

Verhuiswensen en verhuisgedrag: verschillen tussen herkomstgroepen

*Sanne Boschman en Carola de Groot**

Samenvatting

Vele huishoudens slagen er niet in hun verhuiswensen te realiseren of verhuizen toch terwijl zij dat eerder nog niet van plan waren te doen. Deze discrepantie tussen al dan niet geuite verhuiswensen en daadwerkelijk verhuisgedrag is vooral groot onder niet-westerse allochtonen. Niet-westerse allochtonen realiseren minder vaak hun verhuisswens dan autochtonen, maar verhuizen tegelijkertijd wel vaker 'onverwacht'. Volgens de assimilatietheorie zouden deze verschillen tussen herkomstgroepen verdwijnen wanneer rekening wordt gehouden met demografische en sociaaleconomische kenmerken. De etnisch-culturele preferentietheorie en de stratificatietheorie stellen daarentegen dat - door andere voorkeuren dan wel door belemmeringen van buitenaf - de verschillen tussen niet-westerse allochtonen en autochtonen overeind blijven. Uit onze analyses blijkt dat de assimilatietheorie niet opgaat: ook rekening houdend met demografische en sociaaleconomische verschillen, slagen niet-westerse allochtonen er minder vaak in hun verhuisswens te realiseren dan autochtonen, terwijl zij juist vaker verhuizen wanneer zij eerder nog geen verhuisswens hadden.

Inleiding

Er bestaat een grote discrepantie tussen geuite verhuiswensen en het uiteindelijk verhuisgedrag. De Groot, Manting en Boschman (2008) hebben laten zien dat zowel autochtonen als niet-westerse allochtonen heel vaak niet handelen conform eerder geuite verhuiswensen: velen slagen er niet in binnen twee jaar hun verhuisswens te realiseren terwijl anderen min of meer 'onverwacht' of 'ongepland' toch verhuizen. Voor niet-westerse

allochtonen is het verschil tussen wens en gedrag echter groter dan voor autochtonen, zij slagen er minder vaak in om hun verhuiswensen te realiseren en verhuizen juist vaker wanneer zij geen wens hadden om te verhuizen. Deze uitkomsten komen overeen met de bevindingen van Crowder (2001) in de Verenigde Staten. Crowder laat zien dat blanken er vaker in slagen hun verhuiscens te realiseren dan Afro-Amerikanen. Daarnaast geldt dat blanken er vaker in slagen hun wensen te realiseren naarmate hun inkomen toeneemt, terwijl dit voor Afro-Amerikanen niet het geval is.

In dit artikel presenteren wij analyses die qua opzet goeddeels aansluiten bij de onderzoeksmethodiek in Crowder's studie (2001). Met dit onderzoek trachten wij de verschillen tussen herkomstgroepen in Nederland in verhuisgeneigdheid (dat is: of mensen hebben aangegeven een wens te hebben binnen twee jaar te verhuizen) en de discrepantie tussen verhuiswensen en verhuisgedrag in beeld te brengen. Daarbij maken wij onderscheid tussen Marokkanen, Turken, Surinamers, Antillianen, overige niet-westerse allochtonen en autochtonen.

Theorie

Het verhuisproces

Een verhuizing wordt veelal gezien als één van de uitkomsten van het zogeheten verhuisproces. Dit proces vangt aan met het ontstaan van een verhuiscens. Een verhuiscens kan ontstaan wanneer er een verschil is tussen de werkelijke woonsituatie en de gewenste woonsituatie (Rossi, 1955). Wanneer de woonsituatie verandert, bijvoorbeeld doordat de (bevolkingssamenstelling van de) wijk verandert, of wanneer de woonwensen veranderen, bijvoorbeeld door veranderingen in de huishoudensamenstelling of het inkomen, leidt dit tot een discrepantie tussen de werkelijke en de gewenste woonsituatie (ontevredenheid) en kan een wens om te verhuizen ontstaan (Brown en Moore, 1970; Wolpert, 1966). Toch zullen er ook mensen zijn die tevreden zijn over hun woning en hun woonomgeving en toch een verhuiscens hebben, bijvoorbeeld mensen die gaan samenwonen, gaan scheiden, uit huis gaan, of een baan in een andere woonplaats hebben gevonden (Mulder, 1996). Deze groep is in zekere zin ook ontevreden over de woonsituatie: de woning is bijvoorbeeld te ver van hun (nieuwe) werk, te duur of te klein geworden.

Mensen met een verhuiscens gaan op zoek naar een woning die wel of beter aan hun eisen voldoet. Of ze deze woning ook kunnen vinden en bemachtigen hangt af van hun individuele

mogelijkheden en beperkingen. Mensen met een hoger inkomen kunnen meer (koop of huur) woningen betalen en hebben daarom meer mogelijkheden om een geschikte woning te vinden. Daarnaast is van belang of mensen nu in een koop- of huurwoning wonen. Eigenaar-bewoners hebben vaak meer kapitaal opgebouwd (in de vorm van overwaarde) waardoor ze makkelijker opnieuw een huis kunnen kopen, terwijl voor huurders de kosten van verhuizen lager zijn, en zij hun huidige woning niet eerst hoeven te verkopen waardoor zij makkelijker (snel) kunnen verhuizen (Mulder en Hooimeijer, 1999; Murie, 1974; Priemus, 1984). Tenslotte is het huishoudentype van belang; alleenstaanden kunnen makkelijker verhuizen dan gezinnen, omdat ze geen rekening hoeven te houden met de school- of werkplek van gezinsleden (Schwartz, 1973; zie ook Helderman, Mulder en Van Ham, 2004). De mogelijkheden om een woning te bemachtigen verschillen tussen regio's. In de Randstad is de vraag naar woningen ten opzichte van het aanbod (en dus de concurrentie om woningen) groter dan in Groningen of Limburg. Ook liggen hierdoor de woningprijzen in de Randstad hoger, waardoor mensen minder mogelijkheden hebben een woning te bemachtigen (Visser en Van Dam, 2006).

Verschillen tussen herkomstgroepen in verhuiscriteria en verhuisgedrag

Er bestaan verschillen tussen niet-westerse allochtonen en autochtonen wat betreft hun verhuiscriteria en verhuisgedrag. Niet-westerse allochtonen willen vaker verhuizen dan autochtonen (Van den Broek en De Jong, 2007). Deze hogere verhuiscriteria hangt samen met het feit dat niet-westerse allochtonen over het algemeen jonger zijn, minder tevreden zijn over hun woonsituatie en veelal in het minst aantrekkelijke deel van de woningvoorraad wonen (Bolt, 2001; Permentier en Bolt, 2006). Verschillen in verhuiscriteria zijn deels ook terug te voeren op het feit dat niet-westerse allochtonen per definitie vaker in gekleurde wijken wonen; en juist het wonen in een gekleurde wijk is een trigger - voor alle bevolkingsgroepen - om te willen verhuizen (Feijten en Van Ham, 2009; Bolt, Van Kempen en Van Ham, 2008). Tegelijkertijd speelt mee dat een deel van de allochtonen nog maar kort in Nederland verblijft. Juist deze groep wil relatief vaak verhuizen (Aslund, 2004; Bolt, 2001); zij hebben nog geen tijd gehad om in hun gewenste stad, wijk en woning terecht te komen. Van de vier klassieke groepen allochtonen in Nederland zijn de laatste jaren vooral nog veel Antillianen naar Nederland gemigreerd. Volgens Kullberg en Nicolaas (2009) kan de hogere verhuiscriteria van niet-westerse allochtonen echter vooral worden verklaard door de lagere woonkwaliteit van deze groep. Met name Antillianen wonen, door de bank genomen, in de minst aantrekkelijke woningen en buurten (Kullberg, Vervoort en Dagevos, 2009).

