



Klein maar Fijn?

De vraag naar microwoningen in
Nederland

J.A. (Nino) de Vries

6 maart 2018

Master thesis

Klein maar fijn?

De vraag naar microwoningen in Nederland

Masterscriptie

Auteur:	J.A. (Nino) de Vries
Studentnummer:	3763994
Studielast:	22,5 ECTS
Opleiding:	Economische geografie (MSc)
Instelling:	Universiteit Utrecht
Faculteit:	Geowetenschappen
Begeleider Universiteit Utrecht:	prof. dr. V.A.M.J. Schutjens
Stage:	Capital Value B.V.
Adres:	Maliebaan 85 3581 CG Utrecht
Stagebegeleider:	drs. Thijs Meijer

(Coverfoto: Residence.nl, 2012)

Voorwoord

Toen ik enkele maanden geleden begon met het schrijven van mijn scriptie waren er al enkele artikelen verschenen over een nieuw type woning in Nederland, de microwoning. Bij het lezen van deze artikelen kwam ik erachter dat ik zelf ook bewoner ben van een microwoning. Ik heb het wonen in een microwoning altijd als redelijk prettig ervaren, maar ik zou zelf toch graag groter willen wonen. De enige andere persoon die ik ken die in een microwoning woont in de kamer naast mij (mijn huisgenoot). Hij ervaart het wonen in een microwoning ook als redelijk prettig. Hij zou echter ook graag in een groter huis willen wonen. Na het lezen van de verschillende artikelen in de media over microwoningen vroeg ik mij af waarom mensen behoefte hebben aan een microwoning en of er naast mij en mijn huisgenoot nog meer mensen zijn die in een microwoning willen wonen. Daarop besloot ik mijn masterthesis te wijden aan het verklaren van de vraag naar microwoningen.

De afgelopen maanden ben ik mij gaan verdiepen in de microwoning. Dat de microwoning pas recent bekend is geworden in Nederland en er ook pas sinds kort veel microwoningen worden gebouwd maakt dit voor mij een heel interessant nieuw woonconcept. Doordat de microwoning een betrekkelijk nieuw begrip is was het een lastig onderwerp om te bestuderen. Ondanks dat ik de afgelopen maanden alleen maar bezig ben geweest met het bestuderen van de microwoning word ik nog steeds geboeid door elk nieuw artikel dat er verschijnt over de microwoning. Ik ben dan ook zeer verheugd dat ik na mijn stageperiode bij Capital Value als researcher aan de slag kan gaan bij Capital Value. Niet geheel toevallig ga ik mij bij Capital Value verder focussen op de microwoning, bij de nieuwe desk studenthousing en microliving. Zo kan ik alles wat ik de afgelopen maanden heb geleerd ook in de praktijk toepassen.

Ik wil ook een aantal mensen bedanken die mij erg hebben geholpen tijdens het schrijven van mijn scriptie. Door hun was het schrijven van mijn scriptie een stuk minder zwaar dan verwacht. Ten eerste wil ik mijn huisgenoot en medebewoner van een microwoning, Jeannot Bapersen, bedanken voor de nodige afleiding en hulp bij het schrijven van mijn scriptie. Ten tweede wil ik Thijs Meijer bedanken. Thijs heeft mij gedurende mijn stage bij Capital Value erg geholpen bij het uiteenzetten van mijn onderwerp en mijn thesis relevant te maken voor mijn werk bij Capital Value. Ook mijn overige collega's bij Capital Value wil ik bedanken voor de hulp gedurende het schrijven van mijn scriptie. Ten derde gaat er speciale dank uit naar mijn vrienden die voor veel afleiding hebben gezorgd. Speciale dank gaat hierbij uit naar Rick van Hees die met verschillende brainstormsessies mij erg heeft geholpen bij het schrijven van mijn scriptie en Enzo M. Wessels die deze conversaties met grote interesse heeft gevolgd. Ook wil ik mijn ouders bedanken die vaak hebben moeten luisteren naar verschillende monologen over mijn scriptie, vooral mijn vader die hierdoor aardig wat slaap is misgelopen. Tot slot wil ik mijn begeleidster Veronique Schutjens bedanken. Ondanks dat ik het soms niet met Veronique eens was heb ik door haar kritische blik wel het uiterste uit mezelf kunnen halen bij het schrijven van mijn thesis.

Samenvatting

Aanleiding en doelstelling

Klein wonen wordt steeds populairder in Nederland (Van den Eerenbeemt, 2017; NOS, 2017; Platform 31, 2016; Stec Groep, 2017). Dit is goed terug te zien in de ontwikkeling van het gemiddelde woonoppervlakte van woningen in Nederland. Het gemiddelde woonoppervlakte is in 2013 voor het eerst sinds de jaren '80 gedaald (Centraal Bureau voor de Statistiek [CBS], 2017d; Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningsrijksrelaties [Ministerie van BZK], 2016). Doordat klein wonen steeds populairder wordt neemt ook het aantal microwoningen in Nederland toe. Onder microwoningen vallen alle woningen met een oppervlakte van minder dan 50 vierkante meter.

In de media komen twee verklaringen naar voren voor de sterke groei van het aantal microwoningen in Nederland. De eerste verklaring stelt dat veranderingen op regionaal niveau in de vorm van stijgende woningprijzen en krapte op de woningmarkt zorgen voor de bouw van meer microwoningen. De tweede verklaring stelt dat veranderingen op huishoudensniveau leiden tot de bouw van meer microwoningen. Door het groeiende aantal eenpersoonshuishoudens en de veranderende woonwensen- en voorkeuren van Nederlandse huishoudens zijn steeds meer huishoudens geneigd om in een microwoning te gaan wonen. Het groeiende aantal huishoudens die geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen leidt volgens de tweede verklaring tot de bouw van meer microwoningen. Er is dus nog geen duidelijke verklaring voor de groei van het aantal microwoningen. In deze studie is nagegaan of de stijging van het aantal microwoningen ook gepaard gaat met een stijgende vraag naar microwoningen en waardoor de mogelijke stijging in de vraag naar microwoningen wordt veroorzaakt. Het doel van deze studie is de vraag en de ontwikkeling in de vraag tussen 2009 en 2015 te verklaren op huishoudens- en regionaal niveau. Dit wordt gedaan aan de hand van de volgende centrale vraag:

In hoeverre kan de vraag naar microwoningen en de ontwikkeling in de vraag naar microwoningen tussen 2009 en 2015 worden verklaard op huishoudens- en regionaal niveau?

Theorie en aanpak

Aan de hand van een literatuurstudie is er een overzicht gemaakt van de factoren die van invloed zijn op de vraag naar microwoningen. De vraag naar microwoningen is in deze studie verklaard door te analyseren welke huishoudens behoefte hebben aan een microwoning. Volgens de wetenschappelijke literatuur wordt de behoefte aan microwoningen verklaard door vier factoren. Dit zijn de demografische- en sociaaleconomische kenmerken van een huishouden, de actuele woonsituatie van een huishouden en de regionale woningmarkt waarin een huishouden zich bevindt. Daarnaast verandert de behoefte aan microwoningen ook van jaar tot jaar door economische veranderingen, veranderingen in de demografische opbouw van de Nederlandse bevolking en veranderingen op de woningmarkt. Met behulp van een logistische regressie is bepaald of deze factoren de behoefte aan microwoningen ook daadwerkelijk verklaren. Voor de analyse zijn de data van het WoON, CBS en ABF Research gebruikt. Het WoON is een enquêteonderzoek naar de woonsituatie en woonwensen in Nederland. De data van ABF Research en het CBS zijn gebruikt om de woningprijzen en woningtekorten op de regionale woningmarkten in beeld te brengen.

Belangrijkste resultaten en conclusie

Uit de analyse van deze studie kwam naar voren dat de behoefte aan microwoningen met name wordt verklaard door de demografische- en sociaaleconomische kenmerken van een huishouden en de actuele woonsituatie van een huishouden. De behoefte aan microwoningen wordt nauwelijks verklaard door de regionale krapte op de woningmarkt, al kan dit worden veroorzaakt doordat er geen

multilevel analyse is uitgevoerd. De huidige woonsituatie van een huishouden verklaart een groot deel van de vraag naar microwoningen. Huishoudens die al in een microwoning wonen hebben in 2009, 2012 en 2015 behoefte aan een microwoning. Daarnaast hebben huishoudens die nog lid zijn van een ander huishouden in 2015 en 2012 ook behoefte aan een microwoning.

Ten tweede is de vraag naar microwoningen verklaard door de demografische kenmerken van een huishouden. Hierbij viel het op dat niet één- en tweepersoonshuishoudens behoefte hebben aan een microwoning maar alleen de eenpersoonshuishoudens. Uit de wetenschappelijke literatuur kwam juist naar voren dat naast eenpersoonshuishoudens ook tweepersoonshuishoudens geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen (De Groot e.a., 2011; Michielin en Mulder, 2008; Thomas en Mulder, 2016; Wagner en Mulder, 2015). Verder hebben jonge huishoudens waar het hoofd 17 tot 24 jaar is behoefte aan een microwoning en in 2009 ook de huishoudens waar het hoofd 65 jaar of ouder is. Er werd verwacht dat oude huishoudens ook behoefte hebben aan een microwoning, dit verband wordt echter allen in 2009 gevonden (Herbers e.a., 2014).

Ten derde is de vraag naar microwoningen verklaard door de sociaaleconomische kenmerken van een huishouden. Hierbij valt het op dat huishoudens met een laag inkomen behoefte hebben aan een microwoning. Ook hebben jonge huishoudens die bezig zijn met een opleiding behoefte aan een microwoning. Uit de literatuur kwam al naar voren dat jonge huishoudens die bezig zijn met een opleiding behoefte hebben aan een microwoning (Blaauboer en Mulder, 2010). De behoefte aan microwoningen werd nauwelijks verklaard door de regionale krapte op de woningmarkt. Dit kwam in zowel de algemene analyse naar voren als in de vergelijking tussen de regio's met een ruime en de regio's met een krappe woningmarkt, al kan de keuze voor een binaire regressie ervoor hebben gezorgd dat de regionale krapte op de woningmarkt de vraag naar microwoningen nauwelijks verklaart in de algemene analyse.

Tot slot kwam er uit de analyse naar voren dat de behoefte aan microwoningen tussen 2009 en 2015 is toegenomen (Tabel 4.2). Deze toename wordt echter vooral veroorzaakt door een toename van het totale aantal huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen (Tabel 4.1). Het aandeel van de huishoudens die geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen is tussen 2009 en 2015 grotendeels gelijk gebleven, al lag dit aandeel in 2012 hoger dan in 2009 en 2015. Daarnaast is er tussen 2009 en 2015 een sterke toename te zien in het aantal eenpersoonshuishoudens. Eenpersoonshuishoudens zijn geneigd om te verhuizen naar een microwoning. Mede door de sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens is de behoefte aan microwoningen tussen 2009 en 2015 toegenomen.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Probleemstelling	8
1.3	Definitie: Microwoning	9
1.4	Huishoudensgroei en het Nederlandse woningtekort	10
1.5	Maatschappelijke relevantie	11
1.6	Wetenschappelijke relevantie	12
1.7	Leeswijzer	13
2.	Theoretisch kader	14
2.1	Waarom zijn huishoudens geneigd om te verhuizen	14
2.2	Verklaringen voor de neiging om naar een microwoning te verhuizen	17
2.3	Conceptueel model en hypothesen	23
3.	Aanpak van het empirisch onderzoek: methode en data	27
3.1	Kwantitatief versus kwalitatief	27
3.2	Onderzoeksontwerp	27
3.3	Operationalisering variabelen	30
3.4	Regressie	36
4.	Ontwikkelingen in de vraag naar microwoningen	39
4.1	Ontwikkeling van de vraag naar microwoningen	39
4.2	Kenmerken van huishoudens die willen verhuizen naar een microwoning	40
4.3	Conclusie	44
5.	Verklaringen voor de vraag naar microwoningen	45
5.1	Verklaringen voor de behoefte aan microwoningen op huishoudens- en regionaal niveau	45
5.2	Verklaringen voor de behoefte aan microwoningen onder jonge huishoudens	51
5.3	Verklaringen voor de behoefte aan microwoningen onder oude huishoudens	56
5.4	Behoefte aan microwoningen in de krapste en minst krappe woningmarkten	58
5.5	Conclusie	61
6.	Conclusie	63
6.1	Beantwoording centrale vraag	63
6.2	Discussie en reflectie	66
6.3	Aanbevelingen	67
6.4	Suggesties voor verder onderzoek	68
	Referenties	70
	Bijlagen	80
	Bijlage A: COROP-regio's naar woningtekort	80
	Bijlage B: COROP-regio's naar WOZ-waarde per m ²	82
	Bijlage C: Correlatie	83
	Bijlage D: Forward logistische regressie	84

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Klein wonen wordt steeds populairder in Nederland (Van den Eerenbeemt, 2017; NOS, 2017; Platform 31, 2016; Stec Groep, 2017). Dit is goed terug te zien in de ontwikkeling van het gemiddelde woonoppervlakte van woningen in Nederland. Het gemiddelde woonoppervlakte is in 2013 voor het eerst sinds de jaren '80 gedaald (Centraal Bureau voor de Statistiek [CBS], 2017d; Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningsrijksrelaties [Ministerie van BZK], 2016). De populariteit van klein wonen zorgt ervoor dat het aantal microwoningen in Nederland toeneemt (Platform 31, 2016). Microwoningen zijn woningen met een woonoppervlakte van minder dan 50 vierkante meter. Tussen 2012 en 2015 zijn er 62.368 microwoningen toegevoegd aan de Nederlandse woningvoorraad ((CBS, 2017d). In dezelfde periode zijn er in totaal 201.221 nieuwe woningen bijgebouwd. Ruim 30% van de nieuwe woningen in Nederland is dus een microwoning.

Verwacht wordt dat er de komende vijf jaar 368.000 woningen worden gerealiseerd in Nederland (ABF Research, 2017a; ABF Research, 2017b). Platform 31 (2016) verwacht dat een groot gedeelte van de te realiseren woningen bestaat uit microwoningen. Dit wordt onderstreept door minister Blok die extra WOZ-punten laat toekennen aan woningen met minder dan 40 vierkante meter woonoppervlakte die tussen 2018 en 2022 worden gebouwd in Utrecht en Amsterdam (Rijksoverheid, 2016). Hierdoor komt de huur van deze woningen hoger te liggen en wordt het aantrekkelijker voor beleggers om in dit type woning te investeren. Dit moet leiden tot meer investeringen in kleine huurwoningen, aldus minister Blok. Deze extra investeringen moeten leiden tot de bouw van meer kleine betaalbare huurwoningen in Utrecht en Amsterdam (NRC Next, 2016).

De microwoning wordt dus steeds populairder (Stec Groep, 2017). Uit de literatuur en media komen twee verklaringen naar voren voor de sterke groei van het aantal microwoningen. Van den Eerenbeemt (2017) stelt dat het aantal microwoningen toeneemt door de oplopende woningprijzen. Nederland kampt op dit moment met een woningtekort van 206.000 woningen (ABF Research, 2018). Dit tekort leidt met name in de verstedelijkte gebieden tot stijgende woningprijzen (Beunderman, 2017). Om toch nog betaalbaar te kunnen wonen kiezen huishoudens ervoor om in een microwoning te gaan wonen. Door het kleinere woonoppervlakte van de microwoning ligt de prijs van de microwoning lager dan dat van grotere woningen (Van Eerenbeemt, 2017; Nederlandse Omroep Stichting [NOS], 2017).

De tweede verklaring die wordt gegeven is een verandering in de voorkeur vanuit de consument. Volgens Platform 31 (2016) en de Stec Groep (2017) klopt het dat de huizenprijzen zijn gestegen. Dit verklaart echter niet volledig de sterke groei van het aantal microwoningen (Platform 31, 2016; Stec Groep, 2017). Ook veranderende woonwensen zorgen volgens Platform 31 (2016) en Stec Groep (2017) voor de toenemende populariteit van de microwoningen. De woonkwaliteit wordt volgens Platform 31 (2016) en Stec Groep in steeds grotere mate bepaald door de locatie van de woning en in steeds mindere mate door de woonoppervlakte van de woning. Daarnaast leidt de afnemende huishoudensgrootte tot een lagere behoefte aan woningen met een groot woonoppervlakte (Platform 31, 2016; Stec Groep, 2017).

Er komen dus twee verklaringen naar voren voor het toenemende aantal microwoningen in Nederland. Het is belangrijk om onderscheid te maken tussen deze twee verklaringen. De eerste verklaring stelt dat veranderingen op regionaal niveau in de vorm van stijgende woningprijzen en krapte op de woningmarkt zorgen voor de bouw van meer microwoningen. De tweede verklaring stelt dat

veranderingen op huishoudensniveau leiden tot de bouw van meer microwoningen. Door het groeiende aantal eenpersoonshuishoudens en de veranderende woonwensen- en voorkeuren van Nederlandse huishoudens zijn steeds meer huishoudens geneigd om in een microwoning te gaan wonen. Het groeiende aantal huishoudens die geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen leidt volgens de tweede verklaring tot de bouw van meer microwoningen.

Beide verklaringen stellen dat een groeiend aantal huishoudens geneigd is om naar een microwoning te verhuizen. De vraag naar microwoningen stijgt dus volgens Beunderman (2017), Van Eerenbeemt, 2017), Stec Groep (2017) en Platform 31 (2016). In deze studie staat het verklaren van deze mogelijke groei in de vraag naar microwoningen centraal. Dit wordt gedaan door de vraag naar microwoningen te verklaren op huishoudens- en regionaal niveau. Aangezien uit beide verklaringen naar voren komt dat de recente veranderingen op huishoudens- of regionaal niveau hebben geleid tot een stijgende vraag naar microwoningen wordt de vraag naar microwoningen in 2009, 2012 en 2015 verklaard op huishoudens- en regionaal niveau. Door in verschillende jaren de vraag naar microwoningen te verklaren kan er worden achterhaald of de verklaringen voor de vraag naar microwoningen de afgelopen jaren ook daadwerkelijk zijn veranderend. Tot slot wordt er in deze studie nagegaan of de vraag naar microwoningen is gestegen tussen 2009 en 2015.

1.2 Probleemstelling

Het doel van deze studie is de vraag en de ontwikkeling in de vraag naar microwoningen te verklaren op huishoudens- en regionaal niveau. De vraag naar microwoningen wordt in deze studie verklaard door te analyseren welke huishoudens behoefte hebben aan een microwoning en of er verschillen zijn in de behoefte aan microwoningen op regionaal niveau. De vraag naar microwoningen wordt verklaard met behulp van het Woon Onderzoek Nederland [WoON] (WoON, 2010, 2013, 2016). Het WoON is een onderzoek uitgevoerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningsrijksrelaties en het Centraal Bureau voor de Statistiek naar de woonsituatie, -wensen en -behoeften van de Nederlandse bevolking. Door de Woon Onderzoeken Nederland van 2009, 2012 en 2015 te analyseren kan er worden achterhaald of de verklaringen voor de vraag naar microwoningen de afgelopen jaren zijn veranderd. Zo kan er worden nagegaan of de mogelijk stijgende vraag naar microwoningen wordt verklaard door factoren op huishoudens- of regionaal niveau. Dit wordt gedaan aan de hand van de volgende centrale vraag:

In hoeverre kan de vraag naar microwoningen en de ontwikkeling in de vraag naar microwoningen tussen 2009 en 2015 worden verklaard op huishoudens- en regionaal niveau?

Om de centrale vraag te kunnen beantwoorden zijn de volgende deelvragen opgesteld. Aan de hand van deze deelvragen wordt de analyse uitgevoerd en het antwoord op de centrale vraag geformuleerd.

1. Hoe heeft de vraag naar microwoningen zich tussen 2009 en 2015 ontwikkeld in Nederland?

In de aanleiding kwam al naar voren dat de vraag naar microwoningen in Nederland sterk toeneemt (Van den Eerenbeemt, 2017; Platform 31, 2016; Stec Groep, 2017). Met behulp van deze deelvraag kan worden nagegaan of er ook daadwerkelijk sprake is van een stijgende vraag naar microwoningen in Nederland tussen 2009 en 2015. Daarnaast kan er worden bepaald hoe de vraag naar microwoningen zich tussen 2009 en 2015 heeft ontwikkeld.

2. *In hoeverre kan de ontwikkeling in de vraag naar microwoningen tussen 2009 en 2015 worden verklaard op huishoudens- en regionaal niveau?*

Het doel van deze deelvraag is na te gaan welke verklaringen er zijn voor de ontwikkeling in de vraag naar microwoningen. Met behulp van deze deelvraag kan er worden bepaald welke factoren van invloed zijn op de vraag naar microwoningen in 2009, 2012 en 2015. Dit wordt gedaan door na te gaan hoe de verklarende factoren op huishoudens- en regionaal niveau de vraag naar microwoningen hebben beïnvloed tussen 2009 en 2015.

3. *In hoeverre zijn er verschillen in de verklaringen in de vraag naar microwoningen tussen 2009, 2012 en 2015 op huishoudens- en regionaal niveau?*

In de aanleiding kwam al naar voren dat er steeds meer microwoningen in Nederland bijkomen. Met behulp van deze deelvraag wordt er nagegaan of er verschillen zijn in de verklaringen voor de vraag naar microwoningen in 2009, 2012 en 2015. Zo kan er worden achterhaalt of de verklaringen voor de vraag naar microwoningen tussen 2009 en 2015 zijn veranderd.

1.3 Definitie: Microwoning

Uit de wetenschappelijke literatuur komt naar voren dat er nog weinig onderzoek is gedaan naar microwoningen. Het concept microwoning is als gevolg hiervan nog niet duidelijk gedefinieerd. Er worden verschillende definities voor een microwoning gebruikt, zo geven Been e.a. (2014) in hun studie een vrij brede universele definitie van een microwoning.

“Micro-units are units that contain their own bathroom and a kitchen or kitchenette, but are significantly smaller than the standard studio in a given city” (Been e.a., 2014, p. 3).

Indien er wordt gezocht naar minder brede definities voor microwoningen wordt duidelijk dat er vaak een maximaal woonoppervlakte wordt gebruikt om microwoningen te definiëren. Dickerson (2016) en Gabbe (2014) gebruiken bijvoorbeeld een maximaal woonoppervlakte om microwoningen te definiëren. Het maximale woonoppervlakte voor een microwoning verschilt echter in beide studies. Een microwoning heeft een woonoppervlakte van maximaal 46 vierkante meter in de studie van Dickerson (2016) naar de woningmarkt van de stedelijke gebieden in de Verenigde Staten. In de studie van Gabbe (2017) naar microwoningen in San Francisco heeft een microwoning een woonoppervlakte van maximaal 40 vierkante meter.

Er is nog geen wetenschappelijk onderzoek gedaan naar de microwoning in Nederland. De microwoning is wel bestudeerd door de Stec Groep (2017) en Platform 31 (2016). De Stec Groep (2017) hanteert hierbij een maximaal woonoppervlakte om de microwoning te definiëren. De Stec Groep (2017) maakt onderscheid tussen twee verschillende categorieën microwoningen. Een categorie bestaat uit microwoningen met een woonoppervlakte tot 40 vierkante meter. De andere categorie bestaat uit microwoningen met een woonoppervlakte van 40 tot 60 vierkante meter. Stec Groep (2017) geeft echter niet aan waarom zij hebben gekozen voor deze indeling in twee categorieën. Daarnaast is het opvallend dat de Stec Groep (2017) de microwoning definieert als een woning van maximaal 50 vierkante meter wanneer zij berekenen hoeveel microwoningen er de komende 10 jaar moeten worden bijgebouwd. Opnieuw geven zij niet aan waarom zij in dit geval een maximale grootte van 50 vierkante meter hanteren. Platform 31 (2016) maakt geen gebruik van een maximale grootte om een microwoning te definiëren.

Tot slot heeft het CBS (2017d) een indeling gemaakt van de Nederlandse woningvoorraad op basis van de woonoppervlaktes. De woningen met de kleinste woonoppervlakte hebben in de indeling van het CBS en het WoON een woonoppervlakte van maximaal 50 vierkante meter (CBS, 2017d; WoON, 2010, 2013, 2016). De productie van microwoningen is in Nederland de laatste jaren sterk toegenomen (CBS, 2016d) Om de vraag naar microwoningen in 2009, 2012 en 2015 te kunnen vergelijken met het aantal microwoningen dat in Nederland is gerealiseerd in 2009, 2012 en 2015 wordt er in deze studie gebruik gemaakt van een maximale grootte van 50 vierkante meter om de microwoning te definiëren. Dit betekent dat een microwoning in deze studie een maximaal woonoppervlakte van 50 vierkante meter heeft.

1.4 Huishoudensgroei en het Nederlandse woningtekort

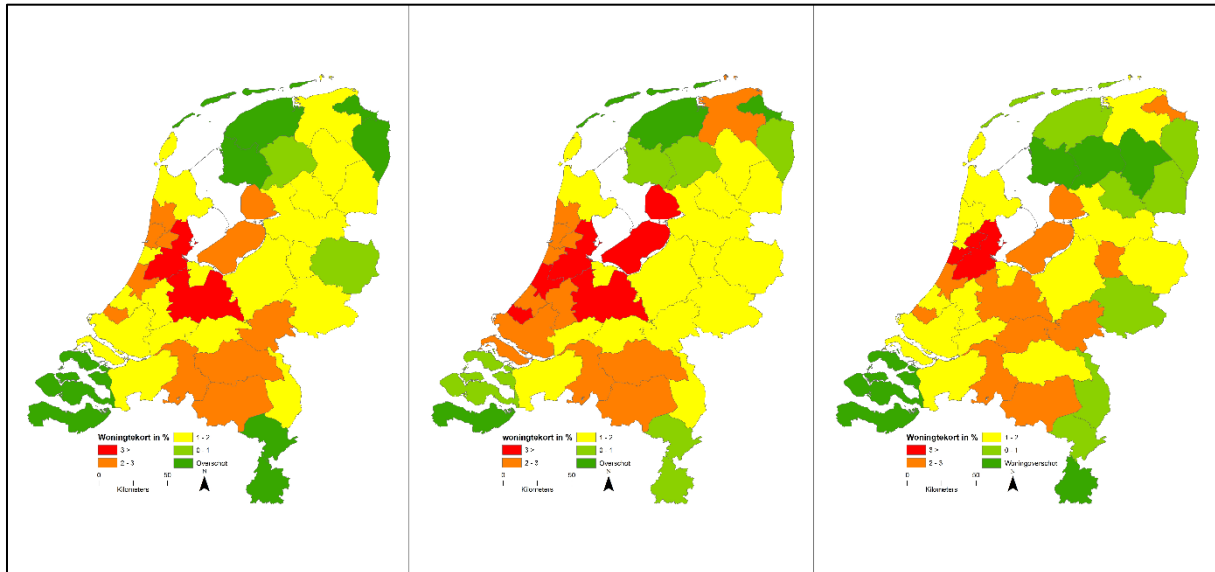
In de aanleiding komen twee verklaringen naar voren voor de stijgende vraag naar microwoningen. De eerste verklaring stelt dat huishoudens in Nederland steeds kleiner worden en deze huishoudens minder behoefte hebben aan een grote woning (Platform 31, 2016; Stec Groep, 2017). De andere verklaring stelt dat de oplopende woningtekorten leiden tot prijsstijgingen op de woningmarkt. Door deze prijsstijgingen stijgt de vraag naar microwoningen (Beunderman, 2017 Van Eerenbeemt, 2017). In deze paragraaf wordt dieper ingegaan op de vraag naar woningen, de steeds kleiner wordende huishoudens en de daarmee samenhangende woningtekorten.

De vraag naar woningen wordt bepaald door het aantal huishoudens. Elk huishouden heeft immers een ruimte nodig om in te wonen (CBS 2017a; CBS, 2017b). Nederland heeft tussen 2009 en 2015 te maken gehad met een sterke huishoudensgroei. Het aantal huishoudens nam tussen 2009 en 2015 met 353.000 toe (CBS, 2017e). De sterke huishoudensgroei wordt veroorzaakt door twee verschillende ontwikkelingen. Ten eerste is het aantal inwoners in Nederland tussen 2009 en 2015 verder toegenomen (CBS, 2017e; CBS, 2016a). Ten tweede worden de Nederlandse huishoudens steeds kleiner (CBS, 2017e; Planbureau voor de Leefomgeving [PBL] en CBS, 2016). De gemiddelde huishoudensgrootte neemt voornamelijk af door de sterke groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Daarnaast worden de Nederlandse gezinnen steeds kleiner (CBS, 2016b).

De afnemende huishoudensgrootte heeft grote gevolgen voor de woningbouw. Ten eerste ligt het inkomen van eenpersoonshuishoudens lager dan dat van tweepersoonshuishoudens en gezinnen (CBS, 2016c; CBS, 2016d). Dit betekent dat zij minder kunnen betalen voor hun woning en zich dus geen dure woning kunnen veroorloven (Deidda, 2005). Daarnaast verdwijnt de noodzaak van het hebben van een grote woning door de afnemende huishoudensgrootte. Kleinere huishoudens hebben volgens het Planbureau voor de Leefomgeving (2016) minder ruimte nodig. In deze studie wordt nagegaan of deze ontwikkelingen ook daadwerkelijk leiden tot een stijgende behoefte aan microwoningen.

Het aantal huishoudens is in Nederland tussen 2009 en 2015 sterk gegroeid. De nieuwe huishoudens die er in Nederland bij zijn gekomen hebben een woning nodig (CBS 2017a; CBS, 2017b; CBS, 2017e). Er zijn in Nederland de afgelopen jaren echter te weinig woningen gebouwd om deze nieuwe huishoudens te kunnen voorzien van een woning (Capital Value, 2017; CBS, 2017d; CPB, 2017). De bouw van te weinig woningen heeft geleid tot een groot woningtekort (PBL, 2016). Dit woningtekort is het grootst in de grote steden en het westen van Nederland (ABF Research, 2017a; Figuur 1.1). De gevolgen van het woningtekort zijn sterk oplopende woningprijzen en krapte op de woningmarkt (PBL, 2016).

Figuur 1.1: Woningtekort per COROP-regio in 2009, 2012 en 2015



1.5 Maatschappelijke relevantie

Het aantal microwoningen is in Nederland tussen 2009 en 2015 sterk gestegen (CBS, 2017e). Onduidelijk is of deze stijging het gevolg is van een stijgende vraag naar microwoningen. Indien er sprake is van een stijgende vraag is het nog onduidelijk wat de verklaringen zijn voor deze stijgende vraag. Hoewel hier nog onduidelijkheid over bestaat worden er steeds meer microwoningen in Nederland gebouwd (CBS, 2017e). In de media en de lokale politiek is er al ophef ontstaan over het groeiende aantal microwoningen (Van den Eerebemt, 2017; Huisman en Van Weezel, 2017; Rooijers, 2017a). Zo is er recent commotie ontstaan over de hoge huren van project North Orleans in Amsterdam Noord. De projectontwikkelaar die North Orleans heeft gerealiseerd had een principeakkoord bereikt met de gemeente Amsterdam voor de bouw van studentenwoningen. Er stonden echter geen bindende afspraken in het contract met betrekking tot de woonoppervlaktes en de huren van de woningen (Van der Meijden, 2017; Motké, 2017). De laagste huren van het project North Orleans liggen nu op €1.050 voor een studio van 30 vierkante meter (Pararius, 2017). North Orleans wordt gezien als ultiem voorbeeld van de te hoge huren in Amsterdam en Utrecht. Deze hoge huren hebben geleid tot wetsvoorstellen van de wethouders Wonen van Amsterdam en Utrecht om ook de huurprijzen in de vrije huursector te gaan reguleren (Gemeente Amsterdam, 2017; Gemeente Utrecht, 2017; Huisman en Van Weezel, 2017).

Het alsmaar groeiende aantal microwoningen met hoge huren en nieuwbouwprojecten zoals North Orleans heeft de gemeenten Amsterdam en Utrecht doen besluiten om de huurprijzen van de nieuw te bouwen woningen in de vrije sector te gaan reguleren. De gemeente Amsterdam gaat de vrije sector huur reguleren door per project afspraken te maken over de grootte en de huurprijs van de te realiseren woningen (Gemeente Amsterdam, 2017). De gemeente Utrecht gaat nog een stap verder, met het besluit dat vrije sector huurwoningen een minimaal woonoppervlakte van 50 vierkante meter moeten hebben. Alleen de vrije sector huurwoningen in het stationsgebied en het centrum mogen een kleiner woonoppervlakte hebben (Gemeente Utrecht, 2017). Hier geldt een minimaal woonoppervlakte van 40 vierkante meter. De gemeenten Amsterdam en Utrecht willen de wetgeving in 2018 invoeren. De nieuwe regels gelden alleen voor de woningen die op dat moment nog gebouwd gaan worden. De gemeente Amsterdam en Utrecht willen deze wetgeving invoeren, omdat zij de

microwoning als ongewenst gevolg zien van de te krappe woningmarkt in Utrecht en Amsterdam (Huisman en Van Weezel, 2017; Meijs, 2017).

Het is echter onduidelijk of deze wetgeving effect heeft. De Vereniging van Institutionele Beleggers [IVBN] (2017) vindt de wetgeving 'geen goed idee'. Het gevolg van de wetgeving is volgens het IVBN dat er minder wordt geïnvesteerd in vrije sector huurwoningen in Amsterdam en Utrecht, terwijl er juist een tekort is aan vrije sector huurwoningen. Daarnaast geven de institutionele beleggers aan microwoningen met een hele hoge huur als risicovolle belegging te zien. Zij geven aan juist te willen beleggen in goede producten die geen huurrisico kunnen vormen in de toekomst (Huisman & Van Weezel, 2017; IVBN, 2017).

Er is op dit moment dus al een maatschappelijk debat gaande over de wenselijkheid van de microwoning tussen de gemeenten Amsterdam en Utrecht enerzijds, en anderzijds verscheidene projectontwikkelaars en de institutionele beleggers (Huisman & Van Weezel, 2017; IVBN, 2017; Meijs, 2017; Rooijers, 2017b). Dit debat heeft vooral betrekking op de hoge huurprijzen die op dit moment worden gevraagd voor microwoningen. Er wordt verondersteld dat de groei van het aantal microwoning alleen het gevolg is van de krapte op de woningmarkt en hoge huurprijzen. Zoals uit rapporten van de Stec Groep (2017) en Platform 31 (2017) al naar voren komt is de krapte op de woningmarkt waarschijnlijk niet de enige oorzaak van het groeiende aantal microwoningen. Om een zinvol maatschappelijk debat te kunnen voeren is het van belang dat er onderzoek wordt verricht naar dit nieuwe verschijnsel in Nederland.

In deze studie wordt geprobeerd het maatschappelijke debat over microwoningen van extra inhoud te voorzien. Het is van belang om te achterhalen of het stijgende aantal microwoningen daadwerkelijk wordt veroorzaakt door een stijgende behoefte aan microwoningen. Vervolgens is het van belang te achterhalen waar deze mogelijke stijging in de behoefte aan microwoningen door wordt veroorzaakt. Indien de stijging niet wordt veroorzaakt door een krappere wordende woningmarkt maar door veranderende woonvoorkeuren en kleiner wordende huishoudens is het van belang dat er microwoningen gerealiseerd blijven worden. Het maatschappelijk belang van deze studie valt dus terug te leiden tot de vraag of het stijgende aantal microwoningen daadwerkelijk gepaard gaat met een stijgende behoefte aan microwoningen. Vervolgens dient te worden nagegaan of de stijgende behoefte aan microwoningen wordt veroorzaakt door een te krappe woningmarkt of door maatschappelijke ontwikkelingen, zoals kleinere huishoudens en veranderende woonvoorkeuren. Indien er sprake is van een stijgende behoefte aan microwoningen door deze maatschappelijke ontwikkelingen is het van belang dat er microwoningen gebouwd blijven worden om de Nederlandse woningvoorraad toekomstbestendig te maken.

