

Koop of huur voor Marokkaanse Nederlanders?

- Een onderzoek naar de invloed van het opleidingsniveau op het eigenwoningbezit van Marokkaanse Nederlanders-

Yassin Mechbal (S2407949)

Masterthesis Vastgoedkunde

Rijksuniversiteit Groningen

Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen

Onder begeleiding van Prof.dr.ir A.J. van der Vlist

Abstract

Het opleidingsniveau van Marokkaanse Nederlanders is de afgelopen jaren flink toegenomen. Een toename van het opleidingsniveau onder allochtonen wordt vaak in verband gebracht met meer maatschappelijke betrokkenheid. De vraag is of een toename van het opleidingsniveau naast maatschappelijke betrokkenheid ook zal leiden tot meer "betrokkenheid" in de koopsector van de woningmarkt en daardoor tot meer eigenwoningbezit onder Marokkaanse Nederlanders zal leiden.

In dit onderzoek wordt een empirische analyse uitgevoerd aan de hand van een binaire logistische regressie om na te gaan of een toename van het opleidingsniveau van Marokkaanse Nederlanders naast maatschappelijke betrokkenheid ook leidt tot meer "betrokkenheid" in de koopsector van de woningmarkt met als gevolg meer eigenwoningbezit onder Marokkaanse Nederlanders. Het onderzoek heeft aangetoond dat er een significant positief verband is tussen het opleidingsniveau van Marokkaanse Nederlanders en het eigenwoningbezit. Als het opleidingsniveau onder Marokkaanse Nederlanders toeneemt van lager opgeleid naar middelbaar opgeleid, wordt de kans op het eigenwoningbezit groter. Als het opleidingsniveau toeneemt naar hoog opgeleid wordt deze kans nog groter. De kans om eigenwoningbezitter te zijn is 157,0% hoger voor middelbaar opgeleide Marokkaanse Nederlanders ten opzichte van laagopgeleide Marokkaanse Nederlanders. Verder is de kans om eigenwoningbezitter te zijn 506,4% hoger voor hoogopgeleide Marokkaanse Nederlanders ten opzichte van laagopgeleide Marokkaanse Nederlanders. Voor zowel de eerste als de tweede generatie Marokkaanse Nederlanders geldt dat naarmate het opleidingsniveau stijgt, het eigenwoningbezit ook stijgt. Dit onderzoek toont aan dat het lage aandeel Marokkaanse Nederlanders in de koopsector een verband heeft met het opleidingsniveau. Daarnaast hebben ook economische oorzaken invloed op het eigenwoningbezit van Marokkaanse Nederlanders. Sociale oorzaken hebben nauwelijks invloed.

Trefwoorden: Marokkaanse Nederlanders, woonvoorkeur, eigenwoningbezit, sociale huursector, opleidingsniveau, binaire logistische regressie.



rijksuniversiteit
groningen

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Maatschappelijke aanleiding.....	3
1.2 Wetenschappelijke aanleiding.....	3
1.3 Probleem-, Doel- en Vraagstelling.....	4
1.4 Methode van aanpak.....	5
1.5 Afbakening.....	7
1.6 Leeswijzer	7
2. Context.....	7
2.1 Demografie.....	7
2.2 Locatiekeuze.....	8
2.3 Eigenwoningbezit.....	11
2.4 Opleidingsniveau.....	13
3. Theoretisch kader.....	15
3.1 Eigendomskeuze.....	15
3.2 Determinanten van eigenwoningbezit.....	16
3.3 Etniciteit.....	17
4. Data en methodologie.....	21
4.1 Data.....	21
4.2 Operationalisering.....	22
4.2.1 Afhankelijke variabele.....	22
4.2.2 Onafhankelijke variabele.....	22
4.2.3 Controle variabele.....	23
4.3 Beschrijving.....	24
4.4 Empirisch model.....	25
5. Resultaten.....	27
5.1 Uitkomsten standaard regressie.....	27
5.2 Vergelijking eerste en tweede generatie Marokkaanse Nederlanders.....	32
6. Conclusie en aanbevelingen.....	33
6.1 Conclusie.....	33
6.2 Reflectie.....	34
6.3 Aanbevelingen.....	34
Bibliografie.....	36
Bijlage A.....	39

1. Inleiding

1.1 Maatschappelijke relevantie

Het opleidingsniveau van de Marokkaanse Nederlanders is de afgelopen tien tot vijftien jaar flink toegenomen in Nederland (Sociaal en Cultuur Planbureau, 2011). Een toename van het opleidingsniveau wordt in verband gebracht met meer maatschappelijke betrokkenheid (Sociaal en Cultureel Rapport, 2010). De vraag rijst of een toename van het opleidingsniveau naast maatschappelijke betrokkenheid ook meer "betrokkenheid" in de koopsector van de woningmarkt zal teweegbrengen en daardoor tot meer eigenwoningbezit onder Marokkaanse Nederlanders zal leiden. Een groot gedeelte van de Marokkaanse Nederlanders woont nu nog in een huurwoning in wijken waar veel sociale woningbouw te vinden is. Door na te gaan of de toename van het opleidingsniveau invloed heeft op het eigenwoningbezit wordt er inzicht verkregen in een eventuele veranderende woningbehoefte van de Marokkaanse Nederlanders. Hierdoor kan er worden geanticipeerd op deze mogelijke ontwikkeling.

In Nederland wonen volgens het CBS 379.013 Marokkaanse Nederlanders. Zij vormen samen 193.216 huishoudens (CBS, 2014). Deze groep immigranten heeft zich in de jaren zestig' en zeventig' van de 20^e eeuw gevestigd in Nederland. Ondanks het feit dat de Marokkaanse Nederlanders al enkele decennia in Nederland wonen, hebben zij nog steeds nauwe banden met het land van herkomst. Zij zijn hierdoor, volgens de theorie van Glick Schiller, transmigranten. Transmigranten zijn immigranten die zijn gevestigd in een ander land en daar leven, maar ondanks dat nauwe banden hebben met hun cultuur en land van herkomst (Glick Schiller e.a., 1995). De Marokkaanse Nederlanders zijn daarbij in elkaars nabijheid gevestigd in de Randstad en wonen vaak in een huurwoning (Fokkema, 2009). De recente toename van het opleidingsniveau onder de Marokkaanse Nederlanders kan de eigendomskeuze beïnvloeden.

1.2 Wetenschappelijke relevantie

Bij het maken van een keuze tussen een koopwoning of een huurwoning spelen meerdere factoren een rol (Rosen, 1974). Eerdere wetenschappelijke onderzoeken hebben aangetoond dat onder andere de locatienmerken van het gebied een rol spelen bij de beslissing om te kiezen voor het eigenwoningbezit. Een case study in Los Angeles heeft aangetoond dat de invloed van locatienmerken op het eigenwoningbezit anders zijn bij etnische minderheden in vergelijking met de autochtone bevolking (Gabriel en Painter, 2003). Hieruit valt af te leiden dat de locatienmerken van de woonlocaties invloed hebben op het eigenwoningbezit van de Marokkaanse Nederlanders. Immigranten kiezen voor een locatie waar al veel landgenoten gevestigd zijn (Zorlu en Mulder, 2008). In de wijken waar op dit moment veel landgenoten zijn gevestigd staan vooral sociale huurwoningen. Hierdoor worden de mogelijkheden voor het eigenwoningbezit beperkt (Jaarrapport Integratie, 2011). Daarnaast bevinden de huidige woonlocaties van Marokkaanse Nederlanders zich vaak in achterstandswijken. Daardoor verstrekken de banken minder snel een hypotheek aan huishoudens die in de huidige woonlocaties een woning willen kopen (Jaarrapport Integratie, 2011). De ruimtelijke-assimilatietheorie geeft echter ook aan dat immigranten de locaties waar veel landgenoten zijn gevestigd zullen verlaten zodra ze succesvol worden (Zorlu en Mulder, 2008). Hierdoor worden de mogelijkheden voor eigenwoningbezit groter.

Marokkaanse Nederlanders hebben gemiddeld een lager inkomen dan de autochtone bevolking, waardoor de mogelijkheden tot het kopen van een woning beperkt zijn. De uitgaven voor het onderhoud van familieleden in het land van herkomst zorgen daarnaast voor extra lasten. De financiële situatie van Marokkaanse Nederlanders heeft tot gevolg dat een huurwoning de voorkeur krijgt boven het eigenwoningbezit (Jaarrapport Integratie, 2011). Marokkaanse Nederlanders geven vaak de voorkeur aan een eigen woning in het land van herkomst. Er wordt geschat dat ongeveer een kwart van de Marokkaanse Nederlanders een koopwoning in Marokko heeft (Huijnk en Noam, 2011). Dit zorgt ervoor dat een groot deel van het vermogen niet in Nederland wordt besteed. Zo worden de mogelijkheden voor het eigenwoningbezit in Nederland nog kleiner, waardoor de voorkeur voor een huurwoning sterker wordt.

Naast het inkomen speelt het hebben van een vaste baan een cruciale rol bij de keuze voor het eigenwoningbezit (Gabriel en Painter, 2003). Ook leeftijd heeft invloed op het eigenwoningbezit. Jonge Marokkaanse Nederlanders (jonge volwassenen) hebben een andere oriëntatie op de woningmarkt in vergelijking met de ouderen (Jaarrapport Integratie, 2011). Hierdoor zijn ze beter in staat om een koopwoning aan te schaffen.

In de wetenschappelijke literatuur zijn onderzoeken verricht naar het woongedrag van etnische minderheden. Er is echter nog geen onderzoek verricht naar het effect van het opleidingsniveau op het woongedrag van een specifieke etnische minderheid in een land. Daarom is een onderzoek naar het verband tussen het opleidingsniveau en het eigenwoningbezit van Marokkaanse Nederlanders een toegevoegde waarde voor de wetenschappelijke literatuur.

1.3 Probleem-, doel- en vraagstelling

Probleemstelling

Het opleidingsniveau onder de Marokkaanse Nederlanders stijgt. Wat voor gevolgen kan deze ontwikkeling hebben voor de woningmarkt? Anders gezegd; heeft het opleidingsniveau van de Marokkaanse Nederlanders invloed op hun eigenwoningbezit op de woningmarkt? In de literatuur is er weinig aandacht besteed aan de invloed van het opleidingsniveau op het eigenwoningbezit van Marokkaanse Nederlanders.

De probleemstelling luidt als volgt: *Er is weinig inzicht in wat de invloed is van het opleidingsniveau op het eigenwoningbezit van Marokkaanse Nederlanders in Nederland.*

Doelstelling

De doelstelling van deze scriptie is: *Inzicht geven in wat de invloed is van het opleidingsniveau op het eigenwoningbezit van Marokkaanse Nederlanders in Nederland.*

Hoofdvraag:

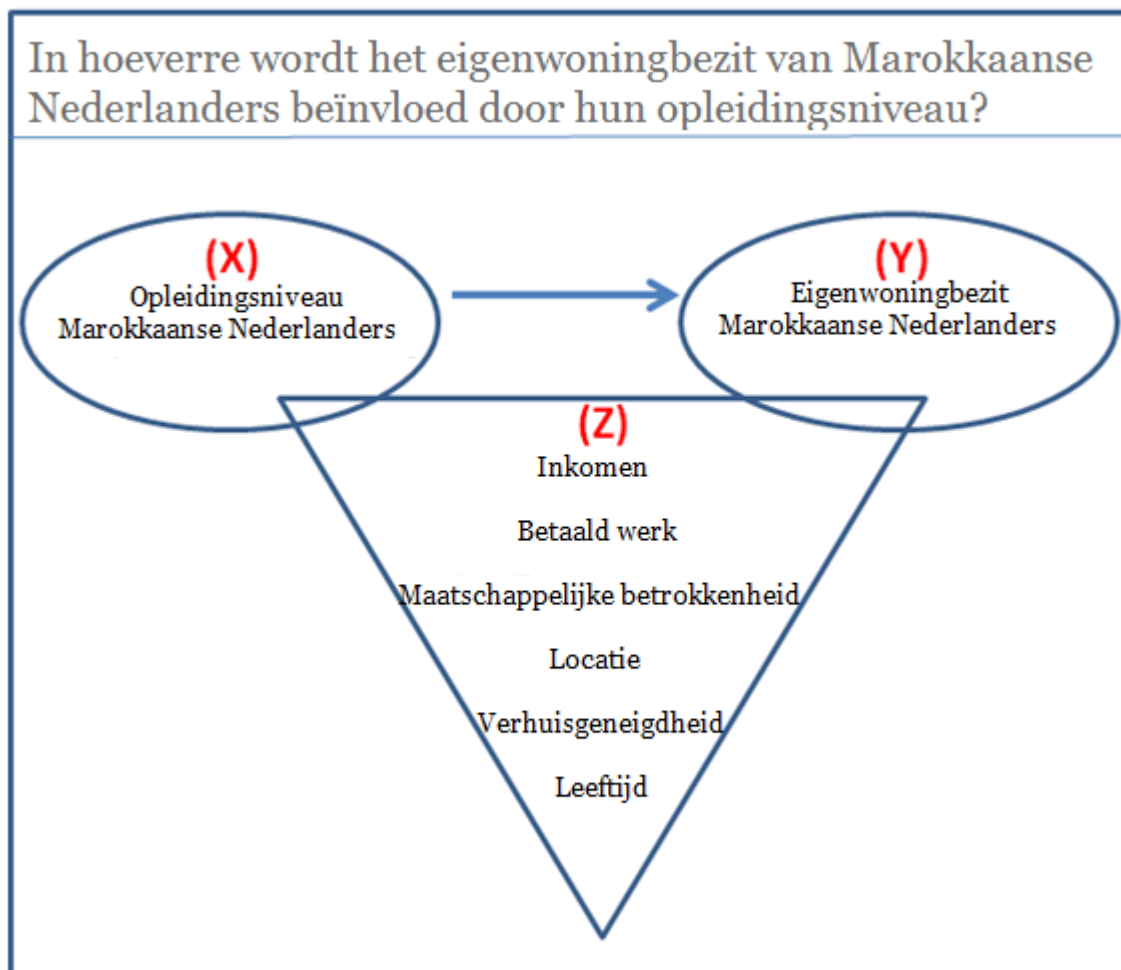
In hoeverre wordt het eigenwoningbezit van Marokkaanse Nederlanders beïnvloed door hun opleidingsniveau?

Deelvragen:

1. Hoe heeft het eigenwoningbezit en het opleidingsniveau van Marokkaanse Nederlanders zich in de afgelopen jaren ontwikkeld?
2. Welke factoren hebben invloed op het eigenwoningbezit.
3. Heeft het opleidingsniveau invloed op het eigenwoningbezit van Marokkaanse Nederlanders?

