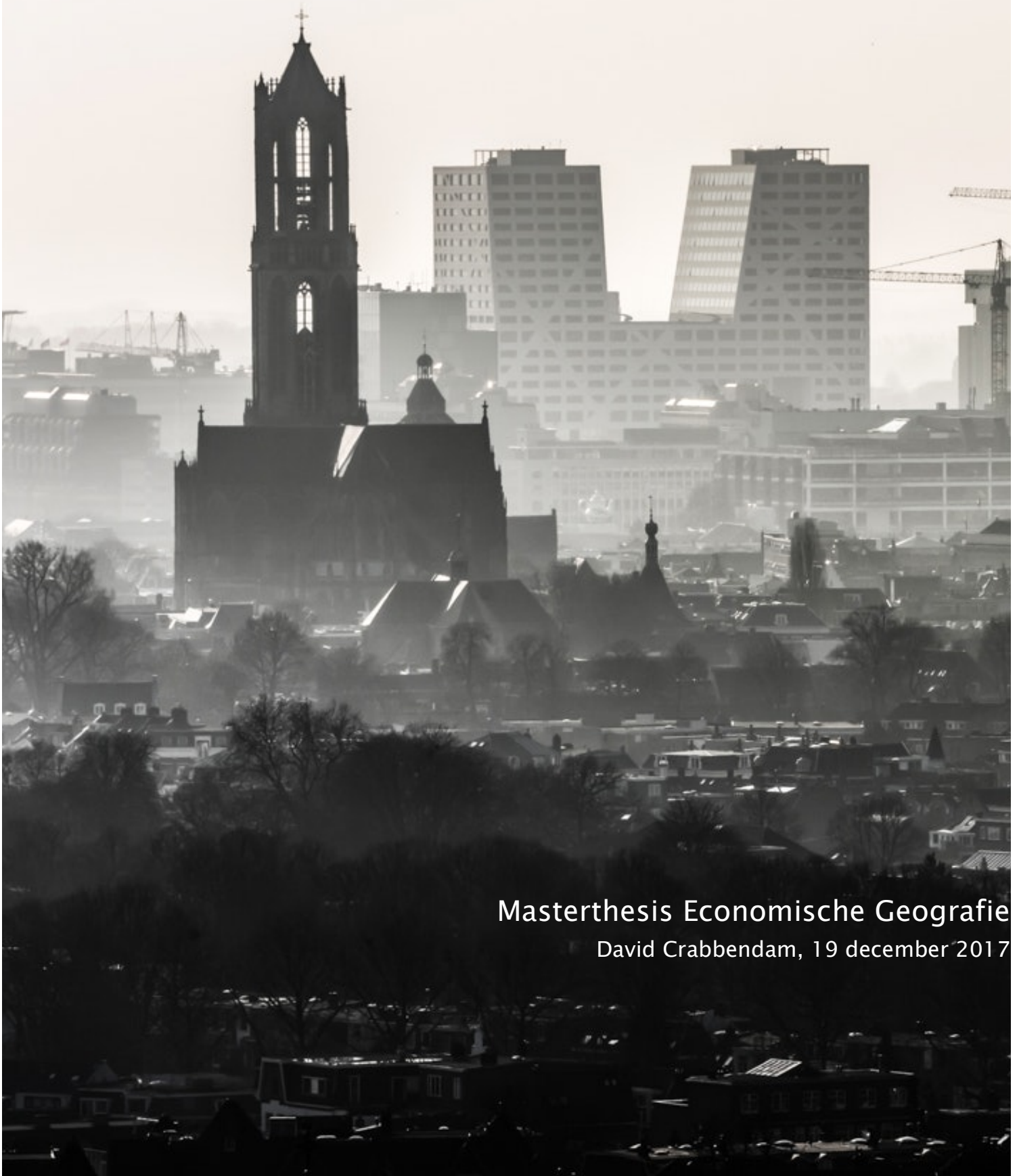


Te veel betalen voor een Utrechtse vrije sector huurwoning: *‘het nieuwe scheefwonen’*

Het effect van relatieve woonlasten op de verhuiscapaciteit van Utrechtse huurders



Masterthesis Economische Geografie

David Crabbendam, 19 december 2017

Bron voorpagina: DUIC.nl

Te veel betalen voor een Utrechtse vrije sector huurwoning: *‘het nieuwe scheefwonen’*

Het effect van relatieve woonlasten op de verhuiscapaciteit van
Utrechtse huurders

Masterthesis Economische Geografie

D.T. (David) Crabbendam BSc
Studentnummer 5917786

Begeleiding thesis: Prof. dr. V.A.J.M. (Veronique) Schutjens
Tweede lezer thesis: dr. G.S. (Gideon) Bolt

Faculteit Geowetenschappen

Universiteit Utrecht
Heidelberglaan 2
3584 CS UTRECHT

Begeleiding stage: dhr. Kees Verschoor & mevr. Norine Terpstra

Ontwikkelorganisatie Ruimte (Wonen, Werken en Verblijven)

Gemeente Utrecht
Stadsplateau 1
3521 AZ UTRECHT



Universiteit Utrecht



Gemeente Utrecht

Voorwoord

Na tien maanden toewijding is het eindelijk zo ver; voor u ligt mijn masterthesis. De afronding van 6,5 jaar studietijd, waarmee ik de laatste stap zet naar de arbeidsmarkt.

Hoewel ik voor mijn gevoel goed voorbereid aan de masterthesis begon, is het proces anders verlopen dan ik had verwacht. De combinatie van het schrijven van een masterscriptie en een stage bleek een lastige, zeker als je zo op je plek bent als ik bij de Gemeente Utrecht. De inzet voor de stageopdracht (het actualiseren van het Actieplan Middenuur) en het schrijven van de masterthesis vochten continu om de boventoon. Ik ben erg opgelucht dat aan deze tweestrijd nu een einde is gekomen.

Mijn belangstelling voor de inhoud heeft er echter voor gezorgd dat ik geen dag met tegenzin aan het werk ben gegaan. De problematiek op de woningmarkt voor starters, doorstromers en middeninkomens is mijns inziens urgent en het voelde voor mij als een persoonlijke missie om zowel met mijn masterthesis als met mijn stageopdracht bij te kunnen dragen aan een betere woningmarkt in Utrecht voor deze doelgroepen.

In de afgelopen maanden ben ik er achter gekomen dat het schrijven van een masterthesis om meer gaat dan alleen de inhoud. Sterker nog, ik heb denk ik het meest geleerd van het proces. De belangrijkste les is het kunnen opbrengen van geduld. Voor iemand met de lijfspreuk '*minimale inspanning, maximaal resultaat*' is het schrijven van een masterthesis een ware beproeving. Toch ben ik er trots op dat ik de discipline heb kunnen brengen om de masterthesis af te ronden. Hierdoor ligt er een stuk voor u waar ik trots op ben en waarvan ik weet dat ik er, naar omstandigheden, alles uit heb gehaald. Dat de combinatie met de stageopdracht er voor heeft gezorgd dat ik meteen kan doorstromen naar de werkvloer bij de gemeente Utrecht is hierbij voor mij de kers op de taart.

Mijn dank gaat uit naar een ieder die mij in de afgelopen maanden heeft gesteund in het schrijven van de masterthesis. Allereerst dank ik mijn fijne collega's bij de gemeente Utrecht, met in het bijzonder Kees en Norine, die mij de kans hebben gegeven mijn eerste stap op de arbeidsmarkt te zetten en waarvan ik veel heb geleerd. Daarnaast veel dank aan Veronique voor haar vakkundige begeleiding. De hoeveelheid feedback boezemde mij soms angst in, maar heeft er wel voor gezorgd dat ik altijd weer voldoende aanknopingspunten had om mee verder te werken. Ook heb ik onze gesprekken over de masterthesis als erg prettig ervaren. Het was ontzettend leuk om af en toe te kunnen sparren over de inhoud van mijn onderzoek. Ten slotte wil ik graag mijn familie, vrienden en medestudenten bedanken die altijd voor mij klaarstonden tijdens het schrijven van de masterthesis.

Veel leesplezier!

David Crabbendam
Amsterdam, december 2017

Samenvatting

Deze studie onderzoekt het effect van hoge relatieve woonlasten op de verhuisgeneigdheid van Utrechtse huishoudens. De aantrekkende woningmarkt na de financiële crisis heeft er namelijk toe geleid dat de kosten met betrekking tot huisvesting voor Nederlandse huishoudens in de afgelopen jaren zijn toegenomen. Vooral huurders in de vrije sector in de grote steden geven tegenwoordig een relatief hoog percentage van hun inkomen uit aan woonlasten.

De aanleiding voor deze toename van de relatieve woonlasten is tweeledig. Enerzijds is, mede door de financiële crisis, het aanbod van betaalbare huurwoningen in de vrije sector de laatste jaren sterk achter gebleven bij de vraag. Anderzijds zijn steeds meer huishoudens aangewezen op huurwoningen in de vrije sector door barrières op de sociale huur- en koopwoningmarkt. Hierdoor is het aandeel huishoudens dat duur scheefwoont sterk toegenomen. Voor een verhuurder kan duur scheefwonen problematisch zijn omdat de huurder hiermee een 'betaalrisico' vormt. Voor een huurder is duur scheefwonen echter pas problematisch als diegene hoge relatieve woonlasten als onwenselijk beschouwt.

In deze studie wordt verondersteld dat bovenstaande problematiek met name in Utrecht aan de orde is. Utrecht is namelijk de snelst groeiende stad van Nederland, waar tevens de gemiddelde huurprijs het hardste stijgt. Dit heeft geleid tot een jaarlijks tekort van 500 tot 1500 middenhuurwoningen; betaalbare huurwoningen in de vrije sector met een huurprijs tussen €711 en €950. Door het bestaan van deze *mismatch* tussen vraag en aanbod heeft de gemeente Utrecht de beleidsdoelstelling dat de bouw van middenhuurwoningen moet worden gestimuleerd, om de stad toegankelijk te houden voor starters, doorstromers en middeninkomens.

Om te kunnen onderzoeken of Utrechtse huurders in de vrije sector hoge relatieve woonlasten als onwenselijk beschouwen worden de verklaringen voor de verhuisgeneigdheid van deze huurders onderzocht. De vraag hierbij is of het veronderstelde positieve effect van relatieve woonlasten op verhuisgeneigdheid overeind blijft als gecontroleerd wordt voor andere kenmerken. Daarnaast worden Utrechtse huurders in de sociale sector als *benchmark* genomen en wordt er gekeken of de verwachte effecten verschillen tussen 2009 en 2015. In deze studie wordt daarom de volgende hoofdvraag gesteld:

Zijn er verschillen in verhuisgeneigdheid van Utrechtse huurders, in hoeverre zijn de relatieve woonlasten hiervoor een verklaring en verschilt dit tussen 2009 en 2015?

Deze studie is enerzijds maatschappelijk relevant omdat de betreffende huishoudens door het gebrek aan betaalbare huurwoningen financiële risico's nemen om toch in de stad te kunnen wonen. Als ze hier niet toe bereid zijn en wegtrekken uit Utrecht zorgt dit voor een toename van de tweedeling in de stad en neemt de fysieke mobiliteit van en naar de stad toe. Tegelijkertijd neemt de arbeidsmobiliteit af door de krapte op de woningmarkt. Anderzijds is deze studie wetenschappelijk relevant omdat op huishoudensniveau wordt gekeken naar de indirecte effecten van de financiële crisis en er een specifieke definitie van de relatieve woonlasten wordt gehanteerd (de netto woonquote per vierkante meter per persoon).

Uit de bestudeerde literatuur blijkt allereerst dat er meerdere studies zijn die hoge relatieve woonlasten en bijbehorende betaalbaarheidsproblemen koppelen aan verhuisgeneigdheid. Daarnaast blijkt dat verhuisgeneigdheid te verklaren is door gebeurtenissen tijdens de levensloop, het willen bereiken van 'instrumentele doelen', het streven naar *place utility*, het afwegen van *push-*,

*pull- en keep*factoren en de afstand tot het sociaal kapitaal. Ook blijkt dat woningkenmerken, persoonlijke- en huishoudenskenmerken en (gepercipieerde) buurtkenmerken van invloed kunnen zijn op verhuisgeneigdheid.

De hoofdvraag is beantwoord door middel van een kwantitatieve analyse van het Woononderzoek Nederland (WoON). Dit grootschalige onderzoek naar hoe Nederlanders wonen en willen wonen wordt om de drie jaar gepubliceerd. Met een steekproef van 60.000 Nederlandse volwassenen heeft het onderzoek een dusdanige omvang dat het gebruikt kan worden voor analyses op landelijk-, provinciaal- en regionaal niveau. Aanvullend hierop is door middel van *oversamplen* het aantal respondenten uit Utrecht vergroot.

Uit het WoON blijkt dat de verhuisgeneigdheid gemiddeld hoger is in de vrije sector dan in de sociale sector, maar dat huurders in de sociale sector gemiddeld veel hogere relatieve woonlasten hebben dan huurders in de vrije sector. De gemiddelde verhuisgeneigdheid nam in beide sectoren toe tussen 2009 en 2015, maar de gemiddelde hoogte van de relatieve woonlasten nam tussen 2009 en 2015 alleen toe in de sociale sector. In de vrije sector nam de gemiddelde hoogte van de relatieve woonlasten over dezelfde periode af.

Verder blijkt uit de analyse dat de veronderstelling dat relatieve woonlasten een verklaring zijn voor verhuisgeneigdheid gedeeltelijk kan worden bevestigd. Voor Utrechtse huurders in 2009 wordt, na controle voor andere kenmerken, een significant positief effect gevonden van relatieve woonlasten op verhuisgeneigdheid. Voor Utrechtse huurders in 2015 wordt echter geen vergelijkbaar effect gevonden. Ook is er geen sprake van een verschillend effect tussen Utrechtse huurders in de vrije sector en Utrechtse huurders in de sociale sector.

Een mogelijke verklaring voor bovenstaande kan zijn dat huishoudens juist vlak na de crisis vaker te maken hadden met betaalbaarheidsproblemen door hoge relatieve woonlasten en zij hoge woonlasten wellicht ook eerder als een last hebben ervaren. De combinatie van een onzekere arbeidsmarkt en kredietproblemen bij financiële instellingen vlak na de financiële crisis kan ervoor hebben gezorgd dat veel huishoudens met hoge woonlasten te maken hadden met een onzekere inkomenssituatie.

In deze studie worden een aantal aanleidingen gegeven voor nader onderzoek. Allereerst kan een uitgebreide literatuurstudie nog meer verklaringen voor verhuisgeneigdheid opleveren. Daarnaast kan de tevredenheid over- en de gehechtheid aan de huidige woonsituatie worden onderzocht, om te kunnen bepalen of dit opweegt tegen hoge relatieve woonlasten. Ook kan de Utrechtse woningmarkt worden vergeleken met de woningmarkt in andere (Nederlandse) steden, om te zien in hoeverre er sprake is van een vergelijkbare problematiek. Verder is het opnemen van postcodegegevens (of soortgelijke locatiegegevens) benodigd om een uitspraak te kunnen doen over verschillen binnen Utrecht. Een laatste aanbeveling voor nader onderzoek is het uitvoeren van een kwalitatieve studie. Zo kan worden nagegaan wat de perceptie is van de betreffende huishoudens ten aanzien van hoge relatieve woonlasten en verhuisgeneigdheid.

Ten slotte worden in deze studie een aantal beleidsaanbevelingen gedaan. Allereerst worden kanttekeningen gezet bij de keuze van de gemeente Utrecht voor een combinatie van subsidiering en regulering van het middensegment. Dit kan immers zowel een *insider-outsider* probleem als een gebrek aan doorstroming in het middensegment veroorzaken. Omdat de vrije sector huurmarkt momenteel het enige niet gesubsidieerde segment op de woningmarkt is worden er tevens drie maatregelen voorgesteld om dit ongelijke speelveld op te heffen, namelijk het beperken van de fiscale aftrekbaarheid, het verruimen van de huurtoeslagregeling en het invoeren van een 'eigendomsneutrale toeslag'.

Inhoud

Samenvatting	5
1. Inleiding	8
1.1 Aanleiding van de studie.....	8
1.2 Huurwoningmarkt in Utrecht	9
1.3 Doel van de studie	10
1.4 Vraagstelling	11
1.5 Maatschappelijke relevantie	11
1.6 Wetenschappelijke relevantie	12
1.7 Definities.....	13
1.8 Aanpak onderzoek en leeswijzer	14
2. Theoretisch kader	16
2.1 Studies naar het effect van relatieve woonlasten op verhuisgeneigdheid.....	16
2.2 Theorieën over verhuisgeneigdheid	17
2.3 Verklaringen voor verhuisgeneigdheid uit empirische studies.....	20
2.4 Conceptueel model.....	22
2.5 Hypothesen	23
3. Onderzoekopzet en operationalisering	25
3.1 Onderzoekopzet.....	25
3.2 Data	26
3.3 Operationalisering van factoren	28
3.4 Statistische gegevens van factoren	32
4. Resultaten	35
4.1 Logistische regressieanalyses: hoe groot is de kans op verhuisgeneigdheid?.....	35
4.2 Toetsen hypothesen	39
5. Conclusie, discussie en aanbevelingen	40
5.1 Conclusie.....	40
5.2 Discussie	41
5.3 Aanbevelingen voor nader onderzoek.....	43
5.4 Beleidsaanbevelingen	44
Literatuur	46

1. Inleiding

1.1 Aanleiding van de studie

De Nederlandse economie komt volgens Van Der Horst en Suyker (2016) in 2017 weer terug op het peil van voor de financiële crisis in 2008. Volgens hen komt dit voornamelijk door de positieve ontwikkelingen op de woningmarkt. Zowel consumentenuitgaven die gepaard gaan met inrichting en verhuizing als de positieve vermogensontwikkeling ten gevolge van de stijgende huizenprijzen zorgen voor een economische stimulans. Daarnaast groeien de investeringen in woningen in 2017 voor het derde jaar op rij.

De aantrekkelijke woningmarkt heeft echter ook een keerzijde. Volgens Van Der Horst en Suyker (2016) zijn de kosten met betrekking tot huisvesting voor Nederlandse huishoudens in de afgelopen jaren toegenomen. Dit wordt onderschreven door Joosten et al. (2016). Volgens hen besteden Nederlandse huurders een relatief hoog percentage van hun netto inkomen aan woonlasten. In 2016 was dit percentage gemiddeld 42%, terwijl door Nederlandse huishoudens 37% als acceptabel wordt beschouwd. Door het NIBUD wordt een percentage van 33% geadviseerd (Rooijers, 2016).

De trend dat relatieve woonlasten sinds de crisis relatief hoog zijn is ook in de rest van Europa zichtbaar. Uit de studie van Ball (2016) naar de Europese woningmarkt in de 21ste eeuw blijkt dat 11% van de Europese huishoudens meer dan 40% van het inkomen uitgeeft aan woonlasten. Daarnaast vindt 34% van de Europeanen dat zij disproportioneel veel betalen aan woonlasten en dat dit in de afgelopen jaren erger is geworden. Bij huishoudens met een laag inkomen deelt zelfs 60% van de huishoudens deze mening. Een van de verklaringen hiervoor is volgens Ball (2016) dat in de meeste Europese landen huurprijzen harder zijn gestegen dan inkomens. De belangrijkste oorzaak hiervoor is dat sinds de crisis de bouw van nieuwe woningen sterk is achtergebleven bij de vraag, wat een prijsopdrijvend effect tot gevolg heeft.

Francke et al. (2016) constateren dat woonlasten in Nederland vooral voor huurders in de vrije sector zijn toegenomen. Tussen 2013 en 2016 zijn de huurprijzen van huurwoningen in de vrije sector gemiddeld met 3,4% per jaar gestegen, wat een sterkere prijsstijging is dan de procentuele stijging van de waarde van koopwoningen over dezelfde periode. Ook stegen de huurprijzen in 2014 en 2015 harder dan de inflatie. De oorzaak van deze prijsstijging is volgens Vrieselaar (2017) dat de vraag naar vrije sector huurwoningen in de afgelopen vijf jaar sneller is gestegen dan het aanbod. Volgens Ponds et al. (2015) wordt dit vooral veroorzaakt door de trek van hoogopgeleiden en jongeren naar de grote steden. Ook uit de publicatie 'Grote vraag naar middeldure huurwoningen' van huurwoningplatform Pararius (2017) blijkt deze recente prijsstijging, die in Nederland voornamelijk in de vier grootste steden aan de orde is.

Het gevolg van de hierboven beschreven huurprijsstijging in de vrije sector is dat het voor sommige huishoudens die de vier grote steden willen wonen steeds moeilijker wordt om een woning te vinden die past bij de hoogte van het huishoudensinkomen. Vooral voor huishoudens met een middeninkomen (tussen €34.911 en €52.800 bruto per jaar) is dit het geval, doordat deze huishoudens zowel op de sociale huur- als op de koopwoningmarkt steeds meer op toetredingsbarrières stuiten. In onderstaande tabel zijn enkele barrières voor middeninkomens op de sociale huur- en koopwoningmarkt nader toegelicht.

