

Zo willen Nederlanders wonen:

Beeldvorming en realiteit



WOON21 UITKOMSTEN VAN
DE VRAAG-AANBOD ANALYSE
VOOR WONINGBOUWERS

90 Woning **Bouwers**
JAAR
krachten bundelen, kennis delen!

Inhoudsopgave

1	Weer moet de onderste steen boven	3
2	Woningbehoefte van ouderen Kleine doelgroep appartementen, minder in de stad	6
3	Woningbehoefte van starters Meer dan stedelijke goedkope huur appartementen	9
4	Woningbehoefte doorstromers <65 jaar Grootste groep, vooral eengezinshuizen gevraagd	11
5	Nieuwbouwbehoefte 70% eengezins en 70% groene woonmilieus, minder accent op goedkopere segmenten	14
6	Beleidsaanbevelingen met het oog op onze woonwensen	20
	Noten	22

Colofon

Dit WoningBouwersNL rapport bevat een diepte analyse van de onderzoeksresultaten uit het driejaarlijkse Woononderzoek Nederland (WoON) dat op 9 juni door het ministerie van BZK werd gepresenteerd. Deze analyse is uitgevoerd door em. prof. mr. Friso de Zeeuw en drs. Geurt Keers in opdracht van WoningBouwersNL.

Voor meer informatie en/of adreswijzigingen kunt u zich wenden tot het secretariaat van WoningBouwersNL via **070 386 02 04** of via info@woningbouwersnl.nl

Voor inhoudelijke vragen over dit rapport kunt u contact opnemen met mr. Coen van Rooyen via **070 386 02 04** of via info@woningbouwersnl.nl

© Copyright 2022 WoningBouwersNL

Overnemen van (delen van) de inhoud van deze publicatie is uitsluitend toegestaan indien daartoe vooraf schriftelijke toestemming is verleend door WoningBouwersNL. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan wordt evenwel geen aansprakelijkheid aanvaard.

1. WEER MOET DE ONDERSTE STEEN BOVEN

Het landelijke woningbehoefteonderzoek WoON21 onder 46.000 huishoudens, dat om de drie jaar wordt gehouden, is per 9 juni 2022 gepubliceerd in de vorm van de kernrapportage van het ministerie BZK. Deze rapportage 'Wonen langs de meetlat'ⁱ toont volgens het ministerie de belangrijkste ontwikkelingen op Nederlandse woningmarkt en 'benadrukt de urgentie voor meer regie op de volkshuisvesting'. Waarop die regie moet worden los gelaten, wordt in die rapportage echter niet duidelijk.

Minister Hugo de Jonge zet een nieuwe koers voor het landelijke woonbeleid uit met Nationale Woon- en Bouwagenda. De bouwopgave is verhoogd naar 100.000 woningen per jaar t/m 2030. Voor uitbreiding van de voorraad is de opgave circa 90.000 per jaar in verband met sloop. De gewenste differentiatie is 30% sociaal en 40% middensegment en 30% duur.ⁱⁱ De publicatie van WoON21 komt op een goed moment. Waar moet het beleid op focussen, als het om de woonwensen van de Nederlandse huishoudens gaat?

Er wordt nog steeds gepleit voor de bouw van meer kleine, binnenstedelijke appartementen als beste remedie voor de enorme woningvraag. Vooral te groot wonende ouderen moeten doorstromen.ⁱⁱⁱ

Dat uit WoON21 blijkt dat dit juist *niet* is wat Nederlanders willen, blijft onopgemerkt. De behoefte

aan eengezinswoningen is zelfs toegenomen, vergeleken met het eerdere WoON uit 2018. Deze versterking van de behoefte naar eengezinswoningen (huur en koop samen bijna 60% van de behoefte van alle actief woningzoekenden) gaat opmerkelijk genoeg gepaard met een afnemend aandeel eengezinswoningen in de toevoegingen aan de woningvoorraad in de afgelopen jaren van 61% in 2019 naar 55% in 2021.^{iv}

Het is symptomatisch. De meest relevante resultaten van dit actuele, onafhankelijke en groot-schalige onderzoek worden niet in het ministeriële onderzoeksrapport 'Wonen langs de meetlat' uit de doeken gedaan. Het gaat om de vraag-aanbod verhoudingen naar woningtype, eigendomsvorm en type woonmilieu. In de vorige BZK-rapportage 'Ruimte voor wonen', over het WoON 2018, ging dat net zo.^v Het gaat om de vraag hoe Nederlanders willen wonen, vandaag en morgen: de kwalitatieve woningvraag.

Spelen beleidsoverwegingen mee? Nu sprake is van recidive vermoeden wij van wel. Wat we in ieder geval weten is dat deze *kwalitatieve* woningvraag als onderwerp vermeden wordt in het rijksbeleid. Dat is schadelijk omdat op deze manier veel ruis blijft bestaan omtrent de woonwensen van Nederlanders.

Belang van WoON voor beleid, maar de onderste steen boven?

"Het WoON-onderzoek vormt een belangrijke basis voor het woonbeleid van het ministerie van BZK. Met data van het onderzoek hebben wij onder andere inzicht in de huisvestingssituatie, de woonwensen en woonlasten. Als we deze data niet hebben, kunnen we onze aannames niet toetsen. Dan baseren we het woonbeleid niet op feiten. We willen weten wat de ontwikkelingen zijn binnen volkshuisvesting in Nederland. Daarbij is het belangrijk dat alle stakeholders, zoals gemeenten, woningcorporaties en particuliere verhuurders, hetzelfde beeld hebben. Het fundament leggen we samen. Momenteel is het ministerie van BZK druk bezig met onder andere de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA). Dat betekent dat we veel behoefte hebben aan kennis. De uitkomsten van het onderzoek zijn daarom van belang."

Directeur Wonen H. Ton over het belang van het WoON-onderzoek voor beleidsontwikkeling (Rijksoverheid: WoON21 gepresenteerd: "Fundament leggen we samen", 21 juni 2022.



Het is hoog tijd om de grootste misverstanden over de woningmarkt te ontmaskeren door de onderzoeksresultaten te laten spreken. Daartoe zijn we dieper in het WoON21 gedoken en hebben we ander actueel onderzoeksmateriaal geraadpleegd. De onderste steen moet, net als in 2018, weer boven.^{vi} Wat we in de komende jaren aan woningen bijbouwen moet aansluiten op de wensen van mensen: type woning, type woonmilieu, betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Op basis van onderzoeksmateriaal - vooral uit het enquêtebestand WoON21 - onthullen we in dit rapport vier grote misverstanden over de woningvraag. Dat leidt tot heldere conclusies.

Het aantal actieve woningzoekenden^{vii} is de afgelopen jaren toegenomen van 1,28 miljoen in 2015 naar 1,44 miljoen in 2018 en 1,66 miljoen huishoudens in 2021. Door achterblijvend aanbod en aanhoudende woningprijsstijgingen zijn er echter ook signalen van vraaguitval. De groep met een zachte verhuiscens is licht afgenomen. En het aandeel van de huishoudens die wel zouden willen verhuizen maar geen huis kunnen vinden is oplopen van 3% in 2015 naar 4% in 2018 en 6% in 2021.^{viii}

De actief woningzoekenden zijn gezien de discussies over de woonwensen van doelgroepen onderverdeeld in de groep ouderen 65-plus, starters en 'jongere' doorstromers jonger dan 65 jaar.

Tabel 1 Actief woningzoekenden in Nederland, 2021

	Actief woningzoekend	Aandeel in totaal actief	Aandeel actief in totaal groep
Starters	490.140	30%	-
Doorstromers <65	998.850	60%	18,4%
Oudere doorstromers >65	171.430	10%	7,6%
Totaal actief verhuiscens	1.660.410	100%	20,6%

Bron: WoON21, bewerking auteurs

Vier actuele hardnekkige misverstanden over de woonwensen en de bouwopgave

1. Er komen meer oudere alleenstaanden: dat betekent vooral een nieuwbouwvraag naar kleine appartementen die in bestaand stedelijk gebied kunnen worden gebouwd.
2. Goedkopere appartementen bouwen in steden is ook door starters gewenst.
3. Als ouderen doorstromen naar hun nieuwe appartementen, dan maken zij voldoende eengezinswoningen vrij voor gezinnen, jongere doorstromers. Er hoeven dan dus geen nieuwe eengezinswoningen te worden gebouwd, zeker niet in nieuwe groene uitleggebieden.
4. Om meer te voorzien in de grote behoefte van lagere en middeninkomens moet de nieuwbouw komende jaren bestaan uit 30% sociale huur en 40% middensegment (koop en huur).

