

WIKKEN EN WEGEN
Keuzegedrag van woningzoekenden

- eindrapport -

drs. J. Bos
m.m.v. drs. R.J.M. Oude Ophuis

Amsterdam, oktober 2006
Regioplan publicatienr. 1355

Regioplan Beleidsonderzoek
Nieuwezijds Voorburgwal 35
1012 RD Amsterdam
Tel.: +31 (0)20 - 5315315
Fax : +31 (0)20 - 6265199

Dit onderzoek is mogelijk gemaakt door het
ministerie van VROM en door DANS, een
gezamenlijk initiatief van de KNAW en NWO.

VOORWOORD

In de zomer van 2005 schreef het ministerie van VROM, in samenwerking met DANS (Data Archivering and Network Services), de WBO 2002- prijsvraag uit. WBO staat voor WoningBehoeftOnderzoek, het grootschalige onderzoek dat vierjaarlijks plaatsvond naar de woningbehoefte- en wensen van de Nederlanders. Op deze prijsvraag reageerden wij met een voorstel voor een nieuwe vorm van woningmarktonderzoek, namelijk via de zogenaamde conjunctmethode. Via deze methode, gebruikelijk in marktonderzoek, wordt de consument gevraagd steeds keuzes te maken uit producten met verschillende eigenschappen. De jury achtte ons voorstel interessant genoeg om het te honoreren met een opdracht.

Wij zijn, samen met een enthousiaste en deskundige begeleidingscommissie, samengesteld door het ministerie van VROM (in het bijzonder DG Wonen, directie Strategie en Kennis), aan de slag gegaan. Deze commissie bestond uit de volgende personen die wij graag bedanken voor de plezierige samenwerking:

Dhr. drs. Arjen Verweij (VROM, voorzitter)
Mw. dr. Els van Schie (VROM)
Dhr. Siniša Bokšić MSc (VROM)
Mw. Linda Peters (VROM)
Mw. dr. Jeanet Kullberg (SCP)
Dhr. prof.dr. Fred van Raay (Universiteit van Tilburg)

In Rotterdam en Amsterdam verkregen we veel steun en medewerking van de samenwerkende woningcorporaties, respectievelijk Maaskoepel en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, alsmede van Woonnet Rijnmond en Woningnet in Amsterdam bij wie de keuzetest op de internetsite mocht. Ook de dienst Wonen van de gemeente Amsterdam, via het informatie-centrum Zuiderkerk, heeft bijgedragen aan de gegevensverzameling. Alle organisaties bedanken we met nadruk voor deze hulp.

Het hele onderzoek zou niet mogelijk zijn geweest zonder de honderden woningzoekenden die de tijd hebben genomen om de test te doen.

Binnen RegioPlan is het onderzoek uitgevoerd door drs. Joost Bos en drs. Roland Oude Ophuis, waarbij ook dr. Coen van Rij met name methodische steun leverde. Alle betrokkenen hebben met plezier aan het project gewerkt en hopen dat dit experimentele onderzoek een bijdrage levert aan de verdere ontwikkeling van kennis van de woningmarkt.

Amsterdam, oktober 2006

Dr. Piet Renooy (projectleider)

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	1
1.1	De woningzoekende kiest.....	1
1.2	Keuzeprocess in beeld? De conjunctmethode.....	4
1.3	De conjunctmethode toegepast.....	5
1.4	De conjunctmethode geïnterpreteerd.....	9
1.5	Leeswijzer.....	13
2	Keuzegedrag woningzoekenden Rotterdam	15
2.1	Inleiding	15
2.2	Voorkeuren woningzoekenden	15
2.3	Samenvatting.....	26
3	Keuzegedrag woningzoekenden Amsterdam	29
3.1	Inleiding	29
3.2	Voorkeuren woningzoekenden	29
3.3	Samenvatting.....	39
4	Conclusie	41
4.1	Inleiding	41
4.2	Wikken en wegen	41
4.3	Conjunctmeten	43
4.4	Conjunctmeten in toekomstig onderzoek?	45
Bijlagen		47
Bijlage 1	Conjunctmeten in marktonderzoek.....	49
Bijlage 2	Niveaus per attribuut	51
Bijlage 3	Woningkeuzetest op internet.....	55
Bijlage 4	Responsanalyse	57
Bijlage 5	Regressieanalyse Rotterdam	69
Bijlage 6	Analyse nutscores huur/koop Rotterdam	75
Bijlage 7	Regressieanalyse Amsterdam	81
Bijlage 8	Analyse nutscores huur/koop Amsterdam.....	87

1 INLEIDING

Een eigen slaapkamer voor de kinderen, een huur die te betalen is met een studiebeurs: woningzoekenden hebben verschillende wensen als ze zoeken naar een woning. De genoemde wensen zullen, voor in dit geval het gezin en de student, harde eisen zijn. Andere kenmerken van de toekomstige woning zullen van minder belang worden geacht. Woonwensen zijn individueel en worden door een samenspel van factoren bepaald. Dit individuele proces van het vormen van woonwensen en het aanpassen van deze wensen aan de persoonlijke mogelijkheden is als een *black box*: we weten wie een woning zoeken, we weten waar ze uiteindelijk terecht komen, maar we weten weinig over de manier waarop de voorkeuren tot stand komen. In dit onderzoek belichten we een deel van deze black box.

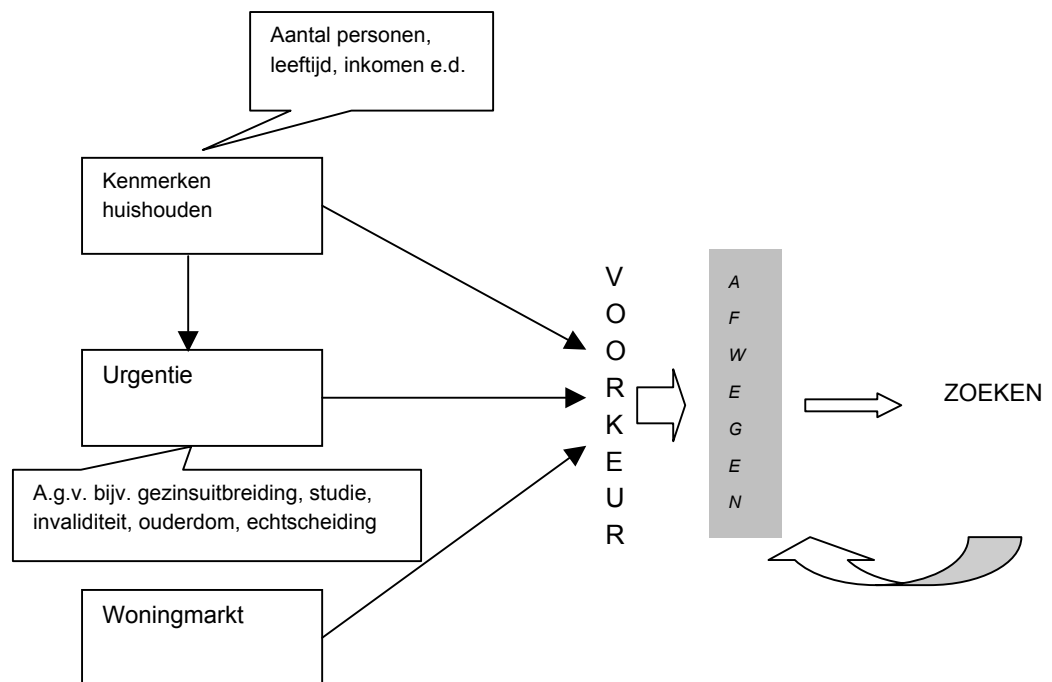
1.1 De woningzoekende kiest

Keuzegedrag van woningzoekenden

De mogelijkheden om de ideale woonwens te realiseren, zijn voor de meeste woningzoekenden begrensd. In veel segmenten van de woningmarkt is sprake van krapte. Afhankelijk van de financiële mogelijkheden van de individuele woningzoekende en de urgentie waarmee hij een (andere) woning zoekt, zullen bepaalde concessies aan het ideaalbeeld (moeten) worden gedaan. Veelal gaan woningzoekenden 'de markt op' met een bepaald beeld dat in meer of mindere mate is bijgesteld aan de mogelijkheden. Dit zogenoemde aspiratiebeeld, de woonsituatie die iemand daadwerkelijk nastreeft, wordt niet zelden naar beneden bijgesteld gedurende het zoekproces. Toch hebben woningzoekenden, ook degenen met beperkte mogelijkheden, een aantal voorkeuren waaraan de nieuwe woonsituatie moet voldoen. Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, zal een verhuizing immers geen vooruitgang betekenen. Andere voorkeuren zullen minder hard zijn en mogelijk gecompenseerd kunnen worden als aan de belangrijkste voorwaarden/voorkeuren is voldaan.

De vraag welke woonwensen voor woningzoekenden zwaar wegen en aan welke woonwensen eventueel concessies gedaan kunnen worden, is individueel bepaald en wordt beïnvloed door een groot aantal 'interne' en 'externe' factoren. Figuur 1.1 vormt het conceptuele schema voor dit onderzoek en brengt een aantal van de factoren die in kunnen werken op de vorming van preferenties in beeld.

Figuur 1.1 Conceptueel schema



Doel- en vraagstelling onderzoek

Het doel van dit onderzoek is een verkenning te maken van het gedrag van afwegen en doen van concessies door woningzoekenden. We hebben de volgende probleemstelling geformuleerd:

Welke afwegingen maken woningzoekenden bij het zoeken naar een woning?

De probleemstelling hebben we als volgt in twee onderzoeksvragen geconcretiseerd:

1. Welke kenmerken van de woning en woonomgeving zijn voor woningzoekenden harde eisen of voorwaarden en welke kenmerken zijn minder hard?¹
2. Welke groepen woningzoekenden zijn op basis van hun woonvoorkeuren te onderscheiden?

Naast bovengenoemde probleemstelling, heeft dit onderzoek tot doel praktijkervaring op te doen met conjunctmeten (zie paragraaf 1.2) onder woonconsumenten.

¹ De term 'hard' moet in dit onderzoek uitgelegd worden als zwaar wegende voorkeur, een preferentie waar groot belang aan wordt gehecht. Het hier dus geen 'conditionele eis', een voorwaarde waaraan voldaan moet worden.

Onderzoeksconcept

“Huishoudens met dwingende motieven zullen intensiever zoeken en eerder bereid zijn met minder aantrekkelijk aanbod genoeg te nemen. (...)

Tenslotte worden de kansen beïnvloed door de individuele hulpbronnen van het huishouden. De huishoudens met een hoger inkomen bijvoorbeeld zullen betere kansen hebben op de woningmarkt.”² Met name persoonlijke motieven zoals huwen, samenwonen, scheiden, studie en loopbaan blijken uit dit onderzoek van Goetgeluk tot de ‘dwingende’ motieven te behoren. Zij zouden eerder leiden tot substitutie van woonwensen naar minder gewaardeerde woningen die ruimer beschikbaar en toegankelijker zijn. Ook stadsvernieuwing en herstructurering kunnen tot de dwingende verhuismotieven worden gerekend. Een bewoner van een woning die in het kader van herstructurering zal worden gesloopt, zal, tenzij hij kan terugkeren in de nieuw te bouwen woning, urgent op zoek gaan naar vervangende woonruimte. Naast de urgentie van de verhuiswens en de financiële mogelijkheden van de woningzoekende, speelt de druk op de woningmarkt waarop gezocht wordt, een rol in de mate waarin hij concessies moet doen aan zijn woonwens (zie figuur 1.1). Met name in de grote steden is als gevolg van de geringe doorstroming voor een aantal groepen woningzoekenden (bijvoorbeeld de jonge starters) het aanbod op de woningmarkt beperkt. Een aantal groepen woningzoekenden zal in de realiteit veelvuldig een afweging moeten maken. Dit geldt met name voor woningzoekenden die:

1. een hoge verhuisurgentie hebben;
2. beperkte financiële middelen hebben;
3. op een krappe markt moeten zoeken.

Uitgaande van deze gedachte hebben we ervoor gekozen het onderzoek te verrichten onder huishoudens die zoeken op het lage en het middensegment van de woningmarkt in de grote steden Amsterdam en Rotterdam.

De samenstelling van de Rotterdamse en Amsterdamse bevolking verschilt op enkele punten. In grote lijnen is de Rotterdamse bevolking groener (een groter percentage 19-minners) en grijzer (een groter percentage 65-plussers); witter (een groter percentage autochtone Nederlanders); bijstandsafhankelijker en ze heeft een gemiddeld lager inkomen dan die van Amsterdam.³ Daarnaast verschilt de Rotterdamse woningvoorraad van die van Amsterdam. De voorraad in Rotterdam bestaat over het algemeen uit grotere woningen die minder dicht op elkaar zijn gebouwd dan in Amsterdam. Verschillen in demografie en woningvoorraad maken een vergelijking interessant tussen de afwegingsprocessen van de woningzoekenden die binnen de Rotterdamse en Amsterdamse woningmarkt zoeken. Echter in hoeverre gevonden verschillen tussen afwegingen in het zoeken naar een woning verklaard kunnen worden uit de sociale en fysieke omgeving waarbinnen Rotterdamse en Amsterdamse woningzoekenden zoeken, kan binnen de kaders van dit onderzoek niet worden verklaard.

² Goetgeluk, R. (1997). *Bomen over wonen. Woningmarktonderzoek met beslissingsbomen*. Utrecht: KNAG.

³ Zie www.statline.nl en www.os.amsterdam.nl

1.2 Keuzeproces in beeld? De conjunctmethode

Keuzeproces in beeld

Om in beeld te krijgen hoe het keuzeproces van woningzoekenden werkt, hebben we gebruikgemaakt van het zogenoemde conjunctmeten. Conjunctmeten is een verzamelnaam voor een aantal technieken die vooral in marktonderzoek worden gebruikt (zie bijlage 1).⁴ Bij conjunctmeten wordt op individueel niveau een relatie gelegd tussen verschillende eigenschappen van een product (in dit geval bijvoorbeeld het aantal kamers en de prijs van een woning) en preferenties van de consument. De afwegingen die wij willen onderzoeken, worden in een model gesimuleerd. Het resultaat van de analyse bestaat uit een verzameling nutwaarden. Deze waarden zijn indicatief voor het relatieve belang dat consumenten, hier woningzoekenden, hechten aan bepaalde eigenschappen van, in dit geval, de woning. De nutwaarden geven daarnaast een beeld van de afwegingen die consumenten maken en bieden hiermee inzicht in het onzichtbare of impliciete afwegingsproces, de black box, van de woningzoekenden.

Met de zogenoemde *trade-off*-benadering van het conjunctmeten worden deze nutwaarden bepaald aan de hand van een aantal keuzen, zogenoemde 'taken', die de respondent worden voorgelegd. Een toelichting van de methode zoals deze in dit onderzoek is gebruikt, volgt in paragraaf 1.3. Een belangrijk voordeel van de methode is dat respondenten een beperkt aantal keuzen uit 'totaalpakketten' moeten maken, waarbij zij worden gedwongen kenmerken van woningen individueel en als onderdeel van het totaalpakket tegen elkaar af te wegen. Deze methode sluit ook aan bij de manier waarop veel woningzoekenden zoeken. Op internet zoeken woningzoekenden met zoekmachines op bijvoorbeeld www.funda.nl, www.woningnet.nl en www.woonnet-rijnmond.nl naar woningen waarbij ze vergelijkbare keuzen moeten maken (zie verder paragraaf 1.3).

Beperkingen

De in dit onderzoek gebruikte methode simuleert het keuzeproces van woningzoekenden om zo preferenties te belichten. De methode kent een aantal beperkingen:

- Het aantal ingebrachte kenmerken van de te onderzoeken producten (woningen) moet beperkt blijven, omdat anders het keuzeproces voor de respondent te gecompliceerd wordt en hiermee de betrouwbaarheid in het geding komt. In dit onderzoek is gekozen om het product (de woning) te construeren uit zes tot zeven kenmerken. Dit betekent dat voor de keuze mogelijk relevante kenmerken van het product buiten het model worden gelaten.
- Om de methode hanteerbaar te maken moet het aantal maal dat gekozen moet worden tussen producten en het aantal producten waaruit per keer moet worden gekozen, beperkt blijven. Door te variëren in verschillende

⁴ De vorm van conjunctmeten zoals die in dit onderzoek is gebruikt, staat ook wel bekend onder de naam 'vignettenmethode' of *choice-based conjoint*.

samenstellingen van producten kunnen nutwaarden berekend worden. Op individueel niveau kan dit echter niet op een betrouwbare manier. De berekende waarden zijn alleen op geaggregeerd niveau bruikbaar.

- Daarnaast gaat de methode uit van de veronderstelling dat respondenten een rationeel keuzeprocess doormaken. De assumptie is dat de woningzoekende een aantal maal een keuze maakt uit een aantal woningen met verschillende kenmerken en hierbij zijn nut probeert te optimaliseren.

1.3 De conjunctmethode toegepast

De woningkeuzetest

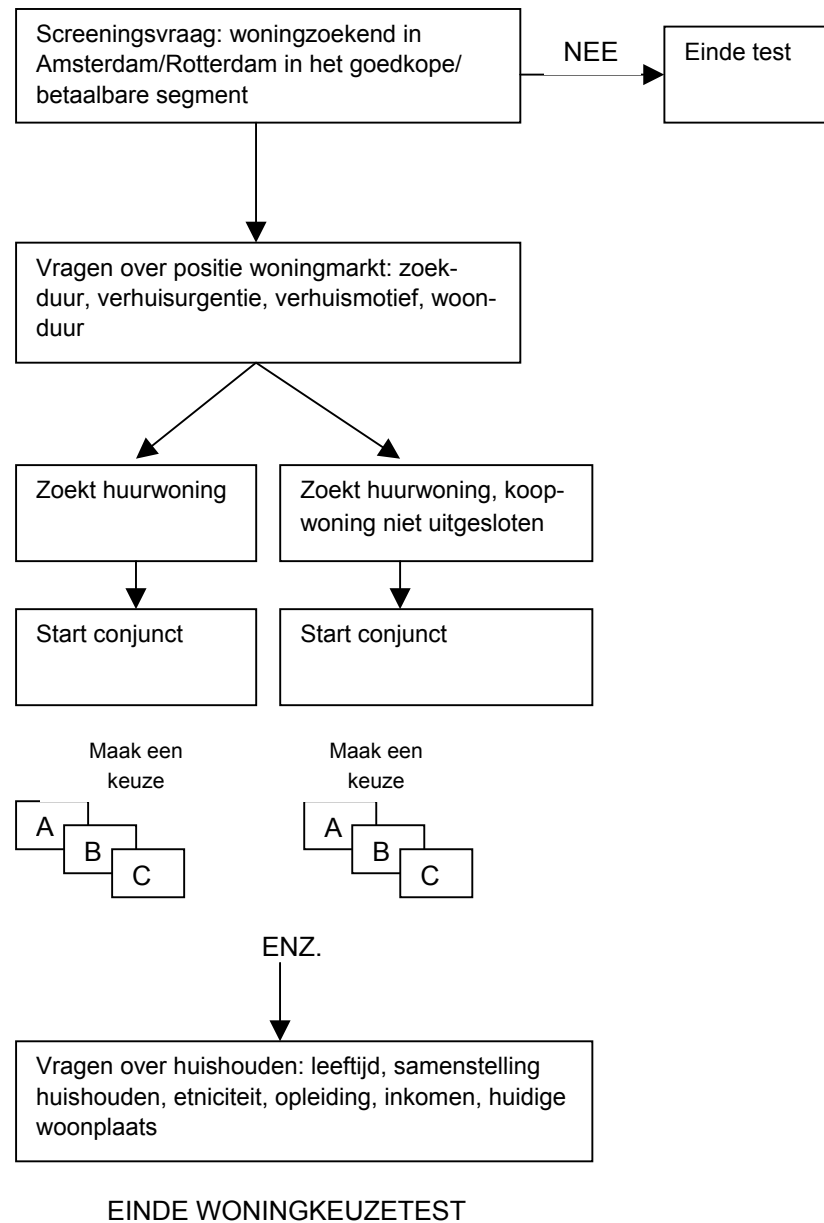
Het conjunctonderzoek hebben we verricht onder woningzoekenden in Amsterdam en Rotterdam die zoeken naar een huurwoning, of die het kopen van een woning niet uitsluiten.

De woningkeuzetest bestaat uit twee delen:

- een conjunctonderzoek waarin de respondent een aantal taken voorgelegd krijgt;
- een enquête waarin de respondent gevraagd wordt naar achtergrondkenmerken zoals de omvang en samenstelling van het huishouden, het inkomen en de leeftijd, en naar woningmarktkenmerken zoals woonplaats, verhuisreden en verhuisurgentie.

Figuur 1.2 vat de opzet van de woningkeuzetest samen.

Figuur 1.2 Opzet woningkeuzetest



In het conjunctdeel van de woningkeuzetest hebben we respondenten gevraagd een aantal keer een keuze te maken uit drie woningen. Door het aanbieden van deze woningen meten we de preferenties van de respondenten op de kenmerken van de woning (ook wel attributen genoemd):

- grootte van de woning;
- woonlasten;
- onderhoudsstaat van de woning;
- aanwezigheid van buitenruimte bij de woning;
- fysieke samenstelling van de buurt;
- sociale samenstelling van de buurt;
- eigendomsvorm van de woning (alleen bij de woningzoekenden die mogelijk willen kopen).

De preferenties op de attributen worden gemeten door de kenmerken op verschillende niveaus 'aan te bieden' (voor een overzicht van de gekozen niveaus zie bijlage 2). Dat wil bijvoorbeeld zeggen dat zowel twee-, drie- als vierkamerwoningen deel hebben uitgemaakt van de te kiezen woningen.⁵

Figuur 1.3 geeft een voorbeeld van een taak waarbij een respondent een keuze heeft moeten maken.

Figuur 1.3 Voorbeeld van een taak in conjunctonderzoek

A	B	C
<ul style="list-style-type: none"> . 4 kamers . € 425,- . balkon . gerenoveerd . flatwijk . gemengde buurt 	<ul style="list-style-type: none"> . 2 kamers . € 275,- . balkon . kluswoning . tuindorp . witte buurt 	<ul style="list-style-type: none"> . 3 kamers . € 350,- . geen buitenruimte . nieuwbouwwoning . oude stadswijk . gemengde buurt

De enquête die volgt op de woningkeuzetest, levert informatie op over de achtergrondkenmerken van de respondent (samenstelling van het huishouden, inkomen, opleiding, etniciteit, verhuisgeneigdheid, verhuisurgentie, zoekgeschiedenis en woonplaats). Deze kenmerken kunnen (mede)verklarend zijn voor de keuzen die de woningzoekende maakt. De samenhang tussen de voorkeuren en de achtergrondkenmerken worden onderzocht. Uiteraard zijn er nog andere kenmerken en factoren die verklarend kunnen zijn voor de keuzes die de woningzoekende maakt. Dit kunnen 'zachte' factoren zijn, zoals het gevoel dat een woningzoekende bij een woning en/of een buurt kan hebben. Dergelijke factoren blijven in dit onderzoek buiten beeld.

⁵ Om het onderzoek hanteerbaar te houden, kregen respondenten niet alle mogelijke combinaties van niveaus van de kenmerken voorgelegd. Dit zou een te groot aantal taken opleveren. De programmatuur zorgt ervoor dat de woningen willekeurig worden 'samengesteld', waardoor alle niveaus in voldoende mate in de taken voor komen.

Werving respondenten

De woningkeuzetest is aangeboden op websites waarvan we verwachtten, dat ze veel door woningzoekenden worden bezocht. De respons was afhankelijk van een spontane deelname van woningzoekenden (bijlage 3 is een voorbeeld van een internetpagina met de link naar de test).

De belangrijkste plek op internet waar woningzoekenden die vooral op de huurmarkt zijn gericht, zoeken, zijn de websites van de uitvoeringsorganisaties van de woonruimteverdeling. Dit zijn www.woningnet.nl in Amsterdam en www.woonnet-rijnmond.nl in Rotterdam. Op beide sites is de test in het voorjaar van 2006 aangeboden. Daarnaast hebben de woningcorporaties Woonmaatschappij in de Amsterdamse regio en ComWonen in de Rotterdamse regio een link op hun website gezet. Om ook woningzoekenden die niet over een internetaansluiting beschikken in het onderzoek te betrekken, is in het informatiecentrum van de Dienst Wonen van de gemeente Amsterdam een standalone-pc neergezet met de woningkeuzetest.

De woningkeuzetest is aangeboden op websites die met name worden bezocht door woningzoekenden die een huurwoning zoeken. Dit maakt het waarschijnlijk dat de groep woningzoekenden die de test doet waarbij koopwoningen worden 'aangeboden', vooral bestaat uit woningzoekenden die in eerste instantie op huurwoningen zijn gericht en mogelijk willen 'uitwijken' naar koop.⁶

Respons

Potentiële respondenten zijn niet vooraf uitgenodigd om aan de test mee te doen. De respons was afhankelijk van de spontane deelname van bezoekers van de bovengenoemd websites. Het streven was om in Amsterdam en Rotterdam een totale respons te halen van duizend.

