



# Niet-passend wonen: een reden om te verhuizen?

*Een studie over de verhuiscapaciteit en het  
verhuisgedrag van niet-passende en passende sociale  
huurders in Nederland*



Josse van Sleeuwen (3921360)  
Masterthesis Stadsgeografie  
Universiteit Utrecht  
29 juni 2018





# Niet-passend wonen: een reden om te verhuizen?

*Een studie over de verhuisgeneigdheid en het verhuisgedrag van  
niet-passende en passende sociale huurders in Nederland*



**Universiteit Utrecht**



Masterthesis stadsgeografie (Human Geography)  
Faculteit geowetenschappen  
Universiteit Utrecht

Auteur: Josse van Sleuwen (3921360)  
E-mailadres: [jossevsleeuwen@gmail.com](mailto:jossevsleeuwen@gmail.com)  
Begeleiding Universiteit Utrecht: Dr. G.S. Bolt  
Begeleiding Mitros: Felix Sevenheck  
Datum: 29 juni 2018



# Voorwoord

*“Als je doet wat je leuk vindt, hoef je nooit te werken” (Gandhi, 1869-1948).*

De thesis die voor u ligt heeft tot stand kunnen komen door drie dingen: hard werken, goede begeleiding en een dataset om van te smullen. Sinds ik twee jaar geleden mijn Bachelorthesis had geschreven, had ik (stiekem) eigenlijk al wel een beetje zin om mijn Masterthesis te gaan schrijven. Het liefst met een grote dataset in plaats van een onderzoek gebaseerd op 120, eigen verzamelde, enquêtes. Een andere wens was om een onderzoek te doen voor een woningcorporatie, omdat ik tijdens mijn stage bij adviesbureau Companen zeer geïnteresseerd was geraakt in de problematiek die speelt in deze sector. Het schrijven van mijn masterthesis voor de grootste woningcorporatie in Utrecht, gebaseerd op het grootste woononderzoek in Nederland, is voor mij dan ook een perfecte match.

Na vier maanden hard werken is het eindresultaat eindelijk daar. In het kader van de master Human Geography, met de richting Urban Geography, aan de Universiteit Utrecht heb ik onderzoek gedaan naar de verhuisgeneigdheid en het verhuisgedrag van niet-passende en passende sociale huurders. Voor mij was het zeer belangrijk om een onderzoek te doen dat niet alleen wetenschappelijk, maar ook maatschappelijk van belang is. Daarom heb ik het schrijven van mijn thesis gecombineerd met een stage bij Mitros. Ik hoop dan ook dat mijn thesis een verschil kan maken voor Mitros, de corporatiesector als geheel en voor de Universiteit Utrecht.

Ik zou graag een aantal mensen willen bedanken zonder wie het niet mogelijk was geweest om dit onderzoek uit te voeren. Allereerst mijn thesisbegeleider dr. Gideon Bolt, die zeer betrokken was bij mijn onderzoek. Tijdens onze bijeenkomsten kwam hij altijd met goede inhoudelijke feedback. Hij heeft mij geleerd om altijd naar het grotere geheel te blijven kijken en vooral om niet te veel te willen vertellen. Kort, bondig en leesbaar houden was het devies. Ook als ik een korte vraag stelde via de mail, kwam hij altijd zeer snel met een reactie. Ik heb de samenwerking dan ook zeer prettig ervaren en daar wil ik Gideon hartelijk voor bedanken.

Naast wetenschappelijke en vooral statistische begeleiding van Gideon, had mijn onderzoek nooit op poten gezet kunnen worden zonder de meer praktische, maatschappelijke bijdrage van Felix Sevenheck, mijn stagebegeleider bij Mitros. Hij heeft, zeker in het begin van het proces, een grote bijdrage geleverd aan dit onderzoek. Felix is een echte brainstormexpert en voor die input wil ik hem graag bedanken. Ook heb ik veel gehad aan het meedenken van alle andere collega's bij Mitros. Dat het aan visie niet ontbreekt op de afdeling Strategie en Advies is wel duidelijk!

Daarnaast wil ik mijn moeder, Ingrid van Rooij, bedanken voor het nakijken van alle (belangrijke) teksten die ik de afgelopen jaren tijdens mijn studie heb geschreven. Ik heb veel gehad aan deze feedback en heb gemerkt dat ik hier veel van heb geleerd. De feedback op mijn teksten werd namelijk steeds minder uitgebreid. Ook wil ik graag Martijn Brouwers bedanken voor de uitgebreide laatste taalcheck.

Tot slot wil ik graag al mijn vrienden en familie bedanken voor het aanhoren van mijn, soms iets te enthousiaste, scriptieverhalen. In de toekomst zullen mijn enthousiaste verhalen weer gaan over iets minder theoretische, meer tot de verbeelding sprekende verhalen.

Ik wens iedereen veel plezier en succes met het lezen.

Josse van Sleeuwen

Utrecht, juni 2018

## Samenvatting

“Goedkoop scheefwonen” wordt in Nederland gezien als groot probleem (Business Insider Nederland, 2017; NU Wonen, 2016). Het gebrek aan betaalbare woningen in de vrije marktsector zorgt ervoor dat middeninkomens vast komen te zitten in een sociale huurwoning, terwijl de wachtrijen voor een sociale huurwoning de pan uitstijgen (Volkskrant, 2017a). Vanwege de vele rechten van de huurder zijn woningcorporaties niet in staat sociale huurders die te goedkoop wonen een verhuisstap te laten maken naar een woning buiten de sociale huursector.

Desalniettemin proberen corporaties actief de doorstroming te verbeteren (AD, 2018). Het gaat hierbij niet zozeer om externe doorstroming naar een woning buiten de sociale huursector, maar om interne doorstroming. Het verhuizen van een sociale huurwoning naar een (beter passende) sociale huurwoning. Veel sociale huurders wonen, in de ogen van woningcorporaties, namelijk niet passend. Naast te goedkoop, kunnen sociale huurders ook te duur, te klein of te groot wonen (AD, 2017; Consultancy Nederland, 2017). Dit is voor corporaties onwenselijk, omdat een niet-passende huurder een woning bezet houdt die geschikter is voor een ander huishouden.

Om goed in te kunnen spelen op het doorstroomprobleem is het voor woningcorporaties van groot belang om meer te weten te komen over de verhuisintenties en het daadwerkelijke verhuisgedrag van hun huurders. Met deze kennis kunnen corporaties beter inspelen op welke type huurders wel of niet te stimuleren zijn om een verhuisstap te maken naar een beter passende woning. Hebben sociale huurders die te groot wonen een grotere kans om te (willen) verhuizen dan sociale huurders die te klein wonen? Verhuizen niet-passende huurders daadwerkelijk vaker dan passende huurders? Om inzicht te geven in de verhuiscapaciteit en het verhuisgedrag van niet-passende sociale huurders en hun redenen om wel of niet te (willen) verhuizen, is de volgende onderzoeksvraag opgesteld:

**“In hoeverre verschilt de verhuiscapaciteit en het verhuisgedrag van sociale huurders die niet-passend en passend wonen en hoe valt dit verschil te verklaren?”**

In de wetenschappelijke literatuur wordt voornamelijk aandacht besteed aan verhuisfactoren. Dit zijn redenen om wel te (willen) verhuizen. Er wordt echter minder aandacht besteed aan redenen waarom huishoudens niet (willen) verhuizen, zogenoemde *keepfactoren*. Coulter e.a. (2016) benadrukken dan ook het belang van onderzoek naar immobiliteit in plaats van mobiliteit. Daarom wordt in dit onderzoek expliciet aandacht besteed aan deze *keepfactoren*, zoals woontevredenheid en sociale cohesie.

Om een antwoord te kunnen formuleren op de onderzoeksvraag is gebruik gemaakt van kwantitatief onderzoek. Uit het Woononderzoek Nederland (WoOn) 2015 zijn 15.338 bewoners van corporatiewoningen geselecteerd. Op basis van de data van het WoOn 2015 zijn verschillende regressieanalyses uitgevoerd. Hiermee is onderzocht of de verhuiscapaciteit en het verhuisgedrag van niet-passende en passende huurders verschillen en welke factoren daarbij een (mogelijke) rol bij spelen.

### Resultaten

Er kan worden gesteld dat de verhuiscapaciteit en het verhuisgedrag van sociale huurders die niet-passend en passend wonen verschillen.

Sociale huurders die te goedkoop wonen hebben geen grotere kans om verhuiscapaciteit te zijn en hebben ook geen grotere kans om daadwerkelijke te verhuizen dan sociale huurders met een passende huurprijs. Enerzijds werd een grotere kans op verhuiscapaciteit verwacht, omdat deze groep de financiële middelen heeft om een eventuele stap te maken naar een kwalitatief

betere woning. Anderzijds werd een kleinere kans op verhuiscapaciteit verwacht, omdat deze groep een betere prijs/kwaliteitverhouding van hun woning hebben.

Sociale huurders die te duur wonen hebben een kleinere kans om verhuiscapaciteit te zijn, maar een grotere kans om daadwerkelijk te verhuizen dan sociale huurders met een passende huurprijs. Het eerste deel is onverwacht. Een verklaring is dat deze groep tevredener is en gemiddeld een hogere WOZ-waarde heeft. Woontevredenheid blijkt namelijk de belangrijkste voorspeller van verhuiscapaciteit te zijn en is daarmee een belangrijke *keepfactor*. Een hogere woontevredenheid zorgt voor een lagere verhuiscapaciteit. Blijkbaar zijn sociale huurders die te duur wonen meer tevreden met hun woning, ondanks de relatief hoge prijs. Daarnaast blijkt dat sociale huurders die te duur wonen gemiddeld ouder zijn dan passende huurders. Leeftijd heeft ook effect op verhuiscapaciteit; hoe ouder, hoe minder verhuiscapaciteit. Tot slot de vraag: waarom willen deze huurders minder vaak verhuizen, maar verhuizen ze uiteindelijk vaker? Een mogelijke verklaring is dat als deze groep een verhuiscapaciteit heeft, deze urgenter is dan bij passende huurders, waardoor ze vaker de intentie omzetten in daadwerkelijk gedrag.

Sociale huurders die te klein wonen hebben een grotere kans om verhuiscapaciteit te zijn en om daadwerkelijk te verhuizen dan sociale huurders met een passende woninggrootte. Het blijkt dat deze groep vaker in een meergezinswoning woont en gemiddeld een lagere WOZ-waarde heeft. Daarnaast is deze groep minder tevreden met hun woning en wil daardoor vaker verhuizen. Opvallend is dat te klein wonen een sterker effect heeft op daadwerkelijk verhuiscapaciteit dan op verhuiscapaciteit. Waarom is dit? Net als bij te duur wonen zou de verhuiscapaciteit een rol kunnen spelen. Sociale huurders die te klein wonen hebben een sterkere urgentie om te verhuizen dan passende huurders. Daarnaast wordt deze groep, omdat ze niet-passend wonen, actief geholpen door woningcorporaties om een verhuiscapaciteit te maken (zie paragraaf 3.3)

Sociale huurders die te groot wonen hebben een grotere kans om verhuiscapaciteit te zijn en een grotere kans om daadwerkelijk te verhuizen dan sociale huurders met een passende woninggrootte. Een mogelijke verklaring is dat sociale huurders die te groot wonen hun eigen woning te groot vinden en daarmee niet tevreden zijn. Net als te klein wonen heeft te groot wonen ook een sterker effect op daadwerkelijk verhuiscapaciteit dan op verhuiscapaciteit. Voor deze groep geldt dezelfde (mogelijke) verklaringen als bij de sociale huurders die te klein wonen.

## **Belangrijkste aanbevelingen**

### *Vervolgonderzoek*

- Onderzoek naar redenen waarom sociale huurders wel of niet (willen) verhuizen. Een meer kwalitatieve benadering zou verklaringen kunnen geven voor de gevonden verbanden.
- Het combineren van verschillende Woononderzoeken. Op deze manier zouden ontwikkelingen in de tijd zichtbaar gemaakt kunnen worden. Daarnaast zou data van het SSB (CBS,2018) inzicht kunnen geven in welke verhuiscapaciteits respondenten daadwerkelijk verhuisd zijn.
- Onderzoek naar het beleid en de praktijk rondom niet-passend wonen. In hoeverre stimuleren corporaties hun niet-passende huurders om passend te wonen? Wat zijn de verschillende manieren waarop corporaties dit aanpakken? Zijn deze aanpakken effectief?

### *Beleidsaanbevelingen*

- Focus op niet-passende huurders die gemakkelijker te stimuleren zijn: sociale huurders die te klein of te groot wonen. Deze zijn het meest verhuiscapaciteit.
- Kies de juiste doelgroep om te stimuleren om te verhuizen (zie p. 50 voor welk type huurder).
- Ken je huurder: doe regelmatig onderzoek naar de kenmerken van je huurders.
- 'Niet-passend' betekent niet dat de huurder dit ook zo ervaart. Wees hier van bewust!



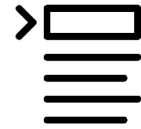


# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1: Inleiding</b> .....	1
1.1 Aanleiding .....	1
1.2 Doelstelling en vraagstelling.....	2
1.3 Maatschappelijke relevantie .....	2
1.4 Wetenschappelijke relevantie .....	3
1.5 Leeswijzer .....	4
<b>Hoofdstuk 2: Theoretisch Kader</b> .....	5
2.1 Verhuisintenties.....	5
2.1.1 Levensloopbenadering.....	5
2.1.2 Huishoudenskarakteristieken .....	7
2.1.3 Woonkarakteristieken .....	9
2.1.4 Buurtkarakteristieken.....	10
2.1.5 Woon- en buurttevredenheid .....	13
2.2 Daadwerkelijk verhuisgedrag.....	14
2.2.1 Kansen en beperkingen op microniveau .....	14
2.2.2 Kansen en beperkingen op macroniveau .....	16
2.3 Conclusie .....	18
2.3.1 Conceptueel Model .....	19
2.3.2 Hoofdvraag en deelvragen .....	20
2.3.3 Hypothesen .....	20
<b>Hoofdstuk 3: Beleidscontext</b> .....	21
3.1 Beleid rondom sociale huisvesting in Nederland.....	21
3.2 Passend en niet-passend wonen op basis van inkomen.....	21
3.3 Beleid van woningcorporaties: bevorderen van de doorstroming .....	22
<b>Hoofdstuk 4: Methodologie</b> .....	24
4.1 Algemene aanpak onderzoek.....	24
4.2 Data.....	24
4.3 Operationalisering.....	27
4.4 Methodologische verantwoording .....	32
<b>Hoofdstuk 5: Resultaten</b> .....	33
5.1 Beschrijvende statistiek.....	33
5.2 Invloed factoren op verhuisgeneigdheid en verhuisgedrag.....	35

5.2.1 Logistische regressie: verhuisgeneigdheid.....	35
5.2.2 Logistische regressie: verhuisgeneigdheid vs. verhuisgedrag.....	41
5.2.3 Conclusie resultaten .....	45
<b>Hoofdstuk 6: Conclusie</b> .....	46
6.1 Conclusie .....	46
6.2 Discussie, kritische reflectie en aanbevelingen vervolgonderzoek.....	48
6.3 Beleidsaanbevelingen: wat kunnen corporaties doen? .....	49
<b>Literatuurlijst</b> .....	52
<b>Bronnen</b> .....	56
<b>Bijlagen</b> .....	58

# Hoofdstuk 1: Inleiding



## 1.1 Aanleiding

“Overheidsprikkels om scheefwoners op de sociale huurmarkt richting de vrije markt te sturen blijken niet te werken”. Deze quote kwam in augustus 2017 naar voren in een artikel van Business Insider Nederland (2017). Eén van de grootste uitdagingen van de Nederlandse woningmarkt is volgens hen het gebrek aan betaalbare woningen op de vrije huurmarkt in het middensegment. De nationale overheid helpt alleen de lage inkomens en de huizenkopers door middel van huursubsidie en hypotheekrenteaftrek. Hierdoor blijven de middeninkomens achter en komen ze klem te zitten. Omdat het aanbod in de vrije marktsector voor deze groep beperkt is, zijn de huurprijzen relatief hoog. Niet alleen grotere steden, maar ook de plattelandsgemeenten worstelen er mee (NU Wonen, 2016). Scheefwonen, ook wel niet-passend wonen genoemd, is een probleem voor de gehele woningmarkt, omdat scheefwoners in huizen blijven wonen die niet (meer) bedoeld zijn voor hen. Deze woningen zijn bedoeld voor lagere inkomensgroepen, die in aanmerking komen voor een betaalbare woning. Scheefwonen versterkt daarmee het doorstroomprobleem binnen de sociale huursector. Het zorgt voor langere wachtrijen bij woningcorporaties, waardoor huishoudens die het écht nodig hebben niet direct in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning.

Woningcorporaties kampen echter met het probleem dat zij relatief weinig kunnen doen aan de doorstroming van goedkope scheefwoners. Inkomensafhankelijke huurverhoging is een optie, maar blijkt weinig effectief (Business Insider Nederland, 2017). Vanwege de vele rechten van de huurder en de krapte op de vrije huur- en koopmarkt, zijn corporaties over het algemeen niet in staat om goedkope scheefwoners door te laten stromen naar een (beter passende) woning buiten de sociale huursector. Corporaties kunnen dus nauwelijks actief bijdragen aan de externe doorstroming van deze groep niet-passende huurders.

Desalniettemin proberen woningcorporaties actief de doorstroming te verbeteren. Het gaat dan niet zozeer om externe, maar om interne doorstroming. Niet om het verhuizen van niet-passende huurders naar een woning buiten de sociale huursector, maar naar een beter passende woning binnen de sociale huursector (AD, 2018). Denk hierbij bijvoorbeeld aan het stimuleren van ouderen om naar een kleinere (zorg-)woning te verhuizen om zo een eengezinswoning voor een gezin met drie kinderen vrij te spelen (Mitros, 2018; NUL20, 2018; Standvast Wonen, 2015). Niet-passend wonen is op deze manier dus breder dan alleen scheefwonen. Het gaat hierbij zowel om niet-passend wonen op basis van inkomen als op basis van woninggrootte. Zo kunnen sociale huurders te goedkoop of te duur wonen, maar ook te klein of te groot (AD, 2017; Consultancy Nederland, 2017). Door het stimuleren van deze niet-passende huurders kan de doorstroom eveneens op gang gebracht worden. Interne doorstroming zal er niet voor zorgen dat de enorme wachtrijen in grote steden worden verminderd, maar het zorgt er wel voor dat er beweging komt in de sociale huursector en dat sociale huurders passender gaan wonen.

Om goed in te kunnen spelen op het doorstroomprobleem is het voor woningcorporaties van groot belang om meer te weten te komen over de verhuisintenties en het daadwerkelijke verhuisgedrag van hun huurders. Met kennis over de redenen waarom niet-passende huurders wel of niet (willen) verhuizen, kunnen corporaties inspelen op welke groepen sociale huurders wel of niet te stimuleren zijn om een verhuissap te maken naar een beter passende woning. Zijn ouderen bijvoorbeeld minder verhuisgeneigd? Hebben sociale huurders die te groot wonen een grotere kans om te (willen) verhuizen dan sociale huurders die te klein wonen? Verhuizen niet-passende huurders daadwerkelijk vaker dan passende huurders?

Dit soort vragen hebben er toe geleid dat in dit onderzoek wordt gekeken naar verschillende redenen waarom bewoners van corporaties wel of niet (willen) verhuizen. Met deze informatie zijn woningcorporaties beter in staat om de interne doorstroom te verbeteren. Daarnaast zou het in de toekomst, met gunstigere regelgeving en een minder krappe woningmarkt in grotere steden, ook kunnen bijdragen aan het verbeteren van de externe doorstroming.

## 1.2 Doelstelling en vraagstelling

Het doel van dit onderzoek is om meer te weten te komen over de verhuisintenties en het verhuisgedrag van sociale huurders en hun redenen om wel of niet te (willen) verhuizen. Hierbij wordt de focus gelegd op niet-passende huurders, omdat deze huurders in de ogen van woningcorporaties het beste een verhuissap zouden moeten maken naar een beter passende woning. Om inzicht te geven in de verhuisgeneidheid en het verhuisgedrag van niet-passende sociale huurders en hun redenen om wel of niet te (willen) verhuizen, is de volgende voorlopige hoofdvraag geformuleerd:

***“In hoeverre verschilt de verhuisgeneidheid en het verhuisgedrag van sociale huurders die niet-passend en passend wonen en hoe valt dit verschil te verklaren?”***

In dit onderzoek worden sociale huurders die niet-passend wonen vergeleken met sociale huurders die wel passend wonen. De sociale huurders die passend wonen dienen als referentiegroep. Bij de vergelijking tussen de twee groepen sociale huurders wordt zowel gekeken naar verhuisgeneidheid als daadwerkelijk verhuisgedrag. Verhuisgeneidheid gaat over de wil om te verhuizen en wordt ook wel verhuisintentie genoemd. Verhuisgedrag gaat over het daadwerkelijk verhuizen naar een nieuwe woning.

## 1.3 Maatschappelijke relevantie

Deze studie wordt uitgevoerd in opdracht van woningcorporatie Mitros in Utrecht. Vanuit Mitros bestaat behoefte aan meer kennis over de redenen waarom sociale huurders die niet-passend wonen wel of niet (willen) verhuizen. Mitros wil dat hun huurders zo veel mogelijk in een passende woning wonen. Niet-passende huurders houden namelijk een woning bezet die beter passend is voor andere sociale huurders. Woningcorporaties willen het beste voor hun huurders en daarom is passend wonen een belangrijk thema.

Door het stimuleren van niet-passende huurders om te verhuizen naar een beter passende woning, draagt Mitros actief bij aan de wenselijke doorstroming van hun huurders. Een hogere interne doorstroming zorgt voor meer mutaties en daarmee mogelijkheden om de huurprijzen beter passend te maken. Veel huurders hebben een huurprijs die meerdere jaren geleden is vastgesteld. Hierdoor is de huurprijs die zij betalen (ver) onder de huidige streefhuurprijs. Met een hogere interne doorstroming kunnen deze lage huurprijzen worden rechtgetrokken. Een hogere externe doorstroming betekent daarnaast dat sociale huurders verhuizen naar een woning buiten de corporatiesector. Dit leidt tot nieuwe beschikbare woningen en het verkleinen van de wachtrij voor een sociale huurwoning.

Dit onderzoek kan woningcorporaties dus handvatten geven om de doorstroming te verbeteren. Op het gebied van interne doorstroming kunnen de uitkomsten van dit onderzoek relevant zijn. Het kan woningcorporaties helpen om specifieke groepen sociale huurders, die een grotere kans hebben om verhuisgeneid te zijn, te stimuleren om een passende verhuissap te maken binnen de sociale huursector. Uitkomsten van dit onderzoek geven inzicht in welke huurders wel of niet (willen) verhuizen en wat de redenen daar van zijn. Corporaties kunnen deze informatie gebruiken om gericht projecten op te stellen om de interne doorstroming te verbeteren.

Ook op het gebied van het verbeteren van de externe doorstroming kan dit onderzoek relevant zijn. Met de uitkomsten van dit onderzoek kunnen corporaties inspelen op specifieke groepen sociale huurders die op basis van dit onderzoek niet-passend wonen, maar misschien wel overtuigd kunnen worden om de verhuissap te maken naar een passende woning buiten de sociale huursector. Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst dat het bevorderen van de externe doorstroom zeer afhankelijk is van de woningmarktsituatie en de regelgeving omtrent huurrecht. Totdat de situatie op deze vlakken verandert, kunnen woningcorporaties niet meer doen dan zogenoemde scheefwoners proberen te overtuigen om toch een stap te maken naar een woning buiten de corporatiesector. Inzichten in de verhuisintenties en het verhuisgedrag van deze groep huurders kunnen daarbij van groot belang zijn.

#### 1.4 Wetenschappelijke relevantie

In de wetenschappelijke literatuur worden de factoren die invloed hebben op de verhuiscapaciteit en het daadwerkelijk verhuisgedrag van huishoudens veelvuldig beschreven. Al vanaf de jaren '50 zijn verhuiscapaciteit, verhuisgedrag en residentiële mobiliteit veelvoorkomende termen die naar voren in de veelomvattende '*verhuisliteratuur*'. Toch zijn er nog voldoende mogelijkheden om de aanwezige kennis binnen dit onderzoeksgebied verder aan te vullen. Het is voor de relevantie van dit onderzoek belangrijk om onderscheid te maken tussen literatuur over triggers die zorgen voor verhuiscapaciteit (*verhuisfactoren*) en triggers die zorgen dat huishoudens in de huidige woning willen blijven wonen (*keepfactoren*).

Verhuistriggers/factoren zorgen dat huishoudens wel willen verhuizen. Denk hierbij aan triggers die leiden tot woonontevredenheid, wat sterk te maken heeft met de mismatch tussen woonvoorkeuren en de huidige woonsituatie. Fasen in de levensloop en karakteristieken van het huishouden, de woning en de buurt hebben invloed op deze mismatch. Over deze verhuisfactoren bestaat een bulk aan artikelen (Atkins, 2007; Clark, 2013; Clark & Huang, 2003; Clark & Onaka, 1983; Clark & Withers, 1999; Elsinga & Hoekstra, 2005; Fang, 2006; Faulkner, 2007; Feijten & van Ham, 2008; Feijten & van Ham, 2009; de Groot e.a., 2011; van Ham & Clark, 2009; Kearns & Parkes, 2003; Kending, 1984; Kim e.a., 2015; Krysan, 2002; Landale & Guest, 1985; Latten e.a., 2014; Lee e.a., 1994; Lee, 2014; Lewicka, 2011; McAuley & Nutty, 1982; Myers e.a., 1997; Parks & Kearns, 2003; Perez e.a., 2011; Post e.a., 2012; Quigley & Weinberg, 1977; South & Dean, 1993; Speare, 1970; Warner & Sharp, 2016). Er blijken dan ook veel factoren te zijn die invloed hebben op de kans dat een huishouden wil verhuizen. Op dit gebied is daarom niet veel vernieuwende kennis op te doen. Wel zijn er hypothesen op te stellen die testen of de situatie in de Nederlandse sociale woningmarkt overeenkomt met de bestaande wetenschappelijke literatuur.

Er wordt in de literatuur minder aandacht besteed aan redenen waarom huishoudens niet willen verhuizen. De meest besproken *keepfactor* is woontevredenheid. Hoe hoger de woontevredenheid, hoe lager de verhuiscapaciteit. In meerdere onderzoeken wordt woontevredenheid genoemd als belangrijkste (intermediaire) voorspeller van verhuiscapaciteit (Kearns & Parkes, 2003; Landale & Gues, 1985, p. 216; Lee e.a., 1994, p. 264; Lewicka, 2011; Parkes & Kearns, 2003; Quigley & Weinberg, 1977; Speare, 1974). Dit betekent dat veel factoren niet direct effect hebben op verhuiscapaciteit, maar op woontevredenheid. Daarmee hebben deze factoren indirect effect op verhuiscapaciteit. Daarnaast stellen onder andere Greif (2009), Irwin e.a. (2014), Kim e.a. (2015), Lewicka (2014) en Oh (2003) dat sociale cohesie eveneens een *keepfactor* is. Een sterke sociale cohesie in de wijk vergroot de kans dat een huishouden in de huidige woning wil blijven wonen.

Hoewel in de wetenschappelijke literatuur (beperkte) aandacht wordt gegeven aan woontevredenheid en sociale cohesie, blijven verhuistriggers en mobiliteit in de meeste studies de primaire focus. Hierbij moet worden vermeld dat *keepfactoren* natuurlijk inherent verbonden zijn aan de triggers om wel te verhuizen. Als bijvoorbeeld slechte voorzieningen in een wijk een trigger zijn voor huishoudens om te verhuizen, dan kunnen goede voorzieningen worden gezien als *keepfactor*. In al het onderzoek naar verhuistriggers wordt dus ook impliciet aandacht gegeven aan *keepfactoren*. In dit onderzoek wordt echter expliciet gekeken naar de invloed *keepfactoren* op verhuiscapaciteit en verhuisgedrag.

Het is natuurlijk ook mogelijk dat een huishouden wel wil verhuizen, maar dat het huishouden wordt beperkt om deze wens daadwerkelijk te realiseren. Over het realiseren van verhuiscapaciteit en de kansen en beperkingen die daarbij een rol spelen is eveneens veel onderzoek gedaan (Andersen, 2011, Boehm, 1981; Bolt, 2001; Bolt & van Kempen, 2002; Bolt & van Kempen, 2010; Clark, 2013; Clark & Heskin, 1982; Clark & Onaka, 1983; Dieleman, 2001, Feijten & van Ham, 2009; Fang, 2006; de Groot e.a., 2011; van Ham & Clark, 2009; Kearns & Parkes, 2003; van Kempen & Özükren, 1998; Kending, 1984; Kleinhans, 2003; Krivo, 1995; Lu, 1998; Magnussen e.a., 2014; Mulder & Hooijmeijer, 2002; van Ommeren, 2006; van Ommeren & van Leuvensteijn, 2005;



Pickvance, 1974; Priemus, 1984; Quigley & Weinberg, 1977; Smetcoren e.a., 2017; South & Dean, 1993; Strassman, 1991; Weinberg e.a., 1980). In deze onderzoeken wordt vooral gekeken naar daadwerkelijk verhuisgedrag en in hoeverre verschillende groepen huishoudens hun verhuisintenties kunnen realiseren.

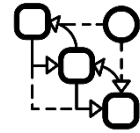
Coulter e.a. (2016) benadrukken het belang van onderzoek naar immobiliteit in plaats van mobiliteit. Zij stellen dat immobiliteit moet worden gezien als een actief proces dat een gewenste keuze kan zijn of een reactie op restricties en beperkingen. Onderzoek naar *keepfactoren* en redenen om niet te verhuizen kunnen nieuwe inzichten geven.

