

*De verhuismobiliteit van de lage
middeninkomens in de huursector*



*Masterthesis
Vastgoedkunde*

*Jurjen Hellinga
Juli 2012*

De verhuismobiliteit van de lage middeninkomens in de huursector

Masterthesis 19-7-2012

Naam: Jurjen Hellinga
Studentnummer: 1552104
Adres: Sophiastreet 27/13

Universiteit: Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit: Ruimtelijke wetenschappen
Opleiding: Master Vastgoedkunde
Begeleider: Prof. dr. ir. A.J. Van der Vlist
Adres: Landleven 1
9749 AD Groningen



RUG

Voorwoord

Voor u ligt mijn afstudeeronderzoek ter afronding van de Master Vastgoedkunde aan de faculteit Ruimtelijke Wetenschappen aan de Rijksuniversiteit Groningen. Een afstudeeronderzoek waar ik de laatste maanden intensief aan gewerkt heb. Tijdens mijn studie ben ik er achter gekomen dat ik geïnteresseerd ben in de werking van de woningmarkt en in het bijzonder het middensegment in de huursector. Eén van de redenen om een onderzoek te doen naar de verhuismobiliteit in de huursector is dat ikzelf in een sociale huurwoning woon en ook geïnclassificeerd kan worden als scheefwoner. De kennis die ik vergaard heb tijdens mijn studie, en in het bijzonder bij het vak Real Estate Research, heb ik gebruikt om een kwantitatief onderzoek te doen naar de reden van verhuismobiliteit voor lage middeninkomens in de huursector. Een combinatie van mijn eigen interesses en situatie met wetenschappelijk onderzoek.

Ik wil mijn begeleider Arno v/d Vlist bedanken voor de goede begeleiding en feedback tijdens het afstudeerproject. Een periode waarin ik veel heb geleerd om op een correcte manier wetenschappelijk onderzoek te doen. Daarnaast wil ik een aantal medestudenten bedanken die mij af en toe hebben geholpen bij problemen rondom mijn scriptie, namelijk Paul Koop, Marten ter Haar & Michiel Daams. Als laatste wil ik mijn vriendin Nelja bedanken, die mij tijdens mijn studie en in het bijzonder tijdens mijn afstuderen altijd heeft gesteund en een kritische blik heeft geworpen op mijn afstudeeronderzoek.

Groningen, juli 2012

Jurjen Hellinga

Samenvatting

De huurwoningmarkt is de afgelopen tijd door verschillende media regelmatig besproken. Het gaat op de woningmarkt en huurders die te lang in sociale huurwoningen blijven wonen zijn de belangrijkste onderwerpen. Om deze gebrekkige doorstroming op de woningmarkt en het daarmee samenhangende scheefwonen aan te pakken, gaat de overheid maatregelen nemen. Zo zullen huishoudens met een huishoudinkomen van boven de €43.000 binnen de sociale huursector te maken krijgen met een huurstijging van 5 procent per jaar bovenop de inflatie. Daarnaast geldt dat corporaties voor minimaal 90 procent van de woningvoorraad moeten verhuren aan huishoudens met een bruto huishoudinkomen tot de liberalisatiegrens van €34.085.

Ondanks de interesse van de verschillende media is er nog nooit onderzoek gedaan naar de verhuismobiliteit van de lage middeninkomensgroepen. Dit onderzoek probeert hier inzicht in te geven door te kijken naar welke factoren een positieve dan wel negatieve invloed hebben op de verhuismobiliteit. Ter vergelijking worden er binnen de lage middeninkomensgroepen drie inkomensgroepen gemaakt. Om achter deze verhuismobiliteit te komen is kwantitatief onderzoek gedaan aan de hand van de dataset WoOn 2009 van de Rijksoverheid. Op basis van logistische regressie wordt bepaald welke factoren een positieve dan wel negatieve bijdrage leveren aan de verhuismobiliteit. De reden tot verhuizing ontstaat door een verschil tussen de en werkelijke woonsituatie. Deze behoefte ontstaat door een mix van verschillende factoren. Om de bijdrage van deze factoren op de verhuismobiliteit te kunnen meten is aan de hand van beschikbare literatuur een aantal hypothesen opgesteld. Deze hypothesen worden getest aan de hand van een op basis van logistische regressie samengesteld model. Per inkomensgroep is een model samengesteld, namelijk het bruto huishoudinkomen tot €34.068, van €34.068 t/m €43.000 en €43.000 t/m €62.000.

Deze modellen zijn samengesteld zodat er vergeleken kan worden tussen de verschillende inkomensgroepen. Daarbij valt op dat de hoogte van het inkomen een negatieve bijdrage levert aan de verhuismobiliteit. Er is geen toename van de verhuismobiliteit als het inkomen toeneemt. In de bestaande literatuur staat juist het tegenovergestelde beschreven.

Binnen de sociale sector profiteren hogere inkomensgroepen van de hoge woonkwaliteit, en zijn niet bereid om dit op te geven. Landsdeel 'Zuid' heeft een lagere verhuismobiliteit ten opzichte van 'West', dit geldt binnen alle drie de inkomensgroepen. De mensen hebben in mindere mate behoefte om te verhuizen dan de andere landsdelen. Een hoger opleidingsniveau heeft een positieve invloed op de verhuismobiliteit. Alleen in de categorie van huishoudens met een bruto huishoudinkomen van €43.000 t/m €62.000 is deze relatie aanwezig maar niet significant. De verbanden die in de modellen beschreven worden zijn nagenoeg allemaal significant en hebben alle drie een zwak tot matig voorspellende waarde voor de afhankelijke variabele.

Verwacht mag worden dat overheidsmaatregelen aangaande de huurverhoging binnen de sociale huursector in eerste instantie weinig effect zullen hebben. Naarmate de huur per maand toeneemt, treedt er geen positief effect op ten aanzien van de verhuismobiliteit. Aangezien het onderzoek op één moment in de tijd meet kunnen er geen uitspraken worden gedaan over het verloop van deze maatregel in de tijd.

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	2
Samenvatting.....	3
Inhoudsopgave	4
H1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Probleem-, doel- en vraagstelling	6
1.3 Deelvragen en onderzoeksopzet	6
1.4 Conceptueel model	7
H2 Huidige situatie woningmarkt	8
2.1 Economisch klimaat	8
2.2 Demografische cijfers	8
2.3 Vergrijzing	9
2.4 Huurvoorraad	10
2.5 Woningbehoefteontwikkeling	12
2.6 Verhuisplannen	13
2.7 Verhuisbewegingen	14
2.8 Interventies op de woningmarkt	16
2.9 Stakeholders huurmarkt	16
2.10 Aanbieders	17
H3 Theoretische achtergrond.....	18
3.1 Gereguleerde woningmarkt	18
3.2 Variabelen van invloed op verhuismobiliteit	19
3.3 Hypothesen	21
H4 Operationaliseren data	22
4.1 Data operationalisering en determinanten van kwaliteit	22
4.2 Afhankelijke variabele	22
4.3 Onafhankelijke variabelen	23
4.4. Empirisch model	26
H5 Resultaten	28
5.1 Resultaten analyse	28
H6 Conclusie & discussie	33
6.1 Conclusie	33
6.2 Discussie & aanbeveling	34
6.3 Reflectie	35
Literatuurlijst	36
Bijlage.....	38
Begrippen	38
Syntax	38

H1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Om de gebrekkige doorstroming op de woningmarkt en het daarmee samenhangende scheefwonen aan te pakken, gaat de overheid maatregelen nemen. Huishoudens met een bruto huishoudinkomen van boven de €43.000 binnen de sociale huursector krijgen te maken met een huurstijging van 5 procent per jaar bovenop de inflatie. Daarnaast geldt dat corporaties voor minimaal 90 procent van de woningvoorraad moeten verhuren aan huishoudens tot de liberalisatiegrens van €34.085. Daarmee raakt een grote groep lage middeninkomens in de huursector in de problemen (Rigo, 2010). Deze lage middeninkomensgroep wordt geclassificeerd vanaf de liberalisatiegrens €34.085 tot €43.000, dat staat voor €1850,- tot €2250,- netto per maand. Binnen deze groep vallen 900.000 huishoudens (VROM, 2011). Volgens de Vereniging voor Ontwikkelaars & Bouwondernemers (NVB, 2011) blijkt dat veel woningzoekenden grote moeite hebben om een passende en betaalbare woning te vinden.

Volgens Van Asselt (2009) zijn er te weinig woningen in het middensegment om door te kunnen stromen. Het ontbreken van dit middensegment in de huursector vormt een belemmering voor de doorstroming van de woningmarkt (Conijn, 2011). Van Asselt (2009) schrijft dat er zowel een kwantitatieve- als kwalitatieve mismatch is. Er zijn te veel appartementen en te weinig eengezinswoningen in het middensegment. In 2008 heeft 30 procent van de huurders een hoger inkomen dan €33.614, daarvan woont twee derde in een woning met een huur tot €550,- per maand. Als alleen naar de inkomensgroep van €33.614 tot €43.000 wordt gekeken, dan is dit percentage 13 procent. Binnen de huursector is in de prijsklasse van €652,- tot €850,- maar 5,2 procent aanbod, dat duidt op een tekort in het middensegment (Conijn, 2011). Voor deze huishoudens vormen de geliberaliseerde corporatiesector, de particuliere huursector en de koopsector in veel gevallen geen betaalbaar, toegankelijk en/of kwalitatief acceptabel alternatief voor de sociale huursector (VROM, 2011).

Uit de bestaande literatuur blijkt dat de huishoudens in de sociale huursector een lage verhuismobiliteit kennen (Gyourko & Linneman, 1989; Ault, 1994; Basu, 2000). De verhuismobiliteit weerspiegelt het aanpassingsproces tussen vraag en aanbod op de woningmarkt (Hassink & van Leuvensteijn, 2011). Van de verhuismobiliteit vindt ongeveer 70 procent plaats binnen dezelfde gemeente (Everaers & Davis, 1993). Hierbij verschilt de precieze woningmarktsituatie van deze huishoudens per stad of regio (Konter & van den Booren, 1988; Van Kempen et al. 1990). Basu (2000); Boheim & Taylor (2002) en van Ommeren & van Leuvensteijn (2005) laten zien dat veranderingen van inkomen en regionale huizenprijzen mogelijk leiden tot een toename in verhuismobiliteit. Het inkomen beïnvloedt de mate waarin mensen in staat zijn om te verhuizen. Naarmate het inkomen stijgt, stijgt ook het aanbod waaruit te kiezen valt (Mulder & Hooimeijer, 1999). Fang (2006) laat zien dat de combinatie van beperkte economische mogelijkheden en een gebrek aan keuzes op de woningmarkt het voor mensen moeilijk maakt om ook daadwerkelijk te verhuizen, ook al is er wel de intentie. Uit onderzoek in de Verenigde Staten blijkt dat jongere mensen eerder hun intenties om te verhuizen waarmaken dan ouderen (Lu, 1998; Kan, 1999; Crowder, 2001). En huurders hebben ten opzichte van huiseigenaren minder vaak de behoefte om de intentie van verhuizen te verwezenlijken (Lu, 1998; Kearns & Parkes, 2003). Voor de mate van doorstroming van een persoon naar een nieuw huis is het belangrijk of iemand wil verhuizen naar een huur-

koopwoning. De transactiekosten die betrokken zijn bij het kopen van een huis kunnen fungeren als een belemmering voor de verhuismobiliteit (Mulder, 2011).

Het effect van deze maatregelen van de overheid op de verhuismobiliteit van deze inkomensgroep is nog niet eerder onderzocht binnen de wetenschappelijke literatuur. Dit onderzoek heeft als doel de verhuismobiliteit van de lage middeninkomensgroepen in kaart te brengen op basis van de 'stated preference' van de huishoudens. Ter vergelijking wordt gekeken naar de inkomensgroepen tot €34.085 en van €43.000 tot €62.000.

1.2 Probleem-, doel- en vraagstelling

De in paragraaf 1.1 beschreven aanleiding leidt tot de volgende probleem-, doel- en vraagstelling.

Probleemstelling:

Er is geen inzicht in de verhuismobiliteit van huishoudens in de lage middeninkomens €34.085-€43.000) op de huurwoningmarkt. Welke variabelen hebben invloed op het verhuisgedrag van deze huishoudens?

Doelstelling:

Inzicht geven in de verhuismobiliteit van huishoudens in de lage middeninkomens €34.085-€43.000) op de huurwoningmarkt. Welke variabelen hebben invloed op het verhuisgedrag van deze huishoudens?

Vraagstelling:

"Wat is de verhuismobiliteit van huishoudens die in de lage middeninkomensgroep (€34.085 - €43.000) vallen, welke factoren spelen een rol bij deze verhuismobiliteit?"

1.3 Deelvragen en onderzoekopzet

Om de vraagstelling te kunnen beantwoorden is een viertal onderzoeksvragen opgesteld, met de daarbij behorende aanpak van de onderzoeksvraag.

1. *Wat is de huidige situatie op de woningmarkt, en hoe valt de situatie van de lage middeninkomens te schetsen?*

Een kenschets van de woningmarkt om het probleem van de huishoudens met een huishoudinkomen van €34.085-€43.000 op de woningmarkt te verduidelijken. Er wordt gekeken naar de aanbodzijde en de vraagzijde van de markt op basis van bestaande cijfers en literatuur, gepubliceerd door ABF Research, het CBS en de NVB. De vraagzijde wordt afgeleid aan de hand van demografische en sociaaleconomische cijfers. De aanbodzijde zal beschreven worden vanuit woningvoorraadcijfers.

2. *Welke theoretische achtergrond kan worden gebruikt voor dit onderzoek?*
Een referentiekader stellen waarbinnen dit onderzoek plaats zal vinden. Theorie en empirische literatuur zullen worden samengevat.

De werking van de gereguleerde huurwoningmarkt wordt uitgelicht. De variabelen die van invloed zijn op de verhuismobiliteit worden afgeleid aan de hand van de determinanten van kwaliteit. Daarnaast wordt de verhuismobiliteit uitgelicht aan de hand van het 'cost-benefit' model en het 'value-expectancy' model.

