

Woongedrag en woonwensen van niet-studenten in Groningen: een nieuw speerpunt in het jongerenhuisvestingsbeleid?



Masterscriptie Economische Geografie - Rijksuniversiteit Groningen

Mark Harmsen - S1899538 - Juni 2016

Mark Harmsen

S1899538

Master Economische Geografie
Faculteit Ruimtelijke Wektenschappen
Rijksuniversiteit Groningen



rijksuniversiteit
groningen

Begeleider: Dr. V.A. Venhorst



Inhoudsopgave

1. Introductie	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doelstelling	6
1.3 Hoofdvraag	6
1.4 Deelvragen	6
1.5 Leeswijzer	7
2. Theoretisch kader	8
2.1 Housing Life-Cycle	8
2.2 Housing Life-Course	9
2.3 Place Utility	11
2.4 Housing Pathways	12
2.5 Hypotheses	13
3. Methodologie	15
3.1 Opbouw regressies	15
3.2 Onderzoeksmethode en bewerking variabelen	16
3.3 Beschrijving van respondenten	19
3.4 Respondenten in regressieanalyses	20
4. Resultaten	22
4.1 Huidige woonoppervlakte	22
4.2 Gewenste woonoppervlakte en gewenste woonlasten	25
4.3 Gewenste situatie minus huidige situatie	28
4.4 Verhuiswens	29
5. Conclusie, discussie en aanbevelingen	34
5.1 Conclusie	34
5.2 Antwoord op de hoofdvraag	37
5.3 Aanbevelingen	37
5.4 Reflectie	38
6. Literatuurlijst	40

Bijlage 1	42
Bijlage 2	43
Bijlage 3	43
Bijlage 4	45
Bijlage 5	46
Bijlage 6	47
Bijlage 7	48

1. Introductie

1.1 Aanleiding

In verschillende onderzoeken en rapporten (waaronder O&S Groningen, 2014; Venhorst, Koster en Van Dijk, 2013) wordt Groningen aangeduid als een studentenstad. Deze stelling wordt bevestigd door het feit dat Groningen, op Amsterdam na, de grootste studentenhuysvester van Nederland is (ABF Research, 2015).

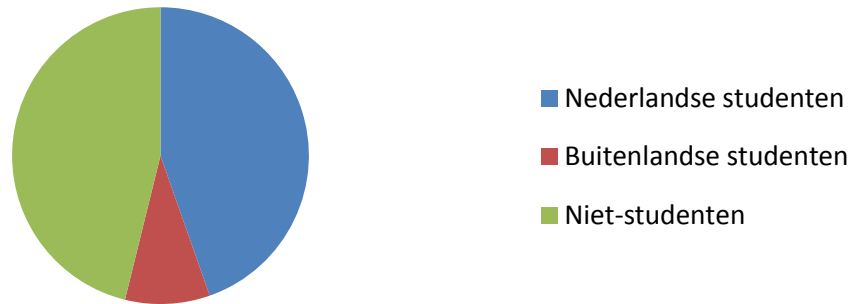
Er zijn daarom meerdere onderzoeken gedaan naar de huisvesting van studenten in Groningen. In opdracht van het Kenniscentrum Studentenhuisvesting (Kences) wordt jaarlijks de Landelijk Monitor Studentenhuisvesting (ABF Research, 2015) gepubliceerd, waarin een beeld geschetst wordt van de omvang en de samenstelling van de Nederlandse studentenpopulatie. Deze landelijke cijfers worden vervolgens doorberekend naar de verschillende studentensteden in Nederland, waaronder Groningen.

Het onderzoeksbureau van de gemeente Groningen, Onderzoek en Statistiek Groningen (O&S Groningen), heeft recent drie maal een rapport uitgebracht waarin de woonwensen en het woongedrag van studenten onderzocht werden (O&S Groningen, 2014; 2011; 2009). Er werd onderzocht waar en hoe de studenten wonen in de stad en wat ze belangrijk vinden aan hun woonsituatie.

Zowel de onderzoeken van Kences als die van O&S Groningen konden een bijdrage leveren aan een gericht huisvestingsbeleid voor de verschillende verhuurderspartijen in Groningen. Voor de groep niet-studenten zijn er echter veel minder onderzoeken gedaan. De gemeente, woningcorporaties en particuliere verhuurders hebben bij het maken van hun jongerenhuisvestingsbeleid voor deze groep dus veel minder informatie tot hun beschikking.

In het laatste onderzoek van O&S Groningen (2014) wordt de onderzoeksgroep voor het eerst uitgebreid met niet-studenten. Er wordt gekeken naar de woonwensen en het woongedrag van alle jongeren in Groningen in de leeftijdsgroep 18 tot en met 29 jaar. In Groningen wonen volgens het CBS (zoals vermeld is in O&S Groningen, 2014) circa 65.000 jongeren. Deze groep bestaat uit ongeveer 29.000 Nederlandse studenten, 6.000 buitenlandse studenten en 30.000 jongeren die op dit moment geen opleiding volgen in het hoger onderwijs. Deze laatste groep bestaat onder andere uit oud-studenten en Mbo-studenten. Zij worden door O&S Groningen gezien als de niet-studenten en vormen een aanzienlijk deel van de populatie Groningse jongeren, zoals te zien is in figuur 1. Hoewel deze groep zeer divers is, worden deze jongeren ook in dit onderzoek aangemerkt als niet-studenten, omdat er over de huisvesting van de gehele groep weinig bekend is. Er zullen in deze scriptie ook andere karakteristieken van de niet-studenten worden meegenomen, waardoor er binnen deze groep ook onderscheid gemaakt kan worden.

Het zojuist genoemde rapport van O&S Groningen uit 2014 geeft een goed beeld over de woonwensen en het woongedrag van niet-studenten. Maar omdat er in dit rapport meerdere malen gekeken wordt naar de groep jongeren in zijn geheel, is er op een aantal aspecten nog niets specifiek te zeggen over de niet-studenten. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de beschrijving van de zelfstandig-



Figuur 1: Verdeling jongeren in Groningen (O&S Groningen, 2014)

heid van de jongeren. In het rapport wordt een tabel weergegeven waarin wordt aangegeven met hoeveel personen de jongeren hun voorzieningen binnen de woning moeten delen, maar er wordt hier geen onderscheid gemaakt tussen niet-studenten en studenten.

In de tekst wordt wel vermeld dat niet-studenten relatief het minst vaak zaken als keuken en woonkamer delen, maar er wordt niet aangegeven hoe groot dat verschil is. Dit gegeven kan juist van belang zijn voor verhuurderspartijen wanneer zij nieuwe wooneenheden willen opleveren. Ook wordt er weinig onderscheid gemaakt tussen niet-studenten en studenten wanneer de woonlocatie bekeken wordt. In het rapport is een kaart opgenomen waarop enkel de verdeling van de totale groep jongeren is waar te nemen, terwijl er wellicht grote verschillen zijn tussen beide onderzoeksgroepen.

Daarnaast is het rapport van O&S Groningen vaak beschrijvend van aard. Er worden wel degelijk vergelijkingen gemaakt tussen niet-studenten en studenten, maar er wordt geen enkele keer statistisch getoetst of er daadwerkelijk significante verbanden te ontdekken zijn tussen de twee groepen. Dit onderzoek gaat hier daarom verder op in. Er worden regressies uitgevoerd om te ontdekken waar significante verschillen kunnen bestaan tussen niet-studenten en studenten.

De keuze voor regressieanalyse zorgt er tevens voor dat er gecorrigeerd kan worden voor de effecten van andere variabelen. Met behulp van verschillende onafhankelijke variabelen vergelijkt O&S Groningen de niet-studenten en studenten, maar er wordt geen rekening gehouden met de invloed van de onafhankelijke variabelen op elkaar. In dit onderzoek zal dit probleem verholpen worden door alle onafhankelijke variabelen in één model mee te nemen. Zo kan ook getest worden welke andere factoren een rol kunnen spelen bij de huisvesting van jongeren.

Een belangrijk deel van de groep niet-studenten in Groningen wordt gevormd door jongeren die hun studie al hebben afgerond. In het onderzoek van Venhorst, Koster en Van Dijk (2013) wordt onder andere gekeken naar het woongedrag van deze groep afgestudeerden. Net als bij de onderzoeken van Kences is er een landelijk beeld geschetst en er wordt afzonderlijk naar elke studentenstad gekeken. Er wordt gebruikt gemaakt van een grote hoeveelheid kwantitatieve data van het CBS om een inkijk te krijgen in verhuis- en woonpatronen van afgestudeerden in de verschillende Nederlandse studentensteden. De afgestudeerden in dit onderzoek worden over een lange periode gevolgd, met als gevolg dat de oudere cohorten ver boven de dertig jaar zijn. Er wordt in dit onderzoek dus niet enkel gekeken naar jongeren.

Waar er over de studenten in Groningen een grote hoeveelheid informatie bestaat, zo is er over de niet-studenten veel minder bekend. Het risico ontstaat dat verhuurderspartijen in Groningen hun jongerenhuisvestingsbeleid teveel gaan baseren op de informatie die zij daadwerkelijk tot hun beschikking hebben. Oftewel de partijen zouden hun beleid teveel kunnen gaan richten op de studenten, aangezien er over deze groep meer bekend is. Wanneer er op het gebied van woonwensen en woongedrag geen verschillen zouden bestaan tussen beide groepen, dan zou dit geen probleem zijn. Maar de mogelijkheid bestaat dat de groepen wel degelijk van elkaar verschillen. Het gevolg hiervan kan zijn dat de verhuurderspartijen de groep niet-studenten anders moeten benaderen. Wellicht moeten zij hun jongerenhuisvestingsbeleid zelfs aanpassen aan de groep niet-studenten.

1.2 Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is te ontdekken welke verschillen er bestaan tussen niet-studenten en studenten wanneer er gekeken wordt naar de woongrootte, de woonlasten en de mogelijke verhuiswens van de jongeren. Door deze variabelen te onderzoeken zal er een completer beeld ontstaan over het woongedrag en de woonwensen van jongeren in de stad Groningen.

1.3 Hoofdvraag

Door de mogelijke verschillen te bestuderen tussen niet-studenten en studenten kan er uiteindelijk een antwoord gegeven worden op de volgende hoofdvraag:

In hoeverre zouden verhuurderspartijen in Groningen bij hun jongerenhuisvestingsbeleid apart rekening kunnen houden met niet-studenten?

1.4 Deelvragen

Er zijn verscheidene variabelen die invloed kunnen hebben op het woongedrag van jongeren in Groningen en die zouden allen een uitwerking kunnen hebben op het huisvestingsbeleid van de verhuurderspartijen. Voor deze scriptie is er een selectie gemaakt van een aantal afhankelijke variabelen die meetbaar zijn. De deelvragen die als gevolg van deze selectie zijn gemaakt, luiden als volgt:

-Welke theorieën geven een verklaring voor het woongedrag van jongeren?

Deze vraag zal beantwoord worden in het Theoretisch Kader. Hier wordt beschreven welke theorieën er bestaan over het woongedrag van jongeren.

-Welke variabelen verklaren de woonoppervlakte van jongeren in Groningen?

Met behulp van een meervoudige lineaire regressie zal de woonoppervlakte van de jongeren in Groningen verklaard worden.

-Welke variabelen vergroten de kans op het hebben van een verhuiswens?

Ook voor deze vraag zal er gebruik gemaakt worden van een regressieanalyse. Het gaat in dit geval om een logistische regressie, aangezien de verhuiscens een binaire variabele is.

-Welke karakteristieken van jongeren kunnen, naast de status niet-student of student, een rol spelen in het jongerenhuisvestingsbeleid?

Door de resultaten van alle regressies te bekijken, zal er een antwoord gegeven worden op deze deelvraag.

1.5 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2, het Theoretisch Kader, zal er aandacht geschonken worden aan een aantal theorieën die van toepassing zijn op het onderwerp huisvesting. Er wordt zowel gekeken naar huisvesting in het algemeen als naar jongerenhuisvesting in het bijzonder. Theorieën die aan bod zullen komen in dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de housing life-cycle, de housing life-course, place utility en de housing pathways. Als afsluiting zijn er op basis van de theorie vijf hypothesen gevormd.

Hoofdstuk 3 zal de methodologie van dit onderzoek beschrijven. Allereerst wordt uitleg gegeven over de regressies die zijn uitgevoerd. Vervolgens wordt er gekeken naar de dataset van O&S Groningen die is gebruikt voor dit onderzoek. Daarna volgt een beschrijving van de respondenten.

In Hoofdstuk 4 worden de resultaten van dit onderzoek weergegeven. Er zijn verschillende regressies uitgevoerd en de resultaten hiervan zullen worden uitgelegd.

Tot slot zal Hoofdstuk 5 een conclusie gegeven over het onderzoek. Er wordt besproken of de hypothesen kunnen worden aangenomen of dat ze verworpen moeten worden. Daarna zal er een antwoord gegeven worden op de hoofdvraag. Tot slot zullen er een aantal aanbevelingen gedaan worden voor eventuele vervolgonderzoeken en er volgt een korte reflectie op deze scriptie.

2. Theoretisch kader

Over jongeren, die aan het begin van hun wooncarrière staan, zijn in de literatuur weinig theorieën beschikbaar met betrekking tot hun woongedrag. Wel zijn er meerdere algemene theorieën over huisvesting toe te passen op de woonsituatie van jongeren. In dit hoofdstuk zullen vier van deze theorieën behandeld worden. Er zal getracht worden aan te geven waar volgens de theorie verschillen bestaan tussen niet-studenten en studenten. De huisvesting van jongeren kan tevens beïnvloed worden door andere variabelen, waarbij vooral gelet moet worden op demografische factoren.

2.1 Housing Life-Cycle

Rossi (1955) was één van de eersten die een verband legde tussen de gebeurtenissen in een huishouden en verhuismotieven. Hij stelt dat verhuizingen plaats vinden om aan de nieuwe behoeften te voldoen van een veranderde huishoudensamenstelling (Wagner en Mulder, 2015). Morrow-Jones en Wenning (2005) beamen dit en geven daarnaast aan dat men in de meeste gevallen verhuist naar een woning die meer waarde heeft. Dit kan betekenen dat de prijs van het nieuwe huis hoger is dan de prijs van het oude huis, maar een hogere waarde kan bijvoorbeeld ook inhouden dat men in een buurt gaat wonen waar de voorzieningen van een hoger niveau zijn. Een situatie van waardeverhoging die voor jongeren kan gelden, is wanneer er verhuist wordt van een woning met gedeelde voorzieningen, naar een woning waar men geheel zelfstandig woont. Rashidi (2015) voegt hier aan toe dat de verhuizing pas optreedt wanneer het nut van de nieuwe woning groter is dan het nut van de oude woning, de verhuiskosten en de zoektijd bij elkaar opgeteld.

Wanneer er gekeken wordt naar de behoeften van een huishouden, dan onderscheidt de literatuur de behoeften op huishoudenniveau en op het niveau van een individu binnen het huishouden (Clark en Dieleman, 1996 en Morrow-Jones en Wenning, 2005). In het eerste geval past de situatie binnen de housing life-cycle theorie en in het tweede geval is het verbonden met de housing life-course theorie. Jongeren beginnen hun wooncarrière vaak als alleenstaande, waardoor een theorie die uitgaat van een meerpersoonshuishouden de situatie niet volledig dekt. Er dient daarom ook gebruikt gemaakt te worden van een theorie die de woonbehoeften bekijkt op individueel niveau. Dit zal besproken worden in paragraaf 2.2.