De focus van dit onderzoek komt daarom dus te liggen bij de redenen waarom sociale huurders wel of niet (willen) verhuizen. Er zijn twee type redenen waarom huishoudens in de huidige woning blijven wonen. Allereerst huishoudens die tevreden zijn met hun woning of bredere woonsituatie en niet willen verhuizen. Daarnaast huishoudens die niet tevreden zijn met hun woning, wel willen, maar niet kunnen verhuizen. Met deze onderzoeksfocus is de kans op nieuwe inzichten voor de verhuisliteratuur het grootst. Zeker in combinatie met de geografische context van dit onderzoek, de Nederlandse sociale huursector, kan de focus van dit onderzoek resulteren in interessante, vernieuwende ideeën over redenen waarom (huur-)huishoudens wel of niet (willen) verhuizen. Deze focus komt daarmee overeen met de maatschappelijke relevantie om in beeld te krijgen waarom niet-passende sociale huurders wel of niet (willen) verhuizen en wat de redenen hiervoor zijn.

## 1.5 Leeswijzer

Dit onderzoek is onderverdeeld in zes hoofdstukken. Na dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in het tweede hoofdstuk een overzicht gegeven van de bestaande literatuur over de verhuisgeneigdheid en het verhuisgedrag van huishoudens. Ook worden in dit hoofdstuk het conceptueel model, de definitieve onderzoeksvragen en de hypothesen besproken. In het derde hoofdstuk wordt kort ingegaan op het nationale beleid omtrent de sociale huursector van de afgelopen jaren en het actieve beleid dat woningcorporaties voeren om doorstroming te stimuleren. In het vierde hoofdstuk worden de methoden en de data belicht, waarmee de onderzoeksvraag wordt beantwoord. De resultaten worden, aan de hand van statistische analyses, behandeld in het vijfde hoofdstuk. In het zesde hoofdstuk wordt een conclusie getrokken, gevolgd door een discussie en kritische reflectie op het onderzoek. In het laatste deel van dit hoofdstuk worden beleidsaanbevelingen opgesteld voor woningcorporatie Mitros en eventuele andere woningcorporaties, voor het verbeteren van het doorstroomprobleem.

## Hoofdstuk 2: Theoretisch Kader



**“Verhuisgedrag is van fundamenteel belang voor het begrijpen van de sociale structuur van alle gemeenschappen, of het nu in de stad is, of op het platteland” (Pickvance, 1974, p. 171).**

Er zijn verschillende factoren die het verhuisgedrag van huishoudens bepalen: *huishoudenskenmerken*, zoals de levensfase en het inkomen, *woonwensen*, zoals een voorkeur voor een huur- of koopwoning, *buurtkarakteristieken*, zoals de nabijheid van voorzieningen, *woonkarakteristieken*, zoals de grootte van de woning en het *nationale en lokale woonbeleid*, wat de toegang tot verschillende typen woningen bepaalt (Pickvance, 1974, p. 171).

Wanneer wordt gesproken over verhuizen moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen *verhuisintenties* en daadwerkelijk *verhuisgedrag*. Een huurder met verhuisintenties heeft de wens om te verhuizen, maar dit betekent niet dat deze verhuiscwens ook daadwerkelijk resulteert in een verhuizing. Er bestaat een zekere discrepantie tussen het hebben van een verhuisintentie en het uiteindelijke verhuisgedrag (Fang, 2006; Feijten & van Ham, 2009). Daarom wordt in dit onderzoek onderscheid gemaakt tussen verhuisintenties en verhuisgedrag. Allereerst wordt een overzicht gegeven van de bestaande literatuur over de verschillende factoren die invloed kunnen hebben op de verhuiscwens van huishoudens. Daarnaast wordt gekeken naar de factoren die een rol spelen bij het daadwerkelijke verhuisgedrag van huishoudens.

In de bestaande literatuur wordt voornamelijk gefocust op factoren en redenen die zorgen dat huishoudens wel (willen) verhuizen. In dit onderzoek wordt echter ook gekeken naar huishoudens die niet (willen) verhuizen. Er zijn twee groepen huishoudens te identificeren die niet verhuizen. Ten eerste een groep die niet wil verhuizen, waarbij de woonwensen in brede zin overeenkomen met de karakteristieken van de woning en buurt. Deze huishoudens zijn tevreden met hun woning hebben dus geen verhuisintenties. Ten tweede een groep die niet kan verhuizen. Deze huishoudens zouden wel willen verhuizen, maar kunnen deze verhuiscwens niet omzetten naar een daadwerkelijke verhuizing, vanwege beperkingen op micro- en macroniveau. Deze huishoudens zitten dus ‘vast’ in hun huidige woning.

Het doel van dit hoofdstuk is om een theoretische basis te vormen voor de rest van het onderzoek. Een compleet beeld geven van alle literatuur over verhuisintenties en verhuisgedrag is niet aan de orde. Factoren die in dit onderzoek niet (kunnen) worden meegenomen in de analyse, zullen ook niet worden besproken in dit hoofdstuk.

De eerste paragraaf van dit hoofdstuk (2.1) gaat over de verschillende factoren die van invloed kunnen zijn op de verhuiscwens van huishoudens. In de tweede paragraaf (2.2) wordt ingegaan op de factoren die invloed hebben op het daadwerkelijke verhuisgedrag van huishoudens. Het gaat hierbij voornamelijk over het realiseren van verhuisintenties.

### 2.1 Verhuisintenties

In deze paragraaf wordt ingegaan op de vraag: *Wat triggert de verhuiscwens van huishoudens?* Dit kunnen bijvoorbeeld veranderingen zijn in de levensfase, zoals het krijgen van kinderen of een hoger inkomen. Daarnaast kunnen veranderingen in de directe woonomgeving of buurt, zoals het krijgen van een nieuwe keuken of bureaus een rol spelen. Verder wordt er in deze paragraaf gekeken naar verschillende factoren die van invloed kunnen zijn op de verhuisintentie, ook wel de verhuiscwens of verhuiscwens, van huishoudens.

#### 2.1.1 Levensloopbenadering

Wanneer de verhuiscwens van huishoudens onder de loep wordt genomen, is het van belang te starten met het behandelen van de levensloopbenadering. Verschillende fasen in de levensloop kunnen een belangrijk effect hebben op de verhuiscwens van huishoudens.

### *Life cycle-benadering*

De voorganger van de levensloopbenadering is de *life cycle*-benadering. Deze benadering is een lange tijd dominant geweest in de verhuisliteratuur (Rossi, 1955). Binnen de *life cycle*-benadering wordt gesteld dat de huishoudenssamenstelling sturend is voor het verhuisgedrag. De zogenaamde *huishoudenscyclus* ontwikkelt zich in verschillende fasen, die in een vaste volgorde lopen. Denk hierbij aan fasen zoals trouwen, het krijgen van een kind, het uitbreiden van het gezin, het opgroeien van de kinderen, het uit huis gaan van de kinderen en het overlijden van een van de partners. Elke fase wordt gekenmerkt door specifieke wensen ten aanzien van de woning en woonomgeving. Als huishoudens in de volgende fase van de huishoudenscyclus komen zal dit dus resulteren in een trigger om te willen verhuizen (Pickvance, 1974; Rossi, 1955; Speare, 1970).

Stapleton (1980) stelt echter dat het traditionele kader van de *life cycle*-benadering steeds minder bruikbaar blijkt te zijn, omdat de structuur en het gedrag van huishoudens steeds diverser is geworden. Ten eerste stellen Brown & More (1970) dat de benadering te eenzijdig is gericht op de preferenties van individuele actoren en de verandering in de huishoudenssamenstelling. Veranderingen in de woonomgeving of het inkomen kunnen echter ook bijdragen aan woonontevredenheid en daarmee een verhuishwens. Ten tweede is er kritiek op het normatieve karakter van de *life cycle*-benadering. Stapleton (1980) en Warnes (1992) claimen dat het 'normale' patroon van trouwen en kinderen krijgen voor veel huishoudens helemaal niet op gaat. Er zijn bijvoorbeeld ook veel alleenstaanden, eenoudergezinnen en tweeverdieners. Tot slot is door Pickels & Davies (1991) kritiek gegeven op de weinig dynamische kijk van de *life cycle*-benadering op de wooncarrière. Het is niet zomaar gezegd dat een huishoudens kiest om te verhuizen als een bepaalde drempelwaarde van ontevredenheid is overschreden. Daarnaast hoeft er niet per definitie progressie te zitten in de wooncarrière en hebben huishoudens verschillende lange termijn doelen op het gebied van wonen. Zo hebben verschillende huishoudens verschillende wensen op het gebied van locatie, grootte en andere kenmerken van de woning.

### *Levensloopbenadering*

In de levensloopbenadering wordt rekening gehouden met de bovengenoemde bezwaren op de *life cycle*-benadering. De *levensloop* bestaat uit verschillende carrières, die met elkaar gelinkt zijn en elkaar beïnvloeden. Denk hierbij aan de wooncarrière, de opleidings- en arbeidscarrière en de huishoudenscarrière. Een verhuishwens komt vaak naar voren om een doel in één van deze carrières te verwezenlijken. Dit doel wordt ook wel de verhuistrigger genoemd. Logischerwijs beïnvloeden de verschillende carrières elkaar. Veranderingen in de huishoudenscarrière (het krijgen van kinderen) of de arbeidscarrière (een beter inkomen) kunnen van invloed zijn op de woonwensen, verhuishwensen en daarmee de wooncarrière van huishoudens. Stellen die een gezin worden krijgen bijvoorbeeld over het algemeen een sterkere voorkeur voor een minder stedelijk woonmilieu met ruimere woningen (Clark, 2013; Clark & Huang, 2003; Clark & Lisowski, 2017; Clark & Withers, 1999; Coulter & Scott, 2015; Kending, 1984; Magnusson e.a., 2014; Mulder, 1993; Mulder & Hooimeijer, 1999).

Daarnaast wordt in de levensloopbenadering benadrukt dat mensen verschillende preferenties hebben op het gebied van hun wooncarrière. Er is geen algemene hiërarchie van woningen. De vraag op de woningmarkt is divers en hangt niet alleen af van huishoudenskenmerken. Subjectieve waarden van huishoudens in bepaalde aspecten van het leven spelen ook een rol. (Munro & Madigan, 1998).

### *Verhuisgedrag als 'relational practice'*

Coulter e.a. (2016) hebben de levensloopbenadering gebruikt om een nieuw conceptueel raamwerk te maken voor onderzoek naar verhuisgedrag. Zij stellen dat residentiële mobiliteit en immobiliteit moet worden gezien als '*relational practice*', die levens met elkaar linkt in de ruimte en tijd, terwijl het mensen verbindt aan structurele omstandigheden (p. 352). Volgens hen zijn verhuigeneigdheid en verhuisgedrag sterk verbonden met sociale relaties, de socio-economische positie en de dagelijkse patronen van huishoudens. De levensloopbenadering geeft volgens Coulter e.a. (2016) een veelzijdig raamwerk waarin verhuisgedrag kan worden herzien, op basis

van de diversiteit en de-standaardisatie van de 21<sup>e</sup> eeuw.

Het concept *'linked lives'* van Coulter e.a. (2016) geeft aan dat periodes van woonstabiliteit (immobiliteit) er voor zorgen dat huishoudens verbonden worden aan bepaalde sociale netwerken. Deze sociale verbanden spelen een centrale rol in de verhuisgeneigdheid van huishoudens. Het concept *'linked lives'* is sterk gerelateerd aan sociale cohesie (zie subparagraaf 2.1.4). Gelinkte levens kunnen in verloop van tijd leiden tot sociale contacten, buurtverbondenheid en daarmee sociale cohesie. Huishoudens in een buurt met een sterke sociale cohesie zullen eerder geneigd zijn om in de huidige woning te blijven wonen. Het concept *'linked lives'* in combinatie met sociale cohesie kan dus worden beschouwd als zogenoemde *keepfactor* en is daarmee van belang voor dit onderzoek.

Tot slot claimen Coulter e.a. (2016, p. 354) dat verhuisgedrag geen onpersoonlijke gebeurtenis, maar een actieve *'practice'* is. Deze notie is voor dit onderzoek van belang, omdat de ook wordt gekeken naar redenen om niet in plaats van te wel verhuizen (zie paragraaf 1.4).

### 2.1.2 Huishoudenskaracteristieken

Huishoudenskaracteristieken, ook wel sociaal-demografische karakteristieken, hebben een direct effect op de woon- en buurttevredenheid en daarmee ook indirect een uitwerking op de verhuisintentie van huishoudens.

#### *Leeftijd*

Een van de meest onderzochte huishoudenskaracteristieken die invloed heeft op verhuisgeneigdheid is leeftijd. Over het algemeen geldt dat hoe hoger de leeftijd, hoe kleiner de kans dat een huishouden wil verhuizen. Dit heeft voornamelijk te maken met het feit dat oudere huishoudens gemiddeld meer tevreden zijn over hun huidige woning, omdat zij een langere arbeids- en wooncarrière hebben. Zij hebben dus al langere tijd, met over het algemeen meer financiële middelen, kunnen streven naar de best mogelijke woonomgeving (Clark, 2013; Clark & Huang, 2003; Clark & Lisowski, 2017; Feijten & van Ham, 2009, p. 2115; Lee e.a., 1994, p. 264; Myers e.a., 1997, p. 26; Post e.a., 2012, p. 67; van Ham & Clark, 2009, p. 1443; South & Dean, 1993, p. 163). De Groot e.a. (2011, p. 317) voegen daar aan toe dat mensen tussen de twintig en dertig jaar mobieler zijn dan mensen van boven de veertig jaar en daardoor eerder een verhuisswens hebben. Jonge mensen ervaren meer veranderingen op het gebied van verschillende carrières zoals werk, educatie en de samenstelling van het huishouden. Hierdoor is de kans op een trigger voor een verhuisswens groter. Atkins (2007, pp. 10-11) claimt dat *"ageing in place"*, het oud worden zonder te verhuizen, een dominante trend is onder oudere (55+) huishoudens. Daarnaast beweert ze dat oudere huishoudens een sterke voorkeur hebben om te verhuizen naar een locatie dicht bij de huidige woning. Dit zou mogelijk te maken kunnen hebben met de gemiddeld sterkere binding die oudere huishoudens hebben met de buurt.

Faulkner (2007, p. 153) betwijfelt echter of gesteld kan worden dat oudere huishoudens minder vaak een verhuisintentie hebben dan jongere huishoudens. Hij beweert namelijk dat bij oudere huishoudens andere triggers een rol spelen bij het ontstaan van een verhuisswens dan bij jongere huishoudens. Zo staan economische afwegingen bij jongeren centraal, terwijl bij ouderen levensloopgebeurtenissen als met pensioen gaan, veranderingen in de gezondheidssituatie en het eventueel overlijden van een partner bovenaan staan. Zo blijkt dat huishoudens met een leeftijd tussen de 55 en 65 en de alleroudste huishoudens (85+) een grotere kans hebben om verhuisgeneigd te zijn dan andere ouderen (65 tot 80). Huishoudens met een leeftijd tussen de 55 en 65 kunnen met het vooruitzicht op de pensionering andere woonwensen ontwikkelen. Denk bijvoorbeeld aan een huishouden dat graag wat meer in de natuur wil wonen als er meer vrije tijd beschikbaar komt. 80-plussers hebben daarentegen het vaakst een verhuisswens vanwege gezondheidsklachten en niet passende gezondheidsvoorzieningen in de huidige woning (Atkinson, 2017, pp. 10-11).

#### *Woonduur*

Volgens Speare (1970, p. 456), Lewicka (2011, p. 216), Lee e.a. (1994, p. 264) en South & Dean

(1993, p. 163) wordt de waarschijnlijkheid dat een huishouden in de huidige woning wil blijven groter naarmate de woonduur langer wordt. Huishoudens die langer in een woning wonen, zullen eerder gehecht zijn aan hun woning en buurt en daarom minder verhuisgeneigd zijn. Dit geldt echter voornamelijk voor huurders, omdat kopers vanwege financiële redenen direct verbonden worden aan hun woning en buurt. Huurders hebben deze financiële banden niet. Daarom moeten huurders eerst sociale banden opbouwen om zich verbonden te voelen met de woning en buurt. Huurders met een langere woonduur zijn dus over het algemeen minder verhuisgeneigd.

#### *Sociaal-economische status*

Een verandering in het inkomen van een huishouden kan een trigger zijn voor een verhuisswens (Clark & Lisowski, 2017; Clark & Onaka, 1983, p. 55; South & Dean, 1993, p. 163). Wanneer een huishouden meer financiële middelen krijgt, kan dit leiden tot een verandering van de woonwensen, omdat de mogelijke woonopties zijn vergoot. Uiteindelijk kan dit resulteren in verhuisintenties. De kans is relatief groot dat huishoudens met een hoger inkomen al hun gewenste woonkwaliteit hebben bereikt, waardoor de verhuisintentie lager zou zijn. Andersom zullen huishoudens met een lager inkomen vaker ontevreden zijn met hun woning en dus meer verhuisgeneigd zijn (De Groot e.a., 2011, p. 314).

Verhuiskosten kunnen ook effect hebben op de verhuisgeneigdheid van huishoudens. Huishoudens met een hoger inkomen zullen verhuiskosten minder als een probleem beschouwen. Voor lagere inkomens kunnen (hoge) verhuiskosten echter een drempel zijn om überhaupt na te denken over een verhuizing, waardoor de kans op een verhuisintentie kleiner wordt (Quigley & Weinberg, 1977, p. 59).

Opmerkelijk is dat in de wetenschappelijke literatuur nauwelijks aandacht wordt besteed aan de verhouding van het inkomen ten opzichte van de woonlasten van een huishouden. Verwacht wordt dat zowel huishoudens met een relatief lage als hoge huurprijs ten opzichte van het inkomen een grotere kans hebben om verhuisgeneigd te zijn. Huishoudens met een relatief lage huurprijs zullen eerder het idee hebben dat er mogelijkheden zijn om een stap vooruit te maken in de wooncarrière. Huishoudens met een relatief hoge huurprijs ten opzichte van het inkomen zullen vaker ontevreden zijn met hun huidige woonsituatie en daarmee een grotere kans op een verhuisswens hebben.

Naast inkomen kan een verandering van de arbeidssituatie van een huishouden eveneens een verhuisswens triggeren. Zo kan een nieuwe baan resulteren in een hoger inkomen en daarmee een eventuele verhuisswens. Ook kan een verandering in arbeidssituatie betekenen dat een huishouden wil verhuizen om dichterbij een nieuwe baan te wonen. Andersom kan het verlies van een baan leiden tot een verhuisintentie naar een kleinere, goedkopere woning, om eventuele financiële problemen op te vangen (Clark, 2013; Clark & Lisowski, 2017; Clark & Withers, 1999; Kending, 1984).

Tot slot blijkt dat ook opleidingsniveau invloed heeft op de verhuisgeneigdheid van huishoudens. Hoogopgeleide huishoudens hebben, net als oudere huishoudens en huishoudens met een hoger inkomen, minder vaak een verhuisintentie vanwege de kwaliteit van de woning en de hogere kans op woontevredenheid. Daarnaast kan een hoger opleidingsniveau ook iets zeggen over het toekomstige inkomensniveau en daarmee invloed hebben op de verhuisswensen van huishoudens (De Groot e.a., 2011; Kim e.a., 2015, pp. 503-506).

#### *Samenstelling huishouden*

Zoals in de *life cycle-benadering* wordt beschreven, heeft de samenstelling van het huishouden effect op de verhuisgeneigdheid van huishoudens (Clark, 2013; Clark & Huang, 2003; Faulkner, 2007, p. 153; de Groot e.a., 2011, p. 312; McAuley & Nutty, 1982; South & Dean, 1993, p. 163; van Ham & Clark, 2009, p. 1443). Een verandering in de samenstelling van het huishouden kan een trigger zijn voor een verhuisswens. Zo kan trouwen of de geboorte van een kind resulteren in een verhuisswens (Clark & Onaka, 1983, p. 55; Clark & Huang, 2003, p. 355).

Huishoudens zonder kinderen zouden een grotere kans hebben om verhuisgeneigd te zijn (Feijten & van Ham, 2009, p. 2115; van Ham & Clark, 2009, p. 1444). Deze huishoudens hebben



minder restricties om te veranderen van woning, omdat ze gemiddeld minder verplichtingen en verantwoordelijkheden hebben. Daarentegen hebben huishoudens met kinderen meer baat om minder vaak van woning te wisselen, voornamelijk vanwege hun kinderen. Veel ouders vinden stabiliteit en herkenbaarheid belangrijk voor hun kinderen. Ook zouden huishoudens met kinderen al vaker hun gewenste woonsituatie hebben bereikt, waardoor de wens om te verhuizen minder sterk is.

Warner & Sharp (2016) en Feijten & van Ham (2008, p. 645) en Clark & Lisowski (2017) bevestigen dat veranderingen in de huishoudenssamenstelling een trigger kunnen zijn voor verhuiscwensen. Zij maken echter onderscheid in korte- en langetermijneffecten. Levensgebeurtenissen die te maken hebben met volwassen worden, zoals trouwen en kinderen krijgen, zullen op de korte termijn resulteren in sterkere verhuiscgeneigdheid, maar op de langere termijn zorgen voor stabiliteit en daarmee een kleinere kans op een verhuiscwens. Dit kan gerelateerd worden aan de uitspraken over oudere huishoudens of huishoudens met hogere inkomens. Zij zijn minder verhuiscgeneigd vanwege het bereiken van een gewenst woonmilieu. Aan de andere kant zullen levensgebeurtenissen die zorgen voor instabiliteit, zoals scheiden, zowel op korte als lange termijn leiden tot instabiliteit en een sterkere verhuiscgeneigdheid.

### 2.1.3 Woonkarakteristieken

Woonkarakteristieken kunnen een directe uitwerking hebben op de woon- en buurttevredenheid en daarmee een indirect effect op de verhuiscintentie. Feijten & van Ham (2009, p. 2115) stellen dat het effect van woonkarakteristieken op de verhuiscintentie veel sterker is dan het effect van huishoudenskarakteristieken. Dit heeft deels te maken met het feit dat de kwaliteit van een woning voor een groot deel te maken heeft met huishoudenskarakteristieken, zoals inkomen of gezinssamenstelling. Studenten zullen bijvoorbeeld minder vaak in een koophuis wonen, omdat relatief weinig studenten samenwonen met een partner en een relatief laag inkomen hebben. De woonkarakteristieken kunnen daarom niet los worden gezien van de huishoudenskarakteristieken.

#### *Huur-of koopwoning*

De wens voor een andere type woning op het gebied van eigendomsrecht is een belangrijke trigger voor het ontstaan van verhuiscintenties (Clark & Lisowski, 2017; Clark & Onaka, 1983, p. 55). Van Ham & Clark (2009, p. 1453), Clark & Huang (2003, p. 335) en South & Dean (1993, p. 163) beweren dat huurders mobieler zijn dan kopers en dat daarmee de kans op een verhuiscintentie groter is bij huishoudens die in een huurwoning wonen. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat huurders gemiddeld minder tevreden zijn met hun woning dan kopers en daardoor een sterkere intentie hebben om te verhuizen (Elsinga & Hoekstra, 2005, p. 422).

Feijten & van Ham (2009, p. 2108) en Lee e.a. (1994, p. 264) en Post e.a. (2012, p. 67) stellen daarnaast dat het type huis effect kan hebben op de verhuiscgeneigdheid van huishoudens. Huishoudens die wonen in een koophuis zullen minder snel een verhuiscwens hebben. Dit wordt volgens hen verklaard doordat dit soort huizen vaker in een gewilde buurt staan en dat de bewoners van dit soort huizen vaker in een levensfase zitten waarmee ze tevreden zijn met hun woning. De Groot e.a. (2011) en Kearns & Parkes (2003) voegen hier aan toe dat koophuizen gemiddeld groter en van betere kwaliteit zijn en dat daardoor de bewoners van deze woningen vaker tevreden zijn dan huurders. Ook blijken koophuishoudens grotere belemmeringen te ervaren om te verhuizen dan huurhuishoudens. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat het verkopen van een woning een intensiever proces is dan het vinden van een nieuwe huurder (van Ommeren, 2006).

Fang (2006) stelt dat het moeilijk is om woon- en buurttevredenheid te realiseren bij sociale huurders. Dit komt doordat de woonwensen en -benodigdheden van deze huurders steeds veranderen. Volgens hem kunnen sociale huurders minder gemakkelijk hun woonsituatie aanpassen op hun behoeften. Dit is voornamelijk omdat ze minder opties hebben om te verhuizen.

Kearns & Parkes (2003, p. 847) en Parkes & Kearns (2003, p. 696) leggen echter niet de link tussen koopwoningen en woontevredenheid, maar claimen dat de kwaliteit, grootte en staat van onderhoud van een woning invloed hebben op de woontevredenheid en daarmee op

verhuiscapaciteit, ongeacht of het een huur- of koopwoning is.

#### *Woninggrootte*

De wens voor een grotere woning is een belangrijke trigger voor het ontstaan van een verhuiscapaciteit (Clark & Onaka, 1983, p. 55). Clark & Huang (2003) stellen dan ook dat 'room stress' een significante voorspeller is van verhuiscapaciteit. Zowel huishoudens met te veel ruimte als te weinig ruimte hebben een grotere kans hebben om verhuiscapaciteit te zijn. Huishoudens met te weinig ruimte hebben vanwege te weinig ruimte een logische trigger om te willen verhuizen. Wanneer een huishouden ruimte over heeft, blijkt ook dat de kans op een verhuiscapaciteit groter is dan bij huishoudens met een passende woninggrootte. Hierbij zou het verminderen van de woonkosten een trigger kunnen zijn voor de verhuiscapaciteit. (Clark & Huang, 2003, p. 335).

De wens voor een grotere woning kan ontstaan bij een verandering in de huishoudenssamenstelling, zoals het krijgen van kinderen. Over het algemeen kan worden aangenomen dat woninggrootte op zichzelf niet zozeer een voorspeller is van verhuiscapaciteit, maar dat woninggrootte in combinatie met huishoudengrootte invloed heeft op verhuiscapaciteit. Een alleenstaande oudere in een kleine woning zal niet snel verhuiscapaciteit zijn, maar een gezin met twee kinderen in dezelfde kleine woning wel (Clark & Onaka, 1983). Het blijkt ten slotte dat huishoudens over het algemeen naar een grotere woning willen verhuizen. Dit geldt niet voor huishoudens met een leeftijd boven de 50 jaar en eenpersoonshuishoudens (Clark & Huang, 2003).

#### *Bouwjaar*

Het bouwjaar van een woning staat (indirect) in relatie met de verhuiscapaciteit van huishoudens. In oudere woningen wonen over het algemeen oudere huishoudens, die gemiddeld een langere woontijd hebben, waardoor ze minder verhuiscapaciteit zijn. In nieuwere woningen, wonen gemiddeld jongere mensen, met een kortere woontijd. Hierdoor is de kans groter dat een huishouden woonachtig in een nieuwere woning een verhuiscapaciteit heeft (Myers e.a., 1997, p. 26). Aan de andere kant kan worden gesteld dat nieuwere woningen over het algemeen van hogere kwaliteit zijn. Dit kan een reden zijn waarom huishoudens in nieuwere woningen juist minder verhuiscapaciteit zijn.

#### **2.1.4 Buurtkarakteristieken**

Buurtkarakteristieken hebben net als woonkarakteristieken een direct effect op woon- en buurttevredenheid en daarmee een indirect effect op de verhuiscapaciteit. Er wordt in deze subparagraaf gekeken naar de invloed van buurtkarakteristieken op de verhuiscapaciteit van individuele huishoudens. Verschillende factoren zoals de bevolkingsdoorstroming, woningvoorraad, socio-economische en etnische samenstelling, de fysieke kwaliteit (voorzieningen) en sociale kwaliteit (veiligheid) en de locatie van de buurt komen aan bod.

Wanneer het gaat over buurtkarakteristieken kan het lastig zijn om onderscheid te maken tussen objectieve en subjectieve factoren. Subjectieve percepties van de criminaliteit in een buurt hebben net als objectieve cijfers over criminaliteit een uitwerking op de woontevredenheid en daarmee indirect op de verhuiscapaciteit van huishoudens (Lee e.a., 1994). In dit onderzoek wordt er echter vanuit gegaan dat subjectieve percepties van buurtkenmerken niet zomaar uit de lucht zijn gegrepen. Deze zijn voor een groot deel gebaseerd op objectieve buurtkarakteristieken. Subjectieve buurtkenmerken zijn dus impliciet onderdeel van objectieve buurtkarakteristieken.

#### *Bevolkingsdoorstroming & buurtstabiliteit*

Met bevolkingsdoorstroming wordt de mate waarin bewoners van een bepaalde buurt verhuizen bedoeld. Hoe meer huishoudens in een buurt verhuizen, hoe hoger de bevolkingsdoorstroming. Ook geldt logischerwijs dat hoe hoger de bevolkingsdoorstroming, hoe kleiner de kans is dat iemand in de huidige woning blijft wonen. Uit de literatuur blijkt dat een hogere bevolkingsdoorstroming de woon- en buurttevredenheid verlaagt en daarmee de kans dat bewoners hun buurt willen verlaten vergroot (Feijten & van Ham, 2009; van Ham & Clark, 2009; Lee e.a., 1994, p. 264; Lee, 2014).

Van Ham & Clark (2009, pp. 1442-1443) stellen dat een hoge bevolkingsdoorstroming in

verband wordt gebracht met buurtverslechtering, criminaliteit, zwakke sociale structuren en weinig identificatie van bewoners met de buurt. Deze negatieve gevolgen kunnen leiden tot ontevredenheid bij huishoudens met de buurt. Hierdoor kan de verhuisgeneigdheid toenemen. Een hoge bevolkingsdoorstroom kan dus zorgen voor een neerwaartse spiraal. De gevolgen van een hoge bevolkingsdoorstroom in een buurt kunnen resulteren in een hogere woonmobiliteit en een nog sterkere wens van huishoudens om te verhuizen.

