

WOONGEDRAG VAN DE AMSTERDAMSE STARTER IN KAART GEBRACHT!



Master thesis

Arianne Graafland

Faculteit Geowetenschappen
Universiteit Utrecht

Begeleiding:
Prof. Dr. P. Hooimeijer
Ir. M. van Loon

Augustus 2016

Colofon

Utrecht
1 augustus 2016

	Student	
Naam	Arianne Graafland	
Studentnummer	5557062	
Adres	Kaap Hoorndreef 20C 3563 AS Utrecht	
Telefoon	06 575 704 53	
E-mail	a.p.graafland@students.uu.nl	Arianne@jebber.nl
Opleiding	Master Urban Geography	
Track	Living in the City	

	Afstudeerbedrijf
Naam	Jebber
Adres	Helling 14 3523 CC Utrecht
Telefoon	030 7600 460
Website	www.jebber.nl

	Afstudeerbegeleider UU
Naam	Prof. Dr. Pieter Hooimeijer
E-mail	p.hooimeijer@uu.nl

	Afstudeerbegeleider Jebber
Naam	Monique van Loon
Telefoon	030 7600 640
E-mail	Monique@jebber.nl



Universiteit Utrecht



Voorwoord

Beste lezer,

Na een jaar lang gewerkt te hebben aan dit afstudeeronderzoek waar ik naast veel energie en tijd ook mijn hart en ziel in heb gestopt, ligt het uiteindelijk als hard-copy voor jouw neus. Vele personen hebben mij geïnspireerd, gemotiveerd, ervoor gezorgd dat ik alles eruit heb gehaald wat er voor mij inzat. Ik wil hier aan het begin van het verhaal even stil staan bij deze personen, want na dit voorwoord draait het uitsluitend om de starters in Amsterdam, het onderzoek dat ik heb uitgevoerd en de bijbehorende resultaten. Allereerst wil ik Jebber, maar met name Monique van Loon bedanken. Ik heb bij Jebber naast een mooie afstudeerplek ook vele andere vaardigheden verbeterd en geleerd, doordat ik zelfstandig aan de slag ben gegaan in de praktijk. Monique is wat mij betreft het toonbeeld van een zelfstandige en sterke vrouw die op het gebied van werk alles eruit haalt wat erin zit. Dit heeft mij gemotiveerd ondanks dat het met vallen en opstaan gaat. Doorgaan en mijn doelen nastreven zijn nog belangrijker geworden.

Ik wil ook Kees Dignum, Vera Berkers en anderen bedanken. Allereerst voor de gelegenheid om gebruik te maken van het enorm interessante databestand Wonen in Amsterdam 2013. Maar daarnaast ook voor de flexibiliteit en openheid om mij te ontvangen bij de gemeente Amsterdam en waar nodig mee te denken om dit onderzoek te optimaliseren.

Ook mijn familie en met name mijn moeder Anne-Hilde en mijn partner Marvin wil ik bedanken. Elke keer dat zij mij succes hebben gewenst, mij hebben gevraagd hoe het gaat met mijn afstudeeronderzoek en blijk geven van het enorme vertrouwen dat zij hebben in mij, hebben mij gemotiveerd. Aan je 'levenswerk' werken gaat altijd stukken makkelijker als je weet dat niet alleen jijzelf erop vertrouwt dat het tot een goed einde komt, maar dat ook je directe omgeving daarop vertrouwt.

Tenslotte wil ik ook mijn *supervisor* vanuit de Universiteit Utrecht bedanken, Pieter Hooimeijer. Elke afspraak die ik heb gehad met hem, verliet ik in eerste instantie nogal opgelaten. Mijn vinger leggen op precies de plek waar die moest zijn, lukte pas na een paar uur na zo'n afspraak, als alle indrukken en informatie geland was. Ik heb gemerkt – en ook nogmaals bevestigd gekregen – dat Pieter enorm veel kennis in huis heeft en dat hij enorm nieuwsgierig is. Met name het laatste werkt aanstekelijk en heeft ervoor gezorgd dat ik verder keek dan ik in eerste instantie van plan was en meer *outside the box* dacht.

Voor nu laat ik het hierbij. Ik wens je veel leesplezier toe!

- Arianne

Samenvatting

De ideale woning is een grote, vrijstaande woning, waarbij de voordeur uitkomt op één van de grachten van Amsterdam, dicht bij centrum stedelijke faciliteiten zoals authentieke restaurants en hippe koffietentjes; aan de andere kant moet de achtertuin grenzen aan het Amsterdamse bos, waar je kan genieten van rust en een groene setting.

Dit, de hierboven geschetste woning, is vooral een ideaalbeeld en is alleen in de Sims te realiseren en voor (vrijwel) niemand is dit de realiteit. De realiteit is, dat voor jongvolwassenen die recent zijn afgestudeerd en die door willen stromen vanuit een studentenkamer en/of in Amsterdam willen wonen, het niet makkelijk is om de zelfstandige woningmarkt in Amsterdam te betreden. Het is van belang om deze groep jongvolwassenen – starters – vast te houden en aan te blijven trekken voor de gemeente Amsterdam, volgens de Woonvisie Amsterdam tot 2020 (2009). Onder starters worden **jongvolwassenen die starten op de woningmarkt en de stap van een onzelfstandige woonruimte naar een zelfstandige woning in Amsterdam in de afgelopen vijf jaar hebben gemaakt** verstaan.

Het doel van dit onderzoek is om te achterhalen wat het woongedrag is van starters op de Amsterdamse woningmarkt, welke vervolgens ook aansluit bij de doelstelling van Jebber¹ (2011): woningen ontwikkelen voor starters, die zo goed aansluiten bij hun woonwensen, dat meer doorstroming op de woningmarkt ontstaat. Hiervoor is de volgende onderzoeksvraag opgesteld: Wat zijn de kenmerken van de startpositie van starters op de zelfstandige woningmarkt in Amsterdam? De startpositie op de Amsterdamse woningmarkt is hierbij de eerste zelfstandige woning die starters betrekken, oftewel een feitelijke transactie die heeft plaatsgevonden. Door het woongedrag van de starters die in Amsterdam succesvol door de woningmarkt navigeren te bestuderen, is er onderzocht welke woning- en/of locatiekenmerken het meest belangrijk zijn voor starters bij het maken van een keuze voor een woning en locatie.

Om een antwoord te kunnen geven op de onderzoeksvraag is kwantitatief onderzoek uitgevoerd waarvoor data van het woonwensenonderzoek van de gemeente Amsterdam – Wonen in Amsterdam 2013 – zijn gebruikt. Door het gebruik van een weegfactor in SPSS blijkt dat in de periode 2009 – 2013 6.065 starters een zelfstandige woning hebben gevonden in Amsterdam. Aan de hand van beschrijvende statistiek, CHAID-analyses en logistische regressieanalyses is een profiel geschetst van persoonlijke kenmerken van de starters en de woning- en locatiekenmerken. Daarnaast is getoetst welke persoonlijke kenmerken de belangrijkste voorspellende variabelen zijn voor woning- en locatiekenmerken. Uit deze analyse is gebleken dat het type huishouden van de starter de eigendomssituatie en huurklasse voorspelt. Dit duidt erop dat er duidelijke verschillen zijn tussen het woongedrag van eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Uit de logistische regressieanalyse is gebleken dat starters die buiten de ring in Amsterdam wonen meer verhuiscapabel zijn in vergelijking met starters die binnen de ring wonen. Dit duidt erop dat de locatie van de woning, respectievelijk binnen of buiten de ring Amsterdam, invloed heeft op de tevredenheid met de huidige woonsituatie. Verder blijkt uit het onderzoek – na het wegen van de data met de weegfactor – dat de starters die succesvol zijn op de woningmarkt en een zelfstandige woning hebben gevonden redelijk homogeen zijn. Ongeveer 70 tot 80% van de starters bezit de volgende kenmerken: autochtone herkomst, woonde al in Amsterdam alvorens de stap naar een zelfstandige woning te zetten en is hoogopgeleid (heeft een HBO of WO-opleiding afgerond). Dit duidt erop dat deze groep starters de beschikbare middelen op de juiste manier weet in te zetten waardoor zij succesvol is op de Amsterdamse woningmarkt.

Op basis hiervan wordt aanbevolen om starterswoningen op een centrum stedelijke locatie, binnen de ring in Amsterdam, in de stadsdelen Oost, Zuid en/of West te realiseren. Daarnaast is het belangrijk om binnen de huidige wetgeving woningen te realiseren die voor een brede groep starters bereikbaar zijn. Hierbij kan gedacht worden aan het toepassen van loting van sociale huurwoningen, zodat een gebrek aan wachttijd geen invloed heeft op de uitkomst hiervan, en het realiseren van huurwoningen in verschillende huurklassen, zodat de woningen bereikbaar zijn voor starters met verschillende type en hoogte van inkomens.

¹ Dochteronderneming van Stichting Studenten Huisvesting & ontwikkelaar en verhuurder van starterswoningen in Utrecht

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
Hoofdstuk 1 – Inleiding	7
1.1 Aanleiding	8
1.2 Doelstelling.....	9
1.3 Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie	9
1.3.1 Maatschappelijke relevantie.....	9
1.3.2 Wetenschappelijke relevantie.....	9
1.4 Jebber.....	10
1.5 Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2 – Theoretisch kader	12
2.1 Inleiding.....	13
2.2 <i>Life-cycle</i> model & levensloop theorie (<i>life course trajectories</i>)	13
2.3 Woontrajecten (<i>housing pathways</i>).....	15
2.3.1 <i>Housing pathways</i> volgens Ford e.a.	15
2.3.2 <i>Housing pathways</i> volgens Boterman e.a.	16
2.4 <i>Housing preferences</i> en <i>choice</i>	18
2.5 Verwachtingen	19
Hoofdstuk 3 – Verantwoording en onderzoeksmethoden.....	21
3.1 Databestand ‘Wonen in Amsterdam 2013’	22
3.1.1 Steekproefkader.....	22
3.1.2 Weegfactor.....	22
3.2 Definitie starter.....	23
3.2.1 SPSS-filter.....	24
3.3 Onderzoeksmethoden	24
3.3.1 CHAID-analyse	24
3.3.2 Logistische regressieanalyse	25
Hoofdstuk 4 – De Amsterdamse starter.....	26
4.1 Eenpersoonshuishoudens	28
4.2 Meerpersoonshuishoudens.....	30
4.3 Nestvlinders, of niet?	32
4.4 Gevoeligheidsanalyses	33
4.4.1 Gevoeligheidsanalyse doorstarter	33
4.4.2 Gevoeligheidsanalyse student	34
4.5 Conclusie.....	35
Hoofdstuk 5 – Stap naar zelfstandige woonruimte	36
5.1 Vorige woonsituatie	39
5.2 Reden van verhuizing.....	40

5.3 Huidige woonsituatie.....	41
5.4 Conclusie.....	45
Hoofdstuk 6 – Woongedrag van de Amsterdamse starter.....	46
6.1 Eigendomssituatie	47
6.2 Huurklasse	49
6.3 Vloeroppervlakte	52
6.4 Locatie – binnen versus buiten de ring	54
6.5 Conclusie.....	56
Hoofdstuk 7 – Verhuisgeneigdheid.....	59
7.1 Variabelen	60
7.2 Logistische regressie analyse	61
7.3 Conclusie.....	63
Hoofdstuk 8 – Conclusies & aanbevelingen	65
8.1 Wetenschappelijke relevantie.....	66
8.2 Maatschappelijke relevantie	68
8.3 Conclusie & aanbevelingen	70
Literatuurlijst.....	71
Beleid- en onderzoek rapportages.....	72
Literatuur.....	72
Websites.....	73
Bijlagen	75
Bijlage 1 – Begrippenlijst	77
Bijlage 2 – Vragenlijst WiA 2013	79
Bijlage 3 – Aanbevelingen voor vervolg en/of volgend onderzoek.....	88
Bijlage 4 – Gemeenten Woningnet Stadsregio Amsterdam	88
Bijlage 5 – SPSS filter.....	89
Bijlage 6 – Variabelen.....	89
Bijlage 7 – Syntax SPSS analyses (CHAID- en logistische regressieanalyses).....	90

Hoofdstuk 1 – Inleiding



1.1 Aanleiding

De aanleiding voor dit afstudeeronderzoek is een onderzoeksvraag vanuit Jebber. Jebber is een projectontwikkelaar en verhuurder die zich richt op de starters doelgroep. Daarnaast is Jebber een dochteronderneming van SSH – Stichting Studenten Huisvesting – gevestigd in Utrecht. Het doel van Jebber is om op den duur ook in andere steden te gaan ontwikkelen en verhuren aan starters. Volgens hen is Amsterdam daarvoor een heel geschikte stad, aangezien de woningmarkt daar relatief gespannen is, in vergelijking met andere steden zoals Utrecht. Dit wordt onder andere gesteund door de vele koppen in kranten, als: "Huizenprijzen in Amsterdam stijgen steeds sneller" (Parool, 14 januari 2016) en "Amsterdam heeft haast. Meer huizen!" (NRC, 12 februari 2016). In de media wordt er regelmatig gesproken over de overspannen woningmarkt in Amsterdam.

Ook in andere bronnen wordt over de Amsterdamse woningmarkt geschreven, vaak in relatie tot de slechte toegankelijkheid van de woningmarkt. Een voorbeeld hiervan is Boterman e.a. (2013, p.26):

"De werkelijke vrije huursector [in Amsterdam] is vrij klein (bijna 7% van alle woningen) en heeft te maken met een hoge druk van jonge middenklasse huishoudens. Zij voldoen niet aan de eisen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar kunnen ook geen toegang krijgen tot de woningmarkt via de koopsector vanwege de hoge huizenprijzen in de hoofdstad."

Boterman e.a. (2013) stellen dat verschillende typen starters waar zij onderzoek naar hebben gedaan moeite hebben met het vinden van een geschikte zelfstandige woning op de juiste locatie in Amsterdam. De gewenste locatie is volgens hun onderzoek binnen de ring en ten zuiden van het IJ. Grofweg gezegd omvat dit gebied de volgende stadsdelen: Centrum, Oost, Zuid en West. Later in dit onderzoek wordt hier verder op in gegaan.

Ook de gemeente Amsterdam onderkent het probleem rondom de toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt. In de Woonvisie Amsterdam tot 2020 (2009, p. 30) wordt het doel beschreven om meer aanbod te creëren in het hoge en middensegment. Een gevolg van deze realisatie zou volgens de gemeente meer doorstroming zijn op de woningmarkt, waardoor er woningen beschikbaar komen voor starters en midden-inkomensgroepen. In de Woonvisie wordt veel aandacht besteed aan de starter en de hoogopgeleide jongvolwassene. Dit heeft te maken met twee speerpunten die de gemeente heeft opgesteld, die mede duidelijk moeten maken dat deze twee enigszins overlappende groepen belangrijk zijn voor de stad:

1. "Nieuwkomers en jongeren moeten zich kunnen blijven vestigen in Amsterdam."
2. "Bewoners van Amsterdam moeten wooncarrière kunnen maken binnen de stad." (Daman e.a., 2009, pagina 41)

In combinatie met de gemiddeld 11-jaar lange wachttijden in de sociale huursector (Basismeetset 2014, p.271), de kleine vrije huursector, rijzende prijzen op de koop woningmarkt in Amsterdam en hoge eisen van hypotheekverstrekkers is er voldoende aanleiding voor een onderzoek naar de verschillende typen starters, de toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt, de mate van tevredenheid met de woning en woonomgeving en het woongedrag van de Amsterdamse starters. Dat is ook de reden voor Jebber om onderzoek te laten doen naar de volgende onderzoeksvraag:

Hoofdvraag: Wat zijn de kenmerken van de startpositie van starters op de zelfstandige woningmarkt in Amsterdam?

Met de uitkomsten van onderstaande deelvragen wordt de hoofdvraag beantwoord:

1. Wat zijn de persoonlijke kenmerken van Amsterdamse starters?
2. Vanuit welke woonsituatie vertrekt de starter naar de huidige zelfstandige woning in Amsterdam, wat zijn de redenen van het vertrek naar de zelfstandige woning en wat zijn de kenmerken van de zelfstandige woning?

3. Wat zijn de woonvoorkeuren van de Amsterdamse starters, onderscheiden naar de persoonlijke kenmerken van deze starters?
4. Wat zijn de factoren die de verhuiscapaciteit van Amsterdamse starters beïnvloeden?
5. Sluiten de diensten en producten van Jebber aan bij de woonvoorkeuren van de Amsterdamse starter?

1.2 Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is: inzicht bieden in wie de starters zijn, waar de starters in Amsterdam terecht komen op de woningmarkt, of de starters tevreden zijn met hun woning en woonomgeving en wat het woongedrag is van de Amsterdamse starters.

Deze doelstelling sluit ook aan bij de doelstelling van Jebber zoals deze omschreven is in het Businessplan Jebber 2012 – 2021 “woningen ontwikkelen voor starters, die zo goed aansluiten bij hun woonwensen, dat meer doorstroming op de woningmarkt ontstaat.” (Jebber 2011, p. 5) De doorstroming die Jebber op de woningmarkt voor ogen heeft is tweeledig. Aan de ene kant willen zij passende woningen aan starters aanbieden, zodat er meer doorstroming plaatsvindt vanuit studentenkamers. Daarnaast willen zij woningen aanbieden die op zo’n manier aansluiten bij de lifestyle van starters – woningen op een bepaalde locatie, van een bepaalde grootte, en dergelijke – dat starters na enkele jaren doorstromen op de woningmarkt, zodat de woningen vrij blijven komen voor starters.

1.3 Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie

1.3.1 Maatschappelijke relevantie

De aanleiding van dit onderzoek is een concrete onderzoeksvraag vanuit Jebber, zoals hierboven geformuleerd. Voor Jebber is vooral deelvraag 5 relevant. De aanbevelingen die op basis van het onderzoek worden gedaan, kunnen een basis vormen voor een programma van eisen dat Jebber kan opstellen. Het programma van eisen kan als leidraad gebruikt worden bij nader locatieonderzoek voor het aanwinnen van woningen of grond voor het ontwikkelen van woningen voor starters.

Dit onderzoek is voor meerdere partijen relevant, namelijk de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse starters. De gemeente Amsterdam schrijft in haar Woonvisie ‘Wonen in de Metropool’ (2009) over speerpunten, het aantrekken van jongvolwassenen naar de stad en het vasthouden van de al in Amsterdam wonende jongvolwassenen. De Amsterdamse woningmarkt laat het de starters niet toe om deze woningmarkt makkelijk te betreden. Op basis van het woongedrag van de starters die het wel gelukt is om een zelfstandige woning in Amsterdam te bemachtigen kan er gericht beleid ontwikkeld worden. Het komt erop neer dat als men weet wat het woongedrag is, er zover mogelijk passend aanbod gerealiseerd kan worden voor de consument, in dit geval de Amsterdamse starters en de starters die zich in Amsterdam willen vestigen.

Dit onderzoek kijkt niet alleen naar de eerste zelfstandige woning, maar ook naar de verhuiscapaciteit in een korte periode na intrek in de woning. Op basis van tevredenheid met de woning en woonomgeving is onderzocht wat passend aanbod is. Het is bekend dat de toegankelijkheid van de woningmarkt voor jongvolwassenen in Amsterdam moeizaam is. Als starters snel na de intrek in de woning willen verhuizen duidt dit erop dat de woning en/of woonomgeving niet aansluit bij de woonvoorkeuren. Hopelijk draagt dit wetenschappelijk onderzoek, naast andere bronnen van informatie, toe aan meer bekendheid over dit probleem.

1.3.2 Wetenschappelijke relevantie

Ook vanuit wetenschappelijk oogpunt is de onderzoeksvraag relevant. Hoewel er al onderzoek is gedaan naar starters op de Amsterdamse woningmarkt, betrof dit alleen jongeren in het algemeen. “*Little is known about how young people deal with these constraints [de toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt] and how this differs across class and other boundaries.*” (Hochstenbach & Boterman, 2014, p. 1). Hochstenbach & Boterman (2014) kijken naar “*young people*” in het algemeen

en maken verder geen onderscheid naar de verschillende fases waar deze jongvolwassenen zich in bevinden, of de verschillende carrières als de arbeidscarrière en huishoudenscarrière, zoals het misschien ook wel genoemd mag worden. Andere onderzoekers richten zich net als Hochstenbach en Boterman op jongeren en/of jongvolwassenen, waar studenten ook een onderdeel van uitmaken. In sommige gevallen worden er alleen respondenten benaderd op leeftijd, waarbij overige persoonlijke kenmerken achterwege blijven. Daarnaast is er in de gevallen van Boterman e.a. (2013), Hochstenbach & Boterman (2014) en Ford e.a. (2002) alleen kwalitatief onderzoek verricht waarbij een beperkte groep, soms met eenzijdige persoonlijke kenmerken, onderzocht is.

In dit onderzoek wordt expliciet gekeken naar de fase na de studietijd. De reden hiervoor is dat recent afgestudeerden, vaak gebonden aan een campuscontract en zoekende naar een baan, uit hun studentenkamer 'moeten' verhuizen of naar een andere stad 'moeten' verhuizen in verband met arbeidscarrière mogelijkheden. Hierdoor hebben de afgestudeerde starters te maken met andere *constraints* dan bijvoorbeeld studenten.

Boterman e.a. (2013) hebben, zoals hierboven geschreven, wel (kwalitatief) onderzoek gedaan onder verschillende typen starters op basis van de *housing pathways* theorie. Deze theorie wordt besproken in hoofdstuk 2. Desondanks is er niet voldoende diepgang en wordt vooral gekeken naar waar de drie onderscheiden typen starters (nestvlinders, studenten en recent afgestudeerden) terecht komen op buurt niveau in Amsterdam en welk type kapitaal zij gebruiken. Er is bijvoorbeeld niet onderzocht wat de kwaliteit van de woning en de woonomgeving is, en of de starters überhaupt tevreden zijn met hun woning of dat zij er toevallig terecht kwamen. Kortom de relatie tussen type *housing pathway* die de starters afleggen en locatie van de zelfstandige woning en tevredenheid over woonruimte en een conclusie of het inzetten van kapitaal leidt tot het bemachtigen van de gewenste woonsituatie ontbreken. Een onderzoek waarbij kwantitatief onderzoek wordt gedaan naar starters die recent zijn afgestudeerd in het kader van *housing pathways* en *revealed housing preferences* is nog niet eerder gedaan.

Hier komen maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie samen. Het is voor de gemeente Amsterdam van belang om de groep hoogopgeleide jongvolwassenen vast te houden en aan te trekken en dit is ook de groep waar Jebber zich op richt en in specialiseert. Daarbij is het van belang dat de toegankelijkheid van de woningmarkt goed is en dat de kwalitatief goede woningmarkt ook toegankelijk is voor deze doelgroep. Dit is nog niet onderzocht, maar juist wel het gebied waar Jebber in wil investeren en de gemeente Amsterdam baat bij heeft als het onderzocht wordt.

1.4 Jebber

Jebber is een dochteronderneming van SSH en specialiseert zich op het gebied van ontwikkelen, verhuur en beheer van starterswoningen in de gemeente Utrecht. De doelstelling van Jebber is om in het jaar 2022 750 sociale huurwoningen en 750 vrije sector huurwoningen in Utrecht gerealiseerd te hebben. Daarbij is de ontwikkeling van een passende woning net zo belangrijk als de leefomgeving daarvan. Hetgeen waar Jebber op inspeelt, is dat "veel jonge werkenden (...) moeite [hebben] met het vinden van een woning, die optimaal aansluit bij de wensen die bij die levensfase horen." (Jebber, 2016) Op den duur, afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek, wil Jebber mogelijk de stap nemen om ook in Amsterdam starterswoningen te ontwikkelen en verhuren.

De starter is in dit geval een persoon die maximaal 5 jaar geleden zijn hoogst genoten opleiding heeft afgerond, iemand die niet meer studeert en een serieuze baan heeft of er naar op zoek is. Daarnaast wordt er voorrang gegeven aan personen die jonger dan 31 jaar zijn. Voor deze groep starters heeft Jebber een programma van eisen ontwikkeld en richt zij zich op het centrum stedelijk product. Op basis van producten die Jebber tot op heden heeft gerealiseerd ziet het centrum stedelijk product er als volgt uit:

De basisruimte van de appartementen bestaat uit:

- Woonkamer met open keuken;
- 1 of 2 slaapkamers;
- Badkamer met douche, wastafel en toilet;
- CV/bergruimte in het appartement;
- Fietsenberging vanaf het maaiveld bereikbaar;

- Gemeenschappelijke buitenruimte (bijvoorbeeld een binnentuin).

Optionele ruimten in appartementen zijn:

- Aparte toiletruimte;
- Individuele buitenruimte;
- Eigen autoparkeerplaats.

De appartementen hebben een GBO (gebruiksoppervlakte) tussen de 45 en 85 m² en hebben een huurprijs tussen de € 500 en € 900, waarbij in 2016 de liberalisatie grens op € 710,68 ligt. Dit betekent dat de woningen met een huurprijs tot en met € 710,68 tot de sociale huursector behoren. Het programma van eisen gaat verder dan alleen het aantal slaapkamers, het zoomt ook in op de woonomgeving van het appartement. Jebber streeft er naar om op levendige locaties te ontwikkelen, nabij het stadscentrum en faciliteiten als dagelijkse voorzieningen (supermarkten e.d.) en hippe koffietentjes en restaurants.

Zoals eerder beschreven, wil Jebber passende woningen realiseren, zodat er doorstroming op de Utrechtse woningmarkt plaatsvindt. Hierbij wordt met name ingespeeld op de grootte van de woningen; de woningen die Jebber realiseert zijn niet 'te' groot. Als de starter een vervolgstap in de huishoudenscarrière nastreeft, het krijgen van kinderen, voldoet de woning vermoedelijk niet meer aan de wensen omdat de woning passend is bij de levensfase van de starters (zonder kinderen). Deze veranderingen leiden tot doorstroming. Andere voorbeelden zijn het aantal kamers en het wel of niet aanbieden van een buitenruimte bij de woning. Jebber maakt voortdurend afwegingen, zodat er producten ontwikkeld en aangeboden worden die bij de levensfase van de starters passen.

In dit onderzoek worden enkele aspecten uit het programma van eisen meegenomen wat betreft de *revealed housing preferences* en *housing pathways*.

1.5 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk volgt allereerst het theoretisch kader waarbij ingezoomd wordt op de *housing pathways* en *housing preferences*. Dit wordt afgesloten met een conceptueel model op basis van de behandelde literatuur. In hoofdstuk 3 zijn de onderzoeksmethoden beschreven en wordt alle informatie verstrekt om de data-analyse begrijpelijk te maken. In dit hoofdstuk wordt onder andere besproken hoe de *revealed housing preferences* geanalyseerd worden. Hierna volgt de analyse van de data.

Elk opvolgend hoofdstuk bespreekt één van de hiervoor genoemde deelvragen. Hoofdstuk 4 gaat met name in op de persoonlijke kenmerken van de Amsterdamse starters. Daarna gaat hoofdstuk 5 in op de stap die de starters maken van een onzelfstandige naar een zelfstandige woning. In hoofdstuk 6 komen de *revealed housing preferences* ter sprake en in hoofdstuk 7 wordt er gekeken naar de mate van verhuigeneigheid van de Amsterdamse starters. Op basis van het theoretisch kader, de data-analyse en beschreven resultaten wordt er afgesloten met conclusies en aanbevelingen. In het laatste hoofdstuk wordt ook antwoord gegeven op de hoofdvraag.

Een toelichting op veel gebruikte begrippen is opgenomen in bijlage 1.

Hoofdstuk 2 – Theoretisch kader



2.1 Inleiding

In dit onderzoek staat de consumptie van woningen en woonomgevingen door starters centraal. De consumptie van een bepaald type woning kan op verschillende manieren gemeten worden, bijvoorbeeld door te kijken naar de preferenties van starters of door de transacties van de starters te onderzoeken. Waar het bij preferenties om voorkeuren gaat, wordt bij transacties gekeken naar het daadwerkelijke woongedrag. Immers, een idyllische woningmarkt waarbij je voor € 500 een woning kan huren van 100 m² met een grote tuin op het zuiden, midden in het centrum van Amsterdam, is niet reëel. Elke woningzoekende bedenkt doorgaans welke woning- maar ook woonomgeving kenmerken belangrijk zijn voor degene en waar die aan moeten voldoen. Als de woningzoekende zijn ideale woning niet kan vinden op basis van hiervoor genoemde wensen, dan worden afhankelijk van de noodzaak om te verhuizen, de prioriteiten bijgesteld. De verworven woning is onderdeel van het woongedrag van de starter en laat ons zien wat reële transacties zijn voor de starter en welke kenmerken betreffende de woning en woonomgeving belangrijk zijn voor deze groep.

2.2 Life-cycle model & levensloop theorie (*life course trajectories*)

Liefbroer & Dykstra (2000) definiëren de levensloop als: “[levensloop] is een selectie van gebeurtenissen en posities die de mogelijkheid biedt om een persoon maatschappelijk te plaatsen en om zicht te krijgen op zowel de verwachte als onverwachte gebeurtenissen in iemands leven.” Dit geeft een goede eerste weergave van deze theorie, waar het draait om de interactie van gebeurtenissen en de posities waar een persoon zich bevindt.

De levensloop theorie is ook wel de Nederlandse vertaling voor *life course trajectories* en is een aanpassing en uitbreiding van het *life-cycle model* van Rossi (1955). Met het levensloop model is het mogelijk om verplaatsingen op de woningmarkt te verklaren en daarom ligt het model ook aan de basis van andere theorieën zoals van de *housing pathways*. Jansen e.a. (2011, p. 3) schrijven het volgende over het *life-cycle model*:

“(…) different stages of nuclear family formation (cohabitation, marriage), expansion (birth of children), contraction (children moving out), and dissolution (divorce or death of a spouse) lead to changes in the size and composition of households as well as in their residential preferences and needs.”

Op basis van de transitie naar de volgende cyclus, waarbij de huishoudenskenmerken veranderen, kan er een mismatch ontstaan tussen de huidige woning en de woonvoorkeuren die ontstaan naar aanleiding van de veranderingen in het huishouden. Als bijvoorbeeld het huishouden groeit door de komst van kinderen, veranderen mogelijk de woonvoorkeuren en streeft het huishouden ernaar om van het huidige appartement naar een eengezinswoning te verhuizen. Vaak draait het om kenmerken als het aantal kamers, het hebben van een tuin en de locatie van de woning waarin huishoudens veranderingen wensen (Jansen e.a., 2011).

Waar bij het *life-cycle model* ervan uitgegaan wordt dat de fases van familie-formatie een vaste volgorde kennen, analyseert het levensloop model de opeenvolging van posities van een persoon in de loop van de tijd. De veranderingen van posities in het leven van een individu, zoals de stap van studentenkamer naar een zelfstandige woning, worden ook wel transitieën genoemd (Kok, 2007). En ook deze transitieën kennen een opeenvolging in de loop van de tijd, en uiteindelijk vertaalt dit zich in de levensloop. In de levensloop theorie wordt ervan uitgegaan dat personen parallelle en verweven carrières in verschillende onderdelen van het (dagelijks) leven volgen. Voorbeelden hiervan zijn de arbeidscarrière en de wooncarrière (Mulder & Hooimeijer, 1995).

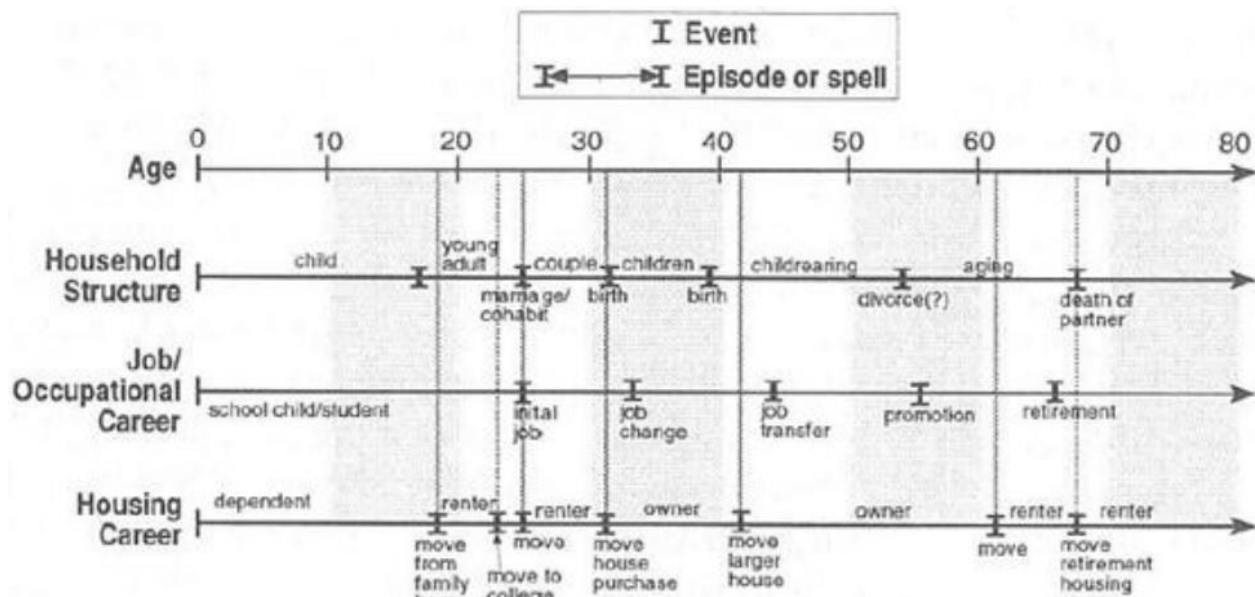
Vier carrières verklaren verplaatsingen op de woningmarkt: de hiervoor genoemde arbeidscarrière en wooncarrière, maar ook de huishoudenscarrière en onderwijscarrière. Bij de

wooncarrière gaat het om de opeenvolging van veranderingen in de woning. Hierbij kan gedacht worden aan veranderingen van eigendomssituatie en/of de prijs bij een gemaakte stap in de wooncarrière. Elke carrière kan de trigger zijn die de verplaatsing op de woningmarkt veroorzaakt, waarbij de overige carrières wel een invloed hebben op hoe de verplaatsing eruitziet en ook indirect een aanleiding kunnen zijn voor de verplaatsing (Goetgeluk & Hooimeijer (1991), Goetgeluk e.a. (1992), Mulder (1993)). Zoals eerder geschreven ontstaan vanuit verschillende carrières doelen en voorkeuren. Het verplaatsen op de woningmarkt wordt bovenal gezien als een strategische keuze, waarbij huishoudens trachten alle verschillende carrières te combineren, zowel op de korte als de lange termijn.

De vier hiervoor genoemde carrières die als trigger kunnen fungeren voor een verhuizing beïnvloeden ook de urgentie van de verhuizing, de lengte van de periode van de zoektocht, de kennis van de lokale en/of regionale woningmarkt, het aantal woningen dat wordt bezocht alvorens een definitieve keuze te maken, de spoed waarmee een woning geaccepteerd wordt en de kans van een daadwerkelijke verhuizing (Goetgeluk & Hooimeijer (1991), Goetgeluk e.a. (1992), Mulder (1993)). Het aflopen van een campuscontract binnen een half jaar betekent dat een verhuizing vrij urgent is, in tegenstelling tot het krijgen van promotie en daarbij behorende salarisverhoging waardoor de wens ontstaat om groter te wonen.

De carrières die niet de trigger zijn hebben een invloed op keuzes die worden gemaakt op de woningmarkt en tussen de carrières is er ook interactie (zie figuur 1). Aansluitend bij het hiervoor genoemde voorbeeld: als iemand een promotie krijgt en een salarisverhoging, kan het hebben van extra financiële ruimte leiden tot de voorkeur van het betrekken van een luxere woning op een meer populaire locatie. Ook kan de extra financiële ruimte leiden tot extra uitgaven aan een vakantie. In dit geval is er interactie tussen de arbeidscarrière en bijvoorbeeld de wooncarrière en kan het middel (de extra financiële ruimte) helpen bij het nastreven van de ideale woonsituatie.

