

Woonwensen van potentiële bewoners in het middensegment huur in Nijmegen

2018

Dr. H. Boumeester
m.m.v. drs. C. Lamain

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

Gemeente Nijmegen in samenwerking met provincie Gelderland, Stichting Talis en Stichting Portaal

Auteurs:

Dr. H. Boumeester

m.m.v. drs. C. Lamain

November 2018

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving
Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft
Julianalaan 134, 2628 BL Delft
Tel. (015) 278 30 05
E-mail: OTB-bk@tudelft.nl
<http://www.otb.bk.tudelft.nl>

© Copyright 2018 by OTB - Research for the Built Environment, Faculty of Architecture and the Built Environment, Delft University of Technology.

No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.

Inhoudsopgave

Samenvatting 3

1 Inleiding 7

2 De opzet van het onderzoek 9

2.1 Onderzoekontwerp 9

2.2 Uitwerking van het meetinstrument 9

2.3 Bepalen van de steekproef 11

3 De resultaten van de enquête 13

3.1 Beschrijving van de responsgroep en de woonprofielen 13

3.1.1 De jongeren huishoudens 13

3.1.2 De potentieel doorstromende huishoudens 13

3.1.3 De beoordeelde woonprofielen 14

3.2 De woningwaardering door jongere huishoudens 15

3.2.1 Het waarderingsmodel 15

3.2.2 De voorkeur voor de woonprofielen 17

3.2.3 Validatie van het waarderingsmodel 19

3.3 De woningwaardering door potentieel doorstromende huishoudens 19

3.3.1 Het waarderingsmodel 19

3.3.2 De voorkeur voor de woonprofielen 22

3.3.3 Validatie van het waarderingsmodel 24

3.4 Verschillen in woonpreferenties tussen beide onderzoeksgroepen 24

4 Conclusies 28

Bijlage A Gehanteerde geografische indeling woonlocatie..... 30

Bijlage B Meetinstrument P.E.P.S.I. 31

Bijlage C Uitnodigingsbrieven deelname onderzoek..... 33

**Bijlage D Demografische en sociaal-economische kenmerken van de
responsgroepen 37**

Bijlage E Samenstelling en frequentie beoordeelde woonprofielen 43

**Bijlage F Waarderingsmodellen voor woningen-merken en voor
woonomgevingskenmerken 47**

Bijlage G Validiteit van de schattingsmodellen 52

Samenvatting

De gemeente Nijmegen wil het middensegment in de huursector de komende jaren verder in omvang laten groeien, om de woningbehoeften van woonconsumenten tussen de sociale huursector en de koopsector beter te kunnen faciliteren. Het is dan wel van belang om zowel de kwantitatieve en de kwalitatieve woningvraag naar woningen in dat middensegment beter inzichtelijk te krijgen, zodat ook passend woningaanbod gerealiseerd kan worden. Dit onderzoek vormt een onderdeel van een breder onderzoeksproject, waarin de potentiële vraag naar huurwoningen in het middensegment binnen de gemeente Nijmegen wordt verkend. Naast een cijfermatige bestudering van mogelijke toekomstige ontwikkelingen van de bevolkingssamenstelling en woningvoorraad en mogelijkheden voor woonconsumenten op de gemeentelijke en regionale woningmarkt, zijn daartoe een woonwensenonderzoek en verdiepende groeps gesprekken uitgevoerd.

Om passend woningaanbod in het middensegment van de huursector te kunnen realiseren, is het van belang te weten welke kenmerken van de woning en de woonomgeving meer doorslaggevend zijn in de keuzes van woonconsumenten. In dit onderzoek is daarom meer specifiek ingegaan op de gewenste woonproducten en locatievoorkeuren van potentieel geïnteresseerde woonconsumenten voor een middel dure huurwoning in Nijmegen. Daarbij is gebruik gemaakt van een specifieke meettechniek voor het vaststellen van de woonpreferenties: het conjuncte meten.

Het woonwensenonderzoek is gericht geweest op twee groepen woonconsumenten in Nijmegen, de jongeren in Nijmegen en huurders in de sociale huursector, die geen huurtoeslag ontvangen. Deze groepen worden door de gemeente Nijmegen beschouwd als mogelijke toekomstige vragers naar huurwoningen in het middensegment. Een andere groep potentieel belangstellenden voor het middensegment, oudere huishoudens in de koopsector, valt om praktische redenen buiten de scope van dit onderzoek.

De centrale onderzoeksvraag luidt: *Welke kenmerken van de woning en de woonomgeving zijn van belang in de keuze van een (volgende) woning voor jongeren en huurders in de sociale huursector (zonder huurtoeslag) in Nijmegen en in hoeverre verschilt dit belang tussen beide woonconsumentengroepen?*

Voor het onderzoek zijn 2.000 jongeren in Nijmegen en 3.000 huurders van de woningcorporaties Talis en Portaal per brief uitgenodigd om deel te nemen aan een internet-enquête. Uiteindelijk hebben 452 personen de enquête volledig ingevuld: 199 jongeren, 89 huurders zonder huurtoeslag en 164 huurders met huurtoeslag. De laatstgenoemde groep respondenten zijn buiten de analyses gehouden, omdat deze woonconsumenten niet tot de potentiële vragers naar middeldure huurwoningen worden gerekend. De gerealiseerde responspercentages komen hiermee overeen met de vooraf gestelde verwachting.

De beide responsgroepen wijken duidelijk af in samenstelling naar demografische en sociaal-economische kenmerken. De jongeren wonen in bijna de helft van de gevallen alleen. Ruim de helft van deze jongeren beschikt over een maandinkomen tot € 2000, maar driekwart van hen heeft daarbij wel een HBO of WO opleidingsniveau. De jongeren wonen relatief weinig in de sociale huursector en de koopsector.

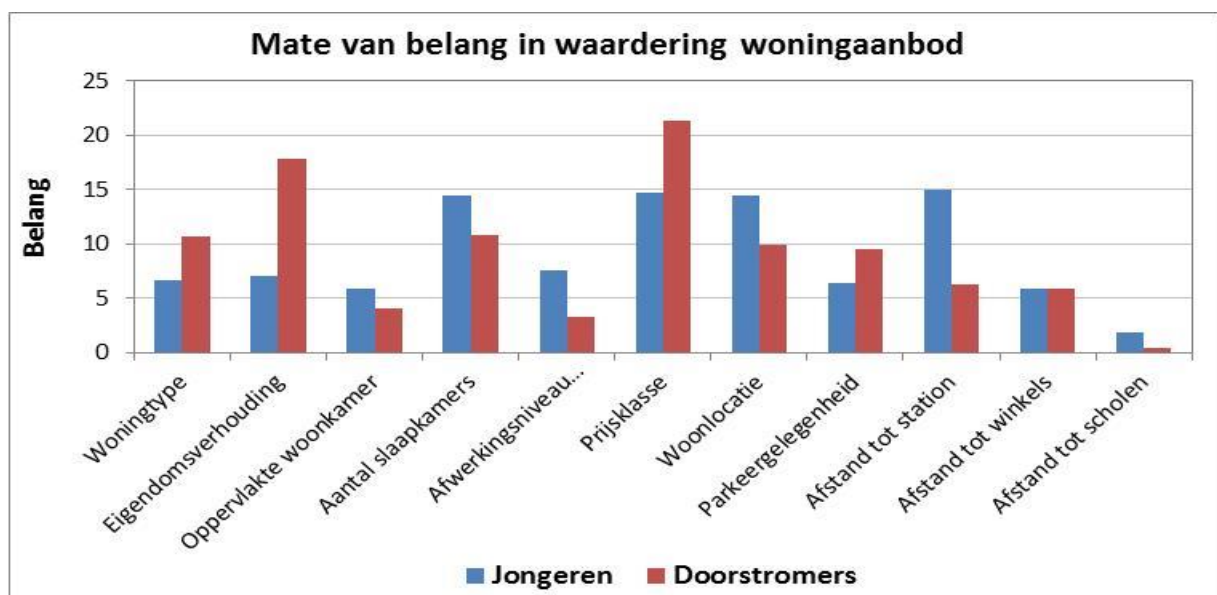
Van de potentiële doorstromers in de sociale huursector beschikt ook ruim de helft over een inkomen tot € 2000 per maand. Het aandeel van de personen met een HBO of WO opleiding is daarbij wel duidelijk lager dan onder de jongeren. Een meerderheid van deze responsgroep is vrouw en het relatieve aantal alleenstaanden blijkt nog iets hoger uit te komen dan bij de jongeren.

Waar de jongeren een meer diverse verwachting hebben ten aanzien van hun toekomstige woonsituatie (40% wil kopen, 35% wil huren, 25% weet het nog niet), ziet 70% van de respondenten in de so-

ciale huursector zichzelf ook in de komende jaren in een huurwoning wonen en denkt slechts 8% aan het kopen van een woning.

Alle deelnemers aan de internet-enquête hebben zes keuzesets met steeds twee woonprofielen ter beoordeling voorgelegd gekregen. Elk woonprofiel bestaat daarbij uit een bepaald niveau voor zes woningkenmerken en voor vijf woonomgevingskenmerken. De respondenten is gevraagd om aan elk woonprofiel een waardering te geven in de vorm van een rapportcijfer en vervolgens aan te geven welk woonprofiel in de keuzeset de voorkeur heeft. Met behulp van een multiple regressie analyse is op basis van de aldus verkregen informatie per responsgroep een model geschat, waarmee de rapportcijfers (de waardering) voor de woonprofielen verklaard kunnen worden. Uiteindelijk geeft dit inzicht in welke kenmerken van de woning en van de woonomgeving meer en minder bepalend zijn in de beoordeling van een woonproduct en dus al dan niet doorslaggevend zullen zijn in de keuze voor een woning (in het middeldure huursegment).

Over het algemeen beoordelen de potentiële doorstromers de voorgelegde woonprofielen negatiever dan de jongeren in Nijmegen. Door de jongeren worden tien van de 27 woonprofielen gemiddeld met een voldoende (rapportcijfer van 6 of hoger) gewaardeerd; onder de potentiële doorstromers 'scoort' niet één woonprofiel gemiddeld een voldoende. Een lagere overall waardering ligt in de lijn der verwachting, omdat de respondenten een set aan zeer diverse woonprofielen voorgelegd krijgen. Daarbij worden slechts enkele woonproducten als echt positief beoordeeld; de overige woonprofielen dus meer negatief. Het verschil tussen beide groepen wordt daarbij mede bepaald door een verschillend referentiepunt van jongere huishoudens en potentiële doorstromers voor wat betreft de woningkwaliteit. Dit maakt de potentiële doorstromers ook meer kritisch bij het beoordelen van ander woningaanbod.



Voor jongeren blijken de afstand tot het station, de woonlocatie, de prijsklasse en het aantal kamers het meest belangrijk in hun afwegingen bij het kiezen van een woning. Bij de afstand tot het station lijkt het breekpunt te liggen op 10 minuten reisafstand. Een woning buiten Nijmegen wordt veruit het minst gewaardeerd, maar ook aan de rand van de stad levert een lagere waardering op dan in het centrum. Opvallend is dat de jongeren, ondanks de sterke vertegenwoordiging van de alleenstaanden in deze groep, een woning met maar één kamer duidelijk lager waarderen. Een lagere prijsklasse wordt door de jongeren natuurlijk hoger gewaardeerd, maar ook een middeldure woning (huurprijs tussen de €711 en €900 of een koopprijs tussen de €220.000 en €280.000) blijkt de beoordeling van de voorgelegde theoretische woningaanbiedingen niet negatief te beïnvloeden.

De potentiële doorstromers letten bij het beoordelen van een woningaanbod het meest op de prijsklasse; deze heeft verreweg de grootste invloed. Daarnaast blijken de eigendomsverhouding, het aantal kamers, het woningtype en de woonlocatie het meest belangrijk in hun afwegingen bij het kiezen van een woning. Wanneer een woning tot het middensegment van de huursector of de koopsector behoort, leidt dit niet meteen tot een negatieve beoordeling. Maar een woning in de lagere prijsklasse wordt door deze groep woonconsumenten nog meer gewaardeerd dan door de jongeren. Bij het woningtype blijkt de toegankelijkheid van de woning redelijk doorslaggevend. Een appartement met lift worden namelijk het meest gewaardeerd door de potentiële doorstromers. In tegenstelling tot de jongeren, speelt bij de potentiële doorstromers uit de sociale huursector de centrale ligging in de stad en de afstand tot het station een beperkte rol in de keuze van een (andere) woning.

Het belang dat aan het afwerkingsniveau van de keuken en badkamer wordt toegekend in de keuze van een woning, is opvallend verschillend voor beide onderzoeksgroepen. Jongeren kennen iets meer waarde toe aan een wat hoger afwerkingsniveau dan de potentiële doorstromers. Mogelijk speelt hierbij het referentiepunt van de respondenten met betrekking tot het ervaren kwaliteitsniveau een rol.

De parkeermogelijkheden nabij de woning blijkt voor beide onderzoeksgroepen niet het grootste issue in het zoeken naar een woning. Dat geldt zeker voor de jongeren en in iets mindere mate voor de potentiële doorstromers. Uit de onderzoeksresultaten is ook gebleken, dat een privé parkeerplaats niet gewenst wordt of niet als reëel gezien wordt.

De jongeren in Nijmegen en de potentiële doorstromers blijken dus best een verschillend woonpreferentiestructuur te kennen. Wanneer de tien hoogst gewaardeerde woonprofielen voor beide groepen naast elkaar gezet worden, blijken echter acht van de tien woonprofielen hetzelfde te zijn. Het gaat daarbij in de meeste gevallen om appartementen met lift of rijwoningen, in de middeldure of goedkopere prijsklasse, met een gemiddeld tot hoog afwerkingsniveau en gelegen in het centrum van de stad. De gemiddelde rapportcijfers die door de potentiële doorstromers aan deze woonprofielen zijn toegekend, liggen daarbij steeds wel beduidend lager dan bij de jongeren. Mogelijk speelt hierbij het referentiepunt van de huidige woonsituatie van de beide woonconsumentgroepen een rol.

Er zijn ook enkele woonprofielen die door beide woonconsumentgroepen het meest negatief worden gewaardeerd. Daarbij spelen met name de ligging buiten of aan de rand van Nijmegen (en daarmee de grotere afstand tot het centraal station), de beperkte interne woonruimte en het hogere prijsniveau een rol.

Ondanks de afwijkende woonpreferentiestructuren van beide onderzoeksgroepen, komen toch dezelfde woonprofielen als best gewaardeerd naar voren. Dat heeft te maken met de samenstelling van een woonprofiel uit elf kenmerken van de woning en van de woonomgeving. De jongeren vinden bepaalde kenmerken in een profiel weliswaar minder belangrijk of waarderen deze negatief, maar daar staan andere positief gewaardeerde kenmerken tegenover. Bij hetzelfde woonprofiel geldt dat ook voor de potentiële doorstromers, maar dan met betrekking tot andere kenmerken.

De bevindingen in dit onderzoek sluiten aan bij het zoek- en keuzeproces op de woningmarkt in de werkelijkheid. Ook daar gaan huishoudens op zoek naar een woonproduct, dat zo goed mogelijk aansluit bij de wensen. Dat zal veelal niet het ideaal gewenste plaatje zijn. Jongeren zijn daarbij minder bereid om in te leveren op de wensen ten aanzien van de woonomgeving; de huurders in de sociale huursector zonder huurtoeslag zullen eerder vasthouden aan hun wensen met betrekking tot de woningkenmerken. De jongeren lijken daarbij eerder bereid om een woning in het middensegment van de Nijmeegse woningmarkt te accepteren, dan de potentiële doorstromers in de sociale huursector. Waarom bepaalde kenmerken belangrijk zijn en in hoeverre woonconsumenten bereid zijn om op bepaalde gewenste kenmerken 'in te leveren', wordt met dit woonwensenonderzoek niet achterhaald. Daarom zijn er aanvullend verdiepende groepsgesprekken gehouden met enkele vertegenwoordigers uit beide onderzoeksgroepen, waarvan een afzonderlijk onderzoeksverslag is gepubliceerd.

Om jongeren te laten doorstromen naar een middeldure huurwoning, zouden vooral appartementen met lift aangeboden moeten worden in het centrum van de stad en op kortere afstand van het centraal station. Deze appartementen dienen minimaal 2 kamers en een middelgrote tot grote woonkamer te hebben, waarbij het afwerkingsniveau van de keuken en badkamer bovengemiddeld is. Jongeren stellen daarmee behoorlijke eisen aan de prijs-kwaliteitsverhouding van de woning.

De potentiële doorstromers in de sociale huursector stellen wel wat lagere eisen aan de prijs-kwaliteitsverhouding van de woning, maar lijken daarbij minder bereid te zijn om een huurwoning in het middeldure segment te accepteren. De kans daarop is het grootst, wanneer een appartement met lift wordt aangeboden met meer dan twee kamers en een middelgrote woonkamer. De aanwezigheid van een (openbare)parkeerplaats is daarbij een pre, evenals een meer centrale ligging in de stad.