Andersom stelt Lee (2014, p. 778) dat een lage bevolkingsdoorstroom wordt geassocieerd met een hoge mate van buurtstabiliteit. Deze buurtstabiliteit heeft een positief effect op de gemiddelde woontevredenheid en sociale cohesie. Dit vergroot de kans dat bewoners in de huidige woning willen blijven wonen.

#### *Woonvoorraad*

De samenstelling van de woonvoorraad is volgens van Ham & Clark (2009) en Lee (2014) een van de krachtigste voorspellers van woonmobiliteit en daarmee de verhuiswens van huurders. Buurten met een hoog percentage huurhuizen hebben gemiddeld een hogere woonmobiliteit en dus een groter aandeel huishoudens met een verhuiswens dan buurten met een groot aandeel koophuizen (van Ham & Clark, 2009, p. 1444). Lee (2014) voegt daar aan toe dat een hoog percentage koophuizen in een buurt zowel de woonmobiliteit vermindert als de kans vergroot dat bewoners verhuizen binnen de eigen buurt. Dit gaat vooral om het kopen van woningen in de eigen buurt. Het plaatsen van koophuizen in een buurt is de beste strategie om de woonmobiliteit te verlagen. Koophuizen stimuleren de komst van minder mobiele bewoners zoals gezinnen en ouderen (van Ham & Clark, 2009, p. 1456).

Lee (2014) claimt dat een gemixte woonvoorraad op het gebied van eigendomsrecht kan bijdragen aan de stabilisatie van de buurt. Huurders worden meer tevreden van een groter aandeel koophuizen en zullen dus minder snel een verhuiswens hebben. Kopers zullen sneller blijven, omdat ze meer kansen hebben om te verhuizen binnen de eigen buurt. Het blijkt dat zowel huurders als kopers de voorkeur geven aan buurten met een groot aandeel koophuizen. Deze buurten worden gezien als stabiel (van Ham & Clark, 2009; Lee, 2014).

Toch blijkt uit de literatuur dat bewoners het ook belangrijk vinden om in buurten te wonen met dezelfde soort woningen als hun eigen. Huurders die wonen in een buurt met veel andere huurders hebben minder vaak een verhuiswens dan kopers in diezelfde wijken. De woonvoorraad in een buurt geldt dus als vergelijkingsmateriaal voor de eigen woning en speelt een rol in de woontevredenheid van buurtbewoners (Feijten & van Ham, 2009, p. 2108).

#### *Socio-economische en etnische samenstelling*

De socio-economische samenstelling van een buurt kan invloed hebben op de woontevredenheid en daarmee de verhuisintentie (Feijten & van Ham, 2009; van Ham & Clark, 2009; Kearns & Parkes, 2003; Krysan, 2014; Lee 2014). Zo blijkt dat een hogere gemiddelde leeftijd, een hoger gemiddeld inkomen en een groter aantal stellen met kinderen in een buurt resulteert in een kleinere kans dat bewoners van deze buurt willen verhuizen. Een hoge socio-economische status van een buurt kan dus zorgen voor minder verhuisgeneigdheid. Bewoners voelen zich meer tevreden in een buurt met een hogere socio-economische status. Daarnaast beweren Van Ham & Clark (2009, p. 1445) dat een lage socio-economische status de kans vergroot dat bewoners van een buurt willen verhuizen. Dit soort buurten worden geassocieerd met lage inkomens, lage opleidingsniveaus en werkloosheid. Ook blijkt dat bewoners uit deze buurten minder kans hebben op werk.

Feijten & van Ham (2009, p. 2108) stellen dat bewoners van een homogene buurt op het gebied van socio-economische kenmerken, relatief minder verhuisgeneigd zijn dan bewoners van buurten met een grote heterogeniteit op dit gebied. Als de socio-economische karakteristieken van bewoners vrijwel het zelfde zijn als die van hun buurtbewoners, bestaat er minder snel de wens om de buurt te verlaten. Socio-economische ongelijkheid in een buurt zou volgens deze theorie de buurtmobiliteit vergroten. Latten e.a. (2014) bevestigen dit beeld en stellen dat zowel huurders met een (veel) hoger inkomen als met een (veel) lager inkomen dan de rest van de buurt,

eerder verhuisgeneigd zijn.

Feijten & van Ham (2009, p. 2103) en Lee (2014, p. 756) stellen daarnaast dat een toename van niet-westerse minderheden in een buurt de kans verhoogt dat bewoners deze buurt willen verlaten. Van Ham & Clark (2009, p. 1442) bevestigen dit en beweren dat bewoners van buurten met een relatief groot aandeel etnische minderheden de hoogste verhuisgeneigdheid hebben. Deze verhuisintentie geldt vooral voor bewoners die niet behoren tot de groep etnische minderheden. Deze mobiliteit wordt niet zozeer verklaard door het feit dat veel etnische minderheden in de buurt wonen, maar dat de buurt wordt geassocieerd met buurtverslechtering, lage inkomens en criminaliteit. De etnische samenstelling van de buurt wordt gezien als indicatie van de kwaliteit van de buurt. Buurten met een groot aandeel etnische minderheden worden over het algemeen beschouwd als buurten van mindere kwaliteit (van Ham & Clark, 2009, p. 1445; Krysan, 2002, p. 521).

Van Ham & Clark (2009, p. 1445) en Lee (2014) beweren tot slot dat etnische minderheden het prettig vinden om in een buurt te wonen met huishoudens met dezelfde etnische achtergrond. Voor autochtonen kan dit juist een reden zijn om te willen verhuizen. Dit kan volgens Lee (2014) zorgen voor een versterking van ruimtelijke segregatie. Krysan (2002) beweert echter dat etnische minderheden niet per definitie de voorkeur geven aan het wonen in een buurt met een groot percentage van de eigen bevolking, maar dat etnische minderheden over het algemeen eerder tevreden zijn met de buurt dan autochtonen. Deze groepen zijn volgens Krysan (2002) meer gewend aan het wonen in een buurt van over het algemeen mindere kwaliteit en zullen daarom minder verhuisgeneigd zijn.

#### *Fysieke kwaliteit & voorzieningen*

De fysieke kwaliteit van een buurt heeft effect op de woontevredenheid en daarmee de verhuiscans van de bewoners (Kearns & Parkes, 2003; van Ham & Clark, 2009). Zowel objectieve feiten als subjectieve percepties over de fysieke kwaliteit en voorzieningen in de buurt hebben effect op woon- en buurttevredenheid. Objectieve feiten zoals zwerfafval, verwaarloosde huizen en graffiti, kunnen een negatieve invloed hebben op de kans een huishouden in een bepaalde buurt wil blijven wonen. Daarentegen kunnen goede voorzieningen zoals een speeltuin of een buurthuis een positief effect hebben op de verhuisgeneigdheid van huishoudens (Kearns & Parkes, 2003). Tot slot stellen Lee e.a. (1994, p. 261) dat zichtbare positieve fysieke veranderingen in een buurt een positieve invloed kunnen hebben op de kans dat huishoudens willen blijven wonen in de huidige woning en buurt.

#### *Sociale kwaliteit & veiligheid*

Ook de subjectieve fysieke en sociale kwaliteiten van een buurt hebben effect op de woontevredenheid en daarmee de verhuisintentie van de bewoners (Kearns & Parkes, 2003; Lee e.a., 1994, p. 264; van Ham & Clark, 2009). Zowel objectieve feiten als subjectieve percepties over de sociale kwaliteit van de buurt en veiligheid hebben effect op woon- en buurttevredenheid. Zo kan sociale wanorde in een buurt, zoals vandalisme en geluidsoverlast, de woontevredenheid verlagen en verhuisgeneigdheid vergroten. Daarentegen kan de aanwezigheid van politie op straat of andere tekenen van sociale orde een positieve invloed hebben op de kans dat een huishouden wil blijven wonen in een bepaalde buurt (Kearns & Parkes, 2003).

#### *Sociale cohesie*

Sociale cohesie in een buurt kan een positief effect hebben op de kans dat een huishouden wil blijven in de huidige woning en buurt (Geif, 2009; Irwin, 2014; Kim e.a., 2015; Lee, 1994; Lewicka, 2011; Oh, 2003). Volgens Irwin e.a. (2014) is het belangrijk om te benadrukken dat sociale cohesie, als onafhankelijke macro-sociale buurtvariabele van de levensloop en huishoudenskenmerken, invloed heeft op de verhuisgeneigdheid van huishoudens. De invloed van individuele huishoudenskenmerken op de verhuisintentie van huishoudens wordt volgens Irwin e.a. (2014, p. 588) voor een deel geconditioneerd door de institutionele en organisatorische kenmerken van de buurt.

Irwin e.a. (2004, p. 568) stelt dat buurten met maatschappelijk betrokken burgers en een sterke sociale cohesie een groter aandeel huishoudens hebben die willen blijven wonen in de huidige woning en buurt. Huishoudens die in een buurt wonen met een sterke sociale cohesie en maatschappelijke betrokkenheid zullen minder snel een verhuiscens hebben dan huishoudens in een buurt met weinig sociale cohesie en maatschappelijke betrokkenheid (p. 578). Lee e.a. (1994, p. 261) stellen dat hoe sterker huishoudens zich (sentimenteel) verbonden voelen met een buurt, hoe groter de kans is dat deze huishoudens willen blijven wonen in de huidige woning en buurt. Oh (2003) voegt daar aan toe dat sterke sociale verbanden, zoals vriendschappen, vertrouwen en informele sociale controle, in combinatie met woon- en buurttevredenheid, een positieve invloed hebben op de kans een huishouden blijft wonen in de huidige woning en buurt. Greif (2009) stelt dat buurttechtens de individuele kwaliteit van het leven en woon- en buurttevredenheid verbetert en daarom de kans vergroot dat een huishouden in de huidige woning en buurt blijft. Mensen die gehecht zijn aan hun buurt zijn over het algemeen meer tevreden met hun woning en buurt en zullen dus daardoor minder snel willen verhuizen (Lewicka, 2011, p. 216).

Ook lokale ontmoetingsplaatsen dragen bij aan de kans dat een huishouden wil blijven in de huidige woning en buurt. Irwin e.a. (2004, p. 570) claimt daarnaast dat bij huishoudens die wonen in een buurt met een sterke sociale cohesie, sterke sociale netwerken en effectieve lokale instituties niet alleen economische factoren zullen meewegen bij hun verhuiscens. Ook niet als het op rationeel economisch gebied logisch zou zijn om te willen verhuizen. Economische factoren spelen vaak pas een rol als de wens om te verhuizen al aanwezig is.

### 2.1.5 Woon- en buurttevredenheid

Woontevredenheid kan worden gezien als de mate waarin een bewoner tevreden is met de woning. Buurttevredenheid als de mate waarin een bewoner tevreden is met de buurt (Speare, 1974). Woontevredenheid is gebonden aan individuen of huishoudens en is een subjectief begrip (Perez e.a., 2001, p. 175). Over het algemeen geldt dat mensen die tevreden zijn met de woning en/of buurt, geen wens hebben om te verhuizen (Speare, 1974). Woon- en buurttevredenheid hebben sterk met elkaar te maken. Een sterke tevredenheid met de buurt kan invloed hebben op de tevredenheid met de woning en vice versa.

Zoals in de vorige paragrafen duidelijk is geworden, hebben huishoudens-, woon- en buurtkarakteristieken (2.1.2 t/m 2.1.4) direct invloed op de woon- en buurttevredenheid van huishoudens. Als de woon- en buurttevredenheid negatief wordt beïnvloed zal een huishouden eerder de intentie hebben om te verhuizen. De woon- en buurttevredenheid van een huishouden is dus een intermediaire variabele tussen de bovengenoemde objectieve kenmerken en de verhuiscens van huishoudens (Kearns & Parkes, 2003; Landale & Gues, 1985, p. 216; Lee e.a., 1994, p. 264; Lewicka, 2011; Parkes & Kearns, 2003). Kearns & Parkes (2003, p. 847) en Parkes & Kearns (2003, p. 696) stellen dat ontevredenheid met de woning een sterkere voorspeller is van verhuiscens dan ontevredenheid met de buurt.

Quigley & Weinberg (1977) stellen echter dat de relatie tussen woon- en buurttevredenheid en verhuiscens niet eenduidig is. Speare (1974) beweert dat huishoudens die zeer tevreden zijn met hun woning niet verhuiscens zijn. Quigley & Weinberg (1997) stellen daarentegen dat tevredenheid met de woning en/of buurt de kans op verhuiscens verkleint, maar dat ook deze (tevreden) huishoudens verhuiscens kunnen zijn. Bijvoorbeeld als de verhuiscens laag en de voordelen van de nieuwe woning groot zijn. Dus zelfs sterk tevreden huishoudens kunnen het voordelig kunnen vinden om op zoek te gaan naar een nieuwe woning.

Tot slot stellen Clark & Onaka (1983, p. 56) dat een plotselinge verandering in de woon- en buurttevredenheid een sterkere invloed heeft op het ontstaan van verhuiscens, dan een meer constante, misschien wel sterkere, ontevredenheid met de woning- en buurt. Dit zou te maken kunnen hebben met het feit dat een duidelijke verandering van woontevredenheid een huishouden eerder triggert om echt eens na te denken over een eventuele verhuizing.



## 2.2 Daadwerkelijk verhuisgedrag

Voor de verklaring van daadwerkelijk verhuisgedrag zijn niet alleen woonvoorkeuren en verhuisintenties, maar ook de context waarbinnen de beslissing om te verhuizen wordt genomen van belang. Zoals beschreven in paragraaf 2.1.5 hebben veel factoren invloed op de woon- en buurttevredenheid. Wanneer een bewoner ontevreden is met de woning en/of buurt kan een verhuisintentie ontstaan (Kearns & Parkes, 2003; Lewicka, 2011; Parkes & Kearns, 2003). Huishoudens gaan op zoek naar een nieuwe woning (en buurt) die beter bij hun woonwensen en huishoudenskenmerken passen. Er bestaat echter een discrepantie tussen het hebben van een verhuisintentie en het daadwerkelijk realiseren van deze verhuisintentie. Feijten & van Ham (2009, p. 2104) geven een duidelijk voorbeeld van de discrepantie tussen verhuisintenties en daadwerkelijk verhuizen. In het onderzoek van Feijten & van Ham (2009) was slechts een op de drie huishoudens die twee jaar eerder de wens hadden om te verhuizen daadwerkelijk verhuisd. Daarnaast waren er ook huishoudens verhuisd die twee jaar geleden nog geen verhuisintentie hadden.

Lu (1998, pp. 1492-1493) stelt dan ook dat woon- en buurttevredenheid en verhuisintenties belangrijke voorspellers van verhuisgedrag zijn, maar dat dit niet de enige variabelen zijn die een rol spelen. Huishoudenskenmerken hebben niet alleen indirect via woon- en buurttevredenheid en verhuisintenties invloed op verhuisgedrag, maar kunnen ook direct invloed hebben op het daadwerkelijk realiseren van een verhuiscens. Inkomen en eigendomsrecht zijn voorbeelden van huishoudenskenmerken die direct invloed kunnen hebben op het verhuisgedrag. Deze factoren kunnen een huishouden meer controle geven in het verhuisproces.

Daarnaast stellen Clark & Lisowski (2017) dat verhuisgedrag voor sommigen kan worden gezien als een evaluatief proces, maar voor velen een resultaat is van verschillende gebeurtenissen, die een situatie creëren waarin verhuizen noodzakelijk en soms de enige optie is. Zij stellen dat verhuisgedrag dus complexer is dan het simpel realiseren van verhuisintenties.

Er spelen dus een aantal contextuele factoren een rol bij het realiseren van verhuisintenties en daarmee het verhuisgedrag van huishoudens. Deze context wordt allereerst op (individueel) microniveau gevormd door hulpbronnen en restricties. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het inkomen of opleidingsniveau. Deze hulpbronnen en restricties zijn sterk gerelateerd aan de carrière uit de levensloopbenadering. Een sterke positie van een huishouden in de arbeidscarrière kan bijvoorbeeld zorgen voor financiële middelen om een verhuiscens te kunnen realiseren. Daarnaast wordt de context gevormd op macroniveau. Hierbij gaat het om mogelijkheden en beperkingen, zoals het aanbod op de woningmarkt of regels vanuit de (lokale) overheid. Individuele huishoudens kunnen nauwelijks invloed uitoefenen op deze macrofactoren en zijn er in hun verhuiscens afhankelijk van (Feijten & van Ham, 2009, p. 2104; de Groot e.a. 2011; Mulder & Hooijmeijer, 2002). In de volgende twee subparagrafen worden achtereenvolgens de factoren op micro- en macroniveau besproken die invloed hebben op het daadwerkelijk verhuisgedrag van huishoudens.

### 2.2.1 Kansen en beperkingen op microniveau

De kansen en beperkingen op microniveau hebben sterk te maken met huishoudenskenmerken zoals inkomen, opleidingsniveau, etniciteit en de samenstelling van het huishouden. Ze bepalen voor een groot deel de woningmarktpositie van huishoudens. Een huishouden met een sterke woningmarktpositie heeft de mogelijkheid om actief zijn woonsituatie in overeenstemming te laten brengen met zijn wensen, door bijvoorbeeld te verhuizen. Een huishouden met een zwakke woningmarktpositie heeft deze mogelijkheid niet tot nauwelijks (Priemus, 1984).

#### *Inkomen*

Inkomen heeft, net als andere financiële hulpbronnen zoals inkomenszekerheid en vermogen, een directe invloed op het daadwerkelijk realiseren van verhuisintenties. Huishoudens met hogere

inkomens hebben, vanwege de betere financiële situatie, over het algemeen meer kans om hun verhuisintenties te realiseren, omdat de goede positie op de woningmarkt zorgt voor veel verhuisopties (Andersen, 2011; Fang, 2006, p. 692; Feijten & van Ham, 2009, p. 2104; De Groot e.a., 2011, p. 314; Kending, 1984; Magnusson e.a., 2014; Pickvance, 1974).

Huishoudens met lagere inkomens hebben een kleinere kans op het realiseren van verhuisintenties. Denk bijvoorbeeld aan bewoners van sociale huurwoningen, die over het algemeen niet veel keuze hebben, omdat alleen sociale huurwoningen voor hen betaalbaar zijn (Feijten & van Ham, 2009; de Groot e.a. 2011, p. 308; Mulder & Hooijmeijer, 2002). Quigley & Weinberg (1977), Boehm (1981, p. 386), Weinberg e.a. (1980) en van Ommeren & van Leuvensteijn (2005) voegen hier aan toe dat de directe verhuiskosten (transactiekosten) ook van invloed kunnen zijn op het verhuisgedrag van huishoudens. Hoge directe verhuiskosten zorgen dat huishoudens met een minder inkomen niet in staat zijn hun verhuisintentie te realiseren.

#### *Leeftijd*

Leeftijd heeft geen directe invloed, maar een indirecte invloed op het realiseren van verhuisintenties. Huishoudens met een hogere leeftijd hebben gemiddeld een hoger inkomen. Hierdoor zullen huishoudens met een hogere leeftijd vaker hun verhuiscens realiseren dan huishoudens met een lagere leeftijd (Boehm, 1981, p. 386).

Smetcoren e.a. (2017) claimen dat er een duidelijk onderscheid moet worden gemaakt tussen ouderen die willen verhuizen en ouderen die 'gedwongen' zijn om te verhuizen. Huishoudens met lagere inkomens en een slechte fysieke en/of mentale gezondheid verhuizen vaker vanwege negatieve triggers, zonder dat er een specifieke wens is om te verhuizen. Hier spelen verhuisintenties dus niet tot nauwelijks een rol. Oudere huishoudens met een hoger inkomen of woonachtig in een koopwoning zullen eerder verhuizen vanwege positieve triggers, zoals het wonen in een aantrekkelijker woongebied. Hier speelt de verhuiscens wel een belangrijke rol in het verhuisproces.

#### *Opleidingsniveau*

Cognitieve hulpbronnen kunnen een rol spelen bij het realiseren van verhuisintenties. Het opleidingsniveau heeft volgens Bolt & van Kempen (2010, p. 351), Feijten & van Ham (2009, p. 2104) en de Groot e.a. (2011, p. 312) een direct effect op het verhuisgedrag van huishoudens. Hoger opgeleide huishoudens hebben een grotere kans om hun verhuisintentie te realiseren dan lager opgeleide huishoudens. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat opleidingsniveau niet los kan worden gezien van inkomen. Huishoudens met een hoger opleidingsniveau hebben over het algemeen een hoger inkomen en daarmee een betere positie op de woningmarkt. De Groot e.a. (2011) waarschuwen echter dat deze verklaring niet altijd geldig hoeft te zijn. Een hoog opleidingsniveau is geen garantie voor een hoog inkomen.

Er zijn dan ook nog andere verklaringen voor de positieve relatie tussen opleidingsniveau en het realiseren van verhuisintenties. Huishoudens met een hoger opleidingsniveau hebben over het algemeen betere kennis van de woningmarkt. Deze kennis kan bijdragen aan het realiseren van verhuiscens. Hoger opgeleide huishoudens weten bijvoorbeeld beter hoe en waar ze moeten zoeken naar een gewenste woning. Ook zullen huishoudens met een hoog opleidingsniveau minder vaak problemen hebben met de lokale taal. Een matige kennis van de taal kan beperkend werken op het realiseren van verhuiscens (Krivo, 1995; Quigley & Weinberg, 1977).

#### *Etniciteit*

De migrantenachtergrond van huishoudens heeft invloed op het verhuisgedrag. Er bestaan substantiële verschillen tussen de wooncarrières van huishoudens met een migrantenachtergrond en autochtone huishoudens. Huishoudens met een migrantenachtergrond zouden minder vaak hun verhuisintenties kunnen realiseren dan autochtone huishoudens. Een mogelijke verklaring is dat huishoudens met een migrantenachtergrond vaker behoren tot lagere socio-economische klassen. Dit kan leiden tot een minder sterke woningmarktpositie (Bolt & van

Kempen, 2002, 418; Clark & Lisowski, 2017; Feijten & van Ham, 2009; de Groot e.a., 2011, p. 318; Kearns & Parkes, 2003, p. 828; Magnusson e.a., 2014, p. 270; South & Dean, 1993).

Huishoudens met een migrantenachtergrond zullen daarnaast vaker problemen hebben met de taal en over een mindere kennis van de woningmarkt beschikken. Deze mindere kennis heeft te maken met de sociale hulpbronnen van huishoudens met een migrantenachtergrond. Zij zullen namelijk veel contacten hebben met huishoudens met dezelfde etnische achtergrond. Deze contacten zullen over het algemeen minder kennis en informatie bezitten over de lokale woningmarkt, wat nuttig kan zijn bij het zoeken naar een nieuwe woning. Door de 'eenzijdige' sociale hulpbronnen van huishoudens met een migrantenachtergrond zou de kennis over de woningmarkt beperkt kunnen blijven. Dit kan leiden tot een kleinere kans om verhuisintenties te realiseren (de Groot e.a., 2011, p. 318).

Tot slot speelt discriminatie een rol bij het realiseren van verhuiscwensen. Huishoudens met een migratieachtergrond kunnen door verschillende actoren en instituties beperkt worden om hun verhuisintenties te realiseren. Deze beperkingen worden in de volgende paragraaf besproken (de Groot e.a., 2011, p. 318).

#### *Samenstelling huishouden*

De samenstelling van het huishouden heeft invloed op het realiseren van verhuiscwensen. Het hebben van een partner of kinderen kan beperkend werken op het realiseren van een verhuisintentie. Het kan bijvoorbeeld zijn dat een partner of kinderen andere woonwensen hebben die conflicteren met de eigen woonwensen, waardoor een verhuiscwens moeilijker te realiseren wordt (de Meester & van Ham, 2009).

Daarnaast is de invloed van de huishoudenssamenstelling op verhuiscgedrag sterk gerelateerd aan de financiële hulpbronnen waarover een huishouden beschikt (Feiten & van Ham, 2009, p. 2104; South & Dean, 1993, p. 163). Zo kunnen bijvoorbeeld alleenstaanden minder gemakkelijk hun verhuisintenties realiseren. Dit heeft dus te maken met het feit dat een alleenstaand huishouden maar één inkomen heeft, waardoor de financiële mogelijkheden beperkt zijn (van Ham & Clark, 2009, p. 1443).

#### **2.2.2 Kansen en beperkingen op macroniveau**

Ook op macroniveau zijn er zowel kansen als beperkingen die van invloed zijn op het realiseren van verhuisintenties. Mogelijkheden op macroniveau hebben te maken met het aantal woningen dat vrij komt door nieuwbouw of het overlijden of vertrekken van bewoners uit bestaande woningen. Beperkingen op macroniveau hebben te maken met een gebrek aan geschikte woningen, maar ook met de institutionele context die van invloed is op de toegankelijkheid van woningen. Voordat dieper wordt ingegaan op verschillende macrofactoren, moet worden benadrukt dat deze factoren niet alleen invloed hebben op daadwerkelijk verhuiscgedrag, maar ook op de verhuiscgeneigdheid van huishoudens. Strengere voorwaarden voor het krijgen van een hypotheek kunnen inderdaad de kans verkleinen dat een huishouden een verhuiscwens realiseert, maar kunnen ook de kans verkleinen dat een huishouden überhaupt een wens heeft om te verhuizen. Beperkt passend aanbod in de woningmarkt kan ook resulteren in dat huishoudens geen verhuiscwens ontwikkelen, omdat ze toch geen kansen zien om te verhuizen. Dergelijke situaties of voorwaarden kunnen huishoudens dus demotiveren om na te denken over verhuizen en kunnen daarmee een mogelijke verhuiscwens drukken.

#### *Woningvoorraad*

De woningvoorraad heeft directe invloed op de kans dat een huishouden een verhuisintentie kan realiseren. Dieleman (2001) stelt dat huishoudens over het algemeen (willen) verhuizen naar een woning dicht bij de huidige woning. De situatie van de beschikbare (lokale) woningvoorraad kan daarom het verhuiscproces zowel versnellen als vertragen. Een relatief groot aantal beschikbare woningen kan zorgen voor een 'ruime' woningmarkt. Hierin hebben huishoudens genoeg keuzes en mogelijkheden om hun verhuisintenties te realiseren. Andersom geldt dat een relatief klein aantal beschikbare woningen kan leiden tot een 'krappe' woningmarkt. Hierin worden

huishoudens beperkt in het realiseren van hun verhuishwensen (Bolt & van Kempen, 2002, p. 418; Dieleman, 2001; van Ham & Clark, 2009, p. 1444; van Ommeren, 2006, p. 25; South & Dean, 1993, p. 163).

Kendig (1984) en Fang (2006) beweren dat de woningvoorraad vooral een beperkende invloed heeft op de verhuiskansen van individuele huishoudens. Wanneer een huishouden een verhuishwens heeft ontwikkeld, bestaat de kans dat er geen huis beschikbaar is die past bij de woonwensen. Dit kan te maken hebben met te hoge kosten of dat geen beschikbare woning kan worden gevonden in de gewenste woonlocatie (de Groot e.a., 2011, p. 315; Kleinhans, 2003; Mulder & Hooijmeijer, 2002).

#### *Institutionele context*

Het realiseren van verhuisintenties wordt niet alleen beïnvloed door mogelijkheden en beperkingen in de (lokale) woningmarkt, maar ook door de (bredere) institutionele context (Clark & Onaka, 1983, p. 56; van Kempen & Özüekren, 1998).

Ten eerste hebben regels van (lokale) overheden en andere invloedrijke actoren effect op de kans dat individuele huishoudens hun verhuishwensen realiseren. Denk hierbij aan marktinterventies zoals regels, belastingen en subsidies (Clark & Heskin, 1982, p. 116; Dieleman, 2001, van Ommeren, 2006; Strassman, 1991).

Van Ommeren (2006, pp. 18-23) stelt dat prijsregulering een negatief effect heeft op de mobiliteit in de huursector. De lage mobiliteit in de sociale huursector wordt mede bepaald door het verschil tussen de gereguleerde prijzen van sociale huurwoningen en de prijzen in de vrije huur- en koopsector. Prijsregulering leidt in de sociale huursector tot een mismatch van vraag en aanbod. Door de prijselasticiteit van het inkomen is de kans groot dat een huishouden in de loop van tijd te veel gaat verdienen voor een sociale huurwoning, waardoor dit huishouden 'te goedkoop' woont. Door deze 'gemaakte' lage prijzen zullen 'niet-passende' huishoudens minder snel een verhuisintentie realiseren, omdat het prijsverschil met bijvoorbeeld een vrije markt huur- of koopwoning te groot is.

Het woonverdelingssysteem van woningcorporaties heeft eveneens een directe invloed op de kans dat huishoudens hun verhuisintenties realiseren (van Ommeren, 2006, pp. 21-22). Huishoudens worden door dit systeem beperkt in hun keuzevrijheid. Daarnaast kan een dergelijk systeem zorgen voor lange wachttijden en hoge zoekkosten. Beide kunnen een oorzaak zijn van huishoudens die hun verhuisintenties niet kunnen realiseren.

Bovendien stelt van Ommeren (2006, p. 26) dat gemeentelijke regels en beperkingen de woningmarkt verstoren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het voorrang geven voor woningzoekenden met een lokale binding of regels als de overdrachtsbelasting. Al deze regels leiden tot minder keuzevrijheid en hogere (administratieve) kosten. Hierdoor wordt de kans op het realiseren van een verhuisintentie kleiner.

