

Een kentering voor ketens

De verhuisketen als volkshuisvestelijke revolutie

Barend Wind (de Alliantie)

Maarten Pel (WoningNet)

Stellingen:

1. Doorstroming moet het leidende motief in de woonruimteverdeling worden.
2. Platformen zijn, naast doorstroomregelingen en passend aanbod, een onmisbare pijler van het doorstroombeleid.
3. Mensen die een woning achterlaten die een lange keten oplevert, mogen hier voordeel uithalen.

Inleiding

Ben je sociale huurder? Dan heb je de pech dat je je halve leven aan het wachten bent. Tot je 27^e op een zolderkamer bij je ouders, wachtend op een kleine starterswoning. Wat een geluk, je krijgt een tweekamerwoning! Drie jaar later woon je er met je partner en een baby. Dan begint het wachten op een gezinswoning. Als je boft kun je, wanneer de kinderen naar de middelbare school gaan, verhuizen naar een woning met meer slaapkamers. Als de kinderen uitvliegen is de woning alweer te groot. Op je 65^e begin je om je heen te kijken naar gelijkvloerse appartementen in de buurt, maar helaas is het aanbod beperkt, en gaan andere kandidaten voor. Jammer voor jou, en voor dat zich perfect thuis zou voelen in jouw woning, maar nu noodgedwongen een etagewoning betreft. Op je 75^e val je van de trap en breek je je heup. Na intensieve revalidatie mag je verhuizen naar een zorgwoning. Het gevolg? Veel persoonlijk leed en hoge maatschappelijke kosten.

Wachten als rechtvaardiging voor wonen, dat is diep verankerd in de psyche van de volkshuisvesting. Het heeft ons een eendimensionale en statische benadering van de woonruimteverdeling opgeleverd. Het vrijkomende aanbod staat daarin centraal. Dat uit zich op drie manieren. Ten eerste baseren we onze woningbouwopgave op actuele frictie in vraag en aanbod. Zien we de actuele vraag van het aantal eenpersoonshuishoudens toenemen, dan [bouwen we tweekamerwoningen](#). Met de woningen die jaarlijks vrijkomen – de realiteit van de woningzoekende – houden we geen rekening. Ten tweede redeneren we vanuit onze eigen normen wat betreft passendheid, [ook als die niet overeenkomen met de woonbehoefte van onze woningzoekenden](#). Ten derde nemen we alleen iemands huidige situatie in ogenschouw, niet het verleden (wat voor huis laat je achter) of de toekomst (hoe ziet je woonbehoefte er over een paar jaar uit) (zie ook het RIGO rapport [Komen, gaan en blijven in corporatiewoningen](#)).

In sociaal-wetenschappelijk onderzoek naar ongelijkheid en wonen wordt in toenemende mate gefocust op de levensloop ([Coulter, 2023](#)). De komende tien jaar verdubbelt het aantal 65+ers in de sociale huursector. Zonder nieuwe kijk op de woonruimteverdeling, zal een steeds groter deel van de

sociale huurders niet passend wonen. Werken aan doorstroming wordt onvermijdelijk. Het is tijd om verhuisketens centraal te stellen in onze woonruimteverdeling. In dit paper schetsen we de verhuisbehoefte van senioren en verhuisketens in de sociale huur. We laten zien hoe de spelregels in de woonruimteverdeling doorstroming in de weg zitten. En we komen met een wenkend perspectief: twee nieuwe manieren om verhuisketens op gang te brengen. Een systeemoplossing voor systeemfalen.

De belofte van doorstroming: kortere wachttijd, meer passend wonen

Er is een numeriek tekort aan sociale huurwoningen. Dat lost doorstroming niet op. Meer verhuisbewegingen binnen de sociale huursector zorgen wél voor dat meer mensen passend wonen. Een veelgebruikt gedachte-experiment laat de potentie zien. Als alle sociale huurders op één dag stuivertje wisselen, kan iedereen passend wonen. De woningen in de sociale huursector, variërend van kleine appartementen tot grote eengezinswoningen, zijn namelijk net zo divers als de huurderspopulatie, variërend van alleenstaande senioren tot samengestelde gezinnen. Einde gedachte-experiment.

De meeste huurders willen (gelukkig) helemaal niet verhuizen. Zij zijn gehecht aan hun huis, burens, of omgeving. Daarom is ons uitgangspunt positief. Doorstroming willen we niet afdwingen, maar mogelijk maken. Ruim 40% van de huurders van de Alliantie (+/- 56.000 woningen) geeft aan misschien te willen verhuizen. Zij zijn daarmee representatief voor de gemiddelde sociale huurder. Als jaarlijks een fractie van hen verhuist, zorgt dit voor veel meer verhuisbewegingen. Reken maar na: wanneer een 65+er naar een levensloopbestendig appartement verhuist, komt er een gezinswoning vrij voor een gezin, en een starterswoning voor een starter. Eén doorstromer, drie verhuisbewegingen. En, niet te vergeten, drie mensen van de wachtlijst af. Van alle actief woningzoekenden op het DAK platform van WoningNet is ongeveer driekwart een doorstromer die nu al in een sociale huurwoning woont). Als zij grotendeels van de wachtlijst verdwijnen, neemt de wachttijd voor starters af.