1 Inleiding

Er kan een groot verschil bestaan tussen wens en werkelijkheid. Dat geldt ook voor de woningbehoefte van huishoudens in Nijmegen. Nederland kent een rijke traditie in het meten van woonvoorkeuren. Deze onderzoeken inventariseren of mensen verhuisplannen hebben en zo ja, welke woningkenmerken men wenst, zoals het eigendom, het woningtype, het aantal kamers, etc. Daarbij kunnen diverse meettechnieken worden toegepast, waarbij de woningkenmerken afzonderlijk (compositional) of als totaalpakket (decompositional) worden aangeboden en de mate van het onderlinge belang van de gewenste woningkenmerken al dan niet wordt vastgesteld.

Een probleem bij meer traditioneel woonwensenonderzoeken is dat het moeilijk is te achterhalen, welke preferenties ten aanzien van de verschillende woning- en woonomgevingskenmerken nou zwaarder wegen dan andere preferenties. Wanneer naar de voorkeur voor afzonderlijke kenmerken van de woning en de woonomgeving wordt gevraagd, is de optelsom van de genoemde eigenschappen de beste schatting van het geprefereerde woonproduct. Dat kan echter al snel leiden tot een aspiratiebeeld (gebaseerd op de door het huishouden ingeschatte mogelijkheden) of zelfs een ideaalbeeld dat woonconsumenten hebben over hun woonsituatie. In werkelijkheid is het woonproduct veelal niet te vinden of niet bereikbaar op de woningmarkt. Huishoudens worden namelijk in hun keuze beperkt door regelgeving en het beschikbare aanbod.

De gemeente Nijmegen wil het middensegment in de huursector de komende jaren verder in omvang laten groeien, om de woningbehoefte van woonconsumenten tussen de sociale huursector en de koopsector beter te kunnen faciliteren. Het is dan wel van belang om zowel de kwantitatieve en de kwalitatieve woningvraag naar woningen in dat middensegment beter inzichtelijk te krijgen, zodat ook passend woningaanbod gerealiseerd kan worden.

Dit onderzoek vormt een onderdeel van een breder onderzoeksproject, waarin de potentiële vraag naar huurwoningen in het middensegment binnen de gemeente Nijmegen nader inzichtelijk te maken. Naast een cijfermatige bestudering van mogelijke toekomstige ontwikkelingen van de bevolkingssamenstelling en woningvoorraad en mogelijkheden voor woonconsumenten op de gemeentelijke en regionale woningmarkt, zijn hiervoor ook dit woonwensenonderzoek én verdiepende focusgroepen uitgevoerd onder twee groepen woonconsumenten in Nijmegen (jongeren tot 30 jaar en huurders vanaf 30 jaar en wonend in de sociale huursector). Deze groepen worden als mogelijke vragers naar huurwoningen in het middensegment beschouwd in de nabije toekomst. Een andere groep potentieel belangstellenden voor het middensegment, oudere huishoudens in de koopsector, valt om praktische redenen buiten de scope van dit onderzoek.

De gemeente Nijmegen wil met het woonbeleid en het woningvoorraadbeheer beter in kunnen spelen op de woonwensen van huishoudens ten aanzien van het huren of kopen van een woning in het middensegment. Daarvoor is het van belang om te weten welke kenmerken van de woning en de woonomgeving meer doorslaggevend zijn in de keuzes van woonconsumenten. In dit onderzoek wordt daarom meer specifiek ingegaan op gewenste woonproducten en locatievoorkeuren onder potentieel geïnteresseerde woonconsumenten voor een middeldure huurwoning in Nijmegen.

De centrale onderzoeksvraag luidt: *Welke kenmerken van de woning en de woonomgeving zijn van belang in de keuze van een (volgende) woning voor jongeren en voor huurders in de sociale huursector (zonder huurtoeslag) in Nijmegen en in hoeverre verschilt dit belang tussen beide woonconsumentengroepen?*

In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van een specifieke meettechniek voor het vaststellen van de woonpreferenties: het conjuncte meten. Dit is een zogenoemde decompositionele meetmethode,

waarbij een (realistisch) concreet samengesteld pakket aan woning- en omgevingskenmerken ter beoordeling aan woonconsumenten wordt voorgelegd. Op basis van het totaal aan beoordelingen van een groep ondervraagde personen, kan dan de populariteit van deze woonproducten worden vastgesteld. Vervolgens kan modelmatig het belang van de afzonderlijke kenmerken in de totaalpakketten worden geschat: welke kenmerken wegen zwaarder mee in de beoordeling (en dus de te verwachte woningkeuze) van het woningaanbod in het middensegment.

Het woonwensenonderzoek is uitgevoerd met gebruikmaking van een internet-enquête, die is vormgegeven binnen de internet-applicatie P.E.P.S.I. (Picture Enabled Preference Survey Interface).

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de opzet van het onderzoek, waarbij achtereenvolgens het doel, de opzet van het meetinstrument en de steekproefbepaling worden beschreven. De resultaten van de uitgevoerde enquête staan centraal in hoofdstuk 3. Bij het beschrijven van de resultaten wordt steeds een onderscheid aangehouden tussen de twee verschillende consumentgroepen. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn terug te vinden in het afsluitende hoofdstuk 4.

2 De opzet van het onderzoek

2.1 Onderzoekontwerp

Conjunct meten is een onderzoeksmethode om preferenties te meten, waarbij steeds een combinatie van kenmerken ter beoordeling wordt voorgelegd aan de respondent. Het gaat daarbij om kenmerken van de woning (zoals woningtype, grootte, eigendomsverhouding, prijs, afwerkingsniveau) en/of van de woonomgeving (bijvoorbeeld type woonmilieu, groenvoorzieningen of parkeergelegenheid). Elke afzonderlijke combinatie van kenmerken noemen we een woonprofiel. Het beoordelen van zo'n woonprofiel is een waarheidsgetrouwe nabootsing van het feitelijke beslissingsgedrag op de woningmarkt. De respondent weegt de onderliggende kenmerken af en komt tot een totaalwaardering voor het voorgelegde woningaanbod. Door de ondervraagde persoon steeds elk woonprofiel afzonderlijk een rapportcijfer te laten geven en daarnaast woonprofielen paarsgewijs te laten beoordelen, kan uit de rapportcijfers en de keuzes worden afgeleid welke kenmerken het meest bepalend zijn in de woningkeuze.

In onderzoekstermen spreken we over de gemiddelde bijdrage van het kenmerk aan de totaalnut (de waardering) van het voorgelegde woningaanbod. Wanneer er van een statistisch verantwoord aantal respondenten informatie beschikbaar is over de waardering van de voorgelegde woonprofielen, kunnen er nutmodellen worden geschat met behulp van regressietechnieken. Op basis van een dergelijk nutmodel is het vervolgens mogelijk om voor elke combinatie van ondervraagde kenmerken statistisch een totaalnut te schatten. Deze totaalnutten kunnen weer gebruikt worden om (potentieel of bestaand) woningaanbod te rangschikken naar waardering van de gemiddelde woonconsument.

2.2 Uitwerking van het meetinstrument

Bij het uitwerken van de conjunct-meten-enquête zijn enkele stappen doorgelopen, die hieronder kort beschreven worden.

In de eerste stap is de selectie van de kenmerken (of wel de attributen) gemaakt, waarvan wordt aangenomen dat ze van belang zijn voor de woningkeuze van de twee woonconsumentgroepen jongeren in Nijmegen en potentiële doorstromers uit de sociale huursector in Nijmegen. Daarbij geldt de restrictie dat respondenten maximaal zes à zeven attributen tegelijkertijd kunnen beoordelen. In overleg met de opdrachtgever is besloten om de woningkenmerken en de woonomgevingskenmerken afzonderlijk van elkaar ter beoordeling aan te bieden. Daardoor kunnen in beide blokken maximaal zeven attributen worden gepresenteerd. Uiteindelijk zijn er zes woningkenmerken (woningtype, eigendomsverhouding, oppervlakte woonkamer, aantal kamers, uitrustingsniveau sanitaire voorzieningen en prijsklasse) en vijf woonomgevingskenmerken (woonlocatie, parkeergelegenheid, reisafstand tot station, afstand tot winkels en afstand tot scholen) geselecteerd in dit experiment. Deze selectie van kenmerken is gebaseerd op eerder studies¹ en de praktijkervaringen bij de opdrachtgever.

De tweede stap is de keuze van de attribuutniveaus geweest: de waarden van de kenmerken waarmee wordt gevarieerd in het conjuncte experiment. Daarbij is gekozen voor drie niveaus per attribuut, met uitzondering van de eigendomsverhouding (huur- of koopwoning). Voor de prijsklasse is een onderscheid aangebracht in huurprijsklassen voor huurwoningen en koopprijsklassen voor koopwoning-

¹ Molin, E. H., 1999, Conjoint Modeling approach for residential group preferences, Eindhoven (Technische Universiteit Eindhoven) (dissertatie);

Boumeester, H., H. Coolen, K. Dol, R. Goetgeluk, S. Jansen, G. Mariën en E. Molin, 2008, Module Consumentengedrag WoON 2006, Delft (OTB);

Blijie, B., R. van Hulle, C. Poulus, R. van Til en K. Gopal, 2009, Het inkleuren van voorkeuren, de woonconsument bekend. WoON-module Consumentengedrag, Den Haag (Ministerie van VROM).

gen. Bij de keuze van de attribuutniveaus is rekening gehouden met het feit dat alle mogelijke combinaties van attributen tot zo min mogelijk onvoorstelbare woonsituaties leidt. In figuur 2.1 zijn de gehanteerde attributen en attribuutniveaus weergegeven. Een grafische weergave van de operationalisering van de woonlocatie is terug te vinden in bijlage A.

Figuur 2.1 Gehanteerde woningkenmerken en woonomgevingskenmerken in de conjunct-meten-enquête naar woonwensen onder jongeren en potentiële doorstromers uit de sociale huursector in Nijmegen

Attribuut	Attribuutniveau
<u>Woningkenmerken</u>	
Woningtype	Appartement zonder lift
	Appartement met lift
	Rijwoning
Eigendomsverhouding	Koop
	Huur
Oppervlakte woonkamer	Woonkamer 20 m ²
	Woonkamer 30 m ²
	Woonkamer 40 m ²
Aantal kamers	1 kamer
	2 kamers
	3 kamers
Uitrustingsniveau sanitaire ruimten	Basic
	Gemiddeld
	Hoog
Prijsklasse	Laag (Huur € 640 - 710 of Koop € 180.000 - 219.000)
	Midden (Huur € 711 - 900 of Koop € 220.000 - 279.000)
	Hoog (Huur € 901 - 1100 of Koop € 280.000 - 340.000)
<u>Woonomgevingskenmerken</u>	
woonlocatie	Nijmegen-centraal
	Nijmegen-buitenwijk
	Buiten Nijmegen
parkeergelegenheid	Geen parkeerplaats
	Prive parkeerplaats
	Openbare parkeerplaats
reisafstand station	10 minuten
	20 minuten
	30 minuten
afstand winkels	< 500 meter
	500 tot 1000 meter
	> 1000 meter
afstand scholen	< 500 meter
	500 tot 1000 meter
	> 1000 meter

De derde stap was het combineren van de attribuutniveaus tot hypothetische woonsituaties: het construeren van woonprofielen (ook wel alternatieven genoemd). De meest volledige aanpak is het ma-

ken van alle mogelijke combinaties, waardoor het zogenaamde full-factorial design wordt verkregen. gegeven de selectie van 11 attributen met ieder drie (of twee bij eigendomsverhouding) niveaus, zou dit echter tot een onhanteerbaar aantal van 118.098 woonprofielen leiden. Dat is teveel om mee te nemen in een onderzoek. Dit is ook niet nodig, omdat de belangrijkste effecten ook statistisch kunnen worden bepaald op basis van een specifieke selectie uit alle mogelijk combinaties (orthogonal fractional factorial design). Dit beperkt het aantal op te nemen woonprofielen tot 27. De samenstelling van deze 27 woonprofielen is gebaseerd op een zogenoemd Basic Plan voor 11 kenmerken met 2 of 3 niveaus; een volledige beschrijving van deze 27 profielen is terug te vinden in tabel D.1 in bijlage D. Deze 27 woonprofielen zijn random in keuzesets van twee random geselecteerde profielen aan de respondenten voorgelegd. Iedere deelnemer aan de enquête krijgt daarbij zes keuzesets voorgelegd en beoordeelt dus 12 van de 27 woonprofielen.

De vierde en laatste stap bij het uitwerken van de conjunct-meten-enquête is de keuze voor de voor te leggen meettaken geweest. Aan de respondenten is gevraagd om achtereenvolgens het blok woningkenmerken en het blok woonomgevingskenmerken binnen een woonprofiel te beoordelen (rating taak). Vervolgens zijn de twee woonprofielen tegelijkertijd gepresenteerd en is aan de respondenten gevraagd om aan te geven welke van de twee woonprofielen de voorkeur heeft (ranking taak).

De conjunct-meten-enquête is voorafgegaan door een korte algemene vragenlijst naar de achtergrondkenmerken (demografisch, sociaal-economisch, woningmarktpositie) van het huishouden waar toe de respondent behoort. De uitgevoerde enquête is afgesloten met de vraag of de respondent geïnteresseerd is in een verdiepend vervolgesprek.

Voor het vormgeven en afnemen van de enquête is gebruik gemaakt van de internet-applicatie P.E.P.S.I. (Picture Enabled Preference Survey Interface). In bijlage B wordt een nadere uitleg gegeven over deze applicatie.

2.3 Bepalen van de steekproef

Omdat in de conjunct-meten-enquête iedere respondent 12 woonprofielen ter beoordeling voorgelegd krijgt, neemt het aantal metingen voor de uit te voeren analyses met een factor 12 toe per respondent. Honderd respondenten bijvoorbeeld levert dan 1.200 metingen op. Daardoor kan de gewenste netto-responsgroep in omvang geringer zijn dan bij meer traditionele woonwensenonderzoek en toch statistische toetsing op nauwkeurigheid en betrouwbaarheid toe laten.

Voor significante resultaten wordt in de regel een minimum van dertig respondenten vereist bij een statistische analyse. In het kader van dit onderzoek houdt dat in, dat er van alle profielen minimaal dertig beoordelingen moeten zijn. Gegeven de 27 beschikbare woonprofielen betekent dit 810 metingen. Omdat elke respondent zes keuzesets van twee random geselecteerde woonprofielen krijgt voorgelegd, zijn er dus minimaal circa 70 respondenten nodig om een waarderingsmodel te kunnen schatten. Het schatten van een voorkeurmodel is gebaseerd op de keuze voor één van de twee woonprofielen in elk keuzeset. Omdat elke respondent zes random samengestelde keuzesets krijgt voorgelegd, resulteert dit in zes metingen per respondent. Het aantal benodigde respondenten verdubbeld daarmee in vergelijking met het schatten van een waarderingsmodel. Door uit te gaan van een benodigde netto-responsgroep van 150 personen per onderzoeksgroep, is het mogelijk om op een verantwoorde manier tot verklaringsmodellen te komen van de woonpreferenties.

De onderzoekspopulatie jongeren in Nijmegen is in dit onderzoek gedefinieerd als: "personen in de leeftijdsklasse 20 tot en met 30 jaar en woonachtig in de gemeente Nijmegen". Op 1 januari 2018 telt de gemeente Nijmegen circa 38.500 inwoners in deze leeftijdsklasse. Uitgaande van een gewenste netto-responsgroep van 150 personen² en een responspercentage van 7,5%, is een random steek-

² Uitgaande van de maximaal mogelijke standaarddeviatie in de onderzoeksresultaten en een betrouwbaarheidsmarge van 95% (dubbelzijdig), geldt op basis van dit aantal respondenten een nauwkeurigheidsmarge van 8% rond de uitkomsten voor de responsgroep (Rustenburg, Gb., 2000, Marktonderzoek voor marketingbeslissingen, Groningen (Wolters-Noordhoff bv)).

proef getrokken van 2.000 personen uit deze onderzoekspopulatie. De gemeente Nijmegen heeft deze steekproef uit de beschikbare Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) getrokken en met behulp de NAW-gegevens een uitnodigingsbrief (met de internetlink en inloggegevens) voor deelname aan het onderzoek verstuurd (een voorbeeldbrief is opgenomen in bijlage C).

De onderzoekspopulatie potentiële doorstromers uit de sociale huursector in Nijmegen in voor dit onderzoek gedefinieerd als: "personen die een corporatiewoning huren in de gemeente Nijmegen en geen huurtoeslag ontvangen" Op 1 januari 2018 verhuren de woningcorporaties Talis en Portaal naar schatting 20.700 woningen in de gemeente Nijmegen. Uitgaande van een gewenste netto-responsgroep van 150 personen en een responspercentage van 10%, zou een random steekproef van 1.500 personen uit het huurdersbestand van de woningcorporaties Portaal en Talis voldoende moeten zijn. Omdat op voorhand echter niet kon worden gestratificeerd naar huurders die wel of geen huurtoeslag ontvangen, is de benodigde steekproef in omvang verdubbeld (rond de 50% van de huurders in de sociale huursector in Nijmegen blijkt namelijk huurtoeslag te ontvangen, zo bleek uit een korte analyse op het WoON 2015). Beide genoemde corporaties hebben daarom een random steekproef van 1.500 personen inclusief de NAW-gegevens aangeleverd aan de gemeente Nijmegen. De gemeente heeft wederom de uitnodigingsbrief (met de internetlink en inloggegevens) voor deelname aan het onderzoek verstuurd aan deze personen. Ook van deze brief is een voorbeeld opgenomen in bijlage C. De uitnodigingsbrieven zijn op 19 februari 2018 verstuurd en de enquête is voor de deelnemers beschikbaar geweest gedurende drie weken in de periode 20-2-2018 tot 11-03-2018. Er zijn geen herinneringsbrieven verstuurd.

