

## Conceptual scheme for the structured web-survey.

Management in the Built Environment  
Faculty of Architecture and the Built Environment  
Technische Universiteit Delft

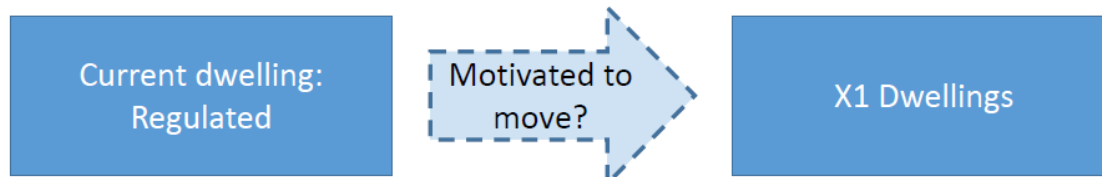
**Graduation lab:** Housing Market Analysis

**Thesis title:** *Stimulating Filtering Processes: Evaluating the addition of an intermediate rental segment for middle income households*

**Student:** Sjoerd Teunis Blok (4158261)

**Mentors:** Harry van der Heijden, Gerard van Bortel

Dit schema laat zien vanuit welke concepten vragen voor de web enquête die wordt uitgezet onder huurders van de sociale huurwoningen van Dudok Wonen tot stand zijn gekomen. Het conceptuele schema voor de enquête ziet er als volgt uit.



De hoofdvraag die moet worden beantwoord is 'Zijn 'scheefwonende' huishoudens bereid om te verhuizen met het aanbieden van de betaalbare vrije sector huurwoningen? Hiernaast wordt de enquête ook gebruikt om te bepalen hoe tevreden de huishoudens in deze woningen zijn met hun huidige woning en woonomgeving, om eventueel te kunnen achterhalen of dat verhuisredenen kunnen zijn.

Blok 1: Wat voor huishoudens reageert er?

Blok 2: Hoe waarderen ze hun huidige woning en woonomgeving?

Blok 3: Zijn ze verhuis geneigd, zo ja, zouden ze willen verhuizen naar een x1 woning, en wat belemmert ze van het verhuizen?

De enquête wordt gemaakt in Qualtrics, en zal uiteindelijk worden verstuurd naar ongeveer 3184 huishoudens via Mailchimp. Om het aantal respondenten een boost te geven worden er VVV bonnen verloot onder de deelnemers. Er moet nog worden gekeken naar welk bedrag hier

aan verbonden moet zijn, en hoeveel bonnen er worden verloot. Hiernaast kan de enquête als het aantal respondenten tegenvalt telefonisch worden afgenomen.

Concept	Variable	Indicator	Set of Values	Question	Set of Interviewees
<b>Blok 1: Socio-demographic</b>					
<p><b>Intro:</b>  Dudok Wonen maakt het graag mogelijk dat bewoners een stap zetten naar een volgende huur- of koopwoning. Omdat het prijsverschil tussen de sociale huur en de vrije markt heel groot is, bieden ze naast sociale huur ook betaalbare koop- en vrije sector huurwoningen aan om dit gat te overbruggen.</p> <p>Deze koop- en vrijesector huurwoningen maken we betaalbaar voor mensen met een middeninkomen (jaarinkomen tot €47.000). Wij zijn benieuwd hoe u uw huidige woonsituatie waardeert, wat eventuele redenen zijn om te willen verhuizen of juist niet en wat u van ons zogenaamde 'tussenaanbod' vindt.</p> <p>Met uw reactie kunnen wij ons aanbod verbeteren.</p> <p>Alvast hartelijk dank voor uw medewerking.</p> <p>De eerste paar vragen gaan over uw huishouden.</p>					
Socio-demographic	Leeftijd	Leeftijd van de respondent	[....] [constraint: 1900..2000]	In welk jaar bent u geboren?	Alle respondenten
	Huishouden-samenstelling	Aantal mensen in huishouden	1 - 1 2 - 2 3 - 3 4 - 4 5 - 5 of meer	Uit hoeveel personen bestaat uw huishouden (uzelf meegerekend)?	Alle respondenten