FIGUUR 1. LEVENSLIJP THEORIE - INTERACTIE TUSSEN DE VERSCHILLENDE CARRIÈRES



Bron: Clark & Dieleman (1996)

Stappen in de verschillende carrières komen niet alleen tot stand door triggers en middelen waar het individu over beschikt, maar ook door mogelijkheden die van buiten het huishouden komen. De levensloop theorie onderzoekt ook de interactie tussen de levensloop en demografische, sociale, institutionele en economische veranderingen. Het model houdt rekening met externe condities zoals de woningmarkt, eisen vanuit hypotheekverstrekkers en regels omtrent de toewijzing van sociale huurwoningen (Jansen e.a., 2011).

De *housing pathways* theorie kent ook opeenvolgende transities in de loop van de tijd en de wisselwerking van triggers en middelen. Het grootste verschil tussen de twee theorieën is dat de levensloop theorie suggereert dat de volgende stap in principe een verbetering is ten opzichte van de huidige stap. De *housing pathways* theorie houdt er daarentegen rekening mee dat er bijvoorbeeld verhuizingen terug naar het ouderlijk huis plaatsvinden alvorens een nieuwe woning te zoeken. Dit heeft onder andere te maken met veranderingen in typen huishoudens en woonvoorkeuren. Er zijn steeds meer eenpersoonshuishoudens. Een eenpersoonshuishouden stelt andere eisen aan een woning dan een gezin van vier personen. Verder hebben DINKY's (*Dual Income No Kids Yet*) vaker de voorkeur voor een woning in een levendige omgeving, dichtbij het centrum, terwijl ouderen vaker de voorkeur geven aan een meer rustige omgeving. *Housing pathways* gaat verder in op de verschillen tussen huishoudens als het gaat om huishoudenssamenstelling, middelen en triggers.

2.3 Woontrajecten (*housing pathways*)

De tijd is veranderd; waar in de jaren na de tweede wereldoorlog de wooncarrières van jongeren enorm gestructureerd waren, geleid door de arbeidscarrière en het vormen van een familie, vertrekken jongeren tegenwoordig met andere redenen uit het ouderlijk huis. Voorheen leidden de woonvoorkeuren en mogelijkheden naar twee verschillende woonpaden: enerzijds vertrokken jongeren vanuit het ouderlijk huis naar een sociale huurwoning, anderzijds vertrokken jongeren vanuit het ouderlijk huis naar een koopwoning met soms een korte tussenstop in de vrije huursector. Waar vroeger jongeren in dezelfde woningmarkt terecht kwamen als hun ouders, is er tegenwoordig ook een woningmarkt die meer toegespitst is op jongeren. Hierbij kan gedacht worden aan (studenten-)kamers en studio's die vaak door maximaal één persoon bewoond mogen worden. Sinds midden jaren '80 is er verandering opgetreden, door onder andere veranderingen in de arbeidsmarkt voor jongeren en het toenemende aantal studenten. Hierdoor moesten jongeren hun gedrag op de woningmarkt veranderen, met als gevolg dat jongeren langer thuis bleven wonen of op zoek gingen naar alternatieve huisvesting, zoals antikraak en onzelfstandige woonruimten, voordat zij een zelfstandige woning betrekken (Ford e.a., 2002).

Alhoewel de woontrajecten theorie al langer bestaat, wordt er pas sinds 2002 door Clapham en Ford e.a. letterlijk aan gerefereerd (*housing pathways*). Clapham (2002) combineert het raamwerk van wooncarrière met de *Structuration theory* van Giddens (1988). Hij stelt dat de term *pathways* (trajecten) de voorkeur heeft, omdat wooncarrière suggereert dat elke opvolgende stap, een stap omhoog is op de ladder. Onder woontrajecten wordt een pad verstaan dat in dit onderzoek afgelegd wordt door starters op de woningmarkt, waarbij door een wisselwerking tussen persoonlijke kenmerken (kapitaal en motieven) en de lokale woningmarkt (restricties en mogelijkheden) een type pad wordt afgelegd.

Hochstenbach en Boterman (2014) gaan nog een stap verder; voor hun onderzoek implementeren zij ook de concepten *habitat* en *kapitaal* van De Certeau en Bourdieu. In het navolgende gaan wij dieper in op de theorie van Ford e.a. (2002) en Boterman e.a. (2013), omdat het hedendaagse woongedrag het best verklaard kan worden door deze theorie: overspannen woningmarkten in grote steden en veranderingen in woongedrag (waarbij bijvoorbeeld locatie belangrijker is dan een extra slaapkamer) en het groeiende aantal eenpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen, kan minder goed door de levensloop theorie worden verklaard als door de *housing pathways* theorie.

2.3.1 *Housing pathways* volgens Ford e.a.

Ford e.a. (2002) onderzoeken de woontrajecten van jongeren (18 – 25 jarigen) die in vijf gebieden in Engeland wonen. De woontrajecten die worden beschreven verschillen van elkaar in combinatie en intensiteit van factoren:

1. In hoeverre jongeren hun toetred tot het zelfstandig wonen kunnen controleren en plannen;
2. De mate van verschillende belemmeringen die komen kijken bij het toetreden tot de woningmarkt;
3. De mate van hulp van familie.

Ford e.a. (2002) onderscheiden vijf typen woontrajecten op basis van de theorie en gevonden data, namelijk: *chaotic pathway*, *unplanned pathway*, *constrained pathway*, *planned (non-student)*

pathway en *student pathway*. Omdat bij dit onderzoek studenten buiten beschouwing zijn gelaten, wordt de *student pathway* hier niet behandeld.

Chaotic pathway

Dit woontraject kenmerkt zich door de afwezigheid van vooruitplannen, zowel economische belemmeringen als belemmeringen van de woningmarkt en de afwezigheid van hulp van familie. Deze combinatie van factoren leidt tot tijdelijke en onstabiele huisvesting in de particuliere huursector. Daarnaast komt het voor dat er tussen de vele verhuizingen ook op straat wordt geslapen (Ford e.a., 2002).

Unplanned pathway

Dit woontraject verschilt van bovenstaand traject in de zin dat er wel hulp vanuit familie aanwezig is. Dit woontraject wordt vaak gevolgd doordat de jongere bijvoorbeeld onverwacht zwanger wordt, waarop een verhuizing volgt. Vanuit het ouderlijk huis volgt soms toegang tot de sociale huursector, waarna de eerste navolgende verhuizing volgt op zoek naar een betere woonsituatie en/of omdat de huishoudens situatie verandert. Soms worden er uitstapjes gedaan naar de particuliere huursector, waarna er makkelijk teruggevallen kan worden op de sociale huursector. Als er geen toegang verkregen kan worden tot de sociale huursector, komen de jongeren in de particuliere huursector terecht. Dit woontraject kenmerkt zich door een opeenvolging van verhuizingen op zoek naar kwalitatief betere huisvesting met als lange termijn doel toetreding tot de koopsector (Ford e.a., 2002).

Constrained pathway

Dit woontraject kenmerkt zich door een goede planning en hulp vanuit familie. De jongeren kunnen tegen belemmeringen op de woningmarkt en/of financieel gebied aanlopen. De jongeren die dit traject volgen verlaten het ouderlijk huis op zoek naar zelfstandigheid en/of vanwege werk. Vaak kunnen deze jongeren zich geen toegang verschaffen tot de sociale huursector en hebben zij nog niet voldoende financiële middelen om een woning te kopen. Hierdoor komen zij voornamelijk terecht in de particuliere huursector. Ford e.a. (2002) stelt dat verhuisbewegingen in de particuliere huursector een reflectie zijn van nieuwe kansen op de woningmarkt en/of een toename van middelen. Het uiteindelijke doel is eindigen in de koopsector en dit kan mede door hulp van familie op het gebied van financiën en andere middelen behaald worden.

Planned (non-student) pathway

Dit woontraject verschilt van bovenstaand traject omdat de jongeren te maken hebben met minder belemmeringen. De stap naar zelfstandige huisvesting wordt uitermate goed gepland en kan eventueel uitgesteld worden. De eerste stap vindt vaak plaats in de particuliere huursector. Deze stap is echter tijdelijk en wordt vaak gevolgd door een stap naar de koopsector. Dit wordt mogelijk gemaakt door financiële middelen voortkomend uit werk. Af en toe vindt de eerste stap meteen plaats in de koopsector en soms ook in de sociale huursector (Ford e.a., 2002).

2.3.2 Housing pathways volgens Boterman e.a.

Boterman e.a. (2013) schrijven over de toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt voor starters. Er worden drie typen starters onderscheiden, waarvan er twee typen relevant zijn voor dit onderzoek. Allereerst de studenten, die voor dit onderzoek niet relevant zijn omdat er ingezoomd wordt op starters die niet meer studeren. Boterman e.a. definiëren studenten als uitwonende studenten die wonen in studentwoningen. Vervolgens worden er nog twee typen starters gedefinieerd die wel relevant zijn voor dit onderzoek, namelijk de nestvlinders en recent afgestudeerden. Nestvlinders worden gedefinieerd als jongeren die het ouderlijk huis verlaten. Er zit enige overlap tussen de drie typen starters; een nestvlinder kan namelijk ook recent afgestudeerd zijn of een student zijn.

In Amsterdam is in de periode van 2005 tot en met 2010 het aantal starters bovengemiddeld toegenomen (Boterman e.a., 2013); er lijkt hier geen verklaring voor te zijn aangezien er al veel druk staat op de Amsterdamse woningmarkt en juist deze groep veel moeite zou hebben met toetreding door onder andere de economische crisis, strengere hypotheekvereisten en minder nieuwbouw. Daarnaast is er al weinig ruimte voor de starter, omdat de particuliere huursector relatief klein is, er wachttijden van gemiddeld 11 jaar zijn voor sociale huurwoningen en juist de koopsector groeit. Boterman e.a. (2013) denken dat er een verklaring ligt bij (illegale) onderhuur, waardoor de starter zich alsnog toegang kan verschaffen tot de Amsterdamse woningmarkt.

In de theorie van Boterman e.a. (2013, p.178) volgt iedere stap in de woningmarkt uit een wisselwerking tussen verschillende factoren. Allereerst zijn er interne factoren, zoals achterliggende demografische factoren (Rossie, 1955), een voortschrijdende levenscyclus (Clark & Dieleman, 1996) en veranderingen en gebeurtenissen in de levensloop (Hooimeijer, 1994; Mulder, 2006). Daarnaast spelen ook externe factoren mee, zoals de structuur en het aanbod van de woningmarkt (Priemus, 1974 & 1986) en eventuele financiële beperkingen (Hamnett & Randolph, 1988; van Ommeren, 2006). Uit al deze factoren vloeien woonkeuzes voort.

Kapitaal

Tijdens de zoektocht op de woningmarkt spelen verschillende middelen een rol bij de toegang tot een woonobject; bijvoorbeeld de inschrijfduur bij Woningnet voor het huren van een sociale huurwoning en economisch kapitaal voor de toegang tot de koopsector en vrije huursector. In de verschillende sectoren van de woningmarkt zijn er middelen die gebruikt kunnen worden om je toegang te verschaffen; deze middelen worden *kapitaal* genoemd. Een andere benaming is hulpbronnen (Mulder & Hooimeijer, 1995). Voordat er een nieuwe stap op de woningmarkt gemaakt wordt, wordt in een huishouden de afweging gemaakt om bepaalde vormen van kapitaal in te zetten voor een bepaalde sector op de woningmarkt (Van Kempen, 1998; Boterman, 2012; Boterman e.a., 2013).

Hiervoor zijn financiële middelen al even kort aangestipt, een middel waarvan menig persoon zal denken dat het erg belangrijk is voor het verschaffen van toegang tot de woningmarkt. Dit is niet allesbepalend. Andere middelen, zoals de inschrijfduur bij Woningnet, verschaffen toegang tot een heel andere sector van de woningmarkt, waarbij financiële middelen minder van belang zijn. Kleinhans (2003) en Van Kempen & Özukren (1998) beschrijven nog een aantal middelen die gebruikt worden tijdens het navigeren op de woningmarkt:

- Urgentiestatus;
- Cognitieve middelen (bijvoorbeeld kennis van de woningmarkt, opleiding);
- Politieke middelen (in staat zijn om eigen rechten te verdedigen);
- Sociale middelen / netwerken;
- En de huidige woonsituatie.

Boterman e.a. (2013) hebben alle vormen van kapitaal welke gebruikt kunnen worden geïnventariseerd en onderverdeeld in een zestal typen kapitaal (zie tabel 1). Deze vormen van kapitaal worden op verschillende manieren opgebouwd. Sociaal kapitaal wordt opgebouwd door een sociaal netwerk in de stad waar de starter wil wonen op te bouwen, en is daarmee vaak gerelateerd aan de woonduur in diezelfde stad. Economisch kapitaal is gerelateerd aan de arbeidscarrière van de starter en de eventuele partner. Financiële hulp vanuit familie behoort hier ook toe. De mate van kapitaal en daarmee de mate van succes op de woningmarkt hangt erg samen met de woonduur in de gewenste stad, doordat er wachttijd (en urgentie), cultureel, sociaal en symbolisch kapitaal opgebouwd kan worden dat ingezet kan worden door de starter om een zo'n ideaal mogelijke woonsituatie te verwezenlijken.

TABEL 1: VORMEN VAN KAPITAAL

Vorm van kapitaal	Voorbeeld
Economisch kapitaal	Financiële middelen voor het kopen van een woning of het huren in de vrije sector
Wachttijd en urgentie	Middelen om aan een (vervangende) sociale huurwoning te komen
Cultureel kapitaal	- Kennis van buurten - Kennis van de woningmarkt en regelgeving

	- Smaakvoorkeuren en opleidingsniveau
Sociaal kapitaal	- Beschikbare woonruimte binnen het sociale netwerk - Tips en kennis binnen het sociale netwerk
Symbolisch kapitaal	Waarde en belang van een woning en/of buurt
Crimineel kapitaal	Bereidheid de regels te overtreden

Bron: Boterman e.a., 2013, p. 78

Woontrajecten (*housing pathways*)

Op basis van hun theorie en de verzamelde data, onderscheiden Boterman e.a. (2013) drie typen woontrajecten.

LINEAIRE WOONTRAJECT

Het eerste woontraject dat beschreven wordt, is het lineaire woontraject. De benaming zegt het eigenlijk al, dit woontraject kent een lineair verloop. Dit woontraject heeft veel weg van de wooncarrière. De stappen die de starter op de woningmarkt doorloopt bevinden zich in de officiële sectoren, zoals studentenhuisvesting, de koopsector, de sociale huursector en in mindere mate de vrije huursector, en elke verhuisbeweging is een vooruitgang in de woonsituatie (Boterman e.a., 2013).

CHAOTISCHE PROGRESSIEVE WOONTRAJECT

Dit woontraject wordt vaak gekenmerkt door veel verhuizingen die niet persé een verbetering zijn op de vorige woonsituatie. Woningen worden niet alleen in de officiële sectoren gezocht, maar ook in het grijze circuit (zoals antikraak woningen). Het chaotische traject kenmerkt zich ook door een stijgende, progressieve lijn op de lange termijn waarbij de woonsituatie en -kwaliteit op den duur verbetert (Boterman e.a., 2013).

CHAOTISCHE REPRODUCTIEVE WOONTRAJECT

Waar het hierboven beschreven woontraject op den duur verbetert, is er bij dit woontraject geen sprake van verbetering. Er is zelfs sprake van reproductie zoals Boterman e.a. (2013) het noemen, die kan leiden tot een zekere stilstand in de woonsituatie. Dit houdt in dat er ondanks vele verhuizingen geen verbetering optreedt in de woonsituatie en -kwaliteit, waarbij de woonsituatie aanhoudend onzeker blijft door bijvoorbeeld tijdelijke huurcontracten.

2.4 *Housing preferences en choice*

Zoals Jansen e.a. (2011) beschrijven, heeft woononderzoek vaak als doel de volgende vragen te beantwoorden: "*why do people move?, what do customers want?, and which choices do they make?*" (p. 2). Met dit onderzoek wordt met name ingegaan op de keuzen die de klanten hebben gemaakt op de Amsterdamse woningmarkt, maar ook op 'wat' de klant wil. Op basis van de hierboven beschreven woontrajecten kunnen enkele verwachtingen geformuleerd worden die met name betrekking hebben op de locatie en eigendomssituatie van de huidige woning van de Amsterdamse starters. Voordat er verder gegaan wordt met toetsen van de verwachtingen, wordt hieronder uitgelegd wat de basisbeginselen zijn van woon(-wensen) onderzoek.

Housing preferences en choice, of woonvoorkeuren en woonkeuzes. Deze concepten worden veel gebruikt in woononderzoek, maar soms worden beide termen door elkaar gehaald. Volgens Jansen e.a. (2011) geven woonvoorkeuren de relatieve aantrekkelijkheid van een woonobject aan terwijl woonkeuzes het daadwerkelijke gedrag beschrijft. Voorkeuren en keuzes lijken moeilijk afzonderlijk van elkaar te bestaan; een voorkeur voor een woonobject met twee slaapkamers heeft invloed op de keuze. Als er een keuze gemaakt moet worden, kunnen de voorkeuren herzien worden omdat er bijvoorbeeld meer kennis is over de woningmarkt (voor het beschikbare budget zijn er alleen woningen beschikbaar met één slaapkamer). Verder maakt onderzoek naar hypothetische keuzes binnen de woningmarkt het onderscheid tussen voorkeuren en keuzes nog moeilijker. Een hypothetische keuze moet volgens Jansen

e.a. (2011) gezien worden als een voorkeur en niet een keuze. Als er tijdens het hypothetische keuzeproces gekozen wordt voor woonobject A met twee slaapkamers in plaats van woonobject B met één slaapkamer geeft het eigenlijk aan dat de voorkeur uitgaat naar woonobject A in plaats van woonobject B. Het geeft niet aan dat in de toekomst daadwerkelijk de keuze wordt gemaakt voor woonobject A.

Een keuze voor een bepaald woonobject is een gevolg van verschillende invloeden van bijvoorbeeld woonvoorkeuren, regelgeving, woningmarkt, lifestyle en sociale klasse. Achteraf kan het uiteindelijk gekozen woonobject in niets lijken op het woonobject geschetst op basis van de woonvoorkeuren (Jansen e.a., 2011).

Door de jaren heen zijn er lijsten met interne en externe factoren verschenen die de keuze en kansen op de woningmarkt beïnvloeden. Voorbeelden hiervan op basis van Priemus (1984), Gibler & Nelson (2003) en Jansen e.a. (2011) zijn hieronder weergegeven. Onderstaande factoren laten enige overlap zien met de hiervoor beschreven theorie over kapitaal. Maatschappij, cultuur, financiële status, manier van informatie vergaren hebben allen overeenkomsten met sociaal, cultureel en economisch kapitaal.

- Lifestyle;
- Maatschappij en cultuur;
- Familie (hulp, sociale klasse);
- Transparantie van woningmarkt;
- Lokale woningmarkt (locatie, prijs van beschikbare woningen);
- Regelgeving (voor bijvoorbeeld de sociale huurwoningmarkt);
- Reden(-en) voor verhuizing;
- Financiële status van huishouden;
- Manier van informatie vergaren.

Deze factoren oefenen allemaal invloed uit op de woonkeuze van een huishouden. Jansen e.a. (2011) stellen dat de beschikbare keuzes vaak niet zoveel zijn, alhoewel de keuzemogelijkheid groeit zodra men meer te besteden heeft. Deze factoren maken uiteindelijk het verschil tussen de daadwerkelijke bewegingen op de woningmarkt, ook wel *revealed preferences* genoemd, wat enorm verschilt van de woonvoorkeuren van huishoudens, wat ook wel *stated preferences* worden genoemd.

"For many people, their ideal dwelling would be a spacious detached dwelling with the front located close to urban facilities and the back yard located in a green and quiet environment, such as a public park." (Jansen e.a., 2011, p. 9)

Zoals weergegeven in bovengenoemd citaat, kunnen *stated housing preferences* weinig verband houden met daadwerkelijk woninggedrag. Dit is precies de reden waarom er onderzoek wordt gedaan naar *revealed housing preferences* in plaats van *stated housing preferences*. Bij het laatste is de kans relatief groot dat respondenten hun ideale woning schetsen zoals het voorbeeld hierboven. Dit type woning is voor de meeste huishoudens niet binnen bereik, wat leidt tot niet te realiseren woonvoorkeuren. Op basis van daadwerkelijke verhuizingen naar zelfstandige woningen worden de *revealed housing preferences* van Amsterdamse starters onderzocht. Met dit onderzoek kan er antwoord worden gegeven op de hoofdvraag en wordt het woongedrag inzichtelijk gemaakt. Dit wordt verder besproken in hoofdstuk 5 en 6.

2.5 Verwachtingen

Op basis van bovenstaande theorieën worden hieronder enkele verwachtingen geformuleerd die op basis van de beschrijving van resultaten getoetst worden. De verwachtingen dienen als denkrichtingen en niet als harde hypothesen. Na de verwachtingen volgt hoofdstuk 3 – verantwoording en onderzoeksmethoden.

- 1** Op basis van de theorie *housing pathways* wordt verwacht dat degenen die al relatief lang in Amsterdam wonen, op een (volgens Boterman e.a. (2013)) aantrekkelijke locatie voor starters wonen (namelijk binnen de ring).
- 2** Daarnaast wordt ook verwacht dat deze starters een betere toegang hebben tot corporatie huurwoningen in Amsterdam – doordat zij meer kennis hebben van de Amsterdamse woningmarkt – dan starters die niet of minder lang in Amsterdam wonen.
- 3** Personen met *roots* in Amsterdam kunnen zich op relatief jongere leeftijd (vanaf 18 jaar) inschrijven bij Woningnet Stadsregio Amsterdam en langer wachttijd opbouwen in vergelijking met starters zonder *roots* in Amsterdam. Starters met een niet-westerse allochtone herkomst hebben relatief vaker *roots* in Amsterdam. De verwachting is dat starters met een niet-westerse herkomst over voldoende kapitaal beschikken (wachttijd en urgentie) en daardoor vaker in een corporatie huurwoning wonen in vergelijking met starters met een andere herkomst.
- 4** Starters die vóór het zetten van de stap naar de zelfstandige woningmarkt in de Woningnet Stadsregio Amsterdam woonden, zullen waarschijnlijk langer ingeschreven staan bij Woningnet en daardoor over relatief meer wachttijd beschikken. Daarom wordt er verwacht dat deze starters relatief vaker in een corporatie huurwoning terecht komen, waaruit een chaotisch progressief of lineair woontraject blijkt.
- 5** De verwachting is dat starters die hiervoor in één van de universiteitssteden woonden vaker een woning hebben in de koopsector. Deze groep starters is naar alle waarschijnlijkheid hoger opgeleid en beschikt mogelijk over meer economisch kapitaal door een goede startpositie op de arbeidsmarkt. Het vergaarde economisch kapitaal wordt door de starters ingezet om een zelfstandige woning te kopen.
- 6** Hoogopgeleide starters (HBO of WO) beschikken over meer cultureel kapitaal om een stap op de zelfstandige woningmarkt op een aantrekkelijke locatie in de stad te realiseren. Dit wordt verwacht omdat zij waarschijnlijk meer kennis hebben van de woningmarkt en regelgeving en zij dit kapitaal succesvol weten in te zetten om toegang te verschaffen tot een woning op een aantrekkelijke locatie.
- 7** Starters die vóór het zetten van de stap naar de zelfstandige woningmarkt in het buitenland woonden, ontvangen waarschijnlijk geen hulp van familie en hebben de woning vanuit het buitenland gearrangeerd. Daarom wordt verwacht dat deze starters relatief vaker in een minder aantrekkelijke woonsituatie terecht komen in de dure particuliere huursector, waaruit een *constrained housing pathways* blijkt.
- 8** Er wordt verwacht dat bij de meeste starters de wooncarrière de trigger is voor het zetten van de volgende stap op de woningmarkt, naar een zelfstandige woning.
- 9** Starters die op een aantrekkelijke locatie wonen zijn minder geneigd om te verhuizen. Daaruit kan worden afgeleid dat een goede locatie tot de sturende preferenties behoort.
- 10** Starters die vanwege gebrekkig sociaal en economisch kapitaal en lange wachttijden bij sociale huurwoningen aangewezen zijn op het huren van relatief dure woningen in de particuliere huursector, zijn het meest geneigd om te verhuizen.
- 11** Op basis van de levensloop theorie wordt verwacht dat het huishoudentype van de starters een significante invloed heeft op verhuigeneigdheid. De verwachting is dat starters nieuwe relaties beginnen (of juist beëindigen), waardoor de huishoudenscarrière als trigger fungeert om te willen verhuizen.

Hoofdstuk 3 – Verantwoording en onderzoeksmethoden



3.1 Databestand 'Wonen in Amsterdam 2013'

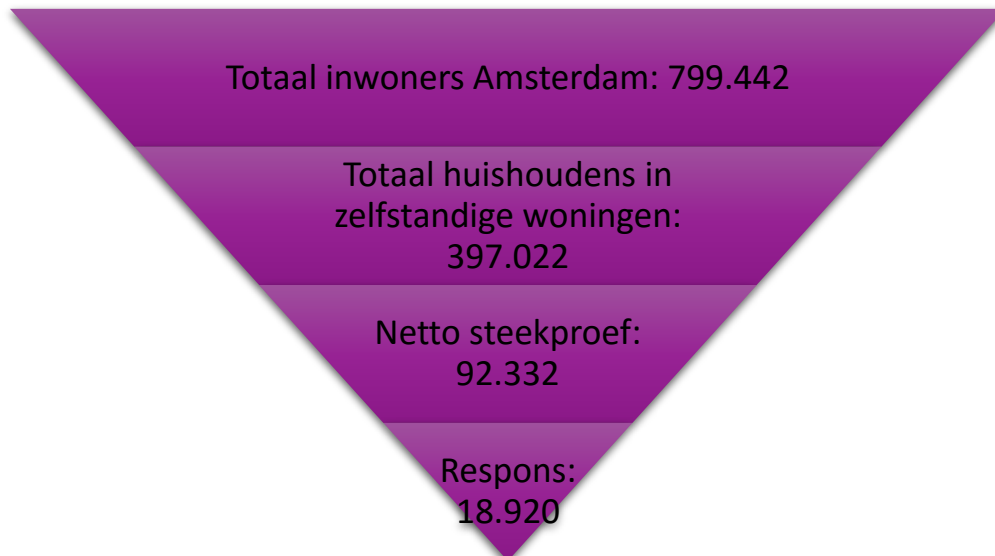
Voor dit onderzoek is ervoor gekozen om een bestaand databestand te gebruiken. De reden hiervoor is dat het onderzoek deskundig is uitgevoerd en er veel informatie betreffende persoonlijke kenmerken alsook kenmerken van de woning en woonomgeving beschikbaar zijn. Daarnaast is de respons representatief voor de onderzochte doelgroep door het aantal respondenten en de diversiteit van de persoonlijke kenmerken. Doordat er een weegfactor beschikbaar is, kunnen er uitspraken gedaan worden over de hele starters populatie die succes heeft gehad op de Amsterdamse woningmarkt. Door dit databestand te gebruiken zijn er veel data beschikbaar en kunnen over een grote groep starters uitspraken gedaan worden.

Het databestand dat is gebruikt is Wonen in Amsterdam 2013 (ook wel WiA 2013), dat door de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven (ook wel dienst WZS), gemeente Amsterdam voor dit onderzoek beschikbaar is gesteld voor analyse. De data zijn verzameld door het Bureau Onderzoek en Statistiek (ook wel O+S).

3.1.1 Steekproefkader

Het WiA 2013 onderzoek is gehouden onder de hoofdbewoners van zelfstandige woningen in de gemeente Amsterdam, waar met name op persoons-, huishoudens-, woning- en woonomgevingskenmerken wordt ingegaan. In bijlage 1 is de vragenlijst opgenomen die de respondenten hebben ingevuld. De resultaten zijn door O+S en dienst WZS aangevuld met onder andere de herkomst van de hoofdbewoner en bouwjaar van de woning.

Voor het onderzoek heeft O+S berekend hoeveel hoofdbewoners benaderd moeten worden om voldoende respons te krijgen om tot gedegen resultaten te komen, zodat alle typen inwoner-groepen op basis van leeftijd, herkomst, opleidingsniveau en stadsdeel 'goed' vertegenwoordigd zijn en er een representatief beeld is van de hele gemeente Amsterdam. In combinatie met een weegfactor kan er met beschrijvende statistiek een goed beeld geschetst worden van alle inwoners, huishoudens, woningen en woonwensen.



3.1.2 Weegfactor

Met een weegfactor kan in het analyseprogramma SPSS elke case, ook wel respondent, gewogen worden bij het uitvoeren van beschrijvende statistische analyses. Op deze manier zijn de resultaten representatief voor de hele bevolking van de gemeente Amsterdam. Zoals Dignum & Kan (2014, p. 89)

schrijven *"Het ongewogen resultaat van het onderzoek geeft geen representatief beeld omdat stadsdelen en gebieden verschillend van grootte zijn wat betreft het aantal personen en het aantal woningen, en omdat er soms meer leden van een bevolkingsgroep zijn geënquêteerd dan minimaal noodzakelijk was."* Met de weegfactor zijn de WiA-resultaten volgens Dignum & Kan betrouwbaar; ook op stadsdeelniveau is dit het geval. Het weegschema van de WiA is als volgt:

- Herkomstgroep in drie categorieën (niet-westers, westers en autochtoon) per gebied;
- Eigendomsverhouding in twee categorieën (corporatie huur en particuliere huur/eigenaar-bewoner) per gebied;
- Eigendomsverhouding in drie categorieën (corporatie huur, particuliere huur en eigenaar-bewoner) per stadsdeel;
- Bewoningstype in vier categorieën (stel zonder kinderen, gezin met kinderen, alleenwonende en overige bewoningstypen) per gebied;
- Leeftijd in drie categorieën (< 40 jaar, 40 – 60 jaar en 60 jaar en ouder) naar eigendomsverhouding woning (drie categorieën);
- Herkomstgroep (in 7 categorieën) naar eigendomsverhouding woning (drie categorieën);
- Opleidingsniveau (hoog, midden en laag) per stadsdeel.

Zoals hierboven is aangegeven, wordt er gewogen naar opleidingsniveau, herkomst, eigendomsverhouding van woning, huishoudentype en leeftijd. Daarnaast is er ook gewogen naar gebieden en stadsdeel.

De weging is door O+S gemaakt in het programma Bascula. Hierin wordt een correctiefactor berekend, die corrigeert voor onder- en oververtegenwoordiging in de respons. Vervolgens is er een ophoogfactor berekend die het totaal ophoogt tot het gewenste aantal huishoudens. Met deze weging kan het WiA databestand worden beschouwd als representatief voor de Amsterdamse huishoudenspopulatie volgens Dignum en Kan (2014).

3.2 Definitie starter

Door het hele onderzoek heen wordt het begrip starter vaak gebruikt. Het begrip starter kan op veel verschillende manieren geïnterpreteerd en ook gedefinieerd worden en vaak wordt het begrip in allerlei verschillende contexten op verschillende manieren gebruikt. Er kan gedacht worden aan een starter op de arbeidsmarkt, een jongvolwassene tot en met 29 jaar, een starter op de woningmarkt, een starter in de huishoudens carrière, et cetera. In de literatuur over starters komt het regelmatig voor dat er niet uitgelegd wordt wat wordt verstaan onder het begrip starter. Boterman e.a. (2013) schrijven over jongvolwassen starters: nestvlinders, degenen die een kamer achterlaten en recent afgestudeerden. Echt afgebakend zijn de begrippen niet, dit blijkt onder andere door de overlap die ontstaat bij de recent afgestudeerden met de twee andere typen starter.

Kortom, het begrip, de definitie en/of de afbakening van de starter wordt regelmatig niet duidelijk beschreven in literatuur, zoals hiervoor kort aangestipt is. Enkele voorbeelden van definities van starters op de woningmarkt die afgebakend zijn, maar die niet persé onderzocht zijn, zijn: herstarters of doorstarters (degenen die na een scheiding opnieuw starten op de woningmarkt) en starters zoals gedefinieerd voor de starterslening (degenen die voor het eerst een woning kopen).

In dit onderzoek wordt ingezoomd op **jongvolwassenen die starten op de woningmarkt en de stap van een onzelfstandige woonsituatie naar een zelfstandige woning in de afgelopen vijf jaar hebben gemaakt**. Dit sluit aan op de definitie van Jebber die onder starters verstaat *"personen die niet langer dan vijf jaar geleden hun hoogst genoten opleiding hebben afgerond. Dat betekent dat je niet meer full time studeert en dat je een serieuze baan hebt of daarnaar op zoek bent."* (Jebber, 2016a). Daarnaast krijgen personen tot en met 30 jaar voorrang op een woning. Dit resulteert in woningbouwprojecten met een relatief jonge populatie, aangezien honderden 'starters' reageren op de woningen van Jebber, waarbij door de voorrangsregeling tot nu toe nog nooit personen ouder dan 30 jaar bij de eerste 100 reacties zijn voorgekomen (Jebber, 2013 & Jebber, 2014a & Jebber, 2014b).

3.2.1 SPSS-filter

De respondenten met kenmerken zoals hieronder beschreven worden gescheiden van de overige respondenten in het databestand met behulp van een filter. Hierdoor is het mogelijk om data-analyses uit te voeren voor de groep respondenten die voldoen aan onderstaande kenmerken en in dit onderzoek onder de noemer starter vallen. Omdat een aanleiding voor dit onderzoek een onderzoeksvraag vanuit Jebber was, is de intentie om zo goed als mogelijk aan te sluiten bij de definitie van Jebber. Daarom is ervoor gekozen om te focussen op de 'echte' starter die start op de zelfstandige woningmarkt en een kleinere groep respondenten over te houden voor onderzoek. Als het filter opgerekt was, is de kans groter dat er respondenten meegenomen worden in de analyse die niet meer onder de noemer starter vallen (bijvoorbeeld personen die al 10 jaar geleden zijn afgestudeerd of zijn verhuisd met de intentie om een gezin te starten). Er is dus een weloverwogen afweging gemaakt om te kiezen voor een kleinere groep respondenten, waarbij de 'echte' starter onderzocht wordt en de kans dat er personen zijn meegenomen die geen starter meer zijn tot een minimum beperkt is.

Het filter is opgebouwd op basis van de volgende kenmerken:

- Laten geen zelfstandige woonruimte achter;
- Zijn niet ouder dan 30 jaar ten tijde van het betrekken van de zelfstandige woning;
- Hebben geen kinderen;
- Wonen niet langer dan vijf jaar in de huidige woning (Jebber realiseert passende woningen die bij de lifestyle van starters passen. Na verloop van tijd, als de starters de volgende stap willen zetten in bijvoorbeeld de huishoudenscarrière, sluit de woning minder goed aan bij de nieuwe woonvoorkeuren die veranderen door veranderingen in een carrière en wordt een verhuizing nagestreefd. De verwachting is dat starters rond de twee a vijf jaar in een starterswoning blijven wonen. Daarom is ervoor gekozen om de respondenten die maximaal vijf jaar in hun huidige woning wonen te onderzoeken, omdat zij naar verwachting in een woning wonen die past bij de starters lifestyle);
- Studeren niet meer fulltime;
- Hebben tenminste één van de volgende typen inkomens:
 - o Inkomen uit betaalde arbeid (werkgever);
 - o Eigen onderneming;
 - o Freelancer / ZZP'er;
 - o Werkloosheidsuitkering.

