

Persoonsgebonden wonen

De woning van Nederlandse huishoudens in een geïndividualiseerde maatschappij



Education is an admirable thing, but it is well to remember from time to time that nothing that is worth knowing can be taught

Oscar Wilde

Master thesis Vastgoedkunde, Rijksuniversiteit Groningen
Mei, 2012

Titel: Persoonsgebonden wonen
Ondertitel: De woning van Nederlandse huishoudens in een geïndividualiseerde maatschappij.
Auteur: Harmen de Raad
Studentnummer: s2045443
Universiteit: Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit: Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
Begeleider: A.E. Brouwer
Tweede begeleider: P.A. de Jong

Voorwoord

Voor u ligt de masterthesis waarmee ik mijn master Vastgoedkunde hoop af te sluiten. Toen ik eind 2011 begon met het schrijven van deze scriptie wilde ik iets schrijven waar ik trots op kan zijn. Dit omdat deze scriptie waarschijnlijk de afsluiting is van mijn wetenschappelijke carrière. Hiermee zie ik deze scriptie als een proeve van bekwaamheid waarmee ik wil bewijzen dat ik een volwaardig wetenschapper ben.

Het schrijven van deze scriptie heeft mij langs een drietal universiteitsbibliotheken in Groningen geleid, maar ook langs de bibliotheek van de Universiteit van Utrecht en die van de VU in Amsterdam. Zo blijkt dat het vinden van informatie zelfs in de huidige digitale maatschappij lastig kan zijn, zo lastig dat er zelfs artikelen zijn geweest waar ik geen toegang tot heb kunnen krijgen. Toch blijft het gevoel van een artikel vinden ergens in het magazijn van een bibliotheek een bijzonder gevoel dat ik een ieder aan kan raden. Een ander punt dat me tijdens het schrijven van deze scriptie steeds weer opviel is dat werkelijk waar alles te vinden is in het werk van Anthony Giddens. Zo kwam het dat ik op een zeker punt mijzelf op een vrije zondagmiddag betrapte op het lezen van een boek van Giddens, iets wat ik vooraf nooit had kunnen denken.

Graag wil ik van deze gelegenheid gebruik maken om een aantal mensen te bedanken. Allereerst wil ik Aleid Brouwer bedanken voor de begeleiding aan het begin van de scriptie en dan met name de vrijheid die ik gekregen heb om mijn eigen ding te doen. Hiernaast wil ik Petra de Jong bedanken voor het overnemen van de begeleiding. Ten slotte wil ik de mensen van het GIS-lab bedanken voor de basiskaarten die zij aangeleverd hebben. En last but not least wil ik alle mensen bedanken die mij persoonlijk begeleid hebben op de momenten waarop ik het allemaal niet meer zag zitten, zonder jullie was ik nooit op een resultaat gekomen waar ik zo trots op ben!

Tot slot wil ik u veel leesplezier toewensen,

Harmen de Raad
Groningen, mei 2012

Samenvatting

Dit onderzoek richt zich op de huishoudenscyclus theorie van Rossi (1955) in de huidige geïndividualiseerde maatschappij. Volgens de huishoudenscyclus theorie hangt de mate van mobiliteit, de voorkeur voor kopen of huren en de geprefereerde hoeveelheid woondiensten samen met de fase van huishoudenscyclus waarin het huishouden zich bevindt. De samenleving is echter sinds het onderzoek van Rossi flink veranderd, waardoor de vraag zich opdoet of er nog steeds sprake is van een verband tussen de fase in de huishoudenscyclus en de woning van een huishouden. Centrale vraag in dit onderzoek is dan ook: ***In hoeverre bestaat er een verband tussen huishoudenskenmerken en de woning van een Nederlands huishouden met een koopwoning?*** Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van data uit WoON 2009.

De Nederlandse maatschappij is de afgelopen decenia complexer geworden, doordat de maatschappij steeds meer op het individu gericht is en omdat er steeds minder waarde aan familistische waarden gehecht wordt. Hierdoor heeft elke Nederlander de mogelijkheid zijn leven op eigen wijze in te richten waardoor er geen sprake meer is van een standaard levenspad, maar eerder van individuele levenskeuzepad. Om te testen of in de huidige maatschappij nog sprake is van een verband tussen de fase in de huishoudenscyclus en het woningtype is de verdeling in een kruistabel geplaatst (tabel 1). Hieruit blijkt dat alleenstaanden relatief vaak in een etagewoning wonen. Hiernaast komt een algemene voorkeur voor eensgezinswoningen duidelijk naar voren en wonen huishouders in verder gevorderde levensfasen vaker in duurdere woningtypen. Uit een Chi kwadraattoets is gebleken dat er een statistisch significant verband bestaat tussen de fase in de huishoudenscyclus en het woningtype van een Nederlands huishouden. De sterkte van dit verband is met een Cramér's V van 0,16 als zeer zwak te omschrijven. Een mogelijke oorzaak hiervan zijn grote verschillen in leeftijd per levensfase en uiteenlopende WOZ-waarden per woningtype.

Tabel 1 verdeling van woningtypen over verschillende levensfasen van Nederlandse huishoudens met een koopwoning.

	Alleenstaand		Paar		Paar met jonge kinderen		Paar met oudere kinderen		Later life		Totaal	
	abs.	perc.	abs.	perc.	abs.	perc.	abs.	perc.	abs.	perc.	abs.	perc.
Etagewoning	1789	52,2	1334	25,0	713	7,7	278	4,8	2659	21,0	6773	16,6
Tussenwoning	920	26,9	1799	33,7	3674	39,7	1967	33,8	3150	24,9	11510	31,6
Hoekwoning	301	8,8	751	14,1	1527	16,5	914	15,7	1627	12,9	5120	14,0
Twee-onder-een-kap	251	7,3	752	14,2	1818	19,7	1229	21,1	2179	17,2	6229	17,1
Vrijstaand	165	4,8	699	13,1	1512	16,4	1434	24,6	3019	23,9	6829	18,7
Totaal	3426	100	5335	100	9244	100	5822	100	12634	100	36461	100

Bron: Bewerking WoON 2009

Omdat de persoonskenmerken van huishoudens in dezelfde levensfase divers zijn, is ervoor gekozen deze los in een model op te nemen. Doordat de waarde van woningen per woningtype ver uiteen liggen is ervoor gekozen het woningtype middels de WOZ-waarde te operationaliseren. Hiermee is een OLS-regressiemodel opgesteld dat een verklaring biedt voor de WOZ-waarde van een woning

van een Nederlands huishouden met een koopwoning aan de hand van demografische-, sociaal economische- en geografische huishoudenskenmerken (tabel 2), dit model verklaart 36,2 procent van de variantie in de WOZ-waarde. Hierbij bestaat er een positief verband voor het besteedbaar inkomen, het aantal personen in het huishouden en de gemiddelde leeftijd van de huishoudenshoofden. Dit betekent dat voor huishoudens met een hoger besteedbaar inkomen een hogere WOZ-waarde voorspeld wordt. Hetzelfde geldt voor grotere huishoudens en voor huishoudens waar de huishoudenshoofden ouder zijn. De demografische dummies etniciteit en huishoudentype wijzen uit dat huishoudens die niet over de Nederlandse etniciteit beschikken een lagere WOZ-waarde hebben dan autochtone huishoudens. Paren en paren met kinderen hebben een lagere WOZ-waarde dan singles met vergelijkbare huishoudenskenmerken. De sociaal economische huishoudenskenmerken die door middel van dummies in het regressiemodel opgenomen zijn, opleidingsniveau en aard van het huishoudensinkomen, laten een positief verband zien ten opzichte van de referentiecategorie. Dit betekent dat huishoudens waar het hoogste opleidingsniveau havo, vwo of mbo of huishoudens waar dit hbo of universiteit is een hogere WOZ-waarde hebben dan huishoudens die lager zijn opgeleid. Ditzelfde geldt voor tweeverdieners en huishoudens zonder inkomen uit arbeid ten opzichte van huishoudens met één kostwinnaar.

Tabel 2 Het verband tussen demografische en sociaal economische huishoudenskenmerken en de WOZ-waarde waarbij rekening wordt gehouden met geografische verschillen.

	I	II	III
Constante	4,755 (0,012)***	3,981 (0,017)***	3,714 (0,017)***
Gemiddelde leeftijd huishoudens hoofden	0,009 (0,000)***	-	0,009 (0,005)***
Autochtoon (referentie)	-	-	-
Westerse allochtoon	-0,019 (0,008)**	-	-0,035 (0,007)***
Niet westerse allochtoon	-0,189 (0,010)***	-	-0,134 (0,009)***
Alleenstaand (referentie)	-	-	-
Paar	0,134 (0,006)***	-	-0,022 (0,008)***
Paar met kinderen	0,135 (0,010)***	-	-0,032 (0,012)***
Aantal personen in het huishouden	0,068 (0,003)***	-	-
Ln(Besteedbaar huishoudensinkomen (x1000))	-	0,387 (0,005)***	0,320 (0,005)***
Lager opgeleid (referentie)	-	-	-
Havo, vwo, mbo	-	0,017 (0,006)***	0,057 (0,006)***
Hbo, universitair	-	0,116 (0,006)***	0,168 (0,006)***
Eenverdiener (referentie)	-	-	-
Tweeverdiener	-	0,039 (0,006)***	0,031 (0,009)***
Geen inkomen uit arbeid	-	0,230 (0,007)***	0,043 (0,009)***
Overig Nederland (referentie)	-	-	-
Overgangsgebied	0,188 (0,006)***	0,163 (0,006)***	0,165 (0,006)***
Randstad	0,225 (0,005)***	0,182 (0,005)***	0,178 (0,005)***
Weinig of niet stedelijk (referentie)	-	-	-
Matig stedelijk	0,10 (0,006)**	-0,018 (0,005)***	-0,009 (0,005)*
Sterk stedelijk	-0,116 (0,006)***	-0,155 (0,006)***	-0,133 (0,005)***
Zeer sterk stedelijk	-0,230 (0,007)***	-0,281 (0,007)***	-0,240 (0,006)***
Adjusted R ²	0,218	0,317	0,362
F	878,361	1614,652	1234,094
N	34.698	34.698	34.698

*p < 0,10 ** P< 0,05 *** p< 0,01, Std. Error tussen haakjes

Bron: Bewerking WoON 2009

De geografische huishoudenskenmerken zijn via dummies in het model opgenomen. Uit deze dummies blijkt dat huishoudens in die in de Randstad wonen een hogere WOZ-waarde hebben dan huishoudens in het overgangsgebied en overig Nederland. Voor het overgangsgebied geldt dat huishoudens in dit gebied een hogere WOZ-waarde hebben dan in overig Nederland. Er blijkt een negatief verband te bestaan voor stedelijkheid op de WOZ-waarde van de woning, naar mate de stedelijkheid van de gemeente waarin een huishouden woonachtig is toeneemt neemt de WOZ-waarde van de woning af.

Al met al bieden huishoudenskenmerken inzicht in de woning van Nederlandse huishoudens met een koopwoning. De Nederlandse maatschappij is echter dusdanig complex geworden dat het lastig is geworden huishoudens in te delen naar levensfase, hoewel er sprake is van een zwak verband tussen de levensfase van een huishouden en het woningtype van een huishouden. Omdat er sprake is van sociaal economische verschillen binnen een levensfase en uiteenlopende WOZ-waarden binnen een woningtype is een OLS regressiemodel opgesteld waarbij de woning middels de WOZ-waarde wordt geoperationaliseerd. Met een verklaarde variantie van 36,2 procent bestaat er een duidelijk verband tussen demografische- sociaal economische en geografische huishoudenskenmerken en de woning van Nederlandse huishoudens met een koopwoning.

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	iii
Samenvatting.....	iv
1. Inleiding	1
1.1 Achtergrond.....	1
1.2 Probleemstelling, doelstelling en centrale vragen	2
1.3 Maatschappelijk en wetenschappelijk belang.....	2
1.4 Indeling van het rapport	3
2. Context en relevante theorie.....	4
2.1 De samenleving verandert.....	4
2.2 Huisvestingstheorie	7
2.2.1 De verhuisbeslissing.....	7
2.2.2 De huishoudenscyclus	8
2.2.3 Het career/life cycle model	9
2.2.4 De housing pathways methode	12
2.3 Synthese.....	13
3. Data en hypothesen.....	14
3.1 WoON 2009	14
3.2 Toetsbare hypothesen.....	14
4. De huishoudenscyclus in een geïndividualiseerde maatschappij.....	17
4.1 Operationalisatie	17
4.2 De huishoudenscyclus en de woning van een Nederlands huishouden.....	18
4.3 Een kritische blik op de huishoudenscyclus methode.....	19
4.4 Synthese.....	20
5. Naar een modelmatige verklaring	21
5.1 Operationalisatie	21
5.2 Ordinary Least Squares regressie	24
5.3 Synthese.....	26
6. Geografische verschillen.....	28
6.1 Geografische verschillen.....	28
6.2 Synthese.....	34
7. Conclusie.....	35
7.1 Inleiding	35
7.2 Conclusie.....	35
7.3 Reflectie	39
Literatuur	41
Bijlage I: Residuenanalyse.....	44
Bijlage II: Residuenanalyse na transformatie	45

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

De eerste regel van het refrein van de hit uit 1987 “Alles kan een mens gelukkig maken, begint met de regel “Een eigen huis een plek onder de zon”. Uit WoON 2009 blijkt dat ruim vier miljoen Nederlandse huishoudens deze regel uit volle borst mee kunnen zingen. Het aandeel van de Nederlandse huishoudens met een eigen woning is sinds 1986 alleen maar toegenomen tot 59 procent van de Nederlandse huishoudens in 2009. Huisvesting is een van de basisbehoeften van een mens, het is ook niet voor niets dat Maslow huisvesting als absolute basisbehoefte definieert in zijn hierarchy of needs (Bolman & Deal, 2008). Ook het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) onderkent het belang van goede huisvesting. Het Ministerie omschrijft dit in haar doelstelling als volgt: “Een goede en betaalbare woning in een schone en veilige woonomgeving, is een goede basis voor mensen om zich individueel en maatschappelijk te ontwikkelen. Het Ministerie wil daarom de woonlasten beheersbaar houden en het aanbod van woningen verruimen” (BZK, 2010, p.5). Gezien het grote aandeel Nederlandse huishoudens met een koopwoning kan aangenomen worden dat het betaalbaar houden van koopwoningen ook tot deze doelstelling behoort.

Een goede en betaalbare woning is een ruim begrip. Een appartement van veertig vierkante meter is voor een alleenstaande student een droomhuis, terwijl ditzelfde appartement totaal niet aan de eisen van een gezin met drie kinderen voldoet. Dit laat zien dat de woonwensen van een huishouden afhankelijk zijn van de kenmerken van het huishouden (Boumeester, 2004). Wanneer de woonruimte niet meer voldoet aan de wensen van het huishouden zal het huishouden op zoek gaan naar een woning die beter past aan de woonwensen. Rossi (1955) verwoordt deze verhuisgeneigdheid als volgt “the major function of mobility to be the process by which families adjust their housing needs that are generated by the shifts in family composition that accompany life cycle changes” (Rossi, 1980, p.61).

Boumeester (2004) geeft aan, dat door in de samenleving vastgestelde gedragsprocedures min of meer standaard carrièrepatronen voor de levensloop van een individu bestaan. Dit verklaart hij aan de hand van door iedereen nagestreefde doelen zoals fysiek welzijn en sociale goedkeuring. Om deze doelen te bereiken stellen mensen concrete doelen of preferenties, deze preferenties zijn samen met de beschikbare informatie bepalend voor het gedrag van mensen. Hoewel deze preferenties individueel gekozen zijn, gedragen mensen binnen een zelfde sociale groep zich, onder meer door sociale goedkeuring, meestal min of meer hetzelfde. Of anders gezegd mensen met de zelfde persoonskenmerken zullen volgens deze theorie min of meer hetzelfde huis hebben. De maatschappij van tegenwoordig is echter steeds meer gericht op het individu in een internationale wereld (Asbeek Brusse et al, 2002). Onder invloed van de mondialisering lopen leefpatronen en consumptiegedrag steeds verder uiteen (Asbeek Brusse et al, 2002). Dit suggereert dat de maatschappij niet meer uit groepen mensen die ongeveer dezelfde levensloop door maken bestaat. Maar dat de maatschappij bestaat uit individuen die allemaal een verschillende levensloop door maken.

In tegenstelling tot deze rederatie blijkt uit een deel van de theorie dat huishoudenskenmerken een verklaring bieden voor de woning van een huishouden (Priemus, 1984; Kendig, 1984; Clapham, 2002;

Boumeester 2004; Beer, 2005; Beer & Faulkner, 2009). In een maatschappij waar de individualisering steeds verder doorslaat is het echter maar de vraag of huishoudenskenmerken nog voldoende verklaring bieden voor de woning van een huishouden. Dit onderzoek zal zich richten op het verband tussen huishoudenskenmerken en de woning van een huishouden in een samenleving die steeds verder individualiseert. Dit onderzoek beperkt zich tot huishoudens met een koopwoning, omdat de huur sector gekenmerkt wordt door een groot aandeel sociale huur waardoor er geen sprake is van vrije prijsvorming.

1.2 Probleemstelling, doelstelling en centrale vragen

Uit het bovenstaande is gebleken dat er onvoldoende inzicht bestaat in de relatie tussen huishoudenskenmerken en de woning van een huishouden in een geïndividualiseerde maatschappij. De probleemstelling van dit onderzoek luidt daarom als volgt:

Er is onvoldoende inzicht in het verband tussen huishoudenskenmerken en de woning van een Nederlands huishouden met een koopwoning in de huidige geïndividualiseerde maatschappij.

De doelstelling valt als volgt te formuleren:

Inzicht verlenen in het verband tussen huishoudenskenmerken en de woning van een Nederlands huishouden met een koopwoning in de huidige geïndividualiseerde maatschappij.

Uit de probleem- en doelstelling is de volgende centrale vraag geformuleerd:

In hoeverre bestaat er een verband tussen huishoudenskenmerken en de woning van een Nederlands huishouden met een koopwoning?

De centrale vraag is in eerste instantie uiteengezet in enkele subvragen die inzicht verlenen in de centrale vraag:

- In hoeverre is er een verband waar te nemen tussen de huishoudenscyclus en de woning van een Nederlands huishouden?
- Welke verbanden bestaan er tussen de demografische- en sociaal economische huishoudenskenmerken en de woonsituatie van een Nederlands huishouden? En in hoeverre beïnvloeden deze kenmerken de woning van een Nederlands huishouden met een koopwoning?
- In hoeverre bestaan er geografische verschillen tussen de invloed van huishoudenskenmerken op de woning van Nederlandse huishoudens met een koopwoning?

1.3 Maatschappelijk en wetenschappelijk belang

Onlangs is er op de Nederlandse woningmarkt een periode geweest waarin krapte bestond aan de onderkant van de markt voor koopwoningen. Op dit moment verkeert de markt in een fase waar weinig vertrouwen in de woningmarkt bestaat. Door dalende huizenprijzen zijn veel huishoudens huiverig om een woning te kopen. In een tijd waarin er weinig vertrouwen in op de woningmarkt, zijn extra inzichten ten alle tijden relevant. Inzicht in het verband tussen huishoudenskenmerken en de woning van een huishouden kan gebruikt worden om prognoses te maken voor de toekomstige vraag naar woningen.

Wetenschappelijk sluit dit onderzoek aan bij huisvestingsvraagstukken (Rossi, 1955; Priemus, 1984; Kendig, 1984; Boumeester 2004), zowel nationaal als internationaal is er veel onderzoek verricht op dit terrein. Recentelijk is er echter in Nederland geen onderzoek uitgevoerd na het verband tussen levensfase en de woning van een huishouden, gezien de veranderende maatschappij is het de vraag of de lifecycle theorie nog steeds van toepassing is in Nederland.

1.4 Indeling van het rapport

In hoofdstuk twee zal verslag worden gedaan van de literatuurstudie die is verricht om het verband tussen huishoudenskenmerken en de woning van Nederlandse huishoudens met een koopwoning in een theoretisch kader te plaatsen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een synthese die de theoretische inkadering van deze scriptie zal vormen.

