

Woonwensen nieuwe generatie ouderen in Nederland

Wouter IJsselstein
S1634194

Begeleider: prof. dr. E. F. Nozeman
Tweede lezer: prof. dr. ir. A. J. van der Vlist

December 2013
Masterscriptie MSc Vastgoedkunde
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
Rijksuniversiteit Groningen
Contactgegevens:
w_ijsselstein@hotmail.com
T. 0031(0)613385685

Voorwoord

Deze scriptie is geschreven ter afronding van de master Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen. Het idee voor deze scriptie kwam voort uit de wensen van ouderen uit mijn directe omgeving die aangaven dat ze liever niet wonen in zorginstellingen en zorgtehuizen, maar dat ze juist oud willen worden in hun huidige huis zelfs als hier enkele dure aanpassingen voor nodig zijn. Mijn vraag was direct of dit een maatschappelijke trend was of dat dit alleen gold voor mijn directe omgeving. Al snel bleek dat dit ook op grotere schaal de mening van ouderen is.

Ook de overheid stimuleert het thuis blijven wonen van ouderen om zo de zorgkosten te kunnen beperken. Daarnaast wordt particuliere zorg steeds meer populair. Deze tekenen waren voor mij de reden om definitief te kijken naar de woonwensen van de nieuwe generatie ouderen.

Graag wil ik als afsluiting van dit voorwoord nog een aantal mensen bedanken. Allereerst mijn scriptiebegeleider prof. dr. E. F. Nozeman voor de duidelijke structuur en goed commentaar wat het voor mij mogelijk maakte om in een redelijk kort tijdsbestek mijn scriptie te schrijven naast mijn werk. Hierdoor was het voor mij gemakkelijker om gemotiveerd te blijven.

Als tweede wil ik graag mijn werkgever bedanken, omdat deze zich flexibel heeft opgesteld. Op momenten dat ik even goed bezig moest voor mijn scriptie kon ik uren vrij krijgen als dit nodig was.

Samenvatting

Mede omdat de Nederlandse bevolkingsgroei stagneert, neemt het aantal ouderen in Nederland toe. Door een stijgende levensverwachting en een vergrijzende baby boom generatie, worden ouderen in Nederland een bevolkingsgroep om rekening mee te houden. Naast een stijging in omvang veranderen ook de kenmerken van ouderen. Zo zijn ze steeds hoger opgeleid, hebben ze het financieel steeds beter voor elkaar, hebben ze een betere gezondheid en zijn ze steeds actiever en vitaler.

Binnen dit onderzoek wordt gekeken of deze veranderende kenmerken van invloed zijn op de woonwensen van ouderen. Leidt dit tot een vraag naar andere woonvormen? Hebben veranderingen in de overheidgestuurde zorg invloed op deze woonwensen en wat zijn de gevolgen voor de bouwopgave van de woningmarkt binnen dit segment?

Het doel van dit onderzoek is om de woonwensen van de nieuwe generatie ouderen in kaart te brengen en vervolgens aan te geven of dit gevolgen heeft voor de bouwopgave van deze doelgroep. Dit wordt gedaan door een onderscheid te maken tussen de nieuwe generatie ouderen (55-64 jaar) en eerdere generaties ouderen (65 jaar). Aan de hand van deze groepen wordt gekeken of er verschillen zijn aan te tonen in de woonwensen en de verhuiscapaciteit van ouderen.

De hoofdvraag die wordt gesteld is of de kenmerken als welvarender, vitaler, mobieler, actiever, hoger opgeleid en financiële verbetering ook daadwerkelijk leiden tot andere woonwensen en dus ook tot een ander woon cq verhuisgedrag?

In het theoretisch kader van dit onderzoek wordt bevestigd dat de nieuwe generatie ouderen andere kenmerken heeft dan de eerdere generaties ouderen. Zo zijn ze hoger opgeleid en bezitten ze vaker een diploma. Tevens hebben ze betere perspectieven op financieel gebied en zijn ze gezonder dan de eerdere generaties ouderen. Niet alleen de levensverwachting van de nieuwe generatie ouderen is hoger, maar ook het aantal jaren dat ze fysiek gezond zijn stijgt.

Door middel van logistische regressies is gekeken of deze veranderde en veranderende kenmerken van ouderen leidt tot andere woonwensen en een verandering in het woon- cq verhuisgedrag. De belangrijkste resultaten van deze regressies zijn:

- De nieuwe generatie ouderen is minder verhuiscapaciteit dan de eerdere generaties ouderen.
- De nieuwe generatie ouderen wil en kan een grotere afstand overbruggen van de woning naar voorzieningen en van de woning naar het centrum.
- De nieuwe generatie ouderen is meer geneigd om het huis te verbouwen.
- De nieuwe generatie ouderen is beter in staat om aanpassingen aan het huis aan te brengen.
- De nieuwe generatie ouderen wenst meer particuliere zorg.
- De nieuwe generatie ouderen wenst een hoger aantal kamers en is minder geïnteresseerd in multiredenwoningen en zorgwoningen.
- De nieuwe generatie ouderen wil eerder in een waterrijke omgeving wonen.

De conclusie van deze voornaamste resultaten is dat de veranderende kenmerken van de nieuwe generatie ouderen, ten opzichte van de eerdere generaties ouderen, ervoor zorgen dat ouderen juist nog minder verhuiscapaciteit zijn. De financiële verbetering zorgt voor een betere realisatie van wensen. Zo zijn ze beter in staat om hun huidige huis aan te

passen, particuliere zorg te realiseren en een grotere afstand te overbruggen. Daar komt nog bij dat de overheidgestuurde zorg decentraliseert en de focus legt op zorg bij de mensen thuis. Dit houdt niet alleen in dat de nieuwe generatie meer blijft wonen in haar eigen huis, maar ook dat ze pas later wordt gedwongen om de overstap te maken naar een vorm van wonen met zorg.

De minderende verhuisgeneigdheid onder ouderen is van belang voor de bouwopgave binnen dit segment. Projectontwikkelaars, zorginstellingen en andere aanbieders van woningen voor ouderen moeten zich richten op het aanpassen van de huidige woningen. Dit houdt in dat er gekeken moet worden naar het moment waarop ouderen de keuze maken om het huis te betrekken waarin ze hun laatste levensfase zouden willen doorbrengen. Dit moment is relevant omdat ouderen op het moment dat ze deze keuze maken rekening moeten houden met het feit dat ze de komende jaren fysiek gezien achteruit zullen gaan. Woningen moeten hier op aangepast kunnen worden. Aan de andere kant zal het 'Ageing in Place' (thuis willen blijven wonen) principe ervoor kunnen zorgen dat de doorstroom van woningen binnen dit segment wordt belemmerd. Dit zou betekenen dat er eveneens gekeken moet worden naar de realisatie van nieuwe woningen. Echter moet de marktvraag wel op de voet gevolgd worden, aangezien ouderen steeds meer wensen kunnen realiseren en dus ook verschillende wensen kunnen hebben waardoor en meer specifiek gebouwd zal moeten worden.

Inhoud

1	Inleiding.....	7
1.1	Probleemstelling.....	7
1.2	Doelstelling.....	9
1.3	Vraagstelling.....	10
1.4	Methodiek/Conceptueel model.....	111
1.5	Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie.....	12
1.6	Leeswijzer.....	13
2	Theoretisch Kader.....	13
2.1	Nieuwe generatie ouderen.....	13
2.2	Opleidingsniveau.....	14
2.3	Financiële situatie.....	16
2.3.1	Inkomensverdeling.....	16
2.3.2	Eigen woningbezit.....	17
2.3.3	Vrij vermogen/eigen vermogen.....	19
2.4	Gezondheid.....	20
2.5	Verhuisgeneigdheid/ 'Ageing in place'.....	21
2.6	Conclusie.....	22
2.7	Hypothesen.....	2523
3	Methodologie.....	28
3.1	Dataset en soort empirische analyse.....	28
3.2	Afhankelijke variabele.....	29
3.3	Onafhankelijke variabelen.....	29
3.3.1	Onafhankelijke variabelen met betrekking tot de verhuisgeneigdheid... ..	3029
3.3.2	Onafhankelijke variabelen met betrekking tot de gewenste woning	3030
3.3.3	Onafhankelijke variabelen met betrekking tot de zorgbehoefte	3030
3.3.4	Onafhankelijke variabelen met betrekking tot financiële mogelijkheden ..	32
3.4	Verklarende variabelen.....	32
3.5	Voorwaarden logistische regressie.....	32
3.6	Beschrijvende analyse.....	3333
4	Resultaten.....	34
4.1	Hypothese 1.....	34
4.2	Hypothese 2.....	42

4.3	Hypothese 3.....	45 44
4.4	Hypothese 4.....	45
4.5	Hypothese 5.....	46
4.6	Hypothese 6.....	49 49
5	Conclusie.....	49 49
5.1	Conclusie.....	49
5.2	Aanbevelingen.....	50
5.3	Reflectie	51
	Literatuur.....	52

1 Inleiding

Nederland wordt al geruime tijd geconfronteerd met een dalende bevolkingsgroei. Verwacht wordt dat deze daling in 2035 om zal slaan in een krimpende bevolking. De prognose is dat vanaf 2060 de bevolking weer licht in omvang zal toenemen (CBS, 2011). De krimpende bevolkingsgroei is onder andere een gevolg van een daling in de natuurlijke aanwas als gevolg van minder baby's en meer mensen die overlijden. Ook in kwalitatieve zin verandert de Nederlandse bevolking. Nederland vergrijsst met als gevolg dat andere behoeftes ontstaan en andere keuzes worden gemaakt. Bovendien komen er niet alleen meer ouderen in Nederland bij, maar vaak hebben deze ouderen dus ook andere behoeftes dan ouderen van de afgelopen jaren, mede doordat ze vanuit financieel oogpunt over het algemeen meer te kiezen hebben (Kullberg, 2005).

Onder invloed van de naoorlogse geboortegolf, immigratie en de gestegen levensverwachting neemt het aantal ouderen in ons land tussen 2005 en 2020 toe van 4,2 miljoen tot 5,5 miljoen. Jongere ouderen (55-74 jaar) groeien hierbij het meest van 3,2 miljoen naar 4,2 miljoen (Hooimeijer, 2007).

Dat er steeds meer ouderen bij komen in Nederland is echter niet de enige opgave. De kenmerken van ouderen verschuiven waardoor ze wellicht andere keuzes maken op de woningmarkt. Zo is er een stijgende lijn te zien in het opleidingsniveau van ouderen, staan ze er financieel steeds beter voor, zijn ze mobieler en langer vitaal. Een gevolg van deze veranderingen is dat ouderen steeds meer zelfredzaam zijn waardoor ze minder snel gedwongen zijn om verzorgd te gaan wonen. Dit leidt vermoedelijk tot nieuwe vormen van zorg in combinatie met zelfstandig wonen.

Daarnaast is het aannemelijk te veronderstellen dat de wensen en mogelijkheden van ouderen zijn beïnvloed door de economische crisis van de afgelopen jaren, bijvoorbeeld tot uiting komend in het moeilijker aanbrengen van de gewenste aanpassingen aan het huis of het gewenste huis te betrekken. Niet alleen de crisis is een proces dat hier invloed op kan hebben. Ook veranderingen in de overheid gestuurde zorg beïnvloedt wellicht de woonwensen van ouderen.

Het kabinet Rutte II werkt voornamelijk aan de extramularisering van de zorg. Extramularisering is het streven om buiten de muren van zorginstellingen gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning. Het adviesbureau Companen geeft aan dat dit streven voornamelijk voort komt uit veranderde en veranderende maatschappelijke inzichten, veranderende woonwensen van zorgvragers en toenemende zorgkosten (Claessens, 2013).

1.1 *Probleemstelling*

Alvorens de in dit onderzoek gehanteerde probleemstelling te formuleren worden voorafgaand nog een aantal onderwerpen besproken, die het mogelijk maken om tot een concrete probleemstelling te komen.

De wens van de nieuwe generatie ouderen is vermoedelijk niet identiek aan die van nu. Immers de financiële situatie van de nieuwe generatie zal naar verwachting in het algemeen beter zijn dan die van de huidige generatie ouderen. Dit houdt in dat ze minder afhankelijk zijn van overheidszorg en tevens meer van hun wensen kunnen waarmaken. Het gevolg van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve verandering is dat het management van zorgtehuizen en bejaardencentra naar oplossingen moet zoeken om de nieuwe generatie ouderen passende woonruimte te bieden. Om geschikte woonruimtes te kunnen bouwen is het nodig om de wensen van deze nieuwe generatie ouderen in kaart te brengen.

Dat de nieuwe generatie ouderen qua woonwensen niet identiek is aan de huidige generatie blijkt ook uit een beleidsstudie van het Planbureau voor de leefomgeving (Pbl) waarin wordt gesteld:

‘Niet alleen het toenemende aantal en aandeel ouderen heeft gevolgen voor de woningmarkt, maar ook het feit dat de nieuwe generatie ouderen – geboren tussen 1945 en 1960 – in het algemeen hoger opgeleid, welvarender, vitaler, mobieler en actiever is dan eerdere generaties ouderen. Deze kenmerken zijn van grote invloed op het woningmarktgedrag.’ (De Groot et al. 2013, p. 10)

Deze studie beschrijft in welke opzichten de nieuwe generatie ouderen anders is dan de eerdere generaties. Daarnaast komt naar voren dat hierdoor het woningmarktgedrag verschillend zou kunnen zijn. Het probleem is echter dat de auteurs niet aangeven wat er nu anders is aan de woonvoorkeuren van de nieuwe senioren en hun woningmarktgedrag.

Het onderzoek van Blije et al. (2009), geschreven in dienst van het ministerie van VROM, gaat over de woonvoorkeuren van verschillende sociale groepen. Personen worden echter aangeduid als oudere wanneer ze 55 jaar en ouder zijn. Verder is er binnen dit onderzoek geen onderscheid gemaakt tussen verschillende typen ouderen en komen Blije et al. (2009) zelf al met het probleem:

‘De groep die doorgaans met senior (of: oudere) aangeduid wordt, is te divers in termen van gezondheid, financiële mogelijkheden en huishoudsamenstelling. (Blije et al., 2009 p. 78)

De groep ouderen is niet te onderscheiden door simpelweg alleen te kijken naar mensen die de leeftijd van 55 jaar hebben bereikt. Door deze leeftijd te nemen worden er veel generaties over één kam geschoren terwijl generaties juist worden gebaseerd op de verschillen die er zijn met eerdere generaties.

Het onderzoek van ABF (2013) ‘*Monitor investeren voor de Toekomst*’ geeft weliswaar aan dat nieuwe generaties ouderen anders zijn dan de ouderen voor hen, maar of dit in de toekomst veranderingen met zich mee brengt voor de woningmarkt wordt niet onderzocht. Er wordt slechts aangegeven dat ouderen anno 2012 minder vaak (dan in 2006) wonen in de categorieën; verzorgd wonen, wonen met diensten, ouderenhoningen en aangepaste woningen. Dit houdt in dat ouderen steeds vaker in hun eigen huis blijven wonen. Een ander punt van kritiek is dat er slechts wordt gekeken naar het aantal ‘geschikte woningen’ voor ouderen. De definities van geschikte woningen zijn eerst bepaald en vervolgens is er gekeken hoeveel procent van de ouderen woont in een

geschikte woning. Niet wordt er gekeken of ouderen zelf ook vinden of ze in een 'geschikte woning' leven en wat zij zien als geschikte woning. Het is echter wel relevant om ook wensen van de doelgroep zelf zichtbaar te maken.

De veronderstelling over de woonvoorkeur van ouderen is dat ze graag een appartement willen bewonen. Volgens Blije et al. (2009) is dit op zich geen verkeerde veronderstelling, gelet op het feit dat vrijwel alle vormen van verzorgd wonen plaatsvinden in deze wooneenheden. Feit is echter dat ouderen liever in hun huidige woning blijven. Dit blijkt uit het onderzoek van De Groot et al. (2013). Dit onderzoek stelt dat meer dan 85% van de 65-plussers niet binnen twee jaar wil verhuizen, van de 85 plussers is dit meer dan 90%.

Naast een verbetering in de financiële draagkracht is een verbetering in gezondheid een belangrijke reden voor het 'Ageing in Place' concept. Ouderen zijn de afgelopen eeuw steeds langer vitaal gebleven, waardoor de drang om te verhuizen naar een gelijkvloerse woning pas later komt (Blije et al., 2009). Het 'ageing in place' concept is wel in lijn met de veranderingen in de overheid gestuurde zorg. Echter de grote vergrijzing van de komende tijd zorgt wel voor een explosieve groei van de zorg aan huis en begeleiding van zorgbehoevenden. Wanneer er onvoldoende geschikt woonaanbod gerealiseerd wordt, nemen de kosten van alleen valongelukken in huis al toe van €400 miljoen per jaar (2012), naar ongeveer €650 miljoen in 2023 (Claessens, 2013). Het belang van het realiseren van een geschikt woonaanbod voor ouderen moet dus niet worden onderschat. Om geschikte woningen te creëren waar ouderen ook daadwerkelijk willen wonen is het daarnaast minstens zo belangrijk om de wensen van deze doelgroep in kaart te brengen.

De gehanteerde probleemstelling binnen dit onderzoek is dat een verschuiving in kenmerken van ouderen en veranderingen in de overheid gestuurde zorg gevolgen zal hebben voor de vraag van ouderen naar passende huisvesting en daarbij passende zorg. Met name is duidelijkheid nodig of en zo ja in welke mate deze veranderde en veranderende kenmerken invloed hebben op de woonwensen van ouderen.

1.2 Doelstelling

De veronderstelling over ouderen en de feitelijke behoefte van ouderen zitten niet op één lijn. Dit blijkt ook uit de monitor van ABF (2013). Deze monitor geeft aan dat het tekort aan geschikte woningen met betrekking tot verzorgd wonen een relatief groot deel uitmaakt van het totaal tekort aan geschikte woningen (47,6%). Tevens blijkt uit deze monitor dat er tot 2021 jaarlijks 42 tot 44 duizend geschikte woningen, ten opzichte van Monitor investeren voor de toekomst 2009, extra gerealiseerd moeten worden. Dit komt voornamelijk doordat in de monitor van 2012 ook het principe van extramuralisering is opgenomen. Verder blijkt dat de opgave verschuift van nultredenwoningen naar speciaal op ouderen gerichte woonvormen. Echter het criterium voor geschikte woningen is niet gebaseerd op de onderzochte woningbehoefte van ouderen, maar bepaald aan de hand van kenmerken van ouderen. Zo stelt ABF dat het accent voor de bouwopgave op 'speciaal voor ouderen bestemde woningen' moet liggen. Dit zijn woningen die behoren tot de categorieën verzorgd wonen, wonen met diensten of overige ouderenwoningen. Het accent ligt hierop omdat volgens het ABF een hoger percentage ouderen in deze

woningen zou moeten wonen, maar of ouderen ook in deze woonvorm willen wonen wordt achterwege gelaten.

Om het verschil hoe de overheid denkt over ouderen en wat de ouderen zelf willen dichterbij elkaar te brengen, is het nodig om de wensen van deze ouderen zelf in kaart te brengen. Dat is namelijk tot nu toe niet gebeurd. Belangrijk is het om in te zien dat niet iedere generatie ouderen dezelfde achtergrond en kenmerken heeft en dus ook zou kunnen variëren in de woonwensen. Tevens wordt er op deze manier inzicht verkregen in wat ouderen zelf als geschikte woning bestempelen. Juist deze andere kant van de medaille moet een richtpunt zijn waar de realisatie van wooneenheden op afgestemd dient te worden.

Informatie over de woonwensen van de nieuwe generatie ouderen en in welk opzicht die anders zijn dan de woonwensen van andere generaties is niet gevonden. In meerdere databases van de RUG (PiCarta, EBSCOhost COMPLETE) zijn de volgende zoektermen zowel in het Nederlands als in het Engels ingevoerd: ouderen, nieuwe generatie ouderen, woonwensen ouderen, woonwensen nieuwe senioren, woonwensen senioren, nieuwe generatie ouderen en nieuwe ouderen. Dit leverde echter geen concrete antwoorden op.

Het doel van dit onderzoek is dan ook om de woonwensen van de nieuwe generatie ouderen in kaart te brengen en vervolgens aan te geven of dit gevolgen heeft voor de bouwopgave van deze doelgroep.

1.3 *Vraagstelling*

Dat de nieuwe generatie ouderen anders is dan de huidige generatie zou te merken moeten zijn in de eisen die ze stelt aan een woning. Dit onderzoek maakt onderscheid tussen de nieuwe generatie ouderen en eerdere generaties, en moet duidelijkheid brengen in het verschil in woonwensen tussen beide groepen. De vraagstelling is of de kenmerken als welvarender, vitaler, mobieler, actiever, hoger opgeleid en financiële verbetering ook daadwerkelijk leiden tot andere woonwensen en dus ook tot een ander (verhuis)gedrag? Dit houdt in dat er een toetsend onderzoek wordt uitgevoerd met een vergelijking qua woonwensen tussen de huidige en de nieuwe generatie ouderen.

Om tot een concreet antwoord te komen zijn er een aantal deelvragen opgesteld die helpen bij het beantwoorden van dit probleem:

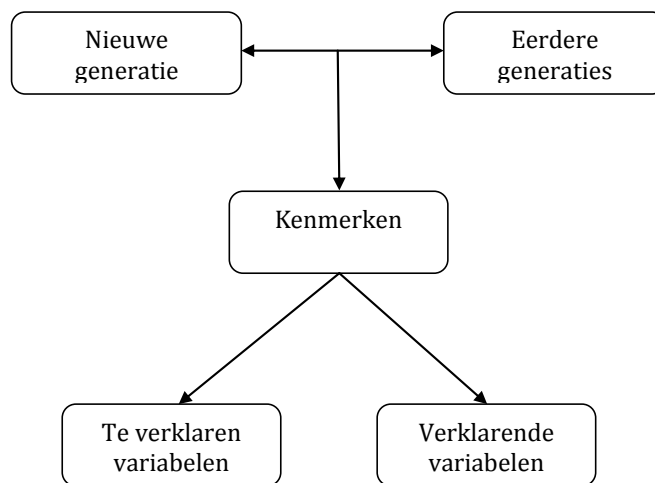
- 1 Wie behoren er tot de nieuwe generatie ouderen en op welk gebied onderscheiden zij zich van de huidige dan wel eerdere generaties ouderen?
- 2 Leidt dit onderscheid in kenmerken tot andere woonwensen en een ander verhuisgedrag?
- 3 Wat is het gevolg van mogelijk andere wensen van de nieuwe generatie ouderen voor de bouwopgave van de woningmarkt voor ouderen?

