

Verhuishwensen en verhuisgedrag in Nederland

Een landsdekkend onderzoek

Verhuiscwensen en verhuisgedrag in Nederland

Een landsdekkend onderzoek

Carola de Groot, Dorien Manting, Sanne Boschman

Verhuiscwensen en verhuisgedrag in Nederland.

Een landsdekkend onderzoek

© Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)

Den Haag/Bilthoven, 2008

ISBN: 978-90-78645-14-6

Contact: carola.degroot@pbl.nl

U kunt de publicatie downloaden of bestellen via de website www.pbl.nl, of opvragen via reports@pbl.nl onder vermelding van het PBL-publicatienummer of het ISBN-nummer en uw postadres.

Delen uit deze publicatie mogen worden overgenomen op voorwaarde van bronvermelding: Planbureau voor de Leefomgeving, de titel van de publicatie en het jaartal.

Het Planbureau voor de Leefomgeving is hét nationale instituut voor strategische beleidsanalyses op het gebied van milieu, natuur en ruimte.

Het PBL draagt bij aan de kwaliteit van het strategische overheidsbeleid door een brug te vormen tussen wetenschap en beleid en door gevraagd en ongevraagd, onafhankelijk en wetenschappelijk gefundeerd, verkenningen, analyses en evaluaties te verrichten waarbij een integrale benadering vooropstaat.

Planbureau voor de Leefomgeving

Vestiging Den Haag

Postbus 30314

2500 GH Den Haag

T 070 3288700

F 070 3288799

E: info@pbl.nl

www.pbl.nl

Vestiging Bilthoven

Postbus 303

3720 AH Bilthoven

T 030-2742745

F 030-2744479

Inhoud

Bevindingen 7

- Verhuiscwensen en verhuisgedrag in Nederland 9
 - Samenvatting 9
 - Inleiding 11
 - De discrepantie tussen verhuiscwensen en verhuisgedrag 12
 - De regionale discrepantie tussen wens en gedrag 14
 - Geen verhuiscplannen, maar toch verhuisd 15
 - Mogelijke betekenis van de resultaten voor de raming van de woningbehoefte 16

Verdieping 23

- 1 Theorie en methode 23
 - 1.1 Het verhuisproces 23
 - 1.2 De onderzoeksmethode 24
- 2 Verhuiscwensen en woonvoorkeuren door de jaren heen 29
 - 2.1 Verhuiscwensen 29
 - 2.2 Verhuiscredenen 30
 - 2.3 Woonvoorkeuren 33
 - 2.4 Synthese 35
- 3 Verhuiscwensen 39
 - 3.1 De wens om naar een eerste woning te verhuizen: aspirant-starters 39
 - 3.2 De wens om naar een andere woning te verhuizen: aspirant-doorstromers 40
 - 3.3 Synthese 44
- 4 Discrepantie tussen verhuiscwensen en verhuisgedrag 47
 - 4.1 Eerdere bevindingen 47
 - 4.2 De realisatie van verhuiscwensen 48
 - 4.3 Synthese 52
- 5 Van verhuiscwens naar verhuizen: (aspirant-)starters 55
 - 5.1 Het verhuisgedrag van (aspirant-)starters in vogelvlucht 55
 - 5.2 Van wens naar verhuizing 57
 - 5.3 Synthese 60
- 6 Van verhuiscwens naar verhuizen: (aspirant-)doorstromers 63
 - 6.1 Het verhuisgedrag van (aspirant-)doorstromers in vogelvlucht 63
 - 6.2 Van wens naar verhuizing 65
 - 6.3 Synthese 70

- 7 Van geen verhuiscwens naar toch verhuizen 73
 - 7.1 Eerdere bevindingen 73
 - 7.2 Onvoorzien verhuisd in vogelvlucht 73
 - 7.3 Van niet willen verhuizen naar tóch doen 76
 - 7.4 Synthese 80

- Bijlage:
Het logistische regressiemodel 83

- Literatuur 85

- Over de auteurs 87

Bevindingen



Verhuiscwensen en verhuisgedrag in Nederland

Samenvatting

- In 2002 was ongeveer 23 procent van de volwassenen in Nederland van plan om binnen twee jaar te verhuizen. Uiteindelijk is maar 33 procent van degenen met een verhuisplan binnen twee jaar ook daadwerkelijk verhuisd. Iemands wens om te verhuizen zegt dan ook minder veel over iemands verhuisgedrag dan vaak wordt aangenomen.
- Zowel aspirant-starters als aspirant-doorstromers voeren hun verhuisplannen vaak niet uit. In de periode 2002-2005 is slechts 44 procent van de aspirant-starters volgens plan verhuisd, van de aspirant-doorstromers geldt dit zelfs maar voor 30 procent. Aspirant-starters zijn dus iets vaker binnen twee jaar verhuisd dan -doorstromers.
- Aspirant-starters die zijn verhuisd, hebben vaker dan de verhuisde aspirant-doorstromers hun aanvankelijke woonwensen losgelaten; van de verhuisde aspirant-starters met een koopwens is 33 procent in een huurwoning terechtgekomen, tegenover 25 procent van de aspirant-doorstromers. Waarschijnlijk hebben de eersten door het naar beneden toe bijstellen van de woonwensen hun verhuisplannen vaker uitgevoerd dan de laatsten.
- Aspirant-doorstromers verhuizen niet alleen minder vaak dan aspirant-starters omdat ze wat kieskeuriger zijn, maar ook omdat ze hun verhuisplannen eenvoudiger kunnen uitstellen. In vergelijking met aspirant-starters hebben ze vaak minder urgente redenen om te verhuizen: ze willen vooral verhuizen omdat ze in een geschiktere woning of woonomgeving willen wonen. Aspirant-starters zoeken een woning omdat ze het ouderlijk huis willen verlaten of willen gaan samenwonen; deze wensen laten zich minder gemakkelijk uitstellen.
- In hoeverre mensen hun verhuisplannen realiseren, verschilt per woningmarktgebied. Dit geldt vooral voor de aspirant-doorstromers; van hen zijn degenen die in perifere gebieden als Zeeland, Twente en Zuid-Friesland een woning zochten, vaker verhuisd dan degenen die in de Noordvleugel van de Randstad op zoek waren naar een woning. Onder de aspirant-starters zijn er géén regionale verschillen zichtbaar als we alleen kijken naar het woningmarktgebied waarin ze een woning zochten.
- Als we echter rekening houden met het feit dat de ene regio naar verhouding meer woningzoekenden telt dan de andere, blijkt dat het ook voor aspirant-starters uitmaakt in welk gebied ze een woning zoeken. In regio's met relatief weinig woningzoekenden – zoals Zeeland, Drenthe en Limburg – is de kans van slagen groter bij zowel aspirant-starters als -doorstromers.
- Mensen stemmen hun koopwensen af op de mogelijkheden op de regionale woningmarkt. Ondanks deze aanpassing, vinden zij in sommige regio's makkelijker een koopwoning dan in andere. Woningzoekenden in de regio's waar de vier grote steden liggen, hebben vaker hun koopwensen losgelaten dan woningzoekenden in de perifere regio's.
- Zoals het hebben van verhuisplannen niet zo heel veel zegt over iemands uiteindelijke verhuisgedrag, zegt ook het níet hebben van zulke plannen weinig.

Weliswaar is maar een klein aandeel van degenen die in 2002 geen verhuisplannen hadden daarna toch verhuisd (namelijk slechts 6 procent), maar zowel absoluut als relatief gezien gaat het om een aanzienlijke groep. Van alle mensen die tussen 2002 en 2005 minstens één keer zijn verhuisd, was maar liefst 33 procent dat in 2002 nog niet van plan.

- Vooral in de grensstreken (bijvoorbeeld Zeeland en Noord-Friesland) en onder ouderen wordt relatief vaak 'onvoorzien' verhuisd. Met het oog op de toenemende vergrijzing – die zich in de grensstreken sterker zal voordoen dan in de Randstad – kan de in de toekomst te verwachten verhuisstroom steeds minder goed op basis van verhuiscriteria worden voorspeld.
- De overheid onderschat de feitelijke woningbehoefte in Nederland. Om deze behoefte te rammen, gaat zij onder andere uit van het aantal mensen met een urgente woningbehoefte, dat wil zeggen het aantal woningzoekenden dat actief zoekt en bereid is op korte termijn een passende woning te accepteren. Daarmee krijgt ze mogelijk een vertekend beeld, want op basis hiervan wordt geschat dat ongeveer 200.000 aspirant-starters op zoek zijn naar een woning, terwijl dat er in de periode 2002-2005 feitelijk circa 285.000 waren. Daarnaast zegt de urgentie van de woningbehoefte niet zoveel over het aantal verhuizingen dat in een bepaald tijdvak is te verwachten: van de mensen die in de periode 2002-2005 zijn verhuisd, had in 2002 slechts 20 procent een urgente woningbehoefte.

Inleiding

Aanleiding

De Nederlandse woningmarkt wordt sinds het begin van de twintigste eeuw gekenmerkt door een toenemend (kwantitatief én kwalitatief) woningtekort, en in samenhang daarmee sterk gestegen prijzen van koopwoningen, oplopende wachtlijsten voor huurwoningen en een stagnerende doorstroming binnen en tussen de huurwoning- en koopwoningmarkt. Deze ontwikkelingen leiden tot de veelgehoorde conclusie dat de woningmarkt ‘op slot zit’ (zie bijvoorbeeld REA 2006; VROM-raad 2007). Deze constatering geldt in het bijzonder voor de Randstad, waar de schaarste aan woningen veel groter is dan in meer perifere delen van het land, zoals de drie noordelijke provincies en Zeeland (VROM-raad 2007); zo zijn de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van koopwoningen vooral Randstedelijke problemen (Renes e.a. 2006).

Omdat de verwachting is dat de spanning op de woningmarkt de komende jaren zal aanhouden (VROM 2007c), staat het terugdringen van het woningtekort vandaag de dag hoog op de agenda van het woonbeleid.

Het ministerie van VROM leidt de woningbehoefte en het woningtekort voor een groot deel af uit de uitkomsten van woningbehoefteonderzoeken – voorheen WBO, inmiddels WoonOnderzoek Nederland (WoON) geheten. Hiervoor zijn vooral de antwoorden op vragen over de verhuiscapaciteit van personen en huishoudens richtinggevend, met als een van de belangrijkste vragen of respondenten van plan zijn binnen twee jaar te verhuizen.¹

Hoewel verhuisplannen belangrijk zijn voor de raming van de woningbehoefte, is tot op heden weinig onderzoek gedaan naar de vraag of deze plannen vervolgens ook binnen twee jaar worden gerealiseerd. Althans, in die landelijke onderzoeken waarin zowel wordt gekeken naar de geuite verhuiscapaciteit als het gebleken verhuisgedrag, worden doorgaans mensen die *willen* verhuizen vergeleken met *andere* mensen die *zijn* verhuisd (het zogeheten slaagkansonderzoek). Onderzoek waarin wensen en gedragingen van *dezelfde* personen met elkaar worden geconfronteerd – longitudinaal onderzoek – daarentegen, is niet alleen schaars, maar veelal ook kleinschaliger van aard. Maar voor een realistische inschatting van de woningbehoefte, geeft juist de confrontatie van wens en gedrag van dezelfde personen inzicht in het realiteitsgehalte van verhuisplannen, en daarmee ook in de vraag in hoeverre mensen erin slagen die plannen binnen twee jaar te verwezenlijken.

In deze landsdekkende studie staat de discrepantie tussen geuite verhuiscapaciteit en het daadwerkelijke verhuisgedrag van dezelfde personen centraal. Gezien de grote regionale verschillen in de situatie op de woningmarkt, onderzoeken we of het in de ene regio meer dan wel minder moeite kost om verhuisplannen te realiseren dan in de andere. We gaan daarbij zowel in op de factoren die een rol spelen bij het *besluit* om te willen verhuizen, als op de factoren die een rol spelen bij het uiteindelijke *verhuisgedrag* zelf; het gaat hier niet vanzelfsprekend om dezelfde factoren (vergelijk Kan 1999). We maken in dit rapport, zoals gebruikelijk in woningmarktonderzoek, onderscheid tussen (aspirant-)starters

en (aspirant-)doorstromers.² In de hedendaagse discussie staat vooral de ontoegankelijkheid van de woningmarkt voor aspirant-starters in de belangstelling (Brounen 2006; Oosterwijk 2006; REA 2006; VROM 2006; VROM-raad 2007). Voor hen is een koopwoning veelal nog niet betaalbaar, terwijl ze vaak evenmin in aanmerking komen voor een (goedkope) huurwoning vanwege de lange wachtlijsten. Maar ook aspirant-doorstromers ondervinden mogelijk problemen bij het verwezenlijken van hun verhuisplannen; de doorstroming op de woningmarkt stagneert, waardoor er weinig (geschikte) woningen vrijkomen (REA 2006; VROM 2006; VROM-raad 2007). Daarnaast schenken we, ter vergroting van het inzicht in de discrepantie tussen wens en gedrag, ook specifiek aandacht aan het verhuisgedrag van degenen die (kort) van tevoren geen verhuisplannen hadden.

Vraagstelling, leeswijzer en onderzoeksdata

In deze studie staat de volgende hoofdvraag centraal:

*In hoeverre is er een discrepantie tussen geuite verhuiscapaciteit en het gebleken verhuisgedrag, en welke kenmerken spelen hierbij een rol?*³

We beantwoorden deze vraag in dit deel van het rapport. We gaan eerst in op de discrepantie tussen verhuiscapaciteit en -gedrag op nationaal niveau, en daarna op regionaal niveau. Vervolgens bespreken we kort de belangrijkste bevindingen over het verhuisgedrag van mensen die in 2002 niet van plan waren te verhuizen, maar dat daarna toch binnen twee jaar hebben gedaan. We besluiten dit Bevindingen-deel met enkele mogelijke consequenties van ons onderzoek voor de raming van de woningbehoefte.

Voor informatie over de theoretische en methodologische uitgangspunten verwijzen we naar hoofdstuk 1 in de Verdieping; een uitgebreidere verantwoording van de conclusies is te vinden in de overige hoofdstukken van het Verdiepingsdeel. In het tweede hoofdstuk van dat deel beschrijven we de trends in de verhuiscapaciteit en woonvoorkeuren. Vervolgens zoomen we in hoofdstuk 3 in op de verhuiscapaciteit, en presenteren we in hoofdstuk 4 de eerste globale resultaten van onze analyse over de discrepantie tussen geuite verhuiscapaciteit en het gebleken verhuisgedrag door te laten zien hoeveel van de mensen die in 2002 met verhuisplannen rondliepen, in de twee jaar daaropvolgend zijn verhuisd. In hoofdstuk 5 en 6 gaan we specifiek in op de discrepantie tussen wens en gedrag van aspirant-starters respectievelijk aspirant-doorstromers met verhuisplannen in 2002. In het laatste hoofdstuk van de Verdieping staat het verhuisgedrag centraal van degenen die in 2002 géén verhuisplannen hadden.

De onderzoeksdata zijn voor een belangrijk deel afkomstig uit de woningbehoefteonderzoeken uit 1981 tot en met 2006. Voor dit onderzoek is het WBO uit 2002 op persoonsniveau verrijkt met gegevens uit de longitudinale versie van de Ruimtelijke en Sociale Satelliet van het Sociaal Statistisch Bestand (SSB) 1999 tot en met 2005 (zie Bakker 2002, 2006); waar het WBO informatie verstrekt over verhuisplannen, geeft het SSB informatie over het verhuisgedrag van dezelfde personen in de jaren erna. Aan dit gekoppelde databestand

is tevens de datum van de eerste verhuizing na het WBO-interview toegevoegd, zoals afgeleid uit de Gemeentelijke Basisadministratie. Hiermee kunnen we in kaart brengen welke mensen erin zijn geslaagd hun verhuisplannen, geuit in 2002, binnen twee jaar te realiseren, alsmede welke mensen die in 2002 géén verhuisplannen hadden twee jaar later tóch zijn verhuisd. Het gekoppelde WBO 2002- en SSB-bestand is zeer omvangrijk: het geeft informatie over het verhuisgedrag van ruim 74.000 respondenten (mét en zonder verhuisplannen in 2002) in de periode 2002-2005. Het bestand is een uitstekende bron voor bestudering van de discrepantie tussen verhuiscwensen en -gedrag, zowel voor Nederland als geheel als voor de afzonderlijke woningmarktregio's. Voor de beantwoording van de hoofdvraag zijn multivariate logistische regressiemodellen geschat (zie voor meer informatie de Bijlage). Een logistisch regressiemodel laat zien of een bepaald kenmerk (bijvoorbeeld leeftijd) een effect heeft op de kans om al dan niet een verhuisplan te realiseren, gegeven de andere kenmerken die mogelijk een rol spelen bij deze realisatie.

De discrepantie tussen verhuiscwensen en verhuisgedrag

Het aandeel van de bevolking dat binnen twee jaar wil verhuizen, nam in de jaren tachtig eerst toe en is sinds 1990 afgenomen.⁴ In 1981 had nog ruim 28 procent van de bevolking verhuisplannen, maar sinds 2002 geldt dit voor nog geen 24 procent. Van degenen die in 2002 aangaven binnen twee jaar te willen verhuizen, heeft uiteindelijk slechts een derde dat ook binnen deze periode gedaan; twee derde van hen heeft minstens twee jaar naar (andere) woonruimte gezocht, maar die niet gevonden.⁵ En eigenlijk was een deel van hen al langer dan twee jaar op zoek, omdat sommigen al voor 2002 zoekactiviteiten hebben ondernomen. Er is dus een grote discrepantie tussen geuite verhuiscwensen en het gebleken verhuisgedrag.

Aspirant-starters verhuizen vaker dan -doorstromers, maar laten ook vaker hun woonwensen los

Het merendeel (90 procent) van de verhuiscwensen wil naar een zelfstandige woning verhuizen; dit zijn zowel aspirant-starters als -doorstromers. Het aandeel aspirant-starters is sinds 1985 constant gedaald; in 2002 ging het om circa 5 procent van de bevolking, tegen 7 procent in 1981. Van de aspirant-starters in 2002 is 44 procent daadwerkelijk binnen twee jaar verhuisd.

Het aandeel aspirant-doorstromers fluctueert door de tijd; in 1981 bedroeg hun aandeel 18 procent, in 1990 een kleine 20 procent en in 2002 nog geen 16 procent van de bevolking. Ook bij aspirant-doorstromers staat het hebben van een verhuisplan niet garant voor een verhuizing: van de aspirant-doorstromers in 2002 is in de twee daaropvolgende jaren slechts 30 procent daadwerkelijk verhuisd.

Zij lijken het op grond van deze cijfers moeilijker te hebben om hun verhuisplannen binnen twee jaar te realiseren dan aspirant-starters.

Hierbij moet worden bedacht dat de mate waarin woningzoekenden erin slagen binnen twee jaar te verhuizen, afhangt van de bereidheid om woonwensen – meestal 'naar beneden' – aan

te passen. Dat aspirant-starters vaker zijn verhuisd dan -doorstromers, hangt mogelijk samen met hun grotere flexibiliteit; zo heeft van de verhuisde starters met een koopwens een derde deze wens losgelaten, terwijl dat voor een kwart van de verhuisde doorstromers geldt. Deze flexibiliteit, op haar beurt, houdt verband met de aard van de verhuiscwens, die bij veel aspirant-starters eerder kwantitatief dan kwalitatief is gestuurd: de verhuiscwens is vooral ingegeven door de wens het ouderlijk huis te verlaten of te gaan samenwonen; ze willen 'gewoon' een woning (zie ook GfK 2007). Aspirant-doorstromers hebben daarentegen vaker een kwalitatief gestuurde vraag: ze zijn bijvoorbeeld op zoek naar een mooiere of grotere woning. Daarom zullen ze eerder besluiten om (voorlopig) niet te gaan verhuizen, dan dat ze genoegen nemen met een woning die eigenlijk niet aansluit bij de woonwensen. Er lijkt zo een zekere afruil te bestaan tussen de realisatie van verhuisplannen en die van woonwensen: het ambitieniveau, en dan vooral de bereidheid om dat naar beneden toe bij te stellen, speelt waarschijnlijk een belangrijke rol bij het verwezenlijken van verhuisplannen.

De positie van huurders is minder rooskleurig dan die van eigenaren-bewoners

De discrepantie tussen wens en gedrag verschilt niet alleen tussen aspirant-starters en -doorstromers, maar binnen de laatste groep ook tussen huurders en eigenaren-bewoners. Huurders willen veel vaker verhuizen dan eigenaren-bewoners, maar hebben (als we rekening houden met de huur- en koopwensen) vergeleken met eigenaren-bewoners een iets kleinere kans om binnen twee jaar ook daadwerkelijk te zijn verhuisd. Dit geldt vooral voor huurders die binnen de huursector willen verhuizen; mogelijk lopen zij op tegen de wachttijd voor een sociale huurwoning, die inmiddels gemiddeld circa drie jaar bedraagt (REA 2006). Deze wachttijsten blijken ook juist in de periode 2002-2005 sterk te zijn opgelopen, als gevolg van een afname van de huurwoningvoorraad door sloop en verkoop van huurwoningen, terwijl de vraag naar huurwoningen op dat moment onverwacht juist weer wat was aangewakkerd; in 2002 lag deze vraag zowel bij aspirant-starters als -doorstromers op een hoger niveau dan net voor de eeuwwisseling en dan nu. En omdat het op korte termijn vrijwel onmogelijk is om de woningvoorraad substantieel uit te breiden als de vraag naar woningen verandert (De Jong e.a. 2008), zijn de wachttijsten voor sociale huurwoningen navenant opgelopen. Bovendien kunnen woningzoekenden niet op elke aangeboden huurwoning reageren. Hoewel huurders minder gemakkelijk hun verhuisplannen weten te realiseren dan eigenaren-bewoners, geldt dat er jaarlijks toch meer huurders verhuizen dan eigenaren-bewoners (zie bijvoorbeeld Helderman e.a. 2004). Dit lijkt op het eerste gezicht tegenstrijdig. Maar hierbij moet goed worden bedacht dat er nu eenmaal veel meer huurders dan eigenaren-bewoners met verhuisplannen rondlopen. En dat kan verklaren waarom we jaarlijks toch meer huurders aantreffen die verhuizen dan eigenaren-bewoners.

Dat de positie van huurders op de woningmarkt minder rooskleurig is dan die van eigenaren-bewoners blijkt ook uit het

volgende: huurders willen vandaag de dag minder vaak de overstap naar een koopwoning maken dan in 1998; de koopwoningmarkt is voor hen in de afgelopen jaren ook minder toegankelijk geworden. Daarnaast blijken huurders die wel naar de koopsector willen overstappen, daar minder goed in te slagen dan degenen die binnen de koopsector willen verhuizen. Huurders hebben namelijk vaker dan eigenaren-bewoners hun koopaspiraties bijgesteld; van alle huurders die tussen 2002 en 2005 zijn verhuisd en die in 2002 aangaven naar een koopwoning te willen verhuizen, heeft een derde de koopwens (voorlopig) laten varen. Van de verhuisde eigenaren-bewoners heeft minder dan een vijfde dit gedaan. De hier geconstateerde verschillen tussen huurders en eigenaren-bewoners komen overeen met de huidige situatie waarin het haast onmogelijk is om een koopwoning puur op inkomen te financieren (VROM 2003).

Het inkomen is vooral van invloed op de beslissing om te verhuizen

De financiële speelruimte van mensen blijkt vooral een belangrijke rol te spelen bij de wens om te verhuizen. Op het eerste gezicht lijken degenen met een laag inkomen relatief vaak te willen verhuizen, maar uit onze analyse blijkt dat dit niet zozeer samenhangt met het inkomen op zich, als wel met de woonsituatie: lage-inkomensgroepen wonen veelal in huurwoningen, en juist huurders willen, zoals we hiervoor zagen, relatief vaak verhuizen. Rekening houdend met de woonsituatie, blijkt dat mensen met een smalle beurs juist minder vaak willen verhuizen dan mensen met een ruimere beurs. Dit is een indicatie dat een aantal op voorhand al afziet van een verhuizing; mensen lijken in te schatten of ze hoe dan ook wel kunnen verhuizen gegeven de mogelijkheden die ze hebben op de woningmarkt. En als dat niet kan, maken ze ook geen verhuisplannen.

Als het gaat om de realisatie van de verhuisplannen, zien we bij de aspirant-doorstromers geen verschil (meer) tussen hoge- en lage-inkomensgroepen. Hierbij speelt ongetwijfeld een rol dat hun financiële speelruimte niet alleen afhankelijk is van het huishoudensinkomen, maar (althans voor de eigenaren-bewoners) ook van het vermogen (in de huidige woning). Dit laatste kan verklaren waarom het inkomen bij de aspirant-starters wel een beperkte rol speelt bij de realisatie van verhuisplannen. Ervan uitgaande dat de financiële speelruimte van aspirant-starters in het algemeen geringer is dan die van -doorstromers, blijken aspirant-starters met een relatief hoog inkomen een grotere kans te hebben om hun verhuiscens binnen twee jaar te realiseren dan degenen met een laag inkomen: van de eersten is na twee jaar 47 procent verhuisd, terwijl dat voor de laatsten voor nog geen 40 procent geldt. Het zijn dus de meest welvarende aspirant-starters die de minste moeite hebben om toe te treden tot de woningmarkt.

Verskil tussen wens en gedrag: drie mogelijke verklaringen

Dat veel mensen hun verhuisplannen niet (kunnen) realiseren, heeft meerdere oorzaken, waarvan de drie belangrijkste volgens ons moeten worden gezocht in een tekortschietend woningaanbod, het gestegen ambitieniveau en een (bij nader inzien) beperkte noodzaak om te verhuizen.

Wat betreft het woningaanbod, ten eerste, blijkt uit ander onderzoek dat een deel van de woningzoekenden eenvoudig-

weg (nog) niet is verhuisd omdat zij de aangeboden woningen ongeschikt of te duur vinden, of omdat deze niet op de gewenste plek staan (zie GfK 2007; Konter & Van den Booren 1988). Dit speelt ongetwijfeld ook een rol bij 'onze' aspirant-starters en -doorstromers, aangezien zij zich in een periode op de woningmarkt begaven (de jaren 2002-2005) waarin de problemen op die markt alleen maar zijn toegenomen: de kooprijzen zijn sterk gestegen, de toegankelijkheid is belemmerd door de historisch lage productie van nieuwbouwwoningen, en de wachtlijsten voor huurwoningen zijn sterk opgelopen. Een tweede verklaring voor de lage realisatie van verhuisplannen kan worden gezocht in het gestegen ambitieniveau van woningzoekenden, in combinatie met het toenemende aantal eenverdieners onder hen. Uit ons onderzoek blijkt namelijk dat aspirant-starters en -doorstromers steeds hogere eisen stellen aan de toekomstige woning. Dit is vooral terug te zien in de ambitie om te kopen: wilde in 1981 slechts 28 procent van de aspirant-doorstromers naar een koopwoning verhuizen, in 2006 gold dit voor 56 procent. Ook aspirant-starters gaan vaker dan vijftientig jaar geleden meteen op zoek naar een koopwoning (in plaats van eerst een woning te huren). Tegelijkertijd is het aantal mensen toegenomen dat op basis van één inkomen een woning zoekt. Dat laatste maken we op uit het sinds het begin van de jaren tachtig allengs toegenomen aantal woningzoekenden dat na de verhuizing alleen wil wonen. Dit geldt in het bijzonder voor aspirant-starters: tussen 1981 en 2002 is het aandeel dat voor zichzelf een woning zoekt, gestegen van 31 naar 56 procent.

Tot slot kan het ook zo zijn dat een aanzienlijk deel niet is verhuisd omdat de noodzaak daartoe ontbrak. Van onze onderzoekspopulatie kan slechts 30 procent als 'urgent' worden bestempeld; zij wilden binnen afzienbare tijd verhuizen. Het merendeel had echter een minder urgente verhuiscens. Wanneer er geen directe noodzaak is om te verhuizen, blijken velen zich niet bovenmatig in te spannen om een woning te vinden: degenen met een minder urgente verhuiscens, en dat geldt zowel voor aspirant-starters als -doorstromers, realiseren hun plannen vaak niet. Zo is van de 'minder urgenten' slechts 27 procent erin geslaagd binnen twee jaar te verhuizen, tegenover 60 procent van de 'urgenten'. Dit sluit aan bij andere studies waarin is aangetoond dat een aanzienlijk deel (nog) niet is verhuisd, omdat er onvoldoende zoekactiviteiten zijn ondernomen (zie GfK 2007; Konter & Van den Booren 1988).

Longitudinaal onderzoek geeft realistischer beeld van de discrepantie dan slaagkansonderzoek

Onze uitkomsten over de realisatie van verhuisplannen lijken verrassend ongunstig in vergelijking met resultaten uit slaagkansonderzoek (zie Groeningen & Van der Veer 2006; VROM 2007c). Zo blijkt uit een recente studie van het ministerie van VROM (2007a) dat aspirant-starters gemiddeld slechts één jaar hoeven te zoeken naar een woning, terwijl zij daar volgens ons onderzoek veel langer over doen; het merendeel van de aspirant-starters slaagt er immers niet in binnen twee jaar te verhuizen. Dit verschil hangt samen met de gehanteerde methodiek. In slaagkansonderzoek worden namelijk mensen die willen verhuizen, vergeleken met andere mensen die (vaak in het verleden) zijn verhuisd. In dit type onderzoek

worden zo twee verschillende groepen met elkaar vergeleken. In tegenstelling tot longitudinaal onderzoek, weerspiegelt slaagkansonderzoek daarom niet de echte discrepantie tussen geuite verhuiscwensen en het opeenvolgende verhuisgedrag: velen realiseren hun verhuiscwens niet, anderen verhuizen terwijl ze dat (kort) van tevoren niet van plan waren te gaan doen. Ook andere onderzoekers die mensen in de tijd volgen, komen in het algemeen tot lage realisatiekansen. Dat geldt zowel voor Nederlands als buitenlands onderzoek. Wel variëren de resultaten enigszins vanwege verschillen in de wijze waarop verhuiscwensen worden vastgesteld, de bestudeerde regio of de tijdsperiode waarin de studie plaatsvond (zie ook hoofdstuk 4 van de Verdieping).

Conclusie

Al met al kunnen we concluderen dat er in Nederland een grote discrepantie is tussen de verhuiscwensen die mensen uiten en hun uiteindelijke verhuisgedrag. De meerderheid van de verhuiscwenshouders slaagt er niet in de verhuiscplannen te realiseren. Dat geldt voor aspirant-starters en in het bijzonder voor aspirant-doorstromers. Slechts vier op de tien aspirant-starters zijn binnen twee jaar verhuisd; van de aspirant-doorstromers is in de periode 2002-2005 zelfs nog geen een op de drie verhuisd. Aspirant-starters hebben wel vaker hun koopwensen laten varen dan aspirant-doorstromers; er is een zekere afruil tussen de realisatie van verhuiscplannen en die van woonwensen.

De regionale discrepantie tussen wens en gedrag

De verhuiscwenshouders en de realisatie van verhuiscwensen variëren regionaal, in het bijzonder bij de aspirant-doorstromers. Daarbij geldt in het algemeen hoe minder mensen binnen of naar een regio willen verhuizen, hoe groter de kans van slagen.

Vooraf regionale verschillen in 'doorstroomwensen'

De regionale variatie in de verhuiscwenshouders hangt samen met regionale verschillen in de bevolkingssamenstelling en de woningvoorraad. Jongeren en huurders willen in het algemeen vaker verhuizen dan ouderen en eigenaren-bewoners, waardoor in regio's met veel jongeren en huurders, zoals in de Randstad, meer mensen willen verhuizen dan in meer perifere delen van Nederland, zoals Zeeland. Vooral in verstedelijkte gebieden vatten relatief veel mensen het plan op om binnen twee jaar te verhuizen; dit is vandaag de dag niet anders dan vijftientig jaar geleden. Maar als we controleren voor het feit dat er in de ene regio meer jongeren of huurders wonen dan in de andere, dan blijken er nauwelijks regionale verschillen te zijn. Dit geldt zeker voor de wens om naar een eerste woning te verhuizen: in alle regio's is de kans daarop ongeveer even groot. Daarentegen blijven we in een aantal regio's onevenredig weinig aspirant-doorstromers vinden. Dit is het geval in Zuid-Friesland, Zeeland, Rijnmond en Noord-Limburg.

Hoe minder woningzoekenden in een regio, hoe groter de kans van slagen

Ook de kans dat aspirant-doorstromers er vervolgens in slagen binnen twee jaar te verhuizen, verschilt regionaal.

Aspirant-doorstromers die een woning zochten in meer perifere delen van Nederland – Zeeland, Zuid-Limburg, Friesland, het oosten van Nederland en de Kop van Noord-Holland –, hebben meer kans te zijn verhuisd dan degenen die in de Noordvleugel van de Randstad een woning zochten. Zo is van de aspirant-doorstromers die in Zeeland op zoek waren naar een woning, 40 procent binnen twee jaar verhuisd; van de aspirant-doorstromers met Amsterdam als zoekregio is daar slechts 25 procent in geslaagd; dit is het laagste niveau in Nederland. Dit illustreert niet alleen de grote problemen waarmee de Amsterdamse woningmarkt kampt, maar ook het feit dat de stad weinig mogelijkheden biedt om een vervolgstap in de wooncarrière te maken (vergelijk Dignum 2002). Als we regio's clusteren naar de potentiële concurrentie om woningen⁶, blijkt dat aspirant-doorstromers meer moeite hebben hun verhuiscplannen te realiseren in regio's waar relatief veel woningzoekenden zijn dan in regio's waar relatief weinig woningzoekenden zijn. Opvallend genoeg maakt het bij aspirant-starters voor de realisatie van verhuiscplannen niet uit in welke regio naar een woning wordt gezocht. Maar wanneer rekening wordt gehouden met het feit dat de concurrentie om woningen regionaal verschilt, blijkt dat aspirant-starters die een woning zochten in een gebied waar relatief weinig andere woningzoekenden rondliepen, minder moeite hebben gehad om hun verhuiscplannen te realiseren. In het algemeen geldt, zowel voor aspirant-starters als -doorstromers, dat de kans van slagen groter is in regio's met weinig concurrentie om woningen.

Koopwensen zijn vooral lastig te vervullen in de vier grootstedelijke Randstadregio's

Uit eerder onderzoek is gebleken dat de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van koopwoningen vooral Randstedelijke problemen zijn (Renes e.a. 2006). Onze analyse laat zien dat vooral degenen die een koopwoning zochten in een van de woningmarktregio's waarin de vier grote steden liggen, relatief vaak hun koopwensen hebben losgelaten (zie figuur 1). Van de verhuisde doorstromers die in deze regio's een koopwoning zochten, is 71 procent naar een koopwoning verhuisd. Bij de verhuisde doorstromers die in de perifere regio's van Nederland op zoek waren naar een koopwoning, geldt dat voor 80 procent. Vooral in Amsterdam hebben doorstromers vaak hun koopwensen laten varen; daar is slechts 45 procent naar een koopwoning verhuisd. Bij de verhuisde starters zijn vergelijkbare patronen zichtbaar.

In het algemeen stellen woningzoekenden in de vier grootstedelijke regio's in de Randstad vaker hun voorkeuren bij dan woningzoekenden in de grensstreken van Nederland. En dat terwijl velen hun woonwensen op voorhand al hebben afgestemd op de regionale mogelijkheden op de woningmarkt; dit blijkt uit de regionale variatie in de koopaspiraties van aspirant-starters en -doorstromers. In Amsterdam bijvoorbeeld, dat van oudsher wordt gekenmerkt door een laag aandeel koopwoningen in de woningvoorraad, was slechts 11 procent van de aspirant-starters en 33 procent van de aspirant-doorstromers op zoek naar een koopwoning. Landelijk gelden aandelen van respectievelijk 29 en 56 procent.

De regionale variatie in koopaspiraties ontstaat niet omdat mensen in de ene regio liever dan in de andere in een koop-

Figuur 1

Realisatie van koopwensen onder verhuisde starters en doorstromers, naar regio's, 2002-2004



In percentages van het totale aantal starters dan wel doorstromers met een koopwens in 2002 dat voor oktober 2004 is verhuisd per regio.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

woning willen wonen, maar waarschijnlijk eerder vanwege het besef dat een dergelijke woning moeilijk te vinden is (zie ook De Jong e.a. 2008).

Conclusie

In hoeverre aspirant-starters en -doorstromers in staat zijn hun verhuisplannen binnen twee jaar te realiseren, lijkt vooral afhankelijk te zijn van het aantal concurrenten dat op de regionale woningmarkt rondloopt. Als er relatief weinig woningzoekenden in een regio zijn, is het makkelijker een verhuiscasus te verwezenlijken. Niet alleen de realisatie van verhuisplannen, maar ook de vervulling van koopaspiraties verschilt regionaal fors. In het algemeen stellen woningzoekenden in de vier grootstedelijke regio's van de Randstad vaker hun koopaspiraties bij dan woningzoekenden in de grensstreken van Nederland. Amsterdam blijkt voor aspirant-doorstromers de meest

ontoegankelijke woningmarkt te zijn: daar blijft én de realisatie achter én is het lastig de koopaspiraties te vervullen.

Geen verhuisplannen, maar toch verhuisd

Ons onderzoek toont aan dat verhuiscasus geen goede indicatie zijn voor het uiteindelijke verhuisgedrag. Dat blijkt ook uit het feit dat veel mensen die in 2002 níet van plan waren om te verhuizen, dat daarna toch hebben gedaan: na een halfjaar is het eerste halve procent toch verhuisd, na twee jaar is dat ongeveer 6 procent. Het gaat hier om mensen die pas vanaf 2002 hebben besloten om te gaan verhuizen én die er (in vergelijking met de hiervoor beschreven verhuiscasus) ook vrij snel in zijn geslaagd hun recent ontstane verhuiscasus (pas ontstaan na het moment van interview) te realiseren; de laatsten waren immers soms zelfs al vóór 2002 op zoek naar andere woonruimte.

In regio's met een ontspannen woningmarkt komt het vaker voor dat mensen in de periode 2002-2005 zijn verhuisd terwijl zij dat in 2002 niet van plan waren: daar waar relatief weinig woningzoekenden zijn, is de kans om toch te gaan verhuizen iets groter dan in regio's waar de concurrentie om woningen relatief groot is. In dit opzicht zijn er weinig verschillen tussen degenen die pas vanaf 2002 hebben besloten om te gaan verhuizen en de aspirant-starters en -doorstromers met een verhuiscens in 2002.

Jongeren en hogere-inkomensgroepen verhuizen relatief vaak onvoorzien

Vooraf jongeren verhuizen relatief vaak ongepland: van de jongeren zonder verhuiscens in 2002 is 20 procent twee jaar later tóch verhuisd. Ten opzichte van 45-64-jarigen hebben 18-24-jarigen maar liefst ruim vijf keer zoveel kans om alsnog te zijn verhuisd. Dit past bij het beeld dat jongeren in een levensfase verkeren waarin zich veel (onverwachte) veranderingen (kunnen) voordoen, zoals het vinden van een partner met wie ze willen samenwonen, het juist verbreken van relaties en veranderingen in de werk- en inkomenssituatie. En deze veranderingen in de persoonlijke levenssfeer kunnen aanleiding zijn om 'onverwacht' toch te gaan verhuizen (zie Gfk 2007; Kan 1999; Rossi 1955).

Hiervoor constateerden we dat mensen met een smalle beurs minder vaak van plan zijn om te verhuizen dan mensen met een ruime beurs; nu blijkt dat de eersten tevens een iets kleinere kans hebben om onvoorzien te verhuizen. Dit is niet zo verwonderlijk wanneer wordt bedacht dat hoge(re)-inkomensgroepen veel meer keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt, waardoor ze er makkelijker in zullen slagen op (zeer) korte termijn hun recent ontstane verhuiscens te realiseren.

Geringe percentages, maar hoge absolute aantallen

Hiervoor lieten we zien dat van de mensen zonder verhuiscensplannen een klein aandeel toch binnen twee jaar is verhuisd. Dit lijkt een gering aandeel, maar in absolute aantallen gaat het om een aanzienlijke verhuiscensstroom. Deze 'kleine minderheid' maakt namelijk deel uit van een zeer omvangrijke groep: in 2002 was namelijk 76 procent van de Nederlandse bevolking van 18 jaar en ouder niet van plan om binnen twee jaar te verhuizen. Er zijn in de periode 2002-2005 dan ook ruim een half miljoen mensen verhuisd die in 2002 nog geen plannen in die richting hadden. Dit betekent dat op een totaal van 1,7 miljoen mensen die in deze periode minstens een keer zijn verhuisd, bijna een derde dat in 2002 niet van plan was.

Ook de regionale verschillen worden duidelijker zichtbaar als we het aantal verhuisde mensen dat in 2002 nog geen verhuiscens had, afzetten tegen het totale aantal mensen dat tussen 2002 en 2005 minstens één keer is verhuisd. Vooral in meer perifere delen van Nederland, zoals in Zeeland en de drie noordelijke provincies, is sprake van een relatief grote 'onvoorzien vraag'. Ter illustratie: van degenen die tussen 2002 en 2005 minstens eenmaal zijn verhuisd vanuit of binnen Ommelanden (Groningen) of Noord-Friesland & Waddeneilanden had maar liefst 40 procent in 2002 geen verhuiscensplannen. Zowel in West- als in Oost-Utrecht vormt deze groep daarentegen nog geen 24 procent in de totale verhuiscensstroom.

Op grond van absolute aantallen kunnen we ook het geschetste beeld dat ouderen een kleinere kans hebben om 'onvoorzien' te verhuizen dan jongeren enigszins nuanceren. Want als we in ogenschouw nemen dat ouderen hoe dan ook heel vaak geen verhuiscens hebben, blijkt in absolute termen dat velen van hen min of meer onverwacht verhuizen. Zo komen onder de 75-plussers maar liefst bijna twee op de drie verhuizingen in de periode 2002-2005 voor rekening van ouderen die in 2002 nog geen verhuiscens hadden. Bij jongeren geldt dat voor nog geen een op de drie verhuizingen.