Hoofdstuk drie heeft een brugfunctie tussen het theoretisch kader en het feitelijke onderzoek. In dit hoofdstuk zal de gebruikte dataset, WoON 2009, worden toegelicht. Hiernaast zullen per deelvraag toetsbare hypothesen opgesteld worden welke in de opvolgende hoofdstukken getoetst zullen worden.

In hoofdstuk vier zal gekeken worden of de huishoudenscyclus hypothese van Rossi nog steeds van toepassing is op de huidige geïndividualiseerde maatschappij. Dit zal gebeuren met behulp van een chikwadraattoets waarin de levensfase en het woningtype vergeleken worden. Het hierop volgende hoofdstuk zal door middel van een ordinary least squares regressiemodel controleren welke verbanden er bestaan tussen verschillende demografische en sociaal economische huishoudenskenmerken en de waarde van de woning van een huishouden met een koopwoning. Waarna in hoofdstuk zes met behulp van enkele Chow (1960) toetsen naar geografische verschillen gekeken zal worden.

Het onderzoek zal afgesloten worden met een conclusie waarin de deelvragen en de hoofdvraag beantwoord worden. Hiernaast zal een kritische reflectie op het onderzoek gegeven worden en volgen aanbevelingen voor nader onderzoek.

2. Context en relevante theorie

Dit onderzoek heeft als doel om inzicht te verlenen in het verband tussen huishoudenskenmerken en de woning van een Nederlands huishouden met een koopwoning. Dit hoofdstuk zal allereerst een beeld gegeven worden van de context waarin het onderzoek plaats heeft gevonden, de Nederlandse samenleving. Waarna de relevante huisvestingstheorie besproken wordt om zo het onderzoek te plaatsen in de relevante theorie. Vervolgens zal er een synthese gemaakt worden van de relevante theorie in de veranderde Nederlandse samenleving.

2.1 De samenleving verandert

Cup à soup, Senseo's en theezakjes voor één kopje thee dit zijn allemaal voorbeelden van individualisering van de maatschappij. Waar deze producten in het verleden verpakt waren voor meerdere personen, zijn deze tegenwoordig gericht op het individu. De Nederlander is zich sinds de jaren 1960' steeds meer als individu gaan zien, als de regisseur en uitvoerder van zijn eigen leven (Schnabel, 2007). Keuzes kunnen ten alle tijden gemaakt of herzien worden en het individu bepaalt hiermee zelfstandig zijn levensloop, dat deze keuzes vaak overeen komen met de keuzes van anderen wordt niet als een probleem ervaren (Schnabel, 2007). Dit proces wordt individualisering genoemd, Felling (2004, p.3) omschrijft dit begrip als volgt: *“een toegenomen streven naar meer individuele vrijheid, een grotere nadruk op zelfontplooiing, de bevrijding uit de traditionele banden van familie, gezin en kerk en het niet meer als vanzelfsprekend ervaren en aanvaarden van traditionele opvattingen en zekerheden”*.

Wanneer aan het begin van de jaren 1960' de wederopbouw is voltooid kan Nederland beginnen aan een periode van welvaart. In deze periode vinden in Nederland grote verschuivingen plaats in de opvattingen, waarden, normen en levenswijzen (Lucardie, 1989). Dit komt duidelijk naar voren in de ontzuiling van de Nederlandse maatschappij vanaf halverwege de jaren zestig. In de verzuilde periode kon de Nederlandse samenleving grofweg in vier sociale groepen onderverdeeld worden (protestanten, katholieken, socialisten en liberalen). Deze sociale groep bepaalde in grote mate het gedrag van het individu. Toen de rol van de zuil als institutie afnam moesten keuzes, die eerder gemaakt werden aan de hand van de normen en waarden van de zuil, door het individu zelfstandig gemaakt worden (Lucardie, 1989). Deze ontzuiling kan verklaard worden door een sterke economische groei, een stijging van de individuele welvaart, een toenemend opleidingsniveau en het vanzelfsprekend worden van sociale zekerheid (Felling, 2004). Of zoals Giddens (1991, p.75) aangeeft; *“Only with the emergence of modern societies and, more particularly, with the differentiation of the division of labour, did the separate individual become a focus of attention”*.

Een punt waarop de maatschappij verandert zijn de maatschappelijke waarden. Dit zijn belangrijke oriëntaties voor het handelen en denken van mensen. Maatschappelijke waarden zijn niet individueel maar vormen een afspiegeling van de samenleving. Felling (2004) onderscheidt vier verschillende maatschappelijke waarden:

- *Familialisme*: Een waardenoriëntatie waarbij het gaat om het belang dat men hecht aan huwelijk, gezin en kinderen.
- *Economisme*: Een waardeoriëntatie waarbij het gaat om het belang van beroep, carrière en financieel-maatschappelijke zekerheid.

- *Egelitarisme*: Een waardeoriëntatie waarbij het gaat om het belang van politieke en economische gelijkheid
- *Hedonisme*: Een waardeoriëntatie waarbij het gaat om het belang van het genieten van het leven en de vrijheid om te doen en laten wat men zelf wil.

Tussen 1979 en 1985 daalde het percentage Nederlanders welke waarde hechten aan huwelijk, gezin en kinderen met acht procentpunten, waarna dit percentage tot 2000 constant bleef op 54 procent. In dezelfde periode (1979-2000) steeg het belang van het hedonisme van 56 procent tot 73 procent en steeg het belang van economistische waarden van 53 procent tot 60 procent. Het belang van politieke en economische gelijkheid werd in de gehele periode door ongeveer twee vijfde van de Nederlanders onderschreven (Felling 2004). Hiermee is het familisme van de belangrijkste maatschappelijke waardeoriëntatie naar de derde plaats gegaan en zijn zowel economische als hedonische waarden belangrijker geworden in de Nederlandse samenleving.

Het afnemende belang van familistische waarden blijkt uit simpele demografische cijfers. Tussen 1960 en 2010 is het aantal inwoners van Nederland met ruim veertig procent gestegen tot ruim 16,5 miljoen individuen. In dezelfde periode is het aantal huishoudens ruimschoots verdubbeld, van 3 miljoen naar 7,4 miljoen huishoudens (CBS, 2012). Dit laat zien dat de huishoudens in Nederland gemiddeld kleiner zijn geworden, in 1960 bestond een huishouden uit gemiddeld 3,6 personen in 2010 is dit gedaald tot gemiddeld 2,2 personen per huishouden. Vergeleken met voorgaande generaties of zelfs met enkele decenia geleden zijn Nederlanders minder geneigd en genoodzaakt om in grote eenheden bij elkaar te leven (Schnabel, 1999; Cousins, 2005; Van Gool et al, 2007). Het aantal eenpersoonshuishoudens is dan ook flink toegenomen tot ruim 2,6 miljoen. Dit betekent dat ruim één op de drie huishoudens worden gevormd door een alleenstaande, ofwel één of de zes à zeven Nederlanders woont alleen. Een indicator van het afgenomen belang van familistische waarden is het toegenomen aantal echtscheidingen in de afgelopen decennia. Zo vonden er in 1960 5.672 echtscheidingen plaats, in 2009 waren dit er 30.772 (CBS, 2012). Met andere woorden: in 2009 waren er ruim vijf keer zoveel echtscheidingen dan in 1960. Maar niet alleen het aantal echtscheidingen vormt een indicator, zo houden steeds meer gehuwde vrouwen hun eigen naam, beschikken partners minder over elkaars inkomen en delen minder vanzelfsprekend dezelfde vriendenkring (Schnabel, 1999). Het gezin als fundament van de samenleving staat hiermee op de tocht, de vroegere vanzelfsprekendheid van trouwen en een gezin vormen is veranderd naar een afweging waarvan de uitkomst lang onzeker blijft (van Praag, 1999).

Naast de afwaardering van familistische waarden, zijn er door de opkomst van de multiculturele samenleving steeds meer verschillende waarden te vinden in Nederland. Migranten zijn er altijd geweest, maar sinds de jaren 1960' zijn de migrantenstromen dusdanig toegenomen dat ze een vaste plek hebben ingenomen in de Nederlandse samenleving (van der Stel, 1999). Dit zorgt voor een diversere maatschappij, waar meer verschillende levenspaden mogelijk zijn. Volgens de etnisch-culturele benadering zijn allochtone huishoudens minder bereid om te inversteren in een woning omdat zij de wens hebben om terug te keren naar het land van herkomst (Permentier & Bolt, 2006). Onderzoek van Permentier & Bolt (2006) naar de woonwensen van allochtonen in Nederland laat zien dat de woonwensen van allochtonen niet zozeer verschillen met deze van autochtone huishoudens, maar dat er vooral een verschil bestaat in de mate waarin deze woonwensen gerealiseerd worden. Dat keuzen en opvattingen die mensen individueel maken, zelfs in de steeds

diverser geworden maatschappij, vaak sterk overeen komen met die van andere mensen doet niet af aan de toegenomen autonomie van het individu (Schnabel, 1999; 2007).

Niet alleen het gezin heeft te maken met een afnemende rol in de samenleving, ook verenigingen hebben last van het proces van individualisatie. Veel verenigingen hebben te maken met teruglopende ledenaantallen, hiernaast voelen de leden die ze hebben zich vaak minder betrokken bij hun vereniging (Bekkers, 2005). Hierdoor neemt het aantal mensen die zich actief in willen zetten voor de vereniging af, waardoor het steeds moeilijker wordt bestuurders, begeleiders en scheidsrechters te vinden. Dit proces van individualisatie wordt beschreven door Putnam (1995, 2002) in zijn beroemde werk "Bowling Alone gaat hij in op de rol van "social capital". Met "social capital" bedoelt hij de aanwezigheid van normen van wederkerigheid, een sterke mate van veralgemeend vertrouwen en de aanwezigheid van netwerken van engagement (Putnam, 1995). Hiermee maakt hij onderscheid tussen "bonding social capital" en "bridging social capital". Bij bonding social capital gaat het om sociale contacten tussen homogene groepen mensen terwijl contact tussen heterogene groepen mensen onder de noemer bridging social capital valt (Putnam, 2002). Sociale interactie laat zich echter moeilijk in een groep plaatsen, zo brengt een kerk bijvoorbeeld mensen met een verschillende etniciteit of opleidingsniveau samen (bridging), terwijl het allemaal gelovige mensen zijn (bonding). Door de opkomst van moderne communicatiemiddelen zijn mensen steeds minder op verenigingen aangewezen om sociale contacten buiten de eigen sociale groep te vinden. Er kan immers via het internet contact worden gezocht met mensen over de hele wereld (van der Stel, 1999). Giddens (1991) heeft het hierbij over disembedding, hierbij worden sociale relaties uit hun lokale geografische context geplaatst en teruggezet in een dimensie waar tijd en ruimte niet meer ter zake doen.

Moderne communicatiemiddelen hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan het globalisatieproces, er zijn echter meerdere factoren die dit proces veroorzaken. Zo opereren bedrijven steeds vaker op mondiale schaal, waardoor mensen overal ter wereld dezelfde producten en merken kennen (Crang, 2005). Zo is er bijvoorbeeld een Mc Donalds in praktisch elk land van de wereld en kan er gesproken worden over een "McDonaldization" van de samenleving (Crang, 2005). Hiernaast werken landen op politiek niveau steeds meer samen en hebben ze hiermee aan autonomie ingeboet, een goed voorbeeld hiervan is de invoering van de euro geweest (Cousins, 2005).

Al met al kan er gesteld worden dat de Nederlandse maatschappij individualiseert. Het belang van familistische waarden is in de afgelopen decennia afgenomen en mensen vinden economische en hedonische waarden steeds belangrijker. Door de opkomst van moderne communicatiemiddelen neemt de geografische factor bij sociaal contact af, waardoor waarden globaliseren. Hiernaast is de maatschappij diverser geworden door de opkomst van de multiculturele samenleving. Door deze processen is de levensloop van een Nederlander minder voorspelbaar geworden. Nederlanders zien hun leven niet meer als een voorgeschreven programma dat doorgelopen moet worden. Dat veel mensen min of meer dezelfde keuzes in het leven maken doet niet af aan de toegenomen vrijheid om de eigen levensloop in te richten. Ofwel in de woorden van Giddens (1991, pp. 5):

"In modern social life, the notion of lifestyles takes on a particular significance. The more tradition loses its hold, and the more daily life is reconstituted in terms of the dialectical interplay of the local

and global, the more individuals are forced to negotiate lifestyle choices among a diversity of options”

2.2 Huisvestingstheorie

Verhuizen is nooit een doel op zich, maar een middel om een ander doel te bereiken (Boumeester, 2004). Dit kan een woning vinden die beter past aan de wensen van het huishouden zijn, maar ook minder tijd aan woonwerkverkeer kwijt zijn. Net als op de arbeidsmarkt maken mensen gedurende hun leven een carrière door op de woningmarkt (Priemus, 1984). Een voorbeeld van een wooncarrière is vanuit een gehuurde kamer jezelf via enkele steeds groter wordende huurappartementen opwerken naar de kopersmarkt. Waarna de carrière verder gaat met steeds grotere/duurdere koopwoningen tot er een fase bereikt wordt waar besloten wordt kleiner te gaan wonen (Gober, 1992). Dit is echter een voorbeeld van een wooncarrière, de individualisatie van de Nederlandse maatschappij heeft ervoor gezorgd dat er haast oneindig veel levenspaden zijn (Feijten, 2005) waardoor de wooncarrières van Nederlanders diverser zijn geworden.

2.2.1 De verhuisbeslissing

Zoals hierboven duidelijk is gemaakt is verhuizen nooit een doel op zich, maar een middel om een ander doel te bereiken. De klassieke economische theorie gaat ervan uit dat de woningkeuze van een huishouden het resultaat is van nuts optimalisatie (Boumeester, 2004). Met andere woorden: een huishouden probeert door middel van de woningkeuze een woning te vinden welke binnen het budget zo goed mogelijk aan de wensen van het huishouden voldoet. Wanneer een woning niet meer voldoet aan de wensen van het huishouden zijn er twee opties voorhanden, de woning verbouwen of verhuizen. Verhuizen is hierbij het aanpassen van de woonsituatie aan de wensen van de bewoner, door het veranderen van woonplek (Priemus, 1984). Aan een verhuizing zijn transactiekosten verbonden, hierbij gaat het zowel om tijd als geld dat in de verhuizing geïnvesteerd moet worden. Deze kosten zorgen ervoor dat er een barrière ontstaat bij een verhuizing, waardoor een huishouden de woning niet direct aan zal passen aan de woonwensen (Venti & Wise, 1984).

De kans dat een huishouden besluit om te verhuizen is niet voor elk huishouden gelijk. De populatie valt grofweg in te delen in een mobiel en een immobiel deel. Dit komt voor een deel doordat huishoudens die al een keer verhuisd zijn realistischer zijn in hun verwachtingen en de verhuizing beter kunnen plannen waardoor deze huishoudens gemotiveerder zijn om te verhuizen. Er kan grofweg gesteld worden dat des te langer een huishouden op een locatie woont des te minder het geneigd is om te verhuizen (Priemus, 1984).

In het klassieke werk “behavioral aspects of the decision to migrate” stelt Wolpert (1965) dat migratie een manier is voor een individu of een groep om zich aan te passen aan verwachte veranderingen in de omgeving. Om te bepalen of een individu over gaat tot migratie gebruikt Wolpert (1965) het centrale begrip “place-utility”. Dit is een aanduiding voor de waarde die een individu aan een bepaalde woonlocatie toekent. Elk individu heeft een drempelwaarde waaraan de woning moet voldoen, wanneer de woning hier niet meer aan voldoet zal het individu op zoek gaan naar een nieuwe woning die beter aan zijn wensen beloofd te voldoen. Wolpert (1966) verwerpt het idee dat de verhuisbeslissing een rationele keuze is, omdat huishoudens te maken hebben met gebonden rationaliteit (Simon, 1955) schiet de informatie over de alternatieven tekort.

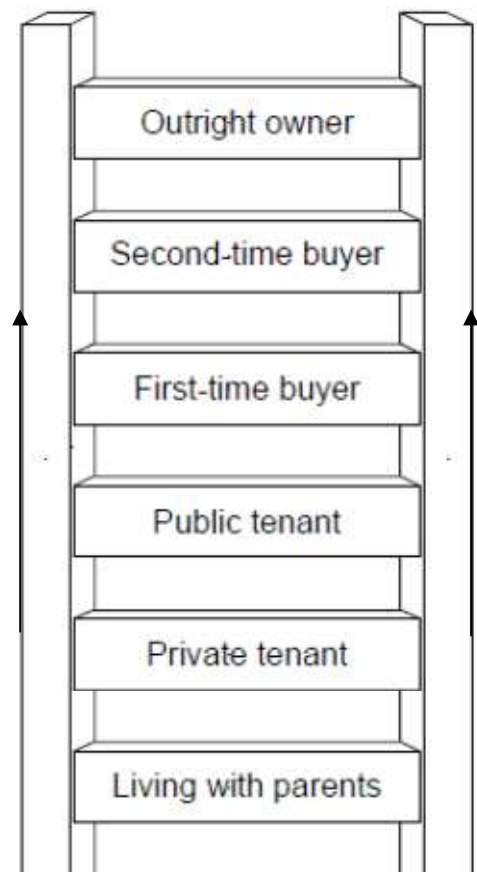
Een verhuisbeweging moet gezien worden als een reactie op omgevings “stress” (Wolpert, 1966). Met stress wordt alles bedoeld wat de woonsatisfactie verstoort. Hoe een individu op deze stress reageert wordt “strain” genoemd. Omdat elk individu anders op stress reageert is de reactie (strain) afhankelijk van de persoonskenmerken van het individu (Wolpert, 1966). Anders omschreven, iedereen reageert anders op stress. Sommige mensen zullen bij geluidsoverlast isolatie aanbrengen terwijl anderen zullen besluiten te verhuizen. Bij stress moet niet alleen aan omgevingsfactoren gedacht worden, als een individu van baan wisselt en daarmee zijn reistijd groter wordt kan er ook sprake zijn van stress. Daarnaast reageren mensen anders op stress als er verder veel positieve punten zijn aan de huidige woning. Als er bijvoorbeeld geluidsoverlast is in een fijne buurt en er verder geen problemen zijn met de woning, zal een individu anders reageren dan bij geluidsoverlast in een buurt waar hij al niet op zijn gemak was. De factoren die ervoor zorgen dat mensen een hogere tolerantie voor stress hebben worden “slack” genoemd (Wolpert, 1966). Slack kan gezien worden als de zandzakken die ervoor zorgen dat de door stress veroorzaakte strain uitgesteld wordt. Priemus (1984) omschrijft dit als het “stress-threshold model van migratie”.

Het stress-threshold model gaat er vanuit dat huishoudens in staat zijn om een nieuwe woning te vinden waar de stress aanvaardbaar is. De beslissing moet echter gemaakt worden binnen de woningmarkt, waar het aanbod van woningen niet altijd aan de wensen van de huishoudens voldoet. Hierdoor kunnen huishoudens over gaan tot substitutiegedrag en een woning accepteren die niet helemaal aan de eisen voldoet, of de verhuisbeslissing uitstellen (Boumeester, 2004).

2.2.2 De huishoudenscyclus

Het eerste serieuze onderzoek naar verhuisgedrag is volgens velen het werk van Rossi (1955) *why families move* (Priemus, 1984; Kendig, 1984; Boyle et al, 1998; Boumeester, 2004). Rossi bracht verhuizingen in verband met de huishoudenscyclus. Hij stelde dat de wens om te verhuizen een functie is van de fase in de huishoudenscyclus (Priemus, 1984; Boumeester, 2004). Aan de hand van de huishoudensgrootte en de leeftijd van het hoofd van het huishouden kon hij een voorspelling van de woonwensen van het huishouden maken.

Volgens dit huishoudenscyclus model hangt de mate van mobiliteit, de voorkeur voor kopen of huren en de geprefereerde hoeveelheid woondiensten samen met de fase van de huishoudenscyclus (Boumeester, 2004). Het huishoudenscyclus model gaat hiermee uit van een sterk verband tussen de fase in de huishoudenscyclus en de woning van het huishouden (Priemus, 1984). Gedurende zijn bestaan maakt een huishouden carrière op de woningmarkt (Figuur 2.1). Zo is het niet logisch dat iemand die net het ouderlijk huis verlaat direct in een luxe koopwoning terecht komt. Volgens de huishoudenscyclus theorie zorgen belangrijke levensgebeurtenissen zoals een huwelijk en de geboorte van een kind ervoor dat de woonwensen van het huishouden veranderen. Hierdoor ontstaat “stress” wat volgens de stress-threshold model van Wolpert ervoor kan zorgen dat een huishouden besluit om te verhuizen naar een woning die beter



Figuur 2.1: woningcarrière ladder
Bron: bewerking Beer & Faulkner, 2009

voldoet aan de veranderde wensen van het huishouden. Hiermee onderbouwt Wolpert (1965) de huishoudenscyclus benadering van Rossi.