3.3 Onderzoeksmethoden

Naast beschrijvende statistiek zijn enkele andere analyses gebruikt om de resultaten te analyseren. Allereerst wordt de methode van een marktsegmentatietechniek – de CHAID-analyse – beschreven. En daarna wordt een regressie methode beschreven die gebruikt is om te onderzoeken welke kenmerken qua woning en/of woonomgeving van belang zijn voor starters.

3.3.1 CHAID-analyse

In WiA 2013 databestand, zijn er veel variabelen beschikbaar gesteld. Deze variabelen zijn met name categoriale variabelen, zoals de herkomst van de respondent, het opleidingsniveau, het type woning waar de respondent hiervoor woonde en nu in woont. Naast beschrijvende statistiek is het interessant om te onderzoeken welke variabelen een invloed hebben op een van tevoren vastgestelde afhankelijke variabele. Een CHAID-analyse is een manier om marktonderzoek te doen en ook om de *revealed housing preferences* aan het licht te krijgen.

"In practice, CHAID is often used in direct marketing to understand how different groups of customers might respond to a campaign based on their characteristics." (Bron: Marley, 2016)

Een voorbeeld hiervan is dat de variabele 'eigendomssituatie' als afhankelijke variabele wordt opgenomen in de CHAID-analyse. Andere variabelen waarvan, op basis van de beschreven literatuur en

geformuleerde verwachtingen in hoofdstuk 2, verwacht wordt dat die invloed hebben op de uitkomst op de afhankelijke variabele worden in de CHAID-analyse als onafhankelijke variabelen ingevoerd. Hierbij kan gedacht worden aan: de vorige woonplaats, herkomst, opleidingsniveau, huishoudentype, et cetera. Met de CHAID-analyse is het mogelijk om te onderzoeken, op basis van de resultaten, welke variabelen een invloed hebben op de uitkomst van de afhankelijke variabele.

3.3.2 Logistische regressieanalyse

Met behulp van een regressieanalyse is het mogelijk om de invloed van één of meerdere onafhankelijke variabelen op een afhankelijke variabele te meten. Als de afhankelijke variabele een continue variabele is, dan zou een lineaire regressieanalyse volstaan. Het komt voor dat de afhankelijke variabele een ander meetniveau kent en bijvoorbeeld een nominale variabele is, dan voldoet in dat geval de lineaire regressieanalyse niet meer. Er zijn andere technieken beschikbaar om de invloed van onafhankelijke variabelen op een afhankelijke variabele te meten en de techniek die het beste aansluit bij de lineaire regressieanalyse is de logistische regressieanalyse. Bij het uitvoeren van een logistische regressieanalyse is het van belang dat de afhankelijke variabele dichotoom is; kent maar twee categorieën.

Als, zoals het geval is in dit onderzoek, er onderzocht wordt welke kenmerken (onafhankelijke variabelen) invloed hebben op bijvoorbeeld wel verhuizen of niet verhuizen, is de logistische regressieanalyse een geschikte techniek. Op basis van de resultaten kan er voorspeld worden hoe groot de kans is dat degene wel of juist niet wil verhuizen. Als hiervoor een lineaire regressieanalyse wordt gebruikt zal over het algemeen de analyse wel de juiste richting van de b-coëfficiënten geven, maar is de schatting niet helemaal correct. De normaliteitsassumptie en de assumptie van homoscedasticiteit worden geschonden en de voorspelde kansen kunnen groter zijn dan 1 en kleiner dan 0. Hierdoor gaat de voorkeur uit naar het gebruik van de logistische regressieanalyse. Daarnaast is het aanvullend op de uitgevoerde CHAID-analyses, omdat CHAID-analyses analyses kan uitvoeren met een niet-dichotome afhankelijke variabele en een logistische regressieanalyse de kans kan voorspellen op uitkomst A of juist op uitkomst B.

Hoofdstuk 4 – De Amsterdamse starter



In het vorige hoofdstuk is de starter als volgt gedefinieerd: **jongvolwassenen die starten op de woningmarkt en de stap van een onzelfstandige woonsituatie naar een zelfstandige woning in de afgelopen vijf jaar hebben gemaakt**. In dit hoofdstuk wordt er verder ingezoomd op de verschillende typen starter. In hoofdstuk twee is geschreven over twee typen starters die Boterman e.a. (2013) als nestvlieder en degene die een kamer/studentenwoning achterlaat definieert. Deze begrippen komen in dit hoofdstuk weer terug naast beschrijving van de persoonlijke kenmerken van de starters.

Voordat gekeken wordt naar de *revealed housing preferences* en *housing pathways* van de Amsterdamse starter is het van belang om na te gaan wie de Amsterdamse starter is en een profiel te schetsen. Hierbij kan gedacht worden aan informatie met betrekking tot leeftijd en geslacht, maar ook de herkomst van de starters en het opleidingsniveau. Het schetsen van een profiel wordt gedaan aan de hand van beschrijvende statistiek op basis van analyses in SPSS waarbij de weegfactor is gebruikt. Door het gebruik van de weegfactor is de groep starters die in dit hoofdstuk beschreven wordt, representatief voor de hele groep starters in de gemeente Amsterdam op basis van de persoonlijke kenmerken waarop het filter van SPSS is gebaseerd.

Er wordt getracht een zo'n duidelijk mogelijk profiel te schetsen van de starter. Dit wordt gedaan middels het beantwoorden van onderstaande deelvraag:

Wat zijn de persoonlijke kenmerken van Amsterdamse starters?

- Allereerst is een onderscheid gemaakt tussen verschillende typen huishoudens, namelijk:
- Eenpersoonshuishoudens;
 - Meerpersoonshuishoudens.

Dit is van belang voor het onderzoek omdat, zoals eerder omschreven, een meerpersoonshuishouden waarbij alle leden van het huishouden actief zijn op de arbeidsmarkt, mogelijk meer moeite heeft ondervonden bij het vinden van een woning, omdat zij zich geen toegang kan verschaffen tot een sociale huurwoning. In Amsterdam is buiten de corporatie huursector het aantal 'betaalbare' huurwoningen relatief klein en zo'n 7% van de Amsterdamse woningvoorraad behoort tot de vrije huursector. Daarnaast is de 'betaalbare' woning in de particuliere huursector vaak klein qua vloeroppervlakte. Dit is vooral het geval in de wijken in en rondom de binnenstad. Deze woningen worden op basis van de grootte van de woning mogelijk niet als geschikt ervaren om met meer dan één persoon in te wonen. Dit zou voor meerpersoonshuishoudens betekenen dat zij aangewezen zijn op de duurdere huurwoning voorraad als zij niet in een relatief klein huis willen wonen. Dit bemoeilijkt de toegang tot de woningmarkt voor starters; in Amsterdam is het niet gek als een minimaal bruto-inkomen van bijvoorbeeld € 50.000 per jaar wordt gevraagd om in aanmerking te komen voor een vrije sector huurwoning. Dat zou in 2016 betekenen dat de huishoudens met een inkomen tussen € 35.739² en € 50.000 vaak tussen wal en schip vallen op de huurwoningmarkt.

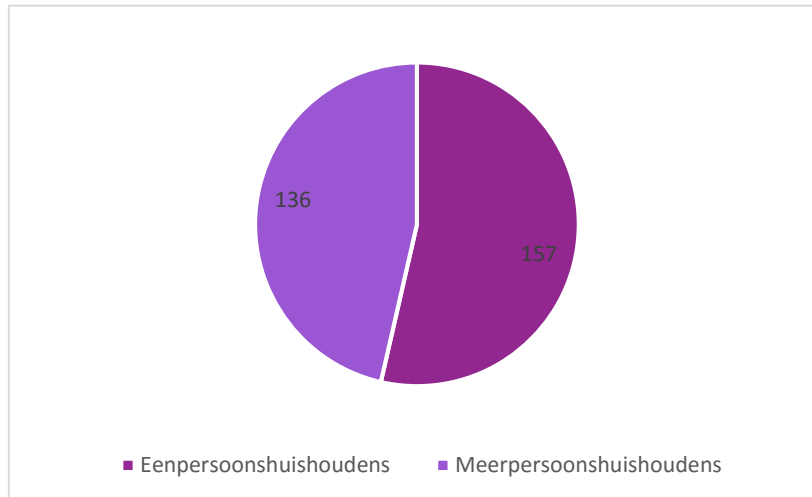
Aan de andere kant is het wellicht voor eenpersoonshuishoudens moeilijker om een betaalbare woning te vinden in verband met de wachttijd voor een sociale huurwoning waardoor zij aangewezen zijn op de dure particuliere huursector en koopsector. Gemiddeld hebben inwoners van Amsterdam 11 jaar wachttijd opgebouwd voordat zij een sociale huurwoning betrekken. Aangezien je je kan inschrijven bij Woningnet vanaf het moment dat je 18 jaar bent geworden, duurt het voor een starter een aanzienlijke periode om voldoende wachttijd op te bouwen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Daarnaast zijn de gemiddelde huren in Amsterdam relatief hoog. Vooral in de meer populaire wijken kunnen huren oplopen naar € 400 a € 600 voor alleen een onderkomen van 15 vierkante meter.

18.920 hoofdbewoners van zelfstandige woningen in de gemeente Amsterdam hebben de WiA 2013 enquête ingevuld. Hiervan vallen 293 respondenten (ongewogen) onder de noemer starter zoals in hoofdstuk 3 beschreven is, na het wegfilteren van de overige respondenten. Zoals uit figuur 2 blijkt,

² Per 1 januari is het maximale, bruto jaarinkomen van huishoudens waarbij zij nog aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning € 35.739. (Woningnet stadsregio Amsterdam, 2016)

wonen 157 respondenten (ongewogen) in eenpersoonshuishoudens wat neerkomt op 53,6% van het totaal aantal respondenten die aangemerkt worden als starter. Dit percentage is onder de starters weliswaar iets hoger dan onder alle Amsterdamse huishoudens, waarvan 46,3% van de huishoudens eenpersoonshuishoudens zijn (figuur 3).

FIGUUR 2. HUISHOUDENSAMENSTELLING STARTERS (ONGEWOGEN)



De overige 46,6% van de respondenten woont in meerpersoonshuishoudens. Dit type huishouden is in dit onderzoek in vergelijking met alle huishoudens uit Amsterdam oververtegenwoordigd onder de starters. Dit heeft mede met de gemiddelde leeftijd (29,4 jaar) waarop een vrouw haar eerste kind krijgt te maken. Hierdoor zijn er onder jongvolwassenen tot 30 jaar relatief meer stellen zonder kinderen ten opzichte van de hele populatie van Amsterdam (CBS, zonder jaar). Als naar figuur 3 wordt gekeken, blijkt in 2013 respectievelijk 22,3% en 2,8%

van alle Amsterdamse huishoudens in een tweepersoonshuishouden (stel zonder kinderen) of in een 'overig' huishouden te wonen. Het verschil tussen het relatieve aantal stellen zonder kinderen en 'overige' huishoudens onder starters en alle Amsterdamse huishoudens heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat de huishoudens met kinderen in dit onderzoek uit het databestand zijn gefilterd.

FIGUUR 3. VERDELING HUISHOUDENS NAAR HUISHOUDENTYPE.

Figuur 3.1: Verdeling huishoudens naar huishoudentype

	Aantal			Percentage		
	2009	2011	2013	2009	2011	2013
Alleenwonend	178.800	178.500	181.200	47,3%	46,2%	46,3%
Stel zonder kinderen	82.300	88.150	87.050	21,8%	22,8%	22,3%
Stel met kind(eren)	72.000	74.800	76.550	19,0%	19,4%	19,6%
Eenoudergezin	34.800	36.800	35.350	9,2%	9,5%	9,0%
Overig	10.100	7.750	10.850	2,7%	2,0%	2,8%
Amsterdam totaal	378.000	386.000	391.000	100%	100%	100%

Bron: *Wonen in Amsterdam 2013, Stand van Zaken (2014, p. 42)*

Hieronder worden per type huishouden de kenmerken van de respondenten, oftewel de Amsterdamse starter, besproken. Daarnaast wordt bij de meerpersoonshuishoudens ook ingezoomd op de partner van de respondent.

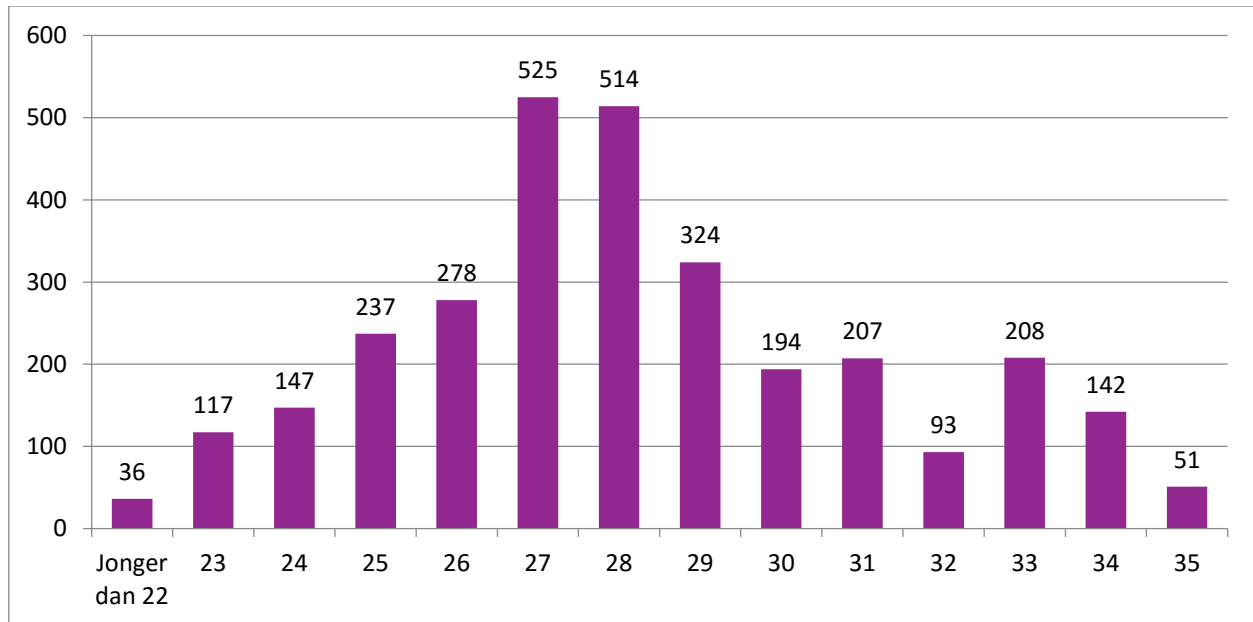
4.1 Eenpersoonshuishoudens

Zoals hierboven is beschreven, wonen 157 respondenten in eenpersoonshuishoudens welke onder de noemer starter vallen. Als de weefactor gebruikt wordt, dan vallen 3.072 inwoners van Amsterdam wonend in eenpersoonshuishoudens onder de noemer starter, dit is 50,7% van het totaal aantal starters. Iets meer dan de helft van deze starters zijn vrouwen, namelijk 50,8%. Degenen die alleen wonen zijn over het algemeen hoog opgeleid; 72,9% van de starters heeft een opleiding afgerond op HBO (Hoger Beroeps Onderwijs) of WO (Wetenschappelijk Onderwijs) niveau. 21,3% van de starters

is in het bezit van een HAVO, VWO of MBO-lang diploma en de overige starters zijn in het bezit van een diploma op basisonderwijs, VSO, VBO, VMBO of MBO-kort niveau.

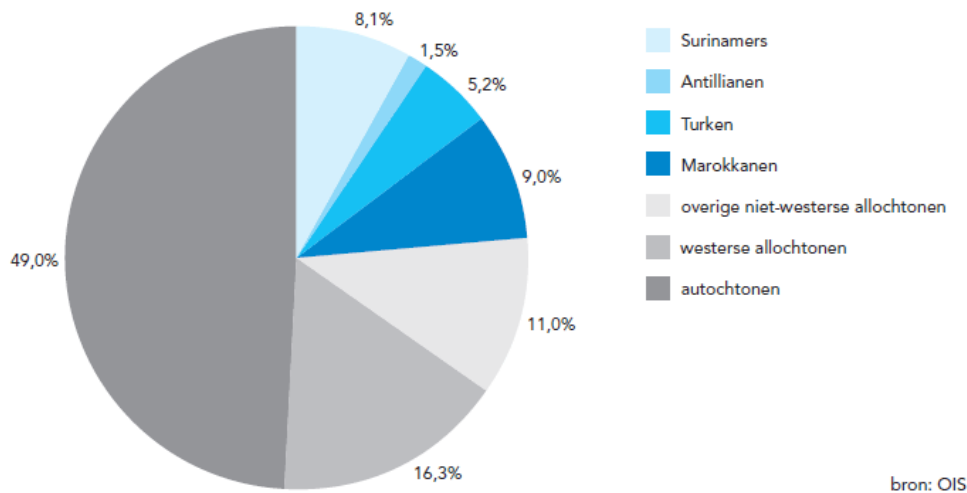
Aangezien gefilterd is op leeftijd zijn er geen respondenten ouder dan 35 jaar of jonger dan 18 jaar. Respondenten die ten tijde van het betrekken van hun huidige zelfstandige woning 30 jaar waren zijn meegenomen in de analyse (respondenten die in 2009 hun woning betrokken en 30 jaar waren, zijn ten tijde van het afnemen van de enquête 35 jaar). Omdat de jongste respondent 20 jaar is, zijn in figuur 4 geen starters te vinden onder die leeftijd. Daarnaast zijn de leeftijden 20, 21 en 22 samengevoegd, omdat zonder weegfactor de cellen erg klein waren. Uit figuur 4 blijkt dat 56,4% van de starters 27 jaar of ouder is.

FIGUUR 4. LEEFTIJD RESPONDENT



Als er verder wordt gekeken naar de herkomst van de starters, blijkt dat ruim twee-derde (64,4%) van de starters autochtoon is. De respondenten zijn ingedeeld in zeven herkomstgroepen volgens de CBS-definitie. De zeven groepen zijn: autochtoon, westerse allochtonen, Marokkanen, Turken, Antillianen, Surinamers en overig niet-westerse allochtonen. De O+S houdt deze definitie ook aan. Als gekeken wordt naar figuur 5 blijkt dat 49% van de bevolking van Amsterdam autochtoon is. Dat betekent dat autochtonen flink oververtegenwoordigd zijn onder de starters. Dit kan met verschillende zaken te maken hebben. Bijvoorbeeld, bij sommige herkomstgroepen blijven jongeren langer thuis wonen of wordt het niet gedoogd als zij alleen wonen. Wellicht is een reden waarom relatief veel starters autochtoon zijn ook, dat het onder de autochtone herkomstgroep steeds normaler wordt als je alleen woont, terwijl dat bij sommige andere herkomstgroepen minder vanzelfsprekend is. Bij O+S is bekend dat de respons onder bepaalde herkomstgroepen lager is. Dit is meegenomen in de weegfactor die O+S en de dienst WZS hanteren bij de analyse van het databestand van de WiA 2013. Door de weegfactor te gebruiken wordt eventueel lage respons onder bepaalde groepen gecorrigeerd.

Na autochtonen is de groep Surinamers het grootst onder starters (10%), gevolgd door westerse allochtonen met 9,2%. Onder de respondenten waren geen starters met een Turkse afkomst die alleen wonen. Van de starters is 7,7% van overig niet-westerse allochtone herkomst, 7,4% van de starters heeft een Marokkaanse herkomst en 1,3% heeft een Antilliaanse herkomst.

FIGUUR 5. BEVOLKING NAAR HERKOMSTGROEPING, 1 JANUARI 2015

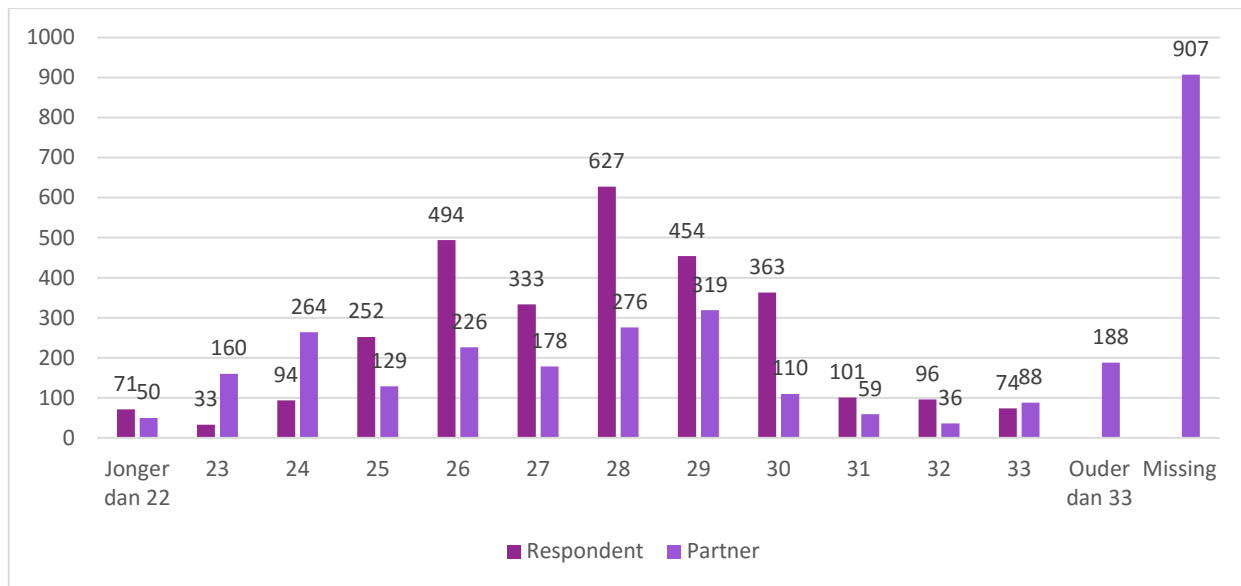
Bron: Onderzoek en Statistiek (2015)

4.2 Meerpersoonshuishoudens

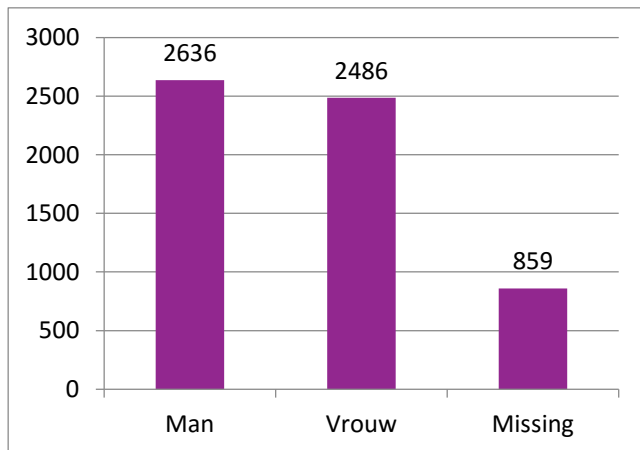
Het type meerpersoonshuishoudens wordt gevormd door twee verschillende vormen van huishoudens. Allereerst vallen hier de starters onder die samenwonen met hun partner en daarnaast vallen ook de starters eronder die in een huishouden wonen die in figuur 3 aangeduid wordt als 'overig'. Onder 'overig' vallen degenen die een woning delen met vrienden en/of familie. De respondenten die in het tweede type huishouden wonen, hebben in de enquête soms andere vragen of minder vragen hoeven te beantwoorden dan de hoofdbewoners uit de andere typen huishoudens. Een voorbeeld is de vraag naar het geslacht van de partner, op deze vraag hoefden de hoofdbewoners van een 'overig' type huishouden geen antwoord te geven en dit wordt in de resultaten weergegeven als *missing values*.

In totaal zijn er 2.993 starters die in een meerpersoonshuishouden wonen, waarvan 28,1% in een 'overig' huishoudentype woont. In vergelijking met de leeftijd van de starters die alleen wonen, zijn de starters die samenwonen ongeveer even oud. 57,3% van de starters die samenwonen zijn 27 jaar of ouder, in vergelijking met 56,4% bij de eenpersoonshuishoudens. De leeftijd is hieronder in figuur 6 weergegeven voor zowel de hoofdbewoners als de partners. Het zijn overwegend mannen die hoofdbewoner zijn, 65,6% van de hoofdbewoners is van het manlijk geslacht. Als gekeken wordt naar de partner van de starters die samenwonen, is 48,7% van het vrouwelijk geslacht. In figuur 7 is de verdeling tussen het geslacht te zien en blijkt dat er bijna evenveel vrouwelijke starters zijn als mannen, als ervan uit gegaan wordt dat de partner ongeveer in dezelfde levensfase zit als de hoofdbewoner. De *missing values* zijn de huisgenoten van degene die in een 'overig' huishoudentype woont.

FIGUUR 6. LEEFTIJD RESPONDENT EN PARTNER



FIGUUR 7. GESLACHT STARTER



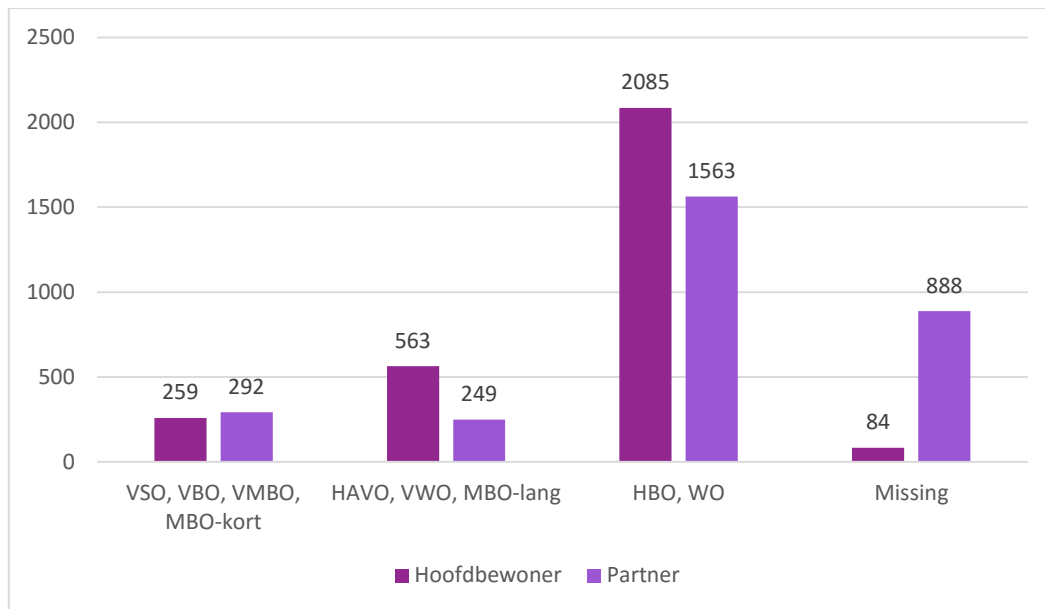
83,5% van de starters die in meerpersoonshuishoudens woont, woont samen met één andere persoon. 11,7% van de huishoudens bestaat uit drie personen en de overige 4,8% van de huishoudens bestaat uit vier of vijf personen. De huishoudens die uit twee personen bestaan zijn voornamelijk huishoudens die in figuur 3 aangeduid worden als 'stel zonder kinderen'.

In vergelijking met de hierboven beschreven eenpersoonshuishoudens, waar 64,4% van autochtone herkomst is, heeft 59,8% van de starters die samenwonen een autochtone herkomst. De starters met een westerse-allochtone herkomst zijn met 15,6% meer

vertegenwoordigd in vergelijking met 9,2% onder de eenpersoonshuishoudens. De overig niet-westerse allochtone herkomstsgroep is bij de hoofdbewoners die samenwonen de grootste groep, met 16,4%. De overige 8% van de starters die samenwonen behoren tot de Marokkaanse (5,3%) en Turkse (2,7%) herkomstsgroep. Onder de respondenten die samenwonen zijn er geen hoofdbewoners met een Antilliaanse of Surinaamse achtergrond.

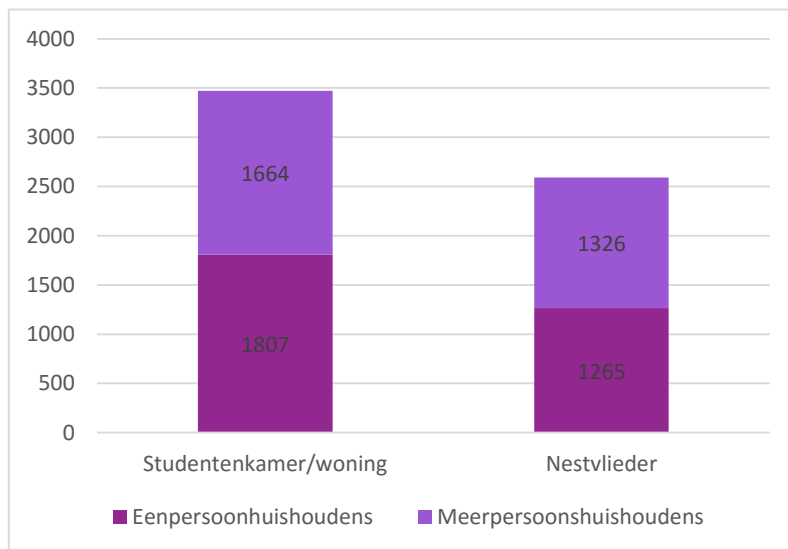
In figuur 8 zijn de hoogst behaalde opleidingen van zowel de hoofdbewoners als partners opgenomen. Ook hier blijkt dat de meerderheid hoog opgeleid is: 69,7% van de hoofdbewoners heeft een HBO of WO-opleiding afgerond en voor de partners is dit 52,2%. Desondanks heeft van de hoofdbewoners 3,2% minder een HBO of WO-opleiding afgerond in vergelijking met de starters die alleen wonen.

FIGUUR 8. HOOGST BEHAALDE OPLEIDING HOOFDBEWONER EN PARTNER



4.3 Nestvliders, of niet?

FIGUUR 9. VORIGE WOONSITUATIE NAAR TYPE HUISHOUDEN



Als gekeken wordt naar de vorige woonsituatie van de starters, blijkt dat een meerderheid doorstroomt vanuit een kamer / studentenwoning. Bijna 3.500 starters hebben voordat zij de stap naar een zelfstandige woning hebben gemaakt in een kamer / studentenwoning gewoond. Hiertegenover staat dat iets meer dan 2.500 starters die onder de noemer nestvlieders vallen en hiervoor bij ouders, familie of vrienden hebben ingewoond, de stap hebben gemaakt naar een zelfstandige woning.

4.4 Gevoeligheidsanalyses

Zoals eerder omschreven zijn er verschillende typen en definities van starters te onderscheiden. Om het type starter waar in dit hoofdstuk tot nu toe een profiel van geschetst is in een context te plaatsen, is het van belang om gevoeligheidsanalyses uit te voeren. Hieronder worden twee andere typen starters kort omschreven, namelijk de doorstarter en de studerende starter.

4.4.1 Gevoeligheidsanalyse doorstarter

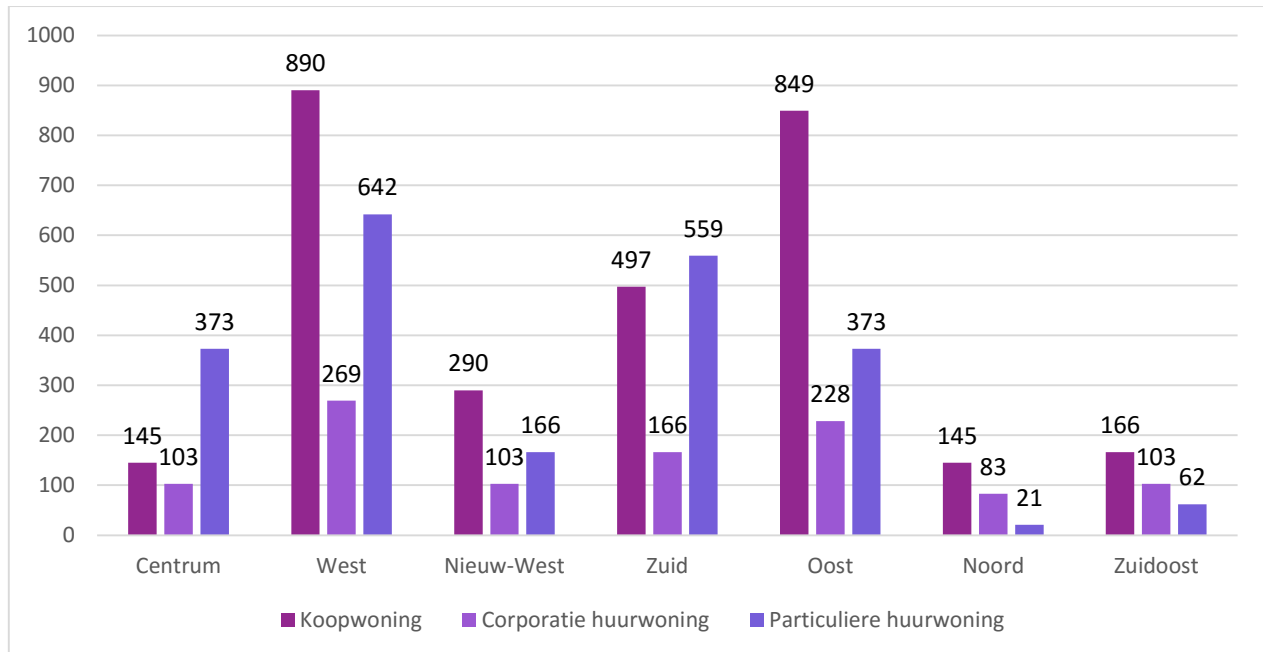
Onder doorstarter wordt iemand verstaan die precies dezelfde kenmerken heeft als de hierboven beschreven starter, maar degene heeft een zelfstandige woning achtergelaten in plaats van een onzelfstandige woonruimte.

- Zijn niet ouder dan 30 jaar ten tijde van het betrekken van de huidige zelfstandige woning;
- Hebben geen kinderen;
- Wonen niet langer dan vijf jaar in de huidige woning;
- Studeren niet meer fulltime;
- Hebben tenminste één van de volgende typen inkomens:
 - o Inkomen uit betaalde arbeid (werkgever);
 - o Eigen onderneming;
 - o Freelancer / ZZP'er;
 - o Werkloosheidsuitkering.

In de WiA 2013 worden 301 doorstarters (ongewogen) gevonden als zij gefilterd worden van de overige respondenten. Dit is een iets groter aantal dan het aantal gevonden starters (293). Als er gewogen wordt, woont bijna de helft (47,8%) van de doorstarters op dit moment in een koopwoning en de meeste doorstarters (60,1%) hebben een zelfstandige huurwoning, gehuurd van een particuliere verhuurder, achtergelaten. 72,1% woonde hiervoor al in Amsterdam en heeft dus een zelfstandige woning in Amsterdam achtergelaten. Ook blijkt dat vrij weinig doorstarters in de corporatie huursector terecht komen.

De doorstarter is relatief ouder dan de starter; meer dan de helft van de doorstarters is ouder dan 30 jaar. 85% is hoogopgeleid en heeft minimaal een HBO-opleiding als hoogst behaalde opleiding afgerond. Daarnaast heeft 70,2% van de doorstarters een autochtone herkomst. Daarmee is deze herkomstgroep flink oververtegenwoordigd in vergelijking met de relatieve verdeling naar herkomst van alle inwoners in Amsterdam. In figuur 10 is weergegeven in welke stadsdelen de doorstarters wonen naar type eigendomssituatie. Het blijkt dat de doorstarters voornamelijk in West, Oost en Zuid terecht komen, wat ook populaire stadsdelen zijn onder de starter volgens Boterman e.a. (2013).

