

Bijlage: verantwoording datagebruik

Gebruikte databestanden

Voor het onderzoek zijn de volgende databronnen gebruikt:

- Woning Behoeftte Onderzoeken (WBO) van 1994, 1998 en 2002 en het WoonOnderzoek Nederland 2006
Uit deze vier databestanden hebben we gegevens ontleend over huishoudens die naar een woning verhuisden en huishoudens die in een woning wonen. Ook hebben we data over de huurprijzen en verkoopwaarden van bewoonde woningen aan deze bestanden ontleend.
- Combimonitor (ABF) van november 2006
Hieraan hebben we informatie ontleend over de omvang, samenstelling en ontwikkeling van de regionale woningvoorraden.
- CBS-huurenquête
De informatie over de gemiddelde kale maandhuren van alle sociale huurwoningen in de regio's hebben we ontleend aan de huurenquête van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Binnen deze enquête zijn woningen met een kale huur beneden de liberalisatiegrens (voor het onderzochte kalenderjaar) beschouwd als sociale huurwoning.
- NVM-bestand met mediane koopwoningprijzen op gemeenteniveau
Door deze data te wegen op de gemeentelijke koopwoningvoorraden anno 2002 zijn ze omgezet naar mediane koopwoningprijzen op regioniveau.
- CBS
Van het CBS hebben we verder informatie gekregen over de omvang en ontwikkeling van het regionale arbeidsvolume, de gemiddelde hypotheekrente per kalenderjaar en de gemiddelde jaarlijkse prijsinflatie.

Berekening jaarlijkse verhuiskansen

Binnen het project hebben we gewerkt met jaarlijkse verhuiskansen. Deze jaarlijkse verhuiskansen hebben we steeds uitgedrukt als het aantal woningbewonende huishoudens dat gemiddeld per jaar verhuisde tijdens de 'verhuisperiode' die de WBO's en het WoON hanteren.

De lengte van deze verhuisperiodes verschilt bij de diverse WBO's en het WoON. Ten eerste werd er bij het WBO1994 en 1998 nog gevraagd naar een vierjarige verhuisperiode, maar sinds WBO2000 wordt er gevraagd naar een periode van minimaal twee jaar. Ten tweede blijkt de werkelijke lengte van de verhuisperiode in een jaar per respondent te verschillen, afhankelijk van het moment waarop de respondent wordt

Bijlage Doorstroming op de Woningmarkt - Planbureau voor de Leefomgeving

geënquêteerd. Respondenten wordt namelijk gevraagd of ze na een bepaalde datum zijn verhuisd. Voor respondenten die later tijdens het veldwerk worden geënquêteerd, is de verhuisperiode langer dan voor de respondenten die vlak na het begin van het veldwerk werden geënquêteerd.

Binnen het project hebben we rekening gehouden met de verschillende lengtes van de veldwerkperiode. We zijn nagegaan hoe lang de diverse veldwerkperiodes duurden en hoe de respondenten verdeeld waren over de veldwerkperiode. Bij de berekening van de jaarlijkse verhuiskans hebben we voor de vier onderzoeksperiodes gewerkt met de volgende rekenlengtes voor de verhuisperiodes:

- WBO1994: 4 jaar
- WBO1998: 4,5 jaar
- WBO2002: 2,5 jaar
- WoON2006: 2,5 jaar

Ter controle hebben we het gemiddelde aantal verhuisde huishoudens per jaar van de verhuisperiode (tabel 1) vergeleken met het aantal verhuisde huishoudens in één kalenderjaar binnen de verhuisperiodes (tabel 2). Hoewel er verschillen zijn, liggen de meeste getallen uit tabel 1 in dezelfde orde van grootte als de getallen uit tabel 2. Alleen tussen de berekeningen voor het WBO1998 en de data voor 1997 liggen de berekende aantallen systematisch fors lager.

Op grond hiervan hebben we overwogen of de gebruikte rekenlengte van 4,5 jaar voor de verhuisperiode van het WBO1998 moest worden ingekort. We hebben besloten dat dat niet nodig was. Het veldwerk voor het WBO1998 vond namelijk gespreid plaats over de periode tussen november 1997 tot en met december 1998. Aan het eind van juni 1998 was pas de helft van de respondenten ondervraagd. De andere helft is dus pas tussen juli en december 1998 ondervraagd (tabel 3). Aan al deze mensen werd gevraagd of ze na 1 januari 1994 verhuisd waren, wat betekent dat respondenten van eind 1997 of begin 1998 werd gevraagd of ze in de voorgaande vier jaar waren verhuisd, terwijl de respondenten van eind 1998 werd gevraagd of ze in de laatste vijf jaar waren verhuisd. Een rekenlengte van 4,5 jaar is dus verantwoord. Mogelijk houden de hoge aantallen verhuisde huishoudens die voor het kalenderjaar 1997 zijn geregistreerd, specifiek verband met dit kalenderjaar.

Tabel 1. Aantal verhuisde huishoudens gemiddeld per jaar tijdens de verhuisperiode.
Bron: WBO's en WoON, analyse PBL

Bijlage Doorstroming op de Woningmarkt - Planbureau voor de Leefomgeving

	WBO1994	WBO1998	WBO2002	WoOn2006
<i>Doorstromers</i>	<i>251.438</i>	<i>345.269</i>	<i>311.424</i>	<i>310.480</i>
Onder wie: huur ->				
huur	108.252	132.333	105.302	114.214
Huur -> koop	64.585	86.969	61.885	65.563
Koop -> huur	22.431	41.012	36.709	27.252
Koop -> koop	56.170	84.955	107.529	103.452
<i>Starters</i>	<i>174.949</i>	<i>127.053</i>	<i>140.362</i>	<i>145.172</i>
Onder wie: starters in				
huur	128.983	88.264	97.548	99.580
Starters in koop	45.966	38.789	42.814	45.592
Totaal	426.387	472.322	451.786	455.651

Tabel 2. Aantal verhuiste huishoudens tijdens 1 kalenderjaar uit de verhuisperiode.

Bron: VROM (2006) *Wonen in cijfers*

	1992	1997	2001	2004
<i>Doorstromers</i>	<i>270.841</i>	<i>409.401</i>	<i>316.440</i>	<i>295.482</i>
Onder wie: huur ->				
huur	118.841	156.737	99.234	97.028
Huur -> koop	73.527	98.048	62.986	71.201
Koop -> huur	22.810	51.286	38.448	24.375
Koop -> koop	55.663	103.330	115.772	102.878
<i>Starters</i>	<i>221.756</i>	<i>172.784</i>	<i>161.755</i>	<i>154.432</i>
Onder wie: starters in				
huur	170.377	127.054	116.202	105.605
Starters in koop	51.379	45.730	45.553	48.827
Totaal	492.597	582.185	478.195	449.914

Bijlage Doorstroming op de Woningmarkt - Planbureau voor de Leefomgeving

Tabel 3. Spreiding van dataverzameling tijdens de veldwerkperiode van het WBO1998.

Bron: WBO1998

	Respondenten absoluut	Gewogen aantal Huishoudens	
		absoluut	%
Nov-dec 1997	2.021	171.873	3
1e kwartaal 1998	16.767	1.503.416	22
2e kwartaal 1998	23.829	1.712.876	26
3e kwartaal 1998	18.108	1.020.625	15
4e kwartaal 1998	57.226	2.288.841	34
Totaal	117.951	6.697.631	100