3 De resultaten van de enquête

3.1 Beschrijving van de responsgroep en de woonprofielen

In totaal is er door 452 personen een volledige, bruikbare conjunct-meten-enquête ingevuld. In de eerste week van het veldwerk is verreweg het grootste deel van de respondenten binnen gehaald. Het aantal personen dat de enquête is gestart (656), komt neer op een overall responspercentage (13%) dat boven het vooraf verwachte percentage (9%) uitkomt. Het uitgangspunt was namelijk een responspercentage van 7,5% onder de jongeren in Nijmegen en 10% onder de huurders van de woningcorporaties, of wel respectievelijk 150 personen en 300 personen (450 respondenten in totaal; 9% van alle aangeschreven personen).

Circa 70% van de personen heeft de enquête echter ook daadwerkelijk helemaal afgerond en laten opslaan in het databestand. Alleen deze enquêteresultaten konden meegenomen worden in de uitgevoerde analyses. De netto te gebruiken responsgroep bestaat dus uit 452 personen, wat neer komt op 9% van alle aangeschreven personen.

3.1.1 De jongeren huishoudens

De eerste onderzoeksgroep, de jongeren tussen de 20 en 30 jaar in Nijmegen, is met 199 respondenten ruim vertegenwoordigd in de netto te gebruiken responsgroep (44%). Daarmee komt het netto responspercentage uit op 10%. Met deze 199 respondenten komen uiteindelijk 2.388 metingen (beoordelingen van een woonprofiel) beschikbaar voor de uitgevoerde analyses.

Onder de jongere respondenten komen verhoudingsgewijs veel vrouwen voor (65% in vergelijking met 55% in de totale populatie). Verder passen de demografische kenmerken van de respondenten typisch bij jongere woonconsumenten: bijna de helft is alleenstaand, 30% heeft een partner en de rest (26%) woont op een of andere manier samen met anderen. Bij vier respondenten is er ook een kind aanwezig in het huishouden (zie tabellen D.1 – D.11 in bijlage D voor alle onderliggende cijfers). Drie kwart van de respondenten volgt een HBO of WO opleiding of heeft deze afgerond. Dit hoge aandeel heeft een aannemelijk verband met de stad Nijmegen als onderwijsstad. Ongeveer 4% heeft een lager opleidingsniveau. De inkomensverdeling is ook typerend voor deze groep van jongere woonconsumenten. Vier op de tien respondenten heeft een netto maandinkomen onder de €1.400 en nog eens circa 15% komt niet boven de €2.000 per maand uit. Daar staat tegenover dat bijna 15% over een netto maaninkomen van minimaal €3.500 beschikt.

45% van de respondenten tussen de 20 en 30 jaar woont op kamers en nog eens 28% woont in een particuliere huurwoning. De jongeren wonen relatief minder vaak in een sociale huurwoning (14%) en in de koopsector (10%). Een op de vier jongere respondenten ontvangt een huurtoeslag.

De jongeren blijken, zoals verwacht, niet erg honkvast te zijn. 60% van hen geeft aan binnen twee jaar te willen verhuizen. Een kleine 20% heeft geen plannen om te verhuizen (ook niet over meer dan twee jaar) of weet niet wat de toekomst op dit punt brengt. Overigens is maar een derde van de jongeren echt actief aan het zoeken naar andere woonruimten. Op de vraag of men liever een woning zou willen kopen of huren, blijken de meningen van jongeren redelijk verdeeld: ruim 40% wil kopen, 35% wil huren en de resterende 20% heeft geen voorkeur of weet het (nog) niet. Ten opzichte van de huidige woonsituatie (10% woont in een koopwoning) is er dus wel sprake van een verschuiving in de richting van de koopsector.

3.1.2 De potentiële doorstromende huishoudens

De tweede onderzoeksgroep, de potentiële doorstromers in de sociale huursector in Nijmegen, is met 89 respondenten vertegenwoordigd. De resterende 164 respondenten in de netto-responsgroep blijken namelijk een huurtoeslag te ontvangen. Daarmee vallen deze respondenten buiten de definitie

van de potentiële doorstromers in de sociale huursector. Het aandeel respondenten met huurtoeslag is dus groter onder de huurders die hebben deelgenomen aan de enquête (65%), dan op voorhand werd verwacht (circa 50%).

De te gebruiken netto-responsgroep van 89 deelnemers komt overeen met een netto responspercentage van 6%. Met deze 89 respondenten komen uiteindelijk 1.068 metingen (beoordelingen van een woonprofiel) beschikbaar voor de uitgevoerde analyses. Dat is nog een voldoende basis om betrouwbare regressieanalyses uit te voeren om te komen tot een waarderingsmodel van de woonpreferenties. Op basis van deze 89 respondenten dient een nauwkeurigheidsmarge van 9% rond de uitkomsten te worden aangehouden (uitgaande van een maximaal mogelijke standaarddeviatie en een betrouwbaarheidsmarge van 95%).

Deze groep respondenten is niet onverwachts wat meer divers dan de onderzoeksgroep jongeren (zie tabellen D.12 – D.20 in bijlage D voor alle onderliggende cijfers). Wel zijn ook nu de vrouwen veel sterker vertegenwoordigd dan de mannen: 63% - 37%. Naar leeftijd bezien is er een goede spreiding in het aantal respondenten, met een zwaartepunt in de leeftijdsklassen 40-54 jaar (ruim 30%) en 55-64 jaar (40%). Het aandeel alleenstaanden is in deze groep opvallend hoog met 60% (ook hoger dan in de responsgroep van de jongere huishoudens). Het aantal huishoudens met thuiswonende kinderen is wederom minimaal (19 respondenten).

Naar sociaal-economische kenmerken bezien, zit er een redelijke spreiding in de responsgroep potentiële doorstromers. Zo heeft 44% een hogere opleiding en 23% een wat lagere opleiding (bij de groep jongeren komen deze aandelen uit op respectievelijk 76% en 3%). Het aandeel huishoudens met een netto maandinkomen tot €1.400 bedraagt 10%. Ook nu komt ruim 50% van de respondenten niet boven een maandinkomen van €2.000 uit. Voor de resterende 40% van de respondenten ligt het inkomen tussen de €2.000 en €3.500 netto per maand.

De potentiële doorstromers die aan de enquête hebben deelgenomen, blijken veel honkvaster dan de jongere respondenten. Een kwart geeft aan binnen twee jaar te willen verhuizen en 10% ziet zichzelf op een iets langere termijn op zoek gaan naar een andere woning. Voor de overige 65% geldt dat men helemaal niet met een eventuele verhuizing bezig is. Op de vraag of men liever een woning zou willen kopen of huren, blijkt men redelijk eensgezinds: ruim 70% wil blijven huren en slechts 8% denkt aan kopen. De resterende 20% heeft geen voorkeur of weet het (nog) niet.

3.1.3 De beoordeelde woonprofielen

Iedere respondent heeft 12 profielen van de 27 woonprofielen voorgelegd gekregen (een volledige beschrijving van deze 27 profielen is terug te vinden in tabel E.1 in bijlage E). De keuze van die profielen vindt random plaats in P.E.P.S.I. Dus iedere respondent krijgt een andere set van 12 profielen te beoordelen. Bij een voldoende aantal deelnemers moeten bij deze werkwijze alle profielen voldoende vaak en enigszins evenredig beoordeeld zijn. Dit blijkt inderdaad het geval te zijn geweest. Een frequentieverdeling van de beoordeelde woonprofielen is per onderzoeksgroep opgenomen in tabel E.2 in bijlage E.

Voor de uit te voeren multiple regressie analyses is het nog wel noodzakelijk om de beoordeelde woonprofielen uiteen te leggen in de afzonderlijke attribuutniveaus, waaruit het betreffende woonprofiel bestaat. Dit is gedaan met behulp van een zogenaamde effectcodering, die desgewenst is terug te vinden in tabel E.3 in bijlage E.

3.2 De woningwaardering door jongere huishoudens

3.2.1 Het waarderingsmodel

De respondenten in de onderzoeksgroep jongeren in Nijmegen hebben in de enquête een rapportcijfer gegeven aan het blok met woningkenmerken en aan het blok met omgevingskenmerken afzonderlijk. In eerste instantie is daarom afzonderlijk een waarderingsmodel geschat voor de rapportcijfers voor het woningblok met behulp van de woningkenmerken en een waarderingsmodel voor de rapportcijfers voor het woonomgevingsblok met behulp van de omgevingskenmerken. De resulterende modellen zijn terug te vinden in bijlage F (respectievelijk tabel F.1 en F.2). Deze modellen geven dus inzicht in welke kenmerken binnen het blok meer of minder van belang zijn in de beoordeling door de respondenten; of wel welke kenmerken met name bepalend zullen zijn in de eventuele keuze van een woning, c.q. woonomgeving.

Omdat in beide modellen de modelspecificaties niet veel afwijken en de gemiddelde beoordeling van het woningkenmerkenblok en van het woonomgevingsblok slechts geringe verschillen laten zien, is er voor gekozen om per woonprofiel het gemiddelde te berekenen over de gegeven rapportcijfers voor beide blokken. Dat resulteert in een rapportcijfer voor het gehele woonprofiel, dat dan ook verklaard kan worden met gebruikmaking van alle kenmerken in het woonprofiel. Het voordeel van deze werkwijze is dat het belang van de afzonderlijke woning- of omgevingskenmerken nu worden afgemeten ten opzichte van alle gepresenteerde kenmerken in de woonprofielen. Het feit dat de B-coëfficiënten per kenmerken qua richting en sterkte niet veel afwijken tussen de deelmodellen en het totale model, rechtvaardigt de werkwijze met het gemiddelde rapportcijfer per woonprofiel.

Figuur 3.1 Modelspecificaties behorende bij het waarderingsmodel woonwensen voor jongere huishoudens in Nijmegen

Model	R	Verklaarde variantie (R ²)	Gecorrigeerde R ²	Standaardfout van de geschatte waarde
1	0,43	0,185	0,178	1,6551

Som van de kwadraten	vrijheidsgraden	Gemiddelde van de kwadraten	F-waarde	Significantie waarde
1470,68	21	70,03	25,56	0,000

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Uit figuur 3.1 is af te lezen dat het geschatte waarderingsmodel voor jongeren een significant betere voorspelling van de beoordeling geeft, dan wanneer er wordt uitgegaan van hetzelfde gemiddelde rapportcijfer over alle woonprofielen voor alle respondenten (de F-toets is namelijk significant). De verklaringskracht van het model blijkt overigens wel enigszins beperkt ($R^2 = 17,8\%$), wat over het algemeen wordt terug gezien in onderzoek naar woonwensen met de conjuncte meettechnieken³. Dit betekent dat de waardering van de woonprofielen voor een belangrijk deel ook door andere factoren wordt bepaald. Het waarderingsmodel laat het wel toe om het onderling belang van de bevraagde woning- en woonomgevingskenmerken vast te stellen voor deze onderzoeksgroep.

³ Molin, E. H., 1996, Eindhoven doorgelekt. Deel 2: Een model voor de woonkeuze in Meerhoven, Rapport 18c, Eindhoven, (Stichting Interface Technische Universiteit Eindhoven);
Boumeester, H., H. Coolen, K. Dol, R. Goetgeluk, S. Jansen, G. Mariën en E. Molin, 2008, Module Consumentengedrag WoON 2006, Delft (OTB).

Tabel 3.1 Het waarderingsmodel woonwensen voor jongere huishoudens in Nijmegen

Variabele	B	Std. Error	Beta	Sign.	Belang
Constante	5,675	0,040		0,000	
Woningtype					6,7%
rijwoning	0,105	0,048	0,047	0,029	
appartement met lift	0,130	0,048	0,058	0,006	
appartement zonder lift	-0,235				
Eigendomsverhouding					7,1%
koopwoning	-0,193				
huurwoning	0,193	0,036	0,099	0,000	
Oppervlakte woonkamer					5,8%
woonkamer 40 m2	0,123	0,048	0,055	0,011	
woonkamer 30 m2	0,068	0,048	0,031	0,155*	
woonkamer 20 m2	-0,191				
Aantal kamers					14,5%
3 kamers	0,342	0,048	0,153	0,000	
2 kamers	0,104	0,048	0,046	0,031	
1 kamers	-0,446				
Afwerkingsniveau keuken/badkamer					7,6%
hoge afwerking	0,245	0,048	0,109	0,000	
gemiddelde afwerking	-0,075	0,048	-0,033	0,117*	
Basic afwerking	-0,170				
Prijsklasse					14,7%
lage prijsklasse	0,351	0,048	0,157	0,000	
gemiddelde prijsklasse	0,100	0,048	0,045	0,038	
hoge prijsklasse	-0,451				
Woonlocatie					14,4%
Nijmegen-centraal	0,453	0,048	0,203	0,000	
Nijmegen-rand	-0,123	0,048	-0,055	0,011	
buiten Nijmegen	-0,330				
Parkeergelegenheid					6,4%
prive parkeerplaats	0,102	0,048	0,046	0,032	
openbare parkeerplaats	0,123	0,048	0,055	0,010	
geen parkeerplaats	-0,226				
Afstand tot station					15,0%
station op 10 minuten	0,448	0,047	0,132	0,000	
station op 20 minuten	-0,084	0,048	-0,037	0,081	
station op 30 minuten	-0,365				
Afstand tot winkels					6,0%
winkels binnen 500 meter	0,092	0,048	0,042	0,054	
winkels op 500-1000 meter	0,115	0,048	0,051	0,018	
winkels verder dan 1000 meter	-0,208				
Afstand tot scholen					1,8%
scholen binnen 500 meter	0,021	0,049	0,009	0,674*	
scholen op 500-1000 meter	0,038	0,048	0,017	0,421*	
scholen verder dan 1000 meter	-0,059				
					100%

* Het gevonden coëfficiënt B is niet significant bij een significantie niveau grens van $P < 0,10$

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

In tabel 3.1 is het totale waarderingsmodel voor jongeren in Nijmegen weergegeven. Daaruit blijkt dat de voorgelegde woonprofielen overall met een rapportcijfer 5,7 beoordeeld worden door de respondenten (de constante in het model bedraagt 5,7). Door de variatie in de samenstelling van de profielen, zal een respondent slechts enkele profielen als (zeer) positief beoordelen en de overige op kenmerken afwijkende profielen per definitie minder positief of negatief beoordelen. Daardoor is het overall oordeel ook minder hoog. De coëfficiënt per attribuutniveau (B) geeft aan in welke mate dat gemiddelde rapportcijfer omlaag of omhoog zou gaan wanneer in een beoordeelde woonprofiel dat attribuutniveau is opgenomen. Hoe groter het verschil tussen de hoogste en de laagste coëfficiënt voor de attribuutniveaus binnen één attribuut (de range), des te groter is het effect van dat woning- of woonomgevingskenmerk op de beoordeling van een woonproduct. Dit wordt uitgedrukt in het belang van het kenmerk (zie de laatste kolom van tabel 3.1), dat te berekenen is met de formule: de range attribuut/ som van de ranges alle attributen.

In de waardering van de woonprofielen heeft de afstand tot het station de grootste invloed voor jongeren, zo blijkt uit de laatste kolom van tabel 3.1. Dit kenmerk wordt op de voet gevolgd door de prijsklasse, het aantal kamers en de woonlocatie. Deze vier kenmerken zijn voor jongeren dus het meest belangrijk in hun afwegingen bij het keuze van een woonproduct. Bij de afstand tot het station lijkt het breekpunt te liggen op 10 minuten reisafstand; 20 of 30 minuten maakt niet meer zoveel uit. Een woning buiten Nijmegen wordt veruit het minst gewaardeerd, maar ook aan de rand van de stad levert een beduidend lagere waardering op dan in het centrum. Opvallend is dat de jongeren, ondanks de sterke vertegenwoordiging van de alleenstaanden in deze groep, een woning met één kamer ook duidelijk lager waarderen dan wanneer er meer kamers beschikbaar zijn. Dat een lagere prijsklasse door de jongeren hoger gewaardeerd wordt, is niet verrassend te noemen. Maar ook een middeldure woning (huurprijs tussen de €711 en €900 of een koopprijs tussen de €220.000 en €280.000) blijkt de beoordeling van de woonprofielen nog enigszins positief te beïnvloeden.

Op enige afstand van de vier besproken kenmerken blijken ook het eigendomsverhouding (met een voorkeur voor huurwoning) en het uitrustingsniveau van de sanitaire ruimte (met een voorkeur voor een hoog afwerkingsniveau) een belang van rond de 7% te hebben in de verklaring van de rapportcijfers van jongeren. Ten slotte kan nog opgemerkt worden dat de afstand tot scholen voor deze groep woonconsumenten absoluut geen rol speelt in de afwegingen. Het belang van dit kenmerk is namelijk minimaal (1,8%) en bovendien blijken alle coëfficiënten niet significant te zijn.