1.6 Wetenschappelijke relevantie

Deze studie heeft twee bijzondere kenmerken waardoor het binnen de wetenschappelijke literatuur een unieke positie inneemt. Het eerste kenmerk waarin deze studie zich onderscheidt van andere studies is het type woning dat centraal staat. Er is nog maar weinig onderzoek gedaan naar de microwoning. De studies die zijn verricht naar microwoningen bestuderen de effecten van het wonen in een microwoning op de bewoners (Been e.a., 2014; Dickerson, 2016) en de effecten van de bouw van microwoningen op de ruimtelijke indeling van de stad (Gabbe, 2014). In deze studies staat de vraag naar microwoningen niet centraal maar de gevolgen van het bouwen van microwoningen. Binnen de internationale literatuur zijn er geen studies bekend die zich expliciet richten op het verklaren van de vraag naar microwoningen.

Het tweede kenmerk waarin deze studie zich onderscheidt van andere studies is de keuze om de vraag naar een bepaald type woning te verklaren op zowel huishoudens- als regionaal niveau. Er zijn zelden studies verricht waarin de vraag naar een bepaald type woning wordt verklaard op zowel huishoudens- als regionaal niveau (Boumeester, 2004). De studies die de vraag naar een bepaald type woning verklaren, verklaren meestal de vraag naar koop- of huurwoningen (Herbers e.a., 2014; Huang & Clark, 2002; Lee & Myers, 2003; Thomas & Mulder, 2016) of woningen in een bepaalde prijsklasse (Boumeester, 2004). Zelden wordt de vraag naar woningen met een bepaald woonoppervlakte, zoals de microwoning verklaard in een wetenschappelijke studie.

Deze studie vult op twee punten de wetenschappelijke literatuur aan. Ten eerste door het type woning dat wordt bestudeerd, de microwoning. Ten tweede wordt de vraag naar een bepaald type woning in deze studie verklaard op zowel huishoudens- als regionaal niveau. Naast deze twee punten wordt dit onderzoek uitgevoerd met behulp van recent beschikbaar gekomen data (WoON, 2010, 2012, 2016).

1.7 Leeswijzer

In deze studie wordt de centrale onderzoeksvraag beantwoord in verschillende stappen. Er wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan op de wetenschappelijke literatuur die betrekking heeft op de behoefte aan microwoningen. Daarna wordt in hoofdstuk drie de aanpak van de empirische analyse en de wijze waarop deze is uitgevoerd uiteengezet. In hoofdstuk vier wordt er ingegaan op de ontwikkeling in de behoefte aan microwoningen. Vervolgens wordt er in hoofdstuk vijf ingegaan op de resultaten die uit de analyse naar voren komen. Tot slot wordt deze studie afgesloten met een conclusie, discussie en beleidsaanbevelingen. In de conclusie wordt de centrale onderzoeksvraag beantwoord.

2. Theoretisch kader

Vrijwel elk huishouden verhuist een of meerdere keren. Voordat een huishouden daadwerkelijk verhuist is er sprake verhuisgeneigdheid. Huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen hebben een bepaalde voorkeur voor de woning waar zij wensen heen te verhuizen. De vraagzijde binnen de woningmarkt wordt met name bepaald door de woonvoorkeuren van de huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen (Boumeester, 2004). De woonvoorkeuren bepalen immers of een huishouden behoefte heeft aan een bepaalde woning. Deze studie richt zich op de huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen en daarbij de voorkeur geven aan een microwoning. In 2015 waren dit in Nederland 152.216 huishoudens. Ondanks dat de verklaringen voor de neiging om naar een microwoning te verhuizen per huishouden verschillen zijn er volgens de literatuur een aantal factoren die een grote rol spelen bij de neiging van huishoudens om te verhuizen naar een microwoning. Deze factoren worden in dit theoretisch kader uiteengezet. Dit wordt gedaan door aan de hand van verschillende theorieën over verhuisgeneigdheid te bepalen welke factoren van invloed zijn op de neiging van een huishouden om te verhuizen. Vervolgens wordt er specifiek gekeken naar de factoren die volgens recent uitgevoerde empirische studies van invloed zijn op de neiging van een huishouden om naar een microwoning te verhuizen.

2.1 Waarom zijn huishoudens geneigd om te verhuizen

Binnen de wetenschappelijke literatuur worden de woonvoorkeuren doorgaans verklaart met behulp van de levenslooptheorie. Dit is momenteel de meest gangbare theorie om verhuizingen en neiging om te verhuizen te verklaren (Clark en Dieleman, 1996; Clark en Lisowski, 2017; Mulder en Hooimeijer, 1999). Er is dan ook gekozen om de neiging om te verhuizen naar een microwoning te verklaren met behulp van de levenslooptheorie. Er is binnen de levenslooptheorie gekozen voor het levensloopmodel van Mulder en Hooimeijer (1999), omdat dit model in tegenstelling tot andere levensloopmodellen en -theorieën de neiging van een huishouden om te verhuizen verklaart met behulp van factoren op zowel huishoudens- als regionaal niveau. In deze paragraaf wordt het levensloopmodel van Mulder en Hooimeijer (1999) uiteengezet en de daaraan voorafgaande theorieën en modellen die de neiging van een huishouden om te verhuizen verklaren. Het levensloopmodel van Mulder en Hooimeijer (1999) is de basis voor het conceptuele model voor het verklaren van de neiging van huishoudens om naar een microwoning te verhuizen.

2.1.1 Levenscyclustheorie

De grondlegger van het onderzoek naar verhuizingen van huishoudens is Rossi (1955). In zijn studie *'Why families move'* verklaart Rossi (1955) de neiging van een huishouden om te verhuizen vanuit de levenscyclus. Volgens Rossi (1955) doorloopt elk huishouden dezelfde levenscyclus, gedurende deze levenscyclus veranderen de demografische kenmerken van een huishouden. Deze demografische kenmerken zijn de huishoudenssamenstelling en de leeftijd van het hoofd van het huishouden. Veranderingen in de levenscyclus van een huishouden leiden volgens Rossi (1955) tot veranderende woonwensen en -behoeften. Wanneer de huidige woning niet meer kan voorzien in de woonwensen en -behoeften van een huishouden dan heeft een huishouden de neiging om een woning te betrekken die wel voldoet aan deze nieuwe woonwensen en -behoeften. Volgens Rossi (1955) hebben veranderingen in de huishoudenssamenstelling de grootste invloed op de woonwensen- en behoeften en daarmee samenhangende woonvoorkeuren van een huishouden.

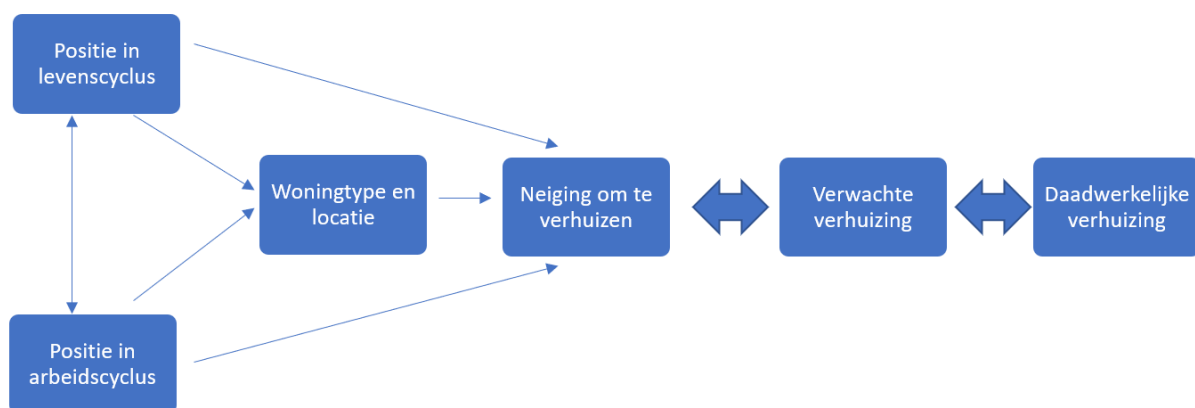
2.1.2 Gemodificeerd arbeids-en levenscyclusmodel

Volgens Priemus (1984) leiden niet alleen veranderingen in de levenscyclus maar ook veranderingen in de positie op de arbeidsmarkt tot neiging van een huishouden om te verhuizen. Priemus (1984)

baseerde deze veronderstelling op verschillende eerdere onderzoeken naar de relatie tussen de positie op de arbeidsmarkt en de neiging van een huishouden om te verhuizen (Foote, 1960; Leslie en Richardson, 1961; Murie e.a., 1976). Volgens Priemus (1984) leidt een verandering in de positie op de arbeidsmarkt op twee verschillende manieren tot verhuisceneidheid. Ten eerste is er sprake van een status-effect. Huishoudens die hun inkomen zien stijgen kunnen zich een betere woning veroorloven en hebben veelal ook behoefte aan een betere woning. Dit betekent dat de verhuisceneidheid onder huishoudens toeneemt indien het huishoudensinkomen stijgt. Daarnaast is er volgens Priemus (1984) sprake van een locatie-effect. Leden van het huishouden kunnen een baan op grote afstand van de huidige woning aannemen. De grote afstand tot de nieuwe werkplek kan ertoe leiden dat een huishouden geneigd is om dichterbij de werkplek te gaan wonen.

Priemus (1984) verwerkte de levenscyclus van Rossi (1955) en de positie op de arbeidsmarkt als de arbeidscyclus in het gemodificeerd levenscyclus/arbeidscyclusmodel (Figuur 2.1). Volgens Priemus (1984) is er een nauwe samenhang tussen de arbeids- en levenscyclus en leiden veranderingen in een van deze twee cycli tot veranderende woonvoorkeuren. Wanneer deze woonvoorkeuren in grote mate afwijken van de huidige woning dan leidt dit tot neiging bij huishoudens om te verhuizen.

Figuur 2.1: Gemodificeerd levenscyclus/arbeidscyclusmodel (Priemus, 1984, eigen bewerking)



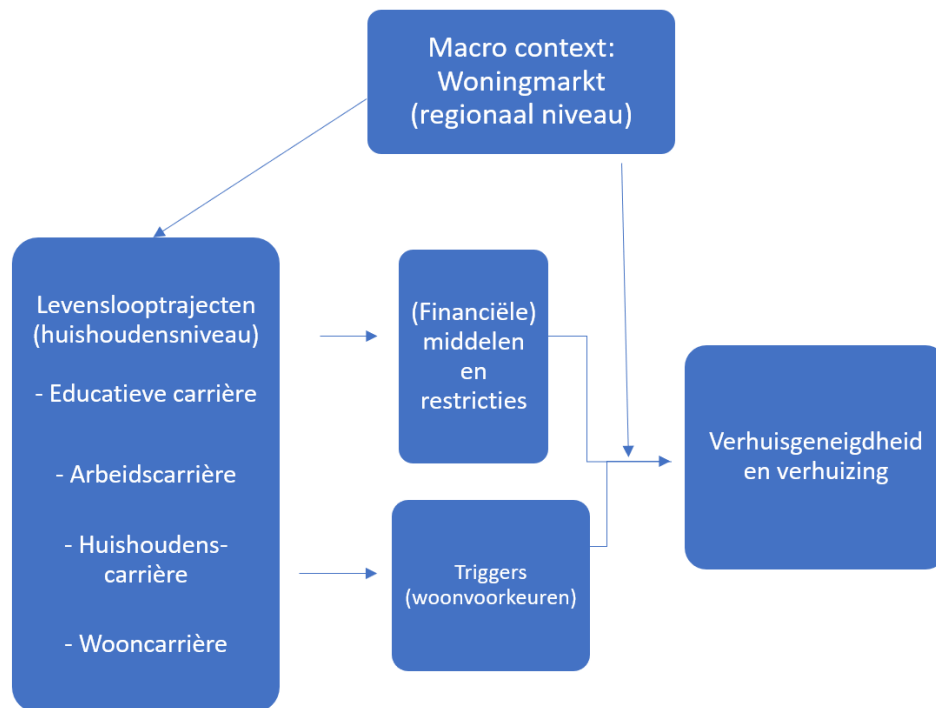
2.1.3 Het levensloopmodel

Het tweede model dat wordt behandeld is het levensloopmodel van Mulder en Hooimeijer (1999). In dit model wordt de macro-context, de educatieve carrière en de wooncarrière toegevoegd als factoren die de neiging van een huishouden om te verhuizen verklaren. Mulder en Hooimeijer (1999) onderscheiden vijf factoren op huishoudens- en regionaal niveau die van invloed zijn op de verhuizing en de neiging om te verhuizen. Op huishoudensniveau onderscheiden Mulder en Hooimeijer (1999) vier verschillende levenslooptrajecten of carrières die van invloed zijn op de neiging van een huishouden om te verhuizen. Dit zijn de huishoudenscarrière, arbeidscarrière, educatieve carrière en de wooncarrière. Op regionaal niveau is de woningmarkt verwerkt als verklarende factor voor de verhuisceneidheid van een huishouden. De woningmarkt beïnvloedt volgens Mulder en Hooimeijer (1999) de neiging van een huishouden om te verhuizen indirect via de vier verschillende levenslooptrajecten.

De levenslopen op huishoudensniveau komen grotendeels overeen met de levenscyclus- en arbeidscyclus uit het model van Priemus (1984). Mulder en Hooimeijer (1999) verwerken de educatieve carrière echter als aparte verklarende factor in het model. In het gemodificeerd levenscyclus/arbeidscyclusmodel is de educatieve carrière onderdeel van de arbeidscyclus (Priemus,

1984). Een ander verschil met het gemodificeerd levenscyclus/arbeidscyclusmodel is dat er geen sprake meer is van een cyclus die door elk huishouden wordt doorlopen. Mulder en Hooimeijer (1999) spreken niet langer van levenscycli maar van levenslopen. In tegenstelling tot de levens- en arbeidscyclus zijn de levenslooptrajecten onvoorspelbaar en kunnen deze sterk verschillen per huishouden. Bij de levenslooptrajecten wordt er dus niet vanuit gegaan dat elk huishouden dezelfde cyclus doorloopt binnen de arbeids- en huishoudenscarrière (Clark, 2013; Clark en Dieleman, 1996; Coulter e.a., 2016).

Figuur 2.2: Levensloopmodel van Mulder en Hooimeijer (1999, Eigen bewerking)



Naast de educatieve carrière voegen Mulder en Hooimeijer (1999) de wooncarrière toe als verklarende levensloop op huishoudensniveau. De neiging om te verhuizen en de daarmee samenhangende verhuizing staan nooit los van eerdere verhuizingen en woonervaringen (Kleinhans, 2003; Wolpert, 1965). Deze eerdere verhuizingen en woonervaringen zijn verwerkt in de wooncarrière. De wooncarrière refereert naar de reeks woningen die een huishouden gedurende hun levensloop heeft betrokken (Bolt, 2001). De wooncarrière verloopt meestal hiërarchisch tot het moment dat een huishouden een huis koopt. Dit gebeurt meestal wanneer het hoofd van het huishouden een leeftijd tussen de 35 en 50 jaar heeft bereikt (Clark e.a., 2003; Kleinhans, 2005, p. 45). Gedurende de fase die voorafgaat aan het kopen van een huis heeft een huishouden vaak een hoge verhuisfrequentie. De kans dat een huishouden geneigd is om te verhuizen, is dus groter in de fase voor het kopen van een huis (Clark e.a., 2003; Mulder, 2006). Tot slot betrekken huishoudens bij de start en het einde van de wooncarrière vooral kleinere woningen waaronder microwoningen (Feijten en Mulder, 2005; Helderman, 2007; Herbers e.a., 2014).

Het model van Mulder en Hooimeijer (1999) verklaart het gehele proces dat voorafgaat aan een verhuizing. In deze studie wordt alleen de neiging om te verhuizen verklaard. Volgens Mulder en Hooimeijer (1999) leiden veranderingen in de woonvoorkeuren, restricties en middelen van een

huishouden tot verhuisgeneigdheid. Deze veranderingen worden veroorzaakt door veranderingen in de levenslooptrajecten. De woningmarkt is van invloed op het verband tussen de woonvoorkeuren, restricties, middelen en de neiging om te verhuizen. Daarnaast beïnvloedt de woningmarkt de neiging om te verhuizen in het levensloopmodel van Mulder en Hooimeijer (1999) indirect via de verschillende levenslooptrajecten. Naast het verklaren van verhuisgeneigdheid worden de levenslooptrajecten ook gebruikt om verhuizingen te verklaren (Clark, 2013; Coulter e.a., 2016; Geist en McManus, 2008).

2.1.4 Het doel van een verhuizing

In zowel de modellen van Priemus (1984) en Mulder en Hooimeijer (1999) als de levenscyclustheorie van Rossi (1955) wordt weinig aandacht besteed aan het proces dat voorafgaat aan de neiging om te verhuizen. Veranderende woonvoorkeuren leiden volgens de eerder behandelde theorie en modellen tot de neiging van een huishouden om te verhuizen. Wolpert (1965) verklaart in zijn stress-threshold model of migration waarom een huishouden niet meer in de huidige woning wil wonen. Volgens Wolpert (1965) kent een huishouden een bepaald 'nut' toe aan de woning op basis van de alternatieve woonlocaties die het huishouden kent. Een huishouden is geneigd om te verhuizen wanneer de alternatieve woningen een hoger nut wordt toebedeeld dan de huidige woning. Het toekennen van het 'nut' aan de woning is subjectief en dus constant aan verandering onderhevig. Volgens Wolpert (1965) wordt de verhuisgeneigdheid beïnvloed door de alternatieve woonlocaties die beschikbaar zijn voor het desbetreffende huishouden en de veranderingen binnen het huishouden die ervoor kunnen zorgen dat het huishouden de woning minder gaat waarderen (Brown en Moore, 1970; Kley, 2010). Het 'nut' wordt bij een twee- of meerpersoonshuishouden volgens Brandén (2014) toegekend door zowel de partner als het hoofd van het huishouden, ook wel de huishoudkern genoemd. Het gezamenlijke 'nut' dat wordt toegekend door de huishoudenskern geeft in dit geval de doorslag, al is de partner met de meeste middelen doorgaans dominant in het toekennen van het 'nut' aan de woning.

De neiging om te verhuizen wordt in de wetenschappelijke literatuur verklaard door middel van veranderingen in de levenslooptrajecten van huishoudens (Clark, 2013; Coulter e.a., 2016; Geist en McManus, 2008). Verhuizen is echter nooit een doel op zich maar altijd een manier om een ander doel te bereiken (Goetgeluk, 1997). Om deze abstracte doelen te kunnen bereiken richten mensen zich op het behalen van specifieke meer concrete doelen, die voor elk mens verschillend kunnen zijn (Boumeester, 2004). Deze verschillende concrete doelen verklaren waarom huishoudens verschillende levenslooptrajecten doorlopen. Deze levenslooptrajecten komen echter in grote mate overeen, omdat huishoudens dezelfde abstracte doelen nastreven. Veel huishoudens hebben dezelfde concrete doelen om deze abstracte levensdoelen te bereiken (Lindenberg, 1996). Het nastreven van dezelfde abstracte doelen maar verschillende concrete doelen verklaart waarom er verschillen zijn in de levenslooptrajecten van huishoudens maar deze trajecten ook voor grote groepen hetzelfde verloop vertonen (Mulder, 1993). In de levenscyclus en arbeidscyclus van Rossi (1955) en Priemus (1984) wordt er nog vanuit gegaan dat elk huishouden dezelfde concrete doelen wil bereiken en dus dezelfde levenscyclus en arbeidscyclus doorloopt.

2.2 Verklaringen voor de neiging om naar een microwoning te verhuizen

Uit de wetenschappelijke theorieën en modellen komen vijf factoren naar voren die van invloed zijn op de verhuisgeneigdheid. Dit zijn de woningmarkt en de vier levenslooptrajecten uit het levensloopmodel van Mulder en Hooimeijer (1999). De vier levenslooptrajecten of carrières zijn de huishoudenscarrière, arbeidscarrière, educatieve carrière en de wooncarrière. Veranderingen in de levenslooptrajecten zijn het gevolg van veranderingen in de demografische kenmerken,

sociaaleconomische kenmerken en de woonsituatie van een huishouden. Deze veranderingen leiden volgens de levenslooptheorie tot verhuisgeneigdheid en verhuizingen (Clark en Dieleman, 1996). In dit onderdeel van het theoretisch kader wordt er aan de hand van empirische studies besproken welke veranderingen in de levensloop leiden tot verhuisgeneigdheid. Daarnaast wordt er ingegaan op de kenmerken van huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen naar een microwoning. Zoals eerder naar voren kwam is er nauwelijks literatuur beschikbaar over de neiging om naar een microwoning te verhuizen. Aangezien de microwoning een kleine woning is, is er gekozen om de literatuur met betrekking tot neiging van een huishouden om naar een kleine woning te verhuizen uiteen te zetten.

2.2.1 Demografische factoren (huishoudenscarrière)

Sinds de jaren '50 en '60 hebben de Westerse landen en Japan te maken met sterke demografische veranderingen. Deze veranderingen worden ook wel de tweede demografische transitie genoemd. De tweede demografische transitie wordt gekenmerkt door drie elementen (Findlay en Wahba, 2013, Jamieson en Simpson, 2013; Lesthaeghe, 2010; Lesthaeghe, 2014). Het eerste kenmerk van de tweede demografische transitie is een laag geboortecijfer, er worden veel minder kinderen geboren. Ouders krijgen minder kinderen en op latere leeftijd. Ook blijven meer mensen dan voorheen vrijwillig kinderloos. Ten tweede neemt het aantal mensen dat trouwt af, terwijl het aantal echtscheidingen toeneemt. Ook wordt 'living apart together' steeds populairder, een stel blijft dan twee eigen woningen behouden (Jamieson en Simpson, 2013). Het gevolg van deze ontwikkelingen is een sterke stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens. Tot slot wordt de bevolking ook steeds ouder en neemt door het lagere geboortecijfer de vergrijzing sterk toe. Daarnaast wonen ouderen steeds langer thuis, dit heeft tot gevolg dat het aantal een- en tweepersoonshuishoudens verder toeneemt (Findlay en Wahba, 2013).

Naast de huishoudensgrootte worden er ook verbanden gevonden tussen de leeftijd en de kenmerken van de woning die een huishouden wil betrekken. Deze verbanden zijn de afgelopen jaren echter steeds minder sterk geworden. De leeftijd bepaalt dan ook in steeds mindere mate de kenmerken van de gewenste woning van huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen (Coulter e.a., 2016). Zo zijn jonge mensen, die nog niet ver zijn gevorderd in hun wooncarrière, geneigd om te verhuizen naar kleine woning. Zij doen dit meestal vanuit hun ouderlijk huis of hun studentenkamer (Feijten en Mulder, 2005; Helderma 2007; Mulder, 2009). Ook senioren lijken steeds vaker geneigd te zijn om te verhuizen naar een kleine woning. Zij zijn in tegenstelling tot jonge huishoudens geneigd om naar een kleine woning te verhuizen vanuit een duurdere en grotere koopwoning (Herbers e.a., 2014). Oudere huishoudens zijn vooral geneigd om te verhuizen naar een kleine woning door een afnemende huishoudensgrootte. De huishoudensgrootte kan onder oudere huishoudens afnemen door het uit huis gaan van de kinderen of het overlijden van de partner (Helderma, 2007; Painter en Lee, 2009). Daarnaast kan ook een lager inkomen door bijvoorbeeld een beperkt pensioen een reden vormen om te willen verhuizen naar een kleinere en goedkopere woning op latere leeftijd (Abramsson en Andersson, 2012). Tot slot past een grote koopwoning het beste bij de woonwensen en -behoeften van een huishouden met een hoofd van middelbare leeftijd. De kans is dus heel klein dat huishoudens met een hoofd van middelbare leeftijd geneigd zijn om naar een kleine woning te verhuizen (Boumeester en Dol, 2016; Herbers e.a., 2014).

Naast de leeftijd van het hoofd van het huishouden verklaart ook de huishoudensgrootte de verhuisgeneigdheid van een huishouden (Andrews en Sánchez, 2011; Clark, 2013; Coulter e.a., 2016; Feijten en Van Ham, 2013; Geist en McManus, 2008; De Groot e.a., 2011; Lee en Wadell, 2010; Michielin en Mulder, 2008; Mulder, 2006; Thomas en Mulder, 2016; Wagner en Mulder, 2015). Uit de literatuur komt naar voren dat vooral een- en tweepersoonshuishoudens in kleine woningen wonen

(De Groot e.a., 2011; Michielin en Mulder, 2008; Thomas en Mulder, 2016; Wagner en Mulder, 2015). Een toename in de huishoudensgrootte, meestal het gevolg van het krijgen van kinderen, gaat gepaard met de wens om in een grotere woning te willen wonen. Een afname in de huishoudensgrootte gaat gepaard met de neiging om naar een kleine woning te verhuizen. Zo vormt een echtscheiding een belangrijke reden om te willen verhuizen naar een kleinere woning (Feijten en Van Ham, 2010; Mulder en Wagner, 2010; Thomas en Mulder, 2016). Zoals al uit de vorige paragraaf naar voren kwam is de kans op een afname van de huishoudensgrootte vooral groot bij senioren huishoudens, door het overlijden van de partner of het uit huis gaan van de kinderen (Abramsson en Andersson, 2012; Helderma, 2007; Herbers e.a., 2014; Painter en Lee, 2009).

Tot slot verklaart zowel de leeftijd als de huishoudensgrootte nog steeds in grote mate de verhuiscapaciteit van een huishouden. Zo neemt de verhuiscapaciteit van een huishouden af naarmate de leeftijd van het hoofd van het huishouden stijgt, al lijkt de leeftijd van het hoofd van het huishouden met een leeftijd van 65 jaar of ouder een positieve invloed te hebben op de verhuiscapaciteit van een huishouden (Dommermuth en Klüsener, 2017; Lee en Wadell, 2010; Van Ham en Feijten, 2008). De verhuiscapaciteit is dus het grootst bij jonge huishoudens die aan het begin staan van hun wooncarrière en oude huishoudens zonder thuiswonende kinderen. Veranderingen in de huishoudensgrootte vormen nog steeds de belangrijkste verklarende factor voor de verhuiscapaciteit van huishoudens (Andrews en Sánchez, 2011; Clark, 2013; Coulter e.a., 2016; Feijten en Van Ham, 2013; Geist en McManus, 2008; De Groot e.a., 2011; Lee en Wadell, 2010; Michielin en Mulder, 2008; Mulder, 2006; Thomas en Mulder, 2016; Wagner en Mulder, 2015).

2.2.2 Socio-economische factoren (Arbeids- en educatieve carrière)

De socio-economische factoren worden in het model van Mulder en Hooimeijer (1999) weergegeven als de arbeids- en educatieve carrière. In de literatuur wordt de arbeidscarrière of de positie op de arbeidsmarkt meestal geoperationaliseerd aan de hand van het huishoudensinkomen (Boumeester en Dol, 2016; Coulter en Van Ham, 2013; Clark, 2013; Dane e.a., 2014; Van Ommeren en Van Leuvensteijn, 2005; Petkar en Macwan, 2013). Volgens het gemodificeerd levenscyclus/arbeidscyclusmodel van Priemus (1984) beïnvloedt de positie op de arbeidsmarkt de verhuiscapaciteit door middel van twee verschillende effecten. Ten eerste door het vinden van werk op grote afstand van de huidige woning, het zogeheten locatie-effect. Het locatie-effect wordt bevestigd door Van Ham (2005) en Van Ham en Hooimeijer (2009). Volgens Van Ham (2005) en Van Ham en Hooimeijer (2009) is de kans groot dat een huishouden geneigd is om te verhuizen wanneer een lid van het huishouden werk vindt op grote afstand van de huidige woning. Ten tweede neemt de verhuiscapaciteit volgens Priemus (1984) toe door middel van een stijging in het inkomen, het status-effect. Dit effect wordt echter niet bewezen in de literatuur (Boumeester en Dol, 2016; Coulter en Van Ham, 2013; Clark, 2013; Van Ommeren en Van Leuvensteijn, 2005; Petkar en Macwan, 2013). Een stijging in het inkomen maakt het voor huishoudens mogelijk om de gewenste verhuizing te realiseren. De neiging of wens om te verhuizen wordt echter niet veroorzaakt door een stijging van het inkomen maar door andere veranderingen in een van de levenslopen, zoals gezinsuitbreiding. De hoogte van het inkomen heeft echter wel invloed op de grootte van de woning dat een huishouden wil betrekken (Boumeester en Dol, 2016; Coulter en Van Ham, 2013; Clark, 2013; Van Ommeren en Van Leuvensteijn, 2005; Petkar en Macwan, 2013).

Een verandering in de hoogte van het inkomen leidt bij een huishouden dus niet direct tot de neiging om te verhuizen. Het inkomen bepaalt echter wel in grote mate de tevredenheid over de huidige woning. Huishoudens met een hoog inkomen wonen doorgaans in een duurdere koopwoning en zij zijn meestal erg tevreden over deze woning (Clark en Lisowski, 2017; Van Ham en Coulter, 2013). De kans is dan ook klein dat huishoudens met een hoog inkomen geneigd zijn om te verhuizen. Indien

huishoudens met een hoog inkomen geneigd zijn om te verhuizen dan zijn zij meestal geneigd om te verhuizen naar een dure koopwoning (Boumeester en Dol, 2016). De microwoning behoort doorgaans niet tot de duurdere koopwoningen (Feijten en Mulder, 2005; Helderma 2007). De behoefte aan kleine woningen waaronder microwoningen vallen komt volgens de literatuur dus niet vanuit de huishoudens met een hoog inkomen. Huishoudens met een laag inkomen zijn volgens Clark e.a. (2006) wel geneigd om naar een kleine woning te verhuizen, omdat zij niet over de financiële middelen beschikken om naar een grote woning te verhuizen. De neiging om naar een grote en dure woning te verhuizen is er dus niet. Clark e.a. (2006) voegen hier echter aan toe dat huishoudens met een laag inkomen alleen geneigd zijn om naar een kleine woning te verhuizen indien de woning in een betere buurt ligt dan de huidige woning. Dit wordt volgens Dane e.a. (2014) mogelijk veroorzaakt doordat huishoudens alleen naar huizen zoeken die zij zich kunnen veroorloven. Tot slot kan volgens Hansen en Gottschalk (2006) een daling van het inkomen wel leiden tot de neiging om te verhuizen naar een kleinere woning. Bij een daling van het inkomen kan dit zowel vrijwillig als gedwongen zijn.

Binnen het model van Mulder en Hooimeijer (1999) is de educatieve carrière een aparte levensloop. De educatieve carrière is echter nauw verbonden met de arbeidscarrière (Schaaqe e.a., 2014; Van Ham en Clark, 2009). Deze verwevenheid lijkt door *lifelong learning* steeds groter te worden, aangezien scholing gedurende de gehele arbeidscarrière steeds belangrijker wordt (Kasemsap, 2016; Kleibrink, 2011). Personen die een hoog inkomen hebben, hebben doorgaans ook een hoge opleiding voltooid (CBS, 2012). De hoogte van de opleiding hangt dus sterk samen met het inkomen van de personen binnen een huishouden, hoewel hoogopgeleiden in het begin van hun wooncarrière nog een laag inkomen hebben en meestal een kleine woning betrekken maken zij een snelle inhaalslag na het afronden van hun studie. Het inkomen van hoogopgeleiden stijgt na het afronden van hun studie snel. Door de snelle stijging van het inkomen kunnen zij zich binnen korte tijd een betere woning veroorloven (CBS 2012; Feijten en Mulder, 2005). De behoefte aan microwoningen ligt dus niet hoger onder hoogopgeleiden, tenzij zij nog bezig zijn met hun studie of deze net hebben afgerond. Naast de samenhang tussen de hoogte van het inkomen en de hoogte van het opleidingsniveau beïnvloedt de educatieve carrière de behoefte microwoningen ook doordat het de aanleiding vormt om een eigen wooncarrière te starten. Bij de start van de wooncarrière kiest een huishouden doorgaans voor een kleinere woning (Feijten en Mulder, 2005; Helderma 2007).

In Nederland lijkt het volgen van een opleiding de drijvende kracht achter het verlaten van het ouderlijk huis. Naast het gaan volgen van een opleiding zijn samenwonen of het vinden van werk op grote afstand van het ouderlijk huis twee belangrijke redenen voor jongvolwassenen om een eigen wooncarrière te starten (Mulder en Hooimeijer, 2002; Mulder, 2009). Met name jongvolwassenen die een studie gaan volgen aan de hogeschool of universiteit kiezen er op jonge leeftijd voor om het ouderlijk huis te verlaten. In veel gevallen ligt de hogeschool of universiteit op grote afstand van het ouderlijk huis. Om niet elke dag lang te hoeven reizen kiezen veel jongvolwassenen ervoor om dichtbij de hogeschool of universiteit waar zij hun opleiding volgen te gaan wonen (Blaauboer en Mulder, 2010). Bij de start van de wooncarrière is de kans groot dat deze jonge huishoudens een kleine woning willen betrekken (Feijten en Mulder, 2005; Helderma 2007). Doordat jonge huishoudens die een opleiding volgen aan de hogeschool of de universiteit op jonge leeftijd hun wooncarrière starten verhuist deze groep frequenter dan laagopgeleiden. De laagopgeleiden starten hun wooncarrière immers op latere leeftijd. Daarnaast is de inkomensgroei vanaf de start van de wooncarrière groter voor hoogopgeleiden. Dit betekent dat zij meer stappen kunnen maken in hun wooncarrière en dus frequenter verhuizen (Van der Vlist e.a., 2002).

2.2.3 Actuele woonsituatie in de wooncarrière

De wooncarrière is al meerdere malen aan bod gekomen. Uit de literatuur komt naar voren dat huishoudens met name aan het begin en einde van de wooncarrière geneigd zijn om naar een kleine woning te verhuizen (Feijten en Mulder, 2005; Helderma 2007). De wooncarrière verloopt meestal hiërarchisch. Dit betekent dat een huishouden door middel van verhuizingen een steeds 'betere' woning betreft. Een huishouden start de wooncarrière meestal in een kleine goedkope huurwoning en betreft door middel van verhuizingen steeds duurdere en grotere woningen (Feijten en Mulder, 2005; Helderma 2007; Morrow-Jones en Wenning, 2005; Coulter en Van Ham 2013). Na het kopen van een woning, dit wordt beschouwd als hoogtepunt van de wooncarrière, is de wooncarrière van een huishouden stabiel en vinden er weinig verhuizingen plaats (Clark e.a., 2003). In sommige gevallen verhuizen huishoudens nog uit hun koopwoning naar een grotere en duurdere koopwoning. De frequentie hiervan ligt echter een stuk lager mede door de hoge transactiekosten bij het kopen van een woning (Boumeester en Dol, 2016). Bij het verloop van wooncarrière dient wel een kanttekening te worden gemaakt: het inkomen en het aanbod van woningen moeten wel toereikend zijn om de gewenste stappen in de wooncarrière te kunnen maken (Borgersen, 2014; Jansen, 2014).