Volgens de housing life-cycle kunnen er vier belangrijke levensfasen onderscheiden worden. Ten eerste het gaan samenwonen met een partner, vervolgens het krijgen van kinderen, daarna worden de kinderen volwassen en verlaten het ouderlijk huis en tot slot vertrekt één van de volwassenen door overlijden of scheiding. Een overgang naar een andere fase in de housing life-cycle zorgt voor een verandering in de woonwensen van het huishouden (Rashidi, 2015; Morrow-Jones en Wenning, 2005 en Clark en Dieleman, 1996). De levensfasen hoeven niet in deze volgorde plaats te vinden, dit verschilt per huishouden. Daarnaast bevinden koppels van gelijke leeftijd zich niet altijd in dezelfde levensfase. Archer, Ling en Smith (2010) bewijzen dat huishoudenskenmerken van groot belang zijn bij het verklaren van de woonwensen. Zij hebben getest welke factoren de grootste invloed hebben op de omloopsnelheid bij huizeigenaren en ze ontdekten dat de huishoudenskenmerken hier meer invloed op uitoefenen dan de kenmerken van de woning of de kenmerken van de buurt. Het is onduidelijk of dit ook geldt voor huishoudens met een huurhuis.

Het grootste gedeelte van de levensfasen uit de housing life-cycle speelt zich af bij personen van boven de dertig jaar, waardoor de laatste twee fasen niet interessant zijn voor dit onderzoek. De fasen van formatie en het krijgen van kinderen zijn wel relevant, want ongeveer een derde deel van de jongeren begint voor zijn dertigste aan deze fasen (O&S Groningen, 2015). De periode tussen het verlaten van het ouderlijk huis en het gaan samenwonen met een partner wordt in de housing life-cycle geen eigen levensfase toebedeeld. In het geval van dit onderzoek is dit echter wel een zeer belangrijke groep, aangezien de alleenstaande jongeren met een aandeel van ongeveer 65 procent duidelijk de meerderheid vormen (O&S Groningen, 2015). Voor dit onderzoek is gekozen om binnen deze groep onderscheid te maken tussen de jongeren die voorzieningen delen en jongeren die zelfstandig wonen.

Volgens de housing life-cycle hangen veranderingen van woningvoorkeuren van een huishouden sterk samen met de fase waarin een huishouden zich bevindt (Clark en Dieleman, 1996). In dit onderzoek zullen verschillen tussen de vier verschillende groepen gemeten worden door te kijken naar de grootte van een woning in vierkante meters en naar de woonlasten per maand.

Wanneer de housing life-cycle wordt toegepast op de woonbehoeften van jongeren in Groningen, dan is te verwachten dat alleenstaande jongeren kleiner wonen dan jongeren die samenwonen met hun partner. Deze groep van samenwonenden zit namelijk in een andere levensfase dan de jongeren die op zichzelf wonen en daarom zouden zij volgens de housing life cycle theorie andere woonwensen hebben. Samenwonenden met kinderen zullen waarschijnlijk een nog grotere ruimtebehoefte hebben.

De housing life-cycle voorspelt dat verhuizende huishoudens in het begin van de wooncarrière naar een woning zullen gaan die een hogere waarde heeft dan de vorige woning (Morrow-Jones en Wenning, 2005). Mulder (2003) toont aan dat hierin een verschil is op te merken tussen hoger opgeleiden en lager opgeleiden. De hoger opgeleiden maken een slechtere start in hun wooncarrière, omdat deze vaak begint in de studententijd. In deze periode zijn de inkomsten laag, waardoor veel van hen genoodzaakt zijn in kwalitatief slechte huurhuizen te wonen met gedeelde voorzieningen. Zij halen de lager opgeleiden uiteindelijk in, omdat ze na de studie gemiddeld meer gaan verdienen.

2.2 Housing Life-Course

De housing life course benadering is anders dan de hiervoor beschreven housing life-cycle, omdat het zich focust op het individu en niet op het huishouden. Zoals eerder al is aangegeven, is dit onderscheid zeer belangrijk in dit onderzoek, omdat de woonsituatie van jongeren vaak bestaat uit slechts één persoon.

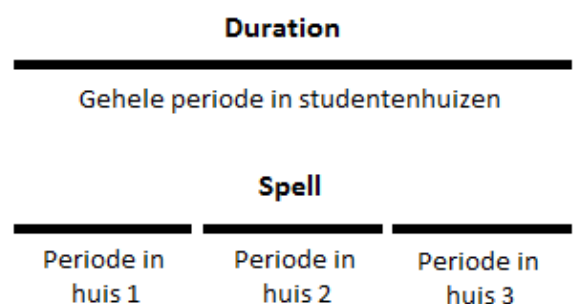
De theorie gaat ervan uit dat elk individu verschillende carrières in zijn leven heeft. Zo zijn er onder andere verschillende carrières voor wonen, werken, familie en vrienden (Clark en Huang, 2003 en Morrow-Jones en Wenning, 2005). Veranderingen binnen het huishouden kunnen dus gezien worden als gebeurtenissen binnen de familiecarrière. Een voorbeeld van een wooncarrière kan zijn

dat een persoon begint in een kleine studentenkamer, vervolgens grotere huurwoningen vindt, daarna een koopwoning betreft en tot slot weer kleiner gaat wonen vanwege zijn leeftijd. Belangrijke gebeurtenissen binnen welke carrière dan ook kunnen ervoor zorgen dat een individu ook veranderingen wil in een andere carrière. Dus een ontwikkeling in een willekeurige carrière kan ervoor zorgen dat een individu zijn wooncarrière hierop wil aanpassen. Hij krijgt andere woonwensen met een eventuele verhuizing als gevolg (Clark en Huang, 2003). De gebeurtenissen in een carrière van één individu kunnen op deze manier belangrijke gevolgen hebben voor alle personen binnen het huishouden. Deze wederzijdse invloeden worden door Wagner en Mulder (2015) en Elder (1994) *linked lives* genoemd. Dit wil zeggen dat woningvoorkeuren verbonden zijn met gebeurtenissen in de eigen life course en dat er ook een connectie kan zijn met gebeurtenissen in het leven van iemand anders. Die andere persoon die invloed heeft op de woningvoorkeuren zal vaak iemand zijn binnen het huishouden, maar ook gebeurtenissen in het leven van vrienden of collega's kunnen een rol spelen bij veranderende woonwensen.

Rashidi (2015) bevestigt dat niet enkel de familiecarrière het woongedrag bepaalt, volgens zijn onderzoek is de werkcarrière ook van groot belang. Hij heeft aangetoond dat onder andere het krijgen van een andere baan en een verandering in het inkomen een voorname rol spelen bij verhuisbeslissingen. De studiercarrière gaat na het behalen van een diploma over in de werkcarrière. Dit is een grote verandering die van invloed kan zijn op de wooncarrière. De jongeren die nu niet-student zijn geworden, zouden daarom volgens de housing life-course ander woongedrag kunnen vertonen dan studenten. Te verwachten is dat de oud-studenten groter wonen dan de huidige studenten.

Volgens Wagner en Mulder (2015) dient er in de housing life-course niet enkel gekeken te worden naar de afzonderlijke periodes in de verschillende carrières, maar ook naar de momenten wanneer deze plaats vinden en hoe lang ze duren. Elder (1994) noemt dit de timing of lives. De invloed van een verandering hangt af van de plek waar iemand zich in het leven bevindt op het moment van die verandering. Om dit te kunnen meten, gebruiken Morrow-Jones en Wenning (2005) drie maatstaven: *duration*, *spell* en *age of entry*.

Voor de *duration* wordt de tijd gemeten in een specifieke fase van een carrière. De duur in een fase kan namelijk mede de kans bepalen op een overgang naar een volgende fase. Het aantal jaren dat een jongere in een huurwoning met gedeelde voorzieningen woont, kan mede voorspellen wanneer deze persoon de stap zal maken naar een ander woningtype.



Figuur 2: Duration en spell voor een persoon die in drie studentenhuisen heeft gewoond

De *spell* meet de episodes binnen een specifieke fase.

Er wordt bij de *spell* dus naar kleinere periodes gekeken dan bij de *duration*. Figuur 2 geeft een voorbeeld van een persoon die in drie verschillende studentenhuisen heeft gewoond voordat hij een zelfstandige woning betrok. De *spell* meet de drie episodes afzonderlijk, terwijl de *duration* de gehele periode aanschouwd. Het is echter niet geheel duidelijk in hoeverre de *spell* daadwerkelijk gebruikt kan worden als voorspeller, aangezien Morrow-Jones en Wenning (2005) zelf aangeven dat

het ene onderzoek op dit gebied wel resultaten laat zien, terwijl het andere onderzoek geen significante verschillen kan tonen.

De *age of entry* in een bepaalde fase heeft invloed op veranderingen die later in het leven kunnen plaats vinden. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer nieuwe studenten uit de ene jaargang wel recht hebben op studiefinanciering en studenten uit een volgende jaargang niet. De tweede groep zal een grotere studieschuld opbouwen die op een later tijdstip tot andere keuzes kan leiden.

Waar de housing life-cycle vooral kijkt naar de momenten dat er veranderingen optreden in het huishouden, houdt de housing life-course ook rekening met eerdere gebeurtenissen en ontwikkelingen die nog zullen plaats vinden. Wagner en Mulder (2015) geven aan dat veranderingen in de woonbehoeften niet enkel bepaald worden door de huidige situatie, maar ook door de reeds verlopen levensloop en door de toekomstplannen van een individu.

O&S Groningen (2014) heeft daarom data verzameld van jongeren in Groningen van 18 tot en met 29 jaar over hun huidige, vorige en toekomstige woning. Er is onderzoek gedaan naar de woonwensen en het woongedrag van deze jongeren. De motieven die daarbij een doorslaggevende rol spelen zijn een belangrijk onderdeel van het onderzoek. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie groepen: Nederlandse studenten, buitenlandse studenten en niet-studenten. Er zijn voor verschillende variabelen vergelijkingen gemaakt tussen de drie groepen. Zo is er bijvoorbeeld aangetoond dat buitenlandse studenten kleiner wonen dan Nederlandse studenten, terwijl die op hun beurt weer kleiner wonen dan niet-studenten. Naast deze vergelijkingen is er ook gekeken naar de groep jongeren in zijn geheel. In deze gevallen kunnen er dus geen verschillen ontdekt worden tussen de studenten aan de ene kant en de niet-studenten aan de andere kant.

2.3 Place Utility

Wolpert (1965) stelt dat een individu of een huishouden migratie kan gebruiken om zich aan te kunnen passen aan verwachte veranderingen in de omgeving. Het moment dat een individu of huishouden daadwerkelijk overgaat tot migratie hangt volgens Wolpert (1965) af van de place utility. Dit begrip geeft aan hoeveel waarde het individu toekent aan een bepaalde woonplek. Elk individu heeft eigen wensen waaraan zijn woning moet voldoen. Wanneer de woonwensen teveel afwijken van de huidige woning, dan is volgens Brown en Longbrake (1970) de drempelwaarde overschreden. Er zijn dan twee mogelijkheden voor het huishouden. Ofwel de huidige woning moet worden aangepast, zodat er wel weer voldaan wordt aan de wensen. Of het huishouden moet op zoek naar een andere woning die beter bij hun situatie past. De verhuizing treedt pas op als het nut van de nieuwe woning groter is dan het nut van de oude woning inclusief de verhuis- en zoekkosten. Binnengemeentelijke verhuizingen kunnen daarom gezien worden als een proces waarbij de ene woning wordt verruild voor een andere om op deze manier de woonwensen te bevredigen. Zo wordt het nut van de woonplek of de *place utility* beter ervaren (Brown en Longbrake, 1970). Een kenmerk van een verhuizing over korte afstand is dat er naast de woonsituatie niet veel verandert. Het sociale leven kan namelijk met weinig veranderingen worden voortgezet. De afstand tot familie en vrienden blijft ongeveer gelijk, de kinderen kunnen naar dezelfde school blijven gaan en er hoeft geen andere baan gezocht te worden (Clark en Huang, 2003)

De term room stress sluit goed aan op het principe van de place utility. Clark en Huang (2005) stellen dat voor elk huishouden berekend kan worden hoeveel kamers het nodig heeft om aan de behoefte te voldoen, gebaseerd op de grootte en samenstelling van het gezin. Wanneer het benodigde aantal kamers vergeleken wordt met het aantal kamers dat daadwerkelijk aanwezig is in de huidige woning, dan kan bepaald worden of er sprake is van room stress. Als de room stress te groot is, dan heeft het huishouden twee mogelijkheden. Of de woning dient verbouwd te worden, of er moet gezocht worden naar een woning met meer kamers. Clark en Huang (2005) geven echter niet aan op welk punt de room stress als te groot kan worden aangemerkt.

Of het nu gaat om meerpersoons- of een éénpersoonshuishouden in Groningen, voor beide groepen is het idee van room stress toe te passen. Wanneer er een te groot verschil is ontstaan tussen de huidige oppervlakte van de woning en de gewenste oppervlakte, dan zal het huishouden een andere woonsituatie wensen. De verwachting is daarom dat jongeren die een hoge mate van room stress ervaren, vaker geneigd zijn een verhuiscens te hebben. Room stress wordt in dit onderzoek niet gemeten door naar het aantal kamers te kijken, maar door het aantal vierkante meters vloeroppervlakte te bestuderen. Jongeren die in een kleine kamer wonen zullen naar verwachting vaker te maken hebben met room stress, zij zullen daarom ook vaker een verhuiscens hebben. Dit kan gedeeltelijk verklaard worden doordat deze jongeren wellicht verwachten dat hun huishouden zal groeien. Er zijn misschien plannen om samen te gaan wonen of om een kind te krijgen.

2.4 Housing Pathways

De hierboven behandelde place utility theorie is klassiek van aard, wat inhoudt dat actoren gelijke kennis hebben en dat ze rationeel handelen. Een reactie hierop is de housing pathway benadering van Clapham (2002). Hij vond dat er in het bestaande onderzoek te weinig aandacht was voor het individuele gedrag van huishoudens. Huishoudens en individuen werden volgens Clapham (2002) te veel gesimplificeerd. In de huidige postmoderne samenleving wordt wonen echter niet meer enkel gebruikt om aan de woonbehoefte te voldoen, het is veel belangrijker geworden in het laten zien wie je bent. Daarom stelt Clapham (2002) dat de wooncarrière van een huishouden niet los kan worden gezien van de gedachten en levenswijze die het huishouden heeft. Er moet dus meer rekening gehouden worden met de gedachtes van de individuen en huishoudens. In de huidige maatschappij kan elk individu zijn eigen leven leiden aan de hand van zijn eigen keuzes (Clapham, 2002).

Ford, Rugg en Burrows (2002) hebben het housing pathways principe toegepast op jongeren in Engeland en zij komen tot de conclusie dat er een vijftal verschillende type pathways te onderscheiden is. Het begin van een pathway wordt voor een groot deel bepaald door de omstandigheden waarin een jongere zich bevindt. De band met de ouders kan bijvoorbeeld een rol spelen bij het betreden van een pathway, maar ook het plan van de jongere om zelf een gezin te stichten of het hebben van toegang tot hoger onderwijs. Hoewel iedereen verschillend is, zijn er toch overeenkomsten te vinden tussen de wooncarrières. Clapham (2002) geeft aan dat sommige pathways grote wegen zijn waar samen gereisd wordt met anderen. Op deze wegen zijn veel overeenkomsten te ontdekken. Maar er zullen ook kruisingen zijn op deze wegen en daar moet elk individu de keuze maken in welke richting hij zal gaan. Een aantal individuen zal hier op de grote weg blijven, terwijl anderen een smal straatje nemen of zelfs een geheel nieuw pad creëren. De uiteindelijke bestemming hoeft ook niet gelijk te zijn voor iedereen.

2.5 Hypotheses

Naar aanleiding van de theorieën die zijn beschreven in dit hoofdstuk, worden er in deze paragraaf vijf hypothesen gegeven. Onder elke hypothese wordt gemeld hoe deze tot stand is gekomen. In Hoofdstuk 5 zal op basis van de resultaten geconcludeerd worden of de hypothesen zullen worden aangenomen of verworpen.

