



RIGO Research en Advies  
Woon- werk- en leefomgeving  
[www.rigo.nl](http://www.rigo.nl)

# Komen, gaan en blijven in corporatiewoningen

Over de levensloop en wooncarrière van huurders



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

---

# Komen, gaan en blijven in corporatiewoningen

## Over de levensloop en wooncarrière van huurders

### *Opdrachtgever*

Kennisplatform Corpovenista

### *Projectnummer*

P44370

### *Datum*

22 december 2022

### *Auteurs*

André Buys; [andre.buys@rigo.nl](mailto:andre.buys@rigo.nl); 06 3029 0027

Perry Hoetjes [perry.hoetjes@rigo.nl](mailto:perry.hoetjes@rigo.nl); 06 1904 6107

# Inhoud

<b>0.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Ontwikkelingen van jaar op jaar</b>	<b>2</b>
1.1	Alle huishoudens	2
1.2	Alleenstaanden	4
1.3	Meerpersoonshuishoudens	5
<b>2</b>	<b>Strategisch zoekgedrag?</b>	<b>8</b>
2.1	Het systeem en 'de werkelijkheid'	8
2.2	Instroom kort na de verhuring	9
<b>3</b>	<b>Blijvers en vertrekkers; trends en constanten</b>	<b>11</b>
3.1	Vijf jaar na instroom	11
3.2	Alleenstaanden na vijf jaar	14
3.3	Stappen in de wooncarrière	15
3.4	Ontwikkeling van het inkomen	16
<b>4</b>	<b>Uitstroom en het woningaanbod</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Implicaties voor het beleid</b>	<b>23</b>
5.1	Duiding van de uitkomsten	23
5.2	Implicaties voor het beleid: faciliteren van wooncarrières	25
5.2.1	Suggesties voor het portefeuillebeleid	25
5.2.2	Suggesties voor de woningtoewijzing	26

# Inleiding

## Achtergrond

Achtergrond van deze studie is het gegeven dat woningcorporaties wel goed weten aan wie ze een woning verhuren, maar niet (goed) wie er allemaal in de woning komen wonen en hoe de huishoudens zich ontwikkelen. Met alle aandacht voor ‘passende’ verhuringen is het relevant om te weten wat er vervolgens met de huurders gebeurt.

Ook hebben verhuurders slechts beperkt inzicht in vertrekkers uit corporatiewoningen. Wie vertrekken er en waar gaan zij vervolgens naar toe? Hoe zit het bijvoorbeeld met de doorstroming naar koopwoningen? In de sector is de laatste tijd veel aandacht voor doorstroming als middel om woningen weer vrij te krijgen. Inzicht in de aard van de uitstroom kan daarbij helpen.

## Het onderzoek

Met dit onderzoek is gepoogd om het inzicht in de levensloop en verdere wooncarrière van corporatiehuurders te vergroten. Hiertoe is gebruik gemaakt van CBS Microdata. Dit is een stelsel van koppelbare registratiebestanden, waarmee personen in de tijd kunnen worden gevolgd. In deze rapportage worden drie regio's onderscheiden, te weten de Stadsregio Amsterdam, aangevuld met Almere (SRA+, 15 gemeenten), de regio Rijnmond (14 gemeenten) en Tilburg en omgeving (11 gemeenten). Tevens wordt onderscheid gemaakt in 'steden' en 'ommeland'. Bij steden gaat het dan om Amsterdam, Rotterdam en Tilburg (als groep) en bij 'ommeland' om de overige gemeenten in de onderzochte regio's.

## Opzet van de rapportage

In hoofdstuk 1 en 2 wordt gekeken naar verhuringen sinds 2017, waarbij hoofdbewoners op het adres in hun ontwikkeling zijn gevolgd gedurende vijf jaar na instroom. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in woninggrootte. In hoofdstuk 3 worden verschillende lichten instromers en hun ontwikkelingen vergeleken tot vijftien jaar terug en worden behalve blijvers ook de vertrekkers in beeld gebracht. Hoofdstuk 4 behandelt trends in de uitstroom in de afgelopen vijftien jaar. Hoofdstuk 5 sluit af met een beschouwende samenvatting, inclusief suggesties voor beleid.

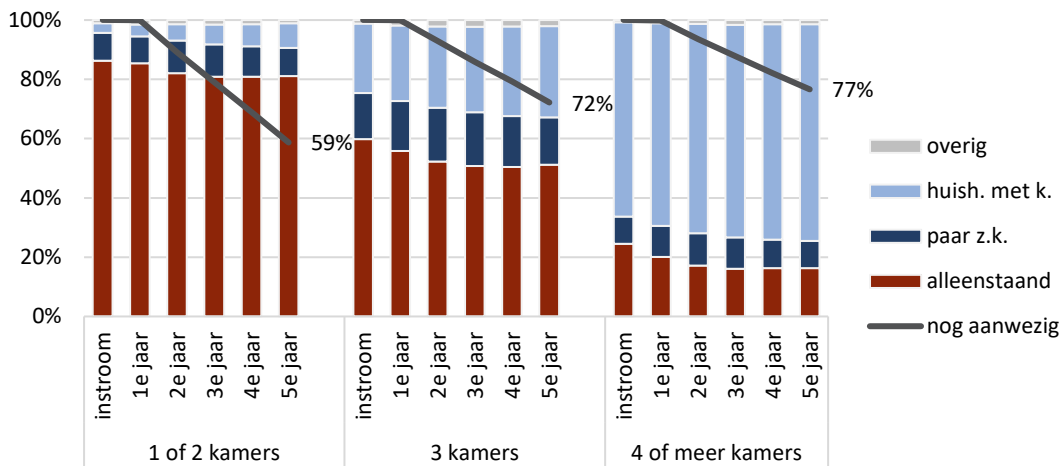
# 1 Ontwikkelingen van jaar op jaar

In het nu volgende onderdeel zijn huurders die sinds 2017 in de onderzochte regio's zijn ingestroomd van jaar op jaar gevolgd, zolang zij nog op het adres woonden. Daarbij is ingezoomd op 'passendheid' in de zin van relatief krap of ruim wonen. Concreet is gekeken naar de relatie tussen het aantal kamers en de samenstelling van het huishouden in de loop der tijd. De praktijk is dat aan alleenstaanden veelal kleinere woningen worden verhuurd dan aan huishoudens die uit meerdere personen bestaan. De vraag is hoe 'passend' dit nog is na verloop van tijd.<sup>1</sup>

## 1.1 Alle huishoudens

In figuur 1 is te zien hoe de samenstelling van het huishoudens verschilt tussen woningen van verschillende grootte en hoe dit zich in de loop der tijd heeft ontwikkeld. Tevens is weergegeven welk deel van de instromers nog op het adres woont. De samenstelling heeft dus betrekking op een steeds kleiner deel van de oorspronkelijke instroom, namelijk de blijvers. In dit hoofdstuk wordt alleen gekeken naar de blijvers op hetzelfde adres. Elders in deze rapportage (hoofdstuk 3) komen ook vertrekkers in beeld.

figuur 1 Ontwikkeling van de huishoudensamenstelling in de woning, ingestroomd in 2017



bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

Het gaat hier om woningen in het sociale segment die via het systeem van woonruimteverdeling zijn verhuurd in het jaar 2017 (totaal over alle drie de regio's, verspreid over het jaar). De positie in het huishouden van de hoofdbewoners zijn vijf jaar gevolgd. De situatie

<sup>1</sup> Voor dit onderdeel en dat in het volgende hoofdstuk zijn door corporaties in de regio's gegevens aangeleverd over sinds 2017 verhuurde woningen en hun huurders. De aangeleverde gegevens zijn in de beschermde omgeving van het CBS gekoppeld op adres en verrijkt met 'Microdata' uit diverse registratiebestanden. Degene van wie de huishoudenspositie in de tijd is gevolgd noemen we de hoofdbewoner. Dit is degene die zich in het jaar van verhuring als eerste op het adres heeft geregistreerd. Bij gelijktijdige registratie van meerdere personen (op dezelfde dag) is dat de referentiepersoon van het huishouden en als dat geen uitsluitsel geeft de oudste. Bij meerdere verhuringen van dezelfde woning in hetzelfde jaar is alleen de laatste hoofdbewoner gevolgd.

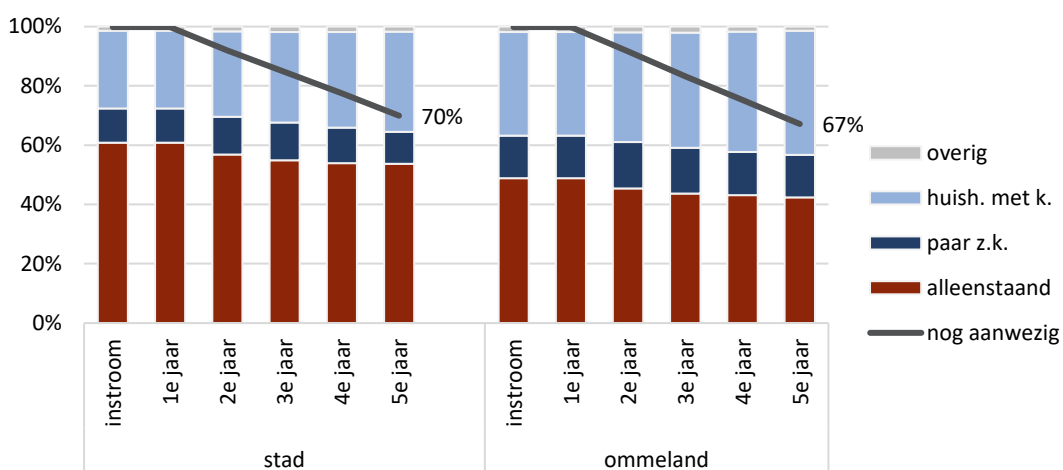
in het eerste jaar heeft dus betrekking op 1 januari 2018 en die na vijf jaar op 1 januari 2022. De huishoudenspositie is tevens bekend op het moment dat de hoofdbewoner zich inschreef in het bevolkingsregister, ergens in het jaar 2017. Dat huishouden kan zoals nog zal blijken al weer op 1 januari 2018 van samenstelling zijn veranderd (dus binnen een jaar na inschrijving op het adres).

Zoals mocht worden verwacht treffen we in kleine woningen (één of twee kamers) bij instroom overwegend alleenstaanden aan, maar niet uitsluitend. In grote woningen (vier kamers of groter) vinden we juist weinig alleenstaanden, maar zijn zij toch niet helemaal afwezig. Kennelijk komen er toch hier en daar grote woningen bij alleenstaanden terecht en kleine bij meerpersoonshuishoudens. Nader onderzoek (hier niet weergegeven) leert dat dit in alle drie de regio's en zowel in stad als ommeland voorkomt.

Minstens zo interessant als de instroom is wat er daarna gebeurt. Te zien is dat er van jaar tot jaar telkens huurders afvallen omdat ze niet meer op het adres wonen (de lijn 'nog aanwezig'). In kleine woningen is de afname sneller dan in grote. Te zien is ook dat zittenblijvende bewoners van kleine woningen overwegend alleenstaand blijven. In grotere woningen blijven huishoudens overwegend groter. Dat wil niet zeggen dat er in de loop van de vijf jaar niets verandert. Op individueel niveau kunnen huishoudens groter en (weer) kleiner worden, gaan samenwonen en weer uit elkaar gaan. Wat we hier zien is de per saldo verschuivingen van de huurdersgroep als geheel.

In figuur 2 is de ontwikkeling van de totale huurdersgroep te zien met onderscheid tussen stad en ommeland. De overeenkomsten zijn groter dan de verschillen. In de steden stromen naar verhouding wat meer alleenstaanden in en ook na vijf jaar zijn de zittenblijvers in de steden sterker vertegenwoordigd dan in het ommeland. Onder de blijvers zien we van jaar op jaar het aandeel alleenstaanden enigszins afnemen. De verschillen tussen stad en ommeland vallen echter in het niet bij de verschillen tussen het aantal kamers.

**figuur 2** Ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling in de woning, ingestroomd in 2017<sup>2</sup>



bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

<sup>2</sup> Wanneer onderscheid wordt gemaakt in 'steden' en 'ommand' gaat het bij de steden om Amsterdam, Rotterdam en Tilburg en bij 'ommand' om de overige gemeenten in de onderzochte regio's.

