

Wenselijk woongedrag

Een vergelijking tussen huurders en eigenaren



Auteur: Marco Kuijpers

Studentnummer: 307935

Scriptie: Master scriptie

Universiteit: Erasmus Universiteit

Faculteit: Faculteit der Sociale Wetenschappen

Opleiding: Sociologie

Specialisatie: Grootstedelijke vraagstukken en beleid

Begeleider: Theo Veld

2^{de} beoordelaar: Arjen Leerkes

Illustratie voorpagina: http://www.staedion.nl/over_staedion/nieuws.aspx?id=7215

Plaats en datum: Rotterdam, 19-9-2013

Samenvatting

In deze scriptie wordt verslag gedaan van een onderzoek naar de verschillen tussen eigenaren en huurders in hun woongedrag.

Vanuit de overheid wordt het eigenwoning bezit al jaren gestimuleerd. Een van de redenen hiervan is dat eigenwoningbezit zou leiden tot beter woongedrag. Beter woongedrag in de zin van; meer investeringen in de woning; meer betrokkenheid bij de woonomgeving en meer rekening houden met de medebewoners.

Er zijn meerdere redenen om te twijfelen aan deze stelling. Niet alle woningeigenaren laten het gewenste woongedrag zien. De centrale vraag van dit onderzoek is hoe dit verklaard kan worden; waarom laten niet alle woningeigenaren het gewenste woongedrag zien?

Vanuit de gevonden theorie omtrent dit onderwerp worden eerst de oorspronkelijke verklarende concepten beschreven. De concepten die in de huidige theorie worden gebruikt om het verschil in woongedrag te verklaren zijn het financieel belang dat eigenaren meer zouden ervaren; een grotere ervaring van autonomie en ten slotte meer woongenot.

Echter, met name uit appartementencomplexen die verkocht worden komen geluiden dat de eigenaren helemaal niet zoveel rekening houden met hun medebewoners of betrokkenheid bij de buurt laten zien. Uit verschillende woningmarkt-cijfers blijkt dat appartementen in de koopsector een specifieke doelgroep aantrekken, namelijk jonge starters aan het begin van de levensloop. De verhuisgeneigdheid is groot onder deze doelgroep. Deze bevinding zorgt voor het aanknopingspunt om een antwoord te vinden op de vraag waarom sommige eigenaren niet het gewenste woongedrag laten zien. Uit de theorie van Clark en Dieleman blijkt dat een bewoner op een gegeven moment *residential stress* kunnen ervaren, oftewel; de behoefte hebben om te verhuizen. De stelling is dat de eerdergenoemde jonge starters eigenlijk van te voren al weten dat ze geen lange verblijfsduur voor ogen hebben en hierdoor ook minder binding aangaan met de bewoners en woonomgeving.

De verhuisgeneigdheid, oftewel de verwachte verblijfsduur wordt verondersteld de verklaring te geven voor de verschillen in woongedrag tussen bewoners, zowel kopers als huurders.

Aan de hand van een conceptueel model waarin de variabele verblijfsduur is opgenomen wordt in dit onderzoek via een regressieanalyse getoetst of deze variabele kan verklaren waarom sommige eigenaren niet het betrokken woongedrag laten zien wat beleidsvoerders en politici hen toeschrijven.

Uit de toetsing van de eerste hypothese, namelijk of er überhaupt verschillen zijn in woongedrag tussen eigenaren en huurders blijkt dat eigenaren meer en duurdere investeringen doen in hun woning dan huurders. Wanneer de variabelen autonomie en woongenot worden toegevoegd aan het model blijkt dat eigenaren ook hoger scoren op betrokkenheid en het rekening houden met medebewoners.

De tweede hypothese wordt slechts gedeeltelijk bevestigd. De verwachte verblijfsduur blijkt een positieve relatie te hebben met slechts een van de vier afhankelijke variabelen, namelijk de mate van rekening houden met de medebewoners.

Ten slotte blijkt dat de verwachte verblijfsduur voor een aanzienlijk deel voorspeld kan worden aan de hand van de plaats in de wooncarrière waar men zich bevindt. Des te jonger de wooncarrière des te groter de kans is dat men niet van plan is lang te blijven wonen in de huidige woning.

Met dit onderzoek worden een aantal vooroordelen ten aanzien van het eigenwoningbezit getoetst. Tevens is gezocht naar een verklaring voor het ontbreken van wenselijk woongedrag onder bewoners/eigenaren. De variabele verwachte verblijfsduur kan een deel verklaren.

Inhoud

Hoofdstuk 1 : Inleiding

1.1 Inleiding en vraagstelling	6
1.2 Maatschappelijke en sociologische relevantie	10
1.3 Leeswijzer	11

Hoofdstuk 2: Vanuit theorie naar hypothese

2.1 Inleiding	12
2.2 (Wenselijk) Woongedrag	12
2.3 Huidige verklaring beter woongedrag eigenaren dan huurders	14
2.3.1 Eigenaren en financieel belang	15
2.3.2 Eigenaren en autonomie/woongenot	16
2.3.3 Huidig verklarend model	17
2.4 Op zoek naar aanvullende verklaringen	18
2.4.1 Eigenaren van appartementen	18
2.4.2 Startende kopers en verhuisgeneigdheid	19
2.4.3 Verwachte verblijfsduur	24

Hoofdstuk 3: Methodologie

3.1 Kwantitatief onderzoek	25
3.2 Conceptueel model	26
3.3 Beschrijving van de variabelen	29
3.3.1 Wenselijk woongedrag	29
3.3.2 Voorspellers van wenselijk woongedrag	30
3.3.3 Achtergrondkenmerken van de respondenten	31
3.4 Populatie, onderzoeksgroep en respons	32

Hoofdstuk 4: Analyse

4.1 Inleiding	37
4.2 Hypothese 1: Eigenaren laten beter woongedrag zien dan huurders	38
4.3 Hypothese 2: Afname van de verblijfsduur heeft een negatief effect op het woongedrag	43
4.3.1 Effect van afgelegde verblijfsduur	43
4.3.2 Effect van verwachte verblijfsduur	45
4.4 Hypothese 3: De levensfase bepaalt de verblijfsduur	47

Hoofdstuk 5: Conclusie

5.1 Inleiding	49
5.2 Eigenaren, wenselijk woongedrag en de rol van autonomie	49
5.3 Verklaring voor verminderd rekening houden met medebewoners	51

Literatuurlijst

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Inleiding en vraagstelling

Wonen is een van de meest elementaire zaken in een mensenleven. Volgens de piramide van Maslow behoort het hebben van onderdak tot de basisbehoeften van een mens. Er zijn grofweg twee manieren om aan een woning te komen. Men huurt een woning of men koopt een woning. Het kopen van een woning wordt al lange tijd gestimuleerd door de overheid. Er bestaan allerlei subsidies en regelingen om het kopen van een woning aantrekkelijk te maken. In de nota Mensen, Wensen, Wonen uit 2001 (VROM, 2001) kreeg het eigen woningbezit een prominente rol in het huisvestingsbeleid van de overheid. Maar ook anno 2011 onder het kabinet Rutte werd er grote waarde gehecht aan het eigen woningbezit. Uit de volgende parafrase zal duidelijk worden dat de overheid allerlei positieve effecten verbindt aan het eigenwoningbezit. *“Het kabinet vindt het van belang om tegemoet te komen aan de toenemende wens naar eigenwoningbezit onder een breed deel van de bevolking, mede vanuit een oogpunt van versterking van maatschappelijke betrokkenheid en stabiliteit. Eigenwoningbezit geeft de vrijheid om de woning naar eigen inzicht in te richten en aan te passen, draagt bij aan het opbouwen van eigen vermogen en daarmee aan zelfredzaamheid van burgers en beïnvloedt in positieve zin de betrokkenheid bij de woonomgeving en de leefbaarheid van buurten en wijken. Eigenwoningbezit geeft daarmee in belangrijke mate invulling aan het bredere kabinetsstreven naar meer eigen verantwoordelijkheid voor en zeggenschap bij de bewoners.”* (Ministerie van Binnenlandse Zaken, 2011). Samengevat worden er twee soorten voordelen verbonden aan het eigen woningbezit; individuele voordelen en maatschappelijke voordelen.

Onder individuele voordelen wordt onder andere het opbouwen van eigen vermogen en het vergroten van de zelfredzaamheid verstaan. Hoewel dit laatste begrip ook gezien kan worden als een maatschappelijk voordeel. Andere voorbeelden van individuele voordelen zijn het vergroten van het zelfvertrouwen van het individu, het hebben van betere maatschappelijke kansen en meer tevreden zijn over de eigen woonsituatie (Elsinga, 2004). In hoeverre deze assumpties bevestigd worden is maar de vraag. Onlangs deed het onderzoeksinstituut OTB onderzoek naar de effecten van het bezitten van een woning op het individu. Men onderzocht of voormalig huurders die hun eigen woning hadden gekocht autonomer werden. Autonom in de zin van meer keuzevrijheid ervaren, sociale stijging doormaken en

meer zelfredzaam zijn. Uit het onderzoek bleek dat dit nauwelijks het geval was (Elsinga et al., 2008). Ook uit Engelse studies is gebleken dat de verwachte voordelen niet altijd opgaan. Daar bleek dat sommige huishoudens in financiële problemen kwamen nadat men een woning had gekocht (Elsinga, 2004). De effecten op individueel niveau blijken niet vanzelfsprekend te zijn.

In dit onderzoek zal echter verder worden ingegaan op de maatschappelijke voordelen die verbonden zijn aan het eigen woningbezit, en dan met name op de betrokkenheid bij de woonomgeving. *“Verantwoordelijk burgerschap, daar gaat het om!”* zegt de Nota Mensen, Wensen, Wonen (Vrom, 2001, p. 17). Tegenwoordig is dit begrip ook beter bekend als actief burgerschap. *“En van actief burgerschap wordt momenteel veel verwacht. Bij talloze maatschappelijke problemen kijkt men tegenwoordig verwachtingsvol naar burgers. Burgers moeten problemen oplossen als verantwoordelijke, fatsoenlijke, zorgzame en deliberatieve burgers.”* (Tonkens, 2008, p. 5). Responsabilisering wordt dit genoemd (Garland, 2001). De bijbehorende burgerschapsidealen draaien om betrokken, actieve en verantwoordelijke burgers die zich organiseren om de problemen op te lossen (Tonkens, 2008). *“Het gaat blijkbaar steeds meer om burgers als co-producenten, om burgerschap in de vorm van 'normaal' gedrag, van sociale steun geven, van aandacht hebben voor de medeburgers, gedrag vertonen dat rekening houdt met anderen en niet alleen de ik-ik-ik-trom slaat.”* (Steyaert, 2006, p. 18).

Deze verwachting ten aanzien van de burgers heeft betrekking op veel aspecten, zo ook op het woongedrag. Daar waar de burger zelf zijn verantwoordelijkheid pakt hoeft de overheid dat niet te doen. *“De wetenschappelijke raad voor het regeringsbeleid laat zich optimistisch uit over de kansen om in de buurt het sociale vertrouwen en burgerschap te vergroten. Via het versterken van kleinschalige verbanden kan de bijdrage van de burger aan leefbaarheid toenemen, bijvoorbeeld door het bevorderen van het woningbezit. Maar in deze bevordering van het eigen woningbezit zit een rare paradox tussen meer vrijheid en meer plichten. Enerzijds wordt bezit van een woning gelijkgesteld met grotere vrijheid van handelen en economische onafhankelijkheid via vermogensvorming. Als zodanig is het een onderdeel van toegenomen woonassertiviteit; de positie van eigenaar drukt zelfstandigheid uit en het levert zeggenschap op om de woning naar eigen smaak aan te passen. Dit laatste is niet onbelangrijk met de huidige drang naar individuele expressie. Anderzijds wordt woningbezit ook bevorderd vanuit de hypothese dat een eigenaar de facto meer plichten opneemt en*

zorgvuldiger omgaat met huis en buurt dan een huurder; eigenwoningbezit kan juist in stedelijke gebieden een belangrijke rol spelen in noodzakelijke transformatieprocessen. Want eigenwoningbezit kan de betrokkenheid bij de buurt en wijk vergroten.” (Steyaert, 2006, p. 25). De maatschappelijke voordelen betreffen stabiele buurten, maatschappelijk betrokken bewoners, goed onderhouden woningen en het beperken van sociaal ongewenst gedrag (Elsinga, 2004). *“Maar het bevorderen van eigen woningbezit houdt ook een gevaar in. De fragmentatie van eigendom van huizen vermindert de toepasbaarheid van andere sociale interventies. Een huiseigenaar is niet uit de dagen tot sociaal woongedrag via differentiatie van de huurprijs, want dit Betaalt hij niet. Een huiseigenaar kan evenmin aangemaand worden tot sociaal woongedrag via een dreigende huisuitzetting. Een huis bezitten en bewonen staat niet gelijk met het willen en of kunnen onderhouden van dat huis. In het publieke debat lijkt het wel alsof alleen huurders asociaal gedrag vertonen en eigenaar-bewoners zich steeds netjes gedragen.”*(Steyaert, 2006, p. 26).

Volgens Steyaert is er reden om te twijfelen aan de eendimensionale stelling dat eigenwoningbezit leidt tot meer betrokken bewoners met beter woongedrag. De resultaten van een onderzoek van Burgers (2007) in opdracht van Vrom doen verder twijfelen. Uit het kwalitatieve onderzoek - *Kiezen voor de Stad* - blijkt dat onder sommige kopers niet altijd het verwachte gedrag wordt geconstateerd. Er wordt een citaat aangehaald van de voorzitter van de vereniging van eigenaren van een wooncomplex waar de huurwoningen sinds enige tijd worden verkocht: *“Sommige bewoners hebben als het ware hun huurmentaliteit meegenomen naar hun koopwoning: binnen is alles prima in orde. Maar ze trekken de deur achter zich dicht en alles buiten zal ze een rotzorg zijn.”* (Vrom, 2007, p. 41) . Burgers trekt de conclusie dat eigenwoningbezit niet altijd tot gewenst woongedrag leidt.

Uit een kort interview, ter voorbereiding op dit onderzoek met professionals uit de Rotterdamse wijk Oosterflank blijken deze veronderstellingen verder bevestigd te worden. *“De huurders in het wooncomplex waar sinds enige tijd de woningen ook verkocht worden wonen er vaak al lange tijd. De woning die ze voor een goede huurprijs konden krijgen werd destijds gezien als een comfortabele woning; in wezen hun eindstation in de wooncarrière. Inmiddels woont men er al jaren en heeft men een band met de medebewoners, het complex en de wijk. Sinds de woningen in het complex verkocht worden, komt er een heel ander publiek binnen. Niet perse beter dan de huurders. Zij komen van buiten de wijk en zijn de*

eersten die hun biezen pakken als het slecht lijkt te gaan met de leefbaarheid. Tevens lijken de nieuwe bewoners helemaal niet zo'n grote bijdrage te leveren aan de leefbaarheid. Zij nemen het niet zo nauw met de rommel in de algemene ruimten. En ook niet met de medebewoners. Zij hebben hun netwerk vaak buiten de buurt.” (Interview met Sonor en Bewonersvereniging Oosterflank, 2010).

Het regeringsbeleid richt zich dus op het bevorderen van het eigenwoningbezit, ingegeven door de verwachting dat hier positieve effecten vanuit gaan. Echter uit een aantal wetenschappelijk stukken blijkt dat er reden is om te twijfelen. Niet alle eigenaren laten het gewenste gedrag zien. De positieve effecten gaan dus niet per definitie op. Dit leidt tot de onderzoeksvraag van dit afstudeeronderzoek:

Hoe kan verklaard worden dat niet alle woningeigenaren het gewenste woongedrag laten zien? Te weten: investeren in de woning, betrokken zijn bij de woonomgeving en rekening houden met de medebewoners.

1.2 Sociologische en maatschappelijke relevantie

Nederland telt momenteel ruim 7 miljoen woningen (CBS, 2011). Daarvan is circa 59% koopwoning en 41% huurwoning (Ministerie van Wonen, Wijken en Integratie, 2009). De overheid wil het eigenwoningbezit vergroten. Dat gebeurt deels door toevoegingen aan de woningvoorraad van nieuwe koopwoningen. Maar men vraagt ook aan organisaties zoals woningcorporaties een deel van de huurwoningen te verkopen. Alle woningcorporaties in Nederland samen bezitten circa 2,3 miljoen huurwoningen. Zij worden gevraagd, daar waar dat kan, huurwoningen te verkopen. De overheid vroeg de corporaties om in de periode tussen 2000 en 2010 minimaal 500.000 huurwoningen in koopwoningen om te zetten (Vrom, 2001). Dat vergt een grote inspanning van de woningcorporaties.