Tabel 1.1: barrières voor middeninkomens op de sociale huur- en koopwoningmarkt

Barrière voor toetreden op de sociale huurwoningmarkt	
Passend toewijzen	Woningcorporaties mogen sinds 2016 slechts een beperkt aandeel van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de sociale huurgrens (Rijksoverheid, 2015). Voor 2017 betekent dit dat 20% van deze woningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen hoger dan €36.165 bruto per jaar (Woonbond, 2016).
Barrières voor toetreden op de koopwoningmarkt	
Verplicht aflossen	Om in aanmerking te komen voor de hypotheekrenteaftrek moet sinds 2013 de hypothecaire lening binnen 30 jaar volledig worden afgelost. Hierbij kan een keuze worden gemaakt uit lineair aflossen (elke maand hetzelfde bedrag aflossen, met afnemende maandlasten) of annuïtair aflossen (in toenemende mate aflossen, met gelijkblijvende maandlasten) (Rijksoverheid, 2013).
Afname maximale 'Loan to Value' ratio	De maximale hoogte van de hypothecaire lening ten opzichte van de waarde van de woning, de zogenaamde 'Loan-to-Value' ratio wordt sinds 2013 jaarlijks beperkt. In 2013 was het nog mogelijk om 6% meer te lenen dan de waarde van de woning. Met dit bedrag kunnen vervolgens de notariskosten, kosten koper en eventuele advies- en bemiddelingskosten worden gefinancierd (Vereniging Eigen Huis, z.j.). In 2017 kan nog slechts 1% meer geleend worden dan de waarde van de woning (Rijksoverheid, 2013). Hierdoor is bij het kopen van een huis meer eigen geld nodig om de overige kosten te kunnen betalen.

Door bovenstaande barrières zijn huishoudens met een middeninkomen min of meer veroordeeld tot huurwoningen in de vrije sector. Een vrije sector huurwoning in Nederland kostte in het vierde kwartaal van 2016 echter gemiddeld €987 per maand (NVM, 2017), terwijl middeninkomens maar een huurprijs tussen €550 en €1000 kunnen betalen (Schilder en Conijn, 2017). Dit betekent dat middeninkomens vaak een te hoge huur betalen ten opzichte van het inkomen, waardoor zij 'duur scheefwonen'.

Het CBS (2016a) toont op basis van gegevens uit het WoON-2015 aan dat duur scheefwonen inderdaad een groeiend fenomeen is in Nederland. Het aandeel huurders dat duur scheefwoont is tussen 2009 en 2015 namelijk meer dan verdubbeld, van 8,1% tot 18,3%. Uit de Lokale Monitor Wonen (2017) blijkt dat specifiek in de vrije sector het aandeel huishoudens dat duur scheefwoont hoog is. In 2015 woonde 19,6% van de huurders in de vrije sector duur scheef, tegenover slechts 12,9% van de huurders in de sociale sector.

Voor huurders zelf is duur scheefwonen geen ideale situatie. Het is voor hen echter pas problematisch als de hoogte van de huur door hen zelf als onwenselijk wordt beschouwd. Dit betekent namelijk dat er een *mismatch* bestaat tussen de huidige en de gewenste woonsituatie. Toch vormt een huishouden dat duur scheefwoont voor de verhuurder altijd een risico. De kans dat deze huishoudens niet aan hun betalingsverplichtingen kunnen voldoen is namelijk erg groot. In 2015 gold er een zogenaamd 'betaalrisico' voor 14,5% van alle huurders in de vrije sector (Lokale Monitor Wonen, 2017).

1.2 Huurwoningmarkt in Utrecht

In de gemeente Utrecht is de hierboven beschreven situatie op de woningmarkt urgenter dan in de andere drie grootste Nederlandse gemeenten (Amsterdam, Rotterdam en Den Haag). Dit komt mede doordat Utrecht de snelst groeiende stad van Nederland is, met een verwachte groei naar 410.000

inwoners in 2030 (gemeente Utrecht, 2017). Mede door deze inwonersgroei is er in de gemeente Utrecht het grootste tekort aan “betaalbare” huurwoningen in de vrije sector, met een huurprijs tussen de €711 en €950. Dit prijssegment wordt ook wel het ‘middensegment’ op de huurwoningmarkt genoemd en zodoende wordt dit type woningen aangeduid als ‘middenhuurwoningen’.

Zowel onder starters, middeninkomens als (potentiële) doorstromers vanuit de sociale huur is veel vraag naar middenhuurwoningen, die qua huurprijs passen bij de hoogte van hun inkomen. In Utrecht bedraagt het tekort aan dit type woningen daarom tussen de 500 en 1500 woningen per jaar (Gemeente Utrecht, 2017). De schaarste op de huurwoningmarkt is ook terug te zien in de hoogte van de huurprijzen, die in Utrecht relatief harder stijgen dan in de andere drie grote steden. Tussen het vierde kwartaal van 2015 en het vierde kwartaal van 2016 steeg de gemiddelde huurprijs van een Utrechtse vrije sector woning met 6,7%, naar €15,56 per vierkante meter per maand (Pararius, 2017).

Door het bestaan van een *mismatch* tussen vraag en aanbod van betaalbare huurwoningen in de vrije sector heeft de gemeente Utrecht de beleidsdoelstelling dat de bouw van woningen in het middensegment moet worden gestimuleerd. Dit sluit namelijk aan bij de doelstelling dat Utrecht een ongedeelde stad moet zijn, wat betekent dat iedereen in Utrecht moet kunnen wonen, ongeacht afkomst of inkomen (gemeente Utrecht, 2014; 2015).

1.3 Doel van de studie

Hierboven is beschreven dat een combinatie van barrières op de sociale huur- en koopwoningmarkt, schaarste aan betaalbare vrije sector huurwoningen en bijbehorende stijgende huurprijzen er toe heeft geleid dat het aandeel huishoudens dat duur scheefwoont is toegenomen. Ook is beschreven dat sprake is van duur scheefwonen als een huishouden een relatief hoog percentage van het netto inkomen uitgeeft aan woonlasten. Deze procentuele verhouding tussen woonlasten en huishoudensinkomen wordt ook wel de ‘relatieve woonlasten’ genoemd. Verondersteld wordt dat vooral bij Utrechtse huurders in de vrije sector sprake is van hoge relatieve woonlasten.

Het is echter de vraag in hoeverre hoge relatieve woonlasten door een huishouden als probleem wordt ervaren. Hoewel het NIBUD adviseert niet meer dan 33% van het inkomen uit te geven aan woonlasten, zijn er huishoudens die vrijwillig een (veel) hoger percentage van hun inkomen aan woonlasten besteden. Een verklaring hiervoor kan zijn dat het betreffende huishouden bewust voor een bepaalde woning op een bepaalde locatie heeft gekozen of te erg gehecht is aan de huidige woning en daarom de hoge relatieve woonlasten voor lief neemt. Als hoge relatieve woonlasten door een huishouden echter wél als probleem wordt ervaren, kan dat voor een huishouden een reden zijn om te willen verhuizen.

Om antwoord te kunnen geven op de vraag of hoge relatieve woonlasten voor Utrechtse huurders in de vrije sector een probleem zijn kan de verhuisgeneigdheid een goede indicator zijn. Om dit te kunnen toetsen moeten de verklaringen voor verhuisgeneigdheid van de betreffende huishoudens worden onderzocht. Op die manier kan allereerst inzichtelijk worden gemaakt of het veronderstelde positieve effect van hoge relatieve woonlasten op verhuisgeneigdheid werkelijk bestaat, of dat er andere factoren zijn die verhuisgeneigdheid verklaren. Om vervolgens te kunnen achterhalen of de gevonden effecten uniek zijn voor Utrechtse huurders in de vrije sector vindt er een zogenaamde *benchmark* plaats met Utrechtse huurders in de sociale sector. In de sociale sector is er immers ook sprake van huishoudens met hoge relatieve woonlasten, waar echter andere verklaringen voor kunnen bestaan.

Ook wordt in deze studie onderscheid gemaakt tussen huurders in 2009 en huurders in 2015. Hoewel ook voor en tijdens de financiële crisis huishoudens bestonden die te maken hadden met hoge relatieve woonlasten, is de combinatie van toetredingsbarrières, schaarste en stijgende huurprijzen die tot hoge relatieve woonlasten hebben geleid grotendeels pas na de financiële crisis ontstaan. Daarom wordt in de studie onderscheid gemaakt tussen huurders die kort na de financiële crisis (in 2009) zijn ondervraagd over hoe zij wonen en willen wonen en huurders die hetzelfde is gevraagd een tijd na de financiële crisis (in 2015).

1.4 Vraagstelling

In deze studie staat de volgende hoofdvraag centraal:

Zijn er verschillen in verhuiscapaciteit van Utrechtse huurders, in hoeverre zijn de relatieve woonlasten hiervoor een verklaring en verschilt dit tussen 2009 en 2015?

Ook staan de volgende deelvragen centraal:

- 1) Welke theorieën bestaan er voor de verklaringen van verhuiscapaciteit?
- 2) In hoeverre bestaat er een effect van de relatieve woonlasten per vierkante meter per persoon op de verhuiscapaciteit van Utrechtse huurders?
- 3) In hoeverre verschilt het effect van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit tussen Utrechtse huurders in de vrije sector en Utrechtse huurders in de sociale sector en verandert dit tussen 2009 en 2015?

1.5 Maatschappelijke relevantie

Onderstaand wordt nader ingegaan een aantal maatschappelijke gevolgen van hoge relatieve woonlasten en schaarste aan betaalbare huurwoningen.

Allereerst is het van belang te benadrukken dat, hoewel duur scheefwonen in Nederland een groeiend fenomeen is, het niet pas na de crisis is ontstaan. Al in 2005 is er in de Nijmeegse gemeenteraad discussie over huishoudens met een middeninkomen die geen aanspraak kunnen maken op huursubsidie en daardoor gedwongen worden relatief duur te wonen (Breukers en Verbruggen, 2005). Vergelijkbaar met de huidige problematiek was het gebrek aan alternatieven voor deze huishoudens. Ook in 2005 was er een gebrek aan betaalbare huurwoningen in de vrije sector en toentertijd verdiende men met een middeninkomen doorgaans ook niet genoeg om een huis te kunnen kopen (Breukers en Verbruggen, 2005).

Een van de maatschappelijke gevolgen van de huidige situatie op de woningmarkt is het financiële gevolg voor huishoudens die door het gebrek aan een betaalbaar alternatief wellicht tegen hun zin in een dure huur- of koopwoning wonen. Volgens Vlak et al. (2017) blijft er voor deze huishoudens door de hoge relatieve woonlasten nauwelijks bestedingsruimte over. Hiermee hebben deze huishoudens ook minder ruimte om te sparen, wat het investeren in een koopwoning nog moeilijker maakt.

Een tweede maatschappelijk gevolg van het tekort aan betaalbare woningen voor middeninkomens is volgens huurwoningplatform Pararius (2017) dat deze huishoudens zich überhaupt niet meer in de vier grote steden kunnen vestigen. Volgens Ponds et al. (2015) is het alternatief voor deze huishoudens om zich te vestigen in een gemeente in de nabije omgeving, waar meer woningen beschikbaar zijn binnen de keuzemogelijkheden van deze huishoudens. Volgens Hekwolter of Hekhuis et al. (2017) behoort 60% van de huishoudens die Utrecht verlaten tot de groep die kiest voor een betaalbare woning in een van de omliggende gemeenten. Het CBS (2016b) onderschrijft dit, waarbij vooral de trend wordt gesignaleerd dat jonge gezinnen de stad verlaten. In 2015 was dit het geval bij 8,6% van de jonge gezinnen uit Utrecht.

Een bijkomend gevolg van bovenstaande is dat het wegtrekken van middeninkomens volgens Pararius (2017) leidt tot het ontstaan van een tweedeling in de stad tussen mensen met een laag inkomen in sociale huurwoningen en mensen met een hoog inkomen, die wel een vrije sector huurwoning of koopwoning kunnen betalen. Middeninkomens die er voor kiezen om zich in omliggende gemeenten te vestigen hebben echter doorgaans wel een beroep dat zij in de stad uitoefenen. Daarom kan dit 'wegtrekeffect' leiden tot een toename van de druk op het wegennet en het openbaar vervoer (Pararius, 2017). Naast een toename van de fysieke mobiliteit betekent dit volgens Vlak et al. (2017) tegelijkertijd een afname van de arbeidsmobiliteit binnen of vanuit de Randstad. Door het gebrek aan betaalbare woningen wordt de keuze om te verhuizen voor een andere baan immers minder aantrekkelijk.

Onder andere door bovengenoemde maatschappelijke gevolgen van het tekort aan betaalbare huurwoningen heeft de gemeente Utrecht in 2014 een gemeentelijk 'Actieplan Middenhuur' opgesteld. Dit plan houdt in dat door middel van gerichte acties de bouw van middenhuurwoningen wordt gestimuleerd. De gemeente is onder andere in gesprek gegaan met marktpartijen (beleggers, ontwikkelaars) en heeft voor hen de beschikbare bouwlocaties in de stad inzichtelijk gemaakt. Daarbij bood de gemeente deze partijen een gereduceerde grondprijs voor de ontwikkeling van middenhuurwoningen. Mede door deze acties is de productie van nieuwe middenhuurwoningen in de afgelopen jaren toegenomen. Uit het Meerjarig Perspectief Stedelijke Ontwikkeling (gemeente Utrecht, 2017) blijkt dat er tussen 2017 en 2019 ruim 3.000 nieuwe middenhuurwoningen worden gebouwd.

Het probleem van het oorspronkelijke Actieplan Middenhuur is echter dat de gemeente onvoldoende grip heeft op wat er na oplevering met deze middenhuurwoningen gebeurt. De gemeente kan immers niet bepalen wie er in de betreffende woningen komt te wonen en er worden geen afspraken gemaakt over minimale oppervlaktes en maximale huurstijgingen, waarmee geen goede prijs/kwaliteitverhouding wordt gewaarborgd. Omdat er geen toewijzingsstelsel bestaat voor huurwoningen in de vrije sector is het onduidelijk of het vergroten van het aanbod werkelijk een oplossing is voor huishoudens die geen betaalbare woning kunnen vinden. Particuliere verhuurders stellen namelijk hoge inkomenseisen, waardoor middenhuurwoningen vaak niet bij de juiste doelgroepen terechtkomen.

1.6 Wetenschappelijke relevantie

Hoewel in meerdere wetenschappelijke studies wordt gekeken naar relatieve woonlasten en verhuiscapaciteit is deze studie ook wetenschappelijk relevant. Onderstaand wordt ingegaan op de manier waarop deze studie voortborduurde op de bestaande literatuur en in hoeverre deze studie onderscheidend is.

Allereerst borduurt deze studie voort op een soortgelijke studie naar een overspannen grootstedelijke woningmarkt, die voor de financiële crisis is uitgevoerd. Ook toentertijd was er in sommige steden immers sprake van een soortgelijke problematiek van schaarste aan betaalbare huisvesting en bijbehorende hoge relatieve woonlasten. Uit de studie van Sacks (2005) naar het aanbod van woningen voor middeninkomens in Oost-Massachusetts blijkt dat in de stad Boston de huizenprijzen snel stegen, terwijl de lonen ongeveer gelijk bleven. Hierdoor nam het aantal betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen, ook wel *keyworkers* genoemd, snel af. Door de ontoegankelijke woningmarkt in Boston werden deze huishoudens gedwongen om steeds verder buiten de stad te gaan wonen.

Ook borduurt deze studie voort op de studie van Dane et al. (2014) naar de impact van de financiële crisis op de verhuiscapaciteit in Nederland. Omdat in hun studie gebruik wordt gemaakt van data

die relatief kort na de financiële crisis is verzameld, zijn volgens hen de effecten van de crisis nog niet volledig meetbaar. In deze studie wordt echter verondersteld dat de effecten van de crisis wel meetbaar zijn. Een voorbeeld hiervan is dat wordt verondersteld dat de huidige problematiek wordt veroorzaakt doordat na de financiële crisis het aanbod van (betaalbare) woningen sterk is achtergebleven bij de vraag (Ball, 2016).

Daarnaast is relevant dat in deze studie verhuiscapaciteit op huishoudensniveau wordt onderzocht. Volgens Coulter en Scott (2015) draagt een studie op huishoudensniveau bij aan het begrip van de besluitvorming die gemaakt wordt als meerdere individuen met elkaar samen leven (door hen *linked lives* genoemd). Zij onderzoeken in hun studie naar verhuiscapaciteit namelijk slechts Britten op individueel niveau, waardoor zij geen uitspraak kunnen doen over de *linked lives* van Britse huishoudens.

Deze studie onderscheidt zich ten slotte van bestaande studies door een specifieke berekening van de relatieve woonlasten als kernvariabelen te hanteren in de analyses. Het meenemen van de woninggrootte en de huishoudensgrootte in het berekenen van de relatieve woonlasten geeft een realistischer beeld van de relatieve woonlasten, waarmee een betrouwbaardere uitspraak kan worden gedaan over het effect van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit.

1.7 Definities

Scheefwonen

Volgens Philipsen en Blijie (2013) is sprake van scheefwonen als een huurder een inkomen heeft dat niet past bij de hoogte van de huur die hij betaalt, gegeven de kwaliteit van de woning. Volgens hen gaat het bij scheefwonen om de relatie tussen inkomen, huurprijs en woningkwaliteit. Poulus en Blijie (2015) hanteren een specifiekere definitie, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen goedkope- en dure scheefheid op de huurwoningmarkt. Van goedkoop scheefwonen is sprake als een huishouden met een te hoog inkomen woont in een te goedkope huurwoning. Deze huishoudens houden hiermee woningen bezet die eigenlijk voor huishoudens met een lager inkomen zijn bedoeld. Van duur scheefwonen is sprake als een huishouden in een te dure huurwoning woont gezien het huishoudensinkomen. Deze huishoudens houden doorgaans te weinig bestedingsruimte over om te voorzien in hun levensonderhoud.

Verhuiscapaciteit

In deze studie geldt verhuiscapaciteit als definitie voor de verwachting dat een huishouden gaat verhuizen. In wetenschappelijke studies bestaat er echter geen eenduidigheid over de definitie van verhuiscapaciteit. Volgens Coulter et al. (2011) is een oorzaak hiervoor dat de verhuisverwachting onderdeel is van verschillende overwegingen die voorafgaan aan een verhuizing. Omdat in veel wetenschappelijke studies gebruik wordt gemaakt van secundaire data, die niet door de onderzoeker zelf is verzameld, bestaat er echter geen goed onderscheid tussen deze overwegingen. Volgens Coulter et al. (2011) wordt in enquêtes vaak alleen gevraagd naar de verhuiscapaciteit en wordt er verder geen aandacht besteed aan de beweegredenen die aan deze wens vooraf gaan of de verwachting of deze verhuizing daadwerkelijk plaats gaat vinden. Daarom wordt in het vervolg van deze studie verhuiscapaciteit gelijk gesteld aan het hebben van een verhuiscapaciteit.

Relatieve woonlasten

Hierboven is beschreven dat duur scheefwonen in feite neerkomt op het hebben van te hoge woonlasten in relatie tot het inkomen. In de literatuur worden er verschillende definities gebruikt om de hoogte van de woonlasten in relatie tot het inkomen, ook wel relatieve woonlasten genoemd, te berekenen.

Allereerst de ratiobenadering, waarbij alleen wordt gekeken naar het percentage van het inkomen dat uitgegeven wordt aan huisvesting. Volgens Cai en Lu (2015) is de ratiobenadering de meest gebruikte methode om betaalbaarheid van huisvesting te definiëren. Deze methode stamt volgens hen uit de 19^e eeuw, waarin het gebruikelijk was dat het inkomen van een week genoeg moest zijn om de huur van een maand te kunnen betalen. De ratiobenadering wordt volgens Mulliner et al. (2013) zowel in China als in de meeste westerse landen toegepast. Rowley en Ong (2012) hebben echter kritiek op de ratiobenadering. Volgens hen zijn er namelijk huishoudens die buiten de gestelde ratio vallen, maar toch een betaalbaarheidsprobleem ervaren, bijvoorbeeld doordat zij relatief hoge overige vaste lasten hebben. Daarom pleiten zij er voor dat bij meten van betaalbaarheid niet alleen gekeken moet worden naar de woonlasten, maar ook naar de andere uitgaven die een huishouden heeft.

Een tweede benadering van de relatieve woonlasten is de door Rowley en Ong (2012) bepleite 'residual income' benadering. Hierbij wordt betaalbaarheid gekoppeld aan het kunnen voldoen aan de basisbehoeften. Als na aftrek van de netto woonlasten genoeg 'residu' overblijft om aan deze basisbehoeften te voldoen wordt de woning waarin het huishouden woont als betaalbaar gezien (Cai en Lu, 2015). Zowel in het Verenigd Koninkrijk als in Australië wordt naast de ratio-benadering ook de *residual income* benadering toegepast (Stone, 2006; Stone et al. 2011). Hierbij wordt echter de huishoudensgrootte niet meegenomen in de berekening, waardoor grotere huishoudens in de praktijk slechter af zijn dan kleinere huishoudens. In een kleiner huishouden hoeven immers minder mensen onderhouden te worden en zijn de uitgaven aan basisbehoeften dus lager dan bij een groter huishouden.