In de regel betreft een huishouden in de wooncarrière dus een steeds grotere en duurdere woning (Feijten en Mulder, 2005; Helderma, 2007). Een huishouden kan echter ook weer uit een grotere woning willen verhuizen. Het huishouden maakt dan een neerwaartse stap in de wooncarrière (Morrow-Jones en Wenning, 2005). Een huishouden kan de neiging hebben om naar een kleinere woning te verhuizen door incidentele gebeurtenissen in de levensloop, zoals een echtscheiding of een daling van het inkomen (Abramsson en Andersson, 2012; Feijten en Van Ham, 2010; Hansen en Gottschalk, 2006; Mulder en Wagner, 2010; Thomas en Mulder, 2016). Doorgaans maakt een huishouden aan het einde van de wooncarrière een neerwaartse beweging. Een huishouden kiest er op latere leeftijd vaak voor om kleiner te gaan wonen (Herbers e.a., 2014). Dit komt zoals al in paragraaf 2.2.1 naar voren kwam door een afnemende huishoudensgrootte of een afnemend huishoudensinkomen (Abramsson en Andersson, 2012; Helderma, 2007; Painter en Lee, 2009). Jonge huishoudens die zich aan het begin van hun wooncarrière bevinden of oude huishoudens die zich aan het einde van hun wooncarrière bevinden hebben dus vooral behoefte aan een kleine woning. Het is belangrijk om onderscheid te maken tussen deze twee groepen. Jonge huishoudens zijn meestal geneigd om naar een microwoning te verhuizen vanuit een andere microwoning of vanuit het ouderlijk huis (Feijten en Mulder, 2005; Helderma 2007; Mulder, 2009). De gewenste microwoning van een jong huishouden is echter vaak groter dan de huidige microwoning. Een jong huishouden maakt dus een 'opwaartse stap' in zijn of haar wooncarrière. Oudere huishoudens zijn in tegenstelling tot jonge huishoudens geneigd om naar een microwoning te verhuizen vanuit een grotere en duurdere woning, meestal een koopwoning (Herbers e.a., 2014). Zij maken dus een 'neerwaartse stap' in de wooncarrière.

Tot slot wordt er bij het hiërarchische verloop van de wooncarrière een kanttekening geplaatst door Kleinmans (2003). Een wooncarrière is namelijk lastig uit te drukken in beter of slechter. Elk individu beoordeelt de woning immers op andere kenmerken. Dit wordt benadrukt door Borgersen (2014) die stelt dat demografische veranderingen, economische veranderingen én veranderingen in consumptie verantwoordelijk zijn voor het verloop van de wooncarrière. De veranderingen in consumptie zijn subjectief. Dit werd eerder ook al benadrukt door Clapham (2002; 2005) die stelt dat de wooncarrière wordt gevormd door de subjectieve analyse van een huishouden.

2.2.4 Aanbod op de regionale woningmarkt

Wolpert (1965) stelde in zijn stress-threshold model of migration al dat huishoudens hun woning vergelijken met alternatieve woningen. Het aanbod op de woningmarkt beïnvloedt volgens Wolpert (1965) de neiging om te verhuizen. Indien er geen geschikte alternatieve locaties aanwezig zijn om naartoe te verhuizen dan is een huishouden volgens Wolpert (1965) niet geneigd om te verhuizen. Borgersen (2014) stelt dat met name de krapte op de woningmarkt een beperkende werking heeft op de verhuisgeneigdheid. Een krappe woningmarkt wordt gekenmerkt door woningtekorten. Dit leidt tot een zeer beperkt aanbod van woningen in een krappe woningmarkt (Huang en Clark, 2002). Er zijn in een krappe woningmarkt dus weinig alternatieve locaties om heen te verhuizen. De residentiële mobiliteit van een huishouden is dan ook zeer beperkt in een krappe woningmarkt (Dieleman e.a., 2000; Van der Vlist e.a., 2002).

Huishoudens met een hoog inkomen kunnen de gewenste stappen in hun wooncarrière maken, omdat zij over genoeg financiële middelen beschikken (Clark en Lisowski, 2017; Van Ham en Coulter, 2013). In een krappe woningmarkt is het voor huishoudens lastiger om de gewenste stappen te maken in hun wooncarrière. Naast het beperkte aanbod wordt dit veroorzaakt door de hoge woningprijzen (Clark e.a., 2000). De hoge huizenprijzen zorgen voor relatief hoge woonlasten. Hoge woonlasten maken het voor een huishouden lastig om een 'opwaartse stap' te maken in de wooncarrière (Deidda, 2005). Hierbij zijn volgens Kauko (2005) vooral de woningprijzen per vierkante meter woonoppervlakte van belang. Het is voor een huishouden immers lastiger om naar een grotere woning te verhuizen als de woningprijzen per vierkante meter hoog liggen. Hoge woningprijzen per vierkante meter woonoppervlakte hebben dus een positieve invloed op de vraag naar kleinere woningen.

In een krappe woningmarkt met hoge prijzen per vierkante meter is het gemiddelde woonoppervlakte van de woningen kleiner dan in minder krappe woningmarkten (Lee en Myers, 2003; Tsatsaronis en Zhu, 2004). Dit is ook terug te zien in Nederland. Volgens Boelhouwer en Hoekstra (2009) bevinden de krappe woningmarkten van Nederland zich in de Randstad, Noord-Brabant en Gelderland. In deze regio's ligt het gemiddelde woonoppervlakte van de woningen beduidend lager dan in de overige Nederlandse regio's (CBS, 2017d).

2.2.5 Jaarlijkse woningmarktomstandigheden

Naast de regionale omstandigheden op de woningmarkt verschillen de omstandigheden op de woningmarkt ook van jaar tot jaar en van maand tot maand. In de literatuur komt naar voren dat er een tweezijdige wisselwerking is tussen de demografische samenstelling van de bevolking en de vraag naar woningen (Mulder, 2006). Zo bepaalt het aantal huishoudens de vraag naar woningen (CBS 2017a; CBS, 2017b). Aan de andere kant bepaalt het woningaanbod in een land de mate waarin jongeren het huis verlaten, men gaat samenwonen of men kinderen krijgt. De vraag naar een bepaald type woning, zoals de microwoning wordt naast het aantal huishoudens ook bepaald door de grootte en de samenstelling van de huishoudens (Malmberg, 2012). Zo is de kans groot dat de vraag naar microwoningen toeneemt indien er veel nieuwe een- of tweepersoonshuishoudens bijkomen.

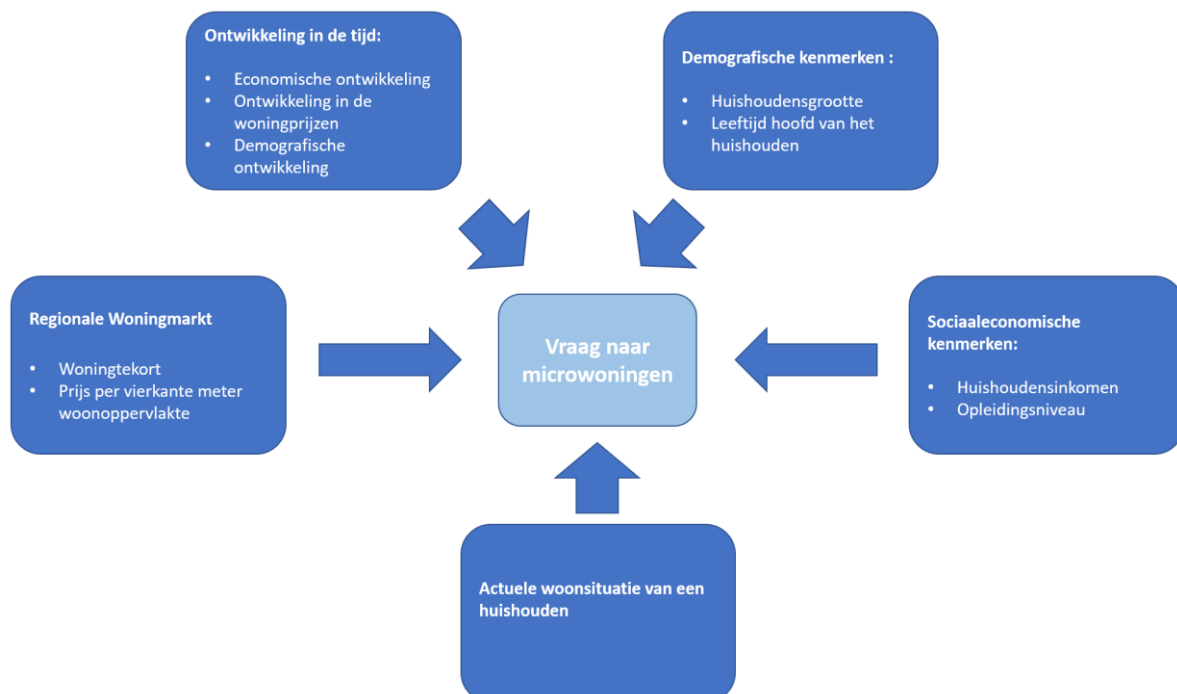
Naast demografische veranderingen spelen ook economische veranderingen een grote rol binnen de jaarlijkse verschillen in de omstandigheden op de woningmarkt. Een sterke groei van het aantal huishoudens in combinatie met een achterblijvend aanbod leidt tot tekorten en daarmee samenhangende prijsstijgingen (Bujang e.a., 2010). Indien de inkomens van de huishoudens niet in dezelfde mate mee stijgen dan kiezen huishoudens er in de jaren met hoge huizenprijzen voor om in een goedkopere woning te gaan wonen (Crowley, 2003). Goedkopere woningen zijn doorgaans kleiner dan duurdere woningen (Feijten en Mulder, 2005; Helderma 2007). De vraag naar microwoningen

wordt per jaar dus beïnvloedt door de demografische veranderingen in de vorm van de groei van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast wordt de vraag naar microwoningen beïnvloedt door veranderingen in de inkomensgroei in verhouding tot de prijsstijgingen of dalingen van de huur- en koopprijzen op de woningmarkt. Van 2009 tot 2015 zijn de lonen in Nederland licht gestegen en is de gemiddelde waarde van de Nederlandse woningen gedaald (CBS, 2017f; CBS, 2017h).

2.3 Conceptueel model en hypothesen

Er is binnen de wetenschappelijke literatuur vooral gezocht naar de factoren die van invloed zijn op de verhuisgeneigdheid van een huishouden naar een kleine woning. Zoals al in de wetenschappelijke relevantie naar voren kwam is er nauwelijks literatuur beschikbaar over de neiging om naar een microwoning te verhuizen. Aangezien de microwoning een kleine woning is, is er gekozen om de literatuur met betrekking tot de verhuisgeneigdheid van een huishouden naar een kleine woning uiteen te zetten. De microwoning is immers een zeer kleine woning. Uit de literatuur komen vier verschillende factoren naar voren die van invloed zijn op de neiging van een huishouden om naar een microwoning te verhuizen (Figuur 2.3). Deze vier factoren zijn de demografische- en sociaaleconomische kenmerken van een huishouden, de actuele woonsituatie van huishoudens en de regionale woningmarkt waarin een huishouden zich bevindt. Binnen deze vier factoren vallen er verschillende subgroepen te onderscheiden (Tabel 2.1). Zoals al eerder naar voren kwam is de vraag naar microwoningen gelijk aan het aantal huishoudens die geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen. Naast de vier verklarende factoren wordt de vraag naar microwoningen ook beïnvloedt door inkomensontwikkeling, demografische ontwikkeling en ontwikkelingen op de woningmarkt tussen 2009 en 2015.

Figuur 2.3: Conceptueel Model



Tabel 2.1: Subgroepen binnen de verklarende factoren

Verklarende factor	Subgroepen
Demografische kenmerken van de huishoudens	<ul style="list-style-type: none"> - Huishoudensgrootte - Leeftijd hoofd van het huishouden
Sociaaleconomische kenmerken van de huishoudens	<ul style="list-style-type: none"> - Huishoudensinkomen - Opleidingsniveau
Regionale woningmarktomsandigheden	<ul style="list-style-type: none"> - Woningtekort - Prijs per vierkante meter woonoppervlakte
Actuele woonsituatie van de huishoudens	<i>Geen subgroepen</i>
Ontwikkeling in de tijd	<ul style="list-style-type: none"> - Economische ontwikkeling - Ontwikkeling in de woningprijzen - Demografische ontwikkeling

Uit de literatuur komt naar voren dat met name de huishoudensgrootte van invloed is op de neiging om naar een kleine woning te verhuizen. Met name een- en tweepersoonshuishoudens zijn geneigd om naar een kleine woning te verhuizen (De Groot e.a., 2011; Michielin en Mulder, 2008; Thomas en Mulder, 2016; Wagner en Mulder, 2015). Daarnaast zijn vooral jonge en oude huishoudens die zich aan het begin of einde van hun wooncarrière bevinden geneigd om naar een kleine woning te verhuizen. De jonge huishoudens zijn meestal geneigd om naar een kleine woning verhuizen vanuit een nog kleinere woning of vanuit het ouderlijk huis (Feijten en Mulder, 2005; Helderma 2007; Mulder, 2009). Oudere huishoudens zijn juist geneigd om naar een kleine woning te verhuizen vanuit een grotere koopwoning (Herbers e.a., 2014). Tot slot beïnvloedt ook de mate van krapte op de woningmarkt de neiging van huishoudens om te verhuizen naar een kleine woning (Borgersen, 2014). Een krappe woningmarkt wordt gekenmerkt door een woningtekort en hoge woningprijzen per vierkante meter. De krapte op de woningmarkt heeft een positieve invloed op de vraag naar kleinere woningen (Huang en Clark, 2002; Kauko, 2005).

2.3.1 Hypothesen

Op basis van het conceptueel model (figuur 2.3) zijn zes hypothesen opgesteld. Deze hypothesen worden empirisch getoetst in hoofdstuk vijf.

Hypothese 1: Hoe groter het huishouden hoe kleiner de kans dat een huishouden geneigd is om te verhuizen naar een microwoning.

Volgens De Groot e.a. (2011), Michielin en Mulder (2008), Thomas en Mulder (2016) en Wagner en Mulder (2015) gaat een toename in de huishoudensgrootte gepaard met de wens om in een grotere woning te willen wonen. Op basis van deze bevindingen wordt er verondersteld dat de neiging om naar een microwoning te verhuizen afneemt naarmate de huishoudensgrootte toeneemt.

Hypothese 2: Hoe hoger het huishoudensinkomen hoe kleiner de kans dat een huishouden geneigd is om te verhuizen naar een microwoning.

De kans dat huishoudens met een hoog inkomen geneigd zijn om te verhuizen is al klein (Clark en Lisowski, 2017; Van Ham en Coulter, 2013). Daarnaast zijn huishoudens met een hoog inkomen geneigd om naar een grote woning te verhuizen (Boumeester en Dol, 2016). Huishoudens met een laag inkomen zijn daarentegen geneigd om naar een microwoning te verhuizen (Clark e.a., 2006). Aan de hand van deze gegevens is de tweede hypothese opgesteld. Er wordt verwacht dat de hoogte van het

huishoudensinkomen een negatief effect heeft op de kans dat een huishouden geneigd is om naar een microwoning te verhuizen.

Hypothese 3: Hoe krappere de woningmarkt hoe groter de kans dat een huishouden geneigd is om te verhuizen naar een microwoning.

In een krappe woningmarkt worden weinig woningen aangeboden en liggen de huizenprijzen hoger dan in ruime woningmarkt (Clark e.a., 2000; Huang en Clark, 2002). Deze hoge huizenprijzen en het geringe aanbod leiden ertoe dat huishoudens geneigd zijn om te verhuizen naar een kleinere woning die wel betaalbaar is (Kauko, 2005). Er wordt dan ook verwacht dat huishoudens die in een regio met krappe woningmarkt wonen eerder geneigd zijn om te verhuizen naar een microwoning.

Hypothese 4: Huishoudens met een hoofd van 17 tot 24 of 65 jaar en ouder hebben een grotere kans om naar een microwoning te verhuizen.

Uit de literatuur komt naar voren dat met name oude en jonge huishoudens geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen (Herbers e.a., 2014; Mulder, 2009; Van der Vlist e.a., 2002). De verklaringen voor de neiging om naar een microwoning te verhuizen verschillen echter wel voor jonge en oude huishoudens. Jonge huishoudens starten hun wooncarrière meestal in een kleine woning en zijn geneigd om naar een microwoning te verhuizen vanuit het ouderlijk huis of een woning die nog kleiner is dan de microwoning waarheen zij geneigd zijn om te verhuizen (Feijten en Mulder, 2005; Helderman 2007; Mulder, 2009; Van der Vlist e.a., 2002). Oude huishoudens zijn volgens de literatuur geneigd om te verhuizen naar een microwoning vanuit een dure en grote woning, meestal een koopwoning (Herbers e.a., 2014).

Naast deze algemene vier hypothesen wordt er ingezoomd op de verklaringen voor de neiging om naar een microwoning te verhuizen onder jonge en oude huishoudens. Zoals al in de vorige hypothesen naar voren kwam verschillen de verklaringen voor de neiging om naar een microwoning te verhuizen onder jonge en oude huishoudens. Op deze verschillen in de verklaringen wordt in de volgende twee hypothesen gefocust. Hypothese 5 richt zich op een van de belangrijkste verklaringen voor de neiging om naar een microwoning te verhuizen onder jonge huishoudens. Hypothese 6 richt zich op de belangrijkste verklaring voor oudere huishoudens om geneigd te zijn om naar een microwoning te verhuizen.

Hypothese 5: Hoe hoger de huidige opleiding van jonge huishoudens hoe groter de kans dat een jong huishouden geneigd is om te verhuizen naar een microwoning.

Uit de literatuur komt naar voren dat het volgen van een opleiding onder jonge huishoudens de aanleiding vormt voor de start van een eigen wooncarrière (Mulder en Hooimeijer, 2002; Mulder, 2009). Zij zijn bij de start van hun wooncarrière meestal geneigd om te verhuizen naar een kleine woning waaronder microwoningen (Feijten en Mulder, 2005; Helderman 2007). Volgens Blaauboer en Mulder (2010) is met name onder jonge huishoudens waar het hoofd een opleiding volgt aan de hogeschool of de universiteit de kans groot dat zij geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen. Er wordt dan ook verwacht dat het volgen van een opleiding onder jonge huishoudens leidt tot een grotere behoefte aan microwoningen.

Hypothese 6: Hoe groter de woonoppervlakte van woningen van oudere huishoudens hoe groter de kans dat een ouder huishouden geneigd is om te verhuizen naar een microwoning.

Oudere huishoudens zijn geneigd om te verhuizen naar een microwoning vanuit een dure grote woning (Herbers e.a., 2014). Dit wordt veroorzaakt door een dalende huishoudensgrootte. Een minder groot huishouden gaat gepaard met de behoefte aan een minder grote woning (Helderman, 2007; Painter en Lee, 2009). Een daling van het inkomen kan er ook voor zorgen dat oudere huishoudens hun grote dure woning niet meer kunnen betalen. Zij zijn dan ook geneigd om te verhuizen naar een kleinere woning (Abramsson en Andersson, 2012). Er wordt op basis van deze veronderstellingen verwacht dat de kans op het betrekken van een microwoning toeneemt naarmate de woning van een ouder huishouden groter is.

3. Aanpak van het empirisch onderzoek: methode en data

Deze studie richt zich op het verklaren van de vraag naar microwoningen en de ontwikkeling in de vraag naar microwoningen tussen 2009 en 2015. Dit wordt gedaan aan de hand van de volgende hoofdvraag:

In hoeverre kan de vraag naar microwoningen en de ontwikkeling in de vraag naar microwoningen tussen 2009 en 2015 worden verklaard op huishoudens- en regionaal niveau?

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden wordt een empirische analyse uitgevoerd, waarin de verschillende verbanden die uit het theoretisch kader naar voren komen worden getoetst. In dit hoofdstuk wordt verantwoording afgelegd voor en uitleg gegeven over de keuzes die zijn gemaakt met betrekking tot de onderzoeksmethode en de data die worden gebruikt in de analyse. Dit wordt gedaan door eerst in te gaan op de keuze voor een kwalitatieve of kwantitatieve analyse. Vervolgens wordt er ingegaan op de gebruikte dataset en de gekozen onderzoekspopulatie, onderzoekseenheden en onderzoeksgebied. Daarna worden de variabelen geoperationaliseerd. Tot slot wordt de keuze voor een logistische regressie toegelicht.

3.1 Kwantitatief versus kwalitatief

In de wetenschap wordt onderscheid gemaakt tussen kwantitatieve en kwalitatieve onderzoeksmethoden (Bryman, 2015, p.34). Kwantitatieve onderzoeksmethoden richten zich op het toetsen van theorieën aan de hand van gekwantificeerde gegevens. Op basis van deze gegevens probeert men tot verklaringen en generaliseerbare uitkomsten te komen (Bryman, 2015, p.35- 38). Bij kwalitatief onderzoek wordt er in tegenstelling tot kwantitatief onderzoek gebruik gemaakt van gegevens die betrekking hebben op de aard, de waarde en de eigenschappen van de populatie die wordt bestudeerd. Bij kwalitatief onderzoek staat de interpretatie en beschrijving van problemen centraal (Corbin en Strauss, 2008, p. 65-85).

Dit onderzoek is deductief van aard. Uit de wetenschappelijke literatuur komen verschillende verbanden naar voren die de vraag naar microwoningen kunnen verklaren. Deze verbanden zijn weergegeven in het conceptueel model (Figuur 2.3). Aan de hand van de opgestelde hypothesen worden deze verbanden getoetst. Dit zijn de kenmerken van een deductief onderzoek. Volgens Bryman (2015, p. 163) past een kwantitatieve analyse bij een onderzoek dat deductief van aard is. Er is gekozen voor een kwantitatieve analyse, omdat er op basis van de literatuur een aantal verbanden zijn gevonden tussen de vraag naar microwoningen en de verklarende factoren. Daarnaast kan er met behulp van het WoON een groot aantal waarnemingen op nationale schaal worden geanalyseerd. Een kwantitatieve analyse leent zich volgens Bryman (2015, p. 167) beter voor het analyseren van een groot aantal waarnemingen op nationaal schaalniveau. Tot slot kwam in de inleiding al naar voren dat er nog maar weinig onderzoek is gedaan naar microwoningen op basis van kwantificeerbare data. Door een kwantitatieve analyse naar de vraag naar microwoningen uit te voeren dient hier verandering in te komen.

3.2 Onderzoeksontwerp

Er is in deze studie gekozen voor een 'gecombineerd cross-sectional design' (Bryman, 2015, p. 58- 63). Dit is het meest gangbare onderzoeksontwerp binnen de sociale wetenschappen. Volgens Bryman (2015, p. 59) is er sprake van een 'cross-sectional design' als de data bestaan uit meerdere onderzoekseenheden, zijn verzameld op één moment in de tijd, bestaan uit kwantitatieve of

kwantificeerbare data en binnen de studie alleen de onderlinge verbanden worden geanalyseerd. Dit onderzoek voldoet aan deze vier punten. De data uit het WoON zijn kwantificeerbaar en bestaan uit meerdere onderzoekseenheden. Ook zijn de enquêtes van het WoON grotendeels op één moment in de tijd verzameld. Dit onderzoek voldoet ook aan het laatste punt. Alleen de onderlinge verbanden worden in dit onderzoek getoetst. Er is sprake van een gecombineerd 'cross-sectional design', omdat er meerder Woon Onderzoeken Nederland worden geanalyseerd. Dit zijn de Woon Onderzoeken Nederland uit de jaren 2009, 2012 en 2015. Hoewel de ontwikkeling in de vraag naar microwoningen gedurende een periode van zes jaar wordt geanalyseerd is er geen sprake van een longitudinaal onderzoekontwerp. Elk WoON worden er immers nieuwe respondenten geselecteerd. Bij een longitudinaal onderzoek worden respondenten gedurende een bepaalde tijdsperiode gevolgd (Bryman, 2015 p. 45- 72).

3.2.1 Data

Voor de analyse wordt de data van het WoON gebruikt. Het WoON is een enquêteonderzoek naar de woonsituatie in Nederland. Het WoON wordt sinds 2006 om de drie jaar uitgevoerd door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Centraal Bureau voor de Statistiek. Voor 2006 werd elke drie jaar het Woon Behoeftte Onderzoek (WBO) gehouden. Door de jaren heen is de inhoud van het WBO/WoON continu geactualiseerd en verbeterd, maar is de opzet constant gebleven. Door deze continuïteit is het mogelijk Woon Onderzoeken Nederland uit verschillende jaren met elkaar te vergelijken (CBS, 2010, 2013b, 2016e). Om de ontwikkeling in de vraag naar microwoningen te kunnen verklaren wordt er gebruik gemaakt van de drie meest recente Woon Onderzoeken Nederland. Dit zijn de Woon Onderzoeken Nederland uit 2009, 2012 en 2015.

Binnen het WoON is er voornamelijk data te vinden op huishoudensniveau. Er zijn nauwelijks regionale data met betrekking tot de woningprijzen en woningtekorten opgenomen in het WoON. Er wordt daarom data uit het Primos Model van ABF Research (2017a) gebruikt om het woningtekort op regionaal niveau vast te stellen. Het Primos model gebruikt data van ABF Research, data uit het WoON en data van het CBS om de jaarlijkse woningbehoefte in Nederland te berekenen. Deze woningbehoefte wordt vergeleken met de huidige woningvoorraad om het woningtekort te kunnen meten. Net als bij de Woon Onderzoeken Nederland worden de gegevens met betrekking tot het woningtekort uit 2009, 2012 en 2015 gebruikt (ABF Research, 2017a). Naast de gegevens over de woningtekorten in Nederland worden de gegevens van het CBS gebruikt om de gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter woonoppervlakte voor elke COROP-regio te bepalen. Er wordt gebruik gemaakt van de gegevens uit 2012 en 2015, aangezien de WOZ-waarden per vierkante meter woonoppervlakte voor 2009 niet beschikbaar zijn (CBS, 2017d; 2017d). De WOZ-waarde per vierkante meter wordt berekend door de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in een COROP-regio te delen door het gemiddelde woonoppervlakte van woningen in de desbetreffende COROP-regio.

3.2.2 Onderzoeksgebied

In de analyse wordt de vraag en de ontwikkeling in de vraag naar microwoningen in Nederland verklaard. De keuze voor Nederland is enerzijds ingegeven door de beschikbare data. De gegevens van het WoON en het Primos hebben immers alleen betrekking op Nederland. Daarnaast kwam in de inleiding al naar voren dat er in Nederland sprake is van een sterke groei van het aantal microwoningen. Een van de doelstellingen van deze studie is na te gaan of het stijgende aantal microwoningen in Nederland gepaard gaat met een stijgende behoefte aan microwoningen. Naast de keuze van het onderzoeksgebied is het ook van belang welk regionaal schaalniveau er wordt gebruikt. Dit is vooral van belang om te kunnen bepalen wat de invloed is van de regionale woningmarkt op de

behoefte aan microwoningen. Volgens de Nederlandse Vereniging van Makelaars [NVM] bestaat dé Nederlandse woningmarkt niet door sterke regionale verschillen in de woningmarkt. De NVM heeft Nederland daarom ingedeeld in 76 verschillende woningmarktgebieden (NVM, 2017a). Deze indeling wordt niet gebruikt in de analyse, omdat er in het WoON te weinig respondenten zijn om op een dermate laag schaalniveau betrouwbare uitspraken te doen. Daarnaast zijn er geen gegevens beschikbaar over het woningtekort per woningmarktgebied. Er zijn wel data beschikbaar over de woningtekorten per COROP-regio. Ook zijn er in het WoON voldoende respondenten om betrouwbare uitspraken te kunnen doen over de behoefte aan microwoningen per COROP-regio (CBS, 2010, 2013b, 2016e). Aangezien er met de data van het WoON en het Primos model geen betrouwbare analyse kan worden uitgevoerd op het schaalniveau van de 76 Nederlandse woningmarktregio's wordt er gekozen voor een groter schaalniveau. Dit grotere schaalniveau zijn de 40 Nederlandse COROP-regio's. Op COROP-regio niveau kan er met behulp van het WoON betrouwbare uitspraken worden gedaan over de invloed van de regionale woningmarkt op de behoefte aan microwoningen, aangezien er voldoende respondenten per COROP-regio zijn.

3.2.3 Onderzoekspopulatie

De doelpopulatie van het WoON 2009, 2012 en 2015 bestaat uit alle personen van 18 jaar en ouder die in Nederland woonachtig zijn op 1 januari van het jaar waarin het desbetreffende WoON wordt gehouden. De doelgroep moet deel uitmaken van een particulier huishouden om deel te kunnen nemen aan het WoON. Instellingen blijven hierdoor buiten beschouwing. De 40.000 respondenten worden door middel van een steekproef getrokken uit de doelpopulatie van het WoON. Deze steekproef wordt getrokken uit de gegevens van de Gemeentelijke Basisadministratie. De Gemeentelijke Basisadministratie bevat de gegevens van alle personen die ingeschreven staan bij een Nederlandse gemeente. (CBS, 2010, 2013b, 2016e).

De onderzoekspopulatie bestaat uit alle Nederlandse huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen en na de gewenste verhuizing hoofd of partner van het hoofd van het huishouden zijn. In de analyse worden dus alleen de huishoudens geselecteerd die geneigd zijn om te verhuizen naar een woning in Nederland, huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen naar een woonruimte anders dan een woning worden dus niet geselecteerd. Dit betekent dat huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen naar een verpleeghuis, verzorgingstehuis of een bewoonbare andere ruimte niet tot de onderzoekspopulatie behoren. Daarnaast worden de huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen maar waarvan de gewenste huisvestingsituatie onbekend is ook niet geselecteerd.

Het hoofd en de partner van het hoofd van een huishouden, ook wel de huishoudkern genoemd, bepalen of een huishouden geneigd is om te verhuizen (Brandén, 2014). De huishoudkern kan op het moment van het afnemen van de enquête echter nog onderdeel uitmaken van een ander huishouden en geen onderdeel zijn van de huishoudkern. Dit kan bijvoorbeeld een jongvolwassene zijn die nog bij zijn ouders woont maar de neiging heeft om te verhuizen en op zichzelf te gaan wonen. Aangezien deze toekomstige huishoudenkernen als particulier huishouden ook vraag uitoefenen op de woningmarkt worden in de analyse uitsluitend de respondenten geselecteerd die geneigd zijn om te verhuizen en na de gewenste verhuizing hoofd of partner van het hoofd van een huishouden zijn.

De vraag naar microwoningen wordt in deze studie verklaard door te analyseren welke huishoudens behoefte hebben aan een microwoning. Aan de hand van de woonwensen van een huishouden kan worden bepaald of zij behoefte hebben aan een microwoning. De woonwensen van een huishouden dat geneigd is om te verhuizen bepaalt of zij geneigd zijn om te verhuizen naar een microwoning of een grotere woning. De grootte van de woning is echter maar een van de woonwensen van een

huishouden. Bij de uiteindelijke keuze voor een woning spelen veel verschillende woonwensen een rol. De wens van huishoudens om in een microwoning te gaan wonen hoeft dus niet daadwerkelijk te betekenen dat zij ook naar een microwoning verhuizen, bij deze keuze spelen andere woonwensen ook een rol. Daarnaast moet de woning die past bij de woonwensen van een huishouden dat geneigd is om te verhuizen worden aangeboden op de woningmarkt anders is niet mogelijk om de woonwensen te realiseren.

Tot slot is het doel van deze studie om de neiging van Nederlandse huishoudens om naar een microwoning te verhuizen te verklaren op huishoudens- en regionaal niveau. De onderzoekseenheden in deze studie zijn dan ook de Nederlandse huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen.

3.2.4 Wegen in het WoON

In hoofdstuk vier worden in de verschillende beschrijvende tabellen de huishoudens gewogen. Het wegen houdt in dat het aantal huishoudens in het WoON wordt opgehoogd aan de hand van de huishoudensstatistiek van het CBS. Dit betekent dat elk huishouden een bepaald gewicht krijgt toegekend. Door het toekennen van een bepaald gewicht aan elk huishouden komt het WoON bestand na het wegen overeen met de huishoudensstatistiek van het CBS.

In hoofdstuk vier wordt er gewogen naar het huidige aantal huishoudens of naar het toekomstige aantal huishoudens. Het wegen naar het huidige aantal huishoudens houdt in dat alleen de personen die tot de huidige huishoudkern behoren worden gezien als particulier huishouden. Ook worden bij het wegen naar het huidige aantal huishoudens alleen de huishoudens die in een woning wonen gewogen, de overige huishoudens worden dus niet meegewogen. Het wegen naar het toekomstig aantal huishoudens houdt in dat er wordt gewogen naar het toekomstige aantal huishoudkernen. Dit betekent dat de respondenten die geneigd zijn om te verhuizen maar na de verhuizing pas hoofd of partner van het hoofd van het huishouden zijn door middel van de weging naar het toekomstig aantal huishoudens worden beschouwd als particulier huishouden. Onder de tabel wordt altijd aangegeven of er is gewogen naar het huidige aantal huishoudens of het toekomstige aantal huishoudens. Er wordt alleen gewogen in de beschrijvende tabellen van hoofdstuk 4 en niet in de tabellen in hoofdstuk 5 waar de uitkomsten van de regressiemodellen zijn weergegeven.

3.3 Operationalisering variabelen

Uit de literatuur komen vier factoren naar voren die de vraag naar microwoningen beïnvloeden, namelijk de demografische en sociaaleconomische kenmerken van een huishouden, de actuele woonsituatie van een huishouden en de regionale woningmarkt. Daarnaast wordt het jaar waarin het WoON is gehouden ook gezien als verklarende factor voor de vraag naar microwoningen wanneer er een analyse wordt uitgevoerd naar de vraag naar microwoningen in 2009, 2012 en 2015. Om te kunnen toetsen of er ook daadwerkelijk een verband is tussen deze factoren en de vraag naar microwoningen worden de factoren in deze paragraaf geoperationaliseerd.

3.3.1 Vraag naar microwoningen (Afhankelijke variabele)

De vraag naar microwoningen staat in deze studie gelijk aan het aantal huishoudens die behoefte hebben aan een microwoning. De afhankelijke variabele is tot stand gekomen door binnen de onderzoekspopulatie de huishoudens te selecteren die geneigd zijn om te verhuizen. In het WoON hebben alle huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen en die konden aangeven aan welke eisen hun gewenste woning dient te voldoen aanvullende vragen ingevuld. Deze vragen hebben betrekking op de woonwensen en -behoeften van de huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen. Bij één van

deze vragen dienden de respondenten aan te geven wat de woonoppervlakte van hun gewenste woning is. De huishoudens die hebben aangegeven in een woning met een woonoppervlakte van minder dan 50 vierkante meter te willen wonen worden in de analyse beschouwd als de huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen naar een microwoning. De huishoudens die hebben aangegeven naar een woning met een woonoppervlakte van meer dan 50 vierkante meter te willen verhuizen worden beschouwd als huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen naar een andere woning dan een microwoning. De afhankelijke variabele bestaat uit twee categorieën en is dus dichotoom. De eerste categorie bestaat uit alle huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen naar een andere woning dan een microwoning. De tweede categorie bestaat uit de huishoudens die willen verhuizen naar een microwoning (Tabel 3.1).