Uit deze gevoeligheidsanalyse blijkt dat starters soms snel een mogelijkheid zien om verder door te stromen op de Amsterdamse woningmarkt. Dit geldt met name voor de starters die hiervoor al in Amsterdam woonden.

FIGUUR 10. HUIDIGE EIGENDOMSSITUATIE NAAR STADSDEEL AMSTERDAM

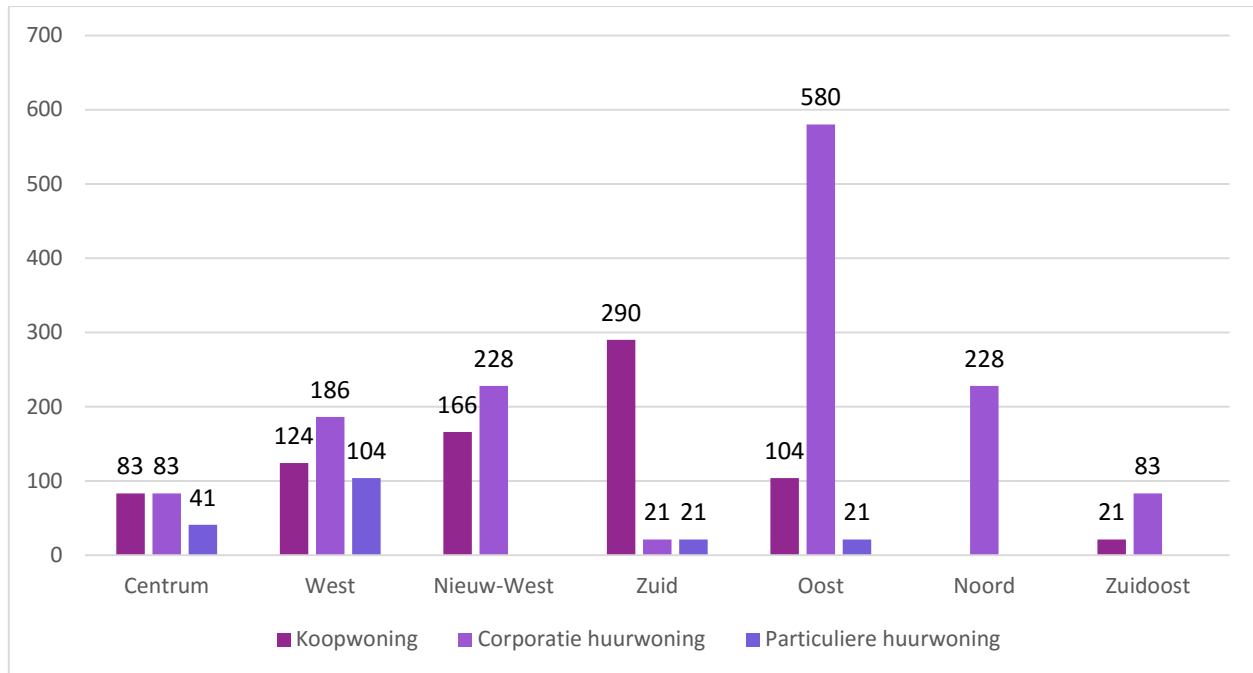
4.4.2 Gevoeligheidsanalyse student

Onder de studerende starter wordt iemand verstaan die dezelfde kenmerken heeft als een starter, maar diegene studeert voltijd op het moment van de afname van de enquête.

- Laten een onzelfstandige woonruimte achter;
- Zijn niet ouder dan 30 jaar ten tijde van het betrekken van de zelfstandige woning;
- Hebben geen kinderen;
- Wonen niet langer dan vijf jaar in de huidige woning;
- Hebben tenminste één van de volgende typen inkomens:
 - o Inkomen uit betaalde arbeid (werkgever);
 - o Eigen onderneming;
 - o Freelancer / ZZP'er;
 - o Werkloosheidsuitkering.

In de WiA 2013 worden 115 studerende starters (ongewogen) gevonden die in een zelfstandige woning wonen na het wegfilteren van de overige respondenten. Als er gewogen wordt, woont 59,1% van de studerende starters in een corporatie huurwoning, wat erg hoog lijkt aangezien bekend is dat in Amsterdam erg lange wachttijden zijn voor sociale huurwoningen (de gemiddelde opgebouwde wachttijd bij het betrekken van een sociale huurwoning is 11 jaar in Amsterdam). Wellicht zijn dit woningen die speciaal voor jongeren gereserveerd zijn, of vallen studio's van de Amsterdamse studentenhuusvester DUWO hier ook onder.

Iets meer dan de helft (52,2%) heeft een kamer/studentenwoning achtergelaten en de rest van de respondenten woonde voor de stap naar de zelfstandige woning bij ouders, vrienden of familie. 51,3% woonde hiervoor al in Amsterdam en 30,4% woonde in overig Nederland. Meer dan de helft van de studerende starters is jonger dan 24 jaar. Dit is een stuk jonger in vergelijking met de starters zoals gedefinieerd in dit onderzoek, waarbij meer dan de helft 27 jaar of ouder is. Maar liefst 82,6% van deze groep starters heeft een autochtone herkomst. In figuur 11 is te zien waar de studerende starter terecht is gekomen. Het blijkt dat voornamelijk in stadsdeel Oost veel studerende starters wonen en dat degenen die in Oost wonen met name in een corporatie huurwoning wonen.

FIGUUR 11. HUIDIGE WONINGTYPE NAAR STADSDEEL AMSTERDAM

Uit deze analyse blijkt dat het mogelijk is om een zelfstandige woning te bemachtigen terwijl men studeert. Er is een grote kans dat zij waarschijnlijk een tijdelijk huurcontract hebben, omdat de aanname is dat de meeste corporatie huurwoningen waar de studerende starter woont verhuurd worden door DUWO (de studentenhuysvester in Amsterdam) en dat zij werken met een campuscontract. Een campuscontract houdt (meestal) in dat de bewoner van de woning binnen één jaar na het afronden van de laatste studie de woning moet verlaten. Deze maatregel is enkele jaren geleden ingevoerd om de doorstroming te bevorderen en hierdoor studenten zo goed mogelijk te kunnen huisvesten (Dekker, 2005).

De aanname dat de (meeste) corporatie huurwoningen waar de studerende starter in woont verhuurd worden door DUWO wordt onderbouwd door Wonen in Amsterdam 2013, Stand van Zaken (Dignum & Zandvliet, 2014, p. 47).

4.5 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de volgende deelvraag: Wat zijn de persoonlijke kenmerken van Amsterdamse starters?

In het kort zijn de starters te omschrijven als hoogopgeleide, jongvolwassenen rond de 27 jaar met voornamelijk een autochtone herkomst. In totaal gaat het om 6.065 starters die hun weg hebben gevonden op de zelfstandige woningmarkt in Amsterdam, waarvan ongeveer de ene helft alleen woont en de andere helft in meerpersoonshuishoudens woont. Het is een vrij homogene groep als het gaat om leeftijd, herkomst en opleidingsniveau, wat erop duidt dat er nog vele jongvolwassenen zijn die alleen een (zelfstandige) woning buiten Amsterdam weten te bemachtigen of in een onzelfstandige woonsituatie in Amsterdam terechtkomen en dat met name de hiervoor beschreven groep succesvol is in het bemachtigen van een zelfstandige woning in Amsterdam.

In het volgende hoofdstuk wordt er verder ingegaan op de specifieke woonsituatie van de starters waarvan het wel gelukt is om de stap te zetten op de Amsterdamse woningmarkt.

Hoofdstuk 5 – Stap naar zelfstandige woonruimte



In dit hoofdstuk wordt een antwoord geformuleerd op onderstaande deelvraag:

Vanuit welke woonsituatie vertrekt de starter naar de huidige zelfstandige woning in Amsterdam, wat zijn de redenen van het vertrek naar de zelfstandige woning en wat zijn de kenmerken van de zelfstandige woning?

Op basis van de theorie *housing pathways* wordt verwacht dat degene met het meeste sociaal en cultureel kapitaal, zij die dus al in Amsterdam woonden voor de stap naar de zelfstandige woonruimte werd gemaakt, op een, volgens Boterman e.a. (2013), populaire locatie wonen: binnen de ring. Middels CHAID-analyses (*Chi Square Automatic Interaction Detection*) wordt in hoofdstuk 6 onder andere gekeken of de vestigingsduur van de starters een invloed heeft op kenmerken van de huidige woonsituatie, zoals de locatie van de woning binnen of buiten de ring.

Zoals eerder beschreven wonen relatief veel personen met een niet-westerse herkomst in Amsterdam in vergelijking met andere delen van Nederland; voornamelijk personen met een Surinaamse en Marokkaanse herkomst. In dit hoofdstuk wordt onderzocht of starters met een niet-westerse herkomst vaker in een corporatie huurwoning wonen in vergelijking met starters met een andere herkomst. Veel van hen zijn waarschijnlijk in Amsterdam opgegroeid. Voor hen is het mogelijk om zich al vanaf hun 18^{de} verjaardag in te schrijven bij Woningnet waardoor zij al een redelijke wachttijd opgebouwd hebben in vergelijking met andere starters. Hierdoor zijn hun kansen op de corporatie huurwoningmarkt feitelijk groter, omdat zij in het bezit zijn van wachttijd-kapitaal.

Met CHAID-analyses kan ook onderzocht worden of starters tevreden zijn met hun woonsituatie (wellicht hebben ze alleen voor deze woning gekozen omdat ze een dak boven het hoofd nodig hebben, de Amsterdamse woningmarkt is tenslotte krap). Hierbij wordt gekeken naar locatie, prijs en type eigendomssituatie van de woning. Als de starter tevreden is kan gekeken worden waar zij wonen, hoe zij wonen, et cetera. Dit kan gezien worden als *revealed housing preferences*. Als de starter niet tevreden is, geeft dit de schaarste van (starters-)woningen aan.

In dit hoofdstuk wordt allereerst kort de context van Amsterdam geschetst aan de hand van binnen versus buiten de ring. Vervolgens wordt de vorige woonsituatie beschreven aan de hand van enkele kruistabellen waarbij kenmerken van de huidige woonsituatie worden afgezet tegen kenmerken van de vorige woonsituatie. Ook worden de kenmerken van de huidige woonsituatie besproken. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie.

Binnen versus buiten de ring

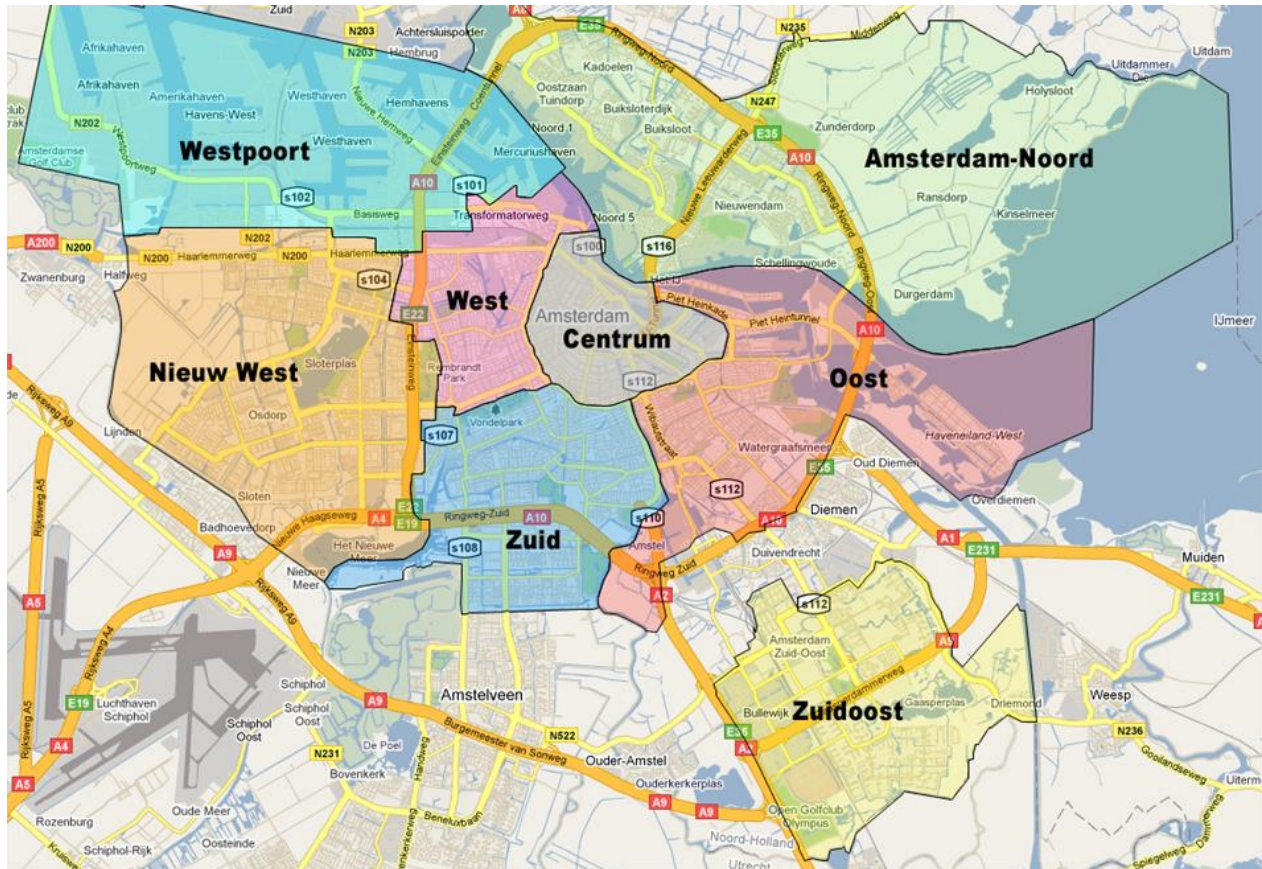
Voor degenen die bekend zijn met Amsterdam zegt 'binnen en buiten de ring en ten zuiden van het IJ' (vanaf hier: binnen en buiten de ring) waarschijnlijk iets. Deze uitdrukking kan voor een persoon verschillende dingen betekenen, bijvoorbeeld:

- De vooroorlogse stadsdelen binnen de ring en de stadsdelen met naoorlogse bebouwing buiten de ring.
- De voorheen populaire suburbs buiten de ring en de toentertijd voor gezinnen minder aantrekkelijke binnenstad binnen de ring.
- De omslag naar een zeer aantrekkelijke binnenstad en minder aantrekkelijke stadsdelen buiten de ring.
- Authenticiteit en levendigheid versus veel één-en-hetzelfde en rust of ook wel 'te rustig' voor sommigen.

Ook op sociaaleconomisch gebied zijn er verschillen te zien. Tot voor kort droegen de relatief hoge koopprijzen van woningen binnen de ring bij aan een groeiend verschil tussen het meer welvarende binnen de ring en het minder welvarende buiten de ring. Mede door de crisis op de woningmarkt is een verschuiving te zien. Waar voorheen het sociaal-economische verschil vooral door de koopsector versterkt werd, zijn het nu de verschillen tussen de huishoudens in de huursectoren die hieraan bijdragen. De verwachting is dat op termijn zowel de koopsector als de particuliere en corporatie huursector bijdragen aan groei van het sociaaleconomische verschil (Dignum & Zandvliet, 2014).

Een andere tendens is de samenstelling qua eigendomssituatie van woningen in buurten. Voorheen hadden veel buurten een dominante sector, bijvoorbeeld een meerderheid van corporatiehuurwoningen in een buurt. Door onder andere verkoop van corporatie huurwoningen en sloop van huurwoningen en nieuwbouw van koopwoningen zijn er steeds meer buurten in Amsterdam die een koopsector hebben, waar die voorheen ontbrak. Dignum & Zandvliet (2014) stellen dat de corporatie huursector, particuliere huursector en koopsector model staan voor respectievelijk lage, midden en hoge inkomens. Gezien het feit dat de ontwikkeling van gemengde buurten, waarbij geen enkele sector dominant is, binnen de ring verder is in vergelijking met buiten de ring en juist de particuliere huursector en koopsector beter vertegenwoordigd zijn binnen de ring, wordt het sociaaleconomische verschil tussen binnen en buiten de ring versterkt.

FIGUUR 12. STADSDELEN GEMEENTE AMSTERDAM



Bron: Klok Real Estate (2016)

Naast dat de ring en het IJ een fysieke scheiding vormen, waarbij Centrum, Oost, Zuid en West binnen de ring liggen en Noord, Zuidoost en Nieuw-West buiten de ring vallen (zie figuur 12), is het ook een mentale barrière. Dit blijkt ook uit het onderzoek van Boterman e.a. (2013), waarbij starters er bewust voor kiezen om relatief veel huur te betalen voor een kleine kamer om binnen de ring te wonen. Waarbij de locatie van de woning voor wooncomfort gaat.

Binnen de ring is hetgeen te vinden waar de meeste starters naar op zoek zijn. Authenticiteit zowel van de woonomgeving als in de woning, levendigheid, nabijheid van dagelijkse voorzieningen als supermarkten, maar ook hippe koffietentjes en restaurants (NUL 20, 2009).

Definiëring vorige woonplaats

Om van de vorige woonplaats een bruikbare variabele te maken zijn de verschillende variabelen tot één variabele gehercodeerd. De nieuwe variabele bestaat uit de volgende categorieën: Amsterdam, Woningnet Stadsregio Amsterdam, Universiteitssteden, Overig Nederland en Buitenland. Dit onderscheid is gemaakt, omdat volgens Boterman e.a. (2013) degenen die 'al' in Amsterdam wonen over (meer) sociaal en cultureel kapitaal beschikken, wat hen kan helpen bij het toegang verschaffen tot een geschikte woning. Daarnaast is het mogelijk dat degene die voor de stap naar zelfstandige woonruimte in Woningnet Stadsregio Amsterdam woonde zich makkelijker toegang kan verschaffen tot een corporatiehuurwoning in vergelijking met starters die buiten de regio woonden (dit is ook een vorm van kapitaal volgens Boterman e.a. (2013), namelijk wachttijd). Verder is een onderscheid gemaakt tussen universiteitssteden en overig Nederland. Dit is gedaan omdat de starters die in de universiteitssteden woonden wellicht een hogere opleiding hebben afgerond en daarmee wellicht over meer economisch kapitaal beschikken dat de toetreding tot de Amsterdamse woningmarkt kan vergemakkelijken. Als laatste zijn de starters die hiervoor in het buitenland woonden apart gespecificeerd. Omdat zij mogelijk vanuit het buitenland een woning hebben geregeld, kan het zijn dat zij in minder geschikte woningen terecht zijn gekomen en daarmee wellicht ook minder tevreden zijn over hun woonsituatie. Uit nieuwsberichten blijkt dat het voor personen die in Nederland wonen al erg moeizaam kan zijn om de Amsterdamse woningmarkt te betreden. Dan is het voor de hand liggend dat het voor degenen die in het buitenland verblijven nog moeizamer is.

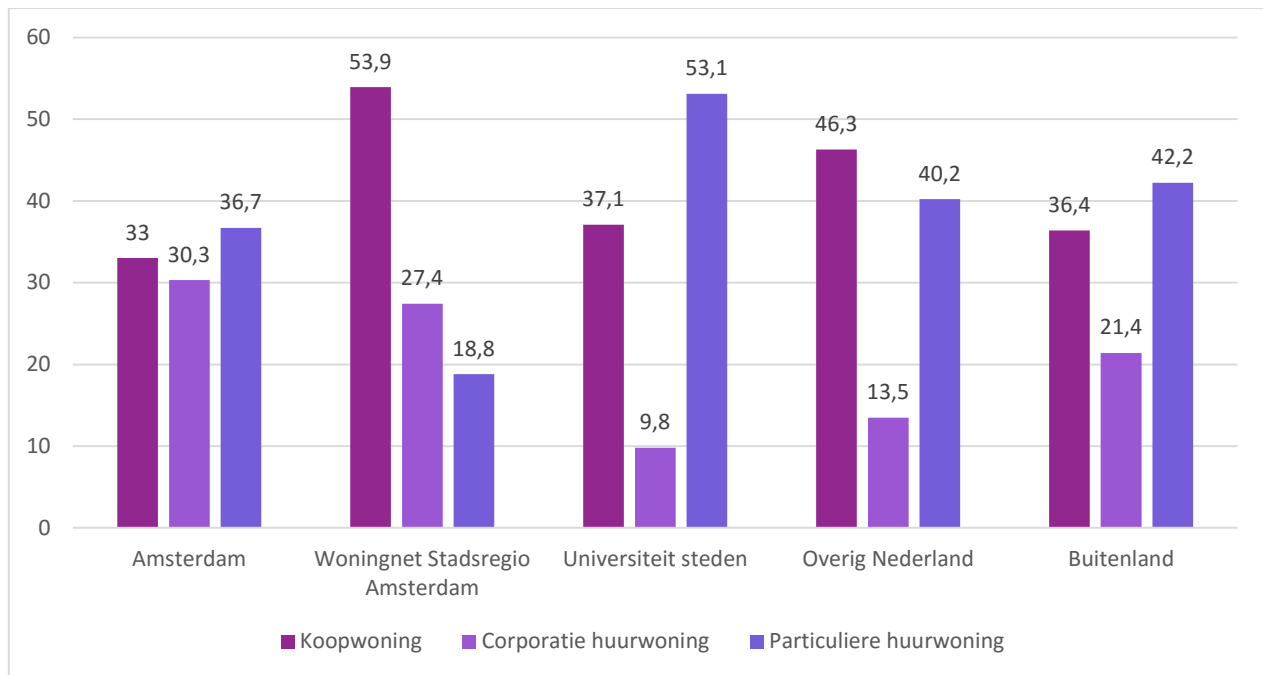
In bijlage 4 is een lijst met gemeenten die binnen de Woningnet Stadsregio Amsterdam vallen opgenomen.

Hieronder wordt kort ingezoomd op beschrijvende statistiek. Ook wordt aandacht besteed aan de reden voor verhuizing en kenmerken van de huidige woonsituatie zoals het aantal kamers en de oppervlakte van de woning. Deze kenmerken van de woning zijn van belang om onderzocht te worden, omdat Jebber bij het ontwikkelen van starterswoningen let op het aantal kamers, vloeroppervlakte, wel of geen buitenruimte, zodat het aangeboden product bij de levensfase van de starter past en er doorstroming op gang komt en ook blijft, waardoor de woningen beschikbaar blijven voor de starter doelgroep.

5.1 Vorige woonsituatie

Maar liefst 70,7% van de starters woonde al in Amsterdam voordat zij de stap naar hun huidige zelfstandige woning maakte, waarvan een groot deel doorstroomt vanuit een onzelfstandige woonsituatie. Dit kan betekenen dat starters allereerst de onzelfstandige woningmarkt in Amsterdam 'moeten' betreden, willen zij doorstromen naar de zelfstandige woningmarkt. Kortom, het kan duiden op de slechte toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt. Daaropvolgend zijn starters die in 'overig Nederland' woonden voordat zij naar Amsterdam verhuisden de grootste groep met 9,4%. Wat tegen de verwachtingen ingaat is dat de aantallen starters die hiervoor in de Woningnet Stadsregio Amsterdam en de universiteitssteden woonden relatief kleine groepen zijn met respectievelijk 5,5% en 8,7%. De verwachting was dat deze regio's meer vertegenwoordigd zijn onder de starters. Dit kan ermee te maken hebben dat deze groep wellicht eerder voor een onzelfstandige woonruimte heeft gekozen in Amsterdam en vervolgens is doorgestroomd naar een zelfstandige woning.

In onderstaande figuur 13 is naar de vorige woonplaats weergegeven welk type eigendomssituatie van toepassing is. Uit het figuur blijkt dat de starters uit de Woningnet Stadsregio Amsterdam vaak in een koopwoning belanden. Maar liefst meer dan de helft van deze starters heeft een woning gekocht. Terwijl de starters die hiervoor in een universiteitsstad anders dan Amsterdam woonden vaak in de particuliere huursector terecht komen. Starters die hiervoor al in Amsterdam woonden stromen het vaakst door naar de corporatiesector. Dit bevestigt de verwachting dat de woningmarkt in Amsterdam niet goed toegankelijk is voor starters die hiervoor buiten Amsterdam woonden; met name de corporatie huurwoningen zijn slecht toegankelijk. Wat opvallend is, is dat de groep starters die hiervoor in het buitenland woonde relatief vaak in de corporatie sector terecht komt in vergelijking met de groepen van buiten de stadsregio Amsterdam. Dit was niet verwacht.

FIGUUR 13. TYPE EIGENDOMSSITUATIE NAAR VORIGE WOONPLAATS (PERCENTAGES)

5.2 Reden van verhuizing

Zowel bij de eenpersoons- als de meerpersoonshuishoudens heeft geen enkele starter aangegeven dat 'de vorige woning niet gelijkvloers/te veel trappen had' als reden voor verhuizing. De meest voorkomende reden voor verhuizing (28,1% van de starters in eenpersoonshuishoudens) is een verandering in omstandigheden in werk en studie. Daaropvolgend is het aflopen van het campuscontract met 35,6% voor eenpersoonshuishoudens de meest voorkomende reden. Dit is niet heel erg verwonderlijk, aangezien dit jongvolwassenen zijn die waarschijnlijk veelal aan het begin van de arbeidscarrière staan en hooguit een paar jaar geleden hun hoogst genoten opleiding hebben afgerond. Dit is veelal een periode met veel transities, zowel in de arbeidscarrière als de wooncarrière. Zoals in hoofdstuk 2 beschreven is, lopen deze carrières vaak parallel aan elkaar en kan een verandering in één carrière een verandering in een andere carrière teweegbrengen. Nog twee belangrijke redenen voor de verhuizing naar de huidige woning zijn: "Ik wilde mooier/beter wonen" en "Te kleine woning, wilde groter wonen".

TABEL 2. WAT WAS DE REDEN VAN DE VERHUIZING NAAR UW HUIDIGE WONING?

	Eenpersoons-huishoudens	Meerpersoons-huishoudens	Totaal
Omstandigheden in werk of studie	28.1%	31.5%	59.6%
Einde campuscontract	35.6%	19.8%	55.4%
Ik wilde mooier/beter wonen	27.8%	26.4%	52.2%
Omstandigheden in mijn huishouden (samenwonen, gezinsuitbreiding, scheiding, overlijden)	11.5%	40.5%	52.0%
Te kleine woning, wilde groter wonen	25.2%	21%	46.2%
Wilde zelfstandig wonen	21.4%	15.7%	37.1%
Wilde kopen in plaats van huren/huren in plaats van kopen	12.4%	7.2%	19.6%
Buurt beviel niet (meer)	8.3%	7.1%	15.4%
Vanwege financiële situatie	3.1%	2.8%	5.9%
Wilde dichter bij familie/vrienden wonen	1.9%	3.3%	5.2%

Had geen (of een te kleine) tuin/balkon	0.9%	1.2%	2.1%
Woning was niet gelijkvloers/teveel trappen	0.0%	0.0%	0.0%
Totaal	176.2%	176.5%	

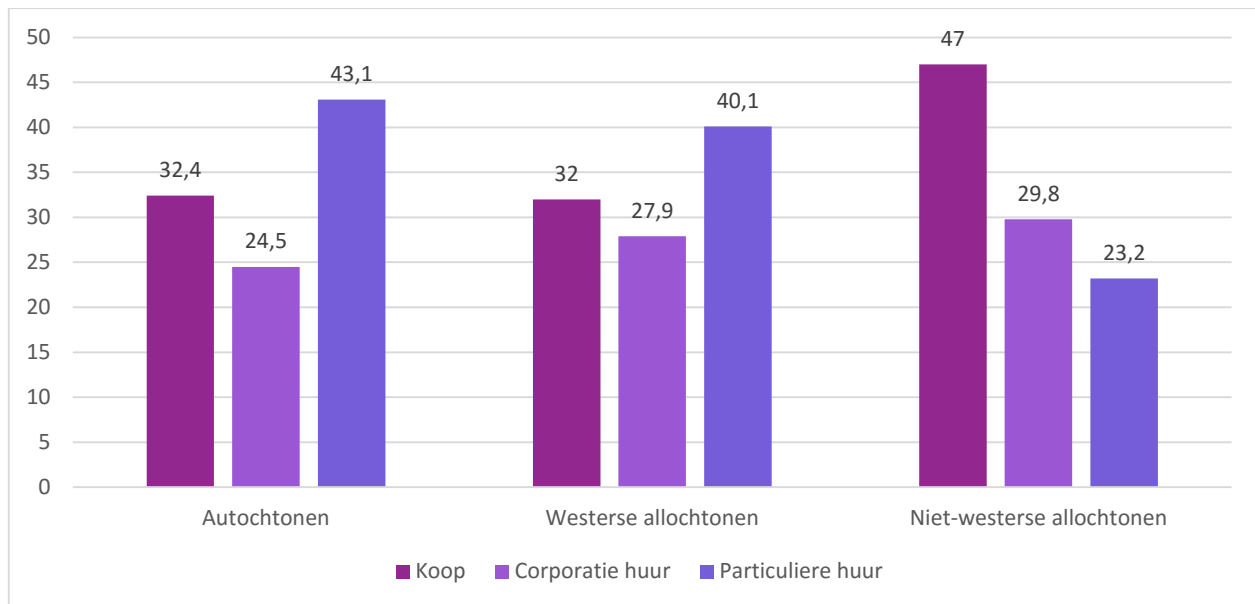
Onder meerpersoons- en eenpersoonshuishoudens zijn de belangrijkste redenen voor de verhuizing van een onzelfstandige woning naar een zelfstandige woning veelal hetzelfde. Het grootste verschil is de reden 'omstandigheden in mijn huishouden (samenwonen, gezinsuitbreiding, scheiding, overlijden)' die door 40,5% van de meerpersoonshuishoudens is gekozen als reden voor verhuizing, terwijl 11,5% van de starters uit eenpersoonshuishoudens deze reden heeft aangekruist. Net als bij eenpersoonshuishoudens is de tweede, meest gekozen reden 'omstandigheden in werk of studie' en derde reden 'ik wilde mooier/beter wonen'. De meerpersoonshuishoudens hebben daarna de reden 'te kleine woning, wilde groter wonen' het meest vaak gekozen, dat bij eenpersoonshuishoudens ook op de vierde plek staat. Het totale percentage ligt bij de meerpersoonshuishoudens 0,3% hoger in vergelijking met de hierboven beschreven eenpersoonshuishoudens en is 176,5% in totaal. Dit percentage geeft de urgentie aan, want gemiddeld genomen heeft 76,5% van de huishoudens twee redenen om te verhuizen en de overige 23,5% één reden.

Veel starters woonden hiervoor niet samen met zijn/haar partner en in de zelfstandige woonsituatie wel. Dat op nummer één 'veranderingen in het huishouden' gekozen is, is niet opmerkelijk en duidt erop dat zij bewust een woning hebben gezocht waar zij samen kunnen wonen. Wat ook opvalt, is het aantal starters dat als reden 'geen (of een te kleine) tuin/balkon' op heeft gegeven. Dit lijkt een relatief klein percentage als je nagaat dat veel starters hiervoor in een studentenkamer woonden en zij waarschijnlijk een kleine gedeelte of geen eigen buitenruimte hadden. Uit de online enquête die Jebber jaarlijks onder honderden (soon-to-be) starters afneemt blijkt dat starters uit Utrecht het erg belangrijk vinden om een buitenruimte te hebben en dat dit ook een belangrijke reden is om te verhuizen (Jebber 2014c, Jebber, 2015). Dit duidt erop dat andere redenen belangrijker zijn voor starters in Amsterdam bij het maken van de eerste stap naar een zelfstandige woning. Het wel of niet hebben van een buitenruimte is kennelijk geen reden voor Amsterdamse starters om te verhuizen van een onzelfstandige woonsituatie naar een zelfstandige.

Uiteindelijk zijn de belangrijkste redenen voor de verhuizing gerelateerd aan elkaar. Het hebben van een campuscontract staat veelal gelijk aan het wonen in een studentenkamer. Als je zelfstandig wilt wonen in plaats van met andere huisgenoten, in een kamer van enkele vierkante meters, is het logisch dat de starter groter wil wonen. Immers, als een starter is afgestudeerd en een stap heeft gezet in de arbeidscarrière, wat vaak gepaard gaat met een groter financieel budget, kan er ook een stap worden verwacht in de wooncarrière. Dit past in het lineaire woontraject en chaotische progressieve woontraject zoals omschreven door Boterman e.a. (2013) en ook de *constrained* en *planned (non-student) pathways* volgens Ford e.a. (2002). Ook volgens de levenslooptheorie is een stap naar een zelfstandige woning, die groter en wellicht ook mooier is dan een studentenkamer en/of de kamer thuis, een logische stap.

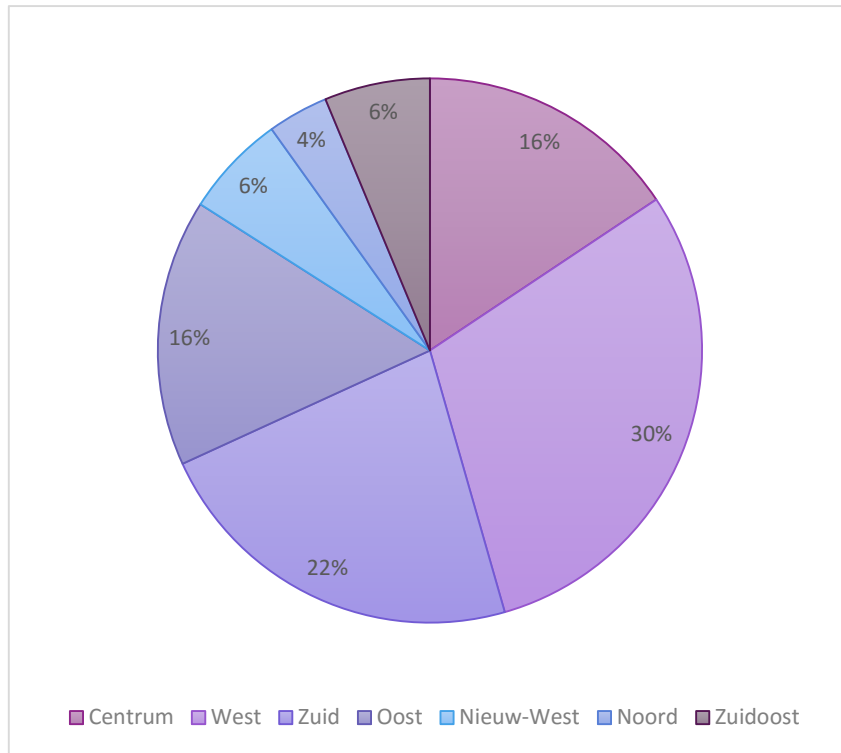
5.3 Huidige woonsituatie

Hieronder worden enkele kenmerken van de huidige woning beschreven zoals het type eigendomssituatie. Soms wordt dit gedaan in relatie met persoonlijke kenmerken, omdat die kenmerken op kapitaal kunnen duiden die de starter gebruikt kan hebben bij het verwerven van toegang tot de zelfstandige woningmarkt in Amsterdam.