In Nederland wordt de *residual income* benadering ook toegepast, waarbij de basisbehoeften worden berekend volgens de NIBUD-methodiek (De Groot et al. 2014, 2016; Schilder en Conijn, 2015, 2017). In tegenstelling tot in het Verenigd Koninkrijk en Australië wordt in Nederland bij het berekenen van de hoogte van de basisbehoeften wél rekening gehouden met de huishoudensgrootte. De NIBUD-methodiek schrijft voor dat de maximale huurprijs die voor huishoudens betaalbaar is voortkomt uit het verschil tussen het netto inkomen en het budget voor het levensonderhoud. Voor dit budget wordt een gemiddelde genomen van wat een huishouden minimaal nodig heeft en wat een huishouden gemiddeld uitgeeft aan levensonderhoud. Het NIBUD (2015) baseert deze bedragen op basis van gegevens van het Voedingscentrum, het CBS en Milieu Centraal. Volgens Schilder en Conijn (2017) is op basis van deze methodiek voor huishoudens met een middeninkomen (tussen € 34.911 en € 52.800 bruto per jaar) een huurprijs tussen € 550 en € 1000 betaalbaar.

Ook op de *residual income* benadering is echter kritiek. Volgens Cai en Lu (2015) is het lastig te bepalen welke overige uitgaven van een huishouden echt als noodzakelijk moeten worden geacht. Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met de woninggrootte die een huishouden nodig heeft. Immers, er is ook sprake van een betaalbaarheidsprobleem als een huishouden in een veel te kleine woning woont, terwijl er dusdanig weinig huur wordt betaald dat er volgens de *residual income* benadering geen betaalbaarheidsprobleem is.

1.8 Aanpak onderzoek en leeswijzer

Aanpak

In deze studie wordt zowel het WoON van 2009 als het WoON van 2015 geanalyseerd. Zo kan worden achterhaald of de verklaringen voor verhuisgeneigdheid van huurders in de vrije sector in Utrecht verschillen over een relatief lange periode van zes jaar. Verwacht wordt dat mogelijke verschillen voornamelijk veroorzaakt zijn door de effecten van de financiële crisis. Ten tijden van de

afname van het WoON-2009, tussen september 2008 en mei 2009, brak deze crisis net uit. Daarom zijn alleen de eerste effecten hiervan terug vinden in de dataset. Blijie et al. (2010) geven in de kernpublicatie over het WoON-2009 aan dat de gevolgen van de crisis voor de vraagkant van de woningmarkt vooralsnog niet groot zijn. Ten tijden van de afname van het WoON 2015, tussen september 2014 en mei 2015, is het economische herstel na de financiële crisis al enige tijd ingezet en kunnen zowel de effecten van de crisis als de eerste tekenen van herstel worden herleid uit de dataset. Blijie et al. (2016) geven in de kernpublicatie over het WoON-2015 aan dat de woningmarkt door de crisis hard geraakt is, maar sinds 2014 aan een herstel is begonnen.

Leeswijzer

In het vervolg van deze studie wordt allereerst in hoofdstuk 2 ingegaan op studies naar het effect van relatieve woonlasten op verhuisgeneigdheid, theorieën over verhuisgeneigdheid en overige verklaringen voor verhuisgeneigdheid. Ook wordt in hoofdstuk 2 een conceptueel model van verwachte effecten gepresenteerd en zijn een aantal hypothesen opgesteld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de onderzoeksopzet nader toegelicht, waarbij ook de gebruikte data aan de orde komt, en worden de kenmerken die in de analyses worden gebruikt geoperationaliseerd. Daarna worden in hoofdstuk 4 de resultaten van de analyses weergegeven en worden de in hoofdstuk 2 geformuleerde hypothesen getoetst. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de hoofdvraag beantwoord en wordt in de discussie nader ingegaan op de keuzes die zijn gemaakt in deze studie en wordt aan de hand van opvallende resultaten die voortkomen uit de analyses gereflecteerd op de literatuur. Ook worden in hoofdstuk 5 een aantal aanbevelingen gedaan, zowel voor nader onderzoek als voor het landelijk- en gemeentelijk woonbeleid.

2. Theoretisch kader

In deze studie wordt onderzocht of er een effect bestaat tussen relatieve woonlasten en verhuigeneidheid. Daarom is in dit theoretisch kader allereerst een overzicht gegeven van vergelijkbare studies waarbij relatieve woonlasten in verband worden gebracht met verhuigeneidheid. Vervolgens zijn enkele theorieën over het ontstaan van verhuigeneidheid behandeld, waarna kenmerken worden beschreven die van invloed kunnen zijn op verhuigeneidheid. Ten slotte zijn op basis van deze kenmerken een aantal hypothesen geformuleerd en zijn de kenmerken en verwachte effecten op verhuigeneidheid weergegeven in een conceptueel model.

2.1 Studies naar het effect van relatieve woonlasten op verhuigeneidheid

Onderstaand worden drie studies behandeld die het effect van relatieve woonlasten op verhuigeneidheid hebben onderzocht. Allereerst de studie van Musterd et al. (2016) naar de *mismatch* tussen het huishoudensinkomen en de waarde van de woning, vervolgens de studie van Deidda (2015) naar de vraag in hoeverre hoge woonlasten als financiële last worden ervaren en ten slotte de studie van Rowley et al. (2015) naar het ontstaan van betaalbaarheidsproblemen door hoge relatieve woonlasten als huishoudens verhuizen.

In hun studie naar de relatie tussen het individu en haar woonomgeving, uitgevoerd onder inwoners van de vier grote steden in Nederland, kijken Musterd et al. (2016) specifiek naar redenen om een buurt te verlaten. In hun analyse nemen zij een controlevariabele op die aangeeft in hoeverre er een *mismatch* bestaat tussen het huishoudensinkomen en de waarde van de woning. Hierbij geven zij aan dat mensen vaak verhuizen voor een betere verhouding tussen deze twee factoren. Musterd et al. (2016) berekenen deze *mismatch* door het huishoudensinkomen te delen door de waarde van de woning. Vervolgens zijn de huishoudens onderverdeeld in decielen, die elk 10% van het totaal aantal huishoudens vertegenwoordigen. Uit de analyse van Musterd et al. (2016) blijkt dat huishoudens met een *mismatch* tussen inkomen en woningwaarde inderdaad een hogere verhuiskans hebben. Dit geldt zowel voor huishoudens wier inkomen relatief hoog is ten opzichte van de waarde van hun woning als voor huishoudens wier inkomen relatief laag is ten opzichte van de waarde van de woning. Volgens Musterd et al. (2016) is dit te verklaren doordat iemand met een relatief hoog inkomen verhuist om in een kwalitatief betere woning te kunnen wonen en iemand met een relatief laag inkomen al dan niet gedwongen verhuist naar een goedkopere woning vanwege betaalbaarheidsproblemen.

Ook Deidda (2015) onderzocht het effect van relatieve woonlasten. In haar studie naar de financiële last van huisvesting onderzocht zij in hoeverre de hoogte van de relatieve woonlasten bijdraagt aan het ontstaan van betaalbaarheidsproblemen. Met behulp van EU-microdata over inkomens en leefomstandigheden in Italië, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Spanje en Frankrijk bestudeerde zij welk deel van de bevolking te kampen heeft met hoge relatieve woonlasten en in hoeverre de inwoners van de betreffende landen hun totale woonlasten als financiële last ervaren. Als de woonlasten als zware last worden beschouwd is er volgens Deidda (2015) sprake van te hoge woonlasten, ook wel een *housing cost burden* genoemd. Uit haar analyse blijkt dat hoge relatieve woonlasten in sterke mate bijdragen aan het ontstaan van betaalbaarheidsproblemen van huishoudens. Ook blijkt dat dit effect veel vaker voorkomt bij huishoudens die huren dan bij huishoudens met een koopwoning.

Verder deden Rowley et al. (2015) onderzoek naar het hebben van te hoge relatieve woonlasten. In hun studie wordt door middel van longitudinale data gekeken naar de relatie tussen *housing stress* en betaalbaarheidsproblemen, over de periode 2001 tot 2010. De betekenis van het begrip *housing stress* komt overeen met de eerder genoemde *housing cost burden*. Uit de studie van Rowley et al. (2015) blijkt dat het ontstaan van betaalbaarheidsproblemen door hoge relatieve woonlasten het vaakst optreedt als iemand van woning verandert. Daarnaast blijkt dat dit bij bijna 25% van de huishoudens in Australië die van woning verandert het geval is. Ook blijkt dat 69% van de onderzochte huishoudens met een bruto inkomen tussen de \$31.000 en \$70.000 (1 tot 2 keer modaal) meer dan 30% van het inkomen uitgeeft aan woonlasten.

2.2 Theorieën over verhuiscgenigheidheid

Naast het nagaan van kenmerken die van invloed kunnen zijn op verhuiscgenigheidheid is het voor deze studie relevant om na te gaan welke wetenschappelijke theorieën bestaan over verhuiscgenigheidheid. Onderstaand worden een aantal van deze theorieën beschreven. Allereerst de theorie van Rossi (1995), waarbij verhuiscgenigheidheid wordt verklaard door gebeurtenissen tijdens de levensloop. Vervolgens de theorieën van Lindenberg (1996) en Wolpert (1965) die verhuiscgenigheidheid koppelen aan gepland gedrag. Daarna de theorie van Lee (1966), waarbij verhuiscgenigheidheid wordt gekoppeld aan het economische *push-pull* model. Ten slotte de theorie van Tobler (1970), die de nabijheid van sociaal kapitaal als verklaring ziet voor verhuiscgenigheidheid.

De levensloopbenadering

In veel wetenschappelijke studies naar verhuiscgedrag wordt de koppeling gemaakt tussen het ontstaan van verhuiscgenigheidheid en gebeurtenissen tijdens de levensloop. De grondlegger van deze benadering is Rossi (1955), die in zijn artikel *Why Families Move* verhuiscgedrag koppelt aan veranderende woonbehoeften die tijdens de levensloop ontstaan. Dit wordt ook wel de *life cycle* benadering genoemd. Volgens Rossi (1955) is een verandering in de huishoudenssamenstelling de belangrijkste gebeurtenis die van invloed is op het verhuiscgedrag van een individu. Immers, relatievorming of scheiding, gezinsvorming en gezinsuitbreiding kunnen er voor zorgen dat de huidige woonsituatie niet langer overeenkomt met de gewenste woonsituatie. Er ontstaat bijvoorbeeld een behoefte aan een grotere- of juist een kleinere woning, of een woning in een buurt met een ander voorzieningsniveau.

In meer recente literatuur (Kley, 2011; Clark, 2013; Coulter et al. 2016) wordt er bij de koppeling van verhuiscgedrag aan de levensloop niet langer gesproken van een *life cycle*, maar van een *life course* benadering. Het verschil is volgens Clark (2013) dat er op een andere manier naar de levensfase van het onderzochte individu wordt gekeken. In plaats van mensen in leeftijdscohorten op te delen en op basis daarvan hun gedrag te verklaren, wordt bij de *life course* benadering primair gekeken naar de *timing* van belangrijke gebeurtenissen. Omdat het tegenwoordig niet meer vanzelfsprekend is dat iemand tussen zijn twintigste en dertigste trouwt of kinderen krijgt is gedrag verklaren op basis van leeftijd volgens Clark (2013) niet altijd relevant. Volgens de *life course* benadering is de levensloop onvoorspelbaar en moet vooral gekeken worden naar de variatie aan belangrijke gebeurtenissen en wanneer deze wel of niet plaatsvinden om verhuiscgedrag te kunnen verklaren.

Gepland gedrag

Verhuiscgenigheidheid is volgens Dommermuth en Klüsener (2017) te verklaren volgens de sociologische theorie van Lindenberg (1996). Deze theorie van subjectief welzijn veronderstelt dat ieder mens tijdens zijn leven streeft naar een bepaalde mate van fysieke- en sociale gezondheid. Beide kunnen echter alleen indirect bereikt worden, door middel van onderliggende 'instrumentele' doelen. Voorbeelden hiervan zijn het hebben van een partner en een gezin, het bereiken van een bepaald opleidingsniveau, een succesvolle carrière en passende huisvesting. In tegenstelling tot de Maslow-piramide, waarbij basisbehoeften belangrijker zijn dan secundaire behoeften, zijn deze

instrumentele doelen uitwisselbaar en kunnen zij afwisselend als meest belangrijk worden geacht. Volgens Dommermuth en Klüsener (2017) is een individu bereid te verhuizen als hij of zij hiermee meer kans heeft om de instrumentele doelen te bereiken. Dit geldt bijvoorbeeld voor jongeren die willen toetreden tot de arbeidsmarkt of een gezin willen stichten en ouderen die van plan zijn met pensioen te gaan. Een individu met sterke instrumentele doelen heeft hiermee een veel hogere kans op een sterke verhuigeneidheid dan een vergelijkbaar individu waarbij deze instrumentele doelen ontbreken. Voor het bereiken van instrumentele doelen kan verhuizen namelijk noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld voor het volgen van een bepaalde opleiding waarvoor het ouderlijk huis moet worden verlaten of voor samenwonen waarvoor minstens een van de partners moet verhuizen.

Het verhuizen om instrumentele doelen te kunnen bereiken sluit ook aan bij de theorie van Wolpert (1965) met betrekking tot *place utility*. De intentie om te verhuizen is volgens hem afhankelijk van de kans dat individuele doelen beter bereikt kunnen worden op een andere locatie. Een nieuwe woonsituatie kan voor het bereiken van bepaalde doelen volgens Wolpert een hoger 'nut' hebben dan de huidige. In het geval van een tweepersoonshuishouden geldt volgens Brandén (2014) dat het gezamenlijke nut de doorslag geeft. Zij beschrijft dat als een van de partners er door verhuizing op achteruit gaat, de gezamenlijke vooruitgang alsnog de doorslag kan geven. Doorgaans is de partner met de meeste middelen dominant in de beslissing om te verhuizen.

Het concept van Wolpert (1965) wordt in recente literatuur (Kley 2011; Dommermuth en Klüsener, 2017) gekoppeld aan de sociaalpsychologische theorie van gepland gedrag. Deze *theory of planned behavior*, die is ontwikkeld door Ajzen (1991), schrijft voor dat gedrag wordt bepaald door een intentie. Met betrekking tot verhuizen betekent dit dat iemand niet zomaar verhuist, maar dit pas doet als hier een positieve verhuisintentie aan ten grondslag ligt. Volgens Ajzen (1991) gaat aan het ontstaan van deze intentie een redeneringsproces vooraf. Hierbij spelen drie factoren een bepalende rol: de individuele houding ten opzichte van gedrag, de mate van individuele gedragsbeheersing en de subjectieve normen van de omgeving. Houding en gedragsbeheersing van een individu kunnen weergeven in welke mate gedrag gerelateerd is aan de zogenoemde 'levensdomeinen'. Met betrekking tot de houding wordt hiermee bedoeld in hoeverre een individu de gevolgen van het verhuizen op zijn relatie, arbeidspositie en financiële status kan overzien. Met betrekking tot gedragsbeheersing betekent dit in hoeverre een individu zich laat leiden door deze externe factoren bij de beslissing om te verhuizen. Met de subjectieve normen wordt bedoeld wat de opvatting van de omgeving is met betrekking tot gedrag. Als het redeneringsproces niet leidt tot een positieve intentie, wegen volgens Kley (2011) de beperkende factoren van een verhuizing zwaarder dan de positieve factoren. Het betreffende individu kiest hierdoor niet voor een verhuizing, mits diegene vrij is in zijn keuze.

Economische factoren

Het hierboven beschreven afwegen van het nut van verhuizen met het daar aan gekoppelde 'gepland gedrag' vertoont gelijkenissen met een veelgebruikte economische theorie die ook toegepast kan worden op verhuisbewegingen. Volgens Pope en Kang (2010) en Foster (2017) is de beslissing om te verhuizen namelijk te koppelen aan het zogenaamde *push-pull* model, geïntroduceerd door Lee (1966). Volgens dit model kan het individuele keuzeprocess met betrekking tot verhuizen worden gereduceerd tot het afwegen van *push*- en *pull*factoren enerzijds en *keep*factoren (ook wel 'externe factoren' genoemd) anderzijds. Onder *push*- en *pull*factoren wordt verstaan dat er enerzijds negatieve aspecten van de huidige woonsituatie zijn waardoor iemand weg wil en er anderzijds positieve aspecten zijn van een toekomstige woonsituatie waardoor iemand zich daar toe aangetrokken voelt. Onder *keep*factoren wordt verstaan dat er redenen zijn voor het betreffende individu om niet te willen verhuizen.

Bij verhuisgeneigdheid spelen *keep*factoren volgens Foster (2017) een bepalende rol. Een verhuizing kan immers zorgen voor hoge sociale-, psychologische en economische kosten, die niet opwegen tegen de aanwezige *push*- en *pull*factoren. Hoe zwaar *keep*factoren wegen hangt volgens Foster (2017) af van de fase in de levensloop waarin het betreffende individu zich bevindt. Iemands familiale status of arbeidspositie kan hierop namelijk sterk van invloed zijn. Daarnaast weegt mee hoeveel tijd men heeft om de kosten van een verhuizing weer terug te verdienen. Dit is bijvoorbeeld een reden waarom ouderen minder snel verhuizen. Ook speelt bij de kosten van verhuizen mee welke middelen het betreffende individu ter beschikking heeft. Immers, iemand met veel sociale contacten en economische middelen kan deze inzetten om de kosten met betrekking tot verhuizen te compenseren. Echter, iemands sociaaleconomische positie kan een verhuizing ook in de weg staan. Bij een huishouden waarin jonge kinderen aanwezig zijn en waarvan beide ouders werken zijn doorgaans sterke *keep*factoren aanwezig. Bij een verhuizing over een relatief grote afstand moet immers voor beide partners een nieuwe werkgever en voor de kinderen een passende school worden gevonden.

Volgens Randall et al. (2008) kunnen *push*-, *pull*- en *keep*factoren ontleend worden aan de huidige buurt van het betreffende huishouden. In een stabiele en levendige buurt met een sterke sociale cohesie wonen doorgaans huishoudens die, hoewel zij wellicht genoeg verhuismogelijkheden hebben, toch in hun buurt willen blijven wonen. Tegelijkertijd kan het wonen in een relatief slechte buurt er voor zorgen dat een huishouden met beperkte verhuismogelijkheden er toch voor kiest om de *push*factoren van de buurt zwaar te laten wegen.

Hoewel ouderen volgens Foster (2017) minder snel verhuizen door de sterke *keep*factoren, zijn er volgens Pope en Kang (2010) bij deze leeftijdsgroep ook sterke *push*- en *pull*factoren aanwezig met betrekking tot verhuizen. Belangrijke *push*factoren voor deze leeftijdsgroep zijn de achteruitgang van de buurt en persoonlijke omstandigheden, zoals een afnemende mobiliteit, ziekte of het overlijden van de partner. Belangrijke *pull*factoren zijn specifieke voorzieningen, het dichterbij de familie kunnen wonen en het wonen in een betaalbare en levensloopbestendige woning.

Afstandsverval

Bij verhuisgeneigdheid speelt ook de afstand waarover een mogelijke verhuizing plaatsvindt een bepalende rol. Volgens Niedomysl en Fransson (2014) en Stillwell en Thomas (2016) bestaat er een negatief effect tussen afstand en verhuisgeneigdheid. Hoe verder weg een beschikbare woning is die als geschikt alternatief kan gelden voor de huidige woning, hoe kleiner de kans dat iemand geneigd is daar naartoe te verhuizen (ook wel *distance decay* genoemd). Deze veronderstelling wordt door Stillwell en Thomas (2016) gekoppeld aan de eerste geografische wet van Tobler (1970, p.236): "*everything is related to everything else, but near things are more related to each other.*" De wet van Tobler is gebaseerd op de theorie dat afstand een beperkende factor vormt op de verplaatsing tussen twee locaties. Hoe groter de afstand, hoe meer beperkingen er zijn en hoe meer geld en tijd er nodig is om een verplaatsing te realiseren. Tobler (1970) baseert zijn theorie op het migratiemodel van Lowry (1966). Dit model bestaat uit de eerder beschreven afweging van *push*- en *pull*factoren, aangevuld met het zogenaamde graviteitsmodel, dat de verhuisafstand waarover mensen zich bewegen kan voorspellen. Verhuizen is volgens Lowry (1966) hiermee een afweging tussen *push*factoren (huidige woonsituatie), *pull*factoren (gewenste woonsituatie) en afstand (*distance decay*).

Volgens Niedomysl en Fransson (2014) en Stillwell en Thomas (2016) is *distance decay* vooral gebaseerd op de waarde van sociaal kapitaal, waaronder de nabijheid tot vrienden en familie. Verhuizen over grotere afstand zorgt er immers voor dat sociaal kapitaal sneller verloren gaat en dat de nabijheid tot vrienden en familie afneemt. Ook de hoogte van de transportkosten kan hierbij een rol spelen. Immers, hoe groter de afstand hoe duurder de verhuizing. Stillwell en Thomas (2016)

geven echter aan dat deze kosten waarschijnlijk in het niet vallen bij andere kosten die een verhuizing met zich meebrengt. Alleen als er sterke *push*- en *pull*factoren zijn zal een verhuizing over een grotere afstand plaatsvinden. Volgens Musterd et al. (2016) is dit het geval als er sprake is van een economische oorzaak. Iemand is sneller geneigd over een grotere afstand te verhuizen voor het volgen van een opleiding of het krijgen van een bepaalde baan.

2.3 Verklaringen voor verhuisceneidheid uit empirische studies

In deze paragraaf zijn enkele verklaringen voor verhuisceneidheid uit empirische studies nader toegelicht. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen woningkenmerken, huishoudens- en persoonlijke kenmerken en buurtkenmerken.