Aandachtspunten bij uitgevoerde WoON analyses

De vraag die in WoON wordt gemeten, omvat niet de gehele werkelijke vraag op de woningmarkt. Buiten beschouwing blijven: a) immigranten die (nog) in het buitenland wonen maar naar Nederland willen/gaan verhuizen; b) personen in instellingen, zoals statushouders in asielzoekerscentra; spontane verhuizers; c) mensen die hun verhuizing niet ruim van tevoren zien aankomen (en dus in WoON geen verhuismwens opgeven), bijvoorbeeld na een scheiding. Deze drie groepen (met name personen uit instellingen en spontane verhuizers) oefenen relatief vaak vraag uit naar een (gereguleerde) huurwoning (vaak huurappartement). Dit is een belangrijke kanttekening bij vraag-aanbodvergelijkingen (saldo's) met het WoON. Bij het aanbod dat in WoON wordt gemeten, gelden soortgelijke kanttekeningen. Buiten beschouwing blijven: a) eigen keuze: aanbod van woningverlaters (verhuizen van zelfstandige woning naar een onzelfstandige woning/instelling) en van huishoudens die naar het buitenland willen verhuizen; b) per definitie: aanbod na overlijden; c) per definitie aanbod na spontane verhuizingen en d) per definitie: nieuwbouwaanbod.

Methoden voor analyse woningbehoefte

De kwalitatieve woningbehoefte kan op verschillende manieren worden onderzocht, op basis van woonwonderzoek, zoals het WoON, met cijfers over de feitelijke aantallen verhuizingen of verhuurde en verkochte woningen (bestaande voorraad en/of nieuwbouw), of met indicaties vanuit prijsontwikkeling van verschillende woningtypen. Aan elke methode kleven voor- en nadelen. In reactie op onze vorige analyse van WoON 2018 in de Onderste steen boven, heeft PBL de prijsontwikkeling van appartementen en eengezinswoningen onderzocht. In de PBL-studie 'Binnenstedelijke appartementen of suburbane eengezinswoningen? Een analyse van de betalingsbereid voor woningtypen en locaties' (Den Haag, april 2020) wordt gesteld dat de betaalde prijs per m² voor appartementen ongeveer 20% hoger ligt dan bij grondgebonden woningen. Geconcludeerd wordt, in weerwil van de woonwensen volgens het WoON 2018 volgens onze analyse dat de betalingsbereidheid voor appartementen dus groter is dan voor grondgebonden woningen en daarmee dus grotere voorkeurs is voor de bouw van meer appartementen. Net als de auteurs van deze publicatie in hun artikel 'En tóch moeten we meer eengezinswoningen bouwen' (in Gebiedsontwikkeling.nu, 26 mei 2020) stellen Hol en Stohr dat deze hogere betalingsbereidheid niet het gevolg is van een toenemende preferentie voor appartementen. Maar dit wordt veroorzaakt door een groot tekort aan appartementen in de lagere prijsklassen. In die prijsklasse is ook geen keuze in aanbod naar woningtype; daarin staat geen eengezinswoning meer te koop. (E. Hol en J. Stohr, 'Appartementen hoger gewaardeerd of overbetaald?' in: Ruimteenwonen.nl 2 juli 2020). Woningbehoefteonderzoek, zoals het WoON21, biedt in markt met grote tekorten meer houvast om de woningvraag in beeld te brengen dan een analyse van prijzen.

2. WONINGBEHOEFTE VAN OUDEREN

Kleine doelgroep appartementen, minder in de stad

Misvatting één is: Het aantal oudere huishoudens, met name alleenstaande ouderen, neemt fors toe de komende decennia. Die ouderen vragen kleine appartementen die vooral in steden kunnen worden gebouwd.

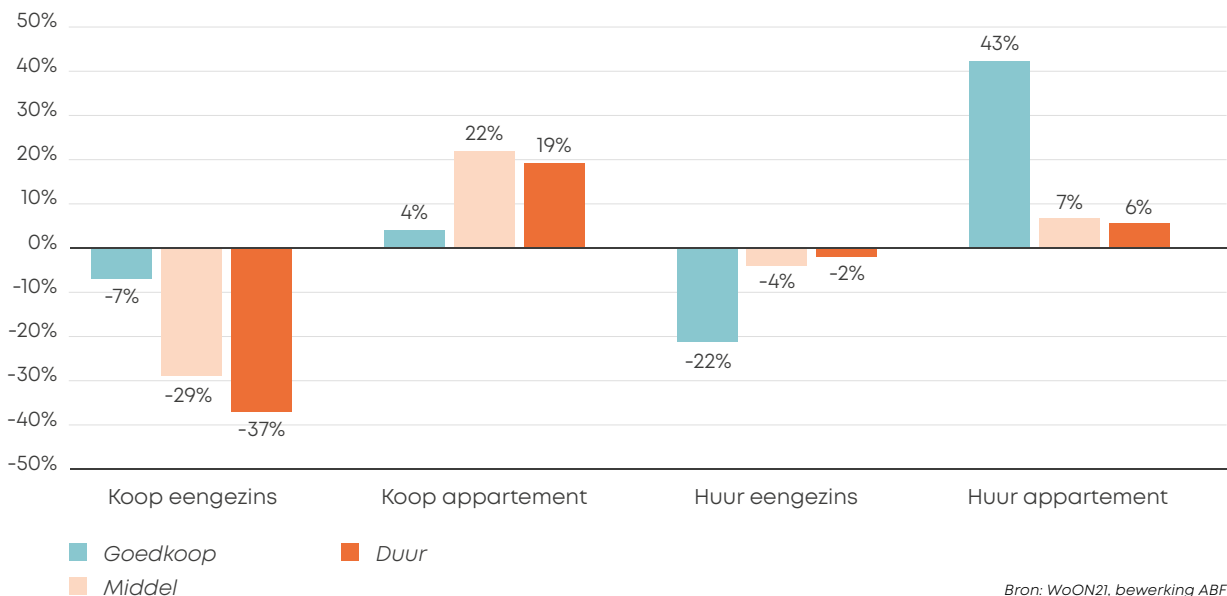
Dat is de overheersende visie op de bouwopgave. Maar als we naar de verhuiscategorieën kijken met het WoON21 valt al direct op dat ouderen maar een kleine doelgroep voor woningmarkt vormen.

Oudere huishoudens hebben een aandeel van 28% in de ruim 8 miljoen huishoudens die Nederland telt. Onder de 1,66 miljoen actief verhuiscategorieën vormen ouderen een relatief nog kleinere doelgroep met een aandeel van maar 10%. Jongere doorstromers <65 (gezinnen, paren, alleengaanden met of zonder kinderen) zijn met 60% de grootste doelgroep, met 30% aandeel op afstand gevolgd door starters.

De oudere huishoudens 65-plus zijn een kleine doelgroep op de woningmarkt. Dat komt mede omdat zij minder verhuiscategorieën zijn; maar 7,6% vergeleken met jongere doorstromers 18,4%.

De betrekkelijk kleine doelgroep van 171.000 oudere huishoudens, maar 10% van alle actief verhuiscategorieën, zoekt per saldo inderdaad voornamelijk appartementen; vooral goedkope huur (42%) en ook middeldure koop (22%) en dure koop (19%) appartementen. Zij laten vooral eengezinswoningen achter, vooral middeldure koop (29%), dure koop (37%) en goedkope huur (22%) eengezinshuizen.

Figuur 1 Woonwensen huishoudens 65-plus naar woningtype, prijssegment huur en koop, 2021



Bron: WoON21, bewerking ABF
Huur: goedkoop tot € 752 per maand; middelduur € 752 tot € 1.000 en duur > € 1.000 per maand. Koop: goedkoop: tot € 180.000; middelduur € 180.000 tot € 325.000 (NHG grens) en duur > € 325.000 (NB. Alle segmenten met negatief aanbod-overschot = 100% en alle segmenten met een positief vraagoverschot = 100%)

Dat klopt met de dominerende beeldvorming. Maar dat betekent nadrukkelijk niet dat er overwegend woningen voor de groeiende groep (alleenstaande) ouderen moet worden gebouwd. De ouderen 65-plus maken immers maar 10% van de actief woningzoekenden uit.