De woningcorporaties zijn inmiddels druk bezig. Deze verhuurders verkochten de afgelopen jaren (1999-2007) gemiddeld ruim 24.000 woningen per jaar (RIGO, 2008). Zij doen dit graag, want sinds de brutering begin jaren negentig staan woningcorporaties financieel gezien op eigen benen. Werden zij voorheen nog gesteund door de overheid, nu moet men zelf voor financiële continuïteit zorgen. En dat is onder andere mogelijk door huurwoningen te verkopen. Dit brengt geld in het laadje, waarmee men andere (maatschappelijke) activiteiten kan uitvoeren. Dit neemt niet weg dat er veel woningen aan de (sociale) huurvoorraad onttrokken worden voor een doel waarvan niet zeker is of het wel klopt.

Tevens leidt dit beleid tot een stigmatisering van het huren. Door te beweren dat eigenaren meer betrokken zijn bij het wonen zegt men automatisch dat huurders, gemiddeld genomen, minder betrokken zijn en misschien wel minder wenselijk woongedrag laten zien. Het bezitten van een woning krijgt daarmee een hogere sociale status. Dit komt in verschillende onderzoeken terug, waaronder in het onderzoek van Elsinga. Zij zegt hier over;

“Koopwoningen worden vaak geassocieerd met betere buurten en een hogere sociaal-economische status. Ook de culturele context is van belang voor de betekenis die wordt gehecht aan een eigen woning. In een aantal, met name Angelsaksische landen neemt een eigen woning een belangrijke plaats in de samenleving in. Een eigen woning staat hier gelijk aan zekerheid en maatschappelijk succes.” (Elsinga, 2004, p. 11).

Het doel van dit onderzoek is niet om de huidige theorie omver te halen maar te nuanceren. Uit een theoretische verkenning blijken er wel aanknopingspunten te zijn maar de verklaring achter de waarneming dat niet iedere koper beter woongedrag laat zien, is nog niet gegeven.

Met name het onderzoek van Burgers en de verschillende onderzoeken van Elsinga vragen ernaar om verder te borduren op de huidige wetenschap.

Wellicht wordt er tot nu toe een interveniërende factor over het hoofd gezien. Een aspect dat de huidige theorie over het eigenwoningbezit beïnvloedt. In hoofdstuk 2 zal beschreven worden welke factor wellicht over het hoofd wordt gezien en een verklaring kan geven voor de vraag waarom niet alle kopers het gewenste woongedrag laten zien.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt verslag gedaan van de literatuurverkenning voorafgaand aan dit onderzoek. Op basis van wat bekend is uit wetenschappelijke studies en onderzoeken zal antwoord worden gegeven op de vraag wat woongedrag eigenlijk is. Verschillende definities zullen passeren en beschreven zal worden welke concepten een rol spelen. Vervolgens wordt beschreven hoe het eigenwoningbezit daar invloed op kan hebben; welke interveniërende begrippen spelen een rol. Vervolgens wordt beschreven wat er ontbreekt aan de huidige bekende theorieën. Met behulp van de nieuwe inzichten over de achterliggende factoren van wenselijk woongedrag kan een conceptueel model met bijbehorende hypothesen geformuleerd worden. In hoofdstuk 3 wordt het onderzoek methodologisch verantwoord. Hoofdstuk 4 geeft de resultaten en analyse van de getoetste hypothesen, waarna in hoofdstuk 5 wordt afgesloten met een conclusie en discussie.

Hoofdstuk 2: Vanuit theorie naar hypothese

2.1 Inleiding

Niet alle woningeigenaren laten het door de overheid gewenste – en door theorie voorspelde – woongedrag zien. De vraag is wat hiervoor de verklaring kan zijn. Om die vraag te beantwoorden moet er eerst een beeld zijn van de huidige theorieën. Welke concepten en mechanismen gaan er schuil achter de veronderstelling dat woningbezitters beter woongedrag laten zien dan huurders. Als dat eenmaal duidelijk is kan gezocht worden naar een nieuwe theorie danwel een aanpassing van de huidige. Naast het raadplegen van wetenschappelijke literatuur is tevens een kort interview gehouden met professionals uit de Rotterdamse wijk Oosterflank om te komen tot een aanpassing van de huidige theorie. Op basis van de bevindingen uit de theorie en het interview zal een conceptueel model gepresenteerd worden in hoofdstuk 3. Om het model te toetsen zullen er vervolgens hypothesen geformuleerd worden.

Allereerst zal het concept woongedrag verder omschreven worden. Woongedrag is het concept waarop huurders en eigenaren van elkaar zouden verschillen.

2.2 (Wenselijk) Woongedrag

Het OTB, het aan de universiteit van Delft verbonden onderzoeksinstituut, doet veel onderzoek op het gebied van "het wonen". Volgens het OTB bestaan er veel verschillende definities van het begrip woongedrag. Een daarvan is die van Burie (1972); in zijn proefschrift wordt woongedrag omschreven als *“het gedrag van huishoudens in hun woonsituatie. Daarbij omvat woongedrag niet alleen het uiterlijk waarneembare handelen, maar ook de psychische processen als denken, voelen en willen”* (Kullberg et al., 1996, p. 13). Onder woonsituatie verstaat Burie de woning en woonomgeving (Kullberg et al., 1996). Een andere definitie waarover het OTB schrijft is afkomstig van Starmans en Hortulanus, die in de jaren negentig onderzoek deden in de wijk Bouwlust in Den Haag. De twee gebruiken niet het woord woongedrag maar woonstijl. Ze definiëren het begrip woonstijl als *“dat woongedrag waarmee de omwonenden, bedoeld of onbedoeld, worden geconfronteerd”* (Kullberg et al., 1996, p. 14). Het begrip woonstijl heeft volgens de onderzoekers zowel betrekking op gedrag binnen de woning als op het semi private gedeelte dat bewoners met elkaar delen. *“Ook gedrag dat achterwege gelaten wordt maakt deel uit van een woonstijl. Niet je tuin*

onderhouden is bijvoorbeeld evenzeer een uiting van woonstijl als wel je tuin onderhouden. Individuele woonstijl bestaat niet alleen uit woongedrag dat kan worden waargenomen (gehoord, gezien en geroken) door buurtgenoten, verhuurders en derden. Ook bepaalde basishoudingen die bewoners in het algemeen ten opzichte van woongedrag aannemen maken deel uit van woonstijl; individuele normen en waarden ten opzichte van het wonen in het algemeen en het gedrag in de woonomgeving”(Kullberg et al., 1996). Op basis van de literatuurstudie van het OTB wordt in dit onderzoek gekozen voor de volgende definitie; het totale patroon van gedragingen in en nabij de woning die relevant zijn voor het samenwonen van alle betrokkenen en de basishoudingen ten aanzien hiervan.

Deze definitie moet echter nog concreter gemaakt worden. Het gaat om de punten waarop huurders en eigenaren zouden verschillen van elkaar, met name op het gebied van betrokkenheid. Over welke elementen uit het woongedrag gaat het en hoe komen deze tot uiting?

Hoewel het niet vaak in die bewoordingen wordt gezegd, wordt met ander woongedrag van eigenaar-bewoners tussen de regels door eigenlijk beter woongedrag bedoeld. Thans zal worden beschreven op welke punten het woongedrag van kopers en huurders van elkaar zou verschillen. Hiervoor wordt teruggegrepen naar een achtergrondstudie naar de effecten van het eigenwoningbezit van Elsinga uit 2004. Daarin refereert ze aan Rohe. Rohe is een Amerikaanse onderzoeker, die beweert dat de maatschappelijke voordelen van het eigenwoningbezit stabiele buurten, betrokken bewoners, goed onderhouden woningen en het beperken van sociaal ongewenst gedrag betreffen (Elsinga, 2004).

Stabieler buurten, omdat eigenaar-bewoners minder snel geneigd zijn te verhuizen. Men zou minder snel geneigd zijn te verhuizen omdat men geïnvesteerd heeft in de verfraaiing van de woning en omdat men bij verhuizing te maken krijgt met aanzienlijke transactiekosten.

De grotere betrokkenheid komt in de verschillende onderzoeken in vele vormen terug. Om er enkele te noemen; eigenaren zouden vaker deelnemen aan non-profitorganisaties, beter bekend zijn met schoolhoofd, meer stemmen bij lokale verkiezingen, vaker naar de kerk gaan, grotere politieke betrokkenheid tonen en vaker deelnemen aan sociale netwerken (Elsinga, 2004). Deze aspecten zijn wellicht uitingsvormen van betrokkenheid maar minder interessant als het gaat om de voordelen ten behoeve van de directe woonomgeving.

Wanneer in het woordenboek wordt gezocht naar de definitie van betrokkenheid, vindt men

de volgende beschrijvingen; *“het zich betrokken voelen bij; participatie; identificeert zich met de zaak en levert extra inspanning in het belang daarvan; band; engagement; medeplichtigheid; verbondenheid”*. Het gaat dus over een zekere mate van betrokkenheid voelen bij de woonomgeving en ook bereid zijn om daar een inspanning (participatie) aan te leveren.

Het beter onderhouden van de woning door eigenaar-bewoners komt tot uiting in zowel het onderhoud van het gebouwde als verfraaiing van de binnenkant van de woning.

Ten slotte zou eigenwoningbezit een bijdrage leveren aan het beperken van sociaal ongewenst gedrag. Sociaal ongewenst gedrag, is dat gedrag dat afwijkt van de medebewoners wat zorgt voor overlast. Door het OTB worden verschillende categorieën van overlast beschreven zoals stank, geluid, visueel (bijv. rommel in algemene ruimten) en gevoel van onveiligheid (Kullberg et al., 1996). Zoals gezegd is overlast subjectief, wat wil zeggen dat het afhankelijk is van de mening van de medebewoners. Waar het om gaat is dat men rekening houdt met de medebewoners. Die bepalen de norm. Het rekening houden met medebewoners speelt overigens een veel grotere rol in appartementencomplexen dan in een buurt met eengezinswoningen omdat men veel dichterbij elkaar woont. Uit een onderzoek van Veld naar omgangsvormen op portieken blijkt dat het samenleven en regelen van zaken die op het portiek spelen zoals schoonmaak, wegzetten van huisvuil, deur en belbeleid, aankarten van kwesties van overlast, planten voor elkaar water geven, etc. aspecten zijn waarmee men te maken krijgt. Portiekbewoners in het bijzonder moeten zich ervan bewust zijn dat het belangrijk is rekening met elkaar te houden en zich onderling aan te passen. Dit betekent dat er op de meeste portieken een stilzwijgende overeenstemming bestaat over hoe met elkaar samen te wonen (Veld, 2004).

In dit onderzoek zullen huurders en kopers op bovengenoemde elementen uit het begrip woongedrag vergeleken worden; verhuisgeneigdheid, onderhouden van de woning; betrokkenheid bij de woonomgeving en het rekening houden met de medebewoners.

2.3 Huidige verklaring beter woongedrag eigenaren dan huurders

In de huidige veronderstellingen, zowel in beleid als wetenschappelijk onderzoek, gaat men er vanuit dat er verschil is tussen het woongedrag van huurders en eigenaren. Het kabinet onderschrijft de stelling dat eigenwoningbezit invloed heeft op de wijze waarop burgers hun woonomgeving beoordelen en participeren in hun sociale omgeving (Vrom, 2000). Men stelt

dus dat woongedrag afhankelijk is van de binaire onafhankelijke variabele "eigendomsvorm". Deze bestaat uit de variaties eigenaar en huurder. De aannname wordt gedaan op basis van in ieder geval twee veronderstelde effecten die worden verbonden aan het eigenwoningbezit; het financiële belang dat een koper heeft en de grotere vrijheid en autonomie die verbonden is aan het bezitten van een woning.

2.3.1 Eigenaren en financieel belang

Een eigenaar-bewoner is een investeerder die verantwoordelijk is voor zijn bezit en risico loopt over deze investering. Eigenaren gaan beter met hun woning en woonomgeving om omdat men financieel risico loopt. Rohe heeft de relatie tussen woningeigendom en buurtstabiliteit onderzocht in Amerika (Rohe, 1996). Het verband tussen deze twee concepten wijdt hij aan een economische theorie, namelijk dat eigenaren zowel het gebruik als het eigendomsrecht hebben over de woning. Dit zorgt ervoor dat zij trachten de waarde van hun woning (maar ook woonomgeving) te beschermen danwel te vergroten (Rohe, 1996). Deze theorie wordt in de institutionele economie de property rights-theorie genoemd. *"In de gedachtegang van de eigendomsrechtenbenadering ontleen individuen hun nut niet aan een goed zelf, maar aan de verschillende rechten die ze hebben met betrekking tot het gebruik van dat goed. Deze rechten, eigendomsrechten of 'property rights' genoemd, worden veelal onderverdeeld in drie categorieën (Eggertson, 1990). De eerste categorie betreft de rechten op het gebruik van een goed, ook wel aangeduid als usus. Daarnaast zijn er de rechten om inkomen te verdienen met het goed, dat wil zeggen de rechten op vruchtgebruik. Deze worden ook wel de usus fructus genoemd. De laatste categorie betreft de rechten om de vorm of inhoud van het goed te veranderen en wordt aangeduid met de term abusus. De eigendomsrechtenbenadering onderstreept dat usus-, usus fructus- en abususrechten van invloed zijn op de wijze waarop een actor met een goed omgaat. De afwezigheid of aantasting van deze rechten vermindert de prikkel voor actoren om een goed zorgvuldig te behandelen. Bijvoorbeeld, een actor met beperkte usus fructusrechten zal weinig geneigd zijn in een goed te investeren, omdat hij niet alle vruchten van zijn investering kan plukken. Daarnaast is het onwaarschijnlijk dat een actor zonder abususrechten zich erg druk zal maken over de toekomstige waarde van een goed. Hij kan de waarde ervan toch niet kapitaliseren door verkoop van het goed."* (Vereniging voor Bestuurskunde, 2008).

Nederlanders die kopen boven huren prefereren geven als belangrijkste argument dat het kopen van een woning financieel aantrekkelijk is. Als hen wordt gevraagd waarom zij voor een koopwoning hebben gekozen noemen zij motieven als: 'het is uiteindelijk financieel voordeliger', 'kopen is fiscaal aantrekkelijk' en 'kopen is een appeltje voor de dorst'. *“Het kopen van een woning betekent aanvankelijk doorgaans hogere woonuitgaven dan in geval van huren. Echter, omdat de woonuitgaven van eigenaar-bewoners doorgaans, afhankelijk van de hypotheekvorm, redelijk stabiel zijn en die van huurders stijgen als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging, is de situatie na verloop van tijd omgekeerd en zijn de woonuitgaven van huurders hoger dan die van eigenaar-bewoners. Daarnaast bouwt de eigenaar-bewoner vermogen op via aflossing en waardestijging van de woning en heeft de woning een functie als ‘appeltje voor de dorst’. Echter, er is niet altijd sprake van waardestijging, koopprijzen kunnen ook dalen of minder stijgen dan verwacht en daarmee loopt de eigenaar-bewoner dus een risico. De eigenaar-bewoner is kortom een investeerder die een bepaald rendement behaalt maar ook een zeker risico loopt”* (Elsinga, 2004, p. 32).

2.3.2 Eigenaren en autonomie/woongenot

De property rights theorie gaat er vanuit dat mensen puur rationeel handelende wezens zijn. De sociologie leert ons anders. Er is in ieder geval nog een tweede concept dat een rol speelt, namelijk dat eigenaar bewoners meer woongenot ervaren. Meer woongenot zou leiden tot meer investeringen en meer betrokkenheid. Het woongenot van eigenaar-bewoners zou groter zijn omdat men meer autonomie heeft dan een huurder. Dat zorgt voor een groter gevoel van vrijheid. Door bewoners wordt vaak opgemerkt dat het prettig is om 'baas in eigen huis' te zijn en de woning naar eigen smaak en inzicht te kunnen aanpassen. Deze grotere vrijheid leidt tot meer tevredenheid met de woonsituatie. Rohe poneert de stelling dat meer woongenot vervolgens weer leidt tot meer investeringen in en om de woning en meer betrokkenheid bij het wonen (Elsinga, 2004).