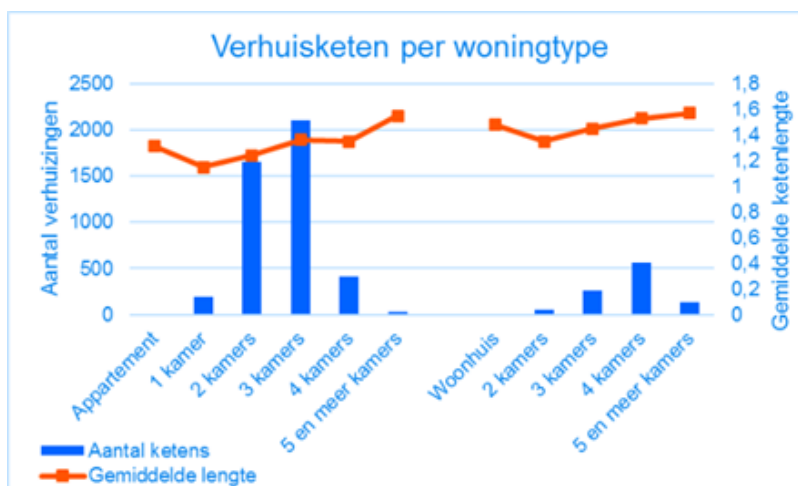
Verhuisketens centraal

Denken vanuit verhuisketens, daar zijn we in de sociale huur niet goed in. In de koopsector vindt het begrip al langer opgang, met name om discussies over het woningbouwprogramma te beslechten. Globaal gedefinieerd is een verhuisketen een reeks verhuizingen, op gang gebracht door de bouw van een woning, of het vrijkomen van een bestaande woning zonder dat de ex-bewoner een andere lege woning betreft (door verhuizing naar een instelling, samenwonen, emigratie, of overlijden). Aan het einde van de keten verhuist altijd iemand die geen woning achterlaat, een starter of dakloze (Ferrari, 2009).

Ten onrechte is de verhuisketen de laatste jaren door commerciële ontwikkelaar-beleggers gebruikt om te pleiten voor minder sociale huurwoningen en meer vrijstaande koopwoningen (zie ook de bijdrage van de ING economen, of de lobby van Vastgoed Insider). Een soort volkshuisvestelijk trickle-down effect zou ervoor zorgen dat duurdere woningen langere verhuistekens op gang zouden brengen. Het WoON onderzoek 2024 laat echter zien dat de langste verhuisketens ontstaan door te bouwen voor senioren. Duurdere woningen zorgen voor relatief lange verhuisketens, maar dragen

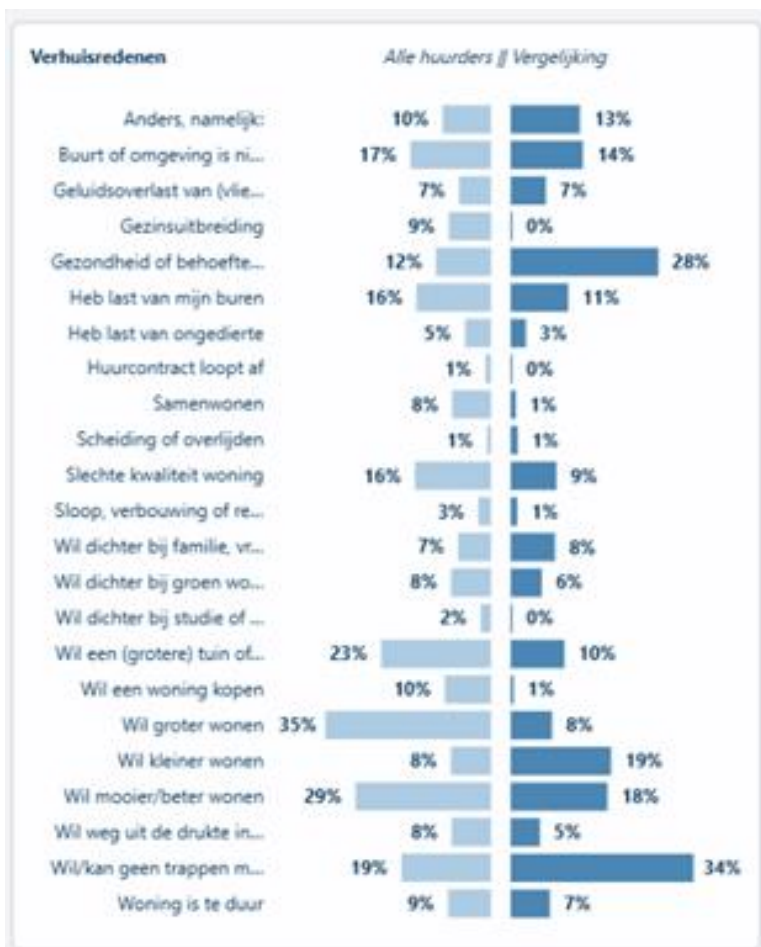
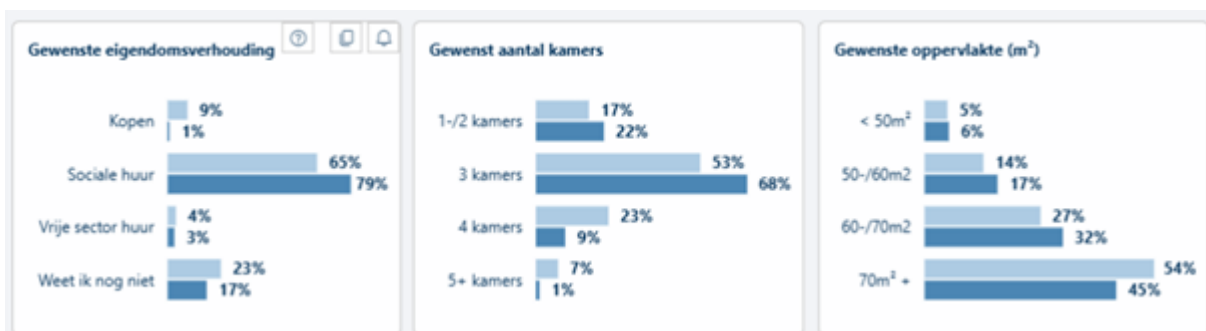
niet per sé bij aan passend wonen. De stijgende prijzen zorgen er namelijk voor dat alle vrijkomende woningen in de keten te duur worden voor mensen met een bescheiden inkomen. Jonge gezinnen met een laag inkomen moeten het dan doen met de kruimels. Oftewel: verhuisketens worden een sorteermachine. De uitkomsten in de Metropool Regio Amsterdam zijn duidelijk, blijkt uit het onderzoek de Regio als Garderobe: huishoudens met lage inkomens worden naar de randen van de regio geduwd.

