

# DOORSTROMING BINNEN DE HUURSECTOR

Acceptatie- en weigeringsfactoren van  
actief zoekende sociale sector huurders





**rijksuniversiteit  
groningen**

Titel: Doorstroming binnen de huursector  
Ondertitel: Van actief zoekende sociale huurder tot vrije sector huurder

Document: Master scriptie  
Datum: 01-04-2018

Begeleider en eerste lezer: Em. Prof. Dr. E.F. Nozeman  
Tweede lezer: Prof. Dr. Ir. A. J. van der Vlist

Auteur: K. Valstar  
E-mail: k.valstar@gmail.com  
Studentnummer: S 26 13 786

Universiteit: Rijksuniversiteit Groningen  
Faculteit: Ruimtelijke wetenschappen  
Opleiding: Real Estate Studies

Disclaimer “Master scripties zijn inleidende stukken om discussie en kritisch commentaar te stimuleren. De analyse en conclusie zijn zelfstandig uiteengezet door de auteur.”

## Voorwoord

Het was 2010 en ik ging uit huis, richting de hoofdstad Amsterdam. Een enorm dorp, waar hele hoge prijzen werden gevraagd. Dit merkte ik meteen in mijn zoektocht naar een huurwoning. Al snel kwam ik erachter dat als je het slim aanpakt, je voor een degelijke prijs op een bijna-hippe locatie kunt wonen. Bijvoorbeeld als je je op tijd ingeschreven hebt voor een sociale huurwoning, maar dat had ik niet gedaan. Via mijn stage bij een ontwikkelaar destijds ben ik vrij snel aan een betaalbare (anti-kraak) huurwoning gekomen op een hippe locatie, waar ik nog minder voor hoefde te betalen dan een sociale huurwoning. En mijn onderbuurman in de vrije huursector betaalde letterlijk tien keer zo veel. Hoe zat dit dan precies? Waarom zou ik met deze huurprijs ooit nog doorstromen? Vanaf dat moment ben ik geïnteresseerd geraakt in de huurmarkt. Ik ben doorgestroomd, omdat ik uit mijn anti-kraak woning gezet kon worden. Ik zat op hete kolen. Maar wat gebeurt er als iemand dat niet heeft? Waarom zou die persoon vertrekken, de onbetaalbare stad in?

Voor u ligt het eindresultaat van mijn onderzoek naar de doorstroming binnen de huursector, van actief zoekende sociale- naar vrije sector huurder. Met dit onderzoek heb ik ingezoomd op een groep mensen die door willen stromen en mensen die al doorgestroomd zijn. Met veel plezier heb ik gewerkt aan dit onderzoek. Naast mijn stage en werk, met wat tegenslagen zoals alle zelf verzamelde data te moeten samenvoegen middels hercoderen is het eindelijk af. En ik ben er hartstikke trots op. Echter had ik dit nooit alleen kunnen doen. Mijn collega's van Ymere wil ik bedanken voor het helpen bellen naar mogelijke respondenten in hun vrije avonden en daarnaast mijn collega's van MRP Development voor de discussies rondom het probleem scheefwonen. In het bijzonder wil ik mijn begeleider Em. Prof. Dr. E. F. Nozeman bedanken voor zijn geduld, zijn goede tips en kritische blik. Bedankt!

A handwritten signature in black ink, reading 'Kris Valstar'. The signature is written in a cursive, flowing style with a large initial 'K'.

Kris Valstar

## **Samenvatting**

Dit onderzoek gaat over de doorstroming binnen de huursector en de daarbij horende acceptatie- en weigeringsfactoren. Een specifieke niet eerder onderzochte groep is geënquêteerd en de daaruit voortvloeiende data is geanalyseerd. De specifieke groep bestaat uit sociale sector huurders die actief zoeken of actief hebben gezocht naar een vrije sector huurwoning. Deze groep is op te delen in twee subgroepen: weigeraars en acceptanten. Weigeraars zijn actief zoekende sociale sector huurders van woningcorporatie Ymere die op vrije sector huurwoningen online reageren en nog geen vrije sector huurwoning hebben geaccepteerd na deze (online) te hebben bezocht. Acceptanten zijn oud-actief zoekende sociale sector huurders van woningcorporatie Ymere die een vrije sector huurwoning hebben geaccepteerd en inmiddels zijn doorgestroomd.

Om inzicht te krijgen in de factoren die invloed hebben op actief zoekenden woonachtig in sociale sector huurwoningen voor het weigeren dan wel accepteren van een vrije sector huurwoning, zijn twee enquêtes opgesteld. Één voor de weigeraars en één voor de acceptanten. De acceptanten en weigeraars worden gevraagd naar gegevens over de sociale- en vrije sector huurwoning, weigering- en acceptatiefactoren en persoonlijke gegevens. De uitkomsten zijn in een dataset gezet en middels een Chi-kwadraat test en een t-test zijn de verschillen tussen de groepen onderzocht. Vervolgens zijn alleen de significant onafhankelijke variabelen in de logistische regressie meegenomen. Met behulp van de logistische regressie wordt een verband gezocht tussen het accepteren dan wel weigeren van een woning enerzijds en kenmerken van de respondent anderzijds.

### **Kenmerken van de respondenten**

Weigeraars en acceptanten verschillen significant van elkaar in huishoudensamenstelling, opleidingsniveau, opleidingsniveau van de partner, leeftijdscategorie en de verandering van de grootte van het huishouden. De twee subgroepen verschillen niet significant van elkaar in geslacht, inkomstenbron en inkomensklasse. Beide subgroepen verkrijgen voornamelijk inkomsten uit werk en verdienen tussen de €35.000 - >€52.000 per jaar.

Weigeraars wonen voornamelijk samen of zij zijn getrouwd en hebben thuiswonende kinderen. De acceptanten betreffen voornamelijk samenwonende of getrouwde koppels zonder kinderen. Dus met andere woorden: actief zoekende sociale sector huurders verhuizen sneller als zij (nog) geen kinderen hebben. Weigeraars hebben een midden en hoog (HBO) opleidingsniveau, acceptanten hebben een hoog (HBO en WO) opleidingsniveau. Weigeraars zijn over het algemeen tussen de 35 en 49 jaar oud en acceptanten tussen de 25 en 34. Jonge mensen zijn dus verhuismobielier dan oudere mensen.

## Kenmerken van de woningen

Weigeraars wensen vaker in een appartement en beneden-/boven woning te wonen, terwijl acceptanten voornamelijk appartementen en eengezinswoningen hebben geaccepteerd. Weigeraars wensen een lagere huur dan wat acceptanten geaccepteerd hebben. Weigeraars geven significant vaker aan dat zij door financiële risico's en doordat zij van hun geloof geen hypotheek mogen afsluiten de voorkeur hebben voor een huurwoning in plaats van een koopwoning, acceptanten geven significant vaker aan dan weigeraars dat hun voorkeur voor een huurwoning voortvloeit uit hun ZZP contract. Acceptanten geven significant vaker aan voorkeur te hebben voor één slaapkamer. De weigeraars hebben daarnaast voorkeur voor grotere oppervlaktes dan acceptanten geaccepteerd hebben. Zij wensen ook vaker een terras of balkon en een lift bij de woning, terwijl acceptanten naast een terras of balkon graag een tuin bij de woning hadden gewild. Acceptanten hebben vaker via Pararius, Vesteda, hun contacten, andere woningcorporaties en particulieren naar een woning gezocht, zij misten geen manier van zoeken in hun zoektocht. Weigeraars geven significant vaker aan vrije sector huurwoningen aangeboden te willen krijgen per e-mail en door meerdere corporaties. Als weigeringsreden hebben acceptanten (die voordat zij een vrije sector huurwoning hebben geaccepteerd) significant vaker de locatie en de indeling van de woning aangegeven.

## Resultaten logistische regressie

Het inkomen heeft geen relatie met het accepteren van een vrije sector huurwoning. Dit lijkt een rare uitkomst, maar de specifieke groep is actief opzoek (geweest). Geconcludeerd kan worden dat de actieve zoekende op zoek gaat als het inkomen hoog genoeg is om een vrije sector huurwoning te betalen en wanneer dit niet zo is in de sociale huurwoning blijft wonen. Factoren die wel invloed hebben op het weigeren dan wel accepteren van een woning zijn: veranderende grootte van het huishouden bij verhuizing, weinig en geen interessant aanbod, ontevredenheid met de sociale huurwoning, de leeftijd, het hebben van een terras en/of balkon, oppervlakte van de woning en tevredenheid met de huidige woning.

<i>Variabele / Factor</i>	<b>Acceptatiefactor</b>	<b>Weigeringsfactor</b>
<i>Grootte huishouden</i>	Verandert wel met verhuizing	Verandert niet met verhuizing
<i>Sociale huurwoning</i>	Ontevreden	Tevreden
<i>Huidige woning</i>	Tevreden	Ontevreden
<i>Leeftijd</i>	18 – 24 jaar & 65-plussers	25 – 64 jaar
<i>Aanbod</i>	Nog niet goed genoeg gezocht	Weinig en (geen) interessant aanbod
<i>Terras en/of balkon</i>	Niet de wens om een terras en/of balkon te hebben	De wens een terras en/of balkon te hebben
<i>Oppervlakte</i>	Tussen de 50 – 125 m <sup>2</sup> of groter dan 150 m <sup>2</sup> wensen	125 – 150 m <sup>2</sup> wensen

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord .....</b>	<b>2</b>
<b>Samenvatting .....</b>	<b>3</b>
<b>Inhoudsopgave.....</b>	<b>5</b>
<b>Inleiding.....</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding.....	7
1.2 Literatuuronderzoek.....	8
1.3 Probleemstelling.....	9
1.4 Doelstelling.....	9
1.5 Vraagstelling.....	9
1.6 Methodologie.....	10
1.7 Conceptueel model.....	11
1.8 Leeswijzer.....	12
<b>2 Theoretisch kader.....</b>	<b>13</b>
2.1 Verhuis- en doorstromingstheorieën.....	13
2.2 Verhuismobiliteit.....	14
2.3 Verhuismotieven.....	15
2.4 Het zoekproces naar een woning.....	16
2.5 Acceptatie- en weigeringsfactoren van verhuizingen.....	16
2.6 De specifieke groep.....	18
2.7 Verhuisgedrag en –wensen van de twee subgroepen.....	19
2.8 Hypotheses.....	22
<b>3 Data &amp; methodologie.....</b>	<b>24</b>
3.1 Woningcorporatie Ymere.....	24
3.2 Data en verkrijging.....	24
3.3 Methodologie.....	26
3.4 De onafhankelijke variabelen.....	27
3.5 De logistische regressie.....	33
3.6 Databeperkingen.....	36
<b>4 Resultaten.....</b>	<b>38</b>
4.1 Resultaten van de logistische regressie.....	38

4.2	De modellen .....	41
4.3	Beantwoording hypothesen.....	41
4.4	Overige significante variabelen van de logistische regressie.....	44
4.5	Conclusie.....	44
<b>5</b>	<b>5. Conclusie, aanbevelingen en discussie.....</b>	<b>46</b>
5.1	Conclusie.....	46
5.2	Aanbevelingen .....	48
5.3	Discussie .....	50
	<b>Literatuur.....</b>	<b>51</b>

# Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Huishoudens met een laag inkomen (minder dan €35.739 per jaar of voor gezinnen €39.874 per jaar) hebben in Nederland recht op een sociale sector huurwoning. Huishoudens met een hoger inkomen hebben hier geen recht op en kunnen terecht in vrije sector huurwoningen of koopwoningen. Het is daarom essentieel dat de hoogte van het inkomen wordt gecheckt, dit wordt gedaan door een woningcorporatie op het moment van ondertekening van de huurovereenkomst voor een sociale sector huurwoning. Het inkomen van een huishouden kan na de aanmelding echter stijgen tot boven de gestelde sociale sector inkomensgrens. Het gevolg van lage huurlasten van de sociale sector huurwoningen is dat het desbetreffende huishouden er lang blijft wonen (Clark & Heskin, 1982), terwijl het inkomen van dat huishouden de grens voor sociale huur is gepasseerd en de woning inmiddels beter bij een minder draagkrachtig huishouden past (Hendriks, 2014). Sommige (te draagkrachtige) sociale huishoudens willen doorstromen naar de vrije sector huurmarkt of de koopmarkt. Onderwerp van dit onderzoek is de doorstroming van de sociale huursector naar de vrije huursector.

Stef Blok, Minister voor Wonen en Rijksdienst van november 2012 tot januari 2017<sup>1</sup>, wilde de doorstroming van scheefwoners stimuleren. In de zomer van 2013 is een nieuw systeem ‘inkomensafhankelijke huurverhogingen’ ingevoerd (Hendriks, 2014). Hiermee wordt beoogd het gat tussen de huur voor vrije sector – en sociale huurwoningen te verkleinen, door de huur van sociale sector huurwoningen te laten stijgen. Echter heeft het nieuwe systeem niet tot het gewenste effect in de doorstroming geleid. Volgens dagblad Trouw is het aantal goedkope scheefwoners<sup>2</sup> sinds de invoering van het nieuwe systeem met 10% gedaald, naar 14% (Obbink, 2016). Volgens Obbink is het percentage dure scheefwoners<sup>3</sup> in Nederland gestegen naar circa 15%. Het is bekend dat financiële prikkels huishoudens verhuismobieler maakt (Hafner et al., 2009), in hoeverre dit voor de specifieke groep geldt zal middels dit onderzoek duidelijk worden. De specifieke groep bestaat uit sociale sector huurders die actief zoeken of actief hebben gezocht naar een vrije sector huurwoning. De specifieke groep is te verdelen in twee subgroepen: weigeraars en acceptanten. Weigeraars zijn actief zoekende sociale sector huurders van woningcorporatie Ymere die op vrije sector huurwoningen online reageren en nog geen vrije sector huurwoning hebben geaccepteerd na deze (online) te hebben bezocht. Acceptanten zijn oud-actief zoekende sociale sector huurders van woningcorporatie Ymere die een vrije sector huurwoning hebben geaccepteerd en inmiddels zijn doorgestroomd.

---

<sup>1</sup> Zijn taak is daarna tot het aantreden van kabinet Rutte 3 overgenomen door Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Ronald Plasterk

<sup>2</sup> Te draagkrachtige huishoudens die in een voor hun goedkope sociale huurwoning wonen (Obbink, 2016)

<sup>3</sup> Huishoudens voor wie de woning onbetaalbaar is (Obbink, 2016)



## 1.2 Literatuuronderzoek

Clark & Dieleman (1996), Pacione (2005), Rossi (1955) en Short (1978) geven allen aan dat er een verband bestaat tussen de levensloop van een individu en zijn verhuisgedrag. Bij welvaartsverhoging en gezinsuitbreiding groeit de geneigdheid om te verhuizen. Volgens Pacione (2005) wordt verhuisd bij onvrede over de huidige woning. Wanneer verhuizing plaatsvindt, zal het doel, betere woonkwaliteit, bereikt worden (Verwoerd, 2012).

Uit voorgaand onderzoek naar verhuismobiliteit van de specifieke groep is gebleken dat sociale sector huurders een lage verhuismobiliteit kennen. Ault, Jackson & Sala (1994), Basu & Emerson (2000), Linneman (1987) en Munch & Svarer (2002) komen allen tot dezelfde conclusie: markten met sociale sector huurders tonen een lagere verhuismobiliteit in vergelijking met markten zonder huurprijsregulering. Met andere woorden: hoe groter de kloof tussen de sectoren, hoe minder snel huishoudens verhuizen (Van Ommeren, 2006). Deze conclusie is gebaseerd op onderzoek naar huurprijsregelingen in de Verenigde Staten, waar 20% van de huren gereguleerd is (Sims, 2006). Maar ook in Nederland heeft huurprijsregulering een negatieve invloed op de verhuismobiliteit (Ault et al., 1994; Basu & Emerson, 2000; Linneman, 1987; Munch en Svarer, 2002).

Wetenschappelijke literatuur geeft voornamelijk inzicht in verhuishwensen in het algemeen en in het verschil tussen het hebben van een verhuishwens en het daadwerkelijke verhuisgedrag. Naast Pacione (2005), geeft ook Speare (1974) aan dat de wens om te verhuizen ontstaat bij ontevredenheid met de huidige woning. Iemands verhuishwens zegt minder over iemands verhuisgedrag dan tegenwoordig aangenomen wordt (De Groot et al., 2009). Volgens De Groot verhuist daadwerkelijk maar een klein deel van de huishoudens die aangeven binnen twee jaar te willen verhuizen. Doorstromers verhuizen minder vaak dan starters, die sneller geneigd zijn hun woonwensen aan te passen (De Groot et al., 2009). Doorstromers zijn ontevreden en zoeken een verbetering ten opzichte van hun huidige woning. “Het niet kunnen realiseren van verhuisplannen heeft drie belangrijke verklaringsgronden: een tekortschietend woningaanbod in de regio, het gestegen ambitieniveau en een (bij nader inzien) beperkte noodzaak om te verhuizen” (De Groot et al. 2009, p. 6). Deze verklaringsgronden kunnen worden gezien als weigeringsfactoren.

Acceptatiefactoren zijn onderzocht door onder andere Rossi (1955) en Bodd & Hofman (1999). Rossi onderscheidt push- en pullfactoren. Deze laatste kunnen worden gezien als een acceptatiefactor. Een voorbeeld van een pullfactor zou de kleinere afstand naar werk vanuit de beoogde woning kunnen zijn, een pushfactor is van toepassing als de huidige woning te klein is (Rossi, 1955). Volgens Bodd & Hofman (1999) is de omgeving een belangrijke factor voor het accepteren van een bepaalde woning. Leefbaarheid kan gezien worden als behoeftestrategie, waarbij veiligheid, inkomen, cognitief en esthetisch begrip, gebruiken in de omgeving en thuiskomst belangrijk zijn (Bodd & Hofman, 1999).