Woningkenmerken

Onderstaand wordt nader ingegaan op de volgende woningkenmerken; het type eigenaarschap (Coulter et al., 2011; Clark en Lisowski, 2017), de ligging van de woning (Coulter en Scott, 2015; Clark en Maas, 2015), de woninggrootte (Dane et al., 2014; Coulter en Scott, 2015) en het woningtype (Dane et al., 2014).

Allereerst het type eigenaarschap van de woning. Clark en Lisowski (2017) vinden in hun studie naar verhuisceneidheid onder huishoudens in Australië dat huishoudens met een koopwoning veel minder geneigd zijn om te verhuizen dan huishoudens met een huurwoning. Eigenwoningbezit gaat namelijk met kosten gepaard die niet altijd kunnen worden terugverdiend, zoals onderhouds- en transactiekosten. Dit worden ook wel *sunk costs* genoemd. Volgens Coulter et al. (2011) bestaat er wel een sterk positief effect tussen het huren van een woning en verhuisceneidheid. Uit hun studie naar verhuisceneidheid onder Britse huishoudens blijkt dat met name huurders in de vrije sector een sterke kans op verhuisceneidheid hebben. Bij Britse huurders in de sociale sector is dit in mindere mate het geval. Zij hebben een lagere kans op verhuisceneidheid en verwachten ook minder vaak werkelijk de stap te zetten om te verhuizen dan bij Britse huurders in de vrije sector het geval is.

Een tweede woningkenmerk dat van invloed kan zijn op verhuisceneidheid is de ligging van een woning. Uit de studie van Coulter en Scott (2015) naar redenen om te verhuizen onder Britten blijkt dat vooral jonge huurders graag naar een woning in het centrum van een grote stad verhuizen. Hier is immers een hoge dichtheid aan voorzieningen en werkgelegenheid. Hierdoor wordt verondersteld dat de kans op verhuisceneidheid toeneemt, naar mate de huidige woning van een individu verder van het centrum van een grote stad ligt. Clark en Maas (2015) onderschrijven dit. Uit hun studie naar redenen om te verhuizen onder Australische huishoudens blijkt dat verhuizen naar een locatie waar de stedelijke dichtheid groter is veel profijt oplevert, onder andere door de aanwezigheid van werkgelegenheid en voorzieningen.

Een derde verklaring voor verhuisceneidheid, die ook blijkt uit de studie van Coulter en Scott (2015), is de grootte van de woning. Hierbij noemen zij het begrip *roomstress* als verklaring. Een huishouden dat eigenlijk te groot is voor de beschikbare ruimte is sneller geneigd te verhuizen dan een huishouden waarvoor de woninggrootte passend is. Dit wordt onderschreven door Dane et al. (2014). Huishoudens die in een gedeelde woning wonen en hiermee eigenlijk te klein wonen doen dit meestal niet uit luxe, maar omdat er geen (betaalbaar) alternatief voorhanden is. Opvallend is echter dat in de studie van Coulter en Scott (2015) het effect van woninggrootte op verhuisceneidheid omdraait naar mate respondenten ouder zijn. Volgens hen betekent dit echter dat ouderen, waarvan de kinderen uit huis zijn, juist willen verhuizen als zij in een te grote woning

wonen. Er is dan weliswaar geen sprake van *roomstress*, maar van een niet passende verhouding tussen huishoudens- en woninggrootte.

Een vierde woningkenmerk dat verhuiscapaciteit kan verklaren is het woningtype. Uit de studie van Dane et al. (2014) naar de impact van de crisis op verhuiscapaciteit onder Nederlandse huishoudens blijkt dat wonen in een eengezins- of meergezinswoning een negatief effect heeft op verhuiscapaciteit. Het negatieve effect is echter veel groter bij een eengezins- dan bij een meergezinswoning. Wonen in overige typen woningen, zoals studenten-, ouderen- of gedeelde woningen, heeft een positief effect op verhuiscapaciteit. Daarbij is het aantal huishoudens dat in een dergelijke woning woont volgens Dane et al. (2014) sinds de crisis fors toegenomen.

Huishoudens- en persoonlijke kenmerken

De huishoudens en persoonlijke kenmerken waarop onderstaand nader wordt ingegaan zijn leeftijd (Van Ham en Feijten, 2008; Dommermuth en Klüsener, 2017), de aanwezigheid van jonge kinderen in het huishouden (Kley, 2011; Dommermuth en Klüsener, 2017), het huishoudensinkomen (Van Ham en Feijten, 2008; Clark en Lisowski, 2017) en het opleidingsniveau (van Ham en Feijten, 2008; Usher et al., 2014; Kim et al., 2015).

Allereerst de leeftijd. Hoewel volgens de theorie van Rossi (1955) iemands levensloop meer effect heeft op verhuiscapaciteit dan iemands leeftijd, heeft leeftijd volgens Van Ham en Feijten (2008) wel degelijk een belangrijke invloed op verhuiscapaciteit. Uit hun studie naar het ontstaan van de wens om de buurt te verlaten blijkt namelijk dat naar mate iemand ouder wordt de kans op verhuiscapaciteit afneemt. De gekwadrateerde leeftijd heeft echter een positieve invloed op verhuiscapaciteit. Dit betekent dat de kans dat iemand geneigd is te verhuizen afneemt naarmate diegene ouder wordt, maar dat dit effect boven een bepaalde leeftijd omdraait. Dommermuth en Klüsener (2017) vinden in hun studie naar de levensloop en de pre-verhuiscapaciteit van Noorse huishoudens geen effect voor de gekwadrateerde leeftijd, maar wel een negatief effect tussen leeftijd en verhuiscapaciteit. Zij geven aan dat jongere mensen vaker geneigd zijn te verhuizen omdat dat bepalend kan zijn voor hun carrière. Voor een goede opleiding moeten jongeren doorgaans het ouderlijk huis verlaten en ook voor de eerste baan wordt vaak verhuisd.

Een tweede kenmerk dat effect kan hebben op verhuiscapaciteit is de samenstelling van het huishouden. Iemand die net is afgestudeerd en/of de eerste stappen in zijn arbeidscarrière heeft gezet is volgens Dommermuth en Klüsener (2017) relatief vaak verhuiscapaciteit, door relatie- en familievorming. Samenwonen, de nabijheid van kwalitatief goede scholen en wonen in een veilige buurt zijn voorbeelden van doorslaggevende factoren om te verhuizen in die levensfase. Dit wordt onderschreven door Kley (2011). Zij beschrijft in haar studie naar de besluitvorming en het gedrag met betrekking tot migratie van Duitse huishoudens de samenhang tussen het krijgen van kinderen en verhuiscapaciteit, waarbij zij de positieve effecten van wonen buiten de stad aangeeft. De kans dat iemand geneigd is de stad te verlaten bij het krijgen van kinderen is volgens Kley (2011) groot. Naarmate mensen ouder worden ontstaan juist steeds meer beperkende factoren op de verhuiscapaciteit. Dommermuth en Klüsener (2017) geven als voorbeeld het opgeven van het opgebouwde sociale netwerk en het veranderen van school als er kinderen aanwezig zijn in het huishouden. Pas als deze mensen met pensioen gaan en (indien van toepassing) de kinderen uit huis zijn neemt de kans op verhuiscapaciteit weer toe.

Het inkomen van een individu is een derde kenmerk dat van invloed kan zijn op verhuiscapaciteit. Echter, het hebben van een relatief hoog inkomen kan zowel positief als negatief samenhangen met verhuiscapaciteit. Clark en Lisowski (2017) veronderstellen dat de kans groot is dat iemand met een hoog inkomen meer tevreden is met zijn huidige woonsituatie en daarom minder snel overweegt om te verhuizen. Van Ham en Feijten (2008) benadrukken echter dat het effect ook

andersom kan zijn. Een hoog inkomen kan immers betekenen dat er meer mogelijkheden zijn om de huidige woonsituatie te verbeteren, waardoor de kans dat iemand wil verhuizen juist toeneemt.

Een vierde kenmerk dat van invloed kan zijn op verhuiscapaciteit is het opleidingsniveau van de leden van het huishouden. Volgens Kim et al. (2015) verschilt het effect op verhuiscapaciteit sterk per opleidingsniveau. Uit hun studie naar huisvesting, verhuisgedrag en stedelijke voorkeur van Zuid-Koreaanse huishoudens blijkt dat het positieve effect op verhuiscapaciteit toeneemt naar mate iemand hoger is opgeleid. Hogescholen en universiteiten zijn doorgaans in grote steden gevestigd, waardoor jongeren daar naartoe verhuizen om een opleiding te volgen. Usher et al. (2014) geven in hun studie naar de vestigingsplaatskeuze van net afgestudeerde jongeren aan dat jongeren met een hogere opleiding ook bereid zijn om voor hun arbeidscarrière te verhuizen. Zij willen namelijk wonen op een plek met baankansen, goede gezondheidszorg en lage criminaliteitscijfers. Dit betekent volgens Usher et al. (2014) niet dat deze jongeren per definitie in dezelfde stad willen blijven wonen als waar zij voor hun opleiding naar toe zijn verhuisd. Volgens Clark en Maas (2015) is de kans dat iemand met een hogere opleiding op latere leeftijd verhuist groter dan iemand met een lagere opleiding. Beroepen die hoger opgeleiden vervullen vereisen immers vaak een hogere arbeidsmobiliteit. Deze beroepen, die zich voornamelijk voltrekken in de dienstensector, zijn namelijk dunner gezaaid dan beroepen die lager opgeleiden vervullen.

Buurtkenmerken

Na het nader toelichten van woningkenmerken en huishoudens- en persoonlijke kenmerken die van invloed kunnen zijn op verhuiscapaciteit wordt ten slotte ingegaan op enkele buurtkenmerken van invloed kunnen zijn op verhuiscapaciteit. Allereerst het fysiek leefklimaat in een buurt (Van Ham en Feijten, 2008) en vervolgens het sociaal leefklimaat in een buurt (Kley, 2011; Clark en Coulter, 2015; Musterd et al., 2016).

Eenzijds kan volgens Van Ham en Feijten (2008) het fysiek leefklimaat in een buurt een verklaring zijn voor verhuiscapaciteit. Dit komt volgens hen vooral voort in buurten met een hoge dichtheid van zowel de bebouwing als de infrastructuur, met bijbehorende geluids- en luchtvervuiling. Volgens Van Ham en Feijten (2008) wil zowel in Europa als in de Verenigde Staten de meerderheid van de bevolking in een gebied wonen met een lage bevolkingsdichtheid.

Anderzijds kan iemand geneigd zijn te verhuizen door het sociaal leefklimaat van een buurt. Een van de indicatoren voor het sociaal leefklimaat is de mate van homogeniteit in een buurt. Volgens Musterd et al. (2016) wordt als iemand de vraag krijgt in welke buurt diegene wil wonen doorgaans de voorkeur gegeven aan een buurt waarin gelijkgestemden wonen. Hierbij beschrijven zij dat er een negatieve samenhang is tussen de mate van sociale afstand tussen huishoudens en de vraag naar woningen in een buurt. Dit wordt onderschreven door Clark en Coulter (2015). Uit hun studie naar de rol die veranderingen in een buurt spelen bij verhuiscapaciteit van Britse huishoudens blijkt, na controle voor andere factoren, dat iemand liever verhuist als diegene zich niet betrokken voelt bij de dominante groep in een buurt. Ook Kley (2011) vindt eenzelfde effect, maar dan omgekeerd. De aanwezigheid van familie en vrienden en ander sociaal kapitaal in een buurt heeft juist een negatief effect op verhuiscapaciteit.

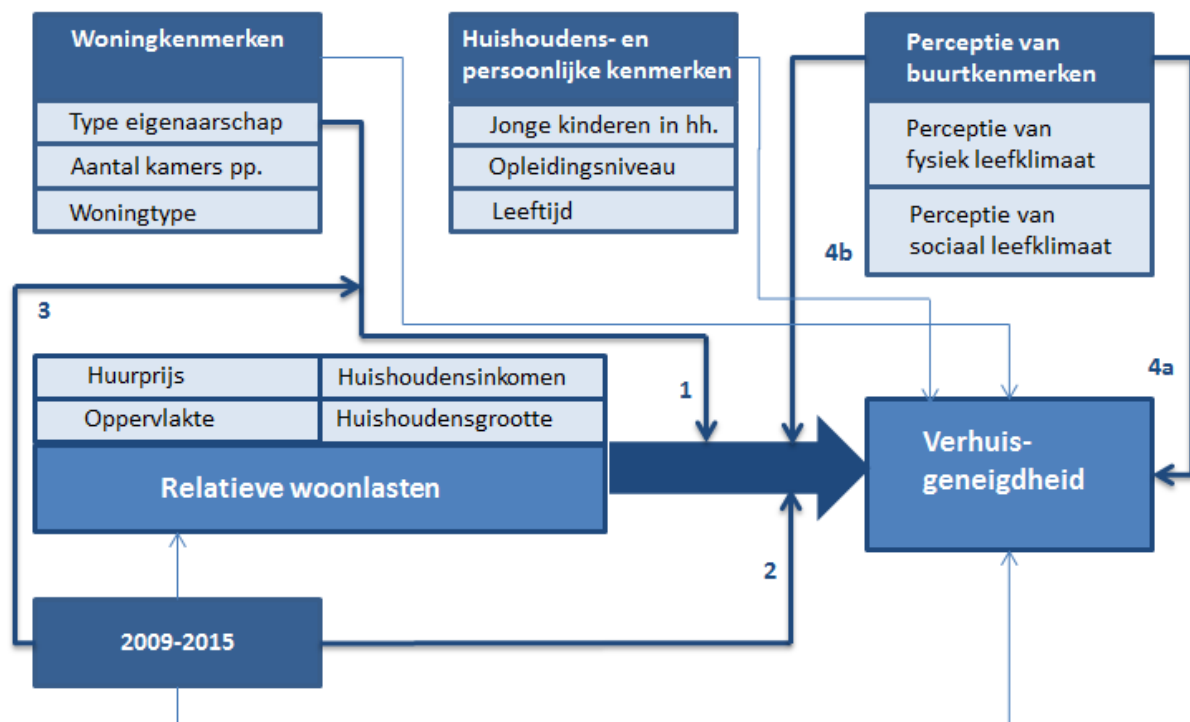
2.4 Conceptueel model

Uit voorgaand theoretisch kader blijkt welke mogelijke verklaringen er zijn voor de verhuiscapaciteit van Utrechtse huurders. In onderstaand conceptueel model zijn de verschillende factoren en bijbehorende effecten op verhuiscapaciteit weergegeven. Te zien is dat zowel woningkenmerken, huishoudens- en persoonlijke kenmerken als de perceptie van buurtkenmerken van invloed kunnen zijn op verhuiscapaciteit. Echter, het belangrijkste effect dat wordt

onderzocht is het verwachte positieve effect van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit (na controle voor andere kenmerken).

Met relatieve woonlasten wordt bedoeld welk percentage van het huishoudensinkomen wordt uitgegeven aan woonlasten (dit wordt ook wel de woonquote genoemd). In deze studie wordt naast de woonquote ook gekeken naar de grootte van het huishouden en de grootte van de woning. Immers, als in een huishouden meerdere mensen moeten worden onderhouden heeft het huishouden volgens de *residual income* benadering een groter deel van het inkomen nodig voor levensonderhoud dan wanneer een huishouden slechts uit één persoon bestaat. Het berekenen van de relatieve woonlasten per persoon ondervangt dit verschil. Daarnaast kan ook de grootte van de woning een vertekend beeld geven van de relatieve woonlasten. Immers, bij eenzelfde woonquote wordt voor een woning met een klein oppervlak relatief veel meer betaald dan voor een woning met een groot oppervlak. Met het toevoegen van deze kenmerken bestaat het kenmerk 'relatieve woonlasten' uit twee woningkenmerken (huurprijs en oppervlakte) en twee huishoudenskenmerken (inkomen en grootte). Onderstaand zijn de verwachte effecten schematisch weergegeven.

Figuur 2.1: conceptueel model van verwachte effecten



2.5 Hypothesen

Voor deze studie zijn vier hypothesen opgesteld, die door middel van de resultaten uit de analyses worden getoetst. Onderstaand worden deze hypothesen nader toegelicht.

Volgens Francke et al. (2016) zijn de relatieve woonlasten in Nederland vooral toegenomen bij huurders in de vrije sector. De kans dat woonlasten voor huurders in de vrije sector onwenselijk hoog worden waardoor zij een verhuizing overwegen neemt hierdoor toe. Ook is beschreven dat starters en middeninkomens steeds meer zijn aangewezen op huurwoningen in de vrije sector, door de toename aan barrières voor toetreders op de sociale huur- en koopwoningmarkt. Dit heeft er toe

geleid dat het aandeel huishoudens dat duur scheefwoont hoger is in de vrije sector dan in de sociale sector (Lokale Monitor Wonen, 2017). De eerste hypothese luidt daarom als volgt:

1. Relatieve woonlasten hebben een sterker positief effect op verhuiscapaciteit voor Utrechtse huurders in de vrije sector dan voor Utrechtse huurders in de sociale sector.

De hierboven beschreven toename aan woonlasten en toetredingsbarrières heeft voornamelijk in de afgelopen jaren plaatsgevonden. Volgens Ball (2016) is de bouw van woningen sinds de crisis namelijk sterk achtergebleven bij de toenemende vraag. In Utrecht leidt dit er toe dat de vraag naar woningen in de vrije sector veel hoger is dan het aanbod (gemeente Utrecht, 2017) en dat de huurprijzen in de vrije sector in Utrecht harder stegen dan in de rest van Nederland (Pararius, 2017). Dit leidt tot de volgende twee hypothesen:

2. In 2015 is het effect van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit sterker positief dan in 2009.

3. Het sterkere positieve effect van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit voor Utrechtse huurders in de vrije sector dan voor Utrechtse huurders in de sociale sector is in 2015 sterker dan in 2009.

In de voor deze studie gebruikte datasets van het WoON zijn geen buurtgegevens opgenomen. Om toch verschillen op buurtniveau te kunnen achterhalen wordt gekeken naar hoe respondenten het leefklimaat van hun buurt interpreteren. Dit wordt ook wel de 'perceptie van de buurt' genoemd. Volgens Van Ham en Feijten (2008) wil een merendeel van de Europese en Amerikaanse huishoudens graag wonen in een buurt met een lage dichtheid en bijbehorend goed fysiek leefklimaat. Daarnaast bestaat er volgens Kley (2011) een negatief effect tussen de nabijheid van sociaal kapitaal en verhuiscapaciteit. De nabijheid van familie en vrienden zorgt voor een positieve perceptie van het sociaal leefklimaat in de buurt, waardoor een huishouden niet wil verhuizen. Bovenstaande leidt tot de volgende hypothese, die uit twee delen bestaat:

4a. Een positieve perceptie van het fysiek- en sociaal leefklimaat heeft een negatief effect op de verhuiscapaciteit van Utrechtse huurders en
4b. verkleint het positieve effect van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit.

3. Onderzoekopzet en operationalisering

3.1 Onderzoekopzet

Onderzoeksstrategie

Om het effect van de relatieve woonlasten op de verhuiscapaciteit van Utrechtse huurders in de vrije sector te kunnen achterhalen is gekozen voor een kwantitatieve studie naar de verklaringen voor verhuiscapaciteit. Voor deze strategie is gekozen omdat de veronderstelling dat de hoogte van de relatieve woonlasten een positief effect heeft op de verhuiscapaciteit getoetst wordt. Hiermee is er sprake van een deductieve aanpak, die volgens Bryman (2012) hoort bij een kwantitatieve strategie. Hierbij worden vooraf opgestelde hypothesen getoetst door middel van het analyseren van kwantitatieve data. Bij het uitvoeren van een onderzoeksstrategie moet volgens Bryman (2012) rekening worden gehouden met de beperkingen die optreden bij de keuze van het onderzoeksontwerp en de gebruikte data. De belangrijkste beperking is de betrouwbaarheid van het onderzoek. Hier wordt onder verstaan of het onderzoek onder dezelfde condities te herhalen is (externe betrouwbaarheid) of dat de vragen die gebruikt zijn in het WoON niet te veel op elkaar lijken en hiermee in de dataset in feite hetzelfde wordt gemeten (interne betrouwbaarheid).

Onderzoeksontwerp

De analyse die in deze studie wordt uitgevoerd sluit volgens de definitie van Bryman (2012) het beste aan bij een zogenaamd *pooled cross sectional design*. Het doel van een dergelijk onderzoeksontwerp is volgens Bryman (2012) het vaststellen van variatie tussen verschillende onderzoekseenheden. Hiervoor zijn dus meerdere eenheden nodig. In dit geval is het doel het vaststellen van variatie in verhuiscapaciteit tussen Utrechtse huurders in de vrije sector en Utrechtse huurders in de sociale sector. Deze onderzoekseenheden worden in het vervolg van deze studie nader toegelicht.

