



SPOEDZOEKERS EN HUN DILEMMA'S OP DE WONINGMARKT

Hoe huishoudens met een hoge mate van urgentie woonwensen moeten inleveren om tot een verhuizing te komen

Anton Poelarends

Afbeelding voorkant: Longleat maze Wiltshire in het Verenigd Koninkrijk (Hawkes, 2012)

Spedzoekers en hun dilemma's op de woningmarkt

Hoe huishoudens met een hoge mate van urgentie woonwensen moeten inleveren om tot een verhuizing te komen

Colofon

Afstudeerscriptie

Auteur: A.C. Poelarends

Studentnummer: 4196473

Contact: acpoelarends@gmail.com

Status: Definitief

Datum: 29-10-2015

Betrokken organisaties:

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Directoraat Generaal Wonen en Bouwen

Directie Kennis en Verkenningen

Begeleiders: drs. F. Langendijk

drs. F. van Dugteren

Universiteit Utrecht

Faculteit Geowetenschappen

Master Stadsgeografie

Begeleider/beoordelaar: prof. dr. P. Hooimeijer

2^e beoordelaar: dr. G. Bolt



Rijksoverheid



Universiteit Utrecht

Voorwoord

Beste lezer,

Voor u ligt het eindrapport van mijn master Stadsgeografie. Het onderwerp van dit rapport zijn spoedzoekers, mensen die snel een woning nodig hebben, maar deze lastig kunnen bemachtigen. Dit is een groep woningzoekenden waar weinig aandacht voor geweest is, maar die ik in mijn omgeving veel zie. Zo zie ik oud-studenten die hun campuscontract zien aflopen en zich in allerlei kronkels wurmen om toch een woonruimte te bemachtigen. Zij ervaren de woningmarkt als een doolhof, waarbij de uitgang soms niet te vinden is. Mijn interesse was hierdoor gewekt en ik was benieuwd hoeveel mensen er nog meer dergelijke dilemma's ervaren.

De onderzoeksopzet is ontstaan in samenwerking met de Universiteit Utrecht en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Hierdoor is er een interessante mix ontstaan tussen de wetenschappelijke omgeving van de universiteit en de beleidsmatige omgeving van het ministerie. In dit rapport heb ik geprobeerd de sterke punten van beide bij elkaar te brengen, om zo tot een oplossing te komen voor de spoedzoekers. Want dat spoedzoekers vaak wat ondersteuning kunnen gebruiken bleek wel gaandeweg dit onderzoek.

Het onderzoek heb ik mogen uitvoeren bij het ministerie van BZK. Tijdens het onderzoek heb ik ook veelvuldig mogen zien en meewerken binnen de directie Kennis en Verkenningen van het Directoraat Generaal Wonen en Bouwen. Ik wil dan ook iedereen bedanken die bijgedragen heeft aan deze gezellige, interessante en zeer leerzame ervaring. Floor Langendijk en Frank van Dugteren wil ik hierbij specifiek benoemen. Mede dankzij Floor heb ik hier mogen stagelopen. Ik wil haar bedanken voor de begeleiding en goede feedback op alle concepten, maar ook voor de tips om me verder te ontwikkelen als professional. Frank wil ik bedanken voor het mogen delen in zijn grote inhoudelijke kennis en begeleiding tijdens mijn stagewerkzaamheden. De derde persoon die ik hier wil bedanken is Pieter Hooimeijer. Mede dankzij hem heb ik bij het ministerie kunnen afstuderen. Daarnaast heeft zijn feedback niet alleen gezorgd voor een beter eindproduct, maar ook voor een leerzame ervaring.

Ik wens u veel plezier bij het lezen van dit rapport.

Anton Poelarends
Utrecht, 29 oktober 2015

Samenvatting

Op 22 juni 2015 stuurde de minister voor Wonen en Rijksdienst een brief aan de Tweede Kamer waarin hij de volkshuisvestelijke prioriteiten voor de komende tijd aangaf. Eén van die prioriteiten betreft spoedzoekers. Er is echter weinig bekend over spoedzoekers. De groep is te definiëren als woningzoekenden die een hoge mate van urgentie ervaren, geen urgentieverklaring bij een woningcorporatie kunnen krijgen en ook niet konden anticiperen op een aanstaande verhuizing. Wie precies behoren tot deze groep blijft onduidelijk. Daarnaast is meer kennis nodig over het verhuisproces van de spoedzoekers om zo uitvoering te kunnen geven aan de prioriteiten van de minister. Dit onderzoek gaat op deze aspecten in aan de hand van de volgende onderzoeksvraag: “Welke groepen huishoudens kunnen gedefinieerd worden als spoedzoekers en welke factoren spelen voor hen een rol om tot een verhuizing te komen?”. Deze vraag is beantwoord door middel van een kwantitatieve analyse op het Woon Onderzoek Nederland (WoON) uit 2012.

Uit de wetenschappelijke theorie rondom het verhuisproces blijkt dat verhuisbewegingen voornamelijk worden ingegeven vanuit de opleidingscarrière, arbeidscarrière, huishoudenscarrière en wooncarrière waarbij er bij spoedzoekers meestal een verandering is geweest in één van deze carrières. De verhuisredenen veroorzaakt een verhuisbehoefte. Om te bepalen wie de spoedzoekers zijn is het van belang na te gaan welke verhuisredenen zij opgeven. Op basis van de mate van urgentie die bij verschillende verhuisredenen wordt ervaren zijn vijf verhuisredenen gedefinieerd die als dringend aangeduid kunnen worden, dit zijn de redenen: ‘samenwonen’, ‘beëindigen van de relatie’, ‘zelfstandig wonen’, ‘gezondheid’ en ‘studie’. De spoedzoekers zijn over het algemeen bij deze vijf groepen terug te vinden. Gezamenlijk zorgen deze redenen voor 260.000 verhuizingen per jaar, wat bijna de helft is van alle verhuizingen. De verhuisredenen ‘beëindiging van de relatie’ en ‘studie’ blijken het meest urgent.

De huishoudens die verhuizen met een dringende reden, en daarmee ook de spoedzoekers, blijken een relatief laag inkomen te hebben – uitgezonderd huishoudens die gaan samenwonen – en het betreft meestal kleine huishoudens. De woningzoekenden met een dringende verhuisreden verhuizen dan ook meestal naar relatief kleine woningen. Dit komt echter niet alleen doordat het kleine huishoudens zijn. Ze moeten ook woonwensen substitueren om aan een woning te komen.

Om substitutie te meten zijn de woonwensen van woningzoekenden vergeleken met de woonkenmerken van mensen die zijn verhuisd. Hierbij is er onderscheid te maken naar prijsaspecten en kwaliteitsaspecten. Uit deze analyse blijkt dat huishoudens die een niet-dringende verhuisreden hebben in beperkte mate kwaliteitsaspecten substitueren. Huishoudens met een dringende verhuisreden substitueren meer kwaliteitsaspecten in grotere mate, maar substitueren ook de woningprijs. Zij accepteren dan ook vaak een duurdere woning dan dat ze zochten. Tegelijkertijd nemen ze ook genoegen met een slechtere kwaliteit dan dat ze wensten. Dat de woningzoekenden met een dringende verhuisreden hun woonwensen substitueren heeft wel een positieve uitwerking. Uit een logistische regressieanalyse blijkt namelijk dat ze door te substitueren de kans om te verhuizen aanzienlijk kunnen vergroten. Individuele kenmerken hebben daarbij maar een beperkte invloed. Met name substitutie van het woningtype en het aantal kamers zorgt voor een betere kans om te verhuizen.

Met name dringend woningzoekenden die verhuizen wegens het beëindigen van een relatie hebben het moeilijk op de huidige woningmarkt. In dit onderzoek wordt aanbevolen om het in ontwikkeling zijnde wetsvoorstel voor tijdelijke huurcontracten, uit te breiden met deze groep. Daarnaast wordt aanbevolen om een experiment te starten waarin ongeveer 10% van de totale voorraad aan sociale huurwoningen alleen verhuurd mag worden met een 2-jarig huurcontract. Iedereen kan aanspraak maken op dergelijke woningen ongeacht de verhuisreden of kenmerken van een persoon. Om willekeur en excessen tegen te gaan is het van belang dat deze alleen verhuurd mogen worden door woningcorporaties. Om het idee van verdringing tegen te

gaan zouden hiervoor specifiek woningen aangewezen moeten worden. Uiteindelijk ontstaat hierdoor een nieuw segment aan huurwoningen binnen de sociale huurmarkt. Daarbij zorgen deze tijdelijke huurcontracten ervoor dat de woningmarkt flexibeler wordt en zich gemakkelijker kan aanpassen aan nieuwe situaties. Dergelijke contracten zouden ook een uitkomst bieden voor statushouders of bijvoorbeeld arbeidsmigranten.

Inhoudsopgave

1.	<i>Inleiding</i>	1
1.1.	Onderzoeksvraag.....	2
1.2.	Maatschappelijke, beleidsmatige en wetenschappelijke relevantie	2
1.3.	Opzet van het onderzoek	3
2.	<i>Kenmerken van verschillende type verhuizingen en hoe deze ontstaan</i>	4
2.1.	Type verhuizingen	4
2.2.	Levensloopmodel	5
2.3.	Het realiseren van woonwensen.....	6
2.4.	Conclusie	8
3.	<i>Beschikbaarheid en toegankelijkheid van woningen</i>	9
3.1.	Woningen die beschikbaar zijn voor woningzoekenden	9
3.2.	De sociale huursector	10
3.3.	De particuliere huursector	13
3.4.	De koopsector	17
3.5.	Recente ontwikkelingen	18
3.6.	Conclusie	19
4.	<i>Spoedzoekers; om wie gaat het?</i>	21
4.1.	Wie is woningzoekend?.....	21
4.2.	Welke woningzoekenden zijn spoedzoekers?.....	22
4.3.	Wat zijn de kenmerken van de groepen met veel spoedzoekers?	28
4.4.	Conclusie	31
5.	<i>Ten koste van wat vinden woningzoekenden een woning?</i>	33
5.1.	Substitutie meten met het WoON	33
5.2.	Variabelen in het model	34
5.3.	Variabelen die slecht opgenomen kunnen worden	36
5.4.	Vooronderstellingen.....	37
5.5.	Substitutie bij niet-dringende verhuisredenen	38
5.6.	Substitutie bij mensen die zelfstandig gaan wonen	44
5.7.	Samenwonen.....	47
5.8.	Beëindigen van de relatie.....	52
5.9.	Gezondheid	54
5.10.	Conclusie	57
6.	<i>Conclusie</i>	59

7. Discussie en aanbevelingen	61
7.1. Verwachtingen en overeenstemming met de literatuur.....	61
7.2. Beperkingen van het WoON.....	61
7.3. Beperkingen vanwege de methodologie.....	62
7.4. Aanbevelingen.....	63
<i>Literatuur</i>	<i>66</i>
<i>Bijlage I: Het Woon Onderzoek Nederland (WoON).....</i>	<i>69</i>
<i>Bijlage II: Vormen van tijdelijke huurcontracten</i>	<i>72</i>
<i>Bijlage III: Verhuiskans en verhuistratio</i>	<i>73</i>
<i>Bijlage IV: Achtergrond van de statistische analyses</i>	<i>76</i>
<i>Bijlage V: Regiovariabelen</i>	<i>77</i>
<i>Bijlage VI: Substitutie meten</i>	<i>81</i>

1. Inleiding

Op 22 juni 2015 stuurde de minister voor Wonen en Rijksdienst, Stef Blok, een brief aan de Tweede Kamer. In deze brief stipte hij verschillende uitdagingen aan waar de volkshuisvesting de komende jaren voor staat en waar hij prioriteit aan wil geven. Eén van deze prioriteiten betreft de verdeling van de beschikbare sociale huurwoningen. De beschikbaarheid in het algemeen is al tijden een discussieonderwerp, maar door de vluchtelingencrisis is de druk op de sociale woningmarkt nog verder toegenomen. De voorraad sociale huurwoningen moet namelijk verdeeld worden over verschillende groepen. Wanneer de ene groep een groter aandeel krijgt, heeft dit bijna automatisch tot gevolg dat andere groepen een kleiner aandeel krijgen. Hoewel er steeds meer vormen komen om snel (en eventueel tijdelijk) woningen aan de voorraad toe te voegen, bijvoorbeeld via transformatie van kantoren en (maatschappelijk) vastgoed.

De sociale huurwoningen moeten worden verdeeld onder de volgende groepen: verblijfsgerechtigden – asielzoekers welke een verblijfsvergunning hebben gekregen –, huishoudens met een urgentieverklaring – bijvoorbeeld mensen met urgente gezondheidsproblemen, mantelzorgers en mensen uit Blijf-van-mijn-lijfhuisen – en regulier woningzoekenden. Waar de eerste twee groepen ondersteunt worden bij het vinden van een woning, is dit bij de regulier woningzoekenden niet het geval. Lange tijd is deze groep als één homogene groep beschouwd. Met de brief van 22 juni brengt de minister hier echter verandering in en maakt onderscheid tussen woningzoekenden die de tijd hebben om een woning te zoeken en zogenaamde spoedzoekers. Spoedzoekers beschrijft hij als personen die niet formeel tot de categorie urgenten behoren, maar wel baat hebben aan snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimten (Blok, 2015).

De groep spoedzoekers is door deze brede definitie zeer uiteenlopend. Er kan gedacht worden aan mensen die wegens scheiding moeten verhuizen of thuiswonende jongeren die in een onhoudbare situatie zitten (Van Daalen, Kromhout & Zeelenberg, 2008), maar ook aan “starters, mensen die voor een nieuwe baan pas naar een andere stad zijn verhuisd en ZZP-ers” (Blok, 2015). Opvallend is dat zowel de onderzoeksbureaus Rigo en OTB (Van Daalen, Kromhout & Zeelenberg, 2008), als de minister een groep ‘overig’ benoemen. Dit kan worden verklaart aan de hand van de definitie die Van Daalen, Kromhout & Zeelenberg (2008) voor spoedzoekers hanteren. Namelijk dat spoedzoekers de huidige woonsituatie binnen een half jaar als onhoudbaar moeten ervaren. Door de subjectiviteit van deze definitie is er altijd een groep spoedzoekers die niet in een paar persoonskenmerken of verhuisredenen is te vatten.

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat spoedzoekers twee dilemma’s ervaren. Aan de ene kant hebben ze niet de mogelijkheid om op korte termijn woonruimte te verkrijgen (Van Daalen, Kromhout & Zeelenberg, 2008). De uitdaging wat betreft spoedzoekers speelt zich dan ook met name af in de grote steden waar een gespannen woningmarkt is. Daarbij gaat het om mensen die zich niet hebben voorbereid op een urgente verhuisbehoefte, ze hebben zich bijvoorbeeld niet ingeschreven in een woonruimteverdeelsysteem. Daarnaast betreft het met name huishoudens met lage inkomens (Van Daalen, Kromhout & Zeelenberg, 2008). Zij hebben financieel niet de mogelijkheid om een woning te kopen, of een duurdere woning te huren en zijn dus aangewezen op goedkope woningen, die zich overwegend bevinden in de sociale huurvoorraad. Door de opzet van het woonruimteverdeelsysteem op basis van inschrijftijd kunnen spoedzoekers vaak geen geschikte sociale huurwoning vinden. Ondanks het lage inkomen moeten spoedzoekers daardoor toch overwegend vaak een particuliere huurwoning betrekken, terwijl ze dit financieel mogelijk niet kunnen bekostigen (Lijzenga, Wissink & Tiggelhoven, 2014). Wegens de urgentie die spoedzoekers ervaren zijn ze namelijk vaak aangewezen op de eerste beschikbare woning. Dit blijkt vaak een particuliere huurwoning te zijn, doordat er in dit woningsegment minder drempels zijn wat betreft de toegankelijkheid van het aanbod dan bij sociale huurwoningen. De prijs/kwaliteitverhouding is echter vaak slechter. Uit het onderzoek van Lijzenga, Wissink en Tiggelhoven (2014) blijkt namelijk dat spoedzoekers een slechtere woonkwaliteit en/of hogere woningprijs accepteren om op kortere termijn een woonruimte te vinden. Dit proces van het inleveren van woonwensen om tot een

verhuizing te komen wordt ook wel substitutie genoemd. Uit de onderzoeken van Van Daalen, Kromhout & Zeelenberg (2008) en Lijzenga, Wissink en Tiggelhoven (2014) blijkt echter niet in welke mate spoedzoekers woonwensen inleveren.

1.1. Onderzoeksvraag

Wat weten we wel over spoedzoekers? Eigenlijk is dit zeer beperkt. De groep is tot op heden namelijk weinig onderzocht. Alleen het panelonderzoek van Rigo en OTB richt zich specifiek op deze woningzoekenden. Een panelonderzoek heeft echter beperkingen, waardoor de kenmerken van spoedzoekers, hun woonwensen en het zoekgedrag grotendeels onbekend zijn. Doordat spoedzoekers een zeer hoge mate van urgentie ervaren, blijken ze vaak wel te verhuizen. Onbekend is echter wat ze hiervoor moeten opgeven. Het doel van dit onderzoek is dan ook om meer kennis te vergaren over de groep spoedzoekers, om zo de prioriteiten van de minister beter vorm te kunnen geven in beleid. Het onderzoek is opgezet aan de hand van de volgende onderzoeksvraag:

Onderzoeksvraag: Welke groepen huishoudens kunnen gedefinieerd worden als spoedzoekers en welke factoren spelen voor hen een rol om tot een verhuizing te komen?

Deze onderzoeksvraag wordt beantwoord aan de hand van vijf deelvragen:

1. Wat zijn de verschillen en overeenkomsten tussen spoedzoekers en andere woningzoekenden in relatie tot het verhuisproces?
2. Welke invloed heeft de beschikbaarheid en toegankelijkheid van woningen op spoedzoekers?
3. Op welke wijze zijn de spoedzoekers te vinden en wat zijn de kenmerken van de spoedzoekers?
4. In hoeverre bepalen individuele persoonskenmerken en woonwensen of een spoedzoeker een woning vindt?
5. Substitueren spoedzoekers meer en andere woonwensen dan andere woningzoekenden?

Omdat er nog weinig bekend is over de groep spoedzoekers zal dit onderzoek een meer explorerend karakter hebben. In vervolgonderzoek kan de focus daarna gelegd worden op specifieke aspecten. Om een breed beeld van de groep spoedzoekers te genereren wordt er gebruik gemaakt van het Woon Onderzoek Nederland (WoON) uit 2012, meer over dit onderzoek is beschreven in bijlage I.

1.2. Maatschappelijke, beleidsmatige en wetenschappelijke relevantie

Tot op heden is er in beleid beperkte aandacht geweest voor spoedzoeker. Hier is nu een kentering in te zien, waarbij duidelijk is geworden dat spoedzoekers het moeilijk hebben op de woningmarkt (Daalen, Kromhout & Zeelenberg, 2008). Met meer kennis van de spoedzoekers kan doelgericht beleid worden ontwikkeld en daarmee één van de prioriteiten van de minister worden ingevuld. Dit zal tot gevolg hebben dat de woningmarkt beter aansluit op de behoeften van deze doelgroep.

Dit onderzoek draagt bij aan de kennis over spoedzoekers. Over de beweegredenen, woonwensen en het verhuisproces van de groep is tot op heden weinig bekend. Ook in wetenschappelijke publicaties is de groep onderbelicht gebleven. In het algemeen heeft Goetgeluk in 1997 wel inzicht gegeven in de achterliggende factoren die van invloed zijn op het verhuisproces, eveneens gaf hij inzicht in substitutiegedrag. Goetgeluk gaat echter niet specifieke is op spoedzoekers. Onderzoeken die wel ingaan op de verschillende deelgroepen die waarschijnlijk een hoge mate van urgentie ervaren is er wel (o.a. De Graaf, 2005; Dieleman, 1989; Dieleman & Schouw, 1989; Steenhof, 2002). In deze onderzoeken blijft echter buiten beschouwing welke factoren bepalen of iemand daadwerkelijk een woning vindt. Een integrale analyse van het verhuisproces van dringend woningzoekenden ontbreekt dus. In dit onderzoek wordt geprobeerd deze leemte te vullen.

Naast de inhoudelijke relevantie om meer inzicht te krijgen in de groep dringend woningzoekenden heeft dit onderzoek ook methodologische relevantie. De verhuiskans – het vergelijken van woningzoekenden en verhuisden – welke door Goetgeluk (1992), Hooimeijer en Poulus (1995) is geïntroduceerd wordt in dit onderzoek verder uitgediept. Er wordt nagegaan in hoeverre de verhuiskans kan worden gebruikt om het substitutieproces te onderzoeken en inzicht te krijgen in de factoren die bepalen of iemand verhuist.

1.3. Opzet van het onderzoek

In dit rapport wordt de onderzoeksvraag beantwoord in verschillende stappen. Allereerst wordt de wetenschappelijke context (hoofdstuk 2) en beleidsmatige context (hoofdstuk 3) beschreven. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens ingegaan op de wijze waarop spoedzoekers zijn te vinden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 beschreven welke factoren bepalen of een spoedzoekers verhuist en in welke mate ze daarbij woonwensen moet substitueren. Uiteindelijk wordt dit rapport afgesloten met een conclusie (hoofdstuk 6), discussie en beleidsaanbevelingen (hoofdstuk 7).

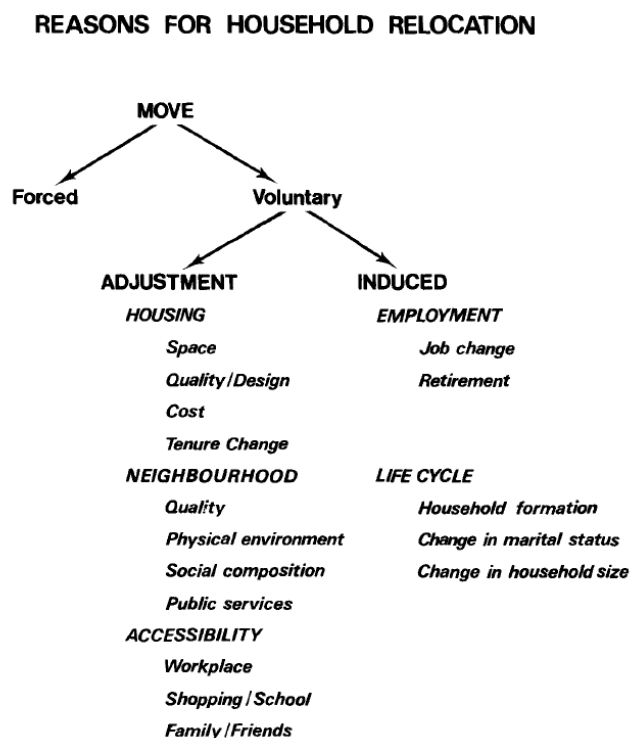
2. Kenmerken van verschillende type verhuizingen en hoe deze ontstaan

Spoedzoekers zijn een specifiek type woningzoekenden. De vraag is echter wat deze woningzoekenden typeert, dit hoofdstuk gaat daarop in. Dat gebeurt aan de hand van deelvraag 1: “Wat zijn de verschillen en overeenkomsten tussen spoedzoekers en andere woningzoekenden in relatie tot het verhuisproces?” Om deze vraag te beantwoorden worden in paragraaf 2.1 verschillende type verhuizingen beschreven, dit gebeurt aan de hand van een historische context. Vervolgens wordt in paragraaf 2.2 een model gepresenteerd welke inzicht geeft in de totstandkoming van een verhuisbeweging. In dit model worden individuele factoren en macrofactoren beschreven. Paragraaf 2.3 gaat in op de individuele factoren. Hierbij wordt met name beschreven wat er bekend is over de totstandkoming van een verhuizing en hoe dit specifiek bij spoedzoekers in zijn werk gaat. De invloed van de macrofactoren hierop wordt in hoofdstuk 3 behandeld. Uiteindelijk sluit dit hoofdstuk af met een conclusie (2.4).

2.1. Type verhuizingen

Het indelen van woningzoekenden kan op velerlei manieren gebeuren. In de wetenschappelijke literatuur wordt de verhuisredenen over het algemeen als uitgangspunt genomen (o.a. Clark & Onaka, 1983; De Groot, 2011; Goetgeluk, 1997; Van Daalen, Kromhout & Zeelenburg, 2008). De verhuisredenen worden daarbij geclusterd in verschillende groepen. De twee wetenschappers Clark en Onaka deden dit al in 1983.

Clark en Onaka maken een onderverdeling tussen gedwongen en vrijwillige verhuizingen (zie figuur 2.1). Gedwongen verhuizingen zijn verhuizingen die volledig buiten de invloedssfeer van een persoon liggen. Hierbij kan gedacht worden aan de sloop van een woning, of brand. Vrijwillige verhuizingen worden ingegeven door een keuze die een persoon maakt. Om de mate van vrijheid aan te duiden onderscheiden Clark en Onaka twee type vrijwillige verhuizingen. Namelijk aanpassingsverhuizingen (adjustment) en afgeleide verhuizingen (induced).



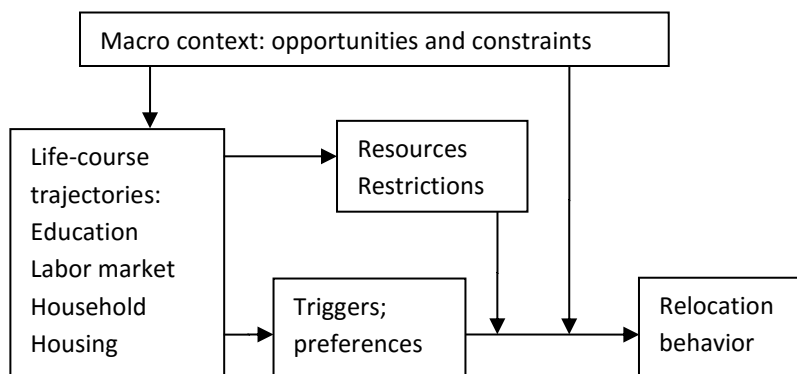
Figuur 2.1: Een onderverdeling van verhuisredenen (Clark & Onaka, 1983)

Bij aanpassingsverhuizingen wil men zich aanpassen aan veranderende omstandigheden, zoals een veranderd inkomen of veranderende woonvoorkeuren. De vrijheid om te verhuizen is in deze situaties het grootst. Er ontstaat niet een (acuut) probleem als men voorlopig niet verhuist. Urgentie is dan ook niet aanwezig. Dit is bij de andere verhuizingen – afgeleide verhuizingen en gedwongen verhuizingen – wel het geval. Bij de gedwongen verhuizingen is dit duidelijk: als men niet verhuist heeft het huishouden bij dit type verhuizingen vaak geen woning meer. Dit zorgt voor een (zeer hoge) mate van urgentie. Tussen de gedwongen verhuizen met een zeer hoge urgentie en de aanpassingsverhuizingen zonder urgentie, bevindt zich de groep afgeleide verhuizingen. De urgentie wordt in deze groep afgeleid uit andere factoren, bijvoorbeeld door verandering van werk, of doordat men wil gaan samenwonen. Hoe sneller men de nieuwe situatie wil of moet realiseren, hoe hoger de urgentie is om te verhuizen. Hierbij is het vaak zo dat zonder de verhuizing de andere factor – zoals werk of samenwonen – niet te realiseren is. De urgentie wordt daarbij bepaald door de mate waarin de andere factor gerealiseerd moet worden. Zo zal iemand die werkloos is en zijn ideale baan kan krijgen, maar daarvoor wel moet verhuizen, een hogere mate van urgentie ervaren, dan een stel dat graag binnen een jaar wil gaan samenwonen.

Om de spoedzoekers in te delen in deze drie categorieën kan er gekeken worden naar de mate van urgentie en of een huishouden met een dergelijke reden een urgentieverklaring zou kunnen krijgen bij een woningcorporatie (zie ook paragraaf 3.2). De huishoudens die gedwongen moeten verhuizen krijgen over het algemeen een urgentieverklaring. Zij worden daarmee voorzien van een woning en vallen niet onder de spoedzoekers. De aanpassingsverhuizers ervaren geen urgentie om direct te verhuizen. De spoedzoekers zijn dan ook te vinden onder de afgeleide verhuizingen.

2.2. Levensloopmodel

De verhuisredenen en de daarmee samenhangende urgentie, geeft inzicht in verschillende type verhuizingen, maar laat niet zien hoe de betreffende verhuizing tot stand komt. Daarvoor is inzicht nodig in een groter aantal aspecten, waaronder individuele kenmerken en macrofactoren. Mulder en Hooimeijer (1999) hebben hiervoor een holistisch model ontwikkeld. Dit model vat het verhuisproces op een integrale en overzichtelijke wijze samen (figuur 2.2). Het model is gebaseerd op verschillende levenstrajecten of -carrières die een persoon doorloopt. Zij onderscheiden de opleidingscarrière, arbeidscarrière, huishoudenscarrière en wooncarrière. Deze carrières veroorzaken merendeel van de verhuisbewegingen (de triggers). Binnen de carrières kunnen zich kleine wijzigingen voordoen, zoals het stijgen van het inkomen, of grotere wijzigingen, zoals het krijgen van een kind. Door deze wijzigingen ontstaat er een spanningsveld tussen de nieuwe behoeften en/of wensen van een persoon (preferences) en de huidige woonsituatie (Wolpert, 1966; Mulder & Hooimeijer, 1999). Naast de vier carrières kunnen er nog andere factoren een rol spelen bij het ontstaan van een verhuisbehoefte, bijvoorbeeld het achteruitgaan van de gezondheid.



Figuur 2.2: het levensloopmodel van Mulder en Hooimeijer (1999)

Waar kleine veranderingen in een levenscarrière soms kunnen worden afgedaan met kleine aanpassingen – bijvoorbeeld de behoefte aan een kantoor, door een tussenwand te plaatsen – zal een grote verandering vaak

gepaard gaan met een verhuisbehoefte. Of de verhuisbehoefte ook gerealiseerd kan worden is afhankelijk van micro- en macrofactoren. De microfactoren worden door Mulder en Hooimeijer de resources en restrictions genoemd, oftewel de hulpbronnen en restricties. Hierbij kan er gedacht worden aan het inkomen, of bijvoorbeeld het werk van een partner. Deze hulpbronnen en restricties worden (in zekere mate) ingegeven door de levenscarrières. Zo zal het inkomen afhankelijk zijn van de arbeidscarrière en kan het hebben van een koopwoning het verhuisproces bemoeilijken.

Gezamenlijk met de microfactoren bepalen ook macrofactoren of iemand, en in welke mate iemand zijn of haar verhuiscens kan realiseren. In het model worden deze opportuniteiten en constraints genoemd, oftewel kansen en beperkingen. Zaken als het aantal aangeboden woningen op de woningmarkt en de druk op de woningmarkt spelen hierbij een rol. Ook regelgeving, bijvoorbeeld een maximaal inkomen bij sociale huurwoningen, of wachtlijsten hebben grote invloed op daadwerkelijk verhuisgedrag. De micro- en macrofactoren gezamenlijk bepalen of iemand verhuist en naar welke woning een persoon verhuist.

2.3. Het realiseren van woonwensen

Uit het model van Mulder en Hooimeijer (1999) blijkt dat het verhuisproces uit een complex aan factoren bestaat. De verschillende levenscarrières bepalen de voorkeuren die iemand heeft voor een nieuwe woning. Door het samenspel van hulpbronnen, restricties, mogelijkheden en beperkingen kunnen niet alle voorkeuren ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Om tot een verhuizing te komen moeten er dus keuzes worden gemaakt. In deze paragraaf wordt hier dieper op ingegaan.

2.3.1. Harde, vervangbare en zachte voorkeuren

Het hebben van een specifieke voorkeur voor een nieuwe woning, kan soms grote dilemma's opleveren bij het zoeken naar een woning. Het aantal eengezinswoningen met zes kamers in de binnenstad is bijvoorbeeld beperkt. Wanneer men dan niet bereid is de hoofdprijs voor deze woning te betalen, zullen er keuzes gemaakt moeten worden. Om grip te krijgen op dit keuzeprocess wordt er in de literatuur onderscheid gemaakt naar verschillende soorten voorkeuren. Goetgeluk onderscheidt harde, vervangbare en zachte voorkeuren (1997). Harde voorkeuren zijn voorkeuren waaraan een woning moet voldoen, voldoet een woning hier niet aan, dan zal de woning niet geaccepteerd worden. Het gaat hierbij vaak om de prijs van de woning (zowel bij huur als bij koop) en het aantal kamers (Floor & Van Kempen, 1994). Vervangbare voorkeuren zijn voorkeuren die kunnen worden gecompenseerd wanneer deze niet realiseerbaar blijken te zijn, bijvoorbeeld in plaats van een tuin, een balkon accepteren. Zachte voorkeuren zijn voorkeuren die niet gecompenseerd hoeven te worden. Het gaat om een wens welke niet zal leiden tot een afwijzing van een woning mocht deze zachte voorkeur niet aanwezig zijn. Hierbij kan gedacht worden aan 'extraatjes' zoals een tuin op het zuiden.

De woonvoorkeuren kunnen zeer persoonlijk zijn, daarmee zal de hardheid van een voorkeur ook per persoon kunnen verschillen. Generalisatie naar voorkeuren is daarom lastig. Om het geheel nog ingewikkelder te maken, kunnen voorkeuren ook wijzigen tussen de drie type voorkeuren (hard, vervangbaar en zacht). Wanneer iemand bijvoorbeeld aangeeft dat het woonoppervlak minimaal 200 m² moet zijn, de locatie in het centrum van Utrecht en de prijs niet meer dan €400,-. Dan kan de persoon aangeven dat dit harde voorkeuren zijn, maar kan tijdens het zoekproces blijken dat dit niet te realiseren is. Daarnaast kan het zo zijn dat er tijdens het zoekproces een wijziging plaatsvindt in één van de levenscarrières – bijvoorbeeld het verliezen van een baan – waardoor de hardheid van voorkeuren misschien moet veranderen. Eén of twee van de voorkeuren kunnen dan worden 'opgeschoven' naar de vervangbare voorkeuren. Welke voorkeuren bij een individu hard, vervangbaar of zacht zijn kan daardoor niet volledig tijdens het zoekproces onderzocht worden. Om kennis te vergaren over de verschillende soorten voorkeuren op individueel niveau is daarvoor longitudinaal onderzoek nodig. Dit is echter tijdsintensief en duur. Door middel van retrospectief onderzoek als het WoON kunnen wel de grote lijnen onderzocht worden.

2.3.2. Substitutie

Het vervangen van voorkeuren wordt ook wel substitutie genoemd en kan worden ingedeeld in drie fases. De eerste fase is op het moment dat een verhuiscens concreet wordt gemaakt. Op dat moment bepaalt iemand wat voor woning hij of zij wenst. Deze wensen zijn sterk afhankelijk van de kennis van de markt. Hoe kleiner de kennis van de woningmarkt is, hoe groter de kans is dat er grote verschillen zijn tussen de initiële woonwens en de mogelijkheden om deze wens te verwezenlijken. Wanneer de kennis van de woningmarkt daarentegen heel groot is, zal de initiële woonwens al in grote mate overeen kunnen komen met de woning die uiteindelijk gerealiseerd wordt.

De tweede fase in het substitutieproces loopt vanaf de initiële woonwens tot voor het accepteren van een woning en betreft dus het zoekproces. In deze fase kan er onderscheid worden gemaakt tussen woningkenmerken en zoekduur. Wanneer blijkt dat een combinatie van initiële woonwensen niet te realiseren is – bijvoorbeeld een te grote woning voor een te lage prijs – zal één van de wensen moeten veranderen. Bij spoedzoekers speelt echter voornamelijk de termijn waarbinnen men wil verhuizen. Met het substitueren van woonwensen vergroten ze het aantal woningen dat overeenstemt met de betreffende woonwens, waardoor de kans om op korte termijn te verhuizen groter wordt.

De laatste fase in het woningzoekproces speelt zich af bij het accepteren van de woning. In de literatuur wordt hierbij gesproken over de acceptatiebereidheid (o.a. Goetgeluk, 1997; Lijzenga, Wissing & Tiggeloven, 2014). Hoe groter de bereidheid is om een woning te accepteren, bijvoorbeeld doordat men urgentie ervaart, hoe meer woonwensen in deze laatste stap worden ingeruild. Hierdoor worden de laatste verschillen tussen woonwens en realiteit overwonnen. Met name bij spoedzoekers kan dit betekenen dat er in deze laatste fase nog veel woonwensen worden ingeruild (Van Daalen, Kromhout & Zeelenberg, 2008). Naarmate er meer tijd verstrijkt voordat een spoedzoeker kan verhuizen, hoe groter de bereidheid wordt om een woning te accepteren die niet, of in mindere mate voldoet aan de woonwensen (Goetgeluk, 1997, p 26). Dit blijkt ook uit onderzoek van Lijzenga, Wissing en Tiggeloven (2014), waarin wordt aangetoond dat huishoudens die urgentie ervaren bovengemiddeld vaak in een particuliere huurwoning wonen en een hogere huur betalen voor een kwalitatief slechtere woning. Dit komt doordat particuliere huurwoningen vaak sneller beschikbaar zijn. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan. Uiteindelijk blijkt dat niet alleen de spoedzoekers veel woonwensen moeten inleveren, maar dat bij bijna alle woningzoekenden de uiteindelijke woning niet overeenkomt met de initiële woonwens (Dieleman, 2001, Goetgeluk, 1997).

2.3.3. Verhuisceneidheid en zoekintensiteit

Twee aspecten die nog van belang zijn voor dit onderzoek zijn de mate van verhuisceneidheid en de zoekintensiteit bij het zoeken naar een woning. Voortbouwend op de theorie dat een verhuizing wordt ingegeven door een groter wordend gat tussen de huidige woonsituatie en de woonvoorkeuren die worden ingegeven door de levenscarrières, kan worden gesteld dat de verhuisceneidheid ook groeit met het groeien van dit gat. Zo snel als er na een verhuizing dus iets veranderd in één van de levenscarrières is er weer een (minieme) verhuisceneidheid. Wanneer dan ook nog rekening wordt gehouden met het substitutieproces en dat bijna niemand de woning krijgt die hij of zij wenst, kan worden gesteld dat iedereen verhuisceneid is. Dit is in het verdere onderzoek van belang voor het definiëren van de groep die graag wil verhuizen (zie hoofdstuk 4).

De zoekintensiteit heeft grote gevolgen op het gehele verhuisproces. Hoe hoger de urgentie is, hoe meer tijd en energie men zal besteden aan het vinden van een woning. Hierdoor zal de kans op een verhuizing toenemen. Met name mensen met een hoge urgentie zullen alle mogelijkheden aanwenden om aan een woning te komen. Hierbij kan gedacht worden aan de meer reguliere manieren als het inschrijven in een woningzoekstelsel van een woningcorporatie, maar ook aan het afstruinen van marktplaats, het inzetten van familie en vrienden, het ophangen van briefjes in bijvoorbeeld supermarkten, of het bellen van organisaties die antikraakwoningen verhuren. Bij een lage urgentie zullen de mogelijkheden minder uitputtend worden ingezet.

Het bijkomende voordeel voor spoedzoekers hierbij is dat de concurrentie op de minder reguliere methodes lager zal zijn. De zoekintensiteit geeft daarmee een indicatie van degenen die spoedzoeker zijn.

2.4. Conclusie

In dit hoofdstuk is besproken welk type verhuizingen er zijn en welke factoren van belang zijn bij het komen tot een verhuizing. Dit is gebeurd aan de hand van de volgende deelvraag “Wat zijn de verschillen en overeenkomsten tussen spoedzoekers en andere woningzoekenden in relatie tot het verhuisproces?”. Uit het hoofdstuk blijkt dat er drie type verhuizingen zijn, namelijk aanpassingsverhuizingen, afgeleide verhuizingen en gedwongen verhuizingen. De spoedzoekers zijn meestal te vinden in de groep afgeleide verhuizingen. De verhuizing wordt ingegeven vanuit andere factoren, zoals werk of samenwonen. Om deze andere factor te realiseren moet er worden verhuisd.

Een verhuisreden ontstaat dus niet vanzelf. De verhuisreden is meestal terug te voeren op veranderingen in één van de vier levenscarrières, te weten: de opleidingscarrière, arbeidscarrière, huishoudenscarrière en wooncarrière. De verhuisreden die hierdoor ontstaat, bepaalt in hoge mate de urgentie die iemand ervaart om te verhuizen. Daarnaast bepalen de carrières de woonwensen, hulpbronnen en restricties die iemand heeft. Of iemand tot een verhuizing komt is daarnaast afhankelijk van de kansen en beperkingen die worden ingegeven vanuit macrofactoren, deze worden in het volgende hoofdstuk besproken.

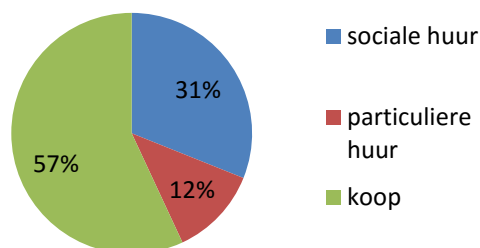
Tussen spoedzoekers en andere woningzoekenden is dus onderscheid te maken naar het type verhuisreden. Ook in het verhuisproces is te verwachten dat er een groot verschil is tussen spoedzoekers en andere woningzoekenden. Spoedzoekers zullen namelijk sneller en meer woonwensen substitueren om zo op kortere termijn een verhuizing te realiseren. Het substitutieproces is op te delen in drie fases. De eerste fase speelt zich af bij het formuleren van de initiële verhuiscriteria, de tweede fase tijdens het zoekproces en de derde fase bij het accepteren van een woning. In alle drie de fases zal een spoedzoeker waarschijnlijk meer woonwensen substitueren dan andere woningzoekenden. Ook zal het typevoorkeuren verschillen, spoedzoekers zullen meer voorkeuren als vervangbaar beschouwen en het aantal harde voorkeuren zal beperkt zijn.

