

GELUKKIG OF GEVANGEN IN DE STAD?

Een onderzoek naar het verhuisgedrag van gezinnen en hun opmars in stedelijke gebieden



Laarman, H. J. (Koen)

3971600

GELUKKIG OF GEVANGEN IN DE STAD?

Een onderzoek naar het verhuisgedrag van gezinnen en hun opmars in stedelijke gebieden



Universiteit Utrecht



Planbureau voor de Leefomgeving



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



**Masterthesis Urban Geography
Faculteit Geowetenschappen
Universiteit Utrecht**

Auteur: *Koen Laarman (3971600)*

Emailadres: *koenlaarman@hotmail.com*

Begeleiding Universiteit Utrecht: *prof. dr. Pieter Hooimeijer*

Begeleiding PBL: *dr. Frank van Dam*

Begeleiding BZK: *dr. Frank Bonnerman*

Voorwoord

“The rising tide of interest in residential mobility may well be sweeping on a deserted beach”
(Short, 1974, p. 421).

Voor u ligt mijn scriptie, die deze veertig jaar oude pessimistische opmerking van Short het tegendeel heeft bewezen. De woningmarkt en verhuisgedrag blijven anno 2017 relevant en worden door de bouwopgaven van de toekomst alleen nog maar relevanter.

Bij het schrijven van dit onderzoek heb ik hulp gehad van een groot aantal mensen die ik graag wil bedanken. Ik wil allereerst mijn begeleider vanuit PBL bedanken, Frank van Dam. Frank, bedankt voor alle constructieve kritiek en het bieden van de mogelijkheid om bij jullie aan de slag te gaan. Daarnaast wil ik graag Frank Bonnerman van BZK bedanken. Ik heb altijd veel gehad aan onze discussies onder het genot van een kop koffie en dankzij jou is de beleidsrelevantie van mijn onderzoek vergroot. Ook wil ik graag Pieter Hooimeijer bedanken voor de inhoudelijke aanvullingen en de essentiële begeleiding bij het afronden van mijn onderzoek.

Daarnaast wil ik graag het Planbureau van de Leefomgeving voor de gastvrijheid (en het gebruik mogen maken van de opmaak) bedanken. Daarbij heb ik optimaal gebruik kunnen maken van de aanwezige expertise en in het bijzonder van de kennis van Ori, Carola, Manon & Frans. Zonder jullie hulp was ik nu waarschijnlijk nog steeds verdwaald in het doolhof dat WoON heet. Bedankt voor jullie hulp! Daarnaast wil ik ook Kenneth Gopal en Berry Blijie van ABF Research bedanken voor het beschikbaar stellen van Socrates en de hulp bij het verwerken van de data. Door jullie bijdrage heb ik naast een analyse over het verleden ook een sprong naar de toekomst kunnen maken.

Tot slot wil ik graag mijn vriendin, vrienden en familie bedanken voor hun steun en het geduldig aanhoren van mijn scriptieverhalen. Ik wens jullie veel leesplezier!

Koen Laarman

Utrecht, juli 2017

Samenvatting

In levenslooponderzoeken zijn gezinnen een bijzondere, op het oog homogene groep. Ze wonen graag aan de randen van de stad (Feijten et al., 2008), waar ruimte is voor een tuin, een eengezinskoopwoning en een veilige, rustige omgeving (Mulder, 2013). Hoewel deze omschrijving niet meteen doet denken aan de meer stedelijke gebieden, stijgt het aantal gezinnen in de stad wel. Deze studie onderzoekt, met het oog op het verdichtingsdebat en de woningbouwopgave, of gezinnen vrijwillig in de stad wonen of dat zij door een beperkt woonaanbod niet in staat zijn om te verhuizen. Daarbij wordt specifiek gefocust op de vier, qua inwonersaantal, grootste gemeenten van Nederland; Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. In dit onderzoek wordt de volgende hoofdvraag gesteld:

In hoeverre beïnvloeden woonwensen, persoonskenmerken en de woningmarktomstandigheden de groei van het aantal gezinnen in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht?

Deze vraag is beantwoord met behulp van kwantitatief onderzoek. Daarbij is er gebruik gemaakt van het Woningbehoefteonderzoek 2002, de Woononderzoeken 2006-2015 en van het woningmarktsimulatiemodel Socrates van ABF Research. Het analyseren van WoON had als doel om een verandering in verhuisgedrag van gezinnen in de G4 over een langere periode in kaart te brengen en met behulp van Socrates is de impact van verdichtingsbeleid op de woningmarkt geïdentificeerd.

De statistische analyse laat zien dat vooral in meer stedelijke gebieden de ontevredenheid over de woning toe neemt, waarbij niet elk gezin in staat is de verhuiscens te realiseren. De wens om te verhuizen wordt bepaald door verschillende factoren, waaronder de huidige woonsituatie en persoonskenmerken. Gezinnen die in een koopwoning wonen zijn bijvoorbeeld minder geneigd om te verhuizen en de verhuiscens neemt daarnaast ook toe naarmate gezinnen stedelijker wonen. De specificering van de verhuiscens wordt ook door verschillende factoren beïnvloed. Gezinnen zoeken veelal een soortgelijke woonsituatie als hun huidige woonsituatie, waarbij mensen met meer sociaal of economisch kapitaal ook eerder kiezen voor kwalitatief betere woningen. De mogelijkheid om een verhuiscens te realiseren hangt daarnaast af van de huidige woonsituatie. Daarbij zijn woningeigenaren minder in staat hun verhuiscens te realiseren dan huurders tussen 2009 en 2015.

Hoewel gezinnen dus uit de meest stedelijke gebieden lijken te (willen) vertrekken, betekent dit niet dat er geen ruimte is voor verdichting. Vooruitberekeningen voor 2030 en 2045 laten dat verdichting niet ten koste gaat van het aanbod in niet-stedelijke woonmilieus. Ook in een toekomstscenario waarin de focus ligt op verdichting, komen er als gevolg van doorstroming en verhuizen voldoende woningen vrij om in de vraag te voorzien.

Op basis van deze resultaten worden de volgende aanbevelingen gedaan voor beleidsvorming en vervolgonderzoek:

Beleid

- Hoewel uit de resultaten naar voren komt dat gezinnen niet per se een stedelijke omgeving wensen, hoeft deze mismatch geen probleem te zijn voor verdichtingsbeleid. Huishoudens passen hun woongedrag op de woningmarktcontext aan, waardoor tekorten bepaalde verhuisstromen kunnen stimuleren. Gemeenten kunnen er dus voor blijven kiezen om verdichtingsbeleid uit te voeren.
- Daarentegen is het wel mogelijk dat er door een beperkt betaalbaar aanbod verschillen kunnen ontstaan in gezinnen die wel- en gezinnen die niet een stedelijke woning kunnen betalen. Woningeigenaren zijn daarbij in het voordeel, omdat ze meer kapitaal hebben opgebouwd voor een verhuizing. Er moet dus bekeken worden in hoeverre er nog een betaalbaar woningaanbod voor gezinnen in de G4 is. Als gemeenten ook gezinnen uit de middenklasse willen behouden of aantrekken, zullen ze moeten zorgen voor een groot en gevarieerd aanbod aan gezinswoningen.

Vervolgonderzoek

- Hoewel uit de resultaten blijkt dat de context van het specifieke jaar invloed heeft op verhuisgedrag, is het effect van verschillende aspecten van de woningmarktcontext, zoals hypotheekregels, demografische ontwikkelingen en het aanbod op de woningmarkt, onbekend. Vervolgonderzoek zou moeten uitwijzen welk effecten aparte aspecten van de woningmarktcontext hebben.
- Sommige gezinnen worden dus beperkt in hun verhuisgedrag. Vervolgstudies kunnen zich richten op het analyseren van verschillende strategieën om met ongewenste verhuisimmobiliteit om te gaan in woningmarkten met een hoge druk en welke afwegingen daarbij worden gemaakt door huishoudens.
- De databestanden van WoON kunnen daarnaast ook intern consistentier gemaakt worden en daarnaast moeten veranderingen in de bestanden ook beter worden gecommuniceerd. In dit onderzoek werd er regelmatig tegen veranderingen in de routing of variabelenamen aangelopen, waardoor een vergelijking tussen de verschillende WoON onnodig complex werd. Verschillende instituten schrijven met behulp van WoON impactvol beleidsonderzoek, waarbij het essentieel is dat de resultaten op betrouwbare data zijn gebaseerd.

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
Inhoudsopgave	6
1. Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Doelstelling en onderzoeksvragen	9
1.3 Maatschappelijke relevantie	9
1.4 Wetenschappelijke relevantie	10
1.5 Leeswijzer	11
2. Theoretisch Kader	12
2.1 Inleiding	12
2.2 Verhuismobiliteit	12
2.3 De levenskoerstheorie	14
2.4 Het belang van de woonomgeving	16
2.5 Wensen van huishoudens	18
2.6 Gezinnen en hun rol in de stad	20
2.7 Conceptueel model en hypothesen	23
2.8 Conclusie	24
3. De Nederlandse woningmarkt	25
3.1 Inleiding	25
3.2 Macro-economische ontwikkelingen	25
3.3 Demografische ontwikkelingen	28
3.4 Het Nederlandse woningmarktbeleid	32
3.5 Huidig vraag- en aanbod	34
3.6 Conclusie	35
4. Methodologie	37
4.1 Inleiding	37
4.2 Kwantitatief onderzoek	37
4.3 Gebruikte databestanden	37
4.4 Onderzoekseenheden	39
4.5 Onderzoeksgebied	39
4.6 Onderzoeksperiode	40
4.7 Operationalisering begrippen	41
4.8 Verantwoording van Methodologie	42
4.9 Conclusie	42

5. Gelukkig, gewenst of gevangen in de stad	43
5.1 Inleiding	43
5.2 Gezinnen, G4-gezinnen en niet-gezinnen in WoON	43
5.3 Gelukkig in de stad	46
5.4 Gewenst in de stad	47
5.5 Gevangen in de stad	48
5.6 Conclusie	49
6. Het woongedrag van gezinnen	50
6.1 Inleiding	50
6.2 Verhuisgeneigdheid	50
6.3 Woonwensen	52
6.4 Ongewenste immobiliteit	56
6.5 Conclusie	57
7. De invloed van beleid op de vraag en het aanbod op de woningmarkt	59
7.1 Inleiding	59
7.2 Amsterdam	59
7.3 Rotterdam	61
7.4 Den Haag	63
7.5 Utrecht	65
7.6 Conclusie	66
8. Conclusie & aanbevelingen	67
8.1 Conclusie	67
8.2 Beleidsaanbevelingen	68
8.3 Discussie en aanbevelingen voor vervolgonderzoek	68
9. Bronvermelding	70
10. Bijlagen	79
10.1 Gebruikte variabelen in logistische regressies	79

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Nederlandse woningmarkt staat onder druk. De woningbouwopgave wordt voor 2030 geschat op bijna een miljoen woningen (Ritsema van Eck et al., 2013), waarbij een grote behoefte aan stedelijk wonen bestaat. Voor de Noordvleugel van de Randstad zijn er tot 2025 bijvoorbeeld 189.700 woningen nodig, terwijl er in de Zuidvleugel behoefte is aan 136.100 woningen (Gopal et al., 2016). Vooralsnog kan de woningbouwmarkt deze behoefte niet oppakken, waardoor er vooral in de steden krapte ontstaat: 'Woningmarkt Amsterdam kookt compleet over' (Damen, 2016) en 'Woningmarkt is een gekkenhuis, vooral in Randstad: huizen 'bijna op'' (RTLZ, 2016). Zelfs gezinnen, een groep die jarenlang uit steden weg trok, blijven vaker in steden wonen (van Dam et al., 2015). Lagere en hogere overheden spelen op deze krapte in door binnenstedelijk bouwen te stimuleren: onlangs is een City Deal tussen een aantal gemeenten, provincie en Rijksoverheid gelanceerd om binnenstedelijk bouwen en transformatie van kantoren naar woningen aan te moedigen en met de Ladder van Duurzame Verstedelijking wordt het streven om te bouwen in binnenstedelijk gebied verankerd in bestemmingsplannen. Hierbij is wel de vraag of beleid consument en bouwer volgt, of andersom. Uit onderzoek van De Zeeuw en Drost (2016), blijkt bijvoorbeeld dat zestig procent van de Nederlanders in grondgebonden woningen wil wonen; terwijl het verdichtingsbeleid van veel overheden voornamelijk aanstuurt op de bouw van appartementen (Keurs et al., 2011). Bovendien heeft niet elk huishouden een voorkeur voor het hetzelfde stedelijke woonmilieu. Als iedereen zijn of haar woonwens zou realiseren zou er een tekort ontstaan van 180.000 woningen op jaarbasis (De Zeeuw & Drost, 2016). Daarnaast wordt er ook gewaarschuwd voor een toenemende gentrificering in steden, waarbij minder vermogende huishoudens worden verdrongen (Hochstenbach, 2017). Er zijn dus momenteel meerdere opgaven op de woningmarkt, waarbij er een discrepantie lijkt te bestaan tussen het gewenste woningaanbod en het beschikbare woningaanbod.

Het wegnemen van dit verschil, of de mismatch is een van de doelstellingen van de minister van Wonen & Rijksdienst. In de Begroting van 2017 van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, waar de minister van Wonen & Rijksdienst onder valt, wordt de volgende doelstelling van het Rijk genoemd ten aanzien van het tegemoet komen van woonwensen:

“Het bevorderen van de woningbouw waarbij aanbod vraaggericht tot stand komt, zodat dit veel meer gaat aansluiten bij woonwensen van mensen.” (Rijksoverheid, 2017a).

Deze verantwoordelijkheid van de minister van Wonen en Rijksdienst wordt mede beïnvloed door het Rijksbeleid van het Kabinet. Kabinet Rutte II heeft in 2013 opdracht gegeven tot een grootschalige decentralisatie, waarbij ook taken op het gebied van de woningmarkt zijn gedecentraliseerd. Aandachtspunten op het gebied van scheefwonen, kwantitatief en kwalitatief onvoldoende aanbod van betaalbare koopwoningen en financiële misstanden bij woningcorporaties leidden in 2013 tot het Woonakkoord (Ministerie van Financiën, 2010; Blok, 2013). In dit Woonakkoord werden o.a. een investeringsimpuls voor de woningmarkt en het eenvoudiger verkrijgen van een tweede lening op basis van de woningwaarde aangekondigd (Blok, 2013). Daarnaast krijgen de woningcorporaties ook een andere rol; in de Woonwet van 2015 werden woningcorporaties sterker verbonden aan hun kerntaken, namelijk het verbouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen- of andere

redenen waardoor ze moeilijk een woning kunnen vinden. Hiernaast moeten corporaties nu met gemeenten bespreken wat hun verantwoordelijkheden zijn ten aanzien van investeringen in de leefbaarheid en mogen ze niet meer buiten een bepaald geografisch gebied acteren (Rijksoverheid, 2015). Deze veranderingen stuiten op kritiek; gemeenten vinden dat ze onvoldoende zijn toegerust op de nieuwe sturingstaken (Polderman, & Van der Meulen, 2016) en Aedes, de koepelorganisatie van woningcorporaties stelt dat de Woningwet toekomstige investeringen en herstructureringen door corporaties in wijken en dorpen onmogelijk maakt (Platform31, 2014).

1.2 Doelstelling en onderzoeksvragen

Momenteel bestaan er dus meerdere vraagstukken op het gebied van het woonbeleid. De doelstelling van dit onderzoek is om bij te dragen aan de discussie over de huidige- en toekomstige overeenkomst tussen vraag- en aanbod van woonmilieus – dus de kwalitatieve mismatch op de woningmarkt - en in hoeverre het aanbod hier invloed op heeft. Daarnaast beoogt dit onderzoek aanbevelingen te doen voor toekomstig beleid. Deze doelstellingen worden onderzocht aan de hand van de volgende onderzoeksvraag:

In hoeverre beïnvloeden woonwensen, persoonskenmerken en de woningmarktcontext de groei van het aantal gezinnen in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht?

Om deze hoofdvraag te onderzoeken wordt deze uiteengelegd in drie deelvragen:

- (1) In hoeverre wordt het verhuisgedrag van gezinnen beïnvloed door hun persoonskenmerken?
- (2) In hoeverre wordt het verhuisgedrag van gezinnen beïnvloed door hun huidige woonsituatie?
- (3) In hoeverre wordt het verhuisgedrag van gezinnen beïnvloed door de woningmarktcontext?

1.3 Maatschappelijke relevantie

Dit onderzoek is om verschillende redenen maatschappelijk relevant. Momenteel wordt er door verschillende partijen in het Rijk gewerkt aan een Nationale Omgevingsvisie. Deze Omgevingsvisie beoogt verschillende plannen zoals het Milieubeleidsplan, Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Verkeer en Vervoerplan, het Waterplan en het Natuurbeleidsplan samen te voegen in een overkoepelende Nationale Omgevingsvisie (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2014). Daarnaast worden Rijk, provincie en gemeente verplicht om een Omgevingsvisie vast te stellen. Deze Nationale Omgevingsvisie zou in 2018 in werking treden en biedt hoofdlijnen en ambities voor de fysieke inrichting van Nederland in 2050. Een van de domeinen die de Nationale Omgevingsvisie omschrijft is hoe mensen wonen in 2050. Door te onderzoeken welke woonmilieus gewenst zijn en of er voor bepaalde huishoudens weinig keus is, biedt dit onderzoek een inhoudelijke bijdrage voor het vormen van de Nationale Omgevingsvisie.

Hiernaast beoogt dit onderzoek een bijdrage te leveren aan het verdichtingsdebat, waar momenteel grofweg twee opvattingen te onderscheiden zijn (Van Duinen et al., 2016). Enerzijds de partijen uit de wereld van ontwikkelaars, beleggers en bouwers, die pleiten voor nieuwe uitleglocaties om de druk op de woningmarkt te verlichten (Feijtel & de Zeeuw, 2015; Doodeman, 2014). De bouwers zouden hier ook financieel van profiteren, van 2017 tot 2021 stijgt de woningbouwproductie per jaar met meer dan tien procent, waarmee de nieuwbouwproductie in 2021 geschat wordt op 15,2 miljard euro (EIB, 2016). Anderzijds pleiten het Herbestemmingsteam, de Rijksbouwmeester en de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed voor

verdichting en het transformeren van bestaand stedelijk gebied en stedelijk vastgoed, zoals kantoren (Van Duinen et al., 2016) en zoals eerder genoemd stimuleren overheden o.a. door de Ladder van Duurzame Verstedelijking het binnenstedelijk bouwen. De bouwers kunnen, door hun financiële belang de schijn hebben om als lobbyisten gezien te worden. Dit onderzoek draagt bij aan het verdichtingsdebat door een onpartijdig onderzoek te doen naar de effecten van verdichtingsbeleid op het kwalitatieve vraag- en aanbod en de vraag te beantwoorden in hoeverre bestaande en geplande woonmilieus tegemoet komen aan de wensen van consumenten.

1.4 Wetenschappelijke relevantie

Ook wetenschappelijk gezien is een onderzoek naar de huidige en toekomstige afwegingen op de woningmarkt relevant. Door een krappe woningmarkt, veranderde arbeidsvoorwaarden en strengere hypotheekisen, staat de beschikbaarheid aan woningen voor starters onder druk (Hochstenbach & Boterman, 2015). Hochstenbach & Boterman (2015), stellen dat door deze beperkte toegang tot de woningmarkt wooncarrières steeds chaotischer worden en dat er meer onderzoek nodig is naar verhuisgedrag om te kunnen zien hoe verschillende zoekmethoden resulteren in verschillende uitkomsten op de woningmarkt. Onderzoek naar de ontwikkeling van de structuur van de woningmarkt, waarbij naast demografische factoren ook beleid wordt meegenomen, zou kunnen uitwijzen in hoeverre er vanuit de beschikbaarheid van woningen in bepaalde woonmilieus van de woningmarkt, invloed op verhuisgedrag wordt uitgeoefend.

Er bestaat daarnaast ook een zichtbare relatie tussen het hebben en krijgen van kinderen en verhuigeneid (Kulu & Steele, 2013; Michielin & Mulder, 2008). Stellen zijn hierbij minder geneigd om kinderen te krijgen in sterk geurbaniseerde omgevingen. Michielin & Mulder (2008) stellen dat het niet bekend is of dit effect plaats vindt door selectie (mensen kiezen een urbane omgeving uit, omdat ze geen kinderen willen), of door aanpassing aan de omgeving (mensen worden ontmoedigd kinderen te krijgen in een urbane omgeving). Daarnaast stellen Kulu & Steele (2013) dat jonge stellen met een kinderwens weinig keus kunnen hebben in hun zoektocht naar een geschikte, betaalbare woning, met name in landen waar huizenbezit de norm is en de huursector zwak is. Juist in gebieden met een hoge woningnood, zoals Utrecht en Amsterdam zou deze situatie effecten kunnen hebben op het verhuisgedrag van stellen. Verder onderzoek naar deze ontwikkeling zou kunnen uitwijzen of een stedelijke omgeving gericht is op gezinnen – of dat zij hierbij niet meegenomen worden in het beleid van bepaalde regio's.

Van Duinen et al (2016) stellen dat in een scenario met een hoge groei van de woningmarkt 35 procent van de woningbouw kan worden gerealiseerd in de bestaande stad en dat er in een scenario met lage groei 80 procent van de benodigde woningen kan worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Hierbij wordt als kanttekening geplaatst dat de toekomstige woningmarktontwikkeling niet kan worden losgekoppeld van de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen. Hierbij geven Van Duinen et al. (2016) aan dat hierbij onzekerheid bestaat welke kwalitatieve veranderingen in wooncarrières zich zullen ontwikkelen. Een onderzoek naar de ontwikkelingen in de woonbehoefte en veranderingen in wooncarrières zou kunnen helpen om de kwalitatieve bouwopgave nauwkeuriger in te kunnen schatten.

1.5 Leeswijzer

Voordat de deelvragen onderzocht worden is het belangrijk om een conceptueel wetenschappelijk kader voor dit onderzoek op te stellen. In het tweede hoofdstuk zal de bestaande wetenschappelijke kennis over woonmilieus, verhuisgedrag van huishoudens en verschillende stedelijke vormen worden uiteengezet. Daarna worden in Hoofdstuk 3 de kenmerken van de Nederlandse woningmarkt toegelicht. In Hoofdstuk 4 zal de gebruikte methodologie om de deelvragen te onderzoeken worden verantwoord. In Hoofdstuk 5 zullen de gebruikte databestanden worden toegelicht, waarna in Hoofdstuk 6 en 7 veranderde woonwensen van gezinnen worden geanalyseerd. In Hoofdstuk 8 worden met behulp van Socrates verschillende scenario's voor de woningbouw uitgewerkt. Dit onderzoek sluit af met een Conclusie en Discussie, waarin de resultaten worden samengevat en beleidsaanbevelingen worden gedaan.

2. Theoretisch Kader

2.1 Inleiding

Vrijwel iedereen krijgt in zijn of haar leven met verhuizen te maken. Een jongvolwassene vertrekt uit het ouderlijk huis om een eigen woning of kamer te zoeken, met de komst van kinderen is er behoefte aan een grotere woning en wanneer de kinderen het huis uit zijn is zo'n woning wel heel ruim voor twee personen. Huishoudens of individuen kunnen ervoor kiezen om vanwege deze redenen te verhuizen binnen regio's, binnen het land en zelfs over landsgrenzen heen. Hiermee zijn verhuizingen belangrijk: naast geboorten en sterfte zijn verhuizingen de derde component die de omvang en samenstelling van een populatie bepalen (Mulder & Hooimeijer, 1999). Ionides & Kan (1996) stellen daarnaast dat patronen in residentiële mobiliteit sterk gerelateerd zijn aan de ontwikkelingen in woningbouw, landgebruik, hypotheek en vastgoed. Tussen werk en verhuismobiliteit komt ook een verband naar voren; de reisafstand van werk naar huis beïnvloedt sterk de keus voor waar mensen willen wonen en werken (Van Ommeren et al., 2000). Het belang van verhuisgedrag wordt ook door wetenschappers erkend: geografen, sociologen, economen en psychologen hebben allen bijgedragen aan de bestaande kennis over verhuismobiliteit en de relatie met de structuur van stedelijke gebieden (Dieleman, 2001). Er zijn daarbij verschillende theorieën ontstaan die proberen verhuisgedrag van huishoudens en individuen te verklaren.

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet wat bestaand onderzoek leert over de woonsituatie van huishoudens en welke theorieën er rond verhuisgedrag geformuleerd zijn. Dit hoofdstuk dient hiermee als een theoretische inkadering voor het beantwoorden van de drie deelvragen in dit onderzoek.

2.2 Verhuismobiliteit

Ondanks dat mensen al eeuwen verhuizen, is jarenlang nauwelijks onderzocht hoe en waarom mensen verhuizen over kortere afstanden. Onderzoek naar mobiliteit richtte zich vooral op de verhuizingen tussen regio's of landen, ofwel migratie, terwijl Ravenstein (1885) al aangaf dat het grootste gedeelte van de verhuizingen een korte afstand overbrugt. Haggett (1965) gaf tachtig jaar later nog aan dat mobiliteit over korte afstanden van mensen niet genoeg aandacht kreeg in de wetenschap. Toch begon eind jaren zestig van de vorige eeuw de interesse in verhuizingen over kortere afstanden, of verhuismobiliteit te groeien.

Short (1978) voert twee argumenten aan waarom verhuismobiliteit steeds meer aandacht kreeg. De eerste ontwikkeling die deze groeiende aandacht verklaart, is de verschuiving van een focus op de vorm en patronen van een stad, naar een focus op de processen die deze ruimtelijke structuren verklaren. Naarmate er meer gekeken werd naar de processen die een stad vormden, groeide de aandacht voor verhuismobiliteit mee.

Een tweede argument dat Short (1978) aanvoert om de groeiende aandacht voor verhuismobiliteit op korte afstand te verklaren, is een verschuiving van de focus van onderzoek van groepen naar het individu. Deze behaviourale benadering ontstond in de jaren zestig als reactie op ontevredenheid over normatieve en mechanische modellen om de interactie tussen mensen en omgeving te verklaren. (Walmsley & Lewis, 1993). Gedrag wordt in de behaviourale benadering onderzocht door naar de voorkeuren en gedragingen van individuen te kijken. Short

(1978) besluit dat verhuismobiliteit een belangrijke rol in onderzoek naar woningmarkten vervult door naar beslissingen van huishoudens te kijken.

Deze groeiende aandacht vanaf de jaren zeventig voor verhuisgedrag van huishoudens houdt echter niet in dat er voordien geen aandacht voor het verhuisgedrag van huishoudens bestond.

2.2.2 De levenscyclustheorie

“Why Families Move: a study in the social psychology of urban residential mobility” van Peter H. Rossi verscheen in 1955 en is een van de meest geciteerde werken in onderzoeken naar verhuismobiliteit (Dieleman, 2001). Rossi (1955) stelde op basis van statistisch onderzoek naar verhuizende huishoudens in Philadelphia dat de belangrijkste functie van mobiliteit het proces is, waarbij families hun woonsituatie aanpassen naar aanleiding van veranderingen in de huishoudensamenstelling. Waar eerder onderzoek zich voornamelijk richtte op de mobiliteit van grotere groepen, verplaatste Rossi de focus naar individuele huishoudens en hun motivatie om te zoeken naar een andere woning (Dieleman, 2001). Rossi (1955) gaf daarnaast aan dat het daadwerkelijke motief, of de trigger om te verhuizen een behoefte aan meer ruimte, een koophuis of een behoefte aan een goedkopere leefomgeving kan zijn. De levenscyclustheorie voorspelt dat huishoudens groter en duurder zullen wonen, naarmate de leden van het huishouden ouder worden. Met het ouder worden hebben mensen betere carrières, een hoger inkomen en krijgen ze een hogere sociaaleconomische status. (Morrow-Jones & Wenning, 2005). Hierbij kunnen verschillende fasen in de leeftijd en levenscyclus van een huishouden gekoppeld worden aan verschillende behoeften (Tabel 2.1).

Tabel 2.1

Veranderde woonbehoeftes bij verschillende fasen in de levenscyclus

Fase in levensloop huishouden	Woonbehoefte
Zonder kinderen	Relatief goedkoop, appartement in het centrum
In verwachting	Huren van een groter huis dichtbij oude appartement
Kinderen grootbrengen	Bezit van een relatief nieuwe woning in de buitenwijk
Kinderen worden ouder	Zelfde buurt, of verhuizen naar een buurt met een hogere sociaaleconomische status
Kinderen uit huis	Mensen blijven in dezelfde buurt
Later in de levensloop	Verzorgingsthuis/Appartement/wonen bij kinderen

Bron: Short (1978)

Hoewel de levenscyclustheorie een bruikbare benadering is om verhuisgedrag te bekijken, was er ook kritiek op deze benadering. Michelson (1976) stelt dat Rossi niet de context van lokale en regionale woningmarkten met eigen kansen en beperkingen meeneemt en Short (1978) geeft aan dat mensen die beperkt zijn in hun keuzevrijheid, zoals mensen in de sociale huursector of mensen met een laag inkomen, niet meegenomen worden in de levenscyclustheorie. In gereguleerde huizenmarkten zoals Nederland, waarbij toegang tot de sociale huursector grotendeels wordt bepaald door wachttijd, urgentie en inkomen, is de keuzevrijheid voor huishoudens beperkt (Hochstenbach & Boterman, 2015). Daarnaast werd in de levenscyclustheorie niet een diversifiëring van levenslopen meegenomen, naar bijvoorbeeld onderwijs, samenlevingsvorm of persoonlijke normen en waarden (Coulter et al., 2016). Deze beperkingen en verschillen in keuzevrijheid worden wel meegenomen in een opvolger van de levenscyclustheorie, namelijk de levenskoerstheorie.

