
Bouwen en verhuizen

Een kwalitatief onderzoek naar kritische factoren om meer balans te brengen op de toekomstige
woningmarkt

H.C.J. Nienhuis / Amsterdam School of Real Estate / MRE Jaargang 2019-2021 / Oktober 2022

1e beoordelaar

Drs. P.W. Koppels

2e beoordelaar

Mevr. R. Buitink

Voorwoord

Voor u ligt mijn Company Research Paper ter afsluiting van de opleiding MRE aan de Amsterdam School of Real Estate te Amsterdam. Jaargang 2019-2021, maar uiteindelijk is nu het einde van 2022 in zicht. Met enige vertraging ligt voor u een onderzoek gericht op de woningmarkt. Een actueel onderwerp met veel verschillende facetten. Dat bleek in mijn zoektocht naar een geschikt onderwerp ook het lastige. Bij elke denkrichting kon ik wel weer twintig andere ideeën bedenken. Zo dwaalde het onderzoek in de beginfase regelmatig af en is het onderwerp en de vraagstelling bijgesteld om tot dit uiteindelijke onderzoek te komen.

Dit onderzoek afronden betekent met enige vertraging de afronding van de MRE. Een interessante, brede opleiding, met vooral een leuke, gezellige en gevarieerde groep mensen uit alle hoeken van het vastgoed. Van kennismaking in Lissabon tot afsluiting in Dubai en alle leuke herinneringen in de twee jaren ertussen was het een niet te vergeten ervaring.

De ASRE wil ik bedanken voor een gevarieerd lesprogramma en interessante gastcolleges uit verschillende vakgebieden. Covid-19 zorgde af en toe voor beperkingen, maar de ASRE heeft er alles aan gedaan het programma zoveel mogelijk door te laten gaan en de studenten waar mogelijk de ruimte gegeven elkaar te ontmoeten.

BNP Paribas Real Estate wil ik bedanken voor de mogelijkheid om deze opleiding te volgen, maar ook de vrijheid die ik heb gekregen bij het volgen van het programma in de afgelopen jaren.

Philip Koppels en ik kenden elkaar nog niet voor dit onderzoek. Toevallig moest hij invallen om studenten die achterlagen met hun Company Research Paper een stapje verder te helpen. Ik had nog geen begeleider en schoot niet heel erg op. Gelukkig is dat met behulp van Philip wel op gang gekomen en ligt er nu een volledig onderzoek.

Mijn studiegenoten wil ik niet alleen voor de eerder genoemde gezelligheid bedanken, maar ook voor de vele malen dat ik heb mogen horen dat ik het toch echt wel af moet maken en dat het zonde zou zijn om dat niet te doen.

Ten slotte wil ik mijn vrouw Marlies en zoon Otis bedanken. Marlies steunt mij in alles, gunt mij de ruimte om gefrustreerd aan dit onderzoek te werken en ondertussen voor onze fantastische zoon Otis te zorgen. Zijn geboorte in juni 2021 zal vast niet geholpen hebben in het schrijven van dit onderzoek, maar dat hij bij ons is, is het mooiste dat er is.

Herman Nienhuis

Oktober 2022

Samenvatting

Het woningtekort in Nederland is groot, langjarig en veelzijdig. Een groeiende bevolking, achterblijvende woningbouwproductie en lage mutatiegraad leiden tot een kwalitatieve mismatch die richting de toekomst opgelost moet worden. Na lange afwezigheid is er weer een ministerie dat zich zal richten op de volkshuisvesting en daarmee op landelijk niveau de woningen die gebouwd gaan worden.

De Nederlandse bevolking zal de komende vier decennia groeien met circa 3 miljoen inwoners en het aantal huishoudens zal door deze groei en de kleiner wordende huishoudens snel blijven groeien. Kleinere huishoudens betekent meer woningen bouwen om de vraag naar woonruimte bij te houden.

Nederlanders wonen gemiddeld lang in een huis en naarmate ze ouder worden, verhuizen ze minder vaak. Veel Nederlandse ouderen (55-plussers) wonen in eengezinswoning. Van de 5,2 miljoen eengezinswoningen wordt 50% bewoond door ouderen en/of alleenstaanden. Een appartement zou dan een volgende stap kunnen zijn, waardoor een starter naar een eengezinswoning kan verhuizen. Maar is de gewenste woning beschikbaar? En wil iemand daar ook wonen? Als iedereen zou willen en kunnen wonen in de woning die het beste past bij de grootte van het huishouden en het inkomen, zou het probleem op de woningmarkt veel kleiner kunnen zijn.

In dit onderzoek is een expert-panel bestaande uit vastgoedspecialisten uit verschillende werkvelden gevraagd naar de oplossingsrichting voor de kwalitatieve mismatch op de woningmarkt. Het expert-panel ziet ruimte voor kleinere woningen, meer appartementen en focus op betaalbaarheid. Dat ouderen lastiger te overtuigen zijn om te verhuizen ziet het expert-panel als een uitdaging, maar wel een haalbare uitdaging. Door goed te kijken naar onderliggende vraag met betrekking tot buitenruimte, kwalitatieve woningen en beschikbaarheid van voorzieningen, is het mogelijk om ouderen te verleiden om te verhuizen naar dat kleinere appartement. Een gezamenlijke binnentuin of gedeelde logeerkamer kan het mogelijk maken om op centrale plekken appartementen te bouwen voor ouderen.

Ouderen zijn volgens het expert-panel de sleutel om de woningmarkt meer in balans te brengen richting de toekomst. Meer grote woningen leidt op de langere termijn tot een overaanbod en rijwoningen zijn er op basis van de statistieken voldoende. Hoe sneller de appartementen gebouwd kunnen worden, hoe sneller we richting meer balans kunnen op de woningmarkt. Er blijft natuurlijk vraag naar eengezinswoningen en deze zullen altijd gebouwd worden. Zelfs wanneer we de komende 10 jaar 60% appartementen bouwen, zal over 10 jaar nog steeds meer dan 60% van de totale woningvoorraad bestaan uit eengezinswoningen. Terwijl tegen die tijd er voornamelijk meer eenpersoonshuishoudens bij zijn gekomen en de vergrijzing doorgezet heeft.

Inhoud

Voorwoord	2
Samenvatting	3
1. Inleiding	6
1.1 Probleemstelling	7
1.2 Vraagstelling	7
1.3 Onderzoeksmethode	8
1.4 Leeswijzer	8
2. Werking van de woningmarkt	9
2.1 Woondiensten	9
2.2 Kenmerken van de woningmarkt	9
2.2.1 Transactiekosten	9
2.2.2 Voorraadmarkt, grondgebonden en inflexibel	10
2.3 Prijsvorming	10
2.3.1 Financiële prikkels	10
2.3.2 Marktwerking en het woningtekort	11
2.3.3 Kwaliteit en prijs	11
2.4 Vraagdeterminanten	12
2.4.1 Demografie en de woningmarkt	12
2.5 Ruimtelijk beleid	13
2.5.1 Betaalbaarheid	14
3. Methodologie	17
3.1 Empirische analyse	17
3.2 Delphi-methode	17
3.3 Uitvoering Delphi-methode	18
3.3.1 Samenstelling expert-panel	19
3.4 Vraagstelling panel	20
4. Kwantitatieve analyse van de woningmarkt	22
4.1 Demografische ontwikkelingen in Nederland	22
4.2 Demografie en de woningmarkt	23
4.2.1 Kwalitatieve vraag op de woningmarkt	23
4.3 Woonwensen	26
4.3.1 Starters en ouderen	27
4.3.2 Locatie	29
4.3.3 Toenemende mutatiegraad	30
4.4 Woningbouwplannen versus vraag(ontwikkeling)	31

5. Resultaten expert-panel	35
5.1 Omvang woningen.....	35
5.2 Type woningen	36
5.3 Woonwensen.....	37
5.4 Wegen van belangen.....	38
5.5 Resultaten interviews expert-panel	38
5.5.1 Kleiner wonen.....	38
5.5.2 Kosten van de kleine woning.....	39
5.5.3 Type woningen	39
5.5.4 Betaalbaarheid	40
5.5.5 Woonwensen.....	41
5.5.6 Wegen van belangen	41
6. Analyse	43
6.1 Kleiner wonen.....	43
6.2 Doorstroming en woningtype	43
6.3 Betaalbaarheid	44
6.4 Woonwensen.....	45
6.5 Wegen van belangen.....	45
6.6 Secundaire data versus expert-panel	46
6.6.1 Woningbouwplannen versus expert-panel	46
6.7 Belangrijkste resultaten voor BNP Paribas Real Estate	47
7. Conclusies	49
8. Aanbevelingen en reflectie	51
8.1 Aanbevelingen BNP Paribas Real Estate.....	51
8.2 Reflectie.....	52
Literatuur	53
Annex	57

1. Inleiding

De woningmarkt houdt de gemoederen in Nederland bezig. Niet alleen in de grote steden, maar in grote delen van Nederland is een grote vraag naar huisvesting één van de grootste vraagstukken die de politiek, bedrijven en burgers bezighouden. Zelfs in krimpgebieden stegen de woningprijzen recentelijk significant. Rentestijgingen, hoge bouwkosten, economische onzekerheid en mogelijke nieuwe regulering kunnen daar verandering in brengen, maar lijken niet direct te leiden tot een afname van de vraag of een vermindering van het woningtekort.

BNP Paribas Real Estate adviseert een breed scala aan ontwikkelaars, beleggers, overheidsorganisaties en particulieren met belangen op de woningmarkt. Vanuit verschillende perspectieven benaderen deze marktpartijen en overheden de vraagstukken op de woningmarkt. Het woningtekort, de betaalbaarheid en woningbouwlocaties hebben in zekere mate allemaal een relatie met de demografie in Nederland, woonlocaties en verhuizingen. Nieuwbouw betreft per jaar circa 70.000 woningen (circa 1% van de woningvoorraad), waardoor verhuisbewegingen grotendeels in de bestaande voorraad plaatsvinden.

Verhuizingen komen het meest voor onder starters, ruim 30% van de starters verhuist per jaar (CBS, 2020). Dit neemt af naar onder de 4% onder ouderen vanaf de pensioenleeftijd (CBS, 2020a). Pas wanneer mensen niet meer in staat zijn om in de eigen woning te blijven wonen, neemt de mutatiegraad weer toe, tot boven de 10% onder de categorie 90-plus (CBS, 2020a). Met dermate lage verhuisbewegingen wonen veel mensen op hoge leeftijd nog in de woning waar zij als starter of gezin zijn komen wonen. Nieuwbouw speelt daardoor een grote rol in de beschikbaarheid van geschikte woningen voor woningzoekenden en het bijsturen van de toekomstige woningvoorraad. Wanneer er sprake is van een kwalitatieve mismatch, kan dit gevolgen hebben voor de woningmarkt op de lange termijn.

Het vinden van oplossingen voor de problematiek is niet alleen van belang voor de opdrachtgevers van BNP Paribas Real Estate in Nederland, maar kan ook bijdragen aan het maatschappelijk debat en inzichten bieden die woningzoekenden kunnen helpen om een volgende stap te zetten in hun wooncarrière.

In toenemende mate wordt aandacht besteed aan de positie van ouderen, jongeren en betaalbaarheid op de woningmarkt. Van de Rijksbouwmeester (Zomergasten, 2021) tot gemeenten (NOS, 2021) en provincies (Provincie Utrecht, 2021) besteden aandacht aan ouderen op de woningmarkt. Veel aandacht gaat daarbij uit naar woonwensen, variërend van gewenste voorzieningen tot woningtype, locatie en prijs (BureauVijftig, 2021). In WoOn 2018 en de jaarlijkse Socrates analyse van ABF Research (Gopal et al, 2021b) wordt veel aandacht besteed aan het type woningen dat gepland is in Nederland en waar vraag naar is. Daarin komen betaalbaarheid, starters en ouderen ook veelvuldig naar voren.

Parallel is er een discussie over binnenstedelijk (Buitelaar, 2020) versus buitenstedelijk bouwen (De Zeeuw, 2019) als het gaat om de vraag waar de komende jaren de woningen gebouwd moeten worden om de woningbouwopgave van circa 1.000.000 woningen (Faessen et al., 2017) op te lossen.

De bevolkingsontwikkeling de komende decennia kenmerkt zich door vergrijzing en migratie. Wat er gebouwd gaat worden in Nederland zal dan ook op enige wijze moeten samenhangen met de woonwensen en beperkingen van de snel groeiende doelgroepen op de woningmarkt.

1.1 Probleemstelling

Sluiten de verwachtingen en doelstellingen van de actoren op de woningmarkt in Nederland wel aan bij de demografische ontwikkelingen en de bijbehorende woonwensen? Projectontwikkelaars ontwikkelen voor de 'vraag', maar met €4,6 miljard beleggingsvolume in 2021 en een niet benut potentieel van nog eens €3,2 miljard (Capital Value, 2021), is de bewoner dan de 'vraag'? Of heeft de institutionele belegger een grote invloed op de woningproductie? Er zijn in Nederland vele actieplannen voor middenhuur, maar zijn deze er ook voor gezinnen en ouderen op de woningmarkt? Zijn plannen complementair of conflicterend met de woonwensen op de woningmarkt? Focussen ontwikkelaars, beleggers en gemeenten met oog op de toekomst ook op de woningmarkt van de toekomst? Het aantal woningen krijgt veel aandacht en in toenemende mate de betaalbaarheid, maar zijn aantallen en betaalbaarheid de enige aandachtspunten of leidt dat tot een eenzijdige woningproductie? Nederland vergrijsd op een hoog tempo, huishoudens worden kleiner en mensen verhuizen relatief weinig. Houden we rekening met die trends op de woningmarkt?

Anna Dijkman (Dijkman,2022) schreef een column in het FD waarin gesteld wordt dat bovenstaande vragen beantwoord moeten worden voor we 1 miljoen huizen gaan bouwen. Met plannen, ontwikkelen en bouwen is Nederland continu bezig, maar bijsturen voor de lange termijn kan op ieder moment. Welke richting moet gezocht worden? Ontwikkelaars, woningcorporaties, beleggers en gemeenten zijn betrokken bij de meeste woningbouwprojecten in Nederland en vormen de contouren voor woningbouwprojecten waar de Nederlander uiteindelijk uit kan kiezen bij het zoeken van een nieuwe woning. Koop versus huur, groot versus klein, grondgebonden versus appartementen en stedelijk of landelijk gelegen.

Al deze vragen komen daarin naar voren en leiden uiteindelijk tot een product dat 50, 100 of misschien zelfs 400 jaar blijft bestaan en bewoond wordt door vele generaties die volgen. De mismatch die er nu lijkt te zijn is niet alleen kwantitatief (we bouwen te weinig woningen om aan de vraag te voldoen) van aard, maar ook kwalitatief. Wanneer de woningbouwplannen van nu worden vergeleken met de demografie over 20 of 30 jaar, dragen de huidige ontwikkelingen dan bij aan meer balans op de woningmarkt?

1.2 Vraagstelling

Op basis van de in de probleemstelling uiteengezette problematiek op de woningmarkt is onderstaande vraagstelling geformuleerd.

Hoofdvraag

Op welke wijze kunnen nieuwbouwwoningen bijdragen aan een toekomstige balans op de woningmarkt?

Gericht op het beantwoorden van de hoofdvraag zijn onderstaande deelvragen opgesteld. De opbouw start bij de achtergrond die heeft geleid tot de vraagstelling en maakt de koppeling naar de rol van ontwikkelaars, institutionele beleggers en gemeenten.

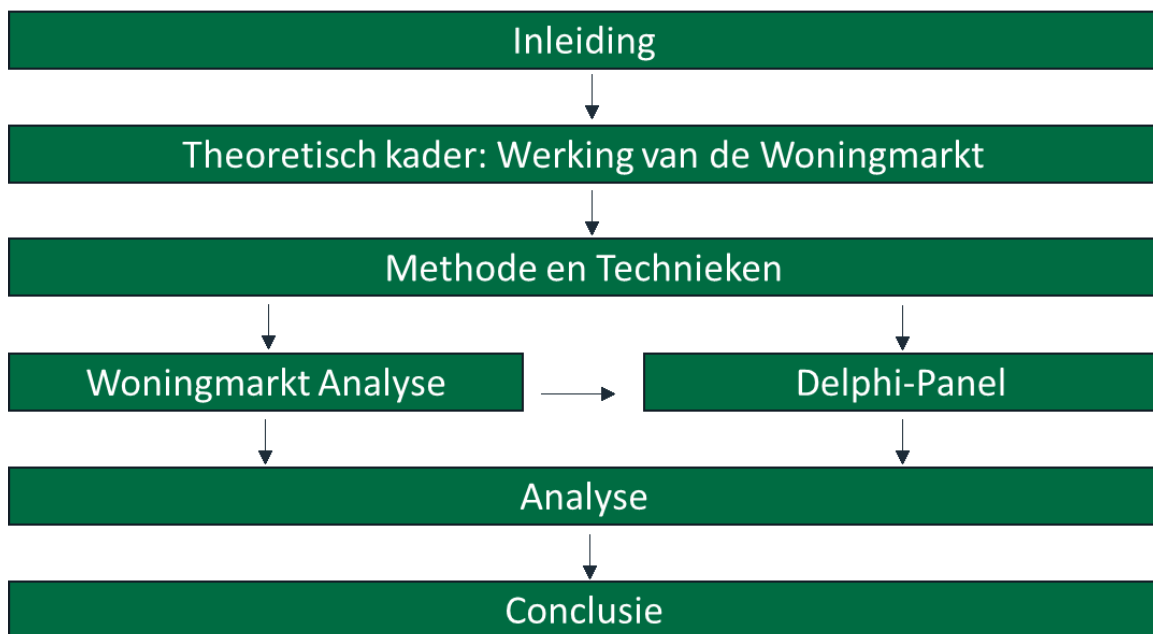
Deelvragen

1. Hoe verhouden demografische ontwikkelingen, de woningvoorraad en woonwensen zich tot elkaar?
2. Hoe verhouden woningbouwplannen en nieuwbouwontwikkelingen zich tot de verhoudingen tussen demografische ontwikkelingen, de woningvoorraad en woonwensen?

3. Is er een balans tussen bouwen voor de huidige en de toekomstige vraag op de woningmarkt; hoe kan woningbouwproductie inspelen op de toekomstige verhoudingen op de woningmarkt?

1.3 Onderzoeksmethode

Dit onderzoek is verkennend van aard en maakt gebruik van kwantitatieve bronnen en informatie om met experts een kwalitatieve inhoudelijke analyse te maken. De analyse heeft als doel om bij te dragen aan de kennis over de toekomstige ontwikkeling van de vraag naar woonruimte in relatie tot te ontwikkelen woningvastgoed vanuit een strategisch oogpunt. De opbouw van het onderzoek is vanuit een theoretisch kader met achtergrondvragen naar empirische vragen in het tweede deel van het onderzoek. Het kwantitatieve onderzoek bestaat uit een structurele analyse, waarin de onderliggende vraagdeterminanten uitgezocht worden. De kwalitatieve analyse wordt met behulp van een expert panel uitgewerkt. Deze uitwerking is meer te kwalificeren als een zoektocht naar consensus dan harde conclusies. Het expert panel wordt uitgevoerd door middel van de Delphi-methode. Ten opzichte van een enquête of interviews biedt deze methode voordelen wanneer er sprake is van uiteenlopende visies en gezocht wordt naar consensus. In hoofdstuk 4 wordt dit nader toegelicht.



Figuur 1.1. Onderzoeksopzet

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de demografische ontwikkelingen in relatie tot de woningmarkt uiteengezet aan de hand van kwantitatieve bronnen. In hoofdstuk 3 worden bestaande woningbouwplannen afgezet tegen de vraag(ontwikkeling), daarmee bouwt hoofdstuk 3 voort op de informatie uit hoofdstuk 2. Hoofdstuk 4 behandelt de methodologische opzet van het vervolgonderzoek, dat bestaat uit een Delphi expert-panel met een enquête, interviews en reflectieronde. Hoofdstuk 5 betreft de resultaten en analyse van het onderzoek. In hoofdstuk 6 worden conclusies verbonden aan het uitgevoerde onderzoek en in hoofdstuk 7 worden aanbevelingen en reflectie op het onderzoek uiteengezet.

2. Werking van de woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt wordt beïnvloed door een veelheid van factoren. De woningmarkt is in de eerste plaats op te delen in een 'vrije markt' en een 'gereguleerde markt'. Er gelden andere wetten en regels die vraag en aanbod sturen in de verschillende delen van de woningmarkt. Daarnaast vormen politiek en beleid een belangrijke factor op de woningmarkt. Demografie is een belangrijke pijler doordat het aantal huishoudens in verhouding tot het aantal woningen een grote rol speelt als het gaat om vraag en aanbod. Conijn (1995) biedt een interessante uiteenzetting van de totstandkoming van de economische theorie omtrent woondiensten. De prijsvorming van woningen komt tot stand op basis van de vraag naar woondiensten en de woningen die gevraagd worden zijn daar een resultante van. De kwalitatieve kant van de vraag wordt gekenmerkt door Conijn (1995) als de heterogeniteit van het product.

2.1 Woondiensten

Woondiensten liggen aan de basis van de woningmarkt. Iedereen, zowel koop als huur, maakt gebruik van een woondienst. De woondienst is de consumptiefunctie van woningen (Renes, Thissen & Segeren, 2006). De vraag naar woondiensten omvat zowel de vraag naar metrage van de woning als ook het type, waarbij type niet alleen onderscheid tussen eengezinswoning of appartement, maar ook locatie kan betekenen of een oud huis versus een nieuw huis. De vraag wordt niet gezien als autonome ontwikkeling, maar als een afgeleide van demografische en economische ontwikkelingen (Koppels, 2018). Een eenvoudige weergave van de totstandkoming van het aantal woondiensten komt van Muth (1961, 1964, 1969) en beperkt zich tot grond en kapitaal:

$$q = q(l, k)$$

q: het aantal woondiensten

l: de hoeveelheid grond per woning

k: de hoeveelheid kapitaal ('non-land') per woning

Conijn (1995) wijst op het ontbreken van specifieke kenmerken van woningen om tot een waardering te komen en bouwt een conceptueel model dat rekening houdt met onder andere de opbrengsten gedurende de exploitatie, restwaarde, veroudering en onderhoud om tot een completer conceptueel model te komen waaruit de prijsvorming van woondiensten naar voren komt. Conijn signaleert dat de heterogeniteit van het product lastig helemaal in het model te verwerken is.

2.2 Kenmerken van de woningmarkt

Verbruggen et al. (2005) hebben vanuit het CPB een aantal belangrijke kenmerken van de woningmarkt op een rij gezet:

- Transactiekosten
- Huizenmarkt is een voorraadmarkt
- Grondgebonden
- Inflexibel woningaanbod

In hun onderzoek halen Verbruggen et al. (2005) veelvuldig Priemus (2000) aan. De grondgebondenheid zorgt ervoor dat de woning niet naar de vrager toe kan komen, maar dat de vrager altijd naar de woning toe moet komen. Woningen staan voor eeuwig op dezelfde plek en bepalen daardoor ook voor een groot deel de leefomgeving.

2.2.1 Transactiekosten

Transactiekosten zijn in de basis een onderdeel van de kosten van wonen. In Nederland zijn de transactiekosten voor eigenaar-gebruikers significant teruggebracht met 0% overdrachtsbelasting

voor starters tot €400.000 en 2% voor andere eigenaar-gebruikers. Met name voor beleggers is 8% overdrachtsbelasting (en 10,4% vanaf 2023) een significante kostenpost. Voor gebruikers zijn voornamelijk verhuiskosten, nieuwe inrichting, eventuele afsluitkosten, advieskosten, etc. een grote kostenpost bij het kopen of huren van een nieuwe woning.