3. Beschikbaarheid en toegankelijkheid van woningen

De macrocontext geeft kansen en beperkingen in het vinden van een woning. De beschikbaarheid en toegankelijkheid van woningen is daarbij van groot belang. In Nederland is het woningaanbod sterk gereguleerd, waarbij er een opdeling is te maken naar drie segmenten: sociale huur, particuliere huur en koop. Ieder segment biedt kansen en beperkingen voor spoedzoekers. In dit hoofdstuk zal de beschikbaarheid en toegankelijkheid van elk van de drie segmenten worden behandeld aan de hand van deelvraag 2: “Welke invloed heeft de beschikbaarheid en toegankelijkheid van woningen op spoedzoekers?” Paragraaf 3.1 gaat hierbij in op de drie woningmarktsegmenten in het algemeen. Paragraaf 3.2 behandelt vervolgens de sociale huursector, paragraaf 3.3 de particuliere huursector en paragraaf 3.4 de koopsector. In paragraaf 3.5 worden vervolgens diverse recente ontwikkelingen besproken, waarna het hoofdstuk in paragraaf 3.6 wordt afgesloten met een conclusie.

3.1. Woningen die beschikbaar zijn voor woningzoekenden

In 2012¹ waren er in Nederland ongeveer 7,5 miljoen wooneenheden (WoON 2012). Het gaat hierbij om zelfstandige woningen en woonruimten, zoals woonboten en kamers die verhuurd worden. In dit onderzoek wordt hier geen onderscheid naar gemaakt. Beide – de zelfstandige woningen en de woonruimten – worden dan ook aangemerkt als woningen. 57% (4,3 miljoen) van de woningen zijn koopwoningen (figuur 3.1). Het overige gedeelte bestaat uit 31% sociale huurwoningen (2,3 miljoen) en 12% particuliere huurwoningen (900.000).



Figuur 3.1 Eigendomsverdeling woningen (WoON 2012)

Niet al deze woningen zijn echter beschikbaar voor woningzoekenden. Alleen woningen waar (binnenkort) niemand in woont zijn voor hen interessant. De beschikbare woningen zijn op te delen in vier hoofdcategorieën, namelijk: woningen die vrijkomen na een verhuizing, nieuwbouwwoningen, gebouwen die getransformeerd worden naar woningen en leegstaande woningen (CBS, 2015a).

In 2010 en 2011 kwamen er gemiddeld 330.000 woningen per jaar beschikbaar door verhuizingen, ongeveer 4,5% van de totale voorraad. 30% van deze vrijgekomen woningen bestond uit koopwoningen (WoON 2012). Dit is opvallend minder dan de 57% koopwoningen van de totale woningvoorraad. Verder zijn er in 2012 49.000 woningen nieuwgebouwd en 42.000 op een andere wijze aan de voorraad toegevoegd, bijvoorbeeld door transformatie van kantoren. Naast het toevoegen van woningen zijn er ook woningen gesloopt of aan de voorraad onttrokken, bijvoorbeeld doordat een woning is gebruikt als kinderdagverblijf. In totaal gaat dit om 28.000 woningen, waardoor er per saldo 63.000 woningen zijn bijgekomen in 2012 (CBS, 2015a). Per jaar zijn er daarmee ongeveer 393.000 (330.000 + 63.000) woningen beschikbaar voor nieuwe woningzoekenden.

¹ Zoals vermeld in hoofdstuk 1 is dit onderzoek gebaseerd op het WoON 2012. Voor een goede vergelijking van cijfers, is er (zo mogelijk) ook in alle andere gevallen uitgegaan van cijfers uit 2012.

Naast deze woningen die met zekerheid beschikbaar zijn voor woningzoekenden, zijn er ook nog woningen die leegstaan. In 2012 ging dit om 348.000 (CBS, 2015b). Een groot deel van deze woningen staat in typische toeristische gebieden, zoals de Waddeneilanden en langs de kust. Deze woningen worden waarschijnlijk verhuurd aan vakantiegangers (CBS, 2010a). Een ander gedeelte bevindt zich in stadscentra, waarschijnlijk overwegend vaak in slechte staat of met de enige ingang via bijvoorbeeld een winkel. Hierdoor zijn deze woningen niet beschikbaar voor woningzoekenden en vaak ook lastig beschikbaar te maken. Ook is er nog een gedeelte van de leegstand nodig als frictieleegstand, aangezien mensen één tot twee maanden nodig hebben om te verhuizen (CBS, 2010a). Naast al deze factoren zijn er nog woningen die bijvoorbeeld lang te koop staan, of wel beschikbaar zijn, maar waar niemand in wil wonen. Het totale aantal beschikbare woningen onder de leegstaande woningen is onbekend. Wel liggen hier misschien mogelijkheden voor het beschikbaar krijgen van extra huisvesting.

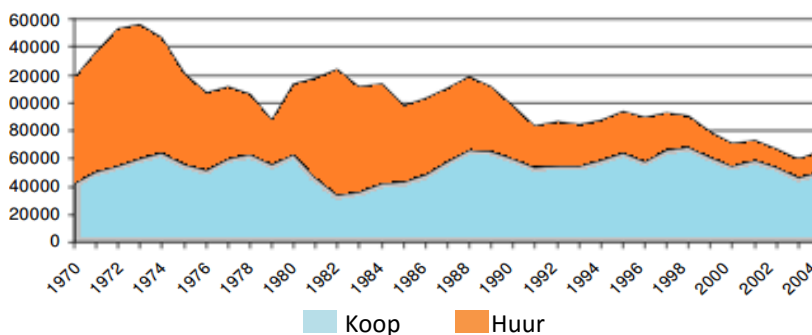
Naast de totale beschikbaarheid van woningen, is de beschikbaarheid van woningen per woningmarktsegment van belang. Hier wordt in de volgende paragrafen op ingegaan. Daarnaast is de toegankelijkheid van deze beschikbare voorraad belangrijk. Ieder segment kent namelijk zijn eigen drempels, welke voor spoedzoekers soms onoverkomelijk zijn.

3.2. De sociale huursector

Spoedzoekers hebben vaak een laag inkomen (Van Daalen, Kromhout & Zeelenberg, 2008). Het woningmarktsegment dat voor mensen met lage inkomens bedoeld is, is de sociale huursector. Om dit te realiseren is de toegang tot sociale huurwoningen beperkt met een inkomensgrens. Deze bovengrens was voor meerpersoonshuishoudens onder de 65 jaar €29.900 (DGWBI, 2011). De sociale huursector heeft echter bepaalde drempels die door spoedzoekers lastig overwonnen kunnen worden.

3.2.1. Beschikbaarheid

De sociale huursector betreft woningen die door woningcorporaties verhuurd worden. Zij hebben 31% van de totale woningvoorraad in handen. Sinds 1985 – toen de sociale huursector 43% van de totale woningvoorraad bedroeg – neemt het aandeel sociale huurwoningen af (Elsinga & Wassenberg, 2007). Dit gebeurt voornamelijk ten gunste van het aandeel koopwoningen en blijkt ook uit de bouwproductie door de jaren heen (figuur 3.2).



Figuur 3.2 aantal ontwikkelde woningen per jaar (cumulatief), uitgesplitst naar huur en koop (Elsinga & Wassenberg, 2007, p 132)

Niet overal in Nederland zijn evenveel sociale huurwoningen. Het aandeel is het grootst in steden als Amsterdam en Rotterdam (bijna 50%) en het kleinst in meer rurale provincies als Drenthe en Zeeland (24%) (WoON 2012).

3.2.2. Toegankelijkheid

De beschikbare sociale huurwoningen worden verdeeld over verschillende groepen. De groep die als eerste aanspraak mag maken op de beschikbare woningen zijn degenen die via urgentieregelingen recht hebben op een woning. Vervolgens komen de andere woningzoekenden. Alle beschikbare woningen worden aangeboden

via een woonruimteverdeelsysteem. De huidige systematiek en de daaruit voortkomende dilemma's voor spoedzoekers vindt zijn oorsprong in de historie van het woonruimteverdeelsysteem. Daarom zal eerst daarop ingegaan worden, voordat de urgentieregelingen, het reguliere systeem en lotingwoningen worden besproken.

Woonruimteverdeling

De eerste vorm van een woonruimteverdeelsysteem voert terug naar 1947. In dat jaar werd de Woonruimtetwet ingevoerd. Het doel van deze wet was om het beperkte aantal woningen op een rechtvaardige en doelmatige wijze te verdelen. De wet was van oorsprong een noodwet en had betrekking op het grote woningtekort na de Tweede Wereldoorlog. De wet bleef echter ook voortbestaan nadat het grootste tekort was weggewerkt, hoewel de wet wel licht wijzigde door de tijd heen. Een grote wijziging vond plaats in 1974, toen de wet werd beperkt tot de verdeling van goedkope zelfstandige woonruimten. In 1993 werd de Woonruimtetwet vervangen door de eerste Huisvestingswet. Met de Huisvestingswet werd de woonruimte verdeling gedecentraliseerd. Gemeenten konden hierdoor specifieke maatregelen treffen voor de lokale woningverdeling en de plaatselijke uitdagingen (Hielkema, z.j.).

De meeste gemeenten hanteerden een distributiemodel. In dit model was er één wachtlijst, waar iedereen die opzoek was naar een woning op kwam te staan. De rang op de wachtlijst werd bepaald door punten. Punten kreeg men aan de hand van de wachttijd, maar ook aan de hand van criteria als de woon/werkafstand, of medische indicaties. Woningzoekenden met een hoge urgentie kregen op deze manier extra punten, waardoor ze hoger op de wachtlijst kwamen en sneller een woning konden krijgen (Van Daalen, Kromhout & Zeelenberg, 2008).

Begin jaren '90 is het distributiemodel in de meeste gemeenten vervangen door een aanbodmodel. Dit model werkt op basis van inschrijftijd, gecombineerd met urgentieregelingen. Mensen moeten zelf reageren op woningen. Om te bepalen wie van de personen die reageren op een woning als eerste in aanmerking daarvoor komt wordt gekeken naar eventuele urgentieverklaringen (onder het volgende kopje wordt dit uitgebreid besproken), zij hebben als eerste recht op een woning. Wanneer er geen mensen met urgentieverklaringen zijn, wordt er gekeken naar de inschrijftijd van de personen. Degene met de langste wachttijd komt als eerste in aanmerking voor een woning.

In het aanbodmodel is de wachttijd dus leidend wanneer men geen urgentieverklaring kan krijgen. Dit heeft tot gevolg dat mensen zich uit voorzorg inschrijven. Dit heeft tot gevolg dat er een groot aantal mensen ingeschreven staat in een woonruimteverdeelsysteem, zonder dat ze daadwerkelijke opzoek zijn naar een woning. Door een combinatie met een beperkt aanbod aan sociale huurwoningen kan dit tot lange wachtlijsten leiden. Met name in de grote steden kunnen de wachtlijsten sterk oplopen. Zo was de wachttijd in de stadsregio Amsterdam in 2013 gemiddeld 8,8 jaar voor starters en zelfs 17,2 jaar voor doorstromers (Stadsregio Amsterdam, 2014; Zonneveld, 2013) in Utrecht was de gemiddelde wachttijd in 2012 8,6 jaar en hard aan het stijgen (Utrecht monitor, 2013). Ook in andere steden bestaan er lange wachtlijsten, hoewel ze in Amsterdam en Utrecht wel het langst zijn. Door deze wachtlijsten moeten mensen jaren van te voren anticiperen op een toekomstige verhuizing. Wanneer men niet lange tijd staat ingeschreven, maakt men geen kans. Voor spoedzoekers kan dit een probleem opleveren. Met name wanneer ze zich niet vanuit 'voorzorg' ooit hebben ingeschreven. Het is goed voor te stellen dat bijvoorbeeld mensen die in een koopwoning wonen niet tot de voorzorgsinschrijvers behoren. Om toch ook de woningzoekenden met de meeste urgentie een woning aan te kunnen bieden zijn urgentieregelingen bedacht.

Urgentieregelingen

Urgentieregelingen zijn er in verschillende vormen en maten. Het doel van de regelingen is om huisvesting mogelijk te maken voor personen die snel een woning nodig hebben. Hierbij is er onderscheid te maken naar urgenties die vanuit de rijksoverheid worden opgelegd en urgenties die regionaal, lokaal of door corporaties worden bepaald.

De enige vorm van urgentie die door de rijksoverheid wordt bepaald is die van de taakstellingsurgentie. De rijksoverheid kan gemeenten een taakstelling opleggen om een specifieke doelgroep te huisvesten. De groep die de laatste tijd veel in het nieuws is zijn de verblijfsgerechtigden – asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben verkregen. Deze groep is de laatste jaren constant aan het groeien. En door de grote stroom aan vluchtelingen wordt verwacht dat deze groei zich blijft voortzetten. Iedere gemeente heeft de plicht een aantal verblijfsgerechtigde huishoudens te huisvesten². Vaak krijgt deze groep een corporatiewoning toegewezen.

De overige urgenties worden op regionaal, lokaal of corporatieniveau bepaald. Urgentie kan dan ook sterk verschillen tussen gemeenten, of zelfs binnen een gemeente. De meest strenge urgentieregelingen voorzien alleen in huisvesting bij levensbedreigende situaties. Dit is in het bijzonder het geval in de regio's met een hoge druk op de woningmarkt. In regio's waar minder strenge voorwaarden voor urgentie gelden, worden vaak medische en psychische problemen, financiële problemen en het beëindigen van een relatie in combinatie met de zorg voor minderjarige kinderen als urgentiereden geaccepteerd (Van Daalen, Kromhout & Zeelenberg, 2008). Hierbij wordt meestal wel de voorwaarde gesteld dat de aanvrager van urgentie niet door eigen schuld in de problemen moet zijn gekomen, dat de persoon 18 jaar of ouder is en een binding heeft met de gemeente of regio, bijvoorbeeld door familie, studie of werk. In sommige gemeenten is ook het bewonen van een zelfstandige woning een randvoorwaarde en wordt er een maximum inkomen gehanteerd. De urgentie wordt dus bepaald op basis van verhuisredenen in combinatie met persoonlijke omstandigheden. Er ontstaat daardoor een verschil per individu en soms ook per regio. In de ene regio kan iemand met ene specifieke reden wel urgentie krijgen, maar in een andere – soms aangrenzende – regio niet. Doordat vaak de eis wordt gesteld dat iemand een band heeft met de betreffende plaats kan men echter niet in meerdere plaatsen proberen een urgentieverklaring te krijgen (Van Daalen, Kromhout & Zeelenberg, 2008).

Een andere groep urgentieverklaringen komt voort uit herstructureringsopgaven. Wanneer verhuurders woningen slopen hebben ze de taak om de huurders een nieuwe woning aan te bieden. Dit is soms ook het geval bij grondige renovaties. Deze groep krijgt soms direct een andere woning aangeboden en anders krijgen ze een urgentieverklaring. De urgentieverklaring zorgt ervoor dat de persoon voorrang krijgt bij het reageren op een woning in het woonruimteverdeelsysteem.

Gemiddeld wordt 10 tot 30% van alle vrijgekomen sociale huurwoningen betrokken door mensen met urgentie. Het precieze percentage kan per gemeente sterk verschillen en is afhankelijk van de strengheid van de urgentieregelingen en het aanbod via het reguliere systeem. Van deze 10 tot 30% bestaat ongeveer 5% uit vergunninghouders (Aedes, 2015). Door de sterke stijging van het aantal asielzoekers op het moment, is te verwachten dat dit percentage de komende jaren stijgt. Bij het gelijk blijven van het aantal andere urgentieverklaringen, betekent dit dat het aandeel woningen dat beschikbaar komt via het reguliere stelsel en lotingwoningen afneemt. Het blijkt namelijk lastig te zijn snel extra woonruimten te realiseren om de stijging van het aantal statushouders op te vangen.

Lotingwoningen

Wanneer iemand geen urgentie kan verkrijgen en niet via de reguliere weg een corporatiewoning kan bemachtigen is er nog een derde optie, namelijk loting. Er zijn steden waar een gedeelte van de sociale huurwoningen via loting worden vergeven. Hoe het lotingsproces in zijn werk gaat wordt ook weer lokaal geregeld. Vaak is het zo dat bij lotingwoningen iedereen evenveel kans maakt, of een persoon een lange inschrijftijd, geen inschrijftijd of urgentie heeft, maakt dus niet uit. Iedereen die reageert op een woning wordt in een willekeurige volgorde op een lijst geplaatst. Degene bovenaan de lijst heeft als eerste de keuze voor de

² Veel gemeenten lopen achter bij de huisvesting van vergunninghouders. Op 1 juli 2015 hadden 300 gemeenten een achterstand van in totaal 6.006 vergunninghouders (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers, 2015)

woning, vervolgens de tweede enzovoort. Deze werkwijze zorgt ervoor dat ook mensen die via de reguliere weg geen kans zouden maken op een woning, nu wel een kans hebben op een woning. Echter, niet in iedere regio worden lotingwoningen aangeboden en de grootte van het aanbod kan beperkt zijn. Landelijke cijfers zijn op het moment dan ook nog niet bekend. In de stadsregio Amsterdam geldt dat ongeveer 15% van alle vrijgekomen sociale huurwoningen wordt aangeboden via het lotingsproces. Dit gebeurt sinds 2013. Uit een eerste onderzoek blijkt dat in 2013 518 corporatiewoningen in de stadsregio Amsterdam via het lotingsysteem zijn verhuurd. 127 woningen waren hierbij specifiek voor doorstromers. Gemiddeld waren er 526 reacties op een woning. Dit is aanzienlijk meer dan bij woningen die op reguliere wijze worden verhuurd, hierbij is het gemiddelde 180. De gemiddelde inschrijftijd lag een stuk lager, voor starters 3,6 jaar (in plaats van 8,8 jaar) en voor doorstromers 4,4 jaar (in plaats van 17,2 jaar) (Stadsregio Amsterdam, 2014; Zonneveld, 2013). Hoewel een lotingsysteem naast de reguliere woningverdeling meer mogelijkheden biedt voor spoedzoekers geeft het geen volledige uitkomst. Door het zeer hoge aantal reacties is de kans op een lotingwoning zeer klein. Spoedzoekers kunnen daarmee niet volledig bouwen op dit lotingsproces.

Spoedzoekers in de sociale huursector

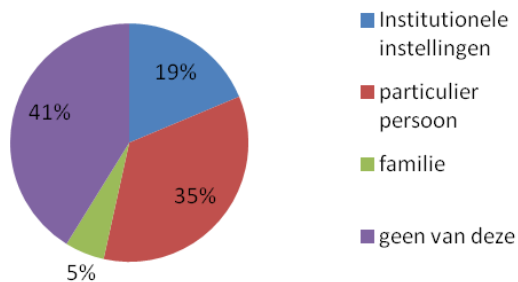
Al met al kan het voor spoedzoekers zeer lastig zijn om in de sociale huursector een woning te vinden. Wanneer men geen lange inschrijftijd heeft en geen urgentieverklaring kan krijgen is men aangewezen op lotingwoningen. Dit is met name het geval in de regio's waar een hoge druk is op de woningmarkt. In delen van Groningen, Drenthe, Overijssel, Gelderland, Zeeland en Limburg zijn er voldoende sociale huurwoningen die binnen enkele maanden beschikbaar zijn (Van Daalen, Kromhout & Zeelenberg, 2008). Spoedzoekers die voldoen aan de inkomenseisen voor een sociale huurwoning hoeven in deze provincies over het algemeen niet onderzoek naar andere mogelijkheden. Op woningmarkten met een hoge druk kunnen spoedzoekers moeilijker een sociale huurwoning verkrijgen, waardoor ze zijn aangewezen op een van de andere twee woningsegmenten: de particuliere huursector, of de koopsector.

3.3. De particuliere huursector

De particuliere huursector is anders opgebouwd dan de sociale huursector. Waar de sociale huursector altijd is ondersteund door de overheid – bijvoorbeeld met het verstrekken van goedkope (geborgde) leningen – moet de particuliere huursector het voornamelijk stellen zonder overheidssteun. Hiertegenover staat dat corporaties een wettelijke taak hebben om huisvesting te verzorgen voor specifieke groepen. Particuliere verhuurders zijn niet aan deze wettelijke taak gebonden en mogen zelf bepalen aan wie ze verhuren en tot op zekere hoogte onder welke voorwaarden en voor welke huurprijs.

3.3.1. Beschikbaarheid

Door de vrijheid in de particuliere huursector kan in principe iedereen een woning verhuren. Hierbij kan gedacht worden aan grote institutionele beleggers die duizenden woningen in bezit hebben, maar ook aan particulieren met één of twee woningen. In totaal bestaat 12% van de totale woningmarkt en 38% van de huurwoningmarkt uit particuliere huureenheden – zelfstandige woningen of bijvoorbeeld kamers. Het betreft ongeveer 900.000 huishoudens. 19% hiervan huurt bij institutionele beleggers (zie figuur 3.3). 35% is in handen van particulier personen en 5% huurt bij familie. Daarnaast is op basis van het WoON 2012 van 41% van de ondervraagde personen die in particuliere huurwoningen wonen niet bekend van wie ze huren. Dit is een zeer groot aandeel. De oorzaak hiervan is te vinden in de vraagstelling en antwoordmogelijkheden van de enquête. Er is namelijk geen antwoordmogelijkheid opgenomen met betrekking tot het huren van particuliere huurwoningen via tussenpersonen, zoals makelaars.



Figuur 3.3: verdeling particuliere huureenheden naar eigenaar³ (WoON 2012)

Opvallend is dat dus maar een klein aandeel van de particuliere huurwoningen wordt verhuurd door institutionele instellingen. Merendeel wordt op een andere wijze verhuurd. Wie de precieze verhuurders van deze woningen zijn is onbekend. Het gevolg hiervan is dat er zeer weinig bekend is over de particuliere huurmarkt. Breed onderzoek naar de particuliere huurmarkt ontbreekt dan ook grotendeels. De enige onderzoeken die wel bekend zijn, gaan in op de institutionele beleggers. Omdat dit echter te beperkt is om uitspraken te kunnen doen over alle particuliere verhuurders wordt de particuliere huursector hier voornamelijk ingeleid met verschillende cijfers uit het WoON 2012. Wel zal er een korte historie worden gegeven van de visie op de particuliere huursector door de jaren heen. Dit verklaart namelijk het beperkte aanbod van particuliere huurwoningen in de huidige markt, maar ook de groei die verwacht wordt.

Voor de Tweede Wereldoorlog bestond een aanzienlijk deel van de woningvoorraad uit particuliere huurwoningen. De woningcorporaties waren nog niet sterk ontwikkeld en daarnaast was het eigen woningbezit beperkt. Dit veranderde na de Tweede Wereldoorlog. Particuliere verhuurders kregen niet de subsidies die de sociale verhuurders wel kregen. Het gevolg was dat het aandeel particuliere huurwoningen sterk daalde. In de jaren '80 van de vorige eeuw ontstond er geleidelijk een verandering in het woningmarktbeleid. Waar sindsdien de sociale huursector kromp, voornamelijk ten gunste van de koopsector, ontstond er ook wat meer ruimte voor particuliere verhuurders. De eerste trend richting meer marktwerking op de woningmarkt was ingezet.

De sociale huursector bood echter nog altijd woningen aan met een gunstige prijs-kwaliteitverhouding, wat werd veroorzaakt door subsidieverleningen uit het verleden. Particuliere verhuurders konden en kunnen hier vaak lastig mee concurreren. Door veranderende regelgeving, onder andere door de nieuwe Woningwet welke op 1 juli 2015 is ingegaan, ontstaat er meer ruimte voor particuliere verhuurders. Verwacht wordt dat het aanbod van particuliere huurwoningen in het middensegment (700-1000€) hierdoor zal toenemen.

Hoewel de gangbare gedachte is dat particuliere huurwoningen vaak een hoge huurprijs hebben, die boven de liberalisatiegrens (€664,67; 2012) ligt, is dit lang niet altijd het geval. Beter gezegd, maar 28% van de huurwoningen van particuliere verhuurders had in 2012 een huurprijs boven deze grens. Ter indicatie, bij corporatiewoningen was dit 5% (WoON 2012). Uit een nadere analyse van de verschillende type verhuurders blijkt dat met name institutionele beleggers een relatief groot aandeel van hun woningen in de hoogste prijsklasse verhuren (tabel 3.1). Daarnaast betaalt 31% van de huurders die 'geen van deze' antwoordt – de groep overig – meer dan €665. Huurders die juist bij particuliere personen of familie huren betalen over het algemeen een relatief lage huur. Maar liefst een derde betaalde in 2012 minder dan €367. Verder valt op dat de verhouding tussen de verschillende huurprijsklassen bij corporatiewoningen en de particuliere verhuurders sterk verschilt. Waar corporaties maar liefst 61% van hun woningen verhuren tussen de €367 en €562, is dit bij particuliere verhuurders maximaal 38%.

³ Onder institutionele beleggers vallen pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en overige beleggers

Uit tabel 3.2 blijkt vervolgens dat het woonoppervlak in 57% van alle woonruimten tussen de 50 en 100 m² ligt. Daarnaast is een kwart van de woningen kleiner dan 50 m². Waar de institutionele beleggers over het algemeen dure woningen aanbieden, blijkt dat het woonoppervlak van deze woningen niet duidelijk groter is dan het gemiddelde.

	Corporatie (N=2.316.000)	Institutionele belegger (N=168.000)	Particulier persoon (N=311.000)	Familie (N=35.000)	Overig (N=295.000)	Totaal (N=3.125.000)
< €367	23%	13%	32%	33%	16%	23%
€367-€562	61%	25%	31%	38%	33%	53%
€562-€665	11%	21%	13%	12%	20%	13%
>€665	5%	41%	24%	17%	31%	11%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Aantal onder- vraagde personen	17700	991	1830	213	2006	22740

Tabel 3.1 Huurprijzen in de huursector per verhuurder (WoON 2012)⁴

	Corporatie	Institutionele belegger	Particulier persoon	Familie	Overig	Totaal
<50 m ²	23%	18%	33%	18%	21%	24%
50-75 m ²	31%	29%	25%	17%	24%	30%
75-100 m ²	28%	29%	21%	33%	24%	27%
100-125 m ²	9%	11%	8%	10%	10%	9%
>125 m ²	8%	12%	13%	21%	20%	10%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

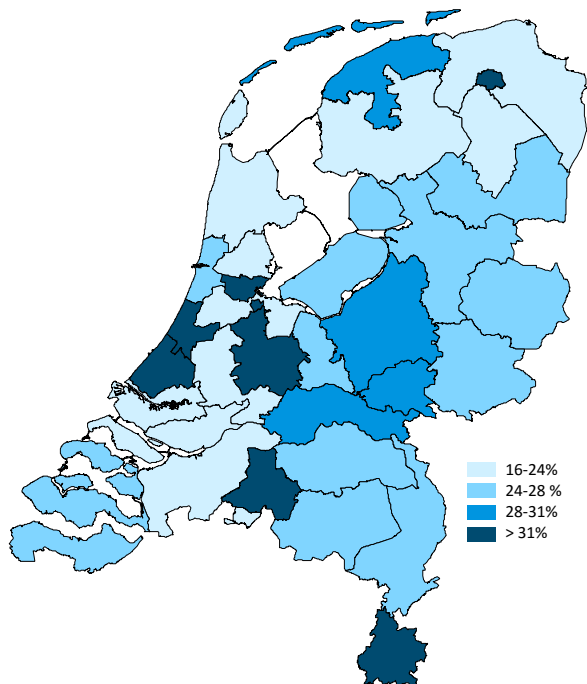
Tabel 3.2 Oppervlakte bij verschillende particuliere verhuurders in 2012 (WoON)

Bij de woningen die verhuurt worden door familie is het tegenovergestelde te zien. Daar betaalt 33% minder dan €367 (gemiddeld 23%), terwijl tegelijkertijd 31% meer dan 100 m² heeft (gemiddeld 19%). Dit wijst erop dat de prijs-kwaliteit verhouding bij degenen die huren van familie goed is. Uit eenzelfde soort analyse blijkt dat de woningen die particuliere personen verhuren relatief klein zijn en over het algemeen iets duurder dan gemiddeld. Dit komt met name door het grotere aandeel woningen van boven de €665. Al met al zijn dit aanwijzingen dat de prijs-kwaliteit verhouding van particuliere huurwoningen gemiddeld slechter is dan die van sociale huurwoningen. De uitzondering hierop zijn de huurwoningen die verhuurt worden aan familie.

Uit de beperkte gegevens die bekend zijn over de particuliere huursector blijkt dat deze zeer divers is opgebouwd en dat er daardoor lastig algemene uitspraken over te doen zijn. Wel is duidelijk dat merendeel van de woningen in de particuliere huursector een huurprijs onder de liberalisatiegrens hebben. Wanneer spoedzoekers op zoek moeten naar een particuliere huurwoning, zijn ze daarmee niet automatisch veroordeeld tot dure woningen.

Het aanbod van particuliere huurwoningen is echter niet overal gelijk. Zoals uit figuur 3.4 blijkt hebben met name de regio's waarin de grote steden zich bevinden een hoog percentage particuliere huurwoningen. Opvallend is dat ook de regio Zuid-Limburg veel particuliere huurwoningen heeft. De regio rond Rotterdam heeft daarentegen een relatief laag percentage particuliere huurwoningen. Gebieden zonder grote steden hebben over het algemeen een gering aantal particuliere huurwoningen, hoewel het minimum 16% is (Oost en Zuid/West Friesland). Doordat in deze regio's de kans op een sociale huurwoning groter is, hoeft dit geen probleem te zijn voor spoedzoekers.

⁴ De grenzen zijn op basis van de verschillende aftoppingsgrenzen in de sociale huursector in 2012. Daarnaast zijn alle huurders meegenomen, in andere publicaties op basis van het WoON worden meestal alleen huurders in zelfstandige huurwoningen meegenomen.



Figuur 3.4 Percentage particuliere huurwoning per woningmarktgebied (WoON 2012)

3.3.2. Toegankelijkheid

Waar de sociale huursector duidelijke structuren kent met betrekking tot het verkrijgen van een woning, is dit in de particuliere huursector niet het geval. Iedere verhuurder mag in principe zijn eigen richtlijnen hanteren voor bijvoorbeeld het selecteren van een huurder en de eisen die hij of zij aan een huurder stelt. Het zoeken naar een nieuwe huurder kan gaan via officiële websites en makelaars, maar ook via vrienden, of met een briefje in de supermarkt. Over het algemeen kan worden gesteld dat institutionele instellingen de toegankelijkheid van hun woningen meer gereguleerd hebben dan de andere particuliere verhuurders.

De voorwaarden om aan een particuliere huurwoning te komen zijn bij institutionele instellingen vaak dan ook weer strenger. Hoewel er geen exacte data bekend is, wordt vaak een inkomenseis gesteld, bijvoorbeeld een inkomen van minimaal vier keer de jaarhuur. Dit betekent dat met name woningen boven de liberalisatiegrens alleen toegankelijk zijn voor mensen met een hoog inkomen. Wanneer men een lager inkomen heeft zal de woningzoekende niet gemakkelijk aan een huurwoning van een institutionele belegger komen. De overige verhuurders van particuliere huurwoningen zijn particuliere personen, familie en overige verhuurders. Er zijn geen gegevens beschikbaar via welke wegen zij hun woningen verhuren.

Het vinden van een woning is sterk afhankelijk van de zoekintensiteit van een persoon. Hoe hoger de zoekintensiteit, hoe groter de kans is dat iemand een woning vindt. Bij een hoge zoekintensiteit worden namelijk ook onorthodoxere zoekmethoden gehanteerd. Het inzetten van familie en vrienden is bij deze groepen waarschijnlijk ook gebruikelijker. Dit blijkt ook uit een onderzoek van Companen naar mensen met lage inkomens in particuliere huurwoningen (Lijzenga, Wissink & Tiggeloven, 2014).

Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat de toegankelijkheid van particuliere huurwoningen groter is dan die van sociale huurwoningen. De zoektijd is korter en men kan gemakkelijker een woning betrekken. Het nadeel is wel dat de tevredenheid over de prijs-kwaliteit verhouding bij de particuliere huurwoningen vaak lager is. Doordat de toegankelijkheid van de particuliere huurwoningen groter is, blijkt dat met name huishoudens die een hoge urgentie ervaren besluiten om te verhuizen naar een particuliere huurwoning. Dit doen ze doordat er geen woning beschikbaar is in de sociale huursector (Lijzenga, Wissink & Tiggeloven, 2014). Het onderzoek van Lijzenga, Wissink en Tiggeloven (2014) bevestigt dus de veronderstelling dat spoedzoekers zijn aangewezen op

de particuliere huursector. Ook blijkt dat met name één en twee persoonshuishoudens kiezen voor een particuliere huurwoning. Van deze groep hebben met name de ouderen en jongeren lage inkomens.

3.4. De koopsector

Het derde segment op de woningmarkt is de koopsector. Voor spoedzoekers is de koopsector het minst aantrekkelijk. Bij spoedzoekers spelen namelijk een aantal aspecten mee die tot gevolg hebben dat het verhuizen naar een koopwoning minder geschikt is. Zo omschrijft Hargreaves (2002) de afweging tussen een huur of koop woning als volgt: *“The three most important financial variables driving the rent versus buy decision are usually duration, house price appreciation, mortgage interest rates and affordability in terms of monthly cash costs. Duration is the time period used for comparing renting versus buying. When people need to move frequently the high transaction costs associated with owning usually favour renting.”* Voordat een persoon dus een woning kan kopen gaat er veel tijd overeen. Allereerst voor het zoeken naar een geschikte woning en vervolgens om de financiering voor elkaar te krijgen. Wanneer de financiering dan voor elkaar is, moet vaak de verkopende partij nog eerst een nieuwe woning vinden, voordat men er daadwerkelijk in kan trekken. De termijn waarbinnen een koopwoning beschikbaar is, is daarmee onduidelijk.

Een ander kenmerk van koopwoningen zijn de hoge transactiekosten. Dit heeft tot gevolg dat er een hogere drempel ontstaat om een woning te kopen of te verkopen. Ook zorgt het ervoor dat een persoon niet snel nog een keer zal verhuizen, de transactiekosten kunnen dan immers niet terugverdiend worden. De termijn waarbinnen een koopwoning beschikbaar is en de kosten die ermee samenhangen zorgen ervoor dat koopwoningen minder geschikt zijn voor spoedzoekers. Omdat uit het verdere onderzoek zal blijken dat er toch groepen huishoudens zijn met een dringende verhuisreden die naar een koopwoning trekken wordt de beschikbaarheid en toegankelijkheid van koopwoningen in deze paragraaf toch kort besproken.

3.4.1. Beschikbaarheid

Zoals uit paragraaf 3.1 bleek bestaat 57% van de Nederlandse woningmarkt uit koopwoningen. De koopwoningmarkt neemt echter maar 30% van alle verhuisbewegingen voor zijn rekening (WoON 2012). Dit grote verschil is daarmee ook een aanwijzing dat de koopwoningmarkt inflexibeler is dan de huurwoningmarkt. Echter, hierin speelt ook de financiële crisis een rol welke waarvan in 2012 nog sprake was. De crisis zorgde voor een sterke achteruitgang van het aantal verkochte woningen. Het aantal aangeboden woningen steeg in diezelfde tijd juist sterk. Wat ook tot gevolg had dat bijna overal in Nederland de woningprijzen daalden. In 2012 was het aanbod van woningen dan ook groot te noemen.

Bij het uitkomen van dit onderzoek – najaar 2015 – is de woningmarkt in grote delen van Nederland weer sterk aangetrokken. Met name in de grote steden in de Randstad is er weer sprake van een krappe koopwoningmarkt. In Amsterdam wordt zelfs alweer gesproken van een oververhitting (Volkskrant, 2015). Hoewel er dus op het moment van het WoON 2012 een groot aanbod aan koopwoningen is, is dit op het moment van het uitkomen van dit onderzoek niet meer zo.

3.4.2. Toegankelijkheid

De toegankelijkheid van de koopwoningmarkt wordt bepaald door de regelgeving rondom het verstrekken van hypotheek en het financieren van woningen. Hoe ruimer de hypotheeknormen zijn, hoe gemakkelijker een persoon een woning kan verkrijgen. De laatste jaren zijn de hypotheeknormen sterk aangescherpt. Waar in het verleden geanticipeerd werd op toekomstige loonstijgingen en de hypotheek soms zes of zeven keer het jaarinkomen bedroeg, is deze de afgelopen jaren teruggebracht naar ongeveer 4,5 keer het jaarinkomen. Dit heeft tot gevolg dat de mogelijkheden om een woning te kopen voor met name huishoudens met lage inkomens is beperkt. Ook andere regelgeving rondom het verkrijgen van hypotheek zijn sinds het uitbreken

van de crisis sterk aangescherpt. Een overzicht van de maatregelen die getroffen zijn en worden is te vinden op de website van de Vereniging Eigen Huis⁵.

3.5. Recente ontwikkelingen

De beschikbaarheid en toegankelijkheid van de verschillende woningmarktsegmenten ondergaan vaak kleine aanpassingen. Eén van de trends die relevant is voor spoedzoekers zijn die van de tijdelijke huurcontracten. Er bestaan al diverse vormen van tijdelijke huurcontracten. In deze paragraaf worden het campuscontract, de woonhotels en woningen die verhuurd worden op grond van de leegstandswet besproken. Vervolgens wordt er dieper ingegaan op twee wetsvoorstellen die in ontwikkeling zijn. Er zijn nog meer vormen van tijdelijke huurcontracten. Deze worden echter maar in beperkte mate gebruikt en zijn minder relevant voor spoedzoekers, daarom worden ze niet uitgebreid besproken. Een overzicht van deze contracten is opgenomen in bijlage II.

3.5.1. Campuscontracten

Het campuscontract is op het moment het enige tijdelijke huurcontract dat bestemd is voor een specifieke doelgroep. Deze contractvorm is in het leven geroepen in 2006. Het doel van campuscontracten is het creëren van woningen voor een specifieke doelgroep, waarbij ervoor gezorgd kan worden dat de woningen ook alleen bewoond worden door deze doelgroep. Om in een woning met een campuscontract intrek te mogen nemen, moet men student zijn. Soms zijn hierbij extra voorwaarden gesteld, bijvoorbeeld dat men specifiek student moet zijn aan de lokale hogeschool of universiteit. Daarnaast worden soms leeftijds- en inkomenseisen gesteld.

Voordat het campuscontract bestond waren er ook al wel specifieke studentenwoningen. Zonder het campuscontract kon een verhuurder de huurder echter niet dwingen om de woning te verlaten. Dit kan met het campuscontract wel. Hierdoor blijven deze specifieke woningen beschikbaar voor de doelgroep waar ze voor bedoeld zijn. Er wordt nu dan ook een stuk groter gedeelte van de studentenwoningen daadwerkelijk bewoond door studenten (Kromhout, Grooten, Schreuders & Wever, 2014).

De campuscontracten hebben echter ook een nadeel. De zekerheid van een woning neemt voor de huurder af. Vooral doordat de huurder kan worden gedwongen om te verhuizen, terwijl de verhuurder niet de plicht heeft om een nieuwe woning aan te bieden. Ook heeft het tot gevolg dat oud-studenten een hoge druk ervaren om te verhuizen en hun woonwensen minder goed kunnen vervullen. Soms met de consequentie dat ze ongewild naar hun ouders terug moeten, of buiten de stad moeten gaan wonen (Kromhout, Grooten, Schreuders & Wever, 2014).

3.5.2. Woonhotels

Woonhotels zijn ontworpen vanuit een urgente vraag uit de markt, namelijk voor mensen die binnen korte tijd een woning nodig hebben en daarbij genoegen nemen met een tijdelijke voorziening (Van der Schaar, 2011). De maximale woontijd is beperkt en ligt tussen een half jaar en anderhalf jaar. Op deze manier heeft de persoon tijdelijk onderdak en kan ondertussen doorzoeken naar een andere woning. De rechten van een huurder in een woonhotel komen niet altijd overeen met mensen in de reguliere huursector, is sommige gevallen is er bijvoorbeeld geen recht op huurtoeslag, dit vanwege de tijdelijke aard. Voorbeelden van woonhotels zijn het corporatiehotel in Utrecht, de Short Stay Facility in Dordrecht en het WoonArthotel in Rotterdam. Lang niet elke stad heeft echter een dergelijke voorziening (Van der Schaar, 2011). Daarnaast zijn het aantal plaatsen in de woonhotels zeer beperkt. De woonhotels kunnen dus een uitkomst bieden voor spoedzoekers, maar doordat ze nog niet overal beschikbaar zijn is het tot op heden geen structurele oplossing.

⁵ <https://www.eigenhuis.nl/actueel/Dossiers/521838-dossier-financiele-gevolgen-2015/>

3.5.3. Leegstandswet

In tegenstelling tot de campuscontracten en de woonhotels zijn de tijdelijk contracten in het kader van de leegstandswet niet primair bedoeld om een bepaalde doelgroep te huisvesten. Het doel van deze wet is om het huiseigenaren gemakkelijker te maken om de kosten van een leegstaande woning te drukken. Op deze manier wordt het voor woningeigenaren gemakkelijker gemaakt om een andere woning te kopen, zonder dat de huidige woning al verkocht is. Dit zorgt voor meer dynamiek op de koopwoningmarkt, maar daardoor ook voor meer mogelijkheden op de huurwoningmarkt.