2.3 De levenskoerstheorie

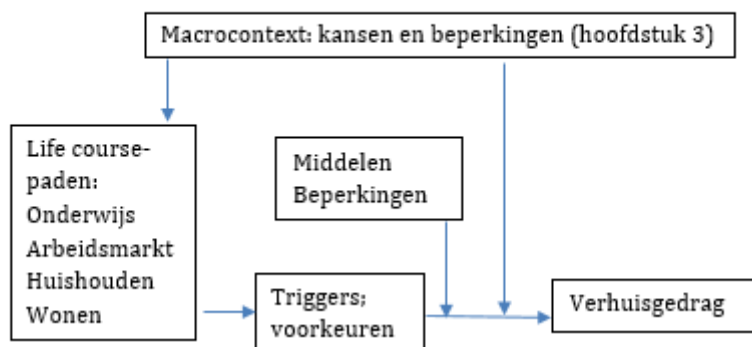
De levenskoerstheorie stelt, net als de levenscyclustheorie, dat huishoudens verschillende fases in hun levensloop doorlopen. Deze fases worden gekoppeld aan veranderingen in woonsituatie, relaties, en toevoegingen en afnames van de huishoudensgrootte (Clark, 2013). In tegenstelling tot de levenscyclustheorie, worden mensen en huishoudens bij de levenskoerstheorie niet gecategoriseerd in bepaalde leeftijdsgroepen die onderzocht worden aan de hand van hun gedrag in leeftijdsgroep. De levenskoerstheorie onderzoekt namelijk de verandering in de levensloop, waarbij leeftijd nog steeds belangrijk is, maar niet meer leidend (Rabe & Taylor, 2010). Waar de levenscyclustheorie zich richt op een normatieve volgorde en timing van evenementen, ziet de levenskoerstheorie huwelijken, scheidingen, geboorten als evenementen in een individuele familie-carrière die verhuisgedrag verklaren (Morrow-Jones & Wenning, 2005; Clark, 2013). Hierbij is de familie-carrière enkel een gedeelte van de levensloop van mensen; o.a. wooncarrières en werkcarrières lopen parallel aan de familie-carrière, interacteren met elkaar en vormen samen de levensloop met haar kansen en beperkingen (Morrow-Jones & Wenning, 2005).

In de levenskoerstheorie wordt een verhuizing gemotiveerd, of getriggerd als een parallelle carrière zorgt voor een mismatch tussen de huidige en gewenste woonsituatie (Mulder & Hooimeijer, 1999). Hierbij kan een gewenste woonsituatie specifiek zijn, zoals een woning in een bepaalde wijk of stad, of globaal, zoals wonen binnen een bepaalde reistijd vanaf werk. Mulder & Hooimeijer (1999) geven hierbij aan dat enkel een trigger onvoldoende is om een verhuizing plaats te laten vinden. Verhuisgedrag wordt namelijk ook beïnvloed door de situationele contexten. Mulder & Hooimeijer (1999) onderscheiden deze situationele contexten in micro- en macro-contexten.

De micro-context bestaat uit individuele middelen en beperkingen. Deze middelen bevorderen de verhuiskansen en bevatten o.a. financiële middelen, het genoten onderwijs (Mulder & Hooimeijer, 1999) sociaal kapitaal (Clark, 2013), maar ook de beschikbare tijd die gebruikt kan worden om een woning te vinden (Coulter & van Ham, 2013). Deze micro-context kan ook beperkingen bevatten: huiseigenaren zullen bijvoorbeeld minder snel verhuizen dan huurders door hogere transactiekosten bij het verkopen van hun woning (Michélien & Mulder, 2008).

Naast kritiek op het ontbreken van de individuele context bij verhuisgedrag, geven Hochstenbach & Boterman (2015) en Michelson (1976) aan dat de context van de nationale woningmarkt ook niet verwerkt was in het levenscyclusmodel. Mulder & Hooimeijer (1999) koppelen de macro-context wel aan de levenskoerstheorie door te stellen dat de beschikbaarheid van woningen en hun verspreiding over het land, prijsklassen en de koop/huurverdeling sterk beïnvloed worden door overheidssturing, met name in Nederland. Hiernaast wordt verhuismobiliteit ook beïnvloed door technologische en culturele veranderingen en de tweede demografische transitie (Coulter et al., 2016). De invloed van micro- en macrocontext resulteert in het volgende conceptueel model om verhuisgedrag te verklaren (Figuur 2.2). Verhuizen kan hierbij gezien worden als een reactie op een verschil tussen de huidige en gewenste woonsituatie, indien een huishouden niet gehinderd wordt door micro- of macrocontextuele factoren (Coulter & van Ham, 2013).

Figuur 2.2
Het levenskoersmodel



Bron: Mulder & Hooimeijer, 1999 (vrij vertaald)

Hoewel veranderingen in verschillende carrières als verhuismotief kunnen dienen, hoeft deze verandering niet direct zichtbaar te zijn. De levenskoerstheorie operationaliseert individuele levens als biografieën met een lange termijnvisie, die worden gestructureerd door het opkomen, de timing en ordening van verschillende gebeurtenissen in de levensloop (Coulter & van Ham, 2013). Door deze lange termijnvisies van individuen zou het mogelijk kunnen zijn dat een huishouden verhuist anticiperend op het krijgen van kinderen, terwijl deze pas jaren later geboren worden. Bovendien kan een verhuizing een invloed op lange termijn hebben op besluiten in de toekomst, bijvoorbeeld verhuizen om betere baankansen te krijgen in een bepaalde regio (Coulter & van Ham, 2013). Deze lange termijnvisie, of aspiratie van een individu, maakt onderzoek doen met behulp van het levenskoersmodel, complex.

2.3.1 Beperkingen van de levenskoerstheorie

Door deze effecten op lange termijn en veranderde aspiraties is longitudinaal onderzoek het meest geschikt om studies door middel van het levenskoersconcept te onderzoeken (Coulter et al., 2016). Hoewel er de laatste jaren meer longitudinale databestanden beschikbaar komen, worden onderzoeken naar verhuisgedrag nog veelal uitgevoerd met cross-sectionele databestanden (bijv. De Groot et al., 2011), zoals in het WoonOnderzoek.

Hiernaast verandert het oordeel over de eigen woonomgeving ook geleidelijk gedurende de tijd dat een individu langer ergens woont (Mulder & Hooimeijer, 1999). Dit veranderend oordeel is relevant, omdat een verandering de mismatch tussen huidige en gewenste woonomgeving kan beïnvloeden. Coulter & van Ham (2013) stellen dat door longitudinaal onderzoek een onderscheid gemaakt kan worden in hoe lang individuen willen verhuizen. Er zou een verschil kunnen bestaan in ontevredenheid bij iemand die tien jaar onvervulbare verhuisaspiraties heeft of iemand die sinds een jaar onvervulbare verhuisaspiraties heeft. Daarnaast zou via longitudinaal onderzoek de invloed van een veranderde micro- en macrocontext beter onderzocht kunnen worden (Coulter & van Ham, 2013).

Tegenover de complexiteit van invloeden op langere termijn, zijn er ook invloeden op korte termijn die lastig te onderzoeken zijn. Verhuizingen vinden niet alleen plaats door vooraf geplande gebeurtenissen, maar ook door onvoorziene omstandigheden waardoor er een plotselinge mismatch ontstaat, bijvoorbeeld door overlijden, scheiden of huurverhoging (De Groot

et al., 2011a). Daarentegen kan een onvoorziene omstandigheid ook een aspiratie om te verhuizen plotseling wegnemen, bijvoorbeeld door een onvoorziene verhoging van het inkomen waardoor de huidige woning toch weer betaalbaar wordt (Anderson et al., 1986). Hoewel verhuisgedrag wel beïnvloed wordt door deze onvoorziene omstandigheden, moeten deze omstandigheden wel in de vaak korte cross-sectionele onderzoeksperiode vallen om zichtbaar te kunnen zijn. De Groot et al. (2011a) plaatsen bij het voorkomen van onvoorziene omstandigheden wel de kanttekening dat deze gebeurtenissen niet per se onvoorzien hoeven zijn, vooral bij mensen die eerder geen verhuisbehoefte hadden.

Hoewel de levenskoerstheorie dus kenmerken bevat die (met name cross-sectioneel) onderzoek ernaar bemoeilijken, is de theorie dominant in hedendaags onderzoek naar verhuismobiliteit (Morrow-Jones & Wenning, 2005; Courter et al., 2016). Door de flexibele aard van gebeurtenissen in verschillende carrières in de levensloop, biedt het levenskoersmodel een kader waarin de flexibiliteit en diversiteit van hedendaagse levens kan worden verwerkt (Baily, 2009).

2.4 Het belang van de woonomgeving¹

De levenskoerstheorie stelt dus dat door gebeurtenissen in de levensloop, een mismatch ontstaat tussen huidige- en geprefereerde woonsituatie en hiermee een verhuisbehoefte ontstaat. Deze gebeurtenissen, zoals de geboorte van kinderen of een promotie, beïnvloeden de middelen om de gewenste woonsituatie te vinden en beperken of verruimen het soort omgeving waarin gezocht kan worden. De woonomgeving is belangrijk bij de keuze van een nieuw huis, bij het betrekken van een huis wordt immers ook de woonomgeving in de overwegingen betrokken (Visser & van Dam, 2006; Feijten et al., 2008). De verschillende soorten woonomgevingen zorgen voor diverse mogelijkheden, sociale netwerken en ervaringen (Feijten et al., 2008). Ook de woonmilieutypologie van het Ministerie van VROM benadrukt het belang van de (directe) woonomgeving:

“...Die thuishaven bestaat uit het huis zelf, en de omgeving eromheen: het directe woonmilieu” (Wassenberg et al., 2006, p. 5).

Over wat dit directe woonmilieu, dus het huis en de omgeving eromheen inhoudt, zijn de meningen onder wetenschappers verdeeld.

2.4.1 Het concept ‘Woonomgeving’

Door veel wetenschappers werd er traditioneel met een ecologische bril naar de woonomgeving gekeken, dus naar de ruimtelijke begrenzing van een gebied rondom een huis (Galster, 2001). Morris & Hess (1975) noemen bijvoorbeeld de woonomgeving een gebied en groep mensen, die lopend te bereiken zijn en Golab (1982) noemt de woonomgeving een fysische en geografische entiteit met (subjectieve) grenzen. De sociale context van de woonomgeving werd tegelijkertijd ook steeds meer erkend, bijvoorbeeld door Michelson (1977), die stelt dat de sociale omgevingskenmerken belangrijker zijn voor mensen dan de fysieke omgevingskenmerken en dit wordt, voor zover het gaat om de bepaling van woningprijzen, bevestigd door Visser & van Dam (2006), die stellen dat hiervoor de sociale en functionele kenmerken belangrijker zijn dan de

¹ Hoewel in Engelstalige literatuur de term ‘neighbo(u)rhood’ gebruikt wordt voor de woonomgeving, is deze term vertaalbaar naar zowel wijk als buurt in het Nederlands. Om deze ruimtelijke verschillen tussen de begrippen te vermijden, wordt er in dit onderzoek gebruik gemaakt van het begrip ‘woonomgeving’ door deze twee ruimtelijke indelingen samen te nemen.

fysieke kenmerken van een woonomgeving. Hallman (1984) betreft het belang van sociale interactie in de definitie en noemt de woonomgeving een gebied, waar mensen woningen betrekken en een sociale interactie met elkaar hebben.

Deze verschillende definities passen in Suttles (1972) onderscheiding van de woonomgeving in vier schaalniveaus. Het kleinste schaalniveau is het gebied waarin kinderen mogen spelen zonder ouderlijk toezicht. Het hogere schaalniveau wordt 'the defended neighbourhood' genoemd. Dit is het gebied met een eigen identiteit die te onderscheiden is van andere gebieden, bijvoorbeeld op basis van bevolking of bouwstijl. Het derde schaalniveau is een door de overheid vastgesteld schaalniveau waarin mensen ingedeeld zijn, bijvoorbeeld een postcode of wijk. De hoogste geografische schaal van een woonomgeving is volgens Suttles (1972) een stadsdeel. Er kunnen verschillend type woonomgevingen in een regio bestaan, zoals suburb of centrum, die gezien kunnen worden als woonmilieu. Welk schaalniveau wordt gezien als directe woonomgeving is dynamisch en hangt af van de verschillende focussen en attributen die gebruikt worden om een woonomgeving te onderzoeken (Galster, 2001).

2.4.2 Het effect van de woonomgeving op verhuishwensen

Naast deze subjectieve en dynamische definitie van het begrip 'woonomgeving', is ruimte op zichzelf ook niet statisch. Sommige kenmerken van een ruimte kunnen decennia blijven bestaan, zoals infrastructuur en gebouwen. De demografie en identiteit van een woonomgeving zijn echter dynamischer en kunnen in enkele jaren veranderen. Hierbij zijn bewoners volgens Galster (2001) zelf ook verantwoordelijk voor deze verandering. Door te consumeren, kunnen bewoners de karakteristieken van een wijk reproduceren of juist veranderen. Door woningen te betrekken in een wijk wordt men een deel van een gebied en haar status, gedrag, burgerparticipatie en sociale netwerken (Galster, 2001).

Deze veranderende woonomgeving en perceptie ervan heeft ook invloed op de verhuishwensen van huishoudens. Verhuishwensen ontstaan niet enkel door veranderde voorkeuren; een veranderde woonomgeving kan ook een verhuishwens genereren. Huishoudens selecteren een woonomgeving op basis van de keuze voor een bepaalde woning en bekende (of verwachte) karakteristieken van een wijk of buurt. Als deze woonomgeving verandert en niet meer overeenkomt met de gewenste woonomgeving, kan er ook een verhuishwens ontstaan (Feijten & van Ham, 2009). Zichtbare verpaupering van een wijk, zoals graffiti en verval van gebouwen, kunnen bewoners ontevreden maken over hun omgeving en daarbij een verhuishwens creëren (Feijten & van Ham, 2009). Daarnaast zijn huishoudens meer geneigd uit een wijk te willen verhuizen, wanneer er een grote allochtone populatie in de wijk woont en specifiek voor autochtone Nederlanders ontstaat er een verhuishwens wanneer de allochtone populatie in een wijk stijgt (Van Ham & Clark, 2009). Deze verhuishwens ontstaat dus ook door gebeurtenissen in de levensloop van mensen. Hoe deze gebeurtenissen bij bepaalde huishoudens een specifieke verhuishwens veroorzaken wordt in de volgende paragraaf uiteengezet.

2.5 Wensen van huishoudens

Hoewel dit onderzoek zich richt op de specifieke verhuiscwensen van (potentiële) gezinnen, kunnen wooncarrières niet los worden gezien van eerdere of latere gebeurtenissen in de levensloop (Mulder & Hooimeijer 1999). Voordat de rol van gezinnen en hun verhuisgedrag wordt behandeld, zullen drie soorten huishoudens met hun verhuisgedrag worden onderzocht, namelijk de nestverlaters, alleenstaanden en ouderen. Zij hebben daarnaast, als woonconsumenten, ook invloed op de vraag en het aanbod van gezinnen op de regionale woningmarkt.

2.5.1 Nestverlaters en starters

Het ouderlijk huis verlaten is, samen met het gaan samenwonen/huwelijk en toegang tot de arbeidsmarkt, een van de bepalende gebeurtenissen in het volwassen worden (Wagner & Mulder, 2015). Het verlaten van het ouderlijk huis is hiermee ook het enige evenement dat altijd om een verhuizing vraagt; bij huwelijken kan de ene partner bij de ander intrekken en bij een geboorte hoeft een huishouden ook niet per se te verhuizen (Mulder, 2013). Deze verhuizing hoeft echter niet definitief te zijn, het verlaten van het ouderlijk huis kan een herhaalbare gebeurtenis zijn (Wagner & Mulder, 2015) en daarnaast kunnen studenten ervoor kiezen om in het weekend bij hun ouders te verblijven. Daarnaast zijn volwassen kinderen waarbij de relatie stuk loopt, meer geneigd om weer bij de ouders te gaan wonen dan de kinderen in een stabiele relatie (Feijten & van Ham, 2010). De timing van verhuizen en de keuze waarheen nestverlaters verhuizen, hangt sterk af van andere evenementen in de levensloop; kinderen die het ouderlijk huis verlaten om te studeren laten bijvoorbeeld ander verhuisgedrag zien dan de mensen die uit huis gaan om samen te wonen.

Nestverlaters die verhuizen vanwege een opleiding, verhuizen veelal naar een stad in de buurt van hun onderwijsinstelling (Feijten et al., 2008). De mate waarin studenten tevreden zijn over hun woning, hangt niet af van de gemiddelde woonsituatie van een populatie, maar van de sociale groep waartoe ze behoren (Thomsen & Eikemo, 2008). Hierbij is het ook, vanwege o.a. financiële beperkingen en het kunnen verdelen van huishoudelijke taken, interessant om samen met huisgenoten te wonen, in plaats van alleen een woning te betrekken (Mulder, 2013). Laagopgeleiden zijn minder mobiel dan hoger-opgeleiden, maar neigen ook naar de stad te verhuizen vanwege de baanmogelijkheden en het aanbod van sociale huurwoningen (Feijten et al., 2008). Nestverlaters die verhuizen om samen te wonen laten andere verhuiscwensen zien. Deze kinderen kunnen door een gezamenlijk inkomen eerder een koophuis betalen en neigen er naar om relatief dichtbij het ouderlijk huis te wonen (Mulder, 2013; Wagner & Mulder, 2015). Nestverlaters zouden daarentegen wel eerder geneigd zijn om verder weg te gaan wonen, wanneer de huizenprijzen in eigen regio te hoog zijn (Mulder, 2013).

Ook de samenstelling van het ouderlijk huis bepaalt de mate waarin potentiële nestverlaters verhuiscgeneigd zijn. Mulder & Clark (2002) tonen aan dat een hogere kwaliteit van het ouderlijk huis kan resulteren in het uitstellen van verhuizen. Hiernaast verhuizen kinderen eerder wanneer de bewonersdichtheid van een woning hoog is, en juist later wanneer hun ouders een koophuis hebben (Wagner & Mulder, 2015).

2.5.2 Alleenstaanden

In onderzoek naar verhuisgedrag nemen alleenstaanden een speciale positie in door hun flexibiliteit en in Nederland ook grote aantal: 2.9 miljoen huishoudens bestaan in 2015 uit één persoon (PBL, 2016). Deze groep alleenstaanden is niet homogeen en heeft verschillende

woonwensen. Alleenstaanden die eerder getrouwd waren, verschillen bijvoorbeeld in hun voorkeuren en beschikbare middelen ten opzichte van alleenstaanden die nooit getrouwd zijn geweest (Faessen, 2002). Ook tussen diverse leeftijdsgroepen verschillen de woonvoorkeuren en het verhuisgedrag.

Jongere alleenstaanden zitten bijvoorbeeld midden in het opbouwen van een woon- en werkcarrière en zijn erg flexibel in hun verhuisgedrag. Mulder (2013) stelt dat veel jonge alleenstaanden die een toekomstige relatie verwachten, maar door de onzekerheid over wanneer die relatie komt, flexibel zijn in hun woonsituatie. Faessen (2002) stelt dat de jongste, ongetrouwde leeftijdsgroep van 35 jaar of jonger het meest verhuisgeneigd is, de groep van 35 tot 65 jaar heeft een vergelijkbare verhuisgeneigdheid, en eenpersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder blijven het liefst in hun huidige woning wonen. Hiernaast hebben mensen die ouder zijn meer tijd gehad om voor een betere woning te sparen. Het duurt veelal enkele jaren voordat een persoon een woning kan verkopen, zonder verlies te lijden (Blaauboer, 2010). Het kopen van een huis vindt dan ook pas plaats als mensen in een stabiele fase van hun leven zitten, vaak met een vaste relatie en langdurig dienstverband (Mulder & Hooimeijer, 1995). Ook bij alleenstaanden bepalen dus de parallelle carrières in de levensloop het verhuisgedrag. Een huwelijk, kinderen krijgen of nestverlaten komen daarbij eerder in de levensloop voor, terwijl later in de levensloop andere evenementen het verhuisgedrag kunnen beïnvloeden.

2.5.3 Ouderen

Oudere huishoudens zijn niet erg verhuisgeneigd; de meeste ouderen blijven het liefst zo lang mogelijk in hun huidige woning en maar een klein gedeelte verhuist (Abramsson & Andersson, 2012). Deze immobiliteit, ook wel *ageing in place*, wordt door verschillende redenen veroorzaakt. Clark & Dieleman (1996) stellen dat ouderen vaak een koopwoning hebben met een lage- of geen hypotheek. Verhuizen zou een stijging in woonlasten veroorzaken. Daarnaast geven Clark & Dieleman (1996) aan dat een groter aantal kamers als nodig is, als luxe wordt ervaren en de verhuiscens daardoor ook verkleind wordt. De Groot et al. (2011a) stellen dat ouderen gemiddeld ook erg tevreden zijn over hun woning: 94 procent van de vijftigplussers is tevreden over hun woning.

Toch verhuist een gedeelte van de ouderen wel. Hoewel het aantal evenementen later in de levensloop schaars is (Wagner & Mulder, 2015) zijn er ook bij ouderen een aantal gebeurtenissen die tot een verhuiscens kunnen leiden. Naast relatiebeëindiging, is de kans op latere leeftijd bijvoorbeeld groter dat een partner sterft. Herbers et al. (2014) stellen dat het weduwnaarschap vaak resulteert in een verhuizing van een koop- naar huurwoning. Ook stellen Painter & Lee (2009) dat ouderen uiteindelijk vaak wel moeten verhuizen vanwege gezondheids- of financiële redenen. Ook bij gezondheids- of financiële redenen is de kans groter dat de keus voor een nieuwe woonsituatie op een huurwoning valt (Wagner & Mulder, 2015), of ouderen trekken bij kinderen in. Omdat maar een beperkt aantal ouderen verhuist, blijven de meeste ouderen wonen in de woning waar ze hun kinderen hebben groot gebracht (De Groot et al., 2011a), wat invloed heeft op het aanbod aan woningen voor jongere gezinnen. Wat stellen met kinderen, of een kindercens zoeken, zal in de volgende paragraaf worden uiteengezet.

2.6 Gezinnen en hun rol in de stad

In de levenskoertheorie wordt een verband voorgesteld tussen evenementen in de levensloop en verhuisgedrag. Stellen (met een kinderwens) nemen een speciale positie in, doordat ze voor de geboorte van kinderen of huwelijk erg mobiel zijn, en na deze evenementen juist erg immobiel zijn (Wagner & Mulder, 2015). Deze immobiliteit wordt voor een deel bepaald door de verhuispreferenties van (potentiële) gezinnen, die in deze paragraaf worden uiteengezet. De gewenste woonsituatie van deze gezinnen kan volgens Mulder (2013) in vier aspecten worden uiteengezet: woonruimte, kwaliteit, veiligheid, en flexibiliteit.

De gewenste woonruimte van een huishouden verschilt kan per regio en per aantal mensen in een huishouden. Een eenpersoonshuishouden kan een studio van 31 m² al ruim voldoende vinden, terwijl dit voor een gezin van vier personen te klein is. Ook Mulder (2006) onderschrijft dit verband tussen kinderen en een koophuis en stelt dat koophuizen in het algemeen groter zijn, vaker vrijstaand zijn en zich vaker in aantrekkelijke, veilige en kindvriendelijke buurten bevinden. Hoewel het kopen van een huis voor gezinnen een voordeel is, is de keuze voor een koop- of huurhuis wel afhankelijk van het aanbod op de woningmarkt en de hypotheekregels (Mulder, 2006).

De aantrekkelijkheid van een koophuis voor gezinnen, wordt ook bepaald door het kwalitatieve aspect van de woonsituatie. Dit aspect wordt door Mulder (2013) uitgelegd als het ontbreken aan problemen van de woning zelf, zoals slechte isolatie of lekkages, maar ook privacy, status, comfort en luxe. Mulder (2013) stelt dat er een sociale norm bestaat die voorschrijft dat kinderen buiten moeten kunnen spelen, in een park, speeltuin of eigen tuin en dat te dicht bebouwde omgevingen daarbij onwenselijk zijn. Deze normen staan niet vast en kunnen veranderen. In Amerika was een eigen huis eerst de norm, gevolgd door een vrijstaand huis, een ruim huis met zes kamers en uiteindelijk een huis met twee wc's (Lauster, 2010).

De veiligheid van de woonsituatie omvat niet alleen het ontbreken aan criminaliteit in de directe woonomgeving, maar ook de stabiliteit van de woonsituatie. Dit verklaart ook voor een deel de immobiliteit van huishoudens met kinderen. Het bewonen van een koophuis is daarbij stabiel dan een huurhuis, waar uitzetting of huurverhoging voor middeninkomens mogelijk is (Mulder, 2013). Daarnaast fungeert een koophuis ook als een investering, waarbij het huis een vorm van sparen is (Mulder, 2006). Ook bestaat er een sterk verband tussen het kopen van een huis en een huwelijk. Zelfs in Zweden, waar ongetrouwd samenwonen de norm begint te worden, trouwen mensen na een tijd samengewoond te hebben en rond dezelfde tijd worden deze stellen ook huiseigenaren (Holland, 2012). Hoewel dit verband nog steeds sterk is, begint deze ontwikkeling in Nederland af te nemen (Smits & Mulder, 2008).

Voordat een stel ervoor kiest om kinderen te krijgen of te trouwen, is het huishouden, vooral op jongere leeftijd nog erg flexibel. Mulder (2013) stelt dat het voor gezinnen niet wenselijk is om kinderen naar verschillende scholen te sturen en dat een huishouden met twee werkende ouders met verschillende werkplekken ook de mobiliteit beperken. Goed onderwijs is voor (toekomstige) ouders belangrijk bij hun keuze voor een woning (McAuley & Nutty, 1984; Boterman, 2012). In Nederland is dit verband voornamelijk zichtbaar bij gezinnen met kinderen die (bijna) naar het basisonderwijs gaan (Ladd et al., 2009). Autochtone en allochtone Nederlanders kozen daarbij het liefst voor een school met voornamelijk autochtone kinderen (Ladd et al., 2009).

De vier hierboven genoemde – voor gezinnen belangrijke – aspecten zijn aanwezig in de buitenwijken van Nederlandse steden. De veelal groenstedelijke buitenwijken zijn van oudsher gericht op gezinnen: er staan een groot aantal eengezinswoningen met tuin, de huizen staan in een groene omgeving en er is meer parkeerruimte in vergelijking met een hoogstedelijke omgeving (Feijten et al., 2008).

Daarnaast geven Feijten et al. (2008) aan dat de voorzieningen in groenstedelijke gebieden, zoals scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten, ook voornamelijk op gezinnen gericht zijn. De vier aspecten, gepaard met de kenmerken van een groenstedelijke omgeving, resulteren erin dat gezinnen het liefst voor groenstedelijke omgevingen kiezen in de buitenwijken van steden (Kulu & Boyle, 2009). Daarnaast kan het voorkomen van gezinnen in groenstedelijk gebied een versterkend effect hebben. Gezinnen zoeken een homogene bevolkingssamenstelling, waarbij de gezinnen in de woonomgeving dezelfde klasse, etniciteit en ideeën over een ‘normaal’ familieleven hebben als zij (Karsten, 2010).

Ook in Nederland is deze ontwikkeling zichtbaar; stellen in een geurbaniseerde omgeving krijgen minder kinderen (Michelien & Mulder, 2008). De migratie van gezinnen naar buitenwijken is niet een fenomeen dat enkel is weggelegd voor autochtone Nederlanders, ook Surinaamse en Turkse gezinnen zijn geneigd naar de buitenwijken te trekken (Karsten, 2007) en hebben ook behoefte aan een bevolkingssamenstelling die overeenkomt met hun eigen kenmerken, zoals andere gezinnen (Bolt & van Kempen, 2010). Gezinnen die de stad verlaten kunnen nadelig zijn voor steden met een hoge dichtheid; gezinnen hebben namelijk verschillende positieve invloeden op hun woonomgeving.

2.6.1 Het voordeel van een gezin in een wijk

Zoals eerder genoemd is een woonomgeving niet statisch en wordt deze ge(re)produceerd door de huishoudens die in een gebied wonen. De aanwezigheid van gezinnen, met name met hogere inkomens, in een gebied zorgt voor positieve effecten op verschillende vlakken. Atkinson en Kintrea (2000) stellen dat families meer interactie op lokaal niveau hebben dan alleenstaanden of stellen zonder kinderen. Publieke organisaties zijn ook eerder geneigd te acteren wanneer politiek bewuste gezinnen met middeninkomens in een gebied gaan wonen (Noguera, 2003). Cucchiara & Horvat (2010) stellen dat ouders met een hoger- of middeninkomen ook sterker betrokken zijn bij vrijwilligerswerk in scholen, wat de kwaliteit van onderwijs kan vergroten. De aanwezigheid van gezinnen kan ook resulteren in een verandering van de ruimtelijke structuur in een wijk. Het specifiek op kinderen gerichte consumptiegedrag kan resulteren in een aanpassing van de voorzieningen in de wijk, zoals familievriendelijke restaurants, speelplaatsen en winkels (Karsten, 2014).