Tabel 3.1: Categorieën binnen de afhankelijke variabele ‘neiging om naar een microwoning te verhuizen’.

Categorie 0	Categorie 1
Huishoudens die geneigd zijn om naar een andere woning dan een microwoning te verhuizen.	Huishoudens die geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen

De vraag naar microwoningen bestaat in deze studie dus uit alle huishoudens die behoefte hebben aan een microwoning. Dit zijn alle huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen naar een woning met een woonoppervlakte van minder 50 vierkante meter. Onder de huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen vallen ook de huishoudens die in het desbetreffende WoON nog onderdeel uitmaken van een ander huishouden maar door middel van een verhuizing een eigen huishouden starten.

3.3.2 Demografische kenmerken

De demografische factoren die volgens de literatuur de behoefte aan microwoningen verklaren zijn de huishoudensgrootte en de leeftijd van het hoofd van het huishouden. Volgens de literatuur zijn met name een- en tweepersoonshuishoudens geneigd om te verhuizen naar een microwoning. Een toenemende huishoudensgrootte meestal het gevolg van het krijgen van kinderen leidt tot een afnemende behoefte aan kleine woningen waaronder microwoningen (De Groot e.a., 2011; Michielin en Mulder, 2008; Thomas en Mulder, 2016; Wagner en Mulder, 2015). Er is daarom gekozen om de huishoudensgrootte in te delen in drie categorieën. De eerste categorie bestaat uit eenpersoonshuishoudens. De tweede categorie bestaat uit tweepersoonshuishoudens. De derde categorie bestaat uit de huishoudens die bestaan uit drie of meer personen (Tabel 3.2). In het WoON is de variabele ‘AantalPP’ opgenomen, die het aantal personen binnen het huishouden weergeeft. De variabele ‘huishoudensgrootte’ is gemaakt door binnen de variabele ‘AantalPP’ de huishoudens die bestaan uit één persoon in te delen in de eerste categorie, de huishoudens die bestaan uit twee personen in te delen in de tweede categorie en de huishoudens die bestaan uit drie of meer personen in te delen in de derde categorie.

Tabel 3.2: Verdeling van de categorieën binnen de variabele ‘huishoudensgrootte’.

Categorie 1	Categorie 2	Categorie 3
Eenpersoonshuishouden	Tweepersoonshuishouden	Drie- of meerpersoonshuishouden

Volgens de literatuur verklaart naast de huishoudensgrootte ook de leeftijd van het hoofd van het huishouden de behoefte microwoningen. In het WoON is de variabele ‘lftHH’ opgenomen die de leeftijd van het hoofd van het huishouden als ratio variabele weergeeft. Deze variabele is aangepast

en ingedeeld in vier verschillende categorieën (Tabel 3.3). Volgens de literatuur zijn met name jonge huishoudens geneigd om te verhuizen naar een microwoning (Mulder, 2009; Van der Vlist e.a., 2002). Deze groep bestaat uit de huishoudens van 17 tot 24 jaar oud. Daarnaast komt er uit de literatuur naar voren dat de neiging om te verhuizen sterk afneemt als een huishouden besluit een huis te kopen (Clark e.a., 2003; Kleinhans, 2005). In Nederland vindt het kopen van een huis meestal plaats wanneer het hoofd van het huishouden de leeftijd van 35 heeft bereikt (CBS, 2017c). De neiging om te verhuizen naar een microwoning neemt pas weer toe wanneer het hoofd van het huishouden de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt (Abramsson en Andersson, 2012). Dit wordt veroorzaakt door een daling in het inkomen. Daarnaast neemt de huishoudensgrootte van oudere huishoudens af waardoor er geen noodzaak meer is om in een grote woning te wonen (Painter en Lee, 2009). Een oud huishouden kiest er dan meestal voor om hun grote woning in te ruilen voor een kleinere woning (Helderman, 2007; Herbers e.a., 2014). Op basis van deze gegevens uit de literatuur is de leeftijd van het hoofd van het huishouden ingedeeld in vier verschillende categorieën (Tabel 3.3).

Tabel 3.3: Verdeling leeftijds categorieën binnen de variabele 'leeftijd'.

Categorie 1	Categorie 2	Categorie 3	Categorie 4
Hoofd van het huishouden is 17 - 24 jaar oud	Hoofd van het huishouden is 25 - 34 jaar oud	Hoofd van het huishouden is 34 - 64 jaar oud	Hoofd van het huishouden is 65+ jaar oud

3.3.3 Sociaaleconomische factoren

De sociaaleconomische factoren worden in de literatuur geoperationaliseerd aan de hand van het huishoudensinkomen en het opleidingsniveau van het hoofd van het huishouden. Het huishoudensinkomen is geoperationaliseerd door de Nederlandse huishoudens in te delen in vier kwartielen op basis van het besteedbare jaarlijkse inkomen in Nederland (CBS, 2017h). In het WoON is de variabele 'bestinkh' opgenomen die het besteedbare jaarlijkse huishoudensinkomen als ratio variabele weergeeft. Deze variabele is ingedeeld in vier verschillende categorieën op basis van de verdeling in vier kwartielen van het CBS (CBS, 2017h). De verdeling verschilt per jaar, aangezien de inkomensverdeling ook per jaar verschilt (Tabel 3.4).

Tabel 3.4: Verdeling van de categorieën binnen de variabele 'huishoudensinkomen'.

	2009	2012	2015
Categorie 1 (Laagste inkomen)	Tot €18.700	Tot €18.700	Tot €19.000
Categorie 2 (Midden/laag inkomen)	€ 18.701- € 28.600	€ 18.701- € 28.400	€ 19.001- € 28.900
Categorie 3 (Midden/hoog inkomen)	€ 28.601- € 42.400	€ 28.401- € 42.500	€ 28.401- € 44.000
Categorie 4 (Hoog inkomen)	Meer dan € 42.401	Meer dan € 42.501	Meer dan € 44.001

Ook het opleidingsniveau van het hoofd van het huishouden wordt in de literatuur gebruikt om de sociaaleconomische kenmerken van een huishouden te operationaliseren. Het opleidingsniveau hangt nauw samen met het inkomen (Clark, 2009; Schaake e.a., 2014). Het opleidingsniveau wordt geoperationaliseerd aan de hand van de hoogst genoten opleiding van het hoofd van het huishouden. De hoogst genoten opleiding van het hoofd van het huishouden is als 'VltOpLOP' opgenomen als

categorische variabele in het WoON. Schaake e.a. (2014) maken in hun studie naar verhuizingen en verhuiscapaciteit in Nederland onderscheid tussen laag-, midden- en hoogopgeleiden. Zij maken hierbij gebruik van de indeling van het CBS (2013a). Deze indeling wordt ook gebruikt in de analyse (Tabel 3.5).

Tabel 3.5: Verdeling van de categorieën binnen de variabele ‘opleidingsniveau’.

Categorie 1: Laagopgeleid	Categorie 2: Midden-opgeleid	Categorie 3: Hoogopgeleid
Basisschool, vmbo of mbo-niveau 1	Mbo-niveau 2,3 of 4, havo of vwo	Hbo of universitair

Naast de hoogst genoten opleiding is er volgens de literatuur ook een verband tussen de huidige opleiding en de behoefte aan microwoningen. Volgens Blaauboer en Mulder (2010) zijn huishoudens waar het hoofd van het huishouden een opleiding volgt aan een hogeschool of universiteit geneigd om te verhuizen naar een microwoning. Er zijn nauwelijks respondenten die een opleiding volgen op vmbo-niveau of mbo-niveau 1 en geneigd zijn om te verhuizen. Er wordt daarom gekozen om de eerste twee categorieën uit de variabele opleidingsniveau (Tabel 3.5) samen te voegen tot de categorie laagopgeleid (Tabel 3.6). Ook voor de huidige opleiding van het hoofd van het huishouden was er al een variabele aanwezig in het WoON, dit is de variabele ‘VlgOplOP’. Voor de analyse is deze variabele zoals hierboven is omschreven heringedeeld in drie verschillende categorieën (Tabel 3.6).

Tabel 3.6: Verdeling van de categorieën binnen de variabele ‘huidige opleiding’.

Categorie 1: Geen opleiding	Categorie 2: Laagopgeleid	Categorie 3: Hoogopgeleid
Hoofd van het huishouden volgt geen opleiding	Basisschool, vmbo of mbo-niveau 1,2,3 of 4, havo of vwo	Hbo of universitair

3.3.4 Actuele woonsituatie

Uit de literatuur komt een duidelijk verband naar voren tussen het huidige woonoppervlakte van de woning en het gewenste woonoppervlakte van de woning (Coulter en Van Ham 2013; Feijten en Mulder, 2005; Helderma 2007; Morrow-Jones en Wenning, 2005). Er is daarom gekozen om de actuele woonsituatie te operationaliseren aan de hand van de woonoppervlakte van de woning. De actuele woonsituatie wordt niet geoperationaliseerd aan de hand van de prijs van de woning. Een microwoning kan immers tot elke prijsklasse behoren en de huidige prijsklasse zegt dan ook weinig over de neiging om naar een microwoning te verhuizen. Er is gekozen om de categorische variabele ‘OppWon7’ die de woonoppervlaktes in zeven klassen weergeeft opnieuw in te delen, omdat er categorieën met minder dan 10 respondenten ontstaan als er wordt gekozen voor de huidige indeling van het WoON. Er is daarom gekozen om de drie categorieën met de grootste woonoppervlaktes samen te voegen (Tabel 3.7). Ook de drie categorieën met de kleinste woonoppervlaktes met uitzondering van de woningen met een woonoppervlakte tot 50 vierkante meter worden samengevoegd. Zo zijn er toch genoeg respondenten per categorie.

Tabel 3.7: Verdeling van de woonoppervlaktes.

Categorie 1	Categorie 2	Categorie 3
Woonoppervlakte tot 50 m ² (Microwoning)	Woonoppervlakte 50 tot 89 m ²	Woonoppervlakte 90 m ² en groter

De onderzoekspopulatie bestaat voor een groot gedeelte uit huishoudens die pas na de gewenste verhuizing een eigen woning betrekken. Een deel van deze groep huishoudens bestaat uit huishoudens die in een woonruimte anders dan een woning wonen. In het WoON wordt onderscheid gemaakt

tussen drie verschillende typen woonruimten anders dan een woning, namelijk een onzelfstandige woonruimte, een zelfstandige woonruimte anders dan een woning of een bewoonbare andere eenheid. Een onzelfstandige woonruimte is een woonruimte zonder eigen voordeur met een gemeenschappelijke wc en/of keuken. Het gros van de onzelfstandige woonruimten zijn kamers in studentenhuizen (Rijksoverheid, 2017). Een zelfstandige woonruimte anders dan een woning heeft dezelfde kenmerken als een woning, zoals een eigen wc, keuken en voordeur maar is geen woning. Voorbeelden hiervan zijn woonwagens, gesplitste woningen op een huisnummer of een waterwoning. Bewoonbare andere eenheden zijn gebouwen die niet bestemd zijn voor de functie wonen maar toch worden gebruikt om in te wonen (Belastingdienst, 2017). Naast de groep huishoudens die in een andere ruimte dan een woning woont is er ook een grote groep huishoudens die deel uitmaakt van een ander huishouden. Deze groep huishoudens woont bij een ander huishouden in of is nog lid van een ander huishouden op het moment dat het WoON wordt gehouden (CBS, 2010, 2013b, 2016e; WoON, 2010, 2013, 2016). Categorie vier bestaat uit de huishoudens die een eigen woonruimte hebben anders dan een woning. De laatste categorie bestaat uit alle huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen en die op het moment dat het WoON wordt gehouden nog onderdeel zijn van een ander huishouden of inwonend zijn bij een ander huishouden (Tabel 3.8). De indeling van de actuele woonsituatie is gemaakt op basis van de gegevens over de huidige woonsituatie in de Woon Onderzoeken Nederland van zowel 2009, 2012 als 2015. Deze gegevens zijn in het WoON weergegeven in de variabele 'hvs'. De gegevens over de woonoppervlakte van de huidige woning en de woonsituatie van de huishoudens die niet in een eigen woning wonen zijn samengevoegd in de variabele 'actuele woonsituatie' (Tabel 3.8).

Tabel 3.8: Verdeling van de categorieën binnen de variabele 'actuele woonsituatie'.

Categorie 1	Categorie 2	Categorie 3	Categorie 4	Categorie 5
Huishouden woont in een woning met een woonoppervlakte tot 50 m ² (Microwoning)	Huishouden woont in een woning met een woonoppervlakte van 50 tot 89 m ²	Huishouden woont in een woning met een woonoppervlakte van 90 m ² en meer	Huishouden woont in een wooneenheid anders dan een woning	Huishouden woont in bij een ander huishouden of start pas een eigen huishouden na de gewenste verhuizing

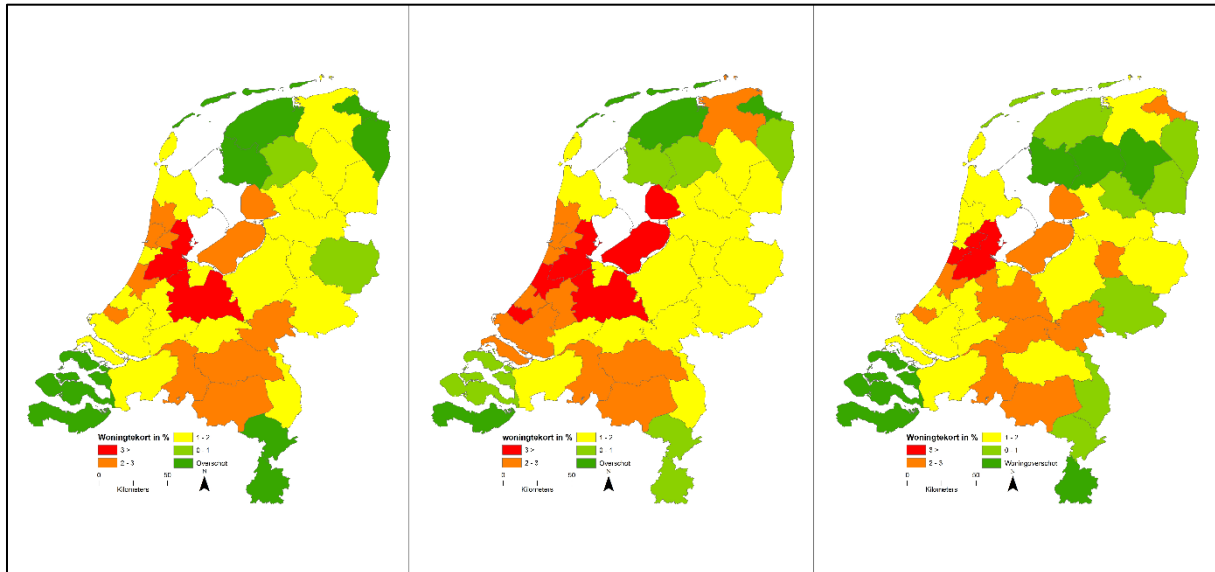
3.3.5 Regionale Woningmarkt

Uit de literatuur komt naar voren dat de krapte op de woningmarkt van invloed is op de behoefte aan microwoningen. De krapte op de woningmarkt wordt geoperationaliseerd aan de hand van het woningtekort per COROP-regio en de WOZ-waarde per vierkante meter woonoppervlakte. Een krappe woningmarkt wordt gekenmerkt door laag aanbod aan woningen. Dit lage aanbod wordt veroorzaakt door een woningtekort (Huang en Clark, 2002). Er wordt gebruik gemaakt van de data van ABF Research om het woningtekort per COROP-regio te bepalen. Er is gekozen om de indeling van ABF Research aan te houden en het woningtekort in te delen in vijf verschillende categorieën (ABF Research, 2017 b; Bijlage A; Figuur 3.1; Tabel 3.7).

Tabel 3.7: Verdeling van de categorieën binnen de variabele 'regionaal woningtekort'.

Categorie 1	Categorie 2	Categorie 3	Categorie 4	Categorie 5
Woningoverschot	Woningtekort van 0% tot 1%	Woningtekort van 1% tot 2%	Woningtekort van 2% tot 3%	Woningtekort van meer dan 3%

Figuur 3.1: Woningtekorten per COROP-regio in 2009, 2012 en 2015.



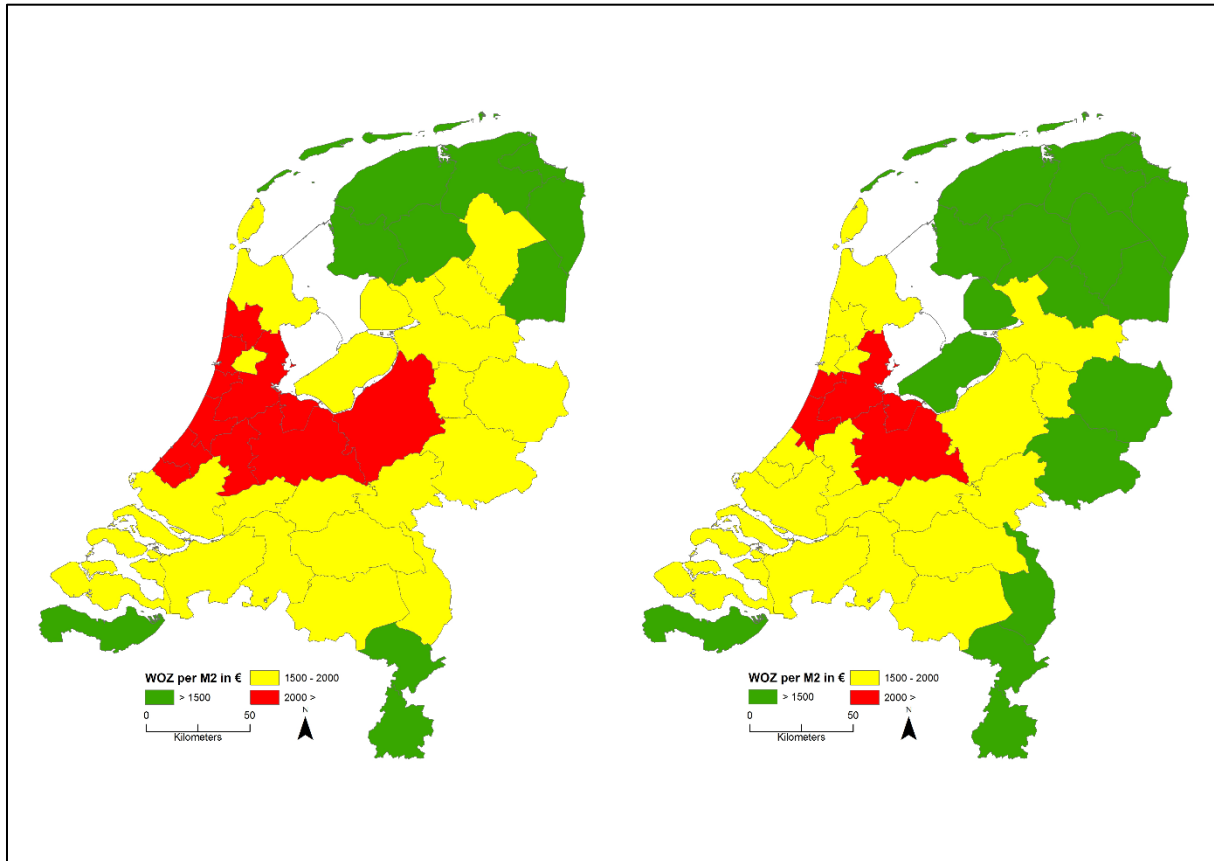
Naast de woningtekorten wordt de krapte op de woningmarkt ook geoperationaliseerd aan de hand van de gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter woonoppervlakte. Er is bewust gekozen om de variabelen ‘woningtekort’ en ‘WOZ-waarde per vierkante meter’ niet samen te voegen tot een variabele, omdat deze variabelen nauwelijks correleren (Bijlage C).

Uit de literatuur kwam al naar voren dat de gemiddelde huizenprijzen in krappe woningmarkten hoger liggen dan de gemiddelde huizenprijzen in minder krappe woningmarkten (Boelhouwer en Hoekstra, 2009; Clark e.a., 2000). Daarnaast zijn de woningen gemiddeld kleiner in een krappe woningmarkt (Lee en Myers, 2003; Tsatsaronis en Zhu, 2004). Aangezien de gemiddelde prijs van de woningen in een COROP-regio niets zegt over de gemiddelde grootte van woningen in een COROP-regio is er gekozen om de prijs per vierkante meter woonoppervlakte te gebruiken als indicator van de krapte op de woningmarkt. Er is gekozen om de prijs van de woning te operationaliseren aan de hand van de WOZ-waarde. Er is niet gekozen voor de gemiddelde verkoopwaarde, omdat de gemiddelde verkoopwaarde van de woning alleen de waarde van de koopwoningen weergeeft. De WOZ-waarde geeft de waarde van de woningen in zowel het koop- als huursegment weer. Er wordt dan ook gekozen om de gemiddelde prijs per vierkante meter te operationaliseren met behulp van de WOZ-waarde per vierkante meter. Microwoningen bevinden zich immers in zowel het huursegment als het koopsegment. De WOZ-waarde per vierkante meter woonoppervlakte is ingedeeld in drie verschillende categorieën (Bijlage B; Tabel 3.8). Deze indeling is gemaakt op basis van de gegevens van het CBS (2017d; 2017f).

Tabel 3.8: Verdeling van de categorieën binnen de variabele ‘WOZ-waarde per vierkante meter’.

Categorie 1	Categorie 2	Categorie 3
WOZ-waarde per m ² tot €1.500	WOZ-waarde per m ² van €1.500 tot €2.000	WOZ-waarde per m ² van meer dan €2.000

Figuur 3.2: WOZ-waardes per m² per COROP-regio in 2012 en 2015.



3.3.6 Ontwikkeling in tijd

Naast de regionale omstandigheden en krapte op de woningmarkt hebben ook de demografische en sociaaleconomische omstandigheden en de omstandigheden op de woningmarkt invloed op de behoefte van een huishouden aan een microwoning (Bujang e.a., 2010; Crowley, 2003; Malmberg, 2012; Mulder, 2006). Er is daarom gekozen om ook de ontwikkeling in de tijd te operationaliseren als onafhankelijke variabele. In deze studie is er gekozen om de vraag naar microwoningen te verklaren aan de hand van de meest recente Woon Onderzoeken Nederland. Dit zijn de Woon Onderzoeken Nederland uit 2009, 2012 en 2015. Aangezien er alleen data uit deze jaren worden gebruikt, wordt ook de ontwikkeling in de tijd geoperationaliseerd aan de hand van deze jaartallen. Dit betekent dat er wordt nagegaan wat voor invloed de jaarlijkse omstandigheden in 2009, 2012 en 2015 hebben op de behoefte aan microwoningen. Dit wordt gedaan door een aparte analyse uit te voeren waarin het jaartal wordt toegevoegd als verklarende factor.

3.4 Regressie

Er wordt verondersteld dat er een causaal verband is tussen de verschillende onafhankelijke variabelen en de afhankelijke variabele. Er is dus sprake van een asymmetrische relatie, waar de afhankelijke variabele conceptueel theoretisch wordt beïnvloed door meerdere onafhankelijke variabelen. Volgens Field (2013, p. 762) is een regressiemodel geschikt om meerdere causale verbanden te toetsen. De afhankelijke variabele in deze studie is dichotoom, dit betekent dat de afhankelijke variabele slechts twee waarden kan aannemen. Volgens Field (2013, p. 762) is een binomiaal logistisch regressiemodel geschikt om de relatie tussen een dichotome afhankelijke variabele en onafhankelijke categorische variabelen te meten. De analyse wordt dus uitgevoerd aan de hand van een logistische regressie.

In een logistisch regressiemodel wordt de invloed van verschillende onafhankelijke variabelen op de dichotome afhankelijke variabele berekend. De afhankelijke variabele in deze analyse is of een huishouden wel of niet geneigd is om naar een microwoning te verhuizen. De onafhankelijke variabelen zijn de kenmerken van de huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen en de krapte indicatoren op de regionale woningmarkt. Aangezien de afhankelijke variabele dichotoom is en dus alleen de waarde één of nul kan aannemen, kan alleen de kans op verhuisgeneigdheid naar een microwoning worden berekend. Deze wordt aan de hand van de volgende formule berekend (De Vocht, 2011, p. 213):

$$P = \frac{1}{1 + e^{-\text{logit}}}$$

$$\text{logit} = b_0 + b_1x_1 + b_2x_2 + \dots + b_kx_k$$

P is in het logistisch regressiemodel de kans dat een huishouden geneigd is om te verhuizen naar een microwoning. De kans op P wordt berekend met behulp van een natuurlijk logaritme. Dit natuurlijke logaritme (of logit) kan worden gezien als een lineaire combinatie van parameters van het aantal onafhankelijke variabelen. Het natuurlijke logaritme wordt berekend aan de hand van de tweede formule. In deze formule staat B_0 voor de intercept of constant. Dit is het snijpunt van de lijn met de Y-as, oftewel de waarde van de logit als alle X-waarden nul zijn. De parameters B_k zijn de partiële logistische regressiecoëfficiënten. Een positieve B betekent dat er een positief verband is tussen desbetreffende variabele en de afhankelijke variabele. Een negatieve B duidt op een negatief verband. De kans op nul neemt dan toe door de desbetreffende variabele. Een positieve B duidt er in deze studie dus op dat een huishouden geneigd is om naar een microwoning te verhuizen, een negatieve B geeft aan dat een huishouden geneigd is om te verhuizen naar een andere woning dan een microwoning.

Alle onafhankelijke variabelen zijn categorisch. Dit betekent dat de invloed van elke variabele op de verhuisgeneigdheid naar een microwoning goed met elkaar vergeleken kan worden. Aangezien er uitsluitend gebruik wordt gemaakt van categorische variabelen worden de categorieën binnen elke onafhankelijke variabele vergeleken met de referentiecategorie. In een logistische regressie krijgt elke categorie een B-waarde, behalve de referentiecategorie. De B-waardes worden gegeven ten opzichte van de referentiecategorie. Hoe groter de positieve B-waarde hoe groter de kans op verhuisgeneigdheid naar een microwoning ten opzichte van de referentiecategorie. Hoe groter de negatieve B-waarde hoe kleiner de kans op verhuisgeneigdheid naar een microwoning ten opzichte van de referentiecategorie.

Er zijn een aantal vooronderstellingen waaraan moet worden voldaan bij een logistische regressie (De Vocht, 2011 p. 214). Ten eerste moet er een theoretisch causaal verband zijn tussen de onafhankelijke variabelen en de afhankelijke variabele. Zoals uit het theoretisch kader en het conceptueel model al naar voren kwam is er een theoretisch causaal verband tussen de onafhankelijk en de afhankelijke variabelen. Ten tweede moet het model lineair zijn. Dit kan echter niet worden gecontroleerd bij een logistisch regressiemodel. Ten derde dient er geen sprake te zijn van multicollineariteit tussen de variabelen. In bijlage C is terug te zien dat er een grote mate van correlatie is tussen de variabelen huishoudensinkomen en huishoudensgrootte. Deze correlatie is echter niet dermate groot dat er sprake is van multicollineariteit.

Tot slot is er gekozen om het regressiemodel van 2015 weer te geven in vier verschillende blokken. Door variabelen per blok toe te voegen wordt duidelijk hoeveel elk blok van variabelen aan verklarende kracht toevoegt aan het model. Er is gekozen voor vier blokken, aangezien er vier verschillende verklarende factoren naar voren komen uit het conceptueel model. Elke factor wordt per blok toegevoegd. Eerst wordt de actuele woonsituatie toegevoegd. Vervolgens worden de demografische kenmerken van het huishouden toegevoegd in blok 2. In blok 3 worden de sociaaleconomische kenmerken van de huishoudens toegevoegd. Tot slot wordt de woningmarkt toegevoegd. Er is een voorwaartse logistische regressie uitgevoerd om de volgorde van de blokken te bepalen (Bijlage D). Er is bewust gekozen om de jaartallen niet te verwerken in een blok, aangezien de behoefte aan microwoningen per jaar wordt verklaard. De analyse waarin de invloed van jaarlijkse woningmarktomstandigheden is verwerkt wordt niet met verschillende blokken weergegeven.

3.4.1 Multilevel logistische regressie

Aangezien er sprake is van data op twee verschillende schaalniveaus dient er volgens de wetenschappelijke literatuur gebruik te worden gemaakt van een multilevel logistische regressie. Deze regressie kan echter niet worden uitgevoerd met SPSS (Field, 2013, p. 265- 310). Aangezien de verschillen in de uitkomsten tussen een multilevel logistische regressie en een binaire logistische niet dermate groot zijn wordt er gekozen om gebruik te maken van binaire logistische regressieanalyse (Merlo e.a., 2006).

Door te kiezen voor een binaire logistische regressie is de invloed van regionale woningmarkt op de behoefte aan microwoningen lastig te meten, doordat de afhankelijke variabele wordt gemeten op huishoudensniveau en de regionale woningmarktomstandigheden op regionaal niveau. Om deze reden wordt er in hoofdstuk vijf ook een analyse uitgevoerd waarin de behoefte aan microwoningen in de krapste woningmarkten en de minst krappe woningmarkten met elkaar wordt vergeleken. Zo kan er toch worden bepaald wat de invloed van de regionale woningmarkt is op de behoefte aan microwoningen.

4. Ontwikkelingen in de vraag naar microwoningen

Uit de inleiding kwam naar voren dat het aantal microwoningen in Nederland sterk is gestegen (CBS, 2017d). In dit hoofdstuk wordt nagegaan of de stijging van het aantal microwoningen gepaard gaat met een stijgende vraag naar microwoningen. Door te meten hoeveel huishoudens behoefte hebben aan een microwoning kan worden bepaald hoe groot de vraag naar microwoningen is onder Nederlandse huishoudens. Ook wordt in dit hoofdstuk de eerste deelvraag beantwoord.

Deelvraag 1: Hoe heeft de vraag naar microwoningen zich tussen 2009 en 2015 ontwikkeld in Nederland?

Tussen 2009 en 2015 is het aantal huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen sterk toegenomen (Tabel 4.1). Deze sterke toename wordt veroorzaakt door twee verschillende ontwikkelingen. Ten eerste is het aantal huishoudens in Nederland tussen 2009 en 2015 met 4,51% gegroeid (Tabel 4.1). Deze groei wordt met name veroorzaakt door het groeiende aantal eenpersoonshuishoudens (CBS, 2016b). Ten tweede is het aandeel van de huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen sterk toegenomen. In 2009 is 22,53% van de huishoudens geneigd om te verhuizen, in 2015 is 34,49% van de huishoudens geneigd om te verhuizen (Tabel 4.1). Deze toename wordt waarschijnlijk veroorzaakt door het sterk verbeterde economische klimaat in Nederland. In 2009 was er sprake van een economische recessie, gedurende een economische recessie zijn huishoudens minder snel geneigd om te verhuizen (Bujang e.a., 2010; CBS, 2017g).

Tabel 4.1: Aandeel van de huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen.

	2009		2012		2015	
	N	%	N	%	N	%
Huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen	1647967	22,53	1954677	26,01	2641933	34,49
Huishoudens die niet geneigd zijn om te verhuizen	5664612	77,46	5561333	73,99	5015979	65,50
Totaal	7312579	100	7516010	100	7657912	100

*Gewogen naar het huidige aantal huishoudens.

4.1 Ontwikkeling van de vraag naar microwoningen

Uit de inleiding kwam al naar voren dat het aantal microwoningen is gegroeid van 332.547 microwoningen in 2012 naar 409.925 microwoningen in 2015. Dit is een stijging van 18,75%. Ook is het aandeel microwoningen in de totale woningvoorraad gegroeid van 4,5% in 2012 naar 5,2% in 2015 (CBS, 2017d). Opvallend is dat het aandeel van de huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen naar een microwoning in dezelfde periode licht is gedaald (Tabel 4.2). Het absolute aantal huishoudens dat geneigd is om te verhuizen naar een microwoning is wel gestegen met 5,11% (Tabel 4.2). In dezelfde periode is het absolute aantal huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen echter ook sterk gestegen (Tabel 4.1).

Tabel 4.2: Aandeel van de huishoudens die geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen.

Neigin om te verhuizen	2009		2012		2015	
	N	%	N	%	N	%
Microwoning	128.421	35,62	144.437	36,78	152.216	37,37
Overige woning	1.052.703	33,31	1.142.944	32,78	1.266.364	33,25
Totaal	1.181.124	100	1.287.381	100	1.418.580	100

*Gewogen naar het toekomstige aantal huishoudens.

In tabel 4.2 ligt het totale aantal huishoudens dat geneigd is om te verhuizen lager dan in tabel 4.1. Dit wordt enerzijds veroorzaakt doordat veel huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen nog geen concrete wensen hebben bij hun gewenste woning. Zij konden dus niet aangeven wat het gewenste oppervlakte is van hun woning. Daarnaast is er in tabel 4.1 gewogen naar het huidige aantal huishoudens en in tabel 4.2 naar het toekomstige aantal huishoudens.

4.2 Kenmerken van huishoudens die willen verhuizen naar een microwoning

Uit de wetenschappelijke literatuur komen vier verschillende onafhankelijke factoren naar voren die de behoefte aan microwoningen verklaren. Dit zijn de demografische kenmerken, sociaaleconomische kenmerken en de actuele woonsituatie van een huishouden. Ook wordt de behoefte aan microwoningen verklaart door de krapte op de regionale woningmarkt. Daarnaast kan het jaar waarin het WoON is gehouden ook nog worden gezien als verklarende factor voor de behoefte aan microwoningen.

4.2.1 Demografische kenmerken

De demografische kenmerken van een huishouden zijn geoperationaliseerd aan de hand van de huishoudensgrootte en de leeftijd van het hoofd van het huishouden. Tussen 2009 en 2015 is met name het aantal eenpersoonshuishoudens sterk gegroeid (Tabel 4.3). Ook het aantal tweepersoonshuishoudens nam licht toe. Het aantal huishoudens dat bestaat uit drie of meer personen is tussen 2009 en 2015 afgenomen. Ondanks de afname van het totale aantal drie- of meerpersoonshuishoudens is het aantal drie- of meerpersoonshuishoudens die geneigd zijn om te verhuizen tussen 2009 en 2015 juist sterk toegenomen (Tabel 4.4).

Tabel 4.3: Ontwikkeling aantal huishoudens in Nederland naar huishoudensgrootte.

Huishoudensgrootte	2009		2012		2015	
	N	%	N	%	N	%
Eenpersoonshuishoudens	2.604.594	35,62	2.764.712	36,78	2.861.400	37,37
Tweepersoonshuishoudens	2.435.456	33,31	2.463.782	32,78	2.546.541	33,25
Drie- of meerpersoonshuishoudens	2.272.528	31,08	2.287.516	30,44	2.249.971	29,38
Totaal	7.312.579	100	7.516.010	100	7.657.912	100

*Gewogen naar het huidige aantal huishoudens.