De huishoudenscyclus benadering gaat er hiermee vanuit dat de woonwensen van een huishouden afhankelijk zijn van de fase waarin het huishouden zich bevindt. Belangrijker is dat de theorie ervan uit gaat dat de woonvoorkeuren van huishoudens in dezelfde levensfase min of meer gelijk zijn (Priemus, 1984). Hiermee zijn de woonwensen van een huishouden te voorspellen aan de hand van de fase waarin het huishouden zich bevindt in de huishoudenscyclus (Tabel 2.1). Hieruit blijkt dat na belangrijke levensgebeurtenissen de woonvoorkeuren van het huishouden veranderen.

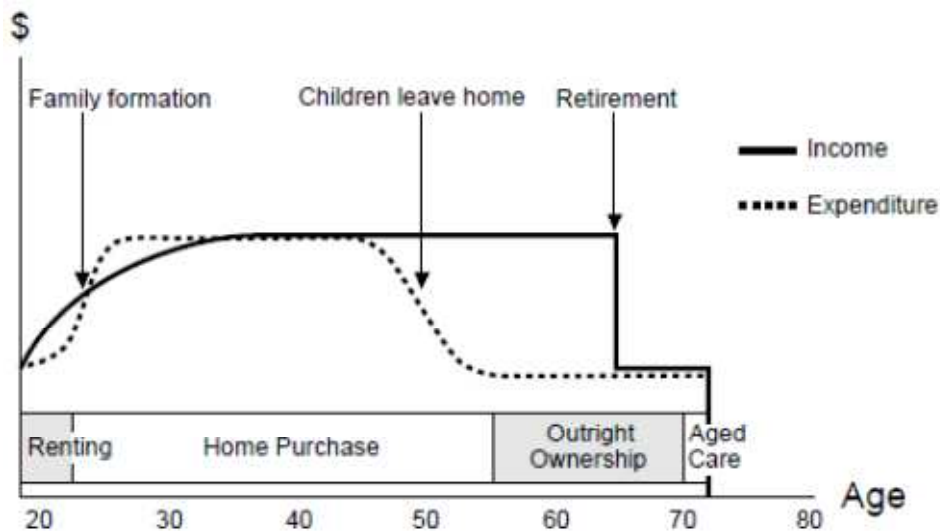
Tabel 2.1 Woningbehoefte geassocieerd met verschillende fasen van de huishoudenscyclus

Fasen in de huishoudenscyclus	Woonbehoefte
Pre-child stage	Goedkoop wonen in een appartement in binnenstedelijk gebied
Child-bearing	Huren van een eengezinswoning in de buurt van een zone appartementen
Child-rearing	Koopwoning in relatief nieuw suburbaan gebied
Child-launching	Mogelijk koopwoning in een wijk of buurt met hogere status
Post-child	Residentiële stabiliteit
Later-life	Verzorgingshuis/ seniorenwoning/ wonen bij kinderen

Bron: van Gastel, 2011

2.2.3 Het career/life cycle model

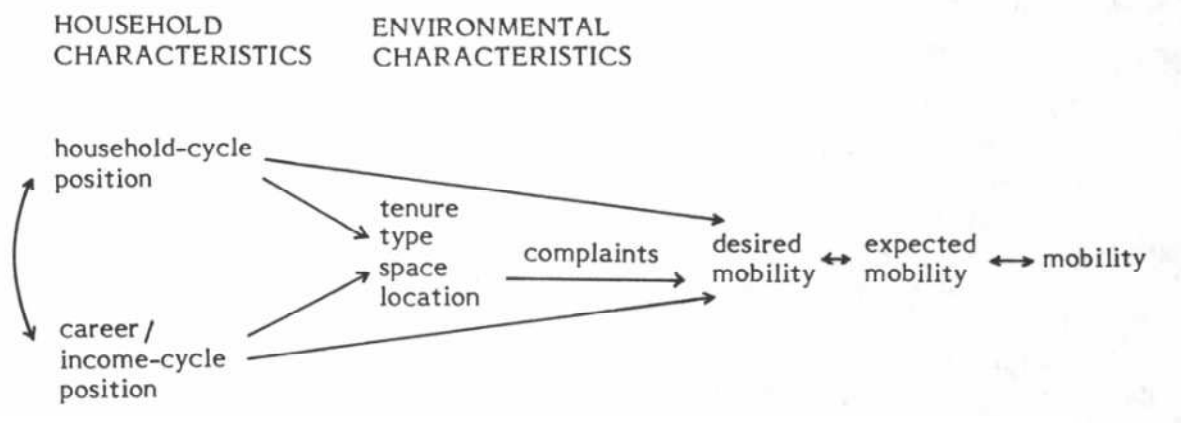
Uit het bovenstaande kan opgemaakt worden dat door veranderingen in de huishoudenscyclus de wens om te verhuizen ontstaat. Hiermee maakt een huishouden carrière op de woningmarkt, voorwaarde hiervoor is dat de financiële middelen van een huishouden meegroeien met de woonwensen. Kendig (1984) stelt dat verhuisgedrag niet noodzakelijk direct overeen komt met veranderingen in de huishoudenscyclus doordat er een financiële barrière ontstaat. Bij een huwelijk worden de inkomens van twee huishoudens samengevoegd wat voor meer financiële ruimte zorgt. De geboorte van een kind daarentegen zorgt ervoor dat een gedeelte van het inkomen (in ieder geval tijdelijk) wegvalt, waardoor er minder financiële ruimte ontstaat om carrière te maken op de woningmarkt (Kendig, 1984). Hieruit blijkt dat verhuisbeslissingen niet alleen bepaald worden aan de hand van demografische veranderingen in de huishoudenscyclus. Ook de positie op de arbeidsmarkt is bepalend voor de wooncarrière die een huishouden kan doorlopen, omdat de financiële middelen een beperking vormen op de woonmogelijkheden van het huishouden. Het huishoudensinkomen vormt hiermee een conditionerende factor bij de woningkeuze van een huishouden (Boumeester, 2004). Omdat een huishouden gelijktijdig met de carrière op de woningmarkt carrière maakt op de arbeidsmarkt (figuur 2.2) zal het huishoudensinkomen stijgen naarmate het huishouden ouder wordt, de top van het huishoudensinkomen zal net voor de pensioen gerechtigde leeftijd bereikt worden (CBS, 2012). De relatie tussen de tussen carrière op de arbeidsmarkt en de carrière op de woningmarkt moet niet gezien worden als een vervanging van de huishoudenscyclus benadering van Rossi, maar als een aanvulling op het model (Priemus, 1984). Leslie en Richardson (1961) hebben de verbanden tussen enerzijds de huishoudenscyclus en de arbeidscyclus en anderzijds het verhuisgedrag geïntegreerd in een career/life cycle model. Volgens dit model zorgen veranderingen in de huishoudenscyclus en/of veranderingen op de arbeidsmarkt voor ontevredenheid met de huidige woning, wat verhuisgedrag tot gevolg kan hebben (Priemus, 1984; Boumeester, 2004). Hiermee zijn veranderingen in de huishoudenscyclus nog steeds de verklarende factor, maar zal er alleen mobiliteit optreden als de positie op de arbeidsmarkt niet beperkend werkt.



Figuur 2.2: Inkomen als beperkende factor op de wooncarrière

Bron: Beer & Faulkner, 2009

Dit model is later uitgebreid door Priemus (1984) in zijn gemodificeerd career/life cycle model (figuur 2.3). In dit model komt de samenhang tussen de huishoudenscyclus, de arbeidsmarktcarrière en de wooncarrière tot uiting. Veranderingen in de arbeidsmarktcarrière en/of in de huishoudenscyclus zorgen ervoor dat de woonwensen van het huishouden veranderen. Dit model houdt ook rekening met veranderende woonwensen door carrière op de arbeidsmarkt, doordat huishoudens carrière maken op de arbeidsmarkt beschikken zij over meer financiële middelen. Hierdoor hebben zij meer mogelijkheden op de woningmarkt (Priemus, 1984).



Figuur 2.3: gemodificeerd career/life cycle model van Priemus

Bron: Priemus, 1984

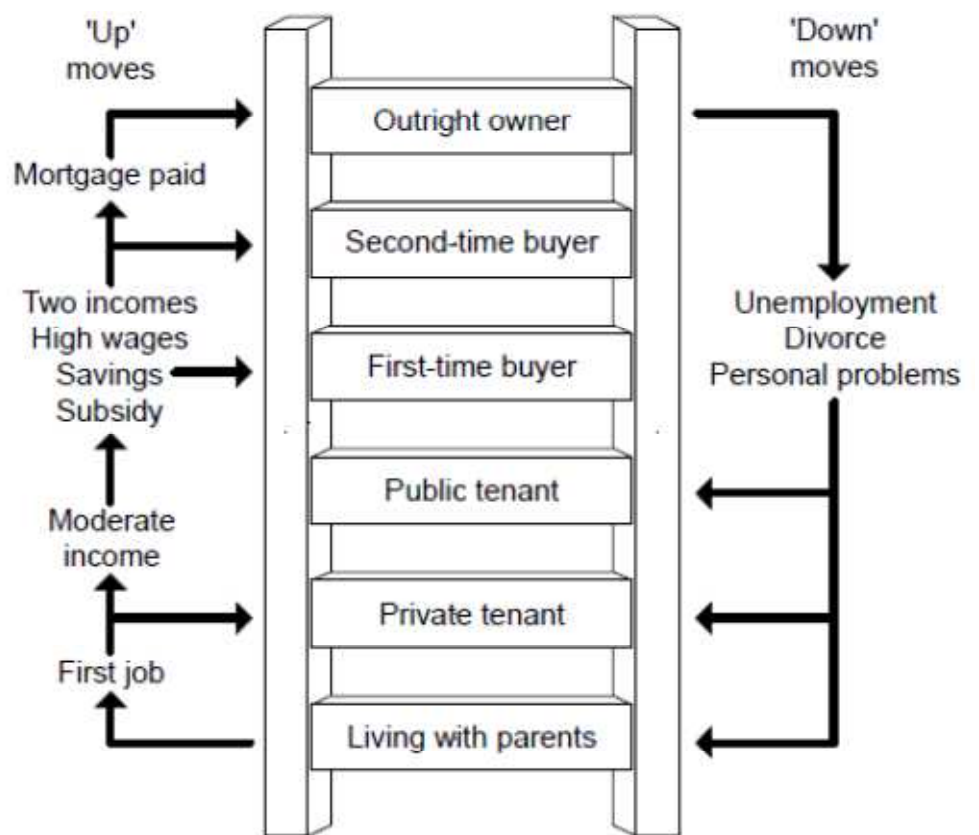
1.2.1 Kritiek op de career/life cycle benadering

Uit de tot nu toe behandelde theorie is gebleken dat huishoudens hun weg vinden op de woningmarkt aan de hand van veranderingen in de huishoudenscyclus en de carrière die het huishouden doormaakt op de arbeidsmarkt. Ofwel dat er een sterke correlatie bestaat tussen de fase waarin het huishouden zich bevindt in de huishoudenscyclus en de woning van het huishouden (Beer & Faulkner, 2009). Kritiek op deze benadering is dan ook dat de het een sterk normatief karakter heeft (Boumeester, 2004). Onderzoek van Kendig 1981 heeft echter de volgende aanname onderbouwd:

“...that nearly everybody follows the same housing progression or ‘career’. It is usually supposed that young adults with their own income leave the family home to rent a flat and enjoy the single life. After marriage, both partners work and economise on rent so they can save a deposit to buy a house in which they will rear their children. Although a few move later to bigger houses as before their children grow up or to own their flat after children leave home. It is usually assumed that most households remain in their first owned home into old age, enjoying the lost costs and security of outright ownership” (Kendig, 1981; in Beer, 2005 p5.).

De samenleving is echter sinds het onderzoek van Kendig flink veranderd, zoals al eerder in dit onderzoek is beargumenteerd. In de geïndividualiseerde samenleving die we nu kennen zijn er meer opties om de levenscyclus te doorlopen, dit maakt het lastig goede categorieën te maken (Du & Kamakura, 2006). Dit betekent echter niet dat het stereotype woningcarrière zoals Kendig beschrijft niet nog steeds vaak voorkomt. Maar de huidige maatschappij zorgt ervoor dat er meer opties zijn om de woningmarkt te doorlopen. Zo zal een wooncarrière niet alleen meer bestaan uit een opwaartse tendens op de woningmarkt, maar heeft onder andere het toegenomen aantal echtscheidingen ervoor gezorgd dat het vaak voorkomt dat huishoudens een stap terug moeten doen op de woningmarkt (Figuur 2.4). Dit brengt direct een methodologisch probleem met zich mee, doordat huishoudens zich kunnen formeren, scheiden en vervolgens weer herformeren vormen zij geen solide basis om onderzoek mee te doen (Kenedy, 1992). Desalniettemin worden woningen gebruikt door zowel individuen als door huishoudens, waarbij huishoudens uit meerdere individuen kunnen bestaan. Hierdoor is er geen bruikbaar alternatief voor huishoudens voor woningonderzoeken (Kenedy, 1992).

Maar de huidige maatschappij zorgt ervoor dat er meer opties zijn om de woningmarkt te doorlopen. Zo zal een wooncarrière niet alleen meer bestaan uit een opwaartse tendens op de woningmarkt, maar heeft onder andere het toegenomen aantal echtscheidingen ervoor gezorgd dat het vaak voorkomt dat huishoudens een stap terug moeten doen op de woningmarkt (Figuur 2.4). Dit brengt direct een methodologisch probleem met zich mee, doordat huishoudens zich kunnen formeren,



Figuur 2.4: Woningcarrière ladder in de huidige maatschappij
Bron: Beer & Faulkner, 2009

scheiden en vervolgens weer herformeren vormen zij geen solide basis om onderzoek mee te doen (Kenedy, 1992). Desalniettemin worden woningen gebruikt door zowel individuen als door huishoudens, waarbij huishoudens uit meerdere individuen kunnen bestaan. Hierdoor is er geen bruikbaar alternatief voor huishoudens voor woningonderzoeken (Kenedy, 1992).

Een andere tekortkoming van het model is dat er alleen wordt gekeken naar de wensen van het huishouden en niet naar de mogelijkheden op de woningmarkt. De verhuisbeslissing speelt zich niet in een vacuüm af, maar er moet rekening gehouden worden met de beschikbaarheid van woningen in de directe omgeving van het huishouden (Boumeester, 2004; Beer & Faulkner, 2009). Hiernaast

wordt er vanuit gegaan dat een verhuisbeslissing vrijwillig tot stand komt, dit terwijl dat Kendig (1984) in zijn onderzoek vindt dat 43 procent van de verhuisbeslissingen onvrijwillig tot stand zijn gekomen (Beer & Faulkner, 2009).

Ondanks de genoemde tekortkomingen is de career/life cycle benadering van grote waarde geweest, omdat het de complexiteit van het menselijk gedrag in beeld probeert te brengen. Door de steeds complexer wordende samenleving is het model echter minder toepasbaar op de huidige maatschappij (Clapham, 2002).

2.2.4 De housing pathways methode

Onderzoek naar de woonwensen van huishoudens heeft altijd een sterk positivistische inslag gehad (Jacobs & Manzi, 2000), ofwel er werd altijd vanuit gegaan dat de werkelijkheid bestaat uit objectieve feiten die via kwantitatieve onderzoeksmethoden aan het licht kunnen komen. Jacobs & Manzi (2000, p.36) stellen echter dat: "...an individual's experience is an active process of interpretation rather than a passive material apprehension of an external physical world". Dit betekent echter niet dat de positivistische onderzoeksmethoden niet meer van waarde zijn, maar eerder dat ze aanvulling kunnen gebruiken.

Dit is opgepakt door de Britse onderzoeker Clapham (2002) die in zijn werk betoogt dat er in de bestaande woningonderzoek te weinig aandacht uitgaat naar het individuele gedrag van huishoudens. Hij merkt op dat er wel aandacht is voor het individu in bijvoorbeeld de huishoudenscyclus benadering maar dat het individu hierbij teveel wordt gesimplificeerd. Volgens Clapham leven we in een postmoderne samenleving, in deze samenleving is wonen niet enkel een manier om aan de woonbehoefte te voldoen, maar is wonen een vorm van zelfexpressie geworden (Gurney, 1999; Cleassen et al, 2009).

Zijn benadering is gebaseerd op de structuratietheorie van Giddens (1984), simpel gezegd stelt hij dat de wooncarrière van een huishouden (structure) niet los gezien kan worden van de achterliggende gedachten die het huishouden (agency) heeft. En dat er hiermee meer aandacht moet komen voor de waarden en subjectieve ervaringen van individuele huishoudens. Hiermee komt het belangrijkste verschil met ander (traditioneel) wooncarrière onderzoek aan het licht. De housing pathway methode gaat er niet van uit dat elk huishouden dezelfde set normen en waarden heeft en hiermee rationeel handelt. Maar dat een huishouden in een postmoderne maatschappij zijn eigen leven in kan richten aan de hand van individuele keuzes. Door de diversiteit van de huidige maatschappij zal elk huishouden zijn eigen wooncarrière individueel inrichten, dit betekent echter niet dat er geen overeenkomsten zijn tussen wooncarrières. Clapham (2002, p.65) verwoordt dit als volgt:

"Households will travel along a particular housing pathway over time. Sometimes the pathways will be a motorway and they will be traveling along with many others. However there will be junctions at which choices have to be made and part of the journey could be along a small track not often frequented or even involve marking out a new trail. Nor does the journey necessarily lead to the same or even any predetermined destination".

De housing pathways methode richt zich hiermee op de route die een huishouden individueel heeft gemaakt om tot een bepaalde plek in een wooncarrière te komen. De som van al deze routes kan gezien worden als het onderzoeksveld. Dit brengt maakt het echter lastig om generalisaties uit te

spreken, maar door de paden te zoeken die veel huishoudens volgen kunnen er toch algemene tendensen uit de maatschappij opgemaakt worden (Clapham, 2002).

2.3 Synthese

Uit het bovenstaande is gebleken dat de Nederlandse maatschappij complexer is geworden, de maatschappij is steeds meer gericht op het individu waardoor elke Nederlandse de mogelijkheid heeft zijn leven in te richten zoals hij of zij dat zelf wil. Hierbij komt dat er minder waarde gehecht wordt aan familistische waarden en dat er steeds meer nadruk is komen te liggen op economisch gewin en genieten van het leven. Hiernaast is de maatschappij multicultureel geworden, waardoor er meer verschillende waardeoriëntaties in Nederland aanwezig zijn. Dit zorgt ervoor dat elk individu meer keuzevrijheid heeft en dat op elke keuze op een later moment teruggekomen kan worden. Dit afgenomen belang van traditie heeft ervoor gezorgd dat iedereen levenskeuzes zelfstandig moet maken, waarbij oneindig veel opties zijn. Hierbij is het belangrijk onderscheid te maken voor het moment waarop de keuze gemaakt wordt. Als iemand bijvoorbeeld besluit om op vijfendertigjarige leeftijd te trouwen dan zijn de financiële mogelijkheden anders dan dat iemand deze beslissing om twintigjarige leeftijd neemt.

Wonen is in de huidige samenleving meer geworden dan een absolute basisbehoefte, hierbij kan de vergelijking gemaakt worden met kleding. Het functionele nut van kleding is het kleden van een persoon, maar in de huidige maatschappij is kleding steeds meer een statement geworden van wie iemand is, dus feitelijk is kleding een manier van zelfexpressie geworden. Stellen dat een woning (alleen) een manier van zelfexpressie is, gaat te ver door de grote investering die een woning met zich mee brengt (Clapham, 2002). Maar huishoudens hebben steeds meer vrijheid om woningkeuzes te maken aan de hand van hun eigen normen en waarden (Clapham, 2002).

