

Doorstroming op de Arnhemse woningmarkt



Master Thesis

Auteur:
Dhr. Ing. P.A.L. Kemperman

Radboud Universiteit Nijmegen
Faculteit der
Managementwetenschappen
Master Planologie
Arnhem, januari 2009





Foto's voorkant: woningen van verschillende prijscategorieën in Arnhem en directe omgeving (www.funda.nl).

MASTER THESIS

Radboud Universiteit Nijmegen



Doorstroming op de Arnhemse woningmarkt

‘Wat zijn de aantrekkelijke en minst aantrekkelijke wijken in Arnhem’

Keywords

Doorstroming woningmarkt, residential mobility, scheefwonen, wooncarrière, verhuisketenonderzoek.

Colofon

Dit onderzoek is uitgevoerd door de Radboud Universiteit Nijmegen, in samenwerking met de gemeente Arnhem.

Radboud Universiteit Nijmegen
Faculteit der Managementwetenschappen
Master Planologie
Arnhem, januari 2009

Thesis begeleider:

Prof. dr. ir. R.E.C.M. van der Heijden

Tweede lezer:

Prof. dr. ir. G.R.W. de Kam

In opdracht van:

Gemeente Arnhem
Dienst Stadsontwikkeling
Sector REW, afdeling Wonen,

Begeleider:

Drs. T.M. van der Veen
Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem
Tel.: 026 - 3773638
Email: Marjan.van.der.Veen@arnhem.nl

Auteur:

Ing. P.A.L. Kemperman
Studentnr. 0620785

Correspondentie:

Polstraat 43
7411 KA Deventer
Tel.: 06-48567291
Email: patrickkemperman@hotmail.com





Voorwoord

Voor u ligt mijn scriptie, geschreven in het kader van de afronding van de Master Planologie aan de Radboud Universiteit Nijmegen. Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Afdeling Wonen van de Gemeente Arnhem.

Van juni 2008 t/m januari 2009 ben ik vijf dagen per week werkzaam geweest bij de gemeente Arnhem. Gemiddeld 3 ½ dag in de week heb ik besteed aan mijn scriptie, maar daarnaast heb ik ook nog mijn bijdrage kunnen leveren aan verschillende andere volkshuisvestelijke producten van de Afdeling Wonen. Deze aanverwante werkzaamheden naast mijn scriptie hebben mijn kennis over de woningmarkt aanzienlijk verbreed en verdiept, en mij er nog verder van overtuigd dat de volkshuisvesting en de woningmarkt voor mij het toekomstige werkveld is.

In juni ben ik begonnen met het uitwerken van het onderzoeksvoorstel, waarna ik in juli met het feitelijke onderzoek ben begonnen. Na de start van mijn onderzoek merkte ik al snel dat ik lang niet de enige geïnteresseerde was in de doorstroming op de woningmarkt. Sowieso is het afgelopen halfjaar de woningmarkt door de tijdens mijn onderzoek volop tot uiting gekomen kredietcrisis veel in het nieuws geweest, en verscheen het ene na het andere nieuwsbericht over de woningmarkt in de media. Ik heb dit ervaren als een leuke periode, want als je tijdens een verjaardagsfeestje of in de kroeg vertelde dat je onderzoek deed naar de woningmarkt, wilde iedereen weten hoe het er met de woningmarkt voorstond.

Een groot deel van het onderzoek heb ik niet uitgevoerd bij de afdeling Wonen, maar bij de afdeling Onderzoek, Statistiek en Juridisch Advies (OSJA) van de gemeente Arnhem. Daar heb ik de daar aanwezige databestanden bewerkt en geanalyseerd met behulp van de kennis en de software van deze afdeling. Zonder de goede hulp en welwillendheid van OSJA had deze scriptie er heel anders uitgezien. Daarmee wil ik allereerst Feite van der Veen bedanken voor de tijd die hij in mij heeft gestoken om mijn basiskennis SPSS wat uit te breiden, zodat ik zelfstandig met alle databestanden aan de slag kon gaan. Ook is hij gedurende het onderzoek een belangrijke (technische) vraagbaak geweest bij een aantal belangrijke beslismomenten in het onderzoek.

Uiteraard gaat mijn dank ook uit naar Marjan van der Veen, die mij de afstudeerplek bij de Afdeling Wonen heeft geboden, en voor de vrijheid die zij mij gedurende het onderzoek heeft gegeven. Ook dank ik de andere medewerkers van de afdeling Wonen en de afdeling OSJA voor de reflectie op mijn tussenproducten en de uitgebreide kennis over de Arnhemse woningmarkt die zij met mij hebben gedeeld.

Het onderzoek uitvoeren en het bewerken en analyseren van de data was één, maar bij het (foutloos) op schrift zetten van het geheel ben ik veel dank verschuldigd aan mijn moeder en vriendin. Zij hebben met hun uitstekende kennis van de Nederlandse taal nog een aantal spelfoutjes en grammaticale onjuistheden verbeterd, en ook bijgedragen aan een betere leesbaarheid van de scriptie voor de ondeskundige lezer.

Tenslotte dank ik mijn scriptiebegeleider en tweede lezer, Rob van der Heijden en George de Kam, voor hun begeleiding in het algemeen en voor de kritische en regelmatige feedback op de conceptversies van deze scriptie.

Ik wens u veel plezier met het lezen van dit rapport. Mocht u na het lezen van het rapport vragen of opmerkingen hebben dan kunt u zich gerust tot mij richten. Graag ben ik bereid nadere toelichting te geven.

Arnhem, januari 2009
Patrick Kemperman



Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Inhoudsopgave.....	5
Lijst met figuren en tabellen	7
Samenvatting	10
Hoofdstuk 1: Inleiding	
1.1 Probleem verkenning	13
1.1.1 Historie Nederlandse woningmarkt in een notendop	13
1.1.2 Huidige situatie Nederlandse woningmarkt	14
1.1.3 De Arnhemse woningmarkt in het kort	14
1.1.4 Gemeentelijk beleid.....	15
1.2 Doelstelling en onderzoeksvragen	16
1.2.1 Doelstelling	16
1.2.2 Onderzoeksvragen	16
1.3 Relevantie van het onderzoek	18
1.4 Aanpak onderzoek en leeswijzer	18
Hoofdstuk 2: Theoretisch kader	
2.1 De woningmarkt vanuit institutioneel economisch perspectief	20
2.2 Mobiliteit op de woningmarkt	21
2.2.1 Levenscyclus benadering	21
2.2.2 Levensloop benadering.....	22
2.2.3 Micro niveau: revealed en stated preferences	23
2.2.4 Doorstroming.....	23
2.3 Verhuisketen theorie	24
2.3.1 Inleiding	24
2.3.2 Verhuisketen	24
2.3.3 Primair aanbod, secundair aanbod en nieuwkomers	25
2.4 Van verhuisketen naar doorstroming: toepassing van het Markov-ketenmodel	26
2.4.1 Rekruteringskans en rekruteringspatroon	27
2.4.2 Rekruteringsmatrix	29
2.4.3 Multiplier matrix	29
2.4.4 Voorwaarden voor het model	30
2.5 Doorstroming versus géén doorstroming	33
2.5.1 Substitutiegedrag	33
2.6 Vaststellen doorstromingsprobleem	34
2.6.1 Doorstromingsprobleem.....	34
2.7 Scheefwonen	36
2.7.1 Operationalisering scheefwonen: gedwongen en bewust.....	37
Hoofdstuk 3: Methodologisch kader	
3.1 De woonsegmenten en gebiedsindeling	40
3.1.1 De woonsegmenten	40
3.1.2 De gebieds- en wijkindeling.....	44
3.2 Ideale bewerkingsproces databestanden	45
3.2.1 De beschikbare databestanden	45
3.2.2 Bewerking van de bronbestanden naar input rekruteringspatroon.....	46
3.3 Gekozen bewerkingsproces databestanden	50
3.3.1 Verantwoording gekozen methode.....	50
3.3.2 Methode 1 toegepast	52
Hoofdstuk 4: Gerealiseerd verhuispatroon	
4.1 De verhuisde huishoudens	58
4.2 Landelijk en regionaal verhuispatroon	59
4.2.1 Landelijk verhuispatroon (WoON 2006)	59
4.2.2 Regionaal verhuispatroon (PBL, 2008)	60
4.3 Verhuispatroon stadsniveau	62
4.3.1 De woningvoorraad op stadsniveau	62



4.3.2	Absoluut aantal verhuisbewegingen (rekruterings tabel).....	63
4.3.3	De verhuisketenlengtes op stadsniveau.....	64
4.3.4	Binnenverhuizers nader bekeken.....	66
4.3.5	De vertrekkers nader bekeken.....	70
4.3.6	De vestigers nader bekeken.....	74
4.3.7	Binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers gezamenlijk bekeken.....	77
4.4	Verhuispatroon gebiedsniveau.....	78
4.4.1	De woningvoorraad.....	78
4.4.2	Doorstroming van de binnenverhuizers tussen deelgebieden.....	78
4.4.3	De vertrekkers nader bekeken.....	83
4.4.4	De vestigers nader bekeken.....	85
4.4.5	Binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers gezamenlijk bekeken.....	87
4.5	De belangrijkste conclusies.....	89
4.5.1	Stadsniveau algemeen.....	89
4.5.2	Gebiedsniveau.....	90
4.5.3	Hoofdconclusies doorstroming.....	90
Hoofdstuk 5: Doorstroming detailniveau		
5.1	Verhuispatroon wijkniveau.....	91
5.1.1	De woningvoorraad per wijk.....	91
5.1.2	Totaal verlaten woningen per wijk.....	92
5.1.3	Totaal betrokken woningen per wijk.....	93
5.1.4	Binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers gezamenlijk bekeken.....	94
5.2	Enkele specifieke wijken uitgelicht.....	100
5.2.1	Schuytgraaf.....	100
5.2.2	De Laar.....	102
5.2.3	Rijkerswoerd.....	106
5.2.4	Spijkerkwartier.....	109
5.2.5	Malburgen-Oost (Noord).....	112
5.3	Verhuisstromen nieuwbouwprojecten.....	116
5.3.1	Bongeren in Schuytgraaf (veld 9).....	116
5.3.2	Bloesemgaerd in Schuytgraaf (veld 12).....	118
5.3.3	Stadseiland Noord in Malburgen.....	120
5.3.4	Musiskwartier in het Centrum.....	122
5.3.5	Velperplein Noord aan de rand van het centrum (Spijkerkwartier).....	124
5.4	Conclusies gedetailleerde doorstroming.....	126
5.4.1	Algemene verhuisstromen wijken.....	126
5.4.2	Enkele wijken uitgelicht.....	126
5.4.3	De belangrijkste nieuwbouwprojecten uitgelicht.....	127
Hoofdstuk 6: Gewenst verhuispatroon		
6.1	Woonwensen op basis van het WoON.....	129
6.1.1	Verhuigeneidheid.....	129
6.1.2	Woonwensen.....	130
6.2	Woonwensen op gebiedsniveau.....	131
Hoofdstuk 7: Confrontatie verhuispatronen		
7.1	Stadsniveau.....	133
7.1.1	Verhuigeneidheid.....	133
7.1.2	Woonwensen.....	134
7.2	Gebiedsniveau.....	134
7.2.1	Totale verhuigeneidheid per deelgebied.....	134
7.2.2	Verhuigeneidheid (mutatiegraad) per woningtype.....	135
7.2.3	Woonwensen.....	136
7.3	Confrontatie landelijk verhuispatroon.....	137
7.4	Conclusies confrontatie verhuispatronen.....	138
Hoofdstuk 8: Conclusies en aanbevelingen		
8.1	Conclusie doorstroming.....	139
8.1.1	Wanneer is er een doorstromingsprobleem.....	139
8.1.2	Gerealiseerde doorstroming.....	139
8.1.3	Verschillen met gewenste doorstroming.....	141
8.1.4	Toekomstige doorstroming berekenen.....	142



8.2 Kritische reflectie op het onderzoek	143
8.3 Aanbevelingen	144
Literatuurlijst.....	149
Verklarende woordenlijst	150
Bijlage 1: Wijkindeling (conform CBS)	153
Bijlage 2: Analyse leeftijd éénpersoonshuishoudens 2006	154
Bijlage 3: Analyse variabele woningtype1: waarde 'overig'	156
Bijlage 4: Opschoning verhuisbestanden	157
Bijlage 5: Output 'starters' naar woonsegment.....	159
Bijlage 6: Woningvoorraad naar woonsegmenten per wijk.....	161
Bijlage 7: Van rekruteringspatroon naar multipliermatrix op stadsniveau	162
Bijlage 8: Verhuisketenlengtes zonder apart gedefinieerde 'starters'.....	164
Bijlage 9: Gemeenten Stadsregio Arnhem Nijmegen	165
Bijlage 10: Omvormen personenbestand naar huishoudensbestand	166

Lijst met figuren en tabellen

Figuren

Figuur 2.1	De levensloop en carrières	22
Figuur 2.2	De verhuisketen	25
Figuur 2.3	Voorbeeld van 1 ^e en 2 ^e schakel verhuisketen	28
Figuur 2.4	Causaal model doorstroming vs. nieuwkomers	30
Figuur 2.5	Substitutiegedrag	34
Figuur 2.6	Opstoppingen in de woningmarkt door scheefwonen of 'gaten' in de woonladder	38
Figuur 3.1	WOZ waarden alle particuliere huurwoningen 2007	43
Figuur 3.2	Gebiedsindeling gemeente Arnhem	44
Figuur 3.3	Invulling rekruterings tabel in type verhuisbeweging	46
Figuur 3.4	Meest voorkomende type verhuisbewegingen	48
Figuur 3.5	Koppeling stroombestand aan standsbestand.....	50
Figuur 3.6	Invulling rekruterings tabel in type verhuisbeweging	56
Figuur 3.7	Hoe worden de bewerkte datagegevens verder gebruikt	56
Figuur 4.1	Vulling van de rekruterings tabel	58
Figuur 4.2	Aantal éénpersoons- en meerpersoonshuishoudens	59
Figuur 4.3	Verhuiskansen doorstromers en starters per corop-regio.....	61
Figuur 4.4	Huur - koop doorstroming per corop-regio	61
Figuur 4.5	Arnhemse woningvoorraad naar woonsegmenten	63
Figuur 4.6a	Gemiddelde gerealiseerde verhuisketenlengte per woonsegment.....	64
Figuur 4.7a	Aantal achtergelaten woningen door binnenverhuizers.....	66
Figuur 4.7b	Aantal betrokken woningen door binnenverhuizers	66
Figuur 4.7c	Vershil betrokken en verlaten woningen binnenverhuizers	67
Figuur 4.8	Gemiddelde stappen in wooncarrière tussen prijsklassen.....	67
Figuur 4.9a	Wooncarrière van EG naar EG	68
Figuur 4.9b	Wooncarrière van EG naar MG.....	69
Figuur 4.9c	Wooncarrière van MG naar EG.....	69
Figuur 4.9d	Wooncarrière van MG naar MG	70
Figuur 4.10	Vertrokken huishoudens	71
Figuur 4.11	Verlaten woning van vertrekkende huishoudens (excl. 'starters') naar een gemeente in de Stadsregio	71
Figuur 4.12	Vertrekkende huishoudens naar KAN regio afgezet naar voorraad	72
Figuur 4.13	Vertrekkende huishoudens per woonsegment, afgezet naar woningvoorraad ..	73
Figuur 4.14	Vestigende huishoudens	74
Figuur 4.15	Betrokken woning van vestigende huishoudens (incl. 'starters') vanuit een gemeente in de Stadsregio.....	74
Figuur 4.16	Vestigende huishoudens vanuit KAN regio afgezet tegen voorraad.....	75
Figuur 4.17	Vestigende huishoudens per woonsegment, afgezet tegen woningvoorraad ..	76
Figuur 4.18	Totaal vertrek- en vestigingsoverschot per woonsegment	77
Figuur 4.19	Totale woningvoorraad per deelgebied.....	78
Figuur 4.20	Doorstroming binnenverhuizers tussen deelgebieden	79



Figuur 4.21	Herkomst binnenverhuizers naar vorig deelgebied en woonsegment	81
Figuur 4.22	Bestemming binnenverhuizers vanuit vorig deelgebied en woonsegment	82
Figuur 4.23	Percentage vertrekkende huishoudens per deelgebied	83
Figuur 4.24	Vertekkende huishoudens vanuit woonsegment en deelgebied	84
Figuur 4.25	Naar welke gemeente vertrekken huishoudens en vanuit welk deelgebied ...	85
Figuur 4.26	Percentage vestigende huishoudens per deelgebied	85
Figuur 4.27	Vestigende huishoudens uit de regio in woonsegment en deelgebied.....	86
Figuur 4.28	Vanuit welke gemeente vestigen huishoudens zich en in welk deelgebied ...	87
Figuur 4.29	Vertrek- en vestigingsoverschot per deelgebied	88
Figuur 5.1	Totale woningvoorraad per wijk	92
Figuur 5.2a	Totaal achtergelaten woningen per wijk	92
Figuur 5.2b	Totaal achtergelaten woningen per wijk, verhouding tot voorraad per wijk .	93
Figuur 5.3a	Totaal betrokken woningen per wijk	93
Figuur 5.3b	Totaal betrokken woningen per wijk, afgezet tegen de voorraad per wijk ...	94
Figuur 5.4a	Binnenverhuizers saldo betrokken/achtergelaten woningen per wijk	95
Figuur 5.4b	Vertrekkers en vestigers saldo betrokken/achtergelaten woningen per wijk.	96
Figuur 5.4c	Totaal vertrek- en vestigingsoverschot per wijk	96
Figuur 5.5	Wijkpopulariteit van de binnen Arnhem verhuizende huishoudens	97
Figuur 5.6	Wijkpopulariteit van de vestigers en vertrekkers	98
Figuur 5.7a	Woningvoorraad Schuytgraaf	100
Figuur 5.7b	Waar komen de binnenverhuizers vandaan	101
Figuur 5.7c	Waar gaan de binnenverhuizers naartoe	101
Figuur 5.8a	Woningvoorraad De Laar	103
Figuur 5.8b	Waar komen de binnenverhuizers vandaan	103
Figuur 5.8c	Waar gaan de binnenverhuizers naartoe	104
Figuur 5.8d	Welk woonsegment wordt betrokken door de vestigers uit de regio	105
Figuur 5.8e	Uit welk woonsegment wordt verhuisd naar de regio	105
Figuur 5.9a	Woningvoorraad Rijkerswoerd	106
Figuur 5.9b	Waar komen de binnenverhuizers vandaan	107
Figuur 5.9c	Waar gaan de binnenverhuizers naartoe	107
Figuur 5.9d	Welk woonsegment wordt betrokken door de vestigers uit de regio	108
Figuur 5.9e	Uit welk woonsegment wordt verhuisd naar de regio	109
Figuur 5.10a	Woningvoorraad Spijkerkwartier	109
Figuur 5.10b	Waar komen de binnenverhuizers vandaan	110
Figuur 5.10c	Waar gaan de binnenverhuizers naartoe	110
Figuur 5.10d	Welk woonsegment wordt betrokken door de vestigers uit de regio	111
Figuur 5.10e	Uit welk woonsegment wordt verhuisd naar de regio	112
Figuur 5.11a	Woningvoorraad Malburgen-Oost (Noord)	113
Figuur 5.11b	Waar komen de binnenverhuizers vandaan	113
Figuur 5.11c	Waar gaan de binnenverhuizers naartoe	114
Figuur 5.11d	Welk woonsegment wordt betrokken door de vestigers uit de regio	114
Figuur 5.11e	Uit welk woonsegment wordt verhuisd naar de regio	115
Figuur 5.12	De 25 bouwvelden in de wijk Schuytgraaf.....	116
Figuur 5.13	Woningprogramma Bongeren	117
Figuur 5.14	Woningprogramma Bloesemgaard.....	119
Figuur 5.15	Woningbouwprogramma Stadseiland Noord.....	121
Figuur 5.16	Woningbouwprogramma Musiskwartier	122
Figuur 5.17	Woningbouwprogramma Velperplein Noord.....	124
Figuur 8.1	Gemiddelde gerealiseerde verhuisketenlengte per woonsegment.....	139

Tabellen

Tabel 1.1	Opzet onderzoek en leeswijzer	19
Tabel 2.1	Rekruteringstabel: absolute aantallen verhuisde huishoudens naar woonsegment in Arnhem voor de jaren 2001-2005.	27
Tabel 2.2	Voorbeeld rekruteringspatroon.....	27
Tabel 2.3	Voorbeeld rekruteringsmatrix	29
Tabel 2.4	De Multipliermatrix: het multiplier-effect van het primaire aanbod.....	29
Tabel 3.1	Resultaten test methoden 1 en 2 huishoudenvorming	51
Tabel 3.2	Voorbeeld output 1e aggregatie huishoudens	52
Tabel 3.3	Voorbeeld output 2e aggregatie huishoudens	53
Tabel 3.4	Voorbeeld output 3e aggregatie huishoudens	53
Tabel 3.5	Voorbeeld totaal aantal gevormde huishoudens binnenverhuizers	54

Tabel 3.6	Voorbeeld totaal aantal gevormde huishoudens vertrekkers	55
Tabel 3.7	Voorbeeld totaal aantal gevormde huishoudens vestigers	55
Tabel 4.1	Van personen naar huishoudens	58
Tabel 4.2	Aantal doorstromers in Nederland in 2004 naar gemaakte verhuisstappen ...	60
Tabel 4.3	Prijsgrenzen woonsegmenten.....	62
Tabel 4.4	Rekruterings tabel: absoluut aantal verhuisbewegingen gemeente Arnhem...	63
Tabel 4.4a	Gerealiseerde verhuisketen lengtes dit onderzoek (2006-half 2008).....	65
Tabel 4.5	Vorig woonsegment van vertrekkers naar nieuwe woongemeente.....	72
Tabel 4.6	Nieuw woonsegment van vestigers vanuit vorige woongemeente.....	75
Tabel 4.7	Vertrek- en vestigingsoverschot per woonsegment	77
Tabel 4.8	Doorstroming binnenverhuizers van vorig naar nieuw deelgebied	79
Tabel 4.9	Verskil vetrekkende vs. vestigende binnenverhuizers per deelgebied.....	80
Tabel 4.10	Vertrek- en vestigingsoverschot per deelgebied	87
Tabel 5.1	Vertrek- en vestigingsoverschot per wijk.....	95
Tabel 5.2	Bestemming vertrokken	102
Tabel 5.3	Herkomst gemeente	102
Tabel 5.4	Herkomstgemeente vestigers	104
Tabel 5.5	Nieuwe woongemeente vertrekkers	106
Tabel 5.6	Nieuwe woongemeente vestigers	108
Tabel 5.7	Herkomstgemeente vestigers	111
Tabel 5.8	Nieuwe woongemeente vertrekkers	112
Tabel 5.9	Herkomstgemeente vestigers	115
Tabel 5.10	Nieuwe woongemeente vertrekkers	115
Tabel 5.11	Herkomst binnenverhuizers verhuisd naar Bongeren	117
Tabel 5.12	Herkomst binnenverhuizers verhuisd naar Bloesemgaerd	119
Tabel 5.13	Herkomst binnenverhuizers verhuisd naar Stadseiland Noord	121
Tabel 5.14	Herkomst binnenverhuizers verhuisd naar het Musiskwartier.....	123
Tabel 5.15	Herkomst binnenverhuizers	125
Tabel 5.16	Overzicht verhuisdynamiek nieuwbouwprojecten	127
Tabel 6.1	Verhuisgeneigdheid Arnhemse huishoudens naar type woning	129
Tabel 6.2	Doorstroom woonwensen verhuisgeneigde huishoudens 2006	130
Tabel 6.3	Woonwensen verhuisgeneigde huishoudens naar type woning.....	131
Tabel 6.4	Totale verhuisgeneigdheid per deelgebied.....	132
Tabel 7.1	Confrontatie verhuisgeneigdheid (mutatiegraad) wens en werkelijkheid ...	133
Tabel 7.2	Confrontatie woonwensen binnenverhuizers	134
Tabel 7.3	Confrontatie woonwensen vestigers.....	134
Tabel 7.4	Confrontatie totale verhuisgeneigdheid per deelgebied.....	135
Tabel 7.5	Confrontatie verhuisgeneigdheid per segment en deelgebied.....	135
Tabel 7.6	Confrontatie woonwensen binnenverhuizers / vestigers deelgebiedniveau.	136
Tabel 7.7a	Gerealiseerd verhuispatroon Arnhem	137
Tabel 7.7b	Verskil verhuispatroon ten opzichte van Nederlands gemiddelde	137
Tabel 8.1	Voorbeeld berekening effecten doorstroming MWP	142



Samenvatting

Inleiding, doelstelling en onderzoeksvraag (hoofdstuk 1)

De woningmarkt in Nederland functioneert niet geheel naar behoren. Eén van de grotere problemen is de stagnatie in de doorstroming. Doorstroming heeft alles te maken met verhuisbewegingen van huishoudens. De basis van dit onderzoek is het uitgebreid analyseren van feitelijk gerealiseerde verhuisbewegingen, en deze te vergelijken met gewenste verhuisbewegingen. Daarmee is het doel van het onderzoek gedetailleerd inzicht te geven in de huidige en gewenste doorstroming en de dynamiek op de Arnhemse woningmarkt, teneinde een advies te geven aan het bestuur van de gemeente Arnhem voor verbeteringsvoorstellen om de doorstroming op de Arnhemse woningmarkt te bevorderen.

Voor het bereiken van de doelstelling wordt de volgende hoofdvraag onderzocht:

- wanneer is er sprake van een doorstromingsprobleem en in/tussen welke wijken en woonsegmenten op de Arnhemse woningmarkt zijn de meeste doorstromingsproblemen? Deze hoofdvraag wordt beantwoord aan de hand van drie centrale vragen:
 - Wanneer is er sprake van een doorstromingsprobleem?
 - Waar vindt de doorstroming plaats op de Arnhemse woningmarkt en waar zitten eventuele haperingen?
 - Welke verbeteringsvoorstellen kunnen aangedragen worden om de doorstroming op de Arnhemse woningmarkt te bevorderen?

Deze centrale vragen vormen de ruggengraat van het onderzoek, en ook de opbouw van deze scriptie.

Theorie (hoofdstuk 2)

Doorstroming op de woningmarkt is het totale effect van individuele verhuisbewegingen van huishoudens. Huishoudens verhuizen niet zomaar. Verhuizen heeft tot doel het verkleinen van de discrepantie tussen wens en werkelijkheid, en is daarmee niet een doel op zich. Huishoudens verhuizen wanneer de positie in de levensloop hen daar toe zet, en er daarnaast ook toereikend aanbod is.

Dit onderzoek richt zich op gerealiseerde verhuisbewegingen op microniveau. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de verhuisketen theorie in combinatie met kwantitatieve data over verhuizingen uit de gemeentelijke basisadministratie en de woningcartotheek. Een verhuisketen start als er een woning vrij komt. Deze vrijgekomen woning kan weer betrokken worden door een ander huishouden. De verhuisketen eindigt wanneer bij het betrekken van de vrijgekomen woning géén lege woning wordt achtergelaten. Iedere verhuisketen levert maar voor één nieuwkomer een woning op. Het aantal schakels in de verhuisketen zegt iets over het aantal doorstromers dat aan een woning wordt geholpen.

De verhuisketens worden gemodelleerd door toepassing van het Markov-ketenmodel. Met dit model worden de gemiddelde verhuisketenlengtes van verschillende woonsegmenten berekend, oftewel het totale doorstroomeffect van alle schakels in de keten. Er is sprake van een doorstromingsprobleem wanneer een huishouden die op basis van haar positie in de levensloopcyclus een woning bezet die eigenlijk niet passend is bij deze positie (scheefwoners), en daarmee deze woning niet beschikbaar is voor een huishouden die op basis van haar wooncarrière toe is aan/op zoek is naar deze woning en daardoor niet kan verhuizen of vertrekt naar een andere markt. In dit onderzoek is voor het bepalen van een mogelijk doorstromingsprobleem daarom naar een drietal indicatoren gekeken: (1) substitutiegedrag, (2) omloopsnelheid/mutatiegraad en (3) onevenredig vertrek naar regiogemeente. Er wordt dus niet alleen gekeken naar verhuisketenlengtes, maar ook de achtergelaten en betrokken woningen van de binnenverhuizende, vestigende en vertrekkende huishoudens van/naar Arnhem worden geanalyseerd.

Methodiek databewerking verhuisbewegingen (hoofdstuk 3)

De gebruikte data bestaat uit alle verhuisde personen tussen 1-1-2006 en 31-6-2008. Deze verhuisdata bestaat uit drie type verhuisbestanden: binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers. Allereerst zijn deze persoonsbestanden omgevormd tot huishoudensbestanden. Personen die op dezelfde dag verhuizen van/naar dezelfde woning, worden gezien als een huishouden. Vervolgens zijn de woningkenmerken gekoppeld aan de bij de verhuizing betrokken woningen en zijn de WOZ waarden en huurprijzen toegevoegd en gecategoriseerd. Op basis van de woningtype en de huur-



/koopprijs is de woningvoorraad verder onderverdeeld in 14 woonsegmenten en een segment onbekend, te weten:

- | | |
|------------------------------|--------------------------------|
| 1. Eengezins goedkope huur | 8. Meergezins goedkope huur |
| 2. Eengezins betaalbare huur | 9. Meergezins betaalbare huur |
| 3. Eengezins dure huur | 10. Meergezins dure huur |
| 4. Eengezins goedkope koop | 11. Meergezins goedkope koop |
| 5. Eengezins betaalbare koop | 12. Meergezins betaalbare koop |
| 6. Eengezins dure koop | 13. Meergezins dure koop |
| 7. Eengezins topsegment koop | 14. Meergezins topsegment koop |

Een van de lastigste opgaven is het leggen van de koppeling tussen de woning en het huishouden. Alleen verhuisbewegingen van huishoudens waarbij lege woningen zijn achtergelaten en betrokken zijn relevant voor het analyseren van de doorstroming. Daarom zijn splitsende en samenvoegende huishoudens, verhuisbewegingen van jongeren onder de 17 jaar, verhuizingen van en naar gesloten instellingen en verhuizingen naar wooneenhedengebouwen en niet-woningen verwijderd. Op deze manier is getracht een zo zuiver mogelijk verhuisbestand over te houden waarbij met de grootst mogelijke zekerheid gesteld kan worden dat bij de verhuisbeweging één lege woning is betrokken en één lege woning is achtergelaten.

Analyse gerealiseerde verhuisbewegingen (hoofdstuk 4 en 5)

Bij het analyseren van de verhuisbewegingen is onderscheid gemaakt in 4 niveaus: stad, deelgebied, wijk en projectniveau. De verhuisketenlengtes zijn alleen berekend op stadsniveau. Het aantal waarnemingen laat het niet toe om de verhuisketens ook op lagere schaalniveaus te modelleren.

Eengezinswoningen hebben beduidend langere verhuisketens opgeleverd dan meergezinswoningen, en hebben daarmee het meest bijgedragen aan de doorstroming. Naarmate een eengezinswoning zich in een hoger prijssegment bevindt, zowel binnen de huur als koop, heeft dit langere verhuisketens opgeleverd.

Om te bepalen of er ook daadwerkelijk een stap in de wooncarrière is gemaakt zijn het aantal verhuisbewegingen van de binnen Arnhem verhuisde huishoudens uiteengezet in het aantal stappen naar voren of terug in de wooncarrière. Het blijkt dat de doorstroming van binnen Arnhem verhuizende huishoudens op stadsniveau stagneert vanuit de gehele betaalbare huur en vanuit de eengezins goedkope koop naar hogere prijsklassen. Huishoudens blijven met name in de betaalbare huur hangen. Dit is het welbekende gat tussen huur en koopsector, dat goed is terug te zien in het gerealiseerde verhuispatroon, alsmede een gebrek in aanbod van het betaalbare en duurder eengezins koopsegment. Het duurder huursegment is, ondanks de geringe grootte, een belangrijk segment. Het kent een hoge verhuisdynamiek en is een belangrijk (tussen)segment in de gerealiseerde doorstromingsprocessen.

De eengezins woonsegmenten kennen een relatief hogere doorstroming naar hogere prijsklassen dan de meergezinssegmenten. Vanuit de meergezins koopsegmenten wordt in verhouding veel vaker één of meerdere stappen terug in de wooncarrière gemaakt. Het lijkt erop dat het meergezins (huur)segment als opvangnet dient voor huishoudens die gedwongen moeten verhuizen.

Over het algemeen zijn de perifeer gelegen wijken in Arnhem noord en in iets mindere mate in Arnhem zuid de meest geliefde wijken onder de binnenverhuizers. Men wil er wel naartoe verhuizen, maar niet vanuit deze wijken naar andere wijken in Arnhem verhuizen. Huishoudens uit de regio zijn het meest naar de centrumstedelijke wijken getrokken, en zijn per saldo het minst vanuit deze wijken naar de regio verhuisd. Daarmee trekken deze centrumstedelijke wijken met voornamelijk meergezinswoningen huishoudens uit de regio aan. Vervolgens stromen deze huishoudens binnen Arnhem door naar andere wijken, om uiteindelijk te belanden in de meer perifeer gelegen wijken. Uit de meest perifeer gelegen wijken zoals Schaarsbergen en Rijkerswoerd vertrekken verhoudingsgewijs meer huishoudens naar de regio, dan dat er instromen vanuit de regio. Opvallend is dat Schaarsbergen, Klingelbeek, Elderveld en Rijkerswoerd een populaire bestemming zijn onder de binnenverhuizers, maar dat dit juist ook de wijken zijn waar in verhouding veel huishoudens uit vertrekken naar de regio. Deze wijken kunnen getypeerd worden als doorstroom-uitstroom wijken.

Ook zijn een vijftal in de onderzoeksperiode opgeleverde nieuwbouwprojecten geanalyseerd. Daarbij zijn verschillen in het type woningbouwprogramma goed terug te zien in de gerealiseerde verhuisbewegingen. Met de projecten Bongeren en Stadseiland is de grootste directe doorstroming gecreëerd en is in verhouding de sociale huurmarkt het meest ontlast.



Confrontatie gewenste verhuisbewegingen (hoofdstuk 6 en 7)

Voor het opstellen van het gewenste verhuispatroon is gebruik gemaakt van het WoON Arnhem 2006. Gekeken wordt naar de gemiddelde verhuiscapaciteit en de woonwensen naar woningtype. De gewenste verhuiscapaciteit en woonwensen worden vergeleken met de gerealiseerde verhuisbewegingen op stads- en deelgebiedsniveau.

Huishoudens in meergezins koopwoningen zijn verhoudingsgewijs het meest verhuisd, beduidend meer dan ze hadden gewenst. Dit is hoofdzakelijk voor rekening gekomen van het deelgebied Centrum e.o., en ook een deel voor deelgebied Presikhaaf/Malburg/Kronenburg/Vredenburg. De werkelijke verhuizingen verlopen in Groen Zuid, en met name in Groen Noord, vrijwel geheel volgens de gewenste verhuiscapaciteit.

De gewenste woning wordt niet altijd gevonden. Er zijn meer huishoudens dan gewenst terecht gekomen in de meergezins- en huursector. De wens naar eengezins koopwoningen is in verhouding het minst gerealiseerd, zowel bij de binnenverhuizers, als bij de vestigers.

Conclusies (hoofdstuk 8)

- Het opgezette databestand geeft een schat aan informatie, zelfs tot op projectniveau.
- Veel verhuisbewegingen vinden plaats binnen de eigen wijk, of anders naar de direct omliggende wijk. Verhuizen is zeer sterk geografisch gebonden.
- Eengezinswoningen hebben langere verhuisketens opgeleverd dan meergezinswoningen: duur langer dan goedkoop.
- Maar huurwoningen hebben (iets) langere verhuisketens opgeleverd dan koopwoningen, waarmee de verhuisketen theorie niet opgaat voor de gehele markt.
- De gevonden ketenlengtes voor huur- en koopwoningen op basis van de feitelijke data komen niet overeen met het WoON (panelonderzoek).
- De twee grootste haperingen in de doorstroming zijn: vanuit het betaalbare huursegment (eengezins en meergezins) en vanuit het eengezins goedkope koopsegment naar woonsegmenten hoger in hiërarchie. In de betaalbare huur is sprake van een zogenaamde 'prop' in de woningmarkt.
- Het in verhouding grote vertrek van huishoudens naar de regio uit de meergezins dure huur, meergezins goedkope koop en eengezins dure huur lijkt erop te duiden dat er te weinig aanbod in Arnhem is (of vrijkomt) in de eengezins betaalbare en dure koop.
- Veel huishoudens uit de regio vestigen zich in de meergezins goedkope en betaalbare huur, vanwege de enorme voorraad die hiervan is in Arnhem.
- Groen Noord en Groen Zuid zijn eindbestemmingen in het doorstromingsproces op de Arnhemse woningmarkt. Deelgebied P'haaf/Malb.,K/V'burg en Centrum e.o. zijn instroom en doorstroomgebieden. Er stromen veel huishoudens uit de regio in, maar er stromen ook veel binnenverhuizers door naar de andere deelgebieden.
- Het is niet huur of koop dat veel effect heeft op de mate van doorstroming, maar het gaat om eengezins in plaats van meergezins. Eengezinswoningen in de gehele huur en koopsector veroorzaken de meeste doorstroming.

Aanbevelingen (hoofdstuk 8)

- Bouw eengezinswoningen i.p.v. appartementen (afgezien van toplocaties). Meergezins woningen dragen het minst bij aan doorstroming, trekken zelfs huishoudens aan die doorstroming kunnen belemmeren voor Arnhemse huishoudens.
- Bouw eengezinswoningen, zowel in de dure huur als in de dure koop. Bouw eengezins koopwoningen waar nog weinig koop is (Centum-Oost/Malburgen/Presikhaaf), en bouw eengezins huurwoningen waar nog weinig huur is (Arnhem noord-west).
- Afspraken in regioverband voor het bouwen van 50% betaalbaar in de regio moeten (blijvend) door de regiogemeenten worden nagekomen. Blijf hierop toezien.
- Updaten en in de toekomst afbouwen van regionaal woonruimteverdelingsysteem: stimulerings-elementen doorstroming toevoegen, zoals proef samenwonen.
- Flexibele splitsingsverordening: daardoor kan extra primair aanbod ontstaan.
- 'Starters'leningen stimuleren alleen de doorstroming als de starter een woning achterlaat in Arnhem, en daarmee feitelijk een doorstromer is. Stel de voorwaarden aan de (koop)starterslening zo op dat doorstroming wordt bevordert.
- Stimuleren meer marktconforme huurprijzen bij corporaties. Aanzetten corporaties tot optrekken huurprijzen tot max. redelijke huur om de doorstroming te prikkelen.
- Voer een periodiek herhalingsonderzoek uit (inc. eigen onderzoek woonwensen), om de effecten op de doorstroming blijvend te kunnen meten. Dit rapport kan gezien worden als een 0-meting.



1 Inleiding

1.1 Probleem verkenning

De woningmarkt in Nederland zit op slot. Althans, dat wordt door velen in het land beweerd. Van Wethouders tot corporatiebestuurders, van projectontwikkelaars tot makelaars. Ook het Kabinet onderschrijft de problematiek op de woningmarkt. Zo stelt de toenmalig Minister Dekker van VROM in haar visie op de woningmarkt in 2006: "Bij mijn aantreden trof ik de woningmarkt 'op slot'. Vooral de starters op de woningmarkt zijn hiervan de dupe. Een huurwoning ligt voor velen van hen de eerstkomende tijd nog niet in het verschiep. Een koopwoning is vaak niet betaalbaar" (VROM, 2006). De kredietcrisis die bij het schrijven van deze scriptie volop tot uiting kwam, laat nog sterker zien dat er stagnatie optreedt in de woningmarkt. Het aantal transacties loopt terug in vergelijking met voorgaande jaren, maar ook zijn er in de hogere prijssegmenten al plaatselijke prijsdalingen te zien. Deze prijsdalingen zouden in de (nabije) toekomst er toe kunnen leiden dat de woningmarkt weer wat van het slot af zou kunnen gaan. Of dit ook zo zal zijn, zal de toekomst uit moeten wijzen. In ieder geval leidt het er nu toe dat tot voor kort onbespreekbare issues zoals het verlagen van de overdrachtsbelasting en het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek weer hoger op de politieke agenda staan.

1.1.1 Historie Nederlandse woningmarkt in een notendop

Met de komst van de Woningwet in 1901 is er een wettelijk kader ontstaan voor de positie van het Rijk op de woningmarkt. Het is het begin van overheidsingrijpen op de woningmarkt. Woningen in slechte staat mochten niet meer bewoond worden en de bouw van goede woningen werd bevorderd. Zo ontstonden de eerste woningwetwoningen, werden de eerste bouwverordeningen opgesteld en de eerste bouwvergunningen verleend. Ook de eerste instrumenten voor ruimtelijke ordening zijn ontstaan uit de Woningwet. De eerste bestemmingsplannen werden opgesteld en het onteigenen van woningen voor stadsvernieuwing werd toegestaan.

Na de Tweede Wereldoorlog ontstond er grote schaarste op de woningmarkt. Als tijdelijke en praktische oplossing voor het woningtekort is er destijds een wettelijke beperking op de huurverhoging ingevoerd. Hiermee is feitelijk de verstoring van de woningmarkt door de overheid ingezet. "Theoretisch gezien was de beste oplossing geweest om de huren vrij te laten en de overwinsten bij huiseigenaren weg te belasten, om met de opbrengsten van die belasting de koopkracht van huurders te ondersteunen" (Buiter et al, 2006). Door de lage huurprijzen is er een grote vraag naar huurwoningen ontstaan, terwijl de commerciële bouw van huurwoningen er niet aantrekkelijker op werd. De woningnood was geboren.

Als oplossing voor de woningnood zijn in de jaren '60 en '70 op grote schaal nieuwe woningen gebouwd met behulp van objectsubsidies. De lagere inkomensgroepen die geen woning konden betalen hadden recht op een subjectsubsidie; de Individuele Huursubsidie. Hiermee is het woningtekort voor een groot gedeelte opgelost en is er een hernieuwd evenwicht ontstaan tussen vraag en aanbod. Echter, de hoge investeringsuitgave leidde in de jaren '80 tot tekorten op de Rijksbegroting. De staatsfinanciering voor woningbouw moest worden teruggebracht, waardoor er vanaf 1988 geen woningwetleningen meer werden verstrekt aan corporaties voor de bouw van nieuwe woningen. In 1995 is met de Bruteringsoperatie een definitief einde gemaakt aan de objectsubsidieregeling. De woningcorporaties werden financieel zelfstandig gemaakt en de sturende rol van de Rijksoverheid werd daarmee verminderd.

Het evenwicht tussen vraag en aanbod in de jaren '80 en begin jaren '90 is door de sterk herstellende economie in de jaren '90 weer verstoord. De vraag naar kwalitatief goede koopwoningen nam weer toe, maar binnen de bestaande woningvoorraad waren deze



koopwoningen slechts beperkt aanwezig. Er is daarom in de jaren '90 grootschalig ingezet op het vergroten van de nieuwbouwproductie, o.a. op de Vinex-locaties.

1.1.2 Huidige situatie Nederlandse woningmarkt

De laatste jaren wordt er door een aantal betrokken actoren weer gesproken over een (kwalitatieve) woningnood. "Velen hebben grote moeite een passende woning te vinden, de kooprijzen zijn hoog, in de huursector zijn er lange wachtlijsten en ook de betaalbaarheid van het wonen is voor specifieke groepen een probleem" (VROM-Raad, 2007).

Het Kabinet geeft met haar visie op de woningmarkt (VROM 2006) aan welke maatregelen zij in wil zetten om de problemen in het land aan te pakken. In het kort zijn dit:

- Gunstige leningen voor starters
- Bevorderen tussenvormen van koop en huur
- Stimulering corporaties om huurwoningen te verkopen
- Modernisering van het huurbeleid

Een van de kenmerken waaruit opgemaakt kan worden dat de woningmarkt 'op slot' zit, is de mate van doorstroming. Doorstroming is het verschijnsel dat huishoudens verhuizen van de ene woning naar de andere; de verlaten woning komt hiermee beschikbaar voor anderen. Belangrijke motoren achter deze dynamiek op de woningmarkt zijn demografische verandering en economische groei (PBL, p.13, 2008). Uit dit recente rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL, 2008) blijkt dat er in Nederland grote regionale verschillen bestaan in doorstroming in het algemeen en in doorstroming van een huur- naar een koopwoning in het bijzonder (zie paragraaf 4.2.2 voor meer details). Vooral huishoudens met lage inkomens stromen niet door, vanwege de beperkte keuzemogelijkheden voor een (koop)woning. Dit wordt veroorzaakt door de grote verschillen in gebruikskosten van huur en koopwoningen voor huishoudens met lage inkomens. Verschillen die veroorzaakt worden door huurprijsregulering en huurtoeslag bij huurwoningen en een marginale hypotheekrenteaftrek in combinatie met (vooralsnog) hoge prijzen bij koopwoningen voor huishoudens met een laag inkomen.

Om de doorstroming in het algemeen en de huur- koopdoorstroming te bevorderen wordt aanbevolen de beschikbaarheid van koopwoningen te vergroten door nieuwe woningen te bouwen of door huurwoningen om te zetten naar koopwoningen. Het kabinet streeft landelijk naar een woningbouwproductie van 80.000-83.000 woningen per jaar tot 2012. Daartoe zijn regionale verstedelijkingsafspraken gemaakt.

1.1.3 De Arnhemse woningmarkt in het kort

Begin 2007 zijn de uitkomsten van het WoON 2006 (voormalig vierjaarlijkse Woning Behoeftte Onderzoek van VROM) beschikbaar gekomen. De afdeling Onderzoek, Statistiek en Juridisch Advies (OSJA) van de gemeente Arnhem heeft deze gegevens bewerkt tot het WoON Arnhem 2006. Het veldwerk heeft plaatsgevonden in de periode september 2005 tot april 2006. Dit onderzoek geeft daarmee een goed beeld van de Arnhemse woningmarkt omstreeks begin 2006 en de ontwikkeling die de woningmarkt tussen 1990 en 2006 heeft doorgemaakt.

Uit het WoON Arnhem 2006 zijn een aantal opvallende punten naar voren gekomen ten aanzien van de Arnhemse woningmarkt. Zo is het aandeel koopwoningen flink gestegen door nieuwbouw en verkoop van huurwoningen. Desondanks is het aandeel huur- en etagewoningen in Arnhem nog steeds zeer groot ten opzichte van de andere 100.000-plus gemeenten, de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en Nederland. Daarnaast kent Arnhem relatief veel huishoudens met een laag inkomen en weinig met een hoog inkomen. In vergelijking met andere gebieden heeft Arnhem relatief veel woningaanbod in de goedkope sector, terwijl de duurdere sector relatief ondervertegenwoordigd is. De Arnhemse bevolking bestaat verder uit relatief veel eenpersoonshuishoudens (43%) en heeft een, kenmerkend voor grotere steden, jonge leeftijdsopbouw.

Arnhem telt 143.588 inwoners en ongeveer 66.000 woningen (peildatum 1 januari 2008). In 2002 was daarvan 65% huur en 35% koop. Het aandeel koop is sinds 2002 toegenomen van 35% naar ongeveer 40% in 2008. Iets meer dan de helft van de Arnhemse woningvoorraad bestaat uit laagbouwoningen.



Huurwoningen, zowel laagbouw als etage, vallen voor een groot deel in het goedkope segment. De laagbouw koopwoningen vallen vooral in het betaalbare en dure segment, etage koopwoningen vooral in het goedkope segment.

In het WoON Arnhem 2006 wordt ook apart aandacht besteed aan de doorstroming. Aan de hand van de in kaart gebrachte woonwensen wordt gekeken welke gevolgen dit heeft voor de doorstroming op de woningmarkt. Zo komt naar voren dat er ten opzichte van het WBO 2002/2003 een verschuiving in de woonwens wordt waargenomen naar meer koop, zowel vanuit de huurders als vanuit de eigenaren. Ook blijkt dat er onvoldoende laagbouwoningen in de bestaande woningbouw vrijkomen om de potentiële vraag op te vangen. In Hoofdstuk 6 wordt uitgebreider ingegaan op de verhuishwensen in Arnhem, conform het WoON.

1.1.4 Gemeentelijk beleid

In 2004 is de Arnhemse Woonvisie 2015 vastgesteld. De Woonvisie heeft twee hoofddoelen: (1) 'Verhogen van de nieuwbouwproductie in Arnhem' en (2) 'Meer differentiatie en diversiteit in het woningaanbod'. Een van de subdoelstellingen in de Woonvisie is het 'bevorderen van de doorstroming: van huren naar kopen en binnen de koopsector'. Recentelijk heeft een eerste evaluatie van de doelstellingen uit de Woonvisie plaatsgevonden met als intentie het beschrijven van een tussentijdse stand en het aangeven van eventuele punten waarop de uitvoering van de Woonvisie op moet worden bijgestuurd. Daarbij is het uitdrukkelijk niet de bedoeling geweest om het beleid te evalueren, maar de doelstellingen op zich. De bevindingen zijn weergegeven in de "Tussenstand Arnhemse Woonvisie 2015; Aantrekkelijke woonstad op koers".

In de Tussenstand (StadNetwerk, 2008) wordt geconcludeerd dat het uitgangspunt 'bouwen, bouwen, bouwen' grotendeels wordt gehaald en dat het Arnhemse woonbeleid op koers ligt. Zo worden er van de geplande 5.000 nieuw te bouwen woningen voor de periode 2005 t/m 2009 naar verwachting zo'n 4.500 gebouwd. Wel wordt aanbevolen op een aantal onderwerpen de komende periode een nadere uitdieping te maken, zoals:

1. Woningbouwprogrammering;

De afgelopen paar jaar is de woningbouwproductie flink opgeschroefd. Het aanbod op de markt is flink groter geworden, waardoor de Arnhemse woningmarkt zich meer is gaan ontspannen. De komende periode zal de nadruk meer op kwaliteit dan op kwantiteit moeten komen te liggen. Om mogelijke toekomstige afzetproblemen te voorkomen moet er meer ingespeeld worden op de woonwensen en is een goed inzicht in de woningmarkt en sturing van de woningbouwprogrammering van essentieel belang. De nadruk dient de komende jaren daarmee minder op hoofddoelstelling 1 "Verhogen van de nieuwbouwproductie" te liggen en meer op hoofddoelstelling 2 "Meer differentiatie en diversiteit in het woningaanbod".

2. Kernvoorraad;

In het huidige beleid is bepaald dat nieuwbouw in Arnhem voor 35% moet plaatsvinden in het betaalbare segment¹. De vraag is of dit beleid moet worden voortgezet. De gewenste omvang van de kernvoorraad moet op wijkniveau worden vastgelegd in de gebiedsgerichte uitwerking van de Woonvisie (GGU).

3. Overbruggen kloof tussen huren en kopen;

Als een van de belangrijkste opgaven voor de komende jaren wordt gezien het bevorderen van de doorstroming van de huur- naar de koopsector. Niet alleen omdat uit woningbehoefteonderzoeken blijkt dat veel bewoners van huurwoningen willen doorstromen naar een koopwoning, maar ook omdat daarmee betaalbare huurwoningen vrijkomen voor huishoudens die hier op aangewezen zijn. De komende periode moet ingezet worden op vraagondersteunende maatregelen zoals de starterslening en het stimuleren van het aanbieden van koopwoningen met korting (koopgarant).

Een ander belangrijk rapport, met grote impact in de Arnhemse politiek, is het rapport 'Leefbaarheid doorgrond' (Marlet, 2007). Dit onderzoek is in opdracht van de gemeente Arnhem uitgevoerd. Het rapport is echter niet door de gemeenteraad vastgesteld (alleen door het college) en is dan ook geen vaststaand beleid. In het rapport wordt onder andere een verband gelegd tussen leefbaarheidsproblemen en een te groot aandeel sociale

¹ Deze afspraak is afkomstig uit het KAN. De betaalbare prijsklasse is in het KAN bepaald tot € 172.000,- VON. De betaalbare huur is conform het WoON 2006 bepaald op < € 525,-.



huurwoningen in een wijk. Arnhem scoort volgens het rapport niet goed op het gebied van leefbaarheid en veiligheid, sociaal-economische achterstanden onder de bevolking en de kwaliteit van de woningvoorraad.

Persoonlijk vind ik het een merkwaardige conclusie die Marlet trekt. Het is een klassieke vorm van een verkeerde conclusie trekken, omdat de goedkope huurvoorraad niet de verklarende variabele is. Huishoudens met lage inkomens hebben statistisch gezien meer kans op het veroorzaken van overlast. Als je geen 'rooie cent' hebt, is de kans om op het verkeerde pad terecht te komen uiteraard groter. En als je als stad veel sociale huurwoningen hebt waarop huishoudens met weinig inkomen op aangewezen zijn, is de kans groot dat er totaal gezien ook meer overlast voorkomt. Maar het zijn niet de woningen die de overlast veroorzaken, maar de huishoudens die erin wonen. Als je bij wijze van spreken zou kijken naar het bezit van het aantal goedkope tweedehands auto's in Arnhem, dan zou je waarschijnlijk op hetzelfde resultaat uitkomen. Om de leefbaarheid te verbeteren is het dan toch ook geen optie om geen goedkope tweedehands auto's meer toe te laten.

Eén van de te nemen maatregelen die in het rapport Marlet worden genoemd is het fysiek ingrijpen in de kwaliteit van de woningvoorraad, met als belangrijkste aandachtspunt de omvorming van sociale huur naar koop. Marlet beveelt daarmee impliciet aan géén enkele sociale huurwoning meer te bouwen. Dit sluit aan bij de bevindingen uit het WoON 2006 en de Tussenstand over de kernvoorraad. In Arnhem staan meer dan voldoende sociale huurwoningen (32.500) t.o.v. de omvang van de aandachtsgroep (22.000). Een bevestiging dat in Arnhem relatief veel huishoudens goedkoop schieff wonen (StadNetwerk, p. 18, 2008).

1.2 Doelstelling en onderzoeksvragen

De centrale vraag die velen betrokken bij de woningmarkt bezighoudt is: Hoe kan de vastgelopen woningmarkt worden losgetrokken? Hiervoor zijn al vele verschillende instrumenten en methodes in het leven geroepen. Ook wordt er flink gediscussieerd over grotere maatregelen en ingrepen in de werking van de woningmarkt, zoals het verder liberaliseren van de huurprijzen (loslaten van maximale huurprijsverhogingen), het wel of niet afschaffen van de hypotheekrenteaftrek en de overdrachtsbelasting. Alle ingrepen en instrumenten zijn bedoeld om het wonen in Nederland betaalbaar te houden, doorstroming te bevorderen en de kloof tussen huur en koop te verkleinen.

Maar hoe is het nu exact gesteld met de mobiliteit op de Arnhemse woningmarkt en de doorstroming tussen de verschillende marktsegmenten? Daar geeft dit onderzoek antwoord op.

1.2.1 Doelstelling

Voortkomend uit de probleemverkenning is de volgende doelstelling voor het onderzoek opgesteld:

Het doel van het onderzoek is gedetailleerd inzicht te geven in de dynamiek en de huidige en gewenste doorstroming op de Arnhemse woningmarkt, teneinde een advies te geven aan het bestuur van de gemeente Arnhem voor voorstellen om de doorstroming op de Arnhemse woningmarkt te bevorderen.

Het verkrijgen van een gedetailleerd inzicht in de doorstromingsprocessen in de Arnhemse wijken sluit aan bij de doelstelling uit de Woonvisie 2015 om de mogelijkheden om wooncarrières binnen de wijken te vervullen te vergroten. Met de gewenste doorstroming wordt bedoeld op de wensen van de bewoners, niet op de gewenste doorstroming vanuit beleidspunt.

1.2.2 Onderzoeksvragen

De hoofdvraag van het onderzoek luidt:

wanneer is er sprake van een doorstromingsprobleem en in en/of tussen welke wijken en woonsegmenten op de Arnhemse woningmarkt zijn de meeste doorstromingsproblemen?

De hoofdvraag, en daarmee het onderzoek, is in twee gedeelten op te delen. Allereerst het meer theoretische gedeelte waarin antwoord wordt gegeven op de vraag wanneer er sprake



is van een doorstromingsprobleem en op welke manier verhuisketenmodellen een bijdrage kunnen leveren aan het inzichtelijk maken van het doorstromingsprobleem. In dit eerste deel wordt duidelijk wat doorstroming in feite is. In het tweede empirische deel van het onderzoek wordt antwoord gegeven op de vraag op welke manier de doorstroming in Arnhem plaatsvindt en hoe groot de verhuisdynamiek is in verschillende delen van de stad en tussen verschillende woonsegmenten.

Een derde centrale vraag is toegevoegd als terugkoppeling naar de doelstelling van het onderzoek: het uitbrengen van advies over mogelijke verbetervoorstellen om doorstroming te bevorderen.

Centrale vraag 1

Wanneer is er sprake van een doorstromingsprobleem?

1. Wat is doorstroming?
 - 1.1 Wat zijn criteria van doorstroming op basis van de theorie over verhuisketens?
 - 1.2 Op welke wijze vindt de grootste doorstroming plaats, afgeleid uit de theorie over de werking van de woningmarkt?
 - 1.3 Welke criteria over doorstroming worden in andere onderzoeken over doorstroming op de woningmarkt gebruikt?
 - 1.4 Wat is de relatie tussen scheefwonen en doorstroming?
2. Wanneer is er sprake van een doorstromingsprobleem?
 - 2.1 Wanneer spreken actoren op de Arnhemse woningmarkt over een doorstromingsprobleem?
 - 2.2 Aan welke criteria moet een doorstromingsprobleem voldoen?

Centrale vraag 2

Waar vindt de doorstroming plaats op de Arnhemse woningmarkt en waar zitten eventuele haperingen?

3. Aan de hand van welke indicatoren kan gemeten worden wanneer er sprake is van een doorstromingsprobleem?
 - 3.1 Aan de hand van welke indicatoren wordt gemeten wat de verhuisgeneigdheid is?
 - 3.2 Aan de hand van welke indicatoren wordt gemeten wat de feitelijke verhuiskans is?
 - 3.3 Waar is benodigde data-informatie ten behoeve van de indicatoren te vinden (selectie en ontsluiting van data)?
4. Wat is de feitelijke doorstroming (verhuiskans)?
 - 4.1 Bevindingen per wijk en woonsegment?
5. Wat is de gewenste doorstroming (verhuisgeneigdheid)?
 - 5.1 Bevindingen per wijk en woonsegment?
6. Waar zitten de grootste verschillen tussen de gewenste doorstroming en feitelijke doorstroming?
 - 6.1 Bevindingen op stads- en gebiedsniveau?

Centrale vraag 3

Welke verbeteringsvoorstellen kunnen aangedragen worden om de doorstroming op de Arnhemse woningmarkt te bevorderen?

7. Welke (beleids)instrumenten worden elders in der lande toegepast om doorstroming te bevorderen?
 - 7.1 Welke (beleids)instrumenten zouden, gelet op de specifieke Arnhemse woningmarkt, toegepast kunnen worden om de doorstroming in Arnhem te bevorderen?
 - 7.2 Welke invloed heeft het woonruimteverdeelsysteem Entree op doorstroming en scheefwonen op de Arnhemse woningmarkt?



1.3 Relevantie van het onderzoek

De discussie rondom de vastgelopen woningmarkt is een erg actuele en gevoelige discussie. Zo is er in het Kabinet Balkenende IV afgesproken voorlopig geen ingrijpende maatregelen te nemen op de woningmarkt. Discussie rondom het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek en afschaffing van overdrachtsbelasting op woningen is vooruit geschoven. Dit terwijl vele organisaties in het land oproepen tot maatregelen, zoals o.a. Aedes, Nirov, Vereniging Eigen Huis, NVM, en vele anderen.

Wel heeft het Kabinet actiepunten opgesteld, die bedoeld zijn om de toegankelijkheid van de woningmarkt te vergroten (VROM, 2006). Dit onderzoek sluit aan bij de maatschappelijke discussie rondom de vastgelopen woningmarkt en kan door het inzichtelijk maken van de lokale verhuisdynamiek in Arnhem een bijdrage leveren aan het bevorderen van doorstroming op de Arnhemse woningmarkt.

Het Nirov stelt dat de problematiek van de vastzittende woningmarkt uit driemaal een R bestaat: (hypotheek)rente, regels (huurbeleid) en ruimte. Op de R van Rente en Regels rust onder het huidige kabinet een taboe, maar er kunnen nu al wel oplossingen worden gezocht voor de derde R van Ruimte (Nirov, 24 juli 2008).

Dit onderzoek is onder die derde R van ruimte te scharen. Doorstroming op de woningmarkt heeft alles te maken met het matchen van woningaanbod en -vraag. Staat de juiste woning op de juiste plek voor de juiste portemonnee. Om als gemeente te kunnen sturen op een goede match tussen aanbod en vraag is inzicht en monitoring van de woningmarkt van groot belang. Wanneer het aanbod en de vraag goed in beeld zijn, kan de gemeente effectiever en gebiedsgericht haar woningmarktbeleid sturen en eventueel strategischer bouwen.

Het onderzoek dat het Planbureau voor de Leefomgeving heeft uitgevoerd naar doorstroming op de woningmarkt (PBL, 2008) richtte zich op de variabelen die een rol spelen bij doorstroming op het niveau van de Corop-regio's. Het onderzoek was gericht op het feitelijke verhuisgedrag aan de hand van gegevens uit het WoON. Opgemerkt wordt dat onderzoek naar lagere schaalniveaus vanuit het regionale karakter van de woningmarkt wenselijk zou zijn geweest, maar dat daarvoor onvoldoende betrouwbare gegevens beschikbaar waren. Het probleem met de datagegevens uit het WoON is een statistisch probleem veroorzaakt door te weinig waarnemingen van verhuisbewegingen per woonbuurt, wanneer er verder ingezoomd wordt op de lokale woningmarkt.

In dit onderzoek is juist wel dit laagste schaalniveau bekeken: de gemeente Arnhem met onderscheid in de verschillende deelgebieden en wijken. In die zin is dit onderzoek een verdieping op het onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving. Een verdieping die alleen mogelijk is aan de hand van de bestaande datasets op basis van ambtelijk statistisch materiaal zoals bevolkingsbestanden uit de gemeentelijke basisadministratie en de woningcartotheek. Tot nog toe wordt bij veel onderzoek naar de simulatie van verhuisketenmodellen hoofdzakelijk gebruik gemaakt van data verkregen uit grootschalig regionaal panelonderzoek (zoals het WoON). Dit onderzoek maakt gebruik van de exacte datagegevens op een laag schaalniveau. Zo wordt een bestaand en beproefd wetenschappelijk model op een nieuwe manier toegepast. Daarmee moet deze studie een bijdrage leveren aan het verbeteren van het inzicht in de mobiliteit en de werkelijk gerealiseerde doorstromingsprocessen op de lokale Arnhemse woningmarkt.

In het onderzoek richt ik mij dus niet op de meer macro ingrepen zoals het omvormen van het huurbeleid, of de invloed van fiscale regimes op de werking van de woningmarkt in Nederland. Het onderzoek richt zich specifiek op de problematiek van de mobiliteit en doorstroming op de Arnhemse woningmarkt en de rol die de gemeente Arnhem heeft bij het aanpakken van de lokale problemen van doorstroming.

1.4 Aanpak onderzoek en leeswijzer

Het doel en de vraagstelling van het onderzoek zijn in paragraaf 1.2 weergegeven. In deze paragraaf wordt uiteengezet op welke manier de verschillende deelvragen in dit onderzoek beantwoord worden en hoe het onderzoek precies is aangepakt.

De theorie over verhuisketens vormt de basis van het onderzoek. In hoofdstuk 2 wordt de werking van verhuisketens uiteengezet en aan de hand van een voorbeeld wordt toegelicht hoe de verhuisketens in de praktijk kunnen worden gemodelleerd. Het modelleren van alle Arnhemse verhuisketens, waarna de verhuisketenlengtes kunnen worden berekend, is de kern van het onderzoek (hoofdstuk 4). Aan de hand van de gerealiseerde verhuisketens wordt inzicht verkregen in de mobiliteit op de Arnhemse woningmarkt. De verhuisbewegingen geven daarnaast een gedetailleerd beeld van de werking van de woningmarkt op stads- en deelgebiedniveau (hoofdstuk 4) en wijk- en projectniveau (hoofdstuk 5). Het laat zien tussen welke segmenten en wijken de grootste verhuisstromingen hebben plaatsgevonden, maar ook waar in verhouding tot de woningvoorraad weinig tot geen verhuisbewegingen zijn geweest.

Vervolgens was het oorspronkelijke doel van het onderzoek het gerealiseerde verhuispatroon (verhuiskans) te confronteren met de gewenste doorstroming (verhuishwens). Deze gewenste doorstroming, ook wel verhuishwens of verhuisgeneigdheid, is een stuk lastiger in beeld te brengen. De enige manier om deze verhuishwens goed in beeld te brengen is door huishoudens te enquêteren en letterlijk te vragen naar de verhuishwensen. Daar dit een onmogelijke opgave is om een dergelijke grote enquête binnen de beperkte onderzoekstermijn uit te voeren, is deze optie niet uitgevoerd. Daarvoor in de plaats is gebruik gemaakt van een al bestaande secundaire studie naar woonwensen, het WoON Arnhem 2006. Aan de hand van deze studie is inzicht verkregen in een wenselijk verhuispatroon (hoofdstuk 6). Door het gerealiseerde verhuispatroon nader te analyseren en te confronteren met het wenselijke patroon op basis van standaard woonwensen, kan aangegeven worden waar er fricties zitten tussen beide patronen. Hiermee wordt in hoofdstuk 7 deelvraag 6 beantwoord.

Het onderzoek kijkt hiermee enigszins af van de oorspronkelijke opzet, maar geeft wel voldoende informatie om alle deelvragen te beantwoorden. Onderstaande tabel geeft inzichtelijk weer hoe dit rapport is opgebouwd en welke deelvraag in welk hoofdstuk wordt beantwoord.

Tabel 1.1 Opzet onderzoek en leeswijzer

Hoofdstuk		Antwoord deelvraag	
1	Inleiding	Onderzoeksopzet	
2	Theoretisch kader	Verhuisketens, doorstroming en doorstromingsprobleem	1/2
3	Methodologisch kader	Verantwoording gebruikte data	3
4	Gerealiseerd verhuispatroon	Feitelijke doorstroming (stad en deelgebied)	4
5	Doorstroming detailniveau	Feitelijke doorstroming (wijken en nieuwbouw)	4
6	Gewenst verhuispatroon	Gewenste doorstroming	5
7	Confrontatie verhuispatronen	Verschil (frictie) tussen gewenste en feitelijke doorstroming	6
8	Conclusies & Aanbevelingen	Verbeteringsvoorstellen	7

2 Theoretisch kader

Met dit hoofdstuk wordt beoogd enkele belangrijke theoretische uitgangspunten met betrekking tot de structuur en werking van doorstroming op de woningmarkt uiteen te zetten. Daarmee geeft dit eerste hoofdstuk antwoord op de eerste centrale onderzoeksvraag ‘*Wanneer is er sprake van een doorstromingsprobleem?*’.

Allereerst wordt ingegaan op de werking van de Nederlandse woningmarkt en de vraag of deze woningmarkt wel een markt is. Vervolgens wordt de mobiliteit op de woningmarkt besproken aan de hand van individuele verhuisbeslissingen, en verklaard met behulp van verhuistheorieën als de levenscyclus- en levensloop benadering.

In paragraaf 2.3 wordt vervolgens de verhuisketen theorie besproken. Aan de hand van deze theorie en gebruikmakend van het Markov-ketenmodel en matrixrekening, wordt in paragraaf 2.4 toegelicht hoe de mobiliteit op de woningmarkt wordt berekend en inzichtelijk wordt gemaakt. Paragraaf 2.5 en 2.6 gaan in op de vraag wanneer er sprake is van een doorstromingsprobleem en hoe in dit onderzoek dit doorstromingsprobleem wordt geïdentificeerd. Het hoofdstuk sluit af met de positie die scheefwonen inneemt in de discussies over doorstroming.

2.1 De woningmarkt vanuit institutioneel economisch perspectief

Allereerst moet opgemerkt worden dat wanneer er gesproken wordt over de woningmarkt er wordt gesuggereerd dat er sprake is van een markt, met daarbij behorende marktwerking. De woningmarkt in Nederland is echter een verre van ideale markt. In de decennia na de Tweede Wereldoorlog was het woningbeleid er op gericht de kwantitatieve woningtekorten weg te werken. Het bouwen van nieuwe woningen werd sterk door de overheid aangestuurd en de huurprijsregulering moest de huurwoningen betaalbaar houden. De woningmarkt werd zorgvuldig gereguleerd door de overheid, waardoor van marktwerking in deze periode absoluut geen sprake was. De woningmarkt was een volledig door de overheid gereguleerde markt.

Eind jaren '80 en begin jaren '90 ontstond er onder aanvoering van voormalig staatssecretaris Heerma een verandering in de sterk door de overheid gereguleerde woningmarkt. Met de komst van de VINEX-nota, Nota Mensen Wensen Wonen en het stimuleren van het eigen woningbezit werd marktwerking op de woningmarkt nagestreefd. In de Woonvisie van voormalig Minister Dekker (2006) werd de woningmarkt niet langer gezien als object van overwegend overheidssturing, maar evenmin van volledige marktwerking. Er werden prestatieafspraken gemaakt met private partijen en er werd een accent gelegd op het oplossend vermogen van de markt. Met Dekker's beleid is een duidelijke institutionele visie op marktwerking zichtbaar (De Vries & Boelhouwer, p. 21, 2006). Een visie waarin marktwerking wordt bepaald door politieke processen en overeenkomsten tussen marktpartijen, gebruik makend van een complex netwerk van instituties.

In de institutionele economie wordt bij de werking van de markt niet alleen gekeken naar marktuitskomsten in de vorm van prijzen, maar ook naar de marktwerking op basis van regels en vertrouwen. De overheid heeft door het opstellen van regels invloed op de werking en uitkomsten van de woningmarkt. Daarmee is de woningmarkt een typisch voorbeeld van een door de overheid gereguleerde markt. De overheid speelt een belangrijke rol bij het handhaven van de regels en het monitoren van gemaakte afspraken.

Dat de woningmarkt geen neoklassieke markt is heeft invloed op de manier van onderzoek naar de doorstroming op de woningmarkt. Bij een klassieke markt kan gekeken worden naar



marktuitskomsten in de vorm van prijzen. Analyses van klassieke markten zijn relatief eenvoudig vergeleken met een markt die zich niet klassiek gedraagt. Daarmee is modellering en analyse van de woningmarkt een stuk complexer. De woningmarkt heeft kenmerken van een institutioneel economische markt, waarbij factoren als regels en vertrouwen ook een rol spelen bij de werking van deze markt. Een van de instituties die de huurmarkt reguleert is het woonruimteverdelingsysteem (in de Stadsregio Enserve genaamd). Aan de hand van een volgordebepaling worden huurwoningen in een bepaalde volgorde toegewezen aan huishoudens. In hoofdstuk 8 wordt bij de aanbevelingen kort stilgestaan bij de effecten die dit reguleringssysteem hebben op de doorstroming op de woningmarkt.

Net als iedere andere markt kent de woningmarkt een vraag- en aanbodzijde. De dynamiek tussen vraag en aanbod op de woningmarkt wordt bepaald door externe en interne factoren. Voorbeelden van externe factoren zijn economische groei, ontwikkeling van de werkloosheid en renteontwikkeling. Daarnaast kent de woningmarkt specifieke interne factoren die onderling sterke samenhangen vertonen. Veel aandacht gaat er van oudsher in woningmarkt- en huisvestingsonderzoek uit naar de vraag van huishoudens op de woningmarkt (Teule, 1996). Voorbeelden van vraagfactoren van huishoudens zijn inkomen, inkomensperspectief, woonwensen en huishoudenskenmerken.

2.2 Mobiliteit op de woningmarkt

Doorstroming op de woningmarkt heeft alles te maken met verhuizingen. De verhuisbewegingen op de woningmarkt zeggen iets over de mate van doorstroming, oftewel de mobiliteit. Mobiliteit ontstaat wanneer individuen hun huis verlaten en een nieuwe woning betrekken. Dit verhuisgedrag is voor elk huishouden een middel om een hoger doel te bereiken, namelijk het verkleinen van de discrepantie tussen wens en werkelijkheid (Van Kempen et al. In: Bos & de Bruijn, 2007). Daarmee is verhuizen nooit een doel op zich, maar altijd een manier om een ander doel te bereiken (Goetgeluk, 1997). Het totaal van alle individuele verhuizingen bij elkaar staat gelijk aan de doorstroming op de woningmarkt. Doorstroming op de woningmarkt is het totaal effect van individuele verhuisbewegingen van huishoudens.

2.2.1 Levenscyclus benadering

Elke individuele verhuisbeweging komt voort uit individuele keuzes gebaseerd op persoonlijke wensen en voorkeuren. In de literatuur worden dit preferenties genoemd. Deze preferenties kunnen variëren tussen individuen en kunnen veranderen gedurende het leven van een individu (Mulder, 1993 In: Bouwmeester, p. 8, 2004).

Een van de eerste en frequent gebruikte theorieën in de verhuisliteratuur om het verhuisgedrag van individuen te verklaren is de levenscyclusbenadering van Rossi, gebaseerd op de studie *Why families move: a study in the social psychology of urban residential mobility* uit 1955. Deze verhuistheorie komt voort uit de demografie. In verschillende studies (o.a. Teule, 1996; Bouwmeester, 2004; Bos & De Bruijn, 2007) wordt deze levenscyclus gebruikt om een verband te leggen tussen woningbehoefte van huishoudens en verschillende fasen in de levenscyclus, om daarmee verhuisgedrag en verhuisbeslissingen te verklaren. Rossi stelde vast dat de wens om te verhuizen een functie is van de fase van een huishouden in de levenscyclus en in samenhang daarmee van de huishoudensgrootte, de leeftijd van het hoofd, de gewenste en de actuele eigendomsverhouding, het aantal vertrekken in de woning en het gewenste aantal vertrekken in de woning (Priemus, 1984 In: Bouwmeester, p. 11, 2004).

De levenscyclus kent verschillende fasen, zoals het opgroeien als kind, jong en alleenstaand, vormen van een gezin, het krijgen van kinderen en de oude dag. Iedere fase kent een eigen woningbehoefte. Een overgang naar een andere fase leidt tot een andere woningbehoefte van het huishouden.

Op deze levenscyclusbenadering is in de loop der jaren steeds meer kritiek gekomen. Er ontstond onenigheid in het (traditionele) onderscheid in fasen. De laatste decennia veranderde de maatschappij dusdanig dat huishoudens niet altijd in deze traditionele fasen onderverdeeld konden worden. Ook was het niet vanzelfsprekend dat alle fasen doorlopen

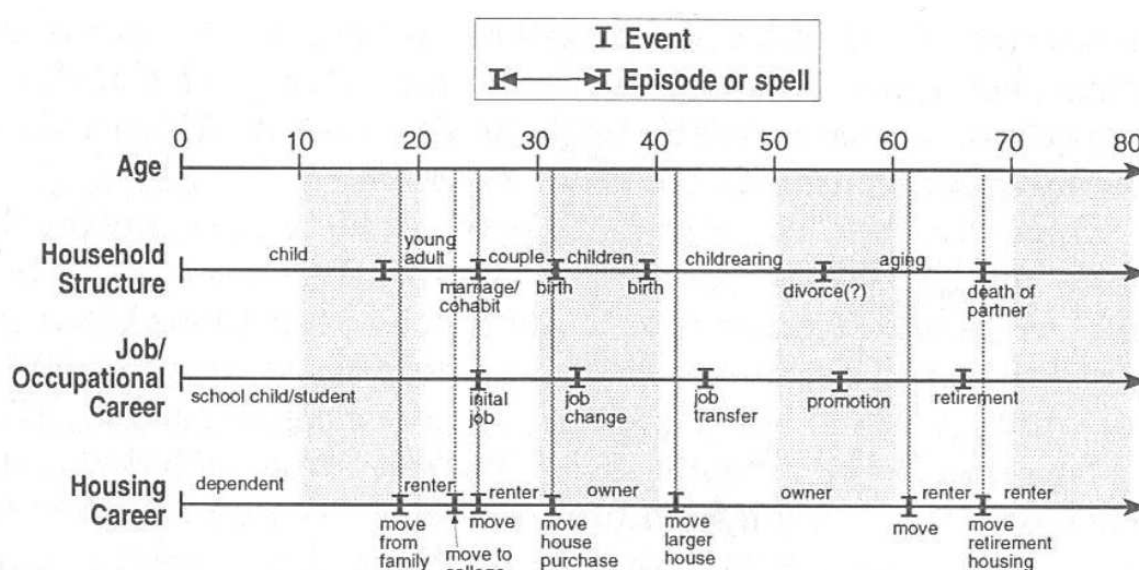


zouden worden. Een standaard cyclus was niet voor ieder individu van toepassing. Daarbij kwam het buiten beschouwing laten van de externe factoren zoals de aanbodkant als kritiekpunt op de levenscyclusbenadering. Krapte in het aanbod heeft grote invloed op het functioneren van de woningmarkt en individuele verhuisbewegingen.

2.2.2 Levensloop benadering

Als reactie op de levenscyclusbenadering ontstond de levensloopbenadering. De basis van deze benadering is het bestaan van verschillende carrières binnen een levensloop. Door de in de samenleving vastgelegde gedragsprocedures ontstaan er min of meer standaard carrièrepatronen. Er wordt onderscheid gemaakt in een leeftijds carrière, huishoudencarrière, arbeids- c.q. opleidingscarrière en wooncarrière (zie figuur 2.1). Veelal vormt een gebeurtenis in een bepaalde carrière de aanleiding voor de verhuiscars. Deze veroorzakende carrière wordt de *triggering career* genoemd. De overige carrières zijn de conditionerende carrières (*conditioning careers*) (Bouwmeester, p.9, 2004). Deze bepalen mede de mogelijkheden en de beperkingen binnen het zoekproces.

Figuur 2.1 De levensloop en carrières



Bron: Clark en Dieleman, 1996 In: Bos en De Bruijn, 2007, p. 17

In het model (figuur 2.1) kan de positie van een individu of huishouden verklaard worden aan de hand van de positie in de verschillende parallelle trajecten. Ook binnen een afzonderlijk traject kan een gebeurtenis leiden tot veranderingen in de positie en daarmee een trigger zijn voor een verhuizing. Binnen de arbeidscarrière kan bijvoorbeeld promotie worden gemaakt waardoor meer inkomsten worden gegenereerd. Dit zal de mogelijkheden in de wooncarrière beïnvloeden.

Door ontwikkelingen in de verschillende carrières veranderen woningbehoeften van individuele huishoudens continu. Op basis van de levensloopbenadering verhuizen jongere huishoudens vaker en wonen zij relatief meer in een huurwoning. Naarmate een huishouden zich voortbeweegt in de levensloop, neemt de verhuiscars af en stijgt de kans op het betrekken van een koopwoning (Bouwmeester, 2004). Meer inkomsten uit arbeid geeft immers meer mogelijkheden op de woningmarkt. Aan het einde van de levensloop wordt weer wat vaker verhuist en is er weer een verhoogde kans op het huren van een woning.

Deze levensloopbenadering geeft de verhuiscars van huishoudens weer. Het zegt echter niets over de daadwerkelijk gerealiseerde verhuiscars. Een veel gebruikt punt van kritiek op de levensloopbenadering is dan ook het uitgangspunt dat er een verband bestaat tussen de op basis van de levensloopbenadering gewenste verhuiscars en de daadwerkelijke verhuiscars. Critici plaatsen kanttekeningen bij dit autonome karakter van het verhuiscarsbeslissingsproces (Bouwmeester, 2004). Huishoudens vervullen niet altijd al hun woonwensen die conform de levensloopbenadering te verwachten zijn. Daarbij moet opgemerkt worden dat in theorie een huishouden bij wijze van spreken iedere dag zou



moeten verhuizen, om de meest optimale huisvesting te vinden voor de positie in de levensloop.

Huishoudens worden beperkt in hun keuzen op de woningmarkt door de beschikbaarheid en toegankelijkheid van het aanbod. Huishoudens kunnen alleen verhuizen als er ook acceptabel aanbod beschikbaar is. De daadwerkelijke woningkeuze van een huishouden wordt daarmee beperkt door de context. *“Het feitelijke verhuisgedrag geeft [...] de voorkeuren van de huishoudens, als ook de beperkingen op de woningmarkt weer”* (Short, 1978; Thorns, 1980; Deurloo et al., 1987; Clark et al., 1990; Goetgeluk et al., 1992; In, Bouwmeester, 2004).

In het feitelijke verhuisgedrag zit het gewenste verhuisgedrag, alsmede het substitutie verhuisgedrag opgesloten. Niet iedere potentiële vraag kan immers gerealiseerd worden. Factoren als aanbod, prijs en regelgeving kunnen leiden tot woningkeuzen die afwijken van de eigenlijke preferentie. De levensloopbenadering kan dus alleen gebruikt worden om de verhuiscens op macroniveau bij benadering in beeld te brengen. De feitelijke verhuisbewegingen (de verhuiskans) moet op een andere manier in beeld gebracht worden. Daarover meer in paragraaf 2.3 en 2.4.

2.2.3 Micro niveau: revealed en stated preferences

Onderzoek naar het verhuisgedrag van huishoudens, zoals de levenscyclus- en levensloopbenadering is onderzoek op macroniveau. Dit onderzoek is juist gericht op gerealiseerde verhuisbewegingen op microniveau, om daarmee de exacte doorstromingsproblemen in beeld te brengen. ‘Actual choice’ (ook wel “revealed preference”) en ‘stated preference’ zijn twee benaderingen die zijn ontwikkeld om de mobiliteit op de woningmarkt te analyseren op microniveau (Dieleman, 2000). Revealed preference is niets anders dan de voorkeur afgeleid uit het feitelijke verhuisgedrag, ofwel de gerealiseerde verhuisbeweging. Stated preferences zijn de voorkeuren afgeleid uit hypothetische verhuisplannen, en daarmee de gewenste verhuisbeweging. Op basis van de levensloopbenadering kan theoretisch inzicht worden verschaft in de te verwachte verhuisbewegingen.

Tussen de gerealiseerde verhuisbeweging en de gewenste verhuisbeweging kunnen grote verschillen zitten. De gewenste verhuisbeweging is de potentiële vraag, en geeft inzicht in de oorspronkelijke woonpreferenties van huishoudens. De gerealiseerde verhuisbewegingen daarentegen schetsen het beeld van de gemaakte woningkeuzen, gegeven die woonpreferenties én de woningmarktcontext (Bouwmeester, pp.151, 2004). Hierin zit ook het substitutiedrag verwerkt. Voor een directe koppeling op individueel niveau tussen de gewenste en gerealiseerde verhuisbewegingen kan gebruik gemaakt worden van een methode zoals de Decision Plan Net benadering. Helaas is het in het tijdsbestek van dit onderzoek niet mogelijk dit uit te voeren. Wel kan op het hogere schaalniveau van de stad een vergelijking worden gemaakt tussen de gerealiseerde en gewenste verhuisbewegingen. In hoofdstuk 4 en 5 wordt uitgebreid aandacht besteed aan de gerealiseerde verhuisbewegingen. De gewenste verhuisbewegingen op stadsniveau op basis van het WoON worden in hoofdstuk 6 aan de orde gebracht.

2.2.4 Doorstroming

Aannemelijk is gemaakt dat doorstroming op de woningmarkt het macro-effect is van het totaal aan individuele verhuisbewegingen van huishoudens op microniveau. Doorstroming ontstaat doordat de vraag naar woningen verandert. Deze veranderende vraag naar woningen wordt veroorzaakt door veranderende posities van huishoudens in de levensloop. Wanneer uitgegaan wordt van voldoende aanbod, resulteert de veranderende vraag naar een woning tot een verhuizing. Het aanbod aan woningen zal de vraag echter niet altijd direct kunnen volgen (Planbureau voor de Leefomgeving, p.15, 2008), waardoor de gewenste verhuizing niet altijd tot stand komt. In een goed functionerende markt zou krapte in het aanbod van woningen theoretisch moeten leiden tot prijsopstuwung aan de aanbodkant, wat weer zou moeten leiden tot nieuwbouw van woningen. Dit marktmechanisme werkt echter niet voldoende in de sterk gereguleerde woningmarkt in Nederland.

Doordat vraag en aanbod op de slecht functionerende woningmarkt niet overeenkomen, kan het voorkomen dat niet ieder huishouden zijn verhuiscens kan omzetten in een feitelijke verhuizing (verhuiskans). Wanneer er plaatselijk overaanbod ontstaat, kan dit er theoretisch



ook toe leiden dat er meer huishoudens verhuizen dan op basis van de verhuiscens is te verwachten. Het aanbod kan dus ook verhuiscensen doen veranderen en vergroten. Huishoudens kunnen alleen verhuizen naar woningen die beschikbaar en toegankelijk zijn. Wanneer dit het geval is, en de gewenste woning ook financieel bereikbaar is, ontstaat door de verhuiscensbewegingen doorstroming. Doorstroming (macroniveau) op de woningmarkt is in feite niets anders dan een neveneffect, in gang gezet door meerdere individuele verhuiscensbewegingen van huishoudens (microniveau), maar wel een essentieel effect voor het functioneren van de woningmarkt (Bos & De Bruijn, 2007).

2.3 Verhuiscensketen theorie

2.3.1 Inleiding

Onderzoek naar gerealiseerde en gewenste verhuiscensbewegingen krijgt een steeds belangrijkere rol in de volkshuisvesting. Daarbij is de theorie van verhuiscensketens een geaccepteerde en veel toegepaste theorie om de gerealiseerde verhuiscensbewegingen te analyseren. Belangrijke instituties zoals het Ministerie van VROM en het Planbureau voor de Leefomgeving maken o.a. in Socrates (woningmarktprognose) en het WoON (woningbehoefte onderzoek) gebruik van de verhuiscensketen theorie. *“Hoewel op de theorie tot op heden weinig af te dingen lijkt, kent zij onder beleidsmakers weinig aanhangers. ‘Starters helpen’ is immers het devies, zeker in de gemeenteraden”* (Kromhout, 2006). Maar wil je meer starters op de woningmarkt aan een woning helpen, dan moet je juist verhuiscensketens op gang brengen. *“Iedere keten, lang of kort, biedt uiteindelijk woonruimte aan één nieuwkomer op de woningmarkt.”*, aldus professor P. Hooimeijer (VSO, 2004).