Conclusie

Ook bij degenen die in 2002 niet van plan waren te verhuizen, is er een discrepantie tussen geuite wensen en gebleken gedrag; een klein deel (6 procent) verhuist namelijk toch. Dit lijkt een gering aandeel, maar in absolute aantallen gaat het om een omvangrijke groep; zo komt een op de drie verhuizingen in de periode 2002-2005 voor rekening van iemand die in 2002 geen verhuiscens had.

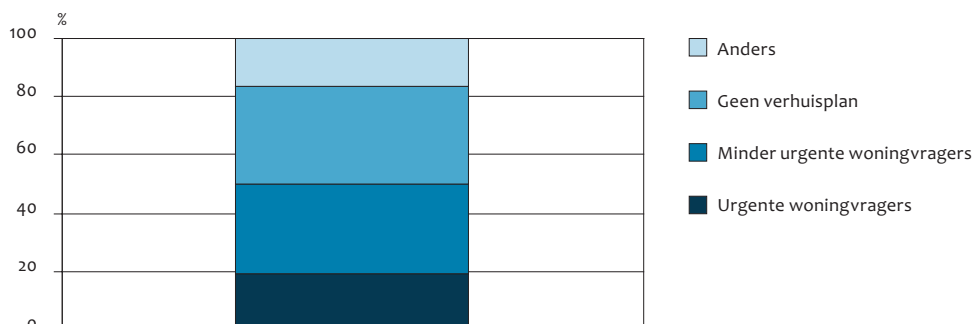
Mogelijke betekenis van de resultaten voor de raming van de woningbehoefte

Als we onze resultaten naast de ambitie van het woonbeleid leggen zoals die is verwoord in de beleidsnota *Ruimte geven, bescherming bieden* van het ministerie van VROM – 'Iedereen moet een woning kunnen vinden, zonder daarvoor jaren in de rij te moeten staan. We streven naar een ontspannen woningmarkt, waar iedereen een woning vindt die past bij de eigen woonwensen, levensfase en portemonnee' (2006: 87)–, constateren we dat deze ambitie bij lange na niet wordt gehaald. De meerderheid van de aspirant-starters en -doorstromers vindt immers niet binnen twee jaar een woning, anderen vinden een andere woning dan aanvankelijk gehoopt en er zijn grote verschillen tussen bevolkingsgroepen en woningmarktgebieden.

Uit onze studie komt naar voren dat de situatie op de (regionale) woningmarkt een belangrijk obstakel kan vormen voor de realisatie van verhuiscensplannen. Daarbij moet wel worden bedacht dat we ons alleen hebben gericht op de ontwikkelingen in de vraag en de realisatie ervan, niet in de ontwikkelingen van het aanbod.

Woningbehoefteonderzoeken bieden, als we voorgaande resultaten in ogenschouw nemen, slechts beperkt inzicht in het uiteindelijke verhuiscensgedrag. Deze conclusie is niet nieuw, want reeds in de jaren tachtig constateerden Konter en Van den Booren (1988) dat het realiteitsgehalte van verhuiscensplannen zoals geuit in woningbehoefteonderzoeken gering is. Zij toonden aan de hand van een kleinschalig onderzoek in Noord-Holland aan dat zowel de totale woningbehoefte als het woningtekort wordt onderschat, en stelden dan ook dat de selectiecriteria die ten grondslag liggen aan de raming van het woningtekort, moesten worden heroverwogen. Ook recent nog stond de raming van het woningtekort ter discussie (Den Otter 2007).

Een van de belangrijkste onderdelen in de berekening van de woningbehoefte en het -tekort is het aantal woningbehoevende huishoudens. Daarbij wordt uitgegaan van respondenten met een urgente woningbehoefte 'die

Figuur 2**Verhuisde mensen, naar verhuisgeneigdheid in 2002 en indien woningzoekend naar urgentie van de woningbehoefte, 2002-2005**

In percentages van het totale aantal mensen dat in deze periode is verhuisd.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

correspondeert met de strekking: “zou op dit moment een passende huisvesting accepteren” (VROM 2007b). Deze groep bestaat uit urgente aspirant-starters en -doorstromers. Dit betekent dat deze raming wat betreft de vraagkant alleen is gebaseerd op degenen met een urgente woningbehoefte. Hoewel onze studie laat zien dat urgentie een redelijke indicatie is van het uiteindelijke verhuisgedrag – urgente aspirant-starters en -doorstromers hebben een meer dan drie keer grotere kans om te zijn verhuisd dan degenen met een minder urgente woningbehoefte –, is ook duidelijk geworden dat zelfs degenen met een urgente woningbehoefte er vaak niet in slagen binnen twee jaar te verhuizen. Voor urgente aspirant-doorstromers geldt dat nog meer dan voor urgente aspirant-starters: bijna de helft van de urgente aspirant-doorstromers slaagt er niet in binnen twee jaar te verhuizen. Tegelijkertijd hebben we aangetoond dat óók degenen met een minder urgente woningbehoefte belangrijk zijn voor het aantal verhuizingen dat in de nabije toekomst is te verwachten. Weliswaar is ‘slechts’ 27 procent van de ‘minder urgenten’ binnen twee jaar verhuisd, maar deze groep is wel zeer omvangrijk: zoals figuur 2 laat zien, komt maar liefst 31 procent van alle verhuizingen in de periode 2002-2005 voor rekening van degenen die in 2002 een minder urgente woningbehoefte hadden.⁷

Bovendien is er in de periode 2002-2005 een groot aantal mensen verhuisd dat in 2002 géén verhuisplannen had; dit geldt in deze periode voor een op de drie verhuizingen (figuur 2). Dit beeld is sterk regionaal gekleurd: vooral in de noordelijke en zuidelijke regio’s bestaat een relatief groot deel van de tweejarige verhuisstroom uit mensen die in 2002 nog geen verhuishwens hadden. In een eerder onderzoek constateerden we al dat in de raming van het woningtekort eigenlijk rekening zou moeten worden gehouden met het feit dat veel mensen niet voorzien dat ze op korte termijn toch zullen verhuizen (Manting & De Groot 2007).

Uit ons onderzoek blijkt dat uiteindelijk slechts 20 procent van degenen die in de periode 2002-2005 zijn verhuisd, ten

tijde van het WBO-interview een urgente woningbehoefte had. Er hebben veel meer verhuizingen plaatsgevonden dan op basis van het aantal urgente woningvragers in 2002 mocht worden verwacht (vergelijk Konter & Van den Booren 1988). Feitelijk weten we niet of iedereen die is verhuisd een vraag heeft uitgeoefend op de huur- of koopwoningmarkt; degenen die onverwacht zijn verhuisd, kunnen bijvoorbeeld ook op een studentenkamer of in een verzorgingshuis terecht zijn gekomen. Als we redelijkerwijs aannemen dat het overgrote deel een verhuizing naar een eigen huur- of koopwoning betreft, betekent dit dat een aanzienlijk deel van de vraag die in een bepaalde periode zal worden uitgeoefend, ‘over het hoofd’ wordt gezien bij de raming van de (regionale) woningbehoefte. Vooral in meer perifere delen van Nederland zal hier sprake van zijn. Als de raming van de woningbehoefte wordt gebaseerd op de urgente woningvragers van vandaag de dag, dan wordt de feitelijke woningbehoefte onderschat. De voorgaande conclusie wordt versterkt door het feit dat er veel meer aspirant-starters in de periode 2002-2005 op de woningmarkt zijn toegetreden dan in 2002 was geraamd.⁸ In 2002 waren er ongeveer 200.000 urgente aspirant-starters; daarvan zijn er na twee jaar ruim 120.000 daadwerkelijk verhuisd. Van de 455.000 minder urgente aspirant-starters zijn er na twee jaar ongeveer 165.000 verhuisd. Terwijl de raming van de woningbehoefte uitgaat van een urgente vraag van circa 200.000, is er feitelijk vraag uitgeoefend door circa 285.000 aspirant-starters. Bij de raming van het woningtekort wordt dus uitgegaan van een te lage raming van de woningvraag; gezien de vele onzekerheden is het echter niet goed mogelijk om de precieze mate van onderschatting aan te geven (vergelijk Konter & Van den Booren 1988).

Tot slot verwachten we dat er op basis van verhuishwensen zoals geuit in woningbehoefteonderzoeken in de toekomst steeds minder inzicht kan worden gekregen in de in een bepaalde periode te verwachten verhuisstroom. Deze studie wijst namelijk uit dat vooral ouderen relatief vaak ‘onvoorzien’ binnen twee jaar verhuizen; van de verhuizingen onder de

75-plussers in de periode 2002-2005 zijn er twee op de drie onverwacht. Met het oog op de toenemende vergrijzing, betekent dit mogelijk dat verhuiscwensen een steeds minder goede voorspeller zullen zijn van de totale te verwachten verhuiscwens. In het verlengde hiervan zal mogelijk ook de mate waarin mensen de woningmarkt willen verlaten steeds moeilijker zijn te voorspellen op basis van de geuite preferenties van ouderen.

Kortom: het realiteitsgehalte van verhuisplannen blijkt niet al te groot te zijn. Woningbehoefteonderzoeken geven slechts beperkt inzicht in het toekomstige verhuisgedrag van mensen. Op basis van urgentie kan alleen de woningbehoefte op één moment worden bepaald; dit zegt niet direct iets over het aantal verhuizingen dat kort daarna in een bepaalde periode en in een bepaalde regio is te verwachten, noch over de feitelijke toekomstige woningbehoefte. Als de raming van de woningbehoefte wordt gebaseerd op de huidige urgente woningvragers, dan wordt de feitelijke woningbehoefte onderschat.

Noten

- 1) Deze vraag wordt, in opdracht van het ministerie van VROM, om de paar jaar gesteld aan circa 50.000 tot 100.000 respondenten die representatief zijn voor de Nederlandse bevolking van 18 jaar en ouder.
- 2) Aspirant-starters zijn mensen die thuiswonend zijn of op kamers wonen en die hebben aangegeven binnen twee jaar naar een eerste, zelfstandige woning te willen verhuizen; aspirant-doorstromers zijn mensen die binnen twee jaar vanuit de ene naar de andere zelfstandige woning willen verhuizen.
- 3) We hebben gekeken naar sociaaldemografische kenmerken als leeftijd, sociaaleconomische kenmerken als inkomen, kenmerken van de huidige woonsituatie als het wonen in een koop- of huurwoning, kenmerken van de verhuiscwens en woonwensen als de urgentie van de verhuiscwens, en naar regionale kenmerken als de regio waarin naar een woning wordt gezocht (zie hoofdstuk 1 van de Verdieping voor een volledig overzicht van de onderzochte individuele en ruimtelijke kenmerken).
- 4) Mensen die al (andere) woonruimte hebben gevonden of die denken gedwongen te moeten verhuizen, worden in deze studie niet tot degenen gerekend die binnen twee jaar willen verhuizen.
- 5) Het gaat hier om mensen die in 2002 hebben aangegeven binnen twee jaar te willen verhuizen. Een deel van hen was op dat moment al op zoek naar woonruimte; anderen moesten nog met die zoektocht beginnen. Hoewel we feitelijk niet weten of *alle* verhuiscwensgenen in de periode 2002-2005 ook daadwerkelijk naar woonruimte hebben gezocht, spreken we in het vervolg van deze studie toch van 'ze zijn of waren op zoek' dan wel 'ze zochten'.
- 6) De potentiële concurrentie om woningen is de optelsom van woningzoekenden (aspirant-starters en -doorstromers) afgezet tegen het aantal inwoners; dit is een maat voor de druk op de regionale woningmarkt.
- 7) In deze studie zijn de urgente en minder urgente woningvragers aspirant-starters en -doorstromers die in 2002 aangaven binnen twee jaar te willen verhuizen. In tegenstelling tot de in 2002 gangbare VROM-definitie, zijn degenen die in 2002 aangaven al huisvesting te hebben gevonden dan wel gedwongen te moeten verhuizen buiten beschouwing gelaten en tot de categorie 'anders' gerekend. Tot deze categorie behoren tevens mensen die naar een kamer of bijvoorbeeld naar een verzorgingshuis wilden verhuizen.
- 8) Hierbij geldt wel de kanttekening dat aspirant-starters eerder bereid zijn hun woonaspiraties naar beneden toe bij te stellen als het vinden van de gewenste woning lastig blijkt te zijn. Het is dus zeer goed mogelijk dat een deel van de verhuisde starters is uitgeweken naar een studentenkamer, en hiermee feitelijk geen woningvraag heeft uitgeoefend. Dat neemt evenwel niet weg dat zelfs als hiermee rekening zou worden gehouden, er waarschijnlijk nog steeds meer vraag wordt uitgeoefend dan alleen op basis van het aantal urgente aspirant-starters mag worden verwacht.



Verdieping





Theorie en methode

In dit hoofdstuk bespreken we eerst enkele verhuistheorieën die zijn gericht op het verklaren van het proces van verhuiscens tot verhuisgedrag. Vervolgens beschrijven we hoe het proces van wens naar verhuizing doorgaans empirisch wordt onderzocht, en schetsen we op welke wijze we dit in deze studie hebben aangepakt.

1.1 Het verhuisproces

1.1.1 Verhuiscensen

Aan de basis van het onderzoek naar individuele verhuisprocessen in Nederland ligt, zij het in een modernere verpakking, Rossi's levenscyclusbenadering, zoals hij die in 1955 formuleerde in zijn boek *Why families move*. Elke fase in de huishoudenscyclus wordt gekenmerkt door verschillende woonvoorkeuren. Met de overgang van de ene naar de andere fase in de cyclus, kan volgens Rossi (1955) een discrepantie ontstaan tussen de huidige en de gewenste woonsituatie. Aangenomen dat huishoudens streven naar een overeenkomst tussen hun woonsituatie en -wensen, geven veranderingen in het huishouden aanleiding om te willen verhuizen (Rossi 1955; zie ook Goetgeluk 1997; Oskamp 1997).

De verhuiscens hangt ook samen met de woontevredenheid. Deze samenhang heeft Wolpert (1965, 1966) geïntroduceerd met het concept *place utility*. Mensen overwegen pas te verhuizen als een bepaalde drempel van ontevredenheid met de huidige woonsituatie is overschreden (Wolpert 1966; zie ook Brown & Moore 1970; Priemus 1984). Zowel veranderingen in het huishouden als veranderingen in de woonomgeving kunnen tot ontevredenheid aanleiding geven, wat vervolgens tot verhuisceneidheid kan leiden (Brown & Moore 1970). Een belangrijke kanttekening bij deze theorieën is dat lang niet iedereen die wil verhuizen, ontevreden is over de woonsituatie. Dit geldt bijvoorbeeld voor mensen die willen verhuizen vanwege een (echt)scheiding (Mulder 1996).

Andere verhuiscensen hangen samen met veranderingen in de arbeids- of de opleidingsloopbaan (Feijten 2005; Mulder 1996). Toch blijkt slechts een klein deel van de mensen te willen verhuizen vanwege een baan of het starten met een opleiding (zie bijvoorbeeld De Jong e.a. 2008).

Soms willen mensen dus verhuizen omdat de huidige woonsituatie niet meer past bij de gewenste (bijvoorbeeld als gevolg van gezinsuitbreiding), soms is een verhuizing noodzakelijk om een andere verandering mogelijk te maken (het uit huis gaan). Sommige veranderingen worden als zo urgent

ervaren (bijvoorbeeld het uiteenvallen van een relatie) dat iemand meteen wil verhuizen. Andere veranderingen, zoals een achteruitgang van de buurt, worden als minder urgent ervaren en zullen via een geleidelijk proces tot verhuisceneidheid leiden. Gewenste of ongewenste veranderingen in het leven kunnen tot verhuisceneidheid leiden; verhuizen is dus geen doel op zich, maar een middel om een ander doel te bereiken (Mulder 1993).

Bij de verklaring van verhuisceneidheid spelen ook individuele hulpbronnen een rol, zoals inkomen, opleiding en werk(loosheid). Een inkomensstijging kan bijvoorbeeld leiden tot een wens de huurwoning te verlaten en een koopwoning te betrekken. Ook de conjunctuur en de lokale en regionale woningmarktsituatie zijn van belang. Een gering consumentenvertrouwen, een indicator voor het economisch klimaat en de koopbereidheid, betekent in de regel een afnemende investeringsbereidheid: lees een afnemende verhuisceneidheid, in het bijzonder naar koopwoningen (VROM 2003). Bovendien passen mensen hun woonvoorkeuren aan de lokale woningmarkt (het beschikbare aanbod, het prijsniveau) aan (De Jong e.a. 2008). Wanneer een tijdlang druk op de markt staat, zullen zij minder snel verhuiscplannen uitspreken (VROM 2007a).

In deze studie waarin we de discrepantie tussen verhuiscensen en verhuiscgedrag onderzoeken, houden we – als factoren die deze verhuiscensen kunnen verklaren – rekening met de leeftijd en huishoudenssituatie van mensen (als operationalisatie van de levensfase en huishoudensfase waarin zij zich bevinden), met de mate waarin zij tevreden zijn over de woning en woonomgeving, met hun huidige woonsituatie (op kamers of thuiswonend, huur of koop, eengezins of meergezins, woningbezetting), met enkele sociaaleconomische en sociaaldemografische kenmerken (inkomen, opleiding, werk, etniciteit, gezondheid), alsmede met woonregio's (zie ook figuur 1.2 op pagina 25).

1.1.2 Van verhuiscens naar verhuizing?

Nadat de verhuiscens is geformuleerd, start de zoektocht naar een beschikbare, toegankelijke, betaalbare en geschikte woning (zie ook Brown & Moore 1970). Daarbij spelen de verhuiscmotieven een intermediaire rol. Afhankelijk van het verhuiscmotief en de daarmee samenhangende verhuiscurgentie zal het ene huishouden namelijk intensiever naar een woning zoeken dan het andere (Goetgeluk 1997; Hooimeijer

& Oskamp 1996), of wellicht eerder een woning accepteren. Vooral wanneer de verhuiscens wordt ingegeven door een (al dan niet gewenste) demografische gebeurtenis, zoals een echtscheiding of een wens om te gaan samenwonen, is de verhuiscens hoog (Goetgeluk 1997). Urgente verhuiscensgeneigden blijken dan ook vaak sneller te verhuizen (De Groot e.a. 2007; Manting & De Groot 2007).

Op individueel of huishoudensniveau zijn individuele hulpbronnen van belang voor de realisatie van verhuiscensplannen. Financiële hulpbronnen als het inkomen zijn niet alleen nodig om de verhuiscosten en woonlasten te kunnen betalen, maar zijn bijvoorbeeld ook van invloed op het hypotheekbedrag dat banken willen verstrekken voor de financiering van een koopwoning. Financiële middelen bepalen dus de mogelijkheden die mensen hebben op de woningmarkt (Mulder & Hooimeijer 1999; Murie 1974; Priemus 1984).

Ook eigenwoningbezit is van belang bij het vinden van een volgend huis vanwege het (eigen) vermogen dat met het bezit is opgebouwd. In de afgelopen jaren is dit vermogen onder eigenaren-bewoners gemiddeld genomen fors toegenomen als gevolg van sterk stijgende huizenprijzen.

Naast individuele hulpbronnen, zijn ook individuele beperkingen van belang (Mulder & Hooimeijer 1999). Zo kan eigenwoningbezit restricties opleggen: de verkoop van een woning kost niet alleen moeite, maar brengt ook risico's en transactiekosten met zich mee (Helderman e.a. 2004; Mulder & Hooimeijer 1999; Speare e.a. 1975). Behalve woningbezit kan de huishoudenssamenstelling een restrictie opleggen. Zo zijn alleenstaanden vrijer in hun woning- en woonlocatiekeuze dan samenwonenden en gezinnen, omdat in het laatste geval rekening moet worden gehouden met wensen van meerdere huisgenoten. Als beide partners bijvoorbeeld werken, zal rekening moeten worden gehouden met meerdere werklocaties. En wanneer er kinderen zijn, ook met de schoollocatie en het sociale netwerk van de kinderen. Aan de andere kant hebben alleenstaanden meestal een lager inkomen dan gezinnen, waardoor de verhuiscosten en de woonlasten bij de eersten sterker op het inkomen drukken dan bij gezinnen. Dit laatste kan de realisatie van verhuiscensplannen in de weg staan.

Het totaal van individuele verhuiscenswensen bepaalt de geaggregeerde woningvraag in een bepaalde regio. Hierbij geldt dat het bij een grote vraag naar bepaalde woningen in bepaalde regio's lastiger zal zijn om een verhuiscensplan te realiseren dan in andere regio's. De omvang en samenstelling van het woningaanbod op de lokale woningmarkt speelt hierbij ook een rol, alsmede de bereikbaarheid of toegankelijkheid van het woningaanbod. Dit laatste heeft betrekking op de betaalbaarheid (de huizenprijzen) en op (formele) toewijzingsregels die instituties hanteren. Zo kunnen degenen die naar een sociale huurwoning willen verhuizen niet op elke woning en in elke regio reageren op het woningaanbod. Voor deze groep woningzoekenden zijn de mogelijkheden sterk afhankelijk van de huishoudens- en inkomenssituatie en de economische en maatschappelijke binding aan een regio of gemeente. Of mensen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning is bovendien afhankelijk van de woonruimteverdeelssystemen. De verdeling van sociale huurwoningen gaat vaak op basis van

inschrijvingsduur (de tijd dat iemand als woningzoekende is ingeschreven) en woontijd (de tijd dat iemand in de huidige woning woont) en soms via loting. Vooral aspirant-starters lopen tegen grote belemmeringen aan wanneer de reguliere rangordecriteria als inschrijvingsduur en woontijd worden gebruikt (Van Daalen e.a. 2005; Kromhout e.a. 2006). De mogelijkheden van woningzoekenden op de koopwoningmarkt worden vooral beïnvloed door de hoogte van de woningprijzen en van de hypotheekrente, dit in relatie tot de hoogte van hun inkomen. De hoogte van de woningprijzen verschilt tussen regio's, afhankelijk van de druk op de regionale woningmarkt (Renes e.a. 2006; Visser & Van Dam 2006).

Willen verhuizen is dus niet hetzelfde als kunnen en gaan verhuizen. Bepaalde mensen zijn wellicht makkelijker in staat om hun verhuiscenswensen daadwerkelijk te realiseren. Om dat in beeld te brengen, proberen we te achterhalen welke sociaaldemografische en sociaaleconomische kenmerken van huishoudens, alsmede welke kenmerken van hun huidige en gewenste woonsituatie en van de regionale woningmarktsituatie van belang zijn voor de daadwerkelijke realisatie van de verhuiscens (zie ook figuur 1.2 op pagina 27).

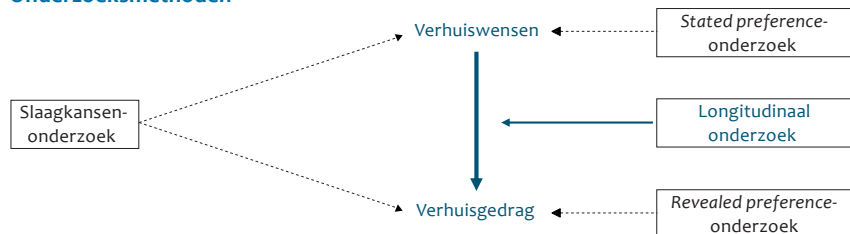
Ten slotte zijn we ons ervan bewust dat lang niet alle veranderingen in het leven van tevoren bekend zijn en dat plotselinge veranderingen tot onverwachte, ongeplande verhuiscens kunnen leiden. Vandaar dat we ook aandacht besteden aan ongeplande verhuiscens, met andere woorden aan verhuiscens van mensen die eerder hebben aangegeven niet te willen verhuizen. Zo kan het plotselinge overlijden van de partner, een onverwacht snelle verslechtering van de gezondheid of een onverwacht aantrekkelijk aanbod van een woning tot een ongeplande verhuiscens leiden. Sommigen (jongeren, ouderen) verhuizen wellicht eerder onverwacht of ongepland dan anderen.

1.2 De onderzoeksmethode

Het onderzoek in Nederland naar woningkeuzeprocessen is in het algemeen ofwel gericht op geuite woonwensen en woonvoorkeuren (het zogeheten *stated preference*-onderzoek) ofwel op het gebleken verhuiscensgedrag (*revealed preference*-onderzoek). Slechts in een beperkt aantal studies wordt een link gelegd tussen geuite wensen en het gebleken gedrag. Daarbij kunnen twee onderzoeksmethoden worden onderscheiden: het slaagkansenonderzoek (cross-sectioneel onderzoek) en het longitudinaal onderzoek (zie figuur 1.1). In Nederland wordt de discrepantie tussen verhuiscenswensen en -gedrag vaak vastgesteld op basis van slaagkansenonderzoek. In dit type onderzoek worden mensen die willen verhuizen vergeleken met andere mensen die (meestal op een ander moment) zijn verhuisd (zie bijvoorbeeld Groenigen & Van der Veer 2006; VROM 2007a). Onderzoek waarin de geuite verhuiscenswensen worden geconfronteerd met het gebleken verhuiscensgedrag van dezelfde personen – longitudinaal onderzoek – is wat schaarser en bovendien veelal kleinschaliger van aard (zie bijvoorbeeld Goetgeluk 1997; Van Kempen e.a. 1990). Maar juist deze laatste confrontatie is met het oog op het woonbeleid van cruciaal belang voor het inzicht in de mate waarin

Figuur 1.1

Onderzoeksmethoden



mensen hun verhuisplannen realiseren en welke factoren daarmee samenhangen. In deze studie hanteren we dan ook een longitudinale benadering.

De mogelijkheden die mensen hebben om hun verhuisplan te realiseren, variëren regionaal: dé Nederlandse woningmarkt bestaat immers niet. Tot op heden is nog maar weinig bekend over de regionale variatie in de realisatie van verhuiscansen. Dit heeft vooral een pragmatische oorzaak: het is vrijwel onbetaalbaar om *longitudinale* databestanden te ontwikkelen die zo omvangrijk zijn dat daarmee ook regionale verschillen kunnen worden bestudeerd. Veel studies hebben dan ook slechts betrekking op één stad of op één regio (zie bijvoorbeeld Hübner & Koelemeijer 1973; Lee e.a. 1994; Rossi 1955). Er zijn echter verschillende theoretische argumenten te noemen waarom juist in dit type onderzoek de regionale verschillen zouden moeten worden onderzocht.

Ten eerste zijn er regionale verschillen in het aantal mensen dat op zoek is naar een woning. Deze regionale variatie in de verhuiscanseneigendheid kan resulteren in regionale verschillen in het gemak waarmee mensen in staat zijn een geschikte en betaalbare woning te vinden. We verwachten namelijk dat het voor woningzoekenden lastiger is om een woning te vinden in regio's waar ze met relatief veel andere woningzoekenden moeten concurreren om de woningen die vrijkomen op de woningmarkt.

Regionale verschillen in verhuiscanseneigendheid ontstaan onder andere door verschillen in de bevolkingssamenstelling. In de grensstreken bijvoorbeeld, wonen veel meer ouderen, ook op de lange termijn bezien (Manting & Vernooij 2007). Omdat de verhuiscanseneigendheid onder ouderen gering is, zal dit de regionale verhuiscanseneigendheid in haar geheel temperen. Daarnaast kan de verhuiscanseneigendheid in sommige regio's worden getemperd door de samenstelling van de regionale woningvoorraad. Vooral de huur- en koopverhouding is hierbij relevant. Zo zijn er in het noorden en zuiden van het land vergeleken met de Randstad verhoudingsgewijs veel meer koopwoningen. In de gemeente Amsterdam lag het percentage koopwoningen in 2004 op het laagste niveau, met 20 procent tegen 55 procent voor Nederland als geheel (De Jong e.a. 2008). Omdat huurders vaker willen verhuizen dan eigenaren-bewoners (Helderman 2007; Van Ommeren 2006), kan dat de verhuiscanseneigendheid matigen in regio's met een hoog aandeel huurwoningen in de woningvoorraad. Tot slot kunnen ook andere factoren ervoor zorgen dat in de ene regio meer woningzoekenden rondlopen dan in de andere regio. De belasting op verhuizen (de overdrachtsbelasting) is daar een

voorbeeld van, aldus Van Ommeren (2006). In regio's waar huizenprijzen hoog zijn, is de overdrachtsbelasting (6 procent van de verkoopprijs) immers hoger. En zo leidt dat in regio's met hoge huizenprijzen tot een hogere financiële drempel om te willen verhuizen.

Ten tweede kunnen regionale verschillen in de woningvoorraad leiden tot heterogeniteit in de vervulling van de verhuiscansen. In Nederland zijn er aanzienlijke regionale verschillen in de kenmerken van de woningvoorraad (zie De Jong e.a. 2008 voor een recent overzicht). Dit geldt voor de woningprijzen, de verhouding tussen huur- en koopwoningen, de ouderdom van woningen en voor de verhouding tussen een- en meergezinswoningen. Zo is het aandeel goedkope eengezinswoningen in het noorden veel hoger dan in het westen van Nederland. Dit type woning is tevens een van de meeste geliefde en gezochte typen. Gecombineerd met de grotere beschikbaarheid en betaalbaarheid van zulke woningen in Noord- en Zuid-Nederland, is het aannemelijk dat woningzoekenden daar gemakkelijker een woning zullen vinden dan in het westen van het land. Tegelijkertijd is bekend dat mensen hun wensen afstemmen op de omstandigheden in de (regionale) woningmarkt. Door verschillen in het regionale aanbod van woningen, worden ook de regionale woonvoorkeuren anders ingekleurd, vooral als het gaat om het type woning. Zo zoeken verhuiscanseneigden in Groningen veel vaker een koop- of eengezinswoning dan elders, omdat daar meer goedkope eengezinswoningen staan (De Jong e.a. 2008). Als het zo is dat mensen op voorhand al hun woonwensen afstemmen op de mogelijkheden die er zijn om de wensen te vervullen, dan kan dat de regionale variëteit in de mate waarin woningzoekenden erin slagen te verhuizen, gedeeltelijk tenietdoen. Ten derde zijn er nog belemmeringen tot verhuizen die het gevolg zijn van (formele) toewijzingsregels die instituties hanteren. Woningzoekenden komen vaak pas in aanmerking voor een sociale huurwoning als ze voldoende wachttijd hebben opgebouwd; de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning bedraagt drie jaar (REA 2006), maar loopt per gemeente en regio sterk uiteen. Ook worden beperkingen opgeworpen door eisen van binding aan de woonplaats. Volgens Van Ommeren (2006) heeft ruim 40 procent van de gemeenten eisen omtrent economische of maatschappelijke binding. Dat houdt in dat de kans om een huurwoning te vinden in bepaalde regio's wordt getemperd.

Er zijn dus verschillende argumenten aan te voeren waarom in het onderzoek naar de discrepantie tussen geuite en gebleken verhuiscansen ruim aandacht moet zijn voor de regionale

diversiteit. Zeker omdat alle studies waarin is gekeken naar regionale verschillen, laten zien dat de realisatie van verhuiscens substantieel varieert tussen steden en regio's (Van Kempen e.a. 1990; Konter & Van den Booren 1988; Lu 1998; Moore 1986). In Nederland ontbreekt tot op heden nog een systematisch beeld van de regionale variatie in de discrepantie tussen verhuiscens en -gedrag. Alleen GfK (2007) heeft recent laten zien dat er binnen Nederland regionale verschillen zijn in de mate waarin verhuiscensgeneigden hun verhuiscens vervullen. Uit deze studie kan worden opgemaakt dat verhuiscensgeneigden in regio's waar de gemiddelde verkoopwaarde van woningen relatief hoog is, er iets minder vaak in slagen te verhuizen.

In deze studie schenken we zowel bij het uiten van verhuiscensplannen als bij de realisatie van deze plannen speciale aandacht aan de rol van de regio. De regionale diversiteit in plannen en realisatie is bestudeerd op het niveau van woningmarktgebieden. Hierbij hebben we vooral gekeken naar de kenmerken van de zoekregio's: in welke regio wil iemand zoeken en hoeveel andere mensen zoeken een woning in de desbetreffende regio? Voor zover ons bekend, is de regionale variatie in de realisatie van verhuiscensplannen tot nu toe altijd vastgesteld aan de hand van het gebied waar mensen wonen ten tijde van het interviewmoment. En niet waar mensen (willen gaan) zoeken.¹ Zowel theoretisch als methodologisch gezien is het echter beter om te kijken naar de regio waarin naar een woning wordt gezocht. Om uitspraken te kunnen doen over de regionale differentiatie in de realisatie van verhuiscensplannen, hebben we in deze studie daarom gekeken naar de rol van zoekregio's.

1.2.1 De data

Voor deze studie hebben we gebruikgemaakt van de woningbehoefteonderzoeken (voorheen WBO, inmiddels WoON geheten) uit 1981 tot en met 2006. Het ministerie van VROM voert deze landelijke enquêteonderzoeken periodiek uit om meer inzicht te krijgen in de woonsituatie en woonwensen van Nederlanders. De onderzoekspopulatie is representatief voor de Nederlandse bevolking van 18 jaar en ouder (en die niet woonachtig is in instituties). Deze periodieke enquête geeft onder andere inzicht in de huisvestingssituatie, de verhuiscensplannen en de woonwensen van personen en huishoudens. Ten behoeve van dit onderzoek zijn de WBO's uit 1998 en 2002 op persoonsniveau verrijkt met gegevens uit de longitudinale versie van de Ruimtelijke en Sociale Satelliet van het Sociaal Statistisch Bestand (SSB) van 1999 tot en met 2005 (zie Bakker 2002, 2006) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Deze satelliet bevat onder andere informatie over het verhuiscensgedrag van alle personen die vanaf 1995 op enig moment tot de bevolking van Nederland behoorden; bijvoorbeeld informatie over de vraag of mensen, als ze zijn verhuisd, in een huur- of een koopwoning terecht zijn gekomen en in welke gemeente ze zijn gaan wonen. Waar het WBO informatie verstrekt over verhuiscensplannen, geeft het SSB dus informatie over het verhuiscensgedrag van diezelfde personen. Deze combinatie van enquête- en registerdata stelde ons in staat het verhuiscensgedrag te bestuderen van alle WBO-respondenten in de jaren nadat het interview is gehouden.

Aan het unieke longitudinale databestand is tevens de datum van de eerste verhuizing na het interviewmoment toegevoegd. Deze datum is afgeleid uit de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens. Hierdoor kon worden onderzocht in hoeverre degenen die aangaven wel/niet binnen twee jaar te willen verhuizen, dit ook daadwerkelijk/niet alsnog hebben gedaan in de twee jaar na het interviewmoment. Voor het WBO 2002 (waarin de interviews zijn gehouden tussen januari 2002 en maart 2003) betekent dit dat degenen die in januari 2002 zijn geïnterviewd, zijn gevolgd tot januari 2004, terwijl degenen die pas in maart 2003 zijn geïnterviewd, zijn gevolgd tot maart 2005. Deze systematiek is ook gevolgd voor het WBO van 1998, maar in deze studie ligt de nadruk op de uitkomsten over 2002. Het gekoppelde WBO 2002- en SSB-bestand is zeer omvangrijk: het geeft informatie over het verhuiscensgedrag van ruim 74.000 respondenten. Het bestand is hiermee een uitstekende bron voor het bestuderen van de discrepantie tussen wens en gedrag, zowel voor Nederland als geheel als voor de afzonderlijke regio's.

Een belangrijke kanttekening bij het bestand is dat het geen informatie geeft over het exacte woningtype waar mensen naartoe zijn verhuisd. Er is alleen informatie beschikbaar over verhuizing naar een huur- of koopwoning; we weten dus bijvoorbeeld niet of dit een eengezins- of meergezinswoning is of een studio of driekamerwoning. Het bestand geeft evenmin informatie over de vraag of de aanvankelijke verhuiscensredenen in 2002 uiteindelijk ook echt de reden van de verhuizing is geweest. Zo weten we niet of iemand die wilde verhuizen om te gaan samenwonen ook daadwerkelijk is gaan samenwonen nadat de verhuizing heeft plaatsgevonden.

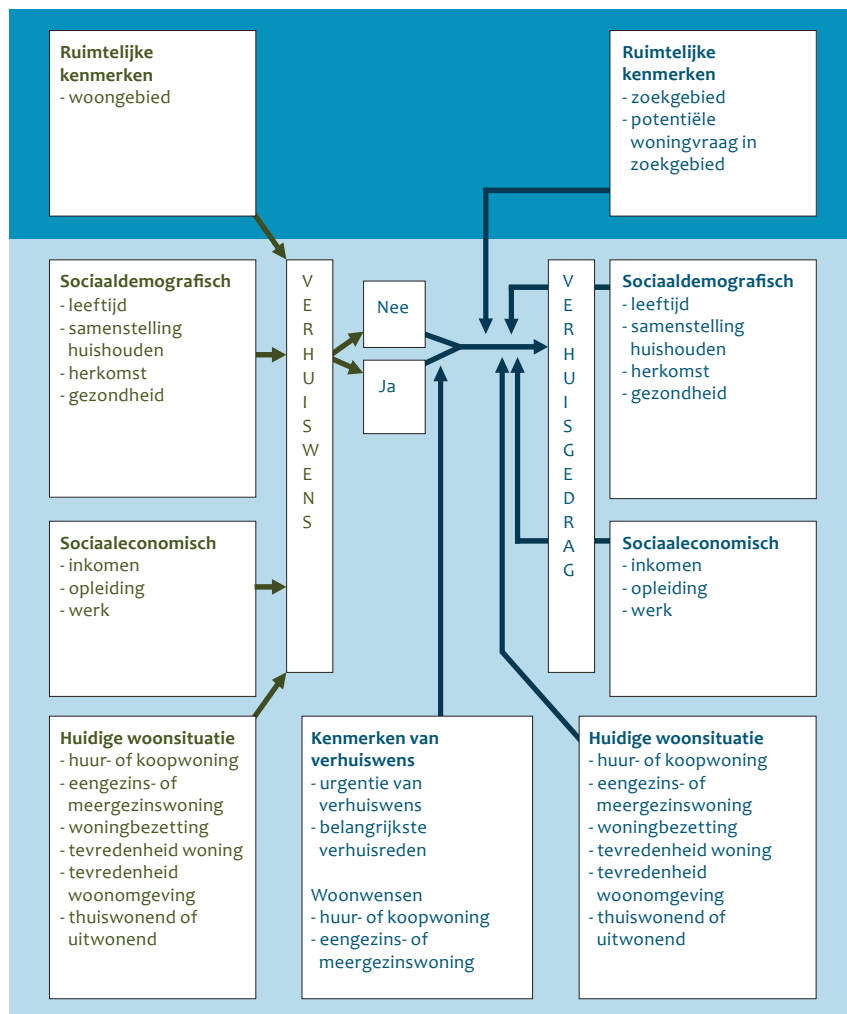
Ook moet worden bedacht dat het totale aantal verhuisde WBO-respondenten in de periode 2002-2005 zeer zeker geen optelsom is van alle verhuizingen van alle mensen die in deze periode in Nederland hebben plaatsgevonden, maar van de eerste verhuizingen die zich vanaf 2002 hebben voorgedaan bij 18-plussers die in Nederland woonden. Alle daaropvolgende verhuizingen van diezelfde mensen zijn dus niet meegenomen, noch de verhuizingen van diegenen die naar het buitenland zijn vertrokken of die na 2002 in Nederland zijn komen wonen. Tevens moet worden benadrukt dat we individuen en geen huishoudens in de tijd hebben gevolgd; in de analyses is daarom ook gebruikgemaakt van de weging op persoonsniveau. In het bestand was nog geen informatie opgenomen over andere demografische veranderingen, zoals sterfte en emigratie, binnen twee jaar na het interviewmoment. Een analyse op basis van het WBO van 1998 heeft uitgewezen dat ongeveer 2 procent van de WBO-respondenten binnen twee jaar is gestorven of geëmigreerd. De kans dat een respondent in de twee jaar na het interview is verhuisd, is dus in beperkte mate onderschat.

1.2.2 Onderzoeksopzet

Hiervoor hebben we al geconstateerd dat sommige factoren vooral invloed hebben op de woonwensen en verhuiscensplannen, terwijl andere factoren de vervulling van de verhuiscens kunnen hinderen of stimuleren. Om meer inzicht te krijgen in de realisatie van verhuiscensplannen, hebben we dan ook zowel gekeken naar de formulering van verhuiscensplannen als naar de realisatie ervan. Want, zoals Rossi stelde: 'If we want to

Figuur 1.2

Factoren die mogelijk van invloed zijn op de wens om te verhuizen en op de realisatie van die verhuiscens



understand how behaviour comes about one need to know what has given rise to the motivation behind the behaviour' (1955: 68). Ook Kan (1999) heeft dit later benadrukt. Wanneer we kijken naar de formulering van verhuisplannen, nemen we de vraag of mensen binnen twee jaar willen verhuizen als uitgangspunt.² Hierbij moet goed worden bedacht dat sommigen op dat moment al op zoek waren naar een woning. Dit betekent dat de analyse dus niet voor iedereen begint bij de start van het zoekproces.

Bij de realisatie van verhuisplannen draait het uiteraard niet alleen om de omvang van de discrepantie tussen geuite verhuisplannen en het gebleken verhuiscgedrag; nog belangrijker is de vraag waarom sommige mensen wél en andere niet al dan niet volgens plan binnen twee jaar zijn verhuisd. Welke factoren zorgen er nu voor dat mensen willen verhuizen en welke factoren zorgen er nu voor dat mensen ook zijn verhuisd? Welke individuele kenmerken en woningmarktkenmerken spelen daarbij een rol? Hierbij gaat het zowel om sociaaldemografische, sociaaleconomische en regionale kenmerken als om kenmerken van de huidige en gewenste woonsituatie en die van de verhuiscens (figuur 1.2).