Onderzoek naar de woningkeuze van een huishouden is met deze ontwikkelingen complexer geworden. Waar lange tijd de huishoudenscyclus benadering van Rossi (1955) voldoende verklaring bood voor de woning van een huishouden, betoogt Clapham (2002) dat er een benadering nodig is die zich meer richt op de individuele keuzes van huishoudens. De huishoudenscyclus benadering lijkt dan ook een te simpele weergave van de werkelijkheid, vooral doordat door het wegvallen van veel tradities een individu gedwongen wordt levenskeuzes te kiezen uit oneindig veel mogelijkheden. Dit zorgt ervoor dat niet iedereen alle levensfasen zal doormaken, laat staan in dezelfde chronologische volgorde. Hetzelfde geldt min of meer voor woningen, doordat huishoudens een deel van hun identiteit proberen te leggen in hun woning is het steeds moeilijker een woning in te delen aan de hand van de huishoudenscyclus. Voor veel huishoudens zal het echter nog steeds mogelijk zijn om een duidelijke fase in de huishoudenscyclus aan te wijzen en de woning duidelijk in een categorie in te delen. Dat veel huishoudens dezelfde keuzes zullen maken doet niet af aan de keuzevrijheid van de huishoudens. Hierdoor wordt de huishoudenscyclus benadering minder bruikbaar dan deze in het verleden was.

De vergelijking van een wooncarrière als een route zonder eindbestemming die soms afgelegd wordt op een snelweg en soms over paden die amper gevolgd worden, is een interessante. De meeste huishoudens zullen de snelweg nemen, maar dat neemt niet weg dat er veel meer wegen zijn die uitkomen op een geslaagde bestemming. Dit onderzoek richt zich erop om de snelwegen in kaart te brengen om zo een algemeen beeld van veelvoorkomende wooncarrières in kaart te brengen.

3. Data en hypothesen.

In dit hoofdstuk zal de gebruikte dataset worden toegelicht. Hiernaast vervult het hoofdstuk een brugfunctie om de theorie die in het vorige hoofdstuk behandeld is per deelvraag om te zetten in bruikbare hypothesen.

3.1 WoON 2009

In dit onderzoek wordt gebruikt gemaakt van het Woon Onderzoek Nederland 2009 (WoON 2009). Het rijk doet al ruim veertig jaar onderzoek naar de woonkwaliteit en de woonbehoefte in Nederland, in 2006 zijn het Woning Behoeft Onderzoek (WBO) en de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR) samengevoegd in WoON. Dit onderzoek wordt elke drie jaar uitgevoerd en is representatief voor de Nederlandse bevolking boven de 18 jaar die niet gehuisvest is in een institutie. Het onderzoek bestaat uit een netto steekproef van 40.000 personen, dit is ruim voldoende om uitspraken te doen op regionaal, provinciaal of nationaal niveau (CBS, 2009). Hiernaast hebben gemeenten de mogelijkheid om extra interviews af te nemen binnen hun werkgebied zodat zij ook uitspraken kunnen doen binnen de eigen gemeente, dit wordt over sampling genoemd. Al met al bestaat de dataset hierdoor uit 78,071 personen.

Om de betrouwbaarheid van het onderzoek te vergroten zijn gegevens zoveel mogelijk gehaald uit registratiebestanden die bekend zijn bij het CBS, hierbij moet gedacht worden aan de gemeentelijke basisadministratie (GBA) of belastingdienstgegevens. Een bijkomend effect hiervan is dat de enquête minder groot wordt, waardoor respondenten eerder geneigd zijn de enquête in te vullen. Voor het onderzoek zijn alleen huishoudens met een koopwoning van belang, hiernaast zijn enkele incomplete enquêtes verwijderd. Het originele databestand WoON 2009 bestaat uit 848 variabelen, deze zijn echter niet allemaal relevant voor het onderzoek. Het databestand kent relatief weinig huishoudens met jonge huishoudenshoofden, dit valt te verklaren doordat het bestand alleen woningbezitters kent. De beslissing om een woning te kopen wordt vaak op iets oudere leeftijd genomen (Kendig, 1984).

3.2 Toetsbare hypothesen

Nadat in hoofdstuk twee de theoretische achtergrond van het onderzoek op is gesteld kunnen per deelvraag toetsbare hypothesen worden opgesteld, welke in het vervolg van het onderzoek verder uitgewerkt zullen worden.

Deelvraag 1: In hoeverre is er een verband waar te nemen tussen de huishoudenscyclus en de woning van een Nederlands huishouden?

In het theoretisch kader dat in hoofdstuk twee is opgesteld, is de huishoudenscyclus hypothese van Rossi behandeld. Rossi (1955) stelde dat de wens om te verhuizen een functie is van de fase van in de huishoudenscyclus. Aan de hand van de huishoudensgrootte en de leeftijd van het hoofd van het huishouden konden de woonwensen van een huishouden bepaald worden. Volgens deze hypothese zal er sprake zijn van een sterk verband tussen de fase in de huishoudenscyclus en de woning van het huishouden. Sinds Rossi deze hypothese in 1955 opgesteld heeft, is er echter veel veranderd. Door de afname van het belang van familistische waarden en de individualisatie van de samenleving is het steeds lastiger geworden huishoudens in te delen naar levensfase en bereiken huishoudens

levensfasen op uiteenlopende leeftijden. Ondanks dit wordt er toch een statistisch verband verwacht tussen de huishoudensfase en de woning van een huishouden. Dit omdat ondanks de toegenome keuzevrijheid veel mensen nog min of meer dezelfde levensweg doormaken.

Hypothese 1: Er bestaat een statistisch verband tussen de huishoudenslevensfase en de woning van een Nederlands huishouden.

Rossi veronderstelde in 1955 een sterk verband tussen de huishoudenslevensfase en de woning van een huishouden, de samenleving is sindsdien echter verandert. Door het afgenomen belang van familistische waarden en de individualisatie van de samenleving wordt een zwak verband tussen de huishoudenslevensfase en de woning verwacht.

Hypothese 2: Er is sprake van een zwak verband tussen de huishoudenslevensfase en de woning een Nederlands huishouden

Deelvraag 2 *Welke verbanden bestaan er tussen de demografische- en sociaal economische huishoudenskenmerken en de woonsituatie van een Nederlands huishouden? En in hoeverre beïnvloeden deze kenmerken de woning van een Nederlands huishouden met een koopwoning?*

Om een betere verklaring te vinden voor de woning van een huishouden lijken huishoudenskenmerken beter geschikt dan de huishoudenscyclus benadering. Dit omdat via deze methode elk huishoudenskenmerk los opgenomen wordt en dat zodoende elk huishouden goed in te delen is. Om een antwoord op deze deelvraag te vinden zal een ordinary least squares (OLS) regressie model opgesteld worden, waarbij het type woning middels de WOZ-waarde geoperationaliseerd zal worden. Hiermee biedt het model geen verklaring meer voor het woningtype, maar voor de waarde van de woning. Dit omdat de WOZ-waarde binnen een woningtype sterk uiteen lopen. Aangenomen wordt dat zowel demografische als sociaal economische huishoudenskenmerken een effect hebben op de woning van een Nederlands huishouden.

Hypothese 3: Er bestaat een verband tussen demografische huishoudenskenmerken en de woning van een Nederlands huishouden.

Hypothese 4: Er bestaat een verband tussen sociaal economische kenmerken en de woning van een Nederlands huishouden.

Deelvraag 3 *In hoeverre bestaan er geografische verschillen tussen de invloed van huishoudenskenmerken op de woning van Nederlandse huishoudens met een koopwoning?*

De OLS die opgesteld is bij deelvraag twee houdt geen rekening met verschillen aan de aanbodzijde op de woningmarkt. De woningkeuze wordt echter niet gemaakt in een vacuüm en er dient rekening gehouden te worden met verschillen in de aanbodzijde. Zo is een woning in een grootstedelijk gebied doorgaans duurder dan in een ruraal gebied. Om dit te controleren zal een CHOW (1960) toets uitgevoerd worden. Deze toets test of er verschillen bestaan in de impact van demografische en sociaal economische huishoudenskenmerken op de WOZ-waarde van de woning in verschillende geografische gebieden. Hierbij is de verwachting dat er geografische verschillen bestaan in de invloed van huishoudenskenmerken op de woning van een Nederlands huishouden.

Hypothese 5: Huishoudens die in de Randstad woonachtig zijn hebben een woning met een hogere WOZ-waarde dan overige huishoudens.

Hypothese 6: Huishoudens die in een stedelijke gemeente woonachtig zijn hebben een woning met een hogere WOZ-waarde dan huishoudens die in een minder stedelijke gemeente woonachtig zijn.

4. De huishoudenscyclus in een geïndividualiseerde maatschappij

In hoofdstuk twee is gesteld dat de huishoudenscyclus theorie van Rossi niet meer toepasbaar is in de huidige Nederlandse maatschappij. Dit omdat de samenleving is geïndividualiseerd en Nederlanders meer opties hebben om hun eigen leven in te richten. In dit hoofdstuk zal onderzocht worden of dit daadwerkelijk het geval is. De volgende deelvraag is hierop van toepassing:

In hoeverre is er een verband waar te nemen tussen de huishoudenscyclus en de woning van een Nederlands huishouden?

4.1 Operationalisatie

Om dit te testen worden de huishoudens uit WoON 2009 onderverdeeld in een vijftal levensfasen. Alleenstaand, paar, paar met kinderen jonger dan 12 jaar, paar met kinderen 12 jaar of ouder en de fase waarin de kinderen de deur uit zijn (later life). WoON 2009 heeft echter geen data over kinderen die het ouderlijk huis verlaten hebben (later life). Hierom is ervoor gekozen de fase later life te laten bestaan uit paar en alleenstaand ouder dan 55 jaar. Hiermee worden alleenstaand en paar automatisch jonger dan 55 jaar, omdat een huishouden maar in één categorie ingedeeld kan worden. Er is voor de leeftijd van 55 jaar gekozen omdat dit de minimum leeftijd is voor veel seniorenwoningen. Deze indeling is niet ideaal omdat een paar dat nooit kinderen gehad heeft altijd in deze levensfase is gebleven. Verder zal iemand die altijd alleenstaand is geweest nu ook in de groep later life geplaatst worden terwijl deze huishoudens eigenlijk in de categorie alleenstaand horen. Er wordt echter aangenomen dat het niet om veel huishoudens gaat en dat de algemene trend niet beïnvloed wordt. Huishoudens die niet in te delen waren in een van deze categorieën zijn buiten beschouwing gelaten, het gaat hier onder andere om eenoudergezinnen.

Tabel 4.1 Verdeling van de huishoudens levensfase

Lifecycle fase	Operationalisatie	N
Alleenstaand	Alleenstaand jonger dan 55 jaar	3.426
Paar	Paar jonger dan 55 jaar	5.335
Paar met jonge kinderen	Paar met kinderen jonger dan 12 jaar	9.244
Paar met oude kinderen	Paar met kinderen 12 jaar of ouder	5.822
Later life	Alleenstaand of paar van 55 of ouder	12.634

Bron: bewerking WoON 2009

Hiernaast is in WoON 2009 een variabele opgesteld voor het woningtype van een huishouden. Hierbij worden vijf categorieën onderscheiden; etagewoning, tussenwoning, hoekwoning, twee-onder-een-kap woning en vrijstaande woning. Woningen die niet in te delen zijn in een van deze categorieën zijn buiten beschouwing gelaten. Al met al bleken 2843 huishoudens niet in te delen naar huishoudensfase of woningtype.

Tabel 4.2 Verdeling van de woningtypen

Woningtype	N
Etagewoning	6.773
Tussenwoning	11.510
Hoekwoning	5.120
Twee-onder-een-kap woning	6.229
Vrijstaande woning	6.829

Bron: bewerking WoON 2009

4.2 De huishoudenscyclus en de woning van een Nederlands huishouden

Om te controleren of er een statistisch verband bestaat tussen de huishoudenslevensfase en het woningtype van een Nederlands huishouden is de verdeling in een kruistabel geplaatst (tabel 4,3). Zo blijkt dat een tussenwoning het meest voorkomende woningtype is onder huishoudens met een koopwoning, met 31,6 procent. De overige woningtypes komen ongeveer even vaak voor met percentages tussen de 14,0 en de 18,7 procent.

Tabel 4.3 verdeling van woningtypen over verschillende levensfasen van Nederlandse huishoudens met een koopwoning.

	Alleenstaand		Paar		Paar met jonge kinderen		Paar met oudere kinderen		Later life		Totaal	
	abs.	perc.	abs.	perc.	abs.	perc.	abs.	perc.	abs.	perc.	abs.	perc.
Etagewoning	1789	52,2	1334	25,0	713	7,7	278	4,8	2659	21,0	6773	16,6
Tussenwoning	920	26,9	1799	33,7	3674	39,7	1967	33,8	3150	24,9	11510	31,6
Hoekwoning	301	8,8	751	14,1	1527	16,5	914	15,7	1627	12,9	5120	14,0
Twee-onder-een-kap	251	7,3	752	14,2	1818	19,7	1229	21,1	2179	17,2	6229	17,1
Vrijstaand	165	4,8	699	13,1	1512	16,4	1434	24,6	3019	23,9	6829	18,7
Totaal	3426	100	5335	100	9244	100	5822	100	12634	100	36461	100

Bron: Bewerking WoON 2009

Alleenstaanden wonen relatief vaak in een etagewoning, 52,2 procent van deze groep woont in dit woningtype. Hiernaast woont 26,9 procent van de alleenstaanden in een tussenwoning, de relatief duurere woningen komen minder vaak voor bij alleenstaanden. Paren wonen minder vaak in een etagewoning dan alleenstaanden, maar nog steeds relatief veel met 25 procent van de paren. Verder wonen paren vaker in een twee-onder-een-kap of vrijstaande woning dan alleenstaanden. Paren met jonge kinderen wonen aanzienlijk minder vaak in een etagewoning en relatief vaak in een tussenwoning. Hiernaast is deze groep steeds vaker te vinden in de grotere woningtypes. Paren met oudere kinderen wonen relatief vaak in een grotere woning, ruim 45 procent woont in een twee-onder-een-kap of vrijstaande woning. In de groep later life wonen opvallend veel huishoudens in een etagewoning. Dit kan te maken hebben de toegenomen wens van ouderen om te verhuizen naar nultredenwoningen (de Jong & Brouwer, 2012).

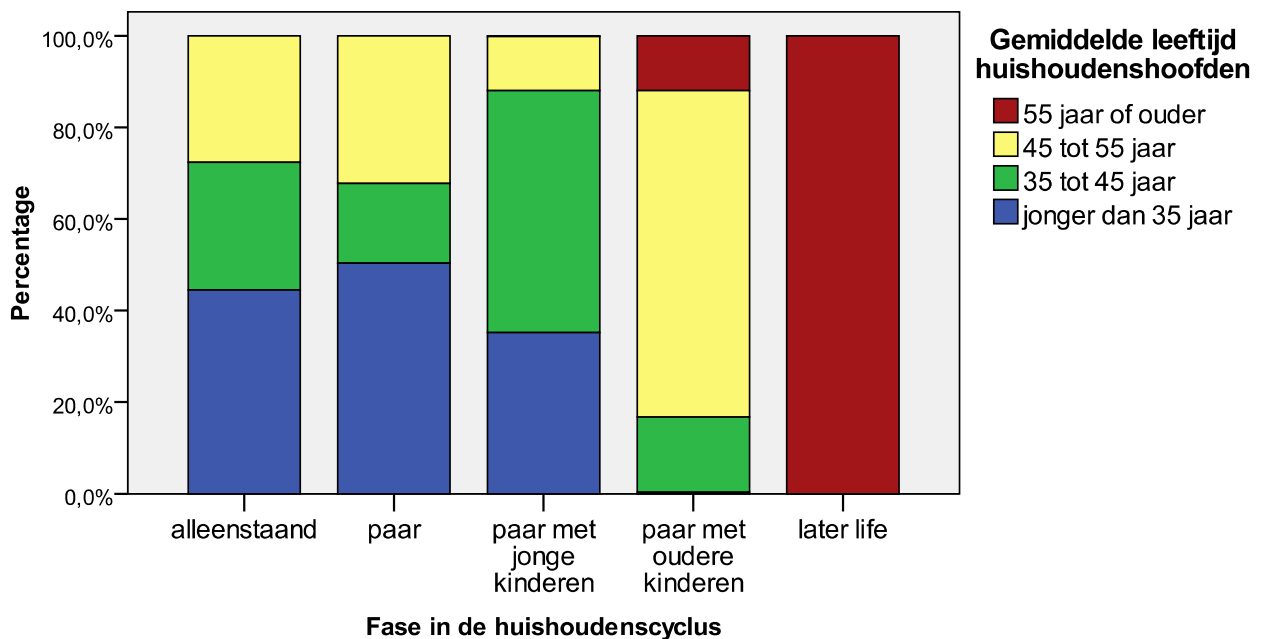
Al met al blijkt dat huishoudens die verder zijn in de huishoudenscyclus vaker in een groter woningtype wonen. Met de het relatief grote aandeel etagewoningen in de fase later life als uitzondering op deze regel. Om te controleren of er een verband bestaat tussen de huishoudenslevensfase en het woningtype is er een Chi kwadraat toets uitgevoerd. Een Chi kwadraat toets wordt gebruikt om te controleren of er sprake is van een verband tussen twee categorale variabelen. De Chi kwadraat toets wijst uit dat er sprake is van een statistisch significant verband tussen de levensfase van een huishouden en het woningtype van het huishouden met een Pearson

Chi-square waarde van 5046,88, kan met een significantie van 99 procent gesteld worden dat er een significant verband bestaat tussen de fase in de huishoudenscyclus en het woningtype.

Een Chi kwadraat toets geeft alleen aan of er sprake is van een statistisch significant verband of dat er geen sprake is van een verband tussen twee variabelen. De toets zegt echter niets over de sterkte van het gevonden verband, om de sterkte van het verband te meten dient een zogenaamde associatiemaat gebruikt te worden. De sterkte van het verband tussen de levensfase van het huishouden enerzijds en het woningtype van het huishouden anderzijds kan bepaald worden aan de hand van de Cramér's V. De Cramér's V bedraagt hier 0,19, dit betekent dat er sprake is van een (zeer) zwak verband tussen de huishoudenslevensfase en het woningtype van een Nederlands huishouden met een koopwoning.

4.3 Een kritische blik op de huishoudenscyclus methode.

In de voorgaande paragraaf is gebleken dat er sprake is van een zwak verband tussen de huishoudenslevensfase en het woningtype van een Nederlands huishouden met een koopwoning. Terwijl paragraaf 2.2 enkele kritiek punten op de huishoudenscyclus benadering aan het licht zijn gekomen. Zo houdt het model geen rekening met de beschikbaarheid van bepaalde woningtypen, dit terwijl dit wel degelijk van invloed kan zijn op de woning van een huishouden. Belangrijker is echter dat het lastig is geschikte categorieën te maken, vooral in een samenleving die steeds verder individualiseert en waar een ieder de mogelijkheid heeft zijn leven op eigen wijze in te richten.