Hiernaast bestaat er een verband tussen de (anticipatie) van kinderen, het huwelijk en huiseigenaarschap (Mulder, 2003). De langdurige investering waar een koophuis om vraagt, resulteert ook in sociale en financiële investeringen in een wijk. Huizenprijzen stijgen naarmate er meer koophuizen in een gebied staan (Coulson & Li, 2013) en Rinker Sr. (2000) stelt dat huiseigenaren gelukkiger zijn met hun woonomgeving en vaker betrokken zijn in de plaatselijke politiek en vrijwilligerswerk. Ook hierbij kan echter de kanttekening worden gezet dat dit verband door selectie-effecten verklaard kan worden; huiseigenaren gaan immers een langdurige financiële verplichting aan die waarschijnlijk winstgevender is in een goede wijk. Hoewel voor veel gezinnen een groenstedelijke omgeving gewenst is om langdurig te wonen, doorbreekt een

deel van de stellen met kinderen deze ontwikkeling door juist in stedelijk gebied te blijven wonen. De groei van deze stadsgezinnen kan op verschillende manieren verklaard worden.

2.6.2 Stedelijke gezinnen

Eén verklaring voor de groei van het aantal stedelijke gezinnen, is een groeiende voorkeur voor (hoogstedelijk) wonen. De keuze van deze gezinnen om in de stad te wonen lijkt tegenstrijdig; de stad staat niet bekend als de kindvriendelijke omgeving en er zijn ook minder grotere huizen beschikbaar (Karsten, 2007). Karsten (2007) heeft in haar onderzoek naar de karakteristieken van stadsgezinnen in Rotterdam een aantal beslissende voordelen voor het wonen in de stad beschreven, waaronder de toegang tot faciliteiten, zoals kinderopvang, en de toegang tot het werk van twee ouders dat zich veelal in dezelfde stad bevindt. Deze stadsgezinnen distantiëren zich daarnaast nadrukkelijk van de gezinnen in buitenwijken, en identificeren zich sterk met een urbane levensstijl. Boterman (2012) bevestigt het belang van deze urbane levensstijl en stelt na een studie in Amsterdam dat gezinnen die sterk investeren in cultureel kapitaal, dus een stedelijke identiteit, minder geneigd zijn te verhuizen uit de stad, mits ze het economisch kapitaal hebben. Een sterk sociaal netwerk in de stad versterkt dit verband. Gezinnen met minder cultureel en sociaal kapitaal, maar wel economisch kapitaal vertrekken vaker uit de stad (Boterman, 2012).

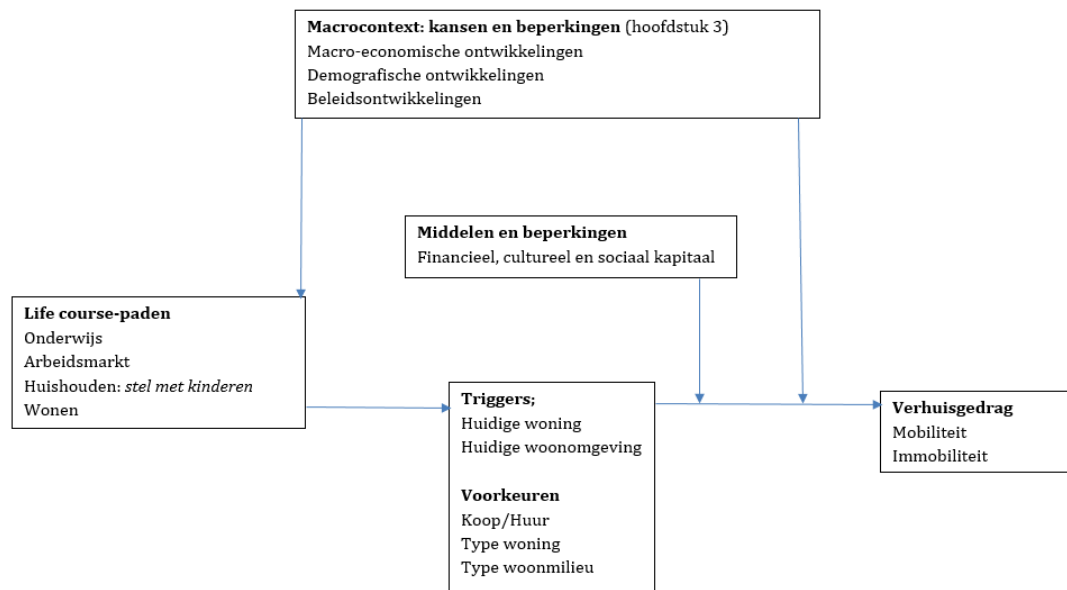
Een tweede verklaring is dat gezinnen altijd al een stedelijke voorkeur hadden, maar dat hun woonwensen pas de laatste jaren beter bediend worden in steden. Het huisvesten van gezinnen in een wijk kent dus verschillende voordelen (Kintrea, 2000; Cucchiara & Horvat, 2010), waardoor het voor steden gunstig kan zijn om gezinnen aan de stad te binden. Sommige binnenstedelijke buurten specialiseren zich al op het consumptiepatroon van gezinnen (Karsten; 2014) en ook door de oplevering van Vinex-wijken is het voor gezinnen mogelijk om in een gezinsvriendelijke omgeving en tegelijkertijd een stad te wonen.

Tot slot is het ook mogelijk dat gezinnen niet stedelijk willen wonen, maar niet weg kunnen door gebrek aan passend aanbod buiten stedelijk gebied. Verhuisgedrag wordt immers niet alleen door de vraag bepaald, maar ook in belangrijke mate door de macro-context, dus de omvang en samenstelling van het aanbod van de lokale of regionale woningmarkt (Mulder & Hooimeijer, 1999; Boterman, 2012). Het verdichtingsbeleid van de overheid en steden, gecombineerd met financiële onzekerheid zou ervoor kunnen zorgen dat gezinnen niet hun verhuiscens kunnen verwezenlijken om buiten steden te wonen.

2.7 Conceptueel model en hypothesen

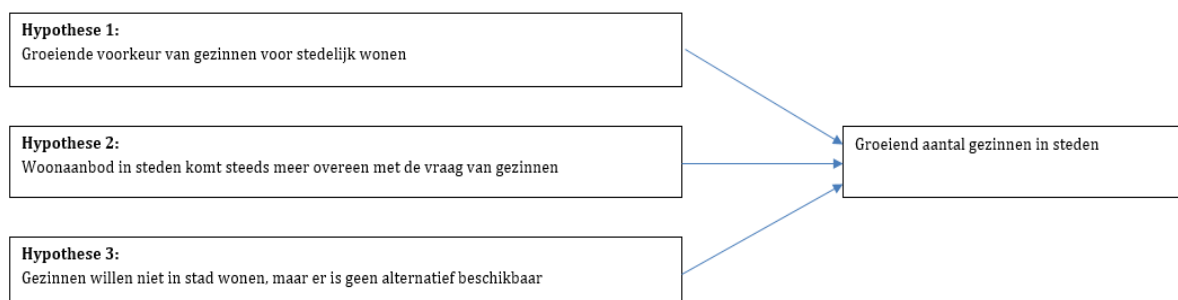
De centrale vraag van dit onderzoek luidt: *In hoeverre beïnvloeden woonwensen, persoonskenmerken en de woningmarktomstandigheden de groei van het aantal gezinnen in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht?* Op basis van de literatuur is het model van Mulder & Hooimeijer (1999) verder gespecificeerd (Figuur 2.3):

Figuur 2.3
Conceptueel model



Voortvloeiend uit dit model en de wetenschappelijke literatuur over gezinnen, worden de volgende drie verschillende verklaringen voor de groei van het aantal gezinnen in de stad verwacht:

Figuur 2.4
Verklaringen voor de groei van het aantal gezinnen in steden



2.8 Conclusie

De levenskoerstheorie stelt dat een verhuiscens ontstaat door een mismatch tussen de huidige en gewenste woonsituatie. Deze mismatch kan ontstaan door verschillende evenementen die plaats vinden in o.a. woon-, werk- en huishoudencarrières. Deze woonwensen veranderen naarmate de carrières zich ontwikkelen of de woonomgeving verandert.

Wetenschappelijke literatuur suggereert dat het merendeel van de gezinnen een groenstedelijke eenpersoons-koopwoning prefereren. Daarnaast worden preferenties door verschillende factoren bepaald, waaronder het type gezin, persoonlijke middelen en huidige, of vorige woonsituatie. De mate van invloed van verschillende kenmerken op de verhuiscens van gezinnen zal vanaf hoofdstuk 5 worden behandeld door middel van een statistische analyse.

Verhuisgedrag wordt niet alleen bepaald door voorkeuren van een huishouden, maar ook door een complexe interactie tussen condities van de woningmarkt en de kenmerken van gezinnen. De totstandkoming van de vraag- en het aanbod op de woningmarkt en de invloed van macro-economische, demografische en beleidsmatige factoren worden in volgend hoofdstuk behandeld.

3. De Nederlandse woningmarkt

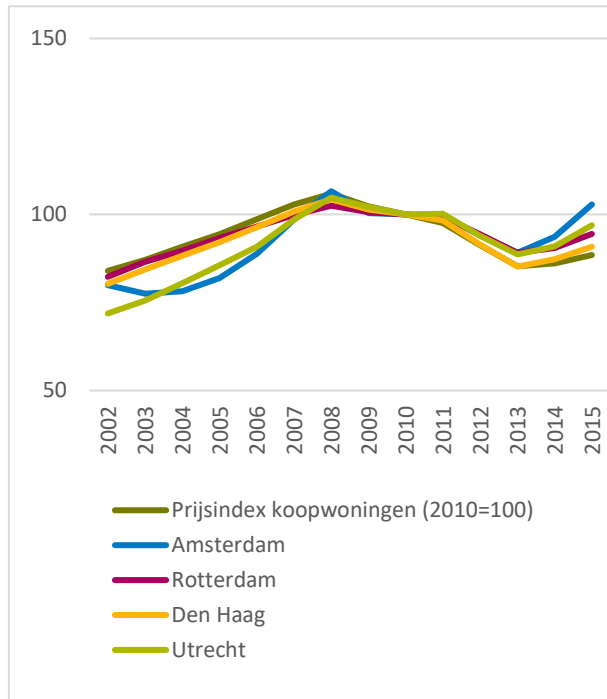
3.1 Inleiding

Het vorige hoofdstuk heeft laten zien dat verhuisgedrag wordt beïnvloed door verschillende carrières in de levensloop. Woonbeslissingen vinden niet plaats in een vacuüm; ze veranderen met de economische situatie, verschillen per regio en worden beïnvloed door overheidsbeleid (Clark & Dieleman, 1996). Ook Mulder & Hooimeijer (1999) benadrukken de macrocontext en de kansen en beperkingen die deze context veroorzaakt in het realiseren van een verhuismwens (Figuur 2.2). Feijten & Mulder (2002) bevestigen het belang van de macrocontext, en stellen bijvoorbeeld dat de timing van een verhuizing naar een vrijstaand huis gevoelig is voor een veranderende macrocontext. Hoewel het belang van de macrocontext van een woningmarkt dus door wetenschappers erkend wordt, is de macrocontext in onderzoek naar verhuisgedrag onderbelicht (Mulder, 2013). Dit hoofdstuk behandelt de woningmarktcontext van lokale en regionale woningmarkten door de totstandkoming van het woningaanbod uiteen te zetten en daarnaast in te gaan op mogelijke externe factoren die de financiële middelen van gezinnen beïnvloeden en de vraag en het aanbod op de woningmarkt bepalen. De periode die in dit hoofdstuk onderzocht wordt, komt overeen met de periode die gebruikt wordt om veranderend verhuisgedrag te onderzoeken, namelijk de periode tussen 2002 en 2015.

3.2 Macro-economische ontwikkelingen

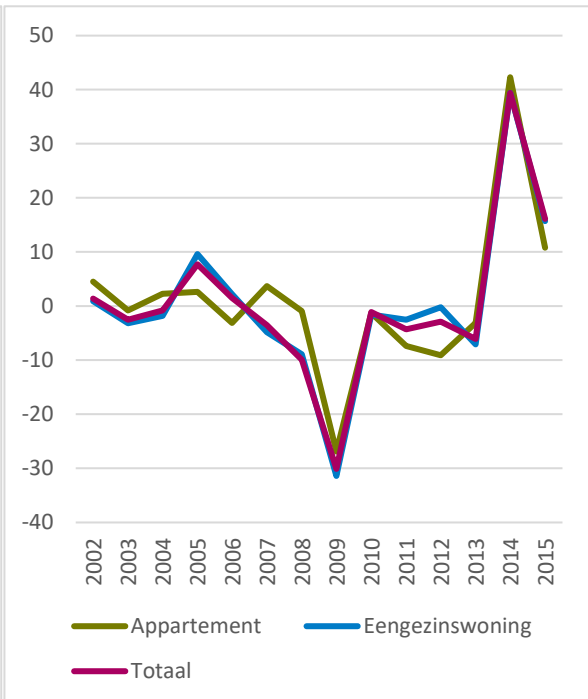
De Nederlandse woningmarkt kruipt langzaam uit de crisis. Na het faillissement van Lehman Brothers in 2008, sloeg de mondiale financiële crisis in 2009 over op de Nederlandse woningmarkt. Na een daling van de prijzen van koopwoningen vanaf 2009, stijgen de woningprijzen weer (Figuur 3.1). Deze prijsontwikkeling loopt voor een groot deel samen met het aantal verkochte woningen (Figuur 3.2). Het niveau ligt in 2015 met een prijsindex van 88.5 ongeveer gelijk met het prijsniveau in 2003.

Figuur 3.1
 Prijsindex bestaande koopwoningen 2002-2015



Bron: CBS Statline, 2017a

Figuur 3.2
 Aantal verkochte woningen naar type t.o.v. jaar eerder

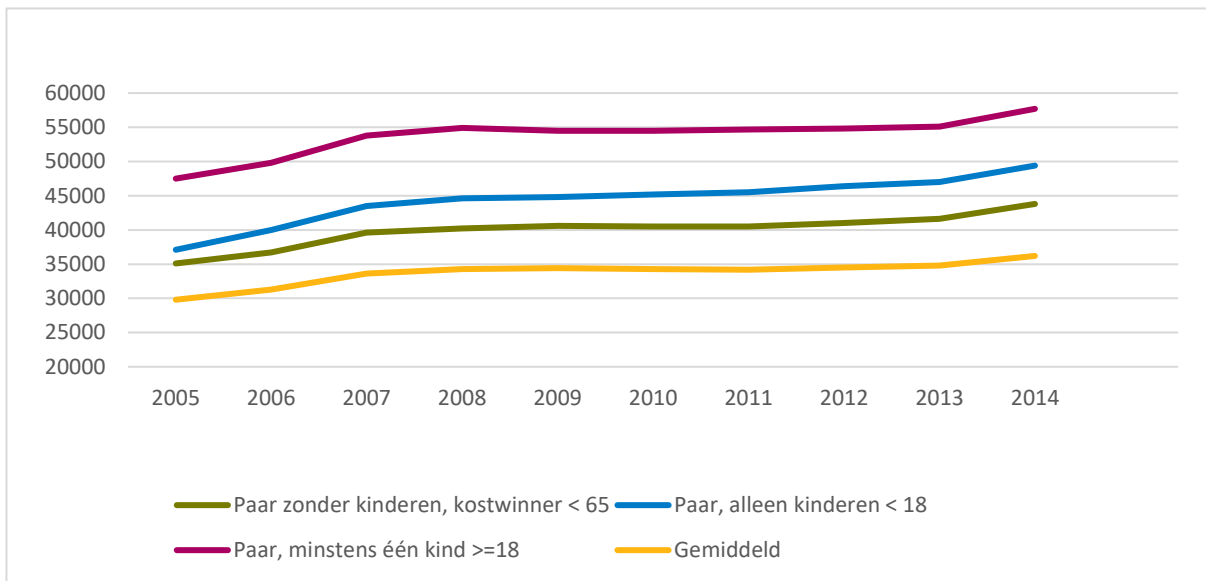


Bron: CBS Statline, 2017b

Hoewel de woningprijzen stijgen, zijn deze in 2015 nog steeds lager dan vlak voor de crisis. Deze lage woningprijzen gaan bovendien gepaard met een lage hypotheekrente (3 procent in 2015), waardoor het kopen van een woning vooral voor starters gestimuleerd wordt (Blijie et al., 2016). De financiële crisis heeft niet alleen invloed op de prijzen van huizen gehad, maar ook op de inkomens van huishoudens. Gezinnen zagen tijdens de crisis amper hun inkomens stijgen, terwijl vanaf 2014 hun inkomensstijging weer doorzet (Figuur 3.3). Stellen met kinderen hebben daarbij nog steeds een hoger inkomen dan stellen zonder kinderen.

Figuur 3.3

Inkomensontwikkeling gezinnen in Nederland vergeleken met niet-gezinnen

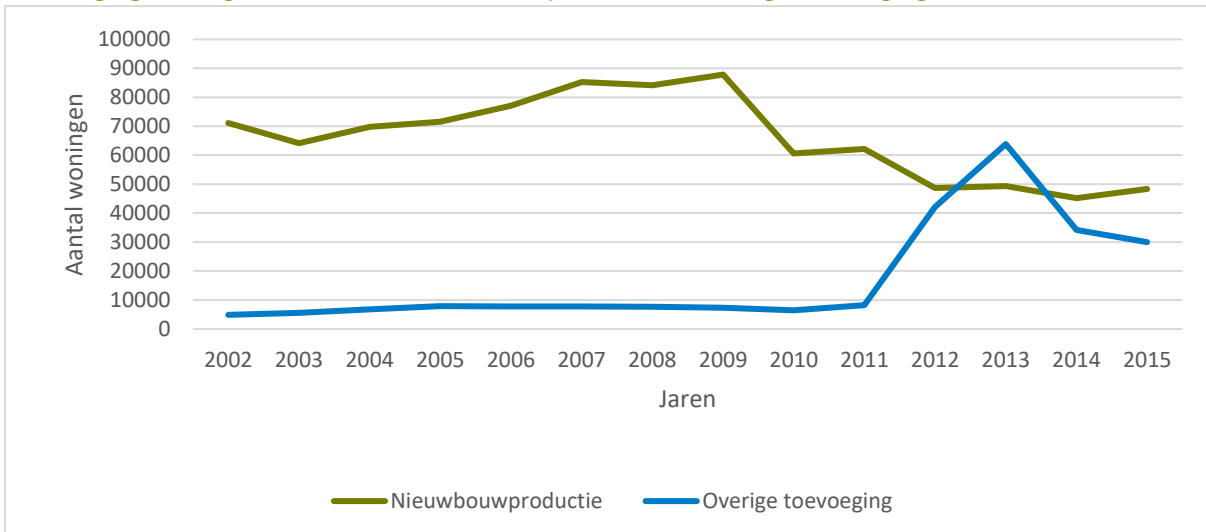


Bron: CBS Statline, 2016a

De financiële crisis had als gevolg dat mensen onzekerder werden over hun baan. De werkloosheidcijfers zijn in 2015 bijna verdubbeld ten opzichte van 2008 (CBS, 2017c), en het aantal flexibele arbeidscontracten nam toe (Bierings et al., 2015). Deze baanonzekerheid resulteerde in een daling van het consumentenvertrouwen en daarnaast daalde ook de nieuwbouwproductie (Figuur 3.4). Tegelijkertijd nam, met het afnemen van de nieuwbouwproductie, de overige toevoeging van woningen door splitsing, verbouwingen of verandering van gebruiksfunctie zoals transformatie, toe.

Figuur 3.4

Toevoeging woningvoorraad door nieuwbouwproductie en overige toevoegingen tussen 2002 en 2015



Bron: CBS Statline, 2017d

Bovenstaande figuren laten zien dat de macro-economische context een directe – en indirecte invloed op zowel de vraag- als aanbodzijde van de woningmarkt heeft. De financiële onzekerheid die gepaard ging met de crisis, resulteert ook in een aanpassing van het verhuisgedrag; gezinnen met kinderen, en stellen tussen de 25 en 65 jaar zijn allen minder verhuismobiel (Blijie et al., 2016). Deze verhuismobiliteit wordt niet enkel beïnvloed door de macro-economische context, maar ook door demografische trends.

3.3 Demografische ontwikkelingen

De demografie van Nederland kenmerkt zich door een groeiende vergrijzing en een dalend geboortecijfer (OECD, 2013). Deze ontwikkelingen vertalen zich onder andere in een stijging van de levensverwachting van mannen van 75 jaar in 1998 naar 80 in 2015 en voor vrouwen een stijging van 81 jaar in 1998 tot 83 jaar in 2015 (CBS Statline, 2017e). Daarnaast hebben veranderende opvattingen over het huwelijk en gezin gevolgen voor de huishoudensamenstelling en familierelaties (Hooimeijer, 2007). De demografische samenstelling van de bevolking heeft ook invloed op de verhuismogelijkheden van huishoudens op de woningmarkt. Naarmate een regio meer oudere huishoudens telt, een groep die minder verhuismobiel is dan andere huishoudens, kan een woningmarkt verstopt raken. Er komen immers minder woningen vrij voor andere huishoudens (De Groot et al., 2011a).

3.2.1 Ouderen

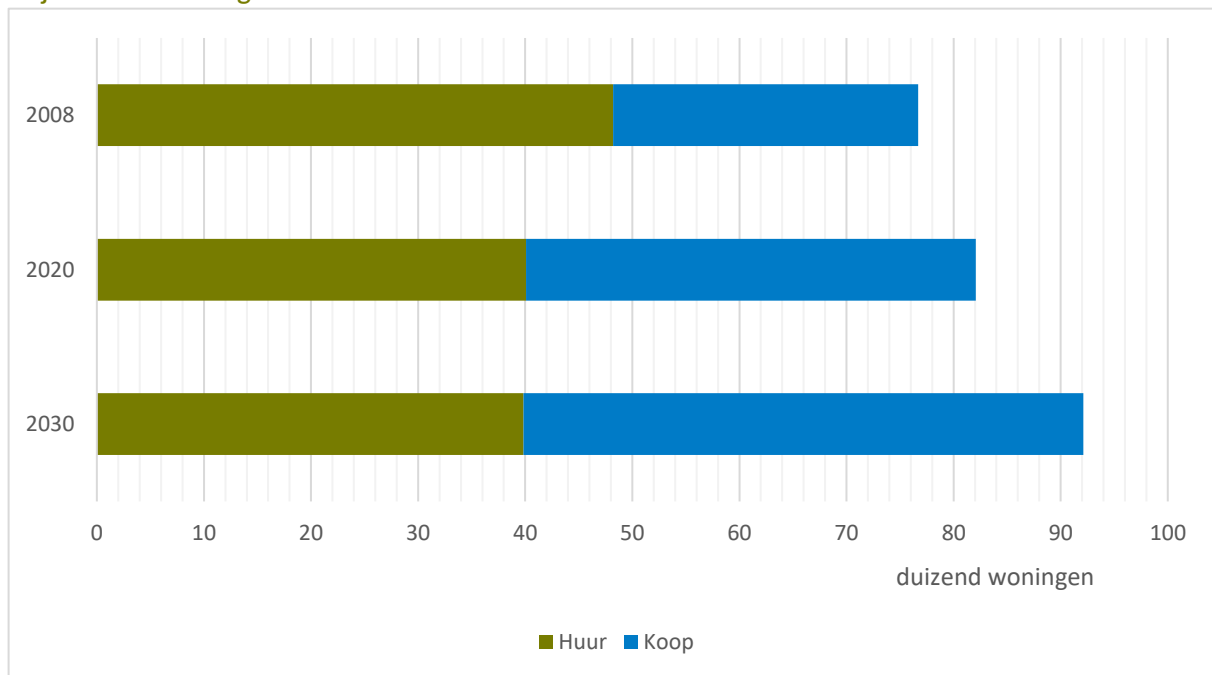
Ouderen blijven het liefst zo lang mogelijk zelfstandig in hun huidige woning wonen. De babyboomgeneratie, grofweg geboren tussen 1945 en 1955, neemt als welvarende groep een speciale positie in. Babyboomers hebben vaak hun hele leven aanvullend pensioen opgebouwd, het aandeel huiseigenaren onder hen is hoog en babyboomers zijn doorgaans hoger opgeleid dan de generatie voor hen (Van Dam et al. 2013). Het is onwaarschijnlijk dat het percentage huiseigenaren onder ouderen gaat dalen; als huishoudens inmiddels huiseigenaren zijn, zijn ze ook minder geneigd om weer te gaan huren (Van Dam et al., 2013). Daarbij verandert de woonwens van ouderen wel: naast de vraag naar koopwoningen, stijgt de vraag naar meergezinswoningen mee (Blijie et al., 2016). Toch neemt de verhuisgeneigdheid veelal af naarmate mensen ouder worden, onder andere omdat ze minder gebeurtenissen in de levenskoers hebben die een verhuizing gewenst maken.

Door deze honkvaste ouderen kan er op korte termijn verstopping optreden op de woningmarkt. Ouderen blijven veelal wonen waar ze hun gezin hebben grootgebracht, bijvoorbeeld in stadsuitbreidingwijken uit de jaren zeventig of tachtig of groeikernen (De Jong & Daalhuizen, 2014). In de stad wonen ouderen daarmee in eengezinswoningen, die ook erg gewild zijn bij jonge gezinnen. Ouderen blijven echter niet eeuwig leven, en door sterfte onder babyboomers zou de huidige krapte op de woningmarkt uiteindelijk om kunnen slaan in een ruimere woningmarkt.

Na 2030 passeren babyboomers de 80-jarige leeftijd, en uitgaande van de huidige levensverwachting, zal een groot deel komen te overlijden of door gezondheidsklachten moeten verhuizen naar een zorginstelling. Doordat deze ouderen dus veelal in koopwoningen wonen, kan het aantal koopwoningen dat op jaarbasis vrij komt in 2030 oplopen tot 50.000 (De Jong & Daalhuizen, 2014), vergelijkbaar met de nieuwbouwproductie in 2015 (Figuur 3.5).

Figuur 3.5

Vrijkomende woningen door uitstroom oudere huishoudens 2008-2030



Bron: Eskinasi et al., 2012

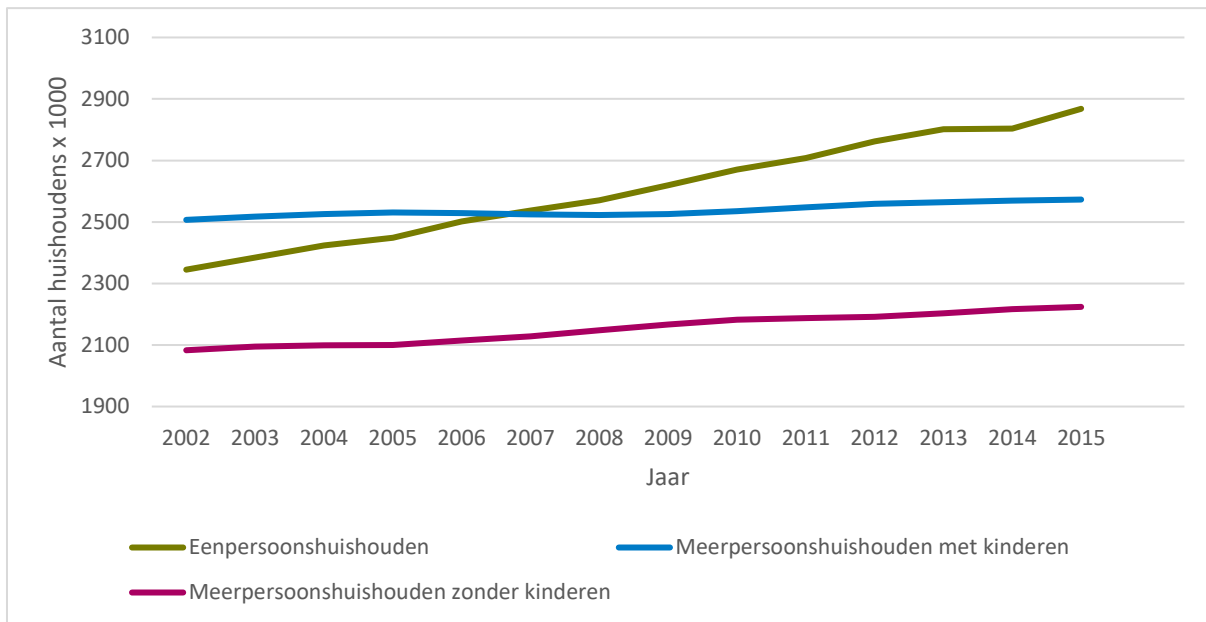
De invloed van de vergrijzing verschilt regionaal. Hoewel plattelandsgebieden ook sterk zullen vergrijzen, zal het absolute aantal ouderen het sterkst toenemen in de steden (Van Dam et al., 2013). Van Dam et al. (2013) stellen dat naarmate de grootstedelijke woningvoorraad voor een groter gedeelte uit meergezinswoningen bestaat, de aanpassingsopgave ook kleiner is. Hier is volgens sommige onderzoekers een rol voor de overheid weggelegd om aanpassingen in woonomgeving en woning te faciliteren (Hooimeijer, 2007; Van Dam et al., 2013).