1.4 Methodiek/Conceptueel model

Dit onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek en een empirische analyse. Het literatuuronderzoek wordt uitgewerkt in hoofdstuk 2. Het empirische gedeelte wordt uitgevoerd aan de hand van een conceptueel model waarin schematisch wordt weergegeven wat er onderzocht gaat worden. Aan het eind van hoofdstuk 2 worden hypothesen opgesteld die voortvloeien uit de bestudeerde theorie. Deze hypothesen worden vervolgens getoetst door middel van een empirisch onderzoek (Baarda, 1995). Voor het uitvoeren van dit empirisch onderzoek wordt het databestand WoON2012 gebruikt.

Door middel van een literatuuronderzoek zal eerst worden gekeken naar de verschillen in kenmerken tussen de nieuwe generatie ouderen en eerdere generaties. Wanneer er verschillen tussen beide groepen worden gevonden kunnen de hypothesen worden opgesteld. Deze hypothesen resulteren in een aantal te onderzoeken variabelen die van invloed zijn op de verschillen tussen de nieuwe generatie ouderen en eerdere generaties. Wanneer hier significante verschillen in worden gevonden wordt tevens bekeken op wat voor manier dit de bouwopgave kan beïnvloeden.

Het conceptueel model zal daarom uitgaan van een model waarin de groep nieuwe generatie ouderen kan worden afgezet tegen de eerdere generaties ouderen. Op basis van de literatuur wordt beschreven wat er van de kenmerken verwacht kan worden. Wordt er een verschil verwacht? Wat voor verschil wordt er verwacht? Of wordt er juist verwacht dat er geen verschil zit tussen de nieuwe generatie ouderen en de huidige en eerdere generaties. Deze kenmerken worden opgesplitst in twee groepen. Dit zijn de groepen verklarende variabelen en te verklaren variabelen. In schematisch overzicht ziet dit eruit als volgt:



Figuur 1.1: Variabelen die voortkomen uit het verschil in kenmerken tussen beide groepen.

De te verklaren variabelen bestaan uit variabelen die het verschil in woonwensen tussen de nieuwe generatie ouderen en de eerdere generaties moeten laten zien. Ze worden direct

onderzocht. Hier valt bijvoorbeeld te denken aan het aantal m^2 woonruimte of de aanwezigheid van een tuin. De verklarende variabelen bestaan uit variabelen die een reden zouden kunnen zijn voor een verschil in beide groepen. Bijvoorbeeld het geslacht. Wellicht stellen vrouwen meer eisen aan de aanwezigheid van een tuin. Als de groep nieuwe generatie ouderen dan significant meer uit vrouwen bestaat zou dit een reden kunnen zijn waarom deze groep meer waarde hecht aan de aanwezigheid van een tuin.

De variabelen worden dus uitgewerkt aan de hand van het verschil in kenmerken tussen beide groepen. Dit wordt gedaan op basis van de literatuur. Vervolgens wordt er door middel van een logistische regressie analyse gekeken of er daadwerkelijk verschillen bestaan tussen de nieuwe generatie ouderen en eerdere generaties. Er is voor deze analyse gekozen omdat er verschillen tussen 2 groepen worden onderzocht. Dit is niet mogelijk met een meervoudige lineaire regressie omdat er dan slechts één groep kan worden onderzocht.

Om deze analyse uit te voeren moet er wel rekening worden gehouden met het feit dat de nieuwe generatie ouderen en de huidige c.q. eerdere generaties niet in dezelfde leeftijdsfase zitten. Dit houdt in dat voor de nieuwe generatie ouderen gekeken wordt naar wat ze zouden willen als ze ouder zijn. Feit is wel dat de wensen niet altijd worden gerealiseerd. Dit moet echter geen probleem zijn omdat het doel van dit onderzoek is om de wensen van deze generatie te vast te stellen en die te vergelijken met de wensen van de generaties ervoor, en dus niet naar wat deze generaties hebben gerealiseerd.

Wanneer er significante verschillen worden gevonden tussen de woonwensen van de nieuwe generatie ouderen en eerdere generaties zal er eveneens gekeken moeten worden of dit ook invloed heeft op het woon- en verhuisgedrag van ouderen en dus op de bouwopgave binnen deze markt.

Het verschil in denken tussen beide groepen is wellicht dat de nieuwe generatie nog niet denkt aan de tijd waarop de kans groter is dat er fysieke beperkingen optreden waardoor ze andere eisen aan woningen stellen die ze juist in die tijd nodig gaan hebben.

1.5 *Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie*

Verwacht wordt dat de nieuwe generatie ouderen andere keuzes maakt en andere wensen heeft dan eerdere generaties ouderen. Het in kaart brengen van de wensen die deze nieuwe generatie heeft is maatschappelijk relevant voor verschillende partijen. Het realiseren van deze woonwensen zorgt ervoor dat ouderen eerder tevreden zijn met hun woning en dat er in elk geval iets wordt aangeboden wat aan de wensen voldoet. Voor projectontwikkelaars en corporaties is het relevant omdat deze organisaties iets aan kunnen bieden wat ook daadwerkelijk gewild is.

In wetenschappelijk opzicht is dit onderzoek relevant omdat er tot op heden weinig bekend is over de woonwensen van de nieuwe generatie ouderen. Relevant lijken de invloed van factoren als gezondheid en welvaart op woonwensen en verhuisgedrag. Meer informatie over deze generatie leidt tot meer inzicht in de relatie tussen

persoonsgebonden factoren en woon- en verhuisgedrag van een specifieke bevolkingsgroep.

1.6 Leeswijzer

Om dit onderzoek overzichtelijk te houden is er een leeswijzer opgesteld. Deze leeswijzer geeft aan wat er in de volgende hoofdstukken wordt beschreven.

In hoofdstuk 2 van deze scriptie wordt het theoretisch kader van dit onderzoek uitgewerkt. Hierin wordt beschreven wie deze nieuwe generatie ouderen zijn. Vervolgens wordt beschreven in welk opzicht deze generatie anders is dan eerdere generaties ouderen. De kenmerken die bekeken worden zijn het opleidingsniveau, de financiële situatie, de gezondheid en de verhuisgeneigdheid. Aan de hand van de verschillen in deze kenmerken worden hypothesen opgesteld over de wensen van deze nieuwe generatie ouderen

Hoofdstuk 3 beschrijft de aanpak van het empirische gedeelte. Hierin wordt onder andere uiteengezet welke dataset wordt gebruikt, hoe deze data zijn ontstaan en op welke manier deze data worden aangepast in het belang van dit onderzoek.

In hoofdstuk 4 worden de gevonden resultaten van dit onderzoek geanalyseerd. De hypothesen die in hoofdstuk 2 zijn opgesteld worden vergeleken met de uitkomsten. Zo komt aan de orde of de nieuwe generatie daadwerkelijk andere wensen heeft of meer waarde hecht aan bepaalde wensen dan de huidige generatie.

Hoofdstuk 5 bevat de conclusies getrokken op grond van de bevindingen in hoofdstuk 4. De centrale vraag van het onderzoek wordt beantwoord en tevens wordt er een reflectie op het onderzoek gegeven. Het hoofdstuk zal eindigen met aanbevelingen voor verder onderzoek in deze richting.

2 Theoretisch Kader

In dit hoofdstuk wordt de geschreven literatuur behandeld. Idem komt aan bod wie worden bedoeld met de nieuwe generatie ouderen en waarin de nieuwe generatie ouderen afwijkt van de eerdere generaties ouderen.

2.1 Nieuwe generatie ouderen

Om de woonwensen en het woningmarktgedrag van ouderen in kaart te brengen dient er rekening te worden gehouden met een aantal maatschappelijke processen. Vergrijzing is één van deze processen. Echter, niet alleen het hogere aandeel ouderen is van belang voor de woningmarkt. Misschien wel belangrijker is dat de nieuwe generatie¹ ouderen mogelijk andere kenmerken heeft waardoor ze zich anders zou kunnen gedragen.

Deze nieuwe generatie ouderen bestaat voornamelijk uit de babyboom generatie. Deze generatie is geboren in de naoorlogse geboortegolf, geboren tussen 1945 en 1960. (Groot

¹ Het woord generatie wordt hier in principe verkeerd gebruikt, omdat het niet om nakomelingen of voorouders gaat, maar om mensen die in dezelfde periode geboren zijn. Strikt genomen zo de term geboorte cohort beter passen, maar om aan te sluiten bij het algemene taalgebruik is hier gekozen voor generatie. (Hooimeijer, 2007)

et al. (2013), Naast het gegeven dat deze generatie in aantal significant groter is dan andere generaties hebben ze meer opvallende kenmerken. Zo past deze generatie qua opleiding beter bij de jongeren van vandaag dan bij de huidige ouderen (Hooimeijer, 2007), is deze generatie in het algemeen financieel beter af (Knoef et al, 2012) en stijgt het aantal jaren dat deze generatie fysiek in orde is na het uittreden uit het arbeidsproces (Van Dam et al, 2012). Deze kenmerken zijn volgens De Groot et al. (2013) belangrijk voor het woningmarktgedrag van ouderen.

Naast de zojuist beschreven kenmerken zijn er tevens een aantal punten waarin de nieuwe generatie vrij identiek is aan de eerdere generaties ouderen. Zo zijn ze nog steeds honkvast. Verwacht wordt dat dit vrij bestendig is omdat de nieuwe generatie vaker een eigen woning bezit. Niet alleen het eigen woningbezit is hier debet aan, maar ook de veranderingen in de zorg en de instelling van de overheid om juist ouderen langer zelfstandig te laten wonen dragen daaraan bij (De Groot et al., 2013).

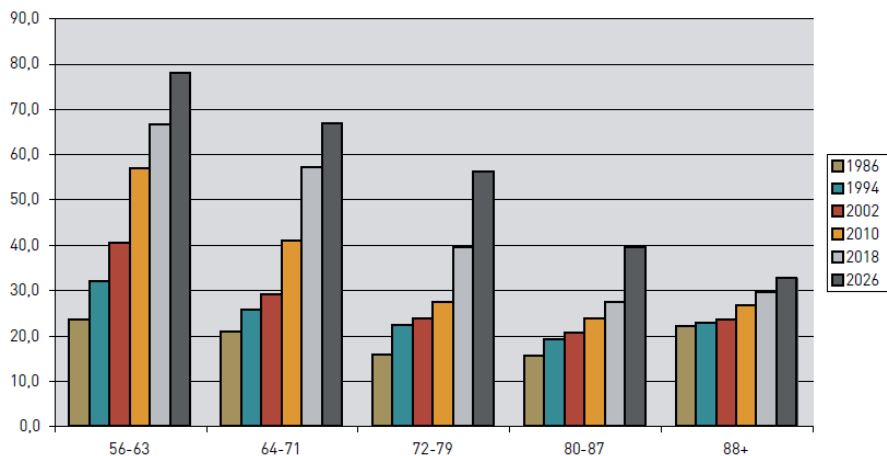
2.2 Opleidingsniveau

De nieuwe generatie ouderen onderscheidt zich op een aantal manieren ten opzichte van eerdere generaties. Het opleidingsniveau is één van de kenmerken waarin zij verschillend is. In de jaren '60 is het algemeen vormend onderwijs enorm gegroeid. Dit kwam mede door de Mammoetwet waarbij Mulo, MMS en HBS vervangen werden door resp. Mavo, Havo en Atheneum. In het begin waren het nog vooral de jongens die hiervan profiteerden, maar in de jaren '70 en '80 werd het ook voor meisjes steeds meer gebruikelijk om een zo hoog mogelijke opleiding te volgen (Hooimeijer, 2007). Het resultaat is dat er na de oorlog steeds meer mensen een diploma behaalde op middelbaar- en hoger beroepsonderwijsniveau.

Deze trend is ook te zien onder ouderen. Zo heeft van de huidige 75-plussers ongeveer een kwart een met Havo vergelijkbaar diploma of hoger. In 2025 ligt dat aandeel rond de 50 procent of hoger (Blije et al., 2009). Een deel van de nieuwe generatie bereikt dan de leeftijd van 75 jaar.

Sommige kenmerken zoals het onderwijs worden op relatief jonge leeftijd bepaald en blijven daarna onveranderd. Dit houdt in dat verschillen tussen generaties in onderwijs op jonge leeftijd eveneens zorgen voor verschillen op hoge leeftijd. Volgens Hooimeijer (2007) worden onderwijsdiploma's in het algemeen voor het bereiken van het dertigste levensjaar gehaald en stopt het halen van diploma's bij het bereiken van een leeftijd van 40 jaar.

Figuur 2.1 laat zien dat ouderen steeds beter geschoold zijn. Opmerkelijk is voornamelijk de stijging onder nieuwe ouderen. In 2010 had ongeveer 57% van deze groep een diploma op minimaal het middelbaar onderwijs. Dit houdt in dat ze een HAVO, VWO, MBO ½ of MBO ¾ diploma hebben behaald.



Figuur 2.1: Percentage ouderen met minimaal middelbaar onderwijs 1994-2026

Bron: Hooimeijer (2007)

Dit is een forse stijging (17% punt) ten opzichte van dezelfde leeftijdscategorie in 2002. Dit forse verschil blijft zichtbaar in de prognose die hier is gesteld. In 2018 is dit verschil zichtbaar in de leeftijdscategorie 64-71 en voor 2026 treedt dit verschil op in de leeftijdscategorie 72-79. Duidelijk is dat van de nieuwe generatie ouderen in ieder geval een hoger percentage een middelbaaronderwijs diploma heeft behaald. Een kanttekening dat hierbij moet worden geplaatst, is dat de vooroorlogse generaties wel opleidingen en cursussen volgden die werk gerelateerd waren, maar waar geen diploma's voor werden uitgegeven.

Naast het feit dat er steeds meer ouderen bijkomen die een opleiding hebben gevolgd, zijn er ook steeds meer ouderen die verder hebben doorgeleerd. Dit blijkt onder meer uit een onderzoek van het Sociaal Cultureel Planbureau (de Boer, 2006). Gegevens van dit onderzoek zijn samengevat in tabel 2.1. Hieruit blijkt dat in 2003 en 2010 zowel mannen als vrouwen in de leeftijd 55-64 jaar een significant hoger percentage aan hoger opgeleide ouderen bevat dan de generaties ervoor. Het is dus niet alleen zo dat ouderen steeds meer een opleiding hebben afgerond, maar ze ronden ook steeds meer een hogere opleiding af. Er is wel duidelijk een verschil te zien in het opleidingsniveau van mannen en vrouwen. Mannen zijn in het algemeen hoger opgeleid dan vrouwen. Dit geldt zowel voor de nieuwe generatie ouderen als voor de eerdere generaties. De prognose is echter wel dat dit verschil wegebt in de komende jaren. Zo wordt verwacht dat in 2030 ongeveer 32% van de mannen tussen 55-64 jaar een HBO of WO diploma hebben, voor vrouwen is dit 31%.

Tabel 2.1: Hoger opgeleide ouderen (HBO of WO) naar geslacht en leeftijd (in %)

	2003	2010	2015	2020	2025	2030
Mannen						
55-64	27	30	30	31	31	32
65-74	20	26	28	30	30	31

75+	17	19	21	25	28	30
Vrouwen						
55-64	15	20	23	24	27	31
65-74	10	14	17	20	23	24
75+	7	8	10	13	16	19

Bron: De Boer (2006)

De stijging in het opleidingsniveau van ouderen kan bestempeld worden als een positieve sociale verandering. Het gevolg van een betere opleiding is in het algemeen dat er betere banen bezet kunnen worden en er dus hogere lonen kunnen worden ontvangen. Voor de nieuwe generatie ouderen houdt dit in dat verwacht mag worden dat ze er financieel beter voor staat dan eerdere generaties. Dit aspect wordt in de volgende paragraaf uitgebreid behandeld. Naast de financiën leidt een betere opleiding ook tot lichamelijk lichter werk waardoor ouderen op latere leeftijd fysiek minder snel achteruitgaat en de levensverwachting hoger is. Dit aspect wordt in §2.4 verder onderzocht.

2.3 Financiële situatie

Naar aanleiding van de vorige paragraaf, waarin naar voren kwam dat de nieuwe generatie ouderen in het algemeen hoger is opgeleid dan voorgaande generaties, wordt in deze paragraaf gekeken of de financiële situatie van deze generatie eveneens anders is. Dit wordt onderzocht aan de hand van drie maatstaven op het gebied van financiën. Dit zijn de inkomensverdeling, het eigen woningbezit en het vrij vermogen van ouderen.

2.3.1 Inkomensverdeling

Uit onderzoek van Kullberg (2005) blijkt dat de nieuwe generatie ouderen een andere inkomensverdeling laat zien dan voorgaande generaties. Tabel 2.2 is een samenvatting van de gegevens uit dit onderzoek.

Allereerst moet gemeld worden dat de groep boven het sociaal minimum nog recht heeft op het ontvangen van huursubsidie waardoor de woonlasten van deze groep lager kunnen liggen dan de woonlasten van de groep beneden modaal. Een reden waarom voor alle leeftijdsgroepen geldt dat dit percentage hoger uitvalt.

Tabel 2.2: Inkomensverdeling ouderen naar generatie (in %)

	55-64	65-74	75+
t/m sociaal minimum*	9	9	11
Boven sociaal minimum*	21	30	40
Beneden modaal	14	27	29
Tot 2x modaal	35	25	15
< 2x modaal	21	9	5

*Aandachtsgroepen: Hebben op basis van het inkomen recht op huursubsidie

Bron: Kullberg (2005)

Wanneer gekeken wordt naar het verschil in leeftijd onder ouderen dan valt op dat de nieuwe generatie ouderen een significant hoger percentage heeft in de rijkere inkomensgroepen. Zo verdient 35% van deze groep tot 2x modaal en 21% procent meer dan 2x modaal. Dit is voor beide groepen respectievelijk 10 en 12 % punt meer dan de leeftijdscategorie 65-74 jaar en 20 en 16% voor de categorie 75+. Samengevat houdt dit in dat van de nieuwe generatie ouderen 56% een bovenmodaal inkomen heeft, voor 65-74 jaar is dit 34% en voor de oudste ouderen 20%.

Niet alleen qua opleiding scoort de nieuwe generatie ouderen goed ten opzichte van eerdere generaties, maar dus ook op het gebied van inkomen. Hier kan uit worden geconcludeerd dat ze in het algemeen meer te besteden hebben en dus eerder hun wensen kunnen realiseren. Er moet echter wel een kanttekening bij deze gegevens worden geplaatst. Kullberg (2005) geeft geen informatie over de niet actieve ouderen onder de leeftijdsgroep 55-64 jaar. Deze informatie is van belang omdat het overgrote gedeelte van deze groep nog werkzaam is en daardoor een deel van het verschil in inkomen zal verklaren.

2.3.2 Eigen woningbezit

De tweede maatstaf voor het meten van de financiële situatie is het eigen woningbezit onder ouderen. Het eigen woningbezit wordt gezien als stok achter de deur voor het bereiken van een pensioengerechtigde leeftijd. De restwaarde van het huis kan als inkomen worden gebruikt naast het pensioen, dit gaat echter alleen op wanneer de overstap wordt gemaakt van koop- naar huurhuis.

De naoorlogse trend is er één van groei voor het eigen woningbezit. Weliswaar schoksgewijs omdat het eigen woningbezit sterk samenhangt met de economische ontwikkeling en de stijging van lonen waardoor het gemakkelijker is om een hypotheek te verkrijgen. Dit is met name te zien in de jaren '60 en '70. De jaren '80 werden sterk beïnvloed door een economische recessie met als gevolg een achteruitgang van het reële inkomen. De jaren '90 waren weer een periode van economische groei. (Hooimeijer, 2007)

Een ander belangrijk aspect is de fiscale situatie. Deze werkt sterk in het voordeel van het huren door lagere inkomens en sterk in het voordeel voor eigenwoningbezit voor midden- en hogere inkomens (Hooimeijer, 2007). Aangezien de nieuwe generatie ouderen hoger is opgeleid en een beter inkomen genereert kan dus eveneens verwacht worden dat deze groep ook een hoger aandeel heeft in het eigen woningbezit.

Uit gegevens van het Sociaal Cultureel Planbureau blijkt ook dat de nieuwe generatie een hoger aandeel heeft in het eigen woningbezit. Deze gegevens zijn samengevat in tabel 2.3.

Tabel 2.3: Aandeel huishoudens in een koopwoning naar inkomensklasse en leeftijd (in %)

	55-64	65-74	75+
t/m sociaal minimum	45	34	19
Boven sociaal minimum	38	32	26

Beneden modaal	39	41	28
Tot 2x modaal	67	62	47
< 2x modaal	89	81	73
Totaal	60	47	32

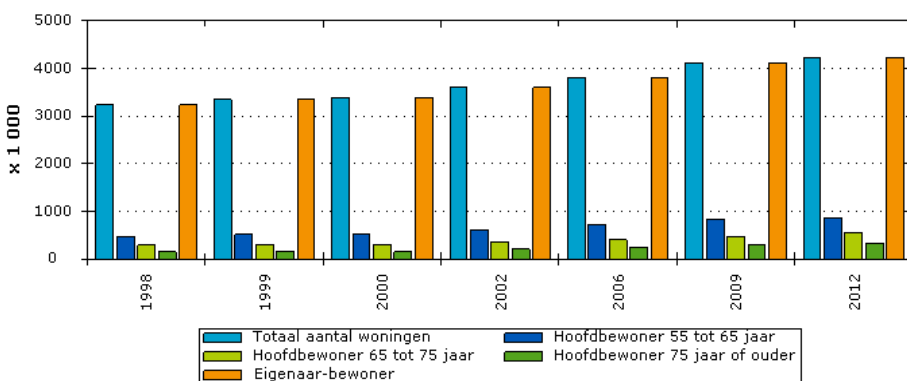
Bron: Kullberg (2005)

Uit deze gegevens blijkt dat voor vrijwel alle leeftijdsgroepen geldt dat een hoger inkomen leidt tot een hoger aandeel in koopwoningen. Er zit echter wel verschil tussen de leeftijdsgroepen. Zo bezit de nieuwe generatie relatief gezien de meeste huizen. Dit is iets wat echter ook kan worden verwacht, aangezien de eerdere generaties sneller kiezen om vermogen uit het huis vrij te maken door een huurhuis te betrekken. Dit kan echter alleen wanneer er ook daadwerkelijk een restwaarde op het huis zit.

Bij tabel 2.3 moet vermeld worden dat de gegevens afkomstig zijn uit 2002. De meest recente gegevens van het CBS zijn van 2006 en geven respectievelijk 63%, 51% en 36% als totaal per leeftijdscategorie. Op basis van deze gegevens kan echter niet gezegd worden dat de nieuwe generatie ouderen op latere leeftijd eveneens een hoger eigen woningbezit zal hebben dan bijvoorbeeld de 75 plussers van nu. Figuur 2.2 laat echter zien dat over de afgelopen 14 jaar geldt dat het eigen woningbezit onder alle ouderen is toegenomen.