2.2.2 Voorraadmarkt, grondgebonden en inflexibel

Zowel in de huidige periode als in de vorige periode van sterke stijging van huizenprijzen leidde een stijging van de huizenprijzen niet tot een toename van de woningproductie. Dit hangt voornamelijk samen met het derde punt van Verbruggen et al. (2005), dat de huizenmarkt een voorraadmarkt betreft. Een voorraadmarkt houdt in dat de prijs door het grotendeels vaste aanbod voornamelijk door de vraag bepaald wordt en de nieuwbouw speelt hierin een te kleine rol om dit te veranderen. De prijs van nieuwbouw volgt daardoor prijsvorming uit de bestaande bouw en residuele waardes dalen en stijgen mee met de voorraadmarkt (Dam & Eskinasi, 2013). Op de woningmarkt is sprake van een lange levensduur van woningen en door de hoge prijzen is slopen weinig lucratief. Woningproductie is inflexibel en lastig te verhogen, waardoor de voorraad jaar op jaar weinig verandert (Deelen et al., 2020). Niet alleen een langdurig bouwproces, maar ook de ruimtelijke ordening en mogelijke bezwaarprocedures kunnen tot significante vertraging leiden (Verbruggen et al., 2005). Nieuwbouw kan maar in beperkte mate de stijgende prijzen drukken en bij een dalende markt kan nieuwbouw juist de daling versterken door de vertraagde voltooiing van nieuwbouwprojecten (De Vries & Boelhouwer, 2004). De verbondenheid met grond leidt daarnaast ook nog eens tot grote verschillen tussen leefomgevingen en kwaliteit van locatie. Eenmaal ontwikkeld tot woongebied, wijzigt daarna weinig meer aan de leefomgeving. Regio's in Nederland verschillen sterk en volgens Brounen & Huij (2004) is dan ook geen sprake van dé woningmarkt, maar juist van veel variatie. Economische factoren hebben op het ene gebied een veel grotere invloed dan op een ander gebied.

2.3 Prijsvorming

Al de factoren die in dit hoofdstuk behandeld zijn dragen bij aan de prijsvorming van woningen. Van ruimtelijk beleid tot doorlooptijd van ontwikkelingen en van de grondgebondenheid tot het reguleren van prijzen voor een gedeelte van de woningmarkt. De statische voorraad woningen en lage mutatiegraad hebben invloed op de prijs. Op institutioneel en financieel vlak zijn er nog een aantal andere factoren die een grote rol spelen bij de prijsvorming van woningen.

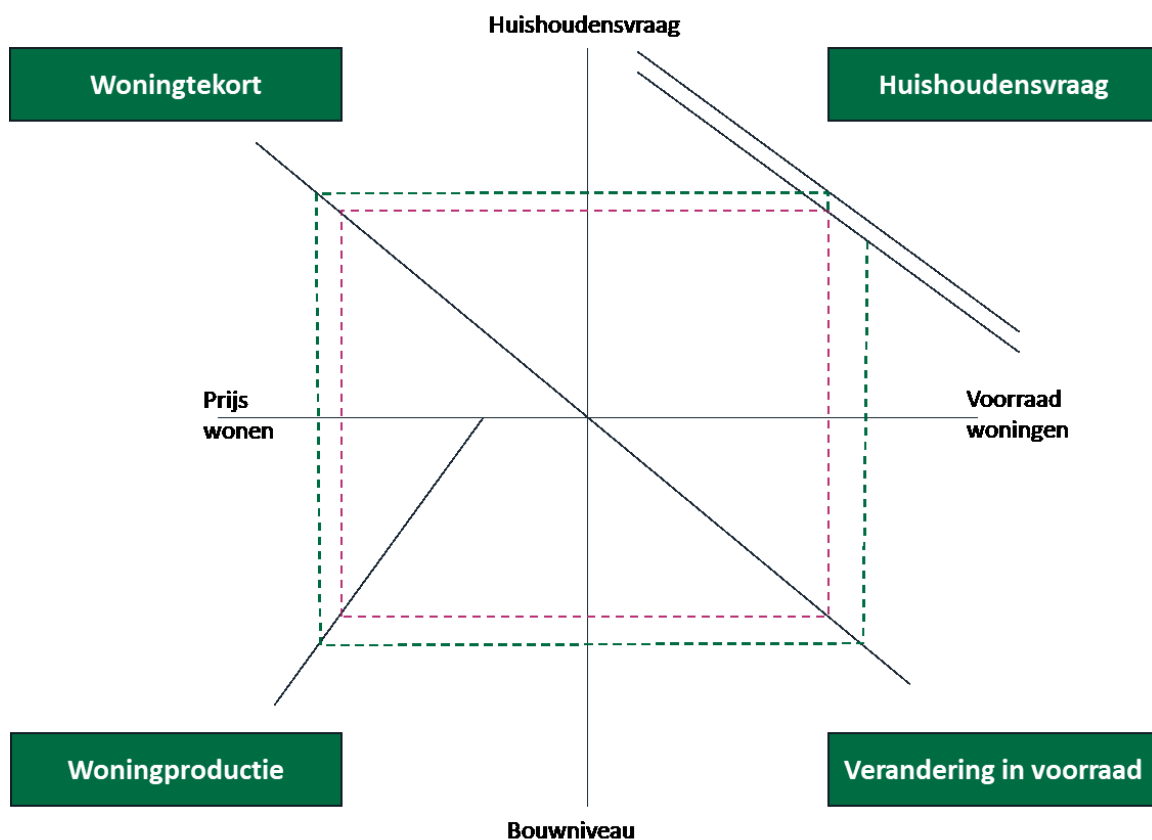
2.3.1 Financiële prikkels

De hypotheekrente en de maximale leencapaciteit bepalen niet alleen de betaalbaarheid van maandelijkse woonlasten, maar zijn ook van significante invloed op de prijzen van woningen (Renes, Thissen & Segeren, 2006). Een verruiming van de mogelijkheden leidt al snel tot een stijging van de woningprijzen tot een niveau waarbij de kopers het maximaal verantwoorde per maand uitgeven aan woonlasten. Maatregelen om starters meer kansen te geven op de woningmarkt hebben voornamelijk geleid tot verdere prijsstijgingen. Denk hierbij aan het vrijstellen van overdrachtsbelasting, de jubelton en het zwaarder meetellen van het tweede inkomen. Dat deze financieringsmogelijkheden de vraag bepalen bleek al uit het Parlementair onderzoek <<Huizenprijzen>> uit 2013 (Tweede Kamer, 2013), een periode waarin juist gezocht werd naar mogelijkheden om de Nederlandse woningmarkt weer vlot te trekken. Renes, Thissen & Segeren (2006) concludeerden in 2006 dat de gebruikskosten van woningen ten opzichte van het inkomen in de voorgaande decennia weinig veranderd waren en uit WoON2021 (Stuart-Fox et al., 2022) blijkt dat de afgelopen jaren de netto woonuitgaven van kopers gedaald zijn in absolute en relatieve zin. Voornamelijk de daling in hypotheekuitgaven speelt hierin een rol. De prijzen van huizen zijn weliswaar sterk gestegen, maar de rente daalde en veel mensen hebben voor hun bestaande woning

de hypotheekrente overgesloten en daarmee de lasten significant kunnen verminderen. Conijn, Rouwendal & Schilder (2016) concluderen dat de lage rente uit die tijd ruimte had geboden om fiscale/financiële maatregelen terug te schroeven. Dit zou bij kunnen dragen aan een beter functionerende woningmarkt.

2.3.2 Marktwerking en het woningtekort

Voor het tekort op de woningmarkt zou je het vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Wheaton (1992) aan kunnen passen. Ervan uitgaande dat de ontwikkeling van de bevolking langjarig redelijk stabiel is, vormt de ontwikkeling van de woningvoorraad de prijsvorming in de markt. Wanneer er onvoldoende voorraad is, zal de huishoudensvraag naar wonen hoger zijn en daarmee de prijzen stijgen. Zodra er voldoende gebouwd is om de vraag te doen dalen, zal de prijs van wonen ook weer dalen. Zie onderstaande figuur 2.1.



Figuur 2.1: Door auteur aangepast vierkwadrantenmodel (DiPasquale & Wheaton, 1992)

Het bovenstaande model mist de koppeling naar de kwalitatieve vraag. Een gegeneraliseerd model kan de totale vraag en het totale aanbod samenvatten, maar mist de koppeling naar specifieke doelgroepen binnen de woningmarkt. De woningmarkt is niet helemaal homogeen en verhuisredenen zijn niet alleen rationeel gestuurd. In dit onderzoek staat de kwalitatieve kant van vraag en aanbod centraal. Het effect van nieuwbouw kan toenemen wanneer er meer verhuisbewegingen tot stand worden gebracht, waardoor versneld de vraag van woningzoekenden wordt vervuld.

2.3.3 Kwaliteit en prijs

Kwaliteit is een breed begrip en onderhevig aan subjectiviteit. Woningprijzen worden beïnvloed door verschillende factoren, waaronder kwaliteit. Betreft dit kwaliteit van de locatie, als in ligging ten opzichte van andere interessante plekken die aantrekkingskracht hebben? Zoals werk, onderwijs,

winkels en andere voorzieningen? Of juist natuur, een luchthaven of sportvoorzieningen? Of betreft het juist het type woning, de oppervlakte van de woning of de duurzaamheid van een woning? Dat prijzen regionaal verschillen in Nederland wordt breed onderschreven (Van Dam & Eskinasi, 2013; Renes, Thissen & Segeren, 2013; De Vries & Boelhouwer, 2014). Dit hangt onder meer af van allerlei kenmerken van de leefomgeving, maar ook van de woningen. Heterogeniteit van woningen is in Nederland sterk door de lange levensduur van woningen (De Vries & Boelhouwer, 2004). Een veelheid aan soorten en maten, afwerkingsniveau, grootte van de tuin en locatie is ontstaan. De Vries en Boelhouwer (2004) halen meerdere studies aan die bewijzen dat kwaliteit van zowel de omgeving als de woning invloed heeft op het prijsniveau van een woning. Een hedonische prijsanalyse wordt vaak toegepast om te bepalen welke kwalitatieve eigenschappen bijdragen aan de vorming van de prijs van een woning (De Vries & Boelhouwer, 2004).

Kwaliteit heeft invloed op prijs en de prijs van een woning is een meeteenheid waarmee je de populariteit van een woning of leefomgeving kunt meten. Tegelijkertijd is duidelijk geworden dat de woningmarkt een voorraadmarkt is waarin beperkt ruimte is om woningen toe te voegen op een populaire locatie. De binnenstad van Amsterdam is grotendeels monumentaal, maar wanneer vraag en aanbod in balans zouden moeten komen, zou je duizenden woningen toe moeten voegen aan de binnenstad van Amsterdam. De invloed van ruimtelijke beleid is daarnaast groot op de mogelijkheden om woningen op populaire locaties toe te voegen. Typologie wordt ook mede bepaald door de beschikbare ruimte, beleid en beeldvorming. Een kwalitatieve mismatch ligt daardoor op de loer. Zijn actoren afzonderlijk in staat om de vraag van de toekomst in te schatten?

2.4 Vraagdeterminanten

De vraag naar woondiensten wordt beïnvloed door nationale factoren als de rente en inflatie, die grote invloed hebben op de prijsvorming. Daarnaast zijn er economische en demografische factoren die op regionaal niveau voor ruimtelijke differentiatie zorgen (Koppels, 2018). Economische factoren variëren van conjuncturele schommelingen die over het algemeen landelijk een effect hebben, maar in iedere regio anders uitpakken, tot economische ontwikkeling die lokaal/regionaal is. Denk bijvoorbeeld aan het effect van ASML op de woningmarkt in Eindhoven/Veldhoven door het aantrekken van veel personeel. Deze groei leidt tot een significante stijging in de vraag naar woonruimte en daarmee ook de prijs voor woonruimte.

2.4.1 Demografie en de woningmarkt

Er bestaat een sterke relatie tussen demografie en de woningmarkt en in het bijzonder de woningbehoefte. Onderstaande figuur 2.2 is afkomstig uit college van Pieter Hooimeijer (2022) en illustreert de uitbreidingsbehoefte op basis van een afname/toename van het aantal huishoudens.



Figuur 2.2: Berekening gewenste woningvoorraad en uitbreidingsbehoefte (Hooimeijer, 2022)

De dalende omvang van huishoudens in combinatie met de toename van de bevolking zorgt op twee manieren tegelijkertijd voor een toename van de vraag naar woonruimte en door onvoldoende nieuwbouw, voor een toename van het tekort aan woonruimte. Een toename van de vergrijzing van de Nederlandse bevolking leidt volgens Van Dam & Eskinasi (2013) tot een daling van de verhuismobiliteit doordat ouderen minder verhuizen. Pas wanneer zij op hoge leeftijd zijn leiden gezondheidsredenen weer tot een toename van de verhuismobiliteit onder deze doelgroep. Tegen die tijd zal de uitstroom van ouderen de prijzen van woonruimte gaan beïnvloeden op een andere manier. De beschikbaarheid en vraag zullen gaan veranderen (Van Dam & Eskinasi, 2013). Eerdere generaties ouderen, die voor 1945 geboren zijn, huren over het algemeen. De babyboomers hebben veel vaker hun eigen woning, tot wel twee-derde. Dit zou moeten leiden tot een toename van het beschikbaar komen van eengezinswoningen, maar deze groep blijft langer thuis wonen dan eerdere generaties en is beperkt verhuisgeneigd (Eskinasi et al., 2012).

Dat de voorraad woningen moet stijgen wanneer het aantal huishoudens toeneemt is logisch. De woningmarkt is echter relatief statisch en ontwikkelingen kennen een lange doorlooptijd waardoor er altijd een discrepantie zal zijn tussen de voortgang van vastgoedontwikkelingen en de ontwikkeling van de huishoudens. Dit wordt voornamelijk in het commercieel vastgoed de varkenscyclus genoemd. Hoofdstuk 4 gaat uitgebreid in op de koppeling tussen demografie en de woningmarkt. Daarin komt de koppeling tussen kwantitatief en kwalitatief terug. Demografie speelt hierin een grote rol. Ieder type huishouden heeft andere kwalitatieve verwachtingen door bijvoorbeeld leeftijd en samenstelling van het huishouden.

2.5 Ruimtelijk beleid

In Nederland speelt daarnaast beleid nog een grote rol in het bepalen van de prijs/waarde van een woning. Na de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening (2001) heeft de Rijksoverheid in 2022 met het Programma Betaalbaar Wonen een begin gemaakt om de regie terug te nemen op de woningmarkt en meer top-down beslissingen te nemen op het gebied van ruimtelijke ordening en om de woningmarkt meer te sturen. Sturing en beleidsvorming (van lokaal tot landelijk) is in grote mate van invloed op niet alleen de prijsvorming, maar ook productvorming op de woningmarkt. Vraag en aanbod wordt daarmee gestuurd vanuit beleid door het wel of niet beschikbaar komen van bepaalde soorten woningen en aantallen.

Wanneer je naar theoretische uitgangspunten kijkt zou je kunnen stellen dat ruimte niet een directe beperking is op de Nederlandse woningmarkt. Zie het onderstaande kader voor een uiteenzetting van het ruimtegebruik van nieuwbouw.

Hoeveel ruimte neemt een bepaald type uitbreiding van het aantal woningen in beslag?

Van 15 woningen per hectare voor vrijstaande woningen tot 300 woningen per hectare voor binnenstedelijke ontwikkelingen. Op een woningbouwopgave van 1 miljoen woningen is er een groot verschil tussen het bouwen van eengezinswoningen of appartementen. Indien 60% van de nieuwbouwwoningen een eengezinswoning wordt in plaats van 40%, zou dit uitkomen op 200.000 extra eengezinswoningen. Indien het stedelijk milieu relatief vergelijkbaar blijft, zou dit circa 25 woningen minder op een hectare betekenen (van bijvoorbeeld 50 naar 25). Om een gelijk aantal woningen te bouwen is dan circa 4.000 hectare extra nodig voor woningbouw. In de tijd van de Vinex-woningen werden slechts 10 woningen per hectare gerealiseerd, wat ten opzichte van stedelijke verdichting zou betekenen dat er tot wel 16.000 hectare extra nodig is voor woningbouw. Om deze aantallen in perspectief te plaatsen: dit is 160 km², circa 0,5% van de totale landoppervlakte van Nederland.

In Nederland speelt voornamelijk de weging van verschillende belangen een grote rol, waardoor schaarste ontstaat bij het verdelen van de beschikbare ruimte. Dit ruimtelijke beleid kan een remmend effect hebben op het beschikbaar komen van ruimte voor nieuwbouw, waardoor een tekort aan woning kan ontstaan of toenemen.

Provincies zijn door het Rijk gevraagd om plannen aan te leveren voor woningbouw voor dit decennium, om zo het woningtekort terug te brengen. De regie is daarmee nog meer bij het Rijk komen te liggen, waardoor een groot deel van de nieuwbouw bovenregionaal gestuurd wordt.

2.5.1 Betaalbaarheid

Financiële middelen bepalen voor een groot deel de mogelijkheden op de woningmarkt voor woningzoekenden (Mulder & Hooimeijer, 1999), maar in een markt met een groot woningtekort kunnen mensen verleid worden om meer te betalen voor woondiensten dan financieel verantwoord is. Daarnaast bestaat er een gedeelte van de bevolking dat niet in staat is om woonlasten uit eigen inkomen te betalen. De sociale sector en het stelsel van huursubsidies zijn opgezet om woonlasten dragelijk te houden voor mensen met een lager inkomen (Priemus & Haffner, 2017). In de afgelopen jaren is echter steeds meer aandacht voor het middensegment. Het woningtekort en verstedelijking leiden in bepaalde gebieden tot extreme prijsstijgingen die de betaalbaarheid onder druk zetten. Vanuit de politiek wordt gestuurd op een toename van het middensegment, met een nadruk op middeldure huurwoningen. Vanuit de Rijksoverheid wordt beleid gemaakt (Programma Betaalbaar Wonen, 2022) omtrent het prijssegment en type waarin woningen zich dienen te bevinden als het gaat om bijvoorbeeld nieuwbouw of de bestaande voorraad huurwoningen in Nederland. In de afgelopen jaren is het beleid op huurwoningen uitgebreid door de toevoeging van het middensegment sinds 2015. Amsterdam was in 2017 de eerste gemeente die met uitgebreide regelgeving kwam voor het middensegment. Regelgeving bepaalt in de segmenten sociale huur en middenhuur grotendeels de omvang van het aanbod en de vraag. De vrije markt bestaat voornamelijk uit koopwoningen en in beperkte aantallen vrije sector huurwoningen. Wel is hierin een sterke toename van 76% te zien (WoON 2021) in de afgelopen 3 jaar. Een combinatie van prijsstijgingen (de huurgrenzen in het onderzoek zijn niet geïndexeerd), nieuwbouw en het toenemende bezit van woningen voor de verhuur liggen hieraan ten grondslag.

Het WWS-puntenstelsel ligt aan de basis van veel van de afspraken met betrekking tot betaalbaarheid. Bijvoorbeeld om te bepalen of een woning boven de liberalisatiegrens verhuurd mag worden en in de toekomst tevens of een woning in de categorie middeldure huur komt te vallen. In feite zullen woningen in dit segment ook 'gereguleerd' worden. De vrije sector komt voor wat betreft huurniveaus niet aan banden te liggen, maar wel voor de jaarlijkse huurstijgingen om te voorkomen dat mensen op een gegeven moment niet meer de huur van hun woning op kunnen brengen.

Om betaalbaarheid te kunnen bepalen wordt veelal verwezen naar het NIBUD, dat aan de hand van kengetallen bijvoorbeeld input levert voor maximale financieringslastnormen om te voorkomen dat kopers een woning kopen die leidt tot te hoge woonlasten. In de huurmarkt kan een onderscheid gemaakt worden tussen particuliere verhuurders in institutionele verhuurders zoals pensioenfondsen en woningcorporaties. Institutionele verhuurders hanteren veelal strenge eisen voor verhuur om zeker te weten dat een huurder de lasten kan dragen. Dit is ook in het belang van de verhuurder om wanbetaling te voorkomen. Woningcorporaties maken gebruik van passend toewijzen en zijn verplicht 95% van de huurtoeslaggerechtigden te huisvesten in een woning onder de aftoppingsgrens (Platform 31, 2022). In de particuliere sector wordt over het algemeen minder streng gekeken naar de betaalbaarheid van de huur, waardoor een huurder een groot deel van zijn/haar inkomen kwijt kan zijn aan woonlasten. Met de verwachte wijzigingen in het WWS-puntenstelsel en een verhoging van de limiet zal waarschijnlijk een groter gedeelte van de particuliere sector gereguleerd worden, waardoor met name in de grote steden een toename in 'betaalbare' woningen verwacht wordt.

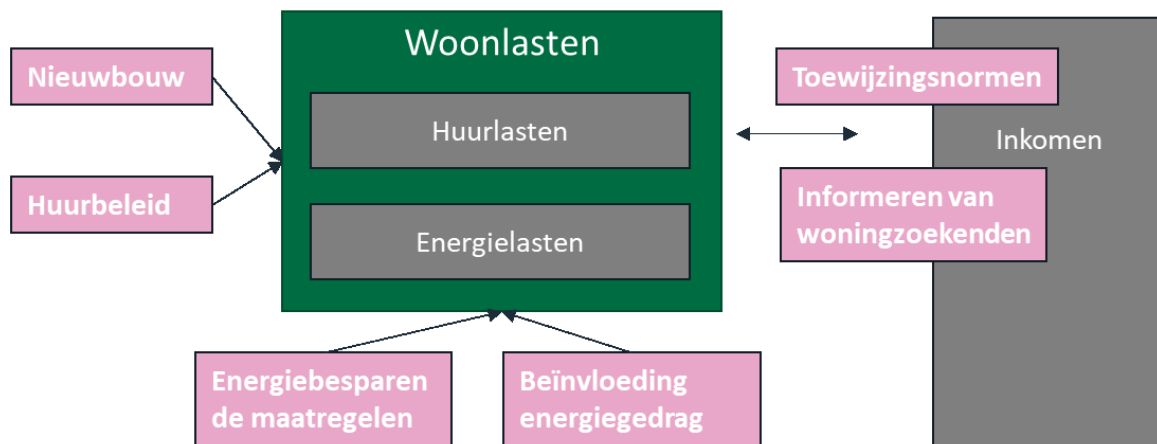
Wat kan een starter betalen?

Salaris:	€2.500 per maand exclusief vakantiegeld
Maximale hypotheek:	€144.000* / €662 bruto per maand
NIBUD:	€800 per maand gemakkelijk op te brengen
	€900 per maand past goed in budget
	€1.000 per maand met moeite op te brengen

* www.hypotheke.nl

Bovenstaand kader laat zien dat een alleenstaande starter met een redelijk salaris lastig een hypotheek kan krijgen om een woning te kopen. Voor onder de €150.000 is vrijwel geen woning in Nederland te koop. Bij het bepalen van de maximale hypotheek wordt ook rekening gehouden met de bijkomende kosten wanneer je eigenaar wordt van een woning zoals belastingen en onderhoud. Volgens het NIBUD kan een huurder een huur tussen de €800 en €900 betalen zonder dat het een financiële beperking hoeft te zijn bij een normaal uitgavenpatroon en zonder schulden. Daarboven beperkt de huur het uitgavenpatroon doordat de huur een te groot deel van het inkomen kost.