Hypothese 1

De woonoppervlakte van alleenstaande jongeren is kleiner dan de woonoppervlakte van samenwonende jongeren.

In dit onderzoek worden vier huishoudenfasen onderscheiden: alleenstaande jongeren die voorzieningen delen, alleenstaande jongeren met zelfstandige woning, samenwonenden en samenwonenden met kinderen. Volgens de housing life-cycle veranderen de woonvoorkeuren wanneer er een overgang plaatsvindt naar een andere fase (Rashidi, 2015; Morrow-Jones en Wenning, 2005 en Clark en Dieleman, 1996). De verwachting is dat dit terug te zien is in het aantal vierkante meters woonoppervlak van de jongeren; die zal verschillen voor de vier onderscheiden groepen.

Hypothese 2

Jongeren die een HBO- of WO-opleiding volgen of al hebben afgerond starten hun wooncarrière met een kleinere woning dan lager opgeleiden, maar na verloop van tijd wonen ze groter.

Mulder (2003) heeft aangetoond dat hoger opgeleiden tijdens hun studie een kleinere woning hebben dan lager opgeleiden. Wanneer de studie is afgerond zullen de hoger opgeleiden meer gaan verdienen, waardoor ze de lager opgeleiden zullen inhalen. Deze omslag is waar te nemen acht jaar na het verlaten van het ouderlijk huis (Mulder, 2003). Data over het moment dat Groningse jongeren het ouderlijk huis verlaten is niet bekend, maar deze hypothese kan toch getest worden. Te verwachten is dat jongeren die een HBO- of WO-opleiding reeds hebben afgerond groter wonen dan andere jongeren. Zij hebben vanwege hun hogere opleiding waarschijnlijk een hoger inkomen, waardoor ze groter kunnen wonen. De huidige studenten zullen naar verwachting echter kleiner wonen dan lager opgeleiden, aangezien zij geen vast inkomen hebben.

Hypothese 3

De huidige studenten hebben een kleinere woonoppervlakte dan de jongeren die hun studie al hebben afgerond.

Het behalen van een diploma kan gezien worden als een aanmerkelijke verandering in de studie/werkcarrière. De housing life-course geeft aan dat een grote verandering in een willekeurige carrière kan leiden tot veranderingen in de woonvoorkeuren (Morrow-Jones en Wenning, 2005).

Hypothese 4

Het verschil tussen de huidige woonoppervlakte en de gewenste woonoppervlakte is groter voor meerpersoonshuishoudens.

In een meerpersoonshuishouden kunnen er in dezelfde tijd veranderingen optreden in de carrières van alle gezinsleden. Een verandering in welke carrière dan ook kan voor veranderingen zorgen in de wooncarrière van het hele gezin (Morrow-Jones en Wenning, 2005). Wanneer bijvoorbeeld in dezelfde periode zowel de man als de vrouw een loonsverhoging krijgen en ze besluiten tevens nog een kind te nemen, dan kunnen deze veranderingen er gezamenlijk voor zorgen dat het huishouden een aanzienlijke grotere woning wenst. Daarom wordt er verwacht dat het verschil tussen de huidige en de gewenste woonoppervlakte bij meerpersoonshuishoudens significant groter is als bij éénpersoonshuishoudens.

Hypothese 5

Meerpersoonshuishoudens hebben vaker een verhuishwens dan eenpersoonshuishoudens.

Volgens het *linked lives* principe hebben de gebeurtenissen in de levens van andere personen binnen het huishouden invloed op de woonvoorkeuren van het gehele huishouden (Wagner en Mulder, 2015). Wanneer een huishouden bestaat uit meerdere personen, dan is de kans groter dat er een gebeurtenis plaatsvindt die de woonwensen doen veranderen. Een verandering in de woonwensen kan er vervolgens toe leiden dat er bij deze groep vaker sprake is van een verhuishwens.

Daarnaast speelt ook de room stress een rol (Clark en Huang 2005). Wanneer een huishouden groter is geworden, dan is er meer behoefte aan woonruimte. Als die extra woonruimte niet aanwezig is in de huidige woning, dan zal er een verhuishwens kunnen ontstaan.

Hypothese 6

Jongeren in kleinere woonruimtes zullen vaker een verhuishwens hebben dan jongeren die een grotere woonruimte hebben.

Clark en Huang (2005) zeggen dat voor elk huishouden bepaald kan worden hoe groot het verschil is tussen het huidige aantal kamers en het gewenste aantal kamers. Dit verschil wordt de room stress genoemd en wanneer die te groot is, dan zal er overwogen worden om te verhuizen. In dit onderzoek zal niet het aantal kamers gemeten worden, maar met het aantal vierkante meter vloeroppervlak.

3. Methodologie

3.1 Opbouw regressies

Er is gekozen om een aantal meervoudige lineaire regressies uit te voeren, omdat op deze manier de afhankelijke variabelen gedeeltelijk verklaard kunnen worden door meerdere onafhankelijke variabelen. Het voordeel van een meervoudige regressie analyse ten opzichte van een enkelvoudige regressie of een chi kwadraat toets is dat ook de effecten van de onafhankelijke variabelen op elkaar worden meegenomen. Er wordt daarom niet voor elke onafhankelijke variabele een aparte toets gedaan om de relatie tot de afhankelijke variabele te testen. In plaats daarvan worden alle variabelen die de afhankelijke variabele zouden kunnen verklaren tegelijk in het model meegenomen.

In het resultatenhoofdstuk zijn drie tabellen te vinden met daarin de resultaten van de regressieanalyses. Voor elke tabel is er een andere afhankelijke variabele die getest wordt, maar de onafhankelijke variabelen die zijn meegenomen in de regressies zijn nagenoeg gelijk. Door elke keer dezelfde onafhankelijke variabelen te gebruiken, kunnen de verschillende regressies eenvoudig afgelezen worden, maar nog belangrijker is dat de resultaten gemakkelijker met elkaar vergeleken kunnen worden.

Elke van de drie tabellen geeft meerdere modellen van een regressie. Deze modellen verschillen van elkaar in de samenstelling van de variabelen die zijn meegenomen. Omdat de modellen een andere samenstelling van variabelen hebben, verschillen ook de resultaten. Voor de eerste en de derde tabel geldt dat er per model één extra onafhankelijke variabele wordt meegenomen, zodat kan worden waargenomen wat het effect van deze toegevoegde variabele is op de andere variabelen die al in de regressie waren opgenomen. In de tweede tabel blijven de onafhankelijke variabelen gelijk, maar verandert de afhankelijke variabele.

Allereerst is er een lineaire regressie uitgevoerd die de huidige woonoppervlakte in vierkante meters van de jongeren in Groningen tracht te verklaren. De onafhankelijke variabelen die hier gebruikt worden zijn het geslacht, het feit of iemand niet-student is of student, de huishoudenssituatie, het al dan niet hebben van een betaalde baan, het stadsdeel waarin men woont, de leeftijd en tot slot de hoogst afgeronde opleiding. Dit zijn de onafhankelijke variabelen die ook voor de andere regressies in dit onderzoek zijn gebruikt.

Voordat de lineaire regressie uitgevoerd kon worden, moest de variabele over de woonoppervlakte eerst gehercodeerd worden. De originele variabele is namelijk een ordinale variabele. De benodigde ratiovariabele voor de lineaire regressie is gecreëerd door van elk van de tien categorieën de middelste waarde te nemen en deze waarde te gebruiken als de woonoppervlakte van de respondent. De jongeren die hebben aangegeven een woonruimte te hebben van 20 tot en met 24 vierkante meter, worden in de ratiovariabele daarom aangemerkt als personen met een woonoppervlakte van 22 vierkante meter. Voor de eerste categorie (kleiner dan 15m²) is de waarde van 10 vierkante meter gekozen en voor de laatste categorie (groter dan 125 m²) is dat 140 vierkante meter.

Het is belangrijk om te onthouden dat er bij deze lineaire regressie gebruik is gemaakt van een ratiovariabele die voortkomt uit een ordinale variabele, omdat dit betekent dat de resultaten van de

regressie niet als exacte cijfers geïnterpreteerd mogen worden. Er is namelijk een aanname gemaakt over hoe groot de respondenten wonen, maar het is zeer onwaarschijnlijk dat de middelste waarde van een categorie precies de gemiddelde woongrootte van de respondenten in die categorie weergeeft. Er kan daarom bijvoorbeeld niet met zekerheid gesteld worden hoe groot het verschil in vierkante meters is tussen een gemiddelde niet-student en een gemiddelde student. Dit geeft nauwelijks problemen bij deze regressie, omdat de meetfouten in de error term komen te zitten. Omdat de resultaten niet zijn gebaseerd op de oorspronkelijke waarden kunnen uitkomsten niet één op één worden overgenomen, maar er is geen sprake van inconsistente coëfficiënten. Wanneer deze ratiovariabele gebruikt zou worden als onafhankelijke variabele, dan zou er wel inconsistentie veroorzaakt worden in de geschatte waardes. In een andere regressie zal de woonoppervlakte wel gebruikt worden als onafhankelijke variabele, maar er is hier gekozen voor de oorspronkelijke ordinale variabele, zodat de regressie zonder problemen uitgevoerd kan worden.

De lineaire regressie met de woonoppervlakte als afhankelijke variabele geeft waardevolle informatie, omdat het een duidelijk beeld schetst van de verhouding tussen de afhankelijke variabele aan de ene kant en de onafhankelijke variabelen aan de andere kant. Zo kan er toch ontdekt worden welke onafhankelijke variabelen een bijdrage leveren aan het verklaren van de woonoppervlakte van de jongeren in Groningen. Wanneer de regressieresultaten een verschil van gemiddeld 10 vierkante meter laten zien tussen twee groepen, dan kan er niet van uit gegaan worden dat dit exact klopt, maar het is wel duidelijk welke groep er groter woont en hoe groot dat verschil bij benadering is.

De volgende tabel in het resultatenhoofdstuk behandelt de gewenste situatie. Er is zowel een lineaire regressie uitgevoerd voor de gewenste woongrootte als ook voor de gewenste woonlasten. De onafhankelijke variabelen in beide modellen zijn dezelfde variabelen die gebruikt zijn in de regressie over de huidige woonoppervlakte.

Er is tevens een lineaire regressieanalyse uitgevoerd waarbij de afhankelijke variabele gevormd wordt door de huidige situatie af te trekken van de gewenste situatie.

Tot slot is er een logistische regressie uitgevoerd met als afhankelijke variabele de verhuiscens. Dit is een binaire variabele waarbij er twee antwoordmogelijkheden waren op de vraag of er een verhuiscens bestaat (ja of nee). De set van onafhankelijke variabelen is in dit geval niet geheel gelijk aan die van de lineaire regressies. In dit geval is namelijk ook de woonoppervlakte in vierkante meters toegevoegd als onafhankelijke variabele. Dit vormde in de voorgaande regressies nog de afhankelijke variabele.

3.2 Onderzoeksmethode en bewerking variabelen

Er is vooraf gekozen een enquête uit te voeren voor dit onderzoek, zodat er gegevens verzameld worden van een grote groep jongeren. Hiermee kunnen vervolgens regressieanalyses gedaan worden, zodat er uiteindelijk uitspraken gedaan kunnen worden over de jongerenpopulatie in de stad Groningen.

Voor het rapport van Onderzoek en Statistiek Groningen (O&S Groningen) uit 2014 is er reeds een grote enquête uitgezet over onder andere de woonwensen en het woongedrag van de jongeren in Groningen. De dataset bevat algemene gegevens over de respondenten en belangrijke informatie

over de woonsituatie, zoals hoe groot de woning is en hoeveel er voor betaald wordt. In het theoretisch kader is al vermeld dat deze twee laatste variabelen in dit onderzoek gebruikt zullen worden om verschillen te meten tussen onder andere de niet-studenten en de studenten. Vanwege het feit dat deze variabelen aanwezig zijn in het onderzoek van O&S Groningen (2014) en vanwege de grote hoeveelheid respondenten (1520) die ze bereikt hebben, zal dit onderzoek gebruik maken van deze bestaande dataset.

O&S Groningen heeft een vragenlijst opgesteld om de woonwensen en het woongedrag van Groningse jongeren in kaart te brengen. Het gaat om jongeren van 18 tot en met 29 jaar. De enquêtes zijn via drie verschillende kanalen verstuurd. De eerste manier van het benaderen van de jongeren is via Facebook, de tweede via het Stadspanel (een groep van ongeveer 9000 inwoners van de gemeente Groningen die hun e-mailadres hebben gegeven voor deelname aan onderzoeken van O&S Groningen) en de derde weg is via e-mailadressen die in WoningNet zijn gevonden (WoningNet faciliteert corporaties bij het koppelen van woningzoekenden aan het woningaanbod). Deze methode verschilt van de methode die is gebruikt in de eerdere onderzoeken van O&S uit 2009 en 2011, waarbij de jongeren via de universiteit en de hogeschool benaderd werden. Omdat er in het onderzoek van 2014 naast de studenten ook gekeken werd naar niet-studenten, voldeed de oude methode niet meer. Door de respondenten via deze drie kanalen te benaderen, zal er een bepaalde groep jongeren niet bereikt zijn. Jongeren die niet betrokken zijn bij het onderwerp zullen minder vaak geneigd zijn in het Stadspanel te zitten of de Facebookpagina te bezoeken. Hierdoor zouden er een aantal groepen jongeren minder goed vertegenwoordigd kunnen zijn in de respondentenpopulatie.

Wat onduidelijk blijft is waarom O&S Groningen er niet voor heeft gekozen de enquête per post te versturen naar de jongeren. O&S Groningen is namelijk het onderzoeksbureau van de gemeente Groningen en de gemeente heeft beschikking over de adresgegevens van alle jongeren die zich hebben ingeschreven. Hierdoor zouden alle lagen van de jongerenpopulatie gelijkmatig bereikt kunnen worden.

Via Facebook bleek het lastig om respondenten te werven. Hoewel de pagina vaak bekeken werd, waren er maar weinig jongeren die de vragenlijst hier ingevuld hebben. Het zou kunnen dat jongeren die de Facebookpagina bezochten minder vaak de behoefte hadden om een aantal minuten vrij te maken voor het beantwoorden van de vragen. Er wordt in het verslag van O&S Groningen verder echter niet vermeld hoeveel respondenten er daadwerkelijk verworven zijn via Facebook. Ook over het aantal respondenten dat via het Stadspanel of via WoningNet bereikt is, wordt geen melding gemaakt.

Omdat er naast de niet-studenten en de Nederlandse studenten ook onderzoek gedaan wordt naar buitenlandse studenten, konden respondenten bij het invullen van de enquête aangeven of ze dit in het Nederlands of in het Engels wilden doen. Deze buitenlandse studenten worden echter niet meegenomen in deze scriptie, omdat belangrijke data over deze groep mist.

De enquête is opgezet door O&S Groningen om hun onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden. Hierdoor zijn bepaalde variabelen niet direct bruikbaar voor dit onderzoek en dat heeft ertoe geleid dat er een aantal variabelen zijn gehercodeerd. Zo is het voor die onderzoek bijvoorbeeld

interessant om te weten in welk stadsdeel de verschillende respondenten wonen. Deze informatie was niet direct uit de data van O&S Groningen te halen, maar door de 4-cijferige postcodevariabele te hercoderen, kon toch de variabele over het huidige stadsdeel gecreëerd worden. De postcodes 9711 en 9712 zijn bijvoorbeeld gehercodeerd tot Centrum¹.

Een belangrijke keuze die in het proces van selecteren en hercoderen is gemaakt, gaat over de groep buitenlandse studenten. Hoewel deze groep zeer interessant kan zijn voor de verschillende verhuurderspartijen in Groningen, is toch de beslissing genomen de groep niet mee te nemen in de analyse. Er zijn twee redenen om de groep buitenlandse studenten buiten beschouwing te laten. Ten eerste is de groep kleiner dan de niet-studenten en de Nederlandse studenten. Ten tweede mist er data over de buitenlandse studenten. Om een onbekende reden zijn er een aantal vragen uit de enquête door geen enkele buitenlandse student ingevuld. Wellicht dat de Engelstalige enquête een aantal vragen miste, of dat er iets is misgegaan bij de overdracht van de data. Omdat er alleen Nederlandse en geen buitenlandse studenten worden meegenomen in het onderzoek, zullen de Nederlandse studenten vanaf dit punt gewoon studenten worden genoemd.