Veel onderzoek naar de woningmarkt is gebaseerd op woonwensen, en richt zich met name op landelijk en regionaal niveau. Onderzoek naar de daadwerkelijke gerealiseerde verhuiscensbewegingen op basis van ambtelijk statistisch materiaal zoals bevolkingsbestanden wordt om praktische en statistische redenen minder toegepast. Zeker op lokaal niveau wordt het vaak gezien als een tijdrovende klus. Door het koppelen van bevolkings- en woningbestanden en gebruik makend van verhuiscensketens kunnen de feitelijke verhuiscensbewegingen in beeld worden gebracht en geanalyseerd. Maar vooral het op orde brengen van de databestanden vergt veel werk. Gegevens over woonwensen, bijvoorbeeld voortkomend uit het WoON Arnhem 2006, zijn niet te gebruiken. De statistische betrouwbaarheid van deze gegevens is onvoldoende wanneer deze gegevens toegepast worden op wijk en buurtniveau. Globale reconstructies van verhuiscensketens kan wel op basis van het WoON, maar voor de reconstructie van de verhuiscensketens in de Arnhemse wijken zijn vooral de feitelijke data uit de GBA-bestanden en de woningmarktcartotheek van belang.

2.3.2 Verhuiscensketen

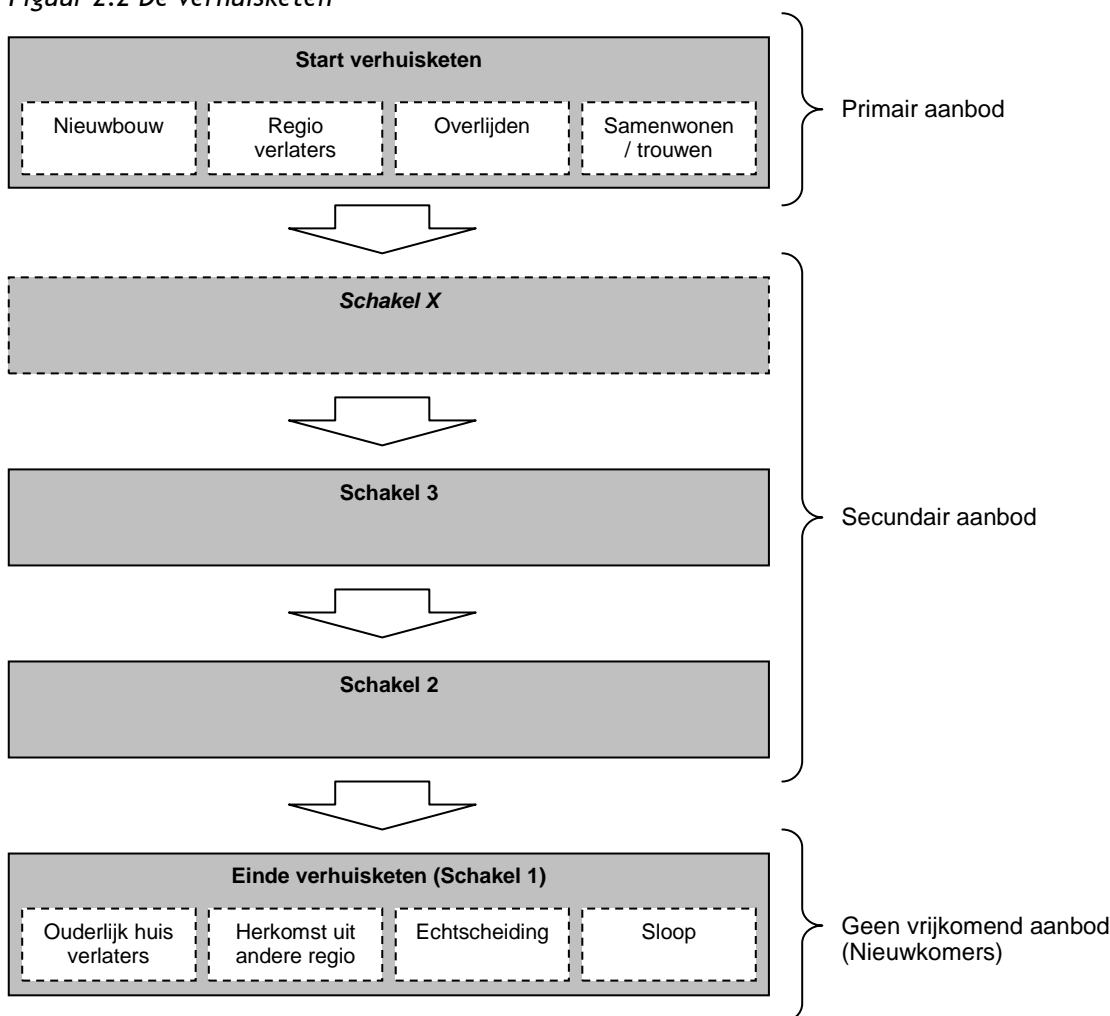
Een verhuiscensketen is, zoals het woord al zegt, niets anders dan een keten van verhuizingen. Elke individuele verhuiscensbeweging maakt deel uit van een kettingreactie (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 1982 In: Bos en De Bruijn, 2007). De verhuiscensketen start als er een woning vrij komt. Dit kan op verschillende manieren. De eerste mogelijkheid is de nieuwbouw van een woning. Een huishouden dat deze woning betreft laat een lege woning achter en start daarmee de verhuiscensketen. De achtergelaten woning kan ook weer gebruikt worden voor een nieuw huishouden. Zo loopt de verhuiscensketen door. Een tweede mogelijkheid ontstaat wanneer een huishouden de lokale woningmarkt verlaat door verhuizing naar een andere woningmarkt. Het overlijden van een alleenstaande leidt ook tot een nieuwe verhuiscensketen. De vierde optie om een verhuiscensketen te starten ontstaat wanneer twee individuele huishoudens gaan samenwonen of trouwen. Daarbij wordt één lege woning achtergelaten.

Een verhuiscensketen gaat niet oneindig door. Ieder verhuiscensketen komt vroeg of laat ten einde wanneer bij het betrekken van de leegstaande woning geen lege woning wordt achtergelaten. Ook hier zijn vier opties te onderscheiden die een verhuiscensketen doen stoppen. Als eerste gebeurt dit bij het verlaten van het ouderlijk huis. Er wordt een beschikbare woning betreden, maar geen woning achtergelaten. Dit speelt zich ook af bij de vestiging van een huishouden uit een andere regio op de plaatselijke woningmarkt. Echtscheiding is het tegenovergestelde van samenwonen of trouwen. Uit één huishouden ontstaan twee individuele huishoudens waarbij geen lege woning wordt achtergelaten. De



vierde optie is de sloop van een woning. Het huishouden uit de woning moet op zoek naar een andere beschikbare woning, maar laat ook hier geen lege woning achter.

Figuur 2.2 De verhuisketen



Bron: Eigen ontwerp, 2008

2.3.3 Primair aanbod, secundair aanbod en nieuwkomers

Iedere verhuisketen kan variëren in lengte. Een verhuisketen bestaat altijd uit minimaal één schakel. Dit is het geval wanneer een woning uit het primaire aanbod rechtstreeks wordt betrokken door een nieuwkomer op de woningmarkt. Bijvoorbeeld wanneer een starter² rechtstreeks een nieuwbouwwoning betreft. De verhuisketen wordt dan gestart en meteen weer afgebroken.

Maar wanneer een nieuwe of vrijgekomen woning niet wordt betrokken door een nieuwkomer maar door de zogenaamde doorstromer, wordt een tweede schakel gestart. Het aanbod dat vrijkomt door doorstroming is het secundaire aanbod, of ook wel doorstromingsaanbod genoemd. De woning die vrijkomt door de verhuizing in de tweede schakel, kan weer betrokken worden door een volgende doorstromer. De volgende schakel levert ook weer een vrijkomende woning op, waarmee de keten zich voortzet. Dit kan in principe vele schakels doorgezet worden, maar iedere keten komt vroeg of laat ten einde wanneer er weer een nieuwkomer de woning betreft.

Een gemiddelde ketenlengte in Nederland ligt in 2008 tussen de 2 en 2,5^e schakel. Na iedere schakel wordt de input kleiner, omdat een deel van de woningen terecht komt bij nieuwkomers. In de praktijk wordt bij de simulatie in veel verhuisketenmodellen gewerkt met maximaal tien schakels. Na tien schakels wordt verondersteld dat er bijna geen opbrengst meer is, en het verhuisketenmodel wordt dan afgekapt (VROM, 2003, p.37).

² Een starter is een woningzoekende die geen zelfstandige woning achterlaat. Dus niet alleen het in de dagelijkse praktijk veel gebruikte begrip 'jongere huisverlaters', maar bijvoorbeeld ook herstructureringsurgente, gescheiden personen en mensen die uit een andere woningmarkt komen.



In dit onderzoek wordt het begrip nieuwkomer gebruikt bij het berekenen van de verhuisketens. De totale groep nieuwkomers zijn de huishoudens die geen lege woning op de Arnhemse woningmarkt achterlaten, en daarmee een verhuisketen beëindigen. Nieuwkomers bestaan echter uit verschillende subcategorieën nieuwkomers, waaronder vestigers vanuit een andere regio en de ouderlijk huis verlatende starters. Verderop in het rapport wordt veelvuldig gesproken over ‘starters’ (met aanhalingstekens). Deze ‘starters’ zijn een praktische en methodologische benadering van de daadwerkelijke ouderlijk huis verlatende starters. Deze ‘starters’ zijn gevormd uit de databestanden om een deel van de nieuwkomers te kunnen bepalen. In hoofdstuk 3 wordt uiteengezet waarom in dit onderzoek is gekozen om te werken met deze groep ‘starters’ en vestigers, die samen de nieuwkomers vormen.

2.4 Van verhuisketen naar doorstroming: toepassing van het Markov-ketenmodel

In de voorgaande paragraaf is inzichtelijk gemaakt hoe een verhuisketen theoretisch in elkaar zit. In deze paragraaf wordt aan de hand van een voorbeeld verduidelijkt hoe met behulp van feitelijk statistisch materiaal uit bestaande gegevensbestanden een verhuisketen in de praktijk ingevuld kan worden en welke gerealiseerde doorstromingsprocessen hebben plaatsgevonden.

Voor de praktijk simulatie van verhuisketens wordt gebruik gemaakt van Markov-ketenmodellen en matrixrekening. Het Markov model kan gebruikt worden om overgangskansen tussen verschillende klassen te berekenen. In verschillende onderzoeken naar verhuisketens en doorstroming (Scholten, 1988; Filius en De Vocht, 1989; Teule, 1996; Bos en De Bruijn, 2007) wordt gebruik gemaakt van dit model, afkomstig van de Markov-ketentheorie van White uit 1971. De Russische wiskundige Andrej Markov legde de basis voor de studie naar stochastische processen waarbij het verleden irrelevant is om de toekomst te voorspellen wanneer men het heden kent. Vandaar de naam Markov processen en Markov ketenmodellen. In dit onderzoek wordt het principe van het Markov-ketenmodel gebruikt om de gemiddelde verhuisketenlengtes te berekenen over de gerealiseerde verhuisc bewegingen.

Het Markov ketenmodel komt voort uit het Markov proces. Markov processen vormen een speciaal soort van stochastische processen en worden bijvoorbeeld gebruikt om modellen van wachtrij- en verliessystemen, alsook eenvoudige betrouwbaarheidsmodellen als een Markov proces te beschrijven (Schoute, 1995). Een voorbeeld van een stochastisch proces is een systeem waarvan de toestand zich ontwikkelt in de tijd, mede bepaald door toevallige gebeurtenissen. Het verhuisketenmodel is ook zo’n systeem. In iedere schakel van de verhuisketen worden huishoudens uit de ‘wachtrij’ geholpen aan een woning, en verdwijnen daarmee uit het systeem. Een Markovproces in discrete tijd en met eindige toestandsruimte heet een Markov-keten (Schoute, 1995). Een Markov-keten is daarmee een rij van stochastische variabelen en beschrijft een systeem dat zich door een aantal toestanden beweegt en stapsgewijs overgangen vertoont van de ene naar de andere (of dezelfde) toestand.

Met behulp van matrixrekening kan de waarschijnlijkheidsanalyse van Markov-ketens beschreven worden. Door toepassing van het Markov-ketenmodel op verhuisketens kunnen verwachte doorstromingsprocessen ten gevolge van een (nader te bepalen) type aanbod worden gesimuleerd. Het Markov-ketenmodel berekent het doorstromingsaanbod van verschillende woningtypen, dat bij een bepaald aanbod van woningen ontstaat en geeft inzicht in de lengte van de gegenereerde verhuisketens (Teule, pp.182, 1996).

Een belangrijk uitgangspunt bij ieder onderzoek naar verhuisc bewegingen is dat de simulatie naar de verhuisc bewegingen zich afspeelt binnen hetzelfde afgesloten woningmarktgebied. In dit betreffende woningmarktgebied wordt iedere verhuisketen gestart door primair aanbod, waardoor verderop in de keten secundair aanbod vrij kan komen (zie paragraaf 2.2.1) en dus doorstroming ontstaat. “Het totale aanbod van woningen (zowel secundair als primair) is een functie van het primaire aanbod en het effect aan verhuizingen dat door dat primaire aanbod wordt opgeroepen” (Teule, pp.182, 1996). In het onderzoek van



Scholten (1988), Filius en De Vocht (1989), en Teule (1996) is dit weergegeven in de volgende formulevorm:

$$b = a * M$$

waarbij: b = het totale aanbod (primaire + secundair);
a = het primaire aanbod;
M = het multipliereffect

Met behulp van de Markov-ketenmodellen kan het multipliereffect worden berekend. Het multipliereffect is niets anders dan de gemiddelde lengte van een verhuisketen. Door het totaal aantal woningen dat in een verhuisketen vrijkomt te delen door het primaire aanbod van woningen, ontstaat het multipliereffect van het primaire aanbod van woningen. Met andere woorden: het multipliereffect geeft inzicht in de te verwachten doorstroming veroorzaakt door veranderingen in het primaire aanbod.

Voorbeeld berekening Markov-ketenmodel

Ter verduidelijking wordt de werking van het Markov-ketenmodel aan de hand van een voorbeeld toegelicht. Als voorbeeld dient de totale Arnhemse woningmarkt en wordt gebruik gemaakt van gegevens uit het WoON 2006. In dit voorbeeld wordt de Arnhemse woningmarkt voor het gemak opgedeeld in twee woonsegmenten, te weten koop- en huurwoningen. Bij het verhuizen van huishoudens vinden overgangen plaats van de vorige woning naar de huidige. Deze woning kan zich bevinden in een ander woonsegment, maar ook in hetzelfde woonsegment. Uit de gegevens van het WoON komen de volgende overgangen van vorig naar huidige woningtype in de periode 2001-2005 naar voren:

Tabel 2.1 Rekruterings tabel: absolute aantallen verhuisde huishoudens naar woonsegment in Arnhem voor de jaren 2001-2005.

Huidige woning	Vorige woning			Totaal
	Huur	Koop	Nieuwkomers	
Huur	3.410	x	4.730	8.140
Koop	1.790	2.110	940	4.840
Totaal	5.200	2.110	5.670	12.980

Bron: CitaVista 2006, eigen bewerking

Uit tabel 2.1 blijkt dat er in de periode 2001-2005 totaal 12.980 huishoudens zijn verhuisd; 8.140 naar een huurwoning en 4.840 naar een koopwoning. Van deze 12.980 huishoudens komen er 5.200 uit een huurwoningen en 2.110 uit een koopwoning. Er zijn 5.670 nieuwkomers aan een woning geholpen. Het aantal mensen dat vanuit een koopwoning een huurwoning heeft betrokken is weergegeven met een x. Waarom is niet bekend. Voor dit voorbeeld wordt voor het gemak de x vervangen voor een 0. Naar verwachting zal het werkelijk aantal huishoudens dat van een koopwoning naar een huurwoning verhuist ook niet erg omvangrijk zijn.

2.4.1 Rekruteringskans en rekruteringspatroon

De absolute verhuisbewegingen uit de rekruterings tabel leveren automatisch de overgangskans of rekruteringskans op tussen woonsegmenten. De verdeling van deze kansen, die de samenhang tussen de huidige en de vorige woonsituatie aangeeft, wordt het rekruteringspatroon genoemd (Teule, 1996; Bos en De Bruijn, 2007). Het rekruteringspatroon wordt berekend door het absolute aantal verhuisbewegingen tussen woonsegmenten te delen door het totaal aantal verhuizingen in dat woonsegment. Voor huur naar huur wordt dat bijvoorbeeld $3.410 / 8.140 = 0,42$. Het rekruteringspatroon van de totale Arnhemse woningmarkt naar huur- en koopwoningen staat weergegeven in tabel 2.2.

Tabel 2.2 Voorbeeld rekruteringspatroon

Huidige woning	Vorige woning			Totaal
	Huur	Koop	Nieuwkomers	
Huur	0,42	0	0,58	1,0
Koop	0,37	0,44	0,19	1,0
Totaal	0,40	0,16	0,44	1,0

Bron: Eigen bewerking, 2008



Op basis van het rekruteringspatroon is het mogelijk om alle mogelijke verhuisketens te ontleden, en de kans dat deze verhuisketens binnen een bepaalde woningmarkt voorkomen te berekenen. De kans komt totaal altijd uit op 1,00, omdat alle ketens samen het totaalbeeld vormen van de doorstroming van een leegstaande woning uit het primaire aanbod.

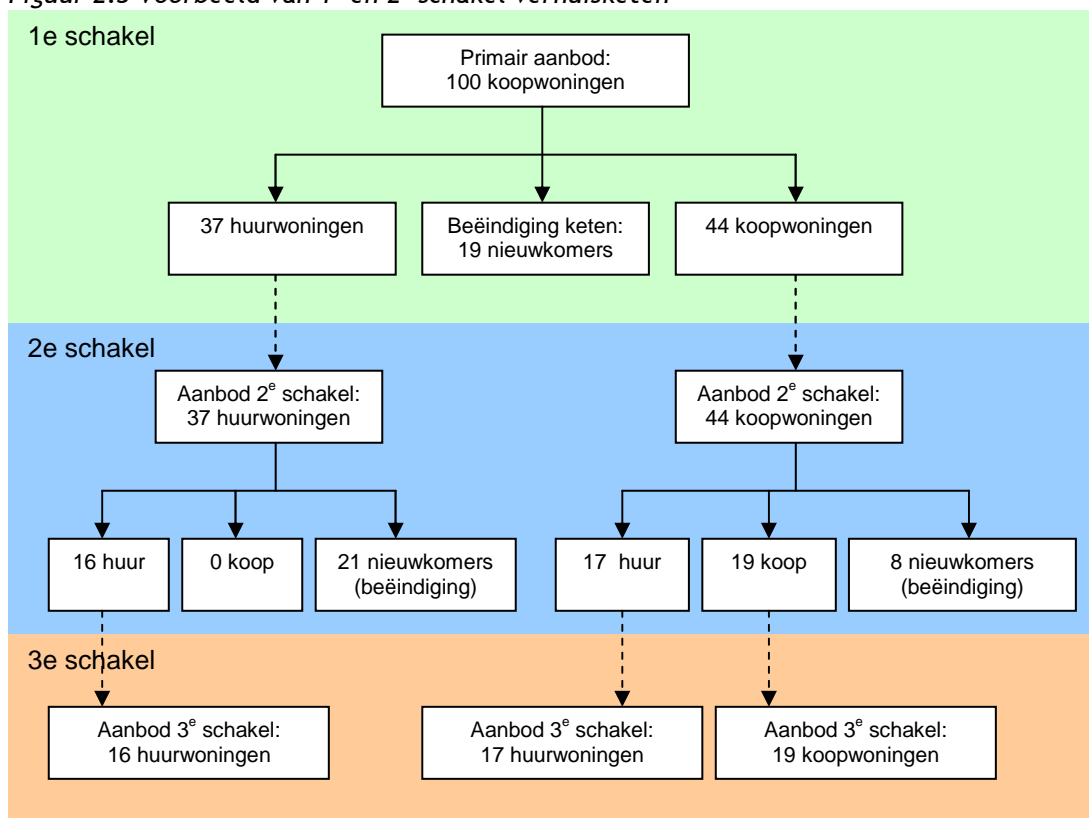
1^e schakel

Uit tabel 2.2 valt op te maken dat de (rekruterings)kans dat een huishouden een koopwoning bezit en voorheen in een huurwoning woonde 37% is. Deze rekruteringskans is het directe doorstroomeffect van een bepaald type woonsegment. Dit zijn de verhuizingen in de eerste schakel van alle verhuisketens die door een primair aanbod zijn ontstaan.

Een primair aanbod van bijvoorbeeld 100 koopwoningen levert een direct doorstroomeffect van 37 huurwoningen en 44 koopwoningen. Met deze 100 koopwoningen worden ook nog 19 nieuwkomers aan een woning geholpen. Deze nieuwkomers beëindigen de in gang gezette verhuisketen. De kolom nieuwkomers is daarmee de rekruteringskans voor beëindiging van de verhuisketens.

Met een primair aanbod van 100 koopwoningen worden dus 100 verhuisketens gestart en 19 weer direct beëindigd. Bij primair aanbod van een huurwoning is de kans op beëindiging van de verhuisketen 58%. De lengte van een verhuisketen, en daarmee de kans op doorstroming, is dus erg afhankelijk van het type primaire aanbod.

Figuur 2.3 Voorbeeld van 1^e en 2^e schakel verhuisketens



Bron: Eigen ontwerp, 2008

2^e schakel

Uit de 1^e schakel zijn nog 81 verhuisketens overgebleven, bestaand uit 37 huurwoningen en 44 koopwoningen. Dit zijn woningen die door de doorstromers zijn achtergelaten. Vervolgens kan op basis van het rekruteringspatroon ook de tweede schakel worden ingevuld. 37 leegstaande huurwoningen leveren afgerond 16 huurwoningen op, geen koopwoningen en beëindigen 21 ketens. 44 leegstaande koopwoningen leveren 17 huurwoningen, 19 koopwoningen en 8 woningen voor nieuwkomers op. De 81 door doorstromers achtergelaten woningen leveren daarmee in de 2^e schakel totaal 19 koopwoningen en 33 huurwoningen op. 29 nieuwkomers betrekken een woning, waardoor nog eens 29 verhuisketens worden beëindigd in de 2^e schakel.



Bij de start van de 3^e schakel zijn er nog maar 52 verhuisketens over. 48 verhuisketens zijn in de 1^e en 2^e schakel al afgebroken door nieuwkomers. In paragraaf 2.2.2 is al aangegeven dat bij de simulatie van verhuisketens in de praktijk wordt gestopt na 10 schakels. Aangenomen wordt dat na 10 schakels de opbrengst zo minimaal is, dat doorsimuleren geen meerwaarde meer heeft.

2.4.2 Rekruteringsmatrix

In het rekruteringspatroon zijn de nieuwkomers op de woningmarkt opgenomen. Wanneer de kolom nieuwkomers uit het rekruteringspatroon wordt weggelaten, blijft de rekruteringsmatrix over (tabel 2.3). De rekruteringsmatrix geeft weer hoe groot de kans is dat het betrekken van een bepaald type woning leidt tot het vrijkomen van een bepaald type woning (Teule, 1996). Wanneer een huishouden een huurwoning betreft, is de kans 42% dat de achtergelaten woning een huurwoning is.

Tabel 2.3 Voorbeeld rekruteringsmatrix

Huidige woning	Vorige woning	
	Huur	Koop
Huur	0,42	0
Koop	0,37	0,44

Bron: Eigen bewerking, 2008

Met de rekruteringsmatrix en de al genoemde formule $b = a * M$ kan het totaal aanbod aan vrijgemaakte woningen worden berekend. Scholten (1988 In: Teule, pp.307, 1996) geeft in zijn proefschrift weer dat deze formule gelijk is aan de formule:

$$b = a * 1 / (I - Q)$$

- waarbij: b = het totale aanbod (primaire + secundair);
 a = het primaire aanbod;
 I = de eenheidsmatrix
 Q = de rekruteringsmatrix (tabel 2.3)

Deze formule kan toegepast worden op de voorgaande verkregen gegevens uit het voorbeeld. De eenheidsmatrix is een vierkante matrix waarvan de hoofddiagonaal uitsluitend uit enen bestaat en alle andere elementen nul zijn.

De eenheidsmatrix (I):	1	0
	0	1
De rekruteringsmatrix (Q):	0,42	0
	0,37	0,44
De matrix (I-Q):	0,58	0
	-0,37	0,56

2.4.3 Multiplier matrix

Met de multiplier matrix kan het totale vrijkomende woningaanbod worden berekend dat door het primaire aanbod wordt gegenereerd, oftewel: het multipliereffect van het primaire aanbod. De multipliermatrix geeft dus het totale doorstroomeffect van alle schakels in de keten weer. De som van de multipliers per rij (type woonsegment) geeft het totaal aantal woningen dat gemiddeld vrijkomt door primair aanbod van het betreffende type woonsegment en is gelijk aan de gemiddelde lengte van de verhuisketen.

In de formule van Scholten is de Multipliermatrix M gelijk aan $1 / (I - Q)$. Dit is hetzelfde als de inverse van de matrix (I-Q). Deze inverse van de reeds opgestelde matrix (I-Q) kan vervolgens berekend worden en staat weergegeven in tabel 2.4.

Tabel 2.4 De Multipliermatrix: het multipliereffect van het primaire aanbod

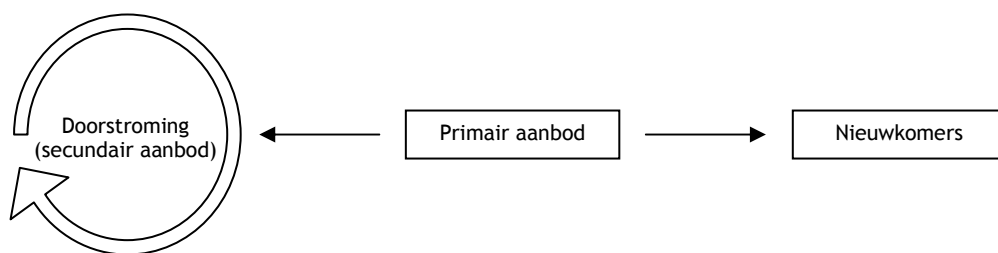
Huidige woning	Vorige woning		
	Huur	Koop	Gemiddelde ketenlengte
Huur	1,72	0	1,72
Koop	1,14	1,79	2,93

Uit het voorbeeld komt nu naar voren dat de gemiddelde ketenlengte van primair aanbod van huurwoningen 1,72 is. De keten van koopwoningen is met 2,93 schakels beduidend langer. Primair aanbod van koopwoningen levert in dit voorbeeld meer doorstroming op dan primair aanbod van huurwoningen. Zo heeft een primair aanbod van één koopwoning 2,93 verhuismbewegingen tot gevolg, voordat de verhuisketen wordt afgebroken door een nieuwkomer.

De minimum lengte van een verhuisketen is altijd 1. Dit is, zoals al eerder aangegeven het geval wanneer een nieuwkomer rechtstreeks een primair vrijgekomen woning betreft. Het aantal nieuwkomers dat een woning betreft is dan ook altijd gelijk aan het primaire aanbod. Dit betekent dat doorstroming géén directe invloed heeft op het aantal nieuwkomers dat een woning betreft. *“Het kwantitatief tekort is onafhankelijk van de doorstroming zoals die door verhuisketens wordt ontlokt”* (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, pp.38, 1982). Meer doorstroming leidt dus niet tot meer nieuwkomers op de woningmarkt. Iedere verhuisketen levert immers maar aan één nieuwkomer een woning. De lengte van een verhuisketen heeft geen invloed op het aantal nieuwkomers dat geholpen wordt, alleen het aantal gestarte verhuisketens.

Uit de multipliematrix is nog meer informatie te halen dan alleen de gemiddelde lengte van de verhuisketen. In de diagonaal van de matrix (tabel 2.4) staat het primaire aanbod (= één woning) plus het secundaire aanbod van het betreffende woonsegment weergegeven (Teule, pp.308, 1996). De elementen buiten de diagonaal geven alleen het secundaire aanbod weer. Zo valt op te maken dat het primaire aanbod van koopwoningen meer doorstroming uit huurwoningen oplevert (1,14) dan een primair aanbod van huurwoningen (0,72). Het getal 1,72 in de diagonaal is namelijk opgebouwd uit het eigen primaire aanbod (1,00 afkomstig uit de eenheidsmatrix (I)) en het daaruit ontstane secundair aanbod (0,72).

Figuur 2.4 Causaal model doorstroming vs. nieuwkomers



Voordat een nieuwe verhuisketen kan beginnen moet er ergens op de woningmarkt een leeg plek ontstaan. Het causaal model in figuur 2.4 geeft nog eens duidelijk aan dat iedere verhuisketen maar voor één nieuwkomer een woning oplevert. Daarnaast kunnen er doorstromers aan een woning geholpen worden bij het ontstaan van primair aanbod. Een woning in het primair aanbod is een woning die leeg aangeboden wordt op de markt zonder dat deze zelf vraag creëert. Woningen van huishoudens die binnen de markt doorstromen zijn het secundaire aanbod. Deze woningen hebben wel een vraag gecreëerd op de markt. Hoe beter de doorstroming, hoe meer woningzoekenden die een woning achterlaten aan een woning worden geholpen. Hierdoor ontstaat meer dynamiek op de woningmarkt en kunnen meer verhuismwensen van huishoudens worden vervuld.

2.4.4 Voorwaarden voor het model

In de vorige subparagraaf is aan de hand van het voorbeeld verduidelijkt hoe het Markov-ketenmodel toegepast kan worden om verhuisketens en doorstroming te berekenen; oftewel het multipliereffect te bepalen. Aan het gebruik van het Markov-ketenmodel zitten echter wel enkele voorwaarden verbonden (Hooimeijer en Magnusson In: Filius en De Vocht, 1989; Teule, 1996; Bos en De Bruijn, 2007). Aan deze voorwaarden moet voldaan worden om het Markov-model te kunnen gebruiken bij de berekening van de doorstroming:

1. de overgangskansen moeten onafhankelijk zijn;
2. de overgangskansen moeten homogeen zijn;
3. de overgangskansen zijn stabiel;
4. het vrijgemaakte aanbod moet daadwerkelijk worden betrokken;
5. er moet sprake zijn van een gesloten systeem.

De eerste voorwaarde houdt in dat er geen sprake mag zijn van een relatie tussen het besluit van een huishouden uit een bepaald type woning te vertrekken en het besluit van

een ander huishouden deze leeggekomen woning te betrekken. De verhuisbewegingen moeten onafhankelijk zijn van elkaar. Dit is eigenlijk bijna altijd wel het geval. Alleen in gevallen van woningruil wordt niet aan deze voorwaarden voldaan. Aangenomen wordt dat het aantal verhuizingen op basis van een woningruil gering is, bijna alleen maar voorkomt op de huurmarkt en hoofdzakelijk binnen hetzelfde type woonsegment. Een ruilactie tussen een goedkope huurwoning en een dure koopwoning is immers erg onwaarschijnlijk. Op woningruil.nl, de grootste huurwoningruilsite van Nederland, hebben tot eind 2008 totaal 6.300 ruilacties plaatsgevonden sinds de oprichting in 2000. De laatste twee jaar vinder er gemiddeld in Nederland 4 succesvolle ruilacties per dag plaats via deze site. Voor Arnhem zijn dit er gemiddeld 68 per jaar. Al met al kan gesteld worden dat aan de eerste voorwaarde (grotendeels) wordt voldaan.

Aan de tweede voorwaarde wordt voldaan als een verdere verdieping in de gekozen indeling in schaalniveau niet leidt tot geheel andere overgangskansen. Met andere woorden: alle woningen binnen dit segment zijn precies hetzelfde. De overgangskansen binnen het gekozen segment moet voor alle woningen in dit type segment gelijk zijn. Aan deze voorwaarde van homogeniteit kan nooit helemaal worden voldaan omdat het vaak ontbreekt aan voldoende en goede statistische informatie op het gewenste schaalniveau. Wel kan er gezocht worden naar een schaalniveau en categorisering waarmee zoveel mogelijk tegemoet wordt gekomen aan deze eis van homogeniteit. In de praktijk betekent dit dat een lager schaalniveau meer homogeniteit oplevert, maar dat het gekozen schaalniveau afhankelijk is van de beschikbare statistische data. Dat is de reden waarom veel onderzoek naar doorstroming en verhuisketens plaatsvindt op het regionale schaalniveau of hoger en dat daarin veelal alleen onderscheid wordt gemaakt in goedkope- en dure woningen of huur- en koopwoningen. Een veel gebruikte databron in deze onderzoeken is het WoON. Op een lager schaalniveau beschikt het WoON echter niet over voldoende statistische gegevens, waardoor problemen ontstaan met statistische betrouwbaarheid en significantie. Het geringe aantal gegevens levert problemen met de celvulling en daardoor is het niet mogelijk om een goede rekruteringsmatrix op te stellen.

Dit onderzoek naar doorstroming op de Arnhemse woningmarkt gaat wel in op een lager schaalniveau dan de regio. Daarmee wordt direct al meer tegemoet gekomen aan de eis van homogeniteit, maar ontstaat er wel meteen een van de belangrijkste uitdagingen in dit onderzoek: het verzamelen van voldoende en geschikt statistisch materiaal. Daarnaast wordt er ook nog eens een verdere opdeling gemaakt in woonsegmenten. Er wordt niet alleen onderscheid gemaakt in bijvoorbeeld huur of koop, maar er is een verdere opdeling gemaakt in vele verschillende woonsegmenten, gelegen in verschillende wijken. In hoofdstuk 3 wordt dit onderscheid in woonsegmenten en de verdere methodische aanpak nader toegelicht.

De derde voorwaarde houdt in dat het rekruteringspatroon in de te onderzoeken tijdsperiode stabiel moet zijn. Ontwikkelingen in het primaire en secundaire aanbod, zoals bijvoorbeeld nieuwbouw, schommelen in de praktijk echter voortdurend. In jaar x kan het aantal opgeleverde woningen fors meer zijn dan in jaar y, door bijvoorbeeld het gereedkomen van een nieuwe woonwijk. Dit probleem kan omzeild worden door niet uit te gaan van een tijdsperiode van een jaar of minder, maar van een langere periode van een paar jaren. Daardoor ontstaat er als het ware een vast gemiddelde over een bepaalde periode. Dit stabiele gemiddelde verhuispatroon kan dan gebruikt worden om het rekruteringspatroon voor de betreffende tijdsperiode vast te stellen. Maar er moet ook niet uitgegaan worden van een tijdsperiode van te veel jaren. Op de woningmarkt is door conjuncturele schommelingen, veranderingen in hypotheekrente, et cetera sprake van grote dynamiek, zeker wanneer naar langere tijdsperiodes wordt gekeken. In veel vergelijkbare andere verhuisonderzoeken wordt vaak uitgegaan van een tijdsperiode van twee tot drie jaar (zie bijvoorbeeld Gemeente Schiedam, 2003; Dimensus, 2007). Dit onderzoek gaat uit van een periode van twee en een half jaar. In hoofdstuk 3 (paragraaf 3.2) wordt bij de verantwoording van de gebruikte data aangegeven waarom gekozen is voor deze tijdsperiode. De gekozen tijdsperiode is immers ook erg afhankelijk van de beschikbaarheid en volledigheid van de statistische data.

Leegstaande woningen die (lange tijd) niet worden betrokken veroorzaken een probleem bij de vierde voorwaarde waaraan het model moet voldoen. Deze vierde voorwaarde gaat ervan uit dat er constant voldoende vraag moet zijn om de verhuisketens niet te onderbreken. Dit houdt in dat er constant voldoende huishoudens bereid moeten zijn om te verhuizen. Aangezien de woningmarkt in Arnhem net als een groot deel van Nederland nog steeds

overspannen is, wordt het vrijgemaakt aanbod vrijwel direct opgenomen. Daarmee wordt ook aan de vierde voorwaarde voldaan.

De laatste voorwaarde gaat er van uit dat er bij de simulatie van de verhuisketens sprake is van een gesloten woningmarktsysteem. Iedere woning die op de betreffende woningmarkt vrijkomt, wordt weer betrokken door huishoudens uit dezelfde woningmarkt. In de praktijk is dit natuurlijk niet het geval. Er vinden ook verhuisbewegingen plaats tussen verschillende woningmarkten. In het verhuisketenmodel (figuur 2.2) is dit al opgevangen door vestigers uit een andere regio en regioverlaters op te nemen. Hiermee worden de verschillende 'gesloten' ketens als het ware aan elkaar verbonden en vindt er uitwisseling plaats tussen de verschillende gesloten systemen, en wordt deze uitwisseling ook zichtbaar gemaakt. De voorwaarde voor een gesloten model is een van de belangrijkste redenen waarom afgeweken wordt van de oorspronkelijke doelstelling van het onderzoek: het inzicht geven in de doorstroming *per wijk*. Wanneer voor iedere wijk een aparte verhuisketen opgesteld zou worden, wat oorspronkelijk de bedoeling was, wordt niet voldaan aan de voorwaarde van geslotenheid. Het theoretische gesloten wijksysteem is niet in overeenstemming met de praktijk van verhuisbewegingen tussen verschillende wijken en andere woningmarkten. De wijken zijn redelijk gesloten woningmarktsystemen, maar lang niet zo gesloten als lokale of zelfs regionale systemen. Zo blijkt uit het WoON Arnhem (pp.43, 2006) dat een kwart van de verhuisbewegingen plaats vindt binnen de eigen wijk. Daarom is er gekozen om niet voor iedere wijk een model op te stellen, maar één model voor geheel Arnhem en daarbij ook de in- en uitstroom zichtbaar te maken naar de omliggende regio. Samen met de analyse van de in- en uitstroom wordt er daarmee meer tegemoet gekomen aan de eis van een gesloten systeem. Voor heel Arnhem is namelijk in 2006 het aantal interne verhuisbewegingen van personen 38%. Zo hebben van de in totaal 32.500 verhuisbewegingen in Arnhem er 12.500 plaatsgevonden binnen Arnhem, zijn er 9.800 personen nieuw gevestigd en 10.100 vertrokken (Statistisch Jaarboek, 2007).

Daarnaast is er voor dit onderzoek nog een reden waarom de simulatie van de verhuisketens met toepassing van het Markov-model valide is. Het belangrijkste doel van het modelleren van de verhuisketens is het inzichtelijk maken waar de frictie zit tussen vraag en aanbod. In het algemeen kan aangenomen worden dat huishoudens die ver weg verhuizen naar bijvoorbeeld de andere kant van het land dit niet doen omdat ze in Arnhem geen passende woning kunnen vinden, maar verhuizen vanwege bijvoorbeeld veranderingen in de arbeidscarrière. Het is niet waarschijnlijk dat de reden om te verhuizen naar de andere kant van het land ligt in niet kunnen vinden van een passende woning door veranderingen in bijvoorbeeld de huishoudensamenstelling. Dan zou men wel op zoek gaan naar een woning in de buurt van de huidige woonomgeving en dicht bij het huidige werk blijven wonen. Maar als men van baan verandert, dan verandert het zoekgebied. Daarmee kan verondersteld worden dat hoe verder weg de verhuizing, des te groter de kans dat dit wordt veroorzaakt door veranderingen in de arbeidscarrière. Voor dit onderzoek zijn deze verhuisbewegingen minder van belang. Dit onderzoek wil vooral inzichtelijk maken waar er fricties zijn tussen vraag en aanbod op de lokale markt. Daarbij is vooral de aanbodkant een belangrijke factor. Het woningaanbod moet zoveel mogelijk overeenkomen met de kenmerken van de lokale huishoudens, zodat de huishoudens zo veel mogelijk passend kunnen wonen. De verwachting is ook dat veranderingen in het woningaanbod niet direct grote groepen huishoudens trekken vanuit de andere kant van het land, maar alleen tot verhuizingen leiden op de eigen markt en direct omliggende regio. Dit blijkt bijvoorbeeld ook uit het WoON Arnhem 2006 (pp.43). In de periode 2001-2005 zijn er gemiddeld 7.600 nieuwe Arnhemmers bijgekomen. De meeste nieuwe inwoners zijn afkomstig uit Gelderland, waarvan bijna driekwart uit de stadsregio Arnhem-Nijmegen. Verondersteld wordt dat verhuizingen binnen de regio niet veroorzaakt worden door triggers in de arbeidscarrière, maar door veranderingen in leeftijd of huishoudcarrière of door externe factoren waardoor de woon- en leefomgeving verandert. Daarom wordt in dit onderzoek de regionale in- en uitstroom (binnen de Stadsregio) inzichtelijk gemaakt, en kan daarmee toch wat gezegd worden over de oorzaken van de type verhuisbewegingen.

Aan de voorwaarde voor een gesloten systeem kan dus niet volledig worden voldaan omdat er in de praktijk ook vele verhuisbewegingen plaatsvinden tussen de verschillende lokale woningmarkten. Maar op gemeentelijk niveau wordt er wel voor een deel voldaan aan het gesloten systeem. Daarbij geven de in- en uitstroom nog voldoende informatie om de mobiliteit en doorstromingsprocessen op de woningmarkt goed in beeld te kunnen brengen.



2.5 Doorstroming versus géén doorstroming

De doelstelling van het onderzoek is advies uit te brengen over voorstellen om de doorstroming in Arnhem te bevorderen door inzicht te geven in de gerealiseerde verhuisbewegingen en deze te confronteren met gewenste verhuisbewegingen. Het gerealiseerde verhuispatroon wordt berekend volgens het principe van de verhuisketens en de Markov-berekening. Hiermee wordt feitelijk de gerealiseerde doorstroming van huishoudens in beeld gebracht, berekend met de multipliematrix uit paragraaf 2.4. Maar wat zegt deze doorstroming nu eigenlijk. In dit onderzoek ben ik juist op zoek naar de huishoudens op de woningmarkt die níét of minder doorstromen. In deze paragraaf wordt een drietal indicatoren voor stagnatie in de doorstroming benoemd die in dit onderzoek toegepast worden: (1) substitutiedrag, (2) omloopsnelheid/mutatiegraad en (3) onevenredig vertrek naar regio gemeente.

Met behulp van de rekruteringsmatrix en multipliematrix kan aangegeven worden tussen welke segmenten in de woningmarkt veel, dan wel weinig verhuisbewegingen plaatsvinden. Door de segmenten waar weinig verhuisbewegingen plaatsvinden te analyseren en de waarnemingen te vergelijken met de te verwachte 'natuurlijke' doorloop in de wooncarrière, kan logischerwijs benaderd worden waar er problemen in de doorstroming zitten. Een natuurlijke doorloop suggereert dat er sprake is van enige mate van woningmarkthiërarchie. *"Aan de top van deze hiërarchie staat de dure eengezins koopwoning waarbij het verblijfsduurperspectief vrij lang is"* (Van Hal, 2005). Huurwoningen en meergezinswoningen staan lager in hiërarchie. Zo is het niet waarschijnlijk dat er veel verhuisbewegingen plaatsvinden van dure koop naar goedkope huur. Een lage waarde in de rekruteringsmatrix is te verwachten. Maar wanneer er bijvoorbeeld van een betaalbare etagehuurwoning naar een goedkope grondgebonden koopwoning een lage waarde wordt gevonden, dan zou het goed kunnen zijn dat de verhuisbewegingen niet conform de woningmarkthiërarchie verlopen en er sprake kan zijn van een doorstromingsprobleem. Op basis van gegevens uit het WoON worden in hoofdstuk 5 de gewenste verhuisbewegingen voor Arnhem in beeld gebracht, die vervolgens in hoofdstuk 6 worden geconfronteerd met het gerealiseerde verhuispatroon. Op basis van deze confrontatie is een eventueel substitutiedrag (zie 2.5.1) waar te nemen. Dit substitutiedrag vormt op deze manier een van de indicatoren waaraan een mogelijk doorstromingsprobleem kan worden afgemeten.

Daar waar in het verhuispatroon grote aantallen verhuisbewegingen hebben plaatsgevonden tussen verschillende segmenten en/of wijken, is er sprake van doorstroming. Daar waar minder of geen verhuisbewegingen plaatsvinden is logischerwijs sprake van geringe of geen doorstroming. Of er ook sprake is van een doorstromingsprobleem, is dan nog niet inzichtelijk. Dat wordt bepaald door te bekijken of daar waar geen doorstroming is, het wel wenselijk zou zijn geweest dat er doorstroming is. Pas wanneer hiertussen frictie optreedt, is er sprake van een doorstromingsprobleem (meer over het vaststellen van het doorstromingsprobleem in de volgende paragraaf 2.6).

Maar er valt nog wel iets anders te zeggen over de wel dan wel niet gerealiseerde verhuisbewegingen. Priemus (1984 In: Bouwmeester, 2004) merkt terecht op dat woningen met een gunstige prijs/kwaliteitverhouding zeer gewild zijn en mensen die in een dergelijke woning wonen dus niet snel geneigd zijn te verhuizen. Hij noemt dit de 'woningmarktparadox'; courante woningen zijn niet courant. Op basis van deze paradox kan gesteld worden dat woningen van waaruit weinig verhuisbewegingen plaatsvinden courant zijn, maar dat daar ook een deel van het doorstromingsprobleem zit. Een lage omloopsnelheid in een woonsegment is dus een teken van een mogelijk doorstromingsprobleem. Daarmee is de omloopsnelheid of mutatiegraad de tweede indicator van een mogelijk doorstromingsprobleem.

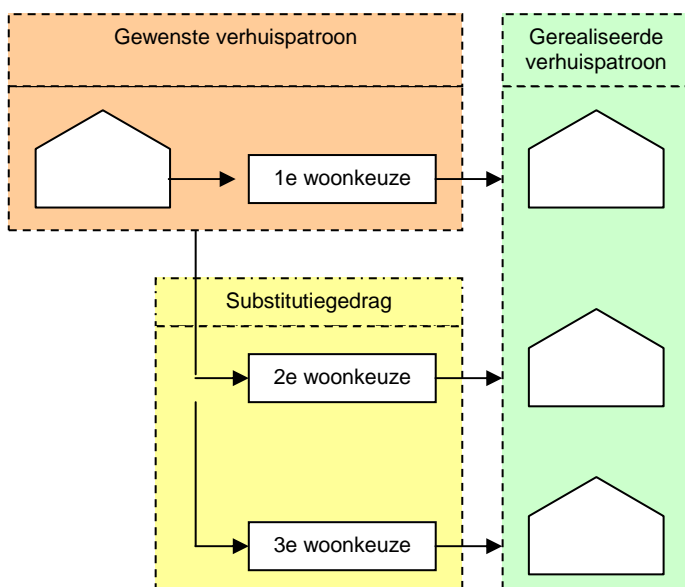
Daaraan kan ook een derde indicator worden toegevoegd. Huishoudens die vanuit een bepaald woonsegment of bepaalde wijk onevenredig veel Arnhem verlaten en zich vestigen in een regio gemeente, kunnen er op wijzen dat er iets mis is in het huidige woningaanbod.

2.5.1 Substitutiedrag

Zoals al gesteld geeft het feitelijke verhuisgedrag zowel de voorkeuren van de huishoudens, als ook de beperkingen op de woningmarkt weer. Er is sprake van een

doorstromingsprobleem wanneer individuele huishoudens hun verhuiscens niet kunnen realiseren. Met andere woorden: wanneer vraag en aanbod niet overeenkomen. Doordat vraag en aanbod op de slecht functionerende woningmarkt niet overeenkomen, kan niet ieder huishouden zijn verhuiscens omzetten in een feitelijke verhuizing. Huishoudens kunnen alleen verhuizen naar woningen die beschikbaar en toegankelijk zijn. Wanneer dit niet het geval is, vindt de gewenste verhuizing niet plaats. Er zijn dan twee opties. Er kan worden gekozen om te wachten met verhuizen en de huidige woning blijft bezet. Er kan ook gekozen worden voor een 'second best' optie, waarbij wel een verhuizing plaatsvindt, maar niet de gewenste verhuizing. Er wordt dan gesproken van substitutiedrag. In onderstaand figuur is dit substitutiedrag schematisch weergegeven.

Figuur 2.5 Substitutiedrag



Bron: Eigen ontwerp, 2009

Met behulp van de verhuisketenmodellen, Markov-ketens en matrixrekening worden de gerealiseerde verhuiscens in beeld gebracht. In dit gerealiseerde verhuispatroon zit het substitutiedrag verwerkt. Een verhuisd huishouden is immers verhuisd conform de eerste woonkeuze, of een afwijkende woonkeuze. Het gerealiseerde verhuispatroon laat alle gerealiseerde verhuiscens zien, of dit nu conform de 1e, 2e of misschien zelfs 3e woonkeuze is verlopen.

Door de gerealiseerde verhuiscens af te zetten tegen de verhuiscens van de lokale huishoudens wordt inzicht verkregen in eventuele verschillen tussen de gewenste verhuiscens en de gerealiseerde verhuiscens. In feite geeft dit verschil de omvang van het substitutiedrag weer: gerealiseerd verhuispatroon - gewenst verhuispatroon = substitutiedrag.

2.6 Vaststellen doorstromingsprobleem

In paragraaf 2.2.3 is gesteld dat doorstroming het resultaat is van alle verhuiscens samen. Daarmee is doorstroming in feite niets anders dan een onbedoeld effect op macro niveau, ingang gezet door meerdere individuele verhuiscens van huishoudens op micro niveau, maar wel een essentieel effect voor het functioneren van de woningmarkt. Maar wanneer is er sprake van een probleem in de doorstroming? Deze vraag wordt in deze paragraaf beantwoord. Daarna wordt in de volgende paragraaf de link gelegd met scheefheid.

2.6.1 Doorstromingsprobleem

Allereerst moet opgemerkt worden dat er een verschil in opvatting kan bestaan tussen verschillende actoren over wat een doorstromingsprobleem is. Iedere actor bekijkt de doorstromingsprocessen vanuit haar eigen perspectief. Een beleidsmaker bij een gemeente betreft de doorstromingsproblemen hoofdzakelijk op de eigen lokale woningmarkt. Zo is



voor beleidsmakers van een gemeente gebrekkige doorstroming een probleem wanneer door de gebrekkige doorstroming er huishoudens vertrekken uit de gemeente, of wanneer er tussen bepaalde segmenten géén of weinig verhuizingen plaatsvinden en bepaalde doelgroepen niet kunnen verhuizen en daarbij geïsoleerd raken.

Een wetenschapper bekijkt de doorstromingsproblemen op de woningmarkt vanuit een ander kader. Een wetenschapper wil verklaren waarom bepaalde verhuisbewegingen plaatsvinden, en waarom andere gewenste verhuisbewegingen juist niet plaatsvinden. De wetenschapper heeft geen waardeoordeel of een bepaalde verhuisbeweging gewenst is of niet, maar is geïnteresseerd in oorzaken en gevolgen van de verhuisbewegingen voor de woningmarkt.

Als derde is er ook nog de consument. De consument zou in een ideale markt bij iedere *trigger* een stap in de wooncarrière willen maken, uiteraard wanneer de *conditioning careers* dit toelaten. Daarmee is er een duidelijk verschil tussen een doorstromingsprobleem gezien vanuit de consument en de beleidsmaker. Vanuit de consument gezien zijn er veel meer momenten waarop er sprake kan zijn van een doorstromingsprobleem. Vanuit de beleidsmaker gezien is er alleen een probleem als de niet vervulde individuele verhuiscriteria leiden tot het vertrek van huishoudens of bepaalde doelgroepen van beleid geïsoleerd raken op de woningmarkt. Geen of in verhouding weinig verhuisbewegingen vanuit een woonsegment geven een mogelijk geïsoleerde groep huishoudens aan.

In dit onderzoek wordt uitgegaan van een doorstromingsprobleem vanuit het perspectief van de beleidsmaker. De beleidsmaker van een gemeente wil weten wat er aan gedaan kan worden om alle doelgroepen van beleid (starters, zorgbehoevende, etc) een positie te geven op de woningmarkt, en vertrek van doelgroepen die behouden moeten blijven (hogere inkomens) te voorkomen.

Als er in een bepaalde wijk relatief weinig verhuizingen voorkomen, kan er verondersteld worden dat er sprake is van een probleem in de doorstroming. Maar dit hoeft niet te betekenen dat de wijk ook een volkshuisvestelijk probleem heeft. Het kan zo zijn dat de wijk erg gewild is om te wonen. Wanneer je er eenmaal woont zul je dan ook niet snel meer vertrekken, ook al zou je op basis van de levensloopcyclus al lang toe zijn aan een nieuwe wooncarrière. Je blijft wonen waar je zit, maar houdt daardoor wel een woning bezet die op basis van je positie in de levensloopcyclus niet passend is. De passendheid van een woning en een huishouden is een lastige, en vooral normatieve discussie. Of een huishouden niet passend woont, bepaald een huishouden in beginsel zelf. Maar de politiek en beleidsmakers kijken niet alleen naar het individu, maar ook naar een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad over de stad en tussen de huishoudens. Vanuit dat oogpunt bekeken kan een beleidsmaker tot de overtuiging komen dat een huishouden niet passend woont. De discussie of de mate van verdeling wenselijk beleid is, wordt in dit onderzoek niet aangegaan. Wel is gekozen om vanuit het oogpunt van de beleidsmaker te kijken naar het passend wonen.

Voor beleidsmakers is deze niet passend wonende groep interessant. Dit is de groep huishoudens die verleid moeten worden om te verhuizen. Het kunnen ook verschillende groepen zijn die ieder op een eigen manier verleid moeten worden. Maar er is ook een andere groep huishoudens die wel wil verhuizen, maar niet kan verhuizen door een niet toereikend aanbod. Er kan gesteld worden dat er sprake is van een probleem in de doorstroming als er huishoudens zijn die op basis van veranderingen in de levensloopcyclus een stap in de wooncarrière willen maken, maar deze stap niet kunnen maken.

Definitie doorstromingsprobleem:

Wanneer een huishouden die op basis van haar positie in de levensloopcyclus (zie figuur 2.1) een woning bezet die eigenlijk niet passend is bij deze positie (scheefwoners), en daarmee deze woning niet beschikbaar is voor een huishouden die op basis van haar wooncarrière toe is aan/op zoek is naar deze woning en daardoor niet kan verhuizen of vertrekt naar een andere markt, is er sprake van een doorstromingsprobleem.

In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op de oorzaken van de problemen in de doorstroming aan de hand van het begrip scheefwonen.



2.7 Scheefwonen

Scheefheid is een veelgebruikt begrip in woningmarktbeleid en politiek, maar tegelijkertijd is scheefheid ook een heel breed interpreteerbaar begrip. “De discussies over doorstroming, en in het bijzonder het gebrek aan doorstroming, is verknoopt met de discussie over goedkope scheefheid” (PBL, pp.110, 2008). In het dagelijkse volkshuisvestingsbeleid wordt scheefwonen te pas en te onpas gebruikt, zonder dat inzichtelijk wordt gemaakt welke definitie wordt gehanteerd.

Het begrip scheefheid is afkomstig uit de rijksnota ‘Volkshuisvesting in de jaren negentig’, waarin de term ‘aandachtsgroep’ werd geïntroduceerd. Huishoudens behoren tot de aandachtsgroep wanneer het inkomen onder bepaalde vastgestelde grenzen valt. Het begrip aandachtsgroep (ook wel primaire doelgroep genoemd) is door de overheid in het leven geroepen om een evenwichtige verdeling van de goedkope woningvoorraad over de huishoudens mogelijk te maken (PBL, pp.110, 2008). Deze huishoudens uit de aandachtsgroep moeten bij voorkeur gehuisvest worden in goedkope huurwoningen, en anders in betaalbare huurwoningen. Dit is de kernvoorraad, de voorraad die is bestemd voor de aandachtsgroep. De onderverdeling van de huurwoningvoorraad in drie klassen; goedkoop, middelduur en duur, is ook afkomstig uit de nota ‘Volkshuisvesting in de jaren negentig’. Traditioneel is er sprake van goedkope scheefheid wanneer een huishouden wier inkomen boven de grens van de aandachtsgroep is uitgestegen, niet uit de goedkope en betaalbare voorraad wil verhuizen (Woonvisie VROM In: PBL, pp.109, 2008) Omgekeerd kan er ook sprake zijn van dure scheefheid.

Goedkope scheefheid richt zich dus op de goedkope huurwoningen. Goedkope scheefheid kan samenhangen met een gebrek aan doorstroming van huishoudens in woningen die lager in de hiërarchie staan naar woningen die hoger in hiërarchie staan. Maar hoe wordt goedkope scheefheid nu precies gemeten? Daar schuilt een probleem. De discussie over de mate van scheefwonen is een lastige, met name doordat er in de verschillende onderzoeken en discussies geen eenduidige grenzen worden gehanteerd over de inkomensgrens van de aandachtsgroep en de omvang en begrenzing van de kernvoorraad. Verschillend gebruik en veranderingen in de definitie van de voorraad goedkope woningen en door veranderingen in de definitie van de aandachtsgroep leiden tot veel verwarring rondom de omvang van scheefheid. De grenzen tussen de goedkope, betaalbare en dure huurwoningvoorraad hangt samen met de huurprijzen van de huurwoningen. Daarvoor is een koppeling gemaakt met de indeling voor de huurtoeslag: kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrens en maximale huurtoeslaggrens.

Huurtoeslag klassenindeling:

- Kwaliteitskortingsgrens: 100% huurtoeslag toegekend;
- Aftoppingsgrens: 75% van de huurprijs door huurtoeslag gedekt;
 - aftoppingsgrens verschilt voor één- of twee persoonshuishoudens en voor drie- of meerpersoonshuishoudens.
- Maximale huurtoeslaggrens (liberalisatiegrens); géén huurtoeslag.

Zo is de goedkope voorraad de voorraad tot aan de kwaliteitskortingsgrens en de betaalbare voorraad tot de aftoppingsgrens.

Een bijkomend probleem is de vergelijking van de mate van scheefwonen door de jaren heen. De achterliggende grenzen voor het bepalen van scheefwonen zijn wel geïndexeerd, maar sluiten niet aan bij bestaande grenzen van de huurtoeslag systematiek (RIGO, pp.15, 2006). Daarmee is een geactualiseerde definitie van het begrip ‘scheefheid tot op heden niet beschikbaar (VROM-raad, pp.130, 2007).

Los van de omvang van goedkope scheefheid, is er tussen wetenschappers, beleidsmakers en politici ook geen overeenstemming over de eventuele (on)wenselijkheid van goedkope scheefheid. Vanuit een (institutioneel) economisch perspectief bekeken is goedkope scheefheid niet wenselijk. Woningen bedoeld voor lage inkomens zijn niet voor hen beschikbaar. Huishoudens uit deze groep zijn genoodzaakt om duurder te huren of te kopen. Voornaamste kritiek hierop is de inefficiënte inzet van publieke middelen. Echter de discussie gaat niet alleen om deze inefficiënte inzet van publieke middelen en rechtvaardigheid, maar ook om inefficiënt gebruik van de woningvoorraad en welvaartsverlies (PBL, pp.109, 2008). Goedkoop scheefwonende huishoudens ontvangen



immers impliciet een woonsubsidie, die ze op basis van hun inkomen eigenlijk niet nodig zouden hoeven hebben. Daarbij moet opgemerkt worden dat ook huishoudens in de dure koopmarkt een soortgelijke woonsubsidie ontvangen in de vorm van de hypotheekrenteaftrek.

2.7.1 Operationalisering scheefwonen: gedwongen en bewust

Er kan gesteld worden dat er sprake is van scheefwonen wanneer de feitelijke positie van een huishouden op de woningmarkt niet overeenkomt met de gewenste positie conform de levensloopcyclus. Simpel gezegd woont het huishouden, volgens de beleidsmakers en/of politiek, niet in het goede huis. Daarmee is er een nauw verband tussen scheefwonen en doorstroming. Of een huishouden niet in het goede huis woont, wordt in de dagelijkse praktijk eigenlijk alleen afgemeten aan het huishoudeninkomen. Er is dan sprake van scheefwonen wanneer een huishouden op basis van het inkomen in een duurder, dan wel goedkoper huis zou kunnen wonen. Een mijn inziens opmerkelijke en twijfelachtige bewering. Het inkomen hoeft immers niet alles te zeggen over wat een huishouden kan betalen voor een woning. Daarbij zijn ook andere factoren van belang, zoals andere financiële verplichtingen, eventuele positie op de hypotheekmarkt en verworven eigen vermogen. Mijn inziens zouden de gebruikskosten (of woonlasten), afgezet naar inkomen, een veel betere indicator zijn van scheefwonen. Met andere woorden: welk percentage van het inkomen wordt besteed aan het wonen. In het rapport *Tijd voor Keuzes* (VROM-raad, 2007) wordt deze methodiek van de netto huurquote ook toegepast. De VROM-raad ziet alleen scheefwoners met een echt lage huurquote als goedkope scheefheid, en merkt daarbij terecht op dat goedkope scheefheid (door hypotheekrenteaftrek) ook voorkomt in de koopsector. Voor het bepalen van een doorstromingsprobleem is dit een belangrijk gegeven. Doorstroming vindt juist plaats tussen segmenten op de woningmarkt die qua gebruikskosten dicht bij elkaar liggen. Dit is meteen één van de grootste problemen op de Nederlandse woningmarkt. Door de huursubsidie zijn huurwoningen met gebruikskosten tussen de 300 en 400 euro schaars, en huurwoningen die maandelijks tussen de 400 en 600 euro gebruikskosten met zich mee brengen zijn al bijna helemaal afwezig. Koopwoningen bevinden zich juist hoofdzakelijk in het segment boven de 500 euro aan gebruikskosten per maand (PBL, pp.86, 2008). Zo bedragen de maandelijks netto hypotheeklasten voor een woning van €160.000,- bij een huishoudeninkomen van €25.000,- (zonder andere financiële verplichtingen en eigen vermogen) minimaal €515,- per maand. Een huurwoning met een huurprijs van €450,- levert bij een huishoudeninkomen van €25.000,- een maandelijks netto huur op van €346,-.

De noodzakelijke prijsoverlap die nodig is voor het maken van een stap in de wooncarrière ontbreekt hierdoor. Dit is de veelgenoemde 'kloof tussen huren en kopen of ook wel het 'gat' in de Nederlandse woningmarkt. Huishoudens kunnen (of willen) de gewenste stap in de wooncarrière niet maken, en wonen daarmee scheef.

Scheefwoners zijn een indicator van een opstopping op de woningmarkt. Daarmee is scheefwonen te vergelijken met een file op de weg, veroorzaakt door bijvoorbeeld het afsluiten van een rijbaan vanwege een ongeluk. Als deze rijbaan niet meer beschikbaar is, stagneert de doorstroming en ontstaat er een file. Een automobilist kan ook bewust op bijvoorbeeld de linkerrijstrook blijven rijden, om dat dit wellicht prettiger rijdt. Wanneer meerdere automobilisten dit gedrag vertonen, ontstaat er ook stagnatie in de doorstroming en kan dit onbedoeld tot een file leiden. Daarmee kunnen er dus eigenlijk twee soorten files ontstaan: onbedoeld (door links te rijden) en gedwongen (door een ongeluk).

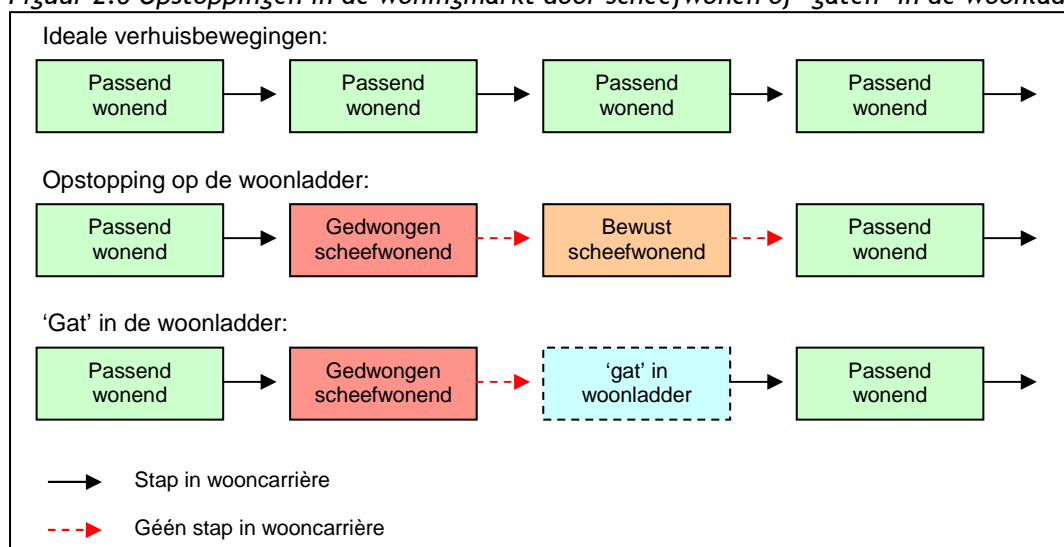
Op de woningmarkt werkt dit principe hetzelfde. Huishoudens die naar plezier wonen in een bepaald type woning in een bepaalde woonomgeving, zullen niet verhuizen naar een andere woning in een andere woonomgeving wanneer deze niet iets toevoegt aan het huidige woongenot. Daarmee blijft deze groep huishoudens wonen waar ze woont, en veroorzaakt onbedoeld een stagnatie in de doorstroming. Dit is de groep huishoudens die ook vaak wordt getypeerd als de goedkope scheefheid. Naar vermogenspositie bekeken zouden zij een duurdere woning kunnen betrekken. Maar het kan ook omgekeerd zijn. Een huishouden kan ook duur scheefwonen, al is dat vaker gedwongen.

Een tweede groep huishoudens zijn de gedwongen scheefwonende huishoudens. Dit zijn huishoudens die een stap willen maken in hun wooncarrière, maar deze stap niet kunnen maken doordat de woning die ze willen betrekken er niet is of bezet wordt door een bewust scheefwonend huishouden of een ander gedwongen scheefwonend huishouden.



Zo ontstaat er eigenlijk ook weer een soort keten. Iedere keten kan bestaan uit passend wonende huishoudens, gedwongen scheefwonende huishoudens (willen wel maar kunnen niet verhuizen) en bewust scheefwonende huishoudens (willen niet verhuizen). Het ideaalbeeld is dat alle huishoudens kunnen verhuizen naar passende woningen. Ieder huishouden heeft een passende woning, en wanneer dit huishouden een stap in de wooncarrière wil maken dan kan dit. In de praktijk is dit echter niet het geval. In schema ziet dit er als volgt uit:

Figuur 2.6 Opstoppingen in de woningmarkt door scheefwonen of 'gaten' in de woonladder



Bron: Eigen ontwerp, 2008.

In figuur 2.6 is te zien dat de stagnatie in de doorstroming verschillende oorzaken kan hebben. Een huishouden woont bijvoorbeeld in een passende woning. Door een verandering in de levensloopcyclus wil het huishouden een stap in de wooncarrière maken. In het ideale model kan deze stap gemaakt worden en heeft het huishouden een nieuwe passende woning gevonden. Het kan ook zo zijn dat het huishouden geen passende woning kan vinden en géén stap in de wooncarrière kan maken. Dit kan komen door een opstopping op de woonladder door een ander huishouden dat bewust scheefwonend een woning bezet houdt. Het kan ook voorkomen dat er meerdere opstoppingen achter elkaar zitten. Een gedwongen scheefwonend huishouden kan ook weer een ander huishouden belemmeren, waardoor er twee gedwongen scheefwonende huishoudens achter elkaar op de woonladder staan. Een tweede oorzaak van een opstopping op de woonladder is het totaal ontbreken van een passende woning. De woning die dit huishouden zoekt is in principe niet beschikbaar op de woningmarkt. Dit wil niet letterlijk betekenen dat deze woning niet bestaat, maar dit type woning is er onvoldoende. Zelfs al zou er niemand bewust scheefwonend zijn in dit type woning, dan nog is er een tekort aan dit type woning. Er is dan spraken van een 'gat' in de woonladder. Met andere woorden: in een bepaald segment op de woningmarkt is onvoldoende aanbod gelet op de absolute vraag.

De doorstroming verloopt goed wanneer er geen huishoudens meer gedwongen scheefwonen. Dit betekent dus niet dat er geen huishoudens bewust scheef mogen wonen. Sterker nog; in de praktijk wordt een bepaalde mate van scheefwonen gewenst bevonden om niet te eenzijdige wijken of buurten te krijgen en te differentiëren in sociale klassen.

De onduidelijkheid over de omvang en wenselijkheid van goedkope scheefheid is bij elkaar redenen genoeg om met name het begrip goedkope scheefheid in dit onderzoek niet verder te gebruiken bij de bepaling van de mate van mobiliteit op de woningmarkt. Ik zou in het kader van dit onderzoek dan ook niet willen hebben over goedkope en dure scheefheid, maar over de zojuist toegelichte bewuste en gedwongen scheefheid. Het gaat bij woonkeuze niet alleen om de waarde van een woning en de daaraan gekoppelde woondiensten en inkomenspositie van een huishouden. Er zijn meerdere factoren die een keuze voor een bepaalde woning bepalen. Onderscheid in goedkope en dure scheefheid vind ik dan ook niet de goede. Huishoudens maken ieder een eigen keus waar ze willen wonen. Als dit bewust in een woning is die goedkoper is dan ze zouden kunnen betalen maar bijvoorbeeld wel in een bewust gekozen wijk, dan is dat een keuze van het desbetreffende huishouden dat gerespecteerd moet worden.

De (politieke) vraag van de maakbare samenleving komt dan om de hoek kijken; in hoeverre is het maatschappelijk acceptabel dat gestuurd wordt waar en hoe een huishouden zou moeten wonen. Daarop wordt in dit onderzoek geen antwoord gegeven. Er wordt alleen inzichtelijk gemaakt hoe het is gesteld met de mobiliteit op de woningmarkt en waar er eventueel verstoppingen zitten. De normatieve discussie of deze verstoppingen wenselijk zijn of niet, blijft zoveel mogelijk buiten beschouwing.

De groep huishoudens die gedwongen scheef woont, te goedkoop of te duur, heeft de keuze om scheef te wonen niet bewust gemaakt. Doordat er, om wat voor reden dan ook (opstopping of 'gat' in de woonladder), een mismatch is tussen vraag en aanbod worden zij gedwongen een woning te betrekken die niet aan hun wens voldoet.

Om doorstroming te bevorderen moeten beleidsmakers zoeken naar de grote verstoppingen op de woningmarkt of 'gaten' in de woonladder. Welke groepen huishoudens verhuizen niet of nauwelijks. Het beleid om doorstroming te bevorderen moet ingezet worden op de bewust scheefwonende huishoudens en de 'gaten' in de woonladder. Wanneer deze 'stoppen' eruit getrokken worden, gaat de woningmarkt weer beter doorstromen. Het is dus zaak om te achterhalen welke huishoudens bewust scheefwonen en waar de gaten in de woonladder zitten. Vervolgens is het een beleidskeuze of en in welke mate er met gericht beleid getracht wordt deze huishoudens te laten doorstromen.



3 Methodologisch kader

Doel van het onderzoek is inzicht te geven in de huidige mobiliteit en doorstromingsprocessen, om zo de stagnatie in de doorstroming op de Arnhemse woningmarkt in beeld te brengen. Vervolgens kan advies worden gegeven omtrent maatregelen die de doorstroming kunnen bevorderen. In hoofdstuk 2 is het theoretisch kader beschreven dat als uitgangspunt dient voor de opzet van het onderzoek. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de Arnhemse verhuisketens aan de hand van de Markov-ketenberekening en de rekruteringsstabel worden opgesteld en de gerealiseerde doorstroming wordt berekend. In de eerste paragraaf wordt de selectie en afbakening van woonsegmenten en wijken toegelicht. De tweede paragraaf geeft in zijn algemeenheid inzicht in hoe de theorie van de verhuisketens in een ideaalbeeld toegepast zou kunnen worden op bevolkingsbestanden. De derde paragraaf gaat in op de daadwerkelijke bewerking van de bronbestanden die gebruikt zijn om te komen tot de benodigde data-input voor de rekruteringsstabel. Er wordt inzicht gegeven in het proces hoe gekomen is van een personenbestand (GBA) naar een huishoudensbestand met daarin alle verhuisc Bewegingen en bijbehorende woningkenmerken en het geeft inzicht in de afwegingen die gemaakt zijn bij de bewerkingen en hoe de rekruteringsstabel ingevuld wordt.

3.1 De woonsegmenten en gebiedsindeling

In de verhuisketen vindt in iedere schakel een verhuizing plaats. Deze verhuizing vindt plaats vanuit zeer diverse type woningen naar allerlei andere, of soms dezelfde, type woningen. Om gedetailleerd inzicht te krijgen in de doorstroming met behulp van het verhuisketenmodel en de Markov-keten berekeningen moet er gecategoriseerd worden in het aantal woningtypen. Met andere woorden: de woningmarkt moet in klassen onderverdeeld worden, zodat met de Markov-keten en matrixrekening de overgangskansen tussen de klassen kan worden bepaald en de verhuisketenlengtes kunnen worden berekend.

In het oorspronkelijke onderzoeksvoorstel was reeds een voorstel gedaan om de Arnhemse woningmarkt onder te verdelen in 20 verschillende woonsegmenten en 24 verschillende wijken. Daarbij zou voor ieder van de 24 wijken een apart verhuisketenmodel opgesteld worden, met elk 20 verschillende woonsegmenten. In deze paragraaf wordt deze indeling gecompriëerd om zo een overzichtelijker en minder complex model te krijgen. En in plaats van een apart model voor iedere wijk, wordt er maar één model voor de gehele gemeente opgesteld. Voor dit totaalmodel op stadsniveau wordt een rekruteringspatroon en multiplier matrix opgesteld waarmee de gemiddelde verhuisketenlengte van ieder woonsegment wordt berekend.

Ieder wijk zou in eerst instantie gezien worden als een eigen gesloten woningmarkt. Dit is noodzakelijk om aan de eis van een gesloten systeem te voldoen. In de praktijk is dit uiteraard niet het geval. In sommige wijken wordt weliswaar veel intern verhuisd, maar het aantal verhuizingen in of uit de wijk is toch aanzienlijk. Op het grotere schaalniveau van de gemeente Arnhem is dit veel minder het geval. Het aantal regioverlaters en regioinstromers is dan in verhouding een stuk lager, waardoor één gesloten model op gemeentelijk niveau dichterbij de werkelijkheid komt dan 24 losse modellen.

In de volgende twee subparagrafen wordt uiteengezet hoe is gekomen tot de indeling in 14 woonsegmenten en op welke gebiedsniveaus de verhuisc Bewegingen zijn geanalyseerd.

3.1.1 De woonsegmenten

Omdat het bij doorstroming feitelijk gaat om gerealiseerde verhuisc Bewegingen tussen woningen in verschillende prijssegmenten met daaraan gekoppelde wooneigenschappen, was het oorspronkelijk aantal van 20 woonsegmenten uit het onderzoeksvoorstel opgesteld



aan de hand van eigendomsverhouding, type wooneigenschap en prijsklasse. De indeling van wooneigenschappen in laagbouw en etage is een veel gebruikte indeling die de afdeling Wonen vaak hanteert. De indeling van de prijsklasse was opgesteld door gebruik te maken van verschillende bestaande grenzen die in de (Arnhemse) woningmarktwereld worden gebruikt. Gebruik makend van bestaande en jaarlijks geactualiseerde begrenzingen is het mogelijk om in de toekomst eenvoudig het onderzoek opnieuw uit te voeren door de gehanteerde prijsklassen te actualiseren. Hieronder staat de oorspronkelijke indeling in 20 verschillende woonsegmenten. Achtereenvolgens wordt uiteengezet hoe en waarom deze oorspronkelijke indeling is omgevormd tot een nieuwe indeling toepasbaar op de databestanden.

Laagbouw huur

	(cijfers 2008/2009, VROM)
1. tot kwaliteitskortingsgrens	t/m € 348,99
2. tot aftoppingsgrens (één- / tweepersoons)	€ 348,99 - € 499,51
3. tot aftoppingsgrens (drie of meerpersoons)	€ 348,99 - € 535,33
4. tot maximale huurgrens huurtoeslag (HSG)	€ 348,99/€ 535,33 - € 631,73
5. boven maximale huurgrens huurtoeslag	vanaf € 631,73

Laagbouw koop

	(2008, zelf samengesteld)
6. betaalbaar (KAN-afspraken)	tot € 172.000
7. middelduur 1 (tot starterslening-grens)	€ 172.000 - € 225.000
8. middelduur 2 (tot NHG-grens, incl. bijkom. kosten)	€ 225.000 - € 265.000
9. duur (bovengrens conform 'Monitor nieuwe woningen' ³)	€ 265.000 - € 316.000
10. topsegment	€ 316.000 en hoger

Etage huur

11. tot kwaliteitskortingsgrens	t/m € 348,99
12. tot aftoppingsgrens (één- / tweepersoons)	€ 348,99 - € 499,51
13. tot aftoppingsgrens (drie of meerpersoons)	€ 348,99 - € 535,33
14. tot maximale huurgrens huurtoeslag	€ 348,99/€ 535,33 - € 631,73
15. boven maximale huurgrens huurtoeslag	vanaf € 631,73

Etage koop

16. betaalbaar (KAN-afspraken)	tot € 172.000
17. middelduur 1 (tot starterslening-grens)	€ 172.000 - € 225.000
18. middelduur 2 (tot NHG-grens, incl. bijkom. kosten)	€ 225.000 - € 265.000
19. duur (bovengrens conform 'Monitor nieuwe woningen')	€ 265.000 - € 316.000
20. topsegment	€ 316.000 en hoger

Deze oorspronkelijke 20 woonsegmenten zijn gecomprimeerd tot 14 nieuwe klassen. De huursegmenten zijn teruggebracht tot 3 prijsklassen en de koopsegmenten tot 4. Laagbouw wordt vervangen door eengezinswoning (EG) en etage door meergezinswoning (MG). De nieuwe indeling sluit aan bij de al bestaande indeling van het meerjarenprogramma woningbouw van de afdeling Wonen.

Binnen de variabele eengezins/meergezins in het databestand wordt ook een categorie 'overige' onderscheiden. Deze categorie 'overig' is samengevoegd met de categorie 'meergezins'. Zie bijlage 3 voor de afweging van deze samenvoeging.

De volgende 14 woonsegmenten zijn nu ontstaan:

- | | |
|-----------------------|-----------------------------|
| 1. EG goedkope huur | tot kwaliteitskortingsgrens |
| 2. EG betaalbare huur | tot maximale huurgrens |
| 3. EG dure huur | boven maximale huurgrens |
| 4. EG goedkope koop | < € 172.000 |
| 5. EG betaalbare koop | € 172.000 - € 225.000 |
| 6. EG dure koop | € 225.000 - € 350.000 |
| 7. EG topsegment koop | > € 350.000 |
| 8. MG goedkope huur | tot kwaliteitskortingsgrens |

³ De 'Monitor nieuwe woningen' wordt ieder kwartaal opgesteld door het samenwerkingsverband van het Ministerie van VROM, Neprom en Aedes op basis van cijfers van het Kadaster.

9. MG betaalbare huur	tot maximale huurgrens
10. MG dure huur	boven maximale huurgrens
11. MG goedkope koop	< € 172.000
12. MG betaalbare koop	€ 172.000 - € 225.000
13. MG dure koop	€ 225.000 - € 350.000
14. MG topsegment koop	> € 350.000

De hiervoor gehanteerde prijsgrenzen voor het koopsegment zijn op basis van marktprijzen. De databestanden die gebruikt zijn voor het opstellen van het gerealiseerde verhuispatroon zijn afkomstig uit het basis gebouwen bestand (BGB) waarbij uitgegaan wordt van WOZ waarden. Daarom zijn de marktprijzen omgerekend naar WOZ waarden. De WOZ waarde geeft bij benadering de waarde van een woning weer. Het is echter niet de exacte waarde van iedere individuele woning. Over het algemeen is de WOZ waarde lager dan de verkoopwaarde. In Oost- en Zuid-Nederland lagen de verkoopprijs en de WOZ waarde in 2008 het dichtst bij elkaar van heel Nederland (cijfers CBS 2008 van <http://www.blikophetnieuws.nl/bericht/80423>). De verkoopprijzen liggen in Zuidoost Nederland gemiddeld 9 à 10 procent hoger dan de WOZ waarden. Voor de bepaling van de WOZ waarde van een woning is daarom 90% van de marktwaarde genomen, zoals hieronder is te zien:

- Goedkope koop < € 155.000 WOZ
- Betaalbare koop € 155.000 - € 200.000 WOZ
- Dure koop € 200.000 - € 315.000 WOZ
- Topsegment koop > € 315.000 WOZ

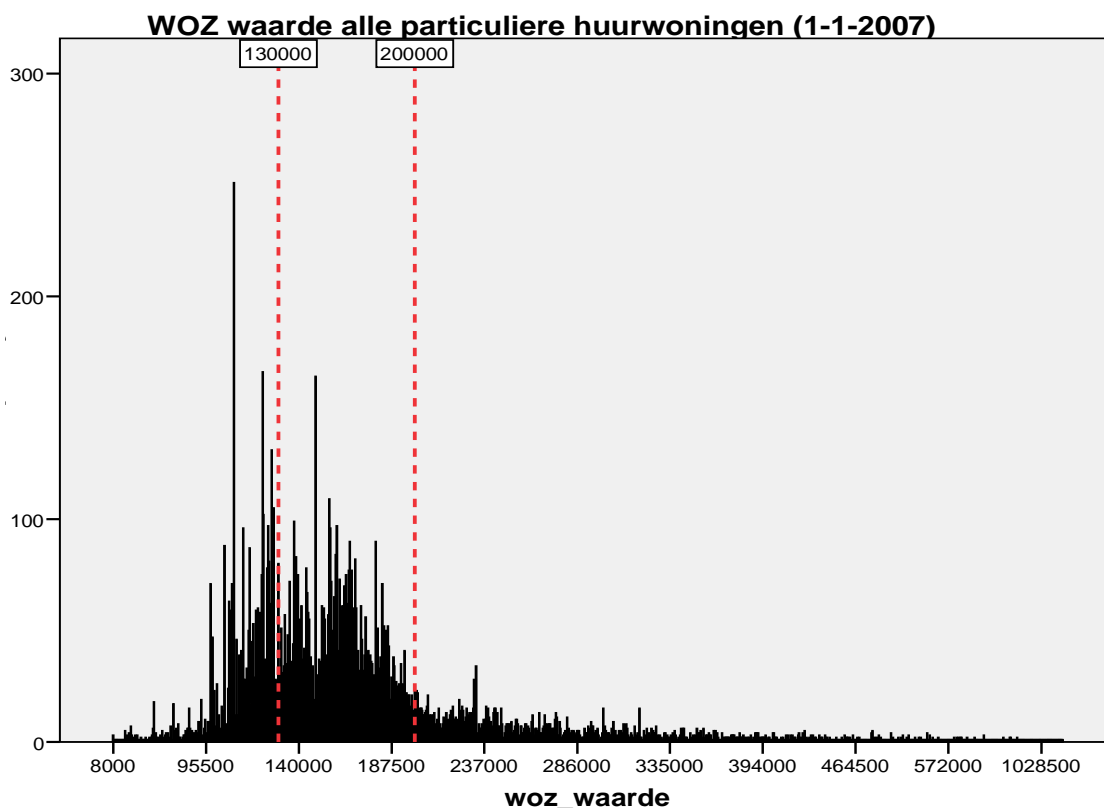
Het huursegment is opgedeeld in 3 prijsklassen. Van (bijna) alle corporatiewoningen zijn de huurprijzen bekend. Deze huurprijzen zijn vervolgens onderverdeeld in de standaard onderverdeling conform de huursubsidiegrenzen. Zo ontstaat de volgende indeling voor 2008 (voor 2006 en 2007 zijn de huursubsidiegrenzen uit 2006 aangehouden):

- 1) Tot kwaliteitskortingsgrens < € 349,00
- 2) Tot maximale huurgrens € 349,01 - € 632,00
- 3) Boven maximale huurgrens > € 632,01

Alleen van de corporatiewoningen zijn de huurprijzen bekend, van de particuliere huurwoningen is alleen de WOZ waarde bekend. Van de particuliere huurwoningen zijn daarom de WOZ waarden gebruikt om onderscheid te maken in goedkope, betaalbare en dure huur. Door de WOZ waarden te bekijken van alle particuliere huurwoningen en de huurwoningen waarvan de huurprijs wel bekend is, is een inschatting gemaakt van de grens tussen goedkoop, betaalbaar en dure huur van de particuliere huurwoningen. Zo kwam voor 2006 naar voren dat de gemiddelde WOZ waarde van een corporatiewoning die zich rond de kwaliteitskortingsgrens bevindt, bijna € 129.000 bedraagt. Voor 2008 was dit iets meer dan € 130.000. Dit is de grens geworden tussen goedkope en betaalbare particuliere huurwoningen. De tweede grens is gelegd op € 200.000,- WOZ, gelijk aan de grens in de koopsector tussen betaalbaar en duur. Deze indeling op basis van WOZ waarden van alle particuliere huurwoningen is weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1 WOZ waarden alle particuliere huurwoningen 2007



Bron: BGB 1-1-2007

De definitieve prijssegmenten toegepast op de databestanden

De 7 prijssegmenten zijn de basis voor het onderscheid in de 14 woonsegmenten. De definitieve prijssegmenten die zijn toegepast op de databestanden uit 2006 t/m 2008 staan hieronder weergegeven.