Er is slechts weinig onderzoek gedaan naar verschillen tussen herkomstgroepen in het realiseren van geuite verhuiscwensen. Lee, Oropesa en Kanan (1994) vinden geen invloed van etniciteit op de relatie tussen verhuiscplannen en verhuiscgedrag. Crowder (2001) en Kan (1999) laten echter zien dat in de Verenigde Staten Afro-Amerikanen er minder vaak in slagen hun verhuiscwens te realiseren dan blanken. De Groot e.a. (2008) laten zien dat ook in Nederland de discrepantie tussen verhuiscwensen en verhuiscgedrag voor niet-westerse allochtonen groter is dan voor autochtonen.

Assimilatie, stratificatie en etnisch-culturele preferenties

In de literatuur zijn grofweg drie theorieën te onderscheiden die een verklaring bieden voor verschillen tussen niet-westerse allochtonen en autochtonen. Volgens de assimilatietheorie kunnen deze verschillen worden verklaard door verschillen in persoonlijke kenmerken en de woonsituatie. Niet-westerse allochtonen wonen in andere woningen, andere wijken en andere delen van Nederland dan autochtonen, daarnaast verschillen niet-westerse allochtonen van autochtonen voor wat betreft hun inkomen, leeftijd, opleidingsniveau, huishoudenssamenstelling en woontevredenheid. Niet-westerse allochtonen hebben dan ook minder mogelijkheden op de woningmarkt, niet omdat ze allochtoon zijn, maar doordat zij veelal een lager inkomen alsmede een geringere inkomenszekerheid hebben, over minder vermogen beschikken, en gemiddeld genomen lager zijn opgeleid (Bolt, 2001). Allochtonen met een hoog inkomen en een goede opleiding hebben volgens de assimilatietheorie dezelfde mogelijkheden als vergelijkbare autochtonen (Logan en Alba, 1993; zie ook Crowder, 2001; Schaake, 2006). In hoeverre minderheidsgroepen geassimileerd zijn, wordt niet bepaald aan de hand van de verblijfsduur in het gastland, maar aan de hand van de mate waarin hun persoonlijke kenmerken vergelijkbaar zijn met die van de meerderheid. De theorie kan daarom zowel de verschillen tussen Afro-Amerikanen en blanken in de VS verklaren, als de verschillen tussen niet-westerse allochtonen en autochtonen in Nederland. Wanneer groepen gemiddeld hetzelfde inkomen en opleidingsniveau hebben, zullen zij volgens de assimilatietheorie ook dezelfde kansen op de woningmarkt hebben. Wanneer er desondanks verschillen in woningmarktgedrag zijn, gaat de assimilatietheorie niet op, maar zal er sprake zijn van discriminatie of van etnisch-cultureel bepaalde verschillen in preferenties.

De stratificatietheorie gaat uit van structurele ongelijkheid tussen herkomstgroepen. Volgens deze theorie ondervinden minderheidsgroepen belemmeringen op de woningmarkt door

directe of indirecte discriminatie (Alba en Logan, 1991; Logan en Alba, 1993; South en Crowder, 1998; Bolt e.a., 2008). Hierdoor hebben minderheden minder mogelijkheden om hun verhuishwensen te realiseren (Alba en Logan, 1991; Fairchild en Tucker, 1982; Logan en Alba, 1993; South en Crowder 1997a, 1997b). Dit gebeurt bijvoorbeeld doordat verhuurders geen minderheden in hun woning willen en hypotheekverstrekkers (mogelijk onbewust) minder vertrouwen hebben in minderheden, waardoor zij minder snel een hypotheek krijgen (Crowder, 2001; Roscigno, Karafin en Tester, 2009; Aalbers, 2006).

Toch is het nog maar de vraag of discriminatie ook in Nederland een verklaring kan bieden voor verschillen tussen herkomstgroepen in de relatie tussen verhuishwensen en verhuisgedrag. Verschillende studies voor Nederland (Dagevos, 2009; Kullberg, 2002; Kullberg en Nicolaas, 2009) concluderen dat, sinds de invoering van het aanbodmodel in de jaren negentig, in de Nederlandse sociale huursector weinig mogelijkheden meer zijn voor directe discriminatie van herkomstgroepen. Toch kunnen veel instituties op de woningmarkt nog wel discriminerend werken. Zo hebben migranten over het algemeen een minder lange woonduur, waardoor ze minder mogelijkheden hebben om een (aantrekkelijke) woning te bemachtigen (Bolt, 2001; Dagevos, 2009) en een minder aantrekkelijke woonsituatie waardoor ze niet in de positie zijn om heel lang te wachten (Kullberg en Nicolaas, 2009). Bolt (2001) stelt bovendien dat deze achterstanden deels verklaard wordt door discriminatie in het verleden. Daarnaast vraagt het aanbodmodel vrij veel kennis en actie van woningzoekenden. Minderheidsgroepen hebben vaker weinig kennis van het woonruimteverdelingsysteem en zijn daarom minder succesvol op de woningmarkt (Bolt, 2001; Kullberg, 2002;). Slechte taalvaardigheid kan een extra barrière vormen bij het gebruik van het woonruimteverdelingsysteem (Krivo, 1995); hierdoor zullen Marokkanen en Turken mogelijk minder succesvol zijn dan Surinamers en Antillianen. In de particuliere huursector en de koopsector speelt discriminatie door verhuurders of hypotheekverstrekkers mogelijk nog wel een rol (Van der Laan Bouma-Doff, 2006).

Logan en Alba (1993) beschrijven de “sterke versie van de stratificatietheorie”. Volgens deze theorie is de relatie tussen menselijk kapitaal en achtergrondkenmerken enerzijds en succes op de woningmarkt anderzijds minder sterk voor minderheden dan voor de meerderheid (zie ook Crowder, 2001; South, Crowder en Pais, 2008). Minderheidsgroepen hebben meer moeite om hulpbronnen zoals een hoog inkomen of vermogen om te zetten in succes op de woningmarkt. Het onderzoek van Crowder (2001) bevestigt de sterke versie van de stratificatietheorie: blanken slagen er vaker in hun wens om te verhuizen te realiseren naarmate hun inkomen hoger is, terwijl dit voor Afro-Amerikanen niet het geval is.

Een laatste verklaring voor de verschillen tussen herkomstgroepen in de mate waarin verhuiswensen resulteren in een verhuizing wordt geleverd door de etnisch-culturele preferentietheorie. Herkomstgroepen verschillen in voorkeuren en prioriteiten ten aanzien van wonen, zo stelt deze theorie. Zo geven allochtonen relatief iets minder geld uit aan wonen (Kullberg en Nicolaas, 2009), mogelijk omdat ze denken ooit terug te keren naar het land van herkomst, of omdat ze geld naar huis sturen (Bolt, 2001). Ook hebben allochtonen vaak een sterke voorkeur voor het wonen in bepaalde steden of buurten, in de buurt van familie en etnische voorzieningen. Daarnaast hebben moslims die om geloofsredenen geen hypotheek willen minder mogelijkheden om te verhuizen (Kullberg e.a., 2009). Onderzoek in de Verenigde Staten laat zien dat interetnische verschillen in verhuisgedrag deels te maken hebben met verschillen in zoekstrategieën en zoekintensiteit (Cronin, 1982). Etnisch cultureel bepaald gedrag kan zo de mogelijkheden om te verhuizen inperken (Bolt, 2001).