De respons was hoger. Met een ruime overschrijding van de nagestreefde respons is de woningkeuzetest gestopt. In totaal hebben in Amsterdam 1.852 woningzoekenden gerespondeerd.⁷ In Rotterdam was dit aantal 2.706. Opvallend was dat vooral in Rotterdam de respons in zeer korte tijd, binnen een week, is bereikt.

Het overgrote deel van de respondenten heeft de test gedaan die is bedoeld voor woningzoekenden die uitsluitend naar een huurwoning zoeken (zie tabel 1.1). Vijfentwintig en twintig procent van de respondenten in respectievelijk Rotterdam en Amsterdam hebben de test gedaan die is bedoeld voor woningzoekenden die zich op de huur- en koopmarkt richten.

⁶ De onderzoeksresultaten zijn hier ook een aanwijzing voor. De woningzoekenden waarden namelijk een huurwoning meer dan een koopwoning (zie hoofdstuk 2 en 3).

⁷ Alleen de bruikbare respons is geteld.

Tabel 1.1 Respons woningkeuzetest

	Huur	Huur/Koop	Totaal
Amsterdam	1496	356	1852
Rotterdam	2049	657	2706

In het onderzoek wilden we de (urgente) actief woningzoekenden in Amsterdam en Rotterdam bereiken. Dit type respondent is bereikt. De respondenten bezochten immers websites waarop gezocht kan worden naar huurwoningen. Aangezien de test hoofdzakelijk op internet is aangeboden, ontbreekt in de respons echter een groep woningzoekenden die geen internet (kunnen) gebruiken.⁸ Een analyse van de respons is te vinden in bijlage 4.

1.4 De conjunctmethode geïnterpreteerd

Nutscores

Elke keer dat een respondent in ons onderzoek een keuze maakte voor één van de drie opties, koos hij voor een combinatie van kenmerken (attributen) met bepaalde waardes (niveaus). Door die keuzen in steeds verschillende samenstellingen te maken, geeft de respondent impliciet waarden aan de kenmerken van de woning. Hierdoor worden zogenoemde nutwaarden gegenereerd. In ons onderzoek kan bijvoorbeeld voor respondent X een waarde van 0,48 voor woning met drie kamers ('drie kamers' is hier het niveau van het attribuut 'kamertal') worden berekend. Het getal 0,48 zegt dat de respondent een positief nut toekent aan een woning met drie kamers (los van de andere kenmerken die de woning heeft).⁹

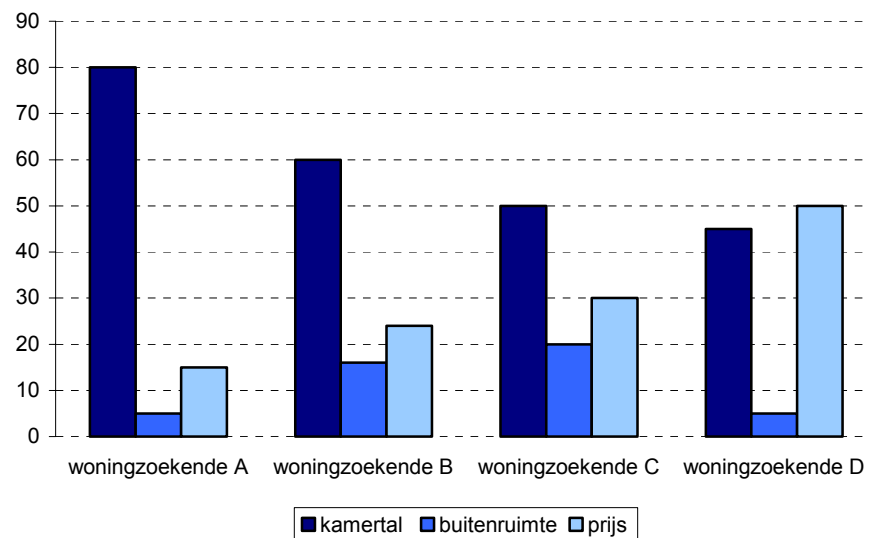
In het onderzoek maken respondenten een aantal keuzen tussen totaalpakketten: woningen, bestaande uit een aantal attributen (kenmerken van de woning). Door deze keuzen te maken, kennen de respondenten nutwaarden toe aan de attributen waarvan de som honderd procent is. De nutscore die een respondent toekent aan het kamertal kan bijvoorbeeld veertig procent zijn. Als deze waarde wordt vergeleken met de nutscores die de respondent geeft aan andere attributen, kan het belang dat hij toekent aan een kenmerk van de woning, in termen van 'groot', 'minder groot', 'klein' e.d., worden afgelezen. In het onderzoek zullen we deze nutscores presenteren op de manier zoals in figuur 1.4 is afgebeeld. Uit de figuur kan worden afgelezen dat woningzoekende A het grootste belang hecht aan het aantal kamers van de

⁸ Dit zal een groot deel van de populatie zijn, aangezien het grootste deel van de actief woningzoekenden via internet zoekt en reageert. Zo was in 2005 in Amsterdam circa 80 procent van het totale aantal reacties op vrijgekomen sociale huurwoningen afkomstig van internet.

⁹ Voor een technische toelichting op de gebruikte methode verwijzen we naar www.sawtoothsoftware.com, waar papers over onder andere choice-based conjoint zijn te downloaden. Met name 'CBC Technical Paper' en 'CBC Advanced Design Module Technical Paper' zijn relevant.

woning. Maar ook wordt duidelijk dat woningzoekende D meer belang hecht aan de prijs van de woning dan aan het aantal kamers van zijn woning. En dat van alle woningzoekenden woningzoekende C het meeste belang hecht aan de aanwezigheid van een tuin of balkon, hoewel ook hij meer belang hecht aan het aantal kamers en de prijs van de woning.

Figuur 1.4 Fictieve nutscores op attributen



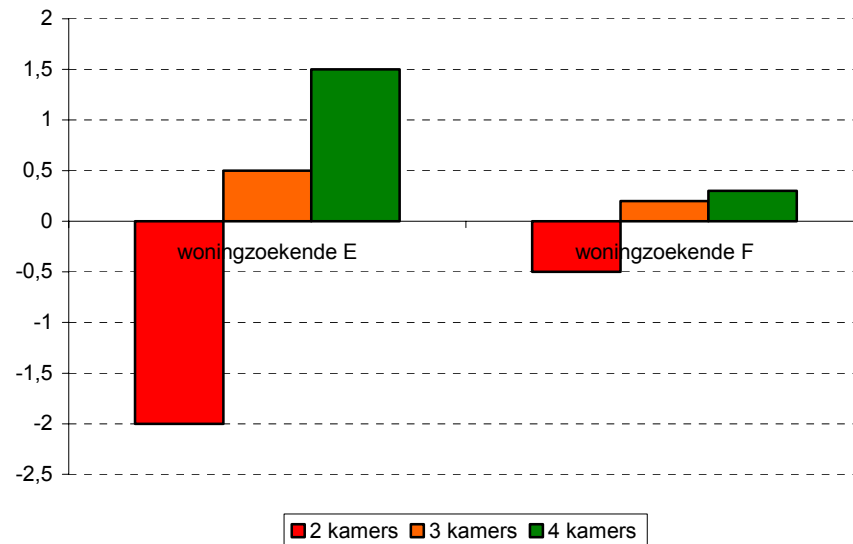
Elasticiteiten

Variaties in de kenmerken van de woning, bijvoorbeeld in het aantal kamers, kunnen van invloed zijn op het nut dat wordt toegekend aan een kenmerk met een bepaald niveau. Als de nutscore sterk verandert als gevolg van de variatie in niveau, dan spreken we van een grote elasticiteit. De woningzoekende is in dat geval erg gevoelig voor de variatie op dat kenmerk. Een woningzoekende die gevoelig is voor het aantal kamers laat grote uitschieters zien op de nutscores en kent hiermee een hoge elasticiteit op kamertal. Figuur 1.5 brengt dit in beeld: woningzoekende E geeft een zeer negatieve nutscore aan een tweekamerwoning, oordeelt licht positief ten aanzien van een driekamerwoning en oordeelt positief over de vierkamerwoning. Hij is gevoelig voor het aantal kamers. Dit vertaalt zich ook in de nutscore die hij aan het kamertal geeft (zie boven): deze is hoog. De scores op de verschillende niveaus (waarden y-as) moeten gelezen worden als relatieve waarden: woningzoekende E geeft een vierkamerwoning een score die drie keer zo hoog is als een driekamerwoning en woningzoekende E oordeelt vier keer negatiever over een tweekamerwoning dan woningzoekende F. De waarden geven de afwijkingen ten opzichte van de gemiddelde waarde weer (ze tellen op tot nul).

Voor woningzoekende F geldt dat hij niet gevoelig is voor het aantal kamers van de woning. Een tweekamer beoordeelt hij licht negatief, een drie- en vierkamerwoning licht positief, maar heel veel waarde hecht hij niet aan het

aantal kamers van de woning. Aangezien het kamertal één van de attributen is, zijn er andere attributen waar de woningzoekende veel waarde aan hecht. Dit zou bijvoorbeeld de prijs kunnen zijn.

Figuur 1.5 Fictieve elasticiteiten kamertal



Nutcurven

De conjunctmethode zoals in dit onderzoek gebruikt, dwingt respondenten keuzen te maken. Dit levert, zoals hierboven beschreven, inzicht op in de belangen die woningzoekenden hechten aan verschillende kenmerken van de woning die in het model zijn betrokken. Daarnaast kunnen de resultaten gebruikt worden om inzichtelijk te maken welke uitruil woningzoekenden bereid zijn te maken. Zo kan duidelijk worden welk kenmerk compensatoir is voor een ontbrekend of negatief gewaardeerd kenmerk. De vraag kan zo bijvoorbeeld worden beantwoord aan welke voorwaarde de woning moet voldoen om het ontbreken van een balkon te compenseren. Een keuze waar veel woningzoekenden zich in de praktijk waarschijnlijk voor geplaatst zien, is de keuze hoeveel maandlasten men extra overheeft (of tot de beschikking heeft) voor een kamer extra. Of vanuit de verhuurder: hoeveel huur meer kan ik vragen voor een driekamerwoning in vergelijking tot een tweekamerwoning. Met name deze trade-off zullen we in dit rapport belichten. Figuren 1.6 en 1.7 geven een indruk van de manier waarop de nutcurven er uit kunnen zien. De volgende aspecten zijn belangrijk bij de interpretatie van de curven:

1. De kromming van de curven.

Een steile curve geeft aan dat de respondent gevoelig is voor de variabele op de x-as, in dit geval voor prijs. Het nut van de woning daalt voor respondent G sterk bij stijgende woonlasten, vooral als deze hoger worden dan € 350,-. Woningzoekende H echter, is relatief ongevoelig voor de prijs van de woning.

Pas als de woonlasten boven € 425,- komen, daalt het nut licht.

2. De afstand tussen de curven.

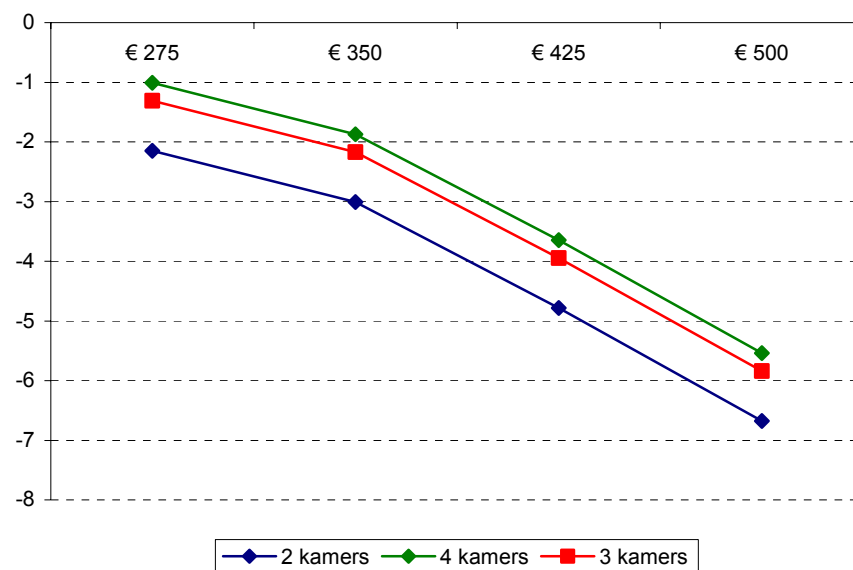
Een grote afstand tussen de curven betekent dat de woningzoekende gevoelig is voor het betreffende kenmerk. Respondent H is gevoelig voor het aantal kamers van de woning. Een driekamerwoning (de rode curve) waardeert hij ongeveer twee keer positiever dan een tweekamerwoning (de blauwe curve).

3. De kromming van de curven in combinatie met de afstand tussen de curven.

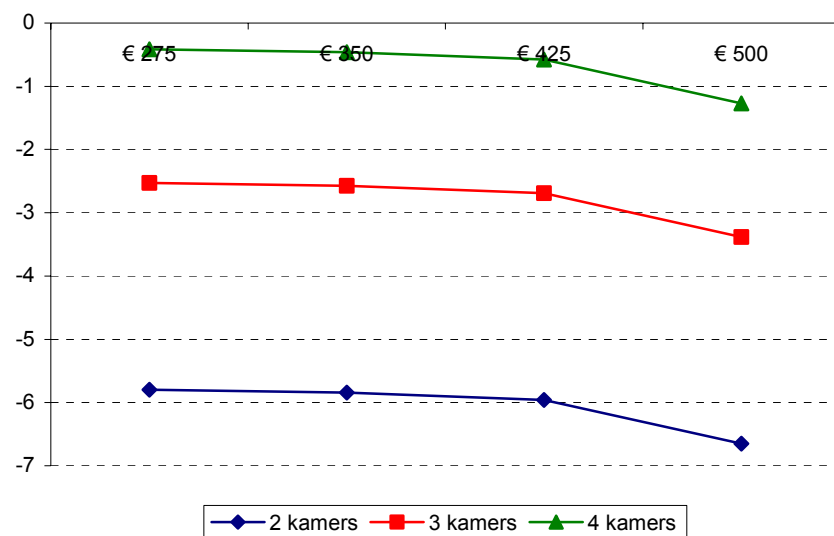
De curven kunnen gebruikt worden om een indruk te krijgen van de trade-off. Zo kan voor respondent G op basis van figuur 1.6 worden bepaald hoeveel huur extra (boven op € 275,-) hij overheeft voor een drie- in plaats van een tweekamerwoning. Dit zal ongeveer € 75,- zijn. Immers de nutscore die hij toekent aan een tweekamerwoning van € 275,- is ongeveer gelijk aan het nut dat hij toekent aan een driekamerwoning van € 350,-.

De waarden op de y-as moeten gelezen worden als relatieve waarden. In onderstaande voorbeelden worden negatieve nutscores toegekend omdat in de berekening in dit voorbeeld uitgegaan is van de minst gewaardeerde woning, een woning met de laagste nutscores op de andere attributen (dan prijs en kamertal). In de analyse is steeds als vertrekpunt de minst gewaardeerde woning gebruikt. Hierdoor worden de andere attributen dan 'huur' en 'kamertal' constant ('op nul') gehouden. Het gaat immers vooral om de kromming van en afstand tussen de curven die door het kamertal en de prijs worden gevormd.

Figuur 1.6 Fictieve nutcurve woningzoekende G op prijs en kamertal



Figuur 1.7 Fictieve nutcurve woningzoekende H op prijs en kamertal



1.5 Leeswijzer

Het onderzoek is uitgevoerd onder woningzoekenden in Rotterdam en Amsterdam. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de resultaten van het onderzoek in Rotterdam. In hoofdstuk 3 beschrijven we de resultaten van het onderzoek in Amsterdam. Resultaat van het onderzoek is dat het onderzochte keuzeprocess van woningzoekenden in Amsterdam in grote lijnen overeenkomt met die in Rotterdam. De lezer met een interesse in het keuzegedrag van woningzoekenden in één van beide steden, kan zich beperken tot het lezen van hoofdstuk 2 (Rotterdam), dan wel hoofdstuk 3 (Amsterdam).

Het onderzoek is verricht onder woningzoekenden die zich uitsluitend oriënteren op de huurmarkt en onder woningzoekenden die een huurwoning zoeken, maar ook het kopen van een woning niet uitsluiten. Beide groepen hebben een verschillende test gedaan, waar bij de test onder de koopgeoriënteerden de eigendomsvorm van de woning als extra element is toegevoegd. Aangezien deze groep niet 'de kern' van de actief woningzoekenden op de huurmarkt betreft, zijn de resultaten van deze deelonderzoeken in de bijlage apart gepresenteerd. In hoofdstuk 4 zetten we de belangrijkste conclusies van het onderzoek op een rij en gaan we in op de voor- en nadelen van conjunctmeten.

2 KEUZEGEDRAG WONINGZOEKENDEN ROTTERDAM

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste resultaten van het conjunctonderzoek onder actief woningzoekenden in Rotterdam gepresenteerd. Achtereenvolgens komen de volgende resultaten aan de orde:

- een weergave van de gemiddelde nutscores van de hele (deel)populatie;
- een clustering van woningzoekenden die dezelfde preferenties hebben (gebaseerd op de voorkeuren ten aanzien van het woningkenmerk dat door de hele populatie als belangrijkste wordt beschouwd);
- een weergave van de preferenties van de groepen woningzoekenden;
- een analyse van de afwegingen die de groepen woningzoekenden maken over de prijs en het aantal kamers van de woning (trade-off);
- een clustering op basis van het op één na belangrijkste kenmerk van de woning, en een weergave van de preferenties van deze groepen en hun afweging tussen prijs en kamertal.

In paragraaf 2.3, tot slot, vatten we de belangrijkste resultaten samen.

Een zelfde onderzoek hebben we gedaan onder actief woningzoekenden die een huurwoning zoeken maar ook kopen niet uitsluiten. De resultaten van de analyses van dit deelonderzoek zijn te vinden in bijlage 6.¹

2.2 Voorkeuren woningzoekenden

Nutscores

Woningzoekenden die in Rotterdam een huurwoning zoeken, laten het kamertal van de woning het zwaarst meewegen in hun woonvoorkeur: zij geven het kamertal de hoogste nutscore (zie figuur 2.1). De prijs van de woning, de bevolkingssamenstelling van de buurt, de onderhoudsstaat van de woning en de aanwezigheid van een buitenruimte laten ze ongeveer even zwaar meewegen. De fysieke structuur van de buurt (een flatwijk, een 19^e-eeuwse wijk e.d.) speelt het minst mee in de woonvoorkeur van de woningzoekende. De belangrijkste conclusie is dat voor de woningzoekenden in Rotterdam de toekomstige woning (vooral) moet voldoen aan de wensen

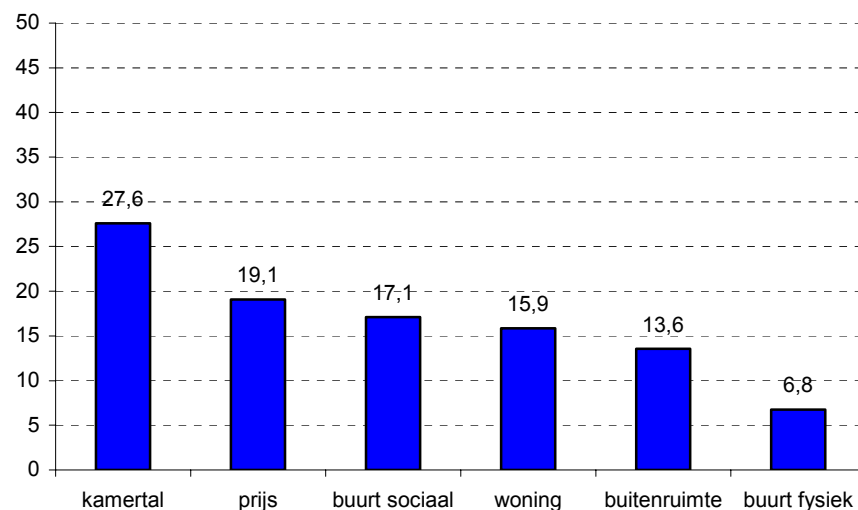
¹ Gezien de plaats waarop de woningkeuzetest is aangeboden, namelijk een website die hoofdzakelijk is bedoeld voor woningzoekenden die een huurwoning zoeken, valt te verwachten dat de respons ook voor dit deelonderzoek vooral afkomstig is van woningzoekenden die zich op de huurmarkt richten. Deze groep sluit het kopen van een woning echter niet uit en/of zal zijn heil zoeken op de koopmarkt vanwege krapte op de huurmarkt. De verwachting dat de respons hoofdzakelijk afkomstig is van huishoudens die zich vooral op de huurmarkt richten, lijkt te worden bevestigd door de resultaten van dit deelonderzoek: De respondenten geven gemiddeld een positievere nutscore aan een huurwoning dan aan een koopwoning. Gezien dit gegeven is ervoor gekozen de beschrijving van de analyse van dit deelonderzoek op te nemen in de bijlage.

betreffende het aantal kamers. Ook zien we dat de andere voorkeuren minder hard zijn. Dit betekent dat woningzoekenden eerder geneigd zullen zijn in te leveren op deze wensen, wanneer deze gecompenseerd worden door andere voorkeuren (trade-off).

Kamertal wordt door de woningzoekenden als belangrijkste criterium beschouwd. Zoals te verwachten is, geldt hoe meer kamers de woning heeft, hoe hoger het nut dat de woningzoekende hieraan toekent. Voor de andere kenmerken geldt (in volgorde van populariteit):

- prijs: € 275,- > € 350,- > € 425,- > € 500,-;
- buurt sociaal: gemengde buurt (leeftijd, huishoudens, etnisch) > 'statusbuurt' (hoge inkomens, hoog opgeleiden) > 'witte wijk' > 'zwarte wijk';
- woning (onderhoudsstaat): nieuwbouwwoning > gerenoveerde woning > 'kluswoning';
- buitenruimte: tuin > balkon > geen buitenruimte;
- buurt fysiek: nieuwbouwwijk met veel koop > flatwijk > tuindorp > 19e-eeuwse wijk.

Figuur 2.1 Nutscores Rotterdam (n=2049)



Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Groepen woningzoekenden op basis van kamertalgevoeligheid

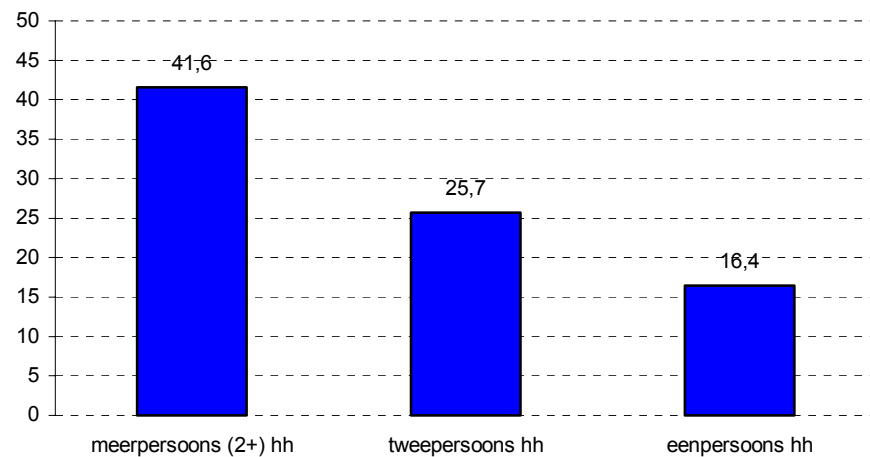
Op basis van de gevoeligheid voor het aantal kamers, hebben we gezocht naar woningzoekenden die eenzelfde voorkeur hebben: groepen woningzoekenden die heel gevoelig, ongevoelig of gemiddeld reageren op het aantal kamers van de woning. Aan de hand van een regressieanalyse (zie bijlage 5) blijkt dat met name de omvang van het huishouden een belangrijke variabele is voor de (on)gevoeligheid met betrekking tot het aantal kamers van de woning. Op basis van de andere kenmerken van de huishoudens die bekend zijn, dit zijn in dit onderzoek inkomen, leeftijd, etniciteit, verhuismotief,

zoekgeschiedenis en verhuisurgentie, kunnen geen clusters met een overeenkomstig keuzegedrag worden onderscheiden. Huishoudens met een laag inkomen bijvoorbeeld laten het aantal kamers niet significant anders meewegen dan huishoudens met een hoger inkomen.

We hebben op basis van de scores op het kamertal drie groepen woningzoekenden samengesteld met preferenties die overeenkomen: de één-, twee- en meerpersoonshuishoudens. Op de preferenties en het zoekgedrag van deze groepen gaan we hierna verder in.

De meerpersoonshuishoudens hechten het grootste belang aan het kamertal van de woning (zie figuur 2.2). Eenpersoonshuishoudens hechten in vergelijking tot de andere groepen woningzoekenden het minste belang aan het aantal kamers van de woning.