Een andere groep die niet altijd meegenomen wordt in de analyses, is de groep die bestaat uit de jongeren die nog bij hun ouders wonen. Wanneer er een analyse wordt gedaan naar de huidige woonsituatie van jongeren, dan is het voor de verschillende verhuurderspartijen namelijk niet interessant om te weten waar en hoe deze jongeren wonen. In de gevallen waar de huidige woonsituatie behandeld wordt, zullen daarom enkel de jongeren worden onderzocht die al wel op zichzelf wonen. Echter, als het gaat om een analyse waarbij gekeken wordt naar de wensen voor een toekomstige woning, dan kan de groep thuiswonenden wel degelijk worden meegenomen. Het gaat dan namelijk om een situatie waarbij deze groep wel op zichzelf zal wonen. Ter verduidelijking zal er bij elke analyse worden aangegeven of de jongeren die nog bij hun ouders wonen zijn meegenomen of niet.

De variabele leeftijd is als ratiovariabele terug te vinden in de database van O&S Groningen. Het was mogelijk deze variabele direct mee te nemen in de regressie, maar toch is ervoor gekozen om drie leeftijdsklassen te maken, waarbij de leeftijdsgroep 18 tot en met 21 fungeert als referentiecategorie. Deze ordinale variabele is verkozen boven de oorspronkelijke ratiovariabele, omdat de data laat zien dat het effect van een jaar sterk verschilt. Op deze manier kunnen de oudste groep jongeren en de jongste groep beter met elkaar vergeleken worden dan wanneer de ratiovariabele gebruikt zou zijn, omdat er in dat geval enkel gevonden wordt wat het gemiddelde verschil is per jaar.

O&S Groningen heeft bij de berekeningen in het onderzoek meerdere malen een wegingsfactor gebruikt voor de Nederlandse studenten, de buitenlandse studenten en de niet-studenten. Dit is gedaan omdat uit de cijfers van de Basisregistratie Personen (BRP) bleek dat de verdeling onder de respondenten anders is dan de verdeling onder de totale jongerenpopulatie in Groningen. Dit is terug tevens terug te vinden in tabel 1. Deze wegingsfactor is in de situatie van O&S Groningen geschikt, omdat er in veel gevallen algemene gemiddeldes berekend werden voor de gehele populatie. Voor deze scriptie zal de wegingsfactor echter niet gebruikt worden, omdat de studenten en niet-studenten in de regressies onderling vergeleken worden.

¹ Voor de volledige lijst van postcodes per stadsdeel, zie bijlage 1

3.3 Beschrijving van respondenten

Zoals reeds vermeld is de vragenlijst beantwoord door 1520 jongeren in de leeftijd van 18 tot en met 29 jaar. Bijna twee derde deel van de jongeren die hebben meegedaan aan het onderzoek zijn vrouwen.

Er zijn 321 respondenten die de enquête in het Engels hebben ingevuld. Zoals in tabel 1 te zien is, zijn dat er net iets meer dan het aantal buitenlandse studenten in de populatie respondenten. Dit komt omdat er een aantal buitenlandse jongeren zijn die niet (meer) studeren en daarom tot de groep niet-studenten behoren.

Verder zien we in tabel 1 dat er meer niet-studenten dan Nederlandse studenten hebben meegedaan. Wanneer we de relatieve aantallen van de respondentengroep en de totale populatie met elkaar vergelijken, dan is op te merken dat er inderdaad een wegingsfactor gebruikt dient te worden op het moment dat er berekeningen gedaan worden voor de gehele groep respondenten. Van de jongeren die de enquête hebben ingevuld is 34 procent een student uit Nederland, terwijl het aandeel voor de gehele populatie ligt op 45 procent. Bij de buitenlandse studenten is juist het omgekeerde te zien, daarvan zijn er relatief meer aanwezig in de respondentengroep. Het aandeel van de niet-studenten is onder de respondenten nagenoeg gelijk als aan het aandeel niet-studenten in de totale populatie.

Tabel 1: Samenstelling van de jongeren in de respondentengroep en samenstelling van de jongeren in de stad Groningen (O&S Groningen, 2014)

	Niet-studenten	Nederlandse studenten	Buitenlandse studenten	Totaal
Aantal respondenten	693	518	309	1520
Percentage respondenten	46%	34%	20%	100%
Aantal totaal	30.050	29.000	6.000	65.050
Percentage totaal	46%	45%	9%	100%

Door de studenten te definiëren wordt duidelijk wie de niet-studenten zijn. Alle jongeren die staan ingeschreven bij een universiteit of hogeschool worden in dit onderzoek beschouwd als student. De andere jongeren zijn de niet-studenten. Zij zijn al klaar met de studie, moeten nog beginnen met studeren of ze gaan het hoger onderwijs niet in. Volgens deze definitie kan een niet-student elke leeftijd hebben, maar omdat er uiteindelijk onderzocht moet worden of er aanpassingen gedaan moeten worden in het jongerenhuisvestingsbeleid, wordt er in dit onderzoek gekeken naar de niet-studenten van 18 tot en met 29 jaar. Binnen de groep niet-studenten zijn op een aantal vlakken enorme verschillen te vinden. Daarom zullen ook karakteristieken als de huishoudensamenstelling en de hoogst afgerond opleiding bestudeerd worden.

Kijkend naar de hoogst afgeronde opleiding van niet-studenten, dan valt op dat de helft van de niet-studenten in feite oud-studenten zijn². Deze groep heeft al een diploma behaald aan een universiteit of hogeschool. Dit feit zorgt ervoor dat er rekening gehouden moet worden met de leeftijd. De jongeren die de studie in het hoger onderwijs al hebben afgerond zijn vanzelfsprekend gemiddeld ouder dan de jongeren die nog bezig zijn met hun studie. De gemiddelde leeftijd van de niet-student is 25,1 terwijl die voor de student uitkomt op 23,1³. Om er zeker van te zijn dat er hier sprake is van een significant verschil, is er een T-toets voor onafhankelijke steekproeven uitgevoerd. De uitkomst laat een significantie zien met een p-waarde van kleiner dan 0,0005 en dus kan er met een grote mate van zekerheid gezegd worden dat de gemiddelde leeftijd van niet-studenten en studenten niet gelijk is. Wanneer er dus vergelijkingen gemaakt worden tussen de niet-studenten en de studenten, dan moet men altijd bedacht zijn op het leeftijdsverschil. Dit kan immers mede een uitkomst verklaren. Wanneer jongeren die bij hun ouders wonen buiten beschouwing worden gelaten, dan stijgt de gemiddelde leeftijd van niet-studenten naar 25,8 en van studenten naar 23,2. Dit blijft een significant verschil.

Ongeveer een kwart van de niet-studenten heeft een Mbo-opleiding als hoogst afgeronde opleiding. Daarnaast is er nog een deel niet-studenten die enkel de middelbare school of lager hebben afgerond. Dit aandeel lijkt vrij hoog, maar de grootte wordt verklaard door het feit dat deze groep uit de jongste groep jongeren gaat. Deze groep jongeren van ongeveer 18 tot en met 21 jaar is nog bezig met de middelbare school of met een Mbo-opleiding en het grootste gedeelte van deze groep woont nog thuis bij de ouders. Zij zitten daarom in een andere levensfase dan de meeste leeftijdsgenoten die studeren, aangezien de meerderheid van deze groep het ouderlijk huis al heeft verlaten. Slechts enkele niet-studenten van ouder dan 25 behoren tot de groep met een middelbare school opleiding of lager als hoogst afgeronde opleiding.

3.4 Respondenten in regressieanalyses

De twee lineaire en de logistische regressieanalyse zijn gebaseerd op de gegevens van ongeveer 860 respondenten. Dit is aanzienlijk minder dan de 1520 respondenten die de enquête hebben ingevuld. Het verschil tussen deze aantallen kan verklaard worden door de volgende beslissingen:

Allereerst worden de 309 buitenlandse studenten buiten beschouwing gelaten. Zeker voor de logistische regressie met de verhuiscens als afhankelijke variabele is deze keuze gerechtvaardigd, aangezien er geen gegevens bekend zijn over de verhuiscens van buitenlandse studenten.

Vervolgens vallen de 184 jongeren af die nog bij hun ouders wonen. Voor deze groep missen de gegevens van een aantal verklarende variabelen en daarom kunnen ze niet worden meegenomen.

Omdat dit onderzoek vooral geïnteresseerd is in het woongedrag van jongeren die in de stad Groningen wonen, zijn ook de jongeren die buiten de stad wonen buiten beschouwing gelaten. De

² Bijlage 2 geeft een cirkeldiagram met de verdeling van de hoogst afgeronde opleidingen voor niet-studenten

³ Bijlage 3 geeft een staafdiagram met daarin de leeftijdsverdeling van de niet-studenten en de studenten

woonlocatie binnen de stad kan dan ook gebruikt worden als verklarende variabele in de twee regressieanalyses. Jongeren waarvan de woonplaats onbekend is worden daarom ook niet meegenomen.

Tot slot is er voor de overige onafhankelijke variabelen een kleine groep van respondenten die hebben aangegeven geen antwoord hebben willen geven of waarvan de waardes missen. Bijlage 4 geeft een samenvatting over hoe het aantal respondenten voor de regressieanalyses is bereikt. De berekening is in stappen gemaakt. Hiermee wordt bedoeld dat allereerst de groep van 1520 respondenten verminderd wordt met de 309 buitenlandse studenten en pas daarna wordt bepaald hoeveel jongeren nog bij hun ouders wonen. Dit is vervolgens gedaan voor elke stap. Zo konden er geen dubbeltellingen plaatsvinden.

In bijlage 5 staan de statistieken vermeld over de respondenten die zijn meegenomen in de verschillende lineaire regressies. Voor elke onafhankelijke variabele is aangegeven hoe de respondenten verdeeld zijn over de verschillende categorieën van de variabelen.

Zoals te zien is in bijlage 4 is de groep respondenten die is meegenomen in de logistische regressie nagenoeg gelijk aan de groep respondenten in de lineaire regressies. Om toch duidelijk te maken hoe de respondentenpopulatie van de logistische regressie er precies uitziet, is er in bijlage 6 ook voor deze groep een tabel terug te vinden met daarin de beschrijvende statistieken.

4. Resultaten

4.1 Huidige woonoppervlakte

Tabel 2 geeft de resultaten van de meervoudige lineaire regressie waarin de huidige woonoppervlakte fungeert als de afhankelijke variabele.

Tabel 2: Resultaten lineaire regressie met huidige woonoppervlakte als afhankelijke variabele

Variabelen	Model I		Model II		Model III	
	B	Sig.	B	Sig.	B	Sig.
Man	-,643	,676	-1,848	,230	-1,321	,395
Niet-student	4,027**	,029	1,393	,462	1,187	,537
Huishoud, alleen, zelfst. (ref)						
Huishoud, alleen, op kamers	-16,106***	,000	-14,105***	,000	-14,623***	,000
Huishoud, samenwonend	18,883***	,000	19,050***	,000	18,377***	,000
Huishoud, samen + kinderen	30,920***	,000	28,651***	,000	29,097***	,000
Betaalde baan, nee (ref)						
Betaalde baan, ja < 4 uur	-2,161	,497	-1,600	,610	-1,881	,550
Betaalde baan, ja 4-12 uur	,989	,681	2,025	,397	1,986	,406
Betaalde baan, ja 12-24 uur	1,419	,556	1,108	,641	1,108	,643
Betaalde baan, ja >24 uur	12,054***	,000	10,629***	,000	9,837***	,000
Stadsdeel Centrum (ref)						
Stadsdeel Oude Wijken	4,111*	,067	4,291*	,053	4,840**	,030
Stadsdeel Oost	12,659***	,000	13,248***	,000	14,236***	,000
Stadsdeel Zuid	9,967***	,000	9,895***	,000	10,315***	,000
Stadsdeel West	10,603***	,000	10,415***	,000	10,569***	,000
Leeftijdsklasse 18-21 (ref)						
Leeftijdsklasse 22-25			4,486**	,048	3,081	,204
Leeftijdsklasse 26-29			11,640***	,000	9,522***	,001
Hoogste opl. WO (ref)						
Hoogste opl. HBO					-,556	,776
Hoogste opl. MBO					-4,902**	,033
Hoogste opl. mid. school					-3,908*	,084
Hoogste opl. anders					-4,272	,369
Constante	29,845***	,000	24,596***	,000	28,337***	,000

Aantal cases: 864 *** p < 0,01 **p < 0,05 *p < 0,1
Adjusted R² Model I: 0,447, Model II: 0,462, Model III: 0,464

In Model I worden vijf variabelen getest. Er wordt in dit model gekeken naar het geslacht, het feit of de respondent niet-student of student is, de huishoudensituatie, het al dan niet hebben van een betaalde baan en het stadsdeel waarin de respondent woont.

De eerste variabele in het model blijkt niet significant te zijn. Er is geen verschil gevonden tussen de grootte van de woning van een man ten opzichte van de woning van een vrouw. Ook wanneer er rekening gehouden wordt met de effecten van de variabelen die in Model II en III zijn toegevoegd, dan nog is er geen significant verschil tussen mannen en vrouwen te ontdekken. Er kan daarom geconcludeerd worden dat, wanneer alle andere variabelen in het model gelijk blijven, het geslacht geen verklarende werking heeft voor het bepalen van de woongrootte van jongeren in Groningen.

Rekening houdend met de andere onafhankelijke variabelen in Model I is er wel een significant verschil gevonden in de woongrootte van niet-studenten en studenten. Volgens dit model wonen niet-studenten significant groter. Het model geeft aan dat niet-studenten 4,03 vierkante meter meer woonoppervlakte hebben. Maar zoals al eerder benoemd, kan dit cijfer niet direct zo overgenomen worden, omdat de afhankelijk ratiovariabele is gecreëerd vanuit een ordinale variabele. De 4,03 vierkante meter geeft ons echter wel een beeld hoe groot het verschil tussen niet-studenten en studenten volgens Model I ongeveer is.

Er zijn vier categorieën voor de huishoudensituatie meegenomen in de regressie. De jongeren die alleen wonen in een zelfstandige eenheid vormen de referentiegroep. De uitkomst van de regressie laat zien dat de woonoppervlakte van deze groep significant afwijkt van de woonoppervlaktes van alle drie de andere categorieën. Jongeren die op kamers wonen hebben veel minder woonruimte, zij hebben volgens Model I ongeveer 16 vierkante meter minder woonoppervlakte dan de jongeren die een zelfstandige woning voor henzelf hebben. De jongeren die al samenwonen, hebben juist veel meer ruimte tot hun beschikking, want zij hebben een woning die ongeveer 19 vierkante meter groter is. De woonruimte van koppels met kinderen is zelfs om en nabij de 30 vierkante meter groter dan de woning van de jongeren die een zelfstandige wonen. Deze resultaten komen overeen met de housing life-cycle theorie. De overgang naar een andere levensfase heeft ervoor gezorgd dat de jongeren ander woongedrag vertonen. In dit geval is dat te zien in het aantal vierkante meters vloeroppervlak.

