalt is dat er toch betrekkelijk veel woningen aan starters worden verhuurd: 6500, tegen 8800 aan doorstromers. Tussen gemeenten zijn er verschillen. Doesburg heeft het laagste percentage starters met 23% en Heumen het hoogste met 42%. Ook Nijmegen (39%) en Arnhem (38%) huisvesten relatief veel starters. De slaagkans van starters is wel lager dan die van doorstromers. Maar toch zijn ze geen concurrenten van elkaar, ook al wordt dat vaak gedacht. Dat komt door de werking van de woningmarkt¹.

Het aantal verhuurde woningen aan starters wordt bepaald door het aantal woningen dat vrijkomt op de markt. Vrijkomende woningen ontstaan door overlijden, vertrek naar een koopwoning, verhuizing naar buiten de regio, samenwonen van twee huurders in een woning en oplevering van nieuwbouw. Ook kan het aantal vrijkomende woningen gestimuleerd worden door huurcontracten die bijvoorbeeld vijf jaar geldig zijn. En aan het eind van een verhuisketen komt altijd een woning vrij voor een starter. De slaagkans van starters is daarmee gelijk aan het aantal startende verhuisketens / het aantal woningzoekende starters.

We kunnen de positie van starters enigszins verbeteren door ze voorrang geven bij een vrijkomende woning. Dan komt een starter rechtstreeks in een woning die vrijkomt. Dat is 1 verhuisketen. Reageren er 10 starters dan is hun slaagkans $1/10 = 10\%$. De verhuisketen heeft ook een lengte van 1. Woningzoekende doorstromers worden niet geholpen. Dit is schematisch weergegeven in model 1.

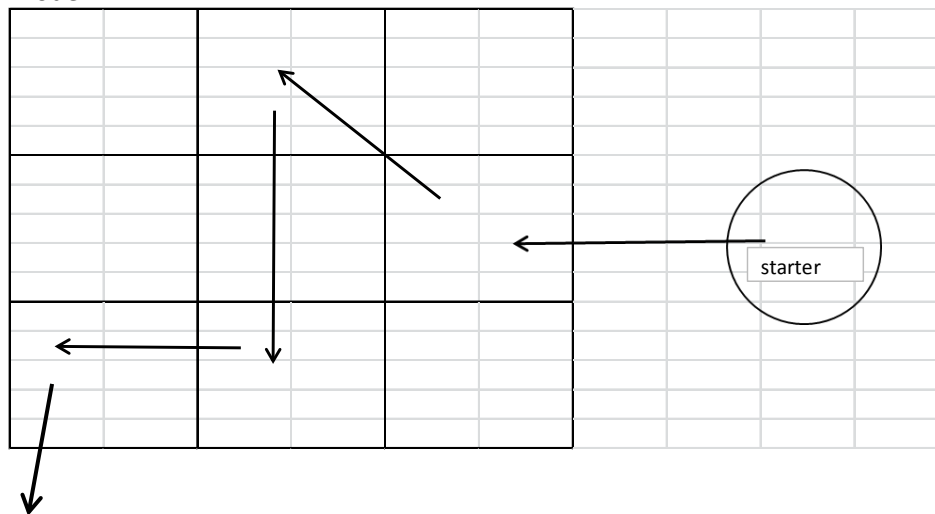
Model 1



¹ Hierbij is gebruik gemaakt van een artikel van Dr. Henk van Dijk, Adviseur Woningmarkt bij Enserve. Zie ook <https://www.gemeentennl.nl/ruimte/wat-kan-mijn-gemeente-doen-voor-starters-op-de-woningmarkt/>

Voor doorstromers werk het heel anders . Daar is de slaagkans bepaald door de lengte van de verhuisketen. Hoe langer die is, hoe meer verhuisbewegingen er zijn en hoe meer doorstromers worden geholpen. En aan het einde dus 1 starter. Zie model 2

Model 2



In model 2 is van de 10 reagerende starters de slaagkans nog steeds 10%. Maar de slaagkans van doorstromers is aanmerkelijk vergroot. Als daar ook 10 reageren is die kans 30%. In model 1 was dat 0 %.

3. Conclusie

De conclusie is dat slaagkansen voor starters niet beïnvloed kunnen worden door de systematiek van woonruimteverdeling, maar die van doorstromers wel. Starters en doorstromers zijn geen concurrenten van elkaar. Starters concurreren alleen met andere starters, en met mensen die wel verhuizen maar geen zelfstandige woning achterlaten zoals mensen die na een scheiding een sociale huurwoning betrekken.

Maar door de doorstroming te vergroten, althans niet te belemmeren, kunnen we wel meer mensen aan een woning helpen. En misschien zelfs meer verhuisketens laten ontstaan. Daarom is destijds behoud van meettijd bij verhuizing ingevoerd. Dat continueren we bij de update van de huisvestingsverordening. Hiermee wordt vanuit de woonruimteverdeling de drempel om te verhuizen kleiner. Al spelen bij die verhuisbeslissing natuurlijk ook andere factoren een rol.

Een betere oplossing is om het woningaanbod te vergroten, goed voor starters en anderen. Maar dat regelen we niet met de woonruimteverdeling.