Ook is volgens Bryman (2012) sprake van een cross-sectioneel ontwerp als de gebruikte data min of meer tegelijkertijd is verzameld. Als een respondent een relatief lange enquête invult is op deze vragen in principe op vrijwel hetzelfde moment antwoord gegeven. Hoewel de enquêtes uit het WoON over meerdere maanden zijn verzameld zijn alle respondenten wel op slechts één moment in de tijd ondervraagd. Daarnaast is volgens Bryman (2012) een voorwaarde voor een cross-sectioneel ontwerp dat er sprake is van kwantitatieve of kwantificeerbare data. Voor het achterhalen van variatie en bijbehorende associaties is namelijk een systematische en gestandaardiseerde aanpak nodig. Een laatste voorwaarde van Bryman (2012) is dat er bij een cross-sectionele studie alleen gekeken kan worden naar onderlinge relaties tussen variabelen en niet naar causaliteit. De data is immers min of meer tegelijkertijd verzameld en hierdoor kan er niet over een langere periode gekeken worden wat mogelijke causale relaties kunnen zijn.

Omdat in de analyses in deze studie gekeken wordt naar zowel data uit 2009 als uit 2015 is er sprake van een gecombineerde (*pooled*) cross-sectionele studie. Het verschil met een longitudinale studie, waarbij respondenten over de tijd gevolgd worden, is dat er twee keer een andere steekproef is getrokken. Zo kan in tegenstelling tot bij een longitudinale studie geen uitspraak worden gedaan over hoe de antwoorden van een bepaalde respondent zijn veranderd. Er is dus sprake van twee vergelijkbare enquêtes, maar met twee afzonderlijke groepen respondenten.

Onderzoeksmethoden

Het doel van deze studie is om te toetsen of de hoogte van de relatieve woonlasten effect hebben op de verhuiscapaciteit van Utrechtse huurders. Hierbij wordt dit mogelijke effect gecontroleerd

voor andere kenmerken. Verhuigeneidheid wordt in deze studie als categorische afhankelijke variabele gehanteerd. Hiermee wordt namelijk getracht te achterhalen hoe groot de kans is dat een Utrechtse huurder wel of niet geneigd is om te verhuizen. De hoogte van de relatieve woonlasten, in deze studie de kernvariabele, wordt als numerieke variabele in de analyses opgenomen. In de analyses worden zowel categorische- als numerieke controlevariabelen gebruikt. De onderzoeksmethode die gebruikt wordt om bovenstaande te toetsen is het uitvoeren van een logistische regressieanalyse. Hiermee wordt een voorspellend model gemaakt om de kans op een positieve uitkomst van een categorische afhankelijke variabele te voorspellen, in dit geval de kans op verhuigeneidheid.

Hoewel er voor deze studie gebruik wordt gemaakt van een specifieke groep onderzoekseenheden, namelijk alle huurders in Utrecht, wordt er binnen deze groep zowel onderscheid gemaakt tussen huurders in de sociale sector en vrije sector als tussen 2009 en 2015. Al deze verschillende typen onderzoekseenheden scoren een ander gemiddelde als gekeken wordt naar de kenmerken die in de analyse worden meegenomen. Om te kunnen bepalen of deze gemiddelden significant van elkaar verschillen wordt in deze studie gebruik gemaakt van de zogenaamde *independent samples t-test*.

3.2 Data

Het WoON

Voor deze studie wordt gebruik gemaakt van data uit het Woononderzoek Nederland (WoON), een grootschalig onderzoek naar ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt. Het WoON wordt enerzijds gebruikt voor het ontwikkelen van kennis over wonen en het bouwen van woningen. Anderzijds wordt het door de overheid ingezet voor het ontwikkelen van beleid en de beantwoording van vragen van leden van de Eerste- en Tweede Kamer aan de regering.

Volgens Blijie et al. (2016) wordt in Nederland al sinds 1964 onderzoek gedaan naar de woningmarkt. Dit onderzoek bestond in eerste instantie uit algemene woning- en volkstellingen. Sinds 1981 wordt er echter om de vier jaar een grootschalige landelijke enquête gehouden over wonen en woningmarktontwikkelingen, het zogenaamde Woningbehoefteonderzoek (WBO). Vanaf 2006 wordt dit onderzoek elke drie jaar uitgevoerd en staat het bekend als het Woononderzoek Nederland (WoON).

Voor het onderzoek wordt om de drie jaar een steekproef van ruim 60.000 in Nederland woonachtige personen van 18 jaar en ouder genomen. Hiermee heeft het onderzoek volgens Blijie et al. (2016) een dusdanige omvang dat het gebruikt kan worden voor analyses op landelijk-, provinciaal- en regionaal niveau. De antwoorden op de vragen uit de enquête bevatten gegevens op zowel huishoudens- als individueel niveau. Daarnaast wordt respondenten gevraagd een cijfer te geven aan de huidige en gewenste woning en de buurt waar de betreffende respondent woont. Deze manier van rapporteren wordt ook wel *self reporting* genoemd. Naast de vragen uit de enquête zijn er in het WoON-databestand gegevens opgenomen die landelijk geregistreerd staan, zoals de waarde van de woning en het huishoudensinkomen.

Ondanks de relatief grote omvang van de dataset is er een extra bewerking nodig om op een lager schaalniveau betrouwbare analyses te kunnen uitvoeren. Door middel van het zogenaamde *oversampling* kan het aantal respondenten op een lager schaalniveau worden vergroot. Volgens Blijie et al. (2016) zijn er ruim 20.000 respondenten uit het WoON 2015 afkomstig van *oversampling* uit opdracht van gemeenten, provincies, corporaties en regionale samenwerkingsverbanden. Ook de gemeente Utrecht heeft opdracht gegeven voor *oversampling* op gemeentenniveau, zowel in 2009 als in 2015.

Non-respons

In het WoON is geprobeerd de hoeveelheid respondenten uit de steekproef die de enquête niet invullen, de zogenaamde 'non-respons', tot een minimum te beperken. Uit de 'nieuwsbrief WoON' (Ministerie van BZK, 2015) blijkt dat hiervoor de volgende aanpak wordt gehanteerd: allereerst krijgen de geselecteerde respondenten een uitnodiging om deel te nemen aan de enquête via internet. Als iemand uit de steekproef vervolgens binnen een maand niet reageert, wordt diegene telefonisch benaderd. Mocht er geen telefoonnummer bekend zijn, wordt de betreffende persoon thuis bezocht. Als hiermee toch nog sprake is van een hoge non-respons kan worden gekozen voor het trekken van een extra steekproef, bijvoorbeeld in een specifiek gebied waar de non respons relatief hoog is.

Wegen

Omdat in deze studie wordt gekeken naar huishoudens als onderzoekseenheden in plaats van personen, is het van belang dat de gebruikte data wordt gewogen. Hiervoor kan het zogenaamde 'huishoudensgewicht' gebruikt worden. Volgens Vondenhoff (2015) kan een personensteekproef (zoals het WoON) ook opgevat worden als huishoudenssteekproef. Hierbij krijgen de respondenten die tot de zogenaamde 'huishoudenskern' behoren (te weten: alleenstaanden, partners en alleenstaande ouders) naast een persoonsgewicht ook een huishoudensgewicht. Alleen de personen uit de huishoudenskern beantwoorden immers vragen over het huishouden.

Volgens de CBS methodiek (Vondenhoff, 2015) zijn de huishoudensgewichten gelijk aan de persoonsgewichten, vermenigvuldigd met de zogenaamde 'kwantificatie-variabele'. Voor huishoudkernleden wordt vermenigvuldigd met het cijfer 1 als de huishoudkern uit slechts één persoon bestaat. Bij een huishoudkern van twee personen is de kwantificatievariabele 0.5. Overige leden van het huishoudens krijgen een kwantificatievariabele 0 en worden hiermee buiten beschouwing gelaten.

Onderzoekseenheden

Om de voor deze studie relevante data-analyses uit te kunnen voeren wordt een filter aangebracht in de datasets. Hiermee kunnen de in deze studie gebruikte onderzoekseenheden geselecteerd worden. Allereerst wordt op basis van de gemeentecode bepaald dat alleen huishoudens uit de gemeente Utrecht worden meegenomen in de analyses. Vervolgens worden alle Utrechtse huurders geselecteerd op basis van de vraag of de respondenten in een huur- of koopwoning wonen. Ten slotte wordt er onderscheid gemaakt tussen huurders in de vrije sector en huurders in de sociale sector. Omdat er geen variabele in de datasets is opgenomen die hier onderscheid in maakt moet er een keuze worden gemaakt tussen het selecteren op het type woningeigenaar of op basis van de totale huur die per maand wordt betaald. Selecteren op eigenaarschap is echter minder zorgvuldig dan selecteren op woonlasten, omdat corporaties ook vrije sectorwoningen in hun bezit kunnen hebben en omdat particuliere verhuurders ook in de sociale sector verhuren. Daarom wordt gekozen voor een selectie op basis van huurprijs, hoewel hierin ook onzorgvuldigheden kunnen zitten (bijvoorbeeld door tussentijdse huurverhogingen).

Als ondergrens voor huren in de vrije sector is de toen geldende huurliberalisatiegrens genomen. Dit is namelijk de grens die bepaalt wanneer een woning tot de vrije sector behoort. De huurliberalisatiegrens was in 2009 €647,53 en in 2015 €710,68 (Rijksoverheid, z.j.). In onderstaande tabel is te zien hoeveel Utrechtse huishoudens er in totaal worden onderzocht in de analyses. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen het type huurder en het jaar waarin het WoON is afgenomen.

Tabel 3.1: overzicht van de gebruikte onderzoekseenheden in de analyses

Type Utrechtse huurder	WoON-2009		WoON-2015		Totaal	
	%	N	%	N	%	N
Vrije sector	11	97	23	242	18	339
Sociale sector	89	749	77	819	82	1568
Totaal	100	846	100	1061	100	1907

Te zien is dat het aandeel huurders in de sociale sector veel groter is dan het aandeel huurders in de vrije sector. Tussen 2009 en 2015 neemt het aandeel huurders in de vrije sector echter toe, van 11% naar 23%.

3.3 Operationalisering van factoren

Verhuisgeneigdheid

In het WoON zijn er twee vragen gesteld over verhuisgeneigdheid. Enerzijds de vraag of de betreffende respondent wil verhuizen; anderzijds de vraag of de betreffende respondent verwacht binnen twee jaar te moeten verhuizen. Het verschil tussen beide is dat de vraag of iemand wil verhuizen impliceert dat de verhuizing vrijwillig is, waarbij de vraag of iemand verwacht binnen twee jaar te moeten verhuizen impliceert dat de verhuizing gedwongen plaatsvindt.

Hoewel een combinatie van beide vragen een volledig beeld geeft van de verhuisgeneigdheid, wordt in deze studie alleen de vraag of de betreffende respondent wil verhuizen (de verhuiscens) gebruikt. Zoals eerder is toegelicht is het namelijk moeilijk om alle overwegingen met betrekking tot verhuizen goed van elkaar te onderscheiden. In onderstaande tabel is te zien hoe het kenmerk 'verhuisgeneigdheid' is opgebouwd.

Tabel 3.2: overzicht van de verhuisgeneigdheid van Utrechtse huurders

Verhuis-geneigd	Verhuiscens	Vrije sector %		Sociale sector %		Totaal %	
		2009	2015	2009	2015	2009	2015
Nee	Beslist niet	38	26	57	43	56	39
	Andere woning gevonden	6	6	3	3	2	4
		44	32	60	46	58	43
Ja	Eventueel wel, misschien	25	40	16	31	16	33
	Wil wel, kan niets vinden	1	4	2	5	2	4
	Beslist wel	30	24	22	18	24	20
		56	68	40	54	42	67
Totaal		100	100	100	100	100	100
N		97	242	749	819	846	1061

Relatieve woonlasten

Voor het berekenen van de 'relatieve woonlasten' wordt gebruik gemaakt van vier verschillende vragen uit het WoON. Allereerst de hoogte van de netto woonlasten en het netto huishoudensinkomen. De verhouding tussen deze twee variabelen wordt ook wel de 'netto woonquote' genoemd. Op basis van deze netto woonquote kan worden berekend in hoeverre er sprake is van te hoge woonlasten, ook wel *housing cost burden* (Deidda, 2015) of *housing stress* (Rowley et al., 2015) genoemd.

Om de relatieve woonlasten echter nog zorgvuldiger te kunnen berekenen, wordt de netto woonquote gedeeld door de gebruiksoppervlakte van de woning en het aantal personen in het huishouden, volgens de formule $((NWQ*100)/oppervlakte/aantal\ personen)$.

Een voorbeeldberekening leert dat een netto woonquote van 30% met een oppervlakte van 60 m² en een huishouden van twee personen leidt tot relatieve woonlasten van 25%. In onderstaande tabel zijn de gemiddelde relatieve woonlasten per vierkante meter per persoon te zien van Utrechtse huurders in 2009 en 2015.

Tabel 3.3: overzicht van de gewogen gemiddelde relatieve woonlasten van Utrechtse huurders

	WoON-2009 %			WoON-2015 %			Totaal %		
	μ	σ	N	μ	σ	N	μ	σ	N
Vrije sector	37	0,57	97	35	0,34	242	35	0,42	339
Sociale sector	50	0,51	749	59	0,78	819	54	0,66	1568
Totaal	50	0,52	846	54	0,71	1061	51	0,63	1907

Te zien is dat de relatieve woonlasten in de sociale sector veel hoger zijn dan in de vrije sector en dat ze in de vrije sector zijn afgenomen tussen 2009 en 2015, terwijl ze in de sociale sector in dezelfde periode juist zijn toegenomen.

2009-2015

Voor de analyses is een dataset gemaakt waarin de resultaten van zowel het WoON-2009 als het WoON-2015 zijn opgenomen. Als dit kenmerk wordt meegenomen in de analyses kan worden achterhaald of dit 'tijdeffect' zorgt voor een toe- of afname van de sterkte van andere effecten. Bijvoorbeeld een sterker positief effect tussen relatieve woonlasten en verhuisgeneigdheid in 2015 dan in 2009.

Aantal kamers per persoon

In de WoON-enquêtes is een kenmerk opgenomen waarbij het aantal kamers van de woning is gedeeld door het aantal personen in het huishouden. Als er in een woning minder kamers dan personen zijn, is er volgens Coulter en Scott (2015) sprake van *roomstress*. In de analyses wordt onderscheid gemaakt tussen klein wonen (minder dan een kamer per persoon), passend wonen (een tot twee kamers per persoon in het huishouden) en groot wonen (meer dan twee kamers per persoon). Onderstaand is de frequentieverdeling van dit kenmerk te zien.

Tabel 3.4: overzicht van de woninggrootte op basis van het aantal kamers per persoon

Woninggrootte	Vrije sector %		Sociale sector %		Totaal %	
	2009	2015	2009	2015	2009	2015
< 1 kamer p.p.	7	2	7	6	7	5
1 tot 2 kamers p.p.	68	76	60	65	61	68
> 2 kamers p.p.	25	22	33	29	32	28
Totaal	100	100	100	100	100	100
N	97	242	749	819	846	1061

Woningtype huidige woning

Bij dit kenmerk wordt onderscheid gemaakt tussen eengezins- en meergezinswoningen. Volgens Dane et al. (2014) is de verhuisgeneigdheid namelijk hoger bij huishoudens die in een meergezinswoning wonen dan bij huishoudens in een eengezinswoning.

Leeftijd van de respondent

Bij het afnemen van het WoON wordt de leeftijd van alle respondenten gevraagd. Voor de analyses wordt naast dit kenmerk gebruik gemaakt van de gekwadrateerde leeftijd, omdat volgens Van Ham en Feijten (2008) de verhuisgeneigdheid naar mate iemand ouder wordt eerst toeneemt, vervolgens afneemt en uiteindelijk weer toeneemt.

Jonge kinderen in het huishouden

Volgens Dommermuth en Klüsener (2017) zorgt de aanwezigheid van jonge, schoolgaande kinderen in het huishouden voor een afname van de verhuisgeneigdheid. Daarom wordt dit kenmerk toegevoegd aan de analyses. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de vraag naar hoeveel kinderen er in het huishouden zijn en welke leeftijd deze kinderen hebben. Vervolgens is onderscheid gemaakt tussen ‘wel kinderen onder de 18 jaar in het huishouden’ en ‘geen kinderen onder de 18 jaar in het huishouden’.

Opleidingsniveau

In de WoON-enquêtes wordt gevraagd wat de hoogst voltooide opleiding van de respondent is. Hiervan is een kenmerk gemaakt, waarbij de verschillende opleidingsniveaus zijn samengevoegd tot de categorieën hoog-, middelbaar- en laag opgeleid. Onderstaand is hiervan de frequentieverdeling te zien.

Tabel 3.5: overzicht van het opleidingsniveau van Utrechtse huurders

Niveau		Vrije sector %		Sociale sector %		Totaal %	
		2009	2015	2009	2015	2009	2015
Laag	Lager onderwijs	4	3	20	12	19	10
	LBO	6	3	12	9	11	8
	MAVO, MULO, VMBO	6	2	13	7	12	6
Middelbaar	HAVO, VWO, MBO	26	25	30	32	30	31
Hoog	HBO, Universiteit	58	67	25	38	28	45
Totaal		100	100	100	100	100	100
N		97	242	746	819	871	1061

Perceptie van het fysiek leefklimaat in de buurt

Omdat er in de voor deze studie beschikbare WoON-datasets geen geografische gegevens op buurtniveau beschikbaar zijn, wordt er gekeken naar de perceptie van de respondent van de huidige buurt waarin het huishouden woonachtig is. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde Grotestedenbeleid (GSB) indicator. Hiermee wordt bijgehouden hoe het woon-, werk- en leefklimaat in de grote Nederlandse steden wordt beoordeeld. Met betrekking tot het fysieke leefklimaat is de GSB-indicator ‘perceptie van buurtproblemen en verloedering’ gebruikt. Deze indicator is, voordat deze is opgenomen in de WoON-datasets, opgebouwd uit onder andere de perceptie over bekladding, afval en vernieling. Respondenten konden hierop een score van 0-10 aangeven, waarbij geldt; hoe lager, hoe beter. Met een score dicht bij 0 is dus nauwelijks sprake van problemen en verloedering.

Omdat in de analyses een score van 0 wordt gezien als negatief en een score van 10 als positief is bij dit kenmerk de meetschaal omgedraaid. Zo geeft in de analyse een score van 0 een negatieve perceptie en een score van 10 een positieve perceptie aan. Voor de analyses is tevens een ‘dummy’ gemaakt die een positieve perceptie (score ≥ 5) en een negatieve perceptie (score < 5) van elkaar onderscheidt. Hiermee kunnen interactie-effecten worden gemeten.

Perceptie van het sociaal leefklimaat in de buurt

Ook voor het sociaal leefklimaat wordt een GSB-indicator gebruikt, waarbij sprake is van een rapportcijfer. Ook hierbij geldt; hoe hoger, hoe beter. Een score dicht bij het cijfer ‘10’ geeft een goed sociaal leefklimaat aan. De indicator is, voordat deze is opgenomen in de WoON-datasets, opgebouwd uit de volgende vier stellingen:

- 1) Mensen in de buurt kennen elkaar nauwelijks
- 2) Mensen gaan op een prettige manier met elkaar om
- 3) In de buurt is veel saamhorigheid

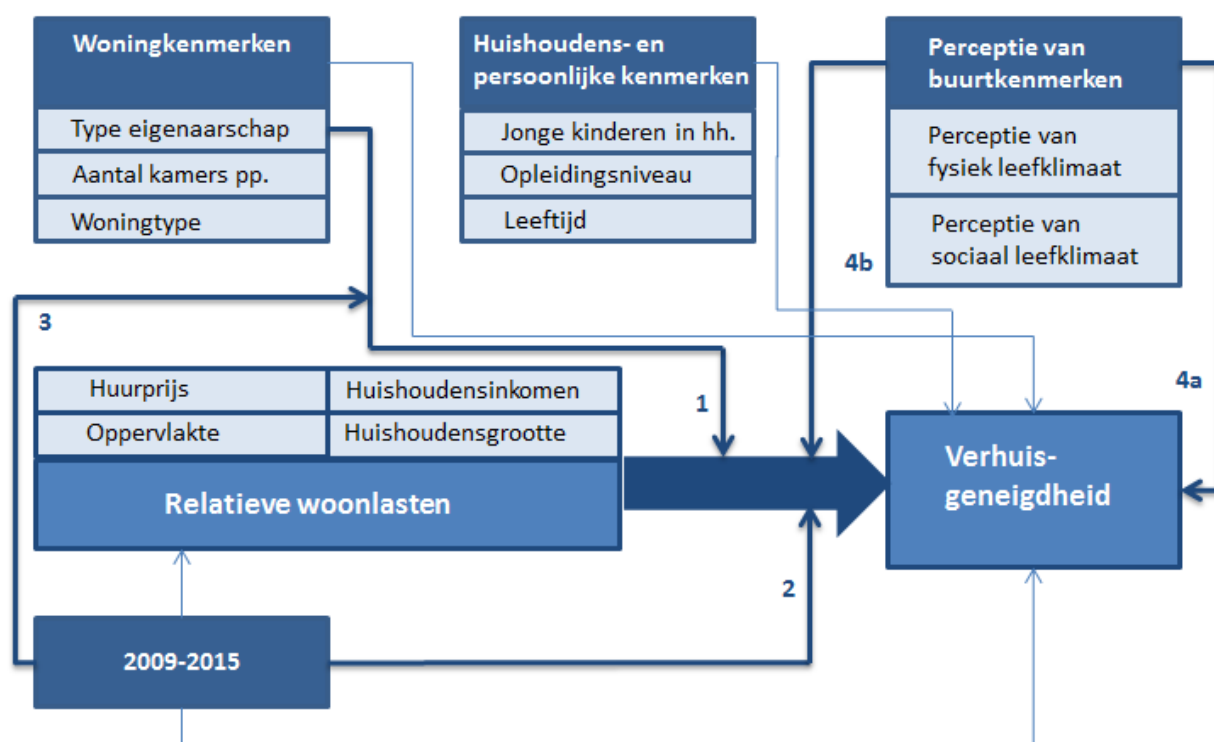
4) Ik voel me thuis bij de mensen die hier wonen

Net als voor de perceptie van het fysiek leefklimaat is voor de perceptie van het sociaal leefklimaat een dummy gemaakt die een positieve perceptie (score >=5) en een negatieve perceptie (score < 5) van elkaar onderscheidt.