FIGUUR 14. EIGENDOMSITUATIE NAAR HERKOMSTGROEP (PERCENTAGES)

In figuur 14 is de variabele eigendomssituatie afgezet tegen de herkomst van de starters. De verwachting dat starters met een niet-westerse allochtone herkomst vaker in een corporatie huurwoning wonen is gedeeltelijk juist. Het klopt dat deze groep starters vaker in een corporatie huurwoning wonen, maar in vergelijking met de andere twee groepen starters is het verschil klein en respectievelijk 5,3% en 1,9% meer. Wat opvalt, is dat bijna de helft van de starters met een niet-westerse allochtone herkomst in een koopwoning woont en dat de andere twee groepen starters met name in particuliere huurwoningen terecht komen. In vergelijking met de hele populatie van Amsterdam zijn twee grote verschillen op te merken. Waar 46% van de Amsterdamse huishoudens in een corporatiehuurwoning woont, wonen starters relatief minder vaak in een huurwoning van een woningcorporatie. Dit verschilt tussen zo'n 22% tot 17% per herkomstgroep. Het tweede verschil ligt bij de particuliere huurwoningmarkt. 22% van de Amsterdamse huishoudens huurt een woning van een particuliere verhuurder, terwijl dit percentage bij de starter een stuk hoger ligt, variërend van 23,2% tot 43,1%. Deze twee verschillen, relatief weinig starters huren van een corporatie en relatief veel starters huren van een particulier in vergelijking met alle huishoudens van Amsterdam, komt voort uit de lange wachtlijsten voor de sociale huurwoningmarkt in combinatie met woonduur in de Woningnet Stadsregio Amsterdam. Bijna 60% van de starters woont niet langer dan vier jaar in Amsterdam ten tijde van het afnemen van de enquête. Men kan zich bij Woningnet inschrijven, zodra degene 18 jaar of ouder is en gebonden is aan de specifieke Woningnetregio. Het betreden van de sociale huurwoningmarkt in Amsterdam is voor starters om deze reden niet makkelijk, aangezien de meeste sociale huurwoningen tot de corporatie sector behoren. Vaak beschikken zij niet over voldoende wachttijd om in aanmerking te komen, vanwege een recente verhuizing naar de Stadsregio Amsterdam en/of vanwege de leeftijd. Daarnaast is een meerderheid van de starters hoogopgeleid en is het bekend dat zij aan het begin van hun carrière een snelle inkomensgroei kennen, waardoor zij vrij snel (voordat zij voldoende wachttijd hebben opgebouwd) een te hoog inkomen hebben om zich toegang te kunnen verschaffen tot de sociale huurwoningmarkt.

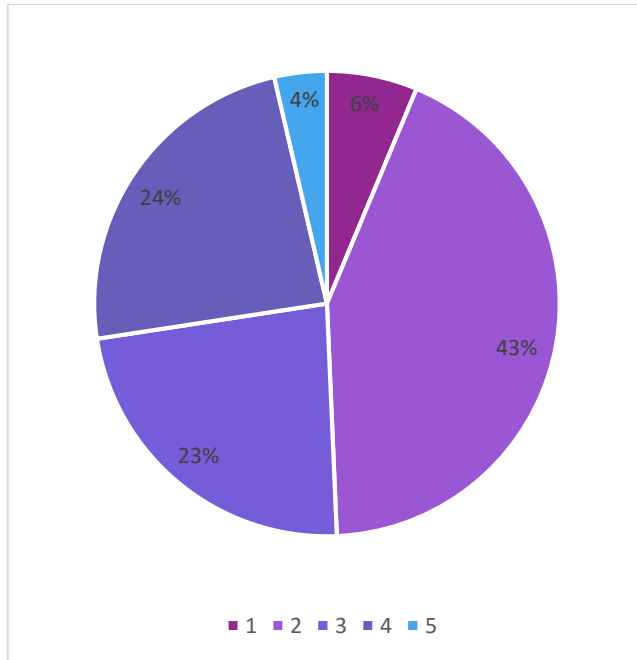
FIGUUR 15. STADSDELEN AMSTERDAM



Starters wonen met name in de stadsdelen West, Zuid, Oost en Centrum, waarbij relatief de grootste groep starters in West woont (22,5%). Stadsdelen Noord en Nieuw-West worden het minst bewoond door starters. Deze beide stadsdelen liggen buiten de ring en ten noorden van het IJ, wat volgens Boterman e.a. (2013) niet populaire gedeelten zijn van de stad Amsterdam voor de starters om te wonen. Daarnaast kent stadsdeel Noord de langste wachttijd voor een sociale huurwoning van heel Amsterdam, waardoor de toetreding in dit stadsdeel moeilijk is voor starters. Als naar figuur 15 gekeken wordt, blijkt dat meer dan 75% van de starters binnen de ring en ten zuiden van het IJ woont, in één van de volgende stadsdelen: Centrum, Oost, Zuid of West.

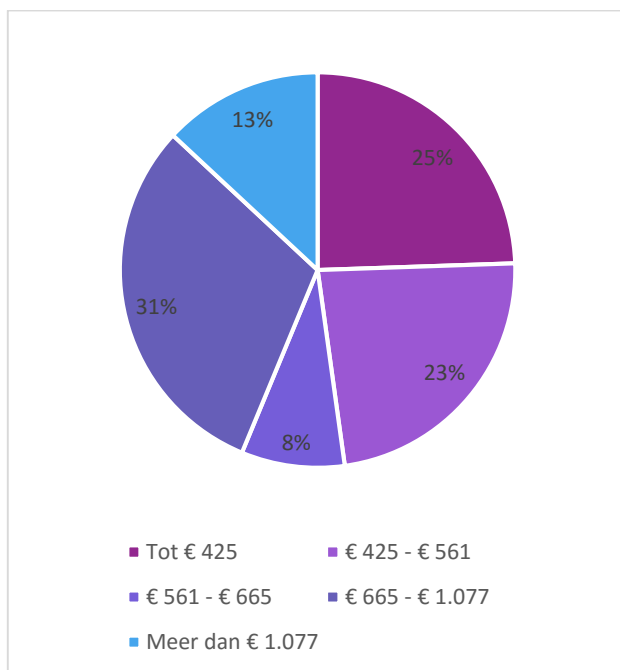
Als er verder gekeken wordt naar het type woning, blijkt dat de meerderheid van de starters (63,8%) in een appartement zonder lift woont. In totaal woont 84% van de starters in een appartement (met of zonder lift). Terwijl de meeste woningen in Amsterdam 3 kamers hebben (vaak betekent dit 1 woonkamer en 2 slaapkamers en wordt de keuken niet als een aparte kamer gerekend), woont 43% van de starters in een tweekamerwoning. In figuur 16 is verdeling naar aantal kamers weergegeven. Het aantal kamers staat vaak in relatie met het aantal vierkante meter vloeroppervlakte. Deze relatie is ook terug te zien bij de woningen van de starters. 39% van de starters heeft een vloeroppervlakte tussen de 40 en 60 m² en 16% heeft een woning die kleiner is dan 40 m². 455 starters (8%) wonen in een woning die groter is dan 100 m², dit zijn voor Amsterdamse begrippen grote woningen.

FIGUUR 16. AANTAL KAMERS VAN DE HUIDIGE, ZELFSTANDIGE WONING VAN STARTERS

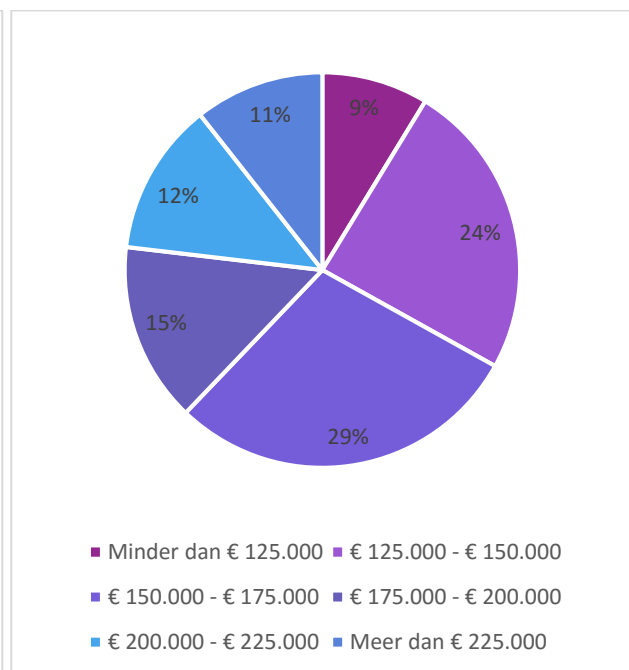


Als laatste wordt er nog gekeken naar de huurprijs en koopprijs van de huidige woningen van de starters. Hieruit blijkt dat de starters veelal in de sociale huursector wonen (55%), waarvan 47% in een 'betaalbare' huurwoning woont met een huur tot € 561. In de koopsector wonen de starters ook met name in de goedkope en betaalbare sector tot € 175.000 en met name in de prijsklasse € 150.000 - € 175.000. Wat betreft de huurprijzen komt het overeen met het product wat Jebber aan de Utrechtse starters aanbiedt.

FIGUUR 17. HUURPRIJS IN 5 KLASSEN



FIGUUR 18. KOOPPRIJS IN 6 KLASSEN



5.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is een antwoord geformuleerd op de volgende deelvraag: Vanuit welke woonsituatie vertrekt de starter naar de huidige zelfstandige woning in Amsterdam, wat zijn de redenen van het vertrek naar de zelfstandige woning en wat zijn de kenmerken van de zelfstandige woning?

Samenvattend komt het op het volgende neer; de starters vertrekken met name vanuit een kamer/studentenwoning naar een zelfstandige woning op de Amsterdamse woningmarkt, waarbij het overgrote gedeelte van de starters al in Amsterdam woonde. De belangrijkste verhuisredenen zijn triggers uit de wooncarrière, zoals het aflopen van een campuscontract, mooier en groter willen wonen en een eigen woning willen hebben en die niet meer met huisgenoten te hoeven delen (van een onzelfstandige woonsituatie naar een zelfstandige woonsituatie gaan).

De meeste starters wonen binnen de ring. Daarnaast behoren de woningen vaak tot de sociale huursector (tot €665) of de goedkope en betaalbare koopsector en heeft de woning 2 kamers. Dit is ook het type woning waar Jebber inmiddels in gespecialiseerd is in Utrecht. De grootte van de woningen is wel iets kleiner dan het gemiddelde product dat Jebber in bezit heeft.

Naast het beantwoorden van de hiervoor genoemde deelvraag, is de volgende verwachting getoetst:

8 Er wordt verwacht dat bij de meeste starters de wooncarrière de trigger is voor het zetten van de volgende stap op de woningmarkt, naar een zelfstandige woning.

Deze verwachting is bevestigd; vanuit de meeste starters hebben een verhuisreden opgegeven die gerelateerd is aan de woonsituatie.

Hoofdstuk 6 – Woongedrag van de Amsterdamse starter



In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de *revealed housing preferences* van de Amsterdamse starters, waarbij *revealed housing preferences* de woonvoorkeuren van starters zijn op basis van realistische transacties (woongedrag). Met behulp van CHAID-analyses is onderzocht welke persoonlijke kenmerken van de starters kunnen voorspellen in welke categorie van een afhankelijke variabele de starter hoogstwaarschijnlijk valt. Dit is een vorm van marktonderzoek, waarbij op basis van persoonlijke kenmerken de afhankelijke variabele, zoals eigendomssituatie van de woning, voorspeld kan worden.

In dit hoofdstuk wordt een antwoord geformuleerd op onderstaande deelvraag.

Wat zijn de woonvoorkeuren van de Amsterdamse starters, onderscheiden naar de persoonlijke kenmerken van deze starters?

Daarmee wordt een link gelegd tussen het onderwerp van hoofdstuk 4, de persoonlijke kenmerken van de starters, en het onderwerp van hoofdstuk 5, de feitelijke woonsituatie (woning en woonomgevingskenmerken) van starters. In dit hoofdstuk worden deze kenmerken samengebracht en wordt er onderzocht welke persoonlijke kenmerken *predictor* variabelen zijn en invloed uitoefenen op de uitkomst van de afhankelijke variabelen.

Bij het uitvoeren van de CHAID-analyses zijn verschillende variabelen gerelateerd aan woning en woonomgevingskenmerken opgenomen als afhankelijke variabele. Wat betreft de onafhankelijke, *predictor* variabelen, zijn bij elke CHAID-analyse dezelfde variabelen meegenomen in de analyse, namelijk:

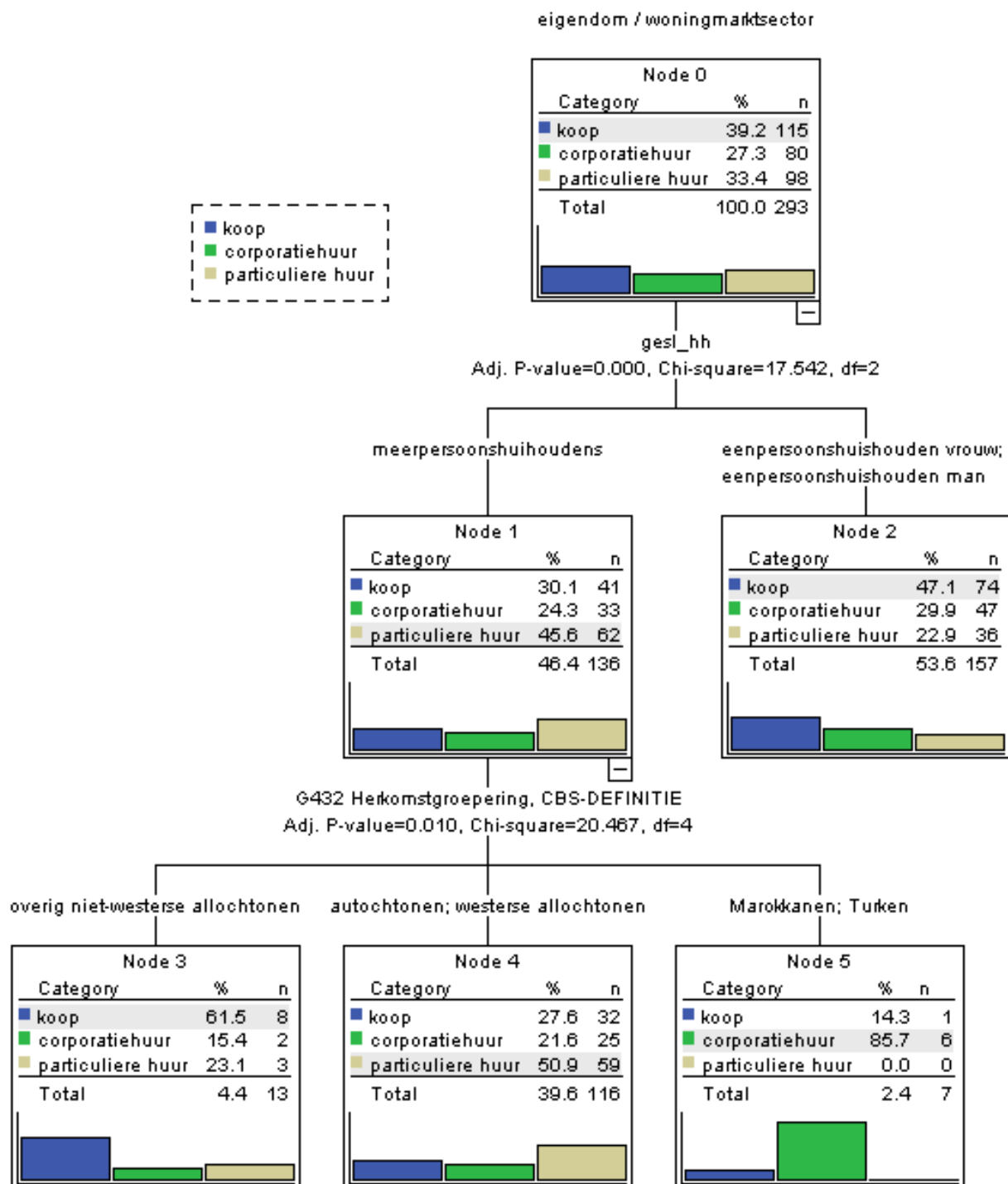
- Leeftijd respondent;
- Huishoudenstype*geslacht;
- Vorige woonsituatie (kamer/studentenwoning OF inwonend bij ouders, vrienden of familie);
- Vorige woonplaats (Amsterdam, Woningnet Stadsregio Amsterdam, universiteitssteden, overig Nederland en buitenland);
- Hoogst afgeronde opleiding;
- Herkomst (op basis van de CBS-definitie);
- En vestigingsduur in Amsterdam.

Zoals uit de analyses zal blijken, is er tussen de verschillende categorieën van een onafhankelijke variabele niet altijd een significant verschil. Er kunnen daarom geen voorspellingen gedaan worden, waardoor deze variabelen niet zijn meegenomen in het boomdiagram. Daarnaast kan het boomdiagram alleen splitsen als in de *parent node* elke categorie minimaal 40 cases telt en voor de *child node* geldt dat er minimaal 5 cases per categorie zijn. De diagrammen zijn in alle gevallen niet erg groot, wat te maken heeft met de grootte van de onderzoekspopulatie, waardoor de categorieën na enkele vertakkingen te klein zijn om verder te splitsen. Op deze manier worden enkel de belangrijkste variabelen als het gaat om significante verschillen tussen categorieën weergegeven.

6.1 Eigendomssituatie

Bij deze eerste CHAID-analyse is onderzocht welke onafhankelijke variabelen een significantie invloed hebben op de uitkomst van de afhankelijke variabele 'eigendomssituatie'. Zeven onafhankelijke variabelen zijn opgegeven bij de invoer van het model, waarvan twee variabelen zijn opgenomen in het definitieve boomdiagram door de CHAID-methode (zie figuur 19). De voorspellende variabelen leeftijd respondent, vorige woonsituatie, vorige woonplaats, hoogst afgeronde opleiding en vestigingsduur in Amsterdam dragen niet significant bij aan het boomdiagram, dus zijn deze variabelen automatisch uit het diagram weggelaten.

FIGUUR 19. BOOMDIAGRAM EIGENDOMSSITUATIE

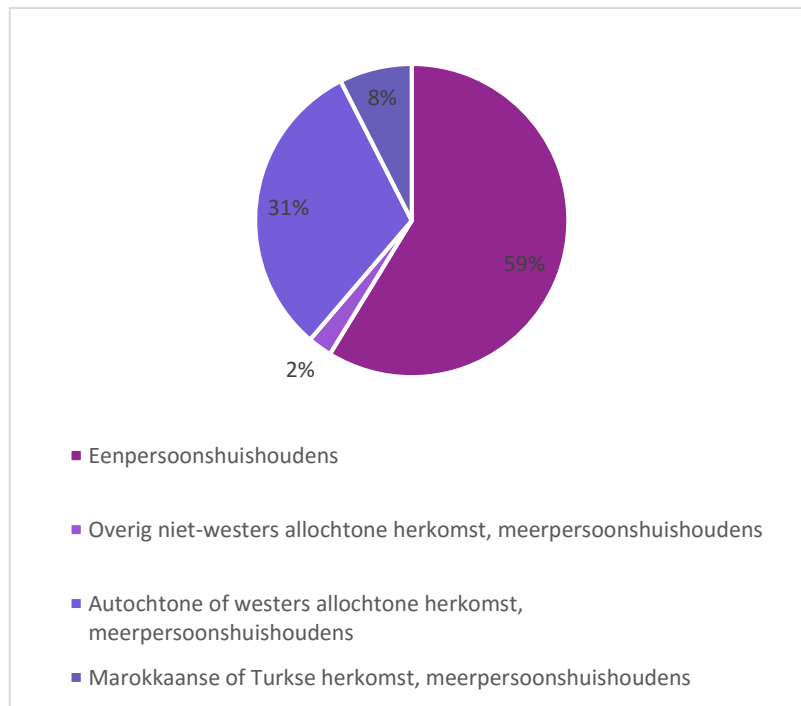


Op basis van de CHAID-methode, is huishoudenstype * geslacht de sterkste voorspeller van het type eigendomssituatie waar de starter in terecht is gekomen. Meerpersoonshuishoudens wonen vaker in een particuliere huurwoning (45,6%) in vergelijking met eenpersoonshuishoudens (22,9%). Daartegenover staat dat eenpersoonshuishoudens vaker in een koopwoning wonen (47,1%) in vergelijking met de meerpersoonshuishoudens (30,1%). Dit is overigens een bevestiging van de beschrijvende statistiek zoals in hoofdstuk 5 is weergegeven. Daaruit bleek ook dat eenpersoonshuishoudens vaak in een koopwoning wonen en meerpersoonshuishoudens in een particuliere huurwoning.

Verder blijkt de variabele herkomst significant te zijn binnen de meerpersoonshuishoudens. Hier is enige voorzichtigheid geboden, aangezien het aantal respondenten met een Turkse of Marokkaanse herkomst, wonend in een meerpersoonshuishouden, niet groot is. Uit het boomdiagram blijkt dat met name de respondenten met een autochtone of westers allochtone herkomst, wonend in een meerpersoonshuishouden, in een particuliere huurwoning wonen.

De *risk* analyse geeft een snelle inblik in hoe goed het boomdiagram werkt. Voor de gebruikte data, is de *risk* schatting van 0,498 een indicatie dat de categorie voorspelling door het diagram (koop, corporatie huur en particuliere huur) voor 49,8% van de cases verkeerd is. Dit houdt in dat met deze boomdiagram met 50,2% zekerheid voorspeld kan worden of een starter in een koopwoning ofwel een corporatie huurwoning ofwel een particuliere huurwoning woont.

FIGUUR 20. VOORSPELLING OP BASIS VAN CHAID-MODEL. TYPEN INWONERS BIJ AANBOD VAN CORPORATIEHUURWONINGEN.



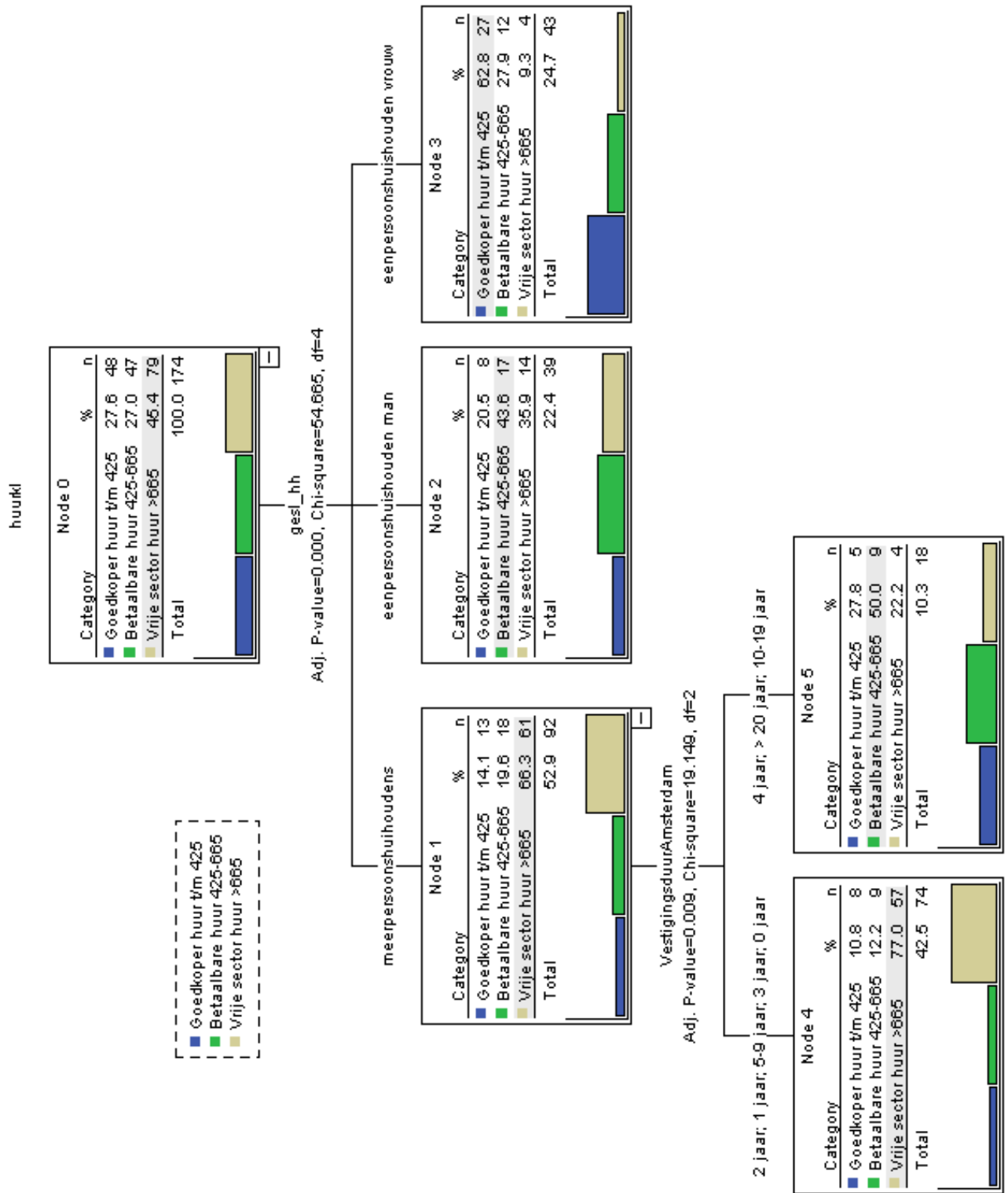
In het geval van Jebber, ligt de focus op het aanbieden van corporatiehuurwoningen. Als Jebber in Amsterdam in de toekomst corporatiehuurwoningen aanbiedt, dan zou op basis van het boomdiagram een mogelijke inwonerssamenstelling in Amsterdam er uitzien zoals weergegeven in figuur 20. Bijna 60% van de potentiële huurders wonen in dit geval in eenpersoonshuishoudens.

6.2 Huurklasse

Bij deze tweede CHAID-analyse is onderzocht welke variabelen een significantie invloed hebben op de uitkomst van de afhankelijke variabele 'huurklasse'. De afhankelijke variabele 'huurklasse' is als volgt ingedeeld: 'goedkope huur t/m €425', 'betaalbare huur €425 - €665' en 'vrije sector huur > €665'. Zeven onafhankelijke variabelen zijn opgegeven bij de invoer van het model, waarvan twee variabelen door de CHAID-methode zijn opgenomen in het definitieve boomdiagram (zie figuur 21). De voorspellende variabelen leeftijd respondent, vorige woonsituatie, vorige woonplaats, hoogst afgeronde

opleiding en herkomst dragen niet significant bij aan het boomdiagram, dus zijn deze variabelen automatisch uit het diagram weggelaten.

FIGUUR 21. BOOMDIAGRAM HUURKLASSE



Op basis van de CHAID-methode, is wederom huishoudenstype * geslacht de sterkste voorspeller voor de afhankelijke variabele: het type huurklasse waar de starter in terecht is gekomen. Er zijn dit keer – in tegenstelling tot de CHAID-analyse behandeld in paragraaf 6.1 – wel degelijk verschillen onder de eenpersoonshuishoudens in huurklassen, zodat de eenpersoonshuishoudens naar geslacht apart zijn opgenomen. Terwijl bij de analyse 'eigendomssituatie' deze twee groepen juist samengevoegd zijn wat duidt op geen significante verschillen tussen eenpersoonshuishoudens*man en eenpersoonshuishoudens*vrouw.

De meerpersoonshuishoudens huren voornamelijk woningen in de huurklasse >€ 665. Dit was ten tijde van het verzamelen van de data in 2013 de sociale huurgrens, wat inhoudt dat huren hoger dan € 665 op dat moment in de vrije huursector vallen. Dat voornamelijk meerpersoonshuishoudens in de vrije sector huren is te verklaren aan de hand van eerder besproken beschrijvende statistiek. Zoals uit hoofdstuk 5.1.2 bleek, was voor 40,5% van de meerpersoonshuishoudens een verandering in omstandigheden in het huishouden één van de redenen om te verhuizen. Bij starters die hiervoor of in een studentenkamer of bij ouders, vrienden of familie inwoonden, is het voor de hand liggend als 'de verandering in omstandigheden in het huishouden' gelijk staat aan samenwonen. Omdat bij het toetreden tot de sociale huurwoningvoorraad strenge inkomenseisen gelden, is het voor starters die in het begin van de arbeidscarrière vaak een snelle inkomensstijging kennen, soms moeilijk om zich toegang te verschaffen tot deze voorraad. Met name meerpersoonshuishoudens waarbij meer dan één persoon een inkomen heeft, ontvangen vaak snel een 'te hoog' gezamenlijk jaarinkomen om nog aanspraak te kunnen maken op een sociale huurwoning. Hierdoor treden deze huishoudens toe tot de Amsterdamse woningmarkt via de vaak duurdere, met huren boven de sociale huurgrens, particuliere huursector.

Wat in het boomdiagram interessanter is, is dat eenpersoonshuishoudens*vrouw vaker (62,8%) een huurwoning hebben in de goedkope huursector in vergelijking met eenpersoonshuishoudens*man en dat de meerpersoonshuishoudens die al 'lang' in Amsterdam wonen een lagere huur betalen dan de meerpersoonshuishoudens die relatief korter in Amsterdam wonen. Dit kan erop duiden dat vrouwen die alleen wonen over meer sociaal en/of cultureel kapitaal beschikken om zichzelf toegang te verschaffen tot de goedkope huurwoningmarkt in vergelijking tot mannen die alleen wonen. Een andere reden kan zijn dat mannen die alleen wonen in vergelijking met alleenwonende vrouwen over meer economisch kapitaal beschikken, waardoor zij zich een hogere huur kunnen veroorloven in vergelijking tot vrouwen die alleen wonen. Als naar de laatste vertakking in het diagram gekeken wordt, blijkt dat de meerpersoonshuishoudens die korter dan 10 jaar in Amsterdam wonen (behalve degene die 4 jaar in Amsterdam wonen) voornamelijk (77%) in een vrije sector huurwoning wonen, terwijl van de meerpersoonshuishoudens die 4 jaar of langer dan 10 jaar in Amsterdam wonen dit 22% is. Dit sluit aan bij de theorie van Boterman e.a. (2013) dat de starters die langer in Amsterdam wonen over meer sociaal en cultureel kapitaal beschikken, waardoor zij beter toegang hebben tot de Amsterdamse woningmarkt en daarmee ook tot betaalbare woningen. Vaak zijn particuliere huurwoningen in Amsterdam 'veel' duurder (sommige huurprijzen starten vanaf €2.000 en/of wordt er een minimum bruto jaarinkomen gevraagd van minimaal €50.000 (Pararius, 2015)); als je aan het begin van je arbeidscarrière staat is zo'n hoge huur vaak niet gewenst, maar ontkomt je er soms niet aan om toch een woning te kunnen krijgen.

De *risk* analyse geeft een snelle inblik in hoe goed het boomdiagram werkt. Voor de gebruikte data, is de *risk* schatting van 0,368 een indicatie dat de categorie voorspelling door het diagram (goedkope huur, betaalbare huur en vrije sector huur) voor 36,8% van de cases verkeerd is. Dit houdt in dat met deze boomdiagram met 63,2% zekerheid voorspelt kan worden of een starter in ofwel een goedkope huurwoning ofwel in een betaalbare huurwoning ofwel een vrije sector huurwoning woont.

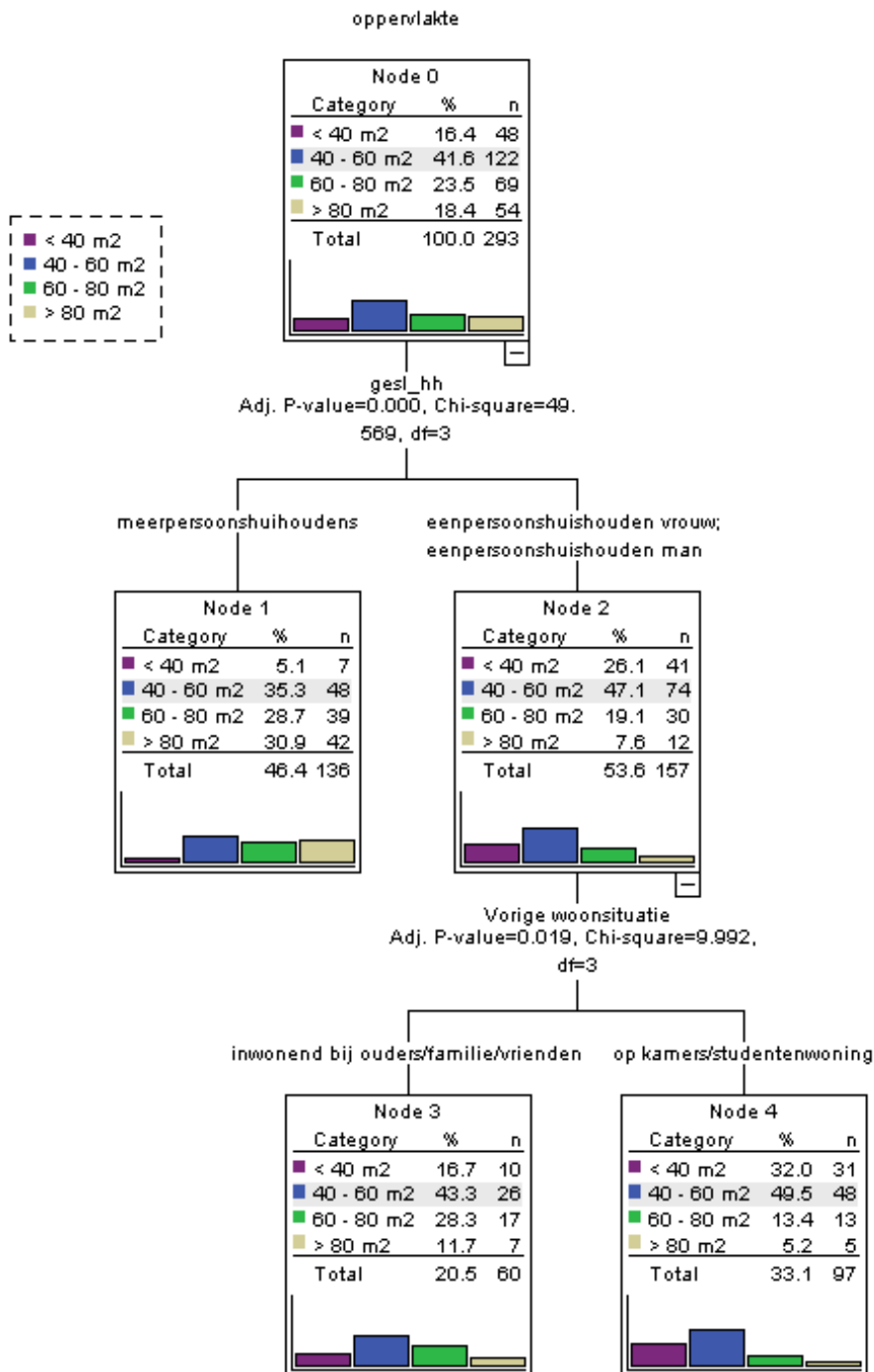
6.3 Vloeroppervlakte

In de derde CHAID-analyse is de binnenwerks kernoppervlakte, ook wel vloeroppervlakte, van de zelfstandige woning als afhankelijke variabele opgenomen in de analyse. De definitie van binnenwerks kernoppervlakte is:

“Binnenwerks kernoppervlakte is het type oppervlakte variabele die de makelaar gebruikt. Ook komt het overeen met de bruto oppervlakte van de woning. De binnenwerks kernoppervlakte is meestal zo'n 10 a 20% meer dan het netto woonoppervlak” (WiA 2013, stand van zaken, p. 94).

Zeven onafhankelijke variabelen zijn opgegeven bij de invoer van het model, waarvan twee variabelen door de CHAID-methode zijn opgenomen in het definitieve boomdiagram (zie figuur 22). De voorspellende variabelen leeftijd respondent, vestigingsduur in Amsterdam, vorige woonplaats, hoogst afgeronde opleiding en vestigingsduur in Amsterdam dragen niet significant bij aan het boomdiagram, dus zijn deze variabelen automatisch uit het diagram weggelaten.