Wanneer ingezoomd wordt op verhuiscriteria/-gedrag, en de daarbij horende acceptatie- en weigeringsfactoren, van de specifieke groep wordt een gat geconstateerd in de wetenschappelijke literatuur. Dergelijke inzichten zijn niet in de geraadpleegde literatuur aangetroffen<sup>4</sup>.

Frederiks (2016) heeft onderzoek gedaan naar wat de intentie om te verhuizen van de goedkope scheefwoner in Amsterdam vergroot. Volgens Frederiks (2016) hebben vrouwelijke singles, koppels zonder kinderen, hoger opgeleiden en freelancers of mensen die subsidie ontvangen een hogere kans om tot de goedkope scheefwoners subgroep te behoren. De wensen van de goedkope scheefwoner veranderen naar mate het inkomen stijgt (Frederiks, 2016). Reguliere huurders<sup>5</sup> vinden de huurprijs de belangrijkste factor van een woning, bij een hoger inkomen verschuift de prioriteit langzaam naar het meer belang hechten aan de locatie van de woning. Daarnaast neemt de mate van belangrijkheid toe voor de factoren oppervlakte en sfeer in de buurt (Frederiks, 2016). Frederiks merkt net als De Groot (2009) op dat het daadwerkelijke verhuizen van de goedkope scheefwoners in Amsterdam hoofdzakelijk afhangt van het hebben van de wens om te verhuizen. Als deze huishoudens geen verhuiscriteria hebben, stromen zij nauwelijks door naar een vrije sector huurwoning. Het voorgaande geeft de maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie aan. Er is tot op heden geen onderzoek gedaan naar welke factoren invloed hebben op het accepteren en weigeren van een vrije sector huurwoning van actief zoekende sociale sector huurders.

### **1.3 Probleemstelling**

Het ontbreekt aan inzicht in de acceptatie- en weigeringsfactoren van actief zoekende sociale sector huurders. Onderzoek naar deze factoren is essentieel om zo het gat in de wetenschappelijke literatuur gedeeltelijk te dichten.

### **1.4 Doelstelling**

Inzicht geven in acceptatie- en weigeringsfactoren van actief zoekende sociale sector huurders.

### **1.5 Vraagstelling**

Om een passend onderzoek te doen naar de bovengenoemde probleemstelling, waarbij tevens voldaan wordt aan de doelstelling, luidt de te beantwoorden onderzoeksvraag: *“Welke factoren hebben invloed op actief zoekenden woonachtig in sociale sector huurwoningen voor het weigeren dan wel accepteren van een vrije sector huurwoning?”*

---

<sup>4</sup> Gezocht via Web of science RuG & Google scholar in zowel Engels als Nederlands op termen (of gedeeltes daarvan): acceptatie- en weigerfactor woningen, verhuiscriteria van -, verhuiscriteria van – en verhuiscriteria actief zoekende sociale woning huurders.

<sup>5</sup> Reguliere huurders zijn sociale sector huurders die een inkomen hebben onder sociale huurgrens.

De antwoorden op onderstaande deelvragen zullen bijdragen aan de beantwoording van de onderzoeksvraag:

1. *Wat zegt de theorie over de factoren die ten grondslag liggen aan verhuisgedrag in het algemeen en voor sociale sector huurders die een vrije sector huurwoning zoeken in het bijzonder en wat zegt de theorie over de kenmerken van deze specifieke groep?*
2. *Hoe wordt het gewicht van factoren om te accepteren en te weigeren gemeten?*
3. *Welke redenen vloeien voort uit eigen empirisch onderzoek wat betreft de factoren die acceptatie of weigering van vrije sector huurwoningen door de specifieke groep beïnvloeden en welke verschillen in acceptatie- en weigeringsfactoren zijn te vinden binnen subgroepen van de specifieke groep?*

## **1.6 Methodologie**

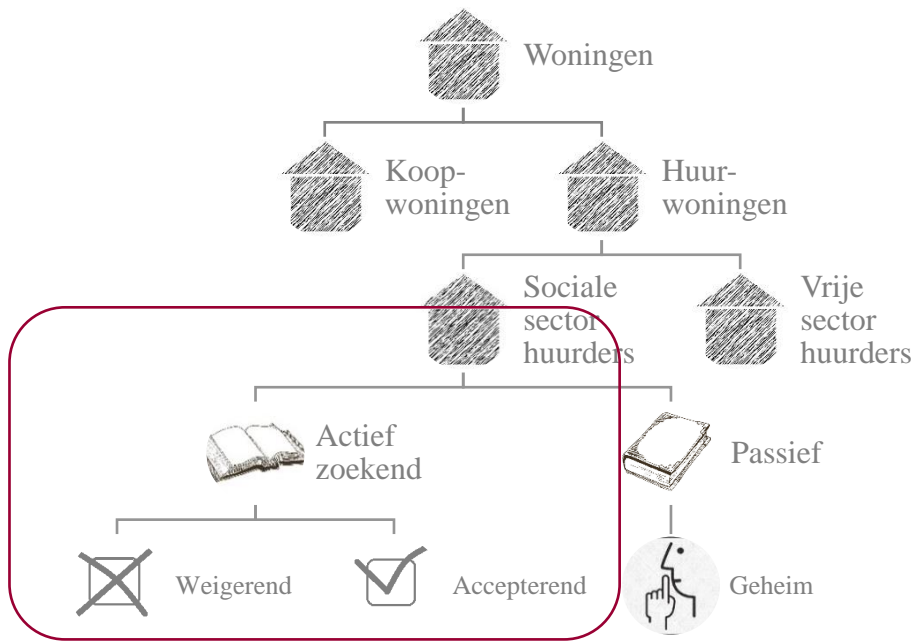
Beantwoording van de onderzoeksvraag vindt middels een toetsend onderzoek plaats. Bij deze wijze van onderzoek worden hypotheses getoetst aan bestaande theorie. Gedurende het onderzoek worden meerdere hypotheses opgesteld, welke vervolgens empirisch worden getoetst vanuit een dataset. Deze dataset omvat informatie van de twee subgroepen, te weten weigeraars en acceptanten, en betreft gegevens over de huurwoning, huishoudens- en persoonsgegevens. Deze persoonsgegevens kunnen gebruikt worden voor het uitzetten van een enquête, om zo achter de acceptatie- en weigeringsfactoren te komen.

De acceptatiefactoren zullen voortvloeien uit de antwoorden op de enquête van de acceptanten. De weigeringsfactoren zullen met behulp van de antwoorden uit de enquête van zowel de weigeraars als acceptanten (indien een huurwoning geweigerd alvorens de uiteindelijke huurwoning geaccepteerd is) naar voren komen. De acceptanten en weigeraars krijgen een enquête toegestuurd, waarin gevraagd wordt naar gegevens van de huidige woning, gewenste woning, huishoudengegevens en de acceptatie- en weigeringsfactoren. Om het aantal personen dat wil meewerken aan het onderzoek zo groot mogelijk te maken, zullen zij persoonlijk benaderd worden per telefoon met de vraag of zij de enquête willen invullen en terug zouden kunnen mailen.

Beantwoording van de eerste deelvraag zal in trechtersvorm plaatsvinden. Allereerst worden verhuistheorieën in kaart gebracht, waarna verhuismobiliteit in het algemeen besproken wordt en de speciale factoren bij huisvesting, vervolgens worden kenmerken van de specifieke groep belicht en ten slotte wordt voor deze groep onderzocht welk verhuisgedrag zij in theorie heeft. Om de tweede deelvraag te beantwoorden wordt ingegaan op de manier waarop het gewicht van factoren wordt gemeten. Enquêteën is een populaire techniek in consumentenonderzoek om de voorkeur van mensen voor producten te onderzoeken, daarnaast kan een degelijke analyse gemaakt worden van de desbetreffende geëncquêteerden. Gegevens van de huidige woning, huishoudensamenstelling en inkomensklasse en daarnaast contactgegevens van de specifieke groep binnen woningcorporatie Ymere zijn bekend, zij zullen benaderd worden – per telefoon en e-mail – om inzicht te krijgen in de acceptatie- en weigeringsfactoren. Het testen van hypothesen zal plaatsvinden door een logistische regressie uit te voeren. Middels een t-test en een Chi-kwadraat test kunnen verschillen tussen twee subgroepen in kaart gebracht worden. Met behulp van de geëigende statistische test op verschillen, in het programma SPSS, kan gezocht worden naar verschillen tussen acceptanten en weigeraars. De geëigende statistische test in verschillen wordt onder andere gebruikt om te onderzoeken of onafhankelijke variabelen verschillende impacts op verschillende subgroepen van de populatie hebben.

### **1.7 Conceptueel model**

De methodologie resulteert in het op de volgende pagina staande conceptueel model. Het model begint bij woningen, welke worden opgesplitst in koop- en huurwoningen. Huurwoningen zijn er in twee soorten: sociale- en vrije sector. Op deze eerste ligt de focus. De bewoners van die woningen worden onderverdeeld in actief en passief zoekenden. De passieve tak wordt niet verder opgedeeld, omdat gepersonaliseerde informatie door de belastingdienst niet verspreid mag worden (Hendriks, 2014). Actief zoekende sociale sector huurders bestaan in de weigerende en accepterende variant. Dit is het gedeelte waar dit onderzoek zich op focust en benaderd wordt op basis van door een woningcorporatie verstrekte gegevens en de actief zoekende sociale sector huurders via Woningnet.



## 1.8 Leeswijzer

Het onderzoek is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken die constructief bijdragen aan het beantwoorden van de deelvragen en uiteindelijk de onderzoeksvraag. In hoofdstuk 2 ‘Theoretisch kader’ worden verhuis-theorieën, -mobiliteit, -wensen, -motieven en –gedrag uiteengezet, waarin de specifieke groep belicht wordt en ten slotte ingezoomd wordt op het verhuisgedrag dat zij heeft. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een of meer hypothesen. In hoofdstuk 3 ‘Data en methodologie’ wordt de operationele kant van het onderzoek behandeld. Dit hoofdstuk geeft uitleg over de verkregen data en de manier van toetsen. De resultaten van het toetsen worden in hoofdstuk 4 ‘Resultaten’ weergegeven. In hoofdstuk 5 ‘Conclusie, aanbevelingen en discussie’ worden de feitelijke bevindingen van het onderzoek weergegeven, de aanbevelingen die daaruit vloeien en tot slot wordt een kritische blik op het onderzoek geworpen.

## 2 Theoretisch kader

### 2.1 Verhuis- en doorstromingstheorieën

Eind negentiende eeuw zijn de migratiewetten van Ravenstein gelanceerd (Lee, 1966). Hoewel zijn wetten werden betwist, heeft het lang geduurd vooraleer een dergelijke allesomvattende migratietheorie werd ontwikkeld (Lee, 1966, p.48). Sindsdien zijn meerdere verhuistheorieën ontwikkeld. Deze verhuistheorieën dragen bij aan het begrip van processen binnen de woningmarkt en verbetering op de (gereguleerde) woningmarkt.

Zoals in het literatuuronderzoek naar voren kwam geven Clark & Dieleman (1996), Pacione (2005), Rossi (1955) en Short (1978) allen aan dat er een verband bestaat tussen de levensloop van een individu en zijn verhuisgedrag. Verwoerd (2012) merkt op dat binnen verhuistheorieën ervan uitgegaan wordt dat automatisch stappen worden ondernomen in de wooncarrière bij verandering van de levensfase. Short (1978) onderkent zes fasen:

Tabel 2.1 Wooncarrière per levensfase (Short, 1978).

Fase	Woning	Omgeving
1. Alleenstaand	Appartement huren	Binnenstedelijk
2. Koppel met jonge kinderen	Eengezinswoning huren	Appartementen
3. Koppel met opgroeiende kinderen	Koopwoning	Relatief nieuw sub urbane omgeving
4. Koppel met oudere kinderen	Koopwoning	Statusrijkere omgeving
5. Koppel met kinderen uit huis	Stabiele woonsituatie	Statusrijke(re) omgeving
6. Oudere levensfase	Verzorgingstehuis of seniorenwoning	Eventueel inwoning bij kinderen

Mulder (2002) beschrijft eveneens verhuisgedrag gezien vanuit een levensloopperspectief. De levensloop van een mensenleven wordt gezien als een set van parallelle carrières (Mulder, 2002). Genoemde auteur constateert dat iedere carrière het aantal keuzes voor een andere carrière kan beïnvloeden. Wanneer men kiest voor het kopen van een bepaalde woning, behoort een baan op afstand niet meer tot de mogelijkheden (Mulder, 2002). Verhuizen beperkt dus in zekere zin, terwijl de behoefte er wel zou kunnen zijn. Wanneer de behoefte groter is dan de beperkingen, zal men daadwerkelijk verhuizen.

Naast verhuistheorieën bestaan doorstromingstheorieën. De mogelijkheid om te verhuizen hangt af van de beschikbaarheid van woningen (Bos & de Bruijn, 2007). Volgens Bos & De Bruijn ontstaat doorstroming wanneer verhuizen mogelijk is. Bij doorstromingstheorieën lijkt het begrip ‘verhuisketen’ belangrijk te zijn (Kromhout, 2006). Wanneer een huishouden een woning verlaat, kan hier een ander huishouden intrekken. Het laat – tenzij thuiswonend – eveneens een woning achter, waar een ander huishouden in kan wonen, etc. Bij het ontstaan van deze verhuisketen is essentieel dat ergens op de markt een lege plek ontstaat, waarna elke verhuizing een nieuwe schakel vormt (Kromhout, 2006). Meerdere verhuisketens resulteren in doorstroming. Nederland heeft echter te kampen met een stagnatie in de doorstroming tussen onder andere de gereguleerde sociale sector en de vrije sector. In de gereguleerde sociale sector worden huren relatief laag gehouden in vergelijking tot de huren in de vrije sector (Conijn en Schilder, 2009). Conijn & Schilder zien daarnaast binnen de koopmarkt het belastingvoordeel van het hebben van een hypotheek. Volgens genoemde auteurs zorgt niet enkel het gat tussen de huursectoren, maar deze dubbele kloof voor stagnatie in de doorstroming. Het ontstaan van een lege plek, waardoor een verhuisketen kan ontstaan en doorstroming kan gaan plaatsvinden, ligt niet alleen aan de behoefte ten opzichte van de beperkingen, maar tevens aan de verhuismobiliteit van huishoudens.

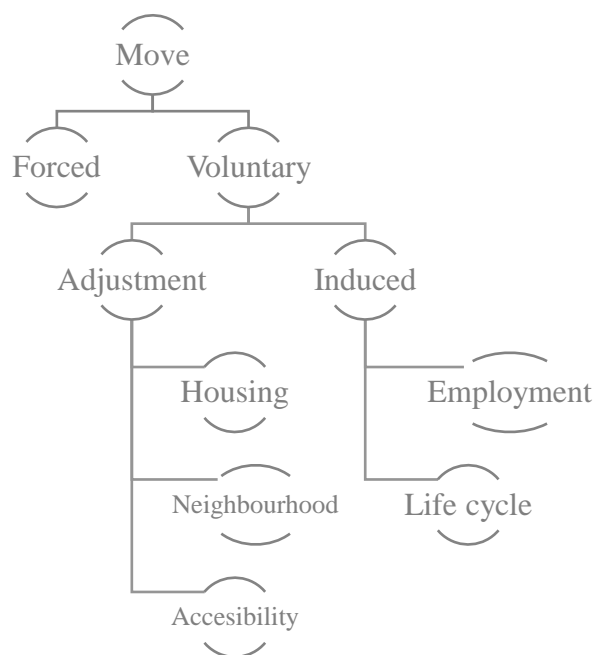
## **2.2 Verhuismobiliteit**

De verhuismobiliteit in Nederland komt ongeveer overeen met het Europees gemiddelde, terwijl deze in Nederland in de afgelopen eeuw is gedaald (Van Ommeren, 2006). Echter bestaat een gat tussen de intentie te verhuizen en de werkelijke verhuismobiliteit (De Groot et al., 2011). Volgens De Groot et al. en Van Ommeren (2006) geldt dit voor zowel de huur- als de koopmarkt. De kosten en risico's die gepaard gaan met een transactie in de koopmarkt (De Groot et al., 2008; Van Ommeren, 2006) en de verhuiskosten binnen de huurmarkt (Ministerie van VROM, 2007) kunnen fungeren als een belemmering voor de verhuismobiliteit. Daarnaast heeft huurprijsregulering een negatief effect op de verhuismobiliteit van de sociale sector (Ault et al., 1994; Basu, 2000; Linneman, 1987; Munch en Svarer, 2002). Volgens Van Ommeren (2006) wordt deze lage mobiliteit veroorzaakt door het verschil tussen de gereguleerde prijs en de (hypothetische) markthuurprijs. Verkleinen van dit gat, door hogere gereguleerde huurprijzen, zou volgens Verwoerd (2012) zorgen voor het verkleinen van het probleem scheefwonen, maar het probleem zal niet volledig verdwijnen. Reeds blijkt dat deze voorspelling juist was, het verkleinen van het gat heeft geleid tot een daling van 10 procentpunt bij goedkope scheefwoners (van 24% naar 14%) (Obbink, 2016). Hieruit kan geconcludeerd worden dat de huurprijs niet de enige factor is die een huishouden beweegt te verhuizen, er bestaan meerdere verhuismotieven.

### 2.3 Verhuismotieven

Verhuizen speelt een belangrijke rol binnen een breed scala van processen zoals familietransities en werkgerelateerde trajecten (Geist & McManus, 2008). Het sociale netwerk en sociale steun kunnen dit beïnvloeden, wat mogelijk de reden wordt voor een verhuizing (Mulder, 2002). De veelzijdige beweegredenen voor verhuizingen vereisen onderzoek naar bepaalde soorten bewegingen gedurende een mensenleven.