Niet-westerse allochtonen zijn dus vaker verhuisgeneigd maar realiseren minder vaak hun verhuiscens dan autochtonen. Op basis van de assimilatietheorie zou je verwachten dat deze verschillen verdwijnen wanneer rekening wordt gehouden met verschillen in persoonlijke kenmerken en kenmerken van de woonsituatie. Zowel de stratificatietheorie als de etnisch-culturele preferentietheorie gaat er van uit dat er - door discriminatie dan wel door verschillen in voorkeuren of gedrag - verschillen blijven bestaan tussen autochtonen en allochtonen in de realisatie van verhuiscens, zelfs wanneer rekening wordt gehouden met persoonlijke kenmerken en kenmerken van de woonsituatie (Bolt, 2001; Crowder, 2001; Logan en Alba, 1993).

Onverwacht verhuizen

Tot slot verschillen autochtonen en niet-westerse allochtonen ook voor wat betreft de mate waarin zij min of meer 'onverwacht' toch verhuizen - dat wil zeggen: deze mensen zijn verhuisd terwijl ze eerder nog hadden aangegeven geen plannen te hebben om te gaan verhuizen in de desbetreffende periode. Niet-westerse allochtonen zijn twee keer zo vaak onverwacht verhuisd als autochtonen (De Groot e.a., 2008).

Een belangrijke verklaring waarom mensen 'onverwacht' toch verhuizen houdt verband met het optreden van plotselinge veranderingen in de levensloop; veranderingen die mensen nog niet hadden ingecalculleerd toen ze aangaven niet binnen twee jaar te willen verhuizen. Zowel uit Nederlands als buitenlands onderzoek blijkt dat (echt)scheiding, het verlies van een baan,

en een daling of stijging van het inkomen - veelal gebeurtenissen die op voorhand lastig te voorspellen zijn - aanleiding kunnen zijn om onverwacht toch te gaan verhuizen (De Groot, Mulder, Das en Manting, 2011; Kan, 1999; Rossi, 1955). Mogelijk verhuizen niet-westerse allochtonen vaker dan autochtonen 'onverwacht' omdat zij vaker worden geconfronteerd met onverwachte veranderingen in hun levensloop. Zo weten we uit ander onderzoek dat vooral Surinamers, Antillianen en Marokkanen, maar ook Turken en overige niet-westerse allochtonen een grotere kans hebben op een (echt)scheiding dan autochtonen (CBS, 2003). Ook is de positie van allochtonen op de arbeidsmarkt onzekerder, in tijden van economische crisis zijn zij vaak als eerste hun baan kwijt (CBS, 2008). Doordat allochtonen vaker samenwonen met niet-directe gezinsleden (met vrienden, grootouders, andere familie) (Kullberg en Nicolaas, 2009) zullen ze ook vaker een verandering meemaken in de huishoudenssituatie.

Behalve door plotselinge levensloopgebeurtenissen kunnen onverwachte verhuizingen ook worden ingegeven door het tegenkomen van een onverwacht mooi woningaanbod, waar ze gewoon geen 'nee' tegen konden zeggen (Rossi, 1955; GfK, 2007). Niet-westerse allochtonen wonen veelal in het minst aantrekkelijke deel van de woningvoorraad (Kullberg en Nicolaas, 2009); daardoor is de kans dat zij (onverwacht) een woning tegenkomen waarmee zij hun situatie kunnen verbeteren groter.

Onderzoeksopzet

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van het Woononderzoek Nederland (WoON, 2006), verrijkt met data uit de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA). In het WoON zijn mensen gevraagd naar hun persoonlijke kenmerken, hun woonsituatie en woonwensen, en bij dit laatste of ze binnen twee jaar willen verhuizen. Het WoON is representatief voor de Nederlandse bevolking van 18 jaar en ouder (niet wonende in instituties). Met behulp van de GBA-gegevens kunnen we vervolgens zien of de WoON respondenten vervolgens al dan niet volgens hun in 2006 geuite verhuiscwens zijn verhuisd in 2006 of in 2007¹. Aan de longitudinale dataset zijn tot slot gegevens gekoppeld van het CBS over het gemiddelde inkomen en het aandeel niet-westerse allochtonen in het viercijferige postcodegebied (hierna gemakshalve 'wijk' genoemd) waar respondenten woonachtig waren ten tijde van het interviewmoment. De analyses zijn gebaseerd op 30.831 respondenten, bestaande uit 3.103 niet-westerse allochtonen² en 27.728 autochtonen³.

In dit artikel testen we achtereenvolgens of verschillen tussen niet-westerse allochtonen en autochtonen in verhuisgeneigdheid en de realisatie van verhuiscwensen verdwijnen wanneer wordt gecontroleerd voor demografische en sociaaleconomische kenmerken en kenmerken van de woonsituatie. Na het presenteren van een simpele beschrijvende analyse, zoomen wij in op de resultaten van een tweetal multivariate regressieanalyses. In de eerste regressieanalyse wordt de kans geschat dat iemand wil verhuizen, vanuit demografische en sociaaleconomische kenmerken en kenmerken van de woonsituatie. In de tweede analyse verklaren wij het verhuisgedrag vanuit de wens om binnen twee jaar te verhuizen, demografische en sociaaleconomische kenmerken en kenmerken van de woonsituatie. Als persoonlijke kenmerken nemen we de variabelen herkomstgroep, huishoudensinkomen, hoogst voltooide opleiding, leeftijd, arbeidssituatie en huishoudenssituatie op. De kenmerken van de woonsituatie zijn tevredenheid met de woning en de woonomgeving, het wonen in een eengezins- dan wel meergezinswoning, in een koop- dan wel huurwoning, de woningbezetting, de woonduur, het gemiddelde inkomen en het aandeel niet-westerse allochtonen in de wijk en het landsdeel⁴. Naast de wens om te verhuizen, is in het tweede model ook de interactie opgenomen tussen de verhuisgeneigdheid en de verschillende herkomstgroepen. Op basis van deze interactievariabelen kan worden vastgesteld welke herkomstgroepen een grotere dan wel kleinere kans hebben om vaker volgens plan of juist vaker onverwacht te verhuizen.

Doordat in de verklarende regressiemodellen zowel variabelen op het niveau van het individu als op het niveau van de wijk zijn opgenomen, was het noodzakelijk om multilevel analyses uit te voeren. Met een multilevel regressieanalyse kan het verband worden ontleed tussen onafhankelijke variabelen op meerdere niveaus en een afhankelijke variabele op het laagste niveau (in ons geval de verhuisgeneigdheid en het verhuisgedrag op het individuele niveau). In een multilevel analyse wordt expliciet rekening gehouden met het (ruimtelijk) schaalniveau waarop de onafhankelijke variabelen zijn gemeten (i.c. het individu en de wijk). Met deze techniek wordt tevens rekening gehouden met het feit dat cases niet volledig onafhankelijk van elkaar zijn. Mensen die in dezelfde wijk wonen, delen namelijk dezelfde 'context'; bijvoorbeeld een specifiek aandeel niet-westerse allochtonen in de wijk.