Het bijzondere van de leegstandswet is dat men een tijdelijk huurcontract mag opstellen en dat de verhuurder het contract mag opzeggen, dit in tegenstelling tot reguliere huurcontracten (Rijksoverheid, z.j.). De huurder is daarbij niet beschermd volgens de normale huurbeschermingsregels. De reden van opzegging hoeft daarmee niet per se een zwaarwegende reden te zijn, zoals het niet betalen van de huur. Dit in tegenstelling tot reguliere verhuur, waarbij het opzeggen van de huur altijd met wederzijds goedvinden, dan wel via de rechter moet gebeuren. Op het moment mag tijdelijke verhuur op grond van de leegstandswet alleen worden toegepast bij leegstand van een te koop staande woning, of een nieuwbouw woning. Wanneer het lopende wetsvoorstel met betrekking tot tijdelijke huur (zie overheid.nl, 2014) wordt aangenomen, mogen ook huurwoningen die te koop staan worden verhuurd op grond van de leegstandswet.

Verhuringen op grond van de leegstandswet biedt een kleine verlichting voor de grote vraag naar huurwoningen. Doordat de woningmarkt echter weer aantrekt, en soms zelfs alweer overspannen is, bieden huurcontracten op basis van de leegstandswet maar in beperkte mate uitkomst voor de spoedzoekers op dit moment.

3.5.4. Wetsvoorstel tijdelijke huurcontracten

De huidige vormen van tijdelijke huurcontracten worden binnenkort mogelijk aangevuld met een aantal nieuwe vormen. Dit komt doordat er twee wetsvoorstellen in de maak zijn die hier betrekking op hebben. Het ene voorstel wordt ontwikkeld door de minister voor Wonen en Rijksdienst, minister Blok, het andere voorstel door de Kamerfractie van de ChristenUnie (2015). In beide wetsvoorstellen ontstaan er mogelijkheden voor verhuurders om tijdelijke huurcontracten aan te bieden. Het wetsvoorstel van Blok betreft contracten voor promovendi, grote gezinnen en arbeidsmigranten (Overheid.nl, 2014). Het wetsvoorstel van de ChristenUnie is op het moment van schrijven naar de Tweede Kamer verstuurd en richt zich volledig op jongerencontracten. Zij willen door middel van 5-jarige contracten jongeren tot 28 jaar de mogelijkheid bieden om een tijdelijke woning te huren. De gedachte hierachter is dat deze jongeren na 5 jaar vaak een hoger inkomen hebben en daardoor de mogelijkheid hebben een andere woning te bemachtigen. Deze wetsvoorstellen wijzen erop dat er in de nabije toekomst meer mogelijkheden ontstaan om de dringend woningzoekenden aan huisvesting te helpen. De vraag is echter of alle spoedzoekers in deze wetsvoorstellen opgenomen worden.

3.6. Conclusie

Uit hoofdstuk 2 bleek dat het komen tot een verhuizing wordt bepaald door verschillende individuele factoren, voortkomend uit verschillende levenscarrières. Daarnaast hebben de kansen en beperkingen uit de macro-omgeving een grote invloed op het verhuisgedrag. Voor spoedzoekers gaat het bij de macrofactoren met name om de beschikbaarheid en toegankelijkheid van de woningen. De deelvraag die in dit hoofdstuk beantwoord is luidt dan ook als volgt: “Welke invloed heeft de beschikbaarheid en toegankelijkheid van woningen op spoedzoekers?”

De beschikbaarheid en toegankelijkheid verschilt sterk tussen de drie woningmarktsegmenten: de sociale huursector, de particuliere huursector en de koopsector. Het grootste segment is de koopsector, gevolgd door de sociale huursector en de particuliere huursector. De flexibiliteit blijkt echter tegenovergesteld te zijn. In de koopsector zijn mensen het minst verhuisgeneigd, terwijl dit in de particuliere huursector juist het meest is.

Spoedzoekers zullen niet snel voor de koopsector kiezen. Dit komt met name door de hoge transactiekosten en de tijd die nodig is om tot de koop van, en een verhuizing naar, een woning te komen. Daardoor zijn spoedzoekers aangewezen op de twee huursegmenten. Voor spoedzoekers is er echter een probleem op de sociale huurwoningmarkt. De toegankelijkheid is namelijk sterk gereguleerd en hierbij raakt een gedeelte van de spoedzoekers tussen wal en schip. Met name de spoedzoekers die geen urgentieverklaring krijgen en zich niet uit voorzorg ooit hebben ingeschreven in een woonruimteverdeelsysteem, beschikken nauwelijks over mogelijkheden om aan een sociale huurwoning te komen. Dit is met name het geval in steden met een hoge druk op de woningmarkt. Spoedzoekers zijn dan ook vaak aangewezen op particuliere huurwoningen. Zij kunnen daar gemakkelijker een woning vinden, doordat de toegankelijkheid niet gereguleerd is. De prijs-kwaliteitverhouding is echter slechter.

De mogelijkheden voor spoedzoekers om een sociale huurwoning te bemachtigen gaat misschien in de nabije toekomst veranderen door twee wetsvoorstellen met betrekking tot tijdelijke huurcontracten. Of deze wetsvoorstellen ook daadwerkelijk uitkomst bieden voor de spoedzoekers is echter nog onduidelijk.

4. Spoedzoekers; om wie gaat het?

Uit de inleiding in hoofdstuk 1 bleek dat de groep spoedzoekers lastig te definiëren is. Er zijn veel verschillende mensen die geen officiële urgentieverklaring krijgen bij een woningcorporatie, maar wel een hoge mate van urgentie ervaren bij het zoeken naar een woning. De mate van urgentie is verschillend per persoon. Om erachter te komen wie als spoedzoeker aangeduid kan worden moet er daarom gekeken worden naar de mate van urgentie die mensen ervaren. In dit hoofdstuk wordt aan de hand van deelvraag 3 – op welke wijze zijn de spoedzoekers te vinden en wat zijn de kenmerken van de spoedzoekers? – nagegaan wie de spoedzoekers precies zijn. Dit gebeurt door in paragraaf 4.1 eerst te bepalen wie woningzoekend is. Vervolgens wordt in paragraaf 4.2 beschreven hoe de spoedzoekers zijn te vinden en in paragraaf 4.3 wat de kenmerken van hen zijn. Uiteindelijk sluit het hoofdstuk af met een conclusie in paragraaf 4.4.

4.1. Wie is woningzoekend?

Spoedzoekers zijn een specifieke groep onder de woningzoekenden. De mate van urgentie die zij ervaren is hoger dan van de andere woningzoekenden. Om vast te kunnen stellen wie de spoedzoekers zijn is het eerst van belang vast te stellen wie precies woningzoekend zijn.

Om na te gaan of iemand wil verhuizen wordt er in het WoON gebruikgemaakt van de term verhuiscapaciteit. In de kernpublicatie van het WoON 2012 (BZK & CBS, 2013) – het rapport waarin de eerste resultaten van een nieuw WoON worden gepubliceerd – worden verschillende fases van verhuiscapaciteit gedefinieerd. Dit gebeurt aan de hand van twee vragen, namelijk of iemand wenst te verhuizen en of iemand activiteiten onderneemt om te komen tot een verhuizing. Met deze vragen worden in de kernpublicatie de volgende twee stadia van verhuiscapaciteit gedefinieerd: normale verhuiscapaciteit en actieve verhuiscapaciteit. Het onderscheid tussen deze twee is beschreven in kader 4.1.

Kader 4.1: fases van verhuiscapaciteit (BZK & CBS, 2013)

1. Normaal verhuiscapaciteit: iemand die binnen nu en twee jaar wil of moet verhuizen, zonder concrete stappen gezet te hebben.
2. Actief verhuiscapaciteit: iemand die aangeeft te willen of te moeten verhuizen en het afgelopen half jaar minimaal één actie ondernomen heeft om een woning te vinden.

Op 1 januari 2012 waren er 2.332.000 normaal verhuiscapaciteitspotentiële huishoudens⁶ en 1.119.000 actief verhuiscapaciteitspotentiële huishoudens. Van de groep verhuiscapaciteitspotentiële huishoudens die geen actie hebben ondernomen kan worden afgevraagd in welke mate ze daadwerkelijk op zoek zijn naar een woning. Vanwege de vraag in de enquête – wilt u binnen 2 jaar verhuizen? – kan het namelijk zo zijn dat ze misschien verwachtten te verhuizen binnen 2 jaar. Een indicatie dat iemand daadwerkelijk wil verhuizen is het ondernemen van een actie. Daarom ligt de focus in dit onderzoek op de actief verhuiscapaciteitspotentiële huishoudens. Hoewel ook hier kanttekeningen bij te plaatsen zijn. Zo kan het type actie zeer uiteen lopen; vanaf het zoeken naar een woning op internet tot het bezichtigen van een woning, of het inschakelen van een makelaar. Het ondernemen van acties kan daarmee heel verschillend zijn per huishouden. Sommige huishoudens kijken misschien jaren lang regelmatig op Funda of er een interessante woning langskomt, terwijl andere huishoudens pas actief gaan zoeken wanneer ze daadwerkelijk willen verhuizen. Toch geeft deze definitie een handvat om onderzoek te doen naar de mensen die op zoek zijn naar een woning. De actief verhuiscapaciteitspotentiële huishoudens zijn daarmee de daadwerkelijk woningzoekenden waarop gefocust zal worden in dit onderzoek.

⁶ Personen die op het moment van de enquête nog geen zelfstandig huishouden vormen – bijvoorbeeld jongeren die nog bij hun ouders wonen – zijn ook meegenomen in dit onderzoek, vandaar potentiële huishoudens.

4.2. Welke woningzoekenden zijn spoedzoekers?

Het opdelen van de woningzoekenden in spoedzoekers en niet-spoedzoekers is vervolgens een lastigere opgave. Uit hoofdstuk 2 bleek dat de verhuisredenen grotendeels verklaart waarom iemand verhuist, daarom wordt dit als uitgangspunt gehanteerd voor het bepalen van de urgentie. In het WoON worden een aantal vragen gesteld om te bepalen welke reden de belangrijkste reden is om te verhuizen. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt naar de volgende redenen:

- huwelijk of samenwonen,
- scheiding of de beëindiging van de relatie⁷,
- zelfstandig wonen,
- gezondheid of behoefte aan zorg,
- studie,
- werk,
- huidige woning,
- huidige woonomgeving,
- dichterbij familie, vrienden of kennissen en
- andere redenen.

Op basis van de indeling van Clark en Onaka (1983) kunnen deze redenen worden ingedeeld naar gedwongen verhuizingen, afgeleide verhuizingen en aanpassingsverhuizingen. Echter, mogelijk zijn niet alle mensen die een verhuisreden hebben die onder de afgeleide verhuizingen valt ook daadwerkelijk spoedzoeker. Daarvoor moet er naar de mate van urgentie worden gekeken die iemand ervaart. Om vast te stellen hoe hoog de urgentie is bij de verschillende verhuisredenen kunnen de verhuisredenen geconfronteerd worden met de antwoorden op diverse vragen die urgentie kunnen aanduiden.

In het WoON zijn twee type groepen te definiëren met betrekking tot verhuisbewegingen. Aan de ene kant degenen die zijn verhuisd in de twee jaar voor de enquête en aan de andere kant de woningzoekenden op het moment van de enquête⁸. De twee groepen krijgen een aantal dezelfde vragen voorgelegd, bijvoorbeeld de reden van de (toekomstige) verhuizing. Aan de andere kant krijgen beide groepen ook specifieke vragen voorgelegd die de andere groep niet kan beantwoorden; zo wordt aan woningzoekenden gevraagd op welke termijn ze willen verhuizen en aan verhuisden of ze meerdere keren zijn verhuisd in de twee jaar voorafgaand aan de enquête. Bij beide groepen zitten er vragen tussen die een indicatie geven hoe urgent de verhuizing was, of hoe urgent de toekomstige verhuizing is. Iedere vraag geeft steeds iets meer inzicht in de mate van urgentie van een specifieke verhuisreden. Bij het bepalen van de verhuisredenen die de spoedzoekers opgeven is het daarom van belang beide groepen nader te analyseren en te confronteren met de verschillende vragen. Op deze wijze kan uiteindelijk bepaald worden welke verhuisredenen waarschijnlijk door spoedzoekers worden opgegeven.

4.2.1. Het aantal verhuisden en woningzoekenden

Om uitspraken te kunnen doen over de verschillende verhuisredenen is het allereerst van belang meer inzicht te hebben in de verhuisredenen en hoe vaak de verschillende redenen worden opgegeven. Uit tabel 4.1 blijkt dat er ongeveer 1,1 miljoen mensen zijn die in de twee jaar voorafgaand aan de enquête zijn verhuisd. Onder hen bestaat de grootste groep (26,7%) uit mensen die niet een van de andere negen redenen aanvoeren om te verhuizen. Hieruit blijkt dat het aantal mogelijke verhuisredenen groot is. De grootste groep die wel een

⁷ In het overige gedeelte van dit onderzoek worden 'scheiding of het beëindiging van de relatie' samen genomen onder de noemer beëindiging relatie. Hetzelfde geldt voor 'gezondheid en behoefte aan zorg', wat de noemer gezondheid krijgt en 'huwelijk en samenwonen' de noemer samenwonen – aangezien mensen die wegens huwelijk gaan verhuizen ook gaan samenwonen.

⁸ Sommige ondervraagde personen vallen in beide groepen, in paragraaf 5.2 worden deze nader besproken.

specifieke verhuisredenen aangeeft zijn degenen die zelfstandig willen gaan wonen. Zij zorgen voor 181.000 verhuisbewegingen, oftewel 16,1% van alle verhuizingen. Ook de mensen die gaan samenwonen zorgen voor veel (153.000) verhuisbewegingen, 13,7% verhuist namelijk wegens deze reden. De derde grote reden zijn de mensen die verhuist zijn wegens de vorige woning, dit betreft 11,7%. De andere verhuisredenen zijn allen een stuk kleiner en zorgen elk voor 50.000 tot 82.000 verhuizingen (4,4% tot 7,3%).

Meer grip en begrip van de verschillende verhuisredenen ontstaat wanneer er gekeken wordt naar het aantal woningzoekenden met de verschillende verhuisredenen. Het aantal verhuisden in de twee jaar voorafgaand aan de enquête en het aantal woningzoekenden is nagenoeg gelijk. Hierdoor zijn de groepen goed te vergelijken. Onder de woningzoekenden wordt de huidige woning het vaakst (27,2%) genoemd als de reden om te willen verhuizen. Ook bij de woningzoekenden is de groep 'overige redenen' redenen groot, namelijk 19,8%. Andere redenen die vaak genoemd worden zijn zelfstandig wonen (16,6%) en de huidige woonomgeving (11,7%).

Wanneer de verdeling van de verhuisden wordt vergeleken met de verdeling van de woningzoekenden valt op dat er bij verschillende verhuisredenen grote verschillen te zien zijn tussen het aandeel verhuisden en het aandeel woningzoekenden. Zo is het aandeel verhuisden met de verhuisreden samenwonen dubbel zo groot als bij de woningzoekenden (13,7% t.o.v. 6,8%). Bij de mensen die verhuisden of willen verhuizen wegens het beëindigen van de relatie is dit verschil nog groter. Waar maar 1,1% van de ondervraagde personen aangeeft te willen verhuizen vanwege het beëindigen van de relatie, is dit aandeel bij de verhuisden 7,3%. Dit is meer dan zes keer zoveel. Ook bij de verhuisredenen studie is het aantal verhuisden een veelvoud van het aantal woningzoekenden (1,7% t.o.v. 4,5%). Een tegenovergestelde trend is te zien bij de verhuisreden vorige/huidige woning en vorige/huidige woonomgeving. Bij beide redenen is het aantal woningzoekenden groter dan het aantal verhuisden.

	Verhuisden		Woningzoekenden	
	Aantal	%	Aantal	%
Samenwonen	153000	13,7	76000	6,8
Beëindiging relatie	82000	7,3	13000	1,1
Zelfstandig gaan wonen	181000	16,1	186000	16,6
Gezondheid	52000	4,7	78000	7,0
Studie	51000	4,5	19000	1,7
Werk	54000	4,8	46000	4,1
Vorige/huidige woning	131000	11,7	304000	27,2
Vorige/huidige woonomgeving	66000	5,9	131000	11,7
Dichter bij familie, vrienden of kennissen	50000	4,4	45000	4,0
Andere redenen	299000	26,7	221000	19,8
Totaal	1119000	100	1120000	100

Tabel 4.1 verdeling van de verhuisredenen bij de verhuisden en woningzoekenden (WoON 2012)

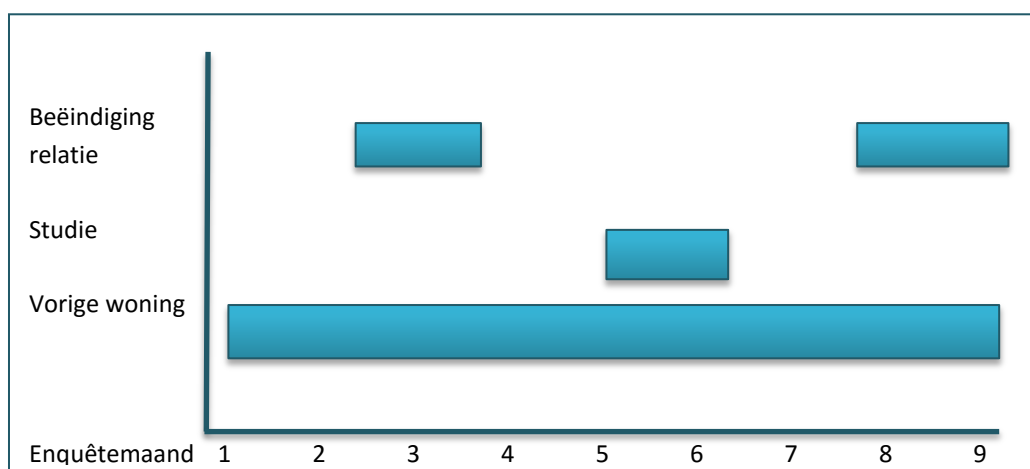
4.2.2. Wat zeggen de verschillen?

De verhouding tussen het aantal verhuisden en het aantal woningzoekenden wordt ook wel de verhuiskans genoemd (Goetgeluk, 1992, p 36; Hooimeijer en Poulus, 1995). In een formule is deze als volgt weer te geven:

$$verhuiskans = \frac{\text{aantal verhuisden}}{\text{aantal verhuisden} + \text{aantal woningzoekenden}}$$

De verhuiskans geeft een eerste indicatie van de urgentie die iemand ervaart bij een specifieke verhuisreden. Dit wordt duidelijker wanneer de achtergrond van de enquêteduur van het WoON wordt beschreven. Hoe langer iemand opzoek is naar een woning, hoe groter de kans is dat hij of zij opgenomen wordt in het WoON. Iemand die slechts kort op de woningmarkt actief is en al snel een nieuwe woning betreft heeft slechts een

kleine kans om geënquêteerd te worden. Dit wordt beter inzichtelijk aan de hand van figuur 4.1. De WoON-enquête wordt over een termijn van 9 maanden afgenomen (zie ook bijlage 1). Wanneer iemand één maand woningzoekend is, is de kans dat hij of zij precies op dat moment geënquêteerd wordt klein. Wanneer iemand juist lang opzoek is naar een woning zal hij of zij vaak gedurende de gehele periode van het WoON woningzoekend zijn. Wanneer hij of zij in de steekproef is opgenomen, is de persoon dus per definitie woningzoekend. Degenen die korter op de woningmarkt actief zijn hebben daarmee een kleinere kans op ook daadwerkelijk woningzoekend te zijn. Daarbij bestaat zelfs de kans dat er meerdere zoekperiodes ten tijde van de enquêteduur zijn. Wanneer er echter retrospectief wordt gekeken maakt de zoektermijn niet uit. Aangezien dan alle verhuizingen in de twee jaar voorafgaand aan de enquête worden opgenomen. Door de verhouding tussen het aantal woningzoekenden en het aantal verhuisden inzichtelijk te maken ontstaat er een indicatie van de termijn dat iemand gemiddeld opzoek is naar een woning. Als er vanuit wordt gegaan dat een kortere gemiddelde zoektijd een indicatie is van de urgentie die iemand ervaart, kan er met de verhuiskans een vergelijking tussen de verschillende verhuisredenen worden gemaakt.



Figuur 4.1 voorbeeld van de zoektermijn ten opzichte van de enquêteduur van het WoON

In tabel 4.2 zijn de verhuiskansen van de verschillende verhuisredenen weergegeven. Zoals uit tabel 4.1 al bleek zijn met name de verhuiskansen bij het beëindigen van de relatie en de studie zeer hoog. Ook de verhuiskans van degenen die gaan samenwonen is hoog. Dit geeft dus een indicatie dat zij een hogere mate van urgentie ervaren dan degenen die verhuizen wegens de andere verhuisredenen. Dat degenen een hogere mate van urgentie ervaren blijkt ook uit de theorie van Clark en Onaka (1983), al deze redenen vallen namelijk onder de afgeleide verhuizingen. Opvallend is dat er echter ook afgeleide verhuisredenen zijn die een lage(re) verhuiskans hebben, bijvoorbeeld de reden 'werk' en 'gezondheid'.

In bijlage 1 wordt een nieuwe ontwikkeling met betrekking tot het WoON beschreven, namelijk de verhuismodule. In deze module worden geënquêteerde personen die hiervoor toestemming hebben gegeven in de tijd gevolgd door middel van registerbestanden, bijvoorbeeld aan de hand van de gemeentelijke basis administratie. Hierdoor zijn er nieuwe mogelijkheden ontstaan voor het inzichtelijk maken van de termijn dat iemand op de woningmarkt actief is. Waar de basismodule gebruik maakt van retrospectief onderzoek, is de verhuismodule een panelonderzoek. Met de verhuismodule kan de verhuiskans berekend worden. Hierbij wordt de werkelijke

	Verhuiskans
Samenwonen	66,8%
Beëindiging relatie	86,3%
Zelfstandig gaan wonen	49,3%
Gezondheid	40,0%
Studie	72,9%
Werk	54,0%
Vorige/huidige woning	30,1%
Vorige/huidige woonomgeving	33,5%
Dichter bij familie, vrienden of kennissen	52,6%
Andere reden	57,5%
Gewogen gemiddelde	50,0%

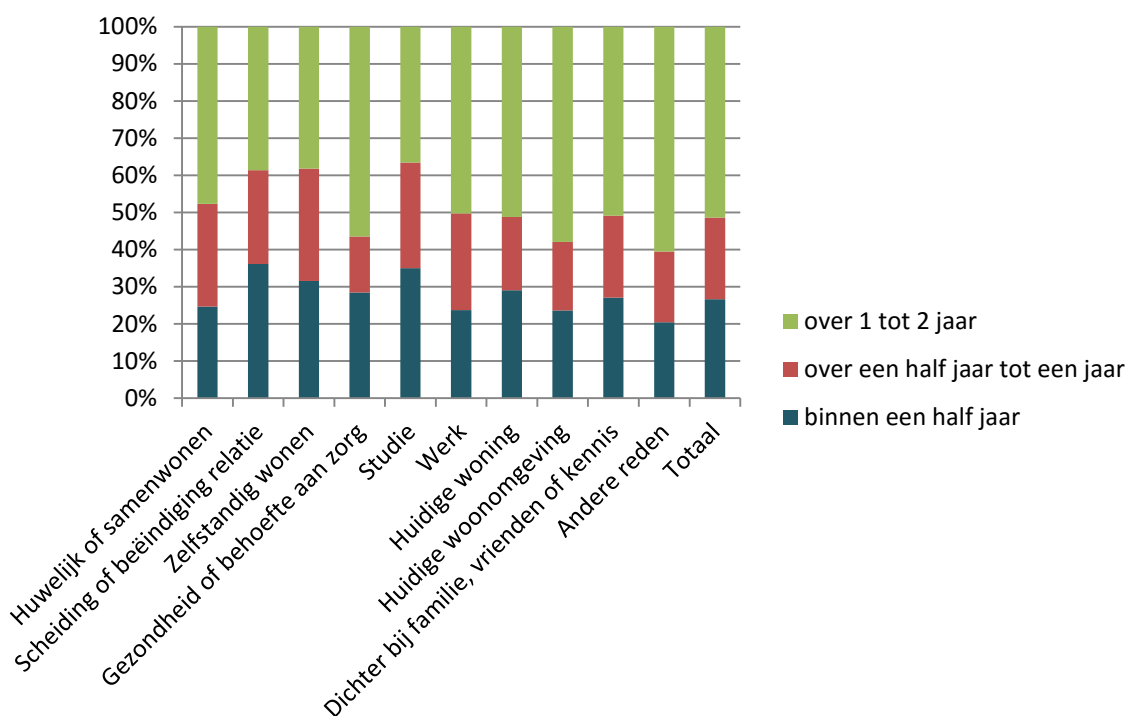
Tabel 4.2: verhuiskans (WoON 2012)

zoekduur van woningzoekenden inzichtelijk. De vergelijking tussen de verhuiskans en de verhuismatch, alsmede een aantal kanttekeningen van de verhuiskans zijn opgenomen in bijlage 3.

4.2.3. Indicaties voor het zijn van spoedzoeker

Naast de verhuiskans zijn er meer indicatoren die inzicht geven in de mate van urgentie die mensen ervaren om te verhuizen. Allereerst worden twee indicatoren behandeld die woningzoekenden aangeven, namelijk de termijn waarbinnen iemand wil verhuizen en of iemand direct achter een gewenste woning aan zou gaan, vervolgens wordt er een indicator besproken die voortkomt uit een vraag aan de verhuisden.

Bij spoedzoekers speelt de tijd waarbinnen een woning gevonden kan worden een belangrijke rol. Hoe eerder men kan verhuizen, hoe beter het is. Daarom is te verwachten dat spoedzoekers altijd binnen een half jaar willen verhuizen. In figuur 4.2 is weergegeven binnen welke termijn de huishoudens met verschillende verhuisredenen willen of moeten verhuizen. Hieruit blijkt dat er twee groepen zijn die overwegend vaak, op korte termijn willen verhuizen, namelijk huishoudens die verhuizen wegens het beëindigen van de relatie en huishoudens die wegens studie willen verhuizen. Een derde groep welke ook relatief snel wil verhuizen zijn degenen die zelfstandig gaan wonen. Meer dan 30% wil binnen een half jaar verhuizen en ook nog eens 30% binnen één jaar. Huishoudens met de verhuisredenen werk, samenwonen, huidige woonomgeving en ‘andere redenen’ willen maar in 20% tot 25% binnen een half jaar verhuizen. Dit wijst erop dat deze groepen over het algemeen een beperkte mate van urgentie ervaren, ondanks dat werk en samenwonen afgeleide verhuizingen zijn. Overigens kan het wel zo zijn dat individuele personen met een dergelijke verhuisreden een hoge mate van urgentie ervaren.



Figuur 4.2 termijn waarbinnen woningzoekenden willen verhuizen per verhuisreden (WoON 2012)

Direct achter een woning aan gaan

Een tweede indicator is de bereidheid om achter een gewenste woning aan te gaan wanneer iemand deze tegenkomt. Een spoedzoeker zal namelijk altijd achter een gewenste woning aangaan, terwijl andere woningzoekenden dit mogelijk nog even laten zitten. Van de huishoudens die binnen een jaar willen verhuizen blijkt driekwart direct achter een gewenste woning aan te gaan (tabel 4.3). Hierbij is er onderscheid te maken naar twee groepen. Allereerst blijken de aanpassingsverhuizers – de huishoudens die willen verhuizen wegens de huidige woning, of de huidige woonomgeving – vaak direct achter een gewenste woning aan te gaan (resp.

81% en 78%). Daarnaast blijken ook huishoudens die willen verhuizen wegens gezondheid, of zelfstandig willen gaan wonen vaak achter de gewenste woning aan te gaan (resp. 81% en 82%). Opvallend is verder dat huishoudens die wegens studie of werk willen verhuizen veel minder vaak achter een gewenste woning aangaan. Dit kan erop wijzen dat de ondervraagde personen met deze verhuisredenen al wel weten dat ze willen verhuizen binnen een jaar, maar dat dit lang niet altijd per direct is. Mogelijk is het relatief vaak zo dat ze weten dat ze over bijvoorbeeld een half jaar gaan studeren of een andere baan krijgen en daarom moeten verhuizen. De urgentie voor deze groep is op basis van deze gegevens dan ook gering.

	Samen- wonen	Beëindiging relatie	Zelf- standig gaan wonen	Gezond- heid	Studie	Werk	Huidige woning	Huidige woon- omgeving	Dichter bij familie, vrienden of kennis	Andere reden	Totaal
ja	71%	62%	81%	82%	67%	57%	81%	78%	68%	71%	76%
nee	19%	32%	12%	11%	25%	32%	13%	15%	21%	20%	16%
weet niet	10%	6%	7%	7%	8%	11%	6%	7%	11%	9%	8%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
n (ongewogen)	494	41	899	248	91	134	1034	431	143	638	4153

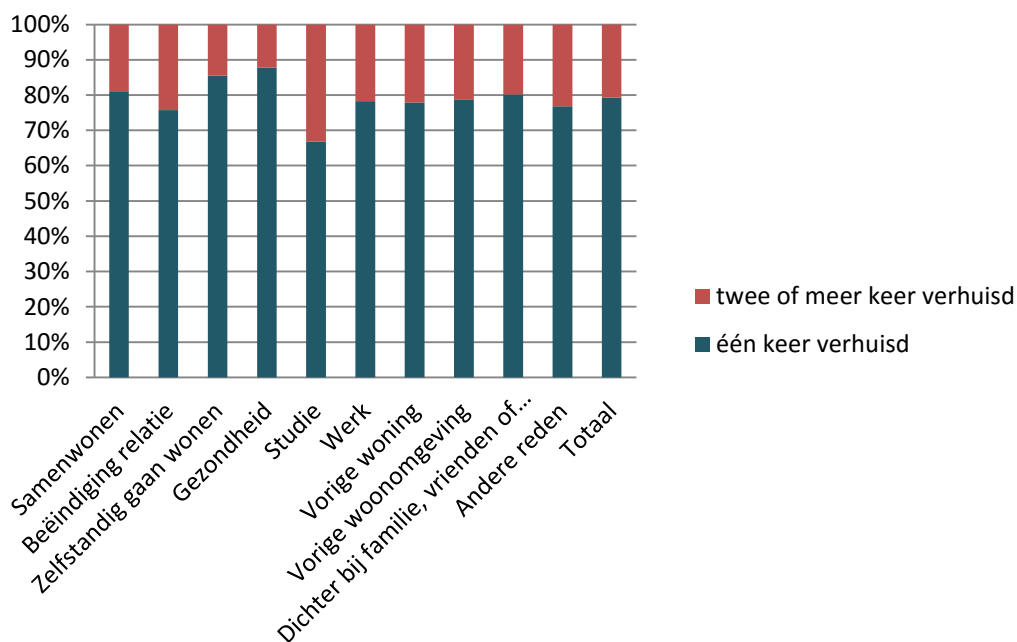
Tabel 4.3 aandeel woningzoekenden dat direct achter een gewenste woning aangaat mocht hij of zij deze tegenkomen⁹ (WoON 2012)

Aantal maal verhuisd

Een derde indicator – welke afkomstig is van de verhuisden – betreft het aantal maal dat iemand verhuisd is in de twee jaar voorafgaand aan de enquête. Deze indicator geldt echter niet bij alle verhuisredenen even sterk – mensen die wegens de gezondheid verhuizen zullen niet snel nog een keer willen/kunnen verhuizen. Echter, wanneer iemand aangeeft meerdere keren verhuisd te zijn in de voorgaande twee jaren, is de kans aanwezig dat de eerste woning die hij of zij geaccepteerd heeft een noodoplossing was. De tweede verhuizing is dan bedoeld om een woning te krijgen die meer voldoet aan de daadwerkelijke woonwensen. Hoewel deze indicator op zichzelf niet wijst op het zijn van spoedzoeker, geeft het gezamenlijk met de andere indicatoren wel extra inzicht in welke groepen overwegend vaak spoedzoeker zijn.

Het aantal maal dat iemand is verhuisd per verhuisreden is weergegeven in figuur 4.3. Hieruit blijkt dat met name huishoudens die wegens studie of het beëindigen van een relatie verhuisden relatief vaak meerdere keren verhuizen. Bij alle andere redenen verhuisredenen verhuist ongeveer 20% meer dan één keer in de betreffende twee jaar. Dit is een opvallend hoog percentage en wijst er mogelijk op dat er ook een aanzienlijk aantal spoedzoekers aanwezig is bij de andere verhuisredenen. Hierover kan echter geen uitsluitel worden gegeven op basis van deze gegevens.

⁹ Cursief gedrukte cijfers hebben minder dan 30 respondenten en zijn daardoor niet betrouwbaar.



Figuur 4.3 Aantal maal verhuist binnen Nederland in de twee jaar voor de enquête (WoON 2012)

4.2.4. Subconclusie: welke verhuisredenen geven spoedzoekers vaak op?

De verhuiskans en de drie andere indicatoren die afgeleid kunnen worden uit verschillende enquêtevragen geven ieder een indicatie welke verhuisredenen de spoedzoekers over het algemeen hebben. Deze vier gegevens zijn samengevoegd in tabel 4.4. Hieruit blijkt dat de verschillende indicatoren niet dezelfde verhuisredenen aanwijzen. Geen één van de verhuisredenen blijkt namelijk op alle vier de punten hoog te scoren. Wel zijn er twee redenen die op basis hiervan overwegend veel spoedzoekers zullen bevatten, dit betreft de redenen 'beëindiging van een relatie' en 'studie'. Vervolgens is er één reden die op twee van de indicatoren 'scoort', namelijk 'zelfstandig wonen'. Ook zijn er nog twee andere redenen (samenwonen en gezondheid) welke op basis van deze gegevens minder vaak als spoedeisende reden zullen worden opgegeven, maar toch op één gebied hoog scoren. In welke mate deze redenen leiden tot het zijn van spoedzoeker zal blijken uit de verdere analyses in dit onderzoek. Al deze vijf verhuisredenen zullen namelijk nader onderzocht worden in het overige gedeelte van dit onderzoek. Omdat uit deze gegevens niet eenduidig blijkt dat specifieke redenen volledig bestaan uit spoedzoekers, zullen deze verhuisredenen in het vervolg aangeduid worden als dringende verhuisredenen. De vijf redenen gezamenlijk voorzien in 519.000 verhuizingen in 2010 en 2011, dit betekent dat 46% van alle gerealiseerde verhuizingen in deze groep valt en in meer of mindere mate dringend is (WoON 2012).

	Verhuiskans	Termijn	Gewenste woning	Aantal maal verhuist
Samenwonen	X			
Beëindiging relatie	X	X		X
Zelfstandig wonen		X	X	
Gezondheid			X	
Studie	X	X		X
Werk				
Woning				
Woonomgeving				
Dichter bij familie, vrienden of kennissen				
Andere reden				

Tabel 4.4 welke verhuisredenen kunnen als dringend bestempeld worden?

De gegevens uit tabel 4.4 geven dus niet aan dat er tussen de andere verhuisredenen geen individuele huishoudens zijn die een hoge mate van urgentie ervaren, gemiddeld over de groep gezien is dit echter niet het geval. Daarnaast zijn er huishoudens tussen de dringende verhuisredenen die ook een urgentieverklaring bij een woningcorporatie kunnen krijgen. Dit betreft – naar verwachting – met name een gedeelte van de huishoudens die wegens gezondheid wil verhuizen. Welk aandeel dit is, kan op basis van het WoON echter niet gezegd worden. Daarom wordt de gehele groep in dit onderzoek meegenomen.

4.3. Wat zijn de kenmerken van de groepen met veel spoedzoekers?

De dringende verhuisredenen zorgen gezamenlijk voor bijna de helft van alle gerealiseerde verhuizingen. Maar wat voor soort huishoudens betreft dit? Om hier inzicht in te krijgen zal in deze paragraaf iedere verhuisreden kort besproken worden met de daarbij behorende huishoudkenmerken van de huishoudens die zijn verhuisd in de twee jaar voorafgaand aan het WoON. Hierbij wordt onder andere aandacht besteed aan de gemiddelde leeftijd, het opleidingsniveau en het inkomen na de verhuizing. In deze analyse wordt er begonnen met de grootste groep verhuisden met een dringende verhuisreden (zelfstandig gaan wonen) en afgesloten met de kleinste groep (studie), alle aantallen zijn afkomstig uit het WoON 2012.

4.3.1. Zelfstandig wonen

In totaal zijn er 181.000 huishoudens in 2012 welke in de twee jaar daarvoor zijn verhuisd om zelfstandig te gaan wonen. Zoals te verwachten was is de gemiddelde leeftijd van deze groep laag, namelijk 24,7 jaar en 89% van alle verhuisde huishoudens met deze reden is jonger de 30 jaar. Bijna de helft van deze groep is dan ook starter (zie kader 4.2) en heeft daarmee voor het eerste een zelfstandige woning betrokken. Daarnaast valt 31% onder de zogenaamde ‘overige verhuizingen’ en verhuist merendeel van hen naar een kamer of studentenhuis. 81% van alle huishoudens die met deze reden is verhuisd woont dan ook in een huurwoning en ongeveer de helft heeft 1 of 2 kamers tot zijn beschikking. Het woonoppervlak is over het algemeen relatief klein in vergelijking tot huishoudens die verhuisd zijn met andere verhuisredenen, 61% van hen woont in een woning van kleiner dan 70 m² en 19% in een woning tot 30 m². Ze hoeven dit dan meestal niet te delen, 87% heeft namelijk een eenpersoons huishouden. Dat het vaak jonge starters zijn die nog aan het studeren zijn, of hun eerste baan hebben blijkt ook wel uit het inkomen. De mediaan ligt namelijk op €12.400¹⁰. Al met al voldoet deze doelgroep volledig aan het gangbare beeld van de jonge starter die uit huis gaat. Ze willen waarschijnlijk niet te lang wachten, waardoor ze onder de dringende verhuisredenen vallen. Daarnaast sluit dit aan op het onderzoek van Van Daalen, Kromhout en Zeelenberg (2008) die aangeven dat een gedeelte van de

Kader 4.2: Woningmarkthandelingen

Om te bepalen wat voor soort stap een persoon op de woningmarkt maakt wordt de term woningmarkthandeling gebruikt. Hierbij is er onderscheid te maken naar:

- **Starters:** mensen die niet in een zelfstandige woning wonen, maar wel een zelfstandige woning wensen. Bijvoorbeeld mensen die bij hun ouders, in een woonboot of op kamers wonen.
- **Semi-starters:** mensen die in een zelfstandige woning wonen welke niet beschikbaar komt bij verhuizing, bijvoorbeeld bij scheiden, die weer een zelfstandige woning wensen.
- **Doorstromers:** mensen die in een zelfstandige woning wonen welke vrijkomt als ze verhuizen en een andere zelfstandige woning wensen.
- **Woningverlaters:** mensen die in een zelfstandige woning wonen welke beschikbaar komt wanneer ze verhuizen en wensen om in een niet zelfstandige woning te komen wonen. Bijvoorbeeld ouderen die naar een verzorgingstehuis gaan.
- **Buitenland:** mensen die wensen naar het buitenland te verhuizen en waarvan de huidige woning beschikbaar komt.
- **Overige verhuizingen:** alle mensen die niet in de andere doelgroepen vallen. Het gaat met name om jongeren die uit huis gaan of voor studie verhuizen en intrekken in een studentenwoning (WoON 2012).

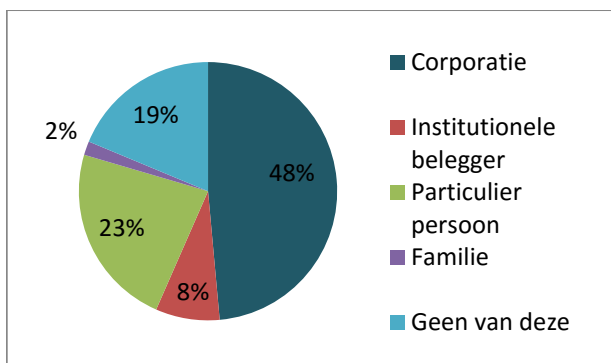
¹⁰ De mediaan is de middelste waarneming wanneer alle waarnemingen op volgorde worden gezet. Hierdoor wordt de invloed van extremen geminimaliseerd.

spoedzoekers jongeren betreft die bij hun ouders wonen en in een onhoudbare situatie wonen. Dit betreft echter niet alle 181.000 huishoudens die deze reden opgaven.

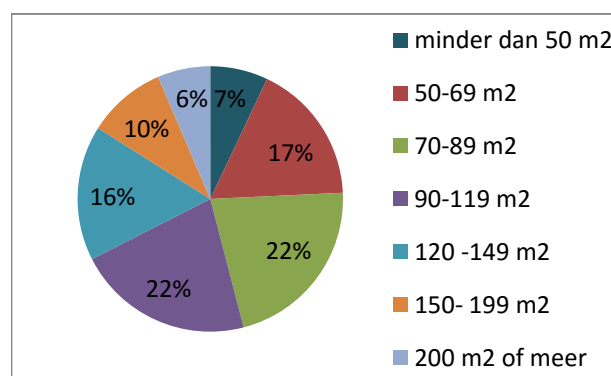
4.3.2. Samenwonen

Net zoals de huishoudens die zelfstandig zijn gaan wonen zijn het ook met name de jongvolwassenen die gaan samenwonen. De ondervraagde personen zijn echter meestal wel wat ouder, de gemiddelde leeftijd van deze groep is namelijk 30 jaar. In totaal gaat het om 153.000 gerealiseerde verhuizingen. Merendeel van deze groep (45%) betreft voor het eerst een zelfstandige woning, hoewel ook meer dan een derde (36%) doorstomer is en daarmee een zelfstandige woning achterlaat.