2006 en 2007

Goedkope huur	WOZ < € 130.000 of huurprijs < € 332,-
Betaalbare huur	WOZ € 130.000 / € 200.000 of huurprijs € 332,- / € 605,-
Dure huur	WOZ > € 200.000 of huurprijs > € 605,-
Goedkope koop	WOZ < € 155.000
Betaalbare koop	WOZ € 155.000 - € 200.000
Dure koop	WOZ € 200.000 - € 315.000
Topsegment koop	WOZ € > 315.000

2008

Goedkope huur	WOZ < € 130.000 of huurprijs < € 349,-
Betaalbare huur	WOZ € 130.000 / € 200.000 of huurprijs € 349,- / € 632,-
Dure huur	WOZ > € 200.000 of huurprijs > € 632,-
Goedkope koop	WOZ < € 155.000
Betaalbare koop	WOZ € 155.000 - € 200.000
Dure koop	WOZ € 200.000 - € 315.000
Topsegment koop	WOZ € > 315.000

Deze 7 prijssegmenten onderverdeeld naar eengezins en meergezins vormen de 14 verschillende categorieën woonsegmenten, en zijn de klassen die gebruikt worden om het rekruteringspatroon vast te stellen.

3.1.2 De gebieds- en wijkindeling

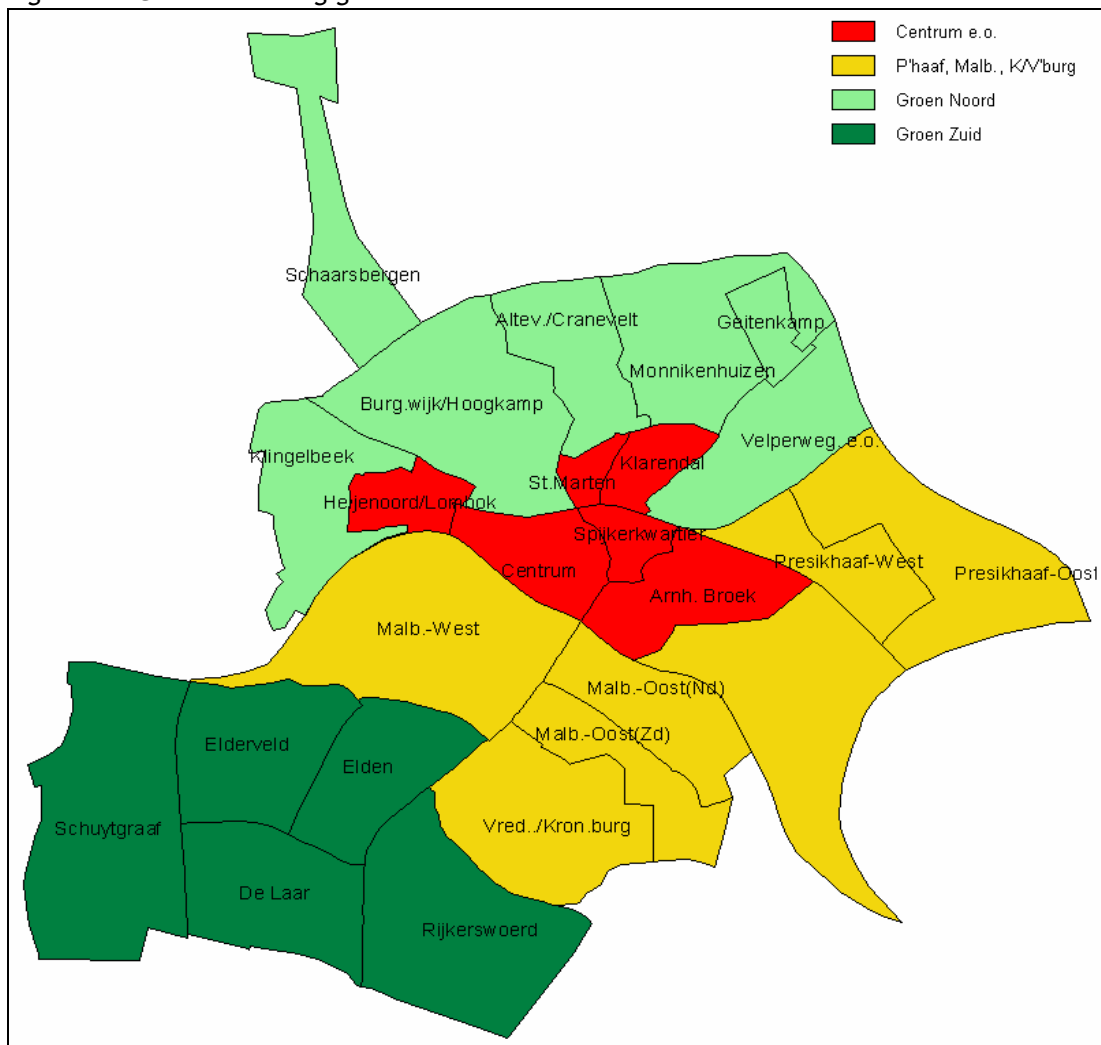
De verhuisbewegingen tussen de 14 verschillende woonsegmenten kunnen voor de gemeente Arnhem als totaal in beeld gebracht worden. Maar er kan ook nog verder ingezoomd worden naar gebieds- en wijkniveau. De wijkindeling die gehanteerd wordt is conform de CBS buurt- en wijkindeling. Daarin worden de volgende 24 afzonderlijke wijken onderscheiden:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------|
| 1. Centrum | 13. Schaarsbergen e.o. |
| 2. Spijkerkwartier | 14. Heijenoord/Lombok |
| 3. Arnhemse Broek | 15. Klingelbeek |
| 4. Presikhaaf-West | 16. Malburgen-West |
| 5. Presikhaaf-Oost | 17. Malburgen-Oost (Noord) |
| 6. St. Marten/Sonsbeek-Zuid | 18. Malburgen-Oost (Zuid) |
| 7. Klarendal | 19. Vredenburg/Kronenburg |
| 8. Velperweg e.o. | 20. Elden |
| 9. Alteveer en Cranevelt | 21. Elderveld |
| 10. Geitenkamp | 22. De Laar |
| 11. Monnikenhuisen | 23. Rijkerswoerd |
| 12. Burgemeesterswijk/Hoogkamp | 24. Schuytgraaf |

Gebiedsniveau

De 24 wijken zijn ook geclusterd in 4 verschillende gebieden. Deze gebiedsindeling is gelijk aan de gebiedsindeling conform het Meerjarenprogramma Woningbouw (MWP), en is gebaseerd op gelijkwaardige type wijken in verschillende type woonmilieus. De onderverdeling van de 24 wijken in de 4 deelgebieden is te zien in figuur 3.2. Bij het analyseren van het verhuispatroon wordt in hoofdstuk 4 na het totaal patroon voor geheel Arnhem te hebben weergegeven ook de verhuisbewegingen tussen deze 4 deelgebieden in beeld gebracht.

Figuur 3.2 Gebiedsindeling gemeente Arnhem





3.2 Ideale bewerkingsproces databestanden

De basis van het onderzoek is het achterhalen van het gerealiseerde verhuispatroon in Arnhem en daarmee alle verhuisketens te simuleren. Het gerealiseerde verhuispatroon wordt bepaald aan de hand van feitelijke verhuisbewegingen uit het verleden, en deze worden in een rekruterings tabel gegoten. In hoofdstuk 2 is aangegeven (figuur 2.2) hoe een verhuis keten theoretisch in elkaar zit en is ook aangegeven hoe op basis van de rekruterings tabel de verhuis ketens gesimuleerd kunnen worden (paragraaf 2.4).

In deze paragraaf wordt ingegaan op het opstellen van een rekruterings tabel op basis van bevolkingsbestanden. Al eerder is aangegeven dat het simuleren van verhuis ketens op basis van bevolkingsbestanden niet een veel gehanteerde methode is, maar dat over het algemeen gebruik wordt gemaakt van data op basis van enquêtes zoals het WoON. Om tot een rekruterings tabel te komen op basis van bevolkingsbestanden moeten verschillende stappen doorlopen worden. Niet al deze stappen zijn zondermeer uitvoerbaar. In deze paragraaf wordt vooral ingegaan op de temaken keuzes en uitgelegd waarom bepaalde stappen niet zondermeer uitvoerbaar zijn. In de paragraaf daaropvolgend wordt beschreven op welke manier de bronbestanden uiteindelijk wel zijn bewerkt en waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt.

3.2.1 De beschikbare databestanden

Om de rekruterings tabel te kunnen vullen zijn gegevens nodig van alle verhuisbewegingen van huishoudens met de bijbehorende kenmerken van de vorige en huidige woning. Daarvoor zijn de volgende databronnen beschikbaar:

- Gemeentelijke basisadministratie (GBA): standsbestand
- Basis Gebouwen Bestand (BGB): standsbestand

De GBA bevat alle in Arnhem woonachtige personen (dus géén huishoudens) met bijbehorende bewonerskenmerken op adresnotatie op een bepaald moment. Dit wordt de stand genoemd. Vervolgens zijn er op basis van verhuismutaties in de GBA drie verhuisbestanden per jaar beschikbaar met alle verhuisbewegingen. Dit zijn stroombestanden omdat het bestaat uit verschillende waarnemingen met ook een datumvariabele. Dit resulteert in de volgende verhuisbestanden:

- alle verhuisde personen binnen Arnhem per jaar (binnenverhuizers): stroombestand
- alle vertrokken personen uit Arnhem per jaar (vertrek): stroombestand
- alle personen die naar Arnhem zijn verhuisd per jaar (vestiging): stroombestand

Het BGB bevat alle gebouwen in de gemeente Arnhem op adresnotatie per 1 januari van ieder jaar. In dit bestand staan alle woningen met de bijbehorende kenmerken van de woning, zoals de eigendomsverhouding, WOZ waarde en het type woning. De huurprijzen van corporatiewoningen waren in eerste instantie niet van alle afgelopen jaren bekend, maar zijn toegevoegd om voor ieder jaar een compleet en vergelijkbaar woningenbestand te krijgen.

Bewerkingsapplicatie

Voor het bewerken en analyseren van de databestanden is gebruik gemaakt van het softwareprogramma SPSS (versie 15.0). Het BGB met de huurprijzen van alle corporatiewoningen is eerst omgezet van een MS Access bestand naar een SPSS bestand. In SPSS is veelvuldig gebruik gemaakt van het aggregeren en koppelen van variabelen. Aggregeren is het samenvoegen van verschillende cases tot nieuwe geaggregeerde cases op basis van gemeenschappelijke waarden. Bijvoorbeeld alle personen die op exact hetzelfde adres wonen samenvoegen tot een huishouden.

Koppelen is het toevoegen van variabele met bijbehorende waarden uit een ander bestand aan het bronbestand, op basis van een gemeenschappelijke unieke variabele. In dit onderzoek bijvoorbeeld het koppelen van woningkenmerken uit de BGB aan een persoon in de GBA op basis van het adres.

Tijdperiode

Bij de beschrijving van de voorwaarden die gelden bij het gebruik van een Markov-ketenmodel in paragraaf 2.4.4 is aangegeven dat een ideale tijdperiode voor het simuleren



van de verhuisketens ongeveer 2 á 3 jaar bedraagt. Met deze tijdsperiode wordt het meest tegemoet gekomen aan de voorwaarden dat het rekruteringspatroon in de te onderzoeken tijdsperiode stabiel moet zijn en wordt er als het ware een gemiddeld verhuispatroon opgesteld voor de desbetreffende periode. Daarnaast is het noodzakelijk om naar een langere periode dan het jaar te kijken om voldoende celvulling te kunnen genereren in de rekruterings tabel.

Na bestudering van de beschikbare databestanden is gekozen om de jaren 2006, 2007 en de eerste helft van 2008 te onderzoeken. Voor deze jaren zijn de verhuisbestanden identiek qua opbouw en beschikken ze over dezelfde informatie en zijn de WOZ waarden en huurprijzen van de woningen bekend.

3.2.2 Bewerking van de bronbestanden naar input rekruterings tabel

Met behulp van de bronbestanden moet uiteindelijk de rekruterings tabel gevuld worden. Om de rekruterings tabel te kunnen vullen is het noodzakelijk om te weten of de woning en het huishouden dat bij een verhuizing is betrokken valt onder primair aanbod, secundair aanbod of nieuwkomers. In de rekruterings tabel worden alleen het secundaire aanbod en de nieuwkomers ingevuld. Het gaat bij het samenstellen van de rekruterings tabel uiteindelijk om het aantal betrokken en verlaten lege woningen en het aantal huishoudens dat een verhuisketen afbreekt. Dat zijn de gegevens die nodig zijn.

Figuur 3.3 Invulling rekruterings tabel in type verhuisbeweging

Huidige woning	Vorige woning			Nieuwkomers	Totaal
	Woonsegment 1	Woonsegment 2	Woonsegment 3		
Woonsegment 1					
Woonsegment 2					
Woonsegment 3					
Totaal					

Bron: Eigen ontwerp, 2008

Voordat de rekruterings tabel ingevuld kan worden moeten de bronbestanden daarom eerst bewerkt en gekoppeld worden. Daarvoor worden een aantal stappen ondernomen die hierna achtereenvolgens worden beschreven. Het koppelen en bewerken van de verhuisbestanden is nodig om de juiste celvulling te kunnen genereren voor de op te stellen rekruterings tabel. Uit de drie typen verhuisbestanden (binnenverhuizers, vertrek en vestiging) moeten de nieuwkomende en doorstromende huishoudens (secundair aanbod) op de lokale woningmarkt worden gevormd. Alleen die verhuisbewegingen van huishoudens die een verhuisketen beëindigen (de nieuwkomers) of die een stap vormen in de verhuisketen zijn nodig voor de celvulling van de rekruterings tabel. Van iedere verhuisbeweging zouden daarom in ieder geval de volgende kenmerken achterhaald moeten worden:

- of de verhuisbeweging een splitsing, samenvoeging of geheel huishouden betreft;
- of de woning van waaruit verhuisd is leeg is achtergelaten;
- of de woning waar naartoe is verhuisd leeg was.

Deze kenmerken zijn nodig om te bepalen wie van de personen samen een huishouden vormen en bij een verhuizing een verhuisketen starten, doorstromen of een keten beëindigen. Hier ligt het grootste probleem wanneer gewerkt wordt met bevolkingsbestanden. Deze gegevens zijn niet direct bekend. Daarmee ontstaan de twee lastigste opgaven in het gehele proces van het opstellen van verhuisketens op basis van bevolkingsbestanden, in vergelijking tot 'normaal' onderzoek naar verhuisketens op basis van panelonderzoek:

- Opgave 1: het samenstellen van de huishoudens;
- Opgave 2: de link tussen verhuisde huishoudens en de daarbij betrokken woningen.

Deze opgaven worden achtereenvolgens toegelicht.



Opgave 1: Samenvoegen van personen naar huishoudens

De verhuisbestanden (binnenverhuizers, vertrek en vestiging) zijn persoonsbestanden, en moeten dus allereerst omgevormd worden naar huishoudensbestanden. Het gaat immers bij het opstellen van een verhuisketen niet om het aantal verhuisde personen, maar om het aantal verhuisde huishoudens die verhuizen naar een andere woning.

Normaliter wordt in het onderzoek naar verhuisbewegingen gebruik gemaakt van enquêtegegevens verkregen uit het WoON / WBO of specifiek uitgezette enquêtes. Op basis van deze enquêtegegevens zijn al direct de huishoudens bekend met alle kenmerken en is ook bekend wat voor een type woning is betrokken en achtergelaten.

Verhuisketenonderzoek op basis van feitelijke statistisch materiaal uit de bevolkingsadministratie kent deze gegevens niet. Met verschillende bewerkingen kan geprobeerd worden om toch zo goed mogelijk het personenbestand om te vormen tot een huishoudensbestand. Daarbij onderscheid ik twee methoden om het personenbestand om te vormen tot huishoudens. De verhuisbestanden worden daarbij als uitgangspunt gebruikt.

Methode 1 is in dit onderzoek toegepast en wordt hierna toegelicht. Methode 2 staat in bijlage 10. In paragraaf 3.3 wordt verder verantwoord waarom gekozen is voor methode 1.

Methode 1: Aggregeren op mutatedatum, vorig adres en nieuw adres.

Om het personenbestand om te vormen naar huishoudens kan er een aggregatie uitgevoerd worden op het personenbestand. Om huishoudens uit de persoonsbestanden te aggregeren kunnen de cases (personen) gekoppeld worden op tijdstip van mutatie (jaar/maand/dag) en op vorig en/of nieuw woonadres (postcode/huisnummer/huisnummertoevoegingen).

Uitgangspunt bij het aggregeren van personen naar huishoudens in de verhuisbestanden is de aanname dat wanneer er een verhuisbeweging plaatsvindt vanaf éénzelfde adres naar een of meerdere andere adressen, dan wel omgekeerd vanuit meerdere adressen naar éénzelfde adres, er sprake is van een verhuizing van een huishouden. De personen die bij deze verhuisbeweging zijn betrokken vormen dan na aggregatie een huishouden.

Vervolgens kan ook nog bekeken worden of de verhuisbeweging op dezelfde mutatedatum plaats heeft gevonden. Wanneer dat het geval is kan met nog meer zekerheid gesteld worden dat er sprake is van een verhuizing van personen die bij elkaar horen en samen een huishouden vormen. Dit zijn dan de huishoudens die in z'n geheel verhuizen. Maar dit zijn lang niet alle huishoudens. Bij opgave 2 wordt nader ingegaan op samenvoeging en splitsing van huishoudens en of er bij de verhuisbeweging een lege woning is betrokken.

Opgave 2: link tussen verhuisde huishoudens en de daarbij betrokken woningen

Na het vormen van de huishoudens, conform methode 1 of 2, is de volgende stap te bepalen of bij een verhuisbeweging van een huishouden ook daadwerkelijk een lege woning wordt achtergelaten en/of er een lege woning wordt betrokken. Bij onderzoek op basis van panelgegevens (zoals het WoON) is dit een heel simpele klus. Daar is simpelweg op basis van de enquêtegegevens bekend of een huishouden als geheel verhuist, of dat het een samenvoeging of splitsing betreft.

Op basis van bevolkingsbestanden is het leggen van de link tussen het verhuisde huishouden en de daarbij betrokken woning velen malen lastiger. Het is een uiterst complexe aangelegenheid vanwege het feit dat er vele verschillende typen verhuisbewegingen bestaan die allen een andere uitwerking hebben op de bijbehorende woning. Om een beeld te geven van deze complexiteit zijn de meest voorkomende type verhuisbewegingen in schemavorm weergegeven in figuur 3.4.

De verhuisbewegingen van het type A zijn verhuisbewegingen van meerpersoons huishoudens waarbij de achtergelaten woning leeg achter blijft. Daarmee is deze achtergelaten woning beschikbaar gekomen voor andere huishoudens. Dit zijn typische vormen van secundair aanbod. Secundair aanbod bestaat uit woningen die leeg aangeboden worden op de markt en daarbij een vraag creëren naar een andere woning. Type A1 is het meest eenvoudige voorbeeld van een standaard verhuisbeweging. Een compleet gezin verhuist naar een andere woning. Er wordt een lege woning betrokken en er blijft een lege woning achter. Maar niet alle verhuisbewegingen waarbij de verlaten woning leeg achterblijft veroorzaken secundair aanbod. Type A3 bijvoorbeeld is een verhuisbeweging waarbij twee delen van het huishouden verhuizen naar ieder een andere woning, een huishoudensplitsing. De achtergelaten woning blijft leeg achter, maar creëert geen vraag naar een andere woning. Dit komt omdat de twee verhuizende delen van het oorspronkelijke huishouden ieder bij een ander bestaand huishouden intrekken. Bijvoorbeeld een stel dat gaat scheiden en waarbij beide partners direct intrekken bij een andere partner. Dit type verhuisbewegingen veroorzaken primair aanbod. Primair aanbod

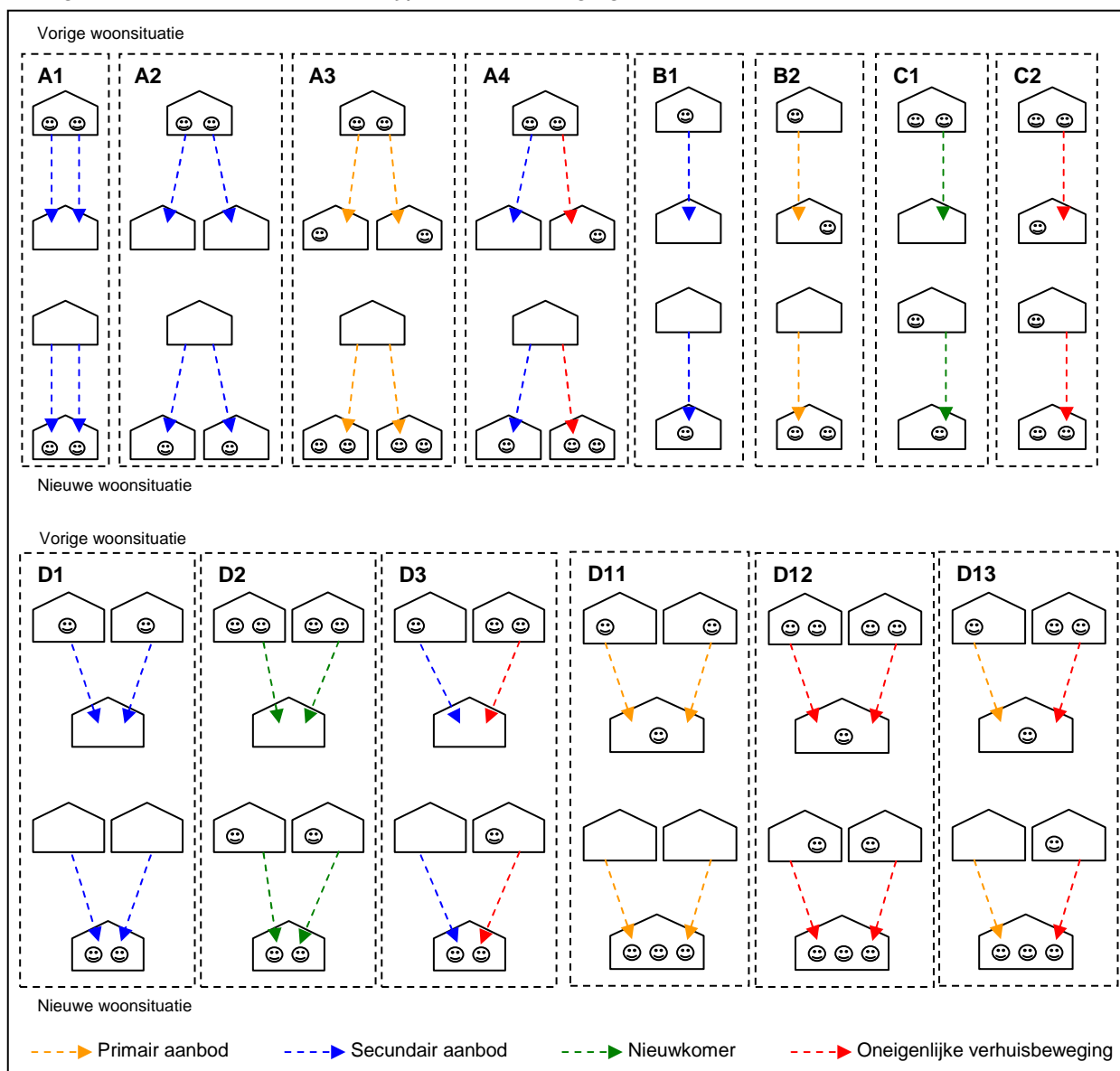


zijn woningen die leeg aangeboden worden zonder dat ze zelf vraag creëren. Een nieuwbouwwoning die op de markt gebracht wordt of een woning die leeg komt door overlijden zijn ook typische voorbeelden van primair aanbod.

Type A2 laat één lege woning achter op de markt, maar creëert zelfs een vraag naar twee nieuwe lege woningen. Type A4 tenslotte levert net als type A1 één lege woning op, en vraagt één nieuwe woning. Maar er zijn wel twee aparte verhuisbewegingen, waarbij de persoon die intrekt bij een bestaand huishouden wel een verhuisbeweging oplevert in het verhuisbestand, maar feitelijk op de woningmarkt geen vraag naar een lege woning creëert. Deze verhuisbeweging telt dan oneigenlijk mee in de verhuisbestanden en daarom moet deze dubbeltelling verwijderd worden. Een oneigenlijke verhuisbeweging is een verhuizing waarbij geen lege woning op de markt achterblijft, én geen lege woning wordt betrokken. Het is dus eigenlijk meer een soort administratieve overschrijving van het ene adres naar het andere.

De type B verhuizingen zijn in principe hetzelfde als type A, echter betreft het nu alleen éénpersoonshuishoudens. Daardoor zijn er minder varianten mogelijk. Een persoon vertrekt uit een woning en betreft een andere lege woning (B1), of de persoon trekt bij een andere huishouden in (B2). De verhuisbewegingen van het type B2 leveren wel weer verhuisbewegingen op in de verhuisbestanden, maar veroorzaken feitelijk op de woningmarkt geen vraag. Doordat wel een lege woning achterblijft is er sprake van het ontstaan van primair aanbod.

Figuur 3.4 Meest voorkomende type verhuisbewegingen



Bron: Eigen ontwerp, 2008



De verhuisbewegingen van het type C zijn verhuisbewegingen waarbij de achtergelaten woning niet leeg achterblijft. In alle gevallen waarbij géén lege woning achterblijft maar wel een vraag wordt gecreëerd, is sprake van een (of meerdere) nieuwkomers op de markt. Een nieuwkomer is een huishouden dat een lege woning betreft, maar géén lege woning achterlaat op de (Arnhemse) woningmarkt. Type C1 is een typisch voorbeeld van een nieuwkomer op de markt. Een persoon vertrekt uit een huishouden en gaat in een lege woning wonen. Type C2 daarentegen is géén nieuwkomer, maar net als type B2 een verhuisbeweging die feitelijk op de woningmarkt geen veranderingen veroorzaakt doordat ingetrokken wordt bij een bestaand huishouden.

De type D verhuizingen zijn samenvoegingen van (delen van) huishoudens vanuit twee (of meerdere) woningen naar één woning, waarbij type D1, D2 en D3 een lege woning betrekken en type D11, D12 en D13 géén lege woning betrekken. Zo is type D1 een traditionele samenvoeging van twee alleenstaanden die gaan samenwonen in een nieuwe lege woning, en daarmee 2 woningen secundair aanbod vrijmaken. Type D2 is een nieuwkomer. Er wordt een vraag naar één nieuwe woning gecreëerd en er wordt géén woning achtergelaten. D3 is een combinatie van D1 en D2. Een van de achtergelaten woningen blijft leeg achter, en een blijft niet leeg achter. Netto op de woningmarkt levert deze combinatie één lege woning op, en wordt er één lege woning betrokken: secundair aanbod dus. Maar dan moet in het verhuisbestand wel de verhuisbeweging van de persoon die géén lege woning achterlaat worden verwijderd.

Type D11 is te vergelijken met type A3, maar dan blijven er twee woningen leeg achter. Beide verhuisbewegingen veroorzaken primair aanbod. De verhuisbewegingen van type D12 veroorzaken op de woningmarkt feitelijk geen veranderingen. Er wordt géén lege woning achtergelaten en ook niet betrokken. Toch zijn dit wel twee verhuisbewegingen die ook weer verwijderd zouden moeten worden. Type D13 tenslotte levert één lege woning primair aanbod op, maar bestaat ook weer uit twee verhuisbewegingen. Ook deze tweede verhuisbeweging moet voor een zuiver beeld worden verwijderd.

Het is dus uiterst belangrijk om te weten of bij een verhuisbeweging een lege woning achterblijft, en/of wordt betrokken. Dit bepaalt of een verhuisbeweging onder primair of secundair aanbod valt of een nieuwkomer betreft. Op basis van de bevolkingsbestanden is dit niet te bepalen. Het is simpelweg bij een verhuisbeweging niet bekend of de woning van waaruit verhuisd is leeg is achtergelaten en of een betrokken woning leeg is betrokken. Wel kan op basis van aggregatie op adres en mutatedatum een deel van de splitsingen en samenvoegingen van huishoudens in beeld worden gebracht, maar dan alleen van personen die daadwerkelijk verhuisd zijn. De achtergebleven personen zijn in het verhuisbestand niet bekend, want deze zijn immers niet verhuisd.

Opgave 2 is daarmee een opgave die zo goed als niet is uit te voeren op bevolkingsbestanden. Door de huishoudensgrootte van de verhuisbeweging te vergelijken met de huishoudensgrootte op het moment van vertrek uit de vorige woning en het moment van aankomst in de nieuwe woning kan naar verwachting nog wel beter in beeld gebracht worden of bij een verhuisbeweging een lege woning is achtergebleven en/of betrokken. Dit is echter een uiterst complexe databewerking die zeer veel tijd in beslag neemt, en ook nog niet eens zeer veel meer zekerheid en nauwkeurigheid biedt. Het verhuisbestand moet dan opgeknipt worden in kwartalen om het te kunnen vergelijken met het kwartaal standsbestand. De grootte van ieder huishouden kan dan vergeleken worden met de grootte van een huishouden woonachting op hetzelfde adres volgens het standsbestand. Wanneer de huishoudensgrootte van de verhuisbeweging dan bijvoorbeeld 2 is, maar de huishoudensgrootte in het standsbestand geeft aan dat het huishouden in het begin van het kwartaal bestond uit 3 personen, dan is er sprake van een splitsing van het huishouden waarbij de verlaten woning niet leeg is achtergebleven. Met deze methodiek kan er echter wel ruis optreden. De huishoudensgrootte in een kwartaal kan in de tussentijd alweer zijn veranderd door bijvoorbeeld een geboorte of overlijden of andere tussentijdse verhuizing, waardoor een verhuisbeweging dan bijvoorbeeld oneigenlijk opgemerkt zou kunnen worden als een verhuisbeweging waarbij bijvoorbeeld iemand is achtergebleven. Al met al een uiterst complexe en tijdrovende methodiek met naar verwachting weinig extra mogelijkheden. In paragraaf 3.3 wordt uiteengezet hoe toch een deel van nieuwkomers kan worden bepaald, door een aanname te doen over het aantal 'starters'.

Conclusie uitvoering opgaven

De eerste grote opgave, het opstellen van de huishoudens, is bij het werken met bevolkingsbestanden nog wel deels in te vullen. De tweede opgave waarbij de link wordt gelegd tussen de verhuisbeweging van de huishoudens en de woning, is dusdanig complex dat deze niet is uit te voeren. De volgende paragraaf laat zien welke stappen wel zijn ondernomen en welke keuzes daaraan ten grondslag hebben gelegen.

3.3 Gekozen bewerkingsproces databestanden

In de vorige paragraaf is meer in theorie geschetst hoe de bevolkingsbestanden bewerkt zouden moeten worden om tot een zo optimaal mogelijk invulling van de rekruteringstabel te komen, waarbij huishoudens gevormd worden en bekend is van deze huishoudens of zij een lege woning hebben achtergelaten en/of betrokken. Deze paragraaf laat het daadwerkelijk gekozen bewerkingsproces zien dat is toegepast op de bevolkingsbestanden en op welke manier de invulling van de rekruteringstabel tot stand is gekomen.

3.3.1 Verantwoording gekozen methode

Er zijn twee methoden om te komen tot huishoudens (zie vorige paragraaf en bijlage 10):

Methode 1: aggregatie op adres / mutatiedatum.

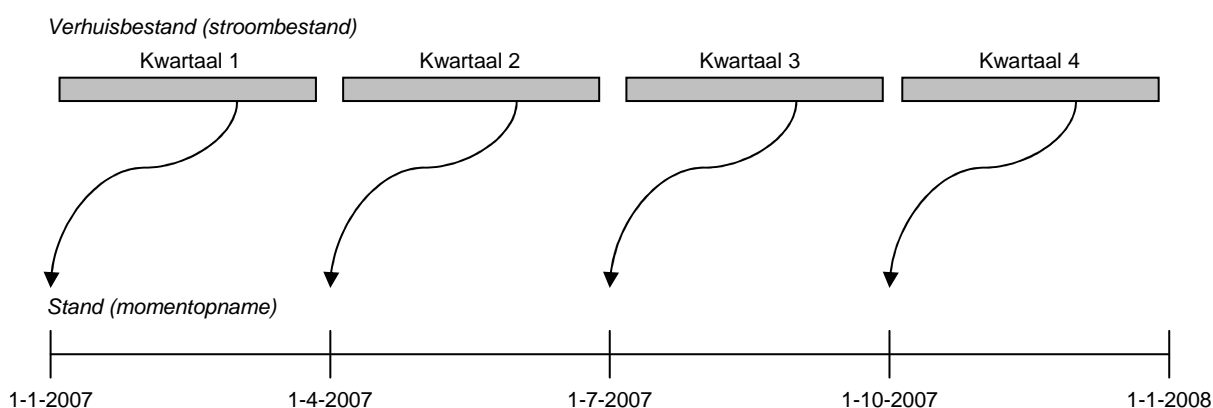
Methode 2: aggregatie op huishoudenshoofdanummers.

Beide methoden heb ik getest op het databestand “binnenverhuizers 2007, kwartaal 3”.

Op basis van methode 1 heeft een aggregatie plaatsgevonden op de variabelen van het vorige en nieuwe adres en op mutatiedatum. Wanneer een combinatie van al deze variabelen gelijk is, wordt een ‘huishouden’ aangemaakt. Dit houdt in dat een huishouden in dit geval ontstaat wanneer er één of meerdere personen op dezelfde dag vanuit dezelfde vorige woning naar dezelfde nieuwe woning verhuizen.

In methode 2 wordt gebruik gemaakt van een bestaande complexe methode van de afdeling OSJA (Onderzoek, Statistiek en Juridisch Advies gemeente Arnhem) om de samenstelling van huishoudens te schatten op basis van persoonsgegevens in de GBA. Op iedere 1^e dag van een kwartaal wordt er een stand uitgedraaid uit de GBA. Op dit standsbestand wordt een huishoudensschatting uitgevoerd en daarbij worden huishoudenskenmerken aangemaakt. Eén van die aangemaakte variabelen is het huishoudenshoofdanummer (‘hhhfdanr’), en door alle personen met hetzelfde ‘hhhfdanr’ samen te voegen ontstaan de huishoudens. Van de personen in de verhuisbestanden zijn deze huishoudenskenmerken niet bekend. Deze kenmerken kunnen echter wel gekoppeld worden uit het standsbestand aan de verhuisbestanden. De huishoudenskenmerken zijn alleen bekend op iedere 1^e van een kwartaal. Dit is een momentopname. De verhuisde personen in de verhuisbestanden zijn een zogenaamd stroombestand. Hier ontstaat een klein probleem. Onderstaande figuur laat dit goed zien.

Figuur 3.5 Koppeling stroombestand aan standsbestand



Door de huishoudenskenmerken uit de stand te koppelen aan de personen in het verhuisbestand wordt een persoon die bijvoorbeeld aan het eind van het kwartaal is verhuisd gekoppeld aan zijn eigen huishoudenskenmerken van begin dat kwartaal. Er kan in



de tussentijd echter iets veranderd zijn in de samenstelling van het huishouden. Door deze koppeling wordt indirect aangenomen dat de samenstelling en kenmerken van een huishouden in het betreffende kwartaal niet is veranderd. Door te kiezen voor een kwartaalkoppeling is dit nog enigszins te verantwoorden. Wanneer het totale verhuisbestand van een jaar gekoppeld zou worden aan de standskenmerken van begin dat jaar, wordt de foutmarge naar verwachting een stuk groter. Daarom is gekozen om bij toepassing van methode 2 te werken met kwartalen. Bij methode 1 kan gewoon gewerkt worden met hele jaren.

Vergelijking resultaten samenstelling huishoudens methode 1 en 2

Totaal waren er 3.168 personen verhuisd in het derde kwartaal van 2007. Op basis van methode 1 zijn deze geaggregeerd tot 2.178 huishoudens en met methode 2 zijn het er 2.287. Methode 1 komt daarmee tot iets minder huishoudens. Dit verschil zit voornamelijk in een lager aantal eenpersoonshuishoudens (1.631 ten opzichte van 1.853). Dit betekent dat door te aggregeren op adressen en mutatiedatum er meer personen worden samengevoegd die klaarblijkelijk samen verhuizen, en daarmee in de definitie van dit onderzoek een huishouden vormen.

Tabel 3.1 Resultaten test methoden 1 en 2 huishoudenvorming

huishoudensgrootte (methode: adres / mutatiedatum)

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 1	1631	74,9	74,9	74,9
2	326	15,0	15,0	89,9
3	114	5,2	5,2	95,1
4	79	3,6	3,6	98,7
5	23	1,1	1,1	99,8
6	4	,2	,2	100,0
7	1	,0	,0	100,0
Total	2178	100,0	100,0	

huishoudensgrootte (methode: hhhfdanummers)

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 1	1853	81,0	81,0	81,0
2	237	10,4	10,4	91,4
3	116	5,1	5,1	96,5
4	58	2,5	2,5	99,0
5	17	,7	,7	99,7
6	4	,2	,2	99,9
7	1	,0	,0	100,0
64	1	,0	,0	100,0
Total	2287	100,0	100,0	

Methode 1 (bovenste tabel) heeft twee voordelen ten opzichte van methode 2. Allereerst is er op basis van methode 1 een directere link gelegd met het huis dat is betrokken bij de verhuisbeweging. Er wordt immers geaggregeerd op een overeenkomst tussen het vorige en nieuwe adres. Het tweede voordeel is een praktisch voordeel. Het samenstellen van huishoudens conform methode 1 is veel minder complex en kost minder tijd ten opzichte van methode 2. Methode 2 levert wel extra informatie op over welke type huishoudens (bv. gezin met kinderen, gezin zonder kinderen of alleenstaand) er naar alle waarschijnlijkheid zijn betrokken bij de verhuisbeweging. Maar deze informatie is niet noodzakelijkerwijs nodig voor het opstellen van de rekruterings tabel en het vaststellen van de verhuisketen lengtes, maar hooguit interessante extra informatie.

Gelet op het geringe verschil in uitkomsten en de eenvoudigere en snellere toepasbaarheid is gekozen om methode 1 toe te passen in dit onderzoek.



3.3.2 Methode 1 toegepast

Om te komen tot de vulling voor de rekruterings tabel zijn de volgende bronbestanden als uitgangspunt gebruikt:

Binnenverhuizers2006	Vestiging2006
Binnenverhuizers2007	Vestiging2007
Binnenverhuizers2008 tot 01-07	Vestiging2008 tot 01-07
Vertrek2006	BGB2006
Vertrek2007	BGB2007
Vertrek2008 tot 01-07	BGB2008

Vervolgens is er in verschillende stappen toegewerkt naar de celvulling voor de rekruterings tabel. Deze stappen worden hierna achtereenvolgens in het kort beschreven.

Stap 1: Klaarmaken BGB bestanden

- In niet alle BGB bestanden waren de huurprijzen opgenomen. Deze zijn toegevoegd.
- De variabelen 'huurprijs' en 'woz waarde' zijn vervolgens opgedeeld in nieuwe prijsklassen.
- Met een combinatie van de waarden in de variabelen prijsklassen, woningtype 1 en huur/koop is aan de woningen een variabele toegevoegd waaraan is te zien in welk woonsegment de woning valt. Deze variabele wordt later gebruikt om de verhuisbewegingen onder te verdelen in de woonsegmenten in de rekruterings tabel.

Stap 2: Aggregeren naar huishoudens

- Allereerst is het belangrijk om op te merken dat in de verhuisbestanden alle adresmutaties conform de GBA staan die in een jaar zijn gemaakt. Dit houdt bijvoorbeeld in dat een huishouden dat is gaan scheiden en waarbij beide personen zijn verhuisd, gezien worden als 2 aparte verhuisbewegingen. Maar ook twee personen die zijn gaan samenwonen worden gezien als 2 aparte verhuisbewegingen, terwijl ze maar één woning betrekken. Zo zijn er nog vele andere type verhuisbewegingen die allen als een aparte verhuisbeweging worden gezien.
- De verhuisbestanden (van de binnenverhuizers) zijn allereerst geaggregeerd op vorig adres, nieuw adres en mutatedatum. Zo ontstaan de huishoudens die op hetzelfde tijdstip zijn verhuisd vanuit één of meerdere woningen naar één of meerdere andere woningen. Onderstaand staat een voorbeeld van de SPSS output van deze eerste aggregatie op de binnenverhuizers 2006, waarbij de nieuwe variabele 'huishoudensgrootte' is ontstaan. Hierin is te zien dat er totaal 8.965 huishoudens zijn gevormd, waarvan 6.800 uit 1 persoon bestaan. De huishoudensgrootte is de huishoudensgrootte van de verhuisbeweging. In deze 6.800 huishoudens van 1 persoon bevinden zich dus ook alle personen die afgesplitst zijn van een achtergebleven huishouden, zoals ouderlijk huis verlaters en scheidingen.

Tabel 3.2 Voorbeeld output 1e aggregatie huishoudens
huishoudensgrootte van binnenverhuizers^a

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ^b 1	6800	75,9	75,9	75,9
2	1338	14,9	14,9	90,8
3	417	4,7	4,7	95,4
4	275	3,1	3,1	98,5
5	110	1,2	1,2	99,7
6	13	,1	,1	99,9
7	7	,1	,1	99,9
8	2	,0	,0	100,0
9	2	,0	,0	100,0
14	1	,0	,0	100,0
Total	8965	100,0	100,0	

a. Mutatedatum, vorige en nieuwe adres hetzelfde.

b. Valid staat voor aantal personen dat bij de verhuizing is betrokken (huishoudensgrootte).



- Tweede aggregatie op huishoudens bestand.
Vervolgens is het hiervoor geaggregeerde bestand opnieuw geaggregeerd. Nu op vorige adres en mutatedatum om de splitsingen van huishoudens te bepalen. De output van deze aggregatie staat hieronder weergegeven. Daaruit blijkt dat er van de eerder bepaalde 8.965 huishoudens er 49 verhuisbewegingen zijn geweest van één adres naar twee andere adressen. Deze splitsende huishoudens zijn vervolgens verwijderd. Dit is nodig om uiteindelijk een zo zuiver mogelijk verhuisbewegingen bestand over te houden waarbij met de groots mogelijke zekerheid gesteld kan worden dat bij de verhuisbeweging één lege woning is achtergelaten en men is verhuisd naar één andere lege woning.

Tabel 3.3 Voorbeeld output 2e aggregatie huishoudens
splitsing binnenverhuizers 2006

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ^b 1	8858	99,4	99,4	99,4
2	49	,6	,6	100,0
3	1	,0	,0	100,0
6	1	,0	,0	100,0
Total	8909	100,0	100,0	

- Mutatedatum en vorige adres hetzelfde, naar één of meerdere andere adressen verhuisd.
- Valid staat voor aantal nieuwe betrokken woningen vanuit het vorige huishouden (splitsingen).

- De tweede en ook de derde aggregatie zijn alleen toegepast op de binnenverhuizers. Alleen van deze binnenverhuizers is het vorige en nieuwe adres bekend, van de vertrekkers en vestigers is een van beide adressen niet bekend. Op zich is dit geen probleem. Van de vertrekkers bijvoorbeeld is het vooral van belang te weten welke huishoudens er zijn vertrokken en een lege woning hebben achtergelaten. Of ze na vertrek zijn gesplitst is niet van belang. Of een lege woning is achtergebleven is bij de vertrekkers, net als bij de doorstromers helaas ook niet helemaal te achterhalen. Dit verhaal gaat ook op voor de vestigers, maar dan omgekeerd. Het is dan niet bekend of alle vestigers een lege woning hebben betrokken.
- Derde aggregatie op 2^e geaggregeerde 'splitsing' bestand.
Na de tweede aggregatie op splitsingen is het reeds geaggregeerde binnenverhuizers bestand nogmaals geaggregeerd. Dit keer op nieuwe adres en mutatedatum om de samenvoegingen van huishoudens te bepalen. Uit de output die hieronder staat weergegeven blijkt dat er nu nog 8.550 huishoudens zijn overgebleven. Daarvan zijn er nog ruim 270 die vanuit meerdere vorige woningen zijn verhuisd naar één nieuwe woning. Al deze samenvoegingen vanuit meerdere woningen naar één woning zijn vervolgens ook verwijderd om het verhuisbestand nog meer te zuiveren.

Tabel 3.4 Voorbeeld output 3e aggregatie huishoudens
samenvoeging binnenverhuizers 2006

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ^b 1	8275	96,8	96,8	96,8
2	263	3,1	3,1	99,9
3	6	,1	,1	99,9
4	1	,0	,0	99,9
6	2	,0	,0	100,0
7	1	,0	,0	100,0
8	2	,0	,0	100,0
Total	8550	100,0	100,0	

- Mutatedatum en nieuwe adres hetzelfde, vanuit één of meerdere andere adressen verhuisd.
- Valid staat voor vanuit hoeveel woningen er één nieuwe woning is betrokken (samenvoeging).



De compleet verhuizende huishoudens zijn nu bepaald. De output van het totaal aantal gevormde huishoudens en de bijbehorende huishoudengrootte staat hieronder.

Tabel 3.5 Voorbeeld totaal aantal gevormde huishoudens binnenverhuizers

Verhuisde huishoudens binnenverhuizers 2006					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	6168	74,5	74,5	74,5
	2	1305	15,8	15,8	90,3
	3	400	4,8	4,8	95,1
	4	271	3,3	3,3	98,4
	5	109	1,3	1,3	99,7
	6	13	,2	,2	99,9
	7	6	,1	,1	100,0
	8	1	,0	,0	100,0
	9	2	,0	,0	100,0
	Total	8275	100,0	100,0	

Vergeleken met de in eerste instantie bepaalde huishoudens aan het begin van stap 2 laat deze output zien dat de huishoudens die zijn verwijderd met name huishoudens waren bestaande uit 1 persoon. Dit waren splitsende of samenvoegende huishoudens. Het nadeel bij aggregeren is dat de cases die worden samengevoegd van iedere variabele ook maar slechts één waarde kan worden meegenomen in het nieuwe bestand. Wanneer er dus vanuit 2 woningen naar één wordt verhuisd, kan maar één achtergelaten woning gevolgd worden en de bijbehorende kenmerken worden achterhaald. Welke je dan zou moeten kiezen is niet te bepalen. Dit is nog een belangrijke reden waarom deze splitsende en samenvoegende huishoudens zijn verwijderd.

Totaal waren er 12.232 personen in het binnenverhuizers bestand 2007. Hiervan zijn nu na drie maal aggregeren 8.275 huishoudens overgebleven. Dit is een gemiddelde huishoudengrootte van 1,48 van deze verhuisde huishoudens. De gemiddelde huishoudengrootte in Arnhem is 1,90. De gemiddelde huishoudenbezetting in Arnhem is 2,18. De bezettingsgraad ligt iets hoger doordat er meerdere huishoudens in een woning kunnen wonen. Het gemiddelde van 1,48 van de verhuisde huishoudens ligt lager dan de gemiddelde huishoudengrootte van alle huishoudens in Arnhem. Dit is te verklaren doordat huishoudens op jongere leeftijd, wanneer ze nog alleen zijn, vaker verhuizen. Ook de splitsingen en samenvoegingen betreffen vaak de verhuizing van één persoon, waardoor dit gemiddelde lager uitkomt. Lang niet van alle verhuisbewegingen is inzichtelijk te maken of de verhuisbewegingen een verhuizing is van een compleet huishouden, of dat er sprake is van een splitsing of samenvoeging. De splitsingen en samenvoegingen worden als aparte huishoudens gezien, waardoor er eigenlijk teveel verhuisbewegingen worden gevolgd. Met andere woorden: mensen die zijn gaan samenwonen of gaan (echt)scheiden en géén lege woning hebben achtergelaten of betrokken, worden soms onterecht gezien als een verhuizend huishouden. Ook dit kan nog een aanvullende verklaring zijn waarom de gemiddelde huishoudengrootte van de verhuisde huishoudens uitkomt op 1,48. Helaas is het op basis van de gebruikte bevolkingsbestanden niet mogelijk om hier beter inzicht in te verkrijgen en blijft er een ruis in de databestanden zitten. In paragraaf 5.3.3 wordt bij het project Stadseiland Noord inzichtelijk welke gevolgen deze ruis hebben voor de data-analyse.

Van de vertrekkers en vestigers worden in verhouding tot de binnenverhuizers nog meer te veel verhuisbewegingen gevolgd. Dit wordt veroorzaakt doordat van deze verhuizers slechts één adres bekend is, het vorige of het nieuwe. Hierdoor is met name het totaal aantal gevormde eenpersoonshuishoudens te groot, omdat niet gezien kan worden of personen bij elkaar intrekken/uit elkaar gaan. Aangenomen wordt dat zich vooral binnen deze eenpersoonshuishoudens grote groepen splitsingen en samenvoegingen bevinden, zoals ouderlijk huisverlaters en gescheiden personen die een nieuwe woning zoeken. Hieronder (tabel 3.6 en 3.7) staan voor de volledigheid nog twee outputs van het aantal gevormde huishoudens en bijbehorende huishoudengrootte van de vertrekkers en vestigers in 2006.



Tabel 3.6 Voorbeeld totaal aantal gevormde huishoudens vertrekkers

Verhuisde huishoudens vertrekkers 2006

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 1	5820	78,5	78,5	78,5
2	971	13,1	13,1	91,6
3	350	4,7	4,7	96,3
4	199	2,7	2,7	99,0
5	52	,7	,7	99,7
6	14	,2	,2	99,9
7	3	,0	,0	99,9
8	3	,0	,0	100,0
10	2	,0	,0	100,0
92	1	,0	,0	100,0
Total	7415	100,0	100,0	

Tabel 3.7 Voorbeeld totaal aantal gevormde huishoudens vestigers

Verhuisde huishoudens vestigers 2006

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 1	6151	80,9	80,9	80,9
2	1013	13,3	13,3	94,3
3	204	2,7	2,7	96,9
4	167	2,2	2,2	99,1
5	44	,6	,6	99,7
6	13	,2	,2	99,9
7	3	,0	,0	99,9
8	1	,0	,0	99,9
9	3	,0	,0	100,0
17	1	,0	,0	100,0
Total	7600	100,0	100,0	

Stap 3: Koppelen woningkenmerken en woonsegmenten

De verhuisbestanden zijn bij de vorige stap zo goed mogelijk omgevormd van personen naar complete huishoudens. Op basis van het vorige en/of nieuwe adres zijn vervolgens de woningkenmerken en woonsegmenten uit de BGB gekoppeld aan de verhuisbestanden.

Stap 4: Analyse en opschoning

- Verhuisbewegingen van en naar niet-woningen, wooneenhedengebouwen, bijzonder woongebouw waaronder verhuisbewegingen van en naar verpleegtehuizen, zorginstellingen, gevangenis etc. en cases met 'system missing' zijn verwijderd (zie bijlage 4).
- Analyse op huishoudensgrootte. Een enkele extreme case is verwijderd (zie bijlage 4).
- Extra opschoning door 'starters' (éénpersoonshuishoudens van 17 t/m 26 jaar) en kinderen uit de verhuizende éénpersoonshuishoudens te onderscheiden. De alleen verhuizende kinderen van 16 jaar en jonger zijn verwijderd en de 'starters' worden in de rekruterings tabel apart ingevoerd.

Als voorbeeld voor het bepalen van de kinderen en 'starters' worden de vertrekkers in 2006 genomen. Totaal waren er 5.820 eenpersoonshuishoudens gevormd onder deze vertrekkers. Een deel daarvan is ongetwijfeld nieuwkomer op de woningmarkt. Om de verhuisbestanden nog verder te zuiveren zijn de leeftijden van de eenpersoonshuishoudens geanalyseerd (zie bijlage 2). De gemiddelde leeftijd van deze éénpersoonshuishoudens ligt rond de 30 jaar. Van de 5.820 vertrekkende éénpersoonshuishoudens zijn 3.456 huishoudens zelfs 28 jaar of jonger. Dit is bijna 60% van het totaal aantal eenpersoonshuishoudens. Er zitten ook enkele tientallen kinderen met een leeftijd onder de 16 in deze verhuisbewegingen. Dit zijn waarschijnlijk kinderen uit een scheiding die overgeschreven worden van de ene naar de andere ouder. Voor een verdere opschoning van de verhuisbestanden wordt aangenomen dat alle éénpersoonshuishoudens van 26 jaar of jonger bij de verhuizing geen lege woning hebben

achtergelaten. Er is een extra variabele aangemaakt waarin opgenomen is of een éénpersoonshuishouden een ‘starter’ of een kind is.

De eindbestanden die nu zijn ontstaan zijn apart opgeslagen en worden in de volgende stap gebruikt als input voor de rekruterings tabel en voor het uitvoeren van verdere analyses over de gerealiseerde verhuisstromen.

Stap 5: Invullen rekruterings tabel

De eindbestanden die bij stap 4 zijn ontstaan dienen nu als input voor de rekruterings tabel. Zoals in vorige stappen en in de vorige paragraaf al duidelijk is gemaakt, is het niet mogelijk om op basis van bevolkingsbestanden te bepalen of er door een verhuisbeweging wel of geen woning vrijkomt. Dit heeft ook consequenties voor het invullen van de rekruterings tabel. In een ideaal scenario worden de verhuisbewegingen onderverdeeld naar primair en secundair aanbod en nieuwkomers (zie onderstaand figuur).

Figuur 3.6 Invulling rekruterings tabel in type verhuisbeweging

Primair aanbod	Secundair aanbod			Nieuwkomers	Totaal
Huidige woning	Vorige woning			Nieuwkomers	Totaal
	Woonsegment 1	Woonsegment 2	Woonsegment 3		
Woonsegment 1					
Woonsegment 2					
Woonsegment 3					
Totaal					

Bron: Eigen ontwerp, 2008

Om de verhuisbewegingen op bovenstaande wijze naar primair en secundair aanbod en nieuwkomers in de rekruterings tabel in te kunnen vullen moeten onder andere de samenvoegingen van huishouden door samenwonen en trouwen, de splitsingen door bijvoorbeeld scheidingen en de ouderlijk huis verlaters en vertrek uit sloopwoningen bekend zijn. Omdat op basis van bevolkingsbestanden het niet mogelijk is om dit te achterhalen, is gekozen voor een andere indeling van de rekruterings tabel (zie onderstaand figuur).

Figuur 3.7 Hoe worden de bewerkte datagegevens verder gebruikt

Rekruterings tabel

Huidige woning	Vorige woning	Nieuwkomers
	binnenverhuizers	vestigers
	(‘starters’) — — — — —▶	(‘starters’)

Aparte analyse

vertrekkers

In beginsel worden alle binnenverhuizers gezien als secundair aanbod en alle vestigers als nieuwkomers. Alleen de eerder aangemaakte ‘starters’ worden apart onderscheiden. Zo worden de ‘starters’ onder de binnenverhuizers gezien als nieuwkomers en in deze kolom bij de vestigers geplaatst. De ‘starters’ onder de vestigers worden net als de overige vestigers allen als nieuwkomers gezien, omdat ze immers allen geen lege woning in Arnhem achterlaten omdat ze nieuw zijn. De vertrekkers worden niet in de rekruterings tabel

geplaatst. Zij veroorzaken in deze opzet het primaire aanbod, en dit primaire aanbod wordt met de multipliematrix juist al berekend. Wel worden de vertrekkers apart geanalyseerd, om zo iets te kunnen zeggen over het type huishoudens dat vertrekt. De ‘starters’ onder de vertrekkers worden apart in de analyse meegenomen. Van deze vertrekkende ‘starters’ wordt immers aangenomen dat zij geen lege woning in Arnhem achterlaten.

Door deze nieuwe opzet van de rekruterings tabel komt de simulatie van de werkelijke verhuisketens minder overeen met de werkelijke verhuisketens en zijn de lengtes van de te berekenen verhuisketens waarschijnlijk iets korter dan in de werkelijkheid het geval zal zijn. Dit wordt veroorzaakt door een aantal factoren.

Het aantal nieuwkomers als vestigers en ‘starters’ is naar verwachting groter dan het aantal nieuwkomers zou moeten zijn in een ideale opzet. Maar het is niet te achterhalen welk deel van de vestigers niét een lege woning in Arnhem betrekken. Daardoor wordt dit deel van de vestigers oneigenlijk aangemerkt als nieuwkomer en is het aantal vestigers en ‘starters’ dat een verhuisketen afbreekt eigenlijk te groot. Helaas is dit in de opzet van dit onderzoek niet anders.

Volgens deze systematiek komt het aantal binnenverhuizers dicht bij de werkelijkheid in vergelijking tot het aantal vestigers die worden gezien als nieuwkomers. Dit komt doordat van de binnenverhuizingen niet bekend is of de achtergelaten woning leeg was, maar ook of de betrokken woning leeg was. Doordat beide niet bekend zijn, blijft het totaal naar verwachting redelijk in evenwicht.

Het aantal nieuwkomers is in verhouding tot het aantal doorstromers iets groter dan in werkelijkheid. Dit heeft alleen invloed op de lengte van de verhuisketens, maar niet op de verhouding tussen de verhuisbewegingen en de woonsegmenten.



4 Gerealiseerd verhuispatroon

In dit vierde hoofdstuk wordt het gerealiseerde verhuispatroon tussen 1-1-2006 en 31-6-2008 gepresenteerd en geanalyseerd op stads- en gebiedsniveau. Daarmee wordt deelvraag 5: wat is de feitelijke doorstroming, beantwoord.

Vooruitlopend daarop worden eerst de verhuisde huishoudens in beeld gebracht die zijn ontstaan uit het dataverwerkingsproces zoals beschreven in hoofdstuk 3. In de tweede paragraaf wordt kort aandacht besteed aan het landelijke en regionale verhuispatroon, waarna in de daarop volgende paragrafen afzonderlijk wordt ingezoomd op het stadsniveau en gebiedsniveau. Paragraaf 5 bevat de belangrijkste conclusies ten aanzien van het gerealiseerde verhuispatroon en de doorstroming in het bijzonder.

4.1 De verhuisde huishoudens

Tussen 1-1-2006 en 31-6-2008 hebben er totaal 80.628 verhuisbewegingen van personen plaatsgevonden, onderverdeeld naar binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers. Na een aantal bewerkingen zijn hieruit totaal 46.196 verhuisde huishoudens ontstaan.

Tabel 4.1 Van personen naar huishoudens

	Oorspronkelijk aantal personen	Gevormde huishoudens	Waarvan 'starter'	Overige huishoudens
Binnenverhuizers	31.100	15.883	5.360	10.523
Vestigers	25.052	15.141	6.502	8.639
Vertrekkers	24.476	15.172	5.615	9.557
Totaal	80.628	46.196	17.477	28.719

Figuur 4.1 Vulling van de rekruteringstabel

Rekruteringstabel

Huidige woning	Vorige woning	Nieuwkomers
31.024	= 10.523 +	20.501

Vertrekkers

9.557

De 'starters' onder de binnenverhuizers worden in de rekruteringstabel samen met het totaal aantal gevormde vestigers samengevoegd tot de groep nieuwkomers. Alle vestigers en binnenverhuizers worden gezien als huishoudens die een woning hebben betrokken in Arnhem (31.024). Alle overige huishoudens onder de binnenverhuizers hebben een lege woning betrokken en achtergelaten (10.523). De rekruteringstabel wordt daarmee gevuld zoals hiernaast weergegeven.

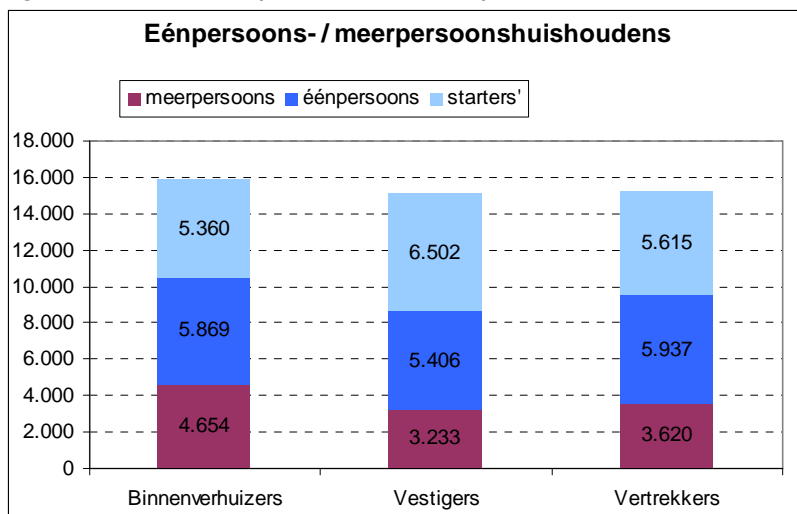
De vertrekkers zijn niet in de rekruteringstabel opgenomen, omdat zij bij het berekenen van de ketenlengtes niet nodig zijn. Wel vindt er in dit hoofdstuk een aparte analyse plaats op de vertrekkers. De vertrekkende huishoudens, en vooral die naar de omliggende regio, kunnen namelijk indirect wel iets zeggen over de woningvoorraad.

De gevormde huishoudens zijn onder te verdelen in éénpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Deze zijn weergegeven in figuur 4.2. Duidelijk te zien is dat het aantal 'starters' onder de vestigers het grootst is. Voor een grote stad is dit een natuurlijk



beeld. Het absoluut aantal verhuizende meerpersoonshuishoudens is onder de binnenverhuizers het grootst.

Figuur 4.2 Aantal éénpersoons- en meerpersoonshuishoudens



4.2 Landelijk en regionaal verhuispatroon

Voordat het gerealiseerde verhuispatroon voor Arnhem wordt behandeld, wordt eerst inzicht gegeven in het landelijke en regionale gemiddelde verhuispatroon. Hierdoor wordt het mogelijk om de Arnhemse resultaten in een breder perspectief te plaatsen. Voor dit bredere beeld wordt gebruik gemaakt van secundaire studies naar verhuisstromen. Voor cijfers op landelijk niveau wordt gebruik gemaakt van het WoON 2006 (VROM, 2007). Gegevens op regionaal niveau komen uit het recente onderzoek naar doorstroming op de woningmarkt van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL, 2008). De belangrijkste informatie uit beide onderzoeken wordt hierna weergegeven.

4.2.1 Landelijk verhuispatroon (WoON 2006)

Het WoON 2006 is uitgevoerd eind 2005, begin 2006. In deze periode zijn 62.000 personen geïnterviewd voor de basismodule woningmarkt, en gevraagd naar hun verhuisbewegingen in 2004 en hun verhuisplannen voor de komende 2 jaar. Naar schatting 449.000 huishoudens betrokken in 2004 een (andere) woning in Nederland. Dit is iets minder dan in 2001, toen 478.000 verhuizingen werden gemeten. De periode daarvoor werd nog aanzienlijk meer verhuisd.

De 449.000 verhuisde huishoudens bestaan uit bijna 300.000 doorstromers, 85.000 starters en 65.000 semi-starters. Semi-starters zijn huishoudens die al een woning bewoonden, maar bij de verhuizing is deze woning niet beschikbaar gekomen voor de woningmarkt. Dit is bijvoorbeeld het geval bij (echt)scheiding.

De woningvoorraad in Nederland bestaat voor een steeds groter deel uit koopwoningen, en daarmee is ook het aantal verhuizingen naar koopwoningen in de onderzochte periode toegenomen. Maar de omloopsnelheid (mutatiegraad) is in de huursector groter dan in de koopsector. Van het totaal aantal betrokken woningen is 50% een huurwoning, dit terwijl maar 44% van de Nederlandse woningvoorraad uit huurwoningen bestaat.

Driekwart van de starters is jonger dan 30 jaar. De start in de koopsector is sterk geconcentreerd in de leeftijd tussen 25 en 29 jaar. In de huursector is de spreiding iets groter. Daar is een kwart van de starters zelfs jonger dan 23 jaar. In dit onderzoek naar doorstroming in Arnhem wordt ieder persoon tussen de 17 en 26 jaar die alleen verhuist, gezien als een 'starter'. Gelet op het landelijke patroon waarbij driekwart van de starters jonger is dan 30 jaar, is deze keuze grotendeels te rechtvaardigen.

Het landelijk aantal doorstromers is 295.500. De doorstroming van koop naar huur is landelijk gezien beperkt van omvang. Wie eenmaal een eigen huis heeft, gaat niet meer snel huren. Met een toenemend aantal oudere eigenaar-bewoners wordt wel verwacht dat



steeds meer ouderen hun in stenen opgeslagen vermogen te gelde zullen willen maken door te verhuizen naar een huurwoning. In de cijfers uit het WoON 2006 is hierover echter nog niets terug te vinden. In tabel 4.2 staat het aantal doorstromers tussen de woonsegmenten op landelijk niveau uit het WoON 2006.

Tabel 4.2 Aantal doorstromers in Nederland in 2004 naar gemaakte verhuisstappen

Vorige woning		Huidige woning									
		Koop				Huur				Totaal	
		Eengezins		Meergezins		Eengezins		Meergezins			
Koop	Eengezins	67.000	22,7%	14.500	4,9%	8.500	2,9%	12.000	4,1%	102.000	34,5%
	Meergezins	14.000	4,7%	7.500	2,5%	1.500	0,5%	3.000	1,0%	26.000	8,8%
Huur	Eengezins	23.500	8,0%	2.500	0,8%	12.500	4,2%	16.000	5,4%	54.000	18,3%
	Meergezins	30.500	10,3%	15.000	5,0%	18.500	6,3%	50.000	16,9%	114.000	38,6%
Totaal		135.000	45,7%	39.500	13,4%	40.500	13,7%	81.000	27,4%	295.500	100%

Bron: WoON 2006 (Vrom, 2007)

De grootste groep doorstromers (67.000) heeft het ene eengezins koophuis ingeruild voor het andere. Een andere grote groep bestaat uit de doorstromers die binnen de eigen meergezins huursector verhuizen (50.000). Ruim 45% van het aantal doorstromers dat verhuist, betreft een eengezinskoopwoning. De meergezins huurwoningen worden het meest verlaten (38,6%), gevolgd door de eengezins koopwoningen (34,5%). Ook de stap van een huurappartement naar een eengezins koopwoning komt veel voor.

Deze 'koopstarters', die eerst een tijdje huren, zijn ingestapt voor een prijs rond de € 190.000. Een enkeling verruilt een eengezins koopwoning voor een koopappartement (4,9%). Degenen die dit deden, zijn goedkoper gaan wonen. Zij verkochten hun huis voor rond de € 250.000 en kochten een appartement van rond de € 217.000.

In hoofdstuk 7 wordt dit landelijke verhuispatroon van de doorstromers vergeleken met het gerealiseerde verhuispatroon van de binnenverhuizers in Arnhem. Zo kan bekeken worden in hoeverre het patroon in Arnhem verloopt volgens het landelijke verhuispatroon.

De woningen die in Nederland betrokken zijn vormen geen representatieve afspiegeling van de voorraad. Er worden naar verhouding meer meergezinswoningen betrokken dan op grond van de samenstelling van de voorraad is te verwachten. Meergezinswoningen komen dus relatief vaak vrij op de markt. De woningen die worden betrokken wijken ook af van de gewenste woningen. Er worden naar verhouding meer meergezinswoningen betrokken dan gewenst. Ook koopappartementen vormen landelijk gezien een groter deel van het aanbod dan de vraag zou rechtvaardigen. "Eengezinswoningen worden naar verhouding minder betrokken dan gevraagd. Ondanks het feit dat de voorraad in Nederland reeds voor het grootste deel uit eengezinswoningen bestaat en ze ook volop worden bijgebouwd (althans in de koopsector) is er kennelijk nog niet voldoende aanbod om in de vraag te voorzien" (VROM, pp.34, 2007). Er is in Nederland dus duidelijk sprake van substitutiedrag richting de meergezins sector.

De huursector kenmerkt zich in Nederland door een grote vraag naar huurwoningen, maar tevens zijn er veel huishoudens die uit hun huidige huurwoning weg willen. In de meeste huurprijsegmenten is de vraag groter dan het aanbod. Alleen de goedkoopste huurappartementen (goedkope meergezins huur) en de duurste huurwoningen (dure meergezins huur) willen meer mensen weg dan dat er naar op zoek zijn. De vraag naar de betere en duurdere huurwoningen (dure meergezins huur) is in Nederland opvallend klein.

In de koopsector is in alle prijssegmenten meer vraag dan aanbod. De markt voor koopappartementen bevindt zich met name in het lagere prijssegment, maar in volume is het maar een kleine markt in vergelijking tot de eengezinswoningen. De totale vraag naar koopwoningen is tussen 2002 en 2006 gestegen. Deze stijging betreft echter vrijwel uitsluitend het lagere prijssegment. De markt naar goedkope eengezins koopwoningen (tot € 200.000 in 2006) is in 2006 beduidend krappere geworden in Nederland, evenals de markt voor goedkope koopappartementen.

4.2.2 Regionaal verhuispatroon (PBL, 2008)

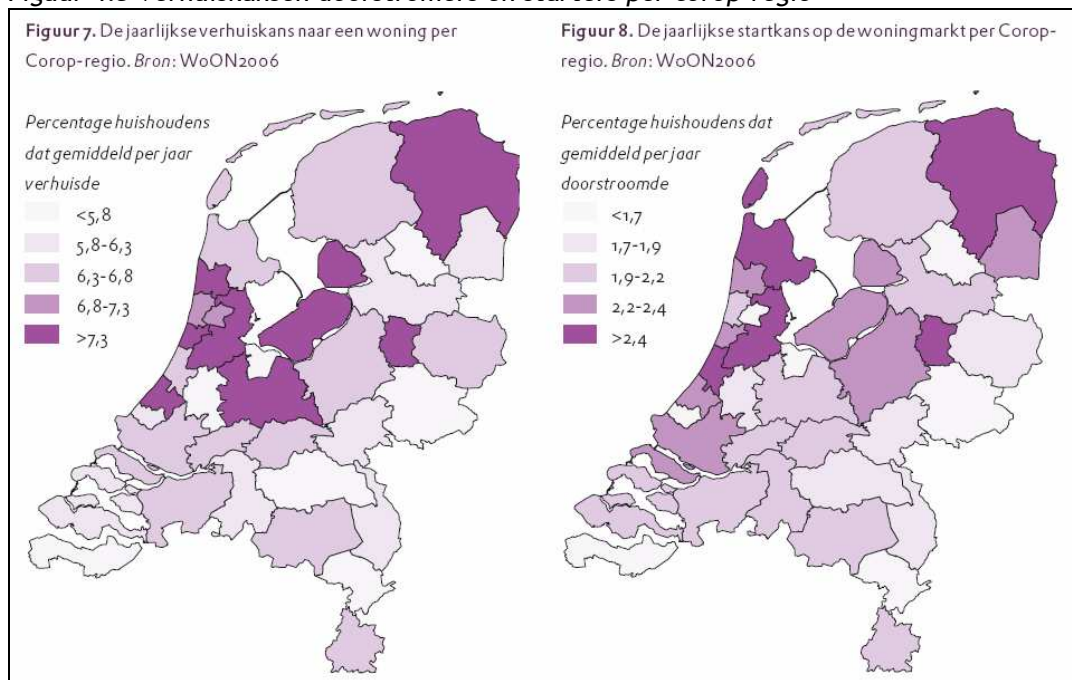
Het onderzoek naar doorstroming op de woningmarkt, van huur naar koop, uitgevoerd door het Planbureau voor de Leefomgeving (voormalig RPB), richt zich op de regionale



verschillen in de huurkoopdoorstroming. In de studie wordt onderzocht welke variabelen een rol spelen bij de doorstroming in het algemeen en bij de doorstroming van huur- naar koopwoningen in het bijzonder, met name op regionaal niveau. Het schaalniveau van de Corop-regio's is onderzocht.

In de periode 2003 tot en met 2005 is gemiddeld in Nederland krap 7 procent verhuisd. Van deze 7 procent was ruim 2 procent een starter en een kleine 5 procent doorstromer. Deze doorstromers verhuisden merendeels binnen de eigen regio.

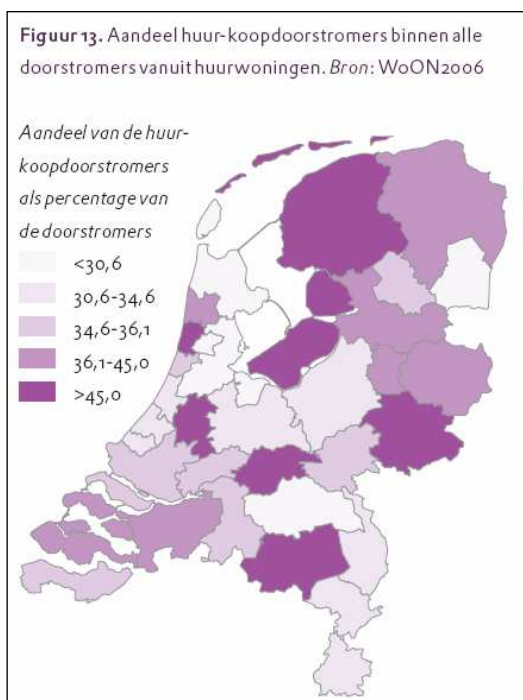
Figuur 4.3 Verhuiskansen doorstromers en starters per corop-regio



Bron: PBL 2008, pp.51.

In de hoogst scorende regio's ligt de jaarlijkse verhuiskans ruim anderhalf keer hoger dan in de laagst scorende regio's. De regio Arnhem - Nijmegen scoort gemiddeld tot laag qua verhuiskansen ten opzichte van andere regio's (zie figuur 4.3). Ca. 6 procent van de huishoudens in Arnhem - Nijmegen is verhuisd. In een stedelijk gebied als Arnhem ligt dit percentage uiteraard hoger dan in het landelijke gebied daaromheen. De startkans op de woningmarkt ligt net iets onder de 2 procent.

Figuur 4.4 Huur - koop doorstroming per corop-regio



Gemiddeld was het aandeel huur-koopdoorstromers in Nederland in 2006 36,5 procent. In de regio Arnhem - Nijmegen is ca. 35 procent van alle doorstromers doorgestroomd van de huur- naar de koopsector. Daarmee lag dit net iets onder het landelijk gemiddelde.



4.3 Verhuispatroon stadsniveau

Conform de opzet zoals in paragraaf 3.3 en 4.1 beschreven is de rekruterings tabel voor de gehele gemeente opgesteld. Deze is weergegeven in subparagraaf 4.3.2. Op basis van de rekruterings tabel zijn de gemiddelde verhuisketenlengtes per woonsegment voor geheel Arnhem berekend en weergegeven in subparagraaf 4.3.3. In deze subparagraaf zijn ook de gemiddelde verhuisketenlengtes weergegeven op basis van een rekruterings tabel waarin de 'starters' niet apart zijn gedefinieerd, en worden de gemiddelde verhuisketenlengtes van beide methoden vergeleken. Aan het eind van de paragraaf wordt nader geanalyseerd waarheen de vertrekkende huishoudens verhuizen, en wat dit zegt over de woningvoorraad in Arnhem.

4.3.1 De woningvoorraad op stadsniveau

Voordat de verhuisbewegingen tussen de typen woonsegmenten inzichtelijk worden gemaakt is het allereerst van belang de woningvoorraad nader te bekijken. Het verhuispatroon is gebaseerd op verhuisbewegingen tussen 1-1-2006 en 31-6-2008. Om een zo goed mogelijke vergelijking te kunnen maken met de woningvoorraad wordt deze in beeld gebracht op peildatum 1-1-2007. Daarmee wordt deze voorraad als gemiddelde voorraad gezien in de periode tussen 1-1-2006 en 31-6-2008.

De gehanteerde prijsgrenzen tussen de woonsegmenten is in tabel 4.3 weergegeven. Er is gebruik gemaakt van huurprijzen en WOZ waarden om de grenzen te kunnen bepalen. Voor de huurwoningen waarvan geen huurprijs bekend was (met name de gehele particuliere huurvoorraad), is de WOZ waarde gebruikt om een onderverdeling te maken in prijssegmenten. In de laatste kolom staat de gehanteerde huurprijs weergegeven voor 2006/2007 en 2008, en de marktwaarde afgeleid van de WOZ waarde.

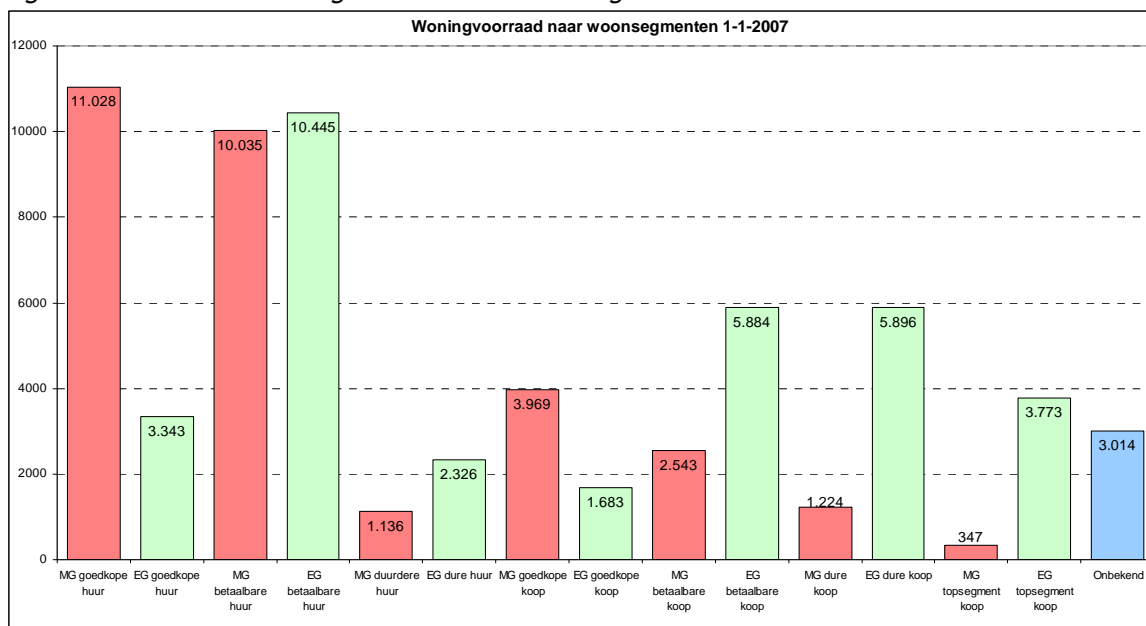
Tabel 4.3 Prijsgrenzen woonsegmenten

	Huurgrens	Toegepaste WOZ-waarde	Huurprijs of marktwaarde
1. MG goedkope huur	Tot kwaliteitsgrens	< €130.000	< €332,- / < €349,-
2. EG goedkope huur	Tot kwaliteitsgrens	< €130.000	< €332,- / < €349,-
3. MG betaalbare huur	Tot maximale huurgrens	€130.000 - €200.000	< €605,- / < €632,-
4. EG betaalbare huur	Tot maximale huurgrens	€130.000 - €200.000	< €605,- / < €632,-
5. MG dure huur	Boven maximale huurgrens	> €200.000	> €605,- / > €632,-
6. EG dure huur	Boven maximale huurgrens	> €200.000	> €605,- / > €632,-
7. MG goedkope koop		< €155.000	< €172.000
8. EG goedkope koop		< €155.000	< €172.000
9. MG betaalbare koop		€155.000 - €200.000	€172.000 - €225.000
10. EG betaalbare koop		€155.000 - €200.000	€172.000 - €225.000
11. MG dure koop		€200.000 - €315.000	€225.000 - €350.000
12. EG dure koop		€200.000 - €315.000	€225.000 - €350.000
13. MG topsegment koop		> €315.000	> €350.000
14. EG topsegment koop		> €315.000	> €350.000
15. Onbekend	Woningen waarvan de huur/koopprijs en/of MG/EG onbekend is		

De totale woningvoorraad bedraagt 66.646 woningen op 1-1-2007. Dit zijn alle woningen met het kenmerk woning, inclusief de nog niet opgeleverde woningen waarvoor al wel een bouwvergunning is verleend op 1-1-2007. Het grootste deel bevindt zich in de meergezins goedkope en betaalbare huur en eengezins betaalbare huur (zie figuur 4.5). Het aantal meergezinswoningen neemt duidelijk af naarmate het prijssegment hoger wordt. Er is een duidelijk gat te zien in de voorraad tussen de goedkope en dure voorraad. Er is weinig dure huur, zowel eengezins als meergezins. In de goedkope koop is met name het eengezins segment ondervertegenwoordigd.

De categorie onbekend betreft alle woningen waarvan niet bekend is of het een eengezins- of meergezinswoning betreft, en/of de WOZ waarde of huurprijs is niet bekend.

Figuur 4.5 Arnhemse woningvoorraad naar woonsegmenten



Bron: Basis gebouwen administratie 2007, eigen bewerking

Zonder de totale voorraad per woonsegment te weten, zegt het aantal verhuisbewegingen tussen segmenten niet veel. Als de voorraad klein is, zoals bijvoorbeeld in het MG topsegment koop, zal het absoluut aantal verhuisbewegingen ook veel minder zijn in vergelijking tot een groter woonsegment zoals EG betaalbare huur.

4.3.2 Absoluut aantal verhuisbewegingen (rekruterings tabel)

De verhuisde huishoudens zijn conform figuur 4.1 in onderstaande rekruterings tabel ingevoerd en onderverdeeld naar de woonsegmenten. De rekruterings tabel laat het absoluut aantal verhuisde huishoudens zien tussen de verschillende woonsegmenten.

Tabel 4.4 Rekruterings tabel: absoluut aantal verhuisbewegingen gemeente Arnhem

Huidige woning	Vorige woning															Nieuwkomers			TOTAAL
	EG goedkope huur	EG betaalbare huur	EG dure huur	EG goedkope koop	EG betaalbare koop	EG dure koop	EG topsegment koop	MG goedkope huur	MG betaalbare huur	MG dure huur	MG goedkope koop	MG betaalbare koop	MG dure koop	MG topsegment koop	Onbekend	Vestigers (incl. starters)	Binnenverhuizende starters	Totaal nieuwkomers	
EG goedkope huur	91	78	6	12	15	7	1	231	97	5	22	15	3	0	18	489	262	751	1.352
EG betaalbare huur	120	305	30	37	97	79	20	503	275	31	104	28	20	3	29	1.461	516	1.977	3.658
EG dure huur	8	91	49	11	52	45	43	43	84	29	35	51	13	5	4	511	76	587	1.150
EG goedkope koop	19	25	1	5	8	4	0	36	22	0	23	3	7	0	0	234	104	338	491
EG betaalbare koop	22	76	18	14	44	27	6	114	82	10	67	19	9	2	7	643	230	873	1.390
EG dure koop	3	63	20	14	76	48	16	41	72	13	56	42	12	3	4	566	136	702	1.185
EG topsegment koop	1	11	14	3	17	26	27	9	19	6	15	19	11	3	4	397	83	480	665
MG goedkope huur	148	334	40	34	113	49	19	657	315	28	131	71	26	9	81	3.385	1.853	5.238	7.293
MG betaalbare huur	121	298	59	26	101	75	42	503	376	57	120	116	37	17	41	2.671	879	3.550	5.539
MG duurdere huur	3	19	17	3	10	17	28	28	48	20	28	19	23	3	4	626	127	753	1.023
MG goedkope koop	12	55	13	7	33	28	12	108	82	24	70	34	15	1	16	1.494	471	1.965	2.475
MG betaalbare koop	9	21	14	3	9	17	21	72	83	24	58	39	17	7	10	1.035	311	1.346	1.750
MG dure koop	1	17	7	1	7	6	7	25	28	10	28	22	8	3	5	527	119	646	821
MG topsegment koop	0	2	1	0	2	4	4	1	7	2	2	7	4	1	1	164	42	206	244
Onbekend	31	148	41	18	92	65	18	129	140	42	54	42	21	9	49	938	151	1.089	1.988
Achtergelaten woning	589	1.543	330	188	676	497	264	2.500	1.730	301	813	527	226	66	273	15.141	5.360	20.501	

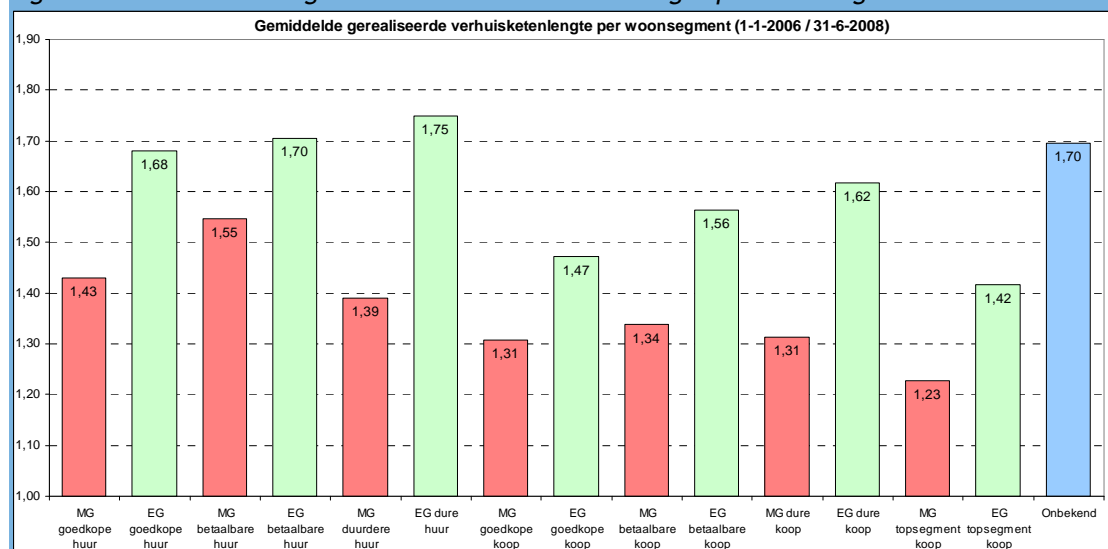


In tabel 4.4 is te zien dat de nieuwkomers zich met name hebben gevestigd in de meergezins huur. Het meest betrokken woonsegment is de meergezins goedkope huur (7.293), op de voet gevolgd door de meergezins betaalbare huur. Kijkende naar de achtergelaten woningen van de binnenverhuizers is te zien dat met name is verhuisd vanuit de meergezins goedkope en betaalbare huur en eengezins betaalbare huur. Kijkende naar de totale woningvoorraad in deze woonsegmenten is dit ook niet opzienbarend (figuur 4.5). Deze drie woonsegmenten zijn verreweg het grootst van alle woonsegmenten.