De beeldvorming dat ouderen de grote doelgroep vormen op de woningmarkt en de nieuwbouw in het bijzonder klopt dus niet. De meeste ouderen (ongeveer 2 miljoen van de 2,2 miljoen huishoudens 65 plus) willen niet verhuizen, zij wonen (samen of alleenstaand) naar tevredenheid in hun huidige woning, op de top van hun woonloopbaan.

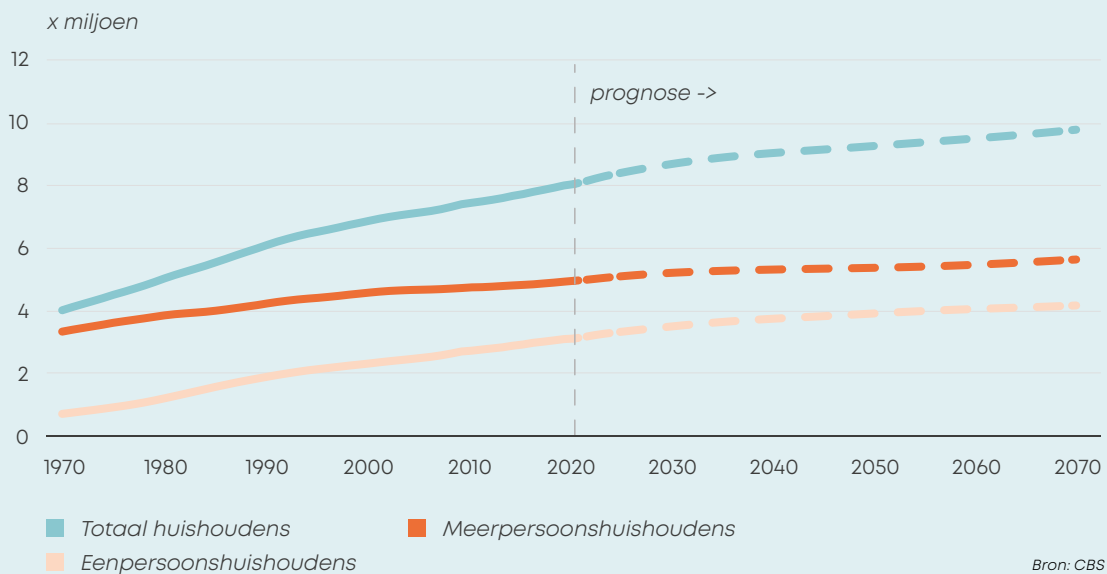
Wat ook niet juist is dat bijna alle actief verhuisgeneigden ouderen naar een appartement willen. Een deel van de 65-plus huishoudens zoekt ook een eengezinswoning (27%) (waaronder bijzondere woonvormen als een ouderenhof, ook wel 'knarrenhof' genoemd). En een deel woont al in een appartement (29%).

Wat eveneens niet juist is dat ouderen vooral in steden, stedelijke woonmilieus wonen en vooral willen wonen. Ook dat ligt veel genuanceerder. Er is per saldo zelfs een voorkeur van ouderen wat meer in groene woonmilieus te gaan wonen dan in stedelijke milieus.

Huishoudensprognose 2020-2070

In Nederland waren er begin 2021 ruim 8 miljoen huishoudens. De huishoudensprognose van CBS uit 2021 laat tot 2070 met 1,7 miljoen een toename van aantal huishoudens zien tot 9,8 miljoen.^{ix} In 2038 zijn er naar verwachting 9 miljoen huishoudens. De groei betreft vooral eenpersoonshuishoudens. Hun aandeel in het totaal aan huishoudens neemt toe van 38,5% in 2021 naar verwachting tot 42%. Het betreft grotendeels oudere alleenstaanden. Het aantal meerpersoonshuishoudens neemt ook toe, maar minder, met bijna 0,7 miljoen naar 5,6 miljoen in 2070.

Ontwikkeling aantal een- en meerpersoonshuishoudens 1970-2020 en prognose 2020-2070



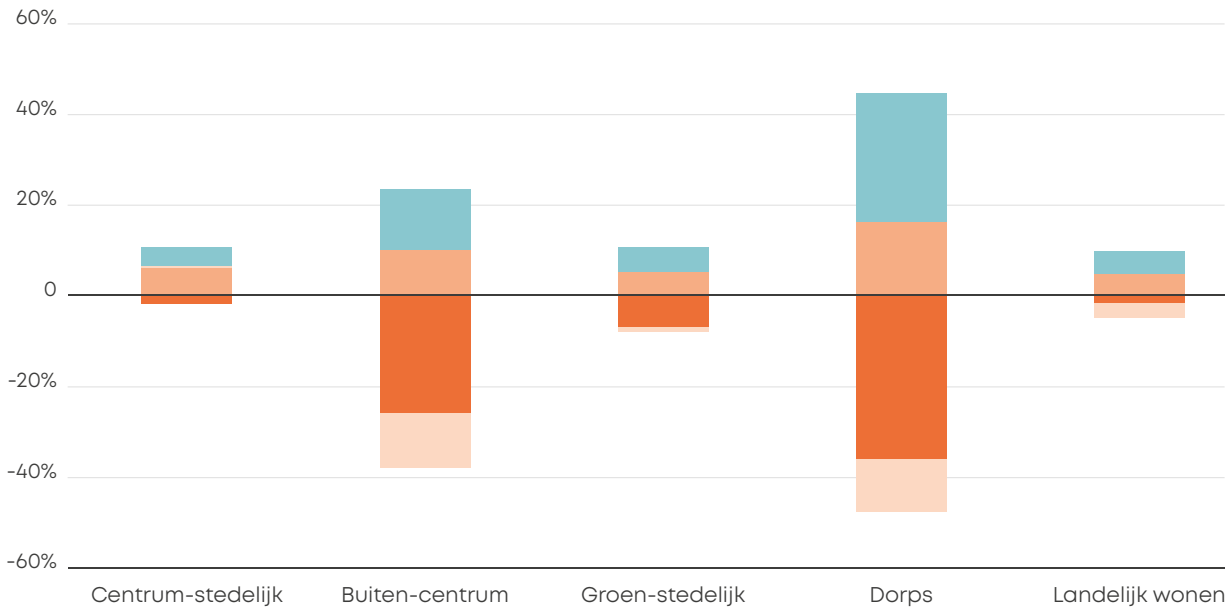
De cijfers over huishoudens wekken de indruk dat Nederland een land met veel eenlingen wordt. Het aantal mensen dat met een partner, kinderen, of ouders woont, is echter nog steeds fors groter dan het aantal dat alleen woont. Momenteel is bijna 18% van alle inwoners van Nederland alleenstaand. Daarnaast woont 1,5% in een instelling. De 81% van alle Nederlanders maakt deel uit van een meerpersoonshuishouden. Dit zal naar verwachting zo blijven, ondanks de opmars van het eenpersoonshuishouden. In 2070 woont 78% van de bevolking samen met één of meer anderen. Rond 2050 woont, in het dan sterker vergrijsde Nederland, naar verwachting 2% van de bevolking in een instelling. Voor die behoefte is er ook een bouwopgave, waar we in dit verband niet nader op ingaan.

Tabel 2 Huidige en gewenste woning ouderen 65-plus naar woningtype en huur en koop, 2021

	Huidige woning (%)	Gewenste woning (%)	Aanbod-vraag saldo
Eengezins koop	87.850 (51%)	32.470 (19%)	+55.380
Eengezins huur	34.310 (20%)	13.620 (8%)	+20.700
Appartement koop	14.810 (9%)	48.490 (28%)	-33.680
Appartement huur	34.460 (20%)	76.850 (45%)	-42.390
Totaal actief zoekend 65-plus	171.430 (100%)	171.430 (100%)	0

Bron: WoON21, bewerking ABF en auteurs
 (NB Bij een groep doorstromers is hun totale vraag even groot als het woningaanbod, de aantallen woningen die zij achterlaten als zij hun gewenste woning kunnen betrekken, vandaar het vraag-aanbod saldo nul)

Figuur 2 Woonwensen huishoudens 65-plus naar woningtype, huur en koop en woonmilieu, 2021



Bron: WoON21, bewerking ABF
 Centrum-stedelijk zij centrale stedelijke woonwijken met veel voorzieningen, zoals stadscentra. De wijken eromheen zijn stedelijke buiten-centrummilieus: zoals, de 19e eeuwse wijken, wijken van de eeuwwisseling 19/20, de jaren '30 wijken en de naoorlogse wijken. Groen-stedelijke wijken zijn grootschaligere groene wijken aan de rand van stedelijke gebieden en daarbuiten, zoals de VINEX-uitleggebieden van de jaren 1995-2010. Dorpse milieus zijn centra van dorpen en woonbuurten eromheen. Landelijke milieus woningen in het landelijk gebied (gehuchten, buurtschappen, lintbebouwing, vrijstaand wonen in het groen en wonen in villawijken). (NB. Alle segmenten met negatief aanbod-overschot = 100% en alle segmenten met een positief vraagoverschot = 100%)

3. WONINGBEHOEFTE VAN STARTERS

Meer dan stedelijke goedkope huur appartementen

Misvatting twee is: Starters zijn een belangrijke doelgroep voor goedkopere appartementen in de steden. Zij komen voor werk en studie naar de steden en zoeken daar betaalbare huisvesting. Net als de groep ouderen vorm starters een doelgroep met behoefte aan stedelijke appartementen.

