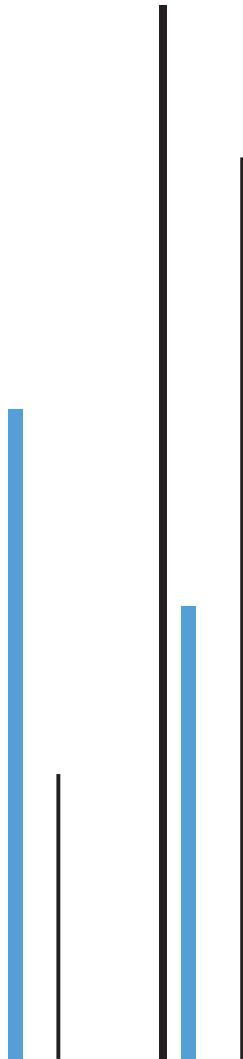


## Verhuis- en slaagkansen





# Verhuis- en slaagkansen

Analyses op basis van de  
WoON Verhuismodules 2009-2015

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie van BZK / DGWB

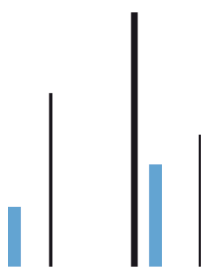
Michael Stuart-Fox, Kenneth Gopal en Denise Ligthart

maart 2018 | r2017-0052MS | 17235-WON

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

*Copyright ABF Research 2018*

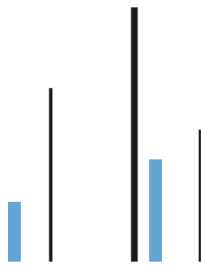
*De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.*



# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting .....</b>	<b>7</b>
<b>1 Inleiding.....</b>	<b>13</b>
1.1      Introductie.....	13
1.2      Het WoON.....	13
1.3      De Verhuismodule .....	13
1.4      Leeswijzer .....	15
<b>2 Verhuisstromen en verhuiskansen.....</b>	<b>17</b>
2.1      Introductie.....	17
2.2      Verhuisgeneigdheid.....	17
2.3      Verhuisstromen: geplande, spontane en niet-verhuizers.....	19
2.4      Verhuiskansen.....	21
2.5      Verhuiskansen in het recente verleden .....	27
<b>3 Kwalitatieve slaagkansen .....</b>	<b>29</b>
3.1      Introductie.....	29
3.2      Slaagkansen per woningkenmerk .....	30
3.3      Uitwijken naar andere woningsegmenten.....	36
3.4      Slaagkansen gewenste gemeente .....	38
3.5      Slaagkansen in het recente verleden .....	40
<b>4 ‘Life events’ en verhuizingen .....</b>	<b>43</b>
4.1      Introductie.....	43
4.2      Life events in het huishouden.....	43
4.3      Life events in de inkomenssituatie.....	48
4.4      Verschillen in verhuisbewegingen .....	52
4.5      Life events en verschillen tussen geplande en spontane verhuizers in het recente verleden....	54
<b>5 Wat bepaalt verhuis- en slaagkansen?.....</b>	<b>57</b>
5.1      Introductie.....	57
5.2      Verhuiskansen.....	57
5.3      Kwalitatieve slaagkansen .....	59
5.4      Spontane verhuizingen.....	62
<b>Bijlage 1: begrippenlijst .....</b>	<b>65</b>
<b>Bijlage 2: spanningsgebieden .....</b>	<b>71</b>
<b>Bijlage 3: tabellen Verhuismodules 2015, 2012 en 2009.....</b>	<b>73</b>
<b>Bijlage 4: toelichting op modellen.....</b>	<b>91</b>
<b>Bijlage 5: uitkomsten logistische regressies .....</b>	<b>95</b>





# Samenvatting

## Achtergrond

### Waarmaken van verhuis- en woonwensen

Elk jaar verhuizen binnen Nederland gemiddeld ongeveer 1,6 miljoen mensen om uiteenlopende redenen. Vaak willen mensen zelfstandig of samen gaan wonen of juist gaan scheiden. Ook de wens om in een beter geschikte woning of een fijnere buurt te wonen speelt regelmatig een rol. Niet alle verhuiscwensen en woonwensen worden echter waargemaakt. Sommige mensen met een verhuiscwens realiseren deze niet en anderen verhuizen naar een woning die niet helemaal voldoet aan de woonwensen.

In dit rapport is onderzocht in hoeverre degenen met een verhuiscwens ook daadwerkelijk verhuizen, hun woonwensen waarmaken en hoe dit verschilt tussen verschillende groepen. Hierbij is gekeken naar bijvoorbeeld de rol van leeftijd, samenstelling van het huishouden, inkomen, positie op de woningmarkt en het verhuiscmotief. Tevens zijn de spontane verhuizers – die aanvankelijk geen verhuiscwens hadden, maar toch zijn verhuisd – in kaart gebracht.

### De Verhuiscmodule van het WoON: confrontatie verhuiscwens en -gedrag

Het onderzoek is uitgevoerd met behulp van de Verhuiscmodules van het WoON. Het WoON is een grootschalige, driejaarlijkse enquêteonderzoek onder personen van 18 jaar en ouder. Deelnemers aan het WoON 2015 zijn eind 2014 en begin 2015 ondervraagd, en daarna in de Verhuiscmodule door het CBS administratief gevolgd. Daardoor is van respondenten bekend of ze één jaar na de enquête – ruwweg begin 2016 – wel of niet zijn verhuisd, evenals in wat voor woning en in welke gemeente ze wonen.

Deze samenvatting geeft een overzicht van de belangrijkste bevindingen en is hierna opgedeeld in vier delen die overeenkomen met de hoofdstukken in het rapport.

## I Wie maakt het vaakst een verhuiscwens waar?

### ‘Hardheid’ van de verhuiscwens speelt een belangrijke rol

18% van de personen met een verhuiscwens – de zogeheten verhuiscgeneigden – is binnen één jaar na de enquête verhuisd. Van degenen die ‘misschien’ wilden verhuizen is slechts 7% verhuisd. Van degenen die ‘beslist’ wilden verhuizen is een groter deel (32%) verhuisd.

### Tegenstelling tussen jonge starters en oudere doorstromers

De *verhuisckans* betreft het percentage verhuiscgeneigden dat in het jaar na de enquête daadwerkelijk is verhuisd. Deze is niet voor alle groepen even groot. Sommige (deels elkaar overlappende) groepen realiseerden vaker dan gemiddeld binnen één jaar een verhuiscwens: jongeren, starters die vanuit kamers een zelfstandige woning willen betrekken en verhuiscgeneigden die samenwonen of scheiden als

belangrijkste verhuismotief opgeven. Bij deze groepen had een relatief groot deel kennelijk een urgente verhuishwens en is daarom een groter percentage daadwerkelijk verhuisd.

Personen van middelbare leeftijd en ouderen, doorstromers op de woningmarkt en degenen die willen verhuizen vanwege woning of woonomgeving realiseerden juist minder vaak dan gemiddeld hun verhuishwens.

### Stedelijkheid gemeenten en regionale spanning: geen effect

De stedelijkheid van de gewenste woongemeente en de spanning op de woningmarkt in de gewenste regio hangen niet duidelijk samen met verhuiskansen. In stedelijke regio's met een hoge druk op de woningmarkt werden verhuishwensen ongeveer even vaak waargemaakt als in minder stedelijke regio's met een lagere druk op de woningmarkt. Mogelijk houden mensen bij het formuleren van verhuishwensen al rekening met de spanning op de markt.

## II Wie verhuist vaker naar woning van eerste voorkeur?

### Kwalitatieve slaagkansen: niet alleen slagen in verhuizing, maar ook in voorkeuren

Verhuisgeneigden kunnen slagen in de voorgenomen verhuizing, maar in hoeverre men is geslaagd in de opgegeven voorkeuren is een aspect waar ook naar gekeken is. *Slaagkansen* zeggen iets over de mate waarin verhuisde personen hun woonwensen hebben waargemaakt. Niet iedereen die verhuist komt terecht in een woning van de eerste voorkeur. 85% van de verhuisde personen realiseerde de voorkeur voor eigendomsvorm (koop/huur) en eenzelfde percentage realiseerde de voorkeur voor woningtype (eengezins/meergezins). De overige verhuisde personen zijn verhuisd naar een woning die niet (volledig) voldeed aan de eerste woonvoorkeuren.

### Verschil tussen groepen bij slaagkans voor eigendom en voor type woning

Gezinnen, hogere inkomens en doorstromers uit de koop realiseerden vaker dan gemiddeld een voorkeur voor een koopwoning en een eengezinswoning. Deze groepen hoefden minder vaak dan gemiddeld uit te wijken naar een huurwoning respectievelijk meergezinswoning (appartement). Degenen die zijn verhuisd naar of binnen een stad hebben minder vaak een voorkeur voor koop en eengezins waargemaakt dan zij die zijn verhuisd binnen of naar dorpen of landelijke gebieden. Dit hangt samen met het kleinere aanbod van koopwoningen en eengezinswoningen in steden. Spanning op de woningmarkt hangt niet duidelijk samen met slaagkansen voor een koopwoning. Wellicht dat mensen bij het formuleren van voorkeuren al rekening houden met de druk op de markt.

De voorkeur voor een huurwoning wordt vaker dan gemiddeld gerealiseerd door de lagere inkomens, doorstromers uit een huurwoning en starters vanuit het ouderlijk huis. Dit is waarschijnlijk het gevolg van de maximale inkomensgrens voor sociale huurwoningen van corporaties. Hierdoor hebben midden- en hogere inkomens en doorstromers uit een koopwoning toegang tot een beperkt deel van de huursector.

### Huurappartement: relatief vaak als uitwijksegment

Sommige segmenten op de woningmarkt dienen vaker dan andere als 'uitwijksegment': het segment waar verhuizers die hun voorkeur(en) niet kunnen realiseren naar toe verhuizen. Huurappartementen vormen bij uitstek zo'n segment: ruim een derde van de verhuisden met een eigenlijke voorkeur voor een



eengezinshuurwoning is in een huurappartement terechtgekomen en een kwart van de verhuisden met een voorkeur voor een koopappartement is uiteindelijk in een huurappartement terechtgekomen.

Er zijn ook duidelijke verschillen tussen corporatiehuur en particuliere huur te zien: 1 op de 6 verhuisde personen met een voorkeur voor een dure koopwoning is verhuisd naar een particuliere huurwoning. Uitwijken naar een corporatiewoning komt bij deze groep nauwelijks voor. Bij de verhuisden met een voorkeur voor een goedkope koopwoning is 10% verhuisd naar een corporatiehuurwoning en 14% naar een particuliere huurwoning.

### Hogere slaagkans gewenste gemeente in minder gespannen gebied

Niet alleen woningkenmerken spelen een rol bij verhuiscriteria, ook de gewenste ligging van de woning is van belang. Acht op de tien verhuisde personen hebben de voorkeur voor gemeente gerealiseerd. Dit is ongeveer even hoog als het aandeel geslaagden op eigendom en op vorm (beide 85%). Ouderen en degenen die wilden verhuizen binnen de eigen gemeente zijn het vaakst geslaagd; jongeren en degenen die naar een andere regio wilden verhuizen zijn er juist het minst vaak in geslaagd in de voorkeursgemeente te gaan wonen. Een lagere spanning op de woningmarkt hangt samen met een grotere slaagkans voor de gewenste gemeente.

## III Wie verhuist er 'spontaan', waarom en waarheen?

### 1 op de 7 had geen verhuiscriteria, maar is toch verhuisd

Tot nu toe is het gegaan over mensen met een verhuiscriteria en – binnen die groep – degenen die hun verhuiscriteria binnen één jaar hebben gerealiseerd. Deze mensen zijn 'gepland' verhuisd. Er is ook een groep die ten tijde van de enquête geen verhuiscriteria had, maar in het jaar daarna toch is verhuisd. Dit zijn de zogeheten 'spontane verhuizers'. 14% van de verhuisde personen in 2015 had aan het begin van het jaar geen verhuiscriteria. Als percentage van alle mensen zonder verhuiscriteria gaat het om 2%. Spontaan verhuizen komt dus niet vaak voor, maar als percentage van alle verhuizers gaat het nog wel om een substantieel aandeel.

### Veranderingen in samenstelling huishouden

Spontane verhuizers hebben vaak een verandering van de samenstelling van het huishouden meegemaakt. Bij 6 op de 10 spontane verhuizers is de huishoudensamenstelling veranderd. Bij gepland verhuisden is dat 5 op de 10. Verhuizen gaat in het algemeen dus vaak gepaard met een gebeurtenis in de gezinscarrière. Degenen met een verhuiscriteria die (nog) niet zijn verhuisd, hebben in slechts 1 op de 10 gevallen een verandering van huishoudensamenstelling doorgemaakt.

### Verschillen tussen spontane en geplande verhuizers

Spontane verhuizers hebben vaker dan geplande verhuizers een overgang van een paar of gezin naar alleenstaand huishouden doorgemaakt, vaak als gevolg van een scheiding. Ook verhuizen naar een zorginstelling komt vaker voor onder spontane verhuizers. Uit huis gaan komt bij spontane verhuizers juist minder vaak voor. Dat is kennelijk een verandering die zich redelijk goed ruim van tevoren laat voorspellen, terwijl dat voor scheiden en verhuizen naar een zorginstelling minder het geval is.

De verhuisbewegingen van geplande en spontane verhuizers verschillen ook van elkaar. De overgang van koop naar huur wordt door spontane verhuizers relatief vaak gemaakt; de omgekeerde overstap juist relatief weinig. En hiermee samenhangend: de overstap van een eengezins- naar een meergezinswoning wordt door spontane verhuizers naar verhouding vaak gemaakt, de omgekeerde overstap juist minder vaak. Hier is onder meer de invloed van scheidingen zichtbaar. Gescheiden partners zitten vaak in een overgangssituatie, hebben snel een woning nodig en willen flexibiliteit. Het huurappartement is dan bij uitstek geschikt.

## IV Wat bepaalt verhuis- en slaagkansen?

### Rekening houden met samenhang tussen kenmerken

In het eerste deel van het onderzoek zijn de verhuis- en slaagkansen beschreven, waarbij vooral is gekeken naar verschillen in kenmerken als leeftijd, type huishouden, inkomen of gewenst gebied. Sommige kenmerken hangen echter sterk met elkaar samen. Jongeren verhuizen over het algemeen vaker en hebben daarmee een hogere verhuiskans. Tegelijk zijn jongeren ook vaker alleenstaand en hebben zij vaker een lager inkomen, waardoor alleenstaanden en personen met een laag inkomen eveneens een bovengemiddelde verhuiskans hebben.

Om inzicht te krijgen in welke kenmerken nu echt en vervolgens in welke mate doorslaggevend zijn, is gebruik gemaakt van analysetechnieken die (eventueel) verklarende kenmerken *in samenhang* in beschouwing nemen. Deze vormen een nuttige aanvulling op de meer eendimensionale benadering uit de voorgaande delen.

### In samenhang bekeken blijkt dat ...

- Voor verhuiskansen zijn de gewenste verhuistermijn en mate van verhuisgeneigdheid veruit het meest bepalend. Als deze kenmerken buiten beschouwing worden gelaten, dan blijven vermogen, leeftijd (grootste kans voor jongeren) en inkomen (grotere kans voor lagere inkomens) als meest bepalende kenmerken over. De wat hogere verhuiskans voor lagere inkomens wordt vermoedelijk veroorzaakt doordat zij vaker een urgente verhuishwens hebben. Urgentie van de verhuishwens wordt waarschijnlijk slechts ten dele verklaard door kenmerken zoals gewenste verhuistermijn en mate van verhuisgeneigdheid.
- De kwalitatieve slaagkansen met betrekking tot de voorkeur voor een koopwoning worden bepaald door het vermogen en het inkomen: bij meer financiële mogelijkheden is de slaagkans hoger. De slaagkansen voor een huurwoning worden het meest beïnvloed door type verhuisbeweging (kleinere kans voor doorstromers uit de koop), stedelijkheid van de gewenste gemeente (minder kans in minder stedelijke gebieden vanwege kleiner aanbod) en inkomen (grotere kans voor lage inkomens, deels vanwege de maximale inkomensgrens voor sociale huurwoningen van corporaties).
- Wanneer het gaat om de voorkeur voor een eengezins- of juist een meergezinswoning spelen bovengenoemde kenmerken ook een belangrijke rol. Bij een hoger inkomen is de slaagkans voor een gezins groter, in sterk stedelijke gebieden juist kleiner. In sterk stedelijke gebieden is de slaagkans voor een meergezinswoning juist hoger. Naast deze kenmerken zijn ook het verhuismotief en het type huishouden na verhuizing van belang. Gezinnen zijn er beter dan andere type huishoudens in geslaagd de wens voor een eengezinswoning waar te maken. Personen die omwille van studie of werk een verhuizing willen ondernemen slagen daar minder vaak in.

- Voor de kwalitatieve slaagkansen om in de gewenste gemeente een woning te betrekken zijn de stedelijkheid van de gemeente na verhuizing, het type verhuisbeweging, vermogen en het verhuismotief de belangrijkste verklarende kenmerken. In minder stedelijke gebieden liggen de slaagkansen lager. Hoe hoger het vermogen, des te groter de slaagkans om te eindigen in de gewenste gemeente. Verhuizingen vanwege studie of werk of om zelfstandig te gaan wonen gaan gepaard met een lagere slaagkans.
- De kans op een spontane verhuizing wordt het meest beïnvloed door de leeftijd en het al dan niet veranderen van het type huishouden van de respondent. Bij jongeren is de kans op een spontane verhuizing het grootst; en als er sprake is van een verandering van type huishouden is de kans een stuk groter dan wanneer zich geen verandering van type huishouden voordoet.



## 1



# Inleiding

## 1.1 Introductie

Elk jaar verhuizen in Nederland gemiddeld ongeveer 1,6 miljoen mensen. Aan veruit de meeste van deze verhuizingen gaat een wens vooraf. Vaak een wens om zelfstandig of samen te gaan wonen, of juist om te scheiden. Ook de voorkeur voor een beter geschikte woning en woonomgeving speelt vaak een rol. Weer anderen verhuizen vooral omdat de plek van hun studie of werk verandert. Niet alle verhuiscwensen en woonwensen worden echter waargemaakt. Sommige personen met een verhuiscwens realiseren deze niet en anderen verhuizen naar een woning die niet helemaal voldoet aan de woonwensen.

In hoeverre weten verhuiscwensgeneigde personen hun verhuiscwens waar te maken en in hoeverre slagen ze erin hun woonwensen te realiseren? Welke verschillen tussen groepen zijn daarbij waar te nemen en welke factoren zijn het meest bepalend voor het al dan niet realiseren van verhuis- en woonwensen? En waarom verhuizen sommige mensen terwijl ze relatief kort daarvoor nog geen verhuiscwens hadden? In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft ABF Research deze vragen onderzocht op basis van de Verhuiscmodule van het WoonOnderzoek Nederland. De resultaten gaan vooral over de Verhuiscmodule 2015, maar er worden ook vergelijkingen gemaakt met de uitkomsten van de Verhuiscmodules 2012 en 2009. Zo ontstaat een beeld door de tijd heen van de realisatie van verhuis- en woonwensen, en daarbij de verschillen tussen groepen.

## 1.2 Het WoON

Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) is een grootschalig vragenlijstonderzoek om periodiek – gewoonlijk elke drie jaar – statistische informatie te verzamelen over de actuele situatie op de woningmarkt. Het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) en Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) staan aan de basis van de meest recente WoON-edities en het aankomende WoON 2018. Het WoON is sinds 2006 modulair opgezet. In de Basismodule, de module Woningmarkt, worden ruim 60 duizend respondenten ondervraagd over de huidige, vorige en gewenste woonsituatie. Hiermee is het WoON uitermate geschikt voor het meten van verhuiscwensen en woonvoorkeuren. De doelpopulatie voor het WoON zijn alle in Nederland woonachtige personen van 18 jaar en ouder, die bovendien deel uitmaken van particuliere huishoudens en ingeschreven zijn in de Basisregistratie Personen (BRP). De institutionele bevolking – personen in asielzoekerscentra, inrichtingen, instellingen of tehuizen – en recente immigranten zonder inschrijving bij een gemeente zijn niet geënquêteerd. Deze groepen maken dan ook geen deel uit van de onderzochte groepen in dit rapport.

## 1.3 De Verhuiscmodule

Een bekend fenomeen bij onderzoeken naar woonwensen is dat het moeilijk is te achterhalen of verhuiscwensgeneigde personen ook daadwerkelijk verhuizen. Nog lastiger is om na te gaan of zij verhuisden naar een woning die overeenkomt met de woonwensen. In vroegere onderzoeken naar de relatie tussen

verhuiscriteria en verhuisgedrag werd vaak een groep verhuiscriteria-gevoelige huishoudens vergeleken met een *andere* groep verhuisde huishoudens.

Als het verhuisgedrag van precies dezelfde groep verhuiscriteria-gevoelige respondenten wordt gevolgd, ontstaat een realistischer beeld van de discrepanties tussen wens en werkelijkheid. Met de Verhuismodule als vervolg op het WoON kan precies dezelfde groep respondenten worden gevolgd. In een periode van drie jaar na de afname van de WoON-enquête worden respondenten administratief, ofwel: zonder gebruik te maken van enquêtes, gevolgd door CBS. Daarmee kan worden nagegaan welk percentage verhuiscriteria-gevoeligen daadwerkelijk is verhuisd (verhuiskansen) en of de kenmerken van de nieuwe woning overeenkomen met de oorspronkelijke woonwensen (slaagkansen).

Ook de zogenaamde spontane verhuizingen kunnen met de Verhuismodule in kaart worden gebracht. Het gaat hier om personen die ten tijde van het WoON aangaven niet te willen verhuizen, maar dit uiteindelijk wel deden. Daarnaast bevat de Verhuismodule informatie over het huishouden, het inkomen en eventuele veranderingen daarin. Het is dus ook mogelijk om na te gaan in hoeverre bepaalde veranderingen in de situatie van het huishouden samengaan met de verhuizing of juist verklaren waarom de verhuizing nog niet heeft plaatsgevonden. De Verhuismodule combineert enquête- en registerdata en is daarmee een goede basis voor onderzoek naar verhuis- en slaagkansen en de factoren die daarbij een rol spelen.

### Data: selecties en weging

Sommige groepen respondenten worden in het hele onderzoek of bij sommige analyses niet meegenomen. Dit rapport heeft betrekking op het verhuisgedrag in het eerste jaar na afname van de enquête van WoON 2015. Respondenten die in dat eerste jaar zijn overleden, zijn verhuisd naar het buitenland of uit de Basisregistratie Personen (BRP) zijn verdwenen worden in het gehele rapport volledig buiten beschouwing gelaten. Personen die in dat jaar zijn verhuisd naar een (zorg)instelling of een onbekend adres worden wel meegenomen waar het gaat om verhuiskansen (hoofdstuk 2). Dat geldt ook voor de personen die binnen het jaar zijn verhuisd maar vervolgens weer zijn teruggekeerd naar het adres waar ze ten tijde van de enquête ook woonden. Bij de analyses ten aanzien van de kwalitatieve slaagkansen (hoofdstuk 3) worden deze drie groepen (verhuisd naar zorginstelling, onbekend adres of teruggekeerd op oorspronkelijk adres) buiten beschouwing gelaten. Respondenten die *willen* verhuizen naar een onzelfstandige woning (zoals een kamer), naar een (zorg)instelling of terug naar het ouderlijk huis<sup>1</sup> worden waar mogelijk wel meegenomen. Dat geldt ook voor respondenten die tijdens de enquête voor WoON 2015 aangeven al een andere woning te hebben gevonden en respondenten die niet *willen* verhuizen, maar wel denken binnen twee jaar te zullen *moeten* verhuizen. Deze twee laatste groepen zijn in sommige eerdere onderzoeken (zoals PBL, 2008) bij de meeste analyses niet meegenomen.

De Verhuismodule omvat niet de totale verhuiscriteria op de woningmarkt. Groepen die geen deel uitmaken van de populatie van WoON 2015 zijn ook niet benaderd voor de Verhuismodule. Dit betreft jongeren onder de 18 jaar, personen die in een (zorg)instelling verblijven of ten tijde van WoON 2015 niet behoren tot de administratief ingeschreven bevolking, zoals recente immigranten zonder inschrijving. Deze groepen dragen in werkelijkheid wel bij aan de verhuiscriteria op de woningmarkt. Naar schatting betreft dit gemiddeld bijna een vijfde van alle personen die jaarlijks verhuizen.

<sup>1</sup> Of een andere onzelfstandige huiscriteriapositie als 'overig lid' van een huiscriteria.

Verhuis- en woonwensen worden vaak op het niveau van het huishouden geformuleerd. Bij paren en gezinnen wordt daarbij doorgaans rekening gehouden met de wensen van alle (kern)leden van het huishouden. Voor dit onderzoek worden met de Verhuismodule individuele personen door de tijd heen gevolgd. Omdat de Verhuismodule betrekking heeft op individuele personen is bij alle analyses gewogen met persoonsgewichten.<sup>2</sup> Er wordt in het rapport dan ook over 'personen' en niet over 'huishoudens' gesproken. Bedacht moet worden dat veel van de personen uiteindelijk wel deel uitmaken of gaan uitmaken van een huishouden met andere leden. Om die reden wordt in sommige analyses gebruik gemaakt van kenmerken van het huishouden waar de persoon deel van uitmaakt, zoals samenstelling of inkomen.

## 1.4 Leeswijzer

Naast dit inleidende hoofdstuk omvat het rapport nog vier hoofdstukken. Deze worden voorafgegaan door een opsomming van de belangrijkste bevindingen die in het verloop van elk hoofdstuk besproken worden. Deze gelaagde opbouw van het rapport biedt de lezer de mogelijkheid om tot het gewenste detailniveau de uitkomsten van het onderzoek tot zich te nemen.

In het volgende hoofdstuk (2) komen eerst de verhuisstromen en -kansen aan de orde. De analyses geven antwoord op de vraag welke groepen personen in welke mate hun verhuiscwensen binnen één jaar hebben waargemaakt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen alle verhuiscwensige personen en personen die 'beslist' binnen twee jaar willen verhuizen.

In hoofdstuk 3 wordt vervolgens onderzocht in hoeverre personen die zijn verhuisd ook hun (kwalitatieve) woonwensen zoals eigendomsvorm (huur/koop) en woningtype (eengezins/meergezins) hebben gerealiseerd. Dit geeft inzicht in substitutiegedrag op de woningmarkt waarbij men concessies doet om toch te kunnen verhuizen.

Hoofdstuk 4 gaat in op de rol van 'life events' zoals samenwonen, scheiden of een inkomensverandering. In dit hoofdstuk worden ook spontane verhuizers – personen zonder verhuiscwens tijdens de enquête die toch zijn verhuisd – bij de analyses betrokken. Ook wordt onderzocht in hoeverre spontane verhuizingen verschillen van geplande verhuizingen en nog niet gerealiseerde verhuiscwensen.

In het laatste hoofdstuk 5 wordt door middel van regressieanalyses bekeken welke van de eerder besproken persoons- en woningkenmerken het meest bepalend zijn voor verhuis- en slaagkansen. Waar de eerdere hoofdstukken beschrijvend van aard waren, wordt met dit hoofdstuk beoogd meer naar verklaringen van de verhuis- en slaagkansen te zoeken.

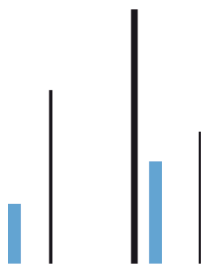
Het rapport is tot slot voorzien van een reeks bijlagen waarin aanvullende (achtergrond)informatie is opgenomen.

<sup>2</sup> Door het wegen wordt gecorrigeerd voor de over- en ondervetegenwoordiging van bepaalde groepen respondenten (naar bijvoorbeeld leeftijd, geslacht, herkomst en regio) in de enquête. De resultaten worden op die manier zo representatief mogelijk gemaakt voor de totale populatie (18-plussers in particuliere huishoudens).





## 2



## Verhuisstromen en verhuiskansen

### Belangrijkste bevindingen

- 18% van de personen met een verhuishwens is binnen één jaar na WoON 2015 verhuisd. Voor de verhuisgeneigden die “beslist” wilden verhuizen was die verhuiskans 32%.
- Met de leeftijd neemt de verhuiskans af, maar ouderen van 75 jaar en ouder hebben juist weer een hogere verhuiskans.
- Starters die vanuit kamers een zelfstandige woning willen betrekken hebben de grootste verhuiskans, doorstromers uit een koopwoning juist de kleinste kans.
- Verhuisgeneigden die samenwonen of scheiden als verhuismotief opgeven realiseren vaker een verhuishwens dan degenen die vanwege een betere woning en/of buurt willen verhuizen.
- Van alle mensen zonder verhuishwens tijdens de enquête is 2% in het jaar erna toch verhuisd. Dit zijn de zogeheten spontane verhuizers. Deze verhuizers maakten 14% uit van het totaal aantal verhuisde personen.
- Spontane verhuizers zijn vaker dan geplande verhuizers ouder (65+) en na de verhuizing alleenstaand. Ze zijn vaker als semi-starter (na een scheiding) en juist minder vaak als doorstromer verhuisd.

### 2.1 Introductie

Personen die in het WoON aangegeven hebben dat zij binnen twee jaar willen verhuizen worden aangeduid als ‘verhuisgeneigd’. Een deel van de verhuisgeneigde respondenten is ten tijde van de enquête al langere tijd op zoek naar een andere woning, anderen zijn pas net begonnen. In dit hoofdstuk staan de verhuiskansen van de verhuisgeneigde personen centraal. Het gaat hierbij telkens om de vraag: **hebben mensen met een wens om te verhuizen hun wens binnen één jaar gerealiseerd?**

De resultaten van de Verhuismodule 2015 in dit rapport gaan alleen over het eerste jaar na afname van de enquête. Een deel van de verhuisgeneigden zal (bewust) in het tweede jaar of daarna pas verhuizen. In welke mate uitstel ook definitief afstel betekent kan op basis van de Verhuismodule 2015 nog niet worden onderzocht.

### 2.2 Verhuisgeneigdheid

In totaal zijn ten tijde van WoON 2015 circa 5 miljoen personen verhuisgeneigd<sup>3</sup>; dit betreft 38% van het totaal aantal personen van 18 jaar of ouder. Niet alle verhuisgeneigden hebben een even sterke verhuishwens. 60% gaf aan ‘misschien’ te willen verhuizen binnen twee jaar. Onder de verhuisgeneigden bevinden zich dus ook veel personen die geen definitieve maar juist een wat meer onzekere verhuishwens

<sup>3</sup> De 5 miljoen personen zijn verdeeld over 3,2 miljoen verhuisgeneigde huishoudens.

hebben. Een ander deel heeft wel een zekere verhuiscens: van alle verhuisceneigden gaf 26% aan 'beslist' te willen verhuizen.

De groep die beslist binnen twee jaar wil verhuizen is in veel opzichten anders samengesteld dan de groep die wel verhuisceneigd is, maar 'niet beslist' wil verhuizen. De beslist verhuisceneigden zijn vaker jong, vaker een thuiswonend kind, willen vaker vanuit het ouderlijk huis of vanuit een niet-woning (zoals een kamer) verhuizen naar een zelfstandige woning, willen vaker samenwonen of gaan scheiden en willen ook vaker binnen één jaar verhuizen (Tabel 2-1).

**Tabel 2-1: Samenstelling beslist, niet-beslist en totaal verhuisceneigden naar diverse kenmerken, WoON 2015**

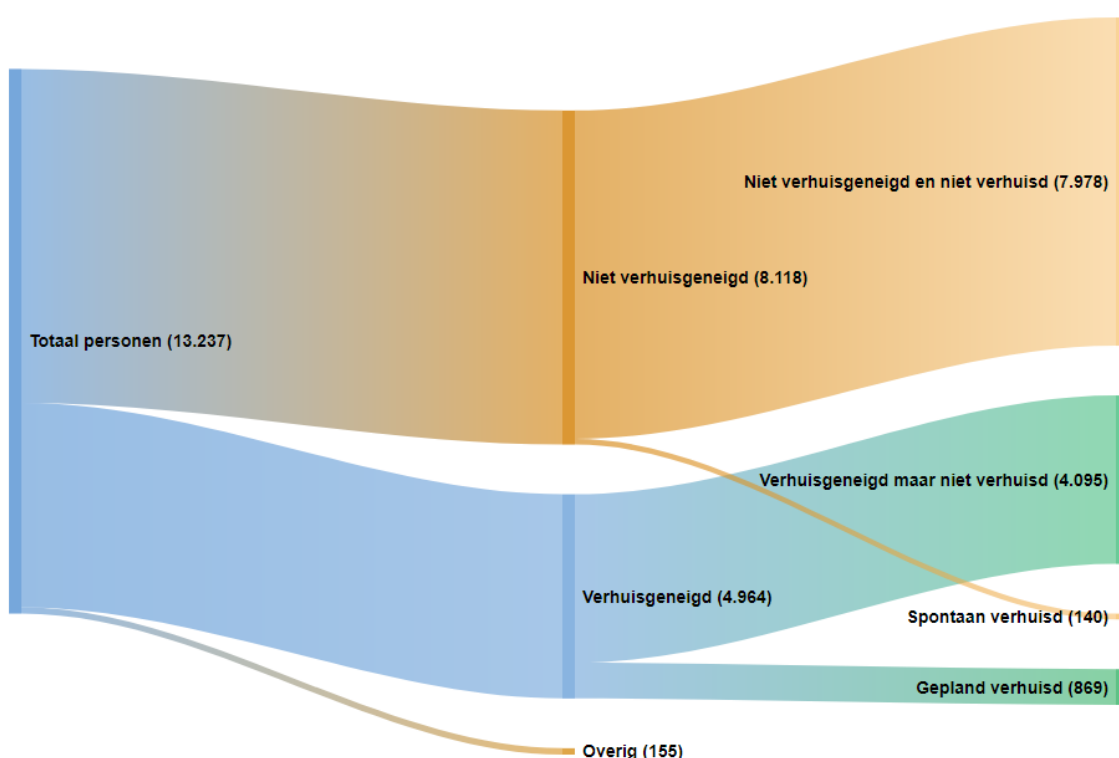
	Beslist verhuisceneigd	Niet-beslist verhuisceneigd	Totaal verhuisceneigd
<b>Totaal</b>	100%	100%	100%
<b>Leeftijd persoon</b>			
18-24 jaar	29%	16%	20%
25-34 jaar	32%	21%	24%
35-44 jaar	16%	17%	17%
45-54 jaar	10%	17%	16%
55-64 jaar	6%	13%	12%
65-74 jaar	4%	10%	8%
75 jaar en ouder	2%	5%	4%
<b>Plaats in huishouden</b>			
Alleenstaand	27%	24%	25%
Hoofd/partner in paar	21%	30%	27%
Hoofd/partner in (eenouder)gezin	24%	31%	29%
Overig lid of lid van overig huishouden	3%	2%	2%
Thuiswonend kind	24%	14%	17%
<b>Gewenste verhuiscbeweging</b>			
Starter vanuit ouderlijk huis	21%	7%	10%
Starter vanuit niet-woning	7%	2%	3%
Semi-starter	4%	2%	3%
Doorstromer uit koop	24%	27%	26%
Doorstromer uit huur	31%	17%	21%
Naar een niet-woning of instelling	5%	4%	4%
Blijven of worden onzelfstandig lid	4%	3%	3%
Buitenland	5%	3%	4%
Weet niet*	0%	35%	26%
<b>Verhuiscmotief tijdens enquête</b>			
Samenwonen of scheiden	14%	9%	10%
Zelfstandig gaan wonen	17%	9%	11%
Studie of werk	8%	9%	9%
Woning en/of buurt	40%	38%	39%
Andere reden	21%	35%	31%
<b>Gewenste verhuiscstermijn</b>			
Binnen een half jaar	30%	8%	13%
Over een half jaar tot een jaar	23%	5%	10%
Over 1 tot 2 jaar	27%	16%	19%
Weet niet	20%	71%	58%

\*'Weet niet' betreft verhuisceneigden die ten tijde van WoON 2015 nog geen antwoord konden geven op vragen over de gewenste woonsituatie na verhuizing.

## 2.3 Verhuisstromen: geplande, spontane en niet-verhuizers

Op basis van verhuiscapaciteit en de eventueel inmiddels ondernomen verhuizing kunnen vier groepen worden onderscheiden: de gepland verhuisden, de spontaan verhuisden, personen die verhuiscapaciteit maar nog niet zijn verhuisd en tot slot personen die niet verhuiscapaciteit en ook niet zijn verhuisd. In het jaar na de enquête van WoON 2015 zijn ruim 1 miljoen personen verhuisd.<sup>4</sup> Het aantal personen zonder verhuiscapaciteit ten tijde van de enquête dat toch is verhuisd – de zogeheten spontane verhuizers – is relatief beperkt. Van alle mensen zonder verhuiscapaciteit is 2% toch verhuisd. Als percentage van alle verhuisde personen gaat het om 14%. Het aantal verhuiscapaciteit maar (nog) niet verhuisde personen is vele malen groter dan het aantal spontane verhuizers (Figuur 2-1).