Pacione (2005) onderscheidt twee soorten verhuisbewegingen: een vrijwillige – en een gedwongen beweging. Deze eerste groep laat zich onderscheiden in een aanpassende en een bewegende groep. De verhuisredenen van deze groepen verschillen van elkaar.



figuur 2.1. Verhuisbewegingen en –redenen (Pacione, 2005)

Volgens Pacione (2005) verhuist de aanpassende groep vanuit kosten-, ruimte-, kwaliteits- en sociale overwegingen bij onvrede met het huis, de buurt en de toegankelijkheid. De bewegende groep kent andere redenen voor verhuizing, bijvoorbeeld verandering van baan, verandering in de huishoudensamenstelling en het pensioen (Pacione, 2005). Hieruit kan geconcludeerd worden dat naast de (huur)prijs, onvrede met het oppervlak en de kwaliteit van de huidige woning, en onvrede met de huidige buurt en de toegankelijkheid ervan belangrijke factoren zijn in het willen vertrekken.

Verhuismotieven verschillen per levensfase, per carrière, per generatie. Jonge singles verhuizen frequent en lijken zich veelal te verplaatsen richting geurbaniseerde centra, waar zich een hoge dichtheid aan sociale-, werk- en studiegerelateerde kansen bevindt (Geist & McManus, 2008). De verhuisgeneigdheid bij grote afstanden lijkt met de leeftijd te dalen en omdat mensen verbintenissen zijn aangegaan, zoals trouwen en kinderen krijgen (Clark et al., 1994; Geist & McManus, 2008; Mulder, 2002; Mulder & Wagner, 1993), wordt verhuizen duurder en complexer (Feijten, 2005).



Daaropvolgende stimulansen van de verhuismobiliteit vinden plaats rondom het pension (Duncombe et al., 2001), kwetsbare ouderen hebben een groter belang bij verhuizen dan gezonde ouderen (Geist & McManus, 2008; Kullbergs, 2005). Motief is dan de slechte(re) gezondheid of ouderdom.

Volgens Kullbergs (2005) willen verreweg de meeste (86%) ouderen absoluut niet verhuizen; slechts 5% wil het beslist of vindt het noodzakelijk. Hoe ouder men is, hoe groter de stap wordt om te verhuizen. Vermoedelijk speelt bij ouderen volgens Kullbergs (2005) de kwaliteit van de eigen woning een rol. Motieven van ouderen om te verhuizen zijn gezondheid in combinatie met een minder toegankelijke of geschikte woning en daarnaast grote onvrede met sociale kwaliteiten van de buurt. Ouderen wensen nultredenwoningen, of een woning die speciaal bestempeld is voor ouderen. Echter valt op dat hoger opgeleide ouderen een gewone nultredenwoning wensen zonder ouderenetiket of een woning in een woon-zorgcomplex (Kullberg, 2005). Of de actief zoekende sociale huurders voornamelijk bestaan uit ouderen en/of jonge singles en/of een ander type huishouden, gaat uit paragraaf 2.6 en verder eigen empirisch onderzoek in hoofdstuk 4 blijken.

#### **2.4 Het zoekproces naar een woning**

Uit voorgaand onderzoek (Desmet, 2012) blijkt dat woningzoekenden weinig kennis hebben van de mogelijkheden binnen het zoekproces. Desmet geeft aan dat velen leven met het beeld van vroeger, waar urgentie verkregen werd en persoonlijke hulp aangeboden werd. Door het gebrek aan kennis van mogelijkheden binnen het zoeken, is het gevonden aanbod kleiner dan het daadwerkelijke aanbod. Daarom zijn veel woningzoekenden afhankelijk van familie en contacten. Sommige woningzoekenden vergroten om deze reden het zoekgebied, maar verhuizen uiteindelijk niet door binding met hun huidige buurt (Desmet, 2012).

De actief zoekende sociale sector huurders kunnen via verschillende manieren zoeken naar een vrije sector huurwoning. Zowel commerciële marktpartijen, als woningcorporaties bieden deze vrije sector huurwoningen aan. Wanneer de actieve zoeker de woning heeft bezichtigd<sup>6</sup>, volgt opmerkelijk vaak een weigering van de woning<sup>7</sup>. Onbekend is wat de weigeringsfactoren bij een vrije sector huurwoning van de actieve zoekende sociale woning huurders zijn. En evenmin is bekend onder welke condities een dergelijke woning wordt geaccepteerd.

#### **2.5 Acceptatie- en weigeringsfactoren van verhuizingen**

De verklaringsgronden van het niet-verhuizen van De Groot et al. (2009) kunnen gezien worden als weigeringsfactoren voor verhuizen in het algemeen. Uit onderzoek bleek dat woningzoekenden<sup>8</sup> niet

---

<sup>6</sup> Onder bezichtigen wordt zowel het fysiek aanwezig zijn in de woning als online bekijken van de woning verstaan.

<sup>7</sup> Dit blijkt uit opgedane ervaring binnen de organisatie waar de auteur werkzaam was ten tijde van schrijven. Wetenschappelijke artikelen gezocht via Web of science RuG & Google scholar in zowel Engels als Nederlands op termen (of gedeeltes daarvan): woning weigeren na bezichtiging.

<sup>8</sup> Woningzoekenden zijn volgens De Groot et al. (2009) huishoudens die aangeven binnen twee jaar te willen verhuizen.

verhuisd zijn, omdat het woningaanbod ongeschikt was (De Groot et al., 2009). De Groot et al. betwijfelen niet dat dit tevens een weigeringsfactor van doorstromers is. Door prijsstijgingen op de koop- en huurmarkt, stagnatie in het bouwen van nieuwbouwwoningen en de toename van wachttijden in de sociale sector werd het vinden van een betaalbare woning die aan de wensen voldeed met de tijd lastiger (De Groot et al., 2009; Van Ommeren, 2006). Andere weigeringsfactoren dan een te hoge (huur) prijs en het beperkte en ongeschikte aanbod zijn:

- Gestegen ambitieniveau: hieronder worden de toenemende eisen verstaan die doorstromers stellen aan hun gewenste woning (De Groot et al., 2009).
- (Veranderende) huishoudensamenstelling: steeds meer huishoudens zijn alleenstaand, welke een lager inkomen kennen dan huishoudens die bestaan uit meerdere personen (De Groot et al., 2009). Daarenboven vallen onder deze weigeringsfactor tevens de huishoudens die voorheen bestonden uit meerdere personen, maar door een verbroken relatie/scheiding alleen op zoek zijn naar een nieuwe woning (Mulder, 2002).
- Ontbreken van noodzakelijkheid (bij nader inzien) om op korte termijn te verhuizen: sommige actief woningzoekenden accepteren een woning niet omdat zij zich niet inspinnen voor het vinden van een woning (De Groot et al. 2008; De Groot et al., 2009).

Andere studies (Frederiks, 2016; De Groot et al., 2008; Rossi, 1955; Verwoerd, 2012) hebben acceptatiefactoren van woningzoekenden onderzocht.

- De gewenste woning/omgeving voldoet aan de eisen (Rossi, 1955): de huidige woning voldoet niet meer aan de eisen en een andere woning die hier wel aan voldoet zorgt ervoor dat een huishouden de andere woning accepteert. Een aantal kenmerken van de geaccepteerde woning zullen onderzocht worden als acceptatiefactor, omdat deze opvallen als belangrijke factoren volgens Frederiks (2016) en Verwoerd (2012):
  - Betaalbaar;
  - Dichtbij vrienden/familie;
  - Kwaliteit;
  - Locatie;
  - Omgeving;
  - Opleidingsniveau;
  - Verandering van huishoudensamenstelling;
  - Werk;
  - Woonoppervlakte.
- Urgentie (De Groot et al., 2008): De Groot et al. constateren acceptatie van een woning, wanneer de urgentie om te verhuizen hoger is.

## 2.6 De specifieke groep

De specifieke groep omvat twee subgroepen: weigeraars en acceptanten. De weigeraars en acceptanten die actief zoeken en hebben gezocht zijn in de geraadpleegde literatuur niet aangetroffen<sup>9</sup>. De Groot et al. (2008) maakt voor de wens van huishoudens om te verhuizen onderscheid in de mate van urgentie, maar splitst deze groep op in starters en doorstromers en gaat verder niet in op de kenmerken van de urgente (doorstromende) woningzoekers. Daarnaast maken De Groot et al. geen onderscheid in kopers en (sociale sector, noch doorgestroomde) huurders. Frederiks (2016), Lange & Thomas (2010) en Philips & Blije (2013) focussen echter wel op sociale sector huurders, welke onderscheiden worden in goedkope scheefwoners<sup>10</sup>, dure scheefwoners en reguliere huurders. Dure scheefwoners bewonen een vrije sector huurwoning die zij niet kunnen betalen. Dit onderzoek richt zich niet op deze subgroep, omdat zij noch actief zoekend zijn vanuit een sociale huurwoning, noch zijn doorgestroomd vanuit een sociale huurwoning door middel van actief zoeken. De specifieke groep bestaat dus uit:

1. Weigeraars:
  - a. Sociale sector huurders die actief zoeken naar een vrije sector huurwoning,
  - b. dit zijn in veel gevallen scheefwoners.
2. Acceptanten:
  - a. Vrije sector huurders die door actief te zoeken vanuit hun sociale huurwoning zijn doorgestroomd,
  - b. hierdoor zijn zij inmiddels reguliere huurders.
  - c. Voordat zij doorgestroomd zijn, bestaat er de kans dat zij voorgaande huurwoningen hebben geweigerd.

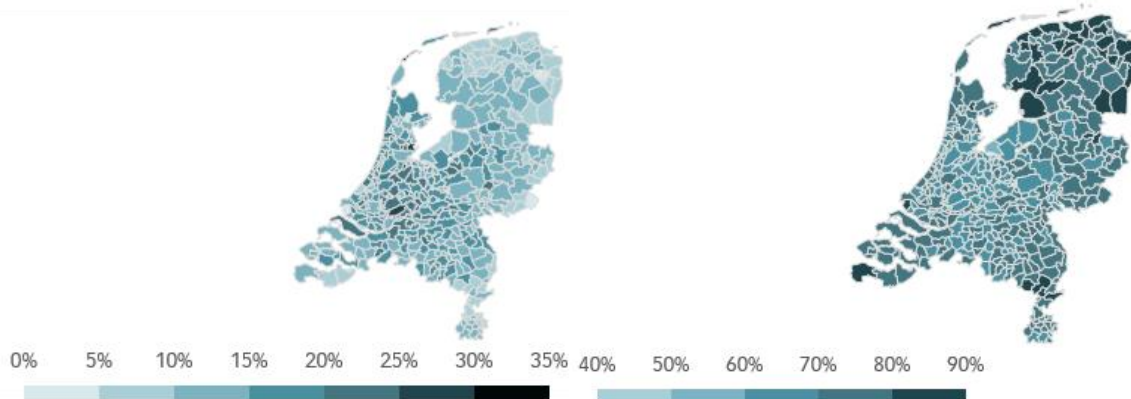
Er zijn verschillende theorieën over de vraag tot welk type huishouden reguliere huurders en goedkope scheefwoners behoren. De reguliere huurders zijn voornamelijk mid-level opgeleide alleenstaande huishoudens (Frederiks, 2016; Philips & Blije, 2013) en één-ouder-gezinshuishoudens (Frederiks, 2016). Een logische verklaring hiervoor is dat deze huishoudens, in tegenstelling tot koppels, één inkomen hebben. Frederiks (2016), Lange & Thomas (2010) en Verwoerd (2012) concluderen allen dat scheefwoners hoofdzakelijk uit hoogopgeleide koppels zonder kinderen en hoogopgeleide alleenstaanden bestaan, waarbij de inkomsten hoofdzakelijk bestaan uit arbeidsloon. Frederiks (2016) voegt eraan toe dat de alleenstaande scheefwonende huishoudens voornamelijk vrouwen betreft. Verwoerd (2012) en Lange & Thomas (2010) beweren dat driekwart van de scheefwoners jonger dan 35 jaar is.

---

<sup>9</sup> Gezocht via Web of science RuG & Google scholar in zowel Engels als Nederlands op de term (of gedeeltes daarvan): actief zoekende sociale sector huurders en vrije sector woningzoekenden, weigeraars en acceptanten van vrije sector huurwoningen.

<sup>10</sup> Hierna te noemen 'scheefwoners'

Van den Eerenbeemt en Leunissen (2016) hebben inzicht gecreëerd via de Lokale Monitor Wonen in locatiegegevens van goedkope scheefwonders en reguliere huurders.



Figuur 2.2 Goedkope scheefwonders in Nederland    Figuur 2.3 Reguliere huurders in Nederland

Bron voor beide figuren: Lokale Monitor Wonen, Van den Eerenbeemt en Leunissen (2016).

De scheefwoner centreert zich volgens figuur 2.2 grofweg in het groene hart van Nederland. Dit weerspreekt echter de vermoedens uit het politieke debat, dat de scheefwoner zich in de grote steden bevindt (Van den Eerenbeemt en Leunissen, 2016). Scheefwonen blijkt dus niet hoofdzakelijk een grootstedelijk probleem te zijn. Zowaar blijkt dit probleem groter in kleinere gemeentes, zoals: Molenwaard, Waterland en Kaag en Braassem (Van den Eerenbeemt en Leunissen, 2016). Uit figuur 2.3 komt naar voren dat de hoogste percentages reguliere huurders zich voornamelijk bevinden in het noorden, in Zeeland en het zuiden van Nederland (Van den Eerenbeemt en Leunissen, 2016).

## 2.7 Verhuisgedrag en –wensen van de twee subgroepen

Volgens Clark & Dieleman (1996) zouden de scheefwoner en reguliere huurder zich gezien de leeftijd, circa 35 jaar, moeten bevinden in een koopwoning. De twee subgroepen zijn eveneens de uitzondering op de theorie van Short (1978). Zij slaan de koopwoning in een relatief nieuw suburbane omgeving (fase 3) over en verhuizen van een eengezins-huurwoning naar een koopwoning in een statusrijkere omgeving (Short, 1978).

Zoals in hoofdstuk 1 naar voren gekomen is, kennen sociale sector huurders een lage verhuismobiliteit (Ault et al., 1994; Basu & Emerson, 2000; Linneman, 1987; Munch en Svarer, 2002). De Groot et al. (2008) geven aan dat iemands verhuishwens minder zegt over iemands verhuisgedrag, omdat maar een klein deel daadwerkelijk verhuist. De Groot et al. (2008) maakt onderscheid in de urgentiegraad van woningvragers. ‘Urgente woningvragers’ hebben een drie keer grotere kans om te zijn verhuist dan woningvragers met een lage urgentiegraad, echter is 60% van deze urgente woningvragers dan ook daadwerkelijk verhuist, tegenover 27% van de minder urgente woningvragers. De Groot et al. (2008) maken daarbij onderscheid in aspirant-starters en aspirant-doorstromers. Aspirant-starters zijn mensen

die thuiswonend zijn of op kamers wonen en die hebben aangegeven binnen twee jaar naar een eerste, zelfstandige woning te willen verhuizen en aspirant-doorstromers zijn mensen die binnen twee jaar vanuit de ene naar de andere zelfstandige woning willen verhuizen (De Groot et al., 2008, p. 18). Voor dit onderzoek zijn alleen de aspirant-doorstromers van belang, deze bestaan onder andere uit reguliere huurders en scheefwonders. Van de aspirant-doorstromers met verhuisplannen is landelijk gezien 30% daadwerkelijk verhuisd, opvallend zijn de regionale verschillen in deze (De Groot et al., 2008). De Groot et al. analyseren in de buitenstedelijke regio's een bovengemiddelde score en in de binnenstedelijke regio's, de Betuwe en IJsselvallei een score onder het gemiddelde. Onder de aspirant-doorstromers verhuist de leeftijdsgroep 18-24 jaar het vaakst en 44-54 jaar het minst vaak. Dit komt overeen met de theorie van Clark et al. (1994), Geist & McManus (2008), Mulder (2002) en Mulder & Wagner (1993) dat jonge alleenstaande singles mobieler zijn dan mensen die verbintenissen aangegaan zijn, zoals trouwen en kinderen krijgen.

Ten slotte maken De Groot et al. (2008) onderscheid in inkomensgroepen onder de aspirant-doorstromers. Huishoudens met een relatief hoog inkomen (scheefwonders) verhuizen sneller dan huishoudens met een relatief laag inkomen (reguliere huurders). Frederiks (2016) en De Groot et al. (2008) concluderen dat verhuisgeneigdheid stijgt met een hoger inkomen. Opvallend uit het onderzoek van Frederiks (2016) in Amsterdam is dat circa 65% van de scheefwonders 'definitely not' en 'maybe/eventually' wil verhuizen, terwijl deze groep te draagkrachtig is voor deze sociale sector huurwoning en plek zou kunnen maken voor reguliere huurders en dure scheefwonders. Reden hiervoor is dat de voorkeur ligt bij een vrije sector huurwoning in de huidige buurt en dat weinig betaalbaar aanbod bestaat binnen de vrije sector huurwoningen en koopwoningen in Amsterdam (Frederiks, 2016). De vraag blijft echter bestaan of dit verhuisgedrag en –wensen eveneens geldt voor de actief zoekende sociale sector huurders op landelijk niveau?

De relevante invloedsfactoren op verhuizen en doorstroming die voortvloeien uit het theoretisch kader zijn in tabel 2.2 overzichtelijk in kaart gebracht.