FIGUUR 22. BOOMDIAGRAM VLOEROPPVLAKTE

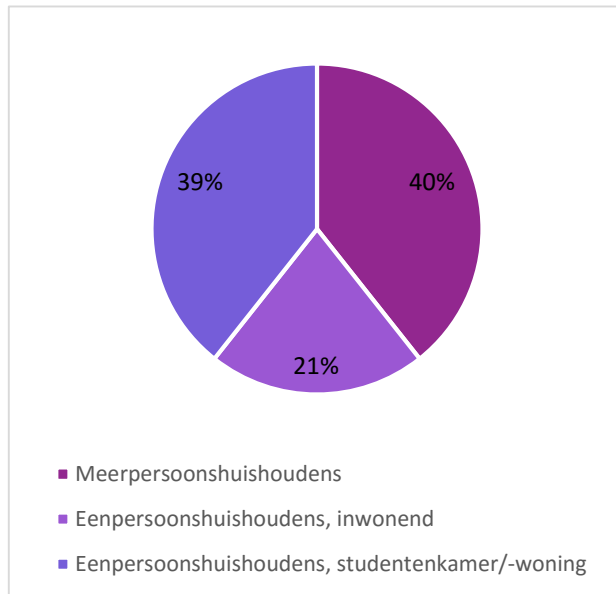


Op basis van de CHAID-methode, is wederom huishoudenstype * geslacht de sterkste voorspeller – net als bij de CHAID-analyses zoals behandeld in paragrafen 6.1 en 6.2 – van de vloeroppervlakte van de zelfstandige woning van de starter. Bijna de helft van de

eenpersoonshuishoudens (47,1%) woont in een woning van 40 tot 60 m². Dit komt redelijk overeen met het woningaanbod van Jebber, waarbij de vloeroppervlakte varieert tussen de 45 en 85 m² waarvan een klein aandeel groter is dan 60 m². Dit laatste type woning, met een vloeroppervlakte groter dan 60 m², is hetgeen waar de meerderheid van meerpersoonshuishoudens in woont. 59,6% van de meerpersoonshuishoudens woont in een woning groter dan 60 m², waarvan 30,9% in een woning groter dan 80 m².

Verder is er ook een verschil waar te nemen onder de eenpersoonshuishoudens die in de vorige woonsituatie inwoonde of juist in een kamer/studentenwoning woonde. De starters die vanuit een inwonende woonsituatie naar de huidige woning verhuisden, wonen relatief vaker in een grotere woning dan de starters die in een kamer/studentenwoning woonden.

FIGUUR 23. OP BASIS VAN VOORSPELLING DOOR CHAID-MODEL. TYPEN INWONERS BIJ AANBOD VAN WONINGEN VAN 40 - 60 M²



De *risk* analyse geeft een snelle inzicht in hoe goed het boomdiagram werkt. Voor de gebruikte data, is de *risk* schatting van 0,584 een indicatie dat de categorie voorspelling door het diagram (< 40 m², 40 – 60 m², 60 – 80 m² en > 80 m²) voor 58,4% van de cases verkeerd is. Dit houdt in dat met deze boomdiagram met 41,6% zekerheid voorspeld kan worden of een starter in een woning van ofwel kleiner dan 40 m² ofwel 40 – 60 m² ofwel 60 – 80 m² ofwel groter dan 80 m² woont.

Als Jebber beslist om woningen die een vloeroppervlakte tussen de 40 en 60 m² hebben te realiseren, dan ziet de potentiële inwonersamenstelling eruit zoals in figuur 23 weergegeven is. Bijna 40% van de starters woont in een meerpersoonshuishouden en bijna 40% woont in een eenpersoonshuishouden en heeft voor de stap naar de zelfstandige woonruimte in een studentenkamer/-woning gewoond.

6.4 Locatie – binnen versus buiten de ring

In de laatste analyse wordt de locatie van de zelfstandige woning behandeld. 'Locatie' is als afhankelijke variabele genomen, waarbij de categorieën zijn ingedeeld op basis van het stadsdeel waar de starters wonen:

Binnen de ring:

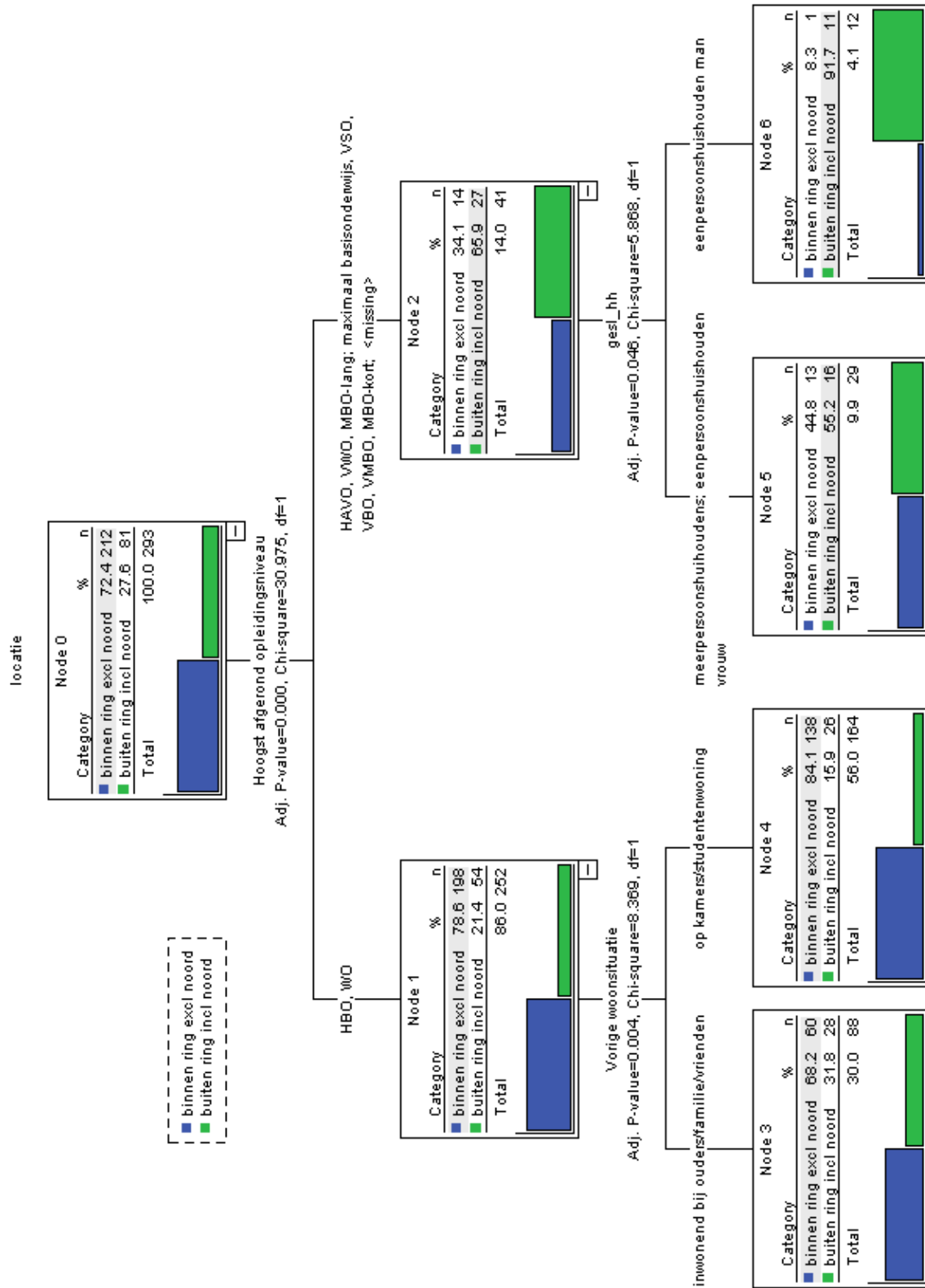
- Stadsdeel Centrum;
- Stadsdeel Oost;
- Stadsdeel Zuid;
- Stadsdeel West.

Buiten de ring:

- Stadsdeel Noord;
- Stadsdeel Zuidoost;
- Stadsdeel Nieuw-West.

Zeven onafhankelijke variabelen zijn opgegeven bij de invoer van het model, waarvan drie variabelen door de CHAID-methode zijn opgenomen in het definitieve boomdiagram (zie figuur 24). De voorspellende variabelen leeftijd respondent, vestigingsduur in Amsterdam, vorige woonplaats en vestigingsduur in Amsterdam dragen niet significant bij aan het boomdiagram, dus zijn deze variabelen automatisch uit het diagram weggelaten.

FIGUUR 24. BOOMDIAGRAM LOCATIE



Op basis van de CHAID-methode, is de hoogst genoten opleiding van de starters de sterkste voorspeller van de locatie van de zelfstandige woning, oftewel binnen of buiten de ring. Daarnaast blijkt uit het boomdiagram dat de woonduur in de gemeente Amsterdam niet significant is, wat betekent dat een starter die recent naar Amsterdam is verhuisd vrijwel evenveel kans maakt om binnen de ring te wonen als een starter die al meer dan 10 jaar in Amsterdam woont. In dit geval lijkt sociaal kapitaal geen rol te spelen bij de uiteindelijk woonlocatie in Amsterdam. Met deze uitkomst wordt de verwachting 1 ontkracht.

In de paragrafen 6.1 tot en met 6.3 beschreven CHAID-analyses is geen enkele keer het opleidingsniveau van de starter opgenomen in het boomdiagram, wat betekent dat het alleen bij de afhankelijke variabele 'locatie' significant is. Uit het model blijkt dat van de hoogopgeleide respondenten bijna 80% binnen de ring woont. Als er naar de laagopgeleide respondenten wordt gekeken, dan woont zo'n 65% buiten de ring. Op basis van het model kan gesteld worden dat als Jebber een woning aanbiedt binnen de ring, er hoogstwaarschijnlijk een hoogopgeleide starter komt wonen. Dit verschil tussen starters met verschillend opleidingsniveau kan veroorzaakt worden door een aantal dingen. Het kan bijvoorbeeld te maken hebben met de mate van economisch kapitaal; doorgaans verdienen hoogopgeleide starters meer in vergelijking met laagopgeleide starters. Het kan ook liggen aan het type eigendomssituatie waar de starter in terecht komt; binnen de ring zijn de particuliere huursector en koopsector relatief sterker vertegenwoordigd in vergelijking met buiten de ring (Dignum & Zandvliet, 2014). Dit is wederom gerelateerd aan economisch kapitaal, omdat de particuliere huursector en koopsector doorgaans beter toegankelijk zijn voor starters die financieel meer ruimte hebben. Een andere reden kan zijn, dat hoogopgeleide starters hun culturele kapitaal beter weten in te zetten bij het toegang krijgen tot de Amsterdamse woningmarkt op een aantrekkelijke locatie. Immers, de toegankelijkheid van een overspannen woningmarkt, hetgeen binnen de ring meer van toepassing is dan buiten de ring, kan uitermate slecht zijn als je niet beschikt over het juiste kapitaal en/of het kapitaal niet op de juiste manier weet in te zetten.

Verder blijkt uit het boomdiagram dat er een significant verschil is tussen de hoogopgeleide starter die hiervoor inwoonde bij familie/vrienden/ouders en degene die in een kamer/studentenwoning woonde. Van de laatste groep woont 84,1% van de respondenten binnen de ring, terwijl dit bij de nestvlinders 68,1% is. Dit kan mogelijk verklaard worden doordat degene die in een studentenwoning in Amsterdam woonde over meer sociaal en cultureel kapitaal beschikt en daardoor de mogelijkheid had om een zelfstandige woning op een 'populaire' locatie te bemachtigen. Een andere mogelijkheid is dat zij, wat Boterman e.a. (2013) het chaotische progressieve woontraject noemen, hebben afgelegd en, voordat zij de stap naar de zelfstandige woningmarkt hebben gezet (progressie), bewust ervoor hebben gekozen om in een onzelfstandige woonruimte te verblijven op een aantrekkelijke locatie (binnen de ring), totdat zij de stap konden maken naar een zelfstandige woning binnen de ring. Ook is het waarschijnlijk een verschil tussen de voorkeuren van de laag en hoogopgeleide starters, waarbij sommige groepen starters een voorkeur hebben voor een locatie vlakbij vrienden en familie en minder behoefte hebben aan het wonen nabij of in de binnenstad.

Ook onder de laagopgeleide respondenten is een significant verschil te zien tussen de verschillende huishoudenstypen * geslacht. 91,7% van de mannen die alleen woont, woont buiten de ring. Van de overige huishoudenstypen * geslacht woont iets minder dan de helft binnen de ring, waardoor het relatieve verschil bijna 40% is.

Voor de gebruikte data, is de *risk* schatting van 0,232 een indicatie dat de categorie voorspelling door het diagram (binnen of buiten de ring) voor 23,2% van de cases verkeerd is. Dit houdt in dat met deze boomdiagram met 76,8% zekerheid voorspeld kan worden of een starter binnen de ring ofwel buiten de ring woont.

6.5 Conclusie

In dit hoofdstuk draait het om de *revealed housing preferences* van de Amsterdamse starters en wordt de volgende deelvraag beantwoord: Wat zijn de woonvoorkeuren van de Amsterdamse starters, onderscheiden naar de persoonlijke kenmerken van deze starters?

Uit de CHAID-analyses van het feitelijk woongedrag volgen de volgende conclusies voor de relatie tussen *revealed housing preferences* (woonvoorkeuren) en de persoonlijke kenmerken van de Amsterdamse starters:

- Hoogopgeleide starters hebben een voorkeur voor zelfstandige woningen binnen de ring;
- Woningen met een vloeroppervlakte tussen de 40 en 60 vierkante meter zijn het meest in trek bij eenpersoonshuishoudens;
- De starters die in meerpersoonshuishoudens wonen komen met name in huurwoningen in de vrije sector terecht;
- Qua eigendomssituatie zijn de koopsector en particuliere huursector erg belangrijk voor starters, waarbij de eenpersoonshuishoudens vaak in de koopsector een woning vinden en de meerpersoonshuishoudens vaak in de particuliere huursector een woning vinden;
- De variabele 'locatie' kan het best voorspeld worden; de *risk* schatting is bij deze CHAID-analyse het laagst.

Dit betekent dat als deze type woningen op een centrum stedelijke locatie worden gerealiseerd, het mogelijk is om een starters doelgroep aan te trekken en dat er voldoende afzetmarkt is. Daarnaast komt bovenstaande grotendeels overeen met de verwachtingen in hoofdstuk 2; starters vinden locatie erg belangrijk, de corporatie huursector is slecht toegankelijk voor starters, waardoor starters ook aangewezen zijn op de relatief dure particuliere huursector die met name woningen verhuurt in de vrije huursector (een huurprijs vanaf € 665).

Hieronder wordt verder op de verschillende verwachtingen die in dit hoofdstuk getoetst zijn ingegaan:

1 Op basis van de theorie *housing pathways* wordt verwacht dat degenen die al relatief lang in Amsterdam wonen, op een (volgens Boterman e.a. (2013)) aantrekkelijke locatie voor starters wonen (namelijk binnen de ring).

Deze verwachting wordt niet bevestigd; in de CHAID-analyse 'locatie' blijkt de vestigingsduur in Amsterdam geen voorspellende variabele te zijn, wat betekent dat er geen significante verschillen zijn tussen starters die al relatief lang in Amsterdam wonen en starters die nog niet lang in Amsterdam wonen.

2 Daarnaast wordt ook verwacht dat deze starters een betere toegang hebben tot corporatie huurwoningen in Amsterdam – doordat zij meer kennis hebben van de Amsterdamse woningmarkt – dan starters die niet of minder lang in Amsterdam wonen.

Deze verwachting wordt niet bevestigd; ondanks dat 30,3% van de starters die al in Amsterdam woonden een corporatie woning huren. Uit de eerste CHAID-analyse blijkt dat de vorige woonplaats geen voorspellende variabele is en dat er binnen deze variabele geen significante verschillen zijn tussen de verschillende categorieën.

3 Personen met *roots* in Amsterdam kunnen zich op relatief jongere leeftijd (vanaf 18 jaar) inschrijven bij Woningnet Stadsregio Amsterdam en langer wachttijd opbouwen in vergelijking met starters zonder *roots* in Amsterdam. Starters met een niet-westerse allochtone herkomst hebben relatief vaker *roots* in Amsterdam. De verwachting is dat starters met een niet-westerse herkomst over voldoende kapitaal beschikken (wachttijd en urgentie) en daardoor vaker in een corporatie huurwoning wonen in vergelijking met starters met een andere herkomst.

Deze verwachting wordt deels bevestigd; op basis van de CHAID-analyse 'eigendomssituatie' blijkt dat de meerpersoonshuishoudens waarvan de hoofdbewoner een Turkse of Marokkaanse herkomst heeft relatief vaker in een corporatie huurwoning terecht komen. De starters met een overig niet-westerse allochtone herkomst die in een meerpersoonshuishouden wonen, komen relatief even vaak in een koopwoning terecht. Concluderend; starters met een niet-westerse allochtone herkomst wonend in een meerpersoonshuishouden relatief vaker in een corporatie huurwoning in vergelijking met starters met een westers allochtone of autochtone herkomst. De eerstgenoemde groep starters woont niet vaker in een corporatie huurwoning ten opzichte van woningen met een andere eigendomssituatie.

4 Starters die vóór het zetten van de stap naar de zelfstandige woningmarkt in de Woningnet Stadsregio Amsterdam woonden, zullen waarschijnlijk langer ingeschreven staan bij Woningnet en daardoor over relatief meer wachttijd beschikken. Daarom wordt er

verwacht dat deze starters relatief vaker in een corporatie huurwoning terecht komen, waaruit een chaotisch progressief of lineair woontraject blijkt.

Deze verwachting wordt deels bevestigd; er kan gesteld worden dat de groep starters die hiervoor in de Woning Stadsregio Amsterdam woonden een chaotisch progressief of lineair woontraject aflegt. De overgrote meerderheid van deze groep starters (53,9%) heeft een woning gekocht en woont relatief vaker in een corporatie huurwoning in vergelijking met starters die hiervoor buiten de Woningnet Stadsregio Amsterdam woonden.

5 De verwachting is dat starters die hiervoor in één van de universiteitssteden woonden vaker een woning hebben in de koopsector. Deze groep starters is naar alle waarschijnlijkheid hoger opgeleid en beschikt mogelijk over meer economisch kapitaal door een goede startpositie op de arbeidsmarkt. Het vergaarde economisch kapitaal wordt door de starters ingezet om een zelfstandige woning te kopen.

Deze verwachting wordt niet bevestigd; de meeste starters die hiervoor in een universiteitsstad woonden wonen in een particuliere huurwoning.

6 Hoogopgeleide starters (HBO of WO) beschikken over meer cultureel kapitaal om een stap op de zelfstandige woningmarkt op een aantrekkelijke locatie in de stad te realiseren. Dit wordt verwacht omdat zij waarschijnlijk meer kennis hebben van de woningmarkt en regelgeving en zij dit kapitaal succesvol weten in te zetten om toegang te verschaffen tot een woning op een aantrekkelijke locatie.

Deze verwachting wordt bevestigd; de *predictor* variabele 'hoogst afgeronde opleiding' is de belangrijkste voorspellende variabele in de CHAID-analyse in paragraaf 6.4, waarbij de starters met een hoog opleidingsniveau vaker binnen de ring wonen.

7 Starters die vóór het zetten van de stap naar de zelfstandige woningmarkt in het buitenland woonden, ontvangen waarschijnlijk geen hulp van familie en hebben de woning vanuit het buitenland gearrangeerd. Daarom wordt verwacht dat deze starters relatief vaker in een minder aantrekkelijke woonsituatie terecht komen in de dure particuliere huursector, waaruit een *constrained housing pathways* blijkt.

Deze verwachting wordt deels bevestigd; op basis van de beschrijvende statistiek in hoofdstuk 5 blijkt dat de starters die hiervoor in het buitenland woonden vaker in een particuliere huurwoning wonen. Er is niet een heel groot verschil met andere categorieën en redelijk wat starters uit dezelfde groep wonen in een koopwoning. Op basis van de resultaten uit paragraaf 6.1 blijkt echter dat er geen significante verschillen zijn tussen de verschillende categorieën van de variabele vorige woonplaats en er geen significant verschil is tussen de starters die hiervoor in het buitenland woonden en andere starters.

Hoofdstuk 7 – Verhuisgeneigdheid



In dit hoofdstuk wordt er antwoord gegeven op de volgende deelvraag:

Wat zijn de factoren die de verhuiscandidate van Amsterdamse starters beïnvloeden?

Het antwoord wordt geformuleerd op basis van de resultaten uit de logistische regressieanalyse. Op basis van de resultaten blijkt welke onafhankelijke variabelen significant zijn en de kans voorspellen of een starter wel of niet geneigd is om te verhuizen. Op basis van deze significante variabelen blijkt welke woning- en/of woonomgevingskenmerken belangrijk zijn voor de starter.

Allereerst is er onderzocht of de onafhankelijke variabelen onderling niet te sterk gecorreleerd zijn. Mocht dit wel het geval zijn dan is er een reële kans dat dit de resultaten van de logistische regressieanalyse beïnvloedt. Vervolgens wordt er kort uitgelegd hoe de afhankelijke en onafhankelijke variabelen eruitzien en vervolgens worden de resultaten van de logistische regressieanalyse besproken.

Controle van onafhankelijke variabelen

Met behulp van een lineaire regressieanalyse, waarbij dezelfde onafhankelijke variabelen zijn opgenomen als bij de logistische regressieanalyse, is onderzocht of er sprake is van collineariteit. De afhankelijke variabele die hiervoor is gebruikt, is de woontijd op het adres. Uit de lineaire regressieanalyse blijkt dat voor alle onafhankelijke variabelen de VIF – *Variance Inflation Factor* – lager is dan 3 en hoger is dan 1 (zie tabel 3), wat acceptabel is en niet verder onderzocht hoeft te worden.

TABEL 3. VIF ONAFHANKELIJKE VARIABELEN

Model	VIF
Aantal kamers	2.388
Vloeroppervlakte	2.714
Eigendom sector	2.525
Koop-/huurprijs	2.511
Locatie (binnen vs. buiten de ring)	1.443
A2.9 mate van tevredenheid over woning	2.027
A6.1 mate van tevredenheid met woonomgeving	1.462
Huishoudentype	1.341
Leeftijd respondent	1.100
Hoogst afgeronde opleiding	1.232

7.1 Variabelen

Zoals in hoofdstuk 3.3.2 is beschreven moet de afhankelijke variabele bij het uitvoeren van een logistische regressieanalyse dichotoom zijn. De variabele uit het WiA 2013 bestand: 'ik wil binnen twee jaar verhuizen' is gehercodeerd. De starters die hebben aangegeven 'beslist niet', 'eventueel wel, misschien' en 'weet niet' te willen verhuizen binnen twee jaar, zijn samengevoegd tot de groep: 'ik wil niet binnen 2 jaar verhuizen'. De starters die hebben aangegeven 'zou wel willen, kan niets vinden, zie geen mogelijkheden', 'beslist wel' te willen verhuizen en 'heb al andere huisvesting gevonden' zijn samengevoegd tot de categorie: 'ik wil wel binnen 2 jaar verhuizen'. De nieuwe variabele ziet er als volgt uit (zie tabel 4):

TABEL 4. FREQUENTIE TABEL VERHUISGENEIGDHEID

	Frequency	Percent
Ik wil <u>niet</u> binnen twee jaar verhuizen	195	66,6%
Ik wil <u>wel</u> binnen twee jaar verhuizen	96	32,8%
Missing	2	0,7%
Totaal	293	

De respondenten die binnen twee jaar moeten verhuizen zijn niet verder gespecificeerd, omdat zij niet relevant zijn voor het onderzoek naar woning- en woonomgevingskenmerken die van belang zijn voor starters. Immers, iemand die moet verhuizen kan erg tevreden zijn met zijn woning en moet alleen verhuizen omdat bijvoorbeeld het huurcontract afloopt of wellicht wordt de woning gesaneerd. Er wordt vanuit gegaan dat de respondenten die hebben aangegeven dat zij niet willen verhuizen, in een woning die past bij de lifestyle van een starter wonen.

Wat betreft de onafhankelijke variabele moet die, net als de afhankelijke variabele, dichotoom zijn als het van oorsprong een nominale of ordinale variabele is. Voor de variabelen koop-/huurprijs, aantal kamers en eigendomssituatie zijn dummies opgenomen om de logistische regressieanalyse uit te voeren. De eerste categorie geldt als referentie categorie voor de overige categorieën van de variabelen. De codering is hieronder weergegeven in tabel 5:

TABEL 5. DUMMY CODERING

Koop-/huurprijs	Sociale huur < €425	0	0	0	0	0
	Betaalbare huur € 425 - €665	1	0	0	0	0
	Vrije sector huur > €665	0	1	0	0	0
	Koop < €150.000	0	0	1	0	0
	Koop €150.000 - €200.000	0	0	0	1	0
	Koop > €200.000	0	0	0	0	1
Aantal kamers	1 kamer	0	0	0		
	2 kamers	1	0	0		
	3 kamers	0	1	0		
	4 of meer kamers	0	0	1		
Eigendomssituatie	Koopsector	0	0			
	Corporatie huursector	1	0			
	Particuliere huursector	0	1			

7.2 Logistische regressieanalyse

In het rapport Verhuishwensen (Dignum, 2014) zijn de belangrijkste verklarende variabelen voor verhuiscapaciteit van Amsterdammers opgenomen, namelijk:

1. Tevredenheid woning
2. Leeftijd
3. Huur- of koopwoning
4. Netto maandinkomen

Op basis van bovenstaande variabelen, is de verwachting dat de variabelen tevredenheid woning en de eigendomssector (huur- of koopwoning) significant zijn voor het verklaren van verhuiscapaciteit van starters. Het netto maandinkomen is niet meegenomen, omdat de verwachting is dat jongeren een snelle inkomensgroei doormaken aan het begin van de arbeidscarrière en het inkomen daardoor geen goed beeld geeft van de inkomenssituatie op het moment dat zij de woning betrekken. Wat betreft leeftijd is het de verwachting dat dit geen significante invloed heeft op verhuiscapaciteit, omdat het om starters gaat die nog vitaal zijn en geen ouderen die op zoek zijn naar een passende woning. In tabel 6 is de mate van tevredenheid van de huidige woning naar eigendomssector weergegeven, waarbij de respondenten een rapportcijfer moesten geven van 1 (zeer ontevreden) tot en met 10 (zeer tevreden). Het overgrote merendeel van de starters is tevreden met de huidige woning (het rapportcijfer 7 en 8

zijn het meest gekozen). Wat opvalt aan tabel 6 is dat met name de koopstarters een hogere waardering geven en dat de 'lagere' waarderingen voornamelijk gegeven worden door starters die in een corporatie huurwoning wonen. Verwacht werd dat met name de starters in een particuliere huurwoning een lage score zouden geven voor de mate van tevredenheid met de woning.

TABEL 6. MATE VAN TEVREDENHEID VAN DE HUIDIGE WONING NAAR EIGENDOMSITUATIE

	Koopsector	Corporatie huursector	Particuliere huursector
4	2,1%	2,7%	1,5%
5	2,2%	3,5%	4,4%
6	3,0%	22,2%	6,1%
7	24,3%	19,4%	37,4%
8	41,5%	39,2%	41,7%
9	15,9%	8,7%	7,4%
10	11,1%	4,3%	1,5%
Totaal	100%	100%	100%

De logistische regressie methode die gebruikt is: FSTEP (LR) – de *forward* methode – en *missing values* zijn *included*. Bij deze methoden worden onafhankelijke variabelen die geen significante invloed hebben op de voorspelling van de afhankelijke variabele automatisch niet in het model opgenomen. Zoals eerder beschreven; de opgenomen nominale variabele – aantal kamers, eigendomssituatie en koop-/huurprijs – zijn opgenomen als *dummies* waarbij de eerste categorie als referentie categorie geldt.

De stappen zijn:

1. Allereerst wordt een logistische regressieanalyse uitgevoerd met alle variabelen die vermeld staan in tabel 3.
2. De significante variabelen die invloed uitoefenen op de verhuiscategorie van starters blijven over (zie tabel 6).
3. De logistische regressieanalyse wordt nogmaals uitgevoerd met alle variabelen die vermeld staan in tabel 3, maar met weglating van de subjectieve variabelen en variabelen waarvan verwacht wordt dat die de uitkomsten beïnvloeden.

Met behulp van de logistische regressieanalyse wordt onderzocht wat de kans is dat een starter wil verhuizen (0 = niet, 1 = wel).

TABEL 7. RESULTATEN LOGISTISCHE REGRESSIE ANALYSE

	B	S.E.	Wald	Significantie	Exp (B)
Sociale huur < €425			17.519	0.004	
Betaalbare huur € 425 - €665	-1.264	0.477	7.024	0.008	0.283
Vrije sector huur > €665	-0.475	0.429	3.361	0.269	0.622
Koop < €150.000	-0.927	0.506	11.587	0.067	0.396
Koop €150.000 - €200.000	-1.657	0.487	5.860	0.001	0.191
Koop > €200.000	-1.474	0.609	16.250	0.015	0.229
A2.9, mate van tevredenheid woning	-0.568	0.141		0.000	0.567
Constant	5.057	1.116	20.540	0.000	157.109

Uit het model blijkt dat A2.9 ($p = 0.000$) en enkele categorieën van de variabele koop-/huurprijs onafhankelijke voorspellers zijn voor het willen verhuizen. Alle overige onafhankelijke variabelen zijn niet significant. A2.9 laat een OR (*Odds Ratio*) zien van 0.567. Met andere woorden: gecorrigeerd voor de koop-/huurprijs, is de odds om te willen verhuizen 1,5 keer kleiner voor een starter die een 7 geeft voor de huidige woning ten opzichte van een starter die een 6 geeft. Deze uitkomst is overigens logisch, immers, als je tevreden bent met je woning is het begrijpelijk dat je minder geneigd bent om te verhuizen in vergelijking met iemand die minder tevreden is met zijn woning. Daarnaast is A2.9 een subjectieve variabele, waarbij respondenten een totaal oordeel moeten geven over de woning, waarbij zij

waarschijnlijk andere kenmerken als de grootte van de woning, het aantal kamers, prijs/kwaliteit verhouding, hebben meegenomen in de afweging van de gegeven score.

Ten opzichte van de goedkope huurwoning is de verhuiscapaciteit van starters veel lager in de betaalbare woningen, maar niet significant minder in de vrije sector. De starters die in een koopwoning wonen zijn minder verhuiscapaciteit in vergelijking met de starters wonend in een goedkope huurwoning, met uitzondering van degenen met een goedkope koopwoning. Verder blijkt op basis van dit model inderdaad dat leeftijd geen significante invloed heeft op de kans om wel of niet te willen verhuizen.

In het hiervoor beschreven model zijn alleen A2.9 en koop-/huurprijs significant. Dit zijn een subjectieve variabele (A2.9) en een variabele die het beeld verstoort (koop-/huurprijs) aangezien er andere objectieve variabelen zoals het aantal kamers, locatie van de woning en eigendomssector een invloed hebben op de hoogte van de koop-/huurprijs. Hierdoor is er geen goed beeld van (andere) objectieve variabelen die een significante invloed hebben op de verhuiscapaciteit. Een tweede logistische regressieanalyse is uitgevoerd, waarbij A2.9 en koop-/huurprijs buiten beschouwing zijn gelaten en alle overige onafhankelijke variabelen die bij de eerste logistische regressieanalyse niet significant bleken, zijn meegenomen (zie tabel 3). Het doel van de tweede analyse is om een beter beeld te creëren van kenmerken die een directe significante invloed hebben op de kans dat starters wel of niet willen verhuizen.

TABEL 8. RESULTATEN LOGISTISCHE REGRESSIE ANALYSE

	B	S.E.	Wald	Significantie	Exp (B)
Koop sector			23,220	0,000	
Corporatie huursector	1,356	0,366	13,732	0,000	3,881
Particuliere huursector	1,621	0,347	21,819	0,000	5,057
Locatie (binnen of buiten de ring)	0,644	0,301	4,582	0,032	1,905
Constant	-2,658	0,500	28,269	0,000	0,070

Bij de tweede logistische regressieanalyse blijken de locatie van de woning ($p = 0,032$) en de eigendomssituatie van de woning ($P = 0,000$) onafhankelijke voorspellers te zijn voor het willen verhuizen (zie tabel 7). Alle overige onafhankelijke variabelen – aantal kamers, vloeroppervlakte, mate van tevredenheid met de buurt, huishoudentype, leeftijd respondent en hoogst afgeronde opleiding – zijn niet significant.

De categorie particuliere huursector laat een OR (*Odds Ratio*) zien van 5,057. Met andere woorden: gecontroleerd voor de locatie van de woning, is de odds dat starters die wonen in de particuliere huursector willen verhuizen meer dan vijf keer zo hoog als de odds voor starters die in een koopwoning wonen. Ook degenen die in de corporatie huursector wonen zijn verhuiscapaciteit. De odds dat zij willen verhuizen is bijna 4 keer zo hoog als de odds voor starters in een koopwoning. Rekening houdend met de invloed van de eigendomssituatie van de woning, blijken starters die buiten de ring wonen ook een redelijke kans te hebben om binnen twee jaar te willen verhuizen (OR = 1,905).

7.3 Conclusie

Het doel van dit hoofdstuk, was het beantwoorden van de volgende deelvraag: Wat zijn de factoren die de verhuiscapaciteit van Amsterdamse starters beïnvloeden?

Op basis van de logistische regressieanalyse blijken de variabelen 'mate van tevredenheid woning' en 'koop-/huurprijs' een significante invloed te hebben op de verhuiscapaciteit van de Amsterdamse starters. Deze variabelen zeggen niets over de kenmerken van de woning, ondanks dat het belangrijke aspecten zijn, om te kunnen concluderen welke woning- en/of woonomgevingskenmerken een invloed hebben op de verhuiscapaciteit en daarmee ook de *revealed housing preferences* van starters.

Uit de tweede analyse bleek dat de locatie van de woning oftewel binnen oftewel buiten de ring een significante voorspeller is, evenals de eigendomssituatie van de woning. De starters die niet binnen twee jaar willen verhuizen wonen veelal binnen de ring en/of in een koopwoning. Daaropvolgend is de verhuiscapaciteit lager voor de starters die buiten de ring wonen. Dit zijn tevens indicaties voor de *revealed housing preferences*: koopwoningen binnen de ring zijn aantrekkelijk voor Amsterdamse starters. De verhuiscapaciteit is het grootst voor degenen die in een corporatie of een particuliere huurwoning wonen. Dit sluit ook aan bij de uitkomst van de gevoeligheidsanalyse van de doorstarter waaruit is gebleken dat de meeste doorstarters in een koopwoning en/of binnen de ring wonen.

De overige onafhankelijke variabelen zijn niet significant gebleken, wat betekent dat locatie en de eigendomssituatie van de woning erg belangrijk zijn voor Amsterdamse starters, ongeacht de persoonlijke en woningkenmerken van de volgende variabelen:

- Aantal kamers;
- Vloeroppervlakte;
- Huishoudenstype;
- Leeftijd respondent;
- Hoogst afgeronde opleiding.

Naast het beantwoorden van de hiervoor genoemde deelvraag, zijn de volgende verwachtingen getoetst:

9 Starters die op een aantrekkelijke locatie wonen zijn minder geneigd om te verhuizen. Daaruit kan worden afgeleid dat een goede locatie tot de sturende preferenties behoort.

Deze verwachting wordt bevestigd; starters die buiten de ring wonen willen twee keer zo vaak binnen twee jaar verhuizen ten opzichte van starters die binnen de ring wonen.

10 Starters die vanwege gebrekkig sociaal en economisch kapitaal en lange wachttijden bij sociale huurwoningen aangewezen zijn op het huren van relatief dure woningen in de particuliere huursector, zijn het meest geneigd om te verhuizen.

Deze verwachting wordt bevestigd; de odds van starters die in een particuliere huurwoning wonen is vijf keer zo hoog als de odds van starters die in een koopwoning wonen.