1.4 Methode van aanpak.

Het doel van deze scriptie is het analyseren van het opleidingsniveau van de Marokkaanse Nederlanders in relatie tot hun eigenwoningbezit. Het opleidingsniveau is daarbij de onafhankelijke variabele en het eigenwoningbezit de afhankelijke variabele is. Ook worden enkele controle variabelen gebruikt voor het onderzoek. In onderstaande figuur is dit weergegeven in het conceptueel model.



Figuur: 1.1 Conceptueel model

Deelvraag 1:

Deze deelvraag zal beantwoord worden met behulp van desk research. Op basis van data afkomstig van Statline zullen de locatiekeuzes van Marokkaanse Nederlanders in Nederland worden geanalyseerd.

Deelvraag 2:

Ook deze deelvraag zal beantwoord worden met behulp van desk research op basis van wetenschappelijke artikelen met betrekking tot het eigenwoningbezit. Aan de hand van deze vraag wordt gekeken welke determinanten invloed hebben op het eigenwoningbezit van huishoudens. Deze determinanten zullen vervolgens gebruikt worden als de controlerende variabelen van dit onderzoek.

Deelvraag 3:

Op basis van analyses van het WOON databestand zal er met behulp van het softwareprogramma SPSS onderzocht worden of er statistisch aantoonbaar een verband is tussen het opleidingsniveau en het eigenwoningbezit van Marokkaanse Nederlanders. Dit wordt onder andere gedaan aan de hand van een binaire logistische regressie methode.

1.5 Afbakening

In dit onderzoek zullen alleen respondenten met een Marokkaanse afkomst worden geanalyseerd. Dubbeltelling van huishoudens is uitgesloten, aangezien het Woondatabestand in de analyses altijd één huishouden/adres gebruikt. Hierdoor zullen huishoudens niet twee keer worden meegerekend in de analyse. Doordat in WoOn2012 geen onderscheid kan worden gemaakt tussen de verschillende etnische minderheden, is er voor gekozen om WoOn2006 en WoON2009 te gebruiken voor het empirische gedeelte van dit onderzoek.

1.6 Leeswijzer

In de inleiding zijn de probleem-, doel-, en vraagstelling geformuleerd evenals de deelvragen. In hoofdstuk 2 wordt het theoretisch kader opgesteld en de hypothesen geformuleerd. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de data en de onderzoeksmethode besproken. In hoofdstuk 4 volgt een uiteenzetting van de resultaten. Tot slot komen de conclusies en aanbevelingen aan bod in hoofdstuk 5.

2. Context

In dit hoofdstuk wordt er een beeld geschetst van de doelgroep van dit onderzoek, namelijk de Marokkaanse Nederlanders. De demografische ontwikkelingen alsmede de ontwikkelingen in hun locatiekeuzes, het eigenwoningbezit en het opleidingsniveau worden beschreven.

2.1 Demografie

De aanwezigheid van de Marokkaanse Nederlanders in Nederland kwam in beginsel tot stand tijdens de arbeidsmigratie in de jaren zestig van de 20^e eeuw. Tijdens deze periode emigreerden de eerste groepen Marokkanen naar Nederland. Hierdoor waren volgens het CBS aan het begin van de jaren zeventig ongeveer 22.000 Marokkanen woonachtig in Nederland en dit waren voornamelijk mannelijke arbeidsmigranten (Fokkema e.a., 2009; CBS, 2013). In de jaren zeventig maakte arbeidsmigratie steeds meer plaats voor gezinshereniging, waardoor het aandeel vrouwelijke migranten vanaf dat moment ongeveer evenredig werd aan het aandeel mannelijke migranten (Garssen e.a., 2005).

Mede dankzij de stijging van de vrouwelijke migranten steeg in 1980 het aantal Marokkaanse Nederlanders. Volgens het CBS waren er in 1980 ongeveer 72.000 Marokkaanse Nederlanders in Nederland woonachtig. Hiermee was het aandeel Marokkaanse Nederlanders 0,5% van de totale bevolking in Nederland. In 1990 steeg dit percentage naar 1,1% en woonden er 168.000 Marokkaanse Nederlanders in Nederland (Prager, 2006; CBS, 2013). Uit Tabel 2.2 is af te leiden dat in de periode 1990 tot 2000 het aantal Marokkaanse Nederlanders met 62% is gestegen. Door deze groei steeg het aandeel Marokkaanse Nederlanders in Nederland naar 1,7%. De autochtone bevolking is in de periode 1990 tot 2000 slechts met 1% gestegen (CBS, 2000).

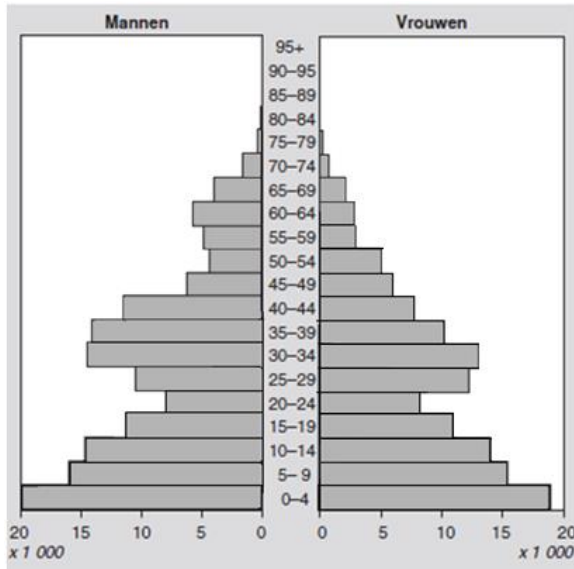
Tabel: 2.1 Bevolkingsomvang Marokkanen in Nederland 1970-2014

Jaar	Populatie Marokkanen	Aandeel in totale bevolking
1970	22000	0,16%
1980	72000	0,50%
1990	168000	1,10%
2000	272752	1,70%
2010	355883	2,10%
2014	379013	2,20%

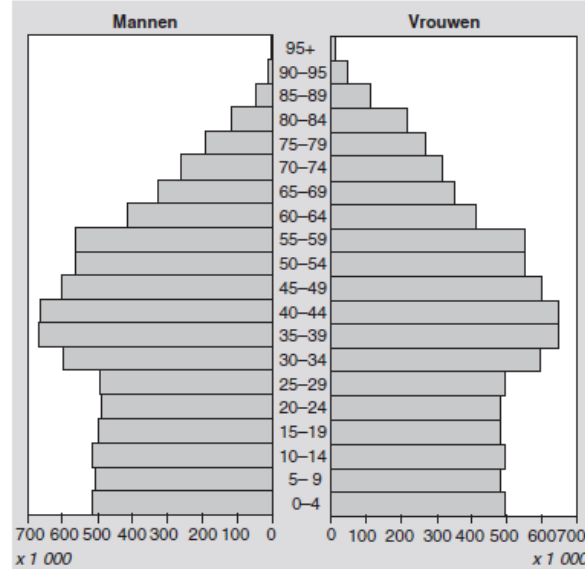
Bron: CBS

Met 379.013 Marokkaanse Nederlanders in Nederland in het jaar 2014 is het aandeel Marokkaanse Nederlanders gestegen naar 2,2% (CBS, 2014).

In figuur 2.1 is de bevolkingsopbouw te zien van de Marokkaanse Nederlanders in Nederland. Bij zowel de mannen als de vrouwen is de leeftijdsklasse 0 tot 14 jaar het hoogst vertegenwoordigd. Deze leeftijdsopbouw verschilt met de leeftijdsopbouw van de autochtone Nederlandse bevolking. Zoals in figuur 2.2 te zien is, zijn de leeftijdsklassen van 35 tot 59 het hoogst vertegenwoordigd onder de autochtone Nederlanders. In vergelijking tot de Nederlandse bevolking is de groep ouderen onder de Marokkaanse Nederlanders relatief klein.



Figuur: 2.1 Leeftijdsopbouw Marokkaanse Nederlanders, 2005 (Bron: CBS 2005)



Figuur: 2.2 Leeftijdsopbouw totale Nederlandse bevolking, 2005 (Bron: CBS 2005)

De Marokkaanse populatie in Nederland kan opgesplitst worden in twee categorieën, namelijk de eerste en tweede generatie Marokkanen. De Marokkanen die in Marokko zijn geboren vallen in de categorie eerste generatie Marokkanen en de Marokkanen die in Nederland zijn geboren vallen in de categorie tweede generatie Marokkanen. In tabel 2.2 is te zien dat vanaf 1996 het aandeel tweede generatie Marokkanen fors stijgt. Vanaf 2008 is het aandeel tweede generatie Marokkanen groter dan de eerste generatie.

Tabel: 2.2 Aandeel 1^e en 2^e generatie Marokkanen in Nederland

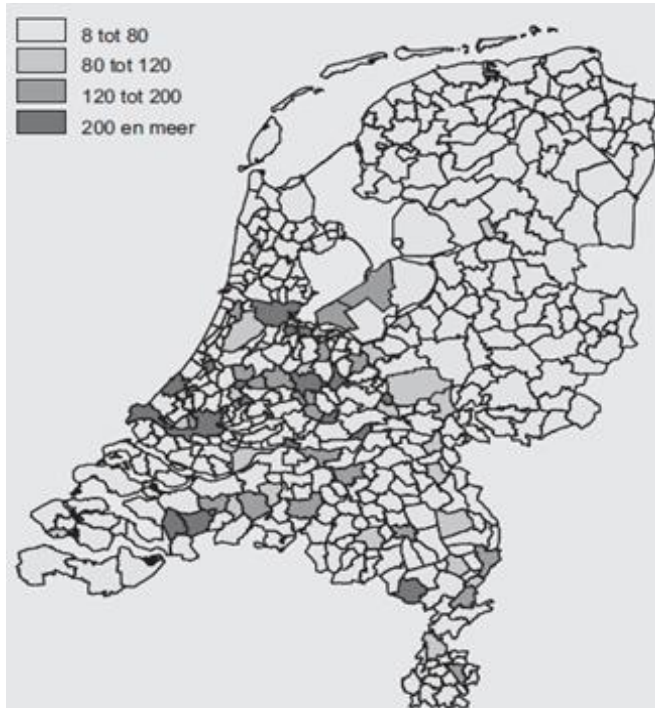
	1996		2006		2008		2012	
	1e generatie	2e generatie	1e generatie	2e generatie	1e generatie	2e generatie	1e generatie	2e generatie
Aantal	140.572	84.516	168.504	154.735	167.063	168.064	168.214	194.740
Percentage	62%	38%	52%	48%	49%	51%	46%	54%

Bron: CBS Stateline

2.2 Locatiekeuze

De groep immigranten die zich voor het eerst vestigde in Nederland wordt aangeduid met de term eerste generatie Marokkanen. In figuur 2.5 is te zien dat de eerste generatie Marokkanen uit de jaren zestig en zeventig zich voornamelijk vestigde in de Randstad. Het gunstige banenperspectief in de Randstad, met vooral aanbod in laaggeschoolde banen waar veel vraag naar was onder de Marokkaanse arbeidsmigranten, trok Marokkaanse arbeidsmigranten naar deze regio (Fokkema e.a., 2009). Maar de keuze voor een bepaalde woonlocatie binnen deze regio werd vooral bepaald door de bevolkingsamenstelling in het betreffende gebied. Immigranten kiezen namelijk vaak voor een woonlocatie waar landgenoten gevestigd zijn, waardoor er ruimtelijke concentraties van de betreffende immigranten ontstaan (Zorlu en Mulder, 2008). Zodoende ontstonden grote concentraties van Marokkaanse arbeidsmigranten

in gebieden in de Randstad, voornamelijk in Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den -Haag en Gouda. Verder zorgde de aanwezigheid van goedkope en betaalbare woningen in deze steden ervoor dat het makkelijker was voor de arbeidsmigranten om zich daar te vestigen (Fokkema e.a., 2009).

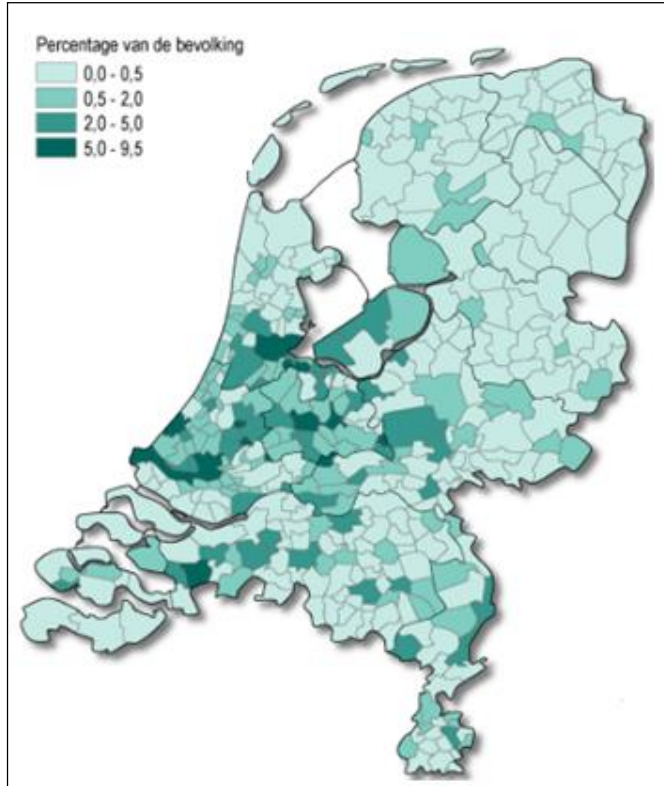


Figuur: 2.3 Concentratie index voor 1^e generatie Marokkanen
(Bron: CBS 2009)

Tijdens de gezinsherenigingen in de jaren zeventig en tachtig haalden de mannelijke arbeidsmigranten hun vrouw en kinderen ook naar Nederland. Het herenigde gezin bleef vervolgens vaak wonen in hun initiële vestigingsplaats. Hierdoor bleef het aandeel Marokkaanse huishoudens in de Randstad stijgen. Tijdens de periode van gezinsvorming en de sterke groei van de tweede generatie Marokkanen in de jaren negentig veranderde het patroon van de locatiekeuze niet. De tweede generatie Marokkanen vestigde zich net zoals de eerste generatie Marokkanen voornamelijk in de Randstad. Wat betreft de locatiekeuze is er geen groot verschil tussen de eerste en tweede generatie Marokkanen, al verlaat de tweede generatie Marokkanen iets vaker de Randstad dan de eerste generatie Marokkanen (Latten en Nicolaas, 2006).

