

Geografische en demografische transitie in relatie tot de woningmarkt

Groningen, januari 2013

Jan Westrik (s1704796)

Masterthesis Vastgoedkunde

Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen

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

Abstract

Gemeenten en regio's in Nederland worden in de komende tientallen jaren geconfronteerd met een geografische en demografische transitie. Het aantal senioren neemt zowel absoluut als relatief snel toe, met name in krimpggebieden. Er is weinig bekend over de (structurele) gevolgen die de geografische en demografische transitie heeft op de woningmarkt en de woningopgave. Dit onderzoek doet een empirische analyse van de woonvoorkeuren aan de hand van een conjunct analyse. Het biedt inzicht in de relatieve bijdrage van verschillende woning-, buurt-, voorziening- en levensloopattributen op de woningwaardering. Er wordt gesegmenteerd op leeftijd om te achterhalen of woonvoorkeuren gelijk blijven of verschillen tussen de leeftijdsklassen.

Het onderzoek toont een grote tevredenheid, vooral bij 55-plussers, met de huidige woonsituatie. De bereidheid onder 55-plussers om te verhuizen is klein en verhindert doorstroming op de woningmarkt. De regressieanalyse gesplitst op type huishouden (starter, hoofdbewoner 55- en hoofdbewoner 55+) toont aan dat woonvoorkeuren significant verschillen tussen de huishoudensgroepen. De geografische en demografische transitie leidt daardoor tot de noodzaak om de bestaande bouw aan te passen. Nieuwbouw kan beperkt plaatsvinden, voornamelijk als vervanging, waarbij de nadruk op tussenwoningen en appartementen in de kernen ligt, waarin seniorenbewoning en zorgverlening mogelijk is.

Trefwoorden: senioren, vergrijzing, krimp, woningopgave, woonvoorkeuren, conjunct analyse, OLS

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Probleem-, doel- en vraagstelling	4
1.2 Deelvragen.....	5
1.3 Afbakening.....	6
1.4 Outline	6
2. Context Achterhoek.....	7
2.1 Geografische transitie	7
2.2 Demografische transitie	8
2.3 Inkomen, educatie en werkgelegenheid	9
2.4 Verhuisgeneigdheid.....	12
2.5 Bestaande woningvoorraad	14
2.6 Leefbaarheid en voorzieningen	16
3. Theoretische achtergrond	18
3.1 Gebruiksnut van een consument	18
3.2 Woonvoorkeuren	20
3.3 Implicaties voor de woningopgave.....	22
3.4 Hypothesen en verwachtingen	23
4. Methodologie	24
4.1. Conjunct analyse	24
4.2 Enquête en steekproefmethodiek.....	26
4.3 Modelbeschrijving en operationalisatie.....	27
5. Resultaten.....	28
5.1 Descriptives	28
5.2 Regressieresultaten	30
5.3 Regressieresultaten gesplitst naar leeftijdsklasse.....	33
6. Conclusie	38
Referenties	40
Bijlagen	43

1. Inleiding

Gemeenten en regio's in Nederland worden in de komende tientallen jaren geconfronteerd met een geografische transitie¹, welke structurele consequenties heeft voor de woningopgave. Uit een studie door het Planbureau voor de Leefomgeving (2010) volgt dat de bevolking zich verplaatst van het platteland naar een stedelijke omgeving. De hiervoor genoemde studie laat zien dat deze geografische transitie niet parallel loopt met de huishoudensontwikkeling. In Nederland wordt - met uitzondering van delen van Oost-Groningen, Zeeland, Limburg en de Achterhoek – een groei van het aantal huishoudens verwacht. Achterliggende verklaring is de individualisering en vergrijzing; een sociaal-demografische trend, welke leidt tot 43% eenpersoonshuishoudens in 2050 (Duin & Loozen, 2009). Delen van Zeeland, Limburg, Drenthe, Groningen, Gelderland en Friesland kennen een relatief hoog aandeel ouderen. De werkzame beroepsbevolking trekt weg uit deze provincies om elders in en rondom de steden te gaan werken (CBS, 2010). In tegenstelling tot de verwachte bevolgingskrimp op het platteland, kennen stedelijke gebieden een verwachte groei (Toppeta, 2010).

Naast de geografische transitie, wijzigt de samenstelling van de bevolking eveneens. Het aantal senioren neemt zowel absoluut als relatief snel toe ten opzichte van de gehele bevolking. Het aantal 65-plussers groeit tussen nu en 2040 van 2,4 naar 4,6 miljoen, terwijl het totaal aantal inwoners van Nederland dan 17,8 miljoen bedraagt (CBS, 2010). Dit kan worden verklaard door de stijgende levensverwachting. In 2025 zal voor ruim 70% van de bevolking de leeftijdsverwachting 80 jaar bedragen (CBS, 2011).

De hiervoor geschetste geografische en demografische transitie heeft gevolgen voor de vraag op de woningmarkt. De geografische transitie leidt tot een verandering in de hoeveelheid van de vraag en de demografische transitie tot een veranderende vraag. Woningmarkten vertonen regionale verschillen, waarbij de verhuisgeneigdheid en woonvoorkeur op lokaal niveau sterk kan verschillen (Van der Vlist e.a., 2002). Het verschil tussen woningmarkten kan voor een belangrijk deel verklaard worden door de urbanisatiegraad.

Krimpgebieden worden zowel geconfronteerd met vergrijzing als met het vertrekken van de werkzame beroepsbevolking, waardoor het percentage senioren extra toeneemt. Eerder onderzoek in Engeland (Ermisch, 1996) toont aan dat woonvoorkeuren significant veranderen naarmate de leeftijd toeneemt. De gevolgen van de vergrijzing zijn het meest duidelijk merkbaar op de woningmarkt (Mankiw & Weil, 1989; IVBN, 2005). De vraag naar woningen wordt meer gericht op ouderenwoningen met bijvoorbeeld zorgvoorzieningen en specifieke woningkarakteristieken (Abbott

¹ Verplaatsing van bewoners van plattelandsgebieden naar stedelijke gebieden.

e.a., 2005; IVBN, 2005). Naarmate men ouder wordt neemt de zelfredzaamheid af (Smiths e.a., 2008). De voorkeur verandert naar woningen met de primaire voorzieningen op één verdieping. Uit onderzoek van Fokkema (1996) blijkt 41% van de 55-plussers in een woning geschikt voor ouderen te willen wonen. Naarmate de leeftijd toeneemt verschuift de woonvoorkeur naar appartementen in de huursector (De Jong e.a., 2012). Er bestaat een negatief verband tussen leeftijd en woninggrootte (Angelini, 2012; Neprom, 2009).

Deze verschuiving in woonvoorkeuren leidt vanwege de geografische en demografische transitie tot minder nieuwbouw, voornamelijk ter vervanging van de huidige woningvoorraad. Het gevolg is dat de huidige voorraad, indien mogelijk, geschikt gemaakt moet worden voor de veranderde woonvoorkeuren. In de literatuur wordt uitvoerig gesproken over geografische en demografische transitie. Echter, juist de combinatie van beide ontwikkelingen in relatie tot de woningopgave is niet onderzocht. In tegenstelling tot eerder gedane onderzoeken, ligt in dit onderzoek de nadruk op de consequenties van de geografische als demografische transitie voor de woningopgave.

1.1 Probleem-, doel- en vraagstelling

Voldoet de huidige woningvoorraad aan de woonvoorkeuren van de bevolking in krimpgebieden? Welke veranderingen in woonvoorkeuren treden op naarmate de leeftijd toeneemt? Wat is gewenst qua leefbaarheid in de woonomgeving? Of met andere woorden, welke woonvoorkeuren kent de bevolking? Centraal in dit onderzoek is de relatie tussen de woonvoorkeuren met betrekking tot de woning en de omgeving daaromheen, waarbij onderscheid op leeftijd wordt gemaakt.

Doel van dit onderzoek is *kennis en inzicht te geven in de gevolgen van de geografische en demografische transitie voor de woningopgave*. Een leidende vraag in het onderzoek is de volgende 'welke woning wenst men op welke plek?'. De centrale vraag van het onderzoek luidt als volgt:

<i>Wat betekent de geografische en demografische transitie voor de woningopgave?</i>
--

1.2 Deelvragen

Om de centrale vraag te beantwoorden zijn de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

1. *Wat zijn de sociaal-demografische kenmerken van de Achterhoek ten opzichte van Nederland?*

Om de karakteristieken van het onderzoeksgebied kenbaar te maken, wordt het gebied vergeleken met Nederland als geheel. Woonvisies, regionale visies, studies en statistische informatie van het CBS, PBL en overige instanties worden gebruikt als theoretische basis. Tot slot wordt gebruik gemaakt van de database WoOn2009.

2. *Hoe worden woonvoorkeuren gedefinieerd en gemeten?*

Studies in binnen- en buitenland worden geraadpleegd om een theoretisch kader te ontwikkelen. Aangesloten wordt bij de neoklassieke economische theorie, welke veronderstelt dat een woning als een combinatie van attributen gekozen wordt die het hoogste nut oplevert (Bullock e.a., 2011). De literatuur biedt inzicht in het woongedrag van senioren en de bepalende attributen bij de woningkeuze. Voor de validiteit van het onderzoek is het van essentieel belang dat geen attributen worden weggelaten.

3. *Welke methodiek wordt voor het empirisch onderzoek gehanteerd?*

Voor het verkrijgen van de data wordt gebruik gemaakt van een enquête. Doel is om een viertal WOONspellen te ontwikkelen, waarbij de woning, de buurt, het voorzieningenaanbod en de levensloopbestendigheid van de woning centraal staan. De WOONspellen zijn gebaseerd op een conjunct analyse, waarbij de resultaten via multivariate regressie analyse worden gepresenteerd.

4. *Wat zijn de verwachte consequenties voor de woningopgave in de Achterhoek?*

Vanuit de WOONspellen blijken de woonvoorkeuren van de populatie, waarbij gesegmenteerd wordt op leeftijd. Daarnaast wordt het afwegingsproces tussen de woning, buurt, voorzieningen en levensloopbestendigheid inzichtelijk gemaakt. Door de verschillen in woonvoorkeuren per leeftijdsklasse te analyseren, kan uitspraak gedaan worden over de consequenties voor de woningopgave.

1.3 Afbakening

Het onderzoek richt zich op de regio Achterhoek in de provincie Gelderland. De regio bestaat uit de gemeenten Berkelland, Oost-Gelre, Bronckhorst, Doetinchem, Oude IJsselstreek, Aalten en Winsterwijk. Het onderzoek heeft zowel betrekking op de koop- als sociale en particuliere huursector. De gegevens worden op één moment in de tijd, in september 2012, verzameld.

1.4 Outline

In hoofdstuk twee wordt het onderzoeksgebied, de Achterhoek, beschreven in relatie tot Nederland, waarbij voornamelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande literatuur en CBS Statline gegevens. Hoofdstuk drie beantwoordt de vraag hoe woonvoorkeuren worden gedefinieerd en gemeten. Aan de hand van bestaande theorieën en gedane onderzoeken wordt een theoretisch kader ontworpen. Hoofdstuk vier bespreekt de methodiek en de modelopzet van het empirisch onderzoek. In hoofdstuk vijf worden vervolgens de uitkomsten van het empirisch onderzoek geanalyseerd en besproken. Tot slot in hoofdstuk zes een overzicht van de conclusies voortvloeiende uit dit onderzoek met een antwoord op de centrale vraag. Een definiëring van de gehanteerde begrippen is in bijlage A aanwezig. In bijlage I is een onderzoeksreflectie opgenomen.

2. Context Achterhoek

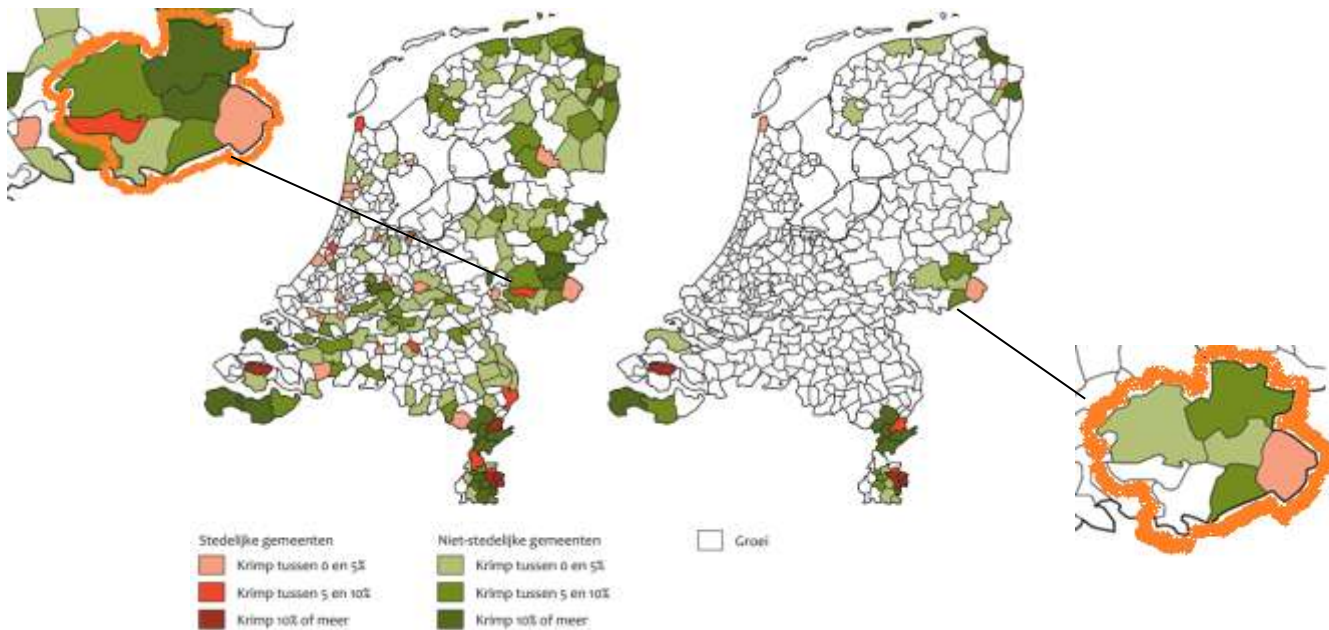
Centraal in het tweede hoofdstuk is de volgende vraag: “wat zijn de geografische en sociaal-demografische kenmerken van de Achterhoek ten opzichte van Nederland?”. Door een geografische en sociaal-demografische beschrijving van het onderzoeksgebied - de Achterhoek - te geven ten opzichte van Nederland, ontstaat een fundament waarmee de gevonden woonvoorkeuren van dit onderzoek verklaard kunnen worden. De Achterhoek wordt waar mogelijk op gemeentelijk niveau geanalyseerd. Soms is opgeschaald tot de Achterhoek als geheel om de representativiteit te waarborgen.

2.1 Geografische transitie

Aan het eind van de 20^e eeuw/ begin 21^e eeuw werd Nederland gekenmerkt door bevolkingsgroei met op een beperkt aantal plaatsen lichte krimp. Inmiddels heeft de bevolkingsgroei in delen van Nederland plaats gemaakt voor krimp. Deze transitie is weergegeven in figuur 2.1. Landelijk gezien verwacht het Planbureau voor de leefomgeving (2010) een bevolkingskrimp in Noord-Nederland, Limburg, Zeeland en de Achterhoek. Los van deze gebieden zijn er ook afzonderlijke gemeenten in Nederland die met krimp te maken krijgen. Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, delen van Noord-Brabant en Flevoland krijgen daarentegen met (een verdere) bevolkingsgroei te maken. De geschetste geografische transitie leidt tot verdere urbanisatie zoals in het eerste hoofdstuk reeds uiteengezet. Het CBS (2011) constateert dat de geografische transitie hoofdzakelijk veroorzaakt wordt door verhuizingen vanuit landelijke gemeenten naar gematigd stedelijke gebieden. De groei in stedelijke gebieden komt eveneens door natuurlijke aanwas. In de Achterhoek is het inwoneraantal in de afgelopen jaren stabiel gebleven met een lichte groei in Doetinchem. De verwachte mate van krimp verschilt per gemeente. De gemeenten Berkelland en Oost Gelre zien een verwachte krimp tegemoet van 10% of meer. Gemeenten Winterswijk en Oude IJsselstreek kennen de laagste verwachte krimp in relatie tot de rest van de Achterhoek. De bevolkingskrimp hoeft echter niet rechtstreek gevolgen te hebben voor de kwantitatieve en kwalitatieve woningopgave, doordat ook andere sociaal-demografische aspecten, zoals een wijzigende gezinssamenstelling, invloed kunnen hebben op de woningvraag.

Het rechtergedeelte van figuur 2.1 toont de huishoudensontwikkeling tot 2040. Op landelijk niveau is zichtbaar dat de Achterhoek, samen met delen van Limburg, Zeeland, Friesland en Groningen tot de krimpgebieden van Nederland behoort. De overige delen van Nederland kennen een verwachte huishoudensgroei variërend van 2,5% tot meer dan 10%. Binnen de Achterhoek is het beeld opnieuw niet voor elke gemeente gelijk. In vijf van de zeven gemeenten neemt het aantal huishoudens af met

0% tot 10%. De gemeenten Oude IJsselstreek en Doetinchem kennen een huishoudensgroei, welke het CBS (2011) en PBL (2010) verklaren door vestigers uit andere gemeenten.