Conceptueel model

Onderstaand is het eerder gepresenteerde conceptueel model weergegeven, met daarbij in tabel 3.8 de verwachte richting van de effecten uit het conceptueel model.

Figuur 3.6: conceptueel model van verwachte effecten



Tabel 3.7: overzicht van de verwachte richting van effecten uit het conceptueel model

Factoren		Richting van effecten
Kernkenmerken	Relatieve woonlasten	+
	2009-2015	+
Woningkenmerken	Type eigenaarschap	+
	Aantal kamers pp.	-
	Woningtype	+
Huishoudens- en Persoonlijke kenmerken	Jonge kinderen in hh.	-
	Opleidingsniveau	+
	Leeftijd	-
Perceptie van buurtkenmerken	Perceptie fysiek leefklimaat buurt	-
	Perceptie sociaal leefklimaat buurt	-

3.4 Statistische gegevens van factoren

Multicollineariteit

Voor de analyses is het van belang de onderlinge samenhang (interne validiteit) van de verklarende variabelen te controleren. Als er immers sprake is van een te sterke onderlinge samenhang, ook wel multicollineariteit genoemd, kan niet worden achterhaald of de coëfficiënt van een parameter betrouwbaar is. Voor het meten van multicollineariteit wordt gebruik gemaakt van een zogenaamde correlatiecoëfficiënt. Volgens Bryman (2012) is een correlatiecoëfficiënt van 0,7 of lager acceptabel. Omdat er in deze studie gebruik wordt gemaakt van zowel ordinale- als interval/ratio-variabelen moet volgens Bryman (2012) de zogenaamde Spearman's Rho correlatiecoëfficiënt worden gebruikt.

Uit de correlatieanalyse blijkt dat bij alle variabelen sprake is van een correlatiecoëfficiënt lager dan 0,7. Alleen 'leeftijd' en 'leeftijd²' hangen perfect met elkaar samen. Om hierbij multicollineariteit te voorkomen, wordt de leeftijd minus gemiddelde leeftijd berekend, waarna hiervan het kwadraat wordt gebruikt. Dit leidt tot een correlatiecoëfficiënt lager dan 0,7. De interpretatie van leeftijd en leeftijd² verandert hiermee niet. Er is immers nog steeds sprake van numerieke factoren, waarbij een marginale verandering (stijgende of dalende leeftijd) leidt tot een ander effect op verhuisceneigtheid.

Gemiddelde en standaardafwijking van factoren

In tabel 3.8, 3.9 en 3.10 zijn het gemiddelde en de standaardafwijking van de verschillende factoren die gebruikt worden in de analyses weergegeven. In tabel 3.8 wordt gekeken naar alle Utrechtse huurders. In tabel 3.9 naar Utrechtse huurders in de vrije sector en in tabel 3.10 naar Utrechtse huurders in de sociale sector. Naast de gemiddelden en standaardafwijkingen zijn bij de kenmerken 'verhuisceneigtheid' (afhankelijke variabele) en 'relatieve woonlasten' (kernvariabele) de resultaten weergegeven van de *independent samples t-test*. Met deze t-test wordt aangetoond of er een significant verschil bestaat tussen twee gemiddelden. In tabel 3.8 wordt gekeken naar de significante verschillen tussen de vrije sector en de sociale sector (in 2009, 2015 en in totaal). In tabel 3.9 en 3.10 wordt er gekeken naar de significante verschillen binnen de vrije sector en de sociale sector.

Alle Utrechtse huurders

In onderstaande tabel zijn het gemiddelde en de standaardafwijking van de kenmerken te zien voor alle Utrechtse huurders.

Tabel 3.8: gewogen gemiddelde en standaardafwijking van kenmerken voor alle huurders

	2009		2015		Totaal	
	μ	σ	μ	σ	μ	σ
Verhuisceneigtheid %	50***	0,50	57***	0,50	53***	0,50
Relatieve woonlasten %	50***	0,52	54***	0,71	51***	0,63
Totale maandhuur (€)	413	172,32	551	279,39	484	243,63
Oppervlakte (m²)	71	42,96	81	45,56	76	44,62
<1 kamer per persoon %	4	0,53	4	0,52	4	0,52
Meergezinswoning %	69	0,46	74	0,44	72	0,45
Jonge kinderen in hh. %	8	0,26	14	0,35	11	0,31
Hoogopgeleid	32	0,76	44	0,79	38	0,78
Leeftijd (jaar)	39	19,01	38	18,35	38	18,68
Perceptie sociaal leefklimaat buurt	5,9	1,68	5,7	1,76	5,8	1,73
Perceptie fysiek leefklimaat buurt	6,8	2,33	7,2	2,13	7,0	2,24
N	846		1061		1907	

P < 0,1 *; P < 0,05 **; P < 0,01 ***

Te zien is dat de gemiddelde verhuisceneidheid en relatieve woonlasten zijn toegenomen tussen 2009 en 2015. Ook de gemiddelde totale maandhuur is toegenomen, waar echter gemiddeld gezien grotere woningen tegenover stonden. Opvallend hierbij is dat het aandeel huurders in meergezinswoningen ook is toegenomen tussen 2009 en 2015. In 2015 hadden huurders gemiddeld vaker jonge kinderen en waren gemiddeld hoger opgeleid dan huurders in 2009. Het gemiddelde cijfer over het sociaal leefklimaat in de buurt is tussen 2009 en 2015 iets afgenomen, terwijl over het fysiek leefklimaat in 2015 juist iets positiever werd geoordeeld dan in 2009.

Wat betreft de resultaten van de *independent samples t-test* zijn er voor 2009, 2015 en het totaal zes significante effecten te zien. Zowel bij de gemiddelde verhuisceneidheid als de gemiddelde relatieve woonlasten is er namelijk sprake van een significant verschil tussen Utrechtse huurders in de vrije sector en Utrechtse huurders in de sociale sector.

Utrechtse huurders in de vrije sector

In onderstaande tabel zijn het gemiddelde en de standaardafwijking van de kenmerken te zien voor Utrechtse huurders in de vrije sector.

Tabel 3.9: gewogen gemiddelde en standaardafwijking van kenmerken voor huurders in de vrije sector

	2009		2015		Totaal	
	μ	σ	μ	σ	μ	σ
Verhuisceneidheid %	58	0,49	66	0,47	64***	0,48
Relatieve woonlasten %	37	0,57	35	0,34	35***	0,42
Totale maandhuur (€)	826	144,68	972	331,13	930	297,05
Oppervlakte (m²)	85	35,78	95	48,95	92	45,76
<1 kamer per persoon %	3	0,51	3	0,48	3	0,49
Meergezinswoning %	79	0,41	80	0,40	80	0,40
Jonge kinderen in hh. %	8	0,27	12	0,32	11	0,31
Hoogopgeleid %	64	0,73	69	0,61	67	0,65
Leeftijd (jaar)	38	19,26	35	15,76	36	16,90
Perceptie sociaal leefklimaat buurt	5,6	1,53	5,7	1,81	5,7	1,73
Perceptie fysiek leefklimaat buurt	6,8	2,23	7,3	2,11	7,1	2,15
N	97		242		339	

P < 0,1 *; P < 0,05 **; P < 0,01 ***

In de vrije sector is de gemiddelde verhuisceneidheid toegenomen tussen 2009 en 2015. Opvallend is echter dat de gemiddelde relatieve woonlasten over dezelfde periode juist zijn afgenomen. Bij beide gemiddelden is sprake van een significant verschil tussen 2009 en 2015, aangetoond door middel van de *independent samples t-test*. Tussen 2009 en 2015 zijn de gemiddelde totale maandhuur en oppervlakte van de woning gestegen. Daarnaast is het percentage huishoudens met jonge kinderen toegenomen. Ook zijn huurders in de vrije sector in 2015 gemiddeld vaker hoog opgeleid en gemiddeld iets jonger dan in 2009. Ten slotte is opvallend dat de perceptie van huurders in de vrije sector over het fysiek leefklimaat in de buurt flink is gestegen tussen 2009 en 2015, maar de perceptie van het sociaal leefklimaat in de buurt nagenoeg gelijk blijft.

Utrechtse huurders in de sociale sector

In onderstaande tabel zijn het gemiddelde en de standaardafwijking van de kenmerken te zien voor Utrechtse huurders in de sociale sector.

Tabel 3.10: gewogen gemiddelde en standaardafwijking van kenmerken voor huurders in de sociale sector

	2009		2015		Totaal	
	μ	σ	μ	σ	μ	σ
Verhuisceneidheid %	48	0,50	54	0,50	51***	0,50
Relatieve woonlasten %	50	0,51	59	0,78	54***	0,66

Totale maandhuur (€)	377	117,99	455	142,69	414	136,12
Oppervlakte (m²)	69	43,31	76	41,06	72	42,36
<1 kamer per persoon %	5	0,53	5	0,53	5	0,53
Meergezinswoning %	68	0,47	72	0,45	70	0,46
Jonge kinderen in hh. %	8	0,27	15	0,36	12	0,32
Hoogopgeleid %	30	0,77	39	0,80	34	0,78
Leeftijd (jaar)	40	19,05	39	18,95	39	19,01
Perceptie sociaal leefklimaat buurt	5,9	1,70	5,7	1,76	5,8	1,73
Perceptie fysiek leefklimaat buurt	6,7	2,33	7,2	2,14	6,9	2,25
N	749		819		1568	

P < 0,1 *; P<0,05 **; P<0,01***

In de sociale sector zijn zowel de gemiddelde verhuiscapaciteit als de gemiddelde relatieve woonlasten toegenomen tussen 2009 en 2015, waarbij vooral de relatieve woonlasten opvallend hard zijn gestegen. Het verschil tussen beide is significant volgens de *independent samples t-test*. Daarnaast zijn de gemiddelde totale maandhuur en oppervlakte van de woning toegenomen en is ook het aandeel huurders dat in een meergezinswoning woont toegenomen. In de sociale sector is net als in de vrije sector het aandeel huishoudens met jonge kinderen toegenomen en zijn huurders in 2015 gemiddeld hoger opgeleid en iets jonger dan in 2009. Daarnaast is net als bij huurders in de vrije sector de gemiddelde perceptie van het fysiek leefklimaat in de buurt van huurders in de sociale sector toegenomen tussen 2009 en 2015.

4. Resultaten

4.1 Logistische regressieanalyses: hoe groot is de kans op verhuigeneidheid?

In deze paragraaf zijn de uitkomsten van drie meervoudige logistische regressieanalyses te zien. In tabel 4.1 is een analyse te zien voor alle Utrechtse huurders. In tabel 4.2 en 4.3 zijn analyses te zien voor Utrechtse huurders in de vrije sector en Utrechtse huurders in de sociale sector. Het doel van deze analyses is om het effect van relatieve woonlasten op verhuigeneidheid te toetsen, gecontroleerd voor andere kenmerken.

De logistische regressieanalyses zijn opgebouwd uit drie modellen. In het eerste model wordt alleen de kernvariabele 'relatieve woonlasten' opgenomen. In het 2^{de} model worden daar de woningkenmerken en het 'jaareffect' 2009-2015 aan toegevoegd, om te controleren of de effecten uit model 1 veranderen. In model drie worden hier vervolgens huishoudens- en persoonlijke kenmerken en buurtkenmerken aan toegevoegd. Ook worden in model 3 enkele interactie-effecten getoetst. Bij de logistische regressieanalyse kan geen verklaarde variantie (R^2) worden achterhaald, omdat de afhankelijke variabele geen interval of ratiovariabele is. Daarom wordt gebruik gemaakt van de "pseudo" verklaarde variantie 'Nagelkerke R^2 '. Hiermee wordt de verklaarde variantie bij benadering berekend.

Alle Utrechtse huurders

In onderstaande tabel zijn de resultaten weergegeven van de logistische regressieanalyse voor alle Utrechtse huurders.

Tabel 4.1: kans op verhuigeneidheid voor alle Utrechtse huurders in 2009 en 2015

	Model 1		Model 2		Model 3	
	B	σ	B	σ	B	σ
Relatieve woonlasten	.169	.110	.187	.122	.125	.391
2015 (2009 = ref.)			.574***	.110	.772***	.170
Type eigenaarschap (sociaal = ref.)			.756***	.141	.094	.223
Aantal kamers pp. (<1 = ref.)						
1 tot 2			.301	.233	.281	.266
>2			-.305	.245	.186	.299
Meergezins (eengezins = ref.)			.628***	.125	.331**	.143
Jonge kinderen in hh. (geen = ref.)					.056	.184
Opleidingsniveau (laag = ref.)						
Middelbaar					.069	.170
Hoog					.266	.166
Leeftijd					-.044***	.007
Leeftijd ²					.000	.000
Perceptie fysiek leefklimaat buurt					-.110***	.034
Perceptie sociaal leefklimaat buurt					-.284***	.045
Relatieve woonlasten * 2015					.128	.281
Relatieve woonlasten * vrije sector					.861	.555
Relatieve woonlasten * positieve perceptie fysiek leefklimaat buurt					-.261	.277
Relatieve woonlasten * positieve perceptie sociaal leefklimaat buurt					.012	.313

Constante	-.677***	.091	-1.317***	.242	1.399***	.435
Nagelkerke R²	.002		.122		.363	
N	1536		1536		1522	

P < 0,1 *; P<0,05 **; P<0,01***

In model 1 is te zien dat er geen significant effect bestaat tussen relatieve woonlasten en verhuigeneidheid. Omdat in model 1 slechts één verklarend kenmerk is opgenomen, is er sprake van een relatief lage pseudo verklaarde variantie (Nagelkerke R²) van 0.002. Dit betekent dat model 1 bij benadering voor 2% de variantie in verhuigeneidheid verklaart.

Ook model 2 toont geen significant effect van relatieve woonlasten op verhuigeneidheid. Wel is te zien dat er in 2015 een significant hogere kans is op verhuigeneidheid dan in 2009. De in model 2 opgenomen woningkenmerken leveren twee significante effecten op: enerzijds een hogere kans op verhuigeneidheid voor huurders in de vrije sector; anderzijds een hogere kans op verhuigeneidheid voor huurders in een meergezinswoning. Model 2 heeft een aanzienlijk hogere Nagelkerke R² dan model 1. Bij benadering verklaart het model namelijk voor 12% de variantie in verhuigeneidheid.

Model 3 toont wederom geen significant effect van relatieve woonlasten op verhuigeneidheid. Wel is er een sterker positief effect te zien van het jaar 2015 ten opzichte van 2009 op verhuigeneidheid dan in model 2. Ook het wonen in een meergezinswoning heeft, net als in model 2, een positief effect op verhuigeneidheid, zij het dat dit effect in model 3 minder sterk is. De in model 3 meegenomen kenmerken met betrekking tot de perceptie van de buurt tonen beide significante effecten. Zowel een positieve perceptie van het fysiek- als van het sociaal leefklimaat in de buurt heeft een negatief effect op verhuigeneidheid. Hoewel er een aantal interactie-effecten op het effect van relatieve woonlasten op verhuigeneidheid worden getoetst in model 3, is geen van deze interactie-effecten significant. Wel levert model 3 een relatief hoge Nagelkerke R² op van 36%, wat drie keer zo hoog is dan de Nagelkerke R² in model 2.

Utrechtse huurders in 2009

In onderstaande tabel zijn de resultaten weergegeven van de logistische regressieanalyse voor Utrechtse huurders in 2009.

Tabel 4.2: kans op verhuigeneidheid voor alle Utrechtse huurders in 2009

	Model 1		Model 2		Model 3	
	B	σ	B	σ	B	σ
Relatieve woonlasten	-.055	.198	.115	.213	1.172**	.587
Type eigenaarschap (sociaal = ref.)			.749***	.141	.298	.339
Aantal kamers pp. (<1 = ref)						
1 tot 2			-.123	.303	-.196	.343
>2			-.691**	.328	-.434	.394
Meergezins (eengezins = ref.)			.628***	.187	.183	.214
Jonge kinderen in hh. (geen = ref.)					.120	.277
Opleidingsniveau (laag = ref.)						
Middelbaar					.053	.242
Hoog					.352	.243
Leeftijd					-.040***	.009
Leeftijd²					.000	.000
Perceptie fysiek leefklimaat buurt					-.087*	.048
Perceptie sociaal leefklimaat buurt					-.271***	.068
Relatieve woonlasten * vrije sector					.473	.773
Relatieve woonlasten * positieve					-.568	.480

perceptie fysiek leefklimaat buurt					
Relatieve woonlasten * positieve perceptie sociaal leefklimaat buurt					-.674 .531
Constante	-.596***	.111	-.834***	.314	1.612*** .603
Nagelkerke R²	.000		.064		.327
N	708		708		705

P < 0,1 *; P<0,05 **; P<0,01***

Het toetsen van het effect van relatieve woonlasten op verhuigeneidheid, zonder controle, levert in model 1 geen significant effect op. Ook is er geen sprake van een benadering van de verklaarde variantie. De Nagelkerke R² in model 1 is namelijk 0.

Het meenemen van woningkenmerken in model 2 leidt niet tot een significant effect van relatieve woonlasten op verhuigeneidheid. Wel is te zien dat huurders in de vrije sector in 2009 een significant hogere kans op verhuigeneidheid hadden dan huurders in de sociale sector. Daarnaast is bij huurders die meer dan twee kamers tot hun beschikking hebben een significant negatief effect op verhuigeneidheid zichtbaar, ten opzichte van huurders met minder dan één kamer per persoon in de woning. Ook hebben huurders in een meergezinswoning een significant hogere kans op verhuigeneidheid dan huurders in een eengezinswoning. Hoewel in model 2 wel sprake is van een verklaarde variantie, in tegenstelling tot in model 1, toont het model geen hoge Nagelkerke R². De verklaarde variantie van het model is bij benadering slechts 6%.

In model 3 is allereerst een opvallend resultaat te zien. Hoewel in het model meer controlerende kenmerken zijn opgenomen dan in model 1 en 2 is er toch een significant positief effect te zien van relatieve woonlasten op verhuigeneidheid, op het significantieniveau P<0,05. Bij de in model 3 meegenomen huishoudens- en persoonlijke kenmerken is alleen voor 'leeftijd' een significant negatief effect te zien: hoe hoger de leeftijd, hoe lager de kans op verhuigeneidheid. De perceptie van de buurtkenmerken levert ook twee significante effecten op. Zowel een positievere perceptie van het fysiek- als van het sociaal leefklimaat in de buurt heeft een significant negatief effect op verhuigeneidheid. Bij de perceptie van het fysiek leefklimaat is wel sprake van een relatief kleine parameter en het laagste significantieniveau P<0,1. De kenmerken in model 3 verklaren bij benadering voor 33% de variantie in verhuigeneidheid. Hiermee is de verklaarde variantie veel hoger dan de 6% in model 2.

Utrechtse huurders in 2015

In onderstaande tabel zijn de resultaten weergegeven van de logistische regressieanalyse voor Utrechtse huurders in 2015.

Tabel 4.3: kans op verhuigeneidheid voor alle Utrechtse huurders in 2015

	Model 1		Model 2		Model 3	
	B	σ	B	σ	B	σ
Relatieve woonlasten	.248*	.143	.214	.153	-.347	.404
Type eigenaarschap (sociaal = ref.)			.732***	.176	-.113	.294
Aantal kamers pp. (<1 = ref.)						
1 tot 2			.888**	.303	1.044**	.430
>2			.267	.328	1.061**	.476
Meergezins (eengezins = ref.)			.704***	.187	.455**	.195
Jonge kinderen in hh. (geen = ref.)					.160	.264
Opleidingsniveau (laag = ref.)						
Middelbaar					.092	.245
Hoog					.219	.234
Leeftijd					-.053***	.011

Leeftijd ²				.000	.000
Perceptie fysiek leefklimaat buurt				-.120**	.050
Perceptie sociaal leefklimaat buurt				-.293***	.061
Relatieve woonlasten * vrije sector				1.205*	.725
Relatieve woonlasten * positieve perceptie fysiek leefklimaat buurt				-.028	.324
Relatieve woonlasten * positieve perceptie sociaal leefklimaat buurt				.406	.369
Constante	-.019	.092	-1.359***	.372	1.612***
Nagelkerke R ²	.005		.112		.362
N	828		828		817

P < 0,1 *; P < 0,05 **; P < 0,01 ***

In model 1 is een positief significant effect te zien van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit, op het laagste significantieniveau $P < 0,1$. Model 1 toont daarnaast een Nagelkerke R^2 van 0.005, waarmee de verklaarde variantie van het model bij benadering lager dan 1% is.