In deze studie maken we een onderscheid in aspirant-starters (mensen die binnen twee jaar naar hun eerste zelfstandige woning willen verhuizen) en aspirant-doorstromers (mensen die binnen twee jaar naar een andere woning willen verhuizen).³ We doen dat onder andere omdat hun uitgangspositie op de woningmarkt verschilt. Aspirant-starters willen bijvoorbeeld vaak verhuizen omdat ze op zichzelf willen wonen, terwijl aspirant-doorstromers eerder willen verhuizen omdat ze op zoek zijn naar een geschiktere woning. We verwachten dat dit gevolgen heeft voor de snelheid waarmee een woning wordt geaccepteerd.

In de hedendaagse discussie staat vooral de ontoegankelijkheid van de woningmarkt voor starters in de belangstelling (Brounen 2006; Oosterwijk 2006; REA 2006; VROM 2006; VROM-raad 2007). Voor starters is een koopwoning veelal nog niet betaalbaar, terwijl ze vaak evenmin in aanmerking komen voor een (goedkope) huurwoning vanwege de lange wachtlijsten. Toch kan het ook voor doorstromers lastig zijn een volgende stap te maken in de wooncarrière. Een veel getrokken conclusie is namelijk dat de doorstroming op de woningmarkt stagneert (REA 2006; VROM 2006; VROM-raad 2007).

Sommige mensen besluiten vanwege bepaalde gebeurtenissen in de levensloop (bijvoorbeeld een scheiding, het overlijden van de partner of een snel verslechterde gezondheid) of door een onverwacht mooi woningaanbod om vrij plotseling tóch te gaan verhuizen. We hebben in deze studie daarom ook gekeken naar diegenen die op het moment van het WBO-interview hebben aangegeven niet van plan te zijn om te verhuizen. Het verhuisgedrag van deze groep in de jaren daarna kan meer inzicht geven in de discrepantie tussen geuite verhuishwensen en het gebleken verhuisgedrag.

Uit de literatuur zijn vele factoren naar voren gekomen die een rol kunnen spelen bij de wens om te verhuizen en bij de daadwerkelijke verhuizing. In figuur 1.2 zijn de factoren in beeld gebracht die wij in onze analyses hebben meegenomen. Om inzicht te krijgen in de rol van deze factoren bij de formulering van verhuisplannen en de realisatie daarvan, zijn multivariate logistische regressiemodellen geschat (zie voor meer informatie de Bijlage).

Noten

- 1) In het vervolg van deze studie spreken we niet van 'ze willen gaan zoeken' maar van 'ze zijn op zoek of waren op zoek', hoewel we feitelijk niet weten of mensen daadwerkelijk op zoek zijn geweest naar een woning.
- 2) Mensen die al andere woonruimte hebben gevonden of die denken gedwongen te moeten verhuizen, rekenen we in deze studie niet tot degenen die binnen twee jaar willen verhuizen.
- 3) Jongeren die vanuit het ouderlijk huis naar een (studenten)-kamer willen verhuizen, rekenen we in deze studie dus niet tot de aspirant-starters. Ook de zogeheten koopstarters (mensen die de koopwoningmarkt willen betreden) die al in een huurwoning wonen, beschouwen we niet als aspirant-starters.

Verhuishwensen en woonvoorkeuren door de jaren heen

In dit hoofdstuk beschrijven we de trends in de verhuishwensen en -redenen en in de woonvoorkeuren in de afgelopen kwart eeuw. In hoeverre zijn de verhuisgeneidheid en woonvoorkeuren in de tijd gezien stabiel? Bij een abrupte toe- of afname van de vraag naar (bepaalde typen) woningen zal de spanning op de woningmarkt oplopen, omdat het vrijwel onmogelijk is om de woningvoorraad op korte termijn te laten aansluiten op de gewijzigde vraag (De Jong e.a. 2008). Scherpe trendbreuken kunnen er aldus toe leiden dat mensen hun verhuisplannen moeilijk weten om te zetten in daden. We bespreken de langetermijntwikkelingen hierna overwegend op nationaal niveau; alleen bij de trends in verhuishwensen gaan we ook kort in op de regionale verschillen. Verder maken we bij alle onderwerpen telkens onderscheid tussen aspirant-starters (degenen die naar een eerste zelfstandige woning willen verhuizen) en aspirant-doorstromers (degenen die vanuit een zelfstandige woning naar een andere woning willen verhuizen).

2.1 Verhuishwensen

In 2002 had 23 procent van de Nederlandse bevolking het plan om binnen twee jaar te verhuizen. Het merendeel (90 procent) wilde naar een woning verhuizen; de overige 10 procent had andersoortige woonruimte op het oog (zoals een studentenkamer of woonboot) of wilde naar het buitenland verhuizen. Van alle 18-plussers die thuis bij hun ouders of op kamers woonden, had ongeveer 40 procent plannen om naar een zelfstandige woning te verhuizen; dit zijn de aspirant-starters. De verhuisgeneidheid onder mensen die al in een eigen woning woonden, ligt met ongeveer 20 procent een stuk lager. Onderscheiden naar groepen woonconsumenten geldt verder dat lage-inkomensgroepen, huurders, allochtonen en jongeren vaker dan andere groepen met verhuisplannen rondlopen (Van den Broek & De Jong 2007).

Kijken we naar de onderverdeling in leeftijdsgroepen, dan is het patroon in de afgelopen vijftig jaar vrijwel hetzelfde gebleven (figuur 2.1): rond het twintigste levensjaar is de verhuishwens het hoogst en rond middelbare leeftijd het laagst; op oudere leeftijden neemt de verhuisgeneidheid weer enigszins toe. Tot de jaren negentig van de vorige eeuw nam de verhuisgeneidheid toe, en vanaf 1990 weer wat af. Dit patroon is zichtbaar bij alle leeftijdsgroepen; het idee dat ouderen tegenwoordig veel mobieler zijn dan vroeger, zien we dus vooralsnog niet terug in de cijfers van de afgelopen jaren.

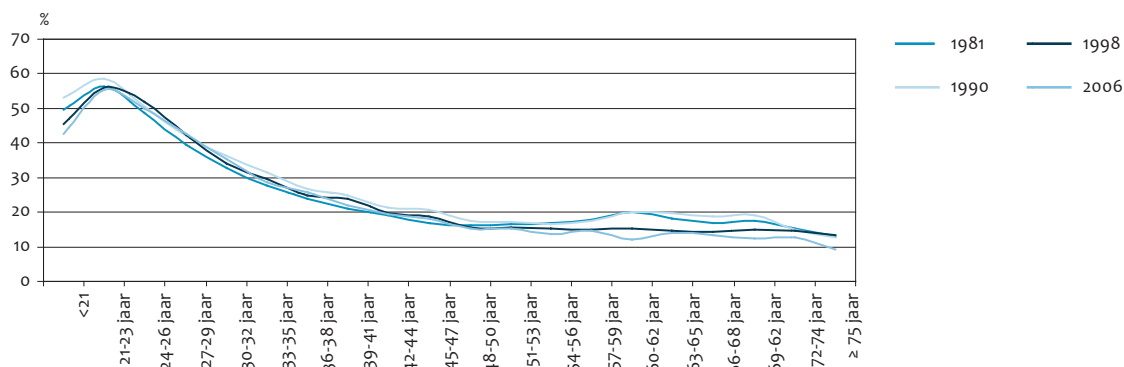
Ten opzichte van 1990 is het aantal mensen met verhuisplannen gedaald van 3,4 miljoen tot 3 miljoen in 2006. Niet alleen in absolute zin, maar ook in relatieve zin willen steeds minder mensen verhuizen (figuur 2.2). In 1981 had nog ruim 28 procent van de bevolking verhuisplannen, in 2006 gold dit voor nog geen 24 procent. Het aandeel daalde hoofdzakelijk tussen 1990 en 2002, want tot 1990 steeg het nog en ook tussen 2002 en 2006 was er een lichte toename. Eenzelfde ontwikkeling deed zich voor bij de aspirant-doorstromers, maar het aandeel aspirant-starters is sinds 1985 juist constant gedaald; in 2002 bedroeg dat aandeel ongeveer 5 procent, tegen ruim 7 procent in 1985.

Deze daling in het aandeel aspirant-starters kan volledig worden verklaard door de ontgroening van de bevolking: wanneer de leeftijdsopbouw van de bevolking in de loop der tijd niet zou zijn veranderd, dan zou het aandeel aspirant-starters namelijk niet zijn gedaald, maar zelfs licht zijn gestegen (zie de gestandaardiseerde aandelen in figuur 2.2).¹ De ontwikkelingen in de doorstroomwensen daarentegen, kunnen niet worden verklaard door veranderingen in de leeftijdsopbouw; als die constant zou zijn gebleven, dan vertoont het aandeel aspirant-doorstromers door de tijd heen dezelfde fluctuaties.

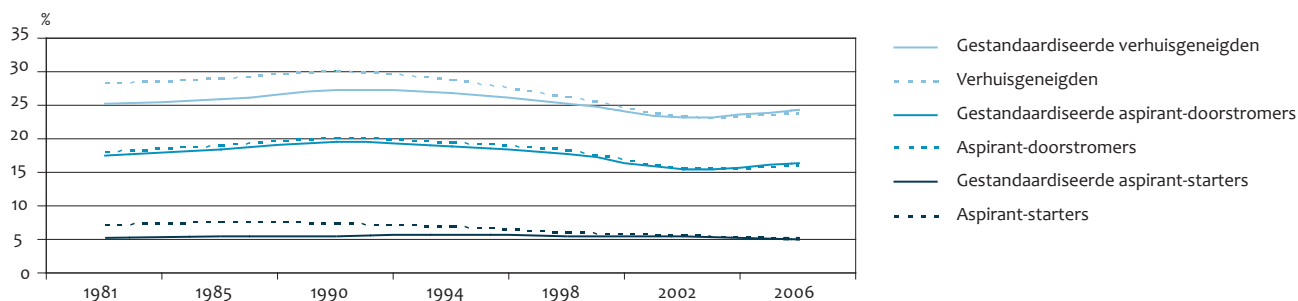
2.1.1 Regionale verschillen in verhuishwensen

De verhuishwensen variëren regionaal aanzienlijk (figuur 2.3): in het westen en midden van Nederland, en dan vooral in de Randstad, waren er in 2002 meer mensen met verhuisplannen dan in Zeeland, Limburg en het noorden en oosten van het land. Vooral in de verstedelijkte gebieden is de verhuishwens hoog; zo gaf in 2002 respectievelijk 35 en 37 procent van de Amsterdammers en Groningers (stad) aan binnen twee jaar te willen verhuizen, tegen slechts 15 procent van de Zeeuwen. Een additionele analyse (hier niet gepresenteerd) heeft uitgewezen dat deze regionale variatie grotendeels wordt verklaard door verschillen in de bevolkingsopbouw en de verhouding tussen huur en koop.² In de stedelijke regio's wonen meer jongeren en huurders en – zoals reeds verricht onderzoek laat zien (Van den Broek & De Jong 2007; Helderman 2007) en ook wij in het volgende hoofdstuk nog zullen laten zien – juist deze groepen hebben vaker dan andere verhuisplannen.

Vanaf het begin van de jaren tachtig fluctueert de verhuisgeneidheid in alle regio's min of meer vergelijkbaar. Met andere woorden: het zijn dus steeds dezelfde regio's waar

Figuur 2.1**Het aandeel verhuiscapaciteit per leeftijdsgroep, in 1981, 1990, 1998 en 2006**

Bron: WBO's 1981, 1990 en 1998; WoON 2006; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Figuur 2.2**Het aandeel verhuiscapaciteit al dan niet gestandaardiseerd, 1981-2006**

Bron: WBO's 1981-2002; WoON 2006; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

veel of juist weinig mensen willen verhuizen (figuur 2.4, pagina 34). Dit is enigszins verrassend, omdat in bepaalde regio's meer woningen worden gebouwd dan in andere. Vooral Flevoland springt in het oog. Daar zijn sinds 1980 gemiddeld per 1.000 woningen jaarlijks ongeveer 55 woningen bij gekomen, terwijl dat er in andere regio's ongeveer 15 zijn (VROM 2007a). Wanneer de woningvoorraad wordt uitgebreid, kan dit betekenen dat er minder mensen 'overblijven' die willen verhuizen, wat de constante verschillen in de verhuiscapaciteit kan verstoren. Desondanks vinden we geen verband tussen de relatieve uitbreiding van de woningvoorraad en het aandeel mensen dat wil verhuizen of de feitelijke verhuizingen in een regio.³

De hoogste aandelen aspirant-doorstromers zijn door de jaren heen steeds te vinden in grootstedelijke regio's als Amsterdam en Groningen (stad). In minder verstedelijkte regio's als de Achterhoek, Ommelanden (het overige deel van Groningen) en Zeeland is hun aandeel juist constant laag. In alle gebieden is een dalende trend in het aandeel aspirant-doorstromers zichtbaar, waardoor de onderlinge verschillen niet veranderen.

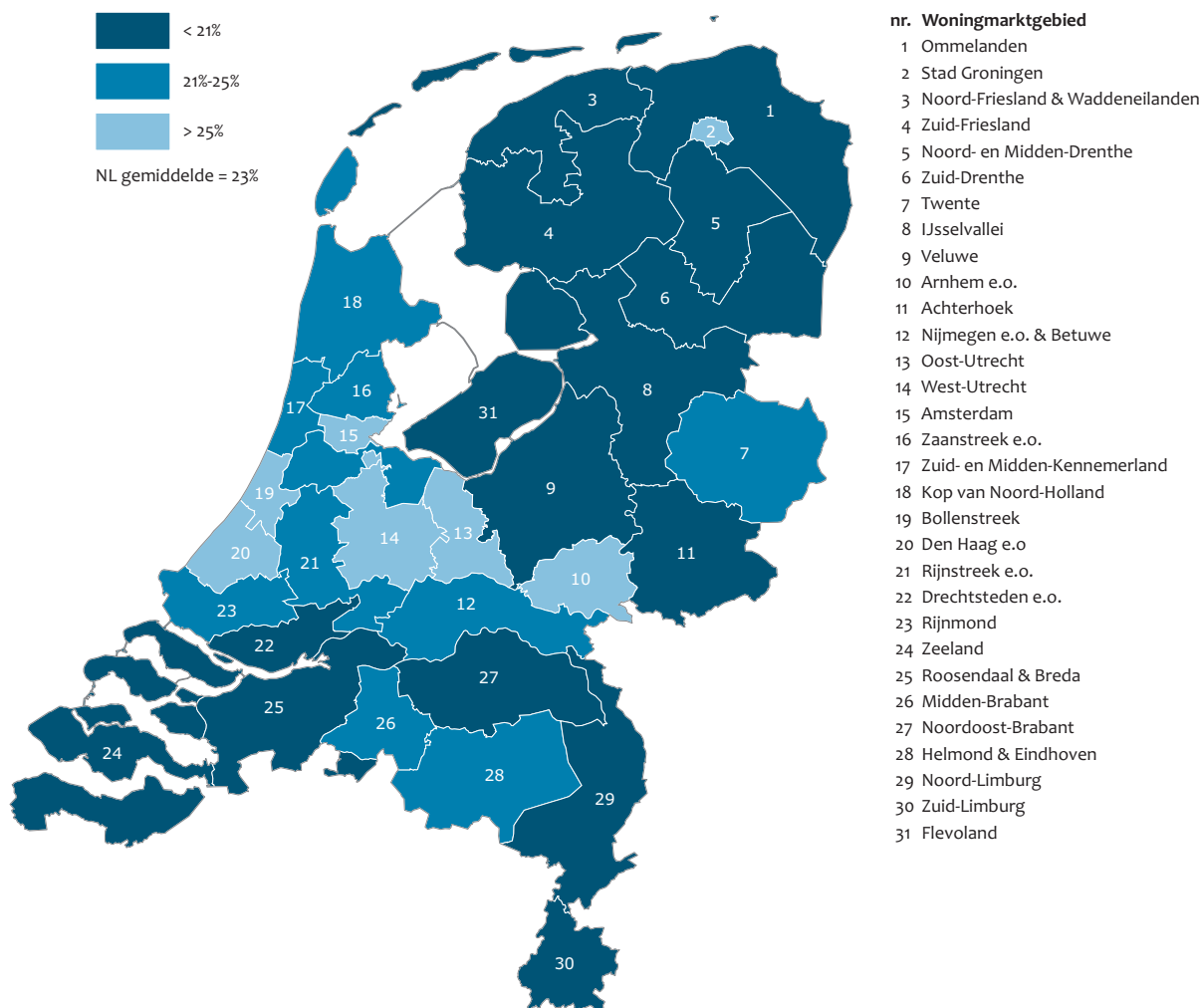
Ook het aandeel aspirant-starters varieert regionaal. In de loop der jaren zijn de verschillen echter kleiner geworden. Hun aandeel is in alle regio's gedaald, maar deze daling was het sterkst in regio's met veel aspirant-starters, waardoor de meeste regionale verschillen in deze aandelen in 2006 zijn verdwenen. De stad Groningen vormt hierop een uitzondering; daar is het aandeel aspirant-starters door de jaren heen onverminderd hoog, waardoor het verschil met de andere regio's steeds groter wordt.

2.2 Verhuisredenen

In de afgelopen vijftig jaar vormen demografische motieven (zoals uit huis gaan, gaan samenwonen of uit elkaar gaan en een toenemende zorgbehoefte) de belangrijkste redenen om te willen verhuizen (figuur 2.5, pagina 32).⁴ Verhuizen vanwege de woning is bijna even belangrijk: bij meer dan een kwart van de verhuiscapaciteit speelt dit verhuismotief. Dit was in 1981 niet anders dan vandaag de dag. Hierbij moet wel worden bedacht dat sommige mensen vanwege de

Figuur 2.3

Het aandeel verhuisgeneigden per woningmarktgebied, 2002



Bron: WBO 2002; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

woning willen verhuizen, omdat deze niet meer voldoet als gevolg van veranderingen in het huishouden; de komst van kinderen kan bijvoorbeeld leiden tot de wens voor een grotere woning in een kindvriendelijke buurt. Demografische en woongerelateerde verhuismotieven zijn dus niet altijd strikt van elkaar te scheiden. In de afgelopen jaren zijn er ook kleine verschuivingen zichtbaar: zo neemt het belang van de woonomgeving (de buurt of wijk) sinds 2002 toe, en dat van verhuizen vanwege werk of studie juist af.

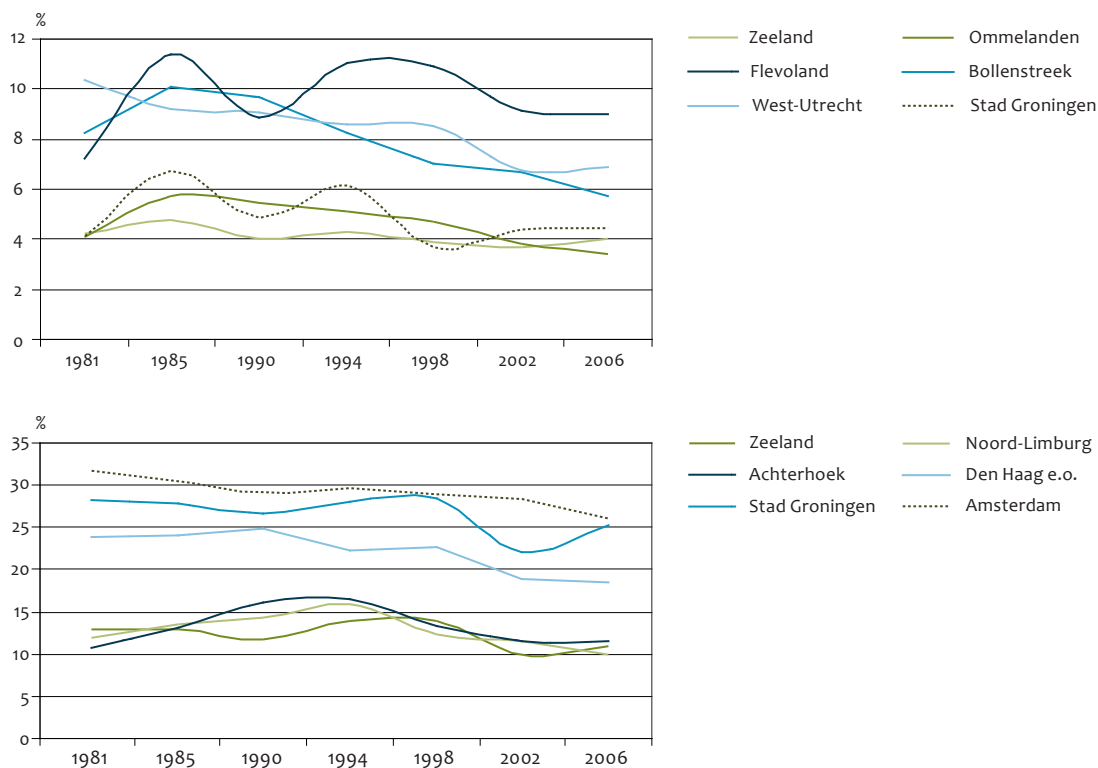
Aspirant-starters willen uiteraard vanwege andere redenen verhuizen dan aspirant-doorstromers (figuur 2.6, pagina 33). Het merendeel van de eerstgenoemden woont nog in het ouderlijk huis en wil vooral verhuizen om zelfstandig te gaan wonen. Daarnaast zijn zij overwegend jong, waardoor zij ook vaker willen verhuizen om te gaan samenwonen. Hun verhuiscriteria zijn dus overheersend demografisch gerelateerd. Aspirant-doorstromers wonen per definitie al zelfstandig en willen vooral verhuizen om een stap(je) in de wooncarrière te

maken richting een mooiere of ruimere woning of een betere buurt. In deze patronen is in de afgelopen kwart eeuw weinig veranderd.

Sommige verhuisredenen zijn urgenter dan andere; zo is het motief van iemand die wil gaan samenwonen urgenter dan dat van iemand die de huidige woning wat aan de krappe kant vindt (zie voor een overzicht Goetgeluk 1997). Het aantal mensen met een urgente woningbehoefte is een belangrijke maat in het woonbeleid, omdat mede op basis van deze informatie de huidige en toekomstige woningbehoefte wordt berekend (VROM 2007b). Om als urgent te worden bestempeld, moet aan een aantal criteria worden voldaan: woningzoekenden moeten niet alleen actief zijn op de woningmarkt, maar ook een passende woning willen accepteren en op korte termijn willen verhuizen (VROM 2007c). Het aantal woningzoekenden met een urgente verhuiscriteria is in de afgelopen jaren toegenomen. Woningzoekenden, zowel aspirant-starters als -doorstromers, willen in toenemende mate op korte termijn verhuizen (VROM

Figuur 2.4

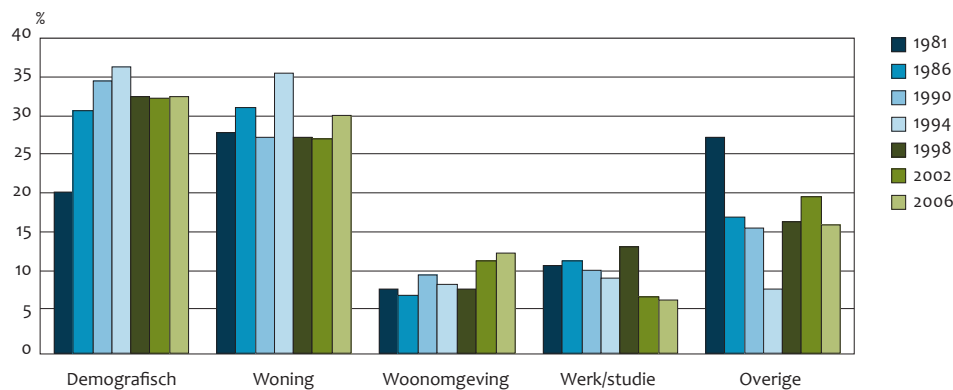
Het aandeel aspirant-starters (boven) en aspirant-doorstromers (onder) per woningmarktgebied (top drie lage en hoge aandelen), 1981-2006



Bron: WBO's 1981-2002; WoON 2006; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Figuur 2.5

Belangrijkste verhuismotieven van alle verhuisegeinden, 1981-2006



Bron: WBO's 1981-2002; WoON 2006; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

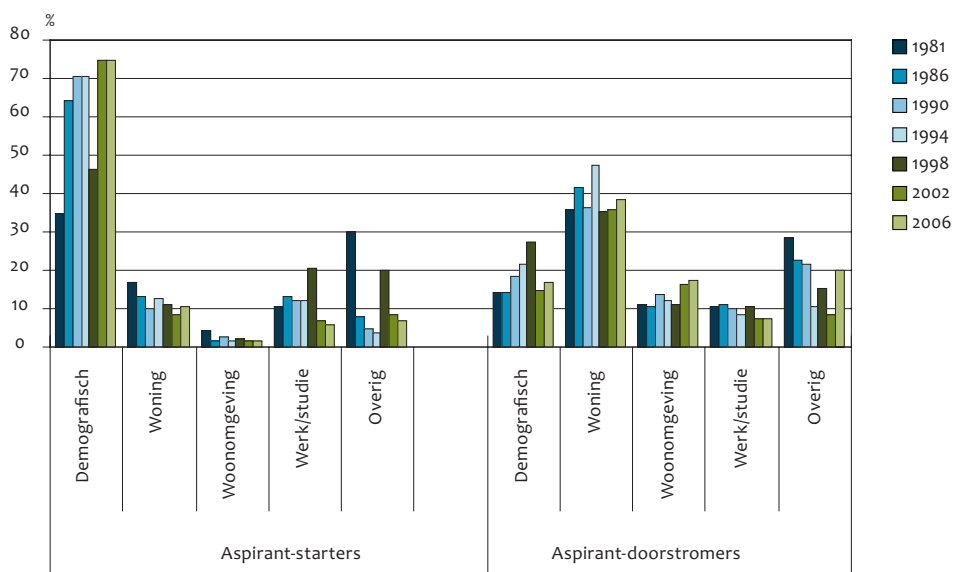
2003, 2007c). Dat impliceert dat tegenwoordig meer woningzoekenden actief zoeken en bereid zijn om op korte termijn een passende woning te accepteren.

Omdat de definitie van urgentie in de WBO's diverse keren is veranderd, is de urgentie van de verhuisplannen door de tijd heen niet goed vergelijkbaar. Daarbij komt dat het actieve zoekgedrag in de loop der jaren is veranderd. Tot eind jaren

negentig werd onder 'actief zoeken' een inschrijving als woningzoekende bij corporaties en makelaars verstaan, maar in het huidige, digitale tijdperk valt een muisklik al onder het label 'actief'. De huidige groep actieve zoekers is dus een andere dan de vroegere (VROM 2007d). Het is echter aanmerkelijk dat urgente woningzoekenden ook beslist zijn in hun verhuiscens, en die 'beslistheid' kan wel door de jaren

Figuur 2.6

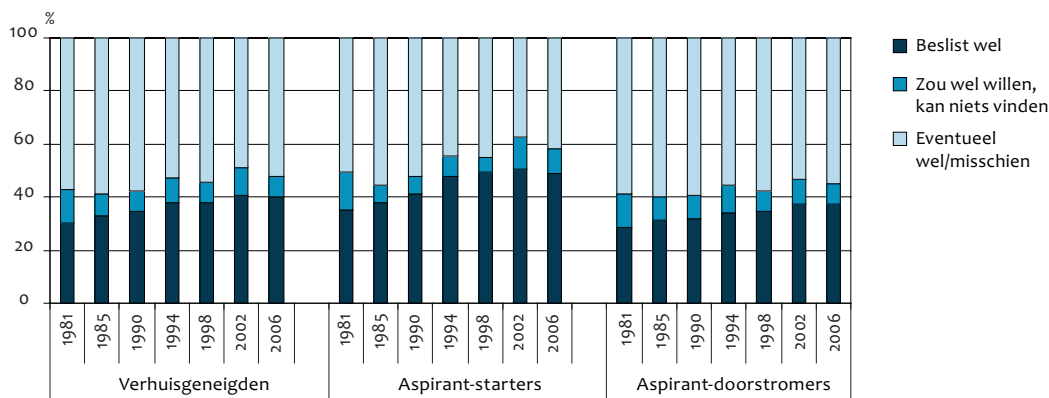
Belangrijkste verhuismotieven van aspirant-starters en -doorstromers, 1981-2006



Bron: WBO's 1981-2002; WoON 2006; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Figuur 2.7

Beslistheid van de verhuismens, 1981-2006



Bron: WBO's 1981-2002; WoON 2006; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

heen worden vergeleken. Steeds meer mensen blijken beslist binnen twee jaar te willen verhuizen (figuur 2.7). Maar het merendeel van de verhuisgeneigden heeft nog altijd een 'latente' verhuismens, aspirant-doorstromers iets vaker dan -starters. De laatsten willen niet alleen vaker dan de eersten beslist binnen twee jaar verhuizen, maar het aantal besliste verhuizers is onder de aspirant-starters ook nog eens meer gestegen, waardoor de verschillen tussen beide groepen in de loop der tijd zijn toegenomen.

2.3 Woonvoorkeuren

Naar wat voor soort woningen zijn al die mensen die willen verhuizen op zoek? In de afgelopen jaren is veel onderzoek gedaan naar veranderingen in de woonwensen door de tijd heen. Zo is bekend dat zowel de vraag naar landelijk wonen (Van Dam e.a. 2003) als die naar stedelijk wonen (Damen 2003) is toegenomen, en dat woonconsumenten steeds hogere eisen aan de toekomstige woning stellen; volgens de VROM-raad (2007) bijvoorbeeld, heeft de toegenomen welvaart

geleid tot hogere eisen aan de oppervlakte, inrichting en uitstraling van de woning. Ook de ambities van aspirant-starters op de woningmarkt worden steeds hoger (WoonQuest Monitor 2006). Dat laatste blijkt volgens de VROM-raad (2007) ook uit het feit dat sommige woningcorporaties, ondanks de woningnood onder starters, problemen hebben met het op korte termijn verhuren van bepaalde goedkope sociale huurwoningen.

Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat de woonwensen tamelijk grillig van aard zijn. Volgens het ministerie van VROM (2006) veranderen deze wensen relatief snel door conjunctuurschommelingen. Vooral de keuze tussen huren en kopen en die tussen bepaalde prijsniveaus zouden met de conjunctuur mee fluctueren. Tevens blijkt een deel van de woonconsumenten zijn aspiraties aan te passen wanneer de druk op de woningmarkt langere tijd hoog is (VROM 2007a). Dit sluit aan bij de bevinding van Boumeester (2004) dat er een significant verband is tussen de vraag naar duurdere woningen en de omstandigheden op de woningmarkt; zo stelt deze auteur dat de hypotheekrentewontwikkeling en de hypotheekverstrekking een grote rol hebben gespeeld bij de sterke toename van de vraag naar duurdere koopwoningen begin jaren negentig van de vorige eeuw. Tot slot neemt de diversiteit in woonwensen toe als gevolg van sociaalculturele ontwikkelingen in de samenleving, zoals internationalisering en individualisering (VROM 2006; VROM-raad 2007). Wanneer de woonwensen betrekkelijk snel verschuiven, kan ook de druk op bepaalde segmenten van de woningmarkt veranderen (VROM 2007a). Dit kan gevolgen hebben voor de mate waarin mensen in staat zijn hun (verhuis)wensen te realiseren. We bespreken in het vervolg van deze paragraaf de ontwikkelingen in de kwalitatieve woningvraag in de afgelopen vijftientig jaar.

In deze periode is de koopgeneigdheid sterk gestegen: wilde in 1981 nog geen kwart van de woningzoekenden naar een koopwoning verhuizen, in 2006 gold dat voor ongeveer de helft (figuur 2.8).⁵ Sinds het midden van de jaren negentig is de koopgeneigdheid enigszins gestabiliseerd, met een uitschieter naar beneden in 2002. Deze uitschieter wordt vaak geïnterpreteerd (zie bijvoorbeeld VROM 2007a) als een sterke terugval in de koopgeneigdheid in 2002, maar bij nader inzien moet dit beeld enigszins worden genuanceerd. De langetermijntrend laat namelijk zien dat niet 2002, maar 1998 een uitzonderlijk jaar is geweest, met een flinke uitschieter naar boven. Figuur 2.8 laat verder zien dat deze ontwikkeling zowel voor aspirant-doorstromers als -starters geldt, maar ook dat de eersten vaker dan de laatsten op zoek zijn naar een koopwoning.

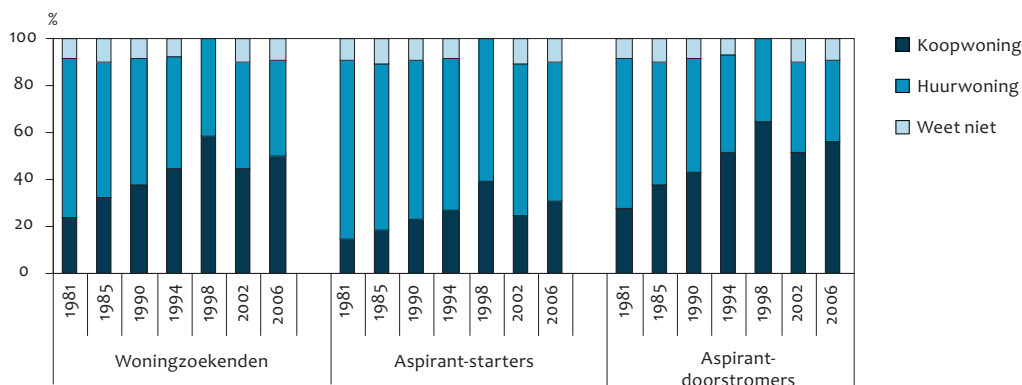
Toch is de vraag naar koopwoningen sinds het midden van de jaren negentig niet bij alle woningzoekenden gestabiliseerd. Terwijl die vraag onder eigenaren-bewoners onverminderd groot is, zoeken huurders sinds 1998 namelijk iets vaker hun heil in de huursector (figuur 2.9). Dit is niet zo verwonderlijk wanneer wordt bedacht dat het tegenwoordig haast onmogelijk is om een koopwoning volledig op basis van het inkomen te financieren; eigen vermogen is essentieel (VROM 2003). En in tegenstelling tot eigenaren-bewoners, kunnen huurders hiervoor niet de overwaarde van hun woning

inzetten. Dit betekent dat de verschillen in wensen tussen eigenaren-bewoners en huurders steeds groter worden: steeds minder mensen willen de overstap van de huur- naar de koopsector maken.

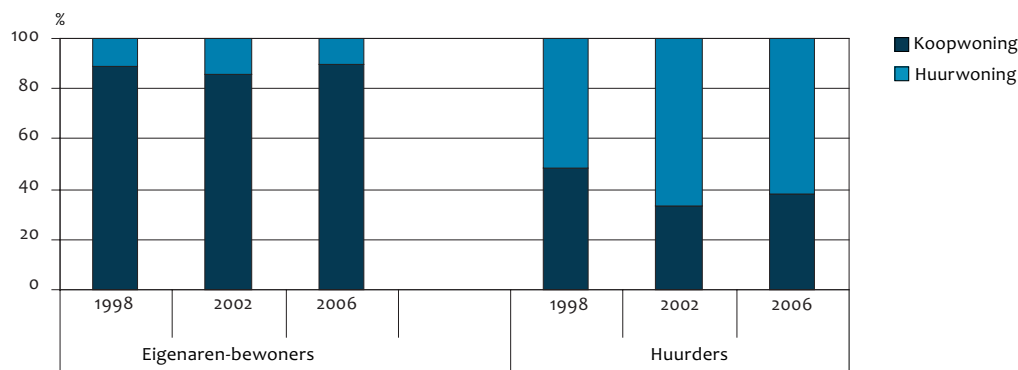
De koopaspiraties zijn sterk verbonden met de samenstelling van de regionale woningvoorraad (zie ook De Jong e.a. 2008). Dat blijkt uit het feit dat de koopaspiraties van aspirant-starters en -doorstromers per regio variëren. Waar in 2002 landelijk 29 procent van de aspirant-starters een koopwoning zocht, geldt dat bij aspirant-starters in Zeeland en Drenthe respectievelijk voor 44 en ruim 41 procent (tabel 2.1, pagina 36). Onder de aspirant-starters die in Amsterdam een woning zochten, is dat aandeel slechts 11 procent. Ook bij aspirant-doorstromers variëren de koopaspiraties per regio. Vooral aspirant-doorstromers die een woning zochten in de Veluwe of in Zuid-Friesland wilden naar een koopwoning verhuizen: waar landelijk zo'n 56 procent van de aspirant-doorstromers een koopwoning zocht, geldt in deze beide zoekgebieden een aandeel van maar liefst 71 procent. Net als bij de aspirant-starters geldt ook voor de -doorstromers dat de koopaspiraties het laagst zijn in Amsterdam: slechts 33 procent van de aspirant-doorstromers zocht hier naar een koopwoning. Dit past bij het feit dat het koopwoningaanbod in Amsterdam nog altijd beperkt is; in 2002 bestond nog geen 17 procent van de woningvoorraad uit koopwoningen, tegenover een aandeel van 53 procent landelijk.

Dat de koopaspiraties regionaal variëren, houdt waarschijnlijk verband met de regionale variatie in de haalbaarheid van het vinden van een koopwoning. Want wanneer rekening wordt gehouden met andere factoren die mogelijk een rol kunnen spelen bij de woonaspiraties, en dat geldt vooral voor aspirant-starters, blijven de verschillen tussen regio's bestaan. Een additionele analyse (hier niet gepresenteerd) laat zien dat aspirant-starters die een woning zochten in respectievelijk Noord-Friesland & Waddeneilanden, Ommelanden, Zuid-Drenthe, Twente, Veluwe, Kop van Noord-Holland, Den Haag e.o., Drechtsteden e.o., Zeeland, Roosendaal & Breda, Noordoost-Brabant of in Noord-Limburg, significant vaker naar een koopwoning wilden verhuizen dan aspirant-starters in de Achterhoek; in vergelijking met dit laatste zoekgebied waren aspirant-starters in Amsterdam juist significant minder vaak op zoek naar een koopwoning. Ook bij aspirant-doorstromers blijven significante regionale verschillen bestaan. Aspirant-doorstromers die een woning zochten op de Veluwe, wilden significant vaker naar een koopwoning verhuizen dan degenen die in Twente een woning zochten; aspirant-doorstromers in West-Utrecht en Amsterdam waren juist minder vaak op zoek naar een koopwoning.

De hiervoor geconstateerde toenemende interesse van aspirant-starters en -doorstromers voor de koopsector blijkt bij beide groepen parallel te lopen met een afnemende vraag naar goedkope huurwoningen (figuur 2.10). Aspirant-doorstromers willen vooral veel vaker dan vroeger naar een goedkope koopwoning verhuizen, terwijl er onder aspirant-starters zowel een toenemende vraag is te zien naar duurdere huurwoningen als naar goedkope koopwoningen. Waren starters in het verleden vooral op zoek naar een

Figuur 2.8**Gewenste eigendomsvorm, 1981-2006**

Bron: WBO's 1981-2002; WoON 2006; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Figuur 2.9**Gewenste eigendomsvorm van verhuisgeneigde huurders en eigenaren-bewoners, 1998-2006**

Bron: WBO's 1998 en 2002; WoON 2006; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

goedkope huurwoning – om vandaar uit eventueel later naar een koopwoning te verhuizen –, tegenwoordig willen ze veel vaker direct een woning kopen.⁶ Er is dus sprake van een vraagverschuiving.

Ook in de vraag naar eengezinswoningen heeft zich een verschuiving voorgedaan, maar deze wijst niet op een toenemende kwaliteitsvraag. Deze vraag is in de afgelopen kwart eeuw bij de aspirant-doorstromers namelijk hetzelfde gebleven, terwijl die onder aspirant-starters zelfs is gedaald: was in 1981 nog 54 procent van hen op zoek naar een eengezinswoning, in 2006 was dit gedaald tot 43 procent. De ontwikkeling in de vraag naar woningen met veel kamers wijst evenmin op een toenemende kwaliteitsvraag; de vraag naar woningen met vier kamers of meer is in de loop der jaren zelfs gedaald. Beide ontwikkelingen kunnen mogelijk voor een groot deel worden verklaard door een andere trend, in het bijzonder onder aspirant-starters: sinds het begin van de jaren tachtig willen steeds meer mensen na de verhuizing alleen wonen;

zo is dat aandeel onder aspirant-starters tussen 1981 en 2002 gestegen van 31 procent naar 56 procent (figuur 2.11).

2.4 Synthese

In de afgelopen kwart eeuw is de verhuisgeneigdheid afgenomen: wilde in 1981 nog ruim 28 procent van de Nederlandse bevolking verhuizen, in 2006 was dit aandeel gedaald tot 24 procent. De afname onder aspirant-starters is een gevolg van de ontgroening van de bevolking. De afname onder aspirant-doorstromers doet zich echter onafhankelijk van de verandering van de bevolkingssamenstelling voor. Deze afnemende trend is niet alleen landelijk, maar ook in de afzonderlijke regio's zichtbaar, waardoor de regionale hiërarchie in verhuiscriteria niet wezenlijk is veranderd; nog steeds zijn er naar verhouding veel meer Amsterdammers op zoek naar een woning dan Zeeuwen.