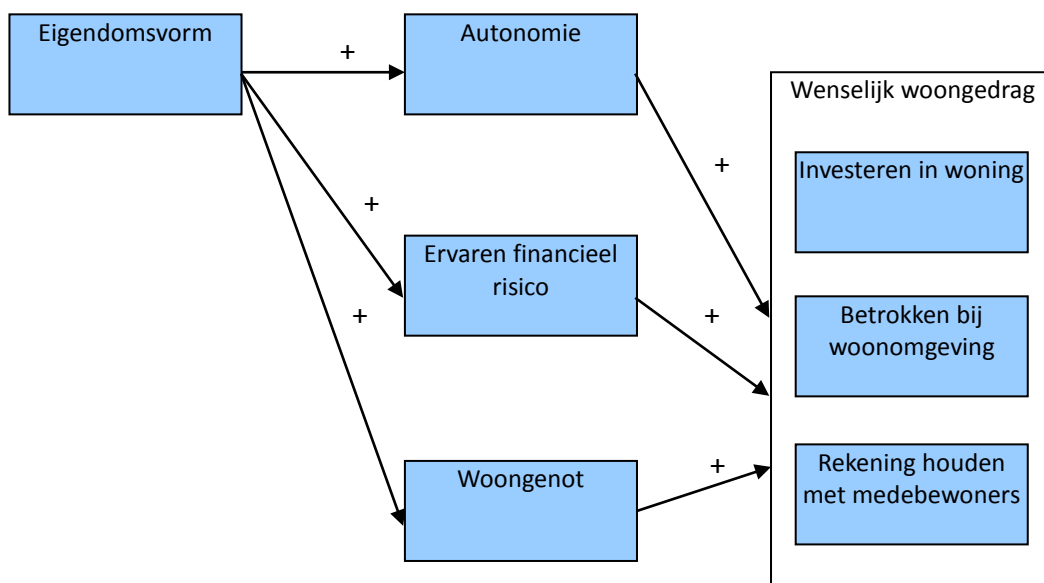
Tevens zouden kopers meer woongenot ervaren omdat ze het gevoel hebben meer geslaagd te zijn in het leven. Voor het welzijn van individuen is het zelfvertrouwen van groot belang. Zelfvertrouwen wordt bepaald door hoe men denkt dat anderen over hem denken (Rohe et al., 2001). *“Aangezien eigenaar-bewoners gemiddeld een hogere sociale status hebben, kan een eigen woning zelfvertrouwen geven doordat men het gevoel heeft dat anderen status toe kennen aan het woningbezit. Een eigen woning kan het gevoel geven dat men goed*

gepresteerd heeft. Dit zelfvertrouwen levert een belangrijke bijdrage aan de tevredenheid met de woonsituatie en het welzijn van individuen.” (Elsinga, 2004, p. 14). “Rohe en Stegman (1994) verrichtten een studie in de Verenigde Staten waarbij ze deelnemers aan een gesubsidieerd nieuwbouw koopprogramma vergeleken met huurders in een vergelijkbare situatie. De eigendunk, zeggenschap en tevredenheid met het leven werden onder de loep genomen. Zowel de eigendomsverhouding als de woningkwaliteit blijken de tevredenheid met het leven te bepalen. Opmerkelijk is dat degenen die een woning gekocht hebben, aangeven dat zij zich beter voelen dankzij de eigen woning, dat zij meer zeggenschap ervaren en het eigenwoningbezit al met al een positief effect heeft op hun leven. Ook Rossi en Weber (1996) concluderen dat eigenaar-bewoners meer tevreden en gelukkiger zijn dan huurders, maar dat het verschil beperkt is.” (Elsinga, 2004, p. 21). Elsinga onderzocht eerder in 1995 in drie Nederlandse steden of eigenaar-bewoners tevredener zijn dan huurders met hun woonsituatie (de buurt, de woning en de woonlasten). Hieruit blijkt dat eigenaar-bewoners inderdaad tevredener zijn, ook als de verblijfsduur, het woningtype en het inkomen constant worden gehouden.

2.3.3 Huidig verklarend model

Op basis van de huidige theorie met betrekking tot eigen woningbezit en de invloed daarvan op het woongedrag kan het volgende verklarende model gemaakt worden:

Figuur 1: huidig verklarend model



2.4 Op zoek naar aanvullende verklaringen

Woongedrag zou beïnvloed worden door de eigendomsvorm; koop of huur. De verklaring dat eigenaren beter woongedrag zouden laten zien wordt gevonden in het feit dat ze een financieel risico lopen en tevens meer autonomie en woongenot ervaren. De vraag is of deze theorie altijd en per definitie opgaat. Uit het exploratieve interview met de opbouwwerker uit Oosterflank en het onderzoek van Burgers bleek dat niet alle eigenaar-bewoners het gewenste woongedrag laten zien. De woning zelf wordt misschien wel goed onderhouden, maar daarbuiten kan het ze niks schelen (Vrom, 2008).

Elsinga heeft in de Nederlandse situatie getoetst of eigenaar-bewoners meer betrokken zijn bij hun buurt dan huurders. Zij ging aan de hand van een multivariate analyse na welke variabelen de gehechtheid aan buurt en woning en de buurtcontacten konden verklaren. Het eigendom bleek een beperkte rol te spelen. Wel bleek dat het woningtype significant was. Kopers in een eengezinswoning lieten een grotere betrokkenheid zien dan kopers die in een appartement wonen.

Het eerste aanknopingspunt in de zoektocht naar het antwoord op de onderzoeksvraag van deze scriptie is wellicht het woningtype.

2.4.1 Eigenaren van appartementen

Uit het onderzoek van Elsinga blijkt dat verminderde betrokkenheid onder eigenaren met name geconstateerd wordt onder eigenaren in appartementencomplexen danwel meergezinswoningen. Zijn dit wellicht andere eigenaren dan eigenaren van een eengezinswoning?

Uit het Woon Onderzoek Nederland (woON) van Vrom blijkt dat appartementen vooral worden bewoond door ofwel jongere mensen of juist door senioren. De jongere groep bestaat vooral uit alleenstaanden in de leeftijdscategorie 25 tot 44 jaar. De oudere groep bestaat voornamelijk uit 65+ers. *“Voorts blijkt dat veel oudere (65 plussers) appartement bewoners ervoor kiezen om te huren. Dit is deels een erfenis uit de tijd dat deze generatie de woningmarkt betrad en er veel huurwoningen werden gebouwd. Het kopen van een huis was in die tijd minder gebruikelijk dan tegenwoordig.”* (Vrom, 2006, p. 16). De koopappartementen daarentegen worden met name bewoond door de jongere huishoudens; starters. De starters zijn over het algemeen alleenstaand of samenwonend en hebben een netto inkomen boven modaal. De groep starters koopt vooral voormalige

huurwoningen van een corporatie (56%) met een mediane waarde van € 147.000 (RIGO, 2008).

Van de leeftijdscategorie “45 – 65 jaar” bewoont slechts 10% een appartement. Deze groep bewoont vaak een eengezinswoning. Een groot deel van deze groep bestaat uit gezinnen met kinderen, maar ook mensen in de pre-gezinsfase en zogenaamde empty-nesters (Vrom, 2006).

Het lijkt erop dat appartementen überhaupt een andere doelgroep aantrekken dan eengezinswoningen. Tevens valt er binnen de doelgroep voor appartementen een tweedeling te maken; jongere bewoners die vaak eigenaar zijn en oudere bewoners die huren. Dat zo’n grote groep jonge startende kopers wordt aangetroffen is niet verwonderlijk. Met het beleid dat de overheid sinds de jaren negentig inzet wordt getracht het woningbezit voor meer huishoudens toegankelijk te maken. *“Ook mensen met een laag inkomen moeten de keuze kunnen hebben tussen koop en huur, tussen het dragen van meer of minder verantwoordelijkheid en risico, tussen meer en minder waarborgen. Dit betekent dat vooral de keuzeruimte voor starters op de koopwoningmarkt moet worden vergroot.”* (Vrom, 2001, p. 125).

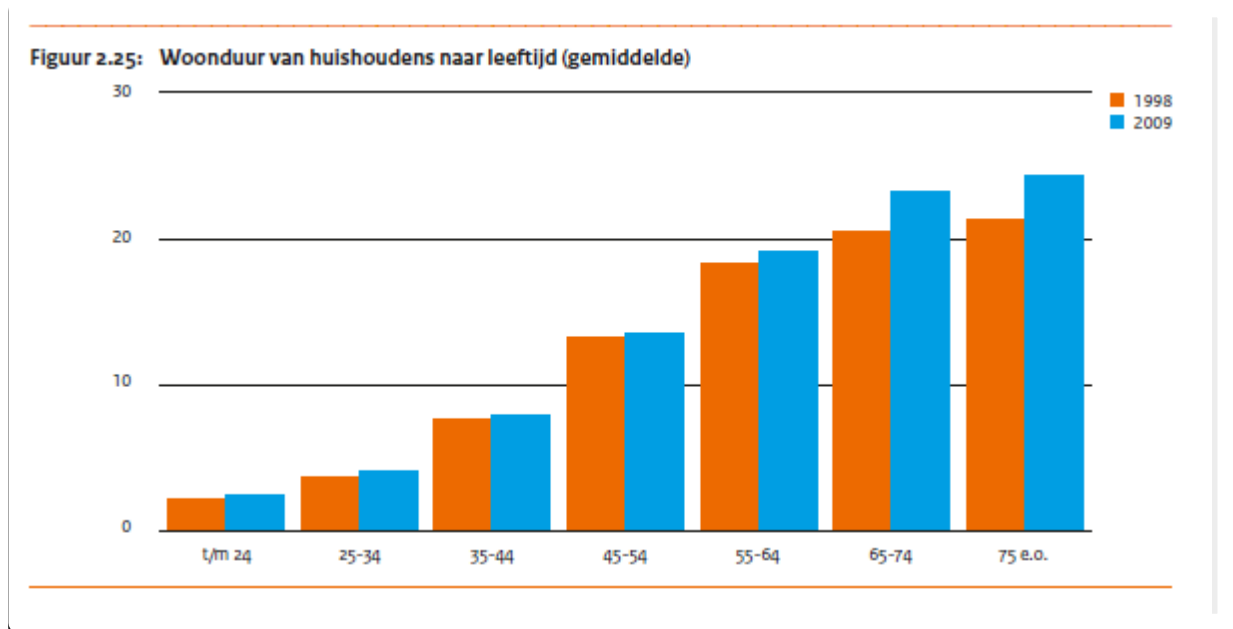
Er is reden om te veronderstellen dat juist deze jonge startende kopers een minder hoge mate van betrokkenheid (wenselijk woongedrag) laten zien. Aan de hand van de kenmerken van deze groep zal getracht worden een verklaring te geven voor de lagere mate van wenselijk woongedrag.

2.4.2 Startende kopers en verhuigeneidheid

Waarom zouden jonge startende kopers minder betrokkenheid laten zien bij hun woonomgeving? Het antwoord kan wellicht gevonden worden in de grotere verhuigeneidheid onder deze groep woningeigenaren. Dit blijkt uit het woON-onderzoek uit 2009. *“Het zijn de grote gebeurtenissen in een leven van een mens die de wooncarrière bepalen. Veel van deze gebeurtenissen vinden plaats in de turbulente levensjaren voor de (pakweg) vijftiendertigste verjaardag en verklaren waarom jonge mensen gemiddeld korter blijven wonen in hun huis (figuur 2.25). In de betrekkelijk rustige levensperiode (tussen ongeveer 35 en 60 jaar) neemt de woonduur het snelst toe. Het is in deze fase dat een huishouden zogenaamd “gesettled” is en niet zo snel verhuist, behalve wanneer er iets onverwachts gebeurt als een echtscheiding. Bij het bereiken van de pensioengerechtigde*

leeftijd (vanaf 60 á 65 jaar) neemt de gemiddelde woontijd nog steeds toe, maar minder snel.” (Vrom, 2009, p. 27).

Figuur 2: woontijd van huishoudens naar leeftijd



Bron: Vrom, 2009, pag. 27

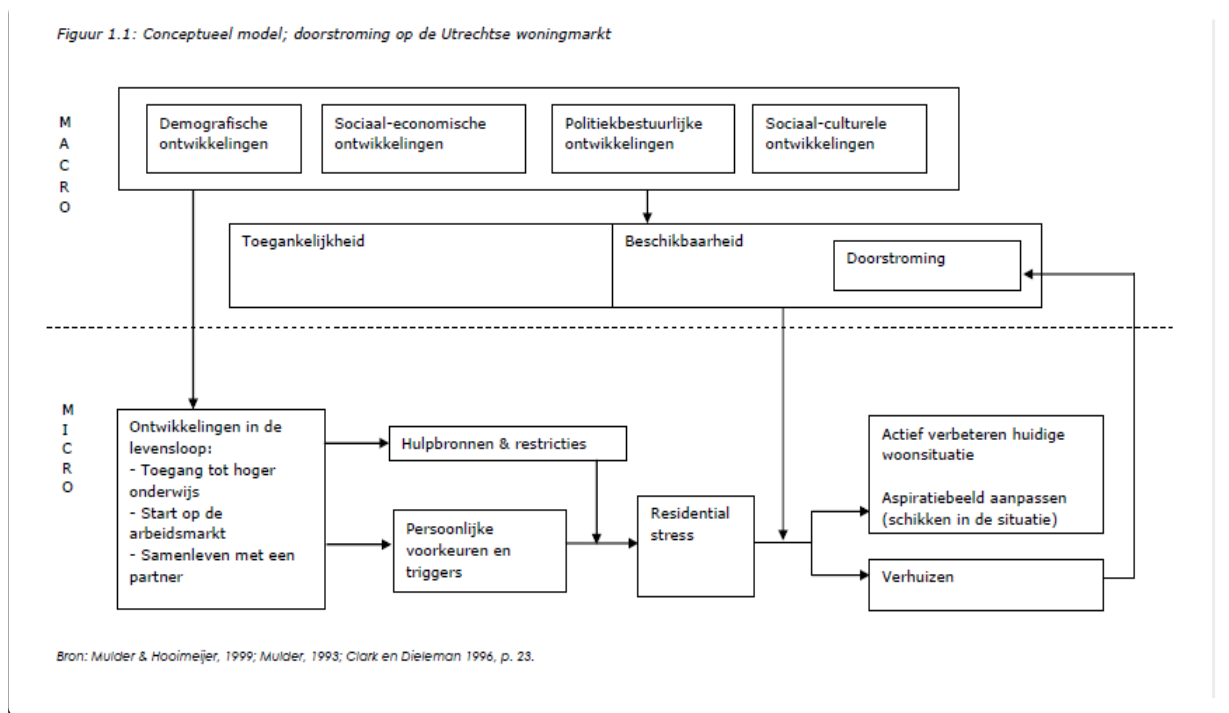
Met behulp van een theorie van Clark en Dieleman (1996) kan verklaard worden waarom de verhuiscgenigheid onder de jonge startende kopers groot is. Verhuiscgenigheid kan worden omschreven als de wens om op korte termijn te verhuizen. Volgens Clark en Dieleman wordt verhuiscgenigheid, of zoals zij het zelf noemen; “*residential stress*”, beïnvloed door de *mismatch* tussen de huidige en de gewenste woonsituatie. Ieder mens stelt een aantal doelen aan zijn of haar woonsituatie;

- rijkdom en welvaart (het kunnen betalen van de woonlasten);
- status (woonsituatie waar men trots op kan zijn);
- comfort (wonen in een prettige gemeenschap of woning);
- stimulering (ontspanning, ontmoeten van nieuwe mensen, genieten);
- autonomie (het hebben van zeggenschap en privacy);
- verwantschap (familie en vrienden dichtbij);
- moraliteit (gedeelde normen en waarden in de woonomgeving).

Wanneer er een *mismatch* is op een of meerdere van deze facetten zal de verhuisgeneigdheid toenemen. Er kan echter sprake zijn van een verhoogde verhuisgeneigdheid, maar omdat de hulpbronnen ontbreken is het mogelijk dat doorstroming niet mogelijk is. In dat geval wordt van een restrictie gesproken. Voorbeelden van hulpbronnen (op microniveau) zijn financiële hulpbronnen, cognitieve hulpbronnen en sociale hulpbronnen. Deze worden beïnvloed door de levensfase waarin een persoon of huishouden zich bevindt (Bos en De Bruijn, 2007).

De levensfase waarin een persoon of huishouden zich bevindt wordt bepaald door leeftijd, arbeidscarrière en huishoudenssituatie. Een verandering in één van deze drie factoren – leeftijd, arbeidscarrière of huishoudenssituatie - kan een trigger om te verhuizen teweeg brengen. Wanneer het huishouden bijvoorbeeld uitbreidt kunnen de persoonlijke woonwensen veranderen. Men wil wellicht een grotere woning met een extra kamer, oftewel; meer comfort. Er ontstaat een *mismatch* tussen huidige en gewenste woonsituatie en de verhuisgeneigdheid zal toenemen. Een nieuwe baan, met een hoger inkomen kan ook leiden tot een trigger. De hulpbronnen nemen toe, waardoor een woning met tuin plots binnen de mogelijkheden ligt. Kortom; een verandering in de levensfase kan zowel invloed hebben op de woonwensen als op de persoonlijke hulpbronnen. De levensfase (of een verandering daarin) hangt dus samen met de wooncarrière. In onderstaand model wordt een schematische weergave gedaan van deze theorie.

Figuur 3: doorstroming op de woningmarkt



Bron: Bos en De Bruijn, 2007, pag. 15

Lange tijd werd gedacht – onder andere door Rossie (1995) – dat de wooncarrière enkel werd bepaald door de huishoudenscyclus; dat de wens om te verhuizen samenhangt met de huishoudenssamenstelling of de verandering daarvan. Deze theorie wordt samengevat in het zogenaamde lifecyclemodel. Dit model zegt dat de mate van mobiliteit, de voorkeur om te kopen of huren en de gewenste hoeveelheid woondiensten nauw samenhangt met de fase waarin het huishouden zich bevindt.