3. *Wat is de verhuismobiliteit van de huishoudens die binnen de lage middeninkomensgroep vallen?*

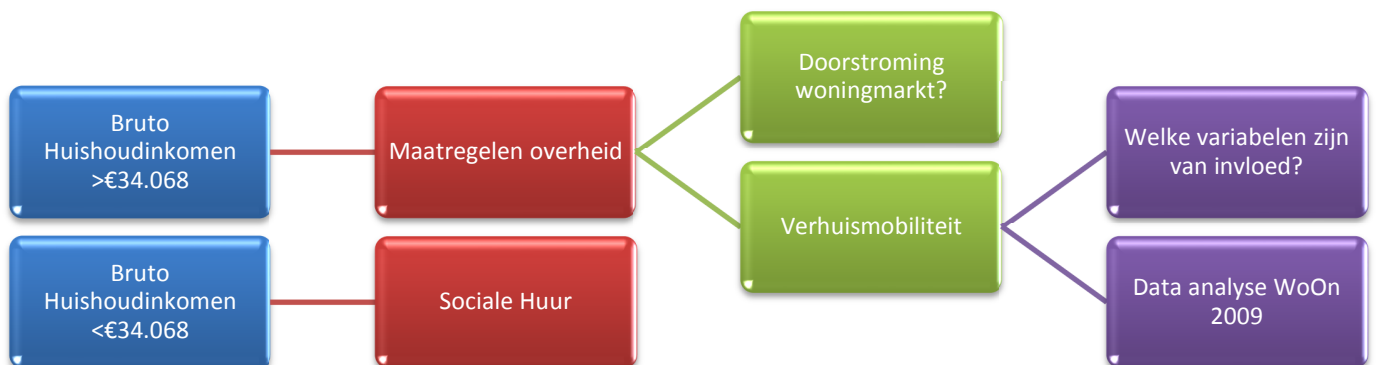
Voor de beschrijvende analyse wordt gebruik gemaakt van de dataset "Woon Onderzoek Nederland 2009" (WoOn2009), dat het CBS onder ruim 78.000 personen van 18 jaar en ouder uitvoerde in opdracht van het toenmalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM). Er wordt vanuit gegaan dat de aanpassing van de woonsituatie aan de veranderingen in de huishoudensituatie het belangrijkste motief is voor een verhuizing (Rossi 1955, Leslie & Richardson 1961, Michelson 1977). Uit resultaten van onderzoek naar het verband tussen inkomen en verhuisgedrag, blijkt dat het zinvol is om bij verhuisgedrag uit te gaan van het huishoudeninkomen in plaats van het persoonsinkomen (Teule, 1996).

De verhuiswens wordt als afhankelijke variabele genomen en de onafhankelijke variabelen zijn samengesteld aan de hand van de determinanten van kwaliteit, namelijk: woningkarakteristieken, huishoudeigenschappen en omgevingsfactoren.

4. *Welke conclusies kunnen getrokken worden op basis van dit onderzoek en welke aanbevelingen kunnen worden aangedragen?*

In dit onderdeel zal ruimte zijn voor de resultaten die gevonden zijn van de analyse in hoofdstuk 3. Hoe ziet de verhuismobiliteit van huishoudens in de lage middeninkomens (€34.085- €43.000) er werkelijk uit? Hoe verhoudt deze zich tot de andere inkomensgroepen binnen de lage middeninkomens. En zijn er verschillen op te merken tussen de landsdelen in Nederland?

1.4 Conceptueel model

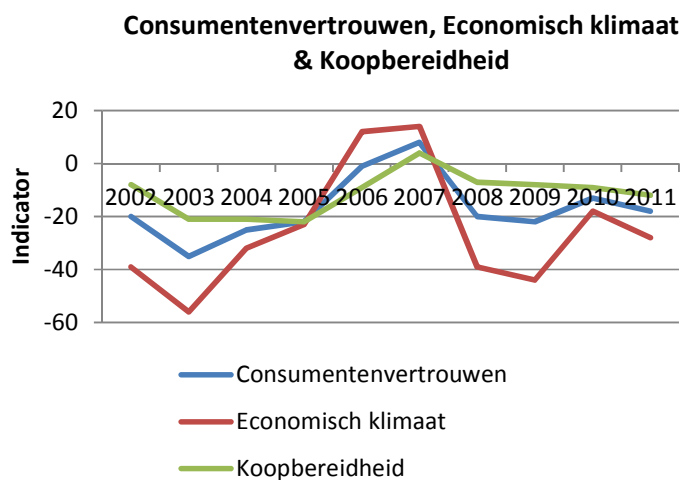


Figuur 1.1 conceptueel model. Bron: eigen bewerking (2012)

H2 Huidige situatie woningmarkt

2.1 Economisch klimaat

Voor de woningmarkt is het economisch klimaat van belang, deze vormt de basis voor de financiële situatie van de consument. Uit figuur 2.1 blijkt de schommeling van het economisch klimaat extremer te zijn dan het consumentenvertrouwen en de koopbereidheid. Met de intrede van de financiële crisis in 2007 dalen de drie indicatoren. Vanaf 2009 is herstel te zien, maar vanaf 2010 is opnieuw een daling zichtbaar in het economisch klimaat en het consumentenvertrouwen. De koopbereidheid daalt licht en stijgt vanaf 2010 gematigd (CBS, 2012).



Figuur 2.1: Consumentenvertrouwen, Economisch klimaat en koopbereidheid 2011, Bron: Statline, Centraal Bureau voor de Statistiek (2012)

2.2 Demografische cijfers

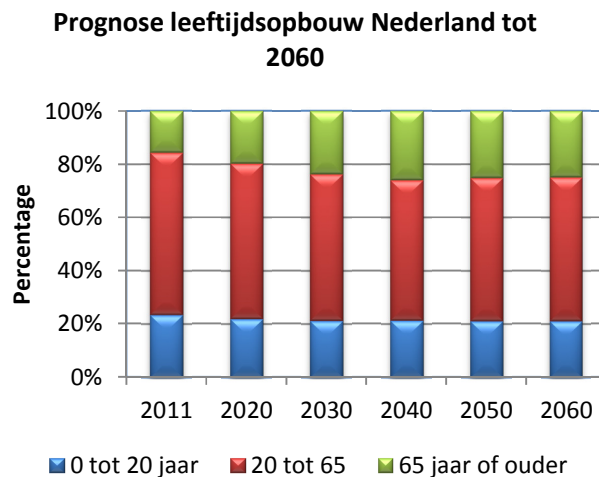
Nederland telt in november 2011 16,73 miljoen inwoners (CBS, 2011). Volgens de Primos prognose zal de Nederlandse bevolking de komende dertig jaar nog toenemen met 1,1 miljoen mensen, dat is een groei van 7,6 procent (ABF Research, 2011). De natuurlijke bevolkingsgroei neemt echter al eerder af, de minimale bevolkingsgroei wordt dan veroorzaakt door migratie. In 2040 zal het migratiesaldo niet meer voldoende zijn om het sterfteoverschot te compenseren, waardoor de bevolkingsomvang zal dalen (ABF Research, 2011). In Nederland zijn sterke regionale verschillen, zo zullen de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht bijna 70 procent van de groei van de bevolking vertegenwoordigen in de komende twintig jaar.

Er zijn in totaal 7,47 miljoen huishoudens in Nederland en dit zal groeien naar 7,88 miljoen in 2020 en naar 8,23 miljoen in 2030 (Vastgoedmonitor, 2012). Tot 2017 zal het aantal huishoudens met 50.000 huishoudens per jaar groeien (ABF Research, 2011). Het aantal huishoudens groeit relatief gezien sneller dan het aantal personen, dit betekent dat huishoudens gemiddeld steeds kleiner worden. De gemiddelde huishoudensgrootte was in 2010 2,22. Een verdere daling wordt verwacht naar 2,13 in 2020 en naar 2,09 in 2030. De groei van de huishoudens vindt voornamelijk plaats binnen de groep alleenstaanden. Van de in totaal

965.000 huishoudens die er in de periode 2010-2030 bijkomen is twee derde alleenstaand. Het gevolg hiervan is dat de bevolking zowel absoluut als relatief meer woningen zal vragen (ABF Research, 2011).

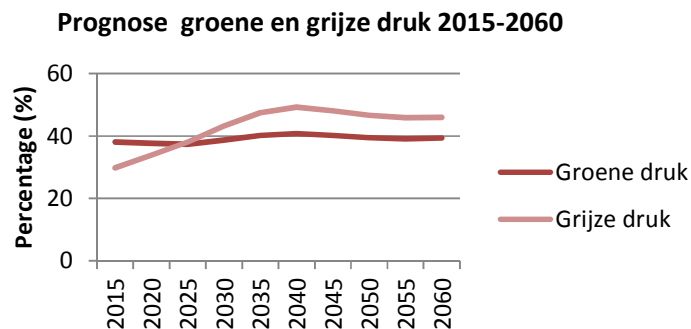
2.3 Vergrijzing

In figuur 2.2 is te zien dat het percentage 65 jaar of ouder de komende dertig jaar toe zal nemen. Het aandeel nul tot twintig jaar daalt in 2030 rond 20 procent van de totale bevolking om daarna stabiel te blijven.



Figuur 2.2 Prognose leeftijdsopbouw Nederland tot 2060 Bron: Statline, Centraal Bureau voor de Statistiek (2011)

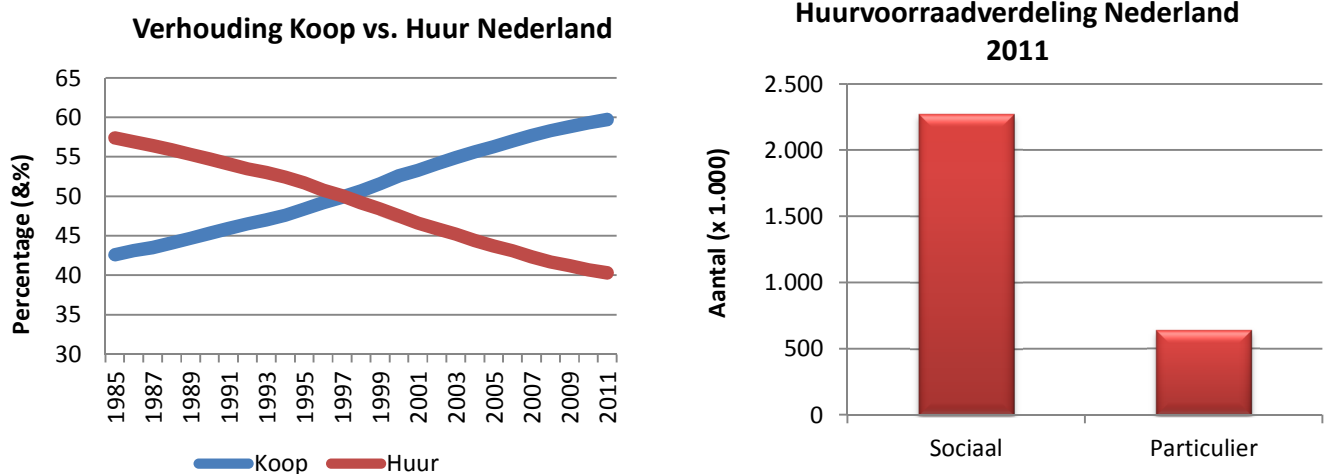
Uit figuur 2.3 is op te maken dat de grijze druk op de bevolking toeneemt. Volgens de definitie van het CBS (2012) staat grijze druk voor “De verhouding tussen het aantal personen van 65 jaar of ouder en het aantal personen van 20 tot 65 jaar”. In de komende 20 jaar zal het percentage 65-plussers stijgen van 15 procent van de bevolking in 2010 naar 24 procent in 2030. De groene druk “De verhouding tussen het aantal personen van 0 tot 20 jaar ten opzichte van de personen in de zogenaamde 'productieve' leeftijdsgroep van 20 tot 65 jaar” (CBS, 2012), blijft stabiel rond 40 procent.



Figuur 2.3 Prognose groene/grijze druk. Bron: Primos Prognose (2011)

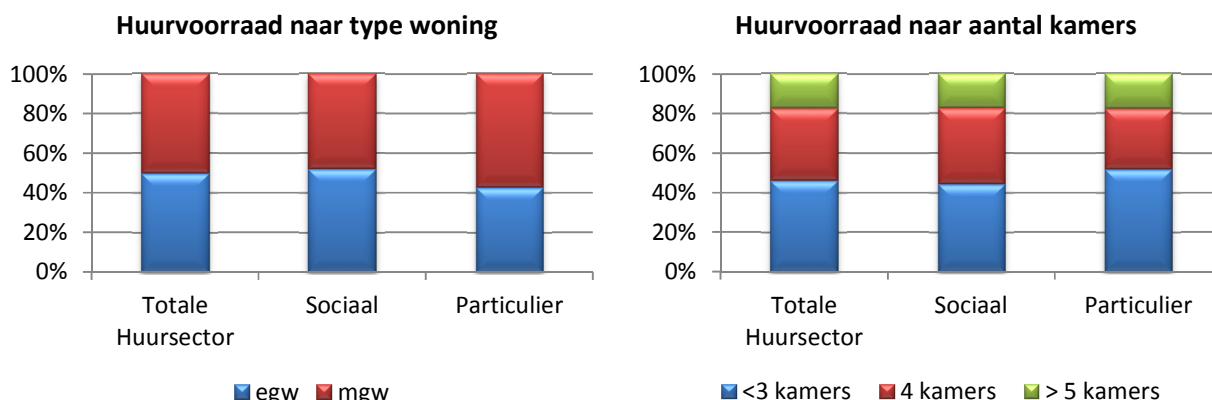
2.4 Huurvoorraad

Nederland telde op 1 januari 2011 7.217.803 woningen, daarvan is 59,7 procent koopwoning en 40,3 procent huurwoning, zie figuur 2.4 links. In 1985 was het aandeel huurwoning nog 57,4 procent en koopwoning 42,6 procent, en rond 1997 lag dit percentage ongeveer gelijk. Binnen de huurmarkt wordt onderscheid gemaakt tussen sociale huur en particuliere huur. In figuur 2.4 rechts is te zien dat in 2011 het aandeel sociale huurwoningen bijna 3,5 keer zo groot is als de particuliere sector.



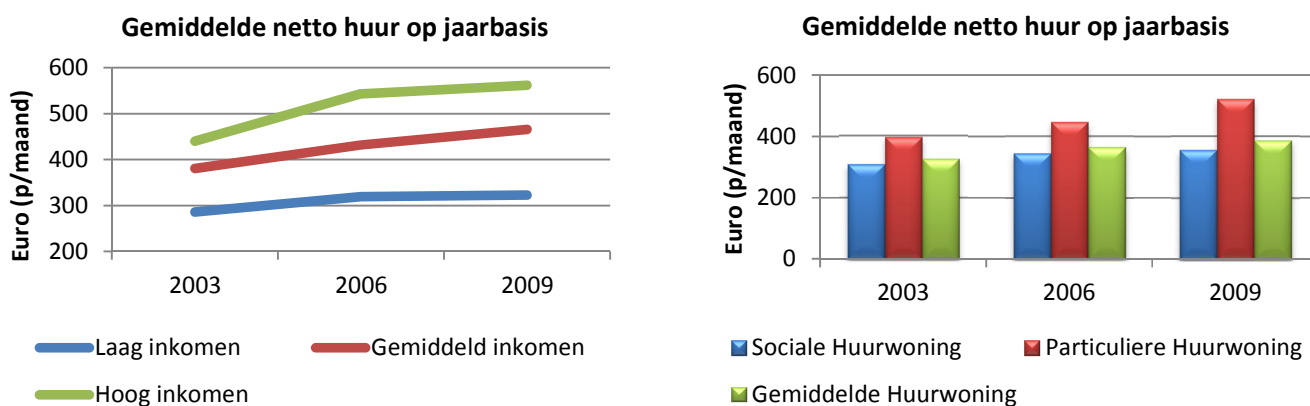
Figuur 2.4 Links: Verhouding Koop versus Huur Nederland, Bron: Syswov, ABF Research (2012) Rechts: Huurvoorraadverdeling Nederland 2011, Bron: Syswov, ABF Research (2012)

Figuur 2.5 links laat zien dat het aandeel eengezinswoningen nagenoeg gelijk is aan het aandeel meergezinswoningen. Hetzelfde geldt voor de sociale sector. Binnen de particuliere sector is bijna 60 procent een meergezinswoning. In figuur 2.5 rechts is te zien dat het aantal kamers binnen de sociale huursector voornamelijk uit woningen met drie kamers of minder bestaat. Daarnaast zijn er relatief weinig woningen met vijf of meer kamers. Dit geldt zowel voor de sociale huur als de particuliere huur.



