



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

EINDRAPPORT

Dynamiek van corporatiehuurders

Longitudinaal onderzoek in drie stedelijke regio's



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

EINDRAPPORT

Dynamiek van corporatiehuurders

Longitudinaal onderzoek in drie stedelijke regio's

Opdrachtgevers

Ministerie van BZK

Kennisplatform CorpoVenista

Stadsregio Amsterdam



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



kennisplatform
corpoVenista



Projectnummer

P31970

Datum

19 december 2016

Auteurs

Steven Kromhout; Steven.Kromhout@rigo.nl; 020 522 11 65

m.m.v. René Schulenberg

Infographics

Zuurstof

Inhoud

0.	Samenvatting	1
1	Inleiding	4
1.1	Opdrachtgevers	4
1.2	Dynamiek	5
1.3	Dataverzameling	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Woonduur	9
2.1	Verschillen tussen huurders	10
2.2	Verschillen tussen corporatiewoningen	12
2.3	Relaties in perspectief	13
3	Huishoudensvorming	15
3.1	Huishoudens van nieuwe huurders	15
3.2	Wijzigingen in type huishouden	16
3.3	Ontwikkeling aantal personen	17
3.4	Relaties in perspectief	19
4	Inkomensdynamiek	21
4.1	Inkomensontwikkeling	21
4.2	Inkomensbron	23
4.3	Scheefheid	25
5	Verhuisdynamiek	28
5.1	Verschillen tussen huurders	28
5.2	Verschillen tussen corporatiewoningen	30
5.3	Scheefheid	31
5.4	Relaties in perspectief	31
6	Conclusies en aanknopingspunten voor beleid	34
6.1	Conclusies	34
6.2	Aanknopingspunten voor beleid	36

Bijlage 1	Huurklassen en inkomensgroepen	39
Bijlage 2	Resultaten meervoudige regressieanalyses	41

Samenvatting

Hoe ontwikkelen de kenmerken van huurders zich nadat ze een corporatiewoning zijn gaan huren en hoe snel stromen ze door?

Om die vragen te beantwoorden heeft RIGO een longitudinaal onderzoek uitgevoerd naar de dynamiek van huurders van corporatiewoningen, in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Kennisplatform Corpovenista en de Stadsregio Amsterdam. Hiervoor zijn voorraadgegevens van woningcorporaties en microdata van het CBS over een lange reeks van jaren geanalyseerd. Het onderzoek vond plaats in Haaglanden, de regio Amsterdam en Rijnmond. Hieronder vatten we de belangrijkste uitkomsten samen.

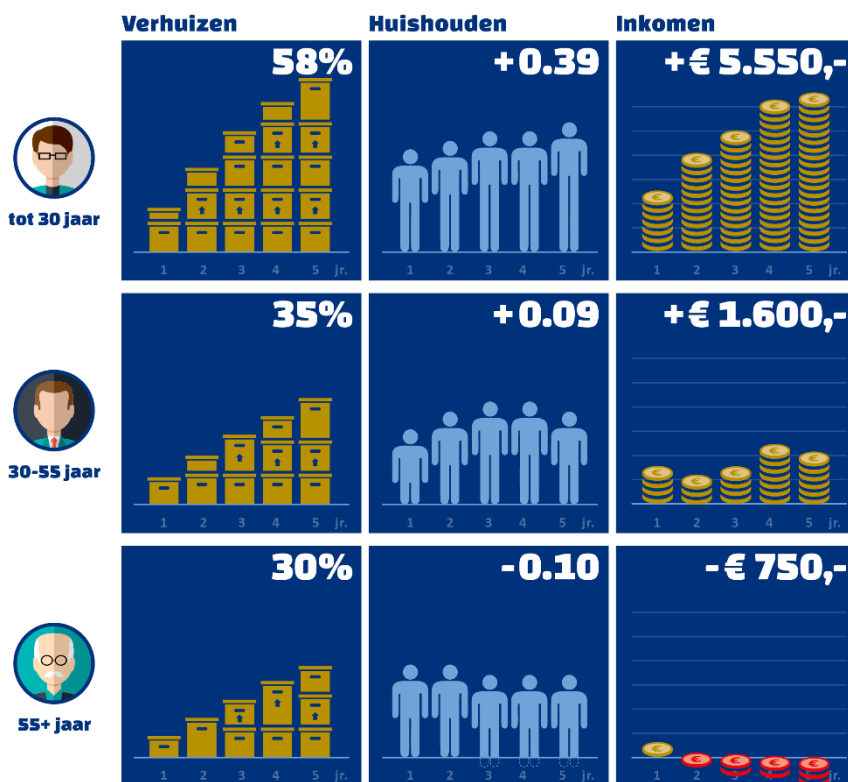
Dynamiek na vijf jaar

Uit de analyse van de ontwikkelingen na vijf jaar komen de volgende feiten naar voren:

- Na vijf jaar woont nog 58% van de huurders in dezelfde corporatiewoning;
- Van de huurders die na vijf jaar nog over zijn, heeft een kwart een ander type huishouden gekregen, bijvoorbeeld van een alleenstaande naar een paar met kinderen;
- Bij de meeste huurders neemt de grootte van het huishouden toe. Na 5 jaar is het huishouden van de resterende huurders met gemiddeld 0,11 personen gegroeid;
- Ook het belastbaar inkomen stijgt bij de meeste huurders; na 5 jaar gemiddeld met €1.700 op jaarbasis;

Uit de resultaten komen grote verschillen naar voren tussen diverse groepen huurders (zie figuur S-1). Bij jonge huurders is de dynamiek het grootst: hun inkomen en huishouden groeit het meest en zij verhuizen het snelst. Oudere huurders zijn relatief honkvast; bij hen neemt het inkomen en het aantal leden van het huishouden op den duur juist af.

figuur S-1 Dynamiek van huurders, na vijf jaar in een corporatiewoning



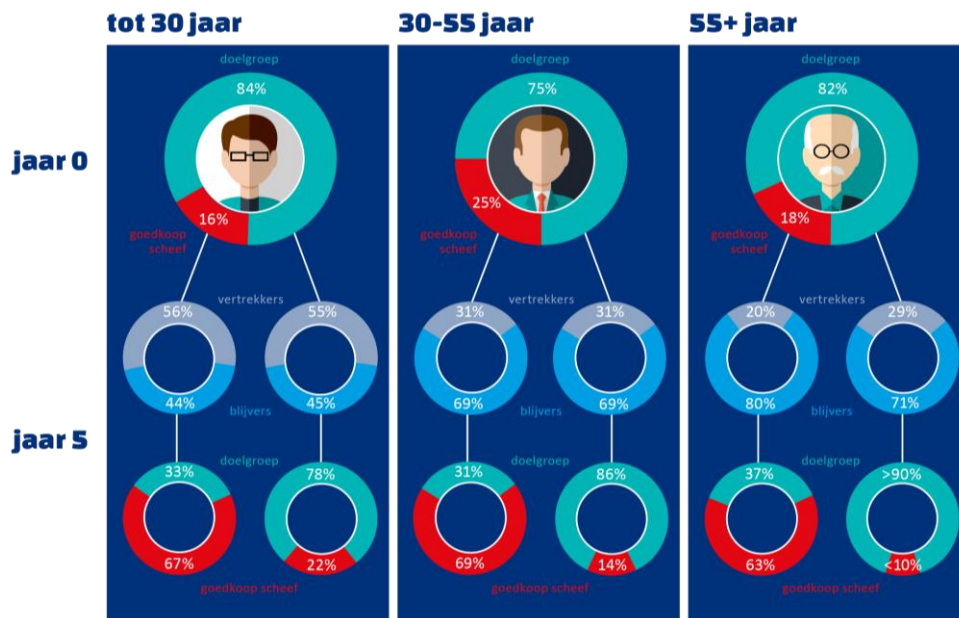
Verschuivingen in goedkope scheefheid

In het onderzoek is specifiek gekeken naar de dynamiek in goedkope scheefheid: in hoeverre vinden in de loop der tijd verschuivingen plaats tussen de doelgroep (tot €35.739) en huurders die goedkoop scheefwonen? Hieruit blijkt:

- Van de huurders van gereguleerde woningen die bij verhuring tot de doelgroep behoren, woont 61% na vijf jaar nog in dezelfde corporatiewoning;
- 13% van deze groep heeft na 5 jaar een zodanige inkomensstijging doorgemaakt dat zij goedkoop scheefwonen;
- Van de huurders die bij verhuring goedkoop scheefwoonden is na vijf jaar 35% vertrokken en van de rest behoort een derde inmiddels tot de doelgroep.

Ook hierbij zien we verschillen tussen leeftijdsgroepen (zie figuur S-2). Van de relatief kleine groep jongeren die na vijf jaar nog in een corporatiewoning woont, woont een relatief groot deel scheef. Bij oudere huurders komt het in verhouding vaker voor dat huurders die aanvankelijk goedkoop scheefwoonden, na vijf jaar tot de doelgroep behoren.

figuur S-2 Dynamiek in goedkope scheefheid, na vijf jaar in een corporatiewoning



Grotere woningen zijn flexibeler

Naast kenmerken van de huurders hebben ook kenmerken van de woningen invloed op de dynamiek. Dit geldt met name voor de grootte van de woning. In woningen met meer kamers blijven huurders langer wonen, vinden meer wijzigingen in de huishoudensamenstelling plaats en is een grotere kans dat goedkope scheefheid ontstaat. Dit wordt verklaard door de flexibiliteit die grotere woningen bieden.

Verhuisgedrag

De ontwikkeling van het inkomen heeft weinig invloed op de verhuisbeslissingen van corporatiehuurders. Huurders van corporatiewoningen gaan vooral verhuizen als de samenstelling van hun huishouden verandert. Daarbij speelt ook de grootte van de woning een rol: wanneer bij huurders van kleine woningen veranderingen in het huishouden plaatsvinden, leidt dit eerder tot een verhuizing dan bij huurders van grote woningen.

Levensloopbestendig of passend huisvesten

De uitkomsten van het onderzoek roepen vragen op over de rol die woningcorporaties zouden willen of moeten spelen in de wooncarrières van huishoudens. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen twee rolopvattingen:

- *levensloopbestendig huisvesten*, waarbij huurders lange tijd in dezelfde, flexibele woning kunnen wonen, ondanks veranderingen in hun kenmerken; en
- *passend huisvesten*, waarbij maatwerk wordt geleverd en huurders moeten doorstromen zodra ze niet meer tot de doelgroep behoren.

Bij elk van deze richtingen passen verschillende beleidskeuzes met betrekking tot vastgoedbeleid, woonruimteverdeling, huurcontractvormen en huurbeleid.

1 Inleiding

In dit rapport staat de dynamiek in de levensloop van huurders van corporatiewoningen centraal. Om deze in beeld te brengen is een uniek onderzoek uitgevoerd.

In de beleidsdiscussie over de sociale huursector in Nederland wordt veel gesproken over scheefheid en het gebrek aan doorstroming. Huurders en woningzoekenden worden daarbij vaak ingedeeld op basis van hun inkomen en huishoudensamenstelling, waarmee zij al dan niet tot de doelgroep behoren van de sociale huursector of de betreffende woningen. Als een sociale huurwoning niet bewoond wordt door een huishouden uit de beoogde doelgroep, wordt dit door beleidsmakers doorgaans als een probleem beschouwd. Door het bevorderen van doorstroming probeert men deze scheefheid te bestrijden. Het beoogde eindbeeld is dat alle sociale huurwoningen bewoond worden door huishoudens voor wie zij zijn bedoeld. Daarmee zou de omvang en samenstelling van de sociale huurvoorraad volledig afgestemd kunnen worden op de omvang van de doelgroepen.

In dit beleidsdiscours is weinig aandacht voor de dynamiek in het leven van huurders. Doelgroepen, zoals typen huishoudens en inkomensgroepen, worden als statische groepen benaderd, terwijl deze groepen in werkelijkheid veranderlijk zijn. Alleenstaanden kunnen in korte tijd gezinnen vormen en andersom. En wie het ene jaar tot de primaire doelgroep behoort, kan het volgende jaar een middeninkomen hebben. Deze veranderingen kunnen bovendien een rol spelen in het verhuisgedrag van huishoudens.

Een van de redenen voor het gebrek aan aandacht voor dynamiek is dat er tot nu toe weinig informatie beschikbaar is over ontwikkelingen op huishoudensniveau. Veel beleid wordt gebaseerd op onderzoeken die een momentopname in de wooncarrière van huishoudens tonen. Zo biedt het Woon Onderzoek Nederland eens in de drie jaar inzicht in de stand van zaken op de woningmarkt. Door verschillende edities te vergelijken kan de toe- of afname van *groepen* huishoudens gevolgd worden. De ontwikkelingen die *individuele* huishoudens doormaken blijven daarbij grotendeels buiten beeld.

Doel van het onderzoek

Het doel van dit onderzoek is om met behulp van longitudinale gegevens inzicht te bieden in de dynamiek in de kenmerken van huurders van corporatiewoningen en de relatie met de verhuisdynamiek. Daarbij maken we gebruik van longitudinale gegevens, waarmee we individuele huurders in de tijd kunnen volgen. In plaats van een momentopname (foto) ontstaat hierdoor een beeld van de ontwikkeling (film) die huurders van corporatiewoningen doormaken.

1.1 Opdrachtgevers

Er zijn meerdere opdrachtgevers betrokken bij dit onderzoek, elk met hun eigen aanleiding.

Het initiatief voor het onderzoek is afkomstig van *het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)*. De directie Kennis en Verkenningen heeft het onderwerp verhuisdynamiek aangemerkt als onderzoeksthema binnen het programma van het interdepartementale netwerk gedragswetenschappen. Dit netwerk heeft als doel om het gebruik van ge-

dragswetenschappelijke kennis in beleid te stimuleren, zoals aanbevolen in de in 2014 verschenen rapporten van drie adviesraden¹ en aangekondigd door minister Kamp. Het voorgestelde onderzoek past binnen dit doel, omdat de bestaande kennis over het gedrag van huurders wordt verrijkt.

In *Kennisplatform Corpovenista* hebben 13 stedelijke woningcorporaties en Aedes hun krachten op het gebied van onderzoek en debat gebundeld. Dynamiek op de woningmarkt is een belangrijk onderdeel van het onderzoeksprogramma. De afgelopen jaren heeft Corpovenista meerdere rapporten over dit thema gepubliceerd. In dit onderzoek worden nieuwe databronnen aangeboord om lacunes in de bestaande kennis over dynamiek op te vullen. Daarmee past het onderzoek binnen de doelstelling van Corpovenista om via vernieuwend onderzoek antwoord te bieden op vragen die in de corporatiesector leven.

De *Stadsregio Amsterdam* is een samenwerkingsverband van 15 gemeenten. Onder de noemer 'roltrapregio' voeren de samenwerkende gemeenten al lange tijd een woonbeleid dat gericht is op het bevorderen van doorstroming. De Stadsregio ondersteunt de gemeenten daarbij, onder meer door het (laten) uitvoeren van onderzoeken naar de werking van de regionale woningmarkt. Het voorgestelde onderzoek biedt nieuwe inzichten daarin, die vervolgens gebruikt kunnen worden bij het zoeken naar mogelijkheden om de dynamiek te stimuleren.

1.2 Dynamiek

In het onderzoek staan twee vormen van dynamiek centraal:

- In de eerste plaats de dynamiek in de kenmerken van huurders. Die veranderingen kunnen ertoe leiden dat een huurder op termijn minder passend woont;
- In de tweede plaats de verhuisdynamiek: hoe lang een huurder in de woning blijft wonen.

Beide vormen van dynamiek zijn (in theorie) nauw met elkaar verbonden. Veranderingen in de kenmerken van huishoudens die een corporatiewoning huren, kunnen ertoe leiden dat de tevredenheid met de huidige woonsituatie vermindert en daarmee aanleiding geven om te verhuizen. Daarnaast kunnen huishoudens als gevolg van inkomensstijging meer mogelijkheden krijgen op de woningmarkt, waardoor zij kunnen verhuizen naar een duurdere woning die beter aansluit op hun voorkeuren.

Veranderingen in de kenmerken

Het huisvesten van de doelgroep is een van de belangrijkste maatschappelijke taken van woningcorporaties. Bij de toewijzing van woningen wordt de laatste tijd weer meer aandacht besteed aan het optimaliseren van de match tussen de kenmerken van woningzoekenden en aangeboden woningen. Hierbij gaat het met name om de verhouding tussen de huurprijs en het inkomen en tussen de woninggrootte en de huishoudengrootte. Daarbij hebben corporaties zich te houden aan de regels van de overheid, die zijn vastgelegd in de huisvestingsverordeningen van gemeenten en landelijke wet- en regelgeving.

Een belangrijke vraag is in hoeverre het passend verhuren van woningen ook leidt tot een duurzaam passende woonsituatie. Hoe snel veranderen het inkomen en de huishoudensamenstelling van huurders en in hoeverre leidt dat tot scheefheid, in ruimtelijke of financiële

¹ Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli), de Raad voor de Maatschappelijke Ontwikkeling (RMO) en de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR).

zin? En welke verschillen zijn daarbij te zien tussen groepen huurders, woningen en regio's? Woningcorporaties hebben daar over het algemeen weinig informatie over. Bij verhuring worden wel enkele kenmerken geregistreerd, maar hoe deze kenmerken zich na de verhuuring verder ontwikkelen, onttrekt zich grotendeels aan hun zicht.

Verhuisdynamiek

Het bevorderen van doorstroming binnen de sociale huursector is al lange tijd een belangrijk thema binnen het woonbeleid. Het vergroten van de verhuismobiliteit van huurders is geen doel op zich, maar een middel om achterliggende beleidsdoelen te verwezenlijken, zoals het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor woningzoekenden en het beter benutten van de sociale huurvoorraad.

Hoe snel een huurder van een corporatiewoning verhuist, is afhankelijk van vele factoren. Volgens de levensloopbenadering, die dominant is in de wetenschappelijke literatuur over verhuisgedrag, vormen ontwikkelingen en bepalende gebeurtenissen in het leven van individuen de belangrijkste verklaringen voor verhuisbeslissingen. Daarbij gaat het onder meer om ontwikkelingen in de carrière en de samenstelling van het huishouden (samenwonen, kinderen krijgen). Deze ontwikkelingen kunnen aanleiding zijn om te verhuizen (bijv. omdat men een grotere woning wil) maar ook beperkingen opleveren (bijv. omdat men te weinig geld heeft om te verhuizen).

Naast ontwikkelingen op het microniveau van individuele huishoudens speelt ook de macrocontext een belangrijke rol bij verhuisbeslissingen. De afgelopen jaren hebben we gezien dat veel huishoudens hun wens om een woning te kopen uitstellen in tijden van crisis. Daarnaast worden de mogelijkheden om te verhuizen mede bepaald door het aanbod en de schaarste op de regionale woningmarkt. Daarom is het van belang om te kijken naar verschillen tussen regio's met een verschillende woningmarktcontext.

Hoofdvragen

Op basis van de bovenstaande verdieping komen we tot twee hoofdvragen die we beantwoorden in het onderzoek:

1. In hoeverre veranderen de kenmerken van huurders van corporatiewoningen nadat ze de woning betrokken hebben en welke factoren spelen daarbij een rol?
2. In hoeverre wordt het verhuisgedrag van huurders van corporatiewoningen beïnvloed door (veranderingen in) de kenmerken van huurders en woningen?

1.3 Dataverzameling

Om deze vragen te beantwoorden is voor dit onderzoek gebruikgemaakt van microdata over corporatiewoningen en hun huurders.

Corporatiewoningen

De gegevens over de corporatiewoningen zijn afkomstig van de verenigingen van woningcorporaties in drie verschillende regio's: Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) voor de regio Haaglanden; Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR) voor de stadsregio Amsterdam; en Maaskoepel voor de regio Rijnmond. Deze verenigingen verzamelen jaarlijks de voorraadgegevens van alle corporaties in hun regio, onder meer ten behoeve van onder-

zoek. Met toestemming van de aangesloten corporaties zijn voor dit onderzoek voorraadbestanden opgevraagd van alle jaren vanaf 2002 tot en met 2015. Van Maaskoepel waren alleen gegevens vanaf 2013 beschikbaar.