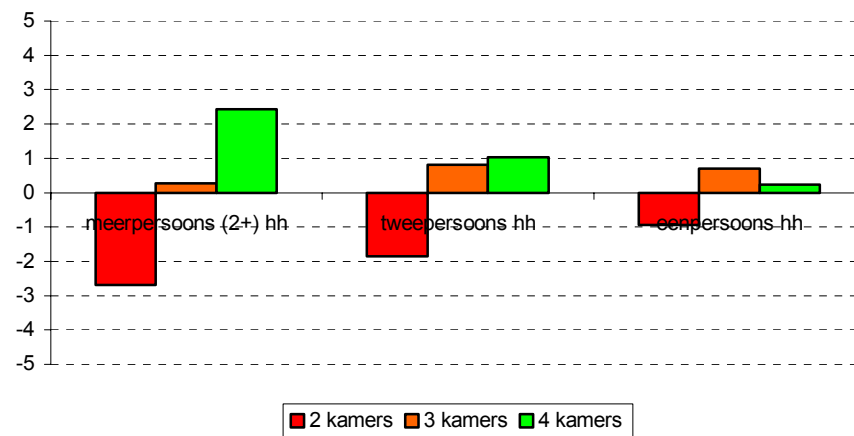
Figuur 2.2 Nutscores op kamertal Rotterdam (n=1887)



Bron: RegioPlan Beleidsonderzoek, 2006

In figuur 2.3 specificeren we de voorkeuren van de gevonden groepen woningzoekenden. Meerpersoonshuishoudens reageren zeer negatief op een tweekamer- en zeer positief op een vierkamerwoning. De kleinere huishoudens reageren minder negatief op kleine woningen. Opvallend is dat de eenpersoonshuishoudens een positiever oordeel geven aan een drie- dan aan een vierkamerwoning. Een verklaring kan zijn dat eenpersoonshuishoudens verwachten een grotere woonkamer te hebben in een driekamerwoning. Een andere verklaring kan zijn dat woningzoekende eenpersoonshuishoudens een vierkamerwoning te groot vinden voor de omvang van hun huishouden.

Figuur 2.3 Elasticiteit kamertal Rotterdam (n=1887)

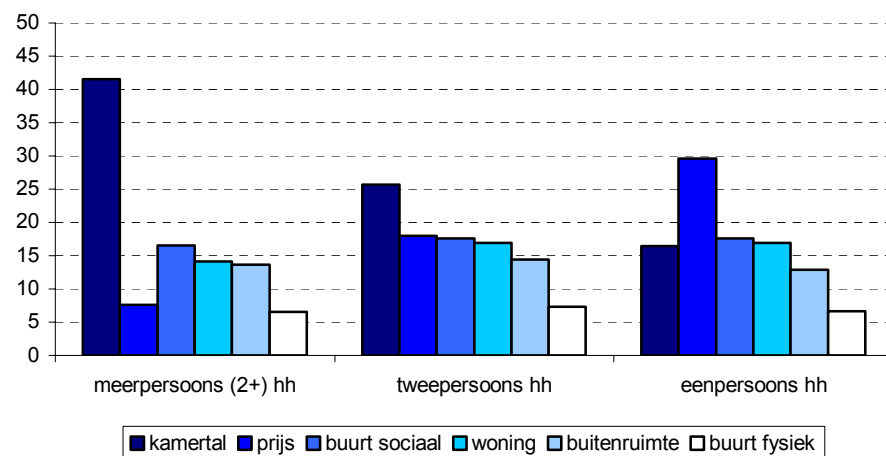


Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Preferenties van groepen woningzoekenden

Duidelijk is dat de kleinere huishoudens (twee- en eenpersoonshuishoudens) in vergelijking tot de meerpersoonshuishoudens een kleiner belang hechten aan het aantal kamers van de woning. De vraag is nu welk kenmerk voor deze groepen wél zwaar weegt. Met name eenpersoonshuishoudens blijken een groot belang aan de prijs van de woning te hechten (zie figuur 2.4). Deze woningzoekenden vinden daarnaast de samenstelling van de buurt en de onderhoudsstaat van de woning ongeveer even belangrijk als het aantal kamers van de woning. Tweepersoonshuishoudens hechten na het kamertal van de woning aan een aantal aspecten van de woonsituatie een ongeveer zelfde nut. Zij vinden de prijs van de woning, de samenstelling van de buurt, de onderhoudsstaat van de woning en de aanwezigheid van buitenruimte ongeveer even belangrijk.

Figuur 2.4 Nutscores (typen woningzoekenden op basis van kamertalgevoeligheid Rotterdam) (n=1887)



Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Trade-off van groepen woningzoekenden

Zoals in hoofdstuk 1 is beschreven moeten woningzoekenden keuzes maken en hierbij soms concessies doen. Hierbij leveren zij zo min mogelijk in op hun 'harde' voorkeuren. Op andere, positief gewaardeerde kenmerken is men eerder bereid in te leveren. Dit proces van trade-off wordt voor achtereenvolgens meer-, twee- en eenpersoonshuishoudens in onderstaande nutcurven (zie figuur 2.5 t/m 2.7) in beeld gebracht. De trade-off van de twee als belangrijkste beoordeelde kenmerken, het kamertal en de prijs, worden in deze analyse betrokken. Het vertrekpunt van deze analyse is de minst populaire woning (een woning met kenmerken die een lage score krijgen).² In de figuren wordt weer zichtbaar hoe (on)gevoelig de huishoudens zijn voor het aantal kamers. De curven maken de volgende voorkeuren inzichtelijk:

Meerpersoonshuishoudens (figuur 2.5)

- Net als in de eerder gepresenteerde elasticiteiten blijkt ook uit de nutcurven dat meerpersoonshuishoudens zeer gevoelig voor het kamertal en relatief ongevoelig voor prijs zijn. De groep heeft hierbij een voorkeur voor een driekamer- boven een tweekamerwoning en voor een vierkamer- boven een driekamerwoning.
- Zelfs een dure (€ 500,-) vierkamerwoning krijgt van de meerpersoonshuishoudens een hogere score dan een goedkope (€ 275,-) driekamerwoning. Hieruit kan opgemaakt worden dat voor meerpersoonshuishoudens een woning met twee of drie kamers niet of nauwelijks 'acceptabel' is.
- Het feit dat een driekamerwoning niet het gewenste aantal kamers heeft, kan alleen worden gecompenseerd door een aantal compensatoire kenmerken aan te bieden. Bijvoorbeeld als de driekamerwoning is gerenoveerd of een nieuwbouwwoning betreft én buitenruimte (balkon of tuin) heeft, dan scoort ze wel beter dan een vierkamer 'kluswoning' zonder buitenruimte (zie figuur 2.9).

Tweepersoonshuishoudens (figuur 2.6)

- Net als bij de elasticiteiten, laten de nutcurven zien dat de tweepersoonshuishoudens een sterke voorkeur voor een drie- boven een tweekamerwoning hebben. Een driekamerwoning scoort bij tweepersoonshuishoudens bijna net zo goed als een vierkamerwoning. Een duidelijke voorkeur hebben tweepersoonshuishoudens dus niet.
- Gezien het verschil in score tussen de tweekamerwoning enerzijds en de drie- of vierkamerwoning anderzijds, blijkt een tweekamerwoning voor deze groep 'onacceptabel'. Ook het feit dat tweepersoonshuishoudens een driekamerwoning van € 500,- bijna even goed waarderen als een tweekamerwoning van € 275,- duidt hierop.
- Tot een prijs van € 350,- zijn tweepersoonshuishoudens ongevoelig voor de prijs van de woning. Als de woning duurder wordt dan € 350,- dan gaat

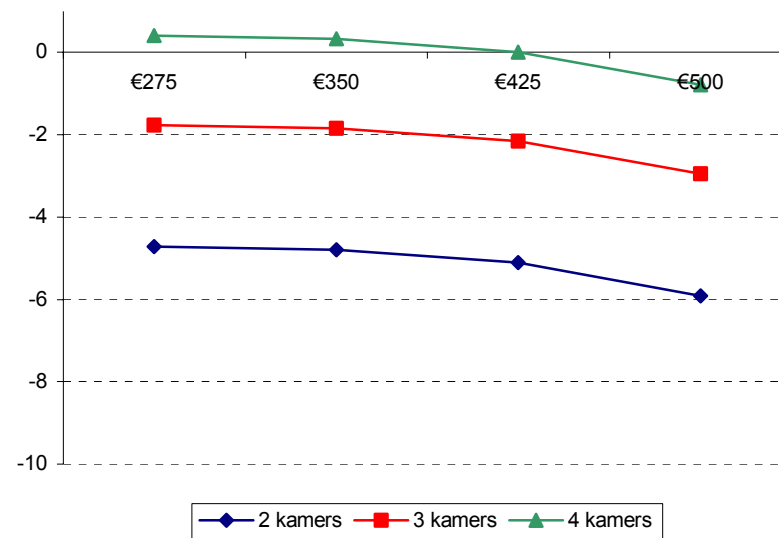
² We hebben gekozen voor de minst gewaardeerde woning als vertrekpunt van de analyse om zo de andere kenmerken van de woonsituatie constant te houden. De minst gewaardeerde woning is hier een woning die niet is gerenoveerd, geen buitenruimte heeft en die staat in een impopulaire buurt. We noemen het verder de 'basiswoning'.

prijs een rol spelen en daalt het nut met het stijgen van de prijs.

Eenpersoonshuishoudens (figuur 2.7)

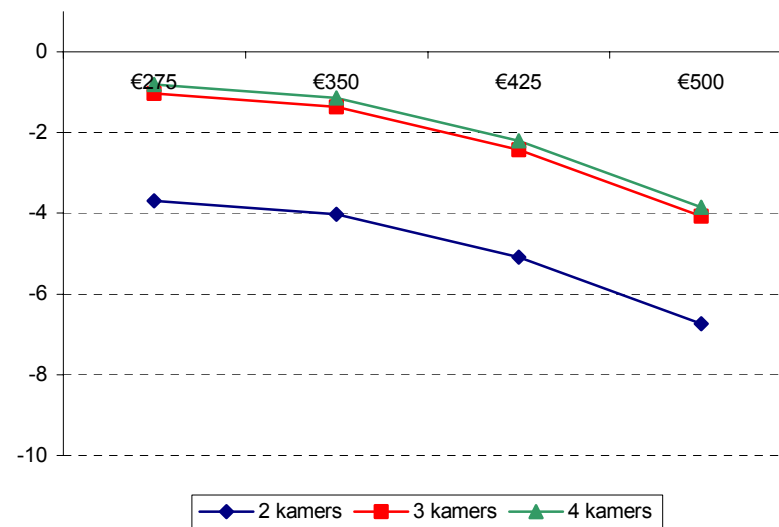
- Eenpersoonshuishoudens zijn zeer prijsgevoelig. De woning wordt minder gewaardeerd bij elke verhoging van de prijs (vanaf de beginwaarde € 275,-).
- Eenpersoonshuishoudens hebben een voorkeur voor een drie- boven een tweekamerwoning.
- Een driekamerwoning van € 350,- krijgt van eenpersoonshuishoudens ongeveer eenzelfde nut als een tweekamerwoning van € 275,-. Met andere woorden: eenpersoonshuishoudens hebben circa € 75,- extra woonlasten over voor een kamer extra. Als de huur boven € 350,- komt neemt de bereidheid om meer te betalen voor de extra kamer echter af: in vergelijking tot een woning van € 350,- heeft een eenpersoonshuishouden circa € 50,- extra over voor een extra kamer.
- Eenpersoonshuishoudens geven een hogere score aan drie- dan aan vierkamerwoningen. Dit is opvallend. Het is mogelijk dat eenpersoonshuishoudens een voorkeur hebben voor een drie- boven een vierkamerwoning. Bijvoorbeeld omdat zij verwachten een grotere woonkamer te hebben in een driekamerwoning.
- Van de drie groepen woningzoekenden is het eenpersoonshuishouden het minst gevoelig voor het kamertal van de woning. Het eenpersoonshuishouden hecht net zoveel waarde aan de sociale samenstelling van de buurt en de onderhoudsstaat van de woning (zie figuur 2.4). Dit betekent ook dat voor dit type woningzoekende een positieve gewaardeerde buurt, in dit geval een gemengde buurt, en/of een gerenoveerde of nieuwbouwwoning de afwezigheid van een extra kamer (naast de slaap- en woonkamer) compenseert. Figuur 2.8 geeft hiervan een indruk: het eenpersoonshuishouden geeft een zelfde waardering aan een tweekamerwoning in de door hem positief gewaardeerde gemengde buurt als aan een driekamerwoning in de door hem minder positief gewaardeerde 'zwarte' buurt.

Figuur 2.5 Nutcurve 'basiswoning' meerpersoonshuishoudens (n=618)



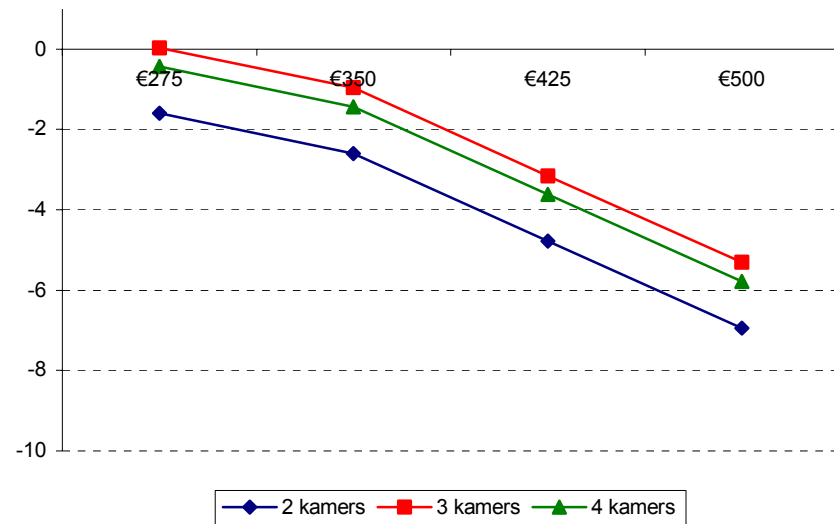
Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Figuur 2.6 Nutcurve 'basiswoning' tweepersoonshuishoudens (n=601)



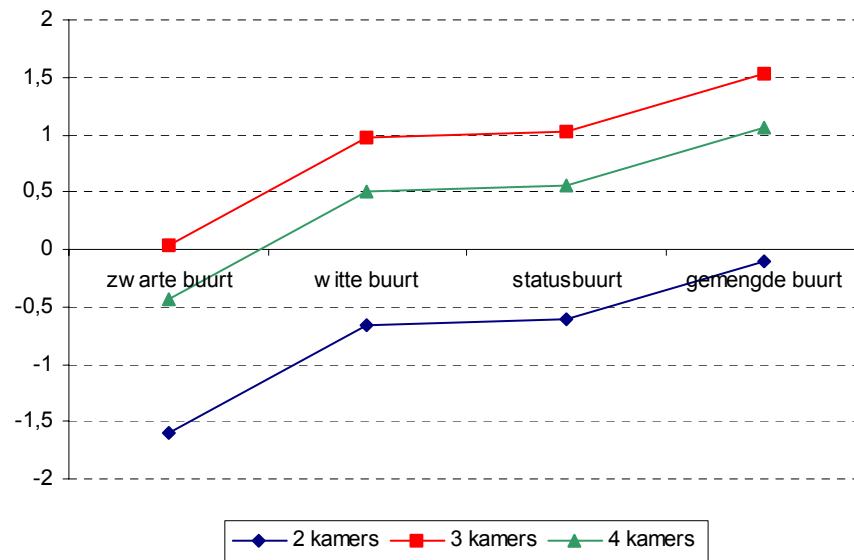
Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Figuur 2.7 Nutcurve 'basiswoning' eenpersoonshuishoudens (n=668)



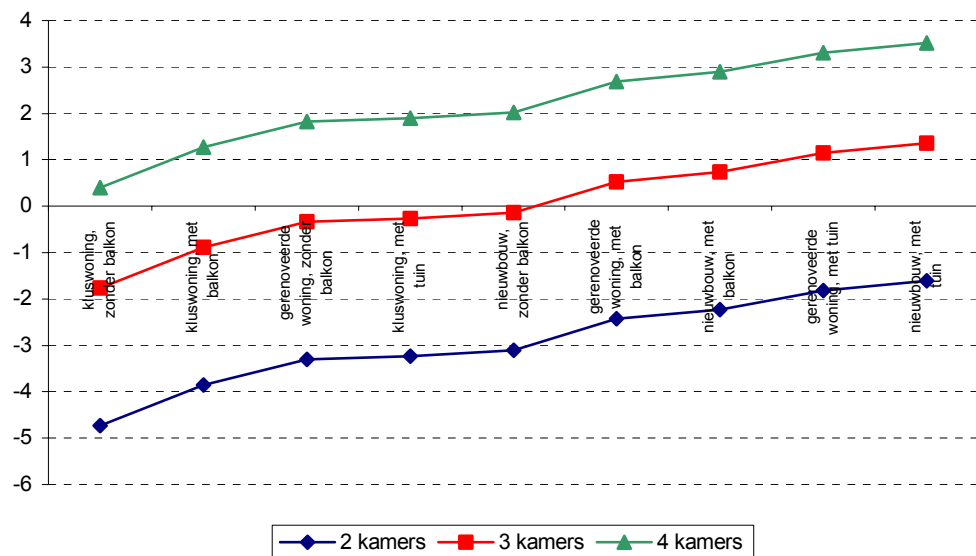
Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Figuur 2.8 Nutcurve 'basiswoning' eenpersoonshuishoudens, trade-off kamertal en buurttype(n=668)



Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Figuur 2.9 Nutcurve meerpersoonshuishoudens, trade-off buurt en kamertal (n=618)



Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Groepen woningzoekenden op basis van prijsgevoeligheid

In het bovenstaande is gezocht naar een clustering van woningzoekenden op de nutscores op het kamertal, het kenmerk dat door alle woningzoekenden in Rotterdam als belangrijkste wordt beschouwd (het hoogste nut krijgt). Na kamertal krijgt prijs van de gehele populatie gemiddeld de hoogste nutscore. Ook op basis van de scores op dit kenmerk hebben we met een regressieanalyse gezocht naar groepen woningzoekenden met een overeenkomstig woningkeuzegedrag. Dit levert een diffuser beeld op dan de analyse die we eerder op de scores op kamertal hebben gedaan, aangezien nu groepen woningzoekenden zijn te herkennen aan de hand van een aantal verschillende kenmerken van het huishouden. Op basis van de volgende kenmerken kunnen we groepen woningzoekenden signaleren met een overeenkomstige gevoeligheid voor de prijs van de woning:³

1. *Aantal leden van het huishouden (na verhuizing).* Hoe groter het aantal leden van het huishouden, hoe minder prijs een rol speelt in de woningkeuze. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat meerpersoonshuishoudens vooral het kamertal en daarmee in mindere mate de prijs laten meespelen in hun afweging (zie figuur 2.4).
2. *Leeftijd.* Hoe ouder de woningzoekende is, hoe minder prijs meeweegt in de woningkeuze.
3. *Inkomen.* Hoe hoger het inkomen is, hoe minder de prijs van de woning een rol speelt in de afweging.

³ In een regressieanalyse wordt bij het analyseren van de samenhang tussen het kenmerk van het huishouden en de nutscore, van in dit geval prijs, gecontroleerd voor de andere kenmerken van het huishouden. Dit betekent dat de groepen woningzoekenden die we vinden, niet verklaard worden uit de andere kenmerken van de huishoudens die in het model zijn onderzocht.

4. *Etniciteit*. Huishoudens met een buitenlandse herkomst, zijn iets gevoeliger voor de prijs van de woning.

Aangezien de leeftijd, het aantal leden van het huishouden en het inkomen in het regressiemodel de grootste voorspellende waarde hebben voor de score op prijs, maken we op basis van deze kenmerken een typologie.

We vinden de volgende groepen die ieder overeenkomstige preferenties op de markt voor huurwoningen hebben:

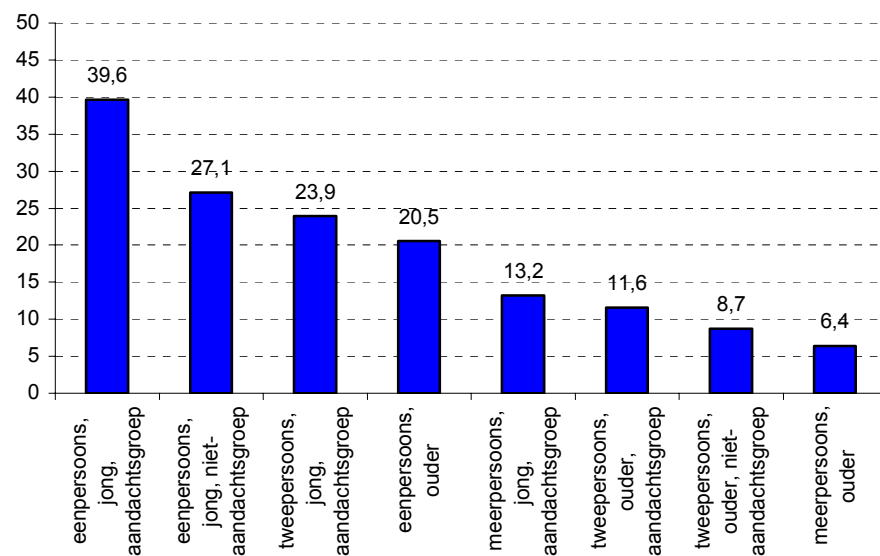
- jonge* eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen**;
- jonge eenpersoonshuishoudens met een hoger inkomen***;
- oudere**** eenpersoonshuishoudens;
- jonge tweepersoonshuishoudens, met een laag inkomen;
- oudere tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen;
- oudere tweepersoonshuishoudens met een hoger inkomen;
- jonge, meerpersoonshuishoudens, met een laag inkomen;
- oudere meerpersoonshuishoudens.

* 26 jaar of jonger; ** aandachtsgroep (alleenstaanden met belastbaar inkomen tot circa € 19.000,- en meerpersoonshuishoudens met belastbaar inkomen tot circa € 25.000,-); *** niet-aandachtsgroep; **** 26+.

Wat opvalt is dat bij de groep oudere huishoudens inkomen weinig invloed heeft op de nutscore op prijs: 26-plussers behorend tot de aandachtsgroep geven eenzelfde nutscore aan prijs als 26-plussers die niet tot de aandachtsgroep behoren.

Vooraf jonge eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen geven een hoge score aan prijs (zie figuur 2.10). Ook eenpersoonshuishoudens met een hoger inkomen, oudere eenpersoonshuishoudens en jonge tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen, laten de prijs van de woning in hoge mate meewegen in hun afwegingen bij het zoeken van een woning. Veel minder geldt dit voor de meerpersoonshuishoudens en de oudere tweepersoonshuishoudens. Ook de groepen met een laag inkomen geven een relatief lage score aan de prijs van de woning.

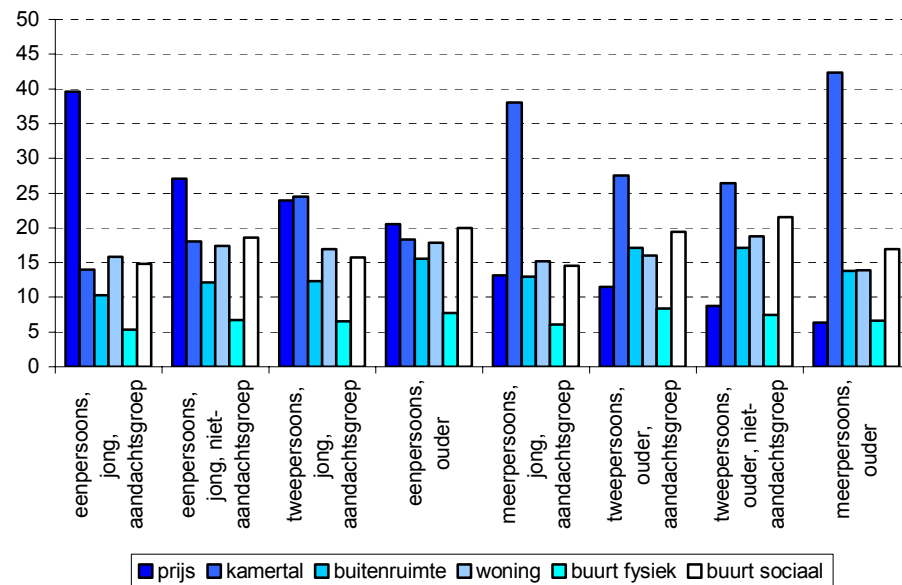
Figuur 2.10 Nutscores op prijs Rotterdam (n=1576)



Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

De typen woningzoekenden die relatief ongevoelig zijn voor de prijs, zijn óf gevoelig voor één ander aspect van de woning óf laten een aantal kenmerken ongeveer even zwaar meewegen in de keuze van de woning. Figuur 2.11 brengt dit in beeld voor de typen die we op basis van de scores op prijs hebben gevonden. Met name de meerpersoonshuishoudens geven blijk van een gevoeligheid voor het aantal kamers, iets wat al eerder bleek bij de typen die we op basis van de scores op kamertal hadden gezien. De jonge tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen en de oudere eenpersoonshuishoudens hechten echter bijna net zoveel waarde aan de samenstelling van de buurt, de onderhoudsstaat van de woning en de aanwezigheid van een balkon of tuin als aan de prijs en het aantal kamers van de woning. Zij zijn dus minder gefocust op één aspect van de woning en kennen niet één harde voorkeur. Zo zal een ouder eenpersoonshuishouden eerder dan bijvoorbeeld een jong eenpersoonshuishouden, bereid zijn extra huur te betalen als dit wordt gecompenseerd door andere positieve kenmerken van de woning zoals bijvoorbeeld de aanwezigheid van een balkon.