Ten tweede spelen banken eveneens een rol in het realiseren van verhuishwensen. Het verlenen van een hypotheek door banken aan individuele huishoudens is een belangrijke factor in het realiseren van een verhuishwens naar een koopwoning. Als het verkrijgen van een hypotheek moeilijker wordt, zal dit een negatieve uitwerking hebben op de kans dat een huishouden een verhuisintentie realiseert (Clark & Onaka, 1983, p. 56; Dieleman, 2001). South & Dean (1993, p. 161) stellen dat ook discriminatie een rol speelt bij het verstrekken van een hypotheek door banken. Zij claimen dat huishoudens met een migratieachtergrond minder snel een hypotheek aangeboden krijgen. Daardoor kan deze groep minder gemakkelijk de verhuisintenties realiseren.

Tot slot kan het voorkomen dat huishoudens, vanwege verschillende redenen, worden gedwongen om te verhuizen. Dit kan zowel een positief als negatief effect hebben op de kans dat huishoudens hun verhuishwens kunnen realiseren. Een gedwongen verhuizing kan namelijk gepaard gaan met zowel een verbetering als een verslechtering van de woontevredenheid. Een gedwongen verhuizing kan dus resulteren in een realisatie van een verhuishwens, maar kan ook

leiden tot een woonsituatie die nog verder afstaat van de woonvoorkeuren van een huishouden (Smetcoren e.a., 2017).

*Economische, demografische en maatschappelijke ontwikkelingen*

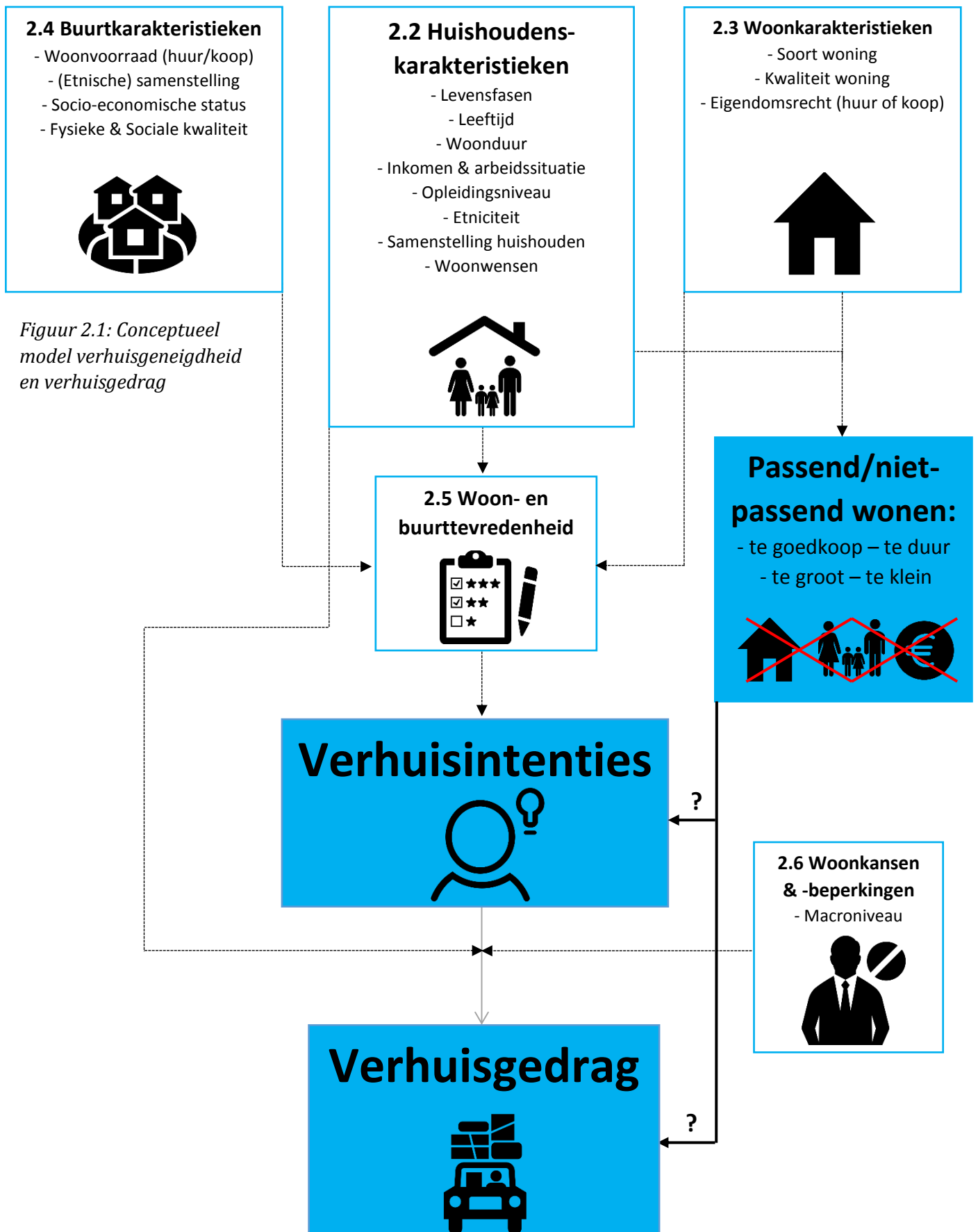
De sociale, economische en maatschappelijke context hebben ook invloed op het realiseren van verhuiscriteria van huishoudens (Dieleman, 2001). Een goed voorbeeld hiervan is de huidige woningmarktsituatie in delen van Nederland. Vanwege economische en demografische ontwikkelingen is de vraag naar woningen in grote steden als Amsterdam en Utrecht toegenomen. Dit heeft geleid tot enorme krapte op de woningmarkt zowel in de koop-, vrije huur-, als de sociale huursector. In de sociale huursector heeft dit geleid tot enorme wachtlijsten (NOS, 2017). Deze wachtlijsten kunnen beperkend werken op de kans dat een huishouden zijn verhuiscriteria realiseert (Bolt & van Kempen, 2002, p. 418; Van Ommeren, 2006, pp. 18-23).

## 2.3 Conclusie

Dit hoofdstuk laat zien dat er een groot aantal factoren invloed hebben op de verhuiscriteria en het verhuisgedrag van huishoudens. Hierbij moet worden vermeld dat dit hoofdstuk geen volledig beeld geeft van de werkelijkheid. Factoren die niet getoetst kunnen worden in de analyse zijn buiten beschouwing gelaten.

In deze laatste subparagraaf wordt eerst ingegaan op het conceptueel model. Dit is een 'samenvatting in beeld' van het theoretisch kader. Daarna worden de definitieve hoofd- en deelvragen besproken. Tot slot worden de hypothesen in beschouwing genomen. Deze deelvragen en hypothesen zijn de basis voor de analyse en zijn gededuceerd uit dit theoretisch kader.

2.3.1 Conceptueel Model



Figuur 2.1: Conceptueel model verhuiscapaciteit en verhuisgedrag



### 2.3.2 Hoofdvraag en deelvragen

Op basis van het theoretisch kader is de volgende hoofdvraag geformuleerd:

***“In hoeverre verschilt de verhuiscapaciteit en het verhuisgedrag van sociale huurders die niet-passend en passend wonen en hoe valt dit verschil te verklaren?”***

Deze hoofdvraag dient als rode draad voor dit onderzoek. Uit deze vraag komt duidelijk naar voren dat dit onderzoek wordt opgesplitst in twee delen. De focus ligt allereerst op het verschil in verhuiscapaciteit tussen niet-passende en passende huurders. Daarnaast wordt gekeken naar het verschil in verhuisgedrag tussen deze groepen. Om dit onderscheid duidelijk te maken en om het onderzoek in het algemeen overzichtelijker te maken zijn naast de hoofdvraag een aantal deelvragen opgesteld. Deze dienen als leidraad voor de analyse en de beantwoording van de hoofdvraag in de conclusie.

#### ***Niet-passend en passend wonen op basis van inkomen***

1. In hoeverre verschilt de verhuiscapaciteit en het verhuisgedrag van sociale huurders die te goedkoop en passend wonen op basis van inkomen en hoe valt dit verschil te verklaren?

2. In hoeverre verschilt de verhuiscapaciteit en het verhuisgedrag van sociale huurders die te duur en passend wonen op basis van inkomen en hoe valt dit verschil te verklaren?

#### ***Niet-passend en passend wonen op basis van woninggrootte***

3. In hoeverre verschilt de verhuiscapaciteit en het verhuisgedrag van sociale huurders met een te kleine en een passende woninggrootte en hoe valt dit verschil te verklaren?

4. In hoeverre verschilt de verhuiscapaciteit en het verhuisgedrag van sociale huurders met een te grote en een passende woninggrootte en hoe valt dit verschil te verklaren?

### 2.3.3 Hypothesen

Op basis van de hoofd- en deelvragen en de wetenschappelijke literatuur zijn er hypothesen opgesteld. Deze hypothesen worden in het resultatenhoofdstuk getoetst en dienen samen met de deelvragen als leidraad voor de analyse. Voor alle andere factoren die worden meegenomen in dit onderzoek, zijn geen hypothesen opgesteld. De uitkomsten worden wel behandeld in het resultatenhoofdstuk, omdat ze mogelijk een verklarende factor kunnen zijn voor antwoorden op de deelvragen.

1. Sociale huurders die te goedkoop wonen hebben een kleinere kans om verhuiscapaciteit te zijn en om daadwerkelijk te verhuizen dan sociale huurders die een passende huurprijs hebben ten opzichte van het inkomen.

2. Sociale huurders die te duur wonen hebben een grotere kans om verhuiscapaciteit te zijn en om daadwerkelijk te verhuizen dan sociale huurders die een passende huurprijs hebben ten opzichte van het inkomen.

3. Sociale huurders die te klein wonen hebben een grotere kans om verhuiscapaciteit te zijn en om daadwerkelijk te verhuizen dan sociale huurders met een passende woninggrootte.

4. Sociale huurders die te groot wonen hebben een kleinere kans om verhuiscapaciteit te zijn en om daadwerkelijk te verhuizen dan sociale huurders met een passende woninggrootte.

## Hoofdstuk 3: Beleidscontext



### 3.1 Beleid rondom sociale huisvesting in Nederland

Naar aanleiding van meerdere schandalen in de corporatiesector, heeft de Rijksoverheid sinds 2011 de controle herpakt over de Nederlandse corporatiesector. Mede door druk van de Europese commissie, is er sinds 2011 een nieuwe wet voor de toewijzing van sociale huurwoningen. 90% van de gereguleerde, vrijkomende corporatiewoningen moet worden toegewezen aan de zogenoemde primaire doelgroep voor sociale huurwoningen, terwijl dit voor 2011 slechts 75% was (Hoekstra, 2017, p. 33).

In 2012 kwam de nieuwe regering van Mark Rutte aan de macht met Stef Blok (VVD) als minister van Wonen. Zijn belangrijkste doelstelling was de corporatiesector kleiner maken en meer gericht maken op de lagere inkomensgroepen. In 2013 introduceerde hij de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit betekent dat huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren, maar wel in een corporatiewoning wonen, een hogere huurverhoging kunnen krijgen, tot maximaal 6.5% (Hoekstra, 2017, p. 34).

Daarnaast ging in juli 2015 de nieuwe Woningwet van kracht. Daarin staat wat woningcorporaties wel en niet mogen doen en dat de primaire taak van corporaties, de zogenoemde DAEB-taken (diensten van algemeen economisch belang), het bouwen en managen van sociale huurwoningen is voor de primaire lage inkomensgroep. Alle niet DAEB-activiteiten zouden moeten worden overgedragen aan commerciële partijen of moeten worden gescheiden van de DAEB-activiteiten in een onderscheidende administratieve of juridische entiteit die werkt op commerciële basis. Nieuwe activiteiten die niet behoren tot de kerntaak van corporaties, bijvoorbeeld het bouwen van huurwoningen in het niet-gereguleerde segment en dus boven de liberalisatiegrens van €710,67 (Aedes, 2018), zijn alleen mogelijk onder zeer strikte condities.

Ook hebben huurders door de nieuwe woningwet aan invloed gewonnen. Elk jaar moeten woningcorporaties niet alleen met de lokale gemeenten, maar ook met de huurdersorganisaties, prestatieafspraken maken om tot een overeenkomst te komen over de activiteiten die de woningcorporatie zal gaan uitvoeren het komende jaar (Hoekstra, 2017, p. 34).

Hoekstra (2017, p. 31) vindt het onwenselijk dat een deel van het nieuwe woonbeleid er voor zorgt dat de sector steeds kleiner wordt, met een grotere concentratie van lage inkomensgroepen. De uitdagingen die woningcorporaties moeten aangaan worden daarmee groter dan ooit. Woontekorten groeien, de betaalbaarheid staat onder druk en de ruimtelijke segregatie is aan het groeien.

### 3.2 Passend en niet-passend wonen op basis van inkomen

Zoals vermeld moeten corporaties sinds 2011 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot €41.056. Echter moet per 1 januari 2018 minstens 80% van deze woningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot €36.798. Maximaal 10% mag dus maar worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de €36.798 en de €41.056, ook wel de secundaire doelgroep genoemd (Aedes, 2018).

Sinds januari 2016 is het toewijzingsstelsel nog strenger geworden met de invoering van het 'passend toewijzen'. Dit heeft als doel dat huishoudens een woning krijgen toegewezen die aansluit bij hun inkomen. Minstens 95% van alle gereguleerde, vrijkomende corporatiewoningen met een huurprijs tot aan de eerste aftoppingsgrens (€597,30 sinds 2018) voor een- of tweepersoonshuishoudens of tot aan de tweede aftoppingsgrens (€640,14 sinds 2018) voor drie- of meerpersoonshuishoudens, moet worden toegewezen aan huishoudens die in aanmerking komen voor de huurtoeslag. Sinds 2018 is deze grens voor huurtoeslag voor alleenstaanden €22.400 (voor oudere alleenstaanden is dit €22.375) en voor twee- of meerpersoonshuishoudens €30.400 (Aedes, 2017; Aedes, 2018; Belastingdienst, 2018). De regels gelden voor nieuwe huurcontracten voor woningen met een huur tot de liberalisatiegrens (€710,68).

### 3.3 Beleid van woningcorporaties: bevorderen van de doorstroming

Zoals in paragraaf 1.1 al is aangegeven zijn woningcorporaties actief bezig met het stimuleren van de doorstroming. Een van de redenen om dit te doen is om te zorgen dat sociale huurders passender wonen. Waarom? In principe omdat het de taak van de woningcorporatie is om huurders een zo passend mogelijke woning aan te bieden, die past bij hun wensen en behoeften. Idealiter wonen passende huurders in een betaalbare woning in een buurt waar ze graag willen wonen, die kan bijdragen aan hun ontwikkeling en waarin zij ook een bijdrage aan de leefbaarheid kunnen leveren (Platform31, 2018b). Daarnaast willen corporaties huurders die 'goedkoop scheefwonen' stimuleren om door te stromen naar een woning buiten de corporatiesector. Zeker in woningmarktgebieden waarbij een groot tekort is aan sociale huurwoningen. Door deze huurders te stimuleren om te verhuizen worden er plaatsen vrijgemaakt voor huishoudens die aan het wachten zijn op een sociale huurwoning.

Woningcorporaties in Nederland hebben verschillende beleidsvormen en projecten om niet-passende huurders te stimuleren om te verhuizen naar een beter passende woning. Mitros heeft beleid om sociale huurders die niet-passend wonen op basis van inkomen te stimuleren om een passende verhuisstap te maken. Zo heeft Mitros het project '*koopvoorrang*' opgestart. Hierbij krijgen huurders van Mitros voorrang, ten opzichte van andere huishoudens, bij het kopen van een koopwoning in het bezit van Mitros. Op deze manier hoopt Mitros sociale huurders die te goedkoop wonen een stap te laten maken naar een passende koopwoning en een sociale huurwoning vrij te maken voor een wachtende huurder. Hierdoor wordt de externe doorstroming verbeterd (Mitros verkoopt, 2018). Mitros is op dit moment ook bezig om het project '*huurvoorrang*' op poten te zetten. Eenzelfde concept, waarbij sociale huurders voorrang en eventueel korting krijgen op een huurwoning in de vrijesector in het bezit van Mitros.

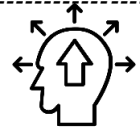
Naast sociale huurders die te goedkoop wonen, worden ook sociale huurders die te duur wonen door Mitros een duwtje in de rug gegeven om passend te wonen. Deze huurders kunnen een aanvraag doen voor huurkorting als het maandelijkse huurbedrag hoger is dan passend voor het inkomen (Mitros, 2018c). Op deze manier wordt de doorstroming niet verhoogt, maar gaat de desbetreffende huurder wel passender wonen.

Ook voor sociale huurders die te klein wonen biedt Mitros hulp bij het verhuizen. Mitros werkt samen met Het Vierde Huis, een instantie die woningcorporaties en gemeenten helpt met concrete diensten voor uiteenlopende woonvraagstukken (Het Vierde Huis, 2018). Huurders van Mitros die te klein wonen kunnen zich aanmelden bij Het Vierde Huis, die samen met hen gaat kijken of het mogelijk is om te verhuizen naar een grotere, beter passende woning.

De groep die misschien wel het meest actief wordt benaderd door woningcorporaties zijn de sociale huurders die te groot wonen. Deze huurders wonen vaak in een waardevolle (eengezins-)woning, die woningcorporaties graag vrij maken voor grotere gezinnen. Er zijn meerdere corporaties die actief beleid voeren om sociale huurders die te groot wonen, vaak ouderen, te stimuleren om te verhuizen naar een beter passende woning. Voorbeelden van projecten zijn '*Van Groot naar Beter*' in de regio Amsterdam (WoningNet Stadsregio Amsterdam (2018), '*Van groot naar beter*' van woningcorporatie Standvast Wonen (Standvast Wonen, 2015) en het onlangs opgestarte project van Mitros '*Verhuisvoorrang 55+*' (Mitros, 2018). Ook heeft Platform31 meerdere corporaties begeleid in het experiment '*Verlengde verhuisketens*', waarbij het bevorderen van de doorstroming van ouderen het belangrijkste doel was (Platform31, 2018a). Al deze projecten hebben als doel om sociale huurders die te groot wonen te laten verhuizen naar een beter passende (kleinere) woning en om een grotere woning vrij te spelen voor grotere huishoudens.

Tot slot heeft Mitros, samen met 26 andere corporaties in Nederland, een verhuisapp ontwikkeld. De app HuisjeHuisje is een soort Tinder en werkt op basis van swipen, liken en matches. Huurders plaatsen informatie en foto's van hun woning en buurt op de app. De app checkt of de ruilwoningen passen bij de huishoudensgrootte en inkomen van een specifieke gebruiker. De zoekers zien daarmee alleen huurwoningen waar ze ook echt mee kunnen ruilen. Op deze manier hopen de corporaties dat huurders zelf actief op zoek gaan naar een beter passende woning (Mitros, 2018a).

Kortom, woningcorporaties zijn actief bezig om huurders passender te laten wonen en de doorstroming te verbeteren. Het is echter niet mogelijk om vast te stellen op welke schaal dit gebeurt. Ook is het niet mogelijk om vast te stellen of er grote verschillen zijn in de manier en mate waarop woningcorporaties in Nederland hun huurders stimuleren om passender te wonen. Voor dit onderzoek is de belangrijkste boodschap dat er meerdere woningcorporaties zijn die hun huurders op verschillende manieren actief stimuleren om passender te wonen.



## Hoofdstuk 4: Methodologie

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de procedures die zijn gevolgd om een antwoord te kunnen geven op de hoofdvraag en de bijbehorende deelvragen. Er wordt inzicht gegeven in de aanpak van dit onderzoek en de methoden die hiervoor worden gebruikt. Ten eerste wordt de algemene aanpak van het onderzoek beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de methoden, waar achtereenvolgens de keuze voor de onderzoeksstrategie, de data(verzameling) en de operationalisering aan bod komen. Tot slot wordt dit onderzoek methodologisch verantwoord.

### 4.1 Algemene aanpak onderzoek

Dit onderzoek is uitgevoerd aan de hand van een kwantitatieve onderzoeksstrategie. De factoren die invloed hebben op verhuiscgenigheid en verhuisgedrag kunnen zowel worden gemeten met kwantitatief als kwalitatief onderzoek. Er is echter gekozen voor een kwantitatieve (deductieve) benadering, omdat het voor dit onderzoek van belang is om uitspraken te doen die te extrapoleren zijn voor de gehele corporatiesector. Daarnaast zorgt een kwantitatieve benadering er voor dat er mogelijkheden zijn om uitspraken te doen over significante verbanden tussen verschillende variabelen en factoren. Op deze manier kunnen uitspraken uit de theorie worden getoetst aan de empirie. Er is, tot slot, niet gekozen voor een gemixte onderzoeksstrategie. Niet omdat kwalitatieve methoden niets zouden toevoegen aan dit onderzoek, maar vooral omdat er een gebrek aan tijd was. Het toevoegen van kwalitatieve methoden zou wel degelijk een extra dimensie kunnen geven aan de resultaten van dit onderzoek. Deze stap zal echter genomen moeten worden in een eventueel vervolgonderzoek.

Er is gekozen voor een zogenoemd 'cross-sectional' onderzoeksdesign. Over het algemeen gaat het hier over 'big-data', met een groot aantal variabelen en respondenten op één bepaald moment in de tijd (Bryman, 2012). De keuze voor dit onderzoeksdesign heeft voornamelijk te maken met de beschikbare data voor dit onderzoek (zie paragraaf 4.2). Daarnaast sluit dit type onderzoeksdesign goed aan op de hoofd- en deelvragen van dit onderzoek. De vraag in hoeverre de verhuiscgenigheid en het verhuisgedrag van niet-passende en passende huurders verschilt, kan goed worden beantwoord. Vooral voor de zoektocht naar verklaringen voor eventuele verschillen is dit design uitermate geschikt. In de analyse kunnen veel verschillende variabelen worden meegenomen en er kan worden onderscheiden of deze variabelen een significante verklarende invloed hebben. Dit is een groot voordeel van het gekozen onderzoeksdesign.

Het *cross-sectional* design is echter niet het enige design dat gebruikt zou kunnen worden voor dit onderzoek. Een longitudinaal onderzoeksdesign zou bijvoorbeeld inzichten kunnen geven in de verhuiscgenigheid en het daadwerkelijke verhuisgedrag van specifieke huishoudens over tijd. Hoewel de gekozen dataset (paragraaf 4.2) oudere versies kent, is het niet mogelijk om met deze datasets het verhuisgedrag van specifieke huishoudens te volgen in een tijdsbepaalde periode. Daarom is niet gekozen voor een longitudinaal onderzoek.

### 4.2 Data

Voor het uitvoeren van dit onderzoek is informatie nodig over de redenen waarom bewoners van corporaties blijven in de huidige woning. Er moet zowel worden gekeken naar huishoudens die passend en niet-passend wonen.

#### *Dataset*

Hoewel dit onderzoek wordt uitgevoerd in opdracht van en in samenwerking met woningcorporatie Mitros, is er voor dit onderzoek verder gekeken dan de beschikbare data van Mitros. Daarmee is de keuze gevallen op een diverse, rijke dataset: het Woon Onderzoek Nederland 2015 (WoOn 2015).

Het WoOn 2015 is beschikbaar gesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Dit omvangrijke, driejaarlijkse onderzoek is een belangrijke graadmeter van de Nederlandse Woningmarkt. Het WoOn biedt inzicht in ontwikkelingen in de voorraad,

woonsituatie en het verhuisgedrag van huishoudens. Het WoOn wordt onder andere gebruikt voor updates van de gerenommeerde prognosemodellen van Primos en Socrates. Deze geven een actueel beeld van de uitdagingen binnen de Nederlandse Woningmarkt in de komende jaren (ABF Research, 2016).

Om gebruik te kunnen maken van het WoOn 2015, is een account aangemaakt bij Data Archiving and Networked Services (DANS). Dit is het Nederlands Instituut voor permanente toegang tot digitale onderzoeksgegevens, een online platform waar data openbaar en op aanvraag beschikbaar wordt gesteld voor wetenschappers en andere data-analisten. Er is een officieel verzoek ingediend om gebruik te mogen maken van de data van het WoOn 2015. Dit verzoek is door DANS goedgekeurd, waardoor de data van het WoOn 2015 beschikbaar is gesteld voor dit onderzoek.

Het gebruik maken van het WoOn 2015 kent meerdere voordelen. Ten eerste kent het WoOn 2015 een groot aantal respondenten van ongeveer 63.000. Hiervan zijn ongeveer 16.000 respondenten sociale huurder (BZK, 2016). Dit grote aantal is positief voor de externe validiteit van de uitkomsten van dit onderzoek. Dit betekent dat de kans groter is dat de uitkomsten van dit onderzoek te generaliseren zijn naar een grotere populatie. Dit zouden alle sociale huurders in Nederland of misschien in Utrecht kunnen zijn. Hierbij moet wel worden vermeld dat de geografische verdeling van de respondenten van het WoOn 2015 niet perfect overeenkomt met de daadwerkelijke verdeling van sociale huurders in Nederland. Zo zijn er sommige gebieden met 'oversampling' en 'undersampling'. Dit betekent bijvoorbeeld dat meer respondenten uit Amsterdam komen dan verwacht op basis van het daadwerkelijke aantal sociale huurders (*oversampling*). Ook zijn er bepaalde gebieden waar er minder respondenten zijn dan verwacht op basis van het daadwerkelijke aantal sociale huurders (*undersampling*). Ten tweede is de vragenlijst die is gebruikt voor het WoOn 2015 zeer geschikt voor de analyse van dit onderzoek. De beschikbare data zou genoeg informatie moeten bevatten om de hoofd- en deelvragen te kunnen beantwoorden. Tot slot is het mogelijk dat door het nationale karakter van de dataset eventuele regionale verschillen kunnen worden gevonden in de uitkomsten van dit onderzoek. Dit geeft het onderzoek op wetenschappelijk gebied een interessant vergelijkend karakter. Daarnaast zou dit voor Mitros interessant kunnen zijn als vergelijkingsmateriaal van de eigen situatie in Utrecht.

Het gebruik maken van het WoOn 2015 kent ook zijn nadelen. Ten eerste komt de data van het WoOn 2018 pas in 2019 beschikbaar, waardoor de meeste recente beschikbare data uit 2015 komt (Rijksoverheid, 2018). Het is hierbij de vraag of het (algemene) beeld dat uit de data van 2015 wordt gehaald veel zal verschillen met het beeld dat uit de data van 2018 zou worden gehaald. Ten tweede zorgt het gebruik maken van het WoOn 2015 dat de respondenten niet specifiek huurders van Mitros zijn, maar sociale huurders in het algemeen of in Utrecht. Dit hoeft echter niet als probleem te worden gezien, omdat het doel van dit onderzoek 'het vinden van redenen waarom sociale huurders niet verhuizen' is. Dit doel kan ook, en misschien nog wel beter, worden gehaald met data over alle sociale huurders in Nederland of meer specifiek in Utrecht.

#### *Stage Mitros*

Aanvullend op de kwantitatieve data van het WoOn 2015 is ook gebruik gemaakt van observaties en gesprekken tijdens de stageperiode van de auteur bij woningcorporatie Mitros. Tijdens deze stage is meegewerkt aan verschillende projecten.

Het project waar het meeste informatie uit is gehaald voor dit onderzoek is het project 'verhuisvoorrang 55+'. Met dit project probeert Mitros ouderen te stimuleren om een verhuistap te maken naar een beter passende woning. Hiermee hoopt Mitros (grote) eengezinswoningen vrij te maken, die kunnen worden verhuurd aan gezinnen die beter bij deze woningen passen.

De gesprekken met collega's en deelnemers binnen dit project hebben inzicht gegeven in het beleid van Mitros om doorstroming te bevorderen. In dit onderzoek is bij alle informatie die is verkregen vanuit dit project verwezen naar Mitros (2018) als bron.



### Respondentenbeschrijving

Hoeveel respondenten telt dit onderzoek en zijn deze representatief voor de gemiddelde huurders van corporatiewoningen in Nederland? De belangrijkste bevindingen en karakteristieken worden in deze paragraaf samengevat (zie ook tabel 4.1 en 4.2):

- In totaal telt dit onderzoek 15.388 respondenten. Dit zijn sociale huurders uit heel Nederland. Alle bewoners van woningcorporaties zijn uit het WoOn 2015 geselecteerd. Huurders die niet wonen in een sociale huurwoning, maar wel een huur onder de liberalisatiegrens hebben, worden niet meegenomen in dit onderzoek.
- De kenmerken van de respondenten uit het WoOn 2015 komen voor het grootste deel overeen met de gemiddelde corporatiebewoner in Nederland volgens Aedes (2018). Gebaseerd op het hoge aantal respondenten en de vergelijking met Aedes kan worden gesteld dat de steekproef van dit onderzoek representatief is voor alle sociale huurders in Nederland.
- De respondenten zijn relatief oud. De gemiddelde leeftijd is 55.7 jaar en 69% van de respondenten heeft een leeftijd boven de 45 jaar.
- De respondenten wonen gemiddeld 14.5 jaar in hun woning. Toch woont ongeveer een derde van de respondenten (33%) minder dan 5 jaar in de huidige woning.
- 81,1% van de respondenten heeft een huishoudensinkomen onder de €40.000 euro. Dit komt overeen met het beeld dat 76% van de respondenten behoort tot de primaire doelgroep (<€34.911) en 5% tot de secundaire doelgroep (€34.911-38.950).
- Van alle respondenten is 38% laag opgeleid. 43% heeft een gemiddeld opleidingsniveau en 17% heeft een hoog opleidingsniveau. Van ongeveer 3% van de respondenten is het opleidingsniveau niet duidelijk of onbekend.
- Meer dan driekwart van de respondenten heeft een autochtone achtergrond (76%). 14% van de respondenten heeft een westerse migratieachtergrond en 10% een niet-westerse migratieachtergrond.
- Meer dan de helft van alle respondenten is alleenstaand en heeft dus geen partner (53%). Daarnaast is 26% samenwonend zonder kinderen en heeft 22% één of meerdere kinderen.
- 83% van de huishoudens van de respondenten bestaat uit één of twee personen. 9% van de huishoudens bestaat uit 3 personen. Bij slechts 8% van de respondenten bestaat het huishouden uit 4 of meer personen.