De voorraadbestanden van verschillende jaren zijn op adresniveau aan elkaar gekoppeld. Daarbij zijn van alle jaren dezelfde woningkenmerken opgenomen, zodat eventuele veranderingen in de kenmerken konden worden waargenomen. Ten slotte zijn alle zelfstandige corporatiewoningen uit de drie regio's samengevoegd in één databestand. In totaal bevat het databestand bijna 700.000 adressen.

Huurders

Voor de gegevens over de huurders van de corporatiewoningen is gebruikgemaakt van microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het CBS verzamelt tal van gegevens over (onder meer) personen en huishoudens in Nederland. Deze microdata zijn opgeslagen in een groot aantal bestanden, die samen de Sociaal-Statistische Bestanden (SSB) worden genoemd. Veel van die microdata zijn afkomstig uit gemeentelijke en landelijke registraties, zoals bevolkingsgegevens uit de Gemeentelijke Basis Administraties (GBA) en inkomensgegevens van de Belastingdienst. Inmiddels bevat het SSB over de meeste onderwerpen bestanden over een periode van ca. 15 jaar.

Het CBS biedt universiteiten en onderzoeksinstituten (waaronder RIGO) alleen onder strikte voorwaarden de mogelijkheid om gebruik te maken van de microbestanden die zij in huis heeft. De analyses vinden plaats in een beveiligde omgeving waar alleen geregistreerde onderzoekers toegang toe hebben. Bij de analyses wordt gebruikgemaakt van geanonimiseerde gegevens, waarin elke persoon een uniek maar niet herleidbaar nummer heeft, waarmee gegevens uit verschillende bestanden gekoppeld kunnen worden. De geaggregeerde resultaten van de analyses kunnen slechts na controle door het CBS op onthulling van privacygevoelige informatie uit de beveiligde omgeving worden geëxporteerd en gepresenteerd.

Om microdata van het CBS over huurders te kunnen koppelen aan de corporatiewoningen is het databestand met corporatiewoningen door het CBS versleuteld en geïmporteerd in de beveiligde omgeving. Vervolgens zijn daar gegevens aan gekoppeld afkomstig uit verschillende CBS-bestanden. Het resultaat is een uniek analysebestand dat de basis vormt voor de analyses.

1.4 Leeswijzer

Om de hoofdvragen te beantwoorden volgen we huurders op basis van het analysebestand vanaf het moment dat ze in een corporatiewoning zijn komen wonen tot ze uit die woning zijn verhuisd. Onder huurders verstaan we hier huishoudens: het gaat dus om de kenmerken van het huishouden. De kenmerken van huurders die we volgen zijn het inkomen en de huishoudensamenstelling. Andere kenmerken, zoals de leeftijd (bij mutatie) en de (migratie)achtergrond² gebruiken we als achtergrondkenmerken.

Dit rapport kent een thematische opbouw (zie ook figuur 1-1):

- In hoofdstuk 2 staat de woonduur van huurders van corporatiewoningen centraal. Hoe lang blijven zij in dezelfde corporatiewoning wonen?

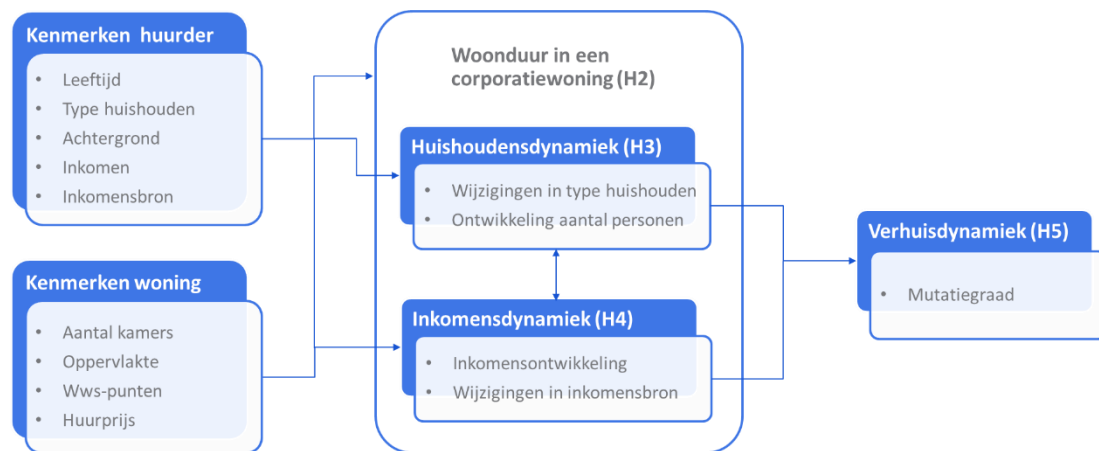
² Het onderzoek vond plaats vóór het advies van de WRR en het CBS voor de afschaffing van de begrippen westerse en niet-westerse allochtonen. Daarom worden deze begrippen in dit rapport nog wel gebruikt.

De twee hoofdstukken daarna gaan in op de dynamiek in de kenmerken van huurders binnen de tijd dat ze in een corporatiewoning blijven wonen.

- Hoofdstuk 3 richt zich op de huishoudensdynamiek: welke veranderingen in de huishoudensamenstelling en –grootte vinden binnen de woonduur plaats?
- Hoofdstuk 4 gaat in op de inkomensdynamiek: in hoeverre maken huurders carrière nadat ze in een corporatiewoning zijn gaan wonen? Hierbij besteden we ook aandacht aan verschuivingen in goedkope scheefheid.
- In hoofdstuk 5 wordt de verhuisdynamiek geanalyseerd aan de hand van de mutatiegraad in 2014. Daarbij kijken we ook naar de invloed van de huishoudens- en inkomensdynamiek op het verhuisgedrag.

In hoofdstuk 6 worden conclusies getrokken en aanknopingspunten voor beleid besproken.

figuur 1-1 Conceptueel schema en opbouw rapport



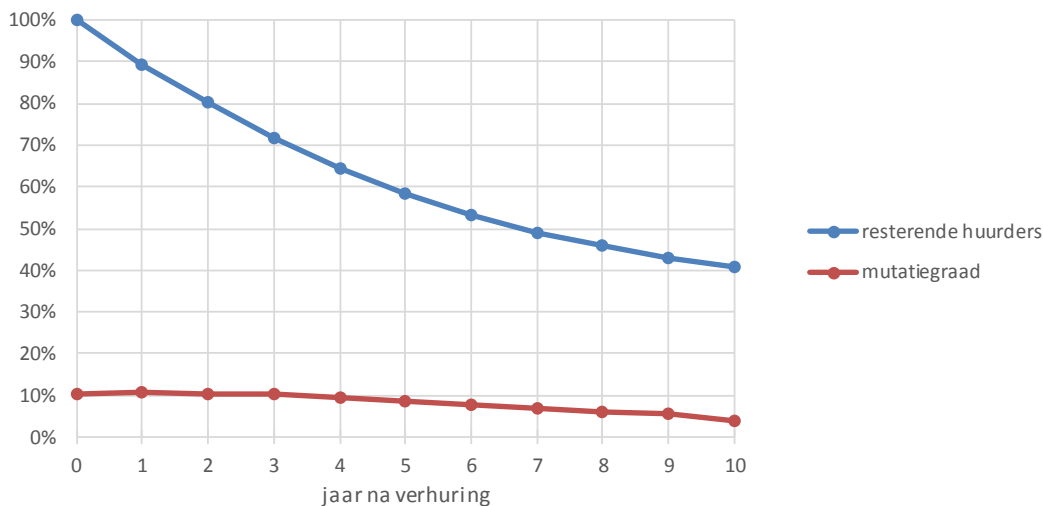
2 Woonduur

Hoe lang wonen huurders in een corporatiewoning en welke kenmerken van huurders en woningen hangen daarmee samen?

In dit hoofdstuk staat de woonduur van huurders van corporatiehuurders centraal. We bepalen de woonduur van huurders op basis van CBS-microdata die afkomstig zijn uit de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA). Hierin is geregistreerd welke personen op een bepaald adres staan ingeschreven en vanaf en tot welke datum. Op basis daarvan is voor iedere corporatiewoning in het analysebestand vastgesteld welke personen er wonen op 1 januari, voor ieder jaar vanaf 2002 tot en met 2015. Vervolgens is bekeken of een jaar later nog steeds dezelfde personen op het adres wonen. Als alle personen een jaar later niet meer op dat adres wonen, spreken we van een mutatie.

Elke mutatie markeert het beginjaar van de woonduur van een nieuwe huurder. Wanneer op een adres in de periode 2002-2015 (in verschillende jaren) meerdere mutaties hebben plaatsgevonden, dan weten we ook het eindjaar van de woonduur. Om de woonduur van huurders in beeld te brengen maken we gebruik van zogenaamde overlevingstafels. Daarin wordt voor ieder jaar na de verhuuring vastgesteld hoeveel corporatiewoningen in dat jaar gemuteerd zijn en hoeveel nog door dezelfde huurder bewoond worden. Op basis daarvan kunnen zogenaamde overlevingscurves worden vastgesteld, die aangeven hoeveel procent van de huurders na verloop van tijd nog in dezelfde corporatiewoning wonen (zie de blauwe lijn in figuur 2-1).

figuur 2-1 Mutatiegraad en resterende huurders, per jaar na verhuuring



In figuur 2-1 kan worden afgelezen dat het 6,8 jaar duurt voordat nog 50% van de huurders over zijn en de andere helft dus gemuteerd is. Dit noemen we de **mediane woonduur**. Deze woonduur verschilt per regio. In de regio Amsterdam is de mediane woonduur wat langer (7,2 jaar) dan in Haaglanden (6,2 jaar) en Rijnmond (6,8 jaar). In de figuur is ook te zien dat na 5 jaar nog 58% van de huurders over zijn.

De beginjaren van woonduur van de huurders waarop deze cijfers gebaseerd zijn, variëren van 2003 tot 2014. In theorie is het mogelijk dat het jaar waarin huurders in een corporatiewoning zijn gaan wonen, invloed heeft op de woonduur. Denk bijvoorbeeld aan de invloed

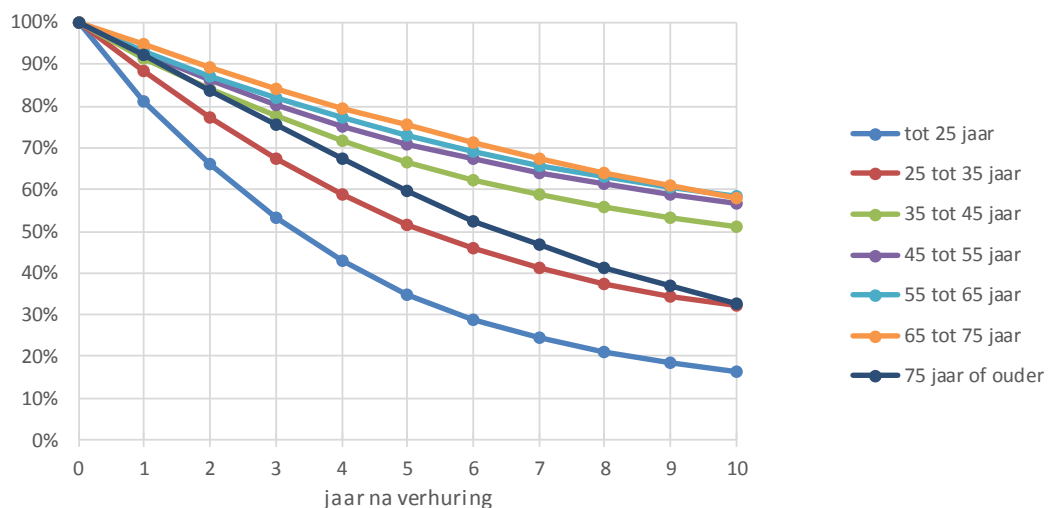
van de crisis. Dit zien we echter niet terug in de uitkomsten: als we de overlevingscurves per beginjaar uitsplitsen, dan zien we nauwelijks verschillen.

2.1 Verschillen tussen huurders

Er zijn grote verschillen in de woontijd van huurders van corporatiewoningen. Die verschillen hangen deels samen met persoonlijke kenmerken. Daarbij kijken we naar de kenmerken aan het begin van de woontijd.

De grootste verschillen zien we tussen leeftijdsgroepen. Huishoudens die voor hun 25^{ste} levensjaar een corporatiewoning gaan huren hebben de kortste woontijd: al na 3,3 jaar is de helft van hen weer vertrokken. Ook huurders in de leeftijd tussen 25 en 35 jaar hebben, met 5,3 jaar, een relatief korte mediane woontijd. Huishoudens die na hun 35^{ste} een corporatiewoning betrekken, blijven daar vaak lang wonen: de meesten wonen er meer dan 10 jaar. Aan de overlevingscurves is te zien dat vooral huurders tussen 45 en 75 jaar een lange woontijd hebben. Na 10 jaar is nog 58% van deze huurders over. Huurders die op latere leeftijd, na hun 75^{ste}, in een corporatiewoning gaan wonen, wonen daar veel minder lang. Waarschijnlijk vanwege overlijden of verhuizing naar een woonruimte met zorg.

figuur 2-2 Resterende huurders, per jaar na verhuring, naar leeftijdsklasse



Naast de verschillen tussen de leeftijdsgroepen hebben we ook gekeken naar verschillen tussen andere soorten groepen. Bij het interpreteren van deze verschillen moet rekening worden gehouden met het feit dat deze beïnvloed kunnen worden door leeftijdsverschillen tussen de onderscheiden groepen.

Van alle typen huishoudens blijven alleenstaanden het kortst in een corporatiewoning wonen. Hun mediane woontijd bedraagt 5,4 jaar. Alleenstaanden huren vaak een relatief kleine woning, die minder geschikt is voor gezinsuitbreiding. Huishoudens met kinderen wonen vaak langer in een corporatiewoning: eenoudergezinnen 9,0 jaar en gezinnen met twee ouders meer dan 10 jaar. Deze huishoudens kiezen vaak bewust voor een woning die geschikt is voor opgroeiende kinderen. Stellen zonder kinderen wonen (met een mediane woontijd van 7,8) over het algemeen vrij kort in een corporatiewoning. Dit geldt echter niet voor stellen boven de 55 jaar: zij behoren tot de groepen met de langste woontijd.

Huurders met een niet-westerse achtergrond wonen over het algemeen langer in een corporatiewoning dan autochtonen en westerse allochtonen. Dit geldt in alle drie de regio's maar

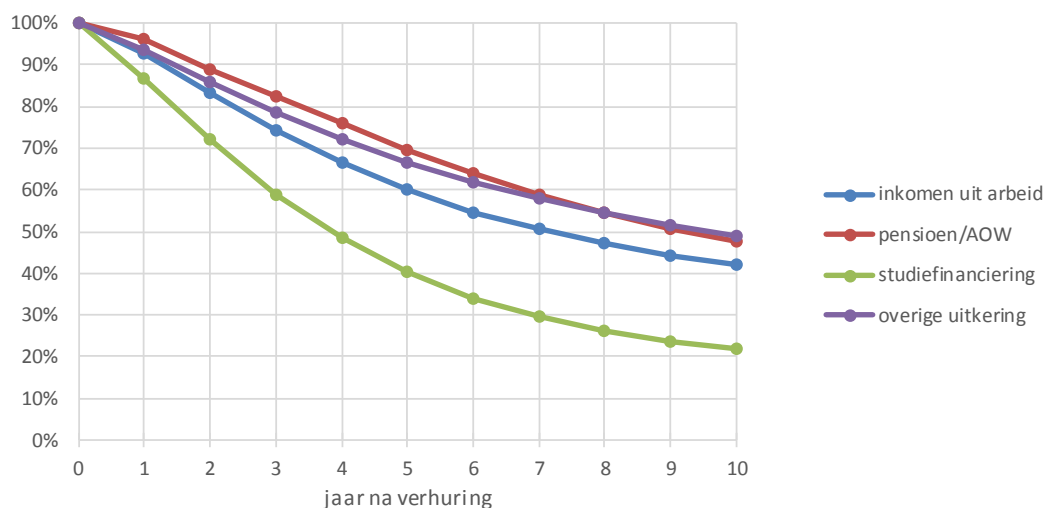
veruit het meest in de regio Amsterdam (tabel 2-1). Bij de niet-westerse allochtonen duurt het daar bijna 10 jaar voordat de helft vertrokken is, terwijl de woonduur van autochtonen en westerse allochtonen in de regio Amsterdam niet of nauwelijks hoger is dan in de andere regio's.

tabel 2-1 Mediane woonduur van huurders van corporatiewoningen, naar achtergrond, per regio

	Haaglanden	Regio Amsterdam	Rijnmond	Totaal
autochtoon	6,0	6,5	6,5	6,4
westers allochtoon	5,5	5,4	6,6	5,7
niet-westers allochtoon	6,8	9,7	7,3	7,9

Het inkomen van huurders (bij aanvang van het huurcontract) lijkt in eerste instantie weinig invloed te hebben op hun woonduur in een corporatiewoning: tussen inkomensgroepen zijn er nauwelijks verschillen. Die zien we wel als we kijken naar de belangrijkste inkomensbron (figuur 2-3). Huurders met studiefinanciering zijn veruit het snelst weer vertrokken: na 5 jaar woont nog 40% van de (ex-)studenten in dezelfde corporatiewoning. Bij huurders met betaald werk is dat 60%. Gepensioneerden en ontvangers van een uitkering blijven relatief lang dezelfde woning huren: ruim twee derde woont er na 5 jaar nog steeds. Natuurlijk wordt een groot deel van die verschillen verklaard door de leeftijd. Maar ook binnen de leeftijdsgroep tot 30 jaar is de mediane woonduur van studenten het kortst (3,6 jaar) en van uitkeringsontvangers het langst (5,8 jaar).

figuur 2-3 Resterende huurders, per jaar na verhuring, naar belangrijkste inkomensbron

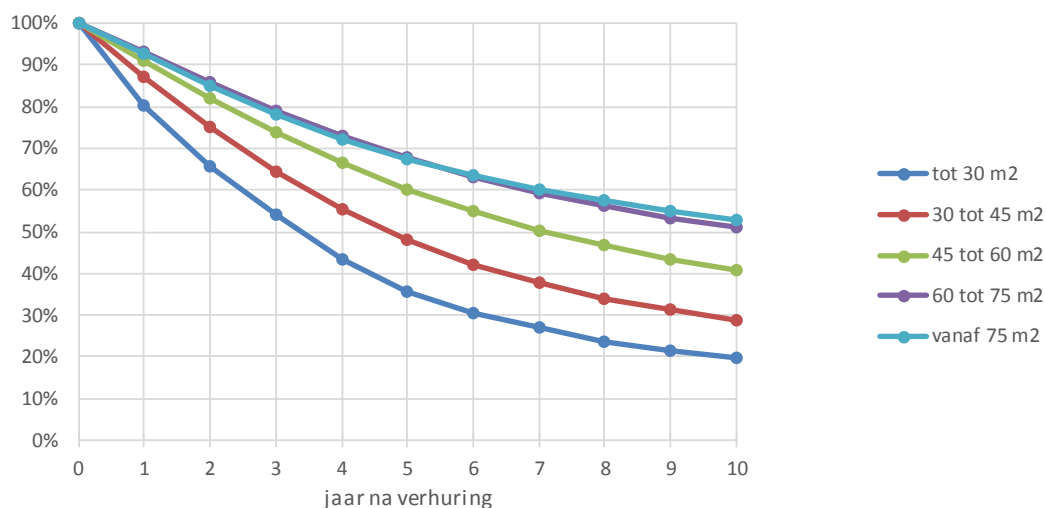


Voor zover de CBS-gegevens dat toelaten, hebben we ook gekeken naar de verschillen tussen huurders naar opleidingsniveau. Daaruit blijkt dat huurders met een lage opleiding langer in een corporatiewoning blijven wonen (8,3 jaar) dan huurders met een middelbare (5,5 jaar) of hoge opleiding (4,5 jaar). Naarmate huurders een hogere opleiding hebben, maken ze meer kans om een hoger inkomen te hebben of krijgen, waardoor ze eerder een woning buiten de sociale huursector kunnen huren of kopen.