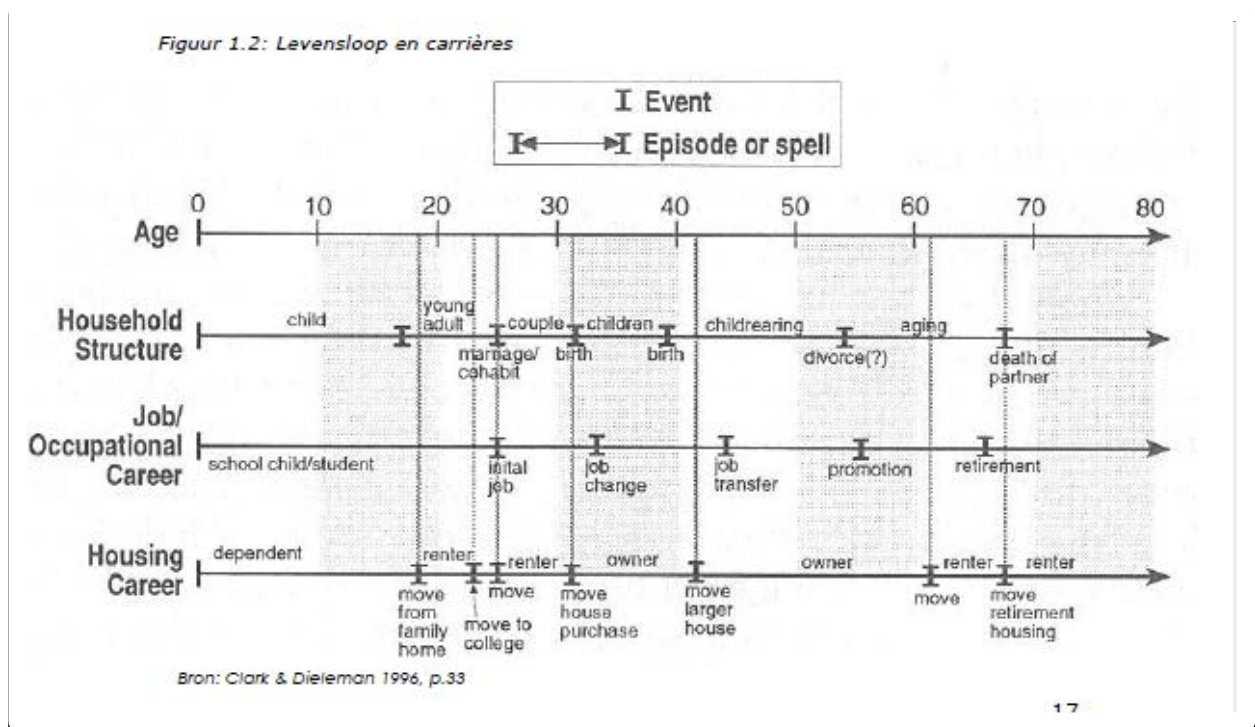
Deze theorie gaat uit van de traditionele fasen die een huishouden doormaakt.

Tegenwoordig gaan deze fasen lang niet meer altijd op. Niet iedereen doorloopt de gebruikelijke fasen (Bolt, 2001). Ter illustratie; niet ieder jong stel krijgt kinderen. Er zijn dus aanvullende typering nodig volgens Clark en Dieleman (1996, p31), zoals eenoudergezinnen, tweeverdieners zonder kinderen, etc..

Er bestaat geen standaardcyclus meer die voor iedereen van toepassing is. Een ander tekortkoming van het model is het feit dat er geen rekening wordt gehouden met lange termijn aspiraties. Binnen het model wordt verondersteld dat men verhuist wanneer een bepaalde mate van ontevredenheid is bereikt.

“Een alternatief model dat meer rekening houdt met de dynamiek en veranderingen binnen huishoudens is de levensloopbenadering. Doel van dit model is het verklaren van overgangen in de wooncarrière door gebeurtenissen in de werk- en huishoudenscarrière (Clark en Dieleman 1996, p.33). Hierbij worden leeftijd, de wooncarrière en arbeidscarrière als verschillende parallelle trajecten onderscheiden (zie figuur 1.2). De positie van een individu binnen de wooncarrière is vanuit het model te verklaren door omstandigheden in de andere trajecten.”(Bos en de Bruijn, 2007, p. 17)

Figuur 4: levensloop en carrière



Bron: Bos en De Bruijn, 2007, pag. 17

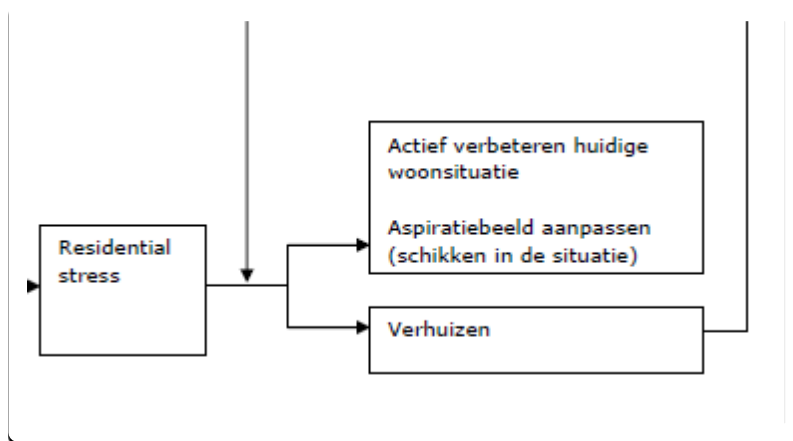
Concluderend kan gesteld worden dat naarmate men een relatief korte levensloop heeft afgelegd – dat wil zeggen; jong is, aan het begin van de arbeidscarrière staat en het huishouden nog mogelijke veranderingen te wachten staat – de kans groot is dat er nog veranderingen zullen plaatsvinden in de wooncarrière. Met andere woorden, de verhuisgeneigdheid is groter.

“Er kan derhalve verwacht worden dat flatcomplexen met veel jongeren een grotere verhuisgeneigdheid en een hogere mutatiegraad zullen vertonen dan een complex met veel ouderen. Aangezien veel flatcomplexen minder kamers hebben (en vaak minder

kindvriendelijk zijn) kan worden verwacht dat de flat voor veel jongeren niet het eindstation zal blijken.” (Van Kempen en Wassenberg, 2001, p. 11).

Verhuisgeneigdheid heeft invloed op de betrokkenheid. Iemand die betrokken is verlaat de situatie niet, maar zal de situatie proberen te veranderen. Ook uit het model van Clark en Dieleman blijkt dat wanneer er sprake is van *residential stress* er drie mogelijkheden zijn; men verhuist, men berust in de situatie of men probeert de situatie te verbeteren.

Figuur 5: residential stress



Bron: Bos en De Bruijn, 2007, pag. 15

2.4.3 Verwachte verblijfsduur

Op basis van de bevindingen zoals beschreven in de vorige paragraaf wordt verwacht dat mensen aan het begin van hun levensloop een grotere verhuisgeneigdheid kennen dan mensen aan het einde van hun levensloop. Tevens wordt verwacht dat mensen aan het begin van hun levensloop, starters, op voorhand al weten dat men niet van plan is lang, danwel voorgoed, te blijven wonen in hun woning. De verhuisgeneigdheid zal in dit onderzoek verder worden beschreven als de verwachte verblijfsduur.

Hoofdstuk 3: Methodologie

3.1 Kwantitatief onderzoek

Normaal gesproken vloeit de onderzoeksmethode voort uit de onderzoeksvraag. In dit geval is de onderzoeksvraag gericht op het verklaren van het feit waarom niet alle woningeigenaren het gewenste woongedrag laten zien. Deze onderzoeksvraag kan zowel kwantitatief als kwalitatief onderzocht worden. In het geval van kwalitatief onderzoek had een focusgroep geselecteerd kunnen worden waarmee een groepsgesprek wordt gehouden. Een andere manier om kwalitatief onderzoek te doen is het houden van interviews. Op basis van de kwalitatieve uitkomsten kan een beeld gevormd worden van de verklaring. Ter voorbereiding op dit onderzoek is een kort interview gehouden met een opbouwwerker en een lid van de bewonersorganisatie Oosterflank uit Rotterdam. Dit interview is gehouden om de eerste inzichten te krijgen van de mogelijke verklaring van de onderzoeksvraag. Bij kwalitatief onderzoek blijft het echter altijd de vraag of de uitkomst betrouwbaar is en niet op toeval berust.

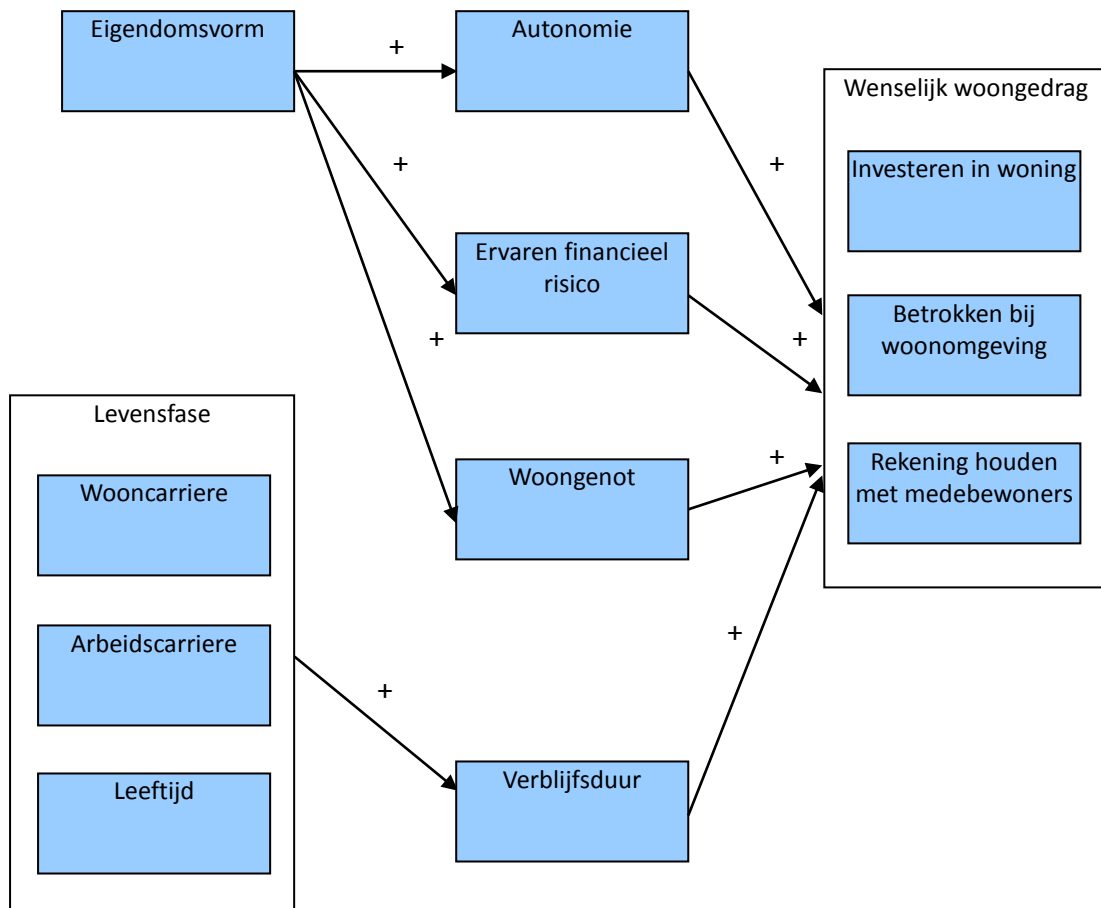
Op basis van het interview, gecombineerd met een literatuurstudie is getracht te komen tot een verklarend model met bijbehorende hypothesen. Dit maakt kwantitatief onderzoek mogelijk. De hypothesen uit dit onderzoek zullen dan ook worden onderzocht aan de hand van kwantitatief onderzoek. Een voordeel van kwantitatief onderzoek – indien valide, betrouwbaar en goed uitgevoerd – is dat er significante uitspraken gedaan kunnen worden. Een mooie bijkomstigheid is de relatief makkelijk toegankelijke onderzoeksgroep. De organisatie waar ik momenteel werkzaam ben heeft een groot adressenbestand met zowel huurders als kopers.

Gekozen werd voor een schriftelijke enquête.

3.2 Conceptueel model

Op basis van de theorie is het conceptueel model gemaakt. Dat ziet er als volgt uit.

Figuur 6: conceptueel model



De huidige veronderstelling in beleid en wetenschap is dat de eigendomsvorm van invloed is op het woongedrag. Deze hypothese zal eerst getoetst worden. Daarbij wordt woongedrag gemeten aan de hand van vier variabelen, namelijk; het aantal investeringen dat men doet in de woning; de hoogte van de investeringen; de betrokkenheid bij de woonomgeving en ten slotte het rekening houden met medebewoners. De eerste hypothese luidt als volgt;

hypothese 1: eigenaren laten beter woongedrag zien dan huurders, te weten;

- eigenaren besteden meer geld aan investeringen in hun woning (hypothese 1a)
- eigenaren doen meer investeringen in hun woning (hypothese 1b)
- eigenaren tonen meer betrokkenheid bij hun woonomgeving (hypothese 1c)

- eigenaren houden meer rekening met hun medebewoners (hypothese 1d)

Als deze hypothese bevestigd kan worden zou dat volgens de gevonden literatuur verklaard kunnen worden aan de hand van drie concepten, namelijk; eigenaren ervaren meer autonomie; ervaren meer financieel risico en ten slotte zouden eigenaren meer woongenot ervaren. Deze drie factoren zouden allen een positieve invloed hebben op het woongedrag. Toch blijkt dat sommige kopers het gewenste woongedrag niet laten zien. Binnen in de woning is alles prima, maar men trekt de deur achter zich dicht en de rest zal ze een zorg zijn. Met andere woorden; hypothese 1a en 1b gaan op, maar hypothese 1c en 1d gaan niet per definitie op. De vraag is wat daarvoor de reden kan zijn. In paragraaf 2.4.1 werd duidelijk dat sommige koopwoningen, namelijk appartementen in de koopsector, een bepaalde doelgroep aantrekken. Het gaat om een jonge doelgroep, aan het begin van de levensloop en de wooncarrière. De veronderstelling is dat deze groep kopers misschien wel investeringen doet in hun woning, maar met name op betrokkenheid bij de woonomgeving en het rekening houden met medebewoners niet per definitie hoger scoort dan huurders .

De verklaring hiervoor wordt gezocht in de het concept “verblijfsduur”. Verwacht wordt dat deze doelgroep helemaal geen lange verblijfsduur voor ogen heeft. Tevens heeft men ook nog geen lange verblijfsduur afgelegd. Een persoon die nog niet lang ergens woont en ook niet van plan is lang te blijven zal ook minder betrokkenheid tonen en een minder sterke band hebben met zijn medebewoners.

De vraag is dus of deze variabele – naast autonomie, ervaren van financieel risico en woongenot – een voorspeller is van het woongedrag. Daar waar de oorspronkelijke drie voorspellers een positieve invloed zouden hebben op het woongedrag wordt verwacht dat ook de variabele verblijfsduur een positieve invloed heeft op het woongedrag. Echter, om te verklaren waarom sommige eigenaren geen betrokkenheid laten zien of minder rekening houden met de medebewoners wordt de tweede hypothese andersom geformuleerd; Hypothese 2: naarmate de score op verblijfsduur lager is, zal ook de betrokkenheid en het rekening houden met medebewoners afnemen. Deze hypothese zal opgesplitst worden in twee deel hypothesen, namelijk;

- naarmate de afgelegde verblijfsduur korter is zal ook het wenselijke woongedrag afnemen, te weten; het aantal investeringen, het bedrag van de investeringen, betrokkenheid bij de woonomgeving en het rekening houden met medebewoners

- naarmate de verwachte verblijfsduur korter is zal ook het wenselijke woongedrag afnemen, te weten; het aantal investeringen, het bedrag van de investeringen, betrokkenheid bij de woonomgeving en het rekening houden met medebewoners.

Tenslotte zal onderzocht worden welke factoren van invloed zijn op de variabele verblijfsduur. De theorie van Clark en Dieleman volgend, zou de levensfase waarin men zich bevindt van invloed zijn op de variabele verblijfsduur. Het concept levensfase zal gemeten worden aan de hand van drie variabelen, namelijk; de plaats in de arbeidscarrière; de plaats in de wooncarrière en de leeftijd. De derde hypothese luidt;

Hypothese 3: de verblijfsduur wordt bepaald door de levensfase waarin iemand zich bevindt. Dat wil zeggen;

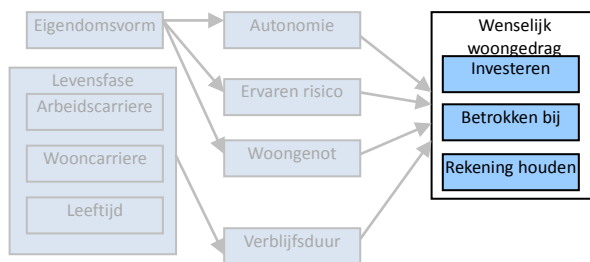
- naarmate de leeftijd afneemt zal zowel de afgelegde als verwachte verblijfsduur korter zijn
- naarmate men nog meer aan het begin van de arbeidscarrière staat zal de afgelegde en verwachte verblijfsduur korter zijn
- naarmate men nog meer aan het begin van de wooncarrière staat zal de afgelegde en verwachte verblijfsduur korter zijn.

