

Verhuishwensen uit het Woononderzoek Nederland 2006

Lia van den Broek en Andries de Jong¹⁾

In dit artikel wordt op basis van het Woononderzoek Nederland 2006 gekeken naar de karakteristieken van mensen die aangeven een nieuwe woning te zoeken. De intentie om te verhuizen hangt sterk samen met de levensfase: jonge mensen en alleenstaanden overwegen vaker een verhuizing. Verder spelen ook kenmerken van de huidige woonsituatie een rol. Huurders willen vaker verhuizen dan bewoners van koopwoningen. Bij de wens om te verhuizen wordt de huidige woonsituatie afgezet tegen de gewenste woonsituatie. De helft van de mensen die willen verhuizen vindt de huidige woning te klein. Daarnaast willen veel mensen een woning kopen. Voor de nieuwe woning, die een verbetering van de woonsituatie moet betekenen, is men bereid een hogere prijs te betalen.

1. Inleiding

Verhuizingen vormen in numeriek opzicht veruit de belangrijkste demografische gebeurtenis: jaarlijks wisselen ongeveer 1,5 miljoen mensen van woning (in 2005 zelfs 1,6 miljoen). Dat het aantal verhuisbewegingen zo groot is, komt mede door het bestaan van zogenaamde verhuisketens, waarbij een verhuizing aan het begin van de keten tot meerdere verhuizingen leidt. De verhuisketen start met een woning die aan de woningvoorraad wordt toegevoegd (vooral nieuwbouw) of vrijkomt door de ontbinding van een huishouden (meestal door het overlijden van de laatste bewoner). Het huishouden dat in deze woning trekt, maakt weer een woning vrij voor een ander huishouden. Deze verhuisketen wordt in stand gehouden zolang het een huishouden betreft dat al in een woning gehuisvest was. De keten, en daarmee de doorstroming, eindigt als een nieuw huishouden in een vrijgekomen woning trekt. Dit nieuwe huishouden betreft starters of semi-starters (leden van een paar dat uiteenvalt en van wie ten minste één lid nieuwe woonruimte nodig heeft).

Omdat wonen een primaire levensbehoefte is, krijgt het van oudsher intensieve aandacht van de overheid. Om de bevolking te huisvesten staat de zorg voor een voldoende aanbod van kwalitatief goede woningen in het overheidsbeleid centraal. Is dat aanbod gewaarborgd, dan hebben mensen een betere kans om hun woonwensen te realiseren.

In het algemeen geldt dat het proces van verhuizen start met een discrepantie tussen de huidige en de gewenste woonsituatie. Hierop volgt meestal een oriëntatie op de woningmarkt, wat kan resulteren in een verhuizing. Aan elke verhuizing gaat dus de intentie om te verhuizen vooraf. Dit hoeft overigens niet altijd te leiden tot een daadwerkelijke verhuizing: als binnen het beschikbare budget niet in voldoende mate aan de wensen kan worden voldaan, kan men afzien van de verhuizing.

Dit artikel gaat in op de fase die aan de eigenlijke verhuizing voorafgaat. In eerste instantie worden de intentie om te verhuizen en de motieven hiervoor geanalyseerd. Hierbij wordt gekeken naar de rol van diverse achtergrondkenmerken. Omdat de verhuizing voortkomt uit een discrepantie tussen huidige en gewenste woonsituatie, wordt deze discrepantie nader beschouwd. Ten slotte wordt ingegaan op de laatste stap voor de verhuizing, het zoekproces naar een nieuw huis.

2. Gegevens en methode

Voor het overheidsbeleid ten aanzien van wonen is het van groot belang om de woonwensen te kennen. Om deze reden wordt periodiek een grootschalig enquêteonderzoek uitgevoerd onder een representatieve steekproef uit de bevolking van Nederland. Recent is in opdracht van het ministerie van VROM opnieuw een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd, het Woon Onderzoek Nederland (WoON 2006). De basismodule van dit onderzoek is de woningmarktmodule met 64 duizend respondenten, waarvan 40 duizend 'reguliere' respondenten en 24 duizend respondenten uit een extra steekproef (bedoeld om betrouwbare informatie te verkrijgen op laag regionaal niveau, zoals gemeenten). Dit artikel is op de gegevens van dit onderzoek gebaseerd. Het geeft hiermee een actueel beeld van de kenmerken van mensen die willen verhuizen, hun woonwensen en hun zoekgedrag. Aan de respondenten is gevraagd of zij binnen de komende twee jaar willen verhuizen. Zij die hierop positief hebben gereageerd worden in dit artikel 'verhuishgeneigden' genoemd. Deze analyse heeft betrekking op de verhuishgeneigden van 18 jaar en ouder.

Om op basis van de informatie over de respondenten populatiegegevens te verkrijgen, kan in het WoON 2006 worden gekozen tussen diverse weegfactoren. Met de personenweegfactor worden de uitkomsten representatief voor diverse bevolkingscategorieën, terwijl met de huishoudensweegfactor representativiteit voor de diverse typen huishoudens wordt verkregen. In deze analyse is gebruikgemaakt van de personenweegfactor.

Verhuishgeneigden kunnen wat betreft de eigendomssituatie worden onderscheiden in huurders en eigenaar-bewoners, en wat betreft hun huidige positie op de woningmarkt in starters en doorstromers. Starters zijn hier geoperationaliseerd als thuiswonende kinderen die het ouderlijk huis willen verlaten om hun eigen 'wooncarrière' te starten. Doorstromers zijn mensen die reeds zelfstandig wonen en hebben aangegeven te willen verhuizen.

In WoON 2006 is aan respondenten gevraagd om bij de formulering van de kenmerken van de gewenste woning rekening te houden met het huidige inkomen.

¹⁾ De auteurs zijn werkzaam bij het Ruimtelijk Planbureau, Den Haag

3. Verhuigeneidheid naar achtergrondkenmerken

In 2006 hadden circa 3 miljoen mensen plannen om binnen twee jaar te verhuizen, ofwel 24 procent van de Nederlandse bevolking van 18 jaar en ouder. Het aantal verhuigeneigde personen is tussen 2002 en 2006 licht gestegen, met ruim 115 duizend. Overigens is ook het aantal verhuisde personen in deze periode iets toegenomen. Gezien de opbloei van de economie tussen 2002 en 2006 lijkt het erop dat in economisch gunstiger tijden meer mensen een verhuizing overwegen. Ook De Jong et al. (2005) wijzen op een relatie tussen schommelingen in het (relatief) aantal verhuizingen en schommelingen in de economische conjunctuur.

In de literatuur worden verschillende factoren aangewezen die van invloed zijn op de verhuigeneidheid. Zo blijkt uit de analyse van het woningbehoefteonderzoek van 2002 (WBO 2002) van het ministerie van VROM dat de verhuigeneidheid enerzijds afhangt van de kwaliteit van de woonsituatie (woning en woonomgeving) en anderzijds van persoonlijke kenmerken (leeftijd, herkomst en eigendomsverhouding) (Ministerie van VROM, 2004a). Bij de woonsituatie gaat het zowel om aspecten die vrij objectief zijn vast te stellen, zoals de kwaliteit van de woning, als om aspecten die veel subjectiever van aard zijn, zoals de waardering van de woning en de woonomgeving. Hierbij heeft de waardering een groter effect op de overweging om al dan niet te willen verhuizen. Voorts geldt dat een negatief oordeel over de buurt zwaarder weegt dan ontevredenheid over de woning. De factor beleving van de woonomgeving is ook te vinden bij de redenen van mensen die niet willen verhuizen. Een meerderheid van deze mensen is tevreden met de huidige woning en buurt, en wil daar ook niet weg.

De veelheid aan motieven om te willen verhuizen wordt in de literatuur vaak teruggebracht tot drie groepen. Ten eerste gaat het om veranderingen die samenhangen met de levensfase van personen, ten tweede om motieven in de sfeer van werk en studie en ten derde om woonwensen (zie onder meer Priemus, 1984, en Mulder, 1996). De analyse van woonwensen is overigens niet eenvoudig, omdat

meestal verschillende motieven tegelijkertijd een rol spelen. Hierdoor is het moeilijk te bepalen welk motief bij een verhuizing de doorslag geeft. Daarnaast kunnen bepaalde motieven tegelijkertijd als 'pushfactor' en als 'pullfactor' werken. Pushfactoren zijn motieven die verklaren waarom mensen de huidige woning willen verlaten, zoals een te kleine woning of een slechte buurt. Pullfactoren zijn motieven die mensen ertoe 'verleiden' naar een nieuwe woning te verhuizen, zoals een grotere woning of een buurt op stand.

In WoON 2006 is bij het woonmotief niet het onderscheid tussen 'push' of 'pull' gemaakt. In deze studie zijn vijf groepen verhuismotieven onderscheiden, te weten demografische motieven, gezondheids- en zorgmotieven, arbeidsgerelateerde motieven, woonmotieven en overige motieven.

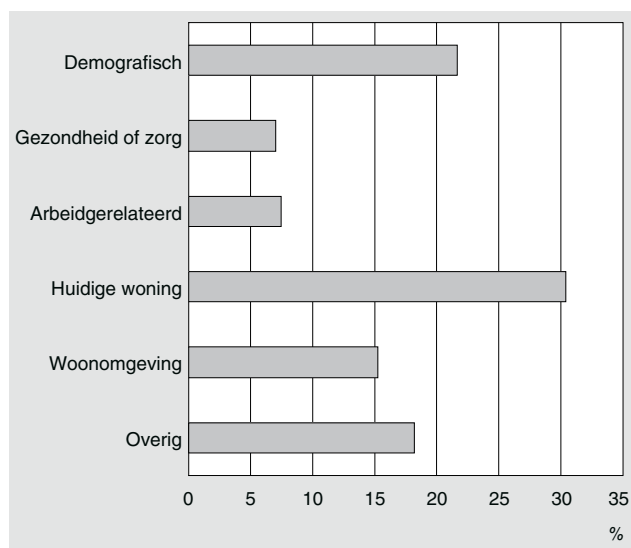
Grafiek 1 toont het belangrijkste verhuismotief van verhuigeneigden. Bijna de helft van de verhuigeneigden gaf aan vanwege de huidige woning of woonomgeving te willen verhuizen. Eén op de vijf gaf aan om demografische motieven te willen verhuizen, zoals uit huis gaan, trouwen en scheiden. Hierbij kan worden opgemerkt dat vooral demografische motieven kunnen samengaan met andere motieven, waarbij het ene motief als pushfactor en het andere motief als pullfactor kan optreden. Zo kan een jonge starter het ouderlijk huis verlaten omdat hij zowel zelfstandig wil wonen als elders studeren.