2.2 Verschillen tussen corporatiewoningen

De woonduur van huurders van corporatiewoningen hangt niet alleen samen met de kenmerken van de bewoners maar ook met de kenmerken van de woningen. Vooral de grootte van de woning speelt een belangrijke rol. In figuur 2-4 is te zien hoeveel huurders na verloop van tijd nog in dezelfde corporatiewoning wonen, uitgesplitst naar oppervlakte. Kleine woningen komen duidelijk eerder vrij dan grote woningen.

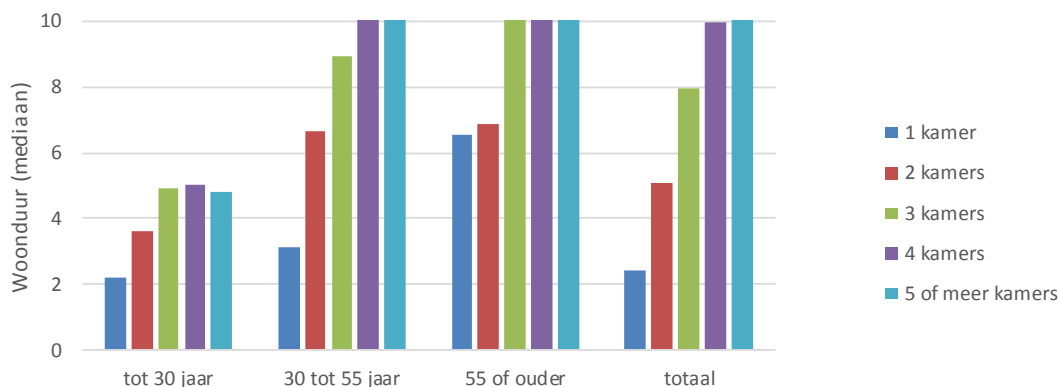
figuur 2-4 Resterende huurders, per jaar na verhuring, naar oppervlakte van de woning



Uitsplitsing naar aantal kamers geeft (uiteraard) hetzelfde beeld: naarmate een corporatiewoning meer kamers heeft, blijft deze langer bezet. De mediane woonduur van éénkamerwoningen is slechts 2,4 jaar, terwijl meer dan de helft van de corporatiewoningen met vijf of meer kamers na 10 jaar nog bewoond wordt door dezelfde huurder. Dit beeld geldt voor alle drie de regio's.

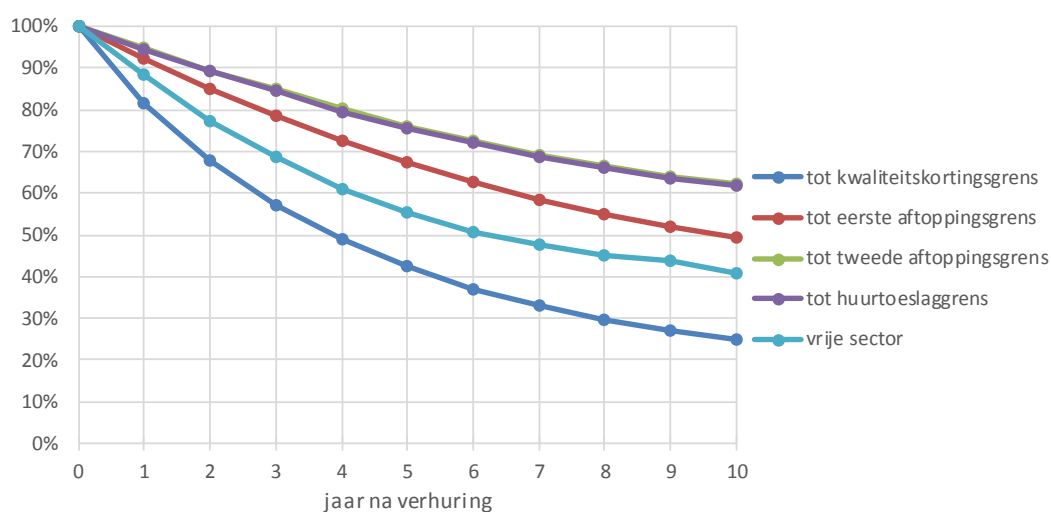
Om te analyseren in hoeverre de samenhang tussen de woninggrootte en de woonduur verklaard wordt door de leeftijd van de bewoners, is de mediane woonduur in figuur 2-5 uitgesplitst naar aantal kamers en leeftijdsgroep. Binnen elke leeftijdsgroep zien we dat huurders langer in dezelfde corporatiewoning blijven wonen naarmate er meer kamers zijn.

figuur 2-5 Mediane woonduur van huurders, naar aantal kamers, per leeftijdsgroep



Naast de grootte zouden ook de huurprijzen van corporatiewoningen van invloed kunnen zijn op de woonduur van huurders. In figuur 2-6 is per jaar na verhuring het resterende percentage huurders te zien, uitgesplitst naar huurprijsklasse bij aanvang van het huurcontract³. Hieruit blijkt dat huurders het langst blijven wonen in corporatiewoningen met een huurprijs tussen de eerste aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens⁴: na vijf jaar is nog ruim driekwart van deze woningen bezet. Goedkope woningen, met een huur tot de kwaliteitkortingsgrens, komen het snelste vrij: na vijf jaar is 58% van de huurders al vertrokken. Deze woningen zijn over het algemeen kleiner dan de woningen boven de eerste aftoppingsgrens. Ook huurwoningen in de vrije sector worden relatief kort bewoond, waarschijnlijk vanwege de relatief hoge woonlasten.

figuur 2-6 Resterende huurders, per jaar na verhuring, naar huurprijsklasse, in Haaglanden en de regio Amsterdam



2.3 Relaties in perspectief

In het voorgaande is voor diverse kenmerken van huurders en woningen afzonderlijk de relatie met de woonduur beschreven. Deze kenmerken hangen echter ook onderling met elkaar samen. Om te voorkomen dat we verkeerde conclusies trekken is het daarom van belang om de relaties van de kenmerken met de woonduur niet alleen afzonderlijk maar ook in samenhang te analyseren. Dat doen we via meervoudige Cox-regressiemodellen. Hierin wordt de kans dat een corporatiewoning vrijkomt, op enig moment na verhuring, geschat op basis van verschillende kenmerken. Hoe groter de kans op mutatie, hoe korter de woonduur. In totaal zijn vier modellen geschat, waarvan de resultaten te vinden zijn in bijlage 2 (tabel B2-1). Hieronder bespreken we alleen de belangrijkste uitkomsten.

Huurderskenmerken

In de eerste twee modellen is de mutatiekans geschat op basis van de regio en de kenmerken van de huurder. In model 1 zijn de volgende kenmerken van de huurder opgenomen: leeftijd, type huishouden, achtergrond, inkomensgroep en belangrijkste inkomensbron. De

³ Deze analyse kon voor de regio Rijnmond niet worden uitgevoerd, omdat de huurprijzen in deze regio vóór 2013 niet verzameld zijn.

⁴ De gehanteerde huurprijsgrenzen per jaar zijn te vinden in bijlage 1.

samenhang tussen deze kenmerken en de mutatiekans (en daarmee woontijd) is bij alle kenmerken significant en de relaties zijn in lijn met de eerder beschreven uitkomsten:

- De leeftijd hangt positief samen met de woontijd. De kans dat de woning vrijkomt, neemt per leeftijdjaar met ca. 2% af.
- Van de typen huishoudens is de woontijd het kortst bij alleenstaanden. De mutatiekans is bij paren zonder kinderen 20% kleiner, bij eenouderhuishoudens 33% kleiner en bij paren met kinderen 46% kleiner.
- Niet-westerse allochtonen blijven relatief lang in dezelfde corporatiewoning wonen. De kans dat zij vertrekken is 18% lager dan bij autochtonen.
- Van de inkomensgroepen⁵ heeft de secundaire doelgroep de langste woontijd. De kans op een mutatie is bij deze groep 13% kleiner dan bij de primaire doelgroep.
- De doorstroming is relatief groot bij huurders met studiefinanciering. De mutatiekans is bij deze groep 39% groter dan bij huurders met inkomen uit arbeid. Bij huurders met een uitkering is deze kans juist 10% kleiner.

In model 2 is ook het opleidingsniveau van de huurder meegenomen, zover dit bekend is bij het CBS. Hierdoor is de onderzochte groep huurders in model 2 veel kleiner en bovendien jonger. Binnen deze groep is de mutatiekans bij hoogopgeleiden 15% groter dan bij laagopgeleiden. Huurders met een middelbare opleiding blijven het langst in een corporatiewoning wonen. De toevoeging van het opleidingsniveau aan het model heeft weinig effect op de relaties tussen de overige huurderskenmerken en de mutatiekans. De hierboven genoemde relaties worden dus niet verklaard door verschillen in opleidingsniveau.

Woningkenmerken

In model 3 en 4 zijn naast de huurderskenmerken uit model 1 (excl. opleidingsniveau) ook woningkenmerken aan het model toegevoegd: het aantal kamers, het aantal punten volgens het woningwaarderingssysteem (wws) en (alleen in model 4) de huurprijsklasse. Ook deze kenmerken hangen significant samen met de mutatiekans.

- Corporatiewoningen blijven langer bezet naarmate ze groter zijn. Ten opzichte van eenkamerwoningen is de mutatiekans bij woningen met twee kamers 22% kleiner en bij woningen met drie of meer kamers ruim 30% kleiner.
- Naarmate het aantal wws-punten lager is komen corporatiewoningen eerder vrij: de mutatiekans neemt per wws-punt met 0,5% af.
- Qua huurprijs blijkt opnieuw dat de doorstroming in de woningen tot de kwaliteitskortingsgrens en in de vrije sector relatief groot is, terwijl woningen tussen de eerste aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens lang bezet blijven.

Deze resultaten bevestigen de uitkomsten van de beschrijvende analyses in paragraaf 2.2. Omdat we de relaties tussen de woningkenmerken en de woontijd nu in samenhang met elkaar en met de huurderskenmerken hebben bekeken, weten we nu zekerder dat die relaties niet door andere kenmerken worden verklaard.

⁵ De gehanteerde inkomensgrenzen van de inkomensgroepen zijn te vinden in bijlage 1.

3 Huishoudensvorming

In hoeverre verandert de samenstelling van huishoudens nadat ze een corporatiewoning zijn gaan huren?

In het vorige hoofdstuk hebben we laten zien hoeveel huurders na verloop van tijd nog in dezelfde corporatiewoning wonen. In dit hoofdstuk gaan we na in hoeverre de huishoudensamenstelling van de huurders die in een corporatiewoning blijven wonen in de loop der tijd verandert.

De huishoudensamenstelling van huurders is gebaseerd op door het CBS bewerkte gegevens uit de Gemeentelijke Basisadministratie Personen.

3.1 Huishoudens van nieuwe huurders

De meeste nieuwe huurders die een corporatiewoning in een van de onderzochte regio's betrekken, zijn alleenstaanden. Op 1 januari van het kalenderjaar na de verhuring bestaat 56% van de huishoudens uit slechts één persoon. Een veel kleiner deel van de nieuwe huurders bestaat uit paren zonder kinderen (17%) en eenouderhuishoudens (15%). Slechts 11% van de nieuwe huurders zijn paren met kinderen. Er zijn nauwelijks verschillen in deze verhoudingen tussen de drie regio's. Wel worden in Rijnmond minder woningen verhuurd aan alleenstaanden en meer aan eenoudergezinnen dan in de andere regio's (zie tabel 3-1).

tabel 3-1 Huishoudensamenstelling van huurders van corporatiewoningen, op 1 januari van het jaar na verhuring, per regio

	Haaglanden	Regio Amsterdam	Rijnmond	Totaal
Alleenstaande	57,4%	57,8%	52,5%	56,0%
Paar zonder kinderen	16,2%	17,0%	16,5%	16,6%
Paar met kinderen	11,1%	11,0%	11,1%	11,0%
Eenouderhuishouden	14,2%	13,1%	18,6%	15,1%
Overig huishouden	1,3%	1,2%	1,3%	1,3%

De huishoudensamenstelling van nieuwe huurders hangt sterk samen met de levensfase waarin ze zich bevinden. Nieuwe huurders tussen 30 en 55 jaar zijn veel vaker huishoudens met kinderen (43%, waarvan het grootste deel eenouderhuishoudens) dan huurders tot 30 jaar (16%) en vanaf 55 jaar (8%).

Gemiddeld bestaat het huishouden van een nieuwe huurder uit 1,7 personen. Dit gemiddelde ligt hoger bij nieuwe huurders met een niet-westerse achtergrond (2,0), een midden- of hoger inkomen (respectievelijk 1,9 en 2,3), inkomen uit werk of uitkering (1,9) en/of een laag opleidingsniveau (1,9).

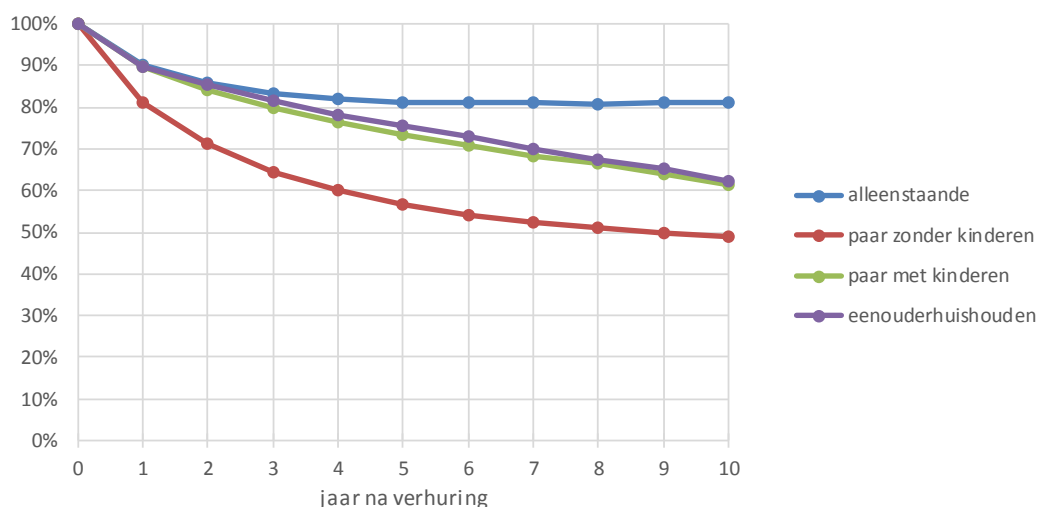
Nieuwe huurders kiezen over het algemeen (mede door passendheidscriteria) een woning die bij de omvang van hun huishouden past. Het gemiddelde aantal personen varieert van 1,1 personen bij éénkamerwoningen tot 3,3 personen bij woningen met vijf kamers of meer. Omdat grotere woningen over het algemeen duurder zijn, betalen nieuwe huurders met een groot huishouden vaak een relatief hoge huurprijs.

3.2 Wijzigingen in type huishouden

Nadat een nieuwe huurder een corporatiewoning betrokken heeft, kunnen er allerlei wijzigingen plaatsvinden in het huishouden. In deze paragraaf kijken we naar wijzigingen in het type huishouden. In de volgende paragraaf richten we ons op de ontwikkeling van het aantal personen.

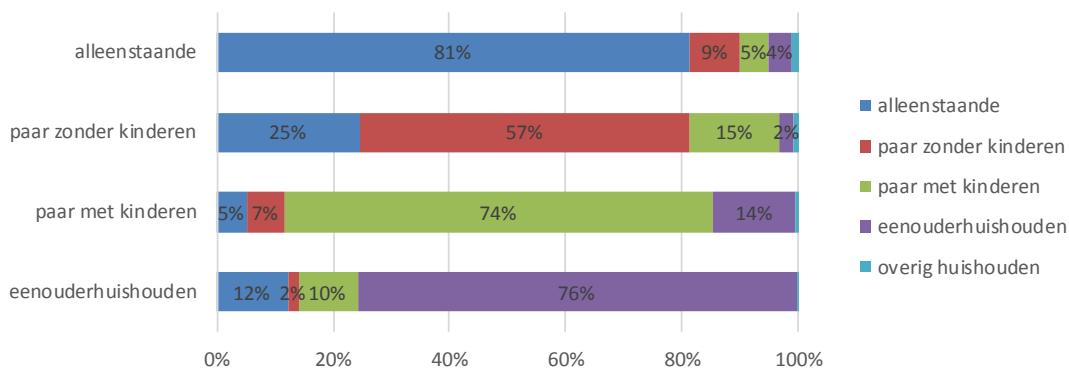
In het vorige hoofdstuk zagen we dat na vijf jaar nog 58% van de huurders in dezelfde corporatiewoning woont. Ongeveer driekwart van deze huishoudens heeft nog dezelfde samenstelling als vlak na de verhuring (jaar 0). In vijf jaar tijd heeft dus een kwart van de overgebleven huurders een ander type huishouden gekregen.

figuur 3-1 Aandeel huurders met dezelfde huishoudensamenstelling als in jaar 0, per jaar na verhuring, naar type huishouden



In figuur 3-1 is per type huishouden te zien hoeveel procent van de resterende huurders na verloop van tijd nog dezelfde huishoudensamenstelling heeft als bij verhuring. Bij huurders die als alleenstaande de woning betrokken hebben, is de kans dat de samenstelling gelijk blijft het grootst: van de huurders die na 5 jaar nog over zijn uit deze groep, woont 81% nog steeds alleen en dit geldt ook voor de huurders die na 10 jaar nog over zijn. Deze stabiliteit in de huishoudensamenstelling geldt vooral voor alleenstaande ouderen: van de 55-plussers die als alleenstaande een corporatiewoning betrekken, woont 95% na 5 jaar nog steeds alleen. Bij de alleenstaanden tot 30 jaar is dit percentage veel lager: 68%.

figuur 3-2 Huishoudensamenstelling van resterende huurder na 5 jaar, per type huishouden in jaar 0



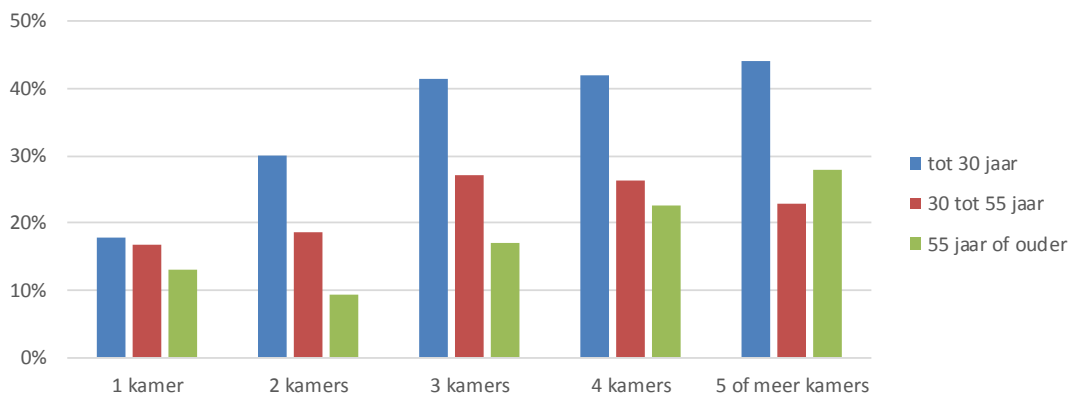
De huishoudens die het meest aan verandering onderhevig zijn, zijn paren zonder kinderen. Van de huurders uit deze groep die na 5 jaar nog in dezelfde corporatiewoning wonen, behoort 43% tot een andere huishoudenscategorie: 25% woont inmiddels alleen, 15% heeft kinderen gekregen en 2% is een eenoudergezin geworden (zie figuur 3-2).