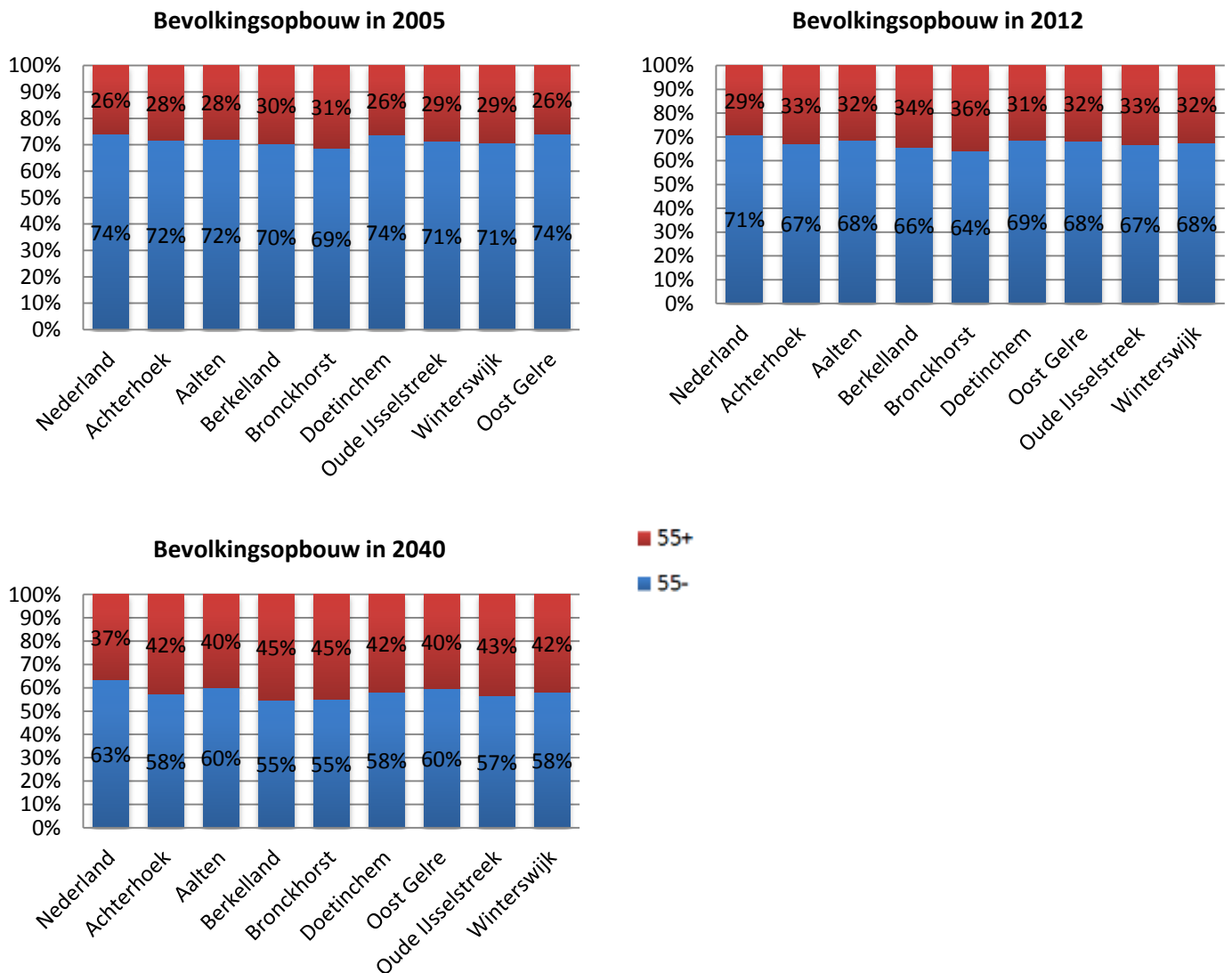


Figuur 2.1: Bevolkingsontwikkeling (links) en huishoudensontwikkeling (rechts) tot 2040
(bron: PBL, 2010)

2.2 Demografische transitie

Naast de geografische transitie krijgt de Achterhoek ook te maken met een demografische transitie. Uit de literatuur is bekend dat de werkzame bevolking wegtrekt, waardoor het percentage ouderen snel toeneemt (CBS, 2011). Om het voorgenoemde te concretiseren voor de Achterhoek is de bevolkingsopbouw in 2005, 2012 en 2040 weergegeven in figuur 2.2. De bevolking is in twee categorieën ingedeeld, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen mensen jonger dan 55 jaar en mensen van 55 jaar en ouder.

In 2005 bestond 26% van de Nederlandse bevolking uit 55-plussers. In de gehele Achterhoek was het aandeel 55-plussers in 2005 boven of gelijk aan het landelijke gemiddelde, met als hoogste 31% in Bronckhorst. Deze trend zet door in 2012 waar eveneens een verschil tussen de Achterhoek en Nederland zichtbaar is. Landelijk gezien ligt het aandeel 55-plussers op 29% van de totale bevolking, terwijl dit percentage in de Achterhoek varieert van 31% in Doetinchem tot 36% in Bronckhorst. In de gehele Achterhoek ligt het percentage 55-plussers daarmee boven het landelijk gemiddelde. Eerdere rapporten constateren eveneens een hoge vergrijzing in de Achterhoek (Regio Achterhoek, 2008; Regiovisie Achterhoek, 2009).



Figuur 2.2: Leeftijdsoopbouw in 2005 (links boven), in 2012 (rechts boven) en in 2040 (links onder)

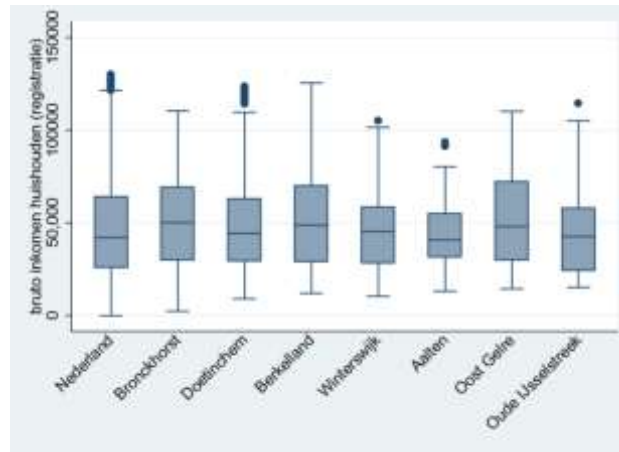
(Bron: CBS Statline, 2012; eigen bewerking)

Bepalend voor de consequenties van de woningopgave is de ontwikkeling van de bevolkingsopbouw in de komende tientallen jaren. De prognose is dat het verschil tussen Nederland en de Achterhoek de komende jaren verder toeneemt. In 2040 is in Nederland gemiddeld 37% ouder dan 55 jaar, terwijl dit percentage in de Achterhoek varieert van 40% tot 45%. Voornamelijk gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oude IJsselstreek kennen in 2040 een aanzienlijk hoger percentage 55-plussers, vergeleken met het landelijk gemiddelde.

2.3 Inkomen, educatie en werkgelegenheid

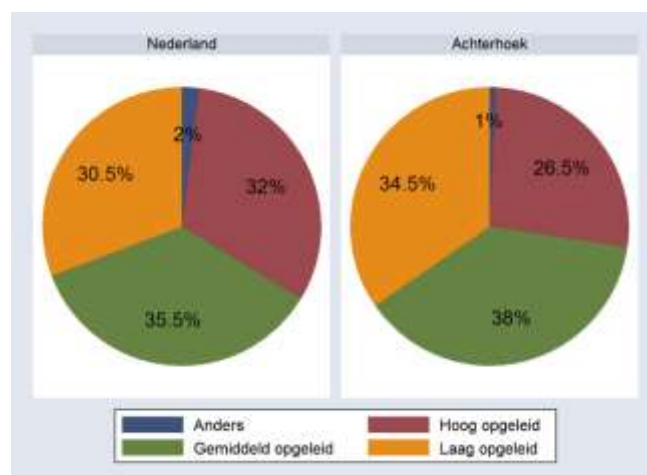
Mulder e.a. (1999) en Wassenberg e.a. (1994) tonen aan dat woonvoorkeuren afhankelijk zijn van het inkomen, opleidingsniveau en de werkgelegenheid. In figuur 2.3 is een indicatie van de spreiding

van het bruto inkomen weergegeven². In Nederland bedraagt het mediaan inkomen circa 44.000 euro. Binnen de Achterhoek verschilt per gemeente de hoogte en spreiding van het bruto inkomen. De gemeenten Oost Gelre en Bronckhorst kennen een hoger bruto inkomen dan landelijk gezien. In gemeente Berkelland is de grootste spreiding van bruto inkomen zichtbaar, waarbij voornamelijk de inkomens boven de mediaan spreiding vertonen. Voor de overige gemeenten ligt het mediaan inkomen nagenoeg gelijk aan het landelijke mediaan inkomen.



Figuur 2.3: Bruto inkomen op huishoudenniveau (bron: WoOn2009)

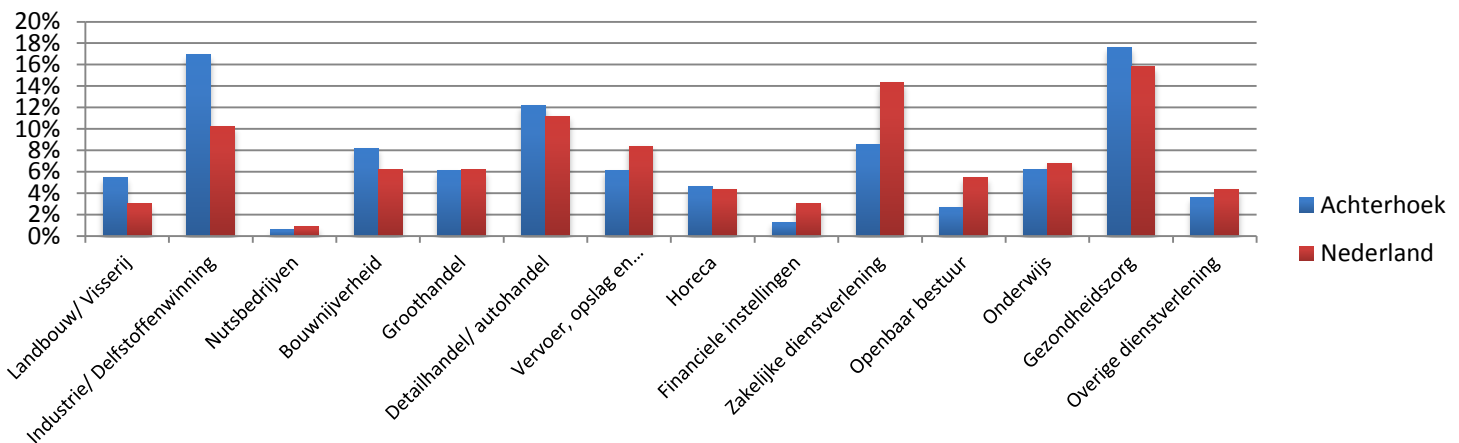
Een hogere opleiding leidt over het algemeen tot betere kansen op de arbeidsmarkt en tot een hoger salaris (Rijksoverheid, 2012b). In figuur 2.4 is daarom het opleidingsniveau van Nederland en de Achterhoek weergegeven. Vanuit de figuur valt te concluderen dat het aandeel laagopgeleiden 4,0 procentpunt is in de Achterhoek dan in Nederland. Relatief gezien is het aandeel laagopgeleiden in de Achterhoek 15,7% groter dan in Nederland.



Figuur 2.4: Educatieniveau (bron: WoOn2009)

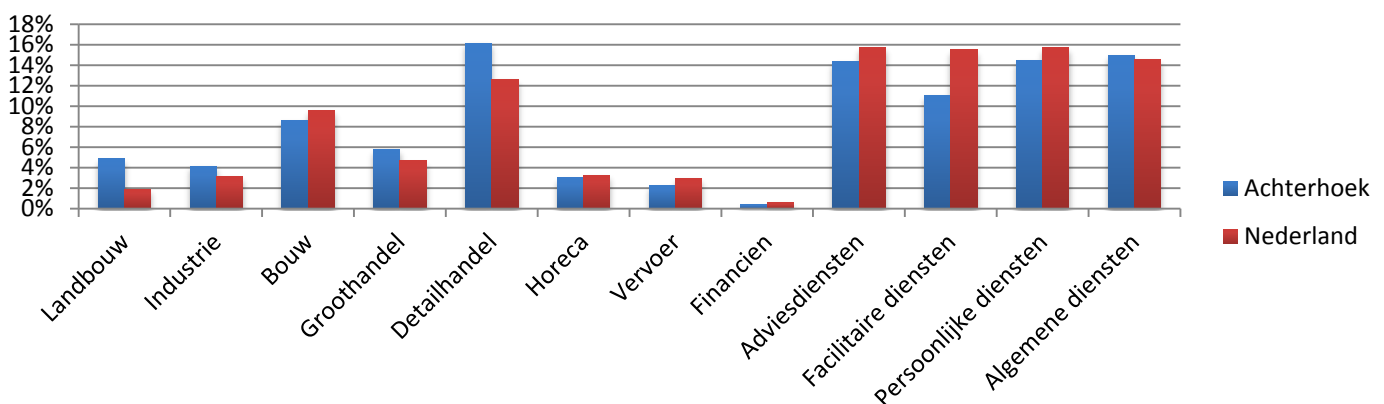
² Gemeenten Oost Gelre en Aalten zijn gebaseerd op slechts 18 cases, waarmee het slechts een indicatief beeld weergeeft.

In de Achterhoek zijn 159.200 mensen werkzaam, waarvan 95.600 eveneens in de Achterhoek wonen. In totaal kent de Achterhoek 121.500 werkzame personen. Figuur 2.5 toont de werkgelegenheid per sector in Nederland en de Achterhoek. Zowel in Nederland als in de Achterhoek zijn ongeveer twee van de tien banen in de gezondheidszorg. In Nederland is in één van de tien banen in de industriële sector en zijn twee van de tien banen in de zakelijke dienstverlening. In de Achterhoek zijn in tegenstelling tot het Nederlandse gemiddelde twee van de tien banen in de industriële sector en is één van de tien banen in de zakelijke dienstverlening. De resterende vijf van de tien banen zijn verdeeld over de overige sectoren.



Figuur 2.5: Aandeel banen per sector in procenten (KVK, 2011; CBS, 2011)

In figuur 2.6 is per sector het aantal bedrijfsoprichtingen in Nederland en de Achterhoek weergegeven. Zowel in Nederland als in de Achterhoek worden voornamelijk in de dienstensectoren, detailhandel en bouw nieuwe bedrijven opgericht. Bij zes van de tien oprichtingen gaat het dan om een bedrijf in de dienstensector. Ongeveer twee van de tien oprichtingen is in de bouw of detailhandel. De industrie, qua werkgelegenheidsaandeel de één na grootste sector in de Achterhoek, kent een beperkt aantal bedrijfsoprichtingen.



Figuur 2.6: Start-ups in Nederland en de Achterhoek relatief per sector (KVK, 2011)

In 2005 was 6,5% van de Nederlandse beroepsbevolking werkloos ten opzichte van 5,1% in de Achterhoek. Het werkloosheidspercentage ligt daarmee 1,4%punt lager in de Achterhoek. Eenzelfde beeld is in 2011 zichtbaar waarbij het werkloosheidspercentage in Nederland 5,4% bedraagt en in de Achterhoek 4,5% (CBS, 2011).

De Job-housing balans, als de verhouding tussen banen en woningen, is in de tweede kolom van tabel 2.1 weergegeven (Cervero, 1996). Landelijk gezien overstijgt het aantal banen de woningvoorraad. In de Achterhoek kennen een aantal gemeenten daarentegen meer woningen dan banen, met uitzondering van gemeenten Oost Gelre, Winterswijk en Doetinchem.

Tot slot is in de laatste kolom van tabel 2.1 de gemiddelde afstand tussen het woon/werk verkeer weergegeven. In Nederland is de gemiddelde reisafstand tussen de woning en het werk 13,9 kilometer. Binnen de Achterhoek is het beeld niet voor alle gemeenten gelijk. De gemeenten Berkelland en Bronckhorst kennen een langere gemiddelde reisafstand van respectievelijk 17,2 en 14,8 kilometer. In de overige vijf gemeenten ligt de woon/werk afstand lager dan het landelijk gemiddelde. De laagste woon-werkafstand binnen de Achterhoek is in gemeente Doetinchem en bedraagt gemiddeld 12,7 kilometer.

Tabel 2.1: 'Job-housing' balans en afstand woon/werk verkeer

	Ratio banen/ woningen	Afstand woon/werk verkeer (km)
Nederland	1,06	13,9
Achterhoek	1,30	14,2
Aalten	0,83	13,7
Berkelland	0,73	17,2
Bronckhorst	0,71	14,8
Doetinchem	1,30	12,7
Oost Gelre	1,13	13,7
Oude IJsselstreek	0,97	13,2
Winterswijk	1,08	13,9

Bron: CBS 2011; eigen bewerking

2.4 Verhuisgeneigdheid

De bestaande woningvoorraad vormt de basis voor het vervullen van de woonvoorkeuren in de Achterhoek (Regiovisie Achterhoek, 2009). Een verhuizing leidt er toe dat een woning van de bestaande woningvoorraad beschikbaar komt. Daarom in deze paragraaf aandacht voor de verhuisgeneigdheid.

In Nederland is 28,2% van de bevolking verhuisgeneigd. In de Achterhoek ligt dit percentage circa 7,0 procentpunt lager dan in Nederland. Zowel in Nederland als in de Achterhoek is circa 80% van verhuisgeneigden jonger dan 55 jaar. Ongeveer één op de tien personen geeft werk als verhuisreden

in Nederland, terwijl dit in de Achterhoek in twee van de tien gevallen wordt genoemd als verhuisredenen. De belangrijkste reden voor de bevolking in de Achterhoek is de huidige woning gevolgd door werk. In de Achterhoek geeft 92% de voorkeur aan een nieuwe woning in de provincie Gelderland, waarbij circa 67% eveneens in de huidige woonplaats wil blijven wonen.

Tabel 2.2: Verhuisgeneigdheid, -redenen en -bestemming in procenten

	Nederland	Achterhoek		Nederland	Achterhoek
Verhuisgeneigdheid	28,20	21,30	Verhuisbestemming		
			in de huidige		
			woonplaats	68,00	67,00
Leeftijdscategorie			andere woonplaats	28,30	28,60
55-	80,20	79,20	buitenland	3,70	4,40
55+	19,80	20,80			
Voornaamste verhuisredenen					
Gezondheid	9,30	12,50	Binnen Gelderland	10,50	92,00
Studie	2,70	n/a	Buiten Gelderland	89,50	8,00
Werk	9,40	16,70			
Familie	5,40	4,20			
Woning	33,90	37,50			
Buurt	24,00	12,50			
Anders	15,30	16,70			

Bron: WoOn2009

Personen onder de 55 jaar, woonachtig in de Achterhoek, wensen voornamelijk een koopwoning. Personen boven de 55 jaar prefereren daarentegen in 65% van de gevallen een huurwoning. De wens om in een appartement te wonen neemt toe naarmate de leeftijd toeneemt op basis van tabel 2.3. 77% van de 55-plussers wil in een gelijkvloerse woning wonen. Net geen helft van de personen boven de 55 jaar wil in een ouderenwoning wonen. Voor beide leeftijdsgroepen geldt eens sterke voorkeur om in een buurt met groen te wonen. De aanwezigheid van winkels op korte afstand (tot 500 meter) wordt ruim tweemaal zo vaak gewenst door 55-plussers, dan personen onder deze leeftijd.