Verhuigeneidheid naar leeftijdsklasse

Grafiek 2 toont de verhuigeneidheid naar leeftijdsklasse. Er is, met toenemende leeftijd, sprake van een voortdurende afname van de verwachting om binnen twee jaar te verhuizen: het aandeel dat dit verwacht is ongeveer de helft bij jongeren tussen 18 en 24 jaar, een kwart in de leeftijdsgroep 35-44 jaar en een tiende bij 65-plussers.

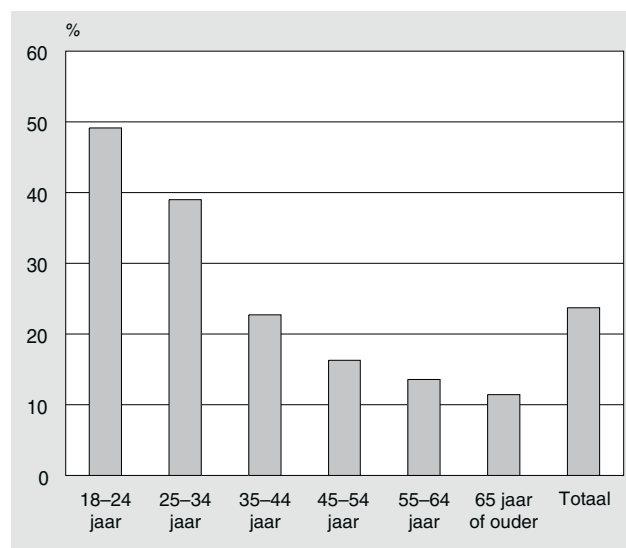
Dit patroon naar leeftijdsklasse kan in verband worden gebracht met de levensfase waarin men verkeert. Evenhuis (2002) onderscheidt vijf fasen in de levensloop en koppelt deze aan verhuigeneidheid. De eerste fase is die van thuiswonend kind; in deze fase wordt meestal niet zo vaak verhuisd,

1. Verhuigeneigden naar verhuismotief



Bron: WoON 2006, bewerking RPB.

2. Verhuigeneigden naar leeftijd



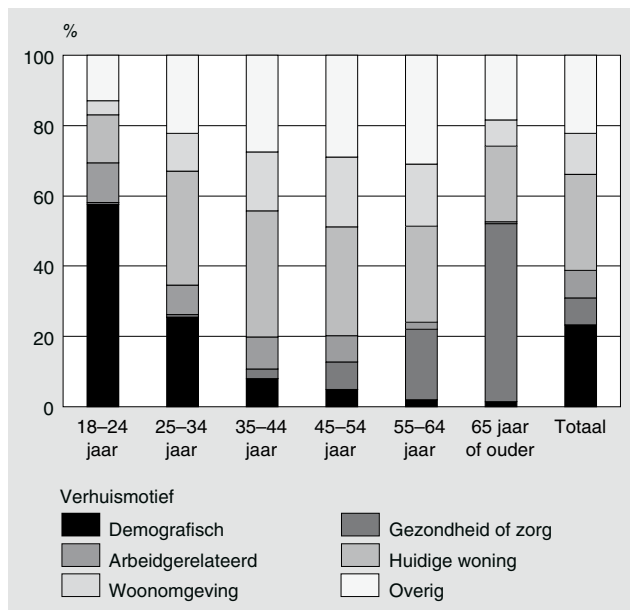
Bron: WoON 2006, bewerking RPB.

mede omdat ouders het niet verstandig vinden dat de kinderen vaak van school veranderen. De tweede fase breekt aan na het verlaten van het ouderlijk huis. Men woont dan (tijdelijk) alleen of met een partner. Gedurende deze fase wordt relatief vaak verhuisd, omdat men gaat samenwonen of juist uit elkaar gaat. Bovendien neemt men eerst genoegen met een woning of appartement dat niet beantwoordt aan het ideaal en probeert men zich van daaruit te 'verbeteren'. In de derde fase zit men in gezinsfase met één of enkele kinderen. Veel gezinnen zijn dan 'voltooid', waardoor de gezinssituatie stabiel is. Vaak heeft men dan al de ideale (eengezinskoop)woning gevonden. Dit leidt ertoe dat er vrij weinig wordt verhuisd. De vierde fase treedt in nadat alle kinderen het ouderlijk huis hebben verlaten, de zogenaamde 'empty nest' fase. Ook in deze fase wordt er weinig verhuisd. De laatste fase breekt aan als de partner komt te overlijden en men alleen is komen te staan. De verhuiscensureidheid onder ouderen is gering, omdat men nog

maar weinig behoefte aan verandering heeft. Verhuizen komt dan vaak voort uit de behoefte aan aangepaste woonruimte. Dit wordt bevestigd door het continue onderzoek Woonkennis.nl van USP Marketing Consultancy, waaruit blijkt dat meer dan de helft van de personen tussen 55 en 65 jaar denkt in de huidige woning oud te kunnen worden, met of zonder aanpassingen (USP, 2006).

De afname van de verhuiscensureidheid met de leeftijd gaat gepaard met verschuivingen in verhuiscensuremotieven (*grafiek 3*). Zoals verwacht spelen demografische motieven de hoofdrol in de leeftijdsklasse 18–24 jaar: ruim de helft van deze jeugdige respondenten noemt dit motief. Voor 25- tot 55-jarigen zijn woonmotieven dominant. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen woning en woonomgeving, waarbij de woning telkens veel belangrijker is dan de woonomgeving. Verhuizen vanwege het werk speelt in deze leeftijdsklassen ook een vrij belangrijke rol, met een aandeel van ongeveer 10 procent. In de leeftijdsklasse 55–64 jaar wordt het motief 'behoefte aan zorg en gezondheid' belangrijk, met een aandeel van 20 procent. Bij de 65-plussers is het aandeel van dit motief toegenomen tot ongeveer de helft.

3. Verhuiscensureidheid naar leeftijd en verhuiscensuremotief

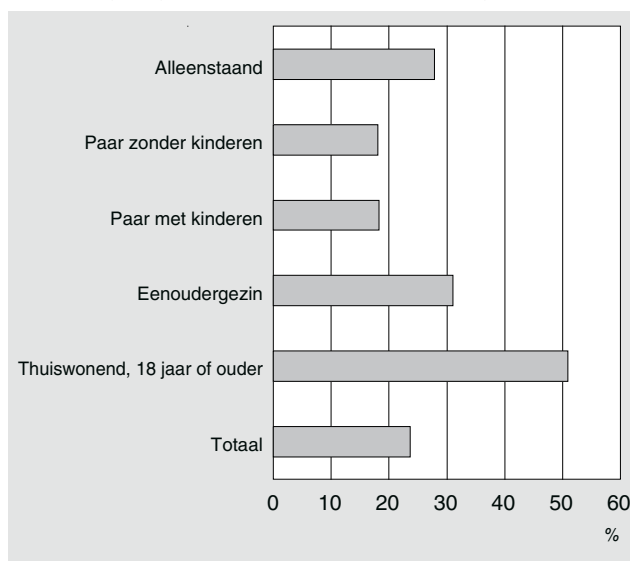


Bron: WoON 2006, bewerking RPB.

Verhuiscensureidheid naar huishoudenspositie

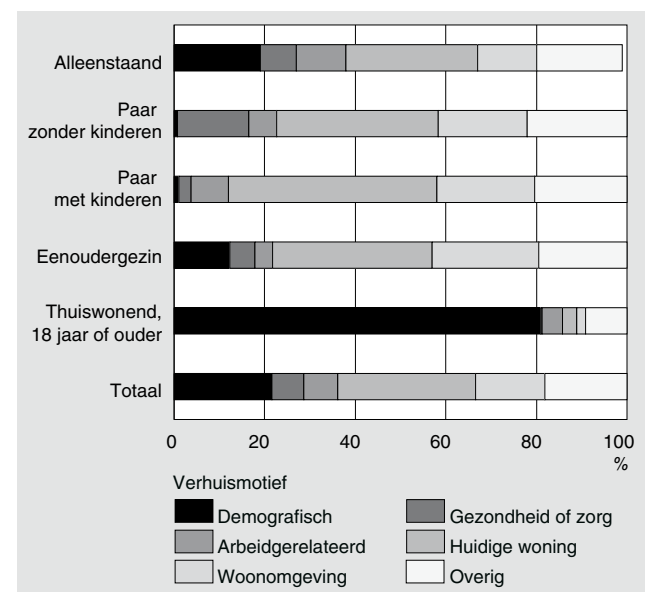
Grafiek 4 toont de verhuiscensureidheid van personen in verschillende huishoudensposities. Onder thuiswonende kinderen is deze geneidheid het grootst met ongeveer 50 procent, wat uiteraard samenhangt met het feit dat deze groep vrijwel overeenkomt met de leeftijdsklasse 18–24 jaar). Van de alleenstaanden en alleenstaande ouders verwacht ongeveer 30 procent binnen twee jaar te verhuizen. De verhuiscensureidheid is laag onder paren met of zonder kinderen, met ongeveer 20 procent. In *grafiek 5* zijn de verhuiscensuremotieven weergegeven die bij deze huishoudensposities horen. Bij gezinnen speelt het optimaliseren van de woning en woonomgeving een grote rol, in het bijzonder bij gezinnen met kinderen. Deze bewonerscategorie is kritisch en stelt hoge eisen aan de woning en

4. Verhuiscensureidheid naar huishoudenssamenstelling



Bron: WoON 2006, bewerking RPB.