3.3 Beschrijving van de variabelen

In deze paragraaf zal een korte en bondige beschrijving worden gedaan van de gemeten variabelen. De variabelen worden geclusterd aan de hand van de drie belangrijkste concepten in dit onderzoek, achtereenvolgens; het woongedrag, de voorspellers van wenselijk woongedrag en ten slotte de levensfase.

3.3.1 Wenselijk woongedrag

Figuur 7: wenselijk woongedrag



Hoogte van de investeringen in de woning: het betreft een open vraag waarbij de respondenten gevraagd is hoeveel geld men tot nu toe investeerde in de woning. Het gemiddelde bedrag is € 4.631,-

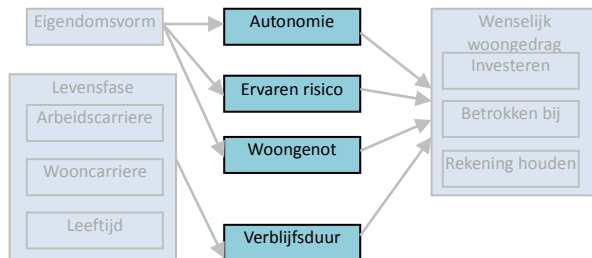
Aantal investeringen in de woning: het betreft een open vraag waarbij de respondenten werd gevraagd naar het aantal investeringen dat men in de woning deed sinds men hier woont. Het gemiddeld aantal investeringen is 2.

Betrokkenheid bij de woonomgeving: dit concept is gemeten aan de hand van 6 Likert-items die een grote homogeniteit kennen. De Cronbach's Alfa voor deze schaal is 0,84. De samengestelde schaal ziet er als volgt uit: minimum: 6 (lage betrokkenheid), maximum: 28 (hoge betrokkenheid), gemiddelde: 16, standaard deviatie: 4,74.

Rekening houden met medebewoners: het betreft een samengestelde schaal van 4 Likert-items. De Cronbach's Alfa voor deze schaal is 0,64. Minimum: 8 (weinig rekening houden met medebewoners), maximum: 20 (veel rekening houden met medebewoners), gemiddelde: 15, standaard deviatie: 2,26.

3.3.2 voorspellers van wenselijk woongedrag

Figuur 8: voorspellers van wenselijk woongedrag



Autonomie: deze variabele meet de mate van autonomie die de respondenten ervaren, bijvoorbeeld in welke mate men het gevoel heeft invloed uit te kunnen oefenen op de toekomstige waarde van de woning. Het concept wordt gemeten aan de hand van drie vragen die samen een sterke lading laten zien op de factor autonomie. De Cronbach's Alpha laat helaas een lage score zien, namelijk 0,51. Toch wordt er voor gekozen om de schaal te gebruiken. De samengestelde schaal laat de volgende scores zien: minimum: 3, maximum: 14, gemiddelde: 9, standaard deviatie: 2,01.

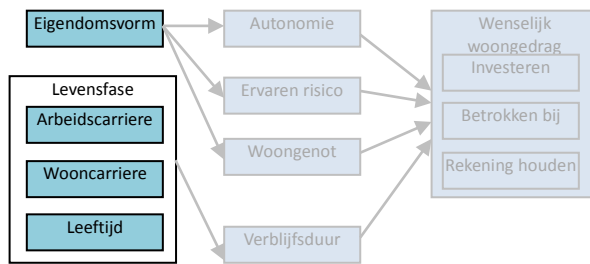
Ervaren van financieel risico: de schaal is opgebouwd uit drie samenhangende Likert-items en meet de mate waarin men zich zorgen maakt om de toekomstige financiële waarde van de woning. De Cronbach's Alpha is 0,59. Minimum: 3, maximum: 15, gemiddelde: 9 en standaard deviatie: 2,36.

Woongenot: dit concept meet de tevredenheid met de huidige woonsituatie. De samengestelde schaal is opgebouwd uit 6 Likert-items met een minimum van 8 en een maximum van 30. De gemiddelde score op de schaal waarin men woongenot ervaart is 21. De standaard deviatie is 3,29. De Cronbach's Alpha is 0,68.

Verblijfsduur: het betreft twee open vragen naar de reeds afgelegde en verwachte verblijfsduur. Afgelgde verblijfsduur: scores van 1 t/m 44; gemiddelde van 16 jaar; standaard deviatie is 13,74. Verwachte verblijfsduur: scores van 1 t/m 30; gemiddelde van 11 jaar; standaard deviatie is 7,51.

3.3.3 Achtergrondkenmerken van de respondenten

Figuur 9: achtergrondkenmerken respondenten



Eigendomsvorm: de nominale variabele eigendomsvorm bestaat uit twee waarden; huurder en eigenaar. Aan dit onderzoek hebben 197 huurders meegedaan en 103 eigenaren, N = 300.

Tabel 1: respons

	Huur	Koop
Enquetes verstuurd	961	624
Respons	197 (20%)	103 (17%)

Arbeidscarrière: Om de plaats in de arbeidscarrière te meten is gevraagd op welk punt men zich momenteel bevindt in de arbeidscarrière. Ten behoeve van de analyse zijn de antwoorden teruggebracht naar drie categorieën: begin arbeidscarrière, midden arbeidscarrière en eind arbeidscarrière. De verhoudingen waren respectievelijk als volgt; 7%, 39% en 54%.

Wooncarrière: deze variabele geeft aan of de respondent starter is op de woningmarkt, doorstromer (heeft hiervoor al zelfstandig gewoond) of geslaagd is (in principe niet meer wil verhuizen). De verhoudingen waren respectievelijk als volgt; 19%, 32% en 48%.

Leeftijd: het betreft een ratio-variabele met een minimum van 21, een maximum van 92 en een gemiddelde van 54 jaar. De standaard deviatie is 18.

3.4 Populatie, onderzoeksgroep en respons

Dit onderzoek heeft als doelstelling om de huidige theorie over eigenwoningbezit in relatie tot woongedrag verder te ontwikkelen. Het onderzoek is er dus op gericht om de bestaande theorie verder te specificeren en uit te breiden.

Omdat het in de theorie daar aanleiding toe geeft is het onderzoek gedaan onder appartementsbewoners. De verminderde betrokkenheid wordt met name verwacht onder eigenaren van appartementen. De respondenten zijn geworven in een aantal wooncomplexen in drie Rotterdamse wijken waar zowel huurders als eigenaren wonen. Hun woongedrag doet zich dus voor in identieke woonlocaties waarmee de opzet van het onderzoek zorgt voor het voldoen aan de ceteris paribus clausule.

Het is niet de bedoeling vanuit dit onderzoek statistisch te generaliseren inzake het woongedrag van de gehele populatie van bewoners in Rotterdam, laat staan van heel Nederland. Op basis van een verbeterd theoretisch model voor verklaring van woongedrag zoals dat uit dit scriptieonderzoek kan resulteren, kunnen hoogstens theoretische generalisaties worden geformuleerd.

De enquête is verstuurd naar 1585 huishoudens in drie Rotterdamse wijken namelijk; Oosterflank, Zevenkamp en Ommoord. Het eerste dat hierover opgemerkt moet worden is het feit dat het onderzoek is gedaan in een grootstedelijke context. De uitkomsten zouden wellicht anders zijn als het onderzoek op het platteland was gedaan, waar specifieke mechanismen voor verklaring van betrokken woongedrag en de omgang met medebewoners kunnen spelen bovenop de eigendomsvorm.

Ook binnen de stad zijn weer verschillen te maken. Het leven in het centrum van de stad is heel anders dan het leven in een buitenwijk. In dit onderzoek bevinden de respondenten zich in de wijken Oosterflank, Zevenkamp en Ommoord in de deelgemeente Prins Alexander. Dit zijn wijken gelegen aan de rand van de stad. Er kan gesproken worden van suburbaan wonen. Het zijn wijken gebouwd in de jaren 60 en 70. Het is er relatief gezien rustig wonen.

Figuur 10: onderzoeksgebied



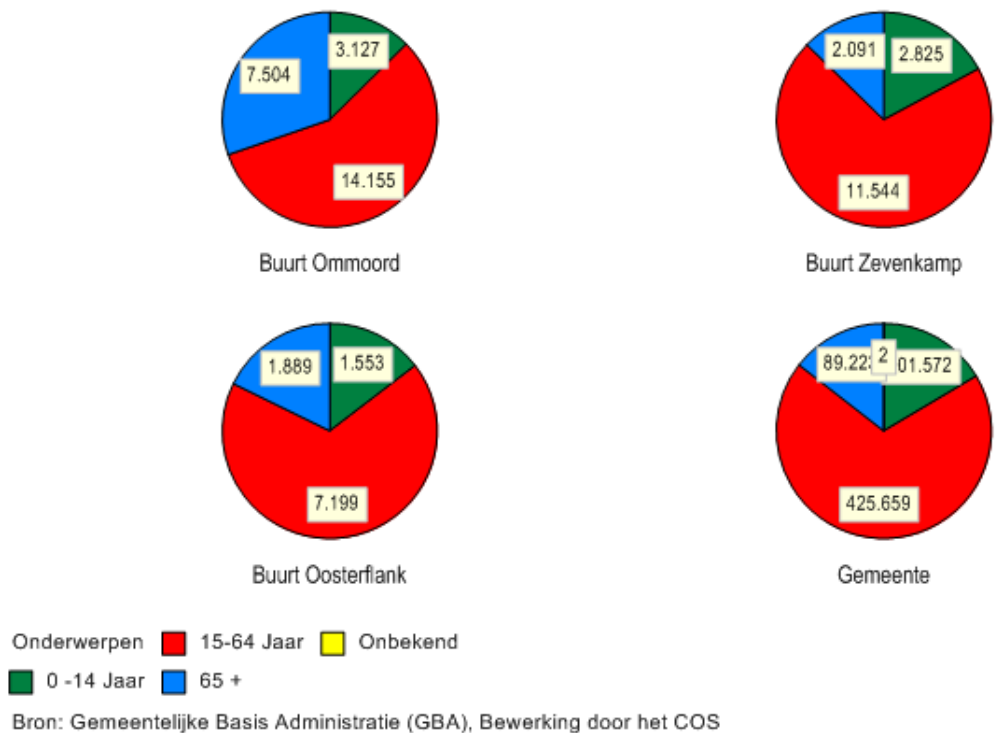
Bron: Google Maps, 2012

Het woningbestand in deze wijken bestaat voor 60% uit appartementen en 40% eengezinswoningen. De verhouding huur/koop is respectievelijk 65% - 35%. De gemiddelde WOZ-waarde ligt rond de € 165.000,-. Het Rotterdamse gemiddelde is € 163.000,-. Dit geeft tevens een beeld van de economische positie van de inwoners van deze wijken. Het gemiddelde huishoudensinkomen is circa € 30.600 (gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen).

De leeftijdsopbouw van de wijken lijkt redelijk veel op het Rotterdamse gemiddelde. In Ommoord wonen echter iets meer ouderen.

Figuur 11: leeftijdscategorieën in Ommoord, Zevenkamp en Oosterflank

Bevolking, , 2012 - Buurten: Ommoord, Zevenkamp, Oosterflank



De wooncomplexen die zijn aangeschreven voor dit onderzoek waren oorspronkelijk huurcomplexen. Sinds ruim 10 jaar worden er ook woningen verkocht in deze wooncomplexen. Dit zorgt voor een gemixte eigendomsverhouding binnen één complex; zowel huur als koop. De enquête is verstuurd naar 15 wooncomplexen, bestaande uit appartementen tussen de € 100.000,- en € 200.000,-. In onderstaande tabel is per wijk af te lezen hoeveel huurders en kopers een enquête hebben ontvangen.

Tabel 2: verstuurdde enquêtes per wijk

	Huur	Koop
Oosterflank	192	213
Zevenkamp	271	209
Ommoord	498	202
<i>Totaal</i>	<i>961</i>	<i>624</i>

Van de 1585 huishoudens hebben 300 huishoudens de enquête geretourneerd. De respons is daarmee 19 %. Van de 300 respondenten was 34% eigenaar en 66% huurder.

Het is belangrijk te benadrukken dat wanneer de verschillen tussen huurders en eigenaren worden besproken het dus om de verschillen gaat tussen eigenaren en huurders van appartementen.

Gezien de centrale rol van het begrip verblijfsduur in dit onderzoek is het verder belangrijk op te merken dat in de wooncomplexen waar onderzoek werd gedaan pas sinds enkele jaren woningen verkocht worden. Dat betekent dat de huurders naar verwachting een langere afgelegde verblijfsduur kennen. Voor eigenaren zal deze meestal niet meer dan 10 jaar zijn – tenzij men de eigen (huur)woning heeft gekocht. Uit onderstaande tabel blijkt inderdaad dat huurders een langere afgelegde verblijfsduur kennen. De verschillen zijn significant. Tevens is ook de verwachte verblijfsduur langer onder huurders.

Tabel 3: eigendomsvorm en verblijfsduur

Gemiddelde verblijfsduur				
		Gemiddelde in jaren	N	SD
Afgelegde verblijfsduur	Huurder	22	197	13
	Eigenaar	6	103	6
Verwachte verblijfsduur	Huurder	13	197	7
	Eigenaar	7	103	6

Hieronder zullen overige significante verschillen tussen de huurders en eigenaren die meededen aan dit onderzoek worden beschreven. Te beginnen met de plaats op de woonladder.

Tabel 4: eigendom en woonladder

Bent u eigenaar of huurder			
		eigenaar	huurder
Wat is uw plaats op de woonladder	starter	44%	7%
	doorstromer	34%	32%
	geslaagd	22%	61%

$\chi^2 = 67,8; df = 2; p < 0,000$

Onder de eigenaren is de groep starters beduidend groter dan onder de huurders. Bij de huurders is juist de groep “geslaagden” significant groter. Dit beeld komt overeen met de uitkomsten uit het woononderzoek zoals eerder gepresenteerd in paragraaf 2.4.2.

Tevens blijken de eigenaren relatief gezien meer aan het begin van de arbeidcarrière te staan dan de huurders.

Tabel 5: eigendom en arbeidscarrière

		Bent u eigenaar of huurder	
		eigenaar	huurder
arbeid_cate	begin arbeidscarrière	10%	5%
	midden arbeidscarrière	76%	18%
	eind arbeidscarrière	14%	77%

Chi2 = 102,3; df = 2; p < 0,000

Wat betreft de leeftijden worden de verwachtingen wederom waar gemaakt. De eigenaren zijn over het algemeen jonger dan de huurders.

Tabel 6: eigendom en leeftijd

		Bent u eigenaar of huurder	
		eigenaar	huurder
leeftijd_cate	Jong (tot 35 jaar)	56%	8%
	Middelbaar (35 – 55 jaar)	33%	21%
	Senior (55+)	11%	71%

Chi2 = 114,1; df = 2; p < 0,000

Gesteld kan worden dat dezelfde appartementen in de koopsector een andere doelgroep aantrekt dan in de huursector. In dit geval verschillen eigenaren van appartementen significant van huurders op de plaats in de arbeidscarrière, wooncarrière en leeftijd.

In paragraaf 4.4 zal bekeken worden of deze achtergrondskenmerken van invloed zijn op de variabele verblijfsduur.

Hoofdstuk 4: Analyse

4.1 Inleiding

In paragraaf 3.2 is het conceptueel model met bijbehorende hypothesen gepresenteerd. In dit hoofdstuk worden de hypothesen getoetst. De eerste hypothese luidt als volgt: eigenaren laten beter woongedrag zien dan huurders. Indien de hypothese bevestigd wordt is het interessant om te toetsen of dit inderdaad verklaard kan worden door de in de theorie genoemde interveniërende variabelen autonomie, ervaren van financieel risico en woongenot.

Vervolgens wordt de tweede hypothese getoetst: een afname van de verblijfsduur zal een negatief effect hebben op wenselijk woongedrag.

Tenslotte zal onderzocht worden welke factoren van invloed zijn op de variabele verblijfsduur. Hypothese 3 luidt als volgt; de verblijfsduur wordt bepaald door de levensfase waarin iemand zich bevindt.

Kortom; daar waar eigenaren niet het gewenste woongedrag laten zien zou dat verklaard kunnen worden doordat de eigenaren nog aan het begin van de levensfase zitten. Zij gaan zich nog ontwikkelen, zowel financieel als qua woonwensen. Zij hebben nog geen lange afgelegde verblijfsduur en hebben ook geen lange verwachte verblijfsduur voor ogen. Zij gaan een andere relatie aan met de woning en de woonomgeving dan mensen die in een andere levensfase zitten.