Starters (incl. semi-starters) maken met 490.000 huishoudens 30% van de actief woningzoekenden in Nederland uit, drie maal zoveel als de doelgroep actief zoekende ouderen.

De woningvraag van starters betreft voor een derde deel een goedkoop huurappartement. De woonwensen van starters (en semi-starters)* zijn verder divers naar marktsegment, woningtype en woonmilieu.

Starters zoeken maar voor 58% naar een appartement (waaronder 42% huur en 16% koop); 42% wenst een eengezinswoning (waaronder 29% koop en 13% huur).

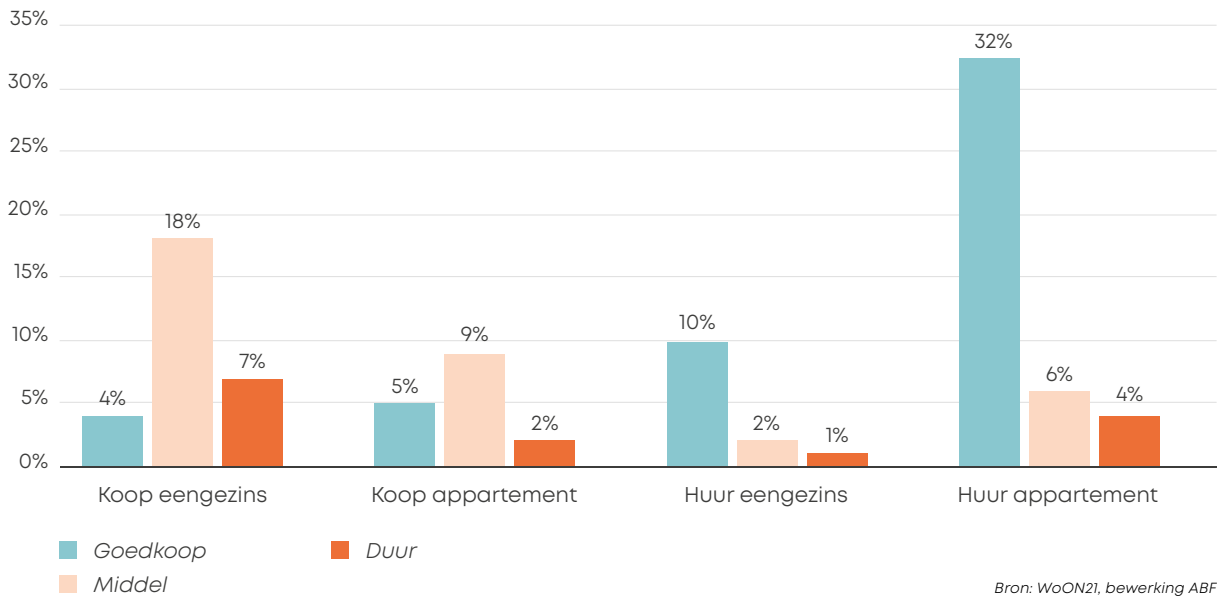
Het goedkope segment staat met 51% stevig in de belangstelling van starters. Dat betreft vooral de goedkope huursector (42%) en in mindere mate de goedkope koopsector (9%). Middeldure woningen (33%) worden door starters vooral in de koopsector gevraagd (28%). Aan dure woningen is onder

starters minder behoefte (14%) en die woningen worden vooral als eengezins koopwoningen gezocht (7%) en als duur huurappartement (4%).

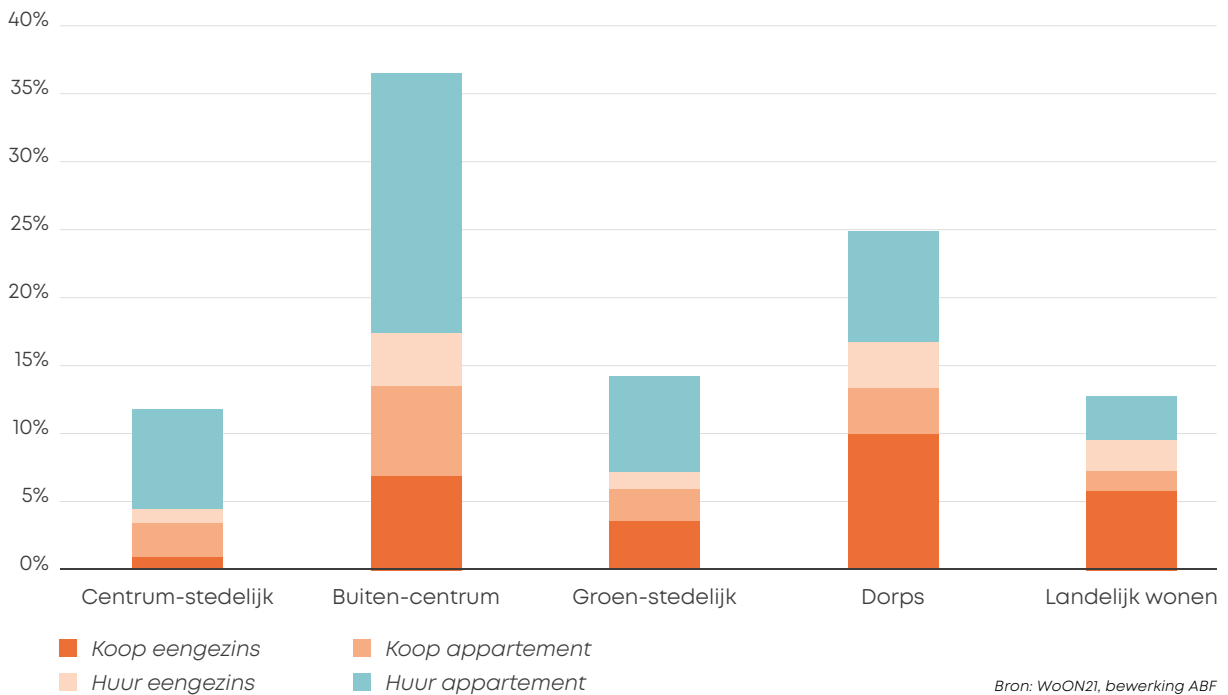
De woonwensen van starters zijn ook naar woningtype en woonmilieu gevarieerd. De vraag van starters is voor 48% gericht op stedelijke milieus (centrum stedelijk ruim 12% en buiten-centrum 36%). Ruim de helft van de vraag van starters betreft echter niet de twee uitgesproken stedelijke woonmilieus. Binnen de drie typen groene milieus heeft het dorpse milieu met 25% de meeste voorkeur, boven het landelijke milieu (13%) en het groen-stedelijke milieu (14%).

Appartementen worden verhoudingsgewijs meer gevraagd in stedelijke milieus (centrum-stedelijk en buiten-centrum). Maar ook in stedelijke milieus hebben starters voorkeur voor een eengezins-(stads)huis (koop en ook huur). In groene milieus is de voorkeur voor een eengezins(koop)huis relatief groter, vooral in landelijke en dorpse milieus.

Figuur 3 Woonwensen starters (incl. semi-starters) naar woningtype en prijssegment huur en koop, 2021



Figuur 4 Woonwensen starters (incl. semi-starters) naar woningtype, huur en koop en woonmilieu, 2021



4. WONINGBEHOEFTE DOORSTROMERS <65 JAAR

Grootste groep, vooral eengezinshuizen gevraagd

Misvatting drie is: Als ouderen doorstromen naar hun nieuwe appartementen, dan maken zij voldoende eengezinswoningen vrij voor gezinnen, jongere doorstromers. Er hoeven dan dus geen nieuwe eengezinswoningen te worden gebouwd in nieuwe groene uitleggebieden.