Figuur 2.5 Links: Huurvoorraad naar aantal kamers 2011 Bron: vastgoedmonitordemo ABF Research (2012) Rechts: Verhouding Eengezinswoningen vs. Meergezinswoningen 2011, Bron: Vastgoedmonitordemo, ABF Research (2012)

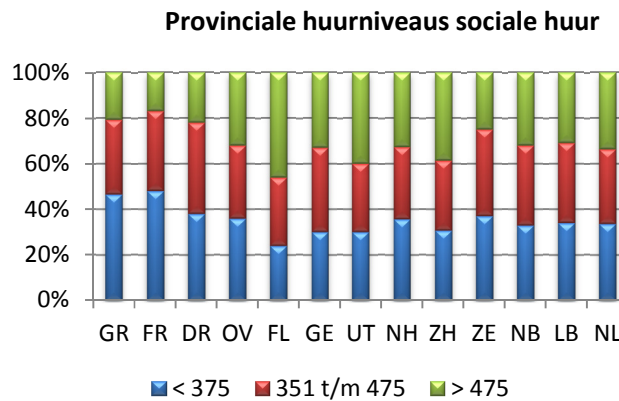
Figuur 2.6 links laat de stijging van de netto huur van de zittende huurders zien per inkomensgroep. De huur voor de verschillende inkomensgroepen zijn vanaf 2003 tot 2009 geleidelijk gestegen. Echter de huren voor de lage inkomens zijn het minst gestegen. Huishoudens die in 2003 van een sociale huurwoning door wilden stromen naar een particuliere huurwoning moesten rekening houden met een gemiddelde huurstijging van €87,-. In 2009 is dit verschil opgelopen tot €164,-. De huur in de sociale sector is minder hard gestegen dan de huur in de particuliere sector, zie figuur 2.6 rechts. De afstand, gekeken naar de huur, tussen de sociale sector en de particuliere sector is de afgelopen jaren toegenomen. Wat een negatief effect is voor de doorstroming van huishoudens op de huurmarkt.



Figuur: 2.6 Gemiddelde netto huur huidige huurders op jaarbasis. Bron: Vastgoedmonitordemo, ABF Research (2012) Rechts: Gemiddelde netto huur huidige huurders op jaarbasis. Bron: Vastgoedmonitordemo, ABF Research (2012)

In figuur 2.4 rechts valt op dat driekwart van de sociale huurvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat. Het is interessant om te kijken hoe deze sociale huurwoningvoorraad per prijsklasse is samengesteld. Figuur 2.7 laat zien hoe deze verdeling per prijsklasse verschilt per provincie. De figuur laat zien dat er per provincie grote verschillen zijn. Zo valt op dat Groningen en Friesland een groot percentage goedkope sociale huurwoningen hebben, en Flevoland een groot

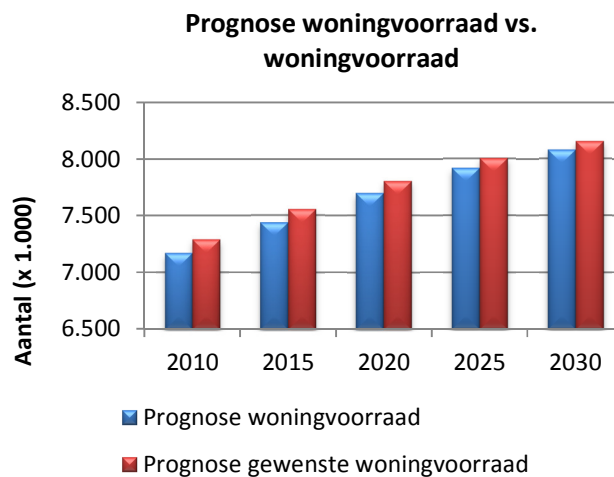
percentage duurdere sociale huurwoningen heeft. Dit laatste kan worden verklaard uit het feit dat in Flevoland de laatste jaren veel nieuwe huurwoningen bij zijn gebouwd. Deze sociale huurwoningen zijn relatief van hoge kwaliteit en dus ook van prijs (Vrom, 2010).



Figuur 2.7 huurwoningvoorraad per provincie naar prijsklasse, Bron: ministerie van WWI (2009)

2.5 Woningbehoefteontwikkeling

Nederland kent volgens de Primos-prognose van 2010 een kwantitatief huurwoningtekort. Figuur 2.8 laat zien dat in alle geprognosticeerde jaren de woningvoorraad te kort schiet ten opzichte van de voorraad. Uit tabel 2.1 valt op te maken dat als voldaan wil worden aan de uitbreidingsbehoefte er in de periode 2010 tot 2020 580.000 huizen bijgebouwd moeten worden. Dat komt neer op 58.000 per jaar (ABF Research, 2012).



Figuur. 2.8 Woningvoorraad vs. woningvoorraad. Bron: Vastgoedmonitordemo, ABF Research (2011)

De toekomstige ontwikkeling van het woningtekort hangt af van de mate waarin de uitbreiding van de woningvoorraad voorziet in de groei van de woningbehoefte (ABF Research, 2011). Door de huidige crisis op de woningmarkt zijn de verwachtingen op korte termijn, tot 2015, naar beneden bijgesteld. In de Primos-prognose (2011) wordt in de periode 2015-2020 geen inhaalslag verwacht van de achtergebleven woningproductie. Het woningtekort zal daardoor in de komende jaren toenemen, zie tabel 2.1. Een tekort op de woningmarkt is geen positieve ontwikkeling voor de doorstroming van huishoudens. De kanttekening dient gemaakt te worden

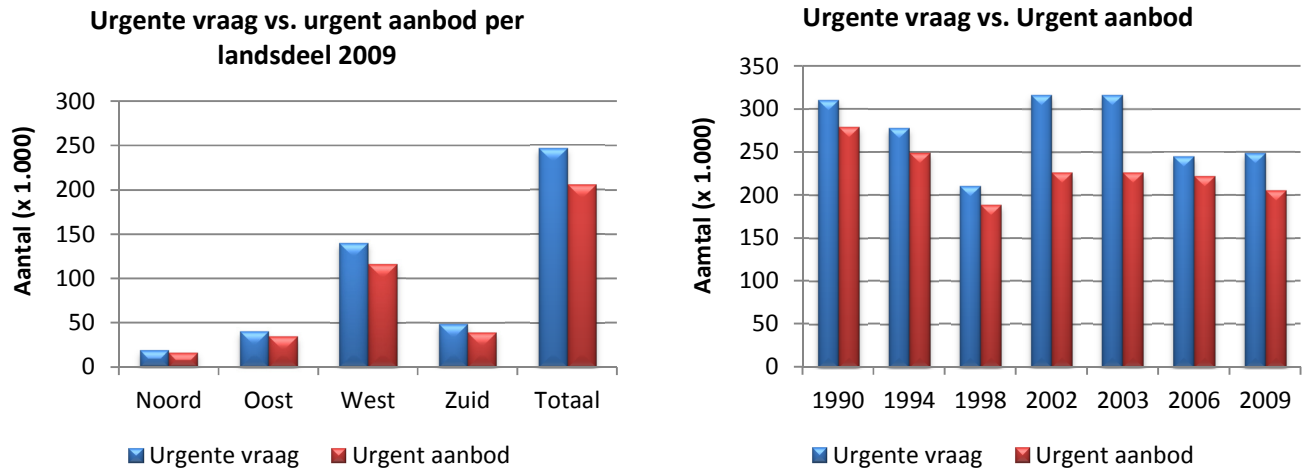
dat het woningtekort zich moeilijk laat voorspellen. De cijfers geven alleen inzicht in geplande en gebouwde woningen, hierbij wordt geen rekening gehouden met het aantal onttrekkingen binnen de woningvoorraad.

Tabel 2.1 Het woningtekort 2006-2020 (aantal woningen * 1000 en in % van de woningvoorraad)

Jaar (per 1/1)	Aantal woningen
2006	167 (2,4%)
2010	139 (1,9%)
2015	194 (2,5%)
2020	207 (2.6%)

Bron: Primos prognose 2011, ABF Research (2011)

De urgente vraag en aanbod van de afgelopen twintig jaar laat zien dat de vraag altijd groter is geweest dan het aanbod, zie figuur 2.9 rechts. De verschillen in urgente vraag en aanbod binnen de landsdelen laat zien dat het verschil in landsdeel 'West' het grootst is. Echter is er in elk landsdeel sprake van een hogere urgente vraag dan urgent aanbod, zie figuur 2.9 links



Figuur 2.9 Links: Urgente vraag vs. urgent aanbod naar landsdeel (woOn2009) Rechts: Urgente vraag vs. urgent aanbod 1990-2009 (woOn2009), Bron: Vastgoedmonitordemo, ABF Research (2011)

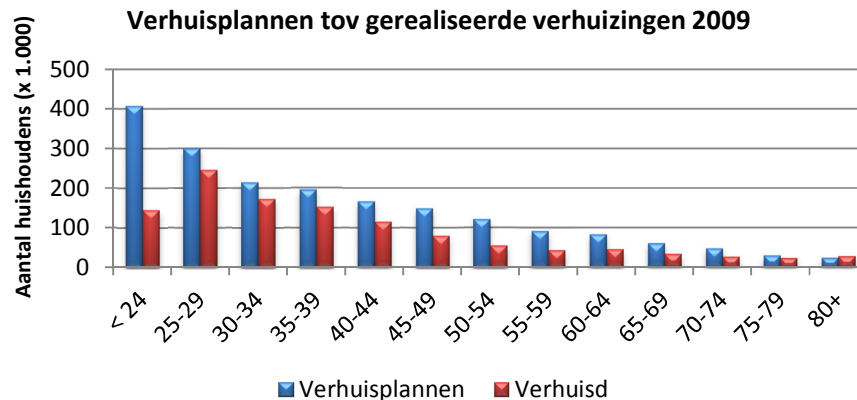
Urgente vraag: afgeleide van potentiële vraag. Criteria: men is voldoende actief, al een half jaar of langer op zoek en wil binnen een jaar een woning accepteren

Urgent aanbod: som van woningverlaters en doorstromers in WoOn2009

N.B. Nieuwbouwproductie wordt in deze grafieken niet meegenomen.

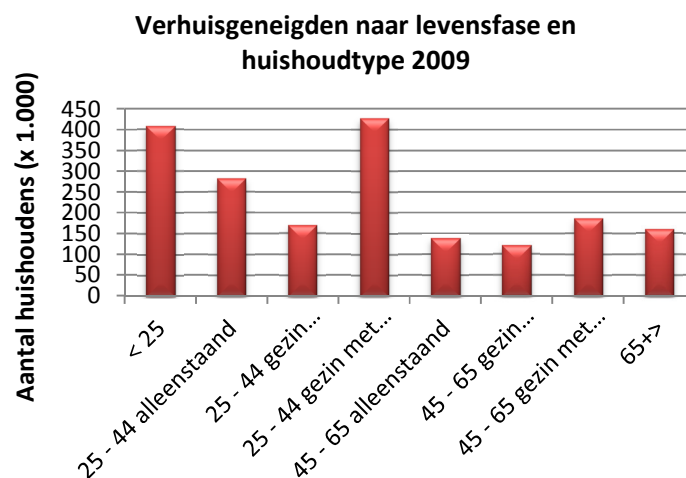
2.6 Verhuisplannen

Tussen het aantal huishoudens dat aangeeft verhuisplannen te hebben en het aandeel dat ook daadwerkelijk verhuist, zit een groot verschil. In figuur 2.10 is te zien dat binnen elke leeftijdsgroep het aantal gerealiseerde verhuizingen altijd lager is dan de verhuisplannen van de huishoudens. De groep '80+' is hierop een uitzondering, welke veroorzaakt wordt door gedwongen verhuizing in verband met gezondheidsomstandigheden. Voornamelijk in de leeftijdsgroep 'onder de 24 jaar' is het verschil aanzienlijk.



Figuur 2.10 Verhuisplannen ten opzichte van gerealiseerde verhuizingen per leeftijdsgroep Nederland 2009 Bron: WWI op basis van WoOn 2009 (2009).

Figuur 2.11 laat een specifiek beeld zien van de verhuigeneidheid naar levensfase en type huishouden. Het valt op dat veel jongeren 'onder de 25' en '25-44 met kinderen' willen verhuizen. De groep 'onder de 25' laat zien dat een groot aandeel verhuisplannen heeft, iets meer dan een derde verhuisd ook daadwerkelijk. Waarschijnlijk omdat deze groep starters op de woningmarkt zijn en nog weinig financiële mogelijkheden hebben. Opvallend zijn de lage cijfers van verhuigeneidheid binnen de levensfasen '25-44' en '45-65 zonder kinderen'.



Figuur 2.11 Verhuigeneidheid naar levensfase en huishoudtype 2009 Bron: WWI op basis van WoOn 2009 (2009).

2.7 Verhuisbewegingen

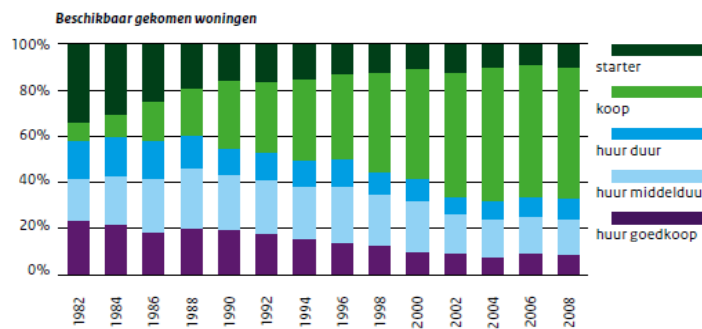
Uit de cijfers van tabel 2.2 blijkt dat het aantal verhuisbewegingen in de periode 1988 tot 2007 redelijk stabiel is gebleven, rond de 500.000 verhuisbewegingen per jaar. Een piek in verhuisbewegingen is op te merken in het jaar 1997. Tabel 2.2 laat ook zien dat (semi)starters in twee derde van de gevallen voor een huurhuis kiest in 2007. Het aantal doorstromers van huur naar huur had een piek in 1997 en na een lichte daling neemt het aantal verhuisbewegingen in 2007 weer toe naar 104.000. Het aantal doorstromers van koop naar huur is na de piek in 1997 weer op het niveau van voor 1997, zo rond de 24.000 verhuisbewegingen per jaar.

Figuur 2.12 laat zien dat het aandeel beschikbaar gekomen woningen in de klasse huur middelduur en huur goedkoop de laatste 25 jaar sterk is gedaald. Van meer dan 40 procent in 1982 naar net boven 20 procent in 2008. Dit duidt erop dat huishoudens binnen de huursector in de categorie middelduur en goedkoop minder vaak doorstromen en langer in dezelfde woning blijven wonen. Het aantal beschikbaar gekomen koopwoningen is sterk gestegen de afgelopen dertig jaar.