Wanneer jongeren een betaalde baan hebben en daardoor meer kunnen besteden, dan zou de verwachting kunnen zijn dat ze groter wonen. Model I laat echter zien dat er alleen een significant verschil te ontdekken is tussen de woonoppervlakte van werkloze jongeren ten opzichte van de woonoppervlakte van jongeren die meer dan 24 uur per week werken. Deze groep werkenden wonen ruwweg 12 meter groter dan de jongeren die geen betaald werk hebben. De drie andere categorieën wijken niet significant af van de referentiegroep en dus kan er geen verschil veronderstelt worden in de woongrootte van deze groepen. Dit kan mogelijk veroorzaakt worden door het feit dat de jongeren die een baan hebben van minder dan 24 uur per week, deze baan vaak hebben als bijbaantje, voor bijvoorbeeld het betalen van studiekosten. Er blijft dan minder geld over voor wonen.

Tot slot behandelt Model I de woonlocatie binnen de stad met betrekking tot de woonoppervlakte. Het stadsdeel Centrum is hier als referentiecategorie gekozen. De vier andere stadsdelen blijken allen significant te verschillen van het centrum.. Stadsdeel Oude Wijken, dat bestaat uit de gebieden net ten noorden van het centrum (zoals de Korrewegwijk en de Oosterparkwijk), wijkt het minst af

van het centrum. Alleen bij een p-waarde van tien procent is er een verschil tussen deze twee stadsdelen. Jongeren in de Oude Wijken wonen circa vier meter groter dan de jongeren in het centrum. Voor de drie andere stadsdelen is het verschil in woonoppervlakte ten opzichte van het centrum een stuk duidelijker. Jongeren die in stadsdeel Oost, Zuid of West wonen hebben zo een 10 tot 13 vierkante meter meer tot hun beschikking dan de jongeren die in het centrum van de stad wonen. Model I laat duidelijk zien dat jongeren in het centrum veruit het kleinst wonen, gevolgd door de jongeren die in de wijken wonen daar net omheen.

Wanneer de woonoppervlaktes van de twee oudere groepen vergeleken worden met de woonoppervlakte van de referentiegroep (gevormd door de jongste groep), dan is er in beide gevallen een significant verschil waar te nemen. Beide groepen wonen groter dan de jongste groep. De middelste groep woont ongeveer 4 vierkante meter groter en de oudste groep ongeveer 12 vierkante meter. Er kan gesteld worden dat hoe ouder de persoon is, hoe groter de woonoppervlakte is.

Vervolgens dient er gekeken te worden naar het effect van de toevoeging van de leeftijdsvariabele. De variabelen die ook al in Model I waren meegenomen, kunnen namelijk beïnvloed zijn door de toevoeging van deze nieuwe variabele. Voor de meeste variabelen blijkt de invloed niet heel groot, want er zijn niet veel veranderingen ten opzicht van Model I opgetreden. Voor één variabele is echter wel een duidelijk verschil waar te nemen, namelijk voor de variabele of iemand niet-student is of student. Waar deze in Model I nog significant bleek, is die duidelijk insignificant geworden in het nieuwe model. In Model II wordt er, naast de oorspronkelijke variabelen uit Model I, ook rekening gehouden met de effecten van leeftijd en die zorgen ervoor dat er in Model II geen verschil meer kan worden aangetoond in de woonoppervlakte van niet-studenten en studenten. In Model I werd het verschil nog wel gevonden, omdat niet-studenten gemiddeld wat ouder zijn. Bij de leeftijdsvariabele zagen we al dat hoe ouder iemand is, hoe groter die woont, dus daarom wonen niet-studenten volgens Model I groter. Wanneer er echter gecorrigeerd wordt voor leeftijd, zoals gebeurt in Model II, dan blijkt dat er helemaal geen verschil is tussen niet-studenten en studenten.

Deze twee modellen laten zien dat er dus wel een verschil in woonoppervlakte is tussen een gemiddelde niet-student en een gemiddelde student als we de leeftijd niet weten. Maar als de leeftijd wel bekend is, dan is te zien dat ze niet verschillen. De woonoppervlakte van een gemiddelde 24-jarige niet-student verschilt dus niet van de woonoppervlakte van een gemiddelde 24-jarige student. Kortom, als de leeftijd onbekend is, dan kan gesteld worden dat niet-studenten groter wonen dan studenten (omdat niet-studenten gemiddeld ouder zijn). Maar als de leeftijd wel bekend is, dan is er geen verschil aan te tonen in de woonoppervlakte van niet-studenten en studenten.

In het derde en laatste model wordt tot slot de variabele over de hoogst afgeronde opleiding toegevoegd. Jongeren die een universitaire opleiding hebben afgerond vormen bij deze variabele de referentiecategorie. De resultaten in de regressie laten zien dat er geen verschil verondersteld mag worden tussen HBO-afgestudeerden en universitair afgestudeerden op het gebied van de grootte van hun woning. De jongeren die een MBO-opleiding als hoogst afgeronde opleiding hebben, wonen wel significant kleiner dan de hoger opgeleiden. Zij wonen namelijk, rekening houdend met alle andere variabelen in het model, bij benadering vijf vierkante meter kleiner dan de jongeren die een universitaire opleiding hebben afgerond. Voor de jongeren die enkel de middelbare school hebben afgemaakt is er een significant verschil te ontdekken bij een p-waarde van 10 procent. Zij wonen

ongeveer vier vierkante meter kleiner dan de jongeren uit de referentiecategorie. Deze groep wordt voornamelijk gevormd door de huidige studenten, het merendeel van hen heeft immers nog geen hogere opleiding afgerond dan de middelbare school. De cijfers die hier getoond worden bevestigen het resultaat van Mulder (2003) gedeeltelijk. Zij ontdekte dat hoger opgeleiden slechter beginnen aan hun wooncarrière dan lager opgeleiden, maar dat na acht jaar de verhouding al is omgedraaid. De regressie in dit onderzoek laat zien dat de jongeren die een HBO- of WO-opleiding hebben afgerond inderdaad groter wonen dan de jongeren met een MBO-diploma. Er is echter niet te zien dat de huidige studenten kleiner wonen dan de jongeren die een MBO-opleiding hebben afgerond.

Het verschil tussen de HBO- en WO-afgestudeerden aan de ene kant en de studenten (die voornamelijk in de groep zitten bij de jongeren met een diploma van de middelbare school) aan de andere kant, laat tevens een effect zien van de housing life-course. Het afronden van de studie is een grote verandering in de studie/werkcarrière, wat er voor kan zorgen dat er veranderingen optreden in de wooncarrière.

Ook nu dient er weer gekeken te worden of de resultaten van de andere variabelen verschillen laten zien ten opzichte van het voorgaande model. Er is immers weer een nieuwe variabele toegevoegd en die kan effect hebben op de resultaten van de andere variabelen. In de meest gevallen blijken de verschillen echter weer klein te zijn. Enkel voor de leeftijdsvariabele zijn de verschillen wat groter. De middelste leeftijdscategorie blijkt niet meer significant te verschillen van de jongste groep wanneer de hoogst afgeronde opleiding meegenomen wordt in het model. De oudste groep blijft wel significant anders, maar het verschil wordt wel iets kleiner.

De adjusted R square voor de drie modellen verschilt niet veel van elkaar. Model I verklaart voor 44,7 procent de woonoppervlakte van de jongeren in Groningen, Model II voor 46,2 procent en Model III voor 46,4 procent. Het toevoegen van de variabele hoogst afgeronde opleiding in Model III voegt niet veel toe aan de verklaarde variantie van het model.

4.2 Gewenste woonoppervlakte en gewenste woonlasten

In de vorige paragraaf is de huidige woonoppervlakte gebruikt als afhankelijke variabele. De resultaten die daar zijn gepresenteerd geven al een goed beeld van het woongedrag van jongeren in de stad Groningen. Het zou echter zo kunnen zijn dat er een verschil bestaat tussen de huidige woonsituatie en de situatie zoals de jongeren eigenlijk zouden willen wonen. Daarom zijn de twee volgende regressies uitgevoerd, waarvan de resultaten in tabel 3 kunnen worden afgelezen.

In Model I wordt de gewenste woonoppervlakte als afhankelijke variabele gebruikt en in Model II gaat het om de gewenste woonlasten. Voor beide afhankelijke variabelen geldt wederom dat het ratiovariabelen zijn, die zijn gecreëerd door de middelste waarden van de originele ordinale variabele te nemen. Net zoals het geval was in de vorige paragraaf met de huidige woonoppervlakte, kunnen de cijfers niet exact geïnterpreteerd worden. Er is namelijk een aanname gemaakt over de gewenste woonoppervlakte en de gewenste woonlasten en die zal hoogstwaarschijnlijk niet precies overeenkomen met de daadwerkelijk situatie. Toch wordt er wel een duidelijk beeld geschetst over hoe groot de jongeren in Groningen willen wonen en wat ze bereid zijn te betalen voor hun kamer of appartement.

De onafhankelijke variabelen die de gewenste woonoppervlakte en de gewenste woonlasten gedeeltelijk verklaren, zijn dezelfde als de variabelen die in Model III zijn gebruikt van tabel 2. Door het gebruik van deze zelfde variabelen, zijn de resultaten gemakkelijker te interpreteren. Maar belangrijker nog is dat de resultaten voor de gewenste situatie vergeleken kunnen worden met de resultaten van de huidige situatie. Grote verschillen kunnen wellicht van belang zijn in het jongerenhuisvestingsbeleid.

Tabel 3: Resultaten lineaire regressies met als afhankelijke variabelen de gewenste woonoppervlakte (Model I) en de gewenste woonlasten (Model II)

Variabelen	Model I: Gewenste woonoppervlakte		Model II: Gewenste woonlasten	
	B	Sig.	B	Sig.
Man	1,202	,471	8,896	,451
Niet-student	2,644	,200	7,963	,568
Huishoud, alleen, zelfst. (ref)				
Huishoud, alleen, op kamers	-11,480***	,000	-80,229***	,000
Huishoud, samenwonend	21,341***	,000	122,026***	,000
Huishoud, samen + kinderen	37,574***	,000	185,973***	,000
Betaalde baan, nee (ref)				
Betaalde baan, ja < 4 uur	-3,165	,349	-42,145*	,078
Betaalde baan, ja 4-12 uur	-,260	,919	-16,574	,361
Betaalde baan, ja 12-24 uur	1,647	,521	25,770	,157
Betaalde baan, ja >24 uur	12,250***	,000	105,658***	,000
Stadsdeel Centrum (ref)				
Stadsdeel Oude Wijken	4,553*	,057	30,590*	,071
Stadsdeel Oost	8,118**	,025	34,918	,174
Stadsdeel Zuid	8,631***	,001	36,488**	,047
Stadsdeel West	5,180*	,064	8,489	,668
Leeftijdsklasse 18-21 (ref)				
Leeftijdsklasse 22-25	4,857*	,062	35,179*	,056
Leeftijdsklasse 26-29	11,071***	,000	53,499**	,011
Hoogste opl. WO (ref)				
Hoogste opl. HBO	,160	,939	-2,639	,859
Hoogste opl. MBO	-1,183	,630	-33,685*	,053
Hoogste opl. mid. school	-5,430**	,025	-43,404**	,012
Hoogste opl. anders	-8,001	,117	-51,345	,155
Constante	31,964***	,000	467,798***	,000

Aantal cases 864 *** p < 0,01 **p < 0,05 *p < 0,1
Adjusted R² Model I: 0,476, Model II: 0,416

Wanneer de resultaten van Model I vergeleken worden met de resultaten van Model III uit de vorige paragraaf, dan kan gesteld worden dat de resultaten globaal hetzelfde zijn. De onafhankelijke variabelen in het model met de gewenste situatie hebben een vergelijkbare verklarende werking als diezelfde onafhankelijke variabelen in de huidige situatie. Net als in de situatie van de huidige woongrootte, speelt het geslacht in Model I geen rol in het verklaren van de gewenste woongrootte. Tussen mannen en vrouwen is er geen verschil aantoonbaar in hoe groot zij willen wonen. Dit verschil is ook niet aan te tonen tussen niet-studenten en studenten.

Wel is er, net als bij de huidige woonoppervlakte het geval is, een significant verschil gevonden tussen de verschillende huishoudenssituaties. Jongeren die op kamers wonen hebben de minste ruimtebehoefte, dan volgen de alleenstaanden met een zelfstandige wooneenheid, vervolgens de samenwonenden en de koppels met kinderen wensen voor henzelf de grootste woonruimte. De groep met de kleinste gewenste woongrootte vraagt ongeveer 49 vierkante meter minder dan de groep met de grootste woongroottebehoefte. De verschillen tussen de vier huishoudenscategorieën zijn ruwweg gelijk aan de verschillen die in tabel 2 zijn waar te nemen.

Het hebben van een betaalde baan heeft wederom een weinig verklarende functie in de regressie. Enkel de jongeren die meer dan 24 uur per week werken, wijken significant af van de werkloze jongeren. Hun gewenste woning is circa 12 meter groter. Hetzelfde resultaat is te zien met de huidige woonoppervlakte als afhankelijke variabele

Ten opzichte van het Centrum wijken alle stadsdelen opnieuw significant af. In elk stadsdeel is de gewenste woongrootte van de jongeren groter dan die van de jongeren in het Centrum. Hoewel de stadsdelen nog significant afwijken van het Centrum, is er met minder zekerheid vast te stellen dat die verschillen daadwerkelijk bestaan. Wanneer gekeken wordt naar de B, dan zijn de verschillen tussen de stadsdelen iets minder groot dan in de situatie van de huidige woonoppervlakte.

Ook wanneer het gaat om de gewenste woongrootte zijn er verschillen te ontdekken tussen de leeftijdsgroepen. Hoe ouder iemand is, hoe groter diegene zou willen wonen.

De resultaten voor de variabele met betrekking tot de hoogst afgerond opleiding laten kleine verschillen zien ten opzichte van de resultaten die in tabel 2 te vinden zijn. Het grootste verschil is te ontdekken wanneer gekeken wordt naar de gewenste woongrootte van MBO-afgestudeerden en universitair opgeleiden. In de huidige situatie is er een significant verschil tussen deze twee groepen, maar dit verschil is niet meer aan te tonen wanneer er naar de gewenste situatie gekeken wordt. De gewenste woongrootte van MBO-afgestudeerden komt dus dichterbij de buurt van de universitair opgeleiden, dan de huidige woongrootte dat doet.

In Model II zijn de resultaten terug te vinden van de lineaire regressie met als afhankelijke variabele de gewenste woonlasten. Omdat de woonlasten erg samenhangen met de oppervlakte van een woning, zijn de resultaten in Model II zeer vergelijkbaar met de resultaten uit Model I. Toch zijn er een paar verschillen te ontdekken.

Ten eerste zijn de verschillen tussen de stadsdelen veel minder groot. Alleen Stadsdeel Oude Wijken en Stadsdeel Zuid wijken nog significant af van de jongeren die in het Centrum wonen. Dit zou te

maken kunnen hebben met het feit dat de gemiddelde huurprijs per vierkante meter verschilt per locatie in de stad. In Stadsdeel West willen de jongeren bijvoorbeeld nog wel significant groter wonen dan de jongeren in het Centrum, maar ze willen daar niet significant meer voor betalen.

Wanneer er naar de hoogst afgeronde opleiding gekeken wordt, zijn er enkele verschillen te vinden met de resultaten uit Model I. In Model II kijken de MBO-afgestudeerden namelijk wel weer significant af van de jongeren die een universitair diploma behaald hebben. Zoals net al geconcludeerd is, willen de MBO-afgestudeerden niet veel kleiner wonen dan de universitair, maar ze willen wel ongeveer 34 euro per maand minder betalen. Dit verschil kan verklaard worden door het feit dat universitair geschoolden gemiddeld een hoger inkomen hebben dan mensen met een MBO-opleiding. Wanneer er een variabele beschikbaar zou zijn over het inkomen van de jongeren en deze zou worden toegevoegd aan het model, dan zou het zeer waarschijnlijk zijn dat het significante verschil tussen beide groepen wegvalt. Er wordt op dat moment immers rekening gehouden met het inkomen van de jongeren.