5. Verhuiscensureidheid naar huishoudenssamenstelling en verhuiscensuremotief



Bron: WoON 2006, bewerking RPB.

buurt (Ministerie van VROM, 2004b). Dit is mede zo omdat de arbeidscarrière en gezinscarrière meestal al is uitgezet, en er dus uitgekeken kan worden naar een passende woning in een passende buurt. Huishoudens met kinderen gaan op zoek naar een woning in een kindvriendelijke omgeving. Bij gezinnen is vaak ook genoeg gespaard en kan bovendien de waarde van de huidige woning in een nieuwe hypotheek worden meegenomen, waardoor het gemakkelijker wordt om de wens van een nog mooier huis te realiseren. De verhuiscriteria is onder eenoudergezinnen groter dan onder gezinnen met twee ouders. Dit komt waarschijnlijk doordat 'nieuwe' alleenstaande ouders, na het uiteenvallen van de relatie, door een verslechtering van de financiële situatie min of meer worden gedwongen om op korte termijn een woning te zoeken. Dit weerspiegelt zich dan ook in een geringere tevredenheid over de huidige woonsituatie (Ministerie van VROM, 2004b).

De alleenstaanden vormen een heterogene groep: deze bestaat deels uit jongeren (met een hoge verhuiscriteria), deels uit ex-partners en deels uit (verweduwd) ouderen (met een lage verhuiscriteria). De verhuiscriteria van de totale groep ligt dan ook rond het gemiddelde.

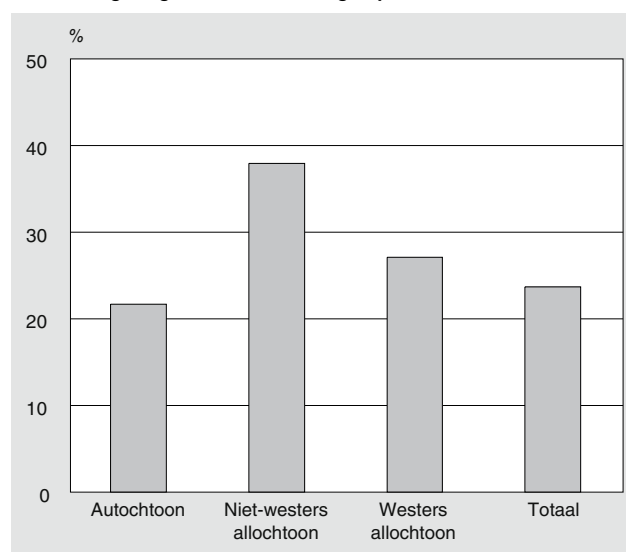
Bij thuiswonende kinderen valt 80 procent van de verhuiscriteria in de categorie 'demografische motieven'. Het gaat hierbij uiteraard vooral om starters op de woningmarkt. In *grafiek 6* zijn de verhuiscriteria van deze starters weergegeven. Hieruit blijkt dat binnen de demografische motieven het motief 'zelfstandig wonen' met circa 55 procent het belangrijkste is, gevolgd door 'samenwonen of trouwen' met circa 25 procent.

Verhuiscriteria naar herkomstgroep

Uit De Jong et al. (2005) blijkt dat allochtonen vaker verhuizen dan autochtonen. Dit geldt in het bijzonder voor niet-westerse allochtonen. Hun verhuiscriteria is eveneens groter: volgens *grafiek 7* is deze criteria onder niet-westerse alloch-

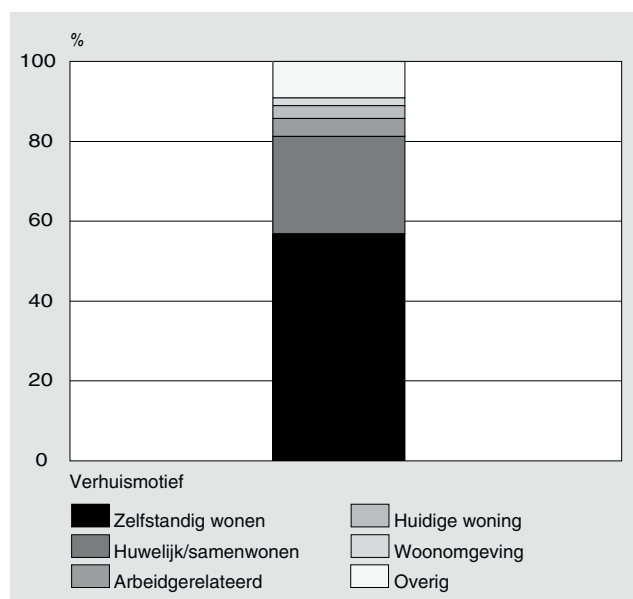
tonen met ongeveer 40 procent bijna twee keer zo groot als onder autochtonen. Het ministerie van VROM zoekt de verklaring voor de hogere verhuiscriteria bij niet-westerse allochtonen in contextfactoren (zoals het wonen in een achterstandswijk) en een lagere woontevredenheid (Ministerie van VROM, 2005). Bolt (2001) wijst op culturele verschillen tussen autochtonen enerzijds en Marokkanen en Turken anderzijds. Deze hebben niet zozeer betrekking op verschillen in woonwensen, maar op keuzes die in de huishoudens- en arbeidscarrière worden gemaakt. De keuzes werken vaak door in de wooncarrière. Zo is het onder Turken en Marokkanen nog ongebruikelijk dat kinderen het ouderlijk huis verlaten zonder te trouwen, ook als ze in Nederland zijn opgegroeid. Voorts hebben deze groepen een gemiddeld laag inkomen. Dit veroorzaakt een zwakke woningmarktpositie, waardoor weinig vordering wordt gemaakt in de wooncarrière. Dit komt bij de verhuiscriteria ook tot

7. Verhuiscriteria naar herkomstgroep



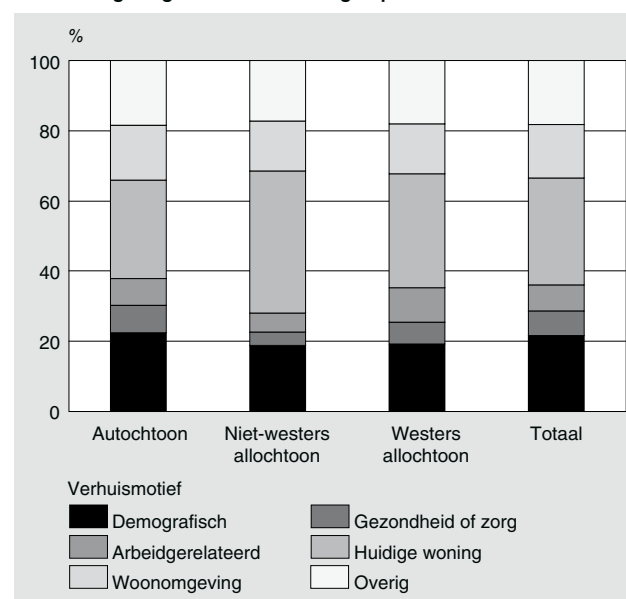
Bron: WoON 2006, bewerking RPB.

6. Starters naar verhuiscriteria



Bron: WoON 2006, bewerking RPB.

8. Verhuiscriteria naar herkomstgroep en verhuiscriteria



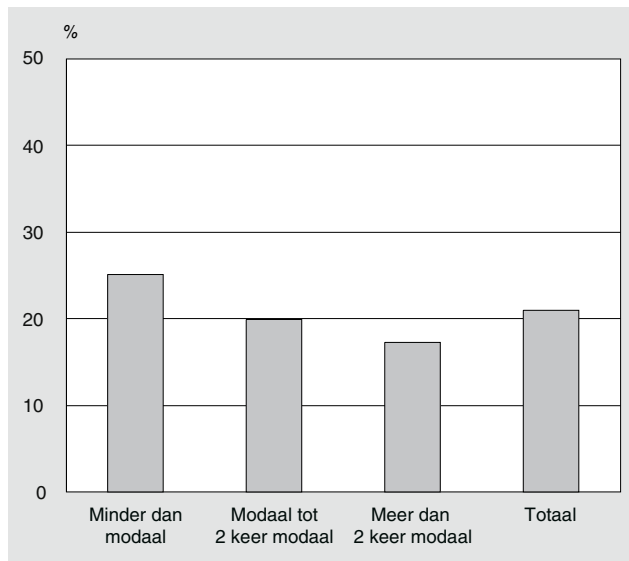
Bron: WoON 2006, bewerking RPB.

uitdrukking in hun oordeel over de huidige woning (*grafiek 8*). Uit het WBO 2002 bleek dat ze doorgaans minder tevreden zijn over de huidige woning dan autochtonen. Dit geldt bij uitstek voor Marokkanen, een gevolg van het feit dat ze vaker in kwalitatief minder goede woningen gehuisvest zijn (Ministerie van VROM, 2005).