		Aantal volwassenen in huishouden	1 (echt)paar zonder thuiswonende kinderen 2 Alleenstaande met een of meer thuiswonende kinderen 3 (echt)paar met een of meer thuiswonende kinderen 4 Alleenstaand 5 anders, namelijk	Wat is de samenstelling van uw huishouden?	Alle respondenten
		Sociale status buurt	0000..9999	Wat zijn de vier cijfers van uw postcode?	Alle respondenten
	Inkomen	Huurtoeslag	0 – Nee 1 – Ja 2 – Weet niet	Ontvangt u huurtoeslag?	Alles respondenten
		Bruto jaarinkomen	0 – Hoger 1 – Lager 2 – Weet niet	Is uw bruto jaarinkomen hoger of lager dan €36.798? Deze inkomensgrens geeft aan of u in de toekomst naar een andere sociale	Respondenten die bij vorige vraagoptie 0 of 2 hebben ingevuld

				huurwoning kunt verhuizen.	
		<p>Maandelijks inkomen</p> <p>Grens 90% toewijzing sociale huurwoningen: €41.056 (<a href="#">Aedes</a>)</p> <p>Bovengrens betaalbare vrije sector woningen: €47.073</p> <p>Inkomens opgehaald via <a href="#">intermediair</a>, zonder 13<sup>e</sup> maand en evt. bonussen</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Minder dan €2400</li> <li>2. Tussen €2400 en €2700 in</li> <li>3. Meer dan €2700</li> <li>4. Weet ik niet</li> </ol>	Wat is het netto maand inkomen van uw huishouden ongeveer?	Respondenten die bij vorige vraag '2' hebben beantwoord
<b>Blok 2: place utility, satisfaction with dwelling and neighbourhood</b>					
<b>Intro: De volgende vragen gaan over uw woning en buurt.</b>					
Current dwelling	Dwelling characteristics	Woningtype (MRA 2.5)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Twee-onder-een-kapwoning</li> <li>2. Rijtjeshuis, tussenwoning, hoekwoning</li> <li>3. Beneden- of bovenwoning</li> <li>4. Appartement zonder lift</li> <li>5. Appartement met lift</li> <li>6. Anders, namelijk [...]</li> </ol>	In wat voor woning woont u?	Alle respondenten

		Woninggrootte	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kleiner dan 40 m2</li> <li>2. 40 tot 60 m2</li> <li>3. 60 tot 80 m2</li> <li>4. Groter dan 80 m2</li> <li>5. Weet niet</li> </ol>	Wat is het totale woonoppervlak (in m2) van uw woning?	Alle respondenten
	Dwelling satisfaction	Algemene tevredenheid met woning?	10-punts schaal V Geen mening	Geef aan hoe tevreden u in het algemeen bent met uw woning.	Alle respondenten
Huurprijs	Rental price	huurprijs	€[1..9999999] V Weet ik niet	Hoeveel bedraagt uw maandelijkse kale huur? De kale huur van uw woning betreft alleen de kosten voor het daadwerkelijke huren en niet voor bijkomende kosten zoals gas, water en licht of administratiekosten.	Alle respondenten

			€[1..9999999] V Weet ik niet	U heeft aangegeven niet te weten hoeveel uw kale huurprijs bedraagt, weet u wel hoeveel u maandelijks kwijt bent aan totale woonlasten?	Alleen respondenten die bij de vorige vraag hebben aangegeven niet te weten wat de kale huurprijs van hun woning is.
		Satisfaction with rental price	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Veel te hoog</li> <li>2. Te hoog</li> <li>3. Precies goed</li> <li>4. Te laag</li> <li>5. Veel te laag</li> <li>6. Geen mening</li> </ol>	Wilt u aangeven welke stelling voor u van toepassing is:  Ik de totale woonlasten van mijn woning ..	Alle respondenten