## 1.2 Alleenstaanden

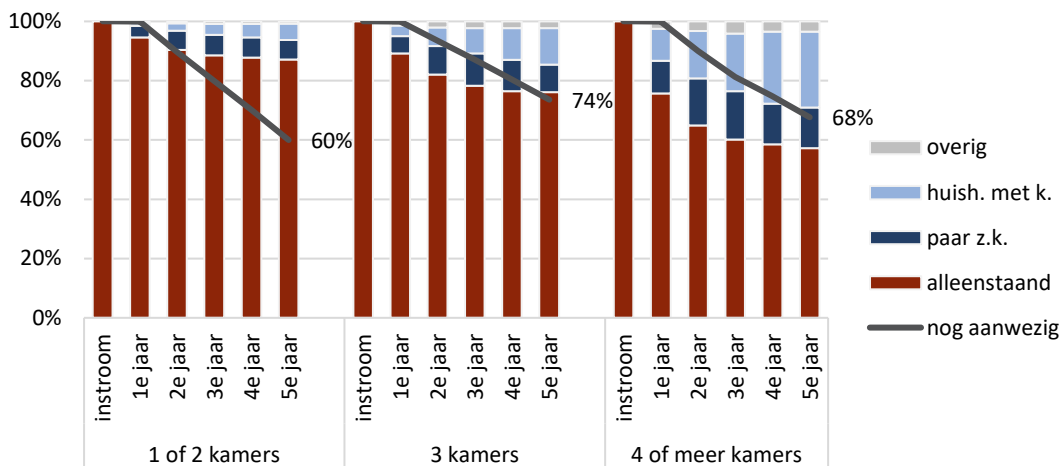
Voor de groep instromers als geheel is al te zien dat de ontwikkeling verschilt naar gelang het aantal kamers. Dit verschil wordt groter als wordt ingezoomd op de grote groep alleenstaanden. In kleine woningen, waar alleenstaanden meestal in terecht komen, zien we aan de ene kant relatief veel vertrekkers en aan de andere kant, onder de blijvers, weinig ontwikkeling qua huishoudenssamenstelling. Na vijf jaar is nog zo'n zestig procent van de ingestroomde alleenstaanden aanwezig op het adres en dan nog altijd (of wederom) alleenstaand (figuur 3).

### Doorgroei in grotere woningen

Alleenstaanden die een drie- of vierkamerwoning betrokken – dat komt voor zoals we zagen – zijn daar na vijf jaar vaker blijven wonen en ook vaker met meerdere personen dan alleenstaanden die een één of tweekamerwoning betrokken. Uit vierkamerwoningen en groter vertrekken ingestroomde alleenstaanden weer niet iets sneller dan uit driekamerwoningen.

Opvallend is dat in grote woningen meteen het eerste jaar na instroom in meer dan 20% van de gevallen het huishoudens van samenstelling is veranderd, dat wil zeggen groter geworden. Dat is dus binnen een jaar na instroom. Op dat moment zijn er nog geen huurders vertrokken. Wel kan het zijn dat partners zich niet gelijktijdig hebben ingeschreven en dat alleenstaanden reeds zwanger waren bij instroom. In de jaren daarna neemt in grote woningen het aandeel alleenstaanden onder de blijvers per saldo verder af en het aandeel huishoudens met kinderen toe (inclusief éénoudergezinnen). In kleine woningen komt dit bijna niet voor.

**figuur 3** Ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling in de woning, ingestroomd in 2017 als alleenstaand



bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

Het verschil tussen het aantal kamers geeft te denken. Logisch gezien is de kans op een partner of een kind niet afhankelijk van het aantal kamers, maar werkt de causaliteit andersom: in kleine woningen zal uitbreiding van het huishouden eerder aanleiding zijn om te vertrekken dan in grote. Het kan natuurlijk dat alleenstaanden die een kleine woning accepteren om te beginnen al van plan zijn alleen te blijven. Andersom zullen woningzoekenden met plannen tot gezinsvorming wellicht om te beginnen al niet zo snel een kleine woning



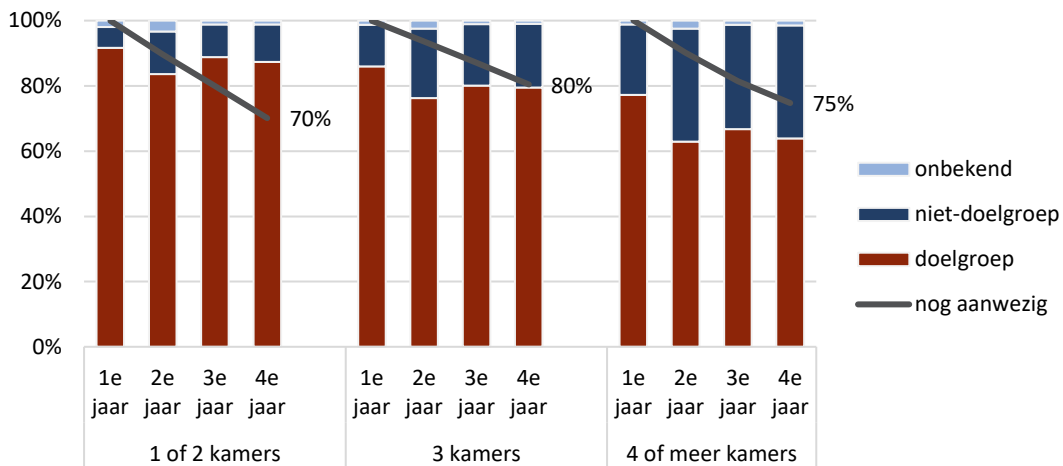
accepteren, zeker niet als dat betekent dat ze daarmee hun inschrijfduur kwijtraken en voor lange tijd vastzitten aan de woning. In het laatste hoofdstuk komen we hier nog op terug.

### Beperkte inkomensontwikkeling onder de blijvers

Wanneer wordt gekeken naar inkomens (figuur 4) is niet erg veel ontwikkeling te zien onder de blijvers.<sup>3</sup> Zoals nog ter sprake zal komen in paragraaf 3.4 zijn het vooral de vertrekkers die over een hoger inkomen beschikken of, andersom geredeneerd, huurders met een gestegen inkomen die geneigd (en in staat) zijn te vertrekken. In grote woningen zijn meer huishoudens die niet (meer) tot de doelgroep behoren dan in kleine, hetgeen logisch samenhangt met inmiddels grotere huishoudens en mogelijk ook met gemiddeld hogere huurprijzen. Dit laatste is niet verder onderzocht.

Opvallend is dat het aandeel niet-doelgroep tussen het eerste en het tweede jaar van bewoning aanvankelijk iets toeneemt en onder de blijvers van het derde jaar weer afneemt. Dit wijst op selectief vertrek, waarbij de lagere inkomens letterlijk achterblijven. Deze bevinding is in overeenstemming met de analyse in paragraaf 3.4.

figuur 4 Ontwikkeling van de inkomens in twee klassen, ingestroomd in 2017 als alleenstaand



bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

### 1.3 Meerpersoonshuishoudens

Ook voor huurders die als meerpersoonshuishouden instromen maakt het aantal kamers een aanzienlijk verschil in hun verdere ontwikkeling. Het grote verschil zit hem hier in het vertrek. Meerpersoonshuishoudens die een kleine woning krijgen toegewezen vertrekken veel

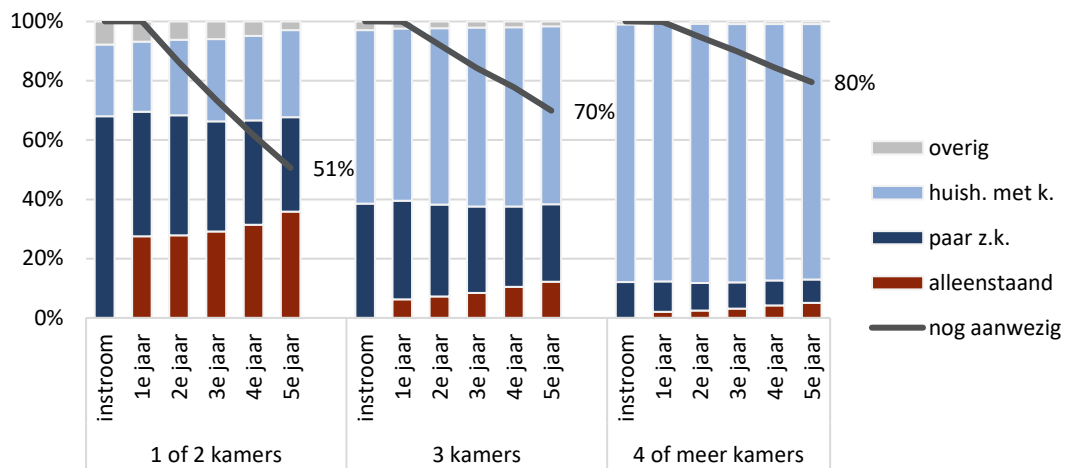
<sup>3</sup> Inkomens zijn afkomstig uit registraties van de Belastingdienst. De eerste meting van het inkomen in deze analyse heeft betrekking op het huishouden op 1 januari van het jaar na de verhuring. Dit kan zijn veranderd ten opzichte van het inkomen waaraan bij toewijzing wordt getoetst en dat veelal betrekking heeft op een voorgaand belastingjaar en soms ook andere huishoudenssamenstelling. Inkomens konden slecht vier jaar worden gevolgd, omdat de inkomens in het vijfde jaar nog niet bekend waren. Met doelgroep wordt de EU-doelgroep voor de sociale huur bedoeld. De bijbehorende inkomensgrenzen verschillen per jaar.

sneller dan meerpersoonshuishoudens die instromen in grotere woningen, hoewel na vijf jaar toch nog de helft in kleine woningen aanwezig is op het adres (figuur 5).

Voor zover ze niet vertrekken maakt het aantal kamers ook verschil. In één- en tweekamerwoningen worden deze huishoudens eerder kleiner dan groter. Dat wil zeggen dat sommigen veranderen in alleenstaanden, door vertrek of overlijden van gezinleden. Dat gebeurt in vaak al in het eerste jaar na instroom, dus binnen een jaar. In driekamerwoningen gebeurt dit lang niet zo vaak, maar ook daar worden huishoudens per saldo kleiner. In vierkamerwoningen of groter valt vooral stabiliteit in bewoning op, zowel wat betreft het aandeel blijvers als wat betreft de samenstelling van het huishouden.

Hier dringt de conclusie zich op dat driekamerwoningen of groter zich beter lenen voor langdurig verblijf in dezelfde samenstelling dan kleinere woningen. Je zou zelfs het omgekeerde kunnen denken, namelijk dat kleine woningen aanzetten tot uit elkaar gaan, maar dat zou wat ver gezocht zijn.

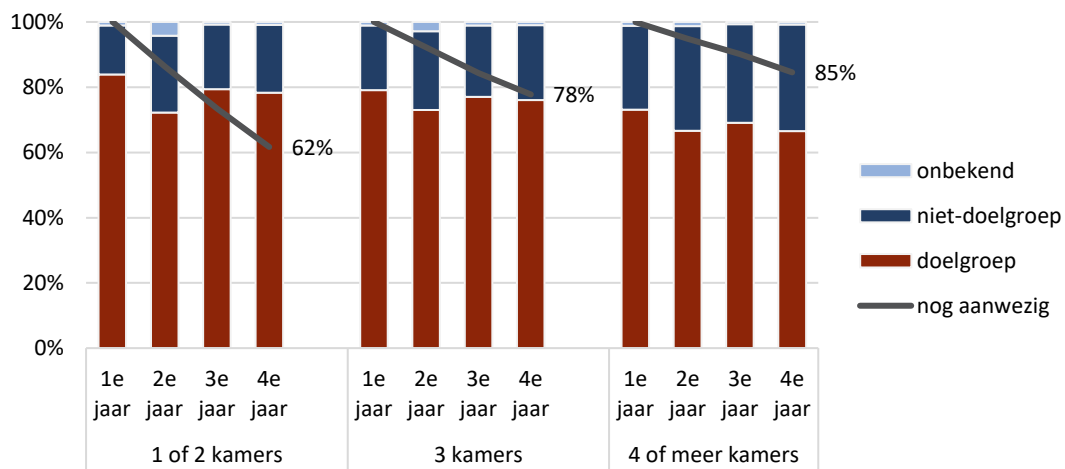
**figuur 5** *Ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling, ingestroomd in 2017 als meerpersoonshuishouden*



bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

Wat betreft inkomens is net als bij alleenstaanden onder de blijvers weinig ontwikkeling te zien (figuur 6). Ook hier een kleine toename van de niet-doelgroep in het tweede jaar, gevolgd door een afname van dit aandeel. Net als bij de alleenstaanden moeten we hier de verklaring zoeken in selectief vertrek. Er zijn wel huishoudens die er in inkomen op vooruitgaan, maar die zijn eerder geneigd te vertrekken (meer hierover in paragraaf 3.4).