Verhuiscensuren naar inkomensniveau

Het effect van inkomen op de verhuiscensuren is niet eenduidig. Zo hangt een laag inkomen vaak samen met het wonen in een kwalitatief minder goede woning, wat een stimulans kan vormen om te willen verhuizen. Het lage inkomen betekent echter tegelijkertijd dat de kansen om een betere woning te krijgen geringer zijn, gezien de financiële mogelijkheden. Om-

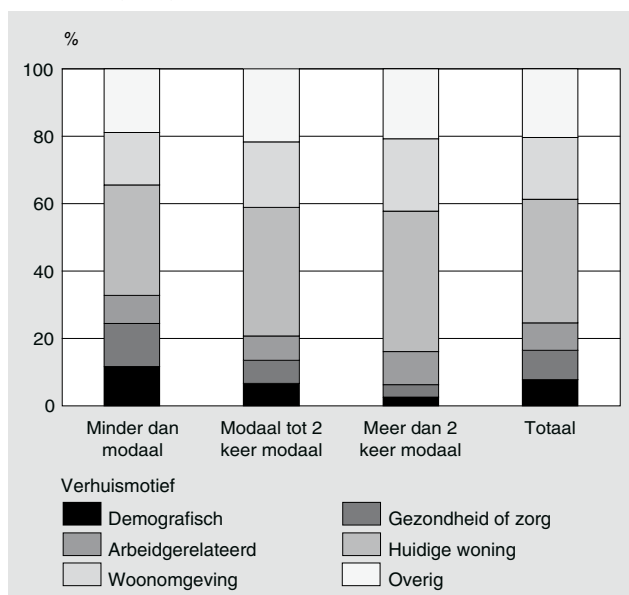
9. Verhuiscensuren¹⁾ naar inkomen



¹⁾ Exclusief starters.

Bron: WoON 2006, bewerking RPB.

10. Verhuiscensuren¹⁾ naar inkomen en verhuiscensuren



¹⁾ Exclusief starters.

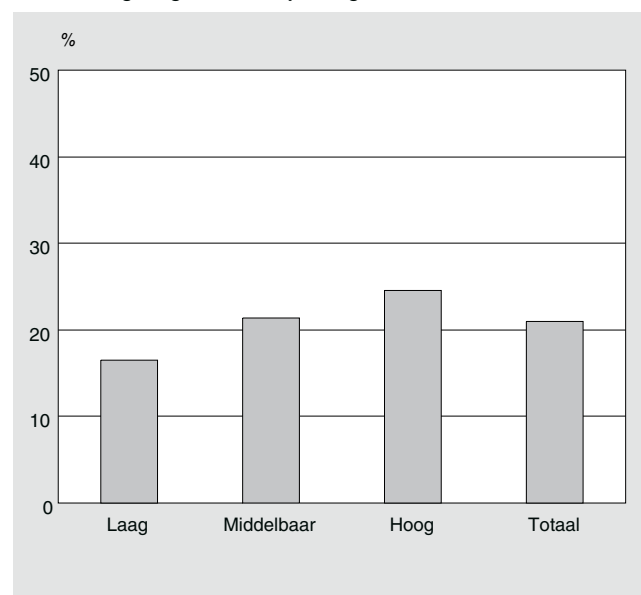
Bron: WoON 2006, bewerking RPB.

gekeerd geldt uiteraard dat mensen met een hoog inkomen vaker in een mooie woning wonen en daardoor minder aanleiding hebben om te verhuizen. Hier staat tegenover dat het hoge inkomen wel betere kansen biedt op de woningmarkt, wat weer een opwaarts effect uitoefent op de verhuiscensuren. *Grafiek 9* toont de gevolgen van deze effecten. De verschillen in de intentie om te verhuizen tussen de verschillende inkomensgroepen zijn al met al niet erg groot. Mensen met een laag inkomen (tot modaal) zijn iets meer geneigd te verhuizen dan de hoge inkomensgroep (vanaf twee keer modaal), met een verschil van ongeveer 10 procent. De lage inkomensgroep heeft een nogal gemengde samenstelling: voor de helft bestaat deze uit jongeren die aan het begin van hun wooncarrière staan en voor een kwart uit ouderen met een AOW of pensioen. In principe is de wens tot verbetering van de huidige woonsituatie bij hen waarschijnlijk vrij sterk, maar in de praktijk valt maar een beperkt aantal woningen binnen hun inkomensbereik. Dit remt hun verhuiscensuren. *Grafiek 10* toont de verhuiscensuren naar inkomensklasse. Bij mensen met een inkomen tot modaal zijn demografische motieven en gezondheidsredenen vrij belangrijk, met een gezamenlijk aandeel van ongeveer een kwart. Bij mensen met een inkomen vanaf twee keer modaal bedraagt dit aandeel nog geen 10 procent. Bij de laatste groep spelen woonmotieven een grotere rol. In geval van een eventuele onbalans tussen de huidige en de gewenste woonsituatie kunnen ze zich 'vrij' opstellen en uitkijken naar een andere woning. Zij hebben immers een ruimere keus uit het woningaanbod en kunnen bovendien de waarde van de huidige (koop)woning inzetten bij de aankoop van de nieuwe woning.

Verhuiscensuren naar opleidingsniveau

In diverse demografische analyses worden inkomen en opleiding met elkaar in verband gebracht. Dit is begrijpelijk omdat een hoge opleiding vaak samengaat met een hoog inkomen.

11. Verhuiscensuren¹⁾ naar opleidingsniveau



¹⁾ Exclusief starters.

Bron: WoON 2006, bewerking RPB.

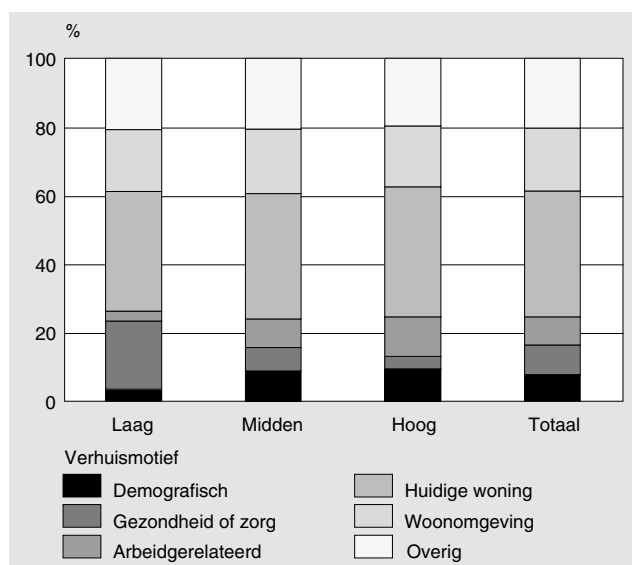
Betekent dit nu ook dat dit leidt tot een verwant patroon in de verhuiscensuren, ofwel gaat een hoog opleidingsniveau samen met een lage verhuiscensuren, vice versa? Uit *grafiek 11* blijkt dat hiervan geen sprake is: laag opgeleide mensen kijken minder vaak uit naar een nieuwe woning. Dat de verwachtingen niet uitkomen, komt doordat de groep met een laag inkomen niet zonder meer gelijk kan worden gesteld aan de groep met een laag opleidingsniveau. In de groep met een laag inkomensniveau bevinden zich relatief veel jongeren (die streven naar een verbetering van de woonsituatie), terwijl de groep met een laag opleidingsniveau relatief veel ouderen telt. Laatstgenoemden zullen wellicht, mede vanwege gezondheidsproblemen, minder geneigd zijn tot verandering.

Bij de verhuiscensuren (*grafiek 12*) is dit 'samenstellingseffect' ook zichtbaar. Onder laag opgeleide mensen spelen gezondheids- en zorgmotieven een veel grotere rol dan onder hoog opgeleide mensen. Opvallend is verder het hoge aandeel van arbeidsmotieven bij de groep hoog opgeleide mensen, met ruim 10 procent tegen slechts enkele procenten bij laag opgeleide mensen. Hoog opgeleide mensen verwachten sneller te gaan verhuizen vanwege het werk, wat uiteraard mede een gevolg is van de minder gelijkmatige spreiding van hooggekwalificeerde banen over het land.

4. Huidige woonsituatie

De huidige woonsituatie vormt voor de meeste mensen het uitgangspunt bij het formuleren van hun woonwensen. Er ontstaat pas een behoefte om te verhuizen als de gewenste woning en woonomgeving een duidelijke verbetering van de huidige situatie betekent. In deze paragraaf wordt gekeken naar kenmerken van de huidige woonsituatie, om na te gaan in hoeverre verschillen hierin effect hebben op de intentie om te verhuizen.

12. Verhuiscensuren¹⁾ naar opleidingsniveau en verhuiscensuren



¹⁾ Exclusief starters.

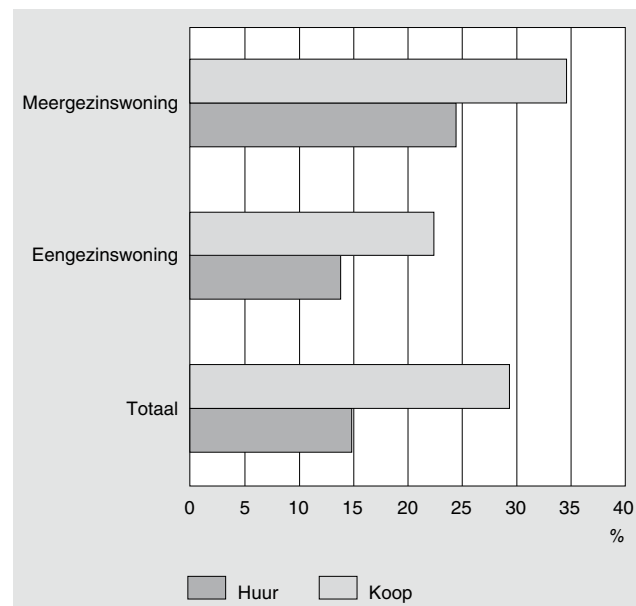
Bron: WoON 2006, bewerking RPB.