'Jongere' doorstromers jonger dan 65 jaar (gezinnen, paren, alleengaanden met of zonder kinderen) zijn met bijna één miljoen huishoudens (60% van alle actief zoekenden) verreweg de grootste doelgroep voor de woningmarkt, op afstand gevolgd door starters (30%) en ouderen (10%).

Gezinnen zoeken vooral eengezinswoningen (83%). Maar tot de doelgroep doorstromers <65 jaar behoren ook alleenstaanden met of zonder kind(en) en jongere en oudere stellen. Een deel van die huishoudentypen wil ook een eengezinswoning, al is er ook vraag naar appartementen, voornamelijk middeldure (8%) en dure (9%) koopappartementen.

De enorme grote groep doorstromende eengezinswoningzoekers zijn geïntereerd op de meeste segmenten in de koopsector en in zeer beperkte mate op de huursector (alleen goedkoop eengezins, 3%).

Opvallend is de voorkeur voor middeldure (17%) en vooral dure (55%) eengezinswoningen. Doorstromers willen hun woonsituatie verbeteren en hebben daar geld voor over. Overwaarde op de huidige

koopwoning speelt daar bij een rol. Veel doorstromers laten echter een huurwoning achter, vooral goedkope huurappartementen (-57%), maar ook middeldure (-21%) en dure (-16%) huurappartementen. Daarvan komen er bijna 250.000 vrij voor andere doelgroepen die een appartement zoeken. Als de doorstromers hun gewenste woning kunnen vinden. Doorstroming naar (nieuwe) eengezinswoningen maakt haast evenveel goedkope(re) huurwoningen (appartementen) vrij voor andere doelgroepen met lagere inkomens (starters en ouderen).

Omgekeerd is het idee ouderen te laten doorstromen om eengezinswoningen voor gezinnen vrij te maken, zodat geen eengezinswoningen meer te hoeven worden gebouwd. Het WoON-onderzoek biedt geen basis voor dit doorstromingsscenario. Als alle actief zoekende ouderen zouden verhuizen dan maken zij 76.000 eengezinswoningen vrij. Dat is maar een derde deel van de behoefte aan 212.000 nieuwe eengezinswoningen van jongere doorstromers. Daarnaast zoeken starters ook nog 205.000 eengezinswoningen (42% van de starters, zie figuur 4).

Tabel 3 Huidige en gewenste woning doorstromers <65 jaar naar woningtype en huur en koop, 2021

	Huidige woning (%)	Gewenste woning (%)	Aanbod-vraag saldo
Eengezins koop	373.070 (37%)	585.260 (59%)	+212.200
Eengezins huur	147.690 (15%)	140.750 (14%)	-6.940
Appartement koop	89.370 (9%)	133.000 (13%)	+43.630
Appartement huur	388.720 (39%)	139.830 (14%)	-248.890
Totaal actief zoekend doorstr. <65	998.850 (100%)	998.850 (100%)	0

Bron: WoON21, bewerking ABF en auteurs

(NB Bij een groep doorstromers is hun totale vraag even groot als het woningaanbod, de aantallen woningen die zij achterlaten als zij hun gewenste woning kunnen betrekken, vandaar het vraag-aanbod saldo nul)

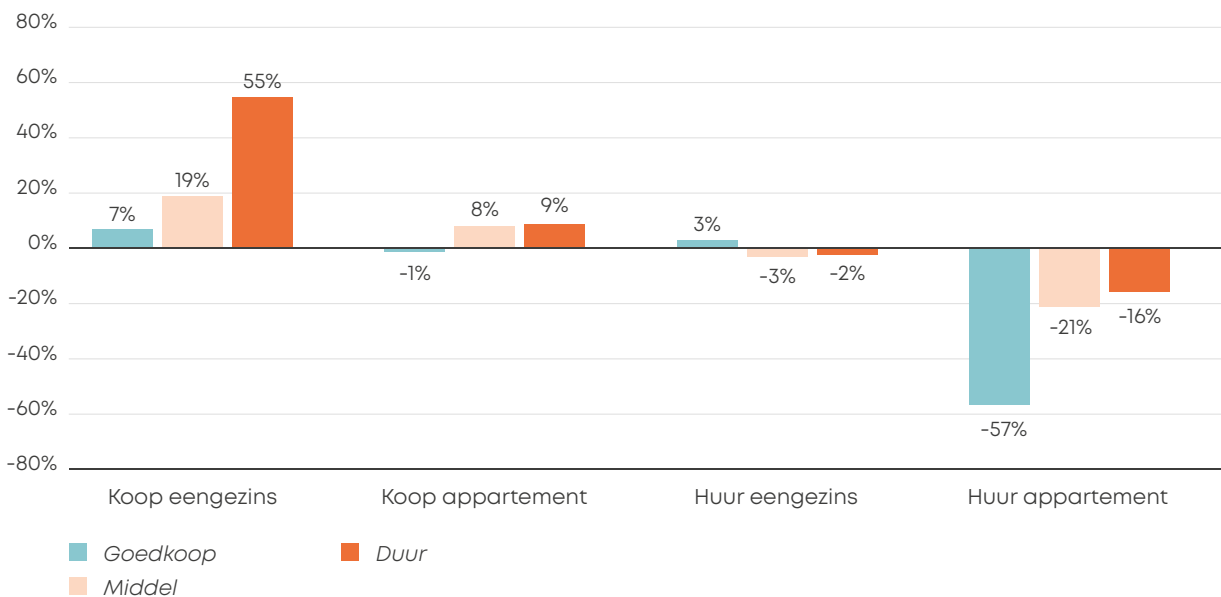
Volgens de wensen van doorstromers jonger dan 65 jaar wil de grote groep eengezins-koop woningzoekers hun eengezinshuis in alle vijf onderscheiden typen woonmilieus, zowel in stedelijke als groene milieus. Bij de vragers naar eengezins-koopwoningen zijn vooral stedelijk buiten-centrum milieus in trek, evenzo het dorpse en landelijke woonmilieu. Koopappartementen worden in elk milieu gevraagd, niet alleen stedelijk maar ook in groene milieus, alle in ongeveer gelijke mate.

De jongere doorstromers maken vooral (goedkope) huurwoningen vrij in stedelijke woonmilieus, vooral in het buiten-centrum milieu, maar ook in het centrum-stedelijke milieu. In de groen-stedelijke en dorpse milieus is hier ook sprake van, maar in mindere mate dan in de stedelijke milieus. Bijzonder is het vrijkomen van eengezins-huurwoningen

in dorpse milieus, maar daar staat veel vraag naar eengezins-koopwoningen tegenover. In stedelijke buiten-centrum en groen-stedelijke milieus is nog een beperkte behoefte aan eengezins-huurwoningen.

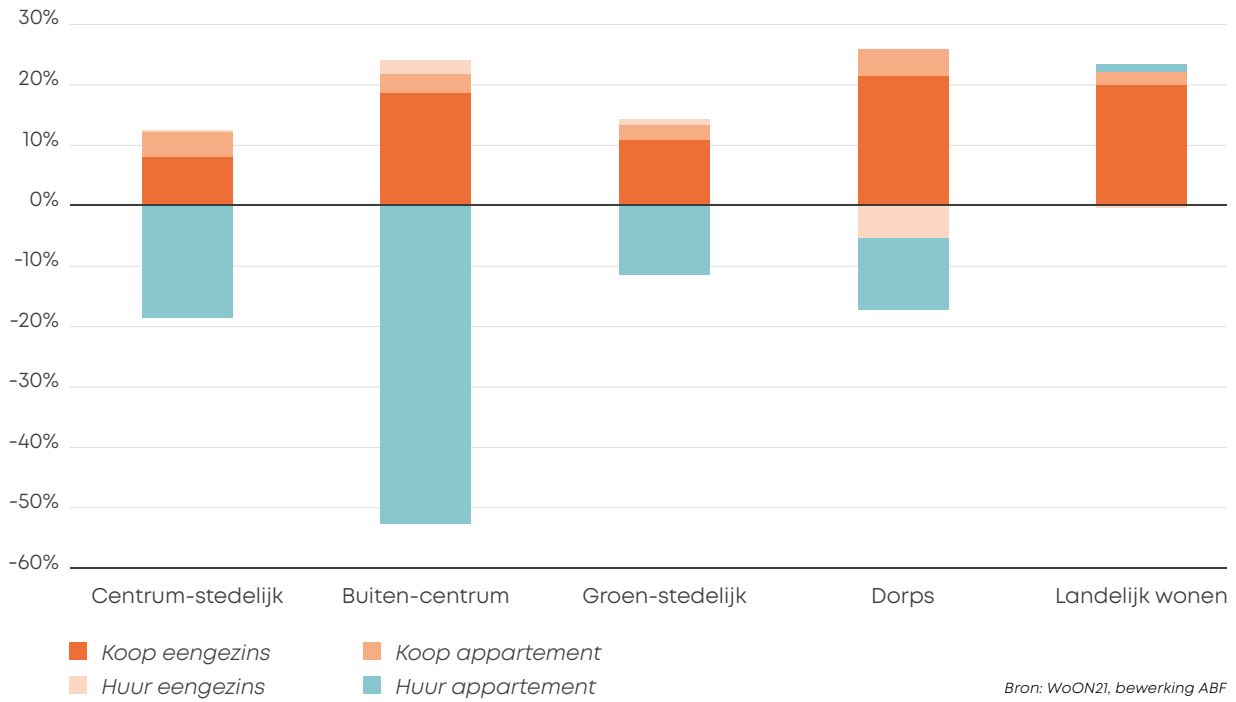
Uit figuur 6 kan tot slot worden opgemaakt dat doorstromers jonger dan 65 jaar minder voorkeur hebben voor stedelijk woonmilieus. Een deel van de jongere doorstromers wil de stad de rug toekeren. Woont 57% nu nog in stedelijke milieus, bij het vinden van de gewenste woning in het gewenste milieu zal 48% nog in stedelijke milieus wonen. Er is onder jongere doorstromers duidelijk minder voorkeur voor stedelijk wonen. Groen wonen is meer in trek, per saldo vooral het landelijke woonmilieu, maar toch ook het dorpse woonmilieu. Voor groen-stedelijk wonen geldt dit maar in geringe mate.