3.2.2 Toename (eenpersoons)huishoudens

Een andere demografische ontwikkeling die de structuur van de woningmarkt beïnvloedt, is de groei van het aantal huishoudens. In de komende jaren neemt, naast het aantal ouderen, ook het aantal huishoudens toe. In Figuur 3.5 is te zien hoewel het aantal meerpersoonshuishoudens geleidelijk stagneert, het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt. Tussen 2010 en 2040 neemt het aantal huishoudens naar schatting met 15 procent toe (CBS, 2016b).

Figuur 3.5

Ontwikkeling eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens in Nederland



Bron: CBS Statline, 2016b

Deze groei van eenpersoonshuishoudens is niet alleen te wijten aan een toenemende individualisering. Babyboomers die nu nog uit (gehuwde) paren bestaan, worden in de toekomst door sterfte van partners geleidelijk alleenstaand (Ritsema van Eck et al., 2013). De eenpersoonshuishoudens zullen zich vanwege de baanmogelijkheden en voorzieningen voornamelijk in steden gaan vestigen. Daarbij verschillen regio's wel van elkaar, zo zullen er ook gemeenten zijn waar, ondanks een nationale groei van het aantal huishoudens, wel krimp of stabilisering plaats vindt.

Met de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en de daling van het geboortecijfer, is de gemiddelde huishoudensgrootte afgenomen. In 1998 bestond het gemiddeld huishouden uit 2,32 personen, in 2015 uit 2,17 en geschat wordt dat deze daling doorzet tot een gemiddelde huishoudengrootte van 2,07 personen in 2060 (van Duinen et al., 2016). Toch blijft het aantal paren met kinderen met een geschatte 2.000.000 huishoudens in 2060 relatief hoog (van Duinen et al., 2016).

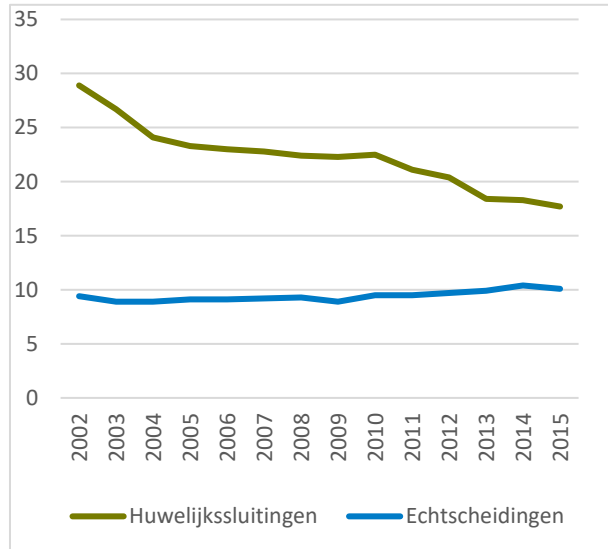
3.2.3 Gezinnen

Het huwelijk en de geboorte van kinderen zijn twee gebeurtenissen in de life course die een sterk effect hebben op het verhuisgedrag van gezinnen, en dan voornamelijk de keuze voor een koophuis. De leeftijd waarop vrouwen kinderen krijgen, het gemiddeld aantal kinderen per huishouden en de waarde van een huwelijk zijn gedurende de vorige eeuw veranderd.

Gezinnen krijgen bijvoorbeeld gemiddeld op een hogere leeftijd kinderen. In 2002 waren vrouwen 29,1 jaar bij de geboorte van hun eerste kind, in 2015 waren ze gemiddeld 29,6 jaar (CBS Statline, 2017d). Van Duinen et al. (2016) stellen daarnaast dat het aantal kinderen per gezin de laatste jaren amper verandert en achten een verandering in de komende tientallen jaren ook onwaarschijnlijk. De samenstelling van gezinnen verandert de komende jaren dus amper, in tegenstelling tot het aantal huwelijken.

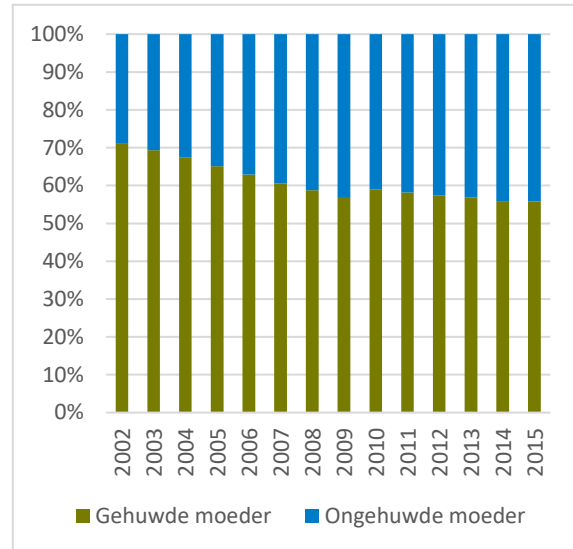
Gedurende de periode tussen 2002 en 2015 is het aantal huwelijken per 1000 niet-getrouwde personen sterk afgenomen, terwijl het aantal scheidingen vrijwel gelijk is gebleven (Figuur 3.6).

Figuur 3.6
Mutaties in burgerlijke staat per 1000 inwoners in Nederland



Bron: CBS Statline 2016c

Figuur 3.7
Burgerlijke staat van moeder levendgeboren kinderen in Nederland



Bron: CBS Statline, 2016d

De daling van het aantal huwelijken wordt ook weerspiegeld in de burgerlijke staat van moeders van levendgeboren kinderen, die vanaf 2002 verschoven is naar een bijna gelijke verdeling tussen gehuwde en ongehuwde moeders (Figuur 3.7). Samenwonen zonder te trouwen wordt daarbij de laatste jaren steeds gebruikelijker en zou ook invloed kunnen hebben op het verband tussen het huwelijk en eigenwoningbezit. Het CBS (2004) noemt daarbij verschillende oorzaken voor de afname van huwelijken, waaronder de trend dat jonge mensen eerst alleen wonen, alvorens ze met iemand gaan samenwonen. Samenwonen resulteert vervolgens niet direct in een huwelijk: tweederde van de 25-jarige vrouwen die met een partner samenwoont is bijvoorbeeld niet gehuwd (De Beer, 2012).

De demografische samenstelling van Nederland is dus veranderd, en zal in de toekomst ook geleidelijk blijven veranderen in een samenleving die voor een groot deel uit eenpersoonshuishoudens, ouderen, en daarnaast nog steeds gezinnen bestaat. Ook de samenstelling van gezinnen verandert en het aantal ongehuwde ouders groeit. Deze demografische samenstelling heeft invloed op de vraag- en het aanbod op de woningmarkt. De woonsituatie en woonvoorkeuren van ouderen en alleenstaanden kunnen daarmee ook de woonsituatie en woonmogelijkheden van gezinnen beïnvloeden.

Buiten macro-economische- en demografische ontwikkelingen, wordt de woningmarkt in Nederland van oudsher sterk beïnvloed door een door de overheid gestuurd ruimtelijk ordeningsbeleid. Net als de macro-economie en demografie, is dit beleid aan verandering onderhevig en beïnvloedt het beleid de vraag en het aanbod op de Nederlandse woningmarkt.

3.4 Het Nederlandse woningmarktbeleid

De Nederlandse overheid grijpt, om het woonaanbod beter af te stemmen op de vraag, al jaren in met maatregelen op de woningmarkt (Van der Wouden et al. 2006). Ingrepen op de woningmarkt zijn onder andere financieel en ruimtelijk van aard en beïnvloeden direct en indirect de vraag- en het aanbod. In de jaren zeventig van de vorige eeuw ving de rijksoverheid met de Verstedelijkingsnota een grootstedelijke uitstroom op, door een zestiental kleine tot middelgrote steden aan te wijzen als groeikernen (Van Dam & Manting, 2015) en het Vinex-beleid, geënt op het compacte stad-concept, richtte zich op haar beurt op de aansluiting op grootstedelijke gebieden (Reijndorp et al., 2012). De verschillende schaalniveaus van de Nederlandse overheid hebben elk hun eigen verantwoordelijkheden, belangen en instrumenten om de woningmarkt- en daarmee ook dus de vraag en het aanbod voor gezinnen te beïnvloeden.

3.3.1 Het Rijk

De rol van het Rijk op de woningmarkt is niet vrijblijvend. Artikel 22, lid 2 van de Grondwet stelt dat bevordering van voldoende woongelegenheden voorwerp is van zorg van de overheid. De Nota Ruimte uit 2004 bevestigt deze rol en wijst het Rijk als systeemverantwoordelijke aan (Ministerie van VROM et al., 2004). Systeemverantwoordelijkheid wordt in deze Nota afgezet tegen de begrippen resultaat- en eindverantwoordelijkheid. Het onderscheid tussen deze drie begrippen is niet helder (Raad voor de leefomgeving en infrastructuur, 2016) en verschillende instituten hebben verschillende definities van de term systeemverantwoordelijkheid. In de Begroting van het Ministerie van Wonen & Rijksdienst van 2017 wordt dus de volgende doelstelling van het Rijk genoemd ten aanzien van woonwensen:

“...Het bevorderen van de woningbouw waarbij aanbod vraaggericht tot stand komt, zodat dit veel meer gaat aansluiten bij woonwensen van mensen. (Rijksoverheid, 2017).

De afgelopen kabinetsperiode heeft deze systeemverantwoordelijkheid zich, zoals in 1.1 al genoemd, vertaald in een decentralisatie van veel taken naar gemeenten en provincies, een inperking van de rol van wooncorporaties en strengere inkomenseisen rondom hypotheekverstrekkingen.

Ondanks deze decentralisatie heeft de rijksoverheid wel degelijk nog instrumenten om de ruimtelijke ordening te beïnvloeden. In de Nota Ruimte stond een ambitie om 25 tot 40 procent van de woningproductie in bestaand bebouwd gebied te laten plaats vinden. In de Verstedelijkingsafspraken die het Rijk met 21 stedelijke regio's heeft afgesproken, werd de ondergrens van deze ambitie vastgesteld: veertig procent of meer van de woningbouw moest in bestaand bebouwd gebied plaats vinden (Keurs et al., 2011). In de Structuurvisie Infrastructuur En Ruimte werd deze verdichtingseis vervangen door de Ladder van Duurzame Verstedelijking. De Ladder van Duurzame Verstedelijking stimuleert binnenstedelijk bouwen met behulp van de tweede trede van de Ladder, waarin getoetst wordt of er een deel van de regionale behoefte opgevangen kan worden binnen bestaand stedelijk gebied (Ministerie van Infrastructuur & Milieu, 2012). Deze Ladder is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bepaalt dat voor bestemmingsplannen deze ladder moet worden doorlopen. Daarnaast is het Rijk betrokken bij meerdere grote projecten, zoals het BO MIRT Zuidvleugel (Nabielek et al. 2012).

Verschuillende ministeries werken momenteel ook aan een Nationale Omgevingsvisie, waarin wordt verplicht dat Rijk, provincie en gemeente een omgevingsvisie moeten formuleren, waarin de fysieke inrichting en ambities voor de fysieke inrichting van Nederland worden vastgelegd.

Daarnaast kan de rijksoverheid door middel van de Omgevingswet ook invloed uitoefenen op ruimtelijke kaders.

Het Rijk heeft met deze instrumenten direct, maar ook indirect invloed op de vraag en het aanbod op de woningmarkt. De omgevingswet, woningwet en Ladder beïnvloeden de structuur van de woningmarkt bijvoorbeeld direct. Daarnaast heeft de rijksoverheid ook indirecte invloed door haar beleid. Zoals in 2.6 wordt gesteld, is de keuze voor een koop- of huurhuis afhankelijk van het aanbod op de woningmarkt (Mulder 2006) en kunnen stellen het krijgen van kinderen uitstellen als er geen geschikte woningen beschikbaar zijn (Michelien & Mulder, 2008).

3.3.2 De Provincies

Hoewel het Rijk door een decentralisering van ruimtelijk beleid ook het compacte stedenbeleid grotendeels uit handen heeft gegeven (Nabielek et al. 2012), betekent dit geenszins dat het verdichtingsbeleid ook is losgelaten. Door de Structuurvisie van het Ministerie van I&M (2012) heeft de provincie meer zeggenschap bij ruimtelijk beleid gekregen. De provincies ontwikkelen integrale ontwikkelingsvisies, wegen belangen af en stellen ook kaders voor het regionale watersysteem (Ministerie van I&M, 2012).

In de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad resulteren deze ontwikkelingsvisies in een verdichtingsambitie. Noordvleugel Utrecht noemt 'intensivering van bestaand bebouwd gebied' het uitgangspunt voor het zoeken van locaties voor woningbouw en bedrijfsvestiging (Noordvleugel Utrecht, 2009) en ook de Provincie Zuid-Holland pleit voor een betere benutting van de huidige bebouwde ruimte (Provincie Zuid-Holland, 2014). Door een Provinciale Ruimtelijke Ordening kunnen provincies daarbij regels opstellen waaraan gemeenten zich moeten houden bij het maken van ruimtelijke plannen.

3.3.3 De Gemeenten

Gemeenten formuleren op hun beurt ook stevige ambities voor binnenstedelijke woningproductie (Keurs et al., 2011). Zeven Zuid-Hollandse gemeenten tekenden bijvoorbeeld de City Deal Binnenstedelijk Bouwen en Transformatie, waarin gestreefd wordt om de regionale woonbehoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied (Netwerk Zuidelijke Randstad, 2017).

Gemeenten hebben verschillende instrumenten om tot het beoogde verdichtingsbeleid te komen. Het bestemmingsplan kan daarbij dienen als kader voor waar mag worden gebouwd en welke gebouwen daarbij geschikt zijn. Daarnaast kunnen gemeenten ook via grondexploitaties invloed uitoefenen.

Het inkopen van grond, bouwrijp maken en ten slotte doorverkopen aan projectontwikkelaars of woningcorporaties zorgden voor de financiële crisis in 2008 voor een grote inkomstenbron voor gemeenten (Rooijers, 2016). De actiefste gemeenten leden door hun grote grondaankopen echter het zwaarst onder de crisis (Buitelaar et al., 2012) waardoor er veel moest worden afgeboekt (Rooijers, 2016). Daarnaast kozen projectontwikkelaars steeds vaker voor het kopen van ruwe grond, in plaats van de door gemeente bouwrijp gemaakte grond, waardoor gemeenten hun monopolie op de grondmarkt verloren (Segeren, 2007). Door de Grondexploitatiewet uit 2008 hebben gemeenten weer meer mogelijkheden om invloed uit te oefenen via het grondbeleid. (Scheele-Goedhart & Keers, 2008).

Verschillende schaalniveaus van de Nederlandse overheid hebben zich de afgelopen decennia dus gericht op de verdichting van woningbouw in bestaand bebouwd gebied. Samen met socio-economische en demografische ontwikkelingen, heeft dit beleid een sterke invloed op hoe de samenstelling van de huidige Nederlandse woningmarkt- en daarmee ook de G4- in elkaar zit in 2015. De structuur van de Nederlandse woningmarkt zal kort worden behandeld aan de hand van een aantal kerngegevens.

3.5 Huidig vraag- en aanbod

Het verdichtingsbeleid en de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens wordt weerspiegeld in het woningaanbod van de vier grootste steden van de Randstad (Tabel 3.1). De nationale verdeling verschilt met de verdeling in de G4, waar het merendeel van de woningvoorraad uit meergezinswoningen bestaat in een buiten-centrum woonmilieu.

Tabel 3.1

Samenstelling woningmarkt in Nederland, vergeleken met de G4

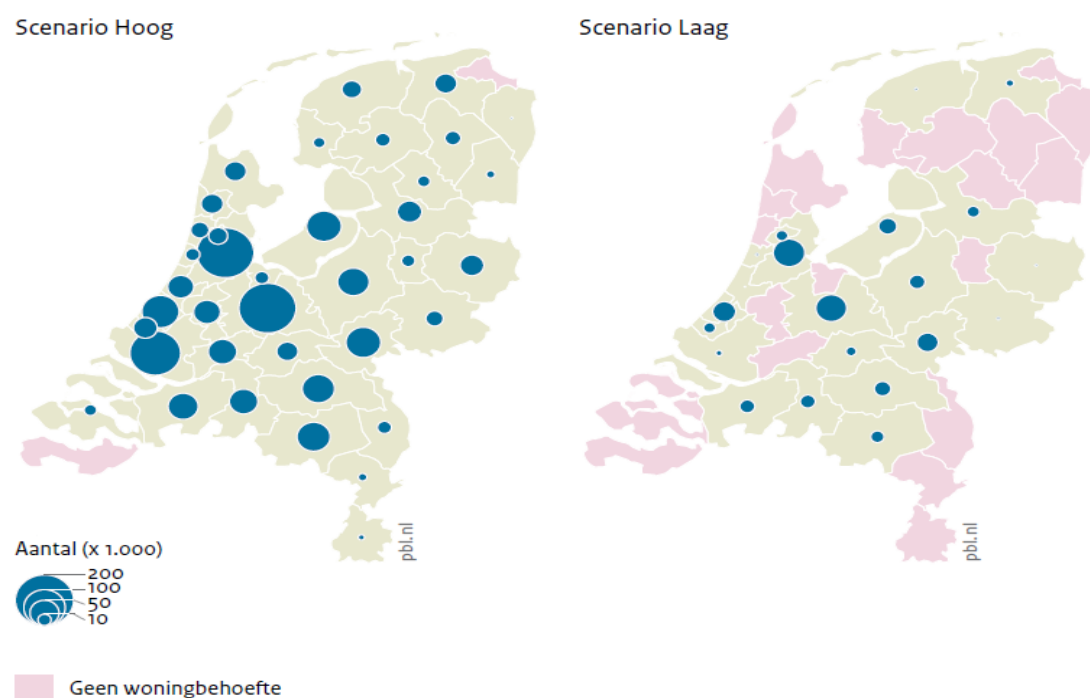
	Totaal aantal inwoners	Eengezins woningen	%	Meergezins woningen	%	Meest voorkomend woonmilieu
Nederland	7 587 964	4 905 957	65	2 682 007	35	Landelijk wonen
Amsterdam	416 966	50 881	12	366 085	88	Buiten-centrum
Den Haag	251 374	53 322	21	198 052	79	Buiten-centrum
Rotterdam	311 324	77 393	24	233 931	76	Buiten-centrum
Utrecht	147 511	64 223	44	83 288	56	Buiten-centrum

Bron: CBS Statline, 2017; PBL & ABF Research, 2017

De woningbouwbehoefte voor de toekomst staat niet vast, hoewel er in het verdichtingsdebat wel vaak van één getal wordt uitgegaan, bijvoorbeeld 1 miljoen woningen voor heel Nederland tot 2040 (Van Duinen et al., 2016). Deze woningbehoefte, zoals al eerder genoemd, hangt echter samen met demografische -, socio-economische - en beleidsontwikkelingen. Het PBL en het CPB hebben in hun Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving een scenario met hoge economische groei en een scenario met lage economische groei berekend (Manders & Kool, 2015), waarop van Duinen et al. (2016) twee woningbehoeftescenario's hebben samengesteld (Figuur 3.8).

Figuur 3.8

Woningbehoefte per COROP-regio tussen 2012 en 2015



Bron: van Duinen et al., 2016

De woningbehoefte is vooral groot in Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Flevoland en Nijmegen (Figuur 3.8). In het lage scenario is er een uitbreidingsvraag van 300.000 woningen, terwijl er in het hoge scenario een uitbreidingsvraag van 1.600.000 woningen is (Van Duinen et al., 2016). Sommige gebieden, zoals Noordoost-Groningen en Zuid-Zeeland, hebben zelfs in een hoog scenario geen uitbreidingsvraag. Deze twee verschillende scenario's laten zien dat er grote verschillen zijn in woningbehoefte, afhankelijk van externe ontwikkelingen en dus niet nu al kunnen worden bepaald.

Hoewel er door overheden wordt gestuurd op het opvangen van de woningbehoefte in binnenstedelijk gebied, blijkt uit het rapport van Van Duinen et al. (2016) dat er een groot maar niet toereikend aantal woningen kan worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied door gebouwen en terreinen te transformeren; in een laag scenario kan 80 procent en in een hoog scenario 35 procent binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden.

3.6 Conclusie

De Nederlandse woningmarkt is tussen 2002 en 2015 veranderd. Macro-economische ontwikkelingen beïnvloeden de koopkracht van huishoudens en de huizenprijzen en demografische ontwikkelingen resulteren in krapte op de woningmarkt. Het Nederlandse beleid is zowel vanuit het Rijk, als provincies en gemeenten erop gericht om een groot gedeelte van de woonbehoefte van de komende tientallen jaren op te vangen in bestaand bebouwd gebied. Zoals o.a. uit onderzoek van Van Duinen et al. (2016) blijkt, is alleen binnenstedelijk bouwen niet voldoende en uit Tabel 3.1 blijkt dat de G4 voornamelijk een groot aantal meergezinswoningen hebben, een type woning die niet overeen lijkt te komen met de wens naar een eensgezinskoopwoning van gezinnen (Mulder, 2013).

Dit onderzoek beoogt de mismatch tussen huidige en gewenste woonsituatie van gezinnen in kaart te brengen. In het volgende hoofdstuk wordt uitgelegd hoe dit onderzoek uitgevoerd is en welke afwegingen daarbij gemaakt zijn.

4. Methodologie

4.1 Inleiding

Nadat in voorgaande hoofdstukken de wetenschappelijke literatuur over verhuisgedrag en de woningmarktcontext zijn behandeld, zullen in dit hoofdstuk de gebruikte methoden worden verantwoord. De centrale vraag in dit onderzoek luidt: *In hoeverre beïnvloeden woonwensen, persoonskenmerken en de woningmarktcontext de groei van het aantal gezinnen in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht?* Deze vraag zal door middel van een secundaire kwantitatieve analyse worden beantwoord. Deze methode, het onderzoeksgebied, de onderzoekseenheden en de data, worden in dit hoofdstuk verantwoord. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met de operationalisering van verschillende begrippen.

4.2 Kwantitatief onderzoek

Sociaalwetenschappelijk onderzoek, en specifiek levenskoersstudies wordt doorgaans met kwantitatieve methoden onderzocht. Het gebruiken van kwantitatieve methoden heeft als voordeel dat de verschillen in kenmerken van grotere groepen met elkaar vergeleken kunnen worden door middel van een statistische analyse (Boeije & 't Hart, 2009), deze groepen ook generaliseerbaar zijn naar grotere populaties en dat het onderzoek reproduceerbaar is.

In dit onderzoek wordt er gebruik gemaakt van twee bestaande secundaire datasets. Het gebruik van bestaande gegevens heeft verschillende voordelen. Secundaire data voorkomt het ontwerpen van eigen enquêtes en het afleggen er van, waardoor er tijd en respondentenlast bespaard wordt. Daarnaast omvatten de gebruikte secundaire data duizenden huishoudens, waarbij er een veel hoger aantal huishoudens te analyseren is dan bij primaire dataverzameling mogelijk was geweest.

4.3 Gebruikte databestanden

Het onderzoek wordt gedaan met behulp van Woononderzoeken (WoON, WBO) en het woningmarktsimulatiemodel Socrates, waarmee het onderzoek tweeledig is: aan de hand van WoON worden veranderende preferenties en woongedrag onderzocht, met behulp van Socrates wordt de toekomstige mismatch tussen vraag- en aanbod inzichtelijk gemaakt.

4.3.1 Het Woononderzoek²

Het Woononderzoek (van 1981-2002 Woningbehoefteonderzoek) is een door het Ministerie van Binnenlandse Zaken uitgevoerde studie naar de woonsituatie en het verhuisgedrag van huishoudens. Het onderzoek wordt sinds 2006 om de drie jaar gehouden en combineert een grootschalige enquête (63.000 personen in 2015) met registraties als huishoudinkomens en woningwaardes (Blijie et al., 2016). De steekproef omvat personen van achttien jaar en ouder, die niet woonachtig zijn in een instelling en de enquêtes worden over een periode van enkele maanden uitgevoerd. Het WoON maakt het mogelijk om trends en ontwikkelingen op de woningmarkt te weer te geven (Blijie et al., 2016).

In de levenskoerstheorie wordt verondersteld dat er door veranderingen in de verschillende carrières een mismatch ontstaat tussen de huidige- en geprefereerde woonsituatie (Mulder & Hooimeijer, 1999). De veranderingen in wooncarrières zijn niet altijd direct zichtbaar en

² Het WBO en de vier WoON zijn onderling niet intern consistent, waardoor er verschillen in de uitkomsten kunnen zitten. Deze mogelijkheid wordt verder uitgewerkt in Hoofdstuk 8.

opvattingen over het vormen van een gezin of relaties kunnen naar verloop van tijd veranderen. Coulter & Van Ham (2013) stellen door deze graduele veranderingen een longitudinale benadering bij onderzoek naar verhuisgedrag voor, om veranderende opvattingen en lange termijn-aspiraties van huishoudens te kunnen meten. Het WoON is, ondanks dat het onderzoek om de drie jaar wordt uitgevoerd niet longitudinaal; het volgt huishoudens niet en heeft dus een cross-sectioneel karakter. Hoewel dit cross-sectionele karakter het onmogelijk maakt om graduele veranderingen per individueel huishouden zichtbaar te maken, is het door de omvang van de steekproef wel mogelijk om trends in verhuisgedrag en preferenties van Nederlandse huishoudens te identificeren. Daarnaast biedt de verhuismodule van het WoON wel de mogelijkheid om gezinnen over langere tijd te volgen. Deze toevoeging op het WoON volgt de woonsituatie van huishoudens over drie jaar, waarbij adreswijzigingen ook kunnen worden geanalyseerd.

Het WoON is niet alleen bruikbaar door de omvang van de steekproef. Het databestand WoON wordt, naast voor Woononderzoeken, ook voor andere onderzoeken gebruikt om trends op de woningmarkt te duiden en te voorspellen, zoals Socrates van ABF. Daarnaast voeren de dataverzamelaars van WoON elk jaar zelf controles voor consistentie uit, zodat dit niet nogmaals tijdens dit onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

De representativiteit van het WoON wordt gewaarborgd door de respondenten in de steekproef te vergelijken met de populatie van Nederland, en door te kijken naar leeftijd, geslacht, geboorteland en gemeente. Als bepaalde groepen over- of ondervertegenwoordigd zijn worden er zwaardere weegfactoren aan ondervertegenwoordigde groepen meegegeven, zodat de resultaten van het WoON representatief zijn voor de bevolking van Nederland.

4.3.2 Socrates

Socrates is een woningmarktsimulatiemodel dat is ontwikkeld door onderzoeksbureau ABF Research. Het doel van het model is om toekomstige kwalitatieve ontwikkelingen op de woningmarkt in kaart te brengen (ABF Research, 2012). Socrates is gebaseerd op het demografische model Primos en voegt aan dit model o.a. de eigendomsverhouding, het woningtype de bouwvorm en het woonmilieu aan toe. Het model levert daarbij uitkomsten op wijk-buurniveau, gemeente en regio, waarbij iedere wijk-buurt gekenmerkt wordt door een type woonmilieu (ABF Research, 2012). Door de restvraag en het restaanbod aan woningen in verschillende woonmilieus te onderzoeken, is het mogelijk om een inschatting te maken van de kwalitatieve en kwantitatieve mismatch. De vooruitberekeningen houden daarbij rekening met de verandering van het marktsegment naar leeftijd, huishoudens en opleiding. Per marktsegment worden de woonvoorkeuren gebruikt, zoals deze gemeten zijn in 2015.

Hoewel in de statistische analyse wordt gekeken naar de G4 op gemeenteniveau, is er voor gekozen om de toekomstige woningmarkt op woningmarktregioniveau te berekenen. De regionale woningmarkt wordt niet beperkt door enkel de stad, zodat veranderingen in het stedelijk gebied ook invloed kunnen hebben op de gebieden om de G4 heen. Met behulp van Socrates 2016 worden de vier grootste woningmarktregio's onderzocht om daarbij de toekomstige mismatch tussen vraag- en aanbod in kaart te brengen. Om deze mismatch te berekenen, zijn er drie scenario's samengesteld naar aanleiding van het maatschappelijk debat om buiten bestaand bebouwd gebied te bouwen of te verdichten binnen bestaand bebouwd gebied (Van Duinen et al., 2016). Daarbij is er gekozen voor twee alternatieve scenario's: een verdichtingsscenario waar enkel wordt aangestuurd op verdichting en een uitlegscenario waarbij

verdichtingsbeleid volledig wordt losgelaten. Ter referentie wordt er door Socrates een scenario uitgevoerd, die de geplande woningmarkt – dus zonder veranderde instellingen, of restricties- weergeeft (Tabel 4.1). De beleidsscenario's zijn geformuleerd op gemeentelijk niveau.

Tabel 4.1

Uitgevoerde scenario's met het woningmarktsimulatiemodel Socrates

Type scenario	Waar bouwen	Type woonmilieu
1. Referentiescenario	Naar gelang de bestaande bouwprogramma's	Geen restricties.
2. Verdichtingscenario	Alleen binnen bestaand bebouwd gebied	Alleen woonmilieu met een hoge dichtheid bijbouwen: Binnen stedelijk gebied enkel centrum-stedelijk of buiten-centrum, buiten steden groenstedelijk of stedelijker.
3. Uitlegscenario	Enkel buiten bestaand bebouwd gebied	Alleen woonmilieu met een lage dichtheid bijbouwen: groenstedelijk of landelijker, ook in sterk verstedelijkte gebieden.