Verhuiscensuren naar kenmerken van de huidige woning

Hoewel hier wordt onderzocht in hoeverre bepaalde kenmerken van de huidige woning gepaard gaan met verschillen in de verhuiscensuren, wil dit nog niet zeggen dat deze kenmerken die verschillen ook verklaren. Vaak is het zo dat een bepaalde fase in de levensloop samengaat met een bepaald type woning. Komt men in een nieuwe fase terecht, dan kan het zijn dat de huidige woonsituatie niet langer voldoet aan de woonwensen die horen bij de nieuwe fase. Huurders blijken meer geneigd zijn om te verhuizen dan eigenaar-bewoners (*grafiek 13*). Verder geldt dat bewoners van meergezinswoningen (flats, appartementen, maisonnettes en dergelijke) een hogere verhuiscensuren hebben dan bewoners van eengezinswoningen. Vooral veel jongeren zien een huurappartement als een tijdelijke woning, die dient als opstap naar een grotere koopwoning. Ze wonen dan nog vaak alleen, studeren nog of hebben een eerste tijdelijke baan. Hebben ze na verloop van tijd een partner en een vaste baan, en denken ze aan het krijgen van kinderen, dan willen ze de volgende stap zetten in hun wooncarrière. Gezocht wordt naar een eengezinskoopwoning, die vooral in nieuwbouwwijken in ruime mate beschikbaar is. Het feit dat mensen in huurwoningen vaker willen verhuizen, hoeft dus niet te betekenen dat ze minder tevreden zijn over hun woonsituatie dan mensen in koopwoningen.

Naast type woning en eigendomsituatie houdt ook de prijsklasse van de huidige woning verband met de behoefte om te verhuizen. De verhuiscensuren neemt af naarmate de prijsklasse van de huidige woning hoger is (*grafiek 14*). Zo is het verschil in aandeel verhuiscensuren tussen bewoners van goedkope en dure koopwoningen circa 10 procentpunten. Eenzelfde verschil is zichtbaar tussen huurders met een lage en hoge huur. De verhuiscensuren onder bewoners van een goedkope huurwoning is het grootst: meer dan een derde van hen overweegt een verhuizing. Van de bewoners van een dure huurwoning geeft een kwart aan te willen verhuizen.

13. Verhuiscensuren naar soort woning en koop/huur



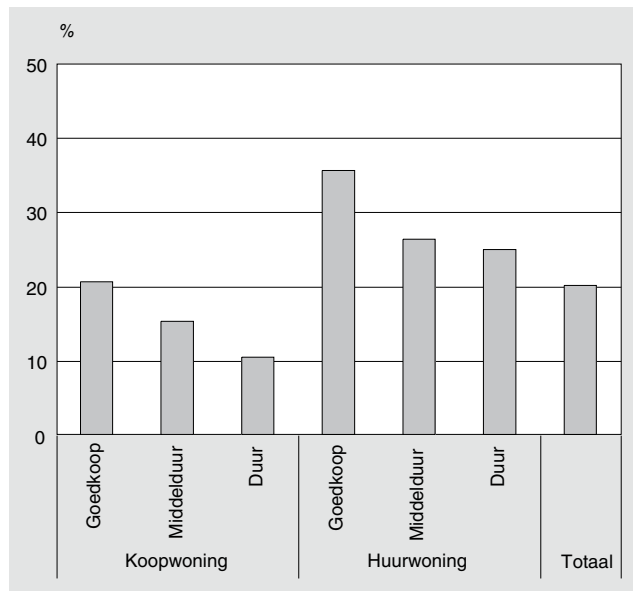
Bron: WoON 2006, bewerking RPB.

Bij deze verschillen in verhuiscensureidheid tussen bewoners van goedkope en dure woningen spelen ook demografische kenmerken een rol, waardoor de verschillen tussen de categorieën nog groter kunnen zijn. Zo wil de helft van de jongeren tot 35 jaar die in een goedkope huurwoning wonen verhuizen. Dit geldt ook voor de niet-westerse allochtonen. Bij personen van 55 jaar en ouder is sprake van een heel andere situatie: zowel de prijs als het type woning heeft vrijwel geen invloed meer op de verhuiscensureidheid.

Verhuiscensureidheid naar woonduur

In het algemeen geldt dat hoe langer iemand in een bepaalde woning woont, des te minder verhuiscensureid hij is. *Grafiek 15* laat dit zien en geeft bovendien aan dat de relatie met woonduur verschilt tussen huurders en eigenaar-bewoners. Binnen elke onderscheiden periode van woonduur is de verhuiscensureidheid onder huurders groter dan onder eigenaar-bewoners, en dit geldt in het bijzonder voor de korte woonduren van 0 tot 5 jaar en 5 tot 10 jaar. Voorts neemt de verhuiscensureidheid bij huurders sterker af met de woonduur. Van de huurders die nog geen 5 jaar in de huidige woning zitten wil 40 procent verhuizen, tegen 15 procent van de huurders die 30 jaar op dezelfde plek wonen. Opnieuw is er een relatie met de levensfase: vooral jongeren wonen nog niet zo lang in de huidige woning en bevinden zich in een fase waarin veel wordt verhuisd. Opmerkelijk is dat de verhuiscensureidheid onder degenen met een woonduur van 5 tot 10 jaar groter is dan onder degenen die nog geen 5 jaar in de huidige koopwoning zitten. De verklaring is waarschijnlijk van financiële aard: de zogeheten 'kosten koper' (die bij aankoop worden betaald) worden over het algemeen pas na meerdere jaren gecompenseerd door de waardeontwikkeling van de woning.

14. Verhuiscensureidgen naar prijsklasse huidige woning¹⁾



¹⁾ De procentuele verdeling van de drie prijsklassen is in de koopsector ongeveer 30-40-30 en in de huursector 25-50-25. In de koopsector ligt de grens tussen goedkoop en middelduur bij 200 duizend euro en tussen middel duur en duur bij 330 duizend euro. In de huursector ligt de grens tussen goedkoop en middelduur bij de kwaliteitskortingsgrens van 332 euro per maand; de grens tussen middelduur en duur ligt bij de aftoppingsgrens van 475 euro per maand.

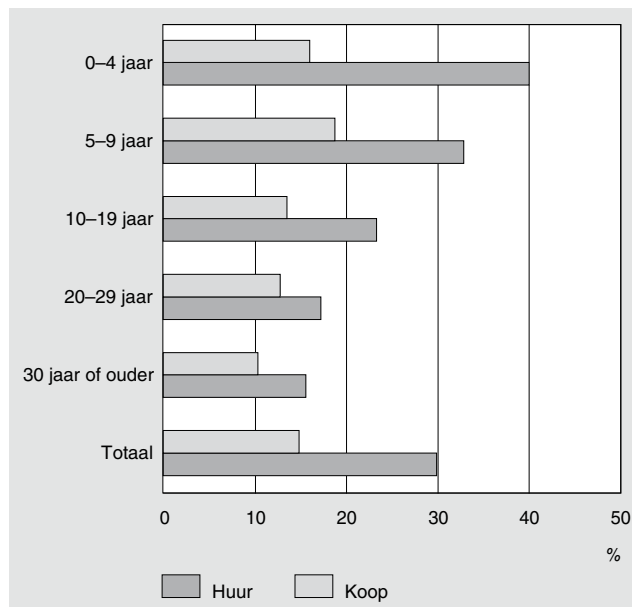
Bron: WoON 2006, bewerking RPB.

Verhuiscensureidheid naar huidige woonomgeving

Uit het bovenstaande blijkt dat diverse kenmerken van de woning van belang zijn in de overweging om te gaan verhuizen. Wonen gaat echter verder dan het huis alleen: het moet vooral worden gezien als een totaalconcept dat ook betrekking heeft op de buurt waarin men woont. De invloed van de omgeving hangt daarbij sterk samen met de levensfase waarin de bewoners zich bevinden.

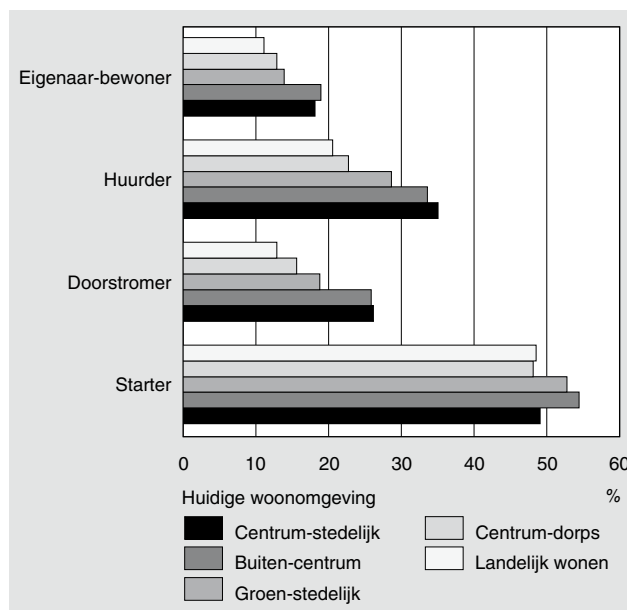
Jongeren zijn wellicht minder gebonden aan hun huidige woonomgeving, mede door hun grotere mobiliteit. Met het stijgen van de leeftijd en vooral met de komst van kinderen, raken mensen in toenemende mate geworteld in hun omgeving. Het sociale netwerk en de toenemende waarde die men hecht aan de fysieke omgeving zorgen ervoor dat de binding met de

15. Verhuiscensureidgen naar woonduur en koop/huur



Bron: WoON 2006, bewerking RPB.