In 2005 was ongeveer de helft van de Marokkaanse Nederlanders woonachtig in de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den -Haag), ten opzichte van slechts 13% van de totale Nederlandse populatie. In figuur 2.6 is aangegeven waar de concentraties van Marokkaanse Nederlanders in 2013 het hoogst zijn. Als figuur 2.6 vergeleken wordt met figuur 2.5, waarin de initiële vestigingsplaatsen zijn aangegeven, valt op dat het patroon ongeveer hetzelfde is. In beide gevallen zijn de vier steden Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den-Haag sterk vertegenwoordigd. Ook de stad Gouda is in beide gevallen sterk vertegenwoordigd. De

overeenkomst wordt mede veroorzaakt doordat de tweede generatie Marokkanen zich in de meeste gevallen vestigden in dezelfde initiële vestigingsplaatsen als de eerste generatie Marokkanen.



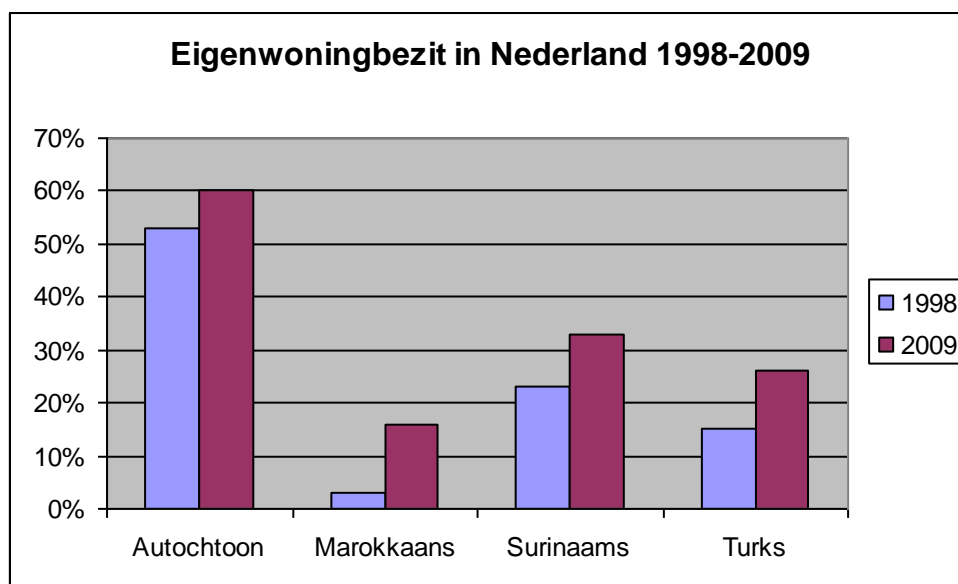
Figuur: 2.6 Marokkaanse Nederlanders per gemeenten, 2013
(Bron: CBS Statline 2013)

2.3 Eigenwoningbezit

De veronderstelling in Nederland was dat de eerste generatie Marokkaanse arbeidsmigranten uit de jaren zestig zich tijdelijk zouden vestigen in Nederland, waardoor de arbeidsmigranten zich massaal vestigden in (goedkope) private huurwoningen. De kwaliteit van deze woningen was slecht, maar de Marokkaanse arbeidsmigranten hadden weinig keus, aangezien ze geen toegang hadden tot de sociale huursector en weinig financiële mogelijkheden voor een koopwoning. Eind jaren zeventig kregen de Marokkaanse arbeidsmigranten ook toegang tot goedkope sociale huurwoningen. Hierdoor verbeterde hun woonsituatie aanzienlijk. Dit had tot gevolg dat de Marokkaanse arbeidsmigranten een voorkeur kregen voor de sociale huursector (Fokkema e.a., 2009; Bolt en van Kempen, 2010).

Tijdens de jaren tachtig en negentig veranderde er weinig wat betreft het eigenwoningbezit onder de Marokkaanse Nederlanders. In 1994 was het eigenwoningbezit onder de Marokkaanse Nederlanders slechts 4%, vier jaar later in 1998 daalde dit percentage zelfs naar 3% (SCP, 2009). Vanaf 1998 is het eigenwoningbezit onder de Marokkaanse Nederlanders wel flink gestegen. In figuur 2.7 is te zien dat het eigenwoningbezit is gestegen van 3% in het jaar 1998 naar 16% in het jaar 2009. Nooit eerder is het eigenwoningbezit onder de Marokkaanse Nederlanders zo hoog geweest. In vergelijking met de autochtone bevolking is het aandeel eigenwoningbezit onder de Marokkaanse Nederlanders echter nog steeds laag. Ook in vergelijking met andere etnische minderheden in Nederland is het aandeel eigenwoningbezit onder de Marokkaanse Nederlanders laag. Het gemiddelde percentage eigenwoningbezit onder de etnische minderheden in Nederland bedraagt 25% (SCP, 2009).

In de grote steden in de Randstad is het aandeel Marokkaanse Nederlanders in de huursector het grootst. In Utrecht woont 92% van de Marokkaanse huishoudens in een huurwoning. In Amsterdam, waar de meeste Marokkaanse Nederlanders wonen, is dit 82% (Bolt en van Kempen, 2010; Gemeente Amsterdam, 2011).



Figuur: 2.7: Eigenwoningbezit in Nederland, 1998-2009 (Bron: SCP 2009, eigen bewerking)

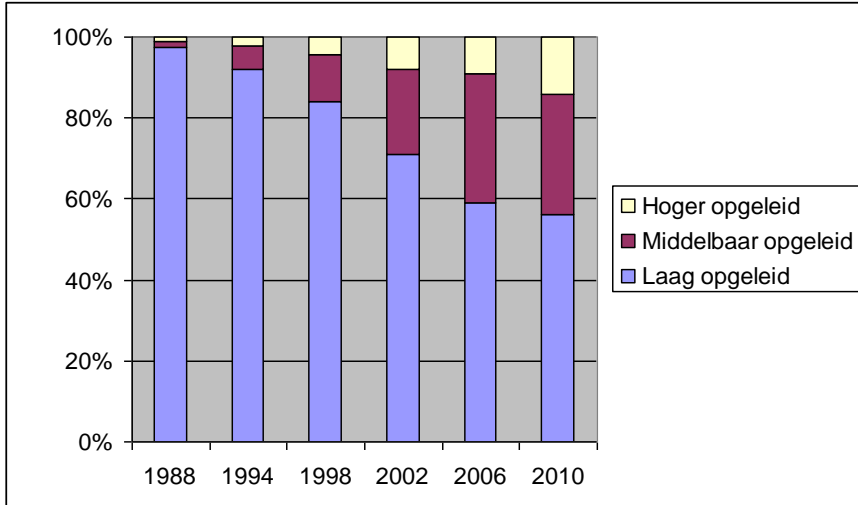
De Marokkaanse huishoudens in de huursector (84% van de totale aantal Marokkaanse huishoudens) wonen in de meeste gevallen in een sociale huurwoning (SCP, 2009). Meer dan de helft van deze huishoudens woont in een flatwoning of in een etagewoning. Ook het aantal vierkante meters en het wooncomfort ligt lager dan bij de autochtone bevolking. Marokkaanse huishoudens van de tweede generatie maken steeds vaker de overstap van de sociale huursector naar de koopsector of ze maken de overstap naar een andere type woning. Dit komt vooral doordat ze een betere oriëntatie hebben op de woningmarkt ten opzichte van de oudere generatie. Desondanks blijft het aandeel Marokkaanse huishoudens in de sociale huursector in vergelijking met andere bevolkingsgroepen in Nederland hoog. Ook het wooncomfort van de Marokkaanse Nederlanders blijft, in vergelijking met de autochtone bevolking, laag (Jaarrapport Integratie, 2011; CBS, 2000).

2.4 Opleidingsniveau

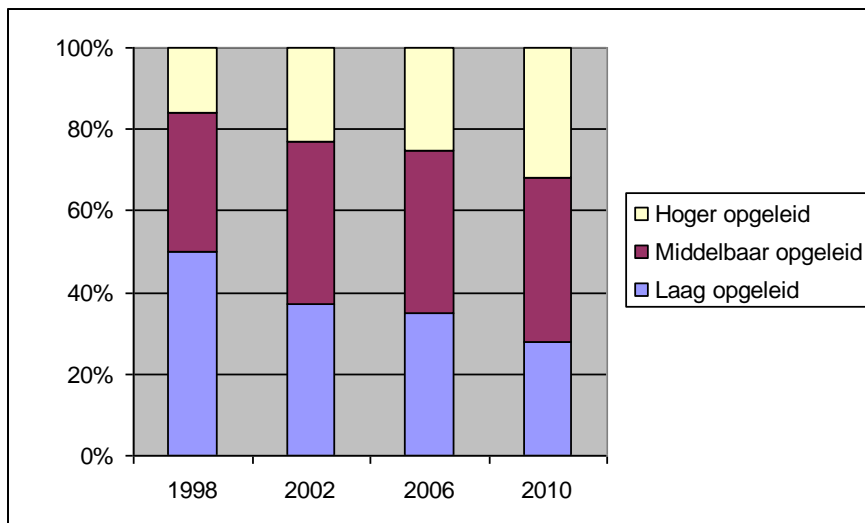
De eerste generatie Marokkaanse gastarbeiders uit de jaren zestig en zeventig bestonden voornamelijk uit laaggeschoolde arbeiders die geen of weinig onderwijs hadden gevolgd. De meeste gastarbeiders hadden alleen het basisonderwijs in Marokko gevolgd (Crul en Doornik, 2003). De gastarbeiders hadden geen interesse in het volgen van een opleiding in Nederland, aangezien hun migratiemotief bestond uit het verrichten van laaggeschoolde arbeid. Het was hun bedoeling om na een zekere periode terug te keren naar Marokko (Dourleijn en Dagevos, 2011).

Tijdens de gezinshereniging en gezinsvorming in de jaren tachtig begon het aandeel Marokkaanse Nederlanders dat deel nam aan het onderwijs te stijgen. Deze stijging is te verklaren doordat de kinderen van de arbeidsmigranten gingen deelnemen aan het onderwijs. De eerste generatie Marokkanen, die zich voor de jaren tachtig in Nederland hadden gevestigd, bleven vaak ongeschoold. Vooral de eerste generatie vrouwelijke migranten waren vaak analfabeet (Jaarrapport integratie, 2005; Crul en Doornik, 2003). Ondanks de massale deelname aan het onderwijs in de jaren tachtig bleef het opleidingsniveau onder de Marokkaanse Nederlanders laag. In de jaren tachtig was het aandeel hoger opgeleiden minimaal (SCP, 2010).

In de jaren negentig begon het aandeel hoger opgeleiden toe te nemen en het aandeel lager opgeleiden steeds meer af te nemen. In figuur 2.8 is te zien dat het opleidingsniveau van de Marokkaanse Nederlanders vanaf de jaren negentig steeds verder stijgt. De tweede generatie Marokkaanse Nederlanders zijn hoger opgeleid dan de eerste generatie. De algemene toename in het opleidingsniveau is hierdoor vooral het gevolg van de gestegen opleidingsniveau onder de tweede generatie (Jaarrapport integratie, 2005). Als het opleidingsniveau van de Marokkaanse Nederlanders wordt vergeleken met het opleidingsniveau van de autochtone bevolking (zie figuur 2.9), dan is echter te zien dat de autochtone bevolking nog steeds aanzienlijk beter is opgeleid.



Figuur: 2.8 Opleidingsniveau Marokkaanse Nederlanders (Bron: CBS, EBB en SCP)



Figuur: 2.9 Opleidingsniveau autochtone bevolking in Nederland (Bron: CBS, Statline)

3. Theoretisch kader

3.1 Eigendomskeuze

Bij het aanschaffen van een koopwoning is het voor de koper belangrijk dat de aankoop zijn welvaart zal verhogen. Het is hierbij van belang dat het gebruiksnuut wordt gemaximaliseerd, rekening houdend met het inkomen van de koper. Men kan volgens Rosen (1974) het gebruiksnuut van huishoudens in een formule weergeven:

$$U = U(V, \beta, \alpha) \quad (3.1)$$

Waarbij U het gebruiksnuut aangeeft, die bestaat uit V dat staat voor de huidige consumptie van vastgoed, uit β dat staat voor consumptie van andere goederen en uit α dat staat voor de specifieke karakteristieken van het huishouden. Er dient rekening gehouden te worden met de aanname dat de koper volledig rationeel is. Hierdoor zal de koper de woning alleen in eigendom nemen indien het gebruiksnuut gemaximaliseerd wordt zoals is weergegeven in formule 3.2 (Gibler en Nelson, 2003).

$$U_{\max} = U(V, \beta, \alpha) \quad (3.2)$$

De keuze van de koper zal echter wel moeten passen binnen zijn financiële mogelijkheden. Het inkomen bepaalt namelijk het maximaal haalbare gebruiksnuut. De koper kan zijn inkomen besteden aan vastgoed en aan overige goederen. De onderstaande formule kan hierbij worden geformuleerd, waarbij het besteedbaar inkomen (γ) wordt gerelateerd aan de uitgave aan vastgoed (V) plus de uitgave aan overige goederen (β).

$$\gamma = \rho_v V + \rho_\beta \beta \quad (3.3)$$

Door de financiële beperking die de formule weergeeft kan de consument niet onbeperkt goederen aankopen. Er dienen keuzes gemaakt te worden tussen verschillende goederen en er moeten bepaalde goederen worden opgeofferd voor een ander goed. De consument kan bijvoorbeeld het aanschaffen van een koopwoning opofferen voor een dure auto of een dure koopwoning opofferen voor een goedkope sociale huurwoning om zijn budget zodanig te gebruiken zodat het gebruiksnuut maximaal is. De financiële mogelijkheden met het daaraan verbonden maximale gebruiksnuut kunnen veranderen (Dietz e.a., 1990). Een stijging van het inkomen kan ertoe leiden dat bepaalde goederen financieel haalbaar worden. Een positief inkomenseffect kan vooral bepalend zijn bij de aankoop van goederen met een hoge eenheidsprijs, die in eerste instantie financieel niet haalbaar waren, zoals een koopwoning.

Naast het inkomenseffect heeft ook het substitutie effect invloed op de keuze voor het eigenwoningbezit. Een woning huren en een woning kopen bevredigen dezelfde behoeften, namelijk "wonen". Hierdoor zijn het substitueerbare goederen die elkaar beconcurreren en elkaar kunnen vervangen. Hierdoor kunnen prijsstijgingen van huurwoningen enerzijds en prijsdalingen van koopwoningen anderzijds ertoe leiden dat de consument zijn huidige

huurwoning vervangt voor een koopwoning (Dietz e.a., 1990). In het geval van goederen die elkaar niet kunnen vervangen en onafhankelijke goederen zijn van elkaar, zoals een woning en voeding dient de consument zijn budget te verdelen tussen deze goederen. Het maximale gebruiksnut ten opzichte van de onafhankelijke goederen wordt behaald indien de marginale substitutieverhouding tussen de uitgaven aan de woning enerzijds en de uitgaven aan de overige goederen anderzijds gelijk is aan de prijsverhouding. De marginale substitutievoet geeft de hoeveelheid aan die men van een bepaald goed of product moet bijkopen om het andere product of goed dat niet is gekocht te compenseren zodat het gebruiksnut constant blijft of stijgt. Naarmate een consument meer van een bepaald goed bezit zal het gebruiksnut van het betreffende goed afnemen en de neiging tot het aankopen van het andere goed toenemen (Dietz e.a., 1990). Hierdoor zal een consument die al over veel vierkante meters aan woonruimte beschikt minder snel investeren in een koopwoning. Overige goederen zullen prioriteit krijgen.