De verhuisredenen zijn in die vijftientig jaar in hiërarchie eveneens amper gewijzigd: de meeste mensen willen nog

Tabel 2.1

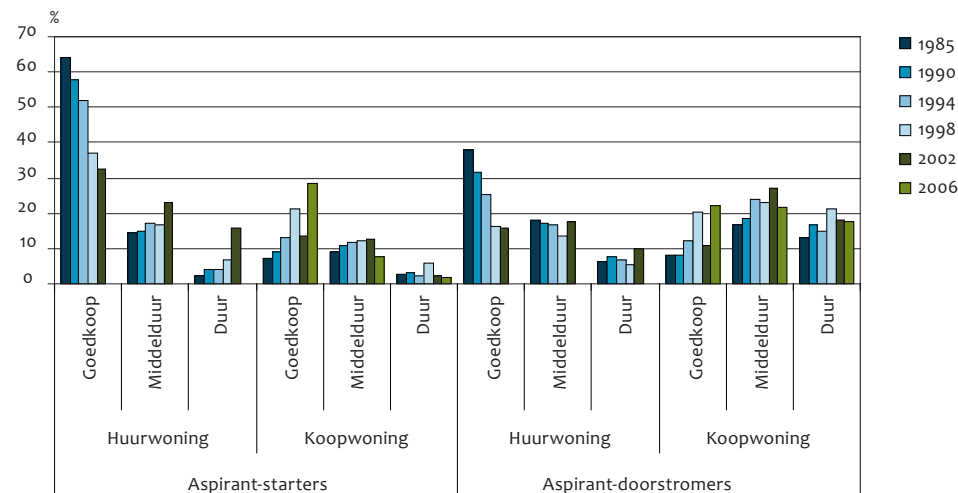
Koopaspiraties per woningmarktgebied, 2002

	Aspirant-starters %	Aspirant-doorstromers %
Ommelanden	39	67
Stad Groningen	16	53
Noord-Friesland & Waddeneilanden	35	59
Zuid-Friesland	36	71
Noord- en Midden-Drenthe	42	69
Zuid-Drenthe	41	60
Twente	36	57
IJsselvallei	32	57
Veluwe	39	71
Arnhem e.o.	28	48
Achterhoek	28	66
Nijmegen e.o. & Betuwe	26	57
Oost-Utrecht	40	62
West-Utrecht	28	57
Amsterdam	11	33
Zaanstreek e.o.	30	53
Zuid- en Midden-Kennemerland	22	53
Kop van Noord-Holland	40	61
Bollenstreek	20	54
Den Haag e.o.	30	50
Rijnstreek e.o.	35	55
Drechtsteden e.o.	41	53
Rijnmond	23	43
Zeeland	44	60
Roosendaal & Breda	41	57
Midden-Brabant	33	54
Noordoost-Brabant	34	58
Helmond & Eindhoven	24	58
Noord-Limburg	40	61
Zuid-Limburg	21	56
Flevoland	23	56
Nederland	29	56

Bron: WBO 2002; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Figuur 2.10

Gewenste prijsklasse van huur- of koopwoning, 1981-2006

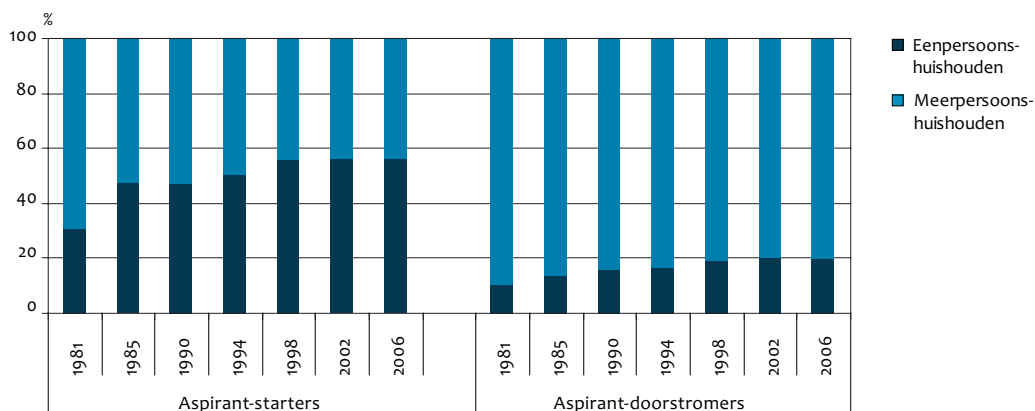


Voor 2006 worden alleen cijfers voor koopwoningen gepresenteerd (zie noot 6).

Bron: WBO's 1981-2002; WoON 2006; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Figuur 2.11

Gewenst huishoudenstype na verhuizing, 1981-2006



Bron: WBO's 1981-2002; WoON 2006; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

altijd verhuizen vanwege demografische redenen, gevolgd door woongerelateerde redenen.

In het algemeen zijn de woonvoorkeuren in de afgelopen vijftwintig jaar zeer geleidelijk aan verschoven. Dat neemt niet weg dat er ook opvallende trendbreuken zijn waar te nemen. Zo nam rond de eeuwwisseling zowel bij aspirant-starters als -doorstromers de vraag naar koopwoningen tijdelijk af; in 2002 lag die vraag op een lager niveau dan net voor de eeuwwisseling en dan nu. Een andere opvallende trendbreuk is dat steeds minder huurders de overstap van huur naar koop willen of kunnen maken. Waar onder eigenaren-bewoners de vraag naar koopwoningen onverminderd groot is en eigenlijk sinds het midden van de jaren negentig min of meer stabiel is, zoeken huurders na de eeuwwisseling iets vaker hun heil in de huursector.

Hoewel steeds minder mensen verhuisplannen hebben, neemt de vraag naar woningen nog steeds toe. Dit houdt

mede verband met het toenemende aantal mensen dat in zijn eentje een woning zoekt. Met het opklimmende aantal eenpersoonshuishoudens, neemt ook het aantal woningzoekende eenverdieners toe. Tegelijkertijd zijn de aspiraties van woonconsumenten toegenomen; zo wilde in 1981 nog geen kwart van de woningzoekenden naar een koopwoning verhuizen, in 2006 gold dat voor maar liefst de helft van de woningzoekenden. Deze toenemende koopbereidheid is zowel bij aspirant-doorstromers als -starters te zien. Aspirant-starters willen dus steeds vaker dan vroeger meteen vanuit het ouderlijk huis of een (studenten)kamer een woning kopen in plaats van huren. In combinatie met het gegeven dat velen alleen een woning zoeken, kan dit betekenen dat het vandaag de dag voor velen lastig zal zijn om hun verhuis- en woonwensen daadwerkelijk te realiseren. In hoeverre mensen erin slagen hun wensen te realiseren, komt later in deze studie aan de orde.

Noten

- 1) Het gestandaardiseerde aandeel verhuisgeneigden (aspirant-starters en -doorstromers) is gebaseerd op de voor elk jaar verschillende kansen dat iemand – van een bepaalde leeftijd – wil verhuizen en een constant aandeel mensen per leeftijdsgroep. Hierbij is de leeftijdsopbouw van 2002 als constante leeftijdsopbouw gebruikt.
- 2) Een logistische regressieanalyse wijst uit dat ongeveer 83 procent van de verschillen in de verhuisgeneigdheid tussen woonregio's kan worden verklaard door regionale verschillen in het aandeel jongeren (in de leeftijd van 18-25 jaar) en huurders.
- 3) We hebben de correlatie bekeken tussen de relatieve uitbreiding van de regionale woningvoorraad in de periode 1997-2002 en het regionale aandeel verhuisgeneigden en verhuisden in 2002. Geen van deze correlaties bleek significant; op het niveau van woningmarktgebieden is er geen verband tussen de uitbreiding van de woningvoorraad en de mate waarin mensen (willen) verhuizen.
- 4) We hebben de demografische motieven hier niet verder onderscheiden, omdat de categorisering in de loop van de jaren is gewijzigd.
- 5) Voor alle woningbehoefteonderzoeken in de periode 1981-2006 geldt dat een klein aantal verhuisgeneigden nog geen specifieke koop- of huurwens had. In de WBO's van 1998 en 2002 alsmede in het WoON van 2006 is voor deze groep op basis van de persoonlijke kenmerken bepaald of zij (waarschijnlijk) naar een koop- of huurwoning op zoek zouden gaan. Voor deze jaren is het daarom mogelijk een trend te laten zien zonder de categorie 'weet niet' (zie figuur 2.9). In tegenstelling tot het WBO van 2002 en het WoON van 2006, is in het WBO van 1998 alleen de geïmputeerde variabele beschikbaar; daarom ontbreekt in figuur 2.8 bij het WBO van 1998 de categorie 'weet niet'.
- 6) De prijsklasse van de gewenste huurwoning is voor 2006 niet vastgesteld. In dat jaar zijn de huurprijsklassen in het WoON-bestand namelijk gewijzigd en daardoor niet meer vergelijkbaar met data uit de eerdere WBO's.

Verhuishwensen

In dit hoofdstuk staan de verhuishwensen centraal. We onderzoeken in hoeverre ruimtelijke en individuele kenmerken een rol spelen bij respectievelijk de wens (geuit door aspirant-starters) om naar een eerste woning te verhuizen en de wens (geuit door aspirant-doorstromers) om naar een andere woning te verhuizen. We analyseren daarbij of deze kenmerken ook daadwerkelijk samenhang vertonen met de verhuishwens als rekening wordt gehouden met alle andere kenmerken die deze wens kunnen beïnvloeden. Het startpunt van analyse is de verhuisgeneigdheid zoals die in het WBO van 2002 is gemeten. In de hoofdstukken hierna gaan we dan voor beide groepen na in hoeverre zij tussen 2002 en 2005 ook daadwerkelijk zijn verhuisd.

3.1 De wens om naar een eerste woning te verhuizen: aspirant-starters

3.1.1 Ruimtelijke kenmerken

In het vorige hoofdstuk constateerden we dat het aandeel aspirant-starters regionaal varieert. In deze paragraaf testen we met hulp van een logistisch regressiemodel of mensen in de ene regio vaker een wens uitspreken om naar een eerste woning te verhuizen dan in de andere regio, rekening houdend met andere factoren die invloed op deze wens kunnen uitoefenen (zie voor meer informatie over de analysemethode de Bijlage).

Uit dit model blijkt dat er geen regionale verschillen zijn in de kans om naar een eerste woning te willen verhuizen (zie tabel 3.1). Dit houdt bijvoorbeeld in dat jongeren die in de stad Groningen wonen niet vaker dan Zeeuwse jongeren willen verhuizen; de hogere verhuisgeneigdheid in Groningen wordt eenvoudigweg veroorzaakt door het hogere aantal jongeren dat daar woont. Dit betekent dat de verhuishwens onafhankelijk van de regionale woningmarktsituatie ontstaat; dat laatste past bij het feit dat de verhuishwens vooral wordt ingegeven door de wens om het ouderlijk huis te verlaten of om te gaan samenwonen.

3.1.2 Individuele kenmerken

Naast de woonregio is met hulp van een logistisch regressiemodel ook onderzocht of de wens om naar een eerste woning te verhuizen, samenhangt met sociaaldemografische kenmerken als leeftijd en gezondheid, sociaaleconomische kenmerken als opleiding en inkomen en kenmerken van de huidige woonsituatie (zie tabel 3.2, pagina 41).

Uit tabel 3.2 komt ten eerste naar voren dat de kans dat iemand naar een eerste woning wil verhuizen, samenhangt met leeftijd. Vooral twintigers willen vaak verhuizen; vergeleken met 18- en 19-jarige thuiswonenden en kamerbewoners willen 20-24-jarigen tweemaal zo vaak verhuizen, en 25-29-jarigen zelfs drie keer zo vaak. Dat de jongste thuiswonenden en kamerbewoners vaak nog niet toe zijn aan een eigen woning past bij het gegeven dat er op deze leeftijd, als ze al willen verhuizen, vaak naar een (andere) kamer wordt gezocht. De dertigplussers binnen deze groep willen het minst vaak verhuizen.

Ten tweede blijkt uit tabel 3.2 dat allochtone jongeren vaker naar een eerste woning willen verhuizen dan autochtone jongeren.¹ Dit kan mogelijk worden verklaard door verschillen in de ruimte en vrijheid die thuiswonende allochtone en autochtone jongeren hebben, en daarmee door verschillen in de wens dan wel noodzaak het ouderlijk huis te verlaten; zo hebben allochtone thuiswonenden vijfmaal zo vaak geen eigen kamer thuis en genieten zij doorgaans minder vrijheden (Köster 2002). De verschillen zouden kunnen verdwijnen wanneer rekening wordt gehouden met de (on)tevredenheid over de woonsituatie. Ander onderzoek laat namelijk zien dat allochtonen vaker willen verhuizen omdat ze daar minder tevreden over zijn (Bolt 2001; Permentier & Bolt 2006; zie ook paragraaf 3.2.2). Maar in hoeverre dat hier daadwerkelijk een rol zou kunnen spelen, kunnen we niet vaststellen omdat bij thuiswonenden en kamerbewoners hieromtrent in het WBO gegevens ontbreken.

Ten derde zijn er verschillen in inkomensklassen en opleidingsniveaus. Hoe hoger het inkomen, hoe groter de kans naar een eerste woning te willen verhuizen; degenen met de hoogste inkomens (meer dan 16.700 euro per jaar) willen meer dan twee keer zo vaak verhuizen als degenen met de laagste inkomens (minder dan 5.800 euro per jaar). Voor het opleidingsniveau geldt dat zij die minimaal een startkwalificatie (minstens een mbo-diploma) hebben, anderhalf keer vaker willen verhuizen dan degenen zonder startkwalificatie op zak. Tot slot zijn er verschillen tussen thuiswonenden en kamerbewoners: de laatsten willen significant vaker naar een eerste woning verhuizen. Dat komt waarschijnlijk doordat kamerbewoners al een stap verder zijn in de wooncarrière; na eerst op kamers te hebben gewoond, zijn ze nu toe aan een eerste eigen huur- of koopwoning.

Tabel 3.1

De samenhang tussen woningmarktgebieden en de wens om naar een eerste woning te verhuizen, 2002

	B	S.E.	Exp(B)
Ruimtelijke kenmerken			
Woongebieden (ref: Zuid-Friesland)			
Ommelanden	-0,184	0,225	0,832
Stad Groningen	0,332	0,237	1,394
Noord-Friesland & Waddeneilanden	0,199	0,254	1,221
Flevoland	0,139	0,205	1,150
Noord- en Midden-Drenthe	0,319	0,274	1,376
Zuid-Drenthe	-0,156	0,220	0,855
Twente	-0,286	0,205	0,751
IJsselvallei	-0,287	0,211	0,751
Veluwe	0,036	0,191	1,036
Arnhem e.o.	0,137	0,228	1,147
Achterhoek	0,040	0,228	1,041
Nijmegen e.o. & Betuwe	-0,282	0,176	0,754
Oost-Utrecht	0,154	0,224	1,167
West-Utrecht	-0,032	0,188	0,969
Amsterdam	-0,072	0,200	0,931
Zaanstreek e.o.	0,157	0,202	1,170
Zuid- en Midden-Kennemerland	0,211	0,226	1,235
Kop van Noord-Holland	0,385	0,209	1,470
Bollenstreek	0,008	0,203	1,008
Den Haag e.o.	-0,011	0,182	0,989
Rijnstreek e.o.	-0,111	0,195	0,895
Drechtsteden e.o.	-0,140	0,226	0,869
Rijnmond	-0,416	0,184*	0,660
Zeeland	-0,210	0,207	0,811
Roosendaal & Breda	-0,246	0,206	0,782
Midden-Brabant	-0,089	0,216	0,915
Noordoost-Brabant	-0,152	0,206	0,859
Helmond & Eindhoven	-0,003	0,197	0,997
Noord-Limburg	-0,320	0,200	0,726
Zuid-Limburg	-0,145	0,202	0,865
Constante	-1,194	0,178**	0,303
Initiële -2 log likelihood	14095		
Model -2 log likelihood	13006		
Chi ² -toets	1089; df=41; p=0,000		
Nagelkerke R ²	0,134		
N	10.479		

Rekening houdend met andere individuele kenmerken.

* Significantieniveau < 0,05; ** significantieniveau < 0,01.

Bron: WBO 2002; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

3.2 De wens om naar een andere woning te verhuizen: aspirant-doorstromers

3.2.1 Ruimtelijke kenmerken

In het hoofdstuk hiervoor kwam naar voren dat sommige regio's meer aspirant-doorstromers tellen dan andere regio's; vooral in verstedelijkte gebieden is dit aandeel hoog, terwijl dit in minder verstedelijkte gebieden van Nederland juist relatief laag is. De vraag is in hoeverre deze variatie kan worden teruggevoerd op het feit dat in de ene regio nu eenmaal meer jongeren en huurders wonen dan in de andere regio. We weten

inmiddels dat jongeren veel vaker willen verhuizen dan ouderen. Verder is uit ander onderzoek bekend dat huurders vaker willen verhuizen dan eigenaren-bewoners (zie Helderman e.a. 2004). Het feit dat in de ene regio meer jongeren en huurders wonen dan in de andere regio, kan dus mogelijk een deel van de regionale variatie in de verhuigeneigdheid verklaren. Uit het logistische regressiemodel (zie tabel 3.3, pagina 42) blijkt dat de regionale variatie in de wens om naar een andere woning te verhuizen inderdaad deels samenhangt met de kenmerken van de mensen die er wonen. Rekening houdend met hun leeftijd en de vraag of zij huurder of eigenaar-bewoner

Tabel 3.2

De samenhang tussen individuele kenmerken en de wens om naar een eerste woning te verhuizen, 2002

	B	S.E.	Exp(B)
Sociaaldemografische kenmerken			
Leeftijd (ref: < 20 jaar)			
20-24 jaar	0,676	0,060**	1,967
25-29 jaar	1,086	0,082**	2,962
≥ 30 jaar	-0,383	0,091**	0,682
Herkomst (ref: autochtoon)			
niet-westerse allochtoon	0,176	0,081*	1,193
westerse allochtoon	0,154	0,068*	1,167
Sociaaleconomische kenmerken			
Volgt opleiding (ref: volgt geen opleiding)	0,082	0,052	1,085
Geen startkwalificatie (ref: ten minste startkwalificatie)	-0,395	0,047**	0,674
Inkomen (ref: laag)			
midden-laag	0,396	0,061**	1,486
midden-hoog	0,719	0,066**	2,053
hoog	0,833	0,071**	2,301
Huidige woonsituatie			
Uitwonend (ref: thuiswonend)	0,244	0,056**	1,276
Constante	-1,277	0,076**	0,279
Initiële -2 log likelihood	14094		
Model -2 log likelihood	13090		
Chi ² -toets	1004; df=11; p=0,000		
Nagelkerke R ²	0,124		
N	10.479		

* Significantieniveau < 0,05; ** significantieniveau < 0,01.

Bron: WBO 2002; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

zijn, verdwijnen vrijwel alle regionale verschillen. Er blijven nog enkele verschillen tussen regio's bestaan. Zo willen mensen die in West-Utrecht wonen significant vaker naar een andere woning verhuizen dan degenen die woonachtig zijn in de Zaanstreek e.o.; inwoners van Zeeland, Noord-Limburg, Zuid-Friesland en Rijnmond willen juist significant minder verhuizen. De woonregio speelt dus een rol bij de verhuiswens. Dit kan mogelijk samenhangen met de druk op de woningmarkt: wanneer het in een regio moeilijk is om een geschikte woning te vinden, blijven mensen waarschijnlijk langer op zoek naar een andere woning, waardoor er een stuwmeer van woningzoekenden kan ontstaan; in een ontspannen woningmarkt kan het omgekeerde het geval zijn.

3.2.2 Individuele kenmerken

De samenhang tussen de wens om naar een andere woning te verhuizen en individuele kenmerken is weergegeven in tabel 3.4 (pagina 43).

Uit tabel 3.4 blijkt ten eerste dat van de onderscheiden sociaaldemografische kenmerken de leeftijd, huishoudenssamenstelling en gezondheidssituatie een significant effect hebben op deze wens.

Wat betreft de leeftijd geldt hoe ouder, hoe kleiner de kans te willen verhuizen; voor 65-plussers is deze kans zelfs vijf keer kleiner dan die voor 18-24-jarigen. Dit sluit aan bij de weten-

schap dat vooral de jongere leeftijdsgroepen veranderingen in de levensloop meemaken die aanleiding kunnen zijn om te willen verhuizen (vergelijk Mulder & Hooimeijer 1999).

Kijken we naar de samenstelling van het huishouden, dan komt naar voren dat alleenstaanden significant vaker naar een andere woning willen verhuizen dan gezinnen met kinderen. Volgens Schwartz (1973) houdt dit verband met de hogere (immateriële) verhuiskosten die gezinnen ervaren; gezinnen willen minder vaak verhuizen, omdat kinderen bij een verhuizing mogelijk van school moeten veranderen (zie ook Helderman e.a. 2004; Mulder 1993).

Het effect van de gezondheidssituatie wordt zichtbaar met het gegeven dat degenen met een slechte gezondheid vaker willen verhuizen dan zij die in goede gezondheid verkeren. Wanneer de huidige woning niet voldoet aan de eisen die de verslechterende gezondheidstoestand stelt, dan is de kans om naar een andere woning te willen verhuizen groter.

Eerder onderzoek laat zien dat niet-westerse allochtonen veel vaker willen verhuizen dan autochtonen (Van den Broek & De Jong 2007). Dit verschil wordt, zoals in de vorige paragraaf al naar voren kwam, vaak toegeschreven aan verschillen in de tevredenheid over de huidige woonsituatie: allochtonen wonen in het algemeen in minder goede buurten en in kwalitatief slechtere woningen, en zijn mede hierdoor vaker ontevreden over hun woonsituatie (Bolt 2001; Permentier & Bolt 2006).

Tabel 3.3

De samenhang tussen woningmarktgebieden en de wens om naar een andere woning te verhuizen, 2002

	B	S.E.	Exp(B)
Ruimtelijke kenmerken			
Woongebieden (ref: Zaanstreek e.o.)			
Ommelanden	0,061	0,100	1,063
Stad Groningen	0,147	0,110	1,159
Noord-Friesland & Waddeneilanden	0,063	0,114	1,065
Zuid-Friesland	-0,226	0,107*	0,798
Noord- en Midden-Drenthe	-0,027	0,122	0,974
Zuid-Drenthe	0,100	0,098	1,106
Twente	0,082	0,091	1,086
IJsselvallei	0,059	0,095	1,060
Veluwe	0,036	0,084	1,036
Arnhem e.o.	0,082	0,098	1,086
Achterhoek	-0,016	0,110	0,984
Nijmegen e.o. & Betuwe	-0,140	0,073	0,869
Oost-Utrecht	0,185	0,099	1,204
West-Utrecht	0,169	0,078*	1,184
Amsterdam	0,014	0,079	1,014
Flevoland	0,027	0,086	1,027
Zuid- en Midden-Kennemerland	-0,014	0,102	0,986
Kop van Noord-Holland	0,071	0,093	1,074
Bollenstreek	0,107	0,086	1,113
Den Haag e.o.	-0,075	0,072	0,927
Rijnstreek e.o.	-0,046	0,084	0,955
Drechtsteden e.o.	-0,150	0,105	0,861
Rijnmond	-0,231	0,074**	0,793
Zeeland	-0,303	0,094**	0,739
Roosendaal & Breda	-0,024	0,089	0,977
Midden-Brabant	-0,024	0,102	0,976
Noordoost-Brabant	-0,086	0,093	0,918
Helmond & Eindhoven	0,023	0,086	1,023
Noord-Limburg	-0,217	0,089*	0,805
Zuid-Limburg	-0,092	0,090	0,912
Constante	2,555	0,097**	12,877
Initiële -2 log likelihood	62141		
Model -2 log likelihood	51299		
Chi ² -toets	10842; df=52; p=0,000		
Nagelkerke R ²	0,252		
N	62.765		

Rekening houdend met andere individuele kenmerken.

* Significantieniveau < 0,05; ** significantieniveau < 0,01.

Bron: WBO 2002; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Uit tabel 3.4 blijkt dat als hiermee rekening wordt gehouden, niet-westerse allochtonen niet vaker dan autochtonen naar een andere woning willen verhuizen. Dat de verhuiscens onder (vrijwel alle) niet-westerse allochtonen niet hoger is dan onder autochtonen, constateert overigens ook het ministerie van VROM in *Een gekleurd beeld van wonen* (2005).

Uit tabel 3.4 komt ten tweede naar voren dat sociaaleconomische kenmerken eveneens van invloed zijn op de verhuiscens: de kans dat iemand naar een andere woning wil verhuizen, neemt toe met een hoger inkomen en opleidingsniveau en het hebben van werk.

Eerder onderzoek laat zien dat lage-inkomensgroepen iets meer willen verhuizen dan hoge-inkomensgroepen (Van den Broek & De Jong 2007). Dit blijkt echter te worden veroorzaakt doordat lage-inkomensgroepen vaker in huurwoningen wonen; als we rekening houden met de huidige woonsituatie, dan blijkt namelijk dat degenen met lage inkomens juist minder vaak willen verhuizen. Mogelijk speelt hier de verwachting een rol tóch geen betaalbare woning te kunnen vinden die voldoet aan de woonvoorkeuren, wat erop zou kunnen duiden dat de financiële situatie nauw bij een verhuisbeslissing wordt betrokken.

Tabel 3.4

De samenhang tussen individuele kenmerken en de wens om naar een andere woning te verhuizen, 2002

	B	S.E.	Exp(B)
Sociaaldemografische kenmerken			
Leeftijd (ref: < 25 jaar)			
25-34 jaar	-0,291	0,050**	0,748
35-44 jaar	-0,741	0,053**	0,477
45-54 jaar	-1,114	0,055**	0,328
55-64 jaar	-1,312	0,058**	0,269
≥ 65 jaar	-1,626	0,061**	0,197
Huishoudenssamenstelling (ref: alleenstaand)			
samenwonend zonder kinderen	0,004	0,035	1,004
(eenouder)gezin met kinderen	-0,292	0,045**	0,747
Herkomst (ref: autochtoon)			
niet-westerse allochtoon	-0,010	0,041	0,990
westerse allochtoon	0,006	0,041	1,006
Gezond (ref: minder gezond)	-0,162	0,033**	0,851
Sociaaleconomische kenmerken			
Opleidingsniveau (ref: hoog)			
laag	-0,422	0,031**	0,655
midden	-0,238	0,030**	0,788
Inkomen (ref: laag)			
midden-laag	0,079	0,035*	1,082
midden-hoog	0,028	0,041	1,028
hoog	0,137	0,046**	1,147
Niet werkend (ref: werkend)	-0,128	0,032**	0,879
Huidige woonsituatie			
Koopwoning (ref: woont in huurwoning)	-0,406	0,028**	0,666
Eengezinswoning (ref: woont in meergezinswoning)	-0,452	0,028**	0,636
Woningbezetting (ref: passend)			
krap	0,204	0,035**	1,226
ruim	-0,158	0,034**	0,854
Tevreden over woning (ref: ontevreden)	-1,467	0,032**	0,231
Tevreden over woonomgeving (ref: ontevreden)	-1,005	0,027**	0,366
Constante	2,538	0,075**	12,660
Initiële -2 log likelihood	62141		
Model -2 log likelihood	51417		
Chi ² -toets	10724; df=22; p=0,000		
Nagelkerke R ²	0,250		
N	62.765		

* Significantieniveau < 0,05; ** significantieniveau < 0,01.

Bron: WBO 2002; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Verder blijkt dat degenen met een hoog opleidingsniveau significant vaker naar een andere woning willen verhuizen dan degenen met een laag opleidingsniveau (zij hebben nog geen startkwalificatie op zak). Tot slot blijkt ook het hebben van werk positief samen te hangen met de verhuiscens.

Tabel 3.4 laat, ten derde, ook een (sterke) samenhang zien tussen de wens om naar een andere woning te verhuizen en de kenmerken van de huidige woonsituatie: huurders, appartementbewoners, degenen die krap wonen en zij die ontevreden zijn over de woonsituatie willen relatief vaak verhuizen. Zoals ook in andere studies is aangetoond (Rossi 1955; Speare 1974), zijn de eigendomssituatie en de verhuiscens nauw met elkaar verbonden: vergeleken met eigenaren-bewoners wil-

len huurders anderhalf keer zo vaak verhuizen. Dit is conform de verwachting (zie ook hoofdstuk 1); zo wordt vaak gesteld dat eigenaren-bewoners minder vaak willen verhuizen omdat koopwoningen doorgaans van een hogere kwaliteit zijn dan huurwoningen. De lagere verhuiscens onder eigenaren-bewoners kan mogelijk ook worden verklaard door het feit dat eigenwoningbezit een belangrijke financiële gebondenheid met zich meebrengt (Helderma e.a. 2004; Speare e.a. 1975). Eigenaren-bewoners maken bij aankoop van de woning transactiekosten (overdrachtsbelasting, makelaarskosten, hypotheekkosten) die zij over een langere periode willen afschrijven (Van Ommeren & Leuvensteijn 2003). Deze kosten kunnen alleen worden terugverdiend als er geruime tijd niet

wordt verhuisd (Speare e.a. 1975). Daarnaast kan meespelen dat eigenaren-bewoners vaker dan huurders investeren in hun woning (bijvoorbeeld door een dakkapel of een nieuwe keuken te plaatsen), zodat de woning blijft voldoen aan de woonwensen (Helderman e.a. 2004; Rossi 1955).

Naast huurders willen ook appartementbewoners relatief vaak verhuizen; vergeleken met bewoners van eengezinswoningen anderhalf keer zo vaak. Net als voor koopwoningen geldt ook hier als mogelijke verklaring dat eengezinswoningen doorgaans van een hogere kwaliteit zijn dan appartementen.

Wat betreft de woningbezetting, blijkt dat ruim behuisden (dat wil zeggen twee of meer kamers per persoon) significant minder vaak willen verhuizen dan degenen die passend wonen; krap behuisden (dat wil zeggen één kamer of minder per persoon) willen vergeleken met de laatsten juist significant vaker verhuizen.

Tot slot hangt de verhuiscens zeer sterk samen met (on)tevredenheid over de woonsituatie: degenen die ontevreden zijn over hun woning, willen vergeleken met degenen die daarover tevreden zijn meer dan viermaal zo vaak verhuizen; ontevredenheid over de woonomgeving leidt tot een drie keer grotere kans om te willen verhuizen. Dit sluit aan bij de vele verhuistheorieën waarin wordt gesteld dat ontevredenheid over de woonsituatie een belangrijke aanleiding is om te willen verhuizen.

3.3 Synthese

In 2002 wilden ongeveer 2,5 miljoen mensen naar een woning verhuizen; in bijna driekwart van de gevallen gaat het hierbij om aspirant-doorstromers. De wens om naar een eerste woning te verhuizen blijkt vooral samen te hangen met individuele kenmerken en nauwelijks met ruimtelijke. De wens om naar een andere woning te verhuizen houdt zowel met ruimtelijke als individuele kenmerken verband.

In het vorige hoofdstuk constateerden we dat de regionale verschillen in het aandeel aspirant-starters sinds het begin van de jaren tachtig zo goed als verdwenen zijn; alleen in de stad Groningen is dat aandeel nog bijzonder hoog. In dit hoofdstuk blijkt dat de wens om naar een eerste woning te verhuizen vrijwel niet samenhangt met de regio waar jongeren wonen. Dit past bij het feit dat de verhuiscens van aspirant-starters vooral wordt ingegeven door de wens om het ouderlijk huis te verlaten of te gaan samenwonen; en deze (urgente) wensen ontstaan onafhankelijk van de regionale woningmarktsituatie. De wens om naar een andere woning te verhuizen varieert als gezegd wel regionaal; zelfs wanneer rekening wordt gehouden met het feit dat in de ene regio nu eenmaal meer jongeren en huurders wonen dan in de andere regio, blijft de verhuiscens regionaal variëren. Een mogelijke verklaring hiervoor zijn verschillen in de druk op de woningmarkt: wanneer het in een regio moeilijk is om een geschikte woning te vinden, blijven mensen mogelijk langer op zoek naar een andere woning. Hierdoor willen in een regio als Zeeland minder mensen naar een andere woning verhuizen, en in een regio als West-Utrecht juist meer.

Onder de thuiswonenden en kamerbewoners gaat op jongere leeftijd (onder de twintig) de voorkeur nog vaak uit naar kamerbewoning; van de twintigers wil de overgrote meerder-

heid juist naar een zelfstandige woning verhuizen. Binnen de groep thuiswonenden en kamerbewoners, willen kamerbewoners vaker naar een eerste woning verhuizen. Voor degenen die reeds in een woning wonen, geldt dat jongeren vaker willen verhuizen dan ouderen.

Zowel de start- als doorstroomwens blijkt verband te houden met het inkomen: de kans om te willen verhuizen neemt toe naarmate het inkomen stijgt; de lagere verhuiscens hangt mogelijk samen met de verwachting tóch geen betaalbare woning te kunnen vinden die voldoet aan de woonvoorkeuren. Dit kan erop duiden dat de financiële situatie nauw bij een verhuiscensbeslissing wordt betrokken.

De wens om naar een andere woning te verhuizen kan voor het belangrijkste deel worden verklaard door de kenmerken van de huidige woonsituatie, en dan vooral de (on)tevredenheid daarover. Deze constatering is niet verrassend; ze ligt in de lijn van andere studies: zo willen eigenaren-bewoners en degenen die tevreden zijn over de woning, veel minder vaak verhuizen dan huurders en degenen die ontevreden zijn over de woning.

Al met al blijken verschillende kenmerken een rol te spelen bij de wens om naar een eerste of andere woning te verhuizen. In hoeverre deze factoren eveneens van belang zijn voor het realiseren van verhuiscensen, komt in de volgende hoofdstukken aan de orde.

Noot

1) Ook onder 30-plussers wordt nog in het ouderlijk huis of op kamers gewoond. Het merendeel van de groep thuiswonenden en kamerbewoners is echter jonger dan 20 jaar. Om deze reden veronderstellen we dat het merendeel van degenen die naar een eerste woning willen verhuizen jongeren betreft.

Discrepantie tussen verhuishwensen en verhuisgedrag

In 2002 hadden ruim 2,8 miljoen mensen de wens om binnen twee jaar te verhuizen. De vraag die we in dit hoofdstuk behandelen, is in hoeverre deze mensen er uiteindelijk ook in zijn geslaagd hun verhuisplannen in de periode 2002-2005 te realiseren. Hierbij moet worden bedacht dat in deze periode de krapte op de woningmarkt toenam (VROM-raad 2007) en dat de economie in een recessie verkeerde: de werkloosheid steeg en de economische groei vertraagde (CPB 2003). Voor het beantwoorden van de vraag bespreken we eerst enkele uitkomsten van eerder verricht onderzoek: wat is al bekend over de discrepantie tussen geuite verhuishwensen en gebleken verhuisgedrag? Vervolgens actualiseren we deze studies met het eigen onderzoek. Tegelijkertijd laten we zien in hoeverre uitspraken over de realisatie van verhuisplannen afhankelijk van de wijze waarop deze realisatie in kaart wordt gebracht.

4.1 Eerdere bevindingen

Zowel uit Nederlands als internationaal longitudinaal onderzoek dat in de afgelopen decennia is verricht, komt naar voren dat veel mensen hun verhuisplannen niet realiseren. Zo blijkt uit onderzoek van Hübner en Koelemeijer (1973) dat ongeveer de helft van de Amsterdammers die wilden verhuizen dat binnen vier jaar had gedaan. Rongen en Beelen (1986) lieten op basis van het WBO-panelonderzoek van 1981/1983 zien dat van de geïnterviewden met verhuishwensen ongeveer 44 procent binnen twee jaar was verhuisd. Konter en Van den Booren (1988) constateerden op grond van onderzoek in de provincie Noord-Holland dat ongeveer 28 procent van de verhuiscandidate na een jaar was verhuisd. Onderzoek van Van Kempen e.a. (1990) wijst uit dat 15 procent van de verhuiscandidate in de stad Utrecht na een jaar de verhuishwens had gerealiseerd; van de Nieuwegeiners was een kwart erin geslaagd binnen een jaar de verhuishwens te realiseren. In vergelijking met de hiervoor genoemde studies, komt Goetgeluk (1997) tot veel grotere realisatiekansen: van de verhuiscandidate in Arnhem en Utrecht was bijna de helft binnen een jaar ook daadwerkelijk verhuisd. Recent onderzoek van GfK (2007) tot slot, laat zien dat van degenen die in 2006 verhuisplannen hadden, ongeveer een kwart een jaar later was verhuisd.

Ook buitenlands onderzoek wijst uit dat het hebben van een verhuishwens nog niet wil zeggen dat er ook daadwerkelijk wordt verhuisd. Zo concludeerde Rossi (1955) op grond van zijn inmiddels klassieke studie dat slechts een derde van de

verhuiscandidate in Philadelphia binnen een jaar was verhuisd. Zo'n twintig jaar later kwam Speare (1974) op basis van onderzoek in Rhode Island tot een realisatieaandeel van ongeveer 37 procent binnen een jaar. Op basis van de Panel Study of Income Dynamics (PSID), die representatief is voor de gehele bevolking van de Verenigde Staten, kwamen Duncan en Newman (1976) tot de conclusie dat juist minder dan de helft binnen drie jaar was verhuisd. Van de onderzoekspopulatie van Lee e.a. (1994) in Nashville was weer ongeveer een vijfde binnen een jaar verhuisd. Lu (1999) komt op grond van een grootschalig onderzoek in de Verenigde Staten op een realisatieaandeel van ongeveer 60 procent binnen vier jaar. In het onderzoek van Kan (1999), die net als Duncan en Newman (1976) gebruikmaakte van de PSID, blijkt bijna de helft van de ondervraagden binnen twee jaar daadwerkelijk te zijn verhuisd.

Dat veel verhuishwensen niet resulteren in een verhuizing is enerzijds een indicatie van de belemmeringen die mensen tijdens hun zoektocht naar een woning tegenkomen. Uit het onderzoek van Konter en Van den Booren (1988) blijkt dat het ontbreken van geschikte huurwoningen, maar ook het ontbreken van een gewenste woning op de gewenste plaats redenen zijn voor het uitblijven van een gewenste verhuizing. Volgens de studie van GfK (2007) is meer dan 30 procent van de verhuiscandidate (nog) niet verhuisd omdat ze geen geschikte woning hebben kunnen vinden in het woningaanbod, of omdat ze de woningen te duur vonden.

Anderzijds kan het ook aan de woningzoekenden zelf liggen dat ze nog niet zijn verhuisd. Zo blijkt uit dezelfde hiervoor genoemde studies dat er vaak te weinig zoekactiviteiten zijn ondernomen, volgens Konter en Van den Booren (1988) zelfs in ruim een derde van de gevallen; verrassend genoeg speelde deze reden ook bij degenen met urgente verhuisplannen: maar liefst een kwart van hen weet het uitblijven van de gewenste verhuizing aan het feit dat ze niet actief genoeg hebben gezocht. Bovendien moet worden bedacht dat mensen mogelijk niet realistisch zijn geweest in hun woonwensen, bijvoorbeeld omdat er gegeven het inkomen naar een te dure woning is gezocht, of omdat er te hoge eisen zijn gesteld. Tegelijkertijd betekent het uitblijven van een gewenste verhuizing nog niet dat degenen die niet zijn verhuisd niet succesvol (kunnen) zijn. Zo kunnen de langer zoekenden uiteindelijk beter af zijn dan degenen die wel binnen twee jaar zijn verhuisd, omdat ze gewacht hebben op het beschikbaar komen

van een woning die op alle fronten aan de woonvoorkeuren voldoet. Bovendien kunnen woningzoekenden om wat voor (andere) reden dan ook hun verhuiscwensen (tijdelijk) hebben losgelaten (GfK 2007; Goetgeluk 1997).

Uit de hiervoor globaal weergegeven studies blijkt niet alleen dat de verhuiscwensen vaak niet resulteren in een verhuizing, maar ook dat de realisatiekansen behoorlijk variëren. Dit heeft uiteraard alles te maken met de wijze waarop deze realisatie in kaart wordt gebracht. Zo behelst de verhuiscintentie in sommige studies een verhuiscwens (zoals in Lu 1999), in andere een verhuiscgedachte (zoals in Lee e.a. 1994) en in weer andere onderzoeken een verhuiscverwachting (zoals in Kan 1999). Omdat verhuiscverwachtingen concreter zijn dan verhuiscwensen, zullen deze ook logischerwijze vaker in een verhuizing resulteren (vergelijk Rossi 1955). Bovendien is het opeenvolgende verhuiscgedrag in sommige studies gedurende een langere zoekperiode in kaart gebracht dan in andere; daarbij geldt dat hoe langer mensen worden gevolgd in de tijd, hoe groter de kans is dat ze uiteindelijk ook zijn verhuisd. Daarnaast zijn de studies in verschillende perioden uitgevoerd, perioden waarin ook de economische omstandigheden en de situatie op de woningmarkt aanzienlijk varieerden. Verwacht mag worden dat verhuiscgeneigden onder gunstiger omstandigheden hun wensen ook sneller kunnen omzetten in daden, en omgekeerd. Tot slot hebben deze studies vaak betrekking op één specifieke regio of één stad, en zijn ze daarmee onderling niet zonder meer vergelijkbaar. Kortom, omdat de wijze waarop de realisatie van de verhuiscwensen in deze studies zo divers in kaart is gebracht, is het nog maar de vraag in hoeverre zij iets zeggen over de realisatie van verhuiscplannen in Nederland als geheel en in de afzonderlijke Nederlandse regio's vandaag de dag. In de volgende paragraaf beschrijven we de eerste globale resultaten van ons onderzoek naar de discrepantie tussen geuite verhuiscwensen en het gebleken verhuiscgedrag; we gaan daarbij tevens in op de samenhang tussen uitkomsten over de realisatie van verhuiscplannen en de wijze waarop deze realisatie wordt onderzocht.