RIGO Research & Advies verstrekt veel advies aan woningcorporaties en overheden. Zij hebben figuur 2.3 gemaakt om weer te geven welke beleidsknoppen er zijn om te sturen op betaalbaarheid. Naast de huurlasten (het model richt zich specifiek op huur en niet koop) zijn de energielasten een grote kostenpost die onlosmakelijk verbonden is met de woning. De huurder heeft zelf maar gedeeltelijk invloed op energielasten doordat een woning wel of niet goed geïsoleerd is. Door de recent stijgende energiekosten is het terugbrengen van energieverbruik een steeds belangrijker onderdeel binnen de discussie over betaalbaarheid van wonen.



Figuur 2.3: Instrumenten betaalbaarheid woonlasten (RIGO, 2022) [bewerkt door auteur]

3. Methodologie

Het onderzoek ontwikkelt zich vanuit de achtergrondinformatie en kwantitatieve bronnen richting een onderzoek met inhoudelijke vragen waar experts zich over gaan buigen. Een expert panel is een breed toegepaste methode. Gezien de actualiteit van het onderwerp van dit onderzoek en de uiteenlopende visies en meningen is gekozen voor de Delphi-methode.

Ten opzichte van interviews of enquêtes biedt de Delphi-methode een betere methodiek voor het doel van dit onderzoek. Met interviews is het lastiger om de deelnemers dicht bij het onderwerp te houden door de verschillende facetten waarop geïnterviewden zich kunnen richten vanuit hun eigen expertise. Een enquête zonder ruimte voor toelichting is te oppervlakkig en brengt onvoldoende inzichten vanuit experts naar voren. De Delphi-methode combineert onderdelen van zowel een interview als een enquête.

De Delphi-methode wordt in dit onderzoek uitgevoerd op basis van een enquête vorm gevolgd door interviews met de respondenten voor inhoudelijke toelichting op hun visie. Vervolgens wordt een tweede ronde van de enquête gehouden.

3.1 Empirische analyse

Hoofdstuk 4 omvat een empirische analyse van met name secundaire demografische data die gekoppeld wordt aan belangrijke ontwikkelingen op de woningmarkt. Om tot een goede analyse te komen van een eventuele mismatch tussen kwantitatieve en kwalitatieve productie en vraag op de woningmarkt is een empirische analyse van demografische data en informatie over de woningmarkt essentieel. In dit hoofdstuk wordt data verrijkt en gecombineerd om tot beter onderbouwde cijfers te komen. Het hoofdstuk combineert cijfers van onder andere het Centraal Bureau voor de Statistiek met overige diensten van de Rijksoverheid. De informatie voortkomend uit hoofdstuk 4 wordt gebruikt als achtergrondinformatie voor de enquêtes en interviews met de leden van het expert-panel.

3.2 Delphi-methode

Bij onderwerpen waar experts veel kunnen verschillen van mening, mede door onderliggende aannames of verschil in beschikbaarheid van informatie, wordt de Delphi-methode veel toegepast (Hasson, Keeney, & Mckenna, 2000). Bij een Delphi-expert panel worden de experts afzonderlijk bevraagd over exact dezelfde vragen/stellingen. De antwoorden worden gebundeld door de onderzoeker en gedeeld met de respondenten. De respondenten krijgen de mogelijkheid om aan de hand van de reacties van de overige experts het antwoord op een vraag/stelling bij te stellen. Het proces is daardoor iteratief en bestaat uit meerdere fasen (Hasson, Keeney, & Mckenna, 2000).

Kieft (2011) heeft de volgende kenmerken geïdentificeerd waaraan een gestructureerd Delphi-expert panel dient te voldoen:

1. Meerdere rondes (minimaal 2)
2. Verschillende communicatievormen mogelijk (interview, enquête, etc.)
3. Sprake van een terugkoppelmechanisme
4. Niet het aantal deelnemers, maar de samenstelling van het sample en de afspiegeling van verschillende meningen en standpunten zijn van belang
5. Stapsgewijze oordeelsvorming en voortdurende mogelijkheid tot afgemeten interventies en bijstellingen
6. Indien mogelijk statistische verwerking van de antwoorden om de eventuele vorming van consensus te kwantificeren

Bij toepassing van de Delphi-methode weten respondenten niet van elkaar wie de deelnemers zijn, maar de onderzoeker kent wel alle deelnemers, waardoor sprake is van quasi-anonimiteit (Hasson, Keeney, & McKenna, 2000). Het aantal respondenten is niet bepalend voor de representativiteit van het onderzoek, het is de balans in afspiegeling van meningen en standpunten die van belang is voor de sterkte van de resultaten.

De Delphi-methode voorkomt dat een dominante persoonlijkheid een disproportionele bijdrage levert aan het expert panel. Daarnaast worden psychologische factoren, machtsverhoudingen, onverzoenlijke politieke meningsverschillen en uiteenlopende kennisniveaus uitgeschakeld (Bijl, 1991).

De experts krijgen de ruimte om de mening/visie van de andere experts tot zich te nemen en te reflecteren op het onderwerp doordat er meerdere rondes zijn. De uiteindelijke resultaten van het expert panel kunnen bijdragen aan de visie van de verschillende experts op het onderwerp.

De kwaliteit van de vraagstelling en de aangeleverde achtergrondinformatie die leidt tot de vragen die voorgelegd worden, is van groot belang voor de kwaliteit van een Delphi-expert panel. Daarnaast biedt de methode in de huidige tijd de mogelijkheid om fysiek en digitaal te combineren, wat een voordeel is ten opzichte van een expert panel dat plenair wordt uitgevoerd.

3.3 Uitvoering Delphi-methode

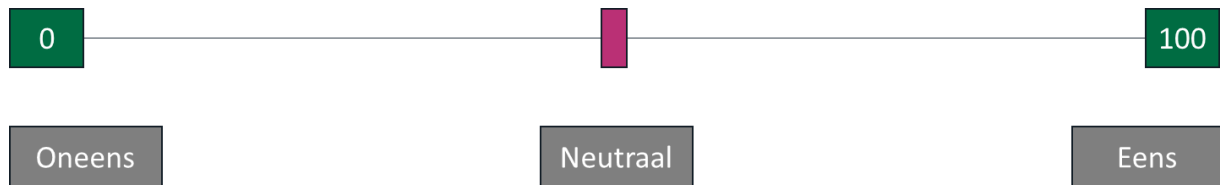
Voor de uitvoering van het Delphi-expert panel zijn de volgende onderdelen vast te stellen

- Aantal panelleden
- Type panelleden
- Aantal rondes
- Vraagstelling en achtergronden
- Type communicatie: interview en/of enquête

Op basis van bovenstaande onderdelen zijn de volgende uitgangspunten vastgesteld voor het Delphi-expert panel:

- Het aantal en type panelleden wordt bepaald aan de hand van de uitkomsten van de eerste twee deelvragen van dit onderzoek.
- Het panel zal in minimaal twee rondes gevraagd worden te reageren op de vragen/stellingen en in de tweede ronde de mogelijkheid krijgen de initiële reactie bij te stellen op basis van de reacties van de andere panelleden. Indien bij een specifiek vraagstuk veel verschuivingen zijn, kan er eventueel een derde ronde toegepast worden om dit vraagstuk nader te onderzoeken.
- De vragen/stellingen worden gebaseerd op de uitkomsten uit de eerste twee deelvragen.
- De vraagstelling wordt een interview waarin vooraf verstrekte vragen/stellingen worden toegelicht, waarbij de panelleden eerst het verzoek krijgen om de vraag/stelling te beantwoorden. Daarna kunnen de panelleden hun antwoord toelichten met een onderbouwing. Dit combineert binnen de Delphi-methodiek de enquête-vorm en de interview-vorm.
- Na de eerste ronde worden de antwoorden verzameld en gestructureerd, waarna de geanonimiseerde, gebundelde reacties worden gedeeld met de panelleden. Deze krijgen de mogelijkheid hun antwoorden bij te stellen en eventuele aanpassingen te motiveren

Om de panelleden de ruimte te bieden om zelf aan te geven in hoeverre zij het eens/oneens zijn met een stelling, worden de vragen gesteld op basis van een schaal van 0 tot 100. Deze schaal ziet er als volgt uit:



Ten opzichte van een 5-punts of 7-puntsschaal Likert-schaal legt een score tussen 0 en 100 de verschillen meer bloot en is er meer ruimte voor de panelleden om de mening bij te stellen. Geneigdheid om argumenten van andere panelleden te volgen, uit zich niet direct in grote verschillen, maar een panellid zou bijvoorbeeld 3 of 5 punten kunnen verschuiven om daarmee nuance in zijn/haar mening/visie weer te geven.

Oplossingen kunnen met een puntenverdeling worden gedaan (100 punten verdelen over 5 oplossingen).

3.3.1 Samenstelling expert-panel

Bij het samenstellen van een expert-panel kan gekozen worden voor een panel dat relatief homogeen is en daarmee de kans op consensus vergroot, of een heterogeen panel dat de verschillen tussen actoren meer bloot legt en waarbij vorming van consensus meer in de details gezocht moet worden of in ieder geval minder waarschijnlijk is. Doordat dit onderzoek zich richt op een mismatch waarbij verschillende partijen een rol kunnen spelen en verschillende oplossingsrichtingen mogelijk zijn, is gekozen voor een heterogeen expert-panel.

Bij de selectie van de panelleden is gekeken naar een aantal elementen om tot een evenwichtig panel te komen. Het panel moet in ieder geval qua type deelnemers het volgende bevatten:

- Praktijk en theorie
- Beleid en uitvoering
- Investeren en ontwikkelen

Dit leidt tot de volgende type panelleden:

- Vastgoedontwikkelaar/gebiedsontwikkelaar
- Institutionele belegger
- Gemeente
- Woningcorporatie
- Rijksoverheid
- Extern deskundige

Door middel van bovenstaande indeling krijgen alle belangrijke actoren die een rol spelen bij het realiseren van de woningbouwopgave de ruimte om in het panel deel te nemen. Gezien het doel om consensus te kunnen bereiken en een evenwichtige samenstelling te bereiken, is bij het selecteren van personen gekeken naar hun huidige werkveld, maar ook hun achtergrond en wijze waarop zij zich uiten en het type publicaties voor zover deze betrekking hebben op de woningmarkt.

Expert-panelleden:

- a. Eric Maarschalk, werkzaam bij woningcorporatie Ymere als Directeur/Fundmanager Yvastgoed. Vanuit een grote woningcorporatie, met verantwoordelijkheid voor de geliberaliseerde portefeuille, ziet hij de (vraag)ontwikkeling in de regio Amsterdam en is hij betrokken bij de het opstellen van de visie voor de komende decennia.
- b. Jeroen Luijks, werkzaam bij Vesteda als portfolio manager en verantwoordelijk voor de strategie voor een gedeelte van de woningportefeuille van Vesteda.
- c. Nikkie Gerritsen, werkzaam bij de gemeente Utrecht als beleidsadviseur/projectleider op het gebied van wonen. Vanuit die rol nauw betrokken bij het vormen en aanpassen van beleid op het gebied van wonen in de gemeente Utrecht. Gezien de grote opgave van de gemeente Utrecht als vierde stad is Nikkie Gerritsen een interessant panellid dat het perspectief vanuit een gemeente kan vertegenwoordigen.
- d. Martine Gründemann, werkzaam bij Zadelhoff Beheer en Zadelhoff Development als algemeen directeur en onder andere verantwoordelijk voor de ontwikkelingen rondom het voormalige Slotervaart ziekenhuis in Amsterdam waar naast zorgfuncties ook circa 700 woningen komen.
- e. Jasper Lukkezen, macro-econoom, hoofdredacteur ESB en verbonden aan de Universiteit Utrecht. Als onderzoeker kijkt hij vanuit een macro-economisch perspectief naar vraagstukken en is daarmee een waardevolle toevoeging aan dit expert-panel.
- f. Edwin Buitelaar, als senior onderzoeker werkzaam bij het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en verbonden aan de Universiteit Utrecht en de Amsterdam School of Real Estate. Als specialist op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling bij het PBL in staat om de kijk op beleid vanuit de Rijksoverheid te combineren met een wetenschappelijke benadering.

Het aantal panelleden is bepaald op basis van het aantal relevante invalshoeken. Wanneer er meer ontwikkelaars of beleggers in het panel plaats zouden nemen, zou dit ertoe kunnen leiden dat er een focus ontstaat op de kijk van beleggers of ontwikkelaars, terwijl er juist kwalitatief onderzocht wordt onder experts met een verschillende invalshoek.

3.4 Vraagstelling panel

De vraagstelling aan het expert-panel richt zich op de focus van professionele actoren op de toekomstige kwalitatieve vraag naar woningen. Zijn partijen zich voldoende bewust van de demografische ontwikkelingen in relatie tot de kwalitatieve ontwikkelopgave? De vragen zijn zo geformuleerd dat alle actoren in staat zijn om de vragen te beantwoorden. Alle panelleden hebben een samenvatting ontvangen met daarin enkele belangrijke achtergrondstatistieken, waarbij de omschrijving behorende bij de statistieken zo objectief mogelijk wordt gepresenteerd. De achtergrond leidt de vragen in en biedt de actoren een kader bestaande uit onafhankelijke statistieken.

Vragen

Omvang woningen

1. Een toename van het een aandeel en aantal eenpersoonshuishoudens betekent dat we meer kleine woningen/appartementen moeten bouwen.
2. Is kleiner bouwen een oplossing voor het woningtekort door te bouwen voor acute vraag of leiden juist grotere woningen tot een oplossing van het woningtekort door het stimuleren van verhuisbewegingen?

3. Worden woningen goedkoper door kleiner te bouwen of is wonen inelastisch waardoor kleiner bouwen relatief weinig effect heeft?
4. Tussen 2014 en 2022 steeg het aandeel kleine woningen (<76 m²) in aanbouw van 22% naar 42%. Het aandeel vanaf 151 m² bleef nagenoeg gelijk, van 18% naar 17%. Sluit deze trend aan bij een demografische verschuiving of is er meer behoefte aan middelgrote woningen?
5. Leidt kleiner wonen tot een goedkoper of duurder levensonderhoud voor de bewoner (goedkoper door bijvoorbeeld minder meters=minder kosten of hoger door bijvoorbeeld toenemend gebruik van voorzieningen buitenshuis)?

Type woningen

6. Meer eengezinswoningen bouwen voor starters of 'ouderen' verleiden om te verhuizen vanuit eengezinswoningen naar appartementen?
7. Zijn kleinere woningen (<75 m²) een goed alternatief voor ouderen die in eengezinswoningen wonen?
8. Ouderen komen in aanmerking voor subsidies voor het levensloopbestendig maken van hun woning. Wat is de invloed hiervan op doorstroming op de woningmarkt?
9. Appartementen bouwen of eengezinswoningen bouwen? Geef de verdeling aan tussen appartementen en eengezinswoningen (totaal 100).
10. Sociale huur – middenhuur/betaalbare koop – vrije sector huur/koop verdeling bij nieuwbouw.

Woonwensen

11. Benader je de woningbouwopgave vanuit woonwensen (maatwerk) of gegeneraliseerde demografische ontwikkelingen van de Nederlandse bevolking?
12. 2,1 miljoen oudere stellen en alleenstaanden (55-plus) wonen in een eengezinswoning. Kan je de doorstroom voldoende stimuleren door meer focus op de woonwensen van deze doelgroep als oplossing voor het woningtekort?
13. Woonmilieus en woningtypen op basis van woonwensen ontwikkelen of op basis van gewenste inrichting openbare ruimte (bijvoorbeeld rondom treinstations, binnenstedelijk invullen, beperken ruimtegebruik steden)?

Tot slot

14. Verdeel 100 punten over de vier onderdelen, waarbij een hoger aantal punten een groter belang toekent bij het ontwikkelen van woningen die bijdragen aan meer balans op de woningmarkt.

4. Kwantitatieve analyse van de woningmarkt

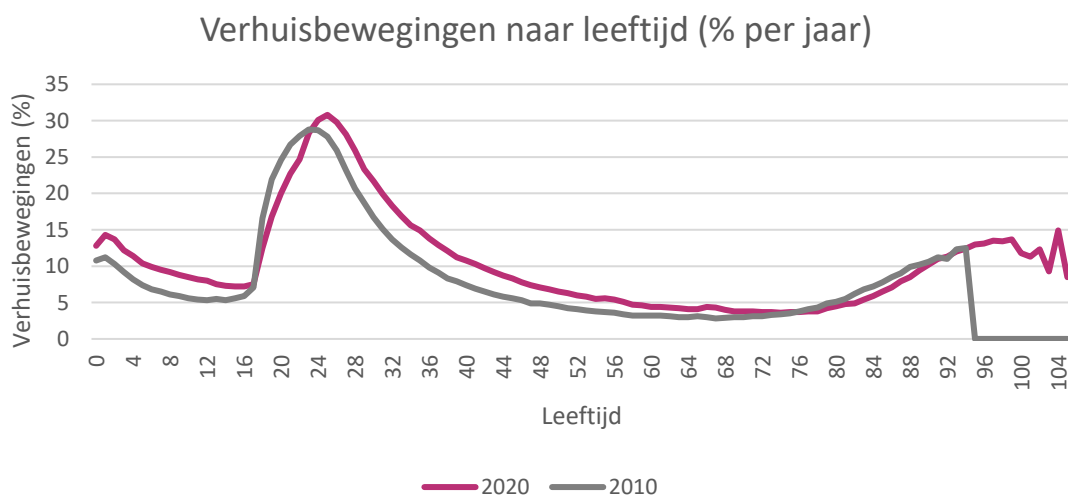
Dit hoofdstuk behandelt relevante secundaire empirische data, waarin de nadruk ligt op de koppeling tussen demografische data en de woningmarkt. De Nederlandse bevolking groeit, vergrijsst en wil ergens wonen. Hoe daar mee om te gaan is subjectief. Om beter te kunnen begrijpen wat mogelijke acties zijn die ontwikkelaars, institutionele beleggers en gemeente kunnen ondernemen, is inzicht in de omvang en aard van de vraag essentieel. Dit hoofdstuk koppelt verschillende statistieken en bronnen met elkaar om tot onderliggende vraagstukken te komen.

4.1 Demografische ontwikkelingen in Nederland

Nederland vergrijsst. In 2050 is het aantal ouderen naar verwachting verdubbeld van circa 1,5 miljoen in 2021 tot bijna 3 miljoen in 2050 (ABF Research, 2021). In 2021 woonde 95% van de 70-plussers thuis (CBS, 2021b). De groep 90-plus woonde in 2015 voor 32% in een instelling, de verwachting is dat dit in 2035 onder de 20% zal zijn (Ministerie VWS, 2018), terwijl er dan al circa 2,3 miljoen ouderen van 75-plus zullen zijn tegenover circa 1,5 miljoen in 2021. Thuis wonen voor ouderen neemt in absolute en relatieve zin toe.

De vergrijzing lijkt onomkeerbaar. Het aantal geboorten is al jaren een beperkte factor in de bevolkingsgroei. Migratie neemt de komende 30 jaar vrijwel de gehele bevolkingsgroei voor haar rekening (Gopal et al., 2021b) en natuurlijke aanwas zal rond 2040 een negatieve bijdrage gaan leveren aan de bevolkingsontwikkeling van Nederland. De levensverwachting van Nederlanders stijgt richting de 90 jaar in 2070 (CBS, 2021b), terwijl een vrouw in Nederland gemiddeld 1,54 kinderen krijgt (CBS, 2021a), wat ruim onder de 2 ligt. Er zijn geen signalen dat dit vruchtbaarheidsgetal weer gaat stijgen tot boven de 2 in de toekomst.

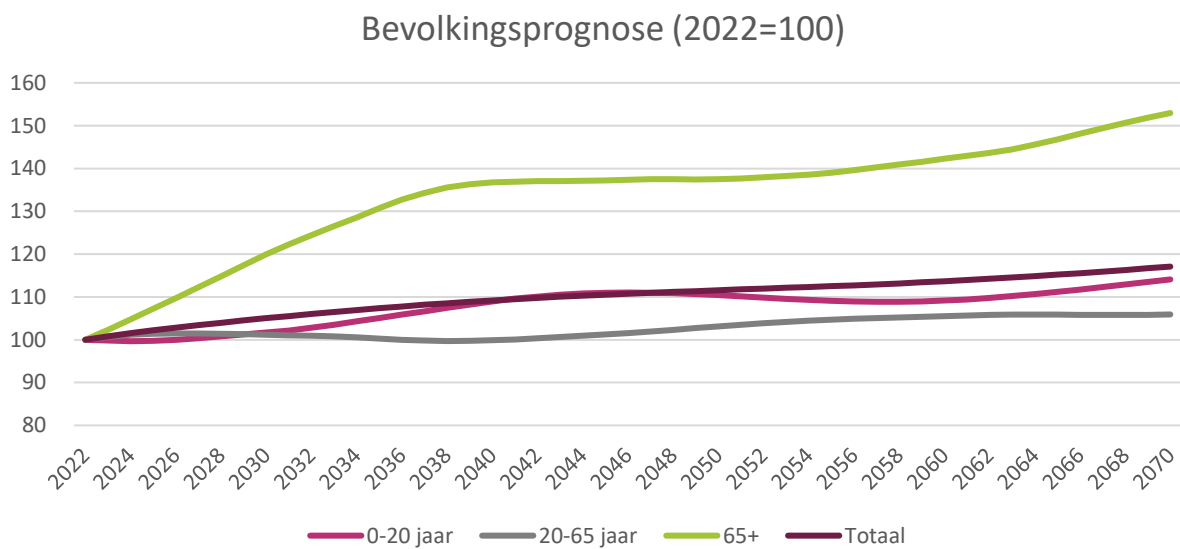
De toename van thuiswonende ouderen betekent een tweeledige ontwikkeling. Meer ouderen die thuis wonen en zorg nodig hebben en meer ouderen die thuis wonen, maar (nog) geen zorg nodig hebben. De categorie die zorg nodig heeft, verhuist in mindere mate uit vrije wil doordat verhuizen noodzakelijk wordt, terwijl de andere groep voorafgaand aan het hebben van een zorgvraag, niet wenst te verhuizen en/of geen geschikte alternatieven kan vinden. Door een combinatie van factoren dalen de verhuisbewegingen tot ruim onder de 4%, wat een woontijd van meer dan 25 jaar zou betekenen. In 2010 lag dit zelfs rond de 3%, oftewel een woontijd van circa 33 jaar (CBS, 2020).



Figuur 4.1: Mutatiegraad naar leeftijd (Bron: ABF Research, 2021)

Ouderen zijn steeds langer vitaal en voelen zich ook veel langer vitaal en zelfstandig. Dit komt ook naar voren in het percentage dat op hogere leeftijd nog zelfstandig woont. Al zit hier ook samenhang in met de Hervorming Langdurige Zorg in 2015, waardoor een hogere indicatie vereist is om in aanmerking te komen voor een plek in maatschappelijk gefinancierde ouderenhuisvesting met zorgfaciliteiten. Langer thuis wonen is nu en voor de toekomst waar mogelijk het uitgangspunt (Ministerie VWS, 2018).

Door de bevolkingsgroei in algemene zin neemt ook het aantal jongeren en de beroepsbevolking toe. De voornaamste oorzaak daarvan is migratie. In onderstaande grafiek zijn de verschillende ontwikkelingen in de bevolkingsprognose zichtbaar. Vergrijzing is de dominante factor binnen bevolkingsgroei. Het aantal jongeren neemt toe, maar dit is toe te schrijven aan immigratie. Er is vrijwel geen groei in de categorie 20-65 jaar waarneembaar in de komende 50 jaar.



Figuur 4.2: Bevolkingsprognose Nederland 2022-2070 ((Statistiek, 2022)

4.2 Demografie en de woningmarkt

In Nederland woonden op 1 januari 2022 bijna 17,6 miljoen inwoners (CBS, 2022). Naar verwachting stijgt dit aantal met circa 17% tot ongeveer 20,6 miljoen (CBS, 2021b), terwijl het aantal huishoudens zal stijgen met circa 25% in diezelfde periode, van circa 8 miljoen in 2021 tot bijna 10 miljoen in 2070. De totale groei van circa 1,8 miljoen huishoudens bestaat voor circa 1,1 miljoen uit eenpersoonshuishoudens en 0,7 miljoen meerpersoonshuishoudens (CBS, 2021b).