Tabel 4.1: Ratio-variabelen met bijbehorende gemiddelden en standaarddeviaties

Variabele	Gemiddelde	S.D.
Leeftijd	55.7	18.9
Woonduur	14.5	13.2
Besteedbaar inkomen	€23.908	11729.9

Bron: WoOn 2015

Tabel 4.2: Categorische-variabelen met bijbehorende frequenties

Variabele	Categorieën	Frequentie(%)
Opleidingsniveau	Laag	37%
	Midden	43%
	Hoog	17%
Inkomensgroepen	Primaire doelgroep	76%
	Secundaire doelgroep	5%
	Niet-doelgroep	19%
Etniciteit	Autochtoon	76%
	Huishouden met westerse migratieachtergrond	14%
	Huishoudens met niet-westerse migratieachtergrond	10%
Huishoudenssamenstelling	Alleenstaand	53%
	Paar zonder kinderen	25%
	Paar met kinderen	12%
	Eenoudergezin	10%

Bron: WoOn 2015

### 4.3 Operationalisering

In deze paragraaf worden lastig definieerbare concepten uit dit onderzoek toegelicht en worden de keuzes met betrekking tot de operationalisering besproken. Hierbij wordt vooral ingegaan op de manier waarop specifieke variabelen zijn gemeten en berekend. Niet alle variabelen worden behandeld, omdat sommige definities en keuzes voor de hand liggen. Vooral bij de termen niet-passend wonen op basis van inkomen en woninggrootte is het zeer belangrijk om goed te definiëren wat de grenzen zijn tussen passend en niet-passend wonen. Hierbij moet worden benadrukt dat de gemaakte keuzes niet de enige juiste zijn. De keuzes zijn gemaakt op basis van bestaande bronnen of op basis van de benodigde informatie voor dit onderzoek.

#### *Verhuisgeneigdheid*

De eerste afhankelijke variabele die in dit onderzoek wordt gebruikt is *verhuisgeneigdheid*. In het WoOn 2015 is de respondenten gevraagd of zij binnen nu in twee jaar willen verhuizen. Zij konden hier verschillende antwoorden op geven. Omdat de afhankelijke variabele voor de analyse in dit onderzoek binomiaal moet worden gemaakt, is gekozen om de variabele verhuisgeneigdheid simpel te houden met twee antwoordmogelijkheden: *nee en ja*. Het nadeel hiervan is dat er in dit onderzoek geen onderscheid wordt gemaakt in de mate van verhuisintentie. Het is wel of niet verhuisgeneigd.

#### *Verhuisgedrag*

De tweede afhankelijke variabele in dit onderzoek is *verhuisgedrag*. Er wordt bij deze variabele gekeken of de respondenten in de afgelopen 2 jaar zijn verhuisd. Ook voor deze variabele geldt dat er twee antwoord mogelijkheden zijn: *nee en ja*.

Voor de variabele verhuisgedrag moest de woonsituatie van vóór de verhuizing worden nagebootst. Voor de respondenten die niet waren verhuisd betekende dit geen verandering. Voor de respondenten die wel waren verhuisd moest worden gekeken wat de situatie was van de vorige woning. Alle variabelen waarbij dit mogelijk was moesten worden omgezet naar de vorige woonsituatie. Als de vorige woning bijvoorbeeld een meergezinswoning was en de huidige een eengezinswoning, zou het beeld van de analyse niet kloppend zijn als de huidige woonsituatie werd gebruikt in de analyse. Helaas was niet voor alle variabelen de vorige woonsituatie beschikbaar in het WoOn 2015. Hierdoor is de analyse van het verhuisgedrag en de vergelijking met verhuisgeneigdheid beperkt tot minder variabelen dan de analyse van alleen verhuisgeneigdheid.

### *Niet-passend wonen op basis van inkomen*

In de loop der jaren zijn vele definities voor scheefwonen gehanteerd. Iedere definitie leidt direct tot andere aantallen. In dit onderzoek worden goedkoop en duur scheefwonen gedefinieerd op basis van (a) het belastbaar huishoudeninkomen en (b) de huurprijs.

Goedkope niet-passende huurders zijn het aantal huishoudens dat niet behoort tot de doelgroep en is gehuisvest in een gereguleerde huurwoning van een corporatie. Dure niet-passende huurders zijn het aantal huishoudens met recht op huurtoeslag dat gehuisvest is in een woning boven de aftoppingsgrens; bij een corporatie dan wel een particuliere verhuurder. Dure scheefheid komt volgens de gehanteerde definitie zowel in de corporatie- als in de particuliere huursector voor. Goedkope scheefheid is beperkt tot de corporatiesector (ABF Research, 2014). De huur- en inkomensgrenzen zijn gebaseerd op de cijfers uit 2015 (CBS, 2017).

### *Te duur wonen*

- Huishoudens die vanuit het inkomen recht op huurtoeslag zouden hebben, wonend in een huurwoning met een huur boven de liberalisatiegrens (zie hoofdstuk 3 voor cijfers). Deze groep zit voor een groot deel buiten de corporatiesector, omdat de meeste woningen met een huur boven de liberalisatiegrens niet behoren tot de corporatiesector. Er zijn binnen de corporatiesector huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens, maar deze worden over het algemeen niet toegewezen aan huurders met een laag inkomen.
- Huishoudens die vanuit het inkomen recht op huurtoeslag hebben, wonend in een huurwoning tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens.

### *Te goedkoop wonen*

- Huishoudens met een inkomen boven €38.950 (geen doelgroep) wonend in een corporatiewoning met een gereguleerde huur (huur onder de liberalisatiegrens). Tot de primaire doelgroep behoorde in 2015 huishoudens met een belastbaar inkomen tot en met €34.911. Tot de secundaire doelgroep behoorde in 2015 huishoudens met een belastbaar inkomen tussen de €34.911 en de €38.950 (CBS, 2017). Corporaties mogen maximaal 10% van hun woningen toewijzen aan huurders die behoren tot de secundaire doelgroep.

Omdat de data van niet-passend wonen op basis van inkomen niet kon worden achterhaald voor de vorige woonsituatie, is gekozen om in de analyse van verhuisgedrag de variabele 'huurquote' toe te voegen. Dit is de huur ten opzichte van het inkomen. Een hoge huurquote betekent dat een huurder relatief veel huur betaalt ten opzichte van het inkomen. De huurquote wordt aangegeven als een percentage. De huurquote is een ratio variant van de categorische variabelen te duur en te goedkoop wonen.

### *Niet-passend wonen op basis van woninggrootte*

Het maken van een verdeling van niet-passend en passend wonen op basis van woninggrootte is arbitrair. In heel Nederland hebben gemeenten en woningcorporaties regels opgesteld over wat passende en niet-passende woninggroottes zijn voor specifieke type huurders. Dit wordt ook wel de bezettingsnorm genoemd. De bezettingsnormen in Nederland verschillen echter van elkaar. Zo is bijvoorbeeld de bezettingsnorm uit de regio Utrecht (Woningnet, 2018) voornamelijk gefocust op een combinatie van aantal kamers en de oppervlakte van de woning, terwijl de bezettingsnorm van de Sociale Verhuurders Haaglanden (2017) ook uitspraken doet op basis van alleen de oppervlakte. Er zijn dus veel verschillende bezettingsnormen in Nederland, die allemaal opgesteld zijn op basis van de woningmarktsituatie in de gemeente of regio. Het is daarmee onmogelijk om een bezettingsnorm te hanteren die passend is voor alle sociale huurders in Nederland.

Het bepalen wat te groot, te klein en passend wonen is, blijkt dus arbitrair en moeilijk uit te voeren voor respondenten die uit heel Nederland afkomstig zijn. Daarom is gekozen voor een simpelere operationalisering. In dit onderzoek wordt gekeken naar de ratio van het aantal kamers van de woning ten opzichte van het aantal personen. Een huishouden van vijf personen met

bijvoorbeeld twee kamers zou op deze variabele dus laag scoren. Er is gekozen voor het aantal kamers, omdat blijkt dat het aantal kamers meer invloed heeft op de woontevredenheid en verhuiscandidate van huishoudens dan de oppervlakte van een woning. Daarnaast heeft het aantal kamers sterk te maken met de oppervlakte. Uit een regressieanalyse blijkt dat 52.5% van de oppervlakte van de woning in het WoOn 2015 wordt bepaald door het aantal kamers. De keuze voor het aantal kamers dekt dus zowel het aantal kamers als de oppervlakte van de woning.

#### *Buurtkarakteristieken*

Voor de variabelen op buurtniveau is de *Leefbaarometer* gebruikt. De Leefbaarometer geeft een modelmatige schatting van de leefbaarheid in alle buurten en wijken van Nederland. Hierbij is gekeken naar de mate waarin verschillende omgevingscondities van invloed zijn op het oordeel over, en de waardering voor, de directe woonomgeving. De Leefbaarometer wordt elke twee jaar geactualiseerd (Ministerie van BZK, 2018). Voor dit onderzoek zijn de meest recente gegevens gebruikt. Dit is de dataset uit 2014.

De Leefbaarometer 2014 is een vernieuwde, verbeterde versie ten opzichte van de voorgaande edities. Hij wordt dan ook de Leefbaarometer 2.0 genoemd. De belangrijkste wijzigingen zijn nieuw gebruikte bronnen en aanpassingen in het model (RIGO & Atlas, 2015).

Om te bepalen in hoeverre een gebied positief of negatief scoort op de Leefbaarometer wordt gebruik gemaakt van 100 indicatoren. Deze 100 indicatoren zijn onderverdeeld in 5 onderliggende leefbaarheidsdimensies. De 'leefbaarheid' wordt samengesteld uit de vijf onderliggende dimensies (Ministerie van BZK, 2018):

1. *Woningvoorraad*
2. *Bewoners*
3. *Voorzieningen*
4. *Veiligheid*
5. *Fysieke omgeving*

Deze vijf onderdelen van leefbaarheid worden weergegeven als verhouding tot het landelijk gemiddelde. Een negatieve score voor een van de deelscores, geeft aan dat de buurt of wijk slechter scoort dan gemiddeld in Nederland in 2014 (Ministerie van BZK, 2018).

#### *1. Woningvoorraad*

Sinds 2012 is de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) beschikbaar. Dit is een openbaar bestand met alle adressen en gebouwen in Nederland. Hierdoor zijn kenmerken zoals bouwjaar, functie en oppervlak bekend. Het is een officiële en volledige registratie waar veel kenmerken uit af te leiden zijn (RIGO & Atlas, 2015). Zo is de variabele *Woningvoorraad* gebaseerd op de volgende indicatoren:

- *Bouwperiode (BAG) → verdeling in bouwjaarklassen*
- *Woningtypering (BAG) → eengezins- versus meergezinswoningen*
- *Aantal kleine woningen naar bouwperiode (BAG) → meer kleinere woningen = slechtere leefbaarheid*
- *Luxe woningen naar oppervlak (BAG) → meer luxe woningen = betere leefbaarheid*
- *Eigendomsverhouding (CBS) → aandeel koop en (sociale) huur*
- *Administratieve leegstand (CBS) → meer leegstand = slechtere leefbaarheid*

#### *2. Bewoners*

De variabele *Bewoners* is gebaseerd op de volgende indicatoren (RIGO & Atlas, 2015):

- *Inkomens (CBS) → microdata van het CBS, Integrale Huishoudens Inkomensbestanden (IHI). Gebaseerd op officiële belastingaangiften.*
- *Uitkeringen (CBS) → bijstand, WW, arbeidsongeschiktheidsuitkeringen*
- *Huishoudensamenstelling en leeftijdsopbouw (GBA, CBS) → onderverdeling in verschillende leeftijdsgroepen (0-14, 15-24 etc.). Het ruimtelijk gemiddelde rond de postcode is berekend.*

- *Ontwikkeling bevolking naar leeftijd (CBS) → ontwikkeling afgelopen 4 jaar.*
- *Ontwikkeling aantal huishoudens per kern (CBS)*
- *Mutatiegraad (CBS)*

### 3. Voorzieningen

Er zijn sinds 2014 nieuwe bestanden beschikbaar die het voorzieningenniveau in de buurten en wijken beter in beeld kunnen brengen. Dit zijn vooral statistieken van het CBS (RIGO & Atlas, 2015). De variabele *Voorzieningen* is gebaseerd op de volgende indicatoren:

- *Nabijheidsstatistieken (CBS) → per bewoner de gemiddelde afstand tot de specifieke voorzieningen. Denk hierbij aan voorzieningen in de gezondheidszorg, detailhandel, horeca, onderwijs, vervoer en recreatie.*
- *Functiegebruik gebouwde omgeving (BAG) → gebouwen met andere functies (winkels, kantoren, scholen etc.).*
- *Winkels (Locatus) → specifieke leefbaarheidsproblematiek in krimpgebieden: winkelleegstand, aantal winkels voor dagelijkse boodschappen etc.*
- *Verenigingsleven (KVK) → maatschappelijke dienstverlening, kunst, culturele centra, sport en recreatie, levensbeschouwelijke en politieke organisaties, hobbyclubs.*
- *Busdiensten (open OV-data) → het aantal lijndiensten langs bushaltes in een straal van 300 meter op een doordeweekse dag.*
- *Verdwijnde basisscholen (Ministerie van OCW/DUO) → krimpregio's, basisscholen die verdwijnen, vanwege te weinig leerlingen.*
- *Ligging aan terrein met specifieke voorziening (CBS) → wel of niet binnen 25 meter aan een terrein met een specifiek type voorziening*
- *Afstand tot dichtstbijzijnde pinautomaat (Mastercard)*
- *Externe veiligheid (De risicokaart) → overstromingsrisico, aardbevingen etc.*

### 4. Veiligheid

De variabele *Veiligheid* is gebaseerd op het aantal geregistreerde misdrijven in een buurt op basis van gegevens van het Korps Landelijke Politiediensten (KLPD) (RIGO & Atlas, 2015). De variabele *Veiligheid* is gebaseerd op de volgende indicatoren:

- *Overlast (KLPD) → drugsgebruik, jongeren, omwonenden, vernielingen aan openbare werken, rommel op straat, bekladding.*
- *Criminaliteit (BVI, KLPD) → alle aangiftes vanaf 2011. Geweldd misdrijven, vernielingen, woninginbraken, verstoringen openbare orde en berovingen op straat.*

### 5. Fysieke omgeving

De variabele *Fysieke omgeving* is gebaseerd op zowel de BAG als de zogenaamde TOP10NL-kaart. Dit is het digitale topografische basisbestand van het Kadaster. Op gedetailleerd niveau is heel Nederland in deze kaart in beeld gebracht (RIGO & Atlas, 2015). De variabele *Fysieke omgeving* is gebaseerd op de volgende indicatoren:

- *Afstanden tot (spoor)wegen, windturbines en hoogspanningsmasten (Top10NL)*
- *Functiegebruik gebouwde omgeving (BAG) → gebouwen met andere functies (winkels, kantoren, scholen etc.)*
- *Rijksmonumenten (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) → beschermde panden vanwege cultuurhistorische waarde*
- *Groen (Bestand Bodemgebruik, CBS) → aandeel groen in een wijk of buurt*
- *Water (Bestand Bodemgebruik, CBS) → aanwezigheid en nabijheid van water*
- *Passerende treinen (open OV-data) → aantal treinen op een doordeweekse dag op een straal van 2 km*
- *Dichtheid (BAG) → woningdichtheid*
- *Aandeel Sloop woningvoorraad (BAG, CBS) → aandeel gesloopte woningen*

- *Geluidsbelasting (RIVM, PBL) → geluidsniveau van het railverkeer, luchtvaartverkeer en autoverkeer.*

#### *Sociale cohesie*

Om één variabele *sociale cohesie* te maken is op basis van een betrouwbaarheidsanalyse een schaal gemaakt. Deze schaal is gebaseerd op verschillende indicatoren die met sociale cohesie te maken hebben. Uit tabel 4.3 blijkt dat de variabele *sociale cohesie* bestaat uit 8 indicatoren. De Cronbach's Alpha is 0.824. Dit betekent dat er een sterke interne correlatie is tussen de acht indicatoren.

Tabel 4.3: Betrouwbaarheidsanalyse van de schaal sociale cohesie

Aantal indicatoren	Cronbach's Alpha
8	0.824

Bron: WoOn 2015

Tabel 4.4: Indicatoren van de schaal sociale cohesie

Indicator
Ik ben gehecht aan deze buurt
Ik voel mij thuis in deze buurt
Ik heb veel contact met mijn directe burens
Ik heb veel contact met andere buurtbewoners
Ik voel mij mede verantwoordelijk voor de leefbaarheid in buurt
In de buurt gaat men op een prettige manier met elkaar om
Ik woon in een gezellige buurt waar mensen elkaar helpen en samen dingen doen
Mensen kennen elkaar goed in deze buurt

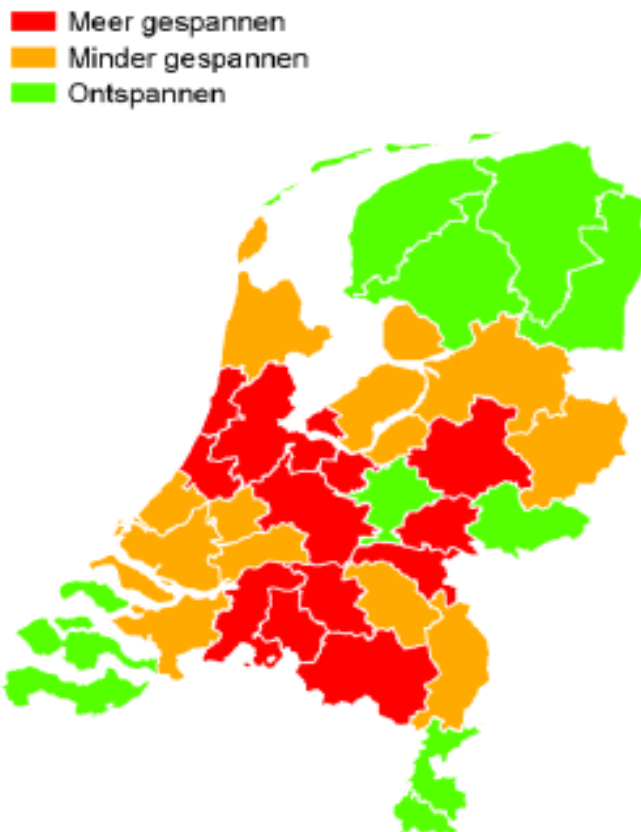
Bron: WoOn 2015

#### *Spanningsgebieden*

Om verschillen in de woningmarktontwikkeling in Nederland in grote lijnen weer te geven wordt gebruik gemaakt van een driedeling van Nederland op basis van functionele woningmarktgebieden. Nederland is daarbij ingedeeld naar de mate van spanning op de woningmarkt zoals gemeten met behulp van het Woononderzoek Nederland 2015. De variabele spanningsgebieden bestaat uit drie categorieën. Meer gespannen woningmarktgebieden, minder gespannen woningmarktgebieden en ontspannen woningmarktgebieden. De grenzen worden getrokken op basis van het statistische woningtekort: een overschot of een tekort lager dan 1% is ontspannen, een tekort groter dan 2% wordt als meer gespannen aangemerkt. Tekorten tussen 1% en 2% gelden als minder gespannen. In onderstaande kaart van Nederland is de driedeling aangegeven.



Figuur 4.1: Driedeling van Nederland op basis van functionele woningmarktgebieden



Bron: rapportage ABF over Primos en Socrates 2016

#### 4.4 Methodologische verantwoording

De betrouwbaarheid van de gekozen onderzoeksmethoden kan worden beoordeeld door vier criteria: (1) interne validiteit, (2) externe validiteit, (3) externe betrouwbaarheid en (4) repliceerbaarheid (Bryman, 2012, pp. 377-379).

Interne validiteit gaat over de vraag of het onderzoek volgens de regels is uitgevoerd. Onderzoeksresultaten moeten worden bekendgemaakt, zodat het controleerbaar wordt of de resultaten goed zijn geïnterpreteerd. Om aan dit criterium te voldoen zijn een aantal zaken opvraagbaar bij de onderzoeker: de vragenlijst van het WoOn 2015 en de statistische resultaten (het SPSS-bestand). Een nadeel van het gekozen onderzoeksdesign is dat het met dit design lastig is causale verbanden te vinden en definiëren.

Externe validiteit gaat in op de generaliseerbaarheid van de onderzoeksresultaten. Omdat gebruik is gemaakt van het grootschaligste woononderzoek in Nederland en omdat het aantal respondenten ongeveer 15.400 is, kan ervan uit worden gegaan dat de respondenten van dit onderzoek representatief zijn voor de gehele onderzoekspopulatie. In dit geval zijn dat alle sociale huurders in Nederland.

Voor het voldoen aan het criterium van externe betrouwbaarheid moeten de onderzoeksmethoden en keuzes worden beschreven. Dit is uitgebreid gedaan in dit hoofdstuk.

Tot slot moet een kwantitatieve studie repliceerbaar zijn. Dit houdt in dat het onderzoek door iemand anders kan worden uitgevoerd en dat dit zal leiden tot dezelfde resultaten als het huidige onderzoek. Alle stappen en keuzes die zijn gemaakt zijn uitvoerig beschreven in dit onderzoek. Hiermee is het onderzoek repliceerbaar.

## Hoofdstuk 5: Resultaten



In dit hoofdstuk worden de resultaten van de analyses van het WoOn 2015 gepresenteerd. In de eerste paragraaf wordt ingegaan op beschrijvende statistiek, waarin een beeld wordt gegeven van de gekozen variabelen. Vervolgens wordt in de tweede paragraaf gekeken naar twee regressiemodellen. Het eerste model heeft verhuisgeneigdheid als afhankelijke variabele. Het tweede model heeft zowel verhuisgeneigdheid als verhuisgedrag als afhankelijke variabele. Hierbij wordt ook de invloed van de gekozen factoren op beide variabelen vergeleken.

### 5.1 Beschrijvende statistiek

Tabel 5.1: Afhankelijke variabelen

Afhankelijke variabelen	Ja of nee	Percentage
Verhuisgeneigdheid (binnen 2 jaar)	Nee	65.0%
	Ja	35.0%
Daadwerkelijk verhuisd (afgelopen 2 jaar)	Nee	85.3%
	Ja	14.7%

Bron: WoOn 2015

Tabel 5.1 laat zien dat 35% van alle 15.388 sociale huurders binnen nu en 2 jaar wil verhuizen (verhuisgeneigdheid). Daarnaast blijkt dat 14.7% in de afgelopen 2 jaar is verhuisd (verhuisgedrag).

Tabel 5.2: Onafhankelijke categorische variabelen

Categorische variabelen	Categorieën	Aandeel (%)
<b>Niet-passend wonen op basis van inkomen</b>	Passend	61,9%
	Te goedkoop	21,6%
	Te duur	16,5%
<b>Opleidingsniveau</b>	Laag opgeleid	38,6%
	Gemiddeld opgeleid	44,3%
	Hoog opgeleid	17,0%
<b>Etnische achtergrond</b>	Autochtoon huishouden	76,0%
	Huishouden met westerse migratieachtergrond	14,0%
	Huishoudens met niet-westerse migratieachtergrond	10,1%
<b>Wel of geen kinderen</b>	Geen kinderen	84,9%
	Wel kinderen	15,1%
<b>Wel of geen partner</b>	Geen partner	51,7%
	Wel partner	48,3%
<b>Een- of meergezinswoning</b>	Eengezinswoning	46,6%
	Meergezinswoning	53,4%
<b>Spanning woningmarktgebied</b>	Ontspannen	15,8%
	Minder gespannen	46,8%
	Meer gespannen	37,3%

Bron: WoOn 2015

Tabel 5.2 geeft alle categorische variabelen weer. Van alle sociale huurders woont 38.1% niet-passend. Daarvan woont 21.6% te goedkoop en 16.5% te duur. Ter vergelijking laat tabel 5.3 het totaal aantal niet-passende huurders in de periode 2009-2015 in Nederland zien. Het totaal aantal huurders dat in Nederland te goedkoop woont, is in deze periode afgenomen van 27.6% naar 18%. Het totaal aantal huurders dat te duur woont, is in dezelfde periode juist toegenomen van 8.1% naar 18.3%. De afname van het aantal sociale huurders dat te goedkoop woont, is opvallend te noemen. In de media wordt veel gesproken over het probleem van 'goedkoop scheefwonen' (Business Insider Nederland, 2017; NU Wonen, 2016; Vastgoed, 2017; Volkskrant, 2017b), terwijl uit de cijfers van het CBS (2016) blijkt dat dit probleem dus aan het slinken is. Minder aandacht is er in de media voor 'duur scheefwonen', terwijl het aantal sociale huurders dat te duur woont drastisch is toegenomen in de afgelopen jaren.

De gegevens uit tabel 5.3 zijn afkomstig uit het WoOn 2009, 2012 en 2015. De verschillende uitkomsten uit tabel 5.2 en 5.3 over het aantal te goedkope (21.6% t.o.v. 18%) en te dure (16.5% t.o.v. 18.3%) huurders in 2015 wordt verklaard door de gekozen respondenten in dit onderzoek. Er wordt in dit onderzoek alleen gekeken naar bewoners van corporatiewoningen, terwijl in het onderzoek van het CBS (2016) alle huurders in Nederland worden meegenomen. Het alleen meenemen van sociale huurders zorgt, vanwege de gereguleerde prijzen binnen de corporatiesector, voor minder huurders die te duur en meer huurders die te goedkoop wonen.

Tabel 5.3: Percentage huurders in Nederland dat te goedkoop of te duur woont in de periode 2009-2015

	2009	2012	2015
<b>Te goedkoop wonen</b>	27.6%	24.0%	18.0%
<b>Te duur wonen</b>	8.1%	13.1%	18.3%

Bron: CBS, 2016

Tabel 5.4: Onafhankelijke interval/ratio variabelen

Interval/ratio variabelen	Gemiddelde	S.D.	Minimum	Maximum
<b>Huurquote</b>	29.57	12.76	0	99.5
<b>Aantal kamers per persoon (ratio)</b>	2.4	1.1	0.1	13.0
<b>Leeftijd (jaren)</b>	56	19	18	95
<b>Woonduur (jaren)</b>	15	13	0	78
<b>Besteedbaar huishoudensinkomen (€)</b>	€ 23,942	11,730	€ 40	€182,765
<b>Leeftijd woning (jaren)</b>	44	39	1	1.010
<b>WOZ-waarde (€)</b>	€ 139,322	696,264	€ 13,000	€ 596,3000
<b>Score dimensie woningen</b>	0.0	0.1	-0.7	0.4
<b>Score dimensie bewoners</b>	0.0	0.1	-0.7	0.2
<b>Score dimensie voorzieningen</b>	0.0	0.1	-0.6	0.7
<b>Score dimensie veiligheid</b>	-0.4	0.1	-0.8	-0.1
<b>Score dimensie fysieke omgeving</b>	-0.2	0.1	-0.8	0.2
<b>Woontevredenheid (1 = zeer ontevreden. 5 = zeer tevreden)</b>	3.9	0.9	1.0	5.0
<b>Buurttevredenheid (1 = zeer ontevreden. 5 = zeer tevreden)</b>	3.8	0.9	1.0	5.0
<b>Sociale cohesie (1 = zeer zwak. 5 = zeer sterk)</b>	2.9	0.6	0.9	4.4

Bron: WoOn 2015

Tabel 5.4 geeft alle interval/ratio variabelen weer. Sociale huurders in Nederland geven gemiddeld 29.6% van hun inkomen uit aan huur (huurquote). Ze hebben gemiddeld 2.4 kamers

per persoon en wonen gemiddeld 15 jaar in de huidige woning. De gemiddelde leeftijd is 56 jaar. Bij het besteedbaar huishoudensinkomen en de WOZ-waarde valt op dat er zowel extreme minima als maxima zijn. De vijf scores van de Leefbaarometer 2014 worden weergegeven ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Interessant is dat de gemiddelde score van de dimensie veiligheid en fysieke omgeving van alle sociale huurders in Nederland negatief is. Dit betekent dat sociale huurders in wijken wonen met een gemiddeld lagere veiligheid en slechtere kwaliteit van de fysieke omgeving. Het blijkt dat niet één sociale huurder in een wijk woont met een positieve score voor de dimensie veiligheid (maximum = -0.1). Tot slot zijn sociale huurders net iets meer tevreden met hun woning (3.9) dan met hun buurt (3.8). De gemiddelde perceptie van sociale cohesie is een stuk lager (2.9), maar is nog wel positief.

## 5.2 Invloed factoren op verhuiscandidateheid en verhuisgedrag

Om te onderzoeken wat van invloed is op de verhuiscandidateheid en het verhuisgedrag van sociale huurders zijn verschillende regressieanalyses uitgevoerd. Zowel voor verhuiscandidateheid (5.2.1) als verhuisgedrag (5.2.2) is een logistische regressieanalyse uitgevoerd. Ook worden in subparagraaf 5.2.2 de uitkomsten van verhuiscandidateheid en verhuisgedrag met elkaar vergeleken.