Tabel 2.3: Gewenste woning door verhuisgeneigden in de Achterhoek in %

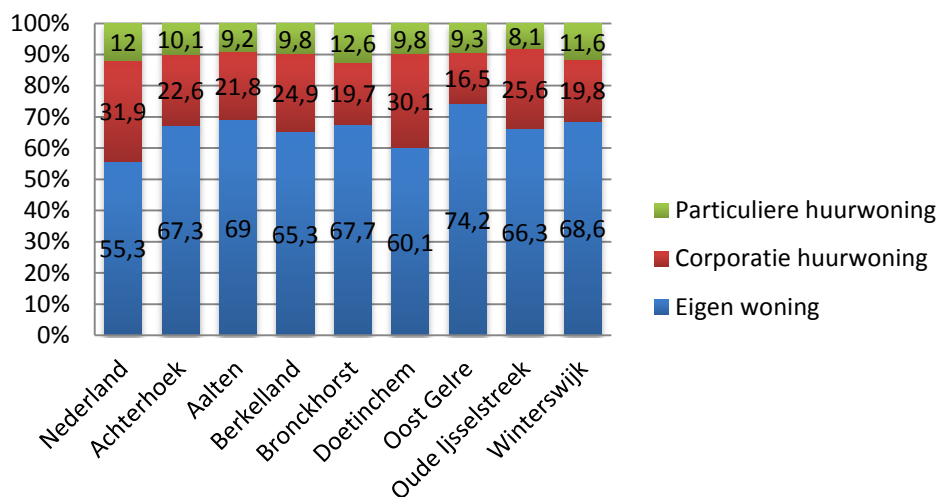
	55-	55+		55-	55+
Gewenste woning			Gewenste locatie		
Huurwoning	40	65	op minder dan 15 min lopen		
Woning zonder tuin	59	74	van het centrum	40	38
Woningtype: appartement	35	62			
Gelijkvloerse woning	13	77	Gewenste voorzieningen		
Ouderenwoning	2	48	Aanwezigheid winkels zeer belangrijk	28	46
			dagelijkse voorzieningen tot 500m	27	60
Gewenste buurt			dagelijkse voorzieningen tot 5km	60	32
Aanwezigheid groen	82	96			

Bron: WoOn2009; eigen bewerking.

2.5 Bestaande woningvoorraad

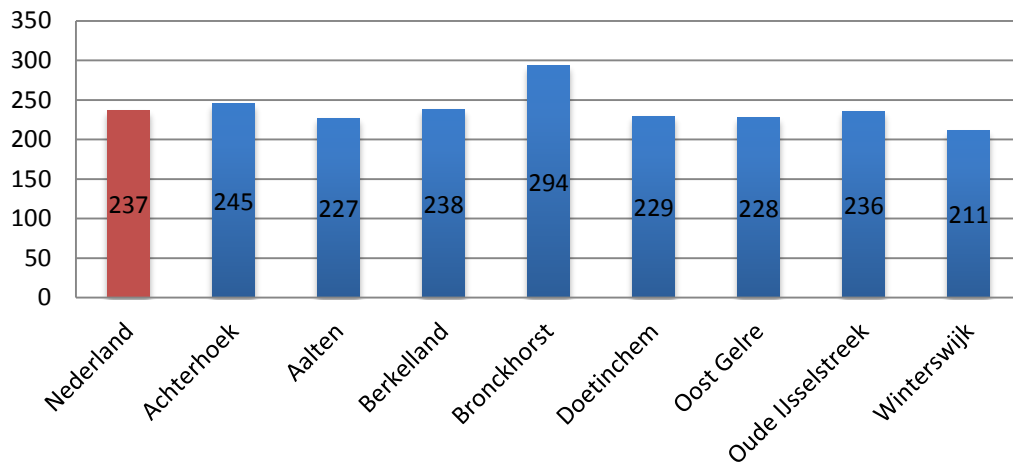
De Nederlandse woningvoorraad omvat in 2011 circa 7,27 miljoen woningen (CBS, 2011). Dit aantal gaat naar verwachting groeien tot een uiteindelijke piek in 2025 van 7,92 miljoen woningen. In 2010 stond landelijk gezien 4,7% van de woningen leeg (CBS,2010). De Achterhoek kent in 2011 een woningvoorraad van circa 110.000 woningen. Dit aantal gaat naar verwachting groeien tot 114.000 woningen in 2025 (Regiovisie Achterhoek, 2009). De leegstand in de Achterhoek bedraagt tussen de 4% en 6%, met de laagste leegstand in de gemeenten Doetinchem en Aalten.

Figuur 2.7 geeft weer hoeveel procent van de woningvoorraad in 2010 bestond uit eigen woningen. In Nederland is 55,3% van de woningen in eigen bezit. In de gehele Achterhoek ligt het eigenwoningbezit hoger dan in Nederland. Gemeente Oost Gelre kent het hoogste eigenwoningbezit met 74,2% en gemeente Doetinchem het laagste met 60,1%. Het aandeel corporatiehuurwoningen is Doetinchem daarentegen het hoogst 30,1%. Het stedelijke karakter van gemeente Doetinchem is hier een mogelijke verklaring voor.



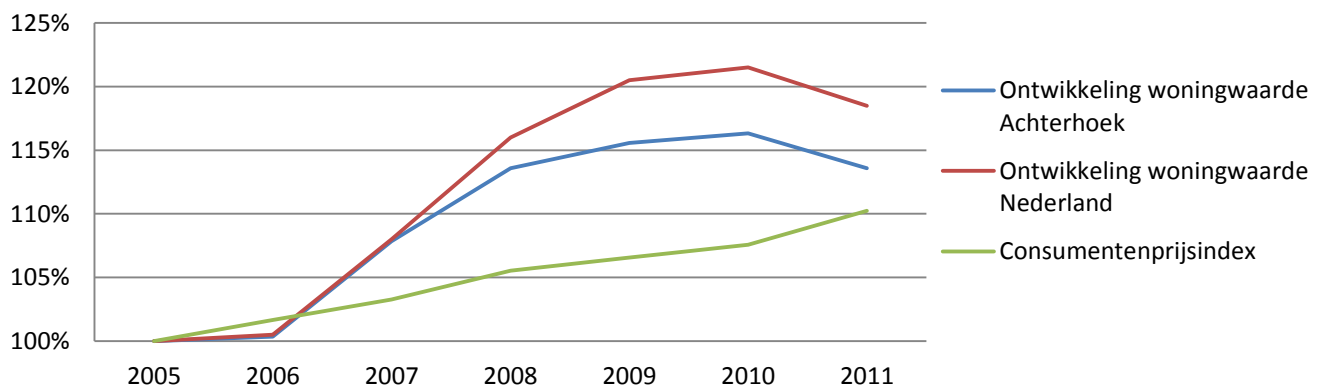
Figuur 2.7: Eigenwoningbezit in Nederland en in de Achterhoek in % (Bron: CBS, 2010; eigen bewerking)

De waarde van het eigenwoningbezit is in figuur 2.8 weergegeven als de gemiddelde woningwaarde op basis van de waarde onroerende zaken in 2011 (WOZ-waarde). De gemiddelde woningwaarde in Nederland bedraagt 237.000 euro. In de Achterhoek varieert de gemiddelde woningwaarde per gemeente. De woningwaarde in de gemeente Bronckhorst overstijgt het landelijke gemiddelde met 57.000 euro. Voorgenoemde gemeente kent de hoogste gemiddelde woningwaarde in de Achterhoek, terwijl gemeente Winterswijk de laagste gemiddelde woningwaarde kent van 211.000 euro.



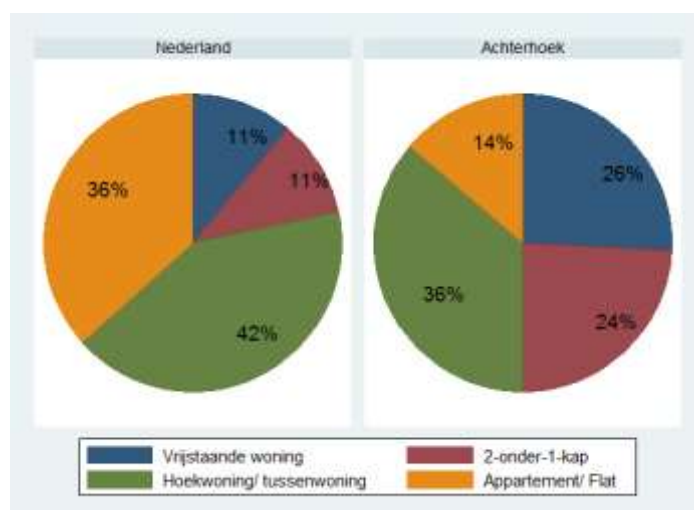
Figuur 2.8: Gemiddelde woningwaarde in Nederland en in de Achterhoek (Bron: CBS Statline 2012, eigen bewerking)

In figuur 2.9 is de ontwikkeling van de woningwaarde afgezet tegen de consumentenprijsindex (CPI) om inzicht in de waardeontwikkeling van het woningaanbod te verkrijgen. Het CPI neemt vanaf 2005 toe tot een stijging van 10% in 2011 ten opzichte van 2005. Deze stijgende lijn is in de ontwikkeling van de woningwaarde niet aanwezig. Opvallend is de snelle stijging van de woningwaarde in Nederland in 2007 en 2008 ten opzichte van de Achterhoek. Sinds 2010 vertonen zowel de woningwaarden in de Achterhoek als in Nederland een daling ten opzichte van voorgaande jaren. In 2011 is de woningwaarde zowel in Nederland als in de Achterhoek terug op het niveau van 2008.



Figuur 2.9: Ontwikkeling Woningwaarde en CPI, prijspeil = 2005 (Bron: CBS, 2011)

Figuur 2.10 toont de woningvoorraad naar type in Nederland en de Achterhoek. In Nederland bestaat de woningvoorraad voor 42% uit hoek- en tussenwoningen. De Achterhoek daarentegen wordt gekenmerkt door een relatief groot aantal vrijstaande en twee-onder-één kap woningen. Het grootste verschil tussen Nederland en de Achterhoek is zichtbaar in het aandeel appartementen, welke 22% lager ligt in de Achterhoek. Een mogelijke verklaring hiervoor is het landelijke karakter met weinig stedelijk gebied.



Figuur 2.10: Aandeel per woningtype in Nederland en in de Achterhoek (Bron: WoOn2009, eigen bewerking)

2.6 Leefbaarheid en voorzieningen

Bij de voorkeur voor een woning speelt naast de woning ook de woonomgeving een rol. De relatie tussen woning en woonomgeving komt in dit onderzoek naar voren. In tabel 2.4 zijn enkele buurtproblemen en leefbaarheidsaspecten weergegeven voor Nederland en de Achterhoek. Voor alle buurtproblemen geldt dat de bewoners in de Achterhoek deze minder ervaren dan de bevolking in Nederland. De woonomgeving, leefbaarheid, veiligheid en sociale cohesie worden gunstiger beoordeeld in de Achterhoek dan in Nederland. Daarom wordt verwacht dat de respondenten in dit onderzoek eveneens positief zijn over de huidige woonomgeving. Gelet op het feit dat de leefbaarheid voor de gehele Achterhoek is weergegeven, is het mogelijk dat op gemeentelijk en buurtniveau onderlinge verschillen zijn.

Tabel 2.4: Buurtproblemen en leefbaarheid in de woonbuurt

		Nederland	Achterhoek
Buurtproblemen (Lager is beter)	Sociale overlast - schaalscore	1,7	1,2
	Dreiging - schaalscore	1,1	0,7
	Fysieke verloedering - schaalscore	3,3	2,8
	Overlast vermogensdelicten -schaalscore	2,7	2,1
	Verkeersoverlast - schaalscore	3,6	3,3
Leefbaarheid woonbuurt (Hoger is beter)	Beoordeling woonbuurt woonomgeving	7,5	7,7
	Beoordeling woonbuurt leefbaarheid	7,4	7,6
	Beoordeling woonbuurt veiligheid	7	7,3
	Sociale cohesie - schaalscore	6,3	6,8

Bron: CBS, 2012, eigen bewerking

Naast de woning en de woonomgeving is het voorzieningenaanbod eveneens van belang bij de keuze voor een woning (Permentier e.a., 2011). In tabel 2.5 is een overzicht van de voorzieningen in de Achterhoek weergegeven ten opzichte van het landelijke voorzieningenaanbod. Ten opzichte van

Nederland moet de bevolking in de Achterhoek een langere afstand afleggen om voorzieningen te bereiken. Uitzondering hierop vormt de gemiddelde afstand tot een treinstation, welke voor de Achterhoek 0,7 kilometer lager is dan het landelijke gemiddelde. Daarnaast zijn in de Achterhoek minder voorzieningen beschikbaar dan op landelijke schaal. In de Achterhoek zijn slechts 3,7 ziekenhuizen in een straal van 20 kilometer aanwezig, terwijl dit gemiddelde landelijk meer dan twee keer zo hoog ligt. Eenzelfde conclusie kan getrokken worden met betrekking tot andere voorzieningen zoals voortgezet onderwijs, kinderdagverblijven en supermarkten.

Tabel 2.5: Voorzieningenaanbod gemiddelde afstand en hoeveelheid

	Eenheid	Nederland	Achterhoek (COROP)³
Afstand tot huisartsenpraktijk	km	0,9	1,3
Afstand tot apotheek	km	1,2	1,5
Afstand tot ziekenhuis	km	4,8	6
Aantal ziekenhuizen	aantal (<20km)	7,9	3,7
Afstand tot grote supermarkt	km	0,9	1,1
Aantal grote supermarkten	aantal (<5km)	18,7	6,8
Afstand tot ov. dagel. levensmiddelen	km	0,8	0,9
Aantal overige dagelijkse levensmiddelen	aantal (<5km)	113,5	24,7
Afstand tot café	km	1,1	1,4
Afstand tot restaurant	km	0,8	1
Afstand tot kinderdagverblijf	km	1,1	1,4
Aantal kinderdagverblijven	aantal (<5km)	25	4
Voortgezet onderwijs totaal	km	2,4	3,2
Voortgezet onderwijs totaal	aantal (<10km)	16	4
Afstand tot zwembad	km	3,6	4,2
Afstand tot attractie	km	8,6	14,7
Afstand tot treinstation	km	5,1	4,4

Bron: CBS, 2012, eigen bewerking

³ Het COROP gebied bestaat naast de zeven gemeenten welke centraal staan in dit onderzoek eveneens uit gemeenten Montferland, Zutphen, Lochem en Brummen.

3. Theoretische achtergrond

Dit hoofdstuk geeft antwoord op de volgende vraag “Hoe worden woonvoorkeuren gedefinieerd en gemeten?” Het hoofdstuk start met een beschrijving van het begrip gebruiksnuut, gevolgd door een beschrijving van de vraagverschillen van 55-plussers en personen onder 55 jaar. Tot slot eindigt het hoofdstuk met de theoretische implicaties van voorgenoemde vraagverandering voor de woningopgave.

3.1 Gebruiksnuut van een consument

Bij de aanschaf van een goed, zoals een woning, zal de consument overwegen of dat bijdraagt aan de verhoging van de individuele welvaart (Dietz e.a., 1990). Doel van het keuzeprobleem is het maximaliseren van het gebruiksnuut gegeven het inkomen (Gibler e.a., 2003). Het gebruiksnuut van een huishouden kan als volgt worden geformuleerd (Rosen, 1974).

$$U = u(V, B, \alpha) \quad (3.1)$$

Waar U het gebruiksnuut van een huishouden beschrijft, welke bestaat uit de huidige consumptie van vastgoed (V), consumptie van overige goederen (B) en de specifieke karakteristieken van het huishouden (α). De specifieke karakteristieken van het huishouden zijn afhankelijk van sociale karakteristieken (leeftijd, huishoudenformatie/ grootte), vermogen (inkomen, welvaart, informatie en ervaring) en voorkeuren en prioriteiten (Wong, 2002). Het gebruiksnuut van een woning hangt eveneens af van de individuele mentale en fysieke mogelijkheden (Sherman, 1988). 55-plussers worden meer blootgesteld aan ongeschiktheid of onbruikbaarheid van de woning, omdat ze meer tijd doorbrengen in het huis (Houben, 2001). Voorgenoemde leidt ertoe dat niet alleen de woningmarkt heterogeen is, maar ook de consument wordt gekenmerkt door verscheidenheid (Arnett, 1989; Van der Vlist e.a., 2002, Gibler, 2010). Zoals gezegd zal een rationele consument proberen zijn inkomen zo te gebruiken dat zijn individuele welvaart wordt gemaximaliseerd als in formule 3.2.

$$U_{\max} = u(V, B, \alpha) \quad (3.2)$$

Het inkomen van het huishouden vormt de randvoorwaarde van het gebruiksnuut. Als een consument het gehele inkomen besteedt aan goederen, stel een woning (V) en andere goederen (B), dan kan het inkomen als volgt worden gedefinieerd:

$$Y = P_V V + P_B B \quad (3.3)$$

Het inkomen (Y) is gelijk aan de woonlasten plus de overige consumptie. Ervan uitgaande dat een consument geen schulden maakt, vertegenwoordigt het inkomen de maximale waarde van de hoeveelheid goederen die een consument in een bepaalde periode kan aanschaffen.

Het optimaliseren van het gebruiksnuut wordt bepaald met behulp van de Lagrange methode, waarbij het inkomen de randvoorwaarde vormt (Dietz e.a., 1990).

$$L = u(V, B, \alpha) - \lambda (P_V V + P_B B - Y) \quad (3.4)$$

U is gemaximaliseerd als de partiële afgeleiden van L (Lagrange) naar v en b gelijk zijn aan nul. Zodat:

$$0 = \partial L / \partial V = \partial u / \partial V - \lambda P_V \quad (3.5a)$$

$$0 = \partial L / \partial B = \partial u / \partial B - \lambda P_B \quad (3.5b)$$

Door de λ variabele weg te werken, ontstaat formule (3.6).

$$(\partial u / \partial V) / (\partial u / \partial B) = P_V / P_B \quad (3.6)$$

Het optimum voor een consument wordt bereikt indien de marginale substitutieverhouding tussen de goederen V en B gelijk is aan de prijsverhouding. De marginale substitutieverhouding geeft weer hoeveel eenheden van een goed een consument bijkomend moet consumeren om het verlies van een kleine eenheid van een ander goed te compenseren en het totaal nut constant te houden (Dietz e.a., 1990).