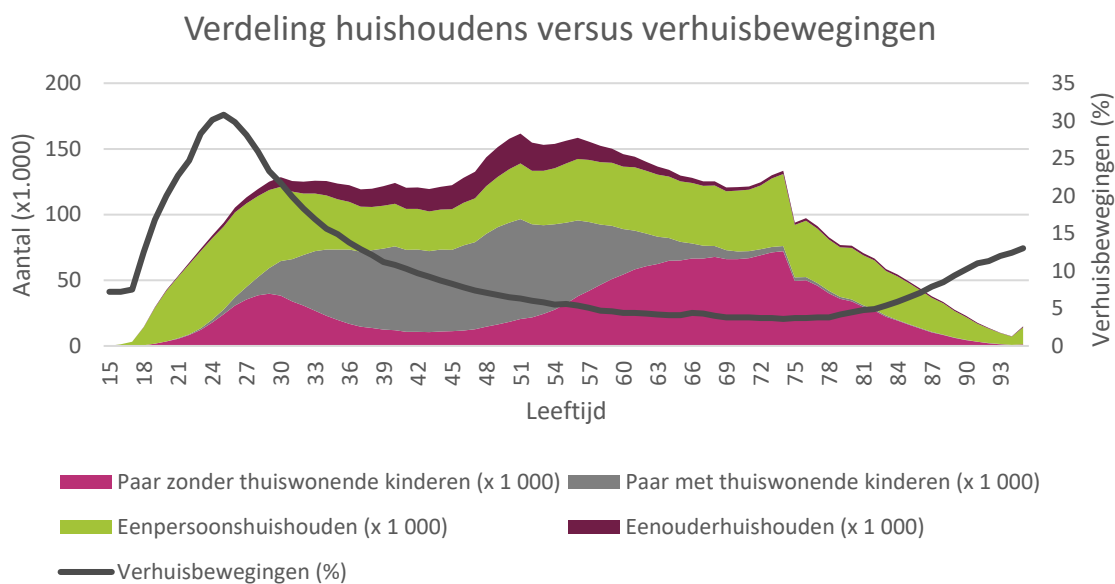
Demografische ontwikkelingen zijn met name het geboortesaldo en migratiesaldo, waarbij de stijgende levensverwachting van invloed is op het geboortesaldo. Nederlanders worden steeds ouder, waardoor er minder mensen sterven dan geboren worden, ondanks een gemiddelde van 1,6 kinderen per vrouw in Nederland.

4.2.1 Kwalitatieve vraag op de woningmarkt

Onderliggend aan de toenemende vraag naar woonruimte in het vierkwadrantenmodel ligt een vraag naar soorten woonruimte voor verschillende doelgroepen. Starterswoningen en ouderenwoningen met zorgfaciliteiten, zijn twee speerpunten waar relatief veel aandacht naar uitgaat. De toename van ouderen zal volgens Kim (2011) leiden tot verandering van de fysieke omgeving, waaronder wonen. Zelfbewoningsplicht, middenhuur en minimale aantallen sociale huurwoningen zijn enkele (beleids)maatregelen gericht op het oplossen van problemen op de woningmarkt, waarbij het tekort

aan woningen en de betaalbaarheid van woningen veel aandacht krijgen. Voor een gedeelte richten de maatregelen zich op het bestrijden van symptomen op de korte termijn. Dit kan zijn om politiek te scoren of de ergste pijn te verhelpen. Een starterswoning voor een starter klinkt als een logische oplossing. Maar is de starterswoning ook de woning die we in de toekomst nodig hebben?

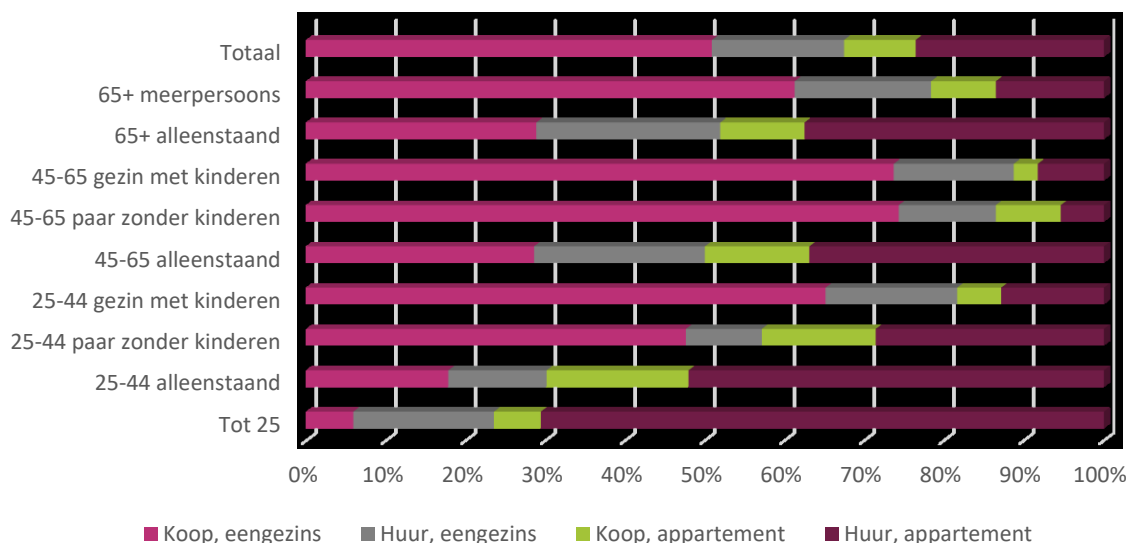
Op basis van de demografische statistieken lijkt het logisch om meer kleine, betaalbare woningen te realiseren en minder te richten op grotere woningen voor meerpersoonshuishoudens. Echter, als je de demografische voorspellingen van het CBS naast de verhuisbewegingen legt, worden de problemen duidelijk die niet opgelost worden met enkel bouwen. Een goede manier om dit uit te leggen, is aan de hand van de grafiek met het type huishoudens naar leeftijd (CBS, 2021a) afgezet tegen de verhuisbewegingen per leeftijd (CBS, 2020).



Figuur 4.5: Verdeling huishoudens versus verhuisbewegingen (Bron: CBS, 2021) [bewerkt door auteur]

Figuur 4.5 geeft duidelijk weer dat het aantal verhuizingen daalt naarmate mensen ouder worden. Rond de leeftijd van 55 jaar gaan bij veel mensen de kinderen het huis uit, maar is het aantal verhuizingen laag. Dit blijft laag tot mensen de leeftijd bereiken dat verhuizen vanuit gezondheidsoverwegingen toeneemt als voornaamste reden om te verhuizen. Mede door de hervormingen in de zorg en het beleid vanuit de overheid zal deze leeftijd stijgen (Ministerie VWS, 2018). Waarschijnlijk leidt dit ertoe dat het percentage verhuisbewegingen langer laag blijft. De conclusie die daaraan verbonden kan worden, is dat mensen die nu in een eengezinswoning wonen, daar langer blijven wonen. Ondanks dat er in veel gevallen sprake zal zijn van een klein huishouden van één of twee personen. Er lijkt geen verband te zijn met het uit huis gaan van kinderen. Het ‘ontstaan’ van eenoudergezinnen en daarmee gepaard gaande verhuizingen doet vermoeden dat het percentage verhuizingen onder andere huishoudens nog lager ligt. Figuur 4.6 toont de verdeling van huisvesting naar type huishouden in 2018 (Lijzenga et al, 2019). Het merendeel van de gezinnen woont in eengezinswoningen, maar dit geldt tevens voor veel ouderen en overige huishoudens van boven de 25 jaar die (nog) geen kinderen in huis hebben.

Huisvesting naar type huishouden en woning, 2018

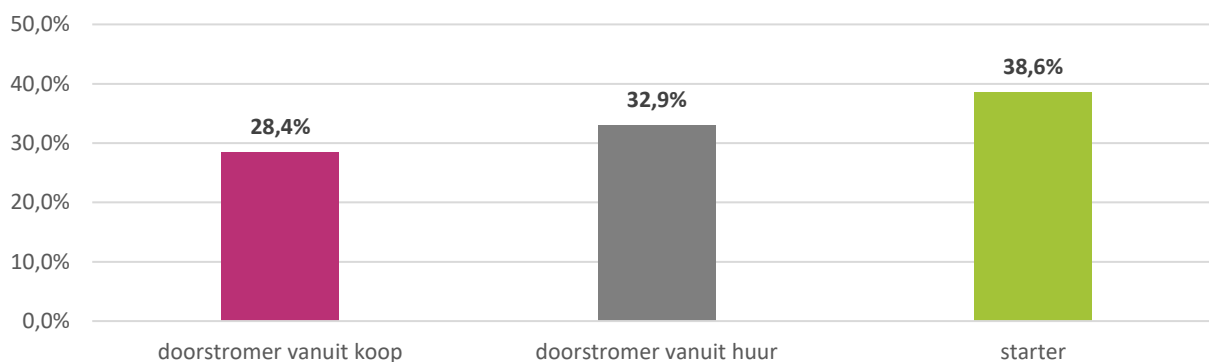


Figuur 4.6: Huisvesting naar type huishouden en woning, 2018 (Bron: WoON, 2019) [bewerkt door auteur]

Op basis van bovenstaande Figuur 2.6 in combinatie met de bevolkingsprognose uit Figuur 4.2 en de verhuisc Bewegingen uit Figuur 4.5 blijkt dat er ondanks een gebrek aan groei in de groep 25-65 jaar, waarschijnlijk een significante vraag naar eengezinswoningen blijft bestaan. De huidige bewoners van eengezinswoningen zijn al niet geneigd vaak te verhuizen, maar door overheidsbeleid en een stijgende levensverwachting en vitaliteit, is er weinig reden om te verhuizen.

Starters vormen op de woningmarkt 38,6% van de totale verhuizingen (Figuur 4.7). Dit cijfer zet de piek in verhuisc Bewegingen in Figuur 4.5 in perspectief. De daling die na de piek ontstaat is zo groot, dat er in de wooncarrière van een Nederlander relatief weinig keuzes/opties zijn wanneer je eenmaal je eerste stap(pen) gezet hebt. Dat starters actiever zijn op de woningmarkt dan ouderen wordt in de literatuur over mobiliteit op de woningmarkt breed onderschreven (De Jong et al, 2012; Tatsiramos, 2006; Walters, 2000) en laat duidelijk zien dat het een uitdaging zal zijn om te focussen op doorstroming van ouderen.

Verhuizingen naar vorige positie op de woningmarkt (2017-2018)



Figuur 4.7: Verhuizingen naar vorige positie op de woningmarkt 2017-2018 (Citavista, 2018)

Twee-derde deel van alle woningen in Nederland is een eengezinswoning. Bij de toename van de woningvoorraad is de verhouding, mede door een groot aantal transformaties, anders. Tussen 2016

en 2020 was circa 50% van alle toename toe te schrijven aan appartementen (Datawonen, 2022a). In grote steden als Amsterdam worden nagenoeg alleen maar appartementen gebouwd, in de hele metropoolregio Amsterdam wordt naar verwachting 82% van alle nieuwe woningen een appartement in de periode 2021-2025 (RIGO Research en Advies, 2021). Deze regio omvat naast Amsterdam onder andere Almere, Lelystad, de Zaanstreek, het Gooi en Haarlemmermeer. Dit zijn gebieden met een minder hoge mate van verdichting.

Landelijk is er een voorzichtige trend richting meer appartementen, van 34% van de woningvoorraad in 2012 naar 36% in 2020. Dit komt voornamelijk voor rekening van de categorie overige huurwoningen, die in deze periode met 45,8% toenam (Datawonen, 2022b) en daarmee verantwoordelijk is voor 45,2% van de totale toename in de woningvoorraad. Dit betreft niet enkel nieuwbouw, maar ook wijzigingen in het segment door verkoop door een woningcorporatie of van eigen gebruik naar verhuur. Gesaldeerd vormen meergezinswoningen 59,6% van de totale toename in de woningvoorraad tussen 2012 en 2020 (Datawonen, 2022b).

Richting de toekomst lijkt binnenstedelijke (her)ontwikkeling een steeds grotere rol te vervullen bij het realiseren van nieuwbouwwoningen. Grond is in Nederland schaars en wijziging van ruimtegebruik is in veel gevallen een dilemma. Wonen, werken, landbouw, natuur en infrastructuur strijden om de beperkte ruimte die er is. Duurzaamheid en in het bijzonder het terugdringen van de uitstoot van enkele vervuilende stoffen/gassen speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke ordening. De rol van appartementen in nieuwbouw zal naar verwachting toenemen. Een groot deel van de plancapaciteit in Nederland is nog niet hard en het type woningen kan nog in een vrij laat stadium bijgesteld worden. Daardoor kan de verhouding eengezinswoningen en appartementen nog wijzigen in de toekomst.

Wanneer je de aanname doet dat een starter vaak tussen de 20 en 30 jaar oud is wanneer de starter voor het eerst vanuit het ouderlijk huis of studentenhuis een zelfstandige woning betreft, verhuist volgens de cijfers van het CBS (2020) circa 15-20% per jaar in de jaren daarna. Door tegelijkertijd te focussen op starterswoningen, en de woonduur van ouderen in de eigen woning te verlengen, wordt een volgend probleem over het hoofd gezien. De groep die op dit moment een starterswoning betreft, zoekt over 5 tot 10 jaar een eengezinswoning of ruimer appartement om gezinsuitbreiding of andere stap mogelijk te maken. Maar komt die woning vrij? Doorstroming op de woningmarkt wordt met bouwen aan de 'onderkant' van de woningmarkt niet opgelost, maar vooruitgeschoven.

4.3 Woonwensen

In de zoektocht naar een woningmarkt in balans, met mogelijkheden voor woningzoekenden om een woning te vinden die zoveel mogelijk voldoet aan de woonwensen, wordt op regelmatige basis onderzoek gedaan naar de woonwensen en wordt beleid gemaakt. WoON is het landelijke woononderzoek dat iedere drie jaar wordt gehouden en ABF Research maakt jaarlijks het Socrates model om op basis van uitgangspunten voor de woningmarkt de belangrijkste uitkomsten aan de hand van scenario's inzichtelijk te maken.

Woonwensen zijn een voorbeeld van stated preference, terwijl de daadwerkelijke verhuisbewegingen onder de revealed preferences vallen (De Jong et al, 2012). Tussen beide kan een groot verschil zitten. Uit WoON 2018 blijkt bijvoorbeeld dat een groot deel van de mensen die een huurwoning zoeken, bij voorkeur een lage huur wil, tot bijna 80% (Lijzenga et al, 2019). Opvallend daarin is dat onder hoge inkomens tot 2x modaal 55% een woning onder de liberalisatiegrens wil

huren en 38% van de hoge inkomens vanaf 2x modaal. Dit zijn groepen waar de sociale sector niet voor gebouwd wordt en die op basis van inkomenseisen niet in aanmerking komen voor dit type woningen. De data wordt daardoor enerzijds vervuild, anderzijds geeft dit een zeer goed beeld van stated versus revealed preference. Lage woonlasten zijn voor veel mensen belangrijk, waardoor iemand met een hoger inkomen goedkoper zal huren/kopen indien de kans zich voordoet en de gewenste kwaliteit voldoende is. Het is de kunst om uit te vinden waar mensen tevreden mee zijn, ondanks dat het wellicht niet volledig aan het wensenpakket voldoet. Op de woningmarkt maakt het wel of niet inspelen op woonwensen een groot verschil in ruimtegebruik, bouwkosten, vereiste voorzieningen, etc. Tegelijkertijd kan onvoldoende inspelen op woonwensen leiden tot meer verhuismogelijkheden, dalende tevredenheid en mogelijk heeft het ook invloed op gezondheid en welzijn in het algemeen. Buitelaar (2020) heeft de revealed preference onderzocht door te kijken naar prijsverschillen tussen appartementen en eengezinswoningen. De analyse corrigeert voor onder andere oppervlakte en locatie om tot een verschil in betalingsbereidheid van 18% te komen in het voordeel van appartementen. Ondanks dat volgens De Zeeuw (2019) juist meer vraag is naar eengezinswoningen wanneer je focust op de woonwensen die naar voren komen uit WoON 2018.

Buitelaar en De Zeeuw richten hun aandacht elk op een andere oplossing, maar het startpunt en eindpunt komt sterk overeen. De bevolking groeit met name in de vorm van eenpersoonshuishoudens en op basis van woonwensen hebben veel verhuismogelijkheden de wens om in een eengezinswoning te wonen.

Duidelijke verschillen ontstaan door de interpretatie van woonwensen en de besliste verhuismogelijkheid. Enerzijds wil slechts 2% van de 65-plussers beslist binnen 2 jaar verhuizen, anderzijds zoekt bijna 70% een appartement in het geval ze gaan verhuizen (Zeeuw & Keers, 2019). Dit blijkt tevens uit een onderzoek van AM naar woonwensen van vitale ouderen, waarin twee op de drie aangeeft een appartement te zoeken (AM, 2021). Uit onderzoek van Bureauvijftig (2021) blijkt dat een groot deel van de 50-plussers nooit meer verwacht te verhuizen (50-60%) en dat een belangrijke reden naast tevredenheid over de eigen woning, de gehechtheid aan de woonomgeving een belangrijke rol speelt. Binnenstedelijk zijn er echter weinig mogelijkheden om kleinere woningen en/of appartementen voor ouderen te realiseren die ook nog eens betaalbaar zijn.

Een interessant onderdeel in de analyse van De Zeeuw (2019) is dat uit de woonwensen blijkt dat voor veel mensen een (half)vrijstaande woning als onbereikbaar/onbetaalbaar wordt gezien en deze daarom minder populair zijn. Uit die analyse blijkt dat woonwensen gevoelig kunnen zijn voor wat er haalbaar is voor een huishouden. Buitelaar (2020) richt zich met name op de prijsvorming en uit zijn analyse komt naar voren dat er een hogere betalingsbereidheid is voor appartementen, waarbij de meest logische verklaring zou zijn dat er op dit moment onvoldoende aanbod is van appartementen.

4.3.1 Starters en ouderen

Starters zijn een brede doelgroep binnen de woningmarkt. De vertreksituatie is veelal een studentenkamer, appartement of vanuit het ouderlijk huis. Ouderen wonen juist veel in eengezinswoningen en verhuizen weinig. Volgens de literatuur daalt de verhuismogelijkheid juist naarmate mensen ouder worden (Abramsson & Andersson, 2016), tot ze 85+ zijn en wegens gezondheidsredenen moeten verhuizen. De Zeeuw (2019) geeft aan dat slechts 2% een directe verhuismogelijkheid heeft, dit blijkt ook uit cijfers van het CBS (2020). Een gebrek aan verhuismogelijkheden en praktische bezwaren tegen verhuizen (gehecht aan bestaande woning, opzien tegen verhuizen) leiden tot een lage mobiliteit onder ouderen.

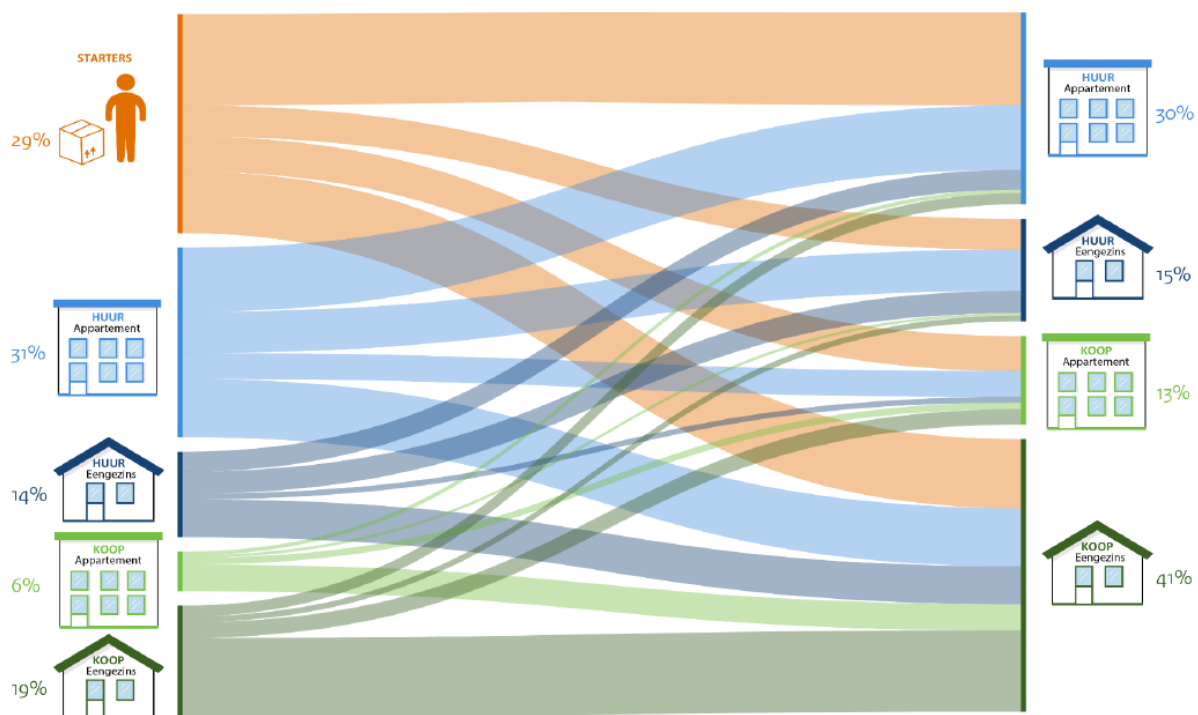
Starters zijn juist zeer actief en vormen bijna 40% van de verhuizingen. Op de koopwoningmarkt zoekt de starter veelal een betaalbare koopwoning. Starters worden daarin veelal gestuurd door beperkt inkomen en kapitaal. Uit de startersmonitor (2022) blijkt dat:

- 78% van de starters het een ongunstig moment vindt om een huis te kopen/huren
- 59% van de starters zijn/haar budget naar boven heeft bijgesteld tijdens de zoektocht naar een woning
- 49% al minimaal een jaar op zoek is

Starters in de monitor zijn tussen de 17 en 45 jaar, maar het merendeel is tussen de 21 en 35 jaar oud. Vanaf de categorie 26-30 jaar zoekt het merendeel een koopwoning, maar ook onder de groep 21-25 jaar zoekt 48% van de respondenten een koopwoning. Gelet op inkomen, zoekt al meer dan 57% van de respondenten met een inkomen tussen 20.000 euro en 30.000 euro een koopwoning. Vanaf 40.000 euro per jaar is dat meer dan 83%, oplopend tot circa 100% bij de hogere inkomens.

Starters zoeken met name een appartement, rijwoning of vrijstaande woning. 88% van de respondenten heeft een verhuiscens bij de startersmonitor. 75% van de respondenten zoekt een stedelijke woonlocatie en de overige 25% zoekt een landelijke of dorpse woonlocatie.

Tegenover de starters staat een groep van bijna 50% van de totale woningzoekenden die een relatief dure woning zoeken (Lijzenga et al, 2019). Bijna 50% van alle beslist verhuisceneigden in WoON 2018 geeft aan een eengezins-koopwoning te zoeken.



Figuur 4.8: Verhuiscens van beslist verhuisceneigden (WoON 2018)

Op basis van bovenstaande Figuur 4.8 is er meer vraag naar appartementen onder verhuisceneigden dan dat er op dit moment woningen binnen woningvoorraad zijn.