Het zal dus eveneens tegen de verwachting ingaan wanneer het eigen woningbezit onder ouderen zal teruglopen of het huidige niveau zal handhaven aangezien de nieuwe generatie gemiddeld een hoger diploma, hogere inkomens en betere banen heeft. Dit zijn factoren die nauw verbonden zijn aan het eigen woningbezit. Dit wordt bevestigd door Hooimeijer, 2007 die stelt:

‘De generatie-effecten zijn duidelijk te zien bij de groep 55-64 jarigen en vooral bij de vijftenzestig plussers. Door het gestegen eigenwoningbezit van de afgelopen decennia worden steeds meer mensen oud in een koopwoning.’ (Hooimeijer, 2007 p. 33)



Figuur 2.2: Koopwoningen Nederland naar leeftijdscategorie ouderen

Bron: CBS (2013)

2.3.3 Vrij vermogen/eigen vermogen

Naast de inkomensverdeling en het eigen woningbezit wordt er voor de financiële situatie van ouderen ook gekeken naar het vrije vermogen dat zij hebben. Het vrije vermogen is het vermogen buiten de eigen woning. Hierbij kan gedacht worden aan het saldo van spaarrekeningen en andere tegoeden die niet zijn belast met hypotheek.

Het vrije vermogen is een belangrijke maatstaf omdat ouderen op latere leeftijd kunnen overstappen van een koop- naar een huurwoning waardoor ze geld vrij maken. Hierdoor kan het zo zijn dat de oudste ouderen met een minder inkomen (pensioen) en een huurhuis toch genoeg geld hebben om te besteden. Een kanttekening hierbij is wel dat naarmate mensen ouder worden ze meer tijd hebben gehad om geld te sparen waardoor er vanuit kan worden gegaan dat het vrije vermogen op latere leeftijd in het algemeen hoger is.

Tabel 2.4 toont gegevens van het Sociaal Cultureel Planbureau. De tabel geeft het vrije vermogen weer van ouderen in de verschillende leeftijdscategorieën.

Tabel 2.4: Gemiddeld vermogen buiten de eigen woning naar leeftijd, inkomen en woningbezit

	Huurders			Eigenaren		
	55-64	65-74	75+	55-64	65-74	75+
t/m sociaal minimum	6.000	11.000	10.000	6.000	17.000	21.000
Boven sociaal minimum	16.000	15.000	14.000	6.000	31.000	34.000
Beneden modaal	18.000	25.000	23.000	20.000	48.000	54.000
Tot 2x modaal	33.000	53.000	44.000	25.000	98.000	116.000
< 2x modaal	71.000	87.000	457.000	83.000	225.000	226.000
Totaal (N=Onbekend)	24.000	27.000	28.000	40.000	90.000	78.000

Bron: Kullberg (2005)

Te zien aan bovenstaande tabel is dat eigenaren over vrijwel alle inkomensklassen meer vrij vermogen hebben dan huurders. In het algemeen zal dit komen doordat onder huis eigenaren de inkomens hoger zijn. Daarnaast worden de maandlasten lager wanneer een deel van de hypotheek is afgelost. Voor huurders geldt dit niet, deze betalen hetzelfde bedrag of een bedrag dat licht op kan lopen met de inflatie.

Wanneer gekeken wordt naar de leeftijdscategorieën dan is er een andere verdeling te constateren dan bij het inkomen. Voor het vrije vermogen geldt dat de groep met de hoogste inkomens (55-64 jaar) het minst vrij vermogen bezit. Hier zal eveneens het argument gebruikt kunnen worden dat oudere ouderen meer tijd hebben gehad om te sparen, zeker wanneer de kinderen financieel onafhankelijk zijn geworden (Kullberg, 2005).

Een ander argument dat Haffner (2005) aandraagt is dat er een minder spaarzame mentaliteit heerst onder de nieuwe generatie ouderen. Dit mede omdat eventuele kinderen in de welvaart hebben gedeeld waardoor zij minder afhankelijk zijn van het spaargeld van de ouders.

Daarnaast geldt voor deze nieuwe generatie ouderen waarschijnlijk dat de maandlasten hoger liggen doordat de hypotheek op de woning in mindere mate is afgelost. Hierdoor

Met opmaak: Tekstkleur: Tekst 1

blijft er per saldo minder geld over waardoor het sparen moeilijker is op deze leeftijd. Dit zou wellicht te zien moeten zijn in het eigen vermogen dat in de woning verborgen ligt.

Tabel 2.5: Eigenaar –bewoners met volledig afbetaalde hypotheek of hypotheek vrije woning

	55-64 jaar		65-74 jaar		75+	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
t/m sociaal minimum	10.000	28	6.000	25	6.000	46
Boven sociaal minimum	22.000	26	40.000	53	57.000	79
Beneden modaal	19.000	34	41.000	50	39.000	71
Tot 2x modaal	34.000	14	43.000	34	30.000	56
> 2x modaal	21.000	11	18.000	30	15.000	65
Totaal	106.000	17	148.000	40	146.000	68

Bron: Kullberg (2005)

In tabel 2.5 is dan ook te zien dat het aantal volledig afgeloste hypotheek of hypotheek vrije woningen onder 55-64 jaar lager ligt dan voor de eerdere generaties. In absolute getallen scoren de inkomensgroepen t/m sociaal minimum en meer dan 2x modaal van de 55-64 jarigen nog beter dan dezelfde inkomensgroepen van de overige 2 leeftijdscategorieën. Dit houdt echter geen stand wanneer de relatieve getallen worden bekeken. Dan is te zien dat dan slechts 11% de hypotheek heeft afgelost in tegenstelling tot 30% van de 65-74 jarigen en 65% van de 75 plussers. Dat de nieuwe generatie ouderen een lager vrij vermogen heeft door de hogere maandlasten als gevolg van een minder ver afbetaalde hypotheek lijkt dus een geschikte aanname.

Naast het vrije vermogen en het eigen vermogen is ook de restwaarde van een woning van belang. Bovenstaande tabel geeft echter alleen aan hoeveel mensen hun hypotheek volledig hebben afbetaald. Dit zegt echter niets over de waarde van de woning en de hoogte van de hypotheek die ze nog af moet betalen. Zo stelt Kullberg (2005) dat de nieuwe generatie ouderen nog ongeveer een hypotheek hebben over 30% van de waarde van de woning. Dit is niet zozeer omdat ze veel hebben afgelost, maar komt meer door de waardeverminderingen tot 2008.

Voor de nieuwe generatie ouderen geldt tevens dat de verkoopwaarde van het huis gemiddeld gezien het hoogst is. Voor de restwaarde geldt weer dat die het laagst is, omdat vaak een deel van de hypotheek nog niet is afgelost.

2.4 Gezondheid

Om de woonwensen van de nieuwe generatie ouderen in kaart te brengen is het ook nodig om de gezondheid van ouderen in kaart te brengen. Feit is dat mensen fysiek achteruit gaat wanneer ze ouder worden. De vraag is echter wanneer dit een rol gaat spelen in de woonwensen van ouderen.

Volgens het CBS is de kans van 65 jarigen in 2010 om 80 jaar oud te worden 63%. Dit was 10 jaar eerder 52%. Verwacht wordt dat in de toekomst dit percentage blijft stijgen als gevolg van verbeteringen in de zorg en kennis op dit gebied. Uitgaande van deze gegevens blijven ouderen in de toekomst langer leven. Dit zorgt voor een toename van

het totaal aantal ouderen en daar komt bij dat de nieuwe generatie ouderen getalsmatig een omvangrijke generatie is als gevolg van de babyboom.

Van alle ouderen woont nog geen 4% in instituties en slechts 7% van de ouderen in verzorgingstehuizen is jonger dan 75, de helft is zelfs ouder dan 85 jaar (De Klerk, 2004). Ouderen blijven het liefst zo lang mogelijk zelfstandig. De vraag is echter wanneer ouderen, en zo ook de nieuwe generatie, de keuze maakt om wel of niet over te stappen naar verzorgd wonen. Dit hangt echter van meerdere variabelen af en is dus niet eenvoudig te benaderen. Zo is het hebben van een partner of andere vormen van mantelzorg relevant. Over het algemeen zo stelt De Klerk (2004) is mantelzorg echter voor het overbruggen van een moeilijke periode. Wanneer de situatie verbetert, wordt de mantelzorg minder. Dit houdt echter wel in dat er wordt overgestapt naar een andere manier van verzorgd wonen, bijvoorbeeld meer formele thuiszorg.

Volgens de 'Monitor investeren voor de toekomst 2012' van het ABF wonen ouderen anno 2012 minder in de categorie verzorgd wonen dan in 2006. Belangrijk, zo wordt in dit onderzoek gesteld, is dat nieuwe generaties ouderen anders zijn dan de generaties voor hen. Het opleidingsniveau en de mate van zelfredzaamheid neemt bij ouderen steeds verder toe. Daar komt bij dat het aanbod in de zorg is veranderd. Voornamelijk de transitie van institutionele naar 'klantgerichte' thuiszorg is hierin belangrijk. Zo zijn er de laatste jaren steeds meer zorgsteunpunten ontwikkeld (Van Galen et al., 2012) Deze vorm van zorg combineert verzorgd wonen met een aanbod aan overige geschikte woningen waar ouderen zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen. Binnen het gebied van een zorgsteunpunt kan zorg vaak op maat geleverd worden.

Feit is dat ouderen steeds ouder worden en langer zelfredzaam zijn dan eerdere generaties waardoor ze langer op zichzelf kunnen blijven wonen. Daarnaast zorgt een verbetering in de financiële situatie dat ouderen op dit gebied steeds meer wensen kunnen vervullen. Wanneer fysieke gebreken optreden, of verwacht wordt dat ze op gaan treden, dan zijn fysieke aanpassingen aan de huidige woning eerder mogelijk. Verhuizen naar een beter toegankelijke woning is eveneens een optie. Hierdoor hoeven ze niet direct over te stappen op verzorgd wonen. Een ander punt is dat ze ook meer te zeggen hebben over de vorm van zorg die ze wensen. Zo is particuliere zorg een optie wanneer andere vormen van zorg op de huidige woonlocatie niet voldoen aan de wensen.

De bouwopgave en vormen van zorg kunnen met betrekking tot ouderen niet los van elkaar worden gezien. Feit is wel dat de leeftijd van ouderen waarop ze zorgbehoevend beginnen te worden verschuift. Dit houdt in dat ze langer in de huidige woning kunnen blijven wonen. Wanneer ook de zorg op dit gebied is ontwikkeld zullen ouderen nog minder snel vertrekken uit de huidige woning. De financiële situatie maakt aanpassingen aan de woning mogelijk, waardoor het voor de bouwopgave wenselijk is om woningen te bouwen waarin verschillende soorten aanpassingen mogelijk zijn. Ouderen kunnen op deze manier oud worden op de plek waar ze wonen.

2.5 *Verhuisgeneidheid/ 'Ageing in place'*

Ouderen zijn honkvast. Dit blijkt uit meerdere onderzoeken (Van Galen et al., 2012; Hooimeijer, 2007; Kullberg, 2005). De lage verhuisgeneidheid van ouderen wordt

bevordert wanneer ze meer afhankelijk zijn van bezoekers aan hun woning voor het onderhouden van deze contacten. Naarmate de frequentie van bezoek toeneemt, worden ouderen meer terughoudend als het gaat om verhuizen.

Enkele kenmerken die de verhuisgeneigdheid in het algemeen doen toenemen zijn onder andere de beschikbaarheid van financiën om verhuizen mogelijk te maken, hoger opgeleiden verhuizen eerder en vaker en op jonge leeftijd voor het eerst verhuizen leidt op latere leeftijd tot eerder de stap te maken om wederom te verhuizen.

Voor de nieuwe generatie geldt dat ze meer financiële middelen ter beschikking heeft en daarnaast hoger opgeleid is dan de voorgaande generaties ouderen (zie §2.2 en §2.3). Aan de ene kant zou dit kunnen betekenen dat deze groep meer verhuisgeneigd is en dus eerder de stap zou maken naar een geschiktere woning. Aan de andere kant kan worden verwacht dat deze groep juist langer blijft wonen op de plek waar ze woont wanneer ze deze woning zelf bestempelt als geschikte woning. Dit omdat ze in de toekomst aanpassingen aan de woning eerder kan financieren tevens als de benodigde zorg. Onderzoek uit Spanje (Costa-Font et al., 2009) laat dan ook zien dat ouderen juist steeds meer willen blijven op de plek waar ze wonen. Dit principe van 'Ageing in Place' wordt versterkt wanneer ze gehecht zijn aan sociale contacten in de woonomgeving. Wanneer ze moeten kiezen tussen het behoud van sociale contacten en het bewonen van een geschikte woning, lijken aanpassingen aan de huidige woning een betere strategie dan het ontwikkelen van woonzorgzones (Hooimeijer, 2007).

Hoger opgeleiden, zoals de nieuwe generatie ouderen, zijn echter minder gesteld op sociale contacten in hun directe woonomgeving. Volgens Hooimeijer (2007) voelen ze zich meer verbonden met andere plekken waar ze hebben gewoond, waar hun kinderen wonen dan met de plek waar ze oud worden. Daarnaast neemt de mobiliteit van ouderen de afgelopen jaren toe. Steeds meer ouderen beschikken over een rijbewijs en hebben een auto. Vooral vrouwen hebben de afgelopen jaren een inhaalslag gemaakt op dit gebied (Kullberg, 2005).

De signalen over de verhuisgeneigdheid onder ouderen laten twee kanten zien. Aan de ene kant is de nieuwe generatie ouderen financieel daadkrachtiger en hoger opgeleid. Kenmerken die in eerste instantie wijzen op een hogere verhuisgeneigdheid. Aan de andere kant zorgen de financiën en het eigen woningbezit voor de verwachting dat de nieuwe generatie ouderen blijft zitten waar ze zit en juist op deze plek de maatregelen gaat nemen om ervoor te zorgen dat ze er kan blijven wanneer fysieke belemmeringen optreden. Het 'Ageing in Place' principe zou dus ook kunnen gelden voor de nieuwe generatie ouderen, maar de verwachting is dat dit principe zal worden uitgesteld, naarmate ouderen langer leven en langer zelfredzaam zijn.

2.6 Conclusie

De conclusie van dit hoofdstuk is opgesteld om aan te geven of de gestelde deelvragen in §1.3 bevredigend zijn beantwoord. De deelvragen die bevredigend zijn beantwoord worden hier opnieuw gesteld met daarbij een samenvatting van het antwoord.

De deelvragen die niet bevredigend zijn beantwoord aan de hand van de literatuur worden eveneens opnieuw gesteld met de vraag of er een aanleiding is om dit daadwerkelijk te gaan onderzoeken. Wanneer dit zo is worden er in de aansluitende paragraaf (§2.7) hypothesen opgesteld die voortvloeien uit de literatuur. Voor deelvraag 1 en 2 geldt dat ze bevredigend zijn beantwoord.

- (1) Wie behoren er tot de nieuwe generatie ouderen en op welk gebied onderscheiden zij zich van de huidige dan wel eerdere generaties ouderen?

De nieuwe generatie ouderen bestaat voornamelijk uit de babyboom generatie. Deze generatie is geboren in de naoorlogse geboortegolf, geboren tussen 1945 en 1960 (Groot et al. (2013). Binnen andere onderzoeken zoals Kullberg (2005) wordt het leeftijdscohort 55-64 jaar genomen. Om de gevonden resultaten gemakkelijk te kunnen vergelijken met andere onderzoeken wordt daarom in dit onderzoek de nieuwe generatie ouderen beperkt tot de 55-64 jarigen. Dit houdt in de ze zijn geboren in de periode 1949-1958.

Uit § 2.2, §2.3 en §2.4 blijkt dat de nieuwe generatie ouderen verschillend is van eerdere generaties. Zo verschillen ze onder andere in opleidingsniveau, financieel opzicht en gezondheid.

Opleidingsniveau

Ouderen zijn steeds beter geschoold. Opmerkelijk is voornamelijk de stijging onder nieuwe ouderen. In 2010 had ongeveer 57% van deze groep een diploma op minimaal het middelbaar onderwijs. Dit is een forse stijging (17% punt) ten opzichte van dezelfde leeftijdscategorie in 2002.

Naast het feit dat er steeds meer ouderen bijkomen die een opleiding hebben gevolgd, zijn er ook steeds meer ouderen die verder hebben doorgeleerd. Dit blijkt onder meer uit een onderzoek van het Sociaal Cultureel Planbureau (de Boer, 2006). Het is dus niet alleen zo dat ouderen steeds meer een opleiding hebben afgerond, maar ze ronden ook steeds meer een hogere opleiding af.

Er is wel duidelijk een verschil te zien in het opleidingsniveau van mannen en vrouwen. Mannen zijn in het algemeen hoger opgeleid dan vrouwen. Dit geldt zowel voor de nieuwe generatie ouderen als voor de eerdere generaties. De prognose is echter wel dat dit verschil wegebt in de komende jaren. Zo wordt verwacht dat in 2030 ongeveer 32% van de mannen tussen 55-64 jaar een HBO of WO diploma hebben, voor vrouwen is dit 31%.

Dit houdt in dat de nieuwe generatie ouderen als gevolg van betere opleidingen meer kans heeft op betere banen en dus ook op hogere lonen en meer financiële onafhankelijkheid waardoor ze meer woonwensen kunnen realiseren.

Financiële situatie

Met betrekking tot de financiële situatie van de nieuwe generatie ouderen kan geconcludeerd worden dat ze betere perspectieven heeft dan de eerder generaties ouderen. Zo laat deze generatie een inkomensverdeling zien waarin een hoger percentage meer verdient (tabel 2.2). Daarnaast zijn er meer eigen woningbezitters onder deze generatie wat over het algemeen toch gezien wordt als investering in de toekomst.

Het eigen vermogen van de nieuwe generatie is in het algemeen lager dan de eerdere generaties. Redenen hiervoor zijn dat ze minder tijd hebben gehad om te sparen en de hypotheek nog minder ver hebben afbetaald waardoor de gemiddelde maandlasten hoger zijn. Dit is dan ook te zien in het aandeel 55-64 jarigen dat de hypotheek heeft afgelost. Dat is significant lager dan bij de voorgaande generaties.

Voor de nieuwe ouderen geldt wel dat de waarde van de woningen hoger ligt dan voor de andere generaties. Dit komt voort uit het feit dat ze een hoger inkomen heeft waardoor duurdere huizen een optie zijn.

De financiële situatie van de nieuwe generatie ouderen laat zien dat ze op latere leeftijd in het algemeen meer kan wensen dan eerdere generaties doordat ze simpelweg meer middelen heeft om de wensen te realiseren. Feit is echter wel dat de nieuwe generatie ouderen ook qua gezondheid in dusdanige staat moet zijn om wensen te realiseren.

Gezondheid

Uit §2.4 blijkt dat ouderen steeds ouder worden en langer zelfredzaam zijn dan eerdere generaties waardoor ze langer op zichzelf kunnen blijven wonen. Daarnaast verschuift de leeftijd waarop ouderen zorgbehoevend beginnen te worden. Hierdoor is zorg pas op latere leeftijd relevant, waardoor verwacht kan worden dat de overstap naar wonen in combinatie met zorg in het algemeen ook op latere leeftijd wordt gemaakt.

Door verbeteringen in de zorg treden fysieke gebreken ook pas op latere leeftijd op. Daarnaast zorgt de verbeterde financiële situatie ervoor dat ouderen de keuze om fysieke aanpassingen aan de huidige woning gemakkelijker kunnen maken. Verhuizen naar een beter toegankelijke woning is eveneens een optie. Hierdoor hoeven ze niet direct over te stappen op verzorgd wonen. Een ander punt is dat ze ook meer te zeggen hebben over de vorm van zorg die ze wensen. Zo is particuliere zorg een optie wanneer andere vormen van zorg op de huidige woonlocatie niet voldoen aan de wensen.

De verwachting is dat veranderingen in opleidingsniveau, financiële situatie en gezondheid de woonwensen van de nieuwe generatie ouderen doen veranderen ten opzichte van eerdere generaties.

- (2) Leidt dit onderscheid in kenmerken tot andere woonwensen en een ander verhuisgedrag?

Het verschil in kenmerken tussen de nieuwe generatie ouderen en eerdere generaties is zeker een aanleiding om te onderzoeken of dit ook daadwerkelijk leidt tot andere wensen

op de woningmarkt. Om dit te doen wordt er door middel van empirisch onderzoek onder andere gekeken naar de door ouderen gewenste woningen. Daarnaast wekken de verschillen in kenmerken de verwachting dat de nieuwe generatie ouderen nog meer in de huidige woning blijft wonen en steeds later de overstap gaat maken naar verzorgd wonen. Het verhuisgedrag van ouderen is dus eveneens relevant om te bekijken.

- (3) Wat is het gevolg van mogelijk andere wensen van de nieuwe generatie ouderen voor de bouwopgave van de woningmarkt voor ouderen?

In de literatuur is weinig gevonden over de bouwopgave van de woningmarkt voor ouderen. Alleen uit het onderzoek ‘*Monitor investeren voor de Toekomst 2012*’ van het ABF blijkt dat er behoefte is aan geschikte woningen voor ouderen. De kenmerken van nieuwe ouderen geven echter aan dat er eerder behoefte is aan aanpassingen van huidige woningen dan aan het realiseren van nieuwe woningen. Ook dit kan dus verder worden onderzocht door middel van empirisch onderzoek.

2.7 Hypothesen

Op basis van de vorige paragrafen binnen dit hoofdstuk wordt in deze paragraaf een aantal hypothesen geformuleerd met betrekking tot de woonwensen van de nieuwe generatie ouderen.

1 De nieuwe generatie ouderen is nog minder verhuisgeneigd dan eerdere generaties en als ze al wil verhuizen doet ze dat om andere redenen, namelijk omdat:

- *Het huidige huis niet op die manier kan worden aangepast die nodig is om er te kunnen blijven wonen*

De financiële verbeteringen en een langere gezondheid maken het mogelijk voor ouderen om steeds langer in de huidige woning te blijven wonen. Hierdoor verhuizen ze steeds minder en maken ze later een overstap naar verzorgd wonen. Daarnaast biedt de extramuralisering van de overheid steeds meer kansen op het gebied van thuiszorg. Hierdoor veranderen de verhuisredenen van ouderen meer in de richting van de al traditionele verhuisredenen.