Figuur 2.11 Nutscores (typen woningzoekenden op basis van prijsgevoeligheid Rotterdam (n=1576))



Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

2.3 Samenvatting

De huurgeoriënteerde woningzoekende in Rotterdam

Onder woningzoekenden die in Rotterdam actief, via internet, zoeken naar een huurwoning, zijn met behulp van de conjunctmethode de afwegingen die zij bij het zoeken/kiezen maken, onderzocht. Dit onderzoek levert de volgende resultaten op:

- Het aantal kamers weegt voor woningzoekenden in Rotterdam het zwaarst mee in het bepalen van de voorkeur voor een woning.
- In het algemeen geldt: hoe meer kamers, hoe beter.
- Na kamertal laten woningzoekenden in Rotterdam achtereenvolgens de prijs van de woning en de sociale samenstelling van de buurt als zwaarst meewegen.
- De woningzoekenden geven blijk van een voorkeur voor een sociaal gemengde buurt (leeftijden, etniciteiten, huishoudens). Daarna volgen in volgorde van voorkeur: de 'statusbuurt' (hoog percentage hoogopgeleiden en hoge inkomens), de 'witte' buurt (hoog percentage autochtonen) en de 'zwarte' buurt (hoog percentage allochtonen).
- De omvang van het huishouden verklaart, als enige van de onderzochte achtergrondvariabelen, in hoeverre de woningzoekende gevoelig is voor het aantal kamers van de woning.
- Dus het inkomen, de leeftijd, het opleidingsniveau, de etniciteit, de verhuis-urgentie, het verhuismotief, de positie op de woningmarkt (doorstromer of

starter) noch de huidige woonplaats van de woningzoekende bepalen het belang dat hij hecht aan het aantal kamers van de woning.

- Er zijn drie groepen woningzoekenden te onderscheiden: eenpersoonshuishoudens, tweepersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens.
- Meerpersoonshuishoudens laten het aantal kamers het zwaarst en eenpersoonshuishoudens het aantal kamers het minst zwaar meewegen in hun voorkeur voor een woning.
- Eenpersoonshuishoudens zijn vooral gefocust op de prijs van de woning.
- Tweepersoonshuishoudens vinden het aantal kamers belangrijk, maar laten ook andere kenmerken van de woning (de prijs, de buurt, de aanwezigheid van een balkon of tuin en de staat van onderhoud van de woning) meewegen. Tweepersoonshuishoudens zijn dus ook eerder geneigd genoeg te nemen met een kleinere woning als dit voldoende wordt gecompenseerd.
- Welke compensatie meerpersoonshuishoudens ook wordt geboden, een driekamerwoning weegt niet of moeilijk (dat wil zeggen alleen bij 'compensatie' op een aantal kenmerken) op tegen een vierkamerwoning (laat staan een tweekamerwoning). Andersom betekent dit dat een meerpersoonshuishouden hoge woonlasten over heeft voor een grote woning. Een vierkamerwoning van € 500,- per maand wordt nog steeds beter gewaardeerd dan een driekamerwoning van € 275,-.
- Tweepersoonshuishoudens zijn niet geïnteresseerd in tweekamerwoningen. De prijs maakt hierbij geen verschil. Een driekamerwoning van € 500,- wordt even hoog gewaardeerd als een tweekamerwoning van € 275,-. Een duidelijke voorkeur voor een drie- of een vierkamerwoning heeft het tweepersoonshuishouden echter niet. Veel extra woonlasten hebben tweepersoonshuishoudens niet over voor een vier- in plaats van een driekamerwoning.
- Eenpersoonshuishoudens hebben circa € 75,- extra woonlasten (bovenop € 275,-) over voor een drie- in plaats van een tweekamerwoning. Als de huur € 350,- is, wordt deze bereidheid minder: in dat geval zijn zij bereid circa € 50,- extra te betalen. Een woning met een lage huur blijkt aantrekkelijk voor eenpersoonshuishoudens. Een aantrekkelijke buurt (met een gemengde bevolkingssamenstelling) en een goede staat van onderhoud van de woning (gerenoveerd of nieuwbouw) compenseert voor eenpersoonshuishoudens een beperkt aantal kamers van een woning.

3 KEUZEGEDRAG WONINGZOEKENDEN AMSTERDAM

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk, over de voorkeuren van woningzoekenden die in Amsterdam via internet een huurwoning zoeken¹, kent dezelfde indeling als het vorige hoofdstuk over de Rotterdamse woningzoekenden. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- de voorkeuren (nutscores);
- de groepen met een overeenkomstige voorkeur;
- de trade-off van deze groepen tussen de grootte en de woonlasten van de woning.

We maken, indien relevant, een vergelijking met de voorkeuren van de woningzoekenden in Rotterdam. Ook in Amsterdam is naast het conjunct-onderzoek onder woningzoekenden die een huurwoning zoeken, een onderzoek gedaan onder woningzoekenden die een huurwoning zoeken, maar mogelijk geïnteresseerd zijn in koop. De resultaten van dit (deel)onderzoek zijn te vinden in bijlage 8. In paragraaf 3.3 vatten we enkele opvallende uitkomsten samen.

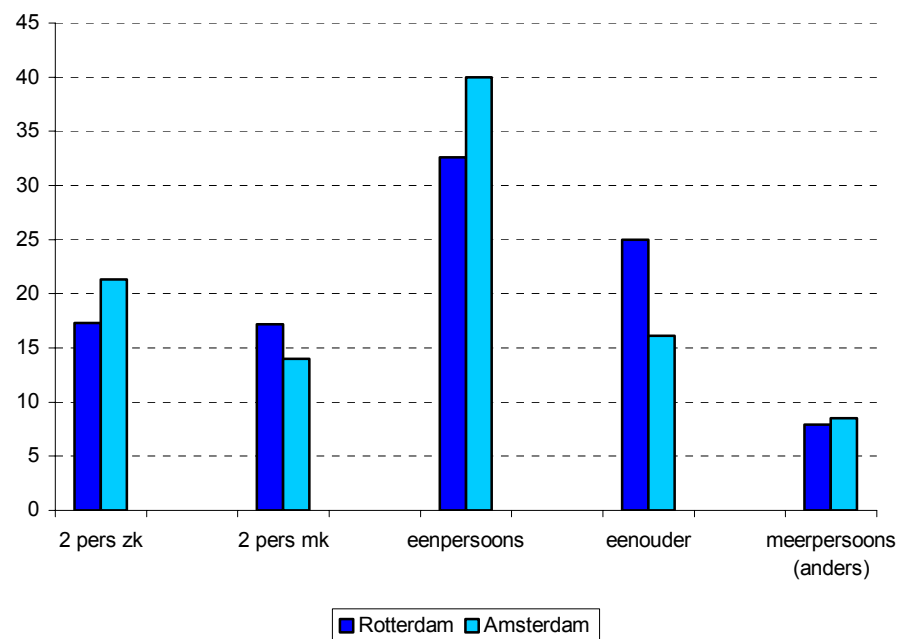
3.2 Voorkeuren woningzoekenden

Nutscores

De woningzoekenden in Amsterdam laten het aantal kamers van de woning het zwaarst meewegen in hun voorkeur (zie figuur 3.1). Na het aantal kamers wordt de prijs van de woning door de woningzoekenden als belangrijk beschouwd. De aanwezigheid van een buitenruimte en de sociale samenstelling van de buurt wegen voor de Amsterdamse woningzoekende echter bijna net zo zwaar als de prijs. Opvallend zijn de verschillen met de groep woningzoekenden in Rotterdam. De Rotterdamse woningzoekende is meer dan die in Amsterdam gericht op het aantal kamers van de woning. Een verklaring hiervoor kan zijn dat de groep actief woningzoekenden die aan de test heeft meegedaan in Amsterdam voor een groot deel uit kleine huishoudens (eenpersoons en kinderloze stellen) en die in Rotterdam meer dan in Amsterdam uit grotere huishoudens (met kinderen) bestaat (zie figuur 3.1).

¹ Uit onderzoek van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) blijkt dat circa 80 procent van de reacties op vrijkomende woningen in de sociale huursector via internet plaatsvindt.

Figuur 3.1 Respons Amsterdam en Rotterdam naar type huishouden



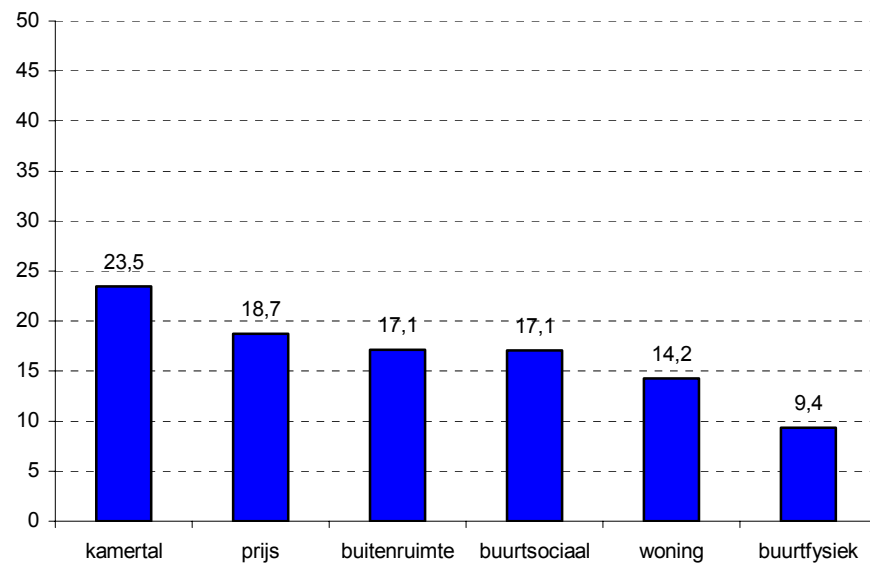
Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Een ander verschil is dat de Amsterdamse woningzoekende, na de grootte en de prijs van de woning, de samenstelling van de buurt en de aanwezigheid van een balkon of tuin belangrijk vindt. De Rotterdamse woningzoekende daarentegen hecht meer waarde aan de onderhoudsstaat van de woning dan aan de aanwezigheid van buitenruimte. Een verklaring hiervoor kan zijn dat Amsterdam een meer stedelijke structuur heeft dan Rotterdam. De omgevingsadressendichtheid, de maat die CBS gebruikt om de mate van stedelijkheid te berekenen, is in Amsterdam meer dan anderhalf keer groter dan in Rotterdam.² Daarnaast hebben circa veertig procent van de woningen in Rotterdam een tuin, tegen circa dertig procent in Amsterdam.³ Beide omstandigheden zouden kunnen betekenen dat woningzoekenden in Rotterdam, meer dan woningzoekenden in Amsterdam, buitenruimte als 'een gegeven' beschouwen en hierdoor in de conjuncttest minder geprikkeld worden door de kwaliteit 'aanwezigheid van buitenruimte'. Binnen de kaders van dit onderzoek kan echter niet vastgesteld of bovenstaande hypothese bevestigd kan worden.

² Zie www.statline.nl

³ Zie www.statline.nl

Figuur 3.2 Nutscores Amsterdam (n=1496)

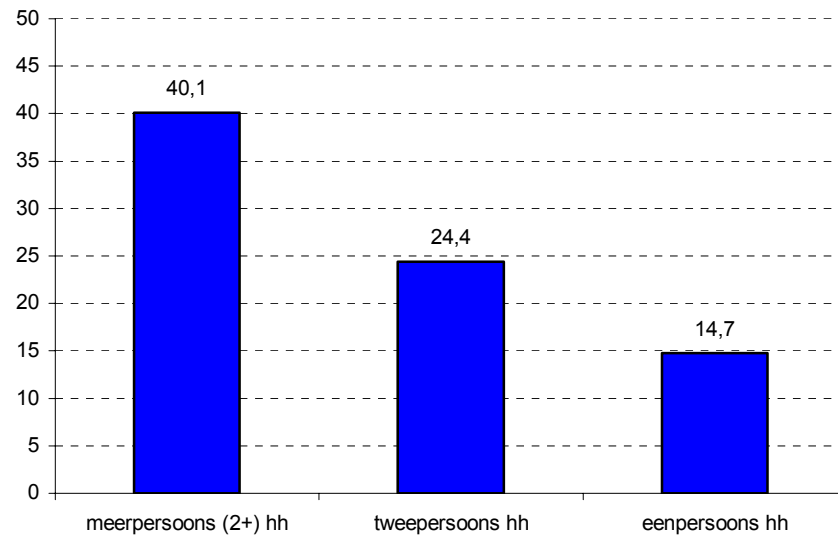


Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Groepen woningzoekenden op basis van kamertalgevoeligheid

De gevoeligheid voor het aantal kamers van de woning hebben we gebruikt om groepen woningzoekenden met overeenkomstige preferenties te herkennen (aan de hand van een regressieanalyse, zie bijlage 7). Net als onder Rotterdamse woningzoekenden is ook in Amsterdam (van de kenmerken van de woningzoekenden die bij ons bekend zijn) het aantal leden van het huishouden dé 'voorspeller' voor het belang dat wordt gehecht aan het aantal kamers. Dus inkomen, leeftijd, opleidingsniveau, etniciteit, verhuismotief, verhuisurgentie, zoekgeschiedenis noch de huidige woonplaats hangen samen met de gevoeligheid van woningzoekenden voor het aantal kamers van de woning. We zien dezelfde drie groepen woningzoekenden als in Rotterdam, namelijk een-, twee-, en meerpersoonshuishoudens. Niet verrassend, laten ook hier de meerpersoonshuishoudens de grootte van de woning het zwaarst meewegen en geldt dit voor eenpersoonshuishoudens het minst (zie figuur 3.3).

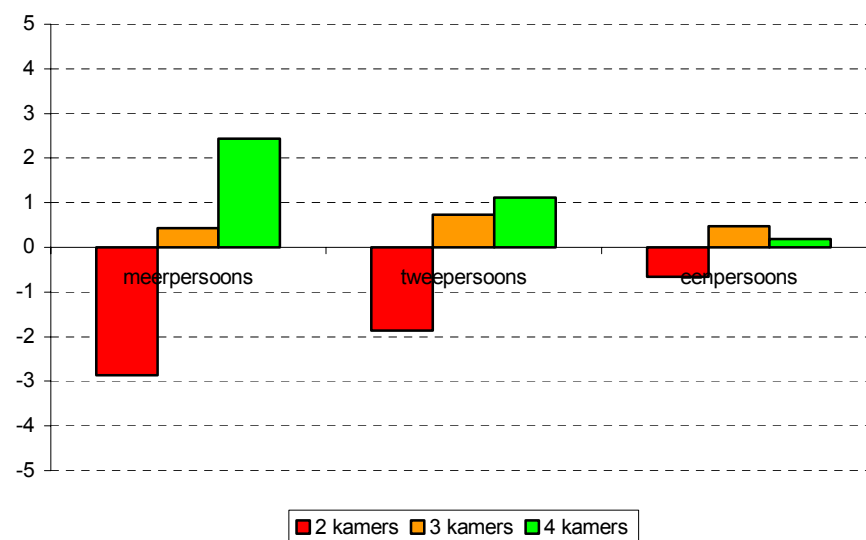
Figuur 3.3 Nutscores op kamertal Amsterdam (n=1238)



Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Niet alleen de nutscores van de Amsterdamse en Rotterdamse groepen woningzoekenden komen overeen, ook de manier waarop ze reageren op het aantal kamers van de 'aangeboden' woning is min of meer gelijk: meerpersoonshuishoudens geven een zeer negatieve score aan een tweekamerwoning en een zeer positieve aan een vierkamerwoning, terwijl het eenpersoonshuishouden een tweekamerwoning niet veel minder aantrekkelijk vindt dan een drie- of vierkamerwoning (zie figuur 3.4).

Figuur 3.4 Elasticiteit kamertal Amsterdam (n=1238)

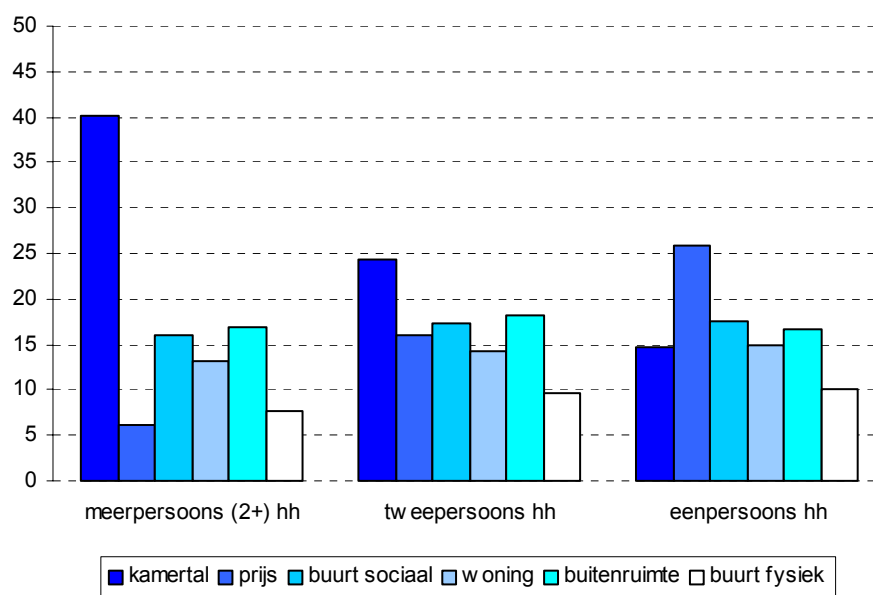


Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Preferenties van groepen woningzoekenden

Naast het aantal kamers wordt in figuur 3.5 zichtbaar in welke mate de groepen woningzoekenden andere kenmerken van de woning laten meewegen. Net als in Rotterdam is het meerpersoonshuishouden in Amsterdam vooral gefocust op het aantal kamers van de woning. Het eenpersoonshuishouden laat de prijs het zwaarst meewegen. In vergelijking tot het eenpersoonshuishouden in Rotterdam echter, weegt de prijs minder zwaar mee en hecht men iets meer waarde aan andere aspecten van de woning.⁴ Men laat de aanwezigheid van buitenruimte maar ook de fysieke structuur van de buurt twee keer zwaarder meewegen dan de Rotterdamse woningzoekende. Zoals opgemerkt aan het begin van deze paragraaf kan hier de grotere bebouwingsdichtheid in Amsterdam een oorzaak van zijn. Rotterdamse woningzoekenden zouden een balkon of tuin mogelijk als 'een gegeven' beschouwd kunnen hebben.⁵ De preferenties van de tweepersoonshuishoudens in Amsterdam komen voor een groot deel overeen met die in Rotterdam: het aantal kamers is belangrijk, maar ook de prijs, de samenstelling van de buurt, de onderhoudsstaat van de woning (iets minder dan in Rotterdam) en de aanwezigheid van een balkon of tuin (iets meer dan in Rotterdam) spelen mee.

Figuur 3.5 Nutscores (typen woningzoekenden op basis van kamertalgevoeligheid Amsterdam) (n=1238)



Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

⁴ Dit verschil tussen de Amsterdamse en Rotterdamse woningzoekenden kan echter niet worden verklaard uit inkomensverschillen tussen de groepen. Deze blijken gering en hebben, zo bleek uit de regressieanalyses, in Rotterdam noch Amsterdam een verklarende waarde te hebben op de nutscores op kamertal.

⁵ Deze verklaring kan echter binnen dit onderzoek niet op cijfers worden gestaafd.

Trade-off van groepen woningzoekenden

In de figuren 3.5 t/m 3.7 brengen we van de groepen woningzoekenden in beeld welke trade-off zij tussen de prijs en het aantal kamers van de woning maken. Dit zijn de twee als belangrijkste beoordeelde kenmerken. Vertrekpunt voor de analyse is de minst populaire woning (een woning met kenmerken die een lage score krijgt).⁶

De volgende conclusies kunnen worden getrokken op basis van deze nutcurven:

Meerpersoonshuishoudens (figuur 3.6):

- Meerpersoonshuishoudens hebben een uitgesproken voorkeur voor vierkamerwoningen.
- Meerpersoonshuishoudens zijn zeer ongevoelig voor de prijs van de woning. Als de woonlasten meer dan € 425,- gaan bedragen, neemt het nut licht af.
- Een tweekamerwoning is onacceptabel voor meerpersoonshuishoudens. Zelfs als het beperkte aantal kamers wordt gecompenseerd met bijvoorbeeld een tuin, een aantrekkelijke buurt én een renovatie, vindt het meerpersoonshuishouden een vier- maar ook een driekamerwoning aantrekkelijker.
- Een driekamerwoning kan voor deze groep even aantrekkelijk zijn als een vierkamerwoning wanneer de driekamerwoning een buitenruimte heeft, in een aantrekkelijk buurt ligt of een goede onderhoudsstaat kent en de vierkamerwoning deze kenmerken niet heeft.
- De meerpersoonshuishoudens in Amsterdam oordelen even negatief over twee- en driekamerwoningen als die in Rotterdam.
- Wel zijn de woningzoekenden in Rotterdam iets gevoeliger voor de prijs, wanneer de woonlasten boven € 425,- komen. Ze zijn vanaf die prijsklasse minder dan de Amsterdamse woningzoekenden bereid te betalen voor extra ruimte.

Tweepersoonshuishoudens (figuur 3.7):

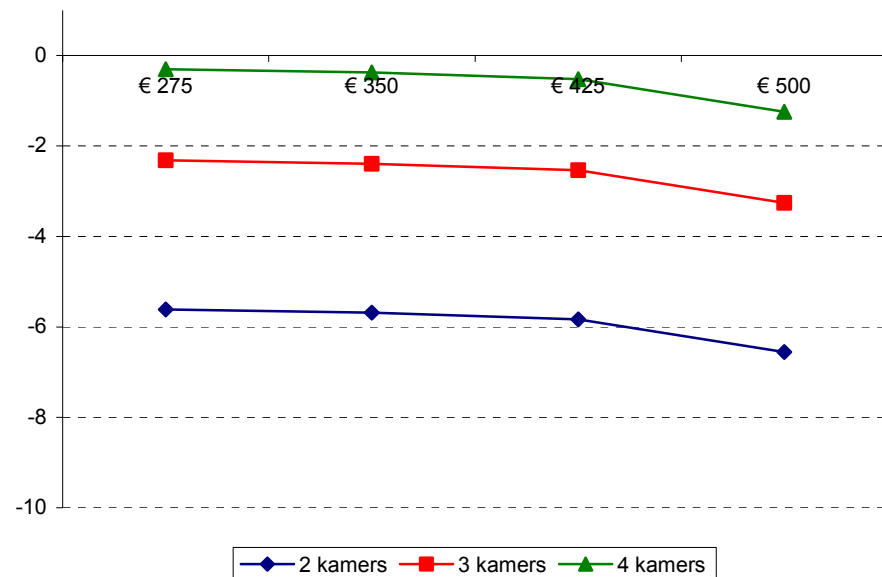
- Tweepersoonshuishoudens hebben een voorkeur voor een drie- of een vierkamerwoning.
- Pas als de prijs van een woning € 500,- of hoger wordt, wordt een goedkope (€ 275,-) tweekamerwoning met vergelijkbare kwaliteiten interessant.
- Andersom is het tweepersoonshuishouden bereid circa € 200,- extra te betalen (bovenop € 275,-) wanneer de woning drie of vier in plaats van twee kamers heeft.
- De Amsterdamse tweepersoonshuishoudens maken een zelfde trade-off tussen de prijs en het aantal kamers als de Rotterdamse tweepersoonshuishoudens.

⁶ We hebben gekozen voor de minst gewaardeerde woning als vertrekpunt van de analyse om zo de andere kenmerken van de woonsituatie constant te houden. De minst gewaardeerde woning is hier een woning die niet is gerenoveerd, heeft geen buitenruimte en staat in een impopulaire buurt. We noemen het verder de 'basiswoning'.