Tabel 2.2. Overzicht relevante invloedsfactoren op verhuizen/doorstroming

<b>Invloeds-factor</b>	<b>Auteur(s)</b>
<b>Verhuis theorie</b>	
Leeftijd	Geist & McManus, 2008; Kullbergs, 2005; Lange & Thomas, 2010; Verwoerd, 2012
Opleidingsniveau	Frederiks, 2016; Lange & Thomas, 2010; Philips & Blije, 2013; Verwoerd, 2012
Inkomen (verandering van)	Frederiks, 2016; De Groot et al., 2008; Verwoerd, 2012
Verandering van baan en pensionering	Duncombe et al., 2001; Geist & McManus, 2008; Mulder, 2002; Pacione, 2005
Huishoudensamenstelling en verandering daarvan	De Groot et al., 2009; Frederiks, 2016; Mulder, 2002; Short, 1978; Verwoerd, 2012
Onvrede met huidige woning en omgeving / tevreden met andere woning en omgeving	Frederiks, 2016; Pacione, 2005; Rossi, 1955; Verwoerd, 2012
Sociale netwerk en sociale steun/afstand tot familie en vrienden	Geist & Mc Manus, 2008; Mulder, 2002; Pacione, 2005
Bij nader inzien ontbreekt de noodzakelijkheid van verhuizen	De Groot et al. 2008; De Groot et al., 2009
Beperkte kennis van mogelijkheden binnen het zoekproces	Desmet, 2012
<b>Doorstromingstheorie</b>	
Beperkt aanbod van woningen	Bos & De Bruijn, 2007
Ongeschikt aanbod van woningen, qua kenmerken en prijs	De Groot et al., 2009; Frederiks, 2016; Verwoerd, 2012
Verskil tussen de lage huren in de gereguleerde sociale huursector en de hoge huren in de vrije huursector	Ault et al., 1994; Basu, 2000; Conijn & Schilders, 2009; Linneman, 1987; Munch en Svarer, 2002; Verwoerd, 2012
Verhuiskosten binnen de huurmarkt	Ministerie van VROM, 2007
Kosten en risico bij transactie in de koopmarkt	De Groot et al., 2008; Van Ommeren, 2006
Belastingvoordeel in de koopmarkt middels hypotheek	Conijn & Schilders, 2009
Regionale verschillen van de huidige woonplaats	Van den Eerenbeemt en Leunissen, 2016; De Groot et al., 2008
Mate van urgentie	De Groot et al., 2008

## 2.8 Hypotheses

Bovenstaand theoretisch kader geeft antwoord op deelvraag 1: *Wat zegt de theorie over de factoren die ten grondslag liggen aan verhuisgedrag in het algemeen en voor sociale sector huurders die een vrije sector huurwoning zoeken in het bijzonder en wat zegt de theorie over de kenmerken van deze specifieke groep?*

Aangezien bestaande literatuur enkel inzicht geeft in de kenmerken en wensen van reguliere huurders en scheefwoners enerzijds, en in het verhuisgedrag van urgente woningzoekers anderzijds, wordt de actief zoekende specifieke groep via eigen empirisch onderzoek getoetst aan dit theoretisch kader. Op grond van de behandelde theorie kunnen meerdere hypothesen worden opgesteld die tijdens het onderzoek als toetsingskader dienen en getoetst worden op significantieniveau.

Hypothese 1: Het inkomen heeft een relatie met het accepteren van een vrije sector huurwoning.

Uit de theorie van De Groot et al. (2008), Frederiks (2016) en Verwoerd (2012) blijkt dat het inkomen van een huishouden, wat bepaalt of een huishouden tot de scheefwoners of reguliere huurders behoort, het verhuisgedrag beïnvloedt. Het veranderen van baan, waarbij een hoger salaris verkregen wordt, verhoogt de verhuisgeneigdheid (Mulder, 2002). Huishoudens met een relatief hoger inkomen blijken sneller te verhuizen dan huishoudens met een relatief lager inkomen (De Groot et al., 2008).

Hypothese 2: Verandering in de grootte van het huishouden heeft een relatie met het accepteren van een vrije sector huurwoning.

Reguliere huurders zijn voornamelijk alleenstaande huishoudens (Frederiks, 2016; Philips & Blijde, 2013) en één-ouder-huishoudens (Frederiks, 2016). Frederiks (2016), Lange & Thomas (2010) en Verwoerd (2012) concluderen allen dat scheefwoners hoofdzakelijk uit koppels zonder kinderen en alleenstaanden bestaan. Clark & Dieleman (1996), Pacione (2005), Rossi (1955) en Short (1978) geven allen aan dat er een verband bestaat tussen de levensloop van een individu en zijn verhuisgedrag. Zij concluderen allen dat bij (welvaartsverhoging (hypothese 1) en) gezinsuitbreiding men eerder geneigd is te verhuizen. Wanneer een huishouden uitbreidt, kan logischerwijs ervan uitgegaan worden dat de wens uitgaat naar een grotere woning of een woning met meer kamers. Daarnaast stellen Geist & McManus (2008) dat alleenstaande huishoudens verhuismobieler zijn dan huishoudens bestaande uit meerdere personen. Middels deze hypothese analyseren we het verhuisgedrag van de specifieke groep.

Hypothese 3: Aanbod heeft een relatie met het accepteren van een vrije sector huurwoning.

Vanuit de theorie van onder andere Frederiks (2016) blijkt dat Nederland in grootstedelijk gebied kampt met een tekort in het vrije sector huuraanbod. Wanneer een woningtekort heerst in grootstedelijk gebied, is het creëren van aanbod allerminst mogelijk in de centra hiervan (Frederiks, 2016). De gebieden rondom het centrum kunnen gevolgvijk tot acceptatie van een woning leiden, mits de kenmerken van de woning aan de wensen voldoen. Verwachting is dat de actief zoekende sociale huurders ‘weinig aanbod’ aangeven als een van de weigeringsfactoren en de acceptanten dit niet zo ervaren hebben.

Hypothese 4: De ontevredenheid met de sociale huurwoning heeft een relatie met het accepteren van een vrije sector huurwoning.

Frederiks (2016), Pacione (2005), Rossi (1955) en Verwoerd (2012) geven allen aan dat ontevredenheid met de huidige woning kan leiden tot de wens om te verhuizen. Deze verhuisreden kan worden gezien als acceptatiefactor van de vrije sector huurwoning. Derhalve is de verwachting dat een actief zoekende sociale sector huurder (acceptant) een vrije sector huurwoning heeft geaccepteerd wanneer er ontevredenheid bestond over de sociale huurwoning.



### **3 Data & methodologie**

Dit hoofdstuk geeft inzicht in (de verkrijging van) het databestand en de methodologie. Allereerst wordt in vogelvlucht het ontstaan van woningcorporaties beschreven, gevolgd door een korte omschrijving van woningcorporatie Ymere, aangezien deze instelling een belangrijke rol heeft gespeeld in het verkrijgen van het databestand. Vervolgens wordt de verkrijging van het databestand beschreven. De methodologie geeft inzicht in de toe te passen statistische methode bij de analyse van de acceptatie- en weigeringsfactoren van actief zoekende sociale sector huurders. De toe te passen methoden worden uitgelegd: de Chi-kwadraat test en de logistische regressie met daarbij de significante variabelen voor eigen empirisch onderzoek.

#### **3.1 Woningcorporatie Ymere**

Voor het ontstaan van woningcorporaties, namen particuliere instellingen vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw de taak op zich de lagere inkomensklasse te huisvesten. In 1901 werd de Woningwet in Nederland ingevoerd (Gruis, 2001). Hierin werd een wettelijk kader geschapen voor financiële steun aan erkende non-profit instellingen (Gruis, 2001). Door de Woningwet kregen woningcorporaties de eerste overheidssteun. Woningcorporaties werken in het belang van de volkshuisvesting en hebben geen winstoogmerk (Gruis, 2001). Dergelijke instellingen bieden de lage inkomensklasse een sociale sector huurwoning, waar een lagere huur voor wordt betaald dan voor een vrije sector huurwoning. De taken van huidige woningcorporaties zijn vastgelegd in de Woningwet van 2015.

Ymere is de grootste woningcorporatie van Nederland, ontstaan in 2004 uit een fusie van twee kleinere corporaties en bezit circa 78.000 huurwoningen in de sociale- en vrije sector. Ymere is werkzaam in de regio Amsterdam, Almere, Haarlem en Haarlemmermeer, Leiden, Alkmaar en Weesp. Deze woningcorporatie heeft (oud) sociale sector huurders die actief zoekend zijn naar een vrije sector huurwoning en heeft toestemming gegeven deze huurders te benaderen en gebruik te maken van de data.

#### **3.2 Data en verkrijging**

Voor dit onderzoek zijn kwantitatieve data verkregen middels een enquête onder actief zoekende sociale sector huurders<sup>11</sup> van woningcorporatie Ymere. Iedereen met een Nederlands adres kan aangeven een vrije sector huurwoning te willen huren door te reageren op aanbod en/of inschrijving via Ymere en Rooftrack<sup>12</sup>. Ingeschreven personen ontvangen actief aanbod, waarop gereageerd kan worden. Iedere reactie en inschrijving wordt door Ymere geregistreerd en komt in een databestand. Dit

---

<sup>11</sup> Hierna te noemen: actief zoekenden

<sup>12</sup> Websites waar woningcorporaties hun aanbod online plaatsen

databestand omvat 63.110 observaties uit de periode 2005-2016, waarin persoonsgegevens, kenmerken van de huidige woning en beperkte informatie over de woonwensen naar voren komen.

Allereerst is een selectie gemaakt op sociale huurders van Ymere (ja), zodat bijvoorbeeld vrije sector huurders en personen met een koopwoning buiten beschouwing blijven, hierdoor blijven 5.344 observaties over. Vervolgens is binnen deze groep een selectie gemaakt op actief zoekenden door te filteren op de inschrijvingen en reacties vanaf 04-12-2014 tot 05-12-2016 (24 maanden)<sup>13</sup>. Hierdoor is de dataset verkleind tot 1.234 observaties. Ten slotte zijn van alle 1.234 observaties het type sector van de huidige huurwoning gecontroleerd in het systeem van Ymere, genaamd SAP. Wanneer een persoon aangeeft een sociale sector huurwoning achter te laten, wordt vanuit Ymere voorrang gegeven bij het bezichtigen van de vrije sector huurwoning waarop gereageerd is. Daarna kunnen personen die geen sociale sector huurwoning achterlaten de vrije sector huurwoning bezichtigen. Sommige personen kennen deze voorrangsregeling geven daarom aan dat een sociale sector huurwoning achtergelaten wordt, terwijl dit onjuist is. Van de 1.234 personen, bleken 777 personen in facto een sociale huurwoning te hebben (gehad). Hiervan zijn 529 personen actief zoekend en hebben 248 personen reeds een vrije sector huurwoning geaccepteerd. De 529 actief zoekende personen hebben gereageerd op vrije sector huurwoningen en sommigen van hen hebben een woning bezichtigd en zijn (door de woningcorporatie) of hebben de woning vervolgens geweigerd.

Om voldoende respons te krijgen op de enquête en het aantal respondenten te maximaliseren is gekozen voor telefonische benadering. Alle weigeraars en acceptanten zijn gebeld en gevraagd of zij mee willen werken aan het onderzoek door online de enquête in te vullen. Van alle actief zoekenden hebben 146 weigeraars de enquête ingevuld en 132 acceptanten, dit komt op een totaal van 278 actief zoekenden. De enquêtes voor weigeraars en acceptanten komen grotendeels overeen, maar sommige vragen waren voor acceptanten niet van toepassing of konden in de verleden tijd worden gesteld. De onderdelen van de enquête omvatten:

- Gewenste woning
- Acceptatie- en weigeringsfactoren
- Huidige woning
- Huurderkenmerken

De weigeraars hebben alle onderdelen beantwoord en de acceptanten alleen het eerste onderdeel niet. De vragen en daarbij behorende mogelijke antwoorden werden als belangrijk aangemerkt in het theoretisch kader. De respondent kan bij sommige vragen meerdere voorkeuren uitspreken. De enquêtes zijn te vinden in bijlage I (weigeraars) en II (acceptanten).

---

<sup>13</sup> Bij het controleren van de data viel op dat van 03-12-2015 en eerder, nauwelijks bruikbare data werden gevonden, daarom is per 04-12-2015 gekozen als laatste datum om te mee te nemen in het databestand.

### 3.3 Methodologie

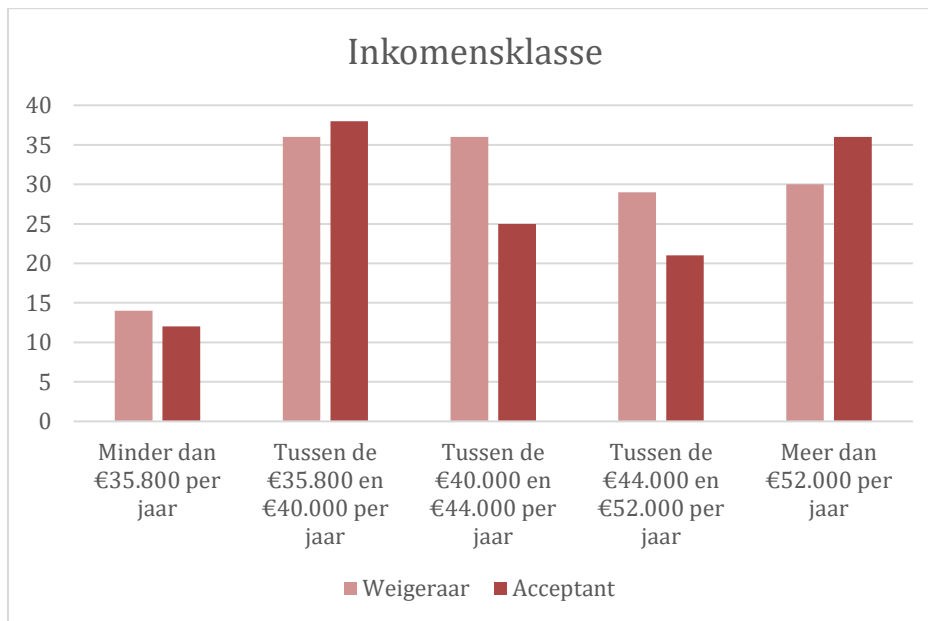
Door zo veel mogelijk acceptatie- en weigeringsfactoren voortvloeiend uit het theoretisch kader mee te nemen in het onderzoek en de geënquêteerden bij sommige vragen meer dan één antwoordmogelijkheid te geven, zijn er 131 onafhankelijke variabelen ontstaan. De beschrijvende statistieken van deze variabelen zijn te vinden in bijlage III. Om een selectie te maken voor de logistische regressie is een Chi-kwadraat test en een t-test uitgevoerd. De Chi-kwadraat test is gedaan voor de categorische variabelen en de t-test voor de schaalvariabelen. Een Chi-kwadraat test is een statistische test waarmee verschillen tussen twee (of meer) groepen naar voren komen. Met behulp van deze test kunnen kruistabellen geanalyseerd worden. In de t-test geeft de t-waarde het verschil tussen de groepen (zie tabel 3.2). Vervolgens zijn alleen de significante onafhankelijke variabelen in de logistische regressie meegenomen omdat de logistische regressie met 131 onafhankelijke variabelen onrealistische resultaten weergeeft.

Op basis van het theoretisch kader zijn vier hypotheses opgesteld, welke getoetst zullen worden middels een logistische regressie. De logistische regressie is ontworpen om de afhankelijke variabele te voorspellen en te verklaren (Burns & Burns, 2008). Met behulp van de logistische regressie wordt een verband gezocht tussen het accepteren of weigeren van een woning enerzijds en kenmerken van de respondent en woning anderzijds. Daarnaast kan inzicht verkregen worden in de sterkte van het mogelijke verband (Burns & Burns, 2008). Bij lineaire regressie is de afhankelijke variabele continu. Doordat het accepteren of weigeren van een woning een binaire afhankelijke variabele is (wel of niet accepteren), is gekozen voor een logistische regressie. Deze variabele kan enkel de waarde 0 (weigering) of 1 (acceptatie) aannemen.

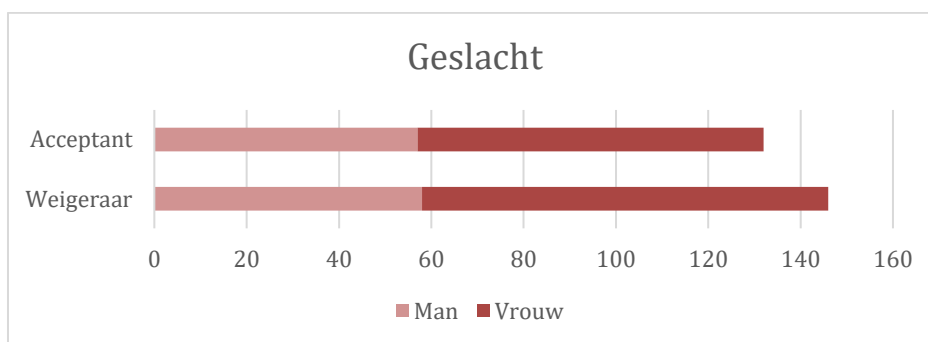
Assumpties van de logistische regressie verschillen van de assumpties van de lineaire regressie. Een lineair verband tussen de afhankelijke- en onafhankelijke variabelen is geen assumptie bij een logistische regressie, bij de logistische regressie geldt namelijk een niet-lineaire logtransformatie om de odds ratio te voorspellen (StatisticsSolutions, 2016). Daarnaast kunnen onafhankelijke variabelen ordinaal en nominaal zijn en hoeven deze en de errorterm (de residuen) niet normaal verdeeld te zijn. Ten slotte is homoscedasticiteit geen assumptie bij een logistische regressie (StatisticsSolutions, 2016). De assumpties van een logistische regressie luiden volgens StatisticsSolutions (2016): de afhankelijke variabele moet binair en ordinaal zijn, gecodeerd als 1 voor de gewenste uitkomst (accepteren), het model moet passen (fit-maten geven inzicht hierin), errorterm en iedere observatie moeten onafhankelijk zijn, er dient geen lineair verband te zijn tussen de onafhankelijke variabelen en de afhankelijke variabelen, maar wel tussen de onafhankelijke variabelen en de log odds. Ten slotte is een grote steekproef vereist.