Een woning is een samengesteld goed. Fundamenteel bij de keuze voor een woning is de consumententheorie van Lancaster (Wong, 2002). Lancaster legt de nadruk op de attributen van producten. Lancasters theorie is direct toe te passen op de woningmarkt, waarbij de woning en haar omgeving gezien worden als een combinatie van verschillende attributen, zoals in formule (3.7) weergegeven (Gibler, 2010). Waar v_1, v_2, \dots, v_n de karakteristieken van woning V zijn. Voor de attributen kan de Lagrange methode eveneens gehanteerd worden om de attributen zo samen te stellen dat het gebruiksnuut van een woning geoptimaliseerd wordt.

$$V = (v_1, v_2, \dots, v_n) \quad (3.7)$$

De attributen die het gebruiksnuut van een woning beschrijven zijn onder te verdelen in vier categorieën. In tabel 3.1 is een lijst van attributen opgesomd welke in voorgaande woonvoorkeur onderzoeken zijn gebruikt. Het betreft een opsomming van de meest voorkomende attributen bij een woonvoorkeurenonderzoek.

Tabel 3.1: attributen bepalend voor het gebruiksnut van een woning

Onderdeel	Attributen
Woning ^{a defghij}	Woningprijs, woningtype, eigendomssituatie, grootte en serviceopties/ zorg
Buurt ^{b cefghij}	Buurtcontact, criminaliteit, eigendomssituatie, sociale leefomgeving
Locatie & toegankelijkheid ^{d fhij}	Woninglocatie, buurtlocatie, openbaar vervoer
Voorzieningen ^{b cgij}	Afstand tot dagelijkse voorzieningen, groen, educatie en gezondheidszorg

^a Costa-Font (2009) ^b Permentier e.a. (2011) ^c Koopmans (2012) ^d Joseph (1992) ^e Opoku e.a. (2010) ^f Wang (2006) ^g Bullock e.a. (2011) ^h Wong (2002) ⁱ Nelson (1988) ^j De Jong e.a. (2012)

3.2 Woonvoorkeuren

De geografische en demografische transitie, welke in de Achterhoek een groter aandeel 55-plussers tot gevolg heeft, leidt tot een verwachte veranderende vraag op de woningmarkt. Essentieel bij het bepalen van de veranderende vraag is de waardering die aan de woningattributen wordt toegekend door personen onder en boven de 55 jaar.

Woning

Variabelen als woningprijs, -grootte, -type en eigendomssituatie bepalen het gebruiksnut van de gewenste woning. Het gebruiksnut voor woningeigenaren neemt toe naarmate de *woonlasten* afnemen (Joseph en Hollett, 1992). Leeftijd en *woninggrootte* kennen een negatief verband (Angelini e.a., 2012; Neprom, 2009). Onderzoek van de Rijksoverheid (2010) wijst uit dat ouderen pas op latere leeftijd, vanaf 75 jaar, kleiner willen wonen. De Jong e.a. (2012) vinden eenzelfde resultaat waarbij de woninggrootte pas bij een leeftijd van 74 jaar en hoger een negatief effect op de woningwaardering heeft. Personen onder de 55 jaar geven qua *woningtype* de voorkeur aan vrijstaande of eengezinswoningen in de koopsector (Neprom, 2009; Keese, 2012). 55-plussers prefereren tot een leeftijd van 65 jaar eveneens vrijstaande woningen (Rijksoverheid, 2010; De Jong e.a., 2012). Naarmate de grens van 75 jaar is gepasseerd neemt de voorkeur voor een appartement op de begane grond, zonder tuin, in de huursector toe (WoOn2009; Clark & Dieleman, 1996; Fokkema, 1996; De Jong e.a., 2012). De voorkeur voor huurwoningen bij 55-plussers ontstaat door het vrijkomen van geld en het verdwijnen van de onderhoudszorgen (Angelini e.a., 2012; Rijksoverheid, 2010). Voor alle leeftijdsgroepen geldt een voorkeur voor goed onderhouden woningen (James, 2008; Rijksoverheid, 2010; Wiley e.a., 2012; Abbramson e.a., 2012). Voor 55-plussers heeft het onderhoudsniveau een groter effect op de woningwaardering dan voor personen onder de 55 jaar (James, 2008).

Buurt

Het *inkomensniveau* en *educatieniveau* vertonen een positief verband met de buurtwaardering (Permentier e.a., 2011). Een woning staat niet op zichzelf, maar maakt onderdeel uit van een buurt en vormt daarmee onderdeel in de woningkeuze (Costa-Font, 2009; Permentier e.a., 2011). De wenselijkheid van een buurt wordt bepaald door het buurtcontact, mate van criminaliteit, eigendomsverhouding en type huishoudens. Een buurt met woningeigenaren leidt tot positieve externe factoren. Woningen en tuinen zijn over het algemeen beter onderhouden en er is meer draagvlak voor voorzieningen (Glaeser, 1999; Parkes e.a., 2002; De Jong e.a., 2012). Woningeigenaren kennen vaak een hogere waardering voor de buurt dan huurders (Permentier e.a., 2011). Personen onder de 55 jaar hechten minder waarde aan buurtveiligheid en de *sociale leefomgeving* dan 55-plussers (Wang, 2006). 55-plussers prefereren een buurt met een mix van gezinnen en senioren (De Jong e.a., 2012; Rijksoverheid, 2010). Slechts 2% van de 55-plussers is bereid om in een buurt met voornamelijk leeftijdsgenoten te wonen. Vanwege de sociale cohesie wordt verwacht dat de bereidheid van 55-plussers groter is om in een buurt met voornamelijk senioren te wonen, dan van personen onder de 55 jaar.

Locatie

Naast de kwaliteit van de woning en de buurt, is ook de *locatie* bepalend bij de woningkeuze. Personen onder de 55 jaar prefereren een woning in een middelgrote tot grote stad vanaf 50.000 inwoners. Het centrum dient op 15 minuten loopafstand van de woning te liggen (WoOn2009; Karsten, 2007). 55-plussers geven de voorkeur aan kleine tot middelgrote dorpen variërend van 2.500 tot 10.000 inwoners (De Jong e.a., 2012). Stedelijke en buitengebieden worden door 55-plussers als ongewenst ervaren (Fokkema, 1996). Reden hiervoor is de slechte toegankelijkheid door het vele verkeer in en rondom de steden. Daarnaast worden steden gekenmerkt door verhoogde criminaliteit (buurtkwaliteit), waardoor 55-plussers zich onveilig voelen. 55-plussers ervaren de verandering in bevolkingssamenstelling in steden als bedreigend, omdat verandering als gevaar wordt gezien. Daarnaast ervaren de 55-plussers moeite met het maken van buurtcontact en dreigen daardoor geïsoleerd te raken (Fokkema, 1996).

Voorzieningenaanbod

Tot slot is de *afstand tot voorzieningen*, zoals openbaar vervoer, dagelijkse boodschappen, medische faciliteiten, postkantoor, bankfaciliteiten bepalend voor de woningwaardering. In het algemeen geldt dat er een negatief verband bestaat tussen de afstand tot voorzieningen en de woningwaardering (Gibler e.a., 1998; Gibler e.a., 2010; De Jong e.a., 2012). Een afname van 10 minuten reistijd heeft een significant positief effect op de woningkeuze (Bullock e.a., 2011). Circa 60% van de personen onder de 55 jaar is bereid 5 km af te leggen tot dagelijkse voorzieningen. Uit een onderzoek van Gibler e.a.

(2010) blijkt dat 55-plussers de afstand tot winkels en services het belangrijkste vinden bij de woningkeuze.

Levensloop

55-plussers met een zorgafhankelijkheid kunnen ervoor kiezen om te verhuizen naar een zorginstelling (intramurale zorg) of om zorg thuis te ontvangen (extramurale zorg), met of zonder aanpassing van de woning. De bereidheid om intramurale zorg te krijgen is laag (Hansen, 2006). Deze verschuiving van intramurale zorg naar extramurale zorg is een trend die al tientallen jaren zichtbaar is (Means, 2007). Verwacht wordt dat de mogelijkheid van zorgverlening in een woning een positief effect heeft op de woningwaardering. De gewenste zorg en services zijn afhankelijk van de mogelijkheden in de woning (Easterlow en Smith, 2004). Uit onderzoek van Fokkema (1996) blijkt 41% in een woning geschikt voor ouderen te willen wonen. Een seniorenwoning is een woning waarbij de slaapkamer(s), keuken, woonkamer en badkamer op dezelfde woonlaag zijn.

3.3 Implicaties voor de woningopgave

Een verwachte veranderende vraag als resultante van de geografische en demografische transitie leidt ertoe dat het woningaanbod aangepast dient te worden. Kenmerkend voor vastgoed is een gegeven woningaanbod op de korte termijn, waardoor niet direct aanpassing van het aanbod plaatsvindt (DiPasquale e.a., 1992; Grimes e.a., 2010; Wilkinson e.a., 2008; Meen e.a., 2011). Op korte termijn leidt de veranderende vraag daardoor tot een onevenwichtige situatie, waarbij het aanbod niet aansluit op de veranderde vraag.

Verandering van het woningaanbod is op drie manieren mogelijk (Grimes e.a., 2010). Allereerst is het mogelijk om de huidige woningen aan te passen zodat wordt voldaan aan de vraagbehoefte. Woningeigenaren voeren enkel aanpassingen in de woning uit indien het gebruiksnut gelijk of groter is dan de daarmee gepaard gaande kosten (Gyourko, 2004). Voor een deel van de woningvoorraad is aanpassen niet mogelijk of tegen hoge kosten. Verhuurders zijn nauwelijks bereid huurwoningen aan te passen, aangezien het ten koste gaat van de opbrengst (Hirono, 2009). Naast aanpassing van het huidige woningaanbod is het mogelijk om nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen (Meen e.a., 2011). Vergroting van het woningaanbod in een gebied met krimp is niet eenvoudig. Tot slot kan aan de vraagtransitie worden voldaan door verhuizingen bij een gegeven aanbod c.q. herallocatie (Fokkema, 1996; Hansen, 2006). De Jong e.a. (2012) tonen in een soortgelijk onderzoek aan dat de bereidheid onder 55-plussers klein is om te verhuizen. In 75% van de gevallen werd de eigen woning als gewenste woning aangemerkt door 55-plussers.

3.4 Hypotheses en verwachtingen

Naar aanleiding van de bestaande literatuur wordt verwacht dat de woonvoorkeuren van 55-plussers significant verschillen met de woonvoorkeuren van personen onder de 55 jaar. In tabel 3.3 is op een opsomming gegeven van de verwachte relatie tussen attributen en de woningwaardering c.q. het gebruiksnut op basis van dit hoofdstuk.

Tabel 3.3: verwachte richtingscoëfficiënten van woningattributen

Attribuut – niveau	Verwachte coëfficiënt	
	55-	55+
Woonlasten (oplopend)	-	-
Woninggrootte (oplopend)	+	-
Woningtype: appartement	-	+
Koopwoning	+	-
Goed onderhouden woning	+	++
Buurt met voornamelijk senioren	--	-
Buurt met mix van gezinnen en senioren	+	+
Buurt met voornamelijk koopwoningen	+	+
Afstand tot voorzieningen (oplopend)	-	-
Seniorenwoning		+
Extramurale zorg		+

4. Methodologie

In dit hoofdstuk wordt de volgende vraag behandeld: “*Welke methodiek wordt voor het empirisch onderzoek gehanteerd?*”. Het hoofdstuk start met een beschrijving van de conjunct analyse. Gevolgd door een beschrijving van de enquête en steekproefmethodiek. Tot slot eindigt het hoofdstuk met een modelbeschrijving en bijbehorende specificaties.

4.1. Conjunct analyse

Om het verwachte verschil in woonvoorkeuren tussen 55-plussers en personen daaronder vast te stellen, wordt gebruik gemaakt van conjunct analyse. Conjunct analyse is gebaseerd op de aanname dat respondenten een product (feitelijk of theoretisch) evalueren door het combineren van de waarde die elk attribuut oplevert. Een algemeen kenmerk wordt een *attribuut* genoemd en een specifieke waarde van een kenmerk een *attribuutniveau*. Doel van conjunct analyse is het bepalen van de relatieve contributie van elk afzonderlijk attribuutniveau. Conjunct analyse is reeds succesvol toegepast bij marketing en vervoersonderzoek (Rouwendal & Meijer, 2001).

Gebruiksnut is het fundamentele begrip om de waarde van attributen te meten. Gebruiksnut kan in een geldeenheid, rangschikking of schaal worden uitgedrukt (Hair e.a., 2010). Gebruiksnut is in dit onderzoek beschreven als *tevredenheid* op een metrische schaal van één tot tien.

Een eerste stap in het ontwerpen van een conjunct analyse is het definiëren van alle attributen en bijbehorende niveaus die bepalend zijn voor het gebruiksnut van een woning (Hair e.a., 2010). Het is van belang zowel positieve als negatieve attributen mee te nemen en hierbij volledigheid in acht te nemen. De bijdrage van ontbrekende attributen kan namelijk niet worden bepaald. Voor de definiëring van de attributen en niveaus is aansluiting gezocht bij de gebruikte attributen in de literatuur, welke in het voorgaande hoofdstuk aan de orde zijn gekomen in onder andere tabel 3.1. Het daaruit voortvloeiende conjunct design is in bijlage B weergegeven. Om de woonvoorkeuren te meten wordt gebruik gemaakt van veertien attributen. Respondenten zijn in staat maximaal vijf attributen tegelijkertijd te beoordelen (Rouwendal & Meijer, 2001). Daarom zijn de 14 attributen verdeeld over vier WOONspellen, waarbij woonlasten en aantal kamers in elk WOONspel terugkomt. Elk attribuut kan twee, drie of vier niveaus aannemen. De lijst van gebruikte attributen over de vier spellen is als volgt:

WOONspel 1 (Woning):	woonlasten, aantal kamers, woningtype, eigendomssituatie, onderhoudsstatus.
WOONspel 2 (Buurt):	woonlasten, aantal kamers, sociale leefomgeving, eigendomssituatie in de buurt, buurtlocatie.
WOONspel 3 (Voorzieningen):	woonlasten, aantal kamers, afstand tot dagelijkse voorzieningen, afstand tot gezondheidszorg, afstand tot een ontmoetingspunt.
WOONspel 4 (Levensloop):	woonlasten, aantal kamers, zorgbehoefte, huismeester, seniorenbewoning.

Als tweede stap dient een geschikte conjunct methode worden gekozen. Conjunct analyse kent drie verschillende methoden: de traditionele conjunct analyse, de adaptieve conjunct analyse en de choice-based conjunct analyse (Hair e.a., 2010). In dit onderzoek is gebruik gemaakt van een analyse welke de grootste overeenkomst met de choice-based benadering kent. Voordeel van deze methode is de mogelijkheid om resultaten op individueel en geaggregeerd niveau te analyseren. Iedere getoonde woning beschrijft een situatie, waarin voor elk attribuut één toegekend niveau wordt vermeld. Voordeel hiervan is dat er een afwegingsproces bij de respondent plaatsvindt tussen meerdere attributen en bijbehorende niveaus. De aangegeven tevredenheid met één hypothetische woning geeft daarmee inzicht in meerdere afzonderlijke attribuutniveaus. Woningen A en B in figuur 4.1 zijn voorbeelden van getoonde woningen met bijbehorende attribuutniveaus waaraan door de respondent een waarde toegekend wordt. De woningen worden steeds als tweetal gepresenteerd, waarbij de huidige woning met bijbehorende kenmerken rechts als referentiekader wordt vermeld.

	Woning A	Woning B	Uw eigen woning
			
Aantal kamers	4	6	5
Woningtype	Tussenwoning	Vrijstaande woning	Tussenwoning
Onderhoudsstatus	Goed onderhouden	Goed onderhouden	Goed onderhouden
Woonlasten	€ 550	€ 700	€ 600
Tevredenheid [1-10]			7

Figuur 4.1: Voorbeeld WOONspel in enquête

Gezien het aantal attributen en bijbehorende niveaus is het niet mogelijk elke mogelijke woningbeschrijving aan de respondenten te tonen. Daarom is als derde stap in het ontwerpen van een conjunct analyse een fractioneel design, een keuzeset van getoonde woningen, benodigd. Elke respondent krijgt 32 hypothetische woningen te zien, waarbij het aantal woningen per WOONspel varieert op basis van de leeftijdsklasse (55- en 55+). Het fractionele design in dit onderzoek is

gebaseerd op realisme en volledigheid. De getoonde woningen dienen realistisch te zijn om een betrouwbaar antwoord te verkrijgen. Daarom zijn de getoonde niveaus van attributen zoals aantal kamers, woningtype en woonlasten afhankelijk van de huidige woning van de respondent. Er kan immers niet worden verwacht van een respondent, die woont in een kleine tussenwoning, een realistische afweging te maken tussen een klein appartement van € 100.000 of een vrijstaande woning van € 250.000. Naast realisme is het voor de validiteit van het onderzoek van belang dat elk attribuutniveau voldoende aan de orde te komt.

4.2 Enquête en steekproefmethodiek

Aan de hand van een enquête wordt inzicht verkregen in de huidige en gewenste woon-leefsituatie, gegeven de persoonskenmerken. Daarmee is het mogelijk verbanden tussen persoonskenmerken en de gewenste woon- en leefsituatie aan te tonen. Centraal in dit onderzoek is het verband tussen leeftijd en de gewenste woon- en leefsituatie, om aan te tonen dat de woonvoorkeuren van 55-plussers significant verschillen met personen onder de 55 jaar. Een koppeling van de woonvoorkeuren van voorgenoemde groepen aan de verwachte demografische situatie in 2040 biedt inzicht in de toekomstige woningvraag. Indien sprake is van een andere woningvraag, dan heeft dit consequenties voor het woningaanbod.

Aan de hand van een gestratificeerde steekproef zijn respondenten in de Achterhoek gevraagd om deel te nemen aan een enquête. Een gestratificeerde steekproeftrekking omvat allereerst een segmentering van de populatie aan de hand van één of meer kenmerken die voor het onderzoek van belang zijn. Vervolgens wordt vastgesteld hoe groot elk van deze segmenten ofwel strata in de populatie zijn. De strata zijn gemaakt naar eigendomssituatie (huur en koop), leeftijd (55- en 55+), type bewoner (hoofdbewoner en potentiële starter) en ruimtelijke eenheid (opdeling van de Achterhoek in 87 deelgebieden). Deze werkwijze voorkomt ondervertegenwoordiging van een segment in de populatie. Uit de ontstane strata zijn per stratum willekeurig tachtig respondenten geselecteerd, mits beschikbaar. Van de in totaal 208.243 individuen ouder dan 18 jaar wonende in de Achterhoek, zijn 33.048 personen gevraagd deel te nemen aan het woonwensenonderzoek. Enkel ondervraagden welke verwachten binnen vijf jaar te verhuizen maken deel uit van dit onderzoek, de overige ondervraagden worden niet gevraagd naar woonvoorkeuren. De enquête is via internet⁴ beschikbaar waarbij respondenten via een unieke code inloggen. Vervolgens komt de vragenlijst tevoorschijn, waarna de respondenten deze digitaal invullen.