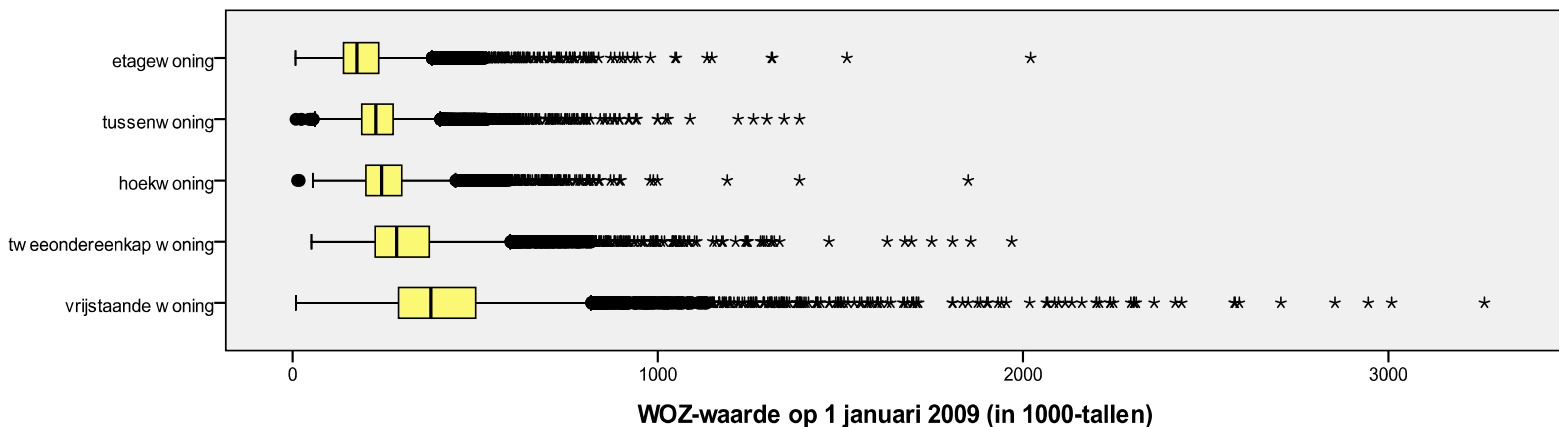
Figuur 4.1 Leeftijdsverdeling per fase in de huishoudenscyclus

Bron: Bewerking WoON 2009

Doordat een ieder de mogelijkheid heeft zijn leven op eigen wijze in te richten en levenskeuzes te maken op het moment dat het hem of haar uitkomt, doorlopen Nederlanders levensfasen op uiteenliggende leeftijden (Figuur 4.1). Zo zijn er huishoudens die gemiddeld onder de 35 zijn in de fase met jonge kinderen, terwijl er ook huishoudens tussen de 45 en de 55 jaar in deze fase zitten. De financiële middelen van een ouder huishouden zijn over het algemeen groter, doordat ze verder zijn in de arbeidscarrière en beschikken over meer spaargeld (Kendig, 1984). De grote diversiteit in

leeftijd binnen de levensfasen is naar alle waarschijnlijkheid één van de redenen waarom de huishoudenscyclus benadering slechts een zwak verband heeft met de het woningtype van een Nederlands huishouden.

Een andere verklaring ligt bij de indeling van woningen in de vijf gemaakte categorieën. De WOZ-waarde van de woningen binnen een categorie lopen enkele honderdduizenden euro's uiteen (Figuur 4.2). Hierdoor kan het voorkomen dat een etagewoning een hogere WOZ-waarde heeft dan een vrijstaande woning.



Figuur 4.2: Spreiding in WOZ-waarde binnen een woningtype

Bron: bewerking WoON 2009

4.4 Synthese

In dit hoofdstuk is gekeken naar de toepasbaarheid van de huishoudenscyclus theorie van Rossi in en huidige geïndividualiseerde maatschappij. De volgende deelvraag is hierop van toepassing:

In hoeverre is er een verband waar te nemen tussen de huishoudenscyclus en de woning van een Nederlands huishouden?

Deze vraag is beantwoord door te controleren of er sprake is van een statistisch significant verband door middel van een Chi kwadraat toets. Hieruit is gebleken dat er sprake is van een statistisch significant verband tussen de huishoudens levensfase en het woningtype van een Nederlands huishouden met een koopwoning. De Cramér's V van het verband geeft echter aan dat er sprake is van een zwak verband.

Al met al bestaat er een significant verband tussen de levensfase en het woningtype van een Nederlands huishouden met een koopwoning, de verklaaringswaarde van het model is door de grote verschillen in leeftijd per levensfase en de uiteenlopende WOZ-waarden per woningtype echter gering.

5. Naar een modelmatige verklaring

Uit hoofdstuk 4 is gebleken dat de Nederlandse maatschappij te complex is geworden voor de huishoudenscyclus theorie van Rossi. Dit omdat huishoudens moeilijk in te delen zijn in categorieën doordat Nederlanders levensfasen op verschillende leeftijden doormaken, waardoor de wensen en mogelijkheden verschillen. Dit doet echter niet af aan de waarde van de theorie, het idee van levensfasen lijkt echter achterhaalt. Dit betekent echter niet dat demografische kenmerken niet van invloed zijn op de woning van een huishouden, de kenmerken moeten echter los in een model opgenomen worden. In dit hoofdstuk wordt onderzocht of demografische en sociaal economische huishoudenskenmerken een verklaring geven voor de woning van een Nederlands huishouden. De volgende deelvraag is hierop van toepassing:

Welke verbanden bestaan er tussen de demografische- en sociaal economische huishoudenskenmerken en de woonsituatie van een Nederlands huishouden? En in hoeverre beïnvloeden deze kenmerken de woning van een Nederlands huishouden met een koopwoning?

5.1 Operationalisatie

Om het verband tussen demografische en sociaal economische huishoudenskenmerken ten opzichte van de woning van een Nederlands huishouden met een koopwoning te meten zal gebruik worden gemaakt van een regressiemodel, waarbij de woning als afhankelijke variabele zal dienen. Omdat in paragraaf 4.3 gebleken is dat woningtype geen goede indicator is, omdat de WOZ-waarde van woningen binnen een woningtype divers zijn, is ervoor gekozen om de woning te operationaliseren aan de hand van de WOZ-waarde in duizenden euro's. De WOZ-waarde van een woning zegt niet direct iets over het woningtype, maar geeft daarentegen wel de waarde van de woning weer. Hierdoor kan met behulp van de WOZ-waarde een betere vergelijking tussen verschillende woningen gemaakt worden dan met woningtypen die ver in waarde uiteenlopen. Omdat de WOZ-waarde een ratio variabele is, kan er gebruik gemaakt worden van een multipele regressie (OLS) waarbij de WOZ-waarde de afhankelijke variabele is en demografische en sociaal economische kenmerken de onafhankelijke variabelen zullen vormen.

Bij een OLS wordt een linear regressiemodel gemaakt tussen één afhankelijke variabele (Y) en meerdere onafhankelijke variabele (X_I). Hierbij wordt de regressievergelijking berekend door de gekwadraterde afstanden van alle punten tot het meerdimensionale vlak te minimaliseren (de Vocht, 2011; Norušis, 2009). Hierbij geldt de volgende vergelijking:

$$(5.1) \quad \hat{Y} = \beta_0 + x_1\beta_1 + x_2\beta_2 \dots + x_k\beta_k + \varepsilon$$

Waarbij:

\hat{Y} de voorspelde Y waarde

β_0 de constante

β_k de partiële regressiecoëfficiënt van x_k

ε de foutmarge

Als afhankelijke variabele wordt zoals eerder vermeld de WOZ-waarde in duizenden euro's genomen. Uit het career/life cycle model is eerder gebleken dat er een verband bestaat tussen demografische

en sociaal economische huishoudenskenmerken en de woning van een huishouden. In het vorige hoofdstuk is gebleken dat er slechts een zwak verband bestaat tussen fase in de huishoudenscyclus en de woning van een huishouden. De housing pathways methode leert ons dat er meer aandacht moet komen voor de individuele kenmerken van een huishouden, maar dat het nog steeds mogelijk is om de meest voorkomende woningpaden te achterhalen. Hierom zullen demografische en sociaal economische huishoudens kenmerken opgenomen worden als onafhankelijken.

In totaal zijn er vier demografische variabelen in het onderzoek opgenomen waarvan verwacht wordt dat ze van invloed zullen zijn op de woning van een Nederlands huishouden. Deze zullen individueel toegelicht worden.

Gemiddelde leeftijd hoofden huishouden.

Het gaat hierbij om de gemiddelde leeftijd van de respondent en een mogelijke partner, dit is van belang omdat huishoudens die gemiddeld ouder zijn meer tijd hebben om vermogen op te bouwen en verder zijn in de arbeidscarrière (Kendig, 1984). Er is bewust voor gekozen het gemiddelde te nemen van beide huishoudenshoofden omdat in de huidige maatschappij beide huishoudenshoofden inkomen in kunnen brengen. Bij de CBS definitie is het hoofd van het huishouden in de regel de man (CBS, 2012), dit principe is echter achterhaald omdat in de huidige geïndividualiseerde maatschappij de vrouw ook hoofdkostwinnaar kan zijn.

Etniciteit

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen autochtoon, westerse allochtoon en niet westerse allochtoon. Dit is van belang omdat er verwacht wordt dat de normen en waarden van huishoudens met een andere etniciteit verschillen met een autochtoon huishouden. Hiernaast blijkt uit onderzoek van Permentier & Bolt (2006) dat allochtone huishoudens er minder vaak in slagen aan hun woonwensen te voldoen. Een huishouden wordt als allochtoon opgenomen wanneer ten minste de respondent of de partner allochtoon is. Hierbij wordt de standaard CBS definitie gehanteerd waarbij iemand allochtoon is wanneer ten minste één ouder in het buitenland geboren is.

Huishoudenstype

In deze onafhankelijke variabele komt de levensfase van het huishouden terug, er wordt onderscheid gemaakt tussen vier categorieën; alleenstaand, paar, paar met kinderen, eenoudergezin en overige. De variabele is opgenomen omdat er nog steeds uit wordt gegaan van een verband tussen de levensfase van een huishouden en de woning. In hoofdstuk vier is opgemerkt dat deze indicator onafhankelijk geen goede indeling geeft, maar in combinatie met de andere onafhankelijke variabelen is deze variabele van waarde.

Huishoudensgrootte

Deze variabele is opgenomen omdat er aangenomen wordt dat de woningbehoefte zal stijgen naarmate het huishouden groter wordt. Boumeester (2004) laat zien dat vooral tweepersoonshuishoudens in duurdere koopwoningen te vinden zijn, maar ook dat relatief veel grotere huishoudens in duurder koopwoningen wonen.

Naast de vier demografische onafhankelijke variabelen die zijn er ook een drietal sociaal economische onafhankelijke variabelen opgenomen. Deze zullen individueel toegelicht worden.

Inkomen

Het gaat hierbij om het besteedbaar huishoudensinkomen volgens de volgende definitie; het bruto-inkomen verminderd met betaalde inkomensoverdrachten, premies inkomensverzekeringen, premies ziektekostenverzekeringen en belastingen op inkomen en vermogen. Huishoudens met een negatief inkomen zijn buiten het onderzoek gelaten. Volgens het career/life cycle model zullen de woonwensen stijgen naarmate een persoon carrière maakt op de arbeidsmarkt (Priemus, 1984).

Opleidings niveau

Een hoog opleidingsniveau biedt goede perspectieven op de arbeidsmarkt, waardoor er verwacht wordt dat huishoudens met een hoog opleidingsniveau een duurdere woning zullen hebben (Boumeester, 2004). De variabele wordt geoperationaliseerd op het opleidingsniveau van de hoogstopgeleide partner. Er worden drie categorieën onderscheiden; laag opgeleid, middelbaar opgeleid en hoger opgeleid. Hierbij is hoger opgeleid hbo of universitair, middelbaar opgeleid havo, vwo of mbo en lager opgeleid alle opleidingen lager dan middelbaar opgeleid.

Aard en samenstelling van het huishoudensinkomen

Het gaat hierbij om de wijze waarop een huishouden zijn inkomen verdient, Boumeester (2004) stelt dat huishoudens die inkomen uit arbeid halen relatief vaker in een (duurdere) koopwoning wonen dan huishoudens zonder inkomen uit arbeid. Hierom wordt er verondersteld dat de aard en samenstelling van het huishoudensinkomen verband houdt met de WOZ-waarde van de woning. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een drietal categorieën; geen inkomen uit arbeid, tweeverdieners en eenverdieners.

Tabel 5.1: Beschrijvende statistiek

Variabele N=34,698	Minimum	Maximum	Gemiddelde	Standaard deviatie	Schaal
<i>Afhankelijke</i>					
Ln(WOZ waarde (x1000))	3,91	6,91	5,53	0,43	Interval/ratio
<i>Demografische onafhankelijke</i>					
Gemiddelde leeftijd huishoudenhoofden	19	97	50,12	14,39	Interval/ratio
Etniciteit	1	3	1,21	0,57	Nominaal
Huishoudenstype	1	4	2,28	0,8	Nominaal
Huishoudensgrootte	1	13	2,61	1,28	Interval/ratio
<i>Sociaal economische onafhankelijke</i>					
Ln(Besteedbaar inkomen (x1000))	0,34	5,93	3,63	0,48	Interval/ratio
Opleidingsniveau	1	3	2,31	0,76	Nominaal
Aard en samenstelling van het huishoudens inkomen	1	3	2,37	0,85	Nominaal

Bron: Bewerking WoON 2009

De WOZ-waarde van woningen in het databestand lopen uiteen van 5.000 euro tot 3.009.000 euro, omdat deze uitschieters het model beïnvloeden is ervoor gekozen woningen met een WOZ-waarde onder de 50.000 euro en woningen met een WOZ-waarde van meer dan 1.000.000 euro buiten beschouwing te laten. Hiernaast zijn huishoudens met een negatief besteedbaar inkomen buiten beschouwing gelaten, omdat deze huishoudens de resultaten te veel beïnvloeden.

Om een OLS uit te voeren moet er aan enkele vooronderstellingen voldaan worden, zo mag er geen sprake zijn van multicollineariteit. Om hiervoor te controleren is een correlatiematrix opgesteld, hieruit is gebleken dat er geen correlaties $\geq 0,9$ voorkomen. Waardoor aan deze vooronderstelling voldaan wordt. Hiernaast is een residuenanalyse uitgevoerd, hieruit is gebleken dat de residuen niet normaal verdeeld zijn en dat het model niet homoscedastisch is (bijlage I). Hierom is van de WOZ-waarde ($\times 1000$) en het besteedbaar inkomen ($\times 1000$) het natuurlijk logaritme genomen. Na deze transformatie zijn de residuen normaal verdeeld, is het model homoscedastisch en is het regressiemodel lineair (bijlage II). Aan de hand van de residuenanalyse zijn enkele outliers uit het onderzoek verwijderd.

5.2 Ordinary Least Squares regressie

Om de relatie tussen demografische en sociaal economische huishoudenskenmerken met de WOZ-waarde van de woning te meten zijn drie regressiemodellen opgesteld. In model I zijn alleen demografische huishoudenskenmerken opgenomen. Hiermee wordt 15,7 procent van de totale variantie verklaard. Er blijkt een positief verband te bestaan tussen de gemiddelde leeftijd van de huishoudenshoofden en de LnWOZ-waarde van de woning. Een negatief verband is gevonden voor etniciteit ten opzicht van de Nederlandse etniciteit, een huishouden dat westers allochtoon is heeft een lagere LnWOZ-waarde dan een autochtoon huishouden. De waarde van een niet westers allochtoon huishouden is ten opzichte van een autochtoon huishouden lager dan dat van een westers allochtoon huishouden. Dit sluit aan bij Permentier & Bolt (2006) die opmerkten dat allochtone huishoudens er minder goed in slagen hun woonwensen te realiseren. In het model waar alleen demografische huishoudenskenmerken opgenomen zijn lijkt de huishoudenscyclus theorie van toepassing te zijn. Dit omdat er zowel voor paren als paren met kinderen een positief verband lijkt te bestaan ten opzichte van alleenstaanden. Met andere woorden: huishoudens in een gevorderde fase van de huishoudenscyclus hebben een duurder woning. Ook eenoudergezinnen hebben een duurder woning ten opzichte van alleenstaanden in een model waar alleen demografische huishoudenskenmerken zijn opgenomen.

Model II heeft een determinatiecoëfficiënt van 0,256 dit geeft aan dat het model, met alleen sociaal economische huishoudenskenmerken, 25,6 procent van de variantie van de LnWOZ-waarde verklaart. Zoals verwacht bestaat er een positief verband voor LnBesteedbaar inkomen, dus met het inkomen stijgt de WOZ-waarde van de woning van een Nederlands huishouden met een koopwoning. Hiernaast bestaat er een positief verband voor de dummies havo, vwo, mbo en hbo en universitair. Dit betekent dat huishoudens met deze opleidingen een hogere LnWOZ-waarde hebben dan huishoudens die lager zijn opgeleid. Dit verschil is groter voor huishoudens die hbo of universitair opgeleid zijn dan voor huishoudens waarbij de hoogst genoten opleiding havo, vwo of mbo is. De aard van het huishoudensinkomen is ook van belang voor de LnWOZ-waarde van de woning, zo is de WOZ-waarde voor tweeverdieners hoger dan voor huishoudens met een inkomstenbron. Opvallend genoeg hebben huishoudens zonder inkomen een hogere LnWOZ-waarde

dan eenverdieners en tweeverdieners. Een mogelijke verklaring hiervoor kan zijn dat in deze groep relatief veel gepensioneerden zitten welke in het verleden hoge inkomens gehad hebben.

Tabel 5.2 Het verband tussen demografische en sociaal economische huishoudenskenmerken en de WOZ-waarde

	I	II	III
Constante	4,766 (0,011)***	3,887 (0,017)***	3,637 (0,018)***
Gemiddelde leeftijd huishoudens hoofden	0,010 (0,000)***	-	0,009 (0,000)***
Autochtoon (referentie)	-	-	-
Westerse allochtoon	-0,031 (0,008)***	-	-0,048 (0,007)***
Niet westerse allochtoon	-0,234 (0,010)***	-	-0,187 (0,009)***
Alleenstaand (referentie)	-	-	-
Paar	0,158 (0,007)***	-	-0,020 (0,008)**
Paar met kinderen	0,178 (0,013)***	-	-0,031 (0,012)**
Eenoudergezin	0,069 (0,014)***	-	-
Aantal personen in het huishouden	0,065 (0,004)***	-	0,045 (0,003)***
Ln(Besteedbaar huishoudensinkomen (x1000))	-	0,413 (0,005)***	0,338 (0,005)***
Lager opgeleid (referentie)	-	-	-
Havo, vwo, mbo	-	0,011 (0,006)*	0,054 (0,006)***
Hbo, universitair	-	0,101 (0,006)***	0,157 (0,009)***
Eenverdiener (referentie)	-	-	-
Tweeverdiener	-	0,058 (0,006)***	0,037 (0,009)***
Geen inkomen uit arbeid	-	0,262 (0,007)***	0,051 (0,009)***
Adjusted R ²	0,157	0,256	0,313
F	927,465	2392,567	1436,352
N	34.698	34.698	34.698

*p < 0,10 ** P < 0,05 *** p < 0,01, Std. Error tussen haakjes

Bron: Bewerking WoON 2009

In model III zijn zowel demografische als sociaal economische huishoudenskenmerken opgenomen, dit model kent dan ook de hoogste verklaarde variantie met 31,3 procent. In dit model is de dummy voor eenoudergezin niet meer opgenomen omdat deze niet meer significant was. Verder bestaat er nog steeds een positief verband tussen het aantal personen in het huishouden en de LnWOZ-waarde. Allochtone huishoudens hebben over het algemeen een lagere LnWOZ-waarde dan autochtone huishoudens, dit effect is groter voor niet westerse allochtone huishoudens dan voor westers allochtone huishoudens. Opvallend is dat de twee overgebleven dummies voor huishoudentypes een negatief verband hebben met de LnWOZ-waarde van de woning. Een paar of een paar met kinderen heeft hiermee over het algemeen een lagere LnWOZ-waarde dan alleenstaanden. Dit valt waarschijnlijk te verklaren doordat er al gecorrigeerd wordt voor de huishoudensgrootte en het besteedbaar inkomen. Desalniettemin gaat dit direct in tegen de huishoudenscyclus theorie van Rossi, waar huishoudens carrière maken op de woningmarkt naarmate zij verder komen in de huishoudenscyclus. Ook in dit model bestaat er een positief verband tussen het aantal personen in het huishouden en de LnWOZ-waarde van de woning. Een andere belangrijke verklarende factor is het LnBesteedbaar inkomen, er bestaat een positief verband tussen het besteedbaar inkomen en de

WOZ-waarde van de woning. Ditzelfde geldt voor het opleidingsniveau, hoger opgeleide huishoudens wonen over het algemeen vaker in een duurdere woning dan lager opgeleide huishoudens. Tweeverdieners en huishoudens die geen inkomen uit arbeid hebben, hebben hiernaast ook een hogere LnWOZ-waarde dan huishoudens met één inkomen. Het effect voor geen huishoudensinkomen is kleiner dan in model II wat aangeeft dat een deel van deze verklaring in demografische huishoudenskenmerken ligt.