### 3.4 De onafhankelijke variabelen

In tabel 3.1 en 3.2 staan de beschrijvende statistieken die voortvloeien uit de t-test en Chi-kwadraat test. Uit tabel 3.1 komt naar voren dat weigeraars en acceptanten significant verschillen in huishoudensamenstelling, opleidingsniveau van hunzelf en hun partner, leeftijdscategorie en de verandering van de grootte van het huishouden. De twee subgroepen verschillen niet significant van elkaar in geslacht, inkomstenbron en inkomensklasse. Beide subgroepen verkrijgen voornamelijk inkomsten uit werk en verdienen tussen de €35.000 en >€52.000. Deze niet significante gegevens zijn terug te vinden in bijlage III. Onderstaande figuren geven de verdeling van inkomensklassen en geslacht weer. Opvallend is het kleine verschil tussen de subgroepen in inkomensklassen. Verwacht werd dat acceptanten significant meer zouden verdienen.



Figuur 3.1: Inkomensklasse van de weigeraars en acceptanten



Figuur 3.2: Geslacht van de weigeraars en acceptanten

Tabel 3.1: Beschrijvende statistieken van de persoonskenmerken van en het verschil tussen weigeraars en acceptanten

Variabelen: Persoonskenmerken	Totaal (N=278)		Weigeraars (N=146)		Acceptanten (N=132)		Statistische test	
	N	%	N	%	N	%	Chi <sup>2</sup>	p-waarde
Huishoudensamenstelling							11,39*	,023
Alleenstaand zonder thuiswonende kinderen	66	23,7	40	27,4	26	19,7		
Alleenstaand met thuiswonende kinderen	33	11,9	21	14,4	12	9,1		
Samenwonen/getrouwd zonder (thuiswonende) kinderen	79	28,4	30	20,5	49	37,1		
Samenwonen/getrouwd met thuiswonende kinderen	92	33,1	52	35,6	40	30,3		
Samenwonen met vrienden	8	3,8	3	2,1	5	3,8		
Opleidingsniveau							12,67**	,005
Laag	26	9,4	17	11,7	9	6,8		
Middel	94	33,9	55	37,9	39	29,5		
Hoog - HBO	94	33,9	52	35,9	42	31,8		
Hoog - WO	63	22,7	21	14,5	42	31,8		
Opleidingsniveau partner							13,54**	,004
Laag	34	18,1	19	21,6	15	15		
Middel	78	41,5	41	46,6	37	37		
Hoog - HBO	52	27,7	25	28,4	27	27		
Hoog - WO	24	12,8	3	3,4	21	21		
Leeftijdscategorie							42,93**	< ,001
18 tot 24 jaar	27	9,7	2	1,4	25	18,9		
25 tot 34 jaar	95	34,2	38	26	57	43,2		
35 tot 49 jaar	92	33,1	63	43,2	29	22		
50 tot 64 jaar	40	14,4	27	18,5	13	9,8		
65 en ouder	24	8,6	16	11	8	6,1		
Grootte huishouden verandert/is veranderd na verhuizing							5,66*	,017
Verandert wel na verhuizing	184	66,2	106	72,6	78	59,1		
Verandert niet na verhuizing	94	33,8	40	27,4	54	40,9		

(\* p-waarde < ,05; \*\* p-waarde < ,01)

Tabel 3.2 Beschrijvende statistieken van de voorkeuren voor woningkenmerken en het verschil tussen weigeraars en acceptanten

Variabelen	Totale steekproef (N=278)		Weigeraars (N=146)		Acceptanten (N=132)		Statistische test	
	Gemiddelde	Standaard deviatie	Gemiddelde	Standaard deviatie	Gemiddelde	Standaard deviatie	t-waarde	p-waarde
Tevredenheid huidige omgeving	2,16	1,03	2,32	1,04	1,98	0,99	-2,77**	0,006
Tevredenheid huidige woning	2,29	1,14	2,64	1,10	1,90	1,06	-5,73**	<0,001
	N	%	N	%	N	%	Chi <sup>2</sup>	p-waarde
Type woning:								
Appartement	152	54,7	90	61,6	62	47	6,02*	,014*
Maisonnette	56	20,1	38	26	18	13,6	6,62**	,010**
Beneden-/bovenwoning	72	25,9	49	33,6	23	17,4	9,41**	,002**
Eengezinswoning	149	53,6	92	63	57	43,2	10,96**	,001**
Vrije kavel	10	3,6	9	6,2	1	0,8	5,84*	,016*
Prijsklasse:								
< € 710 per maand	56	20,1	43	29,5	13	9,8	16,56**	< ,001**
€ 710 - 800 per maand	132	47,5	91	62,3	41	31,1	27,18**	< ,001**
€ 800 - 900 per maand	119	42,8	71	48,6	48	36,4	4,26*	,039*
€ 1.000 - 1.100 per maand	31	11,2	10	6,8	21	15,9	5,74*	,017*
Reden voorkeur huur in plaats van koop								
Financiële risico's	75	27	52	35,6	23	17,4	11,65**	,001**
Door mijn (ZZP) contract	5	1,8	0	0	5	3,8	5,63*	,018*
Door mijn geloof geen hypotheek	11	4	9	6,2	2	1,5	3,94*	,047*
Aantal slaapkamers								
1 slaapkamer	27	9,7	9	6,2	18	13,6	4,41*	,036
Aantal vierkante meters								
75 - 100 m2	156	56,1	97	66,4	59	44,7	13,31**	< ,001
100 - 125 m2	100	36	69	47,3	31	23,5	17,01**	< ,001
125 - 150 m2	35	12,6	25	17,1	10	7,6	5,74*	,017

> 150 m2	13	4,7	11	7,5	2	1,5	5,63*	,018
Kenmerk ideale woning (meerdere antwoord mogelijkheden)								
Terras of balkon bij de woning	110	39,6	69	47,3	41	31,1	7,61**	,006
Tuin bij de woning	86	30,9	55	37,7	31	23,5	6,50*	,011
Lift bij de woning	78	28,1	60	41,1	18	13,6	25,90**	< ,001
Gelijkvloerse woning	48	17,3	34	23,3	14	10,6	7,81**	,005
Via welke weg zoekt u een vrije sector huurwoning?								
Contacten	56	20,1	21	14,4	35	26,5	6,34*	,012
Pararius	34	12,2	12	8,2	22	16,7	4,61*	,032
Vesteda	20	7,2	0	0	20	15,2	23,84**	< ,001
Andere woningcorporaties	41	14,7	9	6,2	32	24,2	18,02**	< ,001
Particulieren	10	3,6	2	1,4	8	6,1	4,40**	,036
Welke weg mist u in uw zoektocht?								
Ik mis geen weg	109	39,2	45	30,8	64	48,5	9,07**	,003
Woningen aangeboden per e-mail	62	22,3	45	30,8	17	12,9	12,88**	< ,001
Woningen aangeboden door meerdere corporaties	94	33,8	63	43,2	31	23,5	1,98**	,001
Waarom heeft u een huurwoning geweigerd?								
Locatie	33	11,9	12	8,2	21	15,9	3,92*	,048
Indeling	25	9	4	2,7	21	15,9	14,69**	< ,001
Waarom heeft/had u moeite met het vinden van een geschikte woning?								
De huur van m'n gewenste woningen liggen te hoog	132	47,5	83	56,8	49	37,1	10,82**	,001**
Ik heb niet actief gezocht	82	29,5	32	21,9	50	37,9	8,49**	,004**
Waar moet ik zoeken	45	16,2	12	8,2	33	25	14,38**	< ,001**
Er is weinig geschikt aanbod	108	38,8	92	63	16	12,1	75,58**	< ,001**
Corporatie nodigt mij niet uit	35	12,6	24	16,4	11	8,3	4,13*	,042*
Waarom zou u willen verhuizen?								

Ik ben niet tevreden met mijn huidige woonsituatie	98	35,3	43	29,5	55	41,7	4,53*	,033
Ik wil een kleinere woning	17	6,1	14	9,6	3	2,3	6,46*	,011
Door mijn gezondheid/leeftijd	40	14,4	27	18,5	13	9,8	4,21*	,040
Vanwege samenwonen/gezinsuitbreiding	77	27,7	31	21,2	46	34,8	6,42*	,011
Vanwege de jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging	25	9	19	13	6	4,5	6,07*	,014
Vind/vond u dat er interessant aanbod is/was?							72,32**	< ,001
Ja	123	44,2	30	20,5	93	70,5		
Nee	129	46,4	93	63,7	36	27,3		
Niet goed genoeg gezocht	26	9,4	23	15,8	3	2,3		
Belangrijkste reden waarom u wilt verhuizen?							36,08**	,003
Ik ben niet tevreden met mijn huidige woonsituatie	46	17	24	16,8	22	17,2		
Ik wil een kleinere woning	5	1,8	5	3,5	0	0		
Ik wil een grotere woning	99	36,5	57	39,9	42	32,8		
Ik wil in een andere buurt wonen	13	4,8	7	4,9	6	4,7		
Ik woon nu niet dichtbij mijn werk	5	1,8	3	2,1	2	1,6		
Ik woon nu niet dichtbij mijn familie en vrienden	5	1,8	4	2,8	1	0,8		
Deze woning past beter bij mensen met een lager inkomen	4	1,5	3	2,1	1	0,8		
Door mijn gezondheid/leeftijd	25	9,2	17	11,9	8	6,3		
Vanwege samenwonen/gezinsuitbreiding	41	15,1	14	9,8	27	21,1		
Vanwege de jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging	12	4,4	9	6,3	3	2,3		

\* p-waarde < ,05 ; \*\* p-waarde < ,01



In tabel 3.1 worden de significante verschillen tussen de persoonskenmerken van weigeraars en acceptanten weergegeven. Met 35,6% wonen de meeste weigeraars samen of zijn zij getrouwd en hebben thuiswonende kinderen. De acceptanten betreffen voornamelijk (37,1%) samenwonende of getrouwde koppels zonder thuiswonende kinderen. Daarnaast zijn de acceptanten hoger opgeleid, de weigeraars hebben een middel (37,9%) en hoog – HBO (35,9%) opleidingsniveau, terwijl de acceptanten een hoog – HBO (31,8%) en hoog – WO (31,8%) opleidingsniveau hebben. Weigeraars hebben een hogere leeftijd dan acceptanten, de weigeraars zijn over het algemeen tussen de 35 en 49 jaar oud en de acceptanten tussen de 25 en 34 jaar. Van de weigeraars geeft 72,6% aan na de verhuizing van huishoudgrootte te veranderen en bij de acceptanten is dit 59,1%. Hier verschillen de subgroepen niet van mening, maar wel met 13,5procentpunt qua grootteverandering.

In tabel 3.2 worden de beschrijvende statistieken van de overige significante variabelen weergegeven die te maken hebben met de sociale huurwoning en (de voorkeuren van) de vrije sector huurwoning. De weigeraars en acceptanten verschillen significant in type woning: weigeraars wensen vaker in een appartement (61,6%) en/of een beneden-/boven woning (33,6%), terwijl acceptanten voornamelijk appartementen (47%) en eengezinswoningen (43,2%) hebben geaccepteerd. De weigeraars geven aan tussen de €710 – 800 per maand (62,3%) aan huur te willen betalen en acceptanten hebben een vrije sector huurwoning geaccepteerd uit de huurprijsklasse € 800 – 900 per maand (36,4%). Weigeraars geven significant vaker aan dat zij door financiële risico's en doordat ze van hun geloof geen hypotheek mogen afsluiten de voorkeur geven aan een huurwoning in plaats van een koopwoning, acceptanten geven significant vaker aan dan weigeraars dat de voorkeur voor een huurwoning voortvloeit uit hun ZZP contract. De wensen in aantal slaapkamers verschillen alleen bij de voorkeur voor één slaapkamer, hier kiezen de acceptanten significant vaker voor. Dit komt overeen met de volgende variabele 'aantal vierkante meters', waarin de weigeraars significant vaker aangeven grotere oppervlaktes als voorkeur te hebben dan acceptanten. Bij een terugblik op tabel 3.1 klopt dit eveneens, de huishoudens van acceptanten bestaan voornamelijk uit koppels zonder thuiswonende kinderen.

Weigeraars geven daarnaast aan een terras of balkon (47,3%) en een lift (41,1%) bij de woning te willen, terwijl de acceptanten naast het terras of balkon (31,1%) graag een tuin (23,5%) bij de woning hadden gewild. In de manier van zoeken naar een vrije sector huurwoning maken acceptanten significant vaker gebruik van contacten, Pararius, Vesteda, andere woningcorporaties en particulieren. Zij missen vaker geen manier van zoeken in hun zoektocht, terwijl weigeraars significant vaker aangeven vrije sector huurwoningen aangeboden te willen krijgen per e-mail en door meerdere corporaties. Als weigeringsreden hebben acceptanten (die voordat zij een vrije sector huurwoning hebben geaccepteerd) significant vaker de locatie (15,9%) en de indeling (15,9%) van de woning aangegeven.

Als verhuisredenen waarbij meerdere opties mogelijk waren om te kiezen, kiezen acceptanten significant vaker dat zij niet tevreden waren met hun woonsituatie in de sociale huurwoning (41,7%) en omdat zij gingen samenwonen/gezinsuitbreiding hadden (34,8%). De weigeraars geven als verhuisredenen significant vaker op dat zij willen verhuizen vanwege hun leeftijd (18,5%), vanwege de jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging (13%) of omdat ze een kleinere woning wensen (9,6%). Wanneer de weigeraars gevraagd wordt wat de belangrijkste reden is van de wens om te verhuizen, geven zij wederom hun leeftijd (11,9%), jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging (6,3%) en de kleinere woning aan (3,5%), maar opvallend veel vaker dat zij een grotere woning wensen (39,9%). Daarnaast geven weigeraars ook aan dat zij in een andere buurt wensen te wonen (4,9%), momenteel niet dichtbij familie en vrienden wonen (2,8%), momenteel niet dichtbij werk wonen (2,1%), en omdat de woning beter past bij een minder draagkrachtig huishouden (2,1%). De acceptant geeft wederom significant vaker aan als verhuisredenen dat zij niet tevreden zijn geweest met de toenmalige woonsituatie (17,2%) en vanwege samenwonen of gezinsuitbreiding (21,1%).

De acceptanten hebben logischerwijs significant vaker aangegeven dat zij vonden dat er interessant aanbod was (70,5%) ten opzichte van de weigeraars (20,5%), deze laatste gaven significant vaker aan dat zij het aanbod niet interessant (63,7%) hebben gevonden of nog niet goed genoeg hebben gezocht (15,8%). De laatste variabelen komen voort uit de vraag wat de belangrijkste reden voor verhuizen was of is.

### 3.5 De logistische regressie

De afhankelijke variabele in de logistische regressie kan een waarde aannemen van 0 (weigering) en 1 (acceptatie), dit is een binaire variabele. Bij het logistische regressiemodel wordt niet de waarde 0 of 1 gemodelleerd, maar de kans op de uitkomst. Het model geeft de relatieve kans weer dat een actief zoekende sociale sector huurder een vrije sector huurwoning accepteert ( $P_{acceptatie}$ ) ten opzichte van de kans dat de persoon een huurwoning weigert ( $P_{weigeren}$ ). Dit worden de odds genoemd (Sieben & Linssen, 2009). De odds kunnen een waarde aannemen van 0 tot oneindig.

Kans van acceptatie:

$$1.1 \quad P_{acceptatie} = 1 - P_{weigeren}$$

Als de kansen  $P_{acceptatie}$  en  $P_{weigeren}$  bij elkaar worden opgeteld is dit gelijk aan 1 (Sieben & Linssen, 2009).  $P_{acceptatie}$  en  $P_{weigeren}$  zijn in de regressie afhankelijk van variabelen. Deze afhankelijkheid is in formule 1.2 uitgeschreven. In het model wordt per onafhankelijke variabele aangegeven wat de invloed op de odds ratio is. De regressiecoëfficiënten zijn logaritmen (log odds), welke de veranderingen in de odds ratio verklaren.