2 De nieuwe generatie ouderen heeft andere wensen met betrekking tot de gewenste woning, namelijk:

- *Koopwoning*
- *Hoger aantal kamers*
- *Minder geneigd naar nulredenwoningen*
- *Minder geneigd naar zorg gerichte woningen*

De financiële verbeteringen en verbeteringen in gezondheid onder ouderen zorgen voor andere woonwensen. Zo wordt verwacht dat ouderen minder geneigd zijn om hun huidige woning te verlaten. Verbeteringen in gezondheid zorgen ervoor dat ze meer kunnen op latere leeftijd waardoor ze ook minder willen inleveren. De verwachting is dan ook dat een hoger percentage onder de nieuwe generatie ouderen wensen heeft voor bijvoorbeeld een tuin en juist minder geneigd is naar nulredenwoningen en zorggerichte woningen. Als gevolg van hogere opleiding onder ouderen (en jongeren) en de verbetering in mobiliteit is de afstand tot familie vaak groter dan bij eerdere generaties. Hierdoor wordt

verwacht dat de nieuwe generatie meer kamers wenst voor een eventuele overnachting van kinderen en kleinkinderen.

3 De nieuwe generatie ouderen is actiever en vitaler waardoor ze een groter sociaal netwerk heeft en minder gehecht is aan de woonomgeving.

De gezondheid van ouderen wordt beter, daarnaast neemt het aantal jaren zonder fysieke beperkingen ook toe. Samen met een hogere opleiding onder ouderen zorgt dit ervoor dat de nieuwe generatie ouderen langer actief is in de directe omgeving, maar ook daarbuiten (Hooimeijer, 2007). Zo doen ze meer vrijwilligerswerk in de buurt en hebben ze een groter en rijker sociaal leven. Hierdoor wordt verwacht dat ze een groter en breder netwerk hebben opgebouwd waardoor ze geografisch gezien meer plekken hebben waar ze naartoe zouden willen verhuizen en dus minder gehecht zijn aan de buurt waarin ze wonen. Tevens zijn hoger opgeleide mensen in het algemeen vaker verhuist (Hooimeijer, 2007) waardoor ze dit ook de volgende keer sneller zouden doen.

4 De nieuwe generatie ouderen maakt op latere leeftijd de overstap naar verzorgd wonen.

Ouderen zijn steeds langer vitaal. Ze leven niet alleen langer, maar ook het aantal jaren zonder fysieke beperkingen onder ouderen neemt toe. Hierdoor zijn staat om langer in de huidige woning te blijven zitten. De overheid gestuurde zorg wordt daarnaast steeds meer klantgericht. Zo zijn er zorgsteunpunten waardoor ouderen zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen en daarnaast toch zorg beschikbaar is wanneer zij dit nodig hebben. De financiële verbetering onder ouderen leidt daarnaast tot de mogelijkheid van het gebruik van particuliere zorg.

5 De nieuwe generatie ouderen is beter in staat en daardoor meer geneigd om aanpassingen aan het huis aan te (laten) brengen.

Uit §2.2 blijkt dat de nieuwe generatie ouderen financieel draagkrachtiger is dan eerdere generaties ouderen. Hierdoor kan worden verwacht dat de nieuwe generatie beter in staat is om de woonwensen te verwezenlijken. Gezien het toegenomen percentage woningbezitters en de beschikbare financiële middelen is deze generatie beter in staat om een woning aan te passen mocht dit nodig zijn. Ook het hogere percentage eigen woningbezit maakt het gemakkelijker om de benodigde aanpassingen te realiseren.

6 Door verandering in de overheidgestuurde zorg en de woonwensen van de nieuwe generatie ouderen dient de bouwopgave zich vooral te richten op aanpasbare woningen en het aanpassen van de huidige woningen.

De toenemende vergrijzing in Nederland zorgt voor een tekort aan geschikte woningen voor ouderen. De vraag is echter hoe de bouwopgave om dit tekort op te vangen eruit moet zien. Van belang hiervoor is dat gekeken wordt naar de wensen van ouderen. Ouderen worden al steeds minder verhuisgeneigd en verlaten de huidige woning alleen als een andere woning ook voldoet aan hun eisen. Het belangrijkste lijkt dat ouderen het liefst willen blijven wonen in hun huidige huis. Dit houdt in dat dit huis ook goed aanpasbaar moet zijn mochten er complicaties optreden. Voor de bouwopgave betekent dit dat er gekeken moet worden op welke leeftijd ouderen de beslissing nemen over een huis waarin ze de rest van hun leven willen blijven wonen. Wanneer ouderen steeds meer

willen blijven wonen in de huidige woning houdt dit in dat deze leeftijd steeds eerder wordt bereikt. Deze leeftijd is van belang om deze huizen te voorzien van de mogelijkheden om deze huizen aan te passen. Hiervoor hoeven de complicaties die wellicht later optreden nog niet in beeld te zijn waardoor de aanpasbare mogelijkheden dienen te variëren.

3 Methodologie

3.1 Dataset en soort empirische analyse

Voor het empirisch gedeelte van dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van de dataset WoON 2012. Deze dataset is afkomstig van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) die het onderzoek heeft uitgevoerd in samenwerking met het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). WoON 2012 staat voor WoonOnderzoek Nederland 2012.

De originele dataset die beschikbaar is voor wetenschappelijk onderzoek bestaat uit 69.339 cases. Voor dit onderzoek zijn echter alleen de cases belangrijk waarvan de betreffende persoon een leeftijd heeft bereikt van minimaal 55 jaar. Door de overige cases uit de dataset te verwijderen blijven er 25.869 cases over.

Dit onderzoek kijkt naar de verschillen tussen de nieuwe generatie ouderen en eerdere generaties ouderen. Om dit te onderzoeken is het niet mogelijk om een lineaire regressie analyse te gebruiken. De afhankelijke variabele is een binaire variabele die bestaat uit de groepen 'nieuwe generatie ouderen'(NGO) (55-64 jaar) en eerdere generaties ouderen (EGO) (65+). Dit houdt in dat er gebruik moet worden gemaakt van een logistische regressie analyse. Dit is een regressie analyse die uitgaat van kansverhoudingen. In deze regressie betekent dit dat de kans voor een variabele om tot de groep 'nieuwe generatie ouderen' te behoren gedeeld wordt door de kans om tot de groep 'eerdere generaties ouderen' te behoren. Vervolgens wordt er een natuurlijke logaritme² van de kansverhouding genomen om tot een variabele te komen die van min oneindig naar plus oneindig kan lopen in plaats van 0 tot 1. Dit ziet er in formule vorm als volgt uit:

$$\ln \frac{p_{NGO}}{p_{EGO}} = a + b_1x_1 + b_2x_2 + \dots + b_nx_n \quad (1)$$

Binnen deze formule is a de constante, b is de parameter die het effect van de bijbehorende onafhankelijke variabele x aan geeft. Deze formule kan worden herschreven als de volgende twee formules:

$$p_{NGO} = \frac{e^{(a+b_1x_1+\dots+b_nx_n)}}{e^{(a+b_1x_1+\dots+b_nx_n)}+1} \quad (2)$$

$$p_{EGO} = \frac{1}{e^{(a+b_1x_1+\dots+b_nx_n)}+1} \quad (3)$$

Deze twee formules geven aan dat de kans om tot de groep 'NGO' te behoren plus de kans om tot de groep 'EGO' te behoren gelijk is aan 1. Daarnaast is te zien dat de kans wordt beïnvloed door de variabelen x_n . Het verschil met een lineaire regressie is dat de verhouding tussen de onafhankelijke variabelen x_n en de afhankelijke variabele niet lineair is maar S-vormig. Bij een positief effect van x loopt de S van 0 naar 1 en bij een negatief effect loopt de S van 1 naar 0.

² De natuurlijke logaritme is de logaritme met als grondgetal e (e=2,71828...): 'elog' of 'ln'.

Wanneer er bijvoorbeeld wordt verwacht dat de nieuwe generatie ouderen meer waarde hecht aan een woning met tuin dan zal de variabele ‘gewenste woning met tuin’ een waarde bevatten die groter is dan 1 aangezien voor de variabele zal gelden dat de kans om tot de groep ‘NGO’ te behoren dan groter is dan de kans om tot de groep ‘EGO’ te behoren. Wanneer deze twee dus door elkaar zouden worden gedeeld dan is de uitkomst groter dan 1.

3.2 *Afhankelijke variabele*

Zoals zojuist naar voren is gekomen is leeftijd de afhankelijke variabele. Deze variabele is in de dataset echter nog een ratiovariabele. Omdat dit onderzoek naar het verschil tussen twee leeftijdsgroepen kijkt moet deze variabele getransformeerd worden. Omdat de variabele is getransformeerd naar een binaire dummy variabele ($NGO=1$) is het uitvoeren van een logistische regressie analyse mogelijk. Om uitspraken te doen over het verschil tussen de nieuwe generatie ouderen en eerdere generaties ouderen moet er ook gebruik worden gemaakt van onafhankelijke variabelen en verklarende variabelen. Onafhankelijke variabelen zijn variabelen die gebruikt worden om verschillen tussen beide groepen aan te tonen. De verklarende variabelen zijn juist variabelen die een deel van de verschillen zouden kunnen verklaren. Wanneer bijvoorbeeld een verschil wordt gevonden in de gewenste tuin tussen beide groepen dan kan een verklarende variabele (bijvoorbeeld) geslacht een deel van dit verschil verklaren. Als de groep NGO meer uit vrouwen bestaat (en vrouwen ook daadwerkelijk meer waarde hechten aan een tuin) dan de groep EGO dan kan dat een reden voor het verschil betekenen. Om deze reden dienen ook controlevariabelen te worden toegevoegd.

3.3 *Onafhankelijke variabelen*

De onafhankelijke variabelen worden in verschillende categorieën ingedeeld. Dit gebeurt om de verschillen tussen beide groepen aan te tonen en de logistische regressie overzichtelijk te houden.

De deelvragen geven al aan of de verschillen in kenmerken tussen de nieuwe generatie ouderen en eerdere generaties ouderen ook daadwerkelijk leiden tot andere wensen op de woningmarkt. Om deze wensen in kaart te brengen worden er 13 regressies uitgevoerd. Deze hoeveelheid aan logistische regressies heeft verschillende redenen. Reden één is dat er naar verschillende kenmerken wordt gekeken. Om dit overzichtelijk te houden worden deze gescheiden in verschillende regressies. Reden twee is dat sommige variabelen elkaar uitsluiten waardoor ze niet gezamenlijk in een regressie kunnen worden meegenomen. Het gevolg hiervan is dat de regressies niet precies overeenkomen met het beantwoorden van de gestelde hypothesen in §2.7.

Een ander punt is dat enkele regressies ‘Nested choices’ bevatten. Dit houdt in dat er eerst een vraag gesteld wordt, bijvoorbeeld of iemand wenst te verhuizen of niet, en vervolgens wordt er naar de redenen gevraagd. Op deze manier ontstaat het probleem dat alleen mensen die wensen te verhuizen verhuisredenen opgeven en dat mensen die niet wensen te verhuizen redenen opgeven om niet te verhuizen (Sahai & Ageel, 2000). In de praktijk kan het echter zo zijn dat iemand die wel wenst te verhuizen, ook redenen heeft

om het niet te doen. Deze redenen worden op deze manier alleen niet meegenomen in het onderzoek.

3.3.1 Onafhankelijke variabelen met betrekking tot de verhuisgeneigdheid

Tabel 3.1 geeft de onafhankelijke variabelen weer die worden gebruikt bij de 13 verschillende regressies. Model 1 en model 2 vergelijken de verhuisgeneigdheid van de nieuwe generatie ouderen met die van eerdere generaties. De variabelen die vallen onder ‘verhuiswens = ja’ hebben betrekking op ouderen die wensen te verhuizen en ‘verhuiswens = nee’ op ouderen die niet wensen te verhuizen.

Alle onafhankelijke variabelen binnen deze twee modellen zijn binaire dummy variabelen. Dit houdt in dat ze de waarden 0 of 1 kunnen bevatten. Om het gemakkelijk te houden geldt voor alle variabelen dat ja is gecodeerd als 1 en nee als 0. Dit geldt overigens voor de binaire dummy variabelen in alle vier regressies. Wanneer een oudere dus wenst te verhuizen vanwege de gezondheid/behoefte aan zorg dan zal de case een waarde van 1 bevatten.

3.3.2 Onafhankelijke variabelen met betrekking tot de gewenste woning

De onafhankelijke variabelen die worden gebruikt voor de logistische regressies die betrekking hebben op de gewenste woning zijn weergegeven in model 3, 4 en 5. Model 3 geeft de variabelen weer met betrekking tot de gewenste woningkenmerken. Hierin staat bijvoorbeeld wat voor soort huis iemand wil en of het een huur of koophuis is. Model 4 geeft de variabelen weer met betrekking tot de gewenste ligging van de woning. Bijvoorbeeld of de gewenste woning ligt binnen de huidige woonplaats. Model 5 geeft de variabelen weer met betrekking tot de gewenste afstanden van voorzieningen tot de woning. Deze variabelen zijn binnen het databestand al geclassificeerd. De klassen die gebruikt worden, worden binnen dit onderzoek ook aangehouden. Om ze te kunnen gebruiken voor een logistische regressie moeten er echter wel binaire dummy variabelen van worden gemaakt. Dit houdt in dat voor iedere klasse een dummy wordt aangemaakt waarin de betreffende klasse, bijvoorbeeld afstand tot winkels maximaal 500 meter (Waarde 1), wordt afgezet tegen de rest (waarde 0).

3.3.3 Onafhankelijke variabelen met betrekking tot de zorgbehoefte

Model 6 en 7 geven de variabelen weer die betrekking hebben op de zorgbehoefte onder ouderen. Model 6 heeft betrekking op de woning en model 7 kijkt naar het soort hulp dat ouderen krijgen.

Voor deze variabelen geldt dat het binaire dummy variabelen zijn zoals ze in de tabel zijn weergegeven. Deze behoeven verder dus niet worden aangepast om gebruikt te kunnen worden voor een logistische regressie.

Woonwensen nieuwe generatie ouderen

Tabel 3.1: Onafhankelijke variabelen logistische regressies

<i>Model 1</i>	<i>Model 2</i>	<i>Model 3</i>	<i>Model 4</i>	<i>Model 5</i>
Verhuisswens Ja	<i>Verhuisswens Nee</i>	woningvorm: vrijstaand	In huidige woonplaats	Afstand tot winkels
Gezondheid/behoefte aan zorg	Tevreden met woning	woningvorm: 2 onder 1 kap	Centrum	Afstand tot winkelcentra
Woning	Gehecht aan huidige woning	woningvorm: hoekwoning	minder dan 15 min. lopen	Afstand tot grote stad
Omgeving	Tevreden met woonomgeving	woningvorm: tussenwoning	Meer dan 15 min. Lopen	Afstand tot familie/vrienden
Familie/Vrienden	Niet weg uit deze buurt	woningvorm: geen van deze	Rand van de woonplaats	Regio: Woonplaatsgrote
Andere reden	Verbouw liever	woning met tuin	Landelijk gebied	
Belangrijkste reden?	Verhuizen is te duur	woning huur of koop	Buurt: Veel vrijstaand	
	Geen geschikte woonruimte	nultredenwoning	Buurt: Veel 2 onder 1 kap	
	Huizenmarkt ongunstig	Aantal kamers	Buurt: Veel rijwoningen	
	Te oud om te verhuizen	Bereikbaar zonder trappen	Buurt: Veel etagewoningen	
	verbouwing reden niet te verhuizen	Bij voorkeur nieuwbouw	Buurt: Veel flats	
			Buurt: Moderne architectuur	
			Buurt: Veel groen	
<i>Model 6</i>	<i>Model 7</i>	<i>Model 8</i>	<i>Model 9</i>	<i>Model 10</i>
Verzorgings-verpleeghuis	Soort hulp: Familie	Huur of koopwoning?	Geen huurverhoging	Te oud
	/vrienden/kennissen/buren			
Bestemd voor ouderen	Soort hulp: Thuiszorg	Niveau voltooide opleiding	Profiteren waardestijging	Geen zorgen
Ouderen/bejaardenwoning	Soort hulp: Vrijwilliger	Bezit u een auto?	Verwerf eigen bezit	Gemakkelijk verhuizen
Seniorenwoning	Soort hulp: Particulier	Bezit u een tweede woning?	Zelf onderhouden	Geen waardedaling
Aanleunwoning			Eigen baas	Geen onzekerheid over rente
Serviceflat			Kosten worden afgetrokken	Huurtoeslag
Woonzorgcomplex			Koopsubsidie	Verhuurder verkoopt niet
Verzorgingshuis			Goedkoper dan huur	Vraagprijs te hoog
Andere woonvorm			Anders	Kan geen hypotheek krijgen
Gewenste woning op complex				Geen goede investering
Gewenste woning op zichzelf				
<i>Model 11</i>	<i>Model 12</i>	<i>Model 13</i>		
Bron inkomen: Geen	Gewenste koopprijs?	Maximale huurprijs		
Bron inkomen: Betaald werk	Maximaal uitgeven hypotheek?			
Bron inkomen: AOW/pensioen				
Bron inkomen: Overig/uitkering				
Bruto inkomen huishouden?				
Resterende looptijd hypotheek?				

Woonwensen nieuwe generatie ouderen

3.3.4 *Onafhankelijke variabelen met betrekking tot financiële mogelijkheden*

Model 8 t/m 13 hebben betrekking op de financiële mogelijkheden. Model 8 kijkt naar de algemene kenmerken die een indicatie kunnen zijn voor de financiële mogelijkheden van beide groepen ouderen. Model 9 bevat de variabelen die bestaan uit redenen voor een koopwoning ten opzichte van een huurwoning. Model 10 doet het tegenovergestelde en bevat de redenen voor een huurwoning. Model 11 kijkt naar de herkomst van het inkomen, de hoogte van het inkomen en de hoogte van de hypotheek. Model 12 kijkt naar de gewenste koopprijs en naar wat de beide groepen maximaal uit willen geven aan hypotheekkosten in de maand. Model 13 kijkt naar de maximale huurprijs die beide groepen willen betalen in de maand.

Voor alle zes de modellen geldt dat de variabelen of al binaire dummy variabelen zijn of worden getransformeerd naar binaire dummy variabelen. Dit houdt in dat ratiovariabelen eerst worden geëncodet en vervolgens worden getransformeerd naar binaire dummy variabelen. Ordinale variabelen worden direct getransformeerd naar binaire dummy variabelen tenzij er te kleine klassen zijn. Deze worden dan samengevoegd met een andere klasse.

3.4 *Verklarende variabelen*

De verklarende variabelen dienen ter controle van de gestelde onafhankelijke variabelen. Deze variabelen bestaan uit algemene kenmerken van personen. Zo dienen geslacht, leeftijd en afkomst voornamelijk als verklarende variabelen. Voor dit onderzoek geldt echter dat leeftijd is geselecteerd als afhankelijke variabele waardoor voor de verklarende variabelen geslacht en afkomst overblijven. Voor de afkomst van personen wordt gekeken naar drie verschillende groepen. De autochtonen, westerse-allochtonen en niet westerse allochtonen.

- Geslacht (man/vrouw)
- Herkomst (autochtoon/westerse-allochtoon/niet-westerse-allochtoon)

3.5 *Voorwaarden logistische regressie*

Voor het uitvoeren van een logistische regressie dient er rekening te worden gehouden met een aantal voorwaarden. Zo is het van belang dat de afhankelijke variabele dichotoom is. Dit houdt in dat de variabele uit twee waarden bestaat. Voor de afhankelijke variabele binnen dit onderzoek (NGO vs EGO) geldt dat NGO de waarde 1 bevat en EGO de waarde 0.

Naast de voorwaarde voor de afhankelijke variabele geldt dat de onafhankelijke variabelen onafhankelijk van elkaar moeten zijn. Dit houdt in dat de residuen van de variabelen onafhankelijk dienen te zijn. Daarnaast is het van belang dat er geen meetfouten en outliers in de variabelen zitten omdat deze de meetgegevens kunnen beïnvloeden. Voor het opstarten van de regressies worden dus eerst de outliers uit de dataset verwijderd. Binnen dit onderzoek geldt dit echter alleen voor waarden waarvan ze niet kunnen kloppen zoals een negatief inkomen. Voor de onafhankelijke variabelen binnen dit onderzoek geldt namelijk dat ze worden geëncodet. Het voordeel hiervan

is dat extreem hoge en lage waarden gelijk worden gesteld aan de andere waarden binnen diezelfde klasse. Op deze manier worden ze niet meer gezien als outliers en kunnen ze gewoon worden meegenomen in de regressie.

3.6 Beschrijvende analyse

In deze paragraaf wordt alvast een begin gemaakt met de analyse binnen dit onderzoek. Om meer te weten over de regressies is het gewenst om enkele feiten helder te hebben. Om deze reden wordt er in deze paragraaf al een beschrijvende analyse uitgevoerd. Dit houdt in dat er wordt gekeken naar de doelgroepen van dit onderzoek. Tabel 3.6 geeft aan dat er van de overgebleven 25.869 cases er 14.191 onder de eerdere generaties ouderen vallen en 11.678 onder de nieuwe generatie ouderen. Dit is vrij opmerkelijk, want de nieuwe generatie ouderen bestaat uit een cohort van 10 jaar terwijl de eerdere generaties oudere uit een cohort van meer dan 30 jaar bestaat. Hieraan is te zien dat de babyboom generatie er aan zit te komen.

Daarnaast worden in tabel 3.2 enkele eigenschappen van beide groepen bekeken. Allereerst is te zien dat de nieuwe generatie ouderen een hoger percentage mannen bevat. Dit komt voornamelijk doordat vrouwen een hogere levensverwachting hebben waardoor de groep eerdere generaties ouderen, die uit mensen met een hogere leeftijd bestaat, meer vrouwen bevat. Daarnaast is er een duidelijke trend te zien in het verschil in opleidingen. Voor beide groepen geldt dat een groot gedeelte wel een opleiding heeft afgerond, echter voor de eerdere generaties is dit een hoger percentage aan lage opleidingen dan voor de nieuwe generatie ouderen (16.4%punt). Voor de midden en hoge opleidingen geldt juist dat de nieuwe generatie ouderen een hoger percentage behaalt (respectievelijk 7.7%punt en 9.4%punt).

Tabel 3.2: Kenmerken verschillende generaties ouderen

	Eerdere generatie ouderen		Nieuwe generatie ouderen	
Aantallen	14.191	100%	11.678	100%
Geslacht (man)	5.999	42.2%	5.757	49.3%
Opleiding (Geen)	430	3.0%	245	2.1%
Opleiding (Laag)	8.262	58.2%	4.883	41.8%
Opleiding (Midden)	2.622	18.5%	3.065	26.2%
Opleiding (Hoog)	2.801	19.7%	3.393	29.1%
Oordeel gezondheid (Goed)	12.226	86.2%	10.388	88.9%
Wil niet binnen twee jaar verhuizen	13.509	95.1%	10.958	93.8%

Voor het oordeel dat beide groepen geven aan hun gezondheid scoort de eerdere generatie ouderen vrij hoog. Dit scheelt maar 2.7%punt met de nieuwe generatie ouderen terwijl ze toch in het algemeen een stuk ouder zijn.