3.2.2 De voorkeur voor de woonprofielen

Met behulp van de B-coëfficiënten voor de modelconstante (de gemiddelde waardering of wel het gemiddelde nut) en voor de afzonderlijke attribuutniveaus (de deelnutten) is voor alle 27 woonprofielen het geschatte totaalnut te berekenen. Het totaalnut is gelijk aan de coëfficiënt van de modelconstante plus alle coëfficiënten van de desbetreffende attribuutniveaus in het woonprofiel. In tabel 3.2 zijn alle berekende totaalnutten (de gemiddelde waardering of rapportcijfer) voor de 27 voorgelegde woonprofielen bij elkaar gezet; op volgorde van meest naar minst gewaardeerd. Daaruit blijkt dat woonprofiel 17 het beste gewaardeerd wordt. Daarbij speelt de ligging in Nijmegen-centraal met een maximale reisafstand tot het station van 10 minuten en de beschikking over openbare parkeerplaatsen een grote rol. Daarnaast gaat het hierbij om een huurappartement met lift, met meer dan één kamer en een huurprijs tussen de €640 en €710 per maand. Woonprofiel 5 wordt het minst goed gewaardeerd. Dit blijkt dan ook op de meeste kenmerken de tegenpool te zijn van woonprofiel 17.

Opmerkelijk is nog dat de jongeren met een hoger inkomen (vanaf €45.000) evenredig vaak een voorkeur hebben voor de woonprofielen met een huurprijs tussen de €640 en €710 per maand, als de jongeren met een laag of middeninkomen (zo rond de 37% van de gemaakte keuzes). Zij gaan er blijkbaar aan voorbij dat deze huurwoningen onder de liberalisatiegrens in de sociale huursector voor hen niet toegankelijk zijn.

Tabel 3.2 Voorgelegde woonprofielen en de profielomschrijving, op volgorde van waardering door jongere huishoudens in Nijmegen

Woon- profiel	Waar- dering	Omschrijving
17	7,25	Appartement met lift, Huur, Woonkamer 20 m2, 2 kamers, Basic uitrustingsniveau, Huur € 640 -710, Nijmegen-centraal, Openbare parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
12	6,93	Appartement met lift, Koop, Woonkamer 30 m2, 3 kamers, Hoog uitrustingsniveau, Koop € 280.000 - 340.000, Nijmegen-centraal, Privé parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op < 500 meter
22	6,89	Rijwoning, Huur, Woonkamer 40 m2, 2 kamers, Hoog uitrustingsniveau, Huur € 711 - 900, Nijmegen-centraal, Privé parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
13	6,41	Appartement met lift, Huur, Woonkamer 40 m2, 1 kamer, Gemiddeld uitrustingsniveau, Huur € 711 - 900, Nijmegen-centraal, geen parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op > 1000 meter
26	6,40	Rijwoning, Huur, Woonkamer 20 m2, 3 kamers, Gemiddeld uitrustingsniveau, Huur € 640 -710, Nijmegen-centraal, geen parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op < 500 meter
18	6,38	Appartement met lift, Huur, Woonkamer 30 m2, 3 kamers, Hoog uitrustingsniveau, Huur € 711 - 900, Nijmegen-buitenwijk, geen parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op > 1000 meter
6	6,36	Appartement zonder lift, Huur, Woonkamer 30 m2, 2 kamers, Gemiddeld uitrustingsniveau, Huur € 640 -710, Buiten Nijmegen, Prive parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op > 1000 meter
4	6,33	Appartement zonder lift, Huur, Woonkamer 40 m2, 3 kamers, Basic uitrustingsniveau, Huur € 711 - 900, Nijmegen-centraal, Openbare parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op < 500 meter
19	6,32	Rijwoning, Koop, Woonkamer 40 m2, 2 kamers, Hoog uitrustingsniveau, Koop € 180.000 - 219.000, Nijmegen-buitenwijk, geen parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op < 500 meter
15	6,26	Appartement met lift, Huur, Woonkamer 30 m2, 3 kamers, Hoog uitrustingsniveau, Huur € 640 -710, Buiten Nijmegen, Openbare parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
8	5,80	Appartement zonder lift, Huur, Woonkamer 20 m2, 1 kamer, Hoog uitrustingsniveau, Huur € 640 -710, Nijmegen-centraal, Prive parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op > 1000 meter
23	5,78	Rijwoning, Huur, Woonkamer 20 m2, 3 kamers, Gemiddeld uitrustingsniveau, Huur € 901 - 1100, Nijmegen-buitenwijk, Openbare parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op > 1000 meter
27	5,78	Rijwoning, Huur, Woonkamer 30 m2, 1 kamer, Basic uitrustingsniveau, Huur € 711 - 900, Nijmegen-buitenwijk, Prive parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
25	5,74	Rijwoning, Huur, Woonkamer 40 m2, 2 kamers, Hoog uitrustingsniveau, Huur € 901 - 1100, Buiten Nijmegen, Openbare parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op > 1000 meter
10	5,63	Appartement met lift, Koop, Woonkamer 40 m2, 1 kamer, Gemiddeld uitrustingsniveau, Koop € 180.000 - 219.000, Nijmegen-buitenwijk, Openbare parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
9	5,58	Appartement zonder lift, Huur, Woonkamer 30 m2, 2 kamers, Gemiddeld uitrustingsniveau, Huur € 711 - 900, Nijmegen-buitenwijk, Openbare parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op < 500 meter
20	5,58	Rijwoning, Koop, Woonkamer 20 m2, 3 kamers, Gemiddeld uitrustingsniveau, Koop € 220.000 - 279.000, Buiten Nijmegen, Prive parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
1	5,54	Appartement zonder lift, Koop, Woonkamer 40 m2, 3 kamers, Basic uitrustingsniveau, Koop € 180.000 - 219.000, Nijmegen-buitenwijk, Prive parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op > 1000 meter
7	5,52	Appartement zonder lift, Huur, Woonkamer 40 m2, 3 kamers, Basic uitrustingsniveau, Huur € 901 - 1100, Buiten Nijmegen, geen parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
2	5,33	Appartement zonder lift, Koop, Woonkamer 20 m2, 1 kamer, Hoog uitrustingsniveau, Koop € 220.000 - 279.000, Buiten Nijmegen, Openbare parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op < 500 meter
14	5,32	Appartement met lift, Huur, Woonkamer 20 m2, 2 kamers, Basic uitrustingsniveau, Huur € 901 - 1100, Nijmegen-buitenwijk, Prive parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op < 500 meter
24	5,25	Rijwoning, Huur, Woonkamer 30 m2, 1 kamer, Basic uitrustingsniveau, Huur € 640 -710, Buiten Nijmegen, geen parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op < 500 meter
3	4,87	Appartement zonder lift, Koop, Woonkamer 30 m2, 2 kamers, Gemiddeld uitrustingsniveau, Koop € 280.000 - 340.000, Nijmegen-centraal, geen parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
21	4,86	Rijwoning, Koop, Woonkamer 30 m2, 1 kamer, Basic uitrustingsniveau, Koop € 280.000 - 340.000, Nijmegen-centraal, Openbare parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op > 1000 meter

		Scholen op > 1000 meter
16	4,37	Appartement met lift, Huur, Woonkamer 40 m ² , 1 kamer, Gemiddeld uitrustingsniveau, Huur € 901 - 1100, Buiten Nijmegen, Prive parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op < 500 meter
11	4,27	Appartement met lift, Koop, Woonkamer 20 m ² , 2 kamers, Basic uitrustingsniveau, Koop € 220.000 - 279.000, Buiten Nijmegen, geen parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op > 1000 meter
5	4,21	Appartement zonder lift, Huur, Woonkamer 20 m ² , 1 kamer, Hoog uitrustingsniveau, Huur € 901 - 1100, Nijmegen-buitenwijk, geen parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

De informatie in tabel 3.2 geeft niet alleen inzicht in welk woningaanbod het beste zal aansluiten bij de woonwensen van jongeren, maar ook welke woonproducten een min of meer vergelijkbare waardering hebben. Woonproducten met een vergelijkbare waardering zijn in principe uitwisselbaar: men levert op één of enkele kenmerken wat in, maar krijgen daar andere positief gewaardeerde kenmerken voor terug. Dit wordt ook wel aangeduid met substitutiegedrag in het woningkeuzeproces. Jongeren beschouwen woonprofiel 12 als een redelijk alternatief (waardering 6,9) voor hun eerste keuze. Het gaat daarbij om een koopappartement in de duurdere prijsklasse, met meer interne ruimte, een hoger afwerkingsniveau, maar wel ook centraal gelegen in de stad. Een huurwoning in het middeldure prijssegment krijgt ook een vergelijkbare waardering, mits het een rijwoning betreft met een grote woonkamer, met een hoog uitrustingsniveau en deze ook in het centrum van Nijmegen staat.

3.2.3 Validatie van het waarderingsmodel

Het is aannemelijk dat de woonprofielen die een hogere waardering hebben gekregen van de jongeren ook vaker de voorkeur zullen hebben gehad in de tweede taak binnen de enquête. De respondent is namelijk gevraagd om per voorgelegde keuzeset van twee woonprofielen aan te geven welke profiel de voorkeur heeft. Uit een nadere analyse op de data blijkt dat dit in grote lijnen inderdaad het geval is (zie tabel G.1 in bijlage G). Er is dus sprake van een behoorlijk consequente uitvoering van de rating taak (rapportcijfer geven) en de ranking taak (voorkeur aangeven) door de jongeren in Nijmegen.

Tot slot is de robuustheid van de geschatte woonvoorkeuren ook nog op een andere manier vastgesteld. Daartoe is nagegaan of de uitkomsten van de ranking taak (de voorkeur aangeven tussen twee woonprofielen in een keuzeset) verschillen tussen de respondenten, die in de enquête hebben aangegeven liever te willen kopen enerzijds en de respondenten die naar eigen zeggen liever willen huren anderzijds. Er zijn namelijk negen woonprofielen met een koopwoning voorgelegd in de enquête en 18 profielen met een huurwoning. Het is aannemelijk dat jongeren die liever willen kopen, vaker de woonprofielen met een koopwoning hebben gekozen, dan jongeren die willen huren; en andersom. De analyseresultaten bevestigen in grote lijnen ook deze veronderstelling (zie tabel G.2 in bijlage G). Van de negen profielen met een koopwoning, krijgen zeven profielen (veel) vaker de voorkeur bij de groep potentiële kopers dan bij de potentiële huurders. En in tien van de 18 profielen met een huurwoning, blijken de jongeren die liever willen huren ook (veel) vaker voor het desbetreffende profiel te hebben gekozen, dan de potentiële kopers.

3.3 De woningwaardering door potentieel doorstromende huishoudens

3.3.1 Het waarderingsmodel

Ook voor de respondenten in de onderzoeksgroep potentiële doorstromers in de sociale huursector zijn in eerste instantie twee afzonderlijke waarderingsmodellen geschat voor de rapportcijfers voor het woningblok en de rapportcijfers voor het woonomgevingsblok. De resulterende modellen zijn terug te vinden in bijlage F (respectievelijk tabel F.3 en F.4). Vervolgens is wederom per woonprofiel het gemiddelde berekenen over de gegeven rapportcijfers voor beide blokken, waardoor een rapportcijfer voor het gehele woonprofiel wordt verkregen. Dat gemiddelde rapportcijfer kan dan verklaard worden

met gebruikmaking van alle kenmerken in het woonprofiel. Ook nu blijkt dat de B-coëfficiënten per kenmerken qua richting en sterkte niet veel verschillen tussen de deelmodellen en het totale model (zie tabel 3.3).

Het geschatte waarderingsmodel voor de potentiële doorstromers geeft een significant betere voorspelling van de beoordeling, dan wanneer aan alle woonprofielen hetzelfde gemiddelde rapportcijfer wordt toegekend (zie de significante F-waarde in figuur 3.2). De verklaringskracht van het model blijkt overigens wel beperkt ($R^2 = 0,105$), wat over het algemeen wordt terug gezien in onderzoek naar woonwensen met de conjuncte meettechnieken⁴. Dus ook hier geldt dat de beoordeling van de woonprofielen, of wel de woonwens, voor een belangrijk deel mede van andere factoren afhangt. Het waarderingsmodel laat het wel toe om het onderling belang van de bevraagde woning- en woonomgevingskenmerken vast te stellen voor de groep potentiële doorstromers uit de sociale huursector.

Figuur 3.2 Modelspecificaties behorende bij het waarderingsmodel woonwensen voor potentieel doorstromende huishoudens in Nijmegen

Model	R	Verklaarde variantie (R^2)	Gecorrigeerde R^2	Standaardfout van de geschatte waarde
2	0,35	0,123	0,105	1,921

Som van de kwadraten	vrijheidsgraden	Gemiddelde van de kwadraten	F-waarde	Significantie waarde
540,24	21	25,73	6,97	0,000

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

In tabel 3.3 is het totale waarderingsmodel voor de potentiële doorstromers in Nijmegen weergegeven. De constante in het model geeft aan dat de voorgelegde woonprofielen overall met een onvoldoende (rapportcijfer 3,9) beoordeeld worden door de potentiële doorstromers. Zoals in paragraaf 3.2.1 al is aangegeven, is een minder hoog overall beoordeeling van de woonprofielen te verwachten door de grote variatie in samenstelling van de profielen. De potentiële doorstromers 'scoren' daarmee 1,5 rapportpunt lager dan de jongeren in Nijmegen (zie tabel 3.2). Het referentiepunt van de potentiële doorstromers voor wat betreft de woningkwaliteit is natuurlijk ook anders dan dat van jongere huishoudens. Dit maakt potentiële doorstromers ook meer kritisch bij het beoordelen van de voorgelegde woonprofielen.

De coëfficiënt per attribuutniveau (B) geeft aan in welke mate dat gemiddelde rapportcijfer omlaag of omhoog zou gaan wanneer in een beoordeelde woonprofiel dat attribuutniveau is opgenomen. Hoe groter het verschil tussen de hoogste en de laagste coëfficiënt voor de attribuutniveaus binnen één attribuut (de range), des te groter het effect is van dat kenmerk op de beoordeling van een woonproduct. Het belang (de range attribuut/som van de ranges over alle attributen) van de afzonderlijke kenmerken is terug te vinden in de laatste kolom van tabel 3.3.

In de waardering van de woonprofielen heeft de prijsklasse verreweg de grootste invloed bij de potentiële doorstromers, zo blijkt uit tabel 3.3 (belang van 21,4%). Dit kenmerk wordt op enige afstand gevolgd door de eigendomsverhouding (17,8%). Daarnaast kennen ook het aantal kamers, het woningtype en de woonlocatie nog een substantieel belang van rond de 10%. Deze vijf kenmerken zijn voor potentiële doorstromers dus het meest belangrijk in hun afwegingen bij het keuze van een woonproduct.

⁴ Zie voetnoot 3.

Tabel 3.3 Het waarderingsmodel woonwensen voor potentieel doorstromende huishoudens in Nijmegen

Variabele	B	Std. Error	Beta	Sig.	Belang
Constante	3,933	,064		0,000	
Woningtype					10,7%
Rijwoning	,067	,085	,027	,429*	
appartement met lift	,210	,084	,086	,012	
appartement zonder lift	-,277				
Eigendomsverhouding					17,8%
Koopwoning	-,405				
Huurwoning	,405	,064	,186	,000	
Oppervlakte woonkamer					4,1%
woonkamer 40 m2	,054	,084	,022	,520*	
woonkamer 30 m2	,065	,084	,026	,445*	
woonkamer 20 m2	-,119				
Aantal kamers					10,8%
3 kamers	,216	,082	,088	,009	
2 kamers	,057	,085	,023	,502*	
1 kamers	-,273				
Afwerkingsniveau keuken/badkamer					3,2%
hoge afwerking	-,006	,084	-,002	,947*	
gemiddelde afwerking	,075	,083	,030	,363*	
Basic afwerking	-,069				
Prijsklasse					21,4%
lage prijsklasse	,477	,082	,190	,000	
gemiddelde prijsklasse	,017	,083	,007	,836*	
hoge prijsklasse	-,494				
Woonlocatie					9,9%
Nijmegen-centraal	,295	,085	,119	,001	
Nijmegen-rand	-,153	,084	-,062	,069	
buiten Nijmegen	-,142				
Parkeergelegenheid					9,5%
prive parkeerplaats	,046	,085	,018	,588*	
openbare parkeerplaats	,192	,083	,077	,021	
geen parkeerplaats	-,238				
Afstand tot station					6,3%
station op 10 minuten	,121	,084	,049	,151*	
station op 20 minuten	-,164	,084	-,066	,051	
station op 30 minuten	,043				
Afstand tot winkels					5,9%
winkels binnen 500 meter	,118	,084	,047	,160*	
winkels op 500-1000 meter	,034	,083	,014	,682*	
winkels verder dan 1000 meter	-,152				
Afstand tot scholen					0,4%
scholen binnen 500 meter	,013	,086	,005	,883*	
scholen op 500-1000 meter	-,006	,084	-,003	,938*	
scholen verder dan 1000 meter	-,007				
					100%

* Het gevonden coëfficiënt B is niet significant bij een significantie niveau grens van $P < 0,10$

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Het prijsniveau van de woning is voor de potentiële doorstromers zeer bepalend in de woningkeuze. Daarbij leidt een lagere prijsklasse tot een hogere waardering. Maar ook een middeldure woning (huurprijs tussen de €711 en €900 of een koopprijs tussen de €220.000 en €280.000) blijkt de beoordeling van de woonprofielen niet negatief te beïnvloeden; de desbetreffende B-coëfficiënt is echter niet significant, waardoor dit effect niet zeker is. Een hoge prijsklasse is ook voor de potentiële doorstromers niet gewenst en laat de waardering van het woonproduct duidelijk afnemen.