4.3.3 De verhuisketenlengtes op stadsniveau

Nadat het rekruteringspatroon is vastgesteld is vervolgens ook de multipliermatrix opgesteld om de lengte van de verhuisketens te berekenen. Het rekruteringspatroon en de multipliermatrix met daarin de lengte van de verhuisketens op stadsniveau zijn weergegeven in bijlage 7. De lengte van een verhuisketen, en daarmee de kans op doorstroming, is erg afhankelijk van het type primair aanbod. De lengte van de verhuisketens per woonsegment voor Arnhem op stadsniveau zijn ook weergegeven in figuur 4.6a.

Figuur 4.6a Gemiddelde gerealiseerde verhuisketenlengte per woonsegment



De eengezinswoningen leveren duidelijk langere verhuisketens op dan de meergezinswoningen, waarbij de huursegmenten weer hoger scoren dan de koopsegmenten. Dit betekent dat deze woningtypen meer doorstromers aan een woning hebben geholpen. Dit is deels in strijd met de algemeen geldende verhuisketen theorie en het landelijk beleid.

De ketenlengtes van de huursegmenten zijn langer dan van hetzelfde type segment in de koop. De eengezins huurwoningen laten daarbij de grootste doorstroming zien. Er is een stijgende lijn te zien in de lengte van de verhuisketens van eengezinswoningen naarmate een woning zich in een hoger prijssegment bevindt. De meergezins koopwoningen vertonen juist een stabiel tot licht dalend patroon naarmate de woning zich in een hoger prijssegment bevindt. Opvallend is ook de afname van de ketenlengte in het eengezins topsegment koop, en in iets mindere mate in het meergezins topsegment koop. Ook de afname in ketenlengte van meergezins dure huur ten opzichte van de goedkope en betaalbare meergezins huur is opvallend. De grootste doorstroming op de woningmarkt is gerealiseerd door primair aanbod van eengezins dure huur, het minst door primair aanbod van meergezins topsegment koop. Het segment onbekend, waaronder veel net opgeleverde woningen vallen, o.a. in Schuytgraaf, heeft ook een hoge doorstroming opgeleverd.

Deze gerealiseerde verhuisketen lengtes komen niet geheel overeen met de algemeen geldende theorie en het landelijk beleid. Allereerst valt op dat er een afname in ketenlengtes is in het topsegment koop. Maar de afname in lengte in het topsegment koop kan verklaard worden doordat dit segment zich op een bredere regionale markt bevindt. Wanneer de verhuisketens niet beperkt zouden worden door de ruimtelijke grens, dan zet de stijgende lijn in ketenlengtes naar verwachting gewoon door.



Een tweede opvallend feit zijn de lange verhuisketens in de huursector. In het volkshuisvestelijke beleid in Nederland wordt in het algemeen uitgegaan van langere verhuisketens voor koopwoningen. Huurwoningen zouden veel minder doorstroming veroorzaken volgens de theorie.

In paragraaf 2.4 is een voorbeeld berekening gemaakt van de verhuisketens. Daarbij is gebruik gemaakt van cijfers van toepassing op Arnhem, afkomstig uit het WoON. Dit is een van de belangrijkste kwantitatieve databron waarop het volkshuisvestelijk beleid in Nederland rust. Daaruit kwam naar voren dat de gemiddelde verhuisketenlengte van een huurwoning 1,72 was. De ketenlengte van een koopwoning was met 2,93 schakels beduidend langer. Deze verhuisketens zijn gebaseerd op daadwerkelijke verhuizingen uit de periode 2001-2005 conform het WoON (bron Citavista). Dit zijn de gerealiseerde verhuisbewegingen die op basis van panelonderzoek en extrapoleren zijn opgesteld.

De gemiddelde verhuisketen lengtes uit dit feitelijke data onderzoek geven een heel ander beeld. Zoals ook al in figuur 4.6a te zien, hebben huurwoningen iets langere verhuisketens opgeleverd dan koopwoningen. Voor een goede vergelijking zijn de verhuisketen lengtes ook apart berekend voor een onderscheid in alleen een huursegment en koopsegment. De gemiddelde verhuisketen lengtes voor het totale huur- en koopsegment zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 4.4a Gerealiseerde verhuisketen lengtes dit onderzoek (2006-half 2008)

Huidige woning	Vorige woning		
	huur	koop	Gemiddelde ketenlengte
huur	1,38	0,14	1,52
koop	0,24	1,16	1,40

Er is op basis van de feitelijke data helemaal geen sprake van grote verschillen in ketenlengtes tussen huur en koop. Het grote verschil in beide resultaten kan deels vanuit twee kanten verklaard worden. Enerzijds zit er in de gebruikte data een grotere ruis in de huursector dan in de koopsector. Dit komt omdat er naar verwachting meer samenvoegingen en splitsingen voorkomen in de (goedkopere) huursegmenten. Een tweede verklaring kan liggen in het segment onbekend. Dit segment bestaat, naar grove schatting, uit ca. tweederde koop en eenderde huur. Met name veel koopwoningen uit Schuytgraaf zitten in dit segment. Wanneer deze woningen onder de juiste categorie onderverdeeld zouden worden, dan zou de ketenlengte van de betaalbare en dure koop naar verwachting iets toenemen.

Maar al met al is niet de verwachting dat daarmee dezelfde ketenlengtes worden verkregen als uit het WoON. De ketenlengte van koopwoningen zal wel iets hoger liggen dan de huursector, maar lang niet op 2,93 schakels. Daarmee geeft dit onderzoek toch nog steeds een ander beeld in daadwerkelijk gerealiseerde ketenlengtes dan het WoON.

Verhuisketenlengtes zonder apart gedefinieerde 'starters'

In paragraaf 3.3.2 is het data bewerkingsproces beschreven. Aan het einde van die paragraaf is aangegeven dat het bijna onmogelijk is om op basis van bevolkingsbestanden een goede link te leggen tussen verhuizende huishoudens en de bij de verhuizing betrokken woningen. Om toch zo goed mogelijk de verhuisketens te kunnen simuleren is er een aparte groep 'starters' gedefinieerd. Aangegeven is dat naar verwachting de lengtes van de verhuisketens iets korter zullen zijn dan wanneer géén gebruik gemaakt wordt van de apart gedefinieerde 'starters'. Daarentegen zullen de lengtes van de verhuisketens wel een realistischer en natuurlijker verloop weerspiegelen. Een analyse van de betrokken en verlaten woonsegmenten van deze 'starters' is te zien in bijlage 5.

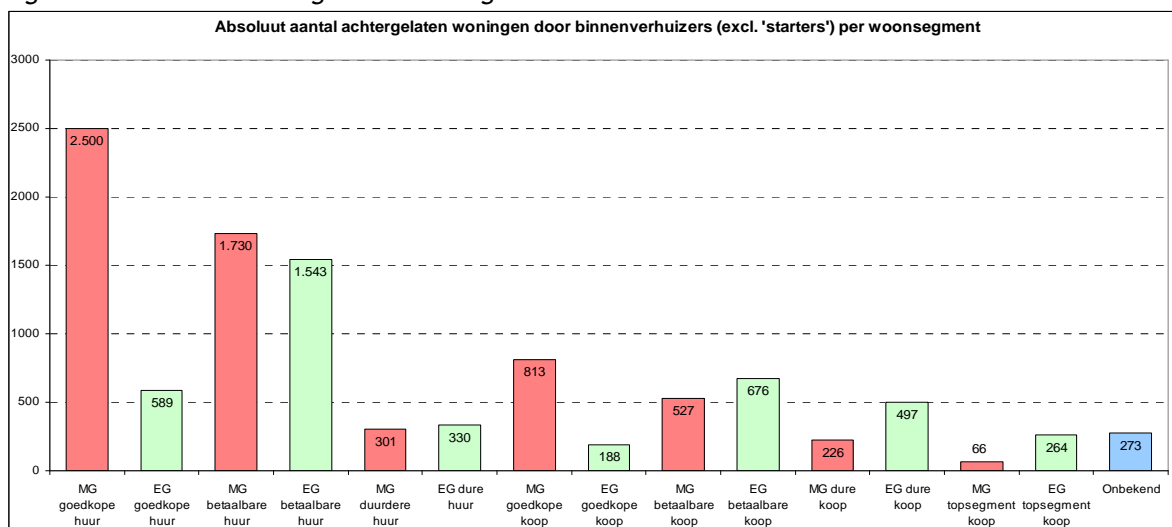
In bijlage 8 is de gemiddelde verhuisketenlengte per woonsegment weergegeven van de rekruterings tabel die is gevuld zónder onderscheid te maken in apart gedefinieerde 'starters' (eenpersoonshuishoudens van 17 t/m 26 jaar). Alle vestigers zijn nu nieuwkomers en alle binnenverhuizers (inclusief 'starters') zijn secundair aanbod. Dit geeft nog eens duidelijk aan waarom gekozen is om wel een aparte groep 'starters' op te nemen in de rekruterings tabel. De verhuisketenlengtes liggen zonder apart gedefinieerde 'starters' inderdaad hoger dan wanneer er wel apart 'starters' worden gedefinieerd. Maar de verhuisketens verlopen nu wel meer conform de verwachting op basis van de verhuistheorie. Daarom is gekozen om bij het opstellen van de verhuisketenlengtes gebruik te maken van de apart gedefinieerde groep 'starters'.



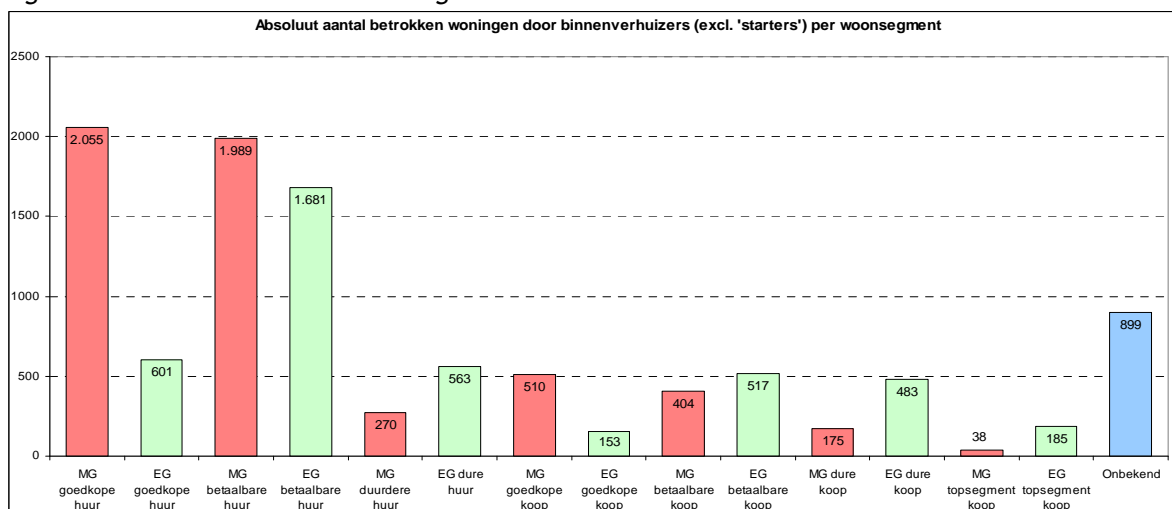
4.3.4 Binnenverhuizers nader bekeken

Totaal zijn er in de onderzochte periode 10.523 huishoudens binnen Arnhem verhuisd. De figuren 4.7a en 4.7b geven respectievelijk aan vanuit welk woonsegment naar welk woonsegment is verhuisd.

Figuur 4.7a Aantal achtergelaten woningen door binnenverhuizers



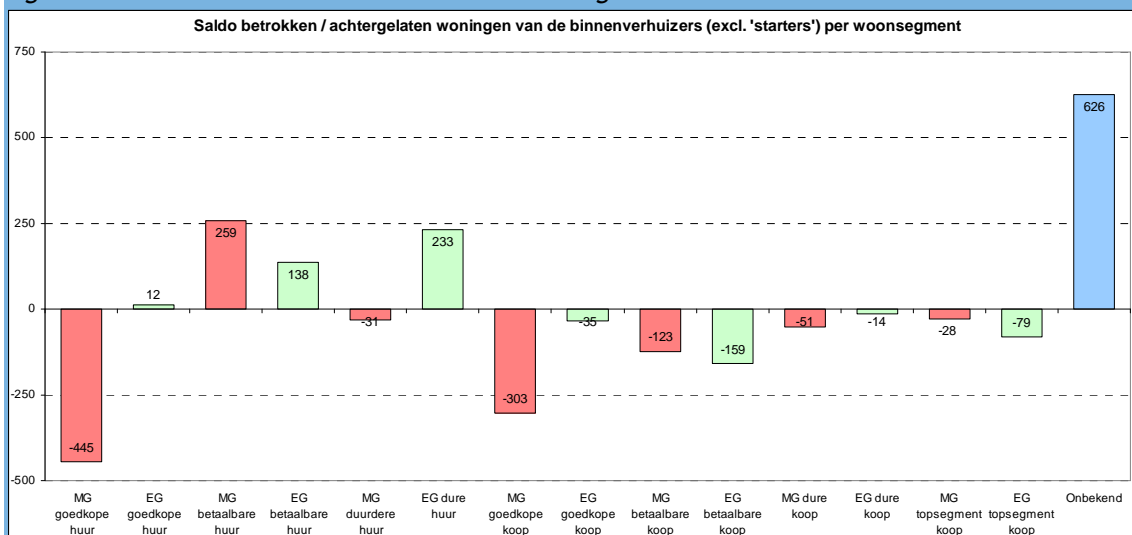
Figuur 4.7b Aantal betrokken woningen door binnenverhuizers



Niet in ieder woonsegment zijn evenveel binnenverhuizende huishoudens vertrokken dan er aan binnenverhuizers zijn ingestroomd. Het verschil tussen het absoluut aantal huishoudens dat een woonsegment in Arnhem verlaat en het aantal huishoudens dat hetzelfde segment heeft betrokken is weergegeven in figuur 4.7c.



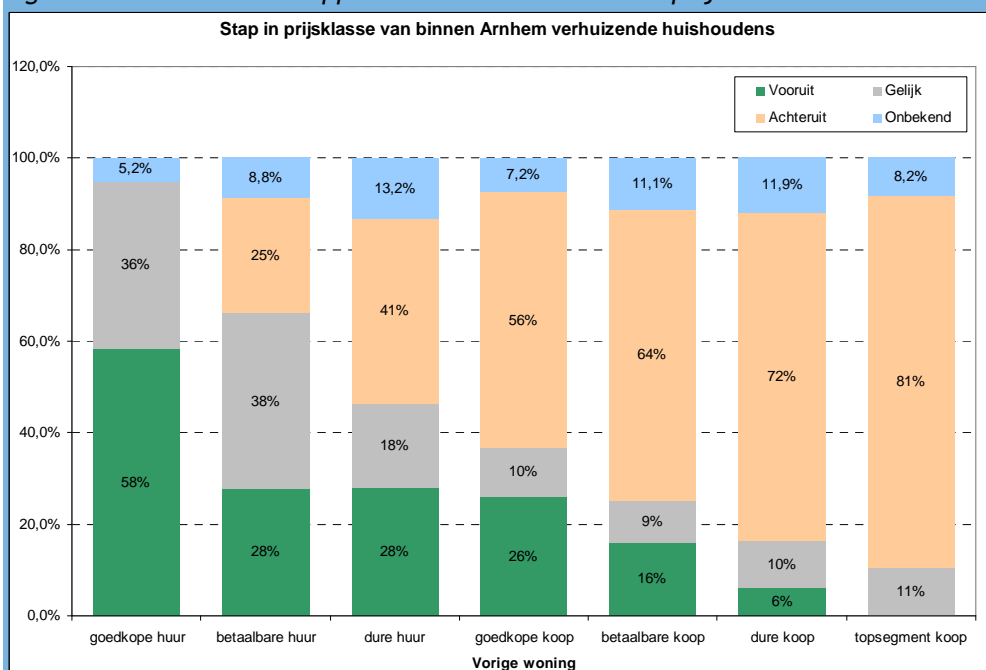
Figuur 4.7c Verschil betrokken en verlaten woningen binnenverhuizers



Vanuit de meergezins goedkope huur zijn per saldo 445 meer huishoudens vertrokken dan er in dit segment zijn komen te wonen. Ook vanuit de meergezins goedkope koop zijn per saldo beduidend meer huishoudens vertrokken dan gevestigd. Over de gehele koopsector gezien zijn er per saldo meer huishoudens vertrokken dan gevestigd. Het segment onbekend laat een heel groot overschot aan binnenverhuizers zien. Dit kan verklaard worden doordat dit segment voor een groot deel uit net opgeleverde woningen bestaat, voornamelijk in Schuytgraaf. Daarmee kan vastgesteld worden dat het bouwen van nieuwe woningen wel degelijk bijdraagt aan het realiseren van doorstroming op de woningmarkt. In de huursector valt nog op dat men waarschijnlijk vertrekt uit de goedkope segmenten en zich vestigt in duurdere huursegmenten.

Om te bepalen of er ook daadwerkelijk een stap in de wooncarrière is gemaakt zijn het aantal verhuisbewegingen van de binnen Arnhem verhuizende huishoudens vanuit een bepaald segment vergeleken met het aantal stappen naar voren of terug in de wooncarrière. Dit is weergegeven in figuur 4.8. Een stap voorwaarts is één of meerdere prijsklassen hoger. Gelijk is een verhuisbeweging binnen hetzelfde segment. De eengezins en meergezins prijssegmenten zijn in dit figuur samengevoegd, waardoor een gemiddeld beeld ontstaat van de Arnhemse verhuisdynamiek.

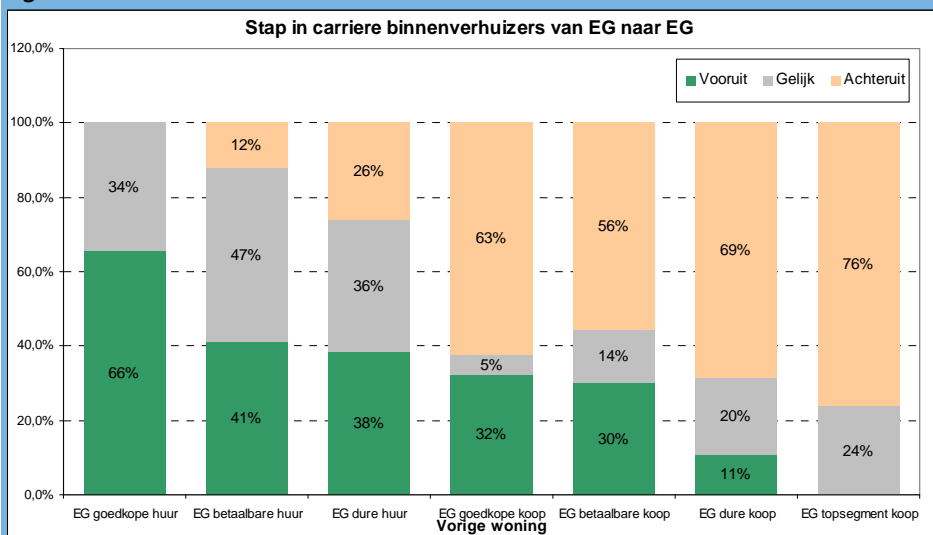
Figuur 4.8 Gemiddelde stappen in wooncarrière tussen prijsklassen



Vanuit de goedkope huur kan alleen een stap vooruit of in hetzelfde prijssegment worden gemaakt. Vanuit het topsegment kan niet meer vooruit verhuisd worden, maar alleen nog gelijkblijvend of terug. Het percentage 11% gelijkblijvend in het topsegment wil niets anders zeggen dan wanneer een binnenverhuizend huishouden uit Arnhem uit dit segment verhuist, in 11% van de gevallen de nieuwe woning zich ook in dit prijssegment bevindt en in de andere 81% een woning in een lagere prijsklasse binnen Arnhem wordt betrokken. Het zegt niets over het aantal verhuisbewegingen (voor het topsegment relatief weinig). Die verhuisbewegingen staan weergegeven in de rekruterings tabel. Een opvallend prijssegment dat de algemene trend doorbreekt is de betaalbare huur. Vanuit de betaalbare huur worden net zoveel stappen vooruit gemaakt als vanuit de dure huur (28%). Wel blijven er veel meer huishoudens in hetzelfde prijssegment wonen (38%). Dit kan erop duiden dat de stap van betaalbare huur naar dure huur of hoger relatief moeizamer verloopt, en dat huishoudens in de betaalbare huur blijven hangen.

Vervolgens kunnen de verhuisbewegingen tussen de prijsklassen ook uitgesplitst worden in eengezins en meergezins woningen. De verhuisbewegingen van eengezins en meergezins en onderling worden ieder apart bekeken omdat het lastig is te bepalen wat een natuurlijke wooncarrière is wanneer alle segmenten achter elkaar op een rij gezet moeten worden. De figuren 4.9a t/m d geven daarom voor iedere combinatie apart de gerealiseerde stappen in de wooncarrières weer.

Figuur 4.9a Wooncarrière van EG naar EG

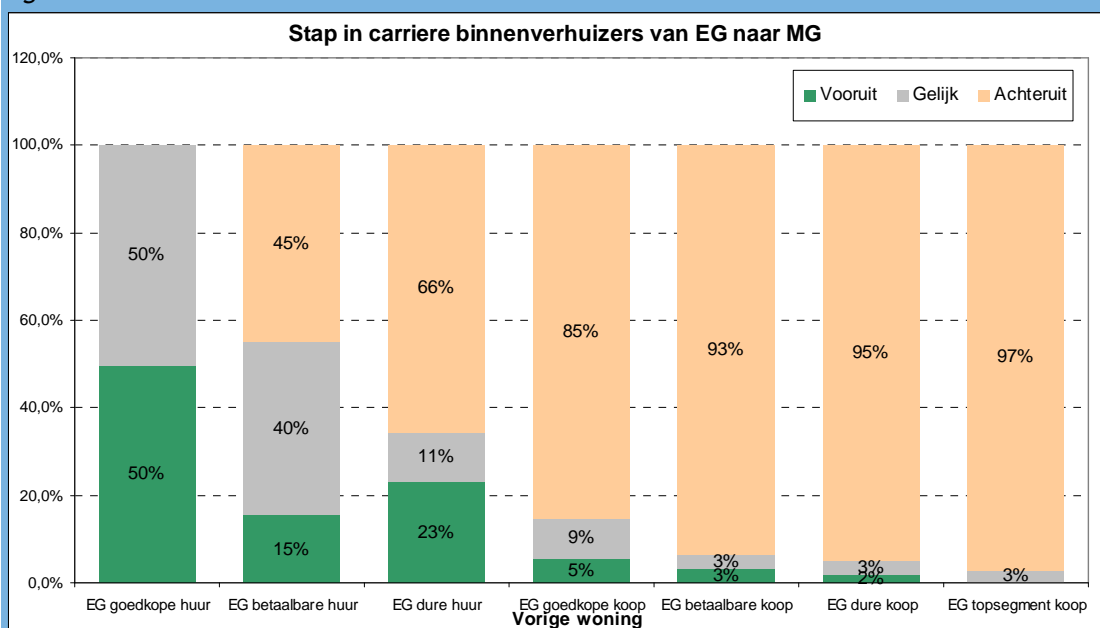


Wanneer een huishouden is verhuisd vanuit de EG goedkope huur naar een ander EG woonsegment heeft 66% een stap voorwaarts gemaakt. Naarmate het prijssegment stijgt, worden er procentueel gezien minder stappen vooruit gemaakt, geheel conform het te verwachten patroon. Wel is het opvallend dat over alle segmenten het aandeel huishoudens dat een stap vooruit maakt hoger ligt dan de gemiddelde prijsstappen weergegeven in figuur 4.8. Huishoudens in eengezinswoningen maken blijkbaar relatief makkelijker een stap voorwaarts.

Ook nu is er weer een klein dipje te zien in de EG betaalbare huur. Maar wat vooral opvalt is het verschil tussen de goedkope en betaalbare koop. Vanuit de EG goedkope koop wordt in verhouding vaker een stap terug in prijsklasse gemaakt dan vanuit de betaalbare koop. Klaarblijkelijk wijkt men uit naar een van de huursegmenten, in plaats van door te verhuizen naar de duurdere koopsegmenten. Een nadere blik op de cijfers laat zien dat het merendeel van de huishoudens die deze stap terug maakt in prijsklasse vanuit de goedkope koop, terecht is gekomen in de betaalbare huur.

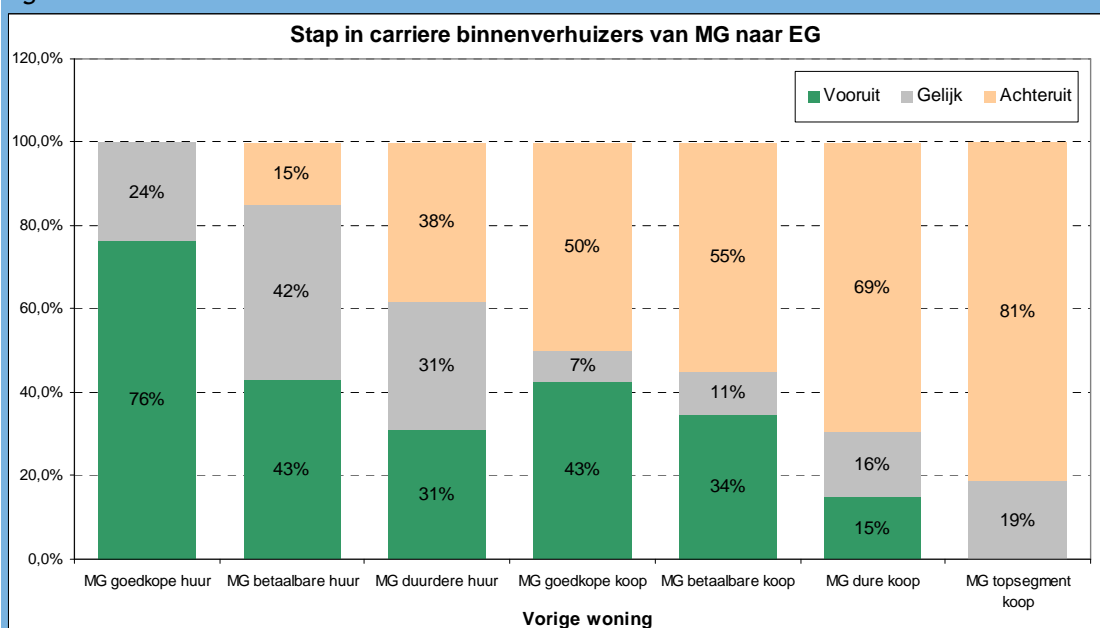


Figuur 4.9b Wooncarrière van EG naar MG



Het aantal binnen Arnhem verhuizende huishoudens dat een stap vooruit maakt in prijsklassen vanuit eengezins naar meergezins ligt beduidend lager dan het algemene beeld uit figuur 4.8. Vooral vanuit de eengezins koopsector worden bijna alleen maar stappen terug in prijsklassen gemaakt. Een nadere analyse laat zien dat het vooral de MG goedkope huur en MG betaalbare huur is waar men terecht komt. Dit kan verschillende oorzaken hebben. Ongetwijfeld zal een deel van deze verhuisbewegingen bestaan uit verhuisbewegingen voortkomend uit scheidingen en beëindiging van samenwonen. Ook huishoudens op leeftijd zullen aan dit beeld bijdragen. De precieze redenen zijn echter niet te achterhalen. Feit is wel dat wanneer men verhuist vanuit de eengezins koopsector naar de meergezins sector, zo goed als altijd één, maar hoofdzakelijk meerdere stappen terug in prijsklassen worden gemaakt.

Figuur 4.9c Wooncarrière van MG naar EG

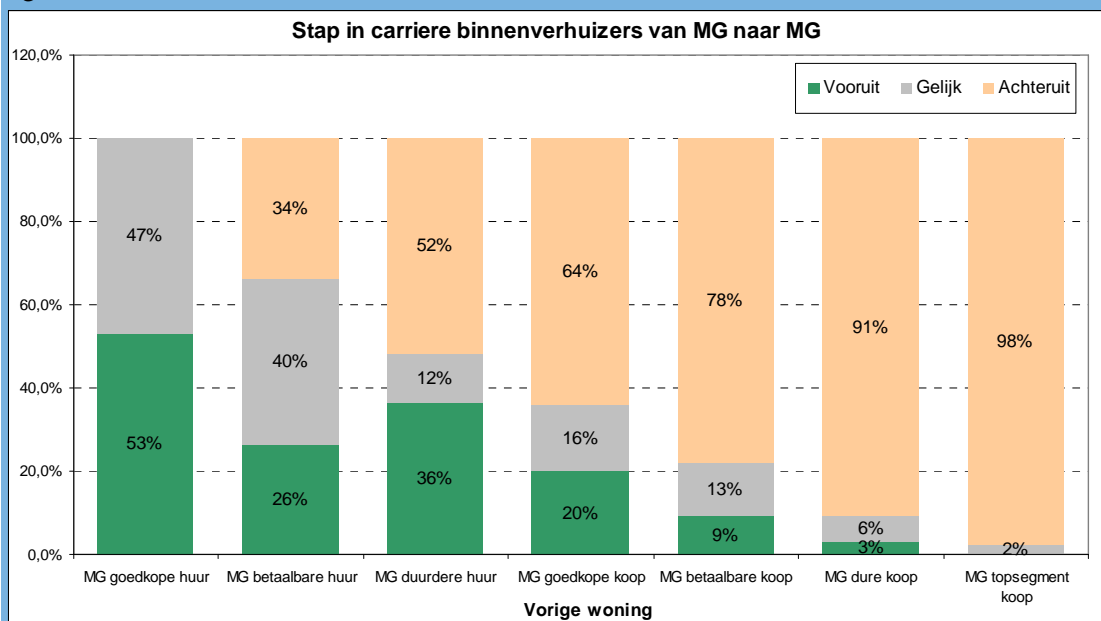


De percentages huishoudens die een stap vooruit maken in prijsklassen van meergezins naar eengezins liggen een stuk hoger dan het gemiddelde. Het percentage huishoudens dat een stap achteruit maakt loopt gestaag op per prijsklasse. Daar is niets opvallends aan. Wat nu wel opvalt is dat vanuit de betaalbare en dure meergezins huur in verhouding tot de prijssegmenten hoger in hiërarchie minder vaak een stap vooruit wordt gemaakt en



daarvoor in de plaats vaker wordt verhuisd binnen hetzelfde prijssegment. Dit kan er ook weer op duiden dat huishoudens, gedwongen of ongedwongen, moeizamer doorstromen naar de dure huur en koopsector en blijven hangen in het eigen huursegment.

Figuur 4.9d Wooncarrière van MG naar MG



Huishoudens die zijn verhuisd van meergezins naar meergezins maken in de koopsector relatief vaak een stap terug in prijsklassen, in vergelijking tot het gemiddelde beeld uit figuur 4.8. Wel komt het patroon overeen met figuur 4.9b, waarin ook al is aangegeven dat bij een verhuizing vanuit de meergezins koopsector hoofdzakelijk een stap terug gemaakt wordt in prijsklasse.

Opvallend is het geringe aandeel huishoudens dat een stap vooruit maakt vanuit de meergezins betaalbare huur naar een hogere prijsklasse, en er blijkbaar voor kiest om in hetzelfde prijssegment te blijven wonen. Ook dit kan er op duiden dat de doorstroom vanuit de betaalbare huur naar hogere prijssegmenten stagneert.

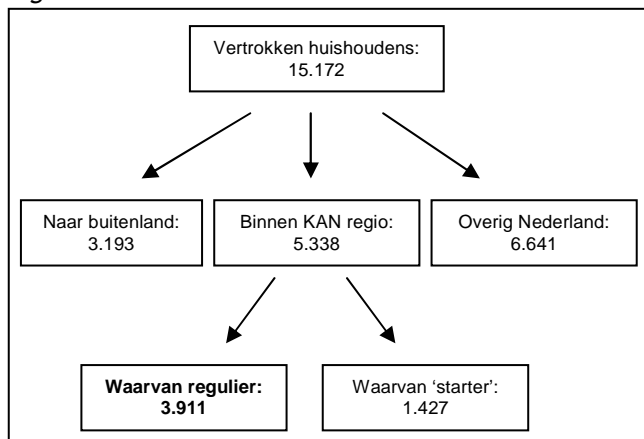
4.3.5 De vertrekkers nader bekeken

Van de vertrekkende huishoudens is alleen de woning in Arnhem bekend van waaruit is verhuisd. In welk woonsegment de nieuwe woning buiten Arnhem zich bevindt is niet te achterhalen. Wel is bekend naar welke gemeente, regio of land een huishouden is vertrokken. In combinatie met de theorie van de levensloopbenadering kan daarmee wel het verhuismotief verondersteld worden. Zo is de kans groot dat een huishouden dat naar de andere kant van het land verhuist dit doet om redenen in de arbeidscarrière. En een huishouden dat zich vestigt in de directe omgeving rondom Arnhem heeft waarschijnlijk als reden een wijziging in de huishoudencarrière, waarbij de wens naar een ander woningtype is ontstaan. Wanneer de gewenste woning niet in Arnhem beschikbaar is, wordt uitgeweken naar andere omliggende gemeenten. Te ver buiten Arnhem zoeken kan ook niet, want er wordt wel aangenomen dat de arbeidsplaats zich nog wel op dezelfde locatie (in of rond Arnhem) bevindt.

Met andere woorden: huishoudens die vertrekken naar een gemeente binnen de KAN regio doen dit omdat zij een bepaald woonsegment zoeken dat niet direct voor handen is in Arnhem zelf. Er vanuit gaande dat bij verhuizingen altijd gestreefd wordt naar een stap(je) in de wooncarrière, of op z'n minst een gelijkblijvende stap, zegt de achtergelaten woning iets over het woonsegment dat gezocht wordt en niet wordt gevonden.



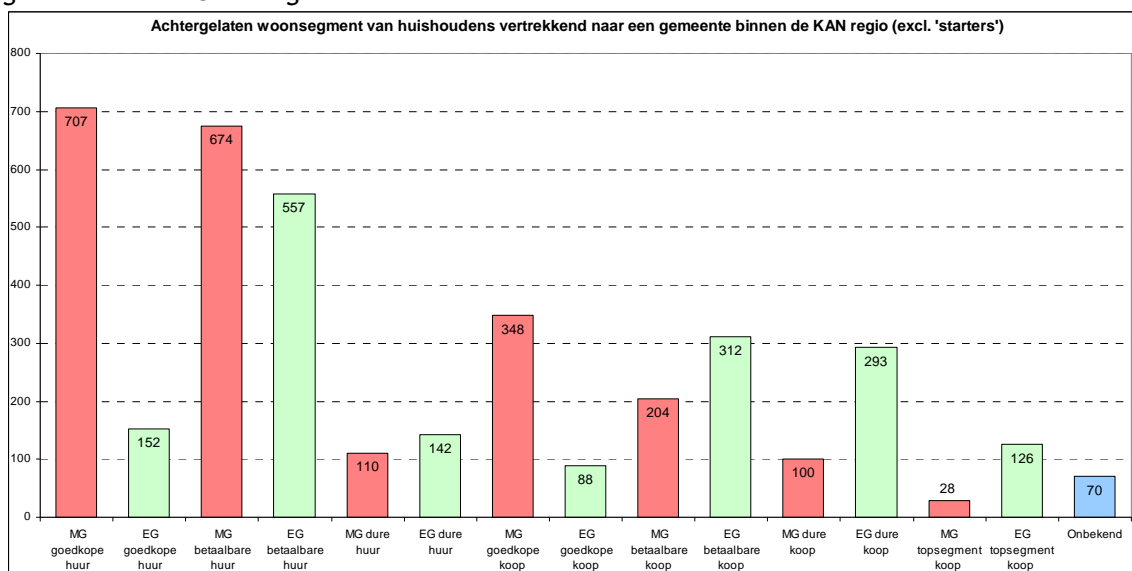
Figuur 4.10 Vertrokken huishoudens



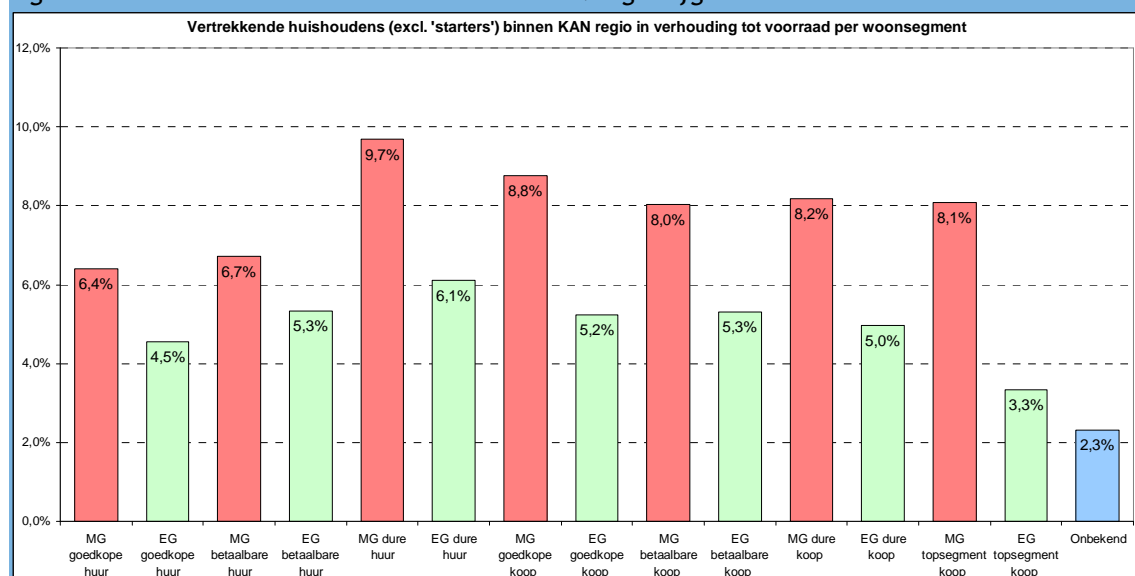
Van de 15.172 vertrokken huishoudens uit Arnhem zijn 5.338 huishoudens verhuisd naar een gemeente binnen de KAN regio. Daarvan zijn er 1.427 'starters'. Van deze 'starters' wordt aangenomen dat zij geen lege woning achterlaten. Daarom worden alleen de reguliere huishoudens die Arnhem verlaten en verhuizen naar een andere gemeente binnen de KAN regio nader geanalyseerd. De achtergelaten woningen van deze groep verhuizers zeggen indirect iets over een tekort aan woningen

binnen bepaalde woonsegmenten. Het aantal achtergelaten woningen per woonsegment van de regulier vertrekkende huishoudens naar een gemeente binnen de KAN regio staat weergegeven in figuur 4.11.

Figuur 4.11 Verlaten woning van vertrekkende huishoudens (excl. 'starters') naar een gemeente in de Stadsregio



Aan het aantal waarnemingen van de koopsegmenten valt duidelijk op te maken dat er meer huishoudens zijn verhuisd uit de eengezins segmenten dan uit de meergezins segmenten, afgezien van de meergezins goedkope koop. Ook is weer duidelijk te zien dat de huursector meer verhuisbewegingen genereert dan de koopsector. Het beeld van de vertrekkers komt bijna één op één overeen met het beeld van de voorraad. Om een beter beeld te krijgen van het relatieve aantal vertrekkende huishoudens zijn deze vertrekkende huishoudens afgezet tegen de totale voorraad per segment. Dit is weergegeven in figuur 4.12.


Figuur 4.12 Vertrekkende huishoudens naar KAN regio afgezet naar voorraad


Vanuit de meergezinswoningen vertrekken in verhouding tot de voorraad de meeste huishoudens. Vanuit de meergezins koopsector wordt relatief gezien nog meer verhuisd naar de omliggende gemeenten dan vanuit de meergezins huursector. Huishoudens in het eengezins topsegment koop zijn het meest honkvast. Afgezet naar de voorraad is daaruit slechts 3,3% verhuisd naar een omliggende gemeente binnen de Stadsregio. Zowel in het eengezins als ook in het meergezins segment vertrekken verhoudingsgewijs de meeste huishoudens uit de dure huur. Ook de meergezins goedkope koop kent een relatief hoog aantal vertrekkende huishoudens. Dat zou kunnen suggereren dat deze huishoudens verhuizen naar een omliggende gemeente omdat zij in Arnhem de gewenste woning niet kunnen vinden. Verderop in dit rapport wordt deze groep vertrekkers nog nader onderzocht om te achterhalen waar zij precies vandaan vertrekken en welk woningtype zij wellicht niet kunnen vinden in Arnhem.

Nieuwe woongemeente vertrekkende huishoudens

De huishoudens die verhuizen vanuit Arnhem naar de regio verhuizen naar verschillende gemeenten en vanuit verschillende woonsegmenten in Arnhem. De absolute verhuisstroom vanuit ieder woonsegment naar omliggende gemeenten staat weergegeven in tabel 4.5.

Tabel 4.5 Vorig woonsegment van vertrekkers naar nieuwe woongemeente

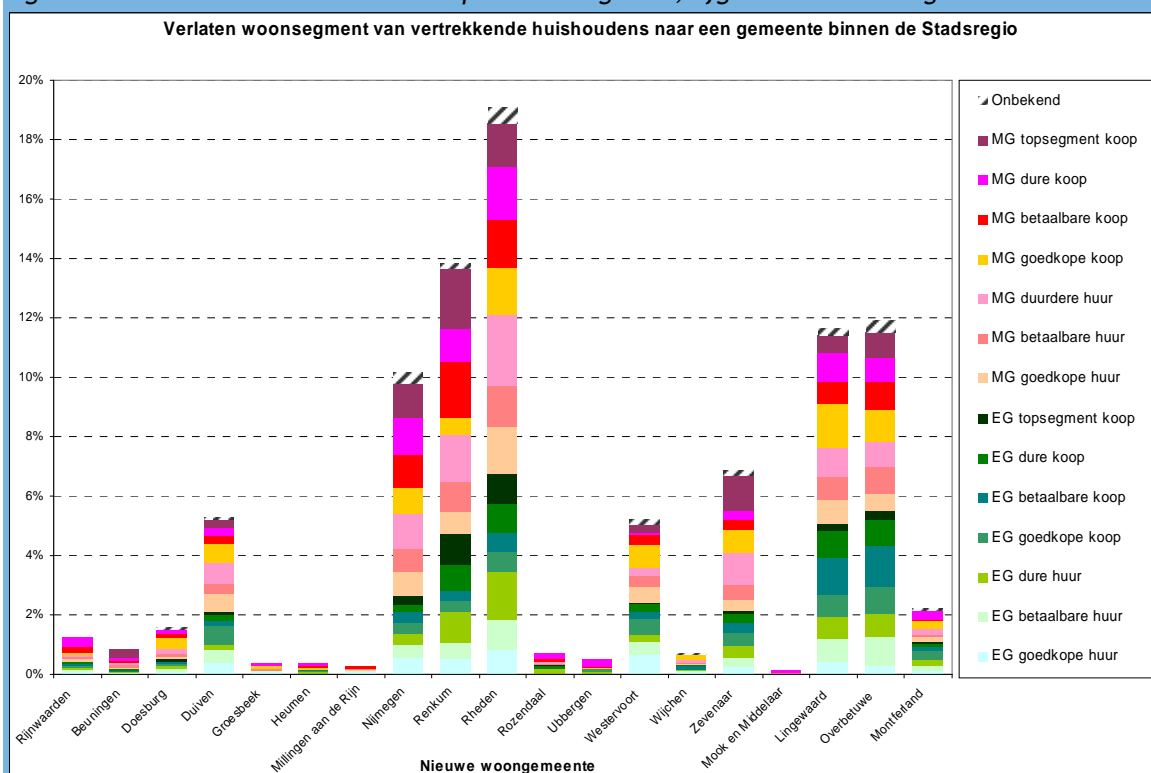
	EG goedkope huur	EG betaalbare huur	EG dure huur	EG goedkope koop	EG betaalbare koop	EG dure koop	EG topsegment koop	MG goedkope huur	MG betaalbare huur	MG duurdere huur	MG goedkope koop	MG betaalbare koop	MG dure koop	MG topsegment koop	Onbekend	Totaal vertrokken
Rijnwaarden	3	5	2	1	5	4	0	7	9	1	2	5	4	0	0	48
Beuningen	1	1	1	0	3	3	0	6	6	1	0	2	1	1	0	26
Doesburg	3	12	2	1	4	1	3	6	12	2	14	4	2	0	2	68
Duiven	13	45	4	11	9	13	4	63	35	8	26	7	3	1	3	245
Groesbeek	2	4	0	0	0	1	0	2	5	0	3	0	1	0	0	18
Heumen	0	2	1	1	1	0	0	2	1	0	2	1	1	0	0	12
Millingen aan de Rijn	3	1	0	0	1	1	0	2	4	0	0	2	0	0	0	14
Nijmegen	19	44	9	6	22	14	11	88	82	13	35	29	15	4	11	402
Renkum	17	56	25	6	21	50	40	82	100	18	22	48	14	7	5	511
Rheden	28	104	38	11	39	57	38	172	142	27	63	41	22	5	17	804
Rozendaal	0	1	4	0	2	4	1	2	3	1	0	2	2	0	0	22
Ubbergen	0	2	1	2	1	1	0	0	0	0	1	1	3	0	0	12
Westervoort	22	44	6	9	15	15	2	57	39	3	29	9	1	1	5	257
Wijchen	2	5	1	0	7	2	0	4	4	1	8	0	0	0	1	35
Zevenaar	9	29	9	8	18	18	5	38	53	12	31	9	4	4	5	252



Mook en Middelaar	0	1	0	0	0	0	0	1	1	0	1	0	1	0	0	5
Lingewaard	15	82	17	12	73	53	9	93	77	11	58	19	12	2	8	541
Overbetuwe	11	98	18	15	82	52	10	65	92	10	42	24	10	3	11	543
Montferland	4	21	4	5	9	4	3	17	9	2	11	1	4	0	2	96
Totaal achtergelaten woningen	152	557	142	88	312	293	126	707	674	110	348	204	100	28	70	3911
Woningvoorraad per segment	3343	10445	2326	1683	5884	5896	3773	11028	10035	1136	3969	2543	1224	347	3014	66646

De meeste huishoudens zijn verhuisd naar de gemeente Rheden (804). Ook naar de gemeenten Renkum, Overbetuwe, Lingewaard en Nijmegen vertrekken veel huishoudens. In absolute aantallen gezien vertrekken de grootste groepen uit de meergezins goedkope en betaalbare huur en de eengezins betaalbare huur. Figuur 4.13 zet deze absolute aantallen vertrekkende huishoudens af tegen de omvang van het verlaten woonsegment. Zo is beter te zien vanuit welke woonsegmenten er verhoudingsgewijs het meest wordt vertrokken.

Figuur 4.13 Vertrekkende huishoudens per woonsegment, afgezet naar woningvoorraad



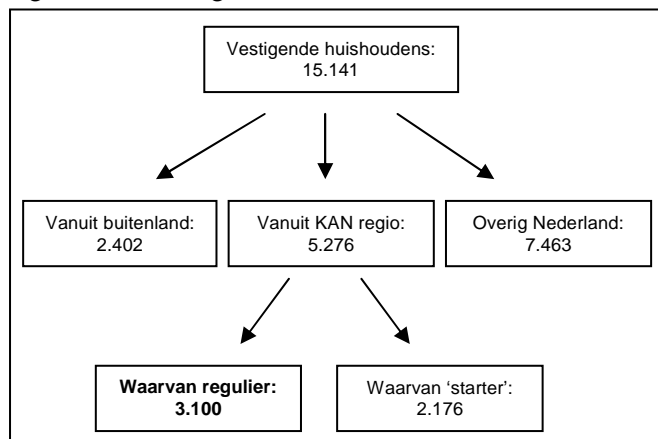
Al aangegeven was dat vanuit de meergezinswoningen, met name de meergezins koop, in verhouding tot de voorraad de meeste huishoudens verhuizen. Huishoudens in het eengezins topsegment koop zijn het meest honkvast. Afgezet tegen de nieuwe woongemeente (figuur 4.13) is dit patroon ook goed zichtbaar. Vanuit het meergezins segment wordt relatief vaker verhuisd naar de regio. Huishoudens die verhuizen naar Rheden en Renkum komen relatief veel uit de meergezins betaalbare en topsegment koop. Naar Lingewaard en Overbetuwe wordt relatief wat vaker verhuisd vanuit de eengezins betaalbare koop. Het verhuispatroon van de vertrekkende huishoudens lijkt het beeld te bevestigen dat huishoudens op zoek zijn naar een (duurdere) eengezinswoning. Wanneer deze niet in Arnhem gevonden wordt, vertrekt men naar de omliggende gemeenten. Of dit echt het geval is, kan met de beschikbare data niet vastgesteld worden. Het zou mooi zijn als in de toekomst de verschillende databestanden van omliggende gemeenten aan elkaar gekoppeld kunnen worden om de nieuwe woonbestemming wel exact vast te kunnen stellen.



4.3.6 De vestigers nader bekeken

Ook de vestigende huishoudens van buiten Arnhem zeggen iets over de doorstroming in Arnhem. Een lege woning die betrokken wordt door een huishouden van buiten Arnhem kan per definitie niet bewoond worden door een huishouden uit Arnhem zelf. Woonsegmenten die veel huishoudens van buiten Arnhem aantrekken leveren daarom relatief weinig doorstroming op voor de eigen Arnhemse huishoudens.

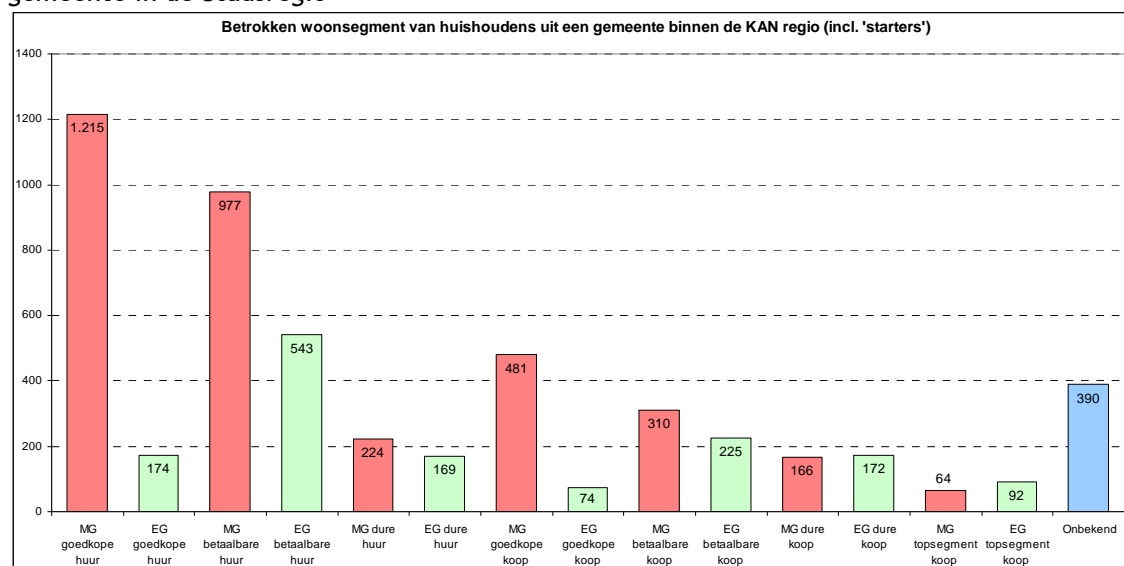
Figuur 4.14 Vestigende huishoudens



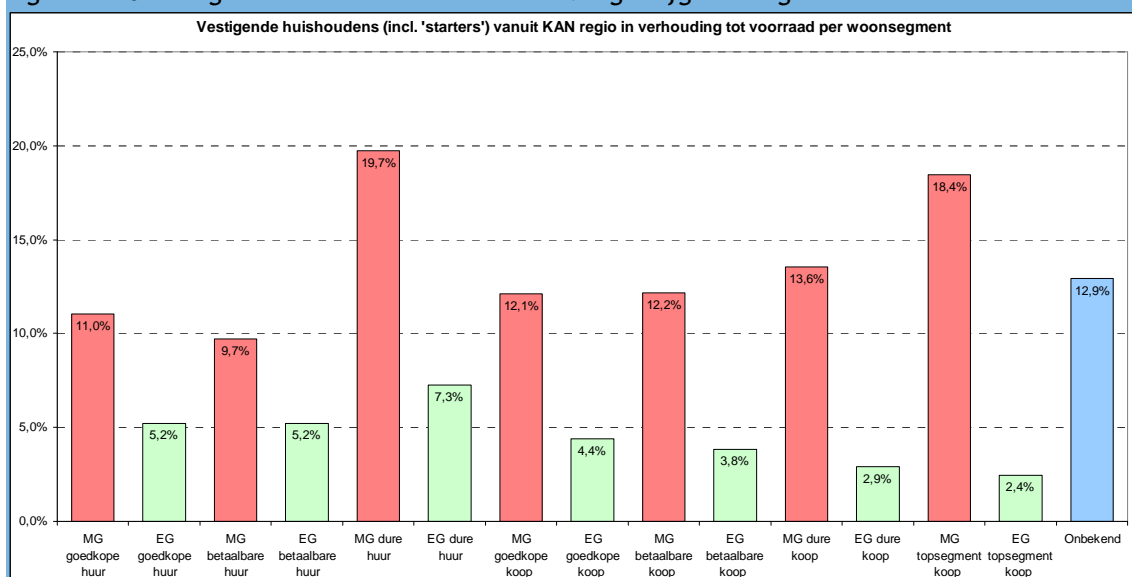
Van de 15.141 huishoudens die in Arnhem zijn komen wonen zijn 5.276 huishoudens afkomstig uit de omliggende gemeente in de KAN regio. Daarvan zijn er 2.176 'starters'. Deze vestigende 'starters' betrekken een woning in Arnhem. In tegenstelling tot de vertrekkers worden daarom alle huishoudens die zich in Arnhem vestigen vanuit een andere gemeente binnen de KAN regio nader geanalyseerd. De betrokken woningen van deze groep verhuizers zeggen indirect iets over

het type huishouden dat naar Arnhem toe komt. Het aantal betrokken woningen per woonsegment van alle vestigende huishoudens uit de KAN regio staat weergegeven in figuur 4.15.

Figuur 4.15 Betrokken woning van vestigende huishoudens (incl. 'starters') vanuit een gemeente in de Stadsregio



Ook het beeld van de vestigende huishoudens uit omliggende KAN gemeenten komt in grote lijnen overeen met de voorraad per woonsegment. Wel zijn er grotere verschillen te zien in vergelijking tot de vertrekkende huishoudens, wanneer de verhuisbewegingen afgezet worden tegen de voorraad per woonsegment. De vestigers afgezet tegen de voorraad zijn weergegeven in figuur 4.16.


Figuur 4.16 Vestigende huishoudens vanuit KAN regio afgezet tegen voorraad


In de meergezins sector zijn relatief gezien de meeste huishoudens vanuit omliggende KAN gemeenten gevestigd, met name in de dure huur en topsegment koop. Deze woonsegmenten bestaan echter wel uit slechts een kleine voorraad. In de meergezins dure huur is in bijna 20% van de voorraad een huishouden uit de regio komen wonen. Ook de eengezins dure huur kent in vergelijking tot de andere eengezins segmenten een relatief grote instroom van huishoudens uit de regio. Over de gehele linie bekeken wordt er echter relatief weinig verhuisd naar de eengezins segmenten. Dit is te verklaren uit het gegeven dat er überhaupt minder verhuisbewegingen plaatsvinden in het eengezins segment, en er daardoor ook minder eengezinswoningen vrijkomen. Een andere verklaring kan zijn dat huishoudens uit de regio minder toegangskennis van de markt en regels hebben, waardoor ze bijvoorbeeld toegewezen zijn op de niet gereguleerde dure huur. De meergezinswoningen dienen daarmee als opstap in de Arnhemse woningmarkt. Het woonsegment onbekend bestaat voor een belangrijk deel uit nieuwbouwwoningen (Schuytgraaf). Dit kan een verklaring zijn voor het feit dat er ook relatief veel huishoudens vanuit de regio zijn gaan wonen in het segment onbekend.

Woonsegmenten die veel huishoudens van buiten Arnhem aantrekken leveren in verhouding minder doorstroming op de Arnhemse woningmarkt op. De segmenten meergezins dure huur en meergezins topsegment koop zijn in verhouding de grootste trekkers van huishoudens uit de regio, wat dus zou betekenen dat deze segmenten relatief minder doorstroming genereren op de Arnhemse markt. Vergeleken met de gemiddelde gerealiseerde verhuisketenlengtes van deze beide segmenten is dit ook te zien (figuur 4.6a). De verhuisketenlengtes van deze beide segmenten zijn beduidend minder lang dan de andere verhuisketenlengtes. Opgemerkt moet worden dat dit wel de twee kleinste woonsegmenten zijn qua voorraad.

Vorige woongemeente van nieuw gevestigde huishoudens

De huishoudens die uit de regio naar Arnhem verhuizen komen uit verschillende gemeenten en zijn gevestigd in verschillende woonsegmenten in Arnhem. De absolute verhuisstroom naar ieder woonsegment vanuit omliggende gemeenten staat weergegeven in tabel 4.6.

Tabel 4.6 Nieuw woonsegment van vestigers vanuit vorige woongemeente

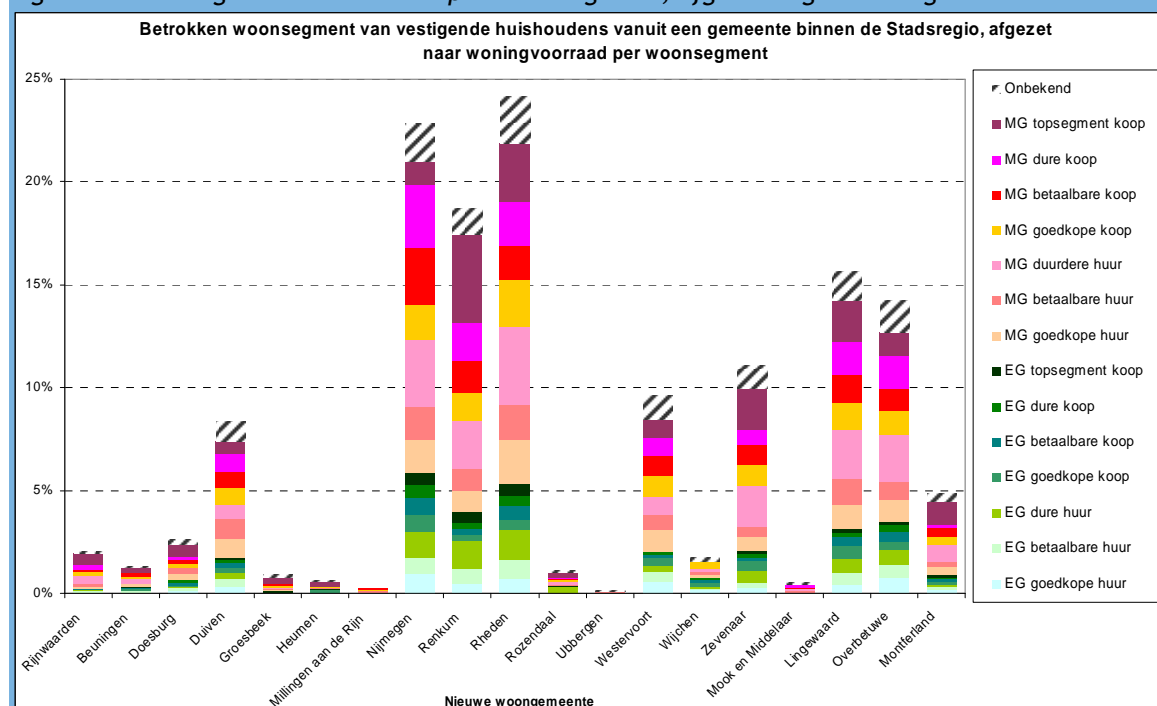
	EG goedkope huur	EG betaalbare huur	EG dure huur	EG goedkope koop	EG betaalbare koop	EG dure koop	EG topsegment koop	MG goedkope huur	MG betaalbare huur	MG duurdere huur	MG goedkope koop	MG betaalbare koop	MG dure koop	MG topsegment koop	Onbekend	Totaal gevestigd
Rijnwaarden	1	9	1	0	5	0	0	11	11	5	6	3	3	2	3	60
Beuningen	1	7	0	2	3	1	2	14	5	2	6	3	0	1	2	49
Doesburg	4	16	1	1	11	5	0	34	29	0	8	5	2	2	8	126

Duiven	11	38	7	4	14	11	4	100	95	8	33	19	11	2	30	387
Groesbeek	1	1	0	0	1	1	1	5	6	1	4	1	1	1	3	27
Heumen	2	2	0	1	0	2	1	4	6	0	1	0	0	1	2	22
Millingen aan de Rijn	1	0	0	0	0	0	0	4	3	0	3	1	0	0	0	12
Nijmegen	32	82	30	13	50	40	19	181	159	37	69	70	37	4	56	879
Renkum	16	77	31	5	15	21	20	111	107	27	51	41	22	15	38	597
Rheden	24	96	33	8	43	29	20	238	175	43	90	42	26	10	68	945
Rozendaal	0	2	7	0	1	0	2	1	5	2	1	1	1	1	2	26
Ubbergen	0	0	0	0	0	1	0	6	3	0	1	0	0	0	1	12
Westervoort	21	44	6	7	9	10	0	113	74	10	42	24	11	3	35	409
Wijchen	5	5	3	4	6	5	1	17	9	2	13	2	0	0	4	76
Zevenaar	9	30	12	9	10	9	6	74	48	23	38	25	9	7	35	344
Mook en Middelaar	0	2	0	0	0	0	0	3	6	1	1	2	2	0	2	19
Lingewaard	15	55	17	11	23	12	6	136	124	27	54	33	20	7	41	581
Overbetuwe	26	59	18	7	27	19	7	116	89	26	44	29	19	4	48	538
Montferland	5	18	3	2	7	6	3	47	23	10	16	9	2	4	12	167
Totaal betrokken woningen	174	543	169	74	225	172	92	1215	977	224	481	310	166	64	390	5276
Woningvoorraad per segment	3343	10445	2326	1683	5884	5896	3773	11028	10035	1136	3969	2543	1224	347	3014	66646

De meeste huishoudens die naar Arnhem zijn verhuisd komen uit de gemeente Rheden (945), op de voet gevolgd door Nijmegen (879). Ook vanuit de gemeenten Renkum, Overbetuwe, Lingewaard en Nijmegen vertrekken veel huishoudens naar Arnhem. In absolute aantallen bezien zijn de grootste groepen in de meergezins goedkope en betaalbare huur en de eengezins betaalbare huur gaan wonen. Maar liefst 55% van het aantal huishoudens dat uit omliggende gemeenten afkomstig is, heeft een goedkope of betaalbare huurwoning betrokken. Dit zouden heel goed starters kunnen zijn of huishoudens voortkomend uit een scheiding.

Figuur 4.17 zet de absolute aantallen vestigende huishoudens af tegen de omvang van het betrokken woonsegment. Zo is beter te zien naar welke woonsegmenten er verhoudingsgewijs het meest wordt verhuisd vanuit de regiogemeenten.

Figuur 4.17 Vestigende huishoudens per woonsegment, afgezet tegen woningvoorraad



Al eerder is aangegeven dat in de meergezins sector relatief gezien de meeste huishoudens vanuit omliggende KAN gemeenten zijn gevestigd, met name in de dure huur en topsegment koop. Dit beeld is overduidelijk ook te zien in bovenstaand figuur 4.17. Dit beeld geeft duidelijk aan dat Arnhem een regiofunctie heeft qua opvang van huishoudens die om wat voor reden dan ook op zoek zijn naar een meergezinswoning. In absolute



aantallen gezien zijn de vestigers met name huishoudens die op zoek zijn naar een goedkope en betaalbare meergezinswoningen.

4.3.7 Binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers gezamenlijk bekeken

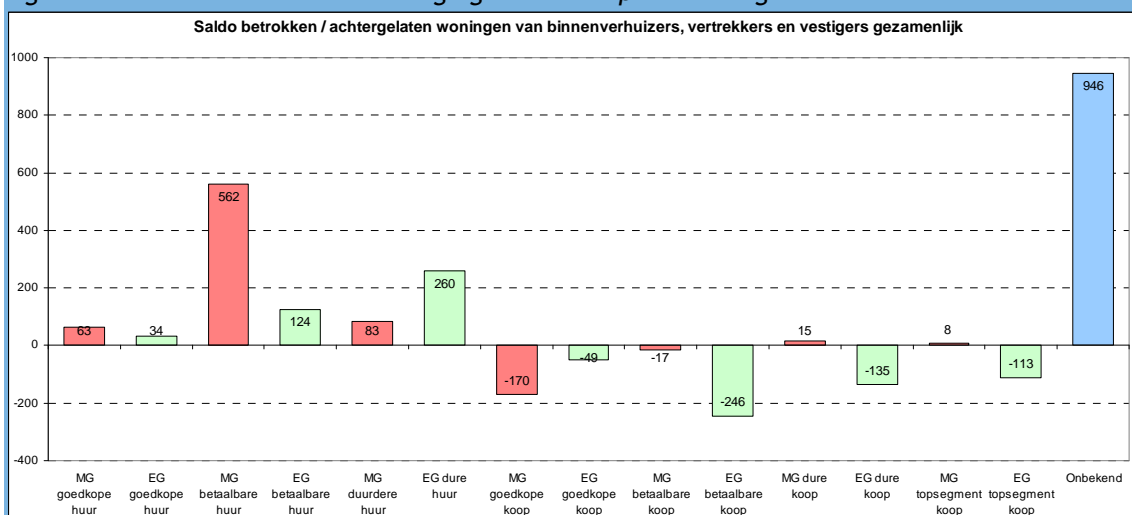
Voor een goed overzicht van het aantal achtergelaten en betrokken woningen door de binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers zijn deze naast elkaar gezet in tabel 4.7. Te zien is het vestigings- dan wel vertrekoverschot per woonsegment voor de vestigers/vertrekkers en de binnenverhuizers.

Tabel 4.7 Vertrek- en vestigingsoverschot per woonsegment

	MG goedkope huur	EG goedkope huur	MG betaalbare huur	EG betaalbare huur	MG duurdere huur	EG dure huur	MG goedkope koop	EG goedkope koop	MG betaalbare koop	EG betaalbare koop	MG dure koop	EG dure koop	MG topsegment koop	EG topsegment koop	Onbekend	Totaal
Saldo vestiging/vertrek	508	22	303	-14	114	27	133	-14	106	-87	66	-121	36	-34	320	1.365
Saldo binnenverhuizers	-445	12	259	138	-31	233	-303	-35	-123	-159	-51	-14	-28	-79	626	0
Totaal saldo	63	34	562	124	83	260	-170	-49	-17	-246	15	-135	8	-113	946	1.365

Over de gehele onderzochte periode gezien is er een vestigingsoverschot van 1.365 huishoudens. De eengezins koopsegmenten laten een vertrekoverschot zien, deels veroorzaakt door binnenverhuizers en deels door vertrekkers naar de regio. De meergezins goedkope huur en de meergezins goedkope koop laten een groot vertrekoverschot zien onder de binnenverhuizers, veroorzaakt door binnenverhuizers die doorstromen. Huishoudens uit de regio komen wonen in de meergezins segmenten, met name in de goedkope en betaalbare huur. Per saldo vertrekken de meeste huishoudens naar de regio uit de eengezins dure koop. Het totaal saldo per woonsegment van de binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers samen is weergegeven in figuur 4.18.

Figuur 4.18 Totaal vertrek- en vestigingsoverschot per woonsegment



De achtergelaten en betrokken woningen van de binnenverhuizers, vertrekkers en vestigers gezamenlijk laten een duidelijk vestigingsoverschot zien in de meergezins betaalbare huur, en in iets mindere mate in de eengezins dure huur. De gehele koopsector laat een vertrekoverschot zien, met name uit de eengezins betaalbare koop. Het segment onbekend laat een overduidelijk vestigingsoverschot zien. Hierin zitten veel net opgeleverde woningen, waaronder Schuytgraaf. Dit segment trekt daarmee voor een groot deel huishoudens uit andere segmenten in de stad, maar ook huishoudens uit omliggende gemeenten.

4.4 Verhuispatroon gebiedsniveau

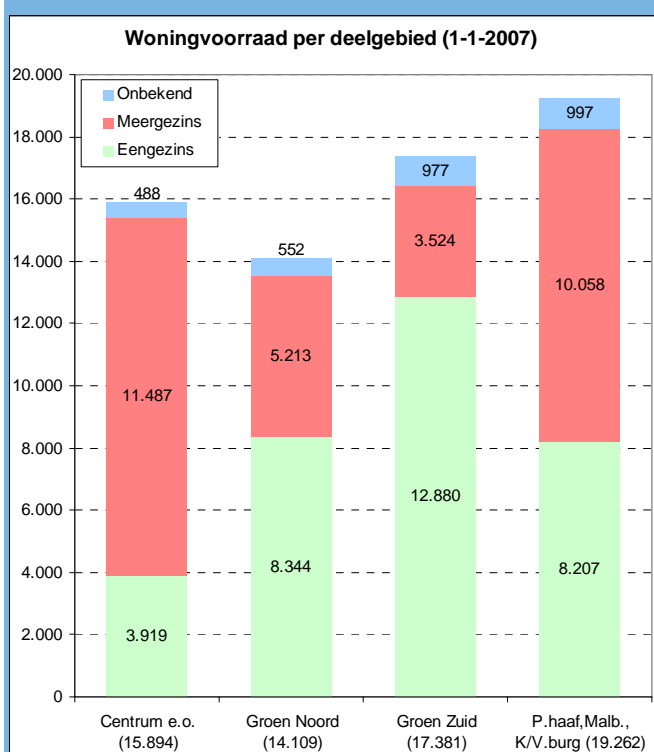
Als eerste wordt dieper ingegaan op de totale woningvoorraad op gebiedsniveau en de samenstelling ervan. Vervolgens wordt het rekruteringspatroon op gebiedsniveau uiteengezet en de daaruit voortkomende verhuisketenlengtes geanalyseerd.

Aan het eind van de paragraaf wordt nader geanalyseerd waar de vertrekkende huishoudens uit de deelgebieden heen verhuizen, en wat dit zegt over de woningvoorraad in het betreffende deelgebied.

4.4.1 De woningvoorraad

De totale woningvoorraad bedraagt 66.646 woningen. Daarvan staan er 37.111 in Arnhem-noord en 29.535 in Arnhem-zuid. In figuur 4.19 is de woningvoorraad per deelgebied weergegeven.

Figuur 4.19 Totale woningvoorraad per deelgebied



Bron: Basis gebouwen administratie gemeente Arnhem (1-1-2007), eigen bewerking

Het deelgebied P'haaf, Malburgen, K/V'burg, ook wel buitencentrum woonmilieu genoemd, kent de meeste woningen. Het deelgebied Groen Noord is het kleinst qua woningvoorraad. Afgezien van de omvang van de totale voorraad per deelgebied, zijn er ook verschillen in de samenstelling van de voorraad per deelgebied. Groen Noord en Groen Zuid bestaan verhoudingsgewijs grotendeels uit eengezinswoningen. De andere twee deelgebieden hebben een meerderheid aan meergezinswoningen. De voorraad is nog nauwkeuriger in beeld gebracht per deelgebied, onderverdeeld naar woonsegmenten. Daarvoor verwijs ik naar het speciale bijlagenrapport. In het deelgebied Centrum e.o. is een groot deel van de woningen meergezins, voornamelijk in de betaalbare en goedkope huur. In

Groen-Noord bevindt zich een in verhouding tot de andere gebieden opvallend groot deel van de voorraad in het eengezins topsegment koop. De meergezins duurdere koopsegmenten ontbreken in Groen Zuid bijna compleet, terwijl daar het aandeel eengezins duurdere huur een eengezins betaalbare en dure koop wel ruim aanwezig is. Het aandeel meergezins goedkope huur is verreweg het grootst in het deelgebied P'haaf, Malburg, K/V'burg. Dit deelgebied bestaat voornamelijk uit huurwoningen.

4.4.2 Doorstroming van de binnenverhuizers tussen deelgebieden

Ongeveer de helft van de 10.523 huishoudens die binnen Arnhem verhuizen (excl. 'starters') betrekken een nieuwe woning in hetzelfde deelgebied. In Groen Noord en Centrum e.o. ligt dit percentage iets lager dan 50%, maar in de deelgebieden P'haaf, Malburgen, K/V'burg en Groen Zuid ligt dit percentage hoger (zie tabel 4.8).

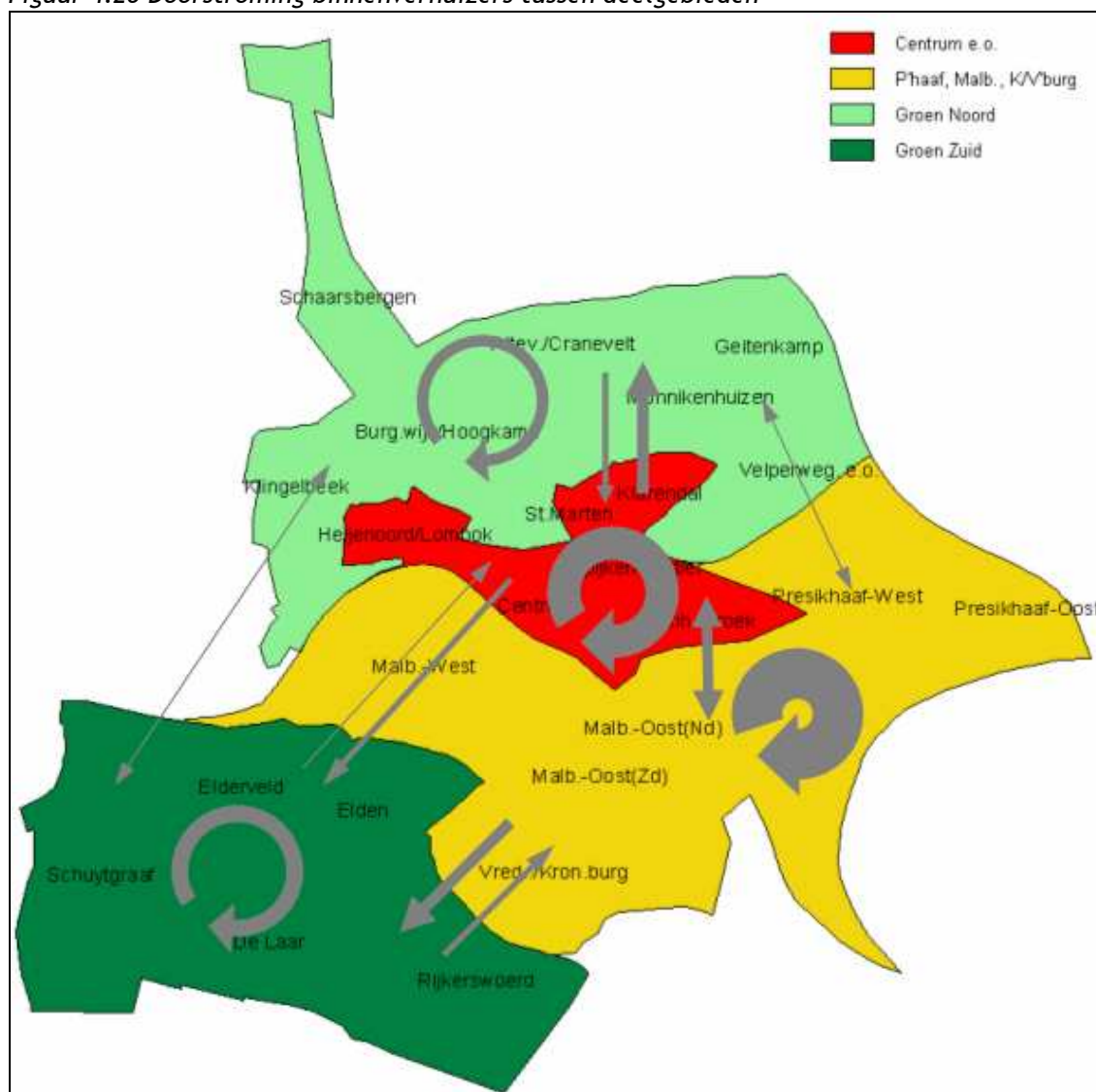


Tabel 4.8 Doorstroming binnenverhuizers van vorig naar nieuw deelgebied

		Vanuit vorig gebied				Totaal
		Centrum e.o.	Groen Noord	Groen Zuid	P.haaf, Malb., K/V.burg	
Naar nieuw gebied	Centrum e.o.	48,3%	24,1%	11,1%	16,0%	26,1%
	Groen Noord	19,4%	47,6%	6,9%	7,5%	17,1%
	Groen Zuid	12,3%	11,6%	59,1%	21,4%	24,4%
	P.haaf, Malb., K/V.burg	20,1%	16,6%	23,0%	55,1%	32,4%
Totaal		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

De absolute verhuisstromen van de binnen Arnhem verhuizende huishoudens tussen de deelgebieden zijn grafisch weergegeven op de kaart in figuur 4.20. Goed te zien is dat veel verhuisbewegingen plaatsvinden binnen hetzelfde deelgebied. Ook is aan de pijlen te zien dat Groen Zuid in verhouding meer huishoudens aantrekt uit Centrum e.o. en P’haaf/Malb. dan dat er verhuizen naar deze gebieden. Ook vanuit het Centrum naar Groen Noord trekken in verhouding meer huishoudens.

Figuur 4.20 Doorstroming binnenverhuizers tussen deelgebieden



Het totaal aantal vestigende binnenverhuizers per deelgebied min het aantal vertrekkende binnenverhuizende huishoudens per deelgebied laat zien welke deelgebieden een vertrek overschot dan wel tekort hebben onder de binnenverhuizers. Deze overschotten en tekorten zeggen iets over de populariteit van een deelgebied, weergegeven in tabel 4.9.



Tabel 4.9 Verschil vertrekkende vs. vestigende binnenverhuizers per deelgebied

	Centrum e.o.	Groen Noord	Groen Zuid	P'haaf, Malb. K.B'burg
IN	2.751	1.801	2.565	3.406
UIT	3.215	1.598	2.026	3.684
Verschil	- 464	+ 203	+ 539	- 278

Groen Zuid blijkt hieruit het populairste deelgebied onder de binnenverhuizers, gevolgd door Groen Noord. Er vertrekken minder binnenverhuizers dan dat er zich vestigen. Het Centrum e.o. en in iets mindere mate P'haaf/Malb. kenmerken zich door een uitstroom van huishoudens naar de andere deelgebieden in de stad.

Binnenverhuizers vanuit vorige woonsegment en gebied

Vervolgens kan nu exact bekeken worden vanuit welk woonsegment in een deelgebied de binnen Arnhem verhuizende huishoudens zijn gekomen, die zijn gaan wonen in een bepaald deelgebied. Met andere woorden, waar komen de binnenverhuizers precies vandaan. Figuur 4.21 (op de volgende pagina) laat de herkomst van deze binnenverhuizers zien. De grafieken zijn daarmee een uitsplitsing van de pijlen op de kaart (figuur 4.20) in de verschillende woonsegmenten.

De grafiek linksboven geeft alle verhuizingen van huishoudens weer die zijn gaan wonen in het deelgebied Centrum e.o. Het overgrote deel komt uit het eigen deelgebied, en dan met name uit de meergezins betaalbare huur. Een grote groep die niet uit het eigen deelgebied komt, zijn de huishoudens die uit een meergezins goedkope huurwoning komen uit het deelgebied P'haaf/Malb.,K/V'burg. Relatief weinig huishoudens verhuizen vanuit Groen Noord en Groen Zuid naar het Centrum e.o..

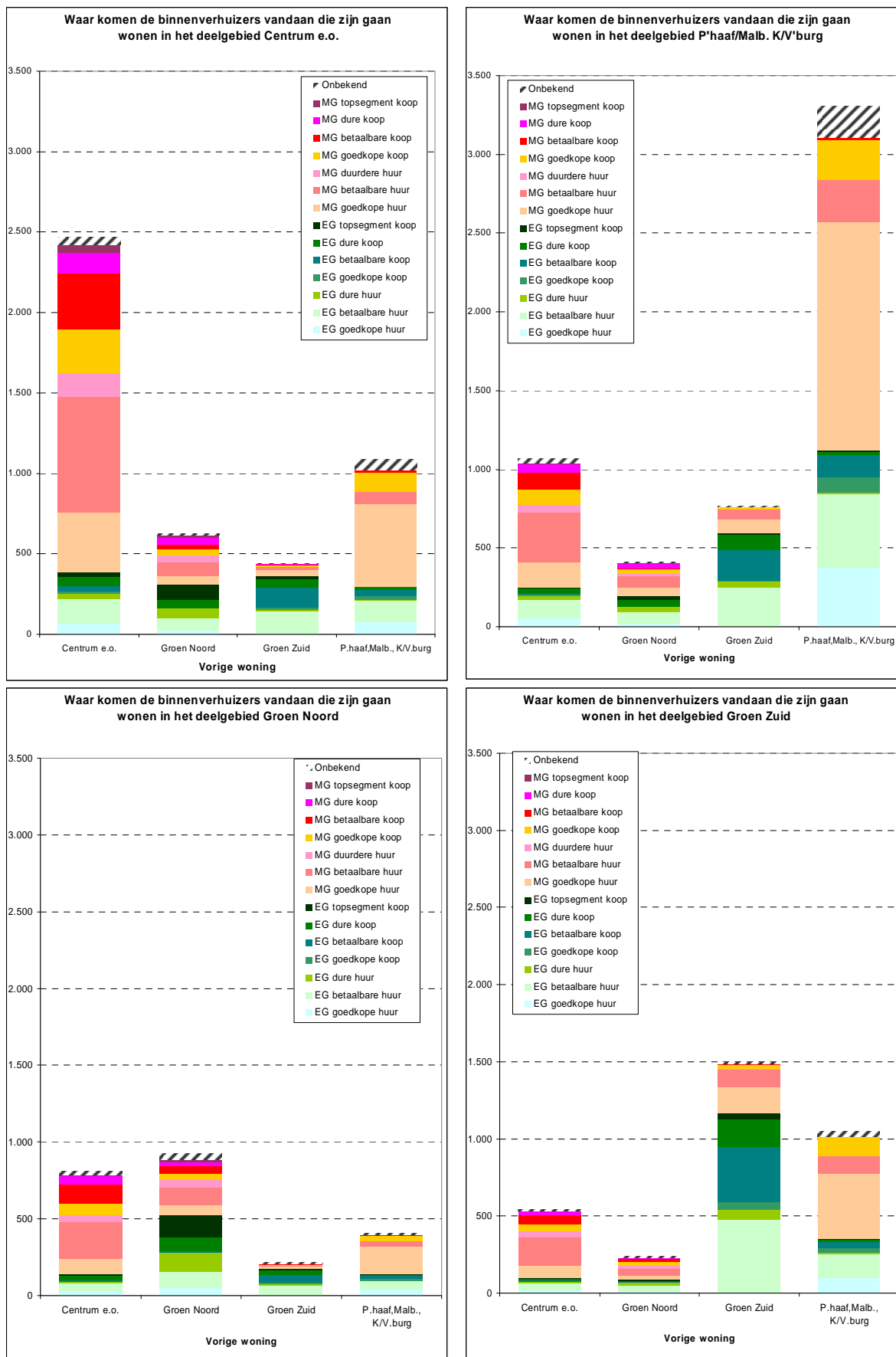
Het deelgebied P'haaf/Malb.,K/V'burg kent het grootste aandeel huishoudens die binnen het eigen deelgebied verhuizen, veelal afkomstig uit de meergezins goedkope huur. Vanuit het Centrum e.o. komen huishoudens uit de meergezins betaalbare huur en uit Groen Zuid komen de huishoudens met name uit de eengezins betaalbare huur en koop.

Deelgebied Groen Noord is het deelgebied met de minste verhuisbewegingen. De huishoudens die in dit deelgebied een woning hebben betrokken woonden al in dit gebied, of zijn afkomstig uit het deelgebied Centrum e.o. en dan met name uit de meergezins betaalbare huur.

Deelgebied Groen Zuid lijkt veel op deelgebied Groen Noord. Wel ligt het aantal verhuisbewegingen iets hoger. Binnen het gebied verhuist men met name uit de eengezins betaalbare huur en koop. De instroom vanuit P'haaf/Malb.,K/V'burg komt voor een groot deel uit de meergezins goedkope huur. Daarmee lijkt het erop dat huishoudens verhuizen vanuit de meergezins segmenten in P'haaf/Malb.,K/V'burg naar de goedkopere eengezins segmenten in Groen Zuid. Vervolgens verhuist men door vanuit de goedkopere eengezins segmenten naar hogere eengezins segmenten in hiërarchie.