Socrates berekent de beschikbaarheid aan type woonmilieus en type woningen op wijk-buurt, of regioniveau en kan daarbij ook weergeven hoeveel huishoudens hun gewenste woningen niet kunnen vinden (de restvraag) en wat voor vervangende woning of woonsituatie huishoudens dan kiezen (substitutie). Als het aanbod van woningen niet overeenkomt met hun wens, passen huishoudens daarbij net zo lang hun wens aan tot er een wel geschikte woning beschikbaar is die optimaal overeenkomt met hun woonwensen (ABF Research, 2012). Als juist het aanbod groter is dan de vraag, wordt er gesproken van restaanbod.

4.4 Onderzoekseenheden

De onderzoekseenheden in deze studie zijn dus bestaande gezinnen. De gezinnen die in dit onderzoek worden onderzocht, worden gedefinieerd als zelfstandig wonende stellen in Nederland met een of meer kinderen. Er is voor zelfstandig wonende respondenten gekozen om leden uit het gezin die geen hoofdbewoner zijn (bijvoorbeeld ondervraagde kinderen) uit het databestand te filteren. Er wordt naar stellen met kinderen gekeken, omdat deze volgens de literatuur relatief immobiel zijn (Mulder, 2013) en deze groep daarnaast ook een specifieke woonwens heeft. De huishoudensgroep 'gezinnen' is niet homogeen, en per generatie, leeftijd van kinderen en inkomen kan de woonwens verschillen.

De verschillende kenmerken van gezinnen zijn meegenomen in dit onderzoek door persoonskenmerken in combinatie met de woonsituatie te vergelijken. Bij elke statistische analyse wordt daarbij de afweging gemaakt welke variabelen in de regressie worden meegenomen.

4.5 Onderzoeksgebied

In dit onderzoek worden er uitspraken gedaan over gezinnen die in de grootste gemeenten binnen de Randstad wonen. De Randstad kenmerkt zich, vergeleken met landelijk gebied, door een hoge druk op de woningmarkt (De Groot, 2011c) met lange wachttijden voor sociale huurwoningen en relatief hoge huizenprijzen. De vier gemeenten kennen onderling echter grote verschillen. Amsterdam wordt gekenmerkt door een grote voorraad sociale huurwoningen en Utrecht heeft een relatief groot aantal eengezinswoningen (Tabel 3.1), waardoor het verhuisgedrag van gezinnen per gemeente nog kan verschillen. Ook hebben Utrecht en Amsterdam een gemiddelde

hogere spanning op de woningmarkt dan Rotterdam en Den Haag (Rijksoverheid, 2016) en zijn er in Utrecht en Amsterdam langere wachttijden voor een sociale huurwoning in vergelijking met de twee andere gemeenten (Kromhout et al., 2016). In de logistische regressies wordt verder ingegaan op de verschillen in verhuisgedrag tussen de gemeenten.

Ook het woningmarktsimulatiemodel Socrates zal worden gefocust op het onderzoeken van de vier - qua inwonersaantal - grootste steden van Nederland met hun bijbehorende woningmarktregio's (in Figuur 4.1 aangeduid met regio's 5, 9 en 11).

Figuur 4.1

Nederland verdeeld naar woningmarktregio's



Door verschillende woningmarktregio's uit te kiezen met elk hun eigen kenmerken, maar wel met een gemiddeld hoge druk en dichtheid, zouden de drie scenario's ook per gebied beduidend andere uitkomsten kunnen bieden. Door de uitkomsten van de drie scenario's in Socrates te vergelijken met de verandering in woonwensen kan er inzicht worden gegeven in de mismatch tussen vraag- en aanbod op de woningmarkt.

Bron: Rijksoverheid, 2016

4.6 Onderzoekperiode

Voor dit onderzoek zijn het Woningbehoefteonderzoek van 2002 en de Woononderzoeken van 2006, 2009, 2012 en 2015 gebruikt. Door een periode over dertien jaar te onderzoeken, met inbegrip van de crisis, is het mogelijk om de invloed van de woningmarktcontext te zien op het woongedrag en de woonsituatie van gezinnen. Daarnaast kunnen door een langere periode te onderzoeken ook geleidelijke veranderingen in het woongedrag worden geanalyseerd.

De verschillende scenario's worden met behulp van Socrates onderzocht voor de periode 2016-2045. 2045 is momenteel de uiterste datum voor berekeningen in Socrates. Door de drie scenario's tot de verst mogelijke datum uit te voeren, is het mogelijk om uitspraken over een lange tijd te doen. De jaartallen 2016, 2030 en 2045 worden daarbij gebruikt als intervallen om de situatie van de woningmarkt weer te geven.

4.7 Operationalisering begrippen

4.7.1 Gezinnen

Samenwonende of getrouwde stellen die zelfstandig wonen en minstens een kind hebben.

4.7.2 Verhuismwens

Een verhuismwens bestaat bij huishoudens waarvan hun huidige en gewenste woonsituatie van elkaar verschillen. In deze statistische analyse hebben gezinnen een verhuismwens als ze aangegeven hebben binnen twee jaar te willen verhuizen.

4.7.3 Ongewenste verhuismobiliteit

Ongewenste verhuismobiliteit ontstaat wanneer een huishouden wel wil verhuizen, maar om verschillende redenen geen geschikte woning kan vinden.

4.7.3 Kwantitatieve woonsituatie

De kwantitatieve woonsituatie omvat de kenmerken van de woning, zoals deze in Socrates verwerkt zijn. Dit zijn de eigendomsverhouding, het woningtype en de prijsklasse.

4.7.4 Type woning

In dit onderzoek wordt er bij het type woning een onderscheid gemaakt tussen eengezins- en meergezinswoningen. Eengezinswoningen zijn veelal grondgebonden en worden bewoond door één persoon en het eventuele gezin. Voorbeelden van eengezinswoningen zijn vrijstaande-, 2-onder1-kap-, hoek- en tussenwoningen.

Meergezinswoningen zijn gebouwen waarbij meerdere woonruimten een geheel vormen. Voorbeelden van meergezinswoningen zijn appartementen, flats en portiekwoningen. Meergezinswoningen zijn veelal niet grondgebonden.

4.7.4 Kwalitatieve woonsituatie

Bij de kwalitatieve woonsituatie wordt er gekeken naar het type woonmilieu in de buurt. De definitie van woonmilieu komt in dit onderzoek overeen met de definitie zoals die gehanteerd wordt in WoON en Socrates. Woonmilieus worden onderscheiden op basis van de ligging van centrumvoorzieningen en verschillen in fysieke en functionele kenmerken van de woonomgeving (ABF, 2012). ABF gebruikt zowel een dertiendeling als vijfdeling in type woonmilieus. In dit onderzoek wordt de vijfdeling gebruikt. Deze indeling wordt ook in WoON toegepast, en is daarnaast overzichtelijker weer te geven dan de dertiendeling. De vijfdeling bestaat uit de volgende vijf woonmilieus, geordend van stedelijk naar dorps (Ministerie van VROM, 1997):

1. Centrum-Stedelijk (Historische binnenstad, nieuw stedelijk centrum, centrum van nieuwe steden)
2. Buiten-Centrum (Voor- en naoorlogse wijken buiten de binnenstad: herenhuismilieu, particuliere tuinwijk, tuindorpen, naoorlogse portiekwijk, hoogbouwwijk)
3. Groenstedelijk (Uitbreiding aan de stad, groeikernwijken, Vinex, uitleg)
4. Centrum-Dorps (Historische en meer recente kernen, kleinschalig met functiemenging)
5. Landelijk wonen (Villawijken, dorpsuitbreiding, landgoederen)

Bij deze vijfdeling verandert de samenstelling van bebouwing tussen stedelijke en dorpse woonmilieus geleidelijk. Stedelijke woonmilieus hebben bijvoorbeeld een hogere dichtheid dan landelijke woonmilieus en ook het type bebouwing verandert. Door met woonmilieus te werken

kunnen er verschillende kenmerken van een wijk worden gecombineerd om de kwalitatieve mismatch te onderzoeken. In het WoON zijn deze woonmilieus bepaald door aan de respondent te vragen in welke buurt men wenst te wonen en deze te koppelen aan een woonmilieu. De definiëring van de variabele is in 2009 gewijzigd, waardoor 2002 en 2006 niet vergelijkbaar zijn met latere jaren. Om deze trendbreuk op te vangen is er gekozen voor het referentiejaar 2009, waarmee WoON 2012 & 2015 vergeleken kunnen worden.

4.8 Verantwoording van Methodologie

De kwaliteit van een onderzoek kan worden afgeleid uit drie criteria: interne validiteit, externe validiteit en betrouwbaarheid (Boeije & t' Hart, 2009). De resultaten van een onderzoek zijn intern valide, als de juiste onderzoeksmethoden gebruikt zijn voor het onderzoeken van hoofdvraag. Om de interne validiteit te waarborgen en controleerbaar te maken, zijn de gebruikte variabelen weergegeven in 10.2 en de uitvoertabellen van de interactie-effecten in 10.3. De databestanden zijn opvraagbaar bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken, waardoor de analyse in dit onderzoek eenvoudig herhaald kan worden. De gebruikte syntax is daarnaast op verzoek op te vragen bij de auteur.

De externe validiteit behandelt de generaliseerbaarheid van uitkomsten uit dit onderzoek. Door de representativiteitscontrole die inherent in het WoON is ingebouwd, wordt uitgegaan dat de gezinnen die worden onderzocht in dit onderzoek representatief zijn voor de populatie in de G4. Daarbij zijn de onderzoekseenheden wel verbonden aan deze specifieke stedelijke omgevingen, waardoor de resultaten niet generaliseerbaar zijn voor de Nederlandse bevolking.

De betrouwbaarheid van dit onderzoek is gewaarborgd door de grootte van het onderzoek. Doordat de steekproef representatief is, zouden er bij een aselechte steekproef datzelfde jaar de uitkomsten onveranderd blijven.

4.9 Conclusie

Zoals in dit hoofdstuk is uitgelegd, wordt er in dit onderzoek gebruik gemaakt van een kwantitatief onderzoek met behulp van secundaire data. De Woononderzoeken worden gebruikt voor een statistische analyse om de ontwikkeling van de woonwensen van gezinnen tussen 2002 en 2015 weer te geven. Deze analyse wordt gedaan aan de hand van verschillende subgroepen onder gezinnen. De toekomstige mismatch tussen vraag- en aanbod voor de woningmarktregio's Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht wordt onderzocht met behulp van het woningmarktsimulatiemodel Socrates van ABF. Met behulp van het model wordt voor de periode 2016-2045 weergegeven wat de mismatch tussen huidige en gewenste woonsituatie voor gezinnen is en in hoeverre deze groter of kleiner wordt.

Voordat de statistische analyse wordt uitgevoerd, behandelt het volgende hoofdstuk de drie hypothesen met behulp van descriptieve statistiek.

5. Gelukkig, gewenst of gevangen in de stad

5.1 Inleiding

Gezinnen verschillen doorgaans van niet-gezinnen door een hoger inkomen (Figuur 3.3) en een grotere behoefte aan onder andere veiligheid en stabiliteit (Mulder, 2013). Daarnaast verschillen gezinnen onderling, en verschilt de gewenste woonsituatie bijvoorbeeld naar leeftijd (Wagner & Mulder, 2015) of locatie (Karsten, 2007).

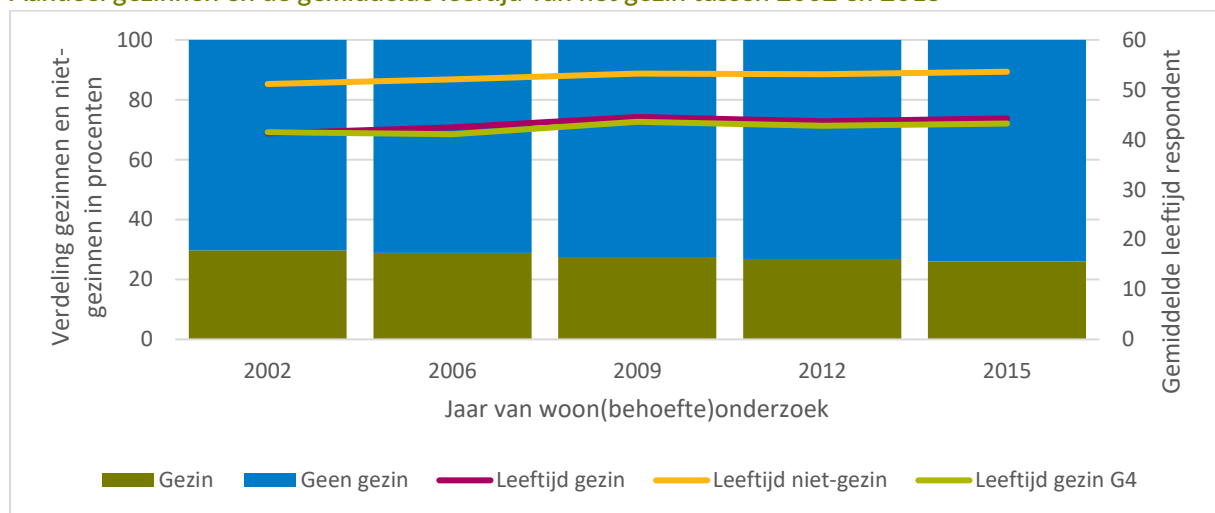
In dit hoofdstuk zal met behulp van beschrijvende statistiek gekeken worden naar de verschillen tussen gezinnen en niet-gezinnen en tussen gezinnen zelf in de Woononderzoeken. Daarnaast wordt er gekeken naar tekenen die wijzen op de validiteit van de drie hypothesen (zie figuur 2.4). Er wordt daarbij gekeken naar het gewenste type woning en woonmilieu en de gewenste eigendomsvorm. Als weegfactor wordt het aantal huishoudens per WoON gebruikt.

5.2 Gezinnen, G4-gezinnen en niet-gezinnen in WoON

Het percentage gezinnen in Woononderzoeken blijft tussen 2002 en 2015 schommelen tussen 25 en 30 procent (Figuur 5.1), wat ongewogen overeenkomt met tussen veertien- en negentienduizend gezinnen per meetmoment. De gemiddelde leeftijd van gezinnen en niet-gezinnen verandert nauwelijks. Gezinnen in de G4 zijn ongeveer even oud gemiddeld in Nederland.

Figuur 5.1

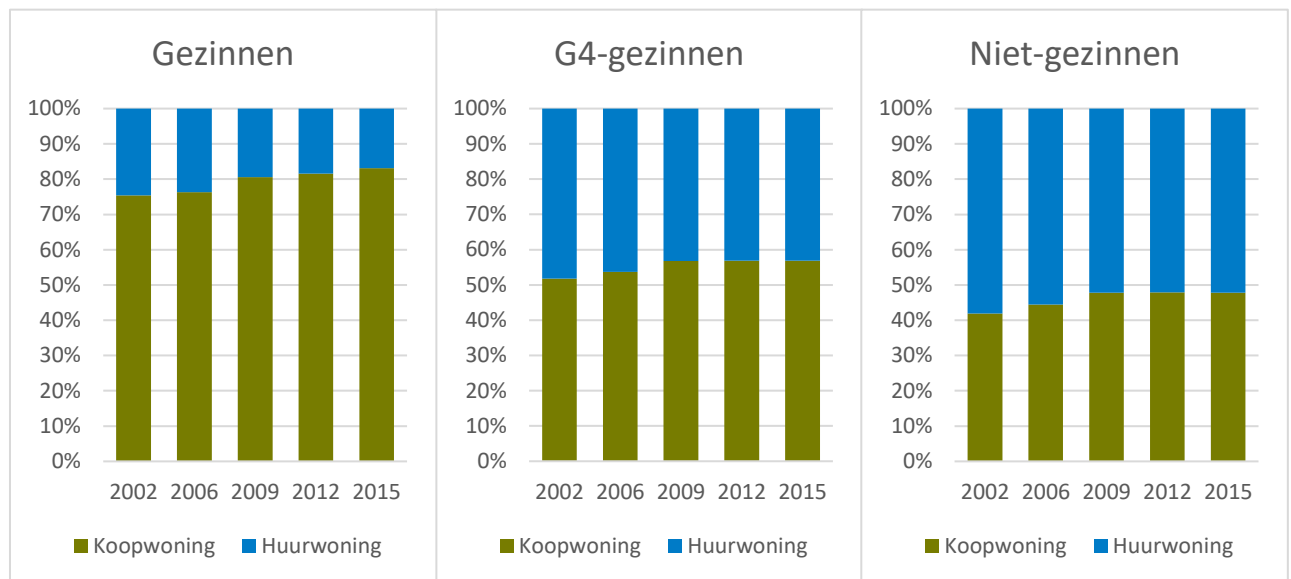
Aandeel gezinnen en de gemiddelde leeftijd van het gezin tussen 2002 en 2015



Bron: WBO 2002 & WoON 2006-2015; eigen bewerking

Als er vervolgens naar de eigendomsverhouding gekeken wordt, is zichtbaar dat het aantal huiseigenaren bij niet-gezinnen en G4-gezinnen achterloopt bij het totale aantal gezinnen (Figuur 5.2). Daarbij is er wel bij niet-gezinnen en G4-gezinnen een kleine stijging te zien in het aantal huiseigenaren vergeleken met 2002.

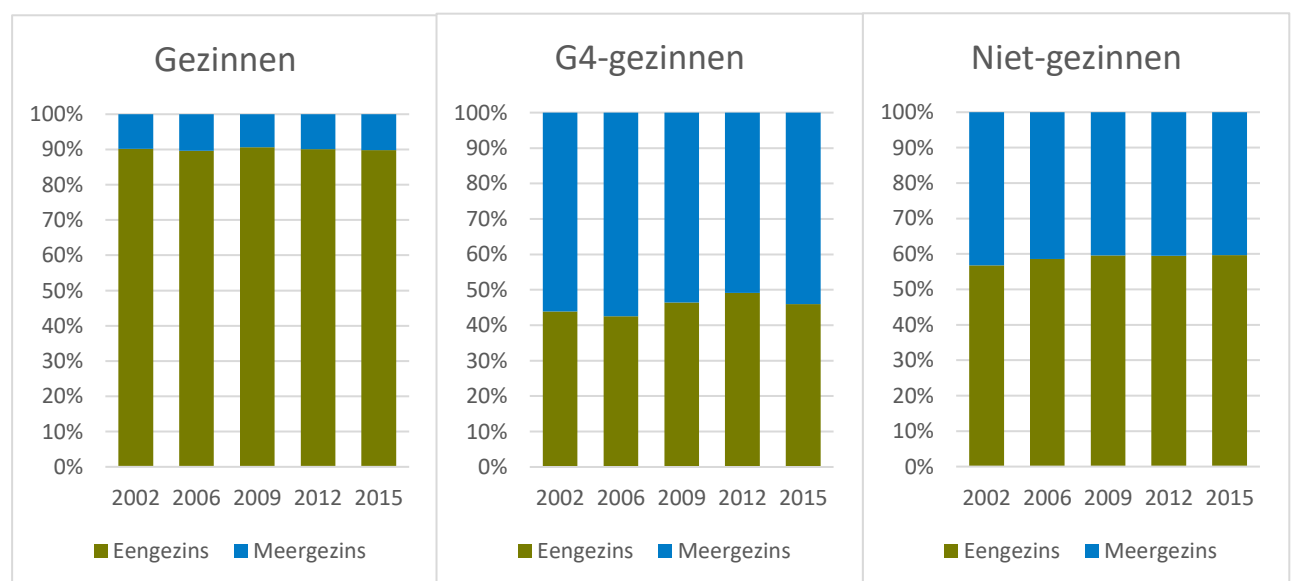
Figuur 5.2
Eigendomsvorm gezinnen, G4-gezinnen en niet-gezinnen



Bron: WBO 2002 & WoON 2006-2012; eigen bewerking
N.B. Gewogen naar aantal huishoudens

Een soortgelijke verdeling als bij de eigendomsverhouding is zichtbaar bij het huidige type woning naar eengezins- en meergezinswoning (Figuur 5.3). Negentig procent van alle ondervraagde gezinnen woont in een eengezinswoning, tegenover ongeveer zestig procent van de niet-gezinnen. De G4-gezinnen zijn hier weer afwijkend met een hoger aandeel dat in meergezinswoningen woont.

Figuur 5.3
Huidig type woning gezinnen, G4-gezinnen en niet-gezinnen



Bron: WBO 2002 & WoON 2006-2012; eigen bewerking
N.B. Gewogen naar aantal huishoudens

Figuur 5.4

Huidig woonmilieu naar gezinnen, G4-gezinnen en G4-niet-gezinnen



Bron: WBO 2002 & WoON 2006-2015; eigen bewerking

N.B. Gewogen naar aantal huishoudens

Bovenstaand figuur laat de verdeling van huishoudens over de verschillende woonmilieus zien, waarbij het 'centrum-dorpse-' en 'landelijk wonen-woonmilieu' zijn samengevoegd tot 'niet stedelijk' (Figuur 5.4). Gezinnen laten gedurende dertien jaar een lichte verschuiving zien, waarbij er een iets groter aandeel in stedelijke woonmilieus woont dan in 2009. Het aandeel gezinnen dat in minder stedelijke woonmilieus woont blijft echter het grootst. Niet-gezinnen laten geen grote verschuivingen zien in de verdeling over woonmilieus.

Bij de G4-gezinnen zijn er een paar kleine verschuivingen zichtbaar. Het aandeel gezinnen dat in centrum-stedelijke woonmilieus woont is tussen 2000 en 2015 relatief gelijk gebleven, terwijl het aandeel gezinnen dat in niet-stedelijke woonmilieus woont met vier procentpunt is gestegen.

Hoewel deze ontwikkelingen bevestigen dat er meer gezinnen in stedelijk gebied wonen in de G4, worden de hypothesen hier nog niet mee beantwoord. De groei kan immers ontstaan zijn door zowel een trek naar de stad, beter op woonwensen aansluitende woonmilieus, maar ook een gebrek aan aanbod buiten steden. De volgende paragrafen zullen deze hypothesen met onder andere bovenstaande figuren behandelen, waarbij er ook gekeken wordt naar de woonwensen van verhuisgeneigde gezinnen in de G4.

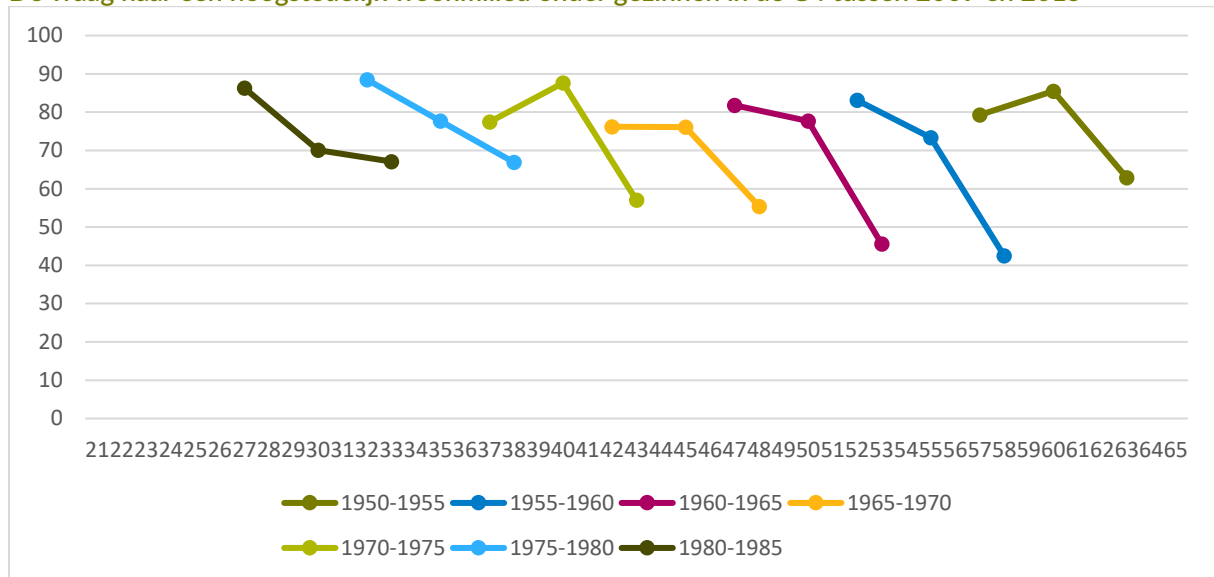
5.3 Gelukkig in de stad

Een verklaring voor de groei van het aantal stedelijke gezinnen is een culturele heroriëntatie, waarbij stedelijk wonen steeds populairder wordt ten opzichte van minder stedelijk wonen. Om te bekijken of deze verklaring klopt, wordt er met beschrijvende statistiek gekeken of er sinds 2009 steeds meer verhuisgeneigde gezinnen in de G4 de voorkeur geven aan wonen in een stedelijk woonmilieu, in plaats van een minder stedelijk woonmilieu. Onder hoogstedelijke woonmilieus vallen de twee meest stedelijke woonmilieus, dus buiten-centrum en centrum-stedelijk en het groenstedelijke woonmilieu is daarbij toegevoegd aan de niet-stedelijke woonmilieus. WoON 2002 en 2006 zijn in deze figuur niet verwerkt door de definitiewijzing van het begrip woonmilieu in 2009.

De wens voor een hoogstedelijk woonmilieu is minder eenduidig dan het huidige woonmilieu van G4-gezinnen in Figuur 5.4 laat vermoeden. Dit wordt zichtbaar wanneer de woonwensen van verschillende verhuisgeneigde leeftijdscohorten in het WoON worden gevisualiseerd (Figuur 5.5). Elk leeftijdscohort laat een sterke daling zien in de vraag naar een stedelijk woonmilieu ten opzichte van 2009.

Figuur 5.5

De vraag naar een hoogstedelijk woonmilieu onder gezinnen in de G4 tussen 2009 en 2015



Bron: WoON 2009-2015; eigen bewerking

N.B. Gewogen naar aantal verhuisgeneigde huishoudens

Op basis van deze figuur wordt de eerste hypothese dus niet ondersteund. Gezinnen uit allerlei leeftijdscohorten laten een dalende vraag zien naar hoogstedelijke woonmilieus, waaruit dus niet blijkt dat gezinnen meer stedelijk georiënteerd zijn.

5.4 Gewenst in de stad

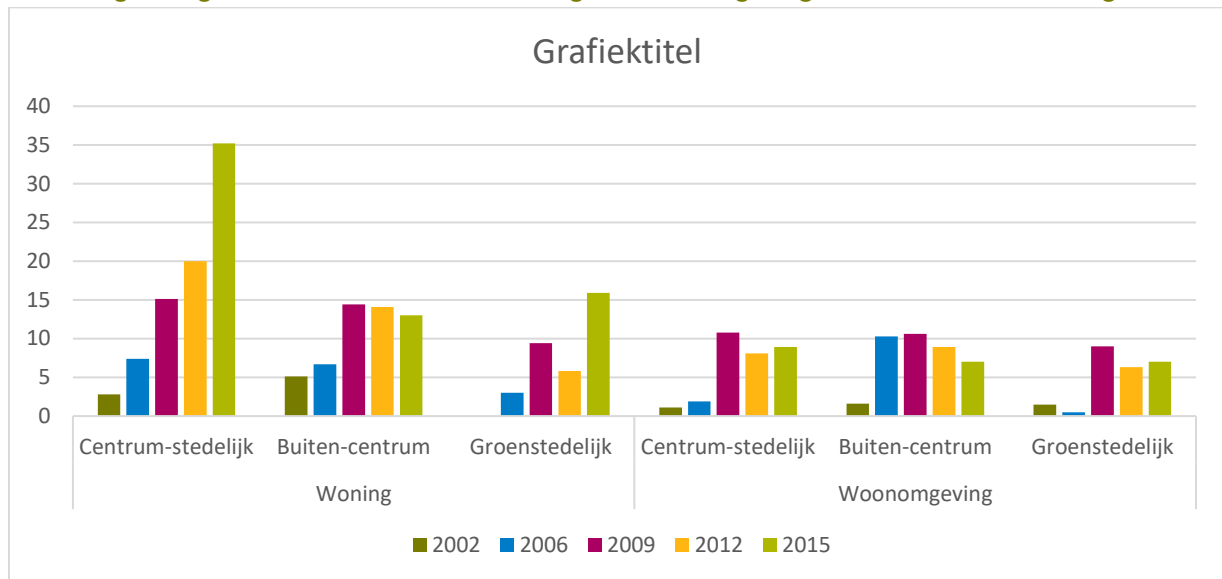
Het aanbod zou volgens de tweede hypothese de laatste jaren meer op gezinnen kunnen zijn toegesneden, waardoor er meer gezinnen in de stad zijn gaan wonen. Gezinnen zouden volgens verschillende studies het meest geneigd zijn om in suburbane, groenstedelijke omgevingen te wonen (Feijten et al., 2008; Mulder; 2013). Door de bouw van de Vinex-wijken nam het woningaanbod voor gezinnen tussen 1999 en 2005 toe, waar ook veel gezinnen gebruik van maakten (van Dam et al., 2010). Mogelijk is deze ontwikkeling voorgezet, waardoor gezinnen hun al bestaande stedelijke wens beter kunnen realiseren.

Deze hypothese wordt onderzocht door met een beschrijvende analyse te kijken naar de ontevredenheid over de huidige woonsituatie en daarbij ook een mismatch te identificeren. De ontevredenheid zou af moeten nemen wanneer mensen hun gewenste woonsituatie krijgen.