Figuur 2-1: Verhuisstromen 1 jaar na enquête WoON 2015 (\*1.000) van 18-plussers in particuliere huishoudens



\* Overig betreft personen die zijn overleden, verhuisd naar het buitenland of administratief afgevoerd.

Uit een vergelijking op tal van kenmerken wordt duidelijk dat de samenstelling van de vier groepen van elkaar verschilt (Tabel 2-2). Bijvoorbeeld:

- Spontane verhuizers vormen na verhuizing vaker dan geplande verhuizers een alleenstaand huishouden en juist minder vaak een paar. De vergelijking tussen verhuiscapaciteit personen die wel en niet zijn verhuisd kan het best worden gemaakt op basis van beoogd huishoudtype na verhuizing.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Gewogen volgens de situatie op het peilmoment van de enquête voor WoON 2015. De 1 miljoen personen zijn verdeeld over bijna 525 duizend huishoudens.

<sup>5</sup> Vooral omdat anders niet-verhuisde starters (thuiswonende kinderen) worden beschouwd als niet-verhuisde gezinnen.

Onder de verhuiscandidate die (nog) niet zijn verhuisd bevinden zich minder alleenstaanden en juist meer paren en gezinnen dan onder de verhuiscandidate die wel zijn verhuisd.

- Spontane verhuizers hebben iets vaker een laag huishoudinkomen dan geplande verhuizers.<sup>6</sup> Dit komt in ieder geval deels doordat zij ook vaker alleenstaand zijn. Verhuiscandidate die niet zijn verhuisd hebben juist vaker een hoger huishoudinkomen dan geplande verhuizers, mede doordat eerstgenoemde groep voor een groter deel uit gezinnen bestaat.

**Tabel 2-2: Personen naar type huishouden, leeftijd, gerealiseerde verhuisbeweging en besteedbaar huishoudinkomen (2015), 1 jaar na WoON 2015**

	Gepland verhuisd	Spontaan verhuisd	Verhuiscandidate maar niet verhuisd	Niet verhuiscandidate en niet verhuisd
<b>Totaal</b>	100%	100%	100%	100%
<b>Type huishouden* (1 jaar na enquête)</b>				
Alleenstaand	31%	38%	23%	19%
Paar	37%	30%	29%	37%
Gezin	33%	32%	48%	43%
<b>Beoogd type huishouden na verhuizing**</b>				
Alleenstaand	32%		27%	19%
Paar	36%		40%	37%
Gezin	24%		27%	38%
Eenoudergezin	5%		4%	5%
Overig	3%		2%	1%
<b>Leeftijd persoon</b>				
t/m 24 jaar	31%	28%	17%	5%
25 - 34 jaar	35%	22%	22%	10%
35 - 44 jaar	14%	13%	18%	16%
45 - 64 jaar	14%	16%	30%	41%
65+ jaar	6%	21%	13%	27%
<b>Gerealiseerde verhuisbeweging***</b>				
Starter vanuit ouderlijk huis	21%	19%		
Starter vanuit niet-woning	10%	6%		
Semi-starter	6%	16%		
Doorstromer uit koop	22%	17%		
Doorstromer uit huur	31%	22%		
Naar een (zorg)instelling	2%	7%		
Blijven of worden onzelfstandig lid huishouden	9%	13%		
<b>Besteedbaar huishoudinkomen**** (2015)</b>				
20% laagste inkomens	22%	24%	12%	11%
Tweede kwintiel	16%	17%	16%	17%
Derde kwintiel	17%	20%	20%	20%
Vierde kwintiel	20%	21%	24%	25%
20% hoogste inkomens	24%	18%	28%	28%

\* Exclusief personen die naar een instelling zijn verhuisd. Bij de categorie 'gezin' gaat het ook om personen die voorheen een eigen huishouden vormden – al dan niet met anderen – maar zijn teruggekeerd naar het ouderlijk huis.

\*\* Bij de groep 'Niet verhuiscandidate en niet verhuisd' heeft het type huishouden betrekking op het moment van de enquête.

\*\*\* De categorie 'Starter vanuit ouderlijk huis' omvat ook personen die als 'overig lid' van een huishouden niet tot de huishoudkern behoorden ten tijde van de WoON-enquête.

\*\*\*\* Exclusief personen die naar een instelling zijn verhuisd (inkomen onbekend) en exclusief personen die de overgang van niet in de huishoudkern naar wel in de huishoudkern maken. Dit betreft voor het overgrote deel personen die vanuit het ouderlijk huis zelfstandig gaan wonen.

<sup>6</sup> Het gaat om het inkomen over het jaar 2015 van het huishouden waar de respondent op 1 januari 2015 toe behoorde volgens de Belastingdienst. Dit kan een ander huishouden zijn dan het huishouden waar de respondent na een eventuele verhuizing in 2015 deel van uitmaakt. Inkomensgegevens over 2016 waren ten tijde van dit onderzoek nog niet beschikbaar.

Daarnaast kan op basis van bovenstaande tabel ook het volgende worden vastgesteld.

- Spontane verhuizers zijn veel vaker ouder (65+) dan geplande verhuizers en juist minder vaak jong (tot 35 jaar). Ouderen kunnen een noodzaak tot verhuizen – vaak vanwege de eigen gezondheid of die van de partner – minder goed ruim van tevoren inschatten dan jongeren. Niet-verhuisde verhuiscandidate zijn vaker ouder dan geplande verhuizers. Personen van middelbare of oudere leeftijd hebben al een wooncarrière gemaakt en zijn daarom vaak kritischer. Bovendien kunnen zij hun verhuiscandidate vaak gemakkelijker uitstellen dan jongeren.
- Onder de spontane verhuizers bevinden zich relatief veel semi-starters<sup>7</sup>. Semi-starters zijn vaak mensen die uit elkaar zijn gegaan waarbij er in de vorige woning nog bewoner(s) is/zijn blijven wonen. Spontane verhuizers zijn juist minder vaak doorstromers dan geplande verhuizers. Verhuizingen naar (zorg)instellingen komen onder de spontane verhuizers duidelijk vaker voor dan onder de geplande verhuizers.

Uit elkaar gaan en omwille van de gezondheid (naar een zorginstelling) verhuizen zijn gebeurtenissen die zich in het algemeen minder goed (ruim van tevoren) laten voorspellen. Deze komen daarom vaker voor onder spontane verhuizers dan onder geplande verhuizers. In hoofdstuk 4 wordt uitgebreider stil gestaan bij de invloed van zogenaamde 'life events' op de verschillende verhuiscandidatebewegingen.

## 2.4 Verhuiskansen

18% van de verhuiscandidate personen is binnen een jaar na afname van de WoON-enquête daadwerkelijk verhuisd.<sup>8</sup> Het grootste deel van de verhuiscandidate personen verhuist dus niet binnen een jaar. Een deel zal in het tweede jaar nog verhuizen en een ander deel zal de verhuiscandidate (nog) later of mogelijk zelfs helemaal niet realiseren. Van de personen die aangaven 'beslist' te willen verhuizen is 32% binnen twee jaar verhuisd, bijna twee keer zo hoog in vergelijking met *alle* verhuiscandidate personen. Er kunnen verschillende redenen zijn waarom verhuiscandidate personen (nog) niet verhuisd zijn: de verhuiscandidate is niet urgent, men heeft nog te weinig acties ondernomen, de verhuiscandidate is tijdelijk of definitief losgelaten, de woonwensen blijken onrealistisch of er is nog geen geschikt en betaalbaar aanbod op de juiste plekken ontstaan.

Het percentage verhuiscandidate personen dat in het jaar na de enquête daadwerkelijk is verhuisd kan ook worden gezien als de *verhuiskansen*.<sup>9</sup> In het vervolg van deze paragraaf wordt de verhuiskansen achtereenvolgens gerelateerd aan a) persoons- en huishoudenskenmerken, b) verhuiscandidate motieven en c) kenmerken van de gewenste woning. In de tabellen zijn verhuiskansen die duidelijk boven het totale gemiddelde liggen **licht groen** gemarkeerd en verhuiskansen die daar duidelijk onder liggen **licht oranje** gemarkeerd. Als drempelwaarde is een absoluut verschil van meer dan 5%-punt gehanteerd.

<sup>7</sup> Of personen die 'overig lid' van een huishouden (ook een onzelfstandige huishoudenspositie buiten de huishoudenskeren) blijven of worden.

<sup>8</sup> In het vervolg van het rapport wordt ook wel gesproken over "verhuisd in 2015", hoewel sommige respondenten die in het begin van 2015 zijn ondervraagd voor het WoON 2015 in de eerste maanden van 2016 verhuisd kunnen zijn.

<sup>9</sup> Volgens de Basisregistratie Personen (BRP). Personen die zich na een verhuizing niet bij de gemeente hebben ingeschreven op het nieuwe adres – of pas na de peildatum van 1 jaar na de enquête – worden in de Verhuiscandidate module ten onrechte als "niet verhuisd" beschouwd. Met name bij studenten en jongeren die zich van de verhuurder niet mogen inschrijven op hun nieuwe adres kan dit probleem spelen.

## Persoons- en huishoudenskenmerken

Gelet op diverse kenmerken blijken onder alle verhuiscandidate personen verschillen in de verhuiskans te bestaan. Ook onder de beslist verhuiscandidate personen zijn de verhuiskansen niet altijd even groot (Tabel 2-3).

Tabel 2-3: Verhuiskansen van verhuiscandidate personen en beslist verhuiscandidate personen, onderscheiden naar kenmerken van persoon en huishouden, 1 jaar na WoON 2015

	Alle verhuiscandidate personen	Beslist verhuiscandidate personen
	% verhuiscandidate	% verhuiscandidate
<b>Totaal</b>	18%	32%
<b>Beoogd type huishouden na verhuizing</b>		
Alleenstaand	20%	32%
Paar	16%	32%
Gezin	16%	31%
Eenoudergezin	19%	34%
Overig	23%	38%
<b>Leeftijd persoon</b>		
< 25 jaar	28%	39%
25 - 34 jaar	25%	34%
35 - 44 jaar	14%	25%
45 - 54 jaar	10%	24%
55 - 64 jaar	8%	23%
65 - 74 jaar	8%	22%
75+ jaar	13%	34%
<b>Vermogen huishouden* (2015)</b>		
20% laagste vermogens	16%	27%
Tweede kwintiel	18%	30%
Derde kwintiel	17%	29%
Vierde kwintiel	11%	22%
20% hoogste vermogens	9%	21%
<b>Besteedbaar huishoudinkomen* (2015)</b>		
20% laagste inkomens	23%	34%
Tweede kwintiel	15%	29%
Derde kwintiel	12%	26%
Vierde kwintiel	12%	24%
20% hoogste inkomens	13%	23%
<b>Opleidingsniveau</b>		
Laag	11%	26%
Middelbaar	16%	29%
Hoog	22%	37%
<b>Migratieachtergrond</b>		
Autochtoon	17%	35%
1e generatie niet-westers	15%	21%
1e generatie westers	21%	29%
2e generatie niet-westers	21%	30%
2e generatie westers	17%	25%

\* Exclusief personen die ten tijde van de enquête thuiswonende kinderen waren.

Daarnaast geldt ook:

- Personen die na verhuizing een alleenstaand huishouden willen vormen zijn iets vaker verhuisd dan personen die na verhuizing een paar of gezin denken te vormen.
- Met de leeftijd neemt de verhuiskans af, maar ouderen van 75 jaar en ouder hebben juist weer een hogere verhuiskans. Bij deze ouderen is de verhuismotie vaak urgenter vanwege gezondheidsredenen.
- Personen met een lager huishoudinkomen of -vermogen in 2015 hebben een grotere verhuiskans dan hogere inkomens. Hier speelt de samenstelling van de groepen lage inkomens en vermogens een belangrijke rol. Deze groep telt naar verhouding veel jongeren die een relatief grote verhuiskans hebben, zoals ook in Tabel 2-3 te zien is. De hogere inkomens- en vermogensgroepen tellen juist veel gezinnen en personen van middelbare leeftijd die vaak een minder urgente verhuismotie hebben.
- Personen met een hoog<sup>10</sup> opleidingsniveau hebben een grotere verhuiskans dan personen met een lagere opleiding. Deze verschillen blijven bestaan als binnen afzonderlijke leeftijdsgroepen wordt gekeken. Hoger opgeleiden verhuizen vaker vanwege studie of werk dan lager opgeleiden en hebben vaak ook meer mogelijkheden op de woningmarkt om hun verhuismotie te realiseren.
- Autochtonen die beslist willen verhuizen zijn daar vaker in geslaagd dan personen met een migratieachtergrond<sup>11</sup>; vooral in vergelijking met personen van eerste generatie niet-westerse komaf.

## Verhuismotieven

De verhuiskansen verschillen ook tussen groepen met verschillende verhuismotieven (Tabel 2-4).

- Starters die vanuit een niet-woning – vaak (studenten)kamers – naar een zelfstandige woning willen verhuizen hebben de grootste verhuiskans; doorstromers uit een koopwoning de kleinste kans. Personen die wel al een eigen huishouden vormen maar niet een zelfstandige woning bewonen, hebben kennelijk vaak een urgente verhuismotie, bijvoorbeeld vanwege een aflopend tijdelijk huurcontract<sup>12</sup>. Starters vanuit een niet-woning realiseren vaker hun verhuismotie dan starters vanuit het ouderlijk huis. Doorstromers uit de koop hebben vaak een minder urgente verhuismotie. Als namelijk alleen gekeken wordt naar *beslist* verhuismotiegeïnde dan wordt het verschil tussen doorstromers uit de koop en andere categorieën al kleiner.
- Verhuismotiegeïnde die ten tijde van WoON 2015 nog geen antwoord konden geven op vragen over de gewenste woonsituatie na verhuizing zijn het minst verhuisd.
- Personen die willen verhuizen omdat ze gaan samenwonen of scheiden hebben de grootste verhuiskans; een betere woning of woonomgeving als belangrijkste motief leidt duidelijk minder vaak tot een verhuizing.
- De mate van verhuismotiegeïnde zoals opgegeven tijdens de enquête is een redelijk goede voorspeller van verhuismotiegedrag: beslist verhuismotiegeïnde zijn een stuk vaker verhuisd dan personen die misschien willen verhuizen.
- Verhuismotiegeïnde die ontevreden zijn over de woning hebben een grotere kans om te verhuizen dan personen die tevreden zijn. Dat gaat echter niet meer op voor de beslist verhuismotiegeïnde.

<sup>10</sup> Een afgeronde hbo- of wo-opleiding. Laag opgeleiden hebben maximaal een mavo- of vmbo-opleiding of daarmee vergelijkbaar. Middelbaar opgeleiden hebben een havo-, vwo- of mbo-opleiding afgerond of een daarmee vergelijkbare opleiding.

<sup>11</sup> Conform CBS-definitie.

<sup>12</sup> Zoals een campuscontract dat afloopt kort nadat de studie is beëindigd.

Tabel 2-4: Verhuiskansen van verhuiscandidate personen en beslist verhuiscandidate, onderscheiden naar kenmerken van (gewenste) verhuiscandidate, 1 jaar na WoON 2015

	Alle verhuiscandidate	Beslist verhuiscandidate
	% verhuiscandidate	% verhuiscandidate
<b>Totaal</b>	18%	32%
<b>Gewenste verhuiscandidate</b>		
Starter vanuit ouderlijk huis	27%	32%
Starter vanuit niet-woning	41%	51%
Semi-starter	32%	36%
Doorstromer uit koop	13%	27%
Doorstromer uit huur	24%	31%
Naar een niet-woning of instelling	23%	37%
Blijven of worden onzelfstandig lid	24%	39%
Buitenland	12%	19%
Weet niet*	7%	-
<b>Gewenste verhuiscandidate</b>		
Binnen een half jaar	55%	49%
Over een half jaar tot een jaar	37%	39%
Over 1 tot 2 jaar	13%	18%
Weet niet	7%	18%
<b>Verhuiscandidate</b>		
Samenwonen of scheiden	28%	41%
Zelfstandig gaan wonen	22%	30%
Studie of werk	20%	36%
Woning en/of buurt	16%	30%
Andere redenen	14%	33%
<b>Mate van verhuiscandidate</b>		
Gedwongen verhuiscandidate	25%	-
Eventueel wel, misschien	7%	-
Zou wel willen, kan niets vinden	14%	-
Beslist wel	32%	-
Reeds andere woning gevonden	74%	-
<b>Tevredenheid met huidige woning</b>		
Zeer tevreden	14%	35%
Tevreden	15%	32%
Niet tevreden of ontevreden	19%	30%
(Zeer) ontevreden	24%	28%

\*'Weet niet' betreft verhuiscandidate die ten tijde van WoON 2015 nog geen antwoord konden geven op vragen over de gewenste woonsituatie na verhuiscandidate.

### Kenmerken gewenste woning en locatie

De verhuiskansen verschillen ook tussen groepen verhuiscandidate met verschillende woonwensen. In onderstaande Tabel 2-5 zijn de verhuiskansen gerelateerd aan de kenmerken van de gewenste woning en locatie. De uitkomsten laten niet zien of verhuiscandidate personen de woonvoorkeuren ook hebben gerealiseerd. Dat komt in het volgende hoofdstuk aan de orde.



Tabel 2-5: Verhuiskansen van verhuisgeneigde personen en beslist verhuisgeneigden, onderscheiden naar kenmerken van de gewenste woning en locatie, 1 jaar na WoON 2015

	Alle verhuisgeneigden	Beslist verhuisgeneigden
	% verhuisd	% verhuisd
<b>Totaal</b>	18%	32%
<b>Gewenste eigendom en type</b>		
Eengezinskoop	21%	31%
Eengezinshuur	23%	31%
Meergezinskoop	18%	28%
Meergezinshuur	23%	36%
Weet niet*	7%	-
<b>Gewenste eigendom en prijsklasse</b>		
Koop t/m 180.000 euro	31%	33%
Koop t/m 280.000 euro	29%	33%
Koop boven 280.000 euro	27%	36%
Huur tot aftoppingsgrens	29%	36%
Huur tot liberalisatiegrens	30%	39%
Huur boven liberalisatiegrens	37%	46%
Weet niet*	7%	-
<b>Gewenst woonmilieu</b>		
Centrum-stedelijk	26%	37%
Buiten-centrum (stad)	22%	31%
Groen-stedelijk	22%	32%
Dorps	19%	33%
Landelijk	19%	29%
Weet niet*	7%	-
<b>Stedelijkheid gewenste gemeente</b>		
Zeer sterk stedelijk	24%	33%
Sterk stedelijk	24%	35%
Matig stedelijk	21%	34%
Weinig stedelijk	22%	33%
Niet stedelijk	21%	34%
Weet niet*	7%	-
<b>Spanning woningmarkt gewenste regio</b>		
Hoog	24%	34%
Gemiddeld	23%	33%
Laag	22%	33%
Weet niet*	7%	-
<b>Gewenste verhuisafstand</b>		
Binnen huidige gemeente	21%	32%
Binnen huidige COROP-regio	26%	36%
Naar andere COROP-regio	29%	35%
Naar ander landsdeel	29%	38%
Weet niet*	7%	-

\*'Weet niet' betreft verhuisgeneigden die ten tijde van WoON 2015 nog geen antwoord konden geven op vragen over de gewenste woonsituatie na verhuizing.

Uit bovenstaande tabel volgt:

- Beslist verhuisgeneigde personen die willen verhuizen naar een meergezinshuurwoning of naar een huurwoning boven de liberalisatiegrens hebben de grootste verhuiskans. Deze groep is deels ook in een koopwoning terecht gekomen (waarover meer in paragraaf 3.3), maar weet een verhuiskans het

vaakst om te zetten in een verhuizing. Binnen de koopsector maakt het voor de verhuiskans minder uit of personen op zoek zijn naar een goedkopere of duurdere woning.

- Personen die naar een centrum-stedelijk woonmilieu wilden verhuizen hebben de grootste verhuiskans. Hierbij speelt de samenstelling van de verhuiscandidate een grote rol: jongeren hebben vaak een urgentere verhuiscandidate en zijn relatief vaak op zoek naar een huurappartement in een centrum-stedelijk woonmilieu.
- De stedelijkheid van de gewenste woongemeente en de spanning op de regionale woningmarkt in de gewenste woonregio vertonen geen duidelijke samenhang met verhuiskansen. In 2015 zijn verhuiscandidates van verhuiscandidate die wilden verhuizen binnen of naar gebieden met een grotere druk op de woningmarkt ongeveer even vaak waargemaakt als de verhuiscandidates in gebieden met minder druk. Hierbij is druk op de woningmarkt gedefinieerd als de mate waarin er in een woningmarktregio sprake is van een woningtekort.<sup>13</sup>

*Spanning kan ook op andere manieren worden gemeten. Als per regio het totaal aantal verhuiscandidate huishoudens dat in die regio een woning zoekt wordt afgezet tegen het totaal aantal huishoudens in een regio<sup>14</sup>, dan ontstaat een indicator voor het potentiële aantal 'concurrenten' dat een woningzoekend huishouden kan ervaren. Als vervolgens de regio's worden ingedeeld in drie categorieën op basis van de afwijking van het Nederlandse gemiddelde (22% volgens WoON 2015) ontstaat een alternatieve indicator voor de spanning op de regionale woningmarkt. Ook deze indicator heeft geen duidelijke samenhang met verhuiskansen. Mogelijk houden mensen bij het wel of niet formuleren van verhuiscandidates al rekening met de krapte op de gewenste regionale woningmarkt.<sup>15</sup>*

- Verhuiscandidate die binnen de eigen gemeente willen verhuizen hebben een kleinere verhuiskans dan degenen die naar een andere gemeente of regio willen verhuizen. Verhuizingen binnen de gemeente hebben relatief vaak als motief 'woning en/of woonomgeving' en zijn vaak minder urgent terwijl aan verhuizingen over langere afstand vaker urgentere verhuiscandidate (samenwonen, zelfstandig gaan wonen, studie of werk) ten grondslag liggen.

Bovengenoemde verschillen tussen groepen verhuiscandidate kunnen verdwijnen als rekening wordt gehouden met alle andere kenmerken die een rol spelen bij verhuiscandidategedrag. In hoofdstuk 5 wordt onderzocht welke factoren een onafhankelijke, zelfstandige invloed op de verhuiskans hebben.

<sup>13</sup> 32 woningmarktgebieden zijn aan de hand van het woningtekort in 2015 volgens Primos 2016 in drie typen onderscheiden: de meer gespannen gebieden (met een tekort van 2% of meer), de minder gespannen gebieden (met een tekort tussen 1% en 2%) en de ontspannen gebieden (met een overschot of een tekort lager dan 1%). Zie de kaart in bijlage 2 voor een volledig overzicht.

<sup>14</sup> COROP-regio.

<sup>15</sup> De verhuiskansen voor de veelal als gespannen aangeduide COROP-regio's Utrecht, Groot-Amsterdam en de Agglomeratie Haarlem liggen rond of iets boven het totale gemiddelde. De verhuiskansen voor de 5 grootste steden liggen allemaal op of (iets) boven het gemiddelde. Hierbij speelt een rol dat een relatief groot deel van gewenste verhuizingen binnen of naar deze steden plaatsvinden vanwege studie of werk en die verhuizingen vaak relatief urgent zijn.

## 2.5 Verhuiskansen in het recente verleden

### Soortgelijke verschillen tussen groepen bestaan óók in 2009 en 2012

De verhuiskansen van groepen personen in het jaar na afname van de enquête voor WoON 2009 en WoON 2012 zijn ook bekend. Er kunnen vergelijkingen worden gemaakt met die eerdere jaren zodat een beeld ontstaat van hoe de verhuiskansen, en verschillen tussen groepen, in de loop der tijd zijn veranderd of juist gelijk zijn gebleven.

In 2009 en 2012 liggen de gemiddelde verhuiskansen van verhuiscandidate en beslist verhuiscandidate op een vergelijkbaar niveau als in 2015. De eerder in dit hoofdstuk beschreven verschillen in verhuiskansen tussen groepen bestaan óók in 2009 en 2012. Dit laat zien dat de verschillen en patronen in de uitkomsten van 2015 niet afhangen van toevalligheden in dat jaar, maar wijzen op verschillen in verhuiskansen tussen groepen verhuiscandidate die meer structureel van aard zijn. De omvang van sommige verschillen is wel (enigszins) veranderd sinds 2009, maar de patronen zijn gelijk gebleven. De overeenkomsten tussen 2015, 2012 en 2009 worden hier niet verder besproken. De meest opvallende verschillen worden wel in deze paragraaf beschreven. De uitkomsten van voorgaande Verhuismodules zijn in bijlage 3 opgenomen.

### Stijging verhuiskansen door herstel koopmarkt

Gezinnen met een verhuiscandidate zijn in 2015 vaker geslaagd om te verhuizen dan in 2012 en 2009.<sup>16</sup> In 2015 was er in de meeste regio's al enige tijd sprake van (licht) stijgende prijzen en was de doorstroming weer op gang gekomen, vooral in de koopsector. Aangezien gezinnen naar verhouding vaak een koopwoning bewonen zijn daardoor ook de verhuiskansen van gezinnen toegenomen. Dit vertaalt zich door in de verhuiskansen van leeftijdsgroepen (middelbare leeftijd). Bij de leeftijdsgroepen 35-44 jaar en 45-54 jaar is in 2015 een toename te zien in de verhuiskansen in vergelijking met 2012 en 2009.

Als gevolg van het herstel op de koopmarkt is de verhuiskans van doorstromers uit een koopwoning toegenomen in vergelijking met 2012. Dat geldt het sterkst voor de beslist verhuiscandidate. Als eigenaren-bewoners beslist wilden verhuizen slaagden ze daar in 2015 beter in dan tijdens de crisis op de koopmarkt, toen het lastiger was om een woning (zonder verlies) te verkopen. Personen die naar een koopwoning wilden verhuizen hadden in 2015 een duidelijk grotere verhuiskans dan in eerdere jaren. Deze verhuiscandidate met een verhuiscandidate wonen vaak al in een koopwoning. Ook hier is dus de invloed van de crisis op de koopwoningmarkt in 2009 en 2012 en het herstel (meer doorstroming) in 2015 zichtbaar.

### Verhuizingen naar kamers en instellingen

Verhuiscandidate die wilden verhuizen naar een onzelfstandige woning (kamer) of een verpleeg- of verzorgingshuis slaagden daar in 2015 minder vaak in dan in 2012 en vooral 2009. Waarschijnlijk komt dit deels door het striktere toelatingsbeleid voor verpleeghuizen en de sluiting van verzorgingshuizen. Personen die wilden starten op de woningmarkt (in een zelfstandige woning) vanuit het ouderlijk huis zijn daar in 2015 even vaak in geslaagd als in de eerdere jaren. De invloed van de invoering van het studievoorschot voor studenten in 2015 heeft daar dus (nog) geen zichtbare invloed op gehad. Belangrijk om op te merken is dat het hier alleen gaat om de verhuiskansen van degenen met een verhuiscandidate en enkel degenen die naar

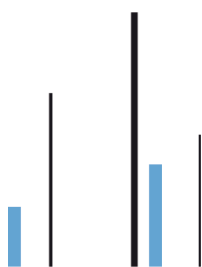
<sup>16</sup> Verhuiscandidate met als beoogd type huishouden na verhuizing een 'gezin'.

een zelfstandige woning (geen studentenkamer) wilden verhuizen. Veel (aanstaande) studenten die starten op de woningmarkt doen dat op een studentenkamer of andere onzelfstandige woonvorm.<sup>17</sup>

Ook in 2009 en 2012 is er geen duidelijke samenhang te zien tussen spanning op de woningmarkt in de gewenste woonregio en verhuiskansen. Alleen in 2012 is bij beslist verhuigeneigden te zien dat de verhuiskansen voor gebieden met een lagere spanning enigszins hoger liggen dan voor gebieden met een hogere spanning. In 2009 en 2015 is er ook bij beslist verhuigeneigden geen samenhang met spanning te zien.

<sup>17</sup> Uit andere onderzoeken blijkt dat er in 2015 en 2016 wel degelijk minder jongeren uit huis zijn gegaan dan in de jaren daarvoor, waarschijnlijk als gevolg van de invoering van het studievoorschot. In dit hoofdstuk gaat het enkel om het verhuisgedrag van personen met een verhuiscens. De bevindingen hier zijn daarom niet één op één met andere onderzoeken te vergelijken.

## 3



## Kwalitatieve slaagkansen

### Belangrijkste bevindingen

- 85% van de verhuisde personen slaagt erin de voorkeur voor eigendomsvorm te realiseren. Een voorkeur voor een huurwoning is gemiddeld in 92% van de gevallen gerealiseerd, bij een voorkeur voor een koopwoning is dat met 79% duidelijk lager.
- Gezinnen, hogere inkomens en doorstromers uit de koop realiseerden vaker dan gemiddeld een voorkeur voor een koopwoning. Ook een voorkeur voor een eengezinswoning werd door deze groepen vaker dan gemiddeld gerealiseerd
- De voorkeur voor het type woning is ook gemiddeld in 85% van de gevallen waargemaakt. Bij een meergezinswoning is dat 88% en bij een eengezinswoning 83%.
- Gezinnen, hogere inkomens, doorstromers uit de koop en ouderen (65+) realiseerden wat vaker beide voorkeuren (eigendom en type) dan gemiddeld.
- In gebieden met een lage spanning op de woningmarkt is de slaagkans voor koop iets hoger dan in gebieden met een hogere spanning. De verschillen zijn echter klein.
- Ook wat gewenste gemeente betreft slagen ruim 8 op de 10 verhuizers. Ouderen en degenen die binnen de eigen gemeente of regio willen verhuizen slagen vaker dan gemiddeld. In regio's met een lage spanning op de woningmarkt ligt de slaagkans voor gewenste gemeente hoger dan in gebieden met een hogere druk op de markt.
- De gemiddelde slaagkansen voor koop en huur liggen in 2015 iets hoger dan in 2009 en 2012. De slaagkansen voor woningtype zijn nagenoeg hetzelfde gebleven.

### 3.1 Introductie

In het vorige hoofdstuk ging het over verhuiskansen die aangaven in hoeverre verhuiscandidate ook daadwerkelijk zijn verhuisd. Een gerealiseerde verhuizing betekent nog niet dat men ook kwalitatief – wat woonwensen betreft – geslaagd is. In dit hoofdstuk staan daarom de kwalitatieve slaagkansen centraal: **in hoeverre hebben verhuisde personen hun woonwensen waargemaakt en in welke mate en op welke manier hebben ze concessies moeten doen?** Ook wordt onderzocht of dit fenomeen van substitutie – bepaalde wensen laten varen en een alternatief accepteren – verschilt tussen verschillende groepen personen.

Woningzoekenden hebben vaak een scala aan woonwensen. Niet alle woning- en locatiekenmerken waarover verhuiscandidate in het WoON worden bevestigd zijn na verhuizing bekend. De belangrijkste kenmerken wel: eigendomsvorm, type en gemeente. In het navolgende wordt per kenmerk bekeken welke groepen het vaakst en minst vaak hun wensen hebben gerealiseerd.

Belangrijk om op te merken is dat woonwensen na afname van de enquête kunnen zijn veranderd. Zeker bij personen met een tamelijk onzekere verhuiscandidate aan het begin van het zoekproces kan dat het geval zijn.

Voor de analyses is men echter gebonden aan de voorkeuren ten tijde van de enquête.<sup>18</sup> Een andere kanttekening is dat sommige woningzoekenden hun voorkeuren deels al aanpassen aan de mogelijkheden die zij hebben op basis van de huur- en kooprijzen op de regionale woningmarkt en de wachttijden in de sociale huursector. Mede om deze reden hebben factoren als inkomen en de mate van spanning op de markt niet altijd het verwachte effect in analyses over verhuisgedrag. In de enquête worden respondenten gevraagd om bij het beantwoorden van vragen over de gewenste woning rekening te houden met het inkomen. De geuite woonwensen zouden dus in ieder geval (enigszins) passend moeten zijn bij het inkomen. De uitkomsten in dit hoofdstuk gaan enkel over personen die zijn verhuisd en hun woonwensen hebben opgegeven. De slagingspercentages zijn dan ook niet representatief voor alle verhuizers op de woningmarkt.

## 3.2 Slaagkansen per woningkenmerk

### Eigendom: koop en huur

In totaal slaagde 85% van de verhuisde personen erin de voorkeur voor een huur- of koopwoning te realiseren. Onder verhuisden is een voorkeur voor een koopwoning in 79% van de gevallen gerealiseerd<sup>19</sup>, bij degenen met een voorkeur voor een huurwoning is dat met 92% duidelijk hoger. Er zijn daarbij verschillen tussen groepen (Figuur 3-1):

- Gezinnen<sup>20</sup> realiseerden vaker een voorkeur voor een koopwoning dan alleenstaanden; bij een voorkeur voor een huurwoning is dat juist omgekeerd. Dit is in de figuur af te leiden aan de hand van de blauwe respectievelijk groene bolletjes. Wanneer er geen specifiek verschil gemaakt wordt tussen koop en huur slagen verschillende typen huishoudens er ongeveer even vaak in om hun voorkeur voor eigendom te realiseren. In de figuur is dit te zien aan de bruine bolletjes 'totaal' die voor de verschillende typen huishoudens dicht bij elkaar liggen.
- Hogere inkomens<sup>21</sup> slaagden er vaker dan lagere inkomens in om een voorkeur voor koop te realiseren. Bij verhuizers met een voorkeur voor een huurwoning zijn de verschillen tussen inkomensgroepen kleiner, maar lijkt het er wel op dat lagere inkomens vaker slaagden de voorkeur voor huur te realiseren. Wellicht spelen hier de strikte toelatingsregels voor sociale huurwoningen een rol.
- Bij vermogen is hetzelfde patroon te zien: verhuisden met een hoger vermogen realiseren vaker een koopwens dan verhuizers met een lager vermogen. Ten aanzien van de wens om te huren geldt het omgekeerde.

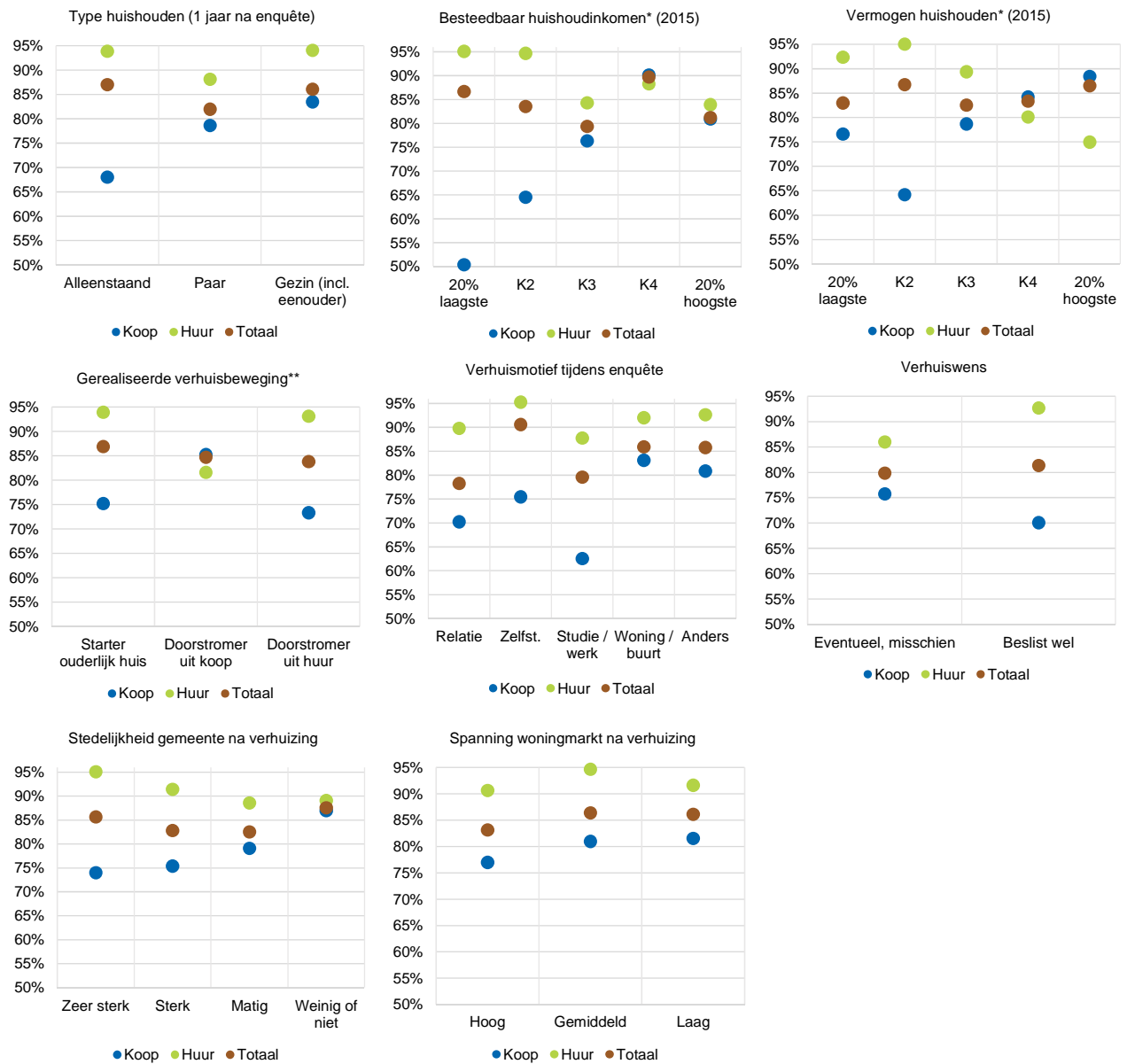
<sup>18</sup> Verhuisde respondenten waarvan het werkelijke type huishouden 1 jaar na enquête afwijkt van het bij de enquête ingevulde beoogde type huishouden na verhuizing worden in dit hele hoofdstuk buiten beschouwing gelaten. Bij deze personen is er na het invullen van de enquête waarschijnlijk onverwachts iets veranderd in de gezinscarrière – toch samenwonen, kinderen krijgen of juist scheiden terwijl dat niet was voorzien bij de enquête – waardoor de tijdens de enquête ingevulde woonwensen niet meer bij de nieuwe gezinsituatie passen. Als deze groep wel zou worden meegenomen dan zou dat de slaagkansen vertekenen.