Figuur 5 Woonwensen doorstromers <65 jaar naar woningtype en segmenten huur en koop, 2021



Bron: WoON21, bewerking ABF
 (NB. Alle segmenten met negatief aanbod-overschot =100% en alle segmenten met een positief vraagoverschot = 100%)

Figuur 6 Woonwensen doorstromers <65 jaar naar woningtype, huur en koop en woonmilieu, 2021



5. NIEUWBOUWBEHOEFTE

70% eengezins en 70% groene woonmilieus, minder accent op goedkopere segmenten

5.1 WAT IS DE KWALITATIEVE WONINGBOUWOPGAVE?

Gezien de woonwensen van drie verschillende groepen actief woningzoekenden komen we tot de kernvraag wat moet er nu de komende jaren aan nieuwe woningen worden gebouwd om aan de woonwensen tegemoet te komen? Zijn dat vooral appartementen in stedelijke woonmilieus voor ouderen en starters, conform de veelgehoorde visie op de woningmarkt.^{xi} En komen er dan voldoende eengezinswoningen vrij voor gezinnen als ouderen doorstromen uit hun eengezinshuizen?

Laten we voor de beantwoording ook hier de resultaten van het WoON21 spreken. Wat willen de 1,66 miljoen actief verhuiscandidate, waarvan 10% ouderen 65-plus, 30% starters en 60% doorstromers van onder de 65 jaar. Wat hebben zij samen per saldo aan kwalitatieve nieuwbouw -behoefte aan woningtype, prijssegmenten huur en koop en woonmilieu?

Voor de beantwoording worden alle woningen die worden gevraagd door actief woningzoekenden gesaldeerd met het aanbod van woningen die vrijkomen als de woningzoekenden hun gewenste woning kunnen vinden. Het totale saldo is gelijk aan het aantal actieve woningzoekenden die nog geen zelfstandige woning hebben (starters) of er geen vrije woning achter laten (semi-startster zoals een echtscheider). Dat totale saldo bedraagt 490.000 woningen en vormt is een indicatie voor het grote tekort op de woningmarkt voor een periode van twee jaar.^{xii}

5.2 WONINGTYPE EN PRIJSSEGMENTEN HUUR EN KOOP: 70% EENGEZINS EN 90% KOOP

De nieuwbouwbehoefte die de woonwensen volgt, betreft geenszins een groot aandeel

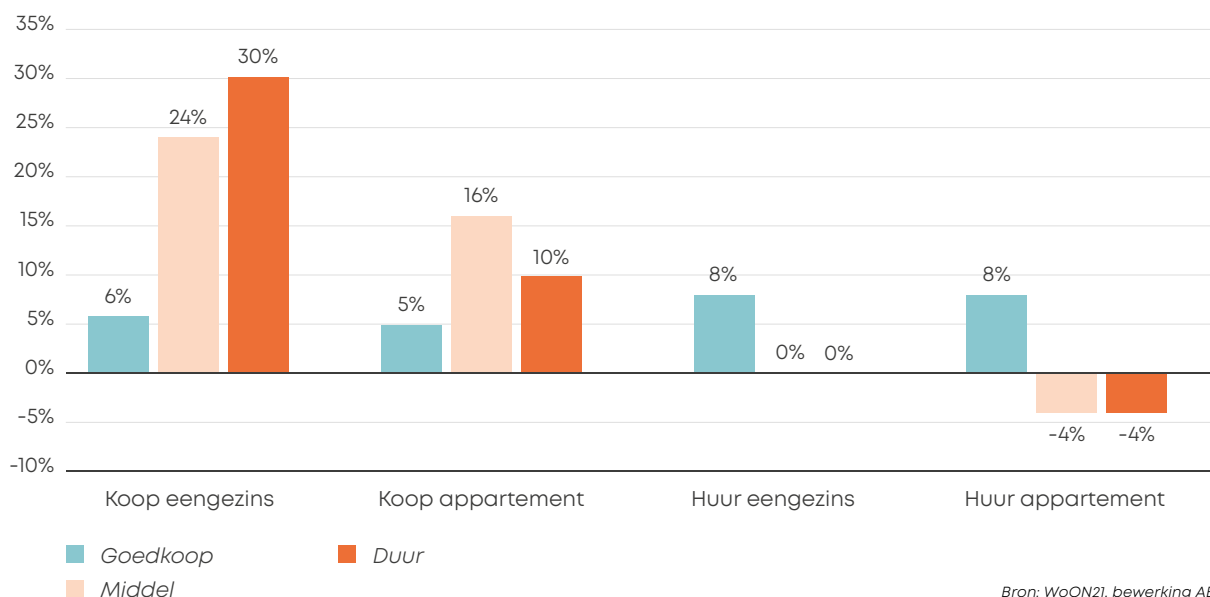
appartementen. De nieuwbouwbehoefte betreft bijna 70% eengezinshuizen, het merendeel in de koopsector (60%) en een klein deel in de goedkope, sociale huursector (8%). De nieuwbouwbehoefte aan appartementen betreft maar 30%, voornamelijk koopappartementen.

In voorgaand is al duidelijk geworden dat de groep actief verhuiscandidate ouderen klein is, en bij verhuizing naar een appartement onvoldoende eengezinswoningen vrij maakt (ook omdat 29% al in een appartement woont) voor de grote vraag naar eengezinswoningen van jongere doorstromers (waaronder veel gezinnen) en ruim 40% van de starters. De nieuwbouwbehoefte van 70% eengezinswoningen is daarmee te duiden. De grote behoefte aan koopwoningen volgt ook uit de grote getallen van de jongere doorstromers en hun voorkeur voor koop. Die groep laat ook veel goedkope huurwoningen achter als zij kunnen verhuizen naar hun gewenste (eengezins-koop)woning. Met die doorstroming kan dan in belangrijke mate worden voorzien in de vraag naar goedkope huurappartementen van groepen met lagere inkomens (een deel van ouderen en starters).

Ook in het WoON 2018 was 70% eengezinswoning de uitkomst van de woonwensen, evenals het doorstroomeffect ervan met het vrij komen van veel sociale huurappartementen en ook middeldure en dure appartementen. Dus dit blijkt een behoorlijk robuust onderzoeksresultaat.

De vraag naar huurappartementen is per saldo ongeveer 'nul'. Er is nog wel een relatief kleine behoefte aan sociale huurappartementen (8%), en een even groot overschot aan middeldure (-4%) en dure huurappartementen (-4%) samen. Aan dure en middeldure huurappartementen is de afgelopen ook veel toegevoegd aan de voorraad^{xiii} en een deel van doelgroepen huurt die appartementen, omdat de gewenste betaalbare koopwoningen niet beschikbaar zijn.