16. Verhuiscensureidgen naar huidige woonomgeving

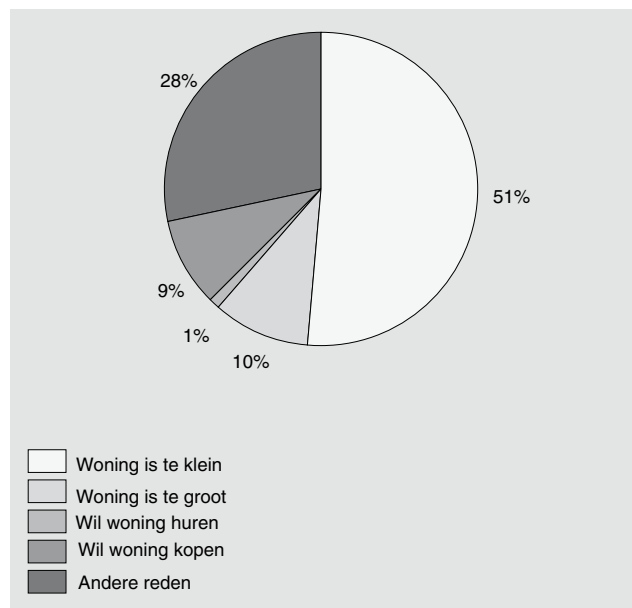


Bron: WoON 2006, bewerking RPB.

buurt sterker wordt. Deze binding blijft bestaan als de kinderen uit huis zijn gegaan; dan overwegen nostalgische overwegingen en de bekendheid met de buurt. Pas als het wonen niet langer plezierig is, wordt er verhuisd (Ministerie van VROM, 2004b). Dit plezier wordt blijkens diverse woononderzoeken voor de helft bepaald door de buurt. Het gaat daarbij om aspecten als je er 'thuis voelen' en afwezigheid van overlast (Peeters en Rohde, 2006). Uit WoON 2006 blijkt dat de helft van de verhuiscandidate de huidige woonbuurt wil verlaten als dit mogelijk is. Deze mensen zijn vaak ontevreden over de huidige woonbuurt. Hierbij zijn geen duidelijke verschillen zichtbaar tussen eigenaar-bewoners en huurders.

Hoe de woonomgeving door mensen wordt beleefd, is van subjectieve aard. Volgens Van Dam et al. (2005) is het hierbij van belang of men in de stad of op het platteland woont: stedelingen zijn minder tevreden over hun woonomgeving dan plattelandsbewoners, en daardoor meer geneigd om te verhuizen. Dit suggereert volgens Schwanen en Mokhtarian (2004) dat in stedelijke en suburbane omgevingen de dissonantie tussen actuele en gewenste woonmilieus veel groter is dan op het platteland. Stedelingen geven aan dat ze rustiger willen wonen en op zoek zijn naar een veilige, ruime, mooie en natuurrijke omgeving. Ook zijn ze op zoek naar de gezelligheid, een sociaal prettige leefomgeving en de mentaliteit van het platteland. Uit *grafiek 16* komt in ieder geval naar voren dat de intentie om te verhuizen sterker is onder mensen die in en rond het centrum van de stad wonen, terwijl de verhuiscandidate van mensen die landelijk wonen duidelijk geringer is. Dit geldt voor zowel huurders als eigenaar-bewoners. Wordt echter onderscheid gemaakt tussen doorstromers en starters, dan lijkt het bovenstaande voor de starters niet op te gaan. In alle soorten woonmilieus is de verhuiscandidate onder starters groot: ze willen graag zelfstandig wonen en daarbij maakt het weinig uit of het ouderlijk huis in de stad staat of op het platteland.

17. Verhuiscandidate naar reden van de 'woning' om te verhuizen



Bron: WoON 2006, bewerking RPB.

Wat mankeert er aan de huidige woning en woonomgeving?

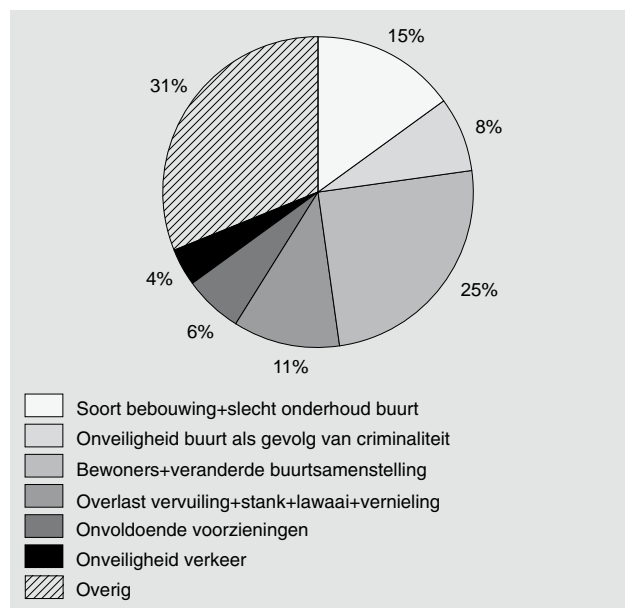
In het WoON 2006 is expliciet aan de respondenten gevraagd welke tekortkomingen zo belangrijk worden gevonden dat men overweegt te verhuizen. *Grafiek 17* laat zien dat zowel een te kleine als een te grote woning als argument wordt genoemd. Meer dan de helft vindt de huidige woning te klein; velen van hen hebben een woning van hooguit drie kamers. Hier staat een groep van 10 procent tegenover die de woning juist te groot vindt. Verder noemt bijna 10 procent het bemachtigen van een koopwoning de reden om te willen verhuizen. De omgekeerde situatie, van koopwoning naar huurwoning, komt amper voor.

Aan de respondenten is eveneens gevraagd wat er aan de huidige woonomgeving schort als men deze de belangrijkste reden vindt om te verhuizen. Eén op de vier respondenten noemt dan de huidige bewoners van de buurt of de veranderde samenstelling van de buurtbewoners (*grafiek 18*). Vaak genoemd worden verder de (slecht onderhouden) bebouwing in de buurt, het gevoel van onveiligheid door criminaliteit en diverse vormen van overlast. Opvallend is dat de bebouwing in de buurt en het slechte onderhoud vaker worden genoemd door eigenaar-bewoners. Mogelijk komt dit doordat deze kenmerken van de woonomgeving een negatief effect kunnen hebben op de waardeontwikkeling van de eigen woning.

Gewenste woonsituatie

Kenmerken van de huidige woning en woonomgeving werken vaak als 'pushfactor' op de intentie om te verhuizen. Hiertegenover staan de pullfactoren: kenmerken van de gewenste woning en woonomgeving die mensen ertoe kunnen verleiden de stap tot verhuizen te zetten. Deze paragraaf gaat na welke woonsituatie gewenst wordt.

18. Verhuiscandidate naar reden van de 'woonomgeving' om te verhuizen



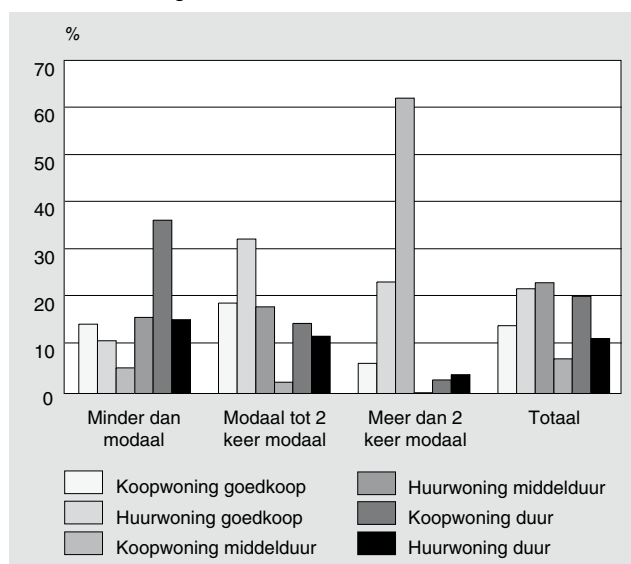
Bron: WoON 2006, bewerking.

Gewenste woning

In het algemeen kan men stellen dat de wensen ten aanzien van een nieuwe woning verband houden met enerzijds de huidige woonsituatie en anderzijds de ingeschatte (financiële) mogelijkheden. Zo wil bijna 90 procent van de eigenaar-bewoners weer een koopwoning en twee derde van de huurders weer een huurwoning. De nieuwe woning moet vervolgens passen binnen het huishoudensbudget. Daarnaast vindt men wel dat de nieuwe woning een vooruitgang moet betekenen en is men bereid de prijs hiervoor te betalen. De gewenste woning zit dan ook meestal in een hogere prijsklasse dan de huidige (staat 1).

Mensen die op zoek zijn naar een nieuwe woning willen over het algemeen een vooruitgang in hun wooncarrière boeken. Dit blijkt ook uit *grafiek 19*, die het verband weergeeft tussen het inkomen van verhuiscensuren en het type woning dat ze zoeken. Mensen met een inkomen tot modaal zijn vooral op zoek naar een middeldure huurwoning. Dit type woning houdt meestal een verbetering in ten opzichte van de huidige (vaak goedkope) huurwoning. Voor mensen met een inkomen tussen modaal en twee keer modaal is de huurmarkt niet meer zo

19. Verhuiscensuren¹⁾ naar inkomen en gewenste prijsklasse nieuwe woning



¹⁾ Exclusief starters

Bron: WoON 2006, bewerking RPB.

Staat 1 Verhuiscensuren naar huidige en gewenste woning

Huidige woning	Gewenste woning						Totaal
	Koopwoning			Huurwoning			
	Goedkoop	Middelduur	Duur	Goedkoop	Middelduur	Duur	
	%						
Koopwoning	28	43	16	1	6	5	100
Goedkoop	6	32	51	1	3	7	100
Middelduur	4	9	80	1	2	4	100
Duur							
Huurwoning	19	13	3	20	35	11	100
Goedkoop	16	18	4	9	39	14	100
Middelduur	12	21	16	4	18	29	100
Duur							

Bron: WoON 2006, bewerking RPB

interessant. Bij hen is een middeldure koopwoning het meest in trek, maar ook een dure koopwoning is voor velen haalbaar. Mensen met een hoog inkomen (boven twee keer modaal) zijn meestal op zoek naar een dure koopwoning. Daarnaast zijn ook de middeldure koopwoningen in trek bij deze groep.