5.3 Synthese

In dit hoofdstuk is gezocht naar een modelmatige verklaring voor de WOZ-waarde van een woning tussen de 50.000 en de 1.000.000 euro aan de hand van demografische en sociaal economische huishoudenskenmerken. Dit omdat in hoofdstuk vier gebleken is dat de huishoudenscyclus theorie van Rossi niet meer van toepassing lijkt op de huidige maatschappij waarin Nederlanders steeds meer de ruimte hebben om hun eigen leven in te richten. Dit is gedaan aan de hand van de volgende deelvraag:

Welke verbanden bestaan er tussen de demografische- en sociaal economische huishoudenskenmerken en de woonsituatie van een Nederlands huishouden? En in hoeverre beïnvloeden deze kenmerken de woning van een Nederlands huishouden met een koopwoning?

Door middel van een OLS regressiemodel is gebleken dat zowel demografische als sociaal economische huishoudenskenmerken een verklaring bieden voor de WOZ-waarde van de woning. Wanneer zowel sociaal economische als demografische huishoudenskenmerken opgenomen zijn in het model wordt 31,3 procent van de variantie verklaard. Hierbij bestaat er een positief verband voor het besteedbaar inkomen, het aantal personen in het huishouden en de gemiddelde leeftijd van de huishoudenshoofden. Dit betekent dat voor huishoudens met een hoger besteedbaar inkomen een hogere WOZ-waarde voorspeld wordt. Ditzelfde geldt voor grotere huishoudens en voor huishoudens waar de huishoudenshoofden ouder zijn. De demografische dummies etniciteit en huishoudentype wijzen uit dat huishoudens die niet over de Nederlandse etniciteit beschikken een lagere WOZ-waarde hebben dan autochtone huishoudens. Paren en paren met kinderen hebben een lagere WOZ-waarde dan singles. De sociaal economische huishoudenskenmerken die door middel van dummies in het regressiemodel opgenomen zijn, opleidingsniveau en aard van het huishoudensinkomen, laten een positief verband zien ten opzichte van de referentiecategorie. Dit betekent dat huishoudens waar het hoogste opleidingsniveau havo, vwo of mbo of huishoudens waar dit hbo of universiteit is een hogere WOZ-waarde hebben dan huishoudens die lager zijn opgeleid. Ditzelfde geldt voor tweeverdieners en huishoudens zonder inkomen uit arbeid ten opzichte van huishoudens met één kostwinnaar.

Het opgestelde model verklaart in totaal 31,3 procent van de variantie van de WOZ-waarde van Nederlandse huishoudens met een koopwoning met een WOZ-waarde tussen de 50.000 en de 1.000.000 euro. Dit betekent dat de opgenomen demografische en sociaal economische kenmerken 68,7 procent van de variantie onverklaard laten. Een eerste verklaring hiervoor is dat het model rekening houdt met de huidige kenmerken van een huishouden, huishoudens die in het verleden goed verdiend en op het moment van de enquête een lager inkomen hebben worden hierdoor lager ingeschaald. Dit komt omdat het model naar inkomen kijkt en niet naar het vermogen van het huishouden. Ook huishoudens die vermogen hebben verworven door bijvoorbeeld erfenissen of schenkingen worden zodoende verkeerd ingeschaald.

Hiernaast houdt het model geen rekening met de levensstijl van de huishoudens, wanneer een huishouden meer belang hecht aan een luxe leven met veel vakanties dan aan de woonsituatie zal er minder geld te besteden zijn aan de woning dan bij een huishouden wat een meer calvinistische levensstijl hanteert. De woning kan hiermee gezien worden als een consumptie goed, een deel van de huishoudens hecht veel waarde aan een woning, terwijl andere huishoudens de voorkeur geven aan andere consumptie goederen zoals een dure auto of luxe vakanties.

Een ander punt waarop het model niet in voorziet zijn geografische verschillen, het huidige model veronderstelt dat het voor de WOZ-waarde van de woning niet uit maakt of een huishouden in Noordoost Groningen woont of in Amsterdam. Dit terwijl er wel degelijk geografische verschillen bestaan in de WOZ-waarde van een woning, hierover meer in hoofdstuk zes.

6. Geografische verschillen

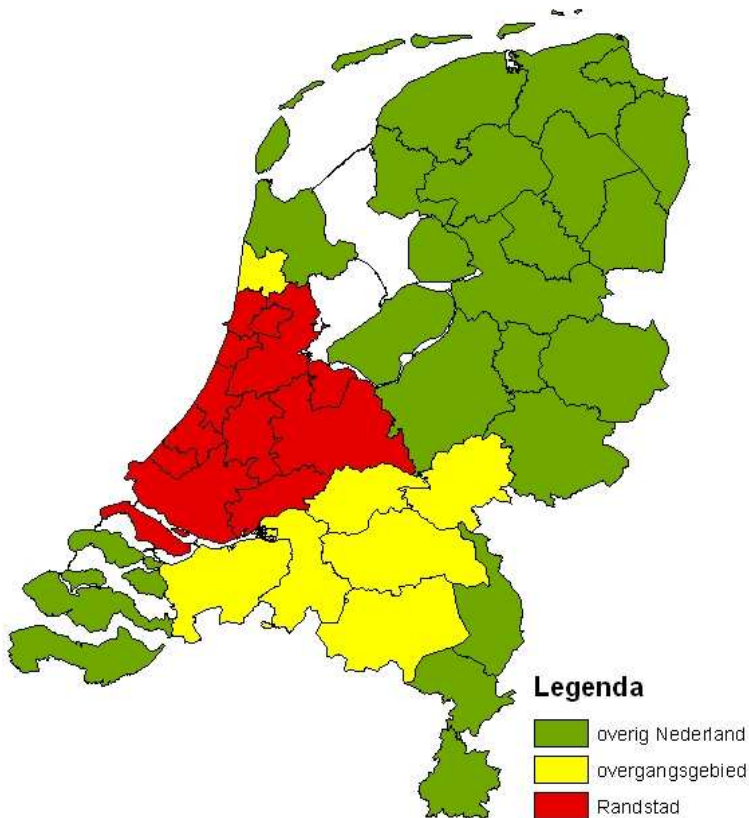
Het model dat in het vorige hoofdstuk is opgesteld gaat ervan uit dat geografische verschillen geen invloed hebben op de WOZ-waarde van de woning. Het maakt hiermee niet uit of een huishouden in de Randstad woont of in een krimpgebied in het zuiden van Limburg. Voor een vergelijkbare woning in de Randstad zal echter (veel) meer betaald moeten worden dan in een krimpgebied in het zuiden van Limburg. De volgende deelvraag staat centraal in dit hoofdstuk:

In hoeverre bestaan er geografische verschillen tussen de invloed van huishoudenskenmerken op de woning van Nederlandse huishoudens met een koopwoning?

6.1 Geografische verschillen

Om te controleren voor geografische verschillen zal er eerst een geografische indeling van Nederland gemaakt moeten worden. Er is voor gekozen om de indeling op basis van economische activiteit te maken en onderscheid te maken tussen drie gebieden; de Randstad, het overgangsgebied en overig Nederland (figuur 6.1). De Randstad is het gebied rondom de vier grote steden; Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Het gaat hier om de volgende corop gebieden; Utrecht, IJmond, Agglomeratie Haarlem, Zaanstreek, Groot-Amsterdam, Het Gooi en Vechtstreek, Agglomeratie Leiden en Bollenstreek, Agglomeratie 's-Gravenhage, Delft en Westland, Oost-Zuid-Holland, Groot-Rijnmond en Zuidoost-Zuid-Holland. Het tweede gebied is het overgangsgebied, het gaat hier om het deel van Nederland wat niet tot de Randstad behoort, maar ook niet tot de periferie. Het gaat hier

om de Brabantse steden en de as rondom de Rijn. De volgende corop gebieden behoren tot het overgangsgebied; Arnhem/Nijmegen, Zuidwest-Gelderland, Alkmaar en omgeving, West-Noord-Brabant, Midden-Noord-Brabant, Noordoost-Noord-Brabant en Zuidoost-Noord-Brabant. Grote steden zoals Almere en Apeldoorn komen op deze manier in overig Nederland terecht, dit komt doordat het corop gebied waartoe zij behoren voor de rest als grotendeels niet stedelijk aan te merken valt. Overig Nederland bestaat uit de volgende corop gebieden; Oost-Groningen, Delfzijl en omgeving, Overig Groningen, Noord-Friesland, Zuidwest-Friesland, Zuidoost-Friesland, Noord Drenthe, Zuidoost-Drenthe, Zuidwest-Drenthe, Noord-Overijssel, Zuidwest-Overijssel, Twente, Veluwe, Achterhoek, Zeeuwsch-Vlaanderen, Overig Zeeland, Noord-Limburg, Midden-Limburg, zuid-Limburg en Flevoland.



Figuur 6.1: Nederland in drie regio's

Bron: Berwerking WoON 2009

Om te controleren of er verschillen bestaan tussen de regio's is een Chow (1960) toets uitgevoerd, de nulhypothese van deze toets is dat er geen verschillen bestaan in de WOZ-waarde en de verklaring van de WOZ-waarde tussen de drie regio's. De toets is uitgevoerd aan de hand van de volgende formule.

$$(6.1) \quad F = \frac{R \text{ Residual SS} - U \text{ Residual SS} / (3k - k)}{U \text{ Residual SS} / (n - 3k)}$$

Waarbij:

R Residual SS: residuen gedeeld model

U Residual SS: residuen totaal model

n: aantal waarnemingen

k: aantal regressors inclusief de constante

Tabel 6.1: Chow toets op regionale verschillen

	Residue
Nederland (34.698)*	4.424,03
Randstad(17.011)	2.182,06
Overgangsgebied (5.487)	565,23
Overig Nederland (11.804)	1.519,61
Aantal regressors	12
F (12, 34.698-36)	53,19

* aantal waarnemingen tussen haakjes

Bron: WoON, 2009

Uit de Chow toets is een F-waarde van 53,19 gekomen (tabel 6.1). De kritieke F-waarde bij 12 bij 34.662 vrijheidsgraden bedraagt 2,185, hieruit blijkt dat de nulhypothese verworpen kan worden met een significantie van 99 procent. Er is dus sprake van verschil in de WOZ-waarde en de verklaring hiervan tussen de drie regio's. Om deze verschillen te ondervangen zijn losse modellen opgesteld voor alle onderscheiden geografische regio's (tabel 6.2). Het model voor de Randstad verklaart 34,8 procent van de variantie van de WOZ-waarde, terwijl het model voor het overgangsgebied 31,1 procent verklaart en het model voor overig Nederland een 27,3 procent verklaart. Dit betekent dat alleen het model voor de Randstad een hogere verklaarde variantie heeft dan het model voor heel Nederland. De richtingen van de verbanden zijn in de verschillende modellen gelijk aan elkaar, de verschillen zitten in de sterkte van de verbanden. Een opvallende uitkomst is dat inkomen de meeste invloed heeft op de WOZ-waarde in de Randstad. Ook opvallend is dat de opgenomen dummies voor levensfase niet significant zijn in de Randstad, waaruit blijkt dat levensfase niet significant van invloed is op de WOZ-waarde in de Randstad. Hiernaast is de invloed van opleidingsniveau en etniciteit het grootst in overig Nederland. Dit betekent dat de WOZ-waarde van hoger opgeleiden groter verschilt van lager opgeleiden in de gebieden buiten de Randstad. Dit verschil is ook groter voor allochtone huishoudens buiten de Randstad, dit betekent dat de WOZ-waarde van allochtonen ten opzichte van autochtonen buiten de Randstad relatief lager is dan voor allochtonen uit de Randstad.

Tabel 6.2 Het verband tussen demografische en sociaal economische huishoudenskenmerken en de WOZ-waarde uitgesplitst in drie regio's

	Randstad	Overgangsgebied	Overig Nederland	Nederland
Constante	3,576 (0,025)***	3,847 (0,041)***	3,686 (0,031)***	3,637 (0,018)***
Gemiddelde leeftijd huishoudens hoofden	0,009 (0,000)***	0,011 (0,000)***	0,009 (0,000)***	0,009 (0,000)***
Autochtoon (referentie)	-	-	-	-
Westerse allochtoon	-0,026 (0,010)**	-0,066 (0,016)***	-0,080 (0,013)***	-0,048 (0,007)***
Niet westerse allochtoon	-0,199 (0,011)***	-0,192 (0,026)***	-0,182 (0,022)***	-0,187 (0,009)***
Alleenstaand (referentie)	-	-	-	-
Paar	-0,002 (0,011)	-0,038(0,019)**	-0,025 (0,014)**	-0,020 (0,008)**
Paar met kinderen	-0,005 (0,017)	-0,084(0,028)***	-0,034 (0,021)**	-0,031 (0,012)**
Eenoudergezin	-	-	-	-
Aantal personen in het huishouden	0,051 (0,005)***	0,059(0,007)***	0,036 (0,005)***	0,045 (0,003)***
Ln(Besteedbaar huishoudens-inkomen (x1000))	0,352 (0,007)***	0,286(0,012)***	0,316 (0,009)***	0,338 (0,005)***
Lager opgeleid (referentie)	-	-	-	-
Havo, vwo, mbo	0,044 (0,009)***	0,048 (0,013)***	0,073 (0,010)***	0,054 (0,006)***
Hbo, universitair	0,159 (0,008)***	0,121 (0,013)***	0,164 (0,010)***	0,157 (0,009)***
Eenverdiener (referentie)	-	-	-	-
Tweeverdiener	0,021 (0,013)*	0,049 (0,022)**	0,046 (0,017)***	0,037 (0,009)***
Geen inkomen uit arbeid	0,062 (0,013)***	0,024 (0,022)	0,050 (0,016)***	0,051 (0,009)***
Adjusted R²	0,348	0,311	0,273	0,313
F	826,7	225,7	404,5	1436,3
N	17.011	5.487	11.804	34.698

*p < 0,10 ** P< 0,05 *** p< 0,01, Std. Error tussen haakjes

Bron: Bewerking WoON 2009



Figuur 6.2: Stedelijkheid per gemeente

Bron: Berwerking WoON 2009

De verklaringswaarde van het model waarbij Nederland in drie gebieden gedeeld is, is voor overig Nederland lager dan voor het model voor heel Nederland. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat steden zoals Apeldoorn, Almere, Groningen en Enschede in dit gebied liggen. Hiernaast zijn in de Randstad en het overgangsgebied gemeenten aan te wijzen die niet heel stedelijk zijn. Om dit te ondervangen is er een indeling gemaakt van Nederland op stedelijkheid van de gemeente (figuur 6.2). Er is onderscheid gemaakt tussen zeer sterk stedelijk, sterk stedelijk, matig stedelijk en weinig of niet stedelijk. Om te controleren of er significante verschillen bestaan tussen de vier categorieën is wederom een Chow (1960) toets uitgevoerd. Ditmaal worden er vier groepen onderscheiden waardoor gebruik is gemaakt van de volgende formule.

$$(6.2) \quad F = \frac{R \text{ Residual SS} - U \text{ Residual SS} / (4k - k)}{U \text{ Residual SS} / (n - 4k)}$$

Waarbij:

R Residual SS: residuen gedeeld model

U Residual SS: residuen totaal model

n: aantal waarnemingen

k: aantal regressors inclusief de constante

Tabel 6.3: Chow toets op verschil in stedelijkheid

	Error sum of squares
Nederland (34.698)*	4.424,03
Zeer sterk stedelijk (8.261)	979,15
Sterk stedelijk (8.125)	859,60
Matig stedelijk (8.759)	1.105,82
Weinig of niet stedelijk (9.553)	1.309,47
Aantal regressors	12
F (12, 34.698-48)	38,28

* aantal waarnemingen tussen haakjes

Bron: WoON, 2009

Uit de Chow toets is een F-waarde van 38,28 gekomen, hieruit blijkt dat bij 12 bij 34.650 vrijheidsgraden (kritieke waarde 2,185) er met een significantie van 99 procent aangenomen kan worden dat er een verschil bestaat tussen de vier populaties. Hierom dienen er losse modellen gemaakt te worden om de WOZ-waarden voor de vier verschillende vormen van stedelijkheid in kaart te brengen. Het model voor zeer sterk stedelijke gemeenten heeft de hoogste verklaarde variantie met 37,3 procent. De verklaarde variantie voor sterk stedelijke gemeenten en matig stedelijke gemeenten ontloopt elkaar weinig en bedragen respectievelijke 31,1 procent en 31,7 procent. De verklaarde variantie is het laagst voor gemeenten die weinig of niet stedelijk met 23,6 procent. Wanneer we de verklaarde varianties van de losse modellen vergelijken met de verklaarde variantie van het model van heel Nederland valt op dat de verklaarde variantie alleen voor zeer stedelijke gemeenten noembaar hoger is terwijl deze voor weinig of niet stedelijke gemeenten aanzienlijk lager is.

In de losse modellen zijn de richtingen van de verbanden gelijk, wel testen enkele variabelen niet meer significant. Het gaat hierbij om het huishoudenstype en de aard van het huishoudensinkomen bij zeer sterk stedelijke gemeenten en weinig of niet stedelijke gemeenten. En die dummies voor niet westerse allochtoon en havo, vwo, mbo bij matig stedelijke gemeenten. Opvallend is dat het effect van de dummy voor niet westerse allochtoon het minst groot is voor weinig of niet stedelijke gemeenten, dit betekent dat het verschil in WOZ-waarde tussen autochtone en niet westers allochtone huishoudens het kleinst is in deze gemeenten. Hiernaast is het effect voor opleidingsniveau het grootst in zeer stedelijke gemeenten, dit wil betekenen dat er in zeer sterk stedelijke gemeenten relatief grotere verschillen bestaan tussen de WOZ-waarde van hoger opgeleide huishoudens en lager opgeleide huishoudens dan in de rest van Nederland.

Tabel 6.4 Het verband tussen demografische en sociaal economische huishoudenskenmerken en de WOZ-waarde uitgesplitst naar stedelijkheid van de gemeente.

	Zeer sterk stedelijk	Sterk stedelijk	Matig stedelijk	Weinig of niet stedelijk	Nederland
Constante	3,461 (0,035)***	3,720 (0,034)***	3,654 (0,035)***	3,852 (0,036)***	3,637 (0,018)***
Gemiddelde leeftijd huishoudens hoofden	0,008 (0,000)***	0,009 (0,000)***	0,009 (0,000)***	0,009 (0,000)***	0,009 (0,000)***
Autochtoon (referentie)	-	-	-	-	-
Westerse allochtoon	-0,022 (0,013)*	-0,044 (0,013)***	-0,005 (0,014)	-0,096 (0,016)***	-0,048 (0,007)***
Niet westerse allochtoon	-0,151 (0,013)***	-0,111 (0,017)***	-0,173 (0,025)***	-0,087 (0,047)*	-0,187 (0,009)***
Alleenstaand (referentie)	-	-	-	-	-
Paar	-0,026 (0,016)	-0,036 (0,015)**	-0,081 (0,016)***	-0,001 (0,016)	-0,020 (0,008)**
Paar met kinderen	-0,009 (0,024)	-0,029 (0,023)	-0,130 (0,025)***	-0,016 (0,023)	-0,031 (0,012)**
Eenoudergezin	-	-	-	-	-
Aantal personen in het huishouden	0,054 (0,007)***	0,029 (0,006)***	0,049 (0,007)***	0,034 (0,010)***	0,045 (0,003)***
Ln(Besteedbaar huishoudensinkomen (x1000))	0,357 (0,011)***	0,321 (0,010)***	0,379 (0,010)***	0,303 (0,010)***	0,338 (0,005)***
Lager opgeleid (referentie)	-	-	-	-	-
Havo, vwo, mbo	0,080 (0,012)***	0,069 (0,011)***	0,019 (0,012)	0,061 (0,011)**	0,054 (0,006)***
Hbo, universitair	0,224 (0,012)***	0,153 (0,011)***	0,138 (0,012)***	0,151 (0,011)**	0,157 (0,009)***
Eenverdiener (referentie)	-	-	-	-	-
Tweeverdiener	0,003 (0,018)	0,054 (0,018)***	0,045 (0,019)**	0,012 (0,020)	0,037 (0,009)***
Geen inkomen uit arbeid	0,024 (0,017)	0,068 (0,017)***	0,075 (0,019)***	0,002 (0,020)	0,051 (0,009)***
Adjusted R²	0,373	0,311	0,317	0,236	0,313
F	447,8	333,7	371,4	269,8	1436,3
N	8.261	8.125	8.759	9.553	34.698

*p < 0,10 ** P< 0,05 *** p< 0,01, Std. Error tussen haakjes

Bron: Bewerking WoON 2009

In het bovenstaande zijn drie modellen besproken voor verschillende gebieden in Nederland en vier modellen op basis van de stedelijkheid van de gemeente. Opvallend is dat de verklaarde variantie voor overig Nederland en voor weinig of niet stedelijke gemeenten aanzienlijk lager is dan voor het model voor heel Nederland. Alleen de modellen voor de Randstad en zeer sterk stedelijke gebieden hebben een aanzienlijk hogere verklaarde variantie dan het ongedeelde model. Toch blijkt uit de Chow-toetsen dat er geografische verschillen bestaan, hierom is ervoor gekozen om zowel stedelijkheid als het geografisch gebied op te nemen als controle variabelen in een model dat geldt voor Nederlandse huishoudens met een koopwoning met een WOZ-waarde tussen de 50.000 en de 1.000.000 euro (tabel 6.5). Hierbij zullen overig Nederland en gemeenten die weinig of niet stedelijk zijn als referentiegebieden gelden. Het model waarbij alleen de demografische huishoudenskenmerken en de geografische controlevariabelen zijn opgenomen verklaard 21,8 procent van de variantie in de LnWOZ-waarde. Model II dat sociaal economische huishoudenskenmerken en de geografische controle variabelen opneemt heeft een verklaarde variantie van 31,7 procent, dit betekent dat dit model een hogere verklaarde variantie heeft dan het

model met demografische en sociaal economische huishoudenskenmerken (tabel 5.2). Het complete model dat rekening houdt met demografische en sociaal economische huishoudenskenmerken en de geografische aspecten verklaart 36,2 procent van de variantie in de LnWOZ-waarde. De richtingen van de demografische en sociaal economische verbanden zijn gelijk aan het model zonder geografische controlevariabelen.