Als we kijken naar de relatie tussen wijzigingen in het type huishouden na 5 jaar en andere kenmerken van huurders (bij verhuring), dan vallen de volgende zaken op:

- Naarmate huurders bij binnenkomst jonger zijn, is het percentage van de huishoudens dat gewijzigd is groter. Dit varieert van 14% bij ouderen tussen 65 en 75 jaar tot 38% bij jongeren tot 25 jaar.
- Bij autochtonen vinden minder vaak wijzigingen plaats in het type huishouden (22%) dan bij westerse (25%) en vooral niet-westerse allochtonen (32%).
- Het aandeel huishoudens dat na 5 jaar gewijzigd is, neemt ook toe naarmate het inkomen hoger is, van 23% bij de primaire doelgroep tot 37% bij de hogere inkomens.

Wijzigingen in de huishoudensamenstelling komen vaker voor naarmate de corporatiewoning groter is. Dit geldt voor alle leeftijdsgroepen (figuur 3-3).

figuur 3-3 Aandeel van resterende huurder na 5 jaar waarvan het type huishouden gewijzigd is, naar aantal kamers en leeftijd

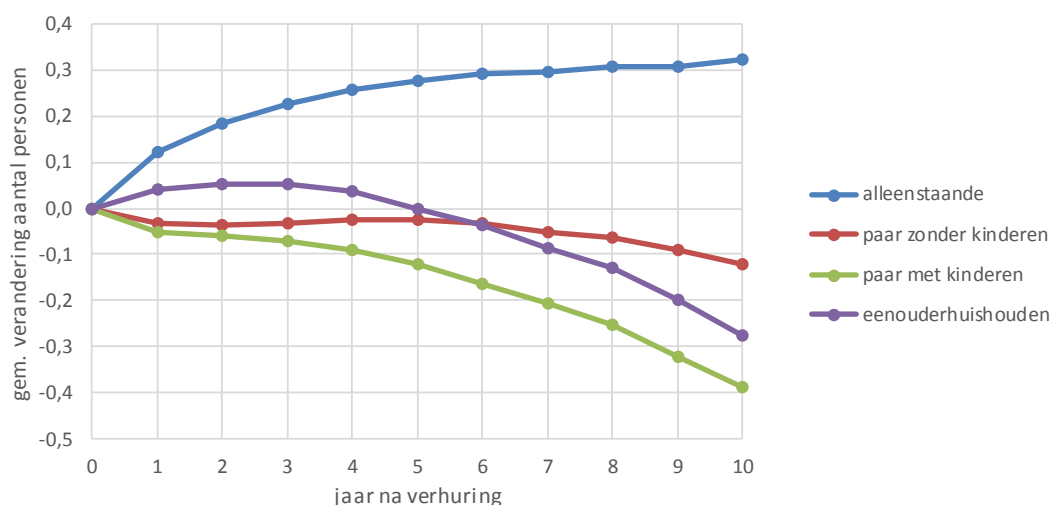


3.3 Ontwikkeling aantal personen

Een andere manier om veranderingen in de huishoudensamenstelling in beeld te brengen is om de ontwikkeling te volgen van het aantal leden waaruit het huishouden bestaat. Daarbij kijken we weer alleen naar huurders die in dezelfde corporatiewoning blijven wonen. Na 5 jaar is het huishouden van de resterende huurders met gemiddeld 0,11 personen gegroeid. In de regio Amsterdam is de toename (met 0,14) groter dan in Haaglanden (0,10) en Rijnmond (0,07).

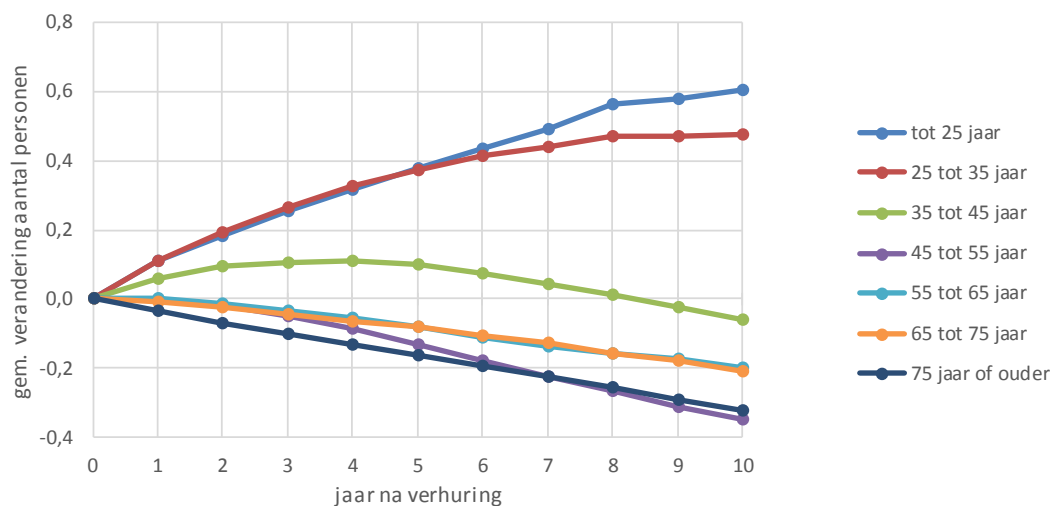
In figuur 3-4 is per jaar na de verhuring voor de resterende huurders de gemiddelde huishoudensgroei afgebeeld, per type huishouden. Bij alleenstaanden kan het aantal personen alleen maar toenemen. Na 5 jaar is het aantal leden bij deze groep met gemiddeld 0,28 gegroeid. Bij huishoudens die met meerdere personen in een corporatiewoning gaan wonen, is eerder sprake van een afname van de huishoudensomvang, zeker op de langere termijn.

figuur 3-4 Ontwikkeling aantal personen na verhuuring, naar type huishouden in jaar 0



De ontwikkeling van de huishoudengrootte hangt nauw samen met de leeftijd van de huurder. In figuur 3-5 is te zien dat het aantal leden van huishoudens die voor hun 35^{ste} een corporatiewoning huren en daar na 5 jaar nog altijd wonen met 0,38 is gegroeid. In de leeftijdsgroep van 35 tot 45 is na 5 jaar nog sprake van een kleine toename (0,05), maar de huurders uit deze groep die er na 10 jaar nog wonen, tellen gemiddeld 0,07 minder leden dan bij verhuuring. In alle leeftijdsgroepen vanaf 45 jaar neemt de omvang het huishouden na de verhuuring gemiddeld genomen af.

figuur 3-5 Ontwikkeling aantal personen na verhuuring, naar leeftijd in jaar 0



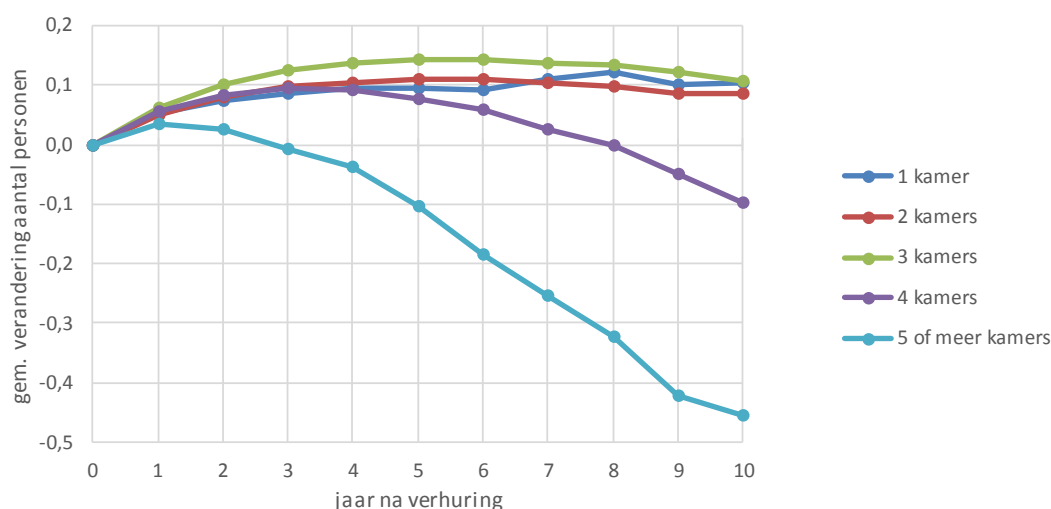
De ontwikkeling van de huishoudengrootte hangt ook samen met de achtergrond van de huurder. De huishoudens van niet-westerse allochtonen groeien gemiddeld sterker dan die van autochtonen en westerse allochtonen. Deze verschillen zien we terug in elke regio (tabel 3-2) en worden niet verklaard door verschillen in leeftijd en aantal personen bij verhuuring. Binnen de leeftijdsgroep tot 30 jaar is de huishoudengrootte bij niet-westerse allochtonen na 5 jaar met gemiddeld 0,53 toegenomen, tegenover 0,25 bij autochtonen en 0,29 bij westerse allochtonen.

tabel 3-2 Gemiddelde ontwikkeling aantal personen, 5 jaar na verhuring, per regio, naar achtergrond

	Haaglanden	Regio Amsterdam	Rijnmond	Totaal
autochtoon	0,01	0,06	-0,03	0,02
westers allochtoon	0,05	0,10	0,04	0,07
niet-westers allochtoon	0,24	0,27	0,20	0,24

Naast de kenmerken van de huurder speelt ook de grootte van de woning een rol bij de ontwikkeling van het aantal personen. Bij woningen met minder dan 4 kamers neemt de huishoudengrootte toe, bij grotere woningen is op de langere termijn sprake van een afname.

figuur 3-6 Ontwikkeling aantal personen na verhuring, naar aantal kamers



3.4 Relaties in perspectief

Net als in het vorige hoofdstuk zijn de relaties tussen de kenmerken van huurders en woningen enerzijds en de ontwikkelingen in het huishouden anderzijds ook in samenhang geanalyseerd. Daarbij hebben we ons gericht op de veranderingen in het huishouden van de resterende huurders na 5 jaar. Met behulp van meervoudige logistische regressiemodellen zijn de relaties tussen huurders- en woningkenmerken bij verhuring en de kans op wijziging van het type huishouden onderzocht. Daarnaast zijn met behulp van variantieanalyses de samenhangen tussen de kenmerken en de verandering van de huishoudengrootte onderzocht. In beide gevallen zijn eerst analyses uitgevoerd met alleen huurderskenmerken en de regio als onafhankelijke variabelen.⁶

Huurderskenmerken

De resultaten van de analyses (zie tabel B2-2) bevestigen dat de dynamiek in het huishouden van corporatiehuurders nauw samenhangt met de leeftijd en de huishoudensamenstelling bij verhuring. Naarmate huurders jonger zijn, is de kans dat de samenstelling van hun

⁶ De tabellen met de uitkomsten zijn te vinden in bijlage 2.

huishouden na 5 jaar gewijzigd is groter en is het aantal personen na 5 jaar sterker gegroeid. Bij stellen is de kans op een wijziging in de huishoudensamenstelling ruim vier keer zo groot als bij alleenstaanden. Alleenstaande huishoudens groeien wel sterker dan andere typen huishoudens.

Tot zover niets nieuws. Interessanter is het om te bekijken of en op welke manier ook andere kenmerken van huurders samenhangen met de huishoudensdynamiek. Hieruit komt het volgende naar voren:

- Bij niet-westerse allochtonen vinden binnen 5 jaar na verhuring vaker veranderingen plaats in het type huishouden dan bij autochtonen. Ook is de toename van de huishoudensomvang bij niet-westerse allochtonen groter.
- Wijzigingen in de huishoudensamenstelling komen bij huurders uit de primaire doelgroep minder vaak voor dan bij andere inkomensgroepen. Gemiddeld neemt de huishoudensgrootte bij de laagste inkomens wel iets meer toe dan bij de anderen.
- Bij huurders met een uitkering komen wijzigingen in de huishoudensamenstelling relatief weinig voor.

In model 2 is ook het opleidingsniveau toegevoegd aan de analyse. Bij laagopgeleiden blijkt de kans op een wijziging in het huishouden groter dan bij hoger opgeleiden. Het opleidingsniveau heeft geen significant effect op de ontwikkeling van de huishoudensgrootte.

Woningkenmerken

Vervolgens zijn enkele woningkenmerken toegevoegd aan het model met de huurderskenmerken (excl. opleiding): in model 3 het aantal kamers, de oppervlakte en de wws-punten; in model 4 ook de huurklasse. Uit de resultaten blijkt dat de meeste van deze woningkenmerken significant samenhangen met de dynamiek in het huishouden, ook als we die in samenhang met de huurderskenmerken analyseren:

De kans op een wijziging in het type huishouden is bij een- en tweekamerwoningen kleiner dan bij grotere corporatiewoningen. Ook groeien de huishoudens van huurders bij kleine woningen minder dan bij grotere woningen. Naast het aantal kamers voegt de oppervlakte van de woning niets meer toe.

Het aantal wws-punten hangt nauwelijks samen met de huishoudensdynamiek. Wel zien we dat bij huurwoningen in de vrije sector de huishoudensomvang na 5 jaar meer is gegroeid dan bij sociale huurwoningen.

4 Inkomensdynamiek

Hoe ontwikkelt het inkomen en de loopbaan van huurders zich na de verhuring? En wat betekent dat voor de ontwikkeling van scheefheid?

Woningcorporaties hebben sinds jaar en dag een bijzondere verantwoordelijkheid voor de huisvesting van huishoudens met een laag inkomen. Sinds 2011 gelden bovendien wettelijke regels voor toegelaten instellingen, die voorschrijven dat corporaties minstens 90% van hun gereguleerde aanbod moeten toewijzen aan de doelgroep met een inkomen tot €33.614 (prijspeil 2011). De meeste huurders die instromen in een corporatiewoning hebben dan ook een laag inkomen. Dat inkomen kan echter in de loop der tijd veranderen. In dit hoofdstuk gaan we na in hoeverre dat het geval is en welke factoren daarbij meespelen.

4.1 Inkomensontwikkeling

In deze paragraaf kijken we naar de ontwikkeling van het belastbaar inkomen (zie bijlage 1). Een ruime meerderheid van de huishoudens die verhuizen naar een corporatiewoning heeft in het kalenderjaar na de verhuring een inkomen waarmee ze tot de primaire doelgroep gerekend worden⁷. Vooral alleenstaanden en eenoudergezinnen hebben vaak een laag inkomen. Qua leeftijd zijn het met name jongeren en ouderen die tot de primaire doelgroep behoren. Stellen en paren van middelbare leeftijd die een corporatiewoning huren, hebben relatief vaak een midden- of hoger inkomen. In tabel 4-1 is te zien dat in Haaglanden en Rijnmond aanzienlijk meer nieuwe huurders tot de primaire doelgroep behoren dan in de regio Amsterdam.

tabel 4-1 Inkomen van huurders van corporatiewoningen in het jaar na verhuring, per regio

	Haaglanden	Regio Amsterdam	Rijnmond	Totaal
primaire doelgroep	63,2%	55,7%	62,7%	59,8%
secundaire doelgroep	15,9%	17,1%	16,0%	16,4%
middeninkomens	9,5%	11,2%	9,5%	10,2%
hogere inkomens	11,5%	16,1%	11,8%	13,6%

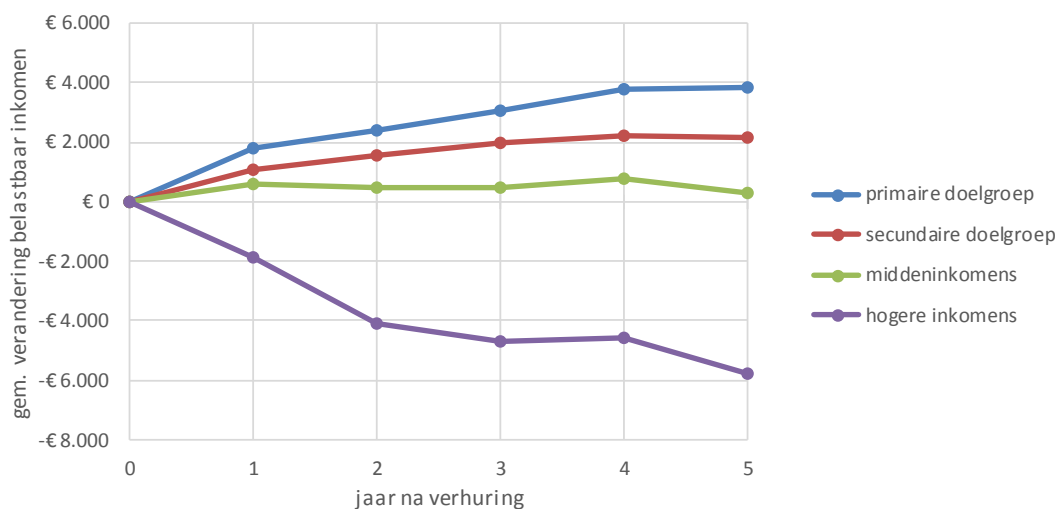
Het is de vraag in hoeverre het inkomen van huurders van corporatiewoningen in de loop der tijd verandert. Om die vraag te beantwoorden vergelijken we het belastbaar inkomen van huurders in het jaar na de verhuring met het inkomen in elk jaar dat daarop volgt. Die vergelijking kunnen we alleen maken voor de huurders die nog niet zijn verhuisd en zover de woonduur van de huurder binnen de analyseperiode valt.

Bij de meeste huurders stijgt het inkomen in de eerste jaren nadat ze naar een corporatiewoning zijn verhuisd. Gemiddeld genomen stijgt het belastbaar jaarinkomen in de eerste vijf jaar, gecorrigeerd voor inflatie, met bijna €1.700. In Rijnmond is de gemiddelde stijging een stuk lager (€1.136) dan in Haaglanden (€1.761) en de regio Amsterdam (€2.017).

⁷ De gehanteerde inkomensgrenzen van de inkomensgroepen zijn te vinden in bijlage 1.

De ontwikkeling van het inkomen hangt samen met verschillende kenmerken van de huurder. In de eerste plaats is er een negatief verband tussen het inkomen waarmee de huurder in de woning gekomen is en de ontwikkeling in de jaren daarna. In figuur 4-1 is te zien dat de hoogste gemiddelde stijging van het inkomen plaatsvindt bij huurders uit de primaire doelgroep. Een groot deel van deze groep bestaat uit huurders die geen inkomen uit werk hebben. Wanneer zij een baan vinden, stijgt hun inkomen snel. Naarmate het inkomen bij aanvang van het huurcontract hoger is, neemt de gemiddelde inkomensstijging af. Bij huurders met een hoger inkomen die in hun corporatiewoning blijven, is de ontwikkeling zelfs negatief, waardoor het verschil in inkomen met de andere groepen na verloop van tijd kleiner wordt.

figuur 4-1 Ontwikkeling belastbaar inkomen na verhuring, naar inkomensgroep in jaar 0

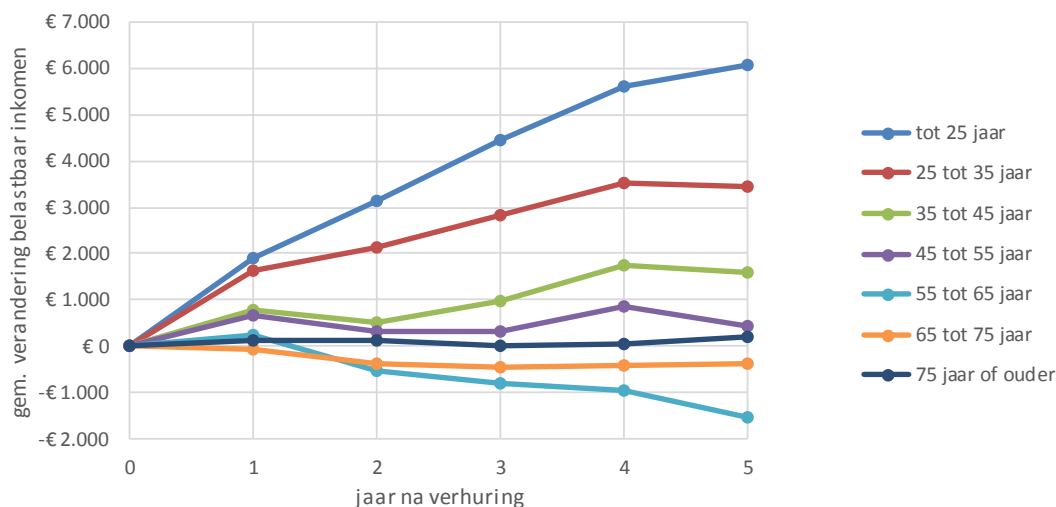


In de tweede plaats hangt de inkomensontwikkeling samen met de leeftijd van de huurder (zie figuur 4-2). Het inkomen van jonge huurders stijgt het snelste. Zij hebben bij aanvang van het huurcontract over het algemeen een relatief laag inkomen, bijvoorbeeld omdat ze studeren. Als zij de eerste stappen in hun loopbaan zetten, neemt het inkomen snel toe. Naarmate huurders ouder zijn als zij een corporatiewoning gaan huren, neemt de inkomensstijging af. De meeste huurders bereiken de top van hun carrière qua inkomen rond het vijftigste. Nieuwe huurders tussen de 55 en 75 jaar zien hun inkomen over het algemeen dalen, als gevolg van pensionering. Nog oudere huurders zijn meestal al gepensioneerd, waardoor het inkomen stabiel blijft.