Als de potentiële doorstromers in de sociale huursector op zoek zouden gaan naar een andere woning, dan zal dat zeer waarschijnlijk weer een huurwoning zijn. De B-coëfficiënten voor het attribuut eigendomsverhouding laten zien, dat een huur woning positiever gewaardeerd wordt dan een koopwoning. Deze constatering komt overeen met de antwoorden, die door de respondenten in deze groep zijn gegeven op de vraag of men liever een woning wil huren of liever wil kopen (zie ook tabel D.20 in bijlage D).

Opvallend is verder dat alleen een woning met drie kamers duidelijk meer gewaardeerd wordt door de respondenten in deze groep. De waardering voor twee kamers blijft wat onduidelijk in dit schattingsmodel (een coëfficiënt van 0,06; niet significant), terwijl een woning met één kamer duidelijk negatief gewaardeerd wordt.

Bij het woningtype blijkt het breekpunt eigenlijk gevormd te worden door de toegankelijkheid van de woning. Een appartement met lift worden namelijk het meest gewaardeerd door de potentiële doorstromers. De rijwoning wordt weliswaar nog licht positief gewaardeerd, maar dit verband is niet significant. Wanneer het een appartement zonder lift in het appartementencomplex betreft, blijkt de waardering van het woningaanbod duidelijk negatiever uit te pakken.

In tegenstelling tot de jongeren speelt de woonlocatie en de afstand tot het station een beperkte rol in de waardering van de woonprofielen. Een centrale ligging van de woning is dus minder doorslaggevend voor potentiële doorstromers in de keuze van een (andere) woning.

Ten slotte kan nog opgemerkt worden dat de afstand tot scholen voor deze groep woonconsumenten geen rol van betekenis speelt in de afwegingen. Het belang van dit kenmerk is namelijk minimaal (0,4%) en bovendien blijken alle coëfficiënten niet significant te zijn. Ook het gering belang dat aan het uitrustingsniveau van de keuken en badkamer wordt toegekend door de potentiële doorstromers is onverwachts te noemen. Een gemiddeld niveau wordt namelijk het hoogst gewaardeerd, maar het effect is niet significant.

3.3.2 De voorkeur voor de woonprofielen

Met behulp van de B-coëfficiënten voor de modelconstante (de gemiddelde waardering, of wel het gemiddelde nut) en voor de afzonderlijke attribuutniveaus (de deelnutten), is voor alle 27 woonprofielen het geschatte totaalnut berekend. Zoals in paragraaf 3.2.2 al vermeld, is het totaalnut namelijk gelijk aan de coëfficiënt van de modelconstante plus alle coëfficiënten van de desbetreffende attribuutniveaus in het woonprofiel. In tabel 3.4 staan de berekende totaalnutten voor alle 27 voorgelegde woonprofielen; op volgorde van meest naar minst gewaard. Daaruit blijkt dat, net als bij de jongere huishoudens, woonprofiel 17 het beste gewaardeerd wordt door de potentiële doorstromers. Daarbij speelt een huurprijs tussen de €640 en €710 per maand een grote rol en het feit dat het om een huurappartement met lift en met meer dan één kamer gaat. De aanwezigheid van openbare parkeerplaatsen is ook een duidelijk pluspunt. Woonprofiel 5 wordt het minst goed gewaardeerd. Dit blijkt dan ook op de meeste kenmerken de tegenpool te zijn van woonprofiel 17.

De potentiële doorstromers met een hoger inkomen (vanaf €45.000) hebben relatief iets minder vaak een voorkeur gegeven aan de woonprofielen met een huurprijs tussen de €640 en €710 per maand, dan de respondenten met een laag of middeninkomen (39% versus 45% van de gemaakte keuzes). Zij zijn eerder bereid een woning in het middeldure segment te accepteren, of zijn zich bewust van het feit dat huurwoningen in de sociale huursector onder de liberalisatiegrens voor hen niet toegankelijk zijn.

Tabel 3.4 Voorgelegde woonprofielen en de profielomschrijving, op volgorde van waarde-ring door potentieel doorstromende huishoudens in Nijmegen

Woon- profiel	Waar- dering	Omschrijving
17	5,69	Appartement met lift, Huur, Woonkamer 20 m2, 2 kamers, Basic uitrustingsniveau, Huur € 640 -710, Nijmegen-centraal, Openbare parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
15	5,42	Appartement met lift, Huur, Woonkamer 30 m2, 3 kamers, Hoog uitrustingsniveau, Huur € 640 -710, Buiten Nijmegen, Openbare parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
26	5,25	Rijwoning, Huur, Woonkamer 20 m2,3 kamers, Gemiddeld uitrustingsniveau, Huur € 640 -710, Nijmegen-centraal, geen parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op < 500 meter
22	5,16	Rijwoning, Huur, Woonkamer 40 m2, 2 kamers, Hoog uitrustingsniveau, Huur € 711 - 900, Nijmegen-centraal, Privé parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
6	4,95	Appartement zonder lift, Huur, Woonkamer 30 m2, 2 kamers, Gemiddeld uitrustingsniveau, Huur € 640 -710, Buiten Nijmegen, Prive parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op > 1000 meter
18	4,67	Appartement met lift, Huur, Woonkamer 30 m2, 3 kamers, Hoog uitrustingsniveau, Huur € 711 - 900, Nijmegen-buitenwijk, geen parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op > 1000 meter
13	4,66	Appartement met lift, Huur, Woonkamer 40 m2, 1 kamer, Gemiddeld uitrustingsniveau, Huur € 711 - 900, Nijmegen-centraal, geen parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op > 1000 meter
12	4,63	Appartement met lift, Koop, Woonkamer 30 m2,3 kamers, Hoog uitrustingsniveau, Koop € 280.000 - 340.000, Nijmegen-centraal, Privé parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op < 500 meter
23	4,57	Rijwoning, Huur, Woonkamer 20 m2, 3 kamers, Gemiddeld uitrustingsniveau, Huur € 901 - 1100, Nijmegen-buitenwijk, Openbare parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op > 1000 meter
4	4,54	Appartement zonder lift, Huur, Woonkamer 40 m2, 3 kamers, Basic uitrustingsniveau, Huur € 711 - 900, Nijmegen-centraal, Openbare parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op < 500 meter
9	4,50	Appartement zonder lift, Huur, Woonkamer 30 m2, 2 kamers, Gemiddeld uitrustingsniveau, Huur € 711 - 900, Nijmegen-buitenwijk, Openbare parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op < 500 meter
27	4,47	Rijwoning, Huur, Woonkamer 30 m2, 1 kamer, Basic uitrustingsniveau, Huur € 711 - 900, Nijmegen-buitenwijk, Prive parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
25	4,22	Rijwoning, Huur, Woonkamer 40 m2, 2 kamers, Hoog uitrustingsniveau, Huur € 901 - 1100, Buiten Nijmegen, Openbare parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op > 1000 meter
19	4,21	Rijwoning, Koop, Woonkamer 40 m2, 2 kamers, Hoog uitrustingsniveau, Koop € 180.000 - 219.000, Nijmegen-buitenwijk, geen parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op < 500 meter
24	4,21	Rijwoning, Huur, Woonkamer 30 m2, 1 kamer, Basic uitrustingsniveau, Huur € 640 -710, Buiten Nijmegen, geen parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op < 500 meter
10	4,17	Appartement met lift, Koop, Woonkamer 40 m2, 1 kamer, Gemiddeld uitrustingsniveau, Koop € 180.000 - 219.000, Nijmegen-buitenwijk, Openbare parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
20	4,17	Rijwoning, Koop, Woonkamer 20 m2, 3 kamers, Gemiddeld uitrustingsniveau, Koop € 220.000 - 279.000, Buiten Nijmegen, Prive parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
8	4,15	Appartement zonder lift, Huur, Woonkamer 20 m2, 1 kamer, Hoog uitrustingsniveau, Huur € 640 -710, Nijmegen-centraal, Prive parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op > 1000 meter
1	4,10	Appartement zonder lift, Koop, Woonkamer 40 m2, 3 kamers, Basic uitrustingsniveau, Koop € 180.000 - 219.000, Nijmegen-buitenwijk, Prive parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op > 1000 meter
14	3,88	Appartement met lift, Huur, Woonkamer 20 m2, 2 kamers, Basic uitrustingsniveau, Huur € 901 - 1100, Nijmegen-buitenwijk, Prive parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op < 500 meter
7	3,68	Appartement zonder lift, Huur, Woonkamer 40 m2, 3 kamers, Basic uitrustingsniveau, Huur € 901 - 1100, Buiten Nijmegen, geen parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
16	3,61	Appartement met lift, Huur, Woonkamer 40 m2, 1 kamer, Gemiddeld uitrustingsniveau, Huur € 901 - 1100, Buiten Nijmegen, Prive parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op < 500 meter
21	3,55	Rijwoning, Koop, Woonkamer 30 m2, 1 kamer, Basic uitrustingsniveau, Koop € 280.000 - 340.000, Nijmegen-centraal, Openbare parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op > 1000 meter
2	3,38	Appartement zonder lift, Koop, Woonkamer 20 m2, 1 kamer, Hoog uitrustingsniveau, Koop € 220.000 - 279.000, Buiten Nijmegen, Openbare parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op < 500 meter
11	3,15	Appartement met lift, Koop, Woonkamer 20 m2, 2 kamers, Basic uitrustingsniveau, Koop € 220.000 - 279.000, Buiten Nijmegen, geen parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op > 1000 meter

		meter
3	2,85	Appartement zonder lift, Koop, Woonkamer 30 m2, 2 kamers, Gemiddeld uitrustingsniveau, Koop € 280.000 - 340.000, Nijmegen-centraal, geen parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
5	2,84	Appartement zonder lift, Huur, Woonkamer 20 m2, 1 kamer, Hoog uitrustingsniveau, Huur € 901 - 1100, Nijmegen-buitenwijk, geen parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

De informatie in tabel 3.4 geeft inzicht in welk woningaanbod het beste zal aansluiten bij de woonwensen van potentiële doorstromers. Daarnaast wordt uit dit overzicht ook duidelijk welke woonproducten een min of meer vergelijkbare waardering hebben gekregen van deze groep huishoudens. Woonproducten met een vergelijkbare waardering zijn in principe uitwisselbaar: men levert op één of enkele kenmerken wat in, maar krijgen daar andere positief gewaardeerde kenmerken voor terug. Daarbij valt het op dat de zeven meest gewaardeerde woonprofielen steeds huurwoningen betreft. Woonprofiel 15 blijkt als een na beste woningaanbod gewaardeerd te worden (5,4). Ook nu betreft het een huurappartement met lift in het goedkope prijssegment, maar met als belangrijkste verschil de locatie van de woning: buiten Nijmegen in plaats van centraal in de stad. Deze negatiever gewaardeerde locatie wordt binnen woonprofiel 15 'gecompenseerd' door meer interne beschikbare ruimte en een hoger uitrustingsniveau.

3.3.3 Validatie van het waarderingsmodel

Als het waarderingsmodel robuust is, zouden de woonprofielen die een hogere waardering hebben gekregen van de potentiële doorstromers, ook vaker de voorkeur hebben gekregen in de ranking taak binnen de enquête (de voorkeur voor een van de twee woonprofielen binnen een keuzeset). Uit een nadere analyse op de data blijkt dit inderdaad in grote lijnen het geval te zijn. (zie tabel G.3 in bijlage G). Er is dus sprake van een behoorlijk consequente uitvoering van de rating taak (rapportcijfer geven) en de ranking taak (voorkeur aangeven) door de potentiële doorstromers in Nijmegen.

Er is ook nagegaan of de uitkomsten van de ranking taak verschillen tussen de respondenten, die in de enquête hebben aangegeven liever te willen kopen dan wel te willen huren. In de enquête zijn negen woonprofielen met een koopwoning en 18 profielen met een huurwoning voorgelegd. Het is aanmerkelijk dat potentiële doorstromers die liever willen huren, vaker de woonprofielen met een huurwoning hebben gekozen dan woonprofielen met een koopwoning.

In tabel G.4 in bijlage G zijn de analyseresultaten weergegeven van deze vergelijking onder de respondenten met een voorkeur voor huren (het aantal respondenten met een voorkeur voor kopen is te gering voor een betrouwbare analyse). Uit de resultaten blijkt dat deze veronderstelling over het algemeen klopt. Van de 18 profielen met een huurwoning, hebben 12 profielen in meer dan 50% van de gevallen de voorkeur gekregen in een keuzeset. Bij de negen woonprofielen met een koopwoning blijkt dit voor één profiel te gelden.

3.4 Verschillen in woonpreferenties tussen beide onderzoeksgroepen

Omdat de conjuncte-meten-enquête vergelijkbaar is gehouden voor de onderzoeksgroepen jongeren in Nijmegen en potentiële doorstromers in de sociale huursector in Nijmegen, zijn de resultaten van de voor deze twee groepen afzonderlijk geschatte waarderingsmodellen wel onderling te vergelijken. Er is daarom een vergelijking uitgevoerd op het niveau van de afzonderlijke woning- en woonomgevingskenmerken en op het niveau van de complete woonprofielen.

In tabel 3.5 zijn de eerder besproken belangen van de kenmerken (zie ook de paragrafen 3.2.1 en 3.3.1) voor zowel de jongeren als de potentiële doorstromers naast elkaar geplaatst. Daarbij zijn de voorgelegde woning- en woonomgevingskenmerken op volgorde van belang geplaatst volgens de be-

oordeling van de jongeren. Door ook de rangorde volgens de potentiële doorstromers er bij te plaatsten, wordt snel duidelijk waarin beide groepen van elkaar afwijken in hun woonpreferenties. Voor beide onderzoeksgroepen geldt dat de prijsklasse en het aantal kamers tot de top 3 belangrijkste kenmerken behoren. In het zoeken naar een (andere) woning zijn dit dus zeer bepalende preferentie voor zowel jongeren als doorstromers.

De locatie van een woning is voor jongeren veel bepalender dan voor de potentiële doorstromers. De afstand tot het station (1) en de ligging ten opzichte van het centrum van de stad (4) staan bij de jongeren hoger in de rangorde dan bij de potentiële doorstromers (respectievelijk de zevende en zesde plek).

Voor de potentiële doorstromers zijn de eigendomsverhouding (2) en het woningtype (4) juist weer meer bepalend in de woningkeuze, dan voor de jongeren (respectievelijk de zesde en zevende plek). Jongeren staan blijkbaar nog meer open voor verschillende woningmarktsegmenten, terwijl het voor de potentiële doorstromers veel duidelijker is dat men bij voorkeur naar een appartement met lift in de huursector zou willen verhuizen.

Tabel 3.5 Mate van belang van de woning- en woonomgevingskenmerken voor jongere huishoudens en potentieel doorstromende huishoudens, naar rangorde van de kenmerken volgens de jongere huishoudens

Variabele	Belang van het kenmerk			
	jongeren		Potentiële doorstromers	
	belang	rangorde	Belang	rangorde
Constante				
Afstand tot station	15,0	1	6,3	7
Prijsklasse	14,7	2	21,4	1
Aantal kamers	14,5	3	10,8	3
Woonlocatie	14,4	4	9,9	6
Afwerkingsniveau keuken/badkamer	7,6	5	3,2	10
Eigendomsverhouding	7,1	6	17,8	2
Woningtype	6,7	7	10,7	4
Parkeergelegenheid	6,4	8	9,5	5
Afstand tot winkels	5,9	9	5,9	8
Oppervlakte woonkamer	5,8	10	4,1	9
Afstand tot scholen	1,8	11	0,4	11

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Het belang dat aan het afwerkingsniveau van de keuken en badkamer wordt toegekend in de keuze van een woning, is wel opvallend verschillend voor beide onderzoeksgroepen. Mogelijk speelt hierbij het referentiepunt van de huishoudens een rol. Oudere huishoudens zijn een zeker afwerkingsniveau gewend en gaan er van uit dat andere woningen wel minimaal een gemiddeld niveau zullen hebben. Onder de groep jongeren vallen ook de studenten die op kamers (in studentenhuizen) wonen. De praktijk leert dat het kwaliteitsniveau van de keuken en het sanitair dan nog wel eens wat te wensen over laat.

De parkeermogelijkheden nabij de woning blijkt voor beide onderzoeksgroepen niet het grootste issue in het zoeken naar een woning. Dat geldt zeker voor de jongeren (rangorde 8) en in iets mindere mate voor de potentiële doorstromers (5). Uit de waarderingsmodellen is ook gebleken, dat een privé parkeerplaats niet gewenst wordt of niet als reëel gezien wordt.

De jongeren in Nijmegen en de potentiële doorstromers blijken dus best een verschillend woonpreferentiestructuur te kennen. Wanneer de tien hoogst gewaardeerde woonprofielen voor beide groepen

naast elkaar gezet worden, blijken echter acht van de tien woonprofielen hetzelfde te zijn (zie tabel 3.6). Het gaat daarbij in de meeste gevallen om appartementen met lift of rijwoningen, in de middeldure of goedkopere prijsklasse, met een gemiddeld tot hoog afwerkingsniveau en gelegen in het centrum van de stad. De gemiddelde rapportcijfers die door de potentiële doorstromers aan deze woonprofielen zijn toegekend, liggen daarbij steeds wel beduidend lager dan bij de jongeren. Mogelijk speelt hierbij het referentiepunt van de huidige woonsituatie van de beide woonconsumentgroepen een rol.