Tabel 2.2 Verhuisbewegingen 1988 -2007 in Nederland (x 1.000)

		1988	1992	1997	2001	2004	2007
Doorstromers	van huur naar huur	120	119	157	99	97	104
	van huur naar koop	74	74	98	63	71	65
	van koop naar huur	23	23	51	38	24	24
	van koop naar koop	55	56	103	116	103	120
(semi)starters	naar huur	168	170	127	116	106	118
	naar koop	50	51	46	46	49	59
Totaal		490	493	582	478	450	490

Bron: Cijfers over wonen, Ministerie van Binnenlandse Zaken (2010)



Figuur 2.12 Beschikbaar gekomen woningen (1982-2008) Bron: Cijfers over wonen, Ministerie van Binnenlandse Zaken (2010)

2.8 Interventies op de woningmarkt

In tabel 2.3 zijn de prijsgrenzen voor de huur van 2012 af te lezen, vastgesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningsrelaties (BZK). Met betrekking tot de Europese Beschikking (EB) is de sociale huurgrens vastgesteld op €664,66. De inkomensgrens voor huishoudens die in aanmerking komen voor de sociale huursector is vastgesteld op €34.085. De grondslag van deze beslissing ligt in het feit dat door een hogere huurprijsgrens de corporaties meer ruimte hebben om noodzakelijke investeringen te kunnen doen. Het doel is om meer te investeren in comfort en energie.

Een andere maatregel is het wijzigen van het woningwaarderingstelsel, waardoor ruimte gecreëerd wordt om een extra huurverhoging te vragen. Extra punten voor energie en woningen in krappe woningmarktgebieden mogen worden toegekend. Corporaties krijgen in de toekomst de mogelijkheid om zittende huurders met een te hoog inkomen, hoger dan €43.000, een jaarlijkse huurverhoging te vragen. Dit gaat om 5 procent extra huurverhoging bovenop de inflatie. Een andere eis die voortkomt uit de Europese Beschikking is dat corporaties voor minimaal 90 procent van de woningvoorraad moeten verhuren aan huishoudens tot de liberalisatiegrens van €34.085.

Tabel 2.3 Prijsgrenzen huur 2012

	Prijs	Sector
Goedkoop	<€366,37	Sociale huursector
Middelduur	€366,37 - €561,98	Sociale huursector
Duur	€ 561,98 - €664,66	Sociale huursector
Vrije huursector	> € 664,66	Vrije huursector

Bron: SRE, 2011 *Definities: Sociale sector: alle goedkope en middeldure huurwoningen + goedkope koopwoningen; Vrije sector: alle dure huurwoningen + middeldure en dure koopwoningen*

2.9 Stakeholders huurmarkt

Op nationaal niveau is het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningsrelaties (BZK) het meest verantwoordelijk voor de woningmarkt in Nederland. Door middel van beleidsnota's met betrekking tot wonen en ruimte heeft dit ministerie invloed op de huurmarkt. Het doel van de overheid met het woonbeleid is dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn van een goede kwaliteit (Niehof, 2008).

Op provinciaal niveau is het ruimtelijk ordeningsbeleid een van de belangrijkste taken als het gaat om de woningmarkt. Hierin worden in grote lijnen de bouw van woningen bepaald, dit gebeurt door middel van streekplannen. Deze streekplannen moeten in één lijn zijn met de door de overheid opgelegde beleidsnota's. De provincie moet er dan toezien dat gemeenten hun plannen binnen de kaders van de provincie houden. De gemeente is alleen verantwoordelijk voor de situatie van de woningmarkt binnen de eigen gemeente. De laatste jaren is steeds meer ruimte gekomen om eigen beslissingen te kunnen nemen betreffende dit onderwerp. In de nota Ruimte werd dan ook benadrukt dat meer 'bottum up' gewerkt kon worden en dat meer aan lagere overheden overgelaten moest worden op basis van het motto: 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitgifte van grond, het wijzigen of maken van bestemmingsplannen en het afgeven van verschillende vergunningen. In de toekomst wordt verwacht dat de rol van de gemeente meer zal groeien, aangezien de overheid de nadruk wil leggen op dat particulieren opdrachtgever worden.

2.10 Aanbieders

Zoals eerder al aangegeven in figuur 2.5 bestaat de huurwoningvoorraad voor bijna 80 procent uit sociale huurwoningen. Deze zijn voor een groot deel in handen van woningcorporaties. In totaal beheren deze corporaties circa 2,3 miljoen sociale huurwoningen. Ten opzichte van andere West-Europese landen is dit aandeel bijna twee keer zo groot (Niehof, 2008). Het aandeel particuliere huurwoningen is echter een erg klein aantal vergeleken met andere West-Europese landen. Daarom een kleine kenschets van de woningcorporaties in Nederland.

Tabel 2.4 Schets woningcorporaties 2011

Aantal woningcorporaties		401
Marktaandeel NL woningmarkt		31,5%
Marktaandeel NL huurwoningvoorraad		85%
Gemiddelde kale maandhuur		€422,-
Gemiddelde WOZ-waarde		€154.854
Aandeel 'goedkope' huurwoningen	< €361	23,2%
Aandeel 'betaalbare' huurwoningen	€362 t/m €517	67,1%
Aandeel 'dure' huurwoning binnen huurtoeslaggrens	€518 t/m €652	7,2%
Aandeel 'dure' huurwoning buiten huurtoeslaggrens	> €653	2,4%

Bron: Aedes (2011)

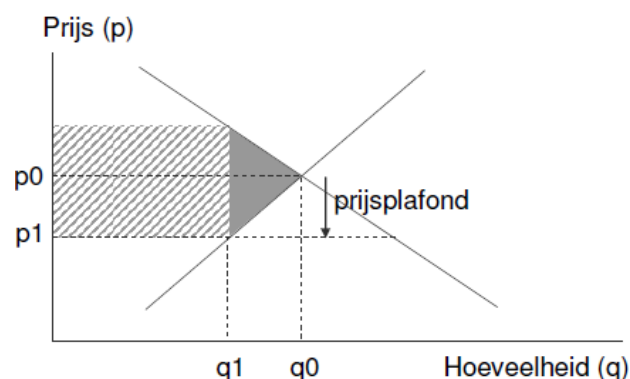
H3 Theoretische achtergrond

In dit hoofdstuk wordt een theoretische achtergrond gegeven vanuit de bestaande wetenschappelijke literatuur. Over de verhuismobiliteit van huishoudens is al veel geschreven, de definitie voor verhuismobiliteit die in dit onderzoek gehanteerd wordt is het aanpassingsproces tussen vraag en aanbod op de woningmarkt van Hassink & van Leuvensteijn (2009). Om dit te kunnen duiden wordt naar de werking van een niet-gereguleerde woningmarkt beschreven.

Voor de invloed van de gecontroleerde huurmarkt op verhuismobiliteit wordt de 'residential stability' van Ault et al. (1994) beschreven. Hierin wordt op basis van individuele, buurt- en structurele karakteristieken de stabiliteit van wonen onderzocht. Deze determinanten van kwaliteit zullen meegenomen worden in de data analyse. De redenen van verhuizen wordt uitgelegd aan de hand van het 'cost-benefit' model en het 'value-expectancy' model.

3.1 Gereguleerde woningmarkt

In Nederland geldt een gereguleerde woningmarkt waar de overheid voor de sociale sector maximale huren heeft bepaald en ook maximale huurprijsverhogingen heeft vastgesteld. Als gevolg hiervan woont een deel van de huishoudens goedkoper dan ze eventueel zouden kunnen, het al in hoofdstuk 1 genoemde scheefwonen. Binnen de sociale sector kan niet de markthuur worden gevraagd voor de huurwoningen, er is een prijsplafond. Dit is te zien in figuur 3.1. Zonder woonbeleid zou een evenwicht $p_0=q_0$ ontstaan. Kanttekening is dat uit figuur 3.1 af kan worden geleid dat door de aanwezigheid van sociale huur de hoeveelheid van q_0 naar q_1 verplaatst. Dit is in de praktijk niet mogelijk aangezien alle huishoudens altijd ergens wonen, q_0 kan geen q_1 worden. Door het prijsplafond worden de huren kunstmatig laag gehouden op p_1 . Hierdoor treedt er een bepaald welvaartsverlies op die af te lezen valt als de grijze driehoek. Het welvaartsverlies is de grijze driehoek en betreft het positieve verschil tussen de waardering door de consument (weergegeven door de dalende vraagcurve) en de kosten voor de producent (weergegeven door de stijgende aanbodcurve) van de marginale transacties tussen q_0 en q_1 die als gevolg van de impliciete belasting op verhuurders niet meer plaatsvinden (Besseling et al., 2008). De vraag is of de welvaartswinst van kwalitatief goed wonen van de relatieve arme huishoudens opweegt tegen het verlies van de meer welvarende huishoudens die belasting betalen.



Figuur 3.1 Markt voor gereguleerde huurwoningdiensten, Bron: Koninklijke Vereniging voor de Staathuishoudkunde (2008)

De gereguleerde woningmarkt heeft grote gevolgen voor vraag en aanbod binnen de huursector. Een lagere prijs kan een hogere vraag veroorzaken, daarbij kan het leiden tot minder aanbod. Conijn (2009) zegt dat verwacht mag worden dat de aanbodelasticiteit erg laag is binnen de huurwoningmarkt, aangezien de huursector voor meer dan driekwart sociale huur is, zie figuur 2.5 rechts. Er ontbreekt een prijsmechanisme om vraag en aanbod in evenwicht te brengen. Zittende huurders hebben een 'rent-discount' en blijven daardoor langer zitten. Dit blijkt ook uit onderzoek van Munch & Svarer (2002) die schrijven dat de verhuismobiliteit van huurders afneemt bij de aanwezigheid van 'rent control'. Bij standaard huishouden neemt het huurverblijf toe met zes jaar als deze maximaal kunnen profiteren van 'rent discounts'. Clark & Heskinn (1982) stellen dat middeninkomens geen specifiek voordeel halen uit 'rent control' maar dat juist lagere inkomensgroepen en oudere huishoudens profiteren van deze gecontroleerde huurmarkt.

3.2 Variabelen van invloed op verhuismobiliteit

Huishoudens binnen de gecontroleerde huurmarkt vallen, laten een lage verhuismobiliteit zien ten opzichte van inkomensgroepen die niet binnen de gecontroleerde huurmarkt vallen (Gyourko & Linneman, 1989; Ault et al., 1994; Basu, 2000). Ault et al. (1994) geven in hun artikel over 'rent control' een aantal factoren aan die van invloed zijn op de verhuismobiliteit van huishoudens. Individuele factoren, omgevingsfactoren en structurele karakteristieken.

Eén van de individuele variabelen is het inkomen, hoe hoger het inkomen hoe lager de kosten van een verhuizing als percentage van het inkomen. Daarnaast zeggen Mulder & Hooimeijer, (1999) dat naarmate het inkomen stijgt, het aanbod waaruit te kiezen valt toeneemt. Leeftijd van de kostwinner is een andere factor. Naarmate de kostwinner ouder wordt, wordt de periode korter waarover de voordelen van een verhuizing kunnen worden verdisconteerd. Als laatste wordt de factor afkomst meegenomen, er zal onderscheidt gemaakt worden tussen allochtoon en autochtoon.

De omgevingsfactor is de locatie waar de respondent woont en waar deze naar toe wil verhuizen. Deze zoektocht naar een nieuwe woonlocatie wordt ook wel 'search space' genoemd. Deze ruimte blijkt relatief klein en wordt voornamelijk bepaald door plekken die bekend zijn bij het individu (Wiseman & Roseman, 1979). Van de verhuismobiliteit vindt ongeveer 70 procent plaats binnen dezelfde gemeente (Everaers & Davis, 1993). De precieze woningmarktsituatie van deze huishoudens verschilt per stad of regio (Konter & van den Booren, 1988; Van Kempen et al. 1990). Basu (2000); Boheim & Taylor (2002) en Van Ommeren & Van Leuvensteijn (2005) beschrijven dat veranderingen van inkomen en regionale huizenprijzen mogelijk leiden tot een toename in verhuismobiliteit. Fang (2006) beschrijft dat de combinatie van beperkte economische mogelijkheden en een gebrek aan keuzes op de woningmarkt het voor mensen moeilijk maakt om ook daadwerkelijk te verhuizen, ook al is er wel de intentie. De factoren van de structurele karakteristieken die in dit onderzoek mee worden genomen zijn het type woning, aanwezigheid van een tuin en het woonoppervlak in m². Van Ommeren en Koopmans (2011) nemen naast bovenstaande factoren het aantal kamers, het prijsniveau en het bouwjaar van de woning mee in hun analyse.

Over de redenen dat mensen daadwerkelijk gaan verhuizen bestaan verschillende modellen. Zo is er het 'cost-benefit'-model wat aansluit op Mulder & Hooimeijer (1999). Het 'cost-benefit' model zegt dat mensen overgaan tot verhuizen wanneer het verschil tussen de geldelijke en niet-geldelijke opbrengsten van de huidige woonsituatie en de alternatieve woonsituatie, kleiner is dan de geldelijke en niet-geldelijke kosten van de verhuizing (Sjaastad, 1962). Door de maatregelen van de overheid zullen de kosten voor een huurwoning in de huidige situatie toenemen. Waardoor bij huurders er een situatie ontstaat dat het 'cost-benefit' model in werking zal treden. Kanttekening is dat in dit onderzoek alleen de huurdersmarkt mee wordt genomen en dat geen opbrengsten uit de verkoop van een woning worden gegenereerd. Het 'value-expectancy'-model stelt de kans dat de daadwerkelijke verhuizing plaatsvindt, afhangt van de verwachting van het individu. Het gaat hierbij om de verwachting dat de 'problemen' die de behoefte aan verhuizing hebben doen ontstaan, opgelost worden door een verhuizing (De Jong & Fawcett, 1981). In formulevorm ziet dit er als volgt uit:

$$(1.) M_t = \sum_{t=1}^n E_t V_t$$

M_t = sterkte van verhuisintentie

n = aantal doelen/consequenties

E_t = verwachting dat verhuizing tot het doel zal leiden

V_t = waarde die gehecht wordt aan het behalen van het doel

Uit model (1) valt op te maken wat de waarde is die iemand aan het doel toekent per verhuisdoel en de verwachting van de persoon dat het doel bereikt wordt bij een verhuizing. Door alle factoren te vermenigvuldigen en per verhuisdoel de resultaten op te tellen kan een uitspraak gedaan worden over de sterkte van de verhuisintentie (De Jong & Fawcett, 1981). Uiteindelijk wordt de verhuismobiliteit wel of niet uitgevoerd. Er wordt een beslissing gemaakt op basis van de bovengenoemde afwegingen. Het willen verhuizen is nog geen zekerheid dat de persoon ook daadwerkelijk gaat verhuizen. Geconcludeerd kan worden dat er geen beter alternatief is of dat de huidige woonsituatie aangepast is aan de gewenste woonsituatie (Fokkema, 1996). Als dit het geval is zal ondanks de eerdere verhuiswens niet over worden gegaan tot verhuizen.

3.3 Hypothesen

Naar aanleiding van de theorie die vanuit de literatuur gevonden is, zijn een drietal hypothesen opgesteld.