Figuur 7 Nieuwbouwbehoefte op basis van woonwensen alle actief woningzoekenden naar woningtype en segmenten huur en koop, 2021



5.3 TE GROOT ACCENT OP BETAALBARE WONINGSEGMENTEN IN WOONBELEID

In het nationale woonbeleid (Nationale Woon- en bouwagenda) wordt 2/3 betaalbare woningen in de nieuwbouw nagestreefd: 30% sociale huur, 40% middelduur en 30% duur.^{xiv} Klopt dit met de wensen van woningzoekenden? Dat is maar ten dele het geval. Op basis van de totale vraag is het beleid 'wensconform', zo valt uit 'Wonen langs de meetlat' te becijferen.^{xv} Maar als rekening wordt gehouden met wat woningzoekenden aan woningen achterlaten als zij hun gewenste woning kunnen betrekken wordt het plaatje anders.

In tabel 3 vergelijken we het beleidsstreven met de nieuwbouwbehoefte volgens alle actief woningzoekenden (zie ook figuur 7). De nieuwbouwbehoefte aan goedkope, sociale huur maar 16% is en niet 30% waar het beleid recent op doelt.^{xvi} Daarbij is er ook behoefte aan goedkope koop (11%). De nieuwbouwvraag naar dure koop is bijna 40% en niet 30% waar het beleid op mikt. Het accent op middelduur in het beleid (40%) is net als bij goedkoop ook te zwaar. Dat geldt ook voor het aandeel huur in het totaal, bij een behoefte aan koop van circa 85%.

Gezien de beperkingen van het WoON is de conclusie dat met een bouwscenario met meer eengezinswoningen in de koopsector minder nieuwe betaalbare sociale woningen nodig zijn.

Tabel 4 Vergelijking woningdifferentiatie naar marktsegment: beleid en woonwensen actief woningzoekenden, 2021

	Beleid Nationale Woon- en Bouwagenda	Woonwensen	waarvan koop	waarvan huur	Meer conform woonwensen
Goedkoop	30% sociale huur	27%	11%	16%	25% huur 15% en koop 10%
Middelduur	40%	36%	40%	-4%	35%
Duur	30%	37%	40%	-3%	40%
Totaal	100%	100%	91%	9%	100%

Bron: WoON21, bewerking auteurs

5.4 BELEID MET FOCUS STEDELIJK WONEN IN APPARTEMENTEN HAAKS OP MEER GROENE WOONWENSEN

Volgens CBS bestaat de bouwjaarklasse 2005-2021 voor bijna de helft uit appartementen (47%). De plancapaciteit tot 2035 bestaat ook voor bijna 50% uit appartementen (49%). De recentere toevoeging van zachte plancapaciteit met grote locaties in grotere steden bestaat uit nog hogere percentages appartementen, zoals Havenstad in Amsterdam en grote stations locaties in Den Haag.^{xvii}

Is dit in lijn met de woonwensen van alle actief woningzoekenden in ons land?

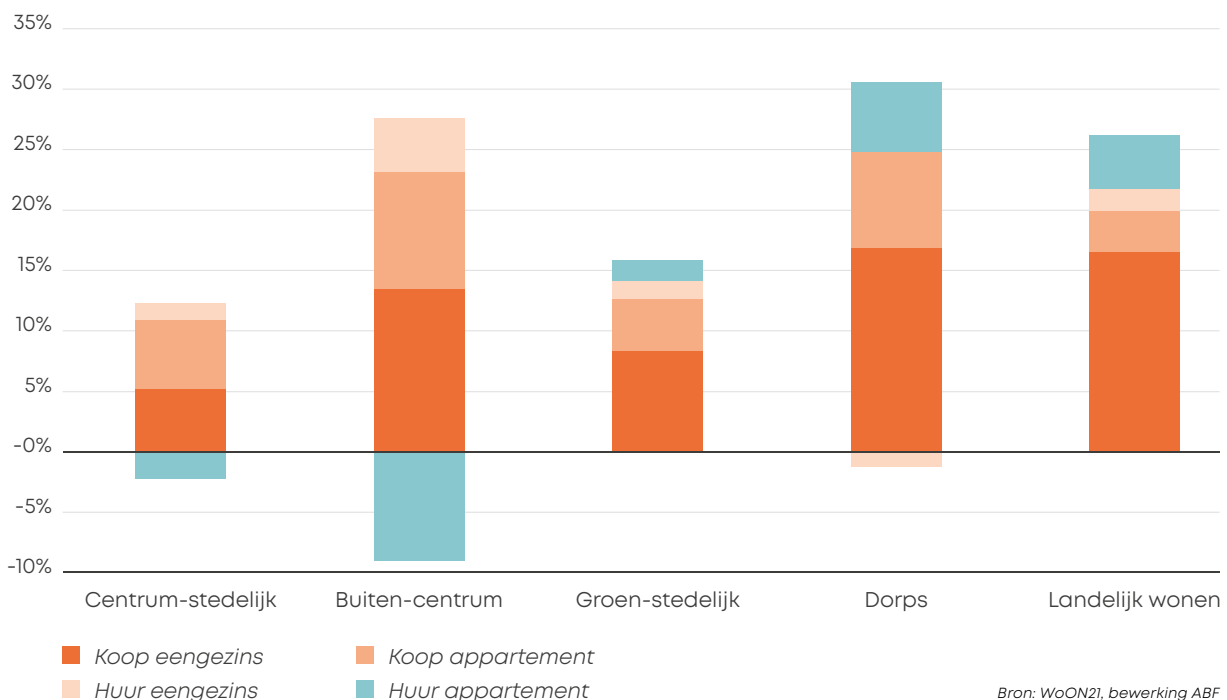
De minister betwijfelt dit en zoekt al naar mogelijkheden voor groene milieus bij en verder buiten de steden.^{xviii} In de WoON21-rapportage van het ministerie 'Wonen langs de meetlat' blijft het woonmilieuaspect van de woonwensen echter geheel buiten beschouwing. Dat is merkwaardig. Bij het WoON 2018 was dat ook al het geval. Het kan dus geen toeval zijn, maar een bewuste (beleids-) keuze. Volgens de uitkomsten van onze WoON21 analyse zit de minister echter op het goede spoor 'groen wonen' meer de ruimte te geven. De opgave is volgens de Nederlandse actief woningzoekenden echter nog groter.

Er blijkt grote behoefte aan groene woonmilieus met een groot aandeel eengezinswoningen, met name in landelijke milieus (70% eengezins van de behoefte dat milieu) en dorpse woonmilieus. Minder accent op 'groen stedelijk' zoals bij de grote VINEX-locaties aan de randen van stedelijk gebieden. Bij het dorpse milieu is de nieuwbouwbehoefte aan eengezinswoningen met 53% relatief laag en is er relatief meer vraag naar appartementen. Relatief sterkere vergrijzing in dorpen kan dat veroorzaken. De behoefte aan nieuwbouw van appartementen (vooral in de koopsector) bestaat niet alleen in stedelijke milieus maar in elk woonmilieu, zoals dat ook bij eengezinswoningen het geval is.

In stedelijke milieus zijn meer eengezins (stads) woningen gewenst. In buiten-centrum-stedelijke milieus is relatief grote behoefte aan eengezinswoningen en is er een potentieel overschot aan huurappartementen.

Het potentiële overschot aan huurappartementen in stedelijke milieus is bijzonder. Volgens menigeen zouden stedelijke milieus met appartementen immers zo gewild zijn. Er is wel behoefte aan koopappartementen. Maar in buiten-centrum-stedelijke milieus is het overschot aan huurappartementen ongeveer even groot als de behoefte aan nieuwe koopappartementen. Per saldo geen grote behoefte aan appartementen in dat type stedelijk milieu.

Figuur 8 Nieuwbouwbehoefte op basis van woonwensen alle actief woningzoekenden naar woningtype, huur en koop en woonmilieu, 2021



Bron: WoON21, bewerking ABF

Volgens de woonwensen is er daarentegen zelfs sprake van afnemende belangstelling voor stedelijke woonmilieus. Een deel van de actief verhuiscandidate in stedelijke milieus willen de stad inruilen voor groene milieus, vooral het landelijk wonen. Volgens onze analyse van WoON 2018 was de nieuwbouwbehoefte nog voor 40% gericht op stedelijke woonmilieus (centrum-stedelijk en buiten-centrum); volgens onze analyse WoON21 nu nog maar voor 30%. Er dus behoefte aan meer, niet 60% (zoals in 2018), maar 70% groene woonmilieus.