Bestaande bouw versus nieuwbouw

De woningmarkt biedt een keuze tussen een nieuwbouwwoning of een woning in de bestaande bouw. Afhankelijk van de keuze zal men een ander zoekgebied voor de nieuwe woonsituatie hebben. Vaak let men bij het bepalen van het zoekgebied op de bouwstijl van een bepaalde buurt. Zo is nieuwbouw vaak gesitueerd aan de rand van een stad of dorp, maar soms ook als een apart blok in een bestaande wijk. De voorkeur voor al dan niet een nieuwbouwwoning is niet duidelijk aanwezig bij de verhuiscensuren. Toch heeft bestaande bouw een zekere voorkeur bij de verschillende groepen. Dit geldt vooral voor starters en eigenaar-bewoners van koopwoningen. Een kwart van de mensen met een voorkeur voor bestaande bouw wil graag een woning in een woonbuurt vanaf de jaren negentig van de vorige eeuw, en daarbinnen wil twee derde een woning die in 2000 of later is gebouwd.

Een bijzondere vorm van nieuwbouw is zelfbouw, in particulier opdrachtgeverschap. Het Rijk heeft in de nota Wonen 2000 aandacht gevraagd voor meer zeggenschap van de burgers, door onder meer het bouwen in particulier opdrachtgeverschap te stimuleren. Ongeveer een kwart van de verhuiscensuren heeft belangstelling voor zelfbouw. Dammers et al. (2007) geven aan dat er naast deze groep nog een grotere groep is, van ongeveer 30 procent. Dit zijn mensen die belangstelling hadden voor particulier opdrachtgeverschap, maar uiteindelijk toch een nieuwbouwwoning hebben gekocht.

Gewenste woonbuurt

Verhuizen betekent in veel gevallen een afscheid van de huidige woonbuurt en een start van iets nieuws elders. Sommigen zien dit als een uitdaging met nieuwe mogelijkheden, anderen zien er juist tegenop om allerlei zaken opnieuw te regelen. Vooral voor gezinnen met kinderen houdt een nieuwe woonbuurt nieuwe regelingen in rond opvang, scholing, sport en spel. Van de mensen die willen verhuizen gaat de helft op zoek

naar een woning in de huidige woonplaats, waarvan weer de helft naar een woning in de huidige wijk. Daarbij geeft bijna een derde de voorkeur aan een groene, rustige buitenwijk (grafiek 20). Het centrum van een stad of dorp is voor een kwart van de verhuiscwensen erg aantrekkelijk.

Woonvoorkeuren zijn sterk gerelateerd aan het oordeel over het aanbod in de gewenste woonomgeving of het gewenste woonmilieu. Vooral de woningvoorraad is volgens Oskamp (NIROV, 2004) bepalend voor de keuze van de woonplaats. De resultaten uit WoON 2006 bevestigen dit beeld. Zo willen huurders vooral in een stedelijk gebied wonen en eigenaar-bewoners in het buitengebied. Wordt het gewenste woonmilieu vergeleken met het huidige woonmilieu, dan blijkt dat de helft van de mensen in hetzelfde woonmilieu wil blijven wonen (grafiek 21). Vooral mensen die de voorkeur geven aan een dorps woonmilieu willen daar graag blijven wonen: 65 procent wil er blijven, tegen 40 tot 50 procent in de andere woonmilieus. Voor verhuiscwensen die in het centrum van de stad of daarbuiten wonen, geldt dat ze vaak denken aan een iets groenere omgeving: vanuit het centrum vooral naar buiten-centrum en vanuit buiten-centrum naar groen stedelijk (staat 2). De stedelijke omgeving blijft hen blijkbaar sterk aantrekken. Door op geringe afstand van het centrum te gaan wonen, ondervindt men wel de lusten maar niet de lasten van het stedelijk wonen.

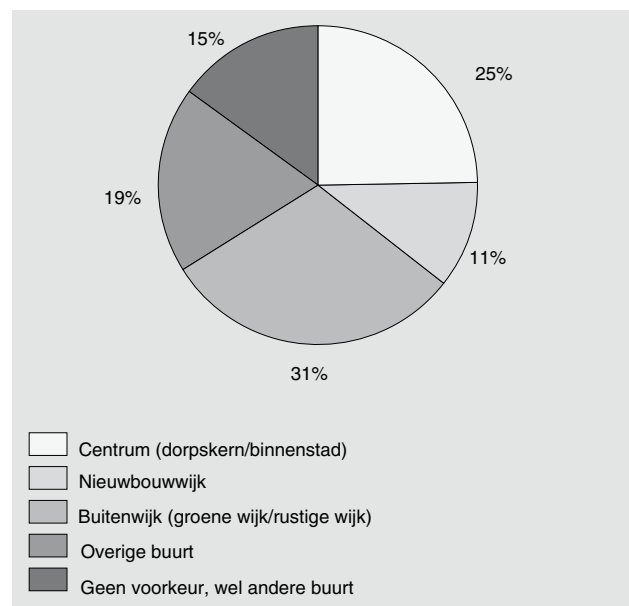
6. Op zoek naar een nieuw huis

Verhuizen kost geld en energie, waardoor een beslissing om te verhuizen niet zomaar is genomen. In deze paragraaf wordt nagegaan in hoeverre de verhuiscwensen 'hard' zijn. Hierbij kan worden gekeken naar de termijn waarin men denkt te willen verhuizen, het zoekgedrag van verhuiscwensen en de prioriteit bij selectie. Voor de duidelijkheid wordt erop gewezen dat het hier uitsluitend de verhuiscwensen betreft en niet degenen die gedwongen zijn om te verhuizen. Deze laatste groep vertoont een ander zoekgedrag dan de vrijwillige, niet urgente verhuiscwensen.

Termijn en zoekgedrag

Van de mensen die in het WoON 2006 hebben aangegeven te willen verhuizen, wil het merendeel dit pas over een à twee jaar. Ook bij de starters wil de helft zo lang wachten. Bij eigenaar-bewoners is dit zelfs driekwart. Daarentegen wil meer dan een kwart van de huurders wel binnen een half jaar verhuizen. Een belangrijke reden om te wachten vormt het aanbod

20. Verhuiscwensen naar gewenste woonomgeving



Bron: WoON 2006, bewerking RPB.

21. Verhuiscwensen die in hun eigen woningomgeving willen blijven wonen



Bron: WoON 2006, bewerking RPB.

Staat 2

Verhuiscwensen die naar een andere woonomgeving willen, naar huidige en gewenste woonomgeving

Huidige woonomgeving	Gewenste woonomgeving					Totaal
	Centrum-stedelijk	Buiten-centrum	Groen-stedelijk	Centrum-dorps	Landelijk wonen	
	%					
Centrum-stedelijk		50	29	14	7	100
Buiten-centrum	28		47	16	10	100
Groen-stedelijk	27	40		21	12	100
Centrum-dorps	25	26	19		30	100
Landelijk wonen	22	23	11	44		100

Bron: WoON 2006, bewerking RPB

van woningen, en vooral het aanbod in de gewenste buurt of plaats. Daarnaast kunnen de aangeboden woningen te duur worden gevonden. Starters noemen naast deze redenen ook het gebrek aan starterswoningen.

De redenen die worden genoemd om te verhuizen verschillen hierbij tussen de termijnen waarin men wil verhuizen. Zo speelt het aanbod van woningen vooral een rol voor degenen die binnen een jaar willen verhuizen. Mensen die langer willen wachten, geven ook vaker aan dat ze tot op heden weinig activiteiten hebben ondernomen. Ook is deze groep specifiek wat betreft de woonwensen, zoals blijkt uit het toenemend aandeel van de reden 'geen aanbod ouderenwoning'.

Ruim de helft van de verhuiscensuren is al een half jaar op zoek naar een nieuwe woning en heeft hiervoor ook acties ondernomen. Hierbij valt op dat eigenaar-bewoners vaker aangeven acties (zoals het inschakelen van een makelaar) te ondernemen dan huurders. Ook is gevraagd naar de reden waarom men tot dusverre nog geen woning heeft gevonden. Een heel scala van redenen wordt dan genoemd. Opvallend is dat ongeveer 40 procent zegt te weinig activiteiten te hebben ondernomen (grafiek 22). Bij hen is de verhuiscensure kennelijk niet zo sterk. Bij mensen die een koopwoning zoeken vormt de (te hoge) prijs een belangrijke reden.

Prioriteit bij selectie gewenste woonsituatie

Waarop let men vooral bij het zoeken van een woning? Grafiek 23 laat zien dat de woning zelf het belangrijkste criterium is, en pas daarna de ligging en de prijs. Hierbij zijn wel verschillen zichtbaar tussen verschillende groepen op de woningmarkt. Zo geven eigenaar-bewoners de ligging van de woning een iets hogere prioriteit dan de woning zelf en is de prijs ondergeschikt, terwijl bij huurders de prijs van

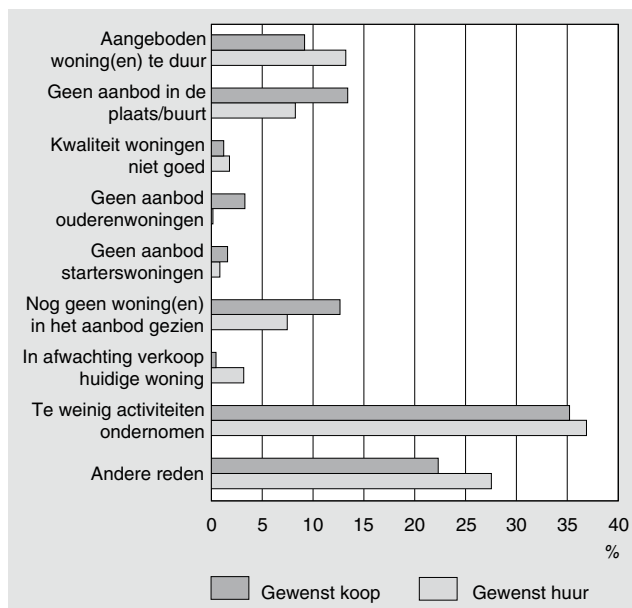
de woning ongeveer dezelfde prioriteit heeft als de ligging. Voor starters speelt de prijs een heel belangrijke rol bij het realiseren van de woonwens. Het betreft hier vooral starters die een koopwoning wensen. Ze willen hiervoor ook wel langer thuis blijven wonen, want 'huren is weggegooid geld' (Ministerie van VROM, 2004b).