	Price triggering to move (vraag komt uit WoON)	Prijs die triggert tot verhuizen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ik ben op dit moment al van plan om te verhuizen vanwege de hoge huur</li> <li>2. Met €50</li> <li>3. Met €100</li> <li>4. Met €150</li> <li>5. Met €200</li> <li>6. Met meer dan €200</li> <li>7. Ik wil niet weg uit mijn woning</li> <li>8. Ik kan hier geen uitspraken over doen.</li> </ol>	Als de woonlasten toenemen, wordt soms besloten om op zoek te gaan naar een andere woning. Stel dat de netto maandlasten van uw huidige woning toenemen. Met welk bedrag moeten deze dan toenemen voordat u op zoek gaat naar een andere woning?	Alle respondenten
Current neighbourhood	Neighbourhood satisfaction	Tevredenheid met woonomgeving	10-puntsschaal	Geef aan hoe tevreden u bent met uw woonomgeving. Onder woonomgeving worden de buurt en de voorzieningen in de buurt verstaan. In deze schaal is 1 'zeer ontevreden' en 10 'zeer tevreden'.	Alle respondenten
<b>Blok 3: residential mobility</b>					
Residential mobility	Desired mobility	Verhuigeneigheid (MRA 7.1)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Beslist niet</li> <li>2. Eventueel wel/misschien</li> </ol>	Wilt u binnen twee jaar verhuizen?	Alle respondenten.



			<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Zou wel willen, kan niets vinden, zie geen mogelijkheden</li> <li>4. Beslist wel</li> <li>5. Nee, ik heb al andere huisvesting gevonden</li> </ol>		<p>Opties 1 en 2 worden gevraagd waarom ze niet zouden verhuizen, opties 2,3,4 worden beschouwd als verhuis geneigd. Respondenten die optie 5 kiezen worden doorgestuurd naar de vragen over de koop en vrije sector huurproducten die Dudok Wonen aanbiedt.</p>
		<p><b>Niet</b> verhuisredenen (in MRA onderzoek wordt deze vraag (7.2) aan iedereen gesteld, maar waarom?) Optie 10 MRA is er uit, want bewoners van sociale huurwoningen</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Woon hier nog maar net/pas verhuisd</li> <li>2. Huidige woning is goed</li> <li>3. Buurt bevalt goed</li> <li>4. Dichtbij werk/studie/school van de kinderen</li> <li>5. Dichtbij familie/vrienden</li> </ol>	<p>Wat zouden voor u redenen zijn om <b>niet</b> te verhuizen? Meerdere antwoorden zijn mogelijk.</p>	<p>Alleen respondenten die optie 1 of 2 hebben gegeven vorige vraag</p>

		<p>kunnen hun woning niet verkopen. Optie 1 MRA is er ook uit.</p> <p>Housing market constraints zitten hier nu ook in.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>6. Mijn leeftijd</li> <li>7. Mijn (onzekere) financiële situatie</li> <li>8. De situatie op de woningmarkt</li> <li>9. Aanbod aan koopwoningen is nu te duur</li> <li>10. Aanbod aan huurwoningen is nu te duur</li> <li>11. Wachttijden woningnet zijn te lang</li> <li>12. Kan niets geschikts vinden</li> <li>13. Ik kom niet aan een geschikte hypotheek, door de aangescherpte hypotheekeisen</li> <li>14. Anders, nl. [...]</li> </ol>		
--	--	---	---	--	--