Met name in appartementencomplexen worden de woningen in de koopsector vooral betrokken door mensen in het begin van de levensfase. De huurders van appartementen zitten vaak in een verdere levensfase. In paragraaf 3.4 werd reeds duidelijk dat de huurders en eigenaren – beide bewoners van dezelfde appartementen – die meededen aan dit onderzoek inderdaad verschillen qua levensfase. De eigenaren waren significant jonger, stonden meer aan het begin van hun woon- en arbeidscarrière.

4.2 Hypothese 1: eigenaren laten beter woongedrag zien dan huurders

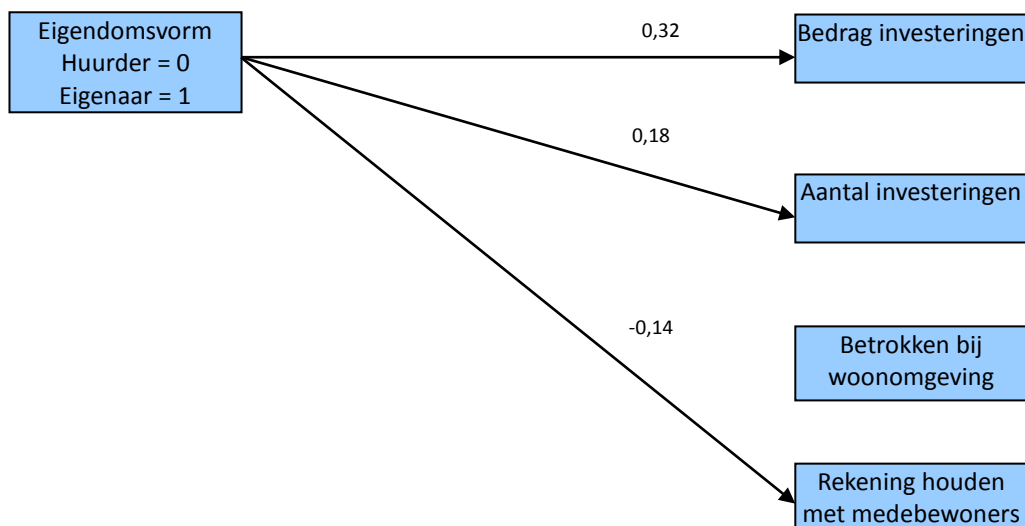
Het doel van dit onderzoek is niet om de hypothese dat eigenaren beter woongedrag laten zien te ontkrachten. Doel is om er achter te komen waarom niet alle eigenaren het gewenste woongedrag laten zien. Deze vraag zal met name met behulp van hypothesen 2 en 3 beantwoord worden.

Allereerst wordt onderzocht of eigenaren inderdaad beter woongedrag laten zien. Omdat woongedrag onderscheiden wordt aan de hand van vier elementen – bedrag van de investeringen; het aantal investeringen, betrokkenheid bij de woonomgeving en rekening houden met hun medebewoners – worden vier sub hypothesen geformuleerd;

- eigenaren besteden meer geld aan investeringen in hun woning (hypothese 1a)
- eigenaren doen meer investeringen in hun woning (hypothese 1b)
- eigenaren tonen meer betrokkenheid bij hun woonomgeving (hypothese 1c)
- eigenaren houden meer rekening met hun medebewoners (hypothese 1d)

Om te zien of de eigendomsvorm het woongedrag kan voorspellen is de nominale variabele omgevormd tot dummy. In deze dummy staat de score 0 voor huurder en de score 1 voor eigenaar. Vier afzonderlijke regressieanalyses geven de volgende uitkomst.

Figuur 12: eigendom en woongedrag



Uit de analyse blijkt dat het eigenaar-zijn een positief effect heeft op het bedrag van de investeringen en het aantal investeringen. Het eigenaar-zijn heeft geen significante invloed op de betrokkenheid bij de woonomgeving. Ten slotte blijkt dat het eigenaar-zijn een negatief effect heeft op het rekening houden met de medebewoners. Hypothese 1a en 1b kunnen dus worden aangenomen. Hypothese 1c en 1d moet worden verworpen.

De hypothesen zijn ook getoetst door de gemiddelde scores van huurders en eigenaren te vergelijken op de vier afhankelijke variabelen. Omdat eigendomsvorm een nominale variabele is, wordt gebruik gemaakt van de independent sample T-test. De analyse geeft de volgende resultaten:

Tabel 7: significante verschillen huurders en eigenaren m.b.t. woongedrag

T-test woongedrag huurders en eigenaren	
	t-test
Hoeveel investeringen heeft u in uw woning gedaan sinds u hier woont	,000
Hoe veel geld heeft u in totaal uitgegeven aan de investeringen in uw woning	,002
Betrokkenheid woonomgeving	,988
Rekening houden met medebewoners	,014

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er geen significante verschillen zijn tussen huurders en eigenaren als het gaat om betrokkenheid bij de woonomgeving. De kans dat de gevonden verschillen op toeval berust is 98% groot.

Er zijn wel significante verschillen tussen eigenaren en huurders wat betreft de investeringen. Eigenaren deden gemiddeld 2,7 investeringen in hun woning, huurders 1,8. Tevens is het bedrag dat eigenaren in hun woning investeren groter dan huurders, respectievelijk € 7.900 ten opzichte van € 2.900.

Het verschil tussen eigenaren en huurders met betrekking tot het rekening houden met de medebewoners is klein. Op een schaal van 4 tot en met 20 scoren huurders gemiddeld 15,5 en eigenaren 14,8.

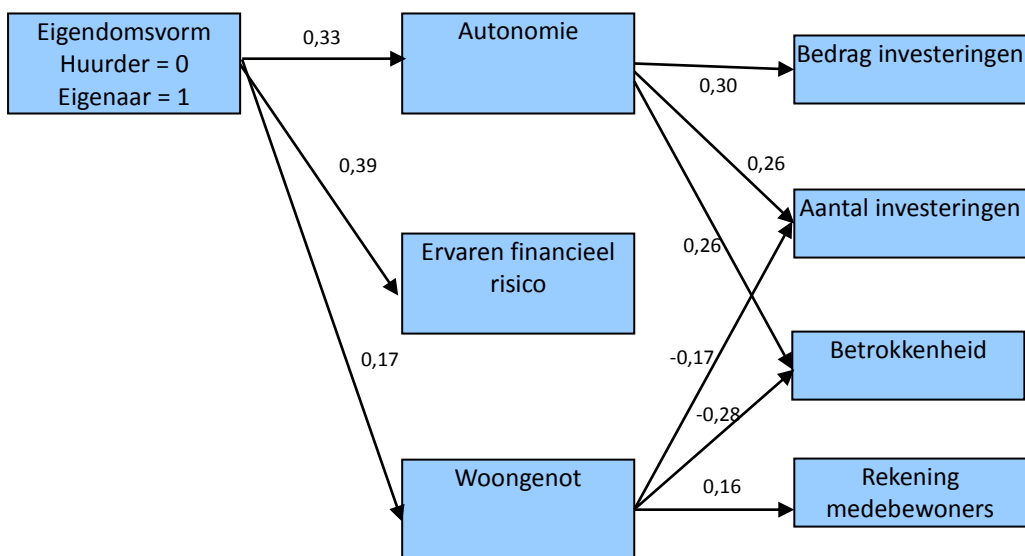
Tabel 8: vergelijking huurders en eigenaren: investeringen

Vergelijking eigenaren en huurders op woongedrag			
	Bent u eigenaar of huurder	N	Gemiddelde
Hoeveel investeringen heeft u in uw woning gedaan sinds u hier woont	eigenaar	103	2,7
	huurder	197	1,8
Hoe veel geld heeft u in totaal uitgegeven aan de investeringen in uw woning	eigenaar	103	7914
	huurder	197	2889
Rekening houden met de medebewoners	eigenaar	103	14,8
	huurder	197	15,5

Eigenaren investeren meer in de woning dan huurders, maar laten niet meer betrokkenheid zien dan huurders en houden ook niet meer rekening met hun medebewoners dan huurders. Klopt het nu dat de gevonden verbanden tussen eigendom en de afhankelijke variabelen verklaard kan worden aan de hand van de drie interveniërende variabelen; autonomie, ervaren van financieel risico en woongenot.

Om dat te toetsen zijn de variabelen samen gebracht in een multiple regressie analyse en wordt vervolgens een pad-analyse gedaan. De resultaten zijn als volgt;

Figuur 13: interveniërende variabelen



In bovenstaand model worden de Beta's getoond van de relatie tussen de drie verklarende variabelen en de afhankelijke variabelen. Door het toevoegen van de Beta's tussen eigendomsvorm en de verklarende variabelen kan het pad compleet gemaakt worden. Hieronder volgen de uitkomsten van de pad analyses. Het eindresultaat van het pad geeft de verklarende kracht van het model weer. In onderstaande tabel volgt het indirect effect van

autonomie op de hoogte van het bedrag van de investeringen.

Tabel 9: pad-analyse bedrag investeringen

Pad-analyse bedrag investeringen					
	Beta		Beta		Beta (kolom 2 x 4)
Eigendom	0,33	Autonomie	0,30	Bedrag investeringen	0,10
Eigendom	0,39	Risico	0	Bedrag investeringen	0,00
Eigendom	0,17	Woongenot	0	Bedrag investeringen	0,00
					0,10

Het totale effect van eigendom op het bedrag van de investeringen is 0,32. Het indirecte effect is 10% ($0,33 * 0,30$). Het directe effect is $0,32 - 0,10 = 0,22$. Het pad via autonomie verklaart 31% van het totale effect.

Bij de rechtstreekse relatie tussen eigendom en het aantal investeringen is het totale effect 0,18. Onderstaande tabel geeft het indirecte effect weer.

Tabel 10: pad-analyse aantal investeringen

Pad-analyse aantal investeringen					
	Beta		Beta		Beta (kolom 2 x 4)
Eigendom	0,33	Autonomie	0,26	Aantal investeringen	0,09
Eigendom	0,39	Risico	0	Aantal investeringen	0,00
Eigendom	0,17	Woongenot	-0,17	Aantal investeringen	- 0,03
					0,06

Door tussenkomst van de variabelen autonomie en woongenot is het indirecte effect 0,06. Het directe effect is $0,18 - 0,06 = 0,12$. Het pad via autonomie en woongenot verklaart 33% van het totale effect. Wat opvalt is dat het woongenot geen positieve maar een negatieve relatie laat zien met het aantal investeringen. Naarmate het woongenot groter is, zal het aantal investeringen afnemen. In de theorie werd gesproken over een opwaartse spiraal; naarmate men meer tevreden is met de woonsituatie zal men meer investeren in de woning. De investeringen zouden vervolgens weer leiden tot meer woongenot, etc.. Uit deze analyse blijkt dat wanneer men tevreden is met de huidige woonsituatie men minder investeringen zal doen in de woning. Wellicht moet het negatieve verband als volgt geïnterpreteerd worden; naarmate men minder tevreden is met de woonsituatie zal men meer investeringen doen om op die manier meer woongenot te verkrijgen met de woonsituatie. Wanneer men het punt van tevredenheid heeft bereikt is er geen reden meer om verder te investeren.

Tussen het eigenaar-zijn en betrokkenheid werd geen rechtstreekse relatie gevonden. Door tussenkomst van de variabelen autonomie en woongenot wordt wel een relatie aangetoond. De verklaarde variantie van het indirecte pad is 4%. Het gevoel van autonomie zorgt voor de positieve relatie. Wederom valt op dat woongenot een negatief effect heeft op de afhankelijke variabele. Naarmate men meer tevreden is met de woonsituatie zal men niet alleen minder investeringen doen in de woning – zoals hiervoor werd aangetoond - maar ook in de woonomgeving. Omgekeerd geformuleerd luidt de conclusie als volgt; meer ontevredenheid leidt tot meer betrokkenheid bij de woonomgeving.

Tabel 11: pad-analyse betrokkenheid

Pad-analyse betrokkenheid					
	Beta		Beta		Beta (kolom 2 x 4)
Eigendom	0,33	Autonomie	0,26	Betrokkenheid	0,09
Eigendom	0,39	Risico	0	Betrokkenheid	0,00
Eigendom	0,17	Woongenot	-0,28	Betrokkenheid	- 0,05
					0,04

Het totale effect van eigenaar-zijn op het rekening houden met de medebewoners is -0,14. Door tussenkomst van woongenot wordt het indirecte effect 0,03. Via woongenot ontstaat een positieve relatie. Eigenaren ervaren meer woongenot dan huurders. Meer woongenot leidt vervolgens tot meer rekening houden met de medebewoners.

Tabel 12: pad-analyse rekening houden met medebewoners

Pad-analyse rekening medebewoners					
	Beta		Beta		Beta (kolom 2 x 4)
Eigendom	0,33	Autonomie	0	Rekening houden	0,00
Eigendom	0,39	Risico	0	Rekening houden	0,00
Eigendom	0,17	Woongenot	0,16	Rekening houden	0,03
					0,03

In de theorie wordt gesproken over drie verklarende factoren waarom eigenaren beter woongedrag zouden laten zien dan huurders. Het betreft de variabelen autonomie, het ervaren van financieel risico en het ervaren van woongenot. Uit de regressie analyse blijkt dat enkel autonomie en woongenot een rol spelen als het gaat om het woongedrag. Het

ervaren van autonomie heeft invloed op het bedrag van de investeringen, het aantal investeringen en de betrokkenheid bij de woonomgeving. Woongenot heeft invloed op het aantal investeringen, de betrokkenheid en het rekening houden met de medebewoners. Het is opvallend dat eigenaren wel in een sterke mate financieel risico ervaren, verbonden aan het woningbezit, maar deze variabele heeft vervolgens geen invloed op de vier afhankelijke variabelen. De property-rights theorie, die zei dat het volledig eigendom leidt tot het willen beschermen van de investeringen kan niet bevestigd worden.

4.3 Hypothese 2: afname van de verblijfsduur heeft een negatief effect op het woongedrag

In de vorige paragraaf werden de verschillen in het woongedrag van huurders en eigenaren beschreven. In deze paragraaf zal getoetst worden of de verblijfsduur van invloed is op het woongedrag van eigenaren. De tweede hypothese luidt als volgt: een afname van de verblijfsduur zal een negatief effect hebben op wenselijk woongedrag, dat wil zeggen;

- naarmate de afgelegde verblijfsduur korter is zal ook het wenselijke woongedrag afnemen, te weten; het aantal investeringen, het bedrag van de investeringen, betrokkenheid bij de woonomgeving en het rekening houden met medebewoners
- naarmate de verwachte verblijfsduur korter is zal ook het wenselijke woongedrag afnemen, te weten; het aantal investeringen, het bedrag van de investeringen, betrokkenheid bij de woonomgeving en het rekening houden met medebewoners.

4.3.1 Effect van afgelegde verblijfsduur

In de vorige paragraaf werd de theorie bevestigd; eigenaren laten beter woongedrag zien dan huurders. In ieder geval door het toevoegen van de verklarende variabelen. De vraag is of het wenselijke woongedrag van eigenaren afneemt wanneer de afgelegde verblijfsduur korter is. Iemand die nog maar kort ergens woont zal waarschijnlijk nog minder geïnvesteerd hebben in zijn woning en heeft ook nog een minder sterke band met de buurt en zijn bewoners.

Verwacht wordt dat naarmate men korter ergens woont de verschillende scores op wenselijk woongedrag afnemen. Omdat verwacht wordt dat de verblijfsduur rechtstreeks effect heeft op deze afhankelijke variabelen en niet op de verklarende variabelen (autonomie, ervaren risico en woongenot) wordt het effect van verblijfsduur gemeten op de rechtstreekse relatie tussen het eigenaar-zijn en het woongedrag. Dit wordt gedaan door een interactie-variabele

te maken.