**figuur 6** Ontwikkeling van de inkomens in twee klassen, ingestroomd in 2017 als meerpersoonshuishouden



bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

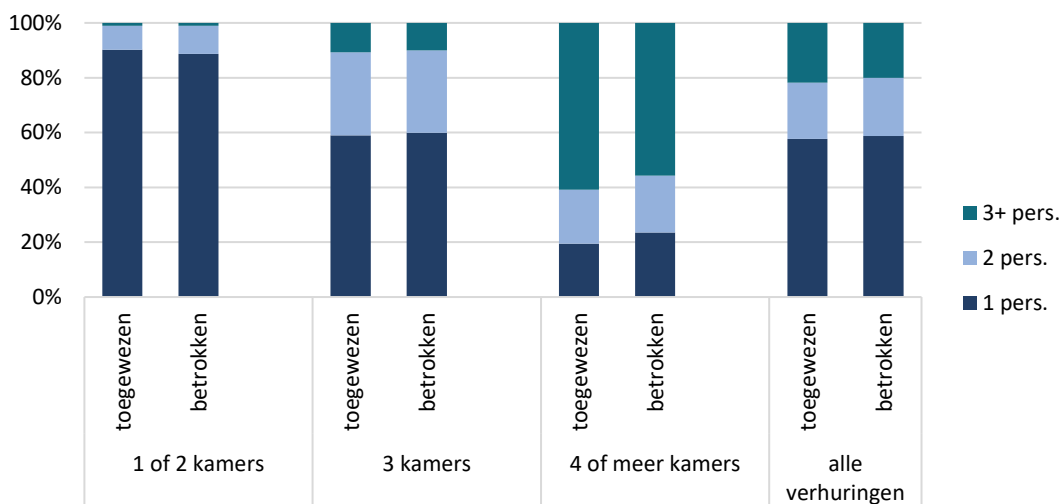
## 2 Strategisch zoekgedrag?

Een aanleiding om de instroom van medebewoners te onderzoeken zijn signalen dat woningzoekenden zich voordoen als alleenstaanden, maar eigenlijk als stel een woning zoeken. Omdat ze met z'n tweeën een te hoog inkomen hebben of anderszins minder kans maken, staan ze beide als alleenstaanden ingeschreven. Zodra één van beiden een woning heeft trekt de ander er binnen de kortste keren bij in. In hoeverre dit als problematisch moet worden beschouwd is een onderwerp op zich. Op deze plek onderzoeken we eerst of dit in de praktijk veel voorkomt.

### 2.1 Het systeem en 'de werkelijkheid'

Eerste vraag die opkomt is of de verhuring volgens de corporaties overeenkomt met de inschrijving die vervolgens op het adres plaatsvindt. Anders gezegd: verhuren corporaties wel aan wie ze denken te verhuren? Dit blijkt over het algemeen zo te zijn, in ieder geval op geaggregeerd niveau. Over alle onderzochte verhuringen gerekend is 58% volgens de corporaties verhuurd aan een alleenstaande. Volgens de registraties was 59% van de ingeschreven hoofdbewoners ook inderdaad een alleenstaande (figuur 7).<sup>4</sup>

**figuur 7 Samenstelling van de instroom volgens verhuuradministratie en volgens inschrijving van de hoofdbewoners in de GBA**



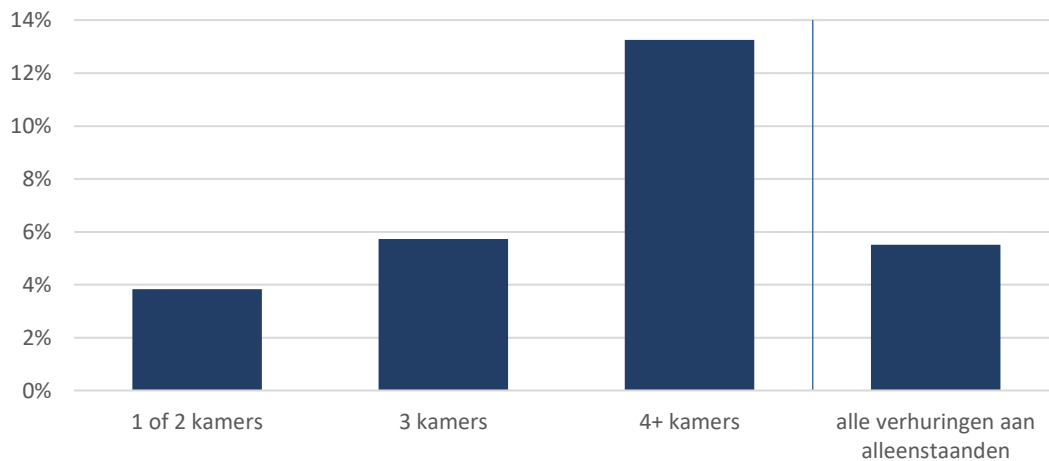
bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

Ook uitgesplitst naar aantal kamers zijn de afwijkingen klein. Eén en tweekamerwoningen werden voor 90% verhuurd aan alleenstaanden en de ingeschreven hoofdbewoners waren ook voor 89% alleenstaanden. In grote woningen is het verschil tussen toewijzingen en inschrijvingen iets groter. Woningen met vier of meer kamers werden volgens corporaties voor 61% verhuurd aan grote huishoudens (drie of meer personen) en voor 56% betrokken door

<sup>4</sup> Het gaat hier om vergelijking op geaggregeerd niveau. Er is niet op individueel niveau onderzocht of de hoofdbewoner volgens GBA ook degene is op wiens naam het huurcontract staat. Het kan dus zijn dat individuele afwijkingen elkaar opheffen.

grote huishoudens. Dit kan voorkomen doordat woningzoekenden in werkelijkheid al gescheiden zijn, maar nog als gezin een woning accepteren. Nader onderzoek (niet in de grafiek weergegeven) leert dat in Tilburg en omgeving het verschil tussen toewijzing en inschrijving in grote woningen iets groter is dan in de andere regio's. Waarom dit zo is, is niet duidelijk.

**figuur 8 Aandeel verhuringen aan alleenstaanden, waarbij de ingeschreven hoofdbewoner geen alleenstaande blijkt te zijn**



bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

### Grotere afwijkingen in grotere woningen

Wanneer meer in detail wordt gekeken, komen grotere afwijkingen aan het licht. Bij 6% van de verhuringen aan alleenstaanden blijkt dat de hoofdbewoner die zich vervolgens inschrijft op het adres geen alleenstaande te zijn. Hoe groter de woning, hoe vaker het voorkomt dat een alleenstaande volgens de toewijzing niet altijd een alleenstaande volgens inschrijving blijkt te zijn (figuur 8). Het is niet gebruikelijk dat vierkamerwoningen aan alleenstaanden worden verhuurd, maar het komt voor en dan blijkt dat dus 'in werkelijkheid' niet altijd een alleenstaande te zijn.

## 2.2 Instroom kort na de verhuuring

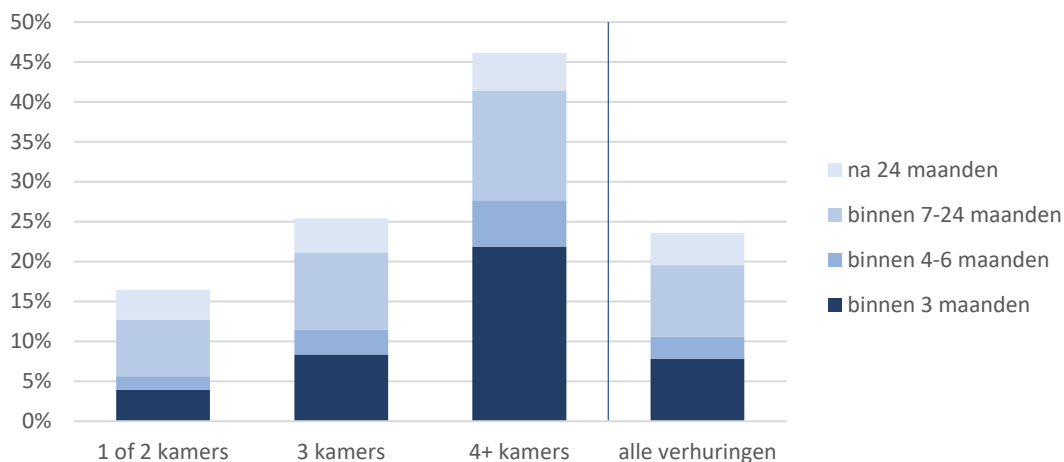
### De komst van medebewoners bij alleenstaanden

Als een huurder eenmaal op een adres woont, ontbreekt het zicht van de verhuurder op de verdere ontwikkeling van het huishouden. Als dat snel verandert, dan kan het zijn dat al die moeite om passend te verhuren slechts voor korte duur was.

### Relatief veel en snelle medebewoning in grote woningen

In figuur 9 is te zien dat instroom van een medebewoner in grote woningen beduidend vaker voorkomt dan in kleine. In de figuur is dit nog nader uitgesplitst naar periode. Dan blijkt dat de medebewoners zich in grote woningen relatief snel hebben gevestigd. In bijna 8% van alle verhuringen aan alleenstaanden was sprake van een tweede bewoner binnen drie maanden. In vierkamerwoningen of groter was dit in 22% van de verhuringen het geval, in één- of tweekamerwoningen slecht bij 4%.

**figuur 9** Instroom van een tweede bewoner op het adres van een alleenstaande huurder, naar moment van instroom van de medebewoner (verhuringen 2017-2019, gemeten tot 1 januari 2022)

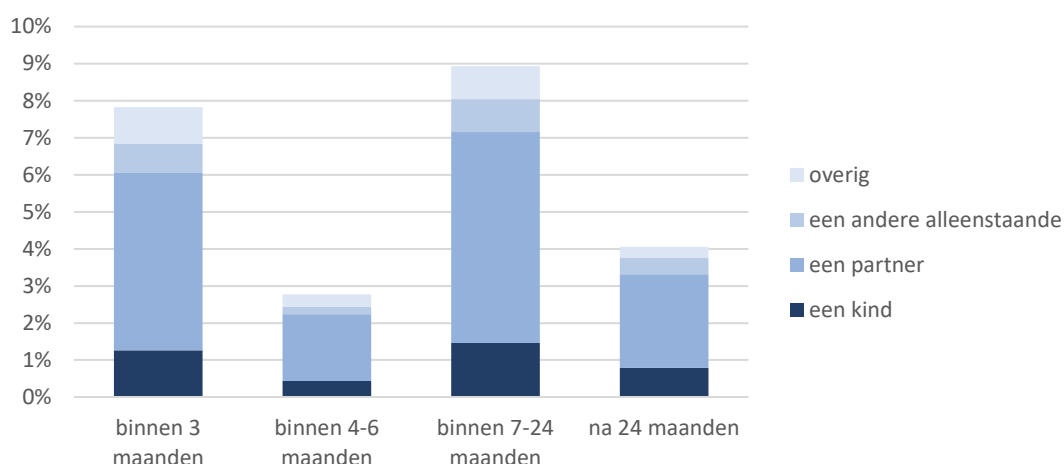


bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

### Strategisch zoekgedrag?

De komst (bijschrijving) van een medebewoner binnen drie maanden kan wijzen op een vooropgezet plan, na drie maanden is dit minder waarschijnlijk. Maar zelfs binnen drie maanden kan er een logische verklaring zijn waarom een medebewoner zich iets later inschrijft dan de hoofdbewoner. Uit nader onderzoek blijkt dat het in sommige gevallen gaat het om een kind dat binnen drie maanden na instroom wordt geboren. In de meeste gevallen gaat het om een partner (zie figuur 10).

**figuur 10** Instroom van een tweede bewoner op het adres van een alleenstaande huurder, naar huishoudenpositie en periode na de verhuring (verhuringen 2017-2019, gemeten tot 1 januari 2022)



bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

## 3 Blijvers en vertrekkers; trends en constanten

In het voorgaande is in detail gekeken hoe het huurders op het adres direct na instroom en in de jaren daarna is vergaan. In de nu volgende analyses worden ook vertrokken huurders in beeld gebracht en worden verschillende lichten (cohorten) instromers vergeleken. Op die manier komen trends en ook constante patronen aan het licht. We kijken vijftien jaar terug in de tijd, met tussenstappen van vijf jaar. Net als in voorgaande hoofdstukken is het de hoofdbewoner die in de tijd gevolgd is.<sup>5</sup> Daarbij slaan we de ontwikkelingen van jaar tot jaar over en kijken meteen naar de situatie vijf jaar na de instroom. In plaats van aantal kamers worden nu regio's vergeleken.

### 3.1 Vijf jaar na instroom

#### Blijvers en vertrekkers

Na vijf jaar blijkt de meerderheid (ruim de helft) van de huurders (hoofdbewoners) van corporatiewoningen nog op hetzelfde adres te wonen. Dit aandeel blijvers fluctueert enigszins in de tijd. Instromers uit 2012 waren vaker na vijf jaar weer vertrokken dan instromers uit 2007 en ook dan die uit 2017. Een aannemelijke verklaring hiervoor is de conjunctuur. In 2007 stonden we aan de vooravond van de kredietcrisis en het daaropvolgende inzakken van de koopmarkt. In de vijf jaren na 2012 trok de markt weer aan. En vanaf 2017 is het weer lastiger geworden om door te stromen van huur naar koop, onder meer vanwege toegenomen krapte en gestegen prijzen. Op de doorstroming komen we nog terug.