<sup>19</sup> Personen die een kamer of deel van een koopwoning van iemand anders huren maar geen huurtoeslag ontvangen, worden ten onrechte beschouwd als 'in een koopwoning'. Degenen die een deel van een koopwoning huren maar wel huurtoeslag ontvangen worden wel juist beschouwd als 'in een huurwoning'.

<sup>20</sup> Personen die 1 jaar na de enquête van WoON 2015 onderdeel zijn van een gezin. Het hoeft dus niet zo te zijn dat het hele gezin is verhuisd, het kan ook gaan om iemand die bij een alleenstaande vader of moeder met (een) kind(eren) intrekt en een gezin vormt. Bovendien kan het type huishouden direct na verhuizing anders zijn dan het type huishouden 1 jaar na de enquête. Voor de andere typen huishouden gelden vergelijkbare opmerkingen.

<sup>21</sup> Het gaat om het huishoudinkomen over 2015 en het vermogen per 1-1-2015 van het huishouden waar de respondent op 1 januari 2015 toe behoorde volgens de Belastingdienst. Dit kan een ander huishouden zijn dan het huishouden waar de respondent na de verhuizing in 2015 deel van uitmaakt. Inkomensgegevens over 2016 waren ten tijde van dit onderzoek nog niet beschikbaar.

**Figuur 3-1: Kwalitatieve slaagkansen van gepland verhuisde personen voor gewenste eigendomsvorm, onderscheiden naar kenmerken, 1 jaar na WoON 2015**



\* Exclusief personen die ten tijde van de enquête thuiswonende kinderen waren.

\*\* De categorie 'doorstromers' omvat ook starters uit niet-woningen en semi-starters. Personen die een onzelfstandige huishoudenspositie krijgen of behouden, behoren tot geen van de categorieën.

Verder geldt naar aanleiding van bovenstaande tabel:

- Doorstromers<sup>22</sup> uit de koop slaagden vaker voor een koopwoning dan starters en doorstromers uit de huursector. Bij een voorkeur voor huur slaagden starters en doorstromers uit de huur juist wat vaker dan doorstromers uit de koop.

<sup>22</sup> De categorieën 'doorstromers' in deze analyse omvatten ook doorstromers uit niet-woningen (kamers en wooneenheden) en semi-starters uit zelfstandige woningen.

- Personen die vanwege studie of werk wilden verhuizen zijn er het minst vaak in geslaagd de eigendomsvorm van hun voorkeur te realiseren: zowel bij koop als bij huur hebben zij de laagste slaagkansen.
- Bij verhuisden die 'beslist' wilden verhuizen slaagden wat minder vaak voor een koopwoning dan verhuizers die tijdens de enquête aangaven 'misschien' te willen verhuizen.
- Grote verschillen zijn te zien bij de stedelijkheid van de woongemeente na verhuizing. In heel stedelijke gemeenten wordt de voorkeur voor een koopwoning het vaakst niet gerealiseerd, maar een voorkeur voor een huurwoning juist het vaakst wel. Dit hangt samen met het relatief grote aanbod van huurwoningen en relatief kleine aanbod van koopwoningen in stedelijke gemeenten.
- In gebieden met een hoge spanning op de woningmarkt<sup>23</sup> ligt de slaagkans voor koopwoningen iets lager dan in gebieden met een lage spanning. Bij meergezinswoningen is het patroon minder duidelijk. Als een alternatieve indicator voor marktspanning wordt gebruikt – het aantal woningzoekende huishoudens per regio afgezet tegen het totaal aantal huishoudens – dan blijft het beeld hetzelfde<sup>24</sup>. In alle spanningsgebieden is de kans op het realiseren van een koopwens kleiner dan de kans om een voorkeur voor een huurwoning te verwezenlijken.

### Woningtype: eengezins en meergezins

Bij 85% van de gerealiseerde verhuizingen is de voorkeur voor het type woning waargemaakt. Dit is gelijk aan de gemiddelde slaagkans voor de eigendomsvorm. Een voorkeur voor een eengezinswoning wordt iets minder vaak gerealiseerd (83%) dan een voorkeur voor een meergezinswoning (88%). Dit hangt ook samen met eigendomsvorm: meergezinswoningen zijn vooral huurwoningen en de slaagkans voor een huurwoning ligt hoger dan die voor een koopwoning. Eengezinswoningen zijn juist vooral koopwoningen. Ook bij de slaagkansen op woningtype zijn er verschillen te zien tussen groepen (Figuur 3-2):

- Gezinnen realiseerden het vaakst een voorkeur voor een eengezinswoning (zie de blauwe bolletjes in Figuur 3-2). Zij wijken vanwege hun huishoudenssamenstelling niet makkelijk uit naar een meergezinswoning. Bij meergezinswoningen waren het juist alleenstaanden en paren die het vaakst hun wens vervulden (groene bolletjes). Paren en gezinnen hebben al met al iets vaker hun voorkeur voor woningtype gerealiseerd dan alleenstaanden (bruine bolletjes).
- Midden- en hogere inkomens met een voorkeur voor eengezinswoningen verwezenlijkten die wens vaker dan lagere inkomens. Bij een voorkeur voor meergezins zijn de verschillen tussen inkomensgroepen kleiner en is het patroon minder duidelijk.
- Bij vermogen is hetzelfde patroon te zien: verhuisden met een hoger vermogen realiseren vaker de voorkeur voor eengezinswoning dan verhuizers met een lager vermogen.
- Doorstromers<sup>25</sup> uit de koop slaagden vaker in hun voorkeur voor eengezins dan doorstromers uit de huur en starters. Bij de voorkeur voor meergezins zijn de verschillen minder duidelijk.

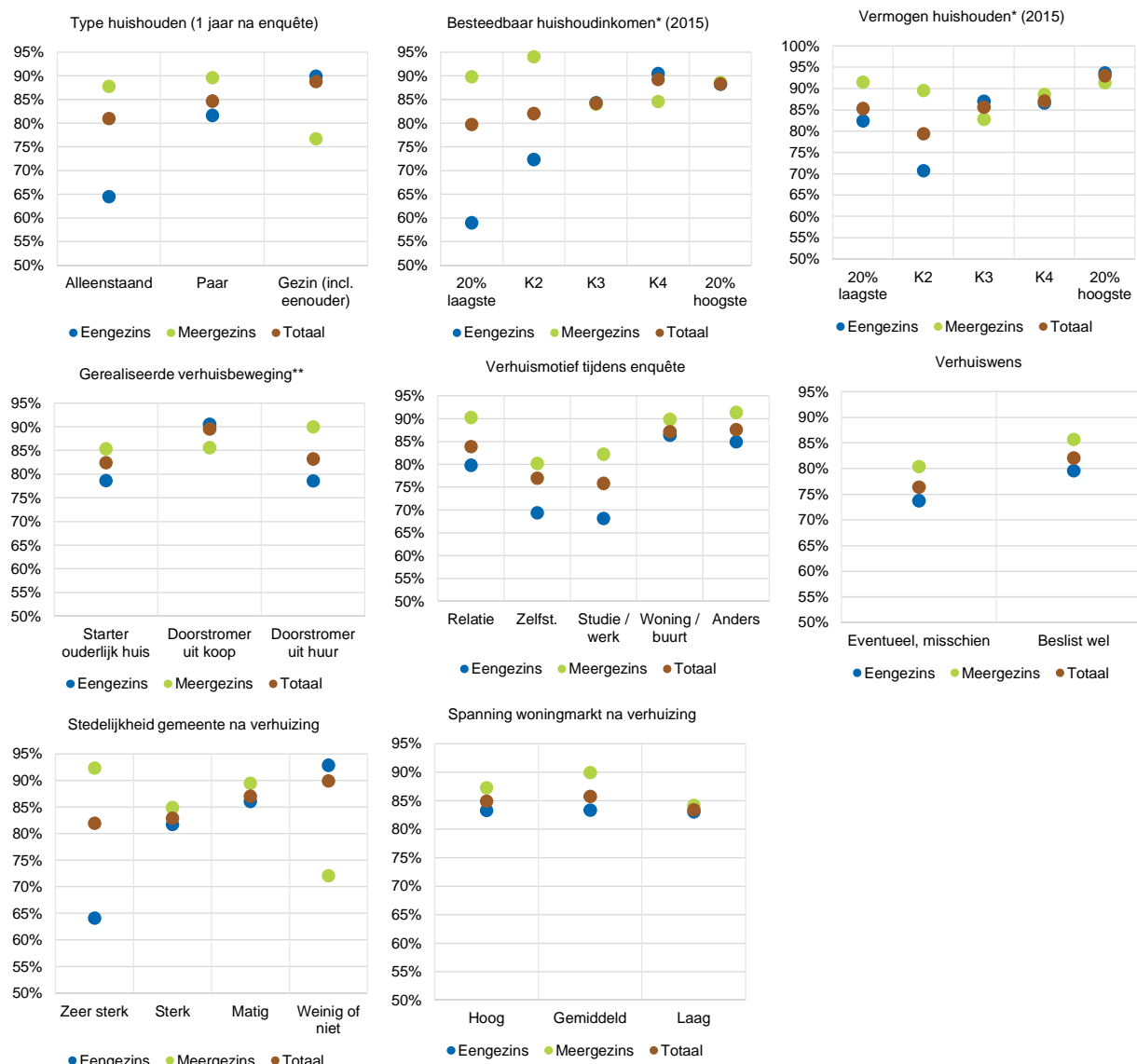
<sup>23</sup> Zie begrippenlijst voor een toelichting.

<sup>24</sup> Het aantal waarnemingen in WoON is onvoldoende om de analyses in dit hoofdstuk uit te splitsen naar specifieke regio's zoals Amsterdam of Utrecht waar de spanning op de markt het grootst is. Als dit wel gedaan kon worden zou misschien blijken dat de slaagkansen in deze regio's lager liggen dan elders.

<sup>25</sup> De categorieën 'doorstromers' in deze analyse omvatten ook doorstromers uit niet-woningen (kamers en wooneenheden) en semi-starters uit zelfstandige woningen.



**Figuur 3-2: Kwalitatieve slaagkansen van gepland verhuisde personen voor gewenste woningtype, onderscheiden naar kenmerken, 1 jaar na WoON 2015**



\* Exclusief personen die ten tijde van de enquête thuiswonende kinderen waren.

\*\* De categorie 'doorstromers' omvat ook starters uit niet-woningen en semi-starters. Personen die een onzelfstandige huishoudenspositie krijgen of behouden, behoren tot geen van de categorieën.

- Personen die vanwege studie of werk wilden verhuizen of zelfstandig wilden gaan wonen zijn het minst vaak geslaagd hun voorkeur voor woningtype te verwezenlijken: zowel bij eengezins als bij meergezins hebben zij de laagste slaagkansen.
- Verhuizers die aangaven 'beslist' te willen verhuizen zijn iets vaker voor woningtype geslaagd dan verhuisden die tijdens de enquête aangaven 'misschien' te willen verhuizen.
- In de minder stedelijke (lees: landelijke en dorpse) gemeenten is een voorkeur voor eengezins veel vaker gerealiseerd dan in de steden. Bij meergezinswoningen is dat juist andersom. Net als bij eigendom hangt dit samen met verschillen in de samenstelling van het aanbod tussen stedelijke en niet-stedelijke gemeenten.

- Spanning op de woningmarkt<sup>26</sup> hangt niet samen met de slaagkansen op woningtype. Voor eengezinswoningen ligt de slaagkans in alle spanningsgebieden even hoog.

### Combinatie van eigendomsvorm en woningtype

Tot nu toe is gekeken in welke mate verhuizers een voorkeur voor huur of koop en voor eengezins of meergezins hebben verwezenlijkt. Deze kenmerken kunnen ook met elkaar worden gecombineerd zodat duidelijk wordt welke verhuizers op beide kenmerken geslaagd zijn en welke verhuizers op een of beide punten concessies hebben moeten doen (Figuur 3-3).

Bijna driekwart van de verhuisde personen is geslaagd op zowel eigendom als op vorm; 5% op beide kenmerken juist niet. Ruim 20% van de verhuisden heeft op een van de voorkeuren een concessie gedaan.

- Gezinnen zijn iets vaker op beide kenmerken geslaagd dan alleenstaanden en paren.
- De hogere inkomens en hogere vermogens slaagden er het vaakst in om zowel de gewenste eigendomsvorm als het gewenste woningtype te realiseren.
- 65-plussers realiseerden vaker beide voorkeuren dan jongere personen; jongeren tot 25 jaar het minst vaak.
- Doorstromers<sup>27</sup> uit de koop zijn iets vaker op beide kenmerken geslaagd dan starters en doorstromers uit de huur.
- Personen die wilden verhuizen vanwege studie of werk hebben het minst vaak hun voorkeuren voor eigendom en type gerealiseerd; verhuizers die vanwege de woning en/of buurt wilden verhuizen juist het vaakst. Verhuizers met 'demografische' motieven (relatie, zelfstandig wonen) zitten daartussenin.
- Degenen die zijn verhuisd binnen of naar een niet-stedelijke gemeente zijn vaker op beide kenmerken geslaagd dan verhuizers die zich in steden hebben gevestigd of binnen steden zijn verhuisd.
- Mate van spanning op de regionale woningmarkt vertoont geen duidelijke samenhang met het aandeel verhuisden dat op beide kenmerken geslaagd is. Als een alternatieve indicator voor marktspanning wordt gebruikt – het aantal woningzoekende huishoudens per regio afgezet tegen het totaal aantal huishoudens – dan blijft het beeld hetzelfde.

<sup>26</sup> Zie begrippenlijst voor een toelichting.

<sup>27</sup> De categorieën 'doorstromers' in deze analyse omvatten ook doorstromers uit niet-woningen (kamers en wooneenheden) en semi-starters uit zelfstandige woningen.



zelfstandige huishoudenspositie na verhuizing.<sup>28</sup> Semi-starters zijn afkomstig uit een zelfstandige woning die ze niet leeg achterlaten voor nieuwe bewoners: een of meer 'oorspronkelijke' bewoners blijven op het adres wonen. Semi-starters zijn veelal mensen die gescheiden zijn en een partner (en eventueel kinderen) in de oude woning achterlaten.

Starters vanuit niet-woningen realiseren hun voorkeur voor eigendomsvorm ongeveer even vaak als starters vanuit het ouderlijk huis en doorstromers. De voorkeur voor woningtype hebben starters vanuit niet-woningen iets minder vaak gerealiseerd dan de andere onderscheiden groepen. Semi-starters slagen op zowel eigendom als woningtype ongeveer even vaak als de andere groepen.

Gelet op leeftijd geldt dat de verschillen tussen groepen beperkt zijn. Jongeren (tot en met 24 jaar) slagen iets minder vaak op woningtype dan andere groepen.

**Tabel 3-1: Kwalitatieve slaagkansen van gepland verhuisde personen voor gewenste eigendomsvorm en gewenst woningtype, onderscheiden naar gerealiseerde verhuisbeweging en leeftijd, 1 jaar na WoON 2015**

		Voorkeur eigendom	Voorkeur woningtype
		% geslaagd	% geslaagd
<b>Totaal</b>		85%	85%
<b>Gerealiseerde verhuisbeweging*</b>			
	Starter vanuit ouderlijk huis	87%	82%
	Starter vanuit niet-woning	83%	78%
	Semi-starter	82%	82%
	Doorstromer uit koop	85%	90%
	Doorstromer uit huur	84%	84%
<b>Leeftijd persoon</b>			
	t/m 24 jaar	88%	78%
	25 - 34 jaar	83%	88%
	35 - 44 jaar	83%	85%
	45 - 54 jaar	86%	86%
	55 - 64 jaar	84%	86%
	65+ jaar	89%	88%

\* De categorie 'Starter vanuit ouderlijk huis' omvat ook personen die als 'overig lid' van een huishouden niet tot de huishoudkern behoorden ten tijde van de WoON-enquête.

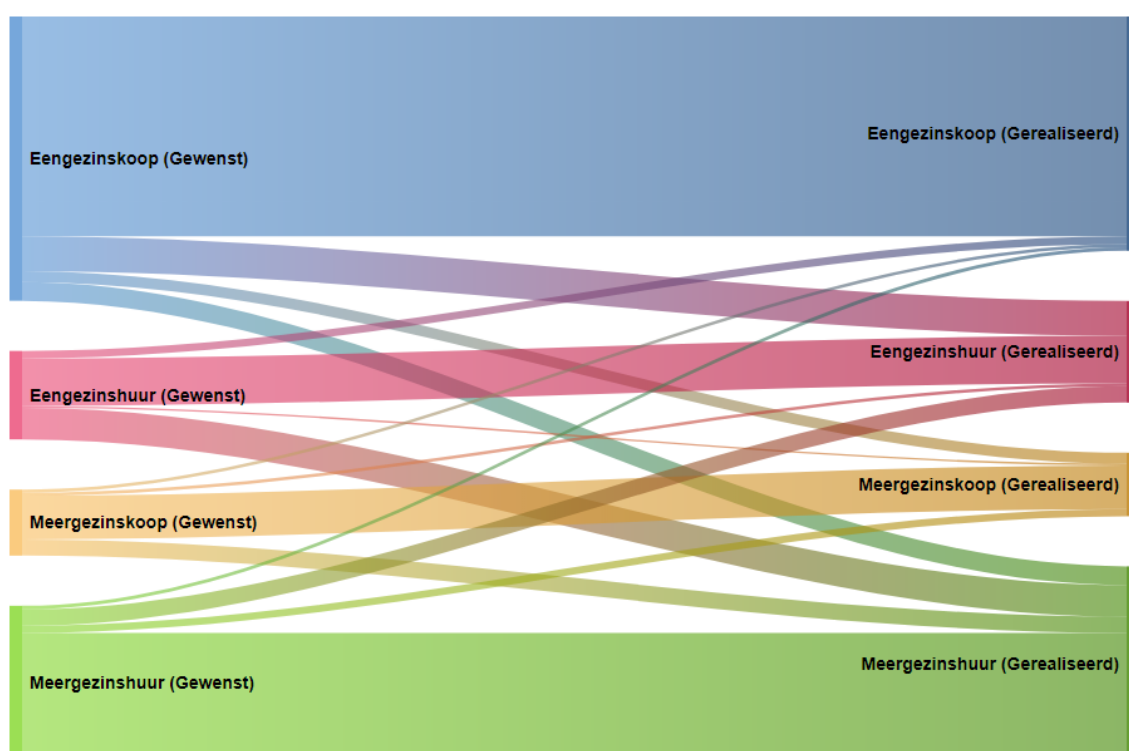
### 3.3 Uitwijken naar andere woningsegmenten

Zoals eerder beschreven is bijna driekwart van de gepland verhuisde personen erin geslaagd om zowel de gewenste eigendomsvorm als het gewenste woningtype te realiseren. Bij ruim 25% is dat niet gelukt. Deze groep is klaarblijkelijk, en wellicht noodgedwongen, uitgeweken naar andere segmenten van de woningmarkt. Anders gesteld: er heeft substitutie plaatsgevonden. Voor sommige segmenten geldt dat meer dan voor andere (Figuur 3-4).

<sup>28</sup> Een zelfstandige huishoudenspositie wil zeggen dat iemand tot de huishoudkern behoort: iemand is alleenstaand, hoofd van een huishouden of de partner daarvan. Bij een onzelfstandige huishoudenspositie behoort iemand niet tot de kern van het huishouden. Thuiswonende kinderen maken geen onderdeel uit van de huishoudkern en hebben dus een onzelfstandige huishoudenspositie. Dit geldt ook voor de 'overige leden' van een huishouden: personen die niet als partner, ouder in een eenouderhuishouden of als thuiswonend kind deel uitmaken van een particulier huishouden. Voorbeelden zijn een kostganger die bij een gezin inwoont en een familielid (zus) dat bij een ander familielid (broer) in huis woont, maar waarbij er geen sprake is van een ouder-kindrelatie.

Van de verhuisde personen die naar een eengezinskoopwoning wilden verhuizen is driekwart daarin geslaagd. Bij deze groep is eengezinshuur het meest gekozen segment om naar uit te wijken. Verhuizers met een voorkeur voor een eengezinshuurwoning zijn daar het minst in geslaagd, namelijk in slechts de helft van de gevallen. Ruim een derde van deze groep komt terecht in een meergezinshuurwoning (flat of appartement). Verhuisde personen met een voorkeur voor een meergezinskoopwoning zijn daar in twee derde van de gevallen in geslaagd. Bij deze groep is men ook vaak (25%) naar een meergezinshuurwoning uitgeweken. Meergezinshuurwoningen vormen kennelijk een belangrijk 'uitwijksegment' voor woningzoekenden. In dit segment ontstaat relatief veel aanbod doordat de mutatiegraad er hoog ligt. De voorkeur voor meergezinshuur is in ruim 80% van de gevallen gerealiseerd.

**Figuur 3-4: Verhuisstromen van gepland verhuisde personen van gewenst naar gerealiseerd segment, 1 jaar na WoON 2015**



De mate waarin mensen moeten uitwijken naar een ander segment, verschilt ook enigszins tussen gewenste prijsklassen. Verhuisde personen met een voorkeur voor een koopwoning in het middensegment (180 tot 280 duizend euro) hebben in 2015 iets vaker daadwerkelijk een koopwoning betrokken dan degenen met een voorkeur voor een goedkopere of duurdere koopwoning. Waarschijnlijk heeft dit te maken met het vaak grotere aanbod van middeldure koopwoningen. De prijsklasse van de betrokken woning is niet bekend. Of degenen met een voorkeur voor een middeldure koopwoning ook daadwerkelijk een woning in die prijsklasse hebben betrokken is dus niet duidelijk.

Indien verhuizers met een voorkeur voor een goedkope koopwoning besloten hebben uit te wijken naar de huursector, dan gebeurt dit zowel naar de corporatie- als particuliere huursector. In het geval de voorkeur uit ging naar een dure koopwoning, en uitgeweken is naar een huurwoning, dan is dat vrijwel alleen naar een particuliere huurwoning. Vermoedelijk heeft deze groep een te hoog inkomen om in aanmerking te

komen voor een sociale huurwoning van een corporatie. Men wijkt daarom uit naar de particuliere huursector, waar het aanbod aan duurdere huurwoningen groter is in vergelijking met de corporatiesector. Om dezelfde reden zijn geplande verhuizers met een voorkeur voor een huurwoning in de vrije sector ruim voor de helft naar een particuliere huurwoning verhuisd. Verhuisde personen met een voorkeur voor een huurwoning tot de liberalisatiegrens deden dat in ongeveer 30% van de gevallen. Het merendeel van deze groep met een voorkeur voor een gereguleerde huurprijs heeft uiteindelijk een corporatiewoning betrokken. Uitwijken naar de koopsector komt wat vaker voor onder degenen met een voorkeur voor een vrijesectorhuurwoning dan onder degenen met een voorkeur voor een gereguleerde huurprijs (sociale huur).

Tabel 3-2: Gepland verhuisde personen naar gewenst segment en gerealiseerd segment, 1 jaar na WoON 2015

	Gerealiseerd	Koop	Corporatiehuur	Particuliere huur	Totaal
<b>Gewenst</b>					
Koop t/m 180.000 euro		76%	10%	14%	100%
Koop t/m 280.000 euro		87%	4%	9%	100%
Koop boven 280.000 euro		82%	1%	17%	100%
Huur tot aftoppingsgrens		6%	61%	34%	100%
Huur tot liberalisatiegrens		5%	67%	28%	100%
Huur boven liberalisatiegrens		10%	34%	56%	100%

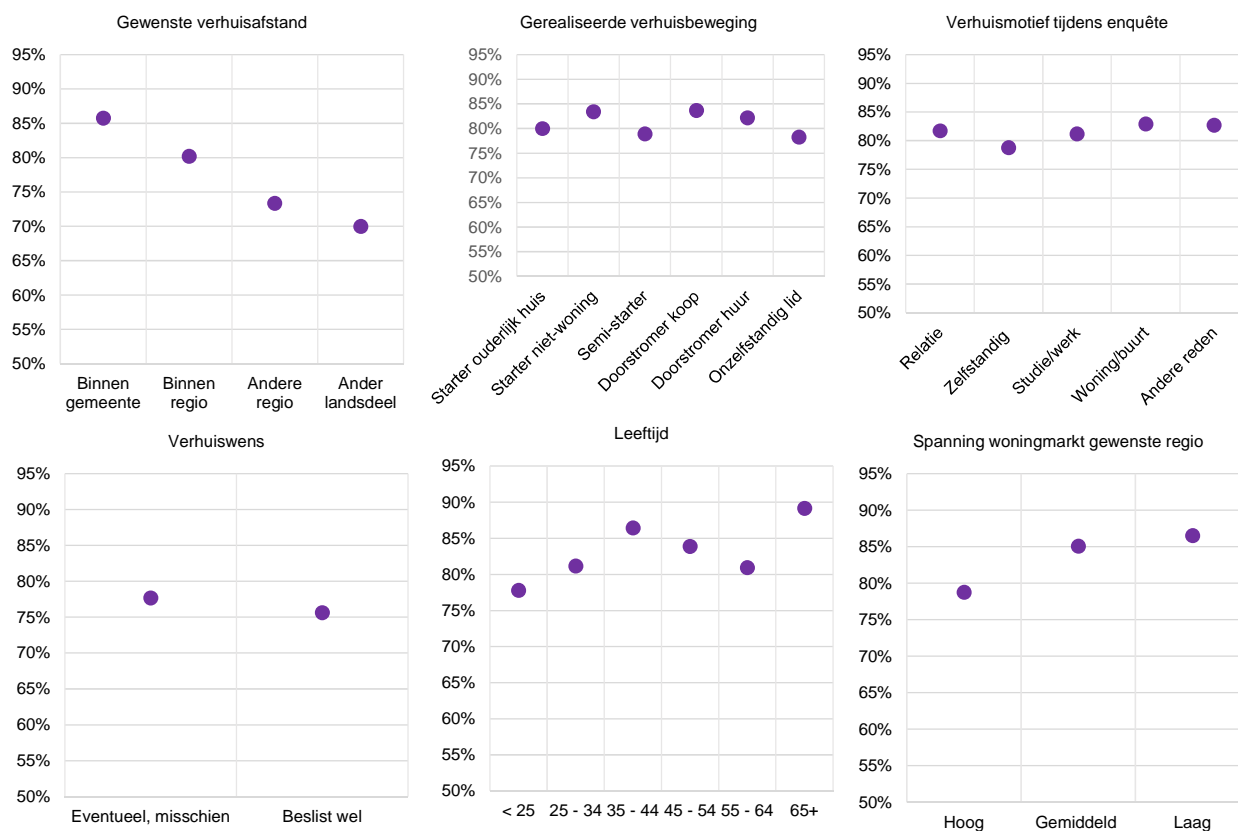
### 3.4 Slaagkansen gewenste gemeente

Niet alleen woningkenmerken spelen een rol bij verhuishensen, ook de gewenste ligging van de woning. In het WoON geven verhuiscandidate respondenten aan in welke gemeente ze willen wonen na de verhuizing. In totaal heeft 82% van de verhuisde personen de voorkeur voor gemeente gerealiseerd. Dit is nagenoeg even hoog als het aandeel geslaagden op eigendom en op vorm (beide 85%).

Figuur 3-5 laat met onderscheid naar diverse kenmerken de slaagkansen voor de gewenste zien.

- Het aandeel geslaagden is het hoogst onder ouderen (65+) en juist lager onder jongeren.
- Het aandeel geslaagden verschilt niet veel tussen verschillende soorten verhuisbewegingen. Semi-starters hebben iets vaker hun voorkeur niet gerealiseerd dan doorstromers uit de koop.
- Verschillen in slaagkansen tussen personen met verschillende verhuismotieven zijn nagenoeg afwezig.
- Personen die naar een andere COROP-regio of een ander landsdeel wilden verhuizen, hebben minder vaak hun wens voor een bepaalde gemeente waargemaakt dan degenen die binnen de eigen gemeente of regio wilden verhuizen.
- In gebieden met een lage spanning op de woningmarkt is het aandeel geslaagden hoger dan in regio's met een hoge spanning. In gebieden met hoge spanning hebben verhuizers dus iets vaker moeten uitwijken naar een andere gemeente dan oorspronkelijk gewenst.

**Figuur 3-5: Kwalitatieve slaagkansen van gepland verhuisde personen voor gewenste gemeente, onderscheiden naar kenmerken, 1 jaar na WoON 2015**



Verhuizers die hun voorkeur voor gemeente niet waarmaken, slagen minder vaak op eigendomsvorm of woningtype dan verhuizers die wel naar de gewenste gemeente zijn verhuisd (Tabel 3-3 boven). Van degenen die naar de gewenste gemeente zijn verhuisd heeft 79% zowel de voorkeur voor eigendom als die voor woningtype gerealiseerd (Tabel 3-3 onder). Van degenen die niet naar de gewenste zijn verhuisd is dat met 56% aanzienlijk lager. Substitueren op woningvoorkeuren (eigendom en/of type) gaat dus relatief vaak samen met substitueren op locatievoorkeuren (gemeente).

**Tabel 3-3: Verhuisde personen naar niet/wel realiseren voorkeur gemeente en voorkeuren eigendomsvorm en woningtype, 1 jaar na WoON 2015**

Voorkeur gemeente	Voorkeur eigendom	Voorkeur woningtype
	% geslaagd	% geslaagd
Niet geslaagd	77%	72%
Geslaagd	87%	88%
Totaal	86%	85%

Voorkeur gemeente	Beide voorkeuren			Totaal
	gerealiseerd	Een van beide gerealiseerd	Geen van beide gerealiseerd	
Niet geslaagd	56%	35%	9%	100%
Geslaagd	79%	18%	3%	100%
Totaal	75%	21%	4%	100%

## 3.5 Slaagkansen in het recente verleden

### Soortgelijke verschillen tussen groepen bestaan óók in 2009 en 2012

De (kwalitatieve) slaagkansen van groepen personen in het jaar na afname van de enquête voor WoON 2009 en WoON 2012 zijn ook bekend. Er kunnen vergelijkingen worden gemaakt met die eerdere jaren zodat een beeld ontstaat van hoe de slaagkansen, en verschillen tussen groepen, in de loop der tijd zijn veranderd of juist gelijk zijn gebleven.

In 2009 en 2012 liggen de gemiddelde slaagkansen van verhuisde personen (met opgegeven woonwensen) voor de meeste woningkenmerken op ongeveer hetzelfde niveau als in 2015. De eerder in dit hoofdstuk beschreven verschillen in slaagkansen tussen groepen bestaan óók in 2009 en 2012. Dit laat zien dat de verschillen en patronen in de uitkomsten van 2015 niet afhangen van toevalligheden in dat jaar, maar wijzen op verschillen in slaagkansen tussen groepen verhuisde personen die meer structureel van aard zijn. De omvang van sommige verschillen is (enigszins) veranderd sinds 2009 maar de patronen zijn wel gelijk gebleven. De overeenkomsten tussen 2015, 2012 en 2009 worden hier niet verder besproken. De meest opvallende verschillen komen in onderstaande wel aan de orde. De uitkomsten van voorgaande Verhuismodulen zijn in bijlage 3 opgenomen.

### Let wel: 2015 minder goed vergelijkbaar met 2009 en 2012

Opgemerkt moet worden dat in de WoON-edities 2009 en 2012 verhuiscandidate respondenten niet konden aangeven dat ze nog geen vragen over de gewenste woning konden beantwoorden. In WoON 2015 was dat wel mogelijk. Dit is van belang omdat die groep bij de bespreking van kwalitatieve slaagkansen in dit hoofdstuk buiten beschouwing is gelaten: de woonwensen zijn immers niet bekend. De slaagkansen op basis van WoON 2009 en 2012 gaan ook over respondenten die een minder beeld duidelijk beeld van de gewenste woning hadden. De vergelijking tussen 2009 en 2012 enerzijds en 2015 anderzijds is daardoor **minder zuiver** te maken dan bij de verhuiskansen. Door een verschil in peildatum van inkomensgegevens<sup>29</sup> zijn de verschillen tussen inkomensgroepen tussen de verschillende jaren niet goed vergelijkbaar.

### Lichte toename slaagkansen voor koop en huur

De gemiddelde slaagkans lag voor zowel koopwoningen als voor huurwoningen in 2015 iets hoger dan in 2009 en 2012. Onder veel groepen ligt de slaagkans voor een koopwoning in 2015 iets hoger dan in die eerdere jaren. Van de verschillende typen verhuisbewegingen was de toename van de slaagkans op koop ten opzichte van 2012 bij starters vanuit het ouderlijk huis het grootst, hoewel nog steeds bescheiden. Bekeken naar type huishouden (1 jaar na enquête) is de toename van de slaagkans op koop het grootst bij alleenstaanden. Bij paren en gezinnen ligt de slaagkans op ongeveer hetzelfde niveau. De licht toegenomen slaagkans voor koop in 2015 ten opzichte van beide eerdere jaren kan waarschijnlijk worden verklaard doordat potentiële kopers in 2015 meer zekerheid hadden over het (toekomstig) overheidsbeleid ten aanzien van de eigen woning (zoals de hypotheekrenteaftrek) en doordat in 2015 het economisch herstel op gang kwam en de koopprijzen in veel regio's alweer stegen. De financiële risico's waren daardoor kleiner en kopen werd mede door de lage rentestand daarmee aantrekkelijker.

<sup>29</sup> De peildatum voor de inkomensgegevens over 2015 is 1 januari 2015; de huishoudenssamenstelling volgens de Belastingdienst op die datum is bepalend voor welk huishoudinkomen aan een persoon wordt gekoppeld. In 2009 en 2012 was de peildatum 31 december.



Ook bij huurwoningen is er in 2015 een lichte toename van de slaagkansen te zien in vergelijking met de eerdere jaren. Mogelijk speelt hierbij een rol dat de doorstroming van huur naar koop weer steeg en er daardoor meer geschikt huuraanbod op de markt kwam. Van de verschillende typen verhuisbewegingen was de toename van de slaagkans op huur ten opzichte van 2012 bij starters vanuit het ouderlijk huis het grootst. Bekeken naar type huishouden is de toename van de slaagkans op huur het duidelijkst bij alleenstaanden, net als bij de stijging van de slaagkans op koop het geval was.

Starters vanuit het ouderlijk huis en alleenstaanden – deels elkaar overlappende groepen – hebben sinds 2009 een inhaalslag gemaakt wat slaagkans op eigendom betreft waardoor deze groepen niet meer lagere slaagkansen hebben dan doorstromers respectievelijk gezinnen.

In 2015 bleek de samenhang tussen spanning op de regionale woningmarkt en slaagkansen beperkt te zijn. Alleen bij slaagkans op koop is er in dat jaar iets van een patroon zichtbaar, zij het dat de verschillen klein zijn. In 2009 en 2012 is er geen duidelijke samenhang te zien tussen spanning op de regionale woningmarkt na verhuizing en de slaagkansen voor eigendom en woningtype.

De gemiddelde slaagkansen voor eengezins- en meergezinswoningen zijn in 2015 nauwelijks veranderd ten opzichte van de eerdere jaren. Ook de verschillen tussen groepen zijn meestal ongeveer gelijk gebleven. De gemiddelde slaagkansen voor gewenste gemeente in 2015 kunnen niet goed vergeleken worden met eerdere jaren: de *routing* van de vragenlijst verschilt te veel waardoor niet dezelfde groepen respondenten de vraag omtrent de gewenste gemeente hebben beantwoord.