4.3 Gewenste situatie minus huidige situatie

Ook is er een regressie gemaakt waarin gekeken wordt naar het verschil tussen de gewenste situatie en de huidige situatie. De resultaten hiervan staan in bijlage 7. De afhankelijke variabelen zijn gecreëerd door de waardes van de huidige situatie af te trekken van de gewenste situatie. Dit is gedaan voor zowel de woonoppervlakte als voor de woonlasten. Het doel van deze regressie is om te ontdekken of bepaalde groepen van elkaar verschillen wanneer gekeken wordt naar de relatie tussen de huidige en gewenste situatie.

Het verschil tussen de gewenste situatie en de huidige situatie is voor de categorieën van de verschillende onafhankelijke variabelen echter nauwelijks verschillend. Om dit kort te illustreren, volgt hier een voorbeeld: een 28-jarige woont gemiddeld groter en zijn gewenste woning is ook groter dan die van een 19-jarige, maar het verschil tussen de gewenste woning en de huidige woning is voor beide personen ongeveer gelijk.

In de huishoudensamenstelling is nog wel een verschil te vinden. Bij een p-waarde van tien procent is het verschil tussen de huidige en de gewenste woonoppervlakte van samenwonenden significant groter als bij alleenstaanden. Het gaat hier om een verschil in absolute aantallen. Wanneer het zou gaan om relatieve verschillen, dan zou wellicht geen significantie gevonden zijn. Samenwonenden hebben al een grotere woonruimte, waardoor het verschil met de gewenste oppervlakte relatief gezien gelijk zou kunnen zijn aan het verschil tussen de huidige en gewenste woonoppervlakte van een alleenstaande.

De verklaarde variatie van beide modellen is ten opzichte van de regressies uit paragraaf 4.1 en 4.2 zeer zwak. Voor zowel de woonoppervlakte als voor de woonlasten komt de adjusted R^2 uit op nog geen 0,03, terwijl dit bij de voorgaande regressies boven de 0,4 ligt. De reden hiervoor is onduidelijk. Er zouden belangrijke verklarende variabelen kunnen missen of er is niet genoeg variatie in de afhankelijke variabele.

4.4 Verhuishwens

Tabel 4: Resultaten binaire logistische regressie met verhuishwens als afhankelijke variabele

Variabelen	Model I		Model II		Model III		Model IV	
	Exp(B)	Sig.	Exp(B)	Sig.	Exp(B)	Sig.	Exp(B)	Sig.
Man	1,049	,753	1,024	,879	,941	,706	,872	,399
Niet-student	1,758***	,002	1,667***	,007	1,866***	,002	1,881***	,002
Huishoud, alleen, zelfst. (ref)		,000		,000		,000		,000
Huishoud, alleen, op kamers	2,502***	,000	2,631***	,000	1,721**	,018	1,877***	,007
Huishoud, samenwonend	1,264	,181	1,267	,176	2,129***	,000	2,351***	,000
Huishoud, samen + kinderen	1,423	,334	1,365	,397	3,003***	,007	2,939**	,010
Betaalde baan, nee (ref)		,948		,955		,692		,519
Betaalde baan, ja < 4 uur	1,186	,608	1,204	,577	1,344	,384	1,274	,481
Betaalde baan, ja 4-12 uur	1,332	,396	1,307	,429	1,380	,355	1,272	,496
Betaalde baan, ja 12-24 uur	1,218	,543	1,170	,631	1,527	,217	1,614	,169
Betaalde baan, ja >24 uur	1,207	,545	1,193	,571	1,179	,609	1,121	,728
Stadsdeel Centrum (ref)		,063*		,054*		,228		,298
Stadsdeel Oude Wijken	,896	,616	,906	,653	,998	,984	,896	,635
Stadsdeel Oost	,969	,925	,987	,968	1,351	,390	1,118	,757
Stadsdeel Zuid	,702	,137	,702	,138	,888	,634	,792	,358
Stadsdeel West	,529**	,015	,526**	,014	,655	,122	,611*	,076
Leeftijdsklasse 18-21 (ref)				,549		,038		,003
Leeftijdsklasse 22-25			1,188	,444	1,463	,102	1,826**	,017
Leeftijdsklasse 26-29			1,320	,275	1,964**	,011	2,708***	,001
Woonop. <15m ² (ref)						,000		,000
Woonop. 15 t/m 19 m ²					,601	,251	,601	,259
Woonop. 20 t/m 24 m ²					,819	,652	,798	,617
Woonop. 25 t/m 29 m ²					,443*	,071	,451*	,083
Woonop. 30 t/m 39 m ²					,378**	,037	,369**	,037
Woonop. 40 t/m 49 m ²					,227***	,002	,225***	,002
Woonop. 50 t/m 74 m ²					,190***	,000	,186***	,000
Woonop. 75 t/m 99 m ²					,080***	,000	,081***	,000
Woonop. 100 t/m 124 m ²					,066***	,000	,072***	,000
Woonop. >125 m ²					,052***	,000	,057***	,000
Hoogste opl. WO (ref)								,007
Hoogste opl. HBO							1,560**	,029
Hoogste opl. MBO							2,116***	,002
Hoogste opl. mid. school							2,017***	,00
Hoogste opl. anders							2,509*	,070
Constante	,496**	,047	,426**	,030	,768	,657	,427	,179

Aantal cases: 856 *** p < 0,01 **p < 0,05 *p < 0,1

Nagelkerke R² Model I: 0,067, Model II: 0,069, Model III: 0,148, Model IV 0,168

Aangezien het bij de verhuiscens niet gaat om een ratio variabele, kan er geen lineaire regressie worden uitgevoerd. In plaats daarvan is ervoor gekozen om een binaire variabele te creëren zodat er een binaire logistische regressie gedaan kan worden. Wel zijn dezelfde onafhankelijke variabelen gebruikt als in alle voorgaande regressiemodellen.

Om te onderzoeken door welke variabelen de verhuiscens van jongeren wordt beïnvloed zijn er vier binaire logistische regressie uitgevoerd. De afhankelijke variabele in de regressies is de verhuiscens van de jongeren. In de enquête van O&S Groningen hadden de respondenten de volgende vijf antwoordmogelijkheden op de vraag of zij op dat moment wilden verhuizen: ja, en ik heb al een toezegging; ja, ik ben actief op zoek; ja, maar ik ben niet actief op zoek; nee; geen antwoord.

Om de binaire logistische regressies uit te kunnen voeren, is de variabele *verhuiscens* gehercodeerd, waarbij de eerste drie van de hierboven genoemde antwoordmogelijkheden zijn samengevoegd tot het antwoord *ja*. Wanneer de respondenten die geen antwoord hebben gegeven niet worden meegenomen in de toets, dan blijft er een variabele over met twee categorieën die aangeven of een jongere op het moment van de enquête wel of niet wil verhuizen (0 = nee en 1 = ja).

De vier logistische regressies zijn weergegeven in de vier modellen in tabel 4. In het eerste model worden er, net als in de lineaire regressie over de woonoppervlakte, vijf variabelen meegenomen en vervolgens wordt er bij elk volgend model een extra variabele toegevoegd.

Model I test vijf onafhankelijke variabelen die mogelijke voorspellers zijn van de verhuiscens van Groningse jongeren. De vijf variabelen waar naar gekeken wordt zijn het geslacht, het feit of iemand niet-student of student is, de huishoudensituatie, het aantal uur betaald werk en in welk stadsdeel de persoon woont.

De resultaten van de eerste variabele geven aan dat er op het gebied van een verhuiscens geen significant verschil gevonden is tussen mannen en vrouwen. Er kan daarom niet geconcludeerd worden dat het geslacht van een persoon een voorspeller is voor het hebben van een verhuiscens. Dit is niet alleen terug te vinden in Model I. Ook wanneer er meerdere variabelen worden toegevoegd in de regressie, zoals het geval is bij Model II tot en met Model IV, dan blijft het resultaat insignificant. Wel is er een verband gevonden tussen de verhuiscens en het feit of de jongere student is of niet-student. In de kans ratio ($\text{Exp}(B)$) is te zien dat niet-studenten 1,758 keer vaker een verhuiscens hebben dan studenten. Er blijft een significant verschil aanwezig tussen niet-studenten en studenten wanneer er rekening gehouden wordt met de extra variabelen in Model II tot en met IV. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de kans op een verhuiscens niet-studenten groter is dan bij studenten.

Voor de variabele *huishoudensamenstelling* wijkt één categorie significant af van de referentiegroep; een alleenstaande jongere die op kamers woont zal, rekening houdend met de andere variabelen in het model, vaker een verhuiscens hebben dan een jongere die een zelfstandige woning voor zichzelf heeft. Voor de andere categorieën zijn geen significante verschillen gevonden en daarom mogen er op basis van Model I geen verschillen verondersteld worden tussen de samenwonende jongeren en de jongeren die alleen wonen.

Het hebben van een betaalde baan blijkt ook geen verklarende werking te hebben voor het voorspellen van de verhuiscens. De jongeren die geen betaalde baan hebben vormen de referentiecategorie voor de vier andere categorieën waarin de jongeren wel een baan hebben. De eerste van deze vier categorieën omvat de jongeren met minder dan vier uur betaald werk per week, dan volgen de jongeren met een baan van vier tot twaalf uur en de laatste twee categorieën zijn voor de jongeren die tussen de 12 en 24 of meer dan 24 uur werken. Voor geen enkele van de vier groepen is een significant verschil te vinden met de jongeren die niet werken. Ook in de Modellen II tot en met IV is er geen significantie gevonden tussen referentiegroep en de andere categorieën. De kans op het hebben van een verhuiscens wordt dus niet bepaald door het feit of iemand betaald werk heeft of niet.

De variabele *stadsdeel* is een variabele met vijf categorieën, waarbij het centrum de referentiecategorie is. Ten opzichte van het centrum wijkt slechts één stadsdeel significant af, namelijk stadsdeel West. De kans dat een jongere in het centrum wil verhuizen is dus niet gelijk aan de kans dat een jongere uit stadsdeel West wil verhuizen. De kans ratio geeft zelfs aan dat jongeren uit stadsdeel West ongeveer twee keer zo weinig 'ja' antwoorden op de vraag of ze willen verhuizen. De jongeren in dit stadsdeel zijn minder verhuiscensneigend dan jongeren in de andere Groningse stadsdelen.

Rekening houdend met de andere variabelen in Model II is er echter nog geen significante associatie te ontdekken tussen de drie groepen en de verhuiscens en daarom kunnen er in dit geval geen verschillen tussen de leeftijdsklassen verondersteld worden met betrekking tot het hebben van een verhuiscens.

Daarnaast heeft het toevoegen van de leeftijdsvariabele weinig effect op de resultaten van de variabelen uit Model I. De resultaten van deze variabelen zijn in de eerste twee modellen vrijwel gelijk aan elkaar.

De Nagelkerke R^2 voor Model II is met 0,069 erg laag en is daarmee niet veel hoger dan de 0,067 van Model I, waardoor geconcludeerd kan worden dat het model nog geen sterke verklarende werking heeft. Om die reden wordt in Model III een volgende variabele toegevoegd. De woonoppervlakte van de jongeren zou een belangrijke voorspeller kunnen zijn voor de mogelijke verhuiscens van jongeren.

In Model III is duidelijk te zien dat er een verband is tussen de verhuiscens van jongeren en hoe groot zij wonen. De referentiecategorie wordt in dit model gevormd door de jongeren die een woonruimte hebben van kleiner dan 15 vierkante meter, de overige categorieën worden oplopend van klein naar groot onder elkaar weergegeven. De jongeren in woonruimtes van 15 t/m 19 en van 20 t/m 24 vierkante meter wijken niet significant af ten opzichte van de jongeren in de kleinste woonruimtes, maar alle categorieën die daarna komen doen dat wel. Aan de kans ratio is te zien dat jongeren met de kamers kleiner dan 15 vierkante meter significant vaker willen verhuizen dan jongeren met kamers van groter dan 24 vierkante meter. Aangezien de kans ratio een dalende lijn laat zien naarmate de grootte van de kamer toeneemt, kan de conclusie getrokken worden dat hoe kleiner de woonruimte is, hoe groter de kans dat de bewoner een verhuiscens heeft. Dit resultaat

sluit aan bij de term *room stress* (Clark en Huang, 2005). Personen in kleine woonruimtes zullen vaker *room stress* ervaren, met als gevolg dat er sneller een verhuiscens ontstaat. In het theoretisch kader werd al vermeld dat dit mede verklaard zou kunnen worden doordat deze jongeren verwachten dat hun huishouden zal groeien. Dit kan niet met zekerheid gezegd worden, omdat er geen gegevens bekend zijn over mogelijke veranderingen in de huishoudensamenstelling van de jongeren.

Doordat er in Model III een variabele meer is meegenomen dan in Model II, zijn de uitkomsten voor de andere variabelen ook veranderd. Er wordt in de nieuwe situatie namelijk ook rekening gehouden met het effect dat de woonoppervlakte van de jongeren heeft op het verband tussen de andere onafhankelijke variabelen en de afhankelijke verhuiscens.

Het grootste uitkomstenverschil tussen Model II en Model III is terug te vinden bij de variabele *huishoudensamenstelling*. In de eerste twee modellen is er enkel een verschil aangetoond voor jongeren die op kamers wonen, terwijl Model III voor alle categorieën een significantie laat zien ten opzichte van de alleenstaanden met een eigen woning. Dit wordt veroorzaakt doordat in Model III ook het effect van de woongrootte in ogenschouw genomen wordt. Wanneer er gecorrigeerd wordt voor de grootte van de woning, dan is te zien dat van de vier categorieën in de huishoudensvariabele de referentiegroep het minst verhuiscensneigd. De kans dat er een verhuiscens bestaat bij de drie andere groepen is significant groter. Vooral de groep samenwonenden met kinderen valt op, aangezien de kans op een verhuiscens bij deze groep ruim drie keer zo groot is als bij jongeren die alleenstaand zijn met een eigen woning. De kans op een verhuiscens is voor de samenwonenden met kinderen ook groter dan voor de samenwonenden zonder kinderen, die willen namelijk ongeveer twee keer zo vaak verhuizen als de referentiegroep. Het principe van de *linked lives* (Wagner en Mulder, 2015) is hierin terug te vinden. Hoe meer personen deel uit maken van een huishouden, hoe groter de kans dat er bij iemand van hen een verandering optreedt in één van zijn carrières. Een verandering bij die ene persoon kan ervoor zorgen dat de woonsituatie van het gehele huishouden moet worden aangepast. Volgens deze gedachte zullen meerpersoonshuishoudens daarom vaker een verhuiscens hebben.

Voor de resultaten van de koppels met kinderen moet wel vermeld worden dat deze zijn gebaseerd op de gegevens van een vrij kleine groep van 38 respondenten (zie de sample statistics in bijlage 6), dit is slechts 4,4% van de totale respondentengroep. De overige 95,6% van de respondenten zijn redelijk gelijkmatig verdeeld over de drie andere categorieën van de huishoudensvariabele.

In de lineaire regressie die de woonoppervlakte van jongeren tracht te verklaren (tabel 2), is al behandeld hoe het toevoegen van een variabele ervoor kan zorgen dat er verschillen waarneembaar zijn tussen de modellen. Daar was te zien dat in het ene model niet-studenten en studenten van elkaar verschillen in hun woonoppervlakte, terwijl er in het andere model geen verschil meer aantoonbaar is. Deze verandering werd veroorzaakt door het toevoegen van de variabele leeftijd. In logistisch regressie, waarbij de verhuiscens de afhankelijke variabele is, zorgt het toevoegen van de woonoppervlakte ervoor dat er een groot verschil zichtbaar is tussen de modellen. Als het onbekend is hoe groot jongeren wonen, dan is niet op te maken of de kans op het hebben van een verhuiscens bij een alleenstaande zelfstandige jongere anders is dan bij jongeren die samenwonen (al dan niet

met kinderen). Wanneer de woonoppervlakte echter wel bekend is, dan verschillen deze groepen significant van elkaar.