Figuur 5.6 laat zien dat het percentage gezinnen dat ontevreden is over hun woonsituatie tussen 2002 en 2015 niet afneemt, maar juist toeneemt. Vooral de woning is daarbij niet naar wens; vergeleken met 2002 is de ontevredenheid over de woning in elk woonmilieu met minimaal 15 procentpunt gestegen. Het centrum-stedelijk woonmilieu laat daarbij de hoogste stijging zien in ontevredenheid over de woning, van bijna 15.1 procentpunt in 2002 tot 35 procentpunt in 2015.

Figuur 5.6

Percentage van gezinnen in de G4 dat de woning- of woonomgeving als reden voor verhuizing ziet



Bron: WBO 2002 & WoON 2006-2015; eigen bewerking

N.B. Gewogen naar aantal huishoudens

Hoewel de buiten-centrum en groenstedelijke woonmilieus achterblijven bij het centrum-stedelijk woonmilieu, neemt ook hier het percentage gezinnen dat ontevreden is over de woning toe. Het percentage dat hun woonsituatie een reden tot verhuizen geeft, groeit daarnaast ook tussen 2002 en 2015, hoewel niet zo sterk als bij de ontevredenheid over de woning.

Hoewel het percentage van de gezinnen dat de woonomgeving als reden tot verhuizen opnoemt ook stijgt, is vooral het aandeel gezinnen dat hun woning als reden tot verhuizen ziet gestegen. De woning lijkt dus in vrijwel alle woonmilieus minder goed aan te sluiten op wat gezinnen willen. De tweede hypothese, een beter passend woonaanbod voor gezinnen, wordt dus ook niet bevestigd.

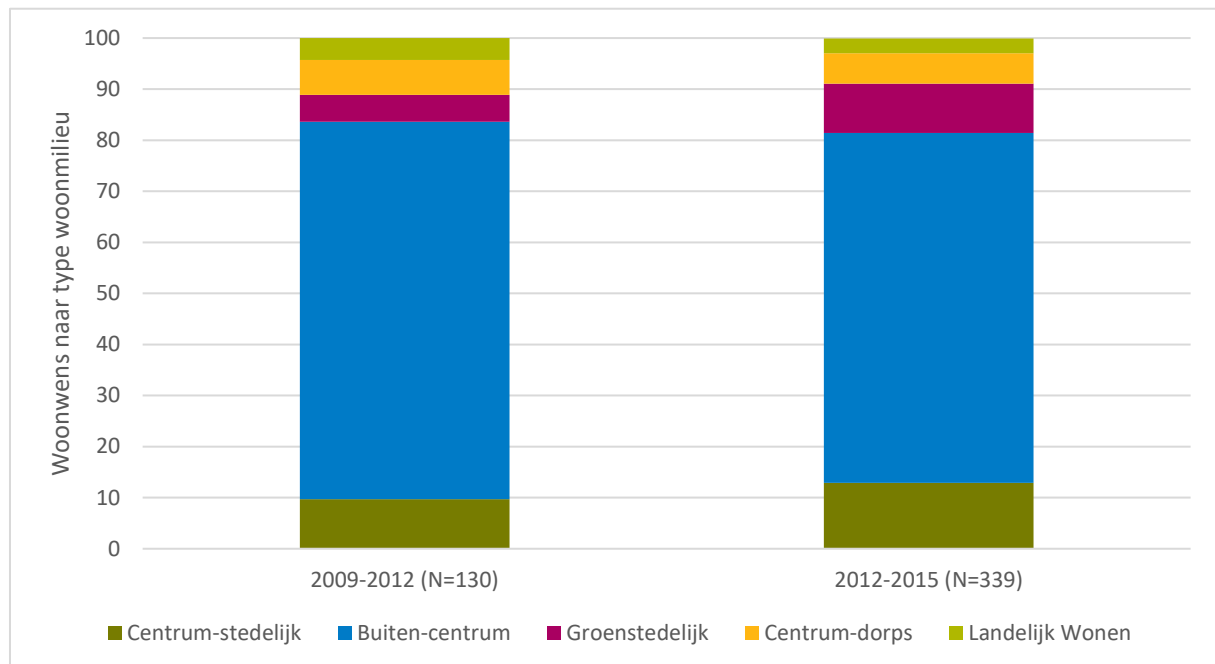
5.5 Gevangen in de stad

Dit alternatief, waarbij gezinnen dus ongewenst immobiel zijn, zou kunnen ontstaan wanneer het bestaand type woning of woonmilieu niet beschikbaar is. De daling van de prijs van koopwoningen in de crisis en de daaropvolgende stijging (Figuur 3.1), zou tot gevolg kunnen hebben dat gezinnen hun verhuiscwens uitstelden. Daarnaast zou het door de relatief hoge spanning op de huizenmarkten in de G4 lastig voor gezinnen kunnen zijn om een passend huis te vinden, waardoor ze niet kunnen verhuizen uit het centrum-stedelijke of buiten-centrumwoonmilieu.

Deze hypothese wordt onderzocht met behulp van een beschrijvende analyse van de ongewenste immobiele huishoudens in de verhuismodules en daarbij te kijken naar hun gewenste woonmilieu. Figuur 5.7 laat zien dat de vraag naar een groenstedelijk woonmilieu onder de immobiele verhuiscwens toe, van 5 procentpunt tussen 2009 en 2012 tot 9 procentpunt tussen 2012 en 2015.

Figuur 5.7

Gewenste type woonmilieus van immobiele gezinnen tussen 2009 en 2015



Bron: Verhuismodules WoON 2009-2012

N.B. Gewogen naar aantal huishoudens in derde enquêtejaar.

Tegelijkertijd neemt ook de vraag naar een centrum-stedelijk woonmilieu toe, van 9 procentpunt in 2012, naar 13 procentpunt in 2015. Deze stijging komt niet overeen met de hypothese dat gezinnen liever niet in de stad willen wonen. De derde hypothese wordt dus ook niet bewezen door beschrijvende statistiek.

5.6 Conclusie

De beschrijvende analyse in dit hoofdstuk kan geen uitsluitsel bieden over welke hypothese een groeiend aantal gezinnen in steden verklaart. De vraag naar stedelijke woonmilieus is afgenomen bij elk leeftijdscohort na de crisis, waardoor het onwaarschijnlijk is dat gezinnen meer stedelijk georiënteerd zijn. Daarnaast zijn er ook weinig tekenen dat het voor gezinnen geschikte woonaanbod verbeterd is de afgelopen jaren. De derde hypothese wordt ook niet bevestigd. Hoewel het aantal verhuisde gezinnen dat naar minder stedelijke omgevingen wil verhuizen, stijgt, geldt dat ook voor de wens naar het centrum-stedelijke woonmilieu. Op basis van deze beschrijvende analyse is er dus geen eenduidig antwoord te geven welke hypothese juist is.

Om meer inzicht te kunnen geven in het woongedrag van gezinnen in de vier grootste gemeenten, worden in het volgende hoofdstuk verschillende regressies uitgevoerd. Daarbij wordt gekeken naar verschillende factoren die een rol spelen bij de verhuisgeneigdheid, woonwens en immobiliteit.

6. Het woongedrag van gezinnen

6.1 Inleiding

De beschrijvende analyse van het WoON kan dus geen eenduidig antwoord te geven op de vraag waarom gezinnen steeds vaker in stedelijk gebied wonen. Het is echter wel mogelijk om naar de kenmerken van gezinnen te kijken en hun invloed op verhuisgedrag om daarmee inzicht te verkrijgen in hoeverre bijvoorbeeld de stedelijkheid van het huidige woonmilieu een rol speelt.

Met behulp van logistische multivariate regressies wordt onderzocht welke factoren het verhuisgedrag van gezinnen in de G4 beïnvloeden. Daarbij wordt gekeken naar verhuiscapaciteit, de wens naar een koop- en eengezinswoning en naar een hoogstedelijk woonmilieu en de factoren die immobiliteit beïnvloeden. Er is, aanvullend op deze logistische regressie ook onderzocht hoe sterk de interactie tussen het jaartal van het WoON en de leeftijd is op het verhuisgedrag van gezinnen. Daarbij kan er gekeken worden in hoeverre het woongedrag van gezinnen van verschillende leeftijden op verschillende wijzen worden beïnvloed door de periode-effecten, dus de staat van de woningmarkt, verschillen in inkomen en consumentenvertrouwen in het betreffende WoON. Bij deze analyse moet een belangrijke kanttekening worden geplaatst. Deze periode-effecten kunnen maar grof worden meegenomen in deze analyse, waardoor het effect van specifieke aspecten op het verhuisgedrag niet duidelijk is. Deze kanttekening wordt in Hoofdstuk 8 verder behandeld. 2009 is daarbij als referentiejaar gekozen als jaartal voor de crisis (afname van enquêtes nam plaats in 2008), waarmee de economische crisis in het WoON 2012 (afname in 2010) en het eerste herstel in het WoON 2015 (afname in 2014) vergeleken kunnen worden.

6.2 Verhuiscapaciteit

Als stellen eenmaal kinderen hebben zijn ze vaak nog amper geneigd te verhuizen. Toch verhuizen bestaande gezinnen ook, al is het in mindere mate. Deze verhuiscapaciteit wordt door verschillende factoren beïnvloed.

Tabel 6.1 laat zien dat de persoonlijke kenmerken de verwachte effecten hebben. De verhuiscapaciteit neemt af met de leeftijd en toe met de opleiding en het inkomen. De leeftijd van het jongste kind laat een heel sterk effect zien. Het zijn vooral gezinnen met jongere kinderen die willen verhuizen. Etniciteit en geslacht zijn niet van belang.

Ook de woonkwaliteit heeft de verwachte invloed. Gezinnen in eengezinswoningen, in koopwoningen en in woningen met meer kamers hebben minder verhuiscapaciteit. Het woonmilieu geeft aan dat gezinnen minder verhuiscapaciteit zijn in minder stedelijke woonmilieus. In Amsterdam en Den Haag is men minder verhuiscapaciteit dan in Utrecht en Rotterdam.

Gecontroleerd voor de samenstelling van de gezinsbevolking en voor woonsituatie, blijkt uit de variabele WoON dat er ten opzichte van 2009 een toename bestaat in de verhuiscapaciteit van huishoudens.

Uit een interactie-analyse tussen het jaartal van het WoON en verschillende leeftijdsgroepen zijn er geen significante verbanden gevonden. Jongere gezinnen zijn dus niet meer verhuiscapaciteit geworden dan oudere gezinnen.

Tabel 6.1

Logistisch regressiemodel op verhuigeneigdheid

	B.		S.E.
Geslacht	0,017		0,05
Leeftijd	-0,014	**	0,004
Middelbare opleiding	0,055		0,077
Hoge opleiding	0,204	**	0,077
Anders	-0,19		0,099
Autochtoon	0,136		0,087
Niet-westerse allochtoon	0,021		0,091
Inkomen	0,012	*	0,006
Leeftijd jongste kind 0-5 jaar	0,723	**	0,17
Leeftijd jongste kind 6-11 jaar	0,37	*	0,163
Leeftijd jongste kind 12-17 jaar	0,182		0,162
Leeftijd jongste kind 18-24 jaar	0,149		0,161
Huidige type woning	-0,781	**	0,063
Huidige vorm eigenaarschap	-0,555	**	0,059
Aantal kamers	-0,211	**	0,026
Buiten-centrum woonmilieu	0,004		0,09
Groenstedelijk woonmilieu	-0,164		0,126
Landelijk en centrum-dorps woonmilieu	-0,609	**	0,217
Amsterdam	-0,377	**	0,085
Rotterdam	-0,145	*	0,076
Den Haag	-0,255	**	0,082
WoON 2002	-0,1		0,074
WoON 2006	-0,092		0,078
WoON 2012	0,168	*	0,085
WoON 2015	0,626	**	0,089
Constante	0,891		0,316
Nagelkerke R²			.164

** p≤0.01 *p≤0.05

Bron: WBO 2002 & WoON 2006-2015; eigen bewerking

In de eerste hypothese wordt gesteld dat de groei van het aantal gezinnen in de stad verklaard kan worden door een stedelijke heroriëntatie. Verondersteld dat er een verhuishwens ontstaat wanneer mensen ontevreden zijn over hun woonsituatie, laat een grotere verhuigeneigdheid onder gezinnen in meer stedelijke gebieden niet een bevestiging van de eerste hypothese zien. Gezinnen lijken dus, op basis van de verhuigeneigdheid, niet meer stedelijk georiënteerd te zijn. Er zijn echter meerdere factoren die de stedelijke oriëntatie of gewenste woonsituatie kunnen bepalen.

6.3 Woonwensen

Deze woonwens, wordt net als bij verhuisgeneigdheid, door verschillende factoren beïnvloed. In deze paragraaf worden de factoren behandeld die een wens naar een koopwoning, een eengezinswoning en een stedelijk woonmilieu bepalen. Daarbij wordt er gebruik gemaakt van logistische multivariate regressies.

6.3.1 De wens naar een koopwoning

Tabel 6.2 laat zien dat verschillende factoren invloed hebben op de voorkeur voor een koopwoning. De wens naar een koopwoning neemt af met de leeftijd en toe met de opleiding en inkomen. Autochtonen laten daarbij een hogere wens naar een koopwoning zien in vergelijking met allochtonen. Daarnaast heeft de leeftijd van het jongste kind een heel sterk effect. Het zijn vooral de gezinnen met jongere kinderen die dus een koopwoning zoeken.

Tabel 6.2

Multivariaat logistisch regressiemodel op de wens naar een koopwoning

	B.		S.E.
Geslacht	0		0,104
Leeftijd	-0,046	**	0,008
Middelbare opleiding	0,428	**	0,151
Hoge opleiding	1,282	**	0,163
Anders	-0,902	**	0,241
Autochtoon	0,291		0,171
Niet-westerse allochtoon	-0,501	**	0,173
Inkomen	0,095	**	0,019
Leeftijd jongste kind 0-5 jaar	1,561	**	0,436
Leeftijd jongste kind 6-11 jaar	1,31	**	0,429
Leeftijd jongste kind 12-17 jaar	1,306	**	0,43
Leeftijd jongste kind 18-24 jaar	0,969	**	0,434
Huidige type woning	0,535	**	0,143
Huidige vorm eigenaarschap	2,266	**	0,122
Aantal kamers	0,048		0,057
Buiten-centrum woonmilieu	-0,436	*	0,174
Groenstedelijk woonmilieu	-0,073		0,289
Landelijk en centrum-dorps woonmilieu	-0,566	**	0,485
Amsterdam	0,193		0,178
Rotterdam	0,225		0,167
Den Haag	0,129		0,177
WoON 2002	0,033		0,155
WoON 2006	-0,001		0,166
WoON 2012	0,136		0,178
WoON 2015	-0,799	**	0,185
Constante	-1,057		0,693
Nagelkerke R²			.532

** p≤0.01 *p≤0.05

Bron: WBO 2002 & WoON 2006-2015; eigen bewerking

De huidige woonkwaliteit laat daarnaast ook een sterk effect zien op de wens naar een koopwoning. Gezinnen die al in een kwalitatief goede woning wonen, willen daarbij niet inleveren op kwaliteit bij het verhuizen. Gezinnen die momenteel in een eengezinswoning, of koopwoning wonen, zoeken opnieuw een koopwoning. Daarnaast laten gezinnen in minder stedelijke gebieden een grotere wens naar koopwoningen zien in de G4. De gemeente lijkt geen invloed te hebben op de wens naar een koopwoning.

Daarnaast laten gezinnen in 2015 minder vraag naar een koopwoning zien, in vergelijking met 2009. Dit zou te maken kunnen hebben met de verslechterde positie van koopstarters op de woningmarkt. Uit een interactie-analyse, gecontroleerd naar persoonskenmerken, zijn er geen significante interacties zichtbaar tussen leeftijdsgroep en de WoON die deze lagere wens kunnen verklaren. Er zijn dus geen significante verschillen zichtbaar tussen de wens naar een koopwoning tussen jongere en oudere gezinnen.

6.2.2 De wens naar een eengezinswoning

Tabel 6.3 laat zien dat de effecten op de wens naar een eengezinswoning grotendeels overeenkomen met de wens naar een koopwoning. Met leeftijd neemt de wens naar een eengezinswoning af, en de wens neemt toe naarmate het opleidingsniveau of inkomen hoger is. Daarnaast speelt etniciteit ook een rol en laten autochtone gezinnen een grotere wens naar een eengezinswoning zien, in vergelijking met westerse- en niet-westerse allochtone gezinnen.

Gezinnen die nu in een eengezinswoning wonen, kiezen daarbij ook vaker voor hetzelfde type woning. Daarnaast wordt uit de tabel zichtbaar dat gezinnen in Amsterdam, Den Haag en Rotterdam allen een hogere vraag naar een meergezinswoning hebben in vergelijking met Utrecht. Het is mogelijk dat gezinnen daarbij hun vraag aanpassen op het aanbod, omdat Utrecht ook een aanzienlijk groter aantal eengezinswoningen kent dan de drie andere gemeenten (Tabel 3.1).

Ook de vraag naar een eengezinswoning neemt in 2015 sterk af. Een analyse naar de interactie-effecten tussen leeftijd en WoON laat weinig significante verbanden zien en biedt daarbij dus geen verklaring voor een verminderde wens naar meergezinswoningen. Jonge gezinnen hebben dus niet een grotere wens naar een eengezinswoning dan oudere gezinnen.

Tabel 6.3

Logistisch regressiemodel op de wens naar een eengezinswoning

	B.		S.E.
Geslacht	-0,016		0,091
Leeftijd	-0,03	**	0,007
Middelbare opleiding	-0,045		0,139
Hoge opleiding	0,125	**	0,144
Anders	-0,626	**	0,162
Autochtoon	0,64	*	0,151
Niet-westerse allochtoon	0,335	**	0,152
Inkomen	0,068	**	0,016
Leeftijd jongste kind 0-5 jaar	1,612	**	0,336
Leeftijd jongste kind 6-11 jaar	1,519	**	0,33
Leeftijd jongste kind 7-11 jaar	1,429	**	0,331
Leeftijd jongste kind 18-24 jaar	0,652	*	0,331
Huidige type woning	0,278	*	0,128
Huidige vorm eigenaarschap	0,203		0,107
Aantal kamers	0,071		0,049
Buiten-centrum woonmilieu	0,102		0,148
Groenstedelijk woonmilieu	0,312		0,252
Landelijk en centrum-dorps woonmilieu	-0,34		0,429
Amsterdam	-0,991	**	0,162
Rotterdam	-0,67	**	0,155
Den Haag	-0,805	**	0,162
WoON 2006	0,091		0,138
WoON 2009	-0,157		0,143
WoON 2012	-0,168		0,154
WoON 2015	-1,156	**	0,155
Constante	0,107		0,57
Nagelkerke R²			0,214

** p≤0.01 *p≤0.05

Bron: WBO 2002 & WoON 2006-2015; eigen bewerking

6.2.3 Wens naar een stedelijk woonmilieu

Als er wordt gekeken naar de wens naar een stedelijk woonmilieu – dus centrum-stedelijk en buiten-centrum – wordt zichtbaar dat persoonskenmerken weinig effect hebben (Tabel 6.4). Geslacht heeft in dit model wel een significant effect, waarbij mannen minder geneigd zijn om een stedelijk woonmilieu te wensen dan vrouwen. Daarnaast zijn niet-westerse allochtonen eerder geneigd om een stedelijk woonmilieu te wensen dan westerse allochtonen. Oudere gezinnen met het jongste kind tussen de 18 en 24 jaar, zijn daarbij eerder geneigd om voor een niet-stedelijke omgeving te kiezen.

Ook de woonkwaliteit heeft het verwachte effect. Gezinnen in een eengezinswoning zijn minder geneigd om een stedelijk woonmilieu te wensen. Het woonmilieu geeft aan dat gezinnen een minder grote wens hebben om naar een stedelijk woonmilieu te verhuizen, wanneer ze in een van de minder stedelijke woonmilieus wonen. In Amsterdam en Rotterdam wil men minder in stedelijke gebieden wonen dan in Utrecht.

Gecontroleerd voor de samenstelling van de gezinsbevolking en voor de huidige woonsituatie, blijkt uit de variabele WoON dat er ten opzichte van 2009 sprake is van afnemende wens naar wonen in een stedelijk woonmilieu. Ook in deze analyse wordt de hypothese dat gezinnen meer geneigd zijn om in de stad te wonen, niet ondersteund.

Tabel 6.4

Logistisch regressiemodel op de wens naar een stedelijk woonmilieu

	B.		S.E.
Geslacht	-0,202	*	0,091
Leeftijd	0,008		0,007
Middelbare opleiding	-0,118		0,142
Hoge opleiding	0,058		0,141
Anders	0,183		0,187
Autochtoon	0,043		0,15
Niet-westerse allochtoon	0,423	**	0,157
Inkomen	0,005		0,012
Leeftijd jongste kind 0-5 jaar	-0,233		0,339
Leeftijd jongste kind 6-11 jaar	-0,493		0,33
Leeftijd jongste kind 12-17 jaar	-0,395		0,332
Leeftijd jongste kind 18-24 jaar	-0,717	*	0,332
Huidige type woning	-0,406	**	0,12
Huidige vorm eigenaarschap	-0,194		0,105
Aantal kamers	-0,076		0,047
Buiten-centrum woonmilieu	-0,484	**	0,16
Groenstedelijk woonmilieu	-2,232	**	0,243
Minder stedelijk woonmilieu	-2,62	**	0,523
Amsterdam	-0,352	*	0,15
Rotterdam	-0,35	*	0,138
Den Haag	-0,281		0,149
WoON 2002	-1,241	**	0,137
WoON 2006	-1,397	**	0,143
WoON 2012	-0,126		0,172
WoON 2015	-1,108	**	0,161
Constante	2,698		0,58
Nagelkerke R²			0,219

**p<0.01 * p<0.05

Bron: WBO 2002 & WoON 2006-2015; eigen bewerking

Deze analyse heeft laten zien dat verschillende factoren invloed kunnen hebben op de woonwens. De woonwens beïnvloed door persoonskenmerken, huidige woonsituatie, maar ook door de woningmarktcontext. In lijn met de uitkomsten van 6.2, zijn gezinnen niet meer geneigd om een stedelijke woonomgeving te wensen en wordt een heroriëntatie van gezinnen naar de stad niet bevestigd.

Hoewel gezinnen verhuisgeneigd kunnen zijn, zijn ze niet altijd in staat om een woon- of verhuiscens te realiseren. De volgende paragraaf zal deze ongewenst immobiele gezinnen in de G4 behandelen.

6.4 Ongewenste immobiliteit

Deze ongewenste immobiliteit kan verschillende oorzaken hebben. Een gebrek aan financiële middelen of kennis over de lokale woningmarkt kan het voor huishoudens moeilijker maken om hun verhuiscens te realiseren (Mulder & Hooimeijer, 1998). Door middel van een logistische regressie wordt onderzocht welke invloed verschillende factoren hebben op de immobiliteit van gezinnen. Daarbij worden enkel gezinnen onderzocht die aangeven dat ze wel willen verhuizen, maar bij wie dit na drie jaar niet gelukt is. Als aanvulling op de factoren die in eerdere regressies geanalyseerd zijn, wordt in deze regressie ook de gewenste woonsituatie meegenomen.

Tabel 6.4 laat een aantal verwachte, maar ook onverwachte verbanden zien. Zoals verwacht laten de persoonlijke kenmerken zien dat naarmate gezinnen ouder zijn, men minder in staat hun verhuiscens te realiseren. Gezinnen zijn juist eerder in staat om te verhuizen, als ze hoger opgeleid zijn. Mensen met een lagere of middelbare opleiding hebben minder kans om hun verhuiscens te realiseren.

Hoewel verwacht wordt dat huiseigenaren hun restwaarde kunnen gebruiken om een nieuwe woning te kopen, zijn ze toch meer ongewenst immobiel in deze periode dan mensen zonder koopwoning. Dit verband kan echter verklaard worden door de onderzoeksperiode van de verhuiscmodules. De verhuiscmodules zijn afgenomen tussen 2009 en 2015 waarbij de prijsindex van woningen een behoorlijke daling kende (Figuur 2.4). Doordat ze hun huidige woning in deze periode niet konden verkopen, waren ze ook niet in staat om een nieuwe woning te kopen. Daarmee wordt ook een verminderde ongewenste immobiliteit verklaard bij de gezinnen die in deze periode op zoek zijn naar een koopwoning. Tussen de verhuiscmodules zijn er geen significante verbanden zichtbaar.

Op basis van Tabel 6.4 zou (een deel van) de toenemende groei van gezinnen in stedelijk gebied verklaard kunnen worden door een beperkte mobiliteit van woningeigenaren. Nu de woningmarkt van Nederland in 2017 aantrekt, zou deze ontwikkeling zich om kunnen draaien, waarbij woningzoekenden vaker ongewenst mobiel zijn en woningeigenaren hun woning beter kunnen verkopen.

Tabel 6.4

Logistisch regressiemodel op ongewenste immobiliteit

	B.	S.E.
Geslacht	0,089	0,145
Leeftijd	0,035 **	0,012
Middelbare opleiding	0,146	0,188
Hoge opleiding	-0,448 *	0,21
Anders	0,114	0,312
Autochtoon	-0,262	0,249
Niet-westerse allochtoon	0,345	0,254
Inkomen	-0,004	0,022
Leeftijd jongste kind 0-5 jaar	0,651	0,521
Leeftijd jongste kind 6-11 jaar	0,859	0,502
Leeftijd jongste kind 12-17 jaar	0,857	0,509
Leeftijd jongste kind 18-24 jaar	0,872	0,506
Huidige type woning	0,28	0,248
Huidige vorm eigenaarschap	1,12 **	0,214
Aantal kamers	0,145	0,24
Buiten-centrum woonmilieu	0,041	0,079
Groenstedelijk woonmilieu	0,092	0,185
Minder stedelijk woonmilieu	0,724	0,199
Amsterdam	0,438	0,244
Rotterdam	0,191	0,411
Den Haag	-0,036	1,24
Wens naar eengezinswoning	0,187	0,164
Wens naar koopwoning	-0,408 *	0,196
Wens naar stedelijk woonmilieu	0,041	0,185
WoON 2012	0,246	0,144
Constante	-2,52 **	0,925
Nagelkerke R²		,140

**p<0.01 *p<0.05

Bron: Verhuismodules WoON 2009-2012; eigen bewerking

6.5 Conclusie

Uit deze statistische analyse blijkt dat verhuisgedrag door verschillende factoren beïnvloed wordt. De woonsituatie is daarbij van belang voor de mate van verhuiscapaciteit, de verhuiscapaciteit en de mogelijkheid om deze verhuiscapaciteit te realiseren. Daarbij wordt de veronderstelling dat gezinnen geneigd zijn om in minder stedelijk gebied te wonen, bevestigd.

Gezinnen zijn minder verhuiscapaciteit in meer landelijke omgevingen en zijn vooral op zoek naar een koop- of eengezinswoning, ook in een stedelijke omgeving als de G4. Daarbij spelen persoonlijke kenmerken, zoals de leeftijd van het jongste kind en financiële middelen een rol, maar ook de huidige woonsituatie. Vooral woningeigenaren hadden tussen 2009 en 2015 moeite hun verhuiscapaciteit te realiseren en waren meer ongewenst immobiel. Dit verband zou echter een

conjunctuureffect veroorzaakt door de crisis kunnen zijn. Deze verbanden zouden, in een krappe woningmarkt in 2017, veranderd kunnen zijn.

De analyse heeft grof de woningmarktcontext gemeten, terwijl de specifieke details van de staat van de woningmarkt ook van belang zijn. In het volgende hoofdstuk wordt aan de hand van verschillende beleidsscenario's het effect op de woningmarkt en daarmee het verhuisgedrag van gezinnen onderzocht.

7. De invloed van beleid op de vraag en het aanbod op de woningmarkt

7.1 Inleiding

De resultaten van de analyses in Hoofdstuk 6 laten zien dat externe factoren, veroorzaakt door de woningmarktcontext, de vraag van een gezin naar een bepaald type woonsituatie beïnvloeden. Dit hoofdstuk zal, met behulp van Socrates, verschillende beleidsscenario's behandelen om inzicht te geven in de effecten van verschillende soorten woonbeleid. Er wordt daarbij gekeken naar de effecten van zowel uitleg- als verdichtingsbeleid op de restvraag van de woningmarkt in de G4. In de scenario's is nieuwbouw en sloop zoveel mogelijk gelijk te houden.

Daarnaast wordt gekeken welke invloed de verschillende beleidsscenario's hebben op de verdeling van gezinnen naar woonmilieus in de woningmarktgebieden van de G4. Hoewel deze verschillende beleidsscenario's een zekere mate van onzekerheid hebben – er is immers niet bekend of er bijvoorbeeld weer een recessie komt die de woningmarkt sterk kan beïnvloeden – biedt deze exercitie wel inzicht wat het woonbeleid voor invloed kan hebben op de woningmarkt.

7.2 Amsterdam

Amsterdam neemt als regio met de grootste populatie een bijzondere positie binnen de G4 in. Tabel 7.1 laat zien dat de (rest)vraag naar woningen in Amsterdam zich de komende dertig jaar per scenario verschillend zal ontwikkelen.