Meer dan de helft van de huishoudens die geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen bestaat uit eenpersoonshuishoudens (Tabel 4.4). Binnen het totale aantal huishoudens bestaat slechts 35% tot 38% van de huishoudens uit eenpersoonshuishoudens (Tabel 4.3). Uit de literatuur kwam naar voren dat ook tweepersoonshuishoudens geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen (De Groot e.a., 2011; Michielin en Mulder, 2008; Thomas en Mulder, 2016; Wagner en Mulder, 2015). Dit komt echter niet naar voren uit de cijfers van het WoON. Het aandeel van de tweepersoonshuishoudens die geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen ligt lager dan het aandeel van de eenpersoonshuishoudens en drie- en meerpersoonshuishoudens die geneigd zijn om te verhuizen naar een microwoning (Tabel 4.4). Tot slot is het opvallend dat er in 2012 binnen de één- en tweepersoonshuishoudens procentueel meer huishoudens geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen dan in 2009 en 2015.

Tabel 4.4: Huishoudensgrootte en de behoefte aan microwoningen.

Huishoudensgrootte	2009			2012			2015		
	Microwoning	Overige Woning	Totaal	Microwoning	Overige Woning	Totaal	Microwoning	Overige Woning	Totaal
	%	%	N	%	%	N	%	%	N
Één Persoon	16,3	83,7	399.048	17,3	82,7	446.984	15,2	84,8	455.834
Twee Personen	4,7	95,3	313.195	6,2	93,8	355.278	5,5	94,5	403.556
Drie of meer personen	10,4	89,6	468.882	9,3	90,7	485.119	10,9	89,1	559.189
Totaal	10,9	89,1	1.181.125	11,2	88,8	1.287.381	10,7	89,3	1.418.579

*Gewogen naar het toekomstige aantal huishoudens.

De behoefte aan microwoningen komt volgens de literatuur vooral vanuit jonge huishoudens waar het hoofd van het huishouden tussen de 17 en 24 jaar en oude huishoudens waar het hoofd van het huishouden ouder is dan 65 (Feijten en Mulder, 2005; Helderma 2007; Herbers e.a., 2014; Mulder, 200). Met name deze laatste groep huishoudens waar het hoofd 65 jaar of ouder is, is tussen 2009 en 2015 sterk toegenomen (Tabel 4.5). Deze toename is te zien in zowel het totale aantal huishoudens als het aantal huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen (Tabel 4.5; Tabel 4.6).

Tabel 4.5: Ontwikkeling aantal huishoudens in Nederland naar leeftijd.

Leeftijd	2009		2012		2015	
	N	%	N	%	N	%
17 tot 24 jaar	422.786	5,78	435.117	5,79	444.258	5,80
25 tot 34 jaar	1.145.309	15,66	1.158.278	15,41	1.166.727	15,24
35 tot 64 jaar	4.163.318	56,93	4.183.145	55,66	4.138.036	54,04
65 jaar en ouder	1.581.166	22	1.739.470	23	1.908.891	25
Totaal	7.312.579	100	7.516.010	100	7.657.912	100

*Gewogen naar het huidige aantal huishoudens.

De behoefte aan microwoningen komt vooral vanuit de jonge huishoudens, terwijl deze groep binnen het totale aantal huishoudens de kleinste groep is (Tabel 4.5; Tabel 4.6). In 2012 wilde bijna een derde van de jonge huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen, verhuizen naar een microwoning. Uit de literatuur kwam al naar voren dat vooral jonge huishoudens behoefte hebben aan een microwoning (Feijten en Mulder, 2005; Helderma 2007; Mulder, 2009). Zoals verwacht zijn er weinig huishoudens met een hoofd van 35 tot 64 jaar die geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen (Tabel 4.6). Volgens Boumeester en Dol (2016) en Herbers e.a., (2014) is deze groep eerder geneigd om naar een grote woning te verhuizen. Tot slot is het opvallend dat er naar verhouding weinig oudere huishoudens geneigd zijn om naar microwoning te verhuizen (Tabel 4.6). Uit de literatuur komt het tegenovergestelde naar voren. Senioren zijn volgens Herbers e.a. (2014) juist geneigd om naar een kleine woning te verhuizen. Binnen de huishoudens met een hoofd van 65 jaar of ouder lijkt het aandeel van de huishoudens die geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen de afgelopen jaren zelfs te dalen (Tabel 4.6). Dit kan betekenen dat senioren geneigd zijn om naar een kleine woning die groter is dan een microwoning te verhuizen of dat senioren niet de neiging hebben om naar een kleine woning te verhuizen.

Tabel 4.6: Leeftijd van het hoofd van het huishouden en de behoefte aan microwoningen.

Leeftijd	2009			2012			2015		
	Microwoning	Overige Woning	Totaal	Microwoning	Overige Woning	Totaal	Microwoning	Overige Woning	Totaal
	%	%	N	%	%	N	%	%	N
17- 24 jaar	26,2	73,8	255.358	32,8	67,2	226.210	26,0	74,0	253.255
25- 34 jaar	7,8	92,2	351.928	8,9	91,1	385.857	9,1	90,9	407.737
35- 64 jaar	5,3	94,7	498.403	4,5	95,5	564.992	6,0	94,0	611.973
65 jaar en ouder	10,0	90,0	75.435	9,5	90,5	110.321	8,3	91,7	145.615
Totaal	10,9	89,1	1.181.124	11,2	88,8	1.287.380	10,7	89,3	1.418.580

*Gewogen naar het toekomstige aantal huishoudens.

4.2.2 Sociaaleconomische kenmerken

Zoals verwacht zijn vooral huishoudens met een laag inkomen geneigd om naar een microwoning te verhuizen (Tabel 4.7). Dit kwam ook al naar voren in de studie van Clark e.a. (2006). Binnen de huishoudens met een middeninkomen of hoog inkomen is slechts een zeer klein aandeel geneigd om naar een microwoning te verhuizen. Opvallend is dat het absolute aantal huishoudens met een laag inkomen die geneigd zijn om te verhuizen tussen 2009 en 2015 sterk is gedaald. Het absolute aantal huishoudens met een middeninkomen of hoog inkomen die geneigd zijn om te verhuizen is tussen 2009 en 2015 juist sterk gestegen (Tabel 4.7).

Tabel 4.7: Netto huishoudensinkomen en de behoefte aan microwoningen.

Inkomen	2009			2012			2015		
	Microwoning	Overige Woning	Totaal	Microwoning	Overige Woning	Totaal	Microwoning	Overige Woning	Totaal
	%	%	N	%	%	N	%	%	N
Laag inkomen	20,4	79,6	319.045	21,6	78,4	314.338	19,0	81,0	300.951
Laag middeninkomen	6,3	93,7	266.261	9,2	90,8	289.139	9,0	91,0	315.454
Hoog middeninkomen	6,2	93,8	263.847	6,6	93,4	309.884	8,7	91,3	356.390
Hoog inkomen	9,0	91,0	328.291	7,9	92,1	368.576	8,1	91,9	440.152
Totaal	10,8	89,2	1.177.444	11,3	88,7	1.281.937	10,7	89,3	1.412.947

*Gewogen naar het toekomstige aantal huishoudens.

Volgens de literatuur hangt het opleidingsniveau sterk samen met het inkomen. Huishoudens met een laag opleidingsniveau verdienen volgens de literatuur minder dan huishoudens met een hoog opleidingsniveau (Schaake e.a., 2014; Van Ham en Clark, 2009). Dit komt ook naar voren uit tabel 4.8. Een groot aandeel van de laagopgeleide huishoudens is geneigd om te verhuizen naar een microwoning. Binnen de midden-opgeleide huishoudens is een nog groter aandeel geneigd om te verhuizen naar een microwoning. De behoefte aan microwoningen komt dus vooral van de laag- en midden-opgeleiden huishoudens en slechts in mindere mate van de hoogopgeleide huishoudens. Tot slot neemt het aantal laagopgeleide huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen sterk af tussen 2009 en 2015. Het aantal hoogopgeleide huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen neemt juist sterk toe tussen 2009 en 2015.

Tabel 4.8: Opleidingsniveau hoofd van het huishouden en de behoefte aan microwoningen.

Opleidingsniveau	2009			2012			2015		
	Microwoning	Overige Woning	Totaal	Microwoning	Overige Woning	Totaal	Microwoning	Overige Woning	Totaal
	%	%	N	%	%	N	%	%	N
Laagopgeleid	12,4	87,6	295.036	12,1	87,9	303.791	11,6	88,4	303.846
Midden opgeleid	13,0	87,0	493.153	13,1	86,9	498.984	14,1	85,9	566.497
Hoogopgeleid	7,0	93,0	392.935	8,7	91,3	484.605	6,8	93,2	548.237
Totaal	10,8	89,2	1.181.124	11,2	88,8	1.287.380	10,7	89,3	1.418.580

*Gewogen naar het toekomstige aantal huishoudens.

4.2.3 Actuele woonsituatie

De behoefte aan microwoningen is vooral groot onder huishoudens die in een wooneenheid anders dan een woning wonen (Tabel 4.10). Huishoudens die nog lid zijn van een ander huishouden hebben ook veel behoefte aan een microwoning (Tabel 4.10). Dit zijn volgens de literatuur meestal jongeren die hun eigen wooncarrière starten en het ouderlijk huis verlaten (Feijten en Mulder, 2005; Helderma 2007). Daarnaast valt het op dat alleen binnen de huishoudens die al in een microwoning wonen de behoefte aan microwoningen groot is (Tabel 4.10). Binnen de huishoudens die in een grotere woning wonen is slechts een klein gedeelte geneigd om naar een microwoning te verhuizen. Tot slot valt de sterke daling van het aantal huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen en in een microwoning wonen op, deze daling is ook te zien in het absolute aantal huishoudens dat in een microwoning woont (Tabel 4.9; Tabel 4.10). Alleen het aantal huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen en in een niet-

woning wonen is in dezelfde periode ook gedaald (Tabel 4.10). In de overige vier categorieën steeg het aantal huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen juist (Tabel 4.9).

Tabel 4.9: De woonsituatie van Nederlandse huishoudens.

Woonsituatie	2009		2012		2015	
	N	%	N	%	N	%
Minder dan 50 m ² (Microwoning)	627.971	8,59	723.556	9,63	365.914	4,78
50 m ² tot 89 m ²	2.230.407	30,50	2.306.888	30,69	2.210.341	28,86
Meer dan 90 m ²	4.454.201	60,91	4.485.566	59,68	5.081.657	66,36
Totaal	7.312.579	100	7.516.010	100	7.657.912	100
Niet-woning	269.254		316.811		327.406	
Lid huishouden	46.859		58.442		52.694	

*Gewogen naar het huidige aantal huishoudens.

** Aangezien alleen de huishoudens die in een woning wonen worden gewogen ligt het totale aantal huishoudens in tabel 4.9 hoger. De huishoudens die in een niet-woning wonen of nog lid zijn van een ander huishouden worden immers niet meegerekend in de vorige tabellen. Om toch een beeld te krijgen van de ontwikkeling van het aantal huishoudens die in een niet-woning wonen of nog onderdeel zijn van een ander huishouden zijn deze wel weergegeven in bovenstaande tabel. Zij zijn echter niet meegenomen in het berekenen van de percentages binnen de huidige woonsituatie.

Tabel 4.10: Huidig woonoppervlakte en de behoefte aan microwoningen.

Woonsituatie	2009			2012			2015		
	Microwoning	Overige Woning	Totaal	Microwoning	Overige Woning	Totaal	Microwoning	Overige Woning	Totaal
	%	%	N	%	%	N	%	%	N
Minder dan 50 m ² (Microwoning)	25,1	74,9	103.354	27,0	73,0	112.753	21,2	78,8	89.635
50m ² tot 89 m ²	5,0	95,0	333.564	5,5	94,5	365.229	6,0	94,0	376.115
Meer dan 90 m ²	1,9	98,1	435.986	2,2	97,8	519.295	4,3	95,7	611.711
Niet-woning	32,7	67,3	83.214	36,4	63,6	81.403	31,4	68,6	79.525
Lid huishouden	22,4	77,6	225.005	25,3	74,7	208.699	22,8	77,2	261.594
Totaal	10,9	89,1	1.181.123	11,2	88,8	1.287.379	10,7	89,3	1.418.580

*Gewogen naar het toekomstige aantal huishoudens.

4.2.4 Woningmarkt

De behoefte aan microwoningen is het grootst in krappe en de ruime regionale woningmarkten, al worden tussen 2009 en 2015 de verschillen tussen de verschillende regionale woningmarkten steeds kleiner (Tabel 4.11). Uit de literatuur kwam al naar voren dat woningen gemiddeld kleiner zijn in regio's met een krappe woningmarkt (Boelhouwer en Hoekstra, 2009; CBS Statline, 2017c; Lee en Myers, 2003; Tsatsaronis en Zhu, 2004). Er komt echter niet naar voren of dit ook daadwerkelijk wordt veroorzaakt doordat huishoudens in een krappe regionale woningmarkt eerder geneigd zijn om te verhuizen naar een kleine woning. In de analyse wordt er getoetst of er daadwerkelijk een verband is tussen het regionale woningtekort en de verhuisgeneigdheid naar een microwoning.

Tabel 4.11: Woningtekort en de behoefte aan microwoningen.

Woningtekort	2009			2012			2015		
	Microwoning	Overige Woning	Totaal	Microwoning	Overige Woning	Totaal	Microwoning	Overige Woning	Totaal
	%	%	N	%	%	N	%	%	N
Meer dan 3% woningtekort	14,5	85,5	276.012	13,4	86,6	375.973	13,1	86,9	247.337
2%-3% woningtekort	9,3	90,7	280.941	10,6	89,4	453.173	10,2	89,8	363.455
1%-2% woningtekort	9,7	90,3	483.219	9,4	90,6	329.578	10,4	89,6	582.581
0%-1% woningtekort	9,0	91,0	46.978	12,3	87,7	93.964	8,8	91,2	125.499
Woningoverschot	12,1	87,9	93.975	10,9	89,1	34.692	11,4	88,6	99.708
Totaal	10,9	89,1	1.181.125	11,2	88,8	1.287.380	10,7	89,3	1.418.580

*Gewogen naar het toekomstige aantal huishoudens.

In 2012 hebben vooral de huishoudens die in een regio met een hoge of lage WOZ-waarde per vierkante meter wonen behoefte aan een microwoning. In 2015 ligt de behoefte aan microwoningen alleen nog beduidend hoger voor de huishoudens die in een regio met een hoge WOZ-waarde per vierkante meter wonen. Uit de literatuur kwam al naar voren dat een hoge regionale woningprijs leidt tot een grotere verhuiscapaciteit naar kleine woningen. Dit wordt slechts deels bevestigd door de gegevens in 2012. In 2015 is er wel duidelijk een hogere behoefte aan microwoningen in de regio's met hoge WOZ-waarden per vierkante meter. Dit beeld komt dus overeen met de literatuur.

Tabel 4.12: Regionale WOZ-waarde per vierkante meter en de behoefte aan microwoningen.

WOZ-waarde per m ²	2012			2015		
	Microwoning	Overige Woning	Totaal	Microwoning	Overige Woning	Totaal
	%	%	N	%	%	N
Tot €1.500	13,1	86,9	181.274	10,3	89,7	337.171
€1.500- €2.000	9,4	90,6	559.423	10,2	89,8	679.596
Meer dan 2.000	12,4	87,6	546.683	12,0	88,0	401.813
Totaal	11,2	88,8	1.287.380	10,7	89,3	1.418.580

*Geen gegevens beschikbaar voor 2009

**Gewogen naar het toekomstige aantal huishoudens.

4.3 Conclusie

Tussen 2009 en 2015 is het aantal huishoudens dat geneigd is om te verhuizen naar een microwoning sterk gegroeid. De sterke groei van het aantal huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen naar een microwoning wordt verklaard door de sterke groei van het totale aantal huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen. Het aandeel van de huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen naar een microwoning is zelfs licht gedaald tussen 2009 en 2015. De kenmerken van huishoudens die geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen komen grotendeels overeen met de kenmerken die al uit de literatuur naar voren komen. Alleen het lage aandeel oude huishoudens en tweepersoonshuishoudens die geneigd zijn om te verhuizen naar een microwoning is opvallend op basis van eerdere veronderstellingen vanuit de literatuur. Ook valt het op dat er geen grote verschillen zijn in de behoefte aan microwoningen tussen de COROP-regio's op basis van het regionale woningtekort en de gemiddelde regionale WOZ-waarde per vierkante meter.

5. Verklaringen voor de vraag naar microwoningen

De vraag naar microwoningen wordt in deze studie verklaard door te analyseren welke huishoudens behoefte hebben aan een microwoning. Met behulp van een logistische regressie kan worden bepaald welke type huishoudens behoefte heeft aan een microwoning. Ook kan er worden nagegaan welke verbanden er zijn tussen de behoefte aan microwoningen en de verschillende verklarende factoren. De verschillende verklarende factoren zijn de demografische kenmerken, sociaaleconomische kenmerken en de actuele woonsituatie van een huishouden en de regionale woningmarkt waarin een huishouden woont.

Er wordt in dit hoofdstuk eerst ingegaan op de verklaringen voor de behoefte aan microwoningen voor alle huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen. Vervolgens wordt de behoefte aan microwoningen onder jonge en oude huishoudens verklaard. Aangezien er geen multilevel analyse is uitgevoerd is de invloed van de regionale WOZ-waarde per vierkante meter en het regionale woningtekort op de behoefte aan microwoningen lastig te bepalen. Er wordt daarom nog een analyse uitgevoerd in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk. In deze analyse wordt nagegaan of de verklaringen voor de behoefte aan microwoningen in regio's met een krappe woningmarkt verschillen van de verklaringen voor de behoefte aan microwoningen in regio's met een ruime woningmarkt. Daarnaast worden de tweede en derde deelvraag in dit hoofdstuk beantwoord.

Deelvraag twee: In hoeverre kan de ontwikkeling in de vraag naar microwoningen tussen 2009 en 2015 worden verklaard op huishoudens- en regionaal niveau?

Deelvraag drie: In hoeverre zijn er verschillen in de verklaringen in de vraag naar microwoningen tussen 2009, 2012 en 2015 op huishoudens- en regionaal niveau?

5.1 Verklaringen voor de behoefte aan microwoningen op huishoudens- en regionaal niveau

Uit de literatuur komen vier verschillende factoren naar voren die de behoefte aan microwoningen verklaren. In deze paragraaf wordt nagegaan in hoeverre elk van deze factoren de behoefte aan microwoningen verklaard. Dit wordt gedaan door eerst in te gaan op de actuele woonsituatie, gevolgd door de demografische factoren, sociaaleconomische factoren en de regionale woningmarkt. Om te kunnen analyseren wat het effect is van elke verklarende factor op de verklaringskracht van het model zijn alle factoren apart toegevoegd aan het model. Er is gekozen om dit te doen bij het meest recente WoON uit 2015. Hieruit komt naar voren dat het grootste gedeelte van de behoefte aan microwoningen wordt verklaard door factoren op huishoudensniveau. Dit zijn de huidige woonsituatie, de demografische factoren en de sociaaleconomische factoren. Opvallend is dat de regionale woningmarkt slechts van zeer beperkte invloed is op de behoefte aan microwoningen, al kan dit worden veroorzaakt doordat er geen multilevel analyse is uitgevoerd (Tabel 5.1).

Tabel 5.1: Resultaten regressiemodel voor de behoefte aan microwoningen

	2015		2015		2015		2015		2015		2015		2015		2012		2012		2009		
	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	
Actuele woonsituatie																					
<50m ² (ref.)																					
50- 89 m ²	-1,442 ***	0,011 ***	-1,203 ***	0,011 ***	-1,003 ***	0,171 ***	-0,968 ***	0,172 ***	-1,606 ***	0,145 ***	-0,974 ***	0,172 ***	-1,606 ***	0,145 ***	-1,606 ***	0,145 ***	-1,606 ***	0,145 ***	-1,677 ***	0,142 ***	
Meer dan 90m ²	-1,791 ***	0,010 ***	-1,409 ***	0,012 ***	-1,095 ***	0,180 ***	-1,045 ***	0,184 ***	-2,190 ***	0,171 ***	-1,049 ***	0,183 ***	-2,190 ***	0,171 ***	-2,190 ***	0,171 ***	-2,190 ***	0,171 ***	-2,503 ***	0,193 ***	
Wooneenheid anders dan woning	0,563 ***	0,011 ***	0,289 ***	0,012 ***	0,363 *	0,190 ***	0,375 **	0,192 ***	-0,095	0,169 ***	0,381 **	0,192 ***	-0,095	0,169 ***	-0,095	0,169 ***	-0,095	0,169 ***	-0,184	0,164	
Onderdeel van ander huishouden	0,093 ***	0,010 ***	0,450 ***	0,012 ***	0,537 **	0,190 ***	0,579 ***	0,191 ***	0,464	0,170 ***	0,567 ***	0,191 ***	0,464	0,170 ***	0,464	0,170 ***	0,464	0,170 ***	-0,030	0,172	
Huishoudensgrootte																					
Eenpersoonshuishouden (ref.)																					
Tweepersoonshuishouden	-0,834 ***	0,009 ***	-0,503 ***	0,137 ***	-0,504 ***	0,137 ***	-0,504 ***	0,137 ***	-0,460	0,140 ***	-0,506 ***	0,137 ***	-0,460	0,140 ***	-0,460	0,140 ***	-0,460	0,140 ***	-0,346 **	0,144	
Drie- of meerpersoonshuishouden	-0,764 ***	0,009 ***	-0,187	0,147	-0,186	0,147	-0,186	0,147	-0,546	0,164 ***	-0,186	0,147	-0,546	0,164 ***	-0,546	0,164 ***	-0,546	0,164 ***	0,247	0,160	
Leeftijd																					
17- 24 jaar (ref.)																					
25-34 jaar	-0,692 ***	0,008 ***	-0,524 ***	0,118 ***	-0,525 ***	0,118 ***	-0,525 ***	0,118 ***	-0,799	0,117 ***	-0,527 ***	0,118 ***	-0,799	0,117 ***	-0,799	0,117 ***	-0,799	0,117 ***	-0,627 ***	0,122	
35- 64 jaar	-0,569 ***	0,009 ***	-0,461 ***	0,139 ***	-0,467 ***	0,140 ***	-0,467 ***	0,139 ***	-0,745	0,139 ***	-0,473 ***	0,139 ***	-0,745	0,139 ***	-0,745	0,139 ***	-0,745	0,139 ***	-0,370 ***	0,140	
65 jaar en ouder	0,017	0,013	0,029	0,193	0,025	0,193	0,025	0,193	0,223	0,195 ***	0,023	0,193 ***	0,223	0,195 ***	0,223	0,195 ***	0,223	0,195 ***	0,475 **	0,210	
Huishoudensinkomen																					
Laag inkomen (ref.)																					
Laag middeninkomen	-0,392 ***	0,126 ***	-0,391 **	0,126 ***	-0,391 **	0,126 ***	-0,391 **	0,126 ***	-0,371	0,130 ***	-0,391 ***	0,126 ***	-0,371	0,130 ***	-0,371	0,130 ***	-0,371	0,130 ***	-0,783 ***	0,136	
Hoog middeninkomen	-0,571 ***	0,144 ***	-0,571 ***	0,144 ***	-0,571 ***	0,144 ***	-0,571 ***	0,144 ***	-0,690	0,154 ***	-0,573 ***	0,144 ***	-0,690	0,154 ***	-0,690	0,154 ***	-0,690	0,154 ***	-1,018 ***	0,159	
Hoog inkomen	-0,929 ***	0,157 ***	-0,929 ***	0,157 ***	-0,929 ***	0,157 ***	-0,929 ***	0,157 ***	-0,825	0,165 ***	-0,931 ***	0,157 ***	-0,825	0,165 ***	-0,825	0,165 ***	-0,825	0,165 ***	-1,132 ***	0,163	
Opleidingsniveau																					
Laagopgeleid (ref.)																					
Midden-opgeleid	-0,059	0,109	-0,059	0,109	-0,059	0,109	-0,059	0,109	-0,094	0,112	-0,060	0,109	-0,094	0,112	-0,094	0,112	-0,094	0,112	-0,142	0,106	
Hoogopgeleid	-0,422 ***	0,125 ***	-0,441 ***	0,125 ***	-0,441 ***	0,125 ***	-0,441 ***	0,125 ***	-0,237	0,127 *	-0,431 ***	0,125 ***	-0,237	0,127 *	-0,237	0,127 *	-0,237	0,127 *	-0,268	0,129	
Regionaal woningtekort																					
1%-2% woningtekort (ref.)																					
Meer dan 3% woningtekort																					
2%-3% woningtekort																					
0%-1% wonintekort																					
Woningoverschot																					
WOZ-waarde per m ²																					
€1.500 (ref.)																					
€1.500- 2.000																					
2000																					
Constante	-1,316	0,008	-0,692	0,010	-0,709	0,185	-0,799	0,194	-0,045	0,799	-0,762	0,192	-0,045	0,799	-0,045	0,799	-0,045	0,799	-0,333	0,045	0,166
Nagelkerke R ²																					
Aantal huishoudens	7799	0,115	7799	0,139	7799	0,155	7799	0,157	7349	0,263	7799	0,156	7349	0,263	7349	0,262	7349	0,262	7508	0,242	
Overige Woning	7087	7087	7087	7087	7087	7087	7087	7087	7087	6628	7087	7087	7087	6628	7087	6628	7087	6628	7087	6803	
Microwoning	712	712	712	712	712	712	712	712	712	721	712	712	712	721	712	721	712	721	705	705	

* Significantieniveau 10%
 ** Significantieniveau 5%
 *** Significantieniveau 1%

5.1.1 Actuele woonsituatie

Er is in 2015 een sterk significant verband tussen de actuele woonsituatie van een huishouden en de behoefte aan microwoningen (Tabel 5.1). Met uitzondering van de huishoudens die in een wooneenheid anders dan een woning wonen ligt het significantieniveau van alle verbanden binnen de actuele woonsituatie in 2015 op 99%. In 2015 is de kans groot dat een huishouden geneigd is om te verhuizen naar een microwoning vanuit een wooneenheid anders dan een woning of wanneer het huishouden nog lid is van een ander huishouden. Daarnaast is de kans groot dat een huishouden vanuit microwoning naar een andere microwoning wil verhuizen. De kans dat een huishouden geneigd is om te verhuizen naar een microwoning vanuit een woning met een woonoppervlakte van meer dan 50 vierkante meter is erg klein. Opvallend is dat er in 2012 geen significant verband wordt gevonden tussen de neiging om naar een microwoning te verhuizen en de huishoudens die in een wooneenheid anders dan een woning wonen. In 2009 is er geen significant verband tussen de huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen naar een microwoning vanuit een wooneenheid anders dan een woning of de huishoudens die nog lid zijn van een ander huishouden. In 2009 en 2012 is de kans net als in 2015 erg klein dat een huishouden geneigd is om naar een microwoning te verhuizen vanuit een woning met een woonoppervlakte van meer dan 50 vierkante meter. Uit de literatuur kwam al naar voren dat de kans klein is dat huishoudens geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen vanuit een woning die groter is dan een microwoning (Feijten en Mulder, 2005; Helderma 2007; Morrow-Jones en Wenning, 2005; Coulter en Van Ham 2013). Huishoudens die al in een microwoning wonen hebben dus vooral behoefte aan een microwoning. Daarnaast zijn in 2012 en 2015 huishoudens die nog lid zijn van een ander huishouden geneigd om te verhuizen naar een microwoning.

5.1.2 Demografische factoren

Volgens de literatuur hebben met name één- en tweepersoonshuishoudens behoefte aan een microwoning (De Groot e.a., 2011; Michielin en Mulder, 2008; Thomas en Mulder, 2016; Wagner en Mulder, 2015). Dit komt echter niet overeen met de resultaten uit de analyse (Tabel 5.1). In 2015, 2012 en 2009 hebben alleen eenpersoonshuishoudens behoefte aan een microwoning. De kans dat een tweepersoonshuishouden geneigd is om naar een microwoning te verhuizen is in 2015, 2012 en 2009 erg klein. Opvallend is dat de kans dat een tweepersoonshuishouden geneigd is om naar een microwoning te verhuizen tussen 2009 en 2015 kleiner is geworden. Uit de literatuur kwam juist naar voren dat naast eenpersoonshuishoudens ook tweepersoonshuishoudens geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen (De Groot e.a., 2011; Michielin en Mulder, 2008; Thomas en Mulder, 2016; Wagner en Mulder, 2015). Op basis van deze veronderstelling is de eerste hypothese geformuleerd. Aangezien alleen voor eenpersoonshuishoudens de kans groot is dat zij geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen wordt de eerste hypothese verworpen.

Hypothese 1: Hoe groter het huishouden hoe kleiner de kans dat een huishouden geneigd is om te verhuizen naar een microwoning.

Dat er geen verband is tussen de behoefte aan microwoningen en de huishoudens die bestaan uit twee personen wordt mogelijk veroorzaakt doordat er is gekeken naar de huidige huishoudensgrootte. Veel tweepersoonshuishoudens zijn mogelijk geneigd om te verhuizen, omdat zij verwachten dat het aantal personen binnen het huishouden toe gaat nemen door bijvoorbeeld het krijgen van kinderen. Daarnaast is er ook de mogelijkheid dat een microwoning te klein is voor een groot deel van de tweepersoonshuishoudens.

Er wordt in 2015 geen significant verband gevonden tussen de behoefte aan microwoningen en de huishoudens die bestaan uit drie of meer personen. In 2012 is er in tegenstelling tot 2015 wel een

significant verband tussen de behoefte aan microwoningen en de huishoudens die bestaan uit drie of meer personen. Zoals werd verwacht op basis van de literatuur is dit verband negatief (De Groot e.a., 2011; Michielin en Mulder, 2008; Thomas en Mulder, 2016; Wagner en Mulder, 2015). In 2009 wordt er net als in 2015 geen verband gevonden tussen de behoefte aan microwoningen en de huishoudens die bestaan uit drie of meer personen.

Uit de literatuur komt naar voren dat vooral oudere (65+) en jonge huishoudens (17 tot 24 jaar) geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen (Feijten en Mulder, 2005; Helderma, 2007; Herbers e.a., 2014; Mulder, 2009). In 2015 wordt dit gedeeltelijk bevestigd in de analyse. De kans is groot dat huishoudens waar het hoofd tussen de 17 en 24 jaar is, geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen. In tegenstelling tot wat er uit de literatuur naar voren kwam wordt de neiging om naar een microwoning te verhuizen niet verklaard voor de huishoudens met een hoofd van 65 jaar of ouder (Herbers e.a., 2014). In 2012 worden dezelfde verbanden gevonden als in 2015. Ook in 2012 is er dus geen verband tussen de neiging om naar een microwoning te verhuizen en de huishoudens met een hoofd van 65 jaar of ouder. In 2009 is net als in 2012 en 2015 de kans groot dat huishoudens met een hoofd van 17 tot 24 jaar geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen. Daarnaast is er in 2009 wel een verband tussen de huishoudens van 65 jaar en ouder en de neiging om naar een microwoning te verhuizen. Dit verband is zoals verwacht positief. In paragraaf 5.2 en 5.3 wordt dieper ingegaan op de verklaringen voor de behoefte aan microwoningen van jonge en oude huishoudens.

5.1.3 Sociaaleconomische factoren

Er is een sterk significant verband tussen het huishoudensinkomen en de neiging om naar een microwoning te verhuizen. Huishoudens met een laag inkomen zijn in zowel 2015, 2012 als 2009 geneigd om te verhuizen naar een microwoning (Tabel 5.1). Huishoudens met een laag middeninkomen tot hoog inkomen zijn in 2015, 2012 en 2009 niet geneigd om te verhuizen naar een microwoning. Op basis van de literatuur werd verwacht dat de hoogte van huishoudensinkomen een negatief effect heeft op de behoefte aan microwoningen, dit wordt bevestigd in de analyse (Boumeester en Dol, 2016; Clark e.a., 2006; Clark en Lisowski, 2017; Van Ham en Coulter, 2013). Naarmate het inkomen stijgt neemt de neiging van een huishouden om naar een microwoning te verhuizen af. De tweede hypothese wordt dan ook aangenomen.

Hypothese 2: Hoe hoger het huishoudensinkomen hoe kleiner de kans dat een huishouden geneigd is om te verhuizen naar een microwoning.

De behoefte aan een microwoning neemt dus af naarmate het huishoudensinkomen stijgt. Opvallend is dat de kans dat huishoudens met een laag middeninkomen tot hoog inkomen geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen is toegenomen tussen 2009 en 2015. Huishoudens met een laag middeninkomen tot hoog inkomen hebben dus in steeds grotere mate behoefte aan een microwoning. Met name huishoudens met een laag middeninkomen of hoog inkomen zijn in 2015 eerder geneigd om naar een microwoning te verhuizen dan in 2009. Ondanks deze toename komt de behoefte aan microwoningen in 2015 nog steeds grotendeels vanuit de huishoudens met een laag inkomen.

Het opleidingsniveau hangt volgens de literatuur sterk samen met het inkomen (Schaake e.a., 2014; Van Ham en Clark, 2009). Volgens de literatuur is kans groter dat laagopgeleiden geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen dan hoogopgeleiden. In 2015 komt dit ook naar voren in de analyse. Er is in 2015 een sterk positief verband tussen de neiging om naar een microwoning te verhuizen en huishoudens met een laag opleidingsniveau. Er wordt in 2015 alleen geen verband gevonden tussen

de huishoudens met een midden opleiding en de neiging om naar een microwoning te verhuizen. Opvallend is dat er in 2012 alleen een verband wordt gevonden tussen de neiging om naar een microwoning te verhuizen en de huishoudens met een hoog opleidingsniveau, dit verband is negatief. In 2009 worden er geen verbanden gevonden tussen het opleidingsniveau en de neiging om naar een microwoning te verhuizen. Waar er in 2009 nog geen verbanden zijn tussen het opleidingsniveau en de neiging om naar een microwoning te verhuizen is dit in 2015 wel het geval. De invloed van het opleidingsniveau op de neiging om naar een microwoning te verhuizen is tussen 2009 en 2015 dus toegenomen. Mogelijk wordt dit verklaard doordat de inkomensverschillen tussen laag- en hoogopgeleiden zijn toegenomen tussen 2009 en 2015, hoogopgeleiden verdienen in 2015 meer en konden met dit inkomen ook een grotere woning betalen (CPB, 2015)

5.1.4 Regionale Woningmarkt

Op basis van de literatuur werd verwacht dat de neiging om naar een microwoning te verhuizen hoger ligt in de COROP-regio's met een krappe woningmarkt dan in de regio's met een minder krappe of ruime woningmarkt (Clark e.a., 2000; Huang en Clark, 2002; Kauko, 2005). Een krappe woningmarkt wordt gekenmerkt door hoge WOZ-waarde per vierkante meter en woningtekorten. In de analyse worden er in 2015 en 2012 echter geen verbanden gevonden tussen de regionale woningtekorten, de regionale WOZ-waarde per vierkante meter en de neiging om naar een microwoning te verhuizen (Tabel 5.1). In 2009 wordt er nog wel één verband gevonden tussen de behoefte aan microwoningen en het regionale woningtekort. Huishoudens die in een regio met een woningtekort van meer dan 3% wonen zijn in 2009 geneigd om te verhuizen naar een microwoning. Dat er nauwelijks verbanden worden gevonden kan enerzijds worden veroorzaakt doordat de gegevens met betrekking tot het regionale woningtekort zijn gemeten op een ander schaalniveau dan de behoefte aan microwoningen anderzijds kan er geen verband zijn tussen de regionale woningmarktomstandigheden en de behoefte aan microwoningen. Er wordt daarom in paragraaf 5.5 nog een analyse uitgevoerd waar de behoefte aan microwoningen in de regio's met een woningoverschot en een gemiddelde WOZ-waarde van minder dan €1.500 per vierkante meter wordt vergeleken met de behoefte aan microwoningen in de regio's met een woningtekort van meer dan 3% en een WOZ-waarde per vierkante meter van meer dan €2.000. Hieruit komt naar voren dat er weinig verschil is in de behoefte aan microwoningen tussen de regio's met een krappe of ruime woningmarkt. De krapte op de woningmarkt op COROP-regioniveau heeft dus een vrij beperkte invloed op de behoefte aan microwoningen. De behoefte van huishoudens aan microwoningen wordt dus niet verklaard door regionale krapte op de woningmarkt. De derde hypothese wordt dan ook niet aangenomen.