4.3.2. Locatie

Locatie is een van de belangrijkste onderdelen bij het kiezen van een nieuwe woning. Locatie, locatie, locatie is een van de meest gehoorde uitspraken als het over vastgoed gaat. Visser en Van Dam (2006) concluderen dat “Naast woningkenmerken, zoals grootte en ouderdom van de woning, heeft de kwaliteit van de woonomgeving een belangrijke invloed op de prijs van koopwoningen. Vooral in de stad, maar ook op het platteland, bepaalt de woonomgeving voor meer dan de helft de prijs per vierkante meter”. Sociale kenmerken als status van de buurt, maar ook functionele kenmerken zoals bereikbaarheid en werkgelegenheid zijn van groot belang (Visser & Van Dam, 2006). Die laatste twee kunnen ook op een meer regionaal of zelfs landelijk niveau de prijs beïnvloeden, terwijl de status van de buurt juist een lokaal kenmerk is dat locatievoorkeuren beïnvloedt. Uit onderzoeken van WoningbouwersNL (2021, 2022) komt sterk naar voren dat een groot deel van de woningzoekenden een groenstedelijke of landelijke omgeving zoekt en er meer vraag is naar grondgebonden woningen dan er beschikbaar komt op basis van nieuwbouwplannen (Figuur 4.9).

	Huidig planaanbod	14 grootschalige projecten	Totaal aanbod	Woningvraag
Type woning *				
Appartement	65%	77%	67%	46%
Grondgebonden	35%	23%	33%	54%
Type locatie **				
Binnenstedelijke	79%	100%	83%	51%
Groene gebieden	21%	0%	17%	49%

* De verdeling naar type woning in het huidige planaanbod is gemaakt op basis van verhoudingen binnen de plannen in de 'Nieuwe Kaart van Nederland'.

** De verdeling van het huidige planaanbod naar type locatie is gemaakt op basis van de verhoudingen zoals gerapporteerd in de inventarisatie van ABF uit november 2020. Bij de 14 grootschalige gebieden is aangenomen dat het volledige aanbod binnenstedelijk wordt gerealiseerd.

Figuur 4.9: Woonwensen versus nieuwbouwplannen (WoningbouwersNL, 2022) [bewerkt door auteur]

Woningbouwplannen liggen voornamelijk in meer stedelijk gebied, waardoor op het gebied van locatie een confrontatie lijkt te bestaan tussen woonwensen en ruimtelijke ordening. Vanuit de ruimtelijke ordening wordt een afweging gemaakt tussen gebruik voor wonen, commercieel, infrastructuur, natuur, recreatie, landbouw en overig ruimtegebruik. Meer ruraal bouwen kan invloed hebben op bijvoorbeeld de hoeveelheid autoverkeer, uitstoot of vraag naar voorzieningen buiten de stad. Doordat woningzoekenden uiteindelijk een keuze moeten maken uit de woningen die beschikbaar komen op de markt, zal een afwijking van de woonwensen zich eerder kunnen vertalen in een verschil in prijsvorming dan een aanpassing van het woningaanbod. Doordat aanbod grotendeels door beleid gestuurd wordt, hebben woningzoekenden weinig directe invloed op het aanbod dat beschikbaar komt. Wanneer de markt goed werkt en het beleid aansluit op de vraag zou het wel kunnen zijn dat er meer eengezinswoningen in groenstedelijke en landelijke omgevingen kunnen komen doordat de prijsstijgingen zich vertalen in wijzigend beleid. Een belangrijke kanttekening is wel dat veel mensen wel binnen afzienbare afstand van werk en voorzieningen willen wonen (Visser & Van Dam, 2006), waardoor het begrip ruraal eerder geïnterpreteerd kan worden als in een groene woonomgeving nabij stedelijk gebied. Dit maakt het lastiger haalbaar om dit type woning op grote schaal te realiseren.

BureauVijftig (2021) heeft een onderzoek uitgevoerd naar de woonwensen van ouderen van boven de 50. In dit onderzoek is gevraagd naar belangrijke kenmerken van de woonomgeving in geval van

verhuizen naar een nieuwe woning. De nabijheid van winkels scoort daarin het hoogste, 56% van alle deelnemers noemt dit als belangrijk kenmerk.

Van belang voor een prettige woonomgeving	
56%	Nabijheid van winkels
46%	Omgeving die veilig voelt
41%	Dichtbij zorgorganisatie
37%	Binnen eigen buurt/wijk
36%	Parkeerplaats voor de deur

Figuur 4.10: Belangrijke kenmerken van een nieuwe woonomgeving (BureauVijftig, 2021) [bewerkt door auteur]

4.3.3 Toenemende mutatiegraad

Woonwensen van woningzoekenden komen in de praktijk een gebrek aan beschikbare woningen tegen. Dit leidt ertoe dat woonwensen veel kunnen verschillen van de uiteindelijke woning waar iemand komt wonen. Illustratief is het onderzoek dat makelaar Brecheisen (2022) in Utrecht uitvoert, waarin de serieuze zoekers worden geanalyseerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat woningzoekenden over het algemeen meer kamers en vierkante meters zoeken voor het geld dat ze uit willen geven, maar dat in de praktijk woningen die verkocht worden kleiner zijn en minder kamers hebben dan de voorkeur van de woningzoekenden. Zo zoeken mensen vooral appartementen tussen de 75 en 100 m², maar worden deze relatief weinig verkocht. Appartementen tussen de 250.000 en 450.000 euro zijn het meest gewild, maar voor dat geld kan je in Utrecht moeilijk een appartement vinden van tussen de 75 en 100 m², waardoor mensen veelal bij kleinere appartementen uitkomen.

Een toename in de mutatiegraad kan ertoe leiden dat er meer ‘gewenste’ woningen vrijkomen. Het is een bekend probleem en bestaat in de breedte van de woningmarkt, zowel geografisch als type woningen. Een deel van de oplossing wordt gezocht bij verhuisbereidheid van ouderen. Wanneer ouderen meer verhuizen, zou dit moeten leiden tot een toenemende beschikbaarheid van eengezinswoningen. Uit WoON 2018 komt naar voren dat een deel van de woningzoekenden niet verhuist omdat ze geen geschikte woning kunnen vinden. Het percentage verhuiscandidate is circa 4% en wijkt niet veel af van de mutatiegraad onder Nederlanders tussen de 60 en 80 jaar oud. Volgens de uitkomsten van WoON 2018 zou nog eens 2% geneigd zijn om te verhuizen, maar geen geschikte woning kunnen vinden. In WoON 2018 is tevens onderzocht wat voor type woningen 65-plussers achterlaten en waar ze naartoe verhuizen. In die mutatie zit een verschuiving van 44% van eengezinswoningen naar appartementen. Dit betekent dat er relatief veel eengezinswoningen vrijkomen wanneer ouderen een geschikte nieuwe woning kunnen vinden. Op basis van 2% meer verhuizingen en de verschuiving van 44% leidt dit tot circa 20.000 extra eengezinswoningen die vrijkomen per jaar voor jongere mensen.

20.000 eengezinswoningen staat gelijk aan circa 50%-70% (Rijksoverheid, 2018) van het aantal nieuwbouweengezinswoningen per jaar van de afgelopen jaren. In vergelijking tot het totale aantal verhuizingen gaat het om circa 4% van de totale verhuizingen per jaar (Rijksoverheid, 2018). Een beperkt percentage, maar vanuit de gedachte dat 20.000 huishoudens anders mogelijk niet zouden verhuizen en een totaal van 200.000 woningen in 10 jaar, leidt wel tot een verschil op de woningmarkt. Het is bovenal interessant vanuit het perspectief dat de ‘juiste’ woningen beschikbaar moeten komen om balans op de woningmarkt te krijgen. Extra verduurzaming kan een bijkomend voordeel zijn. Ouderen verduurzamen minder en bij mutatie kan een huis eenvoudiger verduurzaamd worden. Nieuwe hypotheek gericht op duurzaamheid dragen daaraan bij.

Uit onderstaande Figuur 4.11 blijkt dat er in 2020 bijna 60% van alle eengezinswoningen bewoond werden door mensen zonder thuiswonende kinderen en dat bijna 50% van alle eengezinswoningen bewoond wordt door alleenstaanden of ouderen boven de 55 zonder thuiswonende kinderen. Wanneer het zou lukken de mutatiegraad te doen stijgen in deze categorieën en mensen te verleiden een woning te bewonen die beter past bij de omvang van hun huishouden, zou dit een significant effect hebben op de vraag naar woonruimte.

Eengezinswoningen in Nederland - Huishoudens								
	Alleenstaanden		Paar zonder kind		Paar met kind		Eenoudergezin	
17-24 jaar	51.000	16%	15.000	32%	4.000	66%	3.000	42%
25-34 jaar	142.000	25%	162.000	53%	210.000	83%	35.000	51%
35-44 jaar	119.000	36%	88.000	69%	528.000	89%	90.000	62%
45-54 jaar	183.000	48%	157.000	82%	660.000	93%	152.000	73%
55-64 jaar	246.000	53%	456.000	88%	342.000	93%	72.000	70%
65-74 jaar	257.000	55%	549.000	82%	61.000	85%	21.000	73%
75+	286.000	49%	290.000	71%	15.000	83%	19.000	72%
Totaal	1.284.000	42%	1.717.000	76%	1.820.000	90%	392.000	67%

Figuur 4.11: Eengezinswoningen in Nederland 2020 (Boon & Meurs, 2021) [bewerkt door auteur]

Het merendeel van de verhuisgeneigde mensen in het WoON 2018 onderzoek geven aan in hetzelfde woonmilieu te zoeken (stedelijker wonen, gelijk, minder stedelijk wonen) (Lijzenga, Gijsbers, Poelen, & Tiekstra, 2019). Naast het WoON-onderzoek, dat iedere drie jaar wordt uitgevoerd, wordt er relatief weinig onderzoek gedaan naar woonwensen buiten starters en ouderen. Onderzoek naar het verschil tussen stated en revealed preference is tevens beperkt. De Zeeuw & Keers (2020) en het EIB (Boon & Meurs, 2021) focussen sterk op de resultaten uit het WoON 2018. Lastig daarin is dat revealed preferences op de woningmarkt sterk af kunnen wijken van stated preferences. Recent onderzoek van RIGO Research en Advies in opdracht van WoningbouwersNL (2022) laat zien dat woningzoekende bij voorkeur een goedkope woning met veel vierkante meters en met een eigen tuin de voorkeur geven. Voor bestaande woningen kan dit nog enigszins aansluiten, maar met name voor nieuwbouw zijn woonwensen lastig te vertalen naar projectontwikkeling door het verschil tussen stated en revealed preferences en de haalbaarheid van het voldoen aan woonwensen.

4.4 Woningbouwplannen versus vraag(ontwikkeling)

Hoe verhouden woningbouwplannen en nieuwbouwwontwikkelingen zich tot de verhoudingen tussen demografische ontwikkelingen, de woningvoorraad en woonwensen?

Met het ontbreken van een ministerie voor wonen tussen 2010 en 2022 is er een periode van 12 jaar geweest zonder landelijke sturing. Deze periode is nu ten einde, maar met welke achterstand wordt er nu begonnen aan een landelijke opgave? Uit hoofdstuk 2 is een aantal duidelijke conclusies naar voren gekomen. De bevolking groeit, de samenstelling verandert, de woningvoorraad is weinig elastisch en de bewoners verhuizen weinig, hebben uiteenlopende woonwensen en zijn gedeeltelijk afhankelijk van inkomen, beleid en mogelijkheden die nog gerealiseerd moeten worden.

Veel woningbouwplannen betreffen voornamelijk een reservering op papier en het type woningen staat nog niet vast. Er is dus tijd om te bepalen wat voor type woning bij kan dragen aan een toekomstige balans op de woningmarkt. Follow the Money (Tokmetzis, Doodeman, & Saar, 2022) schreef een interessant artikel waarin verschillen tussen regio's met betrekking tot harde en zachte plannen uiteengezet wordt. Ook wordt er verwezen naar de verhouding tussen eengezinswoningen en appartementen, al wordt dat onvoldoende onderbouwd. EIB (Boon & Meurs, 2021) en De Zeeuw

& Keers (2019) richten zich ook beiden op de plancapaciteit en koppelen dit aan de kwalitatieve woningvraag nu en in de toekomst. De consensus uit deze bronnen is dat er een gebrek aan harde plancapaciteit is om te kunnen garanderen dat er voldoende gebouwd wordt om aan de vraag te voldoen. Het aantal plannen dat faalt, krimpt of uitgesteld wordt is groot en bij binnenstedelijk bouwen lijken de faalkansen groter. Uit onderzoek van ABF Research (2021) blijkt dat er in 2021 een woningtekort was van circa 280.000 woningen en dat wanneer we circa 900.000 woningen bouwen, het woningtekort slechts teruggebracht zal zijn tot circa 218.000 woningen. Onderstaande figuur 4.12 toont de verdeling per provincie van het huidige tekort, de woningbehoefte, opgave en verwachte tekort in 2031.

Provincie	Raming woningtekort		Toename woningbehoefte			Opgave 2021 t/m 2030			Raming woningtekort	
	2021		2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	Totaal	Bruto nieuwbouw*	Raming sloop*	Netto uitbreiding	2031	
Groningen	6.200	2,2%	7.600	2.600	10.200	16.500	4.500	12.000	5.400	1,8%
Friesland	4.400	1,4%	8.200	4.300	12.500	15.300	4.500	10.800	6.000	1,9%
Drenthe	4.200	1,9%	4.600	2.700	7.300	9.900	3.000	6.900	4.700	2,0%
Overijssel	11.700	2,3%	19.000	13.000	32.000	41.600	7.100	34.500	9.800	1,8%
Flevoland	9.400	5,4%	16.200	14.800	31.000	35.400	800	34.600	6.500	3,1%
Gelderland	34.900	3,8%	44.100	32.900	77.000	94.900	10.000	84.900	28.300	2,8%
Utrecht	26.600	4,5%	39.200	37.300	76.500	92.700	7.400	85.300	19.300	2,9%
Noord-Holland	65.000	4,8%	86.400	71.000	157.400	199.800	23.900	175.900	50.400	3,3%
Zuid-Holland	67.600	4,0%	96.500	81.900	178.400	230.200	36.900	193.300	56.700	3,0%
Zeeland	-	0,0%	3.700	1.400	5.100	7.100	2.600	4.500	800	0,4%
Noord-Brabant	40.500	3,5%	59.100	44.300	103.400	130.600	11.200	119.400	26.700	2,1%
Limburg	8.800	1,6%	6.100	-1.400	4.700	18.400	5.900	12.500	3.800	0,7%
Nederland	279.300	3,5%	390.700	304.800	695.500	892.400	117.800	774.600	218.400	2,5%

* Nieuwbouw is inclusief transformatie en splitsingen ; Sloop is inclusief functieverandering en samenvoeging van woningen

Figuur 4.12: Woningtekort in Nederland (ABF Research, 2021) [bewerkt door auteur]

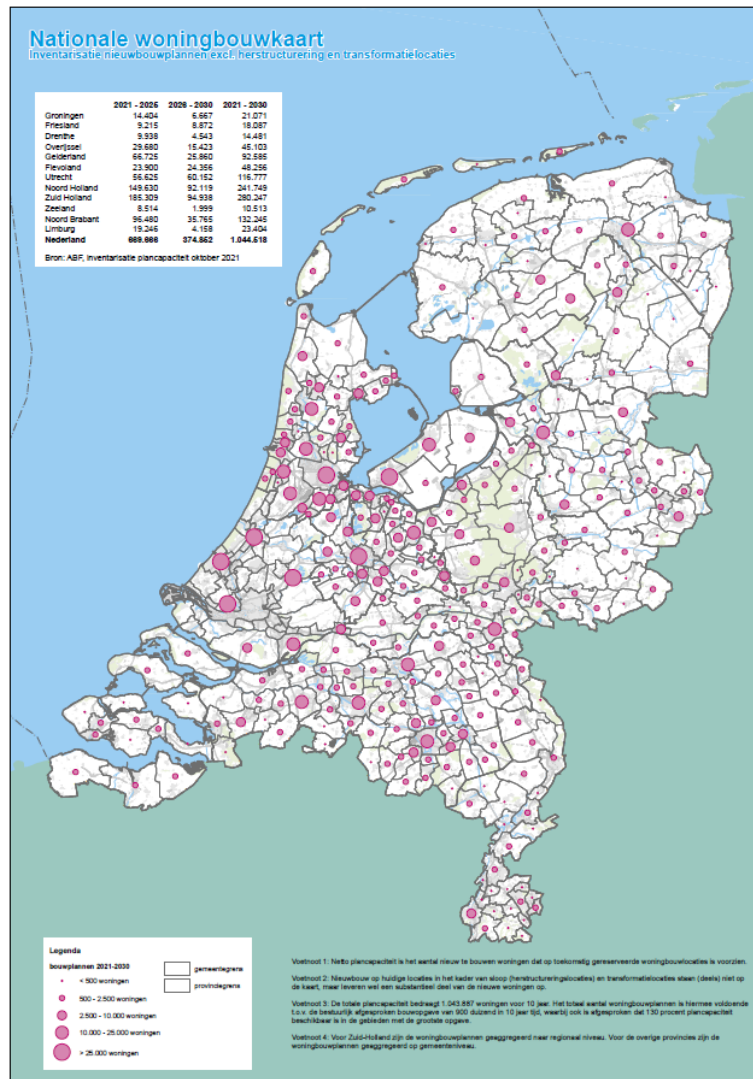
Onenigheid is er met name over de keuze hoe je plancapaciteit in kunt vullen. Binnenstedelijk versus buiten stedelijk, eengezinswoningen versus appartementen. Betaalbare woningen of woningen die voldoen aan de wensen qua oppervlakte, buitenruimte en locatie?

In maart 2022 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een rapport over Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening gepubliceerd, genaamd het Programma Woningbouw voor de periode 2022-2026. De focus daarin ligt op het versterken van de regio, versnellen van procedures en het bouwproces en het toepassen van grootschalige woningbouw om het woningtekort terug te dringen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022). De doelstellingen zijn duidelijk: 900.000 woningen realiseren tot en met 2030 door de productie op te voeren naar 100.000 woningen per jaar, waarvan twee-derde deel betaalbaar (zowel huur als koop). Voor de kwalitatieve component is in dit rapport aandacht. Er wordt verwezen naar passende woningen en een focus op doelgroepen die behoefte hebben aan passende woningen, maar deze niet kunnen vinden. De overheid doet nader onderzoek naar woonvoorkeuren van verschillende doelgroepen en de mate van betaalbaarheid in samenhang met het programma “wonen en ouderen”. De overheid signaleert tevens dat de verhuisbereidheid onder ouderen laag is en een kleine stijging in verhuisbewegingen een grote bijdrage kan leveren aan de doorstroming op de woningmarkt. De kwalitatieve opgave (welke type woningen te bouwen) wordt nader onderzocht en bestaande analyses worden uitgebreid om gericht te kunnen sturen. Het voornemen is er om actief te gaan sturen op de woningdifferentiatie op lokaal niveau.

Uit analyses van onder meer ABF Research en Follow the Money blijkt dat op dit moment over een groot deel van de plancapaciteit niet bekend is welke woningtypen er gebouwd zullen worden.

Eenzijds maakt dit het inschatten van de passendheid van de plannen lastig, anderzijds maakt dit sturing richting realisatie eenvoudiger.

Per najaar 2021 hebben overheden woningbouwplannen voor 1.044.518 woningen, verspreid over heel Nederland. Daarvan betreft echter slechts 372.300 harde plannen, oftewel 36%. In veel gebieden is er een strijd om de ruimte gaande, doordat woningbouwplannen gelegen zijn in gebieden waar nu kantoren, bedrijfsruimten of winkels gevestigd zijn.



Figuur 4.13: Nationale woningbouwkaart

Een uitsplitsing naar eengezinswoningen of meergezinswoningen, kleine of grote woningen, groene of stedelijke woonomgeving is lastig te maken. Voor een gebied als Rijnburg, ten zuidwesten van Utrecht, lopen de plannen uiteen van 3.600 voornamelijk eengezinswoningen in een groen energielandschap, tot 30.000-40.000 woningen in een meer hoogstedelijke opzet met een mix van meergezinswoningen en eengezinswoningen.

Voornamelijk voor de metropoolregio Amsterdam is er een relatief nauwkeurige uiteenzetting van de plancapaciteit beschikbaar. Daaruit komt naar voren dat circa 82% van alle nieuwbouw uit meergezinswoningen zal bestaan (waarin Amsterdam veel invloed heeft op het totale percentage met een verwacht aandeel van 96% voor meergezinswoningen). 59% van alle geplande woningen

wordt sociale of middeldure huur/koop, al zijn de lokale verschillen groot (RIGO Research en Advies, 2021). Voor veel andere regio's is het detailniveau van de planvoorraad beperkt.

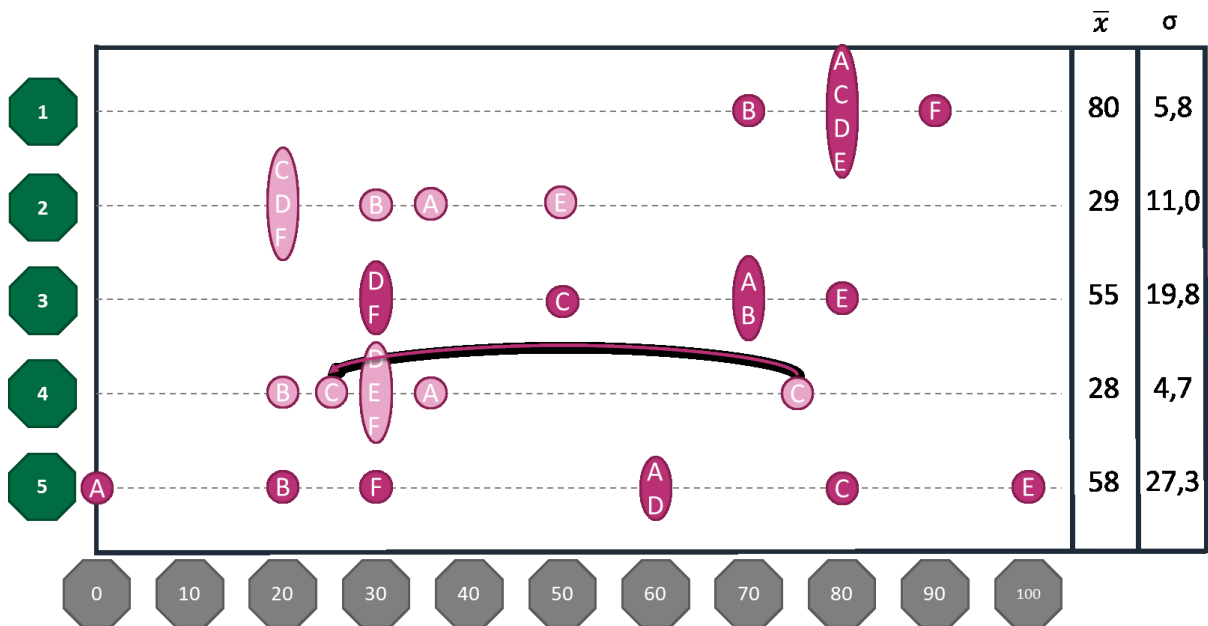
Of er sprake is van voldoende kennis op regionaal niveau over de kwalitatieve woningvraag van de toekomst is lastig te bepalen. De nadruk op betaalbare woningen komt wel sterk naar voren op regionaal niveau. Nagenoeg alle van de 50 grootste gemeenten hadden in 2021 afspraken gemaakt over het middenhuursegment (Capital Value, 2021). De focus op betaalbaarheid blijkt een rode draad in de discussie over het woningtekort. In het Programma Woningbouw (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022) wordt de betaalbaarheid in één zin gecombineerd met de gewenste kwaliteit en klimaatbestendigheid. De prijs is al bepaald, de ambities liggen hoog, alleen de locatie en de metrage van de te bouwen woning staat nog niet vast. Komt de kwalitatieve woningvraag dan voldoende aan bod? De bouwkosten die gepaard gaan met de gestelde ambities, in combinatie met de in het algemeen hoge ontwikkelkosten tot aan realisatie van een project, bepalen bij een vaste huur/koopgrens dat de Nederlander kleiner moet gaan wonen.