Naar verhuisketens binnen de sociale huur is nauwelijks onderzoek gedaan. We vertrouwen daarom voor dit essay op onze eigen data. In de periode januari 2020 tot juli 2022 heeft woningcorporatie de Alliantie in samenwerking met WoningNet bijgehouden welke verhuisketens er binnen het werkgebied van de Alliantie in de sociale huur op gang gekomen zijn (in totaal 42.536 toewijzingen, waarvan 7000 van de Alliantie). Verhuizingen naar middensegment, vrije sector huur of koop zijn niet meegenomen, net als verhuizingen naar een andere regio. Er ontstaat een duidelijk beeld: grotere woningen resulteren in langere verhuisketens. Daarnaast zorgen verhuisbewegingen van senioren voor langere verhuisketens. Het is opvallend dat de 'lange' verhuisketens relatief kort zijn. Blijkbaar stopt de doorstroming in veel gevallen. Bovendien valt het aantal mutaties van woningen die een lange keten opleveren tegen. Senioren in grotere woningen verhuizen niet zomaar.



Verhuishwensen van senioren

De sleutel ligt aan het begin van de keten. Als een senior verhuist, kan er een trein aan verhuizingen volgen, mits de woonruimteverdeling meewerkt. Een verhuizing staat en valt met aantrekkelijk aanbod. Gezamenlijk tweejarig huurdersonderzoek van de woningcorporaties in de Metropool Regio Amsterdam laat zien waar senioren (in sociale huurwoningen) naar op zoek zijn: ongeacht hun inkomen, zoeken ze primair naar sociale huurwoningen. Senioren met een hoger inkomen zijn bang de woonlasten niet meer te kunnen dragen wanneer hun partner overlijdt. Ze zoeken in overgrote meerderheid een driekamerwoning. Dan is er voldoende ruimte voor hobby's en logés. Uit de verhuisredenen blijkt dat de meeste senioren pas verhuizen wanneer dat in verband met hun gezondheid nodig is, bijvoorbeeld wanneer traplopen moeilijk gaat.



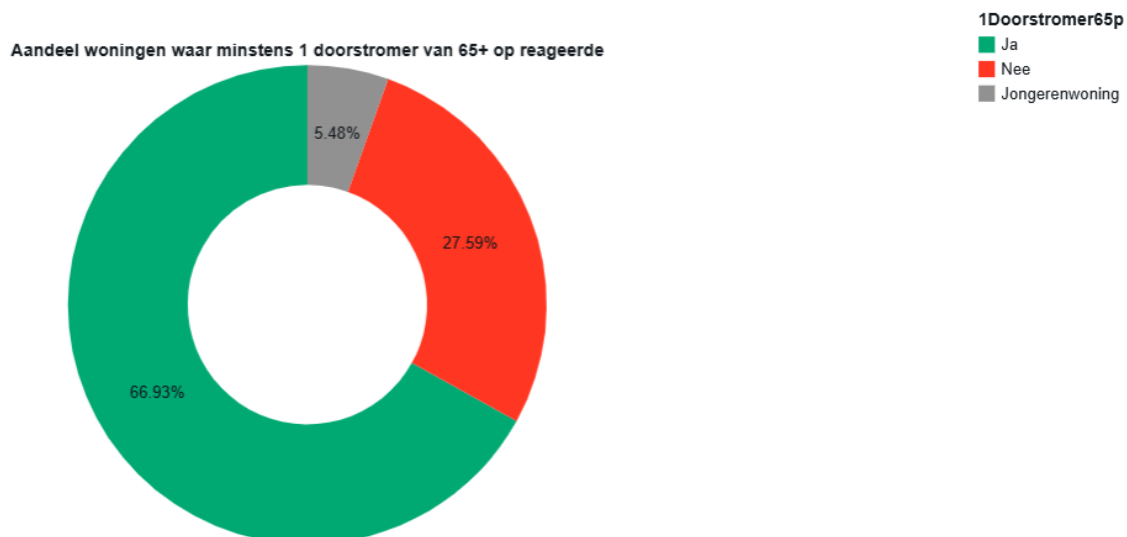
Wat staat doorstroming in de weg?