Hypothese 3: Hoe krappere de woningmarkt hoe groter de kans dat een huishouden geneigd is om te verhuizen naar een microwoning.

5.1.5 Verklaringskracht van het model

Met behulp van de Nagelkerke R^2 kan de verklaringskracht van het model worden bepaald. De verklaringskracht van het model is het hoogst in 2012 gevolgd door 2009. Opvallend is dat de verklaringskracht van het model in 2015 het laagst ligt. In 2015 wordt de behoefte aan microwoningen in beperkte mate verklaard door de verschillende onafhankelijke factoren (Tabel 5.1). De theoretische verbanden die uit de literatuur naar voren komen zijn in 2015 dus minder sterk dan in 2012 en 2009.

5.1.6 Marktomstandigheden in 2009, 2012 en 2015

Naast de invloed van de verklarende variabelen op de behoefte aan microwoningen in 2009, 2012 en 2015 verschilt de behoefte aan microwoningen van jaar tot jaar. Dit wordt volgens de literatuur met

name veroorzaakt door demografische en economische veranderingen (Bujang e.a., 2010; Crowley, 2003; Malmberg, 2012; Mulder, 2006). Om te kunnen achterhalen of de jaarlijkse omstandigheden ook van invloed zijn op de behoefte aan microwoningen zijn de gegevens uit 2009, 2012 en 2015 samengevoegd. Vervolgens is het jaartal toegevoegd als factor die de behoefte aan microwoningen verklaard. Hieruit komt naar voren dat huishoudens in 2009 minder behoefte hebben aan een microwoning dan in 2012 (Tabel 5.2). Dit valt te verklaren door de sterke economische recessie in 2009, die ervoor zorgt dat de vraag naar woningen erg laag ligt. Huishoudens zijn ondanks de economische recessie niet eerder geneigd om naar een kleinere goedkope woning te verhuizen (Crowley, 2003). Dit valt te verklaren doordat de woningprijs in deze periode sterker is gedaald dan het inkomen (CBS, 2017f; CBS, 2017g). Huishoudens konden zich in 2009 met hetzelfde inkomen als de jaren ervoor een grotere woning veroorloven dan de jaren ervoor toen het economisch juist heel goed ging in Nederland. In 2012 hebben huishoudens meer behoefte aan een microwoning dan in 2009. De kans is dus groot dat een huishouden in 2012 geneigd is om naar een microwoning te verhuizen. Dit wordt veroorzaakt doordat er in 2010, 2011 en 2012 nauwelijks huizen zijn gerealiseerd. Het aantal huishoudens is echter onverminderd hard doorgesloegen (CBS 2017a; CBS, 2017b; Tabel 4.3). Dit heeft geleid tot een groot woningtekort en een sterke stijging van de huizenprijzen (ABF Research, 2017a; CBS, 2017d; CBS, 2017f). Huishoudens zijn door de grote vraag naar woningen en sterke stijging van de huizenprijzen ten opzichte van het inkomen eerder geneigd om naar een kleine woning te verhuizen (Crowley, 2003). In 2015 is er geen verband met de behoefte aan microwoningen. De economische en demografische omstandigheden hebben in 2015 dus geen invloed op de behoefte aan microwoningen. Dit kwam ook al naar voren uit het vorige model waar de verklaringskracht van het model in 2015 veel lager lag dan in 2012 en 2009 (Tabel 5.1).

Tabel 5.2: Resultaten regressiemodel voor de behoefte aan microwoningen met het jaartal als verklarende factor.

Variabele	Categorie	B	S.E.
Actuele woonsituatie	<50m ² (ref.)		***
	50- 89 m ²	-1,469	*** 0,086
	Meer dan 90 m ²	-1,882	*** 0,098
	Wooneenheid anders dan woning	-0,020	0,098
	Onderdeel van ander huishouden	0,277	*** 0,100
Huishoudensgrootte	Eenpersoonshuishouden (ref.)		***
	Tweepersoonshuishouden	-0,443	*** 0,081
	Drie- of meerpersoonshuishouden	-0,166	* 0,090
Leeftijd	17- 24 jaar (ref.)		***
	25-34 jaar	-0,642	*** 0,068
	35- 64 jaar	-0,507	*** 0,080
	65 jaar en ouder	0,265	** 0,114
Huishoudensinkomen	Laag inkomen (ref.)		***
	Laag middeninkomen	-0,504	*** 0,075
	Hoog middeninkomen	-0,746	*** 0,087
	Hoog inkomen	-0,968	*** 0,093
Opleidingsniveau	Laagopgeleid (ref.)		***
	Midden-opgeleid	-0,108	* 0,063
	Hoogopgeleid	-0,321	*** 0,073
Regionaal woningtekort	1%-2% woningtekort (ref.)		
	Meer dan 3% woningtekort	0,114	* 0,066
	2%-3% woningtekort	-0,013	0,062
	0%-1% wonintekort	0,060	0,103
	Woningoverschot	0,020	0,105
Jaar	2012 (ref.)		***
	2009	-0,222	*** 0,061
	2015	-0,045	0,060
	Constante	-0,227	** 0,107
	Nagelkerke R ²		0,213
	Aantal huishoudens	22626	
	Overige Woning		20499
	Microwoning		2127

* Significantieniveau 10%

** Significantieniveau 5%

*** Significantieniveau 1%

5.2 Verklaringen voor de behoefte aan microwoningen onder jonge huishoudens

Naast de algemene analyse is er ook een analyse uitgevoerd waarin uitsluitend de jonge huishoudens zijn geselecteerd. Jonge huishoudens zijn volgens de literatuur om andere redenen geneigd om naar een microwoning te verhuizen dan oudere huishoudens (Feijten en Mulder, 2005; Helderma 2007; Mulder, 2009; Van der Vlist, 2002). Er zijn een aantal opvallende verklaringen voor de behoefte aan microwoningen onder jonge huishoudens. Zo werd er op basis van de studie van Van der Vlist e.a.

(2002) verwacht dat er een positief verband is tussen de neiging om naar een microwoning te verhuizen en het wonen in een wooneenheid anders dan een woning. Dit is alleen in 2009 het geval in de overige jaren is er geen significant verband tussen de neiging om naar een microwoning te verhuizen en de jonge huishoudens die wonen in een wooneenheid anders dan een woning (Tabel 5.3). Ook worden er geen verbanden gevonden tussen de neiging van jonge huishoudens om naar een microwoning te verhuizen en de huishoudens die nog lid zijn van een ander huishouden. Op basis van de studie van Mulder (2009) werd juist verwacht dat er een positief verband is tussen de neiging om naar een microwoning te verhuizen en de jonge huishoudens die nog bij hun ouders inwonen.

Onder jonge huishoudens worden er in 2015 geen verbanden gevonden tussen de neiging om naar een microwoning te verhuizen en de huishoudensgrootte. In de algemene analyse werden hier nog wel verbanden gevonden. In 2012 worden er wel verbanden gevonden tussen de neiging om naar een microwoning te verhuizen en de huishoudensgrootte, deze verbanden zijn net als in de algemene analyse negatief voor tweepersoonshuishoudens en drie- of meerpersoonshuishoudens. In 2009 wordt er geen verband gevonden tussen de neiging om naar een microwoning te verhuizen en de huishoudens die bestaan uit twee personen. De huishoudensgrootte lijkt in 2015 dus in mindere mate van invloed te zijn op de neiging om naar een microwoning te verhuizen dan in 2009 en 2012.

In 2015 worden er voor de overige factoren geen significante verbanden gevonden. De neiging van jonge huishoudens om naar een microwoning te verhuizen wordt in 2015 dan ook nauwelijks verklaard. Opvallend is dat de verklaringskracht van het model in 2012 hoger ligt en in 2009 nog hoger. In 2009 en 2012 worden er wel significante verbanden gevonden tussen de sociaaleconomische factoren, de regionale woningmarkt en de neiging om naar een microwoning te verhuizen. In vergelijking met het algemene model valt het op dat jonge huishoudens die in een regio met een woningtekort van 0% tot 1% wonen in 2012 geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen. In de algemene analyse werden er in 2012 geen verbanden gevonden tussen het regionale woningtekort en de neiging om naar een microwoning te verhuizen. Verder valt het op dat jonge huishoudens met een laag middeninkomen of hoog inkomen geneigd zijn om te verhuizen naar een microwoning, al zijn deze verbanden alleen significant op een significantieniveau van 10%. Onder huishoudens van alle leeftijden hadden huishoudens met een laag middeninkomen tot hoog inkomen juist geen behoefte aan een microwoning (Tabel 5.1).

Tot slot worden er in 2009 significante verbanden gevonden tussen de neiging om naar een microwoning te verhuizen en de verschillende verklarende factoren. In tegenstelling tot de resultaten uit de algemene analyse zijn huishoudens met een laag middeninkomen tot hoog inkomen juist geneigd om naar een microwoning te verhuizen. Dit valt te verklaren doordat jonge huishoudens met een laag inkomen er mogelijk voor kiezen om bij hun ouders te blijven wonen of te gaan wonen in een goedkopere onzelfstandige woonruimte. Verder valt het op dat jonge huishoudens die in een regio met een woningtekort van meer dan 3% wonen geneigd zijn om naar microwoning te verhuizen. Dit wordt mogelijk verklaart doordat jonge huishoudens in deze regio's lastig naar een grotere woning kunnen verhuizen.

Uit de literatuur komt ook naar voren dat het volgen van een opleiding onder jonge huishoudens de drijvende kracht is achter het verlaten van het ouderlijk huis en het betrekken van een eigen woning (Blaauboer en Mulder, 2010; Mulder en Hooimeijer, 2002; Mulder, 2009). Met name voor jonge huishoudens die een opleiding aan een hogeschool of universiteit gaan volgen is de kans groot dat zij geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen. Er is daarom gekozen om nog een analyse uit te voeren waarin de huidige opleiding werd toegevoegd als verklarende factor. Zo kan er worden bepaald

of het volgen van een opleiding ook invloed heeft op de neiging van jonge huishoudens om naar een microwoning te verhuizen. In de analyse worden in zowel 2015, 2012 als 2009 sterke verbanden gevonden tussen het volgen van een opleiding en de neiging om te verhuizen naar een microwoning (Tabel 5.4). Ook zijn vooral jonge huishoudens die een opleiding volgen aan de hogeschool of universiteit geneigd om naar een microwoning te verhuizen, al neemt de kans dat zij geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen af tussen 2009 en 2015. De vierde hypothese wordt dan ook aangenomen.

Hypothese 4: Hoe hoger de huidige opleiding van jonge huishoudens hoe groter de kans dat een jong huishouden geneigd is om te verhuizen naar een microwoning.

Tabel 5.3: Resultaten regressiemodel voor de behoefte aan microwoningen onder jonge huishoudens.

	2015 Blok 1		2015 Blok 2		2015 Blok 3		2015 Blok 4		2012		2015		2012		2009	
	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.
Actuele woonsituatie																
<50m ² (ref.)	***		***		***		***		***		***		***		***	
50- 89 m ²	-1,603 ***	0,400	-1,408 ***	0,420	-1,402 ***	0,421	-1,371 ***	0,422	-1,234 ***	0,353	-1,370 ***	0,422	-1,221 ***	0,352	-1,656 ***	0,367
Meer dan 90 m ²	-1,016 ***	0,371	-0,835 **	0,403	-0,833 **	0,406	-0,807 **	0,406	-1,514 ***	0,451	-0,792 *	0,406	-1,527 ***	0,451	-1,499 ***	0,440
Wooneenheid anders dan woning	0,290	0,304	0,208	0,309	0,202	0,310	0,188	0,313	0,167	0,284	0,226	0,312	0,171	0,284	-0,057	0,261
Onderdeel van ander huishouden	-0,218	0,261	-0,010	0,347	0,058	0,357	0,097	0,356	0,440	0,338	0,095	0,356	0,441	0,338	-0,250	0,301
Huishoudensgrootte																
Eenpersoonshuishouden (ref.)																
Tweepersoonshuishouden			-0,490	0,311	-0,387	0,340	-0,403	0,341	-0,846 ***	0,305	-0,394	0,340	-0,849 ***	0,305	0,066	0,269
Drie- of meerpersoonshuishouden			-0,327	0,297	-0,121	0,345	-0,135	0,347	-0,587 *	0,309	-0,127	0,346	-0,589 *	0,309	1,076 ***	0,299
Huishoudensinkomen																
Laag inkomen (ref.)																
Laag middeninkomen					-0,219	0,282	-0,188	0,285	-0,477 *	0,282	-0,183	0,284	-0,469 *	0,281	-1,380 ***	0,290
Hoog middeninkomen					-0,243	0,296	-0,210	0,298	-0,379	0,284	-0,210	0,297	-0,376	0,283	-1,458 ***	0,262
Hoog inkomen					-0,413	0,293	-0,381	0,295	-0,507 *	0,280	-0,384	0,294	-0,496 *	0,277	-1,395 ***	0,249
Opleidingsniveau																
Laaggeleid (ref.)																
Midden-opgeleid					0,030	0,178	0,032	0,179	-0,114	0,169	0,028	0,179	-0,130	0,169	0,027	0,155
Hooggeleid					-0,271	0,233	-0,309	0,235	-0,364 *	0,215	-0,285	0,233	-0,372 *	0,214	-0,403 *	0,223
Regionaal woningtekort																
1%-2% woningtekort (ref.)																
Meer dan 3% woningtekort							0,090	0,272	0,001	0,220	0,258	0,204	0,188	0,174	0,505 ***	0,157
2%-3% woningtekort							0,033	0,178	-0,001	0,176	0,094	0,161	0,041	0,169	-0,053	0,165
0%-1% wonintekort							-0,363	0,311	0,537 *	0,325	-0,187	0,260	0,518 **	0,244	-0,100	0,330
Woningoverschot							-0,234	0,267	-0,055	0,499	-0,114	0,237	-0,070	0,428	0,275	0,238
WOZ-waarde per m ²																
€1.500 (ref.)																
€1.500- 2.000							0,223	0,209	0,026	0,269						
2000							0,244	0,210	0,254	0,183						
Constante																
Nagelkerke R ²																
Aantal huishoudens																
Overige Woning	1462		1462		1462		1462		1336		1462		1336		1650	
Microwoning		1148		1148		1148		1148						988		1290

* Significantieniveau 10%
 ** Significantieniveau 5%
 *** Significantieniveau 1%

Tabel 5.4: Resultaten regressiemodel voor behoefte aan microwoningen onder jonge huishoudens inclusief de huidige opleiding.

	2015		Blok 1		Blok 2		Blok 3		Blok 4		2012		2015		2012		2009		
	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	
Actuele woonsituatie																			
<50m ² (ref.)	***		***		***		***		***		***		***		***		***		***
50- 89 m ²	-1,586 ***	0,399	-1,389 ***	0,419	-1,311 ***	0,422	-1,293 ***	0,423	-1,210 ***	0,354	-1,294 ***	0,423	-1,196 ***	0,354	-1,614 ***	0,372			
Meer dan 90 m ²	-1,000 ***	0,371	-0,815 **	0,402	-0,835 **	0,407	-0,819 **	0,407	-1,434 ***	0,454	-0,804 **	0,407	-1,447 ***	0,453	-1,563 ***	0,446			
Wooneenheid anders dan woning	0,317	0,303	0,227	0,308	0,133	0,312	0,121	0,315	0,061	0,286	0,157	0,314	0,065	0,285	-0,191	0,263			
Onderdeel van ander huishouden	-0,203	0,261	0,010	0,346	0,174	0,355	0,208	0,354	0,518	0,342	0,203	0,354	0,520	0,342	-0,223	0,305			
Huishoudensgrootte																			
Eenpersoonshuishouden (ref.)																			
Tweepersoonshuishouden			-0,507	0,310	-0,469	0,346	-0,476	0,347	-0,868 ***	0,305	-0,469	0,346	-0,872 ***	0,306	0,164	0,272			
Drie- of meerpersoonshuishouden			-0,340	0,296	-0,184	0,349	-0,187	0,350	-0,588 *	0,311	-0,185	0,350	-0,589 *	0,310	1,165 ***	0,301			
Huishoudensinkomen																			
Laag inkomen (ref.)																			
Laag middeninkomen					-0,133	0,288	-0,105	0,290	-0,319	0,287	-0,101	0,290	-0,315	0,287	-1,280 ***	0,289			
Hoog middeninkomen					-0,132	0,301	-0,106	0,303	-0,302	0,288	-0,103	0,302	-0,301	0,287	-1,382 ***	0,264			
Hoog inkomen					-0,344	0,298	-0,322	0,299	-0,477 *	0,280	-0,320	0,299	-0,471 *	0,278	-1,345 ***	0,249			
Opleidingsniveau																			
Laaggeleid (ref.)																			
Midden-opgeleid					0,335 *	0,183	0,327 *	0,184	0,567 ***	0,181	0,337 *	0,183	0,567 ***	0,180	0,385 **	0,175			
Hooggeleid					0,652 ***	0,158	0,644 ***	0,159	0,640 ***	0,159	0,642 ***	0,159	0,631 ***	0,158	0,737 ***	0,157			
Regionaal woningtekort																			
1%-2% woningtekort (ref.)																			
Meer dan 3% woningtekort																			
2%-3% woningtekort																			
0%-1% wonintekort																			
Woningoverschot																			
WOZ-waarde per m ²																			
€1.500 (ref.)																			
€1.500- 2.000																			
2000																			
Constante																			
Nagelkerke R ²																			
Aantal huishoudens																			
Overige Woning	1467	0,049	1467	0,052	1467	0,072	1467	0,077	1342	0,141	1467	0,075	1342	0,139	1654	0,137			
Microwoning		1154		1154		1154		1154		993		1154		993		1292			

* Significantieniveau 10%

** Significantieniveau 5%

*** Significantieniveau 1%

5.3 Verklaringen voor de behoefte aan microwoningen onder oude huishoudens

Op basis van de literatuur wordt verwacht dat oude huishoudens geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen vanuit een grotere woning (Herbers e.a., 2014). Dit komt echter niet naar voren uit de analyse (Tabel 5.5). In 2015 worden er geen verbanden gevonden tussen de behoefte aan microwoningen onder oude huishoudens en de actuele woonsituatie. In 2012 wordt er alleen een negatief verband gevonden tussen de behoefte aan een microwoning en oude huishoudens die in een woning van meer dan 90 m² wonen. In 2009 neemt de behoefte aan een microwoning juist af naarmate de woonoppervlakte van de woning groter is. Hypothese 5 wordt dan ook niet aangenomen.

Hypothese 5: Hoe groter de woonoppervlakte van woningen van senioren huishoudens hoe groter de kans dat een senioren huishouden geneigd is om te verhuizen naar een microwoning.

Tabel 5.5: Resultaten regressiemodel voor de behoefte aan microwoningen onder oude huishoudens.

In 2015 en 2012 worden er verder geen verbanden gevonden tussen de neiging van een ouder huishouden om naar een microwoning te verhuizen en verschillende verklarende factoren. Daarnaast wordt de neiging om naar een microwoning te verhuizen onder oude huishoudens nauwelijks verklaart in 2015. Ook in 2012 wordt de behoefte aan microwoningen onder oudere huishoudens nauwelijks verklaart door het model. In 2009 ligt de verklaringskracht van het model hoger en worden er wel enkele significante verbanden gevonden. Zo zijn oudere eenpersoonshuishoudens geneigd om te verhuizen naar een microwoning. Verder zijn oudere tweepersoonshuishoudens niet geneigd om naar een microwoning te verhuizen. Uit de literatuur kwam juist naar voren dat oudere huishoudens die bestaan uit één of twee personen geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen (Painter en Lee, 2009).

Tabel 5.5: Resultaten regressiemodel voor de behoefte aan microwoningen onder oude huishoudens.

	2015		Blok 1		2015		Blok 2		2015		Blok 3		2015		Blok 4		2012		2015		2012		2009		
	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	
Actuele woonsituatie																									
<50m ² (ref.)	-0,679	0,835	-0,723	0,867	-0,665	0,884	-0,717	0,915	-0,755	0,462	-0,709	0,907	-0,747	0,459	-0,792	0,454									
50- 89 m ²	-1,561 *	0,819	-1,141	0,856	-0,865	0,879	-0,873	0,929	-1,167 **	0,450	-0,877	0,917	-1,167 ***	0,448	-1,993 ***	0,562									
Meer dan 90 m ²	-0,134	1,126	0,001	1,168	0,194	1,196	0,186	1,217	-0,535	1,188	0,179	1,216	-0,621	1,181	-1,100	1,199									
Woonenheid anders dan woning	0,154	1,406	1,524	1,716	1,356	1,734	1,480	1,806	-18,888	24,369	1,389	1,820	-18,679	242,76	-0,023	1,379									
Onderdeel van ander huishouden																									
Huishoudensgrootte																									
Eenpersoonshuishouden (ref.)																									
Tweepersoonshuishouden			-1,355 ***	0,299	-1,010	0,352	-1,006 ***	0,357	-0,311	0,347	-0,995 ***	0,355	-0,276	0,343	-1,335 ***	0,497									
Drie- of meerpersoonshuishouden			-19,727	6253	-19,070	6256	-19,071	6252	-18,838	9522	-19,058	6270	-18,880	9504	-18,855	9975									
Huishoudensinkomen																									
Laag inkomen (ref.)																									
Laag middeninkomen					-0,243	0,332	-0,218	0,336	-0,185	0,376	-0,217	0,336	-0,174	0,375	-0,418	0,436									
Hoog middeninkomen					-0,711	0,490	-0,737	0,495	-0,463	0,455	-0,730	0,493	-0,425	0,451	-0,631	0,669									
Hoog inkomen					-1,055	0,710	-1,180	0,717	-18,984	3806	-1,170	0,712	-19,005	3808	-18,122	4904									
Opleidingsniveau																									
Laagopgeleid (ref.)																									
Midden-opgeleid					-0,100	0,341	-0,007	0,349	-0,521	0,401	-0,011	0,348	-0,528	0,399	0,250	0,405									
Hoogopgeleid					-0,753 *	0,394	-0,636	0,399	-0,065	0,375	-0,646	0,398	-0,064	0,370	-0,191	0,568									
Regionaal woningtekort																									
1%-2% woningtekort (ref.)																									
Meer dan 3% woningtekort																									
2%-3% woningtekort																									
0%-1% wonintekort																									
Woningoverschot																									
WOZ-waarde per m ²																									
€1.500 (ref.)																									
€1.500- 2.000																									
2000																									
Constante	-1,253	0,802	-0,847	0,834	-0,630	0,461	-0,432	0,920	-0,488	0,454	-0,465	0,909	-0,417	0,440	-0,362	0,470									
Nageikerke R ²		0,038		0,120		0,150		0,167		0,154		0,166		0,144		0,273									
Aantal huishoudens	843		842		842		842		646		842		646		508										
Overige Woning		780		780		780		780		583		780		583		459									
Microwoning		63		62		62		62		63		62		63		49									

* Significantieniveau 10%

** Significantieniveau 5%

*** Significantieniveau 1%

5.4 Behoeftte aan microwoningen in de krapste en minst krappe woningmarkten

Er is in de analyse gekozen voor een binair logistisch regressiemodel, terwijl de data op twee verschillende schaalniveaus is verzameld. Hierdoor is de invloed van de regionale woningmarkt op de behoefte aan microwoningen lastig te meten. Er is daarom nog een analyse uitgevoerd die de behoefte aan microwoningen verklaart in de COROP-regio's met een ruime woningmarkt en de COROP-regio's met de krapste woningmarkten. De COROP-regio's met een ruime woningmarkt zijn Zuidoost-Friesland, Zuid-Limburg, Midden-Limburg, Oost-Groningen, Noord-Friesland, Zuidwest-Friesland, Zeeuws-Vlaanderen en Delfzijl en omgeving. Deze regio's hebben in zowel 2009, 2012 als 2015 een woningoverschot of een woningtekort van maximaal 1%. Daarnaast ligt de WOZ-waarde per vierkante meter in deze regio's in 2009, 2012 en 2015 op maximaal €1.500 per vierkante meter. Voor de COROP-regio's met de krapste woningmarkt is er gekozen voor de regio's die in zowel 2009, 2012 als 2015 een woningtekort hebben van meer dan 2% en waar de WOZ-waarde boven de €2.000 per vierkante meter ligt. De COROP-regio's met de krapste woningmarkten zijn de COROP-regio's Groot-Amsterdam, Utrecht en de agglomeratie Leiden en Bollenstreek (Bijlage A; Bijlage B).

5.4.1 Behoeftte aan microwoningen in regio's met een krappe woningmarkt

Opvallend is dat de behoefte aan microwoningen in de regio's met een krappe woningmarkt tussen 2009 en 2015 is afgenomen (Tabel 5.6). Ook het aandeel van de huishoudens die geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen is afgenomen van 11,61% in 2009 naar 10,17% in 2015. In de regio's met een krappe woningmarkt is er dus steeds minder behoefte aan microwoningen, terwijl de woningtekorten in Utrecht en Groot-Amsterdam tussen 2009 en 2015 juist zijn toegenomen, alleen in Leiden en Bollenstreek is er een lichte afname van het woningtekort te zien (Bijlage A). Op basis van de literatuur werd juist verwacht dat een stijgend woningtekort leidt tot meer behoefte aan microwoningen (Borgerson, 2014; Clark e.a., 2000; Huang en Clark, 2002)

Tabel 5.6: Resultaten regressiemodel voor de behoefte aan microwoningen in de COROP-regio's met een krappe woningmarkt.

		2015		2015		Blok 2		2015		Blok 3		2012		2009	
		B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.
Actuele woonsituatie	<50m ² (ref.)		***		***		***		***		***		***		***
	50- 89 m ²	-1,109	*** 0,257	-0,917	*** 0,268	-0,864	*** 0,272	-1,782	*** 0,300	-1,369	*** 0,260				
	Meer dan 90 m ²	-2,039	*** 0,324	-1,682	*** 0,355	-1,532	*** 0,357	-1,903	*** 0,370	-2,031	*** 0,386				
	Wooneenheid anders dan woning	0,836	*** 0,283	0,447	0,299	0,398	0,304	-0,191	0,311	0,091	0,289				
Onderdeel van ander huishouden	0,200	0,244	-0,133	0,313	0,094	0,320	0,632	0,315	0,338	0,312					
Huishoudensgrootte	Eenpersoonshuishouden (ref.)				**				*		*				
	Tweepersoonshuishouden			-0,658	** 0,258	-0,355	0,278	-0,248	0,275	-0,529	** 0,269				
	Drie- of meerpersoonshuishouden			-0,304	0,250	0,150	0,286	-0,825	** 0,344	-0,001	0,294				
Leeftijd	17- 24 jaar (ref.)				***		***		***		***				
	25-34 jaar			-0,658	** 0,221	-0,541	** 0,228	-0,875	*** 0,242	-0,944	*** 0,231				
	35- 64 jaar			-1,165	*** 0,279	-1,079	*** 0,283	-1,000	*** 0,287	-0,904	*** 0,274				
	65 jaar en ouder			-0,658	0,422	-0,729	* 0,438	-0,178	0,449	0,130	0,396				
Huishoudensinkomen	Laag inkomen (ref.)						*		***		***				
	Laag middeninkomen					-0,488	* 0,255	-0,509	** 0,248	-0,755	*** 0,251				
	Hoog middeninkomen					-0,621	** 0,287	-0,988	*** 0,307	-1,227	*** 0,303				
	Hoog inkomen					-1,041	*** 0,311	-1,291	*** 0,332	-1,173	*** 0,301				
Opleidingsniveau	Laagopgeleid (ref.)								*						
	Midden-opgeleid					-0,503	** 0,243	0,174	0,260	-0,132	0,212				
	Hoogopgeleid					-0,358	0,253	-0,316	0,281	-0,214	0,244				
Constante	-1,572	*** 0,191	-0,689	* 0,269	0,065	0,419	0,009	0,328	-0,063	0,320					
Nagelkerke R ²		0,153		0,180		0,199		0,300		0,284					
Aantal huishoudens		1701		1701		1701		1646		1835					
Overige Woning		1528		1528		1528		1473		1622					
Microwoning		173		173		173		173		213					

* Significantieniveau 10%

** Significantieniveau 5%

*** Significantieniveau 1%

In de COROP-regio's met de krapste woningmarkten worden er in 2015, 2012 en 2009 sterke positieve verbanden gevonden tussen de behoefte aan microwoningen en de huishoudens die al in een microwoning wonen (Tabel 5.6). Daarnaast worden er sterke negatieve verbanden gevonden tussen de behoefte aan microwoningen en de huishoudens die in een woning van meer dan 50 vierkante meter wonen. Huishoudens die in een woning van meer dan 50 vierkante meter wonen zijn in 2015 echter eerder geneigd om naar een microwoning te verhuizen dan in 2009 en 2012. De behoefte aan microwoningen komt in 2015 dus in grotere mate dan in 2009 en 2012 van de huishoudens die in een woning van meer dan 50 vierkante meter wonen.

In 2015 wordt er in blok 2 een sterk positief verband gevonden tussen de huishoudens die bestaan uit één persoon en de behoefte aan microwoningen. In het blok waarin alle factoren zijn verwerkt (blok 3) wordt dit verband echter niet gevonden. In 2009 en 2012 is er wel een duidelijk positief verband tussen de behoefte aan microwoningen en de huishoudens die bestaan uit één persoon. De behoefte aan microwoningen komt in de regio's met een zeer krappe woningmarkt in 2009 en 2012 dus vooral vanuit de eenpersoonshuishoudens. Daarnaast zijn huishoudens met een hoofd van 17 tot 24 jaar geneigd om te verhuizen naar een microwoning. Opvallend is dat er in 2009 en 2012 geen verband wordt gevonden tussen de behoefte aan microwoningen en de huishoudens met een hoofd van 65 jaar of ouder. In 2015 zijn huishoudens met een hoofd van 65 jaar of ouder wel geneigd om naar een microwoning te verhuizen.

Binnen de sociaaleconomische factoren valt het op dat de verbanden tussen het huishoudensinkomen en de behoefte aan microwoningen in 2015 minder sterk zijn dan in 2009 en 2012. De behoefte aan microwoningen wordt in de regio's met een krappe woningmarkt dus in steeds mindere mate verklaart door het huishoudensinkomen. Huishoudens met een laag inkomen zijn in zowel 2015, 2012 als 2009 geneigd om te verhuizen naar een microwoning. Huishoudens met een laag middeninkomen tot hoog inkomen zijn in 2015, 2012 en 2009 niet geneigd om te verhuizen naar een microwoning, al is de kans dat zij geneigd zijn om te verhuizen naar een microwoning toegenomen tussen 2009 en 2015. Deze trend was ook al te zien in de algemene analyse voor heel Nederland (Tabel 5.1). Verder worden er alleen in 2015 en 2012 verbanden gevonden tussen de neiging om naar een microwoning te verhuizen en het opleidingsniveau. In 2015 hebben huishoudens waar het hoofd een midden-opleiding heeft voltooid geen behoefte aan een microwoning. Het positieve verband dat in 2012 wordt gevonden tussen de huishoudens met een lage opleiding en de behoefte aan microwoningen is zwak op een significantieniveau van 10%

5.4.2 Behoefte aan microwoningen in regio's met een ruime woningmarkt

De behoefte aan microwoningen is in de regio's met een ruime woningmarkt licht gestegen tussen 2009 en 2015 (Tabel 5.7). Het aandeel van de huishoudens die geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen is tussen 2009 en 2015 echter afgenomen van 11,45% naar 10,16%.

Tabel 5.7: Resultaten regressiemodel voor de behoefte aan microwoningen in de COROP-regio's met een ruime woningmarkt.

		2015		2015		2015		2012		2009	
		B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.
Actuele woonsituatie	<50m ² (ref.)		***		***		***		***		***
	50- 89 m ²	-1,030	0,712	-0,961	0,723	-0,988	0,733	-2,083	*** 0,585	-2,726	*** 0,565
	Meer dan 90 m ²	-1,265	* 0,671	-1,216	* 0,723	-1,132	0,738	-1,868	*** 0,529	-4,646	*** 0,896
	Wooneenheid anders dan woning	0,644	0,757	0,581	0,782	0,632	0,787	-0,740	0,732	-0,951	* 0,576
	Onderdeel van ander huishouden	0,316	0,661	0,791	0,786	1,083	0,792	0,598	0,698	-1,230	** 0,594
Huishoudensgrootte	Eenpersoonshuishouden (ref.)										
	Tweepersonshuishouden			-0,589	0,387	-0,272	0,418	-1,033	** 0,515	-0,132	0,521
	Drie- of meerpersoonshuishouden			-0,554	0,439	-0,020	0,489	-1,049	* 0,622	0,920	0,661
Leeftijd	17- 24 jaar (ref.)								***		***
	25-34 jaar			-0,408	0,361	-0,255	0,374	-1,304	*** 0,433	-0,731	* 0,434
	35- 64 jaar			0,257	0,463	0,568	0,481	-1,396	*** 0,505	-0,944	* 0,508
	65 jaar en ouder			0,309	0,593	0,742	0,631	-0,234	0,666	1,460	** 0,723
Huishoudensinkomen	Laag inkomen (ref.)										
	Laag middeninkomen					-0,328	0,389	-0,296	0,459	-1,147	** 0,562
	Hoog middeninkomen					-0,920	* 0,473	-0,714	0,545	-0,692	0,626
	Hoog inkomen					-1,052	** 0,507	-1,144	* 0,586	-1,172	* 0,629
Opleidingsniveau	Laagopgeleid (ref.)										
	Midden-opgeleid					0,576	0,353	-0,206	0,364	-0,268	0,375
	Hoogopgeleid					0,061	0,414	-0,084	0,427	-0,073	0,474
Constante		-1,609	** 0,632	-1,415	** 0,715	-1,777	** 0,793	0,794	0,583	0,503	0,517
Nagelkerke R ²			0,106		0,140		0,182		0,332		0,337
Aantal huishoudens			748		748		748		627		524
Overige Woning			672		672		672		558		464
Microwoning			76		76		76		69		60

* Significantieniveau 10%

** Significantieniveau 5%

*** Significantieniveau 1%

In de regio's met een ruime woningmarkt lijkt de behoefte aan microwoningen vooral te worden verklaard door huishoudens die al in een microwoning wonen. Ook is de kans in 2009 en 2012 klein dat huishoudens die in een woning van meer dan 50 vierkante meter wonen geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen. Opvallend is dat huishoudens die nog onderdeel zijn van een ander huishouden of in een wooneenheid anders dan een woning wonen in 2009 niet geneigd zijn om te verhuizen naar een microwoning. Op basis van de literatuur werd juist verwacht dat deze huishoudens behoefte hebben aan een microwoning (Feijten en Mulder, 2005; Helderma 2007).