### Uitwijken naar andere woningsegmenten

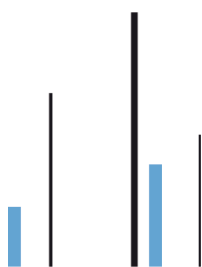
Niet alle geplande verhuisde personen slagen erin om zowel de gewenste eigendomsvorm als het gewenste woningtype te realiseren. Zij moeten uitwijken naar een ander segment. Op hoofdlijnen gebeurt dat in 2009 en 2012 op dezelfde wijze als in 2015. Bij de verhuizers met een voorkeur voor eengezins- of meergezinskoopwoning zijn de slaagkansen nagenoeg gelijk gebleven.

Opvallend is echter dat in 2015 een beduidend lager percentage geslaagd is om de wens voor een eengezinshuurwoning te realiseren dan in die eerdere jaren. In 2015 is een groter deel van de groep met een voorkeur voor eengezinshuur uitgeweken naar meergezinshuur. Bij de verhuizers met een voorkeur voor meergezinshuur is het slaagpercentage in 2015 wat hoger dan in 2009 en 2012.

Een groter deel van de personen met een wens om te huren komt in de loop der jaren – ongeacht de gewenste huurprijscategorie – terecht in de particuliere huursector. Ten opzichte van 2009 en 2012 is in 2015 een kleiner deel van de verhuisden met een wens om te huren in een koopwoning terechtgekomen. Wellicht spelen de hierbij in 2015 alweer stijgende woningprijzen een rol.



## 4



## ‘Life events’ en verhuizingen

### Belangrijkste bevindingen

- Bij 5 op de 10 gepland verhuisde personen is er sprake van een verandering van het *type* huishouden. Bij spontane verhuizers – mensen die verhuisd zijn terwijl ze tijdens de enquête geen verhuiscens hadden – is dat met 6 op de 10 nog hoger. Onder niet verhuisde personen gaat het nog maar om 10%.
- Spontane verhuizers zijn vaker dan geplande verhuizers mensen die zijn gescheiden of zijn verhuisd naar een (zorg)instelling.
- Ook veranderingen in de hoogte en de bron van het huishoudinkomen komen onder verhuizers vaker voor dan onder de niet-verhuisden.
- Spontane verhuizers maakten vaker dan geplande verhuizers de overgang van koop naar huur en van een gezin naar meergezins, en juist minder vaak de omgekeerde verhuisbewegingen.
- Gepland verhuisden zijn minder vaak in een eengezinskoop en meer in een meergezinshuur terecht gekomen in vergelijking met de wensen in het WoON.

### 4.1 Introductie

In het vorige hoofdstuk is gekeken in hoeverre verhuisde personen hun woonvoorkeuren hebben waargemaakt. Hierbij is alleen gekeken naar de groep personen waarvan de woonwensen bekend zijn. Een deel van de verhuizingen vindt plaats door personen die op het moment van de enquête geen verhuiscens hadden. Dit zijn de zogeheten spontane verhuizers. In dit hoofdstuk wordt deze groep wel meegenomen in de analyses, evenals de groep verhuiscensgeneigden die niet binnen één jaar is verhuisd en de groep die niet verhuiscensgeneigd was en ook niet is verhuisd. **Centraal in dit hoofdstuk staat de rol van ‘life events’: veranderingen in de huishoudenssituatie of inkomenssituatie die de beslissing om al dan niet te verhuizen mogelijk beïnvloeden.** Deze worden voor de vier verschillende groepen in beeld gebracht. Ook wordt onderzocht hoe deze groepen van elkaar verschillen wat betreft achtergelaten en betrokken woningen.

### 4.2 Life events in het huishouden

Verhuizen gaat vaak gepaard met veranderingen in het type huishouden. Bij de gepland verhuisde personen heeft bijna de helft een verandering van *type* huishouden doorgemaakt (Figuur 4-1).<sup>30</sup> Bij de spontane verhuizers is dat met bijna 60% nog wat vaker het geval dan bij de gepland verhuisden. Dit duidt erop dat

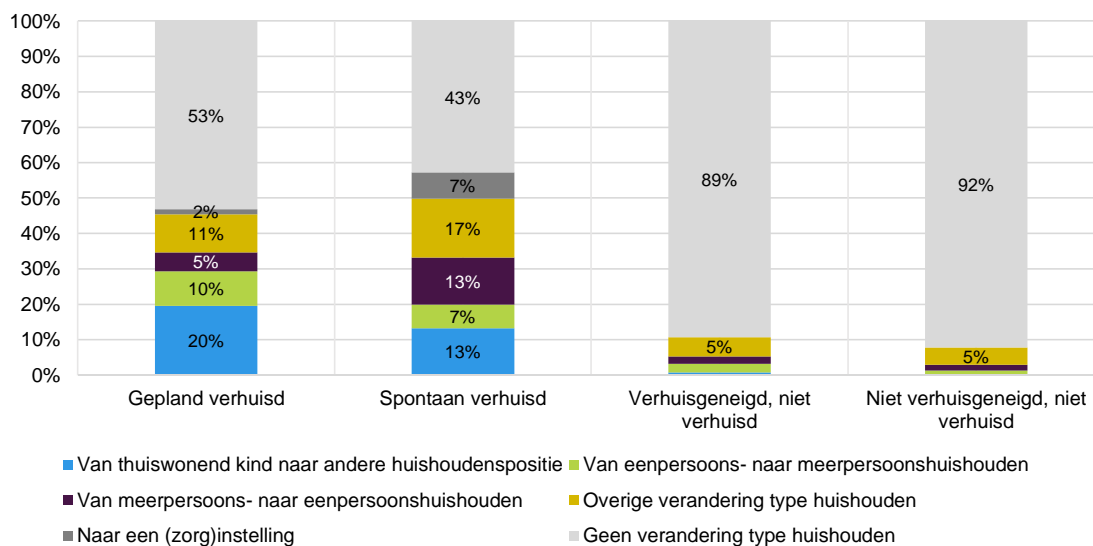
<sup>30</sup> Een verandering tussen de datum van de WoON-enquête en de peildatum 1 jaar later. Veranderingen van type huishouden die voor de WoON-enquête of na 1 jaar na enquêtedatum plaatsvinden zijn in de beschikbare data niet zichtbaar. Dit kan leiden tot een onderschatting van het aandeel verhuizingen waarbij een verandering van type huishouden een rol speelt.

‘demografische motieven’ – het realiseren van een verandering van (type) huishouden – bij spontane verhuizers nog belangrijker zijn dan bij geplande verhuizers. Een stap (willen) zetten in de huishoudenscarrière is dus een belangrijke *trigger* om op relatief korte termijn te verhuizen bij degenen die aanvankelijk geen verhuiscens hadden.<sup>31</sup> Bij niet verhuisde personen, zowel wel als niet verhuisgeneigd, is ongeveer 10% van type huishouden veranderd.

Daarnaast blijkt uit de figuur dat:

- De overgang van thuiswonend kind naar een andere huishoudenspositie wordt door spontane verhuizers minder vaak gemaakt dan door de gepland verhuisden. Dit type verandering van huishouden valt vaak redelijk goed te voorspellen.
- De verandering van een meerpersoonshuishouden – paar, gezin of eenoudergezin – naar een eenpersoonshuishouden komt onder spontane verhuizers juist vaker voor dan onder gepland verhuisden. Bij dit type verandering gaat het vaak om personen die uit elkaar gaan.
- Ook verhuizingen naar een (zorg)instelling komen onder spontane verhuizers ook relatief vaak voor. Verhuizingen vanwege een scheiding of de gezondheid zijn in het algemeen minder goed (ruim) tevoren te voorspellen en komen daarom relatief vaak voor bij spontane verhuizers.
- Bij de categorie ‘overige verandering type huishouden’ in onderstaande figuur gaat het om veranderingen waarbij het type huishouden verandert maar wel een meerpersoonshuishouden blijft<sup>32</sup> of om veranderingen waarbij een persoon vanuit een zelfstandige huishoudenspositie<sup>33</sup> weer thuiswonend kind wordt. De transitie van gezin naar eenoudergezin na een scheiding komt bij spontane verhuizers vaker voor dan bij gepland verhuisden; wat betreft terugkeer naar het ouderlijk huis is er geen verschil.

**Figuur 4-1: Personen naar verhuisstroom en verandering van type huishouden, 1 jaar na WoON 2015**



<sup>31</sup> Het kan zo zijn dat sommige spontane verhuizers een life event in het huishouden wel hadden verwacht ten tijde van de enquête maar daar destijds geen verhuiscens aan hadden gekoppeld, bijvoorbeeld alleenstaanden die wilden gaan samenwonen maar hadden verwacht dat de partner bij hun in zou trekken in plaats van andersom.

<sup>32</sup> Overgang tussen paar, gezin, eenoudergezin en overig huishouden. Bijvoorbeeld een paar dat een kind krijgt of een gezin dat een eenoudergezin wordt na een scheiding.

<sup>33</sup> Dat wil zeggen: in de kern van het huishouden als alleenstaande, hoofd van het huishouden of de partner daarvan.

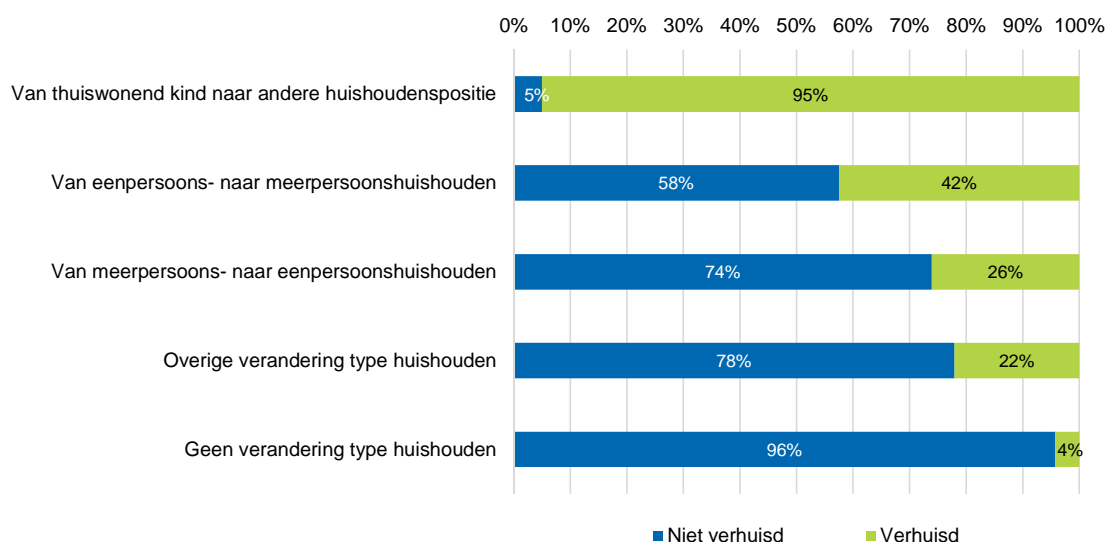
Figuur 4-1 wijst op de sterke samenhang tussen *life events* in de huishoudenscarrière en verhuizen. Onder gepland en spontaan verhuisden lijkt een dergelijke *life event* veel vaker een rol te spelen dan bij de uitgestelde verhuiscategorieën en personen die niet zijn verhuisd maar ook niet verhuiscategorieën waren. Het vermelden waard is dat het absolute aantal *niet-verhuisde* personen met een verandering van type huishouden veel groter is dan het aantal *verhuisde* personen met een dergelijke verandering: ruim 1 miljoen versus 483 duizend personen.

Soms zijn verhuizingen (van een van de huishoudensleden) ook noodzakelijk om een gewenste stap in de huishoudenscarrière te maken, zoals bij de wens om zelfstandig dan wel samen te gaan wonen of te scheiden. Degenen die wel wilden verhuizen maar (nog) niet zijn verhuisd hebben in slechts weinig gevallen een *life event* in de huishoudencarrière doorgemaakt. Deze groep lijkt wat dat betreft sterk op de groep die niet verhuiscategorieën is en ook niet is verhuisd.

*Life events* of juist de afwezigheid daarvan spelen dus een belangrijke rol bij zowel spontane verhuizers als niet-verhuisde verhuiscategorieën, en daarmee ook bij de discrepantie tussen verhuiscategorieën en verhuiscategorieën. De sterke samenhang tussen *life events* en verhuiscategorieën wordt ook geïllustreerd aan de hand van Figuur 4-2, waarin per type huishoudensverandering het aandeel verhuisden (gepland en spontaan samen genomen) in beeld is gebracht.

- Personen die een overgang doormaken van thuiswonend kind naar een andere huishoudenspositie zijn in 95% van de gevallen verhuisd. Bij degenen die niet zijn verhuisd is/zijn wel de ouder(s) verhuisd, anders zou de huishoudenspositie van het thuiswonende kind niet veranderen.
- 4 op de 10 personen die de overgang van een alleenstaand huishouden naar een meerpersoonshuishouden doormaken zijn verhuisd. Bij degenen die de omgekeerde verandering meemaken is dat een kwart.
- Bij een overige verandering van type huishouden is het aandeel verhuisden 22%.
- Personen die geen verandering van type huishouden doormaken zijn nauwelijks verhuisd (4%). In absolute zin is dit wel nog een grote groep, zoals eerder in Figuur 4-1 zichtbaar werd.

**Figuur 4-2: Personen naar verandering van type huishouden en wel of niet verhuisd, 1 jaar na WoON 2015**



Geen verandering van het *type* huishouden – wat in bovenstaande figuren een categorie is – betekent overigens niet dat er helemaal niets is veranderd aan het huishouden. De omvang – bijvoorbeeld het aantal kinderen – kan nog wel zijn veranderd, bijvoorbeeld door de geboorte van een tweede kind of het uit huis gaan van een van de thuiswonende kinderen.

Gelet op de spontane verhuizers blijkt dat het krijgen van een (tweede) kind bij slechts een heel klein deel een rol speelt: 2%. Onder de gepland verhuisden is dit 5%. Spontane verhuizers veranderen wel vaker van partner dan geplande verhuizers. Van de spontane verhuizers die zowel ten tijde van de enquête als 1 jaar daarna een (samenwonen)partner hadden, heeft 18% in dat jaar een andere partner gekregen. Bij geplande verhuizers is dat slechts 2%. Bij niet-verhuisde personen is dat aandeel bijna 0%. Ook dit laat zien dat scheiden – en in sommige gevallen dus opnieuw een samenwonenrelatie aangaan – bij spontane verhuizers vaker voorkomt dan onder geplande verhuizers.

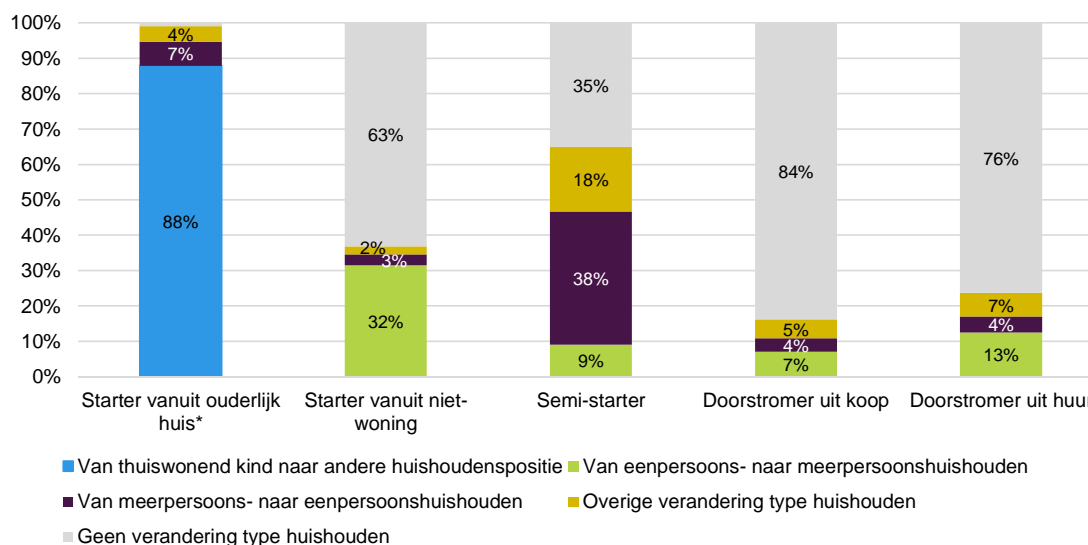
Hierboven is bekeken in hoeverre gepland, spontaan en niet verhuizen samengaan met verschillende veranderingen van *type* huishouden. Er kan ook worden gekeken naar het verband tussen *type* gerealiseerde verhuisbeweging (starter/doorstromer) en veranderingen van *type* huishouden (Figuur 4-3). Hierbij worden spontane en geplande verhuizers bij elkaar gevoegd. Bij starters uit het ouderlijk huis<sup>34</sup> ligt de samenhang voor de hand. Dit *type* verhuisbeweging valt zo goed als samen met één soort verandering van *type* huishouden.

Bij de andere soorten verhuisbewegingen is dat niet zo en kan het *type* huishouden ook hetzelfde zijn gebleven:

- 1 op de 3 starters vanuit een niet-woning heeft de overgang gemaakt van een eenpersoons- naar een meerpersoonshuishouden. Dit zijn bijvoorbeeld afgestudeerde jongeren die vanuit hun studentenkamer een zelfstandige woning betrekken met een partner. 2 op de 3 maken geen verandering van *type* huishouden mee en blijven vaak alleenstaand.
- Bij de semi-starters heeft 38% een overgang gemaakt van een meerpersoons- naar een eenpersoonshuishouden. Andere semi-starters hebben wel een verandering van *type* huishouden meegemaakt maar zijn niet alleenstaand geworden. Een ouder die met de kinderen verhuist uit een woning waar de (voormalige) partner achterblijft is hier een voorbeeld van. Een derde van de semi-starters maakt geen verandering van *type* huishouden mee. Dit zijn bijvoorbeeld personen die na het scheiden snel intrekken bij een nieuwe partner (eventueel met kinderen).
- Een grote meerderheid van de doorstromers maakt geen verandering van *type* huishouden mee. Doorstromers uit een huurwoning veranderen nog wat vaker van *type* huishouden dan die uit een koopwoning. Bij beide groepen doorstromers is de overgang van een alleenstaand huishouden naar een meerpersoonshuishouden de meest voorkomende overgang.

<sup>34</sup> Of een overgang van 'overig lid' van een huishouden naar een zelfstandige huishoudenspositie binnen de huishoudkern (partner/ouder/alleenstaand).

**Figuur 4-3: Verhuisde personen naar gerealiseerde verhuisbeweging en verandering van type huishouden, 1 jaar na WoON 2015**

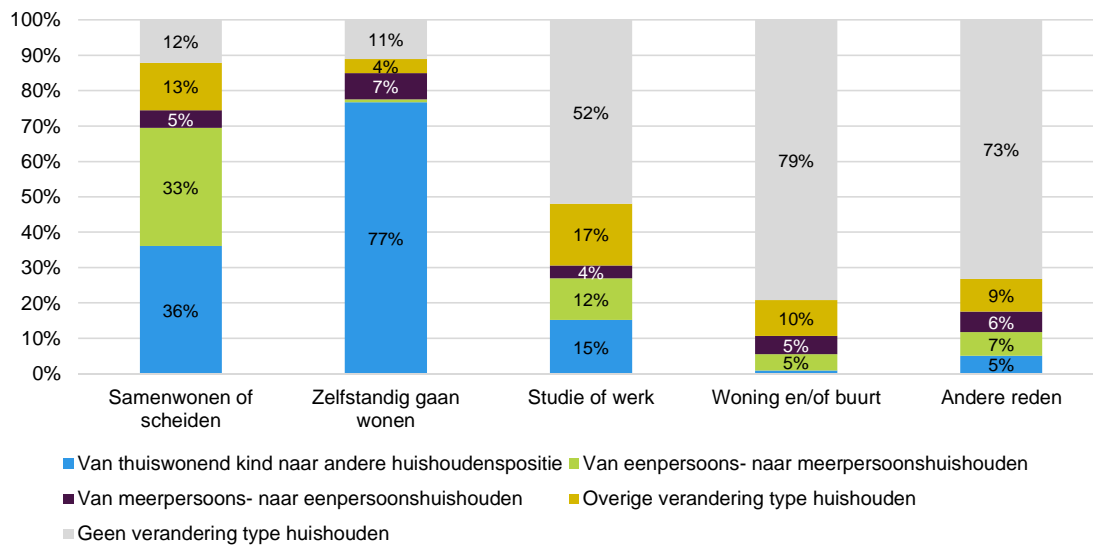


\* Of de overgang van een 'overig lid' van een huishouden naar een zelfstandige huishoudenspositie binnen de huishoudkern (alleenstaand/hoofd/partner).

De mate waarin verhuisde personen een verandering van type huishouden doormaken, varieert ook duidelijk per verhuismotief (Figuur 4-4). Daarbij gaat het om het verhuismotief opgegeven tijdens de WoON-enquête. Het werkelijke verhuismotief kan daar in sommige gevallen van afwijken.

- Verhuizers die wilden verhuizen om te gaan samenwonen of scheiden, hebben vaak de overgang gemaakt van thuiswonend kind naar een andere huishoudenspositie – meestal als partner – of de overgang van een eenpersoons- naar een meerpersoonshuishouden.
- 8 op de 10 verhuizers die wilden verhuizen om zelfstandig te gaan wonen, hebben de overgang van thuiswonend kind naar een andere huishoudenspositie gemaakt.
- Bij bovengenoemde twee verhuismotieven ligt een verandering van type huishouden min of meer besloten in het motief. Bij de andere verhuismotieven is dat niet het geval. Bij verhuizers die vanwege studie of werk wilden verhuizen is een veel kleiner deel veranderd van type huishouden. De helft van deze groep verhuisden heeft hetzelfde type huishouden behouden. Bij de andere helft is het type huishouden wel veranderd. De overgang van een meerpersoons- naar een eenpersoonshuishouden komt daarbij het minst vaak voor.
- Bij de verhuizers die vanwege de woning en/of buurt wilden verhuizen, is het type huishouden het minst vaak veranderd. Bij 8 op de 10 verhuisden in deze groep is het type huishouden gelijk gebleven. De groep die om een andere reden is verhuisd – vanwege gezondheid, financiële redenen, familie of nog iets anders – heeft ook in ruime meerderheid geen verandering van type huishouden doorgemaakt.

Figuur 4-4: Verhuisde personen naar verhuismotief tijdens enquête en verandering van type huishouden, 1 jaar na WoON 2015



### 4.3 Life events in de inkomenssituatie

Eerder dit hoofdstuk is geconstateerd dat veranderingen in het huishouden een belangrijke *trigger* vormen voor spontane verhuizingen. Ook veel mensen die gepland verhuizen maken een verandering van huishouden mee. *Life events* kunnen ook de kans vergroten dat verhuiscandidate die niet om 'huishoudensredenen' willen verhuizen daadwerkelijk verhuizen. Te denken valt aan veranderingen in de bron en de hoogte van het inkomen.<sup>35</sup>

Bij personen die spontaan of gepland zijn verhuisd hebben zich vaker substantiële veranderingen van het huishoudinkomen<sup>36</sup> voorgedaan dan bij personen die niet zijn verhuisd (Figuur 4-5)<sup>37</sup>. Onder de niet verhuisde personen is bij verhuiscandidate vaker sprake van een inkomensverandering dan bij niet-verhuiscandidate.

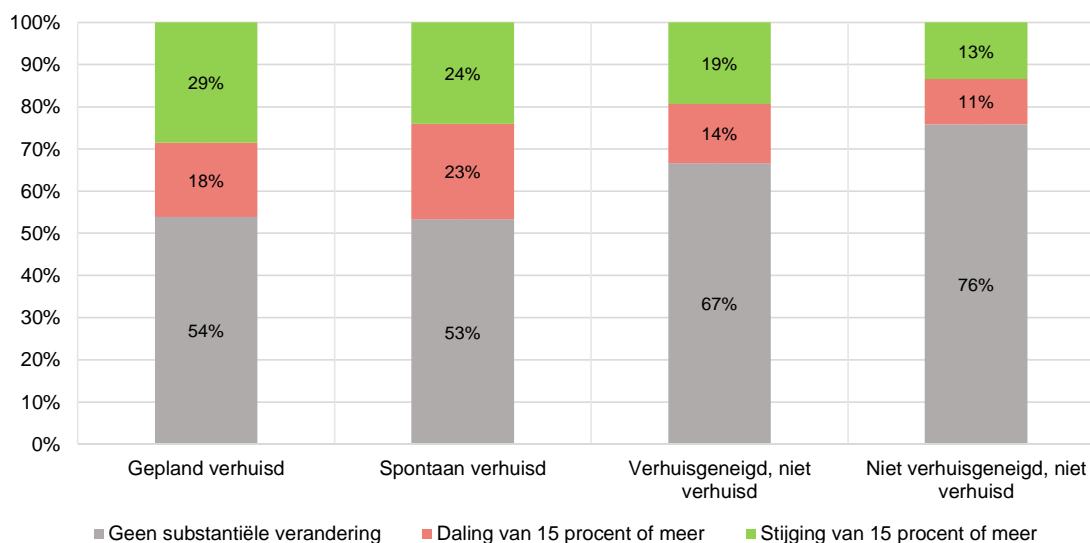
<sup>35</sup> Het huishoudinkomen over 2014 en het huishoudinkomen over 2015 met elkaar vergeleken. Bij beide huishoudinkomens gaat het om het jaarinkomen van het huishouden waar de respondent per 1 januari van het betreffende jaar toe behoorde volgens de Belastingdienst. In 2015 kan dit een ander huishouden zijn dan in 2014. Bij de respondenten die zijn verhuisd gaat het in bijna alle gevallen om het huishouden vóór verhuizing. Dit kan een ander huishouden zijn dan na verhuizing.

<sup>36</sup> Het gaat om het huishoudinkomen over 2015 van het huishouden waar de respondent per 1 januari 2015 volgens de Belastingdienst toe behoorde.

<sup>37</sup> Veranderingen van huishoudinkomen ontstaan soms simpelweg doordat een persoon van huishouden verandert, bijvoorbeeld personen die gaan samenwonen of juist gaan scheiden. Bij verhuisde personen van wie het (type) huishouden niet is veranderd tussen 2014 en 2015 heeft een kleiner percentage een substantiële stijging of daling van het huishoudinkomen (tussen 2014 en 2015) meegemaakt.

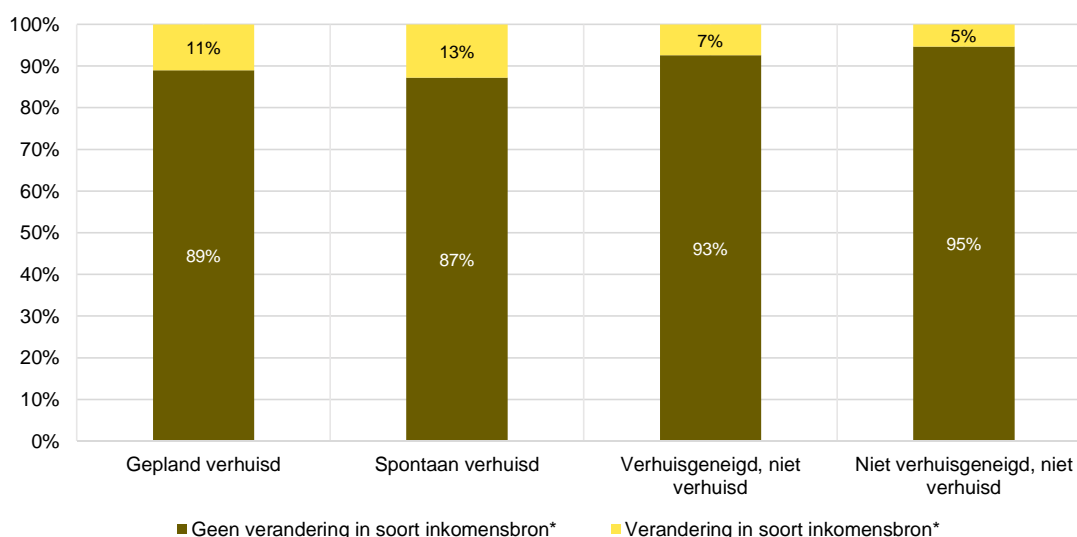


**Figuur 4-5: Personen naar verhuistroom en verandering besteedbaar huishoudinkomen (2015 t.o.v. 2014), woonsituatie is 1 jaar na WoON 2015**



Niet alleen de hoogte maar ook de belangrijkste inkomensbron van het huishouden is vaker veranderd bij verhuisde personen dan bij niet-verhuizers (Figuur 4-6). In hoeverre inkomensveranderingen een reden zijn geweest voor een verhuizing, kan op grond van onderstaande figuur niet met zekerheid worden gezegd. Inkomensgegevens over 2016 – het kalenderjaar na een eventuele verhuizing<sup>38</sup> – en veranderingen in vergelijking met 2015 waren nog niet bekend.

**Figuur 4-6: Personen naar verhuistroom en verandering belangrijkste bron huishoudinkomen (2015 t.o.v. 2014), woonsituatie is 1 jaar na WoON 2015**

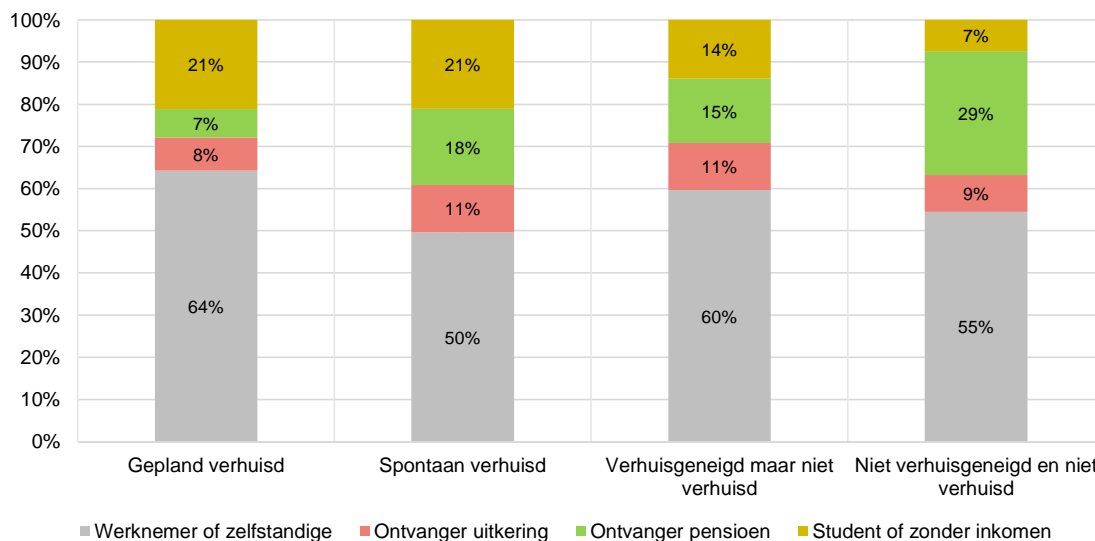


\* Soort inkomensbron: 1) inkomen uit arbeid (loon en/of eigen bedrijf), 2) inkomen uit sociale voorziening (alle soorten uitkeringen + studiefinanciering) en 3) inkomen uit pensioen.

<sup>38</sup> Behalve voor de personen die in de eerste maanden van 2016 zijn verhuisd.

Voor verhuisgedrag is het *huishoudinkomen* meestal van groter belang dan het *persoonlijk inkomen* van een van de leden van het huishouden. Dat het huishouden waartoe iemand behoort na verhuizing kan veranderen, is een belangrijke kanttekening bij het gebruik van inkomensgegevens op huishoudensniveau.<sup>39</sup> Het is daarom ook zinvol om naar de (belangrijkste) bron van het persoonlijk inkomen te kijken. Hierbij speelt het huishouden waartoe iemand behoort geen rol. Er worden hier vier categorieën onderscheiden: ‘werknemer of zelfstandige<sup>40</sup>’, ‘ontvanger uitkering’, ‘ontvanger pensioen’ en ‘student of zonder inkomen’. Spontane verhuizers zijn minder vaak werknemer of zelfstandige en vaker een ontvanger van een uitkering<sup>41</sup> of een pensioen dan gepland verhuisden (Figuur 4-7). De groep die niet verhuisgeneigd is en ook niet is verhuisd, telt naar verhouding de meeste pensioenontvangers en juist de minste personen die student zijn of geen inkomen hebben.

Figuur 4-7: Personen naar verhuisstroom en inkomensbron in 2015, woonsituatie is 1 jaar na WoON 2015



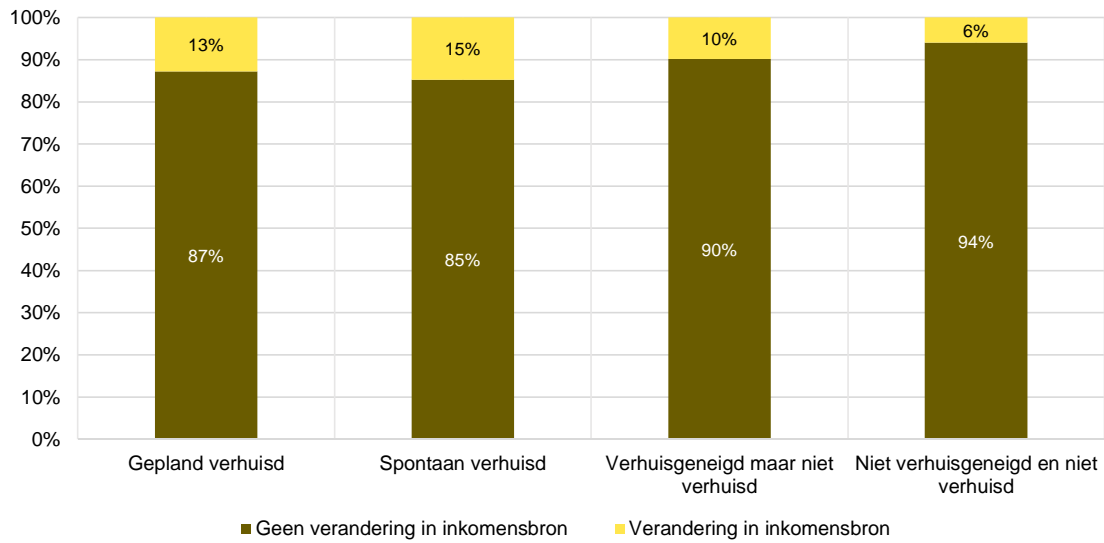
Mensen die verhuisd zijn hebben vaker te maken gehad met een verandering van de voornaamste inkomensbron dan niet-verhuisden (Figuur 4-8). Voor alle vier verhuisstromen geldt dat iets meer mensen een verandering van inkomensbron doorgemaakt hebben dan een verandering in de bron van het huishoudinkomen (zoals te zien was in Figuur 4-5). In hoeverre een verandering in inkomenssituatie een reden is geweest voor de verhuizing of juist het uit- of afstellen daarvan kan niet worden bepaald. Bij de grote meerderheid van de verhuisden is de inkomensbron niet veranderd.

<sup>39</sup> Tenminste als het huishoudinkomen van het nieuwe huishouden na verhuizing niet bekend is, zoals in dit onderzoek het geval is.

<sup>40</sup> Als iemand in de belastingaangifte inkomen uit een eigen onderneming opgeeft wordt deze persoon altijd getypeerd als 'zelfstandige', ook al wordt een groter deel van het inkomen uit een andere bron (uitkering of pensioen) verworven.

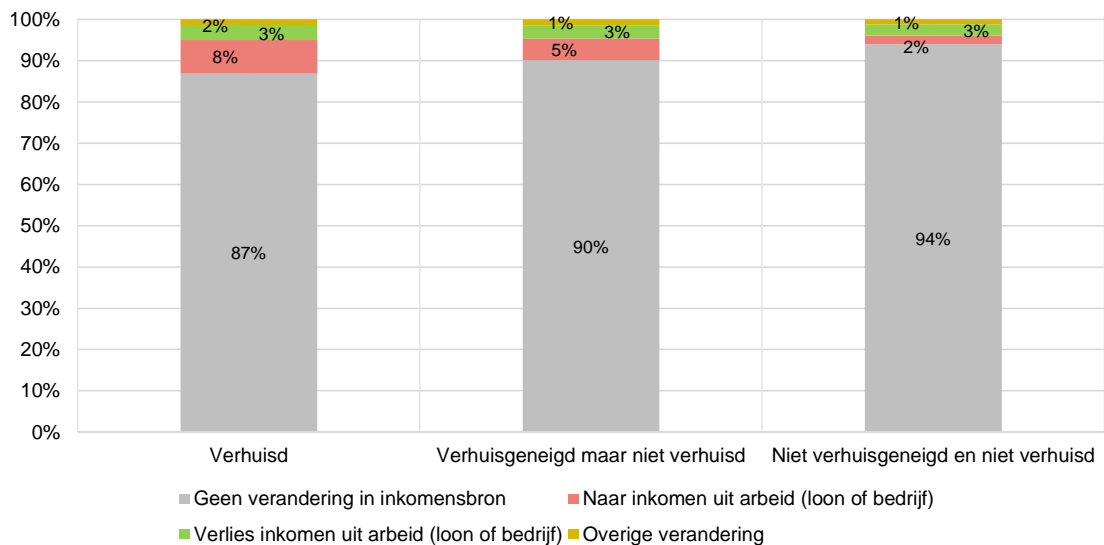
<sup>41</sup> Arbeidsongeschiktheidsuitkering, werkloosheidsuitkering, bijstandsuitkering of overige sociale voorziening.