7. Samenvatting

Dit artikel geeft een actueel beeld van de mensen die willen verhuizen en hun verhuiscensuren. De volgende groepen behoren tegenwoordig tot de meest verhuiscensurende Nederlanders: jongeren tot 35 jaar, alleenstaanden, niet-westerse allochtonen, mensen met een inkomen tot modaal en hoog opgeleiden. Zij wonen vooral in een huurwoning, een meergezinswoning, een kleine woning van maximaal drie kamers, een woning in de goedkope prijsklasse, met een maximale woonduur van 10 jaar en in een stedelijk woonmilieu. Bij de overweging op zoek te gaan naar een nieuwe woning speelt de tevredenheid over de kwaliteit van de huidige woning en woonomgeving een belangrijke rol.

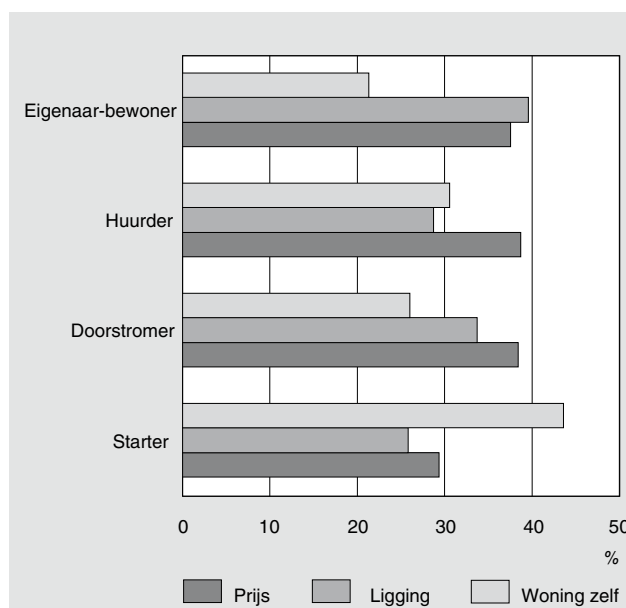
De mate van verhuiscensure van bepaalde groepen hangt sterk samen met de levensfase en de daaraan gekoppelde fase in de wooncarrière. Jongeren tot 35 jaar, al dan niet reeds uit hun ouderlijk huis vertrokken, vormen de grootste groep onder de verhuiscensuren. Zij bevinden zich aan het begin van hun (woon-, werk- en gezins)carrière en zijn actief op zoek naar een nieuwe woning en woonomgeving die past bij hun levensstijl. Ze zijn vaak nog alleenstaand, hebben op dit moment een laag inkomen, studeren nog of zijn pas afgestudeerd. Van de groep jongeren die reeds uit huis zijn, woont een meerderheid in een goedkoop huurappartement. De redenen om te willen verhuizen variëren met de huidige woonsituatie. De thuiswonende kinderen willen verhuizen om, al dan niet met een partner, zelfstandig te kunnen gaan wonen. Bij de jongeren die al zelfstandig

22. Verhuiscensuren naar belangrijkste reden nog geen woning te hebben gevonden



Bron: WoON 2006, bewerking RPB.

23. Verhuiscensuren naar prioriteit selectie gewenste woning



Bron: WoON 2006, bewerking RPB.

wonen vormt vooral de huidige woning de belangrijkste verhuisredenen. Zij hebben al een aantal jaren ergens gewoond en zijn toe aan een nieuwe stap in het leven, waarbij een andere woning hoort.

De verhuiscapaciteit neemt af naarmate men ouder wordt. Bij mensen tussen 35 en 55 jaar ontstaat meer stabiliteit nadat in deze fase de arbeids- en gezinscarrière is uitgezet. Deze leeftijdsgroep is wel kritischer ten aanzien van de eigen woonsituatie en gaat op zoek naar een passende woning in een passende buurt.

Vooraf bij allochtonen, in het bijzonder niet-westerse allochtonen, komt de ontevredenheid met de huidige woonsituatie sterk naar voren als push om te willen verhuizen. Zij wonen ook meestal in een kwalitatief minder goede woning.

De bereidheid om te verhuizen is laag onder oudere mensen. Ze willen niet weg uit hun vertrouwde omgeving en denken oud te kunnen worden in hun huidige woning, al dan niet met aanpassingen. Bij de kleine groep die wel wil verhuizen vormt vooral de gezondheid een belangrijke verhuisreden. Men komt vaak alleen te wonen en er ontstaat behoefte aan zorg en een aangepaste woning.

De woning en in mindere mate de woonomgeving worden vaak als hoofdmotief genoemd om te willen verhuizen. Bij de woning gaat het vooral om de (beperkte) grootte. Ook hier is de relatie met de levensloop weer zichtbaar. Voor veel mensen geldt immers dat bij het nemen van een vervolgstap in het leven ook een grotere woning hoort. Bij het verhuismotief 'woonomgeving' speelt de beleving van de buurt en de mensen die erin wonen een veel grotere rol bij de afweging te blijven of te vertrekken. Vooral eigenaar-bewoners zien dat de soort bebouwing en slecht onderhoud van de buurt een negatief effect kunnen hebben op de waardeontwikkeling van hun woning.

Mensen verlangen over het algemeen een woning die overeenkomt met de woning die ze nu bezitten, maar deze moet wel iets groter zijn, en de prijs mag ook hoger zijn. Starters zijn enigszins bescheiden in hun woonwensen, maar richten zich niet specifiek op het laagste segment van de woningvoorraad.

Wat betreft de voorkeur voor de bouwstijl heeft bestaande bouw een lichte voorkeur bij starters en eigenaar-bewoners. Men gaat vooral op zoek naar een woning in de huidige woonplaats en in hetzelfde woonmilieu. Voor iets minder dan de helft hoeft dat niet in dezelfde wijk te zijn. Door in de buurt te blijven hoeft verhuizen geen grote invloed te hebben op de rest van het leefpatroon.

Tot slot is gekeken naar de hardheid van de verhuishwensen. Bij veel verhuiscapaciteit is in zekere zin sprake van een 'zachte' verhuishwens: men wil wel verhuizen maar neemt de tijd. Dit komt mede door het ontbreken van geschikt aanbod in de gewenste buurt of plaats. Ook de huidige hoge prijs van de aangeboden woningen speelt een belangrijke rol, vooral bij mensen die een koopwoning wensen. Degeenen die tot dusverre geen woning hebben gevonden, geven vaak aan dat ze tot op heden weinig activiteiten hebben ondernomen.

Literatuur

Bolt, G., 2001, Wooncarrières van Turken en Marokkanen in ruimtelijk perspectief. Koninklijk Nederlands Aardrijkskundig Genootschap / Universiteit Utrecht.

Dam, F. van, et al., 2005, LandStad, Landelijk wonen in de netwerkstad. NAI uitgevers / Ruimtelijk Planbureau, Rotterdam, Den Haag.

Dammers, E. et al., 2007, Particulier opdrachtgeverschap in woningbouw. NAI uitgevers / Ruimtelijk Planbureau, Rotterdam/Den Haag.

Evenhuis, C.H.S., 2002, Levensloopbewust beleid in de steigers. In: Ministerie van SZW, Verkenning levensloop: achtergronddeel: analyses van trends en knelpunten. Ministerie van SZW, Den Haag.

Feijten, P. en P. Visser, 2005, Binnenlandse migratie: verhuismotieven en verhuisafstand. Bevolkingstrends (53)2, blz.75–81.

Jong, A. de, et al., 2005, Achtergronden en veronderstellingen bij het model PEARL. NAI Uitgevers, Rotterdam.

Ministerie van VROM, 2004a, Leefbaarheid van wijken. Ministerie van VROM, Den Haag.

Ministerie van VROM, 2004b, Tussen studentenhuis en serviceflat. Nederlanders over wonen. Ministerie van VROM, Den Haag.

Ministerie van VROM, 2005, Een gekleurd beeld van wonen. De woonsituatie van niet-westerse allochtonen in Nederland. Ministerie van VROM, Den Haag.

Mulder, C.H., 1996, Housing choice: assumptions and approaches. Netherlands Journal of Housing and the Built Environment 11(3), blz. 209–232.

NIROV, 2004, Stad in beweging: bevolkingsdynamiek en woningmarkt. Verslag van studiemiddag 16 juni 2004. NIROV, Den Haag.

Peeters, R. en W. Rohde, 2006, De derde weg naar een volwassen woningmarkt. Tijdschrift voor de Volkshuisvesting 6, blz. 38–39.

Priemus, H., 1984, Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad. Delftse Universitaire Pers, Delft.

Schwanen, T. en P.L. Mokhtarian, 2004, The extent and determinants of dissonance between actual and preferred residential neighborhood type. Environment and Planning B: Planning and Design 31, blz. 759–784.

USP, 2006, Meerderheid jonge senioren denkt oud te kunnen worden in de huidige woning. USP, Rotterdam, www.woonkennis.nl.