Wanneer we het inkomen en de leeftijd van de huurder constant houden, blijkt de ontwikkeling van het inkomen ook samen te hangen met andere kenmerken van de huurder, zoals het opleidingsniveau, de huishoudensamenstelling en de achtergrond.

- Bij huurders met een laag opleidingsniveau neemt het inkomen minder sterk toe dan bij huurders die middelbaar opgeleid zijn. Huurders met een hoog opleidingsniveau zien hun inkomen het sterkste stijgen.
- Van de typen huishoudens maken de paren zonder kinderen de grootste inkomensstijging mee, gevolgd door de paren met kinderen. Bij eenouderhuishoudens stijgt het inkomen het minst.
- Bij autochtone huurders is het inkomen na vijf jaar meer gestegen dan bij allochtone huurders. Met name bij huurders met een niet-westerse achtergrond blijft de inkomensontwikkeling achter, ook als we corrigeren voor het opleidingsniveau.

figuur 4-2 Ontwikkeling belastbaar inkomen na verhuring, naar leeftijd in jaar 0



Ook veranderingen in de huishoudensamenstelling (zie hoofdstuk 3) hangen samen met de inkomensontwikkeling. Wanneer volwassenen gaan samenwonen zorgt dit (in potentie) voor een extra inkomen, waardoor het totale huishoudeninkomen vaak stijgt. Dat zien we terug in een relatief sterke (gemiddelde) inkomensstijging bij alleenstaanden of eenouderhuishoudens die veranderen in paren (met of zonder kinderen). Andersom heeft uit elkaar gaan een negatieve invloed op de inkomensontwikkeling.

De inkomensontwikkeling hangt ook samen met de grootte van de woning. In kleine woningen vindt doorgaans de grootste inkomensstijging plaats. Dit wordt echter veroorzaakt door de kenmerken van de bewoners: veelal jongeren met een laag inkomen. Als we daarvoor corrigeren blijkt er juist een positieve samenhang tussen het aantal kamers van de woning en de inkomensontwikkeling van de huurder.

4.2 Inkomensbron

Naast de ontwikkeling van inkomen biedt het analysebestand ook de mogelijkheid om de belangrijkste inkomensbron van huurders in de tijd te volgen. Daarbij maken we onderscheid tussen huurders die a) werk hebben; b) met pensioen zijn; c) studiefinanciering ontvangen; d) een overige uitkering ontvangen; of e) geen inkomen hebben.

Het grootste deel van de huishoudens die een corporatiewoning huren, hebben in het jaar na de verhuring inkomen uit werk. Dit geldt voor 47% van de nieuwe huurders. Op de tweede plaats komen ontvangers van een (overige) uitkering. Zij vormen 26% van de nieuwe instroom. Een kleiner deel van de nieuwe huurders ontvangt pensioen/AOW (14%) of studiefinanciering (11%). Ten slotte is van 3% van de huurders in het jaar na de verhuring geen inkomen bekend.

De voornaamste inkomensbron hangt sterk samen met de levensfase waarin huurders zich bevinden. Studiefinanciering komt bijna alleen voor bij nieuwe huurders tot 30 jaar (30% van deze groep), terwijl pensioen/AOW voorbehouden is aan nieuwe huurders vanaf 55 jaar (60% van deze groep). De meeste instromers tussen 30 en 55 jaar hebben ofwel inkomen uit arbeid (49%) ofwel een overige uitkering (28%).

In tabel 4-2 zijn de regionale verschillen te zien. In de regio Amsterdam hebben meer nieuwe huurders betaald werk dan in de andere regio's. In Rijnmond bestaat een relatief

groot deel van de instroom uit gepensioneerden en uitkeringsontvangers. En in Haaglanden zijn nieuwe huurders met studiefinanciering oververtegenwoordigd.

tabel 4-2 Voornaamste inkomensbron van huurders van corporatiewoningen in het jaar na verhuring, per regio

	Haaglanden	Regio Amsterdam	Rijnmond	Totaal
inkomen uit arbeid	43,0%	52,0%	42,2%	46,6%
pensioen/AOW	13,9%	12,2%	17,3%	14,2%
studiefinanciering	13,6%	10,9%	8,6%	10,9%
overige uitkering	25,7%	22,2%	29,8%	25,5%
zonder inkomen	3,8%	2,7%	2,2%	2,8%

Weinig verschuivingen tussen werk en uitkering

Om te onderzoeken in hoeverre de voornaamste inkomensbron van huurders in de loop der tijd verandert, hebben we per huurder de voornaamste inkomensbron in het jaar na de verhuring vergeleken met de voornaamste inkomensbron vijf later, mits deze huurder nog steeds in dezelfde woning woonde.

Bij ongeveer een kwart van de huurders die na vijf nog in dezelfde corporatiewoning wonen, is de belangrijkste inkomensbron in de tussentijd gewijzigd. De meeste wijzigingen vinden plaats bij huurders die in het jaar na verhuring studiefinanciering kregen. Na vijf jaar ontvangt 20% nog altijd studiefinanciering. De meerderheid (58%) heeft inmiddels inkomen uit werk. Een klein deel (18%) ontvangt een uitkering.

Bij de overige inkomensbronnen zien we veel minder wijzigingen. Huurders die met pensioen zijn, blijven bijna altijd gepensioneerd. Ook de meeste huurders die inkomen uit arbeid hebben, zijn vijf jaar later nog steeds aan het werk (81%). Zorgwekkender is dat ook huurders met een uitkering in veruit de meeste gevallen (2 op 3) na vijf jaar nog steeds afhankelijk zijn van een uitkering. Dit geldt ook voor huurders tot 30 jaar.

Uit tabel 4-3 blijkt dat de verschuivingen van huurders op de arbeidsmarkt per regio verschillen. In de regio Amsterdam hebben relatief veel huurders in vijf jaar tijd inkomen uit werk gehouden of gekregen. In Rijnmond zijn juist relatief veel huurders die nog altijd een uitkering ontvangen of in een uitkering terecht zijn gekomen. Haaglanden scoort op beide punten tussen deze regio's in.

tabel 4-3 Verschuivingen tussen inkomen en arbeid en overige uitkering, percentages van huurders die vijf jaar in dezelfde corporatiewoning wonen, per regio

jaar 0	jaar 5	Haaglanden	Regio Amsterdam	Rijnmond
inkomen uit arbeid	inkomen uit arbeid	80,0%	82,9%	76,9%
	overige uitkering	13,4%	11,8%	15,4%
overige uitkering	inkomen uit arbeid	20,1%	20,8%	17,8%
	overige uitkering	66,1%	66,1%	68,0%

4.3 Scheefheid

In de beleidsdiscussie over wonen wordt vaak gesproken over goedkope en dure scheefheid. Volgens de definitie van het Rijk is sprake van goedkope scheefheid wanneer gereguleerde huurwoningen (met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens) bewoond worden door huurders met een midden- of hoger inkomen. Bij dure scheefheid gaat het om huurders uit de primaire doelgroep die in een woning boven de aftoppingsgrens wonen.

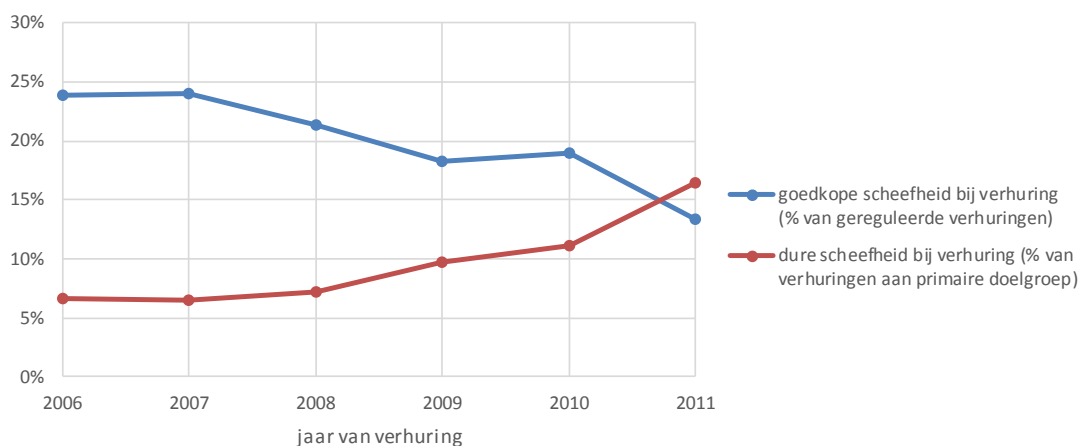
Deze definities zijn niet onomstreden. Huurders die volgens deze afbakening goedkoop scheefwonen, kunnen in de praktijk een netto huurquote hebben waarmee ze onvoldoende bestedingsruimte overhouden om te voorzien in de kosten van hun dagelijks levensonderhoud, zoals becijferd door het Nibud. Dit geldt met name voor grote gezinnen. Andersom zouden sommige dure-scheefwoners (met name alleenstaande 65-plussers aan de bovenkant van de primaire doelgroep) mede dankzij de huurtoeslag ook een woning boven de aftoppingsgrens kunnen betalen. Op deze discussie gaan we hier verder niet in. In dit onderzoek richten we ons op de vraag in hoeverre er sprake is van dynamiek in de scheefheid.

Scheefheid na verhuring

Eerst kijken we naar de scheefheid vlak na de verhuring. Hiervoor maken we gebruik van de inkomensgegevens van huurders die zijn ingestroomd in de periode 2006 tot en met 2012. Van de huurders die in deze periode een gereguleerde huurwoning zijn gaan huren, behoorde 80% tot de primaire of secundaire doelgroep (hierna: doelgroep). Bij één op de vijf huurders was dus sprake van goedkope scheefheid. Van de nieuwe huurders uit de primaire doelgroep kreeg 88% een woning onder de aftoppingsgrens. De overige 12% woonde duur scheef.

Bij deze cijfers horen enkele kanttekeningen. Ten eerste zijn ze in de loop der tijd aan verandering onderhevig. In 2011 is de 90%-toewijzingsnorm ingevoerd, waardoor het aandeel verhuringen aan midden- en hogere inkomens beperkt is. In figuur 4-3 is te zien dat de goedkope scheefheid bij verhuring in de jaren daarvoor al aan het afnemen was. Bij de dure scheefheid zien we een omgekeerde trend: na 2008 werden steeds meer huishoudens uit de primaire doelgroep gehuisvest in een woning boven de aftoppingsgrens. Dit leidde uiteindelijk tot de invoering van de passendheidsnorm in 2016.

figuur 4-3 Goedkope en dure scheefheid bij verhuring per verhuurjaar, 2006-2011



Een tweede kanttekening heeft betrekking op het peiljaar van de inkomensgegevens. In dit onderzoek kijken we naar het inkomen (en de huur) in het jaar na de verhuring, terwijl het inkomen bij toewijzing doorgaans getoetst wordt op basis van (door Belastingdienst vastgestelde) inkomensgegevens van twee kalenderjaren eerder.

Dynamiek in goedkope scheefheid

De vraag is nu in hoeverre scheefheid aan verandering onderhevig is. Hiervoor vergelijken we de scheefheid in het jaar na verhuring per huurder met de scheefheid vijf jaar later. Daarbij beperken we ons tot goedkope scheefheid.

Na vijf jaar zijn 39% van de huurders uit de doelgroep en 35% van de ‘goedkoop-scheefwoners’ vertrokken. Van de resterende huurders woont na vijf jaar 18% goedkoop scheef⁸. Daarbij zien we dat 13% van de huurders die in jaar 0 tot de doelgroep behoorden, in jaar 5 goedkoop scheefwonen. Andersom behoort een derde van de huurders die aanvankelijk scheefwoonden, vijf jaar later tot de doelgroep (zie figuur 4-4).

figuur 4-4 Dynamiek van huurders uit de doelgroep en goedkope-scheefwoners

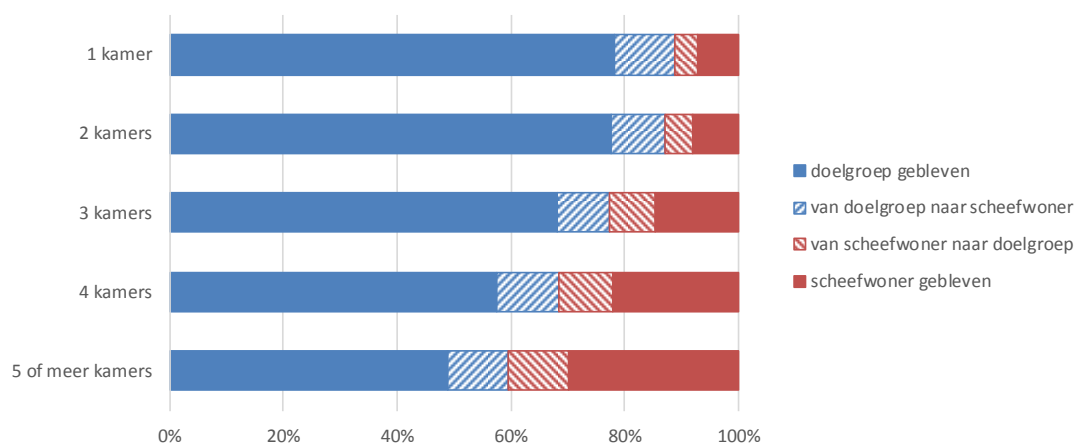


De mate waarin verschuivingen plaatsvinden tussen de doelgroep en goedkoop-scheefwoners verschilt per leeftijdsgroep. Bij de jongeren tot 30 jaar die na vijf jaar nog in dezelfde gereguleerde huurwoning wonen, zijn huurders uit de doelgroep vaker scheefwoner geworden (22%) dan bij de leeftijdsgroep tussen 30 en 55 jaar (14%) en die vanaf 55 jaar (minder dan 10%). Oudere huurders vanaf 55 jaar die aanvankelijk scheefwoonden, zijn na vijf jaar relatief vaak onder de doelgroepgrens gezakt (37%), in vergelijking met huurders tot 30 jaar (33%) en die tussen 30 en 55 jaar (31%).

In figuur 4-5 is te zien dat goedkope scheefheid vooral voorkomt bij grote woningen. Ook vinden bij grote woningen relatief veel verschuivingen plaats, met name van doelgroep naar scheefwoner.

⁸ Alleen van de huurders die in 2006 of 2007 zijn ingestroomd hebben we gegevens over het belastbaar inkomen in zowel het jaar na verhuring (2007 of 2008) als vijf jaar later (2012 of 2013).

figuur 4-5 *Verschuivingen van doelgroep naar scheefwoners, van huurders die na vijf jaar nog in dezelfde corporatiewoning wonen*



Relaties in perspectief

Met behulp van logistische regressieanalyses is onderzocht in hoeverre de kans op verandering van doelgroep naar scheefwoner (of andersom) samenhangt met andere kenmerken van de huurder of de woning. De resultaten (zie tabel B2-5) komen overeen met de uitkomsten van de analyse van de inkomensontwikkeling. Dat betekent dat jonge huishoudens die tot de doelgroep behoren een relatief grote kans maken om in vijf jaar tijd goedkope-scheefwoner te worden, mits ze dan nog niet verhuisd zijn. Die kans neemt verder toe wanneer ze een paar (met of zonder kinderen) zijn, hoog opgeleid zijn (of student) en/of autochtoon. Andersom zien we bij goedkope-scheefwoners dat de kans om na vijf jaar tot de doelgroep te behoren groter is wanneer de huurder ouder is, een eenouderhuishouden vormt, laag opgeleid is en een niet-westerse achtergrond heeft.

Als we ook de woningkenmerken in de analyse betrekken, dan blijkt dat de overgang van doelgroep naar scheefwoner relatief vaak voorkomt in grote woningen. In deze woningen komt goedkope scheefheid ook direct na de verhuring al het meeste voor. De kans dat een huurder de omgekeerde beweging maakt – van scheefwoner naar doelgroep – is juist het grootst bij kleine woningen.

5 Verhuisdynamiek

Welke factoren beïnvloeden de mutatiegraad van corporatiewoningen?

Jaarlijks komt een deel van de corporatiewoningen vrij, omdat de bewoners zijn vertrokken. De meeste mutaties zijn het gevolg van verhuizingen. Daarnaast wordt een klein deel veroorzaakt door het overlijden van de huurder, meestal alleenstaande ouderen. Ondanks dit laatste gegeven, gebruiken we de mutatiegraad als indicator voor verhuisdynamiek.

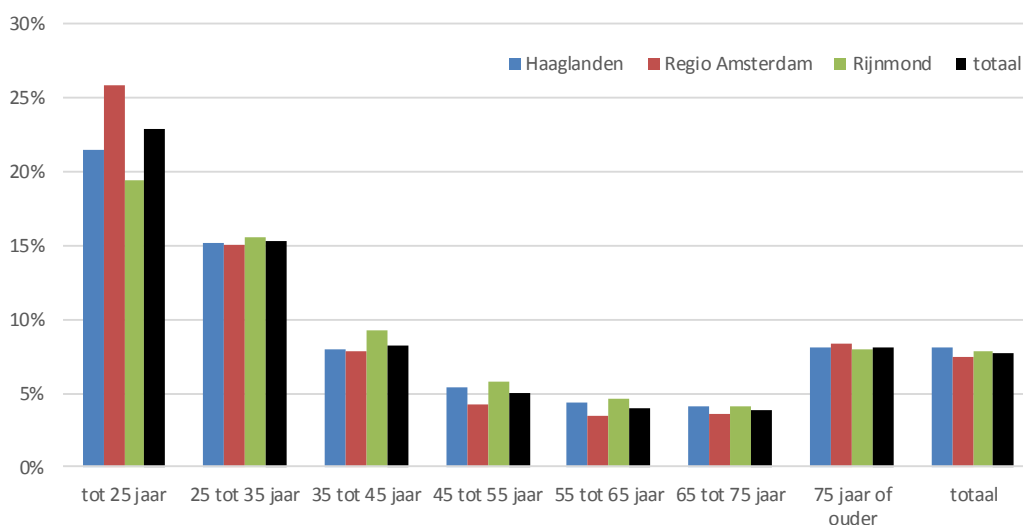
In dit hoofdstuk analyseren we de mutaties van corporatiewoningen in het jaar 2014. In dat jaar bedroeg de mutatiegraad in Haaglanden 8,1%, in de regio Amsterdam 7,5% en in Rijnmond 7,8%.

5.1 Verschillen tussen huurders

Allereerst bekijken we de verschillen in de mutatiegraad van woningen tussen diverse groepen huurders van die woningen. We gebruiken daarvoor de kenmerken op 1 januari 2014.