Tabel 7.1

De restvraag in totaal aantal woningen per woonmilieu in Amsterdam

Referentiescenario	2016	2030	2045
Centrum-stedelijk	17.377	17.031	18.834
Buiten-centrum	29.904	24.581	27.541
Groenstedelijk	10.237	8.552	9.207
Centrum-Dorps	5.566	4.897	4.624
Landelijk wonen	4.039	2.014	1.852
Totale restvraag	67.123	57.075	62.058
Verdichtingsscenario			
Centrum-stedelijk	13.745	13.050	14.445
Buiten-centrum	29.511	23.259	24.929
Groenstedelijk	10.390	8.654	9.099
Centrum-Dorps	6.885	4.468	3.744
Landelijk wonen	6.185	3.607	3.208
Totale restvraag	66.716	53.038	55.425
Uitlegscenario			
Centrum-stedelijk	15.525	16.255	17.273
Buiten-centrum	31.884	27.214	27.330
Groenstedelijk	9.069	7.449	7.920
Centrum-Dorps	6.706	4.738	4.081
Landelijk wonen	5.577	3.699	3.353
Totale restvraag	68.761	59.355	59.957

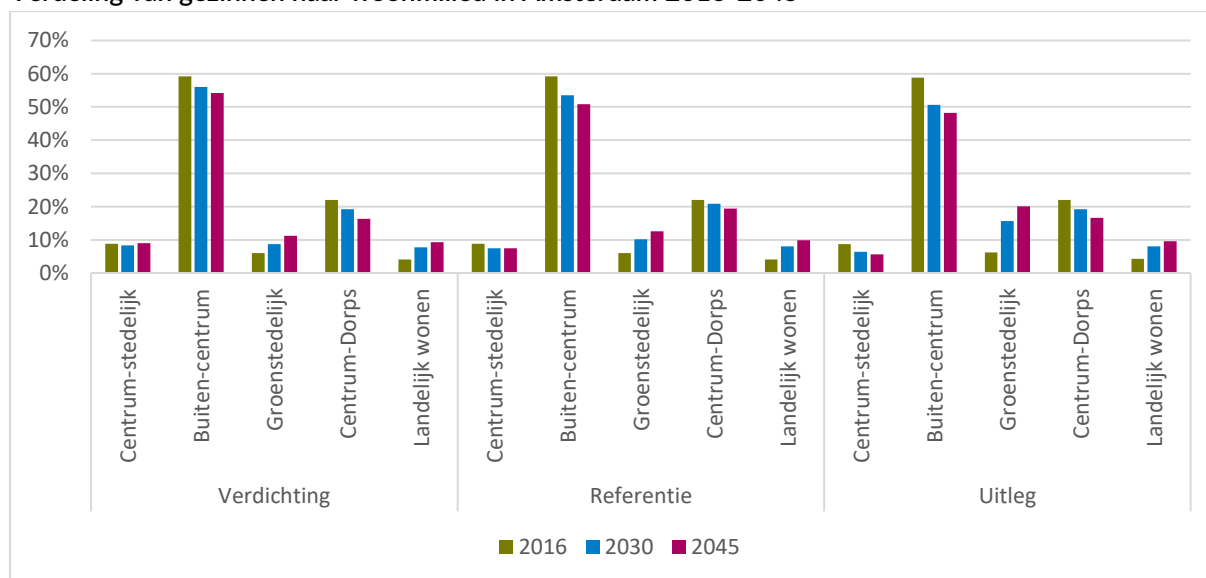
Bron: ABF Research, 2017

Daarbij zal de restvraag van Amsterdam in 2030 in elk scenario tot 2030 eerst sterk afnemen, waarna deze vraag tot 2045 weer zal stijgen. Een toekomstscenario waarbij de gemeente Amsterdam zich op verdichting richt, is daarmee het meest gunstig voor de opvang van de restvraag. Daarbij kan verdichting leiden tot een lagere restvraag in de stedelijke woonmilieus, zonder dat dit leidt tot grotere tekorten in de niet-stedelijke woonmilieus. Daar komen blijkbaar voldoende woningen beschikbaar door doorstroming of overlijden van bewoners. De restvraag vertaalt zich voornamelijk in meergezinshuurwoningen; zowel goedkopere huurwoningen (25%), als duurere huurwoningen (22%) bepalen voor een groot gedeelte de restvraag. De beleidsscenario's hebben niet alleen invloed op de restvraag, maar ook de verdeling van gezinnen naar woonmilieu.

De woningmarkt is voornamelijk een voorraadmarkt, waarbij de toevoeging door nieuwbouw beperkt is. Naar verwachting is in Figuur 7.1 te zien dat, hoewel er verschillen bestaan tussen de beleidsscenario's, het grootste aantal gezinnen in een buiten-centrum woonmilieu woont. Daarbij neemt het percentage gezinnen dat in dit buiten-centrum woonmilieu wel af, zelfs bij het meest op verdichting gerichte scenario. Daarbij zijn de verschillen tussen de scenario's vooral zichtbaar bij het groenstedelijke woonmilieu, waarbij in het uitlegscenario 20 procentpunt in een groenstedelijk woonmilieu woont, tegenover 11 procentpunt in het verdichtingsscenario en 13 procentpunt in het referentiescenario.

Figuur 7.1

Verdeling van gezinnen naar woonmilieu in Amsterdam 2016-2045



Bron: ABF Research, 2017

Er is, onafhankelijk van het type scenario, nog een andere ontwikkeling zichtbaar (ABF Research, 2017). In 2016 bestaat ongeveer 53 procent van het aantal gezinnen in Amsterdam uit het hoogste inkomenskwantiel (>50,200 euro inkomen per jaar). Dit aandeel rijkere gezinnen loopt op tot 70 procent van de gezinspopulatie in 2045. Deze ontwikkeling zou deels te verklaren zijn door de gebruikte aannames in Socrates. In de berekeningen is gebruik gemaakt van een inkomensgroei van 0.5% per jaar, waarbij gezinnen de grootste inkomensgroei doormaken. Daarnaast is het mogelijk dat er vooral rijkere gezinnen het wonen in de stad kunnen veroorloven.

7.3 Rotterdam

Hoewel er overeenkomsten zijn tussen de woningmarkt van Rotterdam en Amsterdam, zijn er ook verschillen zichtbaar. Tabel 7.2 laat zien dat er, in tegenstelling tot Amsterdam, in elk beleidsscenario een dalende restvraag plaats vindt. Daarbij is het verdichtingsscenario het meest voordelig voor de restvraag van woningen in Rotterdam, waarbij de druk op niet stedelijke scenario's ook niet toeneemt.

Tabel 7.2

Restvraag in totaal aantal woningen per woonmilieu in Rotterdam

Referentiescenario	2016	2030	2045
Centrum-stedelijk	6.884	5.002	4.890
Buiten-centrum	17.458	11.795	11354
Groenstedelijk	5.696	4.323	3983
Centrum-Dorps	4.859	4.192	3462
Landelijk wonen	4.230	2.526	2104
Totale restvraag	39.127	27.838	25.793
Verdichtingsscenario			
Centrum-stedelijk	5.359	3.618	3.414
Buiten-centrum	16.194	10.654	9.791
Groenstedelijk	5.225	3.809	3.361
Centrum-Dorps	6.263	4.980	3.905
Landelijk wonen	6.146	4.214	3.447
Totale restvraag	39.187	27.275	23.918
Uitlegscenario			
Centrum-stedelijk	5.146	4.325	4.226
Buiten-centrum	17.350	13.501	12.946
Groenstedelijk	4.956	3.986	3.705
Centrum-Dorps	6.298	4.824	4.156
Landelijk wonen	5.575	3.367	2.947
Totale restvraag	39.325	30.003	27.980

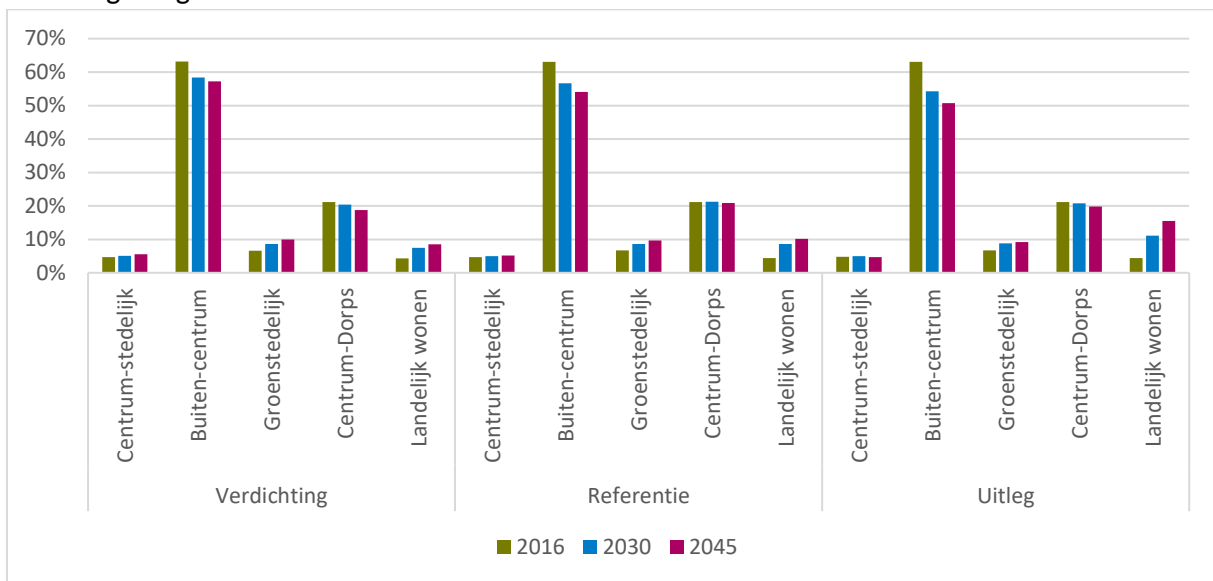
Bron: ABF Research, 2017

Deze restvraag vertaalt zich net als in Amsterdam voornamelijk in een restvraag naar meergezins-huurwoningen; waarbij er tot 2045 een grote restvraag is naar zowel goedkopere als duurdere huurwoningen.

In Figuur 7.2 is te zien dat, onafhankelijk van het woonbeleid, het aantal gezinnen dat twee meest stedelijke woonmilieus afneemt. Daarbij kan verdichtingsbeleid deze ontwikkeling afzwakken, terwijl het uitlegscenario deze ontwikkeling juist versterkt.

Figuur 7.2

Verdeling van gezinnen in Rotterdam naar woonmilieu 2016-2045



Bron: ABF Research, 2017

Rotterdam laat daarnaast een soortgelijke ontwikkeling zien als Amsterdam met betrekking tot de opkomst van rijkere gezinnen (ABF Research, 2017). In 2016 bestaat 45 procent van de gezinnen in Rotterdam uit gezinnen in het hoogste kwintiel, maar dit loopt op tot 63 procent in 2045.

7.4 Den Haag

In Tabel 7.3 is te zien dat het verdichtingsscenario en het uitlegscenario weinig afwijken van het referentiescenario. Daarnaast zijn er een aantal verwachte ontwikkelingen te zien. In het verdichtingsscenario is er een kleinere restvraag naar de twee meest stedelijke woonmilieus, terwijl er in het uitlegscenario een kleinere restvraag is naar groenstedelijke woonmilieus. Daarbij is het wel opvallend dat de restvraag naar het Landelijk wonen-woonmilieu bijna is verdwenen in het referentiescenario.

Tabel 7.3

Restvraag in totaal aantal woningen per woonmilieu in Den Haag

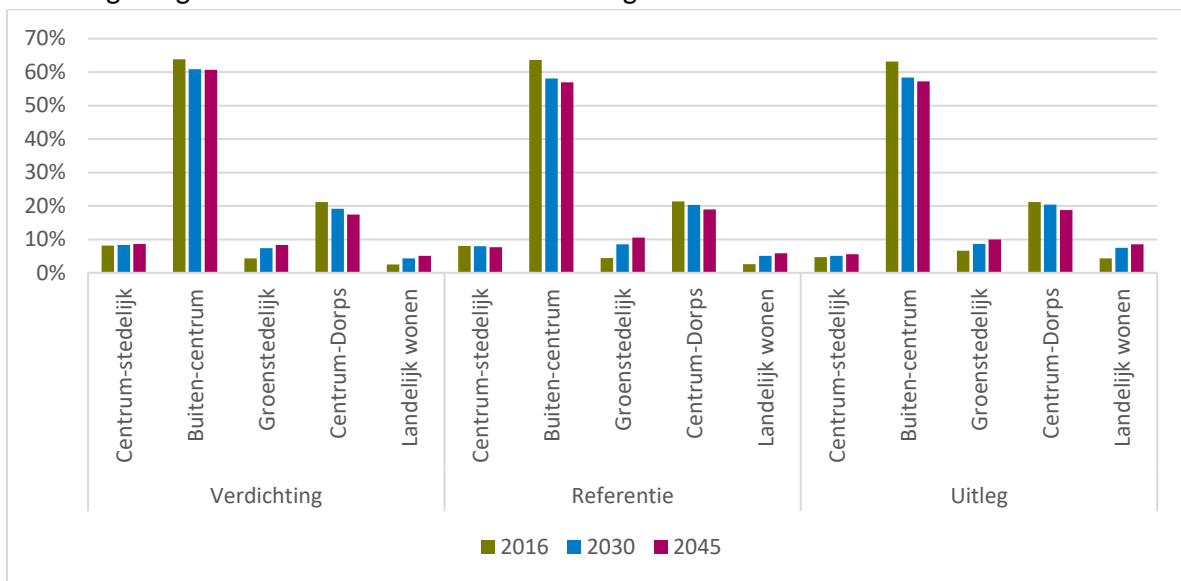
Referentiescenario	2016	2030	2045
Centrum-stedelijk	5.209	4.816	5.218
Buiten-centrum	11.801	8.402	9.174
Groenstedelijk	5.933	4.227	4.457
Centrum-Dorps	3.036	2.928	2.579
Landelijk wonen	1.726	1.038	975
Totale restvraag	27.705	21.411	22.403
Verdichting			
Centrum-stedelijk	4.083	3.573	3.819
Buiten-centrum	11.458	7.580	8.118
Groenstedelijk	5.887	4.105	4.251
Centrum-Dorps	3.358	2.381	2.058
Landelijk wonen	3.504	2.877	2.598
Totale restvraag	28.290	20.516	20.844
Uitleg			
Centrum-stedelijk	4.351	4.057	4.387
Buiten-centrum	12.804	9.571	10.009
Groenstedelijk	4.780	3.353	3.266
Centrum-Dorps	3.471	2.386	2.174
Landelijk wonen	3.463	2.473	2.409
Totale restvraag	28.869	21.840	22.245

Bron: ABF Research, 2017

In Figuur 7.3 is te zien dat, onafhankelijk van het scenario, het percentage gezinnen dat in buiten-centrum woonmilieus woont, daalt. Daarbij resulteert een verdichtingsscenario in de meest geringe afname in het percentage gezinnen in stedelijke woonmilieus.

Figuur 7.3

Verdeling van gezinnen naar woonmilieu in Den Haag 2016-2045



Bron: ABF Research, 2017

Daarnaast laat Den Haag, ondanks een lagere restvraag dan Amsterdam en Rotterdam, ook een stijging in het aantal rijkere gezinnen zien, van 50% in 2016 tot 68% in 2045.

7.5 Utrecht

Utrecht laat een vergelijkbare ontwikkeling zien als Amsterdam, Rotterdam en Den Haag. Hoewel in Tabel 7.4 te zien is dat de restvraag naar het buiten-centrumwoonmilieu het grootst blijft in elk beleidsscenario, verschillen de scenario's onderling in uitkomsten. Daarbij blijkt het verdichtingsscenario het meest gunstig te zijn voor zowel de omvang van de restvraag, als de verdeling van restvraag over woonmilieus.

Tabel 7.4

Restvraag in totaal aantal woningen per woonmilieu in Utrecht

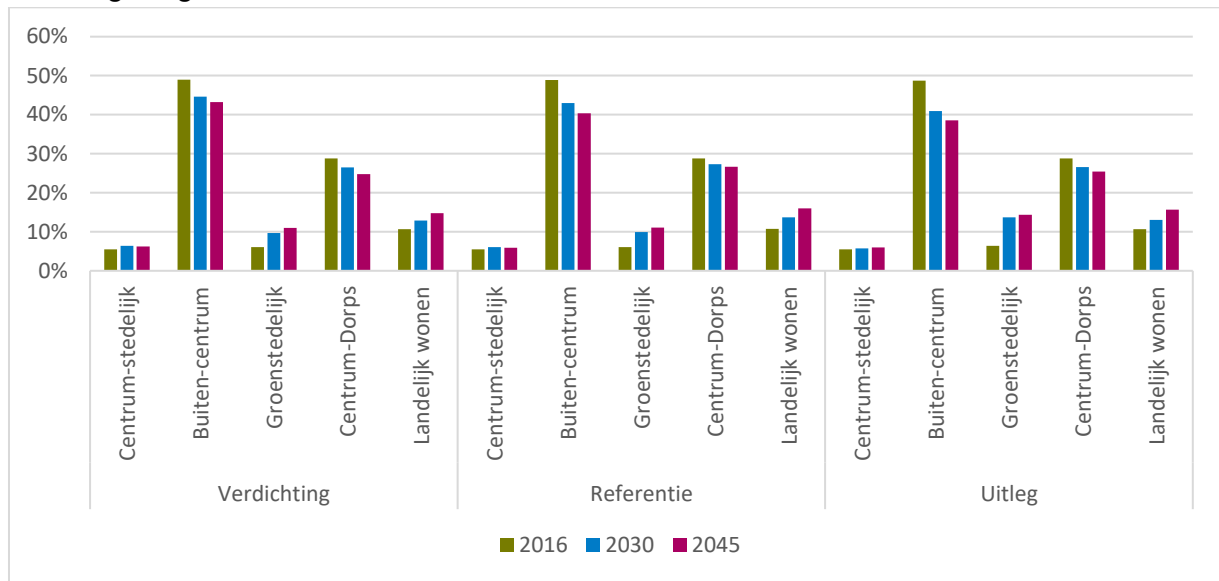
Referentiescenario	2016	2030	2045
Centrum-stedelijk	6.910	6.346	7.050
Buiten-centrum	14.232	12.206	13.343
Groenstedelijk	4.512	3.176	3.690
Centrum-Dorps	4.278	4.133	4.153
Landelijk wonen	2.044	1.730	1.722
Totale restvraag	31.976	27.591	29.958
Verdichting			
Centrum-stedelijk	5.659	5.371	6.121
Buiten-centrum	11.633	9.334	10.152
Groenstedelijk	3.686	2.167	2.681
Centrum-Dorps	6.707	5.415	5.462
Landelijk wonen	4.559	3.704	3.418
Totale restvraag	32.244	25.991	27.834
Uitleg			
Centrum-stedelijk	6.133	6.738	7.276
Buiten-centrum	12.521	11.012	12.338
Groenstedelijk	2.667	2.118	2.353
Centrum-Dorps	6.561	5.692	5.844
Landelijk wonen	4.655	3.730	3.519
Totale restvraag	32.537	29.290	31.330

Bron: ABF Research, 2017

Daarnaast is te zien in Figuur 7.4 dat, onafhankelijk van het beleidsscenario, het aantal gezinnen dat in een buiten-centrum woonmilieu afneemt en in een groenstedelijk woonmilieu toeneemt. Utrecht laat dus, net als Amsterdam, Rotterdam en Den Haag, een afname in het percentage gezinnen dat woont in de twee meest stedelijke woonmilieus.

Figuur 7.4

Verdeling van gezinnen naar woonmilieu in Utrecht 2016-2045



Bron: ABF Research, 2017

Daarnaast laat ook Utrecht een grote groei zien in het percentage van de gezinnen dat in het hoogste inkomenskwaartiel zit, van 55 procent in 2016 tot 72 procent in 2045.

7.6 Conclusie

Deze analyse met behulp van Socrates zien, dat ingrepen in het woonbeleid de woningmarkt van de G4 (beperkt) kunnen beïnvloeden. Hoewel een verdichtingsscenario in elke woningmarktregio zorgt voor de kleinste restvraag, neemt daarbij ook de druk op landelijke woonmilieus nauwelijks toe. Andersom resulteert een scenario dat zich volledig op uitleglocaties richt op een grotere restvraag in meer stedelijke woonmilieus.

Daarbij zijn er ook een aantal ontwikkelingen zichtbaar in de verdeling van gezinnen over woonmilieus, die zich laten beïnvloeden door beleidsscenario's. Uit de analyse blijkt, conform de resultaten uit de statistische analyse, dat in elke woningmarktregio het percentage gezinnen dat in de meest stedelijke woonmilieus woont, afneemt. Het verdichtingsscenario kan deze afname beperken, waarbij het uitlegscenario deze ontwikkeling juist versterkt. Uit deze analyse kan afgeleid worden dat het toenemend aantal gezinnen in stedelijk gebied voor een deel verklaard kan worden door het compacte stadbeleid van overheden de afgelopen jaren, maar gezinnen dus niet per se meer stedelijk georiënteerd zijn.

Daarnaast laten de resultaten zien, in lijn met Boterman (2012), dat in elke regio in de G4 het percentage gezinnen met het hoogste economisch kapitaal gaat stijgen, tot 63 procent van de totale gezinsbevolking in Den Haag en 72 procent in Utrecht, terwijl het percentage met een minder hoog economisch kapitaal afneemt. Bij deze analyse is de kanttekening te plaatsen dat deze inkomensgroei mogelijk berust op een aanname van Socrates, waardoor deze ontwikkeling niet per se ontstaat doordat gezinnen met een middeninkomen niet meer in de stad kunnen wonen.

8. Conclusie & aanbevelingen

8.1 Conclusie

Nederland staat voor een grote woningbouwopgave, waarvan een groot gedeelte in de steden moet worden gerealiseerd. De wens naar stedelijk wonen is in opmars en zelfs gezinnen, een van oudsher niet-stedelijke groep, wonen steeds vaker in de stad. Tegelijkertijd speelt de maatschappelijke discussie of het verdichtingsbeleid van de afgelopen jaren van steden en Rijk moet worden doorgezet, of dat er gebruik moet worden gemaakt van uitleglocaties (van Duinen et al., 2016). Dit onderzoek beoogt door het verhuisgedrag van gezinnen te analyseren te verklaren waarom gezinnen vaker in steden wonen en of zij dit doen uit vrije wil, of uit gebrek aan keuzevrijheid. Deze doelstellingen zijn onderzocht met behulp van de volgende hoofdvraag:

In hoeverre beïnvloeden woonwensen, persoonskenmerken en de woningmarktcontext de groei van het aantal gezinnen in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht?

Deze hoofdvraag is beantwoord met behulp van een statistische analyse op het WBO (2002) en het WoON (2006-2015) en vooruitberekeningen met het woningmarktsimulatiemodel Socrates. Uit de resultaten blijkt dat verschillende factoren invloed hebben op het verhuisgedrag van gezinnen en dat geen hypothese de groei van het aantal gezinnen in de stad volledig verklaard.

Het woongedrag van gezinnen wordt voor een belangrijk deel beïnvloed door hun huidige woonsituatie. De huidige woonsituatie kan gezinnen een reden bieden om te verhuizen, beïnvloedt hun verhuiscans en de mogelijkheid om hun woonwens te realiseren. Gezinnen met meer kapitaal, zoals woningbezitters of gezinnen die in een eengezinswoning, zoeken ook een soortgelijke woonsituatie. Ook persoonskenmerken spelen een rol bij het verhuisgedrag van gezinnen, waarbij mensen met meer kapitaal ook eerder zullen kiezen voor een eengezins- of koopwoning.

Daarnaast is zichtbaar dat er na 2009 is er geen dalende verhuiscans te zien in de G4 en de vraag naar niet-stedelijke woonmilieus weer toe neemt. Met name eigenaar-bewoners zagen in 2009-2015 minder kans hun verhuiscans te realiseren, wat mogelijk verandert nu Nederland niet meer in een crisis zit. Het verblijf in de stad staat dus niet los van de beperkte mogelijkheden om een woonwens te realiseren. De hypothese dat gezinnen vaker vrijwillig voor de stad kiezen wordt niet ondersteund.

Dat wil echter niet zeggen dat er geen ruimte is voor verdichting. Vooruitberekeningen voor 2030 en 2045 laten zien dat verdichting niet ten koste gaat van het aanbod in niet-stedelijke woonmilieus. Als gevolg van doorstroming (naar de stad) en verhuizingen komen er ook door verdichting voldoende woningen vrij om in de vraag te voorzien.

8.2 Beleidsaanbevelingen

De doelstelling van dit onderzoek was, naast het inzicht geven in het verhuisgedrag van gezinnen, ook aanbevelingen te doen voor huidig of toekomstig beleid. Op basis van de analyses worden de volgende beleidsaanbevelingen gedaan.

8.2.1 Mismatch die zichzelf mogelijk oplost

Uit dit onderzoek blijkt dat, hoewel de ontevredenheid over de woonsituatie is toegenomen over de afgelopen jaren, gezinnen daarnaast ook geleidelijk hun woonwensen aanpassen op het aanbod in de regio. In sterk verstedelijkte gebieden waar door middel van verdichting groene gebieden beschermd moeten worden, hoeft het dus geen probleem om verdichtingsbeleid door te zetten. Na verloop van tijd kan een deel van de gezinnen hun woonwens aanpassen op het aanbod en zou de mismatch tussen vraag en aanbod kunnen verdwijnen. Daarnaast laten de vooruitberekeningen zien dat ook bij verdichtingsscenario 's er geen extra druk op de niet-stedelijke woonmilieus ontstaat. Daarbij is er nog een aspect van verhuisgedrag die een toekomstige mismatch kan beïnvloeden: mensen zijn geneigd om hun kind op te willen voeden in een soortgelijke woonsituatie als zijzelf opgevoed zijn (Mulder, 2013). Stedelijke kinderen zouden mogelijk eenzelfde woonsituatie wensen als zij zelf een gezin stichten over twintig jaar. Daarnaast is het ook mogelijk dat er een selectie-effect plaats vindt, waarbij gezinnen die een minder stedelijke omgeving wensen verhuizen uit de stad en de meer stedelijk georiënteerde gezinnen richting stad verhuizen. Daardoor zou een deel van de mismatch ook kunnen verdwijnen. Er wordt echter wel aanbevolen om de woonwensen van gezinnen niet compleet te negeren. Gezinnen in de G4 blijven een grote voorkeur voor koopwoningen houden en daarnaast zijn gezinnen gehecht aan een goed onderhouden openbare ruimte, speelmogelijkheden en maatregelen om de verkeerssituatie veiliger te maken (Karsten, 2010).

8.2.2 Een ongelijke toegang

Daarnaast zijn er ook tekenen dat minder vermogende gezinnen minder in staat zijn hun woonwensen te realiseren in de stad. Het is daarom raadzaam voor gemeenten om zich af te vragen in hoeverre het gewenst is dat de toegang van gezinnen tot de stad beperkt kan worden tot de gezinnen met meer financiële middelen. Het probleem omtrent betaalbare woningen speelt niet alleen rondom minder vermogende gezinnen, maar ook bij andere kwetsbare bevolkingsgroepen (Hochstenbach, 2017). Gemeente, provincie of Rijk kunnen ervoor kiezen om -in combinatie met verdichting- het aanbod van betaalbare huur- of koopwoningen te vergroten om ook woningaanbod voor deze groepen te creëren of te accepteren dat er in de stad in toenemende mate een tweedeling ontstaat met vooral huishoudens met hoge en lage inkomens. Het risico bestaat daarbij dat de gezinnen met een middeninkomen daarbij uit de stad worden verdrongen.

8.3 Discussie en aanbevelingen voor vervolgonderzoek

Uit dit onderzoek zijn verschillende resultaten naar voren gekomen die aanleiding kunnen bieden voor vervolgstudies. Daarnaast zijn er ook methodologische afwegingen gemaakt vanwege een gebrek aan tijd of data, die in een vervolgonderzoek anders kunnen.

WoON is momenteel het best beschikbare instrument om de woonsituatie van huishoudens te onderzoeken, maar kent ook beperkingen die onderzoek onnodig moeilijker maken. Met het in kaart brengen van verhuisgedrag van gezinnen tussen 2002 en 2015, was het mogelijk dat een enkele variabele drie verschillende namen had. Vooral tijdens het samenvoegen van bestanden

was dit een pijnpunt, dat niet nodig zou hoeven zijn door dezelfde naam aan variabelen te geven. Daarnaast was er ook een gebrek aan transparantie met betrekking tot veranderingen door routing. In WoON 2015 bleek de variabele woonwens bijvoorbeeld anders berekend te worden. Daardoor hebben ook resultaten in dit onderzoek een hogere ruis. Deze wijziging was niet gedocumenteerd in de bijgevoegde documenten en werd pas gemeld na navraag. Doordat er veel instanties van dit onderzoek gebruik maken, is het mogelijk dat er onjuiste onderzoeksresultaten gepubliceerd worden. Het advies voor het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en specifiek voor de verantwoordelijken voor het maken van WoON, is dan ook om de databestanden intern zo consistent als mogelijk te houden en daarbij wijzingen helder te communiceren naar onderzoekers.