Het stadsdeel waar een jongere woont, wordt in het nieuwe model een minder goede voorspeller voor de verhuiscens. Nu ook de woonoppervlakte is meegenomen in het model, wijkt geen enkel stadsdeel meer significant af van het centrum.

Verder is uit het derde model op te maken dat, rekening houdend met de grootte van de woonruimtes, de oudste groep jongeren (26-29) significant afwijkt van de groep jongeren tussen de 18 en 21 jaar. Er is te zien dat de oudere groep 1,96 keer vaker aangeeft te willen verhuizen dan de jongere groep.

In Model IV wordt tenslotte de laatste nieuwe variabele toegevoegd, namelijk de variabele *Hoogst afgeronde opleiding*, waarbij de groep WO-afgestudeerden de referentiegroep vormen. De resultaten geven aan dat deze groep het minst verhuiscens is, alle andere groepen wijken significant af van de WO-afgestudeerden en geven vaker aan te willen verhuizen. HBO-afgestudeerden willen 1,53 keer vaker verhuizen dan de referentiegroep en MBO-afgestudeerden bijna twee keer zo vaak. De jongeren die tot nu toe alleen de middelbare school hebben afgerond, hebben ook ongeveer twee keer zo vaak een verhuiscens. De laatste groep *anders* is een zeer kleine groep die bestaat uit jongeren die geen diploma hebben of waarvan de hoogst afgeronde opleiding onbekend is. Het is daarom lastig om over deze groep een conclusie te trekken.

Nu er in Model IV weer een nieuwe variabele is toegevoegd, dient er gekeken te worden naar het effect dat het heeft op de resultaten van de variabelen die al in de voorgaande modellen waren opgenomen. Ten opzichte van Model III is bij de meeste variabelen weinig veranderd, maar bij de leeftijdsklassen zijn wel degelijk verschillen te ontdekken. Rekening houdend met de hoogst afgeronde opleiding, wijkt de verhuiscens van jongeren tussen de 22 en 25 jaar nu significant af van de verhuiscens van de jongste groep. De kans dat een jongere uit de middelste leeftijdsklasse aangeeft te willen verhuizen is volgens Model IV 1,74 keer zo groot als de kans dat iemand tussen de 18 en 21 jaar dit aangeeft. Er is ook met nog meer zekerheid vast te stellen dat de 26 tot en met 29-jarigen verschillen van de referentiegroep.

5. Conclusie, discussie en aanbevelingen

5.1 Conclusie

Er zijn een aantal onderzoeken gedaan naar de huisvesting van studenten in Groningen. Over de situatie van de niet-studenten is echter veel minder bekend. Daarom is er in deze thesis verder onderzoek gedaan naar het woongedrag van niet-studenten om te ontdekken welke verschillen er bestaan tussen deze groep en de studenten. Dit is gedaan met behulp van twee meervoudige lineaire regressie en één logistische regressie, waarin een set van verschillende onafhankelijke variabelen gebruikt wordt om de huidige woongrootte in vierkante meters te verklaren, als ook de verhuiscens van de jongeren. Met de resultaten van deze regressies kunnen de hypothesen getest worden.

Hypothese 1

De woonoppervlakte van alleenstaande en samenwonende jongeren is verschillend.

Deze hypothese wordt bevestigd door de lineaire regressie uit paragraaf 4.1 waarin de huidige woongrootte in vierkante meters de afhankelijke variabele vormt. In dit onderzoek zijn vier levensfasen onderscheiden die gedeeltelijk zijn gebaseerd op de fasen die in de housing life-cycle worden genoemd. De groep alleenstaanden met een zelfstandige woning vormen de referentiegroep in de regressie, de woonoppervlakte van de drie andere groepen verschilt significant van deze groep. Wanneer rekening wordt gehouden met de effecten van de andere onafhankelijke variabelen in het model, dan is te concluderen dat de alleenstaanden die voorzieningen moeten delen gemiddeld ongeveer 15 vierkante meter kleiner wonen dan de referentiegroep. De woonruimte van een samenwonend koppel is circa 18 vierkante meter groter, terwijl de gezinnen met kinderen gemiddeld bijna 30 vierkante meter meer vloeroppervlakte tot hun beschikking hebben.

Hiermee wordt ook het beeld bevestigd dat beschreven wordt door de housing life-cycle. Deze theorie stelt dat woningvoorkeuren sterk samenhangen met de levensfase waarin een huishouden zich bevindt (Rashidi, 2015; Morrow-Jones en Wenning, 2005 en Clark en Dieleman, 1996). Een verschuiving naar een andere levensfase zorgt voor een verandering in de woonwensen.

Morrow-Jones en Wenning (2005) stellen dat huishoudens in het begin van hun wooncarrière bij een verhuizing een woning zullen betrekken die groter is dan de vorige woning. Dit is indirect ook terug te vinden in de regressieresultaten, wanneer er van wordt uitgegaan dat de meeste jongeren de huishoudenscyclus beginnen in een gedeelde woning, vervolgens zelfstandig gaan zoeken, daarna met een partner gaan samenwonen om uiteindelijk kinderen te krijgen. Wanneer deze volgorde wordt aangehouden, dan is te zien dat de jongeren met een kleine woonruimte beginnen en dat ze per stap groter gaan wonen.

Hypothese 2

Jongeren die een HBO- of WO-opleiding volgen of al hebben afgerond starten hun wooncarrière met een kleinere woning dan lager opgeleiden, maar na verloop van tijd wonen ze groter.

Gezien de regressieresultaten kan deze hypothese niet worden aangenomen. Wel is er ontdekt dat jongeren die reeds een HBO- of WO-diploma behaald hebben significant groter wonen dan jongeren met een MBO-opleiding. Het verschil in woonoppervlakte voor deze groepen is, rekening houdend met de andere variabelen in de analyse, ongeveer 5 vierkante meter. Wat echter niet kan worden aangetoond is dat de hoger opgeleiden kleiner woonden aan het begin van hun wooncarrière. Directe data over de woongeschiedenis van de hoger opgeleiden wordt niet weergegeven in de regressie, maar de groep jongeren met als hoogst afgeronde opleiding de middelbare school kan hierover toch een beeld schetsen. Voor de huidige HBO'ers en WO'ers is het middelbare school diploma namelijk vaak het hoogst behaalde diploma. Deze groep staat aan het begin van de wooncarrière, maar de resultaten laten niet zien dat zij kleiner wonen dan de lager opgeleiden. Daarom kan de hypothese niet worden aangenomen. Dit onderzoek laat op dit gebied niet hetzelfde resultaat zien als Mulder (2003). Zij bewees dat hoger opgeleiden starten in een kleinere woning dan de lager opgeleiden. Na een periode van acht jaar woonden de hoger opgeleiden groter.

Het verschil met het resultaat van Mulder (2003) wordt wellicht verklaard doordat er op een andere manier gemeten wordt. Mulder (2003) gebruikte data over de woonsituatie van respondenten op vijf verschillende momenten, terwijl het in de regressie van dit onderzoek gaat over slechts één moment. Daarnaast bestaat de groep jongeren met een middelbare school diploma niet enkele uit studenten. Er zitten ook een aantal MBO'ers in deze groep die het resultaat zouden kunnen beïnvloeden.

Hypothese 3

Er is een verschil in woonoppervlakte tussen huidige studenten en jongeren die hun studie al hebben afgerond.

De jongeren die hun studie in het hoger onderwijs reeds hebben afgerond, wonen ongeveer vier vierkante meter groter dan de jongeren waarvan het middelbare school diploma het hoogst behaalde diploma is. Dit is een significant verschil bij een p-waarde van 10 procent. Aangezien de meeste huidige studenten tot de laatste groep behoren, zou er gesteld kunnen worden dat er inderdaad een verschil is in woonoppervlakte tussen de huidige en de oud-studenten. Er dient hier wederom opgemerkt te worden dat de groep jongeren met als hoogst afgeronde opleiding de middelbare school niet enkel uit studenten in het hoger onderwijs bestaat.

Deze bevinding komt overeen met de theorie van de housing life-course. Een verandering in een bepaalde carrière kan invloed hebben op het woongedrag (Clark en Huang, 2003). In dit geval gaat het om het afronden van een studie in het hoger onderwijs, wat een grote verandering in de studie/werkcarrière is. De verandering in het woongedrag is hier te zien in het feit dat afgestudeerden groter wonen. Morrow-Jones en Wenning (2005) geven aan dat alle verschillende carrières het woongedrag beïnvloeden, maar Rashidi (2015) stelt dat vooral de werkcarrière een grote rol speelt. Het krijgen van een nieuwe baan en wijzigingen in het inkomen zorgen er volgens hem voor dat de woonvoorkeuren veranderen.

Dit is vervolgens ook terug te zien in de logistische regressie waarbij de afhankelijke variabele wordt gevormd door de verhuiscans. De resultaten laten zien dat de kans op een verhuiscans bij niet-studenten bijna twee keer zo groot is als bij studenten. Dit zou gedeeltelijk verklaard kunnen worden

doordat de woonbehoeften van oud-studenten (die de meerderheid vormen van de groep niet-studenten) zijn gewijzigd door de veranderingen in de studie/werkcarrière.

Hypothese 4

Het verschil tussen de huidige woonoppervlakte en de gewenste woonoppervlakte is groter voor meerpersoonshuishoudens.

Hoewel de lineaire regressie uit Hoofdstuk 4.3 significante verschillen laat zien tussen de samenwonenden en de alleenstaanden, kan deze hypothese niet direct worden aangenomen. Het verschil tussen de huidige en de gewenste woonoppervlakte is inderdaad groter voor meerpersoonshuishoudens, maar het gaat hier om absolute aantallen. Het is op basis van deze regressie niet duidelijk of er nog steeds een significant verschil bestaat tussen samenwonenden en alleenstaanden wanneer er gekeken wordt naar relatieve verschillen.

Hypothese 5

Meerpersoonshuishoudens hebben vaker een verhuisswens dan eenpersoonshuishoudens.

Wanneer er gekeken wordt naar de resultaten van de logistische regressie uit Hoofdstuk 4.4, dan is te zien dat deze hypothese kan worden aangenomen. De kans dat samenwonende jongeren een verhuisswens hebben is, rekening houdend met de andere onafhankelijke variabelen in de regressie, 2,4 keer groter dan de referentiegroep die bestaat uit alleenstaanden in een zelfstandige woning. Dit is significant verschillend. De kans dat er een verhuisswens aanwezig is bij koppels met kinderen is nog groter. Die hebben willen 2,9 keer zo vaak verhuizen. De resultaten laten zien dat er ook een verschil is tussen meerpersoonshuishoudens en alleenstaanden in een gedeelde woning, maar het is niet duidelijk of dit verschil significant is.

De reden dat meerpersoonshuishoudens vaker een verhuisswens hebben, komt doordat de woonbehoeften van het gehele huishouden bepaald worden door meerdere personen. Wanneer er veranderingen optreden in een carrière van één persoon, dan kan dit gevolgen hebben voor het alle gezinsleden. Wagner en Mulder (2015) en Elder (1994) noemen deze wederzijdse beïnvloeding *linked lives*.

Hypothese 6

Jongeren in kleinere woonruimtes zullen vaker een verhuisswens hebben dan jongeren die een grotere woonruimte hebben.

Deze hypothese kan worden aangenomen. De logistische regressie uit Hoofdstuk 4.4 laat duidelijk zien dat hoe kleiner de woonruimte is, hoe groter de kans dat die persoon een verhuisswens heeft. De woongroottevariabele bevat tien categorieën oplopend van klein naar groot. Wanneer de effecten van de andere variabelen in ogenschouw worden genomen, dan is te zien dat de kans op het hebben van een verhuisswens afneemt bij elke categorie waar de woongrootte toeneemt.

Dit beeld doet sterk denken aan de *room stress* zoals die is beschreven door Clark en Huang (2005). Jongeren in kleine kamers zullen waarschijnlijk meer *room stress* ervaren, waardoor ze vaker een verhuisswens zullen hebben.

5.2 Antwoord op de hoofdvraag

In hoeverre zouden verhuurderspartijen in Groningen bij hun jongerenhuisvestingsbeleid apart rekening kunnen houden met niet-studenten?

De lineaire regressies laten geen significant verschil zien tussen niet-studenten en studenten op het gebied van woonoppervlakte of woonlasten. Verhuurderspartijen in Groningen hoeven op basis van deze variabelen hun jongerenhuisvestingsbeleid niet aan te passen op de niet-studenten. Het onderscheid tussen niet-studenten en studenten is minder belangrijk dan demografische kenmerken zoals de leeftijd en de huishoudensamenstelling.

Hoe ouder een persoon is, hoe groter die wil wonen en hoe meer diegene daar ook voor wil betalen. Het maakt dan niet uit of het gaat om niet-studenten of studenten. Wanneer zij dezelfde leeftijd hebben, zullen zij ongeveer dezelfde woonbehoefte hebben.

Bij het realiseren van nieuwe wooneenheden voor jongeren is het belangrijk om vast te stellen welk huishoudentype de doelgroep vormt. Alleenstaande jongeren die zelfstandig willen wonen hebben meer ruimtebehoefte dan alleenstaanden die voorzieningen delen. Meerpersoonshuishoudens hebben nog meer ruimte nodig.

In de logistische regressieanalyse is gebleken dat niet-studenten gemiddeld vaker een verhuiswens hebben, maar dit is een verschil waar de verhuurderspartijen niet of nauwelijks rekening mee hoeven te houden. De verhoogde verhuiswens komt immers niet doordat de woning te slecht is, maar doordat de woonwensen van de niet-studenten veranderd zijn.

5.3 Aanbevelingen

Bij een eventuele volgende enquête zou het beter zijn wanneer er gevraagd wordt naar de precieze woonoppervlakte in vierkante meters, in plaats van de respondent de keuze te geven tussen tien oplopende antwoordmogelijkheden. Door naar het precieze aantal vierkante meters te vragen, wordt er een ratiovariabele gecreëerd waarmee gemiddeldes kunnen worden uitgerekend en waarmee gemakkelijker analyses gemaakt kunnen worden. In dit onderzoek was er nog geen ratiovariabele beschikbaar, waardoor de resultaten niet één op één kunnen worden geïnterpreteerd.

Wanneer het in dit onderzoek gaat over het woongedrag en de woonwensen van jongeren, dan worden daarvoor de afhankelijke variabelen gebruikt die gaan over de woonoppervlakte en de woonlasten. De grootte van een woning en het huurbedrag dat ervoor betaald wordt zijn basiskenmerken van een woning die gemakkelijk zijn te analyseren en interpreteren. Maar naast deze twee kenmerken zijn er uiteraard meerdere karakteristieken van de woning die van belang kunnen zijn. Dit geldt voor zowel de huidige situatie als ook voor de gewenste situatie. Hier liggen duidelijk mogelijkheden voor een vervolgonderzoek.

Een variabele die voor jongeren van belang kan zijn bij het kiezen van volgende woonruimte, is bijvoorbeeld de mate van zelfstandigheid die zij hebben of zouden willen hebben. Sommige jongeren wensen een woning die compleet voor henzelf is, terwijl andere jongeren vanwege

financiële of andere redenen graag de voorzieningen in hun huis delen. Wanneer de jongeren aangeven bereid te zijn om gebruik te maken van gedeelde voorzieningen, dan kan hier dieper op worden ingegaan door te bekijken met hoeveel personen zij de keuken, badkamer en woonkamer willen delen.

Ook over de kenmerken van de woning zelf kan verder onderzoek gedaan worden. Het ene type woning zou meer gewild kunnen zijn bij jongeren dan een ander woningtype. Het ligt voor de hand om een vrijstaande woning niet als meest geschikte woning te zien voor jongeren, maar het is natuurlijk wel interessant om te weten welke type woning er dan het best past bij de jongeren. Uiteraard kan er ook binnen de groep jongeren onderzocht worden wat de verschillen zijn. De ene groep zou wellicht graag in een flat willen wonen, terwijl een andere groep de voorkeur geeft aan een bovenwoning.