4.2 De realisatie van verhuiscwensen

4.2.1 De meesten realiseren hun verhuiscplannen niet

Van alle mensen die in 2002 aangaven binnen twee jaar te willen verhuizen, is uiteindelijk slechts een derde in de periode 2002-2005 verhuisd. Daarbij zijn de verhuizingen gelijkmatig over deze periode verspreid: in het eerste halfjaar verhuisde ongeveer een tiende van de verhuiscgeneigden en elk halfjaar daarna ook steeds (iets minder dan) een tiende (figuur 4.1). De meerderheid van de verhuiscgeneigden in 2002 had twee jaar later haar verhuiscwens dus nog niet vervuld. Daar komt bij dat sommigen ten tijde van het interview al enige tijd op zoek waren naar een woning, wat inhoudt dat het realiseren van een verhuiscplan bij het merendeel *minstens* twee jaar duurt, en bij een groot deel zelfs *langer* dan twee jaar.

Dat er vaak langer dan twee jaar over wordt gedaan om een verhuiscplan te verwezenlijken, wordt bevestigd wanneer we verhuiscgeneigden over een wat langere termijn volgen

(figuur 4.2). Van degenen die in het WBO van 1998 aangaven tussen 1998 en 2002 te willen verhuizen, was per september 2003 ongeveer 60 procent daadwerkelijk verhuisd, van wie het gros in de eerste drie jaar. Hieruit blijkt niet alleen dat het voor de realisatie van verhuiscplannen inderdaad uitmaakt hoe lang mensen in de tijd worden gevolgd, hetgeen ten dele de grote verschillen in de realisatie van verhuiscplannen tussen studies kan verklaren, maar ook dat een heel groot deel van de verhuiscplannen zelfs op de langere termijn niet resulteert in een verhuizing.

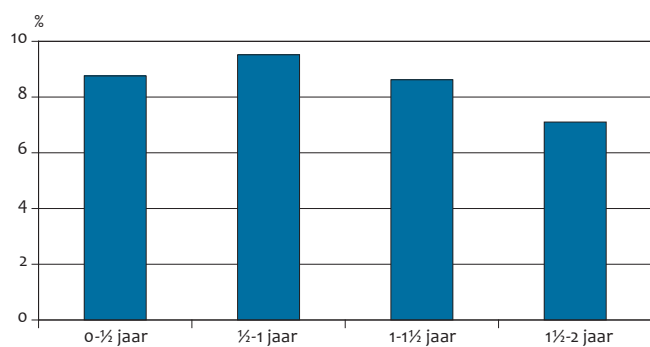
De mate waarin verhuiscwensen worden vervuld, blijkt in de afgelopen acht jaar te zijn veranderd (figuur 4.3). Ondanks dat de woningmarkt alleen maar minder toegankelijk is geworden – denk aan de toenemende krapte op die markt, het achterblijven van de woningbouwproductie en de sterk gestegen huizenprijzen –, worden verhuiscwensen tegenwoordig iets vaker binnen een jaar gerealiseerd. Van degenen die in het WoON van 2006 een verhuiscwens uitspraken, was ruim een kwart binnen een jaar verhuisd, terwijl van degenen die dat acht jaar eerder in het WBO van 1998 deden, een vijfde erin slaagde dat binnen een jaar te doen. De situatie op de woningmarkt lijkt dus niet alles bepalend te zijn voor de mate waarin verhuiscwensen resulteren in een verhuizing. Ook de economische recessie tijdens de beginjaren van het nieuwe millennium heeft niet tot een toenemende discrepantie tussen wens en realisatie geleid.

Deze in de loop der tijd toegenomen realisatie van verhuiscwensen kan mogelijk worden verklaard door de eerder in dit boek besproken veranderde verhuiscwensen en woonvoorkeuren: woningzoekenden zijn steeds beslist geworden in hun verhuiscwensen (zie verder hoofdstuk 2). Een andere verklaring kan worden gezocht in de mate waarin verhuiscgeneigden hun woonvoorkeuren afstemmen op de veranderde situatie op de woningmarkt. Als er een tijdlang druk op de markt staat, past een deel van de consumenten zijn aspiraties aan (VROM 2007a). Mogelijk zijn verhuiscgeneigden tegenwoordig meer bereid om hun woonvoorkeuren bij te stellen, met als resultaat dat ze er vaker in slagen hun verhuiscplannen te realiseren. Tot slot kunnen we concluderen dat het voor de realisatie van verhuiscplannen inderdaad uitmaakt in welke periode deze wordt bekeken; dit kan deels de realisatieverschillen tussen studies verklaren.

4.2.2 Urgenten verhuizen vaker dan minder urgenten

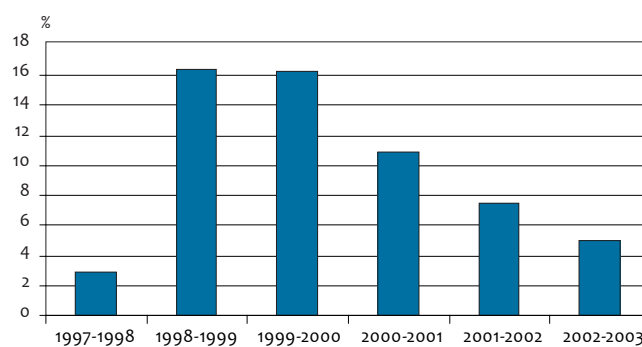
Of een verhuiscwens uiteindelijk resulteert in een verhuizing, hangt ook samen met de urgentie van die wens. Hoe minder eenvoudig een verhuizing kan worden uitgesteld, hoe intensiever zal worden gezocht. Het is dan ook niet zo verwonderlijk dat verhuiscgeneigden met een urgente verhuiscwens vergeleken met 'minder urgenten' maar liefst twee keer zo vaak binnen twee jaar zijn verhuisd (figuur 4.4). Het feit dat in sommige studies wordt uitgegaan van meer urgente verhuiscwensen en in andere van minder urgente, kan dus ook de variatie in realisatiekansen tussen studies verklaren. Urgente verhuiscplannen geven namelijk een betere voorspelling van het toekomstige verhuiscgedrag dan minder urgente verhuiscwensen (zie ook Konter & Van den Booren 1988; Rossi 1955). Dit neemt niet weg dat zelfs bij degenen met een urgente verhuiscwens een grote

Figuur 4.1
Realisatie van verhuisplannen per halfjaarperiode, 2002-2005



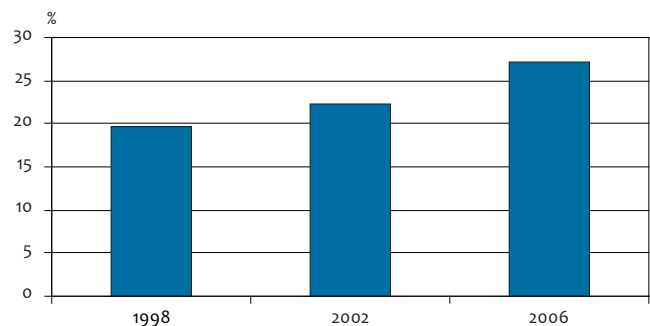
In percentages van het totale aantal verhuiscandidategen in 2002.
Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Figuur 4.2
Realisatie van verhuisplannen, 1997-2003



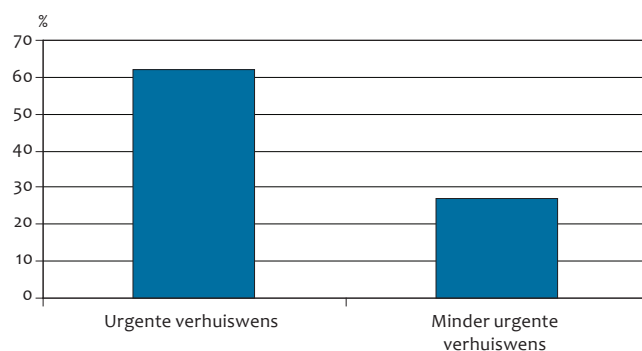
In percentages van het totale aantal verhuiscandidategen in 1998.
Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Figuur 4.3
Realisatie van verhuisplannen binnen één jaar na het moment van ondervraging in 1998, 2002 en 2006



In percentages van het totale aantal verhuiscandidategen in het desbetreffende jaar.
Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS (voor 1998 en 2002); GfK (2006); bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Figuur 4.4
Realisatie van verhuisplannen, naar urgentie van de verhuiscandidategen, 2002-2005



In percentages van het totale aantal urgente dan wel minder urgente verhuiscandidategen in 2002.
Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

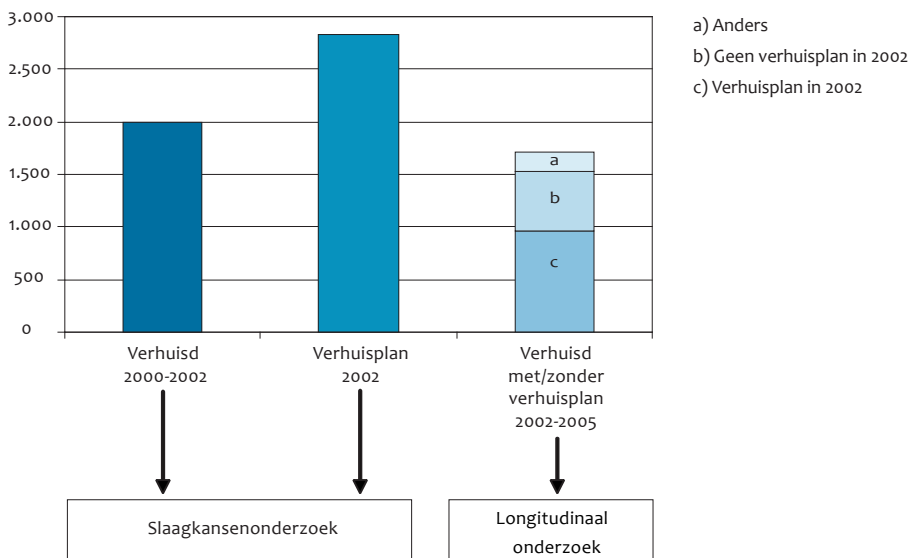
discrepancie zichtbaar blijft tussen geuite verhuiscandidategen en het gebleken verhuiscandidategen: ongeveer 40 procent is er nog altijd niet in geslaagd binnen twee jaar te verhuizen.

In het eerste hoofdstuk van de Verdieping hebben we twee onderzoeksmethoden besproken om de discrepantie tussen verhuiscandidategen en verhuiscandidategen in kaart te brengen: slaagkansonderzoek en longitudinaal onderzoek. Op grond van onze bevindingen tot nu toe, kunnen we constateren dat de onderzoeksmethode relevant is voor de gemeten discrepantie. Zo blijkt uit ons onderzoek dat ongeveer een derde van de verhuiscandidategen de plannen heeft weten te realiseren. Als we volgens het slaagkansonderzoek het aantal mensen dat in de periode 2000-2002 is verhuiscandidategen vergelijken met het aantal mensen dat in de periode 2002-2005 wilde verhuizen, lijken meer mensen hun verhuiscandidategen te hebben vervuld, en lijkt de discrepantie tussen wensen en gedrag dus kleiner te zijn (figuur 4.5).

Deze andere uitkomst hangt samen met het verschil in het aantal gebleken verhuiscandidategen: het totale aantal verhuiscandidategen in de periode 2000-2002 is hoger dan het aantal verhuiscandidategen van mensen met een verhuiscandidategen in de periode 2002-2005. Wanneer we niet alleen verhuiscandidategen meenemen van mensen met een verhuiscandidategen, maar ook de verhuiscandidategen van mensen die in 2002 aangaven al huisvesting te hebben gevonden dan wel gedwongen te moeten verhuizen óf géén verhuiscandidategen te hebben (respectievelijk a en b in figuur 4.5), dan is het verschil tussen slaagkansonderzoek en longitudinaal onderzoek al veel kleiner, maar nog steeds groot. Dus blijft de vraag of slaagkansonderzoek wel zo geschikt is om een link te leggen tussen verhuiscandidategen en -gedrag. Het weerspiegelt namelijk niet de daadwerkelijke discrepantie tussen geuite verhuiscandidategen en het opeenvolgend verhuiscandidategen: veel mensen realiseren hun verhuiscandidategen niet, terwijl andere mensen verhuizen zonder dat ze dat (kort) van tevoren van plan waren te doen.

Figuur 4.5

Verhuisde personen in 2000-2002, personen die in 2002 van plan waren te verhuizen én mensen die in 2002-2005 al dan niet volgens plan zijn verhuisd



In absolute aantallen (x 1.000).

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

4.2.3 Realisatie blijft achter in de Noordvleugel van de Randstad

In het vorige hoofdstuk constateerden we dat in sommige regio's meer mensen willen verhuizen dan in andere. Een aanzienlijk deel van deze verhuigeneigden wil binnen het huidige woningmarktgebied verhuizen; slechts een kwart is op zoek naar woonruimte in een ander woningmarktgebied. Niettemin betekent dit dat de regio waarin mensen wonen niet altijd de regio is waarbinnen zij woonruimte zoeken.

Voor aspirant-starters oefenen de grootstedelijke woningmarktgebieden duidelijk een grote aantrekkingskracht uit: in dit soort gebieden overtreft het aantal woningzoekende aspirant-starters het aantal aspirant-starters dat er al woont (zie tabel 4.1).¹ In meer perifeer gelegen gebieden geldt juist het omgekeerde. Dit patroon past bij het beeld dat de grote steden een sterke aantrekkingskracht uitoefenen op jongeren. De grote steden vervullen als het ware een soort roltrapfunctie voor de opleidings- en arbeidscarrière van jongeren: ze trekken ernaartoe voor een studie of eerste baan, maar vertrekken ideaaltypisch na een aantal jaar weer (Fielding 1992; VROM 2007a). Ook bij aspirant-doorstromers zijn per woningmarktgebied verschillen te zien tussen het aantal inwonende en het aantal woningzoekende aspirant-doorstromers. Zo is het aantal aspirant-doorstromers dat in de Randstedelijke gebieden woont groter dan het aantal aspirant-doorstromers dat er een woning zoekt.

De optelsom van woningzoekenden (aspirant-starters en -doorstromers) in een regio vormt de geaggregeerde potentiële regionale woningvraag.² Afgezet tegen het aantal inwoners, geeft dit een maat voor de druk op de regionale woningmarkt weer.³ Vooral de grootstedelijke woningmarktgebieden, zoals Amsterdam, Utrecht, Den

Haag en de stad Groningen, tellen naar verhouding veel woningzoekenden. In meer perifeer gelegen delen van Nederland, zoals Zeeland, Limburg, Friesland, Drenthe en het overige deel van Groningen (Ommelanden) is de potentiële concurrentie om woningen juist vrij laag. Wanneer er meer concurrenten op de woningmarkt zijn, zal het lastiger zijn om een verhuisplan te realiseren. We onderzoeken dit verder in de volgende hoofdstukken; we gaan hier eerst verder in op de regionale variatie in de realisatie van verhuisplannen.

Bij de realisatie van verhuisplannen moet worden gekeken naar de regio waar woningzoekenden naartoe willen verhuizen; afhankelijk van de regionale woningmarktomstandigheden zal het in de ene regio makkelijker zijn de verhuiscwensen te realiseren dan in de andere. Figuur 4.6 laat zien dat de realisatie inderdaad regionaal varieert: de kans van slagen is in de Noordvleugel van de Randstad kleiner dan in meer perifeer gelegen gebieden als Zeeland, Zuid-Limburg, Friesland, het oosten van Nederland en de Kop van Noord-Holland. Van degenen die naar Amsterdam wilden verhuizen, is nog geen derde binnen twee jaar verhuisd. Voor Zeeland geldt dat meer dan 40 procent van de verhuigeneigden erin is geslaagd om binnen twee jaar te verhuizen. Hoewel het zeker geen een-op-eenrelatie is, blijkt een lage verhuigeneigheid in bepaalde delen van het land samen te vallen met een hoge realisatie van verhuisplannen. Omdat de mate waarin verhuiscwensen resulteren in verhuizingen regionaal varieert (vergelijk Konter & Van den Booren 1988; Lu 1998; Moore 1986), is het eigenlijk niet zo verwonderlijk dat studies die in verschillende gebieden zijn uitgevoerd, tot verschillende realisatiekansen komen.

Tabel 4.1

**Frequenties aspirant-starters en -doorstromers per woon- en zoekgebied
(afgerond op duizendtallen) en procentueel verschil tussen frequenties, 2002**

	Aspirant-starters			Aspirant-doorstromers		
	Wonend	Zoekend	Verschil %	Wonend	Zoekend	Verschil %
	in..	in..		in..	in..	
Ommelanden	11,1	9,6	86	39,7	44,1	111
Stad Groningen	13,4	16,8	125	32,3	31,4	97
Noord-Friesland & Waddeneilanden	10,6	10,3	97	28,2	26,5	94
Zuid-Friesland	11,5	9,7	84	29,7	34,2	115
Noord- en Midden-Drenthe	6,1	4,6	75	16,6	20,4	123
Zuid-Drenthe	9,5	8,8	93	29,6	33,6	114
Twente	23,2	20,2	87	67,9	64,9	96
IJsselvallei	14,7	16,6	113	53,0	54,4	103
Veluwe	30,5	26,8	88	59,5	59,8	101
Arnhem e.o.	17,4	18,7	107	56,1	58,7	105
Achterhoek	15,2	13,0	86	31,9	33,0	103
Nijmegen e.o. & Betuwe	24,2	27,2	112	52,9	56,3	106
Oost-Utrecht	19,1	17,9	94	53,4	59,2	111
West-Utrecht	36,0	44,0	122	100,6	107,0	106
Amsterdam	39,2	53,2	136	164	154,0	94
Zaanstreek e.o.	36,4	29,7	82	95,0	95,9	101
Zuid- en Midden-Kennemerland	15,6	15,6	100	48,3	51,0	106
Kop van Noord-Holland	29,1	28,2	97	63,0	66,4	105
Bollenstreek	19,4	21,3	110	49,8	47,6	96
s-Gravenhage e.o.	46,0	46,8	102	145,1	139,2	96
Rijnstreek e.o.	21,7	17,6	81	54,7	48,1	88
Drechtsteden e.o.	13,8	11,9	86	42,3	40,5	96
Rijnmond	37,6	40,9	109	162,5	149,4	92
Zeeland	10,6	9,8	92	28,5	28,4	100
Roosendaal & Breda	19,8	19,7	99	70,9	73,1	103
Midden-Brabant	17,3	16,6	96	42,1	40,0	95
Noordoost-Brabant	24,8	22,9	92	54,2	54,9	101
Helmond & Eindhoven	29,1	29,8	102	78,3	80,1	102
Noord-Limburg	16,1	14,8	92	43,0	41,6	97
Zuid-Limburg	25,0	22,3	89	67,6	68,3	101
Flevoland	10,6	9,3	88	36,4	35,1	96
Totaal	654,6	654,6		1.897,1	1.897,1	

Bron: WBO 2002; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

4.2.4 Groot verschil tussen aspirant-starters en -doorstromers

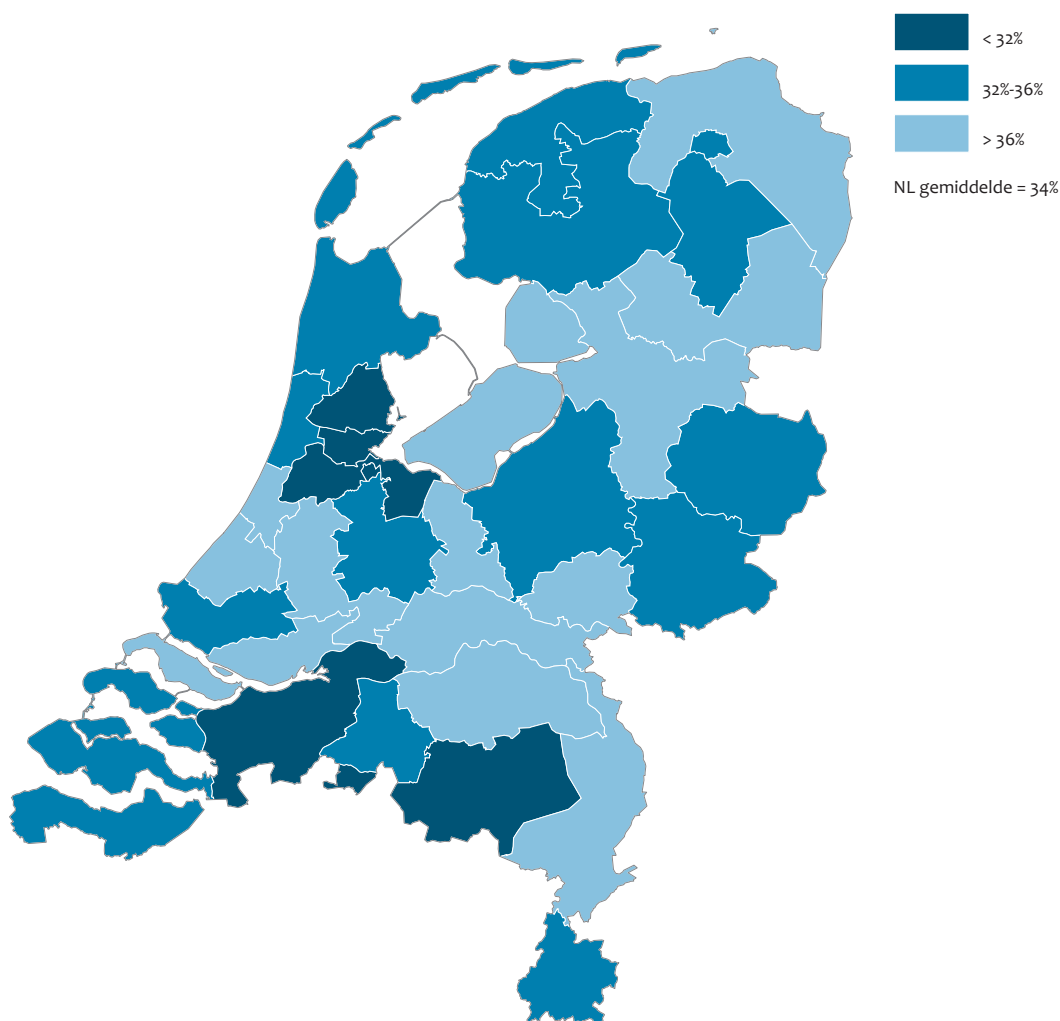
Vaak wordt gesteld dat aspirant-starters moeite hebben om toe te treden tot de woningmarkt (Brounen 2006; Oosterwijk 2006; REA 2006; VROM 2006; VROM-raad 2007). Toch slagen zij er vaker dan aspirant-doorstromers in om binnen twee jaar te verhuizen. In 2002 waren er ruim 660.000 aspirant-starters; twee jaar later was 44 procent van hen ook daadwerkelijk verhuisd. Van de ruim 1,9 miljoen aspirant-doorstromers daarentegen, was nog geen 30 procent binnen twee jaar verhuisd. Vooral de laatsten lijken dus moeite te hebben om hun verhuisplannen binnen twee jaar te realiseren. De vraag is waaróm dat zo is.

Volgens GfK (2007) is meer dan een derde van de aspirant-doorstromers in 2006 één jaar later (nog) niet verhuisd vanwege het woningaanbod. Een andere belangrijke reden is dat ze te weinig zoekactiviteiten hebben ondernomen. Bovendien heeft een aanzienlijk deel van hen, namelijk 17 procent, de verhuisplannen voorlopig in de ijskast gezet. Ook bij de nog

niet verhuisde aspirant-starters spelen dit soort redenen een rol, maar zij hebben minder vaak dan aspirant-doorstromers de verhuiscens (tijdelijk) losgelaten: 90 procent van de aspirant-starters wil nog steeds verhuizen. Bij de laatsten spelen bovendien redenen van persoonlijke aard een belangrijke rol; ze zijn vaak nog niet verhuisd omdat ze (toch) nog niet zijn afgestudeerd of omdat ze nog geen baan hebben gevonden. De veelgehoorde conclusie dat het voor aspirant-starters erg moeilijk is om toegang te krijgen tot de woningmarkt, valt op het eerste gezicht niet terug te zien in de cijfers over de realisering van hun verhuisplannen. Tegelijkertijd moet worden bedacht dat het merendeel van hen er nog altijd niet in is geslaagd binnen twee jaar te verhuizen. Dat zij vaker binnen twee jaar zijn verhuisd dan aspirant-doorstromers, betekent dan ook niet dat zij geen of weinig problemen ondervinden bij het zetten van een eerste stap op de woningmarkt. Waarschijnlijk hebben zij vaker dan aspirant-doorstromers hun woonvoorkeuren moeten bijstellen. Bestaande studies wijzen

Figuur 4.6

Realisatie van verhuisplannen per woningmarktgebied, 2002-2005



In percentages van het totale aantal verhuiscandidate in 2002 per gebied.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

namelijk in de richting dat verhuisde starters vaker hun woonwensen hebben bijgesteld dan verhuisde doorstromers (GfK 2007; Rongen & Beelen 1986). Het is zeer goed denkbaar dat dit een van de redenen is waarom aspirant-starters er uiteindelijk vaker dan -doorstromers in slagen binnen twee jaar te verhuizen. We komen hier in de volgende hoofdstukken nog uitgebreider op terug.

4.3 Synthese

Van de verhuiscandidate in 2002 blijkt landelijk bijna een derde in de twee jaar daaropvolgend te zijn verhuisd; van de aspirant-starters is twee jaar later 44 procent verhuisd, van de aspirant-doorstromers ongeveer 30 procent.

De realisatie van verhuiscandidate verschilt in de tijd en tussen regio's. Dit kan ten dele verklaren waarom de mate waarin mensen hun verhuiscandidate realiseren, varieert tussen studies. Opvallend is dat de kans om binnen één jaar een verhuiscandidate

wens te realiseren in de loop der jaren wat is toegenomen. Dat is opmerkelijk, omdat de problemen op de woningmarkt in de afgelopen jaren juist steeds groter lijken te zijn geworden. Met de oplopende huizenprijzen en wachtlijsten was het logischer geweest dat er juist steeds minder vaak binnen twee jaar wordt verhuisd. En terwijl de ruimtelijke patronen in verhuiscandidate al vijftientig jaar vrijwel ongewijzigd zijn, constateren we hier dat, hoewel het geen een-op-eenrelatie is, een lage verhuiscandidate in bepaalde delen van het land samengaat met een hoge realisatie van verhuiscandidate. Dat aspirant-starters problemen ondervinden bij het realiseren van hun verhuiscandidate, kunnen we op basis van onze uitkomsten wel bevestigen; slechts vier op de tien zijn immers verhuisd. Maar aspirant-doorstromers verhuizen nog minder vaak: minder dan een derde is daadwerkelijk twee jaar later verhuisd. Dit laatste is geen bewijs van onvermogen om hun verhuiscandidate te realiseren. Integendeel, aspirant-doorstromers kunnen kritischer zijn bij hun keuze dan aspirant-

starters, tenslotte wonen ze al in een woning. De laatsten daarentegen, nemen naar alle waarschijnlijkheid vaker genoegen met een woning die eigenlijk niet voldoet aan de eerder geuite woonwensen. We zullen dat in de volgende hoofdstukken onderzoeken.

Inzicht in de mate waarin mensen er al dan niet in slagen hun wensen te realiseren, is zeer relevant voor het woonbeleid. Maar misschien nog wel belangrijker is de vraag waarom sommigen hun verhuiscwensen wél en anderen níet realiseren. Welke rol spelen bijvoorbeeld financiële middelen of specifieke woonvoorkeuren? Deze en andere vragen komen in de volgende twee hoofdstukken aan bod.

Noten

- 1) De meeste verhuisgeneigden hebben aangegeven naar welk woningmarktgebied ze wilden verhuizen, maar ongeveer een vijfde van hen heeft dit niet gedaan. In het laatste geval hebben we verondersteld dat het huidige woningmarktgebied het zoekgebied is, uitgaande van het feit dat het merendeel van de mensen over korte afstand verhuist (Clark & Dieleman 1996; Priemus 1984).
- 2) De geaggregeerde potentiële woningvraag in een regio bestaat voor een klein deel uit woningzoekenden van wie niet bekend is of ze ook echt een woning zullen zoeken in deze regio (zie de vorige noot). Het aantal woningzoekenden in een regio is exclusief het aantal immigranten dat bij aankomst in Nederland op zoek gaat naar een woning.
- 3) De potentiële concurrentie om woningen is ingedeeld in drie categorieën: weinig concurrentie, gemiddelde concurrentie en veel concurrentie. De categorieën zijn vastgesteld op basis van een afwijking (2 procentpunten) van het landelijk beeld; landelijk zijn er op het aantal inwoners gemiddeld 20,7 procent woningzoekenden.

Van verhuishwens naar verhuizen: (aspirant-)starters

In dit hoofdstuk onderzoeken we in hoeverre aspirant-starters erin zijn geslaagd om hun in 2002 geuite verhuisplannen in twee jaar tijd te verwezenlijken. We bespreken daartoe eerst aan de hand van enkele ruimtelijke en individuele kenmerken globaal welke aspirant-starters nu het meest of juist het minst binnen twee jaar zijn verhuisd. Vervolgens analyseren we of die kenmerken ook daadwerkelijk samenhang vertonen met de realisatie van verhuisplannen, rekening houdend met alle andere kenmerken die het verhuisgedrag kunnen beïnvloeden. We koppelen deze uitkomsten tevens aan de kenmerken die een rol spelen bij de verhuishwens van aspirant-starters, zoals geformuleerd in paragraaf 3.1.

5.1 Het verhuisgedrag van (aspirant-)starters in vogelvlucht

De mate waarin aspirant-starters erin zijn geslaagd binnen twee jaar te verhuizen laat regionale verschillen zien, maar een duidelijk regionaal patroon ontbreekt (figuur 5.1). Aspirant-starters die in de grensstreken een woning zochten, zijn dus niet vaker binnen twee jaar verhuisd dan degenen die dat in de Randstad deden. Aspirant-starters die in Roosendaal en Breda een woning zochten, zijn het minst verhuisd: nog geen 37 procent van hen slaagde erin binnen twee jaar te verhuizen. In Noord- en Midden-Drenthe, Achterhoek, Zuid-Friesland en Zuid-Limburg zijn relatief veel aspirant-starters verhuisd: meer dan 52 procent vond binnen twee jaar woonruimte.

Vooraf aspirant-starters van in de twintig zijn er relatief vaak in geslaagd hun verhuishwens te vervullen. Van de jonge twintigers (20-24 jaar) is bijna de helft binnen twee jaar verhuisd; voor degenen die de dertig al zijn gepasseerd, geldt slechts een aandeel van nog geen derde, en voor de 18- en 19-jarigen een aandeel van 37 procent. Vanaf 25-jarige leeftijd is het patroon hoe ouder, hoe minder vaak de verhuishwens resulteert in een verhuizing.

Onderscheiden we de aspirant-starters naar herkomst, dan blijkt dat niet-westerse allochtonen vergeleken met autochtonen iets minder vaak binnen twee jaar zijn verhuisd, namelijk 40 tegenover 45 procent. Verschillen in woningmarktgedrag tussen autochtonen en allochtonen worden in Nederlandse studies vaak toegeschreven aan sociaaleconomische verschillen tussen niet-westerse allochtonen en autochtonen (Bolt & Van Kempen 2002). We verwachten dat het voor niet-westerse allochtone aspirant-starters lastiger is om een andere woning

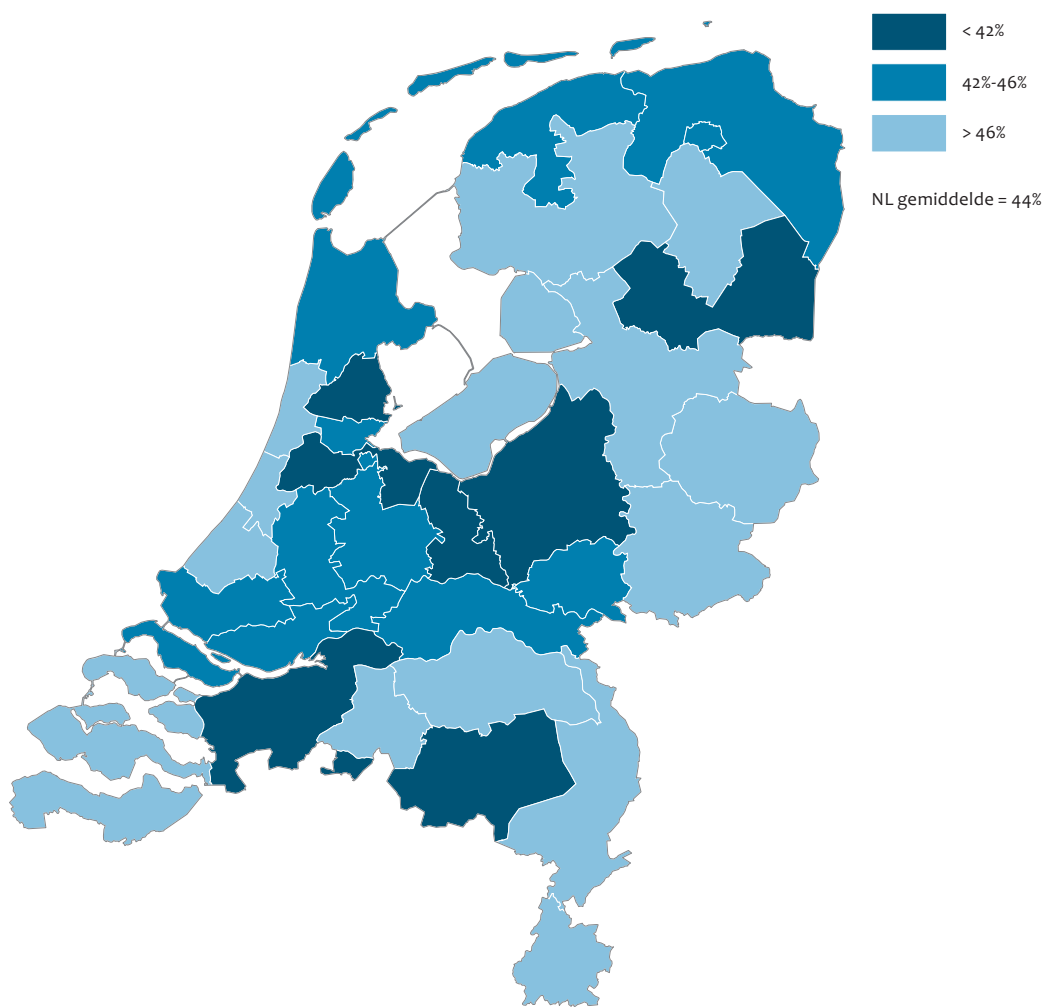
te vinden, omdat ze doorgaans over minder financiële middelen beschikken; we toetsen dit in de volgende paragraaf. Kijken we naar de inkomenssituatie, dan komt uit de analyse naar voren dat van de aspirant-starters met een relatief hoog inkomen (meer dan 16.700 euro per jaar) 47 procent binnen twee jaar is verhuisd (figuur 5.2). Van degenen met een relatief laag inkomen (minder dan 5.800 euro per jaar) vervulde in die periode iets minder dan 40 procent zijn of haar verhuishwens. Dit is niet zo verwonderlijk wanneer wordt bedacht dat aspirant-starters met een wat ruimere beurs ook kunnen uitwijken naar de particuliere huursector en soms ook naar goedkope koopwoningen, en hierdoor minder zijn aangewezen op de sociale huursector, met zijn lange wachtlijsten.

Aspirant-starters die een woning wilden kopen, zijn in de periode 2002-2005 iets minder vaak verhuisd dan degenen die een huurwoning wensten, namelijk 42 versus 45 procent (figuur 5.3). Hoewel vaak wordt geconstateerd dat aspirant-starters zowel in de huur- als koopsector tegen problemen aanlopen (REA 2006; VROM-raad 2007), lijkt het erop dat aspirant-starters met een huurwens het iets makkelijker hebben dan degenen met een koopwens. Het is uiteraard de vraag in hoeverre degenen die zijn verhuisd ook deze huur- of koopwensen hebben vervuld. Het is immers bekend dat aspirant-starters meer dan anderen bereid zijn hun woonvoorkeuren bij te stellen wanneer ze geen geschikte woning kunnen vinden. Van de starters die vóór oktober 2004 zijn verhuisd, kunnen we op grond van onze analyse vaststellen dat uiteindelijk ruim twee derde erin is geslaagd de aanvankelijke woonwens (kopen of huren) ook daadwerkelijk te realiseren.¹ Het lijkt erop dat starters met een aanvankelijke koopwens iets vaker hun wens hebben bijgesteld dan degenen die naar een huurwoning wilden verhuizen. Van de starters met een koopwens, is 34 procent er niet in geslaagd deze wens te vervullen; zij zijn naar een huurwoning verhuisd. Van de starters met een aanvankelijke huurwens, is 31 procent in een koopwoning terechtgekomen, wat overigens niet wil zeggen dat zij ook de eigenaar-bewoner zijn van deze woning. Het is heel goed mogelijk dat deze starters (onder)huurder zijn in een koopwoning.

Deze substitutie tussen koop en huur varieert regionaal, wat mede het gevolg zal zijn van de regionale verschillen in de woningvoorraad; in het noorden en zuiden van het land zijn nu eenmaal verhoudingsgewijs veel meer koopwoningen dan in de Randstad. Van de starters die in de perifere regio's van

Figuur 5.1

Realisatie van verhuisplannen per woningmarktgebied, 2002-2005

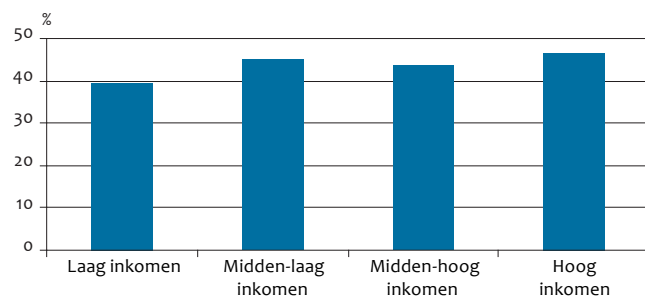


In percentages van het totale aantal aspirant-starters in 2002 per gebied.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS, bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Figuur 5.2

Realisatie van verhuisplannen per inkomensgroep, 2002-2005

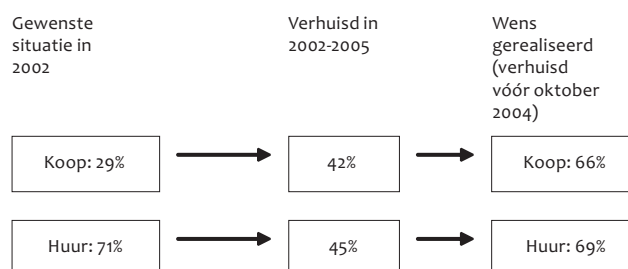


In percentages van het totale aantal aspirant-starters in 2002 per inkomensgroep.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS, bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Figuur 5.3

Realisatie van verhuisplannen en (indien verhuisd voor oktober 2004) realisatie van huur- en koopwensen, 2002-2005

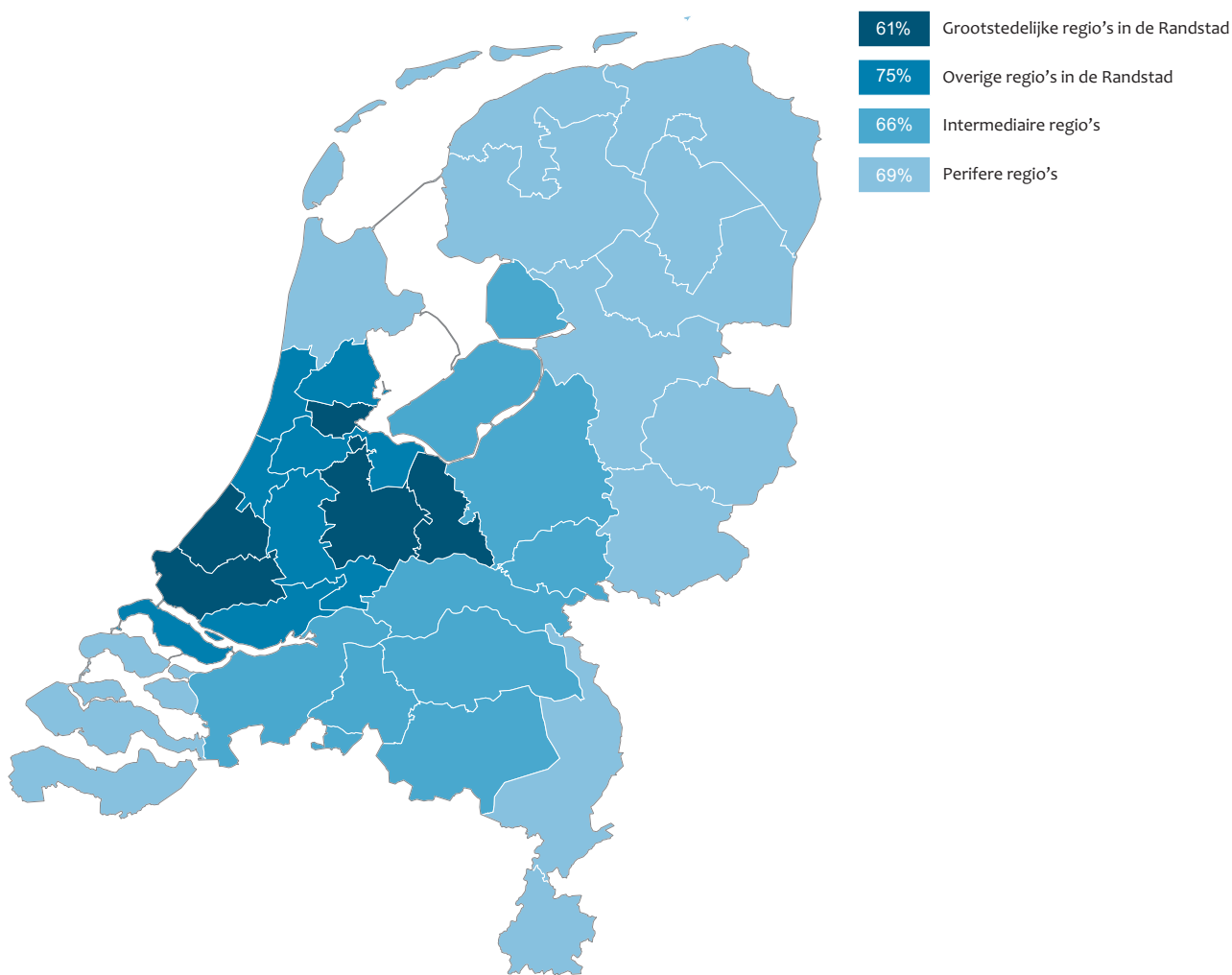


In percentages van het totale aantal (verhuisde) (aspirant-)starters in 2002 met een huur- of koopwens.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS, bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Figuur 5.4

Realisatie van koopwensen, naar regio's, 2002-2004



In percentages van het totale aantal starters met een koopwens in 2002 dat voor oktober 2004 is verhuisd per regio.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS, bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Nederland aanvankelijk een koopwoning zochten, is ruim 69 procent ook echt naar een koopwoning verhuisd (figuur 5.4).² Voor degenen die dat deden in de regio's waarin de vier grote steden liggen, geldt een aandeel van 61 procent. Starters die in de overige Randstedelijke regio's een koopwoning zochten, hebben het meest de koopaspiraties verzilverd: 75 procent is naar een koopwoning verhuisd. In het algemeen hebben starters met een aanvankelijke koopwens in de grootstedelijk-Randstedelijke zoekregio's iets vaker hun koopaspiraties bijgesteld dan degenen die elders een koopwoning zochten.