Eenpersoonshuishoudens (figuur 3.8):

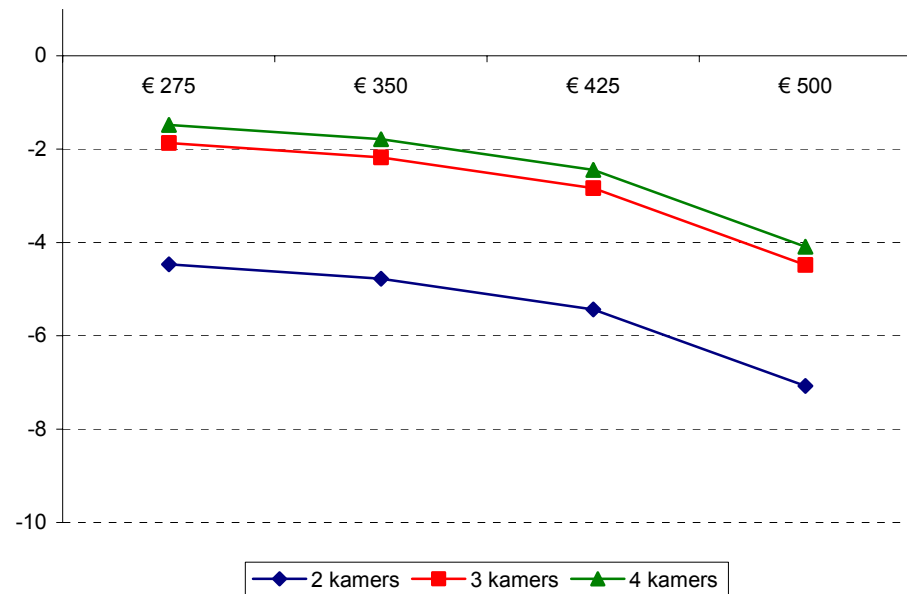
- Eenpersoonshuishoudens hebben een voorkeur voor een drie- of vierkamerwoning boven een tweekamerwoning, maar zijn niet bereid hier heel veel extra woonlasten voor te dragen.
- Een driekamerwoning van € 350,- wordt net zo aantrekkelijk gevonden als een tweekamerwoning van € 275,-. Als de driekamerwoning echter duurder wordt, dan heeft de woningzoekende een voorkeur voor de goedkope (€ 275,-) tweekamerwoning. Veel meer dan € 75,- extra woonlasten (boven € 275,-) is het eenpersoonshuishouden dus ook niet bereid te betalen voor een extra kamer.
- De Rotterdamse eenpersoonshuishoudens maken eenzelfde trade-off tussen kamertal en prijs als de Amsterdamse eenpersoonshuishoudens. Ook bij deze groep is € 350,- een omslagpunt.

Figuur 3.6 Nutcurve 'basiswoning' meerpersoonshuishoudens (n=282)



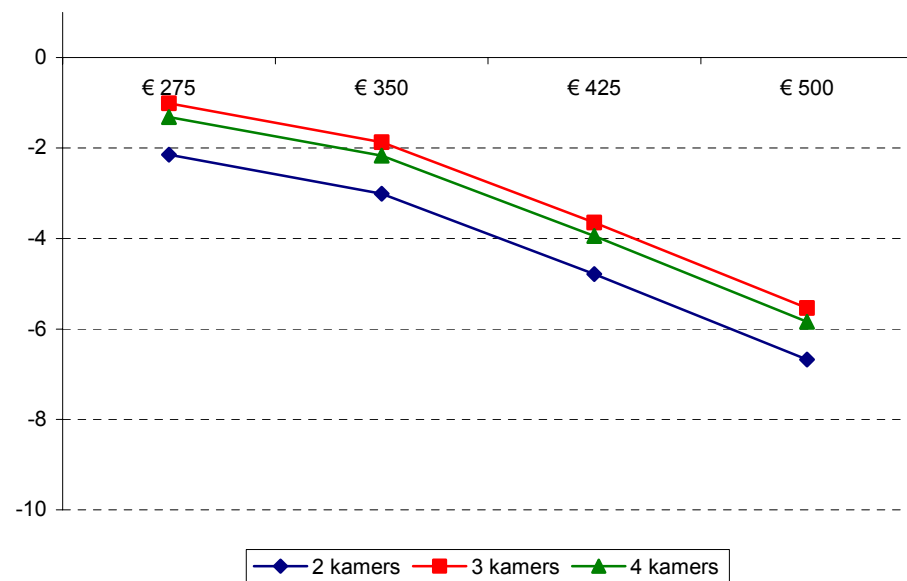
Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Figuur 3.7 Nutcurve 'basiswoning' tweepersoonshuishoudens (n=416)



Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Figuur 3.8 Nutcurve 'basiswoning' eenpersoonshuishoudens (n=282)



Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Groepen woningzoekenden op basis van prijsgevoeligheid

Er zijn drie kenmerken van het huishouden van de woningzoekende in Amsterdam die (mede) verklarend zijn voor de gevoeligheid voor de prijs van de woning. Dit zijn de leeftijd, het inkomen en de omvang van het huishouden (zie bijlage 7 voor de regressieanalyse). Deze kenmerken hebben we gebruikt

voor de constructie van de volgende typologie van de woningzoekenden:

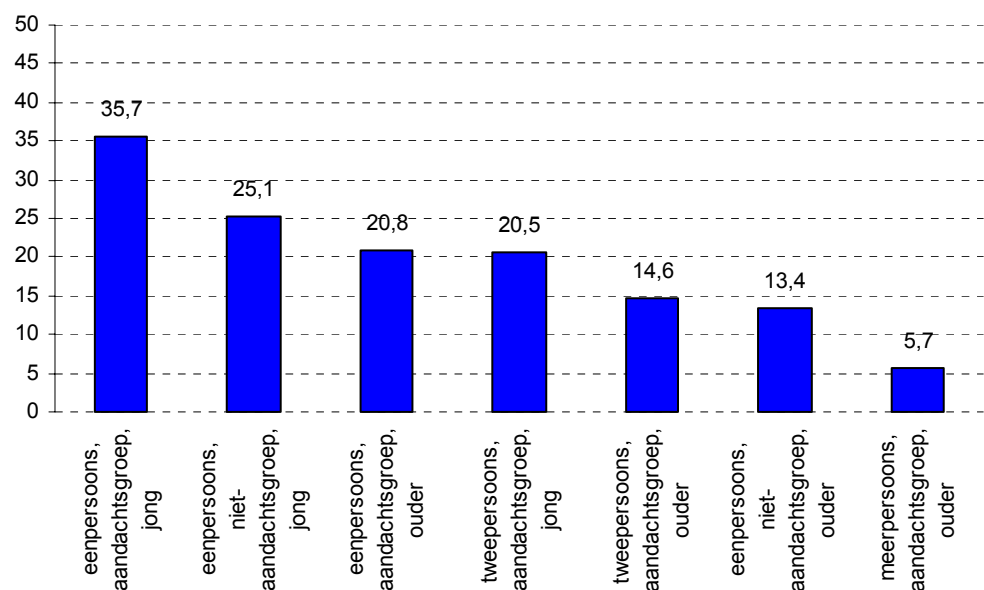
- jonge* eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen**;
- jonge eenpersoonshuishoudens met een hoger inkomen***;
- oudere**** eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen;
- oudere eenpersoonshuishoudens met een hoger inkomen;
- jonge tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen;
- oudere tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen;
- oudere meerpersoonshuishoudens met een laag inkomen.

* 27 jaar of jonger ** aandachtsgroep (alleenstaanden met belastbaar inkomen tot circa € 19.000,- en meerpersoonshuishoudens met belastbaar inkomen tot circa € 25.000,-) *** niet-aandachtsgroep **** 28 jaar of ouder.

In Rotterdam spelen dezelfde kenmerken van het huishouden een rol in de mate van gevoeligheid voor de prijs van de woning. In grote lijnen komt de typologie ook overeen.

De jonge eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen laten de prijs van de woning het zwaarst in hun keuze meewegen (zie figuur 3.9). Opvallend is dat de jonge eenpersoonshuishoudens die een hoger inkomen hebben ook gevoelig zijn voor de prijs van de woning. De groep woningzoekende eenpersoonshuishoudens met een vergelijkbaar inkomen maar van een hogere leeftijd, zijn veel minder gevoelig voor de prijs van de woning. Opvallend is ook dat de meerpersoonshuishoudens ondanks hun lage inkomen, niet gevoelig zijn voor de prijs van de woning.

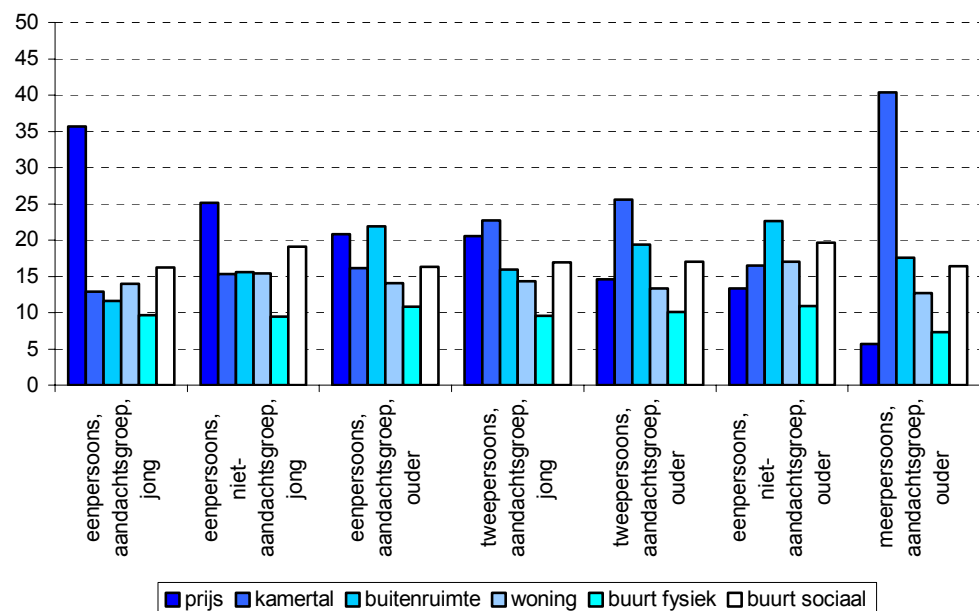
Figuur 3.9 Nutscore prijs (typen woningzoekenden op basis van prijsgevoeligheid Amsterdam) (n=992)



Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Naast prijsgevoeligheid geeft figuur 3.10 inzicht in de andere voorkeuren van de typen woningzoekenden. De meerpersoonshuishoudens (ouder, aandachtsgroep) blijken zich vooral te focussen op het aantal kamers van de woning. Een twee- of driekamerwoning wordt niet 'geaccepteerd' en een vierkamerwoning sterk gewenst. De ongevoeligheid voor de prijs van de woning loopt voor deze groep tot circa € 425,-. Hogere woonlasten worden niet gewaardeerd. Voor de groep woningzoekenden aan het andere uiterste van het spectrum, het jonge eenpersoonshuishouden met een laag inkomen, is het aantal kamers van de woning nauwelijks van belang en speelt de prijs een belangrijke rol in de afweging. Deze groep heeft weinig extra woonlasten (circa € 25,- boven op € 275,-) over voor een drie- in plaats van een tweekamerwoning.

Figuur 3.10 Nutscore (typen woningzoekenden op basis van prijsgevoeligheid Amsterdam) (n=992)



Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

3.3 Samenvatting

Bij woningzoekenden die in Amsterdam actief, via internet, een woning zoeken, is met een behulp van de conjunctmethode onderzocht welke afwegingen zij hierbij maken. Onderstaand vatten we enkele belangrijke resultaten van dit onderzoek samen:

- Net als de Rotterdamse woningzoekenden laten de woningzoekenden in Amsterdam het aantal kamers van de woning het zwaarst meewegen in hun voorkeur voor een woning.
- Na het kamertal vinden de Amsterdamse woningzoekenden de prijs, de aanwezigheid van een buitenruimte en de samenstelling van de buurt even belangrijk.
- De omvang van het huishouden bepaalt als enige van de onderzochte kenmerken van de woningzoekenden de mate waarin de woningzoekenden gevoelig zijn voor het aantal kamers van de woning. Net als in Rotterdam zijn er drie groepen woningzoekenden in Amsterdam te herkennen: de een-, twee- en meerpersoonshuishoudens.
- De meerpersoonshuishoudens zijn gefocust op het aantal kamers van de woning. Hierbij ligt de voorkeur bij een vierkamerwoning en is een tweekamerwoning 'onacceptabel'. De prijs van de woning speelt geen grote rol. Het meerpersoonshuishouden vindt ook een dure (€ 500,-) vierkamerwoning aantrekkelijker dan een goedkope (€ 275,-) driekamerwoning.
- Tweepersoonshuishoudens hebben een voorkeur voor een drie- of vierkamerwoning. Als de driekamerwoning duur is (€ 500,-), dan wordt een goedkope tweekamerwoning (€ 275,-) 'concurrerend'.
- Eenpersoonshuishoudens vinden een driekamerwoning niet veel aantrekkelijker dan een tweekamerwoning. Een eenpersoonshuishouden heeft circa € 75,- extra woonlasten over (boven op € 275,-) voor een woning met drie in plaats van twee kamers.

4 CONCLUSIE

4.1 Inleiding

Doel van dit onderzoek was inzicht te bieden in de afwegingen die woningzoekenden maken bij het bepalen van hun voorkeur. Velen van hen zullen hierbij concessies doen ten opzichte van hun 'ideale plaatje', bijvoorbeeld vanwege financiële beperkingen of naar aanleiding van de situatie op de woningmarkt. Toch zullen bepaalde woonwensen moeten worden verwezenlijkt, willen zij überhaupt tot een verhuizing bereid zijn. In dit onderzoek brengen we in beeld welke 'harde' voorkeuren woningzoekenden hebben en op welke positieve kenmerken men bereid is in te leveren. In paragraaf 4.2 komen we terug op de twee onderzoeksvragen die we voor dit onderzoek hebben geformuleerd:

1. Welke kenmerken van de woning en woonomgeving zijn voor woningzoekenden harde eisen of voorwaarden en welke kenmerken zijn minder hard?
2. Welke groepen woningzoekenden zijn op basis van hun woonvoorkeuren te onderscheiden?

Om tot een beantwoording van deze vragen te komen, hebben we gebruikgemaakt van het zogenoemde conjunctmeten. Deze methode heeft een aantal voordelen ten opzichte van het 'klassieke' kwantitatieve onderzoek met vragenlijsten. In paragraaf 4.3 komen we terug op de voordelen van deze methode en de beperkingen die de methode kent. In paragraaf 4.4 gaan we in op mogelijkheden voor toekomstig gebruik in consumentenonderzoek van VROM.

4.2 Wikken en wegen

Woningzoekenden in Amsterdam en Rotterdam hebben eenzelfde 'harde' voorkeur gemeenschappelijk. Dit is de voorkeur voor het aantal kamers van de woning. Als het aantal kamers van de woning niet past bij het gewenste aantal, dan is dit negatieve aspect moeilijk of helemaal niet te 'compenseren' met andere positief gewaardeerde kenmerken van de woning. De aanwezigheid van een balkon of een goede onderhoudsstaat kunnen bijvoorbeeld een 'gebrek' aan het gewenste aantal kamers niet compenseren. Er kan hier dus bijna gesproken worden van een conditionele voorkeur: als het aantal kamers niet voldoende is, dan is de woning niet 'acceptabel'.

Uit dit onderzoek blijkt dat de voorwaarde met betrekking tot het kamertal in hoge mate samenhangt met het aantal leden dat het huishouden na verhuizing

telt. Op zichzelf zal dit niet verbazen: een driepersoonshuishouden zal anno 2006 immers geen genoegen meer willen en hoeven nemen met bijvoorbeeld een tweekamerwoning. Wat opvalt is dat het aantal leden van het huishouden het enige kenmerk is waarop groepen woningzoekenden zijn te herkennen, uitgaande van hun woonvoorkeuren. Dit betekent dat bijvoorbeeld kenmerken als het inkomen, de etniciteit of de verhuisurgentie geen of een veel kleinere rol spelen. Zo heeft een tweepersoonshuishouden met een laag inkomen een voorkeur die meer overeenkomt met een tweepersoonshuishouden met een hoog inkomen dan met een gezin met een laag inkomen.

Als voldaan wordt aan de voorwaarde dat de woning voldoende aantal kamers telt, dan komen andere aspecten van de woning in beeld. Een aantal kenmerken komt dan bovendien als (iets) belangrijker dan andere kenmerken. Tabel 4.1 geeft een overzicht van de belangrijkste voorkeuren van de verschillende groepen woningzoekenden. Eenpersoonshuishoudens laten de woonlasten zwaar wegen in hun voorkeur. Voor de (sociale) samenstelling van de buurt, de aanwezigheid van een balkon of tuin en de onderhoudsstaat van de woning, geldt dat ze een rol spelen in de afwegingen van de woningzoekende, maar deze zeker niet domineren. Dit betekent ook dat in deze categorie kenmerken, de afwezigheid van het ene positief gewaardeerde kenmerk (bijvoorbeeld de woning heeft geen tuin) kan worden gecompenseerd door een aanwezig zijn van een ander positief gewaardeerd kenmerk (bijvoorbeeld de woning is gerenoveerd).

Hoewel de sociale en fysieke omgeving waarbinnen woningzoekenden in Rotterdam en Amsterdam zoeken, verschilt, zijn er geen grote verschillen zichtbaar in de manier waarop woningzoekenden in de twee steden hun afwegingen maken.

Eén kenmerk dat we in het onderzoek betrokken hebben, blijkt in Rotterdam noch in Amsterdam nauwelijks een rol te spelen in de overwegingen van de woningzoekende: dit geldt voor de fysieke structuur van de buurt (flatwijk, tuindorp, 19^e-eeuwse wijk e.d.).

Tabel 4.1 Overzicht preferenties woningzoekenden

<i>eenpersoons huishouden</i>		
	Rotterdam	Amsterdam
zwaarst wegende kenmerk	prijs	prijs
focus	prijs ****	prijs ****
	samenstelling buurt ***	samenstelling buurt ***
	onderhoudsstaat woning ***	buitenruimte ***
	kamertal ***	onderhoudsstaat woning *** kamertal ***
<i>tweepersoons huishouden</i>		
	Rotterdam	Amsterdam
zwaarst wegende kenmerk	kamertal	kamertal
focus	kamertal ****	kamertal ****
	prijs ***	buitenruimte ***
	samenstelling buurt ***	samenstelling buurt ***
	onderhoudsstaat woning ***	prijs ***
	buitenruimte ***	onderhoudsstaat woning ***
<i>meerpersoonshuishouden</i>		
	Rotterdam	Amsterdam
zwaarst wegende kenmerk	kamertal	kamertal
focus	kamertal *****	kamertal *****

***** Zeer zwaarwegend kenmerk (focus op dit kenmerk).

**** Zwaarwegend kenmerk (duidelijk belangrijkste kenmerk, geen eenzijdige focus op een kenmerk, ook andere kenmerken wegen zwaar).

*** Belangrijk kenmerk (domineren samen met één of meer andere kenmerken voorkeur).

Rood markeert verschillen tussen Rotterdam en Amsterdam, zwart geeft aan dat de rangorde gelijk is.

4.3 Conjunctmeten

In dit onderzoek hebben we gebruikgemaakt van de conjunctmethode waarbij de respondent een aantal keer heeft moeten kiezen uit drie fictieve woningen. Hierbij moest hij bij elke zogenoemde taak de meest aantrekkelijke (of minst onaantrekkelijke) woning selecteren. De respondenten hebben circa vijftien taken moeten uitvoeren. De resultaten in beide in het onderzoek betrokken gemeenten komen sterk overeen, wat kan duiden op een hoge mate van betrouwbaarheid van de methode.

De methode biedt voor woningmarktonderzoek een aantal voordelen boven de klassieke vragenlijst:

1. *Simulatie keuzeproces.* De methode dwingt de respondent een aantal afwegingen te maken. Hiermee wordt het keuzeproces dat woningzoekenden in realiteit doormaken, gesimuleerd en komen voorkeuren aan het

licht die ze in realiteit in het keuzeproces een rol laten spelen.

2. *Dynamiek.* De methode biedt een beter inzicht in meer dynamische aspecten van het keuzegedrag van woningzoekenden. Met name de elasticiteiten die voor groepen woningzoekenden kunnen worden geraamd, bieden handvatten voor beleidsmakers.
3. *Realiteitswaarde.* Veel woningzoekenden gebruiken websites zoals die van Woningnet, Woonnet-Rijnmond en Funda om een woning te zoeken. De zoekmachines op deze websites gebruiken vergelijkbare kenmerken van de woning als gebruikt in dit onderzoek. Zo kan er worden gezocht op de huurprijs en op de conditie 'balkon aanwezig'. Respondenten zijn dus veelal getraind op het maken van keuzen die ook in het conjunctonderzoek moeten worden gemaakt.
4. *Toegankelijkheid.* Zonder hier bewust mee bezig te zijn, geeft de respondent scores aan de in het onderzoek betrokken kenmerken. Dit gebeurt in een beperkt aantal taken en kost relatief weinig tijd. De toegankelijkheid van de test is hierdoor groot. Gezien enkele positieve reacties van respondenten lijkt de methode vanwege het 'interactieve' karakter prikkelend. De respons die in korte tijd is bereikt, lijkt dit ook te bevestigen.
5. *Rangordening.* In het onderzoek zijn twee nominale variabelen ingebracht, namelijk de sociale samenstelling van de buurt en de fysieke opbouw van de buurt. Met behulp van de conjunctmethode is hierin door de respondenten een rangordening in aangebracht.

De methode kent echter ook een aantal beperkingen:

1. *Beperkt aantal kenmerken onderzocht.* De taken die respondenten krijgen voorgelegd moeten overzichtelijk blijven. Respondenten zijn in staat de woningen op circa zes kenmerken te vergelijken. Dit betekent dat er een keuze moet worden gemaakt in de kenmerken die in het model kunnen worden onderzocht. Aspecten die mogelijk ook een rol spelen in het proces, zoals de emotie die een bepaalde bouwstijl oproept, blijven buiten beeld.
2. *Beperkt detailniveau onderzocht.* In het verlengde van het vorige punt moet ook het aantal niveaus waarop een kenmerk wordt onderzocht (bijvoorbeeld het aantal prijsklassen) beperkt blijven.
3. *Geaggregeerde data.* Om het aantal taken beperkt te houden, worden de nutscores berekend voor alle niveaus zonder dat het nodig is alle niveaus in de taken te verwerken. Dit maakt dat de resultaten van de methode alleen op geaggregeerd en niet op individueel niveau valide zijn.

4.4 Conjunctmeten in toekomstig onderzoek?

Het conjunctmeten is van toegevoegde waarde op de bestaande methoden om woningbehoeften in kaart te brengen. Ook in het kader van WoOn kan de methode ingezet worden. Ze is met name geschikt voor de toetsing van voorkeuren ten aanzien van een beperkt aantal aspecten. Zo kan bijvoorbeeld in kaart worden gebracht welke pakketten van diensten en voorzieningen ouderen wensen en hoeveel woonlasten zij hiervoor over hebben. Of, hoeveel kosten huishoudens bereid zijn te maken voor milieubesparende voorzieningen in en om de woning en welke dit zijn. De methode is minder geschikt voor inventariserend onderzoek en geeft de respondent niet de mogelijkheid buiten de kaders van het model te treden.¹

De kracht van de methode ligt in de mogelijkheid respondenten mee te nemen en te volgen in hun keuzeproces. De gevraagde invuldiscipline bleek in dit onderzoek goed opgebracht te worden. Daarnaast blijkt de methode in korte tijd een hoge respons te kunnen genereren. Dit duidt erop dat de methode veel respondenten aanspreekt.

Ook concreet heeft dit explorerende conjunctonderzoek onder woningzoekenden in Rotterdam en Amsterdam, een aantal bruikbare aanknopingspunten voor vervolgonderzoek opgeleverd:

- Uit het onderzoek is gebleken dat het kamertal van de woning en de prijs van de woning domineren in het keuzeproces. Ze kunnen ook beschouwd worden als conditionele kenmerken. De woning moet groot genoeg en betaalbaar zijn, anders wordt hij niet gekozen. Om het belang van andere aspecten van de woonomgeving, zoals de buurt waarin de woning staat of de aanwezigheid van buitenruimte te kunnen onderzoeken, zal een conjunctmeting moeten worden uitgevoerd waarin kamertal en prijs niet zijn opgenomen.
- Verondersteld wordt dat bij de woningkeuze ‘zachte’ aspecten een belangrijke rol kunnen spelen. Eén van deze aspecten is de emotie en associatie die een beeld of een naam van een buurt of straat kan oproepen. Zo kan een woningzoekende een zeer positieve associatie hebben bij het zien van een jaren dertig woning. Deze emotie zou een belangrijke rol kunnen spelen in het zoeken van woningen en het maken van afwegingen. Een onderzoek naar deze rol vraagt om een apart conjunctonderzoek. Het effect van beelden dient eerst apart onderzocht te worden, alvorens deze te kunnen combineren met beschrijvende kenmerken van de woonomgeving (bijvoorbeeld ‘de aanwezigheid van een ligbad’).

¹ Om de kenmerken zoveel mogelijk aan te laten sluiten op de beleving van de respondent, raden wij aan deze in het voortraject, waarbij de aspecten en de niveaus voor het model worden gekozen, te toetsen bij een panel van respondenten in bijvoorbeeld één of meer groepsgesprekken.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

CONJUNCTMETEN IN MARKTONDERZOEK

If these were your only options, which would you choose?