Figuur 4-8: Personen naar verhuisstroom en verandering inkomensbron (2015 t.o.v. 2014,) woonsituatie is 1 jaar na WoON 2015



Sommige veranderingen van inkomensbron gaan vaker gepaard met een verhuizing dan andere. Om de veranderingen hiervan nader te bekijken worden gepland verhuissden en spontane verhuissers bij elkaar gevoegd en als zodanig vergeleken met de twee groepen niet-verhuissde personen (Figuur 4-9). Verhuissde personen hebben vaker een baan als werknemer of zelfstandige gekregen (8%) dan niet-verhuissden (5% en 2%). Het verlies van inkomen uit arbeid komt bij alle groepen ongeveer even weinig voor. Een verandering van baan (werkgever) is niet in de data zichtbaar. Dergelijke veranderingen komen in de praktijk vaker voor dan overgangen van of naar betaald werk en hangen ook samen met verhuissingen, maar kunnen op basis van de Verhuissmodule niet worden onderzocht.

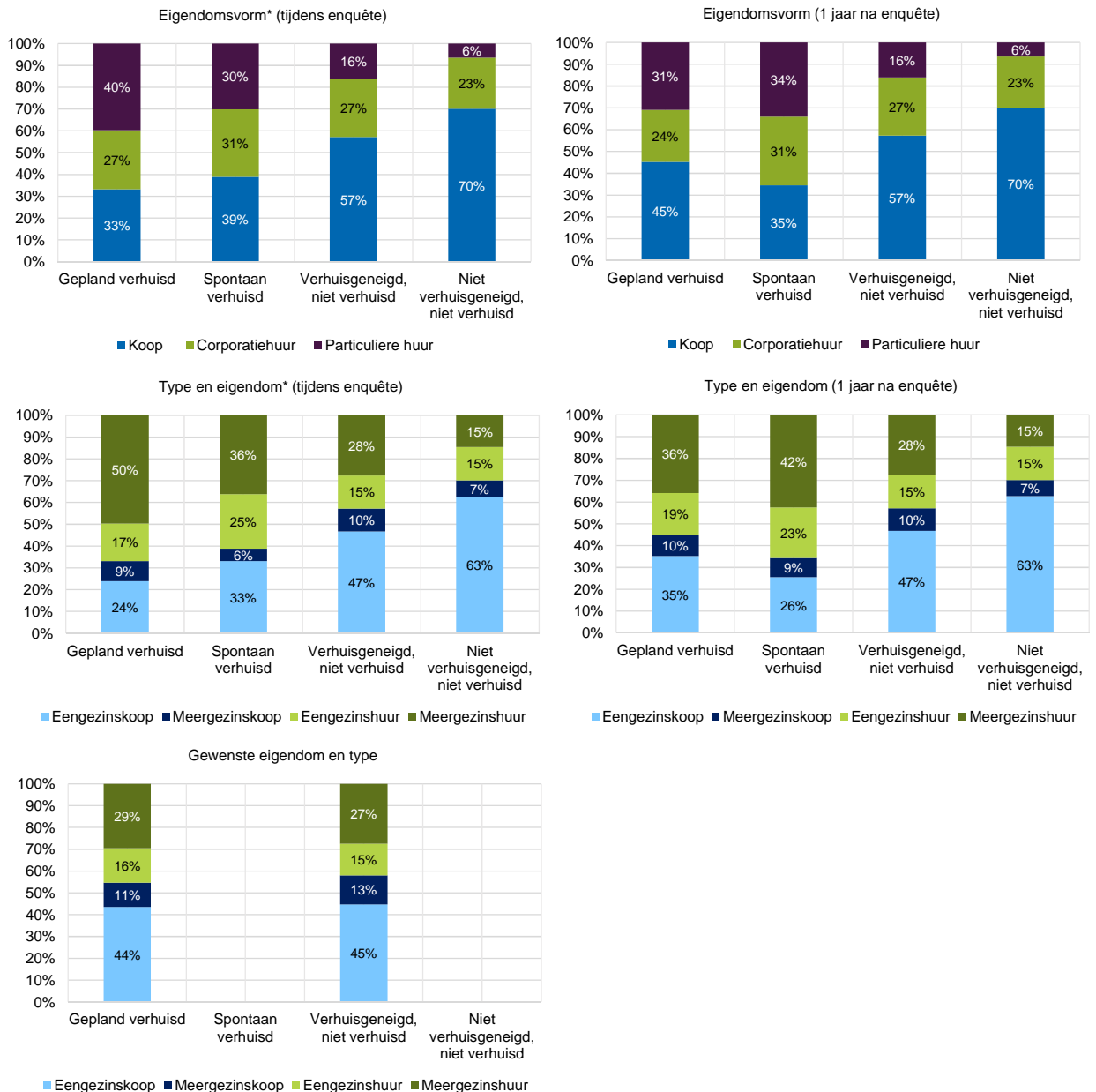
Figuur 4-9: Personen naar verhuisstroom en type verandering inkomensbron (2015 t.o.v. 2014,) woonsituatie is 1 jaar na WoON 2015



## 4.4 Verschillen in verhuisbewegingen

In paragraaf 2.3 zijn reeds de verschillen in persoons- en huishoudenskenmerken tussen de groepen verhuizers en niet-verhuizers beschreven. Deze verschillen hangen ook samen met verschillen in verhuisbewegingen, bijvoorbeeld als het gaat om het soort woning dat is achtergelaten en nieuw is betrokken. Figuur 4-10 laat deze en andere verschillen zien tussen personen van de vier verhuisstromen.

**Figuur 4-10: Personen naar huidige en gewenste eigendomsvorm en woningtype op peilmomenten enquête en eigendomsvorm en type 1 jaar na enquête WoON 2015**



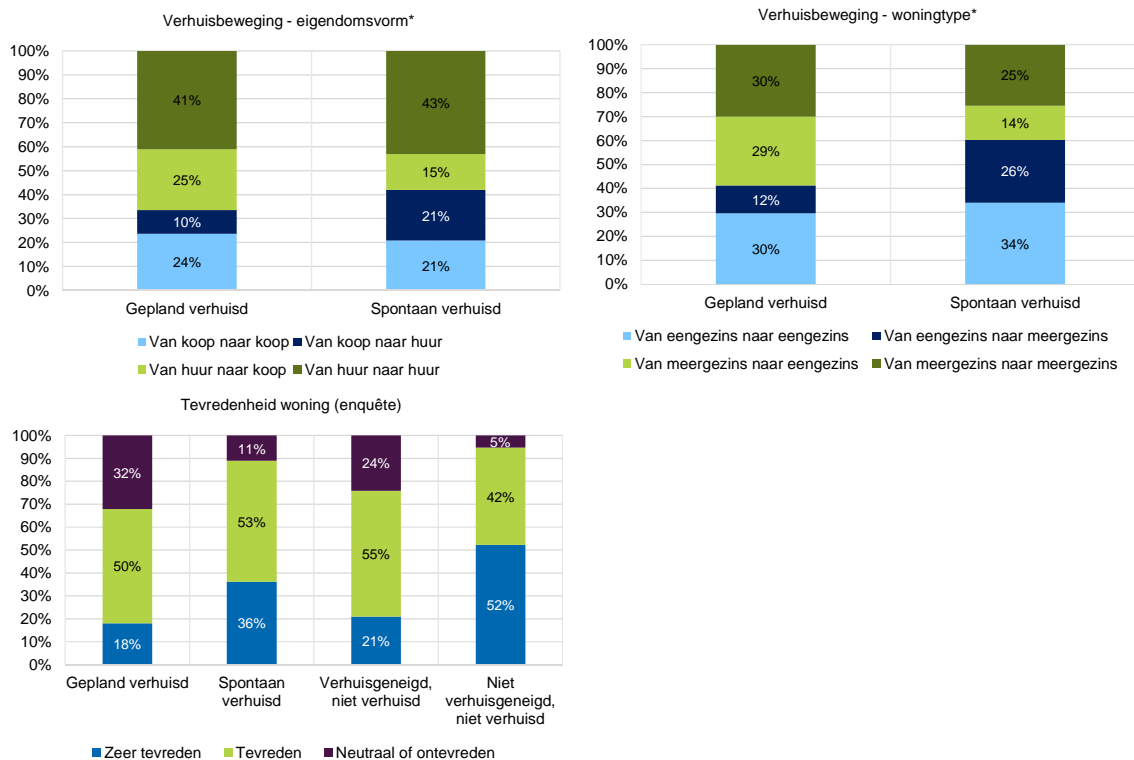
\* Exclusief personen die op het moment van de enquête thuiswonend kind zijn. Hierdoor verschilt het % koop en % huur 1 jaar na enquête iets tussen de figuren. Alle figuren zijn inclusief personen die op het peilmoment van de enquête in een niet-woning woonden.

Bovenstaande figuur wijst het volgende uit:

- Spontane verhuizers laten vaker een koopwoning achter dan geplande verhuizers en juist minder vaak een particuliere huurwoning. De niet-verhuisde verhuiscandidate wonen veel vaker in een (eengezins)koopwoning en minder vaak in een particuliere huurwoning dan personen die wel zijn verhuisd.
- Spontane verhuizers zijn vaker dan geplande verhuizers naar een huurwoning en juist minder vaak naar een koopwoning verhuisd. Spontane verhuizers zijn zowel vaker in een meergezinswoning als vaker in een eengezinswoning in het huursegment terechtgekomen dan geplande verhuizers.
- Spontane verhuizers betrekken duidelijk minder vaak een eengezinskoopwoning en vaker een huurwoning (eengezins en meergezins) dan de woonwensen van niet-verhuisde verhuiscandidate aangeven.
- Onder verhuiscandidate zijn er geen grote verschillen tussen personen die een jaar later wel en niet verhuisd zijn. De groep die inmiddels verhuisd is wenste net iets vaker een huurwoning te betrekken. Verder zijn gepland verhuisden minder vaak in een eengezinskoopwoning en meer in een meergezinshuurwoning terecht gekomen in vergelijking met de wensen in het WoON. Voor een deel is dit te verklaren aan de hand van *life events*.

Met betrekking tot de gerealiseerde verhuisbewegingen zijn er duidelijke verschillen tussen spontane en geplande verhuizers te zien in Figuur 4-11.

**Figuur 4-11: Personen naar gerealiseerde verhuisbeweging 1 jaar na WoON 2015 en naar tevredenheid woning op peilmoment enquête WoON 2015**



\* Exclusief personen die op het moment van de enquête thuiswonend kind zijn.

Uit Figuur 4-11 blijkt ook:

- De overgang van koop naar huur wordt door spontane verhuizers relatief vaak gemaakt; de omgekeerde overstap juist relatief weinig. En hiermee samenhangend: de overstap van een eengezins- naar een meergezinswoning wordt door spontane verhuizers naar verhouding vaak gemaakt, de omgekeerde overstap juist minder vaak. Hier is de invloed van scheidingen zichtbaar: gezinnen wonen vaak in een eengezinskoopwoning. Mensen die vanwege een scheiding (spontaan) verhuizen zijn naar verhouding vaak afkomstig uit een eengezinskoopwoning.
- Ontevredenheid met de woning speelt geen noemenswaardige rol bij spontane verhuizingen. Spontane verhuizers waren duidelijk tevredener met hun vorige woning dan geplande verhuizers.

### Spontane verhuizers = niet-verhuisde verhuisgeneigden?

De figuren hierboven laten zien dat er duidelijke verschillen zijn in de woonsituatie en verhuisbewegingen tussen de onderscheiden groepen. Bij spontane verhuizers komen bepaalde verhuisbewegingen naar verhouding vaker voor dan bij de gepland verhuisden en andere weer minder vaak. Van de verhuisgeneigden die (nog) niet zijn verhuisd is vanzelfsprekend niet bekend welke verhuisbewegingen zij hadden gemaakt als ze wel waren verhuisd. Hun woonwensen zijn wel bekend. In hoeverre wegen de verhuizingen van spontane verhuizers – een jaar later – op tegen de (nog) niet gerealiseerde verhuizingen van een deel van de verhuisgeneigden?

Tussen spontane verhuizers en niet-verhuisde verhuisgeneigden bestaan duidelijke verschillen: verschillen in woonsituatie op het moment van de enquête, de eerder al beschreven verschillen in persoons- en huishoudenskenmerken (paragraaf 2.2) en de verschillen tussen de woonwensen van niet-verhuisde verhuisgeneigden en de gerealiseerde verhuisbewegingen van spontane verhuizers. Deze verschillen maken duidelijk dat het gaat om twee groepen die behoorlijk van elkaar verschillen (vorige paragraaf). De verhuisurgentie, woonwensen en financiële mogelijkheden van spontane verhuizers zijn anders dan die van verhuisgeneigden die (nog) niet zijn verhuisd. Dit resulteert in andere verhuisbewegingen.

De verhuisbewegingen van spontane verhuizen compenseren – kwalitatief gezien – niet de uit- of afgestelde verhuizingen van verhuisgeneigden. Spontane verhuizers betrekken vaker een huurwoning en vaker een meergezinswoning dan de (nog) niet-verhuisde verhuisgeneigden zouden hebben gedaan als ze wel al waren verhuisd. Dat laatste valt althans met een grote mate van waarschijnlijkheid vast te stellen op basis van de gewenste woningkenmerken. Het idee dat de verhuisbewegingen van spontane verhuizers een jaar later (kwalitatief) 'opwegen' tegen de uit- en afgestelde verhuizingen van verhuisgeneigden gaat dus maar ten dele op.

## 4.5 Life events en verschillen tussen geplande en spontane verhuizers in het recente verleden

### Spontane verhuizers: geen kwalitatieve maar kwantitatieve verschillen met 2009 en 2012

Ook voor het eerste jaar na WoON 2009 en WoON 2012 is bekend of personen toch zijn verhuisd terwijl ze tijdens de WoON-enquête geen verhuismens hadden opgegeven en dus niet verhuisgeneigd waren. De samenstelling van de groep spontane verhuizers is niet noemenswaardig veranderd sinds 2009.

De omvang van de groep spontane verhuizers is wel iets veranderd. In 2009 zijn 172 duizend personen spontaan verhuisd, in 2012 ging het om 180 duizend personen en in 2015 gaat het om 140 duizend

personen. In 2009 en 2012 was 80% van de verhuisden ten tijde van de enquête verhuisgeneigd. In 2015 is dat aandeel gestegen naar 86%. In WoON 2015 is het aantal verhuisgeneigde personen duidelijk toegenomen ten opzichte van 2009 en 2012. Daarom is een groter aandeel van de verhuisden 'gepland' verhuisd, en is tegelijk het aantal en aandeel spontane verhuizers gedaald in vergelijking met 2009 en 2012.

### Soortgelijke verschillen tussen groepen bestaan óók in 2009 en 2012

Ook in 2009 en 2012 hebben spontane verhuizers vaker dan geplande verhuizers een overgang van een meerpersoons- naar een eenpersoonshuishouden gemaakt (uit elkaar gaan) en zijn ze vaker naar een zorginstelling verhuisd. Ook in eerdere jaren telt de groep spontane verhuizers naar verhouding minder personen die het ouderlijk huis hebben verlaten dan de geplande verhuizers. Vanwege een verschil in peildatum<sup>42</sup> zijn de uitkomsten van de verschillende jaren voor wat betreft verandering van huishoudinkomen (hoogte en bron) niet goed vergelijkbaar.

De verschillen tussen spontane verhuizers en geplande verhuizers ten aanzien van type verhuisbeweging zijn ook in de eerdere jaren te zien. Spontane verhuizers zijn vaker semi-starters, personen die naar een (zorg)instelling zijn verhuisd of een onzelfstandige huishoudenspositie hebben behouden of gekregen. Spontane verhuizers waren ook in 2009 en 2012 minder vaak starter of doorstromers, en relatief vaak oud (65+) in vergelijking met geplande verhuizers.

### Einde crisis en herstel koopmarkt beïnvloedt zowel spontane als geplande verhuizers

Het aantal spontane verhuizers ligt in 2015 lager dan in 2009 en 2012. Ten aanzien van woningtype is bij de overgang van een eengezinswoning naar een meergezinswoning wel in absolute zin een toename te zien van het aantal spontane verhuizers. Daardoor ligt dat aandeel van het totaal ook duidelijk hoger dan in de eerdere jaren. Dat geldt ook – in iets mindere mate – voor de overgang van koop naar huur. Dat aantal is ondanks het dalende totaal aantal spontane verhuizers gelijk gebleven. Waarschijnlijk is de toename van het aantal scheidingen deels de verklaring voor deze afwijkende ontwikkeling van eengezins naar meergezins en van koop naar huur onder spontane verhuizers. Tijdens de crisisjaren scheidden mensen minder en door de aantrekkende economie neemt het aantal juist weer toe.

Als gevolg van de aantrekkende koopwoningenmarkt vond een groter deel van de verhuizingen plaats binnen of naar de koopsector dan in 2009 en 2012. Voor zowel spontane als geplande verhuizers geldt dat in 2015 een kleiner deel van de verhuizingen binnen de huursector plaatsvond. Evenals in voorgaande jaren zijn in 2015 verhuizingen van huurwoning naar huurwoning met bijna 40% van het totaal de belangrijkste verhuisbeweging als het gaat om eigendom.

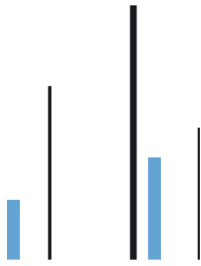
De uitkomsten van voorgaande Verhuismodulen zijn in bijlage 3 opgenomen.

<sup>42</sup> De peildatum voor de inkomensgegevens over 2015 is 1 januari 2015; de huishoudenssamenstelling volgens de Belastingdienst op die datum is bepalend voor welk huishoudinkomen aan een persoon wordt gekoppeld. In 2009 en 2012 was de peildatum 31 december.





## 5



## Wat bepaalt verhuis- en slaagkansen?

### Belangrijkste bevindingen

- De kenmerken uit de voorgaande hoofdstukken worden *in samenhang* met elkaar geanalyseerd. Voor verhuiskansen zijn de kenmerken gewenste verhuistermijn en mate van verhuigeneigheid het meest bepalend.
- Voor kwalitatieve verhuiskansen voor huur of koop zijn de kenmerken vermogen, inkomen, type verhuisbeweging en stedelijkheid van de gewenste gemeente het meest bepalend.
- Bij de kwalitatieve verhuiskansen voor eengezins of meergezins spelen naast deze kenmerken ook het verhuismotief en het type huishouden (na verhuizing) een rol.
- Voor de kwalitatieve slaagkansen om in de gewenste gemeente een woning te betrekken zijn de stedelijkheid van de gemeente (na verhuizing), het type verhuisbeweging en het vermogen de belangrijkste verklarende kenmerken.
- Voor de kans op een spontane verhuizing zijn een verandering in type huishouden en leeftijd het meest bepalend.

### 5.1 Introductie

In voorgaande hoofdstukken zijn de verhuis- en slaagkansen beschreven, waarbij vooral is gekeken naar verschillen in kenmerken als leeftijd, type huishouden, inkomen of gewenst gebied. Sommige kenmerken hangen echter sterk met elkaar samen. Jongeren verhuizen over het algemeen vaker en hebben daarmee een hogere verhuiskans. Tegelijk zijn jongeren ook vaker alleenstaand en hebben zij vaker een lager inkomen, waardoor ook alleenstaanden en personen met een laag inkomen ook een bovengemiddelde verhuiskans hebben. Van de kenmerken die in de voorgaande hoofdstukken betrokken zijn in de analyses wordt in dit hoofdstuk in beeld gebracht welke kenmerken nu echt doorslaggevend zijn. Daarvoor is gebruik gemaakt van analysetechnieken die (eventueel) verklarende kenmerken simultaan in beschouwing nemen: de Random Forest-techniek en logistische regressie. Meer hierover is te lezen in bijlage 4. De tabellen met de resultaten van de logistische regressiemodellen zijn te vinden in bijlage 5.

### 5.2 Verhuiskansen

In paragraaf 2.4 zijn de verhuiskansen gerelateerd aan persoons- en huishoudenskenmerken, kenmerken van de gewenste verhuisbeweging en de verhuismotieven, en tot slot aan de gewenste woning. Van al deze besproken kenmerken blijken er uiteindelijk elf bepalend te zijn voor de verhuiskansen: termijn, mate van



Voor de mate van verhuiscapaciteit zijn de gedwongen verhuizers als referentiegroep aangewezen. Dit zijn de respondenten die aangeven niet te willen verhuizen, maar wel denken binnen twee jaar te *moeten* verhuizen. De groep die aangegeven heeft beslist te willen verhuizen, blijkt uiteindelijk (en in samenhang) niet af te wijken van de gedwongen verhuizers. De groep 'twijfelaars' heeft een kleinere verhuiskans, en de groep die reeds huisvesting gevonden had tijdens de enquête vanzelfsprekend een hogere.

Net als in hoofdstuk 2 blijkt dat personen met een hoger inkomen een kleinere verhuiskans hebben dan personen met een laag inkomen. Ondanks dat rekening gehouden wordt met leeftijd, mate van verhuiscapaciteit, verhuistermijn en -motief blijft dit opvallende verschil in verhuiskans tussen de inkomensgroepen aanwezig. Vermoedelijk speelt er nog iets als een 'urgentie-aspect', dat onvoldoende in de huidige verklarende variabelen tot uitdrukking komt. Ten opzichte van de leeftijdsgroep tot 25 jaar hebben de overige leeftijdsgroepen een negatieve invloed op de verhuiskans. Ofwel, hoe ouder des te kleiner de verhuiskans. Vanaf 65 jaar is de invloed minder negatief, ofwel hier neemt de verhuiskans iets toe, maar deze is nog wel altijd lager dan ten opzichte van de referentiegroep (de jongeren tot 25 jaar). Meestal spelen gezondheidsredenen een rol in de beslissing van ouderen om op latere leeftijd te verhuizen.

Vrijwel alle gewenste type verhuisbewegingen hebben een positieve invloed op de verhuiskans ten opzichte van de referentiegroep (starter vanuit ouderlijk huis). In samenhang bekeken, en dus bijvoorbeeld rekening houdend met verschillen in leeftijd, hebben zelfs de doorstromers vanuit de koopsector een grotere verhuiskans dan starters vanuit het ouderlijke huis. Semi-starters hebben de grootste verhuiskans. De urgentie is voor deze groep kennelijk het grootst, aangezien semi-starters meestal verhuizen vanwege een scheiding. Dit wordt deels bevestigd door de invloed van het verhuismotief. Ten opzichte van het motief 'samenwonen of scheiden' resulteren de andere motieven doorgaans in een kleinere verhuiskans.

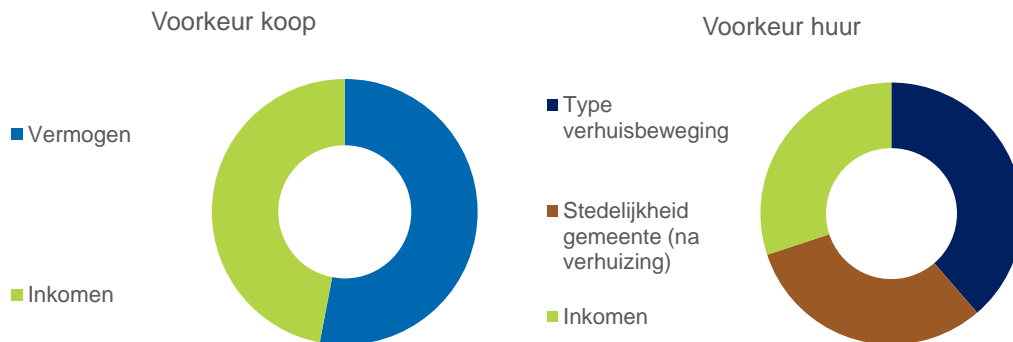
Conform het eerder geschetste beeld voor beslist verhuiscapaciteit (paragraaf 2.4) geldt dat de verhuiskans het kleinst is voor de groep die (zeer) ontevreden is over de huidige woning. Wanneer de gewenste gemeente tot een meer stedelijk gebied behoort, dan heeft dat een negatieve invloed op de verhuiskans gehad. Hoger opgeleiden hebben – ook als rekening wordt gehouden met inkomen en vermogen – een grotere verhuiskans dan lager opgeleiden. Zij hebben vaak meer mogelijkheden op de woningmarkt om hun verhuiscapaciteit te realiseren. Het hebben van een niet-westerse migratieachtergrond heeft een negatieve invloed op de verhuiskans, ook al wordt rekening gehouden met verschillen in andere kenmerken als leeftijd, inkomen en opleiding.

## 5.3 Kwalitatieve slaagkansen

### Voorkeur eigendom

Voor de kwalitatieve slaagkansen van verhuisde personen met een voorkeur voor koop blijkt uit Figuur 5-2 dat vermogen en inkomen de belangrijkste verklarende kenmerken te zijn. Beide kenmerken zijn ongeveer even belangrijk. De slaagkansen bij een voorkeur voor huur worden met name beïnvloed door het type gerealiseerde verhuisbeweging, de stedelijkheid van de gemeente na verhuizing en het inkomen. Ook hier doen de kenmerken qua gewicht nauwelijks voor elkaar onder.

Figuur 5-2: Belang van kenmerken die van invloed zijn op slaagkans bij voorkeur koop (links) of huur (rechts)



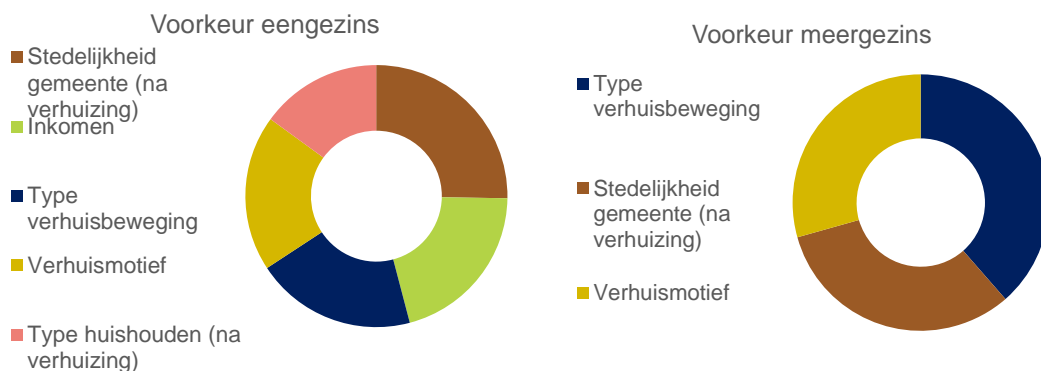
Over het algemeen realiseerden personen met een hoog inkomen vaker de voorkeur voor een koopwoning dan personen met een laag inkomen. Dit verband geldt ook voor vermogen. Personen met een voorkeur voor een huurwoning slaagden hierin juist relatief het vaakst met een inkomen in het laagste kwintiel. Hier spelen de maximale inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen van woningcorporaties waarschijnlijk een rol.

Bij een voorkeur voor huur zijn doorstromers uit de koop minder vaak geslaagd dan de starters uit het ouderlijke huis. Ten opzichte van de zeer sterk stedelijke gebieden wordt de voorkeur voor een huurwoning minder vaak gerealiseerd in matig stedelijke gebieden. Dit heeft ongetwijfeld te maken met het verschil in aanbod tussen stedelijke en minder stedelijke gemeenten.

### Voorkeur woningtype

Stedelijkheid van de gemeente na verhuizing, inkomen, type gerealiseerde verhuisbeweging, verhuismotief en type huishouden na de verhuizing zijn – in deze volgorde van relatief belang – de meest bepalende kenmerken voor de kwalitatieve slaagkansen van verhuisde personen met een voorkeur voor een eengezinswoning (Figuur 5-3). Type verhuisbeweging, stedelijkheid na verhuizing en verhuismotief zijn eveneens bepalend voor de slaagkansen voor verhuisde personen met een voorkeur voor een meergezinswoning.

Figuur 5-3: Belang van kenmerken die van invloed zijn op slaagkans bij voorkeur eengezins of meergezins



Gezinnen zijn er beter dan andere type huishoudens in geslaagd de wens voor een eengezinswoning waar te maken. Ook leidt een hoger huishoudinkomen over het algemeen tot een hogere kwalitatieve slagingskans voor een eengezinswoning. Deze beide kenmerken zijn niet van invloed op de slaagkans voor een meergezinswoning.

Personen die omwille van studie of werk een verhuizing willen ondernemen slagen er minder vaak in een eengezinswoning te vinden. Personen die zelfstandig willen gaan wonen realiseren de voorkeur voor een meergezinswoning minder vaak dan personen met een ander verhuismotief. Doorstromers uit de koop slagen relatief het vaakst in het vinden van een eengezinswoning.

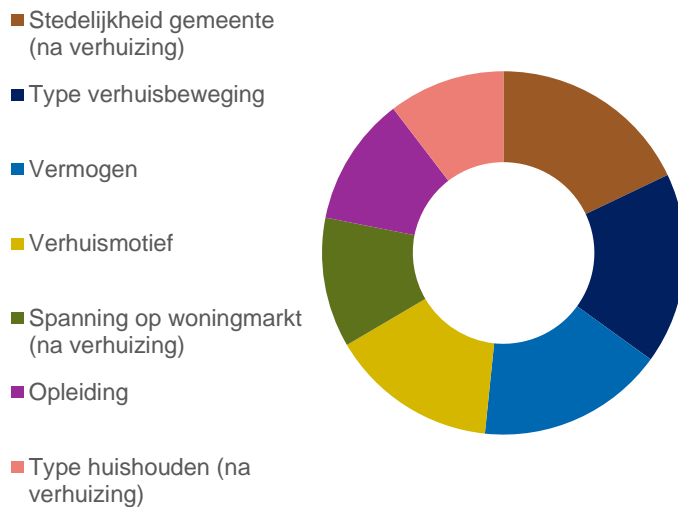
Ten opzichte van de stedelijke gebieden wordt de voorkeur voor een eengezinswoning het vaakst gerealiseerd in weinig stedelijke gebieden. Bij een voorkeur voor een meergezinswoning geldt het omgekeerde: de slaagkans voor het realiseren van de voorkeur voor een meergezinswoning neemt af wanneer de gemeenten steeds minder stedelijk zijn. De gevonden verschillen hebben ongetwijfeld te maken met verschil in aanbod tussen stedelijke en minder stedelijke gemeenten. Dit fenomeen kwam ook in het voorgaande ter sprake, toen de slaagkansen voor koop en huur besproken werden.

### Gewenste gemeente

Voor de slaagkansen om in de gewenste gemeente een woning te betrekken zijn de stedelijkheid van de gemeente na verhuizing, het type gerealiseerde verhuisbeweging en het vermogen de belangrijkste kenmerken (Figuur 5-4). Bij een afnemende stedelijkheidsgraad dalen ook de slaagkansen voor de gewenste gemeente. Mogelijk heeft dit te maken met de 'uitwisselbaarheid' van gemeenten in de zin dat de keuze voor een zeer sterk stedelijke gemeente meestal een gerichte keuze is en gepaard gaat met een bewuste keuze voor de gemeente zelf. Wanneer de keuze gemaakt wordt voor een minder stedelijke gemeente dan lijkt het minder uit te maken of dit gemeente A dan wel gemeente B betreft. Doorstromers uit de huur slaagden relatief vaker in de gewenste gemeente dan starters vanuit het ouderlijk huis. Hoe hoger het vermogen, des te groter de slaagkans om te eindigen in de gewenste gemeente.

Het verhuismotief, de spanning op de regionale woningmarkt, het opleidingsniveau en het type huishouden na verhuizing zijn eveneens kenmerken die de slaagkans voor de gewenste gemeente beïnvloeden. Verhuizingen die in eerste instantie zijn gepland vanwege studie of werk of om zelfstandig te gaan wonen gaan gepaard met een lagere slaagkans. Een lagere spanning op de regionale woningmarkt maakt het makkelijker om te verhuizen naar de gewenste gemeente. Laagopgeleiden hebben qua gewenste gemeente een hogere slaagkans dan hoogopgeleiden. Tot slot geldt dat paren een lagere slaagkans hebben dan andere huishoudentypes.

Figuur 5-4: Belang van kenmerken die van invloed zijn op slaagkans gewenste gemeente



## 5.4 Spontane verhuizingen

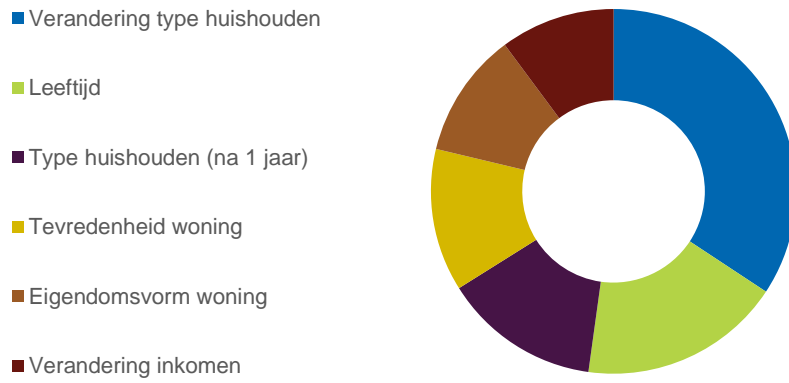
De kans op een spontane verhuizing wordt voor een derde bepaald door *life events* die gepaard gaan met een verandering in het type huishouden van een persoon (Figuur 5-5). Verder is ook de leeftijd van grote invloed op de kans op een spontane verhuizing. Andere verklarende factoren zijn type huishouden (na 1 jaar), tevredenheid met de huidige woning, verandering van inkomenssituatie en de eigendomsvorm van de woning ten tijde van de enquête (dus voor verhuizing).

De (al dan niet verwachte) overgang van thuiswonend kind naar een andere huishoudenspositie geldt als referentie binnen het kenmerk 'verandering van type huishouden'. Bij deze verandering is een verhuizing van het thuiswonend kind bijna altijd vereist. Voor dit type verandering is de kans om te verhuizen dan ook het grootst. Bij de andere soorten veranderingen is een verhuizing van de persoon minder vaak vereist, waardoor de kans op een verhuizing minder groot is. Wanneer er geen sprake is van een verandering in het type huishouden, dan is de kans op een spontane verhuizing ook het kleinst. Veranderingen in het inkomen kunnen ook als een soort *life event* worden gezien. Zowel een substantiële daling als stijging van het inkomen hangt positief samen met de kans op een spontane verhuizing.

Vanaf 35 jaar is de kans op een spontane verhuizing kleiner ten opzichte van de referentiegroep (tot 25 jaar). Voor personen tussen 45 en 64 jaar is deze kans het kleinst. Personen vanaf 65 jaar hebben een iets grotere spontane verhuiskans dan deze groep, vermoedelijk omdat als gevolg van gezondheidsredenen ouderen toch soms onverwacht (moeten) verhuizen. Personen die (zeer) ontevreden zijn over de huidige woning hebben in vergelijking met de zeer tevreden groep relatief het vaakst een spontane verhuizing ondernomen. Dit geldt ook – hoewel in mindere mate – voor de tevreden groep. Spontane verhuizingen worden ook relatief vaker ondernomen vanuit een huurwoning. Dit geldt nog meer vanuit het particuliere huursegment en hangt samen met het feit dat verhuizen vanuit een huurwoning minder tijd en moeite kost dan het verkopen van een koopwoning. Tot slot geldt dat de spontane verhuiskans het kleinst is voor

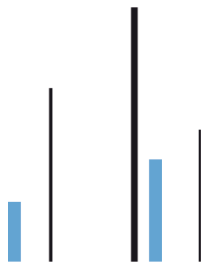
personen die (1 jaar na enquête) tot een gezin behoren. Personen die alleenstaand of een paar zijn gebleven of geworden hebben dus een grotere kans om spontaan te verhuizen.