⁴ <http://www.woonspel.net>

4.3 Modelbeschrijving en operationalisatie

Als eerste stap in dit onderzoek wordt een multivariate regressieanalyse uitgevoerd om de woonvoorkeuren te meten (Aktar Demirtas e.a., 2009). De afhankelijke variabele, gebruiksnuut (U), is een ratio variabele met een minimum van 1 en een maximum van 10. Het betreft hier een afhankelijke variabele, welke een beperkte range van waarden kan aannemen. De relatie tussen het gebruiksnuut en de attributen wordt vastgesteld met behulp van de kleinste kwadratenregressie (OLS).

De modelspecificatie luidt als volgt:

$$U = x_0\beta_0 + x_1\beta_1 + x_2\beta_2 + \varepsilon \quad (4.1)$$

Waarbij het gebruiksnuut (U), verklaard wordt door de constante (x_0), de woningattributen (x_1), controlerende variabelen (x_2). β_0 , β_1 , en β_2 zijn de parameters die geschat dienen te worden. De volgende controlerende variabelen worden gebruikt: leeftijd, inkomen, educatieniveau en geslacht. De error term ε (Wooldridge, 2009):

$$\varepsilon \sim \text{i.i.d.N}(\mu, \sigma_\varepsilon^2) \quad (4.2)$$

Zodat μ het gemiddelde is en σ_ε^2 de variantie en sprake is van:

- een lineair gemeten verband;
- onafhankelijke residuen – (i.i.d.);
- normale verdeling van de residuen – $N(-,-)$;
- constante variantie van de residuen - σ_ε^2 .

Een tweede stap in dit onderzoek is het verwachte significante verschil in woonvoorkeuren tussen 55-plussers en personen daaronder aan te tonen. Om dit verschil aan te tonen wordt gebruik gemaakt van een CHOW-test. Met behulp van een CHOW-test⁵ is het mogelijk om significante verschillen in de regressieanalyse tussen groepen aan te tonen. Indien de woonvoorkeuren significant verschillen kan de eerste hypothese worden bevestigd. Vervolgens worden de verwachte verschillen in woonvoorkeuren besproken door middel van een beschrijving van de verschillen tussen de regressiecoëfficiënten van 55-plussers en personen onder de 55 jaar.

⁵ $T = \frac{T_1 - (T_1 + T_2) / (2k - k)}{(T_1 + T_2) / (N_1 + N_2 - 2k)}$ T = pooled model; T_1 , T_2 = unpooled model; k = aantal groepen; N = aantal cases. (Wooldridge, 2009)

5. Resultaten

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de conjunct analyse getoond. Allereerst wordt een beschrijving van de variabelen gegeven. Gevolgd door een overzicht van de regressieresultaten. In paragraaf 5.3 komen vervolgens de gesplitste regressieresultaten, naar aanleiding van de CHOW-test aan de orde.

5.1 Descriptives

Van de in totaal 33.048 verstuurdde enquêtes zijn 8.954 enquêtes ingevuld, waardoor de response 27,1% bedraagt. Van de ondervraagden hebben 843 respondenten de WOONspellen niet ingevuld, waardoor ze niet bruikbaar zijn voor dit onderzoek. In totaal zijn 127 observaties vanwege de representativiteit en betrouwbaarheid verwijderd. Voorgenoemde leidt er toe dat het aantal bruikbare observaties 7.984 bedraagt. Elke respondent heeft de mogelijkheid gekregen om 32 woningen te beoordelen. Niet elke respondent heeft alle 32 getoonde woningen voorzien van een beoordeling. Het totaal aantal cases voor de regressieanalyse bedraagt 227.226. De descriptives zijn in tabel 5.1 weergegeven.

In vergelijking met de totale woningvoorraad in hoofdstuk 2 is de steekproef een goede afspiegeling van de populatie. De percentages tussen de steekproef en populatie komen nagenoeg overeen. In de steekproef is het aandeel hoog opgeleiden licht oververtegenwoordigd ten opzichte van de totale populatie. Tot slot vertoont de eigendomsverhouding in de steekproef van 70% koopwoningen een goede afspiegeling van het percentage, 67%, in de populatie. Voor een tabeloverzicht zie bijlage J.

Tabel 5.1: Descriptives gehanteerde variabelen

Variabele	POOLED		STARTERS		HOOFD 55-		HOOFD 55+	
	Gemid.	Std. Dev.	Gemid.	Std. Dev.	Gemid.	Std. Dev.	Gemid.	Std. Dev.
Huidige rapportcijfer								
Woning	7,7	1,4	-	-	7,6	1,5	7,8	1,3
Buurt	7,4	1,3	-	-	7,4	1,3	7,5	1,3
Voorzieningenaanbod	6,5	1,6	-	-	6,5	1,6	6,4	1,7
Seniorenbewoning	6,7	1,6	-	-	-	-	6,7	1,6
Leeftijd	50,0	17,5	21,9	3,0	41,6	9,1	65,6	8,2
Huidige kamers	4,9	1,6	-	-	4,9	1,7	4,8	1,5
Huidige woonlasten	725	194	-	-	767	200	685	178
Huishoudgrootte	2,5	1,2	-	-	3,0	1,4	2,0	0,8
Geslacht								
Man	56%		44%		53%		62%	
Vrouw	44%		56%		47%		38%	
Werkzaam								
Ja	57%		41%		87%		32%	
Nee	43%		59%		13%		68%	
Verhuisgeneigdheid	18%		-		21%		15%	
Educatie								
LBO, lagere school of anders	22%		11%		16%		31%	
MAVO, MULO en MBO	40%		44%		44%		34%	
HAVO/ VWO, HBO en WO	38%		45%		39%		35%	

Inkomen				
< € 1.250	18%	70%	10%	10%
€ 1.250 - € 2.500	42%	25%	39%	51%
€ 2.500 - € 4.000	32%	4%	41%	32%
€ 4.000 - € 6.000	7%	0%	9%	6%
> € 6.000	1%	0%	2%	1%
Huidige woningtype				
Appartement	10%	-	11%	9%
Tussenwoning	33%	-	36%	31%
Twee-onder-één kap	27%	-	28%	25%
Vrijstaand	30%	-	25%	35%
Huidige eigendomssituatie				
Huur	30%	-	30%	30%
Koop	70%	-	70%	70%
Huidige onderhoudsstatus				
Goed onderhouden	92%	-	90%	94%
Niet goed onderhouden	8%	-	10%	6%
Huidige buurtlocatie				
Buitengebied	12%	-	12%	12%
Grote kern	57%	-	60%	54%
Kleine kern	31%	-	28%	34%
Eigendomsverhouding in de buurt				
(Voornamelijk) koop	58%	-	57%	60%
(Voornamelijk) huur	10%	-	10%	10%
Mix van beide	32%	-	33%	31%
Sociale leefomgeving				
Senioren	10%	-	6%	13%
Gezinnen	26%	-	32%	21%
Mix van beide	64%	-	62%	67%
Afstand tot dagelijkse voorzieningen				
< 1,25 km	52%	-	53%	51%
1,25 - 2,5 km	30%	-	29%	31%
> 2,5 km	18%	-	18%	18%
Afstand gezondheidszorg				
< 1,25 km	45%	-	45%	46%
1,25 - 2,5 km	22%	-	33%	33%
> 2,5 km	33%	-	22%	21%
Afstand ontmoetingspunt				
< 2,5 km	91%	-	91%	91%
> 2,5 km	9%	-	9%	9%
Zorgverlening				
Nee	88%	-	-	88%
Ja	12%	-	-	12%
Huismeester				
Nee	85%	-	-	85%
Ja	15%	-	-	15%
Seniorenbewoning				
Nee	53%	-	-	53%
Ja	47%	-	-	47%
Klassengrootte	100%	13%	42%	45%

Noot. Totaal aantal cases is 7.984.

De verhuigeneidheid in de gehele steekproef bedraagt 18%, terwijl het landelijke gemiddelde in de afgelopen jaren, van 2009 – 2011, 23% bedroeg (Rijksoverheid, 2011). De verhuigeneidheid van hoofdbewoners onder de 55 jaar is nagenoeg gelijk aan het landelijke gemiddelde. De bereidheid om te verhuizen onder 55-plussers is echter kleiner en bedraagt 15%, wat aansluit bij eerder onderzoek van De Jong e.a. (2012) en WoOn (2009). 55-plussers kennen een hogere waardering toe aan de huidige woning en buurt ten opzichte van personen onder de 55 jaar. Voor beide groepen geldt een hoge tevredenheid met de huidige woning ten opzichte van de getoonde woningen. Slecht 7% van de getoonde woningen in het WOONspel leidt tot een hogere woningwaardering bij 55-plussers, zie

tabel 5.2. Voor personen onder de 55 jaar ligt dit percentage op 10%. Deze hoge voorkeur en waardering voor de huidige woning is eveneens aangetoond in een onderzoek van De Jong e.a. (2012). Een vrijstaande koopwoning met gemiddelde woonlasten in een grote kern wordt als meest ideale woning gezien door zowel 55-plussers als personen onder de 55 jaar. Voor zowel 55-plussers als personen onder de 55 geldt dat de meeste verbeteringen mogelijk zijn in het voorzieningenaanbod. Eén op de vier getoonde woningen qua voorzieningenaanbod wordt hoger gewaardeerd dan de huidige woning. De huidige locatie - buitengebied, kleine of grote kern - heeft nauwelijks effect op de waardering van de huidige woning, buurt en seniorenbewoning (zie bijlage D). De woningwaardering, qua voorzieningenaanbod, laat aansluitend op de resultaten in de literatuur zien dat deze in het buitengebied lager ligt dan in kleine en grote kernen (Wong, 2002; Bullock e.a., 2011). Het verschil bedraagt ongeveer één punt op de woningwaardering.

Tabel 5.2: Verbeteringsmogelijkheden per woningonderdeel

	Hoofdbewoners 55-	Hoofdbewoners 55+
Woning	10%	7%
Buurt	13%	10%
Voorzieningenaanbod	25%	24%
Seniorenbewoning	-	20%

5.2 Regressieresultaten

De regressieresultaten voor de gehele steekproef zijn weergegeven in tabel 5.2. Model I bevat woningattributen, model II bevat buurtattributen, model III bevat attributen met betrekking tot het voorzieningenaanbod en model IV tot slot bevat attributen betreffende de levensloopbestendigheid van een woning. In alle vier modellen zijn enkele individuele karakteristieken toegevoegd.

Individuele karakteristieken

De variabele *leeftijd* heeft een beperkt significant effect op de woningwaardering. In het eerste model betreft het een beperkt positief effect, terwijl het effect negatief is in model III en IV. Het *geslacht* van de respondent heeft eveneens een beperkt significant effect op de woningwaardering. In model I betreft het een beperkt negatief effect, terwijl modellen II en IV een positief effect tonen. Huishoudgrootte heeft in model I een beperkt significant effect op de waardering van een woning.

De variabele *werkzaam* vertoont een significant verband met de woningwaardering, waarbij het verband in model II en III positief is en in model I en IV negatief. Het effect van educatieniveau is beperkt en in sommige gevallen significant. Zowel voor de lagere educatiecategorie – LBO, lagere school, anders – als voor de hogere educatiecategorie – HAVO/ VWO, HBO en WO - geldt een negatieve woningwaardering ten opzichte van de middenklasse. Het inkomen vertoont zoals

verwacht een significant positief verband met de woningwaardering, waarbij een inkomen hoger dan € 1.250 leidt tot een hogere waardering (Permentier e.a., 2011). Het effect van een hogere inkomensklasse dan '€ 1.250 en minder' blijft binnen de inkomensklassen nagenoeg gelijk. Geconcludeerd kan worden dat de individuele kenmerken een zeer beperkt effect op de woningwaardering hebben. De variabelen vormen geen gelijk beeld tussen de diverse modellen, qua significantie en richtingscoëfficiënt.

Tabel 5.3: Regressieresultaten pooled model

Variabele	Model I		Model II		Model III		Model IV	
	Coef.	Std. Err.	Coef.	Std. Err.	Coef.	Std. Err.	Coef.	Std. Err.
Constance	2,87 ***	0,377	6,111 ***	0,540	6,469 ***	0,493	4,676 ***	0,542
Leeftijd	0,001 **	0,001	0,001	0,001	-0,003 ***	0,001	-0,017 ***	0,002
Geslacht: man	-0,059 ***	0,012	0,067 ***	0,015	0,009	0,014	0,108 ***	0,021
Geslacht: vrouw	-	-	-	-	-	-	-	-
Huishoudgrootte	-0,026 ***	0,005	0,003	0,007	-0,009	0,006	0,019	0,015
Werkzaam: Ja	-0,036 **	0,016	0,063 ***	0,019	0,081 ***	0,018	-0,130 ***	0,027
Werkzaam: nee	-	-	-	-	-	-	-	-
Educatie: LBO, lagere school, anders	-0,030 *	0,016	-0,095 ***	0,019	-0,090 ***	0,017	-0,169 ***	0,025
Educatie: MAVO, MULO en MBO	-	-	-	-	-	-	-	-
Educatie: HAVO/ VWO, HBO en WO	-0,140 ***	0,014	-0,060 ***	0,017	-0,005	0,016	-0,053 **	0,025
Inkomen: < € 1.250	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomen: € 1.250 - € 2.500	0,107 ***	0,021	0,277 ***	0,026	0,237 ***	0,024	0,323 ***	0,035
Inkomen: € 2.500 - € 4.000	0,022	0,023	0,266 ***	0,029	0,280 ***	0,026	0,397 ***	0,040
Inkomen: € 4.000 - € 6.000	0,069 **	0,031	0,238 ***	0,039	0,356 ***	0,035	0,423 ***	0,055
Inkomen: > € 6.000	0,151 ***	0,053	0,268 ***	0,067	0,365 ***	0,061	0,548 ***	0,098
Aantal kamers	0,018 ***	0,004	0,040 ***	0,005	0,054 ***	0,005	0,058 ***	0,007
Woonlasten /100	-0,027 ***	0,004	0,023 ***	0,004	0,033 ***	0,004	0,028 ***	0,007
Woningtype: appartement of flat	-1,069 ***	0,018	-	-	-	-	-	-
Woningtype: tussenwoning	-0,430 ***	0,029	-	-	-	-	-	-
Woningtype: twee-onder-één kap	-0,136 ***	0,019	-	-	-	-	-	-
Woningtype: vrijstaand	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendomssituatie: huur	-0,191 ***	0,016	-	-	-	-	-	-
Eigendomssituatie: koop	-	-	-	-	-	-	-	-
Onderhoudsstatus: niet goed	-	-	-	-	-	-	-	-
Onderhoudsstatus: goed	1,420 ***	0,016	-	-	-	-	-	-
Buurtlocatie: buitengebied	-	-	0,143 ***	0,024	-	-	-	-
Buurtlocatie: kleine kern	-	-	0,032	0,020	-	-	-	-
Buurtlocatie: grote kern	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom buurt voornamelijk koop	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom buurt voornamelijk huur	-	-	-0,302 ***	0,033	-	-	-	-
Eigendom buurt mix	-	-	-0,150 ***	0,021	-	-	-	-
Sociale leefomgeving senioren	-	-	-0,485 ***	0,028	-	-	-	-
Sociale leefomgeving gezinnen	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociale leefomgeving mix	-	-	0,011	0,024	-	-	-	-
Afstand dag. voorzien. < 1,25km	-	-	-	-	0,257 ***	0,021	-	-
Afstand dag. voorzien. 1,25km - 2,5km	-	-	-	-	-	-	-	-
Afstand dag. voorzien. > 2,5 km	-	-	-	-	-0,664 ***	0,021	-	-
Afstand gezondheidszorg < 1,25km	-	-	-	-	0,290 ***	0,019	-	-
Afstand gezondheidszorg 1,25km - 2,5km	-	-	-	-	-	-	-	-
Afstand gezondheidszorg > 2,5 km	-	-	-	-	-0,422 ***	0,020	-	-
Afstand ontmoetingspunt < 2,5km	-	-	-	-	-	-	-	-
Afstand ontmoetingspunt > 2,5km	-	-	-	-	-0,060 ***	0,015	-	-
Zorgverlening: ja	-	-	-	-	-	-	0,245 ***	0,031
Zorgverlening: nee	-	-	-	-	-	-	-	-
Huismeester: ja	-	-	-	-	-	-	0,051	0,035
Huismeester: nee	-	-	-	-	-	-	-	-
Seniorenbewoning: ja	-	-	-	-	-	-	0,649 ***	0,031
Seniorenbewoning: nee	-	-	-	-	-	-	-	-
	R2 = 0,2615		R2 = 0,0663		R2 = 0,1570		R2 = 0,1162	

Noot. Significantieniveaus * 0,1; ** 0,05; *** 0,01. Variabele postcode is als dummy meegenomen, echter niet getoond.

Het model vertoont heteroskedasticiteit, dit heeft echter geen invloed op de coëfficiënten.

Woningattributen

Het aantal kamers heeft in alle vier modellen een beperkt positief significant effect op de woningwaarde. Dit correspondeert met de verwachting dat een grotere woning in het algemeen tot een hogere tevredenheid leidt (James, 2008; Rijksoverheid, 2010; De Jong e.a., 2012).

Model I toont een negatief verband tussen woonlasten en de waardering van een woning. Dit sluit aan bij de verwachting dat hoge woonlasten een lagere woningwaardering tot gevolg hebben (Joseph en Holett, 1992). Modellen II, III en IV vertonen een tegenovergesteld beeld, waarbij hogere woonlasten tot een hogere woningwaardering leiden. Een mogelijke verklaring hiervoor is de afweging die respondenten maken tussen de buurt, het voorzieningenaanbod, de levensloop en de woonlasten. Bij de beoordeling van de getoonde woningen worden de woonlasten gezien als een aspect van de woning en niet van de buurt, het voorzieningenaanbod of de levensloop. De woonlasten worden daardoor niet in verband gebracht met voorgenoemde drie onderdelen.

Het woningtype is een belangrijke verklarende variabele voor de woningwaardering. De vrijstaande woning is het meest gewaardeerde woningtype in de gehele steekproef. Dit correspondeert met eerder onderzoek van de Rijksoverheid (2010) waaruit blijkt dat men tot op hoge leeftijd (+/- 65 jaar) de voorkeur aan een vrijstaande woning geeft. Opvallend is het feit dat het woningtype appartement het minst gewaardeerd wordt. Een mogelijke verklaring voor de lage waardering van het woningtype appartement, is het landelijke karakter van het onderzoeksgebied met weinig stedelijk gebied en relatief weinig appartementen (CBS Statline, 2012).