Er bestaat een positief verband voor de dummies voor de Randstand en het overgangsgebied, dit betekent dat huishoudens uit deze gebieden een hogere WOZ-waarde hebben dan huishoudens uit overig Nederland. Het effect is het grootst voor de dummy voor de Randstad wat erop wijst dat hier de WOZ-waarden het hoogst liggen. Opvallend genoeg bestaat er een negatief verband voor de stedelijkheid dummies dit negatieve verband wordt groter naar mate de stedelijkheid van een gemeente toeneemt. De voorspelde WOZ-waarde van Nederlandse huishoudens neemt dus af naarmate zij in een meer stedelijke gemeente wonen. Een verklaring voor dit verband blijft dit onderzoek schuldig, wel kan opgemerkt worden dat het onderzoek geen rekening houdt met aanbodfactoren in de woningmarkt.

Tabel 6.5 Het verband tussen demografische en sociaal economische huishoudenskenmerken en de WOZ-waarde waarbij rekening wordt gehouden met geografische verschillen.

	I	II	III
Constante	4,755 (0,012)***	3,981 (0,017)***	3,714 (0,017)***
Gemiddelde leeftijd huishoudens hoofden	0,009 (0,000)***	-	0,009 (0,005)***
Autochtoon (referentie)	-	-	-
Westerse allochtoon	-0,019 (0,008)**	-	-0,035 (0,007)***
Niet westerse allochtoon	-0,189 (0,010)***	-	-0,134 (0,009)***
Alleenstaand (referentie)	-	-	-
Paar	0,134 (0,006)***	-	-0,022 (0,008)***
Paar met kinderen	0,135 (0,010)***	-	-0,032 (0,012)***
Aantal personen in het huishouden	0,068 (0,003)***	-	-
Ln(Besteedbaar huishoudensinkomen (x1000))	-	0,387 (0,005)***	0,320 (0,005)***
Lager opgeleid (referentie)	-	-	-
Havo, vwo, mbo	-	0,017 (0,006)***	0,057 (0,006)***
Hbo, universitair	-	0,116 (0,006)***	0,168 (0,006)***
Eenverdiener (referentie)	-	-	-
Tweeverdiener	-	0,039 (0,006)***	0,031 (0,009)***
Geen inkomen uit arbeid	-	0,230 (0,007)***	0,043 (0,009)***
Overig Nederland (referentie)	-	-	-
Overgangsgebied	0,188 (0,006)***	0,163 (0,006)***	0,165 (0,006)***
Randstad	0,225 (0,005)***	0,182 (0,005)***	0,178 (0,005)***
Weinig of niet stedelijk (referentie)	-	-	-
Matig stedelijk	0,10 (0,006)**	-0,018 (0,005)***	-0,009 (0,005)*
Sterk stedelijk	-0,116 (0,006)***	-0,155 (0,006)***	-0,133 (0,005)***
Zeer sterk stedelijk	-0,230 (0,007)***	-0,281 (0,007)***	-0,240 (0,006)***
Adjusted R ²	0,218	0,317	0,362
F	878,361	1614,652	1234,094
N	34.698	34.698	34.698

6.2 Synthese

In dit hoofdstuk is gekeken naar geografische verschillen in de WOZ-waarde van een woning tussen de 50.000 en de 1.000.000 euro. Dit omdat er niet sprake is van de Nederlandse woningmarkt, maar dat de markt bestaat uit regionale woningmarkten. Voor dit hoofdstuk is de volgende deelvraag gebruikt:

In hoeverre bestaan er geografische verschillen tussen de invloed van huishoudenskenmerken op de woning van Nederlandse huishoudens met een koopwoning?

Aan de hand van een Chow toets is bepaald dat er verschillen bestaan tussen de invloed van huishoudenskenmerken tussen de Randstad, het overgangsgebied en overig Nederland. Opvallend is dat de verklaringswaarden voor de verschillende gebieden sterk uiteen lopen. Voor overig Nederland is de verklaringswaarde aanzienlijk lager dan in het model voor heel Nederland. Hierom is ervoor gekozen om Nederland in te delen op stedelijkheid van de gemeente. Uit een Chow toets is gebleken dat de populaties tussen zeer sterk stedelijke, sterk stedelijke, matig stedelijke en weinig of niet stedelijke gemeenten significant verschillen. De verklaringswaarden voor de verschillende modellen lopen echter sterk uiteen. Het model voor weinig of niet stedelijke gemeenten verklaart aanzienlijk minder van de variantie dan het model voor heel Nederland. De richtingen van de verbanden van huishoudenskenmerken op de WOZ-waarden van de woningen zijn in alle modellen gelijk gebleven.

Omdat de losse modellen grote verschillen vertonen in verklaarde variantie is ervoor gekozen om de geografische componenten op te nemen als dummies in een model dat geldt voor heel Nederland. Dit model verklaart 36,2 procent van de variantie in de LnWOZ-waarde van woningen tussen de 50.000 en de 1.000.000 euro. Er blijkt een positief verband te bestaan voor de Randstad en het overgangsgebied ten opzichte van overig Nederland, dit effect is het grootst voor de Randstad. Opvallend genoeg bestaat er een negatief verband voor stedelijkheid, met andere woorden gezegd de WOZ-waarde van woningen neemt af naar mate de gemeente stedelijker is.

7. Conclusie

7.1 Inleiding

Aan het einde van dit onderzoek is het verstandig om terug te kijken op de doelstelling van het onderzoek. Dit was inzicht verlenen in de verbanden tussen verschillende huishoudenskenmerken en de woning van huishoudens met een koopwoning. Een soortgelijk onderzoek is uitgevoerd door Rossi (1955) die een verband vond tussen de levensfase van een huishouden en het woningtype. Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de volgende centrale vraag:

In hoeverre bestaat er een verband tussen huishoudenskenmerken en de woning van een Nederlands huishouden met een koopwoning?

Aan de hand van de volgende drie deelvragen kan de centrale vraag beantwoord worden:

- *In hoeverre is er een verband waar te nemen tussen de huishoudenscyclus en de woning van een Nederlands huishouden?*
- *Welke verbanden bestaan er tussen de demografische- en sociaal economische huishoudenskenmerken en de woonsituatie van een Nederlands huishouden? En in hoeverre beïnvloeden deze kenmerken de woning van een Nederlands huishouden met een koopwoning?*
- *In hoeverre bestaan er geografische verschillen tussen de invloed van huishoudenskenmerken op de woning van Nederlandse huishoudens met een koopwoning?*

Paragraaf 7.2 geeft antwoord op de centrale vraag door elke deelvraag los te behandelen om zodoende op een antwoord voor de centrale vraag te komen, hiernaast zullen in deze paragraaf enkele aspecten benoemd worden waarop het onderzoek geen antwoord heeft. De derde paragraaf van hoofdstuk zeven geeft een reflectie op de uitvoering van het onderzoek en biedt hiernaast mogelijkheden voor vervolgonderzoek.

7.2 Conclusie

Sinds het onderzoek van Rossi (1955) is er echter veel veranderd, de samenleving is steeds verder geïndividualiseerd. Dit heeft ervoor gezorgd dat elk individu de mogelijkheid heeft zijn eigen leven in te richten zoals hij dat zelf wil, hierdoor is er geen sprake meer van een min of meer gelijk levenspad maar eerder van levenskeuzepad. Veel mensen maken nog min of meer dezelfde levensloop door, maar dit doet niet af aan de toegenomen keuzevrijheid van het individu. Hiernaast bestaan er grote verschillen in de periode waarin fasen worden doorlopen, zo krijgen sommige huishoudens vroeg kinderen terwijl andere huishoudens veel later kinderen krijgen. Dit zorgt voor grote verschillen in de financiële mogelijkheden van huishoudens, deze financiële verschillen zorgen voor verschillen in de woonwensen van huishoudens. Wonen is in de huidige samenleving meer geworden dan een absolute basisbehoefte, hierbij kan de vergelijking gemaakt worden met kleding. Het functionele nut van kleding is het kleden van een persoon, maar in de huidige maatschappij is kleding steeds meer een statement geworden van wie iemand is, dus feitelijk is kleding een manier van zelfexpressie geworden. Stellen dat een woning (alleen) een manier van zelfexpressie is, gaat te ver door de grote investering die een woning met zich mee brengt. Dit alles maakt dat de vraag of de huishoudenscyclus hypothese van Rossi (1955) nog steeds van toepassing is op de huidige

geïndividualiseerde maatschappij zich opdoet. Dit is onderzocht aan de hand van de volgende deelvraag:

In hoeverre is er een verband waar te nemen tussen de huishoudenscyclus en de woning van een Nederlands huishouden?

Bij deze onderzoeksvraag zijn de volgende hypothesen gesteld:

Hypothese 1: Er bestaat een statistisch verband tussen de huishoudenslevensfase en de woning van een Nederlands huishouden.

Hypothese 2: Er is sprake van een zwak verband tussen de huishoudenslevensfase en de woning een Nederlands huishouden.

Uit een Chi-kwadraat toets is gebleken dat er sprake is van een statistisch significant verband tussen de levensfase van een huishouden en het woningtype waarin het huishouden woont voor Nederlandse huishoudens met een koopwoning. Dit verband is met een Cramér's V van 0,19 echter als zeer zwak te omschrijven. Hiermee kunnen zowel hypothese 1 als hypothese 2 aangenomen worden. Een verklaring voor het zwakke verband tussen de huishoudenslevensfase en het woningtype van een huishouden ligt in de eerder genoemde individualisatie van de Nederlandse maatschappij en de afname van familistische waarden. Er is niet meer sprake van een vast levenspad, maar van levenskeuzepad. Hierdoor zijn de huishoudenskenmerken van huishoudens in dezelfde levensfase zeer divers. Ditzelfde valt te zeggen voor woningtypen, waarvan de WOZ-waarden binnen een woningtype enkele honderdduizenden euro's uiteen kunnen lopen. Al met al vraagt de huidige maatschappij om een model dat een verklaring kan bieden voor de woning in de diverse geïndividualiseerde maatschappij die Nederland op dit moment kent. Doordat een ieder vrij is levenskeuzen te maken op het moment dat het hem of haar uitkomt zijn Nederlanders niet meer in groepen te plaatsen, hierdoor zal het model huishoudenskenmerken los op moeten nemen. Hiernaast zal de woning van een Nederlands huishouden met een koopwoning op een andere wijze geoperationaliseerd moeten worden, zodat de grote verschillen in de WOZ-waarden in kaart worden gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de volgende deelvraag:

Welke verbanden bestaan er tussen de demografische- en sociaal economische huishoudenskenmerken en de woonsituatie van een Nederlands huishouden? En in hoeverre beïnvloeden deze kenmerken de woning van een Nederlands huishouden met een koopwoning?

Hierbij zijn de volgende hypothesen gesteld:

Hypothese 3: Er bestaat een verband tussen demografische huishoudenskenmerken en de woning van een Nederlands huishouden.

Hypothese 4: Er bestaat een verband tussen sociaal economische kenmerken en de woning van een Nederlands huishouden.

Om de verbanden tussen demografische- en sociaal economische huishoudenskenmerken op de woning van een Nederlands huishouden met een koopwoning in kaart te brengen is gebruik gemaakt van een OLS-regressiemodel. Hierbij is de woning van een Nederlands huishouden met een koopwoning geoperationaliseerd aan de hand van de WOZ-waarde van de woning. Hierbij zijn

woningen met een WOZ-waarde onder de 50.000 euro en boven de 1.000.000 euro buiten beschouwing gelaten. Wanneer zowel sociaal economische- als demografische huishoudenskenmerken opgenomen zijn verklaart het regressiemodel 31,3 procent van de variantie in WOZ-waarde van Nederlandse huishoudens met een koopwoningen met een WOZ-waarde tussen de 50.000 en de 1.000.000 euro. Hierbij bestaat er een positief verband voor het besteedbaar inkomen, het aantal personen in het huishouden en de gemiddelde leeftijd van de huishoudenshoofden. Dit betekent dat voor huishoudens met een hoger besteedbaar inkomen een hogere WOZ-waarde voorspeld wordt. Hetzelfde geldt voor grotere huishoudens en voor huishoudens waar de huishoudenshoofden ouder zijn. De demografische dummies etniciteit en huishoudentype wijzen uit dat huishoudens die niet over de Nederlandse etniciteit beschikken een lagere WOZ-waarde hebben dan autochtone huishoudens. Paren en paren met kinderen hebben een lagere WOZ-waarde dan singles met vergelijkbare huishoudenskenmerken. De sociaal economische huishoudenskenmerken die door middel van dummies in het regressiemodel opgenomen zijn, opleidingsniveau en aard van het huishoudensinkomen, laten een positief verband zien ten opzichte van de referentiecategorie. Dit betekent dat huishoudens waar het hoogste opleidingsniveau havo, vwo of mbo of huishoudens waar dit hbo of universiteit is een hogere WOZ-waarde hebben dan huishoudens die lager zijn opgeleid. Ditzelfde geldt voor tweeverdieners en huishoudens zonder inkomen uit arbeid ten opzichte van huishoudens met één kostwinnaar. Al met al bieden de opgenomen huishoudenskenmerken op redelijke wijze inzicht in de woningkeuze van Nederlandse huishoudens. Hypothese 3 en 4 kunnen hierom aangenomen worden, er bestaat een verband tussen zowel demografische als sociaal economische huishoudenskenmerken en de woning van een Nederlands huishouden.

Het model tot nog toe veronderstelt echter dat er geen geografische verschillen bestaan. In dit model maakt het dus niet uit of een huishouden in de Randstad woont of in Noordoost Groningen, omdat er geen sprake is van de Nederlandse woningmarkt maar dat de markt bestaat uit regionale woningmarkten zijn geografische verschillen onderzocht aan de hand van de volgende deelvraag:

In hoeverre bestaan er geografische verschillen tussen de invloed van huishoudenskenmerken op de woning van Nederlandse huishoudens met een koopwoning?

Bij deze deelvraag zijn de volgende hypothesen opgesteld:

Hypothese 5: Huishoudens die in de Randstad woonachtig zijn hebben een woning met een hogere WOZ-waarde dan overige huishoudens.

Hypothese 6: Huishoudens die in een stedelijke gemeente woonachtig zijn hebben een woning met een hogere WOZ-waarde dan huishoudens die in een minder stedelijke gemeente woonachtig zijn.

Aan de hand van een Chow toets is bepaald dat er verschillen bestaan tussen de invloed van huishoudenskenmerken tussen de Randstad, het overgangsgebied en overig Nederland. Opvallend is dat de verklaringswaarden voor de verschillende gebieden sterk uiteen lopen. Voor overig Nederland is de verklaringswaarde aanzienlijk lager dan in het model voor heel Nederland. Hierom is ervoor gekozen om Nederland in te delen op stedelijkheid van de gemeente. Uit een Chow toets is gebleken dat de populaties tussen zeer sterk stedelijke, sterk stedelijke, matig stedelijke en weinig of niet stedelijke gemeenten significant verschillen. De verklaringswaarden voor de verschillende modellen lopen echter sterk uiteen. Het model voor weinig of niet stedelijke gemeenten verklaart aanzienlijk

minder van de variantie dan het model voor heel Nederland. De richtingen van de verbanden van huishoudenskenmerken op de WOZ-waarden van de woningen zijn in alle modellen gelijk gebleven. Daarom is ervoor gekozen de geografische component als dummies op te nemen in het regressie model, hiermee ontstaat een model dat voor heel Nederland geldig is. Dit model verklaard 36,2 procent van de variantie in de LnWOZ-waarde van woningen tussen de 50.000 en de 1.000.000 euro. Er blijkt een positief verband te bestaan voor de Randstad en het overgangsgebied ten opzichte van overig Nederland, dit effect is het grootst voor de Randstad. Hypothese 5 kan zodoende aangenomen worde, huishoudens in de Randstad hebben een hogere WOZ-waarde dan huishoudens in de rest van Nederland. Opvallend genoeg bestaat er een negatief verband voor stedelijkheid, met andere woorden gezegd de WOZ-waarde van woningen neemt af als de gemeente stedelijker is. Hierdoor moet hypothese 6 verworpen worden en hebben huishoudens in stedelijkere gemeenten geen hogere WOZ-waarde dan huishoudens in minder stedelijke gemeenten.

Met de beantwoording van alle deelvragen kan overgegaan worden op de centrale vraag van dit onderzoek, deze was als volgt geformuleerd:

In hoeverre bestaat er een verband tussen huishoudenskenmerken en de woning van een Nederlands huishouden met een koopwoning?

Huishoudenskenmerken bieden inzicht in de woning van Nederlandse huishoudens met een koopwoning, de Nederlandse maatschappij is echter dusdanig complex geworden dat het lastig is geworden huishoudens in te delen naar levensfase. Nederlanders volgen niet meer een standaard voorgeprogrammeerd levenspad, maar een levenskeuzepad waarin ze zelf de vrijheid hebben levenskeuzes te nemen op het moment dat het hen het beste uitkomt. Dat veel mensen min of meer dezelfde keuzes in het leven maken doet niet af aan de toegenomen vrijheid om de eigen levensloop in te richten. De huishoudenscyclus theorie van Rossi (1955) levert hiermee in waarde in, dit betekent echter niet dat de theorie van Rossi niet meer van waarde is. Het algemene inzicht van de theorie dat met de huishoudenskenmerken de woonwensen van een huishouden veranderen blijft van grote waarde. Om inzicht te kunnen geven in de levenskeuzepaden van Nederlandse huishoudens dienen huishoudenskenmerken los opgenomen te worden. Het opgestelde OLS regressiemodel laat zien dat het nog steeds mogelijk is om algemene contouren van de woningkeuze te verklaren.