Wanneer mensen gezamenlijk een woning betrekken, blijkt dit even vaak om een koopwoning als om een huurwoning te gaan. Van de huishoudens die huren woont 48% in een corporatiewoning. 52% huurt dus een woning via een andere weg, dit gaat met name via particuliere personen (23%) (zie figuur 4.4). 60% van de woningen bestaat uit 3 of 4 kamers, dit is in het bijzonder prettig voor de huishoudens die al kinderen hebben. Dit is namelijk het geval bij 20% van de huishoudens die gaat samenwonen. Het woonoppervlak van de woningen is heel divers, zoals uit figuur 4.5 blijkt. 24% heeft een woning kleiner dan 70 m², tegelijkertijd heeft ook 32% een woning groter dan 120 m². Onder degenen die zijn gaan samenwonen is daarmee niet één duidelijke lijn te trekken wat betreft het woonoppervlak. Verder ligt de mediaan van het besteedbaar huishoudinkomen op €35.000, wat ver boven de mediaan is van de andere huishoudens die verhuisd zijn (€24.000).



Figuur 4.4 Verdeling van de verhuurders bij mensen die zijn gaan samenwonen (WoON 2012)



Figuur 4.5 Verdeling van het woonoppervlak van degenen die zijn gaan samenwonen (WoON 2012)

4.3.3. Beëindiging relatie

De derde dringende reden is degene die het meest tot de verbeelding spreekt als dringende verhuisreden. Wanneer men scheidt heeft het uitstellen van een verhuizing namelijk grote gevolgen, voor de persoon zelf, maar ook voor alle andere betrokken. In totaal gaat het om maar liefst 82.000 huishoudens die in de twee jaar voor het WoON 2012 met deze reden zijn verhuisd. Het betreft meestal personen van middelbare leeftijd (gemiddelde is 40 jaar, SD¹¹: 11,6), echter is 22% jonger dan 30 jaar. Overigens is de gemiddelde leeftijd bij degenen die een kind hebben maar 1 jaar ouder dan degenen zonder kinderen. In 27.000 van de nieuwe huishoudens wonen kinderen, dit is maar liefst 34%, waarbij zelfs 18% twee of meer kinderen heeft. Vaak is de woning die men betreft echter niet zo groot, 62% woont namelijk in een woning die kleiner is dan 90 m², en 55% heeft 1 tot 3 kamers. Met name voor de huishoudens met meerdere kinderen is de nieuwe woning mogelijk niet volledig geschikt. Dit kan één van de redenen zijn waardoor een hoog percentage weer door verhuist (22%, zie figuur 4.3, p. 33). Ze kunnen echter niet zomaar in elke woning trekken, het inkomen is

¹¹ SD = standaarddeviatie – ook wel omschreven als de gemiddelde afwijking van het gemiddelde, hoewel deze definitie niet volledig juist is. De standaarddeviatie is de wortel van de som van de gekwadrateerde afwijkingen van het gemiddelde, wat niet exact overeenkomt met de gemiddelde afwijking van het gemiddelde.

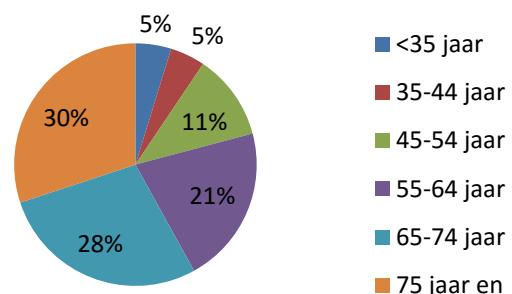
namelijk relatief laag (mediaan = €20.000), verreweg de meeste huishoudens wonen dan ook in een huurwoning (73%). Van deze huurders woont 62% in een corporatiewoning, 38% huurt dus van een particuliere verhuurder. Dit is relatief veel, gemiddeld huurt namelijk 28% van de verhuisden bij een particuliere verhuurder. Mogelijk wordt dit veroorzaakt door de lange wachttijden bij woningcorporaties en de betere beschikbaarheid van particuliere huurwoningen. Daarmee wijst dit op een hogere mate van urgentie, met name omdat het inkomen van deze groep relatief laag is. De huishoudens met kinderen vragen extra aandacht, de impact van een verhuizing op kinderen kan namelijk groot zijn. Niet alleen op het moment van verhuizen, maar ook de jaren daarna (Clampet-Lundquist, 2007). Dit terwijl het uit elkaar gaan van ouders op zichzelf al een grote impact heeft op de kinderen. Echter, deze huishoudens met kinderen hebben over het algemeen geen extra steun nodig in het zoekproces. Meestal krijgen deze namelijk een urgentieverklaring (Van Daalen, Kromhout & Zeelenberg, 2008). De aandacht ligt daarmee vooral bij de 55.000 huishoudens die geen kinderen hebben.

4.3.4. Gezondheid

Eén van de redenen die het minst vaak wordt genoemd onder de mensen die verhuisd zijn, is de reden gezondheid. In 2010 en 2011 zijn er in totaal 52.000 huishoudens geweest die met deze reden verhuisden. Het betrof voornamelijk ouderen van 65 jaar en ouder (58%). Echter zijn er ook ongeveer 2500 huishoudens (5%) waarbij de ondervraagde persoon jonger is dan 35 jaar¹² (figuur 5.4). Huishoudens die wegens gezondheid verhuizen zijn dus lang niet altijd ouderen.

Wanneer het wel ouderen (65+) betreft, zijn ze over het algemeen (74%) verhuisd naar een woning die specifiek voor ouderen bedoeld is. 89% van hen heeft daarbij al voorzieningen die speciaal voor ouderen bestemd zijn en zijn daarmee voorbereid op de toekomst. Ze hebben echter nog geen behoefte aan zorg. Dit is in maar 15% van deze groep het geval.

58% van deze groep bestaat uit een eenpersoonshuishouden, daarnaast bestaat nog 37% van deze huishoudens uit twee personen. Het zijn dan ook over het algemeen kleine huishoudens. Wat belangrijk is voor het aansluiten op de behoefte die deze huishoudens hebben. Echter, er zijn landelijk ook bijna 8000 huishoudens die uit meer dan 2 personen bestaan, waardoor deze groep niet over het hoofd gezien mag worden.



Figuur 5.4 leeftijd van huishoudens die zijn verhuisd in 2010 en 2011 wegens de gezondheid (WoON 2012)

Deze kleine huishoudens wonen dan ook niet al te groot. Het grootste gedeelte (46%) heeft drie kamers, en het gemiddelde woonoppervlak is 79 m². Maar liefst 88% woont daarbij in een huurwoning, welke meestal in eigendom is van een woningcorporatie (68% van de huurders). Het eigen woningbezit in deze doelgroep is dan ook gering. Een gedeelte van deze huishoudens heeft bij de afgelopen verhuizing de koopwoning verkocht. Voor de verhuizing woonde namelijk nog 74% van de huishoudens in een huurwoning. Dit betekent dat er meer dan 7000 huishoudens zijn die vanuit een koopwoning naar een huurwoning zijn getrokken. Mogelijk komt dit doordat huurwoningen vaker aangepast zijn op de specifieke behoeften van deze groep, aan de ene kant wat betreft de extra behoefte aan zorg, maar aan de andere kant ook specifiek op ouderen gericht. Een andere

¹² Er zijn 27 ondervraagde personen onder de 35 jaar die als verhuisreden gezondheid opgaven. Dit aantal geeft een indicatie dat er landelijk een redelijke groep is, voor betrouwbare uitspraken over deze groep is echter nader onderzoek nodig.

mogelijke verklaring ligt bij het inkomen. Deze is namelijk relatief laag (mediaan is €18.000). Daarnaast zullen deze huishoudens vaak met extra kosten te maken hebben wegens een mindere gezondheid.

4.3.5. Studie

De laatste verhuisredenen die als dringende verhuisredenen kan worden aangeduid en hier behandeld wordt zijn de 51.000 huishoudens die wegens de studie zijn verhuisd. Zoals te verwachten was zijn het voornamelijk jongeren, de gemiddelde leeftijd ligt zelfs een stuk lager dan degene die wegens het 'uit huis gaan' verhuisden, namelijk op 22,8 jaar, 80% is dan ook jonger dan 25 jaar. Slechts 1% woont in een koopwoning en de rest in een huurwoning. Waar dit bij andere huurders vaak bij een corporatie is, is dit bij de studenten maar in 39% van de verhuisden het geval. Daarnaast huurt 34% bij een particulier persoon. De overige 27% huurt bij andere particuliere verhuurders.

Doordat het WoON niet specifiek op studenten is gericht ontstaat er veel ruis in het databestand met betrekking tot deze groep. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het aantal kamers die ze tot hun beschikking hebben. In principe zijn studenten zelfstandige huishoudens en bestaat het huishouden in 92% van de gevallen uit één persoon. Echter, bijna een vijfde van de ondervraagde personen die is verhuisd met deze verhuisredenen geeft aan in een woning te wonen met vijf of meer kamers. Dit lijkt niet aannemelijk, aangezien studentenhuizen niet in zijn geheel geteld moeten worden, maar slechts de eigen kamers. Ook geeft 6% aan in een woning van meer dan 200 m² te wonen. Door deze grote aantallen die dergelijke antwoorden geven zijn uitspraken over de gehele groep die is verhuisd wegens studie slecht te doen. Helemaal omdat dergelijke woningkenmerken de kern van het onderzoek vormen. Uit een analyse van welk type woningen het betreft blijkt ook niet dat deze huishoudens aangegeven dat het specifiek om studentenwoningen gaat. Zo is 39% van de woningen met vijf of meer kamers een rijtjeswoning en 26% een flat of etagewoning. Doordat een dergelijke variëteit ook bij andere vragen het geval is, kan er niet een specifieke selectie gemaakt worden waardoor er wel betrouwbare uitspraken gedaan kunnen worden. Uitspraken over de woningkenmerken van studenten op basis van het WoON zijn daardoor niet mogelijk. Hierdoor is deze groep bij de statistische analyses in hoofdstuk 5 ook buiten beschouwing gelaten.

4.4. Conclusie

In dit hoofdstuk is aan de hand van deelvraag drie: "Op welke wijze zijn de spoedzoekers te vinden en wat zijn de kenmerken van de spoedzoekers?" onderzocht welke verhuisredenen spoedzoekers overwegend vaak hebben en wat de verschillende kenmerken zijn van deze groepen. De spoedzoekers zijn niet direct vanuit het WoON te definiëren. Echter, uit een analyse op basis van de verhuiskans en drie verschillende enquêtevragen kunnen wel vijf verhuisredenen worden aangeduid waarbij mensen over het algemeen meer dan gemiddelde urgentie ervaren om te verhuizen. Het gaat om de redenen: samenwonen, beëindiging van de relatie, zelfstandig wonen, gezondheid en studie.

Uit een analyse van de huishoudens die de verschillende verhuisredenen opgeven blijkt dat veel van hen naar kleinere woningen verhuizen en dat het gemiddelde inkomen relatief laag is. Van de vijf dringende verhuisredenen zijn er drie groepen die relatief jong zijn (gemiddelde ≤ 30 jaar), dit gaat om studie, zelfstandig wonen en samenwonen. Een ander moment in het leven waarop iemand een hoge mate van urgentie ervaart is wanneer een relatie strandt – dit gebeurt meestal wanneer mensen tussen de 35 en 45 jaar oud zijn – en wanneer iemand moet verhuizen wegens de gezondheid. Hoe ouder men wordt, hoe vaker de reden gezondheid wordt aangevoerd. Vaak verhuist men dan ook naar een ouderenwoning. De dringende verhuisredenen spelen zich dus met name af aan het begin en aan het einde van iemands leven, uitgezonderd de huishoudens die verhuizen wegens het beëindigen van de relatie.

Bij één van deze verhuisredenen ontstaan problemen voor nadere analyses op basis van het WoON. Er zijn namelijk een aantal essentiële vragen met betrekking tot dit onderzoek die door een aanzienlijk deel van deze

groep foutief is beantwoord. Het gaat hierbij om verschillende woonkenmerken, bijvoorbeeld het aantal kamers en het woonoppervlak. Het gevolg is dat de woonwensen en het substitutieproces van deze groep niet onderzocht kan worden op basis van deze dataset. De verhuisreden 'studie' zal daarom in de volgende hoofdstukken van dit onderzoek buiten beschouwing gelaten worden.

5. Ten koste van wat vinden woningzoekenden een woning?

Nog twee deelvragen van dit onderzoek zijn onbeantwoord. Namelijk deelvraag 4: “In hoeverre bepalen individuele persoonskenmerken en woonwensen of een spoedzoeker een woning vindt?” en deelvraag 5: “Substitueren spoedzoekers meer en andere woonwensen dan andere woningzoekenden?”. Beide deelvragen hebben betrekking op het substitutieproces. Daarom zullen deze gezamenlijk in dit hoofdstuk worden beantwoord aan de hand van de verschillende verhuisredenen. Hierbij zal er eerst aandacht worden besteed aan de wijze waarop substitutie met het WoON is te onderzoeken (paragraaf 5.1). Vervolgens worden in paragraaf 5.2 tot en met 5.4 verschillende methodologische aspecten van het onderzoeken van het WoON beschreven. Vanaf paragraaf 5.5 worden dan de verschillende verhuisredenen onderzocht wat betreft substitutie. Uiteindelijk sluit dit hoofdstuk in paragraaf 5.10 af met een conclusie.

5.1. Substitutie meten met het WoON

Om substitutie te meten is het nodig om de verhuiscriteria van ieder individu te vergelijken met de woning waarheen dat individu uiteindelijk verhuist. Met de WoON basismodule is dit niet mogelijk, personen worden in deze module immers niet door de tijd heen gevolgd. In de Verhuismodule worden mensen wel in de tijd gevolgd, deze module is echter niet geschikt voor onderzoek naar spoedzoekers (zie bijlage 3). De basismodule biedt echter nog wel een andere mogelijkheid om substitutie te onderzoeken. In deze aanpak worden de woonwensen van de woningzoekenden, vergeleken met de woningkenmerken van de woning waarheen de verhuisden zijn verhuist. Er worden dan dus twee groepen die in een andere fase van het verhuisproces zitten met elkaar vergeleken. Daardoor kunnen grotere verschillen tussen woonwensen en realisatie van deze wensen worden achterhaald. Doordat substitutie echter niet op individueel niveau gemeten kan worden, kunnen kleinere verschillen niet inzichtelijk gemaakt worden. Een ander belangrijk punt is dat van degenen die verhuist zijn duidelijk is waar ze in het zoekproces zitten, namelijk aan het eind: ze hebben voldoende gesubstitueerd en een woning gevonden. Bij de woningzoekenden is echter onbekend hoever ze in het substitutieproces zitten. De ene persoon zal net een eerste actie ondernomen hebben en nog bijna geen woonwensen gesubstitueerd hebben, terwijl iemand anders al voldoende gesubstitueerd heeft en bij wijze van spreken een dag na de enquête een andere woning vindt. Gemiddeld genomen zullen de woningzoekenden ergens middenin het zoekproces zitten.

5.1.1. Twee varianten van substitutie meten

Welke woonwensen in hoeverre gesubstitueerd worden kan op verschillende wijzen gemeten worden. Allereerst kan er specifiek naar één woningkenmerk gekeken worden. Op deze wijze wordt inzichtelijk of dat specifieke aspect gesubstitueerd wordt, dit kan aan de hand van een t-toets of een z-toets (zie bijlage IV). Echter, substitutie van woonkenmerken is niet beperkt tot één specifiek aspect. De verwachting is namelijk dat er een samenhang is tussen bijvoorbeeld het vloeroppervlak en het aantal kamers en bijvoorbeeld de woningprijs en het type woning (eengezins of meergezins). Om voor deze samenhang te corrigeren kan er gebruik gemaakt worden van een logistische regressie. Een logistische regressie berekent de invloed van verschillende onafhankelijke variabelen op een dichotome afhankelijke variabele (zie ook bijlage IV). Door meerdere variabelen gezamenlijk in één logistisch regressiemodel op te nemen wordt er onderling gecorrigeerd, hierdoor wordt de invloed van iedere variabele op de afhankelijke variabele inzichtelijk.

De woonwensen die gesubstitueerd worden zijn in het model de onafhankelijke variabelen. Hierbij is er onderscheid te maken naar kwaliteitsaspecten en de prijs. Bij de kwaliteitsaspecten gaat het om het woonoppervlak, het aantal kamers, het woningeigendom (huur/koop), woningtype (eengezins/meergezins), woonmilieu (mate van stedelijkheid) en het gewenste landsdeel. Voor de prijs is er onderscheid gemaakt naar de koopprijs en de huurprijs. Om het substitutieproces te meten worden de woningzoekenden en verhuisden gezamenlijk in één model opgenomen. De afhankelijke variabele is dan of iemand een woning gevonden heeft. Oftewel, de woningzoekenden worden afgezet tegen de verhuisden. Omdat niet alleen de woonwensen van

belang zijn bij het vinden van een woning, maar ook een groot aantal persoonskenmerken, zullen deze ook zoveel als mogelijk worden meegenomen in het regressiemodel. Het gaat hierbij om de leeftijd, de hoogst voltooide opleiding, en de woningmarkthandeling. Er zijn ook nog andere variabelen die van belang zijn, bijvoorbeeld het inkomen. In paragraaf 5.3 wordt beschreven waarom sommige variabelen niet opgenomen kunnen worden.

Alle variabelen die in de regressiemodellen zijn opgenomen, zijn weergegeven in tabel 5.1, hierbij is de referentiecategorie aangegeven. De referentiecategorie is het antwoord op basis waarvan wordt gekeken of iemand een grotere of juist kleinere kans maakt om te verhuizen ten opzichte van dat antwoord.

Variabele	Categorieën	
Individuele kenmerken (controle variabelen)		
Leeftijd ondervraagd persoon (OP)	In jaren	
Hoogst voltooide opleiding (OP)	1 Overige opleidingen 2 lager onderwijs 3 LBO	4 MAVO, MULO, VMBO 5 HAVO, VWO, MBO 6 HBO, Universiteit (referentiecategorie)
Woningmarkthandeling¹³	1 starter (referentiecategorie) 2 semi-starter 3 doorstromer	4 woningverlater 5 buitenland 6 overige verhuizing
Individuele wensen		
Gewenste woningoppervlak¹⁴	1 1-50 m ² (referentiecategorie) 2 51-100 m ² 3 101-150 m ²	4 151-200 m ² 5 >200 m ²
Gewenst aantal kamers	1 1-2 kamers (referentiecategorie) 2 3 kamers 3 4 kamers	4 5 kamers 5 6 of meer kamers
Gewenste huurprijs	1 < €367 2 €367-664	3 > €665 (referentiecategorie)
Gewenste koopprijs	1 < €200.000 (referentiecategorie) 2 €200.000-€275.000	3 €275.000-€350.000 4 > €350.000
Gewenst woningtype	1 eengezinswoning (referentiecategorie) 2 meergezinswoning	3 overig
Gewenst woonmilieu	1 centrum-stedelijk (referentiecategorie) 2 buiten-centrum 3 groen-stedelijk	4 centrum-dorps 5 landelijk wonen
Gewenst landsdeel	1 Noord-Nederland (Gr, Fr, Dr) (referentiecategorie) 2 Oost-Nederland (Ov, Gld, Fr)	3 West-Nederland (NH, ZH, Ut, Zl) 4 Zuid-Nederland (NB, Li)
Huidige woningeigendom	1 koopwoning (referentiecategorie) 2 huurwoning	3 inwonend

Tabel 5.1 gebruikte variabelen met de betreffende referentiecategorieën

Sommige van deze variabelen zijn eerst getransformeerd, voordat deze opgenomen konden worden in het model. Deze transformaties worden besproken in de volgende paragraaf.

5.2. Variabelen in het model

Niet alle variabelen kunnen direct in het model opgenomen worden. Dit komt doordat twee verschillende groepen (de woningzoekenden en de verhuisden) in het model met elkaar worden vergeleken. Zij krijgen verschillende vragen over hun gewenste woning of over de woning waarnaar ze verhuisd zijn. Ook de

¹³ Zie ook kader 5.1

¹⁴ Zie paragraaf 7.2 voor de verklaring van het indelen in klassen van het woonoppervlak, de huurprijs en de koopprijs

antwoordmogelijkheden verschillen bij sommige vragen. In een regressiemodel is het echter van belang dat alle cellen gevuld zijn. De antwoordcategorieën moeten dus bij beide groepen gelijk zijn. Om de antwoorden van dergelijke vragen overeen te laten komen moeten deze worden getransformeerd. Daarom zullen de verschillende getransformeerde variabelen achtereenvolgens worden besproken.

Woonoppervlak

Woningzoekenden wordt gevraagd welk woonoppervlak zij wensen. 39% van hen geeft aan dat zij hiervoor geen voorkeur hebben, of het niet weten. Deze groep dient echter wel opgenomen te worden. Om deze groep op te nemen is het gewenste woonoppervlak bij de woningzoekenden en de verhuisden omgezet naar een ordinale variabele. Vervolgens is er bij de woningzoekenden gekeken naar de grootte van het huishouden na de toekomstige verhuizing. Verwacht mag worden dat kleinere huishoudens eerder genoeg nemen met een kleinere woning. Daarom zijn de één en twee persoonshuishoudens ingedeeld in een gewenst woonoppervlak van 51-100 m² en huishoudens die na de verhuizing uit drie of meer personen bestaan in 101-150 m². Deze aantallen zijn gebaseerd op de mediaan bij deze twee groepen; bij één tot tweepersonshuishoudens is de mediaan van de mensen die verhuisd zijn 80 m² en bij drie en meer persoonshuishoudens 125².

Aantal kamers

Ook bij het aantal kamers dat een woningzoekende wenst kan de ondervraagde persoon aangeven dat hij of zij het niet weet of geen voorkeur heeft. 8% van de woningzoekenden doet dit. Deze groep is ook opgedeeld in twee subgroepen. Namelijk huishoudens zonder kinderen krijgen de waarde '3 gewenst aantal kamers' en huishoudens met kinderen '4 kamers'. Uit een analyse van alle verhuisde huishoudens zonder kinderen blijkt namelijk dat ze gemiddeld 2,8 kamers hebben en van alle huishoudens met kinderen 3,8 kamers.

Type woning

Bij het type huishouden is er naast de type's eengezins- en meergezinswoning het type 'overig' opgenomen. Hierbij gaat het om alle niet-zelfstandige woningen, bijvoorbeeld een woonboot, of een studentenkamer.

Leeftijd

De leeftijd van de ondervraagde personen is niet exact te vergelijken. Woningzoekenden zijn immers gemiddeld één jaar geleden verhuisd. Terwijl woningzoekenden nog opzoek zijn naar een woning. Hoewel dit maar een zeer gering verschil is, kan dit gemakkelijk worden aangepast. Daarom is de leeftijd van de verhuisden verminderd met één jaar.

Buitenland

Woningzoekenden die naar het buitenland willen verhuizen, of verhuisden die voor de verhuizing in het buitenland woonden kunnen niet meegenomen worden in het model. Bij beide groepen is er namelijk geen tegenhanger aanwezig onder de respondenten van het WoON. Het gaat dan namelijk om de woningzoekenden in het buitenland die naar Nederland willen verhuizen en mensen die vanuit Nederland naar het buitenland verhuisd zijn.

Verhuisd of niet

Als laatste is er nog een groep ondervraagde personen die verhuisd zijn in de twee jaar voorafgaand aan de enquête én die woningzoekend zijn. Het gaat hierbij om 1089 ondervraagde personen. Om dubbeltelling te voorkomen is het van belang dat deze groep of als woningzoekend of als verhuisd gezien wordt. Omdat deze personen blijkbaar niet tevreden zijn over de woning waarnaar ze verhuisd zijn, wordt deze groep ingedeeld onder de woningzoekenden.

5.2.1. Weegvariabelen

Een weegvariabele is een variabele die gebruikt wordt om de antwoorden van specifieke groepen zwaarder of minder zwaar te laten tellen, bijvoorbeeld omdat er maar erg weinig respondenten zijn die aan specifieke kenmerken voldoen (zie ook bijlage I).

In het WoON is een groot aantal weegfactoren opgenomen. Al deze weegfactoren wegen de ondervraagde personen op een groot aantal kenmerken, maar verhogen de waarden ook direct zodat ze overeenkomen met

de landelijke totalen, bijvoorbeeld het totaal aantal huishoudens. In het WoON 2012 zijn in totaal 7.516.000 huishoudens opgenomen. Er zijn 69.339 ondervraagde personen, waarvan er 8974 geen zelfstandig huishouden vormen. Dit betekent dat bij de weegfactor voor het aantal huishoudens een huishouden gemiddelde een waarde vertegenwoordigt van 124,5 huishoudens¹⁵. Voor de woningzoekenden komt de berekening uit op 122,9 huishoudens die worden vertegenwoordigd door elke ondervraagde persoon die aangeeft woningzoekend te zijn¹⁶. Hierdoor wordt er recht gedaan aan de weging van individuen en de oversampling (zie bijlage I), maar kunnen er ook statistische berekeningen worden uitgevoerd.

5.3. Variabelen die slecht opgenomen kunnen worden

In paragraaf 5.1 is aangegeven dat er nog andere variabelen zijn waaruit substitutie zou kunnen blijken. Drie daarvan worden hier besproken. Het gaat daarbij om de regio, de druk op de woningmarkt en het inkomen.

5.3.1. Regiovariabelen

Uit het model van Mulder en Hooimeijer (1999) blijkt dat naast de individuele factoren ook macrofactoren bepalen of iemand uiteindelijk een verhuisbeweging maakt. Hierbij gaat het om een groot aantal factoren. Een aantal relevante factoren die getest zijn om opgenomen te worden in het model zijn: de woningmarktregio, het aantal vrijkomende woningen in de regio, het aantal andere woningzoekenden en het (regionale) woningmarktbeleid.

Om regiovariabelen toe te kunnen voegen is het van belang dat er in elke regio voldoende ondervraagde personen wonen, zodat uitspraken statistisch als betrouwbaar aangemerkt kunnen worden. Hierbij is er uitgegaan van een minimum van 30 ondervraagde personen voor iedere combinatie van factoren. Allereerst is dit getest door per woningmarktregio na te gaan of er voldoende woningzoekenden en verhuisde personen zijn per verhuisreden. Hieruit bleek dat er een groot aantal cellen onvoldoende gevuld waren. Ook wanneer dit wordt nagegaan per provincie is de vulling in sommige gevallen te gering (zie bijlage V, tabel 1). Alleen op landsdeelniveau zijn er voldoende ondervraagde personen per verhuisreden om betrouwbare uitspraken te kunnen doen (bijlage V, tabel 2). Echter, door het hoge schaalniveau gaat een groot gedeelte van de regionale informatie en daarmee van de invloed daarvan op verhuisgedrag verloren.

Druk op de woningmarkt

Andere regiovariabelen die relevant zijn voor het vinden van een woning, zijn het aantal andere woningzoekenden. Dit kan worden afgeleid uit het WoON 2012. Echter, ook hierbij is het aantal ondervraagde personen per regio bij sommige verhuisredenen gering. Daarom kan ook in dit geval maximaal worden ingezoomd tot het landsdeelniveau (zie bijlage V, tabel 3). Wanneer het aantal woningzoekenden per landsdeel wordt bekeken, blijken de meesten te wonen in West-Nederland en het kleinste aantal in Noord-Nederland.

Het totaal aantal beschikbare woningen op het moment van de enquête is niet bekend. De beschikbare woningen zijn namelijk op te delen in drie groepen: woningen die beschikbaar komen na een verhuizing, woningen die al leeg staan en woningen die aan de voorraad worden toegevoegd (zie paragraaf 3.1). De laatste twee groepen zijn niet bekend in het WoON, de eerste groep wel. Daarom zal hier worden ingegaan op het aantal beschikbare vrijgekomen woningen in de twee jaar voor de enquête. Aan de hand van deze getallen kan namelijk de druk op de woningmarkt worden berekend. De druk op de woningmarkt kan worden gezien als de verhouding tussen het aantal mensen dat op zoek is naar een woning en het totale aanbod van woningen. Hoe minder mensen op zoek zijn naar een woning ten opzichte van het aantal woningen dat beschikbaar is, hoe gemakkelijker iemand een woning kan vinden. Wanneer het aantal beschikbare woningen gedeeld wordt door het aantal woningzoekenden ontstaat een verhoudingsgetal dat een indicatie geeft van de druk op de woningmarkt (bijlage V, tabel 3). Hieruit blijkt dat er ongeveer vier keer zoveel woningzoekenden zijn als het

¹⁵ 7.516.010 huishoudens / 60.365 ondervraagde personen (in zelfstandige huishoudens) = 124,5.

¹⁶ 2.455.598 woningzoekenden / 19.979 ondervraagde personen = 122,9.

aantal vrijgekomen woningen in de twee jaar voor de enquête. Hierbij moet in gedachten worden gehouden dat het gaat over twee verschillende tijdseenheden en er dus niet per definitie 4 woningzoekenden per woning zijn.

Het probleem met de druk op de woningmarkt is echter dat de landsdelen zo groot zijn dat er gebieden waarvan bekend is dat er een hoge druk is (bijv. Amsterdam) samen in een landsdeel liggen met gebieden waar een lagere druk is (West Friesland). Het gevolg hiervan is dat de druk op de woningmarkt per landsdeel een slechte indicatie geeft van de werkelijke druk. Daarom zal deze variabele niet opgenomen worden in het regressiemodel. Andere opties om de druk op de woningmarkt op te nemen – bijvoorbeeld op een lager schaalniveau – zijn niet mogelijk doordat er te weinig ondervraagde personen zijn per verhuisreden. De enige regiovariabele die daarom opgenomen zal worden is het landsdeel waarin mensen wonen. De gedachte hierachter is dat verschillen op de woningmarkt hierdoor in heel beperkte mate toch meegenomen worden.

In een regulier multiple regressiemodel waarin de afhankelijke variabele een ratiovariabele is, kunnen regiovariabelen op een tweede niveau worden meegenomen. Hierdoor worden de andere onafhankelijke variabelen beter gecorrigeerd ten opzichte van de regiovariabelen. Het gebruikte computerprogramma (SPSS) biedt echter geen mogelijkheden om een multilevel logistisch regressiemodel uit te voeren. Daarom is de regiovariabele opgenomen op hetzelfde niveau als de andere variabelen.

5.3.2. Inkomen

Naast alle variabelen die al genoemd zijn is er één variabele die zeer waarschijnlijk een grote invloed heeft op het al dan niet vinden van een woning. Dit betreft het inkomen. Hoe hoger het inkomen van een persoon, hoe meer mogelijkheden een woningzoekende heeft om een woning te vinden. Met name personen met lage inkomens zullen het lastig hebben om een woning te vinden die voldoet aan hun woonwensen. Het aanbod van goedkope woningen is immers beperkt en de concurrentie groot.

In het WoON 2012 is een groot aantal inkomensvariabelen opgenomen. Al deze variabelen zijn afkomstig van de belastingdienst. Het voordeel hiervan is dat de betrouwbaarheid zeer hoog is, in tegenstelling tot de antwoorden die ondervraagde personen geven op een dergelijke enquêtevraag. Het nadeel echter, is dat al deze inkomensvariabelen betrekking hebben op het huishoudinkomen. Het inkomen van de ondervraagd persoon is niet bekend. Dit levert problemen op bij mensen die willen verhuizen wegens verhuisredenen als scheiding (het inkomen betreft het gezamenlijk inkomen van beide personen) en uit huis gaan (het inkomen betreft naast het inkomen van het kind ook het inkomen van de ouders). Om deze reden kan het inkomen niet meegenomen worden in het regressiemodel. Hierdoor zal de kracht van het model waarschijnlijk een stuk beperkter zijn. Als vervanging voor het inkomen is het niveau van de hoogst voltooide opleiding opgenomen, dit hangt echter maar in beperkte mate samen met het daadwerkelijke inkomen van een individu.

5.4. Vooronderstellingen

Om een logistische regressie te draaien moet er aan een aantal vooronderstellingen voldaan worden. Het gaat hierbij om multicollineariteit en om een lineair verband tussen de logit van de afhankelijke en de onafhankelijke variabelen (Field, 2012 pp 792-797).

5.4.1. Multicollineariteit

Het testen op multicollineariteit houdt in dat er onderzocht wordt in welke mate de variabelen in de regressie met elkaar samenhangen. Wanneer er een hoge mate van samenhang is, kan dit invloed hebben op de regressie. Verschillende auteurs adviseren verschillende benaderingen bij multicollineariteit. Zo geeft Field (2012, pp 795-797) aan dat beide variabelen in de regressie behouden kunnen worden, omdat er statistisch niet gekozen kan worden welke variabele verwijderd zou moeten worden. Ze hangen immers met elkaar

samen. De Vocht (2013, p 192) adviseert echter om één van de twee variabelen te verwijderen, om zo het probleem op te lossen. Het gevolg hiervan is echter dat er ook informatie verloren gaat.

De multicollineariteit van de variabelen die theoretisch interessant zijn voor de logistische regressie kan op meerdere manieren getoetst worden. Field (2012) adviseert een analyse op basis van toleranties en VIF waarden (bijlage V, tabel 4 en 5). Hierbij wijzen toleranties van onder de 0,1 en VIF waarden van boven de 10 op multicollineariteit. De Vocht (2013) adviseert een collineariteitsmatrix te maken (bijlage V, tabel 6). Deze toetsingen wijzen uit dat er geen sprake is van multicollineariteit.

5.4.2. Lineariteit met de logit

Naast multicollineariteit moet er getoetst worden of de onafhankelijke ratiovariabelen een lineair verband vertonen met de logit van de afhankelijke – in dit geval of iemand is verhuist of niet. De variabelen die dit betreft is de leeftijd van de ondervraagde personen.

Om de lineariteit met de logit te toetsen zijn de ondervraagde personen opgedeeld in 20 gelijke delen. Vervolgens is er met de nieuwe variabele een logistisch regressiemodel gemaakt (bijlage V, tabel 6). Hieruit blijkt dat hoe ouder iemand wordt hoe kleiner de kans dat iemand een woning vindt. Het verband is min of meer lineair te noemen. Daarom mag deze variabele op deze wijze opgenomen worden.

5.5. Substitutie bij niet-dringende verhuisredenen

Om uitspraken te kunnen doen over het substitutiegedrag van spoedzoekers, is het nodig om eerst dieper in te gaan op het substitutiegedrag van woningzoekenden die niet dringend opzoek zijn naar een woning. In deze paragraaf wordt daarom onderzocht of woningzoekenden met een niet-dringende verhuisredenen meer substitueren op prijs of op kwaliteit aan de hand van de kenmerken die in paragraaf 5.1 zijn beschreven.

5.5.1. De hypothese

Woningzoekenden zonder dringende verhuisredenen hebben meer tijd om een geschikte woning te vinden. De druk om te verhuizen wordt maar in beperkte mate gerealiseerd door externe factoren die plotseling zijn ontstaan, in tegenstelling tot de woningzoekenden met een dringende verhuisredenen en de spoedzoekers. Het gevolg is dat de woningzoekenden zonder dringende verhuisredenen naar verwachting minder snel woonwensen zullen substitueren. Er zijn meer harde woonwensen en het aantal zachte woonwensen zal beperkt zijn. Ze kunnen tenslotte meer tijd besteden aan het vinden van een woning en de impact van het (nog) niet vinden van een geschikte woning is beperkt. Echter, wanneer de woonwensen te ver afwijken van het beschikbare aanbod van woningen zal er wel gesubstitueerd moeten worden.

Substitutie kan dan plaatsvinden op prijs of kwaliteit. Hierbij is er onderscheid te maken naar de mensen die opzoek zijn naar een koopwoning en zij die opzoek zijn naar een huurwoning. Het karakter van een koopwoning is definitiever dan het karakter van een huurwoning. Bij kleinere wijzigingen in één van de levenscarrières is de drempel om opnieuw opzoek te gaan naar een woning bij huurders lager. Daarom zullen degenen die opzoek zijn naar een koopwoning kritischer zijn wat betreft de kwaliteit van de woning. Echter, ook de woonlasten liggen langer vast, er kan namelijk minder gemakkelijk worden verhuist naar een andere woning. Wel zal over het algemeen de prijs bij huurwoningen sneller stijgen dan de stijging van de kosten van een koopwoning. Daarbij zit er bij een koopwoning een hardere grens aan de maximale kosten. De maximale hypotheek die een koper kan krijgen wordt namelijk bepaald door de bank, terwijl huurders flexibeler kunnen omgaan met de maximale huur die ze willen betalen. Hogere huurlasten zorgen echter wel voor minder bestedingsruimte bij bijvoorbeeld levensonderhoud en sociale participatie.

Het gevolg is dat verwacht mag worden dat mensen die opzoek zijn naar een koopwoning eerder op kwaliteit substitueren. Zij zullen minder snel een (veel) duurdere woning accepteren, maar als ze de gewenste woning

niet kunnen vinden tegen de gewenste prijs zal er waarschijnlijk ingeleverd gaan worden op kwaliteitsaspecten. Een ander aspect waarin gesubstitueerd kan worden is tijd. Wanneer woningzoekenden niet de gewenste prijs/kwaliteit verhouding kunnen realiseren, kan ervoor gekozen worden om niet te substitueren in een van beide, maar te accepteren dat het zoekproces langer zal duren. In 2012 zou dit mede ingegeven kunnen worden doordat de woningprijzen destijds nog aan het dalen waren. Op basis van het WoON kan dit type substitutie echter niet worden onderzocht.

Substitutie bij huurders zal waarschijnlijk minder specifiek op prijs óf kwaliteit plaatsvinden en meer een samenspel van beide zijn. Dit komt doordat met name de prijs en kwaliteit bij sociale huurwoningen aan elkaar gekoppeld zijn via regelgeving.

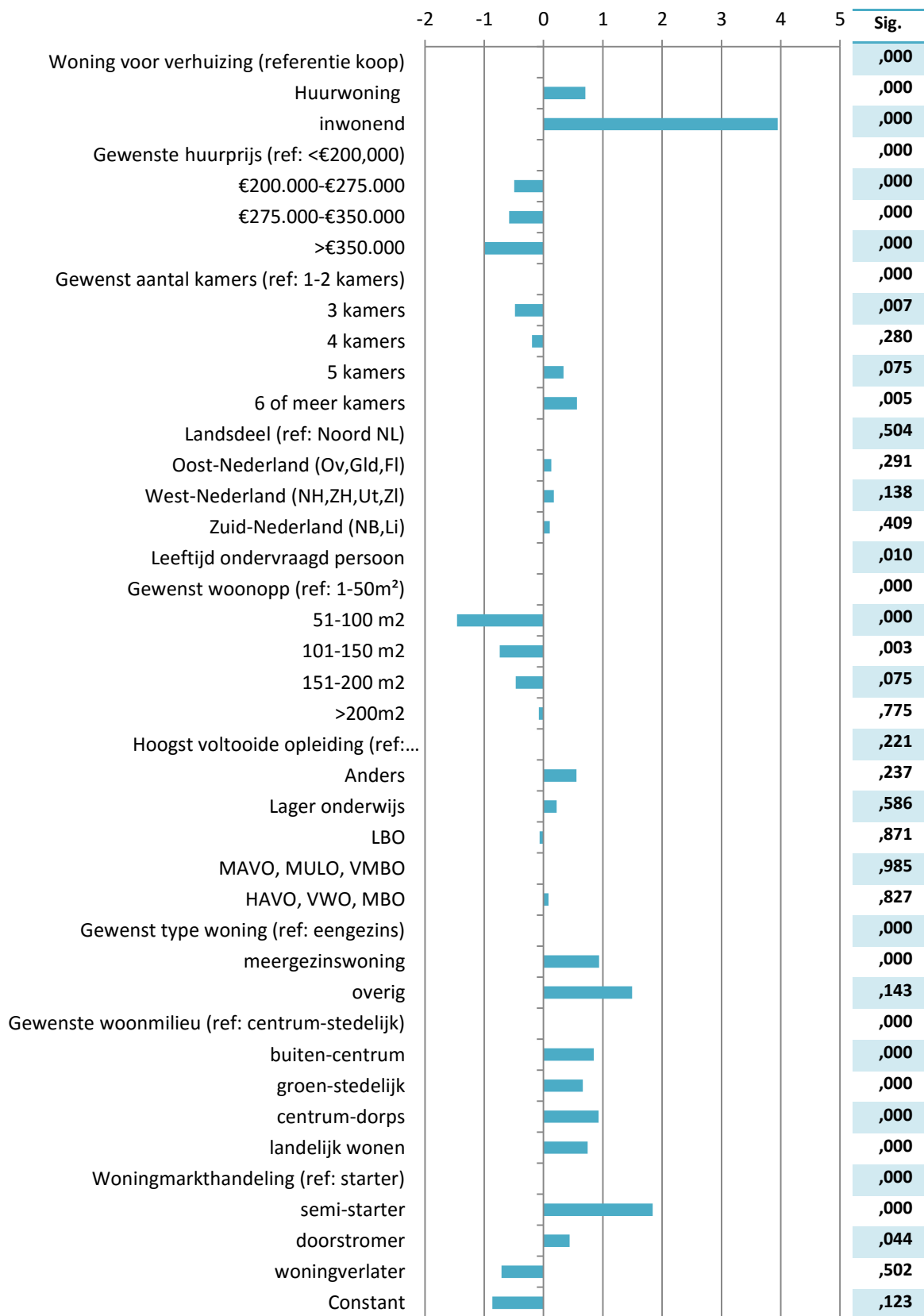
5.5.2. De analyse

Uit een analyse van het substitutiegedrag van woningzoekenden zonder dringende verhuisredenen op basis van een logistische regressie blijkt dat de opgenomen persoonskenmerken en woonwensen een redelijk goede voorspellende waarde hebben. Het verband voor degenen die opzoek zijn naar een koopwoning respectievelijk een huurwoning is namelijk matig sterk te noemen (Nagelkerke $R^2=0,21$ en $0,189$, zie ook bijlage VI, tabel 1). Dit houdt in dat de verschillende individuele kenmerken en de woonwensen gezamenlijk redelijk goed voorspellen of iemand daadwerkelijk verhuist of niet. Er kunnen dan ook redelijk betrouwbare uitspraken worden gedaan op basis van het ontstane model.