Een andere variabele die gebruikt kan worden in een vervolgonderzoek is een variabele die gaat over wat jongeren belangrijk vinden aan een woning.

In dit onderzoek is al aandacht besteed aan de huidige woonlocatie binnen de stad Groningen, maar het kan ook interessant voor verhuurderpartijen om te weten wat de gewenste woonlocatie is voor jongeren. Wanneer blijkt dat de ene woonwijk significant minder in trek is bij jongeren dan een andere woonwijk, dan is het voor de verschillende verhuurderspartijen duidelijk waar een volgend project voor jongerenhuisvesting plaats zou moeten vinden.

Belangrijk bij een eventueel vervolgonderzoek is dat deze verschillende karakteristieken niet enkel afzonderlijk van elkaar bekeken worden, er ontstaat namelijk een completer beeld van het woongedrag en de woonwensen wanneer ook de relaties tussen de verschillende kenmerken onderzocht wordt. Dit kan onder andere bereikt worden door net als in dit onderzoek gebruikt te maken van verschillende regressieanalyses.

Voor verhuurderspartijen in andere Nederlandse steden kan dit onderzoek interessant zijn voor hun eigen jongerenhuisvestingsbeleid. Toch moeten deze partijen voorzichtig zijn met hun interpretatie, want de resultaten zouden voor hun stad kunnen verschillen met de resultaten van Groningen die in dit onderzoek zijn beschreven. Groningen is op een aantal vlakken vrij uniek in Nederland. De stad ligt geografisch gezien op een grote afstand van andere steden. Jongeren die hier studeren zijn daardoor snel genooddaakt een woning in de stad te zoeken. Hierdoor wonen er relatief veel studenten in de stad. De aanwezigheid van deze grote groep studenten kan invloed hebben op het woongedrag en de woonwensen van de andere jongeren in de stad. Daarom zou er ook een vervolgonderzoek gedaan kunnen worden in een andere stad, om zo te ontdekken of er inderdaad verschillen bestaan in het woongedrag en de woonwensen van jongeren en van niet-studenten in het bijzonder.

5.4 Reflectie

Om de effecten van de verschillende carrières te kunnen meten, gebruiken Morrow-Jones en Wenning (2005) de termen *duration*, *spell* en *age of entry*. Ook voor dit onderzoek zouden deze maatstaven toegepast kunnen worden. De benodigde data is echter zeer specifiek van aard en was mede daarom niet terug te vinden in de dataset. Er zou bijvoorbeeld naast de bekende data informatie bekend moeten zijn over de leeftijd van de respondenten bij aanvang en afronding van de

studie. Met deze data zou het effect van studeren op het woongedrag beter bestudeerd kunnen worden. Daarnaast geeft de housing life-course aan dat gebeurtenissen uit het verleden en toekomstplannen ook bijdragen aan de woningvoorkeuren van een huishouden (Wagner en Mulder, 2015). In dit onderzoek zijn echter vooral karakteristieken gebruikt over de huidige situatie van de jongeren, maar er wordt bijvoorbeeld geen rekening gehouden met een eventuele kinderwens of de baan die iemand ambieert.

6. Literatuurlijst

ABF Research, (2015) *Landelijke monitor studentenhuisvesting, 2015*. Delft: Kences.

Archer, W., Ling, D. en Smith, B. (2010) Ownership duration in the residential housing market: The influence of structure, tenure, household and neighbourhood factors. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 40(1), pp. 41-61.

Brown, L. en Longbrake, D., (1970) Migration flows in intraurban space: place utility considerations. *Annals of the Association of American Geographers*, 60(2), pp. 368-384.

Centraal Bureau voor de Statistiek (2015) Omgevingsadressendichtheid per regio [Dataset]. Geraadpleegd van <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=82949ned&D1=56&D2=a&HDR=T&STB=G1&VW=T>

Clapham, D. (2002) Housing Pathways: a postmodern analytical framework. *Housing, Theory and Society*, 19. pp. 57-68.

Clark, W. en Dieleman F. (1996) *Households and housing: choice and outcomes in the housing market*. New Brunswick, New Jersey: Center for Urban Policy Research.

Clark, W. en Huang, Y. (2003) The life course and residential mobility in British housing markets. *Environment and Planning A*, 35, pp. 323-339.

Elder, G. (1994) Time, human agency, and social change: Perspectives on the life course. *Social Psychology Quarterly*, 57(1), pp. 4-15.

Ford, J., Rugg, J. en Burrows, R. (2002) Conceptualising the contemporary role of housing in the transition to adult life in England. *Urban Studies*, 39, pp. 2455-2467.

Morrow-Jones, H. en Wenning, M., (2005) The housing ladder, the housing life-cycle and the housing life-course: upward and downward movement among repeat home-buyers in a US metropolitan housing market. *Urban Studies*, 42(10), pp. 1739-1754.

Mulder, C. (2003) The housing consequences of living arrangement choices in young adulthood. *Housing Studies*, 18(5), pp. 703-719.

Onderzoek en Statistiek Groningen (2009) *Onderzoek studentenhuisvesting, 2009*. Groningen: Onderzoek en Statistiek Groningen.

Onderzoek en Statistiek Groningen (2011) *Studenten- en jongerenhuisvesting in Groningen, 2011*. Groningen: Onderzoek en Statistiek Groningen.

Onderzoek en Statistiek Groningen (2014) *Woongedrag en woonwensen jongeren, 2014*. Groningen: Onderzoek en Statistiek Groningen.

Rashidi, T. (2015) Dynamic housing search model incorporating income changes, housing prices and life-cycle events. *Journal of Urban Planning and Development*, 141(4), pp. 53-60.

Rossi, P. (1955) *Why families move*. Glencoe: The Free Press.

Venhorst, V., Koster, S. en Dijk, J. van (2013) *Geslaagd in de stad*. URSI Research Report 344, FRW, Rijksuniversiteit Groningen.

Wagner, M. en Mulder, C. (2015) Spatial mobility, family dynamics, and housing transitions. *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*, 67, pp. 111-135.

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

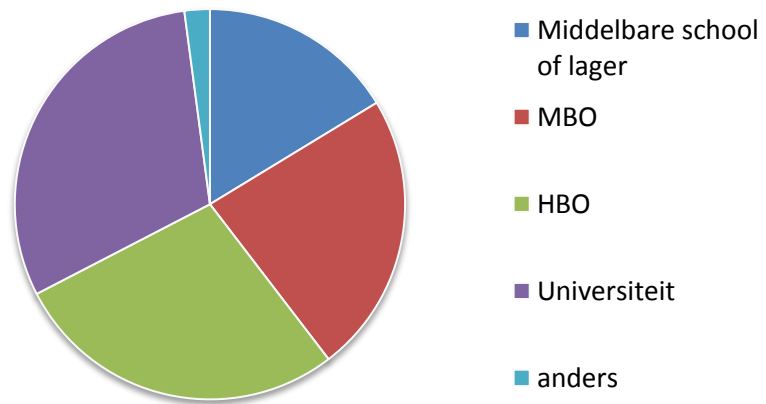
Wolpert, J. (1966) Migration as an adjustment to environmental stress. *Journal of Social Issues*, 22(4), pp. 92-102.

Bijlage 1

Stadsdelen (indeling volgens Gemeente Groningen)

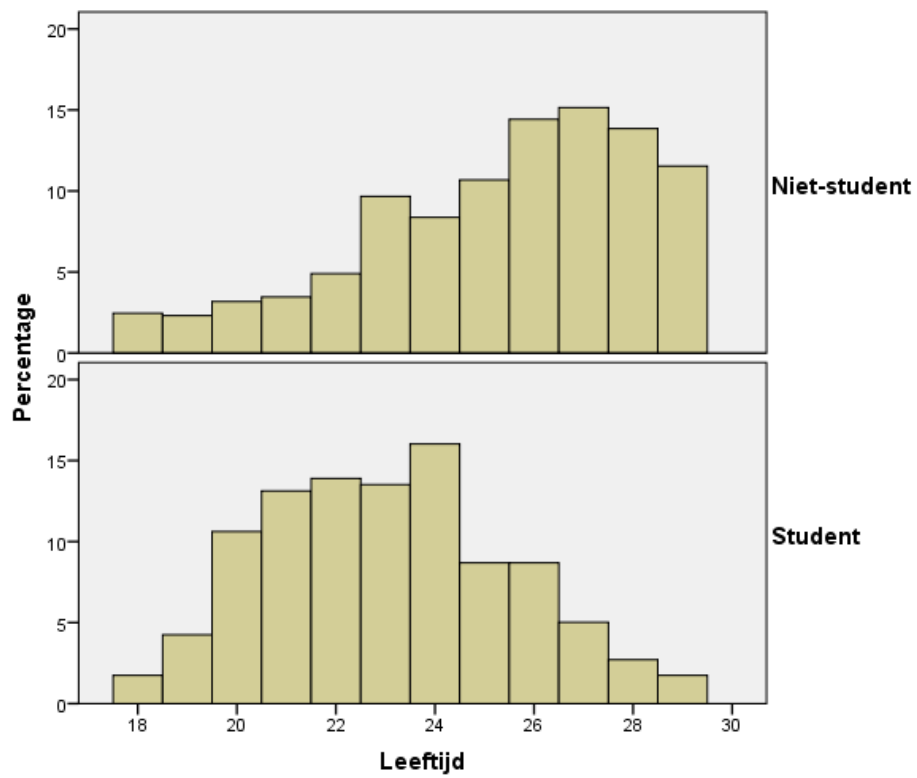
Centrum	9711, 9712
Oude Wijken	9713-9718
Oost	9723, 9731-9738
Zuid	9721, 9722, 9724-9728
West	9741-9747

Bijlage 2



Figuur 3: Hoogst afgeronde opleiding van jonge niet-studenten in de stad Groningen (O&S Groningen, 2014)

Bijlage 3



Figuur 4: Leeftijdsverdeling van jonge niet-studenten in de stad Groningen (O&S Groningen, 2014)

Bijlage 4

Tabel 5: Aantal respondenten in de regressieanalyses

	Lineaire regressies	Logistische regressie
Totaal aantal respondenten	1520	1520
Buitenlandse studenten	309	309
Respondenten die bij hun ouders wonen	184	184
Respondenten die niet in Groningen wonen	51	51
Onbekend woonplaats	47	47
Onbekend of respondent een betaalde baan heeft	9	9
Onbekende huishoudensituatie	49	49
Onbekende hoogst afgeronde opleiding	7	7
Onbekend of respondent verhuwens heeft	n.v.t.	8
Respondenten in de regressieanalyse	864	856

Bijlage 5

Tabel 6: Sample statistics voor de 864 respondenten in de lineaire regressies

Geslacht	Man	Vrouw			
	289 33,4%	575 66,6%			
Niet-student/student	Niet-student		Student		
	465 53,8%		399 46,2%		
Huishoudensituatie	Alleenstaand, zelfstandig	Alleenstaand, op kamers	Samenwonend, geen kinderen	Samenwonend met kinderen	
	295 34,1%	266 30,8%	264 30,6%	39 4,5%	
Betaalde baan	Nee, geen betaald werk	Ja, minder dan 4 uur	Ja, 4 tot 12 uur	Ja, 12 tot 24 uur	Ja, meer dan 24 uur
	215 24,9%	57 6,6%	123 14,2%	123 14,2%	346 40,0%
Stadsdeel	Centrum	Oude Wijken	Oost	Zuid	West
	123 14,2%	342 39,6%	63 7,3%	200 23,1%	136 15,7%
Leeftijdsklasse	18 t/m 21 jaar	22 t/m 25 jaar	26 t/m 29 jaar		
	133 15,4%	360 41,7%	371 42,9%		
Hoogst afgeronde opleiding	Universiteit	HBO	MBO	Middelbare school	anders
	280 32,4%	198 22,9%	134 15,5%	230 26,6%	22 2,5%

Bijlage 6

Tabel 7: Sample statistics voor de 856 respondenten in de logistische regressie

Geslacht	Man	Vrouw			
	286 33,4%	570 66,6%			
Niet-student/student	Niet-student	Student			
	460 53,7%	396 46,3%			
Huishoudensituatie	Alleenstaand, zelfstandig	Alleenstaand, op kamers	Samenwonend, geen kinderen	Samenwonend met kinderen	
	293 34,2%	262 30,6%	263 30,7%	38 4,4%	
Betaalde baan	Nee, geen betaald werk	Ja, minder dan 4 uur	Ja, 4 tot 12 uur	Ja, 12 tot 24 uur	Ja, meer dan 24 uur
	214 25,0%	57 6,7%	120 14,0%	123 14,4%	342 40,0%
Stadsdeel	Centrum	Oude Wijken	Oost	Zuid	West
	122 14,3%	338 39,5%	63 7,4%	198 23,1%	135 15,8%
Leeftijdsklasse	18 t/m 21 jaar	22 t/m 25 jaar	26 t/m 29 jaar		
	133 15,5%	356 41,6%	367 42,9%		
Hoogst afgeronde opleiding	Universiteit	HBO	MBO	Middelbare school	anders
	279 32,6%	195 22,8%	132 15,4%	229 26,8%	21 2,5%
Woonoppervlakte	Minder dan 15m ²	15 t/m 19m ²	20 t/m 24m ²	25 t/m 29m ²	30 t/m 39m ²
	36 4,2%	86 10,0%	100 11,7%	127 14,8%	104 12,1%
	40 t/m 49m ²	50 t/m 74m ²	75 t/m 99m ²	100 t/m 124m ²	Meer dan 125m ²
	106 12,4%	162 18,9%	85 9,9%	38 4,4%	12 1,4%

Bijlage 7

Tabel 8: Resultaten lineaire regressies met als afhankelijke variabelen het verschil tussen de gewenste situatie en de huidige situatie

Variabelen	Model I: Gewenste woonoppervlakte minus huidige woonoppervlakte		Model II: Gewenste woonlasten minus huidige woonlasten	
	B	Sig.	B	Sig.
Man	2,523	,102	33,144**	,037
Niet-student	1,458	,445	-17,451	,378
Huishoud, alleen, zelfst. (ref)				
Huishoud, alleen, op kamers	3,143*	,096	67,582***	,001
Huishoud, samenwonend	2,964*	,096	4,224	,818
Huishoud, samen + kinderen	8,477**	,023	62,465	,102
Betaalde baan, nee (ref)				
Betaalde baan, ja < 4 uur	-1,284	,681	-36,647	,253
Betaalde baan, ja 4-12 uur	-2,246	,344	-25,587	,295
Betaalde baan, ja 12-24 uur	,539	,821	-9,892	,689
Betaalde baan, ja >24 uur	2,412	,254	39,304*	,074
Stadsdeel Centrum (ref)				
Stadsdeel Oude Wijken	-,287	,897	29,988	,192
Stadsdeel Oost	-6,117*	,069	8,655	,803
Stadsdeel Zuid	-1,684	,483	25,938	,298
Stadsdeel West	-5,390**	,037	36,984	,166
Leeftijdsklasse 18-21 (ref)				
Leeftijdsklasse 22-25	1,776	,461	26,369	,291
Leeftijdsklasse 26-29	1,549	,574	39,884	,163
Hoogste opl. WO (ref)				
Hoogste opl. HBO	,716	,713	-31,162	,120
Hoogste opl. MBO	3,719	,102	-33,337	,156
Hoogste opl. mid. school	-1,522	,498	-35,425	,127
Hoogste opl. anders	-3,729	,430	-58,820	,233
Constante	3,627	,324	-10,474	,784

Aantal cases Model I: 864, Model II: 850 (14 cases hebben extreme waardes voor de huidige woonlasten en zijn daarom niet meegenomen)

*** p < 0,01 **p < 0,05 *p < 0,1

Adjusted R² Model I: 0,022, Model II: 0,026