Met behulp van multilevel analyse kan tevens worden nagegaan of er significante verschillen bestaan tussen wijken in de verhuisgeneigdheid en het verhuisgedrag (Rasbash e.a., 2005; Snijders en Bosker, 1999). Hiervoor zijn modellen geschat waarin alleen een random intercept is opgenomen en geen onafhankelijke variabelen. Deze 'lege' modellen berekenen in feite hoeveel van de variantie in de afhankelijke variabele op het buurtniveau speelt. Vervolgens is

met een Wald test bepaald of deze variantie ook daadwerkelijk significant is. De variantiewaarden vanuit de lege modellen zijn vervolgens gebruikt om de Variance Partition Coefficients (VPC) te berekenen; de VPC geeft aan welk deel van de totale variantie in de afhankelijke variabele kan worden toegeschreven aan het individuele niveau en welk deel aan het hogere (in ons geval wijk) niveau.

De afhankelijke variabelen van de regressiemodellen zijn binair: iemand wil wel of niet verhuizen en iemand is wel of niet verhuisd. Daarom zullen er binaire logistische regressiemodellen worden geschat. In een binair logistisch regressiemodel kan de VPC niet exact worden bepaald, maar wel worden benaderd (voor meer informatie over de berekening, zie Hedeker, 2003; Grilli en Rampichini, 2007). Deze benadering geeft slechts een grove indicatie van het aandeel variantie op wijkniveau. Evenals de VPC, kan ook de R-kwadraat, ofwel de verklaarde variantie in de afhankelijke variabele door het model, niet exact worden bepaald bij logistische multilevel modellen. In plaats daarvan is een benadering gebruikt van de R-kwadraat (voor meer informatie zie Snijders en Bosker, 1999, p. 225).

Resultaten

Er zijn grote verschillen tussen autochtonen en niet-westerse allochtonen in verhuiscwensen en verhuiscgedrag. Niet-westerse allochtonen willen significant vaker verhuizen dan autochtonen⁵; van de autochtonen wil slechts 20 procent binnen twee jaar verhuizen tegenover 35 procent van de niet-westerse allochtonen. Van de niet-westerse allochtonen die aangeven te willen verhuizen is 37 procent ook daadwerkelijk binnen twee jaar verhuisd, onder autochtonen is dit met 35 procent iets lager; dit verschil is echter niet significant. In lijn met Crowder's studie (1999), geldt ook in Nederland dat niet-westerse allochtonen significant vaker 'onverwacht' toch zijn verhuisd dan autochtonen. Zo'n 13 procent van de niet-westerse allochtonen die in 2006 nog geen verhuiscwens had, is in de twee jaar daarna toch verhuisd, tegenover 6 procent van de autochtonen zonder verhuiscwens.

Tabel 1: Aandeel verhuisden onder verhuiscgeneigden en niet verhuiscgeneigden

	Autoch.	Marok.	Turken	Suri.	Antili.	Overig niet- westers	Totaal niet- westers
Niet verhuiscgeneigd	80%	64%	65%	68%	53%	65%	65%
Waarvan verhuiscd	6%	14%	12%	12%	14%	14%	13%
Niet verhuiscd	94%	86%	88%	88%	86%	86%	87%
Verhuiscgeneigd	20%	36%	35%	32%	47%	35%	35%
Waarvan verhuiscd	35%	28%	36%	30%	58%	38%	37%
Niet verhuiscd	65%	72%	64%	70%	42%	62%	63%

Bron: Longitudinaal WoON 2006

De wens om te verhuizen

In tabel 2 worden de resultaten gepresenteerd van de twee multivariate analyses. Het zogenaamde 'lege' model zonder onafhankelijke variabelen (niet gepresenteerd) laat zien dat er significante verschillen bestaan in de verhuiscgeneigdheid tussen wijken. De VPC laat zien dat zo'n 6 procent van de variantie in verhuiscgeneigdheid tussen respondenten wordt verklaard door de wijk waarin iemand woont, het overgrote deel van de variantie wordt dus verklaard door verschillen tussen individuen zelf.

Eerder zagen we dat niet-westerse allochtonen vaker verhuiscgeneigd zijn dan autochtonen. Uit de multivariate analyse blijkt echter dat dit verschil voor de meeste niet-westerse allochtonen verdwijnt wanneer rekening wordt gehouden met verschillen in persoonlijke kenmerken en kenmerken van de woonsituatie. Voor Turken, Marokkanen, Surinamers en overige niet-westerse allochtonen kan dit verschil worden verklaard door verschillen in persoonlijke kenmerken. Voor deze herkomstgroepen lijkt de assimilatietheorie dan ook op te gaan: het gegeven dat zij over het algemeen jonger zijn en vaker ontevreden zijn over hun woonsituatie verklaart waarom zij vaker met een verhuiscwens rondlopen dan autochtonen. Uitzondering op de regel zijn de Antillianen; ook na rekening te hebben gehouden met sociaaldemografische en sociaaleconomische verschillen en verschillen in de woonsituatie willen zij significant vaker verhuizen dan autochtonen.

Jongeren, hoger opgeleiden, mensen met een baan en mensen met hogere inkomens hebben vaker een wens om te verhuizen. Gezinnen en overige huishoudens willen minder vaak verhuizen dan alleenstaanden, paren en eenoudergezinnen. Ook de huidige woonsituatie heeft significante invloed op de wens om te verhuizen. Mensen die ontevreden zijn over hun woning of hun woonsituatie, huurders, bewoners van appartementen, mensen die relatief krap

wonen alsmede mensen die langer dan 3 jaar in hun huidige woning wonen hebben vaker een wens om te verhuizen. Daarnaast willen mensen die in de Randstad wonen niet vaker - of minder vaak - verhuizen dan degenen die in andere landsdelen van Nederland wonen.

Tot slot kan uit tabel 2 worden opgemaakt dat vooral individuele factoren een verklaring bieden voor de verhuiscgeneidheid van mensen; wijkenmerken lijken van minder doorslaggevend belang te zijn. Hoewel diverse onderzoeken hebben aangetoond dat een hoog percentage allochtonen in de wijk positief samenhangt met de wens om de wijk te verlaten (Bolt e.a., 2008; Crowder, 2000; Feijten en Van Ham, 2009; Van Ham en Clark, 2009), vinden wij geen significant effect van het percentage niet-westerse allochtonen in de wijk op verhuiscwensen. Het gemiddeld inkomen in een wijk doet er wel toe. Gecontroleerd voor de tevredenheid met de woonomgeving, heeft het gemiddeld inkomen een positief effect op de kans dat mensen willen verhuizen. De kans dat mensen willen verhuizen is dus groter in een rijkere wijk dan in een armere wijk.

Eerder zagen we dat zo'n 6 procent van de variantie in de verhuiscgeneidheid op het wijkniveau speelt. Wanneer we rekening houden met het feit dat wijken nu eenmaal verschillen qua bevolkingssamenstelling (door te controleren voor onder meer sociaaleconomische en sociaaldemografische kenmerken), verschrompelt deze variantie op het wijkniveau tot nog slechts 1 procent. Een aanzienlijk deel van de verschillen in verhuiscgeneidheid tussen wijken kan dus worden teruggevoerd op verschillen in bevolkingssamenstelling.