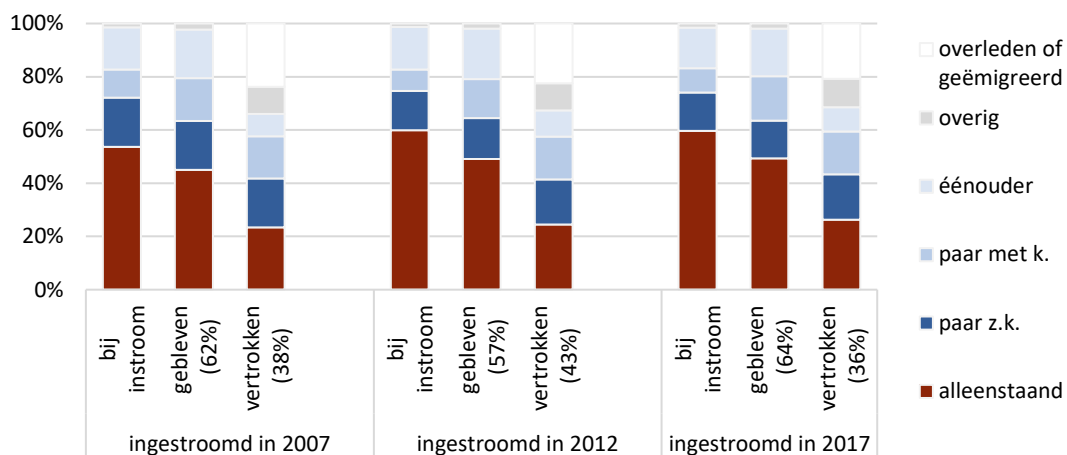
Onder de vertrekkers kan nog onderscheid worden gemaakt in personen die na vijf jaar op een (ander) adres in Nederland zijn terug te vinden en personen die dat niet zijn. Dat laatste komt voor wanneer iemand is geëmigreerd of overleden. Van vertrekkers die op een ander adres waren terug te vinden kon ook de positie in het huishouden op dat adres worden achterhaald.

#### Ontwikkeling in het huishouden

Bij instroom blijkt de meerderheid van de nieuwe huurders alleenstaand te zijn. Dit verschilt enigszins tussen de regio's en vooral tussen stad en ommeland. In de steden is het aandeel alleenstaanden (nog) groter dan in het ommeland. Opvallend is dat voor zover er huishoudens met kinderen instromen, dit in meerderheid éénoudergezinnen zijn. In de loop der tijd is het aandeel alleenstaanden in de instroom nog iets toegenomen.

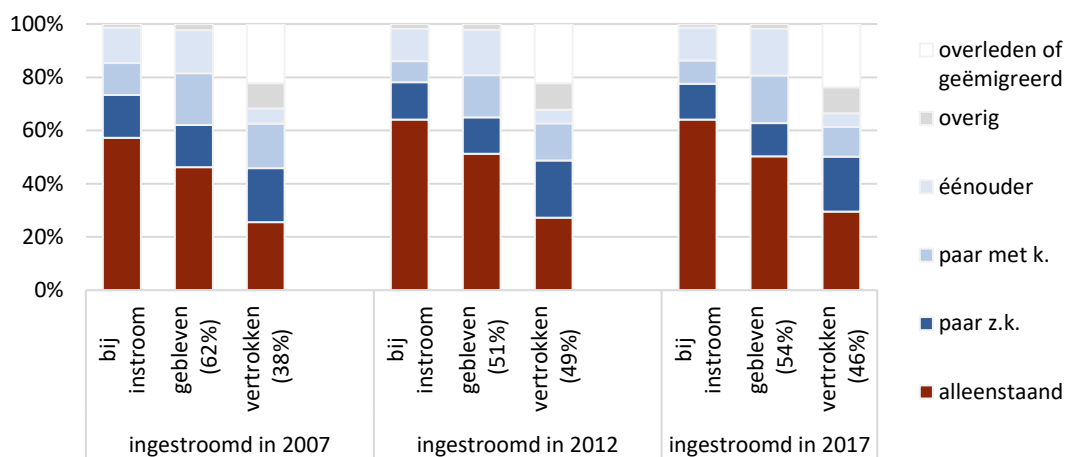
<sup>5</sup> Onder de hoofdbewoner wordt hier verstaan degene die op 31 december van een gegeven jaar het langste van alle bewoners op een adres woont en zich het afgelopen jaar nieuw (vanuit een ander adres) op het adres heeft ingeschreven. Op deze manier weten we zeker dat het om leeg betrokken woningen gaat. Bij gelijktijdige inschrijving van meerdere personen (op dezelfde dag) geldt de CBS-referentiepersoon als hoofdbewoner en als dat geen uitsluitsel geeft de oudste. Bij meerdere gevallen van instroom in dezelfde woning in hetzelfde jaar is alleen naar de laatste gekeken. Het kenmerk 'corporatiewoning' in dit hoofdstuk is afkomstig uit registraties van het CBS. Dit betreft alle woningen in eigendom van een corporatie, waaronder ook vrije sector en studentenwoningen. In

**figuur 11 Type huishouden bij instroom in corporatiewoningen en na 5 jaar, Rijnmond**



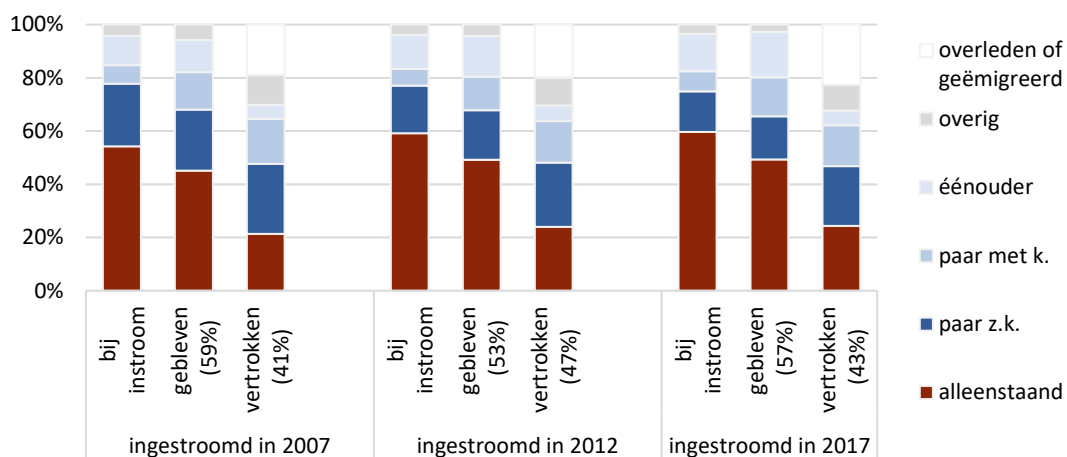
bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

**figuur 12 Type huishouden bij instroom in corporatiewoningen en na 5 jaar, SRA+**



bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

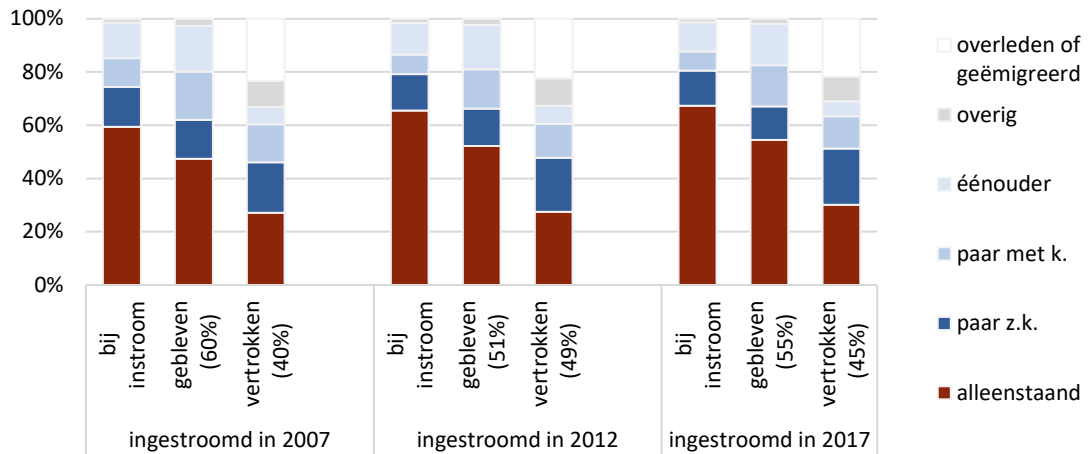
**figuur 13 Type huishouden bij instroom in corporatiewoningen en na 5 jaar, Tilburg e.o.**



bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

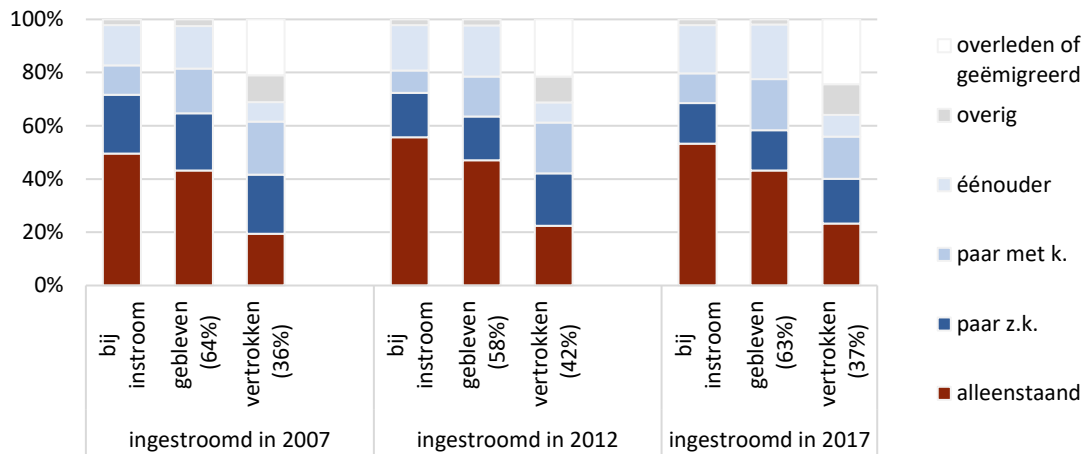


**figuur 14 Type huishouden bij instroom in corporatiewoningen en na 5 jaar, steden**



bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

**figuur 15 Type huishouden bij instroom in corporatiewoningen en na 5 jaar, ommeland**



bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

Wanneer vijf jaar vooruit wordt gekeken is per saldo is sprake van een afname van het aandeel alleenstaanden. Dat saldo is het resultaat van vele individuele verschuivingen. Er zijn ongetwijfeld ook huishoudens die juist van meerpersoons in alleenstaand veranderen, maar omgekeerd komt vaker voor.

Veranderingen in de huishoudensamenstelling zien we vooral bij de vertrekkers. Maar ook onder de blijvers is het aandeel alleenstaanden afgenomen. Onder de vertrekkers bevinden zich ook huurders die na vijf jaar niet meer terug te vinden zijn op een adres in Nederland. Dit kan doordat ze zijn geëmigreerd of overleden. Het kan ook zijn dat ze naar een instelling zijn verhuisd of (weer) bij hun ouders zijn ingetrokken. In dat geval zitten ze in de categorie 'overig'. Deze categorie bevat ook andere samenstellingen, zoals broer en zus en woongroepen.

In de steden zijn in alle perioden vijf jaar later meer huurders vertrokken dan in het ommeland. In het ommeland is niet alleen bij instroom, maar ook na vijf jaar het aandeel alleenstaanden kleiner dan in de steden. Dit geldt zowel voor de blijvers als voor de vertrekkers.

Onder de niet-alleenstaanden ligt het accent in het ommeland meer op huishoudens met kinderen en in de steden meer op stellen zonder kinderen.

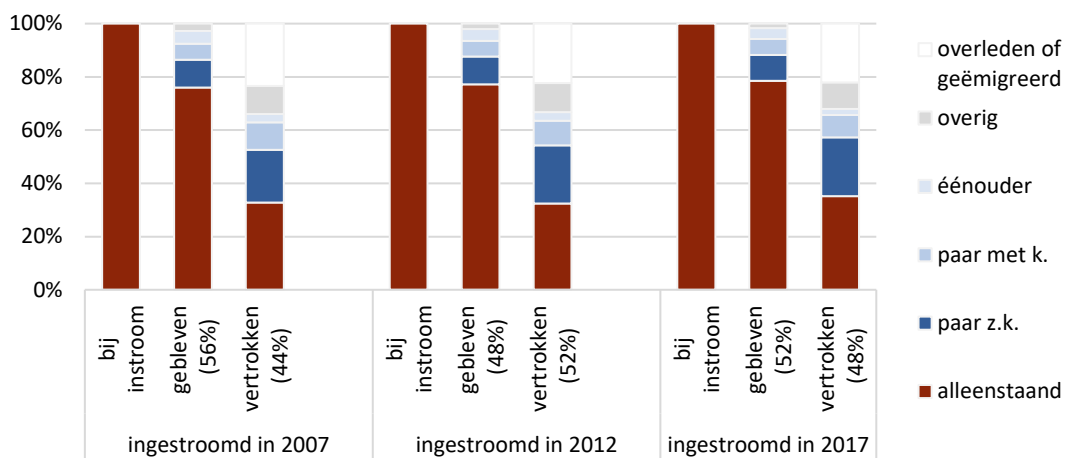
Tussen de drie lichtingen instromers is geen duidelijke verschil te ontdekken. Instromers van 2017 hebben in grote lijnen dezelfde ontwikkeling doorgemaakt wat betreft huishoudenssamenstelling als instromers van 2007 en van 2012.