Er zijn ook enkele woonprofielen die door beide woonconsumentgroepen het meest negatief worden gewaardeerd. Het betreft hier de woonprofielen 5, 11 en 16 (zie tabel 3.2 en tabel 3.4). Daarbij spelen met name de ligging buiten of aan de rand van Nijmegen (en daarmee de grotere afstand tot het centraal station), de beperkte interne ruimte en het hogere prijsniveau een rol.

Dus ondanks de afwijkende woonpreferentiestructuren van beide onderzoeksgroepen, komen toch dezelfde woonprofielen naar voren als best gewaardeerd. Dat heeft natuurlijk te maken met de samenstelling van een woonprofiel uit elf kenmerken van de woning en van de woonomgeving. De jongeren vinden bepaalde kenmerken in een profiel weliswaar minder belangrijk of waardeert deze kenmerken negatief, maar daar staan andere positief gewaardeerde kenmerken tegenover. Bij hetzelfde woonprofiel geldt dat ook voor de potentiële doorstromers, maar dan met betrekking tot andere kenmerken. Dit sluit natuurlijk aan bij het zoek- en keuzeproces op de woningmarkt in de werkelijkheid. Ook daar gaan huishoudens op zoek naar een woonproduct dat zo goed mogelijk aansluit bij de wensen. Dat zal veelal niet het ideaal gewenste plaatje zijn.

Tabel 3.6 De tien hoogst gewaardeerde woonprofielen door jongere huishoudens en potentieel doorstromende huishoudens, naar gemiddelde waardering

Jongeren		Potentiele doorstromers	
Woonprofielnummer	Waardering	Woonprofielnummer	Waardering
17	7,3	17	5,7
12	6,9	15	5,4
22	6,9	26	5,3
13	6,4	22	5,2
26	6,4	6	5,0
18	6,4	18	4,7
6	6,4	13	4,7
4	6,3	12	4,6
19	6,3	23	4,6
15	6,3	4	4,5

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Op basis van de analyseresultaten zou (uitgaande van alleen de significante verbanden) het ideaal voor de jongeren in Nijmegen binnen het voorgelegde conjunct-meten-experiment, bestaan uit "een huurappartement met lift, met een grote woonkamer, drie kamers en een hoog afwerkingsniveau van de keuken/badkamer voor een huurprijs tussen de € 640 en € 710. Deze woning zou binnen Nijmegen-centraal moeten staan, op maximaal 10 minuten afstand van het station, met openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving en winkels op 500 tot 1000 meter afstand".

Voor potentiële doorstromers is het ideaal te omschrijven als "een huurappartement met lift, met drie kamers en een gemiddeld afwerkingsniveau van de keuken/badkamer voor een huurprijs tussen de € 640 en € 710. Deze woning zou binnen Nijmegen-centraal moeten staan".

Om jongeren te laten doorstromen naar een middeldure huurwoning, zouden vooral appartementen met lift aangeboden moeten worden in het centrum van de stad en op kortere afstand van het cen-

traal station. Deze appartementen dienen minimaal 2 kamers en een middelgrote tot grote woonkamer te hebben, waarbij het afwerkingsniveau van de keuken en badkamer bovengemiddeld is. Jongeren stellen daarmee behoorlijke eisen aan de prijs-kwaliteitsverhouding van de woning.

De potentiële doorstromers in de sociale huursector stellen wel wat lagere eisen aan de prijs-kwaliteitsverhouding van de woning, maar lijken daarbij minder bereid te zijn om een huurwoning in het middeldure segment te accepteren. De kans daarop is het grootst, wanneer een appartement met lift wordt aangeboden met meer dan twee kamers en een middelgrote woonkamer. De aanwezigheid van een (openbare)parkeerplaats is daarbij een pre, evenals een meer centrale ligging in de stad.

4 Conclusies

Over het algemeen beoordelen de potentiële doorstromers de voorgelegde woonprofielen negatiever dan de jongeren in Nijmegen. Het referentiepunt voor wat betreft de woningkwaliteit wijkt bij de potentiële doorstromers natuurlijk ook af van die bij de jongere huishoudens. Dit maakt de potentiële doorstromers ook meer kritisch bij het beoordelen van ander woningaanbod.

Voor jongeren blijken de afstand tot het station, de woonlocatie, de prijsklasse en het aantal kamers het meest belangrijk in hun afwegingen bij het kiezen van een woning. Bij de afstand tot het station lijkt het breekpunt te liggen op 10 minuten reisafstand. Een woning aan de rand van de stad of verder weg wordt weinig gewaardeerd. Ondanks de sterke vertegenwoordiging van de alleenstaanden in de groep jongeren, wordt een woning met maar één kamer duidelijk lager gewaardeerd. Voor deze groep woonconsumenten lijken de kenmerken van de locatie meer doorslaggevend dan de woningkenmerken.

De potentiële doorstromers letten bij het beoordelen van een woningaanbod het meest op de prijsklasse, gevolgd door de eigendomsverhouding, het aantal kamers, het woningtype en de woonlocatie. Een woning in het middensegment van de huursector of de koopsector leidt niet meteen tot een negatieve beoordeling, maar een woning in de lagere prijsklasse wordt door deze groep woonconsumenten nog sterker gewaardeerd dan door de jongeren. Bij het woningtype blijkt de toegankelijkheid van de woning redelijk doorslaggevend: een appartement(encomplex) zonder lift zal eerder tot een afwijzing van het woningaanbod. Voor de potentiële doorstromers speelt de centrale ligging in de stad en de afstand tot het station een meer beperkte rol in de keuze van een (andere) woning.

De parkeermogelijkheden nabij de woning blijkt voor beide onderzoeksgroepen niet het grootste issue in het zoeken naar een woning. Dat geldt zeker voor de jongeren en in iets mindere mate voor de potentiële doorstromers. Een privé parkeerplaats wordt niet per se gewenst of niet als reëel gezien, maar een woonlocatie zonder parkeergelegenheid wordt wel negatief beoordeeld.

De jongeren en de potentiële doorstromers in Nijmegen blijken redelijk verschillende woonpreferentiestructuren te hebben. Toch blijken de hoogst gewaardeerde woonprofielen voor beide groepen voor een groot deel overeen te komen. De jongeren vinden bepaalde kenmerken in een profiel weliswaar minder belangrijk, maar daar staan andere positief gewaardeerde kenmerken tegenover. Bij hetzelfde woonprofiel geldt dat ook voor de potentiële doorstromers, maar dan met betrekking tot andere kenmerken. Jongeren lijken daarbij minder bereid om in te leveren op de wensen ten aanzien van de woonomgeving; de huurders in de sociale huursector zonder huurtoeslag zullen eerder vasthouden aan hun wensen met betrekking tot de woningkenmerken.

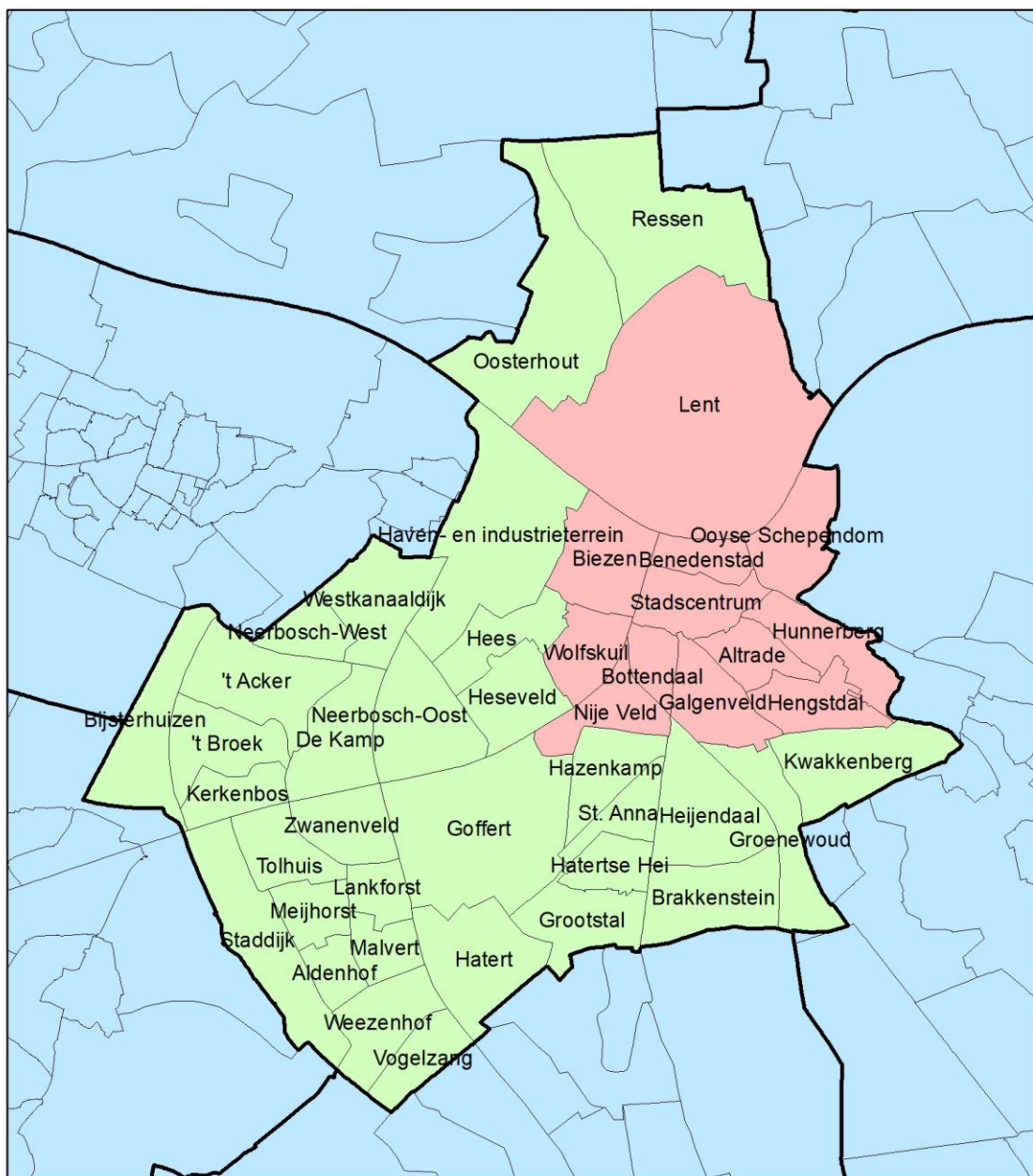
Waarom bepaalde kenmerken belangrijk zijn en in hoeverre woonconsumenten bereid zijn om op bepaalde gewenste kenmerken 'in te leveren', wordt met dit woonwensenonderzoek niet achterhaald. Daarom zijn er aanvullend verdiepende groepsgesprekken gehouden met enkele vertegenwoordigers uit beide onderzoeksgroepen, waarvan een afzonderlijk onderzoeksverslag is gepubliceerd.

Om jongeren te laten doorstromen naar een middeldure huurwoning, zouden vooral appartementen met lift aangeboden moeten worden in het centrum van de stad en op kortere afstand van het centraal station. Deze appartementen dienen minimaal twee kamers en een middelgrote tot grote woonkamer te hebben, waarbij het afwerkingsniveau van de keuken en badkamer bovengemiddeld is. Jongeren stellen daarmee behoorlijke eisen aan de prijs-kwaliteitsverhouding van de woning.

De potentiële doorstromers in de sociale huursector stellen wel wat lagere eisen aan de prijs-kwaliteitsverhouding van de woning, maar lijken daarbij minder bereid te zijn om een huurwoning in

het middeldure segment te accepteren. De kans daarop is het grootst, wanneer een appartement met lift wordt aangeboden met meer dan twee kamers en een middelgrote woonkamer. De aanwezigheid van een (openbare)parkeerplaats is daarbij een pre, evenals een meer centrale ligging in de stad of in de buitenrand van het centrum.

Bijlage A **Gehanteerde geografische indeling woonlocatie**



- Nijmegen-centraal
- Nijmegen-buitenwijken
- Buiten Nijmegen
- Gemeentegrenzen

Bijlage B Meetinstrument P.E.P.S.I.

Het OTB heeft software laten ontwikkelen waarin alle keuzes - met betrekking tot het aantal kenmerken (attributen), de attribuutniveaus, het aantal woonprofielen per keuzeset en het voor te leggen aantal keuzesets - zijn door te voeren en er een bruikbare conjunct meten vragenlijst kan worden geconstrueerd: P.E.P.S.I. (versie 2.0.1). P.E.P.S.I. staat voor Picture Enabled Preference Survey Interface. Het is namelijk mogelijk om de woonprofielen geheel op te bouwen uit tekst (omschrijven van alle attributen en attribuutniveaus), maar ook om een deel van de attributen en hun niveaus door middel van afbeeldingen (foto's of tekeningen) weer te geven. Dit kan met name worden toegepast voor kenmerken die minder duidelijk kunnen zijn voor respondenten, zoals architectuur, specifieke woningtypen, type woonmilieu of groenvoorzieningen.

Het is eveneens mogelijk om verschillende vragenlijsten, dus verschillend samengestelde woonprofielen te hanteren voor - een beperkt aantal - afzonderlijke groepen woonconsumenten in hetzelfde conjunct meten experiment. Er kan bijvoorbeeld een onderscheid aangebracht worden voor woonconsumenten met verschillende basis voorkeursstructuur (koop of huur, appartement of eengezinswoning, verschillend gewenst prijssegment), al dan niet gekoppeld aan bijvoorbeeld het inkomensniveau, de leeftijd of de samenstelling van het huishouden.

P.E.P.S.I. is een internet applicatie die echter ook stand-alone op een (portable) PC is te installeren. De applicatie heeft een helpfunctie op diverse niveaus, waarmee de respondent toelichting kan krijgen over het onderzoek, de specifieke meettaak, de gebruikte attributen en over de attribuutniveaus. In het onderstaande figuur wordt een voorbeeld gegeven van een keuzeset uit een 'conjuncte meet experiment', zoals deze in P.E.P.S.I. kan voorkomen.

The screenshot displays the P.E.P.S.I. web application in a Microsoft Internet Explorer browser window. The page title is "PEPSI - Microsoft Internet Explorer provided by OTB 110x80". The address bar shows "http://www.otb.tudelft.nl/PEPSI201/Default.asp#f". The browser menu includes File, Edit, View, Favorites, Tools, and Help. The page content is titled "Wilt u aangeven hoe aantrekkelijk u dit pakket van kenmerken vindt?". It presents two profiles, "Profiel 1" and "Profiel 2", for comparison. Each profile consists of a "Woningkenmerken" (Housing characteristics) section and a "Woonomgevingkenmerken" (Living environment characteristics) section. Below the profiles, there are radio buttons for selecting the most attractive profile or none. The task is to indicate how attractive the package of characteristics is and to which profile one would eventually want to move.

Wilt u aangeven hoe aantrekkelijk u dit pakket van kenmerken vindt?

Profiel 1

Woningkenmerken

Waterstraattype: Steiger

Woonlagen: 3 (bungalow)

Woningtype: Vrijstaand

Woonoppervlakte: 130 m²

Koopprijs: € 600.000

Woonomgevingkenmerken

Beleving: Stedelijk

Uitzicht: bos/park

Breedte water: 13 meter

Aansluiting op ander water: direct

Boten: geen

Pefflectatie: groot

Profiel 2

Woningkenmerken

Waterstraattype: Stadskade

Woonlagen: 2 (gewone woning)

Woningtype: Twee-kapper

Woonoppervlakte: 180 m²

Huurprijs: € 1.500/maand

Woonomgevingkenmerken

Beleving: Dorps / landelijk

Uitzicht: weiland/akker

Breedte water: 50 meter

Aansluiting op ander water: via sluis

Boten: allen

Pefflectatie: aanwezig

Welk woonprofiel vindt u het meest aantrekkelijk?

Naar welk woonprofiel zou u eventueel willen verhuizen?

☐ Profiel 1 ☒ Profiel 2 ☐ Geen

☐ Profiel 1 ☐ Profiel 2 ☐ Geen

Volgende

De toegang tot de internet applicatie is afgeschermd door een persoonsgebonden "gebruikersnaam" en "wachtwoord", zodat een respondent slechts eenmaal aan de enquête kan deelnemen. Door het gebruik van deze persoonsgebonden inloggegevens is bovendien de respons tussentijds goed te monitoren, zodat tijdens het veldwerk het benaderen van potentiële respondenten kan worden bijgestuurd.

Bijlage C **Uitnodigingsbrieven deelname onderzoek**

C.1 Uitnodigingsbrief aan de jongeren in Nijmegen



De heer/mevrouw
<voorletters> <achternaam>
<adres>
<postcode> <plaats>

Postadres
Gemeente Nijmegen
Bureau Onderzoek en Statistiek
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

www.nijmegen.nl

Contactpersoon

Datum 19 februari 2018
Betreft Uitnodiging voor een woonwensenonderzoek

De gemeente wil graag van Nijmegenaren horen welke woningen we nog tekort komen. Wat moet er nog worden gebouwd? Waar en hoe wilt u wonen? Daarom houden we een woonwensenonderzoek.