Tabel 2: Verhuiscwensen en verhuisgedrag verklaard vanuit persoonlijke kenmerken en kenmerken van de woonsituatie (2nd order PQL in MLwiN)

	Verhuiscwens			Verhuisgedrag		
	B	SE	sig.	B	SE	sig.
Intercept	2,212	0,191	0,000	-1,557	0,225	0,000
Individuele kenmerken						
Leeftijd (ref=18-25 jaar)						
25-35 jaar	-0,167	0,082	0,042	-0,654	0,086	0,000
35-45 jaar	-0,693	0,086	0,000	-1,044	0,092	0,000
45-55 jaar	-1,167	0,089	0,000	-1,485	0,098	0,000
55-65 jaar	-1,347	0,092	0,000	-1,625	0,105	0,000
65-75 jaar	-1,489	0,103	0,000	-1,544	0,120	0,000
75 jaar en ouder	-1,836	0,108	0,000	-0,892	0,114	0,000
Huishouden (ref=alleenstaande)						
paar	0,016	0,048	0,739	-0,069	0,060	0,250
gezin	-0,346	0,073	0,000	-0,472	0,089	0,000
eenoudergezin	0,111	0,074	0,134	-0,205	0,092	0,026
overig huishouden	0,258	0,117	0,027	0,298	0,126	0,018
Herkomstgroep(ref=autochtoon)						
Marokkaans	-0,159	0,136	0,242	0,493	0,204	0,016
Antilliaans	0,417	0,197	0,034	0,386	0,359	0,282
Surinaams	-0,072	0,151	0,633	0,537	0,230	0,020
Turks	-0,104	0,121	0,390	0,341	0,191	0,074
overig niet-westers	-0,068	0,063	0,280	0,483	0,096	0,000
Inkomen (x 1000 euro)	0,003	0,001	0,003	-0,003	0,002	0,134
Opleidingsniveau (ref=hoog)						
Laag	-0,454	0,043	0,000	-0,054	0,053	0,308
Midden	-0,308	0,041	0,000	-0,134	0,051	0,009
Werkend (ref=niet werkend)	0,106	0,049	0,031	0,192	0,061	0,002
Verhuiscweneigd (ref=nee)				1,520	0,078	0,000
Woningbezetting (ref=ruim)						
krap	0,276	0,062	0,000	0,417	0,073	0,000
passend	-0,040	0,052	0,442	0,263	0,063	0,000
Tevreden met woning (ref=ontevreden)	-1,419	0,047	0,000	-0,196	0,056	0,000
Tevreden met woonomgeving (ref=ontevreden)	-0,931	0,039	0,000	-0,020	0,050	0,689
Woontuur korter dan 3 jaar (ref=3+ jaar)	-0,358	0,043	0,000	0,151	0,050	0,003
Eengezinswoning (ref=meergezins)	-0,353	0,044	0,000	-0,139	0,052	0,008
Huurwoning (ref=koopwoning)	0,438	0,040	0,000	0,364	0,049	0,000
Landsdeel (ref=Randstad)						
Intermediaire zone	-0,024	0,046	0,602	0,146	0,054	0,007
Periferie	-0,092	0,053	0,083	0,282	0,062	0,000
Wijkenkenmerken						
% niet westerse niet-westerse allochtonen in de wijk	-0,003	0,002	0,134	0,005	0,002	0,012

huishoudensinkomen in de wijk	-0,007	0,004	0,080	-0,002	0,005	0,689
<i>Interactie met verhuiscgeneidheid</i>						
Inkome (x euro 1000)				0,011	0,002	0,000
Herkomstgroep (ref=autochtoon)						
Marokkaans				-1,187	0,290	0,000
Antilliaans				0,162	0,445	0,716
Surinaams				-0,998	0,329	0,002
Turks				-0,580	0,258	0,025
overig niet-westers				-0,720	0,128	0,000
σ^2_u0	0,068	0,016	0,000	0,012	0,020	0,538
R kwadraat	22%			26%		
N	30831			30831		

Bron: Longitudinaal WoON 2006

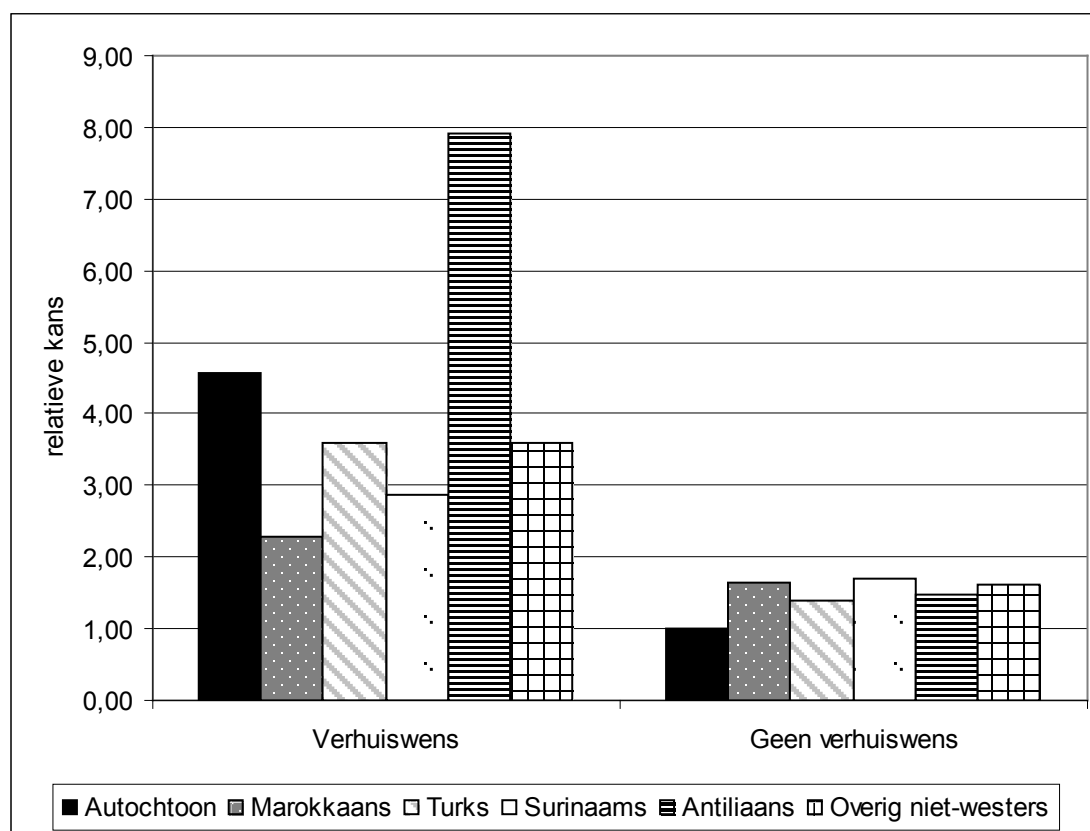
Realisatie van verhuiscwensen

In de tweede multivariate analyse (zie rechter kolom in tabel 2) is geschat welke kenmerken relevant zijn voor de kans dat iemand daadwerkelijk is verhuiscd. Evenals de wens om te verhuiscen, geldt dat het verhuiscgedrag significant verschilt tussen wijken. De VPC laat zien dat slechts 5 procent van de variantie in verhuiscgedrag wordt veroorzaakt door verschillen tussen wijken, vooral individuele kenmerken bepalen dus de kans dat iemand verhuiscd.