Figuur 4.21 Herkomst binnenverhuizers naar vorig deelgebied en woonsegment

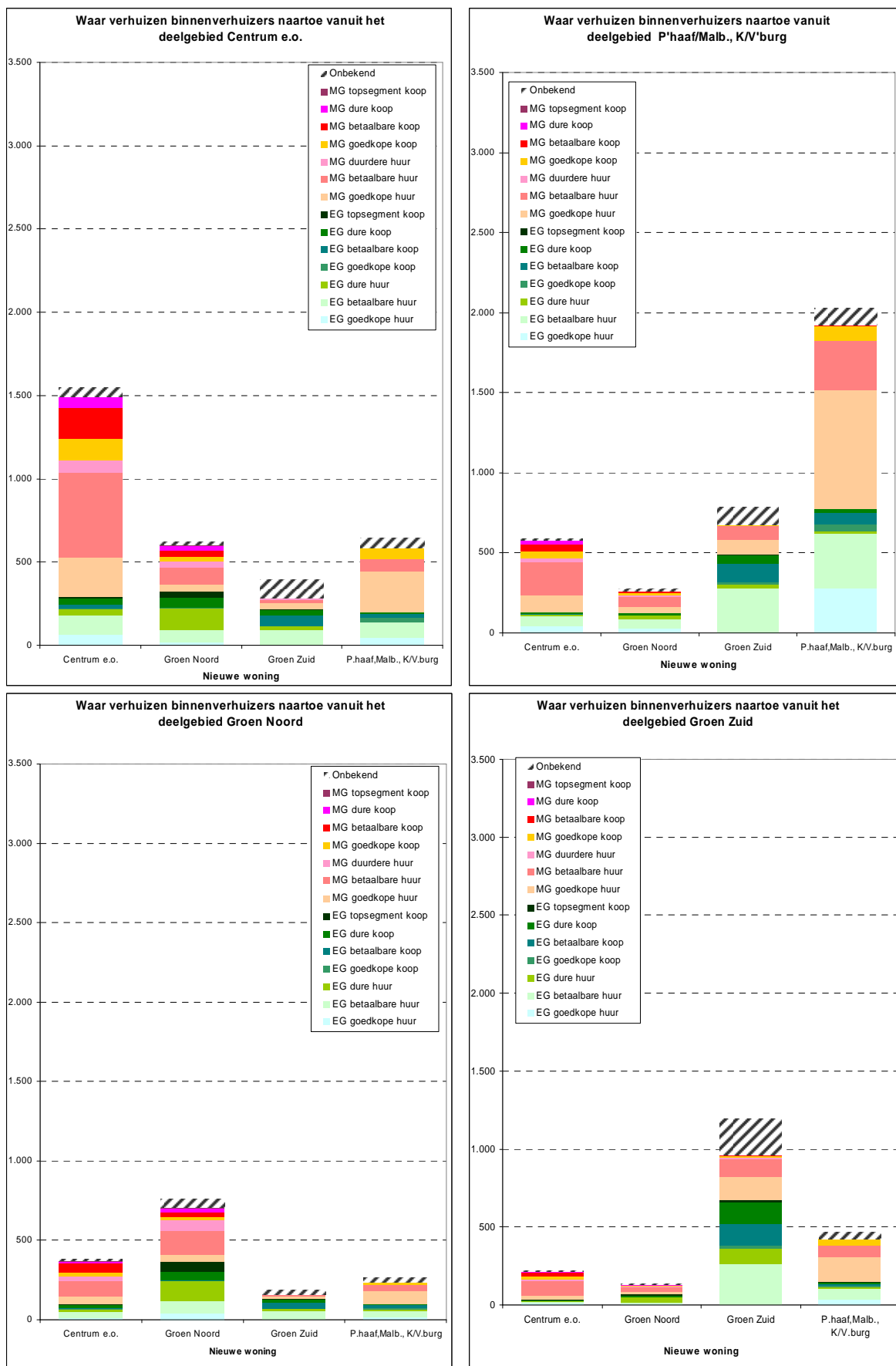




Binnenverhuizers naar nieuwe woonsegment en gebied

Waar verhuizen de binnen Arnhem verhuizende huishoudens naartoe? Figuur 4.22 laat deze verhuisbewegingen zien.

Figuur 4.22 Bestemming binnenverhuizers vanuit vorig deelgebied en woonsegment





Ook nu weer is te zien dat huishoudens die verhuizen voor een groot deel binnen het eigen deelgebied blijven wonen. Huishoudens die verhuizen vanuit het Centrum e.o. betrekken voor een groot deel een woning in het meergezins betaalbare huursegment in het Centrum. Het deel dat vanuit het Centrum naar P'haaf/Malb.,K/V'burg verhuist, komt in de meergezins goedkope huursector terecht. Twee andere relatief grote verhuisstromen gaan vanuit het Centrum e.o. naar de eengezins dure huur in Groen Noord en het segment onbekend in Groen Zuid. Het lijkt erop dat deze huishoudens een stap voorwaarts maken in de wooncarrière naar hogere segmenten in hiërarchie in Groen Noord en Groen Zuid.

Vanuit P'haaf/Malb.,K/V'burg verhuizen verhoudingsgewijs ook relatief veel huishoudens naar het segment onbekend in Groen Zuid, een andere groep gaat naar de eengezins betaalbare huur. De grotere verhuisstromen binnen het eigen deelgebied gaan naar de goedkopere eengezins en meergezins huursegmenten.

Vanuit Groen Noord en Groen Zuid wordt heel weinig verhuisd, al helemaal niet naar andere deelgebieden. Dit zou er goed op kunnen duiden dat men tevreden is met de huidige woning in het betreffende deelgebied. Binnen Groen Zuid hebben wel relatief veel verhuisbewegingen plaatsgevonden naar het segment onbekend. Een groot deel van de voorraad in Schuytgraaf bevindt zich in dit segment.

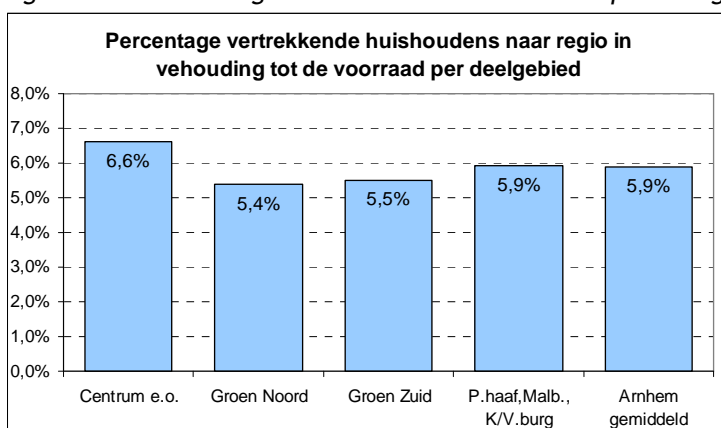
Resumerend

Concluderend kan gesteld worden dat de deelgebieden Groen Noord en Groen Zuid een eindbestemming zijn binnen de verhuisprocessen op de Arnhemse woningmarkt. De grootste verhuisdynamiek heeft plaatsgevonden in P'haaf/Malb.,K/V'burg, en daarna het deelgebied Centrum e.o.. Heel grof bekeken verloopt de doorstroming op de markt vanuit de goedkopere meergezins segmenten uit P'haaf/Malb.,K/V'burg naar het deelgebied Centrum e.o., en vanuit de duurdere meergezins segmenten uit het Centrum e.o. naar Groen Noord en Groen Zuid. Vervolgens stroomt men binnen Groen Noord en Zuid door naar hogere woonsegmenten in hiërarchie.

4.4.3 De vertrekkers nader bekeken

De doorstroming binnen Arnhem op deelgebiedsniveau is in de vorige subparagraaf inzichtelijk gemaakt. Maar er zijn ook huishoudens die Arnhem verlaten en gaan wonen in de omliggende gemeenten. Stadsbreed verlaten in verhouding veel huishoudens de meergezins koopsegmenten. Deze subparagraaf maakt duidelijk uit welke deelgebieden deze huishoudens komen.

Figuur 4.23 Percentage vertrekkende huishoudens per deelgebied



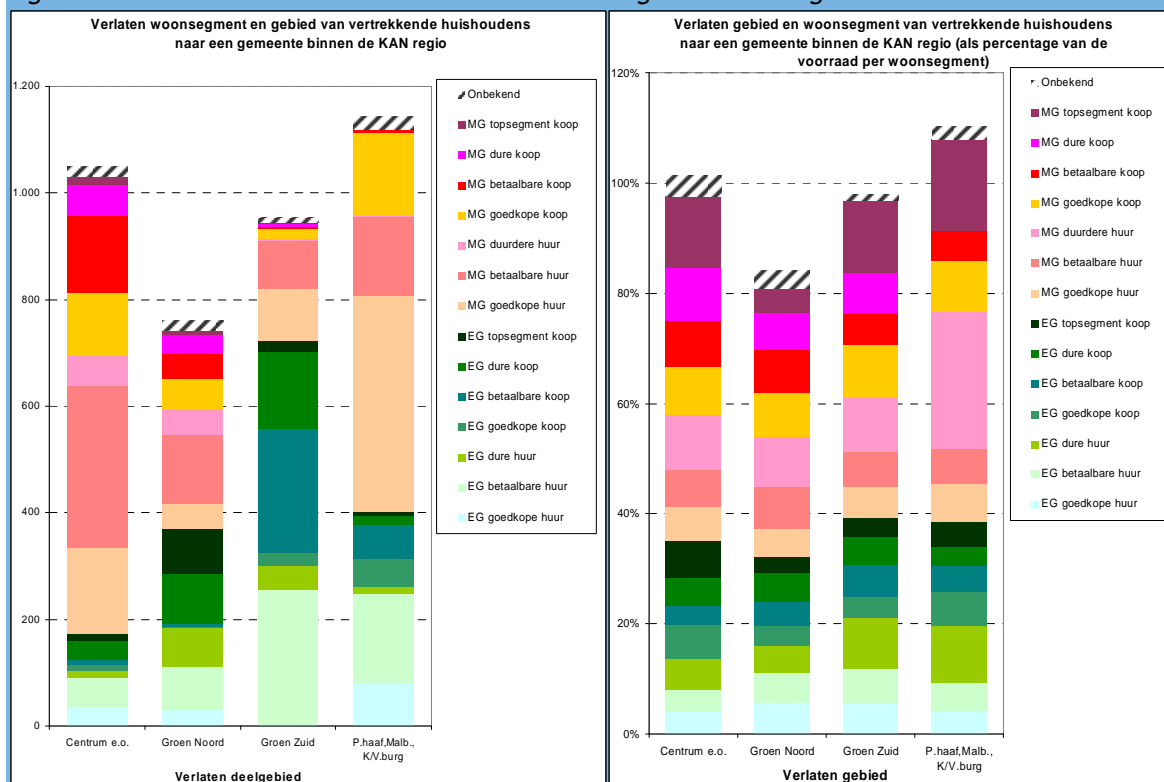
Figuur 4.23. laat zien dat in verhouding tot de woningvoorraad per deelgebied de meeste huishoudens vertrekken vanuit het deelgebied Centrum e.o.. Huishoudens in Groen Noord en Groen Zuid zijn een stuk honkvaster. Dit komt overeen met het beeld dat in verhouding meer huishoudens vertrekken vanuit de meergezins

woonsegmenten. De meergezinswoningen zijn in deze twee deelgebieden immers oververtegenwoordigd.

Stadsbreed gezien vertrekken in verhouding tot de voorraad de meeste huishoudens uit de dure huur en meergezins goedkope en topsegment koop. In figuur 4.24 is te zien vanuit welke woonsegmenten per deelgebied de meeste huishoudens vertrekken. De vertrekkers zijn nu niet alleen afgezet tegen de woningvoorraad per woonsegment, maar ook in absolute aantallen weergegeven. Dit is gedaan omdat de woningvoorraad op gebiedsniveau

bekeken in enkele woonsegmenten zo minimaal is, dat een paar verhuisbewegingen al gauw leidt tot scheve beelden.

Figuur 4.24 Vertekkende huishoudens vanuit woonsegment en deelgebied



De huishoudens die de meergezins woonsegmenten verlaten, doen dit inderdaad voornamelijk vanuit Centrum e.o. en P'haaf/Malb.K/V'burg. In verhouding tot de voorraad (rechter grafiek) is ook nu weer goed te zien dat het aantal vertrekkers in verhouding tot de voorraad met name de dure huur en de duurdere meergezins koopsegmenten verlaten. Verhoudingsgewijs vertrekken vanuit het meergezins topsegment koop de meeste huishoudens naar omliggende gemeenten. Wel moet opgemerkt worden dat het in absolute aantallen om een kleine groep huishoudens gaat. Vanuit Groen Noord en Groen Zuid wordt het minst verhuisd naar de omliggende regio. Huishoudens die uit Groen Noord vertrekken komen voor een belangrijk deel uit de eengezins betaalbare huur en eengezins betaalbare koop. In verhouding tot de voorraad zijn er echter geen grote verschillen te zien in de eengezins woonsegmenten, behalve dan dat er vanuit de dure huur relatief wat meer wordt verhuisd. Maar ook dit segment is maar een klein segment in de gehele markt.

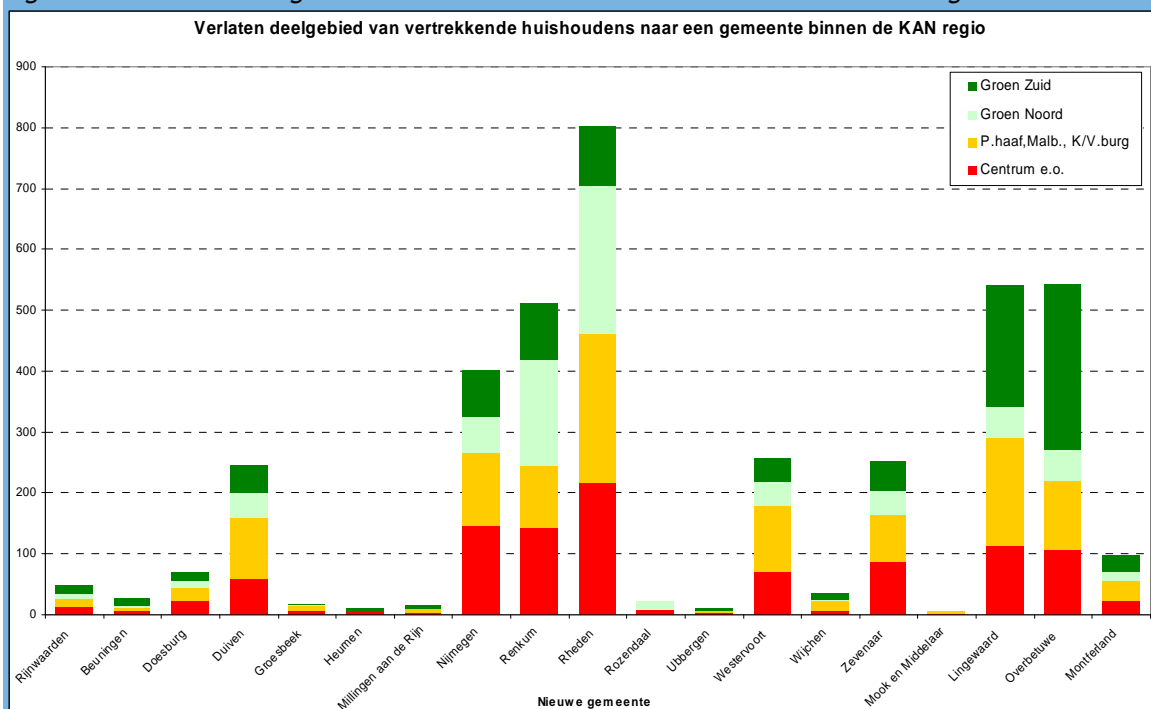
Nieuwe woongemeente vertrekkers vanuit deelgebieden bekeken

Vervolgens kan nu ook bekeken worden uit welke deelgebieden de vertrekkers zijn vertrokken en naar welke gemeente men is verhuisd. Dit is weergegeven in figuur 4.25.





Figuur 4.25 Naar welke gemeente vertrekken huishoudens en vanuit welk deelgebied

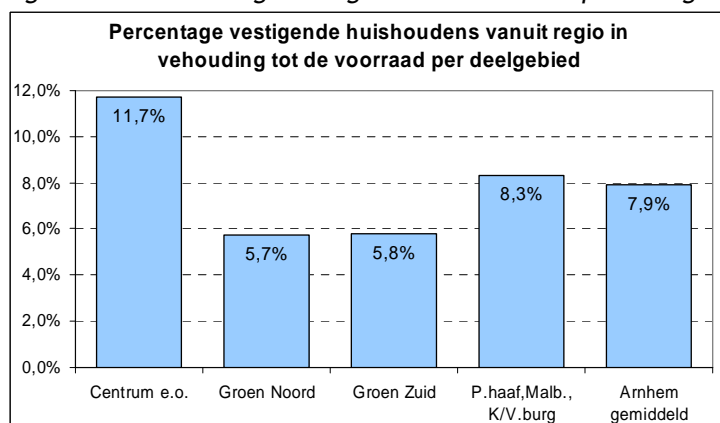


Op stadsniveau bekeken is al aangegeven dat vanuit het meergezins segment relatief vaker wordt verhuisd naar de regio. Huishoudens die verhuizen naar Rheden en Renkum komen relatief vaker uit de meergezins betaalbare en topsegment koop. Dit is overeenkomstig de herkomst in deelgebieden. Deze woonsegmenten zijn immers meer te vinden in Centrum e.o. en P'haaf/Malb.,K/V'burg. Naar Lingewaard en Overbetuwe wordt relatief wat vaker verhuisd vanuit de eengezins betaalbare koop. Kijkend naar de herkomst van de deelgebieden is te zien dat dit waarschijnlijk vanuit de eengezins betaalbare koop uit Groen Zuid is.

4.4.4 De vestigers nader bekeken

Stadsbreed verlaten in verhouding weinig huishoudens de deelgebieden Groen Noord en Zuid. Maar in welke deelgebieden vestigen huishoudens uit de regio zich? Daar wordt in deze paragraaf antwoord op gegeven.

Figuur 4.26 Percentage vestigende huishoudens per deelgebied



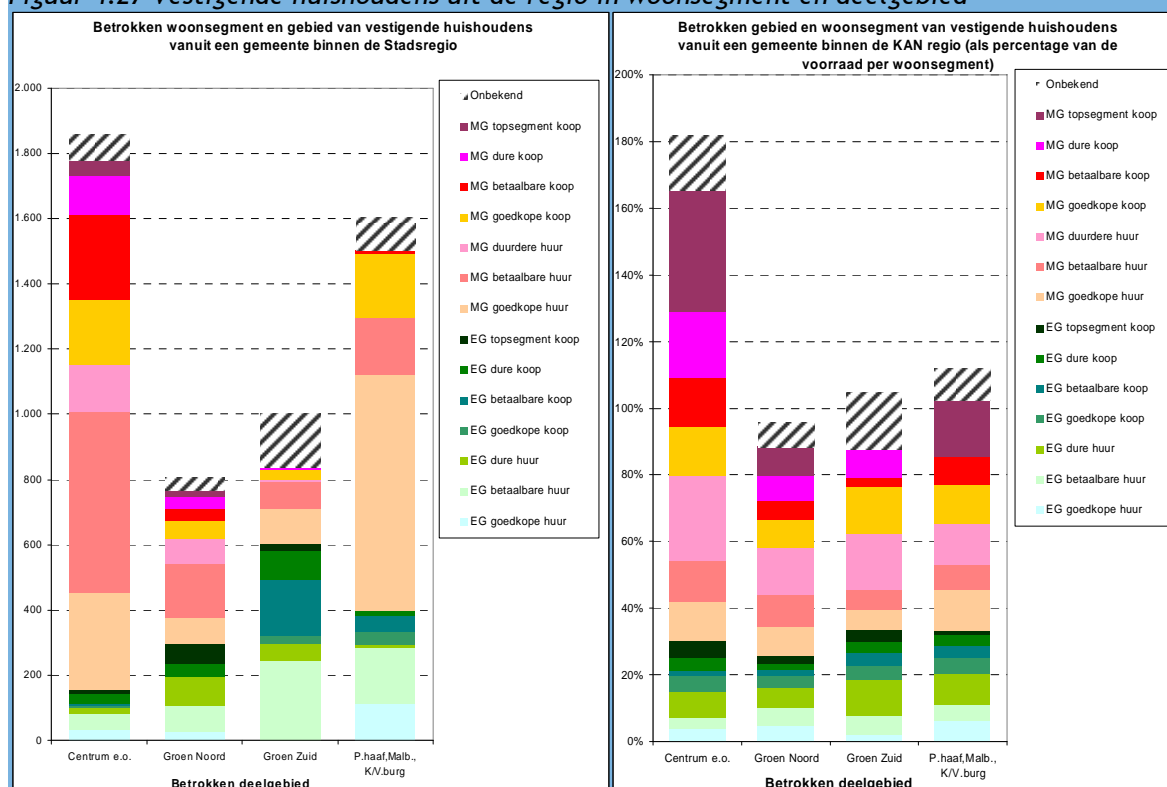
Figuur 4.26. laat zien dat in verhouding tot de woningvoorraad per deelgebied de meeste huishoudens uit de regio zijn komen te wonen in het deelgebied Centrum e.o., gevolgd door P'haaf/Malb., K/V'burg. Zoals er weinig huishoudens vertrekken vanuit Groen Noord en Groen Zuid, vestigen ook relatief weinig huishoudens zich in Groen Noord en Zuid.

Stadsbreed gezien vestigen in verhouding tot de voorraad de meeste huishoudens zich in de meergezinssector, met name in de dure huur en topsegment koop. Ook het segment



onbekend wordt veel betrokken. In figuur 4.27 is te zien naar welke woonsegmenten per deelgebied de meeste huishoudens uit de regio trekken.

Figuur 4.27 Vestigende huishoudens uit de regio in woonsegment en deelgebied



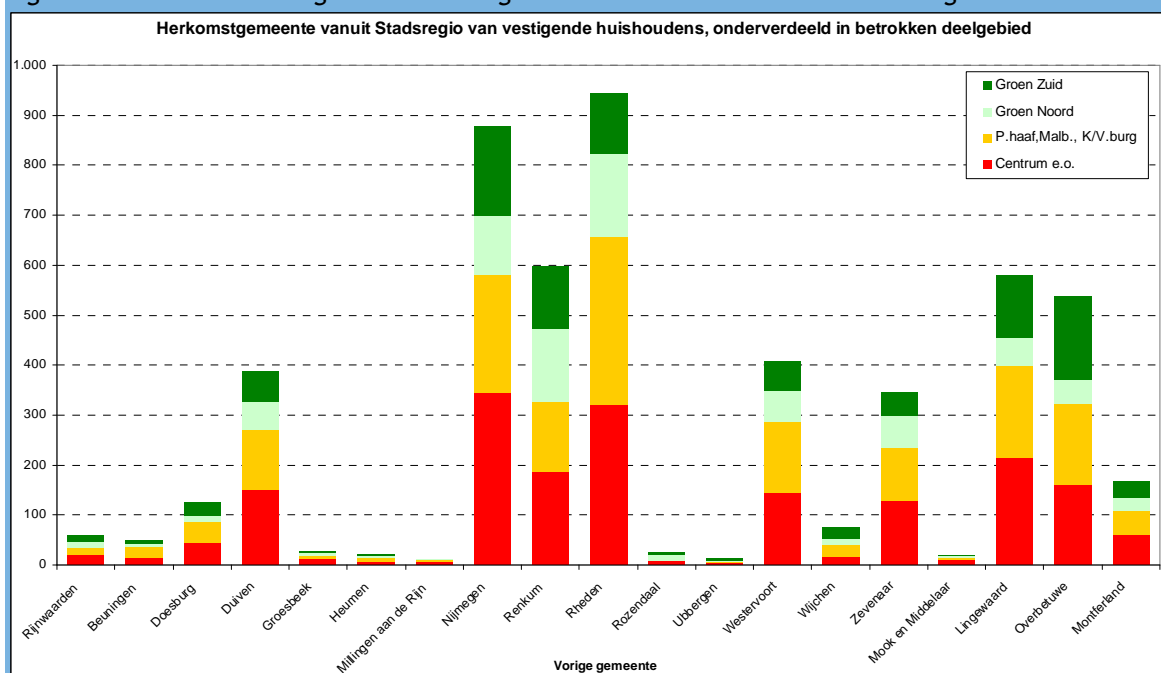
De huishoudens die vanuit de Stadsregio naar Arnhem komen vestigen zich met name in het Centrum e.o. en P'haaf/Malb.,K/V'burg en in de meergezins woonsegmenten. In verhouding tot de voorraad valt op dat er relatief veel naar het segment onbekend wordt verhuisd. Ook de duurdere meergezins segmenten in het Centrum e.o. trekken relatief veel huishoudens uit de regio. De eengezins sector trekt in alle woonsegmenten en in alle deelgebieden relatief weinig huishoudens uit de regio.

Vorige woongemeente vestigers naar deelgebieden bekeken

De volgende stap is nu om te bekijken naar welke deelgebieden de vestigers zijn vertrokken en vanuit welke gemeenten dat is gebeurd. Dit is weergegeven in figuur 4.28 op de volgende pagina.



Figuur 4.28 Vanuit welke gemeente vestigen huishoudens zich en in welk deelgebied



Op stadsniveau was al te zien dat huishoudens zich met name vestigen in de meergezins woonsegmenten, en ook in het woonsegment onbekend. De grootste groep van deze huishoudens komt uit Rheden (o.a. Velp) en Nijmegen. Maar in zijn algemeenheid bekeken zijn er geen extreme verschillen in nieuw vestigingsgebied. De verdeling naar deelgebieden is vanuit iedere gemeente ongeveer hetzelfde. Wel is te zien dat men vanuit Nijmegen iets vaker is verhuisd naar Groen Zuid, terwijl men vanuit Rheden wat vaker naar Groen Noord verhuist. Een goed verklaarbare verhuisstroom, want deze deelgebieden liggen het dichtst bij de vorige woongemeente. Zo verhuizen er uit Lingewaard en Overbetuwe ook relatief wat meer huishoudens naar Groen Zuid, in vergelijking tot Groen Noord.

4.4.5 Binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers gezamenlijk bekeken

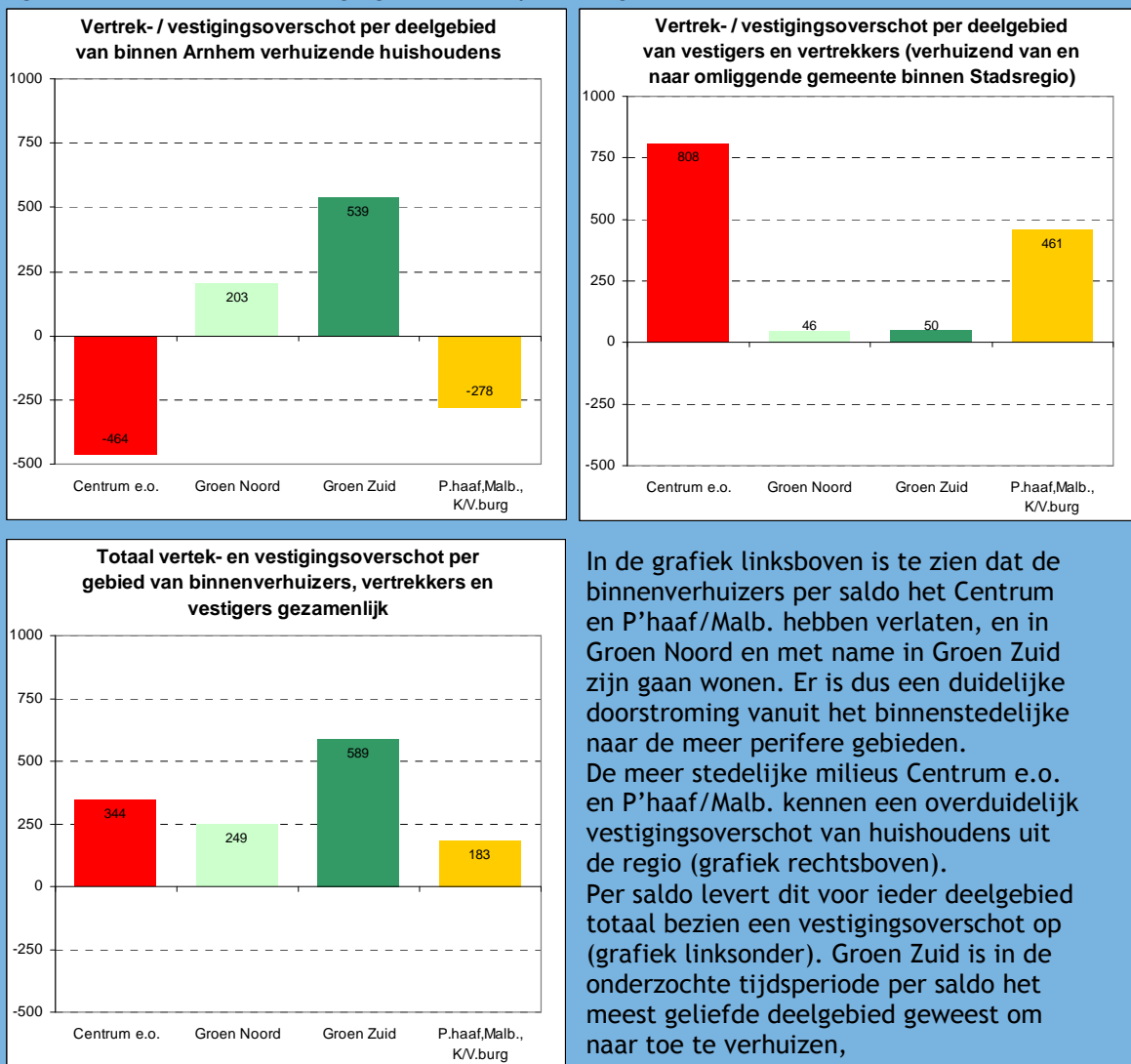
Voor een goed overzicht van het aantal achtergelaten en betrokken woningen per deelgebied van de binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers samen, zijn deze naast elkaar gezet in tabel 4.10. Over de gehele onderzochte periode is er totaal gezien een vestigingsoverschot van 1.365 huishoudens. Onderverdeeld naar deelgebied zijn er verschillen in de omvang van het vertrek- en vestigingsoverschot en de oorzaak. In figuur 4.29 is het vertrek- / vestigingsoverschot voor de binnenverhuizers, de vestigers en vertrekkers, en als totaal weergegeven.

Tabel 4.10 Vertrek- en vestigingsoverschot per deelgebied

	Centrum e.o.	Groen Noord	Groen Zuid	P.haaf, Malb., K/V.burg
Vestiging vanuit regio	1.859	807	1.005	1.605
Vertek naar regio	1.051	761	955	1.144
Vestiging/vertrek	808	46	50	461
Binnenverhuizers	-464	203	539	-278
Totaal saldo	344	249	589	183



Figuur 4.29 Vertrek- en vestigingsoverschot per deelgebied



In de grafiek linksboven is te zien dat de binnenverhuizers per saldo het Centrum en P'haaf/Malb. hebben verlaten, en in Groen Noord en met name in Groen Zuid zijn gaan wonen. Er is dus een duidelijke doorstroming vanuit het binnenstedelijke naar de meer perifere gebieden. De meer stedelijke milieus Centrum e.o. en P'haaf/Malb. kennen een overduidelijk vestigingsoverschot van huishoudens uit de regio (grafiek rechtsboven). Per saldo levert dit voor ieder deelgebied totaal gezien een vestigingsoverschot op (grafiek linksonder). Groen Zuid is in de onderzochte tijdsperiode per saldo het meest geliefde deelgebied geweest om naar toe te verhuizen, P'haaf/Malb.,K/V'burg het minst.



4.5 De belangrijkste conclusies

Het gerealiseerde verhuispatroon tussen 1-1-2006 en 31-6-2008 is in dit hoofdstuk op stads- en deelgebiedniveau in beeld gebracht. De belangrijkste conclusies ten aanzien van het gerealiseerde verhuispatroon worden in deze paragraaf op een rij gezet.

4.5.1 Stadsniveau algemeen

Eengezinswoningen hebben meer doorstroming opgeleverd dan meergezinswoningen. Naarmate een eengezinswoning zich in een hogere prijsklasse bevindt, heeft dit langere verhuisketens opgeleverd. Het eengezins dure huursegment heeft de langste verhuisketens opgeleverd, terwijl het meergezins topsegment koop het minst heeft bijgedragen aan de doorstroming op de Arnhemse woningmarkt.

De eengezins woonsegmenten kennen een relatief hogere doorstroming naar hogere prijsklassen dan de meergezinssegmenten. Vanuit de meergezins koopsegmenten wordt in verhouding veel vaker één of meerdere stappen terug in de wooncarrière gemaakt. Het lijkt erop dat het meergezins (huur)segment als opvangnet dient voor huishoudens die gedwongen moeten verhuizen.

De doorstroming van de binnen Arnhem verhuizende huishoudens stagneert in zijn algemeenheid vanuit de betaalbare en dure huur naar hogere prijsklassen en ook vanuit de eengezins goedkope koop naar duurdere eengezins koopsegmenten. Huishoudens blijven met name in de betaalbare huur hangen. Dit is het welbekende gat tussen huur en koopsector, dat goed is terug te zien in het gerealiseerde verhuispatroon, alsmede een gebrek in aanbod van het betaalbare en duurdere eengezins koopsegment. Tussen eengezins en meergezins segmenten zijn wel verschillen zichtbaar. Vanuit de EG goedkope koop (< €172.000) naar een ander eengezins segment wordt in verhouding vaker een stap terug in prijsklasse gemaakt dan vanuit de EG betaalbare koop (€172.000 t/m €225.000). Blijkbaar wijken huishoudens die woonachtig zijn in een eengezins goedkope koopwoning en willen verhuizen uit naar het huursegment, in plaats van door te verhuizen naar de duurdere koopsegmenten. Een nadere blik op de cijfers laat zien dat het merendeel van de huishoudens die deze stap terug maken in prijsklasse vanuit de eengezins goedkope koop, terecht zijn gekomen in de eengezins betaalbare huur. Dit is ook niet zo gek, want woningen in de dure huursector zijn slechts zeer beperkt aanwezig in de Arnhemse woningvoorraad. Als een stap terug gemaakt moet worden vanuit de eengezins goedkope koop, dan is men genoodzaakt om meteen twee stappen terug te zetten naar de eengezins betaalbare huursector. Deze stagnatie (of zelfs afname) in de doorstroming vanuit de eengezins goedkope koop naar hogere prijssegmenten zou erop kunnen wijzen dat er te weinig aanbod vrijkomt in de hogere eengezins prijssegmenten. Dit kan komen doordat er een tekort aan is, of dat men überhaupt niet wil verhuizen uit deze betaalbare en duurdere koopwoningen waardoor ze niet beschikbaar komen. Maar er kunnen ook andere oorzaken aan ten grondslag liggen. Huishoudens zouden bijvoorbeeld hun in prijs gestegen koopwoning na een aantal jaren hebben verzilverd, of misschien konden ze het onderhoud niet meer opbrengen en hebben ze afstand moeten doen van hun (gekochte corporatie)woning. Concluderend kan gesteld worden dat de doorstroming van binnen Arnhem verhuizende huishoudens op stadsniveau stagneert vanuit de gehele betaalbare huur en vanuit de eengezins goedkope koop naar hogere prijsklassen. Het duurdere huursegment is, ondanks de geringe grootte, een belangrijk segment. Het kent een hoge verhuisdynamiek en is een belangrijk (tussen)segment in de gerealiseerde doorstromingsprocessen.

Vertrekkende huishoudens naar omliggende gemeenten verlaten in verhouding tot de voorraad met name de eengezins en meergezins dure huur en de meergezins goedkope koop. Dit komt in grote lijnen overeen met de stagnatie in de doorstroming van binnen Arnhem verhuizende huishoudens in deze woonsegmenten. Naast het deel van de huishoudens dat verhuist naar andere woningen binnen de dure huur en eengezins goedkope koop, vertrekt er dus ook een groot deel vanuit deze woonsegmenten naar omliggende gemeenten. Dit kan erop wijzen dat er een duidelijk tekort aan aanbod is in Arnhem in de gehele dure huur en de (eengezins) betaalbare en duurdere koop.



De meergezins woonsegmenten hebben beduidend meer huishoudens uit de regio getrokken dan de eengezins woonsegmenten. De segmenten meergezins dure huur en meergezins topsegment koop zijn in verhouding de grootste trekkers van huishoudens uit de regio.

4.5.2 Gebiedsniveau

De vier deelgebieden hebben elk hun eigen functie binnen het functioneren van de Arnhemse woningmarkt. Het deelgebied Centrum e.o. kent de grootste instroom van huishoudens uit de regio, gevolgd door P'haaf/Malb.,K/V'burg. Deze beide deelgebieden kennen ook het grootste aantal vertrekkende huishoudens, maar per saldo is er wel een duidelijk vestigingsoverschot.

Binnenverhuizers verhuizen vanuit het Centrum e.o. en P'haaf/Malb.,K/V'burg naar Groen Noord en Zuid. Daarmee is er een duidelijke doorstroming vanuit het binnenstedelijke naar de meer perifere gebieden. Groen Zuid is in de onderzochte tijdsperiode per saldo het meest geliefde deelgebied geweest om naar toe te verhuizen, zowel onder de binnenverhuizers als onder de vestigers. P'haaf/Malb.,K/V'burg was per saldo het minst geliefd.

4.5.3 Hoofdconclusies doorstroming

- Er zijn twee grote haperingen in de doorstroming: Vanuit het betaalbare huursegment (eengezins en meergezins) en vanuit het eengezins goedkope koopsegment. In de betaalbare huur is sprake van een zogenaamde 'prop' in de woningmarkt.
- Het relatief grote vertrek van huishoudens naar de regio uit de meergezins dure huur, meergezins goedkope koop en eengezins dure huur lijkt erop te duiden dat er te weinig aanbod in Arnhem is (of vrijkomt) in de eengezins betaalbare en dure koop.
- Groen Noord en Groen Zuid zijn eindbestemmingen in het doorstromingsproces op de Arnhemse woningmarkt. Deelgebied P'haaf/Malb.,K/V'burg en Centrum e.o. zijn instroom en doorstroomgebieden. Er stromen veel huishoudens uit de regio in, maar er stromen ook veel binnenverhuizers door naar de andere deelgebieden.



5 Doorstroming detailniveau

Hoofdstuk 4 heeft inzicht gegeven in de algemene doorstromingsprocessen die zich in de periode tussen 2006 en halverwege 2008 hebben voorgedaan. Het databestand dat voor dit onderzoek is opgesteld kent echter nog vele extra analyse mogelijkheden. Zo kunnen de gerealiseerde verhuisbewegingen tot op buurtniveau tussen de verschillende woonsegmenten in beeld worden gebracht. Daar het onmogelijk is om al deze verschillende verhuisbewegingen tussen woonsegmenten en buurten gedetailleerd in dit rapport te laten zien, is er een selectie gemaakt (in het speciale bijlagenrapport zijn wel gedetailleerde verhuisbewegingen op wijkniveau in beeld gebracht). Een aantal bijzondere wijken waar in de onderzochte tijdsperiode grotere veranderingen hebben plaatsgevonden in de woningvoorraad of waar bijzondere verhuisstromen zijn gerealiseerd worden uitgelicht in paragraaf 2. In de eerste paragraaf wordt eerst nog een overzicht gegeven van de woningvoorraad per wijk en de algemene verhuisstromen van de binnenverhuizers, vertrekkers en vestigers per wijk.

In paragraaf 3 wordt specifiek ingegaan op een aantal nieuwbouwprojecten die in de onderzochte periode zijn opgeleverd. Welke verhuisstromen hebben deze projecten nu veroorzaakt en wat zegt dit over het doorstromingspotentieel in Arnhem. Het hoofdstuk sluit af met conclusies over de doorstroming op detailniveau.

5.1 Verhuispatroon wijkniveau

Vanuit het databestand dat is opgesteld kunnen alle gerealiseerde verhuisbewegingen tussen 1-1-2006 en 31-6-2008 worden geanalyseerd tot op buurtniveau en woonsegment. Er zijn echter 81 verschillende buurten onderverdeeld in 24 wijken in Arnhem, zodat het onmogelijk is om in dit rapport de verhuisbewegingen tussen woonsegmenten op wijkniveau te presenteren, laat staan op buurtniveau.

Daarom is ervoor gekozen om een aantal bijzondere wijken en buurten uit te lichten, te zien in de volgende paragraaf. Voor een goed overzicht wordt in deze paragraaf 5.1 allereerst een overzicht gegeven van de woningvoorraad per wijk en het aantal achtergelaten en betrokken woningen door vestigers, vertrekkers en binnenverhuizers per wijk.

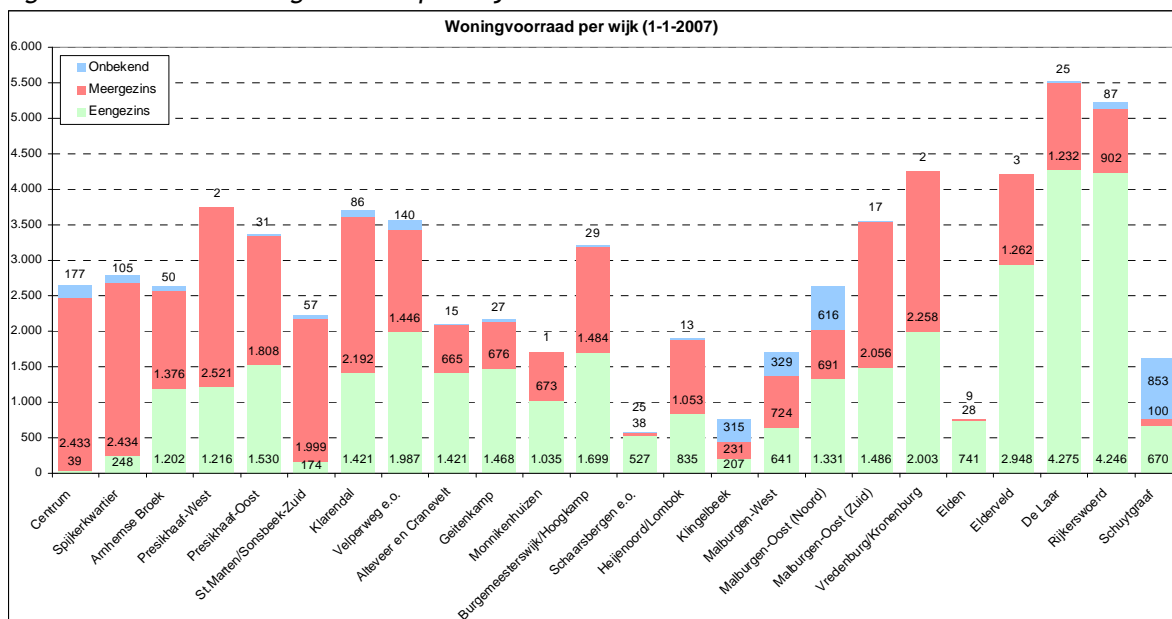
5.1.1 De woningvoorraad per wijk

De totale woningvoorraad per wijk staat weergegeven in figuur 5.1. De wijken De Laar en Rijkerswoerd kennen de grootste aantallen woningen, met name eengezins. De wijken in en om het centrum bestaan voor een groot deel uit meergezinswoningen. In de wijken Schuytgraaf en Malburgen-West en Oost (Noord) bevindt een deel van de woningen zich in het segment onbekend. Dit zijn met name net opgeleverde woningen i.v.m. herstructurering en nieuwbouw. Het segment onbekend in Klingelbeek is hoofdzakelijk Het Dorp.

In het speciale bijlagenrapport is een verdere onderverdeling in de woonsegmenten per afzonderlijke wijk te zien.



Figuur 5.1 Totale woningvoorraad per wijk

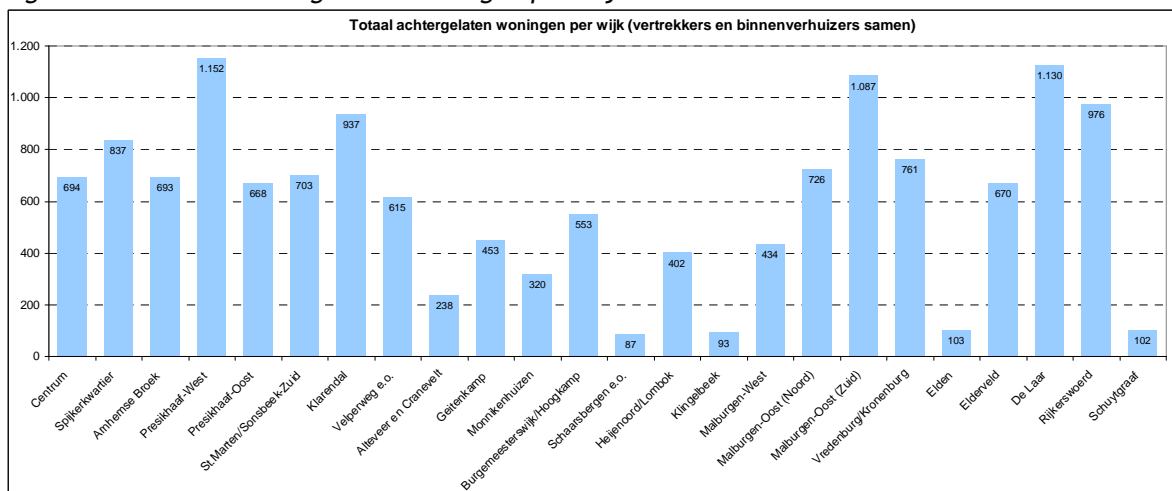


Bron: BGB 1-1-2007 (incl. op te leveren woningen), eigen bewerking

5.1.2 Totaal verlaten woningen per wijk

Het totaal aantal achtergelaten woningen van de binnen Arnhem verhuizende huishoudens en de huishoudens die verhuizen naar een omliggende gemeente in de Stadsregio is weergegeven in figuur 5.2a. Huishoudens die verhuizen naar gemeenten buiten de Stadsregio of het buitenland worden niet meegeteld.

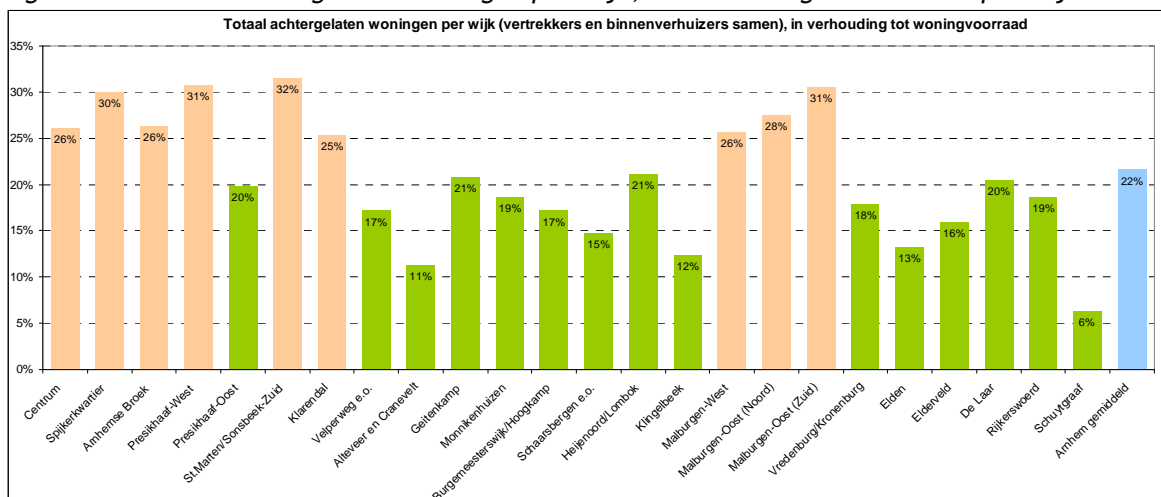
Figuur 5.2a Totaal achtergelaten woningen per wijk



Te zien is dat in de wijken Presikhaaf-West, Malburgen-Oost (Zuid) en De Laar de meeste huishoudens een woning verlaten. Deze wijken hebben ook de grootste woningvoorraad. Om het aantal verlaten woningen per wijk beter te kunnen vergelijken is het aantal achtergelaten woningen afgezet tegen de woningvoorraad per wijk (figuur 5.2b).



Figuur 5.2b Totaal achtergelaten woningen per wijk, in verhouding tot voorraad per wijk



Het beeld is nu enigszins veranderd. In verhouding tot de woningvoorraad per wijk zijn in St.Marten/Sonsbeek-Zuid, Presikhaaf-West, Malburgen-Oost (Zuid) en het Spijkerkwartier de meeste woningen achtergelaten. Gemiddeld is in de onderzochte tijdperiode 22% van de totale Arnhemse woningvoorraad verlaten door huishoudens die zijn verhuisd naar een andere woning in of rondom Arnhem.

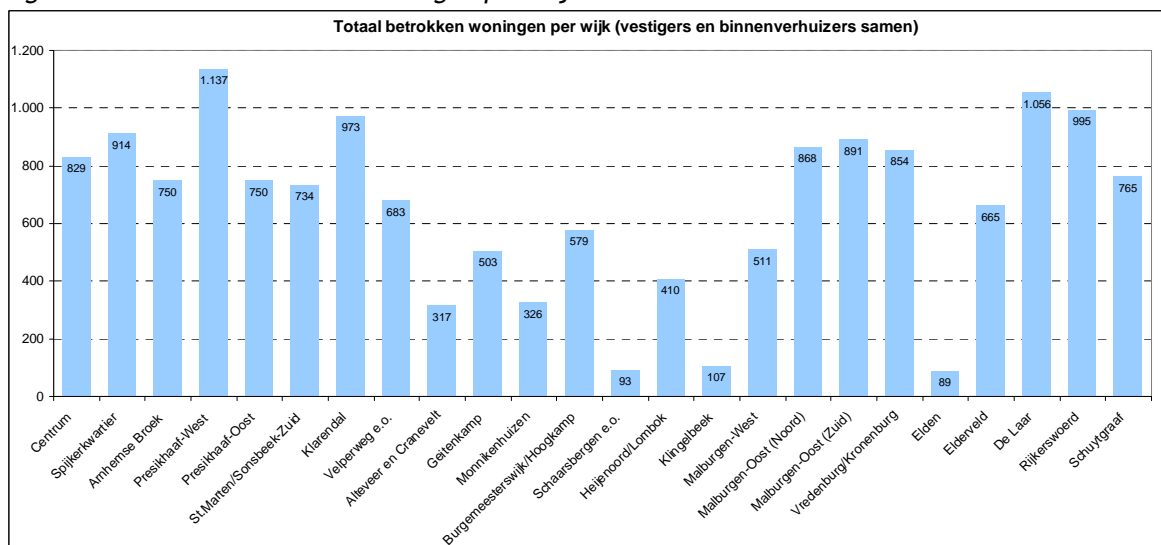
De huishoudens in de wijken Alteveer en Cranenvelt, Klingelbeek, Elden en Schuytgraaf zijn een stuk honkvaster. Voor Schuytgraaf wordt dit lage percentage veroorzaakt doordat de woningen net zijn opgeleverd.

In het speciale bijlagenrapport is het aantal achtergelaten woningen door de binnenverhuizers en de vertrekkers per wijk en onderverdeeld per woonsegment te vinden. Zo kan nader bekeken worden vanuit welke woonsegmenten binnen de wijken het meest wordt verhuisd.

5.1.3 Totaal betrokken woningen per wijk

Het totaal aantal betrokken woningen van de binnen Arnhem verhuizende huishoudens (excl. 'starters') en de huishoudens die vanuit een omliggende gemeente naar Arnhem verhuisden (incl. 'starters') zijn weergegeven in figuur 5.3a. Huishoudens afkomstig uit gemeenten buiten de Stadsregio of het buitenland zijn niet meegerekend.

Figuur 5.3a Totaal betrokken woningen per wijk

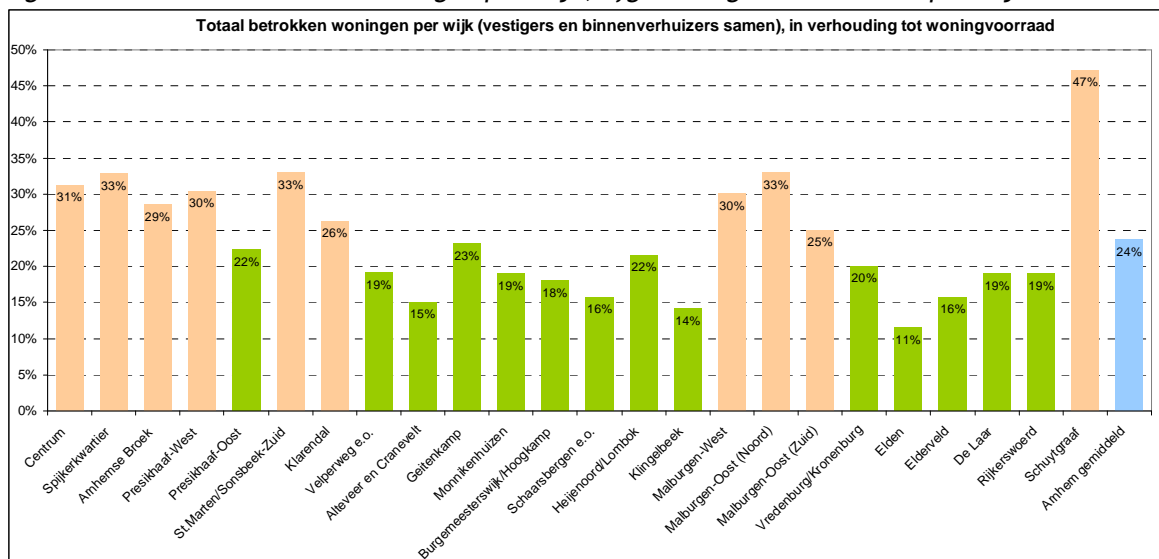


De grootste groepen huishoudens verlaten een woning in de wijken Presikhaaf-West, De Laar, Rijkerswoerd en Klarendal. Huishoudens blijven het meest in hun woning zitten in de wijken Schaarsbergen, Klingelbeek en Elden. Om het aantal betrokken woningen per wijk



beter te kunnen vergelijken is het aantal betrokken woningen opnieuw afgezet tegen de woningvoorraad per wijk (figuur 5.3b).

Figuur 5.3b Totaal betrokken woningen per wijk, afgezet tegen de voorraad per wijk



Figuur 5.3b laat in grote lijnen hetzelfde patroon zien als de achtergelaten woningen. Dit is uiteraard logisch, want de leeg achtergelaten woningen zijn juist de woningen die weer worden betrokken. De wijk die het meest afwijkt is Schuytgraaf, doordat hier geen woningen zijn vrijgekomen door verhuizingen, maar door nieuwbouw.

In tegenstelling tot de absolute aantallen betrokken woningen is nu te zien dat De Laar niet meer de wijk is waar de meeste huishoudens een woning hebben betrokken. Afgezet naar de voorraad is in De Laar in maar 19% van de voorraad een nieuw huishouden getrokken. Gemiddeld is 24% van de woningvoorraad in Arnhem in 2½ jaar tijd betrokken door een nieuw huishouden. De wijken in het groen weergegeven zitten onder dit gemiddelde. Zo is in de wijk Elden in maar 11% van de voorraad een ander huishouden getrokken. In de wijken in Malburgen en Presikhaaf-West en in en rond het centrum zijn relatief de grootste aantallen huishoudens in een woning getrokken.

In het speciale bijlagenrapport is het aantal betrokken woningen door de binnenverhuizers en de vestigers per wijk en onderverdeeld per woonsegment te vinden. Zo kan nader bekeken worden naar welke woonsegmenten binnen de wijken het meest wordt verhuisd.

5.1.4 Binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers gezamenlijk bekeken

Voor een goed overzicht van het aantal achtergelaten en betrokken woningen per wijk van de binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers samen, zijn deze naast elkaar gezet in tabel 5.1. Over de gehele onderzochte periode is er totaal gezien een vestigingsoverschot van 1.365 huishoudens. Onderverdeeld naar deelgebied was al te zien dat ieder deelgebied per saldo in mindere of meerdere mate een vestigingsoverschot kent. Per wijk zijn er echter grotere verschillen. De vestigers en vertrekkers zijn alleen bekeken van en naar de regiogemeenten.

Tabel 5.1 Vertrek- en vestigingsoverschot per wijk

	Centrum	Spijkerkwartier	Arnhemse Broek	Presikhaaf-West	Presikhaaf-Oost	St.Marten/Sonsbeek-Zuid	Klarendal	Velperweg e.o.	Alteveer en Cranevelt	Gettenkamp	Monnikenhuizen	Burgemeesterswijk/Hoogkamp	Schaarsbergen e.o.	Heijenoord/Lombok	Klingelbeek	Malburgen-West	Malburgen-Oost (Noord)	Malburgen-Oost (Zuid)	Vredenburg/Kronenburg	Elden	Elderveld	De Laar	Rijkerswoerd	Schuytgraaf	Totaal
Achtergelaten woningen binnenverhuizers	502	640	520	900	404	537	731	417	157	317	231	373	46	285	57	358	587	897	538	71	456	778	663	58	10523
Betrokken woningen binnenverhuizers	421	486	499	736	467	407	679	480	232	372	227	360	55	259	75	353	575	687	588	64	493	713	741	554	10523
Saldo binnenverhuizers	-81	-154	-21	-164	63	-130	-52	63	75	55	-4	-13	9	-26	18	-5	-12	-210	50	-7	37	-65	78	496	0
Achtergelaten woningen vertrekkers	192	197	173	252	264	166	206	198	81	136	89	180	41	117	36	76	139	190	223	32	214	352	313	44	3911
Betrokken woningen vestigers	408	428	251	401	283	327	294	203	85	131	99	219	38	151	32	158	293	204	266	25	172	343	254	211	5276
Saldo vertrekkers / vestigers	216	231	78	149	19	161	88	5	4	-5	10	39	-3	34	-4	82	154	14	43	-7	-42	-9	-59	167	1365
Totaal saldo	135	77	57	-15	82	31	36	68	79	50	6	26	6	8	14	77	142	-196	93	-14	-5	-74	19	663	1365

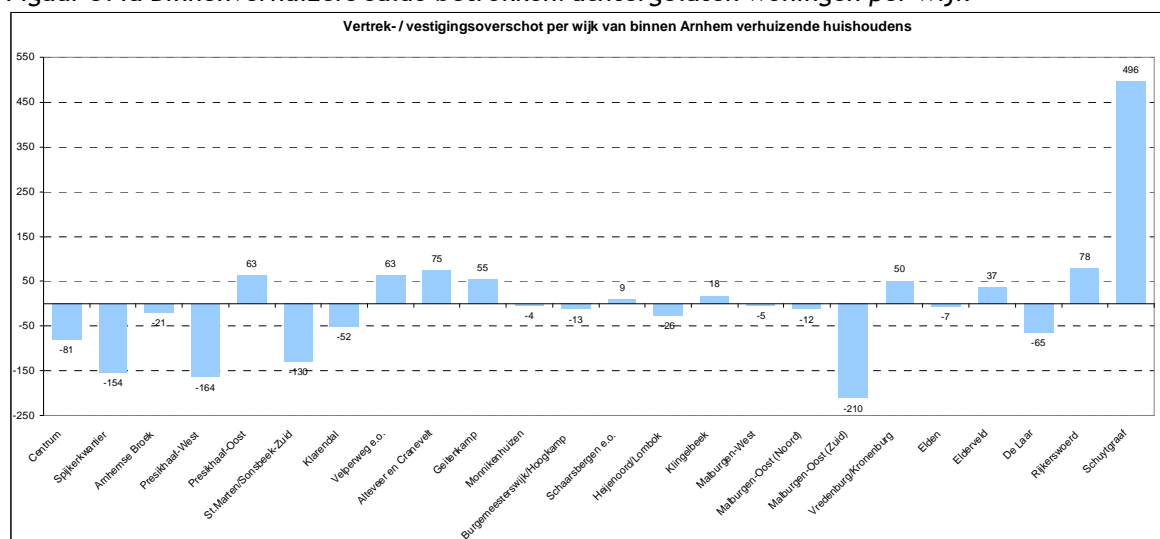
Onder de huishoudens die binnen Arnhem verhuizen is Malburgen-Oost (Zuid) de minst gewilde wijk, gevolgd door Presikhaaf-West, het Spijkerkwartier en St.Marten/Sonsbeek-Zuid. Wat echter is gebeurd is dat de vrijgekomen woningen in Presikhaaf-West, het Spijkerkwartier en St.Marten/Sonsbeek-Zuid betrokken zijn door huishoudens uit de regiogemeenten. In deze wijken is een duidelijk vestigingsoverschot uit de regio. In Malburgen-Oost (Zuid) zijn de door binnenverhuizers vrijgekomen woningen echter niet door huishoudens van buiten Arnhem opgevuld. Dit kan verklaard worden door het feit dat in verband met de herstructurering hier woningen zijn gesloopt.

Het Centrum en Malburgen-Oost (Noord) zijn populair onder de huishoudens uit de regio en kennen een vestigingsoverschot. De binnenverhuizers verlaten deze twee wijken echter per saldo, waardoor het Centrum en Malburgen-Oost (Noord) een soort instroom-doorstroom wijken zijn.

De wijken Elderveld en Rijkerswoerd kennen het grootste vertrekoverschot naar de regio. Wel zijn deze wijken populair onder binnenverhuizers, maar toch vertrekken er huishoudens naar de regio. Daarmee zijn deze wijken een soort doorstroom-uitstroom wijken.

In de volgende figuur is het saldo van de binnenverhuizers weergegeven. Dit figuur geeft overzichtelijk weer welke wijken onder de binnenverhuizers het populairst en minst populair zijn geweest.

Figuur 5.4a Binnenverhuizers saldo betrokken/achtergelaten woningen per wijk



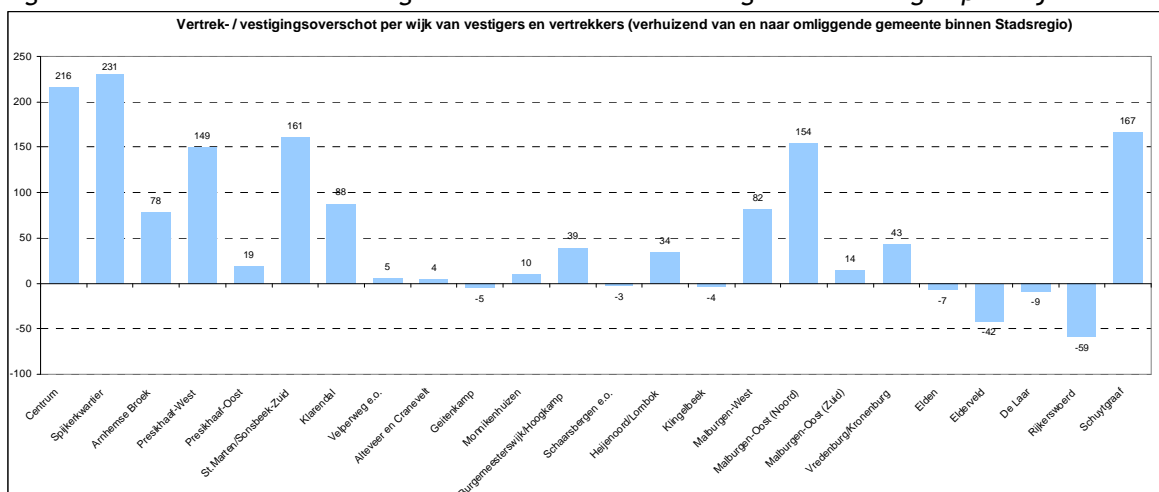
Te zien is dat huishoudens die binnen Arnhem verhuizen met name de wijk Malburgen-Oost (zuid) en in iets mindere mate het Spijkerkwartier, Presikhaaf-West en St.Marten/Sonsbeek-



Zuid verlaten. De binnenverhuizers betrekken per saldo de meer perifere wijken met grotere aantallen koopwoningen en eengezinswoningen, zoals Alteveer en Cranevelt en Rijkerswoerd, maar met name Schuytgraaf. De nieuwbouw in Schuytgraaf draagt daarmee voor een belangrijk deel bij aan een doorstroming van huishoudens tussen de wijken. Opvallend is ook de impopulariteit van De Laar in vergelijking tot soortgelijke wijken zoals Rijkerswoerd en Elderveld.

Het vertrek/vestigings saldo kan op dezelfde manier bekeken worden. Dit is weergegeven in figuur 5.4b.

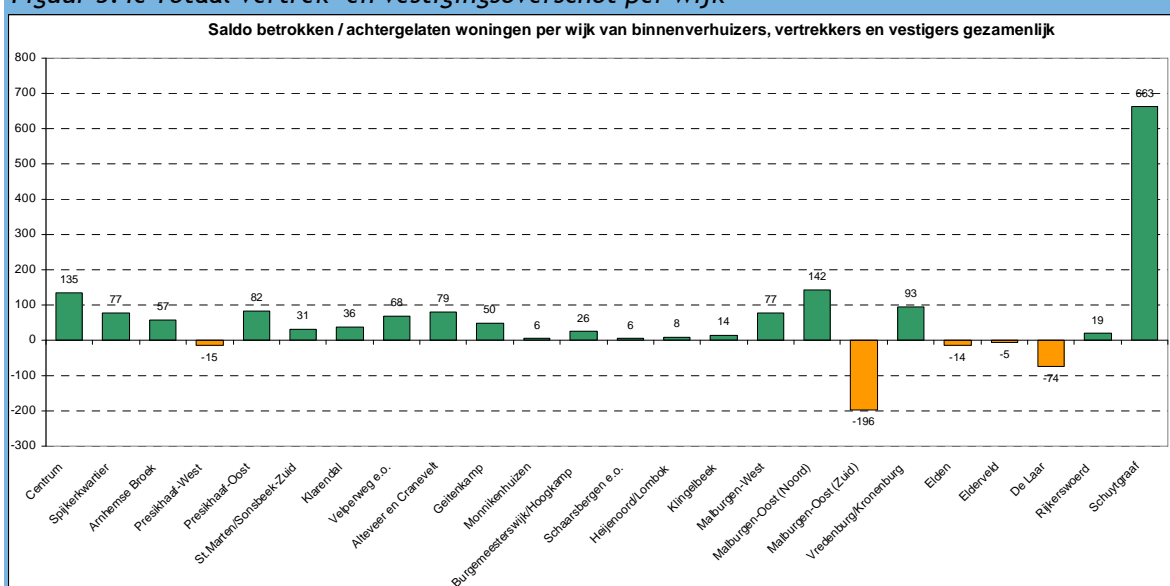
Figuur 5.4b Vertrekkers en vestigers saldo betrokken/achtergelaten woningen per wijk



De meeste wijken kennen een vestigingsoverschot. Dit komt met name doordat in de berekening van dit overschot de ‘starters’ onder de vestigers uit de regio ook worden meegeteld. Zij betrekken immers een woning in Arnhem. Vanuit de wijken Elderveld en Rijkerswoerd vertrekken meer huishoudens naar de regiogemeenten, dan er instromen vanuit de regio. Daarmee kennen deze perifeer gelegen wijken in Groen Zuid een vertrekoverschot. De wijken met een meer centrumstedelijk milieu en Schuytgraaf kennen een vestigingsoverschot, o.a. veroorzaakt door instroom van jonge eenpersoonshuishoudens uit de regio.

Het totaal saldo per wijk van de binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers is weergegeven in figuur 5.4c.

Figuur 5.4c Totaal vertrek- en vestigingsoverschot per wijk



Deelgebied Groen Zuid was het deelgebied met totaal gezien het grootste vestigingsoverschot, voor het grootste deel veroorzaakt door binnenverhuizende

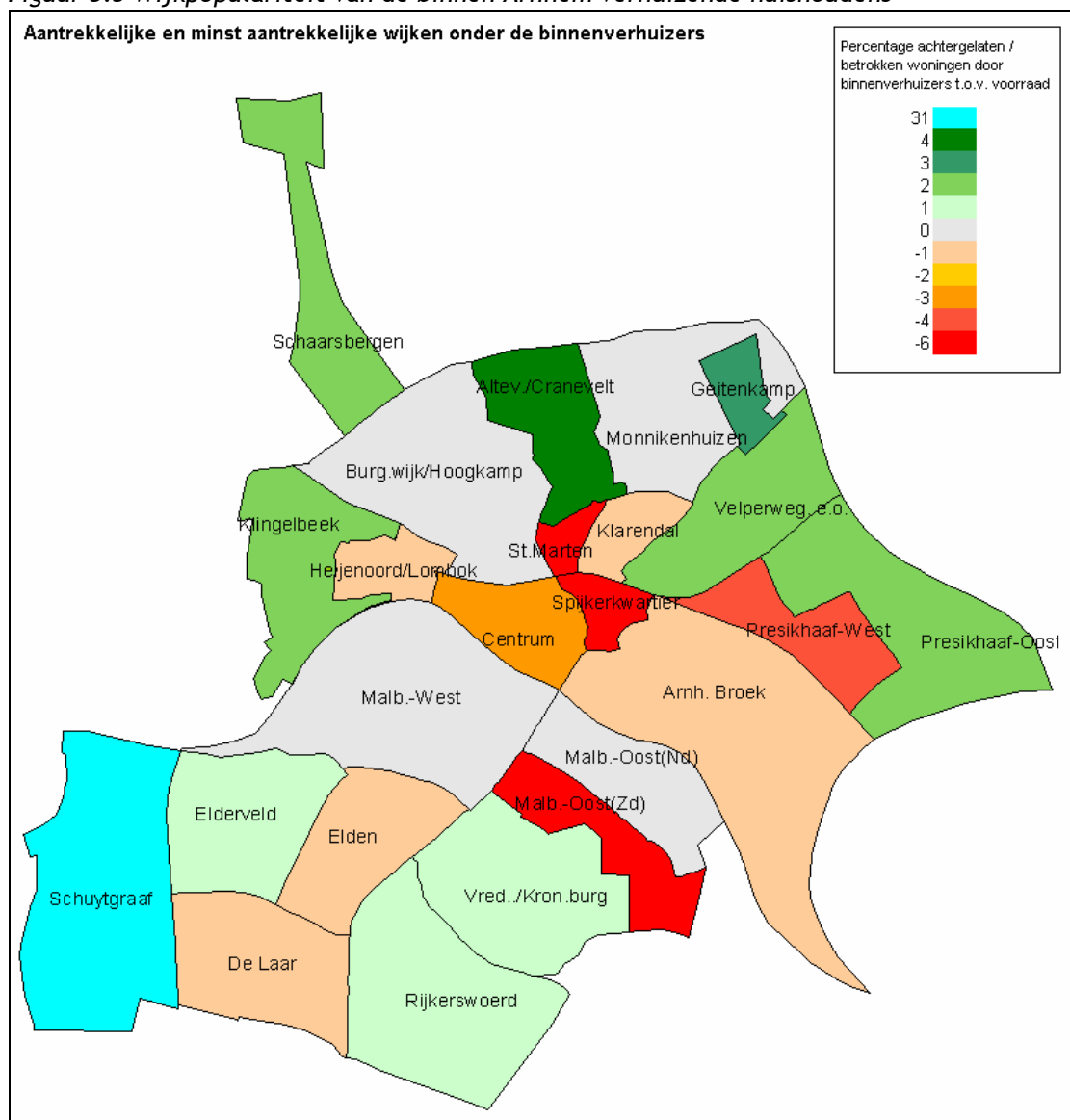


huishoudens die naar dit deelgebied zijn verhuisd. Op wijkniveau is goed te zien dat dit hoofdzakelijk op conto komt van Schuytgraaf. Daarmee is Schuytgraaf per saldo de wijk waar het meest naartoe is verhuisd. Dit is ook niet zo gek, aangezien het een nieuwbouwwijk is. Wat wel opvalt is dat toch een behoorlijk deel van de nieuwe bewoners van Schuytgraaf afkomstig is uit andere wijken in Arnhem. Malburgen-Oost (zuid) was de ‘minst geliefde’ wijk. Van hieruit wordt per saldo het meest vertrokken, hetgeen volledig veroorzaakt wordt door huishoudens die naar andere wijken in Arnhem verhuizen. Deze verhuisbewegingen zijn o.a. veroorzaakt door de herstructurering in deze wijk in de onderzochte tijdsperiode.

Aantrekkelijke en minst aantrekkelijke wijken

Er bestaan verschillen in populariteit van de wijken tussen binnenverhuizers en vestigers/vertrekkers. Om de vestigings- dan wel vertrekoverschotten per wijk beter met elkaar te kunnen vergelijken en de populariteit van de wijken te bepalen, is het saldo van de achtergelaten en betrokken woningen afgezet tegen de voorraad en weergegeven op de wijkkaart. Dit is gedaan voor de binnenverhuizers en voor de vestigers/vertrekkers.

Figuur 5.5 Wijkpopulariteit van de binnen Arnhem verhuizende huishoudens



Toelichting wijkkaart:

Het Centrum heeft een vertrekoverschot van 3% onder de binnenverhuizers. 502 huishoudens hebben er een woning achtergelaten, en 421 huishoudens hebben er een woning betrokken. Daarmee is er een vertrekoverschot van 81 huishoudens. Dat wil zeggen dat er meer huishoudens binnen Arnhem zijn verhuisd vanuit het Centrum, dan

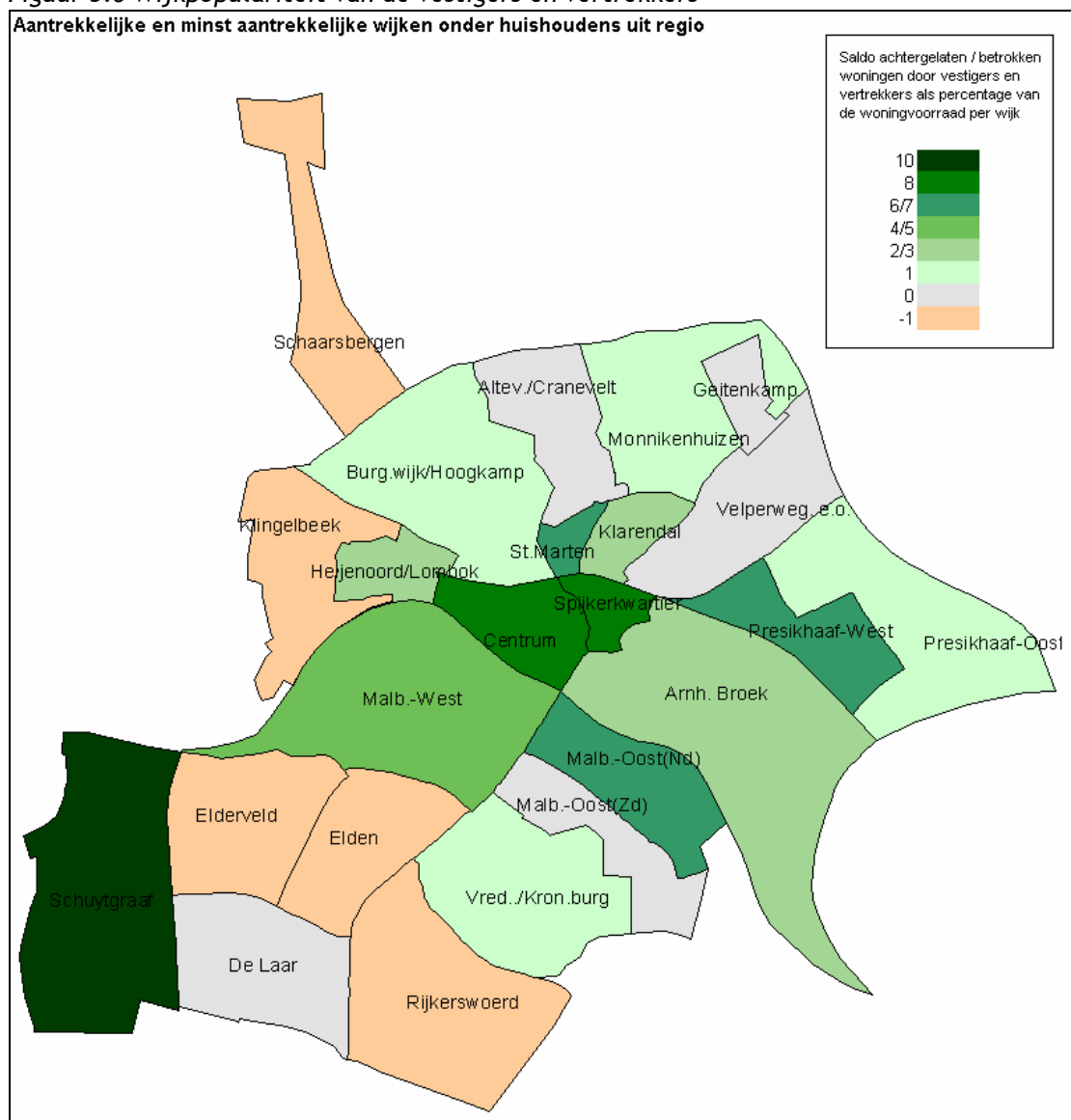
ernaar toe. De 81 achtergebleven lege woningen bedragen 3% van de woningvoorraad in het Centrum.

De wijken Malburgen-Oost (Zuid), St.Marten en Spijkerkwartier zijn het minst populairst onder de Arnhemse huishoudens. Vanuit deze wijken is men het meest vertrokken naar andere wijken. Goed te zien is dat woningen in de centrumstedelijke wijken het meest worden achtergelaten.

Schuytgraaf is geheel logisch de populairste wijk afgezet naar de voorraad, omdat het een nieuwbouwwijk is. Schuytgraaf buiten beschouwing gelaten is Alteveer en Cranevelt de populairste wijk gebleken. Over het algemeen zijn de perifeer gelegen wijken in noord en in iets mindere mate in zuid de meest geliefde wijken onder de binnenverhuizers. Men wil er wel naartoe verhuizen, maar niet vanuit deze wijken naar andere wijken in Arnhem verhuizen.

Om te achterhalen of de huishoudens uit deze perifere wijken wellicht wel naar een omliggende gemeente zijn verhuisd, is het saldo van de betrokken en achtergelaten woningen door de vestigers en vertrekkers ook afgezet tegen de woningvoorraad per wijk (weergegeven in figuur 5.6).

Figuur 5.6 Wijkpopulariteit van de vestigers en vertrekkers



Opnieuw is Schuytgraaf, geheel volgens verwachting, de meest gewilde wijk om naartoe te verhuizen. Vervolgens zijn in verhouding het Centrum en het Spijkerkwartier het meest gewild. Huishoudens uit de regio zijn verhoudingsgewijs het meest naar de centrumstedelijke wijken getrokken, en zijn het minst vanuit deze wijken naar de regio verhuisd. Daarmee trekken deze centrumstedelijke wijken met voornamelijk

meergezinswoningen huishoudens uit de regio aan. Vervolgens stromen deze huishoudens binnen Arnhem door naar andere wijken. St.Marten en vooral het Spijkerkwartier zijn het meest sprekende voorbeeld van zo'n instroom-doorstroom wijk.

De meest perifeer gelegen wijken zoals Schaarsbergen en Rijkerswoerd zijn wijken van waaruit verhoudingsgewijs meer huishoudens naar de regio vertrekken, dan dat er vanuit de regio verhuizen naar deze wijken. Opvallend is dat Schaarsbergen, Klingelbeek, Elderveld en Rijkerswoerd een populaire bestemming zijn onder de binnenverhuizers, maar dat dit juist ook de wijken zijn waar in verhouding veel huishoudens uit vertrekken naar de regio. Deze wijken kunnen getypeerd worden als doorstroom-uitstroom wijken.



5.2 Enkele specifieke wijken uitgelicht

In de vorige paragraaf is duidelijk geworden dat er verschillende typen wijken zijn met ieder een eigen functie in de woningmarkt. Daarom is het goed om een aantal wijken nader te belichten.

Bepaalde wijken in Arnhem zijn in de onderzochte periode meer veranderd dan andere, o.a. door herstructurering en grootschalige nieuwbouw. Schuytgraaf is de Vinex-wijk van Arnhem waar veel nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd. Ook kent Arnhem enkele grote herstructureringswijken waar veel mutaties in de voorraad hebben plaatsgevonden. Zo was in Malburgen in de onderzochte periode de herstructurering al op volle gang.

Aan de hand van de beelden die zijn ontstaan in de vorige paragraaf is besloten om de volgende wijken nader uit te lichten in dit rapport:

1. Schuytgraaf; om de herkomst van de huishoudens te kunnen bepalen.
2. De Laar; vanwege de per saldo wegtrekkende binnenverhuizers.
3. Rijkerswoerd; als typisch voorbeeld van een doorstroom-uitstroom wijk.
4. Spijkerkwartier; als typisch voorbeeld van een instroom-doorstroom wijk.
5. Malburgen-Oost (Noord); vanwege de herstructurering.

In het speciale bijlagenrapport zijn alle verhuisstromen van en naar iedere afzonderlijke wijk weergegeven op woonsegment niveau. Zo is de exacte doorstroming te zien zoals die heeft plaatsgevonden in de onderzochte periode.

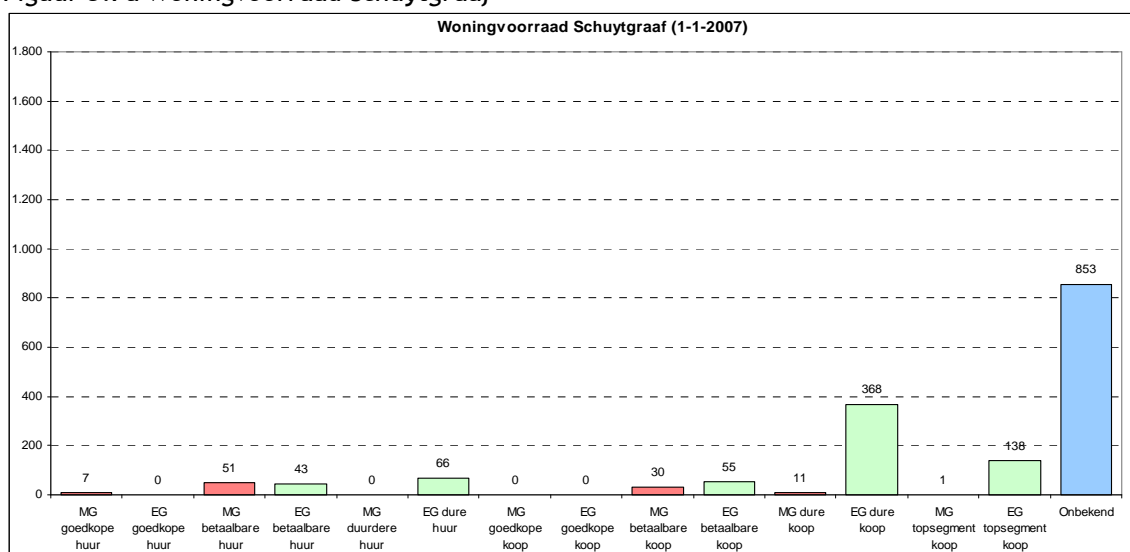
Per wijk worden een aantal figuren weergegeven:

- De woningvoorraad in woonsegmenten (1-1-2007)
- Waar komen de binnenverhuizers vandaan (incl. 'starters');
- Waar gaan de binnenverhuizers naartoe (excl. 'starters');
- Welk woonsegment wordt betrokken door de vestigers (incl. 'starters');
- Uit welk woonsegment wordt verhuisd naar de regio (excl. 'starters').

Huishoudens die naar de wijk toe verhuizen zijn weergegeven inclusief 'starters', en huishoudens die verhuizen uit de wijk zijn exclusief 'starters' weergegeven. Dit is gedaan om alleen de huishoudens weer te geven die een lege woning hebben achtergelaten in de wijk. Daarmee verschillen deze cijfers iets van de cijfers in tabel 5.1 in de vorige paragraaf. Daar zijn de binnenverhuizers verhuizend naar de betreffende wijk weergegeven exclusief 'starters'.

5.2.1 Schuytgraaf

Figuur 5.7a Woningvoorraad Schuytgraaf



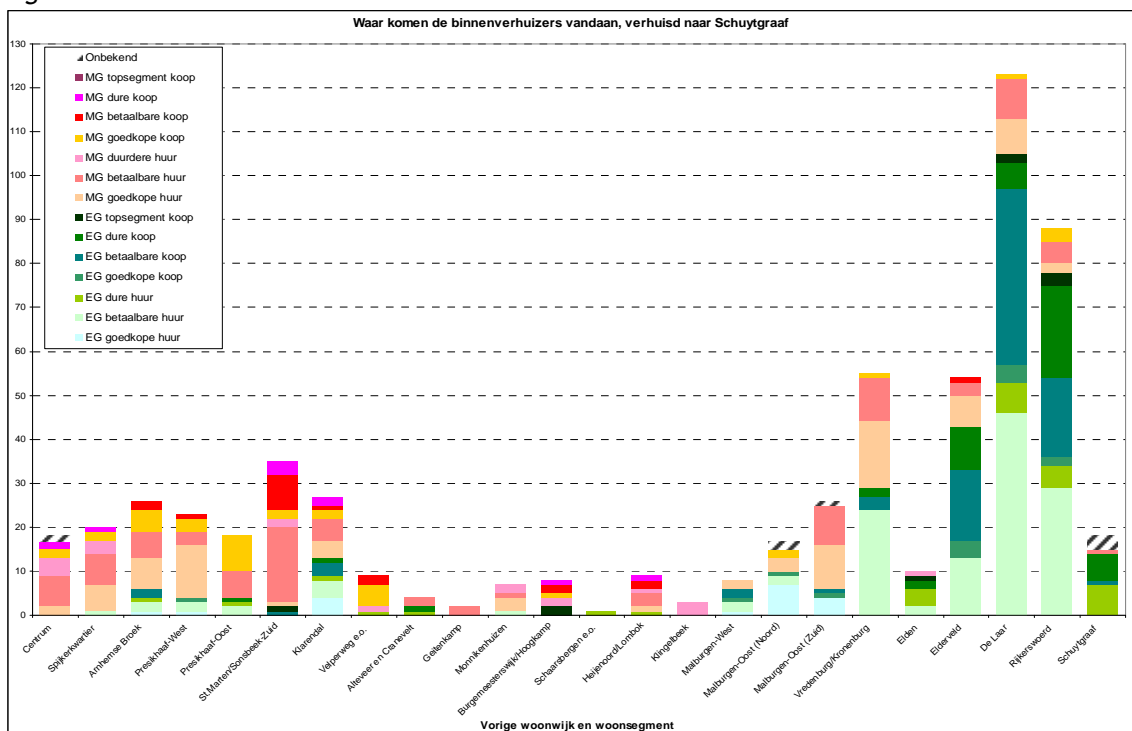
De Vinex-wijk Schuytgraaf wordt een wijk met ruim 6.000 woningen, waarvan een groot deel in de duurdere eengezins koopsegmenten. Een groot deel van de al opgeleverde



woningen bevindt zich in het segment onbekend, omdat bijvoorbeeld de WOZ waarde nog niet is ingevoerd in de woningadministratie.