Koopwoningen worden geprefereerd boven huurwoningen. Vanuit de literatuur blijkt dat personen onder de 55 jaar een koopwoningen prefereren, terwijl personen boven deze leeftijd juist een huurwoning wensen (Neprom, 2009; Rijksoverheid, 2010; Angelini e.a., 2012; Clark & Dieleman, 1996; Fokkema, 1996). Een splitsing van voorgenoemde groepen in de volgende paragraaf biedt meer inzicht in de richtingscoëfficiënt voor de afzonderlijke groepen.

De onderhoudsstatus van de woning is eveneens een belangrijke verklarende variabele voor de woningwaardering. Een goed onderhouden woning doet het rapportcijfer met 1,42 punt toenemen. Dit correspondeert met de verwachtingen en eerdere onderzoeken (James, 2008; Rijksoverheid, 2010; Wiley e.a., 2012; Abbramson e.a., 2012).

Met betrekking tot de buurt blijkt een woning in het buitengebied, met voornamelijk koopwoningen hoogst gewaardeerd. De voorkeur voor het buitengebied is te verklaren vanuit het landelijke karakter waarin de respondenten woonachtig zijn. De voorkeur voor een buurt met voornamelijk koopwoningen sluit aan bij de literatuur (Glaeser e.a., 1999; De Jong e.a., 2012). Respondenten

geven de voorkeur aan een buurt met voornamelijk gezinnen, ten opzichte van een buurt met voornamelijk senioren.

Naarmate de afstand tot dagelijkse voorzieningen, gezondheidsvoorzieningen en een ontmoetingspunt toeneemt, neemt de woningwaardering af. Dit correspondeert met eerdere onderzoeken waarin een negatief verband tussen de afstand tot voorzieningen en woningwaardering is gevonden (Gibler e.a., 1998; Wong, 2002; Bullock e.a., 2011).

Model IV, enkel ingevuld door 55-plussers, kent drie variabelen: zorgverlening, seniorenbewoning en huismeester, waarbij zorgverlening en seniorenbewoning een significant effect op de woningwaardering hebben. De mogelijkheid om zorg in de woning te ontvangen leidt tot een hogere waardering van de woning. Dit sluit aan bij eerder onderzoek waarin zelfstandig wonen en zorg aan huis geprefereerd wordt (Rijksoverheid, 2010; Hansen, 2006; Means, 2007; Fokkema, 1996). 55-plussers geven eveneens de voorkeur aan een woning welke geschikt is voor seniorenbewoning. Dit sluit aan bij eerder onderzoek van Fokkema (1996), waarin eenzelfde resultaat is aangetoond. De toename van het aandeel 55-plussers leidt dus tot een vergroting van de vraag naar seniorenwoningen.

5.3 Regressieresultaten gesplitst naar leeftijdsklasse

Om het verschil in woonvoorkeuren per leeftijdsgroep aan te tonen is de regressieanalyse nogmaals uitgevoerd met drie afzonderlijke groepen (starters, hoofdbewoners 55- en hoofdbewoners 55+) in model V tot en met VII. Allereerst is een CHOW-test uitgevoerd, om te bepalen of een gesplitste weergave gerechtvaardigd is, zie bijlage E. Voor model V, VI en VII geldt dat de woonvoorkeuren significant verschillen tussen de groepen. De gestelde hypothese - woonvoorkeuren van 55-plussers verschillen significant met de personen onder de 55 jaar - kan met voorgenoemde resultaten bevestigd worden voor de woning, de buurt en het voorzieningenaanbod.

De gesplitste regressieresultaten op leeftijdsklasse zijn weergegeven in tabel 5.4. Enkel de woonvoorkeuren die verschillen met de resultaten van de gehele steekproef en/of verschillen tussen de leeftijdsklassen worden besproken.

Individuele karakteristieken

De invloed van de individuele karakteristieken, zoals educatieniveau, leeftijd en geslacht is voor alle leeftijdsgroepen zeer beperkt en heeft nagenoeg geen effect op de woningwaardering. Het ontstane beeld in de resultaten van gehele steekproef is gelijk voor de gesplitste resultaten.

Woningattributen

Hogere woonlasten leiden, zoals verwacht, tot een lagere woningwaardering in model V (Joseph en Holett, 1992). Het effect neemt af naarmate de leeftijd toeneemt. De aversie tegen hoge woonlasten is het grootst bij starters, gevolg door de hoofdbewoners jonger dan 55 jaar. Modellen VI en VII laten daarentegen een tegenovergesteld beeld zien, waarbij hogere woonlasten een hogere waardering tot gevolg hebben. Echter, bij de beoordeling van de woningen in model VI en VII staan respectievelijk de buurt en het voorzieningenaanbod centraal, welke door respondenten mogelijk niet in verband worden gebracht met de woonlasten.

Het aantal kamers vertoont net als in modellen I-IV, voor zowel starters als hoofdbewoners, een positief significant beperkt effect op de woningwaardering. Uitzondering hierop vormt model V waarin voor 55-plussers geen significant effect van het aantal kamers op de waardering is aangetoond. Het beperkte effect van het aantal kamers is opvallend, omdat woninggrootte normaal gesproken een belangrijke verklarende variabele voor de woningvraag is. Rouwendal & Meijer (2001) geven in eerder soortgelijk onderzoek als verklaring dat de gekozen modelopzet de oorzaak van het beperkte effect is. In modellen VI en VII is zichtbaar dat de regressiecoëfficiënt voor het aantal kamers het grootst is voor starters, gevolgd door de hoofdbewoners onder de 55 jaar. De regressie coëfficiënt kent het kleinste effect op de woningwaardering bij 55-plussers. In tegenstelling tot de verwachting stijgt de woningwaardering bij 55-plussers bij vergroting van de woning (Angelini e.a., 2012; Neprom, 2009). Een mogelijke verklaring is de wijze van klasseindeling, waarbij de categorie personen boven de 55 geen heterogene woonvoorkeuren qua woninggrootte kent. Onderzoek van de Rijksoverheid (2010) wijst uit dat ouderen pas op hoge leeftijd, kleiner willen wonen. Dit wordt bevestigd door onderzoek van De Jong e.a. (2012) waaruit blijkt dat woninggrootte pas bij 75-plussers een negatief effect op de woningwaardering heeft.

Voor zowel starters als hoofdbewoners geldt dat vrijstaande woningen hoogst gewaardeerd en appartementen laagst gewaardeerd worden. Voor 55-plussers lijkt dit tegenstrijdig met de internationale literatuur waarin resultaten aantonen dat appartementen geprefereerd worden (Angelini, 2012; Abramsson, 2012; Wiley, 2012). Echter, in eerder Nederlands onderzoek van De Jong e.a. (2012) en de Rijksoverheid (2010) is de voorkeur van 55-plussers voor een vrijstaande woning ook gevonden. Uit voorgenoemde Nederlandse onderzoeken en onderzoek van James (2008) blijkt een positief verband tussen leeftijd en waardering voor een appartement. Door 75-plussers wordt een vrijstaande woning negatief gewaardeerd ten opzichte van het appartement. Dit positieve verband tussen leeftijd en waardering voor een appartement is eveneens zichtbaar in de regressiecoëfficiënten van de drie groepen.

Variabele	Model V						Model VI						Model VII					
	Starters		Hoofd 55-		Hoofd 55+		Starters		Hoofd 55-		Hoofd 55+		Starters		Hoofd 55-		Hoofd 55+	
	Coef	Std. Err.	Coef	Std. Err.	Coef	Std. Err.	Coef	Std. Err.	Coef	Std. Err.	Coef	Std. Err.	Coef	Std. Err.	Coef	Std. Err.	Coef	Std. Err.
Constante	8,02 ***	0,436	5,06 ***	0,380	6,79 ***	0,54	7,27 ***	0,613	6,10 ***	0,54	6,94 ***	0,55	6,35 ***	0,584	6,54 ***	0,490	6,923 ***	0,514
Leeftijd	-0,012 **	0,006	0,0003	0,001	0,003 *	0,002	-0,020 **	0,008	0,001	0,001	-0,003 **	0,002	-0,021 ***	0,008	-0,004 ***	0,001	-0,005 ***	0,001
Geslacht: man	-0,161 ***	0,030	-0,103 ***	0,015	-0,002	0,021	0,037	0,043	0,042 **	0,021	0,068 ***	0,021	-0,008	0,040	-0,012	0,019	-0,005	0,019
Geslacht: vrouw	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huishoudgrootte	-	-	-0,038 ***	0,006	0,037 ***	0,014	-	-	-0,030 ***	0,008	0,055 ***	0,015	-	-	-0,032 ***	0,008	0,049 ***	0,014
Werkzaam: Ja	-0,036	0,030	-0,016	0,024	0,002	0,027	-0,133 **	0,053	0,098 ***	0,034	0,025	0,027	-0,134 ***	0,050	0,116 ***	0,031	0,066 ***	0,025
Werkzaam: nee	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Educatie: LBO, lagere school,	0,028	0,050	0,014	0,021	-0,053 **	0,024	-0,116 *	0,070	-0,058 *	0,030	-0,099 ***	0,025	-0,104	0,066	-0,023	0,027	-0,107 ***	0,023
Educatie: MAVO, MULO en MBO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Educatie: HAVO/ VWO, HBO en	-0,020	0,032	-0,149 ***	0,016	-0,118 ***	0,025	-0,085 *	0,045	-0,088 ***	0,023	-0,014	0,025	-0,149 ***	0,042	-0,052 **	0,021	0,061 ***	0,023
Inkomen: < €1.250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomen: €1.250 - €2.500	-0,233 ***	0,043	0,035	0,028	0,206 ***	0,034	0,057	0,060	0,156 ***	0,039	0,329 ***	0,035	0,196 ***	0,057	0,171 ***	0,036	0,268 ***	0,033
Inkomen: €2.500 - €4.000	-0,262 ***	0,078	-0,050 *	0,030	0,158 ***	0,040	0,272 **	0,110	0,200 ***	0,043	0,255 ***	0,041	0,469 ***	0,104	0,244 ***	0,039	0,277 ***	0,038
Inkomen: €4.000 - €6.000	-0,463 **	0,222	0,049	0,039	0,087	0,054	0,071	0,312	0,205 ***	0,055	0,171 ***	0,056	0,287	0,296	0,342 ***	0,050	0,342 ***	0,051
Inkomen: > €6.000	(verw)	(verw)	0,090	0,064	0,203 **	0,097	(verw)	(verw)	0,085	0,091	0,352 ***	0,100	(verw)	(verw)	0,241 ***	0,083	0,415 ***	0,092
Aantal kamers	0,026 **	0,010	0,032 ***	0,005	-0,009	0,007	0,086 ***	0,015	0,066 ***	0,007	0,018 **	0,007	0,091 ***	0,014	0,066 ***	0,007	0,046 ***	0,007
Woonlasten / 100	-0,095 ***	0,010	-0,037 ***	0,005	-0,026 ***	0,006	0,020	0,013	0,036 ***	0,007	0,022 ***	0,006	0,049 ***	0,011	0,046 ***	0,006	0,023 ***	0,005
Woningtype: appartement of flat	-1,333 ***	0,044	-1,235 ***	0,023	-0,754 ***	0,033	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Woningtype: tussenwoning	-0,705 ***	0,077	-0,633 ***	0,036	-0,220 ***	0,053	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Woningtype: twee-onder-één kap	-0,444 ***	0,045	-0,180 ***	0,024	-0,141 ***	0,034	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Woningtype: vrijstaand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendomssituatie: huur	-0,001	0,036	-0,196 ***	0,018	-0,066 *	0,039	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendomssituatie: koop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Onderhoudsstatus: niet goed	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Onderhoudsstatus: goed	1,079 ***	0,038	1,336 ***	0,021	1,542 ***	0,027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Buurtlocatie: buitengebied	-	-	-	-	-	-	-0,465 ***	0,067	0,392 ***	0,035	-0,074 **	0,033	-	-	-	-	-	-
Buurtlocatie: kleine kern	-	-	-	-	-	-	-0,223 ***	0,055	0,110 ***	0,029	0,013	0,027	-	-	-	-	-	-
Buurtlocatie: grote kern	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom buurt voornamelijk koop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom buurt voornamelijk huur	-	-	-	-	-	-	-0,149 *	0,087	-0,337 ***	0,047	-0,239 ***	0,045	-	-	-	-	-	-
Eigendom buurt mix	-	-	-	-	-	-	-0,057	0,060	-0,182 ***	0,030	-0,080 ***	0,030	-	-	-	-	-	-
Sociale leefomgeving senioren	-	-	-	-	-	-	-0,940 ***	0,073	-0,821 ***	0,040	-0,164 ***	0,037	-	-	-	-	-	-
Sociale leefomgeving gezinnen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociale leefomgeving mix	-	-	-	-	-	-	-0,193 ***	0,065	-0,123 ***	0,035	0,134 ***	0,033	-	-	-	-	-	-
Afstand dag. voorzieningen < 2,5km	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,343 ***	0,058	0,226 ***	0,030	0,299 ***	0,029
Afstand dag. voorzieningen > 2,5 km	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Afstand gezondheidszorg < 1,25km	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Afstand gezondheidszorg 1,25km - 2,5km	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Afstand gezondheidszorg > 2,5 km	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,411 ***	0,055	-0,428 ***	0,028	-0,396 ***	0,029
Afstand ontmoetingspunt < 2,5km	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Afstand ontmoetingspunt > 2,5km	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,048	0,043	-0,082 ***	0,022	-0,026	0,021

adj. R2 =0,2361

adj. R2 =0,2821

adj. R2 =0,2429

adj. R2 =0,0767

adj. R2 =0,1523

adj. R2 =0,0366

adj. R2 =0,1605

adj. R2 =0,1717

adj. R2 =0,1604

Noot. Significantieniveaus * 0,1; ** 0,05; *** 0,01. Variabele postcode is als dummy meegenomen, echter niet getoond. Het model vertoont heteroskedasticiteit, dit heeft echter geen invloed op de coëfficiënten.

Andere woningtypen dan een vrijstaande woning leidt bij hoofdbewoners onder de 55 jaar tot een daling van de tevredenheid variërend van -0,180 tot -1,235. Bij 55-plussers is het verschil tussen de woningtypen aanzienlijk kleiner, waarbij de voorspelde waardering varieert van -0,141 tot -0,754. Geconcludeerd kan worden dat 55-plussers minder aversie tegen een appartement hebben en dit woningtype dus positiever beoordelen dan personen onder de 55 jaar. Mogelijk doordat vanwege de leeftijd het woningonderhoud niet wenselijk wordt geacht en een appartement dan een goed alternatief is (Wiley, 2012; James e.a., 2008).

Voor hoofdbewoners geldt een voorkeur voor koopwoningen ten opzichte van huurwoningen. Eerder onderzoek van Neprom (2009) en Keese (2012) wijst uit dat personen onder de 55 jaar een koopwoning prefereren, wat correspondeert met de gevonden regressiecoëfficiënt.

Voor 55-plussers is de voorkeur voor koopwoningen niet overeenkomend met de literatuur en de verwachting dat een huurwoning geprefereerd wordt voor het vrijkomen van geld en het afwezig zijn van onderhoudszorgen (De Jong e.a., 2012; Angelini e.a., 2012; Rijksoverheid, 2010; Clark & Dieleman, 1996; Fokkema, 1996). Mogelijke oorzaak is het hoge eigenwoningbezit in de Achterhoek, waarbij men gewend is in koopwoningen te wonen. Het effect van de eigendomssituatie op de woningwaardering is echter nihil en kent een hoog significantieniveau.

Voor starters en hoofdbewoners heeft een goed onderhouden woning, zoals verwacht, een sterk positief significant effect op de waardering (De Jong e.a., 2012; Rijksoverheid, 2010; Wiley e.a., 2012; Abramsson e.a., 2012). Voor 55-plussers is het onderhoudsniveau van groter belang voor de waardering dan voor personen onder de 55 jaar. De negatieve relatie tussen leeftijd en woningonderhoud is eerder aangetoond door James (2008).

Starters prefereren een woning in een voor hen grote kern. Dit sluit aan bij de verwachting vanuit de literatuur, waarin personen onder de 55 jaar de hoogste waardering toekennen aan een woning in een grote kern (WoOn2009; Karsten, 2007). Hoofdbewoners onder de 55 jaar daarentegen geven de voorkeur aan een woning in het buitengebied⁶. Het landelijke karakter van het gebied waarin de respondenten woonachtig zijn is een verklaring voor de gevonden resultaten. In tegenstelling tot personen onder de 55 jaar prefereren 55-plussers een woning in een voor hen grote kern ten opzichte van het buitengebied, zoals verwacht vanuit de literatuur (De Jong e.a., 2012; Fokkema, 1996). De voorkeur voor een woning in een kern kan verklaard worden door het belang van een voorzieningenaanbod op korte afstand (Fokkema, 1996).

⁶ Controle van de database wijst uit dat de perceptie van 'grote kern', 'kleine kern' en 'buitengebied' verschilt per respondent. Derhalve kunnen de resultaten met betrekking tot de buurtlocatie incorrect zijn.

Zoals verwacht, geldt voor alle groepen een voorkeur voor een woning in een buurt met koopwoningen. Een buurt met woningeigenaren leidt tot positieve externe factoren zoals goed onderhouden woningen (Glaeser, 1999; Parkes e.a., 2002; De Jong e.a., 2012). Het effect van de verschillende eigendomssituaties in de buurt op de woningwaardering is voor hoofdbewoners onder de 55 jaar anderhalf tot twee keer zo groot als voor personen boven voornoemde leeftijd. Het is mogelijk dat vermogensopbouw bij een eventuele verkoop voor personen onder de 55 jaar relevanter is dan voor 55-plussers.

Aansluitend bij de literatuur prefereren 55-plussers een buurt met een mix van gezinnen en senioren (De Jong e.a., 2012; Rijksoverheid, 2010). Onderzoek van de Rijksoverheid (2010) toont aan dat de bereidheid onder 55-plussers om in een buurt met enkel leeftijdsgenoten te wonen klein is (circa 2%). Het negatieve effect van een buurt met voornamelijk senioren op de woningwaardering is voor 55-plussers kleiner dan voor personen onder voornoemde leeftijd. Een logische verklaring hiervoor is het sociale aspect, waarin men zich als dezelfde leeftijdsgroep verbonden voelt ondanks de voorkeur om in een gemixte sociale leefomgeving te wonen. De Jong e.a. (2012) tonen aan dat de bereidheid om in een buurt met senioren te wonen toeneemt naarmate personen ouder worden. Starters en hoofdbewoners onder de 55 jaar prefereren een buurt met voornamelijk gezinnen. Opnieuw is het waarschijnlijk dat het sociale aspect met verbondenheid en eenheid in de buurt leidt tot de voorkeur voor een buurt met voornamelijk gezinnen.