Figuur 1 laat de gecontroleerde relatieve kans⁶ zien dat iemand is verhuiscd, uitgesplitst naar mensen met en zonder eerdere verhuiscwens en naar herkomstgroep. Voor alle herkomstgroepen geldt dat mensen met een verhuiscwens vaker zijn verhuiscd dan mensen die eerder geen wens hadden geuit. Er zijn echter wel grote verschillen in de verhuisckans tussen de verhuiscgeneigde herkomstgroepen. Antillianen daargelaten, geldt dat autochtonen - gecontroleerd voor persoonlijke kenmerken en kenmerken van de woonsituatie - een grotere kans hebben om hun verhuiscwens te realiseren dan degenen met een niet-westerse achtergrond. Deze uitkomst is in lijn met de conclusie van Crowder (2001) in zijn studie voor de Verenigde Staten. Ook als we rekening houden met sociaaleconomische achterstanden en andere verschillen tussen herkomstgroepen, blijven dus verschillen tussen autochtonen enerzijds en niet-westerse allochtonen anderzijds bestaan in de kans om een verhuiscwens te realiseren. De assimilatietheorie lijkt hier dus niet op te gaan. Onduidelijk is of de gevonden verschillen tussen herkomstgroepen in het verhuiscgedrag toe te schrijven zijn aan stratificatie (belemmeringen, discriminatie op de woningmarkt) of aan etnisch-culturele verschillen in preferenties, prioriteiten en gedragingen.

Opvallend genoeg slagen Antillianen niet minder vaak dan autochtonen in het realiseren van hun verhuiscans. Antillianen hebben gecontroleerd voor alle andere variabelen juist de grootste kans om een verhuiscans te realiseren. Dit is extra bijzonder omdat Antillianen ook al het vaakst verhuiscaneig zijn. Uit de data blijkt dat verhuiscaneigde Antillianen vaker dan andere herkomstgroepen sterke verhuiscansen hebben, dit kan mogelijk een verklaring bieden voor het feit dat ze deze verhuiscansen vaker realiseren. Uit eerder onderzoek blijkt dat mensen met een sterke verhuiscans deze vaker weten te realiseren (De Groot e.a., 2008).

Figuur 1: De relatieve kans om te verhuizen naar herkomstgroep en verhuiscans



Bron: Longitudinaal WoON 2006

Zowel autochtonen als niet-westerse allochtonen slagen er vaker in hun verhuiscans te realiseren naarmate hun inkomen toeneemt. In een additionele analyse (niet gepresenteerd) is getest of de combinatie van verhuiscaneigheid, inkomen en de verschillende herkomstgroepen een significant effect heeft op het verhuisgedrag. Hoewel de combinatie van inkomen en het al dan niet hebben van een verhuiscans van belang is in het verhuisgedrag, geldt dat dit effect dus niet anders is voor autochtonen dan voor niet-westerse allochtonen. In tegenstelling tot wat Crowder voor de Verenigde Staten heeft aangetoond, lijken er in

Nederland geen aanwijzingen te zijn voor de geldigheid van de sterke versie van de stratificatietheorie. Zowel autochtonen als niet-westerse allochtonen hebben profijt van een hoog inkomen bij het realiseren van hun verhuiscansen.

Als we kijken naar degenen die in eerste instantie geen wens uitspraken om te verhuizen, dan geldt dat Marokkanen, Surinamers en overig niet-westerse allochtonen een grotere kans hebben om onverwacht toch te zijn verhuisd dan autochtonen. Mogelijk is de levensloop van deze herkomstgroepen gemiddeld genomen iets minder stabiel c.q. voorspelbaar dan de levensloop van andere herkomstgroepen. Dit zou betekenen dat Marokkanen, Surinamers en overig niet-westerse allochtonen relatief vaak onvoorziene gebeurtenissen meemaken die een impuls kunnen geven om op relatief korte termijn toch te verhuizen.

Uit het model blijkt dat jongeren, hoger opgeleiden, mensen met een baan, en paren een grotere kans hebben om te verhuizen (zie tabel 2). Ook de woonsituatie heeft een sterke invloed op de verhuiskans. Mensen die tevreden zijn met hun woning, in een koopwoning en/of in een eengezinswoning wonen, relatief ruim wonen (dat wil zeggen, per persoon zijn er twee of meer kamers in de woning aanwezig) en langer dan 3 jaar in hun huidige woning wonen, hebben een kleinere kans om te verhuizen. Mensen die niet in de Randstad wonen, hebben een grotere kans om te verhuizen dan degenen die wel in de Randstad wonen.

Vooraf individuele kenmerken spelen een belangrijke rol bij het verhuisgedrag van mensen; wijkenkenmerken lijken veel minder relevant te zijn. Zo is de kans om te verhuizen niet significant groter in arme wijken dan in rijke wijken. Wel geldt dat het aandeel allochtonen in een wijk een significant positief effect heeft op het verhuisgedrag van mensen. Dit betekent dat de kans om te verhuizen groter is in wijken waar veel niet-westerse allochtonen wonen dan in relatief 'witte' wijken. Dat het wijkniveau niet zo doorslaggevend is in het verhuisgedrag blijkt ook uit het gegeven dat - na controle van de individuele kenmerken - uiteindelijk slechts 2 procent van de variantie in het verhuisgedrag op het wijkniveau speelt. Eerder zagen we nog dat deze variantie 5 procent bedroeg; deze afname impliceert dat een groot deel van de verschillen in verhuiscansigheid tussen wijken kan worden teruggevoerd op verschillen in de bevolkingssamenstelling van die wijken (er is, met andere woorden, sprake van een compositie-effect).

Conclusie

In dit artikel zijn verschillen tussen herkomstgroepen in verhuiscwensen en de realisatie van deze wensen onder de loep genomen. Niet-westerse allochtonen willen veel vaker verhuizen dan autochtonen. Deze hogere verhuiscweneigdheid valt toe te schrijven aan verschillen tussen niet-westerse allochtonen en autochtonen: niet-westerse allochtonen wonen nu eenmaal in andere wijken en in kwalitatief minder hoogwaardige woningen, zijn vaker ontevreden over hun woonsituatie, en zijn gemiddeld jonger dan autochtonen. Wanneer hiervoor wordt gecontroleerd, verdwijnen de verschillen tussen autochtonen en Marokkanen, Turken, Surinamers en overige niet-westerse allochtonen. Een dergelijke uitkomst is in overeenstemming met de assimilatietheorie waarin wordt gesteld dat de verschillen tussen herkomstgroepen verdwijnen zodra rekening wordt gehouden met verschillen in persoonlijke kenmerken.

Opvallend genoeg zijn Antillianen ook na controle van individuele kenmerken vaker verhuiscweneigd dan autochtonen. Mogelijk kan dit worden verklaard door specifieke etnisch-culturele preferenties. Antillianen hebben mogelijk andere prioriteiten of voorkeuren met betrekking tot het wonen die er voor zorgen dat ze vaker verhuiscweneigd zijn. Zo hebben Antillianen meer dan andere herkomstgroepen een sterke voorkeur voor het wonen in de binnenstad (VROM, 2005), dit kan het moeilijker maken een verhuiscwens snel te realiseren. Ondanks dat de verschillen tussen Antillianen en autochtonen niet verdwijnen in het model is het toch mogelijk dat de assimilatietheorie hier opgaat. Antillianen wonen vaak in woningen van zeer lage kwaliteit (Kullberg e.a., 2009). Mogelijk zeggen de kenmerken in het model zoals het wonen in een huur- of koopwoning, de woningbezetting, en de tevredenheid over de woning en woonomgeving, eenvoudigweg onvoldoende over de feitelijke woonkwaliteit. Het is dan ook goed denkbaar dat het verschil in verhuiscweneigdheid tussen Antillianen en autochtonen uiteindelijk verdwijnt wanneer we rekening houden met andere kwaliteitsaspecten van de woning en woonomgeving.