Shelf	Item	Price
Top Shelf	Ariel (white)	\$3.99
	Ariel (white)	\$3.99
	Ariel (white)	\$3.99
	Ariel (white)	\$3.99
	Persil (green)	\$7.59
	Persil (green)	\$7.59
	Persil (blue)	\$7.59
	Sunil (clear)	\$5.59
	Sunil (clear)	\$5.59
	Sunil (white)	\$3.89
Middle Shelf	Speed (blue)	\$3.39
	Speed (blue)	\$3.39
	Speed (blue)	\$3.39
	Speed (blue)	\$3.39
	Speed (blue)	\$3.39
	Speed (blue)	\$3.39
	Speed (blue)	\$3.39
	Speed (blue)	\$3.39
	Speed (blue)	\$3.39
	Speed (blue)	\$3.39
Bottom Shelf	Ariel (white)	\$15.49
	Ariel (white)	\$15.49
	Persil (green)	\$11.59
	Persil (green)	\$11.59
	Sunil (white)	\$11.89
	Dash (blue)	\$9.39
	Speed (blue)	\$7.39
	Mr. Proper (white)	\$9.39

BIJLAGE 2

NIVEAUS PER ATTRIBUUT

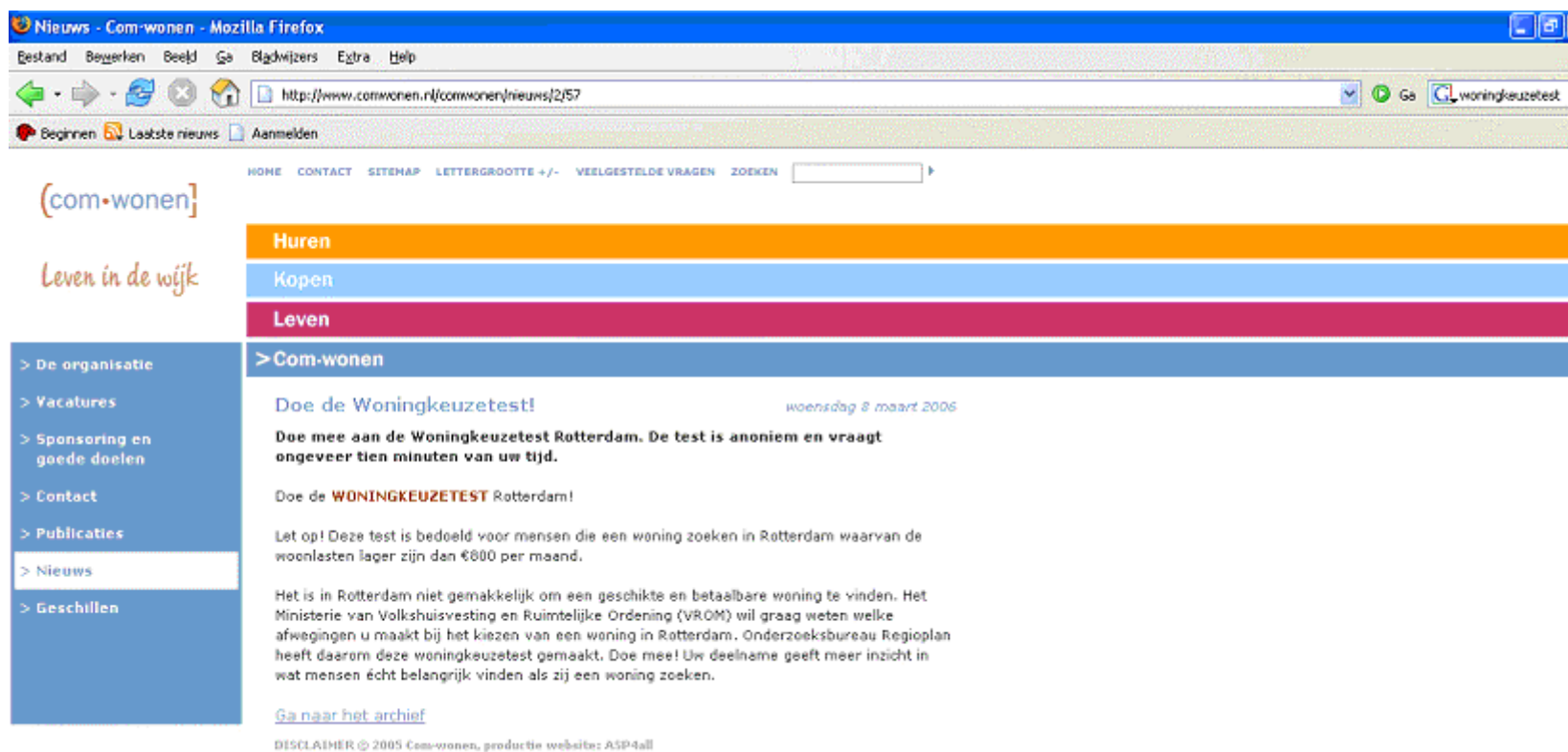
HUUR (ROTTERDAM EN AMSTERDAM)	
<i>Attribuut</i>	<i>Niveau</i>
<i>kamertal</i>	2 kamers
	3 kamers
	4 kamers
<i>prijs (woonlasten per maand)</i>	€ 275,-
	€ 350,-
	€ 425,-
	€ 500,-
<i>buitenruimte</i>	geen balkon of tuin
	balkon
	tuin
<i>onderhoudsstaat</i>	niet-opgeknapte woning (kluswoning)
	gerenoveerde woning
	nieuwbouw
<i>buurt sociaal (sociale samenstelling buurt)</i>	buurt met veel allochtone gezinnen
	buurt met veel autochtone gezinnen
	buurt met diverse typen huishoudens (allochtoon/autochtoon, alleenstaanden/gezinnen, jongeren/ouderen, rijk/arm)
	buurt met veel huishoudens met een hoog inkomen en een hoog opleidingsniveau
	oude stadswijk met veel oude stadswoningen met 3 of 4 verdiepingen
<i>buurt fysiek</i>	vooorlogse buurt met veel kleine rijtjeshuizen met tuintjes (arbeiderswoningen)
	naoorlogse woonbuurt met veel (portiek)flats en openbaar groen
	nieuwbouwbuilt met veel koopwoningen en -appartementen

KOOP ROTTERDAM	
Attribuut	Niveau
<i>kamertal</i>	2 kamers 3 kamers 4 kamers 5 kamers
<i>prijs (woonlasten per maand)</i>	€ 350,- € 475,- € 625,- € 750,-
<i>buitenruimte</i>	geen balkon of tuin balkon tuin
<i>eigendomsvorm</i>	huur koop
<i>onderhoudsstaat</i>	niet-opgeknapte woning (kluswoning) gerenoveerde woning nieuwbouw
<i>buurt sociaal (sociale samenstelling buurt)</i>	buurt met veel allochtone gezinnen buurt met veel autochtone gezinnen buurt met diverse typen huishoudens (allochtoon/autochtoon, alleenstaanden/gezinnen, jongeren/ouderen, rijk/arm) buurt met veel huishoudens met een hoog inkomen en een hoog opleidingsniveau
<i>buurt fysiek</i>	oude stadswijk met veel oude stadswoningen met 3 of 4 verdiepingen vooorlogse buurt met veel kleine rijtjeshuizen met tuintjes (arbeiderswoningen) naoorlogse woonbuurt met veel (portiek)flats en openbaar groen nieuwbouwbuurt met veel koopwoningen en -appartementen

KOOP AMSTERDAM	
Attribuut	Niveau
<i>kamertal</i>	2 kamers
	3 kamers
	4 kamers
	5 kamers
<i>prijs (woonlasten per maand)</i>	€ 425,-
	€ 550,-
	€ 725,-
	€ 900,-
<i>buitenruimte</i>	geen balkon of tuin
	balkon
	tuin
<i>eigendomsvorm</i>	huur
	koop
<i>onderhoudsstaat</i>	niet-opgeknapte woning (kluswoning)
	gerenoveerde woning
	nieuwbouw
<i>buurt sociaal (sociale samenstelling buurt)</i>	buurt met veel allochtone gezinnen
	buurt met veel autochtone gezinnen
	buurt met diverse typen huishoudens (allochtoon/autochtoon, alleenstaanden/gezinnen, jongeren/ouderen, rijk/arm)
	buurt met veel huishoudens met een hoog inkomen en een hoog opleidingsniveau
	oude stadswijk met veel oude stadswoningen met 3 of 4 verdiepingen
<i>buurt fysiek</i>	vooorlogse buurt met veel kleine rijtjeshuizen met tuintjes (arbeiderswoningen)
	naoorlogse woonbuurt met veel (portiek)flats en openbaar groen
	nieuwbouwbuilt met veel koopwoningen en -appartementen

BIJLAGE 3

WONINGKEUZETEST OP INTERNET



Nieuws - Com-wonen - Mozilla Firefox

Bestand Bewerken Beeld Ga Bladvijzers Extra Help

http://www.comwonen.nl/commonen/nieuws/2/57

Beginnen Laatste nieuws Aanmelden

HOME CONTACT SITEMAP LETTERGROOTTE +/- VEELGESTELDE VRAGEN ZOEKEN

(com-wonen)

Leven in de wijk

> De organisatie
> Vacatures
> Sponsoring en goede doelen
> Contact
> Publicaties
> Nieuws
> Geschillen

Huren
Kopen
Leven

> Com-wonen

Doe de Woningkeuzetest! woensdag 8 maart 2006

Doe mee aan de Woningkeuzetest Rotterdam. De test is anoniem en vraagt ongeveer tien minuten van uw tijd.

Doe de **WONINGKEUZETEST** Rotterdam!

Let op! Deze test is bedoeld voor mensen die een woning zoeken in Rotterdam waarvan de woonlasten lager zijn dan €600 per maand.

Het is in Rotterdam niet gemakkelijk om een geschikte en betaalbare woning te vinden. Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VROM) wil graag weten welke afwegingen u maakt bij het kiezen van een woning in Rotterdam. Onderzoeksbureau Regioplan heeft daarom deze woningkeuzetest gemaakt. Doe mee! Uw deelname geeft meer inzicht in wat mensen écht belangrijk vinden als zij een woning zoeken.

[Ga naar het archief](#)

DISCLAIMER © 2005 Com-wonen, productie website: ASP4all

BIJLAGE 4

RESPONSANALYSE

ROTTERDAM

Tabel B4-1 Leeftijd respondent

		huur	huur of koop	totaal
t/m 25 jaar	aantal	830	199	1029
	%	40,5	30,3	38,0
26 t/m 35 jaar	aantal	684	246	930
	%	33,4	37,4	34,4
35+	aantal	535	212	747
	%	26,1	32,3	27,6
totaal		2049	657	2706
	%	100	100	100

Tabel B4-2 Samenstelling huishouden na verhuizing

		huur	huur of koop	totaal
2 pers zk	aantal	354	178	532
	%	17,3	27,1	19,7
2 pers mk	aantal	353	150	503
	%	17,2	22,8	18,6
eenpersoons	aantal	668	160	828
	%	32,6	24,4	30,6
eenouder	aantal	512	116	628
	%	25,0	17,7	23,2
meerpersoons	aantal	55	22	77
	%	2,7	3,3	2,8
anders	aantal	107	31	138
	%	5,2	4,7	5,1
totaal	aantal	2049	657	2706
	%	100	100	100

Tabel B4-3 Hoogst voltooide opleiding respondent

		huur	huur of koop	totaal
geen	aantal	79	21	100
	%	3,9	3,2	3,7
lager onderwijs	aantal	78	7	85
	%	3,8	1,1	3,1
lbo	aantal	162	55	217
	%	7,9	8,4	8,0
mavo	aantal	194	54	248
	%	9,5	8,2	9,2
vmbo	aantal	158	34	192
	%	7,7	5,2	7,1
havo	aantal	106	41	147
	%	5,2	6,2	5,4
mbo	aantal	728	223	951
	%	35,5	33,9	35,1
vwo	aantal	82	27	109
	%	4,0	4,1	4,0
hbo	aantal	270	121	391
	%	13,2	18,4	14,4
wo	aantal	84	39	123
	%	4,1	5,9	4,5
anders	aantal	68	23	91
	%	3,3	3,5	3,4
wn/ga	aantal	40	12	52
	%	2,0	1,8	1,9
totaal	aantal	2049	657	2706
	%	100	100	100

Tabel B4-4 Netto-inkomen huishoudens

		huur	huur of koop	totaal
minder dan € 750	aantal	286	50	336
	%	14,0	7,6	12,4
tussen € 750 en € 1000	aantal	534	86	620
	%	26,1	13,1	22,9
tussen € 1000 en € 1250	aantal	434	86	520
	%	21,2	13,1	19,2
tussen € 1250 en € 1500	aantal	321	119	440
	%	15,7	18,1	16,3
tussen € 1500 en € 1750	aantal	137	68	205
	%	6,7	10,4	7,6
tussen € 1750 en € 2000	aantal	88	58	146
	%	4,3	8,8	5,4
tussen € 2000 en € 2500	aantal	71	86	157
	%	3,5	13,1	5,8
tussen € 2500 en € 3000	aantal	49	48	97
	%	2,4	7,3	3,6
tussen € 3000 en € 4000	aantal	20	26	46
	%	1,0	4,0	1,7
tussen € 4000 en € 5000	aantal	6	7	13
	%	0,3	1,1	0,5
meer dan € 5000	aantal	6	1	7
	%	0,3	0,2	0,3
weet niet/ geen antwoord	aantal	97	22	119
	%	4,7	3,3	4,4
totaal	aantal	2049	657	2706
	%	100	100	100

Tabel B4-5 Etniciteit respondent

		huur	huur of koop	totaal
Nederlands	aantal	1137	413	1550
	%	55,5	62,9	57,3
Marokkaans	aantal	104	28	132
	%	5,1	4,3	4,9
Turks	aantal	100	21	121
	%	4,9	3,2	4,5
Surinaams	aantal	266	83	349
	%	13,0	12,6	12,9
Antilliaans/Arubaans	aantal	191	39	230
	%	9,3	5,9	8,5
weet niet/g.a.	aantal	93	27	120
	%	4,5	4,1	4,4
Westerse allochtoon	aantal	9	3	12
	%	0,4	0,5	0,4
niet-Westerse allochtoon	aantal	76	22	98
	%	3,7	3,3	3,6
Zuid-Europeaan	aantal	20	6	26
	%	1,0	0,9	1,0
Kaap-Verdiaans	aantal	53	15	68
	%	2,6	2,3	2,5
totaal	aantal	2049	657	2706
	%	100	100	100

Tabel B4-6 Huidige woonplaats

		huur	huur of koop	totaal
Rotterdam	aantal	1525	482	2007
	%	74,4	73,4	74,2
groot Rotterdam	aantal	285	116	401
	%	13,9	17,7	14,8
overig	aantal	227	57	284
	%	11,1	8,7	10,5
onbekend	aantal	12	2	14
	%	0,6	0,3	0,5
totaal	aantal	2049	657	2706
	%	100	100	100

Tabel B4-7 Belangrijkste verhuisredenen

		huur	huur of koop	totaal
eigen gezondheid of ander lid huishouden	aantal	138	40	178
	%	6,7	6,1	6,6
eigen werk of ander lid huishouden	aantal	59	22	81
	%	2,9	3,3	3,0
eigen studie/school of ander lid huishouden	aantal	34	5	39
	%	1,7	0,8	1,4
trouwen/samenwonen	aantal	173	68	241
	%	8,4	10,4	8,9
scheiding	aantal	106	33	139
	%	5,2	5,0	5,1
kinderen uit huis	aantal	6	7	13
	%	0,3	1,1	0,5
partner of ander lid familie overleden	aantal	7	0	7
	%	0,3	0,0	0,3
gezinsuitbreiding (kind gekregen, in verwachting of gepland)	aantal	84	24	108
	%	4,1	3,7	4,0
uit huis, zelfstandig wonen	aantal	489	104	593
	%	23,9	15,8	21,9
wil naar geschiktere (bijvoorbeeld groter) woning	aantal	430	110	540
	%	21,0	16,7	20,0
wil naar geschiktere buurt	aantal	164	57	221
	%	8,0	8,7	8,2
huidige woning wordt gesloopt/gerenoveerd	aantal	122	31	153
	%	6,0	4,7	5,7
overig	aantal	31	156	187
	%	1,5	23,7	6,9
wil dichterbij familie/vrienden/sociale contacten	aantal	19	0	19
	%	0,9	0,0	0,7
huidige woning te duur	aantal	44	0	44
	%	2,1	0,0	1,6
tijdelijk inwonend	aantal	83	0	83
	%	4,1	0,0	3,1
onderhuur, tijdelijke woning, kraak, shortstay, verkoop huidige woning e.d.	aantal	24	0	24
	%	1,2	0,0	0,9
voorkeur voor stad	aantal	11	0	11
	%	0,5	0,0	0,4
geen vaste verblijfplaats (dakloos, opvang, e.d.)	aantal	25	0	25
	%	1,2	0,0	0,9
totaal	aantal	2049	657	2706
	%	100	100	100

Tabel B4-8 Verhuisurgentie

		huur	huur of koop	totaal
< 1/2 jaar	aantal	1290	326	1616
	%	63,0	49,6	59,7
< 1 jaar	aantal	530	216	746
	%	25,9	32,9	27,6
< 2 jaar	aantal	161	87	248
	%	7,9	13,2	9,2
2+ jaar	aantal	68	28	96
	%	3,3	4,3	3,5
totaal	aantal	2049	657	2706
	%	100	100	100

Tabel B4-9 Periode zoekend

		huur	huur of koop	totaal
< 1/2 jaar	aantal	1290	326	1616
	%	63,0	49,6	59,7
< 1 jaar	aantal	530	216	746
	%	25,9	32,9	27,6
< 2 jaar	aantal	161	87	248
	%	7,9	13,2	9,2
2+ jaar	aantal	68	28	96
	%	3,3	4,3	3,5
totaal	aantal	2049	657	2706
	%	100	100	100

AMSTERDAM

Tabel B4-10 Leeftijd respondent

		huur	huur of koop	totaal
t/m 25 jaar	Aantal	561	61	622
	%	37,5	17,1	33,6
26 t/m 35 jaar	Aantal	544	155	699
	%	36,4	43,5	37,7
35 +	Aantal	391	140	531
	%	26,1	39,3	28,7
totaal	Aantal	1496	356	1852
	%	100	100	

Tabel B4-11 Samenstelling huishouden na verhuizing

		huur	huur of koop	totaal
2 pers zk	aantal	319	115	434
	%	21,3	32,3	23,4
2 pers mk	aantal	210	83	293
	%	14,0	23,3	15,8
eenpersoons	aantal	598	90	688
	%	40,0	25,3	37,1
eenouder	aantal	241	48	289
	%	16,1	13,5	15,6
meerpersoons	aantal	39	9	48
	%	2,6	2,5	2,6
anders	aantal	89	11	100
	%	5,9	3,1	5,4
totaal	aantal	1496	356	1852
	%	100	100	

Tabel B4-12 Hoogst volttooide opleiding respondent

		huur	huur of koop	totaal
ik heb geen opleiding afgemaakt	aantal	26	4	30
	%	1,7	1,1	1,6
de lagere school of de basisschool	aantal	21	3	24
	%	1,4	0,8	1,3
lbo	aantal	72	9	81
	%	4,8	2,5	4,4
mavo/mulo	aantal	112	19	131
	%	7,5	5,3	7,1
vmbo	aantal	64	3	67
	%	4,3	0,8	3,6
havo	aantal	118	19	137
	%	7,9	5,3	7,4
mbo	aantal	469	73	542
	%	31,4	20,5	29,3
vwo, athenaeum/gymnasium	aantal	133	31	164
	%	8,9	8,7	8,9
hbo	aantal	298	107	405
	%	19,9	30,1	21,9
universiteit	aantal	171	85	256
	%	11,4	23,9	13,8
weet niet	aantal	12	3	15
	%	0,8	0,8	0,8
totaal	aantal	1496	356	1852
	%	100	100	

Tabel B4-13 Netto-inkomen huishouden

		huur	huur of koop	totaal
minder dan € 750	aantal	204	9	213
	%	13,6	2,5	11,5
tussen € 750 en € 1000	aantal	279	11	290
	%	18,6	3,1	15,7
tussen € 1000 en € 1250	aantal	274	26	300
	%	18,3	7,3	16,2
tussen € 1250 en € 1500	aantal	264	64	328
	%	17,6	18,0	17,7
tussen € 1500 en € 1750	aantal	150	47	197
	%	10,0	13,2	10,6
tussen € 1750 en € 2000	aantal	78	49	127
	%	5,2	13,8	6,9
tussen € 2000 en € 2500	aantal	85	64	149
	%	5,7	18,0	8,0
tussen € 2500 en € 3000	aantal	47	30	77
	%	3,1	8,4	4,2
tussen € 3000 en € 4000	aantal	27	34	61
	%	1,8	9,6	3,3
tussen € 4000 en € 5000	aantal	7	4	11
	%	0,5	1,1	0,6
meer dan € 5000	aantal	8	4	12
	%	0,5	1,1	0,6
weet niet	aantal	73	14	87
	%	4,9	3,9	4,7
totaal	aantal	1496	356	1852
	%	100	100	

Tabel B4-14 Etniciteit respondent

		huur	huur of koop	totaal
Nederlands	aantal	1019	260	1279
	%	68,1	73,0	69,1
Marokkaans	aantal	79	11	90
	%	5,3	3,1	4,9
Turks	aantal	37	2	39
	%	2,5	0,6	2,1
Surinaams	aantal	216	41	257
	%	14,4	11,5	13,9
Antilliaans/Arubaans	aantal	20	7	27
	%	1,3	2,0	1,5
weet niet/g.a.	aantal	49	8	57
	%	3,3	2,2	3,1
Westerse allochtoon	aantal	16	16	32
	%	1,1	4,5	1,7
niet-Westerse allochtoon	aantal	48	9	57
	%	3,2	2,5	3,1
Zuid-Europeaan	aantal	12	2	14
	%	0,8	0,6	0,8
totaal	aantal	1496	356	1852
	%	100	100	

Tabel B4-15 Woonplaats

		huur	huur of koop	totaal
Amsterdam	aantal	1085	287	1372
	%	72,5	80,6	74,1
groot Amsterdam	aantal	228	32	260
	%	15,2	9,0	14,0
overig	aantal	180	0	180
	%	12,0	0,0	9,7
onbekend	aantal	3	37	40
	%	0,2	10,4	2,2
totaal	aantal	1496	356	1852
	%	100	100	

Tabel B4-16 Belangrijkste verhuisredenen

		huur	huur of koop	totaal
zelfstandig wonen, (tijdelijk) inwonend, dakloos e.d.	aantal	417	29	446
	%	28,3	9,0	24,1
samenwonen	aantal	121	52	173
	%	8,2	16,1	9,3
gezinsuitbreiding	aantal	80	18	98
	%	5,4	5,6	5,3
scheiding/krimp huishouden overig	aantal	77	9	86
	%	5,2	2,8	4,6
werk/studie, dichterbij sociale contacten	aantal	107	30	137
	%	7,3	9,3	7,4
verbetering woning/buurt, betaalbare woning	aantal	512	160	672
	%	34,7	49,5	36,3
herstructurering/renova- tie, tijdelijke huur, onderhuur e.d.	aantal	161	25	186
	%	10,9	7,7	10,0
totaal	aantal	1475	323	1798
	%	100	100	

Tabel B4-17 Verhuisurgentie

		huur	huur of koop	totaal
< 1/2 jaar	aantal	718	147	865
	%	48,0	41,3	46,7
< 1 jaar	aantal	489	126	615
	%	32,7	35,4	33,2
< 2 jaar	aantal	197	59	256
	%	13,2	16,6	13,8
2+ jaar	aantal	92	24	116
	%	6,1	6,7	6,3
totaal	aantal	1496	356	1852
	%	100	100	

Tabel B4-18 Periode zoekend

		huur	huur of koop	totaal
< 1/2 jaar	aantal	264	55	319
	%	17,6	15,4	17,2
tussen 1/2 jaar en 1 jaar	aantal	202	60	262
	%	13,5	16,9	14,1
tussen 1 jaar en 2 jaar	aantal	216	59	275
	%	14,4	16,6	14,8
> 2 jaar	aantal	814	182	996
	%	54,4	51,1	53,8
totaal	aantal	1496	356	1852
	%	100	100	

BIJLAGE 5

REGRESSIEANALYSE ROTTERDAM

Huurgeoriënteerden Rotterdam

Op basis van de nutscores hebben we onderzocht of er groepen zijn te onderscheiden die eenzelfde keuzegedrag vertonen. Aan de hand van een clusteranalyse constateerden we dat de woningzoekenden die in Rotterdam naar een huurwoning zoeken, zijn te groeperen op basis van hun score op 'kamertal' enerzijds en de score op 'prijs' anderzijds.

Allereerst zijn we op basis van de nutscores op 'kamertal' op zoek gegaan naar een typologie. Om te zien welke achtergrondvariabelen we in de typologie moesten gebruiken, onderzochten we de relatie tussen de achtergrondvariabelen en in dit geval de afhankelijke variabele 'kamertal'. De volgende onafhankelijke variabelen van de woningzoekenden zijn in het model gebruikt en mogelijk relevant:

- netto-inkomen huishouden;
- leeftijd;
- aantal personen huishouden;
- opleiding;
- etniciteit (autochtoon/allochtoon);
- verhuisurgentie;
- verhuismotief (dwingend/wooncarrière);
- starter/doorstromer;
- woonplaats (Rotterdam/elders).

Uit de regressieanalyse bleek van de onderzochte achtergrondvariabelen alleen het aantal leden van het huishouden (na verhuizing) een verklarende variabele voor de gevoeligheid voor het aantal kamers van de woning te zijn (zie tabel B5-1). Voor de constructie van een typologie gebruikten we derhalve het aantal leden van het huishouden.