Op basis van gegevens over reacties en toewijzingen op het DAK-platform van WoningNet in de regio Eemvallei (Amersfoort en omliggende gemeenten) brengen we in kaart hoe onze woonruimteverdeling doorstroming torpedeert. We onderzoeken het vierde kwartaal van 2024. In totaal zijn toen 517 woningen aangeboden, waarvan er 511 zijn toegewezen. Dit leverde 193.051 reacties op, gemiddeld 378 reacties per woning. Op woningen uitsluitend gelabeld voor jongeren of senioren is minder gereageerd. Van het aanbod bestaat driekwart uit appartementen, en een kwart uit eengezinswoningen. Het aantal kamers is divers: 45% van het aanbod bestaat uit 2-kamerwoningen, 34% uit 3-kamerwoningen, en 17% uit 4+-kamerwoningen.

Voor iedere toewijzing in Q4 2024 hebben we in kaart gebracht op welke woning doorstromende senioren gereageerd hebben, en in welke gevallen ze de woning toegewezen gekregen hebben. Daarnaast hebben we in kaart gebracht wanneer doorstromende senioren achter het net visten, en aan welke 'spelregel' (urgentie, voorrang, woonduur) dat lag. Deze analyse stelt ons in staat te begrijpen 1) op welk aanbod doorstromende senioren reageren, en 2) waarom zij wel of niet kunnen doorstromen. Daarnaast kunnen we een gedachte-experiment doen. Stel dat we alle woningen waarop doorstromende senioren reageren aan senioren hadden toegewezen, hoeveel extra passende toewijzingen hadden we kunnen doen?

Het bredere plaatje

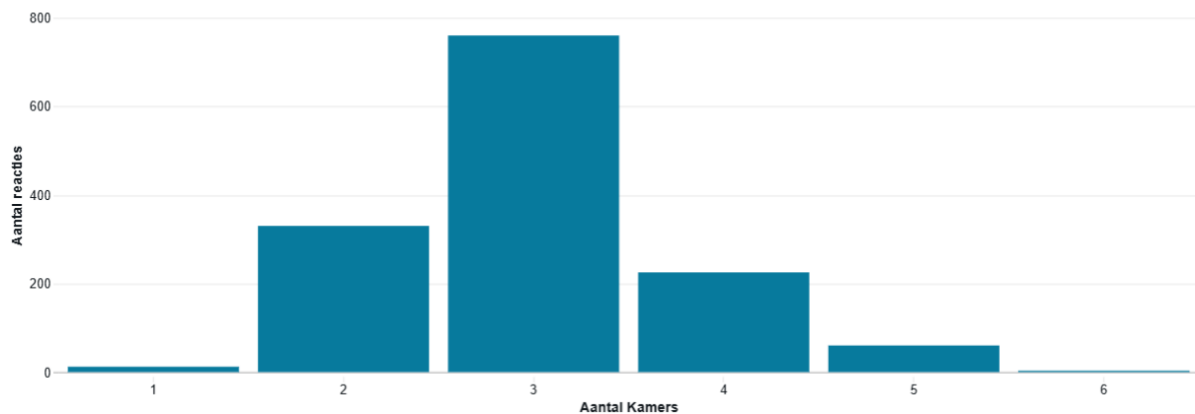
Op ongeveer 67% van alle woningen op het DAK-platform reageert een senior (65+) die een sociale huurwoning achterlaat. Tegen verwachting zijn senioren dus tamelijk actief op het platform. Wel reageren ze selectiever dan andere leeftijdsgroepen.



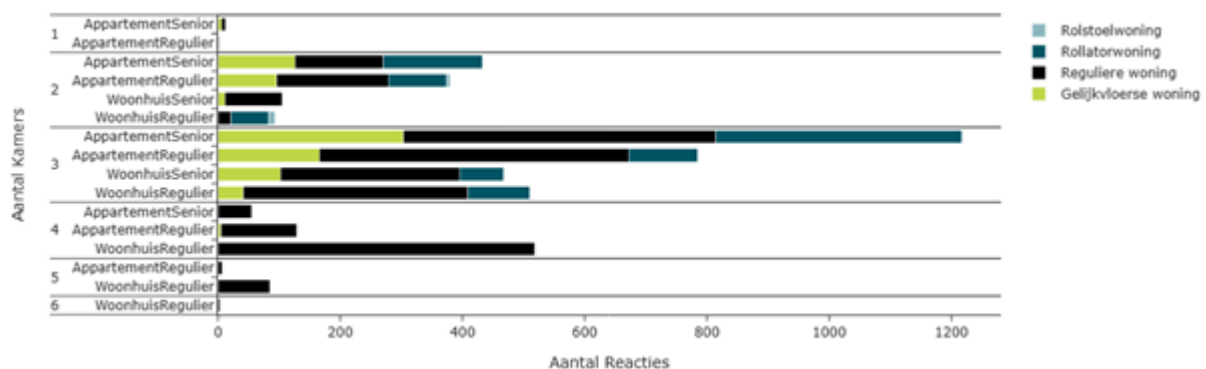
Figuur: Percentage woningen waarop minimaal één doorstromer (65+) reageert, en percentage reacties van doorstromers (65+). Bron: DAK-platform Eemvallei.