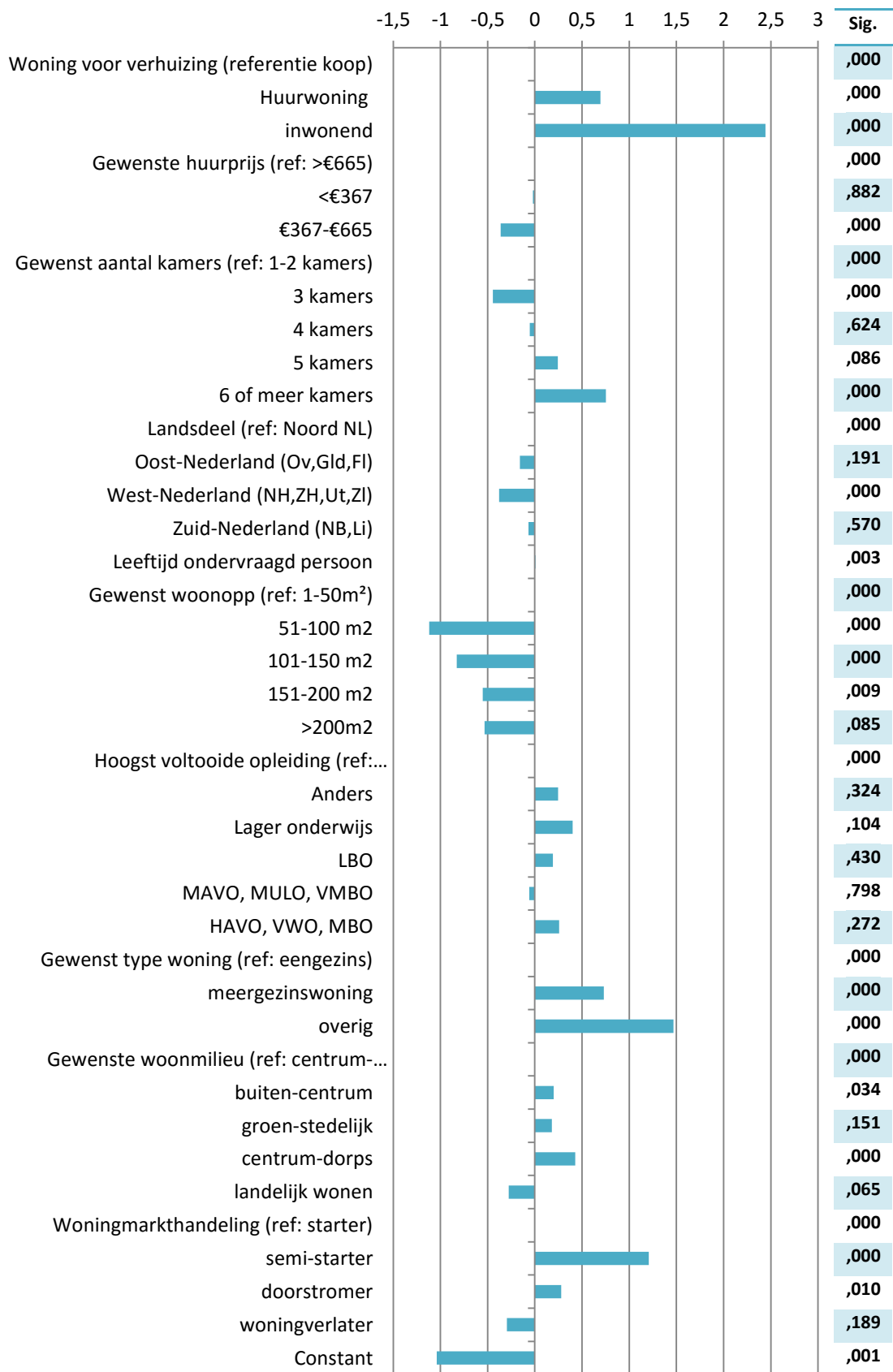
Het model geeft weer in welke mate de verschillende persoonskenmerken en woonwensen beïnvloeden of iemand een woning vindt. Doordat bijna alle variabelen categorische variabelen zijn, kan de invloed van iedere variabele goed met elkaar worden vergeleken. De regressie voor koopwoningen is weergegeven in figuur 5.3 en voor huurwoningen in figuur 5.4. Hierbij laten de verschillende uitslagen zien in welke mate dat specifieke aspect invloed heeft of iemand verhuist of niet. Hoe groter de positieve uitslag, hoe groter de kans is dat een persoon met die specifieke kenmerken of wensen verhuist, ten opzichte van de referentiecategorie. Negatieve uitslagen geven dus een verslechtering van de kans op een verhuizing aan. De gehele regressie is opgenomen in bijlage VI, tabel 2. Bij alle gepresenteerde regressies moet in gedachten gehouden worden dat het inkomen niet is meegenomen, daarnaast zijn er nog meer kwaliteitsaspecten te benoemen. De regressies zijn daarmee niet gecorrigeerd voor deze variabelen. In sommige situaties kunnen de uitslagen beïnvloed worden door het ontbreken van deze variabelen. Dit wordt ook wel de omitted variable bias genoemd.

Uit de regressie blijkt dat de factoren die bepalen of iemand een woning vindt in hoge mate overeenkomen tussen toekomstige huurders en toekomstige kopers. In beide situaties heeft het niet hebben van een koop- of huurwoning de grootste invloed op de kans dat iemand verhuist. Deze overtreft verreweg de andere factoren. Vervolgens heeft iemand die in een huurwoning woont weer een hogere kans om te verhuizen dan iemand die in een koopwoning woont. De andere persoonskenmerken hebben een veel minder grote impact op het al dan niet vinden van een woning. Een factor die nog wel genoemd moet worden is het zijn van semi-starter, ook zij hebben een grotere kans om te verhuizen. Hierbij betreft het met mensen die tot de huishoudkern behoorden en geen woning achterlaten, bijvoorbeeld wanneer twee broers samenwonen en er één verhuist. Verder valt op dat het opleidingsniveau niet significant is. Het is dus niet zo dat mensen die een hogere opleiding hebben, en daarmee samenhangend waarschijnlijk een hoger inkomen, gemakkelijker een nieuwe woning vinden dan andere woningzoekenden.

Wanneer er vervolgens naar de woonwensen wordt gekeken blijkt dat het type woning (met name de 'overige woningen') en het woonoppervlak de grootste invloed hebben op het vinden van een woning. Opvallend is echter dat de kans op een verhuizing toeneemt bij het wensen van een groter woonoppervlak en bij meer kamers. Mogelijk wordt dit gedeeltelijk verklaart doordat het inkomen niet opgenomen kan worden. Grotere



Figuur 5.3 regressie van woningzoekenden zonder dringende verhuisredenen die op zoek zijn naar een koopwoning (Nagelkerke $r^2=0,210$) (WoON 2012)



Figuur 5.4 regressie van woningzoekenden zonder dringende verhuisredenen die opzoek zijn naar een huurwoning (Nagelkerke $r^2=0,189$) (WoON 2012)

woningen hebben over het algemeen een hogere prijs. Een dergelijke woning kan dus alleen gevonden worden wanneer men bereid is een hogere prijs te betalen. Mensen met een hoog inkomen zijn waarschijnlijk eerder bereid om dit te doen. Bij huurwoningen komt dit overeen met de hogere kans bij het zoeken naar een woning boven de liberalisatiegrens van €665. Dat de kans op een verhuizing dus toeneemt bij het wensen van een grotere woning kan mogelijk verklaart worden doordat het inkomen niet is meegenomen, waardoor het dus een suggestie is van substitutie op prijs. Opvallend is verder dat de kans op een verhuizing naar een kleine woning (<50 m²) het grootst is. Dit wordt waarschijnlijk ingegeven doordat de vraag naar dergelijke woningen gering is in vergelijking met de vraag naar grotere woningen. Verder valt op dat de kans om te verhuizen groter wordt wanneer er niet specifiek wordt gezocht naar een eengezins- of meergezinswoning, maar een ander type woning (bijvoorbeeld een woonboot of onzelfstandige woonruimte). Dit wijst erop dat zelfstandige woningen moeilijker toegankelijk zijn dan de andere woonruimten.

Substitutie nader bekeken

Wanneer de grote uitslagen nader worden bekeken, wordt inzichtelijk waardoor specifieke woningkenmerken een dergelijke grote invloed hebben¹⁷. Zo blijkt uit tabel 5.2 dat onder de woningzoekenden het aandeel dat niet in een eengezins- of meergezinswoning wonen beperkt is (slechts 3,2%). Bij het aandeel verhuisden is dit veel groter (8,1%). Echter, het is maar een verschil van ongeveer vijf procentpunt. Dit in tegenstelling tot het aandeel bij eengezinswoningen en meergezinswoningen, waar een verschil is van respectievelijk elf procentpunt en zes procentpunt. Het geringe aandeel dat een 'overige' woningtype wenst verklaart dus gedeeltelijk de grote invloed. Blijkbaar wordt er daarmee redelijk wat op woningtype gesubstitueerd. Aan de ene kant van eengezinswoning naar meergezinswoning, maar ook naar de overige type woonruimten.

		Woningzoekend	Verhuisd
gewenst woningtype	eengezinswoning	62,2%	51,0%
	meergezinswoning	34,6%	40,9%
	overig	3,2%	8,1%
Totaal		100,0%	100,0%

Tabel 5.2 substitutie van woningtype bij niet-dringende verhuisredenen (WoON 2012)

Ook bij het gewenste woonoppervlak blijkt het aandeel dat een kleine woning (<50 m²) wenst zeer klein te zijn (5,8%, tabel 5.3). Echter, het aandeel verhuisden dat in een dergelijke kleine woning woont is bijna driemaal zo groot (16%). Hier is duidelijk sprake van substitutie. Blijkbaar neemt een groot gedeelte van de huishoudens die opzoek waren naar een woning van 50 tot 100 m² uiteindelijk genoegen met een woning van maximaal 50 m². De overige categorieën worden maar in beperkte mate gesubstitueerd.

		Woningzoekend	Verhuisd
gewenste woningoppervlak	1-50 m ²	5,8%	16,0%
	50-100 m ²	57,9%	43,4%
	100-150 m ²	23,9%	24,9%
	150-200 m ²	8,2%	9,2%
	>200m ²	4,1%	6,4%
Totaal		100,0%	100,0%

Tabel 5.3 substitutie van woonoppervlak bij niet-dringende verhuisredenen (WoON 2012)

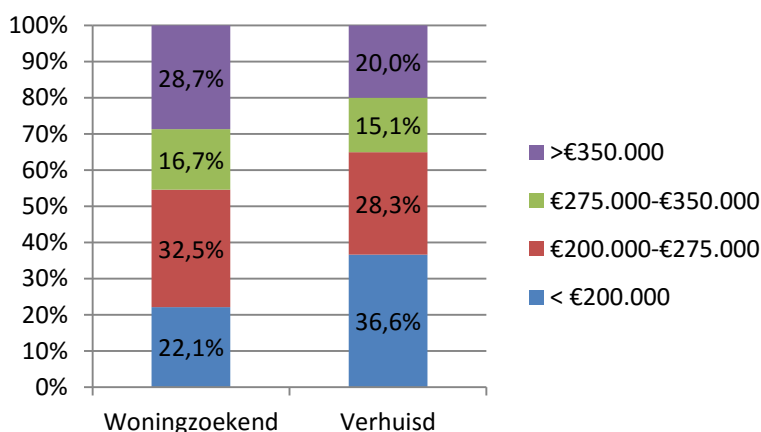
¹⁷ Alle getoonde kruistabellen laten een significant verschil zien tussen de woningzoekenden en de verhuisden, met een betrouwbaarheidsmarge van 99%.

Dezelfde trend, alleen iets minder extreem, is te zien bij het aantal kamers. Woningzoekenden wensen in 9,5% van de gevallen 1 tot 2 kamers (tabel 5.4). Echter, uiteindelijk belandt 17,9% in een dergelijke woning. Het aandeel dat in een woning van 3 tot 4 kamers belandt is dan weer kleiner dan het aandeel dat een dergelijke woning wenst.

		Woningzoekend	Verhuisd
gewenst aantal kamers	1-2 kamers	9,5%	17,9%
	3 kamers	33,7%	25,8%
	4 kamers	30,3%	25,3%
	5 kamers	16,9%	18,4%
	6 of meer kamers	9,6%	12,6%
Totaal		100,0%	100,0%

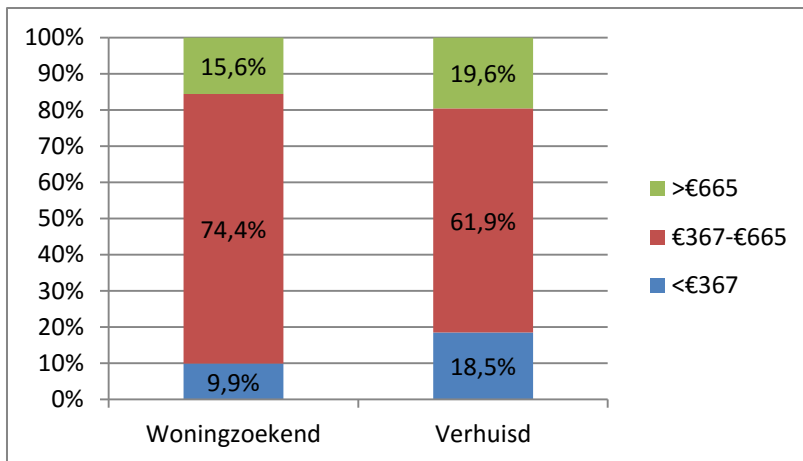
Tabel 5.4 substitutie van het aantal kamers bij niet-dringende verhuisredenen (WoON 2012)

Om te bepalen of woningzoekenden zonder een dringende verhuisreden meer substitueren op kwaliteit dan wel op prijs zijn in figuur 5.5 en 5.6 de gewenste en gerealiseerde koopprijzen en huurprijzen tegenover elkaar gezet. Hieruit blijkt dat de waarde van de koopwoning achteraf lager is dan dat de woningzoekenden in eerste instantie wensten. Dit gaat tegen de verwachting in dat de wens en realisatie van de woningprijs bij koopwoningen ongeveer gelijk zou zijn. Er is met name een grote verschuiving te zien naar de goedkopere woningen met een waarde onder de €200.000. Alle drie de andere klassen nemen geleidelijk wat af. Het verschil tussen de gewenste prijs en gerealiseerde prijs kan gedeeltelijk verklaart worden door substitutie. Echter, het WoON 2012 is afgenomen in een periode dat de woningmarkt in Nederland nog in de crisis zat. In die tijd stelt een gedeelte van de woningzoekenden de koop mogelijk uit, in de verwachting dat hierdoor een goedkopere woning verkregen kan worden, of juist meer kwaliteit tegen dezelfde prijs. Op basis van de grote verschillen mag verwacht worden dat beide trends – substitutie en de gevolgen van de crisis – de verschillen tussen wens en realisatie verklaren.



Figuur 5.5 substitutie van de koopprijs bij niet-dringende verhuisredenen (WoON 2012)

Bij de zoektocht naar een huurwoning blijkt er niet eenduidig gesubstitueerd te worden wat betreft de prijs (figuur 5.6). Aan de ene kant is het aandeel dat een woning wenst boven de liberalisatiegrens (€665 in 2012) kleiner dan dat uiteindelijk in een dergelijke woning terecht komt. Aan de andere kant neemt ook het aandeel in zeer goedkope woningen met een prijs onder de kwaliteitskortingsgrens (<€367) toe. Dit kan dan weer samenhangen met de acceptatie van een kleinere woning, zoals uit de tabellen met betrekking tot het aantal kamers en woonoppervlak bleek.



Figuur 5.6 substitutie van de huurprijs bij niet-dringende verhuisredenen (WoON 2012)

5.5.3. Niet dringend woningzoekenden substitueren niet eenduidig naar prijs of kwaliteit

Uit de gedane analyse blijkt dat woningzoekenden zonder dringende verhuisredenen die op zoek zijn naar een huurwoning voornamelijk substitueren op kwaliteit. Dit wijkt af van de gestelde hypothese. Uit het regressiemodel van mensen die op zoek zijn naar een huurwoning blijkt namelijk dat de woningprijs geen significant effect heeft op de kans om een woning te vinden. De verschillende kwaliteitsaspecten bepalen dit wel. Personen die niet op zoek zijn naar een zelfstandige woning hebben de grootste kans op een verhuizing. Vervolgens bepalen het woonoppervlak en het type woning grotendeels of iemand tot een verhuizing komt. Ondanks dat het effect voor de huurprijs in de regressie niet significant is, blijkt wel een klein gedeelte van de groep woningzoekenden een duurdere of een goedkopere woning te vinden.

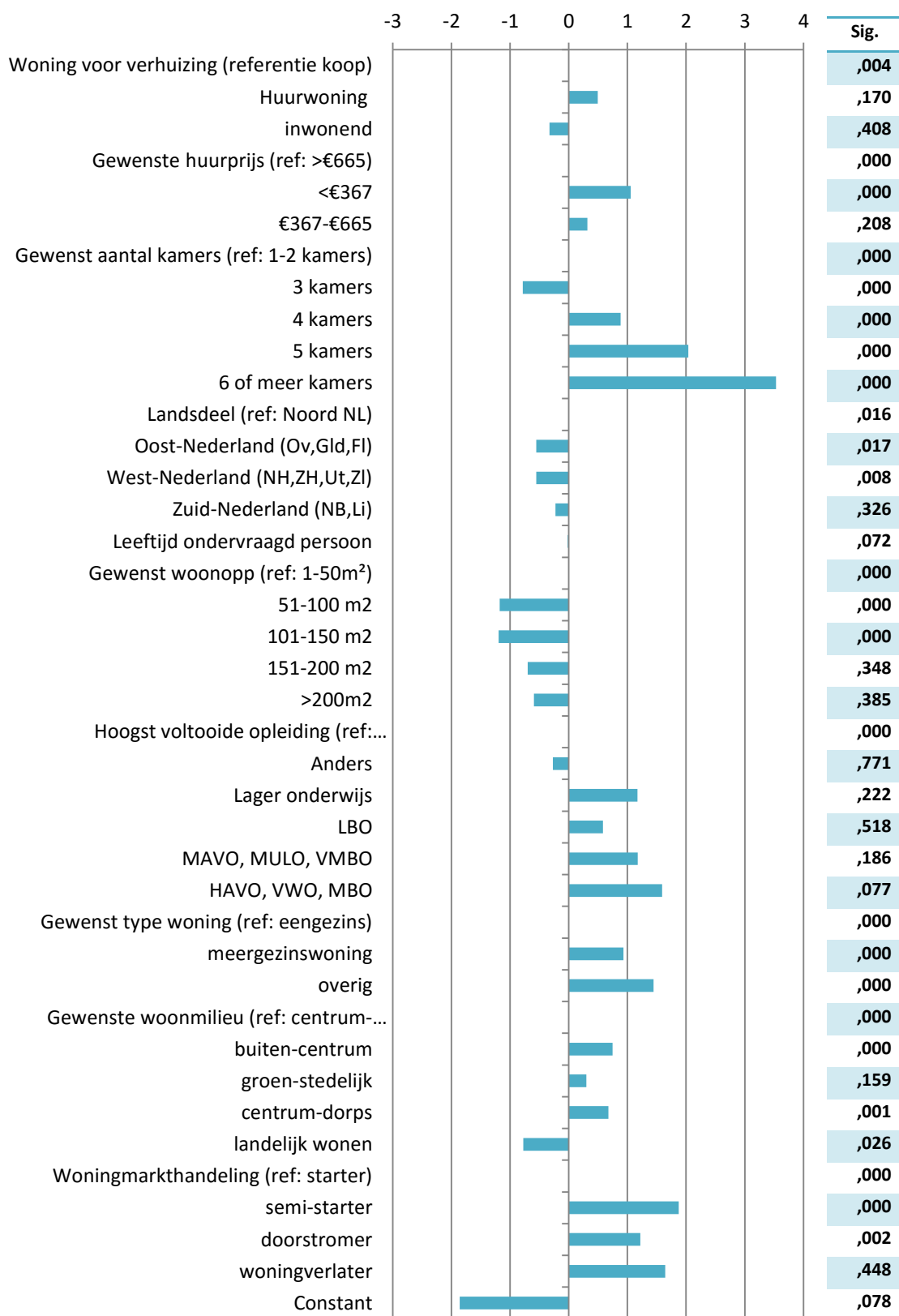
Mensen die op zoek zijn naar een koopwoning substitueren op prijs en kwaliteit. De factoren die de grootste invloed hebben op het al dan niet verhuizen zijn het woonoppervlak en het type woning. Degenen die op zoek zijn naar een woning van minder dan 50 m² hebben de grootste kans om te verhuizen. Echter, het aantal van dergelijke koopwoningen zal beperkt zijn. Vervolgens hebben degenen die op zoek zijn naar een woning van meer dan 200 m² de grootste kans. Deze kans neemt langzamerhand af bij kleinere woningen. Dit komt waarschijnlijk met name doordat de concurrentie voor dergelijke woningen groter is. In tegenstelling tot huurwoningen heeft de koopprijs wel meer invloed op een verhuizing en ook blijkt dit aspect meer gesubstitueerd te worden. Daarmee worden er zowel prijs- als kwaliteitsaspecten gesubstitueerd door deze groep woningzoekenden.

5.6. Substitutie bij mensen die zelfstandig gaan wonen

Uit de vorige paragraaf bleek dat huishoudens die voorafgaand aan de verhuizing niet in een zelfstandige woning woonden een veel grotere kans hebben om te verhuizen. Een van de verhuisredenen die vaak als dringende verhuisreden geldt is de reden 'zelfstandig gaan wonen'. Daarom zal deze paragraaf ingaan op deze groep en nader bekijken welke woonwensen zij substitueren om aan een woning te komen. Omdat er te weinig personen zijn die uiteindelijk naar een koopwoning verhuizen, kan alleen een analyse gemaakt worden van degenen die op zoek zijn dan wel zijn verhuisd naar een huurwoning.

5.6.1. Hypotheses

Personen die zelfstandig gaan wonen zijn jong en voor het eerst op zoek naar een eigen woning. Het inkomen is laag, daarom kunnen ze niet alle woningen zomaar accepteren, de woningprijs zal een sterke beperkende factor zijn in het zoekproces. Verwacht mag worden dat zij voor zichzelf een maximum prijs bepalen, omdat het inkomen nog te beperkt is om een duurdere woning te accepteren. Daarom zullen ze naar verwachting substitueren op kwaliteit.



Figuur 5.7 regressie van woningzoekenden die zelfstandig gaan wonen en opzoek zijn naar een huurwoning (Nagelkerke $r^2=0,418$) (WoON 2012)

5.6.2. De analyse

Uit de regressie (figuur 5.7) blijkt dat de kans om te verhuizen voornamelijk wordt beïnvloed door het aantal kamers dat iemand wenst. Opvallend is dat de kans om te verhuizen niet toeneemt bij een kleiner aantal kamers, maar juist bij een groter aantal kamers. De kans op een verhuizing is het grootst wanneer men zoekt naar een woning met 6 of meer kamers. Bij driekamerwoningen is de kans om te verhuizen juist het kleinst. Bij het vloeroppervlak is echter een andere trend te zien. Daarbij hebben juist de mensen die de kleinste woningen wensen (<50 m²) de grootste kans om te verhuizen, vervolgens de mensen die een woning van meer dan 150 m² wensen en mensen die een woning wensen tussen de 50 en 150 m² hebben de kleinste kans. De huurprijs heeft verder een beperkte invloed op het realiseren van een verhuisbehoefte. Hoewel mensen die een hele goedkope woning (<€367) zoeken wel een iets grotere kans hebben om te verhuizen. Dit kan mogelijk verklaard worden doordat er in gebieden met een hoge druk op de woningmarkt maar een beperkt aanbod is van goedkope woningen en in gebieden met een lagere druk juist een groter aanbod aan goedkope woningen. Hoe lager de druk is, hoe sneller iemand kan verhuizen. De kracht van het model is groot (Nagelkerke $r^2=0,418$). Dit houdt in dat de opgenomen variabelen in grote mate verklaren of iemand verhuist of niet. Daarbij bevestigt de regressie de hypothese dat mensen die zelfstandig gaan wonen voornamelijk substitueren op kwaliteit en dat de woningprijs een relatief harde voorkeur is.

Wanneer nader wordt ingezoomd op verschillende woningkenmerken, ontstaan tabel 5.5 en 5.6. Hieruit wordt duidelijker waarom de kans om te verhuizen het grootst is bij woningen met veel kamers. Uit tabel 5.5 blijkt namelijk dat het aandeel mensen dat een woning wil van zes of meer kamers slechts 0,6% is. En bij vijf kamers slechts 2,2%. Blijkbaar wensen mensen een minimaal aantal kamers, maar kan een groot gedeelte van degenen die zelfstandig gaan wonen een grotere woning realiseren. Daartegenover staat een groep huishoudens die een driekamerwoning wenst, maar uiteindelijk een woning van één tot twee kamers moet accepteren. Bij het aantal kamers zijn daarmee twee tegenovergestelde trends te zien, aan de ene kant substitutie naar woningen met minder kamers, maar aan de andere kant een aantal personen dat uiteindelijk in een grotere woning terecht komt. Dit kan echter ook gedeeltelijk verklaart worden doordat de vragen in de enquête verkeerd zijn geïnterpreteerd, waardoor mensen die een woning delen na een verhuizing alle kamers in de woning meetellen.

Dat er een groot gedeelte substitueert naar een kleinere woning blijkt duidelijk wanneer er gekeken wordt naar het gewenste en gerealiseerde vloeroppervlak (tabel 5.6). 72,9% van de ondervraagde personen wenst een vloeroppervlak van 50-100 m². Slechts 44,4% woont achteraf echter in een dergelijke woning. Dat is maar liefst een daling van 28,5 procentpunt. Merendeel van de groep die een dergelijke woning wenst is uiteindelijk terug te vinden in een woning van minder dan 50 m². Daarnaast is er een kleine stijging van het aandeel dat in een woning van 100 tot 150 m² woont (van 5,3% naar 9,7%). Deze trend sluit aan op de trend die bij het aantal kamers te zien is, echter wijst het op een grotere mate van substitutie. In ieder geval wordt duidelijk dat de mensen die zelfstandig gaan wonen voornamelijk opzoek zijn naar een gemiddelde woning van drie kamers, maar uiteindelijk genoeg moeten nemen met een kleinere woning met minder kamers.

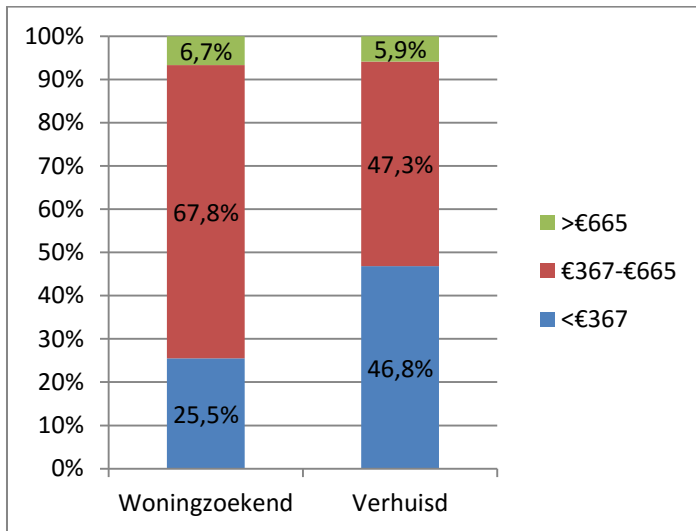
	Woningzoekend	Verhuisd
1-2 kamers	34,6%	47,0%
3 kamers	51,8%	25,6%
4 kamers	10,9%	14,6%
5 kamers	2,2%	6,8%
6 of meer kamers	,6%	6,0%
Totaal	100,0%	100,0%

Tabel 5.5 substitutie van het aantal kamers bij mensen die zelfstandig gaan wonen (WoON 2012)

	Woningzoekend	Verhuisd
1-50 m2	19,5%	43,2%
50-100 m2	72,9%	44,4%
100-150 m2	5,3%	9,7%
150-200 m2	1,3%	1,2%
>200m2	,9%	1,5%

Tabel 5.6 substitutie van het vloeroppervlak bij mensen die zelfstandig gaan wonen (WoON 2012)

Wanneer er vervolgens naar de woningprijs wordt gekeken (figuur 5.8) sluit dit aan op de trend dat er met name kwaliteit wordt ingeleverd. Het aandeel verhuisden dat een goedkope woning (<€367) heeft is namelijk zeer groot vergeleken met het aandeel dat een dergelijke woning wenst. Nu zullen de meeste mensen het op zich niet erg vinden om een goedkopere woning in te moeten trekken. Echter, de woningprijs bij gereguleerde huurwoningen is nauw verbonden met de woningkwaliteit. Wanneer een groter aandeel dus een goedkopere woning accepteert, betekent dit dat ze kwaliteit substitueren. Dit sluit aan op de eerder beschreven verwachtingen.



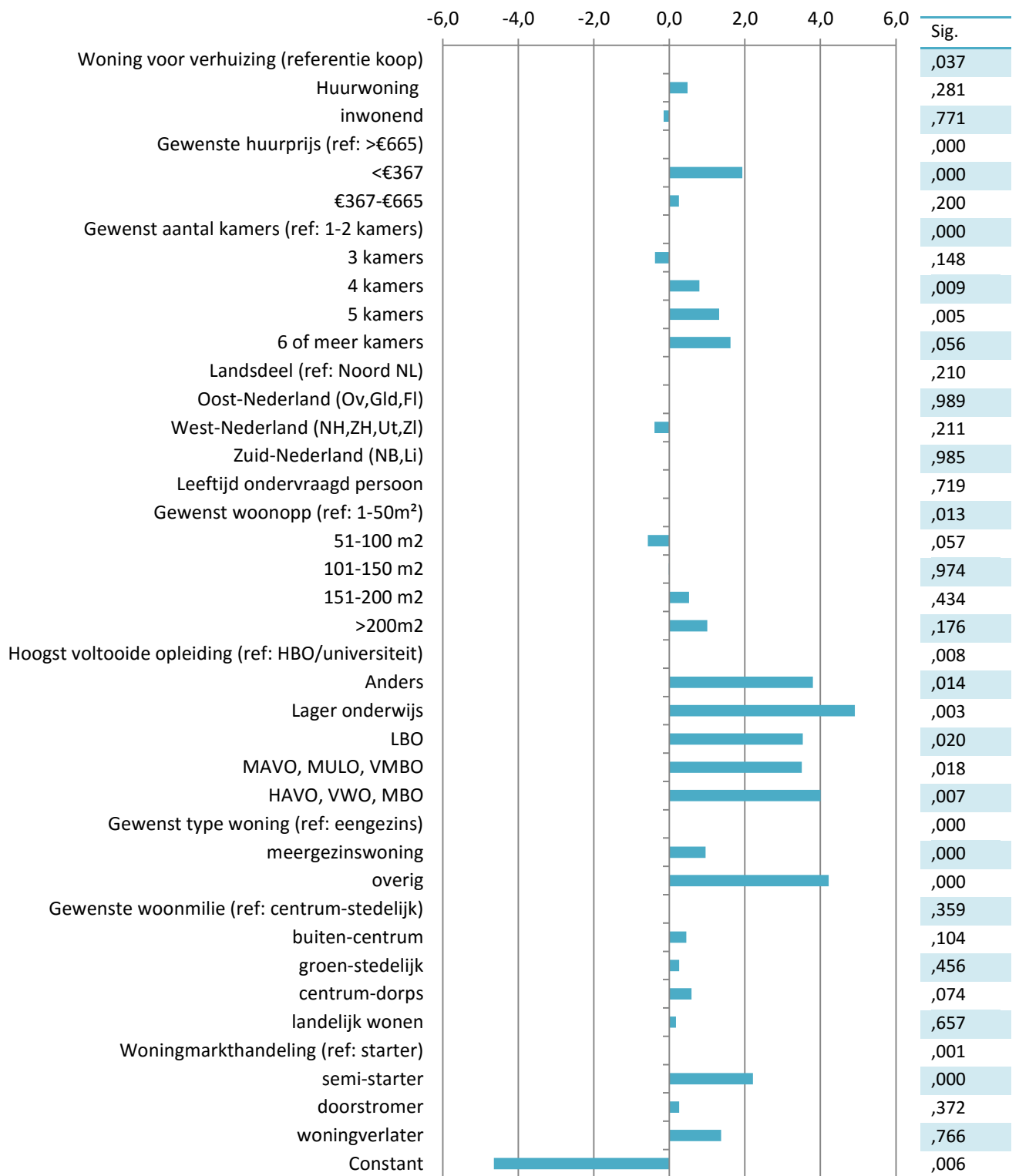
Figuur 5.8 substitutie van de huurprijs bij mensen die zelfstandig gaan wonen (WoON 2012)

5.7. Samenwonen

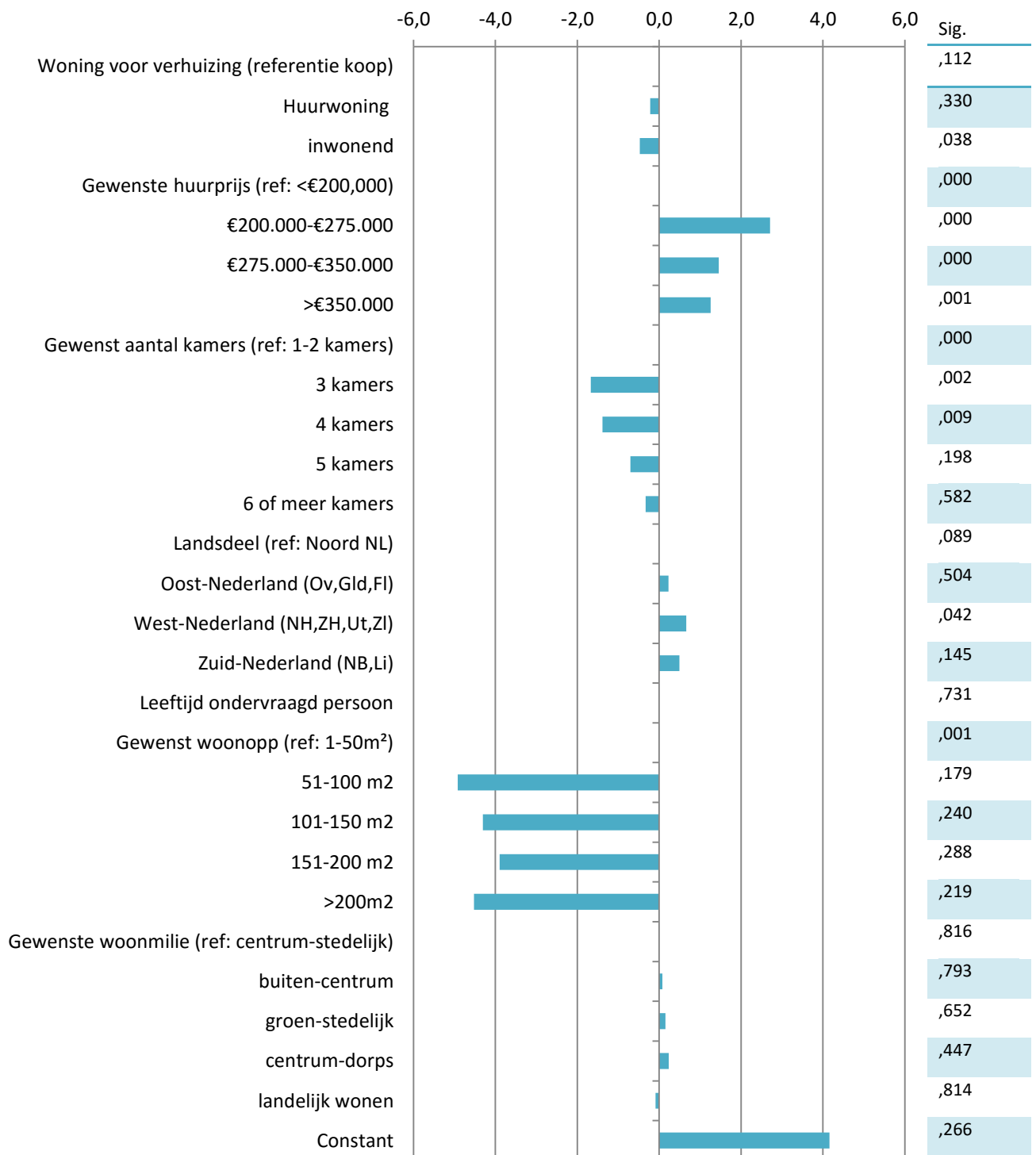
Een van de andere verhuisredenen waarbij relatief jonge mensen zijn betrokken is de verhuisreden samenwonen. Het grote verschil met zelfstandig wonen is dat deze mensen een stuk hoger inkomen hebben. Daarnaast blijkt uit de vorige hoofdstukken dat deze verhuisredenen iets minder urgent is en dat ze vaak wat meer tijd hebben om tot een verhuizing te komen. In deze paragraaf wordt besproken welke woonwensen deze groep substitueert.

5.7.1. Hypotheses

Doordat de urgentie om te verhuizen wat lager is in vergelijking tot andere dringende verhuisredenen en daarnaast het inkomen gemiddeld hoger ligt heeft deze groep wat meer mogelijkheden in het verhuisproces. Doordat ze hogere woonlasten kunnen accepteren is het aanbod van woningen groter. Ze hebben ook meer mogelijkheden om te variëren in de woningprijs. In tegenstelling tot degenen die zelfstandig gaan wonen hebben ze dan ook meer mogelijkheden om de woningprijs te substitueren. Zoals aangegeven heeft deze groep woningzoekenden ook wat meer tijd om zich voor te bereiden op een verhuizing en is de urgentie minder hoog. Daardoor kunnen ze meer kwaliteitseisen stellen aan een woning. In combinatie met de grotere financiële armslag wordt verwacht dat zij meer op prijs substitueren dan op kwaliteit.



Figuur 5.9 regressie van woningzoekenden die gaan samenwonen en opzoek zijn naar een huurwoning (Nagelkerke $r^2=0,338$) (WoON 2012)



Figuur 5.10 regressie van woningzoekenden die gaan samenwonen en opzoek zijn naar een koopwoning (Nagelkerke $r^2=0,22$) (WoON 2012)

5.7.2. De analyse

Om de hypothese te toetsen zijn allereerst twee regressiemodellen ontwikkeld (figuur 5.9 en figuur 5.10). Figuur 5.9 gaat in op het slagen van woningzoekenden die opzoek zijn naar een huurwoning. Hoewel het model sterk te noemen is (Nagelkerke R^2 van 0,338), blijkt dat de verschillende factoren bijna allemaal niet significant zijn. De ene variabele die wel significant is over de gehele breedte is het opleidingsniveau. Hierbij is de kans om te verhuizen bij HBO of universiteit veel lager dan bij de andere opleidingsniveaus. Dit is opvallend, mogelijk wordt dit verklaart doordat huishoudens met een hoge opleiding wegens het inkomen geen recht meer hebben op een sociale huurwoning. Als gevolg daarvan moeten ze een andere keus maken en blijkaar kiezen ze dan eerder voor een koopwoning. Dit is echter niet direct te controleren, doordat bij de regressie voor koopwoningen het opleidingsniveau niet meegenomen kan worden, dit komt met name door het geringe aantal mensen met een lage opleiding die een woning kopen. Wanneer het opleidingsniveau van de woningzoekenden en verhuisden naast elkaar worden gezet (tabel 5.6) blijkt verder niet dat er duidelijk grote verschillen zijn tussen de groep woningzoekenden en verhuisden.

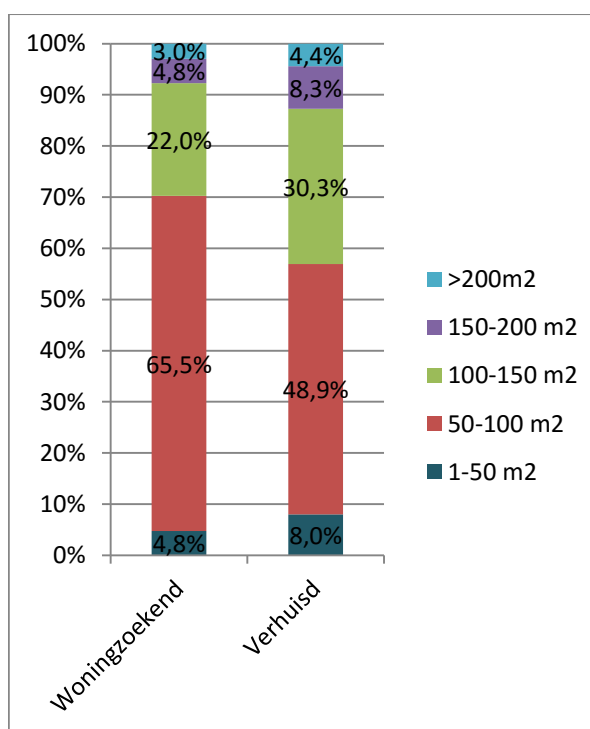
	Woningzoekend	Verhuisd
Anders	1,6%	,4%
Lager onderwijs	2,1%	2,7%
LBO	1,6%	3,6%
MAVO, MULO, VMBO	8,7%	8,6%
HAVO, VWO, MBO	49,5%	47,1%
HBO, Universiteit	36,3%	37,5%
Totaal	100,0%	100,0%

Tabel 5.6 opleidingsniveau van woningzoekenden en verhuisden die (zijn) gaan samenwonen, cursief gedrukt zijn aantallen onder de 30 ondervraagde personen en daarmee niet betrouwbaar (WoON 2012)

Andere woonwensen die wel significant zijn, zijn het verschil tussen de dure woningen (>€665) en de goedkope woningen (<€367). De kans om te verhuizen neemt sterk toe wanneer er gezocht wordt naar een goedkope woning. Verder neemt de kans toe wanneer men niet een eengezinswoning wenst, maar opzoek is naar een meergezinswoning of overig type woning. Uit de regressie is niet eenduidig af te leiden of woningzoekenden naar een huurwoning substitueren naar prijs of kwaliteit.