De grootste verschillen in de mutatiegraad zien we tussen leeftijdsgroepen: hoe jonger de huurder, hoe groter de kans dat een corporatiewoning vrijkomt. In 2014 verhuisde 23% van de huurders tot 25 jaar, tegen nog geen 4% van de huurders tussen 65 en 75 jaar. Bij ouderen vanaf 75 jaar ligt de mutatiegraad hoger (8%), door overlijden of behoefte aan een andere woonvorm met zorg.

figuur 5-1 Mutatiegraad van corporatiewoningen naar leeftijd van de huurder, per regio, 2014

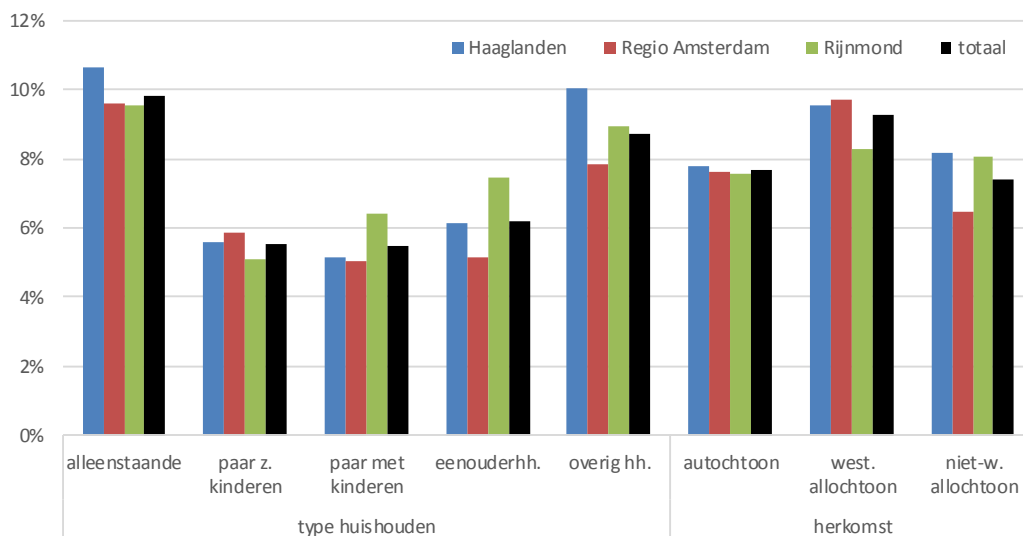


Type huishouden en achtergrond

De verschillen in mutatiegraad tussen diverse typen huishoudens zijn afgebeeld in figuur 5-2. Bij alleenstaanden is de kans dat een woning vrijkomt duidelijk groter dan bij de andere typen. Paren met kinderen blijven juist relatief vaak in hun corporatiewoning wonen.

De verschillen tussen typen huishoudens worden enigszins gemaskeerd door de invloed van de leeftijd. Een groot deel van de alleenstaanden en paren zonder kinderen bestaat uit ouderen, terwijl de meeste huishoudens met kinderen tussen 25 en 45 jaar oud zijn. Als we voor de leeftijd corrigeren, komen de verschillen veel duidelijker naar voren, met name tussen paren met en zonder kinderen.

figuur 5-2 Mutatiegraad van corporatiewoningen naar type huishouden en achtergrond van de huurder, per regio, 2014



In figuur 5-2 zijn ook de verschillen in mutatiegraad naar achtergrond van de huurder te zien. In alle drie de regio's vertonen allochtonen met een westerse achtergrond de grootste verhuisdynamiek. In Haaglanden en Rijnmond is de mutatiegraad onder autochtone huurders het laagst. In de regio Amsterdam verhuizen niet-westerse allochtonen het minst vaak.

Ook hier speelt het leeftijdseffect een rol. Onder autochtone huurders is het aandeel ouderen veel groter dan onder allochtonen. Als we hiervoor corrigeren, blijkt de kans dat een woning vrijkomt bij autochtonen bijna even groot als bij westerse allochtonen. Bij niet-westerse allochtonen is de verhuiskans daarentegen significant kleiner dan onder leeftijdsgenoten met een andere achtergrond.

Inkomen en opleiding

In tabel 5-1 is de mutatiegraad van corporatiewoningen uitgesplitst naar inkomen. De verschillen tussen de inkomensgroepen zijn vrij beperkt. De mutatiegraad is het grootst bij de primaire doelgroep. Naarmate de huurder een hoger inkomen heeft, neemt de kans dat de woning vrijkomt licht af. Dit patroon zien we in alle drie de regio's.

tabel 5-1 Mutatiegraad van corporatiewoningen naar inkomen, inkomensbron en opleiding van de huurder, per regio in 2014

	Haaglanden	Regio Amsterdam	Rijnmond	Totaal
primaire doelgroep	7,7%	6,9%	7,7%	7,4%
secundaire doelgroep	7,4%	6,3%	6,9%	6,8%
middeninkomens	5,8%	4,9%	5,8%	5,4%
hogere inkomens	5,7%	4,6%	5,5%	5,1%

Veel grotere verschillen worden zichtbaar als we de mutatiegraad uitsplitsen naar de belangrijkste inkomensbron van de huurder (tabel 5-2). Studenten verhuizen het meest. Bij huurders die gepensioneerd zijn, is de mutatiegraad het laagst, gevolgd door huurders die een uitkering krijgen. Huurders die een betaalde baan hebben, nemen een middenpositie in.

tabel 5-2 Mutatiegraad van corporatiewoningen naar inkomen, inkomensbron en opleiding van de huurder, per regio in 2014

	Haaglanden	Regio Amsterdam	Rijnmond	Totaal
inkomen uit arbeid	6,3%	6,0%	6,8%	6,3%
pensioen/AOW	3,5%	3,2%	3,5%	3,4%
studiefinanciering	13,3%	14,2%	11,8%	13,3%
overige uitkering	5,0%	3,9%	5,4%	4,7%
zonder inkomen	10,4%	7,4%	8,6%	8,5%
laag opgeleid	7,7%	6,0%	8,1%	7,2%
middelbaar opgeleid	10,4%	9,4%	10,0%	9,8%
hoog opgeleid	14,9%	12,7%	13,4%	13,3%

De hoogst voltooide opleiding is slechts voor een beperkte, relatief jonge groep huurders bekend. Binnen deze groep is de verhuiskans groter naarmate de huurders een hogere opleiding hebben. Vooral bij huurders met een afgeronde HBO- of universitaire studie ligt de mutatiegraad hoog.

5.2 Verschillen tussen corporatiewoningen

De mutatiegraad van corporatiewoningen verschilt niet alleen tussen groepen huurders, maar ook tussen diverse typen woningen.

In de eerste plaats maakt de grootte van de woning verschil. Kleine corporatiewoningen komen vaker vrij dan grote woningen. Vooral éénkamerwoningen hebben een hoge omloopsnelheid, hoewel dat in Rijnmond minder het geval lijkt. In alle drie de regio's kwam in 2014 slechts 5% van de woningen met 5 of meer kamers vrij.

tabel 5-3 Mutatiegraad van corporatiewoningen naar aantal kamers en huurklasse, 2014

	Haaglanden	Regio Amsterdam	Rijnmond	Totaal
1 kamer	23,6%	20,0%	13,6%	20,5%
2 kamers	10,7%	9,7%	11,2%	10,3%
3 kamers	7,2%	6,6%	7,8%	7,2%
4 kamers	5,3%	4,8%	6,1%	5,4%
5 of meer kamers	4,9%	4,4%	5,2%	4,8%
tot kwal. kortingsgrens	12,6%	10,7%	10,1%	11,0%
tot 1 ^e aftoppingsgrens	6,8%	5,7%	6,7%	6,3%
tot 2 ^e aftoppingsgrens	4,7%	4,6%	5,7%	5,0%
tot huurtoeslaggrens	5,1%	4,8%	5,9%	5,2%
vrije sector	9,2%	10,8%	10,7%	10,4%

In de tweede plaats zien we ook verschillen als we kijken naar de huurprijs. De hoogste mutatiegraad zien we bij de goedkoopste woningen, tot de kwaliteitkortingsgrens, en de woningen in de vrije sector.

5.3 Scheefheid

Ten slotte kijken we naar de verhuisdynamiek van zogenaamde ‘scheefwoners’ (zie definities in hoofdstuk 4). In tabel 5-4 is per regio de mutatiegraad te zien van woningen die door scheefwoners bewoond worden.

In de eerste plaats wordt de mutatiegraad van goedkoop-scheefwoners vergeleken met die van andere huurders van gereguleerde huurwoningen, die wel tot de doelgroep behoren. Uit deze vergelijking blijkt dat goedkoop-scheefwoners in alle drie de regio’s minder verhuizen dan huurders uit de doelgroep.

tabel 5-4 Mutatiegraad van corporatiewoningen die bewoond worden door scheefwoners, 2014

	Haaglanden	Regio Amsterdam	Rijnmond	Totaal
goedkoop-scheefwoner	5,8%	4,6%	5,6%	5,2%
doelgroep	7,7%	6,6%	7,4%	7,1%
totaal gereguleerd	7,2%	6,0%	6,9%	6,6%
duur-scheefwoner	5,2%	5,1%	6,9%	5,7%
overig prim. doelgroep	8,2%	7,0%	7,7%	7,6%
totaal prim. doelgroep	7,7%	6,7%	7,6%	7,3%

In de tweede plaats vergelijken we de mutatiekans van duur-scheefwoners met die van overige huurders uit de primaire doelgroep die wel passend (onder de aftoppingsgrens) gehuisvest zijn. Daaruit blijkt dat ook duur-scheefwoners relatief weinig verhuizen.

5.4 Relaties in perspectief

Bij de bovenstaande verschillen is telkens de vraag in hoeverre die verschillen veroorzaakt worden door het kenmerk waarop onderscheid wordt gemaakt of door achterliggende kenmerken die daarmee samenhangen. Om die vraag te beantwoorden zijn diverse logistische regressieanalyses uitgevoerd voor de mutatiekans⁹.

Huurderskenmerken

In de eerste plaats is de invloed van de kenmerken van de huurders op de mutatiekans geanalyseerd. Uit de resultaten (tabel B2-6) blijkt dat alle kenmerken (leeftijd, type huishouden, achtergrond, inkomensgroep, voornaamste inkomensbron) een significant effect hebben op de kans dat de woning vrijkomt. De meeste uitkomsten komen overeen met de hierboven beschreven resultaten (zie 5.1), maar er zijn ook verschillen¹⁰:

- Bij eenouderhuishoudens is de mutatiekans (nog) kleiner dan bij paren met kinderen;

⁹ De tabellen met de uitkomsten zijn te vinden in bijlage 2.

¹⁰ Deze uitspraken gelden alleen als alle overige kenmerken gelijk zijn (*ceteris paribus*).

- Autochtonen verhuizen niet alleen vaker dan niet-westerse allochtonen, maar ook vaker dan westerse allochtonen;
- Bij huurders met een hoger inkomen is de mutatiekans groter dan bij huurders uit de secundaire doelgroep en de middeninkomens.

Levensgebeurtenissen

In de wetenschappelijke literatuur over verhuisgedrag is veel aandacht voor de rol van zogenaamde levensgebeurtenissen ('life events'). Volgens de levensloopbenadering komen verhuisbeslissingen vaak voort uit belangrijke mijlpalen in de levensloop, bijvoorbeeld een verandering van baan of studie of wijzigingen in de samenstelling van het huishouden. Door deze veranderingen past de woonsituatie soms niet meer bij het huishouden, waardoor de behoefte ontstaat om te verhuizen. Huishoudens kunnen zowel voor (anticiperend op) als na (in reactie op) dergelijke gebeurtenissen besluiten te verhuizen.

In dit onderzoek hebben we alleen zicht op levensgebeurtenissen die tijdens de woonduur in een corporatiewoning plaatsvinden. Voor alle huurders die tussen 2012 en 2014 dezelfde corporatiewoningen bewoonden (dus niet verhuisd zijn), hebben we binnen deze periode vastgesteld: a) of het type huishouden is gewijzigd; b) in hoeverre hun (belastbaar) inkomen is veranderd; en c) of de voornaamste inkomensbron is gewijzigd.

Vervolgens zijn deze variabelen één voor één toegevoegd aan het (hiervoor besproken) logistische regressiemodel, waarin de mutatiekans geschat wordt op basis van de kenmerken van de huurders. Uit de resultaten (zie tabel B2-7) blijkt het volgende:

- Wijzigingen in het type huishouden hebben een positief effect op de mutatiekans. Huishoudens waarvan de samenstelling tussen 2012 en 2014 is gewijzigd, verhuizen veel vaker dan huishoudens waarbij dit niet het geval is. Dit geldt met name voor huurders die tussen 2012 en 2014 een gezin (paar met kinderen) zijn gaan vormen.
- De ontwikkeling van het belastbaar inkomen in de twee voorgaande jaren heeft geen significant effect op de mutatiekans. Een stijging of daling van het inkomen heeft dus geen meetbare invloed op de verhuisbeslissingen van huurders.
- Wijzigingen in de belangrijkste inkomensbron van huurders hebben wel een positieve invloed op de mutatiekans. Dat zien we met name bij huurders die tussen 2012 en 2014 een baan hebben gevonden. Pensionering heeft juist een negatief effect op de verhuismobiliteit.

Ten slotte zijn de bovenstaande drie ontwikkelingen tegelijkertijd toegevoegd aan het model. De uitkomsten wijzen uit dat wijzigingen in het type huishouden veruit de meeste invloed hebben op de verhuismobiliteit van huurders van corporatiewoningen. Het effect van de inkomensontwikkeling is wederom niet significant en het effect van een wijziging in inkomensbron is gering. Huurders van corporatiewoningen gaan dus vooral verhuizen als de samenstelling van hun huishouden verandert.

Woningkenmerken

In paragraaf 5.2 lieten we zien dat de mutatiegraad ook verschilt per type woning. De vraag is in hoeverre deze verschillen te maken hebben met de kenmerken van de woningen zelf of met de kenmerken van hun bewoners. Deze hangen immers ook samen: kleine woningen worden meestal bewoond door kleine huishoudens en dure woningen relatief vaak door huishoudens met een wat hoger inkomen.

Om het zelfstandige effect van de woningkenmerken te kunnen analyseren, zijn de woningkenmerken toegevoegd aan het logistische regressiemodel waarin ook de huurderskenmerken als verklarende variabelen zijn opgenomen. Naast het aantal kamers en de huurklasse is ook het aantal wws-punten in de analyse betrokken. Bovendien is een variabele toegevoegd die de woningbezetting weergeeft: het aantal personen per kamer. We verwachten dat huishoudens eerder zullen verhuizen naarmate ze krapper behuisd zijn.

Uit de resultaten (in tabel B2-8) komt naar voren dat zowel de kenmerken van de huurder als de kenmerken van de woning significante effecten hebben op de mutatiekans. De invloed van de diverse huurderskenmerken blijft na toevoeging van de woningkenmerken grosso modo gelijk. De effecten van het aantal kamers en de huurklasse zijn in lijn met de eerder besproken verschillen. Het aantal wws-punten heeft een negatieve invloed op de verhuismobiliteit: hoe hoger de kwaliteit, des te minder wordt er verhuisd. Het effect van de woningbezetting, ten slotte, is zoals verwacht: naarmate het aantal personen per kamer groter is, neemt de mutatiekans toe. Dit effect is nog groter als we ook wijzigingen in het type huishouden in de analyse betrekken. Vooral nieuwe gezinnen die krap wonen, verhuizen vaak uit hun corporatiewoning.

Scheefheid

Om de invloed van goedkope en dure scheefheid op verhuisdynamiek in perspectief te kunnen plaatsen zijn de effecten getoetst door deze toe te voegen aan het regressiemodel (zie tabel B2-8). Het onderscheid tussen goedkoop-scheefwoners en doelgroephuishoudens heeft geen significant effect op de verhuiskans. De verschillen in tabel 5-4 worden kennelijk verklaard door andere kenmerken. Binnen de primaire doelgroep heeft het onderscheid tussen duur-scheefwoners en passend wonenden wel effect. Als we corrigeren voor andere kenmerken blijken duur-scheefwoners vaker te verhuizen dan andere huurders uit de primaire doelgroep. Goedkoop scheefwonen is voor huurders kennelijk geen reden om te verhuizen, terwijl duur scheefwonen dat wel kan zijn.

6 Conclusies en aanknopingspunten voor beleid

In dit laatste hoofdstuk maken we de balans op: welk beeld komt naar voren over de dynamiek van huurders en welke aanknopingspunten biedt dit voor het woonbeleid.

Het doel van dit onderzoek was om met behulp van longitudinale gegevens inzicht te bieden in de dynamiek in de kenmerken van huurders van corporatiewoningen en de relatie met de verhuisdynamiek. Hiervoor zijn individuele huurders in de tijd gevolgd, vanaf het moment dat zij in een corporatiewoning komen wonen tot het moment dat zij weer vertrekken. Daarbij is gebruikgemaakt van longitudinale registratiegegevens van de woningcorporaties en het CBS over drie regio's: Haaglanden, de regio Amsterdam en Rijnmond.

In de volgende paragraaf keren we eerst terug naar de hoofdvragen. Daarna gaan we in op de relevantie van de antwoorden voor het woonbeleid in de sociale huursector.

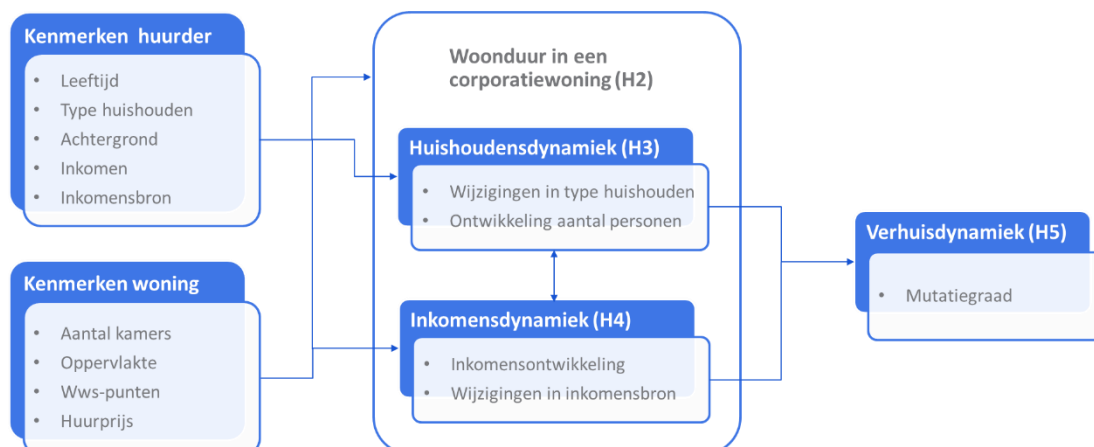
6.1 Conclusies

In de inleiding zijn voor dit onderzoek de volgende hoofdvragen geformuleerd:

1. In hoeverre veranderen de kenmerken van huurders van corporatiewoningen nadat ze de woning betrokken hebben en welke factoren spelen daarbij een rol?
2. In hoeverre wordt het verhuisgedrag van huurders van corporatiewoningen beïnvloed door (veranderingen in) de kenmerken van huurders en woningen?