Senioren reageren overwegend op driekamerwoningen. Dit komt overeen met het beeld uit onderzoek naar de woonvoorkeuren van senioren. Opvallender is de sterke voorkeur voor kleine en grotere eengezinswoningen. Een deel van de senioren heeft een tuin en wil een tuin(tje) behouden, en ander deel woont nu in een appartement, etagewoning of flat, en wil na het pensioen eindelijk in

de tuin werken. Deze woningen zijn vaak niet gelabeld met een VGNB-voorrang, waardoor alleen senioren met veel inschrijfduur kans maken.



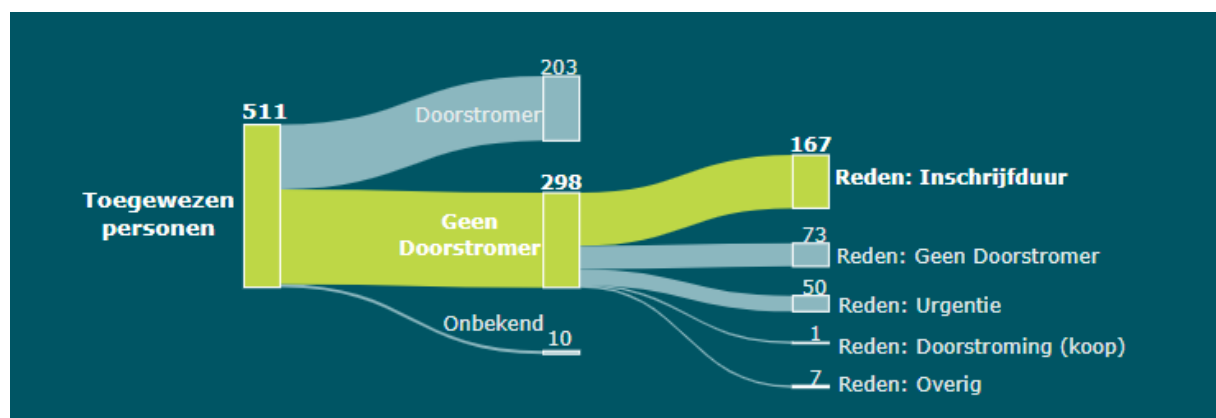
Figuur: Aantal kamers van de woningen waarop doorstroomers (65+) reageren. Bron: DAK-platform Eemvallei.



Figuur: Woningtypen waarop doorstroomers (65+) reageren. Bron: DAK-platform Eemvallei.

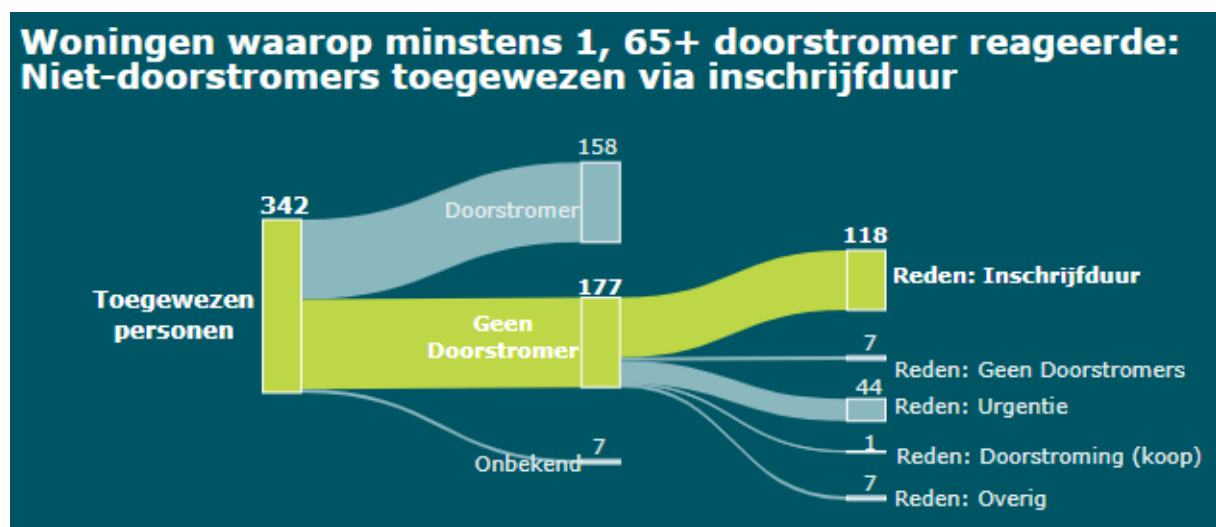
Waarom komen doorstroomers niet aan bod?

Van alle 511 toegewezen woningen in Q4 2024 is minder dan de helft (298) toegewezen aan een doorstroomer (iemand die een sociale huurwoning achterlaat, ongeacht leeftijd). In 73 gevallen heeft geen enkele doorstroomer gereageerd. In 176 gevallen zijn reagerende doorstroomers voorbijgestreefd door een starter (iemand die geen sociale huurwoning achterlaat) op basis van inschrijfduur. Daarnaast is er een groep doorstroomers (50) gepasseerd door mensen met een urgentie.