Het laatste kenmerk is ook opvallend. In het algemeen wordt verwacht dat mensen die ouder zijn steeds minder gaan verhuizen. Echter voor de groep nieuwe generatie ouderen geldt op deze leeftijd dat ze al bijna net zo weinig willen verhuizen als de groep eerdere generaties ouderen. Dit scheelt slechts 1.3%punt. Voor de lange termijn geldt wellicht dat de nieuwe groep ouderen nog een hoger percentage behaalt en dus nog meer honkvast is dan de eerdere generaties.

4 Resultaten

Om de structuur van dit onderzoek overzichtelijk te houden worden de resultaten uitgewerkt aan de hand van de zes gestelde hypothesen in §2.7. Dit houdt in dat eerst de hypothese opnieuw gesteld wordt en vervolgens aan de hand van de uitkomsten van de regressies de hypothese wordt aangenomen dan wel verworpen.

4.1 Hypothese 1

Tabel 4.1 op de volgende pagina bevat de uitkomsten van alle 13 uitgevoerde logistische regressies. Deze zijn genummerd als model 1 t/m model 13. Model 1 bevat gegevens over de verschillen in verhuisgeneigdheid tussen de nieuwe generatie ouderen en eerdere generaties. Om duidelijk te maken wat de waarden in deze tabel inhouden, wordt de tabel eerst toegelicht voordat er over de eerste hypothese wordt gesproken. In de eerste kolom zijn de variabelen te vinden. Dit zijn allemaal binaire dummy variabelen.

De tweede kolom (B) geeft aan of het effect positief dan wel negatief is. Wanneer voor een variabele de waarde van 0 (eerdere generaties ouderen) naar 1 (nieuwe generatie ouderen) gaat dan betekent een negatief effect dat de kans groter is dat voor de variabele geldt dat ze onder de waarde 0 valt (dus eerdere generaties ouderen) en wanneer het effect positief is dan geldt voor de variabele dat de kans groter is dat ze in de groep met waarde 1 valt (de nieuwe generatie ouderen). De derde kolom (Sig.) geeft aan of het effect significant is. Een waarde kleiner dan 0,05 houdt in dat het effect significant is.

De vierde kolom (Exp(B)) geeft de kans op een effect weer. Als er gekeken wordt naar de eerste variabele VerhWensB2jaar dan is er een negatief effect te zien met een kans van 0,841. Dit betekent dat de kans dat iemand binnen twee jaar wenst te verhuizen in de groep nieuwe generatie ouderen zit $1 - 0,841 = 15,9\%$ kleiner is dan wanneer de persoon tot de groep eerdere generaties ouderen behoort. Dit is een opmerkelijke uitkomst, omdat er vaak verwacht wordt dat iemand minder verhuisgeneigd wordt naarmate iemand ouder wordt. In dit onderzoek blijkt dat dus niet zo te zijn. De nieuwe generatie ouderen is nog minder geneigd om binnen twee jaar te verhuizen. Dit houdt eveneens in dat het eerste gedeelte van hypothese 1 kan worden aangenomen.

Hypothese 1: *De nieuwe generatie ouderen is nog minder verhuisgeneigd dan eerdere generaties en als ze al willen verhuizen doen ze dat om andere redenen, namelijk omdat*

- *Het huidige huis niet op die manier kan worden aangepast die nodig is om er te kunnen blijven wonen*

Model 1 laat zien dat de nieuwe generatie ouderen minder verhuisgeneigd is dan de eerdere generaties ouderen. De redenen waarom beide groepen willen verhuizen wijkt niet af van de verwachtingen. Zo willen eerdere generaties significant meer verhuizen om gezondheidsredenen. De kans dat iemand van de nieuwe generatie ouderen om

Woonwensen nieuwe generatie ouderen

Tabel 4.1: Resultaten logistische regressies

<i>Variabelen</i>	<i>B</i>	<i>Sig.</i>	<i>Exp(B)</i>	<i>Variabelen</i>	<i>B</i>	<i>Sig.</i>	<i>Variabelen</i>
Verhuisredenen (Model 1)				Redenen tegen verhuizen (Model 2)			
Constante	,589	,003**	1,802	Constante	,125	,091	1,134
VerhWensB2jaar	-,173	,015*	,841	Tevr. met woning	-,028	,634	,973
Gezondheid/zorg	-,755	,000**	,470	Tevr. woonomgeving	,149	,000**	1,161
Studie	-1,046	,138	,351	Niet weg uit buurt	-,122	,001**	,885
Werk	1,741	,000**	5,701	Verbouw liever	,821	,000**	2,273
Woning	,373	,013*	1,452	Verhuizen te duur	,569	,000**	1,766
Dichter bij fam./vrienden	,296	,199	1,344	Woon hier niet zo lang	,224	,002**	1,251
Andere reden	,094	,579	1,099	Geen geschikte woonruimte vinden	,432	,000**	1,540
<i>Belangrijkste gekozen reden</i>	-	-	-	Wil thuis blijven wonen	-1,186	,000**	,305
GezondheidsRest	-,591	,016*	,554	Dicht bij werk blijven	2,606	,000**	13,544
woningvsRest	-,362	,126	,696	Te oud voor verhuizen	-1,969	,000**	,140
WomgevingvsRest	,360	,066	1,433	Anders...	-,213	,078	,809
FamilievsRest	-,410	,183	,664	Geslacht	-,260	,000**	,771
geslacht	-,133	,042*	,876	NietWestersvsRest	,780	,000**	2,181
NietWestersvsRest	,583	,001**	1,792	WestersvsRest	-,034	,525	,967
WestersvsRest	,006	,959	1,006	-	-	-	-
N = 4332				N = 19832			
Nagelkerke R^2 0,158				Nagelkerke R^2 0,149			
Gewenste woning (Model 3)				Gewenste ligging woning (Model 4)			
Constante	,849	,013*	2,338	Constante			
VrijvsRest	-,240	,218	,787	Centrumvijftienminlopen	,493	,000**	1,637
tweeonderéénkapvsRest	-,110	,644	,896	Centrummeerdanvijftienminlopen	,571	,000**	1,770
HoekwoningvsRest	-,083	,691	,920	Randwoonplaats	,842	,000**	2,321

Tabel 4.1: Resultaten logistische regressies (vervolg)

GeenvsRest	-,559	,013*	,572	woninglandelijk	1,355	,000**	3,877
KoopwoningvsRest	,292	,085	1,339	Geenvoorkeur	,602	,000**	1,826
GeenvoorkeurvsRest	,098	,598	1,103	Buurt - Veel vrijstaande huizen	,070	,457	1,072
driekamers	,295	,253	1,343	Buurt- Veel 2 onder 1 kap woningen	,134	,195	1,144
vierkamers	,468	,077	1,597	Buurt - Veel rijwoningen	,263	,014*	1,301
vijfenmeerkamers	,772	,009**	2,163	Buurt - Veel etagewoningen (max. 4)	-,132	,197	,876
geenvoorkeuraantalkamers	,684	,023*	1,981	Buurt- Veel flatgebouwen	,054	,660	1,056
NieuwbouwvsRest	-,058	,751	,944	Buurt - Veel groen	-,124	,116	,883
GeenvoorkeurNBvsRest	,128	,360	1,136	Buurt- Waterrijk	,364	,000**	1,440
Bereikbaarzondertrappen	-,689	,000**	,502	Buurt - Geen voorkeur	-,117	,236	,889
Geslacht	,006	,963	1,006	Geslacht	-,147	,018*	,863
NietWestersvsRest	-,181	,607	,834	NietWestersvsRest	,627	,000**	1,871
WestersvsRest	-,360	,073	,698	WestersvsRest	,132	,210	1,141
N = 1296				N = 4488			
Nagelkerke R^2 0,074				Nagelkerke R^2 0,065			
Gewenste afstand woning (Model 5)				Gewenste zorgwoning (Model 6)			
Constante	-,512	,000**	,599	Constante	-,256	,287	,774
WinkelcentratotvijftienKM	,622	,000**	1,862	Bejaardenseniorenwoning	-,430	,010*	,650
WinkelcentratotvijftienKM	1,000	,000**	2,717	aanleunwoning	-1,453	,000**	,234
WinkelcentratotdertigKM	,670	,012*	1,955	serviceflat	-,756	,000**	,469
WinkelcentrameerdandertigKM	,931	,179	2,537	woonzorgcomplex	-1,793	,000**	,166
GeenvoorkeurafstandWinkelcentra	,700	,000**	2,014	Zelfstandig	,721	,000**	2,057
AfstandgrotestadtotvijftienKM	,028	,773	1,028	geenvoorkeurzfcmplx	,262	,066	1,300
AfstandgrotestadtotvijftienKM	,159	,148	1,173	geslacht	-,044	,673	,957
AfstandgrotestadtotdertigKM	,217	,155	1,243	WestersvsRest	,254	,159	1,289

Tabel 4.1: Resultaten logistische regressies (vervolg)

AfstandprotestadmeerdandertigKM	,480	,155	1,615	NietWestersvsRest	,708	,012*	2,030
Afstandprotestadgeenvoorkeur	-,372	,006**	,690	-	-	-	-
Centrumvijftienminlopen	,329	,000**	1,390	-	-	-	-
Centrummeervijftienminlopen	,295	,031*	1,343	-	-	-	-
Randwoonplaats	,600	,000**	1,822	-	-	-	-
woninglandelijk	,924	,000**	2,520	-	-	-	-
Geenvoorkeur	,302	,014*	1,353	-	-	-	-
Geslacht	-,133	,034*	,876	-	-	-	-
NietWestersvsRest	,692	,000**	1,998	-	-	-	-
WestersvsRest	,142	,181	1,153	-	-	-	-
N = 4488				N = 1743			
Nagelkerke R^2 0,095				Nagelkerke R^2 0,112			

Soort hulp (Model 7)

Constante			
Hulp - Familie vrienden	,530	,000**	1,699
Hulp - Vrijwilliger via instelling	,249	,221	1,282
Hulp – Particulier hulp	,370	,001**	1,447
geslacht	-,543	,000**	,581
NietWestersvsRest	1,382	,000**	3,981
WestersvsRest	-,076	,630	,927
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
N = 4180			

Algemene kenmerken (Model 8)

Constante			
Gewenste woning is koop	,764	,000**	2,147
Opleiding Geen	-,286	,164	,751
Opleiding Midden (MBO, HAVO, VWO)	,635	,000**	1,887
Opleiding Hoog (HBO/Universiteit)	,615	,000**	1,849
Opleiding Buitenland	,367	,331	1,443
Autobezit	,343	,000**	1,409
Bezittweedewoning	,009	,964	1,009
Geslacht	,005	,943	1,005
WestersvsRest	,097	,365	1,102
NietWestersvsRest	1,004	,000**	2,728
N = 4181			

Tabel 4.1: Resultaten logistische regressies (vervolg)

Nagelkerke R^2 0,057

Nagelkerke R^2 0,092

Redenen koopwoning (Model 9)

Redenen huurwoning (Model 10)

Constante	,722	,001**	2,059
Geen jaarlijkse huurverhoging	,168	,237	1,183
Profiteren waardestijging huis	,265	,224	1,303
Verwerf eigen bezit	,116	,418	1,123
Zelf onder houden	,081	,683	1,084
Kosten kunnen worden afgetrokken	-,172	,337	,842
Koopsubsidie	,124	,770	1,133
Goedkoper dan huren	-,280	,066	,756
Andere reden	-,444	,006**	,642
Geslacht	-,064	,600	,938
NietWestersvsRest	,217	,274	1,242
WestersvsRest	,530	,020*	1,699
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

N = 1239

Nagelkerke R^2 0,029

Inkomen en hypotheken (Model 11)

Constante			
BroninkomenGeen	19,297	,999	99,830
BroninkomenAOWpensioen	-4,095	,000**	,017
BroninkomenUitkeringen	,608	,000**	1,837

Constante	,111	,253	1,117
Te oud om te kopen	-1,055	,000**	,348
Geen zorgen om onderhoud	,355	,000**	1,426
Bij huur gemakkelijk verhuizen	,670	,000**	1,953
Geen last van waardedaling	,044	,789	1,045
Geen onzekerheid rentestand	,436	,007**	1,546
Huurtoeslag	-,271	,074	,762
Verhuurder wil niet verkopen	-,058	,625	,943
Vraagprijs te hoog	,409	,000**	1,505
Kan geen hypotheek krijgen	,579	,000**	1,784
Woning is niet prettig genoeg	,595	,000**	1,813
Woonomgeving is niet prettig genoeg	,807	,000**	2,240
Anders	,232	,004**	1,261
Geslacht	-,302	,000**	,739
NietWestersvsRest	,131	,094	1,140
WestersvsRest	,810	,000**	2,249

N = 9572

Nagelkerke R^2 0,174

Gewenste koopprijs en max. hypotheekuitgaven per maand (Model 12)

Constante			
GewKoopprijs150tot250k	-,215	,301	,807
GewKoopprijs250tot450k	-,507	,014*	,602
GewKoopprijs450Kplus	-,491	,051	,612

Tabel 4.1: Resultaten logistische regressies (vervolg)

brutoinkHHMiddenlaag	,462	,000**	1,587	MaxHypuitgpmnd500tot1000	,444	,000**	1,559
brutoinkHHMiddenHoog	,690	,000**	1,994	MaxHypuitgpmnd1000tot1500	,717	,000**	2,049
brutoinkHHoogLaag	,808	,000**	2,243	MaxHypuitgpmnd1500plus	,901	,001**	2,462
brutoinkHHoog	,699	,000**	2,011	Geslacht	-,094	,383	,910
Looptijdzestevijftien	,248	,001**	1,282	WestersvsRest	-,361	,039*	,697
Looptijdzestiendertig	,266	,001**	1,305	NietWestersvsRest	,774	,236	2,168
Looptijdéénendertigplus	,172	,712	1,187	-	-	-	-
LeninghonderdtothonderdvijftigK	,342	,000**	1,407	-	-	-	-
LeninghonderdvijftigtottweehonderdvijftigK	,309	,003**	1,362	-	-	-	-
LeningtweehonderdwwijftigtotdriehonderdvijftigK	,051	,718	1,052	-	-	-	-
LeningdriehonderdvijftigtotvierhonderdvijftigK	,416	,050*	1,516	-	-	-	-
LeningvierhonderdvijftigKPLUS	-,063	,761	,939	-	-	-	-
Geslacht	,626	,000**	1,869	-	-	-	-
WestersvsRest	-,199	,067	,819	-	-	-	-
NietWestersvsRest	,933	,001**	2,543	-	-	-	-
N = 10677				N = 1581			
Nagelkerke R^2 0,673				Nagelkerke R^2 0,030			

Maximale huur per maand (Model 13)

Constante	,151	,370	1,163
Maxhuurtotvijfhonderd	-,257	,137	,774
Maxhuurvijfhonderdtotzeshonderd	-,432	,008**	,649
Maxhuurzeshonderdtotzevenhonderd	-,397	,014*	,672
Maxhuurzevenhonderdtotachthonderd	-,202	,215	,817
Maxhuurachthonderdplus	-,198	,228	,820
Geslacht	-,303	,000**	,739

Tabel 4.1: Resultaten logistische regressies (vervolg)

WestersvsRest	,219	,001**	1,245
NietWestersvsRest	,994	,000**	2,701

N = 10631

Nagelkerke R^2 0,031

Afhankelijke variabele: Nieuwe generatie ouderen = 1

*Significant op 0.05 niveau.

**Significant op 0.01 niveau.

Woonwensen nieuwe generatie ouderen

gezondheidsredenen verhuist, is 63% kleiner dan dat iemand van de eerdere generatie ouderen om deze reden verhuist. Dit is logisch omdat mensen fysiek minder worden naarmate de leeftijd toeneemt. Daarnaast is het in lijn met de verwachting dat de nieuwe generatie ouderen steeds langer vitaal is.

Dat de nieuwe generatie ouderen significant meer verhuist om werkgerelateerde redenen is logisch omdat deze groep significant meer mensen bevat die nog werken. Opvallend is wel dat de nieuwe generatie ouderen meer verhuist om de woning. Wellicht is dit te verklaren omdat ze rekening houden met een overstap naar een latere levensfase waardoor ze een geschikte woning willen betrekken.

De variabele *GezondheidsRest* is de enige variabele van de belangrijkste redenen om te verhuizen die significant is. Het negatieve effect houdt in dat in verhouding tot de nieuwe generatie ouderen meer personen van de eerdere generaties ouderen gezondheid als belangrijkste verhuisreden bestempelen. De laatste drie variabelen zijn toegevoegd als controlevariabelen. Het kan namelijk zo zijn dat één van de twee groepen significant meer vrouwen bevat dan de andere groep. Wanneer dit zo is zou het kunnen zijn dat hierdoor de variabelen worden beïnvloed doordat vrouwen anders kiezen dan mannen. Hetzelfde geldt voor de variabelen met betrekking tot de etniciteit van personen. Te zien is dat de controlevariabele *geslacht* significant negatief is wat betekent dat er in de groep eerdere generaties ouderen significant meer vrouwen zitten. Dit komt waarschijnlijk omdat vrouwen een langere levensverwachting hebben dan mannen.

Onderaan de modellen zijn het aantal cases weergegeven die zijn meegenomen in de regressie. Ook de Nagelkerke R^2 is weergegeven. Dit is een maatstaf voor de betrouwbaarheid van een logistische regressie. Voor model 1 is dit 15,8%, wat niet hoog is te noemen, maar als dit wordt vergeleken met behaalde resultaten in handleidingen van Sieben (2002) en Rossum (2007) is dit acceptabel te noemen. De Nagelkerke R^2 valt in het algemeen lager uit dan de R^2 voor een lineaire regressie, zo stellen Lambrecht & Verslype (2009) dat:

‘Een Nagelkerke statistic geeft een idee van het discriminerend vermogen van een model. R^2 waarden zijn bij logistische regressie typisch laag vergeleken met lineaire regressie.’
(Lambrecht & Verslype, 2009 p. 23)

Uit model 2 blijkt dat de nieuwe generatie ouderen significant liever de huidige woning verbouwt. Dit ondersteunt het tweede gedeelte van de hypothese 1, namelijk dat de nieuwe generatie ouderen liever niet verhuist maar soms gedwongen wordt, omdat het huis niet op de benodigde manier kan worden aangepast.

Hiernaast dienen er een aantal redenen om niet te verhuizen te worden toegevoegd aan de hypothese. In model 2 is te zien dat de nieuwe generatie ouderen minder verhuist omdat ze tevreden is met de woonomgeving, verhuizen te duur vindt of geen geschikte woonruimte kan vinden. Dat ze meer tevreden zijn met de woonomgeving is in lijn met de gevonden literatuur. Uit deze literatuur bleek al dat de nieuwe generatie ouderen vitaler en actiever was waardoor ze waarschijnlijk meer in contact zouden staan met de omgeving. De eerdere generaties ouderen geeft wel aan de buurt als een reden te zien om

niet te verhuizen. Dit komt overeen met het voorgaande, omdat ze waarschijnlijk een betere band hebben met de directe burens en mensen in de straat. Dit komt vaak omdat eerdere generaties ouderen minder zijn opgeleid en dus in het algemeen minder vaak zijn verhuisd waardoor ze meer relaties hebben opgebouwd binnen de buurt, maar juist minder op een groter geografisch gebied.

Dat de nieuwe generatie ouderen verhuizen te duur vindt of geen geschikte woning kan vinden, kan komen door de periode waarin deze enquête is afgenomen. Een aantal jaren van economische crisis was al aan de gang waardoor ze wellicht minder tevreden waren over het aanbod aan huizen en de daaraan gerelateerde koop- dan wel huurprijzen.

Op basis van de gevonden literatuur kon worden verwacht dat verbeteringen in kenmerken als opleiding, financiën en gezondheid konden leiden tot een hogere verhuisgeneigdheid. Immers, mensen die hoger opgeleid zijn verhuizen meer. Daarnaast werd eveneens afgevraagd of de nieuwe generatie ouderen deze middelen zou gaan gebruiken om het 'Ageing in Place' principe te realiseren. De resultaten laten zien dat het laatst genoemde meer realistisch is en dus wordt hypothese 1 aangenomen.

4.2 Hypothese 2

Hypothese 2: *De nieuwe generatie ouderen heeft andere wensen met betrekking tot de gewenste woning, namelijk:*

- *Koopwoning*
- *Hoger aantal kamers*
- *Minder geneigd naar nultrredenwoningen*
- *Minder geneigd naar zorg gerichte woningen*

Om deze hypothese te toetsen zijn er vier logistische regressies uitgevoerd (model 3 t/m 6). Model 3 bevat gegevens met betrekking tot de gewenste woning. Model 4 behandelt de gewenste ligging van de woning. Model 5 behandelt de gewenste afstanden van de woning tot aan bepaalde voorzieningen en model 6 behandelt de zorgwoning die beide groepen ouderen zou willen bewonen.

Model 3 bevat de resultaten van de logistische regressie met betrekking tot de gewenste woning. Te zien is dat op een 5% significantie niveau slechts vier variabelen significant zijn te noemen. Dit zijn de variabelen 'GeenvsRest', 'vijfenmeerkamers', 'Geenvoorkeuraantalkamers' en 'bereikbaarzondertrappen'. Er zijn geen significante verschillen gevonden tussen beide groepen als het gaat om het soort huis dat wordt gewenst. Als het gaat om het aantal kamers dat een woning dient te hebben dan is er wel degelijk een verschil te zien. Naarmate het aantal kamers stijgt, verbetert het significantieniveau tevens als het effect. De nieuwe generatie ouderen lijkt dus meer kamers te wensen dan eerdere generaties ouderen. Dit kan komen omdat ze financieel meer te bieden hebben waardoor ze dit soort wensen eerder kunnen verwezenlijken. Als er een significantieniveau van 10% wordt gehanteerd dan is ook de variabele 'KoopwoningvsRest' significant positief te noemen. Dit houdt in dat de nieuwe generatie ouderen in verhouding een grotere voorkeur heeft voor koophuizen ten opzicht van eerdere generaties ouderen. Eerdere generaties wensen dus meer huurhuizen

(referentiecategorie). Dit past in het verwachtingspatroon dat eerder is gesteld, namelijk dat door financiële verbeteringen en het 'Ageing in place' concept de nieuwe generatie ouderen wellicht meer in koophuizen is geïnteresseerd.