3.2 Determinanten van eigenwoningbezit

Er zijn een aantal determinanten die van invloed zijn op het eigenwoningbezit van alle huishoudens, ongeacht hun etniciteit. De meest bepalende determinanten zijn het inkomen en werkgelegenheid (Wassenberg e.a., 1994). Het hebben van een vaste baan leidt meestal tot een stabielere en hogere inkomstenbron, waardoor het krijgen van een hypotheek makkelijker wordt (Mulder e.a., 1990).

Andere bepalende determinanten die voor alle huishoudens gelden zijn de locatiekenmerken (Karsten, 2007). Iedere locatie heeft specifieke kenmerken die het eigenwoningbezit kunnen beïnvloeden. Locatiekenmerken, zoals kleine afstanden naar voorzieningen en een goede buurtkwaliteit, zorgen voor een hogere woningwaardering, waardoor het aantrekkelijker wordt om een woning aan te kopen op die locatie. Zo wordt het eigenwoningbezit op de betreffende locatie bevorderd. Indien de locatiekenmerken minder gunstig zijn zal het ook minder aantrekkelijk zijn om te investeren in een koopwoning in het betreffende gebied. Tijdelijk huren krijgt de voorkeur als men zich toch in een gebied met ongunstige locatiekenmerken wil vestigen, bijvoorbeeld vanwege de werkgelegenheid (de Jong e.a., 2012). Er ontstaat dan een situatie waarin men slechts tijdelijk in een gebied wil wonen, waardoor het betreffende huishouden verhuisgeneigd is. Verhuisgeneigdheid is ook een determinant die invloed heeft op het eigenwoningbezit. Verhuisgeneigdheid houdt in dat een huishouden de intentie heeft binnen nu en twee jaar te verhuizen. Ongeveer 28% van de Nederlandse bevolking is verhuisgeneigd. Bijna 60% hiervan geeft aan niet tevreden te zijn met de woning of met de locatie van de woning. Daardoor ontstaat de wens om te verhuizen en niet voor lange termijn in de desbetreffende woning te blijven wonen (Woon, 2009). Indien de verhuisgeneigdheid hoog is onder huishoudens, is het niet aantrekkelijk om te wonen in een koopwoning. Het bezit van een koopwoning maakt het verhuizen moeilijker. Huishoudens met een hoge verhuisgeneigdheid wonen veelal in een huurwoning (Huijnk en Naom, 2011).

Ook de leeftijd van de huishoudens is een determinant die invloed heeft op het eigenwoningbezit van alle huishoudens, ongeacht hun etniciteit. Jonge huishoudens hebben

meestal een voorkeur voor woningen in de koopsector (Keese, 2012). Het opbouwen van vermogen en het in bezit willen hebben van waardevolle goederen zijn de belangrijkste redenen hiervoor. Naarmate huishoudens ouder worden en de pensioenleeftijd naderen, wordt de voorkeur voor een huurwoning groter (Van der Hart, 2002). Een verklaring hiervoor is dat men het opgebouwde vermogen wilt besteden. Daarnaast hebben ouderen vaak niet meer de fysieke gesteldheid om een woning goed te kunnen blijven onderhouden (Angelini en Laferrère, 2012). Op het moment dat huishoudens de pensioenleeftijd van 67 jaar bereiken, verandert hun woonvoorkeur. Het bereiken van deze leeftijd heeft een negatief effect op het inkomen. Dit zorgt voor een dalend effect op de consumptie van goederen en het creëert tevens de druk om de woningkosten te reduceren (Gobilon en Wolff, 2009). Hierdoor moeten gepensioneerden vaak kiezen tussen hun huidige koopwoning met vaak relatief hoge kosten of een goedkopere huurwoning. Vaak kiezen gepensioneerden in dit geval voor een huurwoning. Hierdoor kan de koopwoning verkocht worden en komt er vermogen vrij (Gobilon en Wolff, 2009).

3.3 Etniciteit

Woonvoorkeuren van etnische minderheden verschillen op bepaalde punten met die van de autochtone bevolking. Over het algemeen is de voorkeur voor het eigenwoningbezit onder etnische minderheden lager dan bij de autochtone bevolking (Musterd, 2007; Gabriel en Painter, 2003; Sule Özüekren en Van Kempen, 2002). Verschillende determinanten die op etnische minderheden een groter effect hebben, in vergelijking met de autochtone bevolking, zijn hier de reden van. De betreffende determinanten zullen hieronder beschreven worden.

Overheidsbemoediging op de woningmarkt is een belangrijke determinant voor het eigenwoningbezit van etnische minderheden (Sule Özüekren en van Kempen, 2002). Met overheidsmaatregelen zoals het verlagen van de huursubsidies, de beperking van het aanbod van goedkope huurwoningen en belastingvoordelen voor het eigenwoningbezit kan het eigenwoningbezit worden bevorderd. In België zijn veel etnische minderheden mede dankzij dergelijke maatregelen gedwongen om de overstap te maken van de huursector naar de koopsector (Bowes e.a., 2002).

Naast het overheidsbeleid is de locatie volgens het etnische enclavemodel ook een bepalende determinant voor het eigenwoningbezit van etnische minderheden. Etnische minderheden hebben een sterke voorkeur voor het wonen op een locatie waar andere langgenoten zich al gevestigd hebben. In het geval van de Marokkaanse Nederlanders zijn dit vaak locaties in de Randstad. Meestal zijn dit achterstandswijken met vooral huurwoningen. De etnische minderheden geven veelal de voorkeur aan een huurwoning op een locatie met landgenoten boven een koopwoning op een locatie waar de bevolkingssamenstelling niet aan hun eis voldoet. De mogelijkheid tot eigenwoningbezit wordt ook beperkt doordat deze locaties vaak achterstandswijken zijn, waardoor de banken minder snel een hypotheek verstrekken aan huishoudens die daar een woning willen kopen (Van der Zwaard, 2005). Het willen wonen op een locatie met landgenoten vermindert hierdoor de kans op het eigenwoningbezit.

De cultuur van de etnische minderheden is eveneens een determinant voor het eigenwoningbezit. De mensen uit de omgeving, de sociale contacten en vooral de ouders spelen een belangrijke rol. Het feit dat mensen uit de omgeving geen eigenwoningbezitters zijn is een bepalende factor bij de keuze voor een koop- of huurwoning. Veel eigenwoningbezitters kozen voor deze woonvorm omdat hun ouders ook eigenwoningbezitters waren (Forrest & Williams, 1984). Etnische minderheden, die veelal in elkaars nabijheid wonen, volgen vaak elkaars voorbeeld op en daardoor krijgt de huursector hun voorkeur. Het eigenwoningbezit kan hierdoor worden gezien als een culturele voorkeur die beïnvloedt wordt door de omgeving (Sule Özüekren en Van Kempen, 2002).

De maatschappelijke betrokkenheid van etnische minderheden is ook een determinant die invloed heeft op het eigenwoningbezit. In de wijken waar etnische minderheden wonen is er vaak sprake van ruimtelijke segregatie en institutionele segregatie. Ruimtelijke segregatie houdt in dat mensen met gelijke eigenschappen zich concentreren in een bepaald gebied. Institutionele segregatie houdt in dat een groep mensen met vergelijkbare kenmerken gebruik maakt van dezelfde voorzieningen (Scheffer, 2004). In Nederland komt het bijvoorbeeld voor dat etnische minderheden een grote voorkeur hebben voor sociale huurwoningen. Door de segregatie is de maatschappelijke betrokkenheid en daardoor ook de interactie met de autochtone bevolking laag. Als gevolg van weinig interactie met de autochtone bevolking ontstaan andere voorkeuren onder de etnische minderheden die verschillen met die van de autochtone bevolking. Een lage aandeel eigenwoningbezit onder de etnische minderheden, in vergelijking met de autochtone bevolking, is hier een voorbeeld van. Het tegengaan van segregatie kan het eigenwoningbezit van etnische minderheden positief beïnvloeden. Wanneer de segregatie vermindert zullen de etnische minderheden beter integreren en meer gaan participeren in de maatschappij. Door betere integratie en meer maatschappelijke betrokkenheid zullen de handelingen, de voorkeuren en het aankoopgedrag veranderen en meer overeenkomen met die van de autochtone bevolking. Hierdoor zullen ook de woonvoorkeuren van de etnische minderheden steeds meer overeenkomen met die van de autochtone bevolking (Van der Zwaard, 2005). Indien de bovengenoemde ontwikkelingen daadwerkelijk plaatsvinden dan zou dit als gevolg kunnen hebben dat veel etnische minderheden de overstap gaan maken van de huursector naar de koopsector. Het eigenwoningbezit onder etnische minderheden zal in dat geval gaan stijgen.

De staat van onderhoud van het beschikbare woningaanbod is ook een determinant voor het eigenwoningbezit van etnische minderheden. Als de staat van onderhoud van een woning niet goed is zal het niet aantrekkelijk zijn om in de woning te investeren (de Jong e.a., 2012). Doordat etnische minderheden vaak geen betaalde baan hebben of een laag inkomen hebben, komen zij meestal alleen in aanmerking voor goedkope woningen met een slechte staat van onderhoud. Hierdoor is het niet aantrekkelijk genoeg om de woning te kopen en krijgt een huurwoning de voorkeur boven het eigenwoningbezit. Het beschikbare aanbod van woningen met een goede staat van onderhoud wordt ook beperkt doordat etnische minderheden in een wijk willen wonen waar al veel landgenoten gevestigd zijn. In deze wijken waar veel landgenoten zijn gevestigd bestaat het aanbod vaak uit woningen met een slechte staat van onderhoud (Zorlu en Mulder, 2008). Er zijn echter enkele uitzonderingen. Onder de Pakistaanse

bevolking in het Verenigd Koninkrijk bijvoorbeeld bestaat wel een hoge mate van eigenwoningbezit. Dit betreft vooral goedkope woningen met een slechte staat van onderhoud (Bowes e.a., 2002). Hoewel het niet aantrekkelijk is om te investeren in een woning met een slechte staat van onderhoud heeft de staat de van onderhoud niet altijd voldoende invloed om etnische minderheden ervan te weerhouden om de overstap naar het eigenwoningbezit te maken, zoals de Pakistaanse bevolking in het Verenigd Koninkrijk laat zien. De meeste etnische minderheden volgen dit voorbeeld echter niet en zullen alleen een woning aankopen indien de staat van onderhoud niet slecht is (Bowes e.a., 2002).

Ondanks het feit dat de Marokkaanse Nederlanders sinds de jaren zeventig in Nederland wonen, hebben ze nog steeds nauwe banden met het land van herkomst. Het zijn daardoor volgens de theorie van Glick Schiller (1995) transmigranten. Transmigranten zijn immigranten die zijn gevestigd in een ander land en daar leven, maar ondanks dat nauwe banden hebben met hun cultuur en land van herkomst. Hierdoor behoort het aanschaffen van een koopwoning in het land van herkomst ook tot de mogelijkheden. Er wordt geschat dat ongeveer een kwart van de Marokkaanse Nederlandse huishoudens een koopwoning in Marokko heeft. Het hebben van een woning in het buitenland beperkt de mogelijkheden tot het eigenwoningbezit in Nederland. Een koopwoning in zowel Marokko als in Nederland is financieel vaak niet haalbaar (Huijnk en Noam, 2011; Jaarrapport Integratie, 2011). De Marokkaanse Nederlanders moeten dan een keuze maken tussen een koopwoning in Nederland of in Marokko. Doordat het eigenwoningbezit in Marokko voor bepaalde Marokkaanse Nederlanders een hoger gebruiksnuut heeft dan in Nederland, zullen deze Marokkaanse Nederlanders het eigenwoningbezit in Marokko prefereren. De wens van een deel van de Marokkaanse Nederlanders om te verhuizen naar Marokko kan ervoor zorgen dat het gebruiksnuut voor het eigenwoningbezit in Marokko hoger is (Dourleijn en Dagevos, 2011). Het verlangen om te verhuizen naar het land van herkomst heeft als gevolg dat men besluit om niet te investeren in een koopwoning in Nederland (Huijnk en Naom, 2011). Het zijn voornamelijk de eerste generatie Marokkaanse Nederlanders die de verhuiswens hebben om te remigreren naar Marokko, hierdoor is de voorkeur voor een koopwoning onder eerste generatie Marokkaanse Nederlanders minder in vergelijking met de tweede generatie Marokkaanse Nederlanders. Ook hebben tweede generatie Marokkaanse Nederlanders een betere oriëntatie op de woningmarkt in vergelijking met de eerste generatie. Hierdoor zijn Marokkaanse Nederlanders van de tweede generatie beter in staat om een koopwoning aan te schaffen. De toename in het opleidingsniveau onder de Marokkaanse Nederlanders is vooral het gevolg van de gestegen opleidingsniveau onder de tweede generatie Marokkaanse Nederlanders. Dit is gepaard gegaan met een stijging in het eigenwoningbezit onder zowel de eerste als de tweede generatie Marokkaanse Nederlanders. De stijging in het eigenwoningbezit was echter hoger onder de tweede generatie Marokkaanse Nederlanders (Jaarrapport Integratie, 2011). Het opleidingsniveau heeft invloed op het woongedrag van huishoudens, hierdoor kan een stijging van het opleidingsniveau de woonsituatie van huishoudens veranderen (Bouwmeester, 2004).

Het is mogelijk om een hypothese te formuleren waarmee een mogelijke relatie tussen het opleidingsniveau van Marokkaanse huishoudens en het eigenwoningbezit van Marokkaanse huishoudens getoetst kan worden. De hypothese is als volgt geformuleerd:

Het opleidingsniveau van Marokkaanse Nederlanders heeft een positieve invloed op hun eigenwoningbezit in Nederland.

Het is nu ook mogelijk om een hypothese te formuleren waarmee een mogelijke relatie tussen het behoren tot de eerste of tweede generatie Marokkaanse Nederlanders en het eigenwoningbezit van Marokkaanse huishoudens getoetst kan worden. De hypothese is als volgt geformuleerd:

Het behoren tot de tweede generatie Marokkaanse Nederlanders heeft, in vergelijking met de eerste generatie Marokkaanse Nederlanders, een positieve invloed op het eigenwoningbezit.