Om deze hoofdvragen te beantwoorden zijn in de voorgaande hoofdstukken analyses gepresenteerd over de woonduur (hoofdstuk 2), huishoudensdynamiek (hoofdstuk 3), inkomensdynamiek (hoofdstuk 4) en de verhuisdynamiek (hoofdstuk 5). In elk van deze hoofdstukken is gekeken naar de invloed van kenmerken van de huurder en van de woning op de dynamiek. Ook de onderlinge relaties tussen huishoudens-, inkomens- en verhuisdynamiek zijn onderzocht (zie figuur 6-1).

figuur 6-1 Conceptueel schema en opbouw rapport



Dynamiek na vijf jaar woonduur

Voordat we ingaan op de bovenstaande relaties, eerst enkele feiten over de dynamiek van huurders na vijf jaar:

- Na vijf jaar woont nog 58% van de huurders in dezelfde corporatiewoning;

- Van die huurders die na vijf jaar nog over zijn, heeft een kwart een ander type huishouden gekregen, bijvoorbeeld van een alleenstaande naar een paar met kinderen;
- Bij de meeste huurders neemt de grootte van het huishouden toe. Na 5 jaar is het huishouden van de resterende huurders met gemiddeld 0,11 personen gegroeid;
- Ook het belastbaar inkomen stijgt bij de meeste huurders; na 5 jaar gemiddeld met €1.700 op jaarbasis;
- Bij ongeveer een kwart van de resterende huurders heeft zich na 5 jaar een wijziging voorgedaan in het type inkomensbron, bijvoorbeeld van studiefinanciering naar betaalde arbeid;
- 13% van de huurders die bij verhuring tot de doelgroep van corporaties behoorden en na vijf jaar nog steeds een gereguleerde corporatiewoning bewonen, heeft een zodanige inkomensstijging doorgemaakt dat zij na 5 jaar goedkoop scheefwonen;
- Van de huurders die bij verhuring goedkoop scheefwoonden is na vijf jaar 35% vertrokken en van de overigen behoort een derde inmiddels tot de doelgroep.

Uit de analyses blijkt verder dat er grote verschillen bestaan tussen groepen huurders en dat ook de kenmerken van woningen invloed hebben op de dynamiek van huurders.

Leeftijd speelt een doorslaggevende rol

Uit alle analyses blijkt dat de leeftijd van de huurder een doorslaggevende rol speelt in de ontwikkelingen die huurders doormaken. In het leven van jonge huurders vinden op allerlei gebieden veel meer veranderingen plaats dan bij oudere huurders. Bovendien is de richting van die veranderingen bij jongeren anders dan bij ouderen. Bij jonge huurders van corporatiewoningen neemt de omvang van het huishouden en de hoogte van het inkomen over het algemeen toe, als gevolg van gezinsvorming en het opbouwen van een carrière op de arbeidsmarkt. Bij oudere huurders is juist een omgekeerde beweging te zien: kinderen gaan het huis uit en hun kansen op de arbeidsmarkt nemen af. Ook de kans dat huurders verhuizen hangt sterk samen de leeftijd: naarmate huurders jonger zijn, blijven zij korter in een corporatiewoning wonen.

Onafhankelijk van de leeftijd komen uit de analyses ook diverse verschillen tussen autochtone en allochtone huurders naar voren. Bij niet-westerse allochtonen groeit de omvang van het huishouden sneller, maar stijgt het inkomen minder sterk dan bij autochtone huurders. Ook blijven niet-westerse allochtonen langer in een corporatiewoning wonen dan autochtone huurders met dezelfde kenmerken.

Grote woningen bieden meer ruimte voor dynamiek

Naast kenmerken van de huurders hebben ook kenmerken van de woningen invloed op de dynamiek. Vooral de grootte van de woning speelt een belangrijke rol. In woningen met meer kamers blijven huurders langer wonen, vinden meer wijzigingen in de huishoudensamenstelling plaats en is een grotere kans dat goedkope scheefheid ontstaat. Dit wordt verklaard door de flexibiliteit die grotere woningen bieden: in een grote woning kun je ook als alleenstaande wonen, terwijl kleine woningen alleen geschikt zijn voor kleine huishoudens. Wanneer bij huurders van kleine woningen veranderingen in het huishouden plaatsvinden, leidt dit dan ook eerder tot een verhuizing dan bij huurders van grote woningen.

Regionale overeenkomsten en verschillen

De bovenstaande patronen gelden voor alle drie de onderzochte regio's. Naast deze overeenkomsten zien we beperkte verschillen. In de regio Amsterdam blijven huurders relatief lang in een corporatiewoning wonen, waarbij het aantal personen en inkomen sterker stijgt.

6.2 Aanknopingspunten voor beleid

Wat betekenen de bovenstaande conclusies nu voor het beleid van Rijk, gemeenten en woningcorporaties voor de sociale huursector? Zoals in de inleiding gesteld is veel beleid nu gebaseerd op momentopnames en is weinig oog voor de dynamiek die plaatsvindt in het leven van huurders.

Er zijn verschillende manieren denkbaar waarop in het beleid meer rekening kan worden gehouden met de dynamiek van huurders. Daarbij is de principiële vraag welke rol de sociale huursector zou willen of moeten spelen in de wooncarrière van huishoudens. Bij de beantwoording van deze vraag kunnen twee uitersten worden onderscheiden, namelijk:

- *levensloopbestendig huisvesten*, waarbij het uitgangspunt is dat huurders zolang zij dat willen in dezelfde corporatiewoning kunnen blijven wonen; of
- *passend huisvesten*, waarbij het uitgangspunt is dat huurders in dezelfde corporatiewoning kunnen blijven wonen zolang hun kenmerken bij de woning passen.

Bij de eerste variant horen woonarrangementen waarbij de huishoudens- en inkomensdynamiek binnen de woning kunnen worden opgevangen, terwijl deze veranderingen in de tweede variant zouden moeten leiden tot doorstroming.

Deze uiteenlopende rolopvattingen kunnen consequenties hebben voor diverse aspecten van het woonbeleid in de sociale huursector. In de onderstaande tabel zijn de mogelijke consequenties verder uitgewerkt. Daaronder lichten we de verschillen per beleidsaspect nader toe.

tabel 6-1 Uitwerking rolopvattingen per beleidsaspect

Beleidsaspect	Levensloopbestendig huisvesten	Passend huisvesten
Vastgoed	One size fits all (of aanpasbaar)	Maatwerk
Toewijzing	Keuzevrijheid bij toewijzing	Voorwaarden bij toewijzing
Huurcontract	Permanent contract	Tijdelijk huurcontract
Huurprijs	Flexibele huurprijs	Vaste huurprijs

Vastgoedbeleid

Als corporaties huurders een levensloopbestendige woning willen bieden, zullen dat woningen van voldoende grootte moeten zijn, zodat veranderingen in de huishoudensamenstelling binnen de woning kunnen worden opgevangen. Denk aan minimaal drie kamers en 60 vierkante meter woonoppervlakte. Een alternatief voor deze *one size fits all*-benadering zijn aanpasbare woningen, waarvoor al diverse concepten bestaan.

Als corporaties huurders passende woningen willen bieden zullen zij maatwerk moeten leveren: zij zullen hun vastgoedportefeuille moeten differentiëren op basis van de variatie in de

kenmerken van hun doelgroep. Dat betekent dus kleine woningen voor alleenstaanden, grote woningen voor gezinnen, aangepaste woningen voor zorgdoelgroepen etc.

Woningtoewijzing

Zover de huisvestingsverordening dat toelaat, kunnen corporaties bij de toewijzing van hun woningen voorwaarden stellen aan het inkomen en de huishoudensamenstelling van woningzoekenden: de zogenaamde ‘passendheidscriteria’.

Bij levensloopbestendig huisvesten ligt het niet voor de hand om bij toewijzing van woningen stikte voorwaarden te hanteren aan het inkomen en de huishoudengrootte van dat moment. Huurders zouden in deze variant de ruimte moeten krijgen om een woning te kiezen die past bij hun toekomstplannen.

Bij het passend huisvesten van huurders zijn passendheidscriteria bij toewijzing essentieel om ervoor te zorgen dat het juiste huishouden in de juiste woning terecht komt.

Huurcontract

Tot voor kort werden bijna alle corporatiewoningen voor onbepaalde tijd verhuurd. De laatste jaren bieden steeds meer corporaties bij een deel van hun woningen een tijdelijk huurcontract aan, bijvoorbeeld bij jongerenwoningen, Met de Wet Doorstroming Huurmarkt zijn de mogelijkheden hiervoor verruimd.

Het spreekt bijna voor zich dat huurders in de levensloopbestendige variant een huurcontract voor onbepaalde tijd krijgen. Het is in deze variant immers helemaal aan de huurders zelf om te bepalen hoe lang zij in hun corporatiewoning willen blijven wonen.

Bij het passend huisvesten van huurders ligt het veel meer voor de hand om tijdelijke huurcontracten toe te passen. Hierbij kan periodiek worden getoetst of de huurder nog tot de specifieke doelgroep voor de betreffende woning behoort. Is dit niet het geval, dan wordt de huurder geacht te vertrekken.

Huurbeleid

Het levensloopbestendig huisvesten van huurders zoals hierboven beschreven betekent dat ook huurders met een hoger inkomen de keuze hebben om in een corporatiewoning te (blijven) wonen. Wanneer corporaties vaste huurprijzen hanteren, waarin het inkomen van de huurder geen rol speelt, zou dit ertoe leiden dat de goedkope scheefheid toeneemt en volkshuisvestelijke middelen ondoelmatig worden besteed. Dit kan voorkomen worden door flexibele huurprijzen te hanteren, die bij inkomensstijging of –daling kunnen worden aangepast. Zo kunnen huurders in dezelfde woning blijven wonen, maar betalen ze wel naar draagkracht.

Bij passend huisvesten is flexibilisering van de huurprijzen minder aan de orde, omdat de huurder hierbij geacht wordt door te stromen zodra deze niet meer tot de doelgroep behoort. In theorie zou een huurprikkel daarbij kunnen helpen, maar er is nog geen bewijs voor dat dit werkt.

Ten slotte

De bovenstaande gedachtenoefening gaat uit van een scherpe tweedeling om daarmee de principiële keuze helder te maken. Bij het maken van deze keuze kunnen diverse overwegingen een rol spelen, zoals de spanning op de regionale woningmarkt en de samenstelling van

de sociale huurvoorraad. Ook zouden per doelgroep verschillende keuzes kunnen worden gemaakt. Zo ligt het bij het huisvesten van jongeren, gezien de dynamiek, meer voor de hand om dit voor een beperkte periode te doen dan voor ouderen.

We hopen in elk geval dat dit onderzoek eraan bijdraagt dat in het beleid voor de sociale huursector bewuster rekening wordt gehouden met de dynamiek van huurders van corporatiewoningen.

Bijlage 1 Huurklassen en inkomensgroepen

Huurprijzen en -klassen

De huurklassen die in dit onderzoek worden gehanteerd zijn gebaseerd op de kale huurprijzen die woningcorporaties jaarlijks aanleveren aan de verenigingen van woningcorporaties in de onderzochte regio's. Bij de indeling in huurklassen zijn de onderstaande huurgrenzen uit de huurtoeslagregeling gehanteerd:

tabel B1-1 Gehanteerde huurprijsgrenzen per jaar (op 1 januari)

jaar	kwaliteit-kortingsgrens	eerste aftoppingsgrens	tweede aftoppingsgrens	huurtoeslaggrens
2002	€ 298,59	€ 427,46	€ 458,32	€ 541,36
2003	€ 307,49	€ 440,12	€ 471,67	€ 565,44
2004	€ 317,03	€ 453,77	€ 486,30	€ 585,24
2005	€ 325,91	€ 466,48	€ 499,92	€ 597,54
2006	€ 331,78	€ 474,88	€ 508,92	€ 604,72
2007	€ 339,08	€ 485,33	€ 520,12	€ 615,01
2008	€ 343,49	€ 491,64	€ 526,89	€ 621,78
2009	€ 348,99	€ 499,51	€ 535,33	€ 631,73
2010	€ 357,37	€ 511,50	€ 548,18	€ 647,53
2011	€ 361,66	€ 517,64	€ 554,64	€ 652,52
2012	€ 366,37	€ 524,37	€ 561,98	€ 664,66
2013	€ 374,44	€ 535,91	€ 574,35	€ 681,02
2014	€ 389,05	€ 556,82	€ 596,75	€ 699,48
2015	€ 403,06	€ 576,87	€ 618,24	€ 710,68
2016	€ 409,92	€ 586,68	€ 628,76	€ 710,68

Inkomen en inkomensgroepen

Speciaal voor dit onderzoek heeft het CBS het belastbaar inkomen op persoonsniveau aan-geleverd, voor de jaren 2007 tot en met 2013. Per corporatiewoning is het inkomen van alle bewoners bij elkaar opgeteld om het huishoudeninkomen te berekenen. Op deze manier kon per jaar van ca. twee derde van de huurders het inkomen vastgesteld worden. Dit aandeel is ongeveer gelijk voor elke inkomensbron.

In dit onderzoek worden vier inkomensgroepen onderscheiden:

- *Primaire doelgroep*: huurders met een inkomen tot de maximum-inkomensgrenzen voor huurtoeslag;
- *Secundaire doelgroep*: huurders met een inkomen tussen de maximum-inkomensgrenzen voor huurtoeslag en de inkomensgrens voor de doelgroep van woningcorporaties uit de staatssteunregeling (daeb);
- *Middeninkomens*: huurders met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de doelgroep van woningcorporaties uit de staatssteunregeling (daeb) en de maximum-inkomensgrens voor middeninkomens uit de inkomensafhankelijke huurverhoging (iah);
- *Hogere inkomens*: huurders met een inkomen boven de maximum-inkomensgrens voor middeninkomens uit de inkomensafhankelijke huurverhoging (iah).

tabel B1-2 Gehanteerde inkomensgrenzen per jaar

jaar	maximuminkomen huurtoeslag				doelgroep daeb	midden-inkomen iah
	1p <65jr	2+p <65jr	1p ≥65jr	2+p ≥65jr		
2007	€ 20.301	€ 27.576	€ 18.251	€ 24.276	€ 30.033	€ 38.419
2008	€ 20.600	€ 27.950	€ 18.525	€ 24.625	€ 30.994	€ 39.649
2009	€ 20.975	€ 28.475	€ 19.800	€ 27.075	€ 32.426	€ 41.481
2010	€ 21.450	€ 29.125	€ 20.200	€ 27.575	€ 33.000	€ 42.215
2011	€ 21.625	€ 29.350	€ 20.325	€ 27.750	€ 33.614	€ 43.000
2012	€ 22.025	€ 29.900	€ 20.675	€ 28.225	€ 34.085	€ 43.602
2013	€ 21.025	€ 28.550	€ 21.100	€ 28.725	€ 34.229	€ 43.786
2014	€ 21.600	€ 29.325	€ 21.600	€ 29.400	€ 34.678	€ 44.360
2015	€ 21.950	€ 29.800	€ 21.950	€ 29.825	€ 34.911	€ 44.657
2016	€ 22.100	€ 30.000	€ 22.100	€ 30.050	€ 35.739	€ 45.715

Goedkope en dure scheefheid

In dit onderzoek is sprake van goedkope scheefheid als een gereguleerde huurwoning (met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens) bewoond wordt door een huurder die niet tot de primaire of secundaire doelgroep behoort¹¹.

Van dure scheefheid is sprake wanneer een huurder uit de primaire doelgroep in een gereguleerde huurwoning woont met een huurprijs boven de aftoppingsgrens die voor zijn huishouden geldt.

¹¹ In sommige onderzoeken wordt de grens gelegd bij de tijdelijk verhoogde inkomensgrens van €39.874. Vanwege het tijdelijke karakter daarvan is daar in dit onderzoek niet voor gekozen.

Bijlage 2 Resultaten meervoudige regressieanalyses

In deze bijlage worden de resultaten van de meervoudige regressieanalyses in tabelvorm weergegeven. De conclusies zijn in de betreffende hoofdstukken beschreven.

In dit onderzoek zijn de volgende meervoudige analysemethoden toegepast: cox-regressie-analyse, logistische regressieanalyse en variantieanalyse.

- Cox-regressieanalyse is een methode voor 'survival analyse', waarbij een duur (in dit geval de woontuur) geschat wordt, met behulp van de kans dat de duur op enig moment eindigt. In de modellen in tabel B2-1 schatten we de kans dat de woontuur eindigt (en de huurder dus vertrekt), op basis van de kenmerken van huurders en woningen.
- Ook bij de logistische regressieanalyses worden kansen geschat op basis van de kenmerken van huurders en woningen. Deze methode gebruiken we hier voor de kans op een wijziging in de huishoudensamenstelling (B2-2), goedkope scheefheid (B2-5) en de verhuiskans (B2-6 t/m B2-8).
- Variantieanalyse gebruiken we om de ontwikkeling in de huishoudengrootte (B2-3) en het belastbaar inkomen (B2-4) in de eerste vijf jaar na verhuring te schatten, op basis van de kenmerken van huurders en woningen.

Het doel van deze analyses is om de relaties tussen de kenmerken van huurders en woningen en het onderwerp (afhankelijke variabele) van de analyse in samenhang te bekijken.

In alle tabellen zijn meerdere modellen opgenomen, met verschillende combinaties van kenmerken van huurders en woningen. Eerst bekijken we alleen de relaties met de kenmerken van huurders. Vervolgens voegen we de woningkenmerken aan het model toe. De omvang van de selectie (N) waarop de analyses betrekking hebben, verschilt per model, omdat niet alle kenmerken voor alle onderzoekseenheden beschikbaar zijn.

Bij de variantieanalyses wordt in de tabellen de regressiecoëfficiënt (B) getoond. Deze laat zien in hoeverre de afhankelijke variabele toe- of afneemt wanneer de variabele één eenheid groter is. Bij categoriale variabelen worden de uitkomsten vergeleken met een referentiecategorie. Bij de cox- en logistische regressieanalyses bestaat de getoonde output uit de zogenaamde *odds ratio*: de e-macht van de regressiecoëfficiënt ($\text{Exp}B$). Een odds ratio boven de 1 geeft aan dat de variabele positief samenhangt met de afhankelijke variabele; onder de 1 is sprake van een negatieve samenhang. Een $\text{Exp}B$ van 2 betekent dat de kans 2 keer zo groot is; 0,5 betekent dat de kans twee keer zo klein is.

Bij alle coëfficiënten is aangegeven in hoeverre de getoonde samenhang significant is. Bij de interpretatie van de uitkomsten moet rekening worden gehouden met de onderlinge samenhang (interacties) tussen kenmerken van de huurder (bijv. leeftijd en pensioen) en de woning (bijv. aantal kamers en huurprijs).