### 5.2.1 Logistische regressie: verhuiscandidateheid

De variabelen in dit regressiemodel kunnen worden onderverdeeld in vier categorieën (zie tabel 5.5). Deze categorieën zijn gebaseerd op de bestaande literatuur over verhuiscandidateheid (paragraaf 2.1). Op basis hiervan is de regressieanalyse onderverdeeld in vier modellen. Deze modellen zijn stap voor stap toegevoegd aan de analyse. Door meerdere modellen te gebruiken is het mogelijk om onderscheid te maken tussen directe en indirecte verbanden. De totale regressieanalyse van verhuiscandidateheid met daarin de vier modellen is weergegeven in tabel 5.6.

Uit tabel 5.5 blijkt dat model 1 een Nagelkerke R Square van 0.026 heeft. Model 2 laat deze parameter flink stijgen tot aan 0.221. De variabelen uit model 3 zorgen nauwelijks voor een stijging, maar in model 4 loopt de Nagelkerke R Square verder op tot 0.367. Dit betekent dat de verklaringkracht van het totale model redelijk groot is.

Tabel 5.5: Overzicht soorten variabelen per model

Model	Factoren	Nagelkerke R Square
<b>Model 1</b>	+ Passend en niet-passend wonen op basis van inkomen en woninggrootte	0.026
<b>Model 2</b>	+ Persoons- en woningkenmerken	0.221
<b>Model 3</b>	+ Buurt- en omgevingskenmerken	0.225
<b>Model 4</b>	+ Subjectieve percepties huurders	0.367

#### *Passend en niet passend wonen*

Uit tabel 5.6 blijkt dat sociale huurders die te goedkoop wonen geen grotere kans hebben om verhuiscandidate te zijn dan passende huurders. Enerzijds werd verwacht dat sociale huurders met een relatief lage huurprijs ten opzichte van het inkomen (lage huurquote) meer verhuiscandidate zouden zijn dan passende huurders. Deze groep heeft namelijk de financiële middelen om een eventuele stap te maken naar een kwalitatief betere woning. Anderzijds werd verwacht dat sociale huurders die te goedkoop wonen minder verhuiscandidate zijn, omdat ze een betere prijs/kwaliteitverhouding van hun woning hebben. Het niet vinden van een significant verschil in de kans op verhuiscandidateheid tussen sociale huurders die te goedkoop wonen en passende sociale huurders zou mogelijk kunnen betekenen dat beide verklaringen een rol spelen. Hierdoor is er geen eenduidig effect is gevonden.

Sociale huurders die te duur wonen hebben een kleinere kans om verhuiscandidate te zijn dan sociale huurders met een passende huurprijs en opzichte van het inkomen. Dit is een onverwachte

uitkomst. Een mogelijke verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat deze huurders in de ogen van woningcorporaties te duur wonen, maar dat ze dit zelf niet op deze manier voelen. Het 'te duur' zou dus een 'negatieve' norm kunnen zijn vanuit de corporatie, maar wordt niet zo ervaren door de huurder zelf.

Huursubsidie zou een mogelijke verklaring hiervoor kunnen zijn. In de norm over passend en niet-passend wonen op basis van inkomen wordt geen rekening gehouden met eventuele huursubsidie. Er wordt gekeken naar de relatie van het belastbaar inkomen en de huurprijs. Sociale huurders met een te dure woning betalen vanwege huursubsidie relatief minder voor de kwaliteit van hun woning. De sociale huurder moet echter wel een huurprijs onder de liberalisatiegrens hebben, omdat het huishouden anders niet in aanmerking komt voor huursubsidie. Om de juistheid van deze verklaring te checken, is een extra analyse uitgevoerd (zie tabel 1.1 in bijlage I). Een dummyvariabele over het wel of niet ontvangen van huursubsidie is toegevoegd aan de regressieanalyse op verhuiscandidateid (tabel 5.6). Hieruit blijkt dat deze variabele geen significante invloed heeft op verhuiscandidateid. Huursubsidie blijkt dus niet de verklaring te zijn waarom sociale huurders die te duur wonen, minder verhuiscandidate zijn dan huurders die passend wonen. Er moeten andere verklaringen voor zijn.

Een andere mogelijke verklaring zou kunnen zijn dat sociale huurders die te duur wonen een significant hogere WOZ-waarde hebben dan passende huurders. Uit tabel 5.6 blijkt dat de B-waarde van te duur wonen, daalt tussen model 1 (-0.423) en model 2 (-0.300). Echter, als de variabele WOZ-waarde wordt weggelaten komt de B-waarde van te duur wonen in model 2 uit op -0.365. Het verschil in kans op verhuiscandidateid tussen te duur en passend wonen wordt dus deels verklaard door de WOZ-waarde. Sociale huurders die te duur wonen, betalen misschien relatief veel, maar zien dit ook terug in de kwaliteit van de woning. Het is goed mogelijk dat een groot deel van de 'dure' niet-passende huurders veel waarde hecht aan woonkwaliteit en daarom (ondanks een hogere huurquote) minder verhuiscandidate is.

Ook blijkt dat de B-waarde van te duur wonen groter wordt, wanneer de variabelen leeftijd uit model 2 en de variabele woontevredenheid uit model 4 van de regressieanalyse worden gehaald.<sup>1</sup> Deze variabelen spelen een rol in het gevonden negatieve verband tussen te duur wonen en verhuiscandidateid. Sociale huurders die te duur wonen hebben over het algemeen een hogere leeftijd en zijn over het algemeen meer tevreden met hun woning. Dit verklaart deels waarom deze groep sociale huurders minder verhuiscandidate zijn.

Op het gebied van niet-passend wonen op basis van woninggrootte blijkt dat hoe lager het aantal kamers per persoon, hoe hoger de kans op verhuiscandidateid. Dit betekent dat sociale huurders met een relatief kleine woninggrootte een grotere kans hebben om verhuiscandidate te zijn dan sociale huurders met een passende woninggrootte. Deze uitkomst komt overeen met de uitspraken van Clark & Huang (2003, p. 335). Uit tabel 5.6 blijkt dat de B-waarde van het aantal kamers per persoon drastisch lager wordt tussen model 1 (-0.714) en model 2 (-0.198). Het blijkt dat deze B-waarde groter wordt, wanneer de variabelen type woning en WOZ-waarde uit model 2 worden gehaald. Het negatieve verband wordt dus deels verklaard door het type woning en de WOZ-waarde. Sociale huurders met een laag aantal kamers per persoon blijken vaker in een meergezinswoning te wonen en hebben een gemiddeld lagere WOZ-waarde. Daarnaast wordt de B-waarde van het aantal kamers per persoon in model 4 groter als de variabele woontevredenheid wordt weggelaten.<sup>2</sup> Ook wordt het verband zeer significant (Sig<0.01) i.p.v. matig significant (Sig<0.10). Hieruit blijkt dat sociale huurders die te klein wonen minder tevreden zijn met hun woning en daardoor een grotere kans hebben om verhuiscandidate te zijn.

Echter, de variabele 'Aantal kamers per persoon<sup>2</sup>' laat zien dat het verband tussen aantal kamers per persoon en verhuiscandidateid kwadratisch is (*Aantal kamers per persoon* = negatief

---

<sup>1</sup> Als de variabele leeftijd wordt weggehaald uit het regressiemodel, stijgt de B-waarde van te duur wonen met 0.128. Als de variabele woontevredenheid wordt weggehaald uit model 4, dan stijgt de B-waarde van te duur wonen met 0.030

<sup>2</sup> De B-waarde van het aantal kamers per persoon stijgt met 0.133 als de variabele woontevredenheid wordt weggelaten.

significant en *Aantal kamers per persoon*<sup>2</sup> = positief significant). Er blijkt een omslagpunt te zijn. Vanaf dit punt neemt de kans op verhuiscandidate juist toe als het aantal kamers per persoon groter wordt. Dit omslagpunt ligt bij 2.4 kamers per persoon. Dit betekent dat huishoudens die te groot wonen een grotere kans hebben om verhuiscandidate te zijn, mits ze 2.4 of meer kamers per persoon hebben. Ook voor deze variabele geldt dat als woontevredenheid uit model 4 wordt weggelaten, de B-waarde stijgt en het verband zeer significant wordt (Sig=0.000). Dit betekent dat sociale huurders die te groot wonen minder tevreden zijn met hun woning en daarom meer verhuiscandidate zijn.

#### *Persoonskenmerken*

Uit tabel 5.6 blijkt dat hoe hoger de leeftijd, hoe lager de kans op verhuiscandidate. Dit komt overeen met de literatuur (Clark, 2013; Clark & Huang, 2003; Clark & Lisowski, 2017; Feijten & van Ham, 2009, p. 2115; Lee e.a., 1994, p. 264; Myers e.a., 1997, p. 26; Post e.a., 2012, p. 67; van Ham & Clark, 2009, p. 1443; South & Dean, 1993, p. 163). Opvallend is dat leeftijd (Wald=557.985) na woontevredenheid (Wald=584.757) de belangrijkste voorspeller is van verhuiscandidate van sociale huurders.

Ook is gekeken of het kwadraat van leeftijd eventueel significante invloed heeft. Dit is echter niet het geval, waardoor deze variabele uit het model is gelaten. Dit betekent dat er geen omslagpunt is waarop de verhuiscandidate gaat toenemen als de leeftijd hoger wordt. De beweringen van Faulkner (2007) en Atkinson (2017) over dat 80-plussers juist meer verhuiscandidate zijn dan 'jonge ouderen' kloppen niet voor sociale huurders. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat ouderen in sociale huurwoningen niet meer willen, maar wel moeten verhuizen (zie paragraaf 5.2.2). Dit is vaak vanwege gezondheidsproblemen. Dit heeft echter geen invloed op de verhuiscandidate van ouderen.

Sociale huurders met een gemiddeld of hoog opleidingsniveau hebben een grotere kans op verhuiscandidate dan sociale huurders met een laag opleidingsniveau. Dit staat haaks op de beweringen van de Groot e.a. (2011) en Kim e.a. (2015, pp. 503-506). Zij beweren dat hoogopgeleide huishoudens minder vaak een verhuiscandidate hebben vanwege de bereikte kwaliteit van de woning. Een mogelijke verklaring voor het tegenovergestelde gevonden verband is dat sociale huurders met een gemiddeld of hoog opleidingsniveau, in tegenstelling tot bijvoorbeeld koopwoningen, hun gewenste woonkwaliteit (nog) niet hebben bereikt. Gemiddeld- en hoger opgeleiden hebben een andere verwachting van de toekomstige arbeidssituatie en het toekomstig inkomen dan lager opgeleiden. Hierdoor zullen zij ook een andere verwachte wooncarrière hebben en niet te lang willen blijven 'hangen' in een sociale huurwoning. Gemiddeld- en hoogopgeleide sociale huurders zullen daarom vaker een verhuiscandidate hebben. In het WoOn 2015 is de respondenten ook gevraagd naar de redenen waarom ze wel of niet (willen) verhuizen. Uit een analyse van deze gegevens blijkt dat gemiddeld en vooral hoger opgeleiden significant vaker "werk" aangeven als een belangrijke reden voor het ontstaan van de verhuiscandidate. Dit komt overeen met de uitspraken uit de literatuur dat een nieuwe baan een trigger kan zijn voor een verhuiscandidate (Clark, 2013; Clark & Lisowski, 2017; Clark & Withers, 1999; Kending, 1984).

Sociale huurders met een westerse migratieachtergrond hebben een kleinere kans om verhuiscandidate te zijn dan autochtone sociale huurders. In de literatuur wordt nauwelijks gesproken over de relatie tussen verhuiscandidate en etnische afkomst. In tabel 5.6 wordt zichtbaar dat de variabele veiligheid (model 3) er voor zorgt dat het verschil in verhuiscandidate tussen sociale huurders met een westerse migratieachtergrond en autochtone sociale huurders sterker significant wordt. Dit kan er op duiden dat sociale huurders met een westerse migratieachtergrond gemiddeld gesproken in minder veilige wijken wonen. Zij zijn al significant minder verhuiscandidate (B=-0.118, Sig<0.05), maar als veiligheid in de buurt wordt meegenomen is deze groep nog minder verhuiscandidate (B=-0.240, Sig<0.01).

Uit de analyse van de redenen voor wel of niet (willen) verhuizen blijkt daarnaast dat



sociale huurders met een westerse migratieachtergrond significant vaker niet willen verhuizen vanwege hoge kosten ten opzichte van autochtone sociale huurders.

Sociale huurders met kinderen hebben een kleinere kans om verhuisgeneigd te zijn dan sociale huurders zonder kinderen. Dit komt overeen met de uitspraken van Feijten & van Ham (2009, p. 2115), van Ham & Clark, (2009, p. 1444) en de Meester & van Ham (2009). Zij stellen dat deze huishoudens vanwege hun kinderen met meerdere woonwensen rekening moeten houden. Het ontstaan van een verhuisintentie wordt daardoor bemoeilijkt. Huishoudens met kinderen vinden stabiliteit vaak belangrijk. Uit dit onderzoek komen nog andere mogelijke verklaringen naar voren. Uit de analyse van de redenen voor wel of niet (willen) verhuizen blijkt dat sociale huurders met kinderen significant vaker aangeven niet te willen verhuizen vanwege het dichtbij wonen bij werk, familie of vrienden. Ook geven zij vaker aan dat verhuizen te veel kost.

Sociale huurders met een partner hebben een grotere kans om verhuisgeneigd te zijn dan sociale huurders zonder partner. Dit is ondanks weinig specifieke literatuur een onverwachte uitkomst. In lijn met de beweringen van Feijten & van Ham (2009, p. 2115), van Ham & Clark, (2009, p. 1444) en de Meester & van Ham (2009) zou kunnen worden verwacht dat sociale huurders met een partner minder snel verhuisgeneigd zijn. Ze zouden, net als huishoudens met kinderen, met meer belangen en meningen rekening moeten houden in het verhuisproces.

Het effect van het al dan niet hebben van een partner op verhuisgeneigdheid wordt minder sterk en niet meer significant als de variabele woontevredenheid wordt toegevoegd in model 4. Het weglaten van woontevredenheid in model 4 zorgt ervoor dat er wel een significant verschil in verhuisgeneigdheid bestaat tussen sociale huurders met of zonder een partner (Sig<0.05). Dit geeft aan dat het hebben van een partner een indirecte invloed heeft op verhuisgeneigdheid via woontevredenheid. Een mogelijke verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat het lastig is om een woning te vinden die voldoet aan de eisen en wensen van beide partners. Partners hebben met meer woonwensen te maken dan singels. Daarnaast blijkt uit de analyse van de redenen voor wel of niet (willen) verhuizen dat sociale huurders met een partner significant vaker de 'huidige woonkwaliteit' aangeven als reden om te willen verhuizen.

Tot slot blijken woonduur (Speare, 1970, p. 456; Lewicka, 2011, p. 216; Lee e.a., 1994, p. 264; South & Dean, 1993, p. 163) en besteedbaar huishoudensinkomen (Clark & Lisowski, 2017; Clark & Onaka, 1983, p. 55; South & Dean, 1993, p. 163), in tegenstelling tot de literatuur, geen significant effect te hebben op de verhuisgeneigdheid van sociale huurders. Een mogelijke verklaring voor het niet vinden van een statistisch verband tussen besteedbaar huishoudensinkomen en verhuisgeneigdheid is dat het in dit onderzoek alleen gaat over sociale huurders. De inkomensverschillen zijn, ondanks sociale huurders die te goedkoop wonen, een stuk kleiner dan bij alle huurders in Nederland.

#### *Woningkenmerken*

Hoe hoger de WOZ-waarde, hoe lager de kans op verhuisgeneigdheid. Dit komt overeen met de beweringen van De Groot e.a. (2011) en Kearns & Parkes (2003) over woningkwaliteit. De WOZ-waarde is een indicatie van de kwaliteit van de woning. Een hogere kwaliteit van de woning, leidt tot meer tevredenheid en daarmee tot minder verhuisgeneigdheid. Dit blijkt ook uit tabel 5.6. Het effect van de WOZ-waarde op verhuisgeneigdheid verdwijnt als de variabele woontevredenheid wordt toegevoegd. Als de variabele woontevredenheid wordt weggelaten uit model 4, blijkt dat de WOZ-waarde een significante invloed heeft op verhuisgeneigdheid (Sig<0.05). Sociale huurders met een hogere WOZ-waarde zijn meer tevreden met hun woning en daarmee minder verhuisgeneigd.

Niet-passend wonen: een reden om te verhuizen?

Tabel 5.6: Kans op <i>verhuisgeneigdheid</i> van bewoners van corporatiewoningen in Nederland in 2015	Model 1		Model 2		Model 3		Model 4		
	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	Wald
Constant	0.473	0.085	1.746	0.173	1,364	0,217	6.335	0.27	540.307
Te goedkoop wonen (ref. = passend)	-0.044	0.044	-0.012	0.057	-0.009	0.058	-0.065	0.062	1.286
Te duur wonen (ref. = passend)	-0.423	0.051	-0.300	0.058	-0.298	0.059	-0.273	0.063	18.459
Aantal kamers per persoon	-0.714	0.064	-0.198	0.084	-0.210	0.086	-0.165	0.093	2.978
Aantal kamers per persoon <sup>2</sup>	0.095	0.011	0.039	0.013	0.039	0.013	0.033	0.014	5.340
<b>Leeftijd</b>			-0.042	0.001	-0.041	0.001	-0.037	0.002	<b>557.985</b>
Woonduur			0.001	0.002	-0.001	0.002	0.002	0.002	0.797
Besteedbaar huishoudensinkomen			0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.169
Gemiddeld opleidingsniveau (ref. = laag)			0.350	0.045	0.353	0.045	0.354	0.049	51.917
<b>Hoog opleidingsniveau (ref. = laag)</b>			0.831	0.059	0.823	0.06	0.789	0.065	<b>149.281</b>
Huishouden met westerse migratieachtergrond (ref. = autochtoon)			-0.118	0.057	-0.240	0.061	-0.312	0.067	21.781
Huishouden met niet-westerse migratieachtergrond (ref. = autochtoon)			-0.012	0.064	-0.052	0.065	-0.027	0.070	0.146
Wel kinderen (ref. = geen kinderen)			-0.216	0.064	-0.224	0.065	-0.295	0.070	17.531
Wel partner (ref. = geen partner)			0.196	0.067	0.161	0.069	0.125	0.074	3.188
Bouwjaar			0.001	0.001	0.000	0.001	0.000	0.001	0.372
WOZ-waarde			-0.033	0.005	-0.025	0.006	-0.005	0.006	1.590
Meergezinswoning (ref. = eengezinswoning)			0.338	0.045	0.255	0.050	0.250	0.054	19.715
Score dimensie woningen (afwijking landelijk gemiddelde)					-0.319	0.265	0.290	0.286	1.474
Score dimensie bewoners (afwijking landelijk gemiddelde)					-0.278	0.308	0.619	0.333	2.993
Score dimensie voorzieningen (afwijking landelijk gemiddelde)					-0.155	0.262	-0.173	0.282	0.262
Score dimensie veiligheid (afwijking landelijk gemiddelde)					-1.086	0.257	-0.465	0.278	2.826
Score dimensie fysieke omgeving (afwijking landelijk gemiddelde)					-0.095	0.322	-0.230	0.345	0.487
Minder gespannen woningmarkt (ref. = ontspannen)					-0.016	0.066	0.069	0.072	0.374
Meer gespannen woningmarkt (ref. = ontspannen)					0.005	0.058	0.018	0.062	0.637
<b>Woontevredenheid</b>							-0.669	0.028	<b>584.757</b>
Buurttevredenheid							-0.210	0.027	59.939
<b>Sociale Cohesie</b>							-0.706	0.042	<b>283.578</b>

P<0.10. P<0.05. P<0.01. Bron: WoOn 2015

Sociale huurders in een meergezinswoning hebben een grotere kans om verhuiscapabel te zijn dan sociale huurders in een eengezinswoning. Dit komt overeen met de uitspraken van Feijten & van Ham (2009, p. 2108) en Lee e.a. (1994, p. 264) en Post e.a. (2012, p. 67). Zij stellen dat het type woning invloed heeft op de verhuiscapabelheid. Tabel 5.6 laat zien dat de B-waarde van de variabele type woning (meergezinswoning/eengezinswoning) daalt in model 3 t.o.v. model 2. Dit moet te maken hebben met de variabele veiligheid. Het blijkt dat sociale huurders die wonen in een meergezinswoning over het algemeen in een minder veilige wijk wonen. Dit draagt bij aan het gevonden verband dat sociale huurders in een meergezinswoning meer verhuiscapabel zijn dan sociale huurders in een eengezinswoning. Daarnaast blijkt uit de analyse van de redenen voor het wel of niet (willen) verhuizen dat sociale huurders in een meergezinswoning significant vaker aangeven te willen verhuizen vanwege de huidige woningsituatie.

Tot slot blijkt dat bouwjaar geen significant effect heeft op de verhuiscapabelheid van sociale huurders. In de literatuur wordt weinig aandacht gegeven aan de invloed van bouwjaar op verhuiscapabelheid (Myers e.a., 1997). Het is daarom geen grote verrassing dat er geen verband is gevonden.

#### *Buurt- en omgevingskenmerken*

Uit tabel 5.6 blijkt dat één van de vijf dimensies van de Leefbaarometer effect heeft op verhuiscapabelheid. Het blijkt dat hoe veiliger de buurt, hoe kleiner de kans een sociale huurder verhuiscapabel is. Dit komt overeen met de beweringen van Kearns & Parkes (2003), Lee e.a. (1994, p. 264) en van Ham & Clark (2009). Echter, blijkt het effect indirect te zijn. In tabel 5.6 is zichtbaar dat het effect van veiligheid significant minder wordt na het toevoegen van de laatste drie variabelen aan de analyse. Het blijkt dat buurttevredenheid hierin de grootste rol speelt. Als de variabele buurttevredenheid wordt weggehaald uit model 4, blijkt de dimensie veiligheid wel een significant negatieve invloed te hebben op verhuiscapabelheid (Sig<0.05). Een betere veiligheid in de buurt verhoogt dus de kans op buurttevredenheid en verkleint daarmee indirect de kans op verhuiscapabelheid.

De spanning in de woningmarkt blijkt geen significant effect te hebben op verhuiscapabelheid. Verwacht werd dat sociale huurders in meer of minder gespannen woningmarkten minder verhuiscapabel zouden zijn dan sociale huurders in een ontspannen woningmarkt. In dit type woningmarktgebieden zijn namelijk minder kansen om te verhuizen. Dit kan afschrikkend werken om überhaupt na te gaan denken over een eventuele verhuiscapabelheid. Echter, blijkt dit niet het geval te zijn. Sociale huurders in meer of minder gespannen woningmarktgebieden zijn niet minder verhuiscapabel dan sociale huurders in ontspannen woningmarktgebieden.

#### *Subjectieve percepties van sociale huurders*

Zoals verwacht spelen de subjectieve percepties van sociale huurders een belangrijke rol in de kans op verhuiscapabelheid van sociale huurders. Het is gebleken dat deze variabelen bij verschillende andere variabelen een mediërende werking hebben. Ook blijkt dit uit de literatuur (zie conceptueel model paragraaf 2.3).

Tabel 5.6 laat zien dat hoe sterker de woontevredenheid en/of buurttevredenheid, hoe lager de kans op verhuiscapabelheid. Dit verwachte resultaat komt overeen de uitkomsten van verschillende wetenschappelijke onderzoeken (Kearns & Parkes, 2003; Lee e.a., 1994, p. 264; Lewicka, 2011; Landale & Gues, 1985, p. 216; Parkes & Kearns, 2003). Daarnaast blijkt woontevredenheid een belangrijker voorspeller te zijn (Wald=584.757) dan buurttevredenheid (Wald=59.939) van verhuiscapabelheid van sociale huurders. Ook dit komt overeen met de beweringen van Kearns & Parkes (2003, p. 847) en Parkes & Kearnes (2003, p. 696). Woontevredenheid is zelfs de belangrijkste voorspeller van verhuiscapabelheid van sociale huurders.

Tot slot heeft ook sociale cohesie een significant effect op verhuisceneidheid. Hoe sterker de sociale cohesie, hoe lager de kans op verhuisceneidheid. Ook dit komt overeen met de wetenschappelijke literatuur (Geif, 2009; Irwin, 2014; Kim e.a., 2015; Lee, 1994; Lewicka, 2011, Oh, 2003). Sociale cohesie is na woontevredenheid en leeftijd de belangrijkste voorspeller van verhuisceneidheid (Wald=283.578).

### 5.2.2 Logistische regressie: verhuisceneidheid vs. verhuiscgedrag

Voor de analyse van het verhuiscgedrag van sociale huurders was minder bruikbare data beschikbaar. Om toch verhuiscgedrag te kunnen vergelijken met verhuisceneidheid is een regressieanalyse opgesteld die bestaat uit twee modellen (tabel 5.7). Hierin zijn alle variabelen meegenomen die zowel voor verhuisceneidheid als verhuiscgedrag beschikbaar waren. De variabele niet-passend wonen op basis van inkomen moest daarom worden vervangen door de variabele huurquote. De variabele is daarmee veranderd van categorisch naar ratio.

Uit tabel 5.7 blijkt dat het eerste model van de variabele verhuisceneidheid een Nagelkerke R Square heeft van 0.025. Het tweede model laat deze parameter flink stijgen tot 0.213. Bij verhuiscgedrag heeft het eerste model een Nagelkerke R Square van 0.109. Model 2 laat deze parameter stijgen tot 0.148. De gekozen factoren hebben dus een sterkere verklaringkracht op verhuisceneidheid dan verhuiscgedrag.

Tabel 5.7: Overzicht soorten variabelen per model

Model	Factoren	Nagelkerke R Square: verhuisceneidheid	Nagelkerke R Square: verhuiscgedrag
Model 1	Passend en niet-passend wonen op basis van inkomen en woninggrootte	0.025	0.109
Model 2	+ Persoons-, en woningkenmerken	0.213	0.148

#### Passend en niet-passend wonen

Ten eerste wordt gekeken naar niet-passend wonen op basis van inkomen. Tabel 5.8 laat zien dat de huurquote geen significant effect heeft op verhuisceneidheid. Uit de regressieanalyse van de vorige subparagraaf (tabel 5.6) kwam naar voren dat sociale huurders die te duur wonen significant minder verhuisceneid zijn dan passende sociale huurders. De uitkomsten zijn dus verschillend als de variabele niet-passend wonen wordt neergezet als categorische (tabel 5.6) of ratiovariabele (5.8). Echter, blijkt de verwachte uitkomst niet naar voren te komen in beide modellen. Verwacht werd dat een hogere huurquote zou leiden tot een grotere verhuiscwens. Met de resultaten uit tabel 5.6 en 5.8 kan met zekerheid worden gesteld dat een hogere huurquote niet leidt tot een sterkere verhuisceneidheid bij sociale huurders.

Wanneer wordt gekeken naar de relatie tussen de huurquote en het daadwerkelijk **verhuiscgedrag**, blijkt er wel een significant verband te zijn. Tabel 5.8 geeft aan dat er negatief kwadratisch verband bestaat (huurquote = negatief, huurquote<sup>2</sup> = significant). Dit betekent dat er een omslagpunt zit in de richting van het gevonden verband. Dit omslagpunt ligt bij een huurquote van 24.9%. Dit betekent dat tot aan een huurquote van 24.9% geldt: hoe hoger de huurquote, hoe minder vaak sociale huurders verhuizen. Vanaf een huurquote van 24.9% geldt echter: hoe hoger de huurquote, hoe vaker sociale huurders verhuizen.

Dit betekent dat sociale huurders die relatief duur wonen minder verhuisceneid zijn, maar vaker daadwerkelijk verhuizen dan passende huurders. Een mogelijke verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat de groep sociale huurders die te duur woont een urgentere verhuiscwens heeft dan passende huurders. De meeste van deze 'te dure' huurders willen dus niet verhuizen. Echter, diegene die wel willen verhuizen, zullen hoogstwaarschijnlijk een urgentere verhuiscwens hebben dan passende huurders die willen verhuizen. Vanwege de urgentie van de verhuiscwens zullen sociale huurders die te duur wonen dus vaker verhuizen dan sociale huurders die passend wonen

op basis van inkomen.

Een andere verklaring die hierbij aansluit, gaat over de rol van de woningcorporaties in het verhuisproces van sociale huurders. Sociale huurders die te duur wonen worden vaak door woningcorporaties actief geholpen en gestimuleerd om een stap te maken naar een beter passende woning. Hierdoor zullen sociale huurders die te duur wonen, misschien wel ondanks het niet hebben van een verhuwens, toch vaker verhuizen dan passende sociale huurders. Deze sociale huurders wonen al passend en worden daarom niet tot nauwelijks gestimuleerd om te verhuizen naar een andere corporatiewoning (Mitros, 2018).

Ten tweede wordt gekeken naar niet-passend wonen op basis van woninggrootte. Uit tabel 5.6 kwam naar voren dat hoe hoger het aantal kamers per persoon, hoe lager de verhuisgeneigdheid. Daarnaast bleek er een omslagpunt te zijn. Vanaf 2.4 kamers per persoon geldt: hoe meer kamers per persoon, hoe meer verhuisgeneigd. Ook tabel 5.8 geeft hetzelfde verband weer.

Wanneer wordt gekeken naar de relatie tussen relatieve woninggrootte en verhuisgedrag, blijkt eenzelfde verband te bestaan: hoe hoger het aantal kamers per persoon, hoe minder vaak sociale huurders verhuizen. Ook hier bestaat een omslagpunt. Vanaf 3 kamers per persoon geldt: hoe hoger het aantal kamers per persoon, hoe vaker sociale huurders verhuizen. Het omslagpunt bij verhuisgedrag ligt op 3 kamers, terwijl het omslagpunt bij verhuisgeneigdheid op 2.4 kamers ligt. Een mogelijke verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat sociale huurders vanaf 2.4 of meer kamers per persoon gaan nadenken om eventueel te verhuizen, terwijl vanaf 3 kamers per persoon de noodzaak echt wordt gevoeld om een daadwerkelijke verhuistap te maken.