De eerste hypothese moet antwoord geven of de overheidsmaatregelen ook effect hebben. De hypothese laat zien of lage middeninkomens een lagere verhuismobiliteit laten zien ten opzichte van de andere inkomensgroepen. De andere inkomensgroepen worden gedefinieerd als 'tot €34.085' en van '€43.000 tot €62.000'. De inkomensgroep 'tot €34.085' is de lage inkomensgroep. De inkomensgroep '€43.000 tot €62.000' zijn de hoge middeninkomens. Deze inkomensgroepen zijn gekozen aangezien deze inkomensgroepen veel voorkomen binnen de huursector, en in de buurt liggen van het inkomen van lage middeninkomens.

De tweede hypothese bepaalt of er verschillen zijn tussen de verschillende landsdelen in Nederland. De verschillende landsdelen zijn Noord, Zuid, Oost en West.

De derde hypothese bepaalt of er een verschil is in verhuismobiliteit tussen de verschillende opleidingsniveaus van de respondenten. De verschillende opleidingsniveaus zijn 'geen opleiding', 'laag opgeleid', 'midden opgeleid' en 'hoog opgeleid'.

De hypothesen luiden dan als volgt:

1. De verhuismobiliteit van huurders met een inkomen van €34.085 tot €43.000 is gelijk aan die van andere inkomensgroepen.
2. De verhuismobiliteit van huurders die wonen in landsdeel 'West' is gelijk aan die van andere landsdelen van Nederland.
3. De verhuismobiliteit van respondenten met een hoge opleiding (HBO, WO) is gelijk aan die van andere opleidingsniveaus.

H4 Operationaliseren data

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke dataset gebruikt wordt. En welke kwantitatieve analyse gebruikt wordt om een mogelijk verband aan te tonen tussen de verhuismobiliteit en de determinanten van kwaliteit. Als eerste wordt de methode besproken die gebruikt wordt om een mogelijk verband aan te tonen. Als tweede zal de gebruikte data besproken worden en als derde wordt besproken welke kwantitatieve methode gebruikt wordt om de verhuishwens aan te tonen. Als derde zal de operationalisering van de gekozen variabelen van determinanten van kwaliteit die in H3 aan de orde geweest is. En als laatste wordt het empirisch model beschreven.

4.1 Data operationalisering

Voor dit onderzoek wordt het databestand WoonOnderzoek Nederland 2009 gebruikt – afgekort: WoOn2009. WoOn is een driejaarlijks terugkerend onderzoek dat, in de woOn2009-versie, ca. 78.000 respondenten telde (ABF research, 2010). De gebruikte dataset bevatte, voor enige aanpassingen, 848 variabelen met betrekking op de vorige, huidige en huisvestingssituatie van personen en huishoudens (ABF research, 2010).

Van de originele dataset van 78.071 cases wordt op basis van de variabele huur of koop ('huko') gefilterd op huur. De respondenten die 'koop' aan hebben gegeven worden verwijderd, waardoor 29.844 cases over blijven die huren. Na het trimmen en filteren van de afhankelijke en onafhankelijke variabelen blijven 27.246 cases over. Waarbij de continue onafhankelijke variabelen op basis van de 'Schweinle Method' aangepast zijn. Als laatste zijn modellen samengesteld op basis van bruto huishoudinkomen, hierdoor blijven 24.041 cases over. De zogenaamde 'sample size versus power' komt niet in het geding, aangezien voldoende cases overblijven om te spreken van representativiteit. De variabelen uit WoOn2009 van 'huurmnd', 'huurp' en 'opptbin' zijn getransformeerd naar een Log functie. Van het huishoudinkomen en 'bjaar' zijn de waarden door duizend gedeeld, als gevolg dat de parameters beter af zijn te lezen.

Om uitspraken te kunnen doen over de lage middeninkomensgroep worden drie modellen aangemaakt. Model 1 zijn huishoudens in de huursector met een inkomen tot €34.068. Model 2 zijn huishoudens van €34.068 tot €43.000 en model 3 zijn huishoudens met een inkomen van €43.000 tot €62.000. Overzicht van de percentages en aantallen zijn af te lezen in tabel 4.1. Het gemiddelde bruto huishoudinkomen voor de totale dataset is €25.905, dat verklaart het hoge percentage respondenten binnen model 1. Het gemiddelde bruto huishoudinkomen voor model 1 komt uit op €19.396, voor model 2 is het gemiddelde €38.126 en voor model 3 ligt het gemiddelde op €51.024.

4.2 Afhankelijke variabele

Om een logistische regressie-analyse uit te kunnen voeren, wordt de nominale variabele verhuishwens omgevormd tot een binaire variabele, deze variabele kan alleen de waarden '0' of '1' aannemen. Van de oorspronkelijke zes categorieën van de variabele verhuishwens is de categorie 'weet niet' en 'heb reeds andere huisvesting gevonden' toegevoegd aan de categorie 'beslist niet'. De variabelen 'eventueel wel', 'zou wel willen, kan niks vinden' zijn toegevoegd aan de categorie 'beslist wel'. Er blijven twee categorieën over namelijk: 'beslist niet' en 'beslist wel'. Door alle keuzemogelijkheden onder te brengen gaan er geen cases verloren. Het verlies aan informatie blijft beperkt aangezien per inkomensgroep de verschillende klassen van

verhuisceneidheid dezelfde verhoudingen laten zien binnen de variabele verhuiscens, zie tabel 4.1.

Tabel 4.1 Verdeling verhuiscens per inkomensgroep in procenten

	Model 1	Model 2	Model 3
Beslist niet	64,8	56,9	51,7
Eventueel wel	14,1	18,7	19,3
Zou wel willen, kan niets vinden	4,2	4,3	4,1
Beslist wel	14,3	17,2	18,8
Heb reeds andere huisvesting gevonden	1,3	1,5	4,3
Weet niet	1,3	1,3	1,8
Totaal	100,0	100,0	100,0

Bron: Eigen bewerking van WoOn2009

4.3 Onafhankelijke variabelen

De onafhankelijk variabelen die getoetst worden in de logistische regressieanalyse hebben betrekking op de determinanten van kwaliteit, namelijk: woningkarakteristieken, huishoudeigenschappen en omgevingsfactoren.

Bij de woningkarakteristieken wordt de kwaliteit van de woning meegenomen, aangezien onderzoek wordt gedaan naar de mobiliteit van de huishoudens (Koopman & van Ommeren, 2011). Op basis van de variabele 'huurpunten', zal deze woningkarakteristiek meegenomen worden. Een dummy van de huur per maand wordt aangemaakt met de liberalisatiegrens in 2009 van €647,- als grens. Met als doel om het verschil van verhuiscens aan te kunnen tonen van huishoudens die onder deze grens zitten ten opzichte van huishoudens die erboven zitten. Overige variabelen onder woningkarakteristieken vallen zijn: de vorm van de woning, één- of meergezinswoning, oppervlakte van het huurhuis, het aantal kamers, bouwjaar, wel of niet een tuin, wel of niet een balkon en wel of niet een garage/carport.

Bij huishoudeigenschappen wordt de variabele hoofd van het huishouden meegenomen. De gemiddelde leeftijd van het hoofd van het huishouden ligt in de huursector boven de vijftig. Het merendeel van de woningen in de huurmarkt wordt gehuurd door huishoudens op leeftijd (Van Ommeren & Koopman, 2011). Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen de etniciteit van de respondent, allochtoon of autochtoon. Het type huishouden is een huishoudeigenschap bestaande uit vijf categorieën. Namelijk, eenpersoonshuishoudens, alleenstaande volwassene met kinderen, paar, paar met kinderen, en een rest categorie, bijvoorbeeld meer dan twee volwassenen. Van deze variabele zal een dummy aan worden gemaakt met de categorie 'paar' als referentiecategorie.

Opleidingsniveau wordt meegenomen als een dummyvariabele, verdeeld naar vier klassen: Geen opleiding, Laag opgeleid ("Lagere school, incl. speciaal onderwijs", "LBO"), Midden opgeleid ("Vmbo", "Havo", "Vwo", "Mbo") en Hoog opgeleid ("Hbo", "Wo"). De dummy Hoog opgeleid wordt als referentiecategorie genomen.

De omgevingseigenschappen bestaan uit landsdeel, namelijk 'Noord', 'Zuid', 'Oost', en 'West'. Landsdeel 'West' wordt als referentiecategorie gebruikt. Daarnaast is het woonmilieu toegevoegd, het gaat hier om de categorieën: 'buiten centrum', 'groen-stedelijk', 'centrum-dorps' en 'landelijk wonen'. De categorie 'centrum-stedelijk' wordt gebruikt als referentiecategorie. Als laatste zijn de vier grote steden (G4) plus de overige gemeenten toegevoegd, Amsterdam wordt als onderdeel van de G4 als referentiecategorie gebruik. Een overzicht van alle variabelen is te zien in tabel 4.2 met een korte omschrijving van elke variabele.

Tabel 4.2: Beschrijving variabelen en modellen

Afhankelijke Variabele	Omschrijving	Mean	Std. Dev.	Min.	Max.
Verhuiscens_ja_nee	Wilt u binnen twee jaar verhuizen?	,30	,460	0	1
Woningkarakteristieken					
LogHuur	Brutohuur per maand huidige woning	6,036	0,303	3	6,81
Dummyhuur645	Liberalisatiegrens huur 2009	0,0552	0,22829	0	1
LogHuurpunten	WWS huurpunten	4,890	0,208	4,2	5,34
Vorm	Een- of meergezins huidige woning	,61	,487	0	1
LogOppervlakte	Totale woonoppervlakte	10,005	0,638	1,10	11,03
Kamers	Aantal kamers	3,50	1,019	1	10
Bouwjaar	Bouwjaar	1,967	0,023	1,888	2,009
Tuin1	Buitenruimte tuin (ja/nee)	,46	,498	0	1
Balkon1	Balkon of dakterras (ja/nee)	,48	,500	0	1
Garcarp	Garage of carport (ja/nee)	,07	,262	0	1
Huishoudeigenschappen					
Lftop	Leeftijd hoofd huishouden	54,30	18,587	18	97
Etniop	Allochtoon/Autochtoon	,26	,436	0	1
Huishoudinkomen	Belastbaar inkomen huishouden	25,905	13,397	0	61,99
Dummysamhhalleenstaand	Samenstelling Huishouden	,4834	,49973	0	1
Dummysamhhpaar*		,2629	,44020	0	1
Dummysamhhpaar_kinderen		,1228	,32827	0	1
Dummysamhhheenudergezin		,1041	,30546	0	1
Dummysamhhniet_gezin		,0268	,16142	0	1
Dummy_geen_opleiding	Niveau voltooide opleiding	,0333	,17944	0	1
Dummy_laag_opgeleid		,3474	,47614	0	1
Dummy_midden_opgeleid		,4551	,49799	0	1
Dummy_hoog_opgeleid*		,1642	,37049	0	1
Omgevingseigenschappen					
Dummy_lIdl_Noord	Landsdeel	,0531	,22429	0	1
Dummy_lIdl_Oost		,1959	,39692	0	1
Dummy_lIdl_West*		,6488	,47734	0	1
Dummy_lIdl_Zuid		,1021	,30281	0	1
Dummy_centrum_stedelijk*	Huidig woonmilieu op buurtniveau	,0712	,25711	0	1
Dummy_buiten_centrum		,6426	,47924	0	1
Dummy_groen_stedelijk		,0948	,29299	0	1
Dummy_landelijk_wonen		,0298	,16990	0	1
Dummy_centrum_dorps		,1616	,36811	0	1
Dummy_Adam*	G4 (de vier grote gemeenten+overig)	,0719	,25828	0	1
Dummy_DenHaag		,0821	,27445	0	1
Dummy_Rdam		,0574	,23259	0	1
Dummy_Utrecht		,0253	,15698	0	1
Dummy_Overig		,7634	,42500	0	1
Model					
Procent					
1. Laag inkomen	74.7				
2. Midden inkomen	11.9				
3. Hoog inkomen	13.4				
Total	100.0				

Valid N = 24.041

*Wordt als referentiecategorie gebruikt en niet meegenomen in logistische regressie

Bron: Eigen bewerking van WoOn2009

4.4 Empirisch model

De verhuismobiliteit van de lage middeninkomens wordt op basis van een logistische regressieanalyse onderzocht, met 'verhuismobiel' als afhankelijke variabele. De verhuismobiel is een 'stated preference' en is gebaseerd op de weergave van een persoon van gezamenlijke invloed van voorkeuren, marktomstandigheden en beschikbaarheid (Timmermans, 1994). De verhuismobiel wordt gezien als het aanpassingsproces tussen vraag en aanbod (Hassink & van Leuvensteijn, 2009). Voor de logistische regressieanalyse worden verschillende dummyvariabelen gemaakt waarmee aangetoond wordt of deze een positieve of negatieve invloed hebben op de verhuismobiel van huishoudens.

De logistische regressie beschrijft de kans dat een respondent wil verhuizen ten opzichte van de kans dat de respondent niet wil verhuizen. De waarden die hieruit voortkomen worden de 'odds-ratio' genoemd. In het model wordt per afhankelijke variabele aangegeven wat de invloed van deze variabele op de 'odds-ratio' is. Hierbij is de invloed gecorrigeerd met de invloed van de andere variabelen die meegenomen worden in het model. Wanneer de 'odds-ratio' groter is dan 0.5, wordt voorspeld dat de variabele een positieve invloed heeft op de verhuismobiel.

De formule voor de logistische regressie ziet er als volgt uit.

$$(2.) \text{Ln} \frac{\text{Verhuist wel } (Y=1)}{\text{Verhuist niet } (Y=0)} = \beta_0 + \beta^1 X^1 + \beta^2 X^2 + \dots + \beta^n X^n$$

In bovenstaande formule (2) van logistische regressie, dragen positieve regressiecoëfficiënten positief bij aan de kans dat de respondent verhuist. Negatieve regressiecoëfficiënten dragen negatief bij aan de kans dat respondent verhuist. De veranderingen in de odd-ratio worden verklaard door de logaritme van de regressiecoëfficiënten. Een logaritme wordt genomen van de geschatte parameter omdat het model niet lineair is. De natuurlijke logaritme is de logaritme met als grondgetal e ($e=2,71828\dots$): 'elog' of 'ln'. Wanneer de antilog van de coëfficiënten bepaald wordt, kan beter worden gezien wat de invloed van een variabele X^n is op de odd-ratio. Bij een positieve coëfficiënt zal de antilog groter zijn dan 1 en draagt de variabele positief bij aan de odd-ratio. Bij een negatieve coëfficiënt zal de antilog kleiner zijn dan 1 en negatief bijdragen aan de odd-ratio. Een coëfficiënt van nul zal een antilog van 1 hebben en dan heeft de variabele geen invloed op de odd-ratio (Hair et al., 2010).

De keuze van een logistische regressie komt voort uit de opgestelde hypothese waarbij de binaire variabele, wel of niet verhuizen, onder invloed staat van meerdere onafhankelijke variabelen. Dit sluit goed aan op het model van logistische regressie. Het verschil met een meervoudige regressieanalyse is dat de afhankelijke variabele niet symmetrisch verdeeld is en dat er geen constante variantie is in de epsilon, ook wel homoscedasticiteit genoemd (Norusis, 2009). Daarbij vereist logistische regressie een andere schattingsmethode en andere aannames over de aard van de onderliggende spreiding.