Het was de verwachting dat alle groepen het voorzieningenaanbod zo dicht mogelijk bij de woning willen hebben (De Jong e.a., 2012; Gibler e.a., 1998; Wong, 2002). De regressiecoëfficiënten van model VII bevestigen dit. Naarmate de afstand tot voorzieningen toeneemt, neemt de waardering van de woning af. Het effect van de afstand op de woningwaardering is voor starters en hoofdbewoners, ongeacht de leeftijdsklasse, nagenoeg gelijk.

6. Conclusie

Met dit onderzoek is data onderzocht van een uitgevoerde enquête in de Achterhoek om de consequenties van de geografische en demografische transitie op de woningmarkt te beschrijven. Onderscheid tussen de leeftijdscategorieën onder en boven de 55 jaar maken het mogelijk om de verschillen in woonvoorkeuren te analyseren.

55-plussers zijn over het algemeen tevreden met de huidige woonsituatie. Gemiddeld wordt een 7,8 (goed) gegeven voor de huidige woonsituatie. Een beperkt percentage van 15% overweegt een eventuele verhuizing in de komende vijf jaar. Slechts in 7% van de gevallen is een getoonde woning hoger beoordeeld dan de huidige woning. Grootste verbeteringen zijn mogelijk in het voorzieningenaanbod en de levensloopbestendigheid van woningen. Eén op de vier getoonde woningen wordt qua voorzieningenaanbod hoger gewaardeerd dan de huidige woning. Dit is niet zozeer een gevolg voor de woningopgave, maar eerder een sociaal vraagstuk hoe het voorzieningenaanbod te verbeteren en op peil te houden in een gebied dat te maken krijgt met krimp.

Een vergelijking van de woonvoorkeuren van personen onder en boven de 55 jaar leidt tot de conclusie dat de woonvoorkeuren significant verschillen. Personen boven de 55 jaar hebben andere woonvoorkeuren, waardoor verondersteld mag worden dat de geografische en demografische transitie consequenties heeft voor de woningopgave bij een toename van het aantal 55-plussers.

De resultaten tonen aan dat 55-plussers niet perse kleiner willen wonen dan personen onder de 55 jaar. Voor alle respondenten geldt een voorkeur voor vrijstaande koopwoningen. Naarmate de leeftijd toeneemt, neemt de aversie tegen kleinere woningen, huurwoningen en appartementen af. De Rijksoverheid (2010) beschrijft een omslagpunt bij 74 jaar, waarna de voorkeur naar een (kleiner) appartement in de huursector sterk toeneemt. De onderhoudsstatus wordt naarmate de leeftijd toeneemt van groter belang gevonden.

Personen onder de 55 jaar prefereren een woning in het buitengebied, terwijl personen boven voornoemde leeftijd de voorkeur aan een woning in een kern geven. Fokkema (1996) geeft als verklaring het toenemende belang van een voorzieningenaanbod op korte afstand. De voorkeur om als leeftijdsgenoten in dezelfde buurt te wonen is klein.

De vraag naar zorgverlening aan huis (extramuraal zorg) neemt verder toe, waardoor zorginstellingen hierop dienen te anticiperen. Voor de woningopgave leidt de geografische en demografische transitie tot een vraagtoename van seniorenwoningen en de mogelijkheid om zorg aan huis te ontvangen.

Verandering van het woningaanbod, om aan te sluiten op de wijzigende vraag, is mogelijk door verhuizingen, toevoeging van nieuwe woningen of aanpassing van het huidige aanbod. De tevredenheid met de huidige woonsituatie is groot, ongeacht de leeftijdsklasse. Als logisch gevolg is de bereidheid om te verhuizen klein en stagneert de doorstroming. Dit resulteert in weinig vrijkomend woningaanbod. Nieuwbouw dient zorgvuldig plaats te vinden, voornamelijk als vervanging van de huidige bebouwing, gericht op tussenwoningen en appartementen in de kernen, waarin seniorenbewoning en zorgverlening mogelijk is. Tot slot is de meest realistische en waarschijnlijke oplossing het aanpassen van het huidige aanbod. Hierdoor kan voor toekomstige 55-plussers de woning geschikt gemaakt worden voor de wijzigende voorkeuren, zoals seniorenbewoning en zorgverlening aan huis. Echter, verder onderzoek is benodigd en wordt aanbevolen om te bepalen of en hoe het bestaande aanbod hier geschikt voor gemaakt kan worden. Het gebied kent een hoog eigenwoningbezit en de bereidheid en mogelijkheden van de huidige eigenaren is onbekend. Een andere mogelijkheid is verwerving en vervanging door ontwikkelaars en coöperaties, waarvoor eveneens vervolg onderzoek nodig is.

Referenties

- Abbott, P. & Sapsford, R., 2005, 'Living on the Margins: Older People, Place and Social Exclusion', *Policy Studies*, 26, 1, pp. 29-46
- Abramsson, M. & Andersson, E.K., 2012, 'Residential Mobility Patterns of Elderly – Leaving the House for an Apartment', *Housing Studies*, 27:5, pp. 582-604
- Aktar Demirtas, E., Anagun, A. & Koksal, G., 2009, 'Determination of optimal product styles by ordinal logistic regression versus conjoint analysis for kitchen faucets', *International Journal Of Industrial Ergonomics*, 39, 5, pp. 866-875.
- Angelini, V., & LaFerrère, A. 2012, 'Residential Mobility of the European Elderly', *CESifo Economic Studies*, 58, pp. 544-569
- Arnett, R., 1989, 'Housing Vacancies, Thin Markets, and Idiosyncratic Tastes', *Journal of Real Estate Finance and Economics*, pp. 5-30
- Bullock, C.H., Scott, M. & Menelaos, G., 2011, 'rural residential preferences for house design and location: insights from a discrete choice experiment applied to Ireland', *Journal of environmental planning and management*, 54:5, pp 685-706.
- CBS, 2010, 'Bevolkingsprognose 2010-2060: sterkere vergrijzing, langere levensduur', geraadpleegd op <http://www.cbs.nl/statline>, 16 februari 2012.
- CBS, 2011, 'Regionale prognose 2009-2040: vergrijzing en omslag van groei naar krimp', geraadpleegd op <http://www.Cbs.nl>, 28 februari 2012.
- CBS Statline, 2012, geraadpleegd op <http://www.Cbs.nl>, diverse data
- Cervero, R., 1996, 'Jobs-housing balance revisited', *Journal Of The American Planning Association*, 62, 4, p. 492
- Costa-Font, J., Mascarilla-Miró, O. & Elvira, D., 2006, 'Means Testing and the Heterogeneity of Housing Assets: Funding Long-Term Care in Spain', *Social Policy & Administration*, 40, 5, pp. 543-559.
- Costa-Font, J., Elvira, D. & Mascarilla-Miro, O., 2009, 'Ageing in Place'? Exploring Elderly People's Housing Preferences in Spain', *Urban Studies*, 46, 2, pp. 295-316.
- Clark W.A.V., Dieleman F., 1996, 'Households and Housing: Choices and Outcomes in the Housing Market, Center for Urban Policy Research, Rutgers University, New Brunswick, NJ.
- De Jong, P., Rouwendal, J., Hatuum, van P. & Brouwer, A., 2012, 'Housing Preferences of an Ageing Population: investigation in the Diversity among Dutch Older Adults', NETSPAR
- Dietz, F.J., Heijman, W.J.M., Kroese, E.P., 1990, 'Leerboek Algemene Economie', 2e druk, Leiden/ Antwerpen.
- DiPasquale, D. & Wheaton, W., 1992, 'The Markets for Real Estate Asset and Space: A Conceptual Framework', *Journal Of The American Real Estate & Urban Economics Association*, 20, 2, pp. 181-197.
- DiPasquale, D. & Glaeser, E., 1999, 'Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens?', *Journal Of Urban Economics*, 45, 2, pp. 354-380
- Duin, C. van & S., Loozen, 2009 'Huishoudensprognose 2008-2050: uitkomsten, Bevolkingstrends', Eerste kwartaal, CBS, pp. 14 en 15.
- Easterlow, D. & Smith, S., 2004, 'Housing for Health: Can the Market Care?', *Environment And Planning A*, 36, 6, pp. 999-1017
- Ermisch, J., 1996, 'The Demand for Housing in Britain and Population Ageing: Microeconomic Evidence', *Economica*, 63, 251, pp. 383-404.
- Fokkema, T., Gierveld, J., & Nijkamp, P., 1996, 'Big Cities, Big Problems: Reason for the Elderly to Move?', *Urban Studies (Routledge)*, 33, 2, pp. 353-378.
- Hirono, K., 2009, 'Housing Policy for the Elderly: A Policy to Build Barrier-Free Rental Housing', *Pacific Economic Review*, 14, 5, pp. 694-704
- IVBN, 2005, 'Studie naar vergrijzing', Voorburg.
- James, R., 2008, 'Residential Satisfaction of Elderly Tenants in Apartment Housing', *Social Indicators Research*, 89, 3, pp. 421-437
- Gibler[*], K., Moschis, G. & Lee, E., 1998, 'Planning to move to retirement housing', *Financial Services Review*, 7, 4, p. 291.
- Gibler, K. & Nelson, S., 2003, 'Consumer Behavior Applications to Real Estate Education', *Journal Of Real Estate Practice And Education*, 6, 1, pp. 63-83.
- Gibler, K. & Taltavull, P., 2010, 'Using preferences for international retiree housing market segmentation', *Journal Of Property Research*, 27, 3, pp. 221-237.

- Grimes, A. & Aitken, A., 2010, 'Housing Supply, Land Costs and Price Adjustment', *Real Estate Economics*, 38, 2, pp. 325-353
- Gyourko, J. & Saiz, A., 2004, 'Reinvestment in the housing stock: the role of construction costs and the supply side', *Journal Of Urban Economics*, 55, 2, p. 238, Business Source Premier
- Hair, J.W., Black, Babin, B. & Anderson, R., 2010, 'Multivariate data analysis', 7th edition, Pearson.
- Hansen, E. B. & Gottschalk, G., 2006, 'What makes older people consider moving house and what makes them move?', *Housing, theory and Society*, 23, 1, pp 34-54.
- Houben, P.P.J., 2001, 'Changing housing for older people and co-ordination issues in Europe', *Housing Studies*, 16(5), pp 651-673.
- Joseph, A. & Hollett, R., 1992, 'When I'm 65: The Retirement Housing Preferences of the Rural Elderly', *Canadian Journal Of Regional Science*, 15, 1, pp. 1-19,
- Karsten, L., 2007, 'Housing as a Way of Life: Towards an Understanding of Middle-Class Families' Preference for an Urban Residential Location', *Housing Studies*, 22, 1, pp. 83-98
- Keese, M., 2012, 'Downsize, Undermaintain, or Leave it as it as: Housing Choices of Elder Germans', 58, *CESifo Economic Studies*, pp. 570-598
- Koopmans, M., 2012, 'Economic analysis of neighborhood quality, neighborhood reputation and the housing market'. PhD Thesis. Department of Construction. TU Delft.
- KVK, 2011, 'Economische barometer centraal Gelderland', geraadpleegd op <http://www.kvk.nl/lokale-informatie/centraal-gelderland/cijfers-economie>, 2 april 2012.
- Mankiw, N.G., Weil, D.N., 1989, 'The Baby Boom, the baby bust, and the housing market', *Regional Science and Urban Economics* 19, p 235-358.
- Means, R., 2007, 'Safe as Houses? Ageing in Place and Vulnerable Older People in the UK', *Social Policy & Administration*, 41, 1, pp. 65-85.
- Meen, G. & Nygaard, C., 2011, 'Local Housing Supply and the Impact of History and Geography', *Urban Studies*, 48, 14, pp. 3107-3124
- Mulder, C.H. & Hooimeijer, P., 1999, 'Residential relocations in the life course. In: Wissen, L.J.G & P.A. Dykstra, *Population Issues, an interdisciplinary focus*'. The Plenum Series on Demographic Methods and Population Analysis. Kluwer Academic/Plenum Publishers, New York, p. 159-186.
- Nelson, T. & Rabianski, J., 1988, 'Consumer Preferences in Housing Market Analysis: An Application of Multidimensional Scaling Techniques', *Journal Of The American Real Estate & Urban Economics Association*, 16, 2, pp. 138-159.
- Opoku, R. & Abdul-Muhmin, A., 2010, 'Housing preferences and attribute importance among low-income consumers in Saudi Arabia', *Habitat International*, 34, 2, pp. 219-227.
- Parkes, A., Kearns, A. & Atkinson, R., 2002, 'What Makes People Dissatisfied with their Neighbourhoods?', *Urban Studies (Routledge)*, 39, 13, pp. 2413-2438,
- Permentier, M., Bolt, G. & van Ham, M., 2011, 'Determinants of Neighbourhood Satisfaction and Perception of Neighbourhood Reputation', *Urban Studies*, 48, 5, pp. 977-996.
- Planbureau voor de leefomgeving, Verwest, F. & Dam, van F. (red), 2010, 'Van Bestrijden naar begeleiden: demografische krimp in Nederland'. Den Haag/ Bilthoven.
- Regio Achterhoek, 2008, 'Krimpen biedt Kansen', demografische ontwikkeling in de Achterhoek.
- Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020, 2009, 'Alleen ga je sneller, samen kom je verder', Houten.
- Rijksoverheid, 2010, 'Senioren op de woningmarkt: nieuwe generaties, andere eisen en wensen'
- Rijksoverheid, 2011, 'Tussen wens en werkelijkheid: Analyse naar de verhuisgeneigdheid en het daadwerkelijke verhuisgedrag'
- Rijksoverheid, 2012a, 'Langer zelfstandig wonen', geraadpleegd op <http://www.rijksoverheid.nl/>..., 28 februari 2012.
- Rijksoverheid, 2012b, 'Monitor Trends in beeld', geraadpleegd op <http://www.trendsinebeeld.minocw.nl/>, 12 maart 2012.
- Rosen, S., 1974, 'Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition', *Journal Of Political Economy*, 82, 1, p. 34.
- Rouwendal, J. & E., Meijer, 2001, 'Preferences for Housing, Jobs, and Commuting: A mixed logit analysis', *Journal of Regional Science*, 41: pp 475 – 505.
- Sherman, S.R., 1988, 'A social psychological perspective on the continuum of housing for the elderly', *Journal of Ageing Studies*, 2(3), pp 229-241.

Smith, S., Rayer, S. & Smith, E., 2008, 'Aging and Disability: Implications for the Housing Industry and Housing Policy in the United States', *Journal Of The American Planning Association*, 74, 3, pp. 289-306.

Toppeta, 2010, 'The Smart City vision: How Innovation and ICT can build smart, 'liveable', sustainable cities', geraadpleegd op <http://www.thinkinovation.org/file/research/...>, 28 februari 2012.

Van der Vlist, A.J., Gorter, C., Nijkamp, P. & Rietveld, P., 2002, 'Residential mobility and Local housing-market differences', *Environment and Planning*, 34, 1147 – 1164

Voogd, P., 2005, 'Woonwensen van 55-plussers', *Wetenschapswinkel Economie & Bedrijfskunde*, Rijksuniversiteit Groningen.

NEPROM & VROM, 2009, 'Het inkleuren van voorkeuren, de woonconsument bekend',

Wassenberg, F.A.G., H.M., Kruijthoff, T.A.L., Lelieveld & J.E.H., van der Heijde, 1994, 'Woonwensen en realisatie van VINEX-locaties in de Randstad', Den Haag.

Wang, D. & Li, S., 2006, 'Socio-economic differentials and stated housing preferences in Guangzhou, China', *Habitat International*, 30, 2, pp. 305-326.

Wiley, J.A & Wyman, D., 2012, 'Key Factors Affecting Valuation for Senior Apartments', *Journal of Real Estate Research*, 34, pp. 183-209

Wilkinson, S., Richard R., 2008, 'Property Development' 5th edition, Londen

Wong, G.K.M., 2002, ' A Conceptual model of the household's housing decision-making process: The economic perspective', *RURDS*, 14, 3.

Wooldridge, J.M., 2009, 'Introductory Econometrics: a modern approach', 3th edition.

WoOn, 2009, 'Het Wonen overwogen'. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland.

Bijlagen

A. BEGRIPPENLIJST

Consumentenprijsindex (CPI): de Consumentenprijsindex (CPI) is een belangrijke maatstaf voor het meten van de gemiddelde prijsontwikkeling in Nederland. De CPI geeft de prijsontwikkeling weer van goederen en diensten die Nederlandse huishoudens aanschaffen voor consumptie.

Extramurale zorg: extramurale zorg is zorg die aan u verleend wordt buiten het ziekenhuis of zorginstelling. Deze zorg omvat bijvoorbeeld zorg van huisartsen, niet in een ziekenhuis werkende specialisten, verloskundigen, fysiotherapeuten, thuiszorg en ambulancevervoer.

Gebruiksnut: het gebruiksnut van een huishouden bestaat uit de consumptie van vastgoed, consumptie van overige goederen en specifieke karakteristieken van een huishouden. Het bepaald de mate van tevredenheid met een (consumptie)goed.

Geografische transitie: verplaatsing van bewoners van plattelandsgebieden naar stedelijke gebieden.

Intramurale zorg: intramurale zorg (letterlijk: zorg binnen de muren) is gezondheidszorg die gedurende een onafgebroken verblijf van meer dan 24 uur geboden wordt in een zorginstelling, zoals een ziekenhuis, verpleeghuis, verzorgingshuis. De geboden zorg kan bestaan uit begeleiding, verzorging en/of behandeling.

Kamers: woonkamers(s), slaapkamer(s), eventuele studeer- en/ of logeerkamer(s).

Mediaan: de mediaan is het midden van een verdeling, dat wil zeggen dat 50% van de getallen onder de mediaan ligt en 50% erboven.

Senioren: personen van 55 jaar en ouder.

Seniorenwoning: een seniorenwoning is een woning waarbij de slaapkamer(s), keuken, woonkamer en badkamer op dezelfde woonlaag zijn, ook wel een nultredenwoning genoemd.

Starter: een persoon in de leeftijd van 18 tot 30 jaar die na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en dat nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, zelfstandig wonen), dus voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was.

Verhuisgeneigdheid: De verhuisgeneigdheid wordt gemeten via de vraag of men binnen vijf jaar verwacht te verhuizen.

Woningwaardering: zie definitie gebruiksnut.