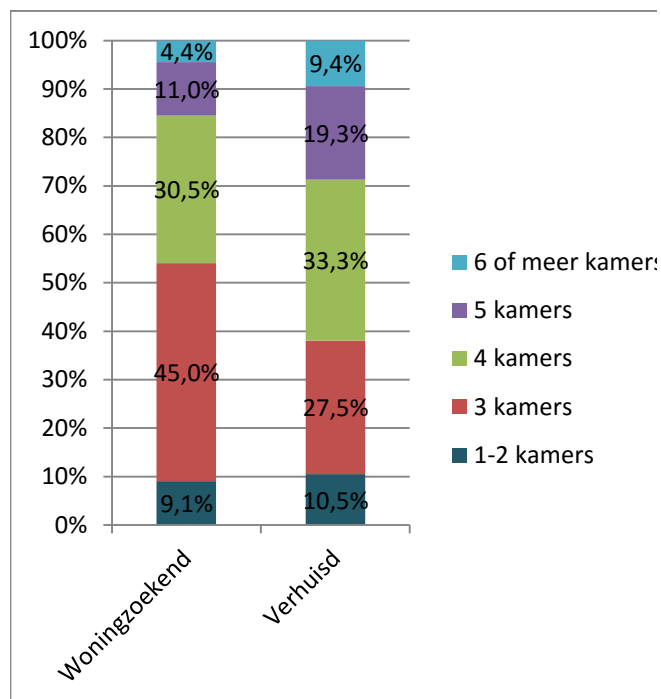
De logistische regressie voor personen die gaan samenwonen en opzoek zijn naar een koopwoning is minder uitgebreid dan de andere regressies. Dit wordt veroorzaakt door het geringe aantal ondervraagde personen, waardoor het model met alle variabelen niet berekend kon worden. Hierdoor zijn de variabelen opleidingsniveau, woningmarkt-handeling en het type woning buiten beschouwing gelaten. De kracht van het model

is daardoor slechter dan bij de andere modellen, echter is het model nog altijd redelijk sterk (Nagelkerke R^2 : 0,22). Ondanks het kleinere aantal variabelen blijken ook in dit model de meeste variabelen niet significant te zijn. Alleen de woningprijs laat duidelijk significante resultaten zien. Hieruit blijkt dat de kans om te verhuizen het grootst is wanneer er gezocht wordt naar een woning met een waarde tussen de €200.000 en €275.000. Bij de duurdere woning neemt de kans om te verhuizen iets af. De kans is het laagst bij woningen onder de €200.000. De woningwaarde heeft daarmee een grote invloed op de kans op een verhuizing.



Figuur 5.11 wens en realisatie van het vloeroppervlak bij de verhuisredenen 'samenwonen' (WoON 2012)

Wanneer vervolgens wordt ingezoomd op verschillende specifieke woningkenmerken, blijkt dat de kwaliteit niet wordt gesubstitueerd. Sterker nog, de woonwensen van de woningzoekenden zijn meestal beperkter dan de daadwerkelijke kenmerken van de woning na de verhuizing. Zo blijkt uit figuur 5.11 dat slechts 30% van de woningzoekenden een woning wenst die groter is dan 100 m². Na de verhuizing blijkt echter 43% in een dergelijke woning te wonen. Er is daarentegen wel een toename van het aandeel mensen dat in een woning tot 50 m² woont (van 4,8% naar 8,0%). Het aandeel mensen dat in een woning woont met vier of meer kamers is ook groter dan dat een dergelijke woning wenst (figuur 5.12). Met name het aandeel mensen met een woning van vijf of meer kamers stijgt, namelijk van 15,4% dat een dergelijke woning wenst, naar 28,7% dat er uiteindelijk in woont.



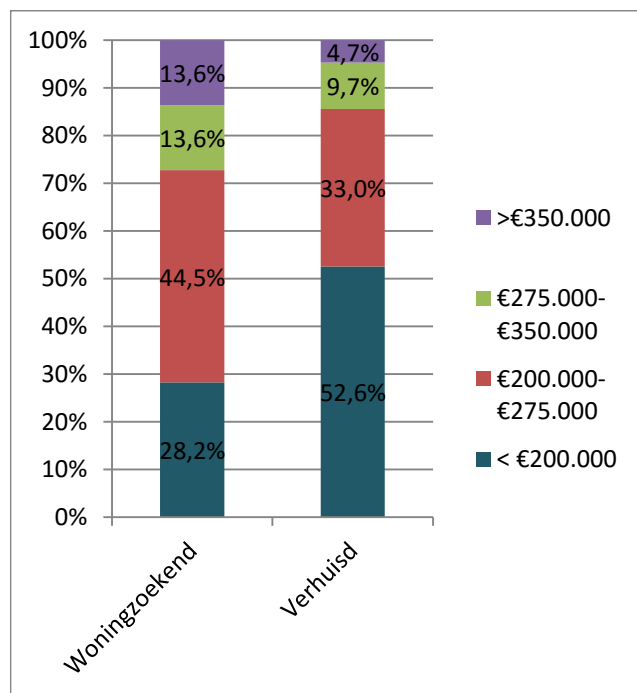
Figuur 5.11 wens en realisatie van het aantal kamers wanneer men wil gaan samenwonen (WoON 2012)

Wanneer er vervolgens naar de woningprijs wordt gekeken blijkt dat er bij huurwoningen een significante stijging is te zien van het aandeel mensen dat uiteindelijk in een goedkope woning (<€367) woont (van 3,3% naar 10,8%). Het aandeel mensen dat in een huurwoning woont met recht op huurtoeslag neemt met hetzelfde percentage af. De duurdere huurwoningen blijven daarbij gelijk.

Bij koopwoningen blijkt met name het aandeel mensen dat uiteindelijk naar een woning tot €200.000 verhuisd, veel groter te zijn dan op basis van de groep woningzoekenden verwacht zou mogen worden (figuur 5.12). Bij deze groep is maar liefst een stijging te zien van meer dan 24 procentpunt. Uiteindelijk woont meer dan de helft van de personen in een woning tot €200.000.

5.7.3. Substitutie van prijs of kwaliteit

De verwachting was dat woningzoekenden die willen verhuizen om samen te gaan wonen meer op prijs substitueren dan op kwaliteit. Hoewel de regressies niet een eenduidig beeld laten zien, blijkt uit de vervolganalyses dat de woningkwaliteit van verhuisden beter is dan dat de woningzoekenden wensen. Hieruit blijkt dus inderdaad dat er niet gesubstitueerd wordt op kwaliteit. Bij huurwoningen is echter ook niet te zien dat er duidelijk wordt gesubstitueerd op



Figuur 5.12 substitutie van woningwaarde bij de verhuisredenen samenwonen (WoON 2012)

prijs. Er is wel een klein verschil te zien bij de goedkope huurwoningen, maar niet over de gehele lijn. Bij koopwoningen is daarentegen wel een groot verschil te zien. Waar bij substitutie verwacht mag worden dat mensen die verhuizen juist een hogere prijs accepteren, om toch de gewenste woning te kunnen vinden. Blijkt dit niet het geval te zijn. Dit kan veroorzaakt worden doordat de financiële ruimte van deze groep daarvoor nog te beperkt is. Tegelijkertijd kan ook hierin de crisis meespelen, dat woningen aan de ene kant goedkoper zijn geworden en dat mensen aan de andere kant voor meer zekerheid kiezen en niet voor een duurdere koopwoning gaan.

Uit de gedane analyse blijkt verder dat het aandeel spoedzoekers onder de mensen die verhuizen om te gaan samenwonen waarschijnlijk beperkt is. Juist bij spoedzoekers zal er namelijk sprake zijn van een hoge mate van substitutie. Dit is met name bij de huurwoningen niet het geval. Daarbij zullen spoedzoekers, zoals besproken in paragraaf 3.4, niet snel kiezen voor een koopwoning.

5.8. Beëindigen van de relatie

Niet alle relaties houden stand, de volgende groep mensen die besproken zal worden zijn degenen die dan ook verhuizen vanwege het beëindigen van de relatie. Uit de voorgaande hoofdstukken blijkt telkens dat dit de verhuisreden is die het meest urgent is. Een groot gedeelte van deze groep krijgt daarbij geen urgentieverklaring bij een corporatie, wanneer ze willen verhuizen zullen ze waarschijnlijk genoodzaakt zijn om veel woonwensen te substitueren.

5.8.1. De hypothesen

Over het algemeen zal één van de twee personen snel willen verhuizen wanneer de relatie strandt. Dit heeft tot gevolg dat er veel woonwensen gesubstitueerd zullen worden. Doordat het inkomen van personen die verhuisd zijn wegens het beëindigen van de relatie vaak beperkt is, zal er weinig ruimte zijn om de prijs te substitueren. Echter, doordat er een hoge urgentie achter de verhuizing zit, zal deze groep woningzoekenden alles aangrijpen om te verhuizen. Daarom wordt verwacht dat woningzoekenden die verhuizen wegens het beëindigen van de relatie met name kwaliteitsaspecten substitueren en dit in beperkte mate aanvullen met substitutie van prijs.

5.8.2. De analyse

Om de hypothese te toetsen is eerst nagegaan welke factoren bepalen of iemand verhuist of niet. Omdat er een zeer beperkt aantal woningzoekenden is die wensen te verhuizen naar een koopwoning kan daarvoor geen regressie worden ontwikkeld. Voor degenen die naar een huurwoning willen verhuizen kan dat wel. Deze is weergegeven in figuur 5.13. Hieruit blijkt dat de gezamenlijke factoren een verklarend model realiseren die als sterk gezien mag worden (Nagelkerke R^2 van 0,386). Echter, vanwege het lage aantal ondervraagde personen met deze verhuisreden die op zoek zijn naar een huurwoning (74) zijn er een aantal factoren buiten beschouwing gelaten, te weten: het type woning en de woningmarkthandeling. Daarnaast is het woonoppervlak beperkt tot drie categorieën.

Uit het model blijkt dat merendeel van de factoren niet een significante invloed heeft. Dit wordt mede veroorzaakt door het lage aantal ondervraagde personen met deze verhuisreden.

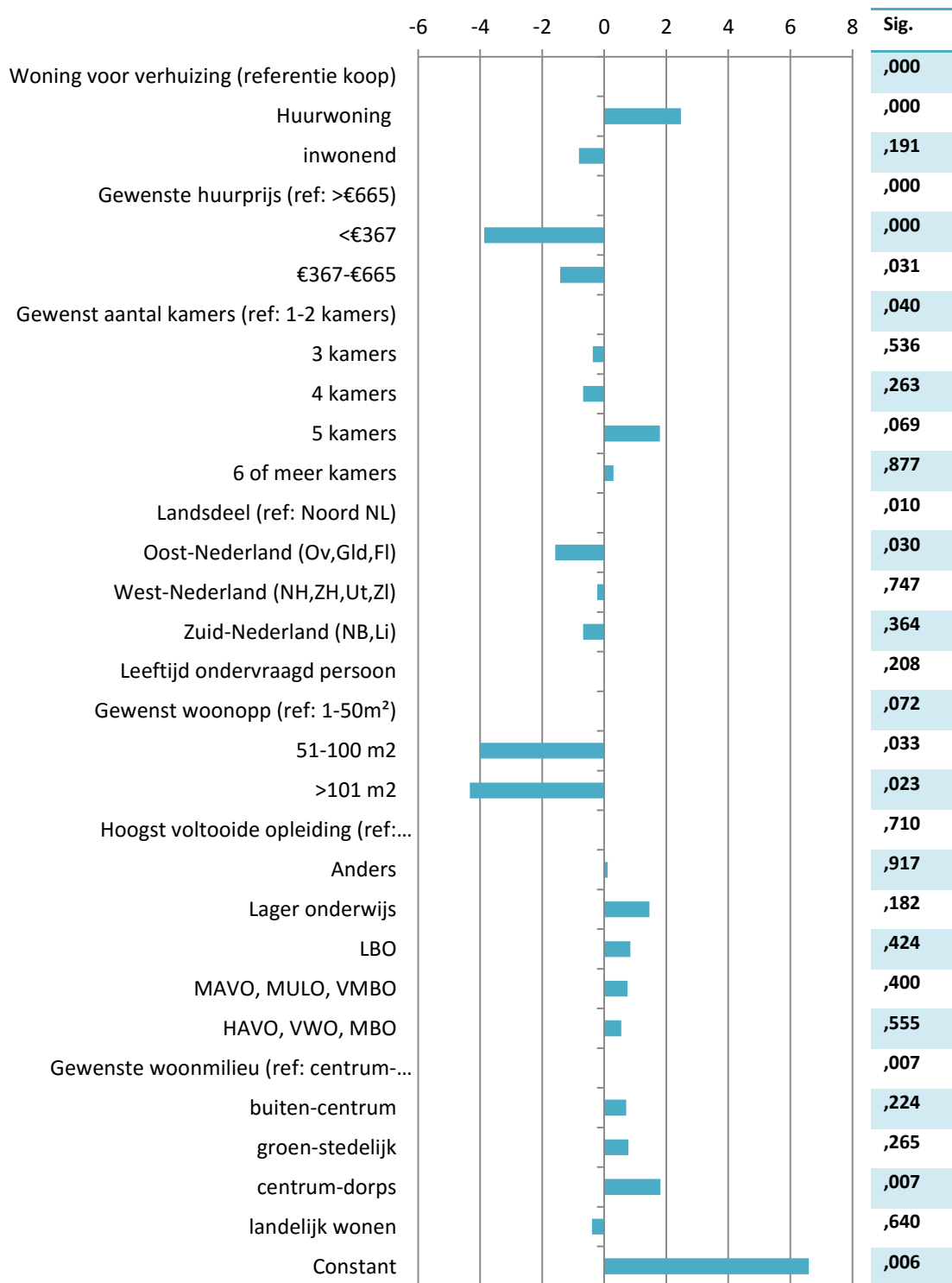
Wel kan er uit het model worden afgeleid dat er twee belangrijke factoren meespelen bij de verhuizing van

	Woningzoekend	Verhuisd
1-50 m2	0,0%	15,1%
50-100 m2	68,0%	61,4%
>100 m2	32,0%	23,5%
Totaal	100,0%	100,0%

Tabel 5.7 substitutie van woonoppervlak door personen die verhuizen omdat de relatie is beëindigd (WoON 2012)

	Woningzoekend	Verhuisd
Eengezinswoning	50,5%	38,9%
Meergezinswoning	49,5%	54,3%
overig	0,0%	6,8%
Totaal	100,0%	100,0%

Tabel 5.8 substitutie van woningtype door personen die verhuizen omdat de relatie is beëindigd (WoON 2012)

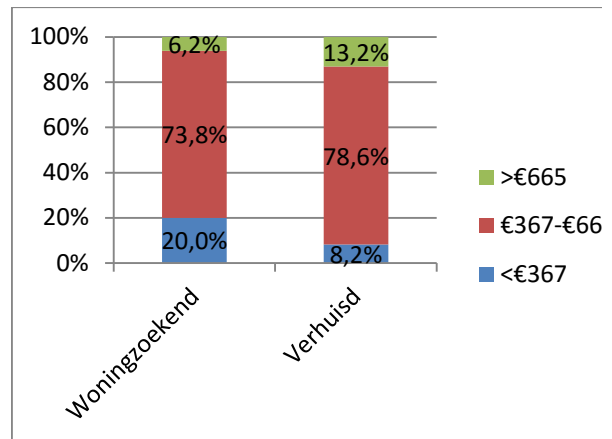


Figuur 5.13 regressie van woningzoekenden die verhuizen wegens het beëindigen van de relatie en opzoek zijn naar een huurwoning (Nagelkerke $r^2=0,386$) (WoON 2012)

deze groep. Aan de ene kant is dat het vloeroppervlak. De kans op een verhuizing is het grootst wanneer men een woonruimte wenst van maximaal 50 m². Dit blijkt ook uit tabel 5.7 op de vorige pagina. Hierin is te zien dat niemand van de woningzoekenden een kleine woning wenst, echter 15,1% van de verhuisden geeft aan in een dergelijke kleine woning te wonen. Dit komt ook overeen met de substitutie die te zien is bij het woningtype (tabel 5.8). Hierbij is te zien dat er een sterk verschil is tussen het aantal mensen dat een 'overige' woningtype zoekt (niemand) en daar uiteindelijk in terecht komt (6,8%). Doordat er in het WoON weegvariabelen zijn

opgenomen om te extrapoleren naar heel Nederland kan dit percentage ook worden uitvergroot naar Nederland. Dit betekent dat er ongeveer 4.500 mensen zijn die deze wijze van substitutie (moeten) toepassen.

Een ander opvallende conclusie die op basis van de regressie getrokken kan worden is dat er ook substitutie plaatsvindt bij de woningprijs. Hoewel verwacht mag worden dat mensen die sterk inleveren op kwaliteit ook een goedkopere woning zullen huren, is dit niet het geval. Juist degenen die een hogere woningprijs wensen maken een grotere kans op een verhuizing. Dit wordt ook bevestigd in figuur 5.14. Waar voor de verhuizing 20% een woning tot maximaal €367 wenst, blijkt maar 8,2% een dergelijke woning te hebben van de verhuisden. Eén op de vijf mensen met deze verhuisredenen zoekt dus een zeer goedkope woning. Waarschijnlijk wordt dit veroorzaakt door het lage inkomen. Uit de verdeling bij de verhuisden blijkt echter dat ze deze goedkope woning niet kunnen realiseren. Het aandeel dat in de duurste woningen woont ten opzichte van het aandeel dat een dergelijke woning wenst verdubbeld van 6,2% naar 13,2%. Ook het aandeel tot €665 groeit. Aan de ene kant accepteren deze mensen dus een hogere prijs, de kwaliteit blijkt juist te dalen. Er wordt dus op prijs en kwaliteit gesubstitueerd. Dit is bijzonder, omdat de prijzen onder de liberalisatiegrens nauw zijn verweven met de kwaliteit van de woningen.



Tabel 5.14 substitutie van woonoppervlak door personen die verhuizen omdat de relatie is beëindigd (WoON 2012)

5.8.3. Het resultaat

Dat de woningzoekenden met de verhuisredenen 'beëindiging van de relatie' een hoge mate van urgentie ervaren was te verwachten. De analyse bevestigt dit nogmaals. Hierbij wordt inzichtelijk dat deze groep woningzoekenden niet alleen substitueren op kwaliteit, maar ondanks dat ze een laag inkomen hebben ook op prijs. Ze nemen dus alles voor lief om maar te kunnen verhuizen. Dit zijn daarmee duidelijke indicaties dat het aanbod van woningen die snel beschikbaar zijn voor deze doelgroep zeer gering is. Omdat ze toch zo snel mogelijk willen verhuizen accepteren ze maar een kwalitatief slechte woning voor een relatief hoge prijs. Dit blijkt met name uit het aandeel dat bereid is om uiteindelijk een woning tot 50 m² te accepteren. Deze analyse bevestigt de moeilijkheden die de spoedzoekers ervaren op de huidige woningmarkt.

5.9. Gezondheid

De laatste groep woningzoekenden met een dringende verhuisreden die hier behandeld wordt zijn degenen die verhuizen wegens de gezondheid.

5.9.1. Hypothese

Deze groep woningzoekenden, die gemiddeld wat ouder is dan de andere groepen, kan bij hoge urgentie meestal aanspraak maken op een urgentieverklaring (Van Daalen, Kromhout & Zeelenberg, 2008). Daarnaast zal een gedeelte van deze groep wel om gezondheidsredenen verhuizen, maar daarbij niet gebruik maken van, en/of recht hebben op een urgentieverklaring. Doordat de groep dus uit twee delen bestaat zal het verhuisgedrag waarschijnlijk geen eenduidig beeld geven. De groep die gebruik maakt van een urgentieverklaring zal namelijk gemakkelijk aan een woning kunnen komen en maar een beperkt aantal woonwensen hoeven te substitueren, de prijs zal daarbij – wegens het beperkte inkomen – bijna niet gesubstitueerd worden. Bij de groep die geen urgentieverklaring kunnen krijgen zal er ook weer een tweedeling plaatsvinden, aan de ene kant een groep die wel een hogere mate van urgentie ervaart, maar geen gebruik maakt van een urgentieverklaring, bijvoorbeeld doordat hun inkomen te hoog is. Aan de andere kant bestaat er een groep die wel wegens de gezondheid wil verhuizen, maar geen urgentie ervaren. Daardoor zal

het zoekproces een langere tijdsperiode in beslag nemen, ze vallen dan immers onder de aanpassingsverhuizers. Deze groep die verhuist wegens de gezondheid is daarmee heel divers en de urgentie die ervaren wordt ook. Het aandeel spoedzoekers zal waarschijnlijk beperkt zijn in deze groep.

Verder is het inkomen bij deze groep woningzoekenden over het algemeen laag. Substitutie op prijs zal daarom maar beperkt plaatsvinden. Verwacht wordt dan ook dat er voornamelijk substitutie op basis van kwaliteit zal plaatsvinden, doch in mindere mate dan bij de andere dringende verhuisredenen.

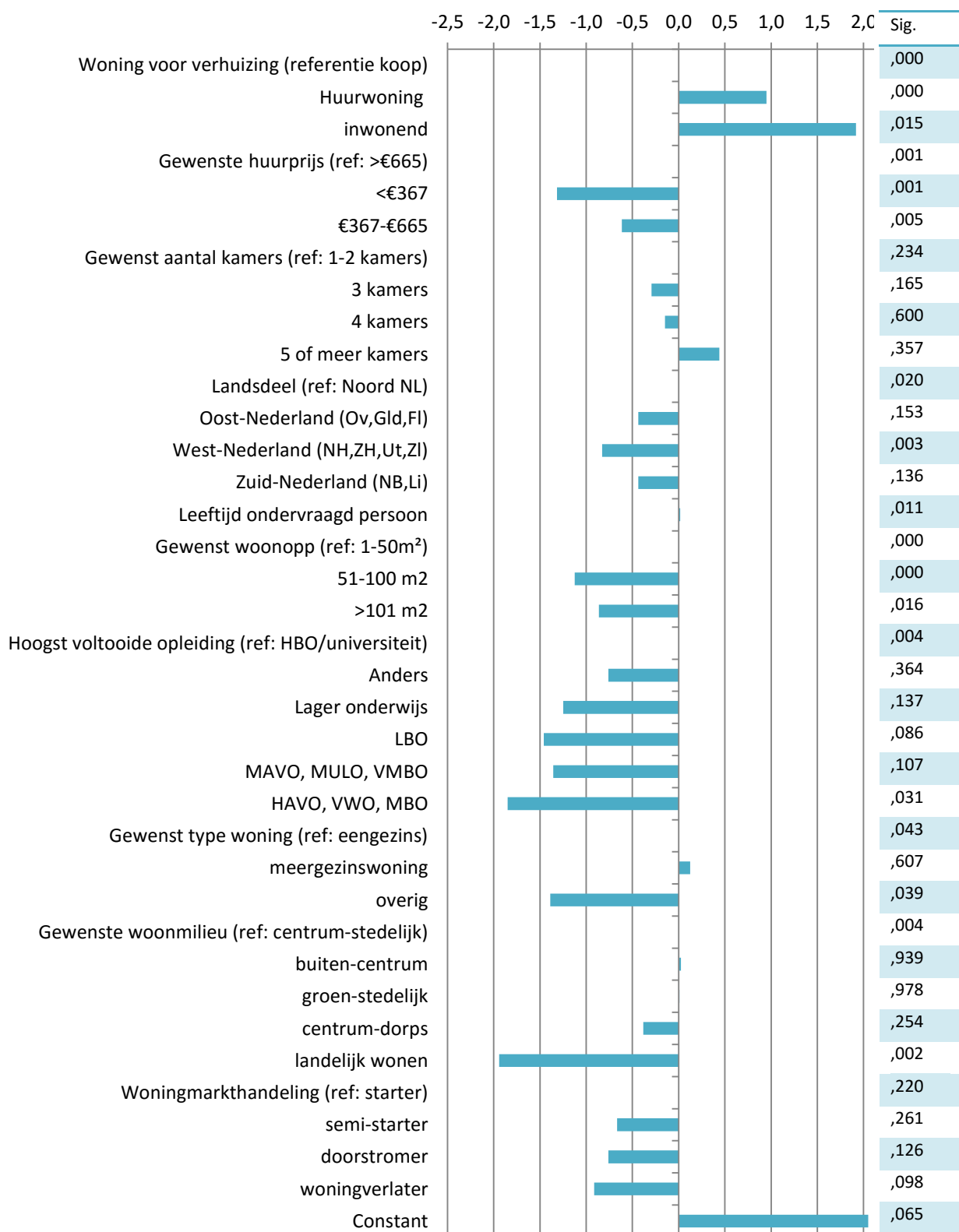
5.9.2. Toetsing

Om deze hypothese te toetsen is een logistische regressie gemaakt. Door het geringe aantal ondervraagde personen die opzoek zijn naar een koopwoning (46) is er alleen een regressie gemaakt voor degenen die opzoek zijn naar een huurwoning, deze is weergegeven in figuur 5.15. Uit de regressie blijkt dat de grootste invloed op de kans om te verhuizen wordt ingegeven door specifiek één woonmilieu, namelijk 'landelijk wonen'. Mensen die graag landelijk willen wonen met deze verhuisredenen hebben de kleinste kans op een verhuizing. Mogelijk wordt dit verklaart doordat op het platteland een beperkte hoeveelheid woningen is die aangepast is voor mensen met een mindere gezondheid. Opvallend is dat dit de eerste regressie is waarin het gewenste woonmilieu een dergelijke grote invloed heeft op de kans om te verhuizen.

De factor die vervolgens in grote mate bepaalt of iemand verhuist komt ook telkens terug bij de andere verhuisredenen. Dit is namelijk het eigendom van de woning voor de verhuizing. Wanneer iemand geen kern is van het huishouden en dus inwonend is, wordt de kans om te verhuizen veel groter. Net zoals bij de andere regressies wordt dit waarschijnlijk veroorzaakt doordat deze mensen geen beperking, of minder beperkingen ervaren om de woning achter te laten. Uit de regressie blijkt ook nogmaals dat het hebben van een huurwoning een mindere beperkende factor is ten opzichte van het hebben van een koopwoning.

Een ander opvallend onderdeel van het model is het opleidingsniveau. Mensen die HBO of universitair zijn opgeleid maken de grootste kans om te verhuizen. De groep die daaronder zit qua opleidingsniveau, mensen met een HAVO, VWO of MBO diploma hebben daarentegen de slechtste kans om te verhuizen. Ook de anderen met een lage opleiding hebben een kleinere kans op een verhuizing. Waarschijnlijk hangt dit samen met het inkomen, hoewel dit niet direct uit het model afgeleid kan worden. Mensen met een hoge opleiding kunnen echter waarschijnlijk gemakkelijker een dure woning accepteren, waardoor de kans op een verhuizing groot is. Mensen met een net iets lager inkomen hebben het juist lastig. Zij kunnen niet een dure woning accepteren, maar het aanbod aan woningen voor middeninkomens is beperkt. Uit een vergelijking met de andere verhuisredenen blijkt dit effect juist bij deze verhuisredenen sterk te zijn. Het aanbod van midden segmentwoningen die geschikt is voor mensen die verhuizen wegens de gezondheid is blijkbaar beperkt. Ook het aanbod van goedkope woningen voor deze doelgroep is beperkt. Dit wordt nogmaals bevestigd bij de huurprijs. Degenen die opzoek zijn naar een dure woning (>€665) hebben de grootste kans om te verhuizen. Mensen die juist opzoek zijn naar een meer betaalbare woning kunnen lastig een woning vinden. Met name degenen die aangewezen zijn op de goedkoopste woningen (<€367). Het aanbod van betaalbare woningen voor deze doelgroep blijkt dus gering te zijn.

Verder valt op dat de kans op een verhuizing het grootst is wanneer men zoekt naar een woning die kleiner is dan 50 m². Mensen die opzoek zijn naar een woning die groter is dan 50 m² hebben juist een stuk kleinere kans om te verhuizen. Het lijkt er daarmee op dat spoedzoekers die verhuizen wegens de gezondheid en een beperkt inkomen hebben genoodzaakt zijn om een kleine woning met een relatief hoge prijs te accepteren. Helemaal wanneer in gedachten wordt gehouden dat deze groep woningzoekenden uit drie subgroepen bestaat, waarvan er maar één spoedzoeker is. De grote uitslagen in het model suggereren dat er grote verschillen zijn tussen de kansen van de verschillende woningzoekenden met deze verhuisredenen, waarbij aannemelijk is dat de spoedzoekers het zeer lastig hebben en gedwongen worden tot een hoge mate van substitutie.



Figuur 5.15 regressie van woningzoekenden die verhuizen wegens de gezondheid en opzoek zijn naar een huurwoning (Nagelkerke $r^2=0,263$) (WoON 2012)

Wanneer er vervolgens dieper wordt ingezoomd op de verschillende aspecten, blijkt er bij het type woning dat iemand wenst een belangrijke verschuiving plaats te vinden, zoals weergegeven in tabel 5.9. Hieruit blijkt dat ongeveer een vijfde van de groep woningzoekenden op zoek is naar een 'overige' woning. Dit betreft woningen die geen zelfstandige woningen zijn, bijvoorbeeld onzelfstandige woonruimten in zorginstellingen. Er is dus een groot aandeel dat naar dit type woningen wil verhuizen, 7,2% komt echter in een dergelijke woning terecht. Dit wijst er dus op dat er een tekort is aan dergelijke woningen. Als gevolg hiervan moeten mensen daarom het woningtype substitueren.

	Woningzoekend	Verhuisd
eengezinswoning	17,5%	18,0%
meergezinswoning	60,3%	74,8%
overig	22,2%	7,2%
Totaal	100,0%	100,0%

Tabel 5.9 substitutie van woningtype door personen die verhuizen wegens de gezondheid (WoON 2012)

5.9.3. Resultaat

Uit de gedane analyse blijkt niet eenduidig dat er wordt gesubstitueerd op prijs of kwaliteit. Zo wordt aan de ene kant het woonoppervlak gesubstitueerd, maar aan de andere kant ook de prijs, verder wordt het type woning sterk gesubstitueerd. Uit de regressie blijkt verder dat met name huishoudens die een lage opleiding lastig een geschikte woning kunnen vinden. Hierbij wordt de kans om te verhuizen klein wanneer iemand zoekt naar een woning onder de liberalisatiegrens van meer dan 50 m², wanneer het dan ook nog een keer een 'overig' type woning is, blijkt het bijna onmogelijk om een woning te vinden. De spoedzoekers onder degenen die verhuizen wegens de gezondheid zijn daarmee gedwongen om een zeer hoge mate van substitutie toe te passen, aan de ene kant op kwaliteit, maar ook sterk op prijs. Dit sluit niet aan op de hypothese dat ze vanwege het lage inkomen voornamelijk substitueren op kwaliteit. Voor mensen met een laag inkomen is dat bezwaarlijk.

5.10. Conclusie

In dit hoofdstuk is geprobeerd deelvraag 4 (in hoeverre bepalen individuele persoonskenmerken en woonwensen of een spoedzoeker een woning vindt?) en deelvraag 5 (substitueren spoedzoekers meer en andere woonwensen dan andere woningzoekenden?) te beantwoorden. Doordat de spoedzoekers met het WoON niet precies zijn te achterhalen zijn deze vragen beantwoord aan de hand van de verhuisredenen waarbij mensen waarschijnlijk een hoge mate van urgentie ervaren.

Uit dit hoofdstuk blijkt dat de woonwensen gezamenlijk met de persoonskenmerken telkens in grote mate verklaren of iemand een woning vindt of niet. Hierbij is de trend te zien dat bij een hogere mate van urgentie de modellen sterker zijn dan bij verhuisredenen die samenhangen met een mindere mate van urgentie. Uit de gedane analyse van het substitutiegedrag blijkt vervolgens dat woningzoekenden zonder dringende verhuisreden die op zoek zijn naar een huurwoning voornamelijk substitueren op woonoppervlak en woningtype. Dit wijst erop dat er op kwaliteit gesubstitueerd wordt. Daarnaast valt op dat de kans om te verhuizen een aantal keer toeneemt wanneer men een grotere woning wenst. Doordat het inkomen niet in het model opgenomen kan worden – en er daardoor niet gecorrigeerd is voor inkomen – wijst dit er mogelijk op dat woningzoekenden met een hoger inkomen een grotere kans hebben om te verhuizen dan huishoudens met een lager inkomen. Bij koopwoningen is dit effect kleiner, doordat lage inkomens sowieso een hoge drempel hebben om een woning te kopen. Mensen die op zoek zijn naar een koopwoning substitueren zowel op prijs als op kwaliteit, waarbij men met name uitwijkt naar goedkopere woning dan dat ze in eerste instantie wensten.

Wanneer de niet dringende verhuisredenen vervolgens worden vergeleken met de woningzoekenden met een dringende verhuisreden blijkt dat er bij deze groepen een veel minder eenduidig beeld is van het substitueren van prijs of kwaliteit. Blijkbaar zorgt een hogere mate van urgentie ervoor dat er op beide aspecten gesubstitueerd wordt. Alleen bij degenen die zelfstandig gaan wonen wordt er voornamelijk op kwaliteit gesubstitueerd. Dit wordt waarschijnlijk sterk ingegeven door het beperkte budget.

Bij mensen die gaan samenwonen en opzoek zijn naar een koopwoning zijn veel overeenkomsten te zien met degenen die een niet-dringende verhuisreden hebben. Dit wijst erop dat deze specifieke groep een beperkte mate van urgentie ervaren. Verder valt op dat er twee groepen spoedzoekers zijn die het lastig hebben op de huidige woningmarkt. Dit zijn degenen die verhuizen wegens scheiding of wegens de gezondheid. Beide groepen hebben een laag inkomen en zijn daarmee aangewezen op betaalbare huurwoningen. Echter, uit de gedane analyses blijkt dat juist zij lastig een woning kunnen vinden. Ondanks een laag inkomen worden ze daardoor gedwongen om niet alleen op kwaliteit te substitueren, maar ook op prijs. Het lijkt er daarmee op dat het aanbod aan snel toegankelijke betaalbare woningen (<€665) met een woonoppervlak van meer dan 50 m² beperkt is. Spoedzoekers zijn daardoor genoodzaakt om een hoge mate van substitutie toe te passen om toch aan een woning te komen.

6. Conclusie

Met dit onderzoek is geprobeerd inzicht te geven in de dilemma's die spoedzoekers ondervinden bij het vinden van een woning. Dit is gebeurd aan de hand van de volgende onderzoeksvraag: "Welke groepen huishoudens kunnen gedefinieerd worden als spoedzoekers en welke factoren spelen voor hen een rol om tot een verhuizing te komen?"

Spoedzoekers zijn in dit onderzoek gedefinieerd als mensen die een hoge mate van urgentie ervaren om te verhuizen, maar geen urgentieverklaring bij een woningcorporatie kunnen krijgen. Deze groep heeft niet kunnen anticiperen op een gewenste verhuizing, waardoor ze geen wachttijd in een woonruimteverdeelstelsel hebben opgebouwd. Ze kunnen daardoor lastig een woning in de sociale huursector bemachtigen.

Omdat er nog weinig bekend is over de spoedzoekers is een exploratief onderzoek opgezet aan de hand van het Woon Onderzoek Nederland (WoON) uit 2012. In het WoON zijn spoedzoekers echter niet direct te herleiden. Omdat uit de besproken theorie blijkt dat een verhuizing veroorzaakt wordt door wijzigingen in de levenscarrières, en deze wijzigingen leiden tot een specifieke verhuisreden, is de focus van dit onderzoek gelegd op de verschillende verhuisredenen. Daarom is op basis van vier factoren gekeken welke verhuisredenen overwegend vaak samenhangen met een hoge(re) mate van urgentie. Dit blijken de verhuisredenen 'samenwonen', 'beëindigen van de relatie', 'zelfstandig wonen', 'gezondheid' en 'studie' te zijn. Deze verhuisredenen worden in dit onderzoek de dringende verhuisredenen genoemd. Het gaat hierbij om in totaal 519.000 verhuisde huishoudens in de twee jaar voor de enquête en 46% van alle verhuizingen. Bijna de helft van alle verhuizingen hangt dus samen met een hoge(re) mate van urgentie en een aanzienlijk deel van deze mensen zijn spoedzoeker. Huishoudens met de verhuisredenen 'beëindiging van de relatie' of 'studie' ervaren waarschijnlijk de meeste urgentie.

De huishoudens die verhuizen met een dringende reden blijken vaak een relatief laag inkomen te hebben – uitzondering hierop zijn de huishoudens die gaan samenwonen. Verder zijn huishoudens die zelfstandig gaan wonen, verhuizen wegens studie, of gaan samenwonen over het algemeen relatief jong; huishoudens die verhuizen vanwege het beëindigen van de relatie zijn van middelbare leeftijd (gemiddeld 40 jaar) en wanneer er wegens de gezondheid wordt verhuisd is het merendeel in de pensioengerechtigde leeftijd. Al deze woningzoekenden met een dringende verhuisreden verhuizen relatief vaak naar een kleine woning.

Ze wensen echter niet altijd een dergelijke kleine woning. Een groot aandeel van de woningzoekenden met een dringende verhuisreden wil een meer gemiddelde woning (woonoppervlak van 50-150 m² en 3 tot 4 kamers). Vanwege de urgentie zijn ze echter gedwongen om woonwensen te substitueren, om zo een verhuizing op korte termijn te realiseren. Hiervoor offeren ze met name een aantal kamers op en trekken ze relatief vaak naar een meergezinswoning, in plaats van een eengezinswoning. Daarnaast substitueren ze de woningprijs, met name mensen die op zoek zijn naar een huurwoning accepteren uiteindelijk een duurdere woning, ondanks dat het inkomen beperkt is en er dus niet veel ruimte is om een duurdere woning te accepteren.

Het onderzoek laat zien dat bij de hoogste urgentie (beëindiging van relatie) de meeste woonwensen worden gesubstitueerd. Daarbij worden er kwaliteitsaspecten gesubstitueerd, maar ook op prijs. Het gevolg is dat de prijs-kwaliteitverhouding daarmee sterk achteruit gaat. Dit in tegenstelling tot de huishoudens die niet een dringende verhuisreden hebben. De groep die dringend op zoek is naar een woning kan daardoor moeilijker een kwalitatief goede woning vinden tegen een redelijke prijs, deze zijn immers vooral beschikbaar voor mensen met een lage wachttijd in een woningzoekstelsel.

Het probleem bij huishoudens die een dringende verhuisreden hebben, is dat ze vaak op zoek zijn naar kleinere woningen. Dit terwijl de kans om te verhuizen bij dergelijke woningen gering is. Het lijkt er dan ook op dat het aanbod aan snel beschikbare betaalbare huurwoningen met 3 of 4 kamers en een woonoppervlak van 50 tot 150 m² zeer gering is, terwijl de vraag groot is. Spoedzoekers zijn daardoor gedwongen om uit te wijken naar duurdere woningen en waarschijnlijk ook naar woningen van particuliere verhuurders. Dit terwijl de meeste spoedzoekers onder de doelgroep van de woningcorporaties vallen. Daarbij hebben corporaties wettelijk een extra verantwoordelijkheid naar mensen die moeilijk een woning kunnen vinden. De spoedzoekers vallen daarmee volledig onder de doelgroep van corporaties, maar blijken in de praktijk hoge drempels te ervaren om een corporatiewoning te bemachtigen. Er is hierop één uitzonderingsgroep onder de spoedzoekers, dit zijn degenen met hoge inkomens, zij hebben echter de mogelijkheid om duurdere woningen te huren welke veel beter toegankelijk zijn.

Het is echter nog belangrijk dat niet alle woningzoekenden met een dringend verhuisreden ook daadwerkelijk spoedzoeker zijn. Niet iedereen komt dan ook in woningen met een slechte prijs-kwaliteitverhouding en ze hoeven ook niet allemaal veel woonwensen in te leveren om aan een woning te komen. Uit de gedane analyse blijkt echter wel dat er grote groepen spoedzoekers bij de dringende verhuisredenen zitten die uiteindelijk een slechte prijs-kwaliteitverhouding moeten accepteren. Met name bij de verhuisredenen beëindiging van de relatie, gezondheid en in mindere mate bij het zelfstandig gaan wonen ontstaan er problemen. Echter, ook bij de andere dringende en niet-dringende verhuisredenen bevinden zich zeer waarschijnlijk (grote) groepen spoedzoekers. In het huidige woningmarktsysteem hebben zij een precaire plaats.

7. Discussie en aanbevelingen

Hoewel er een aantal duidelijke trends zichtbaar zijn geworden in dit onderzoek, is het van belang deze trends in de juiste context te kunnen plaatsen. Daarom worden de resultaten van het onderzoek in de eerste paragraaf van dit hoofdstuk nader beschouwd op basis van de literatuur, vervolgens wordt ingegaan op een aantal beperkende factoren (paragraaf 7.2). Naast de beperkende factoren geeft dit onderzoek ook aanleiding voor wijzigingen in het beleid en vervolgonderzoek. Beide zullen in paragraaf 7.3 worden behandeld.