Er wordt bij drie afzonderlijke modellen getoetst op de Chi²-toets (Chi-Square), deze toets laat zien of het model dat is geschat goed bij de data past. De Chi²-toets vergelijkt de aannemelijkheidsratio van het geschatte model, de -2 Log Likelihood met de aannemelijkheidsratio van een model met alleen maar een constante, de Log Likelihood Function. Is de uitkomst van deze Chi²-toets significant, dan mag ervanuit worden gegaan dat de

gekozen variabelen beter bij de data past dan een model zonder deze variabelen (Norušis, 2009).

Logistische regressie geeft geen proportie verklaarde variantie R^2 , omdat bij een binaire afhankelijke variabele niet valt te spreken van variantie. Daarom wordt de pseudo R^2 -maat Nagelkerke R^2 gebruikt, omdat deze te vergelijken is met de R^2 uit een lineaire regressieanalyse. De Nagelkerke R^2 neemt een waarde aan tussen 0 en 1 en laat zien in welke mate het geformuleerde model de uitkomst van de afhankelijke variabele voorspelt. De Wald-toets wordt gebruikt om de statistische significantie van elke geschatte coëfficiënt te berekenen. Op deze manier kan de hypothese gesteld in hoofdstuk 3 getest worden.

H5 Resultaten

In dit hoofdstuk worden de resultaten besproken van de logistische regressie. Als eerste zal per model beschreven worden welke variabelen dan wel positief of negatief invloed hebben op de verhuiscens. Daarna zal een algemeen beeld gegeven worden van de verschillen tussen de verschillende modellen. In tabel 5.1 is te zien dat drie verschillende significantieniveaus worden gehanteerd. Aan de hand daarvan kan bepaald worden binnen welke significantiegrenzen de variabele positief of negatief bijdraagt aan de verhuiscens.

5.1 Resultaten van de analyse

Het eerste model is de groep met een bruto huishoudinkomen tot €34.068. Dit model laat zien dat binnen de woningkarakteristieken de oppervlakte van de woning, de huur boven de liberalisatiegrens van €647,- en de vorm van de woning positief bijdragen aan de verhuiscens. De huur per maand, huurpunten, bouwjaar en de aanwezigheid van een garage of carport draagt negatief bij aan de verhuiscens.

Bij de huishoudeigenschappen draagt de leeftijd van de kostwinner negatief bij aan de verhuiscens, hoe ouder de kostwinner hoe minder geneigd deze is te verhuizen. Het bruto inkomen heeft geen invloed op de verhuiscens omdat de parameter nul is. De samenstelling van de huishoudens heeft een 'eenoudergezin' ten opzichte van de referentiecategorie 'paar' een positieve invloed op de verhuiscens. Het opleidingsniveau laat ten opzichte van de referentiecategorie hoogopgeleid, een negatieve invloed zien op de verhuiscens. Bij alle drie de categorieën, waarbij de respondenten met geen opleiding de grootste negatieve invloed laten zien.

De omgevingseigenschappen laten zien dat landsdeel 'Zuid' ten opzichte van referentiecategorie 'West' een sterk negatieve invloed op de verhuiscens heeft. Het woonmilieu op buurniveau laat zien dat 'centrum-dorps' ten opzichte van referentiecategorie 'centrum –stedelijk' een negatieve invloed laat zien op de verhuiscens. Binnen de G4 en overige gemeenten is af te lezen dat ten opzichte van referentiecategorie Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en overige gemeenten positief bijdragen aan de verhuiscens. Utrecht doet dit ook maar deze is niet significant.

De Nagelkerke R^2 zegt dat dit model 22 procent van de uitkomst van de afhankelijke variabelen voorspelt, dit is een zwak tot matig verband. Daarbij laat het Chi²-model zien dat de gekozen variabelen van model 1 beter bij de data past dan een model zonder deze variabelen, dit mag aangenomen worden aangezien de uitkomst significant is.

Tabel 5.1. Resultaten logistische regressie per model

Woningkarakteristieken	Model 1		Model 2		Model 3	
	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.
Constant	11,197***	1,655	-82,198	209,585	-49,367	82,636
Dummyhuur647	0,406***	,101	,261	,199	,202	,167
LogHuur	-,292***	,073	-,474**	,230	-,072	,229
LogHuurpunten	-,231**	,099	-,519	,267	-1,106***	,270
vorm	,196***	,067	,148	,182	,161	,178
LogOppervlakte	,138**	,060	9,618	21,952	6,001	8,390
kamers	-,055**	,022	-,042	,057	-,040	,055
Bouwjaar	-4,223***	,830	-1,029	2,103	-1,434	2,022
tuin1	-,122*	,068	-,097	,188	-,261	,188
balkon1	,080	,059	-,066	,158	-,193	,149
garcarp	-,211***	,081	-,198	,180	-,272*	,162
Huishoudeigenschappen						
lftop	-,042***	,001	-,048***	,003	-,051***	,003
Huishoudinkomen	-,002	,005	-,267	,574	-,106	,163
etniop	,000	,043	-,096	,109	,091	,101
Dummysamhpaar_kinderen	,084	,077	-,116	,134	-,274**	,108
Dummysamhhniet_gezin	,100	,116	,398	,269	-,354	,229
Dummysamhheenudergezin	,203***	,068	,046	,172	-,112	,160
Dummysamhhalleenstaand	-,081	,050	,040	,118	,130	,133
Dummy_laag_opgeleid	-,400***	,058	-,511***	,139	-,125	,131
Dummy_geen_opleiding	-,513***	,109	-,510	,328	-,021	,340
Dummy_midden_opgeleid	-,271***	,052	-,357***	,112	-,069	,108
Omgevingseigenschappen						
Dummy_ldl_Noord	-,087	,082	,276	,235	,122	,239
Dummy_ldl_Oost	,046	,050	-,072	,126	,184	,118
Dummy_ldl_Zuid	-,338***	,068	-,330**	,165	-,385**	,158
Dummy_buiten_centrum	,100	,071	-,136	,176	,267	,163
Dummy_centrum_dorps	-,157*	,087	-,637***	,210	-,036	,196
Dummy_groen_stedelijk	-,028	,092	-,312	,231	,097	,216
Dummy_landelijk_wonen	,013	,134	-1,376***	,375	-,015	,304
Dummy_DenHaag	,333***	,090	1,280***	,231	,716***	,218
Dummy_Overig	,381***	,076	,864***	,196	,451**	,174
Dummy_Rdam	,242**	,100	,578**	,254	,313	,233
Dummy_Utrecht	,133	,134	,686**	,312	,341	,284
Nagelkerke R Square		0,22		0,244		0,222
	Chi-square	Sig.	Chi-square	Sig.	Chi-square	Sig.
Chi² Model	3006,196	0,000	557,828	0,000	560,553	0,000

* $p < 0,1$ ** $p < 0,05$ *** $p < 0,01$ Model 1 $n=17.918$ Model 2 $n=2882$ Model 3 $n= 3241$

Df=31

B = parameter voor X_i
S.E. = standaarddeviatie voor X_i
Sig. = significantie χ^2 -model

Het tweede model is de groep met een bruto huishoudinkomen van €34.068 - €43.000. Binnen de woningkarakteristieken draagt de huur per maand negatief bij aan de verhuiscens. De huur boven de liberalisatiegrens draagt wel voor grote mate positief bij aan de verhuiscens, echter niet significant. Binnen de huishoudeigenschappen draagt de variabele leeftijd van hoofd huishouden negatief bij aan de verhuiscens. Binnen de samenstelling van het huishouden draagt de variabele 'niet gezin' bij aan de verhuiscens ten opzichte van 'paar', maar is niet significant. Bij het opleidingsniveau dragen geen-, laag- en midden opgeleid negatief bij aan de verhuiscens ten opzichte van de referentiecategorie hoog opgeleid. Alleen de variabele geen opleiding is niet significant.

De omgevingseigenschappen laten zien dat landsdeel 'Zuid' ten opzichte van de referentiecategorie 'West' negatief bijdraagt aan de verhuiscens. Binnen het woonmilieu dragen 'centrum-dorps' en 'landelijk wonen' negatief bij aan de verhuiscens ten opzichte van de referentiecategorie 'centrum stedelijk'. Bij de G4 en overige gemeenten dragen alle vier de variabelen positief bij aan de verhuiscens ten opzichte van de referentiecategorie Amsterdam.

De Nagelkerke R^2 zegt dat dit model 24,4 procent van de uitkomst van de afhankelijke variabelen voorspelt, dit is een zwak tot matig verband. Daarbij laat het χ^2 -model zien dat de gekozen variabelen van model 2 beter bij de data past dan een model zonder deze variabelen, dit mag aangenomen worden aangezien de uitkomst significant is.

Het derde model is de groep met een bruto huishoudinkomen van €43.000 - €62.000. Bij de woningkarakteristieken dragen aantal huurpunten en aanwezigheid van garage/carport negatief bij aan de verhuiscens. Bij de huishoudeigenschappen draagt de variabele leeftijd van hoofd huishouden negatief bij aan de verhuiscens. En in de samenstelling van het huishouden draagt paar met kinderen negatief bij aan de verhuiscens ten opzichte van de referentiecategorie paar. Het opleidingsniveau laat bij alle drie de variabelen een negatieve invloed zien op de verhuiscens, maar geen enkele van de drie is significant.

De omgevingseigenschappen laten zien dat landsdeel 'Zuid' negatief bijdraagt aan de verhuiscens ten opzichte van de referentiecategorie 'West'. De andere twee categorieën dragen positief bij, maar zijn niet significant. Het woonmilieu laat een positieve parameter zien bij 'buiten-centrum' maar deze is niet significant. Bij de G4 plus overige gemeenten dragen Den Haag en overige gemeenten positief bij aan de verhuiscens ten opzichte van referentiecategorie Amsterdam.

De Nagelkerke R^2 zegt dat dit model 22,2 procent van de uitkomst van de afhankelijke variabelen voorspelt, dit is een zwak tot matig verband. Daarbij laat het χ^2 -model zien dat de gekozen variabelen van model 3 beter bij de data past dan een model zonder deze variabelen, dit mag aangenomen worden aangezien de uitkomst significant is.

Als de drie modellen met elkaar worden vergeleken dan vallen een aantal zaken op, namelijk binnen de huishoudeigenschappen de dummy van de liberalisatiegrens €647,- die alleen in model 1 significant is bij een positieve parameter. Dit kan worden verklaard uit het feit dat de huur per maand gemiddeld veertig procent van de brutohuur per maand is. De gemiddelde brutohuur van huishoudens in model 1 is €422,65 Dit leidt tot een hogere kans om te verhuizen.

De vorm van de woning, een- of meergezinswoning, draagt ook positief bij aan de verhuiscens. Ook deze is alleen significant in model 1, binnen dit huishoudinkomen wil men graag verhuizen naar een meergezinswoning. Binnen de andere modellen is dit minder relevant. De oppervlakte draagt bij alle drie de modellen negatief bij aan de verhuiscens. Dit kan vertaald worden naar hoe groter de m² die bewoond wordt hoe minder snel de huurder geneigd is om te verhuizen. In model 1 heeft het bouwjaar een negatieve invloed op de verhuiscens, hoe later het huis gebouwd is des te minder is een huishouden geneigdheid om te verhuizen.

Opvallend is de negatieve invloed van de huur per maand op de verhuiscens. De negatieve invloed is bij model 1 en 2 zelfs significant. Een huurverhoging heeft geringe invloed op de verhuiscens. Ten slotte valt op dat de variabele van, het wel of niet hebben van een garage of carport in model 1 een negatieve invloed geeft op de verhuiscens. Als een garage of carport al in bezit is, is de noodzaak om te willen verhuizen minder groot. In de andere twee modellen is deze relatie ook negatief en significant in model 3.

Uit de huishoudeigenschappen valt op te merken dat het hoofd van het huishouden bij alle modellen een negatieve invloed heeft op de verhuiscens. Hoe ouder het hoofd van het huishouden, des te minder men geneigd is om te willen verhuizen. Een lichte stijging is waar te nemen naarmate het huishoudinkomen stijgt. Deze uitkomsten komen overeen met Lu (1998), Kan (1999) en Crowder (2001), die zeggen dat jongere mensen eerder hun intenties om te verhuizen waarmaken dan ouderen. Een andere verklaring is dat de negatieve invloed ontstaat doordat het gros van de woningen in de huurmarkt wordt gehuurd door huishoudens op leeftijd (Van Ommeren & Koopman, 2011).

Opvallend is de negatieve relatie tussen de wens om te verhuizen en het huishoudinkomen. Dit komt niet overeen met de literatuur waar door Boheim & Taylor (2002) en van Ommeren & van Leuvensteijn (2005) wordt gezegd dat naarmate het inkomen stijgt de verhuismobiliteit toeneemt. Mogelijk heeft dit te maken met de combinatie van beperkte economische mogelijkheden en gebrek aan keuzes op de woningmarkt om daadwerkelijk te verhuizen (Fang, 2006).

Bij de samenstelling van het huishouden valt op dat in model 3 ten opzichte van de referentiecategorie 'paar', 'paar met kinderen' een negatieve invloed heeft op de verhuiscens. In model 1 heeft 'eenoudergezin' een positieve invloed op de verhuiscens. In model 2 is geen enkele samenstelling van het huishouden significant. Het WWI (2009) laat juist zien dat een gezin met kinderen eerder verhuis geneigd is dan andere huishoudsamenstellingen. Dit geldt dan wel voor de leeftijdscategorie '25-44'.

Het opleidingsniveau laat zien dat naarmate het inkomen stijgt de negatieve invloed ten opzichte van de referentiecategorie 'hoog opgeleid' afneemt. Dit komt mogelijk doordat binnen deze inkomensgroepen minder 'laag opgeleiden' en 'geen opgeleiden' zitten. In model 1 hebben alle drie de opleidingscategorieën een negatieve invloed, dit neemt in model 2 al af en in model 3 is het nog steeds negatief maar is geen enkele meer significant.

Bij de omgevingseigenschappen laat landsdeel 'Zuid' bij alle drie de modellen een negatieve invloed zien ten opzichte van de referentiecategorie 'West'. Inwoners in landsdeel 'Zuid' hebben blijkbaar weinig behoefte om te verhuizen binnen twee jaar. Dit sluit aan bij Konter & van den Boren (1988) en van Kempen et al. (1990) dat de precieze woningmarktsituatie van huishoudens per stad of regio verschilt. En het sluit aan bij van Dam & Visser (2006) die zeggen dat woningen in de Randstad geldelijk hoger worden gewaardeerd.

Het woonmilieu op buurtniveau laat zien dat 'centrum-dorps' en 'landelijk-wonen' in model 2 een negatieve invloed hebben op de verhuiscens ten opzichte van de referentiecategorie

'centrum-stedelijk'. De respondenten binnen dit woonmilieu hebben weinig behoefte om te verhuizen. In model 1 geldt dit eveneens voor 'centrum-dorps'. De G4 plus overige gemeenten laat duidelijk zien dat er een positieve invloed is van de steden Den Haag, Rotterdam en overige gemeenten ten opzichte van referentiecategorie Amsterdam. Bij alle drie de inkomensgroepen is dit verband significant. In Amsterdam is de mogelijkheid om te verhuizen mogelijk minder of huurders in Amsterdam zijn zeer tevreden en hebben geen behoefte om te verhuizen. Van Dam en Visser (2006) beweren dat men een hogere geldelijke waarde hecht aan woningen in Amsterdam dan in de rest van Nederland.