Opvallend is dat het verband tussen relatieve woninggrootte en verhuisgedrag veel sterker is dan het verband tussen relatieve woninggrootte en verhuisgeneigdheid. Een mogelijke verklaring voor dit verschil heeft eveneens te maken met de rol van woningcorporaties in het verhuisproces van sociale huurders. Woningcorporaties proberen sociale huurders die te groot of te klein wonen te stimuleren om een stap te maken naar een beter passende woning. Dit zou een reden kunnen zijn waarom sociale huurders die niet passend wonen op basis van woninggrootte relatief vaker verhuizen dan dat ze verhuisgeneigd zijn (Mitros, 2018).

### *Leeftijd*

Tabel 5.6 en 5.8 laten zien: hoe hoger de leeftijd, hoe kleiner de kans op verhuisgeneigdheid. Uit tabel 5.8 blijkt eveneens dat hoe hoger de leeftijd, hoe minder vaak sociale huurders verhuizen. Dit komt overeen met de uitspraken van Boehm (1981, p. 386). Daarnaast blijkt dat leeftijd de variabele is met de relatief grootste invloed op verhuisgedrag (Wald=149,422). Echter, de variabele 'Leeftijd<sup>2</sup>' laat zien dat er een omslagpunt is (B=positief). Dit omslagpunt geldt alleen voor verhuisgedrag en niet voor verhuisgeneigdheid. Dit omslagpunt ligt bij 68.9 jaar. Vanaf 68.9 jaar geldt: hoe hoger de leeftijd, hoe vaker sociale huurders verhuizen. Dit ligt in lijn met de uitspraken van Smetcoren (2017). Hij stelt dat ouderen vaak vanwege gezondheid of andere zaken 'gedwongen' verhuizen. Ouderen van 70+ willen dus niet persé verhuizen naarmate ze ouder worden, maar verhuizen wel vaker. Een andere mogelijke verklaring is dat oudere sociale huurders vaker door woningcorporaties worden gestimuleerd om een stap te maken naar een beter passende (senioren-)woning. Deze groep wordt dus vaak actief geholpen om een verhuistap te maken (Mitros, 2018; NU20, 2018, Standvast Wonen, 2015; WoningNet Stadsregio Amsterdam, 2018).

### *Persoonskenmerken*

Tabel 5.6 en tabel 5.8 geven aan dat besteedbaar huishoudensinkomen geen significant effect heeft op verhuisgeneigdheid. Echter, besteedbaar huishoudensinkomen blijkt een significant negatief effect te hebben op verhuisgedrag. Dit betekent hoe hoger het besteedbaar inkomen, hoe lager de kans dat sociale huurders verhuizen. Dit gaat in tegen de resultaten van verschillende

Niet-passend wonen: een reden om te verhuizen?

Figuur 5.8: Kans op <i>verhuisgeneigdheid</i> en <i>verhuisgedrag</i> van bewoners van corporatiewoningen in Nederland in 2015	Verhuisgeneigdheid				Verhuisgedrag			
	Model 1		Model 2		Model 1		Model 2	
	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.
Constant	0.390	0.079	1.003	0.205	0.758	0.125	2,657	0.356
Huurquote	0.003	0.001	-0.001	0.001	-0.084	0.006	-0.014	0.009
Huurquote <sup>2</sup>	0.000	0.000	0.000	0.000	0.001	0.000	0,000	0,000
Aantal kamers per persoon	-0.759	0.060	-1.660	0.074	-1.426	0.085	-0.963	0.104
Aantal kamers per persoon <sup>2</sup>	0.100	0.010	0.029	0.012	0.229	0.014	0.159	0.017
Leeftijd			-0.028	0.007			-0.126	0.01
Leeftijd <sup>2</sup>			0.000	0.000			0.001	0,000
Besteedbaar huishoudensinkomen			0.000	0.002			-0.012	0.004
Gemiddeld opleidingsniveau (ref. = laag opleidingsniveau)			0.322	0.045			0.125	0.082
Hoog opleidingsniveau (ref. = laag opleidingsniveau)			0.75	0.058			0.34	0.1
Huishouden met westerse migratieachtergrond (ref. = autochtoon)			-0.165	0.056			-0.11	0.094
Huishouden met niet-westerse migratieachtergrond (ref. = autochtoon)			-0.012	0.064			0.151	0.107
Bouwjaar			0.001	0.001			0.003	0.001
Meergezinswoning (ref. = eengezinswoning)			0.418	0.041			0.135	0.072
Minder gespannen woningmarkt (ref. = ontspannen)			-0.056	0.057			-0.196	0.095
Meer gespannen woningmarkt (ref. = ontspannen)			-0.045	0.058			-0.15	0.098

*P*<0.10. *P*<0.05. *P*<0.01. Bron: WoOn 2015

wetenschappelijke onderzoeken (Andersen, 2011; Fang, 2006, p. 692; Feijten & van Ham, 2009, p. 2104; De Groot e.a., 2011, p. 314; Kending, 1984; Magnusson e.a., 2014; Pickvance, 1974). Zij stellen dat huishoudens met hogere inkomens meer financiële middelen hebben om hun verhuishwensen te realiseren. Daardoor zullen huishoudens met een hoger inkomen vaker verhuizen. Een mogelijke verklaring voor het gevonden tegengestelde verband zou kunnen zijn dat sociale huurders met een hoger inkomen misschien wel makkelijker kunnen verhuizen naar de particuliere huur- of koopsector, maar minder snel binnen de sociale huursector. Als een sociale huurder een hoog inkomen heeft, wordt deze huurder niet geholpen door de woningcorporatie om een nieuwe woning te vinden binnen de corporatiesector. Het liefst willen woningcorporaties sociale huurders met een (te) hoog inkomen laten doorstromen naar een woning buiten de corporatiesector (Mitros, 2018). Omdat dit onderzoek zich focust op sociale huurders en verhuizingen binnen de sociale huursector, is dit een logische verklaring voor het gevonden verband tussen besteedbaar huishoudensinkomen en verhuisgedrag.

Sociale huurders met een hoog opleidingsniveau verhuizen vaker dan sociale huurders met een laag opleidingsniveau. Er bestaat geen significant verschil in verhuisgedrag tussen gemiddeld- en laagopgeleiden. Dit komt overeen met de beweringen van Bolt & van Kempen (2010, p. 351), Feijten & van Ham (2009, p. 2104) en de Groot e.a. (2011, p. 312). Hoogopgeleide sociale huurders verhuizen dus vaker dan laagopgeleide sociale huurders. Uit een analyse over de reden waarom huishoudens onlangs zijn verhuisd, komt naar voren dat hoogopgeleide sociale huurders vaker aangeven te zijn verhuisd vanwege studie, werk, de kwaliteit van de vorige woning en financiële overwegingen dan laagopgeleide huurders. Uit tabel 5.8 blijkt dus dat hoogopgeleide sociale huurders vaker verhuisgeneigd zijn en ook daadwerkelijk vaker verhuizen dan laagopgeleide sociale huurders.

Er bestaat geen significant verschil in verhuisgedrag tussen sociale huurders met een migratieachtergrond en autochtone sociale huurders. Deze uitkomst is niet verassend. Door meerdere onderzoekers (Bolt & van Kempen, 2002, 418; Clark & Lisowski, 2017; Feijten & van Ham, 2009; de Groot e.a., 2011, p. 318; Kearns & Parkes, 2003, p. 828; Magnusson e.a., 2014, p. 270; South & Dean, 1993) wordt beweerd dat huishoudens met een migrantenachtergrond vaker behoren tot lagere socio-economische klassen. Dit kan een reden zijn dat deze huishoudens minder vaak (kunnen) verhuizen. Echter, binnen de sociale huursector behoren huishoudens met een migrantenachtergrond niet tot een gemiddeld lagere socio-economische klasse dan autochtone huishoudens. Dit is een mogelijke verklaring voor het niet gevonden verband en de afwijkende uitkomst ten opzichte van de wetenschappelijke literatuur.

#### *Woningkenmerken*

Hoe ouder de woning, hoe vaker sociale huurders verhuizen. In de literatuur wordt niet tot nauwelijks gesproken over een mogelijk verband tussen bouwjaar en verhuisgedrag. Ook blijkt uit tabel 5.6 en 5.8 dat er geen significant verband bestaat tussen bouwjaar en verhuisgeneigdheid. Een mogelijke verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat sociale huurders in een oudere woning vaker worden gestimuleerd om te verhuizen vanwege renovatieprojecten etc. Woningcorporaties zijn over het algemeen actief bezig om oud woningbezit te slopen of renoveren, om bijvoorbeeld te voldoen aan bepaalde duurzaamheidseisen (Mitros, 2018b).

Uit tabel 5.6 en 5.8 komt naar voren dat het type woning (meergezins-/eengezinswoning) effect heeft op de verhuisgeneigdheid van sociale huurders. Sociale huurders die wonen in een meergezinswoning zijn meer verhuisgeneigd dan sociale huurders in een eengezinswoning. Ook voor verhuisgedrag is eenzelfde verband gevonden (tabel 5.8). Sociale huurders in een meergezinswoning verhuizen vaker dan sociale huurders in een eengezinswoning. Er bestaat echter een duidelijk sterker verband tussen het type woning en verhuisgeneigdheid ( $\text{Sig} < 0.001$ ) dan tussen het type woning en verhuisgedrag. Een mogelijke verklaring zou kunnen zijn dat sociale huurders die wonen in een meergezinswoning wel willen verhuizen, maar een gebrek hebben aan alternatieven om daadwerkelijk te verhuizen. Als deze sociale huurders passend



wonen, zal het maken van een verhuisstap binnen de corporatiesector lastiger worden.

#### *Buurt- en omgevingskenmerken*

Tot slot laten tabel 5.6 en 5.8 zien dat er geen verband bestaat tussen de krapte van het woningmarktgebied en de verhuisgeneigd van sociale huurders. Wanneer wordt gekeken naar verhuisgedrag, wordt er wel een verband gevonden. Sociale huurders in minder gespannen woningmarktgebieden verhuizen significant minder vaak dan sociale huurders in ontspannen woningmarktgebieden. Hieruit komt duidelijk naar voren dat de woonwens niet wordt bepaald door de spanning in de woningmarkt, maar dat daadwerkelijk verhuizen hier wel door wordt beïnvloed. In een (minder) gespannen woningmarkt zou het moeilijker kunnen zijn om een geschikte woning te vinden dan in een ontspannen woningmarkt.

### 5.2.3 Conclusie resultaten

Uit dit hoofdstuk is gebleken dat veel factoren invloed hebben op de verhuisgeneigdheid en het verhuisgedrag van sociale huurders. Voordat in het volgende hoofdstuk antwoord wordt gegeven op de hoofd- en deelvragen, wordt in deze subparagraaf kort ingegaan op de meest belangrijke, opvallende resultaten.

Ten eerste is de rol van woontevredenheid opvallend. Het blijkt de belangrijkste voorspeller van verhuisgeneigdheid te zijn. Dit is een *keepfactor*, die zorgt dat sociale huurders niet willen verhuizen. Dit komt ook terug in een aantal wetenschappelijke studies (Kearns & Parkes, 2003; Lewicka, 2011) en daarmee het conceptueel model (zie paragraaf 2.3.1). Echter, wordt in deze studies woontevredenheid vrijwel standaard als intermediaire variabele beschouwd. Hiermee wordt bedoeld dat verschillende variabelen direct effect hebben op woontevredenheid en daarmee indirect invloed op verhuisgeneigdheid. Wat echter uit tabel 5.6 blijkt is dat veel van deze factoren niet alleen indirecte, maar ook directe invloed hebben op verhuisgeneigdheid. Het toevoegen van woontevredenheid aan de regressieanalyse zorgt er niet voor dat het effect van de andere variabelen kleiner wordt of zelfs verdwijnt. Hieruit kan worden geconcludeerd dat woontevredenheid niet altijd de intermediaire/verklarende variabele is. Het conceptueel model zou daarom moeten worden aangepast. Er zouden ook directe lijnen moeten lopen vanuit de huishoudens-, woon- en buurtkarakteristieken naar verhuisgeneigdheid (zie paragraaf 2.3.1).

Naast woontevredenheid spelen andere *keepfactoren* zoals sociale cohesie en buurttevredenheid een belangrijke rol in de verhuisgeneigdheid van sociale huurders (zie tabel 5.6). Dit onderzoek laat zien dat de uitspraken van Coulter e.a. (2016) over het belang van onderzoek naar immobiliteit in plaats van mobiliteit (zie paragraaf 1.4) terecht zijn. Bij eventueel vervolgonderzoek naar de verklarende vragen die bij dit onderzoek naar boven komen, moet zowel worden gefocust op sociale huurders die wel en niet (willen) verhuizen. Interviews met sociale huurders die niet willen verhuizen over de redenen waarom zij niet willen verhuizen kunnen dan ook van grote waarde zijn.

Ook op het gebied van verhuisgedrag kent dit onderzoek opvallende resultaten. Zo geldt voor sociale huurders vanaf ongeveer 70 jaar: hoe ouder, hoe groter de kans op daadwerkelijk verhuisgedrag, maar hoe kleiner de kans op verhuisgeneigdheid. Een mogelijke verklaring hiervoor zijn gezondheidsproblemen, waardoor een deel van deze huurders waarschijnlijk genoodzaakt is om te verhuizen. Daarnaast blijkt dat sociale huurders in ontspannen woningmarktgebieden niet meer verhuisgeneigd zijn, maar wel daadwerkelijk vaker verhuizen. Dit suggereert dat sociale huurders in ontspannen woningmarktgebieden makkelijker een geschikte woning kunnen vinden.

Tot slot blijkt uit tabel 5.8 dat de verhuisgeneigdheid en het verhuisgedrag van niet-passende en passende sociale huurders verschillen. In het volgende hoofdstuk wordt hier uitgebreider op ingegaan met het beantwoorden van de hoofd- en deelvragen.

## Hoofdstuk 6: Conclusie



### 6.1 Conclusie

Veel sociale huurders wonen, in de ogen van woningcorporaties, niet passend. Dit is voor corporaties onwenselijk, omdat een niet-passende huurder een woning bezet houdt die geschikter is voor een ander huishouden, waardoor de woningdoorstroom wordt beperkt. Woningcorporaties zijn daarom actief bezig met 'het zo passend mogelijk maken' van hun huurders en hun woningbezit. Met de term passend wonen, wordt bedoeld op een passende huurprijs ten opzichte van het inkomen, maar ook op een passende woninggrootte ten opzichte van de huishoudenssamenstelling.

In dit onderzoek is gekeken naar de verhuisgeneigdheid en het verhuisgedrag van passende en niet-passende sociale huurders. Het doel van dit onderzoek was om meer te weten te komen over de verhuisintenties en het verhuisgedrag van verschillende type sociale huurders. Zijn bepaalde niet-passende huurders meer verhuisgeneigd en dus makkelijker te stimuleren om een passende verhuisstap te maken? Om dit soort vragen te beantwoorden is de volgende hoofdvraag opgesteld:

***“In hoeverre verschilt de verhuisgeneigdheid en het verhuisgedrag van sociale huurders die niet-passend en passend wonen en hoe valt dit verschil te verklaren?”***

Uit de resultaten blijkt dat de verhuisgeneigdheid en het verhuisgedrag van sociale huurders die niet-passend en passend wonen verschillen. Door het beantwoorden van de vier opgestelde deelvragen wordt de hoofdvraag beantwoord.

*In hoeverre verschilt de verhuisgeneigdheid en het verhuisgedrag van sociale huurders die te goedkoop en passend wonen op basis van inkomen en hoe valt dit verschil te verklaren?*

Sociale huurders die te goedkoop wonen hebben geen grotere kans om verhuisgeneigd te zijn en hebben ook geen grotere kans om daadwerkelijk te verhuizen dan sociale huurders met een passende huurprijs ten opzichte van het inkomen. Enerzijds werd verwacht dat sociale huurders met een relatief lage huurprijs ten opzichte van het inkomen meer verhuisgeneigd zouden zijn dan passende huurders. Deze groep heeft namelijk de financiële middelen om een eventuele stap te maken naar een kwalitatief betere woning. Anderzijds werd verwacht dat huurders die te goedkoop wonen een kleinere kans op verhuisgeneigdheid zouden hebben, omdat ze een betere prijs/kwaliteitverhouding van hun woning hebben. De uitkomst gevonden in dit onderzoek zou mogelijk kunnen betekenen dat beide verklaringen een rol spelen.

*In hoeverre verschilt de verhuisgeneigdheid en het verhuisgedrag van sociale huurders die te duur en passend wonen op basis van inkomen en hoe valt dit verschil te verklaren?*

Sociale huurders die te duur wonen hebben een kleinere kans om verhuisgeneigd te zijn, maar een grotere kans om daadwerkelijk te verhuizen dan sociale huurders met een passende huurprijs ten opzichte van het inkomen. Het eerste deel is een onverwachte uitkomst. Verwacht werd dat sociale huurders die te duur wonen een grotere kans zouden hebben om verhuisgeneigd te zijn.

Een logische verklaring voor deze onverwachte uitkomst zou de rol van huursubsidie kunnen zijn. Sociale huurders die te duur wonen ontvangen relatief veel huursubsidie en betalen dus relatief weinig voor een kwalitatief goede woning. Uit aanvullende analyses blijkt echter dat huursubsidie niet de verklaring is. Wat is dan wel een mogelijke verklaring? Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat sociale huurders die te duur wonen over het algemeen meer tevreden zijn met hun woning, gemiddeld ouder zijn en in een woning wonen met een gemiddeld hogere WOZ-waarde. Uit de wetenschappelijke literatuur (Kearns & Parkes, 2003; Lewicka, 2011) en de resultaten van dit onderzoek blijkt dat woontevredenheid een belangrijke *keefactor* is. Een hoge woontevredenheid zorgt ervoor dat sociale huurders niet willen verhuizen. Een hoge WOZ-waarde blijkt daarnaast via woontevredenheid indirect effect te hebben op verhuisgeneigdheid. Sociale huurders die te duur wonen zijn dus meer tevreden en een gemiddeld hogere WOZ-

waarde speelt daarbij een rol. Het zou goed kunnen dat sociale huurders die te duur wonen meer waarde hechten aan de kwaliteit van de woning en het daarom niet erg te vinden om een hogere huurquote te hebben. Of er naast de WOZ-waarde nog andere redenen zijn waarom sociale huurders die te duur wonen meer tevreden zijn met hun woning dan passende huurders, wordt uit de resultaten van dit onderzoek niet duidelijk. Tot slot zijn sociale huurders die te duur wonen ouder dan passende sociale huurders. Uit zowel de literatuur als dit onderzoek blijkt dat leeftijd na woontevredenheid de belangrijkste voorspeller is van verhuiscandidate. Hoe hoger de leeftijd, hoe minder verhuiscandidate.

Nu (deels) is verklaard waarom sociale huurders die te duur wonen een kleinere kans hebben om verhuiscandidate te zijn, komt er een nieuwe vraag naar boven. Waarom hebben deze sociale huurders een kleinere kans om verhuiscandidate te zijn, maar een grotere kans om daadwerkelijk te verhuizen? Een mogelijke verklaring is dat sociale huurders die te duur wonen en wél willen verhuizen, een urgentere verhuiscandidate hebben dan passende huurders die willen verhuizen. Ook zou het kunnen zijn dat deze groep niet wil verhuizen, maar vanwege hoge kosten toch moet verhuizen en daarmee ook een hogere urgentie hebben. Uit de literatuur (Fang, 2006; Feijten & van Ham, 2009; De Groot, 2011) blijkt dan ook dat lang niet iedereen die wil verhuizen ook daadwerkelijk verhuiscandidate. In dit onderzoek blijkt 35% van alle sociale huurders te willen verhuizen en 15% daadwerkelijk verhuiscandidate te zijn (zie tabel 5.1). Hierbij speelt de urgentie om te willen verhuizen een rol. Huishoudens die zeer graag willen verhuizen zullen eerder daadwerkelijk verhuizen dan sociale huurders die misschien willen verhuizen. Naast een mogelijk sterkere urgentie om te (willen) verhuizen, worden sociale huurders die te duur wonen door (sommige) woningcorporaties actief geholpen en gestimuleerd om een stap te maken naar een beter passende woning. Hierdoor zullen ze, misschien wel ondanks het niet hebben van een verhuiscandidate, toch vaker verhuizen dan passende sociale huurders (zie paragraaf 3.3).

*In hoeverre verschilt de verhuiscandidate en het verhuisgedrag van sociale huurders met een te kleine en een passende woninggrootte en hoe valt dit verschil te verklaren?*

Sociale huurders die te klein wonen hebben een grotere kans om verhuiscandidate te zijn en om daadwerkelijk te verhuizen dan sociale huurders met een passende woninggrootte. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat sociale huurders die te klein wonen vaker in een meergezinswoning wonen en gemiddeld een lagere WOZ-waarde hebben. Uit de wetenschappelijke literatuur (De Groot, 2011; Kearns & Parks, 2003; Post e.a., 2012) blijkt dan ook dat de kwaliteit van de woning en het type woning een trigger kunnen zijn om te willen verhuizen. Daarnaast blijkt dat sociale huurders die te klein wonen minder tevreden zijn met hun woning en daardoor een grotere kans hebben om verhuiscandidate te zijn. Hieruit blijkt woonontevredenheid een duidelijke verhuistrigger te zijn.

Sociale huurders die te klein wonen hebben ook een grotere kans om daadwerkelijk te verhuizen dan passende huurders. Een logische verklaring voor dit gevonden verband is dat deze groep huurders een grotere kans heeft om verhuiscandidate te zijn en daarmee een grotere kans heeft om een daadwerkelijke verhuiscandidate te maken.

Wat echter opvalt, is dat te klein wonen een sterker effect heeft op daadwerkelijk verhuisgedrag dan op verhuiscandidate. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat sociale huurders die te klein wonen een sterkere verhuiscandidate hebben dan passende huurders. Een andere mogelijke verklaring heeft te maken met de rol van woningcorporaties in het verhuisproces van sociale huurders. Woningcorporaties proberen sociale huurders die te klein wonen te stimuleren om een stap te maken naar een beter passende woning (zie paragraaf 3.3). Deze groep wordt dus meer geholpen dan passende huurders om een daadwerkelijke verhuiscandidate te maken.

*In hoeverre verschilt de verhuiscandidate en het verhuisgedrag van sociale huurders met een te grote en een passende woninggrootte en hoe valt dit verschil te verklaren?*

Sociale huurders die te groot wonen hebben een grotere kans om verhuiscandidate te zijn en om daadwerkelijk te verhuizen dan sociale huurders met een passende woninggrootte. Dit is een onverwachte uitkomst. Verwacht werd dat deze groep blij zou zijn met de relatief grote woning en daarmee een minder grote kans zou hebben om verhuiscandidate te zijn en om

daadwerkelijk te verhuizen. Dit blijkt niet het geval. Een mogelijke verklaring is dat sociale huurders die te groot wonen zelf ook hun eigen woning te groot vinden en daarmee niet tevreden zijn. De precieze verklaring voor dit gevonden verband kan echter niet uit de resultaten van dit onderzoek worden gehaald.

Tot slot blijkt dat sociale huurders die te groot wonen ook een grotere kans hebben om daadwerkelijk te verhuizen dan passende huurders. Een logische verklaring is dat sociale huurders die te groot wonen een grotere kans om verhuisgeneigd te zijn en daarmee ook om daadwerkelijk te verhuizen. Wat echter opvalt, is dat te groot wonen een sterker effect heeft op daadwerkelijk verhuisgedrag dan op verhuisgeneigdheid. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat sociale huurders die te groot wonen een sterkere verhuisurgentie hebben dan passende huurders. Een andere mogelijke verklaring heeft te maken met de rol van woningcorporaties in het verhuisproces van sociale huurders. Woningcorporaties proberen sociale huurders die te groot wonen te stimuleren om een stap te maken naar een beter passende woning (zie paragraaf 3.3). Deze groep wordt dus meer geholpen dan passende huurders om een daadwerkelijke verhuistap te maken.

## 6.2 Discussie, kritische reflectie en aanbevelingen vervolgonderzoek

Deze studie heeft tot verschillende resultaten geleid. Op de weg naar deze resultaten zijn veel keuzes gemaakt. Daarnaast is er aan een aantal aspecten te weinig of geen aandacht besteed, vanwege tijdsbeperkingen en de focus van dit onderzoek. In deze paragraaf worden deze keuzes kritisch bekeken. Zijn er zaken die in vervolgonderzoek wellicht anders kunnen? Zijn er aanvullende vragen die op basis van de resultaten van dit onderzoek naar boven komen? Zijn er eventuele vervolgonderzoeken aan te bevelen?

Ten eerste is de keuze voor het onderzoeksdesign en de onderzoeksmethoden niet *per se* de enige juiste geweest. Zoals in paragraaf 4.4 is aangegeven, heeft de keuze voor een grootschalig, cross-sectional design zijn voor- en nadelen. Een van de nadelen is dat het lastig is om de causaliteit van verbanden te bepalen. Daarnaast is het beantwoorden van de waaromvraag een lastige opdracht. Het verklaren van gevonden verbanden is met de gekozen methoden vaak gebaseerd op aannames en verwachtingen. Het toevoegen van kwalitatief onderzoek, en daarmee het gebruik van mixed-methods, zou meer inzicht kunnen geven in de redenen waarom bepaalde verbanden zijn gevonden. Waarom zijn sociale huurders die te duur wonen meer tevreden en minder verhuisgeneigd dan passende huurders? Klopt het dat sociale huurders die te duur wonen een urgentere verhuishwens hebben dan passende huurders? Wat is de reden dat sociale huurders die te groot wonen vaker (willen) verhuizen dan passende huurders? Diepte-interviews met verschillende type sociale huurders zouden een perfecte onderzoeksmethode zijn om deze vragen te beantwoorden. Toch is gekozen om naast kwantitatief onderzoek niet ook nog kwalitatief onderzoek te doen. De reden hiervoor is tijdsgebrek. Daarom wordt aanbevolen om bij vervolgonderzoek de combinatie van kwantitatief en kwalitatief onderzoek wel te maken.

Ten tweede bleek het gebruik maken van het Woon Onderzoek Nederland 2015 naast vele voordelen, ook nadelen te hebben. De dataset was zeer geschikt om de verhuisgeneigdheid, maar minder geschikt om het daadwerkelijk verhuisgedrag van sociale huurders te onderzoeken. Dit komt omdat niet alle variabelen over de vorige woonsituatie beschikbaar waren. Hierdoor konden bepaalde verwachte voorspellers van verhuisgedrag niet worden meegenomen in de analyse. Voor eventueel vervolgonderzoek zou het dus van waarde kunnen zijn om een dataset te vinden met meer informatie over het verhuisgedrag. Aangezien het WoOn het meest grootschalige woononderzoek in Nederland is, zal het vinden van een dergelijke dataset moeilijk worden. Een mogelijkheid is om bij het WoOn te lobbyen om meer variabelen over de vorige woonsituatie toe te voegen aan de vragenlijst in het eerstvolgende woononderzoek.

Een andere aanbeveling voor vervolgonderzoek is het combineren van verschillende Woononderzoeken. Voor dit onderzoek had ook gebruik gemaakt kunnen worden van het WoOn 2009 en 2012. Dit is vanwege tijdsbeperkingen niet gedaan. Voor toekomstig onderzoek zou het WoOn 2018, dat begin 2019 openbaar wordt gemaakt, interessant kunnen zijn. Op deze manier kan worden onderzocht of de resultaten van dit onderzoek overeenkomen met de resultaten uit de andere woononderzoeken. Het voordeel van het WoOn 2018 is dat bepaalde regelingen in de

corporatiesector, zoals passend toewijzen, al geruime tijd van toepassing zijn. Het is mogelijk dat deze regels impact kunnen hebben op de verhuisgeneigdheid en verhuisgedrag van sociale huurders. Het is echter niet mogelijk om longitudinaal onderzoek te doen door middel van het combineren van de verschillende woononderzoeken. Elk woononderzoek heeft namelijk een andere groep respondenten. Dit betekent dat de 'wooncarrière' van de respondenten niet kan worden gevolgd. Het is echter wel mogelijk om via het Sociaal-statistisch Bestand (CBS 2018) te volgen welke huurders daadwerkelijk verhuisd zijn en welke niet. Deze data is echter niet zomaar opvraagbaar, omdat het privacygevoelige informatie bevat.

Ten derde wordt er in dit onderzoek kort aandacht besteed aan het beleid van woningcorporaties omtrent het bevorderen van de doorstroming. Waar dit beleid in dit onderzoek vooral dient als mogelijke verklaring voor verschillende resultaten, zou het voor eventueel vervolgonderzoek interessant kunnen zijn om hier dieper op in te gaan. Het is tenslotte een actueel thema. Op 7 juni 2018 hebben twintig grote woningcorporaties een manifest ingediend aan de minister van Wonen, waarin zij 'passend woonrecht' voorstellen. Dit betekent dat de woningcorporatie de huurders kunnen voorstellen te verhuizen naar een huis qua prijs en grootte beter past bij de gezinssamenstelling (AD, 2018). Dit laat zien dat corporaties actief met dit onderwerp bezig zijn, maar het roept ook vragen op. In hoeverre stimuleren corporaties hun niet-passende huurders om passend te wonen? Wat zijn de verschillende manieren waarop corporaties dit aanpakken? Zijn deze aanpakken effectief? Een kwalitatief (beleids-)onderzoek zou kunnen bijdragen aan het beantwoorden van deze vragen.