7.1. Verwachtingen en overeenstemming met de literatuur

Uit dit onderzoek blijkt dat er vijf verhuisredenen zijn waarbij een hoge mate van urgentie wordt ervaren. Dit zijn de redenen 'samenwonen', 'beëindigen van de relatie', 'zelfstandig wonen', 'gezondheid' en 'studie'. Deze redenen komen overeen met de verwachtingen. Ze kunnen namelijk allemaal worden aangeduid als afgeleide of gedwongen verhuizingen op basis van de indeling van Clark en Onaka (1983). Opvallend is dat de verhuisreden 'werk' geen dringende verhuisreden is. Ook deze verhuisreden is een afgeleide reden. Kennelijk is deze reden over het algemeen niet dermate urgent dat het als dringend kan worden aangeduid. Mogelijk is wel een klein gedeelte van degenen die wegens deze reden verhuizen spoedzoeker.

Floor en Van Kempen (1994) geven verder aan dat er een aantal voorkeuren zijn die over het algemeen als hard beschouwd mogen worden. Dit zijn de voorkeuren woningprijs en het aantal kamers. Uit dit onderzoek blijkt echter dat de hardheid van deze voorkeuren beperkt is. Met name bij een hoge mate van urgentie blijkt dit niet het geval te zijn. Wel is de mate van substitutie van locatie beperkt. Dit wijst erop dat dit wel een harde voorkeur is.

7.2. Beperkingen van het WoON

Het WoON databestand is zeer informatierijk en biedt daardoor veel verschillende mogelijkheden voor onderzoek. Echter, er zijn kanttekeningen bij het WoON te plaatsen. In het onderzoek naar spoedzoekers is het van belang te weten van de volgende vier beperkingen.

7.2.1. Een enquête over 9 maanden

Het WoON 2012 werd afgenomen in de periode september 2011 tot mei 2012. Het CBS is dus 9 maanden bezig geweest met het uitzetten van de enquête en het verwerven van voldoende respondenten. Deze tijd is nodig vanuit financiële en praktische redenen. Tijdens het proces worden namelijk frequent evaluaties uitgevoerd, en indien nodig wordt de dataverzameling bijgestuurd. Dit gebeurt bijvoorbeeld door middel van extra steekproeven. Echter, deze aanpak kan gevolgen hebben op het databestand zelf. In deze maanden zijn er namelijk verhuisbewegingen, binnen Nederland, maar ook van en naar het buitenland. Dit heeft tot gevolg dat niet alle respondenten op 1 januari 2012 – de peildatum – op de locatie wonen welke ze hebben opgegeven.

7.2.2. Onderzoek naar personen of huishoudens

De doelpopulatie van het WoON is alle personen van 18 jaar en ouder in Nederland die niet in een instelling wonen. De doelpopulatie betreft dus individuen. Veel variabelen in het WoON betreffen echter het huishouden, bijvoorbeeld het huishoudinkomen. Doordat de ondervraagde persoon niet altijd het hoofd is van een huishouden, heeft de persoon niet altijd de beschikking over het gehele inkomen. Hierdoor ontstaan vertekeningen, een kritische blik op de vragen is dan ook van belang. Daarnaast is het opletten bij uitspraken op basis van registerbestanden, omdat deze met name gekoppeld worden op basis van het huishouden.

Hetzelfde voorbehoud geldt bij het meten en interpreteren van meningen, bijvoorbeeld met betrekking tot de verhuisgeneigdheid of woonwensen. Wanneer een huishouden uit meerdere personen bestaat, kunnen

voorkeuren tussen de personen sterk verschillen. Er kan dus eigenlijk niet gesproken worden over de verhuisgeneigdheid van een huishouden, maar alleen over de verhuisgeneigdheid van een individu.

7.2.3. Lengte van de vragenlijst

Het WoON is een onderzoek wat op verschillende wijzen worden afgenomen, te weten via internet, telefoon en face-to-face. Hoewel de tijd dat het onderzoek in beslag neemt verschilt per afneemwijze, kost het doorlopen van het onderzoek in alle drie de vormen redelijk veel tijd. In het WoON 2009¹⁸ kostte dit gemiddeld 31 minuten wanneer het telefonisch gebeurde en 39 minuten bij een face-to-face interview. Gegevens over de dataverzameling via internet zijn niet bekend. Bij alle methodes zijn er aanwijzingen dat de enquête te lang was, het aantal afgebroken enquêtes is namelijk hoog (CBS, 2010b). Dat de enquête lang is kan gevolgen hebben voor het aantal spoedzoekers. Een spoedzoeker zal namelijk eerder zijn of haar vrije tijd besteden aan het zoeken naar een woning en alles wat daarbij komt kijken, dan aan een dergelijk onderzoek. Onderschatting van de groep spoedzoekers is dan ook reëel.

7.3. Beperkingen vanwege de methodologie

Naast de beperkingen die het WoON met zich meebrengt zijn er diverse transformaties op het bestand toegepast of aannames gedaan welke invloed hebben op de resultaten van het onderzoek.

7.3.1. Woonvoorkeuren en –kenmerken zijn verschillend

In dit onderzoek zijn de woonvoorkeuren van de woningzoekenden vergeleken met de woonkenmerken van de verhuisden. Hierbij wordt verondersteld dat de verhuisden hun woonwensen hebben gerealiseerd. Het gat tussen de woonvoorkeuren en de woonkenmerken wordt gezien als substitutie. Dit hoeft niet altijd het geval te zijn. Wanneer een spoedzoeker bijvoorbeeld drie kamers wenst, maar uiteindelijk toch een vijfkamerwoning kan krijgen zal de persoon deze waarschijnlijk niet weigeren. Hierdoor lijkt er ineens negatieve substitutie plaats te vinden. Met name wanneer er een groot verschil tussen vraag en aanbod blijkt te zijn kan dit het geval zijn. Wanneer dit grotere groepen betreft kan het zo zijn dat deze groep en de groep die wel daadwerkelijk substitueert elkaar in evenwicht houden, waardoor er geen substitutie lijkt plaats te vinden. Dit illustreert dat een woonkenmerk na een verhuizing niet altijd als een gerealiseerde woonwens gezien kan worden.

7.3.2. Weet niet/geen voorkeur

Een ander dilemma in dit onderzoek was de antwoordmogelijkheid ‘weet niet/geen voorkeur’ bij het opgeven van de woonwensen, bijvoorbeeld bij het aantal kamers. Doordat de woonwensen worden vergeleken met de woonkenmerken na een verhuizing, is het geen optie de antwoordmogelijkheid ‘weet niet/geen voorkeur’ op te nemen. Er is immers geen vergelijkbare groep bij de verhuisden. Omdat spoedzoekers waarschijnlijk oververtegenwoordigd zijn bij deze antwoordmogelijkheid – zij willen gewoon zo snel mogelijk een woning, ongeacht het aantal kamers – moeten deze respondenten wel worden opgenomen. Hoe dit is gedaan is weergegeven in paragraaf 5.2. Hoe groter de groep woningzoekenden met een specifiek kenmerk is ten opzichte van de groep verhuisden met dat kenmerk, hoe kleiner de kans is om te verhuizen. Dit is mogelijk een extra reden waarom uit de regressies blijkt dat huishoudens welke grote woningen wensen een grotere kans hebben om te verhuizen.

7.3.3. Ontbrekende variabelen

In dit onderzoek is ervoor gekozen het inkomen niet mee te nemen. Dit is gedaan omdat het inkomen alleen bekend is voor het gehele huishouden, terwijl de woningzoekende hier niet altijd over kan beschikken. Het gevolg is wel dat het inkomen niet meegenomen kan worden in de regressie. Hierdoor ontstaat de omitted-variable bias. De invloed van het inkomen op de kans dat iemand verhuist is namelijk onbekend. Daarbij is ook niet bekend of de andere factoren nog wel significant zijn wanneer het inkomen wordt toegevoegd.

¹⁸ Gegevens over het WoON 2012 zijn (nog) niet bekend.

Hetzelfde geldt voor de locatie. Vanuit onderzoek is bekend dat de woonlocatie en de druk op de woningmarkt van grote invloed is op de kans dat iemand verhuist (zie o.a. Van Daalen, Kromhout & Zeelenberg, 2008; Wolpert, 1965). Vanwege het geringe aantal ondervraagde personen bij verschillende verhuisredenen kon de locatie maar in beperkte mate worden meegenomen. Wanneer de locatie beter meegenomen had kunnen worden, had dit grotere gevolgen kunnen hebben op de andere variabelen. Met name bijvoorbeeld wanneer iemand wil verhuizen naar Amsterdam, waar de druk op de woningmarkt hoog is, wat kan leiden tot een veel kleinere kans om te verhuizen.

7.4. Aanbevelingen

De aanbevelingen naar aanleiding van dit onderzoek zijn te verdelen in beleidsaanbevelingen en aanbevelingen voor vervolgonderzoek. Deze worden hier achtereenvolgens behandeld.

7.4.1. Beleidsaanbevelingen

Scheiden opnemen in het wetsvoorstel voor tijdelijke huurcontracten

Uit het onderzoek blijkt dat er twee groepen woningzoekenden zijn die het met name moeilijk hebben op de woningmarkt, namelijk degenen die wegens scheiding moeten verhuizen en degenen die zelfstandig gaan wonen. Voor de groep die zelfstandig gaat wonen is op het moment al aandacht, onder andere met het wetsvoorstel van de ChristenUnie (2015) voor tijdelijke huurcontracten, voor de groep die wegens scheiding moet verhuizen echter niet. Hoewel er waarschijnlijk in het komende wetsvoorstel van de minister van Wonen en Rijksdienst een mogelijkheid is opgenomen om lokaal specifieke doelgroepen aan te wijzen die recht hebben op tijdelijke huurcontracten, zou het goed zijn om deze groep in het algemene wetsvoorstel op te nemen. De groep die wegens scheiding moet verhuizen is namelijk dermate groot en niet specifiek regionaal gebonden. Derhalve is het gewenst om een structurele landelijke oplossing voor deze doelgroep te creëren.

Een specifiek aandeel van de woningen aanbieden met tijdelijke huurcontracten

In de huidige wetsvoorstellen voor tijdelijke huurcontracten wordt geredeneerd vanuit specifieke persoonskenmerken, zoals leeftijd en gezinsgrootte. Echter, er zijn groepen dringend woningzoekenden die hier niet in te vatten zijn. Een voorbeeld hiervan zijn personen van 28 jaar en ouder die net zijn afgestudeerd en een campuscontract hebben. Zij moeten hun woning uit, maar hebben in de huidige wetsvoorstellen geen plaats gekregen. Toch kan voor hen de urgentie zeer hoog zijn. Daarom zou het goed zijn de tijdelijke huurcontracten niet allemaal te koppelen aan specifieke persoonskenmerken. Er zou ook een vast aandeel van de totale huurwoningvoorraad aangeboden moeten worden met tijdelijke contracten, ongeacht de persoon die hier in wil wonen. Hierbij gaat het om kortlopende contracten van bijvoorbeeld twee jaar. Een dergelijk korte termijn zorgt ervoor dat alleen woningzoekenden met een zeer hoge mate van urgentie erover zullen denken om deze woningen te accepteren. Andere woningzoekenden zullen niet in deze woningen willen trekken, omdat ze anders zeer snel nogmaals moeten verhuizen. Op deze wijze worden dus alleen de spoedzoekers bediend met een specifiek type huurwoningen.

Echter, ook na twee jaar hoeft het probleem voor de spoedzoeker niet verholpen te zijn. Als iemand zich immers dan pas inschrijft in een woningzoekensysteem dan is de opgebouwde wachttijd vaak nog te kort om aan een sociale huurwoning te komen. Wanneer de contractduur op vijf jaar wordt gezet, zou dit probleem grotendeels opgelost zijn. Het gevolg hiervan is echter dat ook niet-spoedzoekers een dergelijke woning zullen accepteren. Vijf jaar is mogelijk voor veel woningzoekenden namelijk voldoende om een woning te accepteren, ook wanneer er geen urgentie is. Het is dus van belang dat de contractduur zeer beperkt is.

Tijdelijke huurcontracten gaan echter wel ten koste van de rechtszekerheid van de huurder. Daarom is het van belang dit goed juridisch af te kaderen. Het aandeel woningen met een tijdelijk huurcontract moet beperkt zijn en van toepassing zijn op specifiek hiervoor aangewezen woningen. Hierdoor ontstaat er geen willekeur en kan

het daarbij beter ruimtelijk worden ingebed. Om te zorgen dat particuliere verhuurders niet gaan sjoemelen met dit type huurcontracten – voor verhuurders kan het immers een ‘oplossing’ zijn om van lastige huurders af te komen – is het van belang dat alleen woningcorporaties dergelijke tijdelijke huurcontracten mogen aanbieden. Op deze wijze kan de grote inperking van de rechten van huurders in de hand worden gehouden, excessen en willekeur kunnen daardoor gemakkelijker worden voorkomen. Daarbij sluit dit aan op de taak van de corporaties om mensen die moeilijk aan passende huisvesting kunnen komen – wegens inkomen of een andere reden – te voorzien van een woonruimte. De meeste spoedzoekers vallen in beide groepen; ze hebben een laag inkomen en kunnen wegens de urgentie die ze ervaren lastig aan een huurwoning komen.

In de huidige discussie rondom statushouders en sociale huurwoningen wordt vaak gewezen op verdringing. Een dergelijke discussie zou zich ook hierbij kunnen afspelen. Daarom is het van belang om deze tijdelijke huurcontracten in de markt te zetten als een nieuw segment binnen de sociale woningvoorraad. Dit segment moet voornamelijk bestaan uit goedkope en relatief kleine huurwoningen (50 tot 100 m²). Het inkomen van spoedzoekers is immers beperkt, dure woningen kunnen zij daardoor niet financieren. Doordat de prijs laag moet zijn, zal de kwaliteit ook beperkt zijn. Dit is echter geen probleem omdat het immers om een noodoplossing gaat van tijdelijke aard. Een relatief slechte prijs-kwaliteitverhouding is daarom eerder acceptabel. Deze vorm van huurcontracten zouden niet alleen uitkomst bieden voor spoedzoekers, maar ook voor alle andere woningzoekenden die snel een woning moeten vinden, bijvoorbeeld statushouders of arbeidsmigranten. Bij deze doelgroepen wordt de ruimtelijke en sociale inbedding echter wel belangrijker. Al met al zorgen deze tijdelijke huurcontracten in de sociale huursector voor een flexibeler woonbestand, waardoor urgente problemen gemakkelijker opgelost kunnen worden. Ook omdat er hierdoor een juridische basis ontstaat om nieuwe kwalitatief mindere woningen te realiseren voor een specifieke groep, zonder dat ze als ‘2^e rangsburgers’ gezien zouden worden.

Om het percentage woningen met een tijdelijk huurcontract te bepalen moet er gekeken worden naar de verhouding van het aantal woningzoekenden met een dringende verhuisreden ten opzichte van de totale huurwoningvoorraad. De totale sociale huurwoningvoorraad was in 2012 2.331.000 woningen (WoON 2012). Het aantal woningzoekenden met een dringende verhuisreden in 2010 en 2011 519.000, oftewel ongeveer 260.000 huishoudens per jaar. Een gedeelte van deze huishoudens heeft waarschijnlijk geen behoefte aan een contract voor korte termijn. Wanneer uit wordt gegaan van ongeveer 130.000 huishoudens per jaar die hier wel behoefte aan zou hebben en er 2 jarige contracten worden aangeboden betekent dit dat ongeveer 10%¹⁹ van de totale sociale huurwoningvoorraad hiervoor bestemd moet worden. Bij contracten van 1 jaar betreft het 5%, bij 4-jarige contracten 20%. Voor de precieze uitwerking van deze aanbeveling is nader onderzoek verstandig, bijvoorbeeld in welke regio's behoefte zou zijn aan dergelijke contracten. Niet overal is het aandeel spoedzoekers namelijk even hoog. Wel zouden er eerste experimenten kunnen plaatsvinden.

Meer kleine woningen

Uit dit onderzoek blijkt dat de dringend woningzoekenden over het algemeen op zoek zijn naar kleine woningen voor 1 of 2 personen. De kans op een dergelijke woning is klein. Dit is niet alleen het geval bij de dringend woningzoekenden, maar ook bij de niet-dringend woningzoekenden. Voor beide groepen is het daarom van belang dat er meer kleine woningen worden gerealiseerd. Deze aanbeveling sluit aan bij de trend dat er de afgelopen jaren al meer aandacht is voor dit type woningen.

Leegstaande woningen

Volgens het CBS zijn er veel leegstaande woningen welke op het moment niet actief ingezet worden op de woningmarkt (paragraaf 3.1). Deze woningen zouden mogelijk (gedeeltelijk) beschikbaar gemaakt kunnen worden. Dit zou niet alleen een uitkomst kunnen betekenen voor de spoedzoekers, maar ook voor het groeiend aantal statushouders.

¹⁹ 130.000 huishoudens per jaar, 2 jarige contracten. Dus in totaal 260.000 woningen met een tijdelijk contract.

7.4.2. Vervolgonderzoek

Naast het vervolgonderzoek voor tijdelijke huurcontracten, zijn er mogelijkheden voor andere vervolgonderzoeken.

Allereerst is een kwalitatief onderzoek naar spoedzoekers gewenst. Dit onderzoek heeft op een kwantitatieve wijze inzicht gegeven in woningzoekenden met een hoge mate van urgentie. Hoe het verhuis- en substitutieproces wordt ervaren door spoedzoekers is echter onbekend. Kwalitatief onderzoek zou hier meer inzicht in kunnen geven.

Verder ontbreken er een aantal gegevens in dit onderzoek, die in vervolgonderzoek wel opgenomen kunnen worden. Hierbij kan er gedacht worden aan de verhouding tussen het inkomen en gerealiseerde woonwensen en de locatie en gerealiseerde woonwensen. Op deze wijze kan worden nagegaan of huishoudens die een hoge mate van urgentie ervaren een kwalitatief mindere woning accepteren, een significant duurdere of bijvoorbeeld in bepaalde steden de locatie sterk moeten substitueren.

Uit het gedane onderzoek bleek verder dat er zeer weinig kennis is van de particuliere huurwoningmarkt als geheel. Met name ontbreekt er kennis over de particuliere personen die verhuren en welke verhuurders er onder de 'overige' verhuurders vallen. Meer kennis van deze groep is gewenst. Onderwerpen die hierbij onderzocht kunnen worden zijn wie de woningen verhuren, wat de reden is waarom ze verhuren, hoeveel woningen ze verhuren, de kwaliteit van de woningen en de tevredenheid van de huurders. Met betrekking tot dit onderzoek kan er worden nagegaan of de verhuisgeneigdheid bij mensen die in de particuliere huursector wonen groter is en wat daarvan eventueel de oorzaak is.

Literatuur

- Aedes (2015). Welke rol hebben corporaties bij het huisvesten van statushouders? Verkregen op 18 augustus 2015, via <http://www.aedes.nl/content/feiten-en-cijfers/bewoners/wat-is-de-rol-van-corporaties-bij-de-huisvesting-va/wat-is-de-rol-van-corporaties-bij-de-huisvesting-v.xml>
- Boumeester, H., K. Dol & G. Mariën (2015). *Verhuiscensuren en feitelijk gedrag op de Nederlandse woningmarkt 2006-2011, Verhuis- en slaagratio's op basis van Verhuismodule WoON 2006 en 2009*. Delft: OTB
- Blok, S. (2014). Tijdelijke huren, [kamerbrief 2014-0000165141]. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- Blok, S. (2015). Prioriteiten volkshuisvesting, [kamerbrief 2015-0000301642]. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2010a). *Zes procent van de woningen officieel niet bewoond*. Verkregen op 11 augustus 2015, via <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bouwen-wonen/publicaties/artikelen/archief/2012/2012-3612-wm.htm>
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2010b). *Onderzoeksverantwoording WoON 2009, dataverzameling woningmarktmodule*. Verkregen op 29 juli 2015, via http://datawonen.nl/disco/info/woon09/2009/Doc/info_frame.htm
- Centraal Bureau voor de Statistiek [CBS] (2015a). *Voorraad woningen en niet-woningen; mutaties, gebruiksfunctie, regio*. Geraadpleegd op 11 augustus 2015, via <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=81955NED&D1=a&D2=1&D3=0&D4=16&HDR=G3,G1&STB=G2,T&VW=T>
- Centraal Bureau voor de Statistiek [CBS] (2015b). *Woningvoorraad naar bewoning; regio, 2008-2012*. Geraadpleegd op 11 augustus 2015, via <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=81293NED&D1=a&D2=0&D3=I&HDR=T&STB=G1,G2&VW=T>
- Centraal Orgaan opvang asielzoekers (2015). *Overzicht huisvesting vergunninghouders, peildatum: 01-07-2015*. Verkregen op 17 augustus 2015, via: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asielbeleid/documenten-en-publicaties/publicaties/2015/07/02/overzicht-huisvesting-vergunninghouders-per-1-juli-2015.html>
- ChristenUnie (2015). ChristenUnie komt met initiatiefwet Flexhuren voor jongeren. Verkregen op 14 april 2015, via <http://www.christenunie.nl/k/nl/n33079/news/view/904030/363763/christenunie-komt-met-initiatiefwet-flexhuren-voor-jongeren.html>
- Clampet-Lundquist, S. (2007), No more 'Bois ball. The effect of relocation from public housing of adolescents. *Journal of Adolescent Research*, 22 (3), 298-321.
- Clark, W.A.V. & J.L. Onaka (1983). Life cycle and housing adjustment as explanations of residential mobility. *Urban Studies*, 20, pp 47-57. Doi: 10.1080/713703176 <http://usj.sagepub.com.proxy.library.uu.nl/content/20/1/47.full.pdf+html>
- De Groot, C. (2011). *Intentions to move, residential preferences and mobility behavior: a longitudinal perspective*. Enschede: Ipskamp Drukkers
- De Vocht, A. (2013). *Statistiek syllabus*. Utrecht: Universiteit Utrecht
- Dieleman, F.M. (2001). Modelling residential mobility; a review of recent trends in research. *Journal of housing and the built environment*, 16, 249-265. Doi: 10.1023/A:1012515709292
- Directoraat-Generaal Wonen, Bouwen en Integratie [DGWBI] (2011). Circulaire, parameters huurtoeslag, liberalisatiegrens en inkomensgrens staatssteun 2012 en een tweetal wetswijzigingen dat gevolgen heeft voor de berekening van de huurtoeslag. Verkregen via: <http://www.rijksoverheid.nl/bestanden/documenten-en-publicaties/circulaires/2011/12/15/mg-circulaire-2011-05-parameters-huurtoeslag-liberalisatiegrens-en-inkomensgrens-staatssteun-2012/mg-circulaire-2011-05-parameters-huurtoeslag-liberalisatiegrens-en-inkomensgrens-staatssteun-2012.pdf>
- Elsinga, M. & F. Wassenberg (2007). Social housing in the Netherlands. In: *Social housing in Europe*, pp 25-40. Doi: 10.1002/9781118412367.ch2 <http://vbn.aau.dk/ws/files/13671493/SocialHousingInEurope.pdf>

- Field, A. (2012). *Discovering statistics using IBM SPSS Statistics*. Londen: Saga Publications Ltd
- Floor, H. & R. van Kempen (1994). Wonen op maat, In: *Bewonerspreferenties: richtsnoer voor investeringen in nieuwbouw en de woningvoorraad* [red: Smid & Priemus]. Delft: Delfste Universitaire Pers
- GfK 4 Government (2011). *Tussen wens en werkelijkheid: Analyse naar de woningzoekendheid en het daadwerkelijke verhuisgedrag*. Den Haag: GfK 4 Government
- Goetgeluk, R. (1997). *Bomen over wonen, Woningmarktonderzoek met beslissingsbomen*. Utrecht: Koninklijk Nederlands Aardrijkskundig Fenootschap/Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen Universiteit Utrecht
- Gopal, K. (2012). *Dataprocesing WoON 2012, onderzoeksdocumentatie*. Delft: ABF Research. http://www.datawonen.nl/disco/info/woon12/2012/Doc/Bijlage_3_Dataprocesing_ABF.pdf
- Hargreaves, B. (2002). To rent or buy; That is the question. *New Zealand Property Journal*, 21-26. (artikel opgeslagen op eigen schijf)
- Hawkes, J. (2012). A-maze-ing, Britain from above. Verkregen op 27 oktober 2015, via <http://imgur.com/gallery/sBppH>
- Hielkema, H.M. (z.j.). Beschrijving Nederlands systeem van huur(prijs)bescherming woonruimte. Verkregen op 12 augustus 2015, via <http://www.fairhuurvoorverhuurders.nl/files/literatuur/hielkema-beschrijving-nederlands-systeem-huurprijsbescherming-woonruimte.pdf>
- Hooimeijer, P. & C. Poulus (1995). *Rapportage Woningbehoefte-onderzoek 1993/1994, De woningmarkt: een terugblik*. Den Haag: Ministerie van VROM
- Janssen, S. (2013). *Onderzoeksdocumentatie, Dataprocesing WoON2012*. Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek
- Kromhout, S., Y. Grooten, H. Schreuders & T. Wever (2014). *Tijdelijke verhuur en beschikbaarheid; Beleidsmotieven, effecten, kansen en bedreigingen*. Den Haag: Platform31
- Lijzenga, J., J. Wissink & P. Tiggeloven (2014). *De laagste inkomens in de huursector [onderzoek in opdracht van Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen]*. Arnhem: Companen
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties [BZK] & Centraal Bureau voor de Statistiek [CBS] (2013). *WoON2012: release 1.1 - WoonOnderzoek Nederland 2012*
- Ministerie van Volkshuisvestings, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer [VROM] & Centraal Bureau voor de Statistiek [CBS] (2010). *Het wonen overwogen. Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009*. Den Haag: Ministerie van VROM en CBS
- Mulder, C. H., & Hooimeijer, P. (1999). Residential relocations in the life course. In L. J. G. Van Wissen & P. A. Dykstra (Eds.), *Population issues: An interdisciplinary focus* (pp. 159-186). New York: Plenum.
- Mulder, C. H., & Wagner, M. (1998). First-time home-ownership in the family life course: A West German-Dutch comparison. *Urban Studies*, 35(4), 687-713.
- Overheid.nl (2014). *Wet tijdelijke huur*. Verkregen op 3 maart 2015, via <http://www.internetconsultatie.nl/tijdelijkehuur>
- Rijksoverheid (z.j.). *Leegstaande woning tijdelijk verhuren*. Verkregen op 2 maart 2015, via <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopwoning/woning-tijdelijk-verhuren>
- Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) (z.j.a). *Woningbehoefte onderzoek (WBO)*. Verkregen op 11 maart 2015, via http://www.scp.nl/Onderzoek/Bronnen/Beknopte_onderzoeksbeschrijvingen/Woningbehoefte_onderzoek_WBO
- Stadsregio Amsterdam (2014). *Woning via loting: de eerste resultaten*. Verkregen op 18 augustus 2015, via <http://www.stadsregioamsterdam.nl/nieuws/@5437/wonen-via-loting/>
- Utrecht Monitor (2013). *Stedelijke ontwikkeling, wonen*. Verkregen op 8 september 2015, via <https://www.utrecht.nl/images/BCD/Bestuursinformatie/publicaties/2013/UM/UM13-Wonen.pdf>
- Van Daalen, G., S. Kromhout en S. Zeelenberg (2008). *Als wachten te lang duurt, urgentie in de sociale huursector, hoofdrapport onderzoeksrapportage*. Groningen, VROM-inspectie. <http://www.rigo.nl/Portals/0/Als%20wachten%20te%20lang%20duurt.pdf>
- Van der Schaar, M. (2011). *Woonhotels, evaluatie*. Rotterdam: SEV. Verkregen via: <http://sev.platform31.nl/uploads/file/flexibel%20en%20urgent/110408%20evaluatie%20woonhotels.pdf>

- Volkskrant (2015). NVM: herstel huizenmarkt zet door, maar minder explosief. Verkregen op 19 augustus 2015, via <http://www.volkskrant.nl/economie/nvm-herstel-huizenmarkt-zet-door-maar-minder-explosief~a3947433/>
- Wolpert, J. (1965). Behavioral aspects of the decision to migrate. *Papers of the Regional Science association*, 15, 159-169. Doi: 10.1111/j.1435-5597.1965.tb01320.x
- Wolpert, J. (1966). Migration as an adjustment to environmental stress. *Journal of Social Issues*, 22(4), pp 92-102.
- WoON 2009 (2010). Woon Onderzoek Nederland [dataset]. Ministerie van BZK
- WoON 2012 (2013). Woon Onderzoek Nederland [dataset]. Ministerie van BZK
- Zonneveld, J. (2013). Eerste ervaringen met loten om een woning, "Joepie, een woning". Verkregen op 28 juli 2015, via <http://www.nul20.nl/dossiers/eerste-ervaringen-met-loten-om-woning>

Bijlage I: Het Woon Onderzoek Nederland (WoON)

Het Woon Onderzoek Nederland (WoON) is een enquêteonderzoek naar de woonsituatie in Nederland. Hierin wordt aandacht besteed aan de vorige, de huidige en de gewenste woning, alsmede de tevredenheid over de woonsituatie. Het WoON wordt sinds 2006 driejaarlijks uitgevoerd en is de opvolger van het Woon Behoeftes Onderzoek (WBO) welke sinds 1964 vierjaarlijks werd uitgevoerd (Sociaal en Cultureel Planbureau [SCP], z.j.a). Om vergelijkingen tussen de jaren te kunnen uitvoeren, komen de vragenlijsten iedere keer grotendeels overeen. Daarnaast wordt de vragenlijst iedere keer aangevuld met een vragenlijst die specifiek inzicht geeft in de actuele (beleids)thema's van dat moment. Zo is er in het WoON 2012 meer aandacht besteed aan ouderenhuisvesting. Door de jaren heen is er een uniek inzicht verkregen in de Nederlandse woningmarkt en de trends die zich daarop afspelen.

Het meest recente onderzoek stamt uit 2012, daarnaast wordt op het moment van schrijven het WoON 2015 uitgevoerd. Deze zal begin 2016 worden gepubliceerd. Met behulp van de gemaakte syntaxen (bijlage V – IX) kunnen de gegevens uit dit onderzoek tegen die tijd geactualiseerd worden.

Populatie en steekproef

De doelpopulatie van het WoON 2012 zijn alle personen van 18 jaar en ouder die in Nederland woonachtig zijn op 1 januari 2012. Daarbij moeten ze deel uitmaken van particuliere huishoudens – instellingen blijven buiten beschouwing – en ingeschreven zijn in de Gemeentelijke Basisadministratie (Janssen, 2013).

Door middel van een geclusterde steekproef is getracht de steekproef representatief te laten zijn aan de populatie. Daarnaast zijn er door BZK extra steekproeven laten uitvoeren in de 40 aandachtswijken. Ook was er de mogelijkheid voor lokale en regionale partijen om op hun eigen grondgebied een extra steekproef te laten trekken, de zogenaamde oversampling. De steekproef wordt benaderd via internet, telefoon en/of face-to-face. In totaal waren er in het WoON 2012 69.000 ondervraagde personen, waarvan 43.000 in de reguliere steekproef en 26.000 in de oversampling (Gopal, 2012).

Wegen en imputeren

Iedere steekproef heeft te maken met non-respons. Er zijn twee soorten non-respons: unit non-respons – een persoon uit de steekproef vult de vragenlijst niet in – en item non-respons – een respondent vult de vragenlijst wel in, maar slaat specifieke vragen over. Beide soorten non-respons hebben tot gevolg dat de betrouwbaarheid van het onderzoek afneemt, men weet immers niet waarom iemand het onderzoek, of specifieke vragen, niet invult en ook niet of dit een specifieke groep personen is. Om de impact van de non-respons op de betrouwbaarheid van het onderzoek te minimaliseren zijn er verschillende bewerkingen uitgevoerd. Allereerst worden twee soorten non-respons verwijderd uit het databestand, namelijk personen die te weinig vragen hebben beantwoord en personen die essentiële vragen niet hebben beantwoord, waardoor de vragenlijst stopt. Vervolgens wordt op de bestaande data twee soorten bewerkingen van het databestand uitgevoerd, namelijk imputeren en wegen (Janssen, 2013, pp. 29-30).

Imputeren

Imputeren wordt gedaan bij item non-respons en houdt in dat ontbrekende waarden worden geschat. Dit wordt gedaan omdat non-respons vaak selectief is, waardoor bepaalde groepen specifieke vragen niet invullen. Item non-respons vindt met name plaats bij vragen waar getallen ingevuld moeten worden, bijvoorbeeld het inkomen of de huur (Gopal, 2012, p 13).

Om de ontbrekende waarden aan te vullen wordt bij imputatie gezocht naar vergelijkbare personen met zoveel mogelijk overeenkomstige kenmerken die de betreffende vraag wel hebben beantwoord. Hierbij kan worden gedacht aan kenmerken als: leeftijd, geslacht, geboorteland, positie in het huishouden en woongebied. De

groep personen met dezelfde kenmerken wordt als donorgroep beschouwd. Uit de donorgroep wordt aselect een antwoord getrokken en ingevuld voor het ontbrekende antwoord. Dit wordt de Random Hotdeck Methode genoemd (Gopal, 2012, p 13). Achteraf wordt de consistentie van de antwoorden nagegaan, zodat er door het imputeren geen nieuwe afwijkingen ontstaan. Deze werkwijze zorgt voor een relatief betrouwbare vervanging van de item non-respons.

Wegen

Om de invloed van de unit non-respons te minimaliseren wordt het databestand gewogen. Dit houdt in dat niet iedere respondent even sterk meeweegt in het onderzoek, om zo de invloed van selectieve non-respons zoveel mogelijk te elimineren.

Om tot een weging te komen is het WoON vergeleken met verschillende landelijke registers, bijvoorbeeld de belastingdienst en het GBA. Op basis van onder andere leeftijd, geslacht, herkomst, landsdeel, provincie, inkomen, WOZ-waarde, gemeente, aantal personen in het huishouden, eigendom van de woning en woningtype is het bestand gewogen, zodat de steekproef zoveel mogelijk overeenkomt met de populatie. Door ook gemeentelijke en regionale wegingen aan te brengen is daarmee de invloed van de oversampling teniet gedaan. Ondervraagde personen uit gebieden waar een oversampling heeft plaatsgevonden krijgen namelijk een lagere weefactor dan respondenten in gebieden waar geen oversampling heeft plaatsgevonden. Dit is de reden dat de oversampling wel is opgenomen in het databestand.

Alle tabellen, figuren en aantallen die in dit onderzoek worden ontleend aan het WoON betreffen gewogen observaties, tenzij dit anders is aangegeven. Hierbij zijn er drie weefactoren gehanteerd, één voor de huidige woning, één voor de gewenste woning en één voor de statistische analyses. Deze laatste is een nieuw aangemaakte weefvariabele, welke in bijlage V wordt beschreven. Door het WoON te imputeren en te wegen kunnen betrouwbare uitspraken worden gedaan op landelijke, provinciaal en regionaal niveau (Janssen, 2013). Meer gegevens over de kwaliteit van het WoON is onder andere te vinden in de publicaties van Janssen (2013) en Gopal (2013).

Personen of huishoudens

De meeste onderzoeken die op basis van het WoON worden uitgevoerd focussen zich op huishoudens in zelfstandige woningen. Omdat een gedeelte van de dringend woningzoekenden niet in een zelfstandige woning woont, wordt in dit onderzoek dit onderscheid niet gemaakt. Het gevolg van deze keuze is dat er verschillen kunnen zijn tussen dit onderzoek en andere onderzoeken op basis van het WoON, zoals de kernpublicatie.

Registergegevens

Het databestand bestaat verder niet alleen uit de gewogen en geïmputeerde gegevens uit het enquêteonderzoek. Het bestand is ook verrijkt met gegevens uit diverse databestanden. Het betreft hier onder andere gegevens uit het GBA, van de belastingdienst en WOZ-registraties (Janssen, 2013, pp 19-20). Waar in het verleden dan ook vragen over bijvoorbeeld het inkomen waren opgenomen, worden deze gegevens nu direct verkregen vanuit deze registraties. Op deze wijze zijn er meer gegevens van de ondervraagde personen bekend en zijn deze ook betrouwbaarder. Het nadeel is wel dat sommige gegevens niet aan de ondervraagde persoon gekoppeld kunnen worden, maar worden gekoppeld aan het huishouden. Dit betreft bijvoorbeeld het huishoudinkomen.

Recente ontwikkelingen: de Verhuismodule

De registergegevens die in het WoON worden opgenomen zijn een grote aanvulling op het enquêtebestand. De mogelijkheden van registers eindigen niet bij het aanvullen van de enquêtegegevens die de ondervraagde persoon opgeeft. Een van de mogelijkheden van registerbestanden is het volgen van de ondervraagde personen door de tijd heen. Zo kan worden nagegaan of het inkomen van iemand verandert en of iemand

verhuist naar een ander adres. Ook gegevens als de huishoudensamenstelling zijn bekend. Deze mogelijkheid is sinds kort gebundeld in de zogenaamde verhuismodule van het WoON (zie ook bijlage III). Met deze verhuismodule wordt een persoon door de tijd heen gevolgd, waardoor analyses door de tijd heen gedaan kunnen worden. Waar het WoON een cross-sectioneel onderzoek is, welke iedere paar jaar wordt uitgevoerd, is de Verhuismodule een longitudinaal onderzoek. Dit biedt mogelijkheden die voorheen niet beschikbaar waren, bijvoorbeeld naar het verhuisgedrag van mensen en in welke mate ondervraagde personen ook daadwerkelijk handelen naar hun aangegeven voorkeuren. Het nadeel van de Verhuismodule is dat deze nog niet beschikbaar is voor het WoON 2012, maar alleen voor het WoON 2006 en 2009. De Verhuismodule geeft echter wel een unieke mogelijkheid in het onderzoeken van verhuisbewegingen. Daarom wordt in de volgende paragraaf verkend in welke mate dit te gebruiken is voor onderzoek naar de dringend woningzoekende.

Bijlage II: Vormen van tijdelijke huurcontracten

	Huurtoeslag	Opzegtermijn	Woontuur	Huurbescherming
Onbepaalde tijd	Ja	Min 1 maand, max. 3 maanden	Onbepaald	Ja
Bepaalde tijd	Ja	Na afloop huurtermijn, dringend eigen gebruik	Bepaald aantal jaren	Ja
Leegstandswet	Mogelijk (afhankelijk van inkomen)	Min 1 maand, max. 3 maanden	Max 5 jaar	Nee
Dienstwoning	Mogelijk (afhankelijk van inkomen)	Overeengekomen in contract	Beperkt/onbeperkt	Als oneigenlijk gebruik wel, eigenlijk gebruik niet
Atelierwoning	Ja	Min 1 maand, max. 3 maanden	Overeengekomen in contract	Ligt aan regime, merendeel woning dan wel, merendeel atelier dan niet
Afhankelijke woning	Mogelijk	Zie 290 bedrijfsruimten	Overeengekomen in contract	Nee, wel bedrijfsbescherming
Campuscontract	Mogelijk	Dringend eigen gebruik, 3 maanden na uitschrijven onderwijsinstelling	Duur dat student ingeschreven staat bij onderwijsinstellingen en 6 maanden daarna	Nee
Wisselwoning	Mogelijk	Termijn renovatie	Termijn renovatie	Nee
Zorginstelling	In principe niet	Overeengekomen in contract	Overeengekomen in contract	Ja
Huisbewaring	Ja		Min 3 maanden – 1 jaar	Nee
Aard van korte duur	Nee	Na verloop contract	Overeengekomen in contract	Nee
Bruikleen	Nee	Overeengekomen in contract	Onbeperkt	Nee
Kamerverhuur/hospita	Nee	Eindigt na 9 maanden	Max 9 maanden	Nee
Anti-kraak	Nee	Overeengekomen in contract	onbeperkt	Overeengekomen in

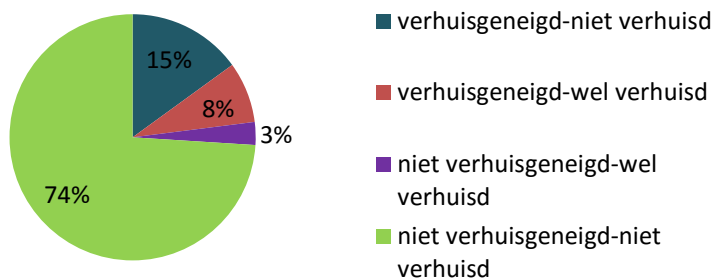
Tabel 1 Overzicht contractvormen (Van der Schaar, 2011, p 27)

Bijlage III: Verhuiskans en verhuiscratio

Kanttekeningen van de verhuiskans

Een kanttekening bij de verhuiskans is het verschil in tijdseenheden welke in één formule worden samengenomen. Tijdseenheid 1 is die van de mensen die verhuisd zijn in een bepaalde tijdsperiode, bijvoorbeeld een jaar. Tijdseenheid 2 is een momentopname, namelijk alle mensen die woningzoekend zijn op het moment dat de enquête wordt afgenomen. In zekere zin worden op deze wijze appels met peren vergeleken. Bij een berekening behoren namelijk de teller en de noemer van een breuk dezelfde eenheid te hebben.

Een andere kanttekening is dat de verhuiskans niet daadwerkelijk van toepassing is op de verhuiscandidate. Het is dus niet de kans dat een verhuiscandidate persoon verhuist. Dit wordt beter inzichtelijk aan de hand van een onderzoek uitgevoerd door GfK 4 Government (2011) waarin personen door de tijd gevolgd zijn. Uit dit onderzoek blijkt dat in 2009 23% van de huishoudens verhuiscandidate was (figuur 1), twee jaar later is 8% van deze verhuiscandidate verhuist, 15% woont nog altijd op dezelfde locatie. Tegelijkertijd gaf 3% aan niet verhuiscandidate te zijn, maar is deze groep toch verhuist.



Figuur 1: woningzoekendheid afgezet tegen verhuisgedrag tussen 2009 en 2011 (GfK 4 Government, 2011, p 6)

Wanneer de verhuiskans van toepassing is op de verhuiscandidate, dan zou de verhuiskans in dit geval als volgt zijn: verhuist (8%) / (verhuist+verhuiscandidate (23%))= 35%. De werkelijke verhuiskans is echter 42% (11%/26%). De groep die niet zegt te willen verhuizen, maar uiteindelijk wel verhuist heeft daarmee een zeer grote invloed op de verhuiskans. De verhuiskans zegt daarom niks over het aandeel van de verhuiscandidate dat zal verhuizen. De verhuiskans is alleen een kengetal dat inzicht geeft bij vergelijkingen tussen verschillende groepen. Om daadwerkelijk aan te kunnen geven hoe groot de kans is dat een individu verhuist, zouden mensen in de tijd gevolgd moeten worden.

De verhuiscratio

Met de Verhuismodule is deze mogelijkheid – om mensen in de tijd te volgen – er gekomen. Door het volgen van mensen in de tijd kunnen er daadwerkelijke aantallen verkregen worden van het aantal verhuiscandidate dat verhuist is. Deze exercitie is uitgevoerd door OTB en hun bevindingen zijn op 24 juni 2015 gepubliceerd (Boumeester, Dol & Mariën). Het verhoudingsgetal dat ontstaat kan de verhuiscratio genoemd worden en is te vatten in de volgende formule:

$$\text{verhuiscratio} = \frac{\text{verhuist op } n + x}{\text{verhuiscandidate op } n}$$

Hierbij is n het moment van de enquête en x een tijdsinterval, bijvoorbeeld 1 jaar. Met deze formule kan worden bekeken welk aandeel van de verhuiscandidate verhuist is. Het voordeel van de verhuiscratio is dat de verhuiscandidate in de tijd gevolgd worden. Hierdoor worden niet twee verschillende groepen met elkaar vergeleken en wordt er daadwerkelijk inzicht verkregen in het verhuisproces. Echter, personen die niet

verhuiscandidate zijn blijven buiten beschouwing. En zoals uit de verhandeling over de verhuiskans blijkt zijn met name de mensen die een zeer hoge urgentie ervaren bij het zoeken van een woning kort op de woningmarkt actief en daardoor lastig te vatten met het WoON. Juist urgent woningzoekenden, de spoedzoekers, zijn daarmee slecht te onderzoeken met de verhuiscandidate. Wanneer de onderzoeksgroep echter voldoende groot is, zijn er toch voldoende respondenten met een dergelijke dringende verhuisreden. De verhuiscandidate biedt daarnaast een groot aantal andere mogelijkheden, bijvoorbeeld het in kaart brengen van substitutie van individuen. Dit zou extra mogelijkheden bieden voor dit onderzoek.

De verhuiskans en verhuiscandidate vergeleken in relatie tot spoedzoekers

De verhuiskans en de verhuiscandidate hebben beide voor- en nadelen. De verschillen tussen beide verhoudingsgetallen worden inzichtelijker aan de hand van de getallen zelf. Hierbij gaat het niet om de specifieke aantallen, maar om de verschillen onderling. Omdat vanuit de theorie blijkt dat de verhuisredenen centraal staan in het verhuisproces is de uitsplitsing hierop gemaakt. De verhuiskans en verhuiscandidate per verhuisreden zijn weergegeven in tabel 1. Hierbij is de verhuiscandidate na 2 jaar genomen (de verhuiscandidate na 1 en 3 jaar zijn opgenomen in tabel 2 van deze bijlage), zodat de termijn overeenkomt met de tijd waarin de ondervraagde personen die zijn verhuisd wordt gevraagd om terug te kijken bij de enquête van het WoON.

	Verhuiskans	Verhuiscandidate na 2 jaar
Samenwonen	67,5%	58,1%
Beëindiging relatie	92,3%	Niet bekend
Zelfstandig gaan wonen	48,2%	49,7%
Gezondheid	77,9%	29,4%
Studie	64,3%	69,6%
Werk	58,1%	36,4%
Vorige/huidige woning	35,9%	38,7%
Vorige/huidige woonomgeving	42,0%	28,4%
Dichter bij familie, vrienden of kennissen	59,7%	36,8%
Andere reden	57,1%	38,1%
Gewogen gemiddelde	55,9%	40,8%

Tabel 1: verhuiskans en verhuiscandidate na 2 jaar vergeleken²⁰ (WoON 2009; Verhuiscandidate 2009, 2015)

Uit een analyse van de beide verhoudingsgetallen blijkt allereerst dat één van de verhuisredenen geen verhuiscandidate heeft, namelijk het beëindigen van de relatie. Deze verhuisreden heeft minder dan 30 respondenten die na twee jaar verhuisd zijn, wat te weinig is voor een betrouwbare uitspraak. Verder zijn er bij de verhuiskans vier redenen die duidelijk afwijken van het gemiddelde, dit gaat om het beëindigen van de relatie (92%), gezondheid (78%), huwelijk (68%) en studie (64%). De overige redenen zitten allemaal in de buurt van het gemiddelde of daaronder. Bij de verhuiscandidate hebben drie redenen een duidelijk hogere verhuiscandidate, dit zijn studie (70%), huwelijk (58%) en zelfstandig wonen (50%).

Een hoge verhuiskans of verhuiscandidate wijst erop dat mensen sneller verhuizen en daarmee op een hogere mate van urgentie. Dit komt overeen met de verhuisredenen die naar voren komen bij beide analyses. Opvallend is het verschil bij de verhuisreden gezondheid. Deze heeft een zeer laag percentage bij de verhuiscandidate, terwijl deze groep een hoog percentage bij de verhuiskans heeft. Dit wijst erop dat mensen die verhuiscandidate zijn wegens deze reden niet zo vaak verhuizen, maar dat er buiten de enquête om wel veel mensen zijn die (ineens) wegens deze reden verhuizen. Met name bij de verhuiskans krijgt men daardoor inzicht in de urgentie van een verhuisreden. Dit komt doordat de woningzoekenden die zeer kort op de woningmarkt zitten ondervertegenwoordigd zijn in de WoON-enquête en daarmee in de verhuiscandidate (zie paragraaf 7.3). Daarom zal in dit onderzoek de verhuiscandidate buiten beschouwing worden gelaten en verder worden gewerkt met de

²⁰ Bij vergelijkingen met de verhuiscandidate na 1 en 3 jaar worden de verschillen kleiner (1 jaar) dan wel groter (3 jaar), maar er verspringen geen redenen tussen slaagkans en -ratio.

Basismodule van het WoON. Een bijkomend voordeel hierbij is dat de Verhuismodule nog niet beschikbaar is voor het WoON 2012. Door de Verhuismodule dus niet te gebruiken kunnen er recentere gegevens worden gebruikt.

reden gewenste verhuizing	Aantal	Verhuisd na 1 jaar	Verhuisd na 2 jaar	Verhuisd na 3 jaar
Huwelijk of samenwonen	75600	34,7%	58,1%	71,1%
Scheiding of beëindiging relatie	7700	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend
Zelfstandig wonen	196400	30,2%	49,7%	64,1%
Gezondheid of behoefte aan zorg	65300	17,4%	29,4%	33,8%
Studie	16800	44,6%	69,6%	73,6%
Werk	46900	17,8%	36,4%	44,6%
Huidige woning	281600	22,0%	38,7%	47,7%
Huidige woonomgeving	110000	15,3%	28,4%	36,3%
Dichter bij familie, vrienden of kennis	34700	21,7%	36,8%	43,5%
Andere reden	212300	23,9%	38,1%	47,3%
Totaal	1047416	24,2%	40,8%	50,5%

Tabel 2 Verhuismatch na 1, 2 en 3 jaar (Verhuismodule 2009, 2015)

Bijlage IV: Achtergrond van de statistische analyses

Naast de achtergronden van de dataset is het van belang meer inzicht te hebben in de statistische analyses welke in dit onderzoek gehanteerd worden. In dit onderzoek worden vier statistische analyses gehanteerd. Een t-toets voor het verschil van twee gemiddelden, een z-toets voor het verschil van twee proporties, een chi-kwadraat toets en een logistische regressie. Elke toetsing die in dit onderzoek is uitgevoerd doet uitspraken op basis van 95% betrouwbaarheid. Iedere toetsing zal in deze paragraaf kort worden toegelicht. Nadere informatie over de toetsingen, inclusief een uitgebreide uitleg van de interpretatie is te vinden in Field (2012) en De Vocht (2013).

De t-toets en de z-toets

De t-toets en de z-toets zijn twee vergelijkbare toetsingen waarbij wordt nagegaan of twee gemiddelden (t-toets) of twee proporties (z-toets) aan elkaar gelijk zijn of significant van elkaar verschillen. In dit onderzoek worden deze toetsingen voornamelijk gehanteerd om na te gaan of er een verschil is tussen de steekproefgemiddelden van woningzoekenden met dringende of niet-dringende verhuisredenen, bijvoorbeeld met betrekking tot de gemiddelde leeftijd.

Chi²-toets

Met de Chi²-toets kan worden onderzocht of er een statistisch significant verband bestaat tussen twee categorische variabelen, bijvoorbeeld tussen de verhuisredenen en het gewenste eigendomstype van de toekomstige woning. Bij deze toetsing worden de waargenomen en verwachte celfrequenties tegen elkaar afgezet, waarbij de gekwadrateerde verschillen met elkaar worden vergeleken, zodat positieve en negatieve verschillen niet tegen elkaar wegvallen (De Vocht, 2013, p 143). Wanneer de geobserveerde en verwachte celfrequenties in hoge mate samenvallen, dan is er geen significant verband tussen de variabelen en berusten de verschillen op toeval. Wanneer dit niet zo is, bestaat er een verband tussen de twee variabelen en blijkt bijvoorbeeld dat specifieke verhuisredenen vaker opzoek zijn naar een koopwoning dan andere verhuisredenen.

Multiple logistische regressie

In een multiple logistische regressie wordt de invloed van verschillende onafhankelijke variabelen op een afhankelijke variabele bekeken. In dit onderzoek is de afhankelijke variabele telkens of een huishouden verhuist of nog verhuigeneigd is. De onafhankelijke variabelen zijn gegevens over van het huishouden en hun woonwensen (zie bijlage IV, tabel 4). Er wordt vanuit gegaan dat deze factoren gezamenlijk bepalen of iemand een woning vindt of niet. Omdat verhuizen een dichotome variabele is (2 opties, wel of niet verhuizen), kan alleen de kans berekend worden of iemand verhuist. Deze kans wordt berekend aan de hand van de volgende formule (De Vocht, 2013, p 201):

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

Hierbij is de logit:

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

b_0 staat hierbij voor de intercept en b_k zijn de partiële regressiecoëfficiënten, welke veranderen onder invloed van de verschillende variabelen (x_k). Alle variabelen gezamenlijk voorspellen of een case verhuist is, of nog verhuigeneigd is. Hoe beter deze voorspellingen zijn, hoe groter de kracht van het model. Een voorbeeld van een uitgewerkte regressie is weergegeven in bijlage IV, tabel 8.

Bijlage V: Regiovariabelen

	Samenwonen		Beëindiging relatie		Zelfstandig gaan wonen		Gezondheid		geen dringende verhuisredenen		Totaal	
	Verhuis-geneigd	Ver-huisd	Verhuis-geneigd	Ver-huisd	Verhuis-geneigd	Ver-huisd	Verhuis-geneigd	Ver-huisd	Verhuis-geneigd	Ver-huisd	Verhuis-geneigd	Ver-huisd
Groningen	25	24	2	14	24	40	14	11	144	110	209	199
Friesland	16	25	3	6	33	13	9	8	112	78	173	130
Drenthe	18	10	0	5	11	9	11	9	91	63	131	96
Overijssel	70	105	3	26	101	88	50	27	452	280	676	526
Flevoland	20	20	2	11	29	11	11	4	60	59	122	105
Gelderland	210	233	17	86	262	119	124	71	1016	757	1629	1266
Utrecht	65	54	2	12	121	62	31	18	375	214	594	360
Noord-Holland	124	89	6	51	225	97	68	29	707	412	1130	678
Zuid-Holland	243	283	10	125	416	263	177	97	1597	1055	2443	1823
Zeeland	14	57	4	22	40	23	30	17	186	144	274	263
Noord-Brabant	103	139	10	54	166	85	74	34	610	366	963	678
Limburg	46	44	0	14	44	29	28	20	206	160	324	267
Totaal	954	1083	59	426	1472	839	627	345	5556	3698	8668	6391

Tabel 1 Aantal ondervraagde personen per verhuisreden in de verschillende provincies²¹ (WoON 2012)

	Samenwonen		Beëindiging relatie		Zelfstandig gaan wonen		Gezondheid		geen dringende verhuisredenen		Totaal	
	Verhuis-geneigd	Ver-huisd	Verhuis-geneigd	Ver-huisd	Verhuis-geneigd	Ver-huisd	Verhuis-geneigd	Ver-huisd	Verhuis-geneigd	Ver-huisd	Verhuis-geneigd	Ver-huisd
Noord-Nederland (Gr,Fr,Dr)	59	59	5	25	68	62	34	28	347	251	513	425
Oost-Nederland (Ov,Gld,Fl)	300	358	22	123	392	218	185	102	1528	1096	2427	1897
West-Nederland (NH,ZH,Ut,Zl)	432	426	18	188	762	422	276	144	2679	1681	4167	2861
Zuid-Nederland (NB,Li)	163	240	14	90	250	137	132	71	1002	670	1561	1208
Totaal	954	1083	59	426	1472	839	627	345	5556	3698	8668	6391

Tabel 2 Aantal ondervraagde personen per verhuisreden en de verschillende landsdelen (WoON 2012)

	Aantal vrijgekomen beschikbare woningen in 2 jaar voor enquête	Aantal woningzoekenden	Druk op de woningmarkt
Noord-Nederland (Gr,Fr,Dr)	73.000	252.000	0,290
Oost-Nederland (Ov,Gld,Fl)	119.000	477.000	0,249
West-Nederland (NH,ZH,Ut,Zl)	345.000	1.261.000	0,274
Zuid-Nederland (NB,Li)	126.000	466.000	0,270
Totaal	663.000	2.456.000	0,270

Tabel 3 Druk op de woningmarkt per landsdeel (WoON 2012)

²¹ Huishoudens die actief verhuisgeneigd zijn en geen voorkeursprovincie hebben opgegeven zijn ingedeeld bij de provincie waarin ze tijdens de enquête woonden. Omdat merendeel van de verhuizingen binnen de eigen provincie plaatsvindt (zie bijlage V).

Model	Collinearity Statistics	
	Tolerantie	VIF
1 leeftijd ondervraagd persoon	,669	1,496
Hoogst voltooide opleiding ondervraagd persoon	,868	1,152
woningmarkthandeling	,664	1,507
gewenste woningoppervlak	,681	1,467
gewenst aantal kamers	,636	1,572
gewenste huurprijs	,821	1,218
gewenst woningtype	,575	1,740
gewenste woonmilieu	,899	1,112
woning voor de verhuizing	,673	1,487
huur, koop, inwonend of buitenland		
gewenste landsdeel	,981	1,019
druk op de woningmarkt per landsdeel	,995	1,006

a. Dependent Variable: verhuisgeneigd of verhuisd?

Tabel 4 Correlatietoetsing voor huurwoningen op basis van VIF-waarden (WoON 2012)

Model	Collinearity Statistics	
	Tolerantie	VIF
1 leeftijd ondervraagd persoon	,689	1,451
Hoogst voltooide opleiding ondervraagd persoon	,946	1,057
woningmarkthandeling	,535	1,868
gewenste woningoppervlak	,666	1,502
gewenst aantal kamers	,605	1,654
gewenste koopprijs	,717	1,395
gewenst woningtype	,701	1,427
gewenste woonmilieu	,897	1,114
woning voor de verhuizing	,447	2,240
huur, koop, inwonend of buitenland		
gewenste landsdeel	,978	1,023
druk op de woningmarkt per landsdeel	,991	1,009

a. Dependent Variable: verhuisgeneigd of verhuisd?

Tabel 5 Correlatietoetsing voor koopwoningen op basis van VIF-waarden (WoON 2012)

	leeftijd onder- vraagd persoon	Hoogst voltooid opleiding ondervraagd persoon	Woning- markt- handeling	gewenste woning- oppervlak	gewenst aantal kamers	gewenste huurprijs	gewenste koopprijs	gewenst woningtype	gewenste woon- milieu	woning voor de verhuizing huur, koop, inwonend of buitenland	gewenste landsdeel	druk op de woning- markt per landsdeel
leeftijd ondervraagd persoon	1	-,238**	,139**	,101**	,043**	,214**	,270**	-,040**	,149**	-,429**	,033**	-,003
Hoogst voltooid opleiding ondervraagd persoon	-,238**	1	-,012	,110**	,132**	,106**	,137**	-,074**	-,065**	-,059**	-,002	,016*
woningmarkthandeling gewenste woningoppervlak	,139**	-,012	1	,021**	,062**	-,053**	,207**	,401**	-,060**	-,285**	-,007	,016*
gewenste woningoppervlak	,101**	,110**	,021**	1	,602**	,262**	,401**	-,414**	,207**	-,322**	,008	-,053**
gewenst aantal kamers	,043**	,132**	,062**	,602**	1	,218**	,323**	-,490**	,201**	-,335**	-,016*	-,034**
gewenste huurprijs	,214**	,106**	-,053**	,262**	,218**	1	,420**	-,187**	,043**	-,260**	,087**	-,024*
gewenste koopprijs	,270**	,137**	,207**	,401**	,323**	,420**	1	-,122**	,058**	-,334**	,058**	-,004
gewenst woningtype	-,040**	-,074**	,401**	-,414**	-,490**	-,187**	-,122**	1	-,297**	,239**	,031**	,054**
gewenste woonmilieu	,149**	-,065**	-,060**	,207**	,201**	,043**	,058**	-,297**	1	-,141**	-,095**	-,043**
woning voor de verhuizing huur, koop, inwonend of buitenland	-,429**	-,059**	-,285**	-,322**	-,335**	-,260**	-,334**	,239**	-,141**	1	,002	,013
gewenste landsdeel	,033**	-,002	-,007	,008	-,016*	,087**	,058**	,031**	-,095**	,002	1	,005
druk op de woningmarkt per landsdeel	-,003	,016*	,016*	-,053**	-,034**	-,024*	-,004	,054**	-,043**	,013	,005	1

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Tabel 6 Pearson correlatiematrix (WoON 2012)

	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step 1^a			338,310	19	,000	
Leeftijd						
Leeftijd (1)	,371	,098	14,414	1	,000	1,449
Leeftijd (2)	,115	,112	1,049	1	,306	1,122
Leeftijd (3)	,010	,090	,011	1	,915	1,010
Leeftijd (4)	,425	,104	16,748	1	,000	1,529
Leeftijd (5)	,001	,101	,000	1	,992	1,001
Leeftijd (6)	-,022	,102	,045	1	,831	,978
Leeftijd (7)	,292	,091	10,319	1	,001	1,339
Leeftijd (8)	-,043	,115	,144	1	,705	,957
Leeftijd (9)	-,023	,095	,061	1	,806	,977
Leeftijd (10)	-,354	,100	12,447	1	,000	,702
Leeftijd (11)	-,286	,096	8,894	1	,003	,751
Leeftijd (12)	-,197	,111	3,190	1	,074	,821
Leeftijd (13)	-,072	,096	,560	1	,454	,931
Leeftijd (14)	-,456	,102	19,865	1	,000	,634
Leeftijd (15)	-,438	,099	19,368	1	,000	,646
Leeftijd (16)	-,464	,098	22,492	1	,000	,629
Leeftijd (17)	-,483	,102	22,350	1	,000	,617
Leeftijd (18)	-,581	,100	33,778	1	,000	,559
Leeftijd (19)	-,433	,103	17,787	1	,000	,648
Constant	-,100	,070	2,084	1	,149	,905

a. Variable(s) entered on step 1: Leeftijd .

Tabel 7 Lineariteit van leeftijd met de logit van verhuisd zijn (WoON 2012)

Bijlage VI: Substitutie meten

Sterkte van het verband	Nagelkerke R ²	Cramer's V
Geen verband	0-0,01	0-0,1
(zeer) zwak verband	0,01-0,09	0,1-0,3
matig sterk verband	0,09-0,25	0,3-0,5
sterk verband	0,25-0,49	0,5-0,7
zeer sterk verband	>0,49	> 0,7
perfect samenhang	1	1

Tabel 1 Interpretatie van Nagelkerker R² en Cramer's V (De Vocht, 2013)

Step	Variables in the Equation	Variables in the Equation					Exp(B)
		B	S.E.	Wald	df	Sig.	
1 ^a	Woning voor verhuizing (referentie koop)			130,745	2	,000	
	Huurwoning inwonend	,706	,077	83,118	1	,000	2,026
	Gewenste huurprijs (ref: <€200,000)			73,092	3	,000	
	€200.000-€275.000	-,495	,090	30,237	1	,000	,609
	€275.000-€350.000	-,582	,111	27,282	1	,000	,559
	>€350.000	-,988	,117	71,778	1	,000	,372
	Gewenst aantal kamers (ref: 1-2 kamers)			87,217	4	,000	
	3 kamers	-,481	,178	7,280	1	,007	,618
	4 kamers	-,195	,180	1,168	1	,280	,823
	5 kamers	,338	,190	3,163	1	,075	1,402
	6 of meer kamers	,562	,198	8,036	1	,005	1,753
	Landsdeel (ref: Noord NL)			2,343	3	,504	
	Oost-Nederland (Ov,Gld,Fl)	,132	,125	1,115	1	,291	1,141
	West-Nederland (NH,ZH,Ut,Zl)	,174	,118	2,200	1	,138	1,191
	Zuid-Nederland (NB,Li)	,104	,126	,683	1	,409	1,110
	Leeftijd ondervraagd persoon	-,008	,003	6,608	1	,010	,992
	Gewenst woonopp (ref: 1-50m²)			153,374	4	,000	
	51-100 m ²	-1,458	,249	34,170	1	,000	,233
	101-150 m ²	-,739	,252	8,586	1	,003	,478
	151-200 m ²	-,469	,264	3,168	1	,075	,625
	>200m ²	-,078	,274	,081	1	,775	,925
	Hoogst voltooide opleiding (ref: HBO/universiteit)			6,996	5	,221	
	Anders	,555	,469	1,401	1	,237	1,741
	Lager onderwijs	,222	,409	,296	1	,586	1,249
	LBO	-,065	,400	,026	1	,871	,937
	MAVO, MULO, VMBO	-,007	,383	,000	1	,985	,993
	HAVO, VWO, MBO	,084	,382	,048	1	,827	1,087
	Gewenst type woning (ref: eengezins)			83,642	2	,000	
	meergezinswoning	,936	,103	82,842	1	,000	2,549
	overig	1,493	1,020	2,142	1	,143	4,450
	Gewenste woonmilieu (ref: centrum-stedelijk)			46,468	4	,000	
	buiten-centrum	,845	,137	38,055	1	,000	2,329
	groen-stedelijk	,664	,154	18,703	1	,000	1,942
	centrum-dorps	,929	,144	41,374	1	,000	2,533
	landelijk wonen	,742	,160	21,515	1	,000	2,100

Woningmarkthandeling (ref: starter)			84,199	3	,000	
semi-starter	1,839	,263	49,052	1	,000	6,292
doorstromer	,441	,219	4,054	1	,044	1,555
woningverlater	-,709	1,056	,451	1	,502	,492
Constant	-,865	,561	2,374	1	,123	,421

a. Variable(s) entered on step 1: reg_hhuko, reg_koop4, reg_kamer5, reg_ldl, reg_lftop, reg_opptott6, reg_vltoplop, reg_vorm, reg_wmbrrt, reg_wmhand.

Tabel 2 regressie van woningzoekenden zonder dringende verhuisredenen die opzoek zijn naar een koopwoning (WoON 2012)

		Variables in the Equation					
		B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step 1^a	Woning voor verhuizing (referentie koop)			116,215	2	,000	
	Huurwoning	,695	,095	53,438	1	,000	2,004
	inwonend	2,444	,244	100,687	1	,000	11,515
	Gewenste huurprijs (ref: >€665)			27,047	2	,000	
	<€367	-,019	,126	,022	1	,882	,982
	€367-€665	-,362	,084	18,445	1	,000	,696
	Gewenst aantal kamers (ref: 1-2 kamers)			66,159	4	,000	
	3 kamers	-,443	,095	21,797	1	,000	,642
	4 kamers	-,054	,109	,240	1	,624	,948
	5 kamers	,243	,141	2,954	1	,086	1,274
	6 of meer kamers	,754	,214	12,412	1	,000	2,127
	Landsdeel (ref: Noord NL)			22,175	3	,000	
	Oost-Nederland (Ov,Gld,Fl)	-,159	,122	1,711	1	,191	,853
	West-Nederland (NH,ZH,Ut,Zl)	-,377	,108	12,242	1	,000	,686
	Zuid-Nederland (NB,Li)	-,067	,119	,323	1	,570	,935
	Leeftijd ondervraagd persoon	,006	,002	9,101	1	,003	1,006
	Gewenst woonopp (ref: 1-50m²)			142,466	4	,000	
	51-100 m2	-1,118	,097	132,486	1	,000	,327
	101-150 m2	-,828	,130	40,321	1	,000	,437
	151-200 m2	-,551	,210	6,884	1	,009	,576
	>200m2	-,533	,309	2,966	1	,085	,587
	Hoogst voltooide opleiding (ref: HBO/universiteit)			27,193	5	,000	
	Anders	,246	,249	,972	1	,324	1,279
	Lager onderwijs	,402	,248	2,639	1	,104	1,495
	LBO	,192	,243	,622	1	,430	1,212
	MAVO, MULO, VMBO	-,060	,234	,065	1	,798	,942
	HAVO, VWO, MBO	,258	,236	1,204	1	,272	1,295
	Gewenst type woning (ref: eengezins)			104,428	2	,000	
	meergezinswoning	,731	,079	84,530	1	,000	2,077
	overig	1,468	,201	53,088	1	,000	4,340
	Gewenste woonmilieu (ref: centrum-stedelijk)			31,398	4	,000	
	buiten-centrum	,201	,095	4,506	1	,034	1,222
	groen-stedelijk	,182	,127	2,061	1	,151	1,199
	centrum-dorps	,429	,115	13,811	1	,000	1,535
	landelijk wonen	-,275	,149	3,403	1	,065	,760
	Woningmarkthandeling (ref: starter)			96,085	3	,000	
	semi-starter	1,207	,139	75,003	1	,000	3,344
	doorstromer	,281	,109	6,615	1	,010	1,325
	woningverlater	-,297	,227	1,722	1	,189	,743
	Constant	-1,038	,324	10,269	1	,001	,354

a. Variable(s) entered on step 1: reg_hhuko, reg_huur3, reg_kamer5, reg_ldl, reg_lftop, reg_opptott6, reg_vltoplop, reg_vorm, reg_wmbrrt, reg_wmhand.

Tabel 3 regressie van woningzoekenden zonder dringende verhuisredenen die opzoek zijn naar een huurwoning (WoON 2012)

		Variables in the Equation					
		B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step 1 ^a	Woning voor verhuizing (referentie koop)			10,970	2	,004	
	Huurwoning	,495	,361	1,880	1	,170	1,640
	inwonend	-,326	,395	,684	1	,408	,721
	Gewenste huurprijs (ref: >€665)			35,731	2	,000	
	<€367	1,057	,267	15,618	1	,000	2,876
	€367-€665	,316	,251	1,586	1	,208	1,371
	Gewenst aantal kamers (ref: 1-2 kamers)			119,590	4	,000	
	3 kamers	-,783	,140	31,094	1	,000	,457
	4 kamers	,885	,217	16,617	1	,000	2,424
	5 kamers	2,037	,384	28,201	1	,000	7,666
	6 of meer kamers	3,530	,777	20,617	1	,000	34,113
	Landsdeel (ref: Noord NL)			10,369	3	,016	
	Oost-Nederland (Ov,Gld,Fl)	-,551	,232	5,647	1	,017	,576
	West-Nederland (NH,ZH,Ut,Zl)	-,552	,209	6,976	1	,008	,576
	Zuid-Nederland (NB,Li)	-,227	,231	,966	1	,326	,797
	Leeftijd ondervraagd persoon	-,017	,009	3,240	1	,072	,983
	Gewenst woonopp (ref: 1-50m ²)			76,708	4	,000	
	51-100 m2	-1,176	,135	76,124	1	,000	,309
	101-150 m2	-1,196	,339	12,412	1	,000	,303
	151-200 m2	-,698	,744	,880	1	,348	,498
	>200m2	-,594	,685	,754	1	,385	,552
	Hoogst voltooide opleiding (ref: HBO/universiteit)			45,128	5	,000	
	Anders	-,272	,935	,085	1	,771	,762
	Lager onderwijs	1,172	,960	1,491	1	,222	3,229
	LBO	,584	,904	,418	1	,518	1,794
	MAVO, MULO, VMBO	1,177	,890	1,749	1	,186	3,243
	HAVO, VWO, MBO	1,589	,898	3,133	1	,077	4,901
	Gewenst type woning (ref: eengezins)			37,795	2	,000	
	meergezinswoning	,933	,196	22,672	1	,000	2,541
	overig	1,444	,235	37,736	1	,000	4,238
	Gewenste woonmilieu (ref: centrum-stedelijk)			39,949	4	,000	
buiten-centrum	,745	,160	21,633	1	,000	2,106	
groen-stedelijk	,298	,212	1,984	1	,159	1,348	
centrum-dorps	,678	,201	11,364	1	,001	1,971	
landelijk wonen	-,775	,349	4,936	1	,026	,461	
Woningmarkthandeling (ref: starter)			28,716	3	,000		
semi-starter	1,875	,357	27,562	1	,000	6,518	
doorstromer	1,221	,389	9,834	1	,002	3,389	
woningverlater	1,643	2,165	,576	1	,448	5,169	
Constant	-1,859	1,056	3,098	1	,078	,156	

a. Variable(s) entered on step 1: reg_hhuko, reg_huur3, reg_kamer5, reg_ldl, reg_lftop, reg_opptott6, reg_vltoplop, reg_vorm, reg_wmbrrt, reg_wmhand.

Tabel 4 regressie van woningzoekenden die zelfstandig gaan wonen en opzoek zijn naar een huurwoning (WoON 2012)

Variables in the Equation						
	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step 1^a			6,612	2	,037	
Woning voor verhuizing (referentie koop)						
Huurwoning	,481	,447	1,160	1	,281	1,618
inwonend	-,154	,529	,085	1	,771	,857
Gewenste huurprijs (ref: >€665)			19,528	2	,000	
<€367	1,930	,438	19,413	1	,000	6,890
€367-€665	,255	,199	1,640	1	,200	1,291
Gewenst aantal kamers (ref: 1-2 kamers)			36,971	4	,000	
3 kamers	-,377	,261	2,094	1	,148	,686
4 kamers	,797	,303	6,910	1	,009	2,218
5 kamers	1,315	,472	7,752	1	,005	3,724
6 of meer kamers	1,616	,844	3,664	1	,056	5,034
Landsdeel (ref: Noord NL)			4,530	3	,210	
Oost-Nederland (Ov,Gld,Fl)	-,005	,336	,000	1	,989	,995
West-Nederland (NH,ZH,Ut,Zl)	-,392	,314	1,564	1	,211	,676
Zuid-Nederland (NB,Li)	,006	,336	,000	1	,985	1,006
Leeftijd ondervraagd persoon	-,004	,012	,129	1	,719	,996
Gewenst woonopp (ref: 1-50m ²)			12,686	4	,013	
51-100 m2	-,570	,299	3,623	1	,057	,566
101-150 m2	-,012	,377	,001	1	,974	,988
151-200 m2	,521	,666	,612	1	,434	1,684
>200m2	1,007	,744	1,833	1	,176	2,738
Hoogst voltooide opleiding (ref: HBO/universiteit)			15,749	5	,008	
Anders	3,801	1,554	5,980	1	,014	44,766
Lager onderwijs	4,914	1,632	9,062	1	,003	136,218
LBO	3,531	1,512	5,456	1	,020	34,150
MAVO, MULO, VMBO	3,508	1,489	5,553	1	,018	33,374
HAVO, VWO, MBO	4,006	1,490	7,231	1	,007	54,951
Gewenst type woning (ref: eengezins)			29,507	2	,000	
meergezinswoning	,960	,219	19,171	1	,000	2,611
overig	4,217	1,057	15,930	1	,000	67,823
Gewenste woonmilieu (ref: centrum-stedelijk)			4,365	4	,359	
buiten-centrum	,450	,277	2,644	1	,104	1,568
groen-stedelijk	,259	,348	,556	1	,456	1,296
centrum-dorps	,588	,330	3,182	1	,074	1,800
landelijk wonen	,176	,395	,198	1	,657	1,192
Woningmarkthandeling (ref: starter)			15,449	3	,001	
semi-starter	2,216	,571	15,069	1	,000	9,169
doorstromer	,260	,292	,798	1	,372	1,298
woningverlater	1,367	4,598	,088	1	,766	3,925
Constant	-4,647	1,698	7,487	1	,006	,010

a. Variable(s) entered on step 1: reg_hhuko, reg_huur3, reg_kamer5, reg_ldl, reg_lftop, reg_opptott6, reg_vltoplop, reg_vorm, reg_wmbrrt, reg_wmhand.

Tabel 5 regressie van woningzoekenden die gaan samenwonen en opzoek zijn naar een huurwoning (WoON 2012)

Variables in the Equation						
	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step 1^a						
Woning voor verhuizing (referentie koop)			4,373	2	,112	
Huurwoning	-,217	,222	,951	1	,330	,805
inwonend	-,474	,229	4,301	1	,038	,622
Gewenste huurprijs (ref: <€200,000)			75,791	3	,000	
€200.000-€275.000	2,706	,352	59,148	1	,000	14,975
€275.000-€350.000	1,454	,327	19,788	1	,000	4,282
>€350.000	1,257	,361	12,111	1	,001	3,516
Gewenst aantal kamers (ref: 1-2 kamers)			30,572	4	,000	
3 kamers	-1,669	,532	9,862	1	,002	,188
4 kamers	-1,382	,530	6,797	1	,009	,251
5 kamers	-,702	,545	1,659	1	,198	,495
6 of meer kamers	-,327	,594	,303	1	,582	,721
Landsdeel (ref: Noord NL)			6,519	3	,089	
Oost-Nederland (Ov,Gld,Fl)	,227	,340	,447	1	,504	1,255
West-Nederland (NH,ZH,Ut,Zl)	,663	,326	4,132	1	,042	1,941
Zuid-Nederland (NB,Li)	,492	,337	2,129	1	,145	1,635
Leeftijd ondervraagd persoon	-,003	,010	,118	1	,731	,997
Gewenst woonopp (ref: 1-50m ²)			17,673	4	,001	
51-100 m ²	-4,922	3,661	1,807	1	,179	,007
101-150 m ²	-4,305	3,663	1,382	1	,240	,013
151-200 m ²	-3,898	3,670	1,128	1	,288	,020
>200m ²	-4,521	3,677	1,512	1	,219	,011
Gewenste woonmilieu (ref: centrum-stedelijk)			1,557	4	,816	
buiten-centrum	,076	,290	,069	1	,793	1,079
groen-stedelijk	,151	,335	,204	1	,652	1,163
centrum-dorps	,233	,307	,579	1	,447	1,263
landelijk wonen	-,087	,372	,055	1	,814	,916
Constant	4,162	3,742	1,238	1	,266	64,223

a. Variable(s) entered on step 1: reg_hhuko, reg_koop4, reg_kamer5, reg_ldl, reg_lftop, reg_opptott6, reg_wmbrrt.

Tabel 6 regressie van woningzoekenden die gaan samenwonen en opzoek zijn naar een koopwoning (WoON 2012)

Variables in the Equation		B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step 1^a	Woning voor verhuizing (referentie koop)			28,452	2	,000	
	Huurwoning inwonend	2,475	,505	24,016	1	,000	11,882
	Gewenste huurprijs (ref: >€665)			23,380	2	,000	
	<€367	-3,868	,863	20,085	1	,000	,021
	€367-€665	-1,418	,658	4,641	1	,031	,242
	Gewenst aantal kamers (ref: 1-2 kamers)			10,018	4	,040	
	3 kamers	-,372	,601	,383	1	,536	,689
	4 kamers	-,680	,607	1,255	1	,263	,507
	5 kamers	1,796	,989	3,302	1	,069	6,028
	6 of meer kamers	,302	1,946	,024	1	,877	1,352
	Landsdeel (ref: Noord NL)			11,261	3	,010	
	Oost-Nederland (Ov,Gld,Fl)	-1,582	,727	4,737	1	,030	,205
	West-Nederland (NH,ZH,Ut,Zl)	-,227	,706	,104	1	,747	,797
	Zuid-Nederland (NB,Li)	-,676	,744	,825	1	,364	,509
	Leeftijd ondervraagd persoon	-,019	,015	1,585	1	,208	,981
	Gewenst woonopp (ref: 1-50m ²)			5,273	2	,072	
	51-100 m2	-3,995	1,874	4,545	1	,033	,018
	>101 m2	-4,327	1,907	5,151	1	,023	,013
	Hoogst voltooide opleiding (ref: HBO/universiteit)			2,937	5	,710	
	Anders	,115	1,099	,011	1	,917	1,122
	Lager onderwijs	1,459	1,094	1,779	1	,182	4,304
	LBO	,846	1,058	,639	1	,424	2,329
	MAVO, MULO, VMBO	,752	,894	,707	1	,400	2,120
	HAVO, VWO, MBO	,546	,925	,349	1	,555	1,727
	Gewenste woonmilieu (ref: centrum-stedelijk)			13,964	4	,007	
	buiten-centrum	,710	,584	1,478	1	,224	2,034
	groen-stedelijk	,780	,700	1,241	1	,265	2,182
	centrum-dorps	1,811	,666	7,400	1	,007	6,117
	landelijk wonen	-,391	,835	,219	1	,640	,676
	Constant	6,592	2,411	7,475	1	,006	728,885

a. Variable(s) entered on step 1: reg_hhuko, reg_huur3, reg_kamer5, reg_ldl, reg_lftop, reg_opptott3, reg_vltoplop, reg_wmbrrt.

Tabel 7 regressie van woningzoekenden die verhuizen wegens het beëindigen van de relatie en opzoek zijn naar een huurwoning (WoON 2012)

Variables in the Equation						
	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step 1^a			22,486	2	,000	
Woning voor verhuizing (referentie koop)						
Huurwoning	,949	,209	20,627	1	,000	2,583
inwonend	1,917	,791	5,874	1	,015	6,803
Gewenste huurprijs (ref: >€665)			13,059	2	,001	
<€367	-1,317	,390	11,420	1	,001	,268
€367-€665	-,614	,219	7,823	1	,005	,541
Gewenst aantal kamers (ref: 1-2 kamers)			4,270	3	,234	
3 kamers	-,293	,211	1,926	1	,165	,746
4 kamers	-,149	,284	,275	1	,600	,862
5 of meer kamers	,441	,479	,847	1	,357	1,554
Landsdeel (ref: Noord NL)			9,820	3	,020	
Oost-Nederland (Ov,Gld,Fl)	-,435	,304	2,043	1	,153	,647
West-Nederland (NH,ZH,Ut,Zl)	-,827	,280	8,699	1	,003	,437
Zuid-Nederland (NB,Li)	-,437	,293	2,228	1	,136	,646
Leeftijd ondervraagd persoon	,017	,007	6,538	1	,011	1,017
Gewenst woonopp (ref: 1-50m ²)			21,789	2	,000	
51-100 m2	-1,125	,243	21,401	1	,000	,325
>101 m2	-,864	,360	5,768	1	,016	,422
Hoogst voltooide opleiding (ref: HBO/universiteit)			17,500	5	,004	
Anders	-,761	,838	,825	1	,364	,467
Lager onderwijs	-1,248	,839	2,212	1	,137	,287
LBO	-1,458	,850	2,941	1	,086	,233
MAVO, MULO, VMBO	-1,357	,841	2,602	1	,107	,257
HAVO, VWO, MBO	-1,849	,858	4,641	1	,031	,157
Gewenst type woning (ref: eengezins)			6,314	2	,043	
meergezinswoning	,124	,240	,264	1	,607	1,132
overig	-1,388	,673	4,256	1	,039	,250
Gewenste woonmilieu (ref: centrum-stedelijk)			15,243	4	,004	
buiten-centrum	,024	,320	,006	1	,939	1,025
groen-stedelijk	,010	,361	,001	1	,978	1,010
centrum-dorps	-,383	,336	1,303	1	,254	,681
landelijk wonen	-1,942	,625	9,646	1	,002	,143
Woningmarkthandeling (ref: starter)			4,414	3	,220	
semi-starter	-,665	,592	1,263	1	,261	,514
doorstromer	-,759	,496	2,338	1	,126	,468
woningverlater	-,914	,553	2,735	1	,098	,401
Constant	2,050	1,112	3,398	1	,065	7,769

a. Variable(s) entered on step 1: reg_hhuko, reg_huur3, reg_kamer4, reg_ldl, reg_lftop, reg_opptott3, reg_vltoplop, reg_vorm, reg_wmbrrt, reg_wmhand.

Tabel 8 regressie van woningzoekenden die verhuizen wegens de gezondheid en opzoek zijn naar een huurwoning (WoON 2012)

	Woningzoekend		Verhuisd	
	Aantal	%	Aantal	%
<€367	50	9,6%	21	6,7%
€367-€665	384	73,7%	231	73,6%
>€665	87	16,7%	62	19,7%
Totaal	521	100,0%	314	100,0%

Tabel 9 gewenste en gerealiseerde huurprijs van degenen die verhuizen wegens de gezondheid (Pearson Chi²: 0,22) (WoON 2012)