### 3.2 Alleenstaanden na vijf jaar

Alleenstaanden vormen meer dan de helft van de instroom. In figuur 16 en figuur 17 is weergegeven hoe het verschillende lichtingen alleenstaanden is vergaan na vijf jaar. Onder de blijvers is de meerderheid na vijf jaar nog altijd (of wederom) alleenstaand, maar zijn er ook die zijn gaan samenwonen of een gezin zijn gaan vormen. Onder de vertrekkers, voor zover niet overleden of geëmigreerd, is nog slechts een minderheid alleenstaand. Tussen de verschillende lichtingen alleenstaande instromers is in grote lijnen weinig verschil te zien. In de steden zijn de recente blijvers na vijf jaar vaker nog altijd alleenstaand dan de instromers van 2007. In het ommeland is dat niet het geval.

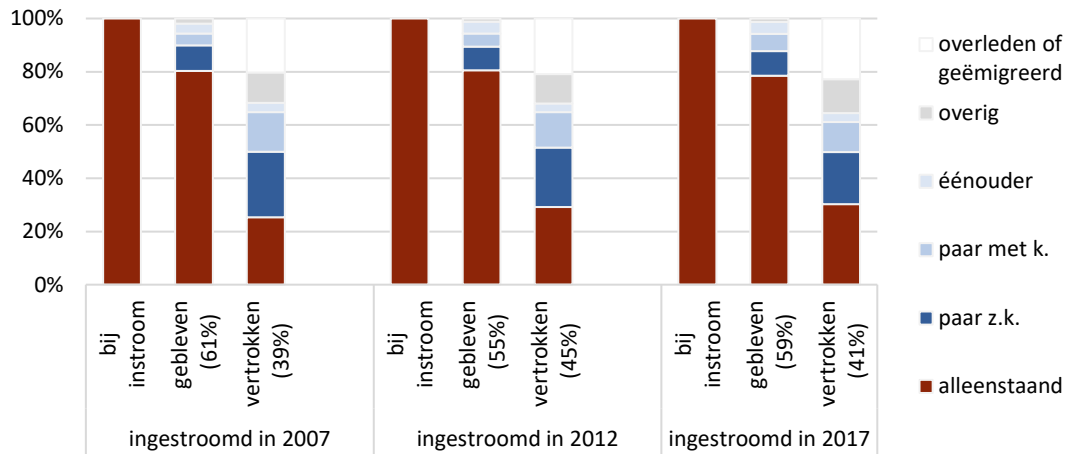
Het dynamische perspectief geeft aanleiding tot een genuanceerd beeld van de corporatiehuurder. Als alleen naar de instroom wordt gekeken zien we voornamelijk (en steeds meer) alleenstaanden, maar als naar de film in plaats van naar de foto wordt gekeken blijkt dat dit niet voor iedereen zo blijft.

**figuur 16 Type huishouden bij instroom in corporatiewoningen en na 5 jaar, steden**



bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

figuur 17 Type huishouden bij instroom in corporatiewoningen en na 5 jaar, ommeland

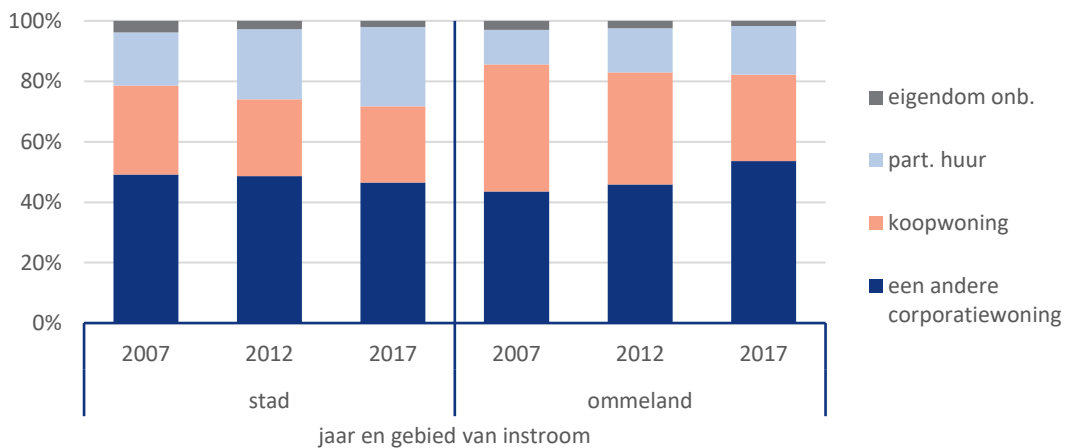


bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

### 3.3 Stappen in de wooncarrière

In het voorgaande is onderscheid gemaakt in blijvers en vertrekkers. In figuur 18 is weergegeven waar de vertrekkers zijn gaan wonen. Gekeken is naar het woningeigendom van vertrokken hoofdbewoners op de dag na uitstroom, voor zover zij op hun nieuwe adres opnieuw alleenstaand zijn of als partner dan wel ouder deel uitmaken van een meerpersoons-huishouden. Hoofdbewoners die zijn overleden of geëmigreerd vallen uiteraard buiten beeld, maar ook hoofdbewoners die (weer) bij hun ouders zijn ingetrokken of die in een instelling zijn gaan wonen (institutionele huishoudens) zijn niet meegenomen. Het gaat dus echt om doorstroming ofwel stappen in de wooncarrière. Dan hou je na vijf jaar een kwart tot een derde van de oorspronkelijke instromers over. Alleenstaanden die zijn gaan samenwonen zijn overigens wel meegeteld, dus ook huurders die bij een partner met een koopwoning zijn ingetrokken.

figuur 18 Nieuwe woonsituatie van doorgestroomde corporatiehuurders, vijf jaar later



bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

Te zien is dat in de vijf jaar na 2012 meer huurders zijn doorgestroomd dan in de vijf jaar na 2007 en dat het aandeel in de vijf jaar na 2017 weer kleiner is geworden. Hierin zien we de invloed van de conjunctuur, met in de periode 2007-2012 sterke invloed van de kredietcrisis, in 2012-2017 juist een sterk herstel en na 2017 toegenomen krapte en een grotere kloof tussen koop en huur.

Zowel in de stad als in het ommeland is de aard van de doorstroming in de loop van de tijd veranderd. In het ommeland was het in de jaren na 2007 nog heel gebruikelijk dat corporatiewoongehuurlers de stap naar een koopwoning maakten, tien jaar later komt deze stap veel minder voor en vindt doorstroming in meerderheid plaats naar een andere corporatiewoning. In de steden kwam doorstroming naar koop altijd al minder voor dan in het ommeland en is het aandeel van de particuliere huur als bestemming toegenomen. In hoofdstuk 4 komt de doorstroming nog nader aan de orde als onderdeel van de uitstroom uit corporatiewoningen.

### 3.4 Ontwikkeling van het inkomen

Niet alleen de samenstelling van het huishouden is aan verandering onderhevig, ook het inkomen. Dit hangt met elkaar samen. Aangezien veel huurders bij instroom alleenstaand zijn, zal alleen al de komst van een partner veelal tot een hoger inkomen leiden. De inkomens van blijvers en vertrekkers zijn weergegeven in figuur 19 tot en met figuur 23. Vanwege de beschikbaarheid van de data zijn hier slechts twee jaren van instroom vergeleken, te weten 2011 en 2016 (inkomens voor 2022, vijf jaar na 2017, waren nog niet beschikbaar). Het gaat hier om bruto huishoudensinkomens in decielen. De onderste klasse (tot 20%) behoort tot de 20% huishoudens in Nederland met de laagste inkomens, de bovenste klasse behoort landelijk gezien tot de rijkste 20%.<sup>6</sup>

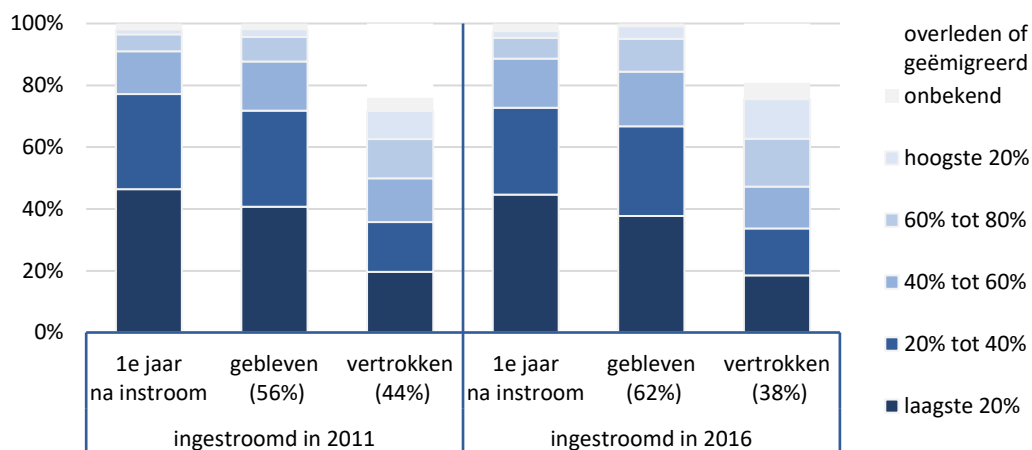
Op individueel niveau zijn ongetwijfeld inkomens gestegen, maar ook gedaald in de vijf jaar na instroom. Op dat niveau is dit niet onderzocht. In de groep corporatiewoongehuurlers als geheel is vijf jaar na instroom het inkomensniveau toegenomen. Er zijn minder oorspronkelijke hoofdbewoners die tot de onderste decielen behoren dan bij instroom en meer die tot de middelste decielen behoren. In de hoogste klassen vinden we overigens maar weinig corporatiewoongehuurlers, ook niet na vijf jaar.

#### Selectief vertrek

Er is een aanzienlijk verschil tussen blijvers en vertrekkers. Onder de vertrekkers treffen we meer midden- en hogere inkomens aan dan onder de blijvers. Dit doet vermoeden dat een gestegen inkomen juist de middelen heeft verschaft om te vertrekken. Anders gezegd: voor de vertrokken huurders heeft de sociale huur gefunctioneerd als tussenstation of zelfs springplank in hun levensloop. Onder de blijvers is het inkomensniveau slechts weinig toegenomen en lijkt de sociale huur eerder een eindstation. Zij blijven letterlijk achter. Het vertrek van huurders van wie het inkomen is gestegen heeft een stabiliserend effect op het inkomensniveau van de huurderspopulatie als geheel. Vertrokken huurders worden immers weer vervangen door nieuwe huurders met lage inkomens.

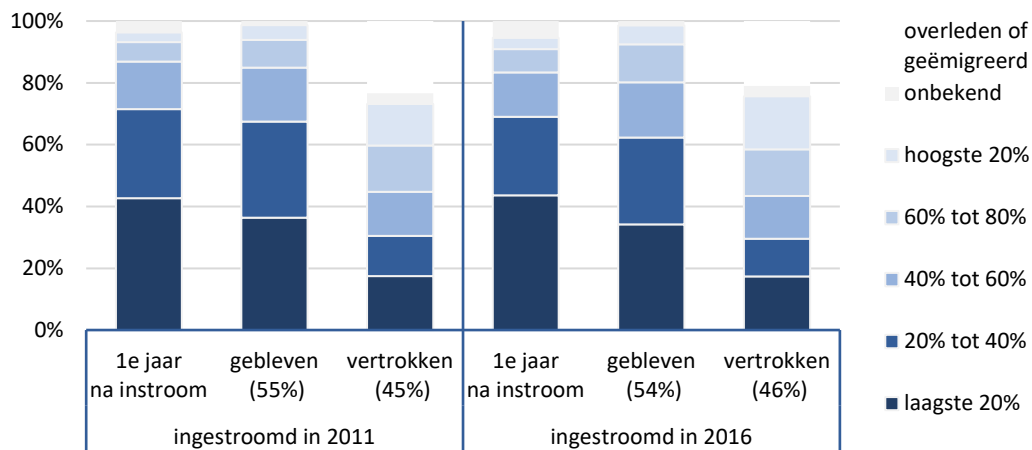
<sup>6</sup> Inkomens zijn afkomstig uit registraties van de Belastingdienst. De eerste meting van het inkomen in deze analyse heeft betrekking op het huishouden op 1 januari van het jaar na de verhuring. Dit kan zijn veranderd ten opzichte van het inkomen waaraan bij toewijzing wordt getoetst en dat veelal betrekking heeft op een voorgaand belastingjaar en soms ook andere huishoudenssamenstelling.