Binnenverhuizers

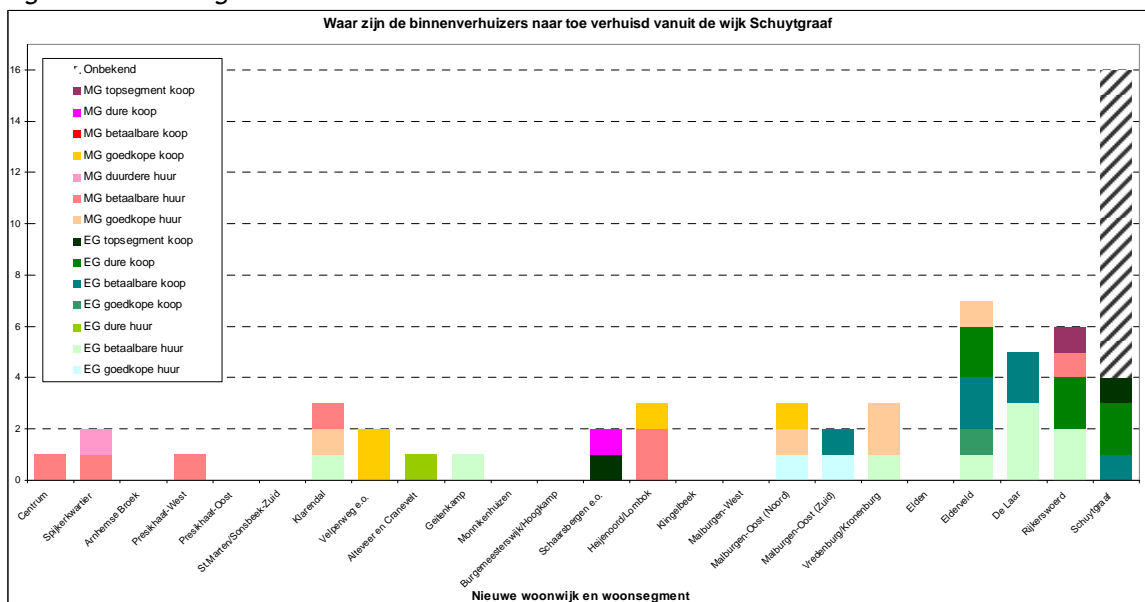
Figuur 5.7b Waar komen de binnenverhuizers vandaan



Het merendeel van de huishoudens uit Arnhem die in de onderzochte periode zijn gaan wonen in Schuytgraaf komen uit de omliggende wijken De Laar, Rijkerswoerd, Elderveld en Vredenburg/Kronenburg. Daarvan komt een groot deel uit de EG betaalbare huur (112 huishoudens) en de EG betaalbare koop (75 huishoudens). Gelet op het feit dat de woningen in Schuytgraaf zich voor een groot deel in de eengezins duurdere koopsegmenten bevinden, hebben bijna alle huishoudens die verhuisd zijn naar Schuytgraaf een duidelijke stap voorwaarts in de wooncarrière gemaakt.

Een kleinere groep huishoudens is afkomstig uit de centrumstedelijke wijken zoals Arnhemse Broek, St.Marten en Klarendal. Ook deze huishoudens hebben naar verwachting een stap voorwaarts gemaakt in wooncarrière, en zo de nodige doorstroming veroorzaakt. Vanuit de perifeer gelegen wijken in Arnhem Noord is zo goed als niet naar Schuytgraaf verhuisd.

Figuur 5.7c Waar gaan de binnenverhuizers naartoe





Vertrekkers en vestigers

Er zijn in de onderzochte periode ook al 58 huishoudens weer verhuisd uit Schuytgraaf naar een andere woning in Arnhem, waarvan 16 weer binnen Schuytgraaf zijn gaan wonen. Daarnaast zijn er ca. 20 huishoudens in de omliggende wijken gaan wonen.

Tabel 5.2 Bestemming vertrokken huishoudens uit Schuytgraaf

	Aantal	Procent
Overbetuwe	15	34,1
Rheden	6	13,6
Nijmegen	5	11,4
Renkum	5	11,4
Duiven	3	6,8
Zevenaar	3	6,8
Wijchen	2	4,5
Rijnwaarden	1	2,3
Heumen	1	2,3
Ubbergen	1	2,3
Westervoort	1	2,3
Lingewaard	1	2,3
Totaal	44	100,0

Ook zijn er 84 huishoudens vertrokken uit Schuytgraaf naar een woning buiten Arnhem, waarvan 44 binnen de regio. Daarmee zijn er totaal 142 huishoudens vertrokken uit Schuytgraaf. De huishoudens die buiten Arnhem een nieuwe woning hebben gevonden, zijn met name in omliggende gemeenten gaan wonen. Het meeste in Overbetuwe (15 huishoudens).

Er zijn in totaal 450 huishoudens (incl. 'starters') van buiten Arnhem komen wonen in Schuytgraaf. 391 van hen zijn komen te wonen in het segment onbekend. Dit kan verklaard worden doordat veel van de nieuw opgeleverde woningen nog niet met WOZ waarden e.d. zijn ingevoerd in de woningcartotheek. Een verdere analyse van het betrokken woonsegment is daarom voor Schuytgraaf niet zo

zinvol. Wel is de herkomstgemeente van deze vestigers bekend.

Tabel 5.3 Herkomst gemeente gevestigde huishoudens in Schuytgraaf

	Aantal	Procent
Overbetuwe	40	19,0
Nijmegen	33	15,6
Renkum	29	13,7
Rheden	28	13,3
Lingewaard	19	9,0
Duiven	18	8,5
Westervoort	16	7,6
Montferland	10	4,7
Zevenaar	8	3,8
Wijchen	3	1,4
Doesburg	2	0,9
Rijnwaarden	1	0,5
Beuningen	1	0,5
Heumen	1	0,5
Rozendaal	1	0,5
Ubbergen	1	0,5
Totaal	211	100

Tussen 2006 en mei 2008 zijn er 450 huishoudens (incl. 'starters') van buiten Arnhem komen wonen in Schuytgraaf. Daarvan komen er 211 uit een regiogemeente. Van deze uit de Stadsregio in Schuytgraaf gevestigde huishoudens komen er 40 uit de gemeente Overbetuwe, 29 uit Renkum en 19 uit Lingewaard. Daarmee komt bijna 42% van de huishoudens uit de aan Schuytgraaf direct aangrenzende gemeenten. (Zie bijlage 9 voor een overzichtskaart van de gemeenten in de Stadsregio.)

Verder valt het op dat bijna alle huishoudens uit de regio Arnhem komen of uit de gemeente Nijmegen. Vanuit gemeenten rondom Nijmegen is bijna niet naar Schuytgraaf verhuisd. Daarmee is op regionaal niveau hetzelfde verhuispatroon te zien als op wijkniveau binnen Arnhem. Huishoudens verhuizen relatief vaak naar een omliggende gemeente.

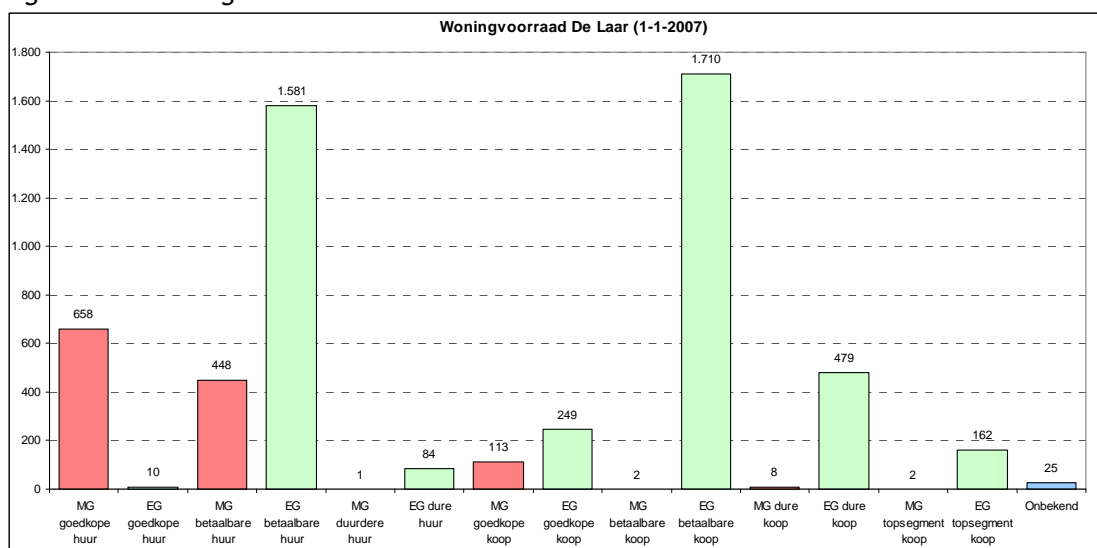
5.2.2 De Laar

Maar liefst 17% van alle huishoudens die zijn verhuisd vanuit Arnhem naar een woning in de regio, komen uit De Laar of Rijkerswoerd. Omdat er ook veel huishoudens uit De Laar en Rijkerswoerd zijn verhuisd naar Schuytgraaf, is het interessant om te bekijken wie de lege woningen in deze wijken hebben betrokken. Met andere woorden: van waaruit is men verhuisd naar De Laar en Rijkerswoerd, en uit welke woonsegmenten zijn de huishoudens vertrokken naar de regio.

De Laar bestaat voor een heel belangrijk deel uit eengezinswoningen (ruim 4.200), vooral in de betaalbare huur en de betaalbare koop. Zo'n 1.000 woningen bevinden zich in de meergezins goedkope en betaalbare huur (zie figuur 5.8a).

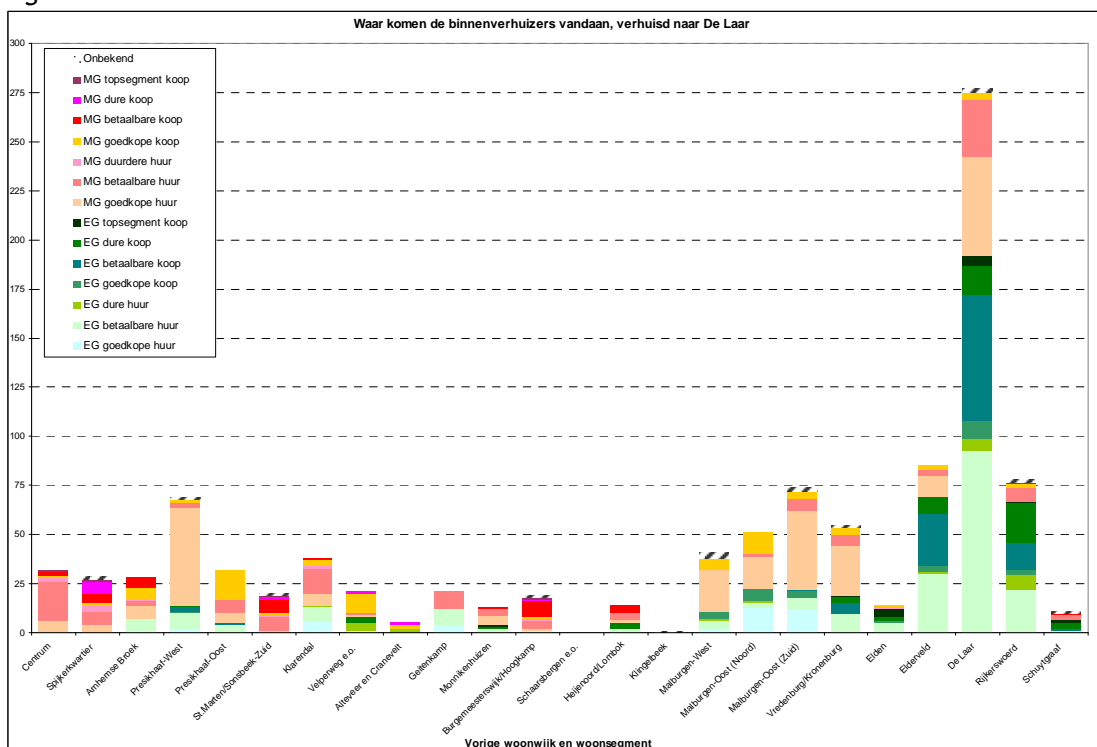


Figuur 5.8a Woningvoorraad De Laar



Binnenverhuizers

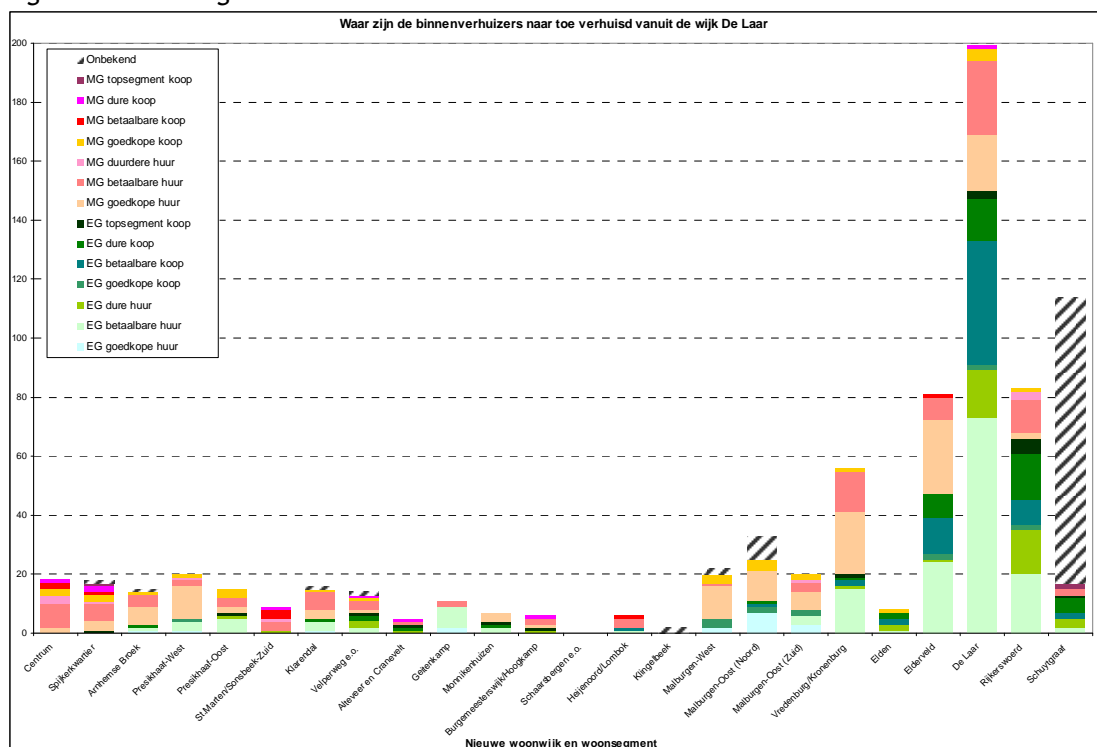
Figuur 5.8b Waar komen de binnenverhuizers vandaan



De huishoudens die vanuit Arnhem naar De Laar zijn verhuisd komen voor een belangrijk deel uit De Laar zelf (277), waarvan 172 uit de goedkope en betaalbare huur. Deze huishoudens verhuizen dus binnen de eigen wijk. Verder komen er grotere groepen huishoudens uit de vergelijkbare omliggende wijken Elderveld en Rijkerswoerd, en dan met name uit de EG betaalbare huur en de EG betaalbare koop. Wat verder opvalt is dat er relatief veel huishoudens uit de MG goedkope huur vanuit Presikhaaf-West, de wijken in Malburgen en Vredenburg/Kronenburg naar De Laar zijn verhuisd. Dit zijn de voornaamste binnenverhuizers die naar De Laar zijn verhuisd.



Figuur 5.8c Waar gaan de binnenverhuizers naartoe



Er was al aangegeven dat er veel woningen in Schuytgraaf zijn betrokken door huishoudens uit De Laar. Dit is ook te zien in bovenstaand figuur, waar 97 huishoudens uit De Laar een woning in het segment onbekend hebben betrokken in Schuytgraaf. Verder verhuizen huishoudens uit De Laar hoofdzakelijk naar de eengezins woonsegmenten in de omliggende wijken Rijkerswoerd, Elderveld en Vredenburg/Kronenburg. En wanneer men verhuist naar de meergezinssector, dan wordt ook de voorkeur gegeven aan een appartement in de eigen of omliggende wijken (Elderveld en Vredenburg/Kronenburg).

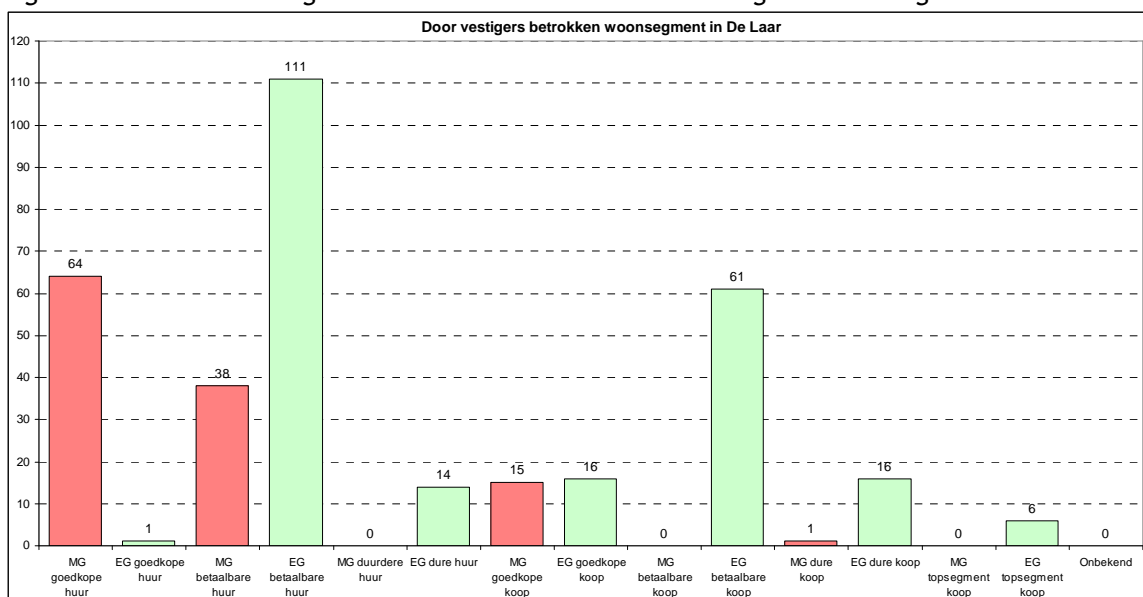
Vestigers en vertrekkers

Tabel 5.4 Herkomstgemeente vestigers

	Aantal	Procent
Overbetuwe	71	20,7
Nijmegen	52	15,2
Renkum	43	12,5
Lingewaard	41	12,0
Rheden	34	9,9
Westervoort	21	6,1
Zevenaar	20	5,8
Duiven	16	4,7
Doesburg	13	3,8
Montferland	9	2,6
Rijnwaarden	7	2,0
Wijchen	7	2,0
Beuningen	4	1,2
Groesbeek	2	0,6
Heumen	1	0,3
Ubbergen	1	0,3
Mook en Middelaar	1	0,3
Totaal	343	100

Er zijn totaal 885 huishoudens verhuisd van buiten Arnhem naar een woning in De Laar (exclusief 'starters' zijn dit er 594 geweest). Alleen kijkend naar de Stadsregio zijn er 343 huishoudens (incl. 'starters') naar De Laar verhuisd. Daarmee komt bijna 40% van het aantal verhuizingen van buiten Arnhem naar De Laar uit de Stadsregio. De grootste groep (71) komt uit de gemeente Overbetuwe. Net als bij Schuytgraaf is ook nu weer te zien dat vanuit de dichtstbijzijnde gemeenten de meeste huishoudens zijn verhuisd naar De Laar.

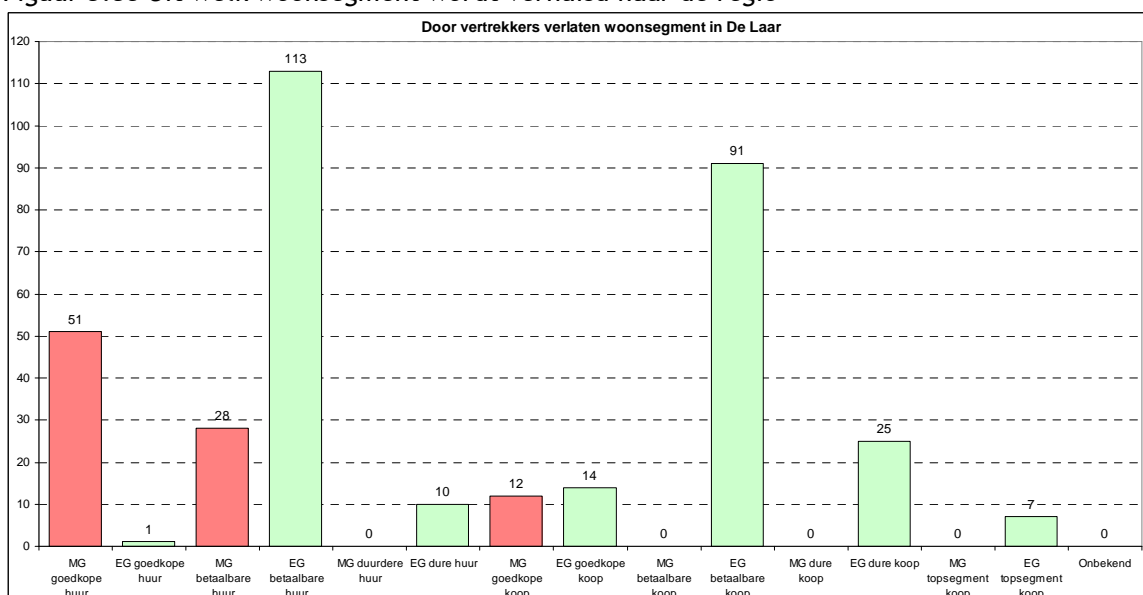
Figuur 5.8d Welk woonsegment wordt betrokken door de vestigers uit de regio



Van de 343 huishoudens die vanuit de Stadsregio naar De Laar zijn verhuisd is de grootste groep (111) gevestigd in de eengezins betaalbare huur. In verhouding tot de voorraad zijn er in de EG betaalbare koop minder huishoudens gevestigd dan in de EG betaalbare huur. De lagere woonsegmenten in hiërarchie hebben naar verhouding een iets grotere instroom uit de regio gehad dan de duurdere woonsegmenten.

Tezamen met de relatief grote instroom van huishoudens uit Presikhaaf-West en Malburgen, lijkt het beeld te ontstaan dat De Laar een goede doorstroming kent. Huishoudens stromen in de goedkopere woonsegmenten in, verhuizen vervolgens binnen de wijk, en verhuizen daarna naar Schuytgraaf of een omliggende gemeente voor een volgende stap in de wooncarrière.

Figuur 5.8e Uit welk woonsegment wordt verhuisd naar de regio



In de onderzochte periode zijn er 724 huishoudens (excl. 'starters') verhuisd van De Laar naar een woning buiten Arnhem. Daarvan zijn er 352 verhuisd naar een woning in een regiogemeente. Het aantal vertrekkers geeft hetzelfde beeld als de vestigers. Ook nu worden de eengezins betaalbare huur en betaalbare koop het meest verlaten. Het kleine vertrekkersoverschot naar de regio zit hem echter vooral in de eengezins betaalbare koop, waar



30 meer huishoudens vertrekken dan er instromen. Deze woningen zijn dus vrijgekomen voor huishoudens die binnen Arnhem wilden doorstromen.

Tabel 5.5 Nieuwe woongemeente vertrekkers

Overbetuwe	109	31,0
Lingewaard	71	20,2
Renkum	38	10,8
Rheden	37	10,5
Nijmegen	23	6,5
Duiven	19	5,4
Westervoort	14	4,0
Montferland	12	3,4
Zevenaar	11	3,1
Beuningen	6	1,7
Doesburg	5	1,4
Rijnwaarden	3	0,9
Wijchen	3	0,9
Millingen aan de Rijn	1	0,3
Totaal	352	100,0

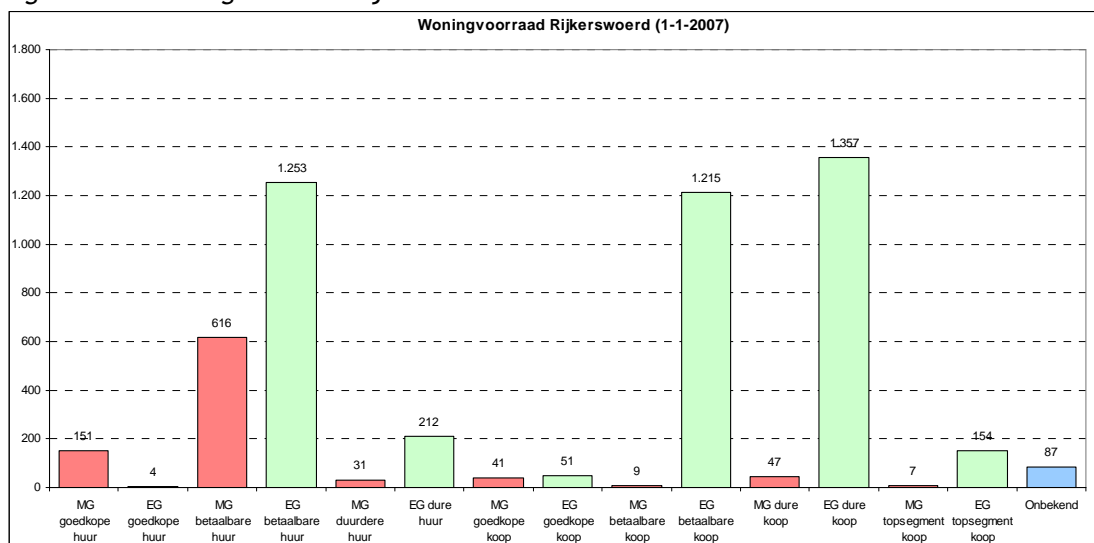
De nieuwe bestemming in de regio van de 352 vertrekkende huishoudens zijn ook nu weer de omliggende gemeenten. Met name Overbetuwe (waaronder Elst) was populair. Waarschijnlijk hebben de vertrokken huishoudens uit De Laar daarmee een woning betrokken in Overbetuwe en ook Lingewaard die zij in en rondom De Laar niet konden vinden.

Of deze huishoudens naar de nieuwbouwwijken in Elst zijn verhuisd is met dit onderzoek niet te achterhalen, maar ongetwijfeld zal een deel van deze huishoudens in Elst een (nieuwbouw)woning hebben betrokken.

5.2.3 Rijkerswoerd

De wijk Rijkerswoerd is redelijk vergelijkbaar met De Laar, maar is meer nog dan De Laar een doorstroom-uitstroom wijk. Ook in de samenstelling van de woningvoorraad zitten wel wat verschillen.

Figuur 5.9a Woningvoorraad Rijkerswoerd

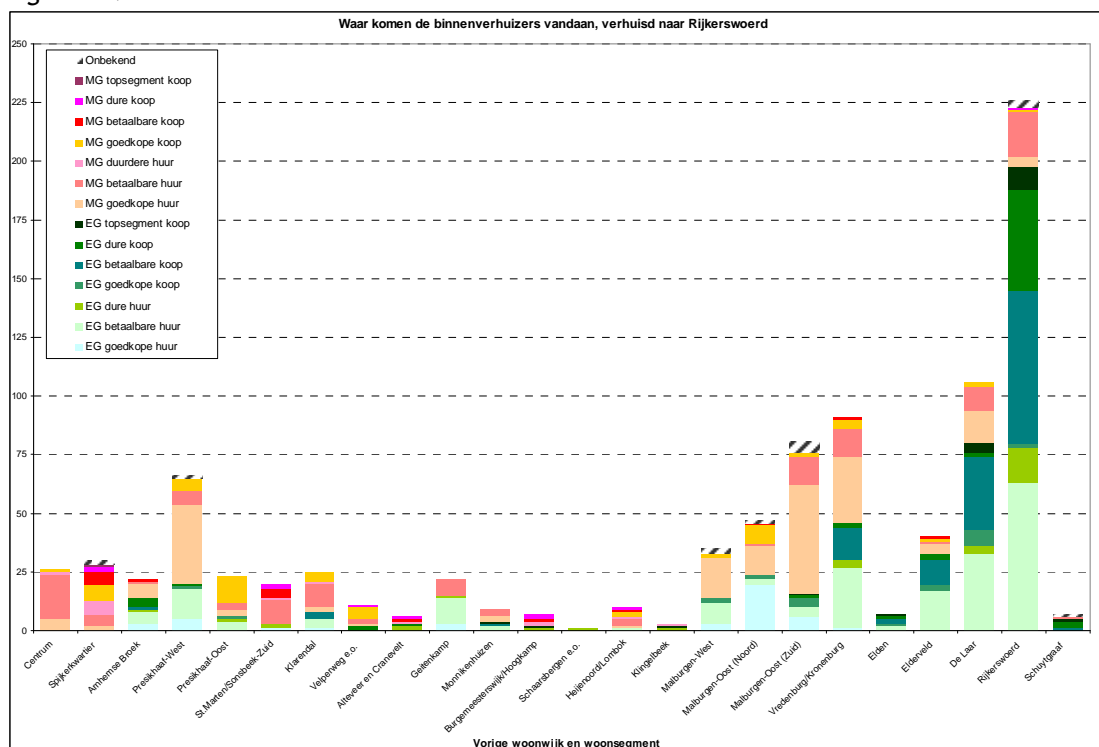


Rijkerswoerd is een echte eengezinswijk, maar in vergelijking tot De Laar staan er veel meer duurdere woningen. Het grootste segment is dan ook de EG dure koop.



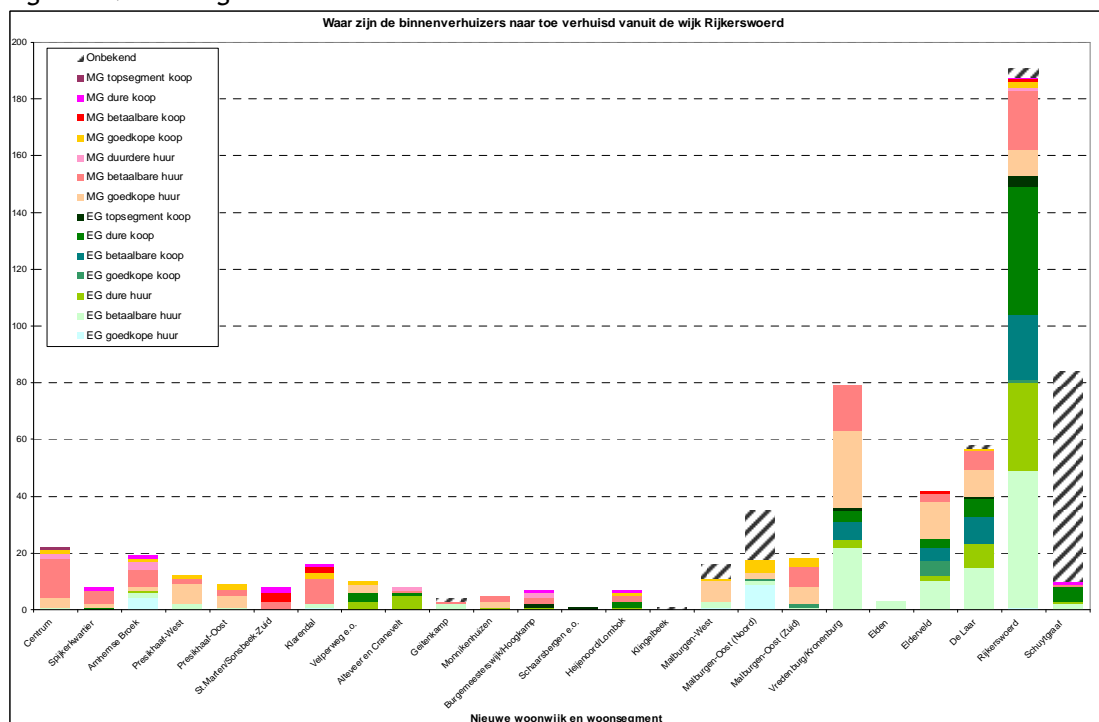
Binnenverhuizers

Figuur 5.9b Waar komen de binnenverhuizers vandaan



Veel van de huishoudens die een woning hebben betrokken in Rijkerswoerd komen uit de eengezins woonsegmenten uit Rijkerswoerd zelf. Net als in De Laar valt ook nu op dat er veel huishoudens uit de goedkope meergezins huur uit Presikhaaf-West en de wijken in Malburgen en Vredenburg/Kronenburg komen. Maar met name Malburgen-Oost (Zuid) kent een grote trek uit dit segment naar Rijkerswoerd. In vergelijking tot De Laar komen er nu iets meer huishoudens uit de betaalbare huur en goedkope koop. Dit is gezien de wat duurdere woningvoorraad in Rijkerswoerd een vanzelfsprekend patroon.

Figuur 5.9c Waar gaan de binnenverhuizers naartoe

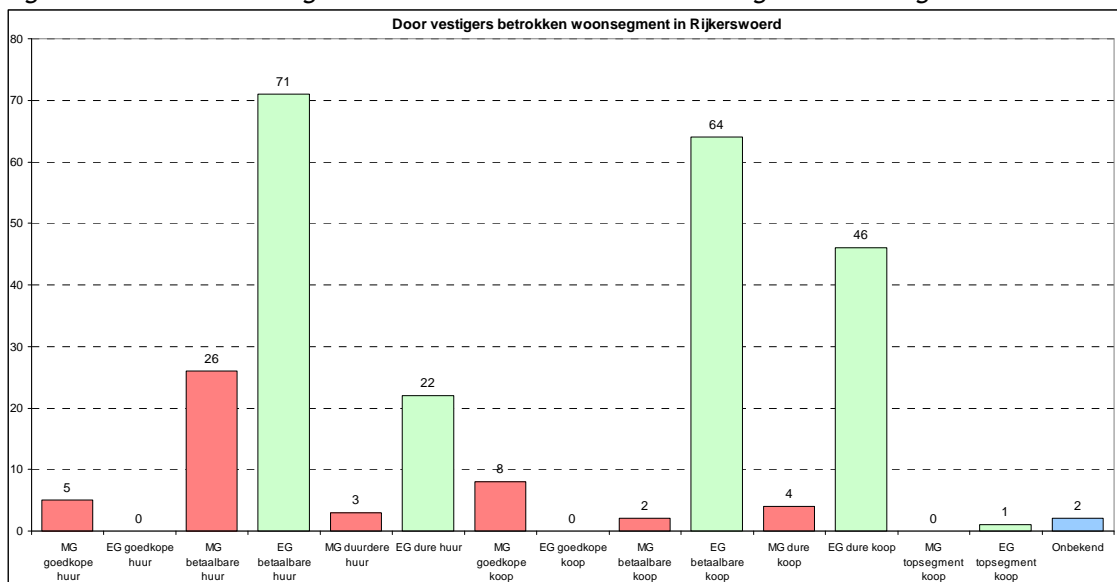




De huishoudens die Rijkerswoerd verlaten hebben en verhuisd zijn naar een andere woning in Arnhem zijn ook nu weer voor een groot deel naar Schuytgraaf getrokken. Goed te zien is dat ook nu weer de meest dichtbijgelegen wijken het meest populair zijn geweest (figuur 5.9c). Vredenburg/Kronenburg grenst aan Rijkerswoerd, en heeft van de omliggende wijken de meeste huishoudens aangetrokken. Verder valt nog op dat er ook een relatief grote groep is verhuisd naar het woonsegment onbekend in Malburgen-Oost (Noord). In paragraaf 5.3 is te zien dat dit een verhuisstroom is geweest naar het project Stadseiland Noord.

Vertrekkers en vestigers

Figuur 5.9d Welk woonsegment wordt betrokken door de vestigers uit de regio



Er zijn 668 huishoudens (incl. 'starters') verhuisd van buiten Arnhem naar een woning in Rijkerswoerd. Alleen kijkend naar huishoudens afkomstig uit een gemeente uit de Stadsregio dan zijn er 254 huishoudens komen wonen in Rijkerswoerd. Deze zijn redelijk overeenkomstig de woningvoorraad in de eengezins betaalbare huur, betaalbare koop en dure koop gevestigd. Wel is afgezet naar voorraad te zien dat naarmate de woning duurdere is, er relatief minder naar verhuisd wordt. Zo wordt afgezet naar de voorraad naar de EG dure koopwoningen minder verhuisd dan de EG betaalbare koop of EG betaalbare huur. De instroom vindt daarmee in verhouding tot de voorraad het meest plaats in de goedkopere eengezins woonsegmenten.

Tabel 5.6 Nieuwe woongemeente vertrekkers

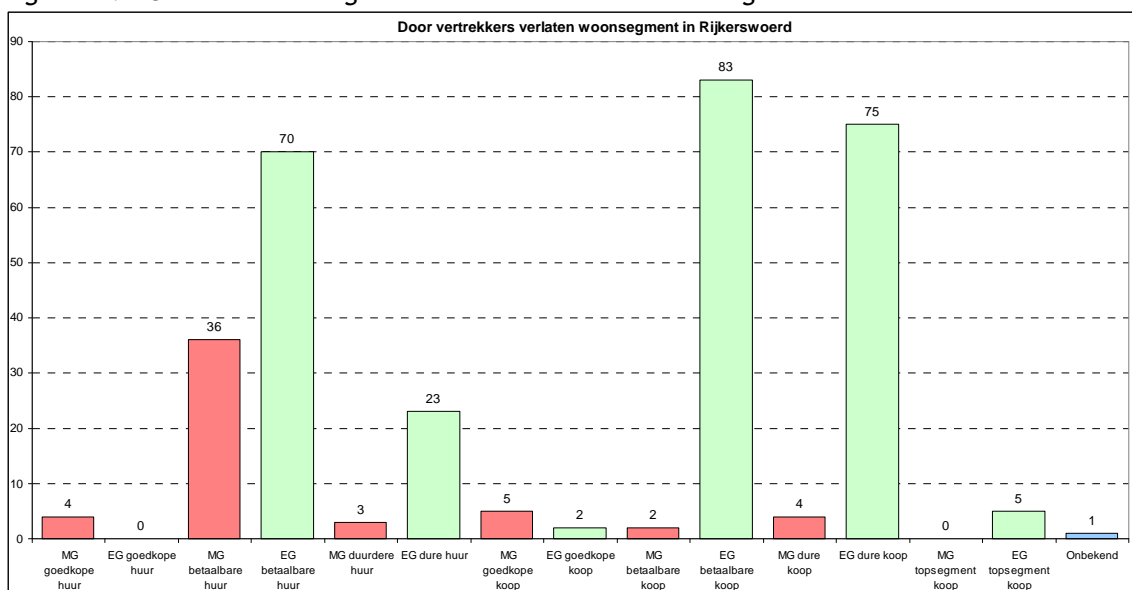
	Aantal	Procent
Lingewaard	87	27,8
Overbetuwe	81	25,9
Nijmegen	31	9,9
Rheden	25	8,0
Renkum	22	7,0
Zevenaar	22	7,0
Westervoort	14	4,5
Duiven	9	2,9
Doesburg	5	1,6
Montferland	5	1,6
Rijnwaarden	3	1,0
Wijchen	3	1,0
Beuningen	2	0,6
Ubbergen	2	0,6
Heumen	1	0,3
Millingen aan de Rijn	1	0,3
Totaal	313	100,0

Er zijn 636 huishoudens (excl. 'starters') vertrokken uit Rijkerswoerd naar een woning buiten Arnhem. Ongeveer de helft (313) daarvan is verhuisd naar een gemeente binnen de Stadsregio. Het merendeel naar de gemeente Lingewaard en Overbetuwe.

De huishoudens die naar een omliggende gemeente zijn vertrokken hebben het meest de EG betaalbare koop verlaten, gevolgd door de EG dure koop (zie figuur 5.9e). Van de eengezins segmenten is de eengezins dure huur relatief het vaakst verlaten. Dit is echter wel een kleiner segment. Van de drie grote eengezins woonsegmenten in Rijkerswoerd is de EG betaalbare koop in verhouding tot de voorraad het meest verlaten, gevolgd door de EG dure koop. De uitstroom naar de regio vindt daarmee in verhouding tot de voorraad plaats vanuit de eengezins koopwoningen, en met name de EG betaalbare koop.



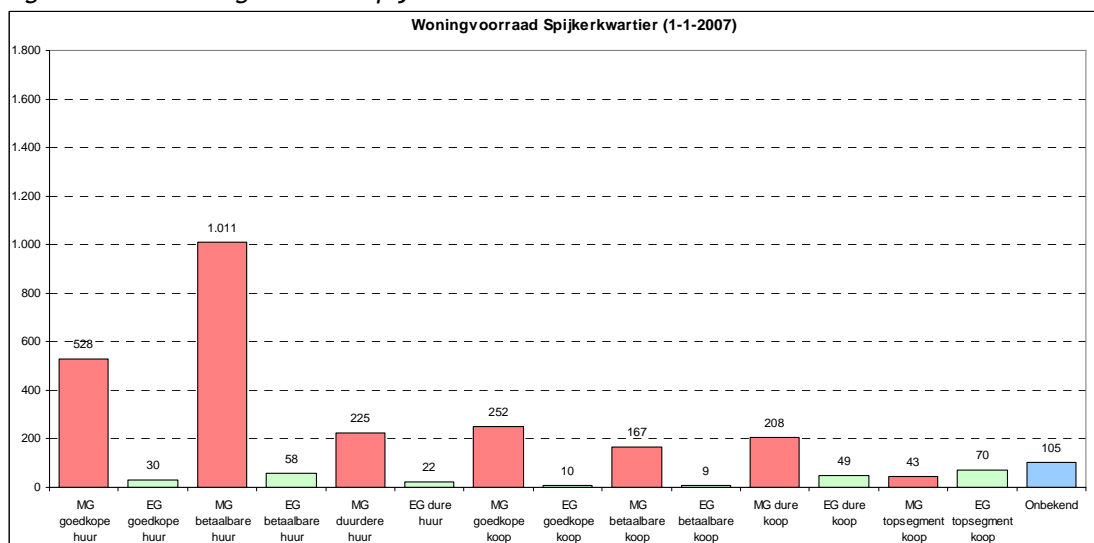
Figuur 5.9e Uit welk woonsegment wordt verhuisd naar de regio



5.2.4 Spijkerkwartier

De wijk het Spijkerkwartier is een centrumstedelijke wijk bestaande uit hoofdzakelijk meergezinswoningen, waarvan een groot deel in de huur. De wijk is te typeren als een instroom-doorstroom wijk.

Figuur 5.10a Woningvoorraad Spijkerkwartier

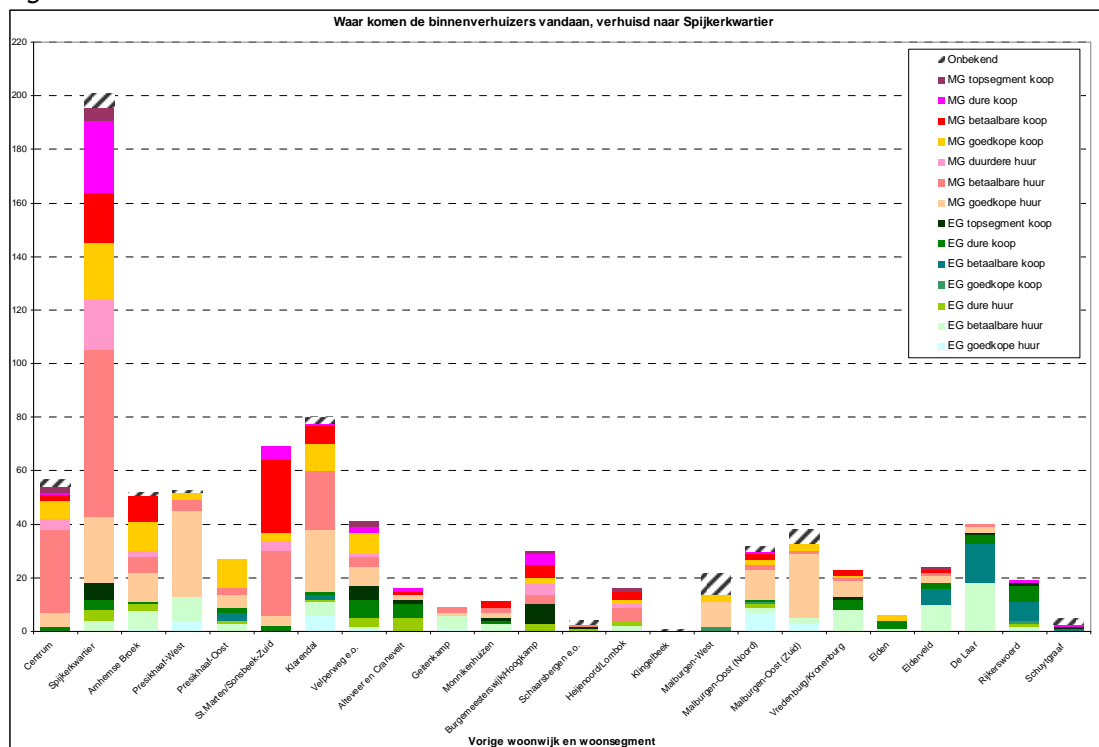


Binnenverhuizers

Er zijn 640 huishoudens geweest die uit een woning in het Spijkerkwartier zijn verhuisd naar een andere woning in Arnhem. Totaal 486 huishoudens uit Arnhem hebben een woning betrokken in het Spijkerkwartier.

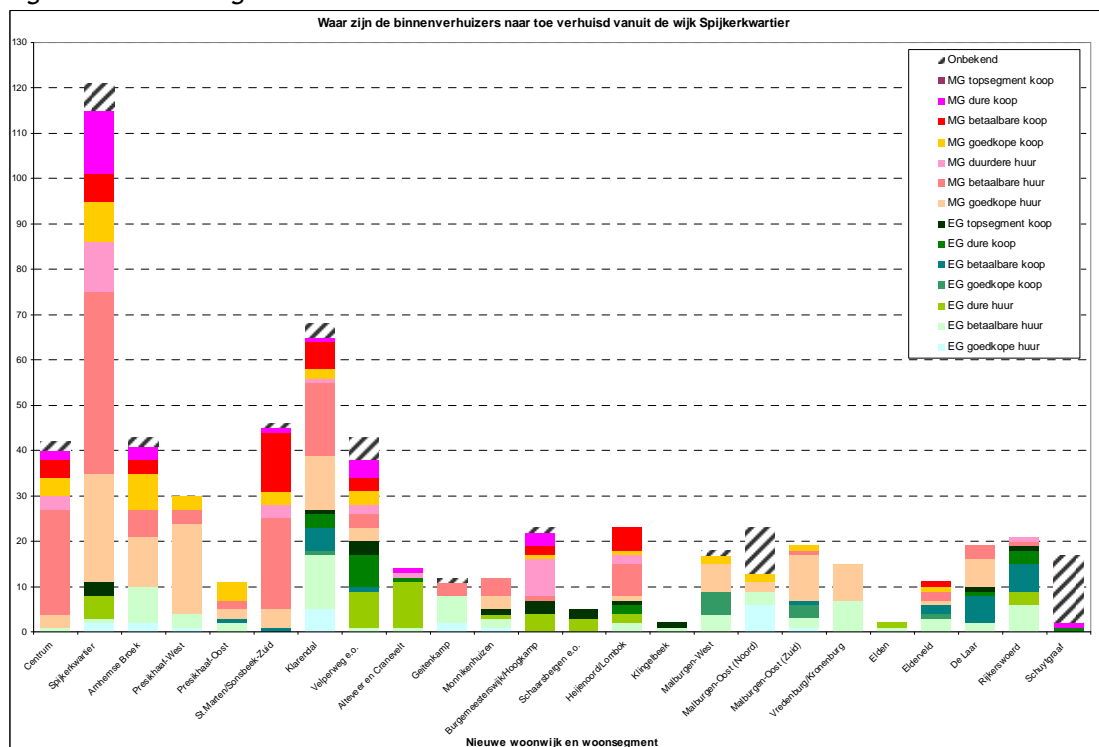


Figuur 5.10b Waar komen de binnenverhuizers vandaan



De huishoudens die vanuit Arnhem naar het Spijkerkwartier zijn verhuisd komen vooral uit het Spijkerkwartier zelf of de omliggende centrumstedelijke wijken zoals St.Marten en Klarendal. Het vorige woonsegment van deze huishoudens is zeer divers, maar vooral meergezins. De meergezins goedkope en betaalbare koop wordt in verhouding best veel achtergelaten, maar de grootste verhuisstroom komt uit de MG betaalbare huur.

Figuur 5.10c Waar gaan de binnenverhuizers naartoe



De grote groep huishoudens die het Spijkerkwartier verliet en een andere woning heeft betrokken in Arnhem zijn verspreid over de omliggende wijken gaan wonen. Er is niet een duidelijke grote stroming te zien naar een bepaald woonsegment. De grootste groep is gaan

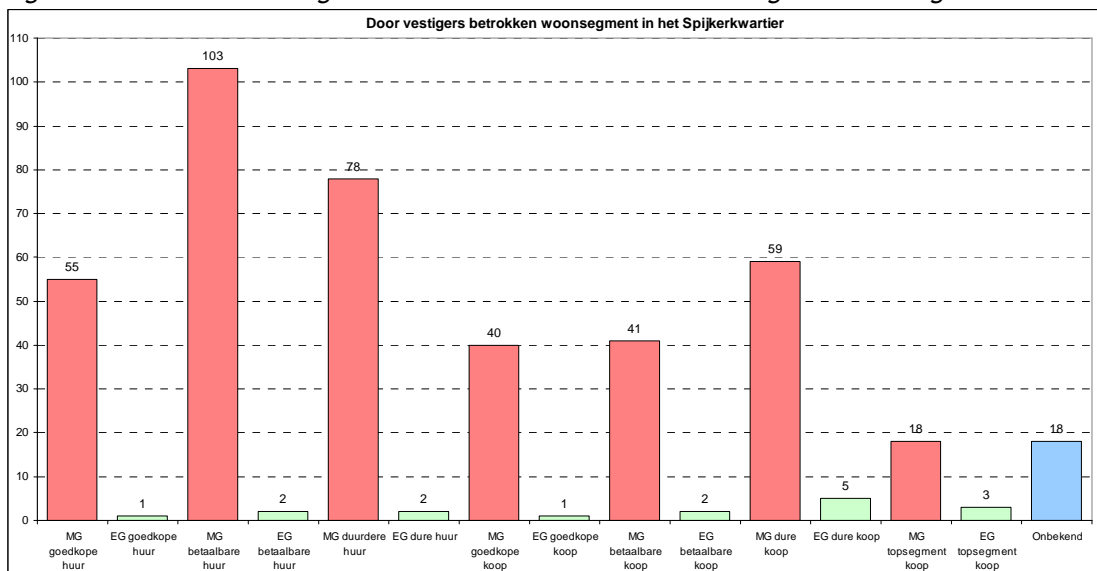


wonen in Klarendal, gevolgd door St.Marten en Velperweg e.o.. Ook is goed te zien dat er huishoudens zijn verhuisd naar (waarschijnlijk een nieuwbouwwoning in) het segment onbekend in Malburgen-Oost (Noord) en Schuytgraaf.

Vertrekkers en vestigers

Er zijn 1.212 huishoudens (incl. 'starters') van buiten Arnhem verhuisd naar een woning in het Spijkerkwartier. Alleen kijkend naar huishoudens afkomstig uit de regiogemeenten dan zijn er 428 huishoudens gevestigd in het Spijkerkwartier.

Figuur 5.10d Welk woonsegment wordt betrokken door de vestigers uit de regio



Tabel 5.7 Herkomstgemeente vestigers

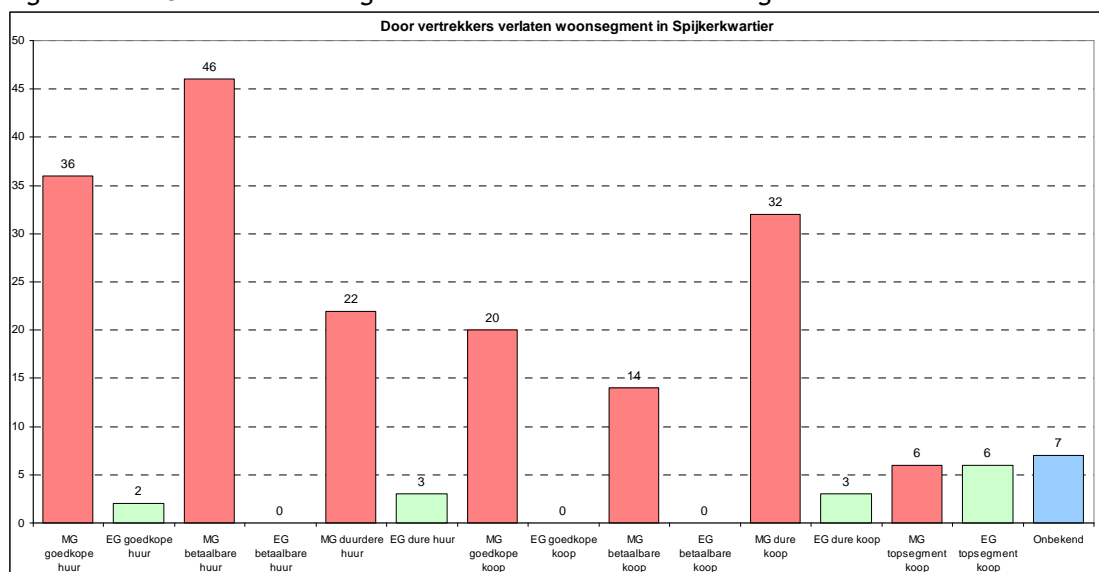
Naar Spijkerkwartier	Aantal	Procent
Nijmegen	76	17,8
Rheden	74	17,3
Lingewaard	52	12,1
Overbetuwe	50	11,7
Renkum	36	8,4
Duiven	32	7,5
Zevenaar	30	7,0
Westervoort	27	6,3
Montferland	14	3,3
Rijnwaarden	12	2,8
Doesburg	7	1,6
Wijchen	6	1,4
Groesbeek	4	0,9
Mook en Middelaar	3	0,7
Rozendaal	2	0,5
Beuningen	1	0,2
Heumen	1	0,2
Millingen aan de Rijn	1	0,2
Totaal	428	100,0

De 428 huishoudens uit de regio zijn verspreid over de meergezins woonsegmenten gevestigd (figuur 5.10d). In absolute aantallen is de grootste groep komen te wonen in de MG betaalbare huur. In verhouding tot de voorraad per segment zijn er meer huishoudens uit de regio gevestigd in een meergezins woonsegment naarmate de woning zich in een hogere prijsklasse bevindt. Zo hebben de dure huur en de dure en topsegment koop in verhouding tot de voorraad de meeste huishoudens aangetrokken.

De huishoudens uit de regio, gevestigd in het Spijkerkwartier, komen uit Nijmegen en de omliggende gemeenten Rheden (Velp), Lingewaard en Overbetuwe. Samen goed voor bijna 60% van de vestigers uit de regio.



Figuur 5.10e Uit welk woonsegment wordt verhuisd naar de regio



Tabel 5.8 Nieuwe woongemeente vertrekkers

	Aantal	Procent
Rheden	37	18,8
Nijmegen	32	16,2
Renkum	23	11,7
Lingewaard	23	11,7
Zevenaar	19	9,6
Overbetuwe	17	8,6
Duiven	13	6,6
Westervoort	11	5,6
Montferland	7	3,6
Doesburg	5	2,5
Rijnwaarden	2	1,0
Beuningen	2	1,0
Groesbeek	2	1,0
Rozendaal	1	0,5
Ubbergen	1	0,5
Wijchen	1	0,5
Mook en Middelaar	1	0,5
Totaal	197	100,0

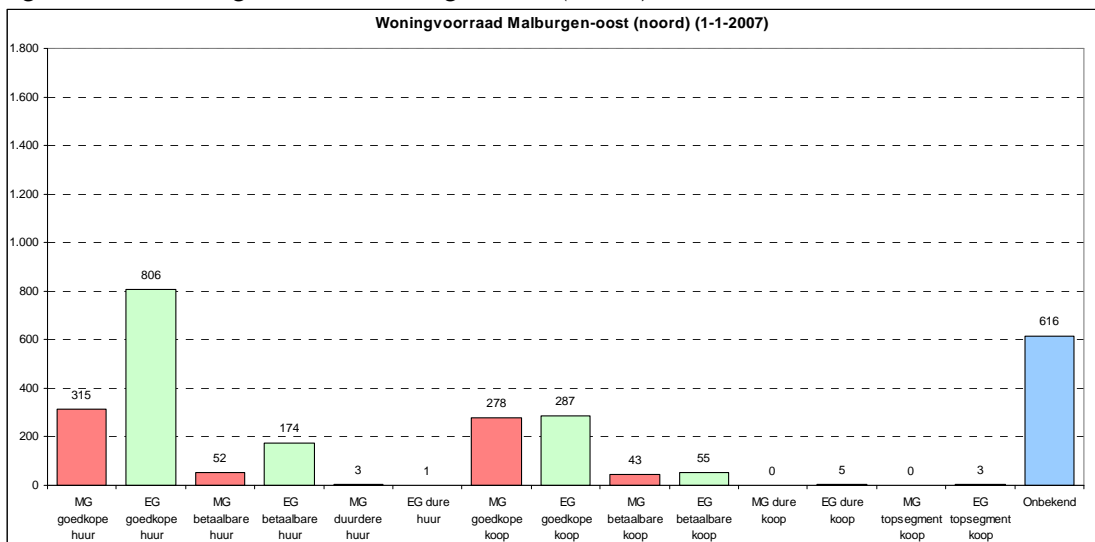
Er zijn totaal 574 huishoudens (excl. 'starters') vertrokken uit het Spijkerkwartier naar een woning buiten Arnhem. 197 daarvan zijn er verhuisd naar een regiogemeente. Daarmee is eenderde van het aantal vertrokken huishoudens in de regio terecht gekomen en tweederde in de rest van het land. Deze vertrokken huishoudens naar de regio komen in verhouding tot de voorraad veel uit de meergezins dure koop (32 huishoudens). De grootste groep komt uit de MG betaalbare en goedkope huur, maar dit is ook de grootste voorraad in de wijk.

5.2.5 Malburgen-Oost (Noord)

In Malburgen-Oost (Noord) heeft in de onderzochte tijdsperiode de nodige herstructurering plaatsgevonden, waarbij woningen in de betaalbare en duurdere koopsegmenten zijn toegevoegd aan de voorraad en met name huurwoningen zijn gesloopt. Vandaar het grote aantal woningen in het segment onbekend (net opgeleverde woningen). De voorraad bestaat verder uit veel goedkope huurwoningen en een aantal goedkope koopwoningen (zie figuur 5.11a).

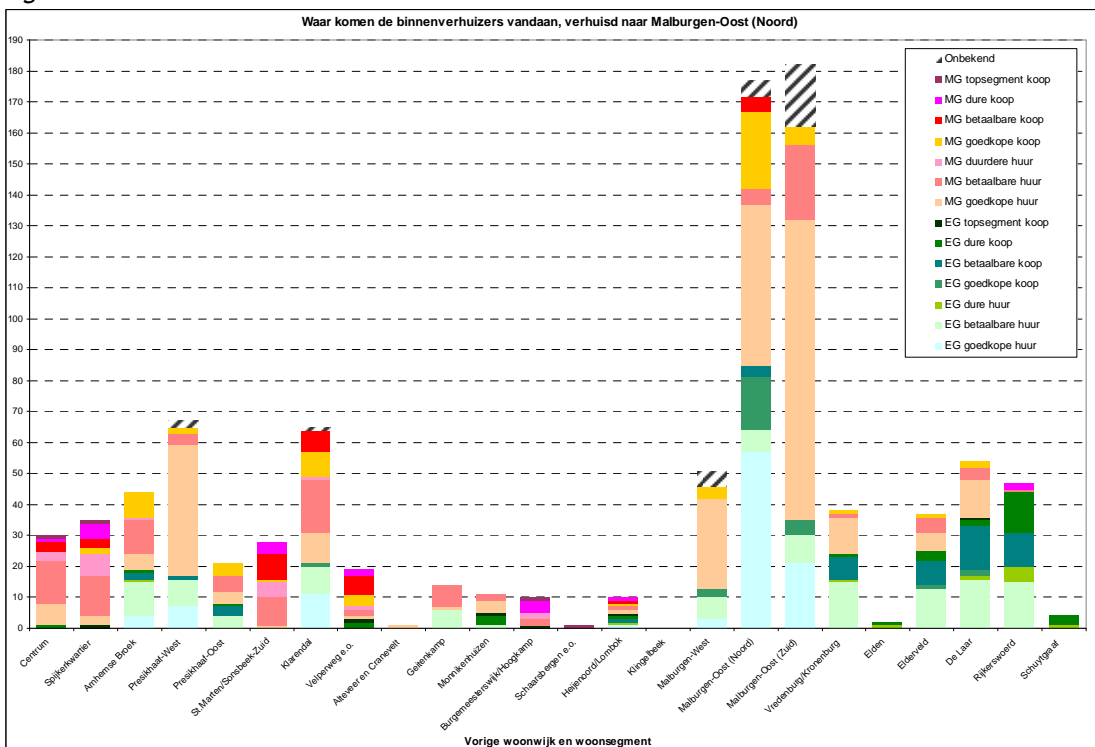


Figuur 5.11a Woningvoorraad Malburgen-Oost (Noord)



Binnenverhuizers

Figuur 5.11b Waar komen de binnenverhuizers vandaan

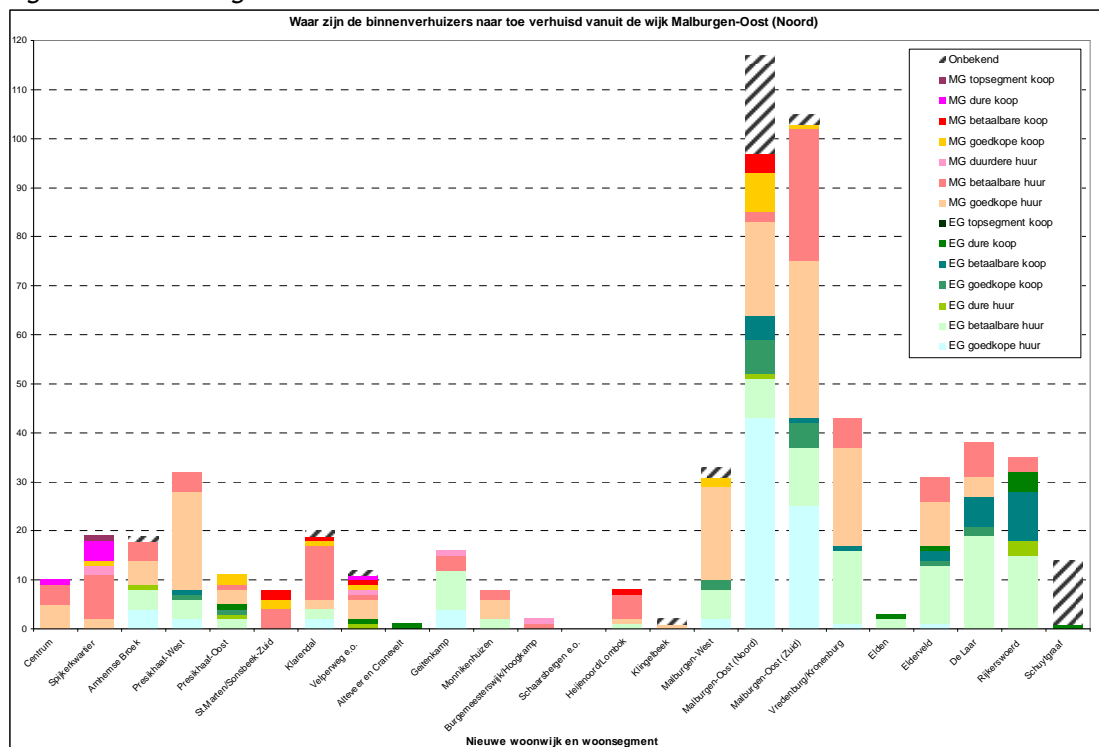


Het grootste deel van de huishoudens, verhuisd naar Malburgen-Oost (Noord), is niet uit de eigen wijk gekomen, maar uit de naastgelegen wijk Malburgen-Oost (Zuid). Zij komen uit de goedkope huur, hoofdzakelijk meergezins. In verhouding tot de voorraad komen er uit de eigen wijk twee keer zoveel huishoudens uit de meergezins goedkope huur in vergelijking tot de eengezins goedkope huur. Dit bevestigt weer het beeld dat meergezins woningen veel meer verhuisdynamiek kennen dan de eengezinswoningen.

Over het algemeen komen de huishoudens, verhuisd naar Malburgen-Oost (Noord), uit Arnhem zuid of uit de meest stedelijke woonmilieus in het noorden zoals Presikhaaf-West en Klarendal. Het vorige woonsegment van deze huishoudens is voor een heel groot deel de goedkope of betaalbare huur geweest, voor een kleiner deel de eengezins goedkope en betaalbare koop uit de perifere wijken in Arnhem zuid.



Figuur 5.11c Waar gaan de binnenverhuizers naartoe

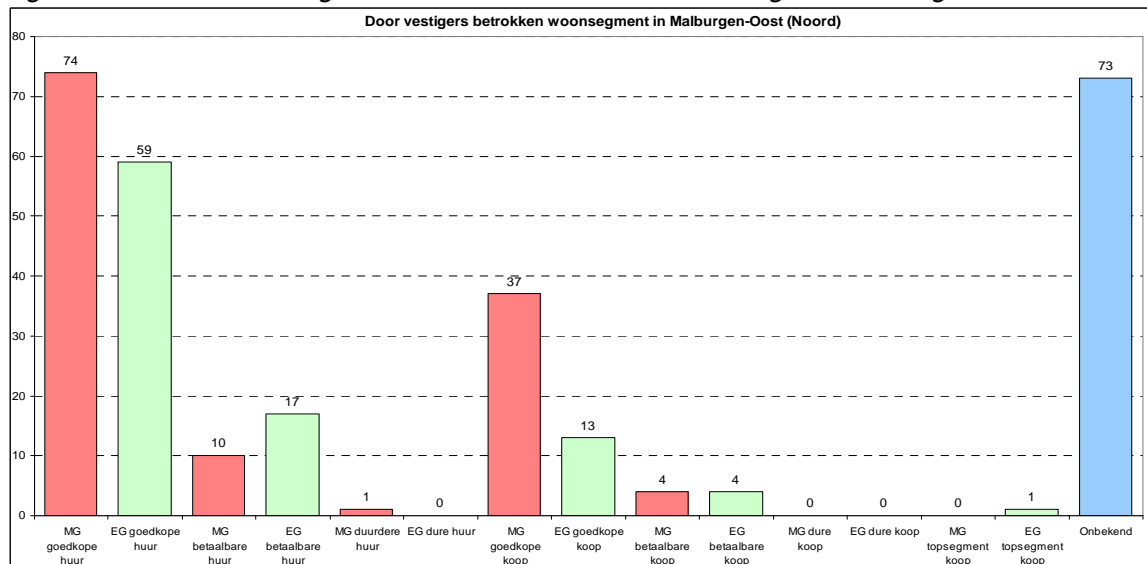


De nieuwe woonbestemming van de binnenverhuizers laat een ongeveer vergelijkbaar patroon zien. Een verschil is echter dat er een groep huishoudens is verhuisd naar het woonsegment onbekend in Malburgen-Oost (Noord) zelf en naar Schuytgraaf. Het merendeel van de huishoudens betreft een woning in Malburgen, verdeeld over de eengezins en meergezins goedkope en betaalbare huur. Een best grote groep, namelijk 63 huishoudens, is verhuisd naar de eengezins betaalbare huur in de perifere wijken in zuid. Het lijkt erop dat deze huishoudens wooncarrière hebben gemaakt van Malburgen naar een eengezinswoning elders in Arnhem zuid. Wellicht is deze stap in de wooncarrière mogelijk geworden door de urgentiestatus i.v.m. de herstructurering.

Vertrekkers en vestigers

Er zijn totaal 831 huishoudens (incl. 'starters') van buiten Arnhem gevestigd in Malburgen-Oost (Noord). Daarvan komt ruim een derde (293) uit een regiogemeente. Totaal zijn er 407 huishoudens verhuisd naar een woning buiten Arnhem. 139 daarvan zijn gaan wonen in een regiogemeente. Malburgen-Oost (Noord) heeft daarmee een groot vestigingsoverschot, veroorzaakt door de herstructurering.

Figuur 5.11d Welk woonsegment wordt betrokken door de vestigers uit de regio





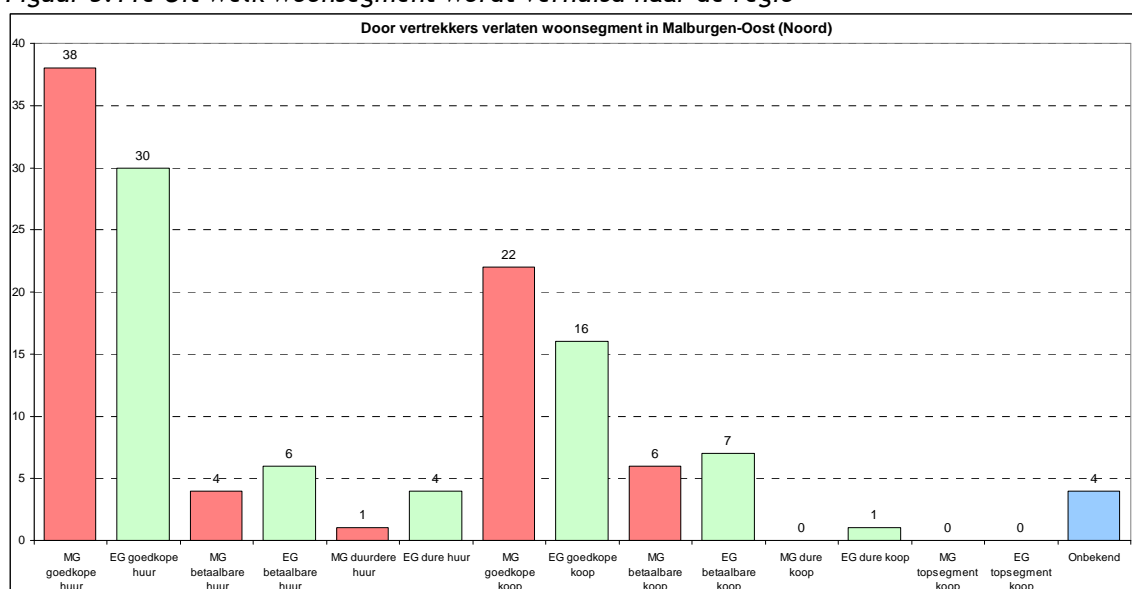
Tabel 5.9 Herkomstgemeente vestigers

	Aantal	Procent
Nijmegen	53	18,1
Rheden	47	16,0
Lingewaard	44	15,0
Zevenaar	29	9,9
Overbetuwe	29	9,9
Westervoort	23	7,8
Renkum	19	6,5
Duiven	16	5,5
Doesburg	9	3,1
Wijchen	8	2,7
Montferland	5	1,7
Beuningen	4	1,4
Groesbeek	3	1,0
Heumen	3	1,0
Rijnwaarden	1	0,3
Totaal	293	100,0

De 293 huishoudens afkomstig uit de regio zijn met name gevestigd in de goedkope huur, of in het segment onbekend, en een kleinere groep in MG goedkope koop. Gelet op de voorraad is er in verhouding veel verhuisd naar de meergezins goedkope huur. De gevolgen van de herstructurering zijn goed te zien. De verhuisbewegingen naar het segment onbekend zijn verhuizingen naar de nieuw opgeleverde woningen. Dit betekent dat er ca. 70 nieuwe woningen van de totaal ruim 2.600 woningen in Malburgen-Oost (Noord) zijn betrokken door huishoudens uit de regio. Totaal gezien heeft de herstructurering niet meer huishoudens uit de regio aangetrokken i.v.t. andere wijken.

De huishoudens uit de regio komen ook nu weer uit de direct omliggende gemeenten en Nijmegen. Uit het zuidelijke deel van de Stadsregio zijn zo goed als geen huishoudens naar Malburgen-Oost (Noord) gekomen, afgezien van Nijmegen.

Figuur 5.11e Uit welk woonsegment wordt verhuisd naar de regio



Tabel 5.10 Nieuwe woongemeente vertrekkers

	Aantal	Procent
Lingewaard	32	23,0
Overbetuwe	18	12,9
Renkum	17	12,2
Rheden	15	10,8
Nijmegen	14	10,1
Westervoort	11	7,9
Zevenaar	9	6,5
Duiven	7	5,0
Doesburg	6	4,3
Montferland	3	2,2
Wijchen	2	1,4
Rijnwaarden	1	0,7
Beuningen	1	0,7
Millingen aan de Rijn	1	0,7
Rozendaal	1	0,7
Ubbergen	1	0,7
Totaal	139	100,0

De huishoudens die zijn vertrokken uit Malburgen-Oost (Noord) zijn in verhouding tot de voorraad het meest vertrokken uit de meergezins goedkope huur, gevolgd door de meergezins goedkope koop. De 30 vertrokken huishoudens naar de regio vanuit de EG goedkope huur en de 16 uit de EG goedkope koop zijn er in verhouding tot de voorraad van deze segmenten heel weinig. De mutatiegraad van deze woningen ligt daarmee net boven de 3%. De dynamiek in Malburgen-Oost zit hem daarmee vooral in de goedkope meergezins huur en meergezins koop.

De vertrekkende huishoudens naar de regio verhuizen wederom het meest naar de omliggende gemeente Lingewaard, gevolgd door Overbetuwe, Renkum en Rheden.



5.3 Verhuisstromen nieuwbouwprojecten

In de onderzochte periode zijn verschillende bouwprojecten opgeleverd. Een aantal van de grotere projecten wordt in deze paragraaf uitgelicht. Bekeken wordt vanuit waar en uit welk woonsegment de huishoudens zijn verhuisd die in deze nieuwbouwwoningen zijn gaan wonen. Zo kan nog beter inzicht worden verschaft in de effecten van het toevoegen van bepaalde type woningen op de doorstroming in Arnhem.

Met het opgestelde databestand kan de herkomst van de binnenverhuizers en de vestigers achterhaald worden door te selecteren op de postcodes van het betreffende project. Deze herkomst zegt iets over het doorstromingseffect wat is bereikt met de realisatie van het project. Er wordt zowel bij de binnenverhuizers als de vestigers gekeken naar de waarnemingen incl. 'starters'. Maar het overgrote deel van de nader bekeken nieuwbouwprojecten is betrokken door regulier verhuisde huishoudens, en niet betrokken door 'starters'.

Figuur 5.12 De 25 bouwvelden in de wijk Schuytgraaf



Bron: www.schuytgraaf.nl

Twee van de onderzochte nieuwbouwprojecten liggen in de nieuwbouwwijk Schuytgraaf. Het betreft de velden 9 (Bongeren) en 12 (Bloesemgaard). Deze twee velden zijn in de onderzochte periode grotendeels opgeleverd, waardoor het goed mogelijk is om de huishoudens te achterhalen die hier naartoe zijn verhuisd.

Schuytgraaf is opgebouwd uit gele, oranje en rode velden. De kleur van de velden geeft de woningbouwdichtheid weer, en daarmee het type buurt. Het aantal woningen per hectare is per veld:

geel veld:	25-30
oranje veld:	38-47
rood veld:	45-65

De andere onderzochte projecten liggen in Malburgen (Stadseiland Noord) en in en om het Centrum (Musiskwartier en Velperplein Noord).

5.3.1 Bongeren in Schuytgraaf (veld 9)

Een van de grootste projecten die in 2007 en 2008 is opgeleverd is Bongeren (veld 9) in Schuytgraaf. Het gehele project bestaat totaal uit 491 woningen, waarvan het merendeel koop (433). In 2007 en begin 2008 zijn er reeds 444 woningen opgeleverd. Bongeren is een oranje veld. Enkele tientallen van de oorspronkelijke koopwoningen in Bongeren zijn op het moment van verkoop door de corporatie omgezet in huurwoningen. Daarmee is er een klein vertekend beeld in de verhouding koop/huur. In werkelijkheid zijn er dus meer dan de oorspronkelijk 58 woningen bestemd voor huurders.



Figuur 5.13 Woningprogramma Bongeren



EG HUUR < HSG	29
MG HUUR < HSG	29
EG KOOP < 172.000	67
EG KOOP < 230.000	84
EG KOOP > 230.000	201
MG KOOP < 172.000	65
MG KOOP < 230.000	16
Totaal programma	491

Bongeren is een compact dorpje in het groen. De sfeer in deze nieuwe buurt doet denken aan de tuindorpen van Dudok en Van Loghem uit de jaren 30 van de 19e eeuw. Kenmerkend is de aaneengesloten bebouwing met grote architectonische samenhang.

Doorkijkjes, korte straatjes en opgaand groen in de vorm van hagen en laanbeplanting dragen bij aan het intieme karakter van dit tuindorp. Een parkje met speelplek vormt het groene hart. In het noordoosten grenst Bongeren aan de kanovijver van Schuytgraaf. In het westen ligt veel openbaar groen en de watergang die als een waterlint door de wijk stroomt.

In Bongeren staan voor een groot deel rijwoningen met platte daken. Daarnaast is er plaats voor vrijstaande bebouwing in de vorm van twee-onder-een-kap, (half)vrijstaande en patiowoningen. Zowel aan de noord- als zuidkant van de buurt staat een appartementenblok. In het zuidelijke appartementenblok, nabij de bushalte, bevindt zich een dependance van het gezondheidscentrum Schuytgraaf en een ouderenvoorziening.

(Meer informatie: www.schuytgraaf.nl)

Voor de selectie van de huishoudens die verhuisd zijn naar Bongeren zijn alle postcodes met 6846 K_ en de postcodes 6846 JJ, JK en JL geselecteerd. Totaal zijn er 259 woningen in dit postcodegebied (Bongeren) betrokken door huishoudens uit Arnhem en 136 door huishoudens van buiten Arnhem. Daarmee zijn 395 van de 444 opgeleverde woningen betrokken (en ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie) voor juni 2008.

Herkomst binnenverhuizers

In tabel 5.11 staat de herkomst per wijk en woonsegment weergegeven van de huishoudens die vanuit Arnhem naar Bongeren zijn verhuisd.

Tabel 5.11 Herkomst binnenverhuizers verhuisd naar Bongeren

	EG goedkope huur	EG betaalbare huur	EG dure huur	EG goedkope koop	EG betaalbare koop	EG dure koop	EG topsegment koop	MG goedkope huur	MG betaalbare huur	MG duurdere huur	MG goedkope koop	MG betaalbare koop	MG dure koop	MG topsegment koop	Onbekend	Totaal wijk
Centrum	0	0	0	0	0	0	0	1	2	2	1	0	0	0	1	7
Spijkerkwartier	0	1	0	0	0	0	0	1	4	2	0	0	0	0	0	8
Arnhemse Broek	1	2	0	0	0	0	0	3	2	0	1	1	0	0	0	10
Presikhaaf-West	0	2	0	0	0	0	0	6	0	0	3	1	0	0	0	12
Presikhaaf-Oost	0	1	0	0	0	1	0	0	1	0	2	0	0	0	0	5
St.Marten/Sonsbeek-Zuid	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	2	3	0	0	0	8
Klarendal	2	1	1	0	1	1	0	1	2	0	1	0	1	0	0	11
Velperweg e.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1	0	0	0	4
Alteveer en Cranevelt	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Geitenkamp	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1



Monnikenhuizen	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2
Burgemeesterswijk/Hoogkamp	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Schaarsbergen e.o.	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Heijenoord/Lombok	0	0	0	0	0	0	0	1	2	1	0	1	0	0	5
Klingelbeek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	3
Malburgen-West	1	1	0	1	1	0	0	2	0	0	0	0	0	0	6
Malburgen-Oost (Noord)	5	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	8
Malburgen-Oost (Zuid)	3	0	0	0	1	0	0	9	5	0	0	0	0	0	18
Vredenburg/Kronenburg	0	12	0	0	2	0	0	7	7	0	0	0	0	0	28
Elden	0	1	2	0	0	2	0	0	0	1	0	0	0	0	6
Elderveld	0	6	0	2	7	5	0	2	0	0	0	1	0	0	23
De Laar	0	21	1	1	13	2	1	7	6	0	0	0	0	0	52
Rijkerswoerd	0	15	2	0	6	6	0	1	2	0	0	0	0	0	32
Schuytgraaf	0	0	2	0	1	2	0	0	1	0	0	0	0	0	6
Totaal woonsegment	12	65	9	4	32	19	3	43	39	9	14	8	1	0	259

Van de 259 huishoudens uit Arnhem die zijn gaan wonen in Bongeren, komt de grootste groep uit De Laar (52). Het is goed te zien dat de huishoudens voornamelijk uit de omliggende wijken komen. Ook is er overduidelijk sprake van doorstroming naar hogere prijssegmenten. Totaal komen 159 (40% van totaal betrokken woningen) huishoudens uit de eengezins en meergezins goedkope en betaalbare huur, terwijl Bongeren toch voor het overgrote deel een wijk is met betaalbare en duurdere eengezins koopwoningen. Daarmee zijn er door het bouwen van Bongeren tot nu toe in ieder geval 159 goedkope en betaalbare huurwoningen vrijgekomen op de Arnhemse woningmarkt. Het is dus mogelijk door te bouwen in de eengezins dure koop de huurmarkt te ontlasten, en scheefwoners uit deze huurmarkt te trekken.

Herkomst vestigers

De huishoudens die van buiten Arnhem zijn komen wonen in Bongeren, zijn allen gevestigd in het woonsegment onbekend. Dat is ook niet zo opmerkelijk, want de net opgeleverde woningen zijn nog niet volledig met WOZ waarde en complete typologie opgenomen in de woningcartotheek. Op basis van het woningbouwprogramma van Bongeren is wel bekend dat het grootste deel van de woningen zich bevinden in de koopsector, en met name in de duurdere koopsector.

Nijmegen	16
Overbetuwe	14
Lingewaard	9
Rheden	8
Duiven	6
Montferland	4
Tiel	4
Utrecht	4
Overige gemeenten	71

Totaal zijn er 136 huishoudens van buiten Arnhem gevestigd in Bongeren, afkomstig uit vele verschillende gemeenten uit het land. Daarmee is 34% van de betrokken woningen in Bongeren betrokken door een huishouden van buiten Arnhem. De grootste groep huishoudens is afkomstig uit Nijmegen, gevolgd door de gemeente Overbetuwe.

5.3.2 Bloesemgaerd in Schuytgraaf (veld 12)

Voor de selectie van de huishoudens die verhuisd zijn naar Bloesemgaerd zijn alle postcodes met 6846H_ geselecteerd. Bloesemgaerd is een zogenaamde gele buurt in Schuytgraaf, met een lage woningbouwdichtheid. Totaal zijn er 275 woningen gepland, bijna geheel in de dure en topsegment koop. Daarvan zijn er 269 opgeleverd voor juni 2008.



Figuur 5.14 Woningprogramma Bloesemgaerd



EG HUUR < HSG	34
EG HUUR > HSG	0
MG HUUR < HSG	0
MG HUUR > HSG	0
EG KOOP < 172.000	0
EG KOOP < 230.000	10
EG KOOP > 230.000	188
MG KOOP < 172.000	0
MG KOOP < 230.000	43
Totaal programma	275

Bloesemgaerd kenmerkt zicht door ruime kavels en een divers aanbod van gezellige woningen. De meeste woningen zijn vrijstaande, geschakelde en twee-onder-één-kap woningen. Ook komen er enkele rijwoningen. Naast de koop- en huur woningen worden er ook bouwkavels in Bloesemgaerd uitgegeven. Die variëren in grootte van 419 tot 580 m².

De woningen hebben een uitstraling van een luxe dorp. Er is veel groen in de buurt en voldoende ruimte voor parkeren. De woningen hebben een typisch Hollandse kap: een Spitskap, Mansarde of Knikkap. Verder zijn er onder deze hoofdtypen woningen variaties in kleur en dakbedekking. De beperking tot drie hoofdtypen geeft de buurt een sfeervolle en rustige uitstraling.

Bloesemgaerd grenst aan brede plantsoenen en een langgerekte kanovijver. Op de eveneens aangrenzende Minervasingel, de noordelijke ringweg door Schuytgraaf, komt in het noordwesten een bushalte. Bloesemgaerd wordt deels omgeven door het lint van watergangen dat door Schuytgraaf stroomt.

Kinderen in Bloesemgaerd kunnen in hun eigen buurt naar school. In de buurt komt vanaf het schooljaar 2007/2008 De Salamander. Daarin bevindt zich onder meer een brede school, waarin basisonderwijs wordt gecombineerd met een kinderdagverblijf, een peuterschool en een buitenschoolse opvang.

(Meer informatie: www.schuytgraaf.nl)

Totaal zijn er 142 huishoudens uit Arnhem verhuisd naar Bloesemgaerd en 103 huishoudens van buiten Arnhem. Totaal zijn daarmee 245 van de 269 opgeleverde woningen betrokken voor juni 2008.

Herkomst binnenverhuizers

In tabel 5.12 staat de herkomst per wijk en woonsegment weergegeven van de huishoudens die vanuit Arnhem naar Bloesemgaerd (veld 12) zijn verhuisd.