5.2 Van wens naar verhuizing

Hiervoor is op grond van enkele kenmerken een algemeen beeld geschetst van welke aspirant-starters er het meest dan wel het minst in zijn geslaagd binnen twee jaar te verhuizen. Maar in hoeverre spelen ruimtelijke en individuele kenmerken nu daadwerkelijk een rol bij hun verhuisgedrag als we reke-

ning houden met alle andere kenmerken die een rol kunnen spelen bij dat gedrag? We onderzoeken dit aan de hand van een logistisch regressiemodel (zie ook de Bijlage), en leggen tegelijkertijd een link met hun verhuishwensen zoals eerder in dit boek beschreven (zie paragraaf 3.1, in het bijzonder tabel 3.2 op pagina 41).

5.2.1 Ruimtelijke kenmerken

We verwachten dat de hiervoor gesignaleerde regionale variatie in de realisatie van verhuisplannen voor een deel is terug te voeren op verschillen in de beschikbaarheid en toegankelijkheid van (starters)woningen in deze regio's. Verhuishwensen van aspirant-starters resulteren in sommige regio's weliswaar vaker dan in andere in een verhuizing, maar uit het logistische regressiemodel (zie tabel 5.1) blijkt evenwel dat het voor de realisatie van verhuisplannen niet uitmaakt in welke regio zij een woning zochten: degenen die bijvoorbeeld in perifere gelegen regio's als Zeeland en de Achterhoek op zoek waren

Tabel 5.1

De samenhang tussen woningmarktgebieden en de realisatie van verhuisplannen, 2002-2005

	B	S.E.	Exp(B)
Ruimtelijke kenmerken			
Zoekgebieden (ref: Stad Groningen)			
Ommelanden	0,097	0,369	1,102
Noord-Friesland & Waddeneilanden	-0,091	0,366	0,913
Zuid-Friesland	0,365	0,355	1,440
Noord- en Midden-Drenthe	0,183	0,426	1,200
Zuid-Drenthe	-0,027	0,346	0,973
Twente	0,182	0,303	1,200
IJsselvallei	-0,101	0,298	0,904
Veluwe	-0,459	0,267	0,632
Arnhem e.o.	-0,133	0,301	0,876
Achterhoek	0,239	0,352	1,270
Nijmegen e.o. & Betuwe	-0,176	0,237	0,839
Oost-Utrecht	-0,249	0,304	0,780
West-Utrecht	-0,208	0,242	0,812
Amsterdam	0,083	0,241	1,087
Zaanstreek e.o.	-0,408	0,294	0,665
Zuid- en Midden-Kennemerland	0,176	0,322	1,192
Kop van Noord-Holland	-0,143	0,295	0,867
Bollenstreek	-0,276	0,277	0,759
Den Haag e.o.	-0,113	0,240	0,893
Rijnstreek e.o.	-0,218	0,283	0,804
Drechtsteden e.o.	-0,034	0,343	0,966
Rijnmond	-0,247	0,244	0,781
Zeeland	-0,037	0,313	0,964
Roosendaal & Breda	-0,256	0,299	0,774
Midden-Brabant	-0,076	0,303	0,927
Noordoost-Brabant	-0,094	0,285	0,910
Helmond & Eindhoven	-0,386	0,267	0,680
Noord-Limburg	0,153	0,299	1,165
Zuid-Limburg	0,272	0,302	1,313
Flevoland	0,224	0,297	1,251
Onbekend	-0,311	0,217	0,733
Constante	0,453	0,241	1,574
Initiële -2 log likelihood	6264		
Model -2 log likelihood	5809		
Chi ² -toets	455; df=49; p=0,000		
Nagelkerke R ²	0,127		
N	4.560		

Rekening houdend met andere individuele kenmerken.

* Significantieniveau < 0,05; ** significantieniveau < 0,01.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

naar een woning, hebben geen significant grotere kans om binnen twee jaar te zijn verhuisd dan degenen die dat in (de stad) Groningen deden.

Dit betekent niet dat de mogelijkheden voor aspirant-starters op de woningmarkt regionaal overal hetzelfde zijn; zo kwam in de vorige paragraaf al naar voren dat degenen die zijn verhuisd in sommige regio's vaker hun koopaspiraties hebben laten varen dan in andere regio's. Juist in regio's waar de woningmarkt onder druk staat, zullen aspirant-starters hun ambities (moeten) aanpassen (zie ook VROM

2007a). Bovendien blijkt uit tabel 5.2 dat, als we regio's clusteren naar de relatieve concurrentie om woningen, de slaagkans van degenen die een woning zochten in een gebied waarin relatief gezien weinig concurrentie was van andere woningzoekenden, 1,3 keer zo groot is als die van degenen die een woning zochten in een gebied met iets meer concurrentie (zie de Bijlage voor de interpretatie van de logistische regressiecoëfficiënten in tabel 5.2). Voor de realisatie van verhuisplannen van aspirant-starters maakt het dus wel degelijk uit of zij een woning zoeken in een relatief ruime of krappe woningmarkt.

Tabel 5.2

De samenhang tussen ruimtelijke en individuele kenmerken en de realisatie van verhuisplannen, 2002-2005

	B	S.E.	Exp(B)
Ruimtelijke kenmerken			
Potentiële vraagdruk (ref: weinig vraagdruk)			
gemiddelde vraagdruk	-0,231	0,077**	0,794
veel vraagdruk	-0,127	0,078	0,881
Sociaaldemografische kenmerken			
Leeftijd (ref: < 20 jaar)			
20-24 jaar	0,242	0,105*	1,274
25-29 jaar	0,145	0,126	1,156
≥ 30 jaar	-0,429	0,147**	0,651
Herkomst (ref: autochtoon)			
niet-westerse allochtoon	-0,297	0,103**	0,743
westerse allochtoon	-0,284	0,122*	0,753
Sociaaleconomische kenmerken			
Volgt opleiding (ref: volgt geen opleiding)	0,026	0,075	1,027
Geen startkwalificatie (ref: ten minste startkwalificatie)	-0,096	0,075	0,908
Inkomen (ref: laag)			
midden-laag	0,056	0,098	1,058
midden-hoog	0,002	0,101	1,002
hoog	0,284	0,107**	1,329
Huidige woonsituatie			
Uitwonend (ref: thuiswonend)	0,281	0,102**	1,324
Verhuiswens en woonwensen			
Urgente verhuiswens (ref: minder urgente verhuiswens)	-1,129	0,072**	0,324
Verhuisreden (ref: zelfstandig gaan wonen)			
gaan samenwonen	0,579	0,080**	1,785
werk/opleiding	0,314	0,155*	1,370
woning/woonomgeving	-0,270	0,148	0,763
anders	-0,209	0,141	0,811
Wens voor koopwoning (ref: huurwoning)	-0,052	0,079	0,949
Wens voor eengezinswoning (ref: meergezinswoning)	-0,146	0,073*	0,864
Constante	0,432	0,146**	1,540
Initiële -2 log likelihood	6265		
Model -2 log likelihood	5837		
Chi ² -toets	427; df=20; p=0,000		
Nagelkerke R ²	0,120		
N	4.560		

* Significantieniveau < 0,05; ** significantieniveau < 0,01.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

5.2.2 Individuele kenmerken

De samenhang tussen de realisatie van de verhuisplannen van aspirant-starters en hun individuele kenmerken is weer gegeven in tabel 5.2.

Sociaaldemografische kenmerken

Uit deze tabel komt naar voren dat beide onderscheiden sociaaldemografische kenmerken (leeftijd en herkomst) de slaagkansen beïnvloeden. Kijken we eerst naar de leeftijd, dan blijkt dat de jonge twintigers (20-24) inderdaad, zoals we in de vorige paragraaf al zagen, ten opzichte van de overige

leeftijdsgroepen een grotere kans hebben om hun verhuisplannen binnen twee jaar te realiseren. Vergeleken met de 18- en 19-jarige thuiswonenden en kamerbewoners hebben jonge twintigers dus niet alleen vaker verhuisplannen, maar zijn ze er uiteindelijk ook nog eens vaker in geslaagd om die te verwezenlijken. De heel jonge aspirant-starters hebben echter wél anderhalf keer zoveel kans om binnen twee jaar te zijn verhuisd als de 30-plussers.

Wat betreft de herkomst, hebben autochtone aspirant-starters vergeleken met niet-westerse allochtone aspirant-starters een 1,3 keer zo grote slaagkans. Niet-westerse

allochtone jongeren hebben dan wel vaker dan autochtone jongeren verhuisplannen, maar slagen er uiteindelijk minder vaak in ook daadwerkelijk te verhuizen. Sociaaleconomische verschillen tussen beide herkomstgroepen spelen hierbij geen rol, want zelfs als hiermee rekening wordt gehouden, blijven de verschillen bestaan. Deze lagere slaagkans van niet-westerse allochtonen houdt mogelijk verband met hun uit ander onderzoek gebleken minder efficiënte zoekstrategieën en lagere zoekintensiteit (Cronin 1982). Een andere verklaring kan zijn dat zij vaker dan autochtonen worden geconfronteerd met discriminatie door woningmarktinstuties als hypotheekverstrekkers (Van der Laan Bouma-Doff 2006).

Sociaaleconomische kenmerken

Opvallend genoeg blijken de sociaaleconomische kenmerken veel minder van belang te zijn dan doorgaans wordt aangenomen: het inkomen, opleidingsniveau en de huidige opleidingssituatie van aspirant-starters hebben nauwelijks een significant effect op de realisatie van verhuisplannen. Deze kenmerken spelen echter wel een rol bij hun verhuiscensuren; blijkbaar houden thuiswonenden en kamerbewoners goed rekening met de eigen financiële hulpbronnen alvorens ze verhuisplannen opvatten, en hangt de realisatie van die plannen vervolgens nauwelijks meer af van deze hulpbronnen.

Wat het inkomen aangaat, constateerden we in de vorige paragraaf dat meer welvarende aspirant-starters iets vaker dan degenen met een relatief laag inkomen binnen twee jaar zijn verhuisd. Toch heeft het inkomen slechts een beperkt significant effect op de slaagkans: alleen de aspirant-starters met een relatief hoog inkomen hebben een significant grotere kans om binnen twee jaar te zijn verhuisd dan degenen met een laag inkomen. In paragraaf 3.1 kwam naar voren dat thuiswonenden en kamerbewoners met een laag inkomen hoe dan ook minder vaak verhuisplannen hebben dan degenen met een hoog inkomen. Nu blijkt dat wanneer ze wél willen verhuizen, de wens ook minder vaak in een verhuizing resulteert.

Kenmerken huidige woonsituatie

Tabel 5.2 laat verder zien dat de slaagkans samenhangt met de huidige woonsituatie: aspirant-starters die al zelfstandig in een studentenhuis of op kamers woonden, hebben een 1,3 keer grotere kans om binnen twee jaar te zijn verhuisd dan thuiswonende aspirant-starters. Thuiswonenden hebben daarmee dus niet alleen minder vaak verhuisplannen, maar als ze die wel hebben is ook de kans kleiner dat ze die binnen twee jaar verwezenlijken. Mogelijk is de noodzaak om binnen afzienbare tijd naar een eigen woning te verhuizen minder groot voor jongeren die nog thuis wonen, ‘Hotel Mama’ biedt immers alle gemakken.

Kenmerken verhuiscensuren en woonwensen

De onderscheiden individuele kenmerken van aspirant-starters wat betreft de verhuiscensuren en woonvoorkeuren, tot slot, laten een wisselende invloed zien op de realisatie van de verhuisplannen.

Zo speelt de urgentie van de verhuiscensuren een belangrijke rol: degenen met een urgente verhuiscensuren hebben vergeleken met de ‘minder urgenten’ drie keer zoveel kans om binnen twee jaar te zijn verhuisd. Van alle onderzochte kenmerken

verklaart de urgentie van de voorgenomen verhuizing het meest waarom bepaalde aspirant-starters er wel en andere niet in zijn geslaagd hun verhuiscensuren binnen twee jaar te vervullen. Pas wanneer rekening wordt gehouden met de urgentie van de voorgenomen verhuizing, neemt de verklaaringskracht van het logistische regressiemodel sterk toe.³ De verhuiscensuren heeft eveneens een significant effect op de realisatie van verhuisplannen. Zo hebben aspirant-starters die wilden gaan samenwonen vergeleken met degenen die (alleen) het ouderlijk huis wilden verlaten, bijna tweemaal zoveel kans om te zijn verhuisd. Ten opzichte van de laatstgenoemden is ook de slaagkans van de aspirant-starters die vanwege een baan of opleiding wilden verhuizen groter. De uitkomsten van het logistische regressiemodel omtrent de invloed van de woonvoorkeuren laten in het geval van een koop- dan wel huurwens in eerste instantie geen significante verschillen zien in de realisatie van de verhuisplannen. Uit een aanvullende analyse (hier niet gepresenteerd) blijkt dat dit zelfs geldt in combinatie met de zoekregio en het inkomen. De prijsklasse van de gewenste huur- of koopwoning daarentegen speelt wel een rol: aspirant-starters die naar een dure koopwoning wilden verhuizen, hebben een significant kleinere kans om binnen twee jaar te zijn verhuisd dan degenen die een goedkope huurwoning zochten.

Tabel 5.2 laat ten slotte ook verschillen zien tussen aspirant-starters die naar een eengezinswoning of een appartement wilden verhuizen: de eersten hebben significant minder kans om binnen twee jaar te zijn verhuisd dan de laatsten. Met het oog op het vergeleken met meergezinswoningen grotere tekort aan eengezinswoningen (VROM 2003) en het verhoudingsgewijs meer op de woningmarkt beschikbaar komen van appartementen dan van eengezinswoningen (VROM 2007a), is deze uitkomst weinig verrassend.

Een aanvullende analyse (hier niet gepresenteerd) wijst uit dat de realisatie van verhuisplannen geen verband houdt met de wens om naar een kleine woning (met één of twee kamers) of een vierkamerwoning te verhuizen. Ook de stedelijkheid van de gewenste zoekgemeente heeft geen significant effect op de verhuiskans.

5.3 Synthese

In hoeverre aspirant-starters erin slagen binnen twee jaar te verhuizen, is vooral afhankelijk van hun individuele kenmerken; ruimtelijke kenmerken lijken er minder toe te doen. In eerste instantie lijkt het voor de realisatie van verhuisplannen niet uit te maken in welke regio naar een woning is gezocht: in alle delen van het land is de slaagkans nagenoeg hetzelfde. Of misschien kunnen we beter stellen: overal even slecht, aangezien uiteindelijk minder dan de helft van de aspirant-starters ook daadwerkelijk is verhuisd. Toch betekent dit niet dat de mogelijkheden voor aspirant-starters op de woningmarkt regionaal overal hetzelfde zijn; in sommige regio's hebben starters dan ook vaker hun koopaspiraties laten varen dan in andere regio's. Degenen die een koopwoning zochten in een van de regio's waarin de vier grote steden liggen, zijn uiteindelijk vaker in een huurwoning terechtgekomen dan degenen die elders naar een koopwoning zochten. Dit betekent dat de invloed van ruimte op de realisatie van verhuisplannen

van aspirant-starters niet kan worden uitgevlakt, zeker als we daarbij ook de uitkomst betrekken dat degenen die een woning zochten in een gebied waar relatief gezien weinig concurrentie was van andere woningzoekenden, significant meer kans hebben om binnen twee jaar te zijn verhuisd dan degenen die een woning zochten in een gebied met iets meer concurrentie om woningen.

Starters met een aanvankelijke koopwens hebben die wens iets vaker losgelaten dan starters met een huurwens. Uiteindelijk is maar liefst een derde van de verhuisde starters er niet in geslaagd de huur- of koopwens te realiseren. Voor de realisatie van verhuisplannen maakt het op zich niet uit of er naar een koop- of huurwoning is gezocht, wél hebben degenen die een dure koopwoning zochten meer moeite om hun verhuisplannen te realiseren dan zij die op zoek waren naar een goedkope huurwoning. Daarmee lijkt de ontoegankelijkheid van de koopwoningmarkt toch iets groter te zijn.

Hoewel we in het vorige hoofdstuk concludeerden dat aspirant-starters vaker dan -doorstromers binnen twee jaar zijn verhuisd, kunnen we dus niet stellen dat zij geen belemmeringen op de woningmarkt ondervinden. Zij stemmen niet alleen hun wensen bij tijdens de zoektocht naar een woning, maar hebben hun verhuisplannen in het algemeen ook al van tevoren afgestemd op de mogelijkheden op de woningmarkt. En zelfs dan slaagt het merendeel van de aspirant-starters er niet in zijn verhuiscens te verwezenlijken.

Noten

- 1) Deze analyse heeft alleen betrekking op de starters die voor oktober 2004 zijn verhuisd; alleen voor deze groep kon worden vastgesteld of ze naar een huur- of koopwoning zijn verhuisd. We presenteren hier een globale indicatie van de discrepantie tussen geuite en gerealiseerde woonwensen. Van vrijwel alle starters die voor oktober 2004 zijn verhuisd (98 procent) weten we weliswaar of zij naar een huur- of koopwoning zijn verhuisd, maar niet of degenen die in een koopwoning terecht zijn gekomen ook eigenaar-bewoner zijn. Daarbovenop komt het feit dat wanneer iemand na het interviewmoment meerdere keren binnen één SSB-periode is verhuisd (lopend van peilmoment ultimo september t tot peilmoment ultimo september $t+1$) de eigendomsvorm betrekking heeft op de laatste verhuizing in deze periode, terwijl bij de realisatie van verhuisplannen is gekeken naar de eerste verhuizing.
- 2) In een aantal regio's is het (ongewogen) aantal starters met een aanvankelijke koopwens erg klein (< 20). De regionale substitutie is daarom niet in kaart gebracht voor de afzonderlijke regio's. Alle regio's zijn op grond van hun ligging ingedeeld naar de (grootstedelijk-)Randstedelijke zone, de intermediaire zone of de perifere zone. Hierbij zijn als uitgangspunt de grenzen gehanteerd zoals beschreven in De Groot e.a. (2007).
- 3) Dit blijkt uit de totale verklaarde variantie (Nagelkerke R^2) ofwel de verklarende kracht van het logistische regressiemodel.

Van verhuishwens naar verhuizen: (aspirant-)doorstromers

In dit hoofdstuk onderzoeken we in hoeverre aspirant-doorstromers erin zijn geslaagd hun in 2002 geuite verhuishwensen binnen twee jaar te realiseren. We volgen daarbij dezelfde werkwijze als bij de starters. We laten dus eerst aan de hand van enkele ruimtelijke en individuele kenmerken globaal zien welke aspirant-doorstromers nu het meest of juist het minst binnen twee jaar zijn verhuisd. Vervolgens analyseren we of die kenmerken ook daadwerkelijk samenhang vertonen met de slaagkans als rekening wordt gehouden met alle andere kenmerken die het verhuisgedrag kunnen beïnvloeden. We verwachten in ieder geval regionale diversiteit, bijvoorbeeld omdat aspirant-doorstromers vaak op zoek zijn naar een koopwoning, en juist de kans om (vanuit een huur-) naar een koopwoning te verhuizen sterk afhankelijk is van de kenmerken van de regionale woningmarkt (Renes & Jókóvi 2008). We veronderstellen daarbij vooral doorstroomproblemen in het westen van het land, omdat daar veel minder koopwoningen voorhanden zijn en navenant hogere huizenprijzen gelden dan in de rest van Nederland.

6.1 Het verhuisgedrag van (aspirant-)doorstromers in vogelvlicht

Van alle aspirant-doorstromers met verhuisplannen in 2002, is landelijk gezien 30 procent ook daadwerkelijk in de periode 2002-2005 verhuisd. Uit figuur 6.1 komt naar voren dat de realisatie van de verhuisplannen regionaal behoorlijk varieert. De regio's die boven het landelijk gemiddelde scoren zijn onder andere Zeeland, Rijnmond, Noord-Friesland & Waddeneilanden, Veluwe en West-Utrecht. De regio's die daaronder scoren zijn Den Haag e.o., Amsterdam, IJsselvallei, Arnhem e.o., Nijmegen e.o. & Betuwe. Op grond van dit algemene beeld lijken aspirant-doorstromers in meer perifere gelegen regio's (zoals Noord-Friesland & Waddeneilanden) niet vanzelfsprekend vaker te zijn verhuisd dan degenen die in Randstedelijke regio's (zoals Rijnmond en West-Utrecht) een woning zochten. De aspirant-doorstromers die in Amsterdam een woning zochten, zijn uiteindelijk het minst vaak verhuisd: slechts 26 procent van hen is erin geslaagd binnen twee jaar te verhuizen. In Noord- en Midden-Drenthe, Zeeland en Veluwe zijn de aspirant-doorstromers het vaakst verhuisd; in deze regio's vond ruim 39 procent binnen twee jaar een ander onderkomen.

Bezien we de doorstroming naar leeftijdsgroepen (figuur 6.2), dan blijkt dat jongere aspirant-doorstromers vaker zijn ver-

huisd dan oudere: van degenen jonger dan 35 jaar is ruim 37 procent erin geslaagd binnen twee jaar te verhuizen, van de 65-plussers 29 procent. De jongste leeftijdsgroep (18-24 jaar) is het vaakst verhuisd: 41 procent is er binnen twee jaar in geslaagd te verhuizen. Het minst verhuisd zijn de aspirant-doorstromers in de groep 45-54-jarigen; slechts 23 procent is binnen twee jaar verhuisd.

Onderscheiden we de aspirant-doorstromers naar herkomst, dan komt het beeld naar voren dat niet-westerse allochtonen iets minder vaak (28 procent) binnen twee jaar zijn verhuisd dan autochtonen (31 procent). Van de westerse allochtone aspirant-doorstromers is 29 procent binnen twee jaar verhuisd.

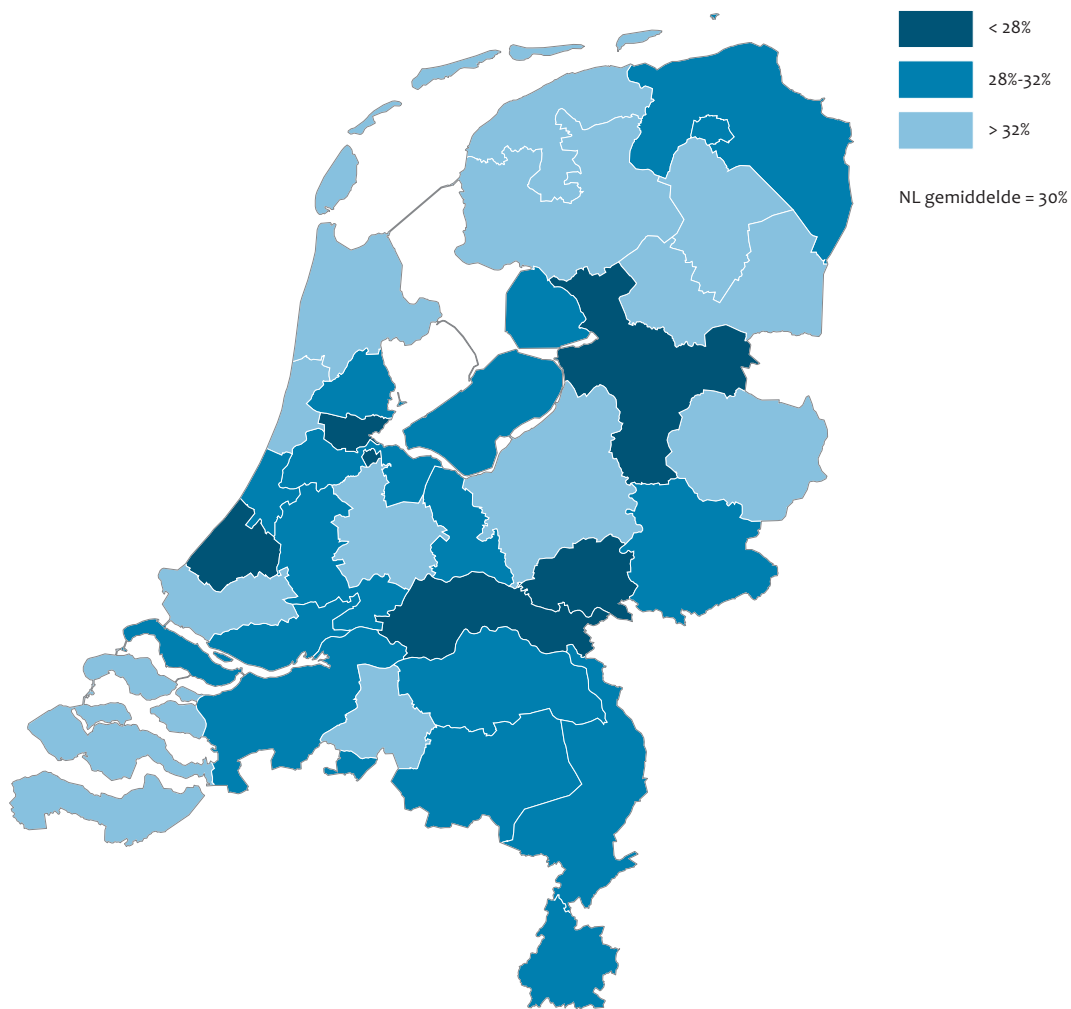
Wat betreft het inkomen, kunnen we constateren dat van de aspirant-doorstromers met een relatief hoog huishoudensinkomen (meer dan 36.000 euro per jaar) bijna 32 procent binnen twee jaar is verhuisd; van degenen met een relatief laag huishoudensinkomen (minder dan 15.600 euro per jaar) is 30 procent erin geslaagd de verhuishwens te realiseren. Op grond van dit beeld lijken er dus nauwelijks verschillen te zijn tussen de inkomensgroepen wat betreft de realisatie van verhuisplannen.

In figuur 6.3 is de realisatie van verhuisplannen weergegeven naar het onderscheid in eigenaren-bewoners en huurders. Uit deze figuur blijkt dat de aspirant-doorstromers die vanuit een huurwoning wilden verhuizen slechts iets vaker zijn verhuisd dan degenen die vanuit een koopwoning naar een andere woning zochten (respectievelijk 31 om 29 procent). Maar kijken we vervolgens naar de woonwens (willen huren of kopen), dan blijken er toch wel wat verschillen te zijn in de realisatie: huurders die wilden kopen (de zogeheten koopstarters) en eigenaren-bewoners die wilden huren, zijn vaker binnen twee jaar verhuisd dan de huurders en eigenaren-bewoners die binnen de 'eigen sector' wilden verhuizen, met aandelen van respectievelijk 36 en 34 procent versus 28 en 29 procent.

Figuur 6.3 laat evenwel tegelijkertijd zien dat dit, althans voor de doorstromers die vóór oktober 2004 zijn verhuisd, niet wil zeggen dat degenen die zijn verhuisd ook daadwerkelijk hun koop- of huurwensen hebben vervuld.¹ Van de doorstromers is in totaal drie kwart in de gewenste koop- of huurwoning terechtgekomen. Daarbij hebben degenen die binnen de 'eigen sector' wilden verhuizen juist vaker hun koop- of

Figuur 6.1

Realisatie van verhuisplannen per woningmarktgebied, 2002-2005

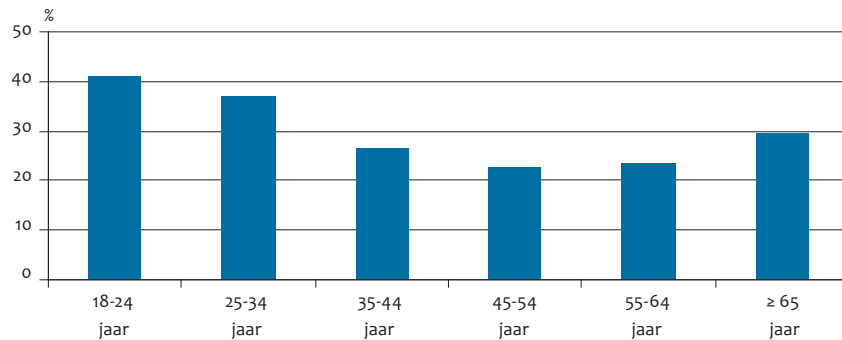


In percentages van het totale aantal aspirant-doorstromers in 2002 per gebied.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS, bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Figuur 6.2

Realisatie van verhuisplannen per leeftijdsgroep, 2002-2005

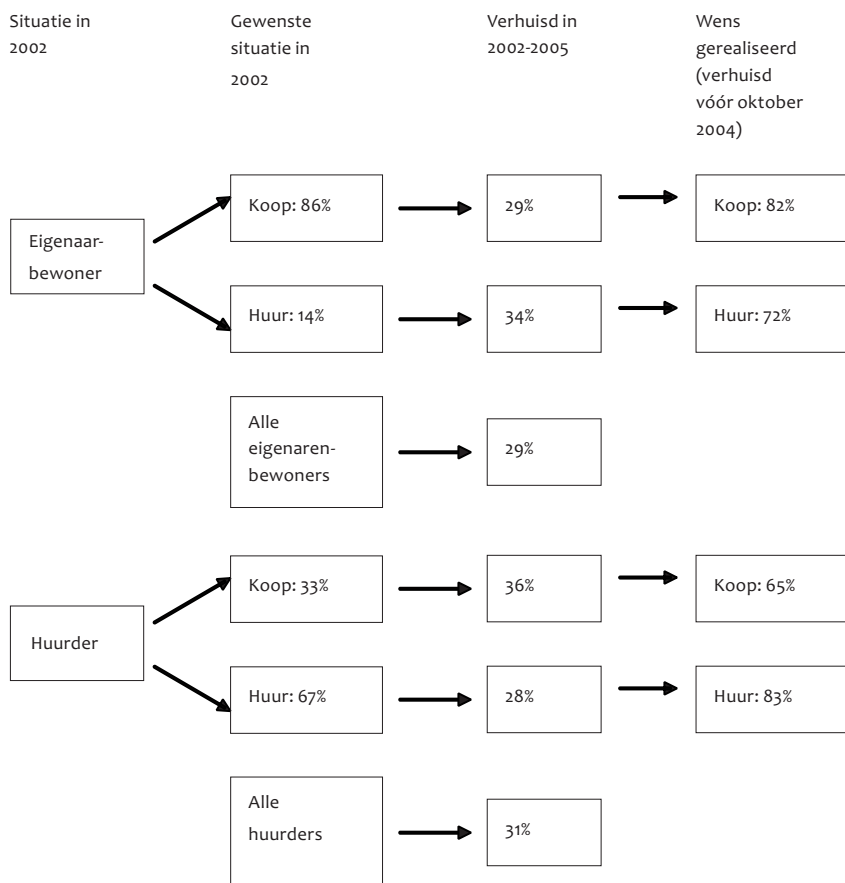


In percentages van het totale aantal aspirant-doorstromers in 2002 per leeftijdsgroep.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS, bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Figuur 6.3

Realisatie van verhuisplannen en (indien verhuisd voor oktober 2004) realisatie van huur- en koopwensen voor huurders en eigenaren-bewoners, 2002-2005



In percentages van het aantal (verhuisde) (aspirant-)doorstromers in 2002 met een huur- of koopwens.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS, bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

huurwens gerealiseerd (in beide gevallen ruim vier vijfde) dan degenen die de stap ‘van koop naar huur’ of omgekeerd wilden maken. De koopstarters zijn er het minst in geslaagd hun woonwens te verzilveren: nog geen twee derde van hen heeft een koopwoning weten te bemachtigen. Hoewel koopstarters dus relatief vaak binnen twee jaar zijn verhuisd, hebben zij dus ook vaker dan anderen hun woonwens aangepast.

Net als bij de starters geldt ook voor de doorstromers dat de substitutie tussen koop en huur regionaal varieert (figuur 6.4). Zo is van de doorstromers die in de perifere regio’s van Nederland een koopwoning zochten, 80 procent ook daadwerkelijk naar een koopwoning verhuisd, terwijl dit voor de doorstromers met een aanvankelijke koopwens in de grootstedelijk-Randstedelijke regio’s voor 68 procent geldt. De doorstromers met een aanvankelijke koopwens in Amsterdam hebben het meest de aspiraties bijgesteld: slechts 45 procent is naar een koopwoning verhuisd. In het algemeen lijken doorstromers in de grootstedelijk-Randstedelijke regio’s vaker hun koopwens te hebben bijgesteld dan doorstromers in de grensstreken van Nederland.

6.2 Van wens naar verhuizing

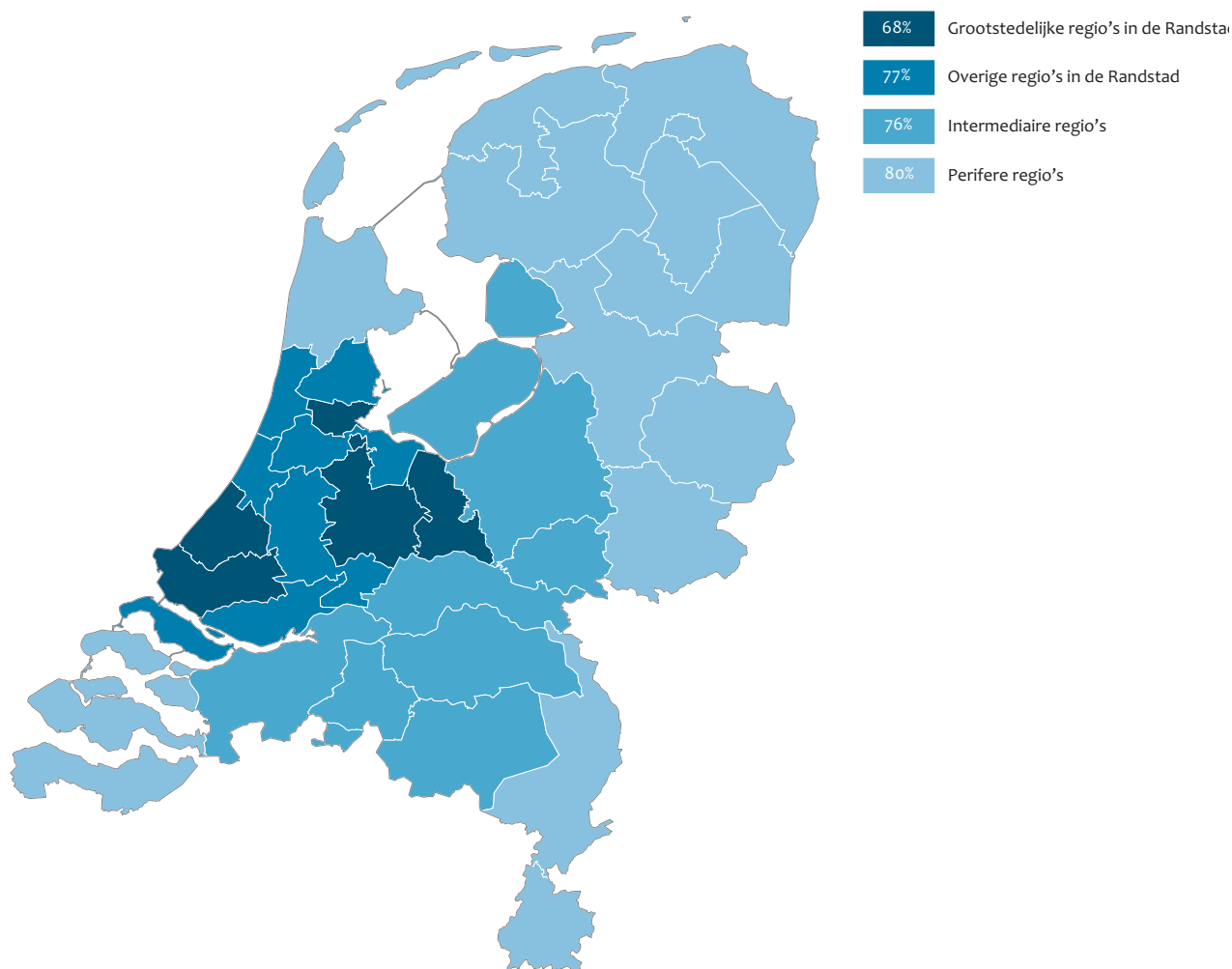
Hiervoor is geconstateerd dat de mate waarin aspirant-doorstromers erin zijn geslaagd binnen twee jaar te verhuizen regionaal varieert, alsook dat er soms wel en soms juist geen of nauwelijks verschillen zijn te bespeuren in individuele kenmerken. In hoeverre blijven de gesignaleerde patronen overeind als we alle kenmerken die mogelijk van invloed zijn op het verhuisgedrag in samenhang analyseren? We betrekken bij deze analyse tevens de kenmerken die een rol spelen bij de verhuiscens van aspirant-doorstromers, zoals geformuleerd in paragraaf 3.2 (zie daar in het bijzonder tabel 3.4 op pagina 43).

6.2.1 Ruimtelijke kenmerken

Uit de logistische regressiemodellen komt naar voren dat de regionale variatie in de realisatie van verhuisplannen een significante samenhang vertoont met zowel de zoekregio als de potentiële vraagdruk (zie respectievelijk tabel 6.1 en 6.2). Tabel 6.1 laat zien dat de slaagkans van de aspirant-doorstromers die in het oosten van het land (Twente, Noord- en Midden- en Zuid-Drenthe) en in Veluwe, Kop van Noord-

Figuur 6.4

Realisatie van koopwensen, naar regio's, 2002-2004



In percentages van het totale aantal doorstromers met een koopwens in 2002 dat voor oktober 2004 is verhuisd per regio.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Holland en Zuid-Friesland een woning zochten meer dan anderhalf keer hoger is dan die van de aspirant-doorstromers met Den Haag als zoekregio; in Zuid-Friesland geldt zelfs een 1,8 keer zo grote kans. Ook de verhuiskans van degenen die in Ommelanden, Zeeland en in West-Utrecht op zoek waren naar een woning, is groter dan die van de woningzoekenden in de Haagse regio. In Amsterdam daarentegen, is de slaagkans juist kleiner dan in Den Haag.

Dit patroon kan waarschijnlijk deels worden toegeschreven aan de situatie op de woningmarkt. Kijken we namelijk naar de potentiële vraagdruk in de regio's (zie tabel 6.2), dan blijkt dat de slaagkans van aspirant-doorstromers die een woning zochten in gebieden met weinig concurrentie van andere woningzoekenden, 1,3 keer zo groot is als die van degenen die wilden verhuizen naar of in een regio met veel concurrentie (zie de Bijlage voor interpretatie van de logistische regressie-coëfficiënten in tabel 6.2).

6.2.2 Individuele kenmerken

De samenhang tussen de realisatie van de verhuisplannen van aspirant-doorstromers en hun individuele kenmerken is weergegeven in tabel 6.2.

Sociaaldemografische kenmerken

Uit deze tabel blijkt dat alle onderscheiden sociaaldemografische kenmerken een significant effect hebben op het verhuisgedrag.² Wat betreft de leeftijd, zagen we hiervoor dat de jongere aspirant-doorstromers vergeleken met de oudere vaker binnen twee jaar zijn verhuisd. We verwachtten dat dit patroon deels kon worden verklaard door de verschillen in levensfasen waarin beide groepen woningzoekenden verkeren; jongeren willen immers vergeleken met ouderen vaker vanwege demografische redenen verhuizen, bijvoorbeeld samenwoning (Van den Broek & De Jong 2007). En juist van demografische verhuismotieven wordt verondersteld dat ze urgenter zijn dan andere verhuismotieven (zie Goetgeluk

Tabel 6.1

De samenhang tussen woningmarktgebieden en de realisatie van verhuisplannen, 2002-2005

	B	S.E.	Exp(B)
Ruimtelijke kenmerken			
Zoekgebieden (ref: Den Haag e.o.)			
Ommelanden	0,360	0,177*	1,434
Stad Groningen	-0,091	0,198	0,913
Noord-Friesland & Waddeneilanden	0,349	0,213	1,418
Zuid-Friesland	0,598	0,192**	1,819
Noord- en Midden-Drenthe	0,493	0,219*	1,638
Zuid-Drenthe	0,520	0,173**	1,682
Twente	0,408	0,160*	1,503
IJsselvallei	-0,006	0,170	0,994
Veluwe	0,497	0,143**	1,644
Arnhem e.o.	0,061	0,178	1,063
Achterhoek	0,344	0,202	1,411
Nijmegen e.o. & Betuwe	0,017	0,128	1,017
Oost-Utrecht	0,259	0,165	1,295
West-Utrecht	0,310	0,124*	1,364
Amsterdam	-0,268	0,125*	0,765
Zaanstreek e.o.	0,117	0,150	1,124
Zuid- en Midden-Kennemerland	0,265	0,176	1,304
Kop van Noord-Holland	0,476	0,160**	1,609
Bollenstreek	0,214	0,149	1,238
Rijnstreek e.o.	0,087	0,158	1,091
Drechtsteden e.o.	0,032	0,198	1,032
Rijnmond	0,213	0,116	1,237
Zeeland	0,382	0,174*	1,465
Roosendaal & Breda	0,116	0,155	1,123
Midden-Brabant	0,206	0,187	1,229
Noordoost-Brabant	0,250	0,165	1,284
Helmond & Eindhoven	0,135	0,152	1,145
Noord-Limburg	0,220	0,167	1,246
Zuid-Limburg	0,182	0,163	1,200
Flevoland	0,299	0,159	1,349
Onbekend	-0,086	0,099	0,918
Constante	1,146	0,189**	3,145
Initiële -2 log likelihood	14627		
Model -2 log likelihood	13395		
Chi ² -toets	1232; df=60; p=0,000		
Nagelkerke R ²	0,139		
N	11.826		

Rekening houdend met andere individuele kenmerken.