U bent één van de inwoners die ik graag uitnodig om mee te werken aan dit onderzoek. Uw naam komt via een steekproef uit het bevolkingsbestand van de gemeente.

Voor ons woningbouwprogramma is het belangrijk dat veel mensen deelnemen aan het onderzoek. Ik hoop dan ook op uw medewerking.

Het onderzoeksbureau OTB van de Technische Universiteit Delft voert dit onderzoek uit in opdracht van de woningcorporaties Talis en Portaal, de provincie Gelderland en de gemeente.

Hoe gaat het onderzoek in zijn werk?

In het onderzoek vragen wij u steeds te kiezen uit twee verschillende woningen, die op kenmerken en plek van elkaar verschillen. Met uw hulp krijgen we dan in beeld aan welke soorten woningen behoefte is.

Ik stel het zeer op prijs als u de vragenlijst via internet invult. Door in de adresbalk van uw internetbrowser **pepsi.otb.tudelft.nl** (zonder "www." ervoor) in te tikken komt u bij de vragenlijst en kunt u uw persoonlijke inlogcodes invullen:

Gebruikersnaam: <gebruikersnaam>

Wachtwoord: <wachtwoord>

Het onderzoek duurt ongeveer 20 minuten. U kunt het invullen op elk moment onderbreken en later verder gaan.

Bij het onderzoek is uw privacy gewaarborgd. De gegevens behandelen wij vertrouwelijk en gebruiken wij alleen voor dit onderzoek.

Het totale onderzoek is rond de zomer klaar en gaat dan naar de gemeenteraad. Daarna publiceren wij het onderzoek op onze website.

Heeft u vragen? Mail dan naar het OTB, [emailadres](#)

of bel telefoonnummer (secretariaat OTB).

Alvast hartelijk dank voor uw hulp!

Met vriendelijke groet,

Wethouder B. Velthuis,
stedelijke ontwikkeling, grondbeleid, wonen en cultuur



De heer/mevrouw
<voorletters> <achternaam>
<adres>
<postcode> <plaats>

Postadres
Gemeente Nijmegen
Bureau Onderzoek en Statistiek
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen
www.nijmegen.nl
Contactpersoon

Datum 19 februari 2018
Betreft Uitnodiging voor een woonwensenonderzoek

De gemeente wil graag van Nijmegenaren horen welke woningen we nog tekort komen. Wat moet er nog worden gebouwd? Waar en hoe wilt u wonen? Daarom houden we een woonwensenonderzoek.

U bent één van de inwoners die ik graag uitnodig om mee te werken aan dit onderzoek. Uw naam komt via een steekproef uit het huurdersbestand van uw corporatie. De gemeente Nijmegen mag dit bestand gebruiken.

Voor ons woningbouwprogramma is het belangrijk dat veel mensen deelnemen aan het onderzoek. Ik hoop dan ook op uw medewerking.

Het onderzoeksbureau OTB van de Technische Universiteit Delft voert dit onderzoek uit in opdracht van de woningcorporaties Talis en Portaal, de provincie Gelderland en de gemeente.

Hoe gaat het onderzoek in zijn werk?

In het onderzoek vragen wij u steeds te kiezen uit twee verschillende woningen, die op kenmerken en plek van elkaar verschillen. Met uw hulp krijgen we dan in beeld aan welke soorten woningen behoefte is.

Ik stel het zeer op prijs als u de vragenlijst via internet invult. Door in de adresbalk van uw internetbrowser **pepsi.otb.tudelft.nl** (zonder "www." ervoor) in te tikken komt u bij de vragenlijst en kunt u uw persoonlijke inlogcodes invullen:

Gebruikersnaam: <gebruikersnaam>

Wachtwoord: <wachtwoord>

Het onderzoek duurt ongeveer 20 minuten. U kunt het invullen op elk moment onderbreken en later verder gaan.

Bij het onderzoek is uw privacy gewaarborgd. De gegevens behandelen wij vertrouwelijk en gebruiken wij alleen voor dit onderzoek.

Het totale onderzoek is rond de zomer klaar en gaat dan naar de gemeenteraad. Daarna publiceren wij het onderzoek op onze website.

Heeft u vragen? Mail dan naar het OTB, [emailadres](#)

of bel telefoonnummer (secretariaat OTB).

Alvast hartelijk dank voor uw hulp!

Met vriendelijke groet,

Wethouder B. Velthuis,
stedelijke ontwikkeling, grondbeleid, wonen en cultuur

Bijlage D **Demografische en sociaal-economische kenmerken van de responsgroepen**

D.1 Responsgroep Jongeren in Nijmegen

Tabel D.1 Aantal respondenten (absoluut en procentueel) in de responsgroep Jongeren in Nijmegen, naar geslacht

Geslacht	aantal	aandeel
Man	66	33,2
Vrouw	131	65,8
Anders	2	1,0
Totaal	199	100,0

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel D.2 Aantal respondenten (absoluut en procentueel) in de responsgroep Jongeren in Nijmegen, naar leeftijdsklasse

Leeftijdsklasse	aantal	aandeel
Jonger dan 23 jaar	51	26%
23 - 29 jaar	148	74%
Totaal	199	100%

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel D.3 Aantal respondenten (absoluut en procentueel) in de responsgroep Jongeren in Nijmegen, naar huishoudensamenstelling

Huishoudensamenstelling	aantal	Aandeel
Alleenstaande	87	44%
Alleenstaand met kind(eren)	2	1%
Samenwonend met echtgenoot/-note of partner	57	29%
Samenwonend met echtgenoot/-note of partner en kind(eren)	2	1%
Ik woon bij mijn ouders/familie/vrienden/kennissen	18	9%
Anders	33	17%
Totaal	199	100%

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel D.4 Aantal respondenten (absoluut en procentueel) in de responsgroep Jongeren in Nijmegen, naar huishoudensomvang

Huishoudensomvang	aantal	aandeel
1 persoon	81	41%
2 of 3 personen	77	39%
4 of meer personen	41	21%
Totaal	199	100%

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel D.5 Aantal respondenten (absoluut en procentueel) in de responsgroep Jongeren in Nijmegen, naar opleidingsniveau

Opleidingsniveau	aantal	aandeel
MAVO, VMBO (theoretische of gemengde leerweg), ULO, MULO of lager	7	3%
HAVO, VWO, Gymnasium, HBS, MMS	22	11%
Middelbaar beroepsonderwijs (MBO, BOL, BBL)	19	10%
Propedeuse, kandidaats, bachelor, HBO	86	43%
Doctoraal, master, WO	65	33%
Totaal	199	100%

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel D.6 Aantal respondenten (absoluut en procentueel) in de responsgroep Jongeren in Nijmegen, naar netto maandinkomen

Inkomensklasse	aantal	aandeel
Tot € 1.400	79	40%
€ 1.400 tot € 1.700	12	6%
€ 1.700 tot € 1.950	13	7%
€ 1.950 tot € 2.100	21	11%
€ 2.100 tot € 3.500	26	13%
€ 3.500 of meer	27	14%
Wil ik niet aangeven	21	11%
Totaal	199	100%

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel D.7 Aantal respondenten (absoluut en procentueel) in de responsgroep Jongeren in Nijmegen, naar huidige woonsituatie

Huidige woonsituatie	aantal	aandeel
Op kamers	91	46%
Sociale huurwoning	27	14%
Particuliere huurwoning	56	28%
Koopwoning	19	10%
Anders	6	3%
Totaal	199	100%

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel D.8 Aantal respondenten (absoluut en procentueel) in de responsgroep Jongeren in Nijmegen, naar al dan niet ontvangen huurtoeslag

Ontvangen huurtoeslag	aantal	aandeel
Ja	48	24%
Nee	148	74%
Weet ik niet/wil ik niet zeggen	3	2%
Totaal	199	100%

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel D.9 Aantal respondenten (absoluut en procentueel) in de responsgroep Jongeren in Nijmegen, naar mate van verhuisgeneigdheid

Mate van verhuisgeneigdheid	aantal	aandeel
Ja, binnen twee jaar	121	61%
Ja, over meer dan twee jaar	44	22%
Nee, ik ben niet van plan te verhuizen	24	12%
Weet ik niet	10	5%
Totaal	199	100%

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel D.10 Aantal respondenten (absoluut en procentueel) in de responsgroep Jongeren in Nijmegen, naar al dan niet ondernomen zoekacties

Zoekacties ondernomen	aantal	aandeel
Ja	72	36%
Nee	104	52%
Niet van toepassing	23	12%
Totaal	199	100%

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel D.11 Aantal respondenten (absoluut en procentueel) in de responsgroep Jongeren in Nijmegen, naar gewenst eigendomsverhouding woning

Voorkeur eigendomsverhouding	aantal	aandeel
Ik koop liever een woning	85	43%
Ik huur liever een woning	71	36%
Geen voorkeur/weet ik niet	43	22%
Totaal	199	100%

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

D.2 Potentiële doorstromers in de sociale huursector in Nijmegen

Tabel D.12 Aantal respondenten (absoluut en procentueel) in de responsgroep Potentiële doorstromers in de sociale huursector in Nijmegen, naar geslacht

Geslacht	aantal	aandeel
Man	33	37%
Vrouw	56	63%
Anders	0	
Totaal	89	100%

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel D.13 Aantal respondenten (absoluut en procentueel) in de responsgroep Potentiële doorstromers in de sociale huursector in Nijmegen, naar leeftijdsklasse

Leeftijdsklasse	aantal	aandeel
30 - 39 jaar	30	34%
40 - 54 jaar	36	40%
55 - 64 jaar	17	19%
65 - 74 jaar	6	7%
75 jaar of ouder	0	
Totaal	89	100%

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel D.14 Aantal respondenten (absoluut en procentueel) in de responsgroep Potentiële doorstromers in de sociale huursector in Nijmegen, naar huishoudensamenstelling

Huishoudensamenstelling	aantal	aandeel
Alleenstaande	45	51%
Alleenstaand met kind(eren)	8	9%
Samenwonend met echtgenoot/-note of partner	23	26%
Samenwonend met echtgenoot/-note of partner en kind(eren)	11	12%
Ik woon bij mijn ouders/familie/vrienden/kennissen	0	
Anders	2	2%
Totaal	89	100%

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel D.15 Aantal respondenten (absoluut en procentueel) in de responsgroep Potentiële doorstromers in de sociale huursector in Nijmegen, naar huishoudensomvang

Huishoudensomvang	aantal	aandeel
1 persoon	44	49%
2 of 3 personen	38	43%
4 of meer personen	7	8%
Totaal	89	100%

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel D.16 Aantal respondenten (absoluut en procentueel) in de responsgroep Potentiële doorstromers in de sociale huursector in Nijmegen, naar opleidingsniveau

Opleidingsniveau	Aantal	aandeel
MAVO, VMBO (theoretische of gemengde leerweg), ULO, MULO of lager	21	23%
HAVO, VWO, Gymnasium, HBS, MMS	7	8%
Middelbaar beroepsonderwijs (MBO, BOL, BBL)	21	24%
Propedeuse, kandidaats, bachelor, HBO	28	31%
Doctoraal, master, WO	12	13%
Totaal	89	100%

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel D.17 Aantal respondenten (absoluut en procentueel) in de responsgroep Potentiële doorstromers in de sociale huursector in Nijmegen, naar netto maandinkomen

Inkomensklasse	aantal	aandeel
Tot € 1.400	8	9%
€ 1.400 tot € 1.700	17	19%
€ 1.700 tot € 1.950	21	24%
€ 1.950 tot € 2.100	11	12%
€ 2.100 tot € 3.500	23	26%
€ 3.500 of meer	1	1%
Wil ik niet aangeven	8	9%
Totaal	89	100%

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel D.18 Aantal respondenten (absoluut en procentueel) in de responsgroep Potentiële doorstromers in de sociale huursector in Nijmegen, naar mate van verhuiscapaciteit

Mate van verhuiscapaciteit	aantal	aandeel
Ja, binnen twee jaar	23	26%
Ja, over meer dan twee jaar	8	9%
Nee, ik ben niet van plan te verhuizen	43	48%
Weet ik niet	15	17%
Totaal	89	100%

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel D.19 Aantal respondenten (absoluut en procentueel) in de responsgroep Potentiële doorstromers in de sociale huursector in Nijmegen, naar al dan niet ondernomen zoekacties

Zoekacties ondernomen	aantal	aandeel
Ja	30	34%
Nee	39	44%
Niet van toepassing	20	22%
Totaal	89	100%

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel D.20 Aantal respondenten (absoluut en procentueel) in de responsgroep Potentiële doorstromers in de sociale huursector in Nijmegen, naar gewenst eigendomsverhouding woning

Voorkeur eigendomsverhouding	aantal	aandeel
Ik koop liever een woning	7	8%
Ik huur liever een woning	65	73%
Geen voorkeur/weet ik niet	17	19%
Totaal	89	100%

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Bijlage E **Samenstelling en frequentie beoordeelde woonprofielen**

Tabel E.1 Omschrijving van de voorgedigde woonprofielen

Woon- profiel	Omschrijving
1	Appartement zonder lift, Koop, Woonkamer 40 m ² , 3 kamers, Basic uitrustingsniveau, Koop € 180.000 - 219.000, Nijmegen-buitenwijk, Prive parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op > 1000 meter
2	Appartement zonder lift, Koop, Woonkamer 20 m ² , 1 kamer, Hoog uitrustingsniveau, Koop € 220.000 - 279.000, Buiten Nijmegen, Openbare parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op < 500 meter
3	Appartement zonder lift, Koop, Woonkamer 30 m ² , 2 kamers, Gemiddeld uitrustingsniveau, Koop € 280.000 - 340.000, Nijmegen-centraal, geen parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
4	Appartement zonder lift, Huur, Woonkamer 40 m ² , 3 kamers, Basic uitrustingsniveau, Huur € 711 - 900, Nijmegen-centraal, Openbare parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op < 500 meter
5	Appartement zonder lift, Huur, Woonkamer 20 m ² , 1 kamer, Hoog uitrustingsniveau, Huur € 901 - 1100, Nijmegen-buitenwijk, geen parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
6	Appartement zonder lift, Huur, Woonkamer 30 m ² , 2 kamers, Gemiddeld uitrustingsniveau, Huur € 640 -710, Buiten Nijmegen, Prive parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op > 1000 meter
7	Appartement zonder lift, Huur, Woonkamer 40 m ² , 3 kamers, Basic uitrustingsniveau, Huur € 901 - 1100, Buiten Nijmegen, geen parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
8	Appartement zonder lift, Huur, Woonkamer 20 m ² , 1 kamer, Hoog uitrustingsniveau, Huur € 640 -710, Nijmegen-centraal, Prive parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op > 1000 meter
9	Appartement zonder lift, Huur, Woonkamer 30 m ² , 2 kamers, Gemiddeld uitrustingsniveau, Huur € 711 - 900, Nijmegen-buitenwijk, Openbare parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op < 500 meter
10	Appartement met lift, Koop, Woonkamer 40 m ² , 1 kamer, Gemiddeld uitrustingsniveau, Koop € 180.000 - 219.000, Nijmegen-buitenwijk, Openbare parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
11	Appartement met lift, Koop, Woonkamer 20 m ² , 2 kamers, Basic uitrustingsniveau, Koop € 220.000 - 279.000, Buiten Nijmegen, geen parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op > 1000 meter
12	Appartement met lift, Koop, Woonkamer 30 m ² , 3 kamers, Hoog uitrustingsniveau, Koop € 280.000 - 340.000, Nijmegen-centraal, Prive parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op < 500 meter
13	Appartement met lift, Huur, Woonkamer 40 m ² , 1 kamer, Gemiddeld uitrustingsniveau, Huur € 711 - 900, Nijmegen-centraal, geen parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op > 1000 meter
14	Appartement met lift, Huur, Woonkamer 20 m ² , 2 kamers, Basic uitrustingsniveau, Huur € 901 - 1100, Nijmegen-buitenwijk, Prive parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op < 500 meter
15	Appartement met lift, Huur, Woonkamer 30 m ² , 3 kamers, Hoog uitrustingsniveau, Huur € 640 -710, Buiten Nijmegen, Openbare parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
16	Appartement met lift, Huur, Woonkamer 40 m ² , 1 kamer, Gemiddeld uitrustingsniveau, Huur € 901 - 1100, Buiten Nijmegen, Prive parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op < 500 meter
17	Appartement met lift, Huur, Woonkamer 20 m ² , 2 kamers, Basic uitrustingsniveau, Huur € 640 -710, Nijmegen-centraal, Openbare parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
18	Appartement met lift, Huur, Woonkamer 30 m ² , 3 kamers, Hoog uitrustingsniveau, Huur € 711 - 900, Nijmegen-buitenwijk, geen parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op > 1000 meter
19	Rijwoning, Koop, Woonkamer 40 m ² , 2 kamers, Hoog uitrustingsniveau, Koop € 180.000 - 219.000, Nijmegen-buitenwijk, geen parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op < 500 meter
20	Rijwoning, Koop, Woonkamer 20 m ² , 3 kamers, Gemiddeld uitrustingsniveau, Koop € 220.000 - 279.000, Buiten Nijmegen, Prive parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
21	Rijwoning, Koop, Woonkamer 30 m ² , 1 kamer, Basic uitrustingsniveau, Koop € 280.000 - 340.000, Nijmegen-centraal, Openbare parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op > 1000 meter
22	Rijwoning, Huur, Woonkamer 40 m ² , 2 kamers, Hoog uitrustingsniveau, Huur € 711 - 900, Nijmegen-centraal, Prive parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter
23	Rijwoning, Huur, Woonkamer 20 m ² , 3 kamers, Gemiddeld uitrustingsniveau, Huur € 901 - 1100, Nijmegen-buitenwijk, Openbare parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op > 1000 meter
24	Rijwoning, Huur, Woonkamer 30 m ² , 1 kamer, Basic uitrustingsniveau, Huur € 640 -710, Buiten Nijmegen, geen parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op < 500 meter
25	Rijwoning, Huur, Woonkamer 40 m ² , 2 kamers, Hoog uitrustingsniveau, Huur € 901 - 1100, Buiten Nijmegen, Openbare parkeerplaats, Station op 20 minuten, Winkels op < 500 meter, Scholen op > 1000 meter
26	Rijwoning, Huur, Woonkamer 20 m ² , 3 kamers, Gemiddeld uitrustingsniveau, Huur € 640 -710, Nijmegen-centraal, geen parkeerplaats, Station op 30 minuten, Winkels op 500 tot 1000 meter, Scholen op < 500 meter
27	Rijwoning, Huur, Woonkamer 30 m ² , 1 kamer, Basic uitrustingsniveau, Huur € 711 - 900, Nijmegen-buitenwijk, Prive parkeerplaats, Station op 10 minuten, Winkels op > 1000 meter, Scholen op 500 tot 1000 meter

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel E.2 Frequentieverdeling van de beoordeelde woonprofielen naar woonprofielnummer en het aandeel per woonprofielnummer in het totaal aantal beoordeelde woonprofielen.