Tabel B5-1 OLS-regressieanalyse van nutscores op kamertal

	B	Bèta
(constant)	6,694	
netto hh inkomen	0,171	0,017
Leeftijd	0,084	0,047
aantal leden huishouden na verhuizing	7,829	0,503 *
opleidingsniveau	0,577	0,025
autochtoon of allochtoon	0,728	0,019
verhuismotief dwingend of wooncarrière	-0,736	-0,019
hoe lang op zoek naar woning?	0,625	0,036
Verhuisurgentie	-1,081	-0,044
starter of doorstromer	-0,283	-0,012

R²: 0.278

** Significant bij p<0,01.

Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Tabel B5-2 laat zien welke typen woningzoekenden er op basis van de nutscores op kamertal zijn gevonden.

Tabel B5-2 Typologie woningzoekenden op basis van kamertalgevoeligheid (n=1887, 162 missing)

	aantal	percentage
eenpersoons hh	668	35,4
tweepersoons hh	601	31,8
meerpersoons (2+) hh	618	32,8
totaal	1887	100

Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Analoog aan de constructie van de typologie op basis van nutscores op 'kamertal' hebben we gezocht naar clusters woningzoekenden op basis van de score op 'prijs'. Ook hier onderzochten we eerst met een regressieanalyse welke achtergrondvariabelen relevant zijn (zie tabel B5-3).

Tabel B5-3 OLS-regressieanalyse van nutscores op prijs

	B	Bèta	
(constant)	55,374		*
netto hh inkomen	-1,526	-0,133	*
leeftijd	-0,468	-0,231	*
aantal leden huishouden na verhuizing	-6,217	-0,350	*
opleidingsniveau	-0,842	-0,032	
allochtoon of autochtoon	2,654	0,060	*
verhuismotief dwingend of wooncarrière	-1,201	-0,027	
hoe lang op zoek naar woning?	-0,841	-0,043	
Verhuisurgentie	-0,640	-0,023	
starter of doorstromer	-0,607	-0,023	
huidige woonplaats Rotterdam of elders	1,161	0,023	

R²: 0.235

** Significant bij p<0,01.

Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

We kwamen op basis van deze kenmerken zeven typen woningzoekenden (zie tabel B 5-4).

Tabel B5-4 Typologie woningzoekenden op basis van prijsgevoeligheid (n=1218, 831 missing)

	aantal	percentage
oudere (25+) eenoudergezinnen, laag inkomen	241	14,9
jonge (t/m 25) alleenstaanden, laag inkomen	217	13,4
oudere gezinnen (25+), laag inkomen	205	12,7
oudere alleenstaanden (25+), laag inkomen	172	10,7
jonge stellen (t/m 25), laag inkomen	169	10,5
oudere alleenstaanden (25+), hoog inkomen	121	7,5
jonge (t/m 25) eenoudergezinnen, laag inkomen	93	5,8
totaal	1218	100

Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Koopgeoriënteerden Rotterdam

Analoog aan de wijze waarop we voor de huurgeoriënteerden zochten naar clusters woningzoekenden, hebben we dat ook voor de koopgeoriënteerden gedaan. Ook hier vonden we op basis van de nutscores twee clusters: één cluster dat prijs een hoge score geeft een ander dat vooral aan het aantal kamers een hoge score toekent. Aan de hand van de nutscores op achtereenvolgens 'kamertal' en prijs hebben we onze typologie geconstrueerd.

Het aantal leden in het huishouden en in mindere mate de vraag of iemand starter of doorstromer is, blijken de nutscores op 'kamertal' gedeeltelijk te verklaren (zie tabel B 5-5). Deze kenmerken gebruikten we voor onze typologie.

Tabel B5-5 OLS-regressieanalyse van nutscores op kamertal

	B	Bèta	
(constant)	-1,485		
netto hh inkomen	0,555	0,094	
leeftijd	-0,010	-0,007	
aantal leden huishouden na verhuizing	4,751	0,413	*
opleidingsniveau	0,650	0,038	
autochtoon of allochtoon	-0,058	-0,002	
verhuismotief dwingend of wooncarrière	0,723	0,026	
hoe lang op zoek naar woning?	-0,344	-0,028	
verhuisurgentie	0,798	0,050	
starter of doorstromer	5,872	0,169	*
huidige woonplaats Rotterdam of elders	-0,327	-0,010	

R²: 0.261

** Significant bij p<0,01.

Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

We hebben op basis van kamertalgevoeligheid vier typen woningzoekenden geconstrueerd (zie tabel B 5-6).

Tabel B5-6 Typologie woningzoekenden op basis van kamertalgevoeligheid (n=452, 8 missing)

	aantal	percentage
starter (een/tweepersoons)	83	18,4
eenpersoons doorstromer	73	16,2
tweepersoons doorstromer	159	35,2
meerpersoons doorstromer	137	30,3
Totaal	452	100

Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Het netto inkomen en de omvang van het huishouden, en in mindere mate leeftijd en etniciteit, zijn gedeeltelijk voorspellend voor de score van woningzoekenden op 'prijs'.

Tabel B5-7 OLS-regressie-analyse van nutscores op prijs

	B	Bèta	
(constant)	65,080		*
netto hh inkomen	-1,855	-0,225	*
Leeftijd	-0,294	-0,157	*
aantal leden huishouden na verhuizing	-3,785	-0,236	*
Opleidingsniveau	-0,938	-0,039	
autochtoon of allochtoon	6,121	0,148	*
verhuismotief dwingend of wooncarrière	-0,672	-0,017	
hoe lang op zoek naar woning?	-0,938	-0,055	
Verhuisurgentie	-1,792	-0,081	
starter of doorstromer	-7,138	-0,147	
huidige woonplaats Rotterdam of elders	-2,132	-0,049	

R²: 0.274

* Significant bij p<0,05.

** Significant bij p<0,01.

Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

We hebben op basis van de nutscores op 'prijs' drie typen woningzoekenden geconstrueerd.

Tabel B5-8 Typologie woningzoekenden op basis van prijsgevoeligheid (n=405, 55 missing)

	aantal	percentage
eenpersoons hh	114	28,1
tweepersoons hh	162	40,0
meerpersoons (2+) hh	129	31,9
totaal	405	100

Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

BIJLAGE 6

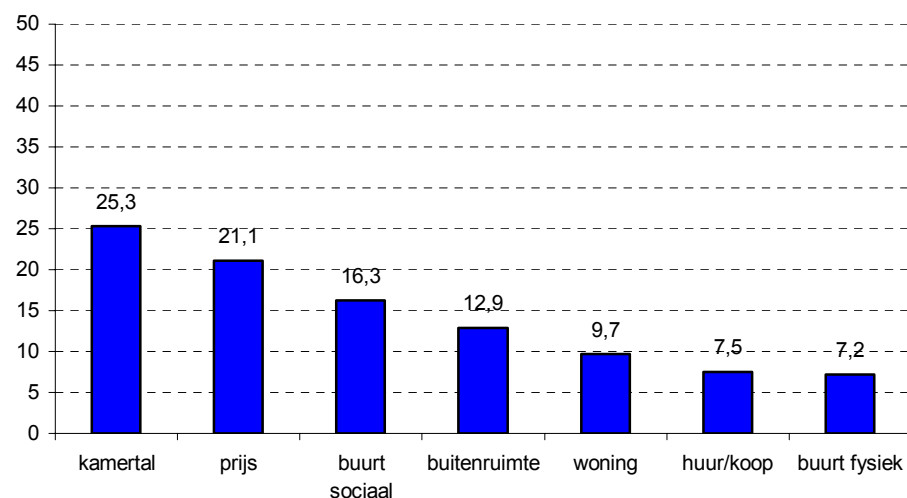
ANALYSE NUTSCORES HUUR/KOOP ROTTERDAM

Nutscores van huur/koopgeoriënteerden

De woningzoekenden in Rotterdam die een woning willen huren maar ook kopen niet uitsluiten, hebben in de woningkeuzetest ook de optie 'koop' of 'huur' voorgelegd gekregen. Deze toevoeging maakt dat we meer te weten komen over de voorkeur voor de eigendomsvorm. Een vergelijking met de resultaten van de test die de 'huurgeoriënteerden' (zie hoofdstuk 2) hebben gedaan is niet mogelijk, aangezien er een extra element in de afweging van de 'huur/koopgeoriënteerden' is gebracht. Hierdoor zullen zij op de andere kenmerken automatisch lager scoren dan de huurgeoriënteerden (het zijn immers 'communicerende vaten').

De woningzoekenden die zich zowel op de koop- als de huurmarkt richten, geven de hoogste nutscore aan het kamertal van de woning (zie figuur B6-1). Ook de prijs van de woning wordt relatief zwaar meegewogen in de woningkeuze. Aan de eigendomsvorm van de woning wordt geen grote score toegekend. Opvallend is dat er een negatieve waarde aan de koop- en een positieve waarde aan huurwoningen wordt toegekend. Algemeen wordt verondersteld dat huishoudens, als dit binnen het bereik ligt, juist een voorkeur zouden hebben voor een koopwoning boven een huurwoning (vermogensopbouw). Deze score lijkt erop te duiden dat deze groep koop niet uitsluit, maar in eerste aanleg vooral op de huurmarkt is georiënteerd.

Figuur B6-1 Nutscores huur/koopgeoriënteerden Rotterdam (n=657)



Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

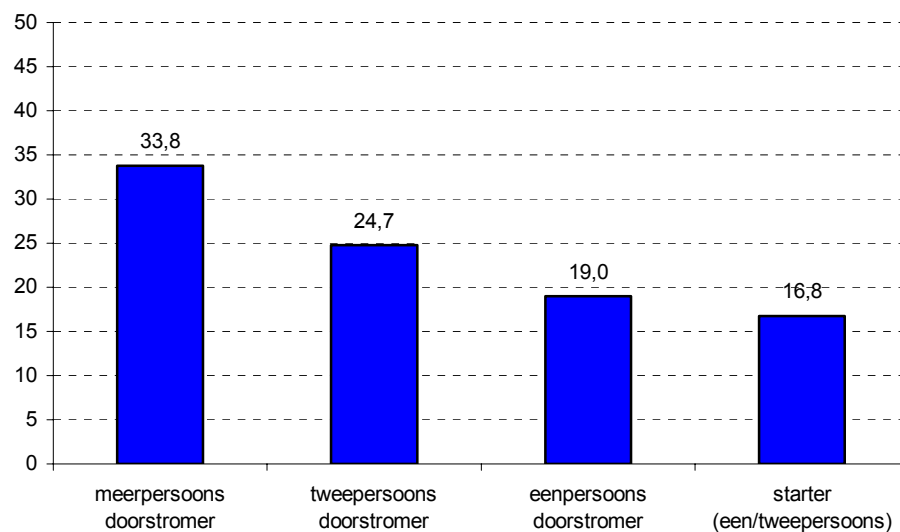
Groepen woningzoekenden op basis van kamertalgevoeligheid

Op basis van scores op het kenmerk waaraan de hoogste nutscore is toegekend, het kamertal, hebben we weer gezocht naar clusters woningzoekenden met een overeenkomstig voorkeur voor het kamertal. Het aantal leden van het huishouden en in mindere mate het feit dat iemand 'starter' of 'doorstromer' op de woningmarkt is, zijn kenmerken die een voorspellende waarde hebben op de score op het kenmerk kamertal (zie bijlage 5 voor de regressieanalyse). Op basis van deze kenmerken hebben we de volgende typologie gemaakt:

- meerpersoons doorstromers;
- tweepersoons doorstromers;
- eenpersoons doorstromers;
- een- en tweepersoons starters.

De categorie van 'meerpersoons doorstromers' hecht de meeste waarde aan het aantal kamers van de woning (zie figuur B6-2). Starters daarentegen geven het kamertal de laagste score.

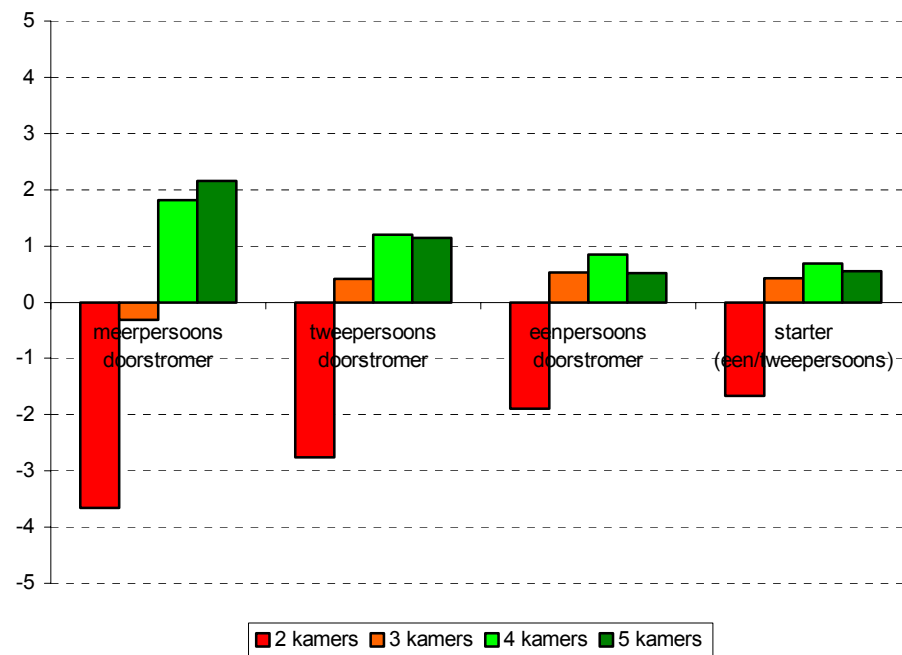
Figuur B6-2 Nutscore op kamertal (n=452)



Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

De gevoeligheid voor kamertal van de meerpersoonshuishoudens komt duidelijk tot uitdrukking in figuur B6-3: een tweekamerwoning wordt sterk negatief beoordeeld, terwijl een vijfkamerwoning veel positiever, bijna zes keer beter, wordt beoordeeld. Voor eenpersoons doorstromers en starters geldt dat een tweekamerwoning niet de voorkeur heeft, maar dat er weinig extra waarde wordt gehecht aan een vier- boven een driekamerwoning.

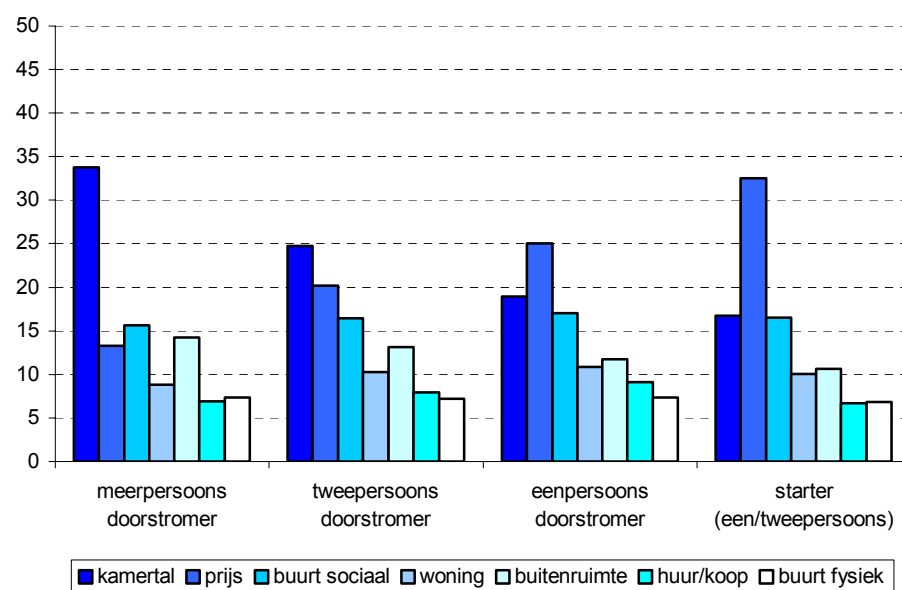
Figuur B6-3 Elasticiteiten typen woningzoekenden (n=452)



Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Starters hebben een sterke voorkeur voor een betaalbare woning (zie figuur B6-4). Een- en tweepersoons doorstromers daarentegen laten de samenstelling van de buurt ongeveer even zwaar meewegen als het kamertal en de prijs van de woning.

Figuur B6-4 Nutscores typen woningzoekenden (n=452)



Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Trade-off van groepen woningzoekenden

Ten behoeve van de leesbaarheid presenteren we een selectie van de analyses die we van de groepen hebben gemaakt. We hebben hier de twee typen gekozen die het meest en het minst prijsgevoelig zijn. Dit zijn respectievelijk de starters en de meerpersoons doorstromers. Van de starters en meerpersoons doorstromers maken we in de figuren B6-5 en B6-6 de trade-off op prijs en kamertal inzichtelijk.

De volgende conclusies kunnen we uit deze analyse trekken:

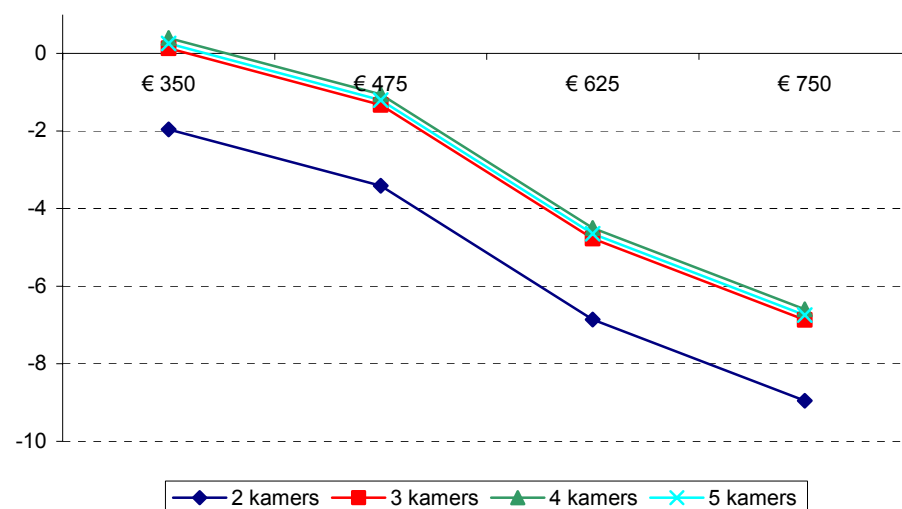
Starters (een- en tweepersoons):

- geven een veel negatiever oordeel aan een tweekamerwoning dan aan een woning met meer kamers;
- hebben geen voorkeur voor een drie-, vier- of vijfkamerwoning;
- zijn vooral wanneer de prijs hoger dan € 475,- wordt, gevoelig voor de prijs;
- hebben circa € 150,- extra woonlasten (bovenop € 350,-) over als ze in plaats van een tweekamerwoning een woning met meer dan twee kamers kunnen kiezen.

Meerpersoons doorstromers:

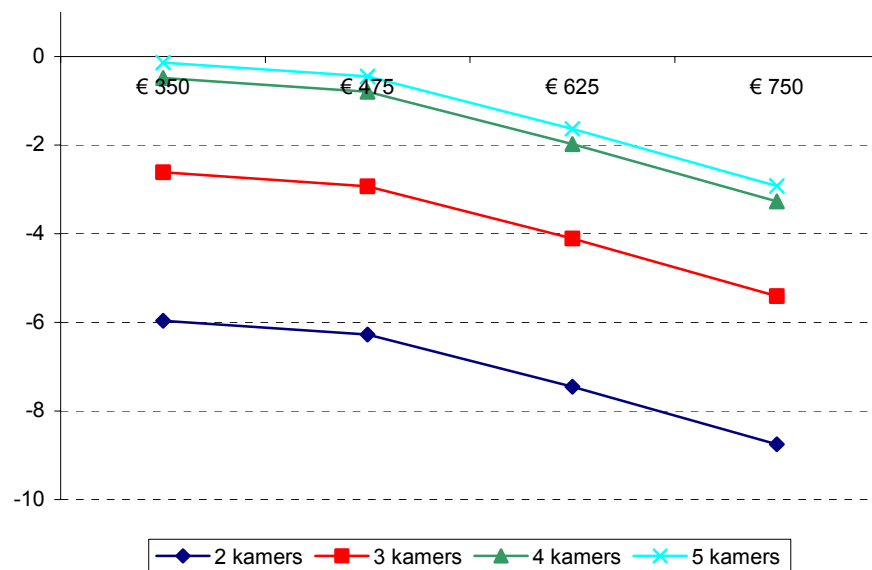
- hebben een uitgesproken voorkeur voor een woning met vier of vijf kamers;
- zijn als de woonlasten lager zijn dan € 475,- ongevoelig voor de prijs van de woning;
- hebben bijna twee keer zoveel (€ 300,- tot € 350,-) woonlasten over (uitgaande van een uitgangsprijs van € 350,-) voor een woning met vier kamers ten opzichte van een woning met drie kamers;
- hebben (uitgaande van een uitgangsprijs van € 350,-) tussen € 125,- en € 150,- meer over voor een vijf- in plaats van een vierkamerwoning;
- hebben (uitgaande van een uitgangsprijs van € 475,-) tussen € 25,- en € 50,- meer over voor een vijf- in plaats van een vierkamerwoning.

Figuur B6-5 Nutscores basiswoning starters (n=83)



Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Figuur B6-6 Nutscores basiswoning meerpersoons doorstromers (n= 137)



Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Groepen woningzoekenden op basis van prijsgevoeligheid

We kunnen ook op basis van de nutscores op de prijs van de woning een aantal categorieën woningzoekenden onderscheiden. Het inkomen en de omvang van het huishouden en in mindere mate de leeftijd en de etniciteit verklaren voor een deel de scores die woningzoekenden aan de prijs van een woning geven (voor een regressieanalyse zie bijlage 5).

Evenals de analyse vanuit de scores op kamertal geldt ook hier dat de omvang van het huishouden van alle kenmerken de grootste voorspellende waarde heeft. We herkennen drie groepen woningzoekenden op basis van hun scores op prijs: een-, twee- en meerpersoonshuishoudens.¹

De groepen woningzoekenden geven blijk van de volgende voorkeuren:

Eenpersoonshuishoudens:

- zijn gevoelig voor de prijs van de woning;
- hechten evenveel waarde aan de samenstelling van de buurt als het aantal kamers van de woning;
- hebben een sterke voorkeur voor een woning van € 350,-;
- hebben een voorkeur voor een drie- of vierkamerwoning boven een twee-kamerwoning;
- hebben geen uitgesproken voorkeur voor een drie- of een vierkamerwoning.

¹ Aangezien de celvullingen bij een combinatie van de verklarende kenmerken te laag worden voor een bruikbare constructie van een typologie, hebben we gekozen om hiervoor de meest verklarende variabele, namelijk het aantal leden in het huishouden, te gebruiken.

Tweepersoonshuishoudens:

- zijn iets gevoeliger voor het aantal kamers dan voor de prijs van de woning;
- hebben een voorkeur voor een woning van € 475,- of goedkoper, maar oordelen niet heel negatief over een woning van € 625,-.

Meerpersoonshuishoudens:

- hechten weinig waarde aan de prijs van de woning;
- hebben een voorkeur voor een woning van € 475,- of goedkoper, maar oordelen niet heel negatief over een woning van € 625,-;
- hechten veel waarde aan het aantal kamers van de woning;
- hebben een sterke voorkeur voor een vier- of vijfkamerwoning boven een drie- of tweekamerwoning;
- vinden de samenstelling van de buurt en de aanwezigheid van buitenruimte even belangrijk als de prijs van de woning.

Samenvatting

- Het aantal kamers en de prijs van de woning spelen een belangrijke rol voor de woningzoekenden die een huur- of koopwoning zoeken in Rotterdam.
- Het feit dat een woning een koop- dan wel een huurwoning is, laten zij nauwelijks meewegen in hun overwegingen.
- Het aantal leden van het huishouden en in mindere mate de vraag of de woningzoekende starter of doorstromer is, zijn bepalend voor de waarde die gehecht wordt aan het aantal kamers van de woning.
- Starters (een- en tweepersoons) hebben een voorkeur voor een woning die meer dan twee kamers heeft. Als de woonlasten van de drie- of vierkamerwoning echter € 475,- of hoger worden vinden starters een goedkopere (€ 350,-) tweekamerwoning even aantrekkelijk. Een betaalbare tweekamerwoning (€ 350,-) in een aantrekkelijke buurt (met een gemengde bevolkingssamenstelling) zijn voor starters aantrekkelijker dan duurdere (€ 475,-) driekamerwoningen in een minder gewilde buurt.
- Koopgeoriënteerde meerpersoons doorstromers hebben een uitgesproken voorkeur voor een vier- of vijfkamerwoning. Deze groep geeft ook de voorkeur aan een minder aantrekkelijke vierkamerwoning boven een zeer aantrekkelijke driekamerwoning. Meerpersoons doorstromers vinden een tweekamerwoning niet acceptabel. Het aantal kamers kan in dit geval niet gecompenseerd worden door andere aantrekkelijke kenmerken van een woning.