* Significantieniveau < 0,05; ** significantieniveau < 0,01.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

1997). Maar zelfs als rekening wordt gehouden met verschillen in verhuismotieven, geldt nog steeds dat jongere aspirant-doorstromers ten opzichte van degenen in de middelbare leeftijdsgroepen (45-65 jaar) meer dan twee keer zoveel kans hebben om binnen twee jaar te zijn verhuisd. Ouderen willen dus niet alleen minder vaak naar een andere woning verhuizen, maar als ze dat toch willen doen, is de kans dat deze wens resulteert in een verhuizing ook minder groot.

Onderscheiden naar herkomst, bleken niet-westerse allochtone aspirant-doorstromers iets minder vaak binnen twee jaar

te zijn verhuisd dan autochtone aspirant-doorstromers. Dit patroon blijft overeind als we alle kenmerken die mogelijk van invloed zijn op het verhuisgedrag in samenhang analyseren.

Uitgedrukt in slaagkansen, hebben de laatsten 1,4 keer zoveel kans om binnen twee jaar te zijn verhuisd als de eersten.

Dit soort verschillen wordt doorgaans toegeschreven aan de slechtere sociaaleconomische positie van niet-westerse allochtonen (zie bijvoorbeeld Bolt & Van Kempen 2002), maar zoals ook voor de aspirant-starters gold, blijft het verschil bestaan als rekening wordt gehouden met (bijvoorbeeld

Tabel 6.2

De samenhang tussen ruimtelijke en individuele kenmerken en de realisatie van verhuisplannen, 2002-2005

	B	S.E.	Exp(B)
Ruimtelijke kenmerken			
Potentiële vraagdruk (ref: weinig vraagdruk)			
gemiddelde vraagdruk	-0,147	0,052**	0,864
veel vraagdruk	-0,239	0,054**	0,787
Sociaaldemografische kenmerken			
Leeftijd (ref: < 25 jaar)			
25-34 jaar	-0,164	0,079*	0,849
35-44 jaar	-0,550	0,087**	0,577
45-54 jaar	-0,737	0,096**	0,479
55-64 jaar	-0,833	0,111**	0,435
≥ 65 jaar	-0,520	0,116**	0,594
Huishoudenssamenstelling (ref: alleenstaand)			
samenwonend zonder kinderen	0,114	0,067	1,121
(eenouder)gezin met kinderen	-0,209	0,084*	0,812
Herkomst (ref: autochtoon)			
niet-westerse allochtoon	-0,329	0,073**	0,720
westerse allochtoon	-0,125	0,075	0,883
Gezond (ref: minder gezond)	0,183	0,064**	1,200
Sociaaleconomische kenmerken			
Opleidingsniveau (ref: hoog)			
laag	-0,104	0,060	0,901
midden	-0,078	0,055	0,925
Inkomen (ref: laag)			
midden-laag	-0,125	0,065	0,882
midden-hoog	0,031	0,076	1,032
hoog	0,058	0,087	1,060
Niet werkend (ref: werkend)	-0,062	0,061	0,940
Huidige woonsituatie			
Koopwoning (ref: woont in huurwoning)	0,095	0,031**	1,100
Eengezinswoning (ref: woont in meergezinswoning)	-0,214	0,054**	0,808
Woningbezetting (ref: passend)			
krap	-0,020	0,063	0,980
ruim	-0,267	0,064**	0,766
Tevreden over woning (ref: ontevreden)	-0,072	0,053	0,931
Tevreden over woonomgeving (ref: ontevreden)	0,047	0,047	1,048
Verhuiswens en woonwensen			
Urgente verhuiswens (ref: minder urgente verhuiswens)	1,309	0,051**	3,704
Verhuisredenen (ref: demografisch)			
woning/woonomgeving	-0,271	0,068**	0,763
werk/opleiding	-0,171	0,099*	0,843
anders	-0,176	0,073*	0,839
Wens voor koopwoning (ref: huurwoning)	-0,007	0,033	0,993
Wens voor eengezinswoning (ref: meergezinswoning)	-0,037	0,057	0,963
Koop- of huurwoning * Wens voor koop- of huurwoning (ref: huur-huur)	-0,093	0,028**	0,911
Constante	0,067	0,171	1,069
Initiële -2 log likelihood	14627		
Model -2 log likelihood	13468		
Chi ² -toets	1159; df=31; p=0,000		
Nagelkerke R ²	0,132		
N	11.826		

* Significantieniveau < 0,05; ** significantieniveau < 0,01.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

het inkomen. De lagere slaagkans houdt ook hier, net als bij de aspirant-starters, mogelijk verband met andere zoekstrategieën (zie Cronin 1982) of discriminatie (zie Van der Laan Bouma-Doff 2006). Niet-westerse allochtonen zijn dus niet alleen minder goed in staat hun woonwensen te vervullen (VROM 2005), maar ook hun *verhuiswensen*. Kijken we naar de huishoudenssamenstelling, dan blijkt dat aspirant-doorstromers met thuiswonende kinderen ten opzichte van de alleenstaanden in deze groep een iets kleinere kans hebben om binnen twee jaar te zijn verhuisd. Deze uitkomst is conform de verwachting: gezinnen met kinderen hebben beperktere keuzemogelijkheden, omdat ze vaak zijn gebonden aan de schoollocatie van de kinderen (vergelijk Helderma e.a. 2004; Mulder 1993). Gezinnen met kinderen willen dus niet alleen minder vaak dan alleenstaanden verhuizen, maar als ze dat toch willen doen, is de kans dat ze binnen twee jaar zijn verhuisd ook kleiner. Tot slot vertoont het verhuisgedrag van aspirant-doorstromers een significant verband met de gezondheidssituatie: degenen met een goede gezondheid zijn er iets vaker in geslaagd hun verhuisplan te realiseren dan degenen wier gezondheid te wensen overlaat. Mogelijk hebben de laatsten woningtypen gezocht – bijvoorbeeld benedenwoningen – die minder beschikbaar of toegankelijk zijn op de woningmarkt. Maar de belangrijkste verklaring is waarschijnlijk dat degenen met een slechte gezondheid op een wachtlijst staan voor een verzorgings- of verpleeghuis, waardoor ze minder goed in staat zijn hun verhuisplannen binnen twee jaar te realiseren. Hoewel mensen met een slechte(re) gezondheid vaker willen verhuizen dan mensen met een goede gezondheid, is de kans van slagen minder groot.

Sociaaleconomische kenmerken

Tabel 6.2 laat verder zien dat het verhuisgedrag van aspirant-doorstromers niet afhankelijk is van sociaaleconomische kenmerken als inkomen, het hebben van werk en het hoogst voltooide opleidingsniveau. Dit betekent dat deze kenmerken wel een rol spelen in de wens om naar een andere woning te verhuizen, maar niet bij de realisatie van deze verhuiswensen. Deze uitkomst is vooral wat het inkomen betreft verrassend, omdat er doorgaans van wordt uitgegaan dat het inkomen van groot belang is voor de mate waarin mensen in staat zijn hun verhuisplannen te verwezenlijken (zie bijvoorbeeld Mulder & Hooimeijer 1999). Bij de aspirant-starters bleek er nog een significant effect bij de hoogste inkomensgroepen te zijn, maar bij de aspirant-doorstromers is zelfs dat niet het geval. We zagen hiervoor al dat degenen met een huishoudensinkomen van meer dan 36.000 euro per jaar nauwelijks vaker zijn verhuisd dan degenen met een huishoudensinkomen van minder dan 15.600 euro per jaar, maar ook wanneer rekening wordt gehouden met andere kenmerken die een rol kunnen spelen bij het verhuisgedrag blijkt er geen significant verschil te zijn. De hoogte van het inkomen heeft juist wel invloed op de kans naar een andere woning te willen verhuizen: de hoogste inkomensgroepen willen vergeleken met de laagste vaker verhuizen. Dit is een indicatie dat mensen hun verhuisplannen afstemmen op hun (financiële) mogelijkheden. En blijkbaar kunnen aspirant-doorstromers dat zo goed inschatten dat we vervolgens bij de realisatie van verhuisplannen geen verschil

len meer zien tussen mensen met een ruime of krappe beurs. Dat inkomen bij de aspirant-doorstromers geen rol speelt, komt ongetwijfeld ook door het feit dat de financiële speelruimte van mensen niet alleen wordt bepaald door het huishoudensinkomen, maar (althans voor de eigenaren-bewoners) ook door het vermogen (in de huidige woning). Een andere verklaring, ten slotte, is dat de aspirant-doorstromers met een ruime(re) beurs mogelijk meer eisen stellen aan de toekomstige woning dan degenen met een krappe(re) beurs, waardoor een hoger inkomen niet vanzelfsprekend samengaat met een hogere verhuiskans.

Kenmerken huidige woonsituatie

Van de kenmerken van de huidige woonsituatie hebben het wonen in een koop- of huurwoning, het wonen in een eengezinswoning of appartement en het relatief ruim wonen een significant effect op de realisatie van verhuisplannen. Ontevredenheid over de woning of woonomgeving daarentegen, speelt geen rol. De ontevredenheid over de woonsituatie is dus alleen een stimulans om te willen verhuizen, maar heeft vervolgens geen invloed meer op de realisatie van verhuisplannen. Hiervoor bleek dat aspirant-doorstromers die in een huurwoning woonden, iets vaker zijn verhuisd dan degenen die in een koopwoning woonden. Deze bevinding strookt met het gangbare beeld dat eigenwoningbezit een belemmering vormt bij de realisatie van verhuiswensen (vergelijk Helderma e.a. 2004; Mulder & Hooimeijer 1999). Toch blijft dit patroon niet overeen als we rekening houden met andere kenmerken die een rol kunnen spelen bij het verhuisgedrag, en dan vooral de wens om naar een huur- of koopwoning te verhuizen. Rekening houdend met die huur- of koopwensen, blijkt namelijk dat eigenaren-bewoners zelfs een iets grotere kans hebben om binnen twee jaar te zijn verhuisd dan huurders. In vergelijking met eigenaren-bewoners willen huurders vaker verhuizen, maar is de kans van slagen dus minder groot. Niet alleen de eigendomsvorm, maar ook het woningtype heeft als gezegd een significant effect op de realisatie: aspirant-doorstromers die vanuit een meergezinswoning wilden verhuizen, hebben vergeleken met bewoners van een eengezinswoning een iets grotere kans om binnen twee jaar te zijn verhuisd. In vergelijking met appartementbewoners hebben bewoners van eengezinswoningen dus niet alleen een kleinere kans om te willen verhuizen, maar als zij dat toch willen doen, is de kans van slagen minder groot. Wat betreft de huidige woningbezetting, blijken aspirant-doorstromers die ruim woonden vergeleken met degenen die min of meer passend woonden een kleinere slaagkans te hebben. Mogelijk is voor de eersten de urgentie om te verhuizen minder groot, waardoor verhuiswensen minder vaak resulteren in een verhuizing. Mensen die ruim wonen willen dus niet alleen minder vaak verhuizen dan mensen die passend wonen, maar hebben ook een kleinere kans van slagen als ze dat wél willen doen. Een krappe woningbezetting heeft juist géén significant effect op de realisatie van verhuiswensen: hoewel ‘krapwonenden’ vaker willen verhuizen dan ‘passendwonenden’, is de kans dat ze binnen twee jaar zijn verhuisd niet groter of kleiner.

Kenmerken verhuiscens en woonwensen

De in tabel 6.2 onderscheiden kenmerken van de verhuiscens en woonvoorkeuren, tot slot, laten een wisselende invloed zien op de realisatie van verhuiscplannen. Wat betreft de urgentie van de verhuiscplannen blijkt dat urgente aspirant-doorstromers 3,7 keer zoveel kans hebben om binnen twee jaar te zijn verhuisd als de 'minder urgenten'. Net als bij de aspirant-starters geldt ook voor deze groep dat van alle kenmerken die een rol kunnen spelen bij de realisatie van verhuiscplannen, de urgentie van de voorgenomen verhuiscing de meest invloedrijke determinant is.

De verhuiscreden heeft eveneens een significant effect: aspirant-doorstromers met demografisch gerelateerde verhuiscreden hebben een grotere kans om binnen twee jaar te zijn verhuisd dan degenen die vanwege de woning of woonomgeving, werk, opleiding of andere redenen wilden verhuizen. Degenen die om demografische redenen wilden verhuizen, hebben bijvoorbeeld vergeleken met degenen die dat vanwege de woning of woonomgeving wilden doen, een 1,3 keer zo grote kans om binnen twee jaar te zijn verhuisd. Dit is conform de verwachting dat mensen die vanwege demografische verhuiscreden als samenwoning of (echt)scheiding willen verhuizen, een voorgenomen verhuiscing niet altijd kunnen of willen uitstellen (vergelijk Goetgeluk 1997).

De realisatie blijkt ook verband te houden met de huur- of koopwensen, maar alleen wanneer deze worden afgezet tegen het wonen in een huur- of koopwoning. Additionele analyses (hier niet gepresenteerd) hebben uitgewezen dat huur- en koopwensen in combinatie met het inkomen of de zoekregio geen rol spelen; huur- of koopwensen spelen daarentegen wél een rol in combinatie met de prijsklasse van de woning: aspirant-doorstromers die naar een middeldure koopwoning wilden verhuizen, hebben een significant grotere kans om binnen twee jaar te zijn verhuisd dan degenen die een goedkope huurwoning zochten.

Eerder in deze paragraaf zagen we dat huurders vergeleken met eigenaren-bewoners een iets kleinere slaagkans hebben. Hier blijkt dat dit vooral geldt voor huurders die binnen de huursector wilden verhuizen. Waarschijnlijk vormen hier de lange wachtlijsten een belemmering: de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning bedraagt drie jaar (REA 2006). Deze wachtlijsten blijken juist in de periode 2002-2005 sterk te zijn opgelopen, als gevolg van een afname van de huurwoningvoorraad door sloop en verkoop van huurwoningen, terwijl de vraag naar huurwoningen in 2002 onverwacht juist weer wat was aangewakkerd (zie ook paragraaf 2.3). En omdat het op korte termijn vrijwel onmogelijk is om de woningvoorraad substantieel uit te breiden als de vraag naar woningen verandert (De Jong e.a. 2008), zijn de wachtlijsten voor sociale huurwoningen navenant opgelopen. Bovendien kunnen woningzoekenden niet op elke aangeboden huurwoning reageren; zowel de huishoudens- als inkomenssituatie beperkt de keuzemogelijkheden en sommige gemeenten geven voorrang aan de eigen inwoners; maar liefst 40 procent van de gemeenten eist een economische of maatschappelijke binding met de regio (Van Ommeren 2006). Dit alles kan mogelijk verklaren waarom huurders die binnen de huursector wilden verhuizen, er minder goed in zijn geslaagd binnen twee jaar te verhuizen.

Eigenaren-bewoners die naar een huurwoning wilden verhuizen, hebben juist een grotere slaagkans dan de overige aspirant-doorstromers. Dit is conform de verwachting, omdat de overgang van koop naar huur doorgaans in verband wordt gebracht met urgente verhuiscreden als de behoefte aan zorg, een scheiding of het overlijden van een partner (vergelijk Clark & Dieleman 1996; Feijten 2005; Helderman 2007). Bovendien kunnen degenen die vanuit een koop- naar een huurwoning willen verhuizen, profiteren van de overwaarde van de woning (waardoor ze ook terechtkunnen in de particuliere huursector) en soms van urgentieregelingen bij verhuurinstanties. Zo kunnen mensen die vanwege een echtscheiding willen verhuizen in sommige gemeenten, en onder bepaalde voorwaarden, in aanmerking komen voor een urgentieverklaring.

Verrassend is dat de realisatie van de verhuiscplannen van aspirant-doorstromers, net als bij de aspirant-starters, minder samenhangt met woonvoorkeuren dan op basis van de theorie mag worden verwacht. Zo blijkt het niet uit te maken of de verhuiscwens uitgaat naar een eengezins- of een meergezinswoning. Een aanvullende analyse (hier niet gepresenteerd) wijst uit dat die realisatie evenmin verband houdt met de wens om naar een kleine woning (met één of twee kamers) of een vierkamerwoning te verhuizen, noch met de stedelijkheid van de gewenste zoekgemeente.

6.3 Synthese

In sommige delen van het land ondervinden aspirant-doorstromers meer belemmeringen in het verwezenlijken van verhuiscplannen dan in andere delen. Dat komt deels omdat in bepaalde delen van het land meer concurrenten rondlopen dan in andere delen. Waarschijnlijk spelen hierbij ook regionale verschillen in de samenstelling van het woningaanbod en betaalbaarheid een rol (zie ook Renes e.a. 2006; Renes & Jókövi 2008), maar feit is dat aspirant-doorstromers die een woning zochten in een zoekregio met een relatief lage potentiële vraagdruk, 1,3 keer zoveel kans hebben om binnen twee jaar te zijn verhuisd als degenen in zoekgebieden met veel concurrentie van andere woningzoekenden. Zo is van de aspirant-doorstromers die in Amsterdam een woning zochten ongeveer een kwart binnen twee jaar verhuisd, tegenover 39 procent van de woningzoekenden in Zeeland.

Naast ruimtelijke kenmerken spelen ook persoonlijke kenmerken een rol bij de realisatie van verhuiscplannen. Gebleken is dat aspirant-doorstromers in de middelbare leeftijdsgroepen een vergeleken met degenen in de jongere leeftijdsgroepen kleinere kans hebben om binnen twee jaar te zijn verhuisd; oudere aspirant-doorstromers verhuizen vaker niet dan wel: slechts een kwart is erin geslaagd een andere woning te betrekken. Ook is aangetoond dat niet-westerse allochtone aspirant-doorstromers meer moeite hebben om de daad bij het woord te voegen dan autochtone aspirant-doorstromers. Hoewel vaak wordt gedacht dat inkomen een belangrijke rol speelt bij de realisatie van verhuiscplannen, blijkt uit onze analyse dat aspirant-doorstromers uit de hoge(re) inkomensgroepen geen grotere kans hebben om binnen twee jaar te zijn verhuisd dan degenen uit de laagste inkomensgroep. Het inkomen is echter wel van invloed op de verhuiscgeneigdheid:

deze neemt toe met een hoger inkomen (en opleidingsniveau en het hebben van werk). Dit is een indicatie dat degenen die verwachten toch geen woning te kunnen vinden, op voorhand al afzien van een verhuizing.

Opvallend genoeg blijkt ook dat huurders een iets kleinere kans hebben om binnen twee jaar te zijn verhuisd dan eigenaren-bewoners, rekening houdend met huur- of koopwensen. Dit lijkt vooral op te gaan voor huurders die binnen de huursector zelf wilden verhuizen. Het feit dat er jaarlijks veel meer huurders verhuizen dan eigenaren-bewoners (zie bijvoorbeeld Helderman e.a. 2004) komt dus niet doordat huurders gemakkelijker een andere woning vinden, maar eenvoudigweg omdat er veel meer huurders dan eigenaren-bewoners met verhuisplannen rondlopen. Dat de positie van huurders op de woningmarkt minder rooskleurig is, blijkt ook uit het feit dat zij er vergeleken met eigenaren-bewoners minder goed in slagen om hun koopaspiraties te verwezenlijken. In hoofdstuk 2 zagen we dat steeds minder huurders de overstap naar de koopsector willen maken. Nu blijkt dat als zij dat toch willen doen, ze er relatief vaak niet in slagen deze stap te zetten: ze laten namelijk vaker dan eigenaren-bewoners hun koopwensen varen.

Noten

- 1) Van vrijwel alle vóór oktober 2004 verhuisde doorstromers (95 procent) kan in kaart worden gebracht of zij naar een huur- of koopwoning zijn verhuisd; het kleine aandeel 'onbekenden' heeft mogelijk de woningmarkt verlaten en is hierbij in een verzorgingshuis terechtgekomen. Net als bij de starters (zie noot 1 in het vorige hoofdstuk) geldt ook hier dat deze analyse slechts een indicatie geeft van de discrepantie tussen geuite en gerealiseerde woonwensen.
- 2) Gezien de grote variatie in leeftijd van de onderzoekspopulatie, hebben we in deze context, in tegenstelling tot bij de aspirant-starters, ook het effect van de gezondheidssituatie getoetst. Een ander (vanzelfsprekend) verschil met die groep is het hier opgenomen kenmerk 'huishoudenssamenstelling'.

Van geen verhuishwens naar toch verhuizen

Ter vergroting van het inzicht in de discrepantie tussen wens en gedrag bespreken we in dit laatste hoofdstuk van de Verdieping het verhuisgedrag van mensen die in het WBO van 2002 hebben aangegeven niet van plan te zijn om binnen twee jaar te verhuizen. We gaan daarbij eerst kort in op enkele bevindingen uit eerdere – zowel Nederlandse als internationale – longitudinale studies, en actualiseren deze vervolgens met de uitkomsten van ons onderzoek. Net als bij de starters en doorstromers laten we daarbij eerst aan de hand van enkele ruimtelijke en individuele kenmerken zien welke mensen het vaakst toch in de periode 2002-2005 zijn verhuisd. Daarna analyseren we of die kenmerken ook daadwerkelijk samenhang vertonen met de onvoorziene verhuizing, rekening houdend met alle kenmerken die het verhuisgedrag kunnen beïnvloeden.

7.1 Eerdere bevindingen

Een van de schaarse Nederlandse longitudinale studies waarin het verhuisgedrag is bestudeerd van mensen die eigenlijk niet van plan waren te gaan verhuizen, is van Hübner en Koelemeijer (1973). Volgens dit onderzoek was ongeveer 15 procent van de Amsterdammers die destijds niet wilden verhuizen binnen vier jaar toch verhuisd, en was bij een op de twee verhuizingen in deze periode iemand betrokken die eerder geen verhuishwens had. Onderzoek van Van Kempen e.a. (1990) wijst uit dat van de niet-verhuishwensige Utrechtse en Nieuwegeinse 8 respectievelijk 10 procent alsnog binnen een jaar was verhuisd. Het meest recente (landelijke) onderzoek op dit terrein laat een aandeel van 3 procent (binnen een jaar) niet-geplande verhuizingen zien (GfK 2007). Uit deze laatste studie blijkt ook hoe ‘plotseling’ veel mensen verhuizen: de helft heeft binnen een maand een nieuwe woning gevonden. Dit sluit aan bij GfK’s bevinding dat de meeste van deze verhuizingen worden ingegeven door veranderingen in het huishouden: meer dan de helft is gaan samenwonen of trouwen, een derde juist gescheiden. Verder speelde bij ruim 15 procent de ‘positieve aspecten’ van de nieuwe woning (bijvoorbeeld dat deze groter is dan de vorige) een rol om toch te gaan verhuizen; blijkbaar zijn deze mensen tegen een onverwacht mooi woningaanbod aangelopen waartegen ze gewoon geen ‘nee’ konden zeggen.

Ook uit buitenlands onderzoek komt naar voren dat van degenen zonder verhuisplannen een minderheid toch verhuist. Zo constateerde Rossi (1955) dat circa 4 procent van degenen

zonder een verhuisverwachting uiteindelijk toch binnen een jaar was verhuisd; deze *unexpected moves* waren overwegend terug te voeren op gebeurtenissen als een (echt)scheiding, het verlies van een baan, een daling of stijging van het inkomen of een onverwacht mooi woningaanbod. Speare (1974) meldde hetzelfde percentage binnen een jaar; van alle verhuizingen in dat jaar was volgens deze studie ongeveer 30 procent toe te schrijven aan mensen die kort van tevoren nog geen verhuisplan hadden. In de studies van Landale en Guest (1985) en Lee e.a. (1994) zien we iets hogere aandelen ongeplande verhuizingen binnen een jaar, namelijk 10, respectievelijk circa 13 procent. Lu (1999) en Kan (1999) ten slotte, stelden 12, respectievelijk 10 procent onvoorziene verhuizingen binnen twee jaar vast. Kan (1999) berekende daarnaast dat ruim een op de drie verhuizingen in deze periode voor rekening kwam van iemand die twee jaar daarvoor niet van plan was te gaan verhuizen. Volgens Kan houden deze verhuizingen verband met onverwachte veranderingen in de sociaaleconomische situatie, zoals de werk- en inkomenssituatie, en veranderingen binnen het huishouden.

Deze studies laten alle zien dat een meerderheid van de mensen die niet van plan zijn te verhuizen, uiteindelijk ook niet verhuist. Zij gedragen zich dus veel vaker conform hun eerder geuite plannen dan degenen mét een verhuishwens. Uit enkele van deze studies blijkt ook dat een belangrijk deel van het totale aantal verhuizingen in een bepaalde periode op het conto komt van mensen die kort daarvoor niet van plan waren om te verhuizen.

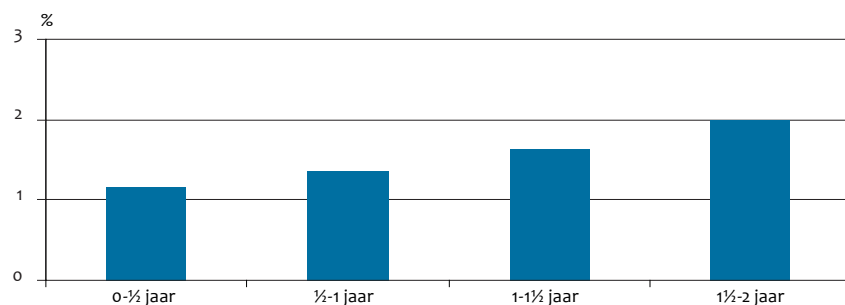
7.2 Onvoorzien verhuisd in vogelvlucht

In 2002 gaf ongeveer drie kwart van de Nederlandse bevolking van 18 jaar en ouder aan niet van plan te zijn binnen twee jaar te verhuizen. Figuur 7.1 laat zien dat een klein deel van hen (in totaal circa 6 procent) desondanks in deze periode is verhuisd. Gedurende deze periode neemt het aandeel dat is verhuisd steeds een klein beetje toe met het verstrijken van de tijd: ruim 1 procent is binnen een halfjaar alsnog verhuisd, in het laatste halfjaar gaat het om 2 procent.

Uit figuur 7.2 blijkt dat het aandeel ongeplande verhuizingen regionaal licht varieert: Rijnmond, Den Haag e.o., Drechtsteden e.o., Amsterdam, Noord-Friesland & Waddeneilanden en Groningen (stad) scoren boven het landelijk gemiddelde van 6,1 procent, Oost-Utrecht, Achterhoek, Helmond en

Figuur 7.1

Geen verhuisplan geuit, maar toch verhuisd per halfjaarperioden, 2002-2005

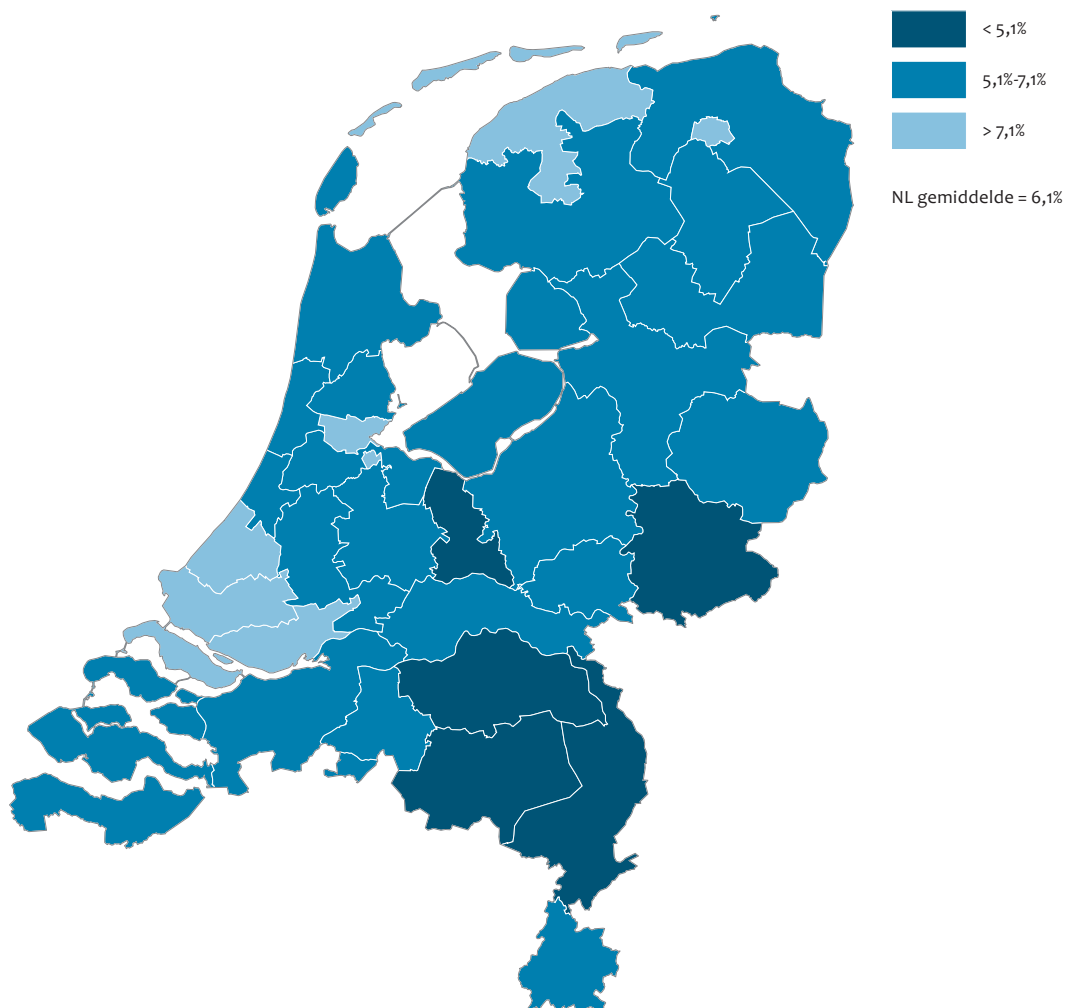


In percentages van het totale aantal mensen zonder verhuisplan in 2002.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

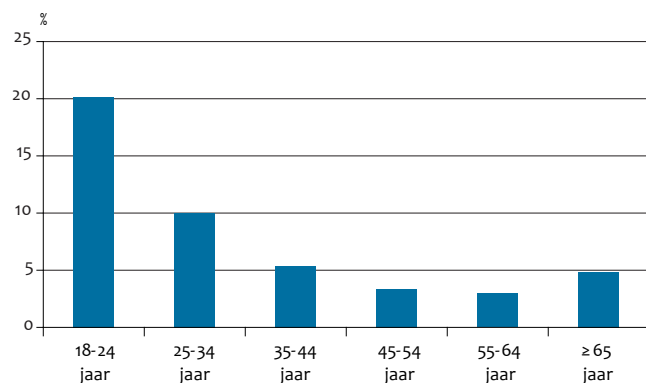
Figuur 7.2

Geen verhuisplan geuit, maar toch verhuisd per woningmarktgebied, 2002-2005



In percentages van het totale aantal mensen zonder verhuisplan in 2002 per gebied.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Figuur 7.3**Geen verhuisplan geuit, maar toch verhuisd per leeftijdsgroep, 2002-2005**

In percentages van het totale aantal mensen zonder verhuisplan in 2002 per leeftijdsgroep.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Eindhoven, Noordoost-Brabant en Noord-Limburg eronder. In verstedelijkte regio's als Amsterdam, Rijnmond en Groningen zijn de hoogste aandelen onverwachte verhuizingen te vinden: meer dan 8 procent van degenen zonder verhuisplan is toch verhuisd. In de Achterhoek wordt het meest conform het plan om niet te verhuizen gehandeld: nog geen 4 procent is toch in de periode 2002-2005 verhuisd.

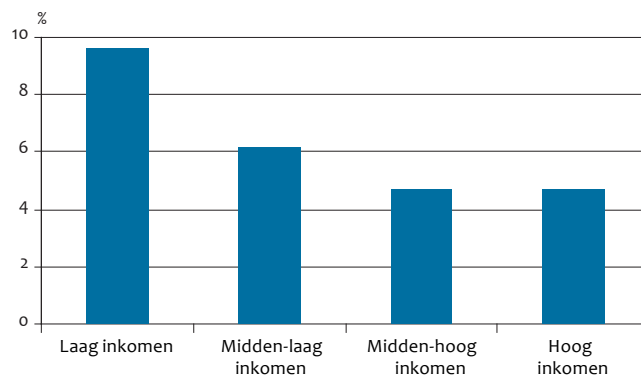
Uit figuur 7.3 komt naar voren dat vooral jongeren (18-24 jaar) relatief vaak van hun plannen zijn afgeweken om niet te gaan verhuizen. Van de 18-24-jarigen zonder verhuiscwens is circa een vijfde alsnog verhuisd. Van degenen in de middelbare leeftijdsgroepen (45-64 jaar) is daarentegen nog geen 3 procent verhuisd. Vergelijken met deze laatste leeftijdsgroepen zijn ook de 75-plussers vaker toch verhuisd, namelijk 7 procent.

Onderscheiden naar herkomst blijkt dat niet-westerse allochtonen vergeleken met autochtonen maar liefst twee keer zo vaak onverwacht binnen twee jaar zijn verhuisd: van de eersten is 12 procent alsnog van adres veranderd, van de laatsten slechts 6 procent.

Wat betreft het inkomen, kunnen we constateren dat vooral lage-inkomensgroepen (minder dan 15.600 euro per huishouden jaarlijks) relatief vaak onverwacht zijn verhuisd (figuur 7.4). Vergelijken met de hogere-inkomensgroepen (meer dan 36.000 euro per huishouden jaarlijks) zijn degenen met een krappe beurs zelfs tweemaal zo vaak onvoorziën verhuisd.

Daarnaast komt uit onze analyse naar voren dat huurders iets vaker dan eigenaren-bewoners zijn afgeweken van hun plannen om niet te verhuizen, namelijk 7 versus 4 procent.

Over de woonvoorkeuren van degenen die eerder aangaven niet van plan te zijn om binnen twee jaar te verhuizen, kunnen we uiteraard geen uitspraken doen: zij hebben immers op het moment van het WBO-interview geen woonaspiraties uitgesproken en hebben pas later tot een verhuizing besloten.

Figuur 7.4**Geen verhuisplan geuit, maar toch verhuisd per inkomensgroep, 2002-2005**

In percentages van het totale aantal mensen zonder verhuisplan in 2002 per inkomensgroep.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Niettemin kunnen we tot op zekere hoogte wel een indicatie van die voorkeuren geven, omdat we, net als bij de starters en doorstromers, voor het overgrote deel (97 procent) van degenen die binnen deze groep alsnog zijn verhuisd, hebben kunnen achterhalen of ze in een huur- dan wel koopwoning zijn beland.¹ Figuur 7.5 laat zien dat van de eigenaren-bewoners ruim 30 procent de koopwoningmarkt heeft verlaten, terwijl ongeveer een derde van de huurders is gestart op de koopwoningmarkt.

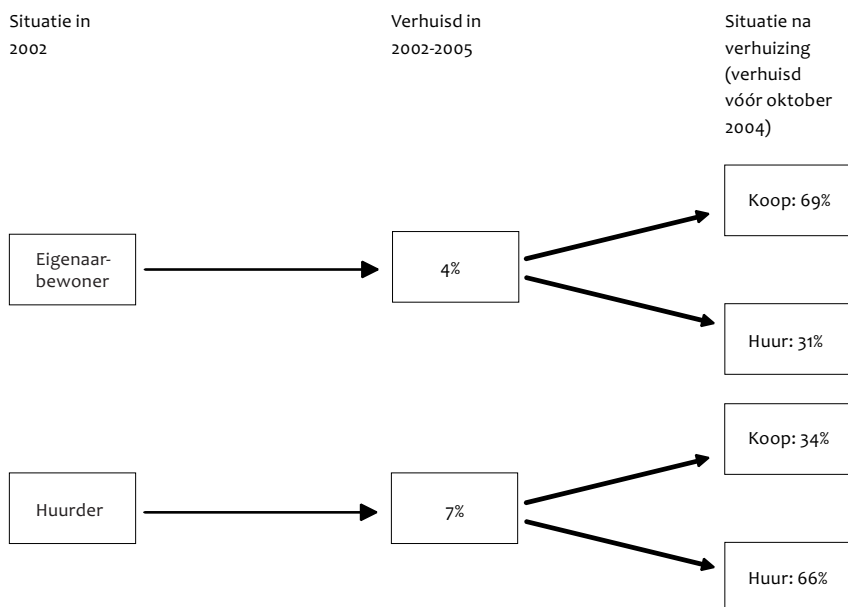
7.2.1 Kleine percentages, maar grote absolute aantallen

Hoewel hiervoor duidelijk is geworden dat slechts een kleine minderheid zich niet conform de eerder geuite wensen gedraagt, gaat het in absolute zin wel degelijk om veel mensen: in de periode 2002-2005 zijn ruim een half miljoen mensen verhuisd die in 2002 geen plannen in die richting hadden. Dit betekent dat op het totaal van de 1,7 miljoen mensen die in deze periode minstens een keer zijn verhuisd, bijna een derde dat in 2002 niet van plan was. Deze uitkomst ligt in de lijn van de resultaten van Kan (1999) en Speare (1974). Vooral de regionale verschillen worden duidelijker zichtbaar als we het aantal mensen dat de plannen heeft gewijzigd, afzetten tegen het totale aantal mensen dat in de periode 2002-2005 minstens een keer is verhuisd (zie figuur 7.6). In de noordelijke en zuidelijke regio's bestaat de tweejarige verhuiscwensstroom in deze periode voor een aanzienlijk deel uit mensen die in 2002 nog niet van plan waren te verhuizen; zo was van degenen die zijn verhuisd vanuit of binnen Ommelanden en Noord-Friesland & Waddeneilanden, maar liefst 40 procent dat in 2002 niet van plan. In West- en Oost-Utrecht vormt deze groep daarentegen nog geen kwart van de totale verhuiscwensstroom.

Tot slot lijken op grond van het geschetste beeld vooral jongeren hun toekomstig verhuisgedrag lastig te kunnen voorspellen; als ouderen zeggen niet te willen verhuizen, dan doen ze dit ook heel vaak niet. Maar als we bedenken

Figuur 7.5

Geen verhuisplan geuit, maar toch verhuisd en (indien verhuisd voor oktober 2004) de eigendomsvorm na de verhuizing voor huurders en eigenaren-bewoners, 2002-2005



In percentages van het totale aantal (verhuisde) huurders respectievelijk eigenaren-bewoners zonder verhuisplan in 2002.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

dat ouderen hoe dan ook heel vaak geen verhuismwens hebben en dit patroon afzetten tegen het totale aantal mensen dat in de periode 2002-2005 minstens een keer is verhuisd (zie figuur 7.7), dan ontstaat een genuanceerder beeld. Uit deze figuur blijkt dat juist ouderen die zijn verhuisd dat relatief vaak zonder vooropgezet plan doen. Onder de 75-plussers komen bijna twee op de drie verhuizingen voor rekening van ouderen die in 2002 nog geen verhuismwens hadden. Bij jongeren geldt dat voor nog geen een op de drie verhuizingen.

7.3 Van niet willen verhuizen naar tóch doen

Hiervoor is geconstateerd dat van degenen zonder verhuisplannen in 2002, vooral jongeren, lage-inkomensgroepen, niet-westerse allochtonen en huurders relatief vaak toch zijn verhuisd in de periode 2002-2005. In hoeverre blijven deze globale patronen overeind als we alle individuele en ruimtelijke kenmerken die mogelijk een rol spelen bij het verhuisgedrag in samenhang analyseren? Daarbij geldt dat deze kenmerken zowel iets zeggen over de káns dat iemand besluit om op korte termijn toch te verhuizen, als over de mate waarin iemand in staat is om dat ook op korte termijn te dóen. Deze twee betekenissen kunnen we niet uit elkaar trekken; we kunnen alleen constateren dát mensen zijn verhuisd terwijl ze dat eerder niet van plan waren te doen. Deze mensen hebben pas na 2002 het plan opgevat om te gaan verhuizen én zijn er vervolgens ook in geslaagd hun (recent ontstane) verhuisplannen in de periode 2002-2005 te realiseren.