Met name wanneer je terugkomt op de vraag hoe je ouderen kunt bewegen om te verhuizen en de gedachte dat een stijgende verhuisbereidheid kan bijdragen aan doorstroming op de woningmarkt en daarmee een passende woning voor meer mensen, laten de plannen en doelstellingen vanuit het Programma Woningbouw een belangrijk onderdeel onderbelicht. De kwalitatieve woningvraag kan daarom niet bestaan uit het bouwen van nieuwbouw voor alle doelgroepen, maar wellicht juist voor specifieke doelgroepen om zo bestaande woningen vrij te maken voor anderen. In hoeverre de gemeentelijke en regionale plannen rekening houden met de toekomstige vraag op de woningmarkt is lastig in te schatten door onvoldoende openbaar beschikbare informatie.

5. Resultaten expert-panel

Deel 1 van het expert-panel bestond uit een enquête. Na het invullen van de enquête zijn alle expert-panelleden geïnterviewd. In de interviews konden de deelnemers aan het expert-panel hun antwoorden toelichten. Deze antwoorden zijn samengevat door visueel alle antwoorden te delen en de belangrijkste beweegredenen op te nemen in het overzicht met antwoorden. De expert-panelleden is daarna gevraagd of zij op basis van de antwoorden van de andere deelnemers nog aanpassingen wilden maken in hun beantwoording. In deze paragraaf worden de resultaten uit de enquête per deelonderwerp gepresenteerd en worden direct de wijzigingen van de deelnemers getoond.

5.1 Omvang woningen



Figuur 5.1: Antwoorden expert-panel op vragen 1-5

Per vraag staan in Figuur 5.1 de antwoorden van de panelleden, inclusief de wijziging in vraag 4 als gevolg van de reflectieronde van de Delphi-methode. Bij de vragen 1,2 en 4 lagen de antwoorden dicht bij elkaar getuige de relatief kleine standaarddeviatie en de afstand tot 50 getuigt van een duidelijke richting in de beantwoording van de vraag. Bij alle figuren (5.1 t/m 5.7) kan onderstaande legenda gebruikt worden om de antwoorden te interpreteren. Per vraag hebben alle deelnemers aan het expert-panel een antwoord gegeven. De volledige lijst met vragen en antwoorden is bijgevoegd in Annex 1.

Legenda	
	vraag
	score
	Antwoord panellid

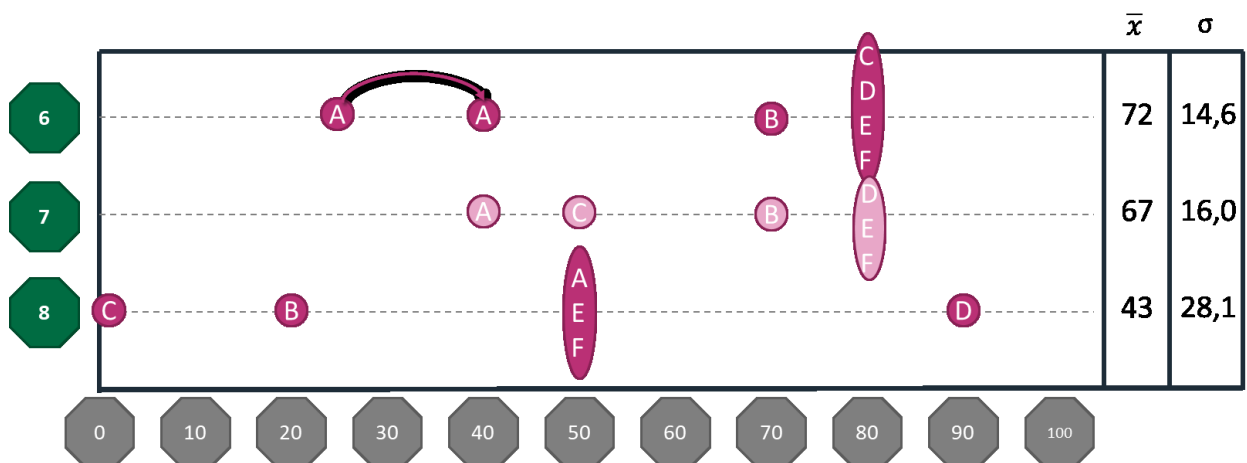
De vragen 1,2 en 4 hebben allemaal betrekking op het bouwen van kleine woningen versus een alternatief. In vraag 1 gaat het om de vraag of kleine woningen gebouwd moeten worden voor het stijgende aantal eenpersoonshuishoudens. In vraag 2 is het expert-panel gevraagd naar de kleine woning ten opzichte van het bouwen van grotere woningen om verhuisbewegingen te stimuleren. In

vraag 4 wordt de kleine woning afgezet tegen de middelgrote woning. Bij alle drie de vragen kiest het panel voor de kleine woning. De standaarddeviatie is klein, zeker met het oog op de wijze van beantwoording door de deelnemers. De meeste deelnemer beantwoordden de vragen met een nauwkeurigheid van 10 punten, in enkele gevallen met 5 punten. Daardoor is een standaarddeviatie <10 nagenoeg gelijk aan maximaal één waarderingsmaat verschil. Door een wijziging in de beantwoording van vraag 4 ging de standaarddeviatie van 17,7 naar 4,7.

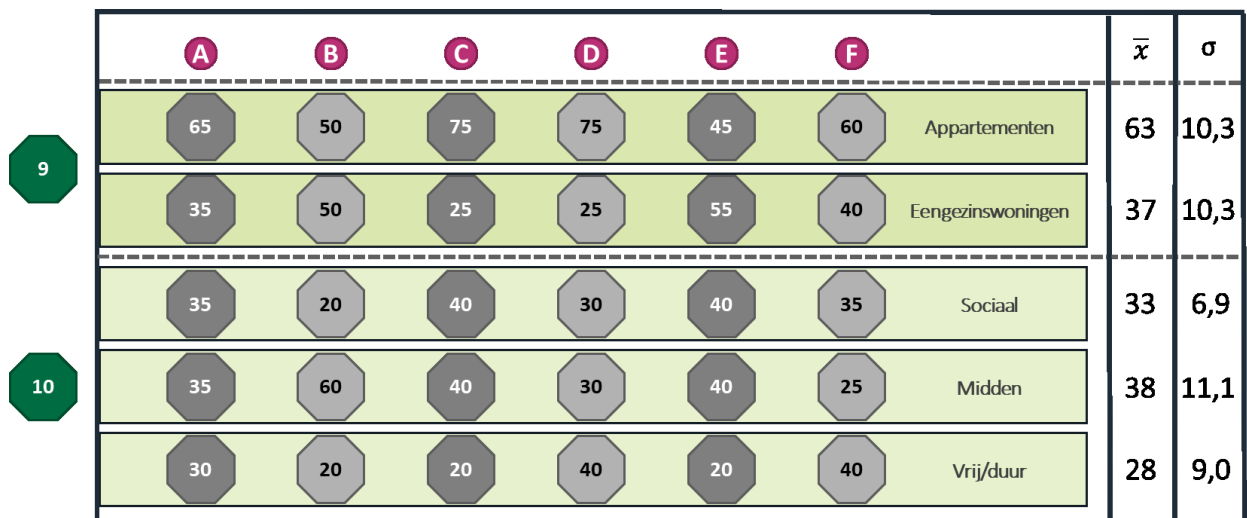
Er is meer onenigheid over betaalbaarheid in relatie tot kleiner bouwen. Een deel van de deelnemers ziet een verband tussen kleiner bouwen en het goedkoper worden van woningen, de anderen zien meer verband met prijsinelasticiteit, waardoor woningen beperkt goedkoper zouden worden wanneer kleiner gebouwd wordt (vraag 3). Dit geldt tevens voor het levensonderhoud. Wordt dit goedkoper door kleiner te bouwen? De meningen zijn daarin sterk verdeeld en in de interviews komen de onderbouwingen naar voren (vraag 5). De standaarddeviatie is hoog bij deze vragen en de gemiddeldes hangen rond het midden door de sterke verdeeldheid.

5.2 Type woningen

De volgende set met vragen voor het expert-panel heeft als gemene deler het type woningen en de segmentering. De antwoorden in dit onderdeel verschillen meer, getuige de hogere standaarddeviatie bij de vragen.



Figuur 5.2a: Antwoorden expert-panel op vraag 6-8



Figuur 5.2b: Antwoorden expert-panel op vraag 9-10

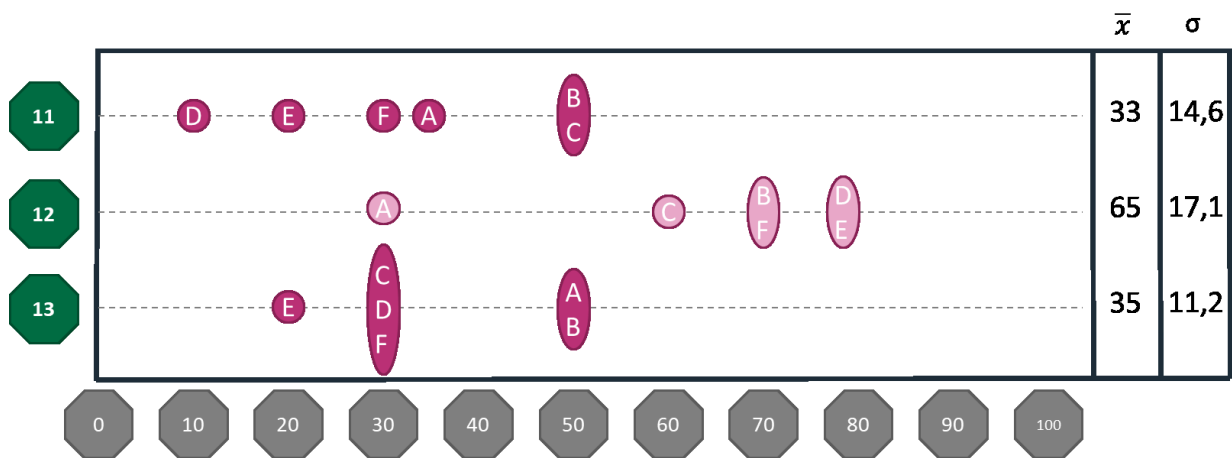
Appartementen om de doorstroming van ouderen te bevorderen, krijgen sterk de voorkeur boven eengezinswoningen voor starters om op de lange termijn meer balans te brengen op de woningmarkt en het woningtekort op te lossen (vraag 6). Bij vraag 6 heeft één wijziging plaatsgevonden naar aanleiding van de reflectiemogelijkheid voor de deelnemers. Dit heeft geleid tot een afname van de standaarddeviatie, maar door het grote verschil met één panellid geeft de standaarddeviatie het beeld van een meer verdeeld panel.

Voor ouderen die nu in eengezinswoning wonen, is een kleiner appartement (<75 m²) volgens het merendeel van de deelnemers een goede oplossing. Het effect van subsidies vinden de deelnemers lastig in te schatten door onvoldoende kennis over het vraagstuk. De deelnemers zijn verdeeld op dit onderwerp (vraag 8).

Wat moet er dan gebouwd worden? Gemiddeld 63% appartementen en 37% eengezinswoningen (vraag 9). En de betaalbaarheid? 33% sociaal, 38% middelduur en 28% (vraag 10). De positie van sociale woningbouw staat redelijk vast met een standaarddeviatie van 6,9.

5.3 Woonwensen

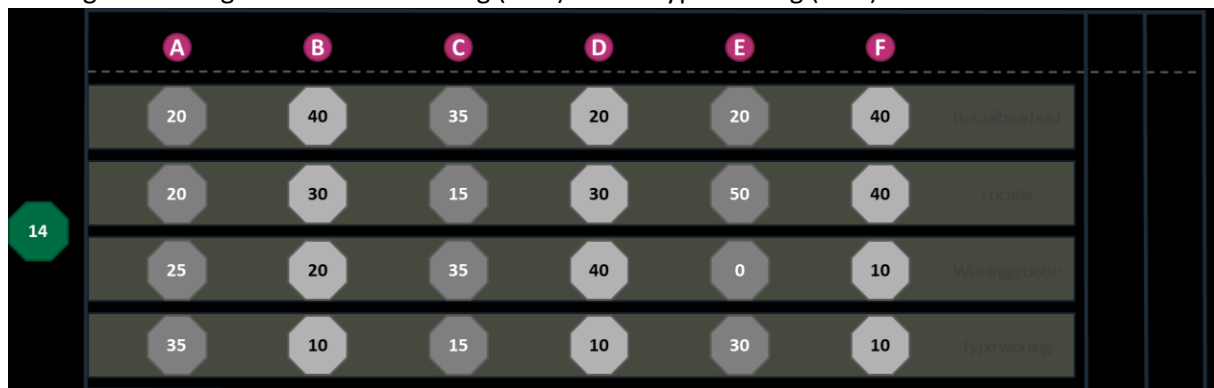
Woonwensen worden vaak aangehaald als belangrijke factor bij het ontwikkelen van nieuwe woningen. De deelnemers zien belang in woonwensen, maar in grote lijnen zijn demografische ontwikkelingen belangrijker bij het maken van keuzes op een groter schaalniveau (vraag 11). Bij het verleiden van ouderen zijn woonwensen juist des te belangrijker om ouderen te laten doorstromen naar een volgende woning (vraag 12). In relatie tot de ruimtelijke ordening komen woonwensen wel weer op de tweede plek voor de meeste deelnemers (vraag 13).



Figuur 5.3: Antwoorden expert-panel op vraag 11-13

5.4 Wegen van belangen

Welke factoren wegen dan het zwaarst voor de deelnemers? Betaalbaarheid (29%) en locatie (31%) wegen het zwaarste bij het ontwikkelen van woningen die bijdragen aan meer balans op de woningmarkt. De grootte van de woning (22%) en het type woning (18%) in mindere mate.



Figuur 5.4: Antwoorden expert-panel op vraag 14

5.5 Resultaten interviews expert-panel

De interviews aansluitend op de enquêtes hebben meer inzicht gegeven in de achtergronden en argumenten voor de scores die zichtbaar zijn in de figuren uit paragrafen 5.1 tot en met 5.4. De combinatie van de interviews en enquêtes biedt de mogelijkheid om de resultaten beter te analyseren en duiden.

5.5.1 Kleiner wonen

Vragen 1,2, en 4 richten zich met name op kleinere woningen bouwen. De deelnemers zijn bij de beantwoording van deze drie vragen vrij eensgezind. De kleinere woning speelt in op een veranderende gezinssamenstelling (Ymere) en is zowel voor jongeren als ouderen een prettiger product om te wonen (Vesteda). Kleinere huishoudens hebben minder kamers nodig, in Nederland wonen we relatief groot en kan dus kleiner (ESB). Kanttekeningen zijn er bij de omvang van de kleine woning. Kleiner dan 50 m² beperkt de doelgroep en past ook niet binnen elke regio/locatie. De kwaliteit van een kleine woning en daarmee ook de indeling van de woning is van belang. Nikkie Gerritsen van de Gemeente Utrecht ziet ook veel ruimte voor woningen rond de 75 m² met meer kamers zodat ook gezinnen in de stad gehuisvest kunnen worden in 'kleinere' appartementen.

In gebieden waar eengezinswoningen vrijwel de gehele woningvoorraad vormen, zou het volgens Jeroen Luijks (Vesteda) tot de mogelijkheden behoren om eengezinswoningen te slopen en te vervangen door kleinere appartementen. Uit onderzoek van Vesteda is gebleken dat er veelal vraag is naar een kleinere woning in de eigen wijk, maar dat dit lang niet in alle gevallen mogelijk is.

Volgens Martine Gründemann, directeur bij ontwikkelende belegger Zadelhoff is er vooral behoefte aan vernieuwende concepten, waardoor er kleiner gebouwd kan worden en er ook mensen uit grotere woningen verleid kunnen worden om te verhuizen naar deze kleinere appartementen. 65 m² is groot genoeg voor een ruime woonkamer wanneer de logeerkamer binnen een complex gedeeld kan worden met een aantal andere bewoners in een gezamenlijk deel. Dit geldt ook voor buitenruimte en andere voorzieningen. Het delen van vierkante meters leidt tot kleinere, overzichtelijke woningen.

Kleiner wonen ligt volgens de deelnemers voor zowel ouderen als jongeren voor de hand en het toevoegen van grotere woningen aan de woningvoorraad lijkt onnodig. Op de (middel)lange termijn komen er voldoende grotere woningen vrij, waardoor dit segment niet hoeft toe te nemen om

doorstroming te bevorderen. Met name kleinere woningen voor ouderen in hun eigen woonomgeving ontbreken (PBL, ESB).

Middelgrote woningen worden relatief minder gebouwd, maar de deelnemers zien meer in de kleine woning dan in de middelgrote woning (76-150 m²). De middelgrote woning is vaker een eengezinswoning en de bovenkant van de kleine woningen t/m 75 m² biedt voor veel kleine huishoudens voldoende ruimte. Nikkie Gerritsen (Gemeente Utrecht) voegt daar wel aan toe dat het segment van 75- 100 m² met 3-4 kamers in steden als Utrecht aansluit bij een deel van de vraag en dat je dat zeker mee moet nemen. Met name gezinnen zouden dan ook in de grotere steden in een appartement kunnen wonen.

5.5.2 Kosten van de kleine woning

Kost een kleine woning minder? En is er ook nog invloed op levensonderhoud? Op dit vlak lopen de meningen uiteen en blijkt dat er verschillende mogelijkheden zijn. Een deel van de bewoners zal een kleine portemonnee hebben waardoor kleiner wonen niet direct zal betekenen dat er budget vrijkomt voor andere uitgaven (Ymere). Het expert-panel vindt het lastig in te schatten in hoeverre prijselasticiteit wel of niet bestaat. Wonen wordt door veel externe factoren beïnvloedt. Bijvoorbeeld door regelgeving zoals het WWS-puntensysteem. Jasper Lukkezen (ESB) geeft aan dat de markt vraaggedreven is en behoorlijk prijsinelastisch. Kleinere woningen staan veelal in de stad, waardoor levensonderhoud van bewoners van kleine woningen in principe hoger is.

In absolute zin worden woningen goedkoper wanneer ze kleiner worden, maar relatief niet (Ymere). Het expert-panel is het daar grotendeels over eens en benoemt belangrijke componenten zoals basiskosten die je altijd maakt waardoor het bouwen van een kleine woning relatief duur is en de woonlasten relatief hoog zijn. Energiekosten dalen wel mee, waardoor de totale huisvestingslasten dalen, wat voor veel mensen belangrijk is.

Kleinere bouwen brengt wel andere kosten met zich mee door een toename van gebruik van voorzieningen buiten de deur. De realisatie en gebruik van die voorzieningen betekent een stijging in kosten voor de bewoner, maar ook voor de maatschappij (Gemeente Utrecht). Deze verandering is echter veroorzaakt door veranderende behoeftes, waardoor het een ontwikkeling is die hand in hand gaat. Het expert-panel geeft een gemengd beeld waarin de vraag naar voren komt in hoeverre je de externe kosten kunt verbinden met de omvang van de woning. Edwin Buitelaar (PBL) geeft aan dat het levensonderhoud goedkoper wordt. Consumptie buiten de deur is geen gevolg van het hebben van een kleinere woning.

5.5.3 Type woningen

Met een woningopgave van mogelijk 1 miljoen woningen is het een belangrijk vraagstuk wat voor type woningen je bouwt en speelt verhuizen een grote rol. Bouw je voor de vraag van een starter naar een eengezinswoning of verhuist een oudere vanuit een eengezinswoning naar een (kleiner) appartement? Het expert-panel ziet vrijwel unaniem een grotere rol weggelegd voor appartementen dan voor eengezinswoningen. Wanneer ouderen doorstromen naar een kleinere woning (veelal een appartement), zal er een grotere verhuisketen ontstaan dan wanneer je eengezinswoningen bouwt voor de doorstroming van starters op de woningmarkt. De panelleden signaleren wel een aantal vereisten om ouderen ook daadwerkelijk te laten verhuizen naar appartementen. Ouderen zijn minder verhuis geneigd en willen nabij de huidige woning blijven. Daarnaast moeten ouderen ontzorgd worden in het proces richting verhuizen (Gemeente Utrecht) en dienen appartementen levensloopbestendig en kwalitatief hoogwaardig zijn (ESB). Gemeenschappelijke ruimtes en aantrekkelijke concepten kunnen ouderen stimuleren om toch te verhuizen (Zadelhoff). De

onaantrekkelijke term knarrenhof wordt door zowel Edwin Buitelaar (PBL) als Martine Gründemann (Zadelhoff) aangehaald als een positieve ontwikkeling die navolging vindt op landelijk niveau.

A	B	C	D	E	F	Gemiddeld
65	50	75	75	45	60	63
35	50	25	25	55	40	37

Figuur 5.5: Antwoorden expert-panel op vraag 9; Appartementen bouwen of eengezinswoningen bouwen?

In Nederland is een eengezinswoning gemiddeld 141 m². Veel ouderen wonen in grote woningen. Het panel denkt dat onder voorbehoud van de bovengenoemde vereisten ouderen bereid kunnen zijn om te verhuizen naar appartementen. Juist wanneer er gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen zijn zoals een tuin, logeerkamers en bergingen, kan de nieuwe woning een kleinere zijn (Zadelhoff). Er zijn wel enkele institutionele belemmeringen die samenwonen voor ouderen die eerder alleen waren, in de weg staan (PBL). Financieel kan het daardoor onaantrekkelijk zijn om daadwerkelijk samen te gaan wonen op latere leeftijd.

In de verdeling tussen appartementen en eengezinswoningen komt duidelijk het beeld terug uit de eerdere vragen. Nieuwbouw zou volgens het expert-panel voor gemiddeld 63% uit appartementen moeten bestaan en 37% uit eengezinswoningen. Dit is bijna het omgekeerde van de huidige woningvoorraad, waarin 36% appartementen en 64% eengezinswoningen de verhouding is. Wanneer dit voor de woningbouwopgave van 1 miljoen woningen wordt toegepast, zal de verhouding voor de gehele voorraad wijzigen naar circa 39% appartementen en 61% eengezinswoningen. Ondanks de ogenschijnlijk significante omslag in de nieuwbouwontwikkeling is het effect op de gehele woningvoorraad relatief beperkt.

5.5.4 Betaalbaarheid

De verdeling tussen sociaal, middelduur en vrij/duur is een van de meest besproken onderwerpen in de ruimtelijk ordening en is op landelijk en lokaal niveau een politiek zwaarbeladen onderwerp.