B. CONJUNCT DESIGN

Woning	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4
Woonlasten	Lager dan huidige	Hoger dan huidige		
Aantal kamers	Lager dan huidige (-1)	Hoger dan huidige (+1)		
Woningtype	Vrijstaande woning	Twee-onder-1 kap	Tussenwoning/ Hoekwoning	Appartement
Onderhoudsstatus	Goed onderhouden	Niet goed onderhouden		
Eigendomsvorm	Koopwoning	Huurwoning		
Buurt	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	
Woonlasten	Lager dan huidige	Hoger dan huidige		
Aantal kamers	Lager dan huidige (-1)	Hoger dan huidige (+1)		
Sociale leefomgeving	(Voornamelijk) gezinnen	(Voornamelijk) Senioren	Mix van gezinnen en senioren	
Eigendomsverhouding	(Voornamelijk) koopwoningen	(Voornamelijk) huurwoningen	Mix van koop- en huurwoningen	
Locatie	Kleine kern	Grote kern	Buitengebied	
Voorzieningen	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	
Woonlasten	Lager dan huidige	Hoger dan huidige		
Aantal kamers	Lager dan huidige (-1)	Hoger dan huidige (+1)		
Dagelijkse voorzieningen	Minder dan 1,25 km	Tussen 1,25 km en 2,5 km	Meer dan 2,5 km	
Gezondheidszorg	Minder dan 1,25 km	Tussen 1,25 km en 2,5 km	Meer dan 2,5 km	
Ontmoetingsplek	Minder dan 2,5 km	Meer dan 2,5 km		
Levensloop	Niveau 1	Niveau 2		
Woonlasten	Lager dan huidige	Hoger dan huidige		
Aantal kamers	Lager dan huidige (-1)	Hoger dan huidige (+1)		
Zorgverlening aan huis	Ja	Nee		
Seniorenbewoning	Ja	Nee		
Huismeester	Ja	Nee		

C. GEHANTEERDE WOONLASTEN

	Prijs	Appartement	Tussenwoning	Twee-onder-één kap	Vrijstaand
Koop					
	Goedkoop Gemiddeld	< 437	< 546	< 541	< 517
	Duur	> 803	> 969	> 1040	> 1172
Huur					
	Goedkoop Gemiddeld	< 441	< 499	< 504	< 551
	Duur	> 683	> 740	> 754	> 890

D. RAPPORTCIJFER HUIDIGE WONING GESEGMENTEERD OP BUURTLOCATIE

	Gemid.	Std. Dev.	Min	Max
Buitengebied				
Woning	7,94	1,38	1	10
Buurt	7,86	1,40	1	10
Voorzieningenaanbod	5,96	1,97	1	10
Seniorenbewoning	7,05	1,63	1	10
Grote kern				
Woning	7,64	1,35	1	10
Buurt	7,36	1,31	1	10
Voorzieningenaanbod	6,93	1,40	1	10
Seniorenbewoning	6,69	1,62	1	10
Kleine kern				
Woning	7,64	1,36	1	10
Buurt	7,40	1,27	1	10
Voorzieningenaanbod	6,03	1,78	1	10
Seniorenbewoning	6,72	1,54	1	10

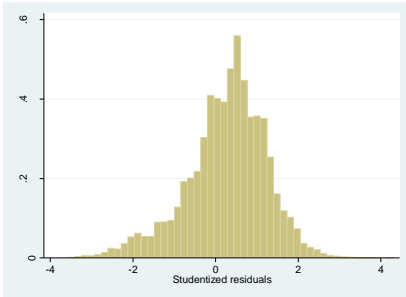
E. CHOW-TEST RESULTATEN

	Model I	Model II	Model III
Samengevoegd	82916	56743	46526
Groep: 55-	55452	27461	22458
Groep: 55+	26900	27869	23912
# variabelen	17	18	17
# observaties	37532	25681	25549
F-waarde	15,107	36,384	5,094
P-waarde	0,000	0,000	0,000

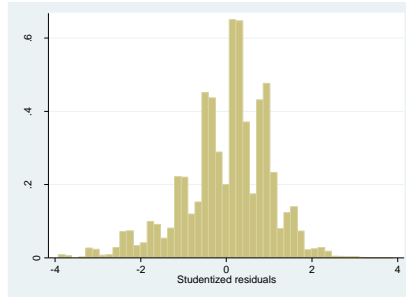
F. VOORWAARDEN REGRESSIEANALYSE

WOONspel I:

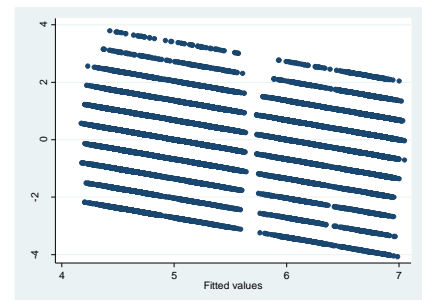
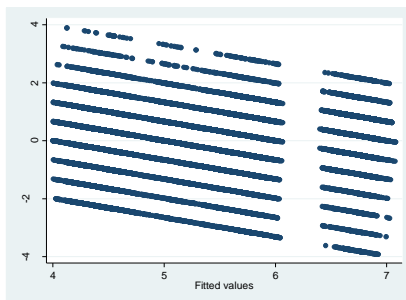
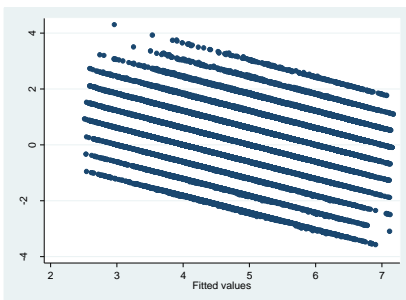
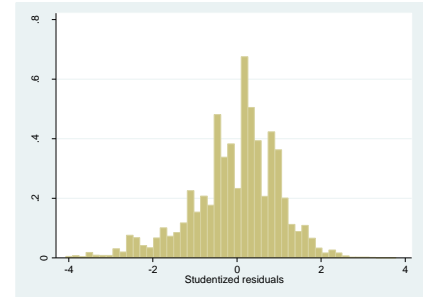
STARTERS



HOOFD 55-

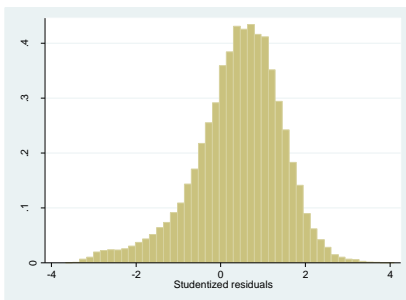


HOOFD 55+

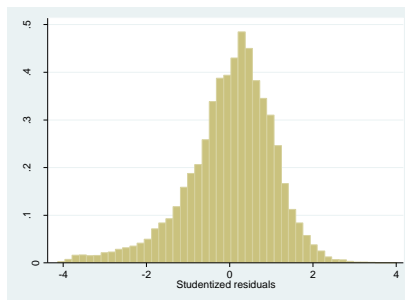


WOONspel II

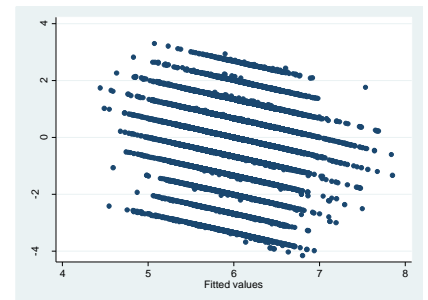
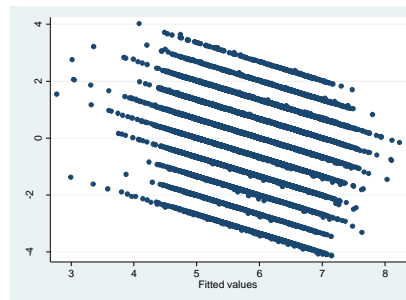
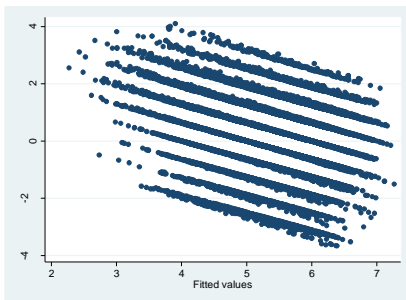
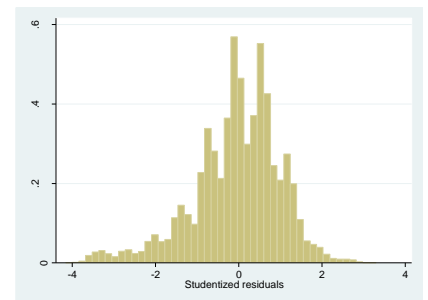
STARTERS



HOOFD 55-

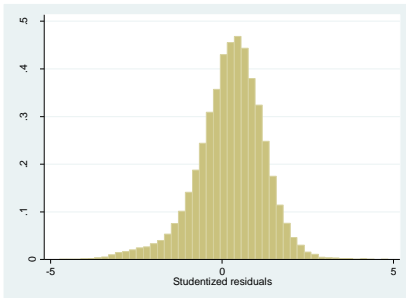


HOOFD 55+

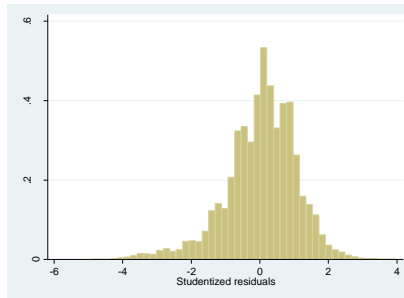


WOONspel III:

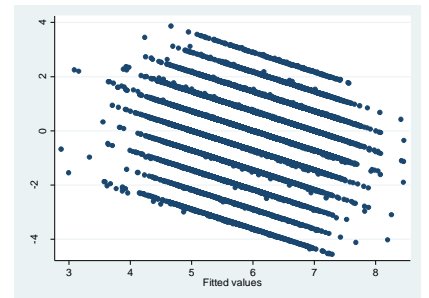
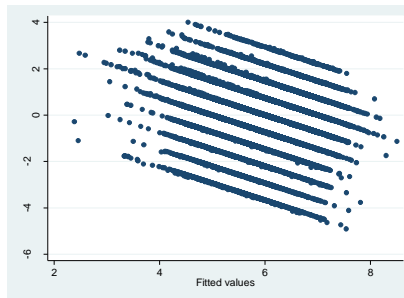
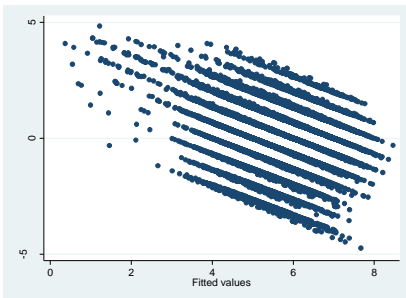
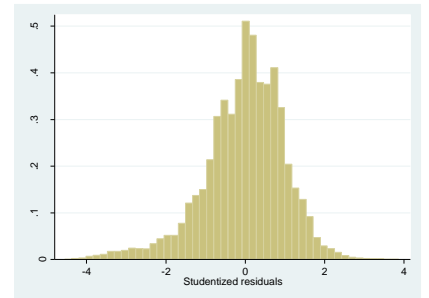
STARTERS



HOOFD 55-

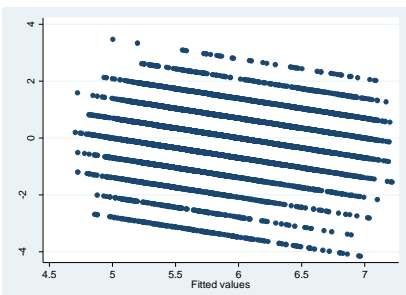
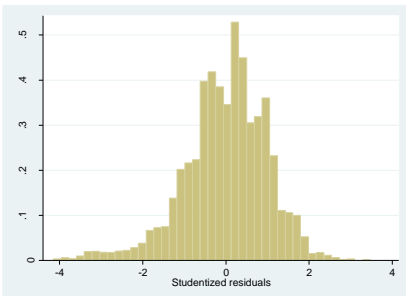


HOOFD 55+

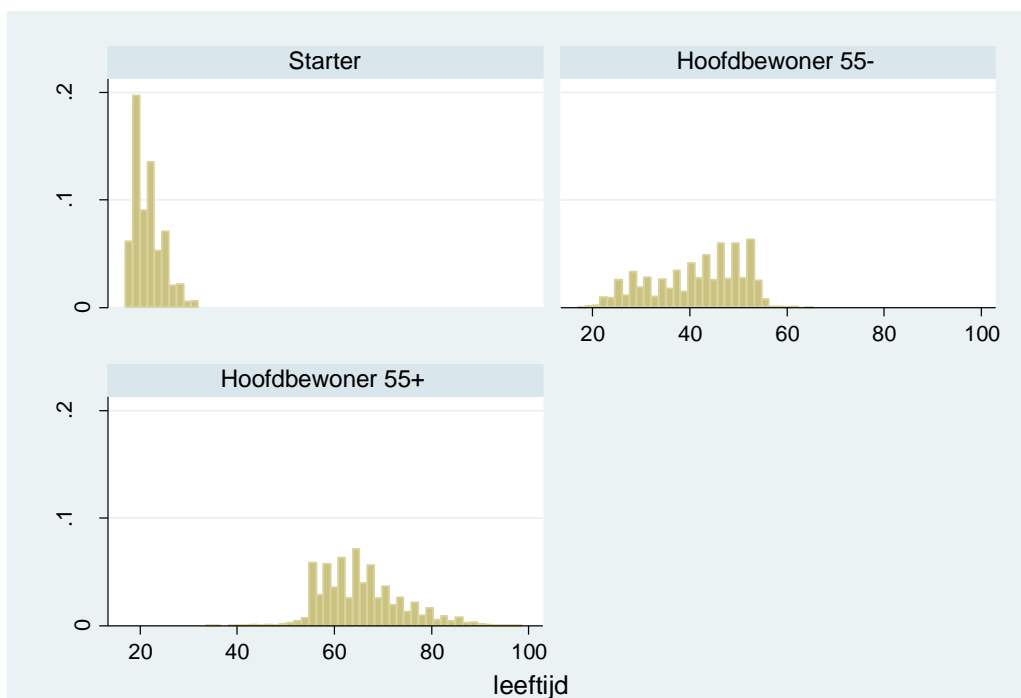
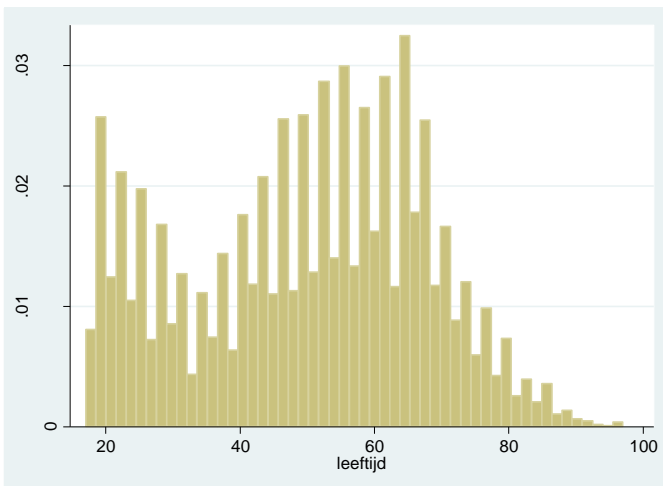
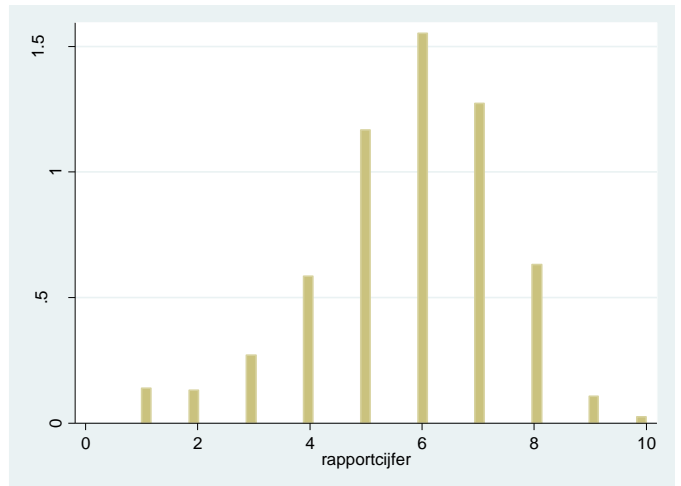
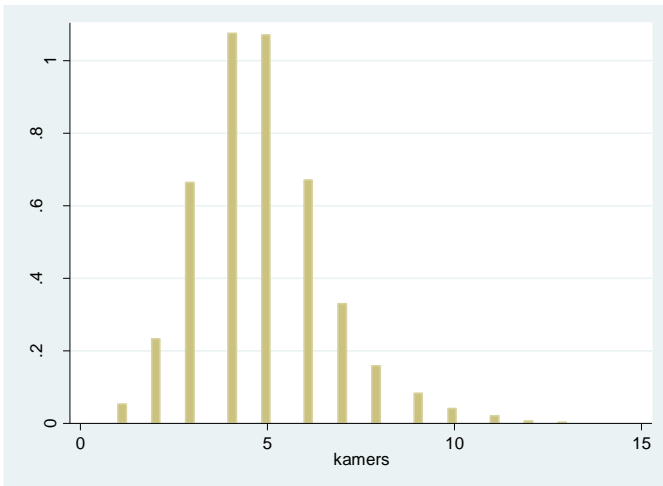


WOONspel IV (enkel voor 55+)

HOOFD 55+



H. HISTOGRAMMEN VARIABELEN REGRESSIEANALYSE



I. REFLECTIEPARAGRAAF

Aan het eind van het onderzoek gekomen, ligt er een document waarin aangetoond wordt dat woonvoorkeuren significant verschillen tussen leeftijdsgroepen. Daarnaast worden de verschillen in woonvoorkeuren tussen de groepen toegelicht. Tot slot zijn de theoretische consequenties voor de woningopgave aan de orde gekomen. Het onderzoek geeft een helder beeld van de andere vraag die gaat ontstaan in de komende tientallen jaren. Achteraf is het onmogelijk gebleken praktische handreikingen te geven inzake de consequenties voor de woningopgave. Onduidelijk is hoe snel het aanbod aangepast dient te worden en in welke segmenten. Er is verder ook onderzoek nodig om de aanbodzijde te analyseren en te bepalen in hoeverre het aanbod aangepast kan worden aan de veranderende woningvraag. Het onderzoek kent daarmee een aantal zwakheden waardoor een kwantitatieve onderbouwing van de woningopgave niet mogelijk is. De verwachte problematiek in de Achterhoek blijkt beperkt, de tevredenheid met de huidige woonsituatie is groot. In de komende tijd dient uitgezocht te worden hoe het aanbod aan de andere woningvraag moet worden gekoppeld, zodat geanticipeerd wordt op de geografische en demografische transitie die plaatsvindt.

J. REPRESENTATIVITEIT