Model 4 behandelt de gewenste ligging van de woning en de omgevingskenmerken. Met betrekking tot de ligging van de woning is het duidelijk dat de eerdere generaties ouderen significant dichterbij het centrum willen wonen. Naarmate de afstand naar het centrum toeneemt, wordt het effect steeds groter. Dit is te zien aan de variabelen 'Centrumvijftienminlopen', 'Centrummeerdanvijftienminlopen', 'Randwoonplaats' en 'Woninglandelijk' die een stijgende lijn laten zien in zowel de kans als het effect. Deze variabelen zijn gemeten ten opzichte van de referentievariabele 'Centrum'. Dat de eerdere generaties ouderen dichterbij het centrum willen wonen komt onder andere doordat oudere mensen meer fysieke beperkingen hebben waardoor ze de belangrijke voorzieningen dichterbij huis willen hebben. Daarnaast is het een optie dat de nieuwe generatie ouderen mobieler is dan eerdere generaties. Onder andere doordat ze vitaler zijn en de verwachting is dat ze dat op latere leeftijd ook nog zijn en ze een hoger percentage auto's bezitten. Dit komt mede doordat ze financieel gezien meer welvarend zijn. Dat de variabele 'Geenvoorkeur' significant positief is houdt in dat de nieuwe generatie ouderen in mindere mate een voorkeur heeft voor de woonafstand dan de eerdere generaties ouderen.

Als er gekeken wordt naar de buurtkenmerken dan zijn er weinig significante verschillen te vinden. Alleen de variabelen 'veel rijwoningen' en 'waterrijk' zijn significant te noemen. Beide variabelen laten een positief effect zien, wat inhoudt dat de nieuwe generatie ouderen deze variabelen significant meer wenst dan de groep eerdere generaties ouderen. Dat de variabele 'waterrijk' een positief effect laat zien zou onder andere kunnen komen doordat deze buurten ruimer zijn opgezet en de huizen duurder zijn. Hierdoor is het voor de eerdere generaties ouderen fysiek en financieel minder aantrekkelijk om in deze buurten te gaan wonen.

Model 5 is een logistische regressie analyse van de gewenste afstanden van een woning tot bepaalde voorzieningen. Zo is te zien dat eerdere generaties ouderen niet alleen significant meer in het centrum willen wonen, maar ook dat ze significant dichterbij winkelcentra willen wonen. De variabele 'Winkelcentratot500M' is als referentiecategorie genomen. Ten opzichte van deze variabele, geven de variabelen 'WinkelcentratotvijfKM' en 'WinkelcentratotvijftienKM' een significant positief effect. Dit betekent dat ten opzichte van de referentiecategorie deze variabelen meer gewenst worden door de nieuwe generatie ouderen. Dit betekent ook automatisch dat de referentiecategorie meer gewenst wordt door eerdere generaties ouderen. De afstand meer dan 30km is niet meer significant. Dit komt waarschijnlijk omdat zowel eerdere generaties ouderen als de nieuwe generatie ouderen deze afstand te ver vindt.

De afstand tot een grote stad laat geen significante verschillen zien. Wel is te zien dat de groep eerdere generaties ouderen significant meer hebben ingevuld dat ze geen voorkeur hebben wat de gewenste afstand is tot een grote stad. Voor deze groep geldt dat ze het belangrijker vinden om in of dichtbij een centrum te wonen dan in een stad. De nieuwe generatie ouderen laat een significant effect zien voor de variabelen 'randwoonplaats' en

‘woninglandelijk’. Dit bevestigt dat deze groep minder moeite heeft om verder van het centrum te wonen dan de eerdere generaties ouderen.

Uit model 6 blijkt dat er nogal wat verschillen zijn met betrekking tot de gewenste zorgwoning. Van de mensen die zorg behoevend zijn, wenst de eerdere generatie toch significant meer de traditionelere vormen zoals de bejaardenseniorenwoning, aanleunwoning, serviceflat en een woonzorgcomplex. De nieuwe generatie ouderen neigt meer naar nog zelfstandige woningen in plaats van woningen in een zorgcomplex. Dit is te zien aan de variabele ‘zelfstandig’ die een significant positief effect laat zien.

In de uitgevoerde regressies zijn wel degelijk verschillen gevonden in de gewenste woningen tussen de nieuwe generatie ouderen en de eerdere generaties ouderen. Uit model 3 blijkt dat de nieuwe generatie bij een significantie niveau van 5% niet significant afwijkt van eerdere generaties ouderen wanneer het gaat om koopwoningen. Voor het aantal kamers is wel degelijk een trend te ontdekken in deze tabel. Naarmate het aantal kamers toeneemt, verbetert het significantieniveau en stijgt het effect. Voor vijf kamers en meer is het verschil dan ook significant te noemen. Voor de geneigdheid naar nultredenwoningen laat model 3 een sterk negatief significant effect zien (variabele bereikbaarzondertrappen). Dit houdt in dat de groep eerdere generaties ouderen meer geneigd is naar nultredenwoningen dan de nieuwe generatie ouderen. Voor de zorggerichte woningen geldt dat er verschillen zijn in de soort zorggerichte woningen waar beide groepen naar streven. Zoals eerder is opgemerkt laat model 6 zien dat eerdere generaties ouderen voornamelijk kiezen voor bejaarden-/seniorenwoningen, aanleunwoningen, serviceflats of woningen in een woonzorgcomplex. Voor de nieuwe generatie ouderen geldt dat ze kiezen voor een woning buiten een woonzorgcomplex (zelfstandig).

Naast de analyse van de verwachte kenmerken met betrekking tot gewenste woning zijn er ook een aantal verschillen gevonden waar nog geen rekening mee was gehouden. Zo wenst de nieuwe generatie ouderen significant meer om in een waterrijke omgeving te wonen (model 4). Dit kan wellicht verklaard worden doordat waterrijke buurten ruim zijn opgezet en vaak duurder zijn. De eerdere generaties ouderen zijn fysiek en financieel gezien tot minder in staat waardoor ze deze buurten minder waarderen. Een ander punt waar beide groepen in verschillen zijn afstanden tot voorzieningen vanaf de woning. De nieuwe generatie ouderen vindt het minder erg om verder van het centrum van een woonplaats af te wonen of minder dicht bij winkelcentra. Dit is mede te verklaren door de fysieke gesteldheid van beide groepen, maar ook door de mobiliteit. Zo laat model 8 zien dat de nieuwe generatie ouderen meer beschikt over auto’s.

Op basis van deze gegevens wordt hypothese 2 aangenomen. Zo wenst de nieuwe generatie ouderen een hoger aantal kamers, zijn ze minder geneigd naar nultredenwoningen en zorgwoningen. Deze gevonden gegevens zijn in lijn met de theorie, de nieuwe generatie ouderen heeft wel degelijk andere wensen met betrekking tot de woning. Echter kan er niet bevestigd worden dat ze een grotere voorkeur hebben voor koopwoningen dan eerdere generaties ouderen. Het effect van deze variabele is wel positief alleen niet significant (0,085) bij een significantiegrens van 0,05. Model 8 laat

echter wel zien dat van de mensen die wensen te verhuizen de nieuwe generatie ouderen significant meer koopwoningen wenst.

4.3 *Hypothese 3*

Hypothese 3: De nieuwe generatie ouderen is actiever en vitaler waardoor ze een groter sociaal netwerk heeft en minder gehecht is aan de woonomgeving.

Deze hypothese kan worden aangenomen. Model 2 laat zien dat de eerdere generaties ouderen meer gehecht zijn aan de buurt en dat als duidelijke reden zien om niet te verhuizen. In de uitleg van deze hypothese kwam naar voren dat de nieuwe generatie ouderen door hun hogere inzet in vrijwilligerswerk en andere activiteiten een groter sociaal leven zouden hebben, waardoor ze minder waarde hechten aan de buurt waarin ze wonen. Een verklaring hiervoor kan zijn dat de nieuwe generatie ouderen een groter opgebouwd sociaal netwerk heeft waardoor ze niet gebonden is aan de buurt maar aan een groter geografisch gebied. Dit kan bijvoorbeeld de woonomgeving zijn, zoals eveneens blijkt uit model 2. Dit komt onder andere doordat ze in het algemeen een hogere opleiding hebben afgerond en daarnaast mobieler zijn dan eerdere generaties ouderen.

4.4 *Hypothese 4*

Hypothese 4: De nieuwe generatie ouderen maakt op latere leeftijd de overstap naar verzorgd wonen.

Deze hypothese is niet direct te toetsen doordat de dataset maar op één moment in de tijd is opgenomen. Wel zijn er een aantal uitkomsten die een vermoeden schetsen over de richting van deze hypothese. Zo werd eerder al geconcludeerd (model 1) dat de nieuwe generatie ouderen minder verhuisgeneigd is dan de eerdere generaties.

Uit model 7 blijkt dat er verschillen zitten in het soort hulp dat beide groepen ontvangen. Zo ontvangt de nieuwe generatie ouderen meer hulp van familie en vrienden, maar ook van particuliere zijde. Dit is in lijn met de verwachting dat de nieuwe generatie ouderen door meer financiële mogelijkheden eerder kiest voor particuliere hulp. Op deze manier kunnen ze langer blijven wonen in de woning waar ze in willen wonen. Dit geldt tevens voor de hulp van familie en vrienden. De referentiecategorie is de thuiszorg. Deze vorm wordt vaker gebruikt door de eerdere generaties ouderen.

De eerdere generaties ouderen maken meer gebruik van de thuiszorg en zorg van vrijwilligersorganisaties. Het vermoeden lijkt er dus sterk op dat de nieuwe generatie ouderen daadwerkelijk later de overstap gaat maken, dit zal naar verwachting door veranderingen in de overheid gestuurde zorg alleen maar sterker worden. De overheid probeert in de toekomst zoveel mogelijk om de extramuralisering door te zetten. Dit houdt in dat de zorg zo ver mogelijk gedecentraliseerd moet worden om zorg aan huis zo goed mogelijk te kunnen aanbieden. Met de beschikbare data is het alleen niet mogelijk om deze hypothese daadwerkelijk aan te nemen.

4.5 Hypothese 5

Hypothese 5: *De nieuwe generatie ouderen is beter in staat en daardoor meer geneigd om aanpassingen aan het huis aan te (laten) brengen.*

Om deze hypothese te toetsen wordt de financiële situatie van beide groepen in beeld gebracht. Dit wordt gedaan aan de hand van zes logistische regressies (model 8 t/m 13). Model 8 behandelt een aantal algemene kenmerken waarvan op basis van de literatuur wordt verwacht dat ze verschillend zijn voor de nieuwe generatie ouderen en eerdere generaties. Model 9 kijkt naar de redenen voor koopwoningen. Model 10 kijkt naar de redenen voor huurwoningen. Model 11 behandelt het inkomen en de hoogte van de hypotheek. Model 12 behandelt de gewenste koopprijs van een woning en de maximale hypotheekuitgaven. Model 13 behandelt de maximale huurovername die beide groepen bereid zijn te doen per maand.

Model 8 laat een aantal kenmerken zien die volgens de literatuur verschillend moeten zijn voor de nieuwe generatie ouderen en eerdere generaties ouderen. De eerste variabele laat zien dat voor de nieuwe generatie ouderen de gewenste woning eerder een koopwoning is dan voor de eerdere generaties. Ook in de opleiding zit een significant verschil tussen beide groepen. De nieuwe generatie ouderen is significant hoger opgeleid dan eerdere generaties. Verwacht was dat de eerdere generaties ouderen significant af zouden wijken in het niet behalen van een diploma (variabele 'Opleiding Geen'). Deze regressie constateert hier echter geen verschil in. Ook het autobezit wijkt af. In de literatuur werd al gesteld dat steeds meer ouderen in het bezit zijn van een rijbewijs en een auto. Dit wordt in deze regressie bevestigd. Voor de eerdere generaties ouderen is het autobezit significant minder dan voor de nieuwe generatie ouderen. Het bezit van een tweede woning wijkt niet significant af. Dit houdt in dat er niet gesteld kan worden dat één van de beide groepen significant meer een tweede woning bezit. Deze regressie bevestigt wel de verwachting dat de nieuwe generatie ouderen een betere basis heeft waardoor ze financieel en fysiek beter kan presteren dan de eerdere generaties.

Model 9 bestaat uit de resultaten van een logistische regressie die kijkt naar de redenen waarom ouderen voor een koopwoning kiezen. Hierin is te zien dat er geen significante verschillen zijn gevonden tussen de nieuwe generatie ouderen en eerdere generaties ouderen. Wel kiezen eerdere generaties ouderen significant meer voor de variabele 'andere reden', maar omdat in de dataset niet is aangegeven wat deze reden dan wel is kan hier verder geen uitspraak over worden gedaan.

Wel zijn er significante verschillen tussen beide groepen als het gaat om de redenen voor een huurwoning (model 10). Zo vinden eerdere generaties ouderen zichzelf significant vaker te oud om een huis te kopen. Wat logisch is te verklaren doordat ze een hogere leeftijd hebben. Voor de nieuwe generatie ouderen zijn andere redenen belangrijker. Zo vinden ze het een voordeel dat ze gemakkelijk kunnen verhuizen en geen zorgen hebben om het onderhoud van de woning. Daarnaast vinden ze de vraagprijs van koophuizen te hoog en kunnen ze geen hypotheek krijgen. Dit zijn wellicht gevolgen van de economische crisis wat het moeilijker heeft gemaakt om een hypotheek te krijgen en veel mensen wachten tot de huizenprijzen aanzienlijk dalen. Daar komt nog bij dat ze nog meer vinden dan eerdere generaties ouderen dat ze geen onzekerheid willen hebben over

de rentestand. Dat kan wellicht ook een gevolg zijn van de economische crisis. Dat eerdere generaties ouderen significant meer wensen te huren dan de nieuwe generatie ouderen verklaart waarom de nieuwe generatie ouderen beter in staat is om aanpassingen aan het huis te maken. Huurders worden sneller belemmerd in het verbouwen van een huis.

Als gekeken wordt naar model 11 dan is te zien dat er verschillen zijn in de bron van het inkomen. De referentiecategorie die is gekozen in deze rij variabelen is 'Broninkomenbetaaldwerk'. Ten opzichte van deze variabele is te zien dat de eerdere generaties ouderen significant meer in aantallen AOW/pensioen ontvangen. Dit is geheel logisch aangezien deze groep allemaal de pensioengerechtigde leeftijd hebben bereikt en de nieuwe generatie ouderen voor een groot gedeelte nog werkt en dus daarvoor betaald krijgt.

Daarnaast ontvangt de nieuwe generatie ouderen significant meer uitkeringen, voornamelijk omdat ze nog bij de beroepsbevolking hoort. De variabele 'BroninkomenGeen' laat geen significante verschillen zien. In Nederland komt dit dan ook niet vaak voor. Vrijwel iedereen komt in aanmerking om een soort van inkomen te ontvangen. Een tweede reden voor de matige respons kan zijn dat mensen zonder enige vorm van inkomen niet in aanmerking komen voor de gehouden enquête omdat ze geen vast woonadres hebben.

De tweede rij variabelen in model 11 gaat over het bruto inkomen dat beide groepen ontvangen. Hier is duidelijk te zien dat de nieuwe generatie ouderen significant meer bruto inkomen ontvangt. Ten opzichte van de referentiecategorie 'brutoinkomenHHlaag' geldt voor de overige variabelen dat er een duidelijk positief significantieniveau wordt waargenomen. Dit houdt in dat de kans dat iemand van de nieuwe generatie ouderen aanwezig is in deze bruto inkomensklassen significant hoger is dan in de referentie categorie.

Voor de resterende looptijd van hypotheek (variabelen die beginnen met 'looptijd') geldt dat de eerdere generaties significant minder resterende jaren over hebben. De referentiecategorie is de resterende looptijd tot vijf jaar. Ten opzichte van deze referentiecategorie geldt dat de nieuwe generatie ouderen significant meer aanwezig is in de groepen waar de looptijd langer is. Alleen voor de variabele 'Looptijdéénendertigplus' geldt dat er geen significant verschil te zien is. Dit komt waarschijnlijk doordat mensen die een hypotheek van deze lengte afsluiten niet van plan zijn om deze volledig af te lossen, maar winst te maken bij verkoop van de onderpanden. Hierdoor valt het verschil in leeftijd tussen beide groepen weg.

Wanneer er gekeken wordt naar de hoogte van de hypotheek die worden afgesloten dan zijn er ook enkele verschillen te zien. Ten opzichte van de referentiecategorie 'LeningtotvijftigK' is te zien dat voor hogere klassen geldt dat de nieuwe generatie ouderen significant meer aanwezig is of dat er geen significant verschil bestaat. Hier moet wel bij opgemerkt worden dat voor deze variabelen geldt dat het om de hoogte van de lening gaat zoals deze is afgesloten en niet om wat er nog afgelost moet worden. Dit

houdt dus in dat de nieuwe generatie ouderen meer leent, maar tevens ook nog een langere looptijd heeft om de leningen af te lossen. Waarom voor de variabele ‘LeningtweehonderdvijftigtotdriehonderdvijftigK’ geen significant verschil wordt gevonden is niet duidelijk. Voor de variabele ‘LeningvierhonderdvijftigPLUS’ geldt dat er een select gezelschap overblijft. Deze groep bestaat uit driehonderd cases die in verhouding niet afwijken van de referentiecategorie waardoor er geen significant verschil is gevonden.

Model 12 laat zien wat beide groepen wensen uit te geven aan een huis. De eerste groep variabelen gaat over de gewenste koopprijs en de tweede groep over de maximale hypotheekuitgaven dat beide groepen per maand bereid zijn te betalen.

Als er gekeken wordt naar de gewenste koopprijs dan is er een opmerkelijke trend te zien. Uitgaande van de literatuur zou verwacht worden dat de nieuwe generatie ouderen een hogere koopprijs wenst doordat ze financieel meer te bieden heeft. Echter het tegenovergestelde blijkt uit deze logistische regressie. Naarmate de gewenste koopprijs hoger wordt, blijkt dat juist de kans dat iemand tot de eerdere generaties ouderen behoort, hoger is. Dit blijkt uit het negatieve significantie effect dat optreedt. Het enige valide argument dat in lijn is met de theorie is dat deze groep meer heeft kunnen sparen waardoor ze een hogere koopprijs kunnen betalen en daarnaast een lagere hypotheek af kunnen sluiten (Model 11). Als dit zo is dan zou dit ook te zien moeten zijn in het maandelijkse bedrag dat deze groep uit zou willen geven aan de hypotheek. Dit bedrag zou dan lager moeten zijn dan het bedrag dat de nieuwe generatie ouderen bereid is te betalen. Dit is dan ook te zien wanneer er gekeken wordt naar deze variabelen. Bij een toename van de hypotheekuitgaven per maand neemt de kans toe dat een persoon behoort tot de nieuwe generatie ouderen ($\text{Exp}(B)$ neemt toe). Dit houdt in dat de nieuwe generatie ouderen per maand meer kan betalen aan de hypotheek maar dat ze een lagere koopprijs wenst doordat ze minder heeft kunnen sparen omdat ze minder oud is.

Model 13 betreft de resultaten van een logistische regressie die kijkt naar de verschillen in de maximale huur die beide groepen zouden willen betalen, Voor deze variabelen geldt eenzelfde soort trend als voor de gewenste koopprijzen. De eerdere generaties ouderen zijn bereid meer te betalen, echter tot op een zekere hoogte. In de categorie €500 tot €700 is de groep eerdere generaties ouderen meer aanwezig. Huren boven de €700 laat geen significante verschillen zien. De conclusie van deze tabel is dat er geen eenduidige lijn te zien is.

Bij de toetsing van hypothese 1 kwam naar voren dat de nieuwe generatie ouderen meer geneigd is om het huis te verbouwen dan de eerdere generaties ouderen. Uit de voorgaande tabellen blijkt dat dit onder andere komt doordat de nieuwe generatie ouderen financieel meer mogelijkheden heeft om aanpassingen aan het huis te realiseren. Zo ontvangen ze een significant hoger inkomen en kunnen/willen ze daarnaast een hogere hypotheek afsluiten. Tevens zijn ze bereid om meer maandelijkse uitgaven aan hypotheekkosten te doen (model 12). Wat eveneens belangrijk is, is dat ze meer een koopwoning wensen waardoor aanpassingen aan het huis niet belemmerd worden door een eventuele andere eigenaar. De conclusie is dat hypothese 5 op basis van deze constatering wordt aangenomen.

4.6 Hypothese 6

Hypothese 6: *Door verandering in de overheid gestuurde zorg en de woonwensen van de nieuwe generatie ouderen dient de bouwopgave zich vooral te richten op aanpasbare woningen en het aanpassen van de huidige woningen.*

In de uitgevoerde regressies zijn verschillende bewijzen gevonden om deze hypothese aan te nemen. Zoals model 1 al liet zien is de nieuwe generatie ouderen (zelfs op deze leeftijd) minder verhuisc geneigd dan eerdere generaties. Daarnaast liet model 2 zien dat de nieuwe generatie ouderen significant liever de huidige woning verbouwt. Hier komt nog bij dat deze groep meer gebruik maakt van particuliere hulp en hulp van familie en vrienden, terwijl de eerdere generaties ouderen vrijwilligersorganisaties en thuiszorg eerder gebruiken. De gewenste veranderingen in de overheidgestuurde zorg zal deze effecten alleen maar versterken. Door de decentralisatie van de zorg en de wens voor extramuralisering wordt thuis blijven wonen gestimuleerd. Dit zal echter wel kunnen gaan betekenen dat de doorstroming op de huizenmarkt wordt belemmerd. Toekomstige nieuwe generaties ouderen krijgen het hierdoor wellicht moeilijk om geschikte woningen te vinden. Niet alleen de nieuwe generatie ouderen is honkvast. Dit verschijnsel geldt ook voor de eerdere generaties ouderen. Zo wordt voor de ouderen in Ermelo de term villavergrijzers al gebruikt, wat inhoudt dat ouderen in deze streek een vrijstaand huis betrekken en hier het liefst blijven tot de dood hun scheidt. De vraag is echter of deze trend ook voor andere plaatsen en dus voor de bouwopgave van die plaatsen interessant is.

5 Conclusie

Dit hoofdstuk bestaat uit drie paragrafen. In de eerste paragraaf, de conclusie, wordt de hoofdvraag van dit onderzoek beantwoord. De tweede paragraaf geeft aanbevelingen voor beleid en voor verder onderzoek. De laatste paragraaf is een reflectie waarin wordt beschreven wat er beter had gekund aan dit onderzoek en aan de beschikbare data.

5.1 Conclusie

In dit onderzoek worden vragen gesteld bij de veranderende kenmerken van de nieuwe generatie ouderen ten opzichte van eerdere generaties. Uit de literatuur bleek dat de nieuwe generatie hoger is opgeleid, financieel gezien er beter voor staat en qua gezondheid een beter verwachtingspatroon heeft. De hoofdvraag die hierbij echter werd gesteld is of deze veranderingen in kenmerken ook daadwerkelijk leiden tot andere woonwensen en tot een ander verhuisgedrag.