A	B	C	D	E	F	Gemiddeld
35	20	40	30	40	35	33
35	60	40	30	40	25	38
30	20	20	40	20	40	28

Figuur 5.6: Antwoorden expert-panel op vraag 10; verdeling sociaal-midden-vrij/duur

Het panel richt zich grotendeels op de verdeling die er nu ongeveer zou zijn in de woningmarkt en ziet sociale woningen voornamelijk voor de doelgroep die de woningen financieel nodig heeft. Dit ligt ergens tussen de 30% en 40% van de woningvoorraad. Er is daardoor nagenoeg consensus over het behouden van het aandeel sociaal in de woningvoorraad en er zou vooral gebouwd moeten worden om dit zo te houden. Jasper Lukkezen (ESB) ziet ruimte voor meer betaalbare huisvesting en meer koop dan huur in het middensegment. Middeldure huur is volgens Lukkezen vooral een product waar mensen toe gedwongen worden door een gebrek aan bijvoorbeeld koopwoningen. Vesteda ziet juist meer ruimte voor het middensegment en minder voor sociaal en vrij/duur. Een interessante

kanttekening daarin is de mogelijke toename van het dure segment door toenemende regulering. Vesteda verwacht dat er vraag zal komen naar vrije sector, wat met de mogelijke nieuwe regelgeving kan leiden tot meer grotere/duurdere woningen. Edwin Buitelaar (PBL) ondersteunt het belang van het sociale segment en waarschuwt voor overregulering en restricties die kunnen leiden tot minder nieuwbouw. Daardoor ziet hij een grotere rol voor het vrije/dure segment. Dure nieuwbouw is dan een beter alternatief dan helemaal geen nieuwbouw.

5.5.5 Woonwensen

Woonwensen zijn een lastig concept. Ieders woonwensen zijn anders en het is moeilijk om aan alle woonwensen te voldoen. Maar hoe weeg je woonwensen ten opzichte van belangrijke landelijke vraagstukken als demografische ontwikkeling of ruimtelijke ordening?

Het panel is het in grote lijnen eens dat demografische ontwikkeling meer aandacht moet krijgen dan woonwensen. Woonwensen veranderen veel, maar je moet de mensen wel in ogenschouw nemen, toch staat uiteindelijk de demografie voorop (Ymere). Woonwensen moet je daarnaast prioriteren om de belangrijkste mee te nemen in ontwikkelingen. Je moet niet dokteren met woonwensen, maar belangrijk om meer te bouwen (ESB).

Als het om het verleiden van ouderen gaat om te verhuizen vanuit de eengezinswoning naar een appartement, zien de panelleden woonwensen wel een sleutelrol vervullen. Ondanks dat ouderen volgens zowel Martine Gründemann (Zadelhoff) als Jeroen Luijks (Vesteda) veelal niet de wens hebben om te verhuizen, zijn ze waarschijnlijk wel bereid te verhuizen wanneer er geschikte woonmilieus beschikbaar zijn. Dit laat zien dat woonwensen lastig zijn te waarderen. De wens is mogelijk om niet te verhuizen, maar bij een woonproduct dat goedkoper, kleiner, beter geïsoleerd, centraal gelegen met voorzieningen en voorzien van prettige buitenruimte en met sociale contacten, kan de wens wel ontstaan. Alternatieven zoals het splitsen van woningen heeft volgens Nikkie Gerritsen (Gemeente Utrecht) geen nut. Het zijn maatregelen met een beperkt effect en het neemt geschikte eengezinswoningen weg uit de markt.

In relatie tot gewenste inrichting van de openbare ruimte is er veel consensus onder de panelleden. Er zijn te veel uitdagingen, zoals milieu, landbouw, verkeer en recreatie, waardoor je woonwensen niet de boventoon kan laten voeren (PBL, Zadelhoff). Tegelijkertijd toont de discussie omtrent het verleiden van senioren om te verhuizen aan dat woonwensen niet genegeerd kunnen worden als je mensen naar een gebied wilt laten verhuizen (ESB).

5.5.6 Wegen van belangen

Tot slot is de panelleden gevraagd naar vier belangrijke factoren bij de ontwikkeling van nieuwe woningen. Van betaalbaarheid tot type woning en van locatie tot woninggrootte. De deelnemers mochten 100 punten verdelen. Wat is nou echt belangrijk bij het ontwikkelen van nieuwe woningen?

A	B	C	D	E	F	Gemiddeld
20	40	35	20	20	40	Betaalbaarheid 29
20	30	15	30	50	40	Locatie 31
25	20	35	40	0	10	Woninggrootte 22
35	10	15	10	30	10	Woningtype 18

Figuur 5.7: Antwoorden expert-panel op vraag 14; Belangen wegen tussen betaalbaarheid-locatie-woninggrootte-type woning

Betaalbaarheid en locatie springen eruit. Woningen moeten volgens de panelleden betaalbaar zijn voor de bewoners. Wonen is erg duur en veel mensen hebben moeite om een woning te kunnen betalen. Locatie scoort hoog vanuit verschillende achtergronden. Enerzijds vanuit andere belangen dan woonwensen, zoals bijvoorbeeld ondergrond of niet te laag gelegen (PBL), anderzijds vanuit de wens om binnenstedelijk te bouwen en minder in uitleggebieden. Voor de bewoner is locatie ook belangrijk. Woninggrootte en woningtype scoren minder hoog. De betaalbaarheid bepaalt al voor een deel hoe groot een woning kan zijn en de locatie bepaalt voor een groot deel wat voor type woningen er gebouwd kunnen worden. Deze twee factoren volgen daardoor meer de keuzes met betrekking tot de andere twee factoren.

6. Analyse

De resultaten uit de enquête in combinatie met de interviews scheidt een beeld van grotendeels eensgezindheid over keuzes die gemaakt moeten worden om meer balans te brengen op de woningmarkt.

6.1 Kleiner wonen

Woningen in Nederland zijn gemiddeld groter dan op basis van huishoudensgrootte nodig en kunnen kleiner worden richting de toekomst. Daarin is het wel belangrijk om goede plattegronden te realiseren en de kleinste woningen (<50 m²) passen alleen binnen bepaalde steden en woonmilieus. De deelnemers zien meer ruimte voor woningen vanaf 50 m² en voornamelijk het segment van 65- 75 m². Innovatieve concepten met meer gezamenlijke ruimtes kunnen ook mensen die groter wonen naar een kleinere woning trekken. Recent onderzoek door RIGO Research en Advies en Xitres (WoningbouwersNL, 2022) heeft juist uitgewezen dat onder 55-plussers een grotere woning beter gewaardeerd wordt dan een kleinere. WoningbouwersNL richtte zich op woonwensen, een onderdeel dat later terugkomt, maar veelbesproken is doordat woonwensen en uiteindelijke keuzes sterk kunnen verschillen. Het onderzoek is pas recent gepubliceerd, nadat alle sessies met de expert-panelleden hebben plaatsgevonden, waardoor dit geen onderdeel is van het vooronderzoek en het ook niet met de expert-panelleden besproken kon worden.

Het expert-panel redeneert op grote lijnen vanuit demografische ontwikkelingen, wat ook terugkomt in de beantwoording van de vragen. Ten opzichte van woonvoorkeuren en micro-niveau leidt dit tot een verschil in inzicht. Voor de lange termijn zou een verschuiving in de samenstelling van de bevolking en van de woningvoorraad moeten harmoniseren, waardoor de gemiddelde woninggrootte in Nederland beter afgestemd raakt op de huishoudensgrootte.

Belangrijkste inzicht:

- Woningen kunnen kleiner, maar met behoud van kwaliteit.

6.2 Doorstroming en woningtype

Eengezinswoningen zijn er in Nederland relatief gezien voldoende en appartementen komen we tekort. De doorstroming op de woningmarkt is onvoldoende en moet gestimuleerd worden. Daarin spelen ouderen een sleutelrol. Ondanks dat woonwensen volgens de deelnemers ondergeschikt zijn aan een aantal landelijke vraagstukken, is dit bij ouderen juist essentieel. Door de woonwensen te prioriteren is het mogelijk om dit binnen projectontwikkeling te optimaliseren. De ouderen hebben geen actieve verhuiscens, maar wel een latente vraag die je aan kunt spreken door aansprekende woonconcepten en woonomgevingen te realiseren.

Uitdagingen die naar voren komen, hebben betrekking op de haalbaarheid. Ouderen willen niet direct verhuizen en al helemaal niet ver van hun eigen huis. Doordat er binnen de bestaande woonomgeving vaak beperkt ruimte is voor (her)ontwikkeling, zijn dit type locaties schaars. Jeroen Luijckx van Vesteda oppert daarin om bestaande eengezinswoningen te slopen en te vervangen door appartementen die passen bij de woonwensen van ouderen. Door appartementen toe te voegen op dat type locatie, wordt de dichtheid verhoogd en ontstaat een meer diverse woningvoorraad. In het expert-panel is een duidelijke voorkeur voor meer appartementen, maar de obstakels worden expliciet onderkend. Het gebrek aan verhuisbereidheid in combinatie met een woningvoorraad die niet aansluit op vitaal ouder worden in het eigen huis, leidt tot beperkte doorstroming.

Appartementen toevoegen in bestaande woonomgevingen, zoals voorgesteld door Jeroen Luijckx (Vesteda), kan in de praktijk lastig uit te voeren zijn.

De panelleden zijn consequent in de beantwoording van de vragen en zien de mogelijkheid om ouderen niet alleen naar appartementen te laten verhuizen, maar ook om ouderen die momenteel groot wonen, significant kleiner te laten wonen.

Een interessante link kan gelegd worden tussen het recente onderzoek van RIGO voor woningbouwersNL (2022) en het idee vanuit het panel om bepaalde ruimtes te delen. 77% van de respondenten uit het onderzoek van RIGO geeft aan een extra kamer te willen als logeerkamer. De studeerkamer (70%) en opbergruimte (42%) staan op plek 2 en 3. Een vergelijking met dit onderzoek is lastig doordat het volledig op woonwensen gericht is. De combinatie van wensen kan een stapeling zijn die tot een niet-realistische uitkomst leidt. Zoals Martine Gründemann (Zadelhoff) aangeeft heb je wensen als je zoekt, maar kies je uiteindelijk een woning uit op basis van beschikbaarheid. Daarin ligt de taak bij de professionele actoren om woonmilieus te realiseren die geprioriteerde woonwensen waar mogelijk meenemen.

De keuze voor voornamelijk appartementen is in dit onderzoek niet uitgesplitst naar kleinschalige of grootschalige ontwikkelingen. WoningbouwersNL (2022) maakt hier een duidelijk onderscheid in en de voorkeur voor kleinschalig komt duidelijk uit de woonwensen van de respondenten naar voren.

Belangrijkste inzicht:

- Appartementen kunnen de doorstroming beter bevorderen dan eengezinswoningen, doordat een groot deel van de ouderen in een (ruime) eengezinswoning woont.

6.3 Betaalbaarheid

De koppeling naar betaalbaarheid is belangrijk. Vanuit het oogpunt van de prijs die consumenten kunnen betalen voor een woning, maar ook voor het bepalen van woonprogramma's. Past een product bij de portemonnee van toekomstige bewoners en zijn eisen en verwachtingen haalbaar? Bouwkosten zijn door een combinatie van factoren sterk gestegen. Niet alleen door stijgende kosten voor materialen, maar ook door strengere eisen op het gebied van duurzaamheid. De dikte van een buitengevel is de afgelopen decennia meer dan verdubbeld, dit geldt tevens voor de dikte van glas. Toenemende isolatie heeft daardoor weer geleid tot de komst van ventilatie en een gasloze woning vereist andere installaties die op dit moment meer kosten dan de conventionele methoden van vroeger.

Betaalbaarheid staat daardoor op gespannen voet met woningen die groot genoeg zijn om kwalitatief interessant te zijn. Buiten grootstedelijk gebied is een woning van minder dan 50 m² voor veel woningzoekenden niet aantrekkelijk, maar het budget voor een grotere woning is veelal beperkt. Het panel ziet ruimte voor 60-80% betaalbare woningen (sociaal in combinatie met middeldure huur/koop). De verhouding tussen sociaal en middeldure verschilt sterk en de rol voor huur of koop ook. Middeldure huur is een groeiend segment, maar Jasper Lukkezen (ESB) geeft aan dat middeldure huur vooral in trek is door een tekort aan koopwoningen voor dezelfde doelgroep. Indien mogelijk zouden veel huurders willen kopen. Dit onderzoek richt zich vooral op het type woningen en de oppervlakte en niet op huur versus koop.

Het expert-panel ziet 20-40% van de te bouwen nieuwbouwwoningen in de vrije sector vallen. Gedeeltelijk is dit toe te wijzen aan de grootte van bestaande woningen. Doordat Nederlanders gemiddeld groot wonen, kunnen nieuwe woningen kleiner en daarmee in een betaalbaarder segment. Het expert-panel laat daarin zien om in grote mate te vertrouwen op sturing van de markt en bouwen voor landelijke ontwikkelingen. Edwin Buitelaar (PBL) ziet meer ruimte voor de vrije sector doordat de markt daardoor meer woningen zou kunnen realiseren. In theorie zouden dan

meer woningen gebouwd worden, waardoor er doorstroming kan ontstaan. Dit kan wel betekenen dat woningen groter worden dan noodzakelijk.

Belangrijkste inzicht:

- Betaalbaarheid essentieel, maar complex door hoge kosten en minimale oppervlakte en kwaliteit van een woning.

6.4 Woonwensen

Woonwensen komen veel terug, zo ook in het onderzoek van WoningbouwersNL (2022). De interviews met het expert-panel leggen duidelijk het verschil bloot tussen de blik van de experts uit het panel en woonwensen van individuen, maar ook van de literatuur uit Hoofdstuk 2. Abramsson & Andersson (2016) halen meerdere onderzoeken aan waaruit blijkt dat het lastig is om ouderen te stimuleren meer te verhuizen. Sturen op woonwensen kan volgens het panel succesvol zijn binnen afzonderlijke projecten om zo goed mogelijk af te stemmen op de woonwensen van de doelgroep voor een woningbouwproject.

Op landelijk niveau lijkt het echter niet haalbaar om woonwensen centraal te stellen. Het individu zoekt stelselmatig naar een goedkopere woning, maar wel groter, bij voorkeur met een ruime tuin, nabij voorzieningen en met ruimte voor een auto voor de deur.

Het expert-panel richt zich meer op de onderliggende vragen. Mensen willen voldoende ruimte om te leven, goede bereikbaarheid, voorzieningen en niet het gevoel dat ze te dicht op de burens wonen. Door woonwensen te prioriteren en haalbaarheid in ogenschouw te nemen, kunnen projecten zoveel mogelijk afgestemd worden op woonwensen en zo kwalitatief hoogwaardige woonmilieus realiseren.

Voor het bijdragen aan het brengen van meer balans op de woningmarkt moeten projecten wel aanslaan bij de doelgroep, waardoor aanvullend onderzoek naar de haalbaarheid noodzakelijk is. De expert en het individu lijken ver uit elkaar te liggen, maar kunnen daadwerkelijke projecten in de verkoop of verhuur het individu bewegen tot een andere keuze dan vooraf verwacht?

Belangrijkste inzichten:

- Woonwensen zijn ondergeschikt aan landelijke belangen;
- Ouderen zijn een uitzondering op de regel doordat ze minder verhuisgeneigd zijn en een extra stimulans nodig hebben om te verhuizen.

6.5 Wegen van belangen

De panelleden waarderen de belangen divers, maar met een ruime voorkeur voor betaalbaarheid en locatie. Met woninggrootte en type op gepaste afstand. Het expert-panel kijkt in de weging verder dan woonwensen of vraag en aanbod, maar weegt ook andere belangen mee. Natuur, industrie, landbouw of infrastructuur zijn alternatieve functies die in de plaats van woningbouw op een locatie gerealiseerd kunnen worden. Dit is een complexe puzzel bij het inrichten van Nederland. Zeker met het oog op recente onderzoeken naar de invloed van het ene ruimtegebruik op bijvoorbeeld natuur. Voor het individu zijn dit afwegingen die zonder aanvullende informatievoorziening lastig af te wegen zijn. Het expert-panel koppelt in de afweging van de belangen duidelijk de eerdere vragen. De weging komt vrij consequent overeen met een voorkeur voor het realiseren van betaalbare woningen. De keuze voor locatie komt sterker naar voren dan het type woningen doordat het panel dit als een logische resultante ziet. Door voornamelijk binnenstedelijk te bouwen worden meer appartementen dan eengezinswoningen gerealiseerd.

Belangrijkste inzicht:

- Locatie belangrijk, mede door rekening houden met andere belangen als natuur, infrastructuur, etc.

6.6 Secundaire data versus expert-panel

Het expert-panel heeft een deel van de informatie uit hoofdstuk 4 ontvangen als introductie over het onderwerp. De grafieken toonden bijvoorbeeld de mutatiegraad in relatie tot de verdeling van woningen (Figuur 4.5) en de bevolkingsprognose (Figuur 4.2) tot 2070. Uit de data komt duidelijk naar voren dat de mutatiegraad laag is en met name onder de categorie 50-80 jaar oud. De literatuur wijst richting een dalende mutatiegraad en weinig interesse om te verhuizen bij deze doelgroep. Het expert-panel ziet hier juist veel mogelijkheden. Het expert-panel kijkt voorbij de huidige krapte op de markt en zoekt oplossingen in het bouwen van woningen die op de lange termijn nodig zijn. Daarbij kiest het expert-panel er bewust voor om meer te focussen op kleinere appartementen dan middelgrote woningen voor gezinnen.

Met het oog op woonwensen blijkt uit onderzoek van EIB (Boon & Meurs, 2021) en haar opvolger WoningbouwersNL (2022) dat er bij veel mensen een voorkeur is voor landelijk wonen, eigen parkeren, een ruime tuin en dat grotere woningen beter gewaardeerd worden dan kleinere woningen. Die combinatie zou leiden tot meer woningen aan de randen van steden en verder daarbuiten. Het expert-panel richt zich juist op meer centrale locaties die passen binnen beleid op het gebied van ruimtelijke ordening. Woonwensen vindt het expert-panel beter passen op projectniveau. Dat wil zeggen dat je op een locatie waar woningbouw mogelijk is vanuit een ruimtelijke strategie, je gaat richten op het vervullen van woonwensen zodat mensen graag op die plek willen wonen.

Het expert-panel zit meer op één lijn met de langjarige voorspellingen en op de lange termijn zouden de woonwensen daar ook meer op aan moeten gaan sluiten doordat de samenstelling van de bevolking wijzigt en er op lange termijn meer eengezinswoningen vrij zullen komen voor gezinnen. Voor de korte en middellange termijn kan een confrontatie worden voorzien tussen de individuele woonwens en de ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwbouw. Dit kan bijvoorbeeld leiden tot significant hogere prijzen voor eengezinswoningen door een combinatie van weinig nieuwbouw met een lage mutatiegraad. Voor gezinnen zal het lastig zijn om in die periode een eengezinswoning te vinden. Daarna kunnen juist grote aantallen eengezinswoningen vrijkomen.

6.6.1 Woningbouwplannen versus expert-panel

Woningbouwplannen variëren van harde plannen met bestemmingsplan tot zachte plannen op locaties waar nog geen concrete plannen voor liggen. Het overgrote deel kan nog verkleuren van eengezinswoningen naar appartementen of andersom. Doordat veel plannen binnenstedelijk zijn, voornamelijk in de grote steden, is een toename in appartementen te verwachten.

WoningbouwersNL (2022) ziet voornamelijk ruimte voor eengezinswoningen. Het expert-panel sluit meer aan bij de woningbouwplannen uit de grotere steden om tot 900.000 woningen te komen. Appartementen kenmerken zich door een langere bouwtijd en meer complexiteit in het ontwerp, waardoor bij een gelijke doorlooptijd van planologische procedures, de periode tot aan oplevering langer zal zijn. Ook moet voor veel plannen een ander ruimtegebruik plaatsmaken voor de woningbouw. Dit zijn factoren die kunnen leiden tot significante vertragingen bij het realiseren van de bouwplannen. Het expert-panel kiest hierin duidelijk voor wenselijke inrichting van de openbare ruimte op de lange termijn in plaats van snelle oplossingen die op de lange termijn mogelijk tot minder balans op de woningmarkt zouden leiden.

6.7 Belangrijkste resultaten voor BNP Paribas Real Estate

Kleinere of juist grotere eengezinswoningen of appartementen realiseren als ontwikkelaar of in belegging nemen? Veel projecten worden op micro-basis beoordeeld, maar uiteindelijk dragen alle projecten bij aan de toekomstige woningvoorraad in Nederland. Uit de antwoorden van de panelleden komt duidelijk een aantal resultaten naar voren:

- Woningen kunnen kleiner, maar met behoud van kwaliteit;
- Appartementen kunnen de doorstroming beter bevorderen dan eengezinswoningen, doordat een groot deel van de ouderen in een (ruime) eengezinswoning woont;
- Betaalbaarheid essentieel, maar complex door hoge kosten en minimale oppervlakte en kwaliteit van een woning;
- Woonwensen zijn ondergeschikt aan landelijke belangen;
- Ouderen zijn een uitzondering op de regel doordat ze minder verhuisgeneigd zijn en een extra stimulans nodig hebben om te verhuizen;
- Locatie belangrijk, mede door rekening houden met andere belangen als natuur, infrastructuur, etc.

Ouderen vormen de snelst groeiende groep binnen Nederland en daarmee ook binnen de woningmarkt. Starters zijn veel actiever door een hoge mutatiegraad, maar op de lange termijn groeit de rol van ouderen op de woningmarkt sterk. Onder institutionele partijen en ontwikkelaars groeit de bewustwording dat deze doelgroep een belangrijk onderdeel is bij toekomstige projecten. Op welke manier kunnen partijen daar goed op inspelen? Het expert-panel heeft interessante invalshoeken geboden die bij kunnen dragen aan betere projecten en daarmee hopelijk meer balans op de woningmarkt.

Ondanks een sterke voorkeur in woonwensen (WoningbouwersNL, 2022) voor eengezinswoningen, lijkt er voldoende ruimte voor appartementen wanneer een aantal belangrijke zaken gewaarborgd zijn:

- Micro-appartementen zijn alleen geschikt voor specifieke woonmilieus. Over het algemeen minimaal circa 50 m²;
- Voor ouderen die uit grotere woningen komen moet woonkamers ruim genoeg zijn en kunnen innovatieve concepten met bijvoorbeeld gedeelde logeerkamers de oppervlakte van individuele appartementen verminderen. Hoogwaardige gezamenlijke buitenruimte kan het comfort van een privé-tuin deels vervangen;
- Voorzieningenniveau is van groot belang, dit is juist bij appartementen beter haalbaar door een hogere dichtheid;
- Bouwen in de bestaande woonomgeving van de mensen die je naar een appartement zou willen laten verhuizen. Dit is een uitdaging doordat er binnen de wijk niet altijd ruimte is om appartementen toe te voegen.

Afhankelijk van de locatie, samenstelling van de bevolking, verwachte groei van de bevolking, welvaart, woningvoorraad en andere eigenschappen, kan er op lokaal, regionaal of landelijk niveau een verschillende uitkomst zijn. Begrippen als oppervlakte en betaalbaarheid zijn relatief en hangen samen met ontwikkelingen op een groter schaalniveau dan project- of gebiedsontwikkeling. De resultaten zijn voornamelijk interessant voor het sturen op stedelijk, regionaal of landelijk niveau en niet op het projectniveau. In het geval van BNP Paribas Real Estate dragen de onderzoeken voornamelijk bij aan de inpassing van projecten en gebieden binnen een groter schaalniveau. Sluit

een voorgesteld woonprogramma aan op de eigenschappen en ontwikkelingen op lokaal of regionaal niveau?

BNP Paribas Real Estate werkt voornamelijk met marktpartijen en gemeenten, waardoor het toetsen van woonwensen lastig is en op relatief grote afstand van de advisering staan. De ogenschijnlijk grote verschillen die kunnen bestaan tussen de visie van professionals en de woonwensen van individuele woningzoekers, zijn lastig op te nemen in advisering.