Woonduur (tabellen bij hoofdstuk 2)

tabel B2-1 Resultaten cox-regressieanalyses woonduur, relaties met kenmerken van de huurder en de woning bij verhuring

	model 1	model 2	model 3	model 4
	Exp(B)	Exp(B)	Exp(B)	Exp(B)
regio (ref: regio Amsterdam)				
Haaglanden	1,055***	1,046***	1,034***	1,033***
Rijnmond	1,126***	1,132***	1,170***	1,014
leeftijd	0,977***	0,970***	0,979***	0,98***
type hh (ref: alleenstaande)				
paar zonder kinderen	0,798***	0,878***	0,926***	0,947***
paar met kinderen	0,540***	0,601***	0,698***	0,726***
eenouderhuishouden	0,663***	0,693***	0,831***	0,885***
overig huishouden	0,692***	0,661***	0,813***	0,800***
achtergrond (ref: autochtoon)				
westers allochtoon	1,041***	1,021	0,990	1,006
niet-westers allochtoon	0,818***	0,811***	0,802***	0,815***
inkomen (ref: prim. doelgroep)				
secundaire doelgroep	0,872***	0,864***	0,942***	0,958**
middeninkomens	0,932***	0,941***	1,031*	1,047**
hogere inkomens	1,040***	1,035*	1,210***	1,183***
inkomensbron (ref: arbeid)				
pensioen/AOW	1,476***	1,345***	1,348***	1,433***
studiefinanciering	1,389***	1,333***	1,210***	1,202***
overige uitkering	0,900***	0,928***	0,879***	0,881***
zonder inkomen	1,792***	1,697***	1,418***	1,448***
volt. opleiding (ref: laag)				
middelbaar opgeleid		0,967**		
hoog opgeleid		1,149***		
kamers (ref: 1 kamer)				
2 kamers			0,782***	0,805***
3 kamers			0,644***	0,711***
4 kamers			0,639***	0,699***
5 of meer kamers			0,695***	0,751***
wws-punten			0,995***	0,997***
huurklasse (ref: tot kk. grens)				
tot eerste aftoppingsgrens				0,736***
tot tweede aftoppingsgrens				0,603***
tot huurtoeslaggrens				0,657***
vrije sector				1,273***
N	267.242	140.118	223.732	148.865

* $p < 0,05$, ** $p < 0,01$, *** $p < 0,001$

Huishoudensvorming (tabellen bij hoofdstuk 3)

tabel B2-2 Resultaten logistische regressieanalyses kans op wijziging in type huishouden na 5 jaar, relaties met kenmerken van de huurder en de woning bij verhuuring

	model 1	model 2	model 3
	Exp(B)	Exp(B)	Exp(B)
constant	0,471***	0,588***	0,268***
regio (ref: regio Amsterdam)			
Haaglanden	0,972	0,922**	1,01
Rijnmond	0,944**	0,956	0,954*
leeftijd	0,977***	0,974***	0,978***
type hh (ref: alleenstaande)			
paar zonder kinderen	4,361***	4,051***	4,018***
paar met kinderen	1,297***	1,029	1,337***
eenouderhuishouden	1,28***	1,044	1,187***
overig huishouden	6,635***	6,083***	6,423***
achtergrond (ref: autochtoon)			
westers allochtoon	1,198***	1,18***	1,189***
niet-westers allochtoon	1,627***	1,589***	1,597***
inkomen (ref: prim. doelgroep)			
secundaire doelgroep	1,307***	1,402***	1,268***
middeninkomens	1,234***	1,421***	1,231***
hogere inkomens	1,322***	1,544***	1,337***
inkomensbron (ref: arbeid)			
pensioen/AOW	0,826***	0,768**	0,827***
studiefinanciering	1,053	0,984	1,176***
overige uitkering	0,762***	0,761***	0,789***
zonder inkomen	1,121*	1,261**	1,18**
volt. opleiding (ref: laag)			
middelbaar opgeleid		0,884***	
hoog opgeleid		0,897**	
kamers (ref: 1 kamer)			
2 kamers			1,565***
3 kamers			2,064***
4 kamers			2,023***
5 of meer kamers			1,79***
oppervlakte			1,001
wws-punten			0,998**
N	104.315	46.680	86.642

* $p < 0,05$, ** $p < 0,01$, *** $p < 0,001$

tabel B2-3 Resultaten variantieanalyses ontwikkeling huishoudengrootte na 5 jaar, relaties met kenmerken van de huurder en de woning bij verhuring

	model 1	model 2	model 3	model 4
	B	B	B	B
constante	0,568***	0,658***	0,340***	0,592***
regio (ref: Rijnmond ¹²)				
Regio Amsterdam	0,028***	0,033***	0,045***	0,015**
Haaglanden	0,008	-0,016	0,025**	
leeftijd	-0,015***	-0,015***	-0,015***	-0,014***
type hh (ref: eenouderhuishouden)				
alleenstaande	0,337***	0,247***	0,425***	0,434***
paar zonder kinderen	0,143***	0,08***	0,163***	0,167***
paar met kinderen	-0,104***	-0,109***	-0,113***	-0,069***
achtergrond (ref: niet-west. allochtoon)				
autochtoon	-0,199***	-0,224***	-0,203***	-0,214***
westers allochtoon	-0,157***	-0,167***	-0,149***	-0,157***
inkomen (ref: hogere inkomens)				
primaire doelgroep	0,047***	0,016	0,103***	0,113***
secundaire doelgroep	0,034***	0,004	0,076***	0,101***
middeninkomens	0,025*	0,017	0,042***	0,056***
inkomensbron (ref: zonder inkomen)				
inkomen uit arbeid	0,118***	0,131***	0,081***	0,101***
pensioen/AOW	0,272***	0,278***	0,248***	0,227***
studiefinanciering	-0,183***	-0,097**	-0,169***	-0,176***
overige uitkering	0,009	0,033	-0,021	-0,008
volt. opleiding (ref: hoog)				
laag opgeleid		-0,004		
middelbaar opgeleid		-0,003		
kamers (ref: 5 of meer kamers)				
1 kamer			-0,209***	-0,234***
2 kamers			-0,077***	-0,109***
3 kamers			0,05***	0,032
4 kamers			0,075***	0,059***
oppervlakte			0	0
wws-punten			0,001***	-8,5E-05
huurklasse (ref: vrije sector)				
tot kwaliteitskortingsgrens				-0,185***
tot eerste aftoppingsgrens				-0,127***
tot tweede aftoppingsgrens				-0,147***
tot huurtoeslaggrens				-0,110***
N	103.068	45.840	85.610	54.425

* $p < 0,05$, ** $p < 0,01$, *** $p < 0,001$

¹² In model 4 is Haaglanden de referentie, omdat van de corporatiewoningen in Rijnmond geen huurklasse bij verhuring bekend is.

Inkomensdynamiek (tabellen bij hoofdstuk 4)

tabel B2-4 Resultaten variantieanalyses ontwikkeling belastbaar inkomen na 5 jaar, relaties met kenmerken van de huurder en de woning bij verhuring en wijzigingen in type huishouden en inkomensbron tussen jaar 0 en jaar 5

	model 1	model 2	model 3	model 4
	B	B	B	B
constante	2.468	2.629	2.940	3.993
regio (ref: Rijnmond ¹³)	434**	253	551***	352*
Regio Amsterdam	100	-209	165	
Haaglanden				
leeftijd	10	-27**	18**	17*
type hh (ref: eenouderhuishouden)				
alleenstaande	6.768**	7.600*	5.321*	10.341**
paar zonder kinderen	5.903*	9.233*	2.864	7.891*
paar met kinderen	1.833	-4.457	1.251	7.268
belastbaar inkomen (x 1000)	-358***	-377***	-387***	-389***
achtergrond (ref: niet-westers allochtoon)				
autochtoon	1.824***	1.547***	1.680***	1.583***
westers allochtoon	1.407***	801*	1.357***	1.183***
inkomensbron (ref: zonder inkomen)				
inkomen uit arbeid	-261	1.580	-1.762	-862
pensioen/AOW	6.506***	10.123**	4.773*	4.596*
studiefinanciering	2.340	2.664	1.954	1.837
overige uitkering	297	1.445	-1.150	-1.752
wijzigingen in type huishouden (tussen jaar 0 en jaar 5)				
<i>alleenstaande (ref. naar overig hh.)</i>				
naar alleenstaande	-12.724***	-11.333***	-12.862***	-12.738***
naar paar zonder kinderen	984	3.410**	346	446
naar paar met kinderen	-2.202*	-873	-3.218***	-2.427*
naar eenouderhuishouden	-9.816***	-9.839***	-10.086***	-9.006***
<i>paar zonder kinderen (ref. naar overig hh.)</i>				
naar alleenstaande	-15.527***	-17.620***	-13.940***	-14.028***
naar paar zonder kinderen	-7.043***	-5.630**	-6.229**	-5.930**
naar paar met kinderen	-6.340***	-5.777**	-5.649**	-5.493*
naar eenouderhuishouden	-15.708***	-15.330***	-13.296***	-10.796***
<i>paar met kinderen (ref. naar overig hh.)</i>				
naar alleenstaande	-13.573***	-5.730	-14.737***	-15.818***
naar paar zonder kinderen	-10.050***	1.986	-11.348***	-12.256**
naar paar met kinderen	-2.253	6.023	-4.087	-5.097
naar eenouderhuishouden	-12.747***	-3.080	-14.233***	-14.923***
<i>eenouderhuishouden (ref. naar overig hh.)</i>				

13

In model 4 is Haaglanden de referentie, omdat van de corporatiewoningen in Rijnmond geen huurklasse bij verhuring bekend is.

naar alleenstaande	-9.862***	-6.205	-11.671***	-6.404*
naar paar zonder kinderen	1.442	907	44	3.381
naar paar met kinderen	7.477**	10.824**	5.216*	10.963**
naar eenouderhuishouden	-4.211	-1.756	-6.489**	-1.236
wijzigingen in inkomensbron (tussen jaar 0 en jaar 5)				
<i>inkomen uit arbeid (ref: naar geen inkomen)</i>				
naar inkomen uit arbeid	13.410***	14.498***	13.474***	13.044***
naar pensioen/AOW	6.158***	8.121***	6.606***	6.605***
naar studiefinanciering	6.235***	7.126***	6.177***	5.910***
naar overige uitkering	6.276***	7.368***	6.570***	6.204***
<i>pensioen/AOW(ref: naar uitkering)</i>				
naar inkomen uit arbeid	7.273***	5.593	7.824***	8.568***
naar pensioen/AOW	599	936	694	1.621
naar studiefinanciering	-6.844	8.197	-6.839	-2.015
<i>studiefinanciering (ref: naar geen inkomen)</i>				
naar inkomen uit arbeid	15.965***	18.027***	15.226***	16.251***
naar pensioen/AOW	5.652**	9.433**	2.500	2.811
naar studiefinanciering	2.753	4.898**	1.695	2.780
naar overige uitkering	7.825***	10.800***	6.697***	6.993***
<i>overige uitkering (ref: naar geen inkomen)</i>				
naar inkomen uit arbeid	10.251***	12.089***	10.354***	12.037***
naar pensioen/AOW	5.523***	8.478***	5.409***	6.990***
naar studiefinanciering	5.384***	6.917***	5.511***	6.989***
naar overige uitkering	6.912***	9.161***	6.872***	8.199***
<i>zonder inkomen (ref: naar geen inkomen)</i>				
naar inkomen uit arbeid	12.618***	16.291***	10.869***	10.806***
naar pensioen/AOW	8.633***	13.886***	7.528***	10.413***
naar studiefinanciering	8.431***	12.327***	8.182**	6.801*
naar overige uitkering	9.099***	12.092***	7.460***	7.659***
<i>volt. opleiding (ref: hoog)</i>				
laag opgeleid		-4.501***		
middelbaar opgeleid		-3.761***		
aantal kamers			400***	410***
wws-punten			16***	5
<i>huurklasse (ref: vrije sector)</i>				
tot kwaliteitsk. grens				-5.538***
tot eerste aftoppingsgrens				-5.583***
tot tweede aftoppingsgrens				-5.310***
tot huurtoeslaggrens				-4.071***
N	33.611	15.161	28.560	18.184
R2	,345	,369	,365	,356

* $p < 0,05$, ** $p < 0,01$, *** $p < 0,001$

tabel B2-5 Resultaten logistische regressieanalyses kans op goedkope scheefheid in jaar 5 van huurders die bij verhuring tot de doelgroep behoorden, relaties met kenmerken van de huurder en de woning bij verhuring en wijzigingen in type huishouden en inkomensbron tussen jaar 0 en jaar 5

	model 1	model 2	model 3
	Exp(B)	Exp(B)	Exp(B)
constante	0,097***	0,090***	0,000***
regio (ref: regio Amsterdam)			
Haaglanden	0,890*	0,954	0,798***
Rijnmond	0,865**	0,943	0,054***
leeftijd	0,984***	0,980***	0,982***
type hh (ref: alleenstaande)			
paar zonder kinderen	0,521***	0,441***	0,472***
paar met kinderen	0,322**	0,157*	0,266***
eenouderhuishouden	0,376***	0,489*	0,318***
overig huishouden	0,433*	0,403*	0,400*
achtergrond (ref: autochtoon)			
westers allochtoon	0,935	0,813*	0,951
niet-westers allochtoon	0,792***	0,850**	0,795***
belastbaar inkomen	1,000***	1,000***	1,000***
inkomensbron (ref: arbeid)			
pensioen/AOW	4,698***	5,293**	4,711***
studiefinanciering	4,198***	3,653***	4,311***
overige uitkering	1,145	1,217	1,147
zonder inkomen	1,470*	1,939**	1,452*
wijziging type hh (tussen jaar 0 en jaar 5)			
van paar z.k. naar paar z.k.	3,812***	5,600***	3,831***
van paar z.k. naar paar m.k.	3,559***	4,015***	3,552***
van paar z.k. naar 1-ouderhh	2,760**	2,929*	2,465*
van paar z.k. naar overig hh	3,316*	6,377**	3,151*
van paar m.k. naar paar z.k.	3,139*	11,706**	3,125*
van paar m.k. naar paar m.k.	4,459***	8,395**	4,108***
van paar m.k. naar 1-ouderhh	0,849	1,950	0,800
van paar m.k. naar overig hh	0,000	0,000	0,000
van 1-ouderhh naar paar z.k.	7,301***	4,532**	6,955***
van 1-ouderhh naar paar m.k.	16,322***	14,051***	15,281***
van 1-ouderhh naar 1-ouderhh	2,024**	1,452	1,896**
van 1-ouderhh naar overig hh	8,208**	7,224*	7,671*
van overig hh naar paar z.k.	6,938**	6,565**	6,890**
van overig hh naar paar m.k.	8,450***	7,488**	8,660***
van overig hh naar 1-ouderhh	3,150	2,424	3,208
van overig hh naar overig hh	9,808***	12,314***	10,034***
wijziging inkomensbron (tussen jaar 0 en jaar 5)			
van pensioen naar pensioen	0,021***	0,031***	0,022***
van pensioen naar stufi	0,000		0,000
van pensioen naar uitkering	0,029**	0,097*	0,030**
van pensioen naar geen inkomen	0,000		

van stufi naar pensioen	0,116***	0,000	0,100***
van stufi naar stufi	0,104***	0,098***	0,107***
van stufi naar uitkering	0,141***	0,153***	0,136***
van stufi naar geen inkomen	0,094***	0,039**	0,090***
van uitkering naar pensioen	0,241***	0,202***	0,240***
van uitkering naar stufi	0,362**	0,268**	0,350**
van uitkering naar uitkering	0,135***	0,115***	0,135***
van uitkering naar geen inkomen	0,193**	0,162*	0,192**
van geen inkomen naar pensioen	0,294*	1,047	0,320*
van geen inkomen naar stufi	0,199	0,242	0,199
van geen inkomen naar uitkering	0,249***	0,175**	0,248***
van geen inkomen naar geen inkomen	0,393	0,130*	0,443
volt. opleiding (ref: laag)			
middelbaar opgeleid		1,368***	***
hoog opgeleid		2,530***	***
aantal kamers			1,179***
wws-punten			1,003*
N	27.776	12.537	27.179

* $p < 0,05$, ** $p < 0,01$, *** $p < 0,001$

Verhuisdynamiek (tabellen bij hoofdstuk 5)

tabel B2-6 Resultaten logistische regressieanalyses mutatiekans in 2014, relaties met kenmerken van de huurder

	model 1	model 2
	Exp(B)	Exp(B)
constante	0,323***	0,544***
regio (ref: regio Amsterdam)		
Haaglanden	1,183***	1,171***
Rijnmond	1,231***	1,245***
leeftijd	0,966***	0,950***
type hh (ref: alleenstaande)		
paar zonder kinderen	0,911***	1,293***
paar met kinderen	0,837***	1,020
eenouderhuishouden	0,753***	0,884***
overig huishouden	0,945	0,876
achtergrond (ref: autochtoon)		
westers allochtoon	0,900***	0,882**
niet-westers allochtoon	0,764***	0,739***
inkomen (ref: prim. doelgroep)		
secundaire doelgroep	0,877***	0,955
middeninkomens	0,843***	0,975
hogere inkomens	0,921**	1,112**
inkomensbron (ref: arbeid)		
pensioen/AOW	1,398***	1,340***
studiefinanciering	1,403***	1,129**
overige uitkering	0,789***	0,848***
zonder inkomen	0,880	0,852
volt. opleiding (ref: laag)		
middelbaar opgeleid		1,010
hoog opgeleid		1,393***
N	401.379	162.047

* $p < 0,05$, ** $p < 0,01$, *** $p < 0,001$

tabel B2-7 Resultaten logistische regressieanalyses mutatiekans in 2014, relaties met kenmerken van de huurder en wijzigingen daarin in de voorgaande twee jaren

	model 1	model 2	model 3	model 4
	Exp(B)	Exp(B)	Exp(B)	Exp(B)
constante	0,303***	0,334***	0,327***	0,291***
regio (ref: regio Amsterdam)				
Haaglanden	1,174***	1,176***	1,175***	1,185***
Rijnmond	1,286***	1,277***	1,286***	1,287***
leeftijd	0,967***	0,966***	0,965***	0,968***
type hh (ref: alleenstaande)				
paar zonder kinderen	0,860***	0,914***	0,909***	0,867***
paar met kinderen	0,755***	0,877***	0,867***	0,851***
eenouderhuishouden	0,754***	0,765***	0,760***	0,761***
overig huishouden	0,844	0,888	0,871	0,798**
achtergrond (ref: autochtoon)				
westers allochtoon	0,897***	0,883***	0,907***	0,882***
niet-westers allochtoon	0,732***	0,744***	0,745***	0,731***
inkomen (ref: prim. doelgroep)				
secundaire doelgroep	0,861***	0,858***	0,869***	0,854***
middeninkomens	0,847***	0,845***	0,857***	0,825***
hogere inkomens	0,971	0,952*	0,994	0,928**
inkomensbron (ref: arbeid)				
pensioen/AOW	1,389***	1,408***	1,552***	1,375***
studiefinanciering	1,371***	1,384***	1,408***	1,382***
overige uitkering	0,791***	0,782***	0,776***	0,778***
zonder inkomen	0,846*	0,920	0,658**	0,883
wijziging type hh	1,326***			1,552***
wijziging * type hh (ref: alleenstaande)				
paar zonder kinderen	1,214***			
paar met kinderen	1,727***			
eenouderhuishouden	1,099			
overig huishouden	1,022			
inkomensontwikkeling		1,000		1,000
wijziging inkomensbron			1,316***	1,052*
wijziging * inkomensbron (ref: arbeid)				
pensioen/AOW			0,503***	
studiefinanciering			0,797**	
overige uitkering			0,976	
zonder inkomen			1,186	
N	428.345	412.370	425.536	406.768

* $p < 0,05$, ** $p < 0,01$, *** $p < 0,001$

tabel B2-8 Resultaten logistische regressieanalyses mutatiekans in 2014, relaties met kenmerken van de huurder, de woning en de verhouding tussen beide: woningbezetting en scheefheid

	model 1	model 2	model 3
	Exp(B)	Exp(B)	Exp(B)
constante	0,610***	0,590***	0,350***
regio (ref: regio Amsterdam)			
Haaglanden	1,085***	1,076**	1,000
Rijnmond	1,203***	1,192***	1,182***
leeftijd	0,971***	0,972***	0,982***
type hh (ref: alleenstaande)			
paar zonder kinderen	0,916**	0,919**	0,834***
paar met kinderen	0,832***	0,834***	0,782***
eenouderhuishouden	0,846***	0,847***	0,849***
overig huishouden	0,885	0,920	0,894
achtergrond (ref: autochtoon)			
westers allochtoon	0,873***	0,879***	0,871***
niet-westers allochtoon	0,755***	0,747***	0,759***
inkomen (ref: prim. doelgroep)			
secundaire doelgroep	0,911***		
middeninkomens	0,909***		
hogere inkomens	1,027		
inkomensbron (ref: arbeid)			
pensioen/AOW	1,354***	1,378***	1,182***
studiefinanciering	1,293***	1,344***	1,553***
overige uitkering	0,802***	0,814***	0,798***
zonder inkomen	0,804**	0,824*	0,757**
huurklasse (ref: tot kk. grens)			
tot eerste aftoppingsgrens	0,848***	0,865***	0,805***
tot tweede aftoppingsgrens	0,877***	0,911**	0,628***
tot huurtoeslaggrens	1,059	1,113*	0,636***
vrije sector	2,578***		
wws-punten	0,993***	0,992***	0,991***
aantal kamers	0,969*	0,983	1,052**
verhouding personen / kamers	1,342***	1,422***	1,675***
goedkope scheefheid (ref: niet scheef)		1,012	
dure scheefheid (ref: niet scheef)			1,441***
N	399.907	386.520 ¹⁴	200.999 ¹⁵

* $p < 0,05$, ** $p < 0,01$, *** $p < 0,001$

¹⁴ Alleen gereguleerde huurwoningen: met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens.

¹⁵ Alleen huurders uit de primaire doelgroep die een gereguleerde huurwoning bewonen.