4. Data en Methodologie

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke data en methodiek worden gebruikt voor het empirisch onderzoek. Allereerst wordt de data voor dit onderzoek beschreven, daarna volgt de operationalisering en tot slot wordt het empirisch model toegelicht.

4.1 Data

Voor dit onderzoek zal gebruik gemaakt worden van de databestanden van het Woningonderzoek Nederland 2006 (WoON2006) en het Woningonderzoek Nederland 2009 (WoON2009). De WoON2006 en WoON2009 databestanden zijn samengesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijk relaties in samenwerking met het Centraal Bureau voor de Statistiek. Het aantal waarnemingen bedraagt 88.000 en heeft als doel het verzamelen van statistische informatie over de huidige, vorige en de gewenste huisvestingssituatie van huishoudens in Nederland. De WoOn2006 en WoOn2009 databestanden worden samengevoegd tot één databestand. Vervolgens wordt dit bestand met behulp van het softwareprogramma SpSS geanalyseerd. Om de representativiteit van de data te toetsen zullen de gegevens van de Marokkaanse huishoudens in het woondatabestand worden vergeleken met de gegevens van de Marokkaanse huishoudens in de totale Nederlandse populatie met behulp van data van de CBS/Statline database, in onderstaande tabel 4.1 is dit weergegeven.

Tabel 4.1 Representativiteit woondata

	Woondatabestand	CBS / Statline 2009
Eigenwoningbezit Marokkaanse huishoudens	17%	16%
Hoogopgeleiden Marokkaanse Nederlanders	20%	14%
Gemiddelde leeftijd Marokkaanse Nederlanders	36	28
Betaald werk onder Marokkaanse Nederlanders	49%	55%
Gemiddeld bruto-inkomen Marokkaanse huishoudens	€ 32.000.-	€40.000.-
Marokkaanse huishoudens woonachtig in de Randstad	50%	59%

Bron: Woon2006, Woon2009 en CBS Statline 2009

De overeenkomsten tussen de gegevens uit het woondatabestand en de gegevens uit de totale populatie zijn redelijk groot. Het verschil in het eigenwoningbezit is minimaal, slechts 1%. Het woondatabestand geeft hiermee een goed beeld van de Marokkaanse Nederlanders op de woningmarkt, namelijk een relatief klein aandeel in de koopsector. Het verschil in het percentage hoogopgeleiden is ook klein, namelijk slechts 6%. Er is wel een redelijk groot verschil in de gemiddelde leeftijden. De gemiddelde leeftijd van de respondenten uit het woondatabestand is 36 jaar en de gemiddelde leeftijd van de Marokkaanse huishoudens binnen de totale populatie is volgens het CBS 28 jaar. Dit heeft echter te maken met het feit dat in het

woondatabestand personen onder de 18 jaar niet worden geënquêteerd. Het verschil in werkgelegenheid tussen het woondatabestand en de totale populatie is ook niet groot, in beide gevallen heeft ongeveer de helft van de Marokkaanse Nederlanders een betaalde baan. Het verschil in gemiddeld bruto inkomen per jaar komt ook redelijk overeen. Het gemiddeld bruto inkomen per jaar van de totale populatie is 8000 euro hoger in vergelijking met de gegevens uit het Woondatabestand. Tot slot is er ook geen groot verschil tussen in het aandeel dat woonachtig is in de Randstad. Zowel het Woondatabestand als de gegevens van het CBS tonen aan dat een relatief groot aandeel Marokkaanse huishoudens in de Randstad woonachtig is, namelijk respectievelijk 50% en 59%. Hierdoor is het woondatabestand representatief voor dit onderzoek omtrent de Marokkaanse huishoudens.

4.2. Operationalisering

4.2.1 Afhankelijke variabele

De afhankelijke variabele betreft het eigenwoningbezit onder de Marokkaanse huishoudens in Nederland. In het woondatabestand wordt de variabele aangeduid als “ koper of huurder?”. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen sociale huurwoningen en private huurwoningen. Dit heeft als eerste reden dat het doel van dit onderzoek is om na te gaan of het opleidingsniveau leidt tot het verlaten van de huursector als geheel en overgaat tot het eigenwoningbezit. De tweede reden is dat het aantal Marokkaanse huishoudens in de private huursector zeer gering is, waardoor het maken van een analyse hiervan maar beperkt kan worden uitgevoerd. De afhankelijke variabele bestaat hierdoor, zoals ook te zien is in de beschrijvende statistieken in tabel 4.2, uit twee categorieën, namelijk koper en huurder. Uit de beschrijvende statistieken in tabel 4.2 blijkt dat slechts 17% van de Marokkaanse huishoudens een koopwoning heeft. In vergelijking met de autochtone huishoudens, waarvan 57% een koopwoning heeft, is dit relatief laag.

4.2.2 Onafhankelijke variabele

De onafhankelijke variabele betreft het opleidingsniveau. De variabele hoogst voltooide opleiding is gekozen als indicator voor het opleidingsniveau. De onafhankelijke variabele is geoperationaliseerd door deze in te delen in drie categorieën. Indien er geen opleiding is gevolgd of alleen lager onderwijs, een lbo of een vmbo opleiding is voltooid dan komt de respondent in categorie 1 terecht, namelijk lager opgeleid. Indien de respondent een havo, vwo of een mbo opleiding voltooid heeft valt de desbetreffende respondent in categorie 2, namelijk middelbaar opgeleid. Indien de respondent een hbo of universitaire opleiding heeft afgerond valt de respondent in categorie 3, namelijk hoogopgeleid. In tabel 4.2 is een overzicht gegeven van de frequenties van de bovengenoemde categorieën. In de tabel is te zien dat het aandeel hoger opgeleiden onder de Marokkaanse Nederlanders 19% is. Het aandeel hoger opgeleiden onder de totale Nederlandse bevolking is met 35% relatief gezien een stuk hoger .

4.2.3 Controle variabele

Op basis van de literatuurstudie kunnen er een aantal controle variabelen worden opgesteld die invloed hebben op het eigenwoningbezit. De betreffende controle variabelen worden in het empirisch onderzoek getoetst op hun invloed op het eigenwoningbezit. Uit de literatuurstudie is gebleken dat het inkomen en werkgelegenheid bepalende determinanten zijn van het eigenwoningbezit (Wassenberg e.a., 1994). Daarnaast hebben de locatie en de verhuiscapaciteit eveneens invloed op het eigenwoningbezit (Karsten, 2007; de Jong e.a., 2012). Andere factoren die invloed hebben zijn de leeftijd, de maatschappelijke betrokkenheid van etnische minderheden en het overheidsbeleid (Keese, 2012; Sule Özüekren en Van Kempen, 2002; Bowes e.a., 2002). Tot slot is uit de literatuurstudie gebleken dat naarmate de maatschappelijke betrokkenheid onder de etnische minderheden toeneemt, de kans op het eigenwoningbezit ook toeneemt (Van der Zwaard, 2005).

Uit de literatuurstudie is gebleken dat een hoger inkomen de kans op het eigenwoningbezit verhoogt. En aangezien uit de literatuurstudie ook is gebleken dat Marokkaanse Nederlanders vaak een laag inkomen hebben, zal worden nagegaan of dit het eigenwoningbezit beïnvloed. Het inkomen zal worden gemeten door de hoogte van het gezamenlijke bruto-inkomen van de huishoudens te nemen als variabelen. Hierbij zullen de 2,5% hoogste en 2,5% laagste inkomens niet worden meegenomen, aangezien dit extreem hoge en extreem lage inkomens zijn die gezien worden als uitschieters. Doordat het opleidingsniveau onder de Marokkaanse Nederlanders stijgt, kan er verwacht worden dat het aandeel Marokkaanse Nederlanders met een betaalde baan ook zal stijgen. Hierdoor is het interessant om na te gaan in welke mate het hebben van een baan de kans op het eigenwoningbezit vergroot. De werkgelegenheid onder de respondenten zal worden gemeten door na te gaan of de respondent een betaalde baan heeft. Uit de literatuurstudie is gebleken dat de locatie invloed heeft op het eigenwoningbezit. Om de variabele locatie goed meetbaar te maken voor dit onderzoek is het geoperationaliseerd door de variabele woonlocatie te verdelen in twee categorieën, namelijk woonachtig in de Randstad en niet-woonachtig in de Randstad. Deze indeling is gemaakt omdat in hoofdstuk 2 en 3 is gebleken dat een groot deel van de Marokkaanse Nederlanders geconcentreerd in de Randstad wilt wonen en daar vaak in een huurwoning woonachtig is. Door de variabele woonachtig in de Randstad toe te voegen wordt duidelijk welk effect de massale vestiging in de Randstad door Marokkaanse Nederlanders heeft op het eigenwoningbezit. Verder wordt de wens om te verhuizen gemeten. De intentie hebben om tijdelijk in een woning te wonen en op termijn te verhuizen vergroot de kans dat de betreffende huishouden woonachtig is in een huurwoning (Huijnk en Naom, 2011). Hierdoor is het interessant om te weten hoe groot de invloed is van de verhuiscapaciteit onder de Marokkaanse Nederlanders op het eigenwoningbezit. Bijvoorbeeld de intentie om te verhuizen naar de Randstad of de intentie om te verhuizen naar Marokko. Uit de literatuurstudie is gebleken dat de maatschappelijke betrokkenheid van etnische minderheden invloed heeft op hun eigenwoningbezit. Hierdoor is het voor dit onderzoek interessant om te weten welk effect de maatschappelijke betrokkenheid heeft op het eigenwoningbezit van Marokkaanse Nederlanders. Vanwege datagebrek is interesse in politiek de enige parameter voor maatschappelijke betrokkenheid. Interesse in politiek geeft in bepaalde mate ook een bepaalde maatschappelijke betrokkenheid aan. Het overheidsbeleid en de cultuur kunnen als gevolg van een gebrek aan data niet worden gemeten.

4.3 Beschrijving

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de beschrijvende statistieken van de variabelen van dit onderzoek. Het aantal cases, de gemiddelden en de standaarddeviaties van de onafhankelijke, de afhankelijke en de controle variabelen zijn weergegeven voor zowel de Marokkaanse Nederlanders als de totale Nederlandse populatie.

Tabel 4.2 Beschrijvende statistieken

	Marokkaanse Nederlanders		Heel Nederland	
	Mean	Std. Deviation	Mean	Std. Deviation
Eigenwoningbezit	0,17	0,37	0,54	0,49
Lager opgeleid	0,47	0,50	0,33	0,47
Middelbaar opgeleid	0,33	0,47	0,31	0,46
Hoger opgeleid	0,20	0,40	0,36	0,47
Woonachtig in de Randstad	0,50	0,5	0,32	0,46
Bruto huishoudinkomen	32052,00	18405,00	41627,00	24559,00
Betaald werk	0,49	0,5	0,56	0,49
Verhuisceneidheid	0,38	0,49	0,24	0,42
Maatschappelijke betrokkenheid	0,42	0,49	0,58	0,49
Leeftijdscategorie 18-34	0,37	0,48	0,20	0,40
Leeftijdscategorie 35-44	0,33	0,47	0,20	0,40
Leeftijdscategorie 45+	0,30	0,43	0,60	0,48
N	1203		73980	

Note: 0 = huurder en 1 = koper
(Bron: Woon2006 en Woon2009)

In tabel 4.2 is de afhankelijke variabele eigenwoningbezit weergegeven, waarbij 0 staat voor huurder (geen eigenwoningbezitter) en 1 staat voor koper (wel eigenwoningbezitter). Slechts 17% van de Marokkaanse huishoudens een koopwoning heeft. In vergelijking met de totale Nederlandse bevolking, waarvan 54% een koopwoning heeft, is dit relatief laag. Ook is te zien dat het aandeel hoger opgeleiden onder de Marokkaanse Nederlanders 20% is. Het aandeel hoger opgeleiden onder de totale Nederlandse bevolking is met 36% relatief gezien een stuk hoger. Het aandeel middelbaar opgeleiden onder de Marokkaanse Nederlanders is met 33% ongeveer gelijk aan het aandeel middelbaar opgeleiden van de totale Nederlandse bevolking. De grootste groep zijn de laag opgeleiden, 47% van de Marokkaanse Nederlanders valt in de categorie lager opgeleid. In vergelijking met de totale Nederlandse bevolking is dit relatief hoog, het aandeel lager opgeleiden onder de totale Nederlandse bevolking is namelijk 33%.

Verder is weergegeven dat de helft van de Marokkaanse respondenten woonachtig is in de Randstad. Voor de totale Nederlandse bevolking geldt dat zij minder geconcentreerd zijn in de Randstad, 32% van de totale Nederlandse bevolking is namelijk woonachtig in de Randstad. Verder is te zien dat de Marokkaanse Nederlanders jaarlijks gemiddeld minder inkomsten hebben in vergelijking tot de totale Nederlandse bevolking. Ook is het aandeel met een betaalde baan lager in vergelijking met de totale Nederlandse bevolking. Tabel 4.2 geeft

daarnaast aan dat 39% van de Marokkaanse Nederlanders verhuis geneigd zijn, terwijl de verhuisceneigdheid onder de totale Nederlandse bevolking minder is, namelijk 23%. De maatschappelijk betrokkenheid onder de Marokkaanse Nederlanders is met 41% een stuk lager dan de maatschappelijke betrokkenheid onder de Nederlanders bevolking (58%). Tot slot is in tabel 4.2 te zien dat de Marokkaanse Nederlanders gemiddeld jonger zijn dan de totale Nederlandse bevolking.

In de bijlage is in tabel A2 en tabel A3 een correlatietabel weergegeven van de afhankelijke variabele, de onafhankelijke variabele en de controle variabelen voor zowel de Marokkaanse Nederlanders als voor de totale Nederlandse populatie. De variabelen van de totale Nederlandse populatie vertonen meer correlatie dan die van de Marokkaanse Nederlanders. Bij zowel de Marokkaanse Nederlanders als bij de totale Nederlandse populatie is er een hoge positieve correlatie tussen het inkomen en het eigenwoningbezit. Verder is in tabel A3 te zien dat er bij de Marokkaanse Nederlanders een negatieve correlatie is tussen het woonachtig zijn in de Randstad en het hebben van betaald werk. Ook is er een negatieve correlatie tussen woonachtig zijn in de Randstad en hoog opgeleid zijn.

