

28 FUNCTIONELE WONINGMARKTREGIO'S

Binnen de volkshuisvesting verschuift het accent van een aanbieders- naar een vragersmarkt. De producenten van woonruimte moeten zich steeds marktgerichter opstellen. De potentiële verhuizer wordt vrijer zijn toekomstige woonruimte te kiezen, bij gebrek aan een passend aanbod zoekt hij verder in een andere gemeente. Woningmarktregio's worden dus steeds minder bepaald door gemeentegrenzen. Een voorstel om met behulp van een GIS-programma te komen tot een aantal nieuwe functionele regio's.

In de toekomst dienen gemeentelijke woningbedrijven en corporaties rekening te houden met de woningzoekende als kritische consument. In gebieden met een ontspannen markt leidt het slecht inspelen op woonwensen paradoxaal tot tekorten en leegstand. Hierdoor ontstaan exploitatietekorten die sinds 1 januari 1993 direct ten koste gaan van het eigen vermogen. Aanbieders moeten meer rekening gaan houden met: produkt, prijs en plaats. Naast de producenten en consumenten acteren overheden in de afstemming van vraag en aanbod. Zeker in gebieden waar de druk op de woningmarkt groot is, kan het ontbreken van regulering leiden tot wantoestanden. Zo is de gemeente Utrecht terecht bezorgd over de functie van de woonwijk Kanaleneiland. Verruiming van het aanbod in Vleuten-De Meern kan leiden tot verpaupering door het verdwijnen van de hogere inkomens. Een goede regionale woonruimteverdeling is daarom voor de verschillende belanghebbenden een noodzaak.

REGIONALISERING

Uitgangspunt is de geaggregeerde zoekruimte van verhuizers, oftewel de woningmarktregio: het gebied waarbinnen woningvragers over het algemeen bereid zijn te verhuizen, zonder dat dit leidt tot onaanvaardbaar verlies van sociale en culturele contacten of verandering van werk. Een aantal bestaande regio-indelingen (zie de 46, 36 en 31-indeling van het Woningbehoefte Onderzoek 1989/90) scoort echter slecht op deze definitie. De verklaring ligt in veranderende woonvoorkeuren, de verandering van de arbeidsmarkt, de toegenomen automobilititeit en in de gehanteerde regionaliseringsmethode (op geen enkele wijze mogen deze regio's bestuurlijke grenzen overschrijden).

In deze bijdrage wordt een functionele ingang



voorgesteld om te komen tot een indeling in woningmarktregio's. De operationalisatie valt in twee delen uiteen: het vaststellen van migratierelaties tussen gemeenten, en vervolgens het clusteren van gemeenten die onderling een sterke samenhang vertonen. De resultaten worden gebruikt voor nader onderzoek naar zoek- en substitutiedrag op de woningmarkt, waarbij de regionale context wordt opgenomen als een verklarende variabele.

MIGRATIE

De woningmarktdefinitie werkt als een zeef: alleen de intergemeentelijke migratie om woonredenen moet worden geschat. De samenhang tussen het verhuismotief (werk versus wonen) en de verhuisafstand is groot. Men is weinig bereid over een grote afstand te verhuizen om woonredenen, terwijl dit wel het geval is voor werkredenen. Uit het WBO 1989/90 is van iedere respondent, die vanaf 1986 is verhuisd, de vorige en de huidige woongemeente en het verhuismotief bekend. De verhuisafstand is de hemelsbrede afstand tussen de gewogen zwaartepunten van de gemeenten. Vervolgens is per 10-kilometerklasse het aandeel bepaald van de migratie om woonredenen.

Nu eenmaal de afstanden bekend zijn en het daarmee samenhangende aandeel migratie om woonredenen, kan de reeds bestaande intergemeentelijke CBS-migratiematrix gereduceerd worden. De matrix bestaat uit net zoveel rijen en kolommen als er gemeenten waren in 1990. De afmeting is daarom 672 bij 672 gemeenten. De matrix is niet geheel gevuld: de diagonaal en de cellen met een

intergemeentelijke afstand van meer dan 60 kilometer, zijn structureel leeg.

CLUSTERING

Vervolgens moeten de gemeenten die onderling het sterkst samenhangen worden geclusterd tot woningmarktregio's. Met het samenvoegen wordt gestopt als gemiddeld tussen de 70 en 80 procent van alle woonmigratie binnen de gevormde regio's valt. Het doel is om de migratie binnen (intra) de regio's te maximaliseren en ertussen te minimaliseren. Daarom heet deze clusterfunctie INTRAMAX. In een GIS kan het samenvoegingsproces van deze ruimtelijke eenheden in kaart worden gebracht. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het PC-programma FLOWMAP van dr. T. de Jong, verbonden aan de Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen Utrecht.

Voor het onderzoek Zoek- en Substitutiedrag op de Woningmarkt is gekozen voor een clustering tot 28 regio's. De gemiddelde intraregionale woonmigratie bedraagt dan 71,94%. Deze uitkomst, en ook een klein deel van de invoer staan in de figuur, die gemaakt is in FLOWMAP.

De verwachting dat provinciegrenzen niet ter zake doen wordt bevestigd: Almere wordt bijvoorbeeld bij Groot-Amsterdam geplaatst. Opvallend is bovendien dat herkenbare traditionele regio's ontstaan als de Oldambt, Twente en de Achterhoek. Veel regio's worden begrensd door natuurlijke barrières als rivieren en kanalen.

In de discussie rond de regionalisering van de volkshuisvesting is het momenteel opportuun om een functionele ingang te kiezen. De gekozen operationalisatie levert plausibele resultaten op. Toch gelden belangrijke inhoudelijke beperkingen. De indeling is gebaseerd op gerealiseerd verhuisgedrag binnen de marges van het huidige wettelijke kader. Wanneer de verzelfstandiging van de woningcorporaties een feit zal zijn, en deze in grotere mate zelf de voorwaarden voor vestiging in een gemeente kunnen gaan bepalen, zal de zoekruimte van huishoudens veranderen. Dit geldt zeker wanneer de werkgelegenheid blijft suburbaniseren en het mobiliteitsbeleid geen vruchten afwerpt.

Roland Goetgeluk is OIO bij de Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen van de Universiteit van Utrecht.