		<p>Verhuisredenen MRA (7.6) Optie 12 aangepast op doelgroep</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wil groter wonen</li> <li>2. Wil kleiner wonen</li> <li>3. Wil mooier/beter wonen</li> <li>4. Heb geen of een te kleine tuin/balkon</li> <li>5. Omstandigheden in het huishouden (samenwonen, gezinsuitbreiding, scheiding, overlijden)</li> <li>6. Omstandigheden in werk of studie</li> <li>7. Woning is te duur</li> <li>8. Mijn gezondheid</li> <li>9. Woning niet gelijkvloers/te veel trappen</li> <li>10. Slechte kwaliteit woning</li> <li>11. Huurcontract loopt af</li> <li>12. Wil kopen in plaats van huren.</li> <li>13. Buurt bevalt niet meer</li> <li>14. Wil dichterbij familie en vrienden wonen</li> <li>15. Anders, namelijk... [...]</li> </ol>	<p>Wat is/zijn de reden(en) voor uw verhuizing? Meerdere antwoorden zijn mogelijk.</p>	<p>Alle respondenten die optie 2,3,4 hebben aangegeven twee vragen eerder</p> <p>.</p>
--	--	---	--	--	--

		Wanneer verhuizen / urgentie	0. Zo snel mogelijk 1. Binnen 6 maanden 2. over 6 tot 12 maanden 4. over 12 tot 24 maanden 5. Over meer dan 24 maanden	Op welke termijn wenst u te verhuizen?	Alle respondenten die hebben aangegeven te willen verhuizen
Gewenste Woning (Desired mobility)		Participatie aan blok?	0 Nee 1 Ja	De volgende vragen gaan over de eisen waaraan uw toekomstige woning moet voldoen en over uw toekomstige woonplaats. Kunt u hier al vragen over beantwoorden?	Alle respondenten die hebben aangegeven te willen verhuizen
		Binnen de regio?	1. Almere 2. Bussum 3. Hilversum 4. Muiden 5. Naarden 6. Anders, nl. [...]	Welke van de volgende locaties zijn aantrekkelijke verhuisoporties voor u? Meerdere antwoorden zijn mogelijk.	Alle respondenten die hebben aangegeven te willen verhuizen en wat kunnen vertellen over hun toekomstige woning
		Koop vs. huur	0 – Koopwoning 1 – Huurwoning 2 – Beide / Geen voorkeur 3 – Weet ik niet	Bent u op zoek naar een koopwoning of een huurwoning?	Alle respondenten die hebben aangegeven te willen verhuizen en wat kunnen

					vertellen over hun toekomstige woning
		Kosten koopwoning MRA 7.20	€ [.....] V Ik heb hier nog niet over nagedacht	Indien u zou kopen, wat voor een koopprijs zou u bereid zijn maximaal te betalen?	Alle respondenten die hebben aangegeven te willen verhuizen naar een koopwoning
		Kosten huurwoning MRA 7.19	€ [1..99997] V Ik heb hier nog niet over nagedacht.	Indien u zou huren, wat voor een huurprijs zou u bereid zijn maximaal (maandelijks) te betalen, exclusief service- en stookkosten?	Alle respondenten die hebben aangegeven een voorkeur te hebben voor een huurwoning
		Prioriteiten1	1. De ligging 2. De prijs 3. De grootte van de woning 4. Anders, nl. [...]	Bij het zoeken naar een woning is het niet altijd mogelijk dat alle wensen worden vervuld. In het algemeen spelen de ligging, de prijs en de woning zelf een belangrijke rol. Kunt u aangeven wat voor u het belangrijkste is bij	Alle respondenten die hebben aangegeven te willen verhuizen

				de keuze voor uw toekomstige woning?	
		Prioriteiten2	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De ligging</li> <li>2. De prijs</li> <li>3. De grootte van de woning</li> <li>4. Andere wens</li> </ol>	Wat is daarna het belangrijkste?	Alle respondenten die hebben aangegeven te willen verhuizen
		Al op zoek?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nee</li> <li>2. Ja</li> </ol>	<p>Heeft u het afgelopen half jaar iets ondernomen om aan een andere woning te komen? Ook advertenties lezen telt al mee.</p>	Alle respondenten die hebben aangegeven te willen verhuizen
			<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aanbod is waarschijnlijk te duur</li> <li>2. Aanbod past waarschijnlijk niet bij mijn woonwensen</li> <li>3. Omstandigheden in het huishouden</li> <li>4. Omstandigheden in werk of studie</li> <li>5. Mijn gezondheid</li> <li>6. Mijn leeftijd</li> <li>7. Ik kom waarschijnlijk niet aan een hypotheek</li> <li>8. Ik voldoe waarschijnlijk niet aan inkomenseisen</li> </ol>	<p>Waarom heeft u het afgelopen half jaar niets ondernomen om aan een andere woning te komen? Meerdere antwoorden zijn mogelijk.</p>	Alle respondenten die hebben aangegeven nog niet op zoek te zijn.