4.4 Empirisch model

Voor dit onderzoek wordt een regressieanalyse uitgevoerd. Doordat de afhankelijke variabele een dichotome variabele is zal gebruik worden gemaakt van een binaire logistische regressie. Een binaire logistische regressie gaat uit van kansverhoudingen die worden aangeduid met de term *odds* (Sieben en Linssen, 2009). In dit onderzoek staan de kansverhoudingen tussen wel en geen eigenwoningbezit van Marokkaanse Nederlanders centraal. De kans op het eigenwoningbezit van Marokkaanse Nederlanders wordt verkregen door de kans op wel eigenwoningbezit (P_{wel}) te delen door de kans op geen eigenwoningbezit (P_{niet}). Deze uitkomst wordt ook wel de odd-ratio genoemd (Hair e.a., 1992). Het model voor de binaire logistische regressie is hieronder in formulevorm weergegeven (Sieben en Linssen, 2009).

$$\ln \frac{\rho_{wel}}{\rho_{niet}} = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 \dots \quad (4.1)$$

Waarbij:

α : Het intercept

β_1 : Regressiecoëfficiënt van de onafhankelijke variabele β_1

β_2 : Regressiecoëfficiënt van de onafhankelijke variabele β_2

X_1 : Onafhankelijke variabele X_1

X_2 : Onafhankelijke variabele X_2

Het logaritme van de verschillende regressiecoëfficiënten beïnvloedt de uitkomst van bovenstaande odd-ratio. Met behulp van de exponent van de coëfficiënten kan de invloed van de onafhankelijke variabele op de odd-ratio beter worden weergegeven. Een exponent groter dan 1 houdt in dat de coëfficiënt positief is en een positief effect heeft op de odd-ratio. Indien een exponent kleiner is dan 1, dan houdt dit in dat de coëfficiënt negatief is en hiermee een negatief effect heeft op de odd-ratio. Het kan echter ook voorkomen dat de waarde van de exponent van de geschatte coëfficiënt exact 1 is. In dit geval heeft de coëfficiënt geen effect op de odd-ratio (Hair e.a., 1992).

Het logistisch model kan ook omgezet worden in een kans model zoals weergegeven in de formules 4.2 en 4.3. In formule 4.2 wordt de kans op het hebben van het eigenwoningbezit weergegeven. In formule 4.3 wordt de kans op het niet hebben van het eigenwoningbezit weergegeven. Als de kans verhoudingen in formules 4.2 en 4.3 bij elkaar worden opgeteld moet de uitkomst gelijk zijn aan 1 (Sieben en Linssen, 2009).

$$\rho_{wel} = \frac{e^{(\alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots)}}{e^{(\alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots)} + 1} \quad (4.2)$$

$$\rho_{niet} = \frac{1}{e^{(\alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots)} + 1} \quad (4.3)$$

Ook in de formules is te zien dat de afhankelijke variabele (wel of geen eigenwoningbezit) wordt beïnvloed door de onafhankelijke variabelen. Dit kan zowel positief als negatief zijn.

5. Resultaten

5.1 Uitkomsten standaard regressie

De resultaten van de regressiemodellen zijn in tabel 5.1 weergegeven. In tabel 5.1 is te zien dat er drie modellen zijn opgesteld waarin de marginale effecten en de significantie niveaus van de variabelen worden weergegeven. In elke model worden meer variabelen toegevoegd. Op deze manier wordt er inzicht verkregen in de robuustheid. Hierdoor kan worden waargenomen of het weglaten of toevoegen van bepaalde variabelen een groot effect heeft op de uitgevoerde toets. In model 1 zijn alleen de constante en de onafhankelijke variabele meegenomen. In model 2 zijn ook de economische variabelen toegevoegd. In model 3 zijn alle variabelen toegevoegd. Doordat een binaire logistische regressie wordt uitgevoerd dient de Nagelkerke R² gebruikt te worden (Hair e.a., 1992). Met behulp van de Nagelkerke R² wordt de verklarende waarde van het model weergegeven. In Tabel 5.1 is te zien dat naarmate meer variabelen aan het model worden toegevoegd de Nagelkerke R² stijgt en daarmee de verklarende waarde van het model.

In model 1 zijn alleen de constante en de onafhankelijke variabele opleidingsniveau meegenomen. Hierdoor kan het afzonderlijke effect van de onafhankelijke variabele op de afhankelijke variabele worden waargenomen. Alle resultaten in model 1 zijn statistisch significant. In dit model is te zien dat naar mate het opleidingsniveau vanaf lager opgeleid stijgt naar middelbaar opgeleid en naar hoog opgeleid, de kans dat Marokkaanse Nederlanders een koopwoning zullen hebben, in vergelijking met het hebben van een huurwoning, stijgt. Het marginale effect van de stijging van het opleidingsniveau van lager opgeleid naar middelbaar opgeleid is 220,1% meer kans op het hebben van een koopwoning in vergelijking met het hebben van een huurwoning. Een stijging van lager opgeleid naar hoog opgeleid heeft een groter marginale effect op het eigenwoningbezit. De kans om eigenwoningbezitter te zijn, zijn in dit geval 1041,2% hoger voor hoogopgeleide Marokkaanse Nederlanders dan laagopgeleide Marokkaanse Nederlanders. De verklarende waarde van dit model is 18.9%.

In model 2 zijn de controle variabelen bruto inkomen en betaald werk meegenomen. Zo kan worden nagegaan welke marginale effecten de economische aspecten hebben op het eigenwoningbezit. Ook in model 2 zijn alle resultaten statistisch significant. Door in model 2 de controle variabele bruto inkomen en betaald werk toe te voegen neemt de invloed en daarmee ook de marginale effecten van het opleidingsniveau op het eigenwoningbezit af. De *odds ratios* in dit model geeft aan dat de kans op het hebben van een koopwoning (in vergelijking met de kans op het hebben van een huurwoning) 5.398 keer hoger zijn voor hoogopgeleide Marokkaanse Nederlanders in vergelijking met laagopgeleide Marokkaanse Nederlanders. Oftewel, de kans om eigenwoningbezitter te zijn is 439,8% hoger voor hoogopgeleide Marokkaanse Nederlanders dan laagopgeleide Marokkaanse Nederlanders. Dit is lager dan in model 1. De verklarende waarde van dit model is 35,3%. Het komt weinig voor dat Marokkaanse Nederlanders met een lage opleiding maar met een hoog inkomen een koopwoning hebben. Model 2 geeft tevens aan wat het marginale effect is indien een werkloze Marokkaanse Nederlander een betaalde baan krijgt. Als een werkloze Marokkaanse Nederlander een betaalde baan krijgt neemt de kans op het hebben van een koopwoning met

117,4% toe. Een stijging van 1% van het bruto-inkomen zorgt voor 200,8% meer kans op het hebben van een koopwoning. Om beter inzicht te verkrijgen in het effect van de economische aspecten, is in de bijlage de interactie te zien tussen het inkomen, de afhankelijke en onafhankelijke variabelen. In de bijlage in tabel A1 te zien dat tussen het opleidingsniveau en het inkomen geen interactie is. Het opleidingsniveau heeft invloed op het eigenwoningbezit en het inkomen heeft ook invloed op het eigenwoningbezit. Een deel van de invloed van het opleidingsniveau op het eigenwoningbezit wordt verklaard door het inkomen. Maar er is geen specifieke interactie tussen een hoge opleiding en een hoog inkomen. De twee variabelen zorgen niet voor een extra effect ten opzichte van de afzonderlijke effecten.

Tabel 5.1 Standaardregressie model Marokkaanse Nederlanders

Regressiemodel	Model 1			Model 2			Model 3		
	B	Sig.	Exp(B)	B	Sig.	Exp(B)	B	Sig.	Exp(B)
(Constant)	-2,752	0,000	0,064	-2,728	0,000	0,065	-2,391	0,000	0,092
Middelbaar opgeleid	1,164	0,000	3,201	0,830	0,000	2,293	0,944	0,000	2,570
Hoog opgeleid	2,435	0,000	11,412	1,686	0,000	5,398	1,802	0,000	6,064
Bruto inkomen				1,101	0,000	3,008	1,079	0,000	2,942
Betaald werk				0,777	0,000	2,174	0,825	0,000	2,282
Woonachtig in de Randstad							-0,346	0,067	0,707
Maatschappelijke betrokkenheid							0,148	0,461	1,159
Verhuisgeneigdheid							-1,325	0,000	0,266
Leeftijd							0,090	0,650	1,095
Nagelkerke R square			0,189			0,353			0,406

Note. Het model geeft aan wat het effect is van de variabelen op het eigenwoningbezit. Referentiegroepen: lager opgeleiden, werklozen, niet woonachtig in de Randstad, niet maatschappelijk betrokken en geen verhuisgeneigdheid.

0 = huurder en 1 = koper

N = 1203

Tot slot zijn in model 3, oftewel het volledige model, de overige controle variabelen toegevoegd. In deze tabel wordt duidelijk welke effecten alle controle variabelen gezamenlijk hebben op het eigenwoningbezit. De verklarende waarde is in dit model gestegen naar 40,6%. Uit de *odds ratios* in dit model is af te leiden dat de kans op het hebben van een koopwoning (in vergelijking met de kans op het hebben van een huurwoning) 2.570 keer hoger zijn voor middelbaar opgeleide Marokkaanse Nederlanders in vergelijking met laagopgeleide Marokkaanse Nederlanders. Oftewel, de kans om eigenwoningbezitter te zijn is 157,0% hoger voor middelbaar opgeleide Marokkaanse Nederlanders dan laagopgeleide Marokkaanse Nederlanders. Verder is af te leiden dat wanneer het opleidingsniveau van Marokkaanse Nederlanders toeneemt van lager opgeleid naar hoogopgeleid, de kans op het eigenwoningbezit met 506,4% toeneemt. Hieruit kan worden afgeleid dat naarmate het opleidingsniveau onder Marokkaanse Nederlanders stijgt, de kans om eigenwoningbezitter te zijn ook stijgt. De marginale effecten van het opleidingsniveau op het eigenwoningbezit zijn in vergelijking tot model 2 gestegen. De variabelen bruto-inkomen en betaald werk zijn ook in model 3 significant. De marginale effecten van deze variabelen zijn in vergelijking met model 2

niet veel veranderd. Een andere variabele in dit model met een statistische significantie is de verhuiscgenigheid. Volgens de uitkomst van de regressie is de kans om eigenwoningbezitter te zijn kleiner indien Marokkaanse Nederlanders een neiging hebben om te verhuizen. Dit komt overeen met de literatuur, waarin wordt gesteld dat het hebben van de intentie om tijdelijk in een woning te wonen en op termijn te willen verhuizen, de kans hierdoor groot is dat de betreffende huishouden woonachtig is in een huurwoning (Huijnk en Naom, 2011). In de bijlage in tabel A4 is het model geschat zonder de variabele verhuiscgenigheid. Hierin is te zien dat het weglaten van deze variabele niet zorgt voor grote veranderingen. Model 3 geeft ook aan dat naarmate het bruto inkomen stijgt, de kans op het hebben van een koopwoning ook stijgt. Als Marokkaanse Nederlanders een betaalde baan hebben, dan stijgt de kans op het hebben van een koopwoning. Ook dit komt overeen met de literatuur. Zo wordt er op gewezen dat werkloosheid en een laag inkomen onder etnische minderheden leiden tot minder eigenwoningbezit (Bowes e.a., 2002). Een betaalde baan en een hoog inkomen onder etnische minderheden leiden tot meer eigenwoningbezit (Van der Zwaard, 2005).

Uit de literatuurstudie is verder gebleken dat de Marokkaanse huishoudens vooral in de Randstad zijn geconcentreerd en daar voornamelijk gevestigd zijn in huurwoningen. Indien een significantieniveau van 0,10 wordt aangehouden, geeft model 3 met een significantie van 0.066 aan dat de locatie een verband heeft met het eigenwoningbezit. Het model geeft aan dat woonachtig zijn in de Randstad de kans op het eigenwoningbezit verkleint en buiten de Randstad de kans op het eigenwoningbezit hoger is. Uit de literatuurstudie is gebleken dat banken huiverig zijn om de Marokkaanse Nederlanders in de Randstad een hypotheek te verstrekken vanwege de slechte locaties in dit gebied. Hierdoor blijft het eigenwoningbezit beperkt (Van der Zwaard, 2005). Ook doordat het aanbod van koopwoningen laag is in de wijken in de Randstad waar Marokkaanse Nederlanders zich vestigen wordt de kans op eigenwoningbezit kleiner. In het model is ook zichtbaar dat de controle variabele leeftijd met een significantie van 0.650 geen significant verband heeft met het eigenwoningbezit. In de literatuur wordt daarentegen verondersteld dat indien de huishoudens ouder worden en de pensioenleeftijd naderen, de voorkeur voor het eigenwoningbezit afneemt (Gobilon en Wolff, 2009; Van der Hart, 2002).

In tabel A5 in de bijlage is te zien dat het *observed and predicted model* de groep daadwerkelijke huurders in regressiemodel 1 volledig goed heeft voorspeld. Het aantal kopers daarentegen is niet goed voorspeld. Volgens het model in tabel A5 zouden alle 201 daadwerkelijke kopers kiezen voor een huurwoning. In tabel A6 zijn de voorspellingen voor regressiemodel 2 weergegeven. Hierin is te zien dat de groep respondenten die daadwerkelijk een woning huurt, door het model voor 97,1% goed is voorspeld. De voorspelling van het model is gedaan op basis van de variabelen in model 2. Dit houdt in dat 2.9% van de respondenten ondanks het hebben van betaald werk en/of een hoog inkomen kiest voor een huurwoning. De groep respondenten die een koopwoning heeft is door het model voor 37,3% goed voorspeld. In model 3 (tabel A7) is 87.6% van de woonvoorkeuren van de totale groep respondenten goed voorspeld door het model.

In tabel 5.2 is een regressiemodel weergegeven van de Nederlandse bevolking als geheel en van de Marokkaanse Nederlanders in één regressiemodel. Er zijn enkele verschillen te zien. Niet alle variabelen in het regressiemodel hebben op Marokkaanse Nederlanders hetzelfde effect als op de gehele Nederlandse bevolking. Dit komt overeen met de bevindingen uit het literatuuronderzoek, waarin wordt aangegeven dat bepaalde determinanten het eigenwoningbezit van Marokkaanse Nederlanders anders beïnvloeden dan het eigenwoningbezit van inwoners van het hele land (Sule Özüekren en van Kempen, 2002). In tabel 5.2 is te zien dat bepaalde variabelen onder de totale Nederlandse bevolking nu wel een verband aangeven. Ook de sterkte van de effecten zijn in sommige gevallen anders.