Hoewel niet-westerse allochtonen vaker willen verhuizen dan autochtonen, geldt over het algemeen (met uitzondering van Antillianen) dat zij minder goed in staat zijn deze wens te realiseren dan autochtonen. Dit verschil kan niet terug worden gevoerd op sociaaleconomische achterstanden dan wel sociaaldemografische verschillen. Mogelijk

hebben niet-westerse allochtonen meer moeite om hun verhuiscens te realiseren dan autochtonen vanwege directe of indirecte belemmeringen door verschillende actoren op de woningmarkt. In dat geval zou de stratificatietheorie opgeld doen. Anderzijds is het ook goed mogelijk dat niet-westerse allochtonen minder vaak hun verhuiscens realiseren vanwege cultureel bepaalde voorkeuren en gedragingen op de woningmarkt. Hoewel we geen uitsluitel kunnen geven over de daadwerkelijke verklaring voor de verschillen tussen herkomstgroepen in de realisatie van verhuiscensen (dit vereist nader onderzoek), is wel duidelijk geworden dat de assimilatiethorie in dit geval terzijde kan worden geschoven. Er zijn duidelijke verschillen tussen allochtonen en autochtonen die niet verdwijnen wanneer gecontroleerd wordt voor allerlei individuele en omgevingsverschillen. Overigens geldt wel dat zowel niet-westerse allochtonen als autochtonen er vaker in slagen hun verhuiscens te realiseren naarmate hun inkomen toeneemt. In tegenstelling tot Crowder's onderzoek in de Verenigde Staten (2001), vinden wij dus geen bewijs dat de sterke versie van de stratificatietheorie opgaat voor Nederland: het effect van inkomen op de kans om een verhuiscens te realiseren is niet significant anders voor allochtonen dan voor autochtonen.

Tot slot is duidelijk geworden dat niet-westerse allochtonen doorgaans vaker 'onvoorzien' verhuizen (dat wil zeggen: verhuizen terwijl men kort daarvoor geen verhuiscens had uitgesproken) dan autochtonen. Wanneer we rekening houden met het feit dat niet-westerse allochtonen in veel individuele en omgevingskenmerken verschillen van autochtonen, blijken feitelijk alleen Marokkanen, Surinamers en overig niet-westerse allochtonen vaker onvoorzien te verhuizen dan autochtonen. Mogelijk kan dit worden verklaard door de etnisch-culturele verschillen in preferenties en gedrag. Zo hebben deze herkomstgroepen mogelijk een minder stabiele of voorspelbare levensloop. Anderzijds zou er sprake kunnen zijn van bewuste of onbewuste belemmeringen (discriminatie) op de woningmarkt. Door dergelijke belemmeringen zouden deze groepen meer afhankelijk zijn van onverwacht woningaanbod, en zullen ze eerder op een onverwacht aanbod ingaan omdat ze minder andere mogelijkheden hebben.

Wat betreft de verschillen in verhuiscensen tussen niet-westerse allochtonen en autochtonen gaat de assimilatiethorie wel op; deze verschillen verdwijnen wanneer rekening wordt gehouden met persoonlijke kenmerken en de woonsituatie. Naarmate niet-westerse allochtonen meer op autochtonen gaan lijken in opleiding, inkomen en woonsituatie zullen hun verhuiscensen ook meer gelijk worden aan die van autochtonen. Bij de realisatie van

verhuiscwensen gaat de assimilatiethoorie niet op; ook gecontroleerd voor achtergrondkenmerken slagen niet-westerse allochtonen er minder vaak dan autochtonen in hun verhuiscwensen te realiseren. Nader onderzoek naar discriminatie door verschillende actoren op de woningmarkt, of naar specifieke voorkeuren, prioriteiten en gedragingen van verschillende herkomstgroepen op de woningmarkt is nodig om te testen of de verschillen in realisatie van verhuiscwensen het beste kunnen worden verklaard door de stratificatie- of door de etnisch-culturele preferentiethoorie.

Noten

* Sanne Boschman en Carola de Groot werken beide als onderzoeker bij het Planbureau voor de Leefomgeving. Sanne Boschman werkt aan onderzoek op het gebied van demografie, wonen en segregatie. Mailadres: Sanne.Boschman@pbl.nl. Carola de Groot doet, in het kader van haar promotieonderzoek, onderzoek naar de discrepantie tussen verhuiscwensen en verhuiscgedrag. Mail: Carola.deGroot@pbl.nl

¹ De interviews voor het WoON 2006 zijn gehouden in de periode tussen 1 augustus 2005 en 31 maart 2006. De GBA data was beschikbaar tot eind 2007; een deel van de respondenten is dus langer dan twee jaar gevolgd, een ander deel iets korter dan twee jaar.

² Het gaat om 348 Marokkanen, 446 Turken, 288 Surinamers, 137 Antillianen en 1884 overig niet-westerse allochtonen.

³ 41.627 respondenten konden worden teruggevonden in het GBA. Voor dit onderzoek zijn alleen die respondenten geselecteerd die hebben aangegeven (eventueel) binnen twee jaar te willen verhuizen ofwel die hebben aangegeven niet binnen twee jaar te willen verhuizen; mensen die al een nieuwe woonruimte gevonden hadden en mensen die verwachtten binnen twee jaar gedwongen te moeten verhuizen zijn hiermee weggelaten uit de analyses (N=1.217). Ook degenen die zijn overleden - met uitzondering van degenen die voor het moment van overleden reeds waren verhuisd - (N=595), alsmede de respondenten met een westers allochtone achtergrond (N=3.105), en de mensen die niet zelfstandig een woning bewonen (thuiswonende kinderen en andere inwonenden die meeverhuizen als het huishouden verhuist; (N=5.748) zijn niet meegenomen in de analyses. Van 131 respondenten waren de wijkenmerken niet bekend, omdat zij in wijken met te weinig inwoners wonen, ook deze mensen zijn weggelaten uit de analyses.

⁴ We hebben een onderscheid gemaakt tussen de Randstad, de omliggende intermediaire zone en de nationale periferie.

⁵ Chikwadraat analyse laat zien dat de verschillen tussen autochtonen en allochtonen in verhuiscgeneigdheid significant zijn ($p=0,000$) en dat de verschillen in verhuiscgedrag wel significant zijn voor niet verhuiscgeneigden ($p=0,000$), maar niet voor verhuiscgeneigden ($p=0,125$)

⁶ De gecontroleerde relatieve kans geeft de relatieve kans dat mensen verhuizen aan ten opzichte van de referentiecategorie (autochtonen zonder verhuiscwens), gecontroleerd voor alle andere variabelen in het model. De relatieve kans van autochtonen zonder verhuiscwens is 1, de relatieve kans van Antillianen met een verhuiscwens is bijna 8, Antillianen met een verhuiscwens hebben een bijna 8 keer zo grote kans om te verhuizen als autochtonen zonder verhuiscwens.