Hoewel uit de resultaten blijkt dat het verhuisgedrag sterk beïnvloed wordt door de woningmarktcontext, is het niet bekend welk effect specifieke aspecten van de woningmarktcontext hebben. De onbekende effecten van de woningmarktcontext op verhuisgedrag, resulteren ook in een verminderde betrouwbaarheid van de analyse van de woonwensen en daarbij ook de Socratesuitwerkingen, die ook gebruik maken van de woonvoorkeuren in WoON 2015. Het is onduidelijk in hoeverre verschillen in woonwensen worden verklaard door een veranderde woningmarktcontext en hoe sterk deze invloed is. Een verminderde interesse van woningeigenaren in het wonen in hoogstedelijke woonmilieus, kan bijvoorbeeld deels verklaard worden door een beperkt aanbod aan betaalbare woningen in het gebied. Vervolgonderzoek zou zich kunnen richten op specifieke aspecten van de woningmarkt; veranderingen in hypotheekisen, consumentenvertrouwen of woningaanbod en het effect ervan op de woonwensen van huishoudens. Dit onderzoek zou gedaan kunnen worden door middel van aanvullende vragen in WoON, maar ook door middel van verdiepende interviews om de perceptie van de woningmarkt van huishoudens beter te kunnen identificeren.

Daarnaast is deze analyse uitgevoerd op een specifieke groep in een specifiek gebied; gezinnen in Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Den Haag. Karsten en Boterman richten zich in hun studies ook vooral op Amsterdam, terwijl huishoudens in middelgrote steden ander verhuisgedrag kunnen vertonen. Een grootschaliger onderzoek naar niet alleen het verhuisgedrag van gezinnen, maar ook andere type huishoudens zou een algehele ontwikkeling in beeld kunnen brengen. Door andere onderzoekseenheden of een ander onderzoeksgebied te nemen, kan het verhuisgedrag van verschillende huishoudengroepen vergeleken worden met het verhuisgedrag van gezinnen in de G4.

Ook was het vanwege beperkingen in de databestanden niet mogelijk om een aantal voor het verhuisgedrag belangrijke kenmerken van het huishouden of de woonsituatie mee te nemen in dit onderzoek. Een volgend grootschaliger onderzoek zou daarbij indien mogelijk een stedelijke identiteit (Boterman, 2012), de woonsituatie als kind (Mulder, 2013) en homogeniteit van de buurt (Karsten, 2010) kunnen verwerken in de analyse.

Tot slot zou het interessant zijn om te onderzoeken welke strategieën huishoudens gebruiken die hun gewenste woning of woonsituatie niet kunnen vinden. Hochstenbach & Boterman (2015) geven aan dat Amsterdamse jongeren door een beperkte toegang tot de huizenmarkt in Amsterdam, alternatieve methoden vinden om toch in de stad te wonen. In dit onderzoek is niet onderzocht wat gezinnen precies doen wanneer ze een andere woonsituatie zoeken. Vervolgonderzoek kan inzichtelijk maken welke afwegingen gezinnen maken als ze hun gewenste woonsituatie niet kunnen realiseren.

9. Bronvermelding

ABF Research (2012). Socrates – Transparantie in cijfers: Over de woningmarkt. Delft: ABF Research.

ABF Research (2017). Berekening van referentie-, verdichting-, en uitlegscenario voor de woningmarkt van de G4.

Abramsson, M., & Andersson, E. K. (2012). Residential mobility patterns of elderly – leaving the house for an apartment. *Housing Studies*, 27(5), 582-604.
DOI: <http://dx.doi.org/10.1080/02673037.2012.697553>

Anderson, K. H., Burkhauser, R. V., & Quinn, J. F. (1986). Do retirement dreams come true? The effect of unanticipated gebeurtenissen on retirement plans. *ILR Review*, 39(4), 517-526.

Atkinson, R., & Kintrea, K. (2000). Owner-occupation, social mix and neighbourhood impacts. *Policy & Politics*, 28(1), 93-108.

Baily A. J. (2009). Population geography: Lifecourse matters. *Progress in Human Geography*, 33, 407-418.

Beer, J. de (2012). Trouwen en scheiden in tijden van voor- en tegenspoed. *Demos*, 28, 1-5.

Berg, Marguerite van den (2016). Recept voor het yuppenparadijs. *De Groene Amsterdammer*, Geraadpleegd via: <https://www.groene.nl/artikel/recept-voor-het-yuppenparadijs>.

Bierings, H., Kooiman, N., & Vries, R. de (2015). Dynamiek op de Nederlandse arbeidsmarkt. Den Haag: CBS.

Blaauboer, M. (2010). Family Background, Individual Resources and the Homeownership of Couples and Singles, *Housing Studies*, 25(4), 441-461.

Blijie, B., Gopal, K., Steijvers, R., & Faessen, W. (2016). Wonen in beweging. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Blok, S.F. (2013, 13 februari). Afspraken woningmarkt [Kamerbrief].
Geraadpleegd via:
https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2013Z02892&did=2013D06039

Boeije, H., Hart, H. 't (2009). *Onderzoeksmethoden*. Amsterdam: Boom Uitgevers.

Bolt, G., & Kempen, R. van (2010). Ethnic segregation and residential mobility: relocations of minority ethnic groups in the Netherlands. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 36(2) 333-354.

Boterman, W. R. (2012). Residential mobility of urban middle classes in the field of parenthood. *Environment and Planning A*, 44, 2397-2412.

Burgess, E. W. (1925). The growth of the city.

In: LeGates, R. T., Stout, F. (eds). (2016). The City Reader, zesde druk. New York: Routledge, 178-186.

CBS (2004). Bevolkingstrends – Statistisch kwartaalblad over de demografie van Nederland. 52, 2^e kwartaal, Den Haag: Centraal Bureau van de Statistiek

CBS Statline (2016a). Inkomen van particuliere huishoudens met inkomen naar kenmerken en regio. Geraadpleegd van:

<http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=80594ned&D1=0-2&D2=l&D3=0,11,13-14,48&D4=0&D5=0-3,5-10&HDR=G2,G1,T&STB=G3,G4&VW=T>

CBS Statline (2016b). Particuliere huishoudens naar samenstelling en grootte, 1 januari.

Geraadpleegd van <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=37975&D1=0-1,3-4&D2=0&D3=3-21&HDR=T&STB=G1,G2&VW=T>.

CBS Statline (2016c). Bevolking, huishoudens en bevolkingsontwikkeling; vanaf 1899.

Geraadpleegd van

<http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=37556&D1=178,180,187-188,191&D2=99-116&HDR=G1&STB=T&VW=T>.

CBS Statline (2016d). Levend geboren kinderen; leeftijd moeder, volgorde geboorte uit de moeder. Geraadpleegd van

<http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=37744NED&D1=1&D2=0,36-43&D3=1-2&D4=0&D5=52-65&HDR=T&STB=G1,G2,G3,G4&VW=T>.

CBS Statline (2017a). Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2010=100.

Geraadpleegd van

<http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=81884ned&D1=0-6&D2=67,84,101,118,135,152,169,186,203,220,237,254,271,288,305,322,339,356&HDR=T&STB=G1&VW=T>.

CBS Statline (2017b). Bestaande koopwoningen; woningtype; verkoopprijzen prijsindex 2010=100. Geraadpleegd van

<http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=81886NED&D1=a&D2=0-1,6&D3=39,44,49,54,59,64,69,74,79,84,89,94,99,104&HDR=T,G1&STB=G2&VW=T>.

CBS Statline (2017c). Arbeidsdeelname en werkloosheid per maand. Geraadpleegd van

<http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=80590ned&D1=0,10,12&D2=0&D3=0&D4=12,25,38,51,64,77,90,103,116,129,142,155,168&HDR=T,G1&STB=G2,G3&VW=T>.

CBS Statline 2017d. Voorraad woningen; standen en mutaties vanaf 1921. Geraadpleegd van

<http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=82235NED&D1=1-2&D2=77-94&HDR=T&STB=G1&VW=T>.

CBS Statline (2017e). Gezonde levensverwachting; vanaf 1981.
<http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=71950ned&D1=0&D2=a&D3=0&D4=0&D5=21-34&HDR=T&STB=G1,G2,G3,G4&VW=T>.

Clark, A. V. (2013). Life course gebeurtenissen and residential change: unpacking age effects on the probability of moving. *Journal of Population Research*, 30(4), 319-334.

Clark, W.A.V., & F.M. Dieleman (1996). *Households and Housing: Choice and Outcomes in the Housing Market*. New Brunswick, NJ: Center for Urban Policy Research.

Coulson, N. E., & Li, H. (2013). Measuring the external benefits of homeownership. *Journal of Urban Economics*, 77, 57-67.

Coulter, R., & Ham, M. van (2013). Following People Through Time: An Analysis of Individual Residential Mobility Biographies. *Housing Studies*, 28(7), 1037-1055.

Coulter, R., Ham, M. van, & Findlay, A. M. (2016). Re-thinking residential mobility: Linking lives through time and space. *Progress in Human Geography*, 40(3), 352-374.

Cucchiara, M. B., & Horvat, E. M. (2009). Perils and Promises: Middle-Class Parental Involvement in Urban Schools. *American Educational Research Journal*, 46, 974-1004.

Dam, F. van, Beets, G., Jong, A. de, & Manting, D. (2015). *De stad: magneet, roltrap en spons*. Den Haag: Planbureau van de Leefomgeving.

Dam, F. van., Boschman, S., Peeters, P., Kempen, R. van., Bolt, G., Ekamper, P. (2010). *Nieuwbouw, verhuizingen en segregatie; Effecten van nieuwbouw op de bevolkingssamenstelling van stadswijken*. Den Haag: Planbureau van de Leefomgeving.
ISBN: 978-90-78645-40-5.

Dam, F. van, Daalhuizen, F., Groot, C. de, Middelkoop, M. van, Peeters, P. (2013). *Vergrijzing en ruimte: gevolgen voor de woningmarkt, vrijetijdsbesteding, mobiliteit en regionale economie*. Den Haag: Planbureau van de Leefomgeving.

Dam, F. van, Manting, D. (2015). Onzekere stedelijke groei vereist adaptieve woningbouwstrategie. *S+RO*, 3, 10-17.

Damen, T. (2016, 6 oktober). 'Woningmarkt Amsterdam kookt compleet over' *Het Parool*. Geraadpleegd van <http://www.parool.nl/amsterdam/woningmarkt-amsterdam-kookt-compleet-over~a4390326/>.

Dieleman, F. M. (2001). Modelling residential mobility; a review of recent trends in research. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16, 249-265.

Disco Online (2017). Bron: Socrates. Geraadpleegd via:
https://disco.datawonen.nl/disco/info_wonen_bron.aspx?id=SOCRATES.

Doodeman, M. (2016, 28 januari). 'Sommige weilanden mooier met woningen' *Cobouw*. Geraadpleegd van <https://www.cobouw.nl/woningbouw/artikel/2016/1/sommige-weilanden-mooier-met-woningen-101245885>.

Duinen, L. van, Rijken, B. Buitelaar, E. (2016). *Transformatiepotentie: woningbouwmogelijkheden in de bestaande stad*. Den Haag: Planbureau van de Leefomgeving

EIB (2016). *Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2016*. Amsterdam: Economisch Instituut van de Bouw.

Eskinasi, M., Groot, C. de, Middelkoop, M. van, Verwest, F., Conijn, J. (2012). Effecten van de staatssteunregeling voor de middeninkomens op de woningmarkt – een simulatie. Den Haag: Planbureau van de Leefomgeving.

Faessen, W. B. M. (2002). Present and preferred housing of one-person households in the Netherlands, 1998. *Journal of Housing and the Built Environment*, 17, 337-350.

Feijtel, J., & Zeeuw, F. de (2015, 23 juni). 'Transformatie van kantoren: ruim de barrières op, maar reken je niet rijk.' *ROMagazine*. Geraadpleegd van <http://romagazine.nl/transformatie-van-kantoren-ruim-de-barrieres-op-maar-reken-je-niet-rijk>.

Feijten, P., Ham, & M. van (2009). Neighbourhood Change... Reason to Leave? *Urban Studies*, 46(10), 2103-2122.

Feijten, P., Hooimeijer, P., & Mulder, C. H. (2008). Residential Experience and Residential Environment Choice over the Life-course. *Urban Studies*, 45(1), 141-162.

Feijten, P., & Mulder, C. H. (2002). The timing of household gebeurtenissen and housing gebeurtenissen in the Netherlands: A longitudinal perspective. *Housing Studies*, 17(5), 773-792.

Galster, G. (2001). On the Nature of Neighbourhood. *Urban Studies*, 38(12), 2111-2124.

Golab, C. (1982). The geography of the neighborhood.

In Bayer, R. (1982). *Neighborhoods in Urban America*. Port Washington, Kennikat, 70-85.

Gopal, K., Van Leeuwen, G. van., Omzigt, D., Koopman, M. Vijncke, M., Groenemeijer, L. (2016). *Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte 2016-2050*. Delft: ABF Research.

Groot, C. de, Mulder, C. H., Das, M. & Manting, D. (2011a). Life gebeurtenissen and the gap between intention to move and actual mobility. *Environment and Planning A*, 43, 48-66. DOI: 10.1068/a4318

Groot, C. de, Mulder, C. H., & Manting, D. (2011b). Intentions to Move and Actual Moving Behaviour in the Netherlands. *Housing Studies*, 26(3), 307-328. DOI: 10.1080/02673037.2011.542094.

Groot, C. de (2011c). Intentions to move, residential preferences and mobility behaviour: a longitudinal perspective.

Haggett, P. (1965). *Locational analysis in human geography*. Londen: Edward Arnold.

- Hallman, H. W. (1984). *Neighborhoods: Their Place in Urban Life*. Beverly Hills: Sage Publications.
- Ham, M. van, & Clark, W. A. V. (2009). Neighbourhood mobility in context: household moves and changing neighbourhoods in the Netherlands. *Environment and Planning A*, 41, 1442-1459.
- Herbers, D. J., Mulder C. H., & Mòdenes J. A. M (2014). Moving out of home ownership in later life: The influence of the family and housing careers. *Housing Studies*, 29, 910-936.
- Hochstenbach, C. (2017, 23 maart). 'De gentrificatie van Amsterdam is een proces van uitsluiting.' *Het Parool*. Geraadpleegd van: <http://www.parool.nl/opinie/-de-gentrificatie-in-amsterdam-is-eeen-proces-van-uitsluiting~a4477977/>
- Hochstenbach, C., & Boterman, W. R. (2015). Navigating the field of housing: housing pathways of young people in Amsterdam. *Journal of Housing and the Built Environment*, 30(2), 257-274. DOI: 10.1007/s10901-014-9405-6.
- Holland, J. A. (2012). Home and where the heart is: Marriage timing and joint home purchase. *European Journal of Population*, 28(1), 65-89.
- Hooimeijer, P. (2007). *Dynamiek in de derde leeftijd*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Hoyt, H. (1939). *The structure and growth of residential neighbourhoods in American cities*. Washington, DC: Federal Housing Administration.
- Ionnides, Y. M., Kan, K. (1996). Structural estimation of residential mobility and housing tenure choice. *Journal of Regional Science*, 36(3), 335-363.
- Jong, A. de, Daalhuizen, F. (2014). Demografie verandert de woningmarkt. *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 6, pp. 14-16
- Karsten, L. (2007). Housing as a way of life: Towards an understanding of middle-class families' preferences for an urban residential location. *Housing Studies*, 22(1), 83-98. DOI: 10.1080/02673030601024630
- Karsten, L. (2010). Housing as a way of life: towards an understanding of middle-class families' preferences for an urban residential location. In R. Paddison, & W. Ostendorf (Eds.), *Urban studies. Society. - Vol. 1: Cities as social spaces* (357-372). Los Angeles, CA: Sage.
- Karsten, L. (2014). From Yuppies to Yupps: family gentrifiers consuming spaces and re-inventing cities. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 105(2), 175-188. DOI: 10.1111/tesg.12055

- Keurs G., Smeulders, E., Teerlink, G. (2011). 'Onderzoek: Toekomst voor stedelijke woningbouw?' BPD. Geraadpleegd van https://www.bpd.nl/media/83736/bpd_kennisdocument-stedelijke-woningbouw.pdf.
- Kromhout, S., Kessel, E. van, Wilt, G. van der, Zeelenberg, S. (2016). *Wachten, zoeken en vinden – Hoe lang duurt het zoeken naar een sociale huurwoning?* Amsterdam: Rigo.
- Kulu, H., & Boyle, P. J. (2009). High fertility in city suburbs: compositional or contextual effects. *European Journal of Population*, 25(2), 157-174.
DOI: 10.1007/s10680-008-9163-9.
- Kulu, H., & Steele, F. (2013). Interrelationships between childbearing and housing transitions in the family life course. *Demography*, 50, 1687-1714.
- Ladd, H., Fiske, E., & Ruijs, N. (2009). Parental choice in the Netherlands: growing concerns about segregation. Working Paper. Sanford School of Public Policy, Duke University.
- Lauster, N.T. (2010). Housing and the proper performance of American motherhood, 1940-2005. *Housing Studies* 25(4), 543-557.
- Manders, T., Kool, C. J. M. (2015). Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving en Centraal Planbureau.
- McAuley, W. J., & Nutty, C. L. (1982). Residential Preferences and Moving Behavior: A Family Life-cycle Analysis. *Journal of Marriage and Family*, 44(2), 301-309.
- Michelson, W. (1977) *Environmental Choice, Human Behavior, and Residential Satisfaction*. New York: Oxford University Press.
- Michielin, F., & Mulder, C. H. (2008). Family events and the residential mobility of couples. *Environment and Planning A*, 40, 2770-2790.
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2012). *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig*. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2014). *Omgevingswet – 'Ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit'*. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- Ministerie van Financiën (2010). *Brede heroverwegingen 4. Wonen*. Geraadpleegd van: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2010/04/01/4-wonen>.
- Ministerie van VROM (1997). *Woonverkenningen MMXX: milieutypen en transformatie*, Den Haag.
- Ministeries van VROM, LNV, VenW & EZ (2004). *Nota Ruimte*.
- Morris, D., & Hess, K. (1975). *Neighborhood Power*. Boston: Beacon Press.

Morrow-Jones, H. A. & Wenning, M. V. (2005). The Housing Ladder, the Housing Life-cycle and the Housing Life-course: Upward and Downward Movement among Repeat Home-buyers in a US Metropolitan Housing Market. *Urban Studies*, 42(10), 1739-1754.

Mulder, C.H. (2006). Population and housing : A two-sided relationship. *Demographic Research*, 15(13), 401-412.

DOI: 10.4054/DemRes.2006.15.13.

Mulder, C. H. (2013). Family dynamics and housing: Conceptual issues and empirical findings. *Demographic Research*, 29:14, 355-378.

Mulder, C. H., & Clark, A. V. (2002). Leaving home for college and gaining independence. *Environment and Planning A*, 34, 981-999.

Mulder, C. H., & Hooimeijer, P. (1999). Moving into owner-occupation: compositional and contextual effects on the propensity to become a homeowner, *Journal of Housing and the Built Environment*, 10(1), 5-25.

Nabielek, K., Boschman, S., Harbers, A., Piek, M., Vlonk, A. (2012). Stedelijke verdichting: een ruimtelijke verkenning van binnenstedelijk wonen en werken. Den Haag: Planbureau van de Leefomgeving

Netwerk Zuidelijke Randstad (2017). City Deal Binnenstedelijk Bouwen en Transformatie ondertekend. Via <http://www.zuidelijkerandstad.nl/content/city-deal-binnenstedelijk-bouwen-en-transformatie-ondertekend-0>.

Noguera, P. (2003). City schools and the American dream: Reclaiming the promise of public education. New York: Teachers College Press.

OECD (2013). Demographic Change in the Netherlands: Strategies for labour markets in transition. Via http://www.oecd.org/cfe/leed/demo_change_netherlands.pdf.
ISSN 2079-4797.

Ommeren, J. van, Rietveld, P., & Nijkamp, P. (2000). Job mobility, residential mobility and commuting: A theoretical analysis using search theory. *The Annals of Regional Science*, 34, 213-232.

Painter, G., Lee, K. O. (2009). Housing tenure transitions of older households: Life cycle, demographic, and familial factors. *Regional Science and Urban Economics*, 39(6), 749-760.

Planbureau van de Leefomgeving (2016). Bevolking
Geraadpleegd via <http://www.pbl.nl/onderwerpen/bevolking/feiten-en-cijfers/infographics/eenpersoonshuishoudens-2-op-22-2-2017>

Planbureau van de Leefomgeving & ABF Research (2017) Woonmilieutypologie 5-deling 2016 – Postcodes: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht. Geraadpleegd van <https://combimonitor.databank.nl/jive/>.

Platform31 (2014). Overzicht Novelle herziening woningwet. Geraadpleegd van: http://www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/20/73/Overzicht_herziening_woningwet_novelle-1394625364.pdf.

Polderman, R. D., Meulen, W. van der (2016). 'Onderzoek naar de stand van zaken bij de implementatie van de woningwet 2015.' *BMC Advies*. Geraadpleegd van: <http://corporatiekracht.nl/wp-content/uploads/2016/03/AD-2902-78764-Rapport-Woningwet.pdf>.

Provincie Zuid-Holland (2014). Visie ruimte en mobiliteit. Den Haag: Provincie Zuid-Holland

Rabe, B., & Taylor, M. (2010). Residential mobility, quality of neighborhood and life course events. *Journal of the Royal Statistical Society A*, 173, 531-555.

Ravenstein, E. G. (1885). The laws of migration. *Journal of the Royal Statistical Society*, 8, 167-227.

Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (2016). Systeemverantwoordelijkheid in de fysieke leefomgeving. Den Haag: Raad voor de leefomgeving en infrastructuur.

Rees, P. H. (1971). Factorial Ecology: An Extended Definition, Survey, and Critique of the Field. *Economic Geography*, 47, 220-233.

Reijndorp, A., Bijlsma, L., Nio, I., Wouden, R. van der (2012). Nieuwe steden in de Randstad. Verstedelijking en suburbaniteit. Den Haag: Planbureau van de Leefomgeving

Rijksoverheid (2015). In vogelvlucht – De Woningwet 2015: Nieuwe spelregels voor de sociale huursector.

Rijksoverheid (2016). Staat van de woningmarkt – 2016.

Rijksoverheid (2017a). Begroting Wonen & Rijksdienst – Artikel 2. Woonomgeving en bouw. Geraadpleegd van http://www.rijksbegroting.nl/2017/voorbereiding/begroting,kst225599_7.html.

Rinker Sr., M. E. (2000). Social Benefits and Costs of Homeownership. *Affordable Housing Issues*, 6(3), 1-4.

Ritsema van Eck, J., Dam, F. van, Groot, C. de, Jong, A. de (2013). Demografische ontwikkelingen 2010:2040. Ruimtelijke effecten en regionale diversiteit. Den Haag; Planbureau van de Leefomgeving.

Rooijers, E. (2016, 2 augustus). 'Afwaardering grondposities ten einde'. Geraadpleegd via <https://fd.nl/economie-politiek/1162154/afwaarderingen-grondposities-achter-de-rug>.

Rossi, P. H. (1955). Why Families move: A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility. Free Press: Glencoe, IL.

RTLZ (2016, 17 november). 'Woningmarkt is een gekkenhuis, vooral in Randstad: huizen 'bijna op''. Geraadpleegd van <https://www.rtlnieuws.nl/economie/woningmarkt-is-een-gekkenhuis-vooral-in-randstad-huizen-bijna-op>.

Scheele-Goedhart, J., Keers, G. (2008). Gemeentelijke grondexploitatie- hoe verder? *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 1, pp. 12-15.

Segeren, A. (2007). De grondmarkt voor woningbouwlocaties: belangen en strategieën van grondeigenaren. Den Haag: Ruimtelijk Planbureau.

Short, J. R. (1978). Residential Mobility. *Progress in Human Geography*, 2(3), 419-447.

Smits, A., & Mulder, C. H. (2008). Family dynamics and first-time homeownership. *Housing Studies*, 23(6), 917-933.

DOI: <http://dx.doi.org/10.1080/02673030802416601>.

Suttles, G. (1972). *The Social Construction of Communities*. Chicago: University of Chicago Press.

Ström, S. (2010). Housing and first births in Sweden, 1972-2005. *Housing Studies*, 25(4), 509-526.

Thomsen, J., & Eikemo, T. A. (2010). Aspects of student housing satisfaction: a quantitative study. *Journal of Housing and the Built Environment*, 25, 273-293.

Visser, P., Dam, F. van (2006). *De prijs van de plek: Woonomgeving en woningprijs*. Den Haag; Ruimtelijk Planbureau.

Wagner, M., & Mulder, C. H. (2015). Spatial Mobility, Family Dynamics, and Housing Transitions. *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*, 67, 111-135.

Walmsley, D. J., Lewis, G. J. (1993). *People and Environment: Behavioural Approaches in Human Geography*. New York: Routledge.

Wassenberg, F., Arnoldus, M., Goetgeluk, R., Penninga, F., & Reinders, L. (2006). *Hoe breed is de buurt? Typologie van woonmilieus: herkenbaar, bruikbaar en beschikbaar*. Den Haag: Ministerie van VROM.

Zeeuw, F. de, Drost, R. (2016). *(Ver)bouwen voor woonwensen – Heidewitzka vooruit geef gas!* Gouda: Bureau Stedelijke Planning.

10. Bijlagen

In deze bijlage wordt verder ingegaan op de gebruikte variabelen voor de statistische analyse. Daarbij wordt verder inzicht gegeven in de interpretatie van de variabelen en welke variabelen er gebruikt zijn.

10.1 Gebruikte variabelen in logistische regressies

1. Verschillende soorten gezinnen

Bestaande gezinnen (samhh5=3 en hvs=1)

Dit zijn zelfstandig wonende stellen met minimaal een kind.

Verhuisgeneigde gezinnen (samhh5=3, hvs=1 en verh=1)

Dit zijn gezinnen die hebben aangegeven binnen twee jaar te willen verhuizen.

Gezinnen in de G4 (samhh5=3, hvs=1 en g4_2=1 (of g4_2_0j=1 in verhuismodule))

Dit zijn gezinnen die hebben aangegeven op de enquetedatum in een van de vier grootste gemeenten te wonen.

Verhuisgeneigde gezinnen in de G4 (samhh=5, hvs=1, g4_2(_0j)=1 & verh=1)

Gezinnen woonachtig in de G4 die in het WoON aangegeven hebben binnen twee jaar te willen verhuizen.

Immobiele verhuisgeneigde gezinnen in de G4 (samhh=5, hvs=1, g4_2_0j=1, verh=1 & aantalverhuizing3j=0).

Dit zijn gezinnen die hebben aangegeven te willen verhuizen binnen twee jaar, maar binnen drie jaar nog niet verhuisd zijn. Doordat de het woonmilieu op postcodeniveau alleen na drie jaar bekend was, is deze tijdsperiode aangehouden.

2. Persoonskenmerken

Geslacht (gslop)

Categoriale variabele: 0=man en 1= vrouw

Leeftijd (lftop)

Interval-ratiovariabele, gecategoriseerd in de leeftijdscohorten van vijf jaar in Figuur 5.5.

Etniciteit (etniop3)

Dit is etniciteit ingedeeld naar drie klassen; autochtoon, niet-westerse allochtoon en westerse allochtoon.

Opleiding (voplop)

De variabele is gebaseerd op de hoogst opgeleide opleiding van respondenten. Daarbij is de variabele 'voplop' ingedeeld in vier klassen, gebaseerd op de CBS-indeling; laag opgeleid (lagere school, LBO, MAVO, VMBO), middelbaar opgeleid (HAVO, MBO, VWO), Hoog opgeleid (HBO of WO) of Anders (geen opleiding, opleiding in buitenland, anders of weet niet).

Inkomen huishouden (brutohh/10000).

Dit is het bruto inkomen van een huishouden, gedeeld door tienduizend om beter bruikbaar te maken in regressies.

Leeftijd jongste kind (lftjknd)

Leeftijd van het jongste kind ingedeeld in vier klassen.

3. Woonsituatie

Eigendomsvorm huidige woning (huko)

Huidige eigendomsvorm van de woning 0=huur, 1=koop.

Huidige type woning (vorm)

Huidig type woning: huur=0, koop=1.

Huidig woonmilieu (hwm, hwm_0j in verhuismodules)

Huidig woonmilieu op postcodeniveau, verdeeld naar vijf woonmilieus. 1=centrum-stedelijk tot 5=landelijk wonen.

Aantal kamers (kamers)

Interval-ratiovariabele, aantal kamers in een woning.

Gewenste eigendomsvorm (ghuko)

Gewenste eigendomsvorm van de woning: 0=huur, 1=koop.

Gewenst type woning (gvorm)

Gewenst type woning: 0=meergezinswoning, 1=eengezinswoning.

Gewenst woonmilieu (gwm)

Gewenst type woonmilieu, categoriaal verdeeld met 1=centrum-stedelijk en 5=landelijk wonen

Gewenst stedelijk woonmilieu (gwm 1 & 2)

Vanwege een beperkt aantal gezinnen in de centrum-stedelijke woonmilieus is besloten de buiten-centrum gezinnen toe te voegen aan deze definitie.

Woonmilieu na drie jaar (hwm_3j)

Deze variabele is wel beschikbaar in 2009, maar niet in 2012. De postcode na drie jaar was echter wel beschikbaar in de verhuismodule van 2012. Door de woonmilieus na drie jaar, dus in 2015 (PBL & ABF Research, 2015) te combineren met de bekende postcodes is er een nieuwe variabele aangemaakt voor 2012.

Gemeente in G4 (G4_2=1 en G4_5).

Door deze variabelen te gebruiken kon er een onderscheid gemaakt worden naar gemeente in de G4.