Tabel 5.2 Standaardregressie model heel Nederland en Marokkaanse Nederlanders

Regressiemodel	Model 1			Model 2			Model 3		
	B	Sig.	Exp(B)	B	Sig.	Exp(B)	B	Sig.	Exp(B)
(Constant)	-0,657	0,000	0,518	-0,090	0,000	0,914	-0,190	0,000	0,827
Middelbaar opgeleid	1,013	0,000	2,753	0,512	0,000	1,669	0,576	0,000	1,779
Hoog opgeleid	1,501	0,000	4,486	0,534	0,000	1,706	0,713	0,000	2,041
lager opgeleid Marokkanen	-2,095	0,000	0,123	-2,638	0,000	0,072	-2,202	0,000	0,111
Middelbaar opgeleid Marokkanen	1,164	0,000	3,201	0,830	0,000	2,293	0,944	0,000	2,570
Hoog opgeleid Marokkanen	2,435	0,000	11,412	1,686	0,000	5,398	1,802	0,000	6,064
Bruto inkomen				1,279	0,000	3,595	1,237	0,000	3,446
Bruto inkomen Marokkanen				1,101	0,000	3,008	1,079	0,000	2,942
Betaald werk				0,138	0,000	1,148	0,329	0,000	1,390
Betaald werk Marokkanen				0,777	0,000	2,174	0,825	0,000	2,282
Woonachtig in de Randstad							-0,720	0,000	0,487
Woonachtig in de Randstad Marokkanen							-0,346	0,067	0,707
Maatschappelijke betrokkenheid							0,184	0,000	1,202
Maatschappelijke betrokkenheid Marokkanen							0,148	0,461	1,159
Verhuisgeneigdheid							-0,876	0,000	0,417
Verhuisgeneigdheid Marokkanen							-1,325	0,000	0,266
Leeftijd							0,301	0,000	1,351
Leeftijd Marokkanen							0,090	0,650	1,095
Nagelkerke R square			0,132			0,356			0,403

Note. Het model geeft aan wat het effect is van de variabelen op het eigenwoningbezit van de totale Nederlandse bevolking en van de Marokkaanse Nederlanders. Referentiegroepen: lager opgeleiden, werklozen, niet woonachtig in de Randstad, niet maatschappelijk betrokken en geen verhuisgeneigdheid.

0 = huurder en 1 = koper

N = 73980

Tabel 5.2 levert de volgende conclusies op:

In model 3 is te zien dat voor de gehele Nederlandse bevolking geldt dat de kans om eigenwoningbezitter te zijn 104,1% hoger is voor hoogopgeleiden in vergelijking met laagopgeleiden. Bij de Marokkaanse Nederlanders is de kans om eigenwoningbezitter te zijn

506,4% hoger voor hoogopgeleide Marokkaanse Nederlanders in vergelijking met laagopgeleiden. Het effect van het opleidingsniveau op het eigenwoningbezit is hierdoor onder Marokkaanse Nederlanders hoger dan onder de totale Nederlandse bevolking. Een mogelijke oorzaak hiervoor kan zijn dat een hoger opleidingsniveau leidt tot minder segregatie onder etnische minderheden. Daardoor ontstaan andere wensen en voorkeuren, zoals een andere woonvoorkeur (Van der Zwaard, 2005). Dit effect is onder etnische minderheden groter, waardoor de daaruit voortvloeiende veranderingen ook groter zullen zijn.

Verder is te zien dat bij een stijging van het bruto inkomen de kans op het hebben van een koopwoning bij de totale Nederlandse bevolking ongeveer hetzelfde stijgt als bij de Marokkaanse Nederlanders. Het hebben van een betaalde baan daarentegen heeft bij de Marokkaanse Nederlanders een groter effect op het eigenwoningbezit. Indien Marokkaanse Nederlanders een betaalde baan hebben, is de kans om eigenwoningbezitter te zijn 128,2% hoger in vergelijking met werkloze Marokkaanse Nederlanders. Voor de gehele Nederlandse bevolking geldt dat de kans om eigenwoningbezitter te zijn 39,0% hoger is bij het hebben van een betaalde baan. In model 3 is ook te zien dat zowel voor de Marokkaanse Nederlanders als voor de totale bevolking geldt dat woonachtig zijn in de Randstad de kans op een huurwoning vergroot. Echter, voor de Marokkaanse Nederlanders is de kans op een huurwoning groter. Een verklaring hiervoor kan zijn dat de Marokkaanse Nederlanders die in de Randstad woonachtig zijn, vaak op locaties wonen met een beperkt aanbod aan koopwoningen. Marokkaanse Nederlanders hebben een voorkeur voor deze locaties vanwege de bevolkingssamenstelling. Hierdoor is de kans op een huurwoning voor Marokkaanse Nederlanders groter in vergelijking met de overige bevolking in de Randstad. Bovendien zijn dit vaak achterstandswijken, waardoor de banken minder snel een hypotheek verstrekken aan huishoudens die daar een woning willen kopen.

Onder de gehele Nederlandse bevolking is in tegenstelling tot de Marokkaanse Nederlanders wel een verband te zien tussen de variabele leeftijd en het eigenwoningbezit. Het model geeft aan dat naarmate huishoudens ouder worden de kans op het hebben van een koopwoning toeneemt. Dit komt niet overeen met de literatuur waarin wordt verondersteld dat naarmate men ouder wordt de kans op een huurwoning zal stijgen. Ouderen zouden niet meer de fysieke gesteldheid hebben om de woning goed te kunnen blijven onderhouden (Angelini en Laferrère, 2012; Fokkema, 1996). Een verklaring hiervoor kan zijn dat mensen gehecht raken aan de woning en een hoge emotionele waarde eraan toekennen, waardoor het moeilijk wordt om de koopwoning te verlaten.

De empirische analyse van de binaire logistische regressie heeft aangetoond dat er een positief verband is tussen het opleidingsniveau en het eigenwoningbezit van Marokkaanse Nederlanders. De resultaten van dit empirisch onderzoek komen daarnaast vaak overeen de resultaten van dit empirisch onderzoek vaak overeen met de literatuurstudie die is uitgevoerd. Er zijn echter ook bepaalde uitkomsten die niet overeenkomen met wat in de literatuur wordt verondersteld.

5.2 Vergelijking 1^e en 2^e generatie

In onderstaande tabel 5.3 is getoetst of er een verschil is tussen de eerste en tweede generatie Marokkaanse Nederlanders wat betreft de invloed van het opleidingsniveau op het eigenwoningbezit.

Tabel 5.3: Invloed van opleidingsniveau per generatie

Regressiemodel	Model 1			Model 2			Model 3		
	B	Sig.	Exp(B)	B	Sig.	Exp(B)	B	Sig.	Exp(B)
(Constant)	-2,937	0,000	0,053	-2,902	0,000	0,055	-2,709	0,000	0,067
Laag opgeleid 2e generatie	1,704	0,000	5,498	1,817	0,000	6,153	1,995	0,000	7,351
Middelbaar opgeleid 1e generatie	1,331	0,000	3,783	1,031	0,000	2,803	1,146	0,000	3,145
Middelbaar opgeleid 2e generatie	1,455	0,000	4,285	1,142	0,000	3,132	1,565	0,001	4,783
Hoger opgeleid 1e generatie	2,541	0,000	12,689	1,889	0,000	6,611	1,990	0,000	7,313
Hoger opgeleid 2e generatie	2,838	0,000	17,084	1,933	0,000	6,908	2,367	0,000	10,660
Bruto inkomen				1,134	0,000	3,107	1,090	0,000	2,974
Betaald werk				0,723	0,001	2,061	0,788	0,000	2,200
Woonachtig in de Randstad							-0,326	0,089	0,722
Maatschappelijke betrokkenheid							0,120	0,554	1,127
Verhuisgeneigdheid							-1,353	0,000	0,258
Leeftijd							0,259	0,228	1,296
Nagelkerke R square			0,203			0,365			0,419

Note. Het model geeft aan wat het effect is van het opleidingsniveau van 1^e en 2^e generatie Marokkaanse Nederlanders op het eigenwoningbezit. Referentiegroep: laag opgeleiden 1^e generatie Marokkaanse Nederlanders.

0 = huurder en 1 = koper

N = 1203

In model 1 worden alleen het opleidingsniveau en de twee generaties Marokkaanse Nederlanders meegenomen in de regressie. Dit is gedaan om de afzonderlijke effecten van deze variabelen te meten. In model 1 is te zien dat een tweede generatie laag opgeleide Marokkaanse Nederlander 449,8% meer kans heeft op een koopwoning dan een eerste generatie laag opgeleide Marokkaanse Nederlander. Indien een Marokkaanse Nederlander middelbaar of hoger opgeleid is, dan maakt het weinig verschil of de betreffende Marokkaanse Nederlander tot de eerste of tweede generatie behoort.

In model 2 zijn de controle variabelen bruto inkomen en betaald werk meegenomen. Zo kan worden geanalyseerd welke invloed economische aspecten hebben. Ook in model 2 heeft het behoren tot de eerste of tweede generatie Marokkaanse Nederlanders alleen invloed op de lager opgeleiden. Een laag opgeleide Marokkaanse Nederlander uit de tweede generatie heeft 515,3% meer kans op een koopwoning dan een laag opgeleide Marokkaanse Nederlander uit de eerste generatie. In model 3, waarin de overige controle variabelen zijn toegevoegd, is eveneens te zien dat het behoren tot de eerste of tweede generatie alleen een grote invloed heeft op het eigenwoningbezit van de lager opgeleiden. In model 3 heeft een laag opgeleide Marokkaanse Nederlander uit de tweede generatie 631,7% meer kans op een koopwoning dan een laag opgeleide Marokkaanse Nederlander uit de eerste generatie

6. Conclusie, aanbevelingen en reflectie

6.1 Conclusie

Het opleidingsniveau van de Marokkaanse Nederlanders is in de afgelopen tien tot vijftien jaar flink toegenomen in Nederland (Sociaal en Cultuur Planbureau, 2011). Een toename van het opleidingsniveau wordt in verband gebracht met meer maatschappelijke betrokkenheid (Sociaal en Cultureel Rapport, 2010). De vraag rijst of een toename van het opleidingsniveau naast maatschappelijke betrokkenheid ook meer "betrokkenheid" bij de koopsector van de woningmarkt teweegbrengt en daardoor leidt tot meer eigenwoningbezit onder Marokkaanse Nederlanders. Een groot gedeelte van de Marokkaanse Nederlanders woont nu nog in een huurwoning. Door na te gaan of de toename van het opleidingsniveau invloed heeft op het eigenwoningbezit kan er een beeld worden geschetst van een mogelijke veranderende woningbehoefte van de Marokkaanse Nederlanders.

Na de verrichting van dit onderzoek kan er een antwoord worden gegeven op de hoofdvraag van dit onderzoek. De hoofdvraag die nu op basis van dit onderzoek beantwoord kan worden luidt:

In hoeverre wordt het eigenwoningbezit van Marokkaanse Nederlanders beïnvloed door hun opleidingsniveau?

Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat er een sterk positief significant verband is tussen het opleidingsniveau van Marokkaanse Nederlanders en het eigenwoningbezit. Op basis van dit onderzoek kan worden gesteld dat het opleidingsniveau van Marokkaanse Nederlanders in Nederland we invloed heeft op het eigenwoningbezit in Nederland.

De empirische analyse die is uitgevoerd laat zien dat, wanneer het opleidingsniveau onder Marokkaanse Nederlanders toeneemt van laagopgeleid naar middelbaar opgeleid, de kans op het eigenwoningbezit groter is. Als het opleidingsniveau toeneemt naar hoogopgeleid wordt deze kans nog groter. De kans om eigenwoningbezitter te zijn is 157,0% hoger voor middelbaar opgeleide Marokkaanse Nederlanders ten opzichte van laagopgeleide Marokkaanse Nederlanders. Verder is de kans om eigenwoningbezitter te zijn 506,4% hoger voor hoogopgeleide Marokkaanse Nederlanders ten opzichte van laagopgeleide Marokkaanse Nederlanders. Hieruit kan worden afgeleid dat naarmate het opleidingsniveau onder Marokkaanse Nederlanders stijgt, de kans om eigenwoningbezitter te zijn ook stijgt.

Onder de laag opgeleide Marokkaanse Nederlanders is er een verschil tussen de eerste en tweede generatie. Een laagopgeleide Marokkaanse Nederlander uit de tweede generatie heeft een grotere kans op het hebben van een koopwoning dan een laag opgeleide Marokkaanse Nederlander uit de eerste generatie. Tussen de eerste en tweede generatie middelbaar en hoger opgeleide Marokkaanse Nederlanders zijn er geen grote verschillen met betrekking tot het eigenwoningbezit aan te wijzen. De invloeden van de verschillende determinanten op het eigenwoningbezit van beide generaties zijn nagenoeg hetzelfde.

De uitkomsten van dit onderzoek geven aan dat het eigenwoningbezit onder Marokkaanse Nederlanders laag is als gevolg van economische omstandigheden. Naarmate de economische omstandigheden verbeteren voor de Marokkaanse huishoudens zou ook het eigenwoningbezit moeten stijgen. Een daling van de werkloosheid en een stijging van het inkomen zouden zodoende moeten zorgen voor meer eigenwoningbezit. Marokkaanse Nederlanders met een hoge mate van verhuisgeneigdheid wonen veelal in een huurwoning en naarmate de verhuisgeneigdheid daalt, wordt de kans op het eigenwoningbezit hoger. De uitkomsten van dit onderzoek geven verder aan dat indien Marokkaanse Nederlanders woonachtig zijn in de Randstad, dit de kans op het eigenwoningbezit verkleint.

Uit dit onderzoek blijkt dat het lage aandeel in eigenwoningbezit van de Marokkaanse Nederlanders te maken heeft met educatieve en economische oorzaken en niet zozeer met maatschappelijke of sociale oorzaken. Behalve onder de lager opgeleide Marokkaanse Nederlanders. Onder de lager opgeleide Marokkaanse Nederlanders heeft ook het behoren tot de eerste of tweede generatie Marokkaanse Nederlanders invloed op het eigenwoningbezit.

6.2 Reflectie

Zowel het eigenwoningbezit als het opleidingsniveau zijn flink aan het toenemen waardoor dit een actueel en interessant onderwerp is om te onderzoeken. Door gebruik te maken van databestanden van het Woningonderzoek Nederland 2006 (WoON2006) en het Woningonderzoek Nederland 2009 (WoON2009) was er betrouwbare data voor het empirisch onderzoek beschikbaar. Dat de data betrouwbaar en representatief was bleek na een vergelijking met data van de gehele populatie van het CBS. Om een goed onderzoek te kunnen uitvoeren moesten de determinanten goed meetbaar zijn, hierdoor moesten bepaalde variabelen eerst geoperationaliseerd worden. Het goed meetbaar maken van de variabelen kwam het onderzoek ten goede. Door een gebrek aan data was het niet mogelijk om alle determinanten te toetsen in dit onderzoek, dit bemoeilijkte de analyse. De belangrijkste determinanten voor dit onderzoek waren echter wel beschikbaar en meetbaar in het databestand. Hierdoor kon dit onderzoek alsnog goed uitgevoerd worden. Door dit onderzoek heb ik geleerd om de representativiteit van de beschikbare data te toetsen alvorens de data te gebruiken, ook heb ik geleerd om variabelen te operationaliseren alvorens te beginnen met het uitvoeren van toetsen. Door de literatuurstudie heb ik geleerd om enkel nuttige en relevante informatie te selecteren uit grote hoeveelheden informatie om die vervolgens te verwerken in het onderzoek. In de wetenschappelijke literatuur zijn reeds onderzoeken verricht naar het woongedrag van etnische minderheden. Er was echter nog geen onderzoek verricht naar het effect van het opleidingsniveau op het woongedrag van een specifieke etnische minderheid in een land. Hierdoor heeft dit onderzoek uiteindelijk een bijdrage geleverd aan de literatuur omtrent woonvoorkeuren van etnische minderheden.