			<p>voor vrije sector huurwoningen</p> <p>9. Er is geen aanbod in de regio waarin ik zoek</p> <p>10. Anders, namelijk...</p>		
			<p>1. Ik heb mij (nog) nergens ingeschreven.</p> <p>2. Een woningbouwcorporatie</p> <p>3. Woningnet Gooi en Vechtstreek</p> <p>4. Woningnet in een andere locatie</p> <p>5. Een regionale woningbemiddelaar voor woningbouwcorporaties</p> <p>6. Een organisatie voor studenten- of ouderenhuisvesting</p> <p>7. Een makelaar of private huurder.</p> <p>8. Anders, namelijk [...]</p>	<p>Indien u zich heeft ingeschreven bij bepaalde instanties om een woning te vinden, waar heeft u dat dan gedaan?</p> <p>Meerdere antwoorden zijn mogelijk, tenzij optie 1 is ingevoerd</p>	<p>Alle respondenten die hebben aangegeven te willen verhuizen en hebben aangegeven al op zoek te zijn.</p>

			<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aangeboden woning(en) te duur</li> <li>2. Geen aanbod in plaats/buurt waar ik wil wonen</li> <li>3. Kwaliteit woningen niet goed</li> <li>4. Mijn inschrijfduur is niet lang genoeg</li> <li>5. Nog geen woning(en) in het aanbod gezien of aangeboden gekregen</li> <li>6. In afwachting verkoop huidige woning</li> <li>7. Te weinig activiteiten ondernomen</li> <li>8. Ik kom niet in aanmerking voor de woningen die ik wil, vanwege de gestelde eisen.</li> <li>9. Ik kan geen geschikte hypotheek krijgen</li> <li>10. Anderen bieden veel meer voor een huis dan ik bereid ben om te betalen.</li> <li>11. Anders, namelijk [...]</li> </ol>	<p>Waarom heeft u nog geen woning gevonden? Meerdere antwoorden zijn mogelijk.</p>	<p>Alle respondenten die hebben aangegeven te willen verhuizen en hebben aangegeven al op zoek te zijn.</p>
--	--	--	--	--	---



			<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aangeboden woning(en) te duur</li> <li>2. Geen aanbod in plaats/buurt waar ik wil wonen</li> <li>3. Kwaliteit woningen niet goed</li> <li>4. Mijn inschrijfduur is niet lang genoeg</li> <li>5. Nog geen woning(en) in het aanbod gezien of aangeboden gekregen</li> <li>6. In afwachting verkoop huidige woning</li> <li>7. Te weinig activiteiten ondernomen</li> <li>8. Ik kom niet in aanmerking voor de woningen die ik wil, vanwege de gestelde eisen.</li> <li>9. Ik kan geen geschikte hypotheek krijgen</li> <li>10. Anderen bieden veel meer voor een huis dan ik bereid ben om te betalen.</li> <li>11. Anders, namelijk [...]</li> </ol>	En wat is de belangrijkste reden?	Alle respondenten die hebben aangegeven te willen verhuizen en hebben aangegeven al op zoek te zijn
	Housing market constraints	Kennis van de producten die Dudok Wonen aanbiedt	<p>0 – nee</p> <p>1 – ja</p>	Bent u op de hoogte van de betaalbare vrije sector huurwoningen die Dudok Wonen aanbiedt?	Alle verhuisgeneigde respondenten