Allereerst blijkt uit dit onderzoek dat de nieuwe generatie ouderen significant minder geneigd is om binnen twee jaar te verhuizen dan de eerdere generaties ouderen. Dit is zeer opmerkelijk omdat er werd verwacht dat naarmate een persoon ouder wordt, de verhuisc geneigdheid afneemt. Voor de nieuwe generatie ouderen zal dit dus kunnen

betekenen dat de verhuisgeneigdheid alleen nog maar minder wordt. Naast de verhuisgeneigdheid ziet de nieuwe generatie ouderen verbouwen ook significant meer als reden om niet te verhuizen dan de eerdere generaties ouderen. Dit is een teken dat deze generatie nog niet van plan is om het huidige huis te verlaten. Daar komt nog bij dat deze generatie meer huishoudelijke hulp ontvangt van particuliere zijde. Dit houdt in dat deze generatie in staat is om de bijkomende kosten hiervan beter te betalen met als resultaat dat ze langer de benodigde hulp kan ontvangen in het huidige huis. Het gevolg hiervan zou kunnen zijn dat ze ook daadwerkelijk langer in het huidige huis blijft wonen.

Naast de verhuisgeneigdheid tussen de nieuwe generatie ouderen en eerdere generaties ouderen zitten er ook verschillen in de wens naar vormen van zorgwoningen. Zo kiezen eerdere generaties ouderen voornamelijk voor bejaarden-/seniorenwoningen, aanleunwoningen, serviceflats of woningen in een woonzorgcomplex. Voor de nieuwe generatie ouderen geldt dat ze kiezen voor een zelfstandige woning. Hier moet wel bij vermeld worden dat dit mede komt doordat de eerdere generaties ouderen al een hogere leeftijd hebben bereikt. Aan de andere kant zijn er geen resultaten die aangeven dat de nieuwe generatie ouderen op latere leeftijd wel zou gaan kiezen voor deze vormen van zorgwoningen. De vraag die ze immers werd gesteld is wat ze wensen.

De combinatie van de mindere verhuisgeneigdheid onder de nieuwe generatie ouderen, de gewenste vorm van zorgwoning (zelfstandig) en de particuliere hulp die ze kiest duiden erop dat deze generatie langer in de huidige woning blijft wonen. Dit vermoeden zal versterkt worden door de overheidgestuurde zorg waarbij gestreefd wordt naar decentralisatie en extramuralisering.

5.2 Aanbevelingen

Het gevolg van het voorgaande voor de bouwopgave is dat projectontwikkelaars, zorginstellingen en andere aanbieders van woningen voor ouderen zich moeten richten op het aanpassen van de huidige woningen. Waar ouderen de afgelopen tijd al niet tot nauwelijks wilden verhuizen lijkt het erop dat dit de komende jaren alleen maar minder gaat worden. Het aanpassen van de huidige woning biedt aan de ene kant een oplossing voor het niet willen verhuizen van ouderen. Aan de andere kant zal het kunnen zorgen voor een slechte doorstroom op de woningmarkt. De toenemende vergrijzing, door zowel een langere levensverwachting als de babyboom generatie die vergrijst, zal niet meewerken aan deze doorstroming. Dit zal dus betekenen dat er naast het aanpassen van huidige woningen ook gekeken zal moeten worden naar het aanbieden van geschikte nieuwe woningen die passen bij de wensen van die nieuwe generatie ouderen. Bij het realiseren van nieuwe woningen moet dus rekening worden gehouden met het feit dat ouderen de keuze gaan maken om een woning te betrekken waar ze liever niet meer van af willen. Het resultaat hiervan is dat de woning de kwaliteit moet hebben om zich aan te passen aan de veranderende fysieke gesteldheid van deze ouderen. Een trend die hiermee te maken heeft en wellicht verder onderzocht kan worden is die van de villavergrizing in Ermelo. Dit principe moet op meerdere plekken haalbaar zijn, maar dient goed gekeken te worden naar het soort ouderen dat zich hier vestigt en de wensen en middelen die zij tot hun beschikking hebben.

De vraag is of aanpassing van de huidige (koop)woning een markt is voor de middelgrote en grote projectontwikkelaars. Valt niet te verwachten dat dat eerder toevalt aan kleinschalige aannemers gezien de specifieke individuele vraag

Een ander punt dat onderzocht kan worden is of de verbeteringen van opleidingen, financiën en gezondheid ook voor de volgende generaties ouderen geldt. Kullberg (2005) liet al zien dat er acht jaar geleden al verschillen waren te constateren. Dit onderzoek wijst uit dat de verschillen nog steeds aanwezig zijn.

5.3 *Reflectie*

Waar in het theoretisch kader nog gedacht werd dat de financiële daadkracht en het opleidingsniveau onder de nieuwe generatie ouderen ervoor kon zorgen dat ze meer verhuigeneigd is dan de eerdere generaties lijkt dit nu anders uit te pakken. Juist door middel van hun financiële daadkracht, kennis en gezondheid is deze groep in staat om het 'Ageing in Place' principe eerder te realiseren. Zo blijkt niet alleen uit dit onderzoek, maar ook uit de villavergrijzers in Ermelo waar juist financieel daadkrachtige ouderen een plek hebben gevonden om de rest van hun leven door te brengen in hetzelfde huis.

Dit onderzoek laat tevens zien dat het 'Ageing in Place' principe nog niet zijn top heeft bereikt. Steeds meer ouderen worden honkvast. De vraag die echter gesteld moet worden is wanneer ze de keuze maken om het huis te betrekken waar ze het 'Ageing in Place' in willen realiseren. Omdat dit onderzoek een momentopname is in de tijd was het met de beschikbare data niet mogelijk om dit te vast te stellen. Een manier om dit in de toekomst te bekijken is om de nieuwe generatie ouderen van nu en van de toekomst te volgen en te kijken wanneer ze voor de laatste keer zijn verhuisd en waar ze op hebben gelet om die keuze te maken.

Een ander probleem van deze momentopname is dat er bijvoorbeeld lastig een uitspraak te doen is over de gewenste afstanden van de woning naar bepaalde voorzieningen. Aan de ene kant laat de data zien dat de nieuwe generatie mobieler is en dat ze grotere afstanden kunnen en willen overbruggen. Aan de andere kant kan het zo zijn dat ze over 10 jaar deze afstanden zelf ook niet meer willen overbruggen waardoor ze dezelfde resultaten laten zien als de eerdere generatie ouderen. Echter de nieuwe generatie beschikt meer over auto's en rijbewijzen wat bij voorbaat al mobieler maakt.

Wat onderscheidend is aan dit onderzoek ten opzichte van andere onderzoeken is dat binnen dit onderzoek wordt gekeken naar de wens van de consument. Op basis van deze wens worden uitspraken gedaan met betrekking tot de verhuigeneigdheid en de daaraan gerelateerde bouwopgave. Binnen dit onderzoek staat de consument centraal wat voor ouderen past bij de toenemende decentralisatie en extramuralisering binnen de zorg.

Literatuur

- Baarda, D.B., Goede, M.P.M., de (1995). *Basisboek methoden en technieken*. Stenfert Kroese
- Blije, B., Hulle, R. van, Poulus, C., Til, R. van, Gopal, K. (2009). *Het inkleuren van voorkeuren, de woonconsument be kent*. Den Haag: Ministerie van VROM
- Boer, A. de, (2006). *Rapportage ouderen 2006, Veranderingen in de leefsituatie en levensloop*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau
- Claessens, G. (2013). *Extramuralisering van de zorg: grote opgave voor transitier regio 's*. Arnhem: Companen
- Costa-Font, J., Elvira, D., Mascarilla-Miro, O. (2009). 'Ageing in Place'? Exploring elderly people's housing preferences in Spain. *Urban Studies* 46: 295
- Dam, F. van, Daalhuizen, F., Groot, C. de, Middelkoop, M. van, Peeters, P. (2012). *Woongedrag, tijdsbesteding en verplaatsingsgedrag van actieve ouderen*. Actief ouder worden in Nederland pp. 167-181, Den Haag: NiDi.
- Doren, L. van, (2011). *Woonvisie 2011-2025: "Doel(groep) gericht bouwen"*. Sint-Michielsgestel: gemeente Sint-Michielsgestel
- Galen, J. van, Willems, J., Poulus, C. (2012). *Monitor investeren voor de Toekomst 2012* Delft: ABF Research
- Gibler, K., Lee, E. (2005). *The impact of economic, demographic and cultural changes on preferences for independent living arrangements and senior housing in South Korea*. *Journal of Housing for the Elderly*. 19:2, 87-106
- Groot, C. de, Dam, F. van, Daalhuizen, F. (2013). *Vergrijzing en woningmarkt*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Haffner, M. (2005). *Appel voor de Dorst? Vermogen van ouderen op de woningmarkt*. DGVH Nethur.
- Hooimeijer, P. (2007). *Dynamiek in de derde leeftijd*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Klerk, M.M.Y. de, (2004). *Zorg en wonen voor kwetsbare ouderen. Rapportage ouderen 2004*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Knoef, M., Alessie, R., Kalwij, A. (2012). *De inkomensverdeling en levensverwachting van ouderen. Implicaties voor pensioenhervormingen en solidariteit*. Netspar design papers nr 08, Tilburg: Netspar.

Kullberg, J. (2005). *Ouderen van nu en van de toekomst*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Lambrecht, P., Verslype, P. (2009). *Het adequate gebruik van Multivariabele Logistische Regressie Analyse in de Intensieve Zorg literatuur anno 2006*. Gent: Universiteit Gent

Rossum, R. van, (2007). *Multivariate analyse voor de sociale wetenschappen. Logistische regressie*. Gent: Academia Press

Sahai, H. & Ageel, M. (2000). *Analysis of variance. Fixed, Random & Mixed Models*. Boston: Birckhauser

Sieben I. (2002). *Logistische regressie analyse: een handleiding*. Nijmegen: Radboud universiteit Nijmegen

Timmermans, J., Woittiez, I. (2004). *Verpleging en verzorging verklaard*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Zimmer, Z., Chappell, N. (2008). *Rural-Urban differences in Seniors' Neighbourhood preferences*. *Journal of Housing for the Elderly*. 12:1, 105-124

Bijlage

Syntax dataset

Afhankelijke variabele Nieuwe generatie ouderen.

```
RECODE LFTOP (0 thru 54=0) (55 thru 64=1) (65 thru 74=2) (74 thru 199=3) INTO lftinklassen.  
VARIABLE LABELS lftinklassen 'Leeftijd in klassen'.  
EXECUTE.
```

```
RECODE lftinklassen (1=1) (2=0) (3=0) INTO NieuweGeneratieOuderen.  
VARIABLE LABELS NieuweGeneratieOuderen 'NGO (=1)'.  
EXECUTE.
```

Onafhankelijke variabelen

```
RECODE VerhWens (1=0) (2=0) (3=1) (4=1) (5=1) (6=0) INTO VerhWensB2jaar.  
VARIABLE LABELS VerhWensB2jaar 'Wil binnen 2 jaar verhuizen (ja=1)'.  
EXECUTE.
```

```
RECODE VoorRedn (1=1) (2=0) (3=0) (4=0) (5=0) (6=0) (7=0) INTO GezondheidsRest.  
VARIABLE LABELS GezondheidsRest 'Gezondheid (ja=1)'.  
EXECUTE.
```

```
RECODE VoorRedn (4=1) (1=0) (2=0) (3=0) (5=0) (6=0) (7=0) INTO woningvsRest.  
VARIABLE LABELS woningvsRest 'Woning (ja=1)'.  
EXECUTE.
```

```
RECODE VoorRedn (5=1) (1=0) (2=0) (3=0) (4=0) (6=0) (7=0) INTO WomgevingvsRest.  
VARIABLE LABELS WomgevingvsRest 'woonomgeving (ja=1)'.  
EXECUTE.
```

```
RECODE VoorRedn (6=1) (1=0) (2=0) (3=0) (4=0) (5=0) (7=0) INTO FamilievsRest.  
VARIABLE LABELS FamilievsRest 'Familie vrienden (ja=1)'.  
EXECUTE.
```

```
RECODE VoorRedn (7=1) (1=0) (2=0) (3=0) (4=0) (5=0) (6=0) INTO AnderevsRest.  
VARIABLE LABELS AnderevsRest 'Andere reden (ja=1)'.  
EXECUTE.
```

```
RECODE WoFlatT1 (1=1) (2=0) (3=0) (4=0) (5=0) INTO VrijvsRest.  
VARIABLE LABELS VrijvsRest 'Vrijstaande woning (ja=1)'.  
EXECUTE.
```

```
RECODE WoFlatT1 (3=0) (4=0) (5=0) (1=0) (2=1) INTO tweonderéénkapvsRest.  
VARIABLE LABELS tweonderéénkapvsRest '2 onder 1 kapwoning (ja=1)'.  
EXECUTE.
```

```
RECODE WoFlatT1 (4=0) (5=0) (1=0) (3=1) (2=0) INTO HoekwoningvsRest.  
VARIABLE LABELS HoekwoningvsRest 'Hoekwoning (ja=1)'.  
EXECUTE.
```

```
RECODE WoFlatT1 (5=0) (1=0) (2=0) (3=0) (4=1) INTO tussenwoningvsRest.  
VARIABLE LABELS tussenwoningvsRest 'Tussenwoning (ja=1)'.  
EXECUTE.
```

```
RECODE WoFlatT1 (1=0) (2=0) (3=0) (4=0) (5=1) INTO GeenvsRest.  
VARIABLE LABELS GeenvsRest 'Geen van deze woningen (ja=1)'.  
EXECUTE.
```

```
RECODE HuurKoop (2=1) (1=0) (3=0) INTO KoopwoningvsRest.
```

VARIABLE LABELS KoopwoningvsRest 'Koopwoning (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE HuurKoop (3=0) (1=1) (2=0) INTO HuurwoningvsRest.
VARIABLE LABELS HuurwoningvsRest 'Huurwoning (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE HuurKoop (2=0) (1=0) (3=1) INTO GeenvoorkeursRest.
VARIABLE LABELS GeenvoorkeursRest 'Geen voorkeur (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE HrKpVrk (2=1) (1=0) INTO Voorjeurhuurofkoopwoning.
VARIABLE LABELS Voorjeurhuurofkoopwoning 'Koopwoning (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE Gkamer (3=2) (4=3) (97=5) (1 thru 2=1) (5 thru 96=4) INTO AantalKamersII.
VARIABLE LABELS AantalKamersII 'Aantal kamers'.
EXECUTE.

RECODE AantalKamersII (1=1) (2=0) (3=0) (4=0) (5=0) INTO Éénentweekamers.
VARIABLE LABELS Éénentweekamers '1 en 2 kamers (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AantalKamersII (3=0) (4=0) (5=0) (1=0) (2=1) INTO driekamers.
VARIABLE LABELS driekamers '3 kamers (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AantalKamersII (4=0) (5=0) (1=0) (3=1) (2=0) INTO vierkamers.
VARIABLE LABELS vierkamers '4 kamers (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AantalKamersII (1=0) (2=0) (3=0) (4=1) (5=0) INTO vijfenmeerkamers.
VARIABLE LABELS vijfenmeerkamers '5+ kamers (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AantalKamersII (1=0) (2=0) (3=0) (4=0) (5=1) INTO geenvoorkeuraantalkamers.
VARIABLE LABELS geenvoorkeuraantalkamers 'Geen voorkeur (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE gnwbouw (1=1) (2=0) (3=0) INTO NieuwbouwvsRest.
VARIABLE LABELS NieuwbouwvsRest 'Nieuwbouw (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE gnwbouw (3=0) (2=1) (1=0) INTO GeenNieuwbouwvsRest.
VARIABLE LABELS GeenNieuwbouwvsRest 'Geen voorkeur nieuwbouw (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE gnwbouw (1=0) (2=0) (3=1) INTO GeenvoorkeurNBvsRest.
VARIABLE LABELS GeenvoorkeurNBvsRest 'Geen voorkeur nieuwbouw (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE Gbztrap (1=1) (2=0) INTO Bereikbaarzondertrappen.
VARIABLE LABELS Bereikbaarzondertrappen 'Bereikbaar zonder trappen (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE GLig (1=1) (2=0) (3=0) (5=0) (4=0) (6=0) INTO WoninginCetrum.
VARIABLE LABELS WoninginCetrum 'Centrum (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE GLig (3=0) (5=0) (4=0) (6=0) (1=0) (2=1) INTO Cetrumvijftienminlopen.
VARIABLE LABELS Cetrumvijftienminlopen 'Centrum 15 min lopen (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE GLig (5=0) (4=0) (6=0) (1=0) (2=0) (3=1) INTO Cetrummeervijftienminlopen.
VARIABLE LABELS Cetrummeervijftienminlopen 'Centrum meer dan 15 min lopen (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE GLig (5=0) (6=0) (1=0) (2=0) (4=1) (3=0) INTO Randwoonplaats.
VARIABLE LABELS Randwoonplaats 'Rand (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE GLig (6=0) (1=0) (2=0) (3=0) (4=0) (5=1) INTO woninglandelijk.
VARIABLE LABELS woninglandelijk 'landelijk (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE GLig (1=0) (2=0) (3=0) (4=0) (5=0) (6=1) INTO Geenvoorkeur.
VARIABLE LABELS Geenvoorkeur 'geenvoorkeurligging woning (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AfsBoods (1=1) (2=0) (3=0) (4=0) (5=0) (6=0) INTO WinkeltotvijfhonderdM.
VARIABLE LABELS WinkeltotvijfhonderdM 'Winkels tot 500 meter afstand (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AfsBoods (3=0) (4=0) (5=0) (6=0) (1=0) (2=1) INTO WinkeltotvijfKM.
VARIABLE LABELS WinkeltotvijfKM 'Winkels tot 5 km afstand (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AfsBoods (4=0) (5=0) (6=0) (1=0) (2=0) (3=1) INTO WinkeltotvijftienKM.
VARIABLE LABELS WinkeltotvijftienKM 'Winkels tot 15 km afstand (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AfsBoods (5=0) (6=0) (1=0) (2=0) (3=0) (4=1) INTO WinkeltotdertigKM.
VARIABLE LABELS WinkeltotdertigKM 'Winkels tot 30 km afstand (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AfsBoods (6=0) (1=0) (2=0) (3=0) (4=0) (5=1) INTO WinkelmeerdandertigKM.
VARIABLE LABELS WinkelmeerdandertigKM 'Winkels 30+ km afstand (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AfsBoods (1=0) (2=0) (3=0) (4=0) (5=0) (6=1) INTO Geenvoorkeurafstandwinkels.
VARIABLE LABELS Geenvoorkeurafstandwinkels 'Geen voorkeur winkelafstand (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AfsBoods (2=0) (3=0) (4=0) (1=1) (5=0) INTO ééntotvijfhonderdM.
VARIABLE LABELS ééntotvijfhonderdM 'Geen voorkeur winkelafstand (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AfsBoods (3=0) (4=0) (5=0) (1=0) (2=1) INTO TotvijfKM.
VARIABLE LABELS TotvijfKM 'Geen voorkeur winkelafstand tot 5 KM (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AfsBoods (4=0) (5=0) (1=0) (2=0) (3=1) INTO TotvijftienKM.
VARIABLE LABELS TotvijftienKM 'Geen voorkeur winkelafstand tot 15 KM (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AfsBoods (5=0) (1=0) (2=0) (3=0) (4=1) INTO MeerdanvijftienKM.
VARIABLE LABELS MeerdanvijftienKM 'Geen voorkeur winkelafstand 15KM+ (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AfsBoods (1=0) (2=0) (3=0) (4=0) (5=1) INTO Geenvoorkeuruwinkelaafstand.
VARIABLE LABELS Geenvoorkeuruwinkelaafstand 'Geen voorkeur afstand (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AfsWinkel (2=0) (3=0) (4=0) (1=1) (5=0) (6=0) INTO WinkelcentratotvijfhonderdM.

VARIABLE LABELS WinkelcentratotvijfhonderM 'Afstand winkelcentra tot 500 M (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AfsWinkel (3=0) (4=0) (5=0) (6=0) (1=0) (2=1) INTO WinkelcentratotvijfKM.
VARIABLE LABELS WinkelcentratotvijfKM 'Afstand winkelcentra tot 5 KM (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AfsWinkel (4=0) (5=0) (6=0) (1=0) (2=0) (3=1) INTO WinkelcentratotvijftienKM.
VARIABLE LABELS WinkelcentratotvijftienKM 'Afstand winkelcentra tot 15 KM (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AfsWinkel (5=0) (6=0) (1=0) (2=0) (3=0) (4=1) INTO WinkelcentratotdertigKM.
VARIABLE LABELS WinkelcentratotdertigKM 'Afstand winkelcentra tot 30 KM (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AfsWinkel (6=0) (1=0) (2=0) (3=0) (4=0) (5=1) INTO WinkelcentrameerdandertigKM.
VARIABLE LABELS WinkelcentrameerdandertigKM 'Afstand winkelcentra 30 KM+ (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AfsWinkel (1=0) (2=0) (3=0) (4=0) (5=0) (6=1) INTO GeenvoorkeurafstandWinkelcentra.
VARIABLE LABELS GeenvoorkeurafstandWinkelcentra 'Geen voorkeur Afstand winkelcentra (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AfsStad (2=0) (3=0) (4=0) (5=0) (1=1) (6=0) INTO AfstandgrotestadtotvijfhonderM.
VARIABLE LABELS AfstandgrotestadtotvijfhonderM 'Afstand grote stad tot 500 M (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AfsStad (3=0) (4=0) (5=0) (6=0) (1=0) (2=1) INTO AfstandgrotestadtotvijfKM.
VARIABLE LABELS AfstandgrotestadtotvijfKM 'Afstand grote stad tot 5 KM (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AfsStad (4=0) (5=0) (6=0) (1=0) (2=0) (3=1) INTO AfstandgrotestadtotvijftienKM.
VARIABLE LABELS AfstandgrotestadtotvijftienKM 'Afstand grote stad tot 15 KM (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AfsStad (5=0) (6=0) (1=0) (2=0) (3=0) (4=1) INTO AfstandgrotestadtotdertigKM.
VARIABLE LABELS AfstandgrotestadtotdertigKM 'Afstand grote stad tot 30 KM (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AfsStad (6=0) (1=0) (2=0) (3=0) (4=0) (5=1) INTO AfstandgrotestadmeerdandertigKM.
VARIABLE LABELS AfstandgrotestadmeerdandertigKM 'Afstand grote stad 30 KM+ (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE AfsStad (1=0) (2=0) (3=0) (4=0) (5=0) (6=1) INTO Afstandgrotestadgeenvoorkeur.
VARIABLE LABELS Afstandgrotestadgeenvoorkeur 'Geen voorkeur afstand grote stad (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE Gsoortpl (1=1) (2=0) (3=0) (4=0) (5=0) (6=0) INTO Woonplaatsttientienduzend.
VARIABLE LABELS Woonplaatsttientienduzend 'Gewenste woonplaatsgrootte tot 10.000'.
EXECUTE.