6.3 Aanbevelingen

Een aanbeveling voor verder onderzoek naar de woonvoorkeur van Marokkaanse Nederlanders is om een analyse te maken van verschillende " Marokkaanse groepen". In dit onderzoek is al een onderscheid gemaakt tussen de eerste en tweede generatie Marokkaanse Nederlanders. Voor een vervolg onderzoek kan er een onderscheid worden gemaakt tussen Berberse

Marokkanen en Arabische Marokkanen. De culturele verschillen tussen Berberse en Arabische Marokkanen kunnen namelijk leiden tot verschillen in woonvoorkeuren of locatiekeuzes. Om verdere onderzoeken beter te kunnen verrichten dient er meer data beschikbaar te zijn omtrent woonvoorkeuren van Marokkaanse Nederlanders.

Bibliografie

Angelini, V., & Laferrère, A. 2012. Residential Mobility of the European Elderly, *CESifo Economic Studies*, 58(1), pp. 544-569.

Aslund, O. 2005. Now and Forever? Initial and subsequent location choices of immigrants. *Regional Science and Urban Economics*, 35(1), pp. 141-165.

Bolt, G., & R. van Kempen. 2010. Moving Up or Moving Down? Housing Careers of Turks and Moroccans in Utrecht, the Netherlands. *Housing Studies*, 17(3), pp. 401-422.

Boumeester, H. 2004. Duurdere koopwoning en wooncarrière, DUP Science, Delft.

Bowes, A.M., Dar, N.S., & Sim, D.F. 2002. Differentiation in Housing Careers: The Case of Pakistanis in the UK. *Housing Studies*, 17(3), pp. 381-399.

Crul, M. & Doornik, J. 2003. The Turkish and Moroccan second generation in the Netherlands: Divergent trends between and polarization within the two groups. *International Migration Review*, 37(4), pp. 1039-1064.

Dietz, F. J., Heijman, W.J.M., Kroese, E.O. 1990. *Leerboek Algemene Economie*, 2e druk, Leiden/Antwerpen.

Dourleijn, D., Dagevos, J. 2011. Vluchtelingengroepen in Nederland; Over de integratie van Afghaanse, Iraakse, Iraanse en Somalische migranten. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Fokkema, T., Gierveld, J., & Nijkamp, P. 1996. Big Cities, Big Problems: Reason for the Elderly to Move?, *Urban Studies* 33(2), pp. 353-378.

Fokkema, T., Harmsen, C & Nicolaas, H. 2009. Herkomst en vestiging van de eerste generatie Marokkanen in Nederland, CBS, Bevolkingstrends, 3, pp. 51-56.

Forrest, R. & Williams, P. 1984. Commodification and housing: emerging issues and contradictions. *Environment and planning*, 16(1), pp. 1163-1180.

Gabriel, S. & Painter, G. 2003. Pathways to Homeownership: An Analysis of the residential location and homeownership Choices of black Households in Los Angeles. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 27(1), pp. 87-109.

Garssen, J., Nicolaas, H. & Sprangers, A. 2005. Demografie van de allochtonen in Nederland. CBS, Bevolkingstrends, 3, pp. 96-117.

Gibler, K. & Nelson, S. 2003. Consumer behavior applications to real estate education. *Journal of Real Estate Practice and Education*, 6(1), pp. 63-83.

Gibler, K. & Taltavull, P. 2010. Using preferences for international retiree housing market segmentation, *Journal of Property Research*, 27(3), pp. 221-237.

Glick Schiller, N., Basch, L. & Szanton Blanc, C. 1995. From Immigrant to Transmigrant: Theorizing Transnational Migration. *Anthropological Quarterly*, 68, pp. 48-63.

Gobillon, L. & Wolff, F. 2010. Housing and location choices of retiring households: Evidence from France. *Urban studies*, 48(2), pp. 331-347.

Hair Jr., J.F., Anderson, R.E., Tatham, E.L. en Black, W.C., 1992. *Multivariate data analysis*. 3rd ed. New York: Macmillan Publishing Company.

Huijnk, W. & Noam, K. 2011. Betrokkenheid bij de herkomstgroep en Nederland. In: Gijsberts, M., Huijnk, W. & Vogels, R. *Chinese Nederlanders. Van horeca naar hogeschool*. Den Haag: SCP.

Huijnk, W. & Vogels, R. 2011. Chinese Nederlanders. Van horeca naar hogeschool (p. 166-181). Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Karsten, L. 2007. Housing as a way of life: Towards an understanding of middle-class families preference for an urban residential location, *Housing Studies*, 22(1), pp. 83-98.

Keese, M. 2012. Downsize, undermaintain, or leave it as it as: Housing choices of elder Germans, *CESifo Economic Studies*, 58(1), pp. 570-598.

Latten, J. & Nicolaas, H. 2006. De prijs van migratie. Selectieve verhuisstromingen van de vier grote steden, *Bevolkingstrends*(1).

Massey, D.S. & Denton, N.A. 2005. Social and ethnic segregation in Europe: Levels, causes and effects. *Journal of Urban Affairs*, 27(3), pp. 331-348.

Mulder, C.H. & Hooimeijer, P. 1999. Residential relocations in the life course. In: Wissen, L.J.G & P.A. Dykstra, *Population Issues, an interdisciplinary focus. The Plenum Series on Demographic Methods and Population Analysis*. Kluwer Academic/Plenum Publishers, New York, p. 159-186.

Musterd, S. & de Vos, S. 2007. Residential dynamics in ethnic concentrations. *Housing Studies*, 22(3), pp. 333-353.

Rosen, S. 1974. Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition. *Journal of Political Economy*, 82(1), pp.34.

Scheffer, P. 2004. De vermijding voorbij. Acht stellingen over segregatie en integratie. *Raad voor Maatschappelijke Ontwikkeling*, 35, pp. 1-20.

SCP-publicatie 2009. *Goede burens kun je niet kopen. Over de woonconcentratie en woonpositie van niet-westerse allochtonen in Nederland*. Rapport 3. Den Haag, Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP).

Sieben, I. & Linssen, L. 2009. Logistische regressie analyse: een handleiding. RTOG

Sule Özüekren, A. & van Kempen, R. 2002. Housing Careers of Minority Ethnic Groups: Experiences, Explanations and Prospects. *Housing Studies*, 17(3), pp. 365-379.

Van der Hart, P., 2002. The tenure choice of the migrating elderly. *Journal of housing for the elderly*, 16 (1-2), pp. 19-37.

Wassenberg, F.A.G., H.M., Kruythoff, T.A.L., Lelieveld & van der Heijde, J.E.H. 1994. *Woonwensen en realisatie van VINEX-locaties in de Randstad*, Den Haag.

Wittebrood, K & Permentier, M. 2011. *Krachtwijkenbeleid in perspectief*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Zorlu, A. & Mulder, C.H. 2008. Initial and Subsequent location Choices of immigrants in the Netherlands. *Regional studies*, 42(2), pp. 245-264.

Zwaard, J. van der, (2005). De Nederlanders achterna? Twijfels van allochtonen sociale stijgers over verhuizen naar een betere buurt. *Sociologie*, 4(1), pp.463-47.

Bijlage A

Tabel A1: Interactie model: Bruto inkomen – Hoger opgeleid en Bruto inkomen – Lager opgeleid

Interactie model	Interactie Bruto inkomen - Hoger opgeleid			Interactie Bruto inkomen - Lager opgeleid		
	B	Sig.	Exp(B)	B	Sig.	Exp(B)
Constant	-2,758	0	0,063	-2,78	0	0,062
Middelbaar opgeleid	0,832	0	2,297	0,87	0	2,386
Hoger opgeleid	1,671	0	5,32	1,707	0	5,511
Bruto inkomen	0,976	0	2,654	1,211	0	3,357
Betaald werk	0,803	0	2,232	0,8	0	2,225
Bruto inkomen - Hoger opgeleid / Lager opgeleid	0,328	0,193	1,388	-0,383	0,143	0,682
Nagelkerke R square			,353			,355

Note. Het model geeft aan wat het effect is van de variabelen op het eigenwoningbezit. Referentiegroepen: lager opgeleiden, werklozen.

N = 1203

Tabel A2 Correlatie tabel variabelen Marokkaanse Nederlanders

		Huurder of koper	Laag opgeleid	Middelbaar opgeleid	Hoger opgeleid	Woonachtig in de Randstad	Belang bevolkingssamenstelling	Bruto inkomen	Betaald werk	Verhuisgeneidheid	Maatschappelijk betrokken	Leeftijd 18-34	Leeftijd 35-44	Leeftijd 45-64	Leeftijd 65plus	
Huurder of koper	Pearson Correlation	1														
Laag opgeleid	Pearson Correlation	-,271	1													
Middelbaar opgeleid	Pearson Correlation	,005	-,668	1												
Hoger opgeleid	Pearson Correlation	,336	-,465	-,348	1											
Woonachtig in de Randstad	Pearson Correlation	-,061	,004	,051	-,065	1										
Belang bevolkingssamenstelling	Pearson Correlation	-,034	,034	-,060	,029	,015	1									
Bruto inkomen	Pearson Correlation	,438	-,261	,019	,306	,006	-,010	1								
Betaald werk	Pearson Correlation	,278	-,317	,121	,255	-,044	-,015	,385	1							
Verhuisgeneidheid	Pearson Correlation	-,169	-,098	,093	,013	,037	,062	-,048	,049	1						
Maatschappelijk betrokken	Pearson Correlation	,197	-,290	,092	,256	,001	-,035	,217	,183	-,030	1					
Leeftijd 18-34	Pearson Correlation	,008	-,246	,161	,118	,048	,037	-,019	,190	,149	,096	1				
leeftijd 35-44	Pearson Correlation	,068	-,033	-,008	,050	-,034	-,019	,065	,093	-,004	,011	-,533	1			
leeftijd 45-64	Pearson Correlation	-,064	,225	-,129	-,131	,011	-,040	-,004	-,204	-,110	-,108	-,443	-,403	1		
leeftijd 65 plus	Pearson Correlation	-,037	,162	-,081	-,107	-,052	,038	-,087	-,210	-,097	-,022	-,181	-,165	-,137	1	

Note: 0 = huurder en 1 = koper

Tabel A3 Correlatie tabel variabelen heel Nederland

		Huurder of koper	Laag opgeleid	Middelbaar opgeleid	Hoger opgeleid	Woonachtig in de Randstad	Belang bevolkingssamenstelling	Bruto inkomen	Betaald werk	Verhuisgeneidheid	Maatschappelijk betrokken	Leeftijd 18-34	Leeftijd 35-44	Leeftijd 45-64	Leeftijd 65plus	
Huurder of koper	Pearson Correlation	1														
Laag opgeleid	Pearson Correlation	-,291	1													
Middelbaar opgeleid	Pearson Correlation	,056	-,477	1												
Hoger opgeleid	Pearson Correlation	,233	-,524	-,498	1											
Woonachtig in de Randstad	Pearson Correlation	-,122	,001	-,029	,028	1										
Belang bevolkingssamenstelling	Pearson Correlation	,047	-,112	-,015	,125	-,037	1									
Bruto inkomen	Pearson Correlation	,492	-,368	-,012	,374	,011	,064	1								
Betaald werk	Pearson Correlation	,254	-,351	,108	,242	-,004	,115	,389	1							
Verhuisgeneidheid	Pearson Correlation	-,153	-,096	-,001	,095	,048	,076	-,053	,108	1						
Maatschappelijk betrokken	Pearson Correlation	,135	-,234	-,019	,249	,009	,022	,163	,076	,010	1					
Leeftijd 18-34	Pearson Correlation	-,051	-,216	,049	,166	,014	,098	-,050	,273	,240	-,024	1				
leeftijd 35-44	Pearson Correlation	,115	-,145	,076	,069	,001	,036	,145	,270	,038	-,004	-,246	1			
leeftijd 45-64	Pearson Correlation	,102	,015	,004	-,019	-,019	-,015	,204	,087	-,098	,042	-,371	-,376	1		
leeftijd 65 plus	Pearson Correlation	-,174	,318	-,121	-,197	,007	-,107	-,316	-,601	-,147	-,022	-,279	-,283	-,427	1	

Note: 0 = huurder en 1 = koper

Tabel A4: Standaardregressie model Marokkaanse Nederlanders zonder verhuisgeneigdheid

Regressiemodel	Model 1			Model 2			Model 3		
	B	Sig.	Exp(B)	B	Sig.	Exp(B)	B	Sig.	Exp(B)
(Constant)	-2,752	0,000	0,064	-2,728	0,000	0,065	-2,859	0,000	0,057
Middelbaar opgeleid	1,164	0,000	3,201	0,830	0,000	2,293	0,849	0,001	2,337
Hoog opgeleid	2,435	0,000	11,412	1,686	0,000	5,398	1,637	0,000	5,140
Bruto inkomen				1,101	0,000	3,008	1,072	0,000	2,922
Betaald werk				0,777	0,000	2,174	0,782	0,000	2,185
Woonachtig in de Randstad							-0,352	0,056	0,703
Maatschappelijke betrokkenheid							0,273	0,157	1,314
Leeftijd							0,263	0,171	1,301
Nagelkerke R square			0,189			0,353			0,361

Note. Het model geeft aan wat het effect is van de variabelen op het eigenwoningbezit. Referentiegroepen: lager opgeleiden, werklozen, niet woonachtig in de Randstad en niet maatschappelijk betrokken.

0 = huurder en 1 = koper

N = 1203

Tabel A5: Observed and predicted model 1 regressie Marokkaanse Nederlanders

Observed		Predicted		Percentage Correct
		Huurder of koper		
		Huur	Koop	
Huurder of koper	Huur	1002	0	100
	Koop	201	0	0
Overall Percentage				83,3

Tabel A6: Observed and predicted model 2 regressie Marokkaanse Nederlanders

Observed		Predicted		Percentage Correct
		Huurder of koper		
		Huur	Koop	
Huurder of koper	Huur	973	29	97,1
	Koop	126	75	37,3
Overall Percentage				87,1

Tabel A7: Observed and predicted model 3 regressie Marokkaanse Nederlanders

Observed		Predicted		Percentage Correct
		Huurder of koper		
		Huur	Koop	
Huurder of koper	Huur	968	34	96,6
	Koop	115	86	42,8
Overall Percentage				87,6