Het significante effect van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit uit model 1 houdt in model 2 geen stand, doordat gecontroleerd wordt voor woningkenmerken. Bij deze woningkenmerken zijn wel drie significante effecten te zien. Allereerst hebben huurders in de vrije sector in 2015 een significant hogere kans op verhuiscapaciteit dan huurders in de sociale sector in 2015. Vervolgens is opvallend dat huishoudens die één tot twee kamers per persoon ter beschikking hebben in de woning een significant hogere kans op verhuiscapaciteit hebben dan huishoudens met minder dan één kamer per persoon in de woning. Ten slotte een derde significant effect in model 2. Huishoudens woonachtig in een meergezinswoning hebben een significant hogere kans op verhuiscapaciteit dan huishoudens die in een eengezinswoning wonen. De Nagelkerke R^2 in model 2 is sterk toegenomen ten opzichte van de Nagelkerke R^2 in model 1. De verklaarde variantie van het model is bij benadering 11%.

Ook in model 3 is geen significant effect van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit zichtbaar. Met betrekking tot de woningkenmerken zijn, net als bij model 2, opvallende significante effecten te zien. Zowel huishoudens die één tot twee kamers per persoon ter beschikking hebben als huishoudens met meer dan twee kamers per persoon in de woning hebben een significant hogere kans op verhuiscapaciteit dan huishoudens met minder dan één kamer per persoon in de woning. Net als in model 2 is in model 3 te zien dat het huren van een meergezinswoning zorgt voor een significant hogere kans op verhuiscapaciteit dan het huren van een eengezinswoning. Met betrekking tot de huishoudens- en persoonlijke kenmerken is er alleen een negatief significant effect zichtbaar van leeftijd op verhuiscapaciteit. Bij de perceptie van de buurtkenmerken zijn twee significant negatieve effecten te zien op verhuiscapaciteit, zowel voor een positieve perceptie van het fysiek leefklimaat als voor een positieve perceptie van het sociaal leefklimaat.

In model 3 worden naast woningkenmerken, huishoudens- en persoonlijke kenmerken en perceptie van de buurtkenmerken drie interactie-effecten getoetst. Te zien is dat er een positief significant interactie-effect bestaat van huren in de vrije sector op relatieve woonlasten. Dit effect is significant op het laagste significantieniveau $P < 0,1$. Dit effect laat zien dat voor huurders in de vrije sector in 2015 een sterker effect bestaat tussen relatieve woonlasten en verhuiscapaciteit dan voor huurders in de sociale sector in 2015. Bij model 3 is sprake van een benaderde verklaarde variantie van 36%, waarmee model 3 ruimt drie keer zo veel variantie verklaart in verhuiscapaciteit dan model 2.

4.2 Toetsen hypothesen

1. Relatieve woonlasten hebben een sterker positief effect op verhuiscapaciteit voor Utrechtse huurders in de vrije sector dan voor Utrechtse huurders in de sociale sector.

In de analyses is alleen voor Utrechtse huurders in 2009 een significant positief effect gevonden van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit. Het in deze hypothese veronderstelde positieve interactie-effect van huren in de vrije sector op het effect van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit is in 2009 echter niet significant. Voor 2015 is het omgekeerde het geval. Er bestaat in de betreffende analyse geen significant positief effect van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit, maar wel een significant positief interactie-effect van huren in de vrije sector op het effect van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit. Dit significante interactie-effect impliceert dat het effect van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit sterker is bij huurders in de vrije sector dan bij huurders in de sociale sector. Omdat er echter geen sprake is van zowel een significant effect voor relatieve woonlasten als een significant interactie-effect in de zelfde analyse (WoON-2009, WoON-2015 of alle data samen), moet deze hypothese worden verworpen.

2. In 2015 is het effect van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit sterker positief dan in 2009.

Er is geen significant positief interactie-effect gevonden van het WoON-2015 op relatieve woonlasten, waarmee niet kan worden aangetoond dat het effect van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit in 2015 sterker positief is dan in 2009. De hypothese moet dus worden verworpen.

3. Het sterkere positieve effect van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit voor Utrechtse huurders in de vrije sector dan voor Utrechtse huurders in de sociale sector is in 2015 sterker dan in 2009.

Voor het WoON-2009 is er geen significant positief interactie-effect te zien van huren in de vrije sector op het effect van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit. Voor 2015 is dit echter wel het geval. Er is een significant positief interactie-effect te zien van huren in de vrije sector in 2015 op het effect van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit. Omdat slechts een van beide interactie-effecten significant is kan de sterkte niet worden vergeleken en daarom moet deze hypothese worden verworpen.

4b. Een positieve perceptie van het fysiek- en sociaal leefklimaat heeft een negatief effect op de verhuiscapaciteit van Utrechtse huurders en 4b. verkleint het positieve effect van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit.

In alle drie de logistische regressieanalyses is een significant negatief effect te zien van de perceptie van zowel het fysiek- als het sociaal leefklimaat in de buurt op verhuiscapaciteit. Hypothese 4a kan daarom niet worden verworpen. Het veronderstelde negatieve interactie-effect van een positieve perceptie van het fysiek- en het sociaal leefklimaat in de buurt op het effect van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit is echter niet zichtbaar in de analyses. Daarom moet hypothese 4b worden verworpen.

5. Conclusie, discussie en aanbevelingen

5.1 Conclusie

Door de aantrekkende woningmarkt na de crisis en de toetredingsbarrières op de sociale huur- en koopwoningmarkt is de vraag naar betaalbare huurwoningen in de vrije sector, de zogenaamde ‘middenhuurwoningen’, toegenomen. Mede door de achterblijvende woningbouwproductie na de crisis is, met name in de grote steden in Nederland, de vraag naar deze woningen echter veel groter dan het aanbod. Dit heeft tot gevolg dat een toenemend aantal huishoudens is veroordeeld tot het ‘nieuwe scheefwonen’; hoge relatieve woonlasten ten gevolge van het huren van een relatief dure woning in de vrije sector.

Door bovenstaande context wordt in deze studie verondersteld dat de hoogte van de relatieve woonlasten een positief effect heeft op verhuiscapaciteit van Utrechtse huurders in de vrije sector. Te duur wonen kan immers als onwenselijk worden beschouwd, waardoor huishoudens zich genoodzaakt voelen te verhuizen. De vraag is echter of deze veronderstelling klopt en in hoeverre dit effect verschilt tussen huurders in de vrije sector en huurders in de sociale sector. Ook in de sociale sector vindt duur scheefwonen immers plaats. Daarnaast is het de vraag of bovenstaande in 2009, kort na de financiële crisis, al meetbaar is, of dat dit pas in 2015 het geval is.

Bovenstaande veronderstellingen zijn onderzocht aan de hand van de volgende hoofdvraag:

Zijn er verschillen in verhuiscapaciteit van Utrechtse huurders, in hoeverre zijn de relatieve woonlasten hiervoor een verklaring en verschilt dit tussen 2009 en 2015?

Deze hoofdvraag is beantwoord door het Woononderzoek Nederland (WoON) van 2009 en 2015 te analyseren, door middel van een aantal *independent samples t-tests* en een aantal meervoudige logistische regressieanalyses. Uit de analyses blijkt allereerst dat Utrechtse huurders in de vrije sector zowel in 2009 als in 2015 gemiddeld meer verhuiscapaciteit zijn dan Utrechtse huurders in de sociale sector. Ook tussen 2009 en 2015 is zowel in de vrije sector als in de sociale sector de verhuiscapaciteit toegenomen onder Utrechtse huurders. Vervolgens blijkt echter dat de relatieve woonlasten gemiddeld veel hoger zijn in de sociale sector dan in de vrije sector. Daarnaast namen de gemiddelde relatieve woonlasten in de sociale sector toe tussen 2009 en 2015, waar de gemiddelde relatieve woonlasten in de vrije sector over dezelfde periode juist afnamen.

De veronderstelling dat de relatieve woonlasten een verklaring zijn voor verhuiscapaciteit kan gedeeltelijk worden bevestigd. In de logistische regressieanalyse voor alle Utrechtse huurders in 2009 wordt, na controle voor andere kenmerken, een significant positief effect gevonden van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit. Voor alle Utrechtse huurders in 2015 wordt echter geen vergelijkbaar effect gevonden. Ook is er geen sprake van een verschil tussen Utrechtse huurders in de vrije sector en Utrechtse huurders in de sociale sector. Alleen in de regressieanalyse voor Utrechtse huurders in 2015 wordt een significant interactie-effect gevonden van huren in de vrije sector op relatieve woonlasten, dat kan duiden op een sterker effect van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit voor Utrechtse huurders in de vrije sector dan voor Utrechtse huurders in de sociale sector. Echter, in dezelfde analyse wordt geen significant effect gevonden van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit, waardoor het veronderstelde verschil tussen Utrechtse huurders in de vrije sector en Utrechtse huurders in de sociale sector niet opgaat.

5.2 Discussie

Uit deze studie zijn verschillende opvallende resultaten naar voren gekomen. Onderstaand worden deze resultaten daarom nader toegelicht. Daarnaast zijn er enkele beperkingen aan deze studie die onderstaand worden besproken.

Duiding resultaten

Allereest is het opvallend dat alleen voor Utrechtse huurders in 2009 een significant positief effect bestaat van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit, ongeacht of iemand in de sociale sector of in de vrije sector huurt. Een mogelijke verklaring hiervoor kan zijn dat huishoudens juist vlak na de crisis sneller te maken hadden met betaalbaarheidsproblemen door hoge relatieve woonlasten en zij hoge woonlasten wellicht ook sneller als een last hebben ervaren. De combinatie van een onzekere arbeidsmarkt en kredietproblemen bij financiële instellingen vlak na de financiële crisis kan ervoor hebben gezorgd dat veel huishoudens met hoge woonlasten te maken kregen met een onzekere inkomensituatie. Een vergelijkbare verklaring blijkt uit de studie van Deidda (2015). Volgens haar is er een hogere kans op een *housing cost burden* als een huishouden te maken heeft met onstabiele inkomensstromen. In de context van het *push-pull* model van Lee (1966) kunnen hoge relatieve woonlasten hierbij als *pushfactor* worden gezien.

Daarnaast is het opvallend dat voor Utrechtse huurders in 2015 die de beschikking hebben over een woning met één tot twee kamers per persoon of meer dan twee kamers per persoon een significant hogere kans op verhuiscapaciteit is gevonden dan voor huurders die minder dan één kamer per persoon ter beschikking hebben. Dit kan er op duiden dat huishoudens die relatief klein wonen blij zijn dat ze überhaupt in Utrecht kunnen wonen, gezien de in 2015 al relatief oververhitte woningmarkt. Een mogelijke voorbeeld is enerzijds een student die blij is een gedeelde woning te kunnen vinden, anderzijds kan dit ook gaan om grote gezinnen die weten dat huizen met veel kamers moeilijk te vinden zijn in Utrecht. Bovenstaande sluit aan bij de bevinding van Dane et al. (2014): huishoudens die eigenlijk te klein wonen doen dit meestal niet uit luxe, maar omdat er geen (betaalbaar) alternatief voorhanden is. Als gekeken wordt naar de theorie van Lee (1966) met betrekking tot het *push-pull* model kan het wonen in Utrecht blijkbaar als een belangrijke *keepfactor* worden gezien, of bestaan er andere *keepfactoren* die het wonen in een relatief kleine woning legitimeren.

Ook is opvallend dat voor kenmerken die te koppelen zijn aan de theorie van Rossi (1955) met betrekking tot de gebeurtenissen tijdens de levensloop en de theorieën van Lindenberg (1996) en Wolpert (1965) over gepland gedrag en *place utility* vrijwel geen significante effecten zijn gevonden. Het hebben van jonge kinderen, een hoog opleidingsniveau en de gekwadraterde leeftijd blijken allen namelijk geen verklaring voor verhuiscapaciteit. Hoewel Kley (2011), Clark (2013) en Coulter et al. (2016) beweren dat de *timing* van belangrijke gebeurtenissen in de levensloop veel bepalender is voor verhuiscapaciteit dan de leeftijd van de huishoudenskernleden, blijkt uit de analyses dat er juist wél een significant negatief effect bestaat tussen leeftijd en verhuiscapaciteit. Een logische verklaring hiervoor kan de veronderstelling van Dommermuth en Klüsener (2017) zijn: jongeren verhuizen voor hun carrière, maar naar mate zij ouder worden zijn er steeds meer beperkingen voor een verhuizing.

Ten slotte wordt het belang dat in de literatuur wordt gehecht aan de nabijheid van sociaal kapitaal ondersteund door de resultaten. Uit de analyses blijkt dat er een significant negatief effect bestaat van een positieve perceptie van het sociaal leefklimaat in de buurt op verhuiscapaciteit. Ook Kley (2011) vonden in haar studie een negatief effect van de nabijheid van sociaal kapitaal op verhuiscapaciteit. Het in deze studie gevonden effect bevestigt enerzijds de door Kley (2011) gemaakte koppeling tussen sociaal kapitaal en de theorie met betrekking tot gepland gedrag van Ajzen (1991). Hierbij wordt immers verondersteld dat de opvatting van de omgeving een belangrijke

rol speelt bij verhuisgeneigdheid. Waarmee kan worden verondersteld dat als iemand veel familie en vrienden in de buurt heeft de sociale druk om niet te verhuizen groot kan zijn. Anderzijds bevestigt bovengenoemd negatief effect de koppeling van Randall (2008) tussen sociale cohesie en het *push-pull* model van Lee (1966). Volgens Randall (2008) wonen in een buurt met een sterke sociale cohesie doorgaans huishoudens die, hoewel zij wellicht genoeg verhuismogelijkheden hebben, toch in hun buurt willen blijven wonen. Sociale contacten zijn hiermee een belangrijke *keepfactor*.

Beperkingen van de studie

Allereerst is een belangrijke beperking in deze studie dat er in de WoON-datasets die voor deze studie zijn gebruikt geen gegevens beschikbaar waren over de ligging van de woning van de betreffende huishoudens op een lager schaalniveau dan de gemeente. Hierdoor kon helaas geen uitspraak worden gedaan over het door Coulter en Scott (2015) en Clark en Maas (2015) veronderstelde effect dat verder van (het centrum van) een stad af wonen de kans op verhuisgeneigdheid vergroot, omdat stedelijke voorzieningen een belangrijke *pullfactor* zijn.

Daarnaast sluit de gebruikte data niet volledig aan bij de in deze studie getoetste veronderstellingen. Hoewel het WoON-2015 dusdanig ver na de financiële crisis is afgenomen dat het effect daarvan op de woningmarkt meetbaar zou moeten zijn, komen indirecte effecten van de financiële crisis nu pas tot uiting op de woningmarkt. De recentelijke huurprijstijging is weliswaar mede ontstaan doordat na de financiële crisis te weinig is geïnvesteerd in woningbouw, maar de effecten hiervan zijn pas echt zichtbaar nu er sprake is van hoogconjunctuur op de woningmarkt. Daarnaast zijn de eerder beschreven toetredingsbarrières pas vanaf 2013 ontstaan, waardoor het effect daarvan nog niet of nauwelijks te meten is in het WoON-2015.

Ook het feit dat er geen zeer recent WoON beschikbaar is (in 2018 wordt er een nieuw WoON afgenomen) is een beperking. Verwacht wordt dat het in deze studie gevonden hoge verschil in relatieve woonlasten tussen huurders in de vrije sector en huurders de sociale sector in het WoON-2018 veel kleiner is. Na 2015 zijn namelijk maatregelen genomen om duur scheefwonen in de sociale sector te beperken, terwijl duur scheefwonen in de vrije sector juist steeds meer is toegenomen. Ten tijde van het WoON-2015 kwam het vaak voor dat een sociale huurwoning werd geaccepteerd, terwijl de huurprijs eigenlijk te hoog was gezien het huishoudensinkomen. Sinds 2016 is in de sociale sector echter het eerder beschreven ‘passend toewijzen’ van kracht, waardoor het huren van een te dure woning in de sociale sector niet meer mogelijk is. In de vrije sector is een vorm van passend toewijzen al langer gebruikelijk. Daar stellen particuliere verhuurders namelijk doorgaans forse inkomenseisen, waarbij de huurder bijvoorbeeld minimaal een bruto maandinkomen van vier keer de maandhuur moet verdienen. Het staat verhuurders echter wel vrij om de huur jaarlijks (fors) te verhogen. Dit gebeurt vooral ten tijde van hoogconjunctuur, omdat de kosten voor de verhuurder dan ook toenemen en markthuren veel hoger liggen dan de huren van zittende huurders. Zo kan indirect toch duur scheefwonen ontstaan, omdat de kans groot is dat de huur harder stijgt dan het inkomen.

Verder is een beperking van deze studie dat alleen wordt gekeken naar zittende Utrechtse huurders. Dit kan ook een verklaring zijn voor het ontbreken van een significant interactie-effect van huren in de vrije sector op relatieve woonlasten. Het eerder beschreven effect van stijgende huurprijzen, hoge relatieve woonlasten en toetredingsbarrières raakt namelijk vooral huishoudens die een Utrechtse (huur)woning zoeken en/of toe willen treden tot de Utrechtse woningmarkt.

Wat ook als beperking kan worden gezien, is dat de gebruikte definitie van relatieve woonlasten een ander effect zichtbaar maakt dan wanneer alleen wordt gekeken naar de netto woonquote. Het meenemen van zowel de huishoudensgrootte als de oppervlakte van de woning in de berekening van de relatieve woonlasten zorgt voor een scherper beeld van de resultaten. Omdat in Utrecht

zowel de sociale- als de vrije sector vooral uit meergezinswoningen bestaat (in deze studie respectievelijk 70% en 78% van de woningen) zijn woningen hier relatief klein en wordt er hiermee relatief veel per vierkante meter betaald. Dit kan een vertekend beeld geven van de relatieve woonlasten. Op basis van deze studie zou de woninggrootte in ieder geval geen belemmering moeten zijn voor doorstromers vanuit de sociale huur. Uit de resultaten blijkt namelijk dat Utrechtse woningen in de vrije sector gemiddeld groter zijn dan in Utrechtse woningen in de sociale sector (respectievelijk 98m² en 77m²).

Ten slotte is de generaliseerbaarheid van de resultaten in deze studie discutabel. De situatie op de Utrechtse woningmarkt is namelijk alleen te vergelijken met die op de Amsterdamse woningmarkt. In de rest van Nederland zijn de huurprijzen minder hard gestegen en is de vraag naar betaalbare huurwoningen in de vrije sector niet dusdanig veel groter dan het aanbod als in Amsterdam en Utrecht het geval is. Resultaten met betrekking tot Utrechtse huurders geven hiermee niet per definitie een goed beeld van de situatie op de woningmarkt in heel Nederland.

5.3 Aanbevelingen voor nader onderzoek

Uit deze studie zijn verschillende resultaten naar voren gekomen die een aanleiding kunnen zijn voor nader onderzoek. Ook zijn er afwegingen gemaakt met betrekking tot de onderzoeksmethoden waar in een vervolgstudie anders mee om kan worden gegaan. Onderstaand worden daarom een aantal aanbevelingen gedaan voor nader onderzoek.

Allereerst is het duidelijk dat in de analyses nog lang niet alle mogelijke kenmerken zijn meegenomen die verhuiscgenigheid kunnen verklaren. De drie in deze studie uitgevoerde logistische regressieanalyses, waarbij in model 3 alle in deze studie gebruikte kenmerken zijn meegenomen, verklaren immers bij benadering voor slechts een derde deel de variantie in verhuiscgenigheid. Met het nog uitgebreider bestuderen van literatuur en daarbij met name vergelijkbare studies kunnen meer verklaringen voor verhuiscgenigheid achterhaald worden die in de analyses kunnen worden opgenomen, mits ze in de datasets beschikbaar zijn.

Daarnaast kan worden onderzocht in hoeverre Utrechtse huurders tevreden zijn over- en gehecht zijn aan de huidige woonsituatie, omdat uit deze studie kan worden geconcludeerd dat, hoewel huurders gemiddeld te kampen hebben met hoge relatieve woonlasten, er alleen in 2009 een significant positief effect bestaat tussen relatieve woonlasten en verhuiscgenigheid. Onderstaand is voor het WoON-2009 en het WoON-2015 alvast het gewogen gemiddelde van de tevredenheid over- en de gehechtheid aan de huidige woonsituatie van Utrechtse huurders weergegeven.

Tabel 5.1: overzicht van de gewogen gemiddelde tevredenheid over- en gehechtheid aan de huidige woonsituatie van Utrechtse huurders

Woonsituatie	Type huurder	WoON-2009 %		WoON-2015 %		Totaal %	
		μ	σ	μ	σ	μ	σ
Tevredenheid	Vrije sector	82	0,38	82	0,39	82	0,39
	Sociale sector	77	0,42	72	0,45	75	0,44
	Totaal	77	0,42	74	0,44	76	0,43
Gehechtheid	Vrije sector	68	0,47	62	0,49	64	0,48
	Sociale sector	69	0,46	66	0,47	68	0,47
	Totaal	69	0,46	65	0,48	67	0,47

Te zien is dat de meerderheid van de Utrechtse huurders tevreden is over- en gehecht is aan de huidige woning. Met name huurders in de vrije sector zijn erg tevreden met hun huidige woning. Dit zou kunnen verklaren waarom hoge relatieve woonlasten voor lief worden genomen en niet worden gezien als reden om te willen verhuizen.