Acceptatie:

$$1.2 \ln \frac{P_{acceptatie}}{P_{weigeren}} = \beta_0 + \sum \beta_1 T_{type} + \sum \beta_2 P_{rijkskl} + \sum \beta_3 H_{reden} + \beta_4 A_{antal} + \sum \beta_5 O_{pp} + \sum \beta_6 W_{kenm} + \sum \beta_7 Z_{zoek} + \sum \beta_8 M_{is} + \sum \beta_9 W_{eigr} + \sum \beta_{10} V_{erhr} + \beta_{11} B_{elvr} + \beta_{12} I_{nt} + \beta_{13} H_h + \beta_{14} O_{pl} + \beta_{15} O_{plp} + \beta_{16} L_{ftd} + \beta_{17} H_{hver} + \varepsilon$$

Wanneer het model 1.2 wordt omgezet naar een kansmodel, luiden de formules als volgt:

$$1.3 P_{weigeren} = \frac{1}{e^{(\beta_0 + \sum \beta_1 T_{type} + \sum \beta_2 P_{rijkskl} + \sum \beta_3 H_{reden} + \beta_4 A_{antal} + \sum \beta_5 O_{pp} + \sum \beta_6 W_{kenm} + \sum \beta_7 Z_{zoek} + \sum \beta_8 M_{is} + \sum \beta_9 W_{eigr} + \sum \beta_{10} V_{erhr} + \beta_{11} B_{elvr} + \beta_{12} I_{nt} + \beta_{13} H_h + \beta_{14} O_{pl} + \beta_{15} O_{plp} + \beta_{16} L_{ftd} + \beta_{17} H_{hver})} + 1}$$

Waarbij:

- $\beta_0$  = Constante
- $\beta_1 \dots \beta_{17}$  = Logistische regressiecoëfficiënten
- $\Sigma$  = Vector van meerdere onafhankelijke variabelen bij elkaar<sup>14</sup>
- $\Sigma T_{type}$  = Type woning
- $\Sigma P_{rijkskl}$  = Prijsklasse
- $\Sigma H_{reden}$  = Reden voorkeur huur in plaats van koop
- $A_{antal}$  = Aantal slaapkamers in de woning
- $\Sigma O_{pp}$  = Oppervlakte van de woning
- $\Sigma W_{kenm}$  = Kenmerk van de ideale woning
- $\Sigma Z_{zoek}$  = Manier van zoeken
- $\Sigma M_{is}$  = Manier van zoeken die gemist wordt
- $\Sigma W_{eigr}$  = Weigeringsredenen
- $\Sigma V_{erhr}$  = Verhuisredenen
- $B_{elvr}$  = Belangrijkste verhuisredenen
- $I_{nt}$  = Interessant aanbod
- $H_h$  = Huishoudensamenstelling
- $O_{pl}$  = Opleidingsniveau
- $O_{plp}$  = Opleidingsniveau van de partner
- $L_{ftd}$  = Leeftijdsklasse
- $H_{hver}$  = Huishoudengrootte veranderd
- $\varepsilon$  = Error term

De significante variabelen worden getoetst op hun relatie met het accepteren van een vrije sector huurwoning. De eerste onafhankelijke variabele  $\Sigma T_{type}$  staat voor type woningen, daaronder zijn de vijf

<sup>14</sup> Bijvoorbeeld: bij type woning zijn appartement, maisonnette, beneden-/bovenwoning, eengezinswoning en vrije kavel vijf verschillende significante variabelen, deze zijn als som opgenomen als ‘ $\Sigma T_{type}$  = Type woning’

significante variabelen appartement, maisonnette, beneden-/bovenwoning, eengezinswoning en vrije kavel geschaard. De variabele  $\Sigma P_{rijkskl}$  bevat de prijsklassen:  $>€710$  per maand, €710 - €800 per maand, €800 - €900 per maand, €1.000 - €1.200 per maand. Opvallend is dat de variabelen €900- €1.000 per maand en  $>€1.200$  per maand niet significant van elkaar verschillen en niet meegenomen worden in de logistische regressie. De variabele  $\Sigma H_{reden}$  staat voor de reden waarom de geënquêteerde voor een huurwoning kiest in plaats van een koopwoning. Deze variabele bestaat uit de onafhankelijke significante variabelen: financiële risico's die bij de huurwoning minder groot zijn, ZZP contract (die ervoor zorgt dat men geen hypotheek krijgt) en geloof laat een hypotheek niet toe. Bij de variabele  $A_{antal}$  wordt vergeleken hoeveel slaapkamers de weigeraar wenst en hoeveel slaapkamers de acceptant heeft. Doordat alleen een significant verschil ontstond bij één slaapkamer, is deze variabele meegenomen. Bij de variabele  $\Sigma O_{pp}$  zijn de oppervlaktes 75-100 m<sup>2</sup>, 100-125 m<sup>2</sup>, 125-150 m<sup>2</sup> en  $>150$  m<sup>2</sup> meegenomen. De significante variabele  $\Sigma W_{kenm}$  staat voor kenmerken van de woning en bestaat uit de kenmerken: gelijkvloerse woning, terras/balkon, tuin en lift bij de woning. Via welke weg de geënquêteerde een vrije huurwoning zoekt/heeft gezocht wordt onderzocht aan de hand van variabele  $\Sigma Z_{oek}$ . Wanneer men weet waar te zoeken, zal men meer woningen zien en vergroot de kans een passende woning te vinden die men kan accepteren. Deze variabele bestaat uit de significante variabelen: contacten, Pararius, Vesteda, andere woningcorporaties en particulieren.  $\Sigma M_{is}$  geeft inzicht in de manier van zoeken die gemist wordt en aangegeven wordt dat men woningen aangeboden per e-mail en door meerdere woningcorporaties gemist wordt, maar over het algemeen zullen acceptanten geen weg missen, want zij hebben al een woning gevonden.  $\Sigma W_{eigr}$  zijn de weigeringsredenen, bestaande uit de locatie en indeling van de woning. Hierop volgend geeft de variabele  $\Sigma V_{erhr}$  de verhuisredenen aan, de significante variabelen die hieronder geschaard zijn, zijn: niet tevreden met mijn huidige woonsituatie, ik wil een kleinere woning, door mijn gezondheid/leeftijd, vanwege samenwonen/gezinsuitbreiding en vanwege de jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging. Wanneer men één verhuisreden op moest geven in plaats van meerdere verhuisredenen, kwam een significante variabele naar voren:  $B_{elvr}$ . De verhuisredenen zijn significant anders voor weigeraars en acceptanten. Variabele  $I_{nt}$  staat voor Interessant aanbod. Men kon hierop antwoorden met ja, nee en nog niet goed genoeg gezocht. De verwachting is dat acceptanten het aanbod interessant vonden en dat weigeraars dit niet vinden. Het type huishouden wordt aangegeven door variabele  $H_h$ , uit de theorie blijkt dat alleenstaande huishoudens eerder geneigd zijn te accepteren. Ook hoger opgeleiden lijken verhuismobielier te zijn, dit wordt getoetst met de variabele  $\beta_{14}O_{pl}$  en die van de partner met  $O_{plp}$ .  $L_{fid}$  staat voor leeftijd, jonge personen lijken verhuismobielier dan oudere personen, dit geldt in het bijzonder wanneer de jonge personen opleidings-, werk- en sociaal gerelateerde kansen zien bij verhuizen/acceptatie van een andere woning. De laatste variabele  $H_{hver}$  geeft aan of er verandering in de grootte van het huishouden zal plaatsvinden bij verhuizing. Wanneer er een huishouden van grootte verandert zal sneller geaccepteerd worden, omdat of een extra gezinslid een slaapkamer zal moeten hebben of men kan besparen op de woning.

### 3.6 Databeperkingen

Doordat velen van de via internet ingeschreven personen in de data aangegeven hebben dat zij een sociale sector huurwoning achterlaten, werd aangenomen dat meer dan voldoende personen benaderd konden worden voor het invullen van de enquête. Na enig onderzoek is gebleken dat veel van deze mensen in werkelijkheid geen sociale sector huurders zijn, maar van de voorrangsregeling weten en op deze manier een ‘plekje bovenaan’ probeerden te bemachtigen. Sommige van deze Ymere-huurders bewonen een campus-, wissel-, tijdelijke verhuur leegstandswet- of flexibele huurwoning en vallen niet onder sociale sector huurders. Anderen die aangeven een sociale sector huurwoning van Ymere achter te laten, wonen helemaal niet via Ymere en zijn alleen haastig op zoek naar een vrije sector huurwoning. Hierdoor is het aantal observaties enorm geslonken. Daarnaast hebben sommige respondenten een aantal vragen niet ingevuld (‘missing values’), waardoor de N van 278 naar 187 is verkleind. Echter moet dit geen probleem vormen en is dit groot genoeg voor een normaal verdeelde steekproef ( $N > 100$ ).

De SPSS dataset bevatte 131 onafhankelijke variabelen doordat:

- Vanuit het theoretisch kader veel verschillende acceptatie- en weigeringsfactoren naar voren kwamen,
- andere mogelijke factoren zijn onderzocht en
- ten slotte de geënquêteerde bij enkele vragen meerdere antwoordmogelijkheden kreeg, waardoor dit alleen nog in SPSS als losse dichotome variabelen konden worden gezien.

Wanneer deze 131 allemaal in de logistische regressie werden meegenomen, kwamen er onrealistische resultaten uit: de Nagelkerke R Squared van alle modellen was 1 en 100% van de modellen was correct voorspeld, terwijl geen enkele onafhankelijke variabele significant was. De oplossing werd gevonden in het toetsen van enkel de variabelen waar een significant verschil tussen de twee subgroepen is geconstateerd. De niet significante variabelen<sup>15</sup> zijn weggelaten. Bij een logistische regressie is het van belang dat onafhankelijke variabelen niet correleren. De multicollineariteit is getest middels een lineaire regressie, bij VIF waardes boven de 10 is multicollineariteit aanwezig, echter bleek geen enkele waarde boven de 10 te liggen en is geen sprake van te sterke correlatie. Daarnaast waren een aantal variabelen niet van toepassing<sup>16</sup>, omdat bijvoorbeeld de vragen waaruit

---

<sup>15</sup> Niet significante variabelen: Gezamenlijk inkomen, Inkomen, Inkomen van de partner, Geslacht, verschillende verhuisredenen (scheiden, andere buurt, grotere woning, word het steeds niet, verhuiskosten, inkomenseisen), verschillende weigeringsfactoren (niet meer nodig, weinig slaapkamers, te klein, te duur, onderhoud, slecht en beperkt aanbod), verschillende zoekmanieren (social media, Ymere, rooftrack, funda), Zoek manier die gemist wordt (via social media, door particulieren) Belangrijkste kenmerk van de omgeving, Woning of omgeving belangrijker, Omgevingskenmerken (voorzieningen, veiligheid, locatie, dichtbij openbaar vervoer, vrienden en familie, werk, parkeren in de omgeving), Belangrijkste kenmerken van de woning, Kenmerken van de woning (huurprijs, onderhoud en grootte), Oppervlaktes (<50 en 50-75), Aantal slaapkamers (2, 3, en >5), Voorkeur koop ipv huur (leeftijd, zie het als tussenoplossing, Onderhoudskosten voor verhuurder, Koopwoning niet te betalen, Flexibiliteit), Huurprijzen (€ 900-1.000, €1.100-1.200 en > €1.200 per maand)

<sup>16</sup> Variabelen die niet van toepassing waren: Redenen niet te willen verhuizen (kan niets geschikts vinden, financiële situatie, gezondheid/leeftijd, gewenste woning te duur, verhuiskosten te hoog, te ver van werk, te ver van vrienden en familie, gehecht

deze onafhankelijke variabelen voortkwamen aan één van de twee groepen gesteld waren. Een ander voorbeeld is de variabele ‘Accepteren’: nul weigeraars hadden een vrije sector huurwoning geaccepteerd en van de acceptanten iedereen. Logischerwijs resulteerde dit in een significant verschil tussen beiden subgroepen. Door de forward methode te hanteren, maakte SPSS met de onafhankelijke variabelen 10 modellen. Daarbij is model 10 het beste model, deze kan worden uitgeschreven als:

$$1.4 \text{ Ln } \frac{P_{\text{acceptatie}}}{P_{\text{weigeren}}} = \beta_0 + \beta_1 A_{\text{anbod}} + \beta_2 L_{\text{eeft}} + \beta_3 O_{\text{nt}} + \beta_4 J_{\text{aarl}} + \beta_5 I_{\text{nt}} + \beta_6 T_{\text{err}} + \beta_7 O_{\text{pp}} + \beta_8 H_{\text{uid}} + \beta_9 L_{\text{oc}} + \beta_{10} K_{\text{av}} + \varepsilon$$

Waarbij:

$\beta_0$	=	Constante
$\beta_1 \dots \beta_{10}$	=	Logistische regressiecoëfficiënten
$A_{\text{anbod}}$	=	Weinig aanbod
$L_{\text{eeft}}$	=	Leeftijdscategorieën
$O_{\text{nt}}$	=	Ontevreden met sociale woning
$J_{\text{aarl}}$	=	Jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging
$I_{\text{nt}}$	=	Interessant aanbod
$T_{\text{err}}$	=	Terras of balkon
$O_{\text{pp}}$	=	Oppervlakte 100 – 125m <sup>2</sup>
$H_{\text{uid}}$	=	Tevredenheid met de huidige woning
$L_{\text{oc}}$	=	Locatie
$K_{\text{av}}$	=	Vrije kavel
$\varepsilon$	=	Errorterm

---

aan huidige woning, gehecht aan de buurt, tevreden met de huidige woonsituatie, niet van toepassing), Belangrijkste reden niet te willen verhuizen, Verhuisredenen (woning past beter bij mensen met een lager inkomen, dichtbij vrienden/familie, wil naar een andere stad), Wel gelukt te verhuizen (contacten, geluk, samenwonen met partner, voorrang), Accepteren, Liever huren dan kopen (campuscontract zal eindigen), Missende weg in zoektocht (één platform, aanbod niet actueel), Korting krijgen op vrije sector huurwoning, Toelatingseisen lager of duidelijker, Campuscontract einde.

## 4 Resultaten

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de resultaten van de logistische regressie. In paragraaf 4.1 worden de resultaten van de logistische regressie weergegeven en uitgelegd. Paragraaf 4.2 legt de modellen uit en paragraaf 4.3 toetst vervolgens de hypothesen. In paragraaf 4.4 worden de overige significante onafhankelijke variabelen uit de resultaten van de logistische regressie geanalyseerd.

### 4.1 Resultaten van de logistische regressie

Om te analyseren of het model goed bij de data past, kan de Hosmer and Lemeshow Goodness-of-Fit test worden toegepast. Deze test geeft bij kleine steekproeven aan of de data al dan niet passen. Daarom is gekozen voor de Chi-kwadraat test, in SPSS heet dit de ‘Omnibus Tests of Model Coefficients’. De Chi-kwadraat test vergelijkt de aannemelijkheidsratio van het geschatte model (-2 log likelihood) met de aannemelijkheidsratio van een model met alleen maar een constante (Siebel & Linssen, 2009, p.6). Het aantal vrijheidsgraden (df) is gelijk aan het aantal variabelen. Dit getal in combinatie met de  $\text{Chi}^2$  geeft de kans waarmee de eventuele significantie van het model vastgesteld wordt. Wanneer dat significant is, past het model met onafhankelijke variabelen beter dan zonder onafhankelijke variabelen. De fit van het model is bepaald. Vervolgens wordt gekeken naar een Pseudo R<sup>2</sup> maat. De Pseudo R<sup>2</sup> maat ‘Nagelkerke R<sup>2</sup>’ is de belangrijkste, de meest gerapporteerde en de betrouwbaarste. Deze Pseudo R<sup>2</sup> maat is te vergelijken met de verklaarde variantie van de lineaire regressie analyse. De Nagelkerke R<sup>2</sup> is over het algemeen vaak laag. Ten slotte wordt gekeken naar het percentage correct voorspeld door het model.

De coëfficiënten geven het geschatte effect op de natuurlijke logaritme (log odds) van de kansverhouding om te accepteren of te weigeren. Deze geeft de richting van het verband en kan positief en negatief zijn.

Tabel 4.1. Resultaten logistische regressie van weigeraars (Y=0) en acceptanten (Y=1)

N=187	Model 1		Model 4		Model 7		Model 10	
	Coëfficiënt/ standaard error	p- waarde	Coëfficiënt/ standaard error	p- waarde	Coëfficiënt/ standaard error	p- waarde	Coëfficiënt/ standaard error	p- waarde
<b>Onafhankelijke variabelen</b>								
Constante	0,992 0,204	2,697	3,511 -0,518	<0,001	5,389 1,076	0,001	5,505 1,163	<0,001
<i>Leeftijdscategorieën:</i>								
18 - 24 jaar			-0,719 0,966	0,457	0,077 0,956	0,936	0,383 1,033	0,711
25 - 34 jaar			-2,554** 0,963	0,008	-2,039* 0,941	0,03	-2,188* 1,001	0,029
35 - 49 jaar			-2,666* 1,095	0,015	-2,183* 1,057	0,039	-2,466* 1,135	0,03
50 - 64 jaar			-2,362* 1,143	0,039	-2,478** 1,214	<0,001	-2,939* 1,285	0,022
<i>Aanbod interessant:</i>								
Ja, interessant aanbod			-1,876** 0,463	<0,001	-1,959** 0,524	<0,001	-1,511** 0,566	0,008
Nee, geen interessant aanbod			-3,943** 1,161	0,001	-4,325** 1,212	<0,001	-3,881** 1,207	0,001
Weinig aanbod	-2,697** 0,4	<0,001	-2,583** 0,496	<0,001	-2,049** 0,538	<0,001	-2,549** 0,645	<0,001
Ontevreden met sociale huurwoning			1,35* 0,569	0,018	1,782** 0,641	0,005	2,479** 0,774	0,001
Jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging							-1,938 1,057	0,067



Terras en/of balkon			-1,723**	0,003	-1,764**	0,005
			0,587		0,628	
Oppervlakte van 100 - 125 m <sup>2</sup>			-1,425**	<0,001	-1,625**	0,007
			0,559		0,6	
Tevredenheid huidige woning (1 = zeer tevreden, 5 = zeer ontevreden)			-0,602*	0,015	-0,662*	0,012
			0,247		0,264	
Woning afgewezen vanwege de locatie					1,837	0,053
					0,95	
Vrije kavel					-3,521	0,082
					2,024	
<hr/>						
Modelmaten:						
-2 Log Likelihood	198,246	130,815	111,146	99,456		
Likelihood Ratio $\chi^2$ (df)	60,343(1) <0,001**	127,775 (8) <0,001**	147,444 (11) <0,001**	159,133 (14) <0,001**		
Nagelkerke R <sup>2</sup>	0,368	0,661	0,728	0,765		
% correct voorspeld	77,0%	87,9%	87,7%	90,4%		

\* p-waarde < ,05 ; \*\* p-waarde < ,01

De referentiegroep betreft respondenten in de leeftijdscategorie '65 jaar en ouder' en hadden nog geen mening over het aanbod want zij hadden 'nog niet goed genoeg gezocht'. De overige dummie variabelen hebben als referentie Y=0: weigeraars.