				Deze woningen worden aangeboden met een huurprijs tussen de €712 en €850 om middeninkomens een betere kans te bieden in de lokale woningmarkt. Middeninkomens zijn huishoudens met een jaarlijks bruto inkomen tot €47.073.	
			0 – nee 1 – ja, ik ben aan het overwegen te reageren op zo'n woning 2 – Ja, ik heb al gereageerd	Overweegt u te reageren of heeft u al gereageerd op een van deze woningen?	Alle verhuis geneigde respondenten
			2 Ik was nog niet op de hoogte van deze woningen voordat ik met deze enquête begon. 3 Mijn inkomen is te laag om in aanmerking te komen voor deze woningen 4 Mijn inkomen is te hoog om in aanmerking te komen voor deze woningen	Waarom heeft u (nog) niet gereageerd op een van deze woningen?	Alle verhuis geneigde respondenten

			<p>5 Het aanbod van deze woningen is te gering.</p> <p>6 het aanbod past niet bij mijn woonwensen</p> <p>7 Ik weet niet goed hoe ik moet reageren op advertenties voor een van deze woningen</p> <p>8 Anders, namelijk [...]</p>		
			<p>0 – Nee</p> <p>1 – Ja</p>	<p>Bent u op de hoogte van de sociale koopwoningen die Dudok Wonen aanbiedt?</p> <p>Er zijn twee soorten koopregelingen (Kopen naar Wens en Koop Goedkoop) die koopwoningen voor huishoudens met een wat lager inkomen bereikbaar maken.</p>	<p>Alle verhuis geneigde respondenten</p>
			<p>0– nee</p> <p>1 – Ja</p> <p>2 – Ik heb te weinig kennis over deze regelingen om geïnteresseerd te zijn.</p>	<p>Bent u geïnteresseerd in een sociale koopwoning?</p>	<p>Respondenten die hebben aangegeven dat ze graag willen kopen / geen voorkeur hebben en</p>

					weten van deze producten.
			<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ik wist nog niet van deze woningen af voordat ik aan deze enquête begon</li> <li>2. Mijn inkomen is te laag om in aanmerking te komen voor een van deze woningen</li> <li>3. Mijn inkomen is te hoog om in aanmerking te komen voor een van deze woningen</li> <li>4. Het aanbod van deze woningen is te gering.</li> <li>5. Het aanbod van deze woningen sluit niet goed aan bij mijn woonwensen.</li> <li>6. Ik weet niet goed hoe ik moet reageren op een van deze woningen</li> <li>7. Anders, namelijk [...]</li> </ol>	<p>Waarom bent u nog niet verhuisd naar een woning die op deze manier wordt aangeboden? Meerdere antwoorden zijn mogelijk.</p>	<p>Respondenten die hebben aangegeven dat ze graag willen kopen / geen voorkeur hebben, weten van deze producten en overwegen om hier gebruik van te maken.</p>
<b>Blok 4: optioneel: Einde enquête</b>					
Einde enquête	Einde	e-mail adres	[...]	<p>Dit is het einde van de enquête, bedankt voor het invullen!</p> <p>Als u op de hoogte wilt worden gehouden van de</p>	Alle respondenten

				resultaten van de enquête, of als u kans wilt maken op een van de 10 VVV bonnen t.w.v. €20,-, dient u uw e-mail adres hier in te vullen. Dit is niet verplicht. Uw e-mail adres zal niet worden gebruikt om resultaten te koppelen, deze enquête is en blijft volledig anoniem.	
		Op de hoogte worden gehouden	Nee Ja	Wilt u op de hoogte worden gehouden van de resultaten van deze enquête?	Alle respondenten
		Kans op VVV bon	Nee Ja	Wilt u kans maken op een van de 10 VVV bonnen t.w.v. 20 euro die worden verloot onder de deelnemers?	Alle respondenten
		Verdere opmerkingen	[...]	Als u verder nog op- of aanmerkingen heeft, kunt u die hieronder invullen.	Alle respondenten