Er worden in de regio's met een ruime woningmarkt alleen in 2012 verbanden gevonden tussen de behoefte aan microwoningen en de huishoudensgrootte. Hieruit komt naar voren dat huishoudens die bestaan uit twee of meer personen geen behoefte hebben aan een microwoning. Verder hebben ook in de regio's met een ruime woningmarkt de jongere huishoudens behoefte aan een microwoning. In 2009 valt het op dat ook huishoudens met een hoofd van 65 jaar of ouder geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen. In 2009 hebben naast de jonge huishoudens ook de oude huishoudens behoefte aan een microwoning.

Tot slot valt het op dat er in de regio's met een ruime woningmarkt geen verband wordt gevonden tussen de behoefte aan microwoningen en de huishoudens met een laag inkomen. Verder worden er in 2015, 2012 en 2009 negatieve verbanden of geen verbanden gevonden tussen de behoefte aan microwoningen en de huishoudens met een laag middeninkomen, hoog middeninkomen of hoog inkomen. Verder worden er zowel in 2015, 2012 als 2009 geen verbanden gevonden tussen de neiging om naar een microwoning te verhuizen en het opleidingsniveau.

5.4.3 Verschillen en overeenkomsten in de behoefte aan microwoningen tussen regio's met een krappe en ruime woningmarkt

De meest opvallende uitkomst uit de analyse naar de behoefte aan microwoningen in de regio's met een krappe en ruime woningmarkt is dat het aandeel van de huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen naar een microwoning even hoog ligt. In de regio's met een ruime woningmarkt geeft 11,45% van de huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen de voorkeur aan een microwoning (Tabel 5.7). In de regio's met een krappe woningmarkt waren dit 11,61% van de huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen (Tabel 5.6). In 2015 had 10,16% van de huishoudens in een ruime woningmarkt behoefte aan een microwoning (Tabel 5.7). In de regio's met een krappe woningmarkt lag dit aandeel op 10,17% (Tabel 5.6). Wanneer er wordt gewogen naar het toekomstige aantal huishoudens, zoals in hoofdstuk 4.2.4 is gedaan is eenzelfde beeld te zien (Tabel 4.11; Tabel 4.12). Verder valt het op dat in zowel de regio's met een krappe als de regio's met een ruime woningmarkt de huishoudens die al een in een microwoning wonen geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen.

In zowel de regio's met een krappe als de regio's met een ruime woningmarkt worden nauwelijks sterke verbanden gevonden tussen de behoefte aan microwoningen en de huishoudensgrootte (Tabel 5.6; Tabel 5.7). Binnen de leeftijd wordt er wel een verschil gevonden tussen de regio's met een krappe en de regio's met een ruime woningmarkt. In 2015 zijn oudere huishoudens in de regio's met een krappe woningmarkt in tegenstelling tot de regio's met een ruime woningmarkt geneigd om naar een microwoning te verhuizen. Verder komt de behoefte aan microwoningen in zowel de regio's met een krappe als de regio's met een ruime woningmarkt vooral vanuit de huishoudens waar het hoofd 17 tot 24 jaar oud is.

Tot slot valt het op dat er in de regio's met een ruime woningmarkt geen verband wordt gevonden tussen de behoefte aan een microwoning en de huishoudens met een laag inkomen. In de regio's met een krappe woningmarkt wordt hier wel een sterk positief verband gevonden en hebben huishoudens met een laag inkomen behoefte aan een microwoning. Na het vergelijken van de behoefte aan microwoningen in de regio's met een krappe en de regio's met een ruime woningmarkt valt het op dat er nauwelijks verschillen zijn in de behoefte aan microwoningen tussen regio's met een krappe en de regio's met een ruime woningmarkt. De krapte op de woningmarkt lijkt de verklaringen voor de behoefte aan microwoningen slechts in beperkte mate te beïnvloeden.

5.5 Conclusie

Een van de belangrijkste conclusies die uit dit hoofdstuk naar voren komt is dat de behoefte aan microwoningen in steeds mindere mate wordt verklaard door de gekozen factoren op huishoudens- en regionaal niveau. Verder zijn er enkele opvallende trends te zien in de verklaringen voor de behoefte aan microwoningen tussen 2009 en 2015. Zo hebben huishoudens die nog onderdeel uitmaken van een ander huishouden tussen 2012 en 2015 meer behoefte gekregen aan een microwoning (Tabel 5.1). In 2009 werd er nog helemaal geen verband gevonden tussen de huishoudens die nog onderdeel uitmaken van een ander huishouden en de behoefte aan microwoningen. Verder is tussen 2009 en 2015 ook de behoefte aan microwoningen toegenomen vanuit de huishoudens die in een woning van meer dan 50 vierkante meter wonen.

Binnen de huishoudensgrootte valt het op dat tweepersoonshuishoudens niet geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen. Uit de literatuur kwam juist naar voren dat naast eenpersoonshuishoudens ook tweepersoonshuishoudens geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen (De Groot e.a., 2011; Michielin en Mulder, 2008; Thomas en Mulder, 2016; Wagner en

Mulder, 2015). De kans dat een tweepersoonshuishouden geneigd is om naar een microwoning te verhuizen is zelfs afgenomen tussen 2009 en 2015. Verder valt het op dat jonge huishoudens behoefte hebben aan een microwoning. Er werd verwacht dat ook oude huishoudens behoefte hebben aan een microwoning (Herbers e.a., 2014). Er werd echter alleen in 2009 een positief verband gevonden tussen de behoefte aan microwoningen en de huishoudens waar het hoofd 65 jaar of ouder is.

Binnen de sociaaleconomische factoren valt het op dat de kans dat huishoudens met een laag middeninkomen tot hoog inkomen geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen is toegenomen tussen 2009 en 2015, al hebben in 2015 nog steeds met name de huishoudens met een laag inkomen behoefte aan een microwoning.

Naast de algemene verklaringen voor microwoningen is de behoefte aan microwoningen ook verklaard onder jonge en oude huishoudens. Binnen de jonge huishoudens zijn de huishoudens die een opleiding volgen geneigd om te verhuizen naar een microwoning (Tabel 5.4). Dit werd ook verwacht op basis van de literatuur (Blaauboer en Mulder, 2010; Mulder en Hooimeijer, 2002; Mulder, 2009). Onder de oude huishoudens werd er verwacht dat huishoudens die in een grote woning van meer dan 50 vierkante meter wonen geneigd zijn om te verhuizen naar een microwoning (Herbers e.a., 2014). Dit komt echter niet naar voren uit de analyse. Oude huishoudens die in een woning van meer dan 50 vierkante meter wonen zijn juist niet geneigd om te verhuizen naar een microwoning (Tabel 5.5). De behoefte aan microwoningen onder oude huishoudens komt juist vanuit de oude huishoudens die al in een microwoning wonen.

Tot slot valt het op dat de regionale woningmarktomstandigheden de behoefte aan microwoningen nauwelijks verklaart (Tabel 5.1). Ook zijn er tussen de regio's met een krappe woningmarkt en de regio's met een ruime woningmarkt nauwelijks verschillen te vinden in de verklaringen voor de behoefte aan microwoningen (Tabel 5.6; Tabel 5.7). De regionale woningmarktomstandigheden hebben dan ook een minimale invloed op de behoefte aan microwoningen.

6. Conclusie

De behoefte aan microwoningen is tussen 2009 en 2015 gegroeid (Tabel 4.2). Deze groei wordt echter vooral veroorzaakt door een toename van het totale aantal huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen (Tabel 4.1). Het aandeel van de huishoudens die geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen is tussen 2009 en 2015 grotendeels gelijk gebleven, al lag dit aandeel in 2012 hoger dan in 2009 en 2015. De ontwikkeling in de behoefte aan microwoningen wordt dus vooral verklaard door de groei van het totale aantal huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen.

De behoefte aan microwoningen komt vanuit huishoudens die al in een microwoning wonen. Daarnaast hebben eenpersoonshuishoudens behoefte aan een microwoning en in 2012 en 2015 hebben ook de huishoudens die nog lid zijn van een ander huishouden behoefte aan een microwoning (Tabel 5.1). Ook is er onder huishoudens met een laag inkomen veel behoefte aan microwoningen. De behoefte aan microwoningen wordt nauwelijks verklaard door de regionale woningmarktomstandigheden, al kan dit ook worden veroorzaakt doordat er geen multilevel analyse is uitgevoerd. Er kwamen echter ook nauwelijks verschillen naar voren in de behoefte aan microwoningen in de regio's met een krappe woningmarkt en de regio's met een ruime woningmarkt.

6.1 Beantwoording centrale vraag

In de aanleiding kwam naar voren dat het aantal microwoningen in Nederland de afgelopen jaren sterk is gestegen (CBS, 2017d). In deze studie is geanalyseerd of de stijging van het aantal microwoningen gepaard gaat met een stijgende vraag naar microwoningen. Het doel van deze studie is de vraag en de ontwikkeling in de vraag naar microwoningen te verklaren op huishoudens- en regionaal niveau. De vraag naar microwoningen is in deze studie verklaard door te analyseren welke huishoudens behoefte hebben aan een microwoning. Aangezien er geen multilevel regressie is uitgevoerd is de vraag naar microwoningen verklaard op huishoudensniveau en is de vraag naar microwoningen op regionaal niveau verklaard door de behoefte aan microwoningen in de regio's met een krappe en een ruime woningmarkt met elkaar te vergelijken. De vraag en de ontwikkeling in de vraag naar microwoningen is verklaard aan de hand van de volgende deelvraag:

In hoeverre kan de vraag naar microwoningen en de ontwikkeling in de vraag naar microwoningen tussen 2009 en 2015 worden verklaard op huishoudens- en regionaal niveau?

6.1.1 Verklaringen voor de vraag naar microwoningen

De vraag naar microwoningen is verklaard met behulp van vier verschillende factoren. De verschillende verklarende factoren zijn de demografische- en sociaaleconomische kenmerken van een huishouden, de huidige woonsituatie van een huishouden en de regionale woningmarkt waarin een huishouden woont. De huidige woonsituatie van een huishouden verklaart een groot deel van de behoefte aan microwoningen (Tabel 5.1). Huishoudens die al een microwoning wonen hebben in 2009, 2012 en 2015 behoefte aan een microwoning. Daarnaast hebben huishoudens die nog lid zijn van een ander huishouden in 2015 en 2012 ook behoefte aan een microwoning. Ten tweede wordt de behoefte aan microwoningen verklaard door de demografische kenmerken van een huishouden. Hierbij valt het op dat niet één- en tweepersoonshuishoudens behoefte hebben aan een microwoning maar alleen de eenpersoonshuishoudens. Uit de literatuur kwam juist naar voren dat naast eenpersoonshuishoudens ook tweepersoonshuishoudens geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen (De Groot e.a., 2011; Michielin en Mulder, 2008; Thomas en Mulder, 2016; Wagner en Mulder, 2015). Verder hebben jonge huishoudens waar het hoofd 17 tot 24 jaar is behoefte aan een microwoning en in 2009 ook de huishoudens waar het hoofd 65 jaar of ouder is. Er werd verwacht dat oude huishoudens behoefte

hebben aan een microwoning, dit verband wordt alleen in 2009 gevonden (Herbers e.a., 2014). Ten derde wordt de behoefte aan microwoningen verklaard door de sociaaleconomische kenmerken van een huishouden. Hierbij valt het op dat huishoudens met een laag inkomen behoefte hebben aan een microwoning. Ook hebben jonge huishoudens die bezig zijn met een opleiding behoefte aan een microwoning (Tabel 5.3). Dit bevestigt de bevindingen van Blaauboer en Mulder (2010). Zij stelden dat de vraag naar kleine woningen groot is onder jonge huishoudens die een opleiding volgen aan de hogeschool of universiteit (Blaauboer en Mulder, 2010). De behoefte aan microwoningen wordt nauwelijks verklaard door de regionale krapte op de woningmarkt (Tabel 5.1; Tabel 5.6; Tabel 5.7). Dit kwam in zowel de algemene analyse naar voren als in de vergelijking tussen de regio's met een ruime en de regio's met een krappe woningmarkt. De keuze voor een binaire regressie kan ervoor hebben gezorgd dat de regionale krapte op de woningmarkt de behoefte aan microwoningen nauwelijks verklaart in de algemene analyse.

6.1.2 Verklaringen voor de ontwikkeling in de vraag naar microwoningen

Het aandeel van de huishoudens die geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen is tussen 2009 en 2015 grotendeels gelijk gebleven, al lag dit aandeel in 2012 iets hoger dan in 2009 en 2015 (Tabel 4.2). De behoefte aan microwoningen is tussen 2009 en 2015 wel sterk gegroeid. Deze groei wordt echter vooral veroorzaakt door de toename van het totale aantal huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen. In deze paragraaf wordt de ontwikkeling in de vraag naar microwoningen verklaard (Tabel 4.1).

Er zijn tussen 2009 en 2015 echter wel een aantal ontwikkelingen te zien waardoor het aantal huishoudens die behoefte hebben aan een microwoning is toegenomen dan wel afgenomen. Zo is er tussen 2009 en 2015 een sterke toename te zien in het totale aantal eenpersoonshuishoudens en het aantal eenpersoonshuishoudens die geneigd zijn om te verhuizen (Tabel 4.3; Tabel 4.4). Aangezien eenpersoonshuishoudens behoefte hebben aan een microwoning wordt een deel van de groei in de behoefte aan microwoningen verklaard door de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Naast eenpersoonshuishoudens zijn ook jonge huishoudens geneigd om naar een microwoning te verhuizen (Tabel 5.1). Het aantal jonge huishoudens is tussen 2009 en 2015 toegenomen, het aantal jonge huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen is echter niet toegenomen (Tabel 4.5; Tabel 4.6). De groei van het aantal huishoudens die behoefte hebben aan een microwoning wordt dus nauwelijks verklaard door de groei van het aantal jonge huishoudens, aangezien het aantal jonge huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen tussen 2009 en 2015 grotendeels gelijk is gebleven.

Naast de verbanden die in zowel 2009, 2012 als 2015 worden gevonden zijn er enkele ontwikkelingen geweest in de behoefte aan microwoningen. Zo wordt er in 2012 en 2015 een verband gevonden tussen de behoefte aan microwoningen en de huishoudens die nog onderdeel zijn van een ander huishouden (Tabel 5.1). Dit verklaart een deel van de groei in de behoefte aan microwoningen, aangezien het aantal huishoudens die nog onderdeel uitmaken van een ander huishouden en geneigd zijn om te verhuizen licht is toegenomen tussen 2009 en 2015 (Tabel 4.10). Daarnaast hebben huishoudens met een laag middeninkomen tot hoog inkomen tussen 2009 en 2015 meer behoefte gekregen aan een microwoning (Tabel 5.1). Door de toegenomen behoefte aan microwoningen onder huishoudens met een laag midden inkomen tot hoog inkomen is het aantal huishoudens die behoefte hebben aan een microwoning sterk gegroeid. Dit komt mede doordat er tussen 2009 en 2015 een sterke groei is te zien in het aantal huishoudens met een laag middeninkomen tot hoog inkomen die geneigd zijn om te verhuizen (Tabel 4.7).

Tegenover de groei van het aantal huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen naar een microwoning is er ook een afname te zien in het aantal huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen naar een microwoning. Huishoudens die al in een microwoning wonen hebben in zowel 2009, 2012 als 2015 behoefte aan een microwoning (Tabel 5.1). Tussen 2012 en 2015 is het aantal huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen en in een microwoning wonen sterk afgenomen (Tabel 4.10). Daarnaast is er een afname te zien in het aantal huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen en een laag inkomen hebben (Tabel 4.7). De huishoudens met een laag inkomen hebben behoefte aan een microwoning (Tabel 5.1). Door de afname van het aantal huishoudens met een laag inkomen die geneigd zijn om te verhuizen is ook de behoefte aan microwoningen afgenomen.

Tot slot wordt de vraag naar microwoningen het beste verklaard in 2012 (Tabel 5.1). De verklarende kracht van het regressiemodel is in 2012 immers het grootst, gevolgd door 2009. Opvallend is dat de verklarende factoren de behoefte aan microwoningen nauwelijks verklaren in 2015. Er wordt dan ook geen verband gevonden tussen de behoefte aan microwoningen en de demografische en economische omstandigheden en de omstandigheden op de woningmarkt in 2015 (Tabel 5.2). In 2009 en 2012 werden hier nog wel verbanden gevonden, waar met name in 2012 de demografische en economische omstandigheden en de omstandigheden op de woningmarkt een positief effect hebben op de behoefte aan microwoningen.

Om terug te komen op de aanleiding van deze studie. Er worden in de aanleiding twee verklaringen gegeven voor de groei van het aantal microwoningen. De eerste verklaring stelt dat de microwoning slechts een hype is. Deze hype wordt gedreven door krapte op de woningmarkt (Beunderman, 2017; Van den Eerenbeemt, 2017). De tweede verklaring stelt dat de microwoning een structurele trend is. Niet de markt maar veranderende woonvoorkeuren en de kleiner wordende huishoudens zorgen voor de toenemende populariteit van de microwoning (Platform 31, 2016; Stec Groep, 2017). De vraag naar microwoningen is in deze studie verklaard aan de hand van de behoefte aan microwoningen. Hieruit komt naar voren dat de behoefte aan microwoningen even groot is in regio's met een krappe woningmarkt als in regio's met een ruime woningmarkt (Tabel 5.6; Tabel 5.7). De groei van het aantal microwoningen in de regio's met een krappe woningmarkt wordt dus niet veroorzaakt door de groeiende behoefte aan microwoningen, al is in deze studie de behoefte aan microwoningen op COROP-regio niveau geanalyseerd. Het is mogelijk dat er op een lager schaalniveau wel duidelijke verschillen worden gevonden tussen de regionale krapte op de woningmarkt en de behoefte aan microwoningen. Zo is er de mogelijkheid dat de behoefte aan microwoningen in een stedelijke gemeente hoger ligt dan in een landelijke gemeente. De tweede verklaring die in de aanleiding wordt gegeven voor de groei van het aantal microwoningen wordt gedeeltelijk bevestigd in deze studie. Het aantal huishoudens die behoefte hebben aan een microwoning is de afgelopen jaren gegroeid, het is dus logisch dat er meer microwoningen worden bijgebouwd (Tabel 4.2). Echter is het aandeel van de huishoudens die geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen niet toegenomen. Concluderend kan er worden gesteld dat de behoefte aan microwoningen is toegenomen en dat er met de bouw van meer microwoningen in deze behoefte wordt voorzien. Het aandeel van de huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen naar een microwoning is echter niet toegenomen. Tussen 2012 en 2015 was 30% van de nieuw gerealiseerde woningen een microwoning, terwijl slechts 10% tot 12% van de huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen behoefte heeft aan een microwoning (Tabel 4.2). Er lijken in Nederland dus meer microwoningen te worden gebouwd dan dat er behoefte is aan microwoningen.

6.2 Discussie en reflectie

De kwaliteit van dit onderzoek wordt bepaald door de afwegingen die zijn gemaakt gedurende het onderzoeksproces. In deze paragraaf wordt er besproken hoe deze afwegingen het resultaat van de analyse mogelijkwerwijs hebben beïnvloed.

6.2.1 Terugkoppeling naar de literatuur

Uit de literatuur kwam naar voren dat er een verband is tussen de verhuiscapaciteit naar een kleine woning en de drie verklarende factoren op huishoudensniveau, namelijk de actuele woonsituatie, de demografische- en sociaaleconomische kenmerken van huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen. In deze studie is geanalyseerd of deze verbanden ook worden gevonden indien er wordt gekeken naar de behoefte aan microwoningen in plaats van de behoefte aan kleine woningen. Uit de literatuur kwam naar voren dat zowel één- als tweepersoonshuishoudens behoefte hebben aan een kleine woning (De Groot e.a., 2011; Michielin en Mulder, 2008; Thomas en Mulder, 2016; Wagner en Mulder, 2015). In tegenstelling tot de behoefte aan kleine woningen hebben alleen eenpersoonshuishoudens behoefte aan een microwoning (Tabel 5.1). Daarnaast kwam er uit de literatuur naar voren dat zowel jongere als oudere huishoudens behoefte hebben aan een microwoning (Herbers e.a., 2014; Mulder, 2009; Van der Vlist e.a., 2002). Alleen in 2009 lijken zowel jongere als oudere huishoudens behoefte te hebben aan een microwoning (Tabel 5.1). In 2012 en 2015 wordt er geen verband gevonden tussen de behoefte aan microwoningen en de huishoudens met een hoofd van 65 jaar of ouder.

Uit de literatuur kwam naar voren dat huishoudens met een laag inkomen behoefte hebben aan een kleine woning (Clark e.a., 2006). De behoefte aan microwoningen komt eveneens vanuit de huishoudens met een laag inkomen, al hebben huishoudens met een laag middeninkomen tot hoog inkomen in steeds grotere mate behoefte aan een microwoning (Tabel 5.1). Daarnaast zijn jonge huishoudens die een opleiding volgen geneigd om te verhuizen naar een microwoning (Tabel 5.3). Uit de studie van Blaauboer en Mulder (2010) kwam al naar voren dat jonge huishoudens die een opleiding volgen geneigd zijn om te verhuizen naar een kleine woning.

Op basis van de literatuur werd verwacht dat oudere huishoudens die in een grote woning wonen geneigd zijn om te verhuizen naar een kleinere woning (Herbers e.a., 2014). Oude huishoudens kunnen geneigd zijn om te verhuizen naar een kleinere woning. Deze kleinere woning is echter geen microwoning, aangezien oudere huishoudens die in woning van meer dan 50 vierkante meter wonen geen behoefte hebben aan een microwoning (Tabel 5.5). De krapte op de regionale woningmarkt verklaart de behoefte aan microwoningen nauwelijks, al kan dit ook worden veroorzaakt doordat er geen multilevel analyse is uitgevoerd (Tabel 5.1). Er worden echter ook nauwelijks verschillen gevonden in de behoefte aan microwoningen in een regio met een krappe of een regio met een ruime woningmarkt (Tabel 5.6; Tabel 5.7). Het is mogelijk dat er wel verschillen worden gevonden in de behoefte aan microwoningen indien deze wordt geanalyseerd op een lager schaalniveau.

Tot slot valt het op dat de verklarende kracht van de verschillende verklarende factoren in 2015 veel lager ligt dan in 2012 en 2009 (Tabel 5.1). De verschillende factoren op huishoudensniveau zijn gekozen op basis van de verschillende theorieën over verhuiscapaciteit, waarvan de recentste de levenslooptheorie is. Ook het empirisch onderzoek naar verhuiscapaciteit is grotendeels gebaseerd op de verschillende levenslooptheorieën. De levenslooptheorie is echter in de jaren '90 ontstaan (Clark en Dieleman, 1996). Het is de vraag in hoeverre deze theorie tegenwoordig nog de woonwensen en -behoeften van een huishouden anno 2015 verklaart.

6.2.2 Methodologische overwegingen

Er is gekozen om de behoefte aan microwoningen te verklaren met behulp van het WoON. Het WoON heeft echter een aantal beperkingen. Zo kunnen er alleen betrouwbare uitspraken worden gedaan op COROP-regio niveau. Uit de analyse komt naar voren dat er mogelijke verbanden zijn tussen de behoefte aan microwoningen en regionale factoren op een lager schaalniveau. Dit kan echter niet worden geanalyseerd met behulp van het WoON. Daarnaast is een andere beperking van het WoON dat veel huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen nog geen beeld hebben gevormd bij hun gewenste woning.

Ook kan met behulp van het WoON de vorige huisvestingssituatie lastig geoperationaliseerd worden, met name de wooneenheid anders dan een woning. Er is in deze studie gekozen om de onzelfstandige woonruimten, zelfstandige woonruimten anders dan een woning en bewoonbare andere eenheden samen te voegen tot één categorie. Deze woonruimten verschillen echter sterk. Er waren misschien andere verbanden gevonden als binnen deze eenheden de studentenkamer als aparte categorie geoperationaliseerd had kunnen worden in het WoON. Deze categorie is echter niet beschikbaar in het WoON. Uit de studies van Feijten en Mulder (2005), Helderma (2007) en Mulder (2009) kwam immers naar voren dat huishoudens die in een studentenkamer wonen geneigd zijn om te verhuizen naar een kleine woning.

Naast de drie verklarende factoren op huishoudensniveau is er gekozen om de woningmarkt te operationaliseren aan de hand van regionale factoren. Deze regionale factoren zijn echter gemeten op een ander schaalniveau dan de afhankelijke variabele. Hierdoor is de invloed van deze regionale factoren op de behoefte aan microwoningen lastig te meten. Om dit goed te kunnen meten dient er een multilevel analyse te worden uitgevoerd, het uitvoeren van een multilevel analyse is echter niet mogelijk met SPSS. Doordat er geen multilevel analyse is uitgevoerd kan er geen uitsluitsel worden gegeven over de invloed van de regionale woningmarkt op de behoefte aan microwoningen.

6.3 Aanbevelingen

In de aanleiding en de maatschappelijke relevantie kwam naar voren dat er in Utrecht en Amsterdam al beleid wordt gemaakt om de groei van het aantal microwoningen tegen te gaan (Van den Eerembert, 2017; Gemeente Amsterdam, 2017; Gemeente Utrecht, 2017; Huisman & Van Weezel, 2017; Rooijers, 2017a). Er is echter nog maar weinig onderzoek verricht naar de microwoning. Deze studie heeft bijgedragen aan het inzichtelijk maken van de vraag naar microwoningen. Doordat de vraag naar microwoningen inzichtelijker is gemaakt kunnen er op basis van deze studie enkele beleidsaanbevelingen worden gegeven.

1. Zorg dat er in Amsterdam en Utrecht ook microhuurwoningen beschikbaar blijven in de vrije sector.

De gemeenten Utrecht en Amsterdam zijn bezig met het invoeren van wetgeving die ervoor moet zorgen dat er minder microwoningen bijkomen in het vrije sector huursegment (Gemeente Amsterdam, 2017; Gemeente Utrecht, 2017). De gemeente Amsterdam bepaalt per nieuwbouwproject of er microwoningen gebouwd mogen worden (Gemeente Amsterdam, 2017). De gemeente Utrecht verbiedt de bouw van microwoningen in zijn geheel in het vrije sectorhuursegment (Gemeente Utrecht, 2017). Tussen 2012 en 2015 zijn er in Nederland 62.368 microwoningen gerealiseerd. Dit is 30% van het totale aantal woningen dat in Nederland is gerealiseerd tussen 2012 en 2015 (CBS, 2017d). Opvallend is dat tussen 2009 en 2015 slechts 10,87% tot 11,2% van de huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen behoefte hebben aan een microwoning (Tabel 4.2). Ook

in de regio's met een krappe woningmarkt, waaronder de COROP-regio's Utrecht en Groot-Amsterdam, was er geen stijging te zien in het aandeel van de huishoudens die geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen (Tabel 5.6; Tabel 5.7). De groei van het aantal microwoningen lag tussen 2012 en 2015 dus ver boven de behoefte aan microwoningen onder huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen. Daarnaast komt er uit de analyse naar voren dat huishoudens met een laag inkomen behoefte hebben aan een microwoning (Tabel 5.1). Deze huishoudens kunnen huren in het sociale segment. Er is geen beperking voor de bouw van microwoningen in het sociale segment. De resultaten uit deze analyse verifiëren dus voor een groot gedeelte het beleid van de gemeenten Utrecht en Amsterdam.

Op basis van deze analyse kan er echter ook een aanmerking worden gemaakt op het in te voeren beleid van de gemeenten Utrecht en Amsterdam. Steeds meer huishoudens met een laag middeninkomen tot hoog inkomen zijn geneigd om naar een microwoning te verhuizen (Tabel 5.1). Met name vanuit de huishoudens met een middeninkomen is de behoefte aan microwoningen sterk gestegen (Tabel 4.5). Ook in de regio's met een krappe woningmarkt hebben huishoudens met een laag middeninkomen tot hoog inkomen in toenemende mate behoefte aan een microwoning (Tabel 5.6). Huishoudens met een hoog midden inkomen of hoog inkomen kunnen niet huren in het sociale huursegment (Rijksoverheid, 2018a). Zij zijn dus aangewezen op de microwoningen in het vrije sector huursegment indien zij geen woning willen kopen. Het nieuwe aanbod aan microwoningen wordt voor deze groep in Amsterdam en Utrecht ernstig beperkt door het in te voeren beleid, met name in Utrecht waar de bouw van microwoningen in het vrije segment bijna volledig wordt stopgezet (Gemeente Amsterdam, 2017; Gemeente Utrecht, 2017).

2. Realiseer microwoningen voor eenpersoonshuishoudens om het woningtekort in Nederland terug te dringen.

Naast beleidsaanbevelingen voor de gemeenten Amsterdam en Utrecht kunnen er op basis van deze studie ook nog twee beleidsaanbevelingen voor heel Nederland worden gegeven. Ten eerste neemt het aantal eenpersoonshuishoudens in Nederland de komende jaren sterk toe (CBS, 2016a, 2016b). Uit de analyse komt naar voren dat eenpersoonshuishoudens behoefte hebben aan een microwoning (Tabel 5.1). Nederland kampt op dit moment met een woningtekort (ABF Research, 2017a). De bouw van microwoningen voor eenpersoonshuishoudens is een effectieve manier om het woningtekort aan te pakken en het woningaanbod voor eenpersoonshuishoudens te vergroten. Vooral de bouw van microwoningen in het sociale huursegment kan door de Nederlandse overheid makkelijk worden gestimuleerd (Rijksoverheid, 2018b).

3. Analyseer de behoefte aan microwoningen in regio's waar veel microwoningen worden gerealiseerd om te bepalen of er wel of geen behoefte is aan microwoningen.

De gemeente Utrecht en Amsterdam hebben al wetgeving ingevoerd om de bouw van microwoningen te beperken (Gemeente Amsterdam, 2017; Gemeente Utrecht, 2017). Indien andere gemeenten of regio's in Nederland van plan zijn het voorbeeld van Utrecht en Amsterdam te volgen is het verstandig om eerst een analyse te maken naar de behoefte aan microwoningen in de desbetreffende gemeente of regio. Zo kan er worden bepaald of er daadwerkelijk weinig behoefte is aan microwoningen in de desbetreffende regio of gemeente.

6.4 Suggesties voor verder onderzoek

Deze studie is een van de eerste studies naar microwoningen in Nederland. Er zijn dan ook nog veel vragen over de microwoning die onbeantwoord zijn gebleven in deze studie en interessant zijn om

nader te bestuderen. In deze paragraaf worden een aantal suggesties gegeven voor vervolgonderzoeken.

Ten eerste komt er in het laatste gedeelte van de analyse naar voren dat er weinig verschil is in de behoefte aan microwoningen in regio's met een krappe en regio's met een ruime woningmarkt (Tabel 5.6; Tabel 5.7). In deze studie is de krapte op de woningmarkt gemeten op COROP-regio niveau. Op een lager schaalniveau kunnen er mogelijk andere verbanden gevonden worden. Zo stelt Alonso (1965) in de bid-rent theorie dat de prijs van vastgoed afneemt naarmate de afstand tot het centrum toeneemt. Dit kan ook toepasbaar zijn op de vraag naar microwoningen en de woonoppervlaktes van woningen. In een vervolgstudie kan met behulp van de bid-rent theorie worden nagegaan of de vraag naar microwoningen hoger ligt in sterk verstedelijkte gemeenten, zoals Utrecht en Amsterdam.

Ten tweede is het interessant om eenzelfde studie uit te voeren alleen dan naar de huishoudens die recent naar een microwoning zijn verhuisd. In deze studie is de vraag naar microwoningen verklaard vanuit de huishoudens die geneigd zijn om naar een microwoning te verhuizen. Dit zegt echter niks over de huishoudens die daadwerkelijk naar een microwoning verhuizen. Door te analyseren welke huishoudens daadwerkelijk naar een microwoning zijn verhuisd kan worden bepaald of huishoudens naar een microwoning verhuizen, omdat er geen andere geschikte woningen beschikbaar zijn of omdat zij behoefte hebben aan een microwoning.

Ten derde kan er in een volgende studie een multilevel analyse worden uitgevoerd naar de behoefte aan microwoningen. Door een multilevel analyse uit te voeren kan worden bepaald in hoeverre regionale factoren van invloed zijn op de behoefte aan microwoningen. Tot slot is er in deze studie geen onderscheid gemaakt tussen microwoningen in het huur- of koopsegment. In een volgende studie kan er worden achterhaald of er meer behoefte is aan microwoningen in het koop of huursegment. Door te achterhalen of er in een van deze segmenten meer behoefte is aan microwoningen kan er worden bepaald of er meer microwoningen gerealiseerd dienen te worden in het koop- of huursegment.

Referenties

- ABF research (2017a). Primos model [Dataset]. Verkregen via: ABF Research.
- ABF research (2017b). Rapportage Primos 2017. Verkregen via: ABF Research.
- ABF research (2018). Primos model [Dataset]. Verkregen via: ABF Research.
- Abramsson, M., & Andersson, E. K. (2012). Residential mobility patterns of elderly- leaving the house for an apartment. *Housing Studies*, 27(5), 582-604.
- Alonso, W. (1965), Location and land use; toward a general theory of land rent. *Cambridge: Harvard University Press.*
- Andrews, D., & Sánchez, A. C. (2011). The evolution of homeownership rates in selected OECD countries: Demographic and public policy influences. *OECD Journal: Economic Studies 2011* (1), 1-37.
- Been, V., Gross, B., & Infranca, J. (2014). *Responding to Changing Households: Regulatory Challenges for Micro-Units and Accessory Dwelling Units*. New York: NYU Furman Center for Real Estate and Urban Policy.
- Belastingdienst (2017). Wat is een zelfstandige woonruimte. Verkregen Via: <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/toeslagen/agen/huurtoeslag/huurtoeslag-2017/voorwaarden-2017/zelfstandige-woonruimte>. Geraadpleegd op: 12-10-2017
- Beunderman M. (2017). De nieuwe woningmarkt kent vooral grote verschillen. *NRC Next*. Verkregen via: <https://www.nrc.nl/nieuws/2017/01/12/het-gaat-goed-maar-groei-is-eruit-6181114-a1540971>
- Blaauboer, M., & Mulder, C. H. (2010). Gender differences in the impact of family background on leaving the parental home. *Journal of Housing and the Built Environment*, 25(1), 53-71.
- Boelhouwer, P., & Hoekstra, J. (2009). Towards a better balance on the Dutch housing market? analysis and policy propositions. *International journal of housing policy*, 9(4), 457-475.
- Bolt, G. (2001). *Wooncarrières van Turken en Marokkanen in ruimtelijk perspectief*. Utrecht: Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen.
- Boumeester, H. J. F. M. (2004). *Duurdere koopwoning en wooncarrière: Een modelmatige analyse van de vraagontwikkeling aan de bovenkant van de Nederlandse koopwoningmarkt* (Proefschrift, Technische Universiteit Delft). Delft: Delft University Press.
- Boumeester, H., & Dol, C. P. (2016). *Eigenwoningbezit en flexibilisering van de arbeidsmarkt*. Delft: Onderzoek voor de Gebouwde Omgeving.