Ten vierde zou in vervolgonderzoek verder in kunnen worden gegaan op de rol van de spanning op de woningmarkt. Uit dit onderzoek blijkt namelijk dat de spanning op de woningmarkt geen effect heeft op verhuisgeneigdheid en wel op verhuisgedrag. Waarom is dit zo? Is dit effect in alle woningmarktgebieden hetzelfde? In dit onderzoek is daarnaast noodgedwongen uitgegaan van een (groeve) verdeling van drie type woningmarktgebieden. Het zou daarom interessant kunnen zijn om verder in te zoomen op twee regio's met een totaal verschillende woningmarktsituatie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een casestudy naar de woningmarktregio van Utrecht en Assen en de verschillen op het gebied van verhuisgeneigdheid en verhuisgedrag.

Tot slot wordt er in dit onderzoek gebruik gemaakt van de Leefbaarometer 2014. Hoewel dit een rijke, bruikbare bron van informatie is, komt de data uit de Leefbaarometer niet geheel overeen met de buurtkarakteristieken die worden genoemd in de wetenschappelijke literatuur (zie paragraaf 2.1.4). Zo bestaat de dimensie *bewoners* van de Leefbaarometer uit o.a. de mutatiegraad en type bewoners. Beide worden in de literatuur genoemd als onafhankelijke voorspeller van verhuisgeneigdheid. Het gebruik van de Leefbaarometer geeft echter niet de mogelijkheid om in deze buurtkenmerken als losse variabelen mee te nemen in de analyse.

### 6.3 Beleidsaanbevelingen: wat kunnen corporaties doen?

Eén van de doelstellingen van dit onderzoek is het bieden van praktische handvatten voor Mitros en andere woningcorporaties: het doen van beleidsaanbevelingen. Op welk type huurder kunnen corporaties zich het beste focussen om een eventuele verhuiscap te stimuleren? Het oplossen van het 'te goedkoop wonen' ligt echter niet in de handen van woningcorporaties. Het bieden van meer en vooral goedkopere woningalternatieven voor deze groep huurders ligt in de handen van andere partijen zoals overheden en vrije marktpartijen. Daarom worden in deze paragraaf alleen beleidsaanbevelingen gedaan aan corporaties over het bevorderen van de interne doorstroming.

#### ***Focus meer op huurders die te klein en te groot wonen***

Helaas blijkt dat niet alle niet-passende sociale huurders even gemakkelijk te stimuleren zijn om te verhuizen. Sociale huurders die te groot of te klein wonen zijn over het algemeen meer verhuisgeneigd dan sociale huurders die te goedkoop of te duur wonen. Huurders die te duur wonen zijn zelfs minder verhuisgeneigd dan passende huurders. Focus daarom eerst op de niet-passende huurders die gemakkelijker te stimuleren zijn: de huurders die te klein of te groot wonen.

### ***Kies de juiste doelgroep***

Niet alle sociale huurders willen verhuizen. Kies daarom de juiste doelgroep om te stimuleren om een verhuistap te maken naar een beter passende woning. Dit zijn sociale huurders die wel willen verhuizen. Wat zijn de kenmerken van sociale huurders die een grotere kans hebben om wel te willen verhuizen? Deze sociale huurders:

- *Hebben een lage woontevredenheid*
- *Zijn jong*
- *Wonen in een buurt met een zwakke sociale cohesie*
- *Hebben een lage buurttevredenheid*
- *Hebben een gemiddeld of hoog opleidingsniveau*
- *Wonen in een meergezinswoning*
- *Wonen niet te duur*
- *Hebben geen kinderen*
- *Wonen te groot of te klein*
- *Wonen in een relatief onveilige buurt*

De bovengenoemde factoren zijn weergegeven in aflopende volgorde van belang. Corporaties kunnen deze informatie gebruiken in de overweging om bepaalde type huurders wel of niet te stimuleren om een verhuistap te maken. Wanneer het bijvoorbeeld gaat om relatief oude bewoners die zeer tevreden zijn en wonen in een eengezinswoning in een veilige buurt met een sterke sociale cohesie is de kans klein dat deze sociale huurders te paaien zijn om een verhuistap te maken. Opvallend is dat woningcorporaties in Nederland zich juist vooral focussen op senioren in eengezinswoning (Mitros, 2018; NUL20, 2018; Platform31, 2018a; Standvast Wonen, 2015; WoningNet Stadsregio Amsterdam, 2018). De vraag is of de keuze voor het stimuleren van deze groep huurders het meest effectief is om de doorstroming te verbeteren. Echter, ouderen in een eengezinswoning kunnen ook in een onveilige buurt met een zwakke sociale cohesie wonen, een lage woontevredenheid hebben en daarom verhuisgeneigd zijn. Kortom, focus op doelgroepen met (een deel van) de bovenstaande kenmerken. Deze type huurders zijn meer verhuisgeneigd en dit vergroot de kans van slagen om de doorstroming en het passend wonen van sociale huurders te verbeteren.

### ***Ken je huurder***

Niet alle kenmerken van huurders zijn eenvoudig te achterhalen. Kenmerken als leeftijd en type woning zijn over het algemeen bekend. Kenmerken als woon- en buurttevredenheid zijn echter niet altijd bekend, maar spelen wel een belangrijke rol in de mate waarin huurders te stimuleren zijn om een eventuele verhuistap te maken. Voer daarom regelmatig onderzoeken uit naar de kenmerken van je huurders. Idealiter wil je zoveel mogelijk huurders hierbij betrekken. Een goed voorbeeld van dergelijke onderzoeken zijn de KWH-scores van Mitros. Van alle woningclusters van Mitros (variërend van 100 tot 200 woningen) worden minimaal 20 personen gesproken over de tevredenheid met verschillende aspecten van de woning. Op basis van deze steekproef kunnen uitspraken worden gedaan over het gehele cluster en daarmee over alle huishoudens van Mitros (Mitros, 2018). Dit soort informatie over de subjectieve percepties van je huurders geven de mogelijkheid om de bovenstaande beleidsaanbeveling, het focussen op verhuisgeneigde huurders, in de praktijk te brengen.

### ***Maak onderscheid tussen wat huurders ervaren en corporaties als norm hanteren***

Niet-passend wonen klinkt negatief. In de ogen van de corporatie is niet-passend wonen dan ook negatief. Huurders die niet-passend wonen betalen te veel of te weinig of hebben te veel of te weinig ruimte. Echter, wees bewust van het feit dat niet-passende sociale huurders zich niet per definitie niet passend hoeven te voelen. Een mooi voorbeeld hiervan is dat sociale huurders die te duur wonen meer tevreden zijn dan sociale huurders die passend wonen. Deze groep huurders ervaart niet-passend wonen niet als negatief, terwijl vanuit de woningcorporatie deze woonsituatie als negatief wordt bestempeld. Ook kunnen huurders

die volgens de corporatie te groot wonen dit zelf niet zo ervaren. Niet-passend wonen is een norm, opgesteld door woningcorporaties. Huurders hoeven het hier niet mee eens te zijn.

***Focus niet alleen op sociale huurders die te goedkoop wonen***

In de media wordt veel aandacht besteed aan 'goedkoop scheefwonen'. Aangezien te goedkoop wonen in een sociale huurwoning resulteert in lange wachtrijen en het gevoel van oneerlijkheid is het logisch dat er veel aandacht aan wordt besteed. Te goedkoop wonen blijkt echter in omvang af te nemen in Nederland. Te duur wonen daarentegen, is aan een opmars bezig. In 2015 was het percentage sociale huurders dat te goedkoop woonde gedaald tot 21.6% en het percentage sociale huurders dat te duur woonde gestegen tot 16.5% (WoOn 2015). Binnen de sociale huursector is er dus een omvangrijke groep die te duur woont. Wees hiervan bewust en voer actief beleid om niet alleen te goedkoop, maar ook het te duur wonen binnen de sociale huursector tegen te gaan.

***Sterke punten, blijf hiermee doorgaan!***

Er gaan al een heleboel dingen goed op het gebied van het verbeteren van de doorstroom en passend wonen binnen de sociale huursector. Corporaties over heel Nederland zijn actief bezig met het verbeteren van deze problemen (zie paragraaf 3.3). Het is belangrijk om hier mee door te gaan. Niet-passend wonen wordt door de huurder misschien niet altijd als negatief ervaren, maar het is over het algemeen niet wenselijk voor de corporatiesector! Ga daarom door met het actief stimuleren van niet-passende sociale huurders om te verhuizen en gebruik dit onderzoek om het al bestaande beleid gericht en effectiever op te stellen.



## Literatuurlijst



- Andersen, H. S. (2011), Motives for tenure choice during the life cycle: the importance of non-economic factors and other housing preferences. *Housing, Theory and Society*, 28(2), pp. 183-207.
- Clark, W. A. V. (2013), Life course events and residential change: unpacking age effects on the probability of moving. *Journal of Population Research* 30(4), pp. 319-334.
- Atkins, M. T. (2017), "On the move, or staying put?" An analysis of intrametropolitan residential mobility and ageing in place. *Population, Space and Place*.
- Boehm, T.P. (1981), Tenure choice and expected mobility: a synthesis, *Journal of Urban Economics*, 10, 375-389.
- Bolt, G. (2001). *Wooncarrières van Turken en Marokkanen in ruimtelijk perspectief*. Utrecht: Knkl. Nederl. aardrijkskundig genootschap.
- Bolt, G., & van Kempen, R. (2002), Moving up or moving down? Housing careers of Turks and Moroccans in Utrecht, the Netherlands. *Housing Studies*, 17(3), 401-422.
- Bolt, G., R. van Kempen (2010), Ethnic segregation and residential mobility: Relocations of minority ethnic groups in the Netherlands. *Journal of Ethnic and Migration Studies* 36(2), pp. 333-354.
- 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 (2012), *Social Research Methods*. Oxford: Oxford University Press. [Vierde editie].
- Clark, W. A. V. (1992), Residential preferences and residential choices in a multiethnic context. *Demography*, 29(3), pp. 451-466.
- Clark, W. A. V. (2013), Life course events and residential change: unpacking age effects on the probability of moving. *Journal of Population Research* 30(4), pp. 319-334.
- Clark, W.A.V., Heskin, A.D., (1982), The impact of rent control on tenure discounts and residential mobility, *Land Economics*, 58, 109-117.
- Clark, W. A., & Huang, Y. (2003), The life course and residential mobility in British housing markets. *Environment and Planning A*, 35(2), 323-339.
- Clark, W. A., & Lisowski, W. (2017), Examining the life course sequence of intending to move and moving. *Population, Space and Place*.
- Clark, W.A.V. & S.D. Withers (1999), Changing jobs and changing houses: mobility outcomes of employment transitions, *Journal of Regional Science*, 39, 653-673.
- Coulter, R., Ham, M. V., & Findlay, A. M. (2016), Re-thinking residential mobility: Linking lives through time and space. *Progress in Human Geography*, 40(3), 352-374.
- Dieleman, F. M. (2001), Modelling residential mobility; a review of recent trends in research. *Journal of housing and the built environment*, 16(3-4), 249-265.
- Elsinga, M., & Hoekstra, J. (2005), Homeownership and housing satisfaction. *Journal of Housing and the Built Environment*, 20(4), pp. 401-424.
- Fang, Y. (2006), Residential satisfaction, moving intention and moving behaviours: A study of redeveloped neighbourhoods in inner-city Beijing. *Housing Studies*, 21(5), 671-694.

- Faulkner, D. (2007), The older population and changing housing careers: Implications for housing provision. *Australasian Journal on Ageing*, vol. 26(4), 152-156.
- Feijten, P., & Van Ham, M. (2008), Residential mobility and migration of the divorced and separated. *Demographic Research*, 17, 623-653.
- Feijten, P., & Van Ham, M. (2009), Neighbourhood change... reason to leave? *Urban studies* 46(10), pp. 2103-2122.
- Feijten, P., P. Hooimeijer, C. & H. Mulder (2007), Residential Experience and Residential Environment Choice over the Life-course. *Urban Studies* 45(1), pp. 141-162.
- Greif, M. J. (2009), Neighborhood attachment in the multiethnic metropolis. *City & Community*, 8(1), pp. 27-45.
- Groot, C. de, Mulder, C. H., & Manting, D. (2011), Intentions to move and actual moving behaviour in the Netherlands. *Housing Studies*, 26(03), pp, 307-328.
- Van 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), pp. 1442.
- Hoekstra, J. (2017), Reregulation and Residualization in Dutch social Housing: a critical Evaluation of new Policies. *Critical Housing Analysis*, 4(1), 31-39.
- Irwin, M., Blanchard, T., Tolbert, C., Nucci, A., & Lyson, T. (2004), Why people stay: The impact of community context on nonmigration in the USA. *Population (english edition)*, 567-591.
- Kearns, A., & Parkes, A. (2003), Living in and leaving poor neighbourhood conditions in England. *Housing Studies*, 18(6), pp. 827-851.
- Van Kempen, R., & Şule Özüekren, A. (1998), Ethnic segregation in cities: new forms and explanations in a dynamic world. *Urban studies*, 35(10), 1631-1656.
- Kendig, H. L. (1984), Housing careers, life cycle and residential mobility: implications for the housing market. *Urban Studies*, 21(3), pp. 271-283.
- Kim, H., Woosnam, K. M., Marcouiller, D. W., Aleshinloye, K. D., & Choi, Y. (2015), Residential mobility, urban preference, and human settlement: A South Korean case study. *Habitat International*, 49, 497-507.
- Kleinhans, R. (2003), Displaced but still moving upwards in the housing career? Implications of forced residential relocation in the Netherlands. *Housing Studies*, 18(4), pp. 473-499.
- Krivo, L. J. (1995), Immigrant characteristics and Hispanic-Anglo housing inequality. *Demography*, 32(4), 599-615.
- Krysan, M. (2002), Community undesirability in black and white: Examining racial residential preferences through community perceptions. *Social Problems*, 49(4), pp. 521-543.
- Landale, N. S., & Guest, A. M. (1985), Constraints, satisfaction and residential mobility: Speare's model reconsidered. *Demography*, 22(2), 199-222.
- Latten, J., Das, M., Musterd, S., & van Gent, W. (2014), Te veel of te weinig inkomen voor de buurt? Dan een grotere kans om te verhuizen. *Bevolkingstrends*, 2014(april).

- Lee, K. O. (2014), Why do renters stay in or leave certain neighborhoods? The role of neighbourhood characteristics, housing tenure transitions, and race. *Journal of Regional Science*, pp. 1-33.
- Lee, B. A., Oropesa, R. S., & Kanan, J. W. (1994), Neighborhood context and residential mobility. *Demography*, 31(2), 249-270.
- Lewicka, M. (2011), Place attachment: How far have we come in the last 40 years? *Journal of Environmental Psychology*, 31(3), pp. 207-230.
- Lu, M. (1998), Analyzing migration decisionmaking: Relationships between residential satisfaction, mobility intentions, and moving behavior. *Environment and Planning A*, 30(8), 1473-1495.
- Magnusson Turner, L., & Hedman, L. (2014), Linking integration and housing career: A longitudinal analysis of immigrant groups in Sweden. *Housing Studies*, 29(2), pp. 270-290.
- de Meester, E., & Van Ham, M. (2009), Symmetry and asymmetry in working and commuting arrangements between partners in the Netherlands: does the residential context matter? *Environment and Planning A*, 41(9), 2181-2200.
- Mulder, C. H. (1993), *Migration dynamics: a life course approach*. Amsterdam: Thesis Publishers.
- Mulder, C. & P. Hooimeijer (1999), Residential relocation in the life course. In: Wissen, van L. & P. Dykstra, red., Population Issues. An Interdisciplinary Focus. *The Plenum Series on Demographic Methods and Population Analysis*, pp. 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*, 1, pp. 237-268.
- Munro, M., & Madigan, R. (1998), Housing strategies in an uncertain market. *The Sociological Review*, 46(4), 714-734.
- Myers, D., Choi, S. S., & Lee, S. W. (1997), Constraints of housing age and migration on residential mobility. *The Professional Geographer*, 49(1), 14-28.
- Oh, J. H. (2003), Social bonds and the migration intentions of elderly urban residents: The mediating effect of residential satisfaction. *Population Research and Policy Review*, 22(2), 127-146.
- Ommeren, J. N. van (2006), *Verhuismobiliteit: een literatuurstudie naar belemmeringen tot verhuizen*.
- Ommeren, J.N. van and M. van Leuvensteijn (2005), New evidence of the effect of transaction costs on residential mobility, *Journal of Regional Science*, 681-702.
- Parkes, A., & Kearns, A. (2003), Residential perceptions and housing mobility in Scotland: An analysis of the longitudinal Scottish House Condition Survey 1991-96. *Housing Studies*, 18(5), pp. 673-701.

- Perez, F. R, G. Fernandez-Mayoralas, F. E. P. Rivera & J. M. R. Abuin (2001), *Ageing in place: predictors of the residential satisfaction of elderly*. Nederland: Kluwer Academic Publishers.
- Pickles, A. R., & Davies, R. B. (1991), The empirical analysis of housing careers: a review and a general statistical modelling framework. *Environment and Planning A*, 23(4), 465-484.
- Pickvance, C. G. (1974), Life cycle, housing tenure and residential mobility: a path analytic approach. *Urban Studies*, 11(2), 171-188.
- Post, H., C. Poulus, J. van Galen & W. van Staalduinen (2012), Wonen, zorggebruik en verhuisgedrag van ouderen - Een kwantitatieve analyse. *TNO in opdracht van Ministerie van Binnenlandse Zaken*, Directoraat-Generaal Wonen, Bouw en Integratie.
- Priemus, H. (1984), *Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad*. Delft: Delftse Universitaire Pers.
- Quigley, J. M., & Weinberg, D. H. (1977), Intra-urban residential mobility: a review and synthesis. *International Regional Science Review*, 2(1), 41-66.
- Rossi, P. H. (1955), *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*. Free Press.
- Smetcoren, A. S., De Donder, L., Dury, S., De Witte, N., Kardol, T., & Verte, D. (2017), Refining the push and pull framework: identifying inequalities in residential relocation among older adults. *Ageing & Society*, 37(1), 90-112.
- South, S. J., & Deane, G. D. (1993), Race and residential mobility: Individual determinants and structural constraints. *Social forces*, 72(1), 147-167.
- Speare, A. (1970), Home ownership, life cycle stage, and residential mobility. *Demography*, 7(4), 449-458.
- Speare, A. (1974), Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility. *Demography*, 11(2), pp. 173-188.
- Strassman, W.P. (1991), Housing market interventions and mobility: an international comparison, *Urban Studies*, 28, pp. 759-771.
- Stapleton, C. M. (1980), Reformulation of the family life-cycle concept: implications for residential mobility. *Environment and planning A*, 12(10), 1103-1118.
- Warner, C., & Sharp, G. (2016), The short-and long-term effects of life events on residential mobility. *Advances in Life Course Research*, 27.
- Warnes, T. (1992), Migration and the life course. *Migration processes & patterns vol. 1: research process & prospects.*, 201-212.
- Weinberg, D.H., Friedman, J. & Mayo, S.K. (1981), Intraurban residential mobility: the role of transaction costs, market imperfections and household disequilibrium. *Journal of Urban Economics*, 9, 332-348.

## Bronnen

- ABF Research (2016), *WoOn 2015 beschikbaar*. Geraadpleegd op 5 februari 2018, van <https://www.abfresearch.nl/nieuws/woon-2015-beschikbaar/>.
- Aedes (2017), *Vragen en antwoorden over passend toewijzen*. Geraadpleegd op 9 februari 2018, van <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/passend-toewijzen/norm-passend-toewijzen-geldt-per-1-januari-2016.html>.
- Aedes (2018), *Inkomens- en huurprijsgrenzen 2018*. Geraadpleegd op 9 februari 2018, van <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/inkomens--en-huurprijsgrenzen-2018.html>
- Algemene Dagblad (2017), *Scheefwonen, duur of goedkoop is altijd onwenselijk*. Geraadpleegd op 28 maart 2018, van <https://www.ad.nl/economie/scheefwonen-duur-of-goedkoop-is-altijd-onwenselijk~aa011a03/>.
- Algemeen Dagblad (2018), *Corporaties tegen scheefwoners: pas je wel bij de woning?* Geraadpleegd op 11 juni 2018, van <https://www.ad.nl/dossier-amsterdam/corporaties-tegen-scheefwoners-pas-je-wel-bij-de-woning~a87ff6c0/>.
- Belastingdienst (2018), *Informatieblad huurtoeslag 2018*. Geraadpleegd op 9 februari 2018, van [https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/themaoverstijgend/brochures\\_en\\_publicaties/informatieblad-huurtoeslag-2018](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/themaoverstijgend/brochures_en_publicaties/informatieblad-huurtoeslag-2018).
- Business Insider Nederland (2017), *4 redenen waarom scheefwoners blijven zitten in sociale huurwoning, ondanks huurverhogingen*. Geraadpleegd op 2 februari 2018, van <https://www.businessinsider.nl/4-redenen-waarom-scheefwoners-blijven-zitten-sociale-huurwoning-ondanks-huurverhogingen/>.
- CBS (2016), *Meer huurders die relatief duur wonen*. Geraadpleegd op 28 mei 2018, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/14/meer-huurders-die-relatief-duur-wonen>.
- CBS (2018), *Stelsel van Sociaal-statistische Bestanden (SSB)*. Geraadpleegd op 18 juni 2018, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/korte-onderzoeksbeschrijvingen/stelsel-van-sociaal-statistische-bestanden--ssb-->.
- Consultancy Nederland (2017), *Nederlandse sociale huursector kent veel scheefwoners*. Geraadpleegd op 28 maart 2018, van <https://www.consultancy.nl/nieuws/14660/nederlandse-sociale-huursector-kent-veel-scheefwoners>.
- Het Vierde Huis (2018), *Het Vierde Huis helpt bij onallegaagse woonproblemen*. Geraadpleegd op 5 juni 2018, van <http://www.hetvierdehuis.nl/Paginas/Utrecht>.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK); Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2016), *WoON2015: release 1.0 - WoonOnderzoek Nederland 2015*. Geraadpleegd op 5 februari 2018, van DANS.<https://doi.org/10.17026/dans-xbt-qc5c>.
- Mitros (2018a), *App HuisjeHuisje maakt het makkelijker om een huurhuis te vinden*. Geraadpleegd op 5 juni 2018, van <https://www.mitros.nl/overons/nieuws/nieuwsberichten/app-huisjehuisje-maakt-het-makkelijker-om-een-huurhuis-te-vinden/>.

- Mitros (2018b), Duurzaamheid. Geraadpleegd op 5 juni 2018, van <https://www.mitros.nl/over-ons/pers/persdossiers/duurzaamheid/>.
- Mitros (2018c), Huurkorting. Geraadpleegd op 5 juni 2018, van <https://www.mitros.nl/kennisbank/huurkorting/>.
- Mitros verkoopt (2018), Koopvoorrang voor huurders van Mitros. Geraadpleegd op 5 juni 2018, van [https://www.mitrosverkoopt.nl/koopvoorrang?gclid=CjwKCAjw6djYBRB8EiwAoAF6oaKxSyLH5yfkU3zAAyuKYPa9xTDy2SeMc633TzQeF-990vEVcvdJDhoCyL8QAvD\\_BwE](https://www.mitrosverkoopt.nl/koopvoorrang?gclid=CjwKCAjw6djYBRB8EiwAoAF6oaKxSyLH5yfkU3zAAyuKYPa9xTDy2SeMc633TzQeF-990vEVcvdJDhoCyL8QAvD_BwE).
- NOS (2017), *Grote steden denken over gezamenlijke wachtlijst voor huurwoning*. Geraadpleegd op 23 april, van <https://nos.nl/artikel/2194242-grote-steden-denken-over-gezamenlijke-wachtlijst-voor-huurwoning.html>.
- NU Wonen (2016), *Scheefwonen ook probleem in plattelandsgemeenten*. Geraadpleegd op 2 februari 2018, van <https://www.nu.nl/wonen/4337082/scheefwonen-probleem-in-plattelandsgemeenten.html>.
- NUL20 (2018), De Key gaat door met project Passend Wonen Zandvoort. Geraadpleegd op 5 juni 2018, van <https://www.nul20.nl/key-gaat-door-met-project-passend-wonen-zandvoort>.
- Platform31 (2018a), Evaluatie experiment 'Verlengde verhuisketens'. Geraadpleegd op 5 juni 2018, van <https://www.platform31.nl/publicaties/evaluatie-experiment-verlengde-verhuisketens>.
- Platform31 (2018b), Passend toewijzen frustrereert passend wonen. Geraadpleegd op 5 juni 2018, van <https://www.platform31.nl/blogs/blogs-platform31/passend-toewijzen-frustreert-passend-wonen>.
- Rijksoverheid (2018), *Woononderzoek Nederland*. Geraadpleegd op 5 februari 2018, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/onderzoeken-over-bouwen-wonen-en-leefomgeving/lopende-onderzoeken/woononderzoek-nederland-woon>.
- Standvast Wonen (2015), Proefproject 'Van groot naar beter' in Beuningen, Geraadpleegd op 5 juni 2018, van <https://www.standvastwonen.nl/nieuws/proefproject-van-groot-naar-beter-in-beuningen>.
- Vastgoed (2017), Extra huurverhoging helpt niet tegen scheefwonen. Geraadpleegd op 1 juni 2018, van <https://www.vastgoedactueel.nl/nieuws/extra-huurverhoging-helpt-niet-tegen-scheefwonen>.
- De Volkskrant (2017a), Amsterdamse wethouden Ivens: 'De wachttijd voor een huurwoning is bizar'. Geraadpleegd op 21 juni 2018, van <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/amsterdamse-wethouder-ivens-de-wachttijd-voor-een-huurwoning-is-bizar-~be956614/>.
- De Volkskrant (2017b), Scheefhuren niet louter probleem in de grote stad. Geraadpleegd op 1 juni 2018, van <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/scheefhuren-niet-louter-probleem-in-de-grote-stad~b3a2ce86/>.
- WoningNet Stadsregio Amsterdam (2018), Voorrangsregeling Van groot naar beter binnen de gemeente Amsterdam. Geraadpleegd op 5 juni 2018, van <https://www.woningnetregioamsterdam.nl/nl-NL/Paginas/Van%20Groot%20naar%20Beter>.

# Bijlagen



Tabel I.1 regressieanalyse verhuiscandidate met dummyvariabele huursubsidie

	<b>Model 4</b>		
	B	S.E.	Wald
Constant	6.337	0.278	521.105
Te goedkoop wonen (ref. = passend)	-0.063	0.064	0.971
Te duur wonen (ref. = passend)	-0.281	0.066	18.240
Aantal kamers per persoon	-0.159	0.094	2.877
Aantal kamers per persoon <sup>2</sup>	0.033	0.014	5.313
Leeftijd	-0.037	0.002	555.735
Woontijd	0.002	0.002	0.909
Besteedbaar huishoudensinkomen	0.000	0.000	0.323
Gemiddeld opleidingsniveau (ref. = laag)	0.356	0.049	51.844
Hoog opleidingsniveau (ref. = laag)	0.782	0.065	144.333
Huishouden met westerse migratieachtergrond (ref. = autochtoon)	-0.325	0.067	23.408
Huishouden met niet-westerse migratieachtergrond (ref. = autochtoon)	-0.03	0.07	0.191
Wel kinderen (ref. = geen kinderen)	-0.295	0.071	17.247
Wel partner (ref. = geen partner)	0.135	0.075	3.226
Bouwjaar	0,000	0.001	0.449
WOZ-waarde	-0.008	0.006	1.480
Meergezinswoning (ref. = eengezinswoning)	0.241	0.055	19.544
Score dimensie woningen (afwijking landelijk gemiddelde)	0.365	0.285	1.636
Score dimensie bewoners (afwijking landelijk gemiddelde)	0.563	0.325	3.005
Score dimensie voorzieningen (afwijking landelijk gemiddelde)	-0.131	0.276	0.224
Score dimensie veiligheid (afwijking landelijk gemiddelde)	-0.456	0.273	2.785
Score dimensie fysieke omgeving (afwijking landelijk gemiddelde)	-0.252	0.347	0.527
Minder gespannen woningmarkt (ref. = ontspannen)	0.038	0.066	0.337
Meer gespannen woningmarkt (ref. = ontspannen)	0.052	0.072	0.522
Woontevredenheid	-0.672	0.028	588.144
Buurttevredenheid	-0.21	0.027	59.403
Sociale Cohesie	-0.709	0.042	284.636
Wel huursubsidie (ref. = geen huursubsidie)	0.032	0.052	0.383

Bron: WoOn 2015



Tabel 1.2 regressieanalyse verhuisgeneigdheid met *netto* huurquote

	<b>Model 2</b>	
	B	S.E.
Constant	1.003	0.205
Netto huurquote	-0.025	0.062
Netto huurquote <sup>2</sup>	0.000	0.001
Aantal kamers per persoon	-0.166	0.074
Aantal kamers per persoon <sup>2</sup>	0.029	0.012
Leeftijd	-0.028	0.007
Leeftijd <sup>2</sup>	0,000	0.000
Besteedbaar huishoudensinkomen	0.000	0.002
Gemiddeld opleidingsniveau ( <i>ref. = laag opleidingsniveau</i> )	0.322	0.045
Hoog opleidingsniveau ( <i>ref. = laag opleidingsniveau</i> )	0.752	0.058
Huishouden met westerse migratieachtergrond ( <i>ref. = autochtoon</i> )	-0.162	0.056
Huishouden met niet-westerse migratieachtergrond ( <i>ref. = autochtoon</i> )	-0.013	0.064
Bouwjaar	0.001	0.001
Meergezinswoning ( <i>ref. = eengezinswoning</i> )	0.42	0.041
Minder gespannen woningmarkt ( <i>ref. = ontspannen</i> )	-0.057	0.057
Meer gespannen woningmarkt ( <i>ref. = ontspannen</i> )	-0.046	0.058

Bron: WoOn 2015