**Figuur 5-5: Belang van kenmerken die van invloed zijn op de kans op een spontane verhuizing**









## Bijlage 1: begrippenlijst

- Beslist verhuiscandidate      Respondenten die tijdens de WoON-enquête aangaven 'beslist' te willen verhuizen, als antwoord op de vraag "Wilt u binnen twee jaar verhuizen?".
- Besteedbaar huishoudinkomen      Zie Inkomen.
- COROP-regio      Een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor statistische doeleinden. In totaal zijn er in 40 COROP-gebieden. Flevoland en Utrecht zijn elk in hun geheel één COROP-gebied, de overige regio's zijn een gedeelte van één provincie en bestaan uit een aantal gemeenten. Elke regio heeft een centrale stad met een omliggend verzorgingsgebied.
- Corporatiehuur(woning)      Huurwoning van een woningcorporatie. Een woningcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar.
- Doorstromer (uit koop/huur)      Een binnen Nederland verhuizend persoon. Voor en na de verhuizing is de persoon deel van de huishoudkern ofwel heeft de persoon een zelfstandige huishoudenspositie. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners. Er blijven dus na verhuizing geen bewoners van het oorspronkelijke huishouden achter op het adres.
- Eengezinswoning      Ook wel grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning (rijwoning) en hoekwoning tot een twee-onder-eenkapwoning en een vrijstaande woning.
- Geplande verhuizer      Een persoon die tijdens de WoON-enquête aangaf te willen verhuizen en ook daadwerkelijk binnen een bepaalde periode (in dit onderzoek één jaar) is verhuisd.
- Hoofd van huishouden      Lid van het huishouden ten opzichte van wie de posities van de andere leden in het huishouden worden bepaald. Bij een paar binnen het huishouden is het de man; bij een paar van gelijk geslacht is het de oudste van het paar; in een eenouderhuishouden is het de ouder. Wordt ook wel de referentiepersoon genoemd.
- Huishoudentype      Onderscheid naar eenpersoons en meerpersoonshuishouden, waarbij de laatste onderverdeeld wordt naar eenoudergezin, paar zonder kinderen, gezin met kind(eren) en overig huishouden (niet-gezinshuishouden: samenwonende vriend(inn)en, broers of zussen et cetera).
- Huishoudkern      Bestaat bij meerpersoonshuishoudens uit het hoofd (referentiepersoon) van het huishouden (bij paren de man) en de eventuele partner van het

hoofd. Voorbeeld: bij een paar bestaat de huishoudkern uit beide leden, bij een gezin uit de beide ouders en bij een eenoudergezin uit de enige aanwezige ouder. Bij eenpersoonshuishoudens (alleenstaanden) vormt het enige lid vanzelfsprekend de kern van het huishouden.

■ Huur

De gehanteerde definitie van (bruto) huur is de betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privégebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht.

■ Huurprijsgrenzen

De huurprijs (zie Huur) is maatgevend voor de prijsklassen die relevant zijn voor de huurtoeslag.

	2014	2015	2016	2017
Kwaliteitskortingsgrens	€ 389,05	€ 403,06	€ 409,92	€ 414,02
Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.)	€ 556,82	€ 576,87	€ 586,68	€ 592,55
Aftoppingsgrens (3+ pers.)	€ 596,75	€ 618,24	€ 62876	€ 592,55
Liberalisatiegrens	€ 699,48	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68

■ Inkomen (huishoudinkomen, VROM-definitie)

Het inkomen over een bepaald kalenderjaar (2015) van het huishouden waar de respondent per 1 januari van dat kalenderjaar toe behoort volgens de Belastingdienst. Het gaat om het huishoudinkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoeslag, de ziektefondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In vergelijking met andere inkomensdefinities is bijzonder dat inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld worden. Het inkomen is dus exclusief ontvangen huurtoeslag, koopsubsidie, hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait daaraan gekoppeld belastingvoordeel. In het huishoudinkomen telt mee het inkomen van het hoofd van het huishouden, de eventuele partner en van leden van het huishouden.

Het betreft het inkomen na revisie van de inkomensstatistiek door CBS. Het inkomen is in vijf even grote klassen (kwintielen) verdeeld. De kwintielgrenzen van 2015 zijn als volgt:

Inkomenskwintiel	2015
Lage inkomens	€ 16.846
Kwintiel 2	€ 25.318
Kwintiel 3	€ 36.583
Kwintiel 4	€ 52.584
Hoge inkomens	vanaf € 52.584

■ Institutionele bevolking

Personen die geen lid zijn van een particulier huishouden, ofwel personen in asielzoekerscentra, inrichtingen, instellingen of tehuizen.

■ Kern van huishouden

Zie Huishoudkern.

■ Landsdeel

Cluster van provincies: Groningen, Friesland en Drenthe vormen landsdeel Noord; Overijssel, Gelderland en Flevoland zijn landsdeel Oost;

- Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Zeeland vormen landsdeel West; Noord-Brabant en Limburg zijn landsdeel Zuid.
- Liberalisatiegrens  
Zie Huurprijsgrenzen.
  - Meergezinswoning  
Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
  - Naar een niet-woning of instelling  
Categorie van de kenmerken 'gewenste verhuisbeweging' en 'gerealiseerde verhuisbeweging'. Een persoon die, ongeacht de woonsituatie tijdens de WoON-enquête, wil verhuizen naar een woonruimte anders dan een zelfstandige woning: een niet-woning of een (zorg)instelling. Een niet-woning is een kamer, wooneenheid of woonwagen of woonboot. Voorbeelden: een jongere die vanuit het ouderlijk huis op kamers wil wonen en een oudere die naar een zorginstelling wil verhuizen.
  - Niet-woning  
Een bewoonde ruimte anders dan een zelfstandige woning. Het kan gaan om een (studenten)kamer, wooneenheid, een woonruimte in huis bij een ander huishouden (inwonend) of een woonwagen of woonboot (maar niet om een (zorg)instelling).
  - Onzelfstandig lid huishouden  
Een persoon die niet tot de kern van het huishouden behoort ofwel een onzelfstandige huishoudenspositie heeft. Het gaat om thuiswonende kinderen of om zogeheten *overige leden* van huishoudens. Zie het lemma Overig lid huishouden.
  - Overig huishouden  
Ook wel een niet-gezinshuishouden genoemd. Een huishouden dat uitsluitend bestaat uit *overige leden*. Voorbeelden: een huishouden van samenwonende broers/zussen of vrienden.
  - Overig lid huishouden  
Een persoon die niet als partner, ouder in een eenouderhuishouden of als thuiswonend kind deel uitmaakt van een particulier huishouden. Voorbeelden zijn een kostganger die bij een gezin inwoont en een familielid (zus) dat bij een ander familielid (broer) in huis woont maar waarbij er geen sprake is van een ouder-kindrelatie.
  - Particulier huishouden  
Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet-bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften.
  - Particuliere huur(woning)  
Huurwoning van een particuliere verhuurder: institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), kleine(re) bedrijven en particuliere personen die woningen op commerciële basis verhuren of laten verhuren.
  - Referentiepersoon  
Zie Hoofd van huishouden.
  - Semi-starter  
Persoon die voor en na verhuizing tot de huishoudkern behoort ofwel een zelfstandige huishoudenspositie heeft. De vorige woning was niet beschikbaar voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning.
  - Slaagkans  
De mate waarin een verhuisd persoon dat woonwensen heeft opgegeven die wensen ook daadwerkelijk heeft gerealiseerd. Het gaat daarbij in dit

- onderzoek om eigendomsvorm (huur/koop), woningtype (eengezins/meergezins) en gewenste gemeente.
- Spanning op de woningmarkt
 

Mate waarin er in een woningmarktregio sprake is van een woningtekort. 32 woningmarktgebieden zijn aan de hand van het woningtekort in 2015 volgens Primos 2016 in drie typen onderscheiden: de meer gespannen gebieden (met een tekort van 2% van de voorraad of meer), de minder gespannen gebieden (met een tekort tussen 1% en 2%) en de ontspannen gebieden (met een overschot of een tekort lager dan 1%). Zie de kaart in bijlage 2 voor een volledig overzicht.
  - Spontane verhuizer
 

Een persoon die tijdens de WoON-enquête aangaf geen verhuiswens te hebben maar desondanks binnen een bepaalde periode (in dit onderzoek één jaar) is verhuisd.
  - Starter vanuit niet-woning
 

Persoon die vóór verhuizing tot de kern van het huishouden behoort en woont in een woonruimte anders dan een zelfstandige woning: een (studenten)kamer, wooneenheid of een woonwagen of woonboot. Na de (gewenste) verhuizing behoort de persoon wederom tot de huishoudkern en woont de persoon in een zelfstandige woning. Voorbeeld: een student die een kamer in een studentenhuis bewoont en naar een zelfstandige woning verhuist.
  - Starter vanuit ouderlijk huis
 

Persoon die vóór verhuizing een thuiswonend kind is en na de (gewenste) verhuizing tot de kern van het huishouden behoort (ofwel een zelfstandige huishoudenspositie heeft) en woont in een zelfstandige woning. Voorbeeld: een kind dat vanuit het ouderlijk huis alleen of samen gaat wonen in een zelfstandige woning. Jongeren die vanuit het ouderlijk huis op kamers (willen) gaan, behoren niet tot deze categorie. Tot deze categorie behoren wel personen die na verhuizing tot de huishoudkern behoren maar die voor verhuizing als 'overig lid' van het huishouden niet tot de huishoudkern behoorden maar geen thuiswonend kind waren
  - Stedelijkheid gemeente
 

Stedelijkheid van een gemeente op basis van de omgevingsadressendichtheid (oad) van CBS. Hierbij zijn vijf categorieën onderscheiden: zeer sterk stedelijk (gemiddelde oad van 2500 of meer adressen per km<sup>2</sup>), sterk stedelijk (1500 tot 2500 adressen per km<sup>2</sup>), matig stedelijk (1000 tot 1500 adressen per km<sup>2</sup>), weinig stedelijk (500 tot 1000 adressen per km<sup>2</sup>), niet stedelijk (minder dan 500 adressen per km<sup>2</sup>).
  - Verhuisgeneigd
 

Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen. Ook personen die aangeven 'misschien' binnen twee jaar te willen verhuizen worden beschouwd als verhuisgeneigd, evenals personen die reeds een andere woning gevonden hebben en degenen die niet wensen te verhuizen maar wel verwachten te moeten verhuizen, bijvoorbeeld vanwege de gezondheid of een aflopend huurcontract.
  - Verhuiskans
 

Aandeel verhuisgeneigden dat één jaar na afname van de WoON-enquête is verhuisd.

- Verhuismotief
 

Reden voor een de gewenste verhuizing zoals opgegeven tijdens de WoON-enquête. Dit motief hoeft niet noodzakelijkerwijs het werkelijke motief voor de gerealiseerde verhuizing te zijn.
  
- Vermogen
 

Het vermogen van het huishouden per 1 januari van het betreffende kalenderjaar (2015) volgens de Belastingdienst. Net als bij besteedbaar huishoudinkomen gaat het om het huishouden waar de respondent per 1 januari van dat kalenderjaar toe behoort volgens de Belastingdienst. Het vermogen is het saldo van bezittingen en schulden. De bezittingen omvatten bank- en spaartegoeden, effecten (aandelen en obligaties), eigen woning en ander onroerend goed, roerende zaken en ondernemingsvermogen. De schulden betreffen de hypotheek voor de eigen woning en overige schulden zoals voor consumptieve doeleinden, de financieringen van effecten, schulden voor de tweede woning of ander onroerend goed en studiefinanciering. De hypotheekschuld betreft de stand van de schuld waarover rente is verschuldigd. Opgebouwde tegoeden voor de aflossing van de hypotheek via kapitaalverzekeringen, spaar- en beleggingshypotheek zijn niet op de schuld in mindering gebracht.

Het vermogen omvat dus meer dan alleen de grondslag sparen en beleggen van box 3 waarover belasting moet worden betaald.
  
- Woningcorporatie
 

Zie Corporatiehuur(woning).
- Woningtype
 

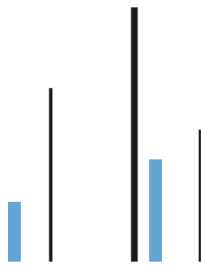
Bouwworm van de woning: eengezins (een woning per pand) of meergezins (meerdere woningen per pand).
- Woonmilieu
 

Aan elke buurt is een woonmilieutypering toegekend. Deze ABF-typologie is gebaseerd op een aantal dimensies, te weten: a) dichtheid, b) bereikbaarheid, c) functiemenging, d) kwaliteit bebouwing. De woonmilieutypologie is gemaakt op basis van objectieve gegevens. De vijf woonmilieus zijn: centrum-stedelijk, buiten-centrum, groen-stedelijk, (centrum-)dorps en landelijk.
  
- Zelfstandig lid huishouden
 

Een persoon die tot de kern van het huishouden behoort ofwel een zelfstandige huishoudenspositie heeft. Het gaat om personen die alleenstaand zijn of – bij meerpersoonshuishoudens – het hoofd (referentiepersoon) van het huishouden zijn of de partner daarvan. (Zie ook het lemma Huishoudkern.)
  
- Zelfstandige woning
 

Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.

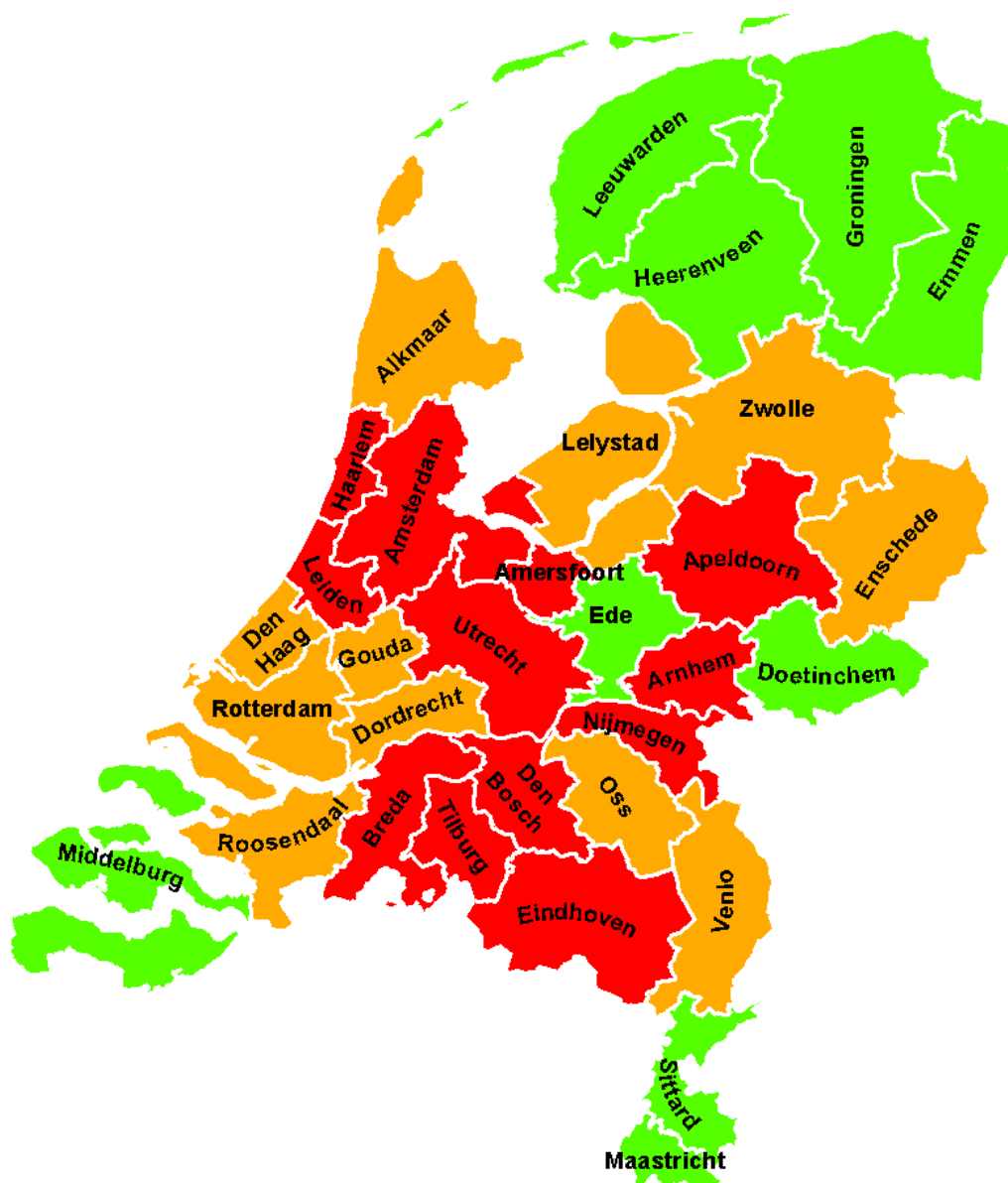




## Bijlage 2: spanningsgebieden

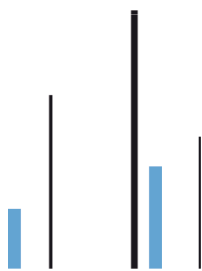
Figuur B2-1: Driedeling woningmarktgebieden naar statistisch woningtekort in 2015, Primos 2016

- Meer gespannen
- Minder gespannen
- Ontspannen









## Bijlage 3: tabellen Verhuismodules 2015, 2012 en 2009

### Toelichting

In deze bijlage zijn tabellen opgenomen met de resultaten van drie jaargangen van de WoON Verhuismodule: 2009, 2012 en 2015. In de hoofdstukken 2, 3 en 4 zijn telkens in de laatste paragraaf de belangrijkste uitkomsten van de Verhuismodule 2015 vergeleken met de overeenkomstige resultaten van de Verhuismodules 2009 en 2012. Daarbij werden geen tabellen of figuren getoond. In deze bijlage staan deze tabellen wel.

De tabellen staan op volgorde van het rapport. Per onderwerp worden de drie jaargangen getoond, waar mogelijk in één tabel om het vergelijken gemakkelijker te maken.

Bij alle drie de jaargangen gaat het om de resultaten van het peilmoment 1 jaar na de WoON-enquête.

### Inhoudsopgave

1. Hoofdstuk 2: Samenstelling gepland en spontaan verhuisden en niet-verhuisden ([pagina 74](#))
2. Hoofdstuk 2: Verhuiskansen van verhuisgeneigde personen ([pagina 77](#))
3. Hoofdstuk 3: Slaagkansen woning en locatie verhuisde personen ([pagina 80](#))
4. Hoofdstuk 4: Life events van gepland en spontaan verhuisden en niet-verhuisden ([pagina 86](#))
5. Hoofdstuk4: Verhuisbewegingen van gepland en spontaan verhuisden ([pagina 88](#))

## 1. H2: Samenstelling gepland en spontaan verhuisden en niet-verhuisden

Tabel B3-1: Personen naar type huishouden, leeftijd, gerealiseerde verhuisbeweging en besteedbaar huishoudinkomen (2015), 1 jaar na WoON 2015

		2015			
		Gepland verhuisd	Spontaan verhuisd	Verhuisgeneigd maar niet verhuisd	Niet verhuisgeneigd en niet verhuisd
<b>Totaal</b>		100%	100%	100%	100%
<b>Type huishouden* (1 jaar na enquête)</b>					
	Alleenstaand	31%	38%	23%	19%
	Paar	37%	30%	29%	37%
	Gezin	33%	32%	48%	43%
<b>Beoogd type huishouden na verhuizing**</b>					
	Alleenstaand	32%		27%	19%
	Paar	36%		40%	37%
	Gezin	24%		27%	38%
	Eenoudergezin	5%		4%	5%
	Overig	3%		2%	1%
<b>Leeftijd persoon</b>					
	t/m 24 jaar	31%	28%	17%	5%
	25 - 34 jaar	35%	22%	22%	10%
	35 - 44 jaar	14%	13%	18%	16%
	45 - 64 jaar	14%	16%	30%	41%
	65+ jaar	6%	21%	13%	27%
<b>Gerealiseerde verhuisbeweging***</b>					
	Starter vanuit ouderlijk huis	21%	19%		
	Starter vanuit niet-woning	10%	6%		
	Semi-starter	6%	16%		
	Doorstromer uit koop	22%	17%		
	Doorstromer uit huur	31%	22%		
	Naar een (zorg)instelling	2%	7%		
	Blijven of worden onzelfstandig lid huishouden	9%	13%		
<b>Besteedbaar huishoudinkomen**** (2015)</b>					
	20% laagste inkomens	22%	24%	12%	11%
	Tweede kwintiel	16%	17%	16%	17%
	Derde kwintiel	17%	20%	20%	20%
	Vierde kwintiel	20%	21%	24%	25%
	20% hoogste inkomens	24%	18%	28%	28%

\* Exclusief personen die naar een instelling zijn verhuisd.

\*\* Bij de groep 'Niet verhuisgeneigd en niet verhuisd' heeft het type huishouden betrekking op het moment van de enquête.

\*\*\* De categorie 'Starter vanuit ouderlijk huis' omvat ook personen die als 'overig lid' van een huishouden niet tot de huishoudkern behoorden ten tijde van de WoON-enquête.

\*\*\*\* Exclusief personen die ten tijde van de enquête thuiswonende kinderen waren.

Tabel B3-2: Personen naar type huishouden, leeftijd, gerealiseerde verhuisbeweging en besteedbaar huishoudinkomen (2012), 1 jaar na WoON 2012

		2012			
		Gepland verhuisd	Spontaan verhuisd	Verhuisgeneigd maar niet verhuisd	Niet verhuisgeneigd en niet verhuisd
<b>Totaal</b>		100%	100%	100%	100%
<b>Type huishouden* (1 jaar na enquête)</b>					
	Alleenstaand	33%	35%	24%	19%
	Paar	38%	30%	29%	36%
	Gezin	30%	35%	48%	44%
<b>Beoogd type huishouden na verhuizing**</b>					
	Alleenstaand	36%		27%	19%
	Paar	34%		37%	36%
	Gezin	21%		29%	39%
	Eenoudergezin	5%		5%	5%
	Overig	3%		2%	1%
<b>Leeftijd persoon</b>					
	t/m 24 jaar	36%	34%	18%	6%
	25 - 34 jaar	33%	20%	24%	11%
	35 - 44 jaar	12%	14%	19%	18%
	45 - 64 jaar	13%	17%	28%	41%
	65+ jaar	7%	15%	11%	24%
<b>Gerealiseerde verhuisbeweging***</b>					
	Starter vanuit ouderlijk huis	24%	17%		
	Starter vanuit niet-woning	12%	6%		
	Semi-starter	6%	17%		
	Doorstromer uit koop	15%	11%		
	Doorstromer uit huur	32%	29%		
	Naar een (zorg)instelling	1%	5%		
	Blijven of worden onzelfstandig lid huishouden	10%	15%		
<b>Besteedbaar huishoudinkomen**** (2012)</b>					
	20% laagste inkomens	21%	24%	13%	10%
	Tweede kwintiel	18%	19%	16%	16%
	Derde kwintiel	19%	18%	19%	20%
	Vierde kwintiel	21%	22%	24%	26%
	20% hoogste inkomens	21%	17%	28%	28%

\* Exclusief personen die naar een instelling zijn verhuisd.

\*\* Bij de groep 'Niet verhuisgeneigd en niet verhuisd' heeft het type huishouden betrekking op het moment van de enquête.

\*\*\* De categorie 'Starter vanuit ouderlijk huis' omvat ook personen die als 'overig lid' van een huishouden niet tot de huishoudkern behoorden ten tijde van de WoON-enquête.

\*\*\*\* Exclusief personen die ten tijde van de enquête thuiswonende kinderen waren.

Tabel B3-3: Personen naar type huishouden, leeftijd, gerealiseerde verhuisbeweging en besteedbaar huishoudinkomen (2009), 1 jaar na WoON 2009

		2009			
		Gepland verhuisd	Spontaan verhuisd	Verhuisgeneigd maar niet verhuisd	Niet verhuisgeneigd en niet verhuisd
<b>Totaal</b>		100%	100%	100%	100%
<b>Type huishouden* (1 jaar na enquête)</b>					
	Alleenstaand	32%	34%		19%
	Paar	39%	32%		37%
	Gezin	29%	33%		44%
<b>Beoogd type huishouden na verhuizing**</b>					
	Alleenstaand	33%		29%	19%
	Paar	36%		35%	37%
	Gezin	23%		29%	39%
	Eenoudergezin	5%		5%	4%
	Overig	4%		3%	1%
<b>Leeftijd huishouden</b>					
	t/m 24 jaar	34%	29%	21%	6%
	25 - 34 jaar	32%	20%	25%	12%
	35 - 44 jaar	13%	18%	20%	20%
	45 - 64 jaar	15%	16%	25%	40%
	65+ jaar	6%	17%	9%	22%
<b>Gerealiseerde verhuisbeweging***</b>					
	Starter vanuit ouderlijk huis	23%	15%		
	Starter vanuit niet-woning	11%	6%		
	Semi-starter	6%	18%		
	Doorstromer uit koop	20%	15%		
	Doorstromer uit huur	31%	30%		
	Naar een (zorg)instelling	1%	4%		
	Blijven of worden onzelfstandig lid huishouden	8%	12%		
<b>Besteedbaar huishoudinkomen**** (2009)</b>					
	20% laagste inkomens	21%	26%	14%	11%
	Tweede kwintiel	17%	20%	17%	16%
	Derde kwintiel	18%	17%	19%	21%
	Vierde kwintiel	20%	18%	23%	25%
	20% hoogste inkomens	24%	18%	26%	27%

\* Exclusief personen die naar een instelling zijn verhuisd.

\*\* Bij de groep 'Niet verhuisgeneigd en niet verhuisd' heeft het type huishouden betrekking op het moment van de enquête.

\*\*\* De categorie 'Starter vanuit ouderlijk huis' omvat ook personen die als 'overig lid' van een huishouden niet tot de huishoudkern behoorden ten tijde van de WoON-enquête.

\*\*\*\* Exclusief personen die ten tijde van de enquête thuiswonende kinderen waren.

## 2. H2: Verhuiskansen van verhuiscandidate personen

Tabel B3-4: Verhuiskansen van verhuiscandidate personen en beslist verhuiscandidate, onderscheiden naar kenmerken van persoon en huishouden, 1 jaar na betreffende WoON-enquête

	2015		2012		2009	
	Alle verhuiscandidate	Beslist verhuiscandidate	Alle verhuiscandidate	Beslist verhuiscandidate	Alle verhuiscandidate	Beslist verhuiscandidate
	% verhuiscandidate	% verhuiscandidate	% verhuiscandidate	% verhuiscandidate	% verhuiscandidate	% verhuiscandidate
<b>Totaal</b>	18%	32%	19%	30%	21%	30%
<b>Beoogd type huishouden na verhuizing</b>						
Alleenstaand	20%	32%	23%	32%	24%	34%
Paar	16%	32%	17%	32%	22%	31%
Gezin	16%	31%	15%	24%	17%	24%
Eenoudergezin	19%	34%	22%	28%	21%	31%
Overig	23%	38%	26%	34%	28%	34%
<b>Leeftijd persoon</b>						
< 25 jaar	28%	39%	32%	41%	31%	40%
25 - 34 jaar	25%	34%	24%	30%	26%	30%
35 - 44 jaar	14%	25%	13%	19%	15%	23%
45 - 54 jaar	10%	24%	11%	21%	15%	21%
55 - 64 jaar	8%	23%	8%	19%	13%	26%
65 - 74 jaar	8%	22%	9%	26%	12%	23%
75+ jaar	13%	34%	19%	34%	22%	31%
<b>Vermogen huishouden*</b>						
20% laagste vermogens	16%	27%				
Tweede kwintiel	18%	30%				
Derde kwintiel	17%	29%				
Vierde kwintiel	11%	22%				
20% hoogste vermogens	9%	21%				
<b>Besteedbaar huishoudinkomen*</b>						
20% laagste inkomens	23%	34%	18%	23%	24%	32%
Tweede kwintiel	15%	29%	20%	28%	17%	27%
Derde kwintiel	12%	26%	15%	25%	16%	24%
Vierde kwintiel	12%	24%	12%	22%	15%	24%
20% hoogste inkomens	13%	23%	11%	24%	16%	20%
<b>Opleidingsniveau</b>						
Laag	11%	26%	15%	28%	19%	27%
Middelbaar	16%	29%	18%	25%	22%	32%
Hoog	22%	37%	22%	35%	22%	30%
<b>Migratieachtergrond</b>						
Autochtoon	17%	35%	19%	31%	21%	31%
1e generatie niet-westers	15%	21%	17%	22%	20%	25%
1e generatie westers	21%	29%	19%	29%	21%	33%
2e generatie niet-westers	21%	30%	25%	31%	23%	26%
2e generatie westers	17%	25%	17%	26%	22%	35%

\* Exclusief personen die ten tijde van de enquête thuiswonende kinderen waren.

Inkomens en vermogens zijn van respectievelijk de kalenderjaren 2015, 2012 en 2009. Door een verschil in peildatum zijn de verhuiskansen van inkomensgroepen niet zuiver tussen de jaren te vergelijken.

Tabel B3-5: Verhuiskansen van verhuiscandidate personen en beslist verhuiscandidate personen, onderscheiden naar kenmerken van (gewenste) verhuisbeweging, 1 jaar na betreffende WoON-enquête

	2015		2012		2009	
	Alle verhuiscandidate personen	Beslist verhuiscandidate personen	Alle verhuiscandidate personen	Beslist verhuiscandidate personen	Alle verhuiscandidate personen	Beslist verhuiscandidate personen
	% verhuisd	% verhuisd	% verhuisd	% verhuisd	% verhuisd	% verhuisd
<b>Totaal</b>	18%	32%	19%	30%	21%	30%
<b>Gewenste verhuisbeweging</b>						
Starter vanuit ouderlijk huis	27%	32%	28%	31%	28%	34%
Starter vanuit niet-woning	41%	51%	41%	47%	40%	47%
Semi-starter	32%	36%	31%	40%	32%	41%
Doorstromer uit koop	13%	27%	9%	20%	13%	23%
Doorstromer uit huur	24%	31%	20%	29%	20%	27%
Naar een niet-woning of instelling	23%	37%	25%	47%	32%	48%
Blijven of worden onzelfstandig lid	24%	39%	28%	33%	29%	34%
Buitenland	12%	19%	8%	13%	14%	20%
Weet niet*	7%					
<b>Gewenste verhuistermijn</b>						
Binnen een half jaar	55%	49%	47%	41%	50%	47%
Over een half jaar tot een jaar	37%	39%	27%	33%	30%	36%
Over 1 tot 2 jaar	13%	18%	8%	15%	8%	14%
Weet niet	7%	18%				
<b>Verhuismotief tijdens enquête</b>						
Samenwonen of scheiden	28%	41%	29%	39%	30%	38%
Zelfstandig gaan wonen	22%	30%	25%	28%	27%	35%
Studie of werk	20%	36%	23%	41%	18%	25%
Woning en/of buurt	16%	30%	16%	24%	21%	27%
Andere reden	14%	33%	15%	29%	17%	27%
<b>Mate van verhuiscandidateheid</b>						
Gedwongen verhuizing	25%		21%		19%	
Eventueel wel, misschien	7%		8%		8%	
Zou wel willen, kan niets vinden	14%		17%		14%	
Beslist wel	32%		30%		30%	
Reeds andere woning gevonden	74%		74%		73%	
<b>Tevredenheid met woning (voor verhuizing)</b>						
Zeer tevreden	14%	35%	13%	26%	19%	30%
Tevreden	15%	32%	14%	28%	18%	29%
Niet tevreden of ontevreden	19%	30%	19%	28%	19%	27%
(Zeer) ontevreden	24%	28%	26%	28%	27%	28%

\*'Weet niet' betreft verhuiscandidate personen die ten tijde van WoON 2015 nog geen antwoord konden geven op vragen over de gewenste woonsituatie na verhuizing. Deze groep komt bij WoON 2012 en 2009 niet voor omdat de bijbehorende filtervraag in die edities niet is gesteld.

Tabel B3-6: Verhuiskansen van verhuisgeneigden personen en beslist verhuisgeneigden, onderscheiden naar kenmerken van de gewenste woning en locatie, 1 jaar na betreffende WoON-enquête

	2015		2012		2009	
	Alle verhuis- geneigden	Beslist verhuis- geneigden	Alle verhuis- geneigden	Beslist verhuis- geneigden	Alle verhuis- geneigden	Beslist verhuis- geneigden
	% verhuisd	% verhuisd	% verhuisd	% verhuisd	% verhuisd	% verhuisd
<b>Totaal</b>	18%	32%	19%	30%	21%	30%
<b>Gewenste eigendom en type</b>						
Eengezinskoop	21%	31%	15%	24%	18%	26%
Eengezinshuur	23%	31%	21%	31%	20%	27%
Meergezinskoop	18%	28%	16%	27%	23%	30%
Meergezinshuur	23%	36%	23%	34%	25%	36%
Weet niet*	7%	-				
<b>Gewenste eigendom en prijsklasse**</b>						
Koop t/m 180.000 euro	31%	33%	17%	24%	21%	28%
Koop t/m 280.000 euro	29%	33%	16%	28%	18%	27%
Koop boven 280.000 euro	27%	36%	10%	19%	16%	23%
Huur tot aftoppingsgrens	29%	36%	22%	31%	23%	32%
Huur tot liberalisatiegrens	30%	39%	22%	32%	23%	33%
Huur boven liberalisatiegrens	37%	46%	24%	38%	24%	34%
Weet niet*	7%	-				
<b>Gewenst woonmilieu</b>						
Centrum-stedelijk	26%	37%	23%	33%	27%	37%
Buiten-centrum (stad)	22%	31%	19%	30%	22%	30%
Groen-stedelijk	22%	32%	19%	32%	22%	29%
Dorps	19%	33%	17%	29%	18%	30%
Landelijk	19%	29%	17%	26%	18%	24%
Weet niet*	7%	-				
<b>Stedelijkheid gewenste gemeente</b>						
Zeer sterk stedelijk	24%	33%	22%	31%	24%	32%
Sterk stedelijk	24%	35%	18%	29%	23%	32%
Matig stedelijk	21%	34%	20%	31%	20%	28%
Weinig stedelijk	22%	33%	18%	32%	18%	28%
Niet stedelijk	21%	34%	18%	27%	21%	32%
Weet niet*	7%	-				
<b>Spanning woningmarkt gewenste regio</b>						
Hoog	24%	34%	19%	28%	22%	32%
Gemiddeld	23%	33%	20%	31%	21%	30%
Laag	22%	33%	21%	34%	23%	33%
Weet niet*	7%	-			18%	26%
<b>Gewenste verhuisafstand</b>						
Binnen huidige gemeente	21%	32%	18%	28%	20%	30%
Binnen huidige COROP-regio	26%	36%	26%	34%	28%	35%
Naar andere COROP-regio	29%	35%	25%	35%	27%	36%
Naar ander landsdeel	29%	38%	28%	42%	24%	33%
Weet niet*	7%	-				

\*'Weet niet' betreft verhuisgeneigden die ten tijde van WoON 2015 nog geen antwoord konden geven op vragen over de gewenste woonsituatie na verhuizing. Deze groep komt bij WoON 2012 en 2009 niet voor omdat de bijbehorende filtervraag in die edities niet is gesteld.

\*\*De weergegeven grenzen van de kooprijksklassen zijn die van WoON 2015, voor WoON 2012 en 2009 gelden, vanwege de WOZ-waardeontwikkeling, iets andere grenzen.

### 3. H2: Slaagkansen woning en locatie van verhuisde personen

Tabel B3-7: Kwalitatieve slaagkansen van gepland verhuisde personen voor gewenste eigendomsvorm, onderscheiden naar kenmerken, 1 jaar na betreffende WoON-enquête

	2015			2012			2009		
	Voorkeur koop	Voorkeur huur	Voorkeur eigendom	Voorkeur koop	Voorkeur huur	Voorkeur eigendom	Voorkeur koop	Voorkeur huur	Voorkeur eigendom
	% geslaagd			% geslaagd			% geslaagd		
<b>Totaal</b>	79%	92%	85%	76%	88%	83%	77%	89%	83%
<b>Type huishouden (1 jaar na enquête)</b>									
Alleenstaand	68%	94%	87%	61%	88%	82%	64%	87%	81%
Paar	79%	88%	82%	77%	90%	83%	78%	89%	82%
Gezin (incl. eenouder)	83%	94%	86%	82%	89%	85%	82%	93%	86%
<b>Besteedbaar huishoudinkomen*</b>									
20% laagste inkomens	50%	95%	87%	32%	95%	89%	60%	89%	86%
Tweede kwintiel	65%	95%	84%	67%	93%	88%	69%	96%	89%
Derde kwintiel	76%	84%	79%	69%	85%	77%	76%	96%	87%
Vierde kwintiel	90%	88%	90%	86%	86%	86%	79%	83%	80%
20% hoogste inkomens	81%	84%	81%	82%	62%	78%	84%	66%	82%
<b>Vermogen huishouden*</b>									
20% laagste vermogens	77%	92%	83%						
Tweede kwintiel	64%	97%	87%						
Derde kwintiel	79%	89%	83%						
Vierde kwintiel	84%	80%	83%						
20% hoogste vermogens	88%	75%	86%						
<b>Gerealiseerde verhuisbeweging</b>									
Starter vanuit ouderlijk huis	75%	94%	87%	71%	86%	81%	69%	86%	79%
Doorstromer** uit koop	85%	82%	85%	83%	79%	82%	86%	89%	87%
Doorstromer** uit huur	73%	93%	84%	72%	92%	85%	71%	91%	84%
<b>Verhuismotief tijdens enquête</b>									
Samenwonen of scheiden	70%	90%	78%	76%	91%	83%	73%	85%	77%
Zelfstandig gaan wonen	75%	95%	91%	64%	85%	79%	69%	86%	81%
Studie of werk	63%	88%	80%	52%	86%	75%	61%	85%	72%
Woning en/of buurt	83%	92%	86%	82%	88%	85%	85%	85%	85%
Andere reden	81%	93%	86%	77%	91%	85%	62%	98%	83%
<b>Verhuiswens</b>									
Eventueel, misschien	76%	86%	80%	63%	88%	78%	62%	88%	77%
Beslist wel	70%	93%	81%	71%	88%	82%	71%	89%	81%
<b>Stedelijkheid gemeente (na verhuizing)</b>									
Zeer sterk stedelijk	74%	95%	86%	69%	89%	82%	65%	89%	80%
Sterk stedelijk	75%	91%	83%	71%	88%	82%	81%	90%	85%
Matig stedelijk	79%	89%	83%	82%	93%	87%	83%	85%	84%
Weinig of niet stedelijk	87%	89%	88%	79%	84%	81%	79%	90%	83%
<b>Spanning op woningmarkt (na verhuizing)</b>									
Hoog	77%	91%	83%	77%	86%	82%	78%	88%	83%
Gemiddeld	81%	95%	86%	76%	91%	83%	75%	91%	83%
Laag	82%	92%	86%	73%	89%	83%	79%	89%	84%

\* Exclusief personen die ten tijde van de enquête thuiswonende kinderen waren.