De toetsing van de geformuleerde modellen laten zien dat de in de literatuur beschreven verbanden in de gebruikte dataset aanwezig zijn. Daarentegen zijn er verbanden gevonden die niet overeenkomen met de bestaande literatuur. En er zijn relaties gevonden die niet significant verklaard kunnen worden. Er zijn drie modellen getoond die als voorspeller gebruikt kunnen worden om de verhuiscens van drie verschillende inkomensgroepen in de huursector aan te tonen. Uit de uitkomsten van de Nagelkerke R^2 kan worden afgeleid dat de drie modellen een zwak tot matige voorspeller is van de afhankelijke variabele.

Voor vervolgonderzoek zou de analyse ook gedaan kunnen worden op basis van 'ordered logistic regression' in plaats van de logistische regressie. De 'ordered logistic regression' is geschikt voor onderzoek met een afhankelijke variabele waarbij de response gaat van 'helemaal eens' tot 'helemaal oneens' of met categorieën van 'hoog', 'gemiddeld' en 'laag'. De verhuiscens is een variabele die aan deze voorwaarden voldoet en is wellicht een betere methode om de verhuiscens van huishoudens aan te kunnen tonen.

H6 Conclusie & discussie

6.1 Conclusie

Aan de hand van hypothese 1, de verhuismobiliteit van huurders met een inkomen van €34.085 tot €43.000 is gelijk aan die van andere inkomensgroepen, is getoetst of dit effect optreedt.

Het bruto huishoudinkomen laat in alle drie de modellen een negatieve relatie zien ten aanzien van de verhuiscens, die niet significant is. Dit is opmerkelijk omdat vanuit de literatuur naar voren komt dat huurders met een hoger inkomen eerder geneigd zijn om te verhuizen. Op basis van de uitkomsten in de modellen moet de hypothese aangenomen worden. Er treedt geen direct effect op wanneer de overheidsmaatregelen van kracht zouden worden. Er is weinig verschil aangaande de verhuiscens op basis van het bruto huishoudinkomen.

Aan de hand van hypothese 2, die stelt dat de verhuiscens van huurders in landsdeel 'West' gelijk is aan die van andere landsdelen van Nederland, is getoetst of dit verschil aanwezig is. Ten opzichte van landsdeel 'Zuid' klopt deze hypothese niet. Dit landsdeel laat een negatieve relatie zien met landsdeel 'West'. Echter voor de andere landsdelen valt deze aanname wel te maken, zo laat landsdeel 'Oost' een positief verband zien in model 1 en 3, maar juist weer een negatief verband in model 2. Voor landsdeel Noord geldt een negatief verband in model 1 en in model 2 en 3 een positief verband. En deze verbanden van Oost en Noord zijn niet significant, de hypothese moet dus aangenomen worden.

Aan de hand van hypothese 3, die stelt dat de verhuiscens van huurders met een hoge opleiding (HBO, WO) gelijk is aan andere opleidingsniveaus, is getoetst of dit verschil aanwezig is. De resultaten laten zien dat in model 1 een significant negatieve relatie is met de verhuiscens ten opzichte van de huurders die hoog opgeleid zijn. In model 2 is dezelfde relatie te vinden, echter is de groep 'geen opleiding' niet meer significant. Model 3 laat ook een negatief verband, zonder dat deze significant is. De hypothese moet op basis van deze resultaten verworpen worden.

Een opvallende uitkomst is dat naarmate de huur stijgt bij huishoudens de verhuiscens niet toeneemt. Dit laat mogelijk zien dat de voorgestelde huurverhogingen voor huishoudens met een te hoog inkomen binnen de sociale huursector voorlopig weinig invloed heeft op de verhuiscens. Aangezien de verklaarde variantie 'zwak' tot 'matig' is, is dit alleen een indicatie. De effectiviteit van de maatregel zal mogelijk pas in de toekomst effect hebben als de huur een groter gedeelte wordt van de maandelijkse lasten. De huur per maand staat dan niet meer in verhouding tot de huurwoning. Het 'cost-benefit' model zou volgens de theorie dan uiteindelijk een rol gaan spelen. De 'rent-discount' voor een huurder binnen de sociale sector wordt dan geleidelijk minder.

Den Haag, Rotterdam, overige gemeenten en in mindere mate Utrecht laten een positieve relatie zien ten aanzien van de verhuiscens. Dit in vergelijking met de referentiecategorie Amsterdam. Mogelijk zijn er in Amsterdam voor de lage middeninkomens minder mogelijkheden om te willen verhuizen of te kunnen verhuizen. Omdat binnen de mogelijkheden van huurders in Amsterdam minder aanbod is in de huursector dan wel koopsector. Dit blijkt ook uit de literatuur waar beweerd wordt dat de geldelijke waarde van woningen hoger ligt in Amsterdam dan in andere delen in Nederland. Binnen het woonmilieu laten de resultaten zien dat er binnen huurders die 'landelijke wonen' en 'centrum-dorps' een negatieve relatie is van de verhuiscens ten opzichte van 'centrum stedelijk'. Huurders kiezen het rustige landelijke leven boven de wens om te gaan verhuizen. Opvallend is dat 'een paar met kinderen' binnen de

huishoudensamenstelling in model 3 een negatieve invloed laten zien op de verhuiscens. Aangezien deze huishoudens binnen de hogere middeninkomens vallen zou verwacht worden dat er een positieve invloed is ten opzichte van de referentiecategorie 'paar'. De dummy van de liberalisatiegrens van €647,- laat zien dat alleen in de inkomensgroep tot €34.068 een positieve significante relatie is ten aanzien van de verhuiscens. Bij de andere twee modellen is er nog steeds een positieve relatie maar minder sterk. Dit valt mogelijk te verklaren uit het feit dat, huishoudens met een lager inkomen maar boven de liberalisatiegrens huren, een groter aandeel van de inkomsten kwijt zijn aan woonlasten. Deze groep wordt ook wel omschreven als het dure scheefwonen. Hieruit zou een verhuiscens kunnen ontstaan.

6.2 Discussie & aanbevelingen

De dataset die gebruikt is, stamt uit 2009. De resultaten zijn niet actueel. Dit neemt niet weg dat het databestand opgezet is door professionals en uit zeer veel variabelen bestaat. Er mag vanuit worden gegaan dat het bestand met grote zorg samen is gesteld en betrouwbaar is. Het operationaliseren van de hypothesen en de gebruikte variabelen is soms lastig verenigbaar. Dit geniet bij onderzoek met WoOn2009 extra aandacht.

Binnen dit onderzoek is gebruikt gemaakt van een dataset die verzameld is op één tijdstip. Dit maakt het lastig om een oordeel te geven over de houdbaarheid van de onderzoeksresultaten die gevonden zijn. Het is ook moeilijk om te zeggen wat de invloed van de tijd op de beschreven modellen is. Daarnaast is in het onderzoek uitgegaan van de 'stated preference' van de respondent. Er kunnen over de factoren die een rol spelen bij een verhuizing geen uitspraken worden gedaan.

De gebruikte dataset WoOn2009 beschikt over een beperkt aantal woningkarakteristieken, voor eventueel vervolgonderzoek zou het waardevol zijn om meer woningkarakteristieken toe te voegen aan het onderzoek. Het kan het inzicht in de redenen om wel of niet te gaan verhuizen kunnen vergroten. En het zou kunnen resulteren in een verhoogde verklaarde variantie van het model. Enkele voorbeelden van woningkarakteristieken zouden kunnen zijn, de verdieping waar men woont, afstand tot openbaar vervoer en oppervlakte van de tuin. Uit het de kenschets van de woningmarkt komt naar voren dat de groep 'tot 25 jaar' een bijzondere verhouding weergeeft aangaande de verhuiscensplannen en de daadwerkelijke verhuizing. Deze groep is in dit onderzoek wel meegenomen in de analyse maar mogelijk is het weglaten van de groep beter om een duidelijker beeld te kunnen geven van de verhuiscensmobiliteit. Om de veranderingen in de tijd aan te kunnen geven zou hetzelfde onderzoek uit kunnen worden gevoerd op de aankomende dataset van WoOn eind 2012. Dit geeft goed vergelijkingsmateriaal omdat de dataset grotendeels uit dezelfde variabelen bestaat. En er kunnen uitspraken worden gedaan over de veranderingen in de tijd.

Dit onderzoek is uitgevoerd op nationaal niveau. Het zou interessant zijn om een soortgelijk onderzoek te doen in een kleinere regio en deze te vergelijken met andere regio's in Nederland. Aangezien verhuizen voornamelijk een regionaal verschijnsel is en per regio verschillend is.

Een interessant discussiepunt en mogelijk ook de moeite waard om te onderzoeken is welke mogelijkheden de lage middeninkomens hebben op de woningmarkt als ze willen verhuizen. Op dit moment is er een tekort in het middensegment op de woningmarkt. Welke bouwopgave is nodig om de doorstroom van de lage middeninkomens op te kunnen vangen?

De literatuur wijst uit dat een gereguleerde woningmarkt leidt tot lagere verhuiscensmobiliteit. Door de nieuwe maatregelen hoopt de overheid de doorstroming juist te bevorderen. De sociale maatregelen zijn er om relatief arme huishoudens fatsoenlijk en goedkoop te kunnen laten

wonen. De keerzijde is dat de relatief rijkere huishoudens deze (huur)subsidie bekostigen in de vorm van belasting. Het zou interessant zijn om te onderzoeken of deze welvaartwinst van de relatief arme huishoudens opweegt tegen het verlies van de rijkere huishoudens die belasting betalen. De geringe verhuismobiliteit van de huishoudens in de gereguleerde huurmarkt is geen probleem dat op zichzelf staat. Als de overheid de geringe verhuismobiliteit aan wil pakken zal dit moeten worden gedaan als onderdeel van een integrale aanpak van de Nederlandse woningmarkt.

6.3 Reflectie

Het onderzoek is over het algemeen goed verlopen, het databestand van WoOn2009 is een uitgebreide dataset waar genoeg variabelen aanwezig waren om onderzoek te kunnen doen naar de verhuiscens. Het was vervolgens een uitdagende en tijdrovende klus om precies de juiste variabelen te kiezen en zo te bewerken dat de analyse op de juiste manier uitgevoerd kon worden. Hierbij heeft het een tijd geduurd voordat de juiste analyse gekozen werd die bij het onderzoek paste. Het toetsen of de variabelen bij het gekozen model pasten heeft ook de nodige tijd in beslag genomen omdat er achter gekomen moest worden of de cases wel onafhankelijk van elkaar waren. Bij een vervolgonderzoek is het de moeite waard om te kiezen voor een 'ordered logistic regression' welke geschikter is om te gebruiken bij de gekozen variabelen. Mogelijk leidt dit ook tot een hogere verklaarde variantie van de Nagelkerke R^2 , waardoor er meer valt te zeggen over de gevonden verbanden.

Tijdens het onderzoek is er veelvuldig van de tijdsplanning afgeweken. Dit kwam voornamelijk omdat de benodigde kennis voor het schrijven van een afstudeeronderzoek nog niet volledig aanwezig was. Deze kennis is tijdens het hele traject vergaard door hulp te zoeken bij de afstudeerbegeleider, medestudenten en door het zelf opzoeken van literatuur. Beter voorbereid zijn op de omvang en complexiteit van het schrijven van een afstudeerscriptie is geen overbodige luxe.

Uit het onderzoek kwamen enkele opmerkelijke aspecten naar voren, namelijk de negatieve invloed van de huur per maand op de verhuiscens. En het verschil van landsdeel 'Zuid' met de andere landsdelen, een negatieve relatie ten opzichte van Amsterdam als het gaat om de verhuiscens. Dit verband was terug te vinden bij alle drie de inkomensgroepen.

Helaas waren de verklaarde varianties bij de drie modellen zwak tot matig te noemen, waardoor er geen harde verklaring kunnen worden gegeven over invloed van de afhankelijke variabelen.

Literatuurlijst

- Asselt van, E. J. & Gradus, R (2009). *Beweging op de woningmarkt*. ESB 94(4553) 6 februari
- Ault, R. W., Jackson, J. D. and Saba, R. P. (1994). 'The effect of long-term rent control on tenant mobility.' *Journal of Urban Economics*, vol. 35, pp. 140-58
- Ault et al. (1994) *The effect of long-term rent control on tenant mobility*, *Journal of Urban Economics*; Vol. 35 Issue 2, p140, 19p
- Basu, K. & Emerson, P. K. (2000). *The economics of tenancy rent control*. *The Economic Journal*, 110, 939-962. Royal Economic Society. Blackwell, Malden
- Boheim, R. & Taylor, T. (2000). *Residential mobility, housing tenure and the labour market in Britain*, Institute for Social and Economic Research and Institute for Labour Research University of Essex
- Conijn, J. (2011). *Woningcorporaties op een kruispunt, wat zijn de gevolgen van een nieuw evenwicht tussen staatsteun en 'level playing field'?* De Vastgoedlezing 2011, Amsterdam School of Real Estate
- Conijn, J., Schilder, F. (2009). *De dubbele kloof tussen koop en huur, Omvang, Oorzaken en Consequenties*, Onderzoek in opdracht van de NVM, Amsterdam: ASRE
- Crowder, K. D. (2001). *Racial stratification in the actuation of mobility expectations: microlevel impacts of racially restrictive housing markets*, *Social Forces*, 79(4), pp. 1377–1396
- Don, F.J.H. (2008) *Agenda voor de woningmarkt*, Koninklijke Vereniging voor de Staathuishoudkunde Preadviezen
- Fang, Y. (2006). *Residential satisfaction, moving intention and moving behaviours: a study of redeveloped neighbourhoods in inner-city Beijing*, *Housing Studies*, 21(5), pp. 671–694
- Fokkema, C.M., (1996) *Residential Moving Behaviour of the Elderly*. Amsterdam: Thesis Publishers
- Goetgeluk RW, (1997). *Bomen over wonen: Woningmarktonderzoek met beslissingsbomen*, FRW Universiteit Utrecht
- Gradus, R.H.J.M., Veerman, C.P. (2010). *De woningmarkt in beweging. Naar een markt die werkt*, Den Haag: Wetenschappelijk Instituut voor het CDA
- Gronberg, T.J., Reed, W.R. (1994) "Estimating workers' marginal willingness to pay for job attributes using duration data", *The Journal of Human Resources*, 24, p 911-931
- Gyourko, J. & Linneman, P. (1989). *Equity and efficiency aspects of rent control: An empirical study of New York City* *Journal of Urban Economics*, Finance Department, The Wharton School, University of Pennsylvania, Philadelphia, Pennsylvania 19104-6302
- Hassink, W & Leuvesteijn, Van, M. (2009) *The Importance of Income and Housing Wealth Constraints for Future Residential Mobility*, Utrecht School of Economics, Utrecht University
- Jong, G.F. de & Fawcett, J.T., (1981) Motivations for migration: an assessment and a value expectancy research model In: G.F. De Jong en R.W. Gardner (eds.), *Migration decision making: multidisciplinary approaches to micro level studies in developed and developing countries*. New York: Pergamon Press. Ch. 2, pp. 13-58
- Kan, K. (1999). *Expected and unexpected residential mobility*, *Journal of Urban Economics*, 45(1), pp. 72–96
- Kearns, A. & Parkes, A. (2003). *Living in and leaving poor neighborhood conditions in England*, *Housing Studies*, 18(6), pp. 827–851