Met een verklaarde variantie van 36,2 procent laat het model, dat zowel demografische, sociaal economische en geografische huishoudenskenmerken meeneemt, zien dat er een duidelijk verband bestaat tussen huishoudenskenmerken en de woning. Het model laat nog steeds 63,8 procent van de variantie onverklaard, een eerste verklaring hiervoor is dat het model alleen rekening houdt met de huidige kenmerken van het huishouden. De aankoop van een woning is echter geen beslissing waar makkelijk op terug gekomen wordt, hierdoor bestaat er een zekere scheefheid tussen de huishoudenskenmerken en de woning van een Nederlands huishouden wat de verklaarde variantie niet ten goede komt. Een tweede punt is dat het model geen rekening houdt met bestaand vermogen, huishoudens die (een deel van) hun vermogen verkregen hebben door schenkingen (of erfenissen) van familieleden beschikken over vermogen wat het model niet kan verklaren waardoor het model een deel van de variantie niet kan verklaren. Ditzelfde geldt voor huishoudens die een deel van hun inkomen uit de grijze of zwarte economie halen, omdat hiermee een deel van het huishoudensinkomen niet in het model opgenomen is, zal het model de WOZ-waarde van deze

huishoudens niet goed kunnen verklaren. Nog belangrijker is dat het model geen rekening houdt met de levensstijl van huishoudens, wanneer een huishouden meer belang hecht aan een luxe leven met veel vakanties dan aan de woonsituatie zal er minder geld te besteden zijn aan de woning dan bij een huishouden wat een meer calvinistische levensstijl hanteert. De woning kan hiermee gezien worden als een consumptie goed, een deel van de huishoudens hecht veel waarde aan een woning, terwijl andere huishoudens de voorkeur geven aan andere consumptie goederen zoals een dure auto of luxe vakanties. Het is zodoende onmogelijk om de volledige variantie in de WOZ-waarde te verklaren aan de hand van de sociaal economische en demografische huishoudenskenmerken die bekend zijn. De vergelijking waarin Clapham (2002) de wooncarrière van huishoudens vergelijkt met wegen zonder een bestemming lijkt hierbij van toepassing. Het is niet mogelijk om elk kronkellend zandpad te verklaren, maar het is wel mogelijk om de snelwegen in kaart te brengen.

De wooncarrière van Nederlandse huishoudens kan vergeleken worden met een boom. De stam van de boom kan gezien worden als de periode die in het ouderlijk huis doorgebracht wordt. Het moment waar de boom takken begint te krijgen kan vergeleken worden met de eerste stappen van de wooncarrière. Sommige takken zijn dik, dit zijn de wooncarrières die veel huishoudens volgen, andere dunnere takken zijn wooncarrières die minder vaak voorkomen. Sommige takken zullen eerst omhoog gaan en zich afsplitsen in takken die omlaag gaan, wat een mooie visualisatie is van bijvoorbeeld een echtscheiding. Naarmate takken dichterbij de top komen zullen ze dunner worden en soms naar beneden gaan hangen wat laat zien dat huishoudens aan het einde van hun wooncarrière soms besluiten kleiner te gaan wonen. Er is echter niet één eindpunt, maar er zijn heel veel punten waar de wooncarrière tot een einde kan komen. Deze scriptie heeft deze woningcarrièreboom van een afstand in kaart gebracht. Met behulp van het model kunnen voorspellingen gedaan worden naar de woningbehoefte in een bepaald gebied aan de hand van de demografische en sociaal economische huishoudenskenmerken van de inwoners.

7.3 Reflectie

In deze paragraaf zal een korte reflectie gegeven worden over de analyse die gebruikt is voor dit onderzoek, vervolgens zal een concreet voorbeeld gegeven worden hoe het model gebruikt kan worden, de paragraaf wordt afgesloten met mogelijkheden voor vervolgonderzoek.

De keuze om gebruik te maken van het WoON 2009 databestand is een keuze die veel voordelen met zich mee heeft gebracht. Door het ruime aanbod van gegevens konden veel variabelen opgenomen worden in het onderzoek. Hiernaast bestaat het onderzoek dankzij het WoON 2009 databestand uit 34.698 huishoudens, hiermee kunnen uitspraken gedaan worden die echt betekenis hebben. Wanneer er een zelfstandig onderzoek uitgevoerd was, was de impact van de resultaten uit deze scriptie minder betekenisvol geweest, omdat er dan met een veel lagere respons gewerkt had moeten worden. Hiernaast zijn er nu geen problemen met non-respons en de verdeling van de onderzoekspopulatie geweest. Gebruik maken van het WoON 2009 databestand heeft echter niet alleen voordelen met zich meegebracht. Zo ontbraken er enkele gegevens die van waarde zijn voor het onderzoek, waardoor het onmogelijk is gebleken om het theoretisch kader één op één over te nemen in het daadwerkelijke onderzoek. Het WoON heeft bijvoorbeeld geen gegevens over uit huis wonende kinderen, waardoor de fase later life op andere wijze geoperationaliseerd moest worden. Hiernaast beschikt het databestand geen informatie over vermogen dat niet uit arbeid behaald is, dit punt is echter niet geheel aan WoON te wijten, omdat deze informatie sowieso lastig te achterhalen

is. Een tekortkoming die van groter belang is, is dat WoON geen gegevens heeft over de levensstijl van huishoudens.

Het opgestelde OLS regressiemodel kan in de praktijk gebruikt worden om inzicht te geven in de prijsklasse voor bepaalde groepen in de maatschappij. Wanneer bijvoorbeeld een gemeente jonge hoogopgeleide starters op de arbeidsmarkt wil aantrekken. Kan met behulp van de bijbehorende demografische en sociaal economische huishoudenskenmerken bepaald worden in welke prijsklasse er ontwikkeld moet worden om deze doelgroep te kunnen huisvesten. Hiernaast kan het model gebruikt worden voor algemene tendensen, zo blijkt bijvoorbeeld dat hoog opgeleiden een hogere WOZ-waarde hebben dan lager opgeleiden. Als er verwacht wordt dat er meer hoger opgeleiden zullen zijn over twintig jaar kan hier rekening mee worden gehouden in de woningvoorziening.

Een mogelijk vervolgonderzoek zou in kunnen spelen op de eerder behandelde tekortkomingen, hiernaast is het interessant om te controleren of de uitkomsten hetzelfde zijn wanneer het WoON 2012 dat binnenkort verschijnt gebruikt wordt. Dit kan ook gedaan worden voor eerdere versies van WoON om zo beter inzicht te krijgen in de gevolgen van de individualisatie van de Nederlandse maatschappij op de woning van Nederlandse huishoudens. Een ander vervolgonderzoek zou zich toe kunnen spitsen op een specifieke groep zoals koopstarters, om zo in kaart te brengen voor welke groep starterswoningen gebouwd moeten worden.

Literatuur

- Asbeek Brusse W., H. Van Dalen, B. Wissink (2002) *STAD EN LAND IN EEN NIEUWE GEOGRAFIE; Maatschappelijke veranderingen en ruimtelijke dynamiek*. SDU uitgevers, Den Haag.
- Beer, A. (2005) *21st century housing careers and Australia's housing future*. Paper presented to the National Housing Conference. Oktober 2005
- Beer, A., D. Faulkner (2009) *21st century housing careers and Australia's housing future*. Australian Housing and Urban Research Institute..
- Bekkers, R. (2005) Geven van tijd: vrijwilligerswerk. IN: Schuyt, Th.N.M. & Gouwenberg, B.M. (2005). *Geven in Nederland 2005: Giften, Legaten, Sponsoring en Vrijwilligerswerk*. 's-Gravenhage: Elsevier Overheid, pp. 80-92.
- Bolman, Lee G. & Terrence E. Deal (2008) *Reframing Organizations; Artistry, Choice, and Leadership*. Jossey-Bass, San Fransisco
- Boumeester (2004) *Duurdere koopwoning en wooncarrière; Een modelmatige analyse van de vraagontwikkeling aan de bovenkant van de Nederlandse koopwoningmarkt*. DUP Science, Delft.
- Boyle, P., K. Halfaree & V. Robinson (1998) *Exploring Contemporary Migration*. Pearson, Harlow.
- BZK (2010) *Woonuitgaven huurders en kopers; uitkomsten WoOn 2009*. ABF RESEARCH, Delft.
- CBS (2009) *Dataprocessing WoON 2009*. Voorburg/Heerlen.
- CBS (2012) *Bevolkingscijfers via Statline*. Voorburg/Heerlen.
- Chow, G.C. (1960) *Tests of Equality Between Sets of Coefficients in Two Linear Regressions*. *Econometrica* 28(3): 591–605.
- Clapham, D. (2002) *Housing Pathways: A Post Modern Analytical Framework*. *Housing, Theory and Society* 2002, 19. pp. 57-68.
- Cleassen, B., E. Vlerick, P. de Decker (2009) *Op zoek naar de betekenis van wonen; Een verkennend literatuuronderzoek*. INWE Hogeschool van Gent, Gent.
- Cousins, M. (2005) *European Welfare States; Comparative Perspectives*. Sage, London
- Crang, P. (2005) *Consumption and its geographies*. In: Daniels (red.) *An introduction to Human Geography; Issues for the 21st Century (2005) second edition*. Pearson, Harlow.
- Du, R. Y. & W. A. Kamakura (2006) *Household Life Cycles and Lifestyles in the United States*. *Journal of Marketing Research*. Vol. XLIII (February 2006) pp. 121–132.
- Felling, A.J.A. (2004) *Het proces van individualisering in Nederland; een kwarteeuw sociaal-culturele ontwikkeling*. Janssen Print, Nijmegen.
- Gastel, L.E.M. van, (2011) *Succesvolle verhuisketens? Onderzoek naar verhuispatronen in verschillende landsdelen*. Masterthesis Stadsgeografie. Utrecht.

- Giddens, A. (1991) *Modernity and Self-Identity. Self and Society in the Late Modern Age*. Polity, Cambridge.
- Gober, P. (1992) *Urban housing demography*. *Progress in Human Geography* 16,2 (1992) pp. 171–189.
- Gool van, Brounen, Jager & Weisz (2007) *Onroerend goed als belegging*. Wolters-Noordhoff, Houten.
- Jacobs, K. & T. Manzi (2000) *Evaluating the Social Constructionist Paradigm in Housing Research*. *Housing, Theory and Society*. 2000; 17: pp. 35-42.
- Jong, P. de & A.E. Brouwer (2012) *Residential mobility of older adults in the Dutch housing market: Do individual characteristics and housing attributes have an effect on mobility?*. Forthcoming Special Issue ESRP 2011.
- Kenedy, J. (1992) *Housing and Social Theory*. Routledge, London.
- Kendig, Hal L. (1984) *Housing Careers, Life Cycle and Residential Mobility; Implications for the Housing Market*. *Urban Studies* 21 pp. 271-283.
- Lucardie, APM (1989) *Individualisering, beambtendom en populisme; politieke partijen in de greep van het post-modernisme*. In: *Jaarboek 1988 DNPP*. Groningen, 1989, blz. 172-197
- Norušis, M.J. (2009) *PASW® Statistics 18; Statistical Procedures Companion*. Prentice Hall, Upper Saddle River – New Jersey.
- Permentier, M. & G. Bolt (2006) *Woonwensen van Allochtonen*. DGW/NETHUR Partnership 37, Utrecht.
- Praag, C. Van (1999) *Gezochte en ongezochte gezamenlijkheid: gezin, woongroep, carpool*. In: Schnabel P. (red.) *Individualisering en sociale integratie*, Nijmegen (1999), blz. 31-48.
- Priemus, H. (1984) *Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad*. Delftse Universitaire Pers, Delft.
- Putnam, R.D. (1995) *Bowling Alone; America's Declining Social Capital*. *Journal of Democracy* 6(1) pp. 65-78.
- Putnam, R.D. (2000) *Bowling Alone; the collapse and revival of American community*. Simon & Schuster, New York.
- Rees, G. & Jókovi, M. (2008), *Doorstroming op de woningmarkt; Van huur naar koop*, NAI Uitgevers / Den Haag, Ruimtelijk Planbureau, Rotterdam.
- Rossi, P.H. (1955) *Why families move; a study in the social psychology of urban residential mobility*. Free Press, London.
- Schnabel, Paul (1999) *Individualisering inwisselend perspectief*. In: Schnabel P. (red.) *Individualisering en sociale integratie*, Nijmegen (1999), 9-29.

Schnabel, Paul (2007) *individualisering; de vergroting van het kleine*. In Reijnders L., B. De Reuver & E. Tellegen (Red.) *Toekomst in het groot; van aarde tot zingeving*, Amsterdam (2007), blz. 157-162.

Simon, H. A. (1955) *A Behavioral Model of Rational Choice*. The Quarterly Journal of Economics Vol. 69, No. 1 (Feb., 1955), pp. 99-118.

Stel, Jaap van der (1999) *Individualisering: zelfbeheersing en sociale integratie*. . In: Schnabel P. (red.) *Individualisering en sociale integratie*, Nijmegen (1999), blz. 96 – 120.

Venti, S.F. & D.A. Wise (1984) *Moving and housing expenditure: Transaction cost and disequilibrium*. Journal of Public Economics, vol. 23.

Vocht, A. de (2011) *Basishandboek SPSS 19; IBM SPSS statistics*. Bijleveld Press, Utrecht.

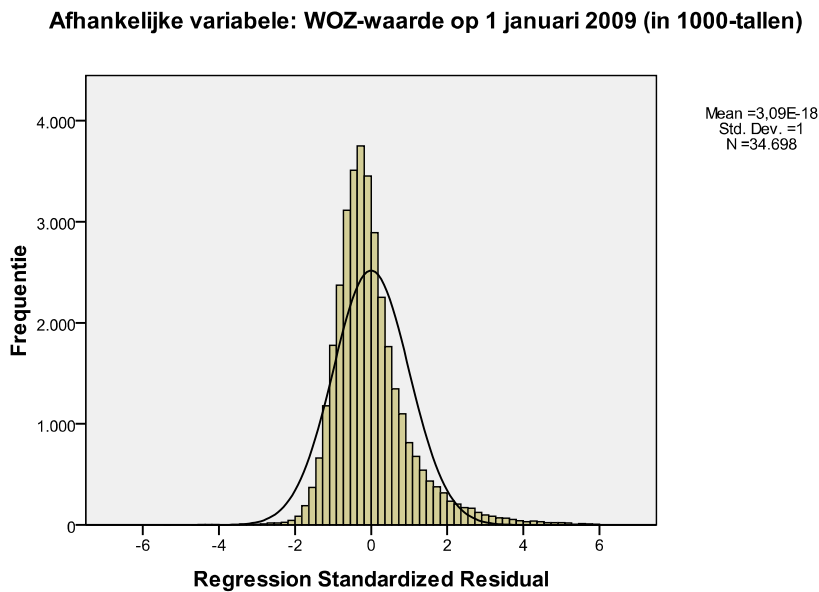
Wolpert, J. (1965) Behavioral aspects of the decision to migrate, Papers and Proceedings of the Regional Science Association, 15, p. 159-169.

Wolpert, J. (1966) *Migration as an Adjustment to Environmental Stress*. Journal of social issues, vol. 22 number 4 pp. 92-102.

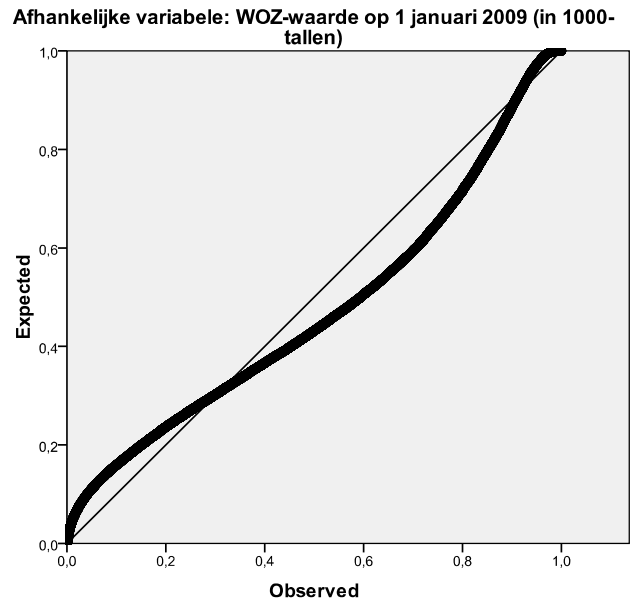
Bijlage I: Residuenanalyse

Om te controleren of er voldaan is aan de vooronderstellingen voor regressie is een residuenanalyse uitgevoerd. Uit het histogram en het normal probability plot blijkt dat de residuen niet normaal verdeeld zijn. Uit het spreidingsdiagram blijkt dat er sprake is van toetervorming waardoor er gesteld kan worden dat het model niet homoscedastisch is. Hierdoor wordt er niet aan de vooronderstellingen van regressie voldaan en zullen er variabelen getransformeerd moeten worden.

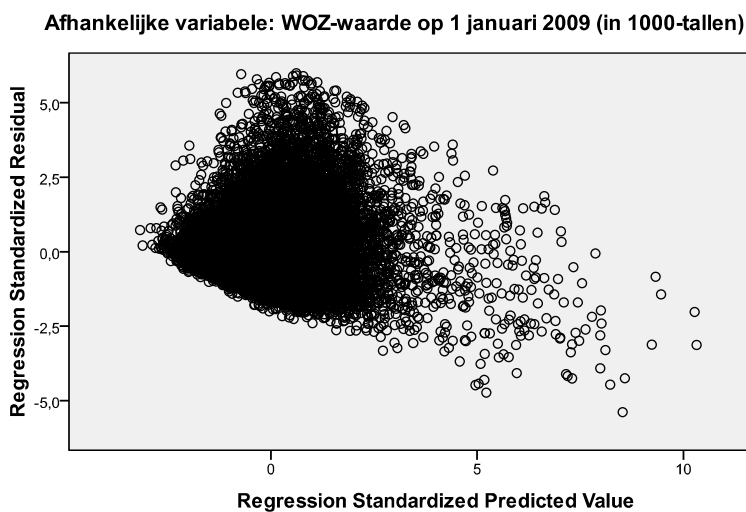
Figuur BI,1: Histogram



Figuur BI,2: Normal probability plot



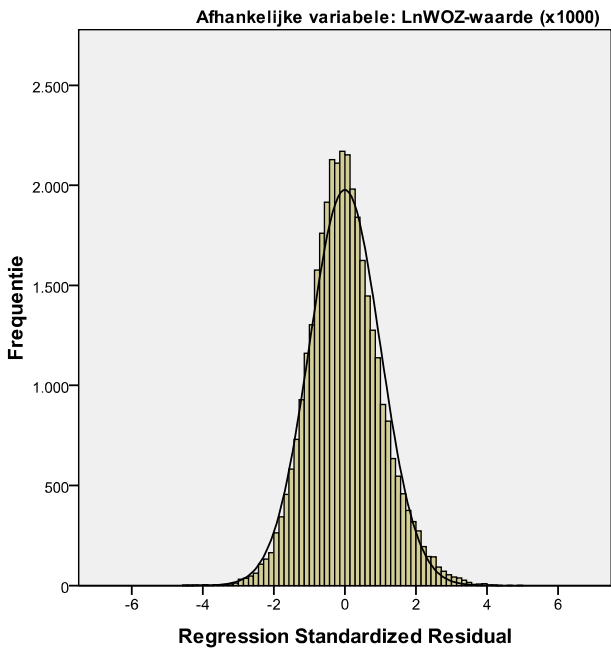
Figuur BI,3: spreidingsdiagram



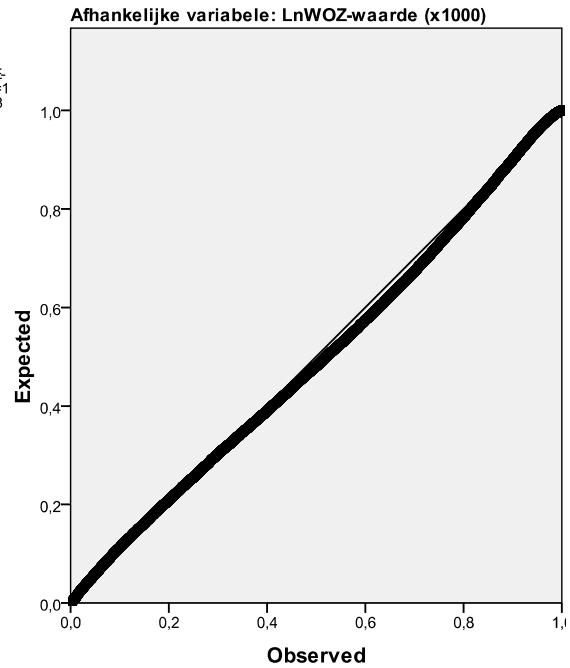
Bijlage II: Residuenanalyse na transformatie

Om aan de voorwaarde voor regressie te voldoen zijn de natuurlijke logaritmen van de WOZ-waarde(x1000) en het besteedbaar inkomen (x1000) gebruikt in plaats van de normale waarde. Uit de hierop volgende residuenanalyse blijkt dat de residuen normaal verdeeld zijn en dat het model homoscedastisch is. Hiernaast blijkt uit het spreidingsdiagram dat het model lineair is.

Figuur BII,1: Histogram



Figuur BII,2 Normal probability plot



Figuur BII,3: spreidingsdiagram