11 Op basis van de levensloop theorie wordt verwacht dat het huishoudenstype van de starters een significante invloed heeft op verhuiscapaciteit. De verwachting is dat starters nieuwe relaties beginnen (of juist beëindigen), waardoor de huishoudenscarrière als trigger fungeert om te willen verhuizen.

Deze verwachting wordt niet bevestigd; geen enkele variabele die samenhangt met persoonlijke kenmerken – huishoudenstype, leeftijd respondent, hoogst afgeronde opleiding – blijkt significant te zijn.

Hoofdstuk 8 – Conclusies & aanbevelingen



In dit hoofdstuk wordt de hoofdvraag beantwoord:

Wat zijn de kenmerken van de startpositie van starters op de zelfstandige woningmarkt in Amsterdam?

Dit wordt gedaan op basis van verschillende theorieën zoals beschreven in hoofdstuk 2 en resultaten op basis van analyses waarbij de data van 293 Amsterdamse starters (of 6.065 starters bij het gebruik van de weegfactor) zijn geanalyseerd. Eerst wordt er kort ingegaan op de wetenschappelijk en maatschappelijke relevantie en aanbevelingen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een algemene conclusie en aanbevelingen.

8.1 Wetenschappelijke relevantie

Voor zover bekend is nog nooit eerder onderzoek gedaan naar de starters doelgroep in Amsterdam op basis van meerdere kwantitatieve onderzoeksmethoden. Daarnaast is op basis van de resultaten van de CHAID-analyses en de logistische regressieanalyse het woongedrag van de starters in Amsterdam onderzocht, waarbij op basis van daadwerkelijke transacties is onderzocht welke woning- en locatiemerken het belangrijkste zijn voor starters bij het maken van de keuze voor een zelfstandige woning. Het onderzoeken van de feitelijke keuzes van personen levert een betrouwbaarder beeld dan de kwalitatieve methoden die gebruikt zijn bij eerder uitgevoerd onderzoek, dat zich vaak baseert op wat door de starter wordt verteld, oftewel de subjectieve woonwensen en prioriteiten.

In hoofdstuk 2 zijn op basis van de behandelde theorieën enkele verwachtingen geformuleerd. Dit onderzoek indiceert dat enkele veronderstellingen inderdaad kloppen.

1 Op basis van de theorie *housing pathways* wordt verwacht dat degenen die al relatief lang in Amsterdam wonen, op een (volgens Boterman e.a., 2013) aantrekkelijke locatie voor starters wonen (namelijk binnen de ring).

De verwachting is niet bevestigd. Veruit de meeste starters woonden al in Amsterdam, wat erop duidt dat voor starters die buiten Amsterdam wonen de zelfstandige woningmarkt niet makkelijk toegankelijk is. Daarnaast wonen de meeste starters binnen de ring, maar het wonen binnen de ring is niet significant gerelateerd aan hoe lang een starter al in Amsterdam woont. Dit blijkt uit de in paragraaf 6.4 beschreven CHAID-analyse, waar uit komt dat er geen degelijk verschil is tussen starters die al in Amsterdam woonden en starters die buiten Amsterdam woonden als het gaat om de woonlocatie.

2 Daarnaast wordt ook verwacht dat deze starters een betere toegang hebben tot corporatie huurwoningen in Amsterdam – doordat zij meer kennis hebben van de Amsterdamse woningmarkt – dan starters die niet of minder lang in Amsterdam wonen.

De verwachting is niet bevestigd. Volgens de resultaten in hoofdstuk 5 woont 30,3% van de starters die al in Amsterdam woonden voordat zij de stap naar een zelfstandige woning maakten, in een corporatie huurwoning. Deze groep starters beschikt inderdaad over meer kapitaal om toe te treden tot de corporatie sector. Toch is bij het toetreden tot een bepaalde eigendomssector (koop, corporatie of particuliere huur) de vorige woonplaats niet de sterkste voorspellende variabele; dat is namelijk het huishoudenstype (paragraaf 6.1).

3 Personen met *roots* in Amsterdam kunnen zich op relatief jongere leeftijd (vanaf 18 jaar) inschrijven bij Woningnet Stadsregio Amsterdam en langer wachttijd opbouwen in vergelijking met starters zonder *roots* in Amsterdam. Starters met een niet-westerse allochtone herkomst hebben relatief vaker *roots* in Amsterdam. De verwachting is dat starters met een niet-westerse herkomst over voldoende kapitaal beschikken (wachttijd en urgentie) en daardoor vaker in een corporatie huurwoning wonen in vergelijking met starters met een andere herkomst.

De verwachting is deels bevestigd. Het relatieve verschil met starters uit een andere herkomstgroep is minimaal, maar het verschil is er wel. 29,8% van de starters met een niet-westerse allochtone herkomst woont in een corporatie huurwoning, tegenover 24,5% (autochtone

herkomst) en 27,9% (westers allochtone herkomst). Het is vooral opmerkelijk dat 47% van de starters met een niet-westers allochtone herkomst in een koopwoning woont. Dit is veruit (relatief) meer dan starters met een andere herkomst. Ook uit de in paragraaf 6.1 beschreven CHAID-analyse blijkt dat herkomst een voorspellende variabele is. Maar ook uit deze analyse blijkt dat starters met een niet-westerse herkomst vaak in een koopwoning wonen, waardoor voor deze groep starters de corporatie sector wel een rol speelt, maar de koopsector is net zo belangrijk of misschien zelfs belangrijker (en beter toegankelijk) voor deze groep.

4 Starters die vóór het zetten van de stap naar de zelfstandige woningmarkt in de Woningnet Stadsregio Amsterdam woonden, zullen waarschijnlijk langer ingeschreven staan bij Woningnet en daardoor over relatief meer wachttijd beschikken. Daarom wordt er verwacht dat deze starters relatief vaker in een corporatie huurwoning terecht komen.

De verwachting is deels bevestigd. Van de starters die al in Amsterdam woonden, wonen 30,3% in een corporatie huurwoning. Daaropvolgend komen de starters uit de Woningnet Stadsregio Amsterdam, waarvan 27,4% in een corporatie huurwoning woont. De veronderstelling klopt, omdat Amsterdam ook tot de Woningnet Stadsregio Amsterdam behoort. Maar de starters uit overig Woningnet Stadsregio Amsterdam (excl. Gemeente Amsterdam) wonen relatief minder vaak in een corporatie huurwoning. Daarnaast is het opmerkelijk dat 53,9% van de starters uit Woningnet Stadsregio Amsterdam in een koopwoning woont en eigenlijk relatief weinig in de huursector terecht komt. Ook voor deze groep starters speelt de koopsector een belangrijker rol in vergelijking met de corporatie huursector. Dit geeft aan dat de meeste starters die hiervoor in de Woningnet Stadsregio Amsterdam woonden waarschijnlijk een chaotisch progressief of lineair woontraject afleggen.

5 De verwachting is dat starters die hiervoor in één van de universiteitssteden woonden vaker een woning hebben in de koopsector. Deze groep starters is naar alle waarschijnlijkheid hoger opgeleid en beschikt mogelijk over meer economisch kapitaal door een goede startpositie op de arbeidsmarkt. Het vergaarde economisch kapitaal wordt door de starters ingezet om een zelfstandige woning te kopen.

De verwachting is niet bevestigd. De starters uit de universiteitssteden komen relatief het meest in de particuliere huursector terecht, waarvan de meeste woningen in de vrije huursector vallen. Er kan geconstateerd worden dat de starters uit universiteitssteden over economisch kapitaal beschikken, waardoor zij de dure particuliere huursector kunnen betreden, maar niet over voldoende sociaal kapitaal beschikken om in een betaalbare huurwoning terecht te komen. Dit kan er ook op duiden dat deze groep starters locatie belangrijker vindt dan een woning met een betaalbare huur.

6 Hoogopgeleide starters (HBO of WO) beschikken over meer cultureel kapitaal om een stap op de zelfstandige woningmarkt op een aantrekkelijke locatie in de stad te realiseren. Dit wordt verwacht omdat zij waarschijnlijk meer kennis hebben van de woningmarkt en regelgeving en zij dit kapitaal succesvol weten in te zetten om toegang te verschaffen tot een woning op een aantrekkelijke locatie.

De verwachting is bevestigd. Uit de beschreven CHAID-analyse in paragraaf 6.4 blijkt dat de variabele 'hoogst afgeronde opleiding' de belangrijkste voorspellende variabele is voor de uitkomst binnen of buiten de ring wonen. Een overgrote meerderheid van de hoogopgeleide starters woont binnen de ring en dit stijgt nog verder voor de starters die hiervoor in een kamer/studentenwoning hebben gewoond, waarvan bijna 85% binnen de ring woont. Dit duidt erop dat starters die een opleiding op HBO of WO-niveau hebben afgerond succesvol de Amsterdamse woningmarkt weten te betreden als het gaat om een woning op een aantrekkelijke locatie.

7 Starters die vóór het zetten van de stap naar de zelfstandige woningmarkt in het buitenland woonden, ontvangen waarschijnlijk geen hulp van familie en hebben de woning vanuit het buitenland garrangeerd. Daarom wordt verwacht dat deze starters relatief vaker in een minder aantrekkelijke woonsituatie terecht komen in de dure particuliere huursector, waaruit een *constrained housing pathway* blijkt.

De verwachting is deels bevestigd. De starters die hiervoor in het buitenland woonden, wonen relatief vaker in een particuliere huurwoning in vergelijking met andere starters. Het zijn de

starters die hiervoor in een universiteitsstad woonden die relatief het meest in de particuliere huursector huren. De twee groepen starters die relatief minder vaak in de particuliere huursector huren, zijn de starters die hiervoor in Amsterdam en Woningnet Stadsregio Amsterdam woonden. Dit duidt erop dat de starters die in de Woningnet regio woonden over meer wachttijd en/of urgentie beschikken waardoor zij vaker in een corporatie huurwoning wonen en minder vaak in een particuliere huurwoning ten opzichte van starters die hiervoor buiten de Woningnet regio woonden.

8 Er wordt verwacht dat bij de meeste starters de wooncarrière de trigger is voor het zetten van de volgende stap op de woningmarkt, naar een zelfstandige woning.

De verwachting is bevestigd. Voor de meeste starters was de wooncarrière inderdaad de trigger om de stap te zetten naar de huidige zelfstandige woning. De verhuisredenen 'aflopen van campuscontract', 'wilde zelfstandig wonen', 'ik wilde mooier/beter wonen' en 'ik wilde groter wonen' zijn de redenen die de starters het meest hebben gekozen als reden om te verhuizen. Bij de meerpersoonshuishoudens speelde een verandering in de huishoudenscarrière ook een grote rol, hoewel het waarschijnlijk niet deze carrière was die de trigger veroorzaakte.

9 Starters die op een aantrekkelijke locatie wonen zijn minder geneigd om te verhuizen. Daaruit kan worden afgeleid dat een goede locatie tot de sturende preferenties behoort.

De verwachting is bevestigd. Uit de logistische regressieanalyse, zoals besproken in hoofdstuk 7, blijkt dat de starters die binnen de ring wonen minder verhuisc geneigd zijn in vergelijking met starters die buiten de ring wonen. De odds om te willen verhuizen door starters die buiten de ring wonen is bijna twee keer zo hoog als de odds voor starters die binnen de ring wonen.

10 Starters die vanwege gebrekkig sociaal en economisch kapitaal en lange wachttijden bij sociale huurwoningen aangewezen zijn op het huren van relatief dure woningen in de particuliere huursector, zijn het meest geneigd om te verhuizen.

De verwachting is bevestigd. De odds om te willen verhuizen door starters die in een particuliere huurwoning wonen is iets meer dan vijf keer zo hoog als de odds voor starters die in een koopwoning wonen. Dit duidt erop dat de particuliere huursector waarschijnlijk het makkelijkst te betreden is in vergelijking met de koop- en corporatie huursector. Dit was ook de verwachting, aangezien de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in Amsterdam 11 jaar is en de eisen rondom het aanvragen van een hypotheek de afgelopen jaren strenger zijn geworden.

11 Op basis van de levensloop theorie wordt verwacht dat het huishoudentype van de starters een significante invloed heeft op verhuisc geneigdheid. De verwachting is dat starters nieuwe relaties beginnen (of juist beëindigen), waardoor de huishoudenscarrière als trigger fungeert om te willen verhuizen.

De verwachting is niet bevestigd. Uit de in hoofdstuk 7 besproken logistische regressieanalyse blijken geen enkele persoonlijke kenmerken van de starters significant te zijn voor de mate van verhuisc geneigdheid, waaronder de variabelen 'leeftijd' en 'huishoudentype'. Dit kan erop duiden dat de Amsterdamse starters kwaliteitskenmerken als de locatie van de woning, belangrijker vinden dan de kwantiteit als vloeroppervlakte en het aantal kamers. Immers, de meeste starters wonen in een woning met een vloeroppervlakte kleiner dan 60 m² en 2 kamers, wat voor menig huishouden niet als voldoende groot wordt gezien voor een gezinsuitbreiding.

8.2 Maatschappelijke relevantie

In deze paragraaf wordt stil gestaan bij relevante conclusies en aanbevelingen voor Jebber en wordt ook onderstaande deelvraag beantwoord:

Sluiten de diensten en producten van Jebber aan bij de woonvoorkeuren van de Amsterdamse starter?

Zoals onder andere beschreven is in hoofdstuk 5 en 6, lijken de *revealed housing preferences* (woonvoorkeuren) van de Amsterdamse starters aan te sluiten bij de producten en dienstverlening die

Jebber biedt. Wat voor vrijwel alle starters belangrijk is, is dat de woning betaalbaar is en daarnaast is de locatie erg belangrijk. Starters in Amsterdam vinden het belangrijk om binnen de ring van Amsterdam te wonen op een centrum stedelijke locatie. Daarnaast wonen de Amsterdamse starters, net als de Utrechtse starters in Jebber woningen, vaak in tweekamerwoningen. De twee grootste verschillen tussen het woongedrag van Amsterdamse starters en het Jebber-aanbod zijn:

1. Amsterdamse starters wonen vaker in woningen kleiner dan 40 vierkante meter;
2. En de Amsterdamse starters wonen vrijwel allemaal in een appartement zonder lift.

Deze twee kenmerken zijn ook atypisch voor Amsterdam, waar op centrum stedelijke locaties de meeste woningen relatief klein zijn en er veel gestapelde woningbouw is zonder lift. Deze verschillen hoeven geen grote implicaties te hebben voor Jebber, als zij in Amsterdam gaat ontwikkelen. Immers, ruim 3.000 huishoudens zijn in de periode 2009 – 2013 naar dit type woning doorgestroomd vanuit een onzelfstandige woonsituatie. Dit betekent dat er voldoende afzetmarkt is als Jebber het volgende product op de Amsterdamse woningmarkt brengt uitsluitend voor starters:

- Appartement (zonder lift);
- Binnen de ring;
- Tussen de 40 en 60 vierkante meter vloeroppervlakte;
- Tweekamerwoning (woonkamer + slaapkamer);
- En het aanbieden in de sociale huursector, vrije huursector (tot €900 netto huur per maand) en in de koopsector (tot een koopprijs van € 175.000). Ondanks dat starters bereid zijn om meer te betalen, wat ook uit de resultaten in hoofdstuk 5 blijkt, is het belangrijk om betaalbare huurwoningen aan te bieden aan starters met een inkomen tot de sociale huurgrens en net boven de sociale huurgrens. Het is hierbij erg belangrijk dat op basis van het passend toewijzen zoals het staat omschreven in de Woningwet 2015, in verschillende huurklassen woningen worden gerealiseerd.

Verder blijkt uit de resultaten dat vanuit de grootste groep starters al in Amsterdam woonde voordat zij de stap zette naar de zelfstandige woningmarkt. Dit duidt erop dat de toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt dusdanig slecht is, dat starters die nog niet in Amsterdam wonen eerst de onzelfstandige woningmarkt moeten betreden alvorens de zelfstandige woningmarkt te kunnen betreden. De daadwerkelijke groep starters (jongvolwassenen die recent zijn afgestudeerd) is in werkelijkheid veel groter. Deze groep verdwijnt echter van de radar, doordat zij zichzelf toegang verschaft door uiteindelijk te kiezen voor onzelfstandige woonsituaties en/of tijdelijke woonsituaties (zoals anti-kraak). Ook kiest deze groep er mogelijk voor om uit eindelijk niet in Amsterdam te wonen, omdat het niet lukt om een passende woning te vinden. Daarnaast is de starters groep vrij homogeen qua herkomst en opleidingsniveau. Hier kan ook meer aandacht aan besteed worden, zodat de naam 'Jebber' straks niet alleen onder hoogopgeleide, autochtone starters bekend is. Kortom, het is erg belangrijk om de groep starters die voldoende kapitaal heeft alsook degenen die over minder kapitaal beschikken te bedienen.

Overige aanbevelingen zijn, alvorens de keuze te maken om in Amsterdam te gaan ontwikkelen voor de starters doelgroep, om het volgende te onderzoeken:

- Het beleid van de gemeente Amsterdam - in de Woonvisie tot 2020 staat immers dat een speerpunt is om hoogopgeleide jongvolwassenen aan te blijven trekken en de mogelijkheid te geven om wooncarrière te maken in de gemeente. Beleid kan veranderen door de tijd heen. Daarnaast kan het wellicht ook kortingen opleveren op bijvoorbeeld het aanwinnen van bouwgrond, als de gemeente het van groot belang blijft vinden om deze doelgroep vast te houden en aan te trekken;
- De Woningwet - woningcorporaties zijn verplicht om het sociale woningbestand van het commerciële woningbestand (vrije sector en eventuele bedrijfsruimten) te scheiden, waardoor het minder makkelijk is om als één organisatie woningen aan te bieden in zowel de sociale huursector als de vrije huursector. Mogelijk volgen er nieuwe aanpassingen in de Woningwet de komende jaren;
- De concurrentiepositie bepalen - steeds meer partijen hebben het voornemen om voor starters te ontwikkelen en ontwikkelen verschillende constructies hiervoor. Het is belangrijk om tegen de tijd dat Jebber 'echt' de stap naar de Amsterdamse woningmarkt wil wagen dit te onderzoeken, mede omdat er bij projectontwikkeling aardig wat tijd komt kijken. Tussen de aankoop van bouwgrond en start verhuur zitten meestal enkele jaren en in die tussentijd is het van belang dat de afzetmarkt voldoende groot blijft.

8.3 Conclusie & aanbevelingen

Naast het bovenstaande, zijn dit nog enkele aanvullende conclusies en aanbevelingen en wordt er ook een antwoord geformuleerd op de hoofdvraag:

Wat zijn de kenmerken van de startpositie van starters op de zelfstandige woningmarkt in Amsterdam?

De starters die zichzelf toegang weten te verschaffen tot de zelfstandige, Amsterdamse woningmarkt, zijn veelal hoogopgeleide starters met een autochtone herkomst. Hun vertrekpunt is vaak een kamer/studentenwoning en de meesten verhuizen door vanuit Amsterdam. Deze starters beschikken over sociaal kapitaal (de meeste starters woonden al in Amsterdam), cultureel kapitaal, wachttijd en economisch kapitaal (veel hoogopgeleide starters). Door het inzetten van dit kapitaal is het mogelijk om de stap van een onzelfstandige woonsituatie naar een zelfstandige woning te maken. Desondanks blijkt sociaal en cultureel kapitaal veruit het belangrijkste. Dit blijkt uit het feit dat vrijwel alle starters vanuit Amsterdam en die hoog opgeleid zijn, doorverhuizen naar de zelfstandige woningmarkt.

De startpositie van de meeste starters is een zelfstandige woning binnen de ring, met een maximaal vloeroppervlakte van 60 vierkante meter en twee kamers. Afhankelijk van het huishoudenstype wonen de meeste starters in een koopwoning (eenpersoonshuishoudens) of een particuliere huurwoning (meerpersoonshuishoudens). De corporatie huursector is slecht toegankelijk, maar is het meest toegankelijk voor de starters die hiervoor al in de Woningnet regio en Amsterdam woonden. Meerpersoonshuishoudens betalen meestal een huur die hoger is dan €665 en eenpersoonshuishoudens wonen vaker in een woning met een huur onder de sociale huurgrens (< €665). De kenmerken die het meest belangrijk zijn voor starters bij het maken van een keuze voor een woning in Amsterdam zijn de eigendomssituatie en locatie, immers de starters die binnen de ring wonen zijn minder verhuisgeneigd in vergelijking met starters die buiten de ring wonen en hetzelfde geldt voor de starters die een woning gekocht hebben.

Zoals in het begin van dit onderzoek gesteld werd: de Amsterdamse woningmarkt is overspannen. Daarnaast wil de gemeente Amsterdam hoogopgeleide jongvolwassenen aan blijven trekken. Om dit te kunnen doen, is het belangrijk om de toegankelijkheid van de woningmarkt te optimaliseren. Er ligt waarschijnlijk geen oplossing in het verbeteren van de doorstroming in de corporatie huursector, immers het maakt voor starters niet veel uit of de wachttijd 11 jaar is (de huidige gemiddelde wachttijd die nodig is om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning in Amsterdam) of 8 jaar. Het overgrote deel van de starters woont in een particuliere huurwoning of een koopwoning. Deze doelgroep kan het best bediend worden door meer huurwoningen te labelen als 'jongerenwoning' en/of te werken met een loting waarbij wachttijd geen rol speelt (de huidige werkwijze van Jebber).

Literatuurlijst



Beleid- en onderzoek rapportages

Dienst Onderzoek en Statistiek (2014), Basismeetset 2014.

<http://www.ois.amsterdam.nl/media/Basismeetset%202014/#1>. Geraadpleegd op 12 juni 2016.

Dignum, K. (2014), Wonen in Amsterdam 2013: Verhuiswensen. *Dienst Wonen, Zorg en Samenleven Amsterdam*.

Dignum, K. & H. Booi (2014), Wonen in Amsterdam 2013: Stadsdeelprofielen. *Dienst Wonen, Zorg en Samenleven Amsterdam*.

Dignum, K. & S.Y. Kan (2014), Wonen in Amsterdam 2013: Stand van zaken. *Dienst Wonen, Zorg en Samenleven Amsterdam*.

Dignum, K. & J. Zandvliet (2014), Wonen in Amsterdam 2013: Ruimtelijke ontwikkeling. *Dienst Wonen, Zorg en Samenleven Amsterdam*.

Jebber (2011), Businessplan Jebber 2012 – 2021.

Jebber (2013), Evaluatie verhuur de Kaap.

Jebber (2014a), Evaluatie verhuur Buenos Aires.

Jebber (2014b), Evaluatie verhuur Soho District.

Jebber (2014c), Analyse web-enquête 2014.

Jebber (2015), Analyse web-enquête 2015.

Daman, K., L. Uittenbogaard & F. Blom (2009), Wonen in de Metropool: Woonvisie Amsterdam tot 2020. *Dienst wonen, gemeente Amsterdam*.

Literatuur

Boterman, W.R. (2012), Deconstructing coincidence. How middle class households use various forms of capital to find a home. *Housing, Theory & Society* 29 (3), pp. 321 – 338.

Boterman, W.R., C. Hochstenbach, R. Ronald & M. Sleurink (2013), Duurzame Toegankelijkheid van de Amsterdamse Woningmarkt voor Starters. *Amsterdam: University of Amsterdam*.

Clapham, D. (2002), Housing Pathways: A Post Modern Analytical Framework. *Housing, Theory & Society* 19, pp. 57 – 68.

Clark, W.A.V. & F. Dieleman (1996), Households and housing: Choice and outcomes in the housing market. *New Brunswick: Center for Urban Policy Research, Rutgers University*.

Ford, J., J. Rugg & R. Burrows (2002), Conceptualising the Contemporary Role of Housing in the Transition to Adult Life in England. *Urban Studies* 39 (13), pp. 2455 – 2467.

Gibler, K. & S. Nelson (2003), Consumer behavior applications to real estate education. *Journal of Real Estate Practice and Education* 6 (1), pp. 63 – 83.

Goetgeluk, R.W. & P. Hooimeijer (1991), Household formation and succes on the housing market in the Netherlands.

Goetgeluk, R.W., P. Hooimeijer & F.M. Dieleman (1992), The effectiveness of housing search: The role of motives for moving and housing market adjustment.

Hamnett, C. & B. Randolph (1988), *Cities, Housing and Profits: Flat Break-ups and the Decline of Private Renting*. London: Hutchinson.

Hochstenback, C. & W.R. Boterman (2014), Navigating the field of housing: housing pathways of young people in Amsterdam. *Journal of Housing and the Built Environment*, pp. 257 – 274.

Hooimeijer, P. (1994), Hoe meet je woonwensen? Methodologie haken en ogen. In: I. Smid & H. Priemus (1994), *Bewonerspreferenties: Richtsnoer voor investeringen in nieuwbouw en de woningvoorraad*, pp. 3 – 12. Delft: Delftse Universitaire Pers.

Jansen, S., H.C.C.H. Coolen & R.W. Goetgeluk (2011), *The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice*. Dordrecht: Springer Science + Business Media.

Van Kempen, R. & A.S. Özukren (1998), Ethnic segregation in cities: new forms and explanations in a dynamic world. *Urban Studies* 35 (10), pp. 1631 – 1656.

Kleinhans, R. (2003), Displaced but still moving upwards in the housing career? Implications of forced residential relocation in the Netherlands. *Housing studies* 18 (4), pp. 473 – 499.

Kok, J. (2007), Principles and prospects of the life course paradigm. *Anales de Démographie Historique* 1, pp. 203 – 230.

Liefbroer, A.C. & P.A. Dykstra (2000), Levenslopen in verandering: Een studie naar ontwikkelingen in de levenslopen van Nederlanders geboren tussen 1900 en 1970. Den Haag: Sdu Uitgevers.

Mulder, C.H. (1993), *Migration dynamics: A life course approach*. Amsterdam: Thesis Publishers.

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

Mulder, C.H. & P. Hooimeijer (1995), Moving into owner-occupation. *Journal of Housing and the Built Environment* 10, pp. 5 – 25.

Van Ommeren, J. (2006), *Verhuismobiliteit: een literatuurstudie naar belemmeringen tot verhuizen*. Den Haag: Ministerie van VROM.

Priemus, H. (1984), *Nederlandse woontheorieën. Volkshuisvesting in theorie en praktijk*. Delft: Delftse Universitaire Pers.

Priemus, H. (1986), Housing as a social adaptation process: "a conceptual scheme". *Environment and Behavior* 18 (1), pp. 31 – 52.

Rossie, P.H. (1955), *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*. Glencoe: Free Press.

Websites

Centraal Bureau Statistiek (2016), Worden vrouwen steeds ouder moeder? <https://www.cbs.nl/nl-nl/faq/specifiek/worden-vrouwen-steeds-ouder-moeder->. Geraadpleegd op 10 mei 2016.

Damen, T. (2016), Huizenprijzen in Amsterdam stijgen steeds sneller. <http://www.parool.nl/amsterdam/huizenprijzen-in-amsterdam-stijgen-steeds-sneller~a4224399/>. Geraadpleegd op 4 april 2016.

Dekker, S.M. (2005), *Wijziging van artikel 274 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek teneinde doorstroming in voor studenten bestemde woonruimte te bevorderen*.

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/dossier/29707/kst-29707-10?resultIndex=5&sorttype=1&sortorder=4>. Geraadpleegd op 2 februari 2016.

Dienst Onderzoek, Informatie en Statistiek (2015), Feiten en cijfers; Amsterdam; Bevolking. <https://www.ois.amsterdam.nl/feiten-en-cijfers/#>. Geraadpleegd op 3 maart 2016.

Jebber (2016), Ontwikkeling, verhuur en beheer. <https://www.jebber.nl/ontwikkeling-verhuur-en-beheer/>. Geraadpleegd op 15 juli 2016.

Jebber (2016a), Jij en Jebber. <https://www.jebber.nl/jij-en-jebber/>. Geraadpleegd op 15 juli 2016.

Klok Real Estate (2016), Stadsdelen Amsterdam. <http://www.klokrealestate.nl/124-8bcc/klok-real-estate-informatie-stadsdelen-amsterdam>. Geraadpleegd op 25 juni 2016.

Marley, S. (2016), CHAID (Chi-square Automatic Interaction Detector). <https://select-statistics.co.uk/blog/chaid-chi-square-automatic-interaction-detector/>. Geraadpleegd op 2 juli 2016.

NUL 20 (2009), Amsterdam, yuppenstad. http://www.nul20.nl/issue43/2vdp_1. Geraadpleegd op 15 juli 2016.

Pararius (2015), Huurprijzen in Amsterdam rijzen de pan uit. <https://www.pararius.nl/nieuws/huurprijzen-in-amsterdam-rijzen-de-pan-uit/NI0000000207>. Geraadpleegd 26 april 2016.

Willems, M. (2016), Amsterdam heeft haast. Meer huizen! <http://www.nrc.nl/handelsblad/2016/02/12/amsterdam-heeft-haast-meer-huizen-1587520>. Geraadpleegd op 4 april 2016.

Woningnet Stadsregio Amsterdam (2016), Maximaal jaarinkomen voor sociale huurwoning <https://www.woningnetregioamsterdam.nl/Paginas/Maximaal%20jaarinkomen%20voor%20sociale%20huurwoning>. Geraadpleegd op 14 juni 2016.

Bijlagen



Bijlage 1: Begrippenlijst

Bijlage 2: Vragenlijst WiA 2013

Bijlage 3: Aanbevelingen voor vervolg en/of volgend onderzoek

Bijlage 4: Gemeenten Woningnet Stadsregio Amsterdam

Bijlage 5: SPSS filter

Bijlage 6: Variabelen

Bijlage 7: Syntax SPSS analyses (CHAID- en logistische regressieanalyses)

Bijlage 1 – Begrippenlijst

CHAID-analyse

CHAID staat voor *Chi Square Automatic Interaction Detection* en is een techniek die onder andere voor marktsegmentatie onderzoek en om respons voorspellingen te doen wordt gebruikt.

Corporatie huursector

Er zijn verschillende eigendomssituaties van woningen te onderscheiden op een woningmarkt. De belangrijkste drie typen eigendomssituaties zijn de koopsector, corporatie huursector en de particuliere huursector. De corporatie huursector zijn woningen die door woningcorporaties worden verhuurd en die veelal ook in het bezit zijn van woningcorporaties. Omdat woningcorporaties aan hun volkshuisvestelijke taak moeten voldoen, moeten zij de meeste woningen in de sociale huursector verhuren (zie ook 'Sociale huursector/-woning).

Dienst WZS

Dienst WZS staat voor de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven dat een onderdeel is van de gemeente Amsterdam. Dit is ook de dienst die samen met enkele andere organisaties (stadsdelen van Amsterdam en een overkoepelend orgaan van woningcorporaties) opdrachtgever is voor het Wonen in Amsterdam onderzoek, een kwantitatief woonwensenonderzoek.

O+S

O+S staat voor de Afdeling Onderzoek en Statistiek, dat ook een onderdeel is van de gemeente Amsterdam. O+S verzamelt veel kwantitatieve data, waaronder de data die gebruikt worden voor het hiervoor genoemde Wonen in Amsterdam onderzoek.

Onzelfstandige woonruimte

Bij een onzelfstandige woonruimte kan er gedacht worden aan studentenkamers en -woningen. Het is een woonruimte zonder eigen voordeur en eigen postadres en vaak wordt een woning of studentenunit gedeeld met anderen.

Particuliere huursector

De particuliere huursector is, net als de corporatie huursector, een type eigendomssituatie. Het gaat hier om huurwoningen die in het bezit zijn van particulieren, hetzij personen hetzij bedrijven. Omdat particulieren geen volkshuisvestelijke taak hebben zoals de woningcorporaties, zijn particulieren minder gebonden aan wet- en regelgeving als het gaat om de hoogte van de gevraagde huur. Hierdoor zijn particulieren in staat om een hogere huur te vragen, terwijl het verhuurde (de particuliere huurwoning) kwalitatief en/of kwantitatief vergelijkbaar kan zijn met een corporatie huurwoning. De particuliere huursector is daarom vaak duurder qua huurprijs in vergelijking met de corporatie huursector.

Sociale huursector/-woning

Het merendeel van het te verhuren bezit van woningcorporaties valt onder de sociale huursector en wordt ook wel DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) genoemd. Ten tijde van het schrijven van dit onderzoek moeten woningcorporaties een voorstel voorbereiden om hun DAEB en niet-DAEB bezit financieel te scheiden. Ten tijde van de afname van de Wonen in Amsterdam 2013-enquête vielen alle woningen met een brutohuur tot en met € 681,02 onder de sociale huursector. De huurprijs komt tot stand op basis van een puntenstelsel en is een maximale huurprijs die een woningcorporatie kan vragen gerelateerd aan een aantal punten. Ook particuliere verhuurders kunnen woningen in de sociale huursector verhuren. Zij zijn echter aan minder wet- en regelgeving gebonden met betrekking tot het vaststellen van de huurprijs.

Vrije huursector/-woning

Als een huurwoning een puntenaantal toegekend krijgt waardoor de woning buiten de sociale huursector valt, valt de woning in de vrije huursector. Dit zijn huurwoningen met een bruto-huurprijs vanaf € 681,02 (in 2013), wat ook wel de liberalisatiegrens wordt genoemd. Aangezien woningcorporaties aan hun volkshuisvestelijke taak moeten voldoen en officieel maar 10% van hun bezit in de vrije huursector mogen verhuren, zijn het met name particuliere verhuurders die vrije sector huurwoningen verhuren. Als een huurwoning eenmaal in de vrije huursector valt, staat het de verhuurder vrij om elke huurprijs te vragen die zij verlangt. Hierdoor is het mogelijk om op een overspannen

woningmarkt relatief hoge huurprijzen te vragen. Dit geldt met name voor de particuliere verhuurders, die in vergelijking met woningcorporaties aan minder regels gebonden zijn.

WiA 2013

De dienst WZS van de gemeente Amsterdam voert elke twee jaar een kwantitatief woonwensenonderzoek uit dat Wonen in Amsterdam (WiA) wordt genoemd. Voor dit onderzoek is er gebruik gemaakt van het databestand dat in het jaar 2013 door O+S vergaard is. Het databestand dat in het jaar 2015 vergaard is, is ten tijde van dit onderzoek nog niet beschikbaar omdat vanaf begin 2016 de verslaglegging begint van het woonwensenonderzoek. Het is niet wenselijk als iemand van buiten de gemeente Amsterdam al publiceert over dit databestand.

Zelfstandige woning

Een zelfstandige woning is een woonruimte met een eigen voordeur en postadres. Dit is bijvoorbeeld ook een voorwaarde om in aanmerking te kunnen komen voor huurtoeslag.

Bijlage 2 – Vragenlijst WiA 2013



Wonen in Amsterdam 2013

De gemeente Amsterdam, de Stadsregio en de woningcorporaties willen graag weten hoe u denkt over uw woning en woonomgeving, wat uw woongeschiedenis is en wat uw woonwensen zijn. Daarom vragen wij u deze vragenlijst in te vullen. Het is de bedoeling dat één van de meerderjarige hoofdbewoners, dus u of uw eventuele partner, de vragenlijst invult. Het liefst online, via www.onderzoekenstatistiek.nl/wonen. Uw persoonlijke toegangscode vindt u in de begeleidende brief bij de vragenlijst. Als u de vragenlijst liever op papier invult, kunt u dit exemplaar invullen en terugzenden in de bijgaande antwoordenvolp, liefst binnen 14 dagen. Een postzegel is niet nodig. Uw antwoorden worden anoniem verwerkt en zijn dus niet meer terug te voeren tot uw persoonlijke gegevens.

Bureau Onderzoek en Statistiek te Amsterdam voert dit onderzoek uit. Voor vragen met betrekking tot dit onderzoek kunt u bellen met 020 251 0449.