7. Conclusies

Om nieuwbouw bij te laten dragen aan meer balans op de woningmarkt moet vooral naar de vraag op de lange termijn gekeken worden en is ambitie nodig om meer verhuizingen te stimuleren, met name onder ouderen. In Nederland staan miljoenen eengezinswoningen die bewoond worden door kleine huishoudens. Meer eengezinswoningen zal meer ruimte innemen en leiden tot een toekomstig overaanbod van grote woningen. Gemiddeld woont een Nederlander groter dan nodig, waardoor nieuwbouw voornamelijk de vraag naar kleinere woningen moet gaan vervullen.

Door goed rekening te houden met de juiste locatie voor woningen, betaalbaar te bouwen en meer appartementen dan eengezinswoningen, kan de balans in de toekomst verschuiven. Het expert-panel met brede kennis over de woningmarkt komt tot 63% appartementen in nieuwbouw. Ondanks dat dit als veel klinkt, zal er in geval van navolging aan dit advies, na het bouwen van 1 miljoen woningen, nog steeds 61% eengezinswoningen zijn in Nederland.

Appartement of eengezinswoning, groot of klein, huur of koop, staat vaak nog niet vast voor woningbouwplannen verder in de toekomst. Gemeenten kunnen daar een rol in spelen en plannen aan laten sluiten op langjarige verwachtingen voor de Nederlandse bevolking en daarmee bijdragen aan meer balans op de toekomstige woningmarkt.

Woonwensen versus de visie van de panel-experts is een confrontatie tussen individuele wensen en professionele ervaring en kennis over de woningmarkt. De experts zien woonwensen als een wensenlijst waar je rekening mee moet houden en die je zou moeten prioriteren. Met het oog op landelijke belangen als volkshuisvesting, milieu, ruimtelijke ordening en duurzaamheid geven de experts het grotere belang voorrang boven individuele woonwensen.

De panel-experts sluiten in hun keuzes sterk aan op demografische ontwikkelingen terwijl uit woonwensen naar voren komt dat mensen bij voorkeur meer woonruimte, meer buitenruimte en meer voorzieningen willen. Veelal is dit niet verenigbaar op één locatie waardoor geprioriteerd moet worden. Projectontwikkeling moet met innovatieve concepten komen om mensen te overtuigen dat een kleinere woning kan voldoen aan de woonwensen van het individu.

Ondanks de overtuiging dat landelijke ontwikkelingen voorrang moeten krijgen boven woonwensen, zien de panel-experts een belangrijke rol weggelegd voor woonwensen bij het verleiden van ouderen om te verhuizen naar een kleinere woonruimte, waarbij appartementen sterk de voorkeur krijgen boven eengezinswoningen voor ouderen. Gemeenschappelijke ruimtes zoals gedeelde logeerkamers en buitenruimte kunnen helpen om in te spelen op de woonwensen van ouderen en tegelijkertijd wonen betaalbaar te houden.

Nieuwbouw kan vooral bijdragen aan meer balans op de woningmarkt door te kijken naar mobiliteit onder ouderen dan door te bouwen voor starters die een eengezinswoning zoeken. De woningmarkt vereist visie op de lange termijn en niet door te bouwen voor korte termijn problematiek.

De combinatie van data-onderzoek met het expert-panel leidt tot een duidelijke confrontatie tussen woonwensen en woningbouwplannen voor de korte en middellange termijn. Op de lange termijn komt er waarschijnlijk meer balans tussen eengezinswoningen, appartementen en de samenstelling van huishoudens. Op dit moment wonen echter veel te veel kleine huishoudens in eengezinswoningen, terwijl gezinnen met moeite een eengezinswoning kunnen vinden. Om die balans meer te krijgen kan een significante toename van het aantal appartementen helpen. Door meer beschikbaarheid van appartementen kan het prijsverschil tussen appartementen (goedkoper)

en eengezinswoningen (duurder) groot genoeg worden om ouderen te verleiden om te verhuizen naar kleinere appartementen. De bestaande woningvoorraad bestaat voor ongeveer 2/3 deel uit eengezinswoningen, waardoor nieuwbouw meer op appartementen kan focussen. Op basis van het expert-panel in combinatie met de data uit hoofdstuk 4 kan je onderstaande verdeling maken om tot meer balans op de woningmarkt te komen.

Type	%	Aantal
Appartementen	63%	567.000
Eengezinswoningen	37%	333.000
Totaal	100%	900.000

Figuur 7.1: Verdeling eengezinswoningen en appartementen

Dit lijkt ten opzichte van de bestaande verhoudingen een wereld van verschil. Uiteindelijk zal deze verdeling voor het komende decennium slechts leiden tot een verschuiving van 3% op de totale voorraad. Voor verhuizingen kan het daarentegen een significante invloed hebben. Per jaar verhuist slechts een klein deel van de Nederlanders. Wanneer er veel aanbod is van appartementen kunnen er meer eengezinswoningen vrijkomen voor de doelgroep die deze het hardste nodig heeft, de jonge gezinnen.

Betaalbaar wonen is een speerpunt op politiek vlak en op basis van het budget van de gemiddelde Nederlander moet wonen betaalbaar blijven. Tegelijkertijd zijn de kosten voor nieuwbouw hoog en kan regulering nieuwbouw in de weg staan. Beter dure woningen dan geen woningen kwam uit het expert-panel naar voren.

Segment	%	Aantal
Betaalbaar	33,0%	297.000
Middel	38,5%	346.500
Duur	28,5%	256.500
Totaal	100%	900.000

Figuur 7.2 Verdeling prijsklassen

Over het betaalbare segment is weinig discussie. Circa 1/3 van Nederland is niet in staat om marktprijzen te betalen voor een woning en leunt op de sociale huur. Richting de toekomst is dit een segment dat stabiel moet blijven om betaalbare huisvesting te verzorgen voor de mensen die dat nodig hebben. Het middensegment, zowel koop als huur, krijgt meer aandacht. In grootschalige projecten is huur een middel om de haalbaarheid van het project te vergroten. Daarnaast is er veel vraag naar koopwoningen, waardoor koopwoningen in het middensegment meer gebouwd moeten worden zodat mensen kapitaal op kunnen bouwen. Het dure segment bedient de hogere inkomens, maar is ook een manier om hoogwaardige woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. In theorie neemt daardoor juist de kwaliteit van woningen toe en schuiven mensen door van een oudere naar een nieuwere woning. Wanneer woningen opgeleverd zijn worden ze onderdeel van de voorraadmarkt en past de prijs zich aan op basis van de prijsvorming tussen vraag en aanbod. Duurdere nieuwbouwwoningen van hogere kwaliteit woningen zouden op de lange termijn niet moeten leiden tot duurdere woningen, maar wel tot een toename van de kwaliteit van de voorraad.

8. Aanbevelingen en reflectie

8.1 Aanbevelingen BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate kan in Nederland haar relaties van beter advies voorzien door gebruik te maken van de nieuwe inzichten over de woningmarkt op basis van de verwachte toekomstige bevolkingssamenstelling van Nederland. Voor overheidsinstanties kan BNP Paribas Real Estate de kennis gebruiken om maatwerkadviezen te leveren die aansluiten bij de toekomstige bevolkingssamenstelling van een specifieke regio. Voor woningcorporaties, projectontwikkelaars en institutionele beleggers kunnen de inzichten verwerkt worden in investeringsbeslissingen, nieuwe plannen en het begeleiden van tenders om een project te ontwikkelen dat het beste aansluit bij de markt.

Van een vastgoedorganisatie wordt verwacht dat men trends herkent en men in de advisering vooroploopt. Door naar de langere termijn te kijken in de advisering, kan BNP Paribas Real Estate laten zien dat het begrijpt dat investeringen in woningen een investering zijn in de bevolking van heel Nederland. Alleen door naar de lange termijn te kijken, kunnen actoren bijdragen aan duurzame oplossingen voor het woningtekort in Nederland.

In een perfecte markt worden kwalitatieve producten die beter aansluiten bij langjarige vraag ook beter gewaardeerd, waardoor projectontwikkelaars, woningcorporaties en beleggers een beter resultaat kunnen maken in financiële zin, maar ook bij kunnen dragen aan betere leefkwaliteit. Voor overheden zou dit moeten betekenen dat het aantal woningen, het type woning, de oppervlakte, kwaliteit, locatie en voorzieningen afgestemd worden op de vraag. Dat voorkomt niet alleen verkeerde investeringsbeslissingen, maar kan ook bijdragen aan optimaler gebruik van ruimte, voorzieningen en infrastructuur. Voor bewoners (koop/huur) betekent dit dat woonconcepten waar mogelijk afgestemd worden op woonwensen en op lange termijn woningen beschikbaar komen voor de juiste doelgroepen. Daar waar nu een groot deel van de eengezinswoningen onbereikbaar zijn voor gezinnen, kan hier meer evenwicht in komen.

BNP Paribas Real Estate kan een positieve bijdrage leveren door in al haar adviezen op te nemen in hoeverre een project/plan/gebiedsontwikkeling aansluit bij de langjarige bevolkingsontwikkeling van een regio. Door verder te kijken dan de korte termijn kan BNP Paribas Real Estate zich onderscheiden van andere adviseurs. Door de huidige scheve verhouding tussen vraag en aanbod staat verhuurbaarheid/verkoopbaarheid van een project op de korte termijn niet gelijk aan de kwaliteit op de lange termijn. Vanuit maatschappelijk oogpunt zou BNP Paribas Real Estate haar opdrachtgevers hierop moeten wijzen. Zeker bij ontwikkelingen/investeringen in de lange termijn kan deze vorm van advisering naast een maatschappelijk voordeel ook een financieel voordeel blijken. Wanneer een investeerder overtuigd is van de koppeling met de vraag naar woonruimte, kan de bereidheid tot investeren toenemen.

Wanneer BNP Paribas Real Estate in haar advisering de koppeling kan maken tussen woonwensen en realiseerbare projecten kan een relatief blinde vlek opgelost worden. Experts en woonwensen lijken op sommige vlakken ver uit elkaar te liggen. Woonwensen (stated preference) verschillen weliswaar vaak van daadwerkelijke verhuisbewegingen (revealed preference), maar geven wel aan wat de voorkeur van woningzoekers betreft. Een kleiner verschil tussen zoekgedrag en verhuisgedrag kan de tevredenheid over de woning en leefomgeving verhogen. Voor BNP Paribas Real Estate kan dit een interessante invalshoek zijn voor de uitbreiding van haar diensten op het gebied van wonen.

8.2 Reflectie

Bij het bepalen van mijn onderzoeksonderwerp waren de ambities hoog en hoopte ik zowel de consument als de professionele vastgoedpartijen op te nemen in mijn onderzoek. Door aanvullende literatuur te lezen werd mijn onderwerp langzaam bijgesteld naar het onderzoek dat nu afgerond is. De visie van verschillende experts in combinatie met literatuuronderzoek heeft tot interessante inzichten geleid, maar heeft ook nog veel overgelaten voor vervolgonderzoek en kan helaas geen volledig beeld geven van de oplossingen voor de toekomstige woningmarkt. Het onderwerp is nog breder en complexer dan vooraf al gedacht. Zelfs met 10 jaar relevante werkervaring en aandacht voor het onderwerp kwam er bij mij nieuwe informatie naar boven die tot een ander inzicht leidt dan ik had verwacht.

Wellicht begonnen met een persoonlijke bias doordat ik zocht naar een eengezinswoning en prijzen extreem zag stijgen, dit zet je al snel op het verkeerde been. Niets bleek minder waar. Bijna 50% van alle eengezinswoningen blijkt bewoond te worden door 55-plussers zonder inwonende kinderen. Bouw je daar dan meer eengezinswoningen bij? Terwijl vrijwel de gehele bevolkingsgroei de komende decennia toe te schrijven zal zijn aan eenpersoonshuishoudens. In de komende decennia zullen er voldoende eengezinswoningen vrijkomen, maar komen die op tijd? Vervolgonderzoek hoe dit beter gestimuleerd kan worden, zal meer de sleutel zijn naar balans op de woningmarkt dan bouwen alleen. Wanneer de verkeerde woningen gebouwd worden (verkeerde type, omvang, locatie, etc.) kan dit leiden tot onnodige hoge woonlasten en een overschot aan grote woningen met waardedalingen en mogelijk leegstand tot gevolg. Dit onderzoek kon zich slechts op enkele afwegingen richten, maar er is nog veel meer onderzoek mogelijk. Bijvoorbeeld het onderzoeken van de koppeling naar regelgeving en beleid om doorstroming te stimuleren. De woningmarkt is groter dan een enkele gemeente of regio en mensen verhuizen tot over de grenzen van regio's. Landelijk of bovenregionaal beleid kan leiden tot een betere afstemming van woningbouwplannen.

Onderzoek naar woonwensen richt zich vaak op de meest gewenste woning voor een woningzoekende, waar vaak een eengezinswoning uitkomt met een ruime tuin en plek voor een auto. In stedelijk gebied lijken echter voornamelijk appartementen ontwikkeld te worden. In Utrecht en Amsterdam ligt dit percentage rond de 90%. Hoe kunnen ontwikkelingen in deze steden het beste aansluiten op woonwensen?

Het expert-panel was in balans door de verschillende invalshoeken, maar het aantal panelleden beperkt wel de mate waarin de uitkomsten kwantitatief gebruikt kunnen worden. De enquêtes samen met de interviews heeft wel geleid tot een interessante combinatie van kwantitatieve en kwalitatieve onderzoeksresultaten. Het expert-panel had of uitgebreid kunnen worden door ook kleinere woningcorporaties, gemeenten of ontwikkelaars mee te nemen in het expert-panel of de focus van het expert-panel enkel te richten op een breed palet aan ontwikkelaars en beleggers.

Gedurende dit onderzoek is een onderzoek vanuit WoningbouwersNL uitgekomen en is WoON 2021 gepubliceerd. Deze onderzoeken zijn pas na uitvoering van een groot deel van het onderzoek gepubliceerd, waardoor deze bronnen niet volledig geïntegreerd zijn in het onderzoek. In WoON 2021 is op een andere wijze gerapporteerd dan WoON 2018 op een aantal punten, waardoor data niet tussentijds aangepast kon worden.

Er is nog legio aan andere onderzoeken mogelijk. De koppeling tussen woonwensen en realiseerbare projecten die rekening houden met bredere belangen zoals natuur, infrastructuur en ruimtelijke ordening is de belangrijkste aanbeveling voor vervolgonderzoek die naar voren is gekomen in dit onderzoek.

Literatuur

- Abramsson, A. & Andersson E. (2016). Changing preferences with ageing – housing choices and housing plans of older people, *Housing, Theory and Society*, Vol. 33 No 2, 217-241.
- AM. (2021). Blijven of een volgende stap? Een onderzoek naar de verhuis- en woonwensen van actieve en vitale ouderen. Utrecht: AM.
- Bijl, R.V. (1991). Constructie van toekomstscenario's; beleidsgericht scenario-onderzoek, toegepast op het gebied van de geestelijke volksgezondheid en de geestelijke gezondheidszorg. Proefschrift Rijksuniversiteit Utrecht
- Brecheisen. (2022). Woningmarktrapportage 1e kwartaal 2022. Utrecht: Brecheisen.
- Boon, M., & Meurs, S. v. (2021). De kwalitatieve woningvraag in 2030. Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouw.
- Buitelaar, E., Claassens, J. & Rijken B. (2020). Binnenstedelijke appartementen of suburbane eengezinswoningen? Een analyse van de betalingsbereidheid voor woningtypen en locaties. Planbureau voor de Leefomgeving
- BureauVijftig (2021). Resultaten onderzoek Wonen en Verhuizen. Geraadpleegd van <https://doorstroomchallenge.nl/file/Resultaten%20onderzoek%20Wonen%20en%20Verhuizen.pdf>
- Capital Value (2021). Recordvolume geïnvesteerd in nieuwbouw huurwoningen, ruim 3 miljard euro niet aangewend. Geraadpleegd van <https://www.capitalvalue.nl/nieuws/recordvolume-geinvesteerd-in-nieuwbouw-huurwoningen-ruim-3-miljard-euro-niet-aangewend>
- CBS (2022). *Bevolking; kerncijfers 2021-2070*. Opgehaald van opendata.cbs.nl: https://opendata.cbs.nl/statline/portal.html?_la=nl&_catalog=CBS&_tableId=85089NED&_theme=78
- CBS (2021a). Geboorte; kerncijfers vruchtbaarheid, leeftijd moeder, regio. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/37201>
- CBS (2021b). Prognose periode-levensverwachting; geslacht en leeftijd, 2021-2070. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/85091NED>
- CBS (2020). Verhuisde personen; geslacht, leeftijd en regio per maand. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/84547NED>
- CBS (2021c). Woonsituatie van personen van 70 jaar of ouder, 2018-2021. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2021/37/woonsituatie-van-personen-van-70-jaar-of-ouder-2018-2021>
- Conijn, J. (1995). Enkele financieel-economische grondslagen van de volkshuisvesting. Proefschrift TU Delft
- Conijn, J. Rouwendal, J. & Schilder, F. (2016). Veranderende verhoudingen op de Nederlandse woningmarkt. TPE digitaal 2016 Jaargang 10 (2) 23-41
- Dam, F. van & Eskinasi M. (2013). Woningprijzen: bepalende factoren en actoren; Een overzicht van bevindingen uit studies van het PBL. Planbureau voor de Leefomgeving

- Datawonen (2022a). Woningvoorraad 2022. Geraadpleegd van [COWB - Framework report with preview \(datawonen.nl\)](https://datawonen.nl)
- Datawonen (2022b). Woningvoorraad 2012-2018. Geraadpleegd van [Jive - Woningen - Nederland \(datawonen.nl\)](https://datawonen.nl)
- Deelen, A. Wiel, K. van der, Olsen, J., Drift, R. van der, Zhang, L. & Vogt B. (2020). Beweging op de woningmarkt: prijzen en volumes. CPB Notitie
- Dijkman, A. (2022). Grijs huizen. Geraadpleegd van <https://fd.nl/opinie/1425557/grijze-huizen>
- DiPasquale, D., Wheaton, W.C. (1992) The markets for real estate assets and space; a conceptual framework. In: Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association. Volume 20-1, pp. 181-197
- Eskinasi, M., De Groot, C., Van Middelkoop, M., Verwest, F., & Conijn, J. B. S. (2012). Effecten van de staatssteunregeling voor de middeninkomensgroepen op de woningmarkt: een simulatie Beleidsstudies. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Faessen, W., Gopal, K., Van Leeuwen, G. & Omtzigt, D. (2017). Primos 2017: Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte tot 2050. ABF Research.
- Stuart-Fox, M., Kleinepier, T., Ligthart, D. & Blijie, B. (2022). Wonen langs de meetlat; Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2021. ABF Research in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- Gopal, K. Groenemeijer, L., Van Leeuwen, G., Omtzigt, D. & Stuart-Fox, M. (2021a). Primos 2021: Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte tot 2050. ABF Research
- Gopal, K. Groenemeijer, L., Van Leeuwen, G. & Omtzigt, D. (2021b). Socrates-simulaties 2021: Scenarioverkenningen van de woningmarkt tot 2035. ABF Research
- Hasson, F., Keeney, S., & Mckenna, H. (2000). Research guidelines for the Delphi survey technique. Journal of Advanced Nursing, 1008-1015.
- Hooijmeijer P. (2022). College Demografische Prognoses voor de Woningmarkt. ASRE 19 mei 2022
- Jong, P. de, Rouwendal, J., Haltum, P. van & Brouwer A. (2012). Housing preferences of an ageing population; investigation in the diversity among Dutch older adults. Netspar
- Kieft, M. (2011). De Delphi-methode nader bekeken. Samenspraak Advies Nijmegen
- Kim, S. (2011). Intra-regional residential movement of the elderly: testing a suburban-to urban migration hypothesis, Annals of Regional Science, 46, pp. 1-17.
- Koppels, P. (2018). Reader Bouweconomie. TU Delft
- Lijzenga, J., Gijsbers, V., Poelen, J., & Tiekstra, C. (2019). *Ruimte voor wonen; De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018*. Den Haag: Ministerie van BZK.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022). Programma Woningbouw 2022-2026. Den Haag: Rijksoverheid.
- Ministerie VWS (2018). Programma Langer Thuis.

Mulder, C.H., Hooimeijer, P. (1999). Residential Relocations in the Life Course. In: van Wissen, L.J.G., Dykstra, P.A. (eds) Population Issues. The Plenum Series on Demographic Methods and Population Analysis, 159-186

NOS (2021). Gemeenten: gebrekkige doorstroming ouderen oorzaak van problemen woningmarkt. Geraadpleegd van <https://nos.nl/artikel/2411305-gemeenten-gebrekkige-doorstroming-ouderen-oorzaak-van-problemen-woningmarkt>

Platform 31 (2022). Instrumenten betaalbaarheid. Geraadpleegd van [Platform31 kennis- en netwerkorganisatie voor stad en regio - Instrumenten betaalbaarheid](#)

Priemus, H., Haffner, M. (2017). How to redesign a rent rebate system? Experience in the Netherlands. Housing Studies, Vol. 32, No. 2, 131-139

Priemus, H., 2000, Mogelijkheden en grenzen van marktwerking in de volkshuisvesting, DGW/NETHUR-Partnership, Onderzoeksinstituut OTB, Delft.

Provincie Utrecht (2021). Challenge Doorstroming. Geraadpleegd van <https://www.versnellingwoningbouw.nl/themas/doorstroming/challenge-doorstroming>

Reyes, G., M. Thissen & A. Segeren (2006), Betaalbaarheid van koopwoningen en het ruimtelijk beleid, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.

RIGO Research en Advies. (2021). Samenvatting uitkomsten monitor woningbouwcapaciteit 2021 Metropoolregio Amsterdam. Amsterdam.

Rijksoverheid. (2018). Kernrapport Citavista. Den Haag: Rijksoverheid.

Startersmonitor. (2022, 3 20). Opgehaald van startenopdewoningmarkt.nl/startersmonitor/

Tatsiramos, K. (2006). Residential mobility and housing adjustment of older households in Europe. Discussion Paper No. 2435, IZA, Bonn.

Tokmetzis, D., Doodeman, M., & Saar, N. d. (2022, februari 2). Aanpak woningnood op drijfzand: plannen voor 1,2 miljoen nieuwe woningen gebaseerd op wensdenken. Follow the Money.

Tweede Kamer (2013). Parlementair onderzoek <<Huizenprijzen>>. Vergaderjaar 2012-2013, 33 194, nr 3 geraadpleegd van [kst331943.pdf \(parlementairemonitor.nl\)](#)

Verbruggen, J., Kranendonk, H., Van Leuvensteijn, M., & Toet, M. (2005). Welke factoren bepalen de ontwikkeling van de huizenprijs in Nederland? Den Haag: CPB Nederland.

Visser, P., Dam, F. van., De prijs van de plek; woonomgeving en woningprijs. NAI Uitgevers Rotterdam / Ruimtelijk Planbureau, Den Haag

Vries, P. de en P.J. Boelhouwer, 2004, Langetermijnevenwicht op de koopwoningmarkt, DGW/NETHUR-Partnership, nr. 28, Utrecht, augustus.

Walters, W.H. (2000). Types and patterns of later-life migration. Geografiska Annaler, 82B (3), pp. 129-145.

WoningbouwersNL (2022), Woonwensen senioren; Naar welke woning willen 55-plussers wél verhuizen? Rigo Research en Advies, Xitres in opdracht van WoningbouwersNL

Zeeuw, F. de & Keers G. (2019). De onderste steen boven; Over woonwensen en bouwopgave nu en morgen. NVB

Zeeuw, F. de & Keers, G. (2020, februari 21). Drie misvattingen om woonwensen te negeren.

Zomergasten (2021). Floris Alkemade. Geraadpleegd van

<https://www.vpro.nl/programmas/zomergasten/kijk/afleveringen/2021/floris-alkemade.html>

Annex

1. Vragenlijst en antwoorden expert-panel