## 4.2 De modellen

De Chi-kwadraat test ( $\chi^2$ ) vergelijkt de aannemelijkheidsratio van de geschatte modellen (-2 log likelihood) met de aannemelijkheidsratio van een model met alleen een constante (Siebel & Linssen, 2009).  $Y = 0$  duidt op weigeraars en  $Y = 1$  op acceptanten. Deze 10 modellen zijn door SPSS gemaakt uit alle significante variabelen via de forward-methode. Om niet 10 modellen te rapporteren is gekozen voor de modellen 1, 4, 7 en 10. Model 1 bestaat uit de constante en één variabele, model 4 heeft vier variabelen (waarvan de categorische variabelen ‘leeftijdscategorieën’ en ‘interessant aanbod’ in meerdere dummies zijn weergegeven), model 7 heeft zeven variabelen en model 10 heeft tien variabelen naast de constante. De coëfficiënten geven de richting van het verband en kunnen positief dan wel negatief zijn (Sieben & Linssen, 2009). De coëfficiënt van de variabele ‘Weinig aanbod’ geeft in alle vier de modellen aan een negatief verband te hebben met het accepteren van een vrije sector huurwoning. Voor model 1, 4, 7 en 10 geldt een significantieniveau van  $<0,001$ , daarom kan met 99% zekerheid worden gesteld dat in het geval dat men aangegeven heeft moeite te hebben met het vinden van een vrije sector huurwoning door ‘weinig aanbod’ de kans op acceptatie kleiner is dan bij mensen die dit niet hebben aangevinkt. Het significantieniveau van  $<0,001$  geeft tevens aan dat deze modellen met onafhankelijke variabelen beter passen dan een model met alleen een constante. De Nagelkerke  $R^2$  geeft de sterkte van een model aan en kan een waarde van 0 tot 1 aannemen. Hoe hoger de Nagelkerke  $R^2$ , hoe sterker het model.

In model 1 heeft de Nagelkerke  $R^2$  een waarde van 0,368 wat aangeeft dat 36,8% van de variantie in accepteren wordt verklaard. Aan de hand van de Nagelkerke  $R^2$  kan geconcludeerd worden dat model 10, met een sterkte van 0,765, meer variantie verklaard dan model 1. Volgens Sieben & Linssen (2009) is de Nagelkerke  $R^2$  vaak laag. De Nagelkerke  $R^2$  van model 10 is niet laag, dit is te verklaren door het hoge aantal onafhankelijke variabelen die getoetst zijn. Het ‘% correct voorspeld’ geeft het percentage correct voorspelde cases voor het betreffende model weer. Dit percentage is bij model 1 lager dan bij model 10, hoe meer significante onafhankelijke variabelen aan model 1 werden toegevoegd, hoe hoger dit percentage werd in model 10, namelijk 90,4%. Dit is het gemiddelde van de twee subgroepen, van de weigeraars werd 90,9% correct voorspeld en van de acceptanten 89,9% (Bijlage IV). Het gemiddelde hiervan geeft 90,4% correct voorspeld aan de hand van de significante onafhankelijke variabelen meegenomen in model 10.

## 4.3 Beantwoording hypothesen

In hoofdstuk 2 zijn de hypothesen die voortvloeien uit het theoretisch kader gevormd. Met behulp van de logistische regressie kunnen deze beantwoord worden. De coëfficiënten geven de richting van het verband. Wanneer de logistische regressie niet past bij de hypothese, wordt de Chi-kwadraat test uit hoofdstuk 3 geanalyseerd.

Bij een significantieniveau van 0,05 (\*) kan de  $H_0$  verworpen worden met 95% betrouwbaarheid, met een significantie niveau van 0,01 (\*\*) kan de  $H_0$  verworpen worden met een 99% betrouwbaarheid. Wanneer de  $H_0$  wordt verworpen ten gunste van de  $H_1$ , wordt dus de relatie tussen de onafhankelijke variabele en het accepteren van een vrije sector huurwoning aangetoond.

### Hypothese 1: Inkomen

$H_0$ : Het inkomen heeft geen relatie met het accepteren van een vrije sector huurwoning.

$H_1$ : Het inkomen heeft een relatie met het accepteren van een vrije sector huurwoning.

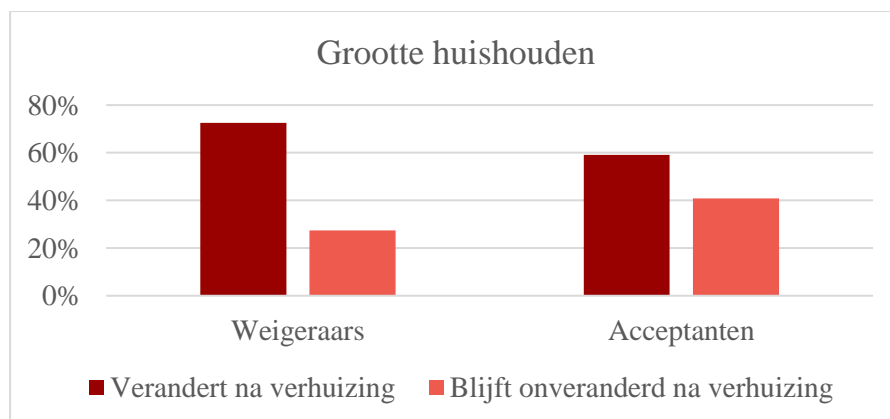
Hypothese 1 heeft als onderwerp inkomen. Dit onderwerp is gesplitst in twee variabelen: individueel en gezamenlijk inkomen. Beide variabelen zijn niet opgenomen in de logistische regressie modellen, omdat deze al bij de Chi-kwadraat test niet significant verschilden tussen de twee subgroepen. In het theoretisch kader kwam naar voren dat het inkomen van een huishouden het verhuisgedrag beïnvloedt. Huishoudens met een hoger inkomen lijken sneller verhuisgeneigd dan mensen met een lager inkomen. Echter blijkt uit dit onderzoek dat de hoogte van het (gezamenlijk) inkomen van actief zoekende sociale sector huurders geen relatie heeft met het accepteren van een vrije sector huurwoning. De alternatieve hypothese ( $H_1$ ) die invloed van de factor inkomen veronderstelt moet dus verworpen worden.

### Hypothese 2: Veranderende grootte huishouden

$H_0$ : Verandering in de grootte van het huishouden heeft geen relatie met het accepteren van een vrije sector huurwoning.

$H_1$ : Verandering in de grootte van het huishouden heeft een relatie met het accepteren van een vrije sector huurwoning.

De variabele die deze hypothese heeft getest is aangemaakt door de auteur. De respondenten is gevraagd met hoeveel personen zij voor en na de verhuizing (zullen) wonen. De binaire variabele die aangemaakt is, geeft aan dat deze twee antwoorden van elkaar verschillen (1) of niet (0). De variabele is niet opgenomen in de logistische regressie, maar gaf een significant verschil aan tussen de acceptanten en weigeraars in de  $\text{Chi}^2$  test.



Figuur 4.1: Verandering grootte huishouden na verhuizing

Percentage 'verandering grootte huishouden' is significant groter in de subgroep weigeraars (72,6%) dan in de groep acceptanten (59,1%). In combinatie met de andere variabelen wordt deze niet opgenomen in de logistische regressie omdat de andere variabelen dominanter/sterker zijn. De nulhypothese ( $H_0$ ) die invloed van de factor veranderende grootte van het huishouden veronderstelt moet dus verworpen worden ten gunste van de alternatieve hypothese ( $H_1$ ).

### Hypothese 3: Aanbod

$H_0$ : Aanbod heeft geen relatie met het accepteren van een vrije sector huurwoning.

$H_1$ : Aanbod heeft een relatie met het accepteren van een vrije sector huurwoning.

In alle modellen geeft de coëfficiënt van de significante onafhankelijke variabele 'Weinig aanbod' een negatief verband weer. Dit betekent dat weinig aanbod een negatief verband weergeeft voor acceptatie. Respondenten die melden dat 'weinig aanbod' zorgt voor moeite met zoeken leveren een significant grotere kans op dat zij tot de weigeraars behoren. Weigeraars hebben significant vaker als reden opgegeven 'weinig aanbod' waarom men moeite heeft met verhuizen, dan acceptanten. Anders verwoord: Beperkt aanbod verkleint de kans op het accepteren van een vrije sector huurwoning.

Daarnaast kan met 99% zekerheid gesteld worden dat de kans op acceptatie kleiner is bij iemand die 'geen interessant aanbod' heeft gezien, dan bij de referentiegroep: iemand die 'nog niet goed genoeg gezocht heeft'. Opvallend is dat dit tevens geldt voor de groep mensen die wel interessant aanbod heeft gezien. De kans op acceptatie is kleiner bij deze groep dan bij personen die nog niet goed genoeg gezocht hebben. Vanuit deze twee significante onafhankelijke variabelen kan geconcludeerd worden dat aanbod een relatie heeft met het accepteren van een vrije sector huurwoning. Een negatief verband is aangetoond op een significantieniveau van  $<0,001$ . De nulhypothese ( $H_0$ ) die invloed van de factor aanbod ontkent moet dus verworpen worden ten gunste van de alternatieve hypothese ( $H_1$ ).

### Hypothese 4: Ontevreden met de sociale huurwoning

$H_0$ : De ontevredenheid met de sociale huurwoning heeft geen relatie met het accepteren van een vrije sector huurwoning.

$H_1$ : De ontevredenheid met de sociale huurwoning heeft een relatie met het accepteren van een vrije sector huurwoning.

De onafhankelijke variabele 'ontevreden met sociale huurwoning' wordt getoetst in deze hypothese. Deze variabele komt als significante variabele voor in model 4, 7 en 10 van de logistische regressie. In model 4 met een significantieniveau van  $<0,05$  en in model 7 en 10 van  $<0,01$ . Er kan met 99% zekerheid gesteld worden dat 'Ontevreden met de sociale huurwoning' een positief effect heeft op het accepteren van een vrije sector huurwoning. Respondenten hebben als verhuisredenen op kunnen geven 'Ontevreden met de sociale huurwoning' (acceptanten) en 'Ontevreden met de huidige woning' (weigeraars). De nulhypothese ( $H_0$ ) die invloed van de factor ontevreden met de sociale huurwoning ontkent moet dus verworpen worden ten gunste van de alternatieve hypothese ( $H_1$ ).

#### **4.4 Overige significante variabelen van de logistische regressie**

Voor de volledigheid van de analyse van de resultaten worden de overige significante variabelen in deze paragraaf toegelicht.

##### Leeftijd

De referentiegroep van deze variabele is 65 jaar en ouder. Voor de leeftijdscategorieën 25 – 34 jaar, 35 – 49 jaar en 50 – 64 jaar geldt een significant verschil met de referentiegroep. Zij accepteren minder snel dan personen in de leeftijdscategorie 65 jaar en ouder. De kans dat een woning geaccepteerd wordt verschilt voor de leeftijdscategorie 18 – 24 jaar niet significant van de referentiegroep. Dit klopt met het theoretisch kader, hierin kwam naar voren dat de leeftijdsgroep van 18 – 24 jaar (die vaker alleenstaand is en nog geen verbintenissen zoals trouwen is aangegaan, verhuismobiel is) en 65 jaar en ouder (door kleiner wonen en gezondheid/ouderdom) vaker lijkt te verhuizen.

##### Terras en/of balkon

De onafhankelijke variabele geeft een negatief verband weer op acceptatie, mensen die aangeven een terras of balkon te willen zijn minder snel acceptant.

##### Oppervlakte 125 – 150 m<sup>2</sup>

De oppervlakteklasse 125 – 150 m<sup>2</sup> is met 99% zekerheid van negatieve invloed op acceptatie. Anders verwoord zijn mensen die in een grote woning willen wonen vaker weigeraar dan acceptant.

##### Tevredenheid met de huidige woning

De weigeraars en acceptanten konden de tevredenheid over de huidige woning aangeven. Dit betreft een categorische variabele in plaats van een dummie variabele, waarbij 1 staat voor ‘zeer tevreden’ en 5 ‘zeer ontevreden’. Bij een hogere ontevredenheid met de huidige woning is de kans op acceptatie kleiner, anders verwoord: acceptanten geven vaker aan tevreden te zijn met de huidige woning dan weigeraars<sup>17</sup>.

#### **4.5 Conclusie**

Na het elimineren van missing cases zijn voor bovenstaande analyse 187 bruikbare cases geanalyseerd van de oorspronkelijke 278 cases. Deze 91 missing cases bevatten cases die niet ingevuld waren door de geënquêteerden en dus niet bruikbaar voor de analyse. Deze 187 bruikbare cases bevatten 88 cases ingevuld door weigeraars en 99 cases ingevuld door acceptanten.

Uit de bovenstaande analyse kan worden geconcludeerd dat de factor (gezamenlijk) inkomen niet significant verschilt tussen de twee groepen en dus niet tot acceptatie dan wel weigering zal leiden. De factoren die tot acceptatie dan wel weigering leiden zijn:

---

<sup>17</sup> Dit lijkt onjuist, maar heeft een logische verklaring: weigeraars hebben vaker aangegeven ontevreden te zijn met de huidige woning, automatisch hebben acceptanten vaker aangegeven tevreden te zijn met de huidige (vrije sector) huurwoning

Tabel 4.2 Factoren die leiden tot acceptatie dan wel weigering van een vrije sector huurwoning

Veranderende grootte huishouden	Wanneer de grootte van het huishouden verandert na verhuizing, leidt dit tot een grotere kans op acceptatie dan wanneer de grootte van het huishouden niet verandert.
Ontevredenheid over de <u>sociale</u> huurwoning	Als een persoon ontevreden is met zijn/haar sociale huurwoning is de kans op acceptatie van een vrije sector huurwoning groter.
Tevredenheid met de <u>huidige</u> woning	Hoe hoger de ontevredenheid met de huidige woning, hoe kleiner de kans op acceptatie. Dit lijkt onjuist, anders gezegd: weigeraars geven vaker aan ontevreden te zijn met de huidige woning dan acceptanten die aangeven tevreden te zijn met de huidige vrije sector huurwoning.
Leeftijd	Bij personen met een leeftijd tussen 25 – 64 jaar is de kans op acceptatie kleiner dan bij personen tussen de 18 – 24 jaar en 65-plussers.
Aanbod	De kans op weigeren is groter als een persoon vindt dat er weinig aanbod en als iemand geen interessant aanbod heeft gezien. Opvallend is echter dat wanneer men aangeeft wel interessant aanbod gezien te hebben de kans op weigeren groter is dan wanneer men aangeeft nog niet goed genoeg gezocht te hebben. Hieruit kan geconcludeerd worden dat men kritisch blijft en bij interessant aanbod niet ‘zo maar’ accepteert.
Terras en/of balkon	Personen die een terras en/of balkon in de vrije sector huurwoning wensen, hebben een kleinere kans de woning te accepteren dan personen zonder deze wens.
Oppervlakte 125 – 150 m <sup>2</sup>	Personen die groot wensen te wonen, namelijk op een oppervlak van 125 – 150 m <sup>2</sup> hebben een kleinere kans op acceptatie dan personen die dat metrage niet wensen.

## 5 5. Conclusie, aanbevelingen en discussie

### 5.1 Conclusie

In dit rapport zijn de acceptatie- en weigeringsfactoren van actief zoekende sociale huurders voor de vrije sector huurwoningen onderzocht. De theorie geeft aan dat bepaalde aspecten in de levensloop van een individu, zoals welvaartsverhoging en gezinsuitbreiding, verhuizing stimuleert. Aan de hand van beantwoording van drie deelvragen en toetsing van vier hypothesen is de hoofdvraag onderzocht. De hoofdvraag wordt in dit hoofdstuk beantwoord en luidt:

*“Welke factoren hebben invloed op actief zoekenden woonachtig in sociale sector huurwoningen voor het weigeren dan wel accepteren van een vrije sector huurwoning?”*

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden, is allereerst bestaande literatuur geraadpleegd met betrekking tot factoren die ten grondslag liggen aan verhuisgedrag in het algemeen. Vervolgens is gezocht naar kenmerken en verhuisgedrag van de specifieke groep, maar dit is niet gevonden omdat in eerder onderzoek geen onderscheid is gemaakt in (oud) actief en inactief zoekende sociale huurders. Uit de bestaande literatuur kwam naar voren dat er een verband bestaat tussen de levensloop van een individu en zijn verhuisgedrag. Per levensfase, carrière en generatie lijken verhuismotieven te verschillen. Jonge singles en hoogopgeleiden verhuizen eerder dan huishoudens bestaande uit meer dan één persoon en laagopgeleiden. Ouderen lijken minder snel te verhuizen, tenzij de huidige woning minder toegankelijk of geschikt is en zij met de huidige gezondheid beter in een andere woning kunnen wonen. Verandering van baan en pensionering stimuleren een individu te verhuizen, dit komt door zowel de afstand van de (nieuwe) woning naar het (nieuwe) werk als de verandering in de hoogte van het inkomen. Naast positieve effecten op verhuizing zijn negatieve effecten gevonden in de literatuur, zoals beperkt en ongeschikt aanbod en het effect van huurprijsregulering in de sociale sector, deze laatste wordt toegeschreven aan het grote verschil tussen de sociale huurprijzen en de (hypothetische) markthuurprijs.

Aan de hand van de literatuur zijn vier hypothesen opgesteld die beantwoord zijn middels een logistische regressie. De dataset waar de logistische regressie op uitgevoerd is, kwam voort uit twee opgestelde enquêtes. In deze enquêtes werden geënquêteerden gevraagd naar hun persoonsgegevens, verhuismotieven en acceptatie- en weigeringsfactoren, waarbij de antwoordmogelijkheden voortkwamen uit de bestaande theorie. Vervolgens zijn van deze antwoorden meetbare variabelen gemaakt. De logistische regressie weegt de variabelen en geeft de richting van een verband weer (positief en negatief) met accepteren van de vrije sector huurwoning. Een positief verband gaf acceptatie aan en een negatief verband duidde op weigering. Met de uitkomsten van de logistische regressie konden de hypothesen worden beantwoord.

De logistische regressie heeft verbanden aangetoond bij drie van de vier hypothesen. De eerste nulhypothese met als factor 'Inkomen' is aangenomen, er is geen verband aangetoond. De nulhypothesen van de factoren 'Veranderende grootte huishouden', 'Aanbod' en 'Ontevreden met de sociale huurwoning' zijn verworpen. Er is een verband aangetoond tussen deze factoren en het weigeren dan wel accepteren van een vrije sector huurwoning.