Woonprofielnummer	Aantal keren beoordeeld		Aandeel in het totaal aantal beoordeelde woonprofielen	
	Onderzoeksgroep jongeren	Onderzoeksgroep potentiële doorstromers	Onderzoeksgroep jongeren	Onderzoeksgroep potentiële doorstromers
1	86	47	3,6	4,4
2	81	44	3,4	4,1
3	92	31	3,9	2,9
4	88	34	3,7	3,2
5	86	35	3,6	3,3
6	96	46	4,0	4,3
7	83	42	3,5	3,9
8	94	47	3,9	4,4
9	82	42	3,4	3,9
10	94	44	3,9	4,1
11	89	37	3,7	3,5
12	94	30	3,9	2,8
13	87	47	3,6	4,4
14	77	30	3,2	2,8
15	86	53	3,6	5,0
16	95	33	4,0	3,1
17	100	42	4,2	3,9
18	92	47	3,9	4,4
19	76	31	3,2	2,9
20	91	43	3,8	4,0
21	77	35	3,2	3,3
22	90	39	3,8	3,7
23	105	43	4,4	4,0
24	84	35	3,5	3,3
25	93	36	3,9	3,4
26	78	42	3,3	3,9
27	92	33	3,9	3,1
Totaal	2388	1068	100%	100%

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Voor de uit te voeren multiple regressie analyses is het nog wel noodzakelijk om de beoordeelde woonprofielen uiteen te leggen in de afzonderlijke attribuutniveaus, waaruit het betreffende woonprofiel bestaat. Dit is gedaan met behulp van een zogenaamde effectcodering. Daarbij worden per kenmerk/attribuut indicatorvariabelen (een soort dummy variabelen) geconstrueerd. Met behulp van de informatie in die indicatoren wordt dan per attribuut aangeduid welk attribuutniveau in een betreffend woonprofiel is opgenomen. Het aantal indicatorvariabelen is daarbij altijd gelijk aan het aantal attribuutniveaus minus 1. De eerste indicatorvariabele geeft aan het al dan niet het eerste attribuutniveau is, dat in het woonprofiel is opgenomen. De tweede indicatorvariabele doet hetzelfde voor het tweede attribuutniveau. Als beide indicatorvariabelen nul scoren, is het ook duidelijk dat het derde attribuutniveau in het betreffende woonprofiel is opgenomen. De indicatorvariabelen worden in de analyses als onafhankelijke, verklarende variabelen meegenomen bij het verklaren van de door de respondenten gegeven beoordeling (rapportcijfer) van de woonprofielen. De toegepaste effectcodering is weergegeven in tabel E.3.

Tabel E.3 Toegepaste effectcodering op gehanteerde attributen en hun niveaus

Attribuut en attribuutniveau's	Indicator 1	Indicator 2
<u>Woningtype</u>		
appartement zonder lift	-1	-1
appartement met lift	0	1
rijwoning	1	0
<u>Eigendomsverhouding</u>		
koop	-1	
huur	1	
<u>Oppervlakte woonkamer</u>		
woonkamer 20 m2	-1	-1
woonkamer 30 m2	0	1
woonkamer 40 m2	1	0
<u>Aantal kamers</u>		
1 kamer	-1	-1
2 kamers	0	1
3 kamers	1	0
<u>Uitrustingsniveau sanitaire ruimten</u>		
basic	-1	-1
gemiddeld	0	1
hoog	1	0
<u>Prijsklasse</u>		
laag (Huur € 640 -710 of Koop € 180.000 - 219.000)	1	0
midden (Huur € 711 - 900 of Koop € 220.000 - 279.000)	0	1
hoog (Huur € 901 - 1100 of Koop € 280.000 - 340.000)	-1	-1
<u>Woonlocatie</u>		
Nijmegen-centraal	1	0
Nijmegen-buitenwijk	0	1
Buiten Nijmegen	-1	-1
<u>Parkeergelegenheid</u>		
geen parkeerplaats	-1	-1
openbare parkeerplaats	0	1
privé parkeerplaats	1	0
<u>Reisafstand naar station</u>		
10 minuten	1	0
20 minuten	0	1
30 minuten	-1	-1
<u>Afstand tot winkels</u>		
< 500 meter	1	0
500 tot 1000 meter	0	1
> 1000 meter	-1	-1
<u>Afstand tot scholen</u>		
< 500 meter	1	0
500 tot 1000 meter	0	1
> 1000 meter	-1	-1

Bijlage F **Waarderingsmodellen voor woningken-
merken en voor woonomgevingskenmerken**

Figuur F.1 Modelspecificaties behorende bij het waarderingsmodel woningkenmerken voor jongeren in Nijmegen

Model	R	Verklaarde variantie (R ²)	Gecorrigeerde R ²	Standaardfout van de geschatte waarde
A	0,40	0,16	0,157	2,098

Som van de kwadraten	vrijheidsgraden	Gemiddelde van de kwadraten	F-waarde	Significantie waarde
2003,50	11	182,14	41,36	0,000

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel F.1 Het waarderingsmodel woningkenmerken, voor jongeren in Nijmegen

Variabele	B	Std. Error	Beta	Sign.
Constante	5,634	,046		0,000
Woningtype				
rijwoning	,146	,061	,052	,017
appartement met lift	,156	,060	,056	,010
appartement zonder lift	-,302			
Eigendomsverhouding				
koopwoning	-,413			
huurwoning	,413	,046	,170	,000
Oppervlakte woonkamer				
woonkamer 40 m2	,252	,061	,090	,000
woonkamer 30 m2	,064	,061	,023	,291*
woonkamer 20 m2	-,316			
Aantal kamers				
3 kamers	,512	,061	,183	,000
2 kamers	,155	,061	,055	,011
1 kamers	-,667			
Afwerkingsniveau keuken/badkamer				
hoge afwerking	,296	,061	,105	,000
gemiddelde afwerking	-,040	,060	-,014	,507*
Basic afwerking	-,256			
Prijsklasse				
lage prijsklasse	,576	,061	,206	,000
gemiddelde prijsklasse	,195	,061	,070	,001
hoge prijsklasse	-,771			

* Het gevonden coëfficiënt B is niet significant bij een significantie niveau grens van P < 0,10

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Figuur F.2 Modelspecificaties behorende bij het waarderingsmodel woonwensen voor jongeren in Nijmegen

Model	R	Verklaarde variantie (R ²)	Gecorrigeerde R ²	Standaardfout van de geschatte waarde
B	0,46	0,212	0,208	1,918

Som van de kwadraten	vrijheidsgraden	Gemiddelde van de kwadraten	F-waarde	Significantie waarde
2348,18	10	234,82	63,82	0,000

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel F.2 Het waarderingsmodel woonomgevingskenmerken, voor jongeren in Nijmegen

Variabele	B	Std. Error	Beta	Sign.
Constante	5,708	,039		0,000
Woonlocatie				
Nijmegen-centraal	,773	,056	,293	,000
Nijmegen-rand	-,122	,056	-,046	,029
buiten Nijmegen	-,651			
Parkeergelegenheid				
prive parkeerplaats	,274	,055	,103	,000
openbare parkeerplaats	,183	,055	,069	,001
geen parkeerplaats	-,457			
Afstand tot station				
station op 10 minuten	,805	,055	,304	,000
station op 20 minuten	-,095	,055	-,036	,088
station op 30 minuten	-,710			
Afstand tot winkels				
winkels binnen 500 meter	,250	,055	,096	,000
winkels op 500-1000 meter	,195	,056	,074	,001
winkels verder dan 1000 meter	-,445			
Afstand tot scholen				
scholen binnen 500 meter	,105	,056	,039	,063
scholen op 500-1000 meter	,042	,055	,016	,451*
scholen verder dan 1000 meter	-,147			

* Het gevonden coëfficiënt B is niet significant bij een significantie niveau grens van P < 0,10

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Figuur F.3 Modelspecificaties behorende bij het waarderingsmodel woonwensen voor potentiële doorstromers in de sociale huursector in Nijmegen

Model	R	Verklaarde variantie (R ²)	Gecorrigeerde R ²	Standaardfout van de geschatte waarde
C	0,41	0,166	0,158	2,242

Som van de kwadraten	vrijheidsgraden	Gemiddelde van de kwadraten	F-waarde	Significantie waarde
1057,98	11	96,18	19,14	0,000

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel F.3 Het waarderingsmodel woningkenmerken, voor potentiële doorstromers in de sociale huursector in Nijmegen

Variabele	B	Std. Error	Beta	Sign.
Constante	3,604	,074		0,000
Woningtype				
rijwoning	,079	,099	,026	,426*
appartement met lift	,308	,097	,104	,002
appartement zonder lift	-,387			
Eigendomsverhouding				
koopwoning	-,618			
huurwoning	,618	,074	,236	,000
Oppervlakte woonkamer				
woonkamer 40 m2	,074	,098	,025	,449*
woonkamer 30 m2	,234	,098	,078	,017
woonkamer 20 m2	-,308			
Aantal kamers				
3 kamers	,385	,096	,131	,000
2 kamers	,097	,099	,032	,325*
1 kamers	-,482			
Afwerkingsniveau keuken/badkamer				
hoge afwerking	,025	,097	,008	,799*
gemiddelde afwerking	,082	,096	,027	,394*
Basic afwerking	-,107			
Prijsklasse				
lage prijsklasse	,689	,095	,228	,000
gemiddelde prijsklasse	,043	,097	,014	,660*
hoge prijsklasse	3,604	,074		

* Het gevonden coëfficiënt B is niet significant bij een significantie niveau grens van P < 0,10

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Figuur F.4 Modelspecificaties behorende bij het waarderingsmodel woonwensen voor potentiële doorstromers in de sociale huursector in Nijmegen

Model	R	Verklaarde variantie (R ²)	Gecorrigeerde R ²	Standaardfout van de geschatte waarde
D	0,23	0,055	0,046	2,283

Som van de kwadraten	vrijheidsgraden	Gemiddelde van de kwadraten	F-waarde	Significantie waarde
319,62	10	31,96	6,13	0,000

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel F.4 Het waarderingsmodel woonomgevingskenmerken, voor potentiële doorstromers in de sociale huursector in Nijmegen

Variabele	B	Std. Error	Beta	Sign.
Constante	4,355	,070		,000
Woonlocatie				
Nijmegen-centraal	,436	,100	,153	,000
Nijmegen-rand buiten Nijmegen	-,101 -,335	,099	-,036	,309*
Parkeergelegenheid				
prive parkeerplaats	,219	,100	,076	,028
openbare parkeerplaats	,234	,098	,082	,017
geen parkeerplaats	-,453			
Afstand tot station				
station op 10 minuten	,343	,099	,121	,001
station op 20 minuten	-,132	,100	-,046	,185*
station op 30 minuten	-,211			
Afstand tot winkels				
winkels binnen 500 meter	,229	,099	,079	,021
winkels op 500-1000 meter	,057	,098	,020	,559*
winkels verder dan 1000 meter	-,286			
Afstand tot scholen				
scholen binnen 500 meter	-,019	,102	-,007	,850*
scholen op 500-1000 meter	,015	,099	,005	,879*
scholen verder dan 1000 meter	,004			

* Het gevonden coëfficiënt B is niet significant bij een significantie niveau grens van P < 0,10

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Bijlage G **Validiteit van de schattingsmodellen**

Tabel G.1 De geschatte waardering van de voorgelegde woonprofielen en het aandeel waarbij het woonprofiel de voorkeur heeft gekregen binnen een keuzeset, op volgorde van waardering door jongeren in Nijmegen

Woonprofielnummer	Gemiddelde waardering	Voorkeur voor woonprofiel
17	7,3	82%
12	6,9	63%
22	6,9	80%
13	6,4	64%
26	6,4	55%
18	6,4	65%
6	6,4	57%
4	6,3	72%
19	6,3	68%
15	6,3	44%
8	5,8	54%
23	5,8	52%
27	5,8	62%
25	5,7	53%
10	5,6	51%
9	5,6	41%
20	5,6	45%
1	5,5	59%
7	5,5	37%
2	5,3	37%
14	5,3	52%
24	5,3	33%
3	4,9	34%
21	4,9	35%
16	4,4	19%
11	4,3	11%
5	4,2	15%

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel G.2 De woonprofielen naar eigendomsverhouding in het profiel en het aandeel dat het woonprofiel de voorkeur heeft gekregen door jongeren in Nijmegen, naar voorkeur voor eigendomsverhouding van het huishouden

Woon- profiel- nummer	Eigendomsverhouding	Aandeel voorkeur voor het woonprofiel	
		jongeren met een voorkeur voor kopen van de woning	jongeren met voorkeur voor huren van de woning
1	koopwoning	81%	41%
2	koopwoning	37%	36%
3	koopwoning	51%	25%
10	koopwoning	45%	47%
11	koopwoning	13%	8%
12	koopwoning	66%	55%
19	koopwoning	85%	43%
20	koopwoning	57%	25%
21	koopwoning	49%	26%
4	huurwoning	66%	74%
5	huurwoning	21%	15%
6	huurwoning	49%	65%
7	huurwoning	25%	53%
8	huurwoning	39%	68%
9	huurwoning	26%	57%
13	huurwoning	53%	73%
14	huurwoning	57%	53%
15	huurwoning	36%	50%
16	huurwoning	21%	21%
17	huurwoning	71%	93%
18	huurwoning	67%	70%
22	huurwoning	76%	82%
23	huurwoning	61%	50%
24	huurwoning	24%	43%
25	huurwoning	50%	52%
26	huurwoning	57%	57%
27	huurwoning	68%	52%

Tabel G.3 De geschatte waardering van de voorgelegde woonprofielen en het aandeel waarbij het woonprofiel de voorkeur heeft gekregen binnen een keuzeset, op volgorde van waardering door potentiële doorstromers binnen de sociale huursector in Nijmegen

Woonprofielnummer	Gemiddelde waardering	Voorkeur voor woonprofiel
17	5,7	74%
15	5,4	67%
26	5,3	66%
22	5,2	69%
6	5,0	69%
18	4,7	68%
13	4,7	70%
12	4,6	39%
23	4,6	59%
4	4,5	54%
9	4,5	74%
27	4,5	71%
25	4,2	39%
19	4,2	38%
24	4,2	68%
10	4,2	55%
20	4,2	34%
8	4,2	35%
1	4,1	48%
14	3,9	40%
7	3,7	39%
16	3,6	26%
21	3,6	21%
2	3,4	19%
11	3,2	24%
3	2,9	19%
5	2,8	31%

Bron: Woonwensenonderzoek Nijmegen, 2018

Tabel G.4 De woonprofielen naar eigendomsverhouding in het profiel en het aandeel waarin het woonprofiel de voorkeur heeft gekregen door potentiële doorstromers (met een voorkeur voor het huren van een woning) binnen de sociale huursector in Nijmegen,

Woonprofielnummer	Eigendomsverhouding	Aandeel voorkeur voor het woonprofiel
9	huurwoning	74
17	huurwoning	74
27	huurwoning	71
13	huurwoning	70
22	huurwoning	69
6	huurwoning	69
24	huurwoning	68
18	huurwoning	68
15	huurwoning	67
26	huurwoning	66
23	huurwoning	59
4	huurwoning	54
14	huurwoning	40
7	huurwoning	39
25	huurwoning	39
8	huurwoning	35
5	huurwoning	31
16	huurwoning	26
10	koopwoning	55
1	koopwoning	48
12	koopwoning	39
19	koopwoning	38
20	koopwoning	34
11	koopwoning	24
21	koopwoning	21
2	koopwoning	19
3	koopwoning	19

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Julianalaan 134, 2628 BL Delft
Postbus 5043, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05

E-mail: OTB-bk@tudelft.nl

www.otb.bk.tudelft.nl