RECODE Gsoortpl (3=0) (4=0) (5=0) (6=0) (1=0) (2=1) INTO Woonplaatstientottwintig.
VARIABLE LABELS Woonplaatstientottwintig 'Gewenste woonplaatsgrootte 10 tot 20 duizend'.
EXECUTE.

RECODE Gsoortpl (4=0) (5=0) (6=0) (1=0) (2=0) (3=1) INTO Woonplaatstwintigtotvijftig.
VARIABLE LABELS Woonplaatstwintigtotvijftig 'Gewenste woonplaatsgrootte 20 tot 50 duizend'.
EXECUTE.

RECODE Gsoortpl (5=0) (6=0) (1=0) (2=0) (3=0) (4=1) INTO Woonplaatsvijftigtothonderd.
VARIABLE LABELS Woonplaatsvijftigtothonderd 'Gewenste woonplaatsgrootte 50 tot 100 duizend'.
EXECUTE.

RECODE Gsoortpl (6=0) (1=0) (2=0) (3=0) (4=0) (5=1) INTO Woonplaatshonderdplus.
VARIABLE LABELS Woonplaatshonderdplus 'Gewenste woonplaatsgrootte 100.000+'.
EXECUTE.

RECODE Gsoortpl (1=0) (2=0) (3=0) (4=0) (5=0) (6=1) INTO Geenvoorkeurwoonplaatsgrootte.
VARIABLE LABELS Geenvoorkeurwoonplaatsgrootte 'Geen voorkeur woonplaatsgrootte'.
EXECUTE.

RECODE Goudwon (2=0) (1=1) INTO Bestemmingouderen.
VARIABLE LABELS Bestemmingouderen 'Woning bestemd voor ouderen'.
EXECUTE.

RECODE GSrtOudW (1=1) (2=0) (3=0) (4=0) (5=0) (6=0) INTO Bejaardenseniorenwoning.
VARIABLE LABELS Bejaardenseniorenwoning 'Gewenst bejaarden en/of seniorenwoning'.
EXECUTE.

RECODE GSrtOudW (3=0) (4=0) (5=0) (6=0) (1=0) (2=1) INTO aanleunwoning.
VARIABLE LABELS aanleunwoning 'Gewenst aanleunwoning'.
EXECUTE.

RECODE GSrtOudW (4=0) (5=0) (6=0) (1=0) (2=0) (3=1) INTO serviceflat.
VARIABLE LABELS serviceflat 'Gewenst serviceflat'.
EXECUTE.

RECODE GSrtOudW (6=0) (1=0) (2=0) (3=0) (4=1) (5=1) INTO woonzorgcomplex.
VARIABLE LABELS woonzorgcomplex 'Gewenst woonzorgcomplex'.
EXECUTE.

RECODE GSrtOudW (1=0) (2=0) (3=0) (4=0) (5=0) (6=1) INTO anders.
VARIABLE LABELS anders 'Gewenst andere woonvorm'.
EXECUTE.

RECODE GComplex (1=1) (2=0) (3=0) INTO Zelfstandig.
VARIABLE LABELS Zelfstandig 'Gewenste woning op zichzelf'.
EXECUTE.

RECODE GComplex (3=0) (1=0) (2=1) INTO Complex.
VARIABLE LABELS Complex 'Gewenste woning in wooncomplex'.
EXECUTE.

RECODE GComplex (1=0) (2=0) (3=1) INTO geenvoorkeurzfcmplx.
VARIABLE LABELS geenvoorkeurzfcmplx 'geen voorkeur gewenste woning zelfstaand/complex'.
EXECUTE.

RECODE Goudwzlf (2=0) (1=1) INTO Zelfstandigvzdglsbeh.
VARIABLE LABELS Zelfstandigvzdglsbeh 'Zelfstandig voorzien in dagelijkse behoeften'.
EXECUTE.

RECODE HHHulp (2=0) (1=1) INTO HHHulpmin1xperweek.
VARIABLE LABELS HHHulpmin1xperweek 'Huishoudelijke hulp minimaal 1x per week'.
EXECUTE.

RECODE Gezond (1=1) (2=1) (3=1) (4=0) (5=0) INTO Oordeelgzndhd.
VARIABLE LABELS Oordeelgzndhd 'Oordeelgezondheid (redelijk/goed=1)'.
EXECUTE.

RECODE huko (1=1) (2=0) INTO hukp2.
VARIABLE LABELS hukp2 'Huurder of koper huidige woning'.
EXECUTE.

RECODE ghuko (1=1) (2=0) (3=0) INTO GewKoop.

VARIABLE LABELS GewKoop 'Gewenste woning is koop'.
EXECUTE.

RECODE ghuko (3=0) (1=0) (2=1) INTO GewHuur.
VARIABLE LABELS GewHuur 'Gewenste woning is huur'.
EXECUTE.

RECODE ghuko (1=0) (3=1) (2=0) INTO GewGeenVK.
VARIABLE LABELS GewGeenVK 'Gewenste woning geen voorkeur Hu/Ko'.
EXECUTE.

RECODE LpThyp (0 thru 5=1) (6 thru 15=2) (16 thru 30=3) (31 thru 150=4) INTO LpThyp2.
VARIABLE LABELS LpThyp2 'Looptijd hypotheken in klassen'.
EXECUTE.

RECODE LpThyp2 (1=1) (2=0) (3=0) (4=0) INTO Looptijdkort.
VARIABLE LABELS Looptijdkort 'Hypotheken t/m 5 jaar'.
EXECUTE.

RECODE LpThyp2 (3=0) (4=0) (1=0) (2=1) INTO Looptijdvijftvijftien.
VARIABLE LABELS Looptijdvijftvijftien 'Hypotheken 6 t/m 15 jaar'.
EXECUTE.

RECODE LpThyp2 (4=0) (1=0) (2=0) (3=1) INTO Looptijdzestienvijfentwintig.
VARIABLE LABELS Looptijdzestienvijfentwintig 'Hypotheken 16 t/m 25 jaar'.
EXECUTE.

RECODE LpThyp2 (1=0) (2=0) (3=0) (4=1) INTO Looptijdzesentwintigdertig.
VARIABLE LABELS Looptijdzesentwintigdertig 'Hypotheken 26 t/m 30 jaar'.
EXECUTE.

RECODE Gkoop (0 thru 150000=1) (150001 thru 250000=2) (250001 thru 450000=3) (450001 thru
600000=4) INTO Gewenstekoopprijs.
VARIABLE LABELS Gewenstekoopprijs 'Gewenste koopprijs in klassen'.
EXECUTE.

RECODE Gewenstekoopprijs (1=1) (2=0) (3=0) (4=0) INTO Koopprijslaag.
VARIABLE LABELS Koopprijslaag 'Koopprijs t/m 150.000'.
EXECUTE.

RECODE Gewenstekoopprijs (3=0) (4=0) (1=0) (2=1) INTO Koopprijsmidden.
VARIABLE LABELS Koopprijsmidden 'Koopprijs 150.001 t/m 250.000'.
EXECUTE.

RECODE Gewenstekoopprijs (4=0) (1=0) (2=0) (3=1) INTO Koopprijsmiddenhoog.
VARIABLE LABELS Koopprijsmiddenhoog 'Koopprijs 250.001 t/m 450.000'.
EXECUTE.

RECODE Gewenstekoopprijs (1=0) (2=0) (3=0) (4=1) INTO Koopprijshoog.
VARIABLE LABELS Koopprijshoog 'Koopprijs 450.001+'.
EXECUTE.

RECODE Gwoonuit (0 thru 500=1) (501 thru 1000=2) (1001 thru 1500=3) (1501 thru 10000=4) INTO
Maxhyppermaand.
VARIABLE LABELS Maxhyppermaand 'Max uitgeven hypotheek per maand'.
EXECUTE.

RECODE Maxhyppermaand (1=1) (2=0) (3=0) (4=0) INTO HypuitgpmndLaag.
VARIABLE LABELS HypuitgpmndLaag 'Hypotheek uitgeven tot 500 per maand'.
EXECUTE.

RECODE Maxhyppermaand (3=0) (4=0) (1=0) (2=1) INTO HypuitgpmndMiddenLaag.

VARIABLE LABELS HypuitgpmndMiddenLaag 'Hypotheek uitgeven 501 tot 1000 per maand'.
EXECUTE.

RECODE Maxhyppermaand (4=0) (1=0) (2=0) (3=1) INTO HypuitgpmndMiddenHoog.
VARIABLE LABELS HypuitgpmndMiddenHoog 'Hypotheek uitgeven 1001 tot 1500 per maand'.
EXECUTE.

RECODE Maxhyppermaand (1=0) (2=0) (3=0) (4=1) INTO HypuitgpmndHoog.
VARIABLE LABELS HypuitgpmndHoog 'Hypotheek uitgeven 1500 en meer per maand'.
EXECUTE.

RECODE VOpOP (1=1) (2=2) (3=2) (4=2) (5=2) (6=3) (7=3) (8=3) (9=4) (10=4) (11=5) INTO
VoltooidOpleiding.
VARIABLE LABELS VoltooidOpleiding 'Opleiding in klassen'.
EXECUTE.

RECODE VoltooidOpleiding (1=1) (2=0) (3=0) (4=0) (5=0) INTO OplGeen.
VARIABLE LABELS OplGeen 'Voltooid opleiding Geen'.
EXECUTE.

RECODE VoltooidOpleiding (3=0) (4=0) (5=0) (1=0) (2=1) INTO OplLaag.
VARIABLE LABELS OplLaag 'Voltooid opleiding Laag'.
EXECUTE.

RECODE VoltooidOpleiding (4=0) (5=0) (1=0) (2=0) (3=1) INTO OplMidden.
VARIABLE LABELS OplMidden 'Voltooid opleiding Midden'.
EXECUTE.

RECODE VoltooidOpleiding (5=0) (1=0) (2=0) (3=0) (4=1) INTO OplHoog.
VARIABLE LABELS OplHoog 'Voltooid opleiding Hoog'.
EXECUTE.

RECODE VoltooidOpleiding (1=0) (2=0) (3=0) (4=0) (5=1) INTO OplBuitenland.
VARIABLE LABELS OplBuitenland 'Voltooid opleiding Buitenland/anders'.
EXECUTE.

RECODE UrWkGIOP (1=0) (2=0) (3=1) (4=1) INTO Werk.
VARIABLE LABELS Werk 'Werk (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE Auto (1=1) (2=1) (3=0) INTO Autobezit.
VARIABLE LABELS Autobezit 'Autobezit (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE bronhkw (1=1) (2=0) (3=0) (4=0) INTO BroninkomenGeen.
VARIABLE LABELS BroninkomenGeen 'Bron inkomen HKWNR Geen'.
EXECUTE.

RECODE bronhkw (3=0) (4=0) (1=0) (2=1) INTO BroninkomenBetaaldWerk.
VARIABLE LABELS BroninkomenBetaaldWerk 'Bron inkomen HKWNR Betaald werk'.
EXECUTE.

RECODE bronhkw (4=0) (1=0) (2=0) (3=1) INTO BroninkomenAOWpensioen.
VARIABLE LABELS BroninkomenAOWpensioen 'Bron inkomen HKWNR Betaald AOW/Pensioen'.
EXECUTE.

RECODE bronhkw (1=0) (2=0) (3=0) (4=1) INTO BroninkomenUitkeringen.
VARIABLE LABELS BroninkomenUitkeringen 'Bron inkomen HKWNR Uitkeringen'.
EXECUTE.

RECODE brutohh (0 thru 25000=1) (25001 thru 50000=2) (50001 thru 75000=3) (75001 thru 100000=4)
(100000 thru 1000000=5) INTO BrutoInkHuisH.

VARIABLE LABELS BrutoInkHuisH 'Brutoinkomen huishouden in klassen'.
EXECUTE.

RECODE BrutoInkHuisH (1=1) (2=0) (3=0) (4=0) (5=0) INTO brutoinkHHLaag.
VARIABLE LABELS brutoinkHHLaag 'Bruto inkomen huishouden tot 25.000'.
EXECUTE.

RECODE BrutoInkHuisH (3=0) (4=0) (5=0) (1=0) (2=1) INTO brutoinkHHMiddenlaag.
VARIABLE LABELS brutoinkHHMiddenlaag 'Bruto inkomen huishouden 25.001 tot 50.000'.
EXECUTE.

RECODE BrutoInkHuisH (4=0) (5=0) (1=0) (2=0) (3=1) INTO brutoinkHHMiddenHoog.
VARIABLE LABELS brutoinkHHMiddenHoog 'Bruto inkomen huishouden 50.001 tot 75.000'.
EXECUTE.

RECODE BrutoInkHuisH (5=0) (1=0) (2=0) (3=0) (4=1) INTO brutoinkHHHoogLaag.
VARIABLE LABELS brutoinkHHHoogLaag 'Bruto inkomen huishouden 75.001 tot 100.000'.
EXECUTE.

RECODE BrutoInkHuisH (1=0) (2=0) (3=0) (4=0) (5=1) INTO brutoinkHHHoog.
VARIABLE LABELS brutoinkHHHoog 'Bruto inkomen huishouden 100.001+'.
EXECUTE.

RECODE etniop3 (1=1) (2=0) (3=0) INTO AutochtoonvsRest.
VARIABLE LABELS AutochtoonvsRest 'Autochtoon'.
EXECUTE.

RECODE etniop3 (2=0) (1=0) (3=1) INTO WestersvsRest.
VARIABLE LABELS WestersvsRest 'Westerse allochtoon'.
EXECUTE.

RECODE etniop3 (1=0) (3=0) (2=1) INTO NietWestersvsRest.
VARIABLE LABELS NietWestersvsRest 'Niet Westerse allochtoon'.
EXECUTE.

RECODE TweWoBe (1=1) (2=0) INTO Bezittweedewoning.
VARIABLE LABELS Bezittweedewoning 'Bezit tweede woning (ja=1)'.
EXECUTE.

RECODE LeningtotvijftigK (1=1) (2=0) (3=0) (4=0) (5=0) (6=0) INTO LeningtmvijftigK.
VARIABLE LABELS LeningtmvijftigK 'Lening t/m 50.000'.
EXECUTE.

RECODE Rente (0 thru 50000=1) (50001 thru 150000=2) (150001 thru 250000=3) (250001 thru 350000=4)
(350001 thru 450000=5) (450000 thru 900000=6) INTO TotgelHYP.
VARIABLE LABELS TotgelHYP 'Totaal bedrag geleende hypotheken'.
EXECUTE.

RECODE TotgelHYP (1=1) (2=0) (3=0) (4=0) (5=0) (6=0) INTO LeningtotvijftigK.
VARIABLE LABELS LeningtotvijftigK 'Lening t/m 50.000'.
EXECUTE.

RECODE TotgelHYP (3=0) (4=0) (5=0) (6=0) (1=0) (2=1) INTO LeningtothonderdvijftigK.
VARIABLE LABELS LeningtothonderdvijftigK 'Lening t/m 150.000'.
EXECUTE.

RECODE TotgelHYP (4=0) (5=0) (6=0) (1=0) (2=0) (3=1) INTO LeningtottweehonderdvijftigK.
VARIABLE LABELS LeningtottweehonderdvijftigK 'Lening t/m 250.000'.
EXECUTE.

RECODE TotgelHYP (5=0) (6=0) (1=0) (2=0) (3=0) (4=1) INTO LeningtotdriehonderdvijftigK.
VARIABLE LABELS LeningtotdriehonderdvijftigK 'Lening t/m 350.000'.

EXECUTE.

RECODE TotgelHYP (6=0) (1=0) (2=0) (3=0) (4=0) (5=1) INTO LeningtotvierhonderdvijftigK.
VARIABLE LABELS LeningtotdriehonderdvijftigK 'Lening t/m 450.000'.
EXECUTE.

RECODE TotgelHYP (1=0) (2=0) (3=0) (4=0) (5=0) (6=1) INTO LeningvierhonderdvijftigKPLUS.
VARIABLE LABELS LeningvierhonderdvijftigKPLUS 'Lening 450.000+'.
EXECUTE.

Logistische regressies

Verhuisredenen (model 1)

LOGISTIC REGRESSION VARIABLES NieuweGeneratieOuderen
/METHOD=ENTER VerhWensB2jaar Redn1 Redn4 Redn5 Redn6 Redn7 GezondheidsRest woningsRest
WomgevingsRest FamilievsRest gslop WestersvsRest NietWestersvsRest
/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) ITERATE(20) CUT(.5).

Redenen tegen verhuizen (model 2)

LOGISTIC REGRESSION VARIABLES NieuweGeneratieOuderen
/METHOD=ENTER VerhWensB2jaar nietvh1 nietvh2 nietvh3 nietvh4 nietvh5 nietvh7 nietvh8 NietVH11
NietVH12 RedNBlyf gslop WestersvsRest NietWestersvsRest
/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) ITERATE(20) CUT(.5).

Gewenste woning (model 3)

LOGISTIC REGRESSION VARIABLES NieuweGeneratieOuderen
/METHOD=ENTER VrijvsRest tweonderéénkapvsRest HoekwoningvsRest GeenvsRest KoopwoningvsRest
GeenvoorkeurvsRest Éénentweekamers driekamers vierkamers vijfenmeer kamers geenvoorkeuraantalkamers
NieuwbouwvsRest
GeenNieuwbouwvsRest Bereikbaarzondertrappen gslop WestersvsRest NietWestersvsRest
/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) ITERATE(20) CUT(.5).

Gewenste ligging woning (model 4)

LOGISTIC REGRESSION VARIABLES NieuweGeneratieOuderen
/METHOD=ENTER Centrumvijftienminlopen Centrummeervijftienminlopen Randwoonplaats woninglandelijk
Geenvoorkeur SrtBrt1 SrtBrt2 SrtBrt3 SrtBrt4 SrtBrt5 SrtBrt6 SrtBrt7 SrtBrt8 gslop WestersvsRest
NietWestersvsRest
/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) ITERATE(20) CUT(.5).

Gewenste afstand woning (model 5)

LOGISTIC REGRESSION VARIABLES NieuweGeneratieOuderen
/METHOD=ENTER TotvijfKM TotvijftienKM Geenvoorkeurwinkelaafstand
WinkelcentratotvijfhonderM WinkelcentratotvijfKM WinkelcentratotvijftienKM WinkelcentratotdertigKM
WinkelcentrameerdandertigKM GeenvoorkeuraafstandWinkelcentra AfstandgrotestadtotvijfKM
AfstandgrotestadtotvijftienKM AfstandgrotestadtotdertigKM AfstandgrotestadmeerdandertigKM
Afstandgrotestadgeenvoorkeur Centrumvijftienminlopen Centrummeervijftienminlopen Randwoonplaats woninglandelijk
Geenvoorkeur gslop WestersvsRest NietWestersvsRest
/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) ITERATE(20) CUT(.5).

Gewenste zorgwoning (model 6)

LOGISTIC REGRESSION VARIABLES NieuweGeneratieOuderen
/METHOD=ENTER Bejaardenseniorenwoning aanleunwoning serviceflat woonzorgcomplex
Complex Zelfstaand geenvoorkeurzflcmplx gslop WestersvsRest NietWestersvsRest
/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) ITERATE(20) CUT(.5).

Soort hulp (model 7)

LOGISTIC REGRESSION VARIABLES NieuweGeneratieOuderen
/METHOD=ENTER HulpW1 HulpW2 HulpW4 gslop WestersvsRest NietWestersvsRest
/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) ITERATE(20) CUT(.5).

Algemene kenmerken (model 8)

LOGISTIC REGRESSION VARIABLES NieuweGeneratieOuderen

```
/METHOD=ENTER huko2 GewKoop GewGeenVK OplGeen OplMidden OplHoog OplBuitenland Werk Autobezit  
Bezittweedewoning gslop WestersvsRest NietWestersvsRest  
/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) ITERATE(20) CUT(.5).
```

Redenen koopwoning (model 9)

```
LOGISTIC REGRESSION VARIABLES NieuweGeneratieOuderen  
/METHOD=ENTER RnKoop1 RnKoop2 RnKoop3 RnKoop4 RnKoop5 RnKoop6 RnKoop7 RnKoop8 RnKoop9  
RnKoop11 RnKoop12 RnKoop13 gslop WestersvsRest NietWestersvsRest  
/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) ITERATE(20) CUT(.5).
```

Redenen huurwoning (model 10)

```
LOGISTIC REGRESSION VARIABLES NieuweGeneratieOuderen  
/METHOD=ENTER RnKoop1 RnKoop2 RnKoop3 RnKoop4 RnKoop5 RnKoop6 RnKoop7 RnKoop8 RnKoop9  
RnKoop11  
RnKoop12 RnKoop13 gslop WestersvsRest NietWestersvsRest  
/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) ITERATE(20) CUT(.5).
```

Inkomen en hypotheek (model 11)

```
LOGISTIC REGRESSION VARIABLES NieuweGeneratieOuderen  
/METHOD=ENTER BroninkomenGeen BroninkomenAOWpensioen BroninkomenUitkeringen  
brutoinkHHMiddenlaag  
brutoinkHHMiddenHoog brutoinkHHoogLaag brutoinkHHoog Looptijdvijftvijftien Looptijdzestientertig  
Looptijddertigplus LeningtothonderdvijftigK LeningtottweehonderdvijftigK  
LeningtotdriehonderdvijftigK LeningtotvierhonderdvijftigK LeningvierhonderdvijftigKPLUS gslop  
WestersvsRest NietWestersvsRest  
/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) ITERATE(20) CUT(.5).
```

Gewenste koopprijs en maximale hypotheekuitgaven per maand (model 12)

```
LOGISTIC REGRESSION VARIABLES NieuweGeneratieOuderen  
/METHOD=ENTER Koopprijsmidden Koopprijsmiddenhoog Koopprijshoog HypuitgpmndMiddenLaag  
HypuitgpmndMiddenHoog HypuitgpmndHoog gslop WestersvsRest NietWestersvsRest  
/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) ITERATE(20) CUT(.5).
```

Maximale huur per maandag (13)

```
LOGISTIC REGRESSION VARIABLES NieuweGeneratieOuderen  
/METHOD=ENTER MaxhuurHoogLaag MaxhuurLaagMidden MaxhuurHoogMidden MaxhuurLaagHoog  
MaxhuurHH gslop WestersvsRest NietWestersvsRest  
/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) ITERATE(20) CUT(.5).
```