Tabel 5.12 Herkomst binnenverhuizers verhuisd naar Bloesemgaerd

	EG goedkope huur	EG betaalbare huur	EG dure huur	EG goedkope koop	EG betaalbare koop	EG dure koop	EG topsegment koop	MG goedkope huur	MG betaalbare huur	MG duurdere huur	MG goedkope koop	MG betaalbare koop	MG dure koop	MG topsegment koop	Onbekend	Totaal wijk
Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	2	0	0	5
Spijkerkwartier	0	0	0	0	0	0	0	5	1	0	2	0	1	0	0	9
Arnhemse Broek	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	1	0	0	0	0	4
Presikhaaf-West	1	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	3
Presikhaaf-Oost	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	3	0	0	0	0	5
St.Marten/Sonsbeek-Zuid	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0	0	4	0	0	0	7
Klarendal	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	4
Velperweg e.o.	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	3



Alteveer en Cranevelt	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Geitenkamp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Monnikenhuizen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2
Burgemeesterswijk/Hoogkamp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0	3
Schaarsbergen e.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Heijenoord/Lombok	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	2
Klingelbeek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Malburgen-West	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Malburgen-Oost (Noord)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2
Malburgen-Oost (Zuid)	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2
Vredenburg/Kronenburg	0	7	0	0	1	2	0	4	2	0	0	0	0	0	0	16
Elden	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Elderveld	0	5	0	1	4	2	0	3	3	0	0	0	0	0	0	18
De Laar	0	11	2	3	11	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	30
Rijkerswoerd	0	3	0	2	8	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
Schuytgraaf	0	0	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
Totaal woonsegment	1	27	8	6	27	14	2	15	14	6	11	5	4	0	2	142

Net als in Bongeren komt de grootste groep huishoudens verhuizend naar Bloesemgaard uit De Laar (30) en omliggende wijken. Uit de centrumstedelijke wijken (o.a. Spijkerkwartier, St. Marten/Sonsbeek-Zuid) trekken kleinere groepen huishoudens naar een dure eengezins koopwoning in Bloesemgaard. Ook is in dit project weer duidelijk te zien dat er doorstroming plaats vindt van goedkopere naar duurdere prijssegmenten. Totaal komen er 57 huishoudens uit de goedkope en betaalbare eengezins en meergezins huur, en dat terwijl Bloesemgaard bestaat uit woningen in het eengezins dure en topsegment koop. Met het bouwen van Bloesemgaard zijn daarmee in de eerste schakel van de verhuisketen al direct 57 goedkope en betaalbare huurwoningen elders in de stad voor de aandachtsgroep vrijgekomen. Dit is 40% van het totaal aantal achtergelaten woningen.

De grootste groep huishoudens verhuist naar Bloesemgaard uit de koopsector komt uit de eengezins betaalbare koop. In de koopsector is daarmee ook een overduidelijke doorstroming te zien van goedkopere naar duurdere koopwoningen.

Herkomst vestigers

Renkum	9
Duiven	8
Overbetuwe	6
Ede	6
Rheden	5
Westervoort	4
Apeldoorn	4
Overig gemeenten	61

De totaal 103 gevestigde huishoudens in Bloesemgaard van buiten Arnhem komen vanuit het hele land. Vanuit een aantal regio gemeente komen wel iets grotere groepen. Zo komt de grootste groep van 9 huishoudens uit Renkum. Ten opzichte van het totaal aantal betrokken woningen in Bloesemgaard is 42% betrokken door een huishouden van buiten Arnhem. Dit is meer dan in Bongeren, waar 34% van buiten Arnhem komt. Daarbij komt ook nog het verschil in herkomstgemeente. Bloesemgaard trekt in vergelijking tot Bongeren relatief meer huishoudens uit Renkum, een gemeente

die toch te boek staat als een gemeente met beter verdienende huishoudens en hogere huizenprijzen. Bongeren heeft juist meer huishoudens uit Nijmegen aangetrokken. Dit beeld samen lijkt te bevestigen dat een geel veld, geheel volgens verwachting, meer en beter verdienende huishoudens uit de regiogemeenten aantrekt dan een oranje veld. Of dit beeld echt klopt is op basis van deze gegevens niet hard te maken, maar alleen in te schatten.

5.3.3 Stadseiland Noord in Malburgen

Voor de selectie van de huishoudens die verhuist zijn naar het Stadseiland Noord zijn alle postcodes met 6833 LA t/m LM geselecteerd. Het betreft alle verhuizingen naar Stadseiland Noord. Stadseiland Noord ligt in de herstructureringswijk Malburgen-Oost (Noord). Totaal zijn er 128 nieuwe woningen gebouwd in Stadseiland Noord, een groot deel daarvan in de eengezins dure koop. Het merendeel van de woningen is opgeleverd in 2006, waardoor er in de onderzochte periode ook al weer een aantal huishoudens zijn vertrokken uit Stadseiland Noord.



Presikhaaf-Oost	0	0	0	0	2	0	0	2	0	0	1	0	0	0	0	5
St.-Marten/Sonsbeek-Zuid	1	2	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	1	7
Klarendal	0	0	0	0	0	2	0	1	1	1	0	4	0	0	0	9
Velperweg e.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Burgemeesterswijk/Hoogkamp	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0	0	2	0	5
Schaarsbergen e.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Heijenoord/Lombok	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Malburgen-Oost (Noord)	1	1	0	2	0	0	0	3	0	0	0	1	0	0	3	11
Malburgen-Oost (Zuid)	0	0	0	0	0	0	0	7	1	0	1	0	0	0	0	9
Vredenburg/Kronenburg	0	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
Elderveld	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
De Laar	0	3	0	0	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	6
Rijkerswoerd	0	1	4	0	0	8	0	0	1	0	0	0	2	0	0	16
Totaal woonsegment	3	12	5	2	3	11	0	19	18	10	2	5	4	2	4	100

Van de totaal 100 huishoudens die vanuit een andere woning in Arnhem naar Stadseiland Noord zijn verhuisd, zijn er 60 afkomstig uit een meergezinswoning, vooral uit de huur. Totaal zijn er zelfs 67 huishoudens vanuit een huurwoning naar een woning in Stadseiland Noord verhuisd. De huishoudens komen vanuit verschillende wijken van de stad. Een grote groep komt uit de centrumstedelijke wijken of uit Malburgen zelf. Opvallend is dat er ook een grote groep uit Rijkerswoerd komt.

Het project heeft een enorme aantrekkingskracht gehad op de meergezins en huursector. Meer nog dan de nieuwbouwprojecten op Schuytgraaf. Dit kan verklaard worden door het woningbouwprogramma. Stadseiland heeft in verhouding een wat goedkoper woningbouwprogramma, met ook een aantal huurwoningen erin. Daarbij opgeteld de goede ligging aan de rand van Malburgen dicht bij het water, verklaart waarom dit project een goede doorstroming heeft gerealiseerd van de goedkope woningtypen naar de woningtypen in de midden- en duurdere klassen.

Herkomst vestigers

Zevenaar	9
Lingewaard	6
Ede	4
Rheden	4
Westervoort	4
Overbetuwe	3
Overig gemeenten	39
Totaal	69

De 69 huishoudens afkomstig van buiten Arnhem komen ook weer vanuit het hele land. Wel valt op dat de huishoudens met name uit de wat grotere steden in het land komen, en in verhouding ook wat meer uit de regio. De grootste groep woonde hiervoor in Zevenaar of Lingewaard.

5.3.4 Musiskwartier in het Centrum

Voor de selectie van de huishoudens die verhuisd zijn naar het Musiskwartier zijn de postcodes 6811 BC, BD, BE, BJ en DV geselecteerd. Dit zijn de postcodes van de woningen gelegen in het Musiskwartier. Het Musiskwartier is gelegen in het winkelcentrum van Arnhem. In 2006 zijn alle 71 nieuwgebouwde appartementen opgeleverd.

Figuur 5.16 Woningbouwprogramma Musiskwartier



MG KOOP < 230.000	10
MG KOOP > 230.000	61
Totaal programma	71

Dit nieuwe woon/winkelgebied is het resultaat van de herontwikkeling van bestaande panden, gecombineerd met nieuwbouw. De parkeervoorzieningen zijn op een bijzondere manier met elkaar verbonden.

*Het Musiskwartier bestaat naast winkels uit 71 luxe appartementen die aansluiten op de bestaande bebouwing en het historische karakter van de binnenstad. De verschillende typen appartementen zijn verdeeld in drie deelplannen genaamd: Erato, Euterpe, Thalia in het bruisende hart van Arnhem. Bij het ontwerpen is nadrukkelijk rekening gehouden met zowel het historische als het hedendaagse karakter van de stad. Stijlvolle gevels met hoge ramen of een klassieke gevel met erker. Woningen met een riant dakterras, een balkon of een chique stadstuin. Uitzicht op een rustiek plein of een levendige winkelstraat. Door al deze variaties en de verscheidenheid in loft's, appartementen en stadswoningen ontstaat ongekend veel keus.
(Meer info: www.architectenweb.nl)*

In de onderzochte tijdsperiode zijn totaal 32 huishoudens uit Arnhem en 51 huishoudens van buiten Arnhem verhuisd naar het Musiskwartier. Totaal zijn er 83 huishoudens verhuisd naar een appartement in het Musiskwartier. Dit is meer dan de 71 opgeleverde woningen. Dit is waarschijnlijk veroorzaakt doordat er een klein aantal verhuisbewegingen bestaat uit samenvoegingen van huishoudens, en een aantal woningen ook al weer zijn gemuteerd in de onderzochte periode. Maar de verhuisbewegingen naar het Musiskwartier geven wel een goed beeld van effecten in de doorstroming op de Arnhemse woningmarkt.

Herkomst binnenverhuizers

In tabel 5.14 staat de herkomst per wijk en woonsegment weergegeven van de huishoudens die vanuit Arnhem naar het Musiskwartier zijn verhuisd.

Tabel 5.14 Herkomst binnenverhuizers verhuisd naar het Musiskwartier

	EG goedkope huur	EG betaalbare huur	EG dure huur	EG goedkope koop	EG betaalbare koop	EG dure koop	EG topsegment koop	MG goedkope huur	MG betaalbare huur	MG duurdere huur	MG goedkope koop	MG betaalbare koop	MG dure koop	MG topsegment koop	Onbekend	Totaal wijk
Centrum	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0	0	1	1	1	6
Spijkerkwartier	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	1	0	4
Arnhemse Broek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
Presikhaaf-West	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
St.Marten/Sonsbeek-Zuid	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	2
Klarendal	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Velperweg e.o.	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Alteveer en Cranevelt	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Geitenkamp	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Burgemeesterswijk/Hoogkamp	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Schaarsbergen e.o.	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Heijenoord/Lombok	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2
Malburgen-West	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Vredenburg/Kronenburg	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
De Laar	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	3
Rijkerswoerd	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Totaal woonsegment	2	1	3	1	2	2	2	4	5	1	3	2	1	2	1	32

Van de 32 huishoudens die vanuit een andere woning in Arnhem zijn verhuisd naar een appartement in het Musiskwartier komen er 13 uit een eengezinswoning. Of dit wellicht seniorenwoningen waren is niet onderzocht. Daarmee komt ruim meer dan de helft van de huishoudens uit de meergezins sector. 12 van de 32 binnen Arnhem verhuizende huishoudens komen uit een goedkope of betaalbare huurwoning.



Herkomst vestigers

Renkum	4
Lingewaard	4
Oude IJsselstreek	4
Amsterdam	3
Zwolle	2
Overig gemeenten	34
Totaal	51

Van het totaal aantal huishoudens verhuisd naar het Musiskwartier komt 61% van buiten Arnhem. Daarmee heeft dit project beduidend meer huishoudens van buiten Arnhem aangetrokken dan de onderzochte projecten in Schuytgraaf of Malburgen. Ook nu weer komen de grootste aantallen uit de regiogemeenten, zoals Renkum en Lingewaard.

5.3.5 Velperplein Noord aan de rand van het centrum (Spijkerkwartier)

Voor de selectie van de huishoudens die verhuisd zijn naar het project Velperplein Noord (Spijkerkwartier) is de postcode 6811 AG geselecteerd. Het project Velperplein Noord, gelegen aan de rand van het centrum, bevat de bouw van de Media Markt, kantoorruimten, parkeergarage en een woningprogramma bestaande uit 39 appartementen. De verkoop van de luxe appartementen en penthouses boven de Media Markt aan het Velperplein verloopt vanaf het begin uiterst stroef. In de selectie van het postcodegebied is alleen de postcode van deze koopappartementen gebruikt. De verhuisbewegingen naar de studentenwoningen worden daarmee buiten beschouwing gelaten.

Figuur 5.17 Woningbouwprogramma Velperplein Noord



MG HUUR < HSG	11
MG KOOP < 230.000	1
MG KOOP > 230.000	27
Totaal programma	39

Op een van de mooiste locaties in het centrum van Arnhem, zijn exclusieve appartementen aan het Velperplein gerealiseerd. De appartementen zijn op zeer hoog niveau afgewerkt, zijn uitgerust met een lift en vanuit de parkeergarage bereikbaar. Naast de luxe appartementen zijn er ook 11 studentenwoningen gerealiseerd.

Velperplein appartementen zijn een fraaie compositie van ruim en comfortabel wonen in het hart van het centrum, fraai uitkijkend op de Eusebiussingel en de Jansbinnensingel, Musis Sacrum en de "oude binnenstad". Het complex bevat 22 overwegend royale stadsappartementen en 6 penthouses welke variëren in oppervlakte van 95 m tot 190 m (excl. terrassen) en zijn vrijwel allen voorzien van een ruime, lichte woonkamer en grote terrassen. De koopsommen variëren van 300.000,- tot 640.000,- v.o.n.

De stadsappartementen en penthouses zijn bereikbaar via de twee zeer luxe entree hallen en geven toegang tot de liften en trappenhuisen welke in natuursteen zijn uitgevoerd, deze geven tevens toegang tot de parkeergarage en het dakterras. Het luxe afwerkingsniveau geeft deze appartementen het cachet en allure die het verdient. Samen met de geweldige lichtinval maakt het deze grote appartementen tot een oase van rust en luxe en scheidt het veel woongenot in het hart van de stad.

De situering is op wandelafstand van zowel de winkelpromenades als de gezellige uitgaanscentra. Tevens is er een ruim cultureel aanbod zoals de Stadsschouwburg en het concertgebouw Musis Sacrum en bieden de omliggende parken ook mogelijkheden tot buiten recreëren.

(Meer info: www.velperplein.nl)



Van de totaal 28 appartementen zijn er 7 betrokken door huishoudens uit Arnhem en 5 van buiten Arnhem. Daarmee stond eind mei 2008 ruim de helft van het aantal appartementen nog leeg.

Herkomst binnenverhuizers

In tabel 5.15 staat de herkomst per wijk en woonsegment weergegeven van de huishoudens die vanuit Arnhem naar de koopappartementen in het project Velperplein Noord zijn verhuisd.

Tabel 5.15 Herkomst binnenverhuizers verhuisd naar Velperplein Noord

	EG dure huur	EG topsegment koop	MG betaalbare huur	MG duurdere huur	MG goedkope koop	Totaal wijk
Spijkerkwartier	0	2	0	1	2	5
Arnhemse Broek	1	0	0	0	0	1
St.Marten/Sonsbeek-Zuid	0	0	1	0	0	1
Totaal woonsegment	1	2	1	1	2	7

Op het eerste oog lijkt het erop dat van de 7 binnen Arnhem verhuisde huishoudens naar het Velperplein Noord er 5 een stap vooruit hebben gemaakt in prijsklasse. Het woningbouwprogramma bestond immers uit bijna alleen maar appartementen van ruim boven de € 300.000,-.

Opvallend is het feit dat de 12 betrokken appartementen niet allemaal meer koopappartementen zijn. Van de 12 zijn er volgens de WOZ administratie 8 verhuurd,

terwijl het programma oorspronkelijk alleen uit koopappartementen bestond. Deze omzetting van koop naar huur kan wijzen op een slecht verkoopbaar woningprogramma, wat ook al blijkt uit de leegstand van een aantal appartementen. Van de binnenverhuizers zijn er 4 gaan huren en hebben er 3 een appartement gekocht. Bij de vestigers is de verhouding 4 huur en 1 koop. Wellicht dat de vastgoedeigenaar de woningen ook eerst op proef in de verhuur aanbiedt. Uit een nadere analyse blijkt namelijk dat er ook een woning eerst een aantal maanden is gehuurd, en daarna gekocht.

Herkomst vestigers

Doesburg	1
Rheden	1
Tiel	1
Rotterdam	1
Westland	1
Totaal	5

Van het totaal aantal huishoudens (12) dat een appartement heeft betrokken in Velperplein Noord is 42% (5) afkomstig van buiten Arnhem. Het aantal verhuisbewegingen is te gering om te kunnen zeggen of dit vastgoedprogramma nu relatief meer huishoudens van buiten Arnhem aantrekt of niet.



5.4 Conclusies gedetailleerde doorstroming

Naast een algemeen overzicht van het aantal achtergelaten en betrokken woningen door binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers per wijk is in dit hoofdstuk ook gedetailleerder ingegaan op de doorstroming in Arnhem. Zo zijn enkele wijken uitgelicht en de verhuistromen naar een aantal nieuwbouwprojecten geanalyseerd.

5.4.1 Algemene verhuistromen wijken

De wijken Malburgen-Oost (Zuid), St.Marten en Spijkerkwartier zijn in verhouding het minst 'populair' onder de Arnhemse huishoudens, gevolgd door het Centrum en Presikhaaf-West. Vanuit deze wijken is men per saldo het meest vertrokken uit een woning naar een andere woning in Arnhem. Schuytgraaf is, geheel logisch, de populairste wijk afgezet tegen de voorraad, omdat het een nieuwbouwwijk is. Schuytgraaf buiten beschouwing gelaten is Alteveer/Cranevelt de wijk waar per saldo het meest naartoe is verhuisd (maar het is wel een relatief kleine verhuistroom). Over het algemeen zijn de perifeer gelegen wijken in noord en in iets mindere mate in zuid de meest geliefde wijken onder de binnenverhuizers. Men wil er wel naartoe verhuizen, maar niet vanuit deze wijken naar andere wijken in Arnhem verhuizen.

De huishoudens komend vanuit de regiogemeenten zijn per saldo het meest gevestigd in Schuytgraaf en dit is daarmee de meest gewilde wijk om naartoe te verhuizen. Vervolgens zijn in verhouding het Centrum en het Spijkerkwartier het meest gewild. Over het algemeen zijn huishoudens uit de regio het meest naar de centrumstedelijke wijken getrokken, en zijn per saldo het minst vanuit deze wijken naar de regio verhuisd. Daarmee trekken deze centrumstedelijke wijken met voornamelijk meergezinswoningen huishoudens uit de regio aan. Vervolgens stromen deze huishoudens binnen Arnhem door naar andere wijken. St.Marten en vooral het Spijkerkwartier zijn de meest sprekende voorbeelden van zo'n instroom-doorstroom wijk.

De meest perifeer gelegen wijken zoals Schaarsbergen en Rijkerswoerd zijn wijken van waaruit verhoudingsgewijs meer huishoudens naar de regio vertrekken, dan er vanuit de regio verhuizen naar deze wijken. Opvallend is dat Schaarsbergen, Klingelbeek, Elderveld en Rijkerswoerd populaire bestemmingen zijn onder de binnenverhuizers, maar dat dit juist ook de wijken zijn waar in verhouding veel huishoudens uit vertrekken naar de regio. Deze wijken kunnen getypeerd worden als doorstroom-uitstroom wijken.

5.4.2 Enkele wijken uitgelicht

Malburgen-Oost (Noord) is een instroom wijk. Het vestigingsoverschot in Malburgen-Oost (Noord) komt voor een belangrijk deel op conto van de nieuwbouw in de wijk. Er zijn veel huishoudens vanuit de regio komen wonen in het woonsegment onbekend.

De verhuisdynamiek in Malburgen-Oost (Noord) heeft hoofdzakelijk plaatsgevonden in de meergezins goedkope huur en meergezins goedkope koop. De eengezins goedkope huur, en vooral de eengezins goedkope koop, hebben relatief veel minder verhuisbewegingen gegenereerd. Ondanks de herstructurering zijn vanuit deze segmenten nog weinig verhuisbewegingen te zien.

Huishoudens uit Arnhem verhuisd naar Malburgen-Oost (Noord) zijn voor een heel groot deel afkomstig uit de goedkope of betaalbare huur uit Malburgen, Presikhaaf-West en de centrumstedelijke wijken, voor een kleiner deel uit de eengezins goedkope en betaalbare koop uit de perifere wijken in Arnhem zuid. De binnenverhuizers die zijn vertrokken uit Malburgen-Oost (Noord) zijn met name in de wijken in Malburgen blijven wonen, verdeeld over de eengezins en meergezins goedkope en betaalbare huur. Ook is er een behoorlijk grote groep huishoudens verhuisd naar de eengezins betaalbare huur in de perifere wijken in zuid. Naar verwachting hebben deze huishoudens wooncarrière gemaakt van Malburgen naar een eengezinswoning elders in Arnhem zuid.

Het lijkt erop dat de herstructurering niet veel doorstroming in de eengezins segmenten in Malburgen-Oost (Noord) heeft veroorzaakt en dat de huishoudens alleen willen verhuizen naar een eengezinswoning. In de meergezins sector is de verhuisdynamiek daarentegen wel groot.

Het Spijkerkwartier is een instroom-doorstroom wijk. De instroom vanuit de regio heeft in verhouding tot de voorraad het meest plaatsgevonden in de duurdere meergezins



koopsegmenten. Maar per saldo is de instroom het grootst geweest in de meergezins huursector, met name de dure huur. Op stadsniveau was al te zien dat de meergezins dure huur een soort 'springplank' is in de woningmarkt. Deze meergezins dure huur is een huursegment dat vrij op de markt te betreden is, losstaand van het woonruimte-verdeelsysteem. Dit kan verklaren waarom er in dit segment zo veel verhuisd wordt, ondanks dat het een klein segment is qua omvang.

De doorstroom vanuit het Spijkerkwartier naar andere wijken en woonsegmenten in Arnhem is redelijk verspreid verlopen. De grootste stromingen hebben plaatsgevonden naar meergezins segmenten in vergelijkbare omliggende wijken zoals Klarendal en St.Marten, maar ook Velperweg, Arnhemse Broek en het Centrum.

De Laar heeft een hoge verhuisdynamiek, en kan getypeerd worden als een doorstroom wijk. Het aantal vertrekkers en vestigers van/naar de regio is ongeveer gelijk. De instroom vindt met name plaats in de goedkope en betaalbare huur, en de uitstroom uit de eengezins betaalbare koop.

Wel is De Laar onder de binnen Arnhem verhuizende huishoudens per saldo minder populair. Er is onder de binnenverhuizers een vertrekoverschot naar andere wijken. De instroom van binnenverhuizers bestaat voor een belangrijk deel uit huishoudens afkomstig uit de meergezins goedkope huur in Presikhaaf-West, Malburgen en Vredenburg/Kronenburg. De grote uitstroom van binnenverhuizers vindt voor een groot deel plaats naar Schuytgraaf, en daarna gevolgd door de omliggende wijken Rijkerswoerd en Elderveld. Huishoudens stromen daarmee in de goedkopere woonsegmenten in, verhuizen vervolgens binnen de wijk, en verhuizen daarna naar Schuytgraaf of een omliggende gemeente voor een volgende stap in de wooncarrière.

Rijkerswoerd is een typische doorstroom-uitstroom wijk. De wijk laat een trek naar de regiogemeenten zien vanuit de eengezins koopwoningen (€172.000,- tot €350.000,-) en een instroom in de wat goedkopere eengezins koopwoningen (betaalbare huur en betaalbare koop). In de wijk is sprake geweest van doorstroming en grote mobiliteit van de goedkopere naar de duurder woonsegmenten. Niet alleen binnen de wijk is er sprake geweest van doorstroming, ook binnen de stad heeft Rijkerswoerd een belangrijke functie in de doorstroming op de woningmarkt gehad.

De Vinex-wijk Schuytgraaf kent een belangrijke instroom van huishoudens uit Arnhem zelf, en dan voornamelijk uit de omliggende wijken De Laar, Rijkerswoerd gevolgd door Elderveld en Vredenburg/Kronenburg. Deze huishoudens komen uit een goedkoper woonsegment en hebben wooncarrière gemaakt in Schuytgraaf. Grof gezegd is ruim 50% van de in Schuytgraaf gevestigde huishoudens afkomstig uit Arnhem zelf, 25% uit een omliggende gemeente, en 25% komt elders uit het land/buitenland.

5.4.3 De belangrijkste nieuwbouwprojecten uitgelicht

Een vijftal in de onderzoeksperiode opgeleverde nieuwbouwprojecten zijn geanalyseerd. Tabel 5.16 geeft een overzicht weer van de belangrijkste cijfers waaruit de effecten op de doorstroming afgeleid kunnen worden. De percentages zijn afgezet tegen het totaal aantal betrokken woningen, omdat deze niet geheel overeenkomen met het opgeleverde woningbouwprogramma. Zo zijn in Stadseiland Noord en het Musiskwartier al meer huishoudens komen te wonen dan er woningen zijn. Dit komt doordat er ook al weer huishoudens zijn vertrokken.

Tabel 5.16 Overzicht verhuisdynamiek nieuwbouwprojecten

	Totaal opgeleverde woningen	Totaal betrokken woningen	Percentage betrokken vanuit binnen / buiten Arnhem	Percentage uit sociale huurvoorraad van totaal betrokken woningen	Opmerking
Bongeren	444	395	66% / 34%	40%	Bijna alle woningen betrokken
Bloesemgaerd	269	245	58% / 42%	23%	Bijna alle woningen betrokken
Stadseiland Noord	128	169	59% / 41%	31%	Al meer mutaties dan opgeleverde woningen
Musiskwartier	71	83	39% / 61%	14%	Al meer mutaties dan opgeleverde woningen
Velperplein Noord	28	12	58% / 42%	8%	Pas klein deel verkocht/verhuurd

Het verschil tussen een geel veld met lagere dichtheid en hogere prijsklassen (Bloesemgaard) en een oranje veld met hogere dichtheid en lagere prijsklassen (Bongeren) is goed terug te zien in de herkomst van de huishoudens. Zo komt in Bloesemgaard 42% van de huishoudens van buiten Arnhem. In Bongeren zijn meer huishoudens uit Arnhem zelf komen wonen en is 34% van buiten Arnhem gekomen. Daarmee heeft Bongeren in verhouding meer bijgedragen aan de directe doorstroming op de Arnhemse woningmarkt. Dit is ook terug te zien in het aantal huishoudens dat afkomstig is uit de sociale huurvoorraad (goedkope en betaalbare huur). Daarbij moet opgemerkt worden dat het hier alleen de gerealiseerde doorstroming betreft uit de 1^e schakel van de verhuisketen. De doorstroming in de 2^e schakel en verder is op projectniveau niet verder onderzocht.

Het project Stadseiland, maar met name Bongeren heeft een grote directe doorstroming gecreëerd op de Arnhemse woningmarkt. Met deze projecten is in verhouding de sociale huurmarkt het meest ontlast, doordat huishoudens uit de goedkope en betaalbare huur zijn verhuisd. In Bongeren is in verhouding het grootste deel van de huishoudens afkomstig uit Arnhem, waarmee het project veel dynamiek heeft veroorzaakt in Arnhem. Daarbij moet opgemerkt worden dat in Bongeren ook een aantal herstructureringsurgente terecht zijn gekomen, waardoor een deel van de doorstroming 'geforceerd' is.

Het project Musiskwartier heeft vooral huishoudens van buiten Arnhem aangetrokken. Daarmee heeft dit woningbouwprogramma niet zozeer bijgedragen aan de doorstroming, maar naar verwachting wel aan een andere volkshuisvestelijke doelstelling: het aantrekken van kansrijke huishoudens.



6 Gewenst verhuispatroon

Het feitelijk gerealiseerde verhuispatroon is in het vorige hoofdstuk uiteengezet. Aan de hand van dit gerealiseerde patroon zijn al een aantal conclusies getrokken over de dynamiek op de woningmarkt. Maar om de problemen in de doorstroming goed in beeld te kunnen brengen is het noodzakelijk om ook het gewenste patroon te achterhalen, en deze beide met elkaar te confronteren. Om het gewenste patroon te bepalen wordt gebruik gemaakt van het WoON Arnhem 2006. Paragraaf 6.1 gaat in op de algemene woonwensen op stadsniveau. Vervolgens zijn deze algemene woonwensen in paragraaf 6.2 doorvertaald naar de woonwensen per deelgebied. Een verdere doorvertaling van de woonwensen naar wijkniveau is niet valide, in verband met de beperkte hoeveelheid respondenten in het WoON.

6.1 Woonwensen op basis van het WoON

In 2005/2006 heeft Arnhem meegedaan aan het landelijk Woon Onderzoek Nederland (WoON). Dit onderzoek geeft inzicht in de woonsituatie en woonwensen van de Arnhemmers. Voor dit onderzoek zijn in Arnhem 1.500 enquêtes afgenomen onder de 18-plus bevolking (excl. tehuisbewoners) met een netto respons van ongeveer 60% (WoON Arnhem 2006). Het WoON Arnhem 2006 wordt als bron gebruikt om meer inzicht te bieden in het gewenste verhuispatroon.

Het WoON geeft over vele verschillende onderwerpen informatie. Voor meer inzicht in het gewenste verhuispatroon zijn maar een beperkt aantal onderwerpen van belang, en lang niet al deze informatie is bruikbaar voor een vergelijking met het gerealiseerde verhuispatroon. De belangrijkste onderwerpen die wel informatie geven over het gewenste patroon zijn de woonwensen en de verhuisgeneigdheid. Deze worden hierna achtereenvolgens behandeld. In de derde subparagraaf wordt aangegeven op basis van welke gegevens en onder welke voorwaarde de confrontatie van het gerealiseerde en gewenste verhuispatroon plaatsvindt in hoofdstuk 7.

6.1.1 Verhuisgeneigdheid

In het WoON is de verhuisgeneigdheid in beeld gebracht. Van de totaal 66.000 huishoudens zijn 23.500 huishoudens verhuisgeneigd. Verhuisgeneigde huishoudens zijn huishoudens die binnen 2 jaar van plan zijn om te verhuizen. De verhuisgeneigdheid verschilt per type huishouden en type woning. Tabel 6.1 laat de verhuisgeneigdheid per type woning zien voor de Arnhemse huishoudens als geheel. Het is belangrijk om op te merken dat het hier de verhuisgeneigdheid betreft van alle huishoudens boven de 18 jaar die op zoek zijn naar een zelfstandige woning in óf buiten Arnhem (dus binnenverhuizers én vertrekkers). Een persoon op leeftijd die naar een verzorgingstehuis wil vertrekken wordt niet meegerekend. Maar een jong persoon die aan heeft gegeven het ouderlijk huishouden binnen 2 jaar te willen verlaten wordt wel meegerekend, net als mensen die willen gaan samenwonen of al voornemens zijn om te gaan scheiden. Deze laatste groep is uiteraard erg klein, want een scheiding plan je over het algemeen niet van tevoren.

Tabel 6.1 Verhuisgeneigdheid Arnhemse huishoudens naar type woning

	Percentage dat verhuisgeneigd is:
Huur totaal	36%
Koop totaal	24%
EG huur	31%
EG koop	20%
MG huur	40%
MG koop	35%

Bron: WoON Arnhem 2006, afgerond op 500-tallen.



De tabel 6.1 moet als volgt gelezen worden. 36% van het totaal aantal huishoudens woonachtig in de huursector in Arnhem wil binnen 2 jaar verhuizen vanuit de huidige huurwoning. Vanuit de koopsector is maar bijna een kwart verhuisgeneigd. Verder is het nog van belang op te merken dat de verhuisgeneigdheid wordt bekeken vanuit de huidige woning. Dit in tegenstelling tot de woonwensen, waarbij de woonwens de wens betreft voor de nieuwe woning.

De percentages verhuisgeneigdheid worden in dit onderzoek gelezen als een mutatiegraad. Weliswaar is de verhuisgeneigdheid niet exact te vergelijken met de mutatiegraad, maar er zal zeker een sterke correlatie bestaan tussen beiden. Wanneer alle verhuisgeneigde huishoudens uit de koopsector ook daadwerkelijk verhuizen, is 24% van de woningvoorraad in het koopsegment gemuteerd. Daarbij moet dan wel aangenomen worden dat het aantal huishoudens en woningen gelijk is. Met andere woorden; in iedere woning woont gemiddeld één huishouden. In de praktijk zal dit niet altijd het geval zijn.

Een ander probleem bij de vergelijking van de verhuisgeneigdheid is de tijdsperiode. De verhuisgeneigdheid is een momentopname met een vooruitblik op de komende 2 jaar. Het gerealiseerde verhuispatroon is een continue patroon over de afgelopen 2,5 jaar. Dit maakt een exacte vergelijking van het aantal gewenste verhuisbewegingen met het daadwerkelijk aantal gerealiseerde verhuisbewegingen lastig. De totaal aantallen zullen immers afwijken, maar de verhoudingen zullen wel ongeveer hetzelfde moeten zijn.

6.1.2 Woonwensen

Naast een vergelijking van het aantal gerealiseerde verhuisbewegingen met de verhuisgeneigdheid uit het WoON, kunnen de gerealiseerde verhuisbewegingen ook vergeleken worden met de meer specifieke woonwensen van de verhuisgeneigde huishoudens.

Van de verhuisgeneigde huishoudens is bekend welk type woning zij nu bewonen, en welk type woning zij zouden willen bewonen. Deze verhuiswensen zijn weergegeven in tabel 6.2. Het WoON Arnhem 2006 kijkt alleen naar de woonwensen van huishoudens die binnen 2 jaar willen verhuizen en op zoek zijn naar zelfstandige woonruimte. Huishoudens die op zoek zijn naar onzelfstandige woonruimte (zoals kamers, verzorgingstehuis) worden hierbij, net als in dit onderzoek, buiten beschouwing gelaten. De woonwensen zijn puur gericht op het type woning, niet op de locatie van de woning.

Tabel 6.2 Doorstroom woonwensen verhuisgeneigde huishoudens 2006

< wens	Vorige woning		< wens	Vorige woning	
	eengezins	meergezins		huur	koop
eengezins	71%	41%	huur	62%	12%
meergezins	29%	59%	koop	38%	88%

Bron: Cita Vista 2006

Zo geven de woonwensen in bovenstaande tabel bijvoorbeeld aan dat van het totaal aantal gewenste verhuisbewegingen vanuit een eengezinswoning, 71% naar een eengezinswoning en 29% naar een meergezinswoning in óf buiten Arnhem wil verhuizen. Het betreft hier dus weer, net als bij de verhuisgeneigdheid, de woonwensen van de binnenverhuizers én de vertrekkers tezamen. Deze woonwensen zijn als het ware een soort doorstroomwens. Voor een goede vergelijking met het gerealiseerde patroon moeten deze doorstroomwensen daarom vergeleken worden met de achtergelaten en betrokken woningen van de binnenverhuizers en vertrekkers. Er is echter een probleem. Van de vertrekkers is de daadwerkelijk betrokken woning niet bekend, waardoor deze doorstroomwensen moeilijk te vergelijken zijn met het gerealiseerde verhuispatroon.

Een goede vergelijking op basis van tabel 6.2 en een verdere specificatie van woonwensen in bijvoorbeeld meergezins koop naar eengezins koop is daarom op deze manier niet mogelijk. Wel geeft het WoON nog een aparte tabel weer (WoON, bijlage 9) waarin een verdere specificatie van de woonwensen wordt gemaakt in binnenverhuizers, vestigers en



vertrekkers. Dezelfde indeling als in dit onderzoek is toegepast. In deze specificatie is wel een verder onderscheid gemaakt in de woonwensen m.b.t. de gewenste nieuwe woning. Naast huur/koop en eengezins/meergezins is ook de combinatie gelegd in EG huur/EG koop en MG huur/MG koop. Echter is nu weer niet bekend vanuit welk woningtype men verhuiscandidate is. Er kan dus alleen gekeken worden naar de totale wensen voor een bepaald type nieuwe woning, zonder daarbij het type achter te laten woning in acht te nemen. Deze woonwensen staan weergegeven in tabel 6.3.

Tabel 6.3 Woonwensen verhuiscandidate huishoudens naar type woning

	Binnenverhuizers	Vertrekkers	Vestigers	Totaal Arnhem
Huur	57%	52%	65%	54%
Koop	43%	48%	35%	46%
Eengezins	55%	61%	55%	57%
Meergezins	45%	39%	45%	43%
EG koop	28%	44%	25%	34%
EG huur	28%	16%	30%	24%
MG koop	15%	7%	10%	12%
MG huur	30%	32%	35%	30%

Bron: WoON Arnhem 2006, Rectificatie Bijlage 9.

Tabel 6.3 moet als volgt geïnterpreteerd worden. Van alle huishoudens die binnen Arnhem willen verhuizen, wil 57% een huurwoning en 43% een koopwoning. Voor een goede vergelijking met het gerealiseerde verhuispatroon betekent dit dat in de rekruteringstabel gekeken moet worden naar het totaal aantal binnenverhuizers (incl. 'starters') dat een woning verlaat, en verhuist naar een van de huursegmenten. Uit de rekruteringstabel valt op te maken dat van de binnenverhuizers (incl. 'starters' / excl. segment onbekend) 73% daadwerkelijk is verhuisd naar de huursector en 27% naar de koopsector. Dit is een substantieel verschil. Beduidend meer huishoudens zijn feitelijk verhuisd naar een huurwoning binnen Arnhem, dan zij gewent hadden. Dit is het substitutiegedrag; een deel van de binnenverhuizers heeft niet haar eerste woonkeuze kunnen verwezenlijken, maar is uitgeweken naar een woning van tweede of wellicht derde keuze.

Opgemerkt moet worden dat de woonwensen tot stand zijn gekomen op basis van een steekproef. De percentages woonwensen en gerealiseerd verhuispatroon mogen daarom niet exact één op één vergeleken worden. Er bestaat altijd een foutmarge in de gegevens uit het WoON. Verschillen van meerdere procentpunten geven echter wel een richting weer van een mogelijke frictie tussen wens en werkelijkheid. Daarnaast kunnen alleen de wensen van de binnenverhuizers en de vestigers vergeleken worden met het gerealiseerde patroon. Alleen van deze huishoudens is bekend welk type woning ze betrekken. Van de vertrekkers is helaas alleen de achtergelaten woning bekend.

In hoofdstuk 7 wordt uitgebreid ingegaan op de confrontatie tussen de gewenste verhuiscandidate bewegingen en de gerealiseerde verhuiscandidate bewegingen. De confrontatie vindt op stads- en gebiedsniveau plaats op basis van de verhuiscandidate conform tabel 6.1 en de woonwensen conform tabel 6.3. In de volgende paragraaf meer over de verhuiscandidate conform gebiedsniveau.

6.2 Woonwensen op gebiedsniveau

De algemeen geldende verhuiscandidate conform gebiedsniveau kunnen ook doorvertaald worden naar de huishoudens op gebiedsniveau. Op gebiedsniveau kan daarom ook een vergelijking worden gemaakt tussen de gewenste en gerealiseerde verhuiscandidate conform gebiedsniveau (mutatiegraad) en woonwensen.

Aanvullend is in het WoON de totale verhuiscandidate conform gebiedsniveau ook nog per woonmilieu in beeld gebracht. Deze woonmilieus komen bijna volledig overeen met de gebiedsindeling van dit onderzoek op basis van het MWP. De indeling in woonmilieus uit het WoON kent echter 5 gebieden. Twee daarvan zijn samengevoegd om te komen tot de gebiedsindeling in 4 deelgebieden die in dit onderzoek worden gebruikt. De verhuiscandidate conform gebiedsniveau van de huishoudens wonende in deze deelgebieden is vervolgens weergegeven in onderstaande tabel. Het betreft de totale verhuiscandidate conform gebiedsniveau van alle woonsegmenten van de binnenverhuizers en vertrekkers, inclusief 'starters' tezamen.



Tabel 6.4 Totale verhuiscapaciteit per deelgebied

Woonmilieus conform het WoON	Gebiedsindeling conform MWP	Verhuiscapaciteit
Centrum en ring	Centrum e.o.	42%
Buiten-centrum in Noord	P'haaf/Malburg, K/V'burg e.o.	35%
Buiten-centrum in Zuid		
Groen-stedelijk in Noord	Groen Noord	23%
Groen-stedelijk in Zuid	Groen Zuid	24%
		32% (gemiddeld)

Bron: WoON 2006, eigen bewerking

Zo valt op te maken dat de algemene verhuiscapaciteit (of mutatiegraad) in Groen Noord en Groen Zuid het laagst is, net onder de 25%. In Presikhaaf/Malburg e.o. is de verhuiscapaciteit al een stuk hoger. In het Centrum ligt de verhuiscapaciteit zelfs boven de 40%. Daarmee bestaat er een sterke correlatie tussen het type woningvoorraad en huishoudens en de verhuiscapaciteit. Naarmate er relatief meer meergezinswoningen en jongere éénpersoonshuishoudens in een deelgebied voorkomen, neemt de verhuiscapaciteit toe.

In hoofdstuk 7 wordt deze verhuiscapaciteit op gebiedsniveau vergeleken met de gerealiseerde verhuisbewegingen per gebied, en ook per verschillend woningtype (tabel 6.1). Daarnaast wordt ook een vergelijking gemaakt met de woonwensen conform tabel 6.3.



7 Confrontatie verhuispatronen

In hoofdstuk 4 en 5 is het gerealiseerde verhuispatroon gedetailleerd in beeld gebracht, en daarmee onderzoeksvraag 4 beantwoord. Maar op basis van de gerealiseerde verhuisbewegingen kan nog niet alles gezegd worden over eventuele problemen in de doorstroming, hooguit in welke woonsegmenten er een grotere verhuisdynamiek is. Daarom is in hoofdstuk 6 het gewenste verhuispatroon in beeld gebracht (onderzoeksvraag 5) zodat in dit zevende hoofdstuk de gerealiseerde verhuisbewegingen geconfronteerd kunnen worden met de gewenste verhuisbewegingen, en daaruit conclusies kunnen worden getrokken. Hoofdstuk 7 geeft daarmee antwoord op onderzoeksvraag 6, waarbij gekeken is naar de verhuisgeneidheid en de woonwensen op stads- en gebiedsniveau.

7.1 Stadsniveau

7.1.1 Verhuisgeneidheid

De verhuisgeneidheid van de Arnhemse huishoudens is geconfronteerd met de daadwerkelijke verhuisbewegingen van huishoudens (incl. 'starters') afgezet tegen de totale voorraad woningen per type segment (de mutatiegraad van de woningvoorraad). Daarbij wordt aangenomen dat in iedere woning in Arnhem één huishouden woont, oftewel het aantal woningen is gelijk aan het aantal huishoudens. De verhuisgeneidheid is de wens van huishoudens om binnen twee jaar te verhuizen. De gerealiseerde mutatiegraad is het aantal verhuisbewegingen als percentage van de voorraad over 2,5 jaar. De gerealiseerde mutatiegraad ligt daarom in alle gevallen hoger dan de gewenste mutatiegraad. Er moet dan ook niet gekeken worden naar exacte verschillen in gewenste en gerealiseerde mutatiegraad. Daarom wordt er nu alleen gekeken naar grote afwijkende verhoudingen in omvang. Een andere optie zou zijn geweest om het gerealiseerde verhuispatroon te reduceren tot 2 jaar zodat een exacte vergelijking wel mogelijk is. Voor een vervolgonderzoek is dit wellicht aan te bevelen, maar voor dit onderzoek was het gezien de tijd niet meer mogelijk om de onderzoeksperiode te reduceren tot 2 jaar.

Onderdeel van het totaal aantal achtergelaten woningen zijn ook de woningen die zijn achtergelaten door de 'starters'. Deze worden meegerekend, omdat zij ook bij het bepalen van de verhuisgeneidheid in het WoON Arnhem 2006 zijn meegerekend. De gerealiseerde mutatiegraad is het deel van de voorraad dat in de onderzochte periode van twee en een half jaar is gemuteerd. De gewenste mutatiegraad is de verhuisgeneidheid van de Arnhemse huishoudens conform het WoON Arnhem 2006.

Tabel 7.1 Confrontatie verhuisgeneidheid (mutatiegraad) wens en werkelijkheid

Confrontatie	totaal achtergelaten woningen (incl. 'starters')	Totaal voorraad per type	Mutatiegraad gerealiseerd	Mutatiegraad gewenst	Vershil
Huur totaal	19.613	38.313	51%	36%	15%
Koop totaal	10.487	25.319	41%	24%	17%
EG huur	6.597	16.114	41%	31%	10%
EG koop	5.137	17.236	30%	20%	10%
MG huur	13.016	22.199	59%	40%	19%
MG koop	5.350	8.083	66%	35%	31%

Bron: WoON Arnhem 2006 en eigen onderzoek.

De wens om te verhuizen vanuit de meergezins huursector was het grootst (40%). Vanuit de eengezins koop lag de verhuisgeneidheid de helft lager. Huishoudens in de koopsector hadden een duidelijk lagere verhuisgeneidheid dan huishoudens in de huursector.



De gerealiseerde verhuisbewegingen waren ook daadwerkelijk het grootst in de huursector. In grote lijnen komen de gerealiseerde verhuisbewegingen overeen met de gewenste verhuizingen. Alle gerealiseerde verhuisbewegingen liggen 10% tot 20% hoger dan de wens. Grote uitzondering hierop is de meergezins koopsector (31%). Huishoudens in meergezins koopwoningen zijn verhoudingsgewijs het meest verhuisd, beduidend meer dan gewenst.

7.1.2 Woonwensen

De volgende stap is het vergelijken van de woonwensen met de daadwerkelijke gerealiseerde verhuisbewegingen tussen woningtypen. Zowel van de binnenverhuizers als van de vestigers zijn de woonwensen bekend, en hieronder apart weergegeven.

Tabel 7.2 Confrontatie woonwensen binnenverhuizers

Confrontatie	Binnenverhuizers gewenst	Binnenverhuizers gerealiseerd	Verskil
Huur	57%	73%	16%
Koop	43%	27%	-16%
Eengezins	55%	38%	-17%
Meergezins	45%	62%	17%
EG koop	28%	13%	-15%
EG huur	28%	25%	-3%
MG koop	15%	14%	-1%
MG huur	30%	48%	18%

Bron: WoON Arnhem 2006 en eigen onderzoek.

Van de binnenverhuizers wenste 57% een huurwoning. In werkelijkheid is echter 73% van de binnenverhuizers naar een huurwoning verhuisd. Het aantal huishoudens dat een koopwoning heeft betrokken is een stuk lager dan men gewenst had. Voor eengezins en meergezinswoningen geldt hetzelfde verhaal. 55% wenste een eengezinswoning, maar slechts 38% heeft deze wens ook kunnen realiseren. Verder uitgesplitst naar de sectoren is

te zien dat de eengezins koopwens verreweg het minst is gerealiseerd. Daarentegen zijn er 18% meer huishoudens in de meergezins huursector terecht gekomen dan zij gewenst hadden. Hierin is een duidelijk substitutiegedrag te herkennen.

Tabel 7.3 Confrontatie woonwensen vestigers

Confrontatie	Vestigers gewenst	Vestigers gerealiseerd	Verskil
Huur	65%	64%	-1%
Koop	35%	36%	1%
Eengezins	55%	30%	-25%
Meergezins	45%	70%	25%
EG koop	25%	13%	-12%
EG huur	30%	17%	-13%
MG koop	10%	23%	13%
MG huur	35%	47%	12%

Bron: WoON Arnhem 2006 en eigen onderzoek.

De vestigers wensten in verhouding tot de binnenverhuizers iets vaker een huurwoning. 65% van hen wenste een huurwoning en 35% een koopwoning. Opvallend is dat de vestigers deze wens ook daadwerkelijk hebben gerealiseerd. Wel hebben ze concessies moeten doen. 55% wenste een eengezinswoning, maar slechts 30% heeft deze eengezinswoning gevonden. De rest is uitgeweken naar de meergezins huur en meergezins

koop. Van alle vestigers is bijna de helft (47%) terecht gekomen in een meergezins huurwoning.

7.2 Gebiedsniveau

7.2.1 Totale verhuisgeneidheid per deelgebied

Voordat specifiek ingegaan wordt op de confrontatie van de verhuisgeneidheid per type segment per deelgebied, wordt eerst de totale verhuisgeneidheid per deelgebied



vergeleken met het totaal aantal verhuisde huishoudens per deelgebied. Het betreft alle achtergelaten woningen van binnenverhuizers en vertrekkers, alle inclusief 'starters'. Net als op stadsniveau moet ook nu weer niet gekeken worden naar de verschillen in gewenste en gerealiseerde mutatiegraad, maar naar afwijkende verhoudingen in omvang. De gerealiseerde mutatiegraad is het deel van de voorraad dat in de onderzochte periode van twee en een half jaar is gemuteerd. De gewenste mutatiegraad is de verhuisgeneigdheid van de Arnhemse huishoudens conform het WoON Arnhem 2006.

Tabel 7.4 Confrontatie totale verhuisgeneigdheid per deelgebied

Confrontatie	Achtergelaten woningen	Totaal voorraad per gebied	Mutatiegraad gerealiseerd	Mutatiegraad gewenst	Vershil
Centrum e.o.	9.739	15.894	61%	42%	19%
P'haaf/Malburg, K/V'burg e.o.	10.840	19.262	56%	35%	21%
Groen Noord	4.754	14.109	34%	23%	11%
Groen Zuid	5.722	17.381	33%	24%	9%
Totaal	31.055	66.646	47%	32%	15%

In het deelgebied Centrum was de wens om te verhuizen het grootst (42%), gevolgd door P'Haaf/Malburg. In Groen Noord en Groen Zuid was men minder verhuisgeneigd. Kijkend naar de gerealiseerde verhuisbewegingen dan is ditzelfde verhuispatroon terug te zien. Wel ligt de gerealiseerde mutatiegraad in alle deelgebieden hoger, omdat het om een periode van 2½ jaar gaat. Maar er is een duidelijke tweedeling te zien. Het verschil tussen de wens en realisatie ligt in Groen Noord en Zuid circa 10% hoger, terwijl in P'haaf/Malburg en Centrum 20% meer huishoudens uit hun woning zijn verhuisd dan gewenst. Dit kan erop duiden dat huishoudens in deze gebieden minder tevreden zijn met hun woning of woonomgeving dan huishoudens in Groen Noord en Zuid.

7.2.2 Verhuisgeneigdheid (mutatiegraad) per woningtype

De gewenste verhuisgeneigdheid van de Arnhemse huishoudens uit tabel 6.1 is ook doorvertaald naar de verhuisbewegingen per segment en per deelgebied. In onderstaande tabel zijn (net als in tabel 7.1) de verschillen te zien tussen de gerealiseerde en gewenste mutatiegraad. Ook nu zou de gerealiseerde mutatiegraad overal iets hoger moeten liggen dan de wens.

Tabel 7.5 Confrontatie verhuisgeneigdheid per segment en deelgebied

		Huur totaal	Koop totaal	EG huur	EG koop	MG huur	MG koop
Centrum e.o.	Achtergelaten woningen	5.828	3.487	1.062	531	4.766	3.141
	Voorraad woningen	10.200	5.206	2.542	1.377	7.658	3.829
	Mutatiegraad gerealiseerd	57%	67%	42%	39%	62%	82%
	Mutatiegraad gewenst	36%	24%	31%	20%	40%	35%
	Vershil	21%	43%	11%	19%	22%	47%
P.haaf, Malb., K/V.burg	Achtergelaten woningen	8.154	2.167	2.382	937	5.772	1.230
	Voorraad woningen	13.571	4.694	5.357	2.850	8.214	1.844
	Mutatiegraad gerealiseerd	60%	46%	44%	33%	70%	67%
	Mutatiegraad gewenst	36%	24%	31%	20%	40%	35%
	Vershil	24%	22%	13%	13%	30%	32%
Groen Noord	Achtergelaten woningen	2.559	2.062	1.208	1.222	1.351	840
	Voorraad woningen	6.725	6.832	3.553	4.791	3.172	2.041
	Mutatiegraad gerealiseerd	38%	30%	34%	26%	43%	41%
	Mutatiegraad gewenst	36%	24%	31%	20%	40%	35%
	Vershil	2%	6%	3%	6%	3%	6%
Groen Zuid	Achtergelaten woningen	3.073	2.585	1.945	2.447	1.128	138
	Voorraad woningen	7.817	8.587	4.662	8.218	3.155	369
	Mutatiegraad gerealiseerd	39%	30%	42%	30%	36%	37%
	Mutatiegraad gewenst	36%	24%	31%	20%	40%	35%
	Vershil	3%	6%	11%	10%	-4%	2%

Wat meteen opvalt is dat in deelgebied Groen Noord het verhuispatroon het best is verlopen conform de verhuisgeneigdheid. Er zijn slechts kleine verschillen tussen de gerealiseerde en gewenste mutatiegraad. Dit betekent dat de verschillende huishoudens



in Groen Noord de wens om te verhuizen het best hebben vervuld. Ook in Groen Zuid is de verhuiscens redelijk goed gerealiseerd. Maar wel is er een kleine afwijking te zien. In de meergezins (huur) hebben minder huishoudens hun verhuiscens kunnen realiseren en vanuit eengins woningen is verhoudingsgewijs iets meer verhuisd. In P'haaf/Malburg is er een heel duidelijk verschil te zien tussen eengezins en meergezins. Uit meergezinswoningen zijn in verhouding tot de eengezins woningen veel meer huishoudens verhuisd dan conform de verhuisceneigtheid zou zijn te verwachten. In het Centrum zijn duidelijk meer huishoudens verhuisd uit meergezins koopwoningen.

7.2.3 Woonwensen

Vervolgens kan nu ook een vergelijking van de standaard woonwensen met de daadwerkelijke gerealiseerde verhuiscbewegingen op deelgebiedniveau tussen woningtypen worden gemaakt.

Opgemerkt moet worden dat de gebruikte woonwensen de standaard woonwensen zijn uit het WoON die gelden voor Arnhem als geheel. Het is heel goed in te denken dat de woonwensen per deelgebied behoorlijk zouden kunnen verschillen. Helaas zijn er geen exactere woonwensen beschikbaar dan op stadsniveau.

Tabel 7.6 Confrontatie woonwensen binnenverhuizers en vestigers deelgebiedniveau

			Huur	Koop	Eengezins	Meergezins	EG koop	EG huur	MG koop	MG huur
	Binnenverhuizers	Gewenst	57%	43%	55%	45%	28%	28%	15%	30%
	Vestigers	Gewenst	65%	35%	55%	45%	25%	30%	10%	35%
Centrum e.o.	Binnenverhuizers	Gerealiseerd	68%	32%	17%	83%	5%	13%	27%	55%
		meer/minder dan gewenst	11%	-11%	-38%	38%	-23%	-15%	12%	25%
	Vestigers	Gerealiseerd	59%	41%	10%	90%	4%	6%	37%	53%
		meer/minder dan gewenst	-6%	6%	-45%	45%	-21%	-24%	27%	18%
P.haaf, Malb., K/V.burg	Binnenverhuizers	Gerealiseerd	83%	17%	34%	66%	8%	26%	9%	58%
		meer/minder dan gewenst	26%	-26%	-21%	21%	-20%	-2%	-6%	28%
	Vestigers	Gerealiseerd	76%	24%	27%	73%	8%	19%	16%	57%
		meer/minder dan gewenst	11%	-11%	-28%	28%	-17%	-11%	6%	22%
Groen Noord	Binnenverhuizers	Gerealiseerd	71%	29%	48%	52%	15%	33%	14%	38%
		meer/minder dan gewenst	14%	-14%	-7%	7%	-13%	5%	-1%	8%
	Vestigers	Gerealiseerd	60%	40%	43%	57%	20%	23%	20%	37%
		meer/minder dan gewenst	-5%	5%	-12%	12%	-5%	-7%	10%	2%
Groen Zuid	Binnenverhuizers	Gerealiseerd	65%	35%	70%	30%	33%	37%	2%	28%
		meer/minder dan gewenst	8%	-8%	15%	-15%	5%	9%	-13%	-2%
	Vestigers	Gerealiseerd	58%	42%	74%	26%	38%	35%	4%	23%
		meer/minder dan gewenst	-7%	7%	19%	-19%	13%	5%	-6%	-12%

Op stadsniveau was al te zien dat de verhuiscens niet altijd helemaal is gerealiseerd. Er zijn meer huishoudens dan gewenst terecht gekomen in de meergezins en huursector. De wens naar eengezins koop is in verhouding het minst gerealiseerd, zowel bij de binnenverhuizers, als bij de vestigers.

Op deelgebiedniveau bekeken is in het Centrum te zien dat er beduidend meer huishoudens in meergezinswoningen terecht zijn gekomen dan gewenst. Gelet op de grote meergezinsvoorraad in dit deelgebied, kan dit ook te maken hebben met de standaard verhuiscens die niet geheel passend is op dit deelgebied. Ditzelfde beeld is in iets mindere mate ook terug te zien in P'haaf/Malburg.

In Groen Noord zijn de verschillen tussen wens en realisatie een stuk kleiner. Er zijn wel meer huishoudens in de huur gevestigd dan gewenst, en minder in de eengezins koop, maar ook dit kan weer te maken hebben met de standaard woonwensen die afwijkt op deelgebiedniveau. In Groen Zuid hebben huishoudens, wat minder vaak dan in Groen Noord, de koopwensen niet helemaal kunnen vervullen. Eengezinswoningen daarentegen hebben ze



wel meer kunnen vinden dan van te voren gewent. Daarmee is Groen Zuid het enige deelgebied waar meer eengezinswoningen zijn betrokken dan gewent. Waarschijnlijk speelt Schuytgraaf hier een belangrijke rol, waardoor wellicht woonwensen zijn veranderd.

Al met al is het niet goed mogelijk om aan te geven of de verschillen te verklaren zijn door een daadwerkelijk niet gerealiseerde wens, of dat de standaard woonwens niet goed is toe te passen op deelgebiedniveau. Het is dan ook aan te bevelen om voor een vervolgonderzoek ook woonwensen specifiek op deelgebiedniveau in kaart te brengen.

7.3 Confrontatie landelijk verhuispatroon

In het begin van hoofdstuk 4 is het gemiddeld gerealiseerde verhuispatroon voor heel Nederland weergegeven (zie tabel 4.2). Het gerealiseerde verhuispatroon voor Arnhem is weergegeven in tabel 7.7a. Daarmee kan het gerealiseerde verhuispatroon van Arnhem ook vergeleken worden met het landelijke gemiddelde.

Tabel 7.7a Gerealiseerd verhuispatroon Arnhem

Werkelijk gerealiseerd		Huidige woning									
		Koop					Huur				
Vorige woning		Eengezins		Meergezins		Eengezins		Meergezins		Totaal	
Koop	Eengezins	335	3,6%	161	1,7%	419	4,5%	517	5,5%	1.432	15,2%
	Meergezins	291	3,1%	316	3,4%	299	3,2%	600	6,4%	1.506	16,0%
Huur	Eengezins	273	2,9%	152	1,6%	778	8,3%	1.039	11,1%	2.242	23,9%
	Meergezins	424	4,5%	466	5,0%	1.298	13,8%	2.032	21,6%	4.220	44,9%
Totaal		1.323	14,1%	1.095	11,6%	2.794	29,7%	4.188	44,6%	9.400	100,0%

De grootste verhuisstroom in Arnhem heeft plaatsgevonden binnen de meergezins huursector. Verreweg de meest betrokken woning is ook de meergezins huurwoning (44,6%), gevolgd door de eengezins huurwoning (29,7%). Qua achtergelaten woningen zijn dezelfde verhoudingen te zien.

Het gerealiseerde verhuispatroon in Arnhem verschilt op een aantal punten aanzienlijk van het landelijke gemiddelde conform het WoON 2006. Deze verschillen zijn weergegeven in tabel 7.7b.

Tabel 7.7b Verschil verhuispatroon ten opzichte van Nederlands gemiddelde

Confrontatie		Huidige woning									
		Koop					Huur				
Vorige woning		Eengezins		Meergezins		Eengezins		Meergezins		Totaal	
Koop	Eengezins		-19,1%		-3,2%		1,6%		1,4%		-19,3%
	Meergezins		-1,6%		0,9%		2,7%		5,4%		7,2%
Huur	Eengezins		-5,1%		0,8%		4,1%		5,7%		5,6%
	Meergezins		-5,8%		0,0%		7,5%		4,7%		6,3%
Totaal			-31,6%		-1,8%		16,0%		17,2%		0,0%

De grootste afwijking in het gerealiseerde verhuispatroon met het landelijk gemiddelde is te zien van de eengezins koop naar de eengezins huur. Dit ligt bijna 20% lager dan het landelijk gemiddelde. Dit kan grotendeels verklaard worden door de Arnhemse woningvoorraad, die maar voor een relatief klein deel uit (eengezins)koopwoningen bestaat. De huursector (eengezins en meergezins) is ten opzichte van het landelijk gemiddelde met 16% á 17% meer door huishoudens betrokken. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde is er ruim 30% minder verhuisd naar de eengezins huur.



7.4 Conclusies confrontatie verhuispatronen

Huishoudens in meergezins koopwoningen zijn verhoudingsgewijs het meest verhuisd, beduidend meer dan ze hadden gewenst. Kijkend naar de deelgebieden dan is te zien dat dit hoofdzakelijk voor rekening komt van het deelgebied Centrum e.o., en ook een deel voor P'haaf/Malburg. De werkelijke verhuizingen verlopen in Groen Zuid, en met name in Groen Noord, vrijwel geheel volgens de gewenste verhuisgeneigdheid.

Verder ingezoomd op de woonwensen is te zien dat de gewenste woning niet altijd is gevonden. Er zijn meer huishoudens dan gewenst terecht gekomen in de meergezins- en huursector. De wens naar eengezins koop is in verhouding het minst gerealiseerd, zowel bij de binnenverhuizers, als bij de vestigers. Groen Zuid is het enige deelgebied waar meer eengezinswoningen zijn betrokken dan gewenst. Waarschijnlijk speelt Schuytgraaf hier een belangrijke rol, waardoor wellicht woonwensen zijn veranderd.

Het gerealiseerde verhuispatroon in Arnhem wijkt behoorlijk af van het landelijke gemiddelde. Dit heeft voor een belangrijk deel te maken met de grote voorraad huurwoningen en meergezinswoningen in Arnhem.

De grootste afwijking in het gerealiseerde verhuispatroon met het landelijk gemiddelde is te zien binnen de eengezins koopsector. In Arnhem zijn bijna 20% minder huishoudens ten opzichte van het landelijk gemiddelde van een eengezins koopwoning naar een andere eengezins koopwoning verhuisd. En er is totaal ruim 30% minder verhuisd naar de eengezins koop. De huursector (eengezins en meergezins) is daarentegen ten opzichte van het landelijk gemiddelde met 16% á 17% meer door huishoudens betrokken.



8 Conclusies en aanbevelingen

Dit onderzoek heeft als doel een gedetailleerd inzicht te geven in de dynamiek van de huidige en gewenste doorstroming op de Arnhemse woningmarkt, teneinde een advies te geven aan het bestuur van de gemeente Arnhem voor verbeteringsvoorstellen om de doorstroming op de Arnhemse woningmarkt te bevorderen.

De centrale onderzoeksvraag die met dit onderzoek beantwoordt wordt is de tweeledige vraag; **wanneer is er sprake van een doorstromingsprobleem en in en/of tussen welke wijken en woonsegmenten op de Arnhemse woningmarkt zijn de meeste doorstromingsproblemen?**

In dit laatste hoofdstuk worden antwoorden gegeven op bovenstaande onderzoeksvraag, en worden aanbevelingen gedaan voor verbeteringsvoorstellen om de doorstroming in Arnhem te (kunnen) bevorderen.

8.1 Conclusie doorstroming

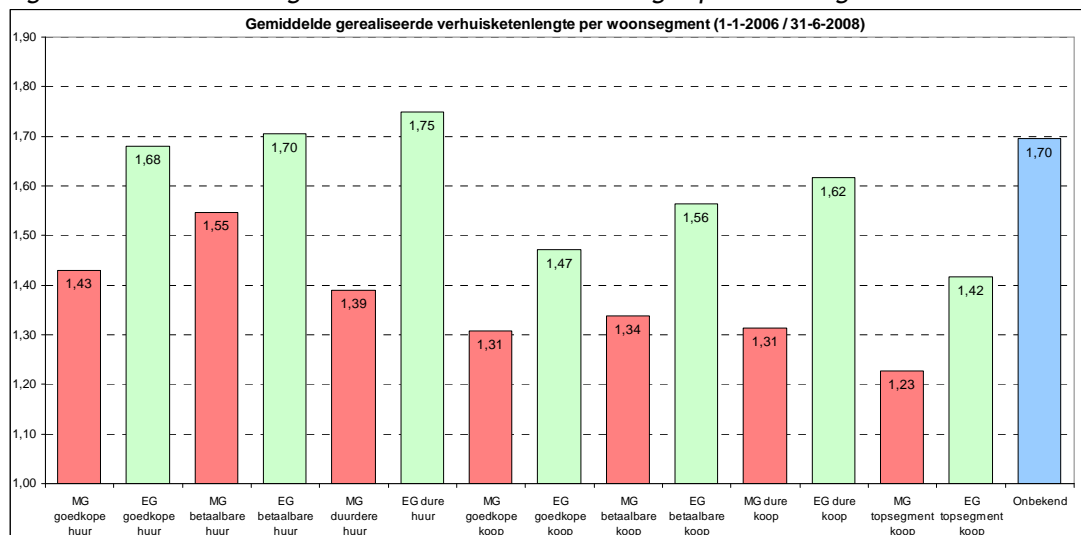
8.1.1 Wanneer is er een doorstromingsprobleem

In hoofdstuk 2 is een definitie gegeven van een doorstromingsprobleem, bekeken vanuit het oogpunt van de beleidsmaker. Die definitie zegt dat er sprake is van een doorstromingsprobleem wanneer een huishouden dat op basis van haar positie in de levensloopcyclus (zie figuur 2.1) een woning bezet die eigenlijk niet passend is bij deze positie (scheefwoners), en daardoor deze woning niet beschikbaar is voor een huishouden dat op basis van haar wooncarrière toe is aan/op zoek is naar deze woning en daardoor niet kan verhuizen of vertrekt naar een andere markt. Daarbij is in dit onderzoek naar een drietal indicatoren gekeken: (1) substitutiedrag, (2) omloopsnelheid/mutatiegraad en (3) onevenredig vertrek naar regiogemeente.

8.1.2 Gerealiseerde doorstroming

Eengezinswoningen hebben langere verhuisketens opgeleverd dan meergezinswoningen. Dit betekent dat eengezinswoningen meer doorstroming hebben veroorzaakt op de Arnhemse woningmarkt.

Figuur 8.1 Gemiddelde gerealiseerde verhuisketenlengte per woonsegment





De gemiddelde verhuisketenlengte in Arnhem bedroeg 1,50. Daarmee heeft gemiddeld iedere vrijgekomen woning 0,5 doorstromer aan een woning geholpen. De eengezinswoningen leveren duidelijk langere verhuisketens op dan de meergezinswoningen, waarbij de huursegmenten weer hoger scoren dan de koopsegmenten. Dit betekent dat deze woningtypen meer doorstromers aan een woning hebben geholpen.

Er is een stijgende lijn te zien in de lengte van de verhuisketens van eengezinswoningen naarmate een woning zich in een hoger prijssegment bevindt. De meergezins koopwoningen vertonen juist een stabiel tot licht dalend patroon naarmate de woning zich in een hoger prijssegment bevindt. Opvallend is de afname van de ketenlengte ten opzichte van lagere prijsklassen in het eengezins topsegment koop, en in iets mindere mate in het meergezins topsegment koop. Ook de afname in ketenlengte van meergezins dure huur ten opzichte van de goedkope en betaalbare meergezins huur is opvallend.

Deze gerealiseerde verhuisketen lengtes komen niet geheel overeen met de algemeen geldende theorie en het landelijk beleid. Allereerst valt op dat er een afname in ketenlengtes is in het topsegment koop. Maar de afname in lengte in het topsegment koop kan verklaard worden doordat dit segment zich op een bredere regionale markt bevindt. Wanneer de verhuisketens niet beperkt zouden worden door de ruimtelijke grens, dan zet de stijgende lijn in ketenlengtes naar verwachting gewoon door.

Een tweede opvallend feit zijn de lange verhuisketens in de huursector. In het volkshuisvestelijk beleid in Nederland wordt in het algemeen uitgegaan van langere verhuisketens voor koopwoningen. Huurwoningen zouden veel minder doorstroming veroorzaken volgens de theorie. De gemiddelde verhuisketen lengtes uit dit feitelijke data onderzoek geven een heel ander beeld. Er is op basis van de feitelijke data helemaal geen sprake van grote verschillen in ketenlengtes tussen huur en koop. Het grote verschil in beide resultaten kan deels vanuit twee kanten verklaard worden. Enerzijds zit er in de gebruikte data een grotere ruis in de huursector dan in de koopsector. Anderzijds zal het segment koop in werkelijkheid iets groter zijn daar een belangrijk deel van de woningen in het segment onbekend in werkelijkheid koopwoningen zijn. De ketenlengtes van koopwoningen zouden dus eigenlijk iets hoger moeten liggen, maar niet enorm veel hoger dan de huursector. Het grote verschil tussen ketenlengtes in de huur en koop wordt met dit onderzoek niet bevestigd. Daarmee geeft dit onderzoek een ander beeld in daadwerkelijk gerealiseerde ketenlengtes dan volgens de theorie en algemeen landelijk beleid gebruikelijk is.

De kortere verhuisketenlengtes van de meergezinswoningen is te verklaren doordat de instroom van huishoudens uit de regio met name plaatsvindt in de meergezins segmenten. Met name de meergezins dure huur en meergezins topsegment koop trekken relatief veel huishoudens uit de regio. Daarmee dragen deze woonsegmenten relatief minder bij aan de doorstroming op de Arnhemse markt, maar trekken wel huishoudens uit de regio aan. Vandaar de kortere verhuisketens.

De eengezins dure koop (€ 225.000 t/m €350.000) is onder de koopwoningen de woning geweest die in de onderzochte periode de meeste doorstroming heeft opgeleverd. Het segment onbekend, waaronder een groot deel van de opgeleverde woningen in Schuytgraaf, heeft ook veel doorstroming veroorzaakt in Arnhem. In de huursector zijn het ook de eengezinswoningen die tot de grootste doorstroming hebben geleid, dure huurwoningen daarbij iets meer dan de goedkopere huurwoningen.

Huishoudens verlaten de meergezins segmenten in zijn algemeenheid vaker om te vertrekken naar de omliggende gemeenten. De grootste uitstroom van huishoudens vindt in verhouding plaats vanuit de meergezins dure huur, meergezins goedkope koop en eengezins dure huur. Deze woonsegmenten liggen naast elkaar in de markt. Gelet op de theorie van het maken van wooncarrière conform de levensloopcyclus kan dit erop duiden dat er te weinig aanbod is/vrij komt van eengezins betaalbare en dure koopwoningen.

Resumerend verhuisketenlengtes

Dure meergezins woningen, zowel in de koop als in de huur, hebben relatief veel huishoudens aangetrokken uit de regio. De grootste uitstroom van huishoudens vindt plaats vanuit de meergezins dure huur, meergezins goedkope koop en eengezins dure huur. Er is een te krap aanbod van betaalbare en dure eengezins koopwoningen (€ 172.000 t/m € 350.000). Deze woningen zijn, vanuit een ander beleidspunt dan het realiseren van



doorstroming, nodig om huishoudens vast te houden in Arnhem en niet te laten vertrekken naar omliggende gemeenten. Puur gelet op de doorstroming zou het beter zijn deze huishoudens juist te laten vertrekken, zodat er woningen vrijkomen.

Deelgebiedsniveau

De vier deelgebieden hebben elk hun eigen functie binnen het functioneren van de Arnhemse woningmarkt. Het deelgebied Centrum e.o. kent de grootste instroom van huishoudens uit de regio, gevolgd door P'haaf/Malb.,K/V'burg. Deze beide deelgebieden kennen ook het grootste aantal vertrekkende huishoudens, maar per saldo is er wel een duidelijk vestigingsoverschot.

Binnenverhuizers verhuizen vanuit het Centrum e.o. en P'haaf/Malb.,K/V'burg naar Groen Noord en Zuid. Daarmee is er een duidelijke doorstroming vanuit het binnenstedelijke naar de meer perifere gebieden. Groen Zuid is in de onderzochte tijdsperiode per saldo het meest geliefde deelgebied geweest om naar toe te verhuizen, zowel onder de binnenverhuizers als onder de vestigers. P'haaf/Malb.,K/V'burg was per saldo het minst geliefd.

Hoofconclusies gerealiseerde doorstroming

- Veel verhuisbewegingen vinden plaats binnen de eigen wijk, of anders naar de direct omliggende wijk. Verhuizen is daarmee sterk geografisch gebonden.
- De twee grootste haperingen in de doorstroming zijn: vanuit het betaalbare huursegment (eengezins en meergezins) en vanuit het eengezins goedkope koopsegment. In de betaalbare huur is sprake van een zogenaamde 'prop' in de woningmarkt.
- Het relatief grote vertrek van huishoudens naar de regio uit de meergezins dure huur, meergezins goedkope koop en eengezins dure huur lijkt erop te duiden dat er te weinig aanbod in Arnhem is (of vrijkomt) in de eengezins betaalbare en dure koop.
- Veel huishoudens uit de regio vestigen zich in de meergezins goedkope en betaalbare huur, vanwege de grote omvang van de voorraad die hiervan is in Arnhem.
- Groen Noord en Groen Zuid zijn eindbestemmingen in het doorstromingsproces op de Arnhemse woningmarkt. Deelgebied P'haaf/Malb.,K/V'burg en Centrum e.o. zijn instroom en doorstroomgebieden. Er stromen veel huishoudens uit de regio in, maar er stromen ook veel binnenverhuizers door naar de andere deelgebieden.
- In tegenstelling wat vaak gedacht wordt is het niet huur of koop dat veel invloed heeft op de doorstroming, maar het gaat om eengezins in plaats van meergezins. Eengezinswoningen in de gehele huur en koopsector veroorzaken de meeste doorstroming.

8.1.3 Verschillen met gewenste doorstroming

Het gerealiseerde verhuispatroon in Arnhem wijkt behoorlijk af van het landelijk gemiddelde. Dit heeft waarschijnlijk voor een belangrijk deel te maken met de grote voorraad huurwoningen en meergezinswoningen in Arnhem. Daarmee wijkt de woningvoorraad af van het landelijk gemiddelde, waardoor ook afwijkingen in het gerealiseerde verhuispatroon zijn te zien.

De grootste afwijking in het gerealiseerde verhuispatroon met het landelijk gemiddelde is te zien binnen de eengezins koopsector. In Arnhem zijn bijna 20% minder huishoudens ten opzichte van het landelijk gemiddelde van een eengezins koopwoning naar een andere eengezins koopwoning verhuisd. En er is totaal gezien ruim 30% minder verhuisd naar de eengezins koop. De huursector (eengezins en meergezins) is daarentegen ten opzichte van het landelijk gemiddelde met 16% á 17% meer door huishoudens betrokken.

Kijkend naar de Arnhemse verhuiscapaciteit dan zijn huishoudens in meergezins koopwoningen verhoudingsgewijs het meest verhuisd, beduidend meer dan ze hadden gewenst. Kijkend naar de deelgebieden is te zien dat dit hoofdzakelijk voor rekening komt van het deelgebied Centrum e.o., en ook een deel voor P'haaf/Malburg. De werkelijke verhuizingen verlopen in Groen Zuid, en met name in Groen Noord, vrijwel geheel volgens de gewenste verhuiscapaciteit.

Verder ingezoomd op de woonwensen is te zien dat de gewenste woning niet altijd is gevonden. Er zijn meer huishoudens dan gewenst terecht gekomen in de meergezins- en huursector. De wens naar eengezins koop te verhuizen is in verhouding het minst gerealiseerd, zowel bij de binnenverhuizers, als bij de vestigers. Groen Zuid is het enige



deelgebied waar meer eengezinswoningen zijn betrokken dan gewenst. Waarschijnlijk speelt Schuytgraaf hier een belangrijke rol, waardoor wellicht woonwensen zijn veranderd.

8.1.4 Toekomstige doorstroming berekenen

Het opgestelde rekruteringspatroon en de multipliematrix bieden naast de berekende verhuisketenlengtes ook nog een andere mogelijkheid. Zo kan met behulp van de multipliematrix ook de toekomstige doorstroming van een bepaald primair woningaanbod worden berekend. Daarmee is het mogelijk om bijvoorbeeld het woningbouwprogramma conform het MWP in te voeren in de multipliematrix en de effecten van het toevoegen van deze woningen te berekenen.

Door het toevoegen van nieuwe woningen wordt primair aanbod gegenereerd. Afhankelijk van het type primair aanbod komt er secundair aanbod vrij (woningen van doorstromers), en worden er altijd starters aan een woning geholpen. De multipliematrix geeft het totale doorstroomeffect van alle schakels in de keten weer. De som van de multipliers per rij (type woonsegment) geeft het totaal aantal woningen dat gemiddeld vrijkomt door het toegevoegde primaire aanbod van het betreffende type woonsegment. Hieronder (tabel 8.1) laat ik een voorbeeld zien van hoe zo'n berekening eruit ziet. Uitgegaan is van het toevoegen van 1.000 woningen aan de voorraad. Deze zijn verdeeld over de segmenten conform de percentages (MWP) zoals deze ongeveer tussen 2005 en 2009 zijn/worden gebouwd. Gelet op de doelstelling van dit onderzoek is geen verdere doorberekening van het woningbouwprogramma opgesteld. Ik wil hiermee alleen aangeven wat de verdere mogelijkheden zijn van de verkregen informatie uit de multipliematrix.

Bij de vooruitberekening van de effecten van het toevoegen van 1.000 woningen aan de voorraad wordt ervan uitgegaan dat de toekomstige markt er hetzelfde uitziet als de woningmarkt waarover het patroon is opgesteld en dat huishoudens nog steeds op dezelfde manier verhuizen. Met andere woorden: de komende jaren is er niets veranderd ten opzichte van de 2½ onderzochte jaren. In de praktijk is dit uiteraard nooit helemaal het geval, want de woningmarkt is (als het goed is) continu in beweging en staat onder invloed van vele externe factoren. Maar het geeft wel een richting aan van het te verwachte doorstromingseffect.

Tabel 8.1 Voorbeeld berekening effecten doorstroming MWP

	Multiplifier	Percentage toevoeging (MWP)	Toegevoegde woningen	Vrijkomend secundair aanbod
EG goedkope huur	1,68	4%	40	67
EG betaalbare huur	1,70	2%	20	34
EG dure huur	1,75	1%	10	18
EG goedkope koop	1,47	3%	30	44
EG betaalbare koop	1,56	15%	150	234
EG dure koop	1,62	18%	180	292
EG topsegment koop	1,42	10%	100	142
MG goedkope huur	1,43	10%	100	143
MG betaalbare huur	1,55	7%	70	109
MG duurdere huur	1,39	2%	20	28
MG goedkope koop	1,31	5%	50	66
MG betaalbare koop	1,34	14%	140	188
MG dure koop	1,31	7%	70	92
MG topsegment koop	1,23	2%	20	25
Totaal			1.000	1.479

Het toevoegen van 1.000 woningen conform bovenstaand programma leidt tot het vrijkomen van 479 woningen in de bestaande voorraad. Dit wil zeggen dat er met het bouwen van 1.000 woningen 479 doorstromers aan een woning worden geholpen, en ook exact 1.000 starters. Door te schuiven in het type nieuw te bouwen woningen kan zo gekeken worden op welke manier de meeste doorstromers aan een woning kunnen worden geholpen. Door bijvoorbeeld maar 10 woningen in de eengezins dure huur te bouwen en 140 in de meergezins betaalbare koop, wordt het doorstroompotentieel niet volledig gebruikt. Door



bijvoorbeeld 10% minder MG betaalbare koop te bouwen en 10% meer EG dure huur, zouden 41 extra doorstromers aan een woning kunnen worden geholpen.

In dit rekenvoorbeeld is geen expliciete rekening gehouden met veranderingen in aanbod in de regio. Wanneer de bouwproductie in omliggende gemeente ineens veel hoger of lager komt te liggen heeft dit invloed op de verhuisketen lengtes. Zo zou een groter aanbod van goedkope en betaalbare woningen in een regiogemeente er toe kunnen leiden dat er minder vestigers naar Arnhem komen, waardoor de verhuisketen lengtes toenemen ten opzichte van de vorige periode. Omgekeerd geldt dit uiteraard ook.

8.2 Kritische reflectie op het onderzoek

Het onderzoek dat hier voor u ligt is een gedegen uitgevoerd onderzoek, maar wel uitgevoerd in een relatief kort tijdsbestek. Dit heeft ook uitwerking gehad op een aantal aspecten van het onderzoek.

Een groot deel van de tijd is besteed aan het bewerken, koppelen en analyseren van de data en het weergeven van de juiste gegevens. Daarmee is het opstellen van het gerealiseerde verhuispatroon verreweg het belangrijkste onderdeel van dit onderzoek. In verband met de geringe tijd die overbleef is er geen uitgebreide analyse gemaakt van het gewenste verhuispatroon aan de hand van secundair onderzoek. Slechts het WoON Arnhem 2006 is in hoofdlijnen gebruikt. De confrontatie tussen de gerealiseerde verhuisbewegingen en de gewenste verhuisbewegingen is daarom helaas wat summier.

Door het tijdsgebrek is er bij het verzamelen en bewerken van de data ook een aantal stappen niet ondernomen. Zo zouden via de corporaties en Entree meer gegevens over de huurvoorraad op te vragen zijn geweest. Waarschijnlijk zouden dan van alle huurwoningen de huurprijzen bekend zijn geweest en ook of huurwoningen betrokken zijn door een starter of een doorstromer. Een deel van de ruis in de huursector zou op deze manier zijn weg te nemen, wat ten goede zou zijn gekomen aan de verdere optimalisatie van de resultaten van het onderzoek.

Voor een vervolgonderzoek is het aan te bevelen ook de huurprijzen in de particuliere sector op een of andere manier te inventariseren. Misschien is het mogelijk om steekproefsgewijs van een aantal type particuliere huurwoningen de huurprijzen te achterhalen en dit te extrapoleren op de gehele particuliere huurvoorraad.

Een andere belangrijke stap in het onderzoek, die achteraf gezien uitgebreider had kunnen worden uitgevoerd, is het normeren van het doorstromingsprobleem. Het gehele onderzoek geeft uitgebreide analyses van gerealiseerde verhuisstromen weer, maar een mogelijk doorstromingsprobleem wordt slechts aan de hand van een drietal indicatoren benaderd. Daardoor is het trekken van de conclusie van waar nu precies doorstromingsproblemen zijn lastig. Een meer diepgaande theoretische analyse van doorstroming samen met een bredere literatuurverkenning zou kunnen leiden tot het van te voren opstellen van een uitgebreide meetmethodiek voor het bepalen van een doorstromingsprobleem.

Oorspronkelijk waren er in de onderzoeksopzet 20 woonsegmenten geformuleerd, die in dit onderzoek zijn teruggebracht tot 14 en een segment onbekend. Achteraf gezien zou het beter zijn geweest om toch een aantal extra prijssegmenten toe te voegen. De grens tussen betaalbare huur en dure huur ligt nu op de liberalisatiegrens (€632,- in 2008). Voor een nog beter beeld van de werking van de huurmarkt zal het voor een volgend onderzoek beter zijn de huurmarkt op te delen in minimaal 4 prijssegmenten. De betaalbare huur wordt dan opgesplitst, met een tussengrens op de aftoppingsgrens. Ditzelfde geldt voor het woonsegment dure koop dat nu een relatief groot woonsegment is met een prijsrange van €225.000,- tot €350.000,-. Er zou bijvoorbeeld een tussengrens gelegd kunnen worden rond de €275.000,-. Door meer woonsegmenten te selecteren kan er nog beter inzicht worden verkregen in de doorstroming binnen de huur- en koopsector en de gemaakte wooncarrières van huishoudens.

De geleverde methodiek en opgestelde dataset behorende bij dit onderzoek geeft een schat aan informatie. Deze informatie, die gezien kan worden als een positief neveneffect van dit onderzoek, kan de gemeente Arnhem tot veel meer doelen van nut zijn. De opgestelde dataset is daarmee in de toekomst misschien nog wel waardevoller voor de gemeente Arnhem dan het hier voorliggende onderzoek.



8.3 Aanbevelingen

Dit onderzoek is gericht op de Arnhemse woningmarkt en de lokale invloed die de gemeente Arnhem heeft op het bevorderen van de doorstroming. De volgende aanbevelingen richten zich dan ook specifiek op de invloed die de gemeente Arnhem kan uitoefenen op het stimuleren van doorstroming, en niet zozeer op instrumenten die bijvoorbeeld corporaties kunnen implementeren of veranderingen in bijvoorbeeld fiscale regimes. Het gaat hier om aanbevelingen waar de gemeente wat mee kan.

Doorstroming scheefwoners

In het theoretisch kader heb ik laten zien dat er een onderscheid bestaat tussen bewust en gedwongen scheefwonende huishoudens. De groep huishoudens die gedwongen scheef woont, te goedkoop of te duur, heeft de keuze om scheef te wonen niet bewust gemaakt. Doordat er, om wat voor reden dan ook (opstopping of 'gat' in de woonladder), een mismatch is tussen vraag en aanbod worden zij gedwongen een woning te betrekken die niet aan hun wens voldoet. Het is deze groep gedwongen scheefwonende huishoudens waar mijn inziens aandacht aan moet worden besteed. Zij moeten weer doorstroomkansen krijgen op de woningmarkt. Dit zou kunnen betekenen dat de bewust scheefwonende huishoudens verleid of verplicht moeten worden om door te stromen, en daarmee andere gedwongen scheefwonende huishoudens aan een woning te helpen die beter past bij de wooncarrière. Vervolgens is het een beleidskeuze of en in welke mate er met gericht beleid getracht wordt deze huishoudens te laten doorstromen. Of er kan gekozen worden om strategisch te bouwen voor de 'gaten' op de woonladder.