- Konter, W. & van den Booren, H. (1988). *Hoe zwaar mag een verhuismens wegen?* (Haarlem: Werkgroep Regionaal en Lokaal Woningmarktonderzoek in Noord Holland)
- Leslie, G.R., Richardson, A.H. (1961). *Life cycle, career pattern and the decision to move*, American Sociological Review, 26, p. 894-902
- Lu, M. (1998). *Analyzing migration decision making: relationships between residential satisfaction, mobility intentions, and moving behavior*, Environment and Planning A, 30(8), pp. 1473–1495.
- Michelson, W., (1977). *Environmental choice, human behavior and residential satisfaction*, New York: Oxford University Press
- Mulder, C. H. & Hooimeijer, P. (1999). *Residential relocations in the life course*, in: L. van Wissen & P. Dykstra
- Mulder, C. H., de Groot, C. & Manting, D., (2011). *Intentions to Move and Actual Moving Behaviour in The Netherlands*, Housing Studies, 26:03, 307-328
- Mulder, C. H., de Groot, C., Das, M. & Manting, D. (2011). *Life events and the gap between intention to move and actual mobility*, Environment and Planning A 2011, volume 43, pages 48 – 66
- Munch, J.R. & Svarer, M. (2002). *Rent control and tenancy duration*, University of Aarhus, Department of Economics, Building 320, DK-8000 Aarhus C, Denmark
- Niehof, D., (2008) *De rol van de Overheid op de Woningmarkt: Een onderzoek naar het ingrijpen op de woningmarkt*, Enschede: Universiteit Twente
- Priemus, H. (2011). *Bikini: het verdwijnende midden op de woningmarkt*. Volkshuisvesting, onderzoeksinstituut OTB, Technische Universiteit Delft
- Rietdijk, N. (2011). *Crisis voorbij en toch double-dip*, Voorburg: NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers
- Romijn, G & Besseling, P. (2008). *Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt*, CPB document nr. 165
- Rossi, P.H., (1955). *Why families move; a study in the social psychology of urban residential mobility*, Glencoe: Free Press of Glencoe
- Sjaastad, L.A., (1962). *The costs and returns of human migration*. *Journal of political economy*, 70, pp. 80-93
- Teule, R.B.J., (1996). *Inkomen, doorstromen en uitsorteren: arm en rijk op de Nederlandse grootstedelijke woningmarkt*”, Stedelijke en Regionale Verkenningen 10, Delft: University Press, ISBN 90-407-1345-6
- Timmermans, R. (2009) *Waardeontwikkeling van vastgoed in herstructureringsgebieden*, Groningen: Rijksuniversiteit Groningen
- Timmermans, H. (1994) *Housing choice processes: Stated versus revealed modeling approaches*, Journal of Housing and the Built Environment Volume 9, Number 3, 215-227
- Van Kempen, R., Dekker, F. & Floor, J. (1990). *The desire to move and residential mobility*, in: J. van Weesep & P. Korcelli (Eds) *Residential Mobility and Social Change: Studies from Poland and the Netherlands*, pp. 84–94 (Amsterdam/Utrecht: KNAG/Geografisch Instituut Rijksuniversiteit Utrecht)
- Van Ommeren, J. & Koopman, M. (2011). *Public housing and the value of apartment quality to households*, OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies, Delft, The Netherlands
- VROM, (2011). *Open Deuren Dichte Deuren*, Middeninkomensgroepen op de woningmarkt. Raden voor de leefomgeving en structuur, Den Haag

Wiseman, R.F. & Roseman, C.C., (1979) *A typology of elderly migration based on the decision making process. Economic Geography*, 55 (4), pp. 324-337

Bijlage

Begrippenlijst

Urgente vraag: De som van urgente starters en urgente doorstromers.

Urgent aanbod: Het aantal woningen dat vrijkomt door doorstromers en woningverlaters.

Urgente doorstromer: Een huishouden verhuist binnen Nederland. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. Met dien verstande dat het gaat om een gewenste verhuizing binnen een termijn van twee jaar. Voldoet men aan de criteria dat men voldoende actief is, al een half jaar of langer zoekt en binnen één jaar de woning wil accepteren, dan wordt men als urgente doorstromer bestempeld.

Urgente starter: Een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen) of geïmmigreerd is, of voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was. Met dien verstande dat het gaat om een gewenste verhuizing binnen een termijn van twee jaar. Voldoet men aan de criteria dat men voldoende actief is, al een half jaar of langer zoekt en binnen één jaar de woning wil accepteren, dan wordt men als urgente starter bestempeld.

Syntax

```
DATASET ACTIVATE DataSet1.
```

```
SELECT IF (huko = 2).
```

```
EXECUTE.
```

```
RECODE verhwens (1=0) (5=0) (2=1) (3=1) (4=1) (6=0).
```

```
USE ALL.
```

```
SELECT IF (huurp >= 67 and huurp <= 208).
```

```
EXECUTE.
```

```
SELECT IF (huurmnd <= 911).
```

```
EXECUTE.
```

```
SELECT IF (opptbin >= 1 and opptbin <= 186).
```

```
EXECUTE.
```

```
SELECT IF (kamers <= 11).
```

```
EXECUTE.
```

```
SELECT IF (bjaar >= 1888).
```

```
EXECUTE.
```

```
SELECT IF (blibhh_t >=1 and blibhh_t <= 88247).
EXECUTE.
```

```
DATASET ACTIVATE DataSet2.
RECODE garcarp (1=1) (2=1) (3=0).
EXECUTE.
```

```
RECODE samhh5 (1=1) (ELSE=0) INTO Dummysamhhalleenstaand.
VARIABLE LABELS Dummysamhhalleenstaand 'Samenstellinghalleenstaand'.
EXECUTE.
```

```
RECODE samhh5 (2=1) (ELSE=0) INTO Dummysamhhpaar.
VARIABLE LABELS Dummysamhhpaar 'Samenstellinghpaar'.
EXECUTE.
```

```
RECODE samhh5 (3=1) (ELSE=0) INTO Dummysamhhpaar_kinderen.
VARIABLE LABELS Dummysamhhpaar_kinderen 'Samenstellinghpaar_kinderen'.
EXECUTE.
```

```
RECODE samhh5 (4=1) (ELSE=0) INTO Dummysamhheenoudergezin.
VARIABLE LABELS Dummysamhheenoudergezin 'Samenstellinghheenoudergezin'.
```

```
RECODE samhh5 (5=1) (ELSE=0) INTO Dummysamhhniet_gezin.
VARIABLE LABELS Dummysamhhniet_gezin 'Samenstellinghnieet_gezin'.
EXECUTE.
```

```
DATASET ACTIVATE DataSet1.
RECODE voplop (1=1) (2=2) (3=2) (4=3) (5=3) (6=3) (7=3) (8=3) (9=4) (10=4) (ELSE=SYSMIS) INTO
  Hoogstvoltooideopleiding.
VARIABLE LABELS Hoogstvoltooideopleiding 'Hoogst voltooide opleiding'.
EXECUTE.
```

```
SELECT IF (Hoogstvoltooideopleiding = 1 or Hoogstvoltooideopleiding = 2 or
  Hoogstvoltooideopleiding
  = 3 or Hoogstvoltooideopleiding = 4).
EXECUTE.
```

```
RECODE Hoogstvoltooideopleiding (1=1) (ELSE=0) INTO Dummy_geen_opleiding.
VARIABLE LABELS Dummy_geen_opleiding 'Dummy geen opleiding'.
EXECUTE.
```

```
RECODE Hoogstvoltooideopleiding (2=1) (ELSE=0) INTO Dummy_laag_opgeleid.
VARIABLE LABELS Dummy_laag_opgeleid 'Dummy laag opgeleid'.
EXECUTE.
```

```
RECODE Hoogstvoltooideopleiding (3=1) (ELSE=0) INTO Dummy_midden_opgeleid.
VARIABLE LABELS Dummy_midden_opgeleid 'Dummy midden opgeleid'.
```


EXECUTE.

RECODE Hoogstvoltooideopleiding (4=1) (ELSE=0) INTO Dummy_hoog_opgeleid.
VARIABLE LABELS Dummy_hoog_opgeleid 'Dummy hoog opgeleid'.
EXECUTE.

RECODE Idl (1=1) (ELSE=0) INTO Dummy_Idl_Noord.
VARIABLE LABELS Dummy_Idl_Noord 'Dummy landsdeel Noord'.
EXECUTE.

RECODE Idl (2=1) (ELSE=0) INTO Dummy_Idl_Oost.
VARIABLE LABELS Dummy_Idl_Oost 'Dummy landsdeel Oost'.
EXECUTE.

RECODE Idl (3=1) (ELSE=0) INTO Dummy_Idl_West.
VARIABLE LABELS Dummy_Idl_West 'Dummy landsdeel West'.
EXECUTE.

RECODE Idl (4=1) (ELSE=0) INTO Dummy_Idl_Zuid.
VARIABLE LABELS Dummy_Idl_Zuid 'Dummy landsdeel Zuid'.
EXECUTE.

RECODE hwmbrr (1=1) (ELSE=0) INTO Dummy_centrum_stedelijk.
VARIABLE LABELS Dummy_centrum_stedelijk 'Dummy centrum-stedelijk'.
EXECUTE.

RECODE hwmbrr (2=1) (ELSE=0) INTO Dummy_buiten_centrum.
VARIABLE LABELS Dummy_buiten_centrum_ 'Dummy buiten centrum'.
EXECUTE.

RECODE hwmbrr (3=1) (ELSE=0) INTO Dummy_groen_stedelijk.
VARIABLE LABELS Dummy_groen_stedelijk 'Dummy groen-stedelijk'.
EXECUTE.

RECODE hwmbrr (5=1) (ELSE=0) INTO Dummy_landelijk_wonen.
VARIABLE LABELS Dummy_landelijk_wonen 'Dummy landelijk wonen'.
EXECUTE.

RECODE hwmbrr (4=1) (ELSE=0) INTO Dummy_centrum_dorps.
VARIABLE LABELS Dummy_centrum_dorps 'Dummy centrum-dorps'.
EXECUTE.

RECODE G4_5 (1=1) (ELSE=0) INTO Dummy_Adam.
VARIABLE LABELS Dummy_Adam 'Dummy Amsterdam'.
EXECUTE.

RECODE G4_5 (2=1) (ELSE=0) INTO Dummy_DenHaag.

VARIABLE LABELS Dummy_DenHaag 'Dummy Den Haag'.
EXECUTE.

RECODE G4_5 (3=1) (ELSE=0) INTO Dummy_Rdam.
VARIABLE LABELS Dummy_Rdam 'Dummy Rotterdam'.
EXECUTE.

RECODE G4_5 (4=1) (ELSE=0) INTO Dummy_Utrecht.
VARIABLE LABELS Dummy_Utrecht 'Dummy Utrecht'.
EXECUTE.

RECODE G4_5 (5=1) (ELSE=0) INTO Dummy_Overig.
VARIABLE LABELS Dummy_Overig 'Dummy Overige gemeenten'.
EXECUTE.

RECODE blibhh_t (Lowest thru 34085=1) (34085 thru 43000=2) (43000 thru 62000=3) INTO
Bruto_HHinkomen.
VARIABLE LABELS Bruto_HHinkomen 'Bruto huishoudinkomen'.
EXECUTE.

SELECT IF (Bruto_HHinkomen = 1 or Bruto_HHinkomen = 2 or Bruto_HHinkomen = 3).
EXECUTE.

SELECT IF (vorm = 1 or vorm = 2).
EXECUTE.

RECODE balkon1 (2=1) (1=0).
EXECUTE.

RECODE vorm (2=1) (1=0).
EXECUTE.

RECODE etniop (2=1) (1=0).
EXECUTE.

RECODE huurmd (0 thru 647=0) (ELSE=1) INTO Dummyhuur647.
VARIABLE LABELS Dummyhuur647_2 'Huur liberalisatiegrens €647,- 2009'.
EXECUTE.

RECODE Bruto_HHinkomen (1=1) (ELSE=0) INTO Bruto_HHinkomen1.
VARIABLE LABELS Bruto_HHinkomen1 'Dummy Bruto HH inkomen tot 34.068'.
EXECUTE.

RECODE Bruto_HHinkomen (2=1) (ELSE=0) INTO Bruto_HHinkomen2.
VARIABLE LABELS Bruto_HHinkomen2 'Dummy Bruto HH inkomen 34.068 t/m 43.000'.
EXECUTE.

```
RECODE Bruto_HHinkomen (3=1) (ELSE=0) INTO Bruto_HHinkomen3.
VARIABLE LABELS Bruto_HHinkomen3 'Dummy Bruto HH inkomen 43.000 t/m 62.000'.
EXECUTE.
```

```
DESCRIPTIVES VARIABLES=verhwens Loghuur Dummyhuur647 LogHuurpunten vorm
Logoppervlakte kamers Bouwjaar tuin1 balkon1 garcarp lftop etniop
  Huishoudinkomen Dummysamhhpaar_kinderen Dummysamhhpaar Dummysamhhniet_gezin
Dummysamhheenoudergezin
  Dummysamhhalleenstaand Dummy_geen_opleiding Dummy_laag_opgeleid
Dummy_midden_opgeleid Dummy_hoog_opgeleid
  Dummy_Idl_Noord Dummy_Idl_Oost Dummy_Idl_West Dummy_Idl_Zuid Dummy_Utrecht
  Dummy_Rdam Dummy_Adam Dummy_DenHaag Dummy_Overig Dummy_landelijk_wonen
Dummy_groen_stedelijk
  Dummy_centrum_stedelijk Dummy_centrum_dorps Dummy_buiten_centrum
/STATISTICS=MEAN STDDEV MIN MAX.
```

```
DATASET ACTIVATE DataSet1.
LOGISTIC REGRESSION VARIABLES verhwens
/METHOD=ENTER Dummyhuur647 Loghuur LogHuurpunten vorm LogOppervlakte kamers
Bouwjaar tuin1 balkon1 garcarp lftop Huishoudinkomen etniop Dummysamhhpaar_kinderen
Dummysamhhniet_gezin Dummysamhheenoudergezin
  Dummysamhhalleenstaand Dummy_laag_opgeleid Dummy_geen_opleiding
Dummy_midden_opgeleid Dummy_Idl_Noord Dummy_Idl_Oost Dummy_Idl_Zuid
Dummy_buiten_centrum
  Dummy_centrum_dorps Dummy_groen_stedelijk Dummy_landelijk_wonen Dummy_DenHaag
Dummy_Overig
  Dummy_Rdam Dummy_Utrecht
/PRINT= ITER(1)
/CRITERIA=PIN(0.05) POUT(0.10) ITERATE(20) CUT(0.5).
```