**figuur 19** *Inkomens, het eerste jaar en 5 jaar na instroom in een corporatiewoning, Rijnmond*



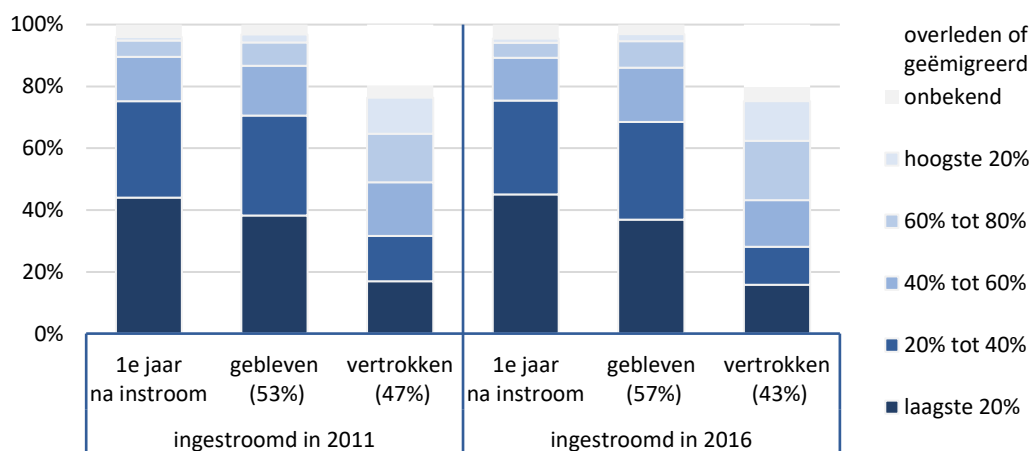
bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

**figuur 20** *Inkomens, het eerste jaar en 5 jaar na instroom in een corporatiewoning, SRA+*



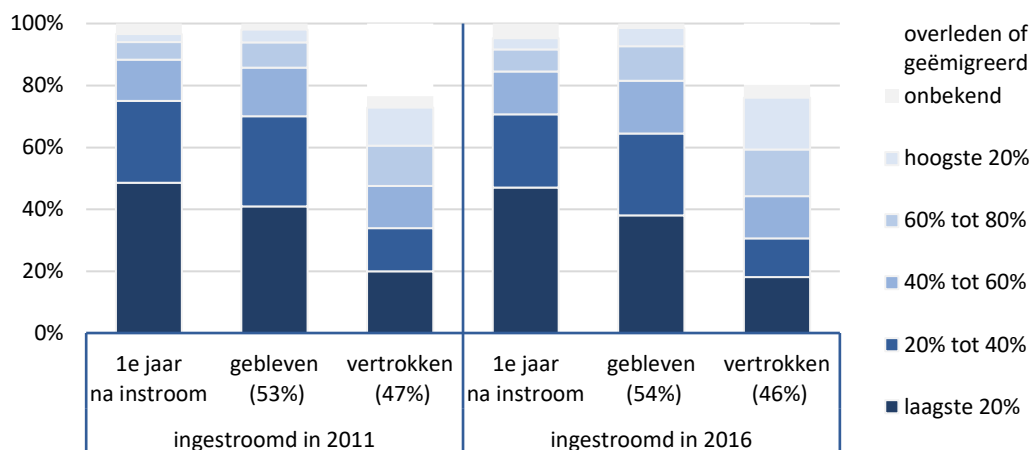
bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

**figuur 21** *Inkomens, het eerste jaar en 5 jaar na instroom in een corporatiewoning, Tilburg e.o.*



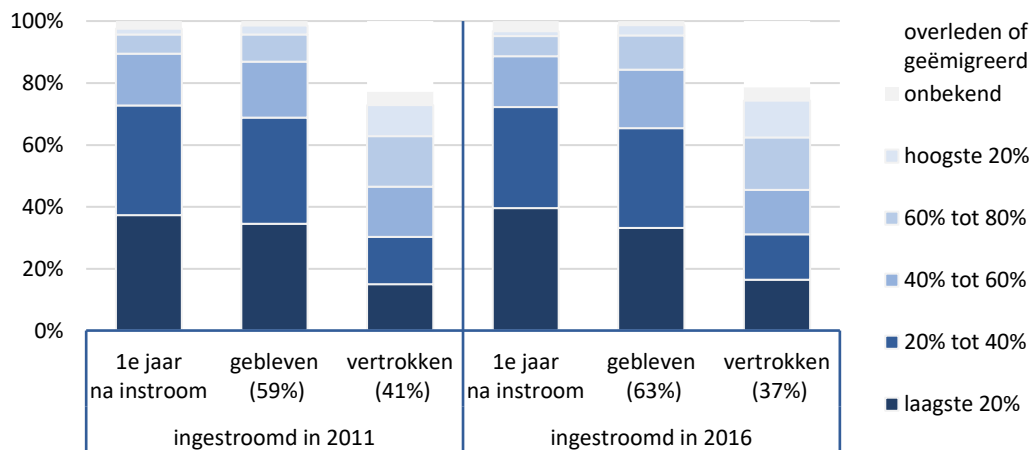
bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

figuur 22 Inkomens, het eerste jaar en 5 jaar na instroom in een corporatiewoning, steden



bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

figuur 23 Inkomens, het eerste jaar en 5 jaar na instroom in een corporatiewoning, ommeland



bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

Tussen de regio's zijn de verschillen gering, tussen stad en ommeland iets groter. In de steden stromen om te beginnen iets meer lage inkomens in dan in het ommeland. In grote lijnen zijn de ontwikkelingen overal vergelijkbaar. Onder de blijvers is na vijf jaar weinig veranderd, onder de vertrekkers meer. Ook tussen de twee meetperioden zijn de overeenkomsten groter dan de verschillen. Het is niet zo dat de meest recent ingestroomde huurders geen inkomensontwikkeling meer doormaken. Anders gezegd: de sociale stijging in termen van inkomen is voor ingestroomde huurders uit 2016 niet wezenlijk anders dan voor ingestroomde huurders uit 2011.

## 4 Uitstroom en het woningaanbod

Tegenhanger van de instroom is de uitstroom. Vanuit het perspectief van de verhuurder is uitstroom van belang, omdat de woning dan weer vrijkomt. In het kader hiervan wordt doorstroming doorgaans als iets positiefs gezien en zelfs bevorderd, want als iedereen blijft zitten raakt de voorraad verstopt en stopt het aanbod.

In het voorgaande bleek dat vijf jaar na instroom een substantieel deel van de instromers nog altijd op hetzelfde adres woont. Het kan dus wel even duren voordat de woning weer vrijkomt. In de nu volgende analyse wordt vooruit gespoeld naar het moment dat de woning weer wordt verlaten. Gemiddeld blijkt dat momenteel in de bestuurde regio's na ongeveer tien jaar te zijn, met een grote variatie.

### Gemaakte stappen

De door vertrokken bewoners<sup>7</sup> gemaakte stappen zijn weergegeven in de figuren op de volgende pagina's. We hebben het hier over een verhuizing waarbij alle bewoners het adres verlaten, dus niet om het vertrek van een kind of partner waarbij nog iemand op het adres achterblijft.

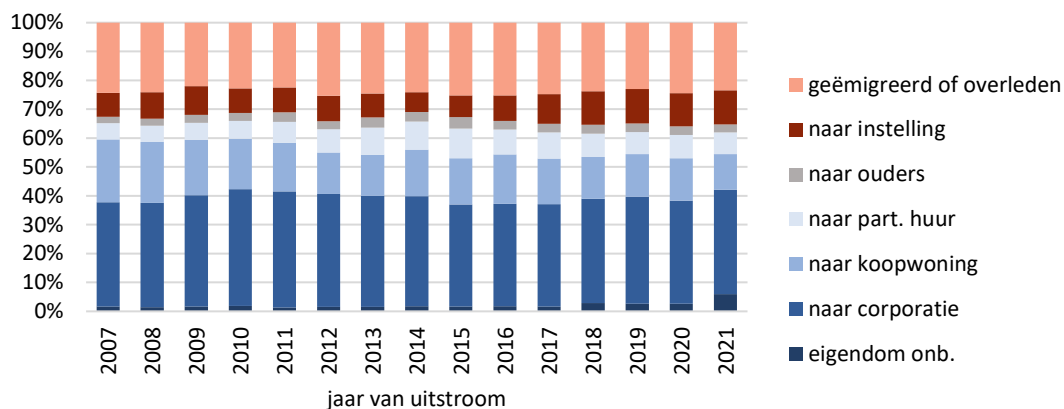
Er kunnen drie vormen van doorstroming worden onderscheiden: naar een (andere) corporatiewoning, naar een koopwoning of naar een particuliere huurwoning.<sup>8</sup> Hierbij gaat het om een verhuizing naar een ander adres in Nederland (niet noodzakelijk in dezelfde regio), waarbij de verhuisde hoofdbewoner na verhuizing opnieuw als partner of lid deel uitmaakt van eigen particulier huishouden.

Bij de overige vormen van uitstroom (niet zijde doorstroming) is dit niet het geval. Dat kan zijn omdat iemand bij zijn of haar ouders is ingetrokken (de huishoudenspositie wordt dan 'inwonend kind'), het kan zijn omdat iemand opgenomen is in een instelling ('institutioneel huishouden') en het kan zijn dat iemand is geëmigreerd is of overleden. Hoofdbewoners die gaan samenwonen of scheiden of bij iemand intrekken (niet zijnde hun ouders) gelden als doorstromers, aangezien zij hun woning leeg hebben achtergelaten.

<sup>7</sup> Voor deze analyse is gekeken naar het volgende adres en naar de huishoudensposities van de vertrokken bewoner op de dag van en op de dag na uitschrijving uit het verhuurde adres. Onder de 'vertrokken bewoner' wordt verstaan degene die in een gegeven jaar als laatste de woning verlaat (volgens registratie). Indien meerdere personen op dezelfde dag het adres verlaten geldt de CBS-referentiepersoon op de dag van vertrek als laatste bewoner en als dit geen uitsluitel geeft de oudste. Doordat het om de laatste vertrekkende gaat is zeker dat er in dat jaar niemand op het adres is achtergebleven en dat de woning dus leeg is gekomen. In het geval dat geen volgend adres in Nederland kon worden gevonden kan dit zijn vanwege emigratie of vanwege overlijden.

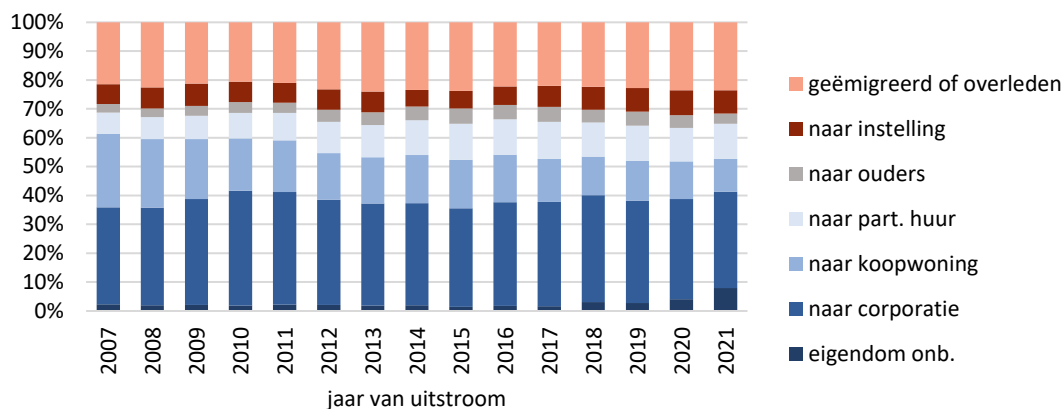
<sup>8</sup> Er zijn geen huurprijzen bekend. Het kan dus zijn dat corporatiewoningen een huurprijs in de vrije sector hebben en particuliere huurwoningen in de gereguleerde sector.