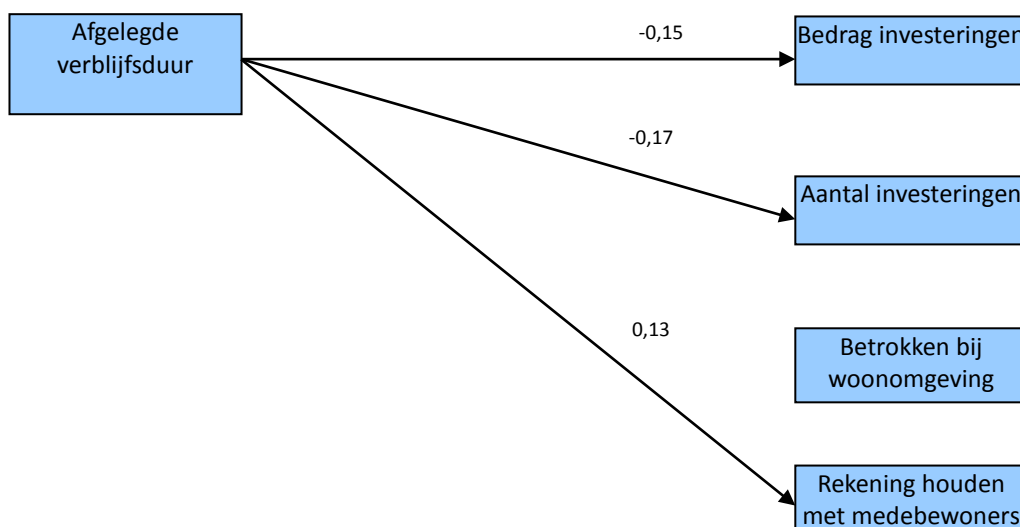
Echter, dit leverde geen significante resultaten op. Daarom is besloten om de variabele afgelegde verblijfsduur als onafhankelijke variabele te beschouwen. Uit die analyse bleek dat de afgelegde verblijfsduur een negatief effect heeft op het aantal en het bedrag van de investeringen, met Beta's van respectievelijk -0,17 en -0,15. Dit is opvallend. Dit zou betekenen dat mensen die ergens korter wonen meer en duurdere investeringen hebben gedaan dan mensen die er al langer wonen. Er kan sprake zijn van een bepaald selectie effect. Eerder bleek al dat eigenaren namelijk meer en duurdere investeringen doen. Maar na het controleren voor eigendom bleef er echter geen significante relatie meer over. Wat de reden wel is blijft dus gissen. Wellicht heeft de gemiddelde starter tegenwoordig meer te besteden dan vroeger.

De afgelegde verblijfsduur laat wel een positieve relatie zien met de mate van rekening houden met de medebewoners. De Beta van deze relatie is 0,13. Hoe langer men dus ergens woont des te meer zal men rekening houden met de medebewoners.

De afgelegde verblijfsduur laat geen significante relatie zien met de betrokkenheid bij de woonomgeving.

De uitkomsten worden hieronder schematisch weergegeven.

Figuur 14: het effect van afgelegde verblijfsduur



4.3.2 Effect van verwachte verblijfsduur

Het tweede deel van deze hypothese betreft het effect van de verwachte verblijfsduur. Verwacht wordt dat niet alleen de afgelegde verblijfsduur een rol speelt maar ook de verwachte verblijfsduur. Iemand die niet van plan is lang ergens te blijven zal een andere relatie aangaan met zijn woning en woonomgeving. Uit het Woononderzoek bleek dat appartementen in de koopsector met name starters aantrekt. Een van de belangrijkste kenmerken van een starter is dat deze naarmate men vordert in de levensfase nog wooncarrière zal maken. Redenen hiervoor kunnen zijn dat de huishoudensamenstelling nog zal veranderen, de kans is groot dat het inkomen nog zal toenemen (men is nog aan het begin van de arbeidscarrière). Kortom de woonwensen zullen veranderen. Er wordt van uit gegaan dat een starter hier al enig idee van heeft op het moment dat men de woning betreft. Men weet dat men niet lang zal blijven in de huidige woning.

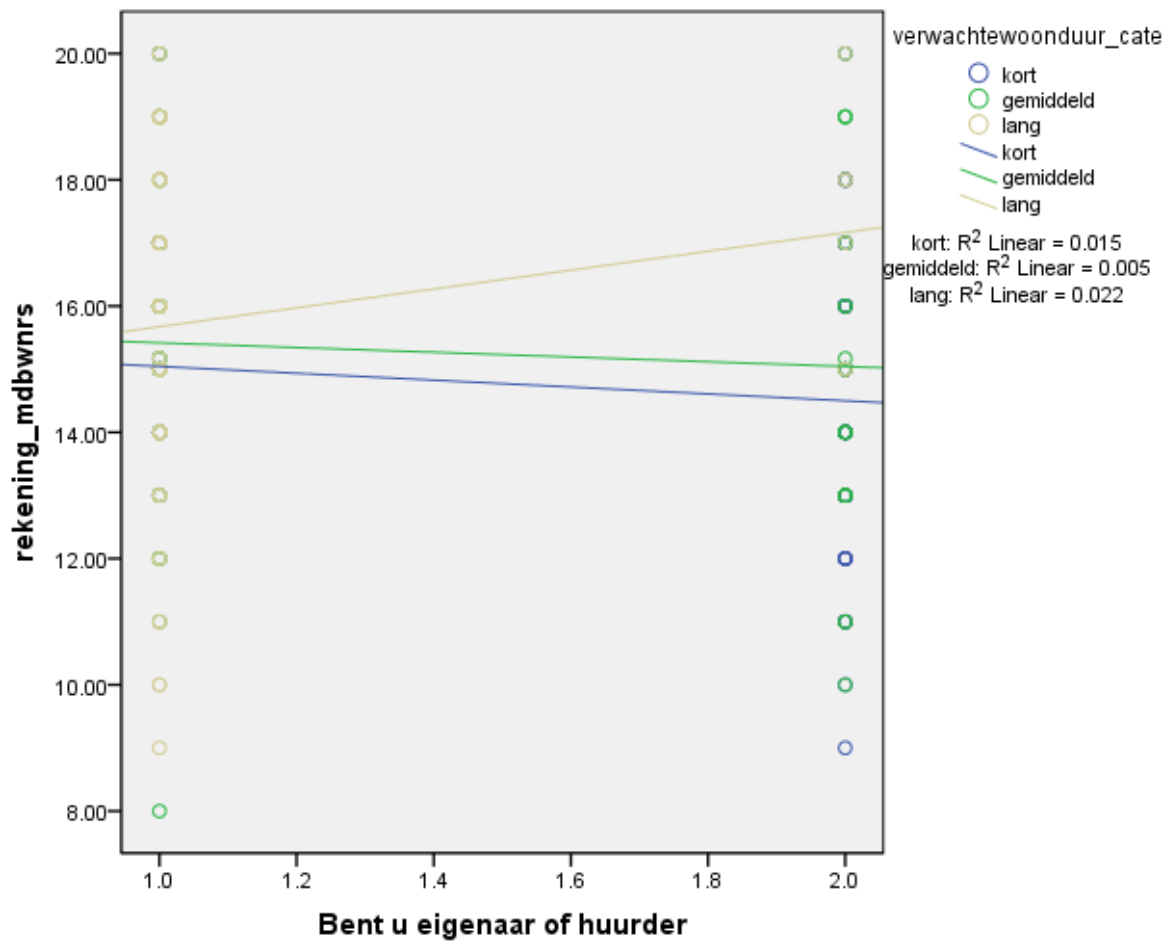
De respondenten is gevraagd hoelang ze denken te blijven wonen in de huidige woning. Verwacht wordt dat de uitkomst van deze vraag een effect heeft op de afhankelijke variabelen die symbool staan voor wenselijk woongedrag.

Evenals bij de afgelegde verblijfsduur is in eerste instantie een interactievariabele gemaakt van het eigenaar-zijn in combinatie met de variabele verwachte verblijfsduur.

Van de vier afhankelijke variabelen heeft de verwachte verblijfsduur slechts effect op een variabele, namelijk de mate van rekening houden met medebewoners.

In paragraaf 4.2 werd duidelijk dat het eigenaar-zijn een negatief effect had op het rekening houden met de medebewoners, met een Beta van $-0,14$. Door het interactie-effect van de verwachte verblijfsduur verandert de relatie in plaats van een negatieve in een positieve, met een Beta van $0,12$. Dat houdt dus in dat de eigenaren die meededen aan dit onderzoek van nature minder rekening houden met hun medebewoners, ten opzichte van huurders. Echter de eigenaren die van plan zijn langer te blijven zullen wel meer rekening houden met hun medebewoners. Andersom; eigenaren die niet van plan zijn lang te blijven wonen zullen minder rekening houden met hun medebewoners. Een en ander kan als volgt worden weergegeven.

Figuur 15: verwachte verblijfsduur en rekening houden met medebewoners



Ten behoeve van bovenstaande figuur is de verwachte verblijfsduur gehercodeerd in drie categorieën (kort, gemiddeld en lang). Op de x-as is de dummy-variabele van eigendom te zien waarbij 1 staat voor huurder en 2 voor eigenaar. Af te lezen is dat naarmate men meer eigenaar is men bij een korte of middellange verwachte verblijfsduur minder rekening houdt met de medebewoners. Echter, eigenaren die een lange verwachte verblijfsduur voor ogen hebben laten een positieve relatie zien met de afhankelijke variabele.

Ook wanneer de verwachte verblijfsduur als onafhankelijke variabele in het model wordt gebracht heeft zij slechts op het rekening houden met medebewoners effect; Beta is 0,15.

4.4 Hypothese 3: de levensfase bepaalt de verblijfsduur

In de vorige paragraaf werd duidelijk dat slechts de verwachte verblijfsduur een interactie-effect liet zien. Naarmate de verwacht verblijfsduur korter is zal men minder rekening houden met de medebewoners. In deze paragraaf zal beschreven worden welke variabelen de verblijfsduur kunnen voorspellen. De derde hypothese luidt: de verblijfsduur wordt bepaald door de levensfase waarin men zich bevindt, dat wil zeggen;

- naarmate de leeftijd jonger is zal zowel de afgelegde als verwachte verblijfsduur korter zijn
- naarmate men nog meer aan het begin van de arbeidscarrière staat zal zowel de afgelegde als verwacht verblijfsduur korter zijn;
- naarmate ment nog meer aan het begin van de wooncarrière staat zal zowel de afgelegde als verwachte verblijfsduur korter zijn.

Uit een bivariate analyse blijkt inderdaad dat de drie variabelen afzonderlijk in ieder geval een significante relatie vertonen met zowel de afgelegde als verwachte verblijfsduur.

Tabel 13: relatie levensfase en verblijfsduur

Correlatie: Levensfase x verblijfsduur			
	Leeftijd	Arbeidscarrière	Wat is uw plaats op de woonladder
Afgelegde verblijfsduur	,745**	,639**	,389**
Verwachte verblijfsduur	,331**	,265**	,431**

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

De vraag is of het ook voorspellers zijn van verblijfsduur, wanneer ze tegelijkertijd in een regressie analyse worden gestopt. Uit een multiple-regressie analyse waarbij de afgelegde verblijfsduur de afhankelijke variabele is blijkt alleen leeftijd een voorspeller te zijn. Deze heeft een Beta van 0,71. Het verband is dus sterk te noemen. Op de afhankelijke variabele verwachte verblijfsduur heeft alleen de plaats in de wooncarrière een significante relatie, Beta is 0,43. Het is opvallend dat de drie verwachte voorspellers van zowel afgelegde als

verwachte verblijfsduur wel afzonderlijk een relatie laten zien, maar wanneer ze tegelijkertijd in het model worden gestopt er slechts een voorspeller overblijft.

Hoofdstuk 5: Conclusie

5.1 Inleiding

Dit onderzoek heeft een aantal verschillen tussen eigenaren en huurders beschreven wanneer het gaat om het woongedrag. Het woongedrag is gemeten door te kijken naar het aantal investeringen dat men doet in de woning, de hoogte van die investeringen, de betrokkenheid die men toont bij de woonomgeving en het rekening houden met de medebewoners. De centrale vraag van dit onderzoek is waarom niet alle eigenaren perse hoger scoren op deze afhankelijke variabelen dan huurders. Dit wordt immers wel verwacht van de eigenaren.

Uit het Woononderzoek bleek dat niet alle eigenaren over een kam geschoren mogen worden. Zo zijn er eigenaren aan het begin van de wooncarrière en eigenaren aan het einde van de wooncarrière. Er zijn eigenaren van eengezinswoningen en er zijn eigenaren van appartementen. De eigenaren van appartementen bevinden zich vaak in een eerdere levensfase dan eigenaren van eengezinswoningen. In tegenstelling tot huurders zijn de eigenaren van appartementen vaak starters. Deze specifieke groep eigenaren laten een korte verblijfsduur zien. Uit de theorie van Clark en Dieleman blijkt dat verblijfsduur bepalend is voor het woongedrag. Met name wanneer de verwachte verblijfsduur afneemt zal het woongedrag veranderen. In dit onderzoek wordt gesteld dat naarmate de reeds afgelegde en verwachte verblijfsduur korter is, dit een negatief effect heeft op het woongedrag. Terugkijkend naar de theorie kunnen de volgende conclusies getrokken worden uit dit onderzoek.

5.2 Eigenaren, wenselijk woongedrag en de rol van autonomie

De eigenaren die meededen aan dit onderzoek lieten inderdaad significant hogere scores zien met betrekking tot het bedrag dat ze investeerden in de woning, het aantal investeringen dat ze deden, betrokkenheid bij de woonomgeving en rekening houden met de medebewoners. De hogere scores waren niet vanzelfsprekend. De hogere scores werden met name veroorzaakt door de tussenkomst van een verklarende variabele. De verklaring die vanuit de theorie werd aangedragen lag in een aantal factoren, waarvan de theorie omtrent de eigendomsrechten – de property rights theory - wellicht het meest tot de verbeelding sprak. Deze theorie zegt dat de verschillende vormen van eigendom van een goed, een rol

spelen in de manier waarop men met het goed omgaat. De meest volle vorm van eigendom – het abusrecht - van een goed zou leiden tot het ervaren van een financieel risico. Men heeft geïnvesteerd in het goed. Er bestaat een mogelijkheid dat de waarde van het goed afneemt. Dit zal men proberen te voorkomen, bijvoorbeeld door te investeren in de woning. Toch blijkt deze theorie in dit onderzoek niet uitgekomen. De eigenaren ervaren inderdaad een groter financieel risico, verbonden aan het bezitten van de woning, $Beta = 0,39$. Echter, deze variabele bleek geen invloed te hebben op de afhankelijke variabelen.

Ook de theorie omtrent het woongenot ging in dit onderzoek niet op. Het tegenovergestelde bleek; meer woongenot leidt niet tot meer investeringen of meer betrokkenheid, maar minder woongenot leidt tot meer investeringen en meer betrokkenheid. Er is geen sprake van een opwaartse spiraal.

Daarentegen werd de verklaring voor wenselijk woongedrag gevonden in de variabele autonomie. Eigenaren hebben meer zeggenschap over de woning en ervaren dit als zodanig. Het gevoel van autonomie heeft een positief effect op zowel het bedrag van de investeringen, het aantal investeringen en betrokkenheid bij de woonomgeving. Hoewel eigenaren nu eenmaal meer rechten hebben dan huurders, hoeft het gevoel van autonomie echter niet alleen voorbestemd te zijn voor eigenaren. Verhuurders kunnen het gevoel van autonomie proberen te vergroten onder huurders door hun daadwerkelijk meer rechten en zeggenschap te geven. Dit kan op veel manieren en uit een korte zoektocht op internet blijkt dat hier steeds meer gehoor aan wordt gegeven door overheid en verhuurders. Zo zijn er initiatieven om huurders in gemengde complexen ook een stem te geven in de VVE (NVM, 2012). Ook zijn er momenteel veel initiatieven gaande om de oude, vergrijsde overlegstructuren met huurders nieuw leven in te blazen door vernieuwde participatiestructuren toe te passen (KWH, 2012). Ook op overheidsniveau wordt er gewerkt aan het vergroten en verbeteren van de zeggenschap van huurders. Momenteel wordt er gewerkt aan een wetsvoorstel ter verbetering van de positie en zeggenschap van huurders en huurdersorganisaties ten opzichte van hun verhuurder (Eerste Kamer, 2012).

5.3 Verklaring voor verminderd rekening houden met medebewoners

De tweede belangrijke conclusie is dat de verwachte verblijfsduur een interactie effect teweeg brengt onder de eigenaren die meededen aan dit onderzoek. Zonder tussenkomst van verklarende variabelen, zoals het gevoel van autonomie, lieten de eigenaren een negatieve relatie zien met het rekening houden met medebewoners. Wanneer voor verwachte verblijfsduur wordt gecontroleerd blijkt dat naarmate de verwachte verblijfsduur langer is, het rekening houden met medebewoners toe zal nemen. Omgekeerd geformuleerd; eigenaren met een korte of middellange verwachte verblijfsduur zullen minder rekening houden met hun medebewoners.

Voorts bleek dat de verwachte verblijfsduur voor 18% ($0,43^2$) verklaard kan worden door de plaats in de wooncarrière. Starters zullen vaker een kortere verwachte verblijfsduur laten zien. Dit is logisch. De kans dat zij niet meer zullen verhuizen is kleiner.

Met de bevindingen uit dit onderzoek worden de vermoedens voor een klein deel bevestigd. Verwacht werd dat kopers van appartementen minder wenselijk woongedrag zouden laten zien. Deze hypothese kan slechts op een punt gedeeltelijk bevestigd worden, namelijk wat betreft het rekening houden met de medebewoners. De overige verwachtingen worden niet bevestigd. Ook eigenaren van appartementen doen wel degelijk meer investeringen dan huurders en laten – zij het door tussenkomst van de variabele autonomie – meer betrokkenheid zien dan de huurders.