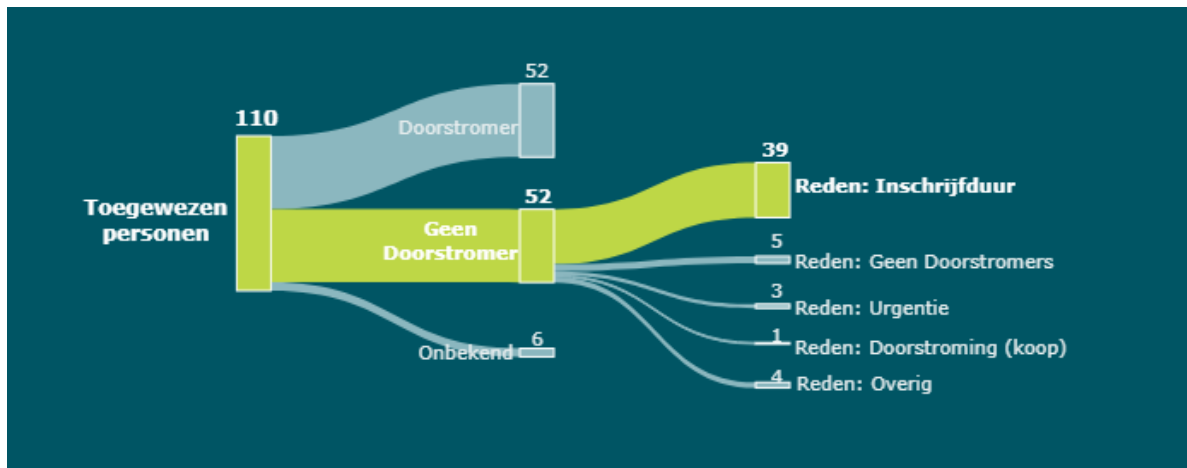
Figuur: Redenen waarom doorstromers (ongeacht leeftijd) gepasseerd worden door niet-doorstromers. Bron: DAK-platform Eemvallei.

Bij veel beleidsmakers bestaat het beeld dat senioren die een sociale huurwoning achterlaten spekkoper zijn in de woonruimteverdeling. Zij maken aanspraak op speciaal-gelabelde seniorenwoningen en kunnen vaak gebruik maken van VGNB. Wanneer we inzoomen op woningen waarop minimaal één 65+ doorstromer reageert, ontstaat een compleet ander beeld. In ongeveer de helft van de gevallen (177 van de 342 gevallen), vissen doorstromende senioren toch achter het net. De grootste groep (118) vist achter het net omdat andere woningzoekenden meer wachttijd hebben. Waarschijnlijk gaat het om senioren die niet in aanmerking komen voor VGNB, de voorrangsregeling niet hebben aangevraagd, of reageren op een woning die niet in aanmerking komt voor VGNB. Een andere groep (44) vist achter het net omdat de woning wordt toegewezen aan iemand met een 'hogere' urgentie.



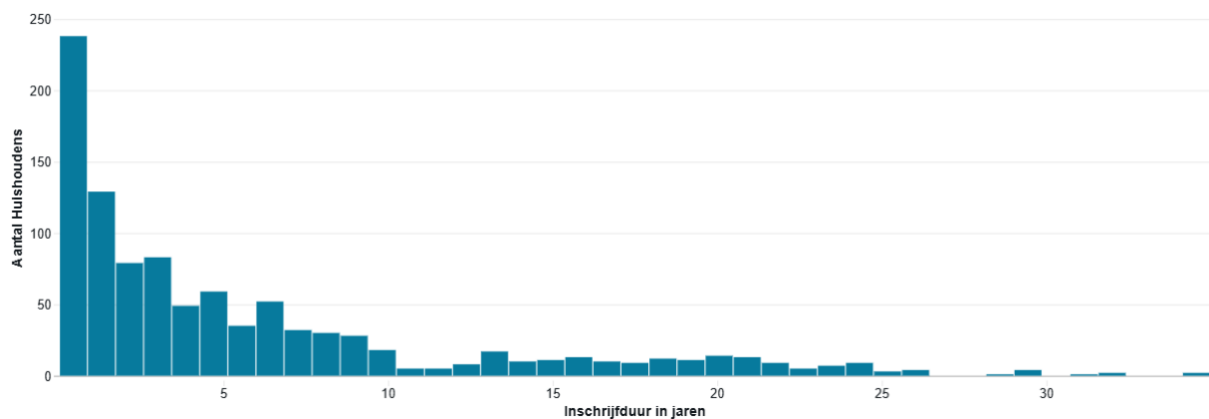
Figuur: Redenen waarom doorstromers (65+) gepasseerd worden door niet-doorstromers. Bron: DAK-platform Eemvallei.