Literatuur

Aalbers, M.B. (2006) *Who's afraid of red, yellow and green?: geographies of redlining and exclusion in the Netherlands and Italy*. Amsterdam: AMIDSt.

Alba, R.D. en J.R. Logan (1991) Variations on two themes: Racial and ethnic patterns in the attainment of suburban residence. *Demography*, 28 (3), 431-453.

Aslund, O. (2004) Now and forever? Initial and subsequent location choices of immigrants. *Regional Science and Urban Economics*, 35, 141-165.

Bolt, G. (2001) *Wooncarrières van Turken en Marokkanen in Ruimtelijk perspectief*. Utrecht: KNAW/ FRW.

Bolt, G., R. van Kempen en M. van Ham (2008) Minority ethnic groups in the Dutch housing market: spatial segregation relocation dynamics and housing policy. *Urban Studies*, 45, 1359-1384.

Broek, L. van den en A. de Jong (2007) Verhuiscriteria uit het Woononderzoek Nederland 2006. *Bevolkingstrends*, 3, 20-31.

Brown, L.A. en E.G. Moore (1970) The intra-urban migration process. A perspective. *Geografiska Annaler B*, 52, 1-13.

CBS (2003) *Allochtonen in Nederland 2003*. Voorburg: CBS.

CBS (2008) *Jaarrapport Integratie 2008*. Den Haag/Heerlen: CBS.

Cronin, F.J. (1982) The efficiency of housing search. *Southern Economic Journal*, 48 (4), 1016-1030.

Crowder, K.D. (2000) The racial context of white mobility; an individual level assessment of the white flight hypotheses. *Social Science Research*, 29 (2), 223-257.

Crowder, K.D. (2001) Racial Stratification in the actuation of mobility expectations; microlevel impacts of racially restrictive housing markets. *Social Forces*, 79 (4), 1377-1396.

Dagevos, J. (2009) *Ruimtelijke concentratie van niet-westerse migranten*. Den Haag: SCP.

Fairchild, H.H. en M.B. Tucker (1982) Black residential mobility: trends and characteristics. *Journal of social issues*, 38, 51-74.

Feijten, P. en M. van Ham (2009) Neighbourhood Change. Reason to leave? *Urban Studies*, 46 (10), 2103-2122.

GfK (2007) *Tussen wens en werkelijkheid, deel 1. Kwantitatieve en kwalitatieve analyses naar de discrepantie tussen verhuiscgeneigdheid en daadwerkelijk verhuiscgedrag*. Dongen: GfK.

Grilli, L. and Rampichini, C., (2007) A multilevel multinomial logit model for the analysis of graduates' skills. *Statistical Methods and Applications* 16, 381-393.

Groot, C. de, D. Manting en S. Boschman (2008) *Verhuiscwensen en verhuiscgedrag in Nederland; een landsdekkend onderzoek*. Den Haag: PBL.

Groot, C. de, C.H. Mulder, M. Das en D. Manting (2011) Life events and the gap between intention to move and actual mobility. *Environment and Planning A*, 43(1), pp. 48-66.

Ham, M. van en W. A. V. Clark (2009) Neighbourhood mobility in context: Household moves and changing neighbourhoods in the Netherlands. *Environment and planning A*, 41, 1442-1459.

Hedeker, D. (2003) A mixed-effects multinomial logistic regression model. *Statistics in Medicine* 22, 1433-1446.

Helderman, A.C., C.H. Mulder en M. van Ham (2004) The changing effect of home ownership on residential mobility in the Netherlands, 1980-'98. *Housing studies* 19 (4), 601-616.

Kan, K. (1999) Expected and unexpected residential mobility. *Journal of Urban Economics*, 45, 72-96.

Krivo, L.J. (1995) Immigrant Characteristics and Hispanic-Anglo Housing Inequality. *Demography*, 32 (4), 599-615.

Kullberg, J. (2002) Consumers responses to Choice-based letting Mechanisms. *Housing Studies*, 17 (4), 549-579.

Kullberg, J. en H. Nicolaas (2009) Wonen en Wijken. In: *Jaarrapport Integratie 2009*. Den Haag: SCP.

Kullberg, J., M. Vervoort en J. Dagevos (2009) *Goede buren kun je niet kopen*. Den Haag: SCP.

Laan Bouma-Doff, W. van der (2006) Soort zoekt soort. *Rooilijn*, 3, 127-132.

Lee, B.A., R.S. Oropesa en J.W. Kanan (1994) Neighbourhood Context and residential mobility. *Demography*, 31 (2), 249-270.

Logan, J.R. en R. D. Alba (1993) Locational returns to human capital; minority access to suburban community resources. *Demography*, 30, 243-268.

Mulder, C. H. (1996) Housing choice. Assumptions and approaches, *Journal of Housing and the Built Environment*, 11, 209-232.

Mulder, C.H. en P. Hooimeijer (1999) Residential relocations in the life course. In L.J.G. van Wissen en P.A. Dykstra (eds) *Population issues An interdisciplinary focus*. Den Haag: NIDI.

Murie, A. (1974) *Household movement and housing choice*. Birmingham: University of Birmingham, Centre for Urban and regional studies.

Permentier, M. en G. Bolt (2006) *Woonwensen van niet-westerse allochtonen*. DGW Nethur Partnership 37, Utrecht: Nethur.

Priemus, H. (1984) *Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad*. Delft: Delft University Press

Rasbash, J., F. Steele, W. Browne en B. Prosser (2005) *A users guide to MLwiN*, Bristol: University of Bristol.

Roscigno, V.J., D.L. Karafin en G. Tester (2009) The complexities and processes of Racial Housing Discrimination. *Social Problems*, 56 (1) 49-69.

Rossi, P.H. (1955) *Why families move; a study in the social psychology of urban residential mobility*. Glencoe, Illinois: Free Press.

Schaake, K. (2006) *De residentiële keuze en mobiliteit van de allochtonen middenklasse*. Paper gepresenteerd op de Dag van de Demografie.

Schwartz, A. (1973) Interpreting the effect of distance on migration. *Journal of political economy*, 81 (5), 1153-1169.

Snijders, T. en R. Bosker (1999) *Multilevel analyses; an introduction to basic and advanced multilevel modelling*. London: Sage Publications.

South, S.J. en K.D. Crowder (1997a) Escaping distressed neighbourhoods; individual determinants and structural constraints. *Social Forces*, 72, 147-167.

South, S.J. en K.D. Crowder (1997b) Residential mobility between cities and suburbs, Race suburbanization and back to the city moves. *Demography*, 34, 525-538.

South, S.J. en K.D. Crowder (1998) Leaving the hood: Residential mobility between black, white and integrated neighbourhoods. *American Sociological Review* 63 (1), 17-26.

South, S.J., K.D. Crowder en J. Pais (2008) Inter-neighbourhood migration and spatial assimilation in a multi-ethnic world: comparing Latinos, Blacks and Anglos. *Social Forces*, 87 (1), 415-444.

Visser, P. en F. van Dam (2006) *De prijs van de plek*, Rotterdam / Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.

VROM (2005) *Een gekleurd beeld van wonen. De woonsituatie van niet-westerse allochtonen in Nederland*. Den Haag: Ministerie van VROM.

Wolpert, J. (1966) Behavioural aspects of the decision to migrate. *Papers in Regional Science*, 22, 92-102.