Een manier om de bewust scheefwonende huishoudens te laten doorstromen is inkomensafhankelijke huur. Wanneer het inkomen van een huurder van een sociale huurwoning is gestegen, gaat de huurder meer huur betalen. Op deze manier moet doorstroming worden ontlokt en het gat tussen huren en kopen worden verkleind. Er zitten ook nadelen aan de inkomensafhankelijke huur. Wanneer een huishouden meer gaat verdienen, stijgen de huurlasten. Daarmee wordt je als het ware gestraft voor het feit dat je meer verdient. Dit is een veelgehoord tegenargument op dit instrument. Persoonlijk ben ik niet voor het instrument van de inkomensafhankelijke huur, maar meer voor het inkomensafhankelijke labelen van de goedkoopste huurwoningen. Meer hierover onder het woonruimteverdelingsysteem.

Geén subsidies voor nieuwkomers (wel koopstarters)

Het creëren van doorstroming en het aan een woning helpen van starters wordt door beleidsmakers en bestuurders nog vaak als logisch gevolg op elkaar gezien. Maar doorstroming staat totaal los van het helpen van starters. Iedere verhuisketen helpt uiteindelijk maar één starter aan een woning. Tenminste, bij het verstrekken van startersleningen in de klassieke zin van het woord. Er wordt dan alleen bepaald welke starter dit is. Er worden niet meer starters mee geholpen.

De term starterlening is verwarrend. Feitelijk gaat het vaak niet om een starter, maar om een koopstarter. Wanneer leningen verstrekt worden aan koopstarters kan dit juist de doorstroming bevorderen omdat de koopstarter een (sociale) huurwoning achterlaat. Deze starter is dan feitelijk een doorstromer en sluit geen verhuisketen af.

Kortom, leningen voor koopstarters bevorderen de doorstroming. Wanneer de startersleningen ook toegankelijk zijn voor huishoudens van buiten Arnhem of huishoudens die géén lege woning achterlaten in Arnhem, dan komen er feitelijk meer nieuwkomers op de Arnhemse woningmarkt. Dit gaat dan ten koste van de doorstroming in Arnhem. Gelet op het bevorderen van doorstroming is het van belang om goed de voorwaarden voor de starterslening te bezien.

Aan het verlenen van startersleningen kan ook het nadeel zitten dat de woonlasten voor de startende koper hoger worden. Dit komt omdat andere woonlasten worden beïnvloed door de prijs van de woning: de premie van de opstalverzekering, de onderhoudskosten en belastingen zoals de OZB, de waterschapsheffing en de bijtelling van het eigenwoningforfait. Hoe duurder het huis, hoe hoger deze kosten zijn. Het is daarom aan te bevelen de verleende (koop)startersleningen goed te monitoren om de bekijken of huishoudens de woonlasten ook



op langere termijn kunnen opbrengen, en niet na een paar jaar weer terugvallen op de huursector of op basis van de woonquote kunnen worden gezien als dure scheefwoners.

Actualiseren en afbouwen woonruimteverdelingsysteem

Essentieel is het verlenen van voorrang aan doorstromers, dat wil zeggen huishoudens die een lege woning in Arnhem achterlaten. Als die soepeler tussen woningen en gebieden kunnen verhuizen, is daarmee winst in termen van meer verhuisbewegingen te behalen. Daarom is het aan te bevelen het regionale woonruimteverdelingsysteem nog eens goed onder de loep te nemen, en zondig aan te passen.

De huurwoningmarkt in Arnhem is bijna volledig gereguleerd. Alleen een klein aantal woningen bevindt zich in de vrije huurmarkt boven de liberalisatiegrens. De sociale huurwoningen worden toebedeeld aan huurders via het woonruimteverdelingsysteem. Het toewijzingsbeleid voor de sociale huursector (Entree) is bepaald niet stimulerend voor het creëren van een grotere verhuisdynamiek binnen de sociale huursector. Het woonruimteverdelingsysteem gaat uit van het opbouwen van woonduur of inschrijftijd. Naarmate iemand langer ingeschreven staat of al langere tijd in een huurwoning woont, stijgt de meettijd. Op het moment dat je verhuist naar een andere huurwoning verlies je al je opgebouwde woonduur. Dit heeft twee nadelige effecten. Ten eerste verhuis je door dit systeem pas als je je ideale woning hebt gevonden. Daardoor blijft iemand langer in de huidige woning wonen dan op basis van de levensloopcyclus is te verwachten. Scheefwonen wordt op deze manier in de hand gewerkt. Een tweede nadeel ontstaat wanneer dan toch wordt verhuisd en daarbij de opgebouwde woonduur verloren gaat. Doordat de woonduur verloren is gegaan, moet men weer van voor af aan beginnen met het opbouwen van de woonduur. De woning waarin men is komen te wonen, blijft daarmee weer voor jaren bezet. Men zit als het ware vast aan deze woning. Daarmee verhuizen huishoudens pas wanneer ze hun droomwoning hebben gevonden. Dit is ook terug te zien in de lange wachtlijsten en vele weigeringen.

Beter zou het zijn om het systeem te veranderen, zoals dat bijvoorbeeld in de regio Amsterdam recentelijk is gebeurd. Huishoudens die verhuizen behouden (een deel) van hun woonduur of punten wanneer zij binnen een bepaalde periode doorverhuizen. Een andere mogelijkheid is het invoeren van het 'proef samenwonen'. Een jong stel dat wil gaan samenwonen, kan daarbij met behoud van de woonduur voor de periode van maximaal een jaar bij iemand intrekken. Als dit samenwonen bevalt, en men woont na een jaar nog steeds samen, dan vervalt de woonduur. Mocht het samenwonen onverhoopt toch tegenvallen, dan kan binnen dit jaar met behulp van de opgebouwde woonduur alsnog een andere woning gezocht worden. Een extremere variant is dat niet de woonduur behouden blijft, maar dat er een terugkeergarantie is naar de vorige woning. Met deze variant wordt inmiddels op kleinere schaal geëxperimenteerd, waarbij de eerste resultaten uiterst interessant zijn (o.a. ook Amsterdam).

Er kan nog een slag verder worden gemaakt. Het woonruimteverdelingsysteem is nu voor bijna alle corporatiewoningen in Arnhem van toepassing, omdat de grens is gelegd bij de aftoppingsgrens. Deze grens kan verlaagd worden, bijvoorbeeld naar de kwaliteitskortingsgrens (€349,- in 2008). Op deze manier ontstaat er een grotere vrije huurmarkt waarop meer verhuisdynamiek ontstaat. Alleen de echt goedkope sociale huurwoningen worden nog verdeeld tussen de huishoudens die echt aangewezen zijn op deze woningen. Daarbij kan, net zoals bij studenten gebeurt in de vorm van campuscontracten, een inkomenscheck worden toegepast. Een huurder met weinig inkomen die een goedkope sociale huurwoning betreft, weet bij het tekenen van het huurcontract dat bij stijging van het inkomen boven een bepaalde grens de woning binnen een bepaald aantal jaren verlaten moet worden. Op deze manier wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de weerstand die bestaat tegenover een vergelijkbaar instrument als de inkomensafhankelijke huur.

Ook kan gekozen worden om het bepalen van de meettijd geheel anders in te richten, zoals bijvoorbeeld in de Regio Holland Rijnland (woonzicht.nl) is gebeurd. Daar wordt de populariteit van de achtergelaten woning meegeteld als criterium in de volgordebepaling van toe te bedelen huurwoningen. De eerste resultaten zijn daar echter nog niet enthousiasmerend. Het verdeelsysteem is voor de huurders te ingewikkeld geworden en niet transparant genoeg, waardoor het systeem eigenlijk (nog) niet goed werkt.



Als laatste slag zou op termijn het woonruimteverdelingsstelsel zelfs bijna helemaal afgeschaft kunnen worden. Alleen bepaalde urgenten zouden dan nog aanspraak kunnen maken op het stelsel, de rest begeeft zich op de vrije markt. Dit zal veel meer dynamiek veroorzaken. Huishoudens kunnen zo vaak verhuizen als ze maar willen. Het enige wat ze hoeven te doen is te reageren op de vrijgekomen huurwoningen. Dit heeft ook nog een ander groot voordeel. Woningen van onvoldoende kwaliteit zullen door het afschaffen van het verdelingsstelsel uit de markt vallen. Corporaties worden daarmee (eindelijk) gedwongen om de kwaliteit van deze woningen op peil te houden. Critici zullen zeggen dat er massaal mensen 'in de slaapzak in de rij gaan liggen' om de zo geliefde goedkope huurwoning in bijvoorbeeld hartje centrum te bemachtigen, en dat de huishoudens die echt op de goedkope sociale huurwoningen zijn aangewezen verdrongen kunnen worden. Het afschaffen zou dus niet werken omdat er een tekort is aan goedkope woningen en er toch sprake zou zijn van verdringing. Mijn inziens zijn er twee redenen waarom het stelsel op langere termijn toch bijna in zijn geheel afgeschaft kan worden. Als eerste is er geen sprake meer van een tekort aan goedkope sociale huurwoningen in Arnhem, zeker niet wanneer er ook inkomensafhankelijk gelabeld gaat worden. Gelet op het aantal huishoudens in de aandachtsgroep zijn er ruim voldoende woningen in de kernvoorraad (o.a. WoON Arnhem 2006, 2007). Ten tweede blijkt dat aan de hand van de verhuispatronen die in dit onderzoek zijn opgesteld huishoudens zeer geografisch gebonden zijn aan hun woonomgeving. Zelfs in het nu zeer gesloten huurwoningmarkt systeem accepteren huishoudens vaak alleen een woning in hun eigen of omliggende buurt. En dat terwijl ze nu toch bepaald niet veel keuzevrijheid hebben. Er is mijn inziens geen enkele aanwijzing dat dit in een vrijere markt heel anders zou zijn. Maar om hier zeker van te zijn zou het goed zijn om hier nader onderzoek naar te doen, alvorens het verdeelsysteem helemaal af te bouwen.

Woningvoorraad

Stop met het bruto toevoegen van sociale huurwoningen. De vervangingsvraag is uiteraard gerechtvaardigd, maar spreid deze nieuw te bouwen sociale huurwoningen over de stad. De goedkope huurwoningvoorraad is totaal gezien groot genoeg voor Arnhem en directe omgeving. Vestigers en binnenverhuizers hebben in de onderzochte periode totaal gezien hun huurwens kunnen realiseren. Een koopwoning is echter minder voorhanden en de koopwens wordt dan ook veel minder gerealiseerd.

Gelet op het realiseren van een zo groot mogelijke doorstroming en gelet op het gerealiseerde verhuispatroon tussen 1-1-2006 en 31-6-2008 levert het toevoegen van eengezinswoningen de grootste doorstroming op. Met name de dure eengezins huur (> € 632,-) en dure eengezins koopwoningen (€225.000,- / €350.000,-). Het bouwen van appartementen draagt zo goed als niet bij aan de doorstroming in Arnhem. Appartementen trekken wel relatief veel huishoudens uit de regio aan, waardoor de doorstroming voor Arnhemse huishoudens zelfs afneemt. Om huishoudens wooncarrière te laten maken in Arnhem en voor Arnhem te behouden moet meer ingezet worden op het bouwen van eengezinswoningen.

Er blijkt ook een duidelijke vraag naar meer eengezinswoningen, wat het bouwen ervan rechtvaardigt. Schuytgraaf is een project met veel nieuwe eengezinswoningen, en dit is ook terug te zien in de verhuispatronen. Gelet op het bewerkstelligen van doorstroming is het daarom goed geweest om Schuytgraaf te bouwen. Maar de doorstroming die gerealiseerd wordt door een project als Schuytgraaf is wel heel lokaal. Huishoudens zijn zeer sterk geografisch gebonden aan wijken, waardoor het bevorderen van de doorstroming door het toevoegen van eengezinswoningen erg afhankelijk is van de locatie in de stad. Met Schuytgraaf is vooral in Arnhem zuid doorstroming gecreëerd. Arnhem noord-west zit nog het meest 'op slot'. Om in Arnhem noord meer doorstroming te kunnen bewerkstelligen, is het daarom noodzakelijk om (grote) hoeveelheden eengezinswoningen in Arnhem noord toe te voegen aan de voorraad, en dan vooral op locaties waar deze er nu nog weinig zijn. Mogelijke ontwikkelingslocaties zijn dan Presikhaaf en Centrum-Oost (Het Broek). Met name Centrum-Oost is geschikt vanwege de perfecte centrale ligging tussen de wijken met de grootste aantallen meergezinswoningen zoals het Centrum, Spijkerskwartier, Presikhaaf en Malburgen.

Samengevat:

- Bouw eengezinswoningen, geen meergezinswoningen (afgezien van echte toplocaties in het centrum). Bouw ze in het koopsegment waar nog weinig koop is (Centrum-Oost/Malburgen/Presikhaaf), en bouw eengezins huurwoningen waar nog weinig huur is (Arnhem noord-west).



Vrijgeven splitsing/samenvoeging woningen

Het is gebleken dat de nieuwbouwprojecten een belangrijke rol hebben gespeeld in de gerealiseerde doorstroming. Maar nieuwbouw is niet het enige instrument. De bestaande voorraad moet ook vooral flexibel zijn om vraag en aanbod te kunnen matchen. Zo kan transformatie van bestaande woningen naar de betaalbare en duurdere segmenten door vrijgeven van splitsing en samenvoeging ook de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Zo is in Amsterdam juist in de stadsdelen die veel flexibiliteit van splitsing en samenvoeging toelaten een bloeiende woningmarkt ontstaan en zijn opbloeiende wijken te zien (Kremers, pp.21, 2008). Aan te bevelen is daarom om de splitsingsverordening zo flexibel mogelijk op te stellen om de doorstroming te bevorderen.

50% norm betaalbaar bouwen in regiogemeenten naleven

De 35% norm voor betaalbare woningbouw in projecten in Arnhem is een te bediscussiëren norm. De kernvoorraad (goedkope en betaalbare huur) in Arnhem bestaat kwantitatief gezien uit voldoende woningen. Voor Arnhem is het vooral van belang dat de randgemeenten de afspraken conform 50% betaalbare woningbouw (blijven) nakomen. De randgemeenten hebben als taak de stad Arnhem te ontlasten door meer betaalbare woningen bij te bouwen.

Deze discussie rondom het bijbouwen van betaalbare woningen in de randgemeenten, en niet alleen in de steden, is een discussie die in veel middelgrote en grote steden speelt. Ook in de Tweede Kamer is hier de afgelopen jaren veelvuldig over gesproken. Voormalig Minister Vogelaar (WWI) was zelfs bereid om randgemeenten die regionale afspraken omtrent het voldoende bouwen van betaalbare woningen niet nakwamen, een aanwijzing te geven. In de Stadsregio zijn ook gemeenten die de gemaakte afspraken niet geheel nakomen. Voor de periode na 2010 (tot dan lopen de huidige afspraken) heeft de gemeente Beuningen zelfs al aangegeven niet meer conform de 50% norm te bouwen, maar conform de 35% norm.

Voor Arnhem is het van groot belang dat de afspraken in regioverband nagekomen gaan worden. Met name uit de regio komt veel instroom terecht in goedkope en betaalbare meergezins huurwoningen. Daarom moet er druk uitgeoefend worden op de regio om ook haar verantwoordelijkheid te (blijven) nemen, en moet ook voor de periode na 2010 weer regiobreed ingezet worden op een hoger aandeel te bouwen betaalbare woningen in de randgemeenten.

Afspraken nieuwbouwproductie omgooien naar doorstroomproductie

In de regioafspraken met het rijk over de te leveren woningbouwproductie wordt puur en alleen ingezet op het kwantitatief produceren van voldoende woningen. Er is maar één indicator, en dat is het aantal opgeleverde woningen. Op basis hiervan wordt Rijkssubsidie verleend aan de regio. Met deze meetmethodiek gaat er een stimulans uit om goedkope standaard (meergezins)woningen bij te bouwen die gemakkelijk te realiseren zijn.

In het rapport Kremers (2008), waar aanbevelingen worden gedaan richting de Ministers van WWI en Financiën over de woningmarkt, wordt terecht het advies gegeven om in afspraken tussen Rijk en regio's twee kwantitatieve indicatoren te gaan hanteren: een voor doorstroming en een voor nieuwbouw. Op deze manier wordt niet alleen gekeken naar woningbouwproductie, maar ook naar het verbeteren van de kwaliteit en het functioneren van de woningmarkt.

Het zou goed zijn om in Arnhem, vooruitlopend op een eventuele toekomstige landelijke methodiek, al te beginnen met het meten en af te rekenen in termen van doorstroming. De aangeboden methodiek in dit onderzoek biedt daartoe een eerste stap. Middels deze methodiek kunnen de doorstroomeffecten van toekomstige woningbouwprogramma's doorberekend worden.

Overbruggingsgarantie geen goed instrument voor doorstroming in koopmarkt

De huurmarkt is bijna volledig gereguleerd, en o.a. met het woonruimteverdelingsstelsel kan gestuurd worden in de doorstroming. Het belangrijkste sturingselement in de koopmarkt is de vraagprijs. Ten tijde van de huidige kredietcrisis en economische recessie is een prijscorrectie het enige wat huishoudens er toe kan zetten huizen te kopen. Er zijn minder lokale sturinginstrumenten denkbaar, behalve dan het bouwen van woningen. Maar het is belangrijk voor de doorstroming, zeker gezien de huidige kredietcrisis, dat huishoudens

woningen blijven kopen. Zij doen dit nu echter pas wanneer de huidige woning verkocht is, omdat ze geen (langdurige) dubbele woonlasten willen dragen.

Een aantal makelaars in Nederland promoot daarom een soort garantieregeling voor tijdelijke dubbele woonlasten. Voor een periode van 1 tot 2 jaar kan een koper van een huis zich verzekeren tegen circa 2,5% van de koopsom van de nieuwe woning. Deze overbruggingsgarantie is een leuk bedacht instrument door makelaars, maar het kost ze zelf niets. De kopende en verkopende partij zijn degene die de garantie betalen. En dan nog is er feitelijk geen sprake van echte garantie, want na 1 of 2 jaar houdt de garantie op. Is je huis daarna niet verkocht, heb je extra geld betaald, maar zit je nog steeds met je woning. Deze overbruggingsgarantie zal naar waarschijnlijkheid dan ook niet bijdragen aan het stimuleren van de verkoop van woningen. Alleen een prijsdaling zal de verkoop en daarmee de doorstroming op langere termijn stimuleren.

Periodiek herhalingsonderzoek

Dit rapport kan gezien worden als een 0-meting. Het wordt nog waardevoller als dit onderzoek over 2½ jaar opnieuw wordt uitgevoerd. Mijn aanbeveling is dan ook richting de afdeling Wonen en de afdeling OSJA, om dit onderzoek periodiek uit te voeren. Zo kunnen resultaten over de tijd vergeleken worden en ontstaat een nog beter beeld van de dynamiek op de woningmarkt.

Ook is het een goede zaak om de woonwensen in Arnhem eens beter in beeld te brengen. Het WoON geeft in zijn opzet maar zeer beperkt informatie over de woonwensen van de Arnhemse huishoudens, en eigenlijk alleen op een gemiddeld stadsniveau. Het zou goed zijn om de woonwensen meer op deelgebied-, of zelfs wijkniveau in beeld te brengen. Dit lokale woonwensen onderzoek kan bijvoorbeeld in samenwerking met de Arnhemse woningcorporaties worden uitgevoerd. Wanneer dit onderzoek al in 2009 wordt uitgezet, kan het ook als input dienen voor de woonwensen in het herhalingsonderzoek.



Literatuurlijst

- Bos, G.D., E.M. de Bruijn, (2007), *Van kamerwens naar koopwoning, onderzoek naar doorstroming aan de onderkant van de Utrechtse woningmarkt*. Universiteit Utrecht, Faculteit Geowetenschappen, Stadsgeografie (master thesis).
- Bouwmeester, H.J.F.M, (2004), *Duurdere koopwoning en wooncarrière*. Technische Universiteit Delft, Delft University Press (proefschrift).
- Buiter, W., H. van Dalen, S. Eijffinger, K. Koedijk, C. Teulings, en A. van Witteloostuijn, (2006), *Over goede intenties en de harde wetten van de woningmarkt*, Advies van de Raad van Economische Adviseurs, In: Tijdschrift voor Politieke Economie, 2006, jrg 27 (6) pp 20-42.
- Dieleman, F.M., (2000), *Modelling residential mobility; a review of recent trends in research*. In: Journal of Housing and the Built Environment 16: 249-265, 2001.
- Dimensus, (2006), *Verhuisketenonderzoek Alphen aan de Rijn*. Dimensus beleidsonderzoek, nr. 262, Breda, 2006.
- Filius, F., A. de Vocht, (1989), *Planning en programmatuur: verhuisketens met Lotus 1-2-3*. Planning, nummer 35, pp. 39-46.
- Gemeente Arnhem: Nieuwenstein, J. en M. Hovius, (juni 2007), *WoON Arnhem 2006*. Afdeling OSJA, team onderzoek en statistiek.
- Gemeente Arnhem, Dients Stadsontwikkeling, (2004), *Arnhemse Woonvisie 2015; aantrekkelijke woonstad*. Drukkerij Haver.
- Gemeente Schiedam, (2003), *Verhuizen in Schiedam*. Onderzoek & Statistiek, gemeente Schiedam, december 2003.
- Goetgeluk, R., (1997), *Bomen over wonen. Woningmarktonderzoek met beslissingsbomen*. Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Hal, J. van, (2005), *Een housing history van een Zeister flatbuurt in het groen*. Utrecht, september 2005 (master thesis).
- Kremers, J.M., (2008), *Van een aanbodgestuurde naar een meer vraaggestuurde woningmarkt*. I.o.v. Ministers van WWI en Financiën.
- Kromhout, S., (2006), *Doorstroming bevorderen via woonruimteverdeling; Langere verhuisketens leiden niet tot minder kansen voor starters*. In: Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, 2006/4, p. 32.
- Marlet, G., C. van Woerkens, (2007), *'Leefbaarheid doorgrond'*. Stichting Atlas voor gemeenten, Utrecht, oktober 2007.
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (1982), *Woningbouwprogrammering, een nadere uitwerking. Deel 4, doorstroming*. Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Den Haag.
- Ministerie van VROM, (2007), *Wonen op een rijtje, de resultaten van het Woononderzoek Nederland 2006*. Den Haag, februari 2007.
- Ministerie van VROM, (2006), *Ruimte geven, bescherming bieden. Een visie op de woningmarkt*. Den Haag, juni 2006.
- Ministerie van VROM, (2003), *Nieuwbouw en herstructurering; Doorstroming en dynamiek in nieuwe en oude wijken*. November 2003, Den Haag.
- Nirov, (2008), *"Kamerfracties zijn appartementenbouw zat: woningaanbod en -vraag sluiten niet op elkaar aan"*. Persbericht op Nirov.nl n.a.v. haar campagne anderewoninmarkt.nu.
- PBL (Planbureau voor de Leefomgeving): Renes, G., M. Jókövi, (2008), *Doorstroming op de woningmarkt: van huur naar koop*. NAI uitgevers, Rotterdam, Den Haag 2008.
- RIGO (2005), (A. Buijs), *Verhuisketens in Amsterdam; reconstructie en effectverkenningen*. In opdracht van Huurdersvereniging Amsterdam, Rapport 88280, Amsterdam, april 2005.
- RIGO (2006), (A. Buijs en S. Kromhout), *Middeninkomensgroepen op de woningmarkt*, In opdracht van VROM-Raad, Rapport 93420, Amsterdam, augustus 2006.
- StadNetwerk, (2008), *Tussenstand Arnhemse Woonvisie 2015; Aantrekkelijke woonstad op koers*. StadNetwerk BV, maart 2008.
- Scholten, H.J., (1988), *Verhuisprocessen op de Nederlandse woningmarkt; een beleidsondersteunend model voor de woningbouw*. Utrecht, Geografisch Instituut Rijksuniversiteit Utrecht (proefschrift).
- Schoute, F.C., (1995), *Prestatie-analyse van telecommunicatiesystemen*. Technische Universiteit Delft.



- Statistisch Jaarboek, (2007), *Statistisch Jaarboek 2007*. Facilitaire Dienst, Gemeente Arnhem, Arnhem, december 2007.
- Teule, R.B.J., (1996), *Inkomen, doorstromen en uitsorteren; arm en rijk op de grootstedelijke woningmarkt*. Technische Universiteit Delft (proefschrift).
- Verschuren, P., H. Doorewaard, (2007), *Het ontwerpen van een onderzoek*. Uitgeverij LEMMA, Den Haag, 2007.
- Vries, de, P., P. Boelhouwer, (2006), *Woningkwaliteit, woningprijs en conjunctuur; de invloed van de conjunctuur op gevraagde woningkwaliteit en prijs-kwaliteitverhouding*. DGW/NETHUR Partnership 38, Utrecht 2006.
- VROM-raad, (2007), *Tijd voor keuzes, perspectief op een woningmarkt in balans*. Advies 064, VROM-raad, Den Haag, oktober 2007.
- VSO (2004), *Verhuisketens doorbreken stagnatie*. Vereniging voor Statistiek en Onderzoek. Via: <http://www.vsonet.nl/index.php?id=2953> (geraadpleegd op 5 augustus 2008).

Verklarende woordenlijst

Aandachtsgroep

De groep huishoudens die gezien haar (lage) inkomen in aanmerking komt voor huurtoeslag tot de 2^e aftoppingsgrens (3 of meerpersoons huishouden).

Achtergelaten woning

Huishoudens die zijn verhuisd vanuit een woning naar een andere woning laten een woning achter. De vorige woning van waaruit het huishouden is verhuisd, is de achtergelaten woning. Zowel de binnenverhuizers als de vertrekkers kunnen in dit onderzoek een woning hebben achtergelaten.

Betrokken woning

Huishoudens die zijn verhuisd vanuit een woning naar een andere woning betrekken een andere woning. De nieuwe woning waar het huishouden in is gaan wonen, is de betrokken woning. Zowel de binnenverhuizers als de vestigers kunnen in dit onderzoek een woning hebben betrokken.

Binnenverhuizers

Huishoudens (excl. 'starters') die binnen Arnhem verhuizen. Zij laten een lege woning achter in Arnhem en betrekken een andere lege woning in Arnhem.

Deelgebieden

De indeling in vier deelgebieden is overeenkomstig de indeling in het MWP (Meerjaren woningbouwprogramma).

Doorstroming

Doorstroming is het verschijnsel dat huishoudens verhuizen van de ene woning naar de andere binnen de eigen woningmarkt, waarbij de verlaten woning beschikbaar komt voor anderen. De nieuwe woning past qua grootte en prijs beter bij de gezinsomstandigheden dan de verlaten woning.

Eengezinswoning

Ook wel een grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.

Goedkope scheefheid

Goedkope scheefheid heeft betrekking op huishoudens niet behorend tot de aandachtsgroep, maar wel gehuisvest in een huurwoning tot de aftoppingsgrens (tot € 499,51 / € 535,33).

(Particulier) huishouden

"Een huishouden is een verzameling van één of meer personen, woonachtig in één woonruimte en daar beschikkend over een eigen respectievelijk gemeenschappelijke voorziening voor huishoudelijke verzorging, dat wil zeggen een voorziening voor voedsel en andere noodzakelijke levensbehoeften" (definitie particulier huishouden zoals het CBS dit



sinds 1990 hanteert). Het zijn de particuliere huishoudens waar het in dit onderzoek over gaat.

(Institutioneel) huishouden

Eén of meer personen die samen een niet-zelfstandige woonruimte bewonen en daar bedrijfsmatig worden voorzien in dagelijkse levensbehoeften. Ook de huisvesting vindt bedrijfsmatig plaats (definitie conform CBS). Het gaat om huishoudens in instellingen zoals verpleegtehuizen en kindertehuizen die daar voor langere tijd verblijven. In dit onderzoek zijn de verhuisbewegingen van institutionele huishoudens buiten beschouwing gelaten.

Huurtoeslag

Door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Woningen met een huurprijs lager dan de **ondergrens** van de huurtoeslag, komen niet voor subsidie in aanmerking. Verder wordt iedere huurder geacht een bepaald bedrag aan huur altijd zelf te kunnen betalen, ongeacht de hoogte van het inkomen. Dit is de **normhuur** en hierover ontvangt dus niemand huurtoeslag. Voor het deel van de huur tussen de normhuur en de zogenaamde **kwaliteitskortingsgrens** krijgt degene die voor huurtoeslag in aanmerking komt 100% toeslag. Boven de kwaliteitskortingsgrens wordt 75% van de huur door huurtoeslag gedekt tot een maximum huurbedrag. Dit bedrag, de **aftoppingsgrens**, verschilt voor één- of tweepersoonshuishoudens en voor drie- of meerpersoonshuishoudens. In bijzondere gevallen kan over het daarboven resterende huurbedrag tot de **liberalisatiegrens** (ook wel maximale huurgrens) nog voor 50% door huurtoeslag gedekt worden.

Kernvoorraad

Alle huurwoningen met een huur lager dan de aftoppingsgrens tot (€ 499,51 / € 535,33). De kernvoorraad is de voorraad woningen bedoeld voor de aandachtsgroep.

Meergezinswoning

Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

Nieuwkomer

Een huishouden dat bij de verhuizing géén lege woning achterlaat. In dit onderzoek alle vestigers (incl. 'starters') en de binnenverhuizende 'starters'.

Primair aanbod

Primair aanbod zijn woningen die leeg aangeboden worden zonder dat ze zelf vraag creëren.

Secundair aanbod

Secundair aanbod bestaat uit woningen die leeg aangeboden worden op de markt en daarbij een vraag creëren naar een andere woning.

Starter

Een starter is theoretisch gezien een woningzoekende die geen zelfstandige woning achterlaat. Dus niet alleen het in de dagelijkse praktijk veel gebruikte begrip 'jongere huisverlaters', maar bijvoorbeeld ook herstructureringsurgente, gescheiden personen en mensen die uit een andere woningmarkt komen.

'Starter'

In dit onderzoek is een 'starter' een verhuizend éénpersoonshuishouden tussen de 17 en 26 jaar. Deze 'starter' is in dit onderzoek een van de twee categorieën nieuwkomers. In de praktijk bestaan er verschillende categorieën nieuwkomers.

Standbestand

Databestand op een exacte peildatum. Het BGB bestand met de woningvoorraad is een standbestand.

Stroombestand

Databestand met alle cases tussen een begin en einddatum in. De verhuisbestanden binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers zijn stroombestanden.

Verbeteringsvoorstellen

Voorstellen voor het opstellen of aanpassen van (beleids)instrumenten ter bevordering van de doorstroming op de Arnhemse woningmarkt.

Verhuisbestand

Databestand van binnenverhuizers, vestigers of vertrekkers (zie ook stroombestand).

Verhuisketen

Een reeks van verhuizingen, die met elkaar verband houden. Als huishoudens met hoge inkomens van een goedkope woning naar een duurdere woning verhuizen, komen er woningen vrij voor mensen met lagere inkomens (Woonvisie Arnhem, p. 35, 2004).

Verhuisgeneigdheid

De wens van een huishouden binnen 2 jaar te verhuizen naar een andere woning.

Vertrekkers

Huishoudens (excl. 'starters') die uit Arnhem vertrekken. Zij laten allen een lege woning in Arnhem achter. De 'starters' onder de vertrekkers laten géén lege woning achter in Arnhem, en worden daarom niet gezien als vertrekkers.

Vestigers

Huishoudens (incl. 'starters') die van buiten Arnhem naar Arnhem verhuizen. Deze zich in Arnhem vestigende huishoudens zijn allen nieuwkomers op de Arnhemse woningmarkt.

Wijken

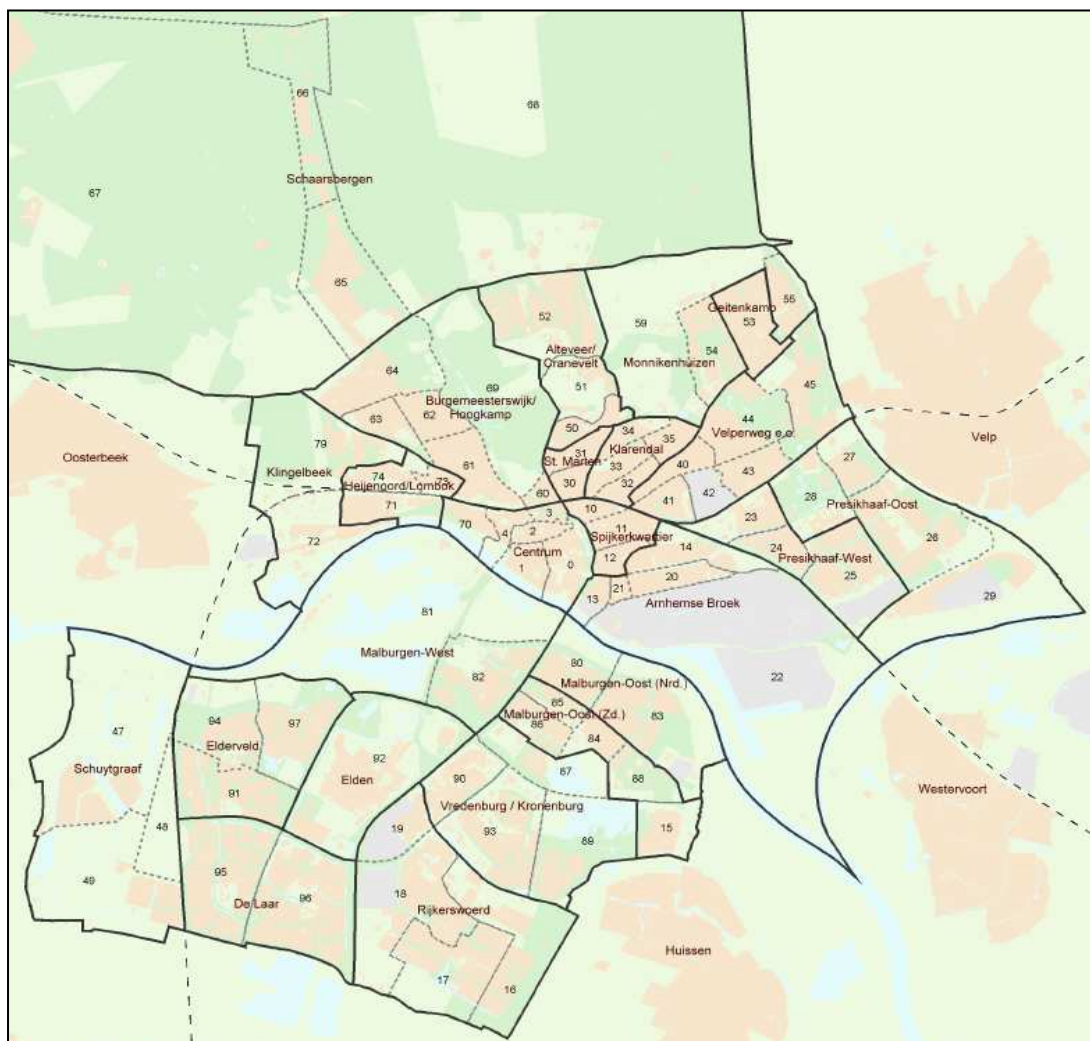
Voor de indeling in wijken is de indeling aangehouden conform de CBS buurt- en wijkindeling. Het betreft de indeling in 24 wijken (zie bijlage 1).

Woonsegment

Klasse indeling op basis van type woning (eengezins/meergezins), type eigendom (huur/koop) en prijssegment (goedkoop/betaalbaar/duur/topsegment).



Bijlage 1: Wijkindeling (conform CBS)



Centrum (1)

- 00 Markt
- 01 Weverstraat
- 02 Rijnstraat
- 03 Janssingel
- 04 Stationsplein
- 70 Utrechtsestraat

Spijkerkwartier (2)

- 10 Hommelstraat
- 11 Spijkerbuurt
- 12 Boulevardwijk

Arnhemse Broek (3)

- 13 Bij de John Frostbrug
- 14 Statenkwartier
- 20 Arnhemse Broek
- 21 Van Verschuierbuurt
- 22 Industrieterrein

Presikhaaf-West (4)

- 23 Presikhaaf I
- 24 Presikhaaf II
- 25 Presikhaaf III

Presikhaaf-Oost (5)

- 26 Over het lange water
- 27 Elsweide
- 28 Winkelcentrum Presikhaaf
- 29 IJsseloord

St.Marten/Sonsbeek-Zuid (6)

- 30 Sint Marten
- 31 Graaf Ottoplein e.o.

Klarendal (7)

- 32 Klarendal-Zuid
- 33 Klarendal-Noord
- 34 Onder de linden
- 35 Sint Janskerkstraat e.o.

Velperweg e.o. (8)

- 40 Velperweg-Noord
- 41 Molenbeke
- 42 Fabrieksterrein Enka
- 43 Plattenburg
- 44 Angerenstein
- 45 Paasberg

Alteveer en Cranevelt (9)

- 50 Sonsbeek-Noord
- 51 Hazegrietje
- 52 Alteveer-Cranevelt

Geitenkamp (10)

- 53 Geitenkamp

Monnikenhuizen (11)

- 54 Monnikenhuizen
- 55 Arnhemse Allee
- 59 Klarenbeek

Burgemeesterswijk/Hoogkamp (12)

- 60 Transvaalbuurt
- 61 Burgemeesterswijk
- 62 Gulden Bodem
- 63 Sterrenberg
- 64 Hoogkamp
- 69 Sonsbeek, Zijpendaal

Schaarsbergen e.o. (13)

- 65 Bakenberg
- 66 Schaarsbergen
- 67 West. van Schaarsbergen
- 68 Noordoost. van Schaarsbergen

Heijenoord/Lombok (14)

- 71 Lombok
- 73 Brouwerijweg e.o.
- 74 Heijenoord

Klingelbeek (15)

- 72 Klingelbeek
- 79 Het Dorp, Mariëndaal

Malburgen-West (16)

- 81 Meinerswijk en De Praets
- 82 Malburgen-West

Malburgen-Oost (Noord) (17)

- 80 Groene Weide
- 83 Kamillehof en Bakenhof

Malburgen-Oost (Zuid) (18)

- 15 't Duijfe
- 84 Immerloo I
- 85 Middelgraafaan e.o.
- 86 Zeegsingel e.o.
- 88 Immerloo II

Vredenburg/Kronenburg (19)

- 87 Eimersweide
- 89 Holthuizen
- 90 Kronenburg
- 93 Vredenburg

Elden (20)

- 92 Elden

Elderveld (21)

- 91 Elderveld-Zuid
- 94 Elderveld-Noord
- 97 Elderhof

De Laar (22)

- 95 De Laar-West
- 96 De Laar-Oost

Rijkerswoerd (23)

- 16 Rijkerswoerd-Oost
- 17 Rijkerswoerd-Midden
- 18 Rijkerswoerd-West
- 19 Overmaat

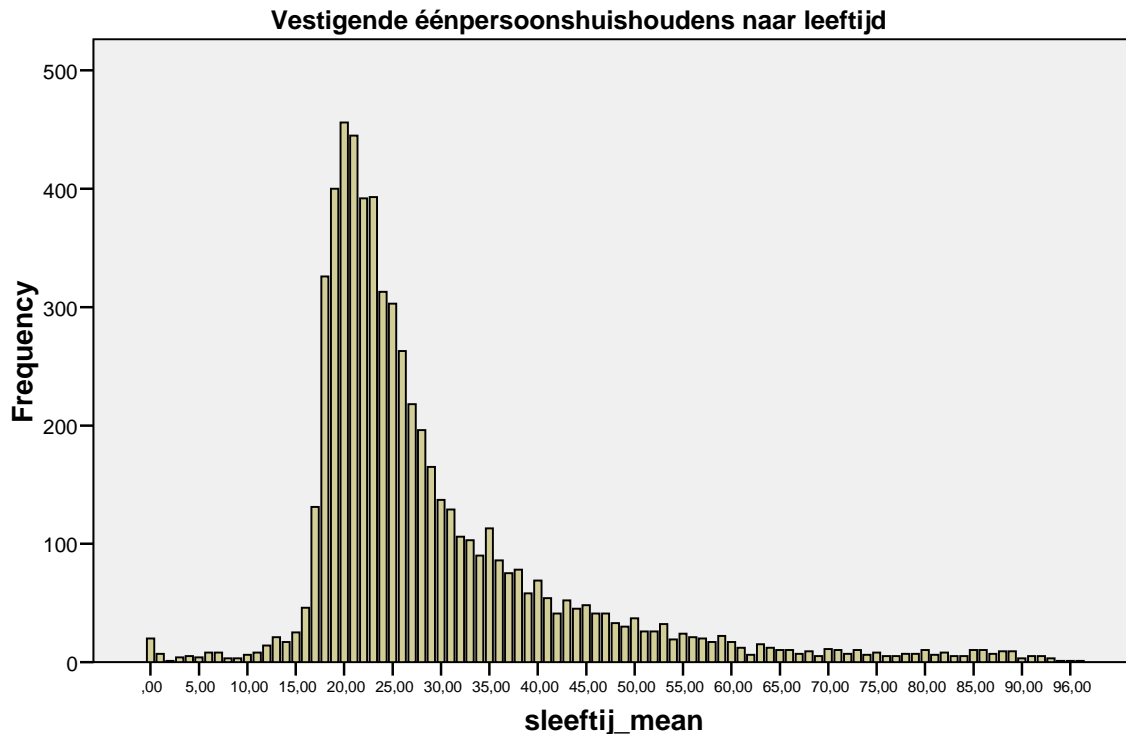
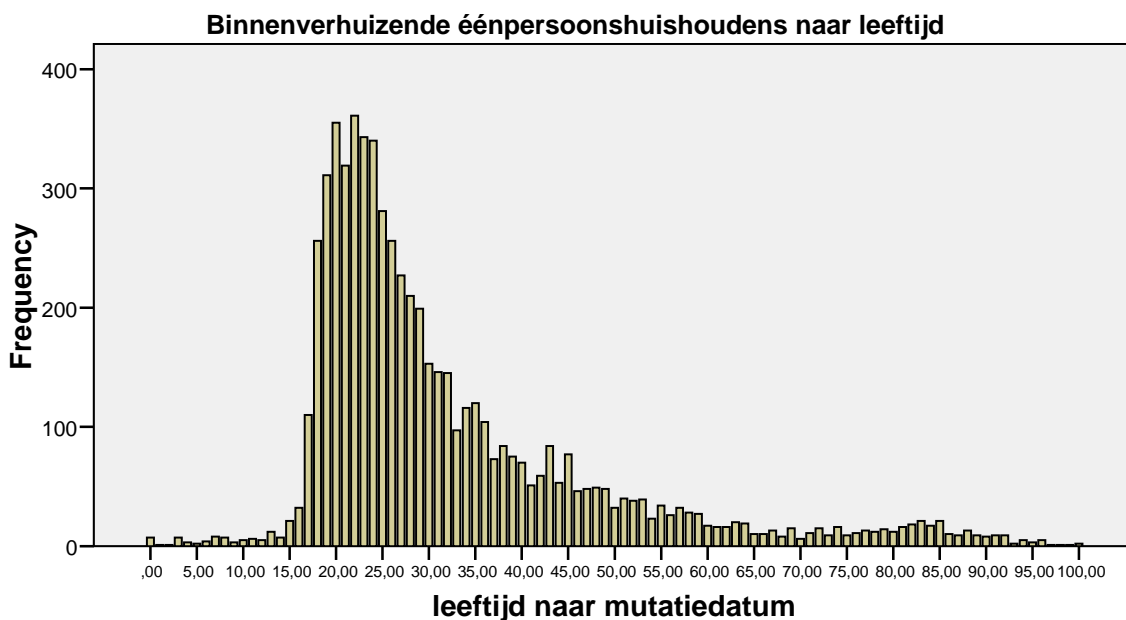
Schuytgraaf (24)

- 47 Schuytgraaf-Noord
- 48 Schuytgraaf-Centrum
- 49 Schuytgraaf-Zuid



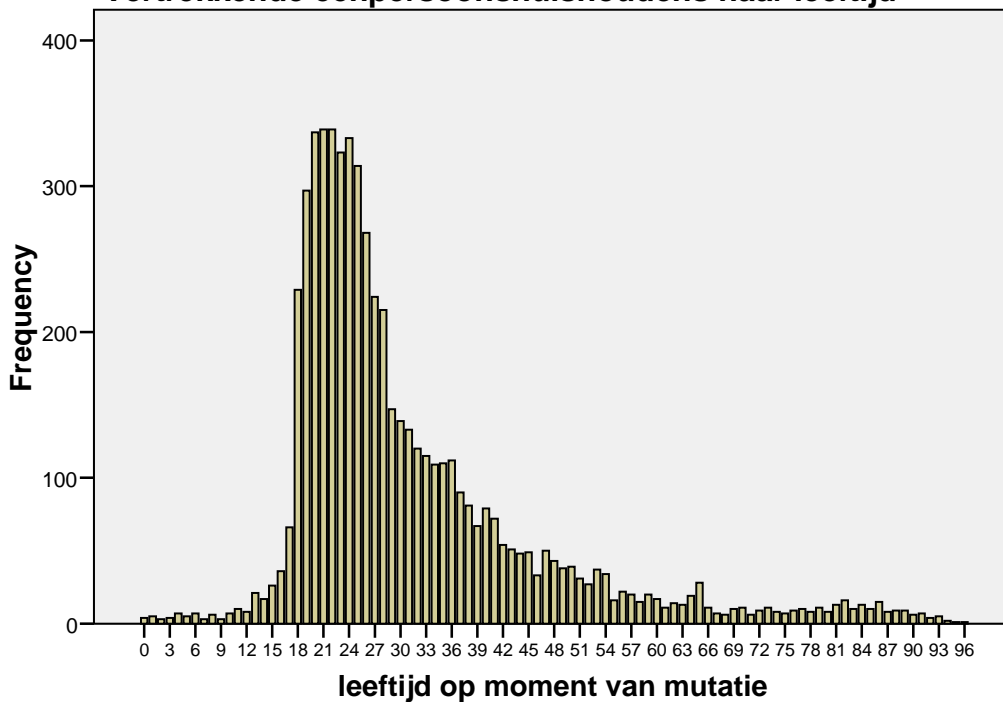
Bijlage 2: Analyse leeftijd éénpersoonshuishoudens 2006

De binnenverhuizers, vertrekkers en vestigers in 2006 zijn geanalyseerd op leeftijd. Op basis van deze analyse zijn éénpersoonshuishoudens t/m 16 jaar vastgesteld als kind en éénpersoonshuishoudens met een leeftijd van 17 t/m 26 als 'starter'. De output van de drie verschillende verhuisbestanden staat hieronder weergegeven.





Vertrekkende éénpersoonshuishoudens naar leeftijd



Vertrekkers 2006 leeftijd

leeftijd op moment van mutatie

N	Valid	5820
	Missing	0
Mean		31,13
Median		26,00

Binnenverhuizers 2006 leeftijd

sleeftij_mean_first_first_1

N	Valid	6168
	Missing	0
Mean		32,1613
Median		27,0000

Vestigers 2006 leeftijd

sleeftij_mean

N	Valid	6151
	Missing	0
Mean		29,0712
Median		25,0000



Bijlage 3: Analyse variabele woningtype1: waarde 'overig'

In de variabele "woningtype1" zitten de waarden 'eengezins', 'meergezins' en 'overig'. Onderstaande output van alle vestigers laat zien dat bijna 80% van deze categorie overig eigenlijk meergezins is. Daarom is de categorie overig samengevoegd met meergezins.

Vestiging 2006 - 2008: woningtype 3 kenmerken van 'overig' (woningtype 1) woningen

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid atelier/werkruimte + woning	6	,3	,3	,3
cafe/bar/restaurant	4	,2	,2	,5
cafetaria/snackbar	1	,1	,1	,6
cafetaria/snackbar + woning	2	,1	,1	,7
garagebox	2	,1	,1	,8
gemengd bedrijf + woning	3	,2	,2	1,0
hotel/motel	3	,2	,2	1,2
kamerverhuur 2^1 kap woning	3	,2	,2	1,3
kamerverhuur appartement	98	5,4	5,4	6,7
kamerverhuur benedenwoning	112	6,1	6,1	12,8
kamerverhuur bovenwoning	996	54,6	54,6	67,4
kamerverhuur flatwoning	241	13,2	13,2	80,6
kamerverhuur hoekwoning	4	,2	,2	80,8
kamerverhuur rijherenhuis	14	,8	,8	81,6
kamerverhuur rijwoning	90	4,9	4,9	86,5
kamerverhuur tussenwoning	1	,1	,1	86,6
kamerverhuur vrijstaande woning	14	,8	,8	87,3
kantoor	40	2,2	2,2	89,5
kantoor + woning	16	,9	,9	90,4
kazerne/defensie object	8	,4	,4	90,8
onderhoud/repatrie	2	,1	,1	91,0
onderhoud/repatrie + woning	1	,1	,1	91,0
opslag/distributie	6	,3	,3	91,3
opslag/distributie + woning	3	,2	,2	91,5
overig bijzondere woonfunctie	1	,1	,1	91,6
overig cultureel	2	,1	,1	91,7
overig detailhandel + woning	1	,1	,1	91,7
overig onroerende niet-woning	2	,1	,1	91,8
overige woning	7	,4	,4	92,2
praktijkruimte	3	,2	,2	92,4
productie (fabriek)	2	,1	,1	92,5
specifiek woonobject	3	,2	,2	92,7
studiogebouw + woning	1	,1	,1	92,7
toonzaal + woning	1	,1	,1	92,8
trafo	15	,8	,8	93,6
vrijstaande recreatiewoning	2	,1	,1	93,7
werkplaats/garage	5	,3	,3	94,0
wijk-/buurtcentrum	1	,1	,1	94,0
winkel	54	3,0	3,0	97,0
winkel + woning	30	1,6	1,6	98,6
woning in aanbouw	25	1,4	1,4	100,0
Total	1825	100,0	100,0	



Bijlage 4: Opschoning verhuisbestanden

Onderstaande output laat zien welke waarden van variabelen zijn verwijderd om de verhuisbestanden op te schonen. Alleen de categorie '1 woning' is overgebleven, de andere categorieën zijn verwijderd.

Binnenverhuizers 2006-2008: VRGkenmerk

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1 woning	18118	87,7	87,9	87,9
	2 niet-woning met woning	18	,1	,1	88,0
	4 recreatiewoning	2	,0	,0	88,0
	5 wooneenhedengebouw	1227	5,9	6,0	93,9
	6 bijzonder woongebouw	522	2,5	2,5	96,5
	7 woonwagen standplaats	27	,1	,1	96,6
	8 ligplaats woonschip	20	,1	,1	96,7
	9 niet-woning	683	3,3	3,3	100,0
	Total	20617	99,8	100,0	
Missing	System	40	,2		
Total		20657	100,0		

Binnenverhuizers 2006-2008: NWkenmerk

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1 woning	17869	86,5	88,1	88,1
	2 niet-woning met woning	17	,1	,1	88,2
	5 wooneenhedengebouw	919	4,4	4,5	92,8
	6 bijzonder woongebouw	880	4,3	4,3	97,1
	7 woonwagen standplaats	37	,2	,2	97,3
	8 ligplaats woonschip	15	,1	,1	97,4
	9 niet-woning	536	2,6	2,6	100,0
	Total	20273	98,1	100,0	
Missing	System	384	1,9		
Total		20657	100,0		

Vertrekkers 2006-2008: kenmerk

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1 woning	15529	86,1	86,3	86,3
	2 niet-woning met woning	28	,2	,2	86,5
	4 recreatiewoning	1	,0	,0	86,5
	5 wooneenhedengebouw	1214	6,7	6,8	93,3
	6 bijzonder woongebouw	469	2,6	2,6	95,9
	7 woonwagen standplaats	21	,1	,1	96,0
	8 ligplaats woonschip	18	,1	,1	96,1
	9 niet-woning	705	3,9	3,9	100,0
	Total	17985	99,7	100,0	
Missing	System	57	,3		
Total		18042	100,0		

Vestigers 2006-2008: kenmerk

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1 woning	15539	81,1	82,2	82,2
	2 niet-woning met woning	26	,1	,1	82,3
	4 recreatiewoning	1	,0	,0	82,3
	5 wooneenhedengebouw	1625	8,5	8,6	90,9
	6 bijzonder woongebouw	819	4,3	4,3	95,3
	7 woonwagen standplaats	16	,1	,1	95,4
	8 ligplaats woonschip	20	,1	,1	95,5
	9 niet-woning	859	4,5	4,5	100,0
	Total	18905	98,6	100,0	
Missing	System	262	1,4		
	Total	19167	100,0		

De cases met waarde missing system waren adressen waarvan géén woningkenmerken bekend zijn. De niet-woningen zijn voornamelijk bedrijven, kantoren, winkels en andere soortgelijke type bebouwing. Onder de categorie bijzonder woongebouw en niet-woningen bevinden zich o.a. de (zorg)instellingen zoals gevangenis, gezinsvervangend tehuis, kazerne/defensie object, psychiatrisch ziekenhuis, asielzoekerscentrum, verblijf verstandelijk gehandicapten, verpleeghuis en verzorgings-/bejaardenhuis. In de categorie wooneenhedengebouw bevinden zich wooncomplexen die hoofdzakelijk te boek staan als dure koopwoningen met een (extreem) hoge WOZ waarde. Dit komt niet overeen met het feitelijk gebruik; dat van verhuur van losse wooneenheden. Om het verhuisbestand zo zuiver mogelijk te houden is deze categorie ook verwijderd. Als laatste stap is nog een enkele extreme case op basis van huishoudensgrootte verwijderd.

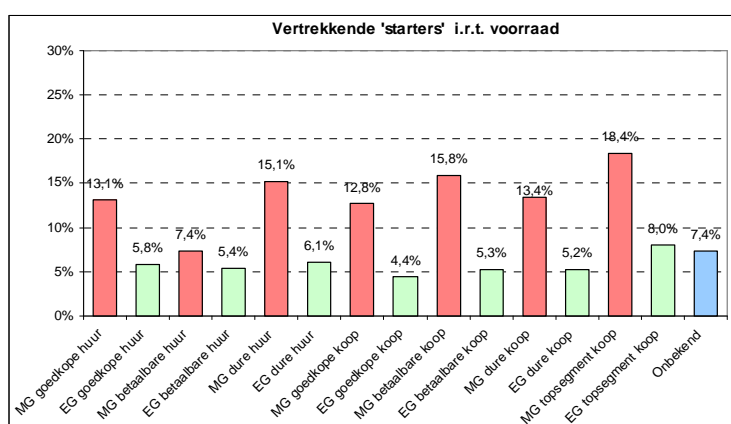


Bijlage 5: Output 'starters' naar woonsegment

De 'starters' zijn verhuizende éénpersoonshuishoudens met een leeftijd van 17 t/m 26 jaar. Onderstaand is de output weergegeven van de 'starters' onder de vestigers, vertrekkers en binnenverhuizers, uiteengezet per woonsegment i.r.t. de totale voorraad van het desbetreffende woonsegment. Over het algemeen vestigen 'starters' zich meer in meergezinswoningen dan in eengezinswoningen. De verschillen tussen vertrek uit eengezinswoningen zijn miniem. Ook is goed te zien dat de vertrekkende binnenverhuizers en de vertrekkers meer verspreid uit de voorraad komen, dan de vestigende binnenverhuizers en vestigers. Deze 'starters' die een woning betrokken hebben, zijn in verhouding veel meer in de goedkope huur en goedkope koop getrokken.

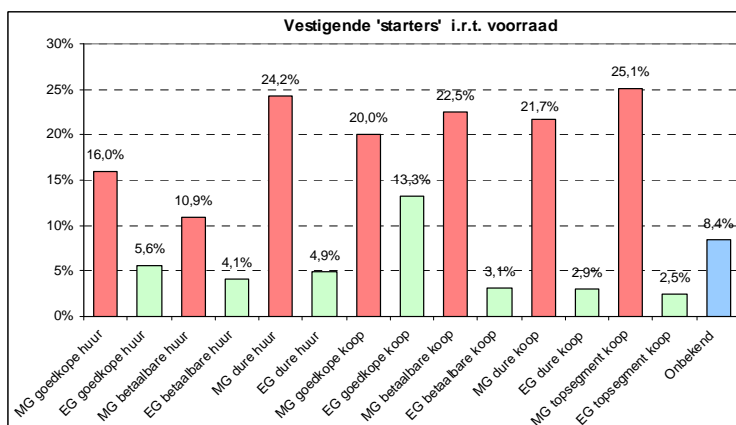
Vertrekkers: Vorig woonsegment

	Frequency	Percent
MG goedkope huur	1449	25,8
EG goedkope huur	193	3,4
MG betaalbare huur	742	13,2
EG betaalbare huur	562	10,0
MG dure huur	172	3,1
EG dure huur	142	2,5
MG goedkope koop	507	9,0
EG goedkope koop	74	1,3
MG betaalbare koop	403	7,2
EG betaalbare koop	310	5,5
MG dure koop	164	2,9
EG dure koop	308	5,5
MG topsegment koop	64	1,1
EG topsegment koop	303	5,4
Onbekend	222	4,0
Total	5615	100,0



Vestigers: Nieuw woonsegment

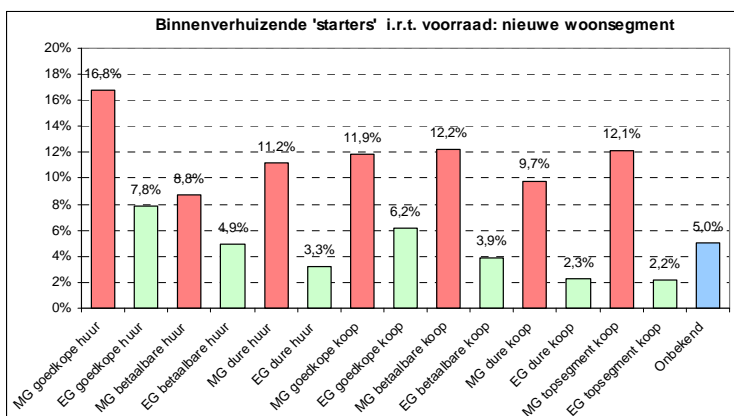
	Frequency	Percent
MG goedkope huur	1759	27,1
EG goedkope huur	186	2,9
MG betaalbare huur	1097	16,9
EG betaalbare huur	427	6,6
MG dure huur	275	4,2
EG dure huur	113	1,7
MG goedkope koop	794	12,2
EG goedkope koop	223	3,4
MG betaalbare koop	572	8,8
EG betaalbare koop	182	2,8
MG dure koop	266	4,1
EG dure koop	173	2,7
MG topsegment koop	87	1,3
EG topsegment koop	94	1,4
Onbekend	254	3,9
Total	6502	100,0





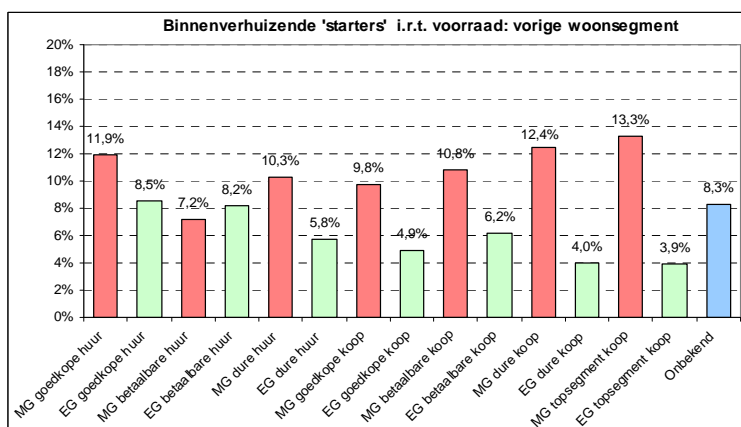
Binnenverhuizers: Nieuw woonsegment

	Frequency	Percent
MG goedkope huur	1853	34,6
EG goedkope huur	262	4,9
MG betaalbare huur	879	16,4
EG betaalbare huur	516	9,6
MG dure huur	127	2,4
EG dure huur	76	1,4
MG goedkope koop	471	8,8
EG goedkope koop	104	1,9
MG betaalbare koop	311	5,8
EG betaalbare koop	230	4,3
MG dure koop	119	2,2
EG dure koop	136	2,5
MG topsegment koop	42	0,8
EG topsegment koop	83	1,5
Onbekend	151	2,8
Total	5360	100,0



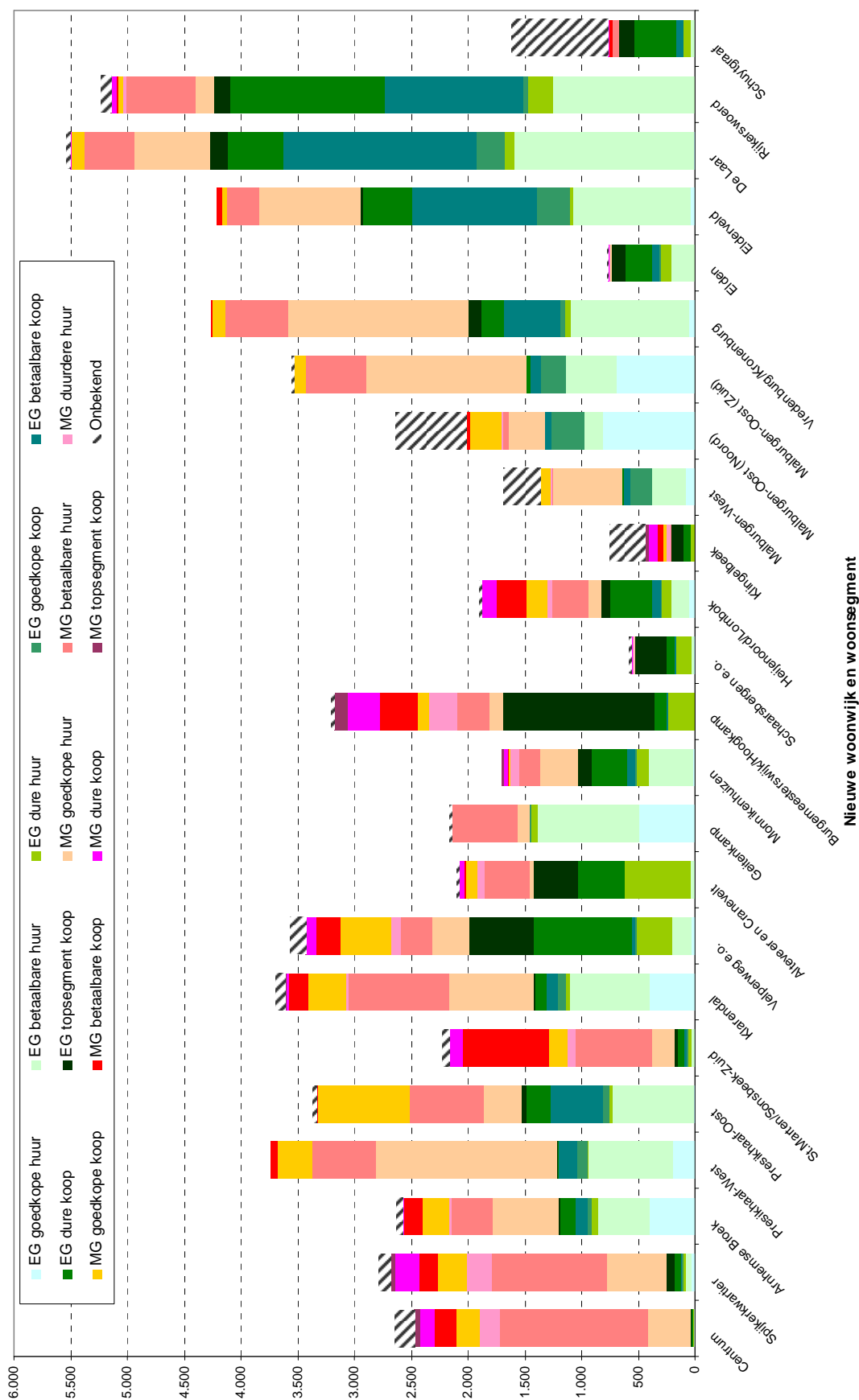
Binnenverhuizers: Vorig woonsegment

	Frequency	Percent
MG goedkope huur	1309	24,4
EG goedkope huur	285	5,3
MG betaalbare huur	718	13,4
EG betaalbare huur	856	16,0
MG dure huur	117	2,2
EG dure huur	134	2,5
MG goedkope koop	387	7,2
EG goedkope koop	83	1,5
MG betaalbare koop	274	5,1
EG betaalbare koop	366	6,8
MG dure koop	152	2,8
EG dure koop	238	4,4
MG topsegment koop	46	0,9
EG topsegment koop	146	2,7
Onbekend	249	4,6
Total	5360	100,0



Bijlage 6: Woningvoorraad naar woonsegmenten per wijk

Woningvoorraad naar woonsegmenten per wijk (1-1-2007)





Bijlage 7: Van rekruteringspatroon naar multipliematrix op stadsniveau

Uit de rekruterings tabel met het absolute aantal verhuisbewegingen is het rekruteringspatroon afgeleid. Het rekruteringspatroon geeft aan hoe groot de (rekruterings)kans is tussen de verschillende woonsegmenten. De rekruteringskans is het directe doorstroomeffect van een bepaald type woonsegment. Dit zijn de verhuizingen in de eerste schakel van alle verhuisketens die door een primair aanbod zijn ontstaan.

Rekruteringspatroon stadsniveau

Huidige woning	Vorige woning															Nieuwkomers	TOTAAL
	EG goedkope huur	EG betaalbare huur	EG dure huur	EG goedkope koop	EG betaalbare koop	EG dure koop	EG topsegment koop	MG goedkope huur	MG betaalbare huur	MG dure huur	MG goedkope koop	MG betaalbare koop	MG dure koop	MG topsegment koop	Onbekend		
EG goedkope huur	0,07	0,06	0,00	0,01	0,01	0,01	0,00	0,17	0,07	0,00	0,02	0,01	0,00	0,00	0,01	0,56	1
EG betaalbare huur	0,03	0,08	0,01	0,01	0,03	0,02	0,01	0,14	0,08	0,01	0,03	0,01	0,01	0,00	0,01	0,54	1
EG dure huur	0,01	0,08	0,04	0,01	0,05	0,04	0,04	0,04	0,07	0,03	0,03	0,04	0,01	0,00	0,00	0,51	1
EG goedkope koop	0,04	0,05	0,00	0,01	0,02	0,01	0,00	0,07	0,04	0,00	0,05	0,01	0,01	0,00	0,00	0,69	1
EG betaalbare koop	0,02	0,05	0,01	0,01	0,03	0,02	0,00	0,08	0,06	0,01	0,05	0,01	0,01	0,00	0,01	0,63	1
EG dure koop	0,00	0,05	0,02	0,01	0,06	0,04	0,01	0,03	0,06	0,01	0,05	0,04	0,01	0,00	0,00	0,59	1
EG topsegment koop	0,00	0,02	0,02	0,00	0,03	0,04	0,04	0,01	0,03	0,01	0,02	0,03	0,02	0,00	0,01	0,72	1
MG goedkope huur	0,02	0,05	0,01	0,00	0,02	0,01	0,00	0,09	0,04	0,00	0,02	0,01	0,00	0,00	0,01	0,72	1
MG betaalbare huur	0,02	0,05	0,01	0,00	0,02	0,01	0,01	0,09	0,07	0,01	0,02	0,02	0,01	0,00	0,01	0,64	1
MG duurdere huur	0,00	0,02	0,02	0,00	0,01	0,02	0,03	0,03	0,05	0,02	0,03	0,02	0,02	0,00	0,00	0,74	1
MG goedkope koop	0,00	0,02	0,01	0,00	0,01	0,01	0,00	0,04	0,03	0,01	0,03	0,01	0,01	0,00	0,01	0,79	1
MG betaalbare koop	0,01	0,01	0,01	0,00	0,01	0,01	0,01	0,04	0,05	0,01	0,03	0,02	0,01	0,00	0,01	0,77	1
MG dure koop	0,00	0,02	0,01	0,00	0,01	0,01	0,01	0,03	0,03	0,01	0,03	0,03	0,01	0,00	0,01	0,79	1
MG topsegment koop	0,00	0,01	0,00	0,00	0,01	0,02	0,02	0,00	0,03	0,01	0,01	0,03	0,02	0,00	0,00	0,84	1
Onbekend	0,02	0,07	0,02	0,01	0,05	0,03	0,01	0,06	0,07	0,02	0,03	0,02	0,01	0,00	0,02	0,55	1

Zo valt op te maken dat de kans dat een huishouden nu in een eengezins goedkope huurwoning woont en daarvoor in een meergezins goedkope huurwoning woonde, 17% (0,17) is. Verhuizingen tussen de verschillende huursegmenten leveren de grootste rekruteringskansen op. In de diagonaal staan de verhuisbewegingen die binnen het eigen segment blijven. Ook deze kans is over het algemeen groter. De nieuwkomers beëindigen een in gang gezette verhuisketen. De kolom nieuwkomers is daarmee de rekruteringskans voor beëindiging van de verhuisketens. In het meergezins topsegment koop is de kans dat deze verhuisketen wordt afgebroken door een nieuwkomer het grootst (84%). Verhuisketens in de eengezins duurdere huur worden het minst vaak afgesloten door een nieuwkomer (51%).

Vervolgens is op basis van het rekruteringspatroon de multipliematrix opgesteld. De multipliematrix geeft in de laatste kolom de gemiddelde ketenlengte per woonsegment weer. In de diagonaal van de matrix staat het primaire aanbod (= één woning) plus het secundaire aanbod van het betreffende woonsegment weergegeven. De elementen buiten de diagonaal geven alleen het secundaire aanbod (= doorstromers) weer. Zo valt bijvoorbeeld op te maken dat het primaire aanbod van eengezins dure koop meer doorstroming uit de eengezins betaalbare huur heeft opgeleverd (0,08) dan een primair aanbod van meergezins dure koop (0,03). Op zich een heel begrijpelijk verschijnsel. Iemand die in een eengezins woning woont zal eerder geneigd zijn te verhuizen naar een andere eengezinswoning dan naar een meergezinswoning. Een meergezinswoning staat voor veel mensen toch lager in hiërarchie, en dit blijkt ook uit de multipliematrix.



Multipliematrix stadsniveau

Huidige woning	Vorige woning															Gemiddelde ketenlengte
	EG goedkope huur	EG betaalbare huur	EG dure huur	EG goedkope koop	EG betaalbare koop	EG dure koop	EG topsegment koop	MG goedkope huur	MG betaalbare huur	MG dure huur	MG goedkope koop	MG betaalbare koop	MG dure koop	MG topsegment koop	Onbekend	
EG goedkope huur	1,08	0,09	0,01	0,01	0,02	0,01	0,00	0,24	0,11	0,01	0,03	0,02	0,01	0,00	0,02	1,68
EG betaalbare huur	0,05	1,12	0,01	0,01	0,04	0,03	0,01	0,20	0,12	0,01	0,05	0,02	0,01	0,00	0,01	1,70
EG dure huur	0,02	0,12	1,05	0,01	0,06	0,05	0,05	0,09	0,12	0,03	0,05	0,06	0,02	0,01	0,01	1,75
EG goedkope koop	0,05	0,07	0,01	1,01	0,03	0,01	0,00	0,12	0,07	0,00	0,06	0,01	0,02	0,00	0,00	1,47
EG betaalbare koop	0,03	0,08	0,02	0,01	1,04	0,03	0,01	0,13	0,09	0,01	0,06	0,02	0,01	0,00	0,01	1,56
EG dure koop	0,01	0,08	0,02	0,02	0,08	1,05	0,02	0,08	0,09	0,02	0,07	0,05	0,01	0,00	0,01	1,62
EG topsegment koop	0,01	0,03	0,03	0,01	0,04	0,05	1,05	0,04	0,05	0,01	0,04	0,04	0,02	0,01	0,01	1,42
MG goedkope huur	0,03	0,07	0,01	0,01	0,02	0,01	0,01	1,13	0,07	0,01	0,03	0,02	0,01	0,00	0,01	1,43
MG betaalbare huur	0,03	0,08	0,02	0,01	0,03	0,02	0,01	0,14	1,10	0,02	0,04	0,03	0,01	0,00	0,01	1,55
MG duurdere huur	0,01	0,04	0,02	0,01	0,02	0,02	0,03	0,05	0,07	1,02	0,04	0,03	0,03	0,00	0,01	1,39
MG goedkope koop	0,01	0,04	0,01	0,00	0,02	0,02	0,01	0,07	0,05	0,01	1,04	0,02	0,01	0,00	0,01	1,31
MG betaalbare koop	0,01	0,03	0,01	0,00	0,01	0,02	0,02	0,07	0,07	0,02	0,04	1,03	0,01	0,00	0,01	1,34
MG dure koop	0,01	0,03	0,01	0,00	0,01	0,01	0,01	0,05	0,05	0,02	0,04	0,03	1,01	0,00	0,01	1,31
MG topsegment koop	0,00	0,02	0,01	0,00	0,01	0,02	0,02	0,02	0,04	0,01	0,01	0,03	0,02	1,00	0,01	1,23
Onbekend	0,03	0,11	0,03	0,01	0,06	0,04	0,02	0,12	0,11	0,03	0,05	0,03	0,02	0,01	1,03	1,70
Totaal	1,38	2,02	1,27	1,14	1,51	1,41	1,26	2,54	2,20	1,23	1,64	1,44	1,21	1,05	1,17	

Kijkend naar de gemiddelde ketenlengtes is te zien dat de eengezins dure huur de langste gemiddelde ketenlengte kent (1,75), en het meergezins topsegment koop de kortste (1,23). Primair aanbod van eengezins dure huur heeft daarmee beduidend meer doorstroming opgeleverd dan primair aanbod van meergezins topsegment koop. Zo heeft een primair aanbod van één eengezins dure huurwoning 1,75 verhuisbewegingen tot gevolg, voordat de verhuisketen wordt afgebroken door een nieuwkomer.

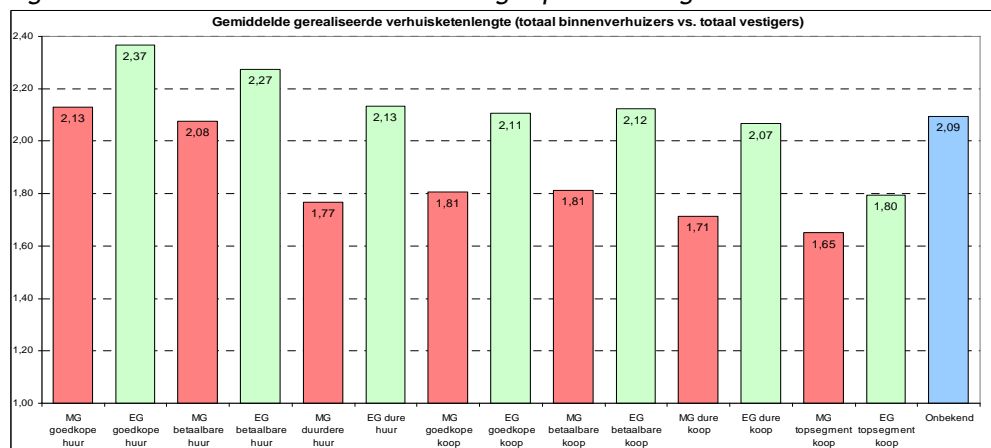
De minimum lengte van een verhuisketen is altijd 1. Dit is het geval wanneer een nieuwkomer rechtstreeks een primaire vrijkomende woning betreft. Het primaire aanbod is dan ook altijd gelijk aan het aantal nieuwkomers dat een woning betreft. Dit betekent dat doorstroming géén invloed heeft op het aantal nieuwkomers dat een woning betreft. Meer doorstroming leidt dus niet tot meer nieuwkomers op de woningmarkt. Iedere verhuisketen levert immers maar aan één nieuwkomer een woning. De lengte van een verhuisketen heeft geen invloed op het aantal nieuwkomers dat geholpen wordt, alleen het aantal gestarte verhuisketens heeft hier invloed op.



Bijlage 8: Verhuisketenlengtes zonder apart gedefinieerde 'starters'

Figuur 4.6b geeft de lengte van de verhuisketens weer zonder onderscheid te maken in 'starters' en reguliere binnenverhuizende huishoudens. Dit zijn de verhuisketenlengtes puur op basis van een vergelijking tussen vestigers en binnenverhuizers.

Figuur 4.6b Gemiddelde verhuisketenlengte per woonsegment

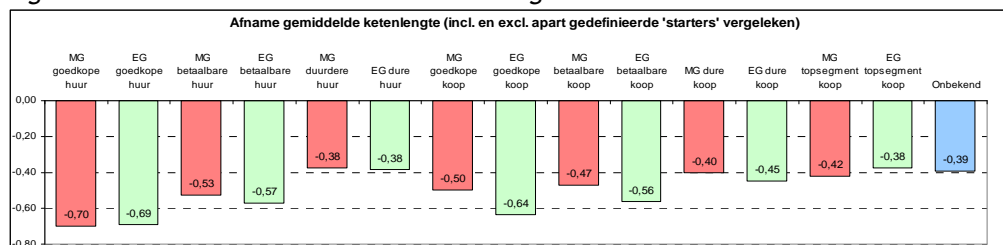


Te zien is dat de gemiddelde verhuisketenlengtes zonder apart gedefinieerde 'starters' een stuk hoger liggen, in vergelijking tot figuur 4.5a. Afhankelijk van een gezins of meergezins ligt de gemiddelde verhuisketenlengte in dit geval iets boven of iets onder de 2 schakels. Dit komt aardig overeen met het landelijk gemiddelde in 2008 van rond de 2 á 2,5 schakels.

Echter is er wel iets anders dat opvalt, doordat het niet strookt met ander verhuisketenonderzoek. Naarmate een woning zich in een hoger prijssegment bevindt, neemt de lengte van de verhuisketen af. Dit is omgekeerd aan hoe dit patroon er normaal gesproken in Nederland uit ziet en op basis van de theorie is te verwachten. Dit kan worden verklaard doordat er met deze methode (zonder aparte 'starters') helemaal geen nieuwkomers onder de binnenverhuizers worden onderscheiden. Iedere binnenverhuizer is een doorstromer. Maar een deel van de binnenverhuizers is toch echt een nieuwkomer. Wanneer deze groepen er niet worden uitgefilterd, worden er eigenlijk teveel oneigenlijke verhuismobilitaties gevolgd. Dit teveel aan verhuismobilitaties bestaat voornamelijk door niet goed in beeld te brengen personen die verhuizen door huishoudensplitsing veroorzaakt door scheiding of ouderlijk huisverlaten. De woonsegmenten waar deze groep oneigenlijke meegetelde nieuwkomers - want dat is het eigenlijk - naar toe verhuist, zal zich voornamelijk in het goedkopere prijssegment bevinden (zie ook bijlage 5). Een ouderlijk huisverlater zal zich immers niet zo snel in een dure koopwoning vestigen. En ook personen die vanwege een scheiding op zoek moeten naar een nieuwe woning, zullen meestal een of meerdere stappen terug moeten zetten in de wooncarrière en eerder terechtkomen in een (tijdelijk) huurappartementje. Daarmee zijn voornamelijk de verhuisketenlengtes van de lagere prijssegmenten en meergezinswoningen te lang. Het aantal verhuismobilitaties naar deze categorieën woonsegmenten is daarmee overgewaardeerd.

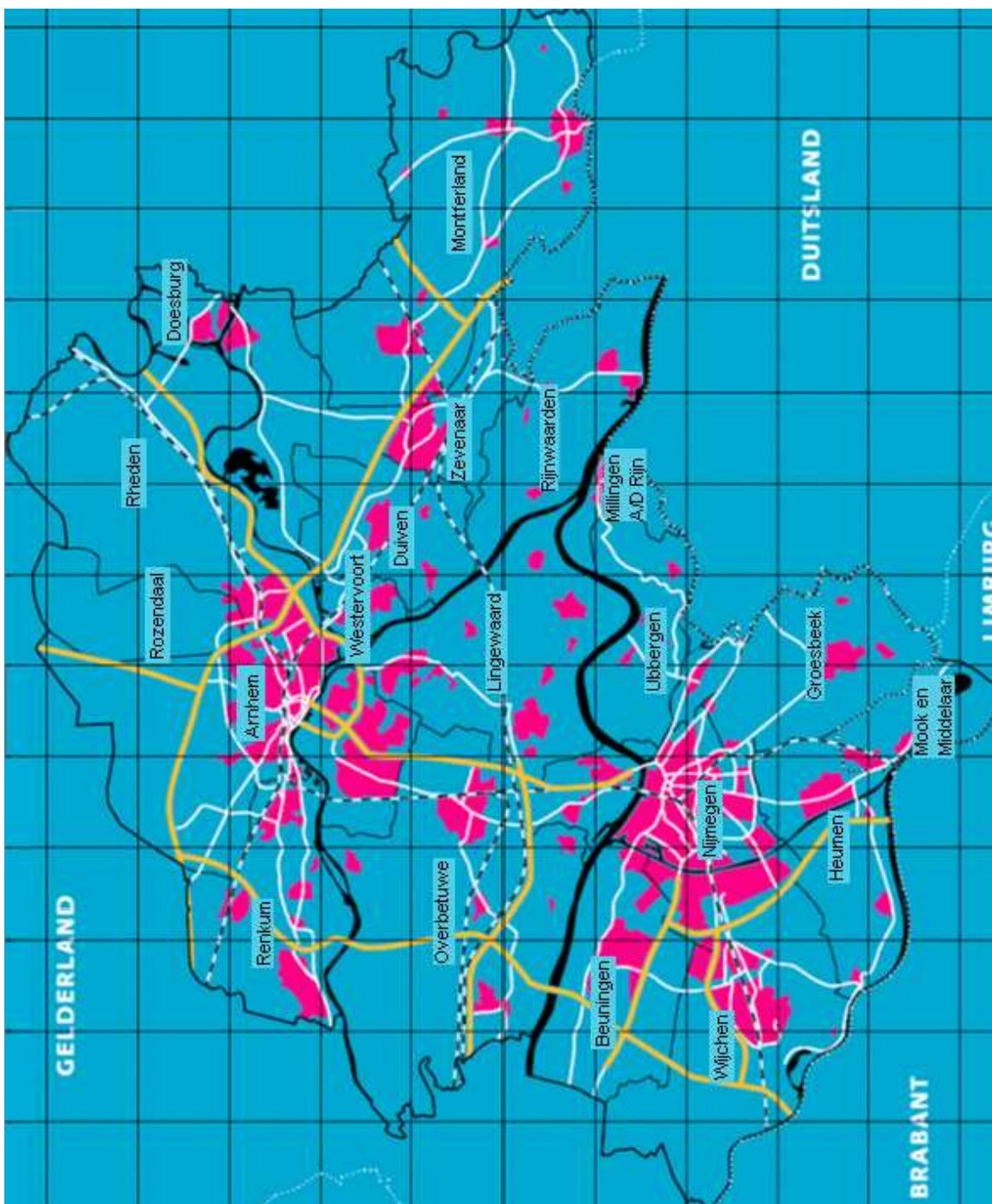
Figuur 4.5c laat deze overwaardering ook daadwerkelijk zien, en geeft daarmee aan dat het voor het zo goed mogelijk simuleren van de verhuisketens beter is om 'starters' apart te definiëren. Af te lezen is het verschil in verhuisketenlengtes tussen de twee methoden inclusief en exclusief apart gedefinieerde 'starters'. Te zien is dat de 'starters' in verhouding het meest zijn verhuist naar de goedkope huur en de goedkope koop. Figuur 4.5b minus figuur 4.5c geeft de verhuisketenlengtes zoals weergegeven in figuur 4.5a. In deze laatste figuur is zoals eerder aangegeven meer sprake van een normaal oplopend verloop in verhuisketenlengtes.

Figuur 4.5c Verschil tussen verhuisketenlengtes incl. en excl. 'starters'





Bijlage 9: Gemeenten Stadsregio Arnhem Nijmegen



Bron: www.destadsregio.nl



Bijlage 10: Omvormen personenbestand naar huishoudensbestand

In dit onderzoek is methode 1 toegepast, waarbij huishoudens worden gevormd door een aggregatie op mutatiedatum, vorig adres en/of nieuw adres. Naast deze methode is er ook nog een tweede methode denkbaar, die hieronder staat beschreven.

Methode 2: Aggregeren op huishoudenshoofdanummer (identiek huishoudennummer). Bij deze methode wordt gebruik gemaakt van een bestaand systeem van de afdeling OSJA⁴ voor het schatten van huishoudens op standsbestanden op basis van adres, anummer (identiek persoonsnummer) en een aantal andere persoonskenmerken. Dit is een veelgebruikte methodiek binnen de VSO⁵. Op basis van dit systeem kan nog steeds niet met zekerheid een huishouden worden samengesteld, maar wordt een vrij nauwkeurige huishoudensschatting gemaakt. Met deze huishoudensschatting wordt er voor ieder persoon in de stand een huishoudenhoofdanummer aangemaakt. Deze huishoudensschatting kan alleen uitgevoerd worden op een standsbestand. De personen in de verhuisbestanden hebben alleen een anummer, maar kennen dus geen huishoudenshoofdanummer. Het huishoudenshoofdanummer uit het standsbestand kan op basis van het anummer (onder voorwaarde) wel gekoppeld worden aan het verhuisbestand.

Na deze koppeling zijn via een omweg toch van de meeste personen in de verhuisbestanden de huishoudenshoofdanummers bekend. Door een aggregatie kunnen vervolgens alle personen in het verhuisbestand met hetzelfde huishoudenshoofdanummer samengevoegd worden en vormen zo een huishouden dat bij de verhuisbeweging is betrokken. Dit hoeft dus niet het hele oorspronkelijk huishouden te zijn. Als er bijvoorbeeld iemand achterblijft op het vorige adres, dan wordt deze niet meegenomen in het nieuwe huishouden dat is ontstaan op basis van het verhuisbestand.

⁴ OSJA: Afdeling Onderzoek, Statistiek en Juridisch Advies van de gemeente Arnhem.

⁵ VSO staat voor Vereniging voor Statistiek en Onderzoek, en behartigt de belangen van bureaus die zich bezig houden met lokaal en regionaal onderzoek. Deze bureaus zijn van oorsprong verbonden aan gemeenten, gewesten, provincies of semi-overheidsinstellingen. In het algemeen gaat het om bureaus voor onderzoek en statistiek in de grotere gemeenten in Nederland.

Radboud Universiteit Nijmegen



GEMEENTE
Arnhem