Recent onderzoek van het CBS naar het feitelijk verhuisgedrag bevestigt deze trend voor de Randstad. Het tekort aan groen wonen is in de Randstad zo groot, dat een deel van jonge gezinnen, de Randstad daarvoor verlaat.^{xix} Een demografische doorrekening van de woningbehoefte naar woonmilieu tot 2030 van ABF uit 2018 laat zien dat er weinig verandering in de behoefte naar woonmilieu te verwachten is.^{xx}

Tevredenheid met woning en woonomgeving: actief verhuiscandidate minder tevreden, vooral in stedelijke buitencentrummilieus^{xxi}

De tevredenheid van woongebieden onder alle huishoudens heeft het Ministerie alleen onderzocht naar stedelijkheidsgraad. De tevredenheid blijkt het laagst in zeer stedelijke gebieden. Hoe minder stedelijk de gemeente, hoe groter de tevredenheid met de woonomgeving: in de zeer stedelijke gemeenten is 29% van de bewoners zeer tevreden, in vergelijking met 45% in niet-stedelijke gemeenten. Nadere analyses laten, volgens het Ministerie, zien dat deze relatie geldt voor verschillende typen huishoudens en leeftijdsgroepen. In onze analyse kijken we verder naar de waardering naar woonmilieu, niet alleen door alle huishoudens, maar ook door de actief woningzoekenden.

Tabel 5 Het aandeel (zeer)tevreden in waardering woning en woonomgeving naar type woonmilieu door actief woningzoekenden en alle huishoudens, 2021

	Stedelijk centrum	Buiten-centrum	Groen-stedelijk	Dorps	Landelijk	Totaal	huurders	kopers
Woning actief	61%	62%	71%	78%	77%	68%	50%	85%
Woning alle	81%	82%	89%	91%	92%	87%	72%	95%
Omgeving actief	74%	61%	71%	75%	75%	69%	62%	75%
Omgeving alle	88%	79%	86%	88%	92%	85%	76%	89%

Bron: WoON21, bewerking ABF en auteurs

In het algemeen zijn Nederlanders wat minder (zeer) tevreden over hun woning in stedelijke centrum en stedelijke buiten-centrum milieus. Meest (zeer) tevreden is men in groene milieus, vooral het landelijke woonmilieu.

De actief woningzoekenden zijn in het algemeen wat minder tevreden over hun woning en type woonmilieu. Zij willen immers verhuizen. Bij een deel van hen zal de woning en woonomgeving niet (meer) passen bij de (veranderende) woonwensen. Veel anderen verhuizen om andere motieven (samenwonen, scheiden, andere werklocatie etc.).

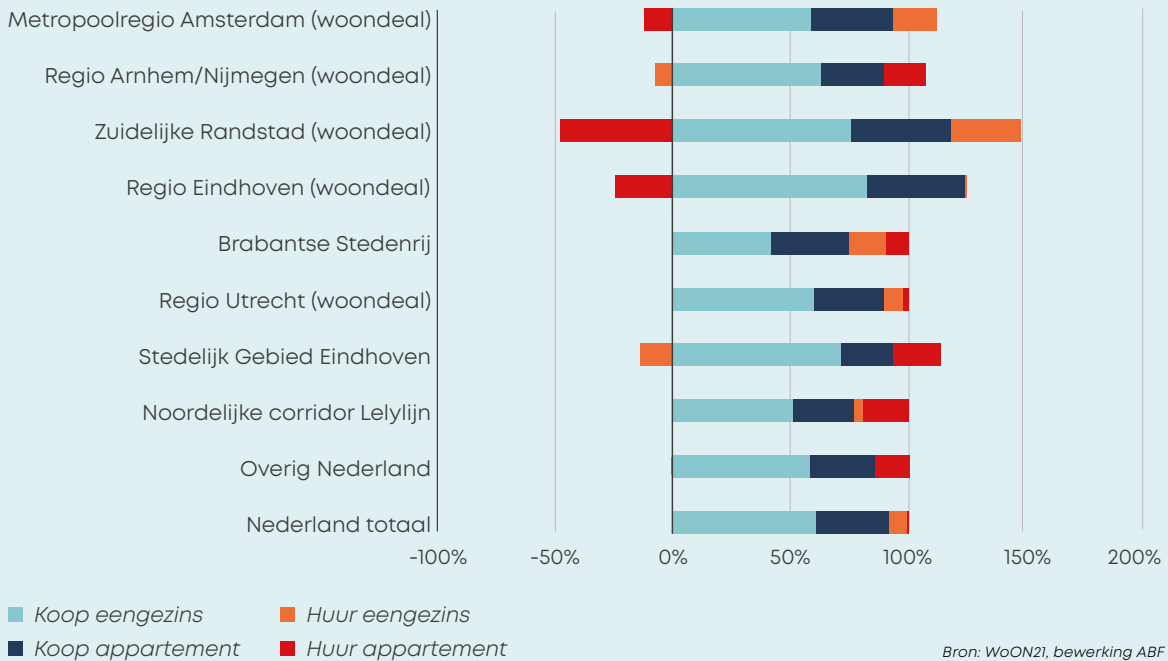
Ook bij actief woningzoekenden zijn de (zeer) tevredenheidscijfers hoog. Aan de lage kant scoren echter stedelijke buiten-centrum milieus. Voor de woning geldt dat ook centrum-stedelijke milieus. De woonomgeving in stedelijke centrum-milieus wordt door actief zoekenden echter bovengemiddeld gewaardeerd. Dit beeld is vergelijkbaar onder huurders en kopers, alleen zijn de huurders duidelijk minder positief dan de kopers, die in het algemeen positiever zijn in hun waardering van woning en woonomgeving.

De tevredenheid over woning en woonomgeving bevestigt de wens vooral in buitencentrum milieus meer eengezinswoningen te bouwen en meer suburbane groene woonmilieus te ontwikkelen.

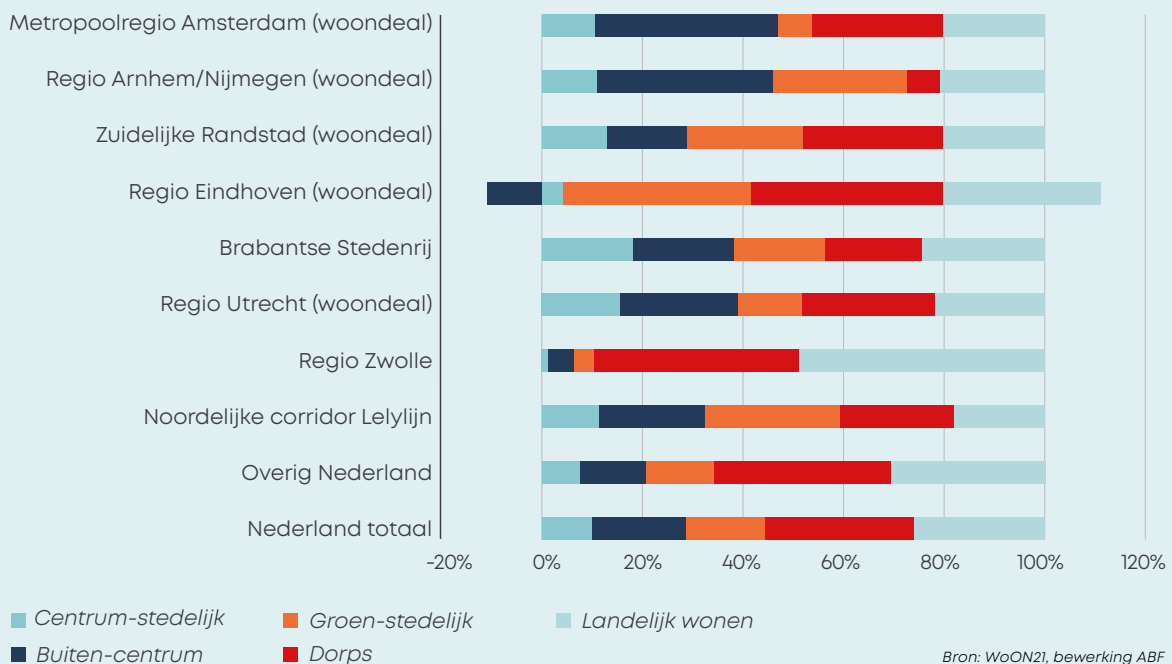
Nieuwbouwbehoefte naar 9 regio's

Het landelijk beeld van nieuwbouwbehoefte is per regio doorgaans anders. In onderstaande drie figuren wordt de kwalitatieve nieuwbouwbehoefte volgens onze WoON21 analyse weergegeven voor negen grote regio's.