Inkomens en vermogens zijn van respectievelijk de kalenderjaren 2015, 2012 en 2009. Door een verschil in peildatum zijn de verhuiskansen van inkomensgroepen niet zuiver tussen de jaren te vergelijken.

\*\* De categorie 'doorstromers' omvat ook starters uit niet-woningen en semi-starters. Personen die een onzelfstandige huishoudenspositie krijgen of behouden, behoren tot geen van de categorieën.



Tabel B3-8: Kwalitatieve slaagkansen van gepland verhuisde personen voor gewenste woningtype, onderscheiden naar kenmerken, 1 jaar na betreffende WoON-enquête

	2015			2012			2009		
	Voorkeur eengezins	Voorkeur meergezins	Voorkeur woningtype	Voorkeur eengezins	Voorkeur meer gezins	Voorkeur woningtype	Voorkeur eengezins	Voorkeur meergezins	Voorkeur woningtype
	%geslaagd			%geslaagd			%geslaagd		
<b>Totaal</b>	83%	88%	85%	82%	86%	84%	85%	83%	84%
<b>Type huishouden (1 jaar na enquête)</b>									
Alleenstaand	65%	88%	81%	61%	85%	79%	64%	83%	78%
Paar	82%	90%	85%	83%	89%	85%	85%	84%	85%
Gezin (incl. eenouder)	90%	77%	89%	88%	79%	87%	90%	74%	88%
<b>Besteedbaar huishoudinkomen*</b>									
20% laagste inkomens	59%	90%	80%	70%	84%	81%	71%	78%	76%
Tweede kwintiel	72%	94%	82%	82%	93%	88%	70%	84%	78%
Derde kwintiel	84%	84%	84%	76%	87%	80%	87%	90%	88%
Vierde kwintiel	91%	85%	89%	90%	88%	90%	90%	84%	88%
20% hoogste inkomens	88%	89%	88%	90%	80%	88%	94%	74%	91%
<b>Vermogen huishouden*</b>									
20% laagste vermogens	82%	92%	85%						
Tweede kwintiel	71%	90%	79%						
Derde kwintiel	87%	83%	86%						
Vierde kwintiel	87%	89%	87%						
20% hoogste vermogens	94%	91%	93%						
<b>Gerealiseerde verhuisbeweging</b>									
Starter vanuit ouderlijk huis	79%	85%	82%	72%	84%	78%	72%	84%	79%
Doorstromer** uit koop	91%	86%	90%	92%	89%	91%	96%	85%	93%
Doorstromer** uit huur	79%	90%	83%	80%	87%	84%	80%	82%	81%
<b>Verhuismotief tijdens enquête</b>									
Samenwonen of scheiden	80%	90%	84%	76%	87%	80%	76%	90%	81%
Zelfstandig gaan wonen	69%	80%	77%	71%	81%	78%	69%	83%	79%
Studie of werk	68%	82%	76%	84%	83%	83%	85%	81%	83%
Woning en/of buurt	86%	90%	87%	84%	89%	86%	86%	80%	84%
Andere reden	85%	91%	88%	87%	87%	87%	83%	82%	82%
<b>Verhuiswens</b>									
Eventueel, misschien	74%	80%	76%	79%	87%	83%	74%	79%	77%
Beslist wel	80%	86%	82%	76%	82%	79%	81%	82%	81%
<b>Stedelijkheid gemeente (na verhuizing)</b>									
Zeer sterk stedelijk	64%	92%	82%	59%	91%	82%	58%	93%	81%
Sterk stedelijk	82%	85%	83%	78%	86%	82%	83%	78%	81%
Matig stedelijk	86%	90%	87%	86%	85%	86%	93%	84%	90%
Weinig of niet stedelijk	93%	72%	90%	90%	66%	86%	94%	61%	87%
<b>Spanning op woningmarkt (na verhuizing)</b>									
Hoog	83%	87%	85%	82%	87%	85%	84%	82%	83%
Gemiddeld	83%	90%	86%	83%	87%	85%	82%	85%	83%
Laag	83%	84%	83%	80%	80%	80%	85%	81%	84%

\* Exclusief personen die ten tijde van de enquête thuiswonende kinderen waren.

Inkomens en vermogens zijn van respectievelijk de kalenderjaren 2015, 2012 en 2009. Door een verschil in peildatum zijn de verhuiskansen van inkomensgroepen niet zuiver tussen de jaren te vergelijken.

\*\* De categorie 'doorstromers' omvat ook starters uit niet-woningen en semi-starters. Personen die een onzelfstandige huishoudenspositie krijgen of behouden, behoren tot geen van de categorieën.

Tabel B3-9: Kwalitatieve slaagkansen van gepland verhuisde personen voor gewenste eigendomsvorm en gewenst woningtype, onderscheiden naar kenmerken, 1 jaar na betreffende WoON-enquête

	2015			2012			2009		
	Voorkeur eigendom EN type gerealiseerd	Voorkeur eigendom OF type gerealiseerd	Voorkeur eigendom EN type niet gerealiseerd	Voorkeur eigendom EN type gerealiseerd	Voorkeur eigendom OF type gerealiseerd	Voorkeur eigendom EN type niet gerealiseerd	Voorkeur eigendom EN type gerealiseerd	Voorkeur eigendom OF type gerealiseerd	Voorkeur eigendom EN type niet gerealiseerd
	%			%			%		
<b>Totaal</b>	74%	22%	5%	71%	23%	5%	73%	22%	5%
<b>Type huishouden (1 jaar na enquête)</b>									
Alleenstaand	71%	25%	4%	66%	28%	6%	67%	24%	8%
Paar	72%	22%	6%	73%	21%	6%	73%	23%	4%
Gezin	79%	17%	4%	75%	21%	4%	78%	20%	2%
<b>Besteedbaar huishoudinkomen*</b>									
20% laagste inkomens	71%	25%	5%	71%	26%	3%	70%	23%	7%
Tweede kwintiel	68%	27%	4%	78%	21%	1%	72%	25%	3%
Derde kwintiel	68%	28%	4%	64%	28%	8%	79%	17%	4%
Vierde kwintiel	82%	16%	2%	79%	18%	3%	78%	18%	4%
20% hoogste inkomens	77%	16%	7%	70%	24%	6%	76%	22%	2%
<b>Vermogen huishouden*</b>									
20% laagste vermogens	72%	24%	4%						
Tweede kwintiel	69%	28%	3%						
Derde kwintiel	73%	22%	5%						
Vierde kwintiel	77%	15%	7%						
20% hoogste vermogens	83%	12%	4%						
<b>Gerealiseerde verhuisbeweging</b>									
Starter vanuit ouderlijk huis	73%	23%	4%	68%	24%	9%	64%	28%	7%
Doorstromer** uit koop	79%	16%	5%	77%	20%	3%	84%	14%	2%
Doorstromer** uit huur	71%	24%	4%	72%	24%	4%	71%	24%	5%
<b>Verhuismotief tijdens enquête</b>									
Samenwonen of scheiden	70%	23%	7%	71%	21%	8%	69%	23%	8%
Zelfstandig gaan wonen	70%	26%	4%	65%	27%	7%	66%	26%	7%
Studie of werk	62%	28%	10%	62%	32%	5%	64%	25%	10%
Woning en/of buurt	76%	21%	3%	74%	22%	4%	74%	21%	5%
Andere reden	78%	18%	5%	74%	22%	4%	70%	28%	2%
<b>Verhuishwens</b>									
Eventueel, misschien	63%	29%	8%	67%	25%	8%	63%	30%	7%
Beslist wel	69%	26%	6%	66%	28%	6%	69%	24%	6%
<b>Stedelijkheid gemeente (na verhuizing)</b>									
Zeer sterk stedelijk	72%	23%	5%	69%	26%	5%	69%	24%	7%
Sterk stedelijk	70%	25%	5%	70%	25%	5%	71%	24%	5%
Matig stedelijk	73%	24%	3%	78%	17%	5%	78%	19%	3%
Weinig of niet stedelijk	82%	13%	5%	72%	23%	5%	75%	21%	4%
<b>Spanning op woningmarkt (na verhuizing)</b>									
Hoog	72%	24%	4%	71%	24%	5%	72%	23%	4%
Gemiddeld	77%	19%	4%	72%	23%	5%	72%	24%	5%
Laag	75%	19%	6%	70%	23%	7%	75%	18%	7%
<b>Leeftijd persoon</b>									
< 25 jaar	70%	25%	5%	65%	27%	8%	65%	26%	9%
25 - 34 jaar	75%	21%	4%	71%	23%	6%	72%	23%	5%
35 - 44 jaar	73%	22%	6%	78%	20%	2%	74%	23%	3%
45 - 54 jaar	76%	21%	3%	75%	21%	3%	85%	15%	0%
55 - 64 jaar	74%	21%	5%	73%	25%	2%	74%	24%	3%
65+ jaar	81%	14%	5%	83%	16%	1%	86%	13%	2%

\* Exclusief personen die ten tijde van de enquête thuiswonende kinderen waren.

Inkomens en vermogens zijn van respectievelijk de kalenderjaren 2015, 2012 en 2009. Door een verschil in peildatum zijn de verhuiskansen van inkomensgroepen niet zuiver tussen de jaren te vergelijken.

\*\* De categorie 'doorstromers' omvat ook starters uit niet-woningen en semi-starters. Personen die een onzelfstandige huishoudenspositie krijgen of behouden, behoren tot geen van de categorieën.

Tabel B3-10: Kwalitatieve slaagkansen van gepland verhuisde personen voor gewenste eigendomsvorm en gewenst woningtype, onderscheiden naar gerealiseerde verhuisbeweging en leeftijd, 1 jaar na betreffende WoON-enquête

	2015		2012		2009	
	Voorkeur eigendom	Voorkeur woningtype	Voorkeur eigendom	Voorkeur woningtype	Voorkeur eigendom	Voorkeur woningtype
	% geslaagd		% geslaagd		% geslaagd	
<b>Totaal</b>	85%	85%	83%	84%	83%	84%
<b>Gerealiseerde verhuisbeweging*</b>						
Starter vanuit ouderlijk huis	87%	82%	81%	78%	79%	79%
Starter vanuit niet-woning	83%	78%	87%	83%	78%	75%
Semi-starter	82%	82%	77%	77%	86%	84%
Doorstromer uit koop	85%	90%	83%	93%	86%	93%
Doorstromer uit huur	84%	84%	85%	84%	85%	83%
<b>Leeftijd persoon</b>						
t/m 24 jaar	88%	78%	79%	79%	79%	78%
25 - 34 jaar	83%	88%	82%	82%	80%	84%
35 - 44 jaar	83%	85%	84%	91%	85%	86%
45 - 54 jaar	86%	86%	87%	86%	89%	91%
55 - 64 jaar	84%	86%	82%	92%	87%	84%
65+ jaar	89%	88%	96%	88%	98%	87%

\* De categorie 'Starter vanuit ouderlijk huis' omvat ook personen die als 'overig lid' van een huishouden niet tot de huishoudkern behoorden ten tijde van de WoON-enquête.

Tabel B3-11: Gepland verhuisde personen naar gewenst segment en gerealiseerd segment, 1 jaar na betreffende WoON-enquête

2015						
	Gerealiseerd	Eengezinskoop	Eengezinshuur	Meergezinskoop	Meergezinshuur	Totaal
<b>Gewenst</b>						
Eengezinskoop		77%	12%	4%	7%	100%
Eengezinshuur		9%	54%	2%	36%	100%
Meergezinskoop		5%	5%	66%	25%	100%
Meergezinshuur		2%	11%	5%	82%	100%
2012						
	Gerealiseerd	Eengezinskoop	Eengezinshuur	Meergezinskoop	Meergezinshuur	Totaal
<b>Gewenst</b>						
Eengezinskoop		74%	14%	4%	8%	100%
Eengezinshuur		11%	60%	2%	27%	100%
Meergezinskoop		3%	3%	67%	26%	100%
Meergezinshuur		4%	13%	6%	76%	100%
2009						
	Gerealiseerd	Eengezinskoop	Eengezinshuur	Meergezinskoop	Meergezinshuur	Totaal
<b>Gewenst</b>						
Eengezinskoop		76%	14%	4%	6%	100%
Eengezinshuur		7%	64%	1%	27%	100%
Meergezinskoop		8%	3%	65%	23%	100%
Meergezinshuur		6%	14%	5%	76%	100%

Tabel B3-12: Gepland verhuisde personen naar gewenst segment en gerealiseerd segment, 1 jaar na betreffende WoON-enquête

2015				
Gerealiseerd	Koop	Corporatiehuur	Particuliere huur	Totaal
<b>Gewenst</b>				
Koop t/m 180.000 euro	76%	10%	14%	100%
Koop t/m 280.000 euro	87%	4%	9%	100%
Koop boven 280.000 euro	82%	1%	17%	100%
Huur tot aftoppingsgrens	6%	61%	34%	100%
Huur tot liberalisatiegrens	5%	67%	28%	100%
Huur boven liberalisatiegrens	10%	34%	56%	100%

2012				
Gerealiseerd	Koop	Corporatiehuur	Particuliere huur	Totaal
<b>Gewenst</b>				
Koop t/m 180.000 euro	72%	9%	19%	100%
Koop t/m 280.000 euro	79%	4%	17%	100%
Koop boven 280.000 euro	82%	3%	15%	100%
Huur tot aftoppingsgrens	10%	62%	28%	100%
Huur tot liberalisatiegrens	12%	63%	25%	100%
Huur boven liberalisatiegrens	15%	32%	53%	100%

2009				
Gerealiseerd	Koop	Corporatiehuur	Particuliere huur	Totaal
<b>Gewenst</b>				
Koop t/m 180.000 euro	72%	13%	15%	100%
Koop t/m 280.000 euro	79%	4%	17%	100%
Koop boven 280.000 euro	87%	3%	10%	100%
Huur tot aftoppingsgrens	11%	69%	20%	100%
Huur tot liberalisatiegrens	8%	68%	24%	100%
Huur boven liberalisatiegrens	15%	39%	46%	100%

Tabel B3-13: Kwalitatieve slaagkansen van gepland verhuisde personen voor gewenste gemeente, onderscheiden naar kenmerken, 1 jaar na betreffende WoON-enquête

	2015	2012	2009
	Voorkeur voor gemeente	Voorkeur voor gemeente	Voorkeur voor gemeente
	% geslaagd	% geslaagd	% geslaagd
<b>Totaal</b>	82%	81%	83%
<b>Leeftijd persoon</b>			
< 25 jaar	78%	76%	77%
25 - 34 jaar	81%	81%	82%
35 - 44 jaar	86%	84%	85%
45 - 54 jaar	84%	85%	88%
55 - 64 jaar	81%	77%	87%
65+ jaar	89%	87%	96%
<b>Gerealiseerde verhuisbeweging</b>			
Starter vanuit ouderlijk huis	80%	76%	79%
Starter vanuit niet-woning	83%	81%	81%
Semi-starter	79%	81%	80%
Doorstromer uit koop	84%	83%	89%
Doorstromer uit huur	82%	83%	84%
Blijven of worden onzelfstandig lid huishouden	78%	62%	49%
<b>Verhuismotief tijdens enquête</b>			
Samenwonen of scheiden	82%	78%	80%
Zelfstandig gaan wonen	79%	76%	79%
Studie of werk	81%	70%	80%
Woning en/of buurt	83%	84%	84%
Andere reden	83%	83%	82%
<b>Verhuiswens</b>			
Eventueel, misschien	78%	77%	76%
Beslist wel	76%	74%	78%
<b>Gewenste verhuisafstand</b>			
Binnen huidige gemeente	86%	85%	88%
Binnen huidige COROP-regio	80%	76%	75%
Naar andere COROP-regio	73%	65%	68%
Naar ander landsdeel	70%	70%	66%
<b>Spanning woningmarkt gewenste regio</b>			
Hoog	79%	81%	83%
Gemiddeld	85%	80%	83%
Laag	87%	80%	87%

## 4. H4: Life events van gepland en spontaan verhuisden en niet-verhuisden

Tabel B3-14: Personen naar verhuisstroom en verandering van type huishouden, besteedbaar huishoudinkomen en belangrijkste bron huishoudinkomen, 1 jaar na WoON 2015

		2015			
		Gepland verhuisd	Spontaan verhuisd	Verhuisgeneigd maar niet verhuisd	Niet verhuisgeneigd en niet verhuisd
<b>Totaal</b>		100%	100%	100%	100%
<b>Verandering type huishouden</b>					
Van thuiswonend kind naar andere huishoudenspositie		20%	13%	1%	0%
Van eenpersoons- naar meerpersoonshuishouden		10%	7%	2%	1%
Van meerpersoons- naar eenpersoonshuishouden		5%	13%	2%	2%
Overige verandering type huishouden		11%	17%	5%	5%
Geen verandering type huishouden		53%	43%	89%	92%
Naar een (zorg)instelling		2%	7%	0%	0%
<b>Verandering besteedbaar huishoudinkomen*</b>					
Geen substantiële verandering		54%	53%	67%	76%
Daling van 15 procent of meer		18%	23%	14%	11%
Stijging van 15 procent of meer		29%	24%	19%	13%
<b>Verandering belangrijkste bron huishoudinkomen**</b>					
Geen mutatie in soort		89%	87%	93%	95%
Mutatie in soort		11%	13%	7%	5%

\* Het gaat om het huishoudinkomen in 2015 ten opzichte van 2014 (huishoudenssamenstelling telkens volgens peildatum 1 januari)

\*\* Soort inkomensbron: 1) inkomen uit arbeid (loon en/of eigen bedrijf), 2) inkomen uit sociale voorziening (alle soorten uitkeringen + studiefinanciering) en 3) inkomen uit pensioen.

**Tabel B3-15: Personen naar verhuisstroom en verandering van type huishouden, besteedbaar huishoudinkomen en belangrijkste bron huishoudinkomen, 1 jaar na WoON 2012**

2012				
	Gepland verhuisd	Spontaan verhuisd	Verhuisgeneigd maar niet verhuisd	Niet verhuisgeneigd en niet verhuisd
<b>Totaal</b>	100%	100%	100%	100%
<b>Verandering type huishouden</b>				
Van thuiswonend kind naar andere huishoudenspositie	23%	17%	1%	0%
Van eenpersoons- naar meerpersoonshuishouden	10%	8%	3%	1%
Van meerpersoons- naar eenpersoonshuishouden	4%	11%	2%	1%
Overige verandering type huishouden	12%	19%	5%	5%
Geen verandering type huishouden	50%	41%	89%	92%
Naar een (zorg)instelling	1%	5%	0%	0%
<b>Verandering besteedbaar huishoudinkomen*</b>				
Geen substantiële verandering	38%	42%	69%	77%
Daling van 15 procent of meer	35%	37%	14%	10%
Stijging van 15 procent of meer	27%	21%	17%	12%
<b>Verandering belangrijkste bron huishoudinkomen**</b>				
Geen mutatie in soort*	84%	84%	93%	96%
Mutatie in soort*	16%	16%	7%	4%

\* Het gaat om het huishoudinkomen in 2012 ten opzichte van 2011 (huishoudenssamenstelling telkens volgens peildatum 31 december)

\*\* Soort inkomensbron: 1) inkomen uit arbeid (loon en/of eigen bedrijf), 2) inkomen uit sociale voorziening (alle soorten uitkeringen + studiefinanciering) en 3) inkomen uit pensioen.

**Tabel B3-16: Personen naar verhuisstroom en verandering van type huishouden, besteedbaar huishoudinkomen en belangrijkste bron huishoudinkomen, 1 jaar na WoON 2009**

2009				
	Gepland verhuisd	Spontaan verhuisd	Verhuisgeneigd maar niet verhuisd	Niet verhuisgeneigd en niet verhuisd
<b>Totaal</b>	100%	100%	100%	100%
<b>Verandering type huishouden</b>				
Van thuiswonend kind naar andere huishoudenspositie	22%	15%	1%	0%
Van eenpersoons- naar meerpersoonshuishouden	9%	6%	3%	1%
Van meerpersoons- naar eenpersoonshuishouden	5%	9%	3%	1%
Overige verandering type huishouden	11%	17%	5%	5%
Geen verandering type huishouden	53%	50%	88%	92%
Naar een (zorg)instelling	1%	4%	0%	0%
<b>Verandering besteedbaar huishoudinkomen*</b>				
Geen substantiële verandering	37%	39%	64%	73%
Daling van 15 procent of meer	32%	32%	14%	12%
Stijging van 15 procent of meer	30%	29%	22%	15%
<b>Verandering belangrijkste bron huishoudinkomen**</b>				
Geen mutatie in soort	87%	87%	94%	96%
Mutatie in soort	13%	13%	6%	4%

\* Het gaat om het huishoudinkomen in 2012 ten opzichte van 2011 (huishoudenssamenstelling telkens volgens peildatum 31 december)

\*\* Soort inkomensbron: 1) inkomen uit arbeid (loon en/of eigen bedrijf), 2) inkomen uit sociale voorziening (alle soorten uitkeringen + studiefinanciering) en 3) inkomen uit pensioen.

## 5. H4: Verhuisbewegingen van gepland en spontaan verhuisden

Tabel B3-17: Personen naar a) huidige en gewenste eigendomsvorm en woningtype op peilmoment enquête, naar b) eigendomsvorm en type 1 jaar na enquête en c) naar gerealiseerde verhuisbewegingen 1 jaar na WoON 2015

		2015			
		Gepland verhuisd	Spontaan verhuisd	Verhuisgeneigd maar niet verhuisd	Niet verhuisgeneigd en niet verhuisd
<b>Totaal</b>		100%	100%	100%	100%
<b>Eigendomsvorm* (tijdens enquête)</b>					
	Koop	33%	39%	57%	70%
	Corporatiehuur	27%	31%	27%	23%
	Particuliere huur	40%	30%	16%	6%
<b>Eigendomsvorm (1 jaar na enquête)</b>					
	Koop	45%	35%	57%	70%
	Corporatiehuur	24%	31%	27%	23%
	Particuliere huur	31%	34%	16%	6%
<b>Eigendomsvorm en woningtype* (tijdens enquête)</b>					
	Eengezinskoop	24%	33%	47%	63%
	Eengezinshuur	17%	25%	15%	15%
	Meergezinskoop	9%	6%	10%	7%
	Meergezinshuur	50%	36%	28%	15%
<b>Eigendomsvorm en woningtype (1 jaar na enquête)</b>					
	Eengezinskoop	35%	26%	47%	63%
	Eengezinshuur	19%	23%	15%	15%
	Meergezinskoop	10%	9%	10%	7%
	Meergezinshuur	36%	42%	28%	15%
<b>Gewenste eigendomsvorm en woningtype</b>					
	Eengezinskoop	44%		45%	
	Eengezinshuur	16%		15%	
	Meergezinskoop	11%		13%	
	Meergezinshuur	29%		27%	
<b>Verhuisbeweging - eigendomsvorm*</b>					
	Van koop naar koop	24%	21%		
	Van koop naar huur	10%	21%		
	Van huur naar koop	25%	15%		
	Van huur naar huur	41%	43%		
<b>Verhuisbeweging - woningtype*</b>					
	Van eengezins naar eengezins	30%	34%		
	Van eengezins naar meergezins	12%	26%		
	Van meergezins naar eengezins	29%	14%		
	Van meergezins naar meergezins	30%	25%		
<b>Tevredenheid woning (tijdens enquête)</b>					
	Zeer tevreden	18%	36%	21%	52%
	Tevreden	50%	53%	55%	42%
	Neutraal of ontevreden	32%	11%	24%	5%

\* Exclusief personen die op het moment van de enquête thuiswonend kind zijn. Hierdoor verschilt het % koop en % huur 1 jaar na enquête iets tussen de figuren. De hele tabel is wel inclusief personen die op het peilmoment van de enquête in een niet-woning woonden.



Tabel B3-18: Personen naar a) huidige en gewenste eigendomsvorm en woningtype op peilmoment enquête, naar b) eigendomsvorm en type 1 jaar na enquête en c) naar gerealiseerde verhuisbewegingen 1 jaar na WoON 2012

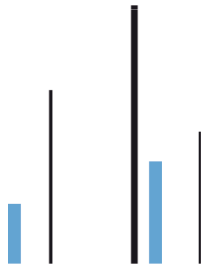
		2012			
		Gepland verhuisd	Spontaan verhuisd	Verhuiscapabel maar niet verhuisd	Niet verhuiscapabel en niet verhuisd
<b>Totaal</b>		100%	100%	100%	100%
<b>Eigendomsvorm* (tijdens enquête)</b>					
	Koop	26%	36%	54%	69%
	Corporatiehuur	33%	36%	29%	24%
	Particuliere huur	40%	28%	17%	7%
<b>Eigendomsvorm (1 jaar na enquête)</b>					
	Koop	40%	36%	56%	66%
	Corporatiehuur	32%	35%	30%	25%
	Particuliere huur	28%	28%	14%	9%
<b>Eigendomsvorm en woningtype* (tijdens enquête)</b>					
	Eengezinskoop	20%	29%	43%	61%
	Eengezinshuur	18%	21%	16%	16%
	Meergezinskoop	6%	7%	12%	8%
	Meergezinshuur	56%	43%	30%	15%
<b>Eigendomsvorm en woningtype (1 jaar na enquête)</b>					
	Eengezinskoop	30%	29%	43%	61%
	Eengezinshuur	23%	25%	16%	16%
	Meergezinskoop	9%	7%	12%	8%
	Meergezinshuur	38%	39%	30%	15%
<b>Gewenste eigendomsvorm en woningtype</b>					
	Eengezinskoop	34%		45%	
	Eengezinshuur	20%		17%	
	Meergezinskoop	9%		11%	
	Meergezinshuur	37%		28%	
<b>Verhuisbeweging - eigendomsvorm*</b>					
	Van koop naar koop	17%	23%		
	Van koop naar huur	10%	14%		
	Van huur naar koop	24%	15%		
	Van huur naar huur	49%	48%		
<b>Verhuisbeweging - woningtype*</b>					
	Van een gezin naar een gezin	34%	40%		
	Van een gezin naar meer gezin	14%	19%		
	Van meer gezin naar een gezin	25%	16%		
	Van meer gezin naar meer gezin	26%	26%		
<b>Tevredenheid woning (tijdens enquête)</b>					
	Zeer tevreden	17%	41%	22%	54%
	Tevreden	46%	46%	53%	42%
	Neutraal of ontevreden	36%	13%	25%	5%

\* Exclusief personen die op het moment van de enquête thuiswonend kind zijn. Hierdoor verschilt het % koop en % huur 1 jaar na enquête iets tussen de figuren. De hele tabel is wel inclusief personen die op het peilmoment van de enquête in een niet-woning woonden.

Tabel B3-19: Personen naar a) huidige en gewenste eigendomsvorm en woningtype op peilmoment enquête, naar b) eigendomsvorm en type 1 jaar na enquête en c) naar gerealiseerde verhuisbewegingen 1 jaar na WoON 2009

		2009			
		Gepland verhuisd	Spontaan verhuisd	Verhuisgeneigd maar niet verhuisd	Niet verhuisgeneigd en niet verhuisd
<b>Totaal</b>		100%	100%	100%	100%
<b>Eigendomsvorm* (tijdens enquête)</b>					
	Koop	31%	39%	48%	69%
	Corporatiehuur	36%	37%	36%	25%
	Particuliere huur	33%	24%	15%	6%
<b>Eigendomsvorm (1 jaar na enquête)</b>					
	Koop	46%	44%	52%	67%
	Corporatiehuur	33%	35%	37%	26%
	Particuliere huur	21%	21%	12%	8%
<b>Eigendomsvorm en woningtype* (tijdens enquête)</b>					
	Eengezinskoop	23%	30%	39%	61%
	Eengezinshuur	17%	23%	17%	16%
	Meergezinskoop	8%	9%	10%	7%
	Meergezinshuur	52%	39%	35%	15%
<b>Eigendomsvorm en woningtype (1 jaar na enquête)</b>					
	Eengezinskoop	33%	31%	39%	61%
	Eengezinshuur	21%	26%	17%	16%
	Meergezinskoop	11%	10%	10%	7%
	Meergezinshuur	34%	33%	35%	15%
<b>Gewenste eigendomsvorm en woningtype</b>					
	Eengezinskoop	39%		47%	
	Eengezinshuur	17%		17%	
	Meergezinskoop	12%		11%	
	Meergezinshuur	32%		25%	
<b>Verhuisbeweging - eigendomsvorm*</b>					
	Van koop naar koop	22%	23%		
	Van koop naar huur	9%	14%		
	Van huur naar koop	23%	16%		
	Van huur naar huur	46%	46%		
<b>Verhuisbeweging - woningtype*</b>					
	Van eengezins naar eengezins	35%	40%		
	Van eengezins naar meergezins	13%	18%		
	Van meergezins naar eengezins	26%	16%		
	Van meergezins naar meergezins	26%	26%		
<b>Tevredenheid woning (tijdens enquête)</b>					
	Zeer tevreden	22%	42%	23%	57%
	Tevreden	48%	45%	52%	38%
	Neutraal of ontevreden	31%	13%	25%	5%

\* Exclusief personen die op het moment van de enquête thuiswonend kind zijn. Hierdoor verschilt het % koop en % huur 1 jaar na enquête iets tussen de figuren. De hele tabel is wel inclusief personen die op het peilmoment van de enquête in een niet-woning woonden.



## Bijlage 4: toelichting op modellen

In hoofdstuk 5 worden de (eventueel) verklarende kenmerken voor verhuis- en slaagkansen uit de voorgaande hoofdstukken simultaan in beschouwing genomen. Op twee manieren wordt in beeld gebracht welke kenmerken nu echt doorslaggevend zijn. De modeluitkomsten uit bijlage 5 zijn afkomstig uit logistische regressiemodellen. De 'donut' diagrammen (zoals in Figuur 5-1) zijn gemaakt aan de hand van de uitkomsten van Random Forest modellen. Beide methoden worden hieronder toegelicht.

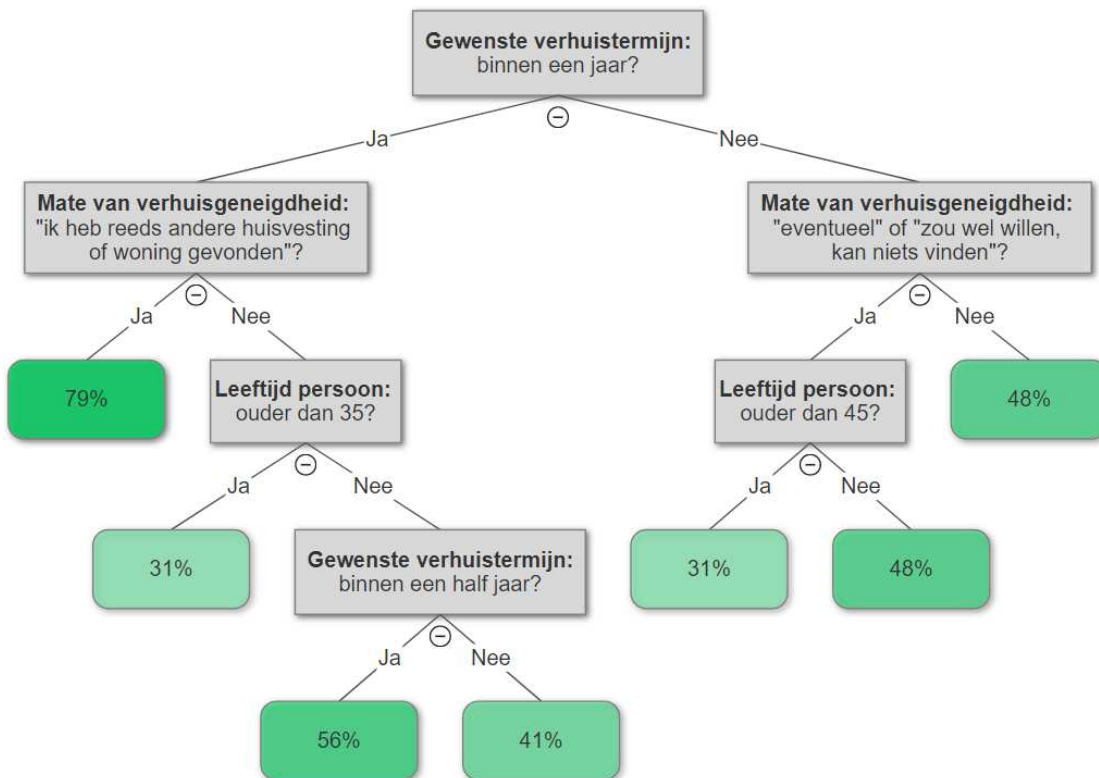
Tot slot worden ook de Variance Inflation Factors toegelicht. Deze zijn bepaald om te toetsen of er sprake is van multicollineariteit. Hoe en waarom dit is gedaan wordt verderop uitgelegd.

### Random Forest

Het logistische regressiemodel is een voorbeeld van een klassieke regressiemethode. Naast klassieke technieken bestaat een breed en snel groeiend scala aan moderne oplossingsmethoden onder de noemer Machine Learning. Een populaire variant is het Random Forest model. Dit kan, net als logistische regressie, ingezet worden om bijvoorbeeld de verhuiskans van verhuiscandidate te voorspellen. Wederom is de y-variabele het al dan niet verhuizen, en zijn de x-variabelen de verscheidene kenmerken.

Beslisbomen vormen de basis voor het Random Forest model. In Figuur B4-1 is een klein voorbeeld gegeven om de werking van een beslisboom te illustreren. Op elk knooppunt van de boom wordt een vraag gesteld over één van de x-variabelen. In het voorbeeld is de eerste vraag "Is de gewenste verhuistermijn binnen een jaar?". Het antwoord op de vraag bepaalt steeds welke tak van de boom gevolgd dient te worden en daarmee welke volgende vraag gesteld wordt. Het gevolgde pad bepaalt de uiteindelijke voorspelling. De boom wordt 'van top naar bladeren' zodanig gegenereerd op basis van de data dat steeds de vraag wordt gesteld waarmee zo veel mogelijk informatie gewonnen wordt. Kenmerken met (te) weinig verklarende kracht worden automatisch buiten beschouwing gelaten. Om vervolgens aan de hand van de kenmerken van een persoon zijn verhuiskans te voorspellen wordt de beslisboom dus van boven naar beneden doorlopen. Zo heeft een persoon die binnen een jaar wil verhuizen, nog geen andere huisvesting heeft gevonden, en ouder dan 35 is, een voorspelde verhuiskans van 31%. Het principe achter een beslisboom is als volgt: om de verwachte verhuiskans van een verhuiscandidate te bepalen, wordt gezocht naar verhuiscandidate personen in de dataset met (ongeveer) dezelfde kenmerken. De voorspelde verhuiskans is het procentueel aantal gerealiseerde verhuizingen van deze soortgelijke personen.

Figuur B4-1: Beslisboom voor de verhuiskans van verhuisgeneigden



Een beslisboom kan op zichzelf al een goede regressiemethode zijn. Echter, een nog beter model is het Random Forest: een automatisch gegenereerde verzameling van duizenden beslisbomen. Hierin wordt bij het maken van elke boom slechts een beperkt, willekeurig (random) deel van de dataset gebruikt. In elke boom worden bepaalde kenmerken en de gegevens van bepaalde personen buiten beschouwing gelaten. Dit om ervoor te zorgen dat niet elke beslisboom exact hetzelfde is – een beslisboom wordt immers optimaal gemaakt aan de hand van de data. In het Random Forest model is de voorspelde verhuiskans van een persoon het gemiddelde van de voorspelde verhuiskansen uit de beslisbomen. De ‘random’ afwisseling tussen de verschillende beslisbomen verhoogt de precisie en verlaagt de variantie (afhankelijkheid van ruis en toevalligheden) in het model.