Ook een senioren-label is niet de heilige graal voor het bevorderen van doorstroming. In Q4 2024 zijn er 110 seniorenwoningen geadverteerd. In ongeveer de helft van de gevallen is de woning toegewezen aan een senior die een sociale huurwoning achterliet. In slechts vijf gevallen heeft er geen doorstromende senior gereageerd. In vrijwel alle andere gevallen is de doorstromer op basis van inschrijfduur voorbijgestreefd door een andere senior die geen sociale huurwoning achterliet. Het gaat om huurders van particuliere huurwoningen, maar ook om mensen die een koopwoning achterlaten. De kans is groot dat vooral sociale huurders die niet in aanmerking komen voor VGNB (hebben een woning met minder dan 4 kamers) of geen voorrang hebben aangevraagd, voorbijgestreefd worden.



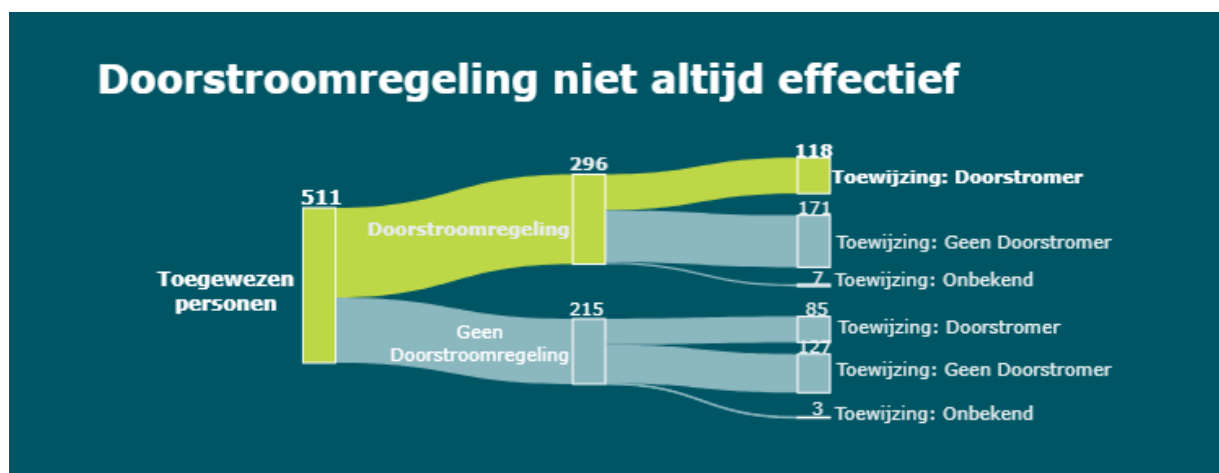
Figuur: Redenen waarom doorstromers (65+) gepasseerd worden wanneer zij op een seniorenwoning reageren. Bron: DAK-platform Eemvallei.

Senioren zijn sterk afhankelijk van de VGNB-regeling. Onze analyse laat zien dat een groot deel van de senioren weinig inschrijfduur hebben. Zij stonden ooit ingeschreven als lid bij een woningbouwvereniging, maar hebben zich pas ingeschreven bij WoningNet toen zij weer op zoek gingen. Wanneer zij reageren op woningen met een VGNB-label, telt niet de inschrijfdatum, maar het moment waarop de voorrang is 'aangezet'. Een deel van de senioren komt echter niet in aanmerking voor VGNB, een ander deel reageert op woningen zonder voorrang (eengezinswoningen en grote appartementen), en een deel van de senioren vist achter het net omdat andere doelgroepen 'urgenter' zijn.



Figuur: Inschrijfduur van doorstromers (65+). Bron: DAK-platform Eemvallei.

In Q4 2024 zijn 296 woningen aangeboden met een VGNB-regeling. In meer dan de helft van de gevallen is deze woning niet toegewezen aan een doorstromende senior. Dit heeft ermee te maken dat andere voorrangregeling in de hiërarchie boven VGNB staan. Woningzoekenden met een urgentie gaan vóór doorstromers. Dat is doodzonde, want doorstromers laten een woning achter die vaak prima geschikt zijn voor urgenten. Onze complexe woonruimteverdeling blijft in zijn eigen staart.



Figuur: Toewijzing van woningen met een Van Groot Naar Beter regeling. Bron: DAK-platform Eemvallei.

Laten we een gedachtenexperiment doen. Wat als we alle woningen die gelabeld zijn voor VGNB zouden verhuren aan doorstromende senioren? Dan zouden er 171 extra verhuisketens op gang komen van 1,5 verhuizingen (gemiddelde verhuisketen wanneer een eengezinswoning met vier kamers vrijkomt. Dat betekent dat we jaarlijks 1026 huishoudens meer een passende woning hadden kunnen bieden.

Hoe de woonruimteverdeling doorstroming wél bevordert

Je kunt niet verhuizen als er geen woning vrijkomt, maar als er niemand verhuist komt er geen woning vrij. Die spiraal moeten we doorbreken om doorstroming op gang te brengen. Over het belang van nieuwbouw als motor onder doorstroming is voldoende geschreven. Wij verkennen de winst van een andere inrichting van de woonruimteverdeling. Uitgangspunt is de woonwens en de verhuisbereidheid van de woningzoekende. Waar het DAK-platform van WoningNet nu het actuele aanbod matcht met de actuele vraag, ligt de sleutel in het matchen van de toekomstige vraag, gerelateerd aan de woonvoorkeuren van doorstromers, en het toekomstig aanbod, gerelateerd aan mutatiegraad en eigenschappen van de woningvoorraad. Bij het faciliteren van de dynamische match ontstaat beweging.