Een andere aanbeveling voor nader onderzoek is het nog specifiekere kijken naar de doelgroepen die momenteel in de knel komen op de Utrechtse woningmarkt. Omdat verondersteld wordt dat met name huishoudens met een (laag) middeninkomen hoge relatieve woonlasten hebben, kan het vergelijken van deze groep met andere huurders in de vrije sector en/of huurders in de sociale sector een nog beter inzicht geven in het effect van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit. Het risico hierbij is wel dat het aantal onderzoekseenheden hierdoor nog lager wordt, waarmee het minder waarschijnlijk is dat er significante effecten worden gevonden.

Ook het vergelijken van huurders in de vrije sector in Utrecht met huurders in de vrije sector in andere grote Nederlandse steden kan een relevant vervolgonderzoek zijn. Omdat met name in Utrecht en Amsterdam de vraag naar betaalbare huurwoningen in de vrije sector veel groter is dan het aanbod, is er sprake van een duidelijk onderscheid met de woningmarkt in andere grote Nederlandse steden. Huurders in de vrije sector in een stad als Den Haag, Rotterdam of Eindhoven kunnen daarom als *benchmark* dienen.

Daarnaast kan de situatie op de Utrechtse woningmarkt in een vervolgonderzoek in een internationale context worden geplaatst. In meerdere Europese landen is er namelijk sprake van een hoog percentage stedelijke huishoudens dat te maken heeft met hoge relatieve woonlasten. Uit onderzoek van Eurostat (2015) naar de *housing cost overburden* (meer dan 40% van het inkomen uitgeven aan woonlasten) blijkt dat dit met name in Griekenland, Denemarken, Duitsland, Bulgarije en België het geval is.

Verder is het, zoals eerder in deze studie is aangegeven, moeilijk gebleken om een uitspraak te doen over verschillen in verhuiscapaciteit op een lager schaalniveau. In de door de gemeente Utrecht beschikbaar gestelde WoON-datasets ontbreken namelijk gegevens waarmee herleid kan worden waar de ondervraagde huishoudens wonen. Als bijvoorbeeld de postcode van het huishouden wel beschikbaar wordt gesteld, kan inzichtelijk worden gemaakt in welke wijken veel huurders in de vrije sector verhuiscapacitair zijn en/of te maken hebben met hoge relatieve woonlasten en in welke wijken dit niet of in mindere mate het geval is.

Ten slotte kan het uitvoeren van een kwalitatieve studie ook passend zijn met betrekking tot het meten van het effect van relatieve woonlasten op verhuiscapaciteit. Hoewel hoge relatieve woonlasten kwantitatief kunnen worden vastgesteld, blijft het moeilijk om te achterhalen of een huishouden hoge relatieve woonlasten werkelijk als onwenselijk beschouwt. Uiteraard kan er een significant positief effect bestaan tussen relatieve woonlasten en verhuiscapaciteit, maar huishoudens kunnen er ook genuanceerder in staan of een verklaring hebben voor verhuiscapaciteit die niet of onvoldoende meetbaar is in het WoON. Hoewel uit de literatuur voortkomt dat verhuiscapaciteit doorgaans op basis van ratio ontstaat, is de keuze voor een bepaalde woning ook afhankelijk van iemands gevoel, wat niet altijd kwantitatief meetbaar is. Door middel van diepte-interviews met huishoudens die niet kunnen toetreden tot de Utrechtse woningmarkt of die momenteel duur scheidwonen in de vrije sector kan deze 'perceptie' met betrekking tot hoge relatieve woonlasten en verhuiscapaciteit worden achterhaald.

5.4 Beleidsaanbevelingen

Naast bovenstaande aanbevelingen voor nader onderzoek geeft deze studie ook aanleiding tot een aantal beleidsaanbevelingen. Hoewel er in deze studie niet is aangetoond dat hoge relatieve woonlasten een positief effect hebben op de verhuiscapaciteit van Utrechtse huurders in de vrije sector, blijkt uit de in deze studie geschetste situatie op de woningmarkt dat het wel degelijk van belang is om oog te hebben voor de prijs/kwaliteitverhouding van woningen in de vrije sector. De gemeente Utrecht kiest in haar woonbeleid vooralsnog voor een combinatie van subsidiering en regulering van het middensegment op de huurwoningmarkt, door middel van het stellen van

kwaliteitseisen in ruil voor een lagere grondprijs. Het is echter de vraag of deze aanpak tot de gewenste effecten leidt. In het rapport *Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld* (Middelkoop en Schilder, 2017) worden kanttekeningen gesteld bij het vergelijkbaar beleid dat recentelijk door de gemeente Amsterdam is ingevoerd.

Allereerst kan prijsregulering leiden tot een zogenaamd *insider-outsider* probleem, vergelijkbaar met de sociale huursector. Immers, alleen huishoudens die het geluk hebben een sociale huurwoning te bemachtigen kunnen gebruik maken van een huurprijs onder de marktwaarde. Huishoudens met een relatief laag inkomen die in de vrije sector wonen moeten voor een vergelijkbare woning wél de marktprijs betalen. De vraag naar woningen in het middensegment blijft de komende jaren groter dan het aanbod, waardoor zich daar eenzelfde *insider-outsider* probleem kan gaan voordoen. Alleen diegenen die het geluk hebben een betaalbare middenhuurwoning te bemachtigen kunnen van de maatregelen profiteren, de rest van de huishoudens in de vrije sector betaalt de marktprijs.

Daarnaast kan prijsregulering leiden tot een gebrek aan doorstroming vanuit de middenhuur, omdat alternatieven waarbij wel de marktprijs moet worden betaald altijd duurder zijn. Hierbij kan wel worden aangetekend dat middeninkomens die een incidentele inkomensstijging doormaken, door promotie of opslag, gemakkelijker de stap naar de koopmarkt kunnen zetten.

Ook landelijk beleid kan bijdragen aan het betaalbaar houden van de vrije sector en het terugdringen van duur scheefwonen. Het CPB en het PBL hebben in het rapport *Kansrijk Woonbeleid* (2016) een aantal alternatieven voor een betaalbaar middenhuursegment uiteengezet. Allereerst het gelijk behandelen van de huur- en koopwoningmarkt. Volgens het CPB en het PBL (2016) kan het beperken van de fiscale aftrekbaarheid leiden tot dalende huur- en koopwoningprijzen. Hierdoor wordt de verkoop van huurwoningen minder lucratief, wat kan zorgen voor een (langdurig) groter aanbod aan middenhuurwoningen. Daarnaast kan het verruimen van de huurtoeslagregeling een oplossing zijn. Dit kan immers een deel van de hoge relatieve woonlasten compenseren.

Verder kan volgens het CPB en het PBL (2016) het invoeren van een zogenaamde 'eigendomsneutrale woontoeslag' een alternatief zijn voor een betaalbaar middenhuursegment. Dit ondervangt namelijk het huidige probleem dat de vrije sector huurmarkt het enige niet gesubsidieerde segment op de woningmarkt is. Deze eigendomsneutrale toeslag is gebaseerd op een vast percentage van de WOZ-waarde (door het CPB en het PBL wordt 0,9% voorgesteld), waarmee deze "subsidie" voor elk segment hetzelfde zou zijn. Hiermee kunnen de huidige subsidies in huur- en koopsector worden afgeschaft en ontstaat er een gelijk speelveld in alle segmenten op de woningmarkt. Zo kunnen doelgroepen die nu tussen wal en schip vallen beter worden bediend en kan Utrecht een stad blijven voor iedereen, ongeacht het huishoudensinkomen.

Literatuur

- Ajzen, I. (1991). The theory of planned behavior. *Organizational behavior and human decision processes*, 50(2), 179-211.
- Ball, M. (2016). Housing provision in 21st century Europe. *Habitat International*, 54, 182-188.
- Blijie, B., Hulle, R. van, Poulus, C. & Hooimeijer, P. (2010). *Het wonen overwogen. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009*. Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2010/03/23/aanbieding-kernpublicatie-woon-2009-het-wonen-overwogen-het-wonen-overwogen> op 19 juli 2017.
- Blijie, B., Gopal, K., Steijvers, R. & Faessen, W. (2016). *Wonen in Beweging. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015*. Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/onderzoeken-over-bouwen-wonen-en-leefomgeving/documenten/rapporten/2016/04/01/rapport-wonen-in-beweging> op 18 juli 2017.
- Brandén, M. (2014). Gender, gender ideology, and couples' migration decisions. *Journal of family issues*, 35(7), 950-971.
- Breukers, P. & Verbruggen, S. (2005, 24 januari). Wie net te veel verdient om een beroep te kunnen doen op huursubsidie heeft vaak nog steeds te weinig geld om een huis te kopen - 'Scheefwoners' zijn geen profiteurs. *De Gelderlander*. Geraadpleegd van https://www-nexis-com.proxy.library.uu.nl/results/shared/controller/enhpermalink.do?permaLinkInfoKey=0_T26097079571&selThresholdvalue=undefined op 12 juni 2017.
- Bryman, A. (2012). *Social research methods*. Oxford: Oxford University Press.
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2016a). *Meer huurders die relatief duur wonen*. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/14/meer-huurders-die-relatief-duur-wonen-op-16-maart-2017>.
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2016b). *Meer jonge gezinnen verlaten de stad*. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/23/meer-jonge-gezinnen-verlaten-de-stad> op 5 juli 2017.
- Cai, W., & Lu, X. (2015). Housing affordability: Beyond the income and price terms, using China as a case study. *Habitat International*, 47, 169-175.
- Clark, W. A. (2013). Life course events and residential change: Unpacking age effects on the probability of moving. *Journal of Population Research*, 30(4), 319-334.
- Clark, W. A., & Coulter, R. (2015). Who wants to move? The role of neighbourhood change. *Environment and Planning A*, 47(12), 2683-2709.
- Clark, W. A., & Maas, R. (2015). Interpreting migration through the prism of reasons for moves. *Population, Space and Place*, 21(1), 54-67.

- Clark, W. A., & Lisowski, W. (2017). Decisions to move and decisions to stay: Life course events and mobility outcomes. *Housing Studies*, 32(5), 547-565.
- Coulter, R., Van Ham, M., & Feijten, P. (2011). A longitudinal analysis of moving desires, expectations and actual moving behaviour. *Environment and Planning A*, 43(11), 2742-2760.
- Coulter, R., Ham, M. V., & Findlay, A. M. (2016). Re-thinking residential mobility: Linking lives through time and space. *Progress in Human Geography*, 40(3), 352-374.
- Coulter, R., & Scott, J. (2015). What motivates residential mobility? Re-examining self-reported reasons for desiring and making residential moves. *Population, Space and Place*, 21(4), 354-371.
- Centraal Planbureau & Planbureau voor de Leefomgeving (2016), *Kansrijk woonbeleid*, Den Haag: Centraal Planbureau/Planbureau voor de Leefomgeving.
- Dane, G., Grigolon, A., Rasouli, S., & Timmermans, H. (2014). Impact of economic crisis on the intention to move house. *Procedia Environmental Sciences*, 22, 380-386.
- Deidda, M. (2015). Economic hardship, housing cost burden and tenure status: Evidence from EU-SILC. *Journal of family and economic issues*, 36(4), 531-556.
- Dommermuth, L., & Klüsener, S. (2017). *Formation and realisation of moving intentions across the adult life course* (No. WP-2017-006). Max Planck Institute for Demographic Research, Rostock, Germany.
- Eurostat (2015). *City dwellers: highly educated but weighed down by housing costs*. Geraadpleegd van <http://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/EDN-20171031-1?inheritRedirect=true&redirect=/eurostat/> op 14 december 2017.
- Foster, T. B. (2017). *Rooted or Stuck? The Causes and Consequences of American Mobility Decline* (Doctoral dissertation).
- Francke, M., Harleman, F. & Kosterman, W. (2016). Huurprijzen NVM. Onderzoek naar prijsbepalende factoren. *NVM Ortec Finance Applied Working paper No. 2016-02*.
- Gemeente Utrecht. (2014). *Utrecht maken we samen*. Geraadpleegd van https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/2.concern-bestuur-uitvoering/Burgemeester_en_Wethouders/Coalitieakkoord2014.pdf op 28 maart 2017.
- Gemeente Utrecht. (2015). *Actualisering Woonvisie Utrecht*. Geraadpleegd van <https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/wonen-en-leven/wonen/Woonvisie-actualisering-2015.pdf> op 19 maart 2017 op 28 maart 2017.
- Gemeente Utrecht (2017). *Meerjarig Perspectief Stedelijke Ontwikkeling*. Geraadpleegd van <http://utrecht2017.mpso.nl/> op 20 april 2017.
- Groot, C. de, Schilder, F., Daalhuizen F. & Verwest, F. (2014). *Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten: financiële risico's van huishoudens en hun toegang tot de woningmarkt*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

- Groot, C. de, Daalhuizen, F., Schilder F., & Tennekes, J. (2016). *Betaalbaarheid van het wonen in de huursector: verkenning van beleidsopties*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Ham, M. van, & Feijten, P. (2008). Who wants to leave the neighbourhood? The effect of being different from the neighbourhood population on wishes to move. *Environment and Planning A*, 40(5), 1151-1170.
- Hekwolter of Hekhuis, M., Nijskens, R. & Heeringa, W. (2017). De woningmarkt in de grote steden. Occasional Studies Volume 15-1, DNB Public. Amsterdam: De Nederlandsche Bank.
- Horst, A. van der, & Suyker, W. (2016). Decemberraming 2016: economische vooruitzichten 2017. *CPB Policy Brief 2016/15*.
- Joosten, H., Wisman H. & Klaver, S. (2016). *Duitsland, Frankrijk, Nederland. Woningmarkten in perspectief 2016. Onderzoeksrapport september 2016*. Hoevelaken: BPD Ontwikkeling.
- Kim, H., Woosnam, K. M., Marcouiller, D. W., Aleshinloye, K. D., & Choi, Y. (2015). Residential mobility, urban preference, and human settlement: A South Korean case study. *Habitat International*, 49, 497-507.
- Kley, S. (2011). Explaining the stages of migration within a life-course framework. *European sociological review*, 27(4), 469-486.
- Lee, E. S. (1966). A theory of migration. *Demography*, 3(1), 47-57.
- Lindenberg, S. (1996). Continuities in the theory 10 of social production functions. *Verklarende sociologie: Opstellen voor Reinhard Wippler, Thesis Publishers, Amsterdam*, 169-184.
- Lokale Monitor Wonen (2017). *Lokale Monitor Wonen uitgebreid met data particuliere verhuurders*. Geraadpleegd van <https://www.waarstaatjegemeente.nl/news/Lokale-Monitor-Wonen-uitgebreid-met-data-particuliere-verhuurders/163> op 19 juni 2017.
- Lowry, I. S. (1966). *Migration and metropolitan growth: Two analytical models*. San Francisco: Chandler Publishing Company.
- Middelkoop, M. van & F. Schilder (2017), *Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld*, Den Haag: PBL.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2015, Maart). Nieuwsbrief WoonOnderzoek Nederland 2015. *Nieuwsbrief WoonOnderzoek*, 2015(2), 1-8.
- Mulliner, E., Smallbone, K., & Maliene, V. (2013). An assessment of sustainable housing affordability using a multiple criteria decision making method. *Omega*, 41(2), 270-279.
- Musterd, S., van Gent, W. P., Das, M., & Latten, J. (2016). Adaptive behaviour in urban space: Residential mobility in response to social distance. *Urban Studies*, 53(2), 227-246.
- Niedomysl, T., & Fransson, U. (2014). On distance and the spatial dimension in the definition of internal migration. *Annals of the Association of American Geographers*, 104(2), 357-372.

- Nibud. (2015). *Nibud: Traditioneel kostwinnersgezin met modaal inkomen heeft het financieel gezien zwaar*. Geraadpleegd van <https://www.nibud.nl/beroepsmatig/nibud-traditioneel-kostwinnersgezin-met-modaal-inkomen-heeft-het-financieel-gezien-zwaar/> op 5 april 2017.
- Nibud. (2017). *Huurtoeslag*. Geraadpleegd van <https://www.nibud.nl/consumenten/huurtoeslag/> op 23 maart 2017.
- NVM (2017). *Woningaanbod in vrije huursector blijft ver achter bij groeiende vraag*. Geraadpleegd van <https://www.nvm.nl/actueel/persberichten/2017/20170213huurcijfers-op-3-juli-2017>.
- Pararius (2009). *Huurprijzen Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht*. Geraadpleegd op <https://www.pararius.nl/nieuws/huurprijzen-amsterdam-den-haag-rotterdam-utrecht/N10000000044> op 18 oktober 2017.
- Pararius. (2017). *Grote vraag naar middeldure huurwoningen*. Geraadpleegd van <https://www.pararius.nl/nieuws/grote-vraag-naar-middeldure-huurwoningen/N10000000237> op 28 maart 2017.
- Philipsen, W. & Blijie, B. (2013). *Analyse Scheefwonen*. (2013-0014BB). Delft: ABF Research.
- Ponds, R., Van Ham, M. & Marlet, G. (2015). *Verschillen, Ongelijkheid en Segregatie: literatuurstudie*. Utrecht: Atlas voor gemeenten.
- Pope, N. D., & Kang, B. (2010). Residential relocation in later life: a comparison of proactive and reactive moves. *Journal of Housing for the Elderly*, 24(2), 193-207.
- Poulus, C. & Blijie, B. (2015). *Passend Wonen*. (r2015-0055CP). Delft: ABF Research.
- Randall, J., Kitchen, P., & Williams, A. (2008). Mobility, perceptions of quality of life and neighbourhood stability in Saskatoon. *Social Indicators Research*, 85(1), 23-37.
- Rijksoverheid (2013). *Vragen Woningmarkt/Kopen van een woning*. Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2012/09/17/vragen-woningmarkt-belastingplan-2013> op 23 maart 2017.
- Rijksoverheid. (2015). *De Woningwet 2015 in vogelvlucht*. Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/documenten/publicaties/2015/03/17/woningwet-2015-in-vogelvlucht> op 16 maart 2017.
- Rijksoverheid. (z.j.). *Wat is de huurliberalisatiegrens?* Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/huurliberalisatiegrens> op 8 augustus 2017.
- Rooijers, E. (2016, 4 Oktober). Woonkosten nemen grotere hap uit inkomen Nederlander. *Het Financieele Dagblad*, p. 9.
- Rossi, P. H. (1955). *Why families move*. London: Sage.
- Rowley, S. & Ong, R. (2012). *Housing affordability, housing stress and household wellbeing in Australia*. AHURI Final Report No.192. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute.

- Rowley, S., Ong, R., & Haffner, M. (2015). Bridging the gap between housing stress and financial stress: The case of Australia. *Housing Studies*, 30(3), 473-490.
- Sacks, S. D. (2005). *Key worker housing: a demand analysis of middle-income workforce housing in eastern Massachusetts* (Doctoral dissertation, Massachusetts Institute of Technology).
- Schilder, F. & Conijn, J. (2015). *Middeninkomens en het middensegment: de ontbrekende schakel op de woningmarkt*. ASRE Research paper 2015-10. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Schilder, F. & Conijn, J. (2017). *Middeninkomens op de woningmarkt: Ontwikkelingen in een veranderend economisch en maatschappelijk klimaat*. ASRE Research paper 2017-01. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Stone, M. E. (2006). A housing affordability standard for the UK. *Housing Studies*, 21, 453-476.
- Stone, M., Burke, T., & Ralston, L. (2011). *The residual income approach to housing affordability: The theory and the practice*. AHURI positioning paper no 139. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute.
- Stillwell, J., & Thomas, M. (2016). How far do internal migrants really move? Demonstrating a new method for the estimation of intra-zonal distance. *Regional Studies, Regional Science*, 3(1), 28-47.
- Tobler, W. (1970). A computer movie simulating urban growth in the Detroit region. *Economic Geography*, 46, 234-240.
- Usher, A., Lambert, J., & Mirzazadeh, C. (2014). Moving On? How Students Think About Choosing a Place to Live After Graduation.
- Vereniging Eigen Huis (z.j.) *Kosten Huis Kopen*. Geraadpleegd van <https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/bestaande-bouw/ori%C3%ABnteren/kosten-huis-kopen> op 3 juli 2017.
- Vlak, A., Middelkoop, M. Van, Schilder, F. & Eskinasi, M. (2017). *Perspectieven voor het middensegment van de huurwoningmarkt. Verkenning van maatregelen ter bevordering van het aanbod*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Vondenhoff, E. (2015). *Weging WOON 2015*. Geraadpleegd van [https://disco.datawonen.nl/disco/info/woon15/2015/Doc/Supplement%20%20Weging%20WOON%202015\(concept\).pdf](https://disco.datawonen.nl/disco/info/woon15/2015/Doc/Supplement%20%20Weging%20WOON%202015(concept).pdf) op 3 december 2017.
- Vrieselaar, N. (2017). *Huren in het middensegment, stedelijk struikelblok*. Geraadpleegd van <https://economie.rabobank.com/publicaties/2017/januari/huren-in-het-middensegment-stedelijk-struikelblok/> op 19 maart 2017.
- Wolpert, J. (1965). Behavioral aspects of the decision to migrate. *Papers in Regional Science*, 15(1), 159-169.
- Woonbond. (2016). *Wat verandert er voor huurders in 2017?* Geraadpleegd van <https://www.woonbond.nl/nieuws/wat-verandert-huurders-2017> op 16 maart 2017.