Daarnaast zijn nog een aantal andere factoren naar voren gekomen in de logistische regressie die invloed hebben op actief zoekenden woonachtig in een sociale sector huurwoning voor het weigeren dan wel accepteren van een vrije sector huurwoning. Deze factoren zijn 'Leeftijd', 'Terras en/of balkon', 'Oppervlakte van 125 – 150 m<sup>2</sup>' en 'Tevredenheid met de huidige woning'. Deze zijn te verdelen in de volgende weigerings- en acceptatiefactoren:

<i>Factor / Variabele</i>	<b>Acceptatiefactor</b>	<b>Weigeringsfactor</b>
<i>Grootte huishouden</i>	Verandert wel met verhuizing	Verandert niet met verhuizing
<i>Sociale huurwoning</i>	Ontevreden	Tevreden
<i>Huidige woning</i>	Tevreden	Ontevreden
<i>Leeftijd</i>	18 – 24 jaar & 65-plussers	25 – 64 jaar
<i>Aanbod</i>	Nog niet goed genoeg gezocht	Weinig en (geen) interessant aanbod
<i>Terras en/of balkon</i>	Niet de wens om een terras en/of balkon te hebben	De wens een terras en/of balkon te hebben
<i>Oppervlakte</i>	Tussen de 50 – 125 m <sup>2</sup> of groter dan 150 m <sup>2</sup> wensen	125 – 150 m <sup>2</sup> wensen

Factoren die invloed hebben op actief zoekenden woonachtig in een sociale sector huurwoning voor het weigeren dan wel accepteren van een vrije sector huurwoning zijn:

- Verandering grootte huishouden;
- Tevredenheid met de sociale huurwoning;
- Tevredenheid met de huidige huurwoning;
- Leeftijd;
- Aanbod;
- Terras en/of balkon;
- Oppervlakte.



## 5.2 Aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden aanbevelingen gedaan voor mogelijk vervolgonderzoek. De enquêtes zijn uitgebreid, waardoor de verzamelde dataset bestaat uit 131 onafhankelijke variabelen. De logistische regressie is uitgevoerd op weigeraars en acceptanten. Interessant zou zijn als in een vervolgonderzoek onderscheid gemaakt zou worden in bijvoorbeeld leeftijden of huishoudensamenstelling: verschillen de acceptatie- en weigeringsfactoren van jonge singles significant van alleenstaande ouderen, of van gezinnen? Dit hoofdstuk geeft een aantal suggesties voor vervolgonderzoek.

De specifieke groep is een groep die actief op zoek is naar een vrije sector huurwoning. Doordat personen via de website hebben aangegeven dat zij een vrije sector huurwoning zoeken, zijn zij naar voren gekomen in het systeem van woningcorporatie Ymere. Daarnaast hebben zij aangegeven een sociale huurwoning achter te laten. Aannemelijk lijkt dat zij (na verhuizing) genoeg verdienen om een vrije sector huurwoning te betalen, anders zouden zij wellicht een andere sociale huurwoning zoeken. De eerste aanbeveling is om deze aanname te onderzoeken. In dit onderzoeksrapport is als eerste hypothese onderzocht of de factor 'Inkomen' een verband heeft met het weigeren dan wel accepteren van een vrije sector huurwoning. Dit verband is niet aangetoond, wat achteraf logisch lijkt. De theorie geeft aan dat de hoogte van het inkomen een motief voor verhuizen is, maar tussen deze twee specifieke subgroepen is geen verschil aangetoond. Aanname: Inactieve sociale huurders verdienen minder dan actief zoekende sociale huurders, waardoor inkomen wel een verband geeft met het accepteren en weigeren van een vrije sector huurwoning. Deze aanname zou een interessant onderzoek kunnen opleveren.

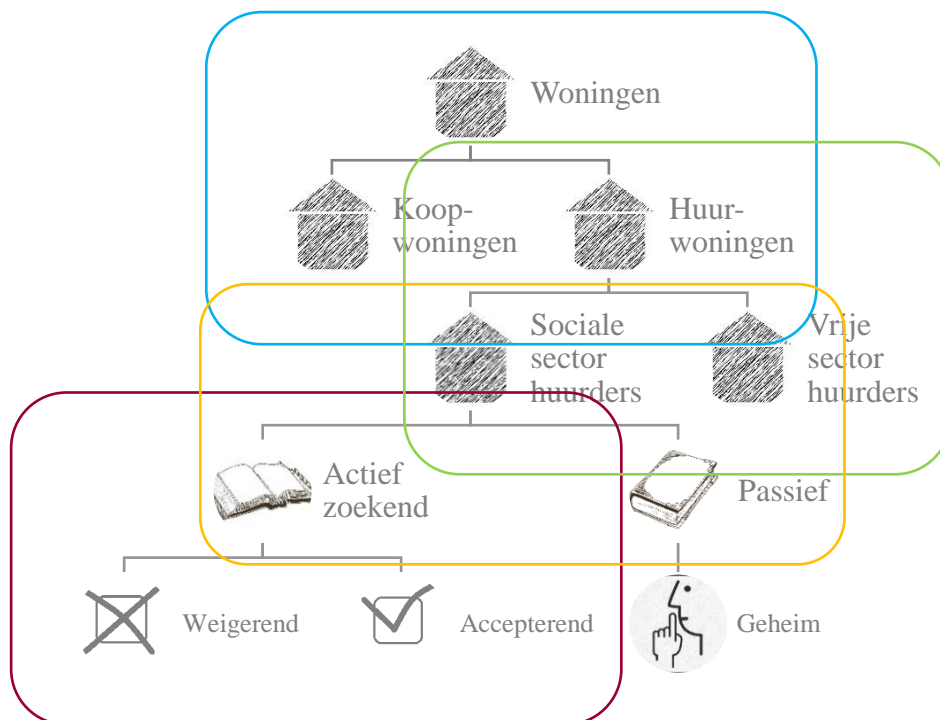
Hieruit voortvloeiend ontstaat een tweede aanbeveling voor een vervolgonderzoek. Welke weigerings- en acceptatiefactoren hebben inactieve sociale huurders? Of zou dat alleen geld zijn?

Voor de derde aanbeveling zouden de geënquêteerden die aangegeven hebben mee te willen doen aan een vervolgonderzoek ondervraagd kunnen worden op het gebied van de daadwerkelijk bezochte vrije sector huurwoningen apart. In de enquête voor dit onderzoek is men gevraagd of zij een woning hadden geweigerd en/of geaccepteerd en wat de reden daarvoor was. Zij kregen een aantal (uit de bestaande theorie voortvloeiende) antwoordmogelijkheden, waarin zij mogelijkheid kregen om allereerst meerdere antwoorden aan te kruisen, gevolgd door de vraag welke reden het meest belangrijk was. Een interessant onderzoek zou kunnen worden gevormd door de personen die meerdere woningen bezocht hebben, de weigeringsfactoren voor de woningen apart in te laten voeren, vrijwel direct na de bezichtiging. "Waarom heeft u deze woning geweigerd?" en "Waarom heeft u deze woning geaccepteerd?" zouden de hoofdvragen van de enquête worden.

De vierde aanbeveling is om binnen de subgroepen verschillen te onderzoeken. Voorbeelden hiervan zijn in de inleiding van dit hoofdstuk reeds genoemd: verschillen de factoren tussen leeftijdsgroepen? Verschillen de factoren tussen personen met een bepaald inkomen? Verschillen de factoren tussen gemeenten? Er vanuit gaande dat bijvoorbeeld een persoon van buiten de stad een andere mening over het hebben van een terras en/of balkon heeft dan iemand die in de stad woont, kan dit een interessant onderzoek opleveren.

De data zijn verkregen met behulp van de (oud) huurders van woningcorporatie Ymere. De corporatie kan de doorstroming van haar huurders stimuleren door onder andere in te spelen op het profiel dat geschetst is van de acceptant. Wanneer een actieve zoeker in hun SAP systeem naar boven komt die bijvoorbeeld geen kinderen heeft, kan persoonlijk contact gezocht worden, zodat deze persoon kan doorstromen en er een sociale huurwoning vrijkomt. Daarnaast kan zij haar aanbod aanpassen op de wensen van de weigeraars, zodat deze gaan accepteren.

Ten slotte als laatste aanbeveling zou onderzoek gedaan kunnen worden naar de acceptatie- en weigeringsfactoren van personen die vanuit de (sociale en/of vrije sector) huurmarkt verhuizen naar een koopwoning.



### 5.3 Discussie

Dit onderzoek is enorm vertraagd doordat in de enquête de mogelijkheid was gegeven meerdere antwoorden te geven en SPSS dat vervolgens niet kan verwerken. Daarom moesten deze antwoorden als aparte onafhankelijke variabelen opgenomen worden, dit is met de hand gedaan voor twee datasets: die van weigeraars en acceptanten. Vervolgens kwamen er weinig tot geen significante resultaten uit de datasets, waardoor deze samengevoegd gingen worden en de subgroepen met elkaar vergeleken werden in plaats van factoren binnen de subgroep. Het samenvoegen van de datasets heeft tevens een enorme vertraging opgeleverd, omdat niet alle vragen met elkaar te vergelijken waren. Dit resulteerde in missing values voor de logistische regressie.

Naast de manier van enquêteren en het toetsen daarvan, kan inhoudelijk op het onderzoek worden aangemerkt dat in het begin van het onderzoek het inkomen vaak naar voren komt en uiteindelijk dit geen weigering- of acceptatiefactor lijkt te zijn voor de specifieke groep. Deze factor leek een belangrijke vanuit het theoretisch kader en is daarom als eerste hypothese opgenomen in het onderzoek. Huishoudens met een hoger inkomen lijken sneller verhuis geneigd dan mensen met een lager inkomen. Echter kwam zowel de variabele ‘individueel inkomen’ als ‘gezamenlijk inkomen’ niet significant uit de Chi-kwadraat test en dus werden deze variabelen niet meegenomen in de logistische regressie. Achteraf is dit logisch, de actief zoekende, zoeken omdat zij waarschijnlijk al een hoger inkomen hebben, anders blijven zij in hun sociale huurwoning wonen.

De geënquêteerde specifieke groep blijkt ontzettend kritisch. Op de vraag of men het aanbod interessant vond, kon geantwoord worden met ja, nee en nog niet goed genoeg gezocht. De verwachting was dat acceptanten het aanbod interessant vonden en dat weigeraars dit niet vinden. De uitkomst is dat met 99% zekerheid gesteld kan worden dat de kans op acceptatie kleiner is bij iemand die ‘geen interessant aanbod’ heeft gezien, dan bij de referentiegroep: iemand die ‘nog niet goed genoeg gezocht heeft’. Dit is een logische uitkomst. Echter bleek dat de groep mensen die wel interessant aanbod heeft gezien ook een kleinere kans op acceptatie heeft ten opzichte van iemand die nog niet goed genoeg gezocht heeft. Weigeraars zien dus interessant aanbod, maar weigeren de vrije sector huurwoning alsnog.

Ten slotte is het niet mogelijk in te zien welke acceptanten zijn meegenomen in de logistische regressie, dan had er nog onderzoek gedaan kunnen worden naar de mogelijke verschillen tussen de pech-acceptanten en de acceptanten.

## Literatuur

Ault, R. W., Jackson, J.D. & Sala, R.P. (1994). The effect of long-term rent control on tenant mobility. *Journal of Urban economics*, vol. 35(2), pp. 140-158.

Basu, K. & Emerson, P. (2000). The Economics of Tenancy Rent Control. *Economic Journal*, 110(466), pp.939-962.

Bijker, R., Haartsen, T. & Strijker, D. (2015). How people move to rural areas: Insights in the residential search process from a diary approach. *Journal of Rural Studies*, 38, pp.77-88.

Bodd, J. & Hofman, J. (1999). Thuis in de buurt. Leefbaarheid en de behoeftenloopbaan van bewoners. S.l.: s.n.

Bos, G. D. & Bruijn, E. M. de. (2007). *Van kamerwens naar koopwoning*. Onderzoek naar doorstroming aan de onderkant van de Utrechtse woningmarkt. Universiteit Utrecht.

Burns, R. P. & Burns, R. (2008). *Business Research methods and Statistics Using SPSS*. London: Sage Publications.

Clark, W.A.V., Deurloo, M. C. & Dieleman, F. M. (1994). Tenure changes in the context of micro-level family and macro-level economic shifts. *Urban Studies*, Vol. 31, No. 1, pp. 137-154.

Clark, W.A.V. & Dieleman, F. M. (1996). *Households and housing: choice and outcomes in the housing market*. New Jersey: New Brunswick.

Clark, W. and Heskin, A. (1982). The Impact of Rent Control on Tenure Discounts and Residential Mobility. *Land Economics*, 58(1), pp. 109.

Conijn, J.B.S. & Schilder, F. P. W. (2009). De dubbele kloof tussen koop en huur. ASRE Research paper No. 10. Amsterdam.

Desmet, E. (2012) Activerend woonwensenonderzoek Oude Westen, Rotterdam. Geraadpleegd op 22-11-2016 via <http://sms.woonstadrotterdam.nl/Pub/Woonstad-Rotterdam/Afbeeldingen-en-Documenten/Activerend-Woonwensenonderzoek-Oude-Westen.pdf>. Rotterdam: Platform P.

Duncombe, W., Robbins, M. & Wolf, D. A. (2001). Retire to Where? A discrete choice model of residential location. *International Journal of population geography*, 7: pp. 281-293.

Eerenbeemt, M. van den & Leunissen, M. (2016). Scheefhuren niet louter probleem in de grote stad. Geraadpleegd op 17-10-2016 via <http://www.volkskrant.nl/binnenland/scheefhuren-niet-louter-probleem-in-de-grote-stad~a4396807/>. Amsterdam: Volkskrant.

- Feijten, P. (2005). *Life events and the housing career: A retrospectpective analysis of timed effects*. Eburon: Delft.
- Frederiks, R. (2016). The skewed tenants of Amsterdam's social housing. Universiteit van Amsterdam.
- Geist, C. & McManus, P. (2008). Geographical Mobility over the Life Course: Motivations and Implications. *Population, Space and Place*, 14: pp. 283-303.
- Groot, C. de, Manting, D. & Boschman, S. (2008). *Verhuishwensen en verhuisgedrag in Nederland*. Den Haag/Bilthoven: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Groot, C. de, Mulder, C. H., Das, M. & Manting, D. (2011). Life events and the gap between intention to move and actual mobility. *Environment and Planning A*, Volume 43, pp. 48-66.
- Gruis, V. H. (2001). Financieel-economische grondslagen voor woningcorporaties - Het bepalen van de bedrijfswaarde, risico's en het voorraadbeleid. 1st ed. Delft: Delft University Press Science.
- Hafner, M., Hoekstra, J., Oxley, M. & Heijden, H. van der (2009). Bridging the gap between social and market rental housing in six European countries. Delft: IOS Press BV.
- Hendriks, P. (2014). Waarom Stef Blok geen vat krijgt op scheefwoner. Geraadpleegd op 14 juni 2016 via: <https://www.ftm.nl/artikelen/blok-krijgt-geen-vat-op-scheefwoner>.
- Kullberg, J. (2005). Ouderen van nu en van de toekomst. Werkdocument 113. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Kromhout, S. (2006). Doorstroming bevorderen via woonruimteverdeling. Tijdschrift voor de volkshuisvesting, (4), pp. 32-35.
- Lange, Y. & Thomas, C. (2010). Een plek onder de zon. De groene Amsterdammer, volume 134, nummer 50-51-52, pp. 30-33.
- Lee, E. S. (1966). A theory of migration. *Demography*, 3 (1), pp. 47-57.
- Linneman, P. (1987). The effect of rent control on the distribution of income among New York City renters. *Journal of Urban Economics*, 22(1), pp.14-34.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. (2007). Iedereen een betaalbare woning! Distr. 7083. S.l.: s.n.
- Mulder, C. H. (2002). Levenslopen in de sociaal-ruimtelijke context. Amsterdam: Vossiuspers Universiteit van Amsterdam.

- Mulder, C. H. & Wagner, M. (1993). Migration and marriage in the life course: a method for studying synchronized events. *European Journal of Population*, 9: pp. 55-76.
- Munch, J. & Svarer, M. (2002). Rent control and tenancy duration. *Journal of Urban Economics*, 52(3), pp. 542-560.
- Obbink, H. (2016). Scheefhuurders zitten nu vaak in een te dure woning. Trouw, 18-10-2016.
- Ommeren, J. (2006). Verhuismobiliteit: een literatuurstudie naar belemmeringen tot verhuizen. Amsterdam: s.n.
- Ommeren, J. van en Vlist, A. van der (2014). Households' willingness to pay for public housing. *Journal of Urban Economics*, 92, pp.91-105.
- Pacione, M. (2005). Urban geography - A global perspective. Abingdon: Routledge.
- Rossi, P. (1955). Why families move: a study in the social psychology of urban residential mobility. Glencoe, IL: Free press, pp. 220.
- Short, J. R. (1978). Residential Mobility. *Progress in Human Geography*, 2, pp. 419-447.
- Sieben, I. & Linssen, L. (2009). Logistische regressie analyse: een handleiding. Nijmegen: Radboud Universiteit.
- Sims, D. (2007). Out of control: What can we learn from the end of Massachusetts rent control?. *Journal of Urban Economics*, 61(1), pp.129-151.
- Speare, A. (1974). Residential Satisfaction as an Intervening Variable in Residential Mobility. *Demography*, 11(2), pp.173.
- Statistics Solutions (2016). Assumptions of Logistic Regression. Geraadpleegd op 01-12-2016 via <http://www.statisticssolutions.com/assumptions-of-logistic-regression>.
- Veen, C. (2015). 'Gemiddelde wachttijd huurwoning bedraagt 8 jaar'. Geraadpleegd om 29 mei 2016 via: <http://www.nrc.nl/nieuws/2015/09/12/gemiddelde-wachttijd-huurwoning-bedraagt-8-jaar>.
- Verwoerd, F. (2012). Aanpak van scheefwonen. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.