Het prioriteren van doorstroming in de woonruimteverdeling kan op twee manieren: via 'open verhuisketens', die beginnen bij een vrijkomende woning en eindigen bij de huisvesting van een starter, of via 'gesloten verhuisketens', een vorm van meervoudige woningruil. We verkennen hoe dit er in de praktijk uit kan zien.

Ketenkudo's: voorrang wanneer je een keten op gang brengt

Binnen het aanbodmodel op het DAK-platform komen lange verhuisketens niet automatisch tot stand. Terwijl we op basis van data kunnen inschatten welke kandidaat een lange verhuisketen op gang zou brengen. Wat als we kandidaten die een grote, aantrekkelijke woning achterlaten voor laten gaan op alle andere kandidaten? Dat is het idee van de ketenkudo, een algemene voorrangregel voor doorstromers. Het BI-team van WoningNet heeft gesimuleerd hoe het gebruik van de ketenkudo uit

zou pakken. Wat blijkt? Het zorgt voor het vrijkomen van meer grote woningen in de rest van de keten, en draagt daarom bij aan passend wonen.

Het idee van de ketenkudo botst met het rechtvaardigheidsgevoel van sommige volkshuisvesters. Immers, het is het belonen van huishoudens die ooit een aantrekkelijke woning toegewezen hebben gekregen, omdat zij toen een gezin met kinderen waren of ooit een urgentie hadden. Om in poker-terminen te spreken, hebben deze huishoudens een 'goede hand'. Omdat zij wonen in grote, goedonderhouden woningen, nemen ze geen genoegen met de tweekamerwoning die volgens de huidige toewijzingsregels passend is. Doorstromers hebben woonwensen, geen woningnood. Met doorstroming als doel is het juist heel logisch om huishoudens die een lange keten veroorzaken te belonen. Het zorgt aantoonbaar voor méér huishoudens die passender wonen. Dat valt te prefereren boven een handvol mensen die volgens de normen gehuisvest is, en een grote massa die niet in beweging komt.

Robuuste woningruil

Als dat mooie appartement om de hoek vrijkomt, dán wil ik wel verhuizen, horen onze wooncoaches vaak. Mogelijk heeft de bewoner van het aantrekkelijke appartement in de buurt ook een latente verhuiswens. Waarschijnlijk gaat het óók om een woning die op dit moment niet op te huur staat. Meervoudige woningruil is hier een oplossing voor. Experimenten in het verleden laten echter zien dat meervoudige woningruil niet gemakkelijk op gang komt. Immers, wanneer een huishouden in de keten afziet van de ruil, valt de hele keten om. Big data kan hier het verschil maken. Corporaties kennen alle details van hun vastgoed, variërend van woningtype tot oppervlakte, van ligging tot buitenruimte. Woningzoekenden weten heel goed waarnaar ze op zoek zijn. WoningNet kan met een algoritme dat op basis van woonwensen, zoekgedrag, reactiegedrag en weigeringsgedrag voorspellen welke woningen voor iemand aantrekkelijk zijn. Op deze manier zijn mogelijke verhuisketens te maken vóórdat er überhaupt een woning vrijkomt. Door voor iedere schakel in de keten een alternatief achter de hand te houden, is de slaagkans van meervoudige woningruil vele malen hoger.

Robuuste, meervoudige woningruil is een kans om doorstromers te verleiden om te verhuizen. Bij veel senioren zijn woonwensen latent aanwezig. Om over te gaan tot actie, moeten zij door een mentaal proces gaan, vergelijkbaar met het besluit om een grote aankoop te doen, zoals een nieuw auto. Om doorstroming te bevorderen, kunnen we leren van technieken uit de marketing, zoals een gepersonaliseerd aanbod, waarbij seniorenwoningen te zien krijgen in een potentiële verhuisketen.

Naar een revolutie in de woonruimteverdeling

Onze woonruimteverdeling heeft woningnood, schaarste en passendheidsnormen als uitgangspunt. De meeste woningzoekenden zijn echter helemaal geen starters die urgent woningnood ervaren. De meeste woningzoekenden zijn doorstromers. In toenemende mate gaat het om 65+ers die op zoek zijn naar een gelijkvloers appartement met buitenruimte en berging. Zij ervaren geen woningnood, zij hebben woonwensen. Onze woonruimteverdeling past daar niet bij. Onze analyse wijst uit dat deze doorstromers om vier redenen achter het net vissen:

- Hun VGNB-voorrang wordt teniet gedaan door urgent-woningzoekenden;

- Ze komen niet in aanmerking voor VGNB omdat hun huidige huurwoning te klein is;
- Ze zijn vergeten om een VGNB-voorrang aan te vragen;
- Ze reageren op woningen waarvoor de VGNB-voorrang niet geldt.

Denkend vanuit verhuisketens is het logisch om huishoudens die grotere en aantrekkelijke woningen achterlaten een duwtje in de rug te geven. Met behulp van veelal beschikbare grote hoeveelheden data over woonvoorkeuren, reactiegedrag en afwijzingsgedrag is het mogelijk om het woningaanbod te personaliseren, en verhuisketens op gang te brengen van mensen die anders zouden blijven zitten. Dat vraagt een nieuwe vorm van rechtvaardigheid, gebaseerd op passend wonen (uitkomst), in plaats van wachttijd (proces).