De Random Forest methode geeft geen directe en interpreteerbare verbanden tussen de kenmerken van verhuisgeneigde personen en hun verhuiskans zoals te zien in de staafdiagrammen van het logistische regressiemodel. Wel geeft de methode een ranglijst met de door het model geselecteerde kenmerken, geordend van meest verklarende kracht naar minst verklarende kracht. Deze ranglijsten worden gevisualiseerd in de ‘donut’ diagrammen in hoofdstuk 5. De uitkomsten van het Random Forest model zijn op die manier van toegevoegde waarde ten opzichte van het logistische regressiemodel, omdat uit dergelijke klassieke regressiemodellen geen directe conclusies kunnen worden getrokken over de onderlinge verhoudingen tussen het belang van de verschillende kenmerken.

## Logistische regressie

Om de relaties tussen verhuis- en slaagkansen en bepaalde kenmerken niet één voor één, maar tegelijkertijd te schatten, wordt logistische regressie gebruikt. Regressiemodellen in het algemeen worden gebruikt om één kenmerk (de y-variabele) te verklaren vanuit één of meerdere andere kenmerken (de x-variabelen). Elke x-variabele krijgt in het model een coëfficiënt die de relatie met de y-variabele weergeeft, waarbij simultaan ook rekening gehouden wordt met de invloed van eventueel andere x-variabelen. Het +/- teken van de coëfficiënt geeft aan of het verband positief of negatief is en de grootte van de coëfficiënt toont hoe sterk het verband is. De waarden van de y-variabele kunnen vervolgens worden 'voorspeld' aan de hand van de x-variabelen en bijbehorende coëfficiënten. Hoe dichter deze voorspelde waarden bij de werkelijke waarden liggen, hoe sterker het model is in termen van verklarende kracht.

Het logistische regressiemodel heeft de bijzonderheid dat het te verklaren kenmerk (de y-variabele) nominaal is: deze kan slechts de uitkomst 0 (nee) of 1 (ja) aannemen.<sup>44</sup> In het geval van de analyse op verhuiskansen van verhuiscandidateen (paragraaf 5.1) is deze variabele het al dan niet verhuizen van een persoon. De x-variabelen zijn de mogelijke categorieën van de verschillende kenmerken (leeftijd, inkomen, verhuismotief, etc.): 'verhuismotief is studie of werk' is in dit geval dus één variabele. De staafdiagrammen in hoofdstuk 5 geven de geschatte coëfficiënten weer bij de x-variabelen afkomstig uit het logistische regressiemodel. Deze tonen de relaties tussen de x-variabelen en de verhuiskans van een verhuiscandidate persoon. Wanneer de variabele 'verhuismotief is studie of werk' een negatieve coëfficiënt heeft, betekent dit dat een persoon die wil verhuizen vanwege studie of werk een lagere verhuiskans heeft dan een persoon in de referentiecategorie. De referentiecategorie is één van de categorieën van een kenmerk die gekozen is als standaard – voor het kenmerk 'verhuismotief' is dit de categorie 'samenwonen of scheiden'. De invloed van andere categorieën wordt dus steeds beschouwd ten opzichte van deze referentiecategorie.

## Variance Inflation Factors

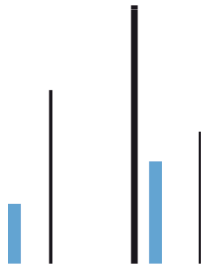
Bij het gebruik van (logistische) regressiemodellen, zoals in hoofdstuk 5, is het van belang om te toetsen op multicollineariteit. Er is sprake van multicollineariteit wanneer er een sterk verband is tussen twee of meer verklarende variabelen (x-variabelen) in het model. Dit zou bijvoorbeeld in de analyse op de verhuiskansen van verhuiscandidateen het geval kunnen zijn wanneer de verklarende variabelen 'leeftijd' en 'inkomen' sterk met elkaar samenhangen – oudere personen verdienen doorgaans meer. Multicollineariteit geeft een probleem bij het schatten van de verbanden tussen deze x-variabelen en de y-variabele. Doordat de x-variabelen zo veel 'op elkaar lijken' wordt het moeilijk tot onmogelijk om onderscheid te maken in hun afzonderlijke invloeden op y-variabele. Wanneer bijvoorbeeld oude mensen met een hoog inkomen een hogere verhuiskans hebben, kan het model niet bepalen of deze verhoogde verhuiskans te wijten is aan de leeftijd of juist aan het inkomen. Dit leidt tot onnauwkeurige modelresultaten. Het is dus belangrijk om na te gaan of er geen sprake is van multicollineariteit in de modellen.

Multicollineariteit kan opgespoord worden aan de hand van Variance Inflation Factors (VIFs). De VIF-waarde van een variabele geeft aan tot in hoeverre deze variabele de totale variantie (onnauwkeurigheid) van het model beïnvloedt ten opzichte van alle andere variabelen. Variabelen met hoge VIF-waarden veroorzaken

<sup>44</sup> Bij multinomiale logistische regressie kan de y-variabele meer dan 2 (discrete) waarden aannemen.

multicollineariteit in combinatie met andere variabelen, en verlagen daarmee dus de nauwkeurigheid van het model. Een variabele met een VIF-waarde van 1 heeft geen enkel verband met de andere variabelen. Dit komt zelden voor: er zijn bijna altijd wel verbanden tussen alle x-variabelen. Dit is niet erg, zo lang deze maar niet te sterk zijn. De vuistregel is dat VIF-waarden van meer dan 4 duiden op (lichte) multicollineariteit die extra aandacht vereist. VIF-waarden van meer dan 10 duiden op (ernstige) multicollineariteit die verholpen moet worden, bijvoorbeeld door bepaalde variabelen te verwijderen uit het model.

Voor elk van de regressiemodellen die op de Verhuismodule zijn toegepast zijn de VIF-waarden van de variabelen berekend om te controleren op multicollineariteit. Uit deze toetsen blijkt dat voor elk model alle VIF-waarden kleiner zijn dan 4. Er is geen sprake van te sterke verbanden tussen de x-variabelen, dus er is geen multicollineariteit in het model.



## Bijlage 5: uitkomsten logistische regressies

### Toelichting

In deze bijlage zijn tabellen opgenomen met de resultaten van de logistische regressies. In de bijschriften is telkens de te verklaren variabele vermeld. In Tabel B5-1 is dat bijvoorbeeld de verhuiskans.

Voor alle verklarende kenmerken geldt telkens één niveau als referentie, en blijkt uit de schattingen (kolom  $\beta$ ) welke invloed op (bijvoorbeeld) de verhuiskans uit gaat van de andere niveaus ten opzichte van de referentie. Voor elke schatting is ook de standaard fout opgenomen (kolom s.e.), die aangeeft in hoeverre de gevonden invloeden statistisch gezien significant zijn. De statistische verbanden zijn van een asterisk voorzien.













De kolom  $\exp(\beta)$  beschrijft de zogeheten 'odds ratio's'. Deze geeft weer wat de verhouding in de verhuiskans is. Een waarde boven 1 geeft aan dat bij desbetreffend niveau er een grotere verhuiskans geldt ten opzichte van het referentieniveau; bij een waarde kleiner dan 1 geldt er een kleinere kans.

In de laatste kolom is de uitwerking van alle significant bevonden niveaus visueel weergegeven. Hiermee wordt in een oogopslag duidelijk hoe de onderlinge verhoudingen gelden tussen niveaus binnen een kenmerk, en over alle kenmerken heen.

Tabel B5-1: Invloed van niveaus kenmerken op verhuiskans (alle verhuisgeneigden)

Kenmerk	$\beta$	s.e.	exp( $\beta$ )	
(Intercept)	0,32	0,28	1,38	
<b>Beoogd type huishouden na verhuizing (ref: alleenstaand)</b>				
Paar	0,03	0,06	1,04	
Gezin	0,02	0,08	1,02	
Eenoudergezin	0,00	0,11	1,00	
Overig	0,02	0,10	1,02	
<b>Leeftijd persoon (ref: &lt; 25 jaar)</b>				
25 - 34 jaar	-0,19	0,06 **	0,83	
35 - 44 jaar	-0,65	0,09 **	0,52	
45 - 54 jaar	-0,85	0,09 **	0,43	
55 - 64 jaar	-1,01	0,11 **	0,36	
65 - 74 jaar	-0,97	0,12 **	0,38	
75+ jaar	-0,69	0,15 **	0,50	
<b>Besteedbaar huishoudinkomen (ref: 20% laagste inkomens)</b>				
Tweede kwintiel	-0,08	0,08	0,92	
Derde kwintiel	-0,20	0,08 *	0,82	
Vierde kwintiel	-0,24	0,08 **	0,79	
20% hoogste inkomens	-0,18	0,09 *	0,84	
<b>Gewenste verhuisbeweging (ref: starter vanuit ouderlijk huis)</b>				
Starter vanuit niet-woning	0,39	0,15 *	1,48	
Semi-starter	0,89	0,14 **	2,42	
Doorstromer uit koop	0,40	0,12 **	1,49	
Doorstromer uit huur	0,59	0,12 **	1,80	
Naar een niet-woning of instelling	0,47	0,14 **	1,61	
Blijven of worden onzelfstandig lid huishouden	0,29	1,03	1,34	
Buitenland	-0,57	1,05	0,57	
Weet niet	0,59	1,05	1,81	
<b>Gewenste verhuistermijn (ref: binnen een half jaar)</b>				
Over een half jaar tot een jaar	-0,64	0,06 **	0,52	
Over 1 tot 2 jaar	-1,75	0,07 **	0,17	
Weet niet	-1,95	0,07 **	0,14	
<b>Verhuismotief (ref: samenwonen of scheiden)</b>				
Zelfstandig gaan wonen	-0,37	0,09 **	0,69	
Studie of werk	-0,20	0,09 *	0,82	
Woning en/of buurt	-0,28	0,08 **	0,76	
Andere reden	-0,17	0,08 *	0,84	
Onbekend	0,14	0,17	1,15	
<b>Mate van verhuisgeneigdheid (ref: gedwongen verhuizing)</b>				
Eventueel wel, misschien	-0,94	0,16 **	0,39	
Zou wel willen, kan niets vinden	-0,63	0,17 **	0,53	
Beslist wel	-0,06	0,16	0,94	
Reeds andere woning gevonden	1,13	0,18 **	3,10	
Weet niet	0,98	0,84	2,67	
<b>Tevredenheid met huidige woning (ref: zeer tevreden)</b>				
Tevreden	-0,07688	0,07	0,93	
Niet tevreden of ontevreden	-0,12562	0,08	0,88	
(Zeer) ontevreden	-0,46735	0,10 **	0,63	
Onbekend	-0,36294	0,15 *	0,70	







<b>Tevredenheid met huidige woning (ref: zeer tevreden)</b>					
	Tevreden	-0,08	0,07	0,93	
	Niet tevreden of ontevreden	-0,13	0,08	0,88	
	(Zeer) ontevreden	-0,47	0,10 **	0,63	
	Onbekend	-0,36	0,15 *	0,70	
<b>Gewenste eigendom en type (ref: eengezinskoop)</b>					
	Eengezinshuur	0,03	0,08	1,03	
	Meergezinskoop	-0,08	0,09	0,92	
	Meergezinshuur	-0,02	0,08	0,98	
<b>Gewenst aantal kamers (ref: 1 of 2)</b>					
	3	0,00	0,09	1,00	
	4	-0,11	0,10	0,90	
	Meer dan 4	-0,09	0,11	0,91	
	Weet niet	-0,16	0,13	0,85	
	Onbekend	-0,30	1,04	0,74	
<b>Gewenst woonmilieu (ref: centrum-stedelijk)</b>					
	Buiten-centrum (stad)	-0,03	0,07	0,97	
	Groen-stedelijk	-0,04	0,09	0,96	
	Dorps	-0,09	0,09	0,92	
	Landelijk	-0,09	0,10	0,91	
<b>Stedelijkheid gewenste gemeente (ref: zeer sterk stedelijk)</b>					
	Sterk stedelijk	0,19	0,07 **	1,22	
	Matig stedelijk	0,20	0,09 *	1,22	
	Weinig stedelijk	0,33	0,10 **	1,39	
	Niet stedelijk	0,31	0,14 *	1,36	
	Weet niet	0,06	0,08	1,06	
<b>Spanning woningmarkt gewenste regio (ref: hoog)</b>					
	Gemiddeld	0,07	0,06	1,07	
	Laag	0,00	0,08	1,00	
<b>Vermogen huishouden (ref: 20% laagste vermogens)</b>					
	Tweede kwintiel	0,05	0,07	1,05	
	Derde kwintiel	0,16	0,06 *	1,17	
	Vierde kwintiel	-0,02	0,07	0,98	
	20% hoogste vermogens	-0,05	0,07	0,96	
<b>Opleidingsniveau (ref: laag)</b>					
	Middelbaar	0,17	0,07 *	1,19	
	Hoog	0,41	0,07 **	1,51	
	Onbekend	0,07	0,21	1,07	
<b>Migratieachtergrond (ref: autochtoon)</b>					
	1e generatie niet-westers	-0,36	0,10 **	0,70	
	1e generatie westers	0,06	0,11	1,06	
	2e generatie niet-westers	-0,28	0,10 **	0,75	
	2e generatie westers	-0,10	0,09	0,90	
<b>Netto woonquote (ref: &lt; 20%)</b>					
	20% tot 30%	-0,12	0,07	0,89	
	30% tot 40%	-0,05	0,08	0,95	
	40% tot 50%	-0,05	0,10	0,95	
	> 50%	0,10	0,10	1,10	
	Onbekend	0,54	0,15 **	1,72	

\* significantieniveau < 0,05; \*\* significantieniveau < 0,01

Tabel B5-2: Invloed van niveaus kenmerken op verhuiskans (beslist verhuiscandidate)

Kenmerk	$\beta$	s.e.	exp( $\beta$ )	
(Intercept)	0,67	0,36	1,96	
<b>Beoogd type huishouden na verhuizing (ref: alleenstaand)</b>				
Paar	0,12	0,09	1,13	
Gezin	0,14	0,12	1,16	
Eenoudergezin	0,16	0,15	1,17	
Overig	0,03	0,15	1,04	
<b>Leeftijd persoon (ref: &lt; 25 jaar)</b>				
25 - 34 jaar	-0,22	0,09 *	0,81	
35 - 44 jaar	-0,68	0,12 **	0,51	
45 - 54 jaar	-0,70	0,14 **	0,49	
55 - 64 jaar	-0,87	0,16 **	0,42	
65 - 74 jaar	-0,92	0,19 **	0,40	
75+ jaar	-0,83	0,26 **	0,44	
<b>Besteedbaar huishoudinkomen (ref: 20% laagste inkomens)</b>				
Tweede kwintiel	0,04	0,11	1,04	
Derde kwintiel	-0,10	0,12	0,90	
Vierde kwintiel	-0,11	0,12	0,89	
20% hoogste inkomens	-0,03	0,13	0,97	
<b>Gewenste verhuisbeweging (ref: starter vanuit ouderlijk huis)</b>				
Starter vanuit niet-woning	0,52	0,23 *	1,68	
Semi-starter	0,56	0,24 *	1,76	
Doorstromer uit koop	0,13	0,23	1,14	
Doorstromer uit huur	0,20	0,22	1,22	
Naar een niet-woning of instelling	0,32	0,19	1,38	
Blijven of worden onzelfstandig lid huishouden	0,93	1,13	2,53	
Buitenland	0,03	1,17	1,03	
<b>Gewenste verhuistermijn (ref: binnen een half jaar)</b>				
Over een half jaar tot een jaar	-0,70	0,08 **	0,49	
Over 1 tot 2 jaar	-1,86	0,09 **	0,16	
Weet niet	-1,62	0,09 **	0,20	
<b>Verhuismotief (ref: samenwonen of scheiden)</b>				
Zelfstandig gaan wonen	-0,46	0,12 **	0,63	
Studie of werk	-0,29	0,14 *	0,75	
Woning en/of buurt	-0,25	0,11 *	0,78	
Andere reden	-0,14	0,12	0,87	
Onbekend	0,28	0,25	1,32	
<b>Tevredenheid met huidige woning (ref: zeer tevreden)</b>				
Tevreden	-0,09	0,11	0,91	
Niet tevreden of ontevreden	-0,22	0,13	0,80	
(Zeer) ontevreden	-0,53	0,14 **	0,59	
Onbekend	-0,14	0,23	0,87	
<b>Gewenste eigendom en type (ref: eengezinskoop)</b>				
Eengezinshuur	0,04	0,11	1,04	
Meergezinskoop	-0,15	0,13	0,86	
Meergezinshuur	0,07	0,11	1,07	
<b>Gewenst aantal kamers (ref: 1 of 2)</b>				
3	-0,06	0,11	0,94	
4	-0,20	0,13	0,82	
Meer dan 4	-0,18	0,14	0,83	
Weet niet	-0,09	0,16	0,91	
Onbekend	-1,19	1,14	0,31	
<b>Gewenst woonmilieu (ref: centrum-stedelijk)</b>				
Buiten-centrum (stad)	-0,08	0,09	0,92	
Groen-stedelijk	-0,09	0,12	0,91	
Dorps	-0,07	0,12	0,93	
Landelijk	-0,04	0,14	0,96	

<b>Stedelijkheid gewenste gemeente (ref: zeer sterk stedelijk)</b>				
Sterk stedelijk	0,10	0,09	1,11	
Matig stedelijk	0,09	0,12	1,10	
Weinig stedelijk	0,02	0,13	1,02	
Niet stedelijk	0,21	0,20	1,23	
Weet niet	0,03	0,10	1,03	
<b>Spanning woningmarkt gewenste regio (ref: hoog)</b>				
Gemiddeld	0,01	0,08	1,01	
Laag	0,00	0,11	1,00	
<b>Vermogen huishouden (ref: 20% laagste vermogens)</b>				
Tweede kwintiel	0,08	0,09	1,08	
Derde kwintiel	0,12	0,09	1,13	
Vierde kwintiel	0,00	0,10	1,00	
20% hoogste vermogens	0,01	0,11	1,01	
<b>Opleidingsniveau (ref: laag)</b>				
Middelbaar	0,11	0,10	1,11	
Hoog	0,42	0,10 **	1,52	
Onbekend	0,23	0,30	1,26	
<b>Migratieachtergrond (ref: autochtoon)</b>				
1e generatie niet-westers	-0,60	0,13 **	0,55	
1e generatie westers	-0,23	0,17	0,79	
2e generatie niet-westers	-0,42	0,14 **	0,66	
2e generatie westers	-0,42	0,14 **	0,66	
<b>Netto woonquote (ref: &lt; 20%)</b>				
20% tot 30%	-0,14	0,11	0,87	
30% tot 40%	-0,04	0,13	0,96	
40% tot 50%	-0,01	0,16	0,99	
> 50%	0,10	0,15	1,10	
Onbekend	-0,02	0,28	0,98	







\* significantieniveau < 0,05; \*\* significantieniveau < 0,01

Tabel B5-3: Invloed van niveaus kenmerken op slaagkans bij voorkeur voor koop

Kenmerk	$\beta$	s.e.	exp( $\beta$ )
(Intercept)	0,05	0,52	1,05
<b>Type huishouden na verhuizing (ref: alleenstaand)</b>			
Paar	0,17	0,24	1,19
Gezin	0,33	0,26	1,39
Overig	-1,08	1,44	0,34
<b>Besteedbaar huishoudinkomen na verhuizing (ref: 20% laagste inkomens)</b>			
Tweede kwintiel	0,14	0,34	1,15
Derde kwintiel	0,69	0,33 *	2,00
Vierde kwintiel	1,17	0,35 **	3,24
20% hoogste inkomens	0,61	0,34	1,84
<b>Gerealiseerde verhuisbeweging (ref: starter ouderlijk huis)</b>			
Starter vanuit niet-woning	0,13	0,45	1,14
Semi-starter	-0,36	0,40	0,70
Doorstromer uit koop	0,38	0,32	1,46
Doorstromer uit huur	0,22	0,33	1,24
Blijven of worden onzelfstandig lid huishouden	0,22	0,95	1,24
Overig	-0,11	0,78	0,90
<b>Verhuismotief (ref: samenwonen of scheiden)</b>			
Zelfstandig gaan wonen	-0,28	0,36	0,75
Studie of werk	-0,55	0,38	0,58
Woning en/of buurt	0,03	0,26	1,03
Andere reden	-0,01	0,27	0,99
<b>Stedelijkheid gemeente na verhuizing (ref: zeer sterk stedelijk)</b>			
Sterk stedelijk	-0,02	0,20	0,98
Matig stedelijk	0,20	0,23	1,23
Weinig stedelijk	0,48	0,25	1,62
Niet stedelijk	0,40	0,35	1,50
<b>Spanning woningmarkt na verhuizing (ref: hoog)</b>			
Gemiddeld	0,20	0,16	1,22
Laag	0,30	0,25	1,35
<b>Opleidingsniveau (ref: laag)</b>			
Middelbaar	-0,23	0,30	0,79
Hoog	-0,24	0,29	0,79
<b>Migratieachtergrond (ref: autochtoon)</b>			
1e generatie niet-westers	-0,49	0,39	0,61
1e generatie westers	0,70	0,47	2,00
2e generatie niet-westers	-0,63	0,38	0,53
2e generatie westers	0,15	0,39	1,16
<b>Vermogen huishouden na verhuizing (ref: 20% laagste vermogens)</b>			
Tweede kwintiel	-0,28	0,26	0,75
Derde kwintiel	0,21	0,21	1,23
Vierde kwintiel	0,48	0,22 *	1,61
20% hoogste vermogens	0,81	0,24 **	2,24









\* significantieniveau < 0,05; \*\* significantieniveau < 0,01

Tabel B5-4: Invloed van niveaus kenmerken op slaagkans bij voorkeur voor huur

Kenmerk	$\beta$	s.e.	exp( $\beta$ )	
(Intercept)	3,56	0,68 **	35,17	
<b>Type huishouden na verhuizing (ref: alleenstaand)</b>				
Paar	-0,15	0,28	0,86	
Gezin	0,28	0,40	1,32	
Overig	15,98	680,39	8,67E+06	
<b>Besteedbaar huishoudinkomen na verhuizing (ref: 20% laagste inkomens)</b>				
Tweede kwintiel	-0,52	0,35	0,60	
Derde kwintiel	-0,83	0,37 *	0,44	
Vierde kwintiel	-0,62	0,41	0,54	
20% hoogste inkomens	-0,45	0,44	0,64	
<b>Gerealiseerde verhuisbeweging (ref: starter ouderlijk huis)</b>				
Starter vanuit niet-woning	-0,75	0,49	0,47	
Semi-starter	-0,22	0,49	0,80	
Doorstromer uit koop	-1,27	0,46 **	0,28	
Doorstromer uit huur	-0,20	0,45	0,82	
Blijven of worden onzelfstandig lid huishouden	-3,03	0,67 **	0,05	
Overig	-2,06	1,0 *	0,13	
<b>Verhuismotief (ref: samenwonen of scheiden)</b>				
Zelfstandig gaan wonen	0,54	0,44	1,72	
Studie of werk	-0,18	0,41	0,84	
Woning en/of buurt	0,10	0,37	1,10	
Andere reden	0,16	0,39	1,17	
<b>Stedelijkheid gemeente na verhuizing (ref: zeer sterk stedelijk)</b>				
Sterk stedelijk	-0,46	0,28	0,63	
Matig stedelijk	-0,70	0,35 *	0,49	
Weinig stedelijk	-0,35	0,38	0,71	
Niet stedelijk	-0,07	0,71	0,93	
<b>Spanning woningmarkt na verhuizing (ref: hoog)</b>				
Gemiddeld	0,36	0,25	1,43	
Laag	-0,01	0,31	0,99	
<b>Opleidingsniveau (ref: laag)</b>				
Middelbaar	-0,45	0,35	0,64	
Hoog	-0,39	0,35	0,68	
<b>Migratieachtergrond (ref: autochtoon)</b>				
1e generatie niet-westers	-0,08	0,53	0,92	
1e generatie westers	-0,38	0,49	0,68	
2e generatie niet-westers	0,16	0,65	1,18	
2e generatie westers	0,74	0,63	2,10	
<b>Vermogen huishouden na verhuizing (ref: 20% laagste vermogens)</b>				
Tweede kwintiel	0,61	0,34	1,84	
Derde kwintiel	0,17	0,33	1,18	
Vierde kwintiel	-0,05	0,35	0,95	
20% hoogste vermogens	-0,53	0,38	0,59	







\* significantieniveau < 0,05; \*\* significantieniveau < 0,01

Tabel B5-5: Invloed van niveaus kenmerken op slaagkans bij voorkeur voor eengezinswoning

Kenmerk	$\beta$	s.e.	exp( $\beta$ )	
(Intercept)	-0,92	0,50	0,40	
<b>Type huishouden na verhuizing (ref: alleenstaand)</b>				
Paar	0,30	0,24	1,35	
Gezin	1,09	0,26 **	2,98	
Overig	-1,35	1,40	0,26	
<b>Besteedbaar huishoudinkomen na verhuizing (ref: 20% laagste inkomens)</b>				
Tweede kwintiel	-0,03	0,30	0,97	
Derde kwintiel	0,46	0,31	1,59	
Vierde kwintiel	0,84	0,31 **	2,32	
20% hoogste inkomens	0,47	0,31	1,60	
<b>Gerealiseerde verhuisbeweging (ref: starter ouderlijk huis)</b>				
Starter vanuit niet-woning	-0,71	0,43	0,49	
Semi-starter	0,14	0,41	1,15	
Doorstromer uit koop	0,85	0,35 *	2,34	
Doorstromer uit huur	0,50	0,34	1,65	
Blijven of worden onzelfstandig lid huishouden	0,29	0,73	1,34	
Overig	0,89	1,12	2,43	
<b>Verhuismotief (ref: samenwonen of scheiden)</b>				
Zelfstandig gaan wonen	-0,65	0,36	0,52	
Studie of werk	-1,19	0,40 **	0,30	
Woning en/of buurt	-0,25	0,28	0,78	
Andere reden	-0,17	0,30	0,84	
<b>Stedelijkheid gemeente na verhuizing (ref: zeer sterk stedelijk)</b>				
Sterk stedelijk	1,08	0,21 **	2,93	
Matig stedelijk	1,33	0,25 **	3,79	
Weinig stedelijk	2,04	0,28 **	7,69	
Niet stedelijk	2,22	0,42 **	9,25	
<b>Spanning woningmarkt na verhuizing (ref: hoog)</b>				
Gemiddeld	-0,22	0,18	0,80	
Laag	0,08	0,26	1,08	
<b>Opleidingsniveau (ref: laag)</b>				
Middelbaar	0,19	0,26	1,21	
Hoog	0,32	0,27	1,38	
<b>Migratieachtergrond (ref: autochtoon)</b>				
1e generatie niet-westers	-0,01	0,38	0,99	
1e generatie westers	0,29	0,43	1,34	
2e generatie niet-westers	-0,20	0,45	0,82	
2e generatie westers	-0,58	0,38	0,56	
<b>Vermogen huishouden na verhuizing (ref: 20% laagste vermogens)</b>				
Tweede kwintiel	-0,37	0,24	0,69	
Derde kwintiel	0,46	0,25	1,59	
Vierde kwintiel	0,25	0,24	1,28	
20% hoogste vermogens	0,54	0,28	1,72	



































\* significantieniveau < 0,05; \*\* significantieniveau < 0,01

Tabel B5-6: Invloed van niveaus kenmerken op slaagkans bij voorkeur voor meergezinswoning

Kenmerk	$\beta$	s.e.	exp( $\beta$ )	
(Intercept)	3,01	0,64 **	20,25	
<b>Type huishouden na verhuizing (ref: alleenstaand)</b>				
Paar	0,23	0,27	1,26	
Gezin	-0,85	0,44	0,43	
Overig	0,63	1,25	1,89	
<b>Besteedbaar huishoudinkomen na verhuizing (ref: 20% laagste inkomens)</b>				
Tweede kwintiel	0,65	0,35	1,91	
Derde kwintiel	-0,21	0,32	0,81	
Vierde kwintiel	-0,20	0,35	0,82	
20% hoogste inkomens	0,28	0,37	1,32	
<b>Gerealiseerde verhuisbeweging (ref: starter ouderlijk huis)</b>				
Starter vanuit niet-woning	-0,07	0,47	0,94	
Semi-starter	-0,58	0,42	0,56	
Doorstromer uit koop	-0,55	0,45	0,58	
Doorstromer uit huur	-0,35	0,42	0,71	
Blijven of worden onzelfstandig lid huishouden	-2,44	0,88 **	0,09	
Overig	-1,61	1,06	0,20	
<b>Verhuismotief (ref: samenwonen of scheiden)</b>				
Zelfstandig gaan wonen	-0,84	0,40 *	0,43	
Studie of werk	-0,79	0,41	0,45	
Woning en/of buurt	0,30	0,39	1,35	
Andere reden	0,16	0,38	1,17	
<b>Stedelijkheid gemeente na verhuizing (ref: zeer sterk stedelijk)</b>				
Sterk stedelijk	-0,57	0,24 *	0,56	
Matig stedelijk	-0,28	0,34	0,75	
Weinig stedelijk	-1,42	0,34 **	0,24	
Niet stedelijk	-2,50	0,70 **	0,08	
<b>Spanning woningmarkt na verhuizing (ref: hoog)</b>				
Gemiddeld	0,06	0,22	1,07	
Laag	0,14	0,31	1,15	
<b>Opleidingsniveau (ref: laag)</b>				
Middelbaar	-0,36	0,34	0,70	
Hoog	-0,57	0,33	0,57	
<b>Migratieachtergrond (ref: autochtoon)</b>				
1e generatie niet-westers	0,06	0,48	1,06	
1e generatie westers	-0,26	0,43	0,77	
2e generatie niet-westers	0,78	0,64	2,19	
2e generatie westers	0,54	0,50	1,72	
<b>Vermogen huishouden na verhuizing (ref: 20% laagste vermogens)</b>				
Tweede kwintiel	-0,06	0,30	0,94	
Derde kwintiel	-0,07	0,30	0,93	
Vierde kwintiel	-0,25	0,33	0,78	
20% hoogste vermogens	0,38	0,37	1,47	

\* significantieniveau < 0,05; \*\* significantieniveau < 0,01















Tabel B5-7: Invloed van niveaus kenmerken op slaagkans in gewenste gemeente

Kenmerk	$\beta$	s.e.	exp( $\beta$ )	
(Intercept)	1,77	0,34 **	5,85	
<b>Type huishouden na verhuizing (ref: alleenstaand)</b>				
Paar	-0,50	0,17 **	0,61	
Gezin	-0,11	0,19	0,90	
Overig	0,60	0,89	1,82	
<b>Besteedbaar huishoudinkomen na verhuizing (ref: 20% laagste inkomens)</b>				
Tweede kwintiel	0,28	0,20	1,32	
Derde kwintiel	0,40	0,21	1,49	
Vierde kwintiel	0,32	0,21	1,38	
20% hoogste inkomens	0,26	0,21	1,30	
<b>Gerealiseerde verhuisbeweging (ref: starter ouderlijk huis)</b>				
Starter vanuit niet-woning	0,50	0,29	1,65	
Semi-starter	0,08	0,27	1,08	
Doorstromer uit koop	0,41	0,24	1,51	
Doorstromer uit huur	0,47	0,24 *	1,60	
Blijven of worden onzelfstandig lid huishouden	-0,71	0,49	0,49	
Overig	-0,38	0,59	0,68	
<b>Verhuismotief (ref: samenwonen of scheiden)</b>				
Zelfstandig gaan wonen	-0,50	0,24 *	0,60	
Studie of werk	-0,79	0,27 **	0,45	
Woning en/of buurt	-0,36	0,21	0,70	
Andere reden	-0,41	0,21	0,66	
<b>Stedelijkheid gemeente na verhuizing (ref: zeer sterk stedelijk)</b>				
Sterk stedelijk	-0,13	0,15	0,88	
Matig stedelijk	-0,49	0,18 **	0,61	
Weinig stedelijk	-0,46	0,18 *	0,63	
Niet stedelijk	-0,75	0,27 **	0,47	
<b>Spanning woningmarkt na verhuizing (ref: hoog)</b>				
Gemiddeld	0,18	0,12	1,20	
Laag	0,51	0,18 **	1,67	
<b>Opleidingsniveau (ref: laag)</b>				
Middelbaar	-0,30	0,19	0,74	
Hoog	-0,38	0,19 *	0,69	
<b>Migratieachtergrond (ref: autochtoon)</b>				
1e generatie niet-westers	-0,45	0,25	0,64	
1e generatie westers	-0,43	0,27	0,65	
2e generatie niet-westers	-0,33	0,29	0,72	
2e generatie westers	-0,09	0,27	0,91	
<b>Vermogen huishouden na verhuizing (ref: 20% laagste vermogens)</b>				
Tweede kwintiel	-0,10	0,17	0,90	
Derde kwintiel	0,26	0,17	1,29	
Vierde kwintiel	0,34	0,17 *	1,40	
20% hoogste vermogens	0,81	0,20 **	2,25	

\* significantieniveau < 0,05; \*\* significantieniveau < 0,01



Tabel B5-8: Invloed van niveaus kenmerken op spontane verhuiskans

Kenmerk	$\beta$	s.e.	exp( $\beta$ )	
(Intercept)	0,33	0,37	1,39	
<b>Verandering type huishouden (ref: van thuiswonend kind naar andere positie)</b>				
Van eenpersoons- naar meerpersoonshuishouden	-2,26	0,30 **	0,10	
Van meerpersoons- naar eenpersoonshuishouden	-2,36	0,28 **	0,09	
Overige verandering type huishouden	-2,48	0,28 **	0,08	
Geen verandering type huishouden	-4,31	0,24 **	0,01	
<b>Verandering besteedbaar huishoudinkomen (ref: geen substantiële verandering)</b>				
Daling van 15% of meer	0,39	0,13 **	1,48	
Stijging van 15% of meer	0,32	0,12 **	1,38	
<b>Verandering belangrijkste bron van inkomen (ref: geen verandering)</b>				
Verandering belangrijkste bron	0,23	0,15	1,26	
<b>Type huishouden na 1 jaar (ref: alleenstaand)</b>				
Paar	-0,24	0,15	0,79	
Gezin	-0,54	0,16 **	0,58	
<b>Leeftijd persoon (ref: &lt; 25 jaar)</b>				
25 - 34 jaar	-0,21	0,16	0,81	
35 - 44 jaar	-0,59	0,19 **	0,56	
45 - 64 jaar	-1,53	0,18 **	0,22	
65+ jaar	-1,37	0,19 **	0,25	
<b>Besteedbaar huishoudinkomen na 1 jaar (ref: 20% laagste inkomens)</b>				
Tweede kwintiel	-0,05	0,16	0,95	
Derde kwintiel	0,09	0,17	1,09	
Vierde kwintiel	0,04	0,19	1,04	
20% hoogste inkomens	0,10	0,20	1,11	
<b>Tevredenheid met huidige woning (ref: zeer tevreden)</b>				
Tevreden	0,26	0,11 *	1,30	
Niet tevreden of ontevreden	0,35	0,21	1,42	
(Zeer) ontevreden	1,06	0,30 **	2,88	
Onbekend	-0,03	0,29	0,97	
<b>Eigendomsvorm tijdens enquête (ref: koop)</b>				
Corporatiehuur	0,45	0,15 **	1,57	
Particuliere huur	0,97	0,16 **	2,64	
Onbekend	0,15	0,26	1,16	
<b>Woningtype tijdens enquête (ref: eengezinswoning)</b>				
Meergezinswoning	0,07	0,13	1,07	
Onbekend	0,39	0,26	1,47	
<b>Vermogen huishouden na 1 jaar (ref: 20% laagste vermogens)</b>				
Tweede kwintiel	0,09	0,15	1,10	
Derde kwintiel	-0,08	0,15	0,92	
Vierde kwintiel	-0,20	0,16	0,82	
20% hoogste vermogens	-0,25	0,17	0,78	
<b>Opleidingsniveau (ref: laag)</b>				
Middelbaar	-0,10	0,12	0,90	
Hoog	-0,15	0,13	0,86	
Onbekend	-0,2279	0,37	0,80	
<b>Migratieachtergrond (ref: autochtoon)</b>				
1e generatie niet-westers	-0,30027	0,20	0,74	
1e generatie westers	0,129618	0,21	1,14	
2e generatie niet-westers	-0,25894	0,22	0,77	
2e generatie westers	0,03255	0,20	1,03	
<b>Netto woonquote (ref: &lt; 20%)</b>				
20% tot 30%	0,040761	0,15	1,04	
30% tot 40%	-0,23619	0,18	0,79	
40% tot 50%	-0,10116	0,22	0,90	
> 50%	0,205465	0,19	1,23	

\* significantieniveau < 0,05; \*\* significantieniveau < 0,01