7.3.1 Ruimtelijke kenmerken

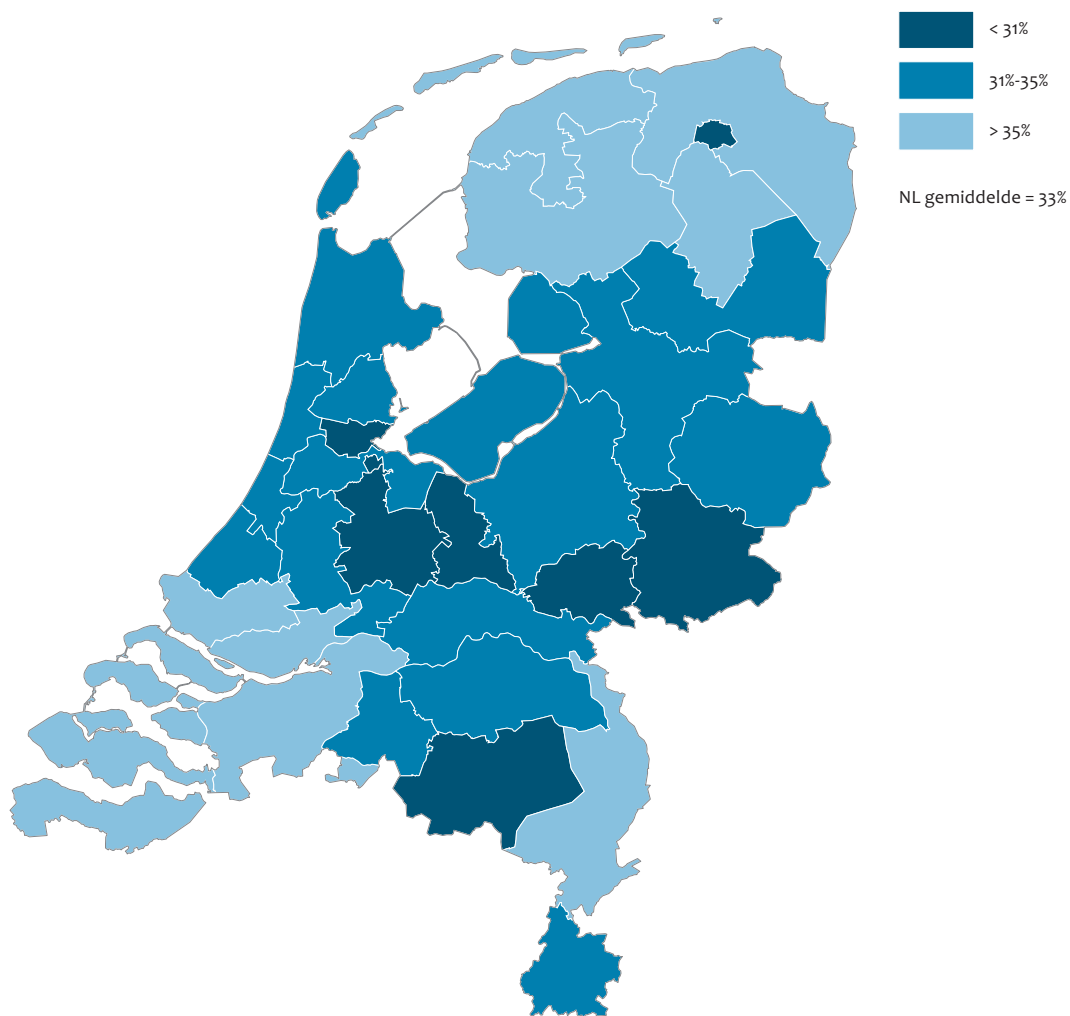
Uit de logistische regressiemodellen komt naar voren dat de regionale variatie in het verhuisgedrag een significante samenhang vertoont met zowel de woonregio als de potentiële vraagdruk (zie tabel 7.1 en 7.2).

In de vorige paragraaf zagen we dat er weliswaar kleine regionale verschillen zijn in de mate waarin mensen toch zijn verhuisd, maar dat het belang van deze aandelen in de totale regionale verhuisstroom aanzienlijk varieert en dat er vooral in de noordelijke en zuidelijke regio's van Nederland veel vaker onverwacht wordt verhuisd. Dit kan deels samenhangen met verschillen in de bevolkingssamenstelling: de grensstreken zijn meer vergrijsd en, zoals eveneens uit het voorgaande is gebleken, ouderen verhuizen veel vaker onvoorzien dan veertigers of vijftigers. Maar naast de verschillen in de bevolkingssamenstelling, is het waarschijnlijk makkelijker om op korte termijn een woning te vinden in het zuiden en noorden van het land omdat hier de druk op de woningmarkt minder groot is dan bijvoorbeeld in de Randstad. Rekening houdend met andere factoren die een rol kunnen spelen bij het verhuisgedrag, blijkt uit tabel 7.1 dat er slechts vier regio's zijn waarin degenen zónder verhuisplannen een grotere kans hebben om toch binnen twee jaar te zijn verhuisd: Ommelanden, Noord-Friesland & Waddeneilanden, Kop van Noord-Holland en Drechtsteden e.o..

Veel regio's waarin zich relatief veel onvoorziene verhuizingen voordoen, lijken regio's waarin relatief weinig woning-

Figuur 7.6

Geen verhuisplan geuit, maar toch verhuisd per woningmarktgebied, 2002-2005

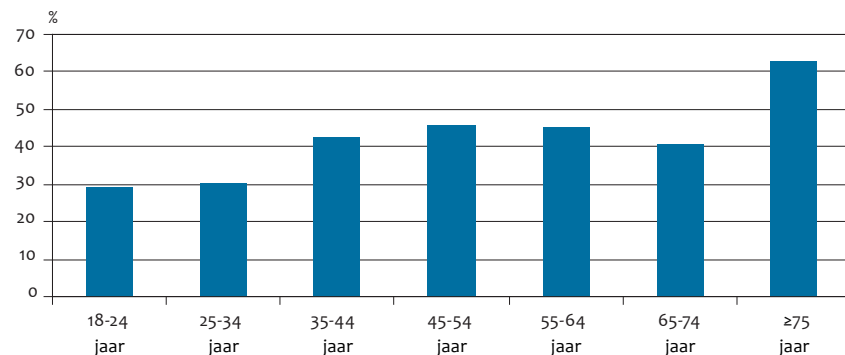


In percentages van het totale aantal mensen dat in deze periode is verhuisd per woningmarktgebied.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Figuur 7.7

Geen verhuisplan geuit, maar toch verhuisd per leeftijdsgroep, 2002-2005



In percentages van het totale aantal mensen dat in deze periode is verhuisd per leeftijdsgroep.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Tabel 7.1

De samenhang tussen woningmarktgebieden en het verhuisgedrag, 2002-2005

	B	S.E.	Exp(B)
Ruimtelijke kenmerken			
Woongebied (ref: Nijmegen)			
Ommelanden	0,279	0,139*	1,322
Stad Groningen	-0,052	0,191	0,950
Noord-Friesland & Waddeneilanden	0,335	0,163*	1,398
Zuid-Friesland	0,211	0,141	1,235
Noord- en Midden-Drenthe	0,310	0,169	1,363
Zuid-Drenthe	0,041	0,148	1,042
Twente	-0,048	0,140	0,953
IJsselvallei	0,101	0,139	1,106
Veluwe	0,042	0,120	1,043
Arnhem e.o.	0,126	0,150	1,134
Achterhoek	-0,203	0,181	0,816
Oost-Utrecht	-0,203	0,171	0,817
West-Utrecht	-0,101	0,116	0,904
Amsterdam	-0,187	0,124	0,829
Zaanstreek e.o.	-0,046	0,129	0,955
Zuid- en Midden-Kennemerland	0,074	0,154	1,077
Kop van Noord-Holland	0,268	0,130*	1,308
Bollenstreek	-0,055	0,134	0,947
Den Haag e.o.	-0,110	0,098	0,896
Rijnstreek e.o.	0,056	0,117	1,058
Drechtsteden e.o.	0,286	0,140*	1,331
Rijnmond	0,097	0,095	1,102
Zeeland	0,128	0,120	1,136
Roosendaal & Breda	0,052	0,128	1,053
Midden-Brabant	-0,034	0,158	0,967
Noordoost-Brabant	-0,039	0,138	0,962
Helmond & Eindhoven	-0,066	0,128	0,936
Noord-Limburg	-0,094	0,127	0,911
Zuid-Limburg	-0,056	0,134	0,945
Flevoland	0,166	0,118	1,181
Constante	-0,611	0,154**	0,543
Initiële -2 log likelihood	22173		
Model -2 log likelihood	21035		
Chi ² -toets	1138; df=52; p=0,000		
Nagelkerke R ²	0,063		
N	49.607		

Rekening houdend met andere individuele kenmerken.

* Significantieniveau < 0,05; ** significantieniveau < 0,01.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

zoekenden rondlopen. Daarom is in een separaat model geschat welke rol de potentiële vraagdruk (ofwel het aantal mensen dat in 2002 van plan was een woning te gaan zoeken) speelt bij het verhuisgedrag van degenen die in 2002 nog geen verhuiscens hadden.² Uit tabel 7.2 blijkt dat de kans om toch te zijn verhuisd kleiner is in regio's met relatief veel woningzoekenden dan in regio's met relatief weinig concurrentie. Dit past bij het idee dat de tijdspanne tussen het besluit om te gaan verhuizen en het vinden van een woning nu eenmaal minder groot zal zijn in regio's met een relatief lage vraag-

druk; dit kan verklaren waarom er in de ene regio meer mensen onvoorzien zijn verhuisd dan in de andere.

7.3.2 Individuele kenmerken

Sociaaldemografische kenmerken

Uit tabel 7.2 komt naar voren dat alle onderscheiden sociaaldemografische kenmerken (leeftijd, herkomst, huishoudenssamenstelling en de gezondheidssituatie) een significant verband vertonen met het verhuisgedrag.

Tabel 7.2

De samenhang tussen ruimtelijke en individuele kenmerken en het verhuisgedrag, 2002-2005

	B	S.E.	Exp(B)
Ruimtelijke kenmerken			
Potentiële vraagdruk (ref: weinig vraagdruk)			
gemiddelde vraagdruk	-0,032	0,045	0,969
veel vraagdruk	-0,175	0,053**	0,839
Sociaaldemografische kenmerken			
Leeftijd (ref: < 25 jaar)			
25-34 jaar	-0,585	0,081**	0,557
35-44 jaar	-1,144	0,087**	0,318
45-54 jaar	-1,611	0,092**	0,200
55-64 jaar	-1,759	0,099**	0,172
≥ 65 jaar	-1,406	0,096**	0,245
Huishoudenssamenstelling (ref: alleenstaand)			
samenwonend zonder kinderen	-0,200	0,061**	0,819
(eenouder)gezin met kinderen	-0,351	0,080**	0,704
Herkomst (ref: autochtoon)			
niet-westerse allochtoon	0,323	0,071**	1,381
westerse allochtoon	-0,088	0,077	0,916
Gezond (ref: minder gezond)	-0,172	0,056**	0,842
Sociaaleconomische kenmerken			
Opleidingsniveau (ref: hoog)			
laag	0,011	0,056	1,011
midden	0,002	0,054	1,002
Inkomen (ref: laag)			
midden-laag	0,026	0,060	1,026
midden-hoog	0,026	0,071	1,027
hoog	0,165	0,080*	1,179
Niet werkend (ref: werkend)	-0,228	0,058**	0,796
Huidige woonsituatie			
Koopwoning (ref: woont in huurwoning)	-0,359	0,049**	0,698
Eengezinswoning (ref: woont in meergezinswoning)	-0,280	0,052**	0,756
Woningbezetting (ref: passend)			
krap	0,104	0,064	1,110
ruim	-0,015	0,061	0,985
Tevreden over woning (ref: ontevreden)	-0,163	0,077*	0,850
Tevreden over woonomgeving (ref: ontevreden)	-0,148	0,058*	0,863
Constante	-0,530	0,141**	0,588
Initiële -2 log likelihood	22174		
Model -2 log likelihood	21068		
Chi ² -toets	1106; df=24; p=0,000		
Nagelkerke R ²	0,061		
N	49.607		

* Significantieniveau < 0,05; ** significantieniveau < 0,01.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS; bewerking Planbureau voor de Leefomgeving

Eerder in dit hoofdstuk zagen we dat vooral jongeren tot 25 jaar vaak onverwacht toch zijn verhuisd. Uit onze analyse blijkt dat zij ook een veel grotere kans daartoe hebben dan ouderen, vooral ten opzichte van ouderen in de middelbare leeftijdsgroepen: 18-24-jarigen hebben maar liefst ruim vijf keer zoveel kans om alsnog te zijn verhuisd als 45-64-jarigen. Verder geldt hoe ouder, hoe kleiner de kans op een verhuizing binnen twee jaar, waarbij het dus blijkbaar niet uitmaakt of

iemand van plan is om te verhuizen of juist niet (zie het vorige hoofdstuk). Het gegeven dat vooral jongeren zich niet conform hun plannen gedragen, is een gevolg van de levensfase waarin ze verkeren, een fase die nu eenmaal gepaard gaat met veel veranderingen en daarmee ook onzekerheden (vergelijk Mulder 1993). Onderscheiden naar herkomst, bleken niet-westerse allochtonen zonder verhuisplannen vaker dan autochtonen alsnog

te zijn verhuisd. Dit patroon blijft overeind als rekening wordt gehouden met andere factoren die een rol kunnen spelen bij het verhuisgedrag. Niet-westerse allochtonen hebben 1,5 keer zoveel kans om toch te zijn verhuisd en gedragen zich daarmee dus ook minder vaak dan autochtonen conform de eerder geuite plannen. Dit zegt mogelijk iets over de mate waarin niet-westerse allochtonen worden geconfronteerd met gebeurtenissen in de levensloop die aanleiding kunnen zijn om te gaan verhuizen, maar die op voorhand lastig te voorspellen zijn, zoals een (echt)scheiding of inkomensachteruitgang door een verandering in de werksituatie (zie ook Kan 1999); zo weten we uit ander onderzoek dat niet-westerse allochtonen een grotere kans hebben op een (echt)scheiding dan autochtonen (CBS 2003).

Naast jongeren en niet-westerse allochtonen hebben ook alleenstaanden meer kans om onverwacht toch te verhuizen: vergeleken met gezinnen is die kans bijna 1,5 keer zo groot. Ook deze uitkomst houdt, net als bij de jongeren, verband met de levensfase, die vanwege de vele mogelijke veranderingen in de levensloop nog weinig stabiel is (vergelijk Mulder 1993). Bovendien kunnen ze ook makkelijker verhuizen dan gezinnen, omdat ze zich immers niet te houden hebben aan de wensen van andere gezinsleden en (bijvoorbeeld) niet gebonden zijn aan de schoollocatie van eventuele schoolgaande kinderen (zie ook Davies & Flowerdew 1992; Mulder 1993). Tot slot speelt ook de eigen gezondheidssituatie een rol bij het verhuisgedrag: degenen die over een minder goede gezondheid beschikken, hebben een iets grotere kans om toch te zijn verhuisd dan degenen die in goede gezondheid verkeren. Dit sluit aan bij de wetenschap dat (althans voor ouderen) gezondheidsproblemen een dringende reden kunnen zijn om op korte termijn te moeten verhuizen (Kullberg & Ras 2004).

Sociaaleconomische kenmerken

Tabel 7.2 laat verder zien dat het verhuisgedrag geen significant verband houdt met het opleidingsniveau, maar wel met de hoogte van het inkomen en het al dan niet hebben van werk.

Hiervoor werd geconstateerd dat lage-inkomensgroepen relatief vaak onverwacht zijn verhuisd. Maar dat wordt eerder veroorzaakt door het feit dat deze groepen vaker in een huurwoning wonen dan dat dit een gevolg is van het inkomen op zich. Rekening houdend met de bestaande verschillen in de woonsituatie van lage- en hoge-inkomensgroepen (de eerstgenoemden wonen nu eenmaal vaker in het kwalitatief slechtere deel van de woningvoorraad en worden daardoor waarschijnlijk ook eerder tot een verhuizing verleid door een onverwacht mooi woningaanbod), dan blijkt namelijk dat degenen met een krappe beurs juist helemaal niet meer kans hebben om alsnog te zijn verhuisd. Integendeel: degenen met een ruime beurs hebben zelfs een iets grotere kans om toch te zijn verhuisd. Dit sluit aan bij de gedachte dat degenen met een hoger inkomen ook meer mogelijkheden op de woningmarkt hebben om te verhuizen.

Wat betreft de werksituatie, komt naar voren dat degenen die werken een iets grotere kans op een verhuizing hebben dan degenen die niet werken.

Kenmerken huidige woonsituatie

Ten slotte laat tabel 7.2 zien dat het verhuisgedrag van mensen zonder vooropgezet verhuisplan in 2002 een significante samenhang vertoont met het wonen in een huurwoning, het wonen in een meergezinswoning en het ontevreden zijn over de woning of woonomgeving. Omdat dit kenmerken van de woonsituatie zijn die vaak worden geassocieerd met een lagere woonkwaliteit, zouden we hier voorzichtig uit kunnen concluderen dat zij mogelijk zijn gezwicht voor een onverhoopt aantrekkelijk aanbod.

In de vorige paragraaf zagen we dat huurders iets vaker dan eigenaren-bewoners zonder verhuiswens toch zijn verhuisd. Het feit dat de eersten vergeleken met de laatsten ook maar liefst 1,4 keer zoveel kans hebben om toch te zijn verhuisd, bevestigt het beeld dat mensen sneller in staat zijn om op korte termijn te verhuizen als ze in een huurwoning wonen: een koopwoning is nu eenmaal niet van de ene op de andere dag verkocht.

Bezien we de samenhang tussen het verhuisgedrag en het wonen in een appartement of meergezinswoning, dan blijkt dat appartementbewoners een 1,3 keer grotere kans hebben om toch te zijn verhuisd dan bewoners van een eengezinswoning. En wat betreft de (on)tevredenheid, tot slot, zien we dat degenen zonder aanvankelijke verhuisplannen die ontevreden waren over de woning of woonomgeving, een iets grotere kans hebben om toch binnen twee jaar te zijn verhuisd dan degenen die daar wel tevreden over waren.

7.4 Synthese

Van de ongeveer 75 procent van de Nederlandse bevolking van 18 jaar en ouder die in 2002 aangaf niet te willen verhuizen, is binnen een halfjaar het eerste halve procent toch verhuisd, en na twee jaar zo'n 6 procent.

Ook voor deze groep geldt, net als bij de starters en doorstromers, dat het verhuisgedrag samenhangt met ruimtelijke kenmerken: in regio's waar weinig woningzoekenden rondlopen, is de kans om toch te verhuizen iets groter dan in regio's met veel woningzoekenden. Dit past bij het idee dat de tijdsperiode tussen het besluit om te gaan verhuizen en het vinden van een woning nu eenmaal minder groot zal zijn in regio's met een relatief lage vraagdruk; en dat kan verklaren waarom er in de ene regio meer mensen onverwacht zijn verhuisd dan in de andere regio.

In hoeverre mensen verhuizen terwijl ze eerder geen verhuiswens hadden, wordt in het bijzonder bepaald door de leeftijd: hoe jonger, hoe groter de kans op een onverwachte verhuizing binnen twee jaar. Ook het inkomen speelt een rol: rekening houdend met de woonsituatie, blijkt dat degenen met een ruime beurs een iets grotere kans hebben om binnen twee jaar toch te zijn verhuisd dan degenen met een krappe beurs. In de voorgaande hoofdstukken zagen we dat de lage-inkomensgroepen minder vaak van plan zijn om te verhuizen, mogelijk omdat ze verwachten toch geen geschikte woning te kunnen vinden gegeven de mogelijkheden die ze hebben. Het moment waarop financiële barrières zichtbaar worden, hangt dus af van de groep die wordt bestudeerd. Kijken we naar degenen die van plan waren te verhuizen, dan worden deze barrières zichtbaar bij de formulering van verhuiswensen.

Maar kijken we naar degenen die eerder niet van plan waren te verhuizen, dan worden ze pas zichtbaar wanneer deze mensen daadwerkelijk zijn verhuisd.

Opmerkelijk genoeg hebben niet-westerse allochtonen een grotere kans om toch te zijn verhuisd dan autochtonen. Dit is verrassend, omdat eerder is gebleken dat de eersten er minder in slagen hun verhuisplan te verwezenlijken dan de laatsten. Niet-westerse allochtonen gedragen zich dus heel vaak niet conform de eerder geuite wensen. Dat zij vaker dan autochtonen zijn verhuisd terwijl ze dat eerder niet van plan waren te doen, betekent niet automatisch dat het voor hen makkelijker is om op korte termijn te verhuizen dan voor autochtonen. Mogelijk is dat voor hen zelfs lastiger, maar zien we desondanks dat ze het vaker doen, eenvoudigweg omdat ze hiertoe vaker genoodzaakt zijn dan autochtonen. In ieder geval laten onze resultaten zien dat op basis van woningbehoefteonderzoeken het gedrag van niet-westerse allochtonen lastiger is te voorspellen dan het gedrag van autochtonen. Hoewel slechts een minderheid van degenen die in 2002 geen verhuisplan uitspraken uiteindelijk toch is verhuisd in de twee daaropvolgende jaren, moet goed worden bedacht dat het in absolute aantallen om een aanzienlijke verhuisstroom gaat: een op de drie verhuizingen in de periode 2002-2005 komt voor rekening van iemand die in 2002 nog geen verhuisplan had. Vooral in regio's in het noorden en zuiden van Nederland is er een relatief grote onvoorziene vraag. Dat kan deels samenhangen met verschillen in de bevolkingssamenstelling: de grensstreken zijn meer vergrijsd en vooral ouderen verhuizen relatief vaak zonder vooropgezet plan. Onder 75-plussers is maar liefst bij bijna twee op de drie verhuizingen in de periode 2002-2005 iemand betrokken die dat (kort) van tevoren niet van plan was te doen.

Noten

- 1) Het kleine aandeel 'onbekenden' heeft mogelijk de woningmarkt verlaten, bijvoorbeeld vanwege een verhuizing naar een verzorgingshuis. Voorts heeft deze analyse alleen betrekking op degenen die vóór oktober 2004 zijn verhuisd en van wie bekend is of ze naar een huur- of koopwoning zijn verhuisd. Net als bij de starters en doorstromers geldt ook nu dat deze analyse slechts een indicatie geeft van de situatie ten tijde van het WBO-interview en de situatie na verhuizing. Hierbij moet worden bedacht dat, net zoals bij de starters en doorstromers het geval is, een deel van de verhuisden de woonaspiraties zal hebben losgelaten gedurende de (korte) periode dat ze naar een woning hebben gezocht.
- 2) In dit geval is gekeken naar de potentiële vraagdruk in de regio waar de respondenten ten tijde van het WBO-interview in 2002 woonden; verondersteld is dus dat ze na het besluit om toch te gaan verhuizen binnen de regiogrenzen zijn verhuisd, ervan uitgaande dat het merendeel van de mensen in het algemeen over korte afstand verhuist (vergelijk Clark & Dieleman 1996; Priemus 1984).

Bijlage:

Het logistische regressiemodel

Uit de literatuur is een veelheid van factoren naar voren gekomen die een rol kunnen spelen bij het besluit om te verhuizen en bij het daadwerkelijke verhuisgedrag zelf. In hoofdstuk 1 hebben we in figuur 1.2 (zie pagina 27) een overzicht gegeven van de factoren die we in ons onderzoek hebben meegenomen. Deze factoren zijn te onderscheiden in ruimtelijke en individuele factoren. Met behulp van logistische regressiemodellen hebben we onderzocht in hoeverre deze factoren dan wel kenmerken een rol spelen bij de formulering van verhuisplannen en de realisatie van deze plannen. Welke factoren leiden ertoe dat mensen willen verhuizen en welke dat mensen ook zijn verhuisd?

Met een logistisch regressiemodel wordt in feite voor iedere respondent de kans geschat dat hij of zij wil verhuizen en de kans dat iemand is verhuisd, gegeven de ruimtelijke en individuele kenmerken van deze respondent. Een logistische regressie schat regressiecoëfficiënten (in de tabellen weergegeven in kolom B) die kunnen worden uitgedrukt in een kansverhouding, ook wel *odds ratio* genoemd (deze is in de tabellen weergegeven in de kolom $\text{Exp}(B)$). Hiervoor maken we gebruik van de cumulatieve distributiefunctie van de logistische verdeling. Een *odds ratio* geeft de mate weer waarin de kansen voor de betreffende groep groter zijn dan voor de referentiegroep. Bij een positieve coëfficiënt is de *odds ratio* groter dan 1, bij een negatieve coëfficiënt ligt de waarde tussen de 0 en de 1. Voorbeeld: in tabel 5.2 (zie paragraaf 5.2.2 op pagina 59) is voor de uitwonenden een coëfficiënt geschat van 0,281. Dit betekent dat de kans dat een aspirant-starter is verhuisd, 1,324 ($e^{0,281}$) keer groter is voor uitwonenden dan voor de thuiswonenden (de referentiegroep). Voor niet-westerse allochtonen is een coëfficiënt geschat van -0,279. De kans dat een aspirant-starter is verhuisd, is voor niet-westerse allochtonen dus 0,743 ($e^{-0,279}$) keer zo groot als die voor autochtonen. Een kansverhouding kleiner dan 1 is enigszins lastig te interpreteren. Een alternatieve interpretatie is dat de kans om te verhuizen voor autochtonen 1,345 ($e^{+0,279}$) keer groter is dan die voor niet-westerse allochtonen.

Zowel bij de aspirant-starters als -doorstromers zijn twee verschillende logistische regressiemodellen geschat. In het eerste model is de samenhang bekeken tussen de woningmarktgebieden en de wens om te verhuizen, respectievelijk de realisatie van deze verhuisplannen, rekening houdend met andere individuele kenmerken. De woningmarktgebieden geven ofwel woonregio's weer (bij de verhuiscens) ofwel

zoekregio's (bij de realisatie van verhuisplannen). De woningmarktgebieden moeten ook nu ten opzichte van de referentiecategorie worden geïnterpreteerd. Als referentiecategorie is gekozen voor de categorie die in feite het landelijk beeld weerspiegelt; bij de realisatie van verhuisplannen geldt dus dat als referentiecategorie het woningmarktgebied is gekozen waarin de realisatie van verhuisplannen het minst afwijkt van de landelijke realisatie. Op deze wijze kunnen de uitschieters naar boven en beneden worden vastgesteld. Eenzelfde methodiek is gevolgd bij de wens om te verhuizen. In het tweede model is de samenhang bekeken tussen enerzijds ruimtelijke en individuele kenmerken en anderzijds de wens om te verhuizen respectievelijk de realisatie van deze verhuisplannen.

Ook voor degenen die in 2002 niet van plan waren te verhuizen, zijn twee verschillende modellen geschat. In het eerste model is de samenhang bekeken tussen woningmarktgebieden (woonregio's) en het verhuisgedrag, waarbij rekening is gehouden met andere individuele kenmerken. In het tweede model is de samenhang onderzocht tussen enerzijds ruimtelijke en individuele kenmerken en anderzijds het verhuisgedrag.

In de logistische regressiemodellen zijn alle kenmerken per blok, dus stapsgewijs aan het model toegevoegd (zie ook figuur 1.2). Vóór de volgende stap zijn de bijdragen van de verschillende kenmerken geëvalueerd en het effect van de nieuwe kenmerken op de reeds opgenomen kenmerken in het model bekeken. In deze studie presenteren we alleen de zogeheten eindmodellen.

Bij elk model zijn enkele statistische maten gegeven waarop het model kan worden beoordeeld. De belangrijkste toets is de Chi²-toets (Chi-Square); deze toets wordt gebruikt om te bepalen hoe het model verandert als variabelen worden toegevoegd aan het model. De Chi²-toets geeft het verschil aan tussen de -2 log likelihood van het geschatte model ('model -2 log likelihood') en de -2 log likelihood van het model waarin alleen maar een constante is opgenomen ('initiële -2 log likelihood'). De -2 log likelihood van het geschatte model geeft de waarschijnlijkheid aan dat met de geschatte parameters in het model, de geschatte kansen overeenkomen met de feitelijk geobserveerde kansen (Boumeester 2004). Naarmate de waarde van deze maat kleiner is, past het model beter bij de data. Voorbeeld: in tabel 5.2 is de Chi² van 427 significant bij 20 vrijheidsgraden (df). Dit betekent dat het geschatte model

met de opgenomen variabelen beter bij de data past dan een model zonder deze variabelen.

De Nagelkerke R^2 , tot slot, is een maat voor de verklaarde variantie van het logistische regressiemodel. Hoewel deze maat geen proportie verklaarde variantie weergeeft (zoals wel het geval is met de determinatiecoëfficiënt R^2 in een lineaire regressie), geeft deze maat wel een indruk van de kwaliteit van het model. De Nagelkerke R^2 ligt altijd tussen 0 (geen verband) en 1 (volledige verklaring).

Literatuur

- Bakker, B.F.M. (2002), 'Statistics Netherlands' approach to social statistics. The Social Statistical Dataset', *OECD Statistics Newsletter* 11: 4-6.
- Bakker, B.F.M. (2006), 'Doen wat je belooft?', pp. 9-20 in F. Bastiaans, L. Engberts & F. Linder (red.), *Sociale samenhang in beeld. Het SSB nu en straks*, Voorburg: CBS.
- Bolt, G. (2001), *Wooncarrières van Turken en Marokkanen in ruimtelijk perspectief*, Utrecht: Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen Universiteit Utrecht.
- Bolt, G. & R. van Kempen (2002), *Wonen in multiculturele steden. Tussen souterrain en dakterras: Wonen als motor voor maatschappelijke kansen*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Boumeester, H.J.F.M. (2004), *Duurdere koopwoning en wooncarrière. Een modelmatige analyse van de vraagontwikkeling aan de bovenkant van de Nederlandse woningmarkt, Volkshuisvesting en Woningmarkt 35*, Delft: Delft University Press.
- Broek, L. van den & A. de Jong (2007), 'Verhuiswensen uit het Woononderzoek Nederland 2006', *Bevolkingstrends* 3: 20-31.
- Brounen, D. (2006), 'Starters in het nauw', *Christen Democratische Verkenningen* lente: 35-42.
- Brown, L.A. & E.G. Moore (1970), 'The intra-urban migration process. A perspective', *Geografiska Annaler* 52: 1-13.
- CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) (2003), *Allochtonen in Nederland 2003*, Voorburg/Heerlen: CBS.
- CPB (Centraal Planbureau) (2003), *Macro Economische Verkenningen 2004*, Den Haag: CPB.
- Cronin, F.J. (1982), 'The efficiency of housing search', *Southern Economic Journal* 48 (4): 1016-1030.
- Daalen, G. van, S. Davis & A. Ouwehand (2005), *Gelijke kansen voor iedereen: het is een loterij. Evaluatie van experimenten met loting in de woonruimteverdeling*, Rotterdam: SEV.
- Dam, F. van, M. Jókövi, A. van Hoorn & S. Heins (2003), *Landelijk wonen*, Den Haag/Rotterdam: NAI Uitgevers/RPB.
- Damen, M. (2003), *Dorps wonen aan de rand van de stad*, Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Davies, R.B. & R. Flowerdew (1992), 'Modelling migration careers, using data from a British survey', *Geographical Analysis* 24 (1): 35-57.
- Dignum, K. (2002), *Doorstroming of verstopping? Dynamiek in de Amsterdamse bevolking en woningmarkt*, Amsterdam: Gemeente Amsterdam, O+S.
- Duncan G.J. & S.J. Newman (1976), 'Expected and actual residential mobility', *Journal of the American Institute of Planners* 42: 174-186.
- Feijten, P. (2005), *Life events and the housing career. A retrospective analysis of timed effects*, Delft: Eburon.
- Fielding, A.J. (1992), 'Migration and social mobility. South East England as an escalator region', *Regional Studies* 26 (1): 1-15.
- GfK (Growth from Knowledge) (2007), *Tussen wens en werkelijkheid, deel 1. Kwantitatieve en kwalitatieve analyses naar de discrepantie tussen verhuiscandidate en daadwerkelijk verhuisgedrag*, Dongen: GfK.
- Goetgeluk, R. (1997), *Bomen over wonen. Woningmarktonderzoek met beslissingsbomen*, Utrecht: Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Universiteit Utrecht.
- Groenigen, C. & J. van der Veer (2006), *Slaagkansenmonitor 2005*, Amsterdam: Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen/Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.
- Groot, C. de, D. Manting & C.H. Mulder (2007), 'Intentions to move and actual moving behaviour in the Netherlands', paper voor het ENHR-congres, 25-28 juni 2007, Rotterdam.
- Helderman, A.C. (2007), *Continuities in homeownership and residential relocations*, Utrecht/Amsterdam: KNAG/FMG UvA.
- Helderman, A.C., C.H. Mulder & M. van Ham (2004), 'The changing effect of home ownership on residential mobility in the Netherlands, 1980-98', *Housing Studies* 19 (4): 601-616.
- Hooimeijer, P. & A. Oskamp (1996), 'A simulation model of residential mobility and housing choice', *Journal of Housing and the Built Environment* 11 (3): 313-336.
- Hübner, T.K. & J.P.J. Koelemeijer (1973), 'De realisatie van verhuisplannen', *Stedebouw en Volkshuisvesting* 9: 359-362.
- Jong, A. de, L. van den Broek, S. Declerck, S. Klaver & F. Vernooij (2008), *Regionale woningmarktgebieden. Verschillen en overeenkomsten*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.
- Kan, K. (1999), 'Expected and unexpected residential mobility', *Journal of Urban Economics* 45: 72-96.
- Kempen, R. van, F. Dekker & J. Floor (1990), 'The desire to move and residential mobility', pp. 84-94 in J. van Weesep & P. Korcelli (eds.), *Residential mobility and social change. Studies from Poland and the Netherlands*, Amsterdam/Utrecht: KNAG/Geografisch Instituut Rijksuniversiteit Utrecht.

- Konter, W. & H. van den Booren (1988), *Hoe zwaar mag een verhuiswens wegen? Een onderzoek naar de realisatie van verhuis- en woonwensen van niet-gehuwde jongeren tot 35 jaar en ouderen van 55 jaar en ouder*, Haarlem: Werkgroep Regionaal en Lokaal Woningmarktonderzoek in Noord-Holland.
- Köster, F. (2002), *Surfers op de woningmarkt. Een toekomstverkenning over starters en wonen*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Kromhout, S., G. van Daalen, S. Davis & A. Zandstra (2006), *Woonruimteverdeling opnieuw bekeken*, Amsterdam/Delft: RIGO/OTB.
- Kullberg, J. & M. Ras (2004), *Met zorg gekozen? Woonvoorkeuren en woningmarktgedrag van ouderen en mensen met lichamelijke beperkingen*, Den Haag: Ministerie van VROM/SCP.
- Laan Bouma-Doff, W. van der (2006), 'Soort zoekt soort', *Rooilijn* 3: 127-132.
- Landale, N.S. & A.M. Guest (1985), 'Constraints, satisfaction and residential mobility, Speare's model reconsidered', *Demography* 22 (2): 199-222.
- Lee, B.A., R.S. Oropesa & J.W. Kanan (1994), 'Neighborhood context and residential mobility', *Demography* 31 (2): 249-270.
- Lu, M. (1998), 'Analyzing migration decision making. Relationships between residential satisfaction, mobility intentions, and moving behavior', *Environment and Planning A* 30 (8): 1473-1495.
- Lu, M. (1999), 'Do people move when they say they will? Inconsistencies in individual migration behavior', *Population and Environment* 20 (5): 467-488.
- Manting, D. & C. de Groot (2007), 'Onderzoeksdossier: Verhuizen. Kloof tussen (niet) willen en (wel) doen', *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* 5 (3): 42-48.
- Manting, D. & F. Vernooij (2007), 'Waar wonen ouderen nu en in 2025?', *Bevolkingstrends* 3: 60-62.
- Moore, E.G. (1986), 'Mobility intention and subsequent relocation', *Urban Geography* 7 (6): 497-514.
- Mulder, C.H. (1993), *Migration dynamics. A life course approach*, Amsterdam: Thesis Publishers.
- Mulder, C.H. (1996), 'Housing choice. Assumptions and approaches', *Journal of Housing and the Built Environment* 11 (3): 209-232.
- Mulder, C.H. & P. Hooimeijer (1999), 'Residential relocations in the life course', pp. 159-186 in L.J.G. van Wissen & P.A. Dykstra (eds.), *Population issues. An interdisciplinary focus*, Den Haag: NIDI.
- Murie, A. (1974), *Household movement and housing choice*, Birmingham: University of Birmingham, Centre for Urban and Regional Studies.
- Ommeren, J. van (2006), *Verhuismobiliteit. Een literatuurstudie naar belemmeringen tot verhuizen*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Ommeren, J. van & M. Leuvensteijn (2003), *New evidence on the effect of transaction costs on residential mobility*, Den Haag: CPB.
- Oosterwijk, J.W. (2006), 'Naar een open economie', *ESB* 91 (4477): 4-7.
- Oskamp, A. (1997), *Local housing market simulation. A micro approach*, Amsterdam: Thesis Publishers.
- Otter, H.J. den (2007), *Een nieuwe benadering van het woningtekort*, Delft: ABF Research.
- Permentier, M. & G. Bolt (2006), *Woonwensen van allochtonen*, DGW/Nethur Partnerschip 37, Utrecht: Nethur.
- Priemus, H. (1984), *Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad*, Delft: Delft University Press.
- REA (Raad van Economisch Adviseurs) (2006), *De woningmarkt uit het slot. Advies van de REA over goede intenties en de harde wetten van de woningmarkt*, Tweede Kamer, vergaderjaar 2005-2006, 30 507, nr. 2. 2006, Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Renes, G. & M. Jókovi (2008), *Doorstroming op de woningmarkt. Van huur naar koop*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.
- Renes, G., M. Thissen & A. Segeren (2006), *Betaalbaarheid van koopwoningen en het ruimtelijk beleid*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.
- Rongen, M.J.Th. & P.L.M. Beelen (1986), *Ontwikkelingen rond goedkope huurwoningen. Deelanalyse WBO 1977, WBO 1981 en WBO-panel 1981/1983*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Rossi, P.H. (1955), *Why families move. A study in the social psychology of urban residential mobility*, Glencoe, Illinois: Free Press.
- Schwartz, A. (1973), 'Interpreting the effect of distance on migration', *Journal of Political Economy* 81 (5): 1153-1169.
- Speare, A. (1974), 'Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility', *Demography* 11 (2): 173-188.
- Speare, A., S. Goldstein & W.H. Frey (1975), *Residential mobility, migration and metropolitan change*, Cambridge, Massachusetts: Ballinger Publishing Company.
- Visser, P. & F. van Dam (2006), *De prijs van de plek*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.
- VROM (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer) (2003), *Gescheiden markten? De ontwikkeling op de huur- en koopwoningmarkt*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM (2005), *Een gekleurd beeld van wonen. De woonsituatie van niet-westerse allochtonen in Nederland*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM (2006), *Ruimte geven, bescherming bieden. Een visie op de woningmarkt*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM (2007a), *Bouwen voor de schuifpuzzel*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM (2007b), *Primos Prognose 2007. De toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningbehoefte*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM (2007c), *Woningmarktverkenningen. Socrates 2006*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM (2007d), *Wonen op een rijtje. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2006*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- VROM-raad (2007), *Tijd voor keuzes. Perspectief op een woningmarkt in balans*, Den Haag: VROM-raad.
- Wolpert, J. (1965), 'Behavioral aspects of the decision to migrate', *Papers in Regional Science* 15 (1): 154-164.
- Wolpert, J. (1966), 'Migration as an adjustment to environmental stress', *Journal of Social Issues* 22(4): 92-102.
- WoonQuest Monitor (2006), *Jongeren kiezen niet voor kamer of studentenwoning*, www.woonquest.nl, 21 juli 2006.

Over de auteurs

Carola de Groot heeft algemene economie gestudeerd aan de Vrije Universiteit in Amsterdam, met een specialisatie in ruimtelijke economie. Zij doet bij het planbureau vooral onderzoek op het terrein van wonen, in het bijzonder naar woonwensen en woongedrag. Zij werkt aan een proefschrift over de discrepantie tussen verhuisplannen en verhuisgedrag. Het promotietraject vindt plaats in samenwerking met de Universiteit van Amsterdam. Zij is coauteur van *Krimp en ruimte* (2006) en *Regionale huishoudensdynamiek* (2007).

Dorien Manting studeerde planologie en demografie aan de Universiteit van Amsterdam en heeft gepubliceerd over levensloop, prognoses en demografie. Zij promoveerde midden jaren negentig op sociaaldemografisch onderzoek. Zij werkte bij diverse instanties, waaronder het ministerie van OCW, het NIAS, de Universiteit van Amsterdam en het CBS. In 2005 trad ze in dienst bij het Ruimtelijk Planbureau. Ze is nu sectordirecteur en interim-plaatsvervangend directeur van het Planbureau voor de Leefomgeving.

Sanne Boschman studeerde technische planologie en demografie aan de Rijksuniversiteit Groningen. Zij is sinds maart 2007 werkzaam als onderzoeker bij het Ruimtelijk Planbureau/Planbureau voor de Leefomgeving. Ze is coauteur van *Woonwerkdynamiek in Nederlandse gemeenten* (2008).

Colofon

Eindverantwoordelijkheid

Planbureau voor de Leefomgeving

Onderzoek

Carola de Groot

Dorien Manting

Sanne Boschman

Supervisor

Dorien Manting

Met dank aan

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), in het bijzonder Marjolijn Das en Han Nicolaas, voor het beschikbaar stellen van gegevens uit het Sociaal Statistisch Bestand (SSB) in het kader van een samenwerkingsovereenkomst tussen het PBL en het CBS. Frank van Dam (PBL) voor zijn opbouwende commentaar en het lezen van eerdere conceptversies van dit boek. Ex-collega Margit Jókövi (Centraal Fonds Volkshuisvesting) voor haar bijdrage aan deze studie bij de start van het onderzoek. Arjen Verweij (ministerie van VROM) voor zijn waardevolle commentaar op een eerdere versie van de Bevindingen.

Illustraties

Carola de Groot

Sanne Boschman

Eindredactie

Heleen Ronden

Vormgeving en opmaak

Textcetera, Den Haag

Drukkerij

De Maasstad, Rotterdam