**figuur 24 Woonsituatie van de hoofdbewoner na uitstroom uit corporatiewoningen, Rijnmond**



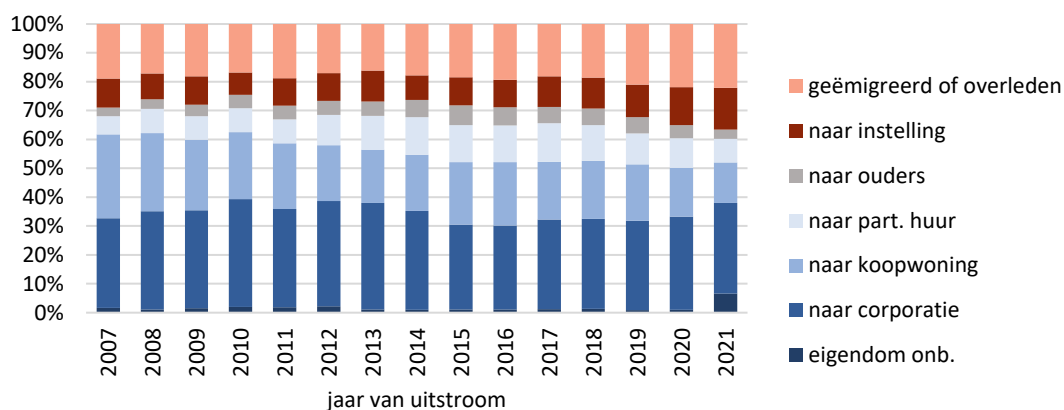
bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

**figuur 25 Woonsituatie van de hoofdbewoner na uitstroom uit corporatiewoningen, SRA**



bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

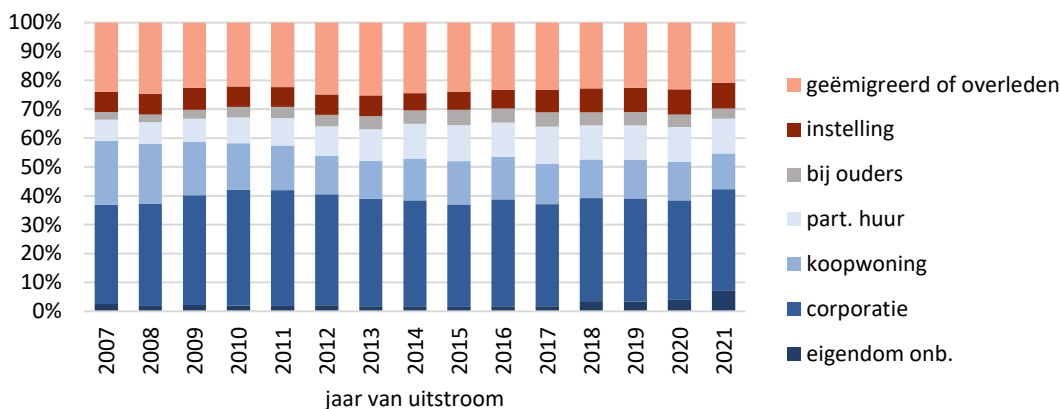
**figuur 26 Woonsituatie van de hoofdbewoner na uitstroom uit corporatiewoningen, Tilburg e.o.**



bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

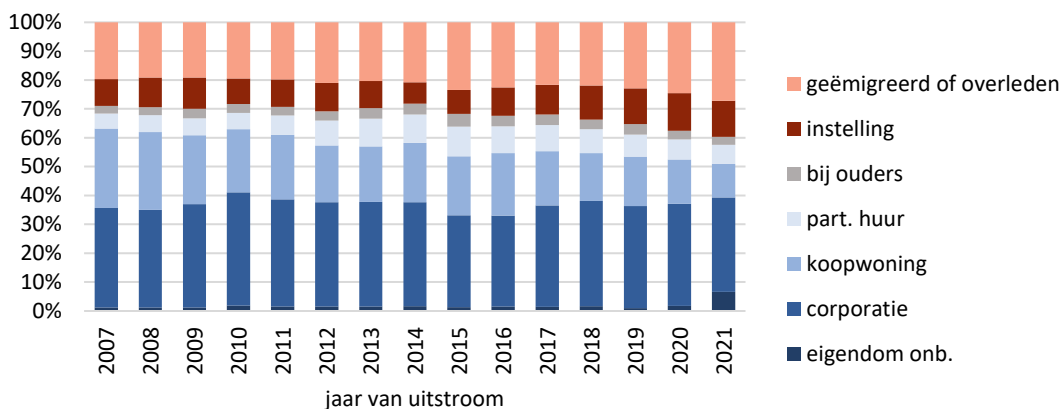


figuur 27 Woonsituatie van de hoofdbewoner na uitstroom uit corporatiewoningen, stad



bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

figuur 28 Woonsituatie van de hoofdbewoner na uitstroom uit corporatiewoningen, ommeland



bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

### Minder aanbod door doorstroming naar koop

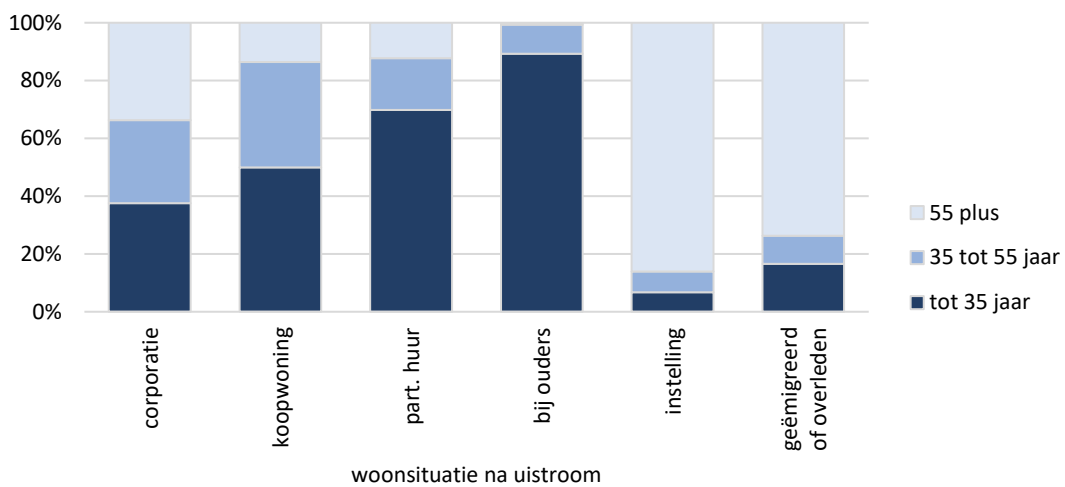
Een duidelijke trend is dat een steeds kleiner aandeel corporatiewoningen vrijkomt door doorstroming naar een koopwoning. Die trend is al langer gaande en is de laatste jaren versneld. Het speelt vooral in het ommeland rond de steden, waar het vijftien jaar geleden nog enigszins gebruikelijk was dat huurwoningen op deze manier vrijkwamen. Ook in de steden kwamen in het verleden nog wel eens huurwoningen vrij door doorstroming naar een koopwoning, al dan niet gelegen in de stad zelf. Een kleine opleving van de doorstroom naar koopwoningen is te zien in de jaren 2014 en 2015. Mogelijk hangt dit samen met het aantrekken van de markt na de kredietcrisis. Sindsdien hebben prijsstijgingen de stap van sociale huur naar koop weer moeilijker gemaakt. Ook kan meespelen dat corporaties sinds 2015 gestaag minder (betaalbare) woningen hebben verkocht, waar doorstromende huurders van konden profiteren.

Doorstroming binnen de corporatiesector vindt nog wel plaats en is goed voor ongeveer een derde van de vrijkomende woningen. Dit aandeel is in de loop der tijd redelijk constant gebleven.

### Meer aanbod door overlijden

Behalve door doorstroming komen corporatiewoningen ook vrij door uitstroom van bewoners die (weer) bij hun ouders intrekken, naar een instelling verhuizen, emigreren of overlijden. De trek naar de ouders is betrekkelijk bescheiden. De betekenis van vertrek naar instellingen en overlijden is recent sterk toegenomen. Hierin weerspiegelt zich de vergrijzing van het huurdersbestand. Als wordt gekeken naar de leeftijden van de diverse uitstromers (figuur 29), blijkt dat het bij deze vormen van uitstroom vooral om ouderen gaat. Het toenevend aandeel uitstromers naar instellingen is opmerkelijk in deze tijd van extramuralisering. Als bron van woningaanbod zijn de uitstroom naar instelling plus overlijden nu belangrijker dan doorstroming naar koopwoningen. Bij voortgaande vergrijzing zouden deze vormen van uitstroom nog belangrijker kunnen worden.

figuur 29 Leeftijden van diverse categorieën uitstromers (alle regio's, 2017-2021)



bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

## 5 Implicaties voor het beleid

Wat hebben de analyses in voorgaande hoofdstukken nu opgeleverd? In deze samenvattende beschouwing worden eerst de belangrijkste bevindingen nog eens langsgelopen en van een interpretatie voorzien. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een aantal suggesties voor portefeuillebeleid en woningtoewijzing.

### 5.1 Duiding van de uitkomsten

#### Beter zicht op de woningzoekende

Het volgen van huurders na instroom heeft om te beginnen meer inzicht opgeleverd in wie nu de woningzoekenden zijn. Het gangbare beeld is dat nieuwe huurders voornamelijk alleenstaanden zijn met een laag inkomen. Althans, de meerderheid van de woningen wordt toegewezen aan alleenstaanden en aan de doelgroep met lage inkomens. Daarnaast is er nog de vergrijzende generatie zittende huurders, maar daar hebben het nu niet over. Het gaat hier over de instroom.

Als puur wordt gekeken naar de huishoudens op het moment van instroom, dan zien we inderdaad voornamelijk alleenstaanden instromen in corporatiewoningen. Dat is al minstens vijftien jaar nauwelijks veranderd. De tijd dat corporatiewoningen ook openstonden voor middenklasse-gezinnen ligt reeds langer achter ons.

Dat is echter een statische manier om naar woningen en huishoudens te kijken. Wanneer de ingestroomde huurders (de huishoudensposities van de hoofdbewoners) in de tijd worden gevolgd, zien we dat sommigen snel na instroom ‘doorgroeien’, zowel in omvang (meer leden van het huishouden) als in inkomen. Deze twee ontwikkelingen hangen samen; met meer (volwassen) gezinsleden is het inkomen al snel hoger. Echt hoge inkomens treffen we na vijf jaar niet aan onder de ingestroomde huurders, zeker niet onder degenen die na vijf jaar nog op hetzelfde adres wonen. Het zijn vooral de vertrekkers bij wie de inkomens zijn toegenomen.

Op zich is het geen vreemde bevinding dat huurders ontwikkelingen doormaken. Het zou merkwaardig zijn als alle ingestroomde alleenstaanden vijf jaar later nog altijd (of wederom) alleenstaand waren. Dit is vaak het geval, maar lang niet altijd. En er zijn uiteraard ook huishoudens die (weer) kleiner worden na instroom in de woning. Wanneer echter in de eerste vijf jaar na de instroom wordt gekeken, is per saldo voor de groep als geheel sprake van groter wordende huishoudens.

Voorts valt op dat wanneer achtereenvolgende lichten (cohorten) instromers in de tijd worden gevolgd, er weinig verschil is te zien tussen de ontwikkeling van instromers van vijftien jaar geleden en die van instromers van vijf jaar geleden. In tegenstelling tot wat wel wordt gedacht of gezegd is het dus niet zo dat recent ingestroomde huurders nauwelijks meer iets van sociale stijging doormaken in termen van relaties of inkomen. Wel is sprake van selectief vertrek.

**Samenvattend** kunnen we stellen dat ‘de woningzoekende’ minder vaak een eeuwige alleenstaande met een eeuwig laag inkomen is dan je puur op grond van toewijzingen zou denken en dat dit de afgelopen vijftien jaar niet wezenlijk is veranderd.

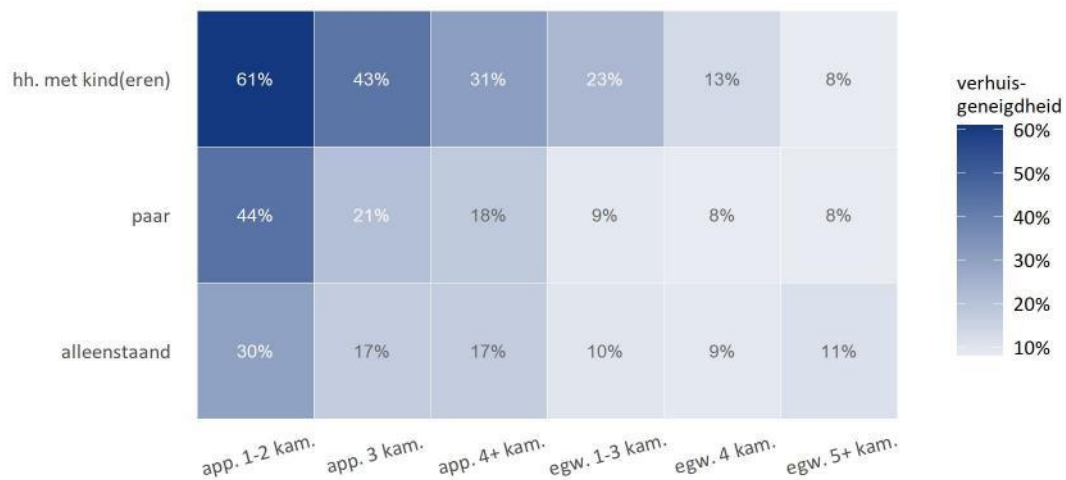
## Ruimte voor ontwikkeling

Uit de analyse van sinds 2017 verhuurde woningen valt op dat alleenstaanden die in een relatief grote woning (vier kamers of groter) instromen vaker een ontwikkeling in de woning doormaken dan alleenstaanden die een kleine woning betrekken. Vijf jaar na instroom zijn zij vaak nog op het adres te vinden en lang niet allemaal meer alleen. Alleenstaanden die instromen in een kleine woning (één of twee kamers) zijn vijf jaar later vaker weer vertrokken en voor zover ze nog op het adres wonen vaak nog altijd (of wederom) alleenstaand.