BIJLAGE 7

REGRESSIEANALYSE AMSTERDAM

Huurgeoriënteerden Amsterdam

Op basis van de nutscores hebben we onderzocht of er groepen zijn te onderscheiden die eenzelfde keuzegedrag vertonen. Aan de hand van een clusteranalyse constateerden we dat de woningzoekenden die in Amsterdam naar een huurwoning zoeken, zijn te groeperen op basis van hun score op 'prijs' enerzijds en de score op 'kamertal' anderzijds.

Allereerst zijn we op basis van de nutscores op 'kamertal' op zoek gegaan naar een typologie. Om te zien welke achtergrondvariabelen we in de typologie moesten gebruiken, onderzochten we de relatie tussen de achtergrondvariabelen en in dit geval de afhankelijke variabele 'kamertal'. De volgende onafhankelijke variabelen van de woningzoekenden zijn in het model gebruikt en mogelijk relevant:

- netto-inkomen huishouden;
- leeftijd;
- aantal personen huishouden;
- opleiding;
- etniciteit (autochtoon/allochtoon);
- verhuisurgentie;
- verhuismotief (dwingend/wooncarrière);
- starter/doorstromer;
- woonplaats (Amsterdam/elders).

Uit de regressieanalyse bleek van de onderzochte achtergrondvariabelen alleen het aantal leden van het huishouden (na verhuizing) een verklarende variabele voor de gevoeligheid voor het aantal kamers van de woning te zijn (zie tabel B7-1). Voor de constructie van een typologie gebruikten we derhalve het aantal leden van het huishouden.

Tabel B7-1 OLS-regressieanalyse van nutscores op kamertal

	B	Bèta	
(constant)	8,311		
netto hh inkomen	0,557	0,070	
leeftijd	0,090	0,053	
aantal leden huishouden na verhuizing	7,588	0,497	**
opleidingsniveau	-1,506	-0,064	
allochtoon of autochtoon	-2,981	-0,078	
verhuismotief dwingend of wooncarrière	-0,278	-0,008	
hoe lang op zoek naar woning?	0,660	0,045	
verhuisurgentie	0,327	0,017	
starter of doorstromer	2,055	0,054	
huidige woonplaats Amsterdam of elders	-1,208	-0,032	

R²: 0.355

** Significant bij p<0,01.

Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Tabel B7-2 laat zien welke typen woningzoekenden er op basis van de nutscores op kamertal zijn gevonden.

Tabel B7-2 Typologie woningzoekenden op basis van kamertalgevoeligheid (n=1238, 258 missing)

	aantal	percentage
meerpersoons	282	22,8
tweepersoons	416	33,6
eenpersoons	540	43,6
totaal	1238	100

Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Analoog aan de constructie van de typologie op basis van nutscores op 'kamertal' hebben we gezocht naar clusters woningzoekenden op basis van de score op 'prijs'. Ook hier onderzochten we eerst met een regressieanalyse welke achtergrondvariabelen relevant zijn (zie tabel B7-3).

Tabel B7-3 OLS-regressieanalyse van nutscores op prijs

	B	Bèta	
(constant)	56,588		
netto hh inkomen	-1,796	-0,190	**
leeftijd	-0,369	-0,184	**
aantal leden huishouden na verhuizing	-4,619	-0,254	**
opleidingsniveau	-0,462	-0,016	
allochtoon of autochtoon	0,084	0,002	
verhuismotief dwingend of wooncarrière	-1,202	-0,030	
hoe lang op zoek naar woning?	-0,383	-0,022	
verhuisurgentie	-0,885	-0,040	
starter of doorstromer	-5,947	-0,130	*
huidige woonplaats Amsterdam of elders	3,487	0,077	

R²: 0.262

* Significant bij p<0,05.

** Significant bij p<0,01.

Bron: RegioPlan Beleidsonderzoek, 2006

We kwamen op basis van deze kenmerken tot zeven typen woningzoekenden (zie tabel B7-4).

Tabel B7-4 Typologie woningzoekenden op basis van prijsgevoeligheid (n=992, 504 missing)

	aantal	percentage
eenpersoons, doelgroep, jong	147	14,8
eenpersoons, niet-doelgroep, jong	211	21,3
eenpersoons, doelgroep, oud	94	9,5
tweepersoons, doelgroep, jong	218	22,0
tweepersoons, doelgroep, oud	102	10,3
eenpersoons, niet-doelgroep, oud	98	9,9
meerpersoons, doelgroep, oud	122	12,3
Totaal	992	100

Bron: RegioPlan Beleidsonderzoek, 2006

Koopgeoriënteerden Amsterdam

Analoog aan de wijze waarop we voor de huurgeoriënteerden zochten naar clusters woningzoekenden, hebben we dat voor de koopgeoriënteerden ook gedaan. Ook hier vonden we op basis van de nutscores twee clusters: één cluster dat prijs een hoge score geeft een ander dat vooral aan het aantal kamers een hoge score toekent. Aan de hand van de nutscores op achter-eenvolgens 'kamertal' en 'prijs' hebben we onze typologie geconstrueerd.

Het aantal leden in het huishouden blijkt de nutscores op 'kamertal' gedeeltelijk te verklaren (zie tabel B7-5). Deze kenmerken gebruikten we voor onze typologie.

Tabel B7-5 OLS-regressieanalyse van nutscores op kamertal

	B	Bèta	
(constant)	8,185		
netto hh inkomen	-0,176	-0,028	
leeftijd	0,009	0,007	
aantal leden huishouden na verhuizing	7,006	0,641	**
opleidingsniveau	1,510	0,077	
allochtoon of autochtoon	-3,860	-0,116	
verhuismotief dwingend of wooncarrière	0,248	0,009	
hoe lang op zoek naar woning?	0,585	0,051	
verhuisurgentie	0,641	0,046	
starter of doorstromer	-1,396	-0,029	
huidige woonplaats Amsterdam of elders	2,024	0,0599	

R²: 0.420

** Significant bij p<0,01.

Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

We hebben op basis van kamertalgevoeligheid drie typen woningzoekenden geconstrueerd (zie tabel B7-6).

Tabel B7-6 Typologie woningzoekenden op basis van kamertalgevoeligheid (n=281, 75 missing)

	aantal	percentage
eenpersoons hh	79	28,1
tweepersoons hh	111	39,5
meerpersoons hh	91	32,4
totaal	281	100

Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

De positie van het huishouden op de woningmarkt: gaat het om een starter of en doorstromer, en in minder mate het netto-inkomen van het huishouden zijn gedeeltelijk voorspellend voor de score van woningzoekenden op 'prijs' (zie tabel B7-7).

Tabel B7-7 OLS-regressieanalyse van nutscores op prijs

	B	Bèta	
(constant)	54,682		
netto hh inkomen	-1,058	-0,161	**
leeftijd	-0,110	-0,078	
aantal leden huishouden na verhuizing	-1,559	-0,135	
opleidingsniveau	1,665	0,080	
allochtoon of autochtoon	-0,683	-0,019	
verhuismotief dwingend of wooncarrière	-2,268	-0,081	
hoe lang op zoek naar woning?	0,450	0,037	
verhuisurgentie	0,110	0,007	
starter of doorstromer	-12,250	-0,242	**
huidige woonplaats Amsterdam of elders	-1,707	-0,048	

R²: 0.161

** Significant bij p<0,01.

Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

We hebben op basis van de nutscores op 'prijs' twee typen woningzoekenden geconstrueerd.

Tabel B7-8 Typologie woningzoekenden op basis van prijsgevoeligheid (n= 281, 75 missing)

	aantal	percentage
starter	23	8,2
doorstromer	258	91,8
totaal	281	100

Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

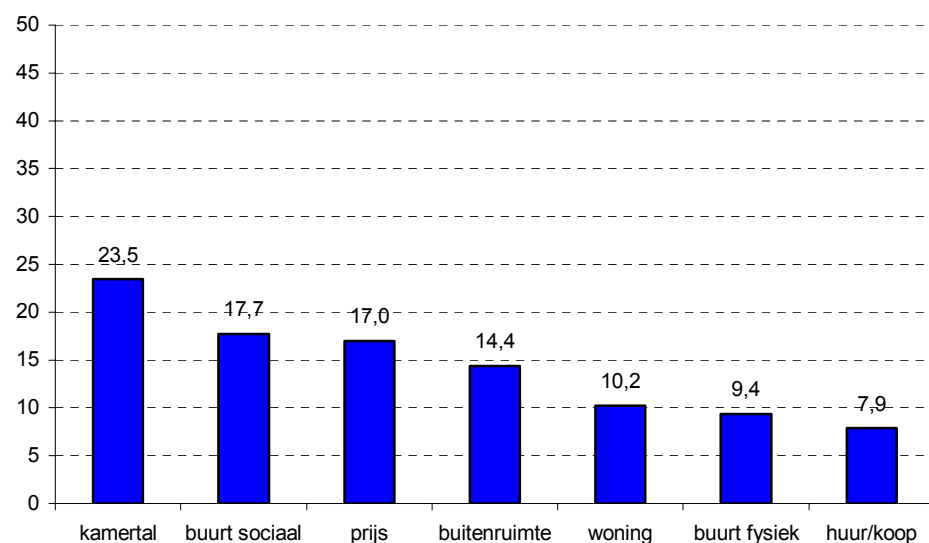
BIJLAGE 8

ANALYSE NUTSCORES HUUR/KOOP AMSTERDAM

Nutscores van huur/koopgeoriënteerden

Woningzoekenden die zowel huur- als koopwoningen overwegen, hechten het meeste belang aan het aantal kamers van de woning. De huur/koopgeoriënteerde woningzoekenden in Amsterdam en Rotterdam hebben deze voorkeur gemeen. Als enige groep staat bij de woningzoekenden in Amsterdam die ook koop overwegen de samenstelling van de buurt en niet de prijs op de tweede plaats (zie figuur B8-1). Maar ook bij deze groep woningzoekenden weegt het feit dat de woning een huur- dan wel een koopwoning is, nauwelijks mee. Net als in Rotterdam is dit een aanwijzing voor het feit dat de respons van dit (deel)onderzoek vooral bestaat uit woningzoekenden die in eerste instantie een huurwoning zoeken, maar ook koop niet uitsluiten.

Figuur B8-1 Nutscores woningzoekenden Amsterdam (n=356)

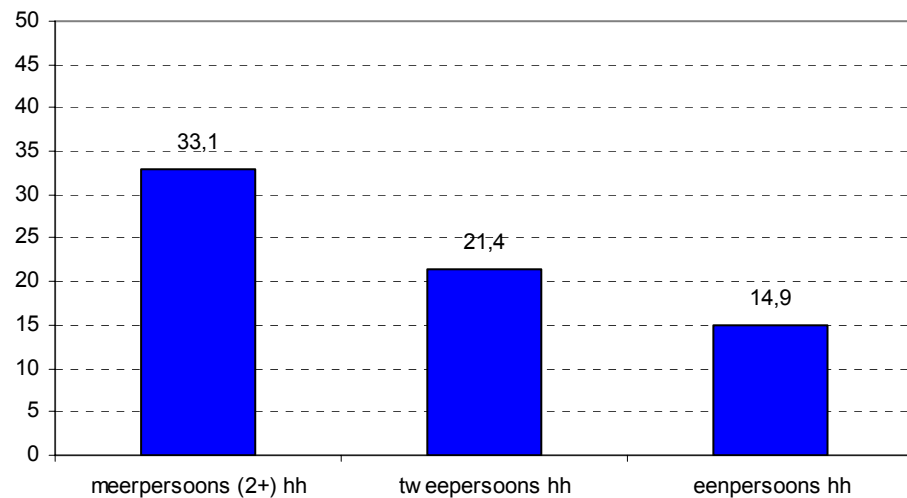


Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Groepen woningzoekenden op basis van kamertalgevoeligheid

Op basis van de scores op de grootte van de woning kunnen we drie clusters woningzoekenden onderscheiden: meerpersoons-, tweepersoons- en eenpersoonshuishoudens. Anders dan in Rotterdam, speelt het feit dat iemand al of niet starter is geen rol in het gewicht dat hij aan het aantal kamers van de woning toekent.

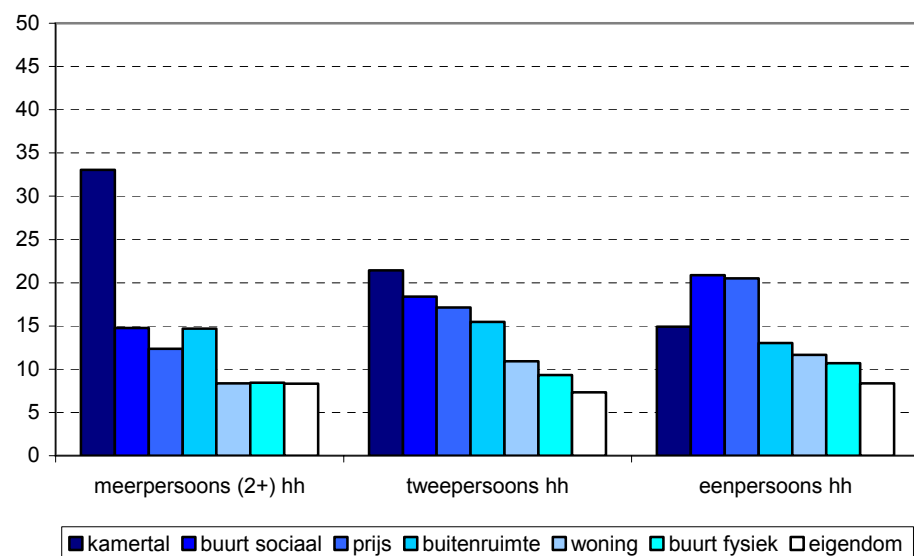
Figuur B8-2 Nutscore op kamertal (n=281)



Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

De meerpersoons huishoudens zijn vooral gefocust op het aantal kamers van de woning. Andere kenmerken laten zij minder meewegen bij het zoeken naar een woning. Voor de twee- en eenpersoonshuishoudens ligt dit anders. Eenpersoonshuishoudens vinden de prijs en de samenstelling van de buurt de twee belangrijkste aspecten van een woning. Tweepersoonshuishoudens zijn gevoelig voor veel van de kenmerken van de woning. Zij geven achtereenvolgens het aantal kamers, de samenstelling van de buurt, de prijs en de aanwezigheid van buitenruimte het zwaarste gewicht (zie figuur B8-3).

Figuur B8-3 Nutscores typen woningzoekenden (n=281)



Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Trade-off van groepen woningzoekenden

Koopgeoriënteerden die in Amsterdam een woning zoeken, maken de volgende afwegingen tussen de prijs en het kamertal van de woning:

Meerpersoonshuishoudens (figuur B8-4):

- Een tweekamerwoning is 'onacceptabel' voor meerpersoonshuishoudens. Ook een driekamerwoning is impopulair. De meerpersoonshuishoudens hebben echter geen uitgesproken voorkeur voor vier- of vijfkamerwoning.
- Tot € 550,- is het meerpersoonshuishouden ongevoelig voor de prijs van de woning. Als de woonlasten € 725,- of hoger worden kan een goedkopere (€ 425,-) driekamerwoning 'concurreren' met een vergelijkbare vier- of vijfkamerwoning.

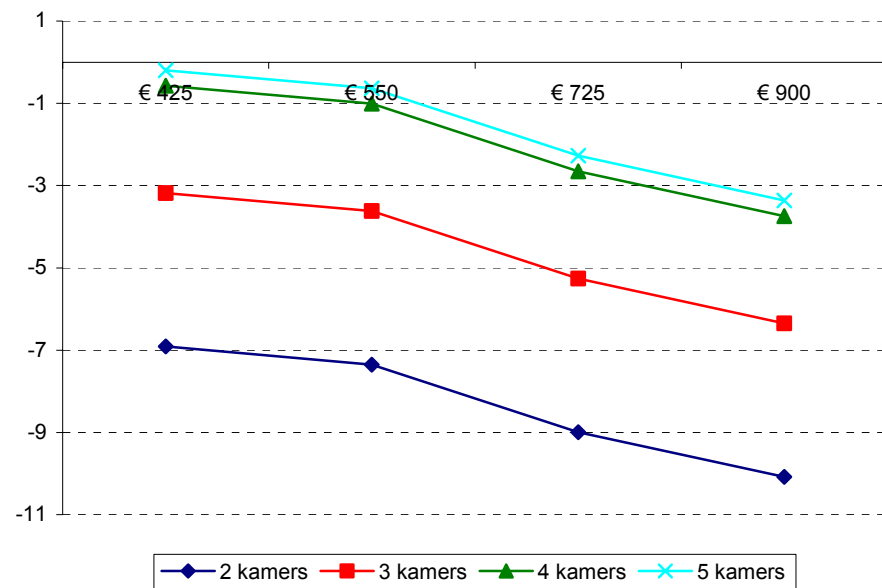
Tweepersoonshuishoudens (figuur B8-5):

- Tweepersoonshuishoudens hebben weinig interesse in een tweekamerwoning. Als de woning meer dan twee kamers heeft, heeft deze groep geen uitgesproken voorkeur voor drie, vier of vijf kamers.
- Net als de meerpersoonshuishoudens worden tweepersoonshuishoudens vanaf € 550,- gevoelig voor de prijs van de woning.
- Tweepersoonshuishoudens hebben circa € 125,- extra (boven € 425,-) over voor een woning die meer dan twee kamers heeft.
- Uitgaande van een driekamerwoning heeft het tweepersoonshuishouden echter nauwelijks extra woonlasten over voor een kamer extra.

Eenpersoonshuishoudens (figuur B8-6):

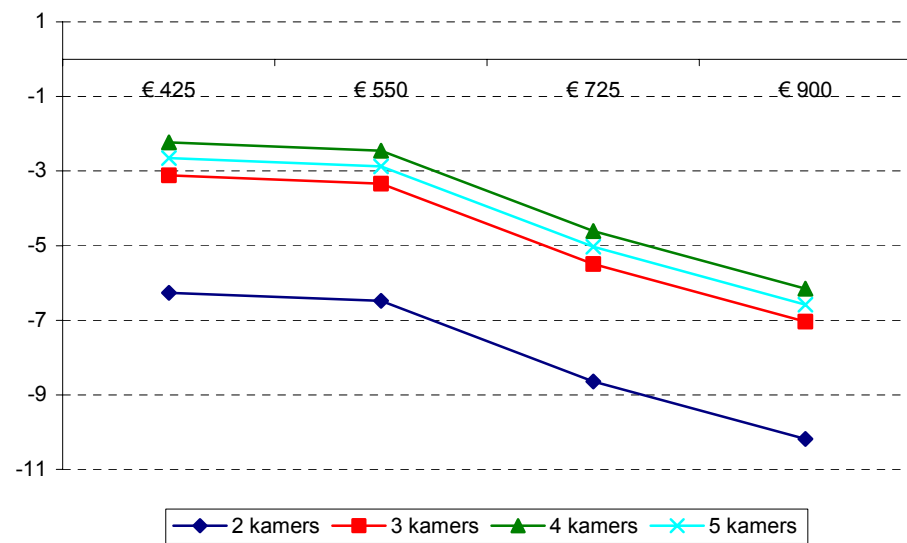
- Anders dan de andere twee groepen zijn eenpersoonshuishoudens bij een stijging van de woonlasten vanaf € 425,- gevoelig voor een prijsstijging. Deze gevoeligheid wordt nog groter wanneer de woonlasten boven de € 550,- komen.
- Het eenpersoonshuishouden heeft een voorkeur voor een driekamerwoning boven een tweekamerwoning. Een tweekamerwoning die in een aantrekkelijk buurt ligt, zou voor dit huishouden echter een kamer minder compenseren.

Figuur B8-4 Nutcurve 'basiswoning' meerpersoonshuishoudens (n=93)



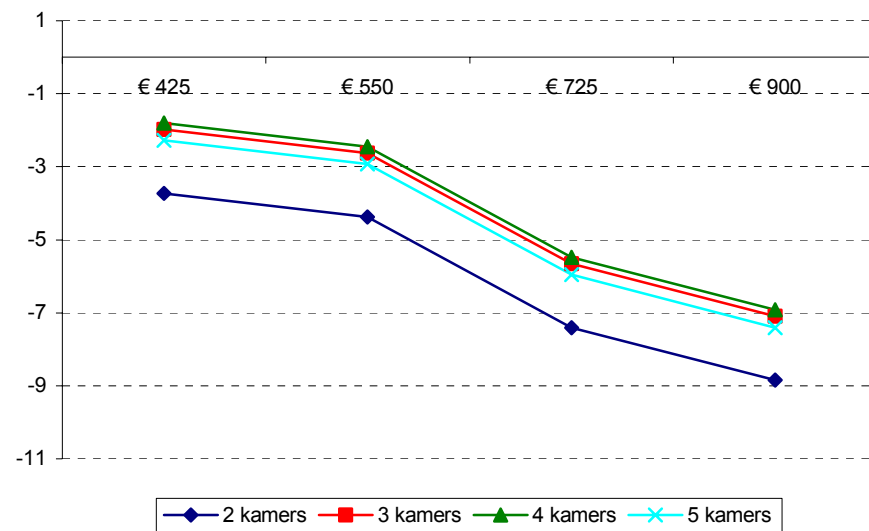
Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Figuur B8-5 Nutcurve 'basiswoning' tweepersoonshuishoudens (n=111)



Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Figuur B8-6 Nutcurve 'basiswoning' eenpersoonshuishoudens (n=79)

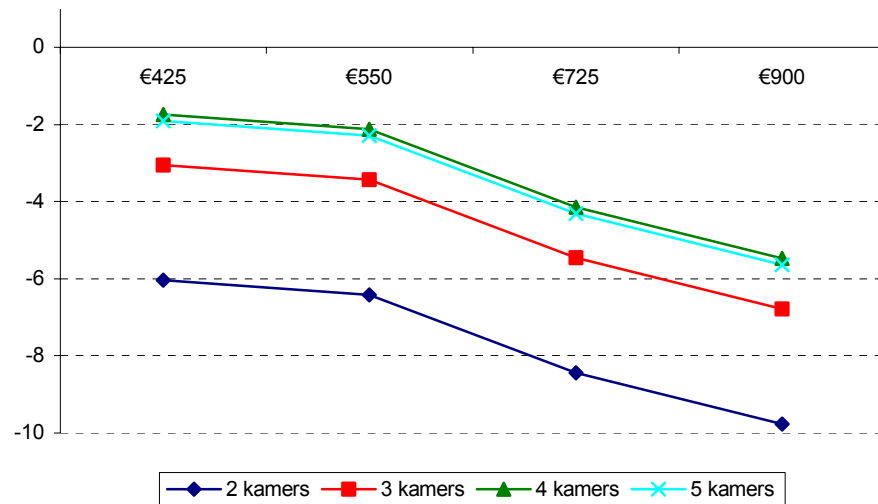


Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Keuzegedrag woningzoekenden op basis van prijsgevoeligheid

Op basis van de scores op de prijs van de woning onderscheiden we twee typen woningzoekenden: de starter en de doorstromer. Het aantal starters is echter te klein om een betrouwbare analyse te maken van de nutscores van dit type woningzoekenden. De doorstromers zijn bereid een woning tot circa € 550,- te betalen. Een woning die duurder is, beoordelen zij als relatief onaantrekkelijk (zie figuur B8-7). Doorstromers in Amsterdam hebben een voorkeur voor een vier- of vijfkamerwoning. Een driekamerwoning zou, mits 'gecompenseerd' door bijvoorbeeld de ligging in een aantrekkelijke buurt, net zo aantrekkelijk zijn als een vierkamerwoning in een minder aantrekkelijke buurt. Een tweekamerwoning echter, wordt als uitgesproken onaantrekkelijk beschouwd.

Figuur B8-7 Nutcurve 'basiswoning' doorstromers (n=258)



Bron: Regioplan Beleidsonderzoek, 2006

Samenvatting

- De groep woningzoekenden die naast huur ook koop overweegt, vindt het aantal kamers van de woning het belangrijkste.
- De woningzoekenden zijn echter niet alleen gefocust op het kamertal. Ook de samenstelling van de buurt, de prijs en de aanwezigheid van buitenruimte laten zij relatief zwaar meewegen.
- Er zijn ook binnen deze groep drie categorieën woningzoekenden te herkennen: de een-, twee- en meerpersoonshuishoudens.
- Meerpersoonshuishoudens vinden twee- en driekamerwoningen onaantrekkelijk. Een uitgesproken voorkeur voor een vier- of vijfkamerwoning hebben zij niet. Tot € 550,- zijn meerpersoonshuishoudens ongevoelig voor de prijs van de woning. Daarboven wordt bijvoorbeeld een driekamerwoning van € 425,- even goed gewaardeerd als een vierkamerwoning van € 725,-.
- Tweepersoonshuishoudens hebben een voorkeur voor een woning van minimaal drie kamers. Een uitgesproken voorkeur voor drie, vier of vijf kamers hebben zij niet. Zij hebben circa € 125,- extra woonlasten (boven op € 425,-) over voor een driekamerwoning in plaats van een tweekamerwoning. Zij hebben echter geen extra woonlasten over voor een woning met vier in plaats van een drie kamers.
- Eenpersoonshuishoudens zijn gevoelig voor de prijs van de woning. Zij hebben een voorkeur voor een driekamerwoning boven een tweekamerwoning. Als de tweekamerwoning in een aantrekkelijke buurt staat (en de driekamerwoning niet), dan is de tweekamerwoning even aantrekkelijk voor het eenpersoonshuishouden.