- Brandén, M. (2014). Gender, gender ideology, and couples' migration decisions. *Journal of family Issues*, 35(7), 950-971.
- Borgersen, T. A. (2014). Housing careers, house price dispersion and the housing market multiplier. *Housing, Theory and Society*, 31(1), 91-118.
- Brown, L. A., & Moore, E. G. (1970). The intra-urban migration process: a perspective. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 52(1), 1-13.
- Bryman, A. (2015). *Social research methods*. Oxford: University press.
- Capital Value. (2017). *Woning(beleggingsmarkt)markt in beeld*. Utrecht: Capital Value.
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2010). *Onderzoeksdocumentatie, Dataprocessing WoON2009*. Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2012). *Studeren loont. Inkomens van afgestudeerden in het mbo, hbo en wetenschappelijk onderwijs*. Den Haag: Centraal Bureau voor de statistiek.
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2013a). *Onderwijsniveau bevolking gestegen*. Verkregen via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2013/40/onderwijsniveau-bevolking-gestegen>
Geraadpleegd op: 08-08-2017
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2013b). *Onderzoeksdocumentatie, Dataprocessing WoON2013*. Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2016a). *Kernprognose 2016–2060: 18 miljoen inwoners in 2034 voorzien*. Den Haag: Centraal Bureau voor de statistiek.
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2016b). *Huishoudensprognose 2015–2060: jongeren en ouderen langer thuis*. Den Haag: Centraal Bureau voor de statistiek.
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2016c). *Welvaart in Nederland 2016: Inkomen, bestedingen en vermogen van huishoudens en personen*. Den Haag: Centraal Bureau voor de statistiek.
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2016d). *Trends in Nederland 2016*. Den Haag: Centraal Bureau voor de statistiek.
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2016e). *Onderzoeksdocumentatie, Dataprocessing WoON2015*. Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2017a). *Begrippen: Huishouden*. Verkregen via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/begrippen?tab=h#id=huishouden>
Geraadpleegd op: 06-06-2017
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2017b). *Regionale bevolkings-en huishoudensprognose 2016-2040: woningbouwveronderstellingen*. Den Haag: Centraal Bureau voor de statistiek.

- Centraal Bureau voor de Statistiek (2017c). Huizenkopers worden steeds ouders. Verkregen via:
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/10/huizenkopers-worden-steeds-ouder>
 Geraadpleegd op: 10-10-2017
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2017d). Voorraad Woningen [Dataset]. Verkregen via:
<http://statline.cbs.nl/Statweb/selection/?DM=SLNL&PA=82550NED&VW=T>
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2017e). Huishoudens; personen naar geslacht, leeftijd en regio, 1 januari [Dataset]. Verkregen via:
<http://statline.cbs.nl/Statweb/selection/?DM=SLNL&PA=71488NED&VW=T>
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2017f) Waarde onroerende zaken van woningen en niet woningen [Dataset]. Verkregen via:
<http://statline.cbs.nl/Statweb/selection/?DM=SLNL&PA=37610&VW=T>
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2017h) Inkomensgroepen; particuliere huishoudens naar diverse kenmerken [Dataset]. Verkregen via:
<http://statline.cbs.nl/Statweb/selection/?DM=SLNL&PA=71013NED&VW=T>
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2017g) Economische groei en verdienstelijking, 1969-2016. *Den Haag: Centraal Bureau voor de statistiek.*
- Centraal Planbureau (2015). De onderkant van de arbeidsmarkt in 2025. *Den Haag: Centraal Planbureau.*
- Centraal Planbureau (2017). Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt. *Den Haag: Centraal Planbureau.*
- Clapham, D. (2002). Housing pathways: A post modern analytical framework. *Housing, theory and society*, 19(2), 57-68.
- Clapham, D. F. (2005). *The meaning of housing: A pathways approach*. Bristol: The Policy Press.
- 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. V., Deurloo, M. C. & Dieleman, F. M. (2003) Housing careers in the United States, 1968-93: Modelling the sequencing of housing states. *Urban Studies*, 40(1), 143-160.
- Clark, W. W. A., & Dieleman, F. M. (1996). *Households and housing: Choice and outcomes in the housing market*. Piscataway: Transaction Publishers.
- Clark, W., Deurloo, M., & Dieleman, F. (2006). Residential mobility and neighbourhood outcomes. *Housing Studies*, 21(3), 323-342.
- 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.

- Conijn J. (2006). *Dansen op de vulkaan*. Amsterdam: Amsterdam University Press.
- Coulter, R., & Van Ham, M. (2013). Following people through time: An analysis of individual residential mobility biographies. *Housing Studies*, 28(7), 1037-1055.
- Coulter, R., Van 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.
- Corbin, J., & Strauss, A. (2008). *Basics of qualitative research: Techniques and procedures for developing grounded theory*. Thousand Oaks: Sage Publications.
- Crowley, S. (2003). The affordable housing crisis: Residential mobility of poor families and school mobility of poor children. *Journal of Negro Education*, 22-38.
- 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.
- Dickerson, A. M. (2016). Millennials, Affordable Housing, and the Future of Homeownership. *Journal of Affordable Housing Volume*, 24(3), 435- 465.
- Dieleman, F. M., Clark, W. A., & Deurloo, M. C. (2000). The geography of residential turnover in twenty-seven large US metropolitan housing markets, 1985-95. *Urban studies*, 37(2), 223-245.
- 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.
- Eerenbeemt M. van den (2017). Wonen op 40 vierkante meter rukt op: de microwoning is in opkomst. *De Volkskrant*. Verkregen via: <https://www.volkskrant.nl/economie/wonen-op-40vierkante-meter-rukt-op-de-microwoning-is-in-opkomst~a4475815/>.
- Feijten, P., & van Ham, M. (2013). The consequences of divorce and splitting up for spatial mobility in the UK. *Comparative Population Studies*, 38(2), 433-464.
- Feijten, P., & Mulder, C. H. (2005). Life-course experience and housing quality. *Housing Studies*, 20(4), 571-587.
- Field, A. (2013), *Discovering Statistics using IBM SPSS Statistics*. London: SAGE
- Findlay, A. M., & Wahba, J. (2013). Migration and demographic change. *Population, Space and place*, 19(6), 651-656.
- Foote, N. N. (1960). *Housing choices and housing constraints*. New York: McGraw-Hill.

- Gabbe, C. J. (2014). Looking Through the Lens of Size: Land Use Regulations and Micro-Apartments in San Francisco. *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research*, 17(2), 223-237.
- Geist, C., & McManus, P. A. (2008). Geographical mobility over the life course: Motivations and implications. *Population, Space and Place*, 14(4), 283-303.
- Gemeente Amsterdam (2017). Actieplan middeldure huur. Verkregen via:
<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/woningbouw/>
 Geraadpleegd op: 15-10-2017
- Gemeente Utrecht (2017) Actieplan Middenhuur. Verkregen via:
<https://ibabsonline.eu/Agenda.aspx?site=utrecht&agendaid=1025&FoundIDs=&year=2017>
 Geraadpleegd op: 15-10-2017
- Goetgeluk, R. (1997). *Bomen over wonen, woningmarktonderzoek met beslissingsbomen* (Proefschrift). Verkregen via: Utrecht Geographical Studies, 235.
- Groot, C. De, Mulder, C. H., Das, M., & Manting, D. (2011). Life events and the gap between intention to move and actual mobility. *Environment and Planning A*, 43(1), 48-66.
- Ham, M. Van (2005). Job-related migration in the Netherlands. The role of geographical access to employment in a polynucleated urban region. *Journal of Housing and the Built Environment*, 20(2), 107-127.
- Ham, M. Van, & Clark, W. A. (2009). Neighbourhood mobility in context: household moves and changing neighbourhoods in the Netherlands. *Environment and planning A*, 41(6), 1442-1459.
- 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.
- Ham, M. Van, & Hooimeijer, P. (2009). Regional differences in spatial flexibility: long commutes and job related migration intentions in the Netherlands. *Applied spatial analysis and policy*, 2(2), 129-146.
- Hansen, E. B., & Gottschalk, G. (2006). What makes older people consider moving house and what makes them move?. *Housing, Theory and Society*, 23(01), 34-54.
- Helderman, A. C. (2007) Once a homeowner, always a homeowner? An analysis of moves out of owner-occupation, *Journal of Housing and the Built Environment*, 22(3), 239–261.
- Herbers, D. J., Mulder, C. H., & Mòdenes, J. A. (2014). Moving out of home ownership in later life: The influence of the family and housing careers. *Housing Studies*, 29(7), 910-936.
- Hochstenbach, C., & Boterman, W. R. (2015). Navigating the field of housing: housing pathways of young people in Amsterdam. *Journal of Housing and the Built Environment*, 30(2), 257-274.

- Huisman C. en T.G. Van Weezel (2017). Utrecht en Amsterdam begrenzen huurprijzen: 'Gevraagde prijzen zijn van God los'. *De Volkskrant*. Verkregen via: <https://www.volkskrant.nl/binnenland/utrecht-en-amsterdam-begrenzen-huurprijzen-gevraagde-prijzen-zijn-van-god-los~a4500035/>
- Huang, Y., & Clark, W. A. (2002). Housing tenure choice in transitional urban China: a multilevel analysis. *Urban Studies*, 39(1), 7-32.
- Jamieson, L., & Simpson, R. (2013). *Living alone: Globalization, identity and belonging*. New York City: Springer.
- Jansen, S. J. T. (2014). The impact of the have–want discrepancy on residential satisfaction. *Journal of Environmental Psychology*, 40, 26-38.
- Kasemsap, K. (2015). *Impact of economic crisis on education and the next-generation workforce*. Hershey: IGI Global.
- Kauko, T. 2005. *Comparing Spatial Features of Urban Housing Markets: Recent Evidence of Submarket Formation in Metropolitan Helsinki and Amsterdam*, Delft: Delft University Press.
- Kleibrink, A. (2011). The EU as a Norm Entrepreneur: the case of lifelong learning. *European journal of education*, 46(1), 70-84.
- Kleinhans, R. J. (2003). Displaced but still moving upwards in the housing career? Implications of forced residential relocation in The Netherlands. *Housing Studies*, 18(4), 473–499.
- Kleinhans, R. J. (2005). *Sociale implicaties van herstructurering en herhuisvesting*. Delft: Delft University Press.
- Kley, S. (2010). Explaining the stages of migration within a life-course framework. *European sociological review*, 27(4), 469-486.
- Lee, S. W., & Myers, D. (2003). Local housing-market effects on tenure choice. *Journal of Housing and the Built Environment*, 18(2), 129-157.
- Lee, B. H., & Waddell, P. (2010). Residential mobility and location choice: a nested logit model with sampling of alternatives. *Transportation*, 37(4), 587-601.
- Leslie, G. R., & Richardson, A. H. (1961). Life-cycle, career pattern, and the decision to move. *American Sociological Review*, 894-902.
- Lesthaeghe, R. (2010). The unfolding story of the second demographic transition. *Population and development review*, 36(2), 211-251.
- Lesthaeghe, R. (2014). The second demographic transition: A concise overview of its development. *Proceedings of the National Academy of Sciences*, 111(51), 18112-18115.

- Lindenberg, S. (1996). Continuities in the theory 10 of social production functions. *Verklarende sociologie: Opstellen voor Reinhard Wippler, Thesis Publishers, Amsterdam*, 169-184.
- Meijden N. van der (2017). Gemeente kan niets doen aan peperdure 'studentenwoningen'. *Het Parool*. Verkregen via: <https://www.parool.nl/amsterdam/gemeente-kan-niets-doen-aan-peperdure-studentenwoningen~a4458770/>.
- Meijs A. (2017). Veel kritiek op plannen huurregulering Amsterdam en Utrecht. Verkregen via: <https://www.huurwoningen.nl/nieuws/veel-kritiek-op-plannen-huurregulering-amsterdam-en-utrecht/>
Geraadpleegd op: 24-10-2017.
- Merlo, J., Chaix, B., Ohlsson, H., Beckman, A., Johnell, K., Hjerpe, P., Rastam L. & Larsen, K. (2006). A brief conceptual tutorial of multilevel analysis in social epidemiology: using measures of clustering in multilevel logistic regression to investigate contextual phenomena. *Journal of Epidemiology & Community Health*, 60(4), 290-297.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningsrijksrelaties (2016). *Wonen in Beweging*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningsrijksrelaties.
- Michielin, F., & Mulder, C. H. (2008). Family events and the residential mobility of couples. *Environment and Planning A*, 40(11), 2770-2790.
- Morrow-Jones, H. A., & Wenning, M. V. (2005). The housing ladder, the housing life-cycle and the housing life-course: Upward and downward movement among repeat home-buyers in a US metropolitan housing market. *Urban Studies*, 42(10), 1739-1754.
- Motké S. (2017). Bedenker 'extreem duur' woningproject North Orleans wil gesprek met 'scorende' wethouder. *Quotenet*. Verkregen via: <http://www.quotenet.nl/Nieuws/Bedenker-extreem-duur-woningproject-North-Orleans-wil-gesprek-met-scorende-wethouder-191477>
- Mulder, C.H., (1993). *Migration dynamics: a life course approach* (Proefschrift). Verkregen via: Amsterdam Thesis Publishers.
- Mulder, C. H. & Hooimeijer, P. (1999). Residential relocations in the life course. In *Population Issues. An Interdisciplinary Focus*, Edited by: Wissen, L. J. G. and Dykstra, P. A. 159–186. New York: Kluwer Academic/Plenum Publishers.
- Mulder, C. H., & Hooimeijer, P. (2002). Leaving home in the Netherlands: Timing and first housing. *Journal of Housing and the Built Environment*, 17(3), 237-268.
- Mulder, C. H. (2006). Home-ownership and family formation. *Journal of Housing and the Built Environment*, 21(3), 281-298.
- Mulder, C. H. (2009). Leaving the parental home in young adulthood. *Handbook of Youth and Young Adulthood*, Abingdon, Routledge, 203-210.

- Murie, A., Hillyard, P., Birrell, D., & Roche, D. (1976). New building and housing need: a study of chains of moves in housing in Northern Ireland. *Progress in Planning*, 6, 81-186.
- Nederlands Omroep Stichting (2017). Gekte op de Amsterdamse woningmarkt: zo ziet dat eruit. *Nederlands Omroep Stichting*. Verkregen via: <https://nos.nl/artikel/2165968-gekte-op-de-amsterdamse-woningmarkt-zo-ziet-dat-eruit.html>.
- Nrc.next (2016, 22 februari). Huurstudio's in dure regio's. *Nrc.next*, p 8.
- Nederlandse Vereniging van Makelaars (2017). Woningmarktregio's. Verkregen via: <https://www.nvm.nl/marktinformatie/marktinformatie>
Geraadpleegd op 20-10-2017
- Ommeren, J. Van, & Van Leuvensteijn, M. (2005). New evidence of the effect of transaction costs on residential mobility. *Journal of Regional Science*, 45(4), 681-702.
- Pararius (2017). North Orleans. Verkregen via: <https://www.pararius.nl/projecten/northorleans>
- Painter, G., & Lee, K. (2009). Housing tenure transitions of older households: Life cycle, demographic, and familial factors. *Regional Science and Urban Economics*, 39(6), 749-760.
- Planbureau voor de Leefomgeving (2016). Balans van de leefomgeving 2016: Oplopend woningtekort in stedelijke regio's. *Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving*.
- Planbureau voor de Leefomgeving & Centraal Bureau voor de Statistiek (2016). Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016–2040: sterke regionale verschillen. *Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving & Centraal Bureau voor de Statistiek*.
- Platform 31 (2016). Smart Small living. Verkregen via: <http://www.platform31.nl/publicaties/smart-small-living>.
- Petkar, A.S. & J.E.M. Macwan (2013). Residential Location Preference: Approaches and Research Avenues. *Proceedings of International Conference on Advances in Civil Engineering*, 903-909.
- Priemus, H. (1984). Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad. *Delft: Delft University Press*.
- Rijksoverheid (2016). Aangepast puntensysteem huurwoningen per 1 oktober van kracht. Verkregen via: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2016/09/30/aangepast-puntensysteem-huurwoningen-per-1-oktober-van-kracht>
Geraadpleegd op: 07-09-2017.
- Rijksoverheid (2017). Wat is een zelfstandige en wat is een onzelfstandige woning. Verkregen via: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/wat-is-een-zelfstandige-woning-en-wat-is-een-onzelfstandige-woning>
Geraadpleegd op: 07-09-2017.

- Rijksoverheid (2018a). Hoe kom ik in aanmerking voor een sociale-huurwoning? Verkregen via: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/sociale-huurwoning-voorwaarden>
Geraadpleegd op: 09-02-2017.
- Rijksoverheid (2018a). Autoriteit woningcorporaties. Verkregen via: <https://www.rijksoverheid.nl/contact/contactgids/autoriteit-woningcorporaties-aw>
Geraadpleegd op: 09-02-2017.
- Rooijers E. (2017a). Vrije Huurmarkt overspannen. *Financieel Dagblad*. Verkregen via: <https://fd.nl/werk-en-geld/1157978/vrije-huurmarkt-overspannen>
- Rooijers E. (2017b). Doorgeslagen regulering zet rem op middenhuur in Utrecht en Amsterdam. *Financieel Dagblad*. Verkregen via: <https://fd.nl/economie-politiek/1214912/doorgeslagen-regulering-zet-rem-op-middenhuur-in-utrecht-en-amsterdam>.
- Rossi, P. H. (1955). *Why families move*. London: Sage.
- Schaake, K., Burgers, J., & Mulder, C. H. (2014). Ethnicity, education and income, and residential mobility between neighbourhoods. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 40(4), 512-527.
- Stec Groep (2017). Vijf Bewijzen dat klein wonen structureel is. *Arnhem: Stec Groep*.
- Thomas, M. J., & Mulder, C. H. (2016). Partnership patterns and homeownership: a cross-country comparison of Germany, the Netherlands and the United Kingdom. *Housing Studies*, 31(8), 935-963.
- Tsatsaronis, K. and Zhu, H., (2004). What drives housing price dynamics: Cross-country evidence. *BIS Quarterly Review*, 65–78.
- Vereniging van Institutionele beleggers in vastgoed Nederland (2017). Strikte regulering nieuwbouw Utrecht gaat niet tot meer middenhuurwoningen leiden. Verkregen via: <http://www.ivbn.nl/persbericht/strikte-regulering-nieuwbouw-in-utrecht-gaat-niet-tot-meer-middenhuurwoningen-leiden>
Geraadpleegd op: 21-10-2017
- Vlist, A. J. Van der, Gorter, C., Nijkamp, P., & Rietveld, P. (2002). Residential mobility and local housing-market differences. *Environment and Planning A*, 34(7), 1147-1164.
- Vocht, A. de (2011), Syllabus Statistiek. *Utrecht: Universiteit Utrecht*.
- Wagner, M., & Mulder, C. H. (2015). Spatial mobility, family dynamics, and housing transitions. *KZfSS Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*, 67(1), 111-135.
- Wolpert, J. (1965). Behavioral aspects of the decision to migrate. *Papers in Regional Science*, 15(1), 159-169.

Woon Onderzoek Nederland [WoON] (2010). Woon Onderzoek Nederland [Dataset]. *Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties en Centraal Bureau voor de Statistiek.*

Woon Onderzoek Nederland [WoON] (2013). Woon Onderzoek Nederland [Dataset]. *Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties en Centraal Bureau voor de Statistiek.*

Woon Onderzoek Nederland [WoON] (2016). Woon Onderzoek Nederland [Dataset]. *Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties en Centraal Bureau voor de Statistiek.*

Bijlagen

Bijlage A: COROP-regio's naar woningtekort

Indeling COROP-regio's naar woningtekort (ABF Research, 2017a)

Bijlage B: COROP-regio's naar WOZ-waarde per m²

Indeling COROP-regio's naar WOZ-waarde per vierkante meter woonoppervlakte (CBS, 2017d, 2017f)

COROP	2012		2015	
	Woz waarde per m ²	Categorie	Woz waarde per m ²	Categorie
Oost-Groningen	€ 1.052	1	€ 950	1
Delfzijl en omgeving	€ 1.032	1	€ 894	1
Overig Groningen	€ 1.393	1	€ 1.251	1
Noord-Friesland	€ 1.423	1	€ 1.192	1
Zuidwest-Friesland	€ 1.461	1	€ 1.216	1
Zuidoost-Friesland	€ 1.471	1	€ 1.228	1
Noord-Drenthe	€ 1.530	2	€ 1.365	1
Zuidoost-Drenthe	€ 1.275	1	€ 1.153	1
Zuidwest-Drenthe	€ 1.573	2	€ 1.350	1
Noord-Overijssel	€ 1.716	2	€ 1.537	2
Zuidwest-Overijssel	€ 1.763	2	€ 1.591	2
Twente	€ 1.572	2	€ 1.390	1
Veluwe	€ 2.050	3	€ 1.782	2
Achterhoek	€ 1.638	2	€ 1.380	1
Arnhem/Nijmegen	€ 1.792	2	€ 1.555	2
Zuidwest-Gelderland	€ 1.934	2	€ 1.661	2
Utrecht	€ 2.324	3	€ 2.052	3
Kop van Noord-Holland	€ 1.804	2	€ 1.583	2
Alkmaar en omgeving	€ 2.264	3	€ 1.976	2
IJmond	€ 2.227	3	€ 1.965	2
Agglomeratie Haarlem	€ 2.810	3	€ 2.436	3
Zaanstreek	€ 1.896	2	€ 1.706	2
Groot-Amsterdam	€ 2.917	3	€ 2.669	3
Het Gooi en Vechtstreek	€ 2.891	3	€ 2.529	3
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	€ 2.517	3	€ 2.286	3
Agglomeratie 's-Gravenhage	€ 2.242	3	€ 1.961	2
Delft en Westland	€ 2.198	3	€ 1.961	2
Oost-Zuid-Holland	€ 2.174	3	€ 1.890	2
Groot-Rijnmond	€ 1.912	2	€ 1.686	2
Zuidoost-Zuid-Holland	€ 1.975	2	€ 1.715	2
Zeeuwsch-Vlaanderen	€ 1.356	1	€ 1.360	1
Overig Zeeland	€ 1.855	2	€ 1.703	2
West-Noord-Brabant	€ 1.917	2	€ 1.709	2
Midden-Noord-Brabant	€ 1.900	2	€ 1.654	2
Noordoost-Noord-Brabant	€ 1.978	2	€ 1.703	2
Zuidoost-Noord-Brabant	€ 1.969	2	€ 1.711	2
Noord-Limburg	€ 1.502	2	€ 1.361	1
Midden-Limburg	€ 1.439	1	€ 1.281	1
Zuid-Limburg	€ 1.328	1	€ 1.176	1
Flevoland	€ 1.554	2	€ 1.405	1

Bijlage C: Correlatie

Onderstaande tabellen tonen de correlatie tussen verschillende variabelen. Volgens De Vocht (2011) is er sprake van multicollineariteit bij een correlatiecoëfficiënt van meer dan 0,9. De hoogste correlatiecoëfficiënt die wordt gevonden ligt op 0,596. Er is dus geen sprake van multicollineariteit. De correlatiecoëfficiënt van 0,596 wordt in 2009 gevonden tussen het huishoudensinkomen en de huishoudensgrootte. Ook in 2012 en 2015 wordt de hoogste correlatie gevonden tussen het huishoudensinkomen en de huishoudensgrootte. Verder is er in 2009, 2012 en 2015 ook een hoge mate van correlatie tussen de actuele woonsituatie en de huishoudensgrootte.

2015

	1	2	3	4	5	6	7	8
1 Vraag naar Microwoningen	1,000							
2 Actuele woonsituatie	0,149 **	1,000						
3 Huishoudensgrootte	-0,011	0,457 **	1,000					
4 Leeftijd	-0,162 **	-0,438 **	-0,275 **	1,000				
5 Huishoudensinkomen	-0,085 **	0,361 **	0,592 **	-0,084 **	1,000			
6 Opleidingsniveau	-0,077 **	-0,076 **	-0,024 *	-0,044 **	0,183 **	1,000		
7 WOZ-waarde per m ²	0,024 *	-0,059 **	-0,032 **	-0,011	-0,005	0,074 **	1,000	
8 Woningtekort	0,001	0,058 **	0,003	0,013	-0,009	-0,013	0,296 **	1,000

2012

	1	2	3	4	5	6	7	8
1 Vraag naar Microwoningen	1,000							
2 Actuele woonsituatie	0,139 **	1,000						
3 Huishoudensgrootte	-0,045	0,438 **	1,000					
4 Leeftijd	-0,199 **	-0,461 **	-0,245 **	1,000				
5 Huishoudensinkomen	-0,107 **	0,364 **	0,585 **	-0,071 **	1,000			
6 Opleidingsniveau	-0,063 **	-0,030 **	-0,074 **	-0,062 **	0,166 **	1,000		
7 WOZ-waarde per m ²	0,016	-0,063 **	-0,042 **	0,005	-0,016	0,063 **	1,000	
8 Woningtekort	-0,004	-0,023 *	-0,010	0,011	-0,040 **	-0,027 **	0,117 **	1,000

2009

	1	2	3	4	5	6	7
1 Vraag naar Microwoningen	1,000						
2 Actuele woonsituatie	0,115 **	1,000					
3 Huishoudensgrootte	-0,044 **	0,429 **	1,000				
4 Leeftijd	-0,178 **	-0,484 **	-0,229 **	1,000			
5 Huishoudensinkomen	-0,110 **	0,387 **	0,596 **	-0,107 **	1,000		
6 Opleidingsniveau	-0,064 **	-0,027 **	-0,065 **	-0,064 **	0,162 **	1,000	
7 Woningtekort	0,004	0,032 **	0,006	-0,001	-0,010	-0,006	1,000

Bijlage D: Forward logistische regressie

Forward logistische regressiemodel voor vraag naar microwoningen in 2015:

Model Summary	
Step	Nagelkerke R Square
1	0,150
2	0,173
3	0,184
4	0,189
5	0,193
6	0,194
7	0,194

Variables in the Equation							
		B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step 1 ^a	Huidige Woning			98016,380	4	0,000	
	Huidige Woning(1)	-1,442	0,011	17742,778	1	0,000	0,237
	Huidige Woning(2)	-1,791	0,010	29411,777	1	0,000	0,167
	Huidige Woning(3)	0,563	0,011	2473,648	1	0,000	1,756
	Huidige Woning(4)	0,093	0,010	95,837	1	0,000	1,098
	Constant	-1,316	0,008	25289,043	1	0,000	0,268
Step 2 ^b	Huidige Woning			93161,704	4	0,000	
	Huidige Woning(1)	-1,287	0,011	13711,853	1	0,000	0,276
	Huidige Woning(2)	-1,382	0,011	15749,971	1	0,000	0,251
	Huidige Woning(3)	0,421	0,012	1339,781	1	0,000	1,524
	Huidige Woning(4)	0,674	0,011	3957,413	1	0,000	1,962
	Huishoudensinkomen			16986,128	3	0,000	
	Huishoudensinkomen(1)	-0,579	0,009	4604,063	1	0,000	0,560
	Huishoudensinkomen(2)	-0,708	0,009	6302,154	1	0,000	0,493
	Huishoudensinkomen(3)	-1,199	0,009	16786,156	1	0,000	0,302

	Constant	-1,009	0,009	13012,511	1	0,000	0,365
Step 3 ^c	Huidige Woning			50251,815	4	0,000	
	Huidige Woning(1)	-1,252	0,011	12353,293	1	0,000	0,286
	Huidige Woning(2)	-1,426	0,012	14293,142	1	0,000	0,240
	Huidige Woning(3)	0,292	0,012	617,479	1	0,000	1,339
	Huidige Woning(4)	0,489	0,011	1924,609	1	0,000	1,630
	Leeftijd in 4 klassen			8642,989	3	0,000	
	Leeftijd in 4 klassen(1)	-0,598	0,008	5934,160	1	0,000	0,550
	Leeftijd in 4 klassen(2)	-0,494	0,009	3116,990	1	0,000	0,610
	Leeftijd in 4 klassen(3)	0,071	0,013	30,703	1	0,000	1,073
	Huishoudensinkomen			14288,819	3	0,000	
	Huishoudensinkomen(1)	-0,508	0,009	3425,396	1	0,000	0,602
	Huishoudensinkomen(2)	-0,640	0,009	4980,310	1	0,000	0,527
	Huishoudensinkomen(3)	-1,127	0,009	14244,986	1	0,000	0,324
	Constant	-0,661	0,010	4418,973	1	0,000	0,516
Step 4 ^d	Huidige Woning			45257,946	4	0,000	
	Huidige Woning(1)	-1,180	0,011	10694,136	1	0,000	0,307
	Huidige Woning(2)	-1,291	0,012	11104,253	1	0,000	0,275
	Huidige Woning(3)	0,246	0,012	434,995	1	0,000	1,279
	Huidige Woning(4)	0,609	0,012	2451,603	1	0,000	1,838
	Huishoudensgrootte			3643,880	2	0,000	
	Huishoudensgrootte(1)	-0,596	0,010	3636,560	1	0,000	0,551
	Huishoudensgrootte(2)	-0,318	0,011	907,733	1	0,000	0,728
	Leeftijd in 4 klassen			9258,135	3	0,000	
	Leeftijd in 4 klassen(1)	-0,614	0,008	6158,126	1	0,000	0,541
	Leeftijd in 4 klassen(2)	-0,527	0,009	3475,933	1	0,000	0,590
	Leeftijd in 4 klassen(3)	0,082	0,013	39,215	1	0,000	1,085
	Huishoudensinkomen			7785,767	3	0,000	

	Huishoudensinkomen(1)	-0,390	0,009	1929,587	1	0,000	0,677
	Huishoudensinkomen(2)	-0,437	0,010	1922,415	1	0,000	0,646
	Huishoudensinkomen(3)	-0,949	0,011	7538,923	1	0,000	0,387
	Constant	-0,600	0,010	3579,228	1	0,000	0,549
Step 5 ^e	Huidige Woning			44259,018	4	0,000	
	Huidige Woning(1)	-1,209	0,011	11163,962	1	0,000	0,299
	Huidige Woning(2)	-1,298	0,012	11241,041	1	0,000	0,273
	Huidige Woning(3)	0,276	0,012	539,981	1	0,000	1,317
	Huidige Woning(4)	0,553	0,012	2001,808	1	0,000	1,739
	Huishoudensgrootte			4203,244	2	0,000	
	Huishoudensgrootte(1)	-0,645	0,010	4199,357	1	0,000	0,525
	Huishoudensgrootte(2)	-0,396	0,011	1369,123	1	0,000	0,673
	Leeftijd in 4 klassen			6950,075	3	0,000	
	Leeftijd in 4 klassen(1)	-0,522	0,008	4261,900	1	0,000	0,594
	Leeftijd in 4 klassen(2)	-0,474	0,009	2682,102	1	0,000	0,623
	Leeftijd in 4 klassen(3)	0,104	0,014	59,318	1	0,000	1,110
	Huishoudensinkomen			5567,739	3	0,000	
	Huishoudensinkomen(1)	-0,345	0,009	1479,428	1	0,000	0,709
	Huishoudensinkomen(2)	-0,351	0,010	1180,954	1	0,000	0,704
	Huishoudensinkomen(3)	-0,819	0,011	5221,205	1	0,000	0,441
	Opleidingsniveau			3135,093	2	0,000	
	Opleidingsniveau(1)	0,055	0,008	49,630	1	0,000	1,057
	Opleidingsniveau(2)	-0,348	0,009	1510,385	1	0,000	0,706
	Constant	-0,563	0,012	2212,610	1	0,000	0,570
Step 6 ^f	Huidige Woning			42733,819	4	0,000	
	Huidige Woning(1)	-1,186	0,012	10522,830	1	0,000	0,305

	Huidige Woning(2)	-1,265	0,013	10220,537	1	0,000	0,282
	Huidige Woning(3)	0,296	0,012	612,237	1	0,000	1,344
	Huidige Woning(4)	0,572	0,012	2120,765	1	0,000	1,772
	Huishoudensgrootte			4196,856	2	0,000	
	Huishoudensgrootte(1)	-0,645	0,010	4193,653	1	0,000	0,525
	Huishoudensgrootte(2)	-0,394	0,011	1353,639	1	0,000	0,675
	Leeftijd in 4 klassen			6950,422	3	0,000	
	Leeftijd in 4 klassen(1)	-0,519	0,008	4211,240	1	0,000	0,595
	Leeftijd in 4 klassen(2)	-0,481	0,009	2736,496	1	0,000	0,618
	Leeftijd in 4 klassen(3)	0,102	0,014	56,998	1	0,000	1,108
	Huishoudensinkomen			5544,498	3	0,000	
	Huishoudensinkomen(1)	-0,346	0,009	1486,580	1	0,000	0,708
	Huishoudensinkomen(2)	-0,353	0,010	1189,302	1	0,000	0,703
	Huishoudensinkomen(3)	-0,817	0,011	5204,961	1	0,000	0,442
	Opleidingsniveau			3184,548	2	0,000	
	Opleidingsniveau(1)	0,054	0,008	47,404	1	0,000	1,055
	Opleidingsniveau(2)	-0,353	0,009	1548,383	1	0,000	0,703
	Woningtekort			482,462	4	0,000	
	Woningtekort(1)	0,073	0,008	81,880	1	0,000	1,076
	Woningtekort(2)	-0,042	0,008	31,019	1	0,000	0,959
	Woningtekort(3)	-0,130	0,011	129,337	1	0,000	0,878
	Woningtekort(4)	0,133	0,012	131,406	1	0,000	1,142
	Constant	-0,584	0,013	2169,887	1	0,000	0,558
Step 7 ⁸	Huidige Woning			42722,511	4	0,000	
	Huidige Woning(1)	-1,185	0,012	10497,607	1	0,000	0,306
	Huidige Woning(2)	-1,266	0,013	10193,415	1	0,000	0,282
	Huidige Woning(3)	0,293	0,012	599,584	1	0,000	1,341

Huidige Woning(4)	0,574	0,012	2134,037	1	0,000	1,776
Huishoudensgrootte			4200,667	2	0,000	
Huishoudensgrootte(1)	-0,645	0,010	4197,149	1	0,000	0,525
Huishoudensgrootte(2)	-0,395	0,011	1360,013	1	0,000	0,674
Leeftijd in 4 klassen			6935,665	3	0,000	
Leeftijd in 4 klassen(1)	-0,519	0,008	4206,535	1	0,000	0,595
Leeftijd in 4 klassen(2)	-0,480	0,009	2718,728	1	0,000	0,619
Leeftijd in 4 klassen(3)	0,103	0,014	58,045	1	0,000	1,109
Huishoudensinkomen			5521,525	3	0,000	
Huishoudensinkomen(1)	-0,346	0,009	1487,293	1	0,000	0,708
Huishoudensinkomen(2)	-0,351	0,010	1180,977	1	0,000	0,704
Huishoudensinkomen(3)	-0,815	0,011	5178,091	1	0,000	0,443
Opleidingsniveau			3201,380	2	0,000	
Opleidingsniveau(1)	0,053	0,008	45,805	1	0,000	1,054
Opleidingsniveau(2)	-0,355	0,009	1567,469	1	0,000	0,701
Woningprijs			50,056	2	0,000	
Woningprijs(1)	0,070	0,010	45,382	1	0,000	1,072
Woningprijs(2)	0,030	0,010	9,145	1	0,002	1,030
Woningtekort			454,540	4	0,000	
Woningtekort(1)	0,059	0,012	24,883	1	0,000	1,061
Woningtekort(2)	-0,046	0,008	30,520	1	0,000	0,955
Woningtekort(3)	-0,187	0,014	171,362	1	0,000	0,829
Woningtekort(4)	0,083	0,014	35,810	1	0,000	1,086
Constant	-0,597	0,013	2217,018	1	0,000	0,550