Het beleid van overheid en woningcorporaties voldoet dus wel degelijk aan een aantal doelen. Echter, ook bleek dat de verkoop van appartementen een groep aantrekt die niet van plan is lang te blijven wonen. Dit feit op zich, heeft uiteraard geen positief effect op buurtstabiliteit. Verbanden zijn kort en vluchtig. De vraag is of dit erg is. Buurten kunnen verschillende rollen vervullen. In de ene buurt zijn wat degelijkere stabielere netwerken aanwezig en kent men elkaar misschien beter. De andere buurt heeft de functie van opstart en doorstroom buurt; daar is niets mis mee; de stad was toch een emancipatiemachine?!

Literatuurlijst

Bos, G.D., Bruijn, E.M. de (2007), *Van Kamerwens naar koopwoning, Onderzoek naar doorstroming aan de onderkant van de Utrechtse woningmarkt*. Bekeken op 30 september 2012, op: http://woononderzoek.geo.uu.nl/thesis/Gehele_scriptie.pdf

CBS: Centraal Bureau voor de Statistiek (2011), Bekeken op 30 september 2012, op: <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=7413&D1=0-3&D2=0&D3=a&HD=091119-1347&HDR=T&STB=G1,G2>

COS: Centrum voor Onderzoek en Statistiek Rotterdam (2012), bekeken 30 september 2012, op: <http://www.rotterdamincijfers.nl/>

Eerste Kamer der Staten Generaal (2012), *Verbetering positie en zeggenschap huurders*. Bekeken op 30 september 2012, op: http://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/30856_verbetering_positie_en

Eggertsson, T. (1990), *Economic behavior and institutions*. Cambridge: Cambridge University Press. Geciteerd op www.bestuurskunde.nl in 2008

Elsinga, M. (1995), *Een eigen huis voor een smalle beurs: Het ideaal voor bewoner en overheid?* Delft: Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft

Elsinga, M. (2004), *De betekenis van het eigenwoningbezit, essay in opdracht van de VROM-raad*. Delft: Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft

Elsinga, M., Blokland, T., Bortel, G. van en Klaufus, C. (2008), *Van eigen huis naar beter leven? De effecten van de verkoop van corporatiewoningen aan huurders*. Delft: Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft

Garland, D. (2001), *The Culture of control: Crime and social order in contemporary societies*. Oxford: Oxford University Press.

Huizenzoeker.nl (2012), *NVM: Crisis voelbaar op woningmarkt*. Bekeken op 30 september, op: <http://www.huizenzoeker.nl/nieuws/huizenmarkt/nvm-crisis-voelbaar-op-woningmarkt.html>

Kullberg, J., Heijden, W.A. van der, Adrianow, J.A. (1996), *Woonstijlen, overlast en sociaal beheer in corporatiewoningen*. Delft: Delftse Universitaire Pers

KWH: Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (2012), *Woonstad Rotterdam wint KWH-I-opener*. Bekeken op 30 september 2012, op: (<http://www.kwhiopener.nl/templates/iOpener/i-Opener.aspx?PageID=124>)

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2011), *Woonvisie*. Bekeken op 30 september 2012, op: http://www.eerstekamer.nl/behandeling/20110822/aanbieding_woonvisie_1_juli_2011/f=/v isllj7yan3w.pdf

Ministerie van Vrom (2001), *Mensen, Wensen, Wonen; Wonen in de 21^{ste} eeuw*. Bekeken op 30 september 2012, op: <http://www.aedes.nl/binaries/downloads/bbsh/20001101-nota-mensen-wensen-wonen-november-2000.pdf>

Ministerie van Vrom (2007), *Kiezen voor de stad. Kwalitatief onderzoek naar de vestigingsmotieven van de allochtone middenklasse*. Den Haag: www.vrom.nl

Ministerie van Vrom (2007), *Wonen op een rijtje, De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2006*. Den Haag: www.vrom.nl

Ministerie van Wonen, wijken en integratie en Centraal bureau voor de statistiek (2009), *Het wonen overwogen, De resultaten van WoonOnderzoek Nederland 2009*. Den Haag, www.vrom.nl

NOS: Nederlandse Omroep Stichting (2012), *S&P: Huizenprijzen dalen verder*. Bekeken op 30 september 2012, op: <http://nos.nl/artikel/389028-sp-huizenprijzen-dalen-verder.html>

NVM: Nederlandse Vereniging van Makelaars (2012), *Huurders krijgen stemrecht in VVE*. Bekeken op 30 september 2012, op: http://www.nvm.nl/actual/maart_2012/huurders_krijgen_stemrecht_in_vve.aspx

RIGO Research en Adviesbureau BV (2008), *Van huur- naar koopwoning, Effecten van verkoop van huurwoningen*. Amsterdam: www.rigo.nl

Rohe, W.M. (1996), *Homeownership and Neighborhood Stability*. Gepubliceerd in: Housing Policy Debate, Volume 7 – issue 1. Fannie Mae Foundation

Rohe, W.M., Zandt, S van en McCarthy, G. (2001), *The social benefits and costs of homeownership: A critical assesment of the research*. Gepubliceerd in: Low-income homeownership working paper series. Joint center for housing studies of Harvard University

Steyaert, J. (2006), *Woonassertiviteit en burgerschap, een gelukkig huwelijk?* In: Reflecties op het woondomein. TUE, Bouwstenen Publicatiebureau

Tonkens, E. (2008), *De bal bij de burger*. Amsterdam: Vossiuspers UVA

Veld, Th. (2004), *Interetnische contacten op portieken en in voetbalclubs. Een analyse op basis van interviews met allochtone en autochtone bewoners uit de Schilderswijk en Bouwlust*. Rotterdam: ISEO/EUR

Woningmarkt cijfers.nl (2012), *Crisis woningmarkt van 2006 in beeld*. Bekeken op 30 september 2012, op: http://www.woningmarkt cijfers.nl/nieuws/crisis_woningmarkt_vanaf_2006_in_beeld.htm

Bijlage 1: Enquête

Vorige woonsituatie en Woonduur

1. Wat was uw vorige woonplaats?

- ₁ Ik woonde hiervoor in dezelfde wijk
- ₂ Ik woonde hiervoor in een andere Rotterdamse wijk, namelijk
- ₃ Ik woonde hiervoor buiten Rotterdam, namelijk

2. Wat was uw vorige woonsituatie?

- ₁ Huurwoning met een huur minder dan € 650,- per maand
- ₂ (Middel)dure huurwoning (> € 650,- per maand)
- ₃ Koopwoning
- ₄ Onzelfstandige woonruimte (bijv. op kamers)
- ₅ Bij ouders/familie

3. Welke situatie is op u van toepassing?

- ₁ Ik ben starter: dit is mijn eerste zelfstandige woning
- ₂ Ik ben doorstromer: hiervoor heb ik al zelfstandig gewoond
- ₃ Ik ben geslaagd: ik denk niet dat ik nog snel zal verhuizen

4. Hoe lang woont u inmiddels in deze woning?

..... jaar

5. Toen u deze woning betrok, hoe lang was u toen van plan hier te blijven wonen?

Circa jaar

6. Hoe lang verwacht u nu nog in deze woning te blijven wonen?

Circa jaar

7. Als u ooit nog verhuist, blijft u dan het liefst in dezelfde buurt wonen?

- ₁ Nee
- ₂ Liever niet
- ₃ Maakt me niet uit/ weet ik nog niet
- ₄ Liever wel
- ₅ Ja

8. Bent u eigenaar of huurder van deze woning?

- ₁ Eigenaar
- ₂ Huurder

Onderhoud aan de woning

De vragen hier onder gaan over investeringen in de woning. Dit kunnen onderhoudswerkzaamheden zijn. Onderhoudswerkzaamheden zijn werkzaamheden om de technische staat van de woning in orde te houden.

Het kunnen ook verbeteringen of vernieuwingen zijn. Onder verbeteringen/vernieuwingen verstaan we het verhogen van het wooncomfort; bijvoorbeeld het aanbrengen van isolatiemateriaal.

Het kunnen ook verfraaiingen zijn, gericht op het mooier maken van de woning. Hierbij kunt u denken aan het vernieuwen van de badkamer omdat de oude badkamer een gedateerde uitstraling had.

9. Hoeveel investeringen heeft u in uw woning gedaan sinds u hier woont?

- ₁ Geen (ga door naar vraag 11)
- ₂ Circa investeringen

10. Hoe veel geld heeft u in totaal uitgegeven aan de investeringen in uw woning (schatting)?

- ₁ Niets
- ₂ Circa euro

11. Heeft u het werk vooral zelf gedaan of heeft u het werk vooral uitbesteed?

- ₁ Ik heb alles door anderen laten doen
- ₂ Ik heb het meeste werk door anderen laten doen
- ₃ Ik heb ongeveer de helft zelf gedaan
- ₄ Ik heb het meeste werk zelf gedaan
- ₅ Ik heb alles zelf gedaan

12. Welk type investeringen heeft u het meeste gedaan?

- ₁ Noodzakelijk onderhoud/ reparaties
- ₂ Verbeteringen en/of vernieuwingen
- ₃ Verfraaiingen/ mooier maken van de woning

De woonomgeving

13. In welke mate maakt u zich druk over mensen die onaangepast gedrag vertonen in uw directe woonomgeving?

- ₁ helemaal niet
- ₂ nauwelijks
- ₃ tot op zekere hoogte
- ₄ redelijk veel
- ₅ heel veel

14. Spreekt u mensen wel eens aan op hun (onaangepast) gedrag?

- ₁ nooit
- ₂ zelden
- ₃ soms
- ₄ regelmatig
- ₅ vaak

15. In welke mate maakt u zich druk over de buurt?

- ₁ helemaal niet
- ₂ nauwelijks
- ₃ tot op zekere hoogte
- ₄ redelijk veel
- ₅ heel veel

16. Onderneemt u wel eens actie om de buurt te verbeteren?

- ₁ nooit
- ₂ zelden
- ₃ soms
- ₄ regelmatig
- ₅ vaak

17. In welke mate maakt u zich druk over hoe de algemene ruimten van uw wooncomplex eruit zien?

- ₁ helemaal niet
- ₂ nauwelijks
- ₃ tot op zekere hoogte
- ₄ redelijk veel
- ₅ heel veel

18. Onderneemt u wel eens actie om de algemene ruimten van uw wooncomplex er beter uit te laten zien?

- ₁ nooit
- ₂ zelden
- ₃ soms
- ₄ regelmatig
- ₅ vaak

19. Geef met een cijfer van 1 t/m 10 aan in welke mate u zich betrokken voelt bij uw directe woonomgeving. (1 = geen betrokkenheid en 10 = heel veel betrokkenheid)

.....

20. Geef met een cijfer van 1 t/m 10 aan hoe u de buurt beoordeelt. (1 = de buurt is erg slecht en 10 = de buurt is fantastisch)

.....

21. Hoe ontwikkelt de buurt zich momenteel?

- ₁ de buurt gaat achteruit
- ₂ de buurt verandert niet of nauwelijks
- ₃ de buurt gaat vooruit

22. Heeft u wel eens contact met uw buurt- en/of flatbewoners?

- ₁ nooit
- ₂ zelden
- ₃ soms
- ₄ regelmatig
- ₅ vaak

23. Hoe belangrijk vindt u het om een goede verstandhouding met uw burens/flatbewoners te hebben?

- ₁ helemaal niet belangrijk
- ₂ nauwelijks belangrijk
- ₃ tot op zekere hoogte belangrijk
- ₄ belangrijk
- ₅ erg belangrijk

24. Wat vindt u van de volgende stelling; mijn eigen woongenot is belangrijker dan rekening houden met mijn burens/flatbewoners.

- ₁ helemaal mee eens
- ₂ mee eens
- ₃ tot op zekere hoogte
- ₄ mee oneens
- ₅ helemaal mee oneens

25. Weet u wat uw burens/flatbewoners als vervelend gedrag ervaren?

- ₁ helemaal niet
- ₂ nauwelijks
- ₃ tot op zekere hoogte
- ₄ ja
- ₅ tot in de puntjes

26. Wat vindt u van de volgende stelling; ik probeer zo veel mogelijk rekening te houden met mijn burens/flatbewoners.

- ₁ helemaal niet
- ₂ nauwelijks
- ₃ tot op zekere hoogte
- ₄ zo veel mogelijk
- ₅ heel veel

Waarde van de woning

27. In welke mate hebben de volgende aspecten volgens u invloed op de toekomstige financiële waarde van de woning?

	Hele- Maal niet	Nauwe- lijks	Tot op zekere hoogte	Redelijk veel	Heel veel
Investerings in de woning	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄	<input type="checkbox"/> ₅
De ontwikkeling van de buurt	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄	<input type="checkbox"/> ₅
Economie/veranderingen op de woningmarkt	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄	<input type="checkbox"/> ₅

28. In welke mate denkt u zelf invloed te hebben op de toekomstige waarde van de woning die u bewoont?

- ₁ helemaal niet

- ₂ nauwelijks
- ₃ tot op zekere hoogte
- ₄ redelijk veel
- ₅ veel

29. Maakt u zich zorgen om de toekomstige waarde van de woning die u bewoont?

- ₁ helemaal niet
- ₂ nauwelijks
- ₃ tot op zekere hoogte
- ₄ redelijk veel
- ₅ heel veel

Woongenot

30. Hoe tevreden bent u over uw huidige woonsituatie? (cijfer van 1 t/m 10)

.....

31. In welke mate bent u het eens met de volgende stellingen?

	Hele- Maal Mee oneens	Oneens	Tot op zekere hoogte	Eens	Hele- maal mee eens
Ik kan de woonlasten goed betalen	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄	<input type="checkbox"/> ₅
Ik woon in een goede buurt	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄	<input type="checkbox"/> ₅
In deze buurt is voldoende mogelijkheid voor ontspanning en genieten	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄	<input type="checkbox"/> ₅
Ik heb voldoende privacy in deze woning	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄	<input type="checkbox"/> ₅
Mijn vrienden en familie wonen niet te ver weg	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄	<input type="checkbox"/> ₅
De mensen in deze buurt hebben veelal de zelfde normen en waarden als ik zelf	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄	<input type="checkbox"/> ₅

32. In welke mate hebben de volgende aspecten invloed op uw woongenot?

	Hele- Maal niet	Nauwe- lijks	Tot op zekere hoogte	Veel	Heel veel
Vrijheid om zelf aanpassingen te kunnen doen in mijn woonsituatie	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄	<input type="checkbox"/> ₅
De buurt/ de locatie	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄	<input type="checkbox"/> ₅
De woning zelf	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄	<input type="checkbox"/> ₅

33. In welke mate probeert u uw woongenot verder te vergroten?

- ₁ helemaal niet
- ₂ nauwelijks
- ₃ tot op zekere hoogte
- ₄ zo veel mogelijk
- ₅ heel erg

Persoonlijke kenmerken

34. Wat is uw leeftijd?

.....

35. Wat is uw geslacht

- ₁ Man
- ₂ Vrouw

36. Wat is uw huishoudensamenstelling?

- ₁ Eenpersoonshuishouden
- ₂ Stel zonder kinderen
- ₃ Stel met kinderen
- ₄ Eenouder gezin
- ₅ Anders, namelijk:.....

37. Wat is waarschijnlijk de eerstvolgende verandering in uw huishoudensamenstelling?

- ₁ Geen
- ₂ Dat weet ik nu (nog) niet
- ₃ Samen wonen
- ₄ Krijgen van kinderen/ gezinsuitbreiding
- ₅ Huishouden wordt kleiner

38. Op welk punt in uw carrière bent u momenteel?

- ₁ School en/of bijbaantje
- ₂ Eerste echte baan
- ₃ Ik heb al meerdere banen gehad, maar wil nog steeds doorgroeien
- ₄ Ik zit aan de top van mijn carrière
- ₅ Ik heb de top van mijn carrière al gehad, ik bouw af.
- ₆ Ik ben met pensioen
- ₇ Ik ben werkloos

39. Hoe hoog is uw (gezamenlijk) netto maand inkomen?

- ₁ Minder dan € 1.000,-
- ₂ € 1.000,- tot € 2.000,-
- ₃ € 2.000,- tot € 3.000,-
- ₄ € 3.000,- tot € 4.000,-
- ₅ € 4.000,- tot € 5.000,-
- ₆ Meer dan € 5.000,-

40. Wat is uw hoogst genoten opleiding?

- ₁ Lagere school
- ₂ Vbo/ Mavo/ Vmbo
- ₃ Havo/ Vwo/ Mbo
- ₄ HBO/ Universitair

41. Welke van onderstaande stellingen past het beste bij u?

- ₁ Over het algemeen ben ik meer een rustig, bescheiden en introvert persoon
- ₂ Over het algemeen ben ik meer een enthousiast, open en extravert persoon

42. Welke van onderstaande stellingen past het beste bij u?

- ₁ In mijn vrije tijd vind ik het over het algemeen prettiger om een druk sociaal leven te hebben en me te omringen met mensen
- ₂ In mijn vrije tijd vind ik het over het algemeen prettiger om dingen voor mezelf te doen