Het kan natuurlijk dat alleenstaanden die een kleine woning accepteren om te beginnen al van plan zijn alleen te blijven. Andersom zullen woningzoekenden met plannen tot gezinsvorming wellicht om te beginnen al niet zo snel een kleine woning accepteren, zeker niet als dat betekent dat ze daarmee hun inschrijfduur kwijtraken en voor lange tijd vastzitten aan de woning.

Aan de andere kant, zo bewust valt het leven niet te plannen. Het is evident dat grote woningen meer ruimte bieden voor 'doorgroei' dan kleine. De verhuiscapaciteit is ook groter in kleine woningen dan in grote. Een uitstapje naar het Woononderzoek Nederland laat dit zien. Dit geldt zowel voor alleenstaanden als voor grotere huishoudens. Vooral huishoudens met kinderen in kleine woningen willen daar weg. Dit bevestigt het idee dat kleine woningen niet geschikt zijn om in door te groeien.

figuur 30 Verhuiscapaciteit naar woningtype, woninggrootte en type huishouden, 2021



bron: Woononderzoek Nederland 2021, bewerking RIGO

## Stagnatie in de doorstroming

Wat we ook zien is dat het de afgelopen vijftien jaar, en vooral recent, steeds minder doorstromers lukt om een koopwoning te bemachtigen. Dit betekent dat koop- en huurmarkt steeds meer gescheiden systemen zijn geworden, voor zover ze dat niet al waren. Dit speelt vooral in het ommeland van de steden, waar het vijftien jaar geleden nog wel geregeld voorkwam dat corporatiehuurders de stap naar koop maakten. In een meer stedelijke omgeving was doorstroming naar koop al langere tijd ondergeschikt aan doorstroming binnen de huur.

Consequentie is dat doorstroming naar koop als ‘middel’ om corporatiewoningen weer vrij te krijgen steeds minder betekenis heeft. Binnen de corporatiesector wordt nog wel doorgestroomd. Maar vooral valt op dat de uitstroom door overlijden of – een voorbode daarvan – naar een instelling recent sterk is toegenomen. De vergrijzing van het huurdersbestand begint hierin door te werken. Aanbod door overlijden neemt steeds meer de plaats in van aanbod door doorstroming.

De oorzaak van de verminderde doorstroom naar koopwoningen moet primair aan de aanbodkant worden gezocht. Aan de ontwikkeling van de huurders lijkt het niet te liggen, daarin is de afgelopen jaren niet veel veranderd, zoals hierboven al ter sprake kwam. De stap naar koop is voor de meeste huurders te groot geworden, ook al is hun inkomen vijf jaar na instroom gestegen.

## **5.2 Implicaties voor het beleid: faciliteren van wooncarrières**

Veel initiatieven ter bevordering van de doorstroming zijn gericht op senioren. Denk aan programma's als ‘van groot naar beter’, al dan niet begeleid door seniorenmakelaars. Daarbij zouden we bijna vergeten dat de ‘klassieke’ vorm van doorstroming andersom verloopt, namelijk van klein naar groter.

Veel nieuwe huurders van corporatiewoningen komen binnen als alleenstaanden, maar dat is lang niet altijd het eindstation. Wat kunnen corporaties doen om ingestroomde huurders te helpen in hun verdere wooncarrière? In het onderstaande worden suggesties langs twee lijnen uitgewerkt, te weten het portefeuillebeleid en de woningtoewijzing.

### **5.2.1 Suggesties voor het portefeuillebeleid**

#### **Bouw ook ruimere woningen**

Momenteel staat nieuwbouw sterk in het teken van betaalbaarheid: voor de huurder en qua bouwkosten. Tegelijkertijd is er de ruimtelijke focus op compacte verstedelijking. Beide invloeden hebben tot gevolg dat er veel kleine woningen met één of twee kamers worden geprogrammeerd, ook in de sociale sector.

In stedelijke omgevingen, waar al veel kleine woningen zijn, kan het toevoegen van nog meer kleine woningen op termijn echter averechts werken voor de doorstroming. Een (betaalbare) studio is leuk voor alleenstaande starters, maar die starters blijven geen starters en krijgen al snel behoefte aan groter. Waar kunnen ze dan heen? En wat moeten starters die om te beginnen al plannen hebben tot gezinsvorming?

We weten dat veel grote woningen in de voorraad worden bewoond door (te) ruim wonende senioren die daar ooit als gezin zijn ingetrokken. Als zij massaal zouden verhuizen, zouden er geen grotere woningen meer te hoeven worden bijgebouwd. Op papier klopt dit, maar in de praktijk zien we dit maar weinig gebeuren. Studio's of tweekamerwoningen zijn ook niet erg aantrekkelijk voor senioren, want die moeten dan wel erg veel ruimte inleveren. De redenering ‘er komen steeds meer alleenstaanden, dus bouw alleen nog maar kleine woningen’ is een statische kijk op de woningvoorraad, terwijl huishoudens dynamisch zijn. Dynamisch geredeneerd zijn de (jonge) alleenstaanden van nu de gezinnen van morgen. Het is niet alsof er in de toekomst geen gezinnen meer worden gevormd.

Wat we de komende jaren zullen zien is dat steeds meer jonge uitdijende gezinnen uit hun inmiddels te klein geworden (nieuwbouw)woning barsten, terwijl hun ouders twee kamers leeg hebben staan en geen aantrekkelijke kleinere woning kunnen vinden. Dit kan worden voorkomen door voor beide groepen doorstromers wat ruimer te bouwen. Drie kamers is al beter dan twee. Drie kamers bieden enige ruimte voor samenwoning en gezinsuitbreiding, zoals bleek in het onderzoek, en kunnen ook aantrekkelijk zijn voor lege-nesters die willen downsizen. Uiteindelijk gaat het er om een voldoende gedifferentieerde en flexibel bruikbare voorraad te bieden. In regio's waar al veel grote woningen staan kan het juist wel zinvol zijn om kleine toe te voegen. Maar ook daar geldt dat drie kamers meer flexibiliteit bieden dan twee, zowel voor doorgroei als voor downsizen.

### **Stap in het gat tussen sociale huur en koop**

Het bouwen van de juiste sociale huurwoningen met oog op doorstroming, evenals het bieden van meer middeldure huur is een logische strategie. Maar de stap van huur naar koop blijft daarmee groot, terwijl dat een jaar of tien, vijftien geleden nog heel gebruikelijk was. Beter is in veel gevallen niet alleen groter, maar vaak een koopwoning. De toegenomen kloof tussen sociale huur en koop is een belangrijke oorzaak van verstopping op de woningmarkt.

Hier is nog een gat te dichten en corporaties kunnen overwegen daarin een rol te spelen: via (betaalbare) verkoop van bestaand bezit, via nieuwbouw van koopwoningen en eventueel met sociale koopconstructies.

Hiermee snijdt het mes aan twee kanten. Huurders worden geholpen in hun wooncarrière en sociale huurwoningen komen weer vrij voor een volgende verhuring.

### **5.2.2 Suggesties voor de woningtoewijzing**

Niet alleen in de samenstelling van de portefeuille, ook in de praktijk van de toewijzing zijn interventies denkbaar waar huurders na instroom baat bij kunnen hebben. Er wordt al wel hier en daar gestuurd met toewijzing, bijvoorbeeld met voorrang voor doorstromers uit grote woningen. Dat is logisch, maar gericht op kleiner wonen, niet op groter wonen. Wat kan er worden gedaan voor huurders die nog aan het begin van hun wooncarrière staan?

#### **Laat instromers hun inschrijfduur behouden**

Waar het voor eigenaar-bewoners heel gewoon is dat ze hun kapitaal, in de vorm van woningwaarde, meenemen naar een volgende woning, is het voor huurders die een corporatiewoning betrekken regel dat ze alle opgebouwde rechten inleveren en weer op nul beginnen. Er zijn uitzonderingen op de regel, zoals het jongerencontract, maar die zijn ook weer omgeven met haken en ogen. Dit verlies van kapitaal maakt het onaantrekkelijk om een kleine woning te accepteren, zeker voor woningzoekenden met serieuze plannen tot gezinsuitbreiding. Wie eenmaal ergens zit, komt niet zo gemakkelijk weer weg. Behoud van (een deel van de) inschrijfduur maakt doorstroming gemakkelijker en kan in een moeite door ook koudwatervrees om te verhuizen wegnemen – en mogelijk het aantal weigeringen omlaag brengen<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> Een vaak genoemd argument hiertegen is dat dit al snel tot 'inflatie van inschrijfduur' leidt. De vraag is of dat erg is als per saldo meer mensen 'met een gerust hart' durven te verhuizen, wetende dat ze binnen afzienbare tijd weer zouden kunnen doorverhuizen.

### Geef voorrang aan ‘samenwoners’

Wat we zien is dat alleenstaanden in kleine woningen in de regel alleenstaand blijven. Het vermoeden is dat onder deze groep ook LAT-relaties voorkomen met andere ‘alleenstaanden’ in even zo kleine woningen. Zeker weten we dit niet, maar de grootte van de woning zou samenwonen op hetzelfde adres wel eens kunnen verhinderen. Zo blijven twee woningen bezet, waar de bewoners eigenlijk samen één grotere woning wensen, die wellicht ook iets duurder mag zijn. Hier geldt echter dat ze dan – zoals hierboven genoemd – beiden hun inschrijfduur kwijt zijn, als ze met een gezamenlijk inkomen al in aanmerking komen voor die sociale huurwoning. De vraag dringt zich op wat erger of wenselijker is: twee woningen die financieel passend worden bewoond, of één woning met een ‘goedkoop scheefwonend’ stel dat door samen te gaan wonen een andere woning vrijmaakt.

Het idee van voorrang voor samenwoners (die twee woningen achterlaten) is dat hiermee per saldo een woning wordt vrijgespeeld en de woningbezetting toeneemt. Of hier veel animo voor is valt op voorhand niet te zeggen, maar het is de moeite van het proberen waard en gemakkelijk uit te voeren.<sup>10</sup>

### Accepteer strategisch zoekgedrag

Nu zien we dat alleenstaanden die woningen van vier kamers krijgen toegewezen in een aantal gevallen meteen of binnen drie maanden niet meer alleen wonen. In dit verband wordt wel gesproken van ‘strategisch zoekgedrag’. Waren die woningzoekende alleenstaanden dat stiekem al van plan? Of het opzet is valt niet aan te tonen, maar dat het gebeurt hebben we wel kunnen constateren.

De vraag is of dit een probleem is of juist een oplossing. Zo veel grote woningen gaan er niet naar alleenstaanden. Als het voorkomt, is daar kennelijk ruimte voor op de woningmarkt, bijvoorbeeld omdat de plaatselijke voorraad nu eenmaal vooral uit grote woningen bestaat. Als die instromers vervolgens geen alleenstaanden blijken te zijn, kan het wijzen op een vooropgezet plan. Misschien was het stel anders wel niet in aanmerking gekomen voor de woning.

Wat is echter het alternatief? Een alternatief is dat twee ‘alleenstaanden’ allebei los van elkaar een woning betrekken, waar ze dan als alleenstaanden wel voor in aanmerking komen. Dan heb je twee woningen nodig in plaats van één. Dan is het efficiënter ruimtegebruik om mensen meteen te laten samenwonen.

Mogelijk kan bij de toewijzing reeds beter rekening worden gehouden met (de kans op) toekomstige gezinsuitbreiding. Het ‘ambacht’ van woonruimtebemiddeling ligt nu wel erg in de handen van een algoritme. Het blijft echter lastig om te sturen op wat er eventueel gebeurt na de instroom. Pragmatischer is het om het eventuele strategische zoekgedrag te accepteren en desnoods de huurprijs aan te passen.

In het verlengde hiervan is het ook van belang om te beseffen dat het beeld van ‘de woningzoekende’ zoals dat oprijst uit de inschrijvingen een overschatting oplevert van het aandeel alleenstaanden.

<sup>10</sup> Bij een gezamenlijk inkomen boven de toewijzingsgrens zou de corporatie de vrije toewijzingsruimte kunnen benutten.