1 Woongeschiedenis

1.1 Sinds welk jaar woont u in uw huidige woning?

sinds

1.2 Waar woonde u voordat u deze woning betrok?

- 1 in dezelfde buurt → naar 1.4
- 2 in zelfde stadsdeel, andere buurt → naar 1.4
- 3 in Amsterdam, ander stadsdeel → naar 1.4
- 4 elders in Nederland
- 5 in het buitenland
- 6 woon hier al sinds geboorte → naar 2.1

1.3 In welke gemeente of land woonde u voordat u de huidige woning betrok?

- 1 Amstelveen
- 2 Almere
- 3 Haarlem
- 4 Haarlemmermeer
- 5 Purmerend
- 6 Velsen
- 7 Zaanstad
- 8 andere gemeente, land, nl. _____

1.4 Wat was uw vorige woonsituatie?

- 1 op kamers/studentenwoning
- 2 inwonend bij ouders/familie/vrienden → naar 1.8
- 3 zelfstandige huurwoning van particulier
- 4 zelfstandige huurwoning van woningcorporatie
- 5 koopwoning
- 6 anders, nl. _____

De volgende vragen gaan over uw vorige woning.

Is het langer dan vijf jaar geleden dat u verhuisd bent, dan kunt u deze vragen overslaan en doorgaan naar blok 2:

Uw huidige woning.

1.5 Welk bedrag betaalde u maandelijks aan huur voor deze woning aan uw verhuurder (totaalbedrag)? Als u dit niet meer precies weet, kunt u dan een bedrag schatten?

€ ' → naar 1.7

- 1 weet ik niet meer → naar 1.7
- 2 niet van toepassing, was een koopwoning

1.6 Voor welk bedrag heeft u deze vorige woning verkocht? Als u dit niet meer precies weet, kunt u dan een bedrag schatten?

€ '

- 1 de woning staat nog voor dit bedrag te koop
- 2 weet ik niet meer

1.7 Wat voor soort woning had u?

- 1 vrijstaande woning
- 2 twee-onder-een-kapwoning
- 3 rijtjeshuis of hoekwoning
- 4 benedenwoning
- 5 appartement zonder lift
- 6 appartement met lift
- 7 anders, nl. _____

1.8 Wat was de reden van de verhuizing naar uw huidige woning? (meerdere antwoorden mogelijk)

- 1 te kleine woning, wilde groter wonen
- 2 ik wilde mooier/beter wonen
- 3 had geen (of een te kleine) tuin/balkon
- 4 omstandigheden in mijn huishouden (samenwonen, gezinsuitbreiding, scheiding, overlijden)
- 5 omstandigheden in werk of studie
- 6 vanwege financiële situatie
- 7 woning was niet gelijkvloers/te veel trappen
- 8 wilde kopen in plaats van huren/huren in plaats van kopen
- 9 buurt beviel niet (meer)
- 10 wilde dichter bij familie/vrienden wonen
- 11 anders, nl. _____

2 Uw huidige woning

2.1 Huurt u uw huidige woning, of bent u eigenaar?

- 1 huurwoning
 2 koopwoning → naar 2.4
 3 anders, nl. _____ → naar 2.4

2.2 Van wie huurt u uw woonruimte/woning?

- 1 woningcorporatie
 2 particuliere verhuurder
 3 anders, nl. _____

2.3 Wat voor soort huurcontract heeft u?

- 1 huurcontract voor onbepaalde tijd (een normaal huurcontract)
 2 campuscontract
 3 tijdelijke verhuur
 4 anti-kraak
 5 onderhuur
 6 anders, nl. _____

2.4 In wat voor soort woning woont u?

- 1 vrijstaande woning
 2 twee-onder-een-kapwoning
 3 rijtjes huis of hoekwoning
 4 benedenwoning
 5 appartement zonder lift
 6 appartement met lift
 7 anders, nl. _____

2.5 Is uw woning te bereiken zonder trappen te hoeven lopen?

- 1 ja
 2 nee

2.6 Zijn in uw woning alle vertrekken op dezelfde verdieping gelegen? (zolder/berging/kelder buiten beschouwing gelaten)

- 1 ja
 2 nee

2.7 Heeft u of iemand van uw huishouden moeite met traplopen als gevolg van een langdurige ziekte, aandoening, handicap of ouderdomsverschijnselen?

- 1 ja
 2 nee

2.8 Denkt u dat uw huidige woning geschikt is om oud in te worden?

- 1 ja
 2 ja, na enige aanpassingen aan de woning
 3 nee

LET OP! Bij de twee onderstaande vragen kunt u een rapportcijfer van 1 t/m 10 aankruisen. Een hoog rapportcijfer betekent een positief oordeel, een laag cijfer betekent een negatief oordeel.

2.9 Wilt u aangeven in welke mate u tevreden bent over uw woning? (totaaloordeel)

- zeer 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 zeer
 ontevreden tevreden

2.10 Hoe beoordeelt u de staat van onderhoud van uw woning?

- zeer 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 zeer
 slecht goed

2.11 Wat voor soort verwarming heeft uw woning?

- 1 kachel
 2 CV zonder warmwatervoorziening
 3 CV met warmwatervoorziening
 4 stadsverwarming zonder eigen meter
 5 stadsverwarming met eigen meter
 6 blokverwarming op gas of olie zonder eigen meter
 7 blokverwarming op gas of olie met eigen meter
 8 andersoortige verwarming, nl. _____

2.12 Heeft u dubbele beglazing in uw woning?

- 1 ja
 2 ja, gedeeltelijk
 3 nee

2.13 Op welke aspecten (voor zover aanwezig) zou uw woning verbeterd moeten worden? (U kunt hier meer dan één antwoord aankruisen)

- 1 buitenschilderwerk, buitenkozijnen
 2 buitenkant: gevel, dak, dakgoot, fundering
 3 geluidsisolatie tegen lawaai van buiten
 4 geluidsisolatie tussen woningen
 5 warmte-isolatie, dubbel glas
 6 plafonds, binnenmuren, indeling van de woning
 hang- en sluitwerk deuren
 7 keuken/keukenblok
 8 badkamer, douche, toilet
 9 balkon/dakterras
 10 ventilatie, vochtwering, verwarming
 11 trappenhuis/galerij, lift en andere gemeenschappelijke installaties
 12 beveiliging tegen inbraak
 13 brandveiligheid
 14 overig, nl. _____
 15 geen, woning is goed



2.14 Heeft u de laatste 2 jaar wel eens onderhoudsklachten gemeld aan uw verhuurder/beheerder of VvE?

- 1 ja, meerdere meldingen onderhoudsklachten
- 2 ja, één onderhoudsklacht
- 3 nee → naar 2.16
- 4 niet van toepassing → naar 2.16

2.15 Hoe tevreden bent u over de afhandeling van de onderhoudsklacht(en)?

zeer 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 zeer
ontevreden tevreden

2.16 Heeft u de laatste 2 jaar wel eens een overlastsituatie gemeld bij uw verhuurder/beheerder of VvE?

- 1 ja, meerdere meldingen van overlast
- 2 ja, één melding van overlast
- 3 nee → naar 2.19
- 4 niet van toepassing → naar 2.19

2.17 Welke overlast heeft u aan de verhuurder/beheerder of VvE gemeld? (U kunt hier meer dan één antwoord aankruisen)

- 1 lawaai bureu
- 2 overlast bewoners in gemeenschappelijke ruimten (gangen, bergingen, trappenhuis, lift)
- 3 vervuiling gemeenschappelijke ruimten
- 4 vernieling gemeenschappelijke ruimten
- 5 criminaliteit in het gebouw (openbreken boxen, postbussen; prostitutie, dealen)
- 6 overlast van mensen buiten op straat
- 7 vervuiling en vernieling van straten, pleinen, groen
- 8 overig, nl. _____

2.18 Hoe tevreden bent u over de afhandeling van deze overlastmelding(en)?

zeer 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 zeer
ontevreden tevreden

2.19 Beschikt uw huishouden over één of meerdere auto's?

- 1 geen auto → naar 3.1
- 2 ja, 1 auto
- 3 ja, 2 auto's
- 4 ja, 3 of meer auto's

2.20 Waar parkeert u uw auto('s) meestal? (bij meerdere auto's kunt u meerdere antwoorden aankruisen)

- 1 op straat in de buurt
- 2 op straat, buiten de eigen buurt
- 3 op eigen terrein (bij de woning, inpandig, in een garagebox, etc.)
- 4 (gehuurde) parkeerplek in een parkeergarage
- 5 anders, nl. _____

3 Uw huishouden en het inkomen

3.1 Uit hoeveel personen bestaat uw huishouden? (alleen personen meetellen die in uw woning wonen, inclusief uzelf)

personen

3.2 Wilt u hieronder aangeven hoe uw huishouden precies is samengesteld?

personen	leeftijd	M	V
uzelf	<input type="text"/> jaar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
partner	<input type="text"/> jaar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1e kind (oudste)	<input type="text"/> jaar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2e kind	<input type="text"/> jaar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3e kind	<input type="text"/> jaar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4e kind	<input type="text"/> jaar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

aantal overige personen (familie/kostganger e.d.)

3.3 Wilt u hieronder aankruisen wat het hoogst behaalde diploma is van u en van uw eventuele partner?

	zelf	partner
geen diploma of enkele jaren lagere school	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
basisonderwijs/lagere school	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VSO (voortgezet speciaal onderwijs)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VBO/LBO (huishoud-, ambacht-, technische school of interne bedrijfsopleiding), MBO-kort, leerlingwezen, ULO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MAVO, MULO, VMBO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MBO-lang, of interne bedrijfsopleiding op MBO-niveau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HAVO, VWO, gymnasium, HBS, MMS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HBO of interne bedrijfsopleiding op HBO-niveau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
WO, universiteit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
anders, nl. _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
anders, nl. _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3.4 Volgt u op dit moment een opleiding?

- 1 ja, voltijd
- 2 ja, deeltijd
- 3 ja, cursus of andersoortige opleiding
- 4 nee → naar 3.6

3.5 Wat voor opleiding volgt u?

- 1 voortgezet onderwijs (VMBO, HAVO, VWO)
- 2 middelbaar beroepsonderwijs (MBO)
- 3 hoger beroepsonderwijs (HBO)
- 4 wetenschappelijk onderwijs, universiteit (WO)
- 5 anders, nl. _____





5 Vragen aan eigenaren

- 5.1** U bent eigenaar van de woning, welke situatie is op u van toepassing?
- 1 lid van coöperatieve flatexploitatievereniging
 - 2 lid van vereniging van eigenaren (VvE/appartementsrecht)
 - 3 bezitter van een gezinswoning, eigenaar-bewoner (geen VvE) → naar 5.4
 - 4 eigenaar-bewoner en verhuurder van het pand → naar 5.4
 - 5 anders, nl. _____ → naar 5.4
- 5.2** Hoeveel betaalt u aan servicekosten aan de vereniging?
- € _____,-
- 5.3** Welk rapportcijfer geeft u met betrekking tot het functioneren van de VVE?
- functioneert zeer slecht 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 functioneert zeer goed
- 5.4** Hoeveel bedragen uw hypotheeklasten aan rente, aflossing, premies en de eventuele erfpadtcanon per maand in totaal?
- € _____,- per maand
- 5.5** Hoeveel bedraagt de belastingteruggave, de hypotheekrenteaftrek, per maand (als u dit niet precies weet, dan graag een schatting)?
- € _____,-
- 5.6** Hoeveel betaalt u aan energielasten aan het energiebedrijf?
- € _____,- per maand
- 5.7** Kunt u aangeven voor welke prijs u deze woning heeft gekocht?
- € _____,-

6 Uw woonomgeving

LET OP!! Bij onderstaande vragen kunt u een 'rapportcijfer' van 1 t/m 10 aankruisen. Een hoog rapportcijfer betekent een positief oordeel, een laag rapportcijfer een negatief oordeel.

- 6.1** Hoe tevreden bent u met uw buurt? (totaal oordeel)
- zeer ontevreden 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 zeer tevreden

6.2 Wat vindt u van het aanbod van onderstaande voorzieningen in uw buurt?

	ruim onvoldoende					ruim voldoende				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 parkeervoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 openbaar vervoer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 winkels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 basisscholen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 sportgelegenheden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 speelvoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7 buurthuizen/wijkcentra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8 zorgvoorzieningen (zoals huisarts)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9 horeca	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6.3 Hoe beoordeelt u de onderstaande zaken in uw buurt?

	zeer lelijk					zeer mooi				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
de woningen in de buurt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
de inrichting van de woonomgeving	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
de groenvoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6.4 Hoe beoordeelt u het schoonhouden van de onderstaande zaken in uw buurt?

	ruim onvoldoende					ruim voldoende				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
straten en stoepen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
de groenvoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
speelvoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6.5 Hoe beoordeelt u de staat van onderhoud van de onderstaande zaken in uw buurt?

	ruim onvoldoende					ruim voldoende				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
de woningen in de buurt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
straten en stoepen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
de groenvoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
speelvoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6.6 Op welke zaken zou de woonomgeving volgens u verbeterd kunnen worden? (U kunt hier meer dan één antwoord aankruisen)

- 1 onderhoud/verbeteren bestaande woningen
- 2 schoonhouden straten en stoepen
- 3 schoonhouden groen
- 4 onderhoud straten en stoepen
- 5 onderhoud groen
- 6 meer winkels
- 7 meer parkeergelegenheid
- 8 veiligheid
- 9 anders, nl. _____
- 10 niets te verbeteren



6.7 Hoe gaan verschillende groepen mensen in uw buurt met elkaar om?

zeer onprettig 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 zeer prettig

6.8 Hoe beoordeelt u de betrokkenheid van de buurtbewoners bij de buurt?

geen betrokkenheid 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 grote betrokkenheid

6.9 Kunt u met een rapportcijfer 1 t/m 10 aangeven in welke mate u overlast ondervindt bij de onderstaande categorieën? Een laag cijfer betekent dat u veel overlast ondervindt en een hoog cijfer dat u weinig overlast ondervindt.

	ernstige overlast					geen overlast				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
buren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
andere groepen mensen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
verkeersdrukke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
verkeerslawaai	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
parkeren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vervuiling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
horeca (hotels, restaurants, cafés)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
criminaliteit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6.10 Voelt u zich thuis in uw buurt?

helemaal niet thuis 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 zeer thuis

6.11 Hoe veilig voelt u zich in uw buurt?

	zeer onveilig					zeer veilig				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
overdag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
's avonds	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6.12 Hoe denkt u dat de buurt waar u woont zich de komende jaren zal ontwikkelen?

zeer negatief 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 zeer positief

6.13 Denkt u dat mensen uit deze buurt iets doen als ze de volgende zaken zien gebeuren in de buurt?

		graffiti spuiten	ruzie op straat	inbraak
1	ja, zeker wel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	waarschijnlijk wel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	eerder niet dan wel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	zeker niet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	niet van toepassing	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	weet niet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7 Woonwensen

7.1 Wilt u binnen twee jaar verhuizen?

- beslist niet
- eventueel wel, misschien
- zou wel willen, kan niets vinden, zie geen mogelijkheden
- beslist wel
- heb al andere huisvesting gevonden

7.2 Wat zijn of zouden voor u redenen zijn om niet te willen verhuizen? (U kunt hier meer dan één antwoord aankruisen)

- geen, ga zeker verhuizen
- woon hier nog maar net/pas verhuisd
- huidige woning is goed
- buurt bevalt goed
- dichtbij werk/studie/school van de kinderen
- dichtbij familie/vrienden
- mijn leeftijd
- mijn (onzekere) financiële situatie
- de (onzekere) situatie op de woningmarkt
- kan mijn huis nu niet verkopen
- aangeboden huurwoningen zijn te duur
- kan niets geschiks vinden
- anders, nl. _____

7.3 Denkt u binnen twee jaar te moeten verhuizen?

- ja
- nee

De volgende vragen gaan over uw woonwensen. Wanneer u beslist niet binnen twee jaar wilt verhuizen (antwoordoptie 1 bij vraag 7.1) en ook niet binnen twee jaar moet verhuizen (antwoordoptie 2 bij vraag 7.3) kunt u doorgaan naar het eind van de vragenlijst.

7.4 Op welke termijn denkt u te verhuizen?

- binnen 6 maanden
- over 6 tot 12 maanden
- over 12 tot 24 maanden
- niet binnen 24 maanden (twee jaar)

7.5 Bent u de afgelopen twee jaar actief op zoek geweest naar een andere woning?

- ja
- nee

7.6 Als u zou verhuizen, waarmee heeft dat dan te maken? (U kunt hier meer dan één antwoord aankruisen)

- te kleine woning, wil groter wonen
- wil mooier/beter wonen
- heb geen of een te kleine tuin/balkon
- omstandigheden in mijn huishouden (samenwonen, gezinsuitbreiding, scheiding, overlijden)

- 7.6 (vervolg)
- 5 omstandigheden in werk of studie
 - 6 vanwege financiële situatie
 - 7 woningtype
 - 8 woning niet gelijkvloers/te veel trappen
 - 9 slechte kwaliteit woning
 - 10 huurcontract loopt af
 - 11 wil kopen in plaats van huren/huren in plaats van kopen
 - 12 buurt bevalt niet (meer)
 - 13 wil dichterbij familie/vrienden wonen
 - 14 anders, nl. _____

7.7 Hoe groot moet de nieuwe woning die u zoekt minimaal zijn?

- 1 kleiner dan 60 vierkante meter
- 2 60 tot 80 vierkante meter
- 3 80 tot 100 vierkante meter
- 4 100 tot 120 vierkante meter
- 5 120 tot 160 vierkante meter
- 6 160 tot 200 vierkante meter
- 7 200 vierkante meter of meer

7.8 Welke ruimtes of voorzieningen zijn voor u belangrijk? (meerdere antwoorden mogelijk)

- 1 tuin
- 2 balkon of dakterras
- 3 schuur/berging/garage
- 4 zolder
- 5 kelder
- 6 parkeerplaats op eigen terrein
- 7 anders, nl. _____

7.9 Wat voor een soort woning heeft uw eerste voorkeur?

- 1 vrijstaande woning
- 2 twee-onder-een-kapwoning
- 3 rijtjeshuis of hoekwoning
- 4 benedenwoning
- 5 appartement zonder lift
- 6 appartement met lift
- 7 anders, nl. _____

7.10 Wat voor soort buurt heeft uw eerste voorkeur?



1 grootstedelijk: centrum van een grote stad met veel winkels, horeca-, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren



2 wonen-winkels-werken: appartement dichtbij (winkel) centrum in de wijk

7.10 (vervolg)



3 gevarieerd: historisch gevarieerde laagbouw in of bij het centrum van een stad of dorp



4 rustig stedelijk: een omgeving waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum



5 woonwijk: eengezinswoning in een wijk waar vooral wordt gewoond



6 ruim wonen: een wijk met woningen op ruime kavels en veel ruimte tussen de woningen



7 landelijk: wonen in het landelijk gebied met weinig woningen



8 recreatief: met veel ruimte tussen de recreatieve voorzieningen als golfbaan, water of bos

7.11 In welke mate zijn voor u de volgende voorzieningen belangrijk voor de buurt waarin u wilt wonen?

	onbelangrijk										zeer belangrijk									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 parkeermogelijkheden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 openbaar vervoermogelijkheden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 winkels voor dagelijkse boodschappen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 aantrekkelijke horeca	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 groenvoorzieningen/park	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 basisscholen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7 sportgelegenheden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8 speelvoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9 buurthuizen/wijkcentra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10 zorgvoorzieningen (zoals huisarts)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7.12 Wilt u buiten Amsterdam gaan wonen of in Amsterdam blijven?

- 1 bij voorkeur in Amsterdam blijven
- 2 bij voorkeur elders in Nederland gaan wonen
- 3 bij voorkeur naar het buitenland
- 4 heb geen voorkeur



7.13 Wanneer u weggaat uit Amsterdam, waar zou u dan heen willen gaan?

- 1 Amstelveen
- 2 Almere
- 3 Haarlem
- 4 Haarlemmermeer
- 5 Purmerend
- 6 Velsen
- 7 Zaanstad
- 8 andere gemeente of buitenland, nl.: _____
- 9 niet van toepassing, wil uitsluitend in Amsterdam blijven → naar 7.15

7.14 Waarom wilt u naar deze gemeente verhuizen? (meerdere antwoorden mogelijk)

- 1 ik ben daar opgegroeid
- 2 ik wil graag groter wonen
- 3 dichterbij kinderen/ouders/familie/vrienden
- 4 mijn partner woont daar
- 5 dichterbij mijn (partners) werk
- 6 goede plek voor mijn kinderen om op te groeien
- 7 wil graag in een kleinere plaats wonen
- 8 wil graag in een grotere plaats wonen
- 9 vanwege de historie/sfeer, aantrekkelijke woningen, woonomgeving
- 10 goede prijs/kwaliteit verhouding van de woningen daar
- 11 anders, nl. _____

7.15 Als u binnen Amsterdam verhuist, wilt u dan liever in uw buurt blijven of naar een andere buurt verhuizen?

- 1 bij voorkeur in eigen buurt
- 2 bij voorkeur in eigen stadsdeel blijven, andere buurt
- 3 bij voorkeur naar een ander stadsdeel
- 4 heb geen voorkeur
- 5 niet van toepassing, wil weg uit Amsterdam

7.16 Wilt u de toekomstige woning kopen of huren?

- 1 uitsluitend kopen
- 2 uitsluitend huren
- 3 liever kopen, eventueel huren
- 4 liever huren, eventueel kopen
- 5 heb geen voorkeur

7.17 Indien u zou huren, wat voor een huurprijs zou u bereid zijn maximaal (maandelijks) te betalen, exclusief service- en stookkosten?

- 1 € _____,- per maand
- 2 niet van toepassing, wil uitsluitend kopen

7.18 Indien u zou kopen, wat voor een koopprijs zou u bereid zijn maximaal te betalen?

- 1 € _____,-
- 2 niet van toepassing, wil uitsluitend huren

7.19 Heeft u voor uw toekomstige woning de voorkeur voor bestaande bouw (die nu al bewoond is) of nieuwbouw (die door u als eerste bewoond wordt)?

- 1 bij voorkeur bestaande bouw
- 2 bij voorkeur nieuwbouw
- 3 heb geen voorkeur

7.20 Moet uw nieuwe woning over een energielabel beschikken? Het energielabel loopt van A (zeer energiezuinig) tot G (niet energie zuinig).

- 1 ja, minstens categorie: _____
- 2 nee, maar woning moet wel voldoende geïsoleerd en energiezuinig zijn
- 3 nee, niet belangrijk

7.21 Zou u zelf uw woning willen (later) bouwen, een bestaande woning grondig willen renoveren (een zogenoemde kluswoning) of inspraak willen bij een gebruikelijke vorm van nieuwbouw?

- 1 ja, zeker
- 2 ja, misschien
- 3 nee → naar 7.24

7.22 Welk type zelfbouw of renovatie heeft uw voorkeur? (meerdere antwoorden mogelijk)

- 1 renovatie/een kluswoning
- 2 gebruikelijke nieuwbouw met beperkt inspraak over uiterlijk, indeling en afwerking van de woning
- 3 gebruikelijke nieuwbouw met veel inspraak over uiterlijk, indeling en afwerking van de woning
- 4 zelfbouw / particulier opdrachtgeverschap met een bestaand ontwerp (bijv. uit catalogus)
- 5 zelfbouw / particulier opdrachtgeverschap met een eigen ontwerp (of samen met architect)
- 6 anders, nl. _____

7.23 En zou u dit individueel willen doen of met een groep?

- 1 individueel
- 2 met een groep/collectief opdrachtgeverschap
- 3 beide, maakt niet uit
- 4 weet niet

7.24 Dit waren alle vragen, heeft u nog opmerkingen dan kunt u die hier kwijt.

Hartelijk bedankt voor uw medewerking



Bijlage 3 – Aanbevelingen voor vervolg en/of volgend onderzoek

Hieronder staan enkele aanbevelingen voor vervolg onderzoek en/of volgend onderzoek. De doelgroep van dit onderzoek, de starters, behoeven ook in de toekomst aandacht. Inmiddels stijgen de huizenprijzen in Amsterdam weer naar prijzen zoals ze voor de economische crisis in 2008 waren, blijven ouderen steeds langer thuis wonen en vaak in hun huidige (corporatie-)woning, en zal de wachttijd die men nodig heeft om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning waarschijnlijk de komende jaren niet (drastisch) verminderen. Dit zijn enkele zaken die niet ten goede komen aan de toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt voor starters.

- Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van data uit het data-bestand Wonen in Amsterdam 2013. Het Wonen in Amsterdam onderzoek wordt om het jaar uitgevoerd. Hier liggen daarom kansen om in de toekomst longitudinaal onderzoek te doen. Hierbij is het van belang om, zover mogelijk, de enquête vragen zoveel mogelijk ongewijzigd te laten, zodat het onderzoek over verschillende cohorten uit te voeren is.
- Doordat er onderzoek is gedaan naar het daadwerkelijke woongedrag van starters – *revealed housing preferences* – is achterhaald hoeveel transacties er hebben plaatsgevonden in de tijdsspanne van 2009 – 2013, namelijk 6.065 transacties. Op basis van het woongedrag is onderzocht wat haalbaar is voor starters en welke woon- en woonomgevingskenmerken van groot belang zijn bij het maken van de definitieve keuze voor een zelfstandige woning in Amsterdam. Het is aan te bevelen om dit onderzoek regelmatig te herhalen om te onderzoeken of de toegankelijkheid verbeterd is ofwel verslechterd is ofwel onveranderd is gebleven. Hiermee kan vervolgens in het woonbeleid van de gemeente Amsterdam rekening gehouden worden.

Bijlage 4 – Gemeenten Woningnet Stadsregio Amsterdam

Aalsmeer	Middelie
Aalsmeerderbrug	Monnickendam
Abbenes	Nes aan de Amstel
Amstelveen	Nieuw Vennep
Amsterdam	Oosthuizen
Assendelft	Oostzaan
Badhoevedorp	Oud-Diemen
Beemster	Oude Meer
- Middenbeemster	Ouder-Amstel
- Noordbeemster	Ouderkeuk aan de Amstel
- Westbeemster	Over-Diemen
- Zuidoostbeemster	Purmer
Beets	Purmerend
Beinsdorp	Purmerland
Boesingheliede	Rijsenhout
Bovenkerk	Rozenburg
Burgerveen	Schardam
Buitenkaag	Schiphol-Rijk
Cruquius	Stammerdijk
De Kwakel	Uithoorn
De Zwarte Kat	Vijfhuizen
Den IJp	Volendam
Diemen	Warder
Duivendrecht	Waterland
Edam	Weteringbrug
Etersheim	Wormer
Haarlemmermeer	Wormerland

Hobrede Hoofddorp Koog aan de Zaan Krommenie Kudelstaart Kwadijk Landsmeer Leimuiderbrug Lijnden Lisserbroek	Wormerveer Zaandam Zaandijk Zaanstad Zeevang Zwaanshoek Zwanenburg
---	--

Bijlage 5 – SPSS filter

USE ALL.

```
COMPUTE filter_$=(woonva09 > 1&vorigwoon > 1&leeftijdhoofd < 15&studie > 1&geenkind = 1&hh = 5&(inkom1 = 2|inkom4 = 2|inkom2 = 2|inkom3 = 2)).
```

```
VARIABLE LABELS filter_$ 'woonva09 > 4 (FILTER)'.  
VALUE LABELS filter_$ 0 'Not Selected' 1 'Selected'.  
FORMATS filter_$ (f1.0).  
FILTER BY filter_$.  
EXECUTE.
```

```
FORMATS filter_$ (f1.0).
```

```
FILTER BY filter_$.
```

```
EXECUTE.
```

EXECUTE.

Woonva09 = woontuur op huidig adres

Vorigwoon = vorige woonsituatie (studentenkamer/-woning OF inwonend bij ouders/vrienden/familie)

Leeftijdhoofd = ten tijden van intrek in zelfstandige woning is de starter niet ouder dan 30 jaar

Studie = niet meer voltijd studeren

Geenkind = is huishoudens zonder kinder

Hh = eenpersoonshuishoudens & huishoudens samenwonend met partner en/of vrienden

Bijlage 6 – Variabelen

Hoofdstuk	Afhankelijke variabelen	Onafhankelijke variabelen
4	Huishoudenstype Geslacht (respondent & partner) Opleidingsniveau (respondent & partner) Leeftijd (respondent & partner) Herkomst Huishoudensgrootte (meerpersoonshuishoudens) Vorige woonsituatie	
5	Vorige woonplaats Eigendomssituatie Verhuisredenen Vestigingsduur in Amsterdam Stadsdeel Binnen vs. buiten de ring Type woning Aantal kamers Vloeroppervlakte Huurprijs Koopprijs	
6	Eigendomssituatie Huurklasse Vloeroppervlakte Locatie (binnen of buiten de ring)	Leeftijd respondent Huishoudenstype * geslacht Vorige woonsituatie Vorige woonplaats Hoogst afgeronde opleiding

		Herkomst Vestigingsduur in Amsterdam
7	Verhuisgeneigdheid	Aantal kamers Vloeroppervlakte Eigendomssector Koop-/huurprijs Locatie (binnen of buiten de ring) A2.9 – mate van tevredenheid met de woning A6.1 – mate van tevredenheid met de buurt Huishoudentype Leeftijd respondent Hoogst afgeronde opleiding

Bijlage 7 – Syntax SPSS analyses (CHAID- en logistische regressieanalyses)

CHAID-ANALYSE – EIGENDOMSSITUATIE

```

TREE nweig [n] BY leeftijdresp [n] gesl_hh [n] vorigwoon [n] vorigwoonplaats [n] opleidresp [n] etnic
[n] vestiging [n]
/TREE DISPLAY=TOPDOWN NODES=BOTH BRANCHSTATISTICS=YES NODEDEFS=YES SCALE=AUTO
/DEPCATEGORIES USEVALUES=[1.00 2.00 3.00 4.00 5.00]
/PRINT MODELSUMMARY CLASSIFICATION RISK
/SAVE NODEID PREDVAL PREDPROB
/METHOD TYPE=CHAID
/GROWTHLIMIT MAXDEPTH=AUTO MINPARENTSIZE=40 MINCHILDSIZE=5
/VALIDATION TYPE=CROSSVALIDATION(10) OUTPUT=BOTHSAMPLES
/CHAID ALPHASPLIT=0.05 ALPHAMERGE=0.05 SPLITMERGED=NO CHISQUARE=LR CONVERGE=0.001
MAXITERATIONS=100 ADJUST=BONFERRONI
/COSTS EQUAL
/OUTFILE TRAININGMODEL='C:\Users\arian_000\Documents\Master Urban '+
'Geography\Afstuderen\CHAID-analysis.xml'
/MISSING NOMINALMISSING=MISSING.

```

CHAID-ANALYSE - HUURKLASSEN

```

TREE huurkl [n] BY leeftijdresp [n] gesl_hh [n] vorigwoon [n] vorigwoonplaats [n] opleidresp [n] etnic
[n] vestiging [n]
/TREE DISPLAY=TOPDOWN NODES=BOTH BRANCHSTATISTICS=YES NODEDEFS=YES SCALE=AUTO
/DEPCATEGORIES USEVALUES=[1.00 2.00 3.00 4.00 5.00]
/PRINT MODELSUMMARY CLASSIFICATION RISK
/SAVE NODEID PREDVAL PREDPROB
/METHOD TYPE=CHAID
/GROWTHLIMIT MAXDEPTH=AUTO MINPARENTSIZE=40 MINCHILDSIZE=5
/VALIDATION TYPE=CROSSVALIDATION(10) OUTPUT=BOTHSAMPLES
/CHAID ALPHASPLIT=0.05 ALPHAMERGE=0.05 SPLITMERGED=NO CHISQUARE=LR CONVERGE=0.001
MAXITERATIONS=100 ADJUST=BONFERRONI
/COSTS EQUAL
/OUTFILE TRAININGMODEL='C:\Users\arian_000\Documents\Master Urban '+
'Geography\Afstuderen\CHAID-analysis.xml'
/MISSING NOMINALMISSING=MISSING.

```

CHAID-ANALYSE - VLOEROPPERVLAKTE

```

TREE oppervlakte [n] BY leeftijdresp [n] gesl_hh [n] vorigwoon [n] vorigwoonplaats [n] opleidresp [n]
ethnic
  [n] vestiging [n]
/TREE DISPLAY=TOPDOWN NODES=BOTH BRANCHSTATISTICS=YES NODEDEFS=YES SCALE=AUTO
/DEPCATEGORIES USEVALUES=[1.00 2.00 3.00 4.00 5.00]
/PRINT MODELSUMMARY CLASSIFICATION RISK
/SAVE NODEID PREDVAL PREDPROB
/METHOD TYPE=CHAID
/GROWTHLIMIT MAXDEPTH=AUTO MINPARENTSIZE=40 MINCHILDSIZE=5
/VALIDATION TYPE=CROSSVALIDATION(10) OUTPUT=BOTHSAMPLES
/CHAID ALPHASPLIT=0.05 ALPHAMERGE=0.05 SPLITMERGED=NO CHISQUARE=LR CONVERGE=0.001
  MAXITERATIONS=100 ADJUST=BONFERRONI
/COSTS EQUAL
/OUTFILE TRAININGMODEL='C:\Users\arian_000\Documents\Master Urban '+
  'Geography\Afstuderen\CHAID-analysis.xml'
/MISSING NOMINALMISSING=MISSING.

```

CHAID-ANALYSE - LOCATIE

```

TREE locatie [n] BY leeftijdresp [n] gesl_hh [n] vorigwoon [n] vorigwoonplaats [n] opleidresp [n] ethnic
  [n] vestiging [n]
/TREE DISPLAY=TOPDOWN NODES=BOTH BRANCHSTATISTICS=YES NODEDEFS=YES SCALE=AUTO
/DEPCATEGORIES USEVALUES=[1.00 2.00 3.00 4.00 5.00]
/PRINT MODELSUMMARY CLASSIFICATION RISK
/SAVE NODEID PREDVAL PREDPROB
/METHOD TYPE=CHAID
/GROWTHLIMIT MAXDEPTH=AUTO MINPARENTSIZE=40 MINCHILDSIZE=5
/VALIDATION TYPE=CROSSVALIDATION(10) OUTPUT=BOTHSAMPLES
/CHAID ALPHASPLIT=0.05 ALPHAMERGE=0.05 SPLITMERGED=NO CHISQUARE=LR CONVERGE=0.001
  MAXITERATIONS=100 ADJUST=BONFERRONI
/COSTS EQUAL
/OUTFILE TRAININGMODEL='C:\Users\arian_000\Documents\Master Urban '+
  'Geography\Afstuderen\CHAID-analysis.xml'
/MISSING NOMINALMISSING=MISSING.

```

LOGISTISCHE REGRESSIE ANALYSE 1

```

LOGISTIC REGRESSION VARIABLES logverhuis
/METHOD=FSTEP(LR) kamer BKOopp2 nweig koophuurprijs locatie A2.9 A6.1 huishouden leefresp
opleidresp
/CONTRAST (kamer)=Indicator(1)
/CONTRAST (koophuurprijs)=Indicator(1)
/CONTRAST (nweig)=Indicator(1)
/MISSING=INCLUDE
/PRINT=GOODFIT
/CRITERIA=PIN(0.05) POUT(0.10) ITERATE(20) CUT(0.5).

```

LOGISTISCHE REGRESSIE ANALYSE 2

```

LOGISTIC REGRESSION VARIABLES logverhuis
/METHOD=FSTEP(LR) kamer BKOopp2 nweig locatie A6.1 huishouden leefresp opleidresp
/CONTRAST (kamer)=Indicator(1)
/CONTRAST (nweig)=Indicator(1)
/MISSING=INCLUDE
/PRINT=GOODFIT
/CRITERIA=PIN(0.05) POUT(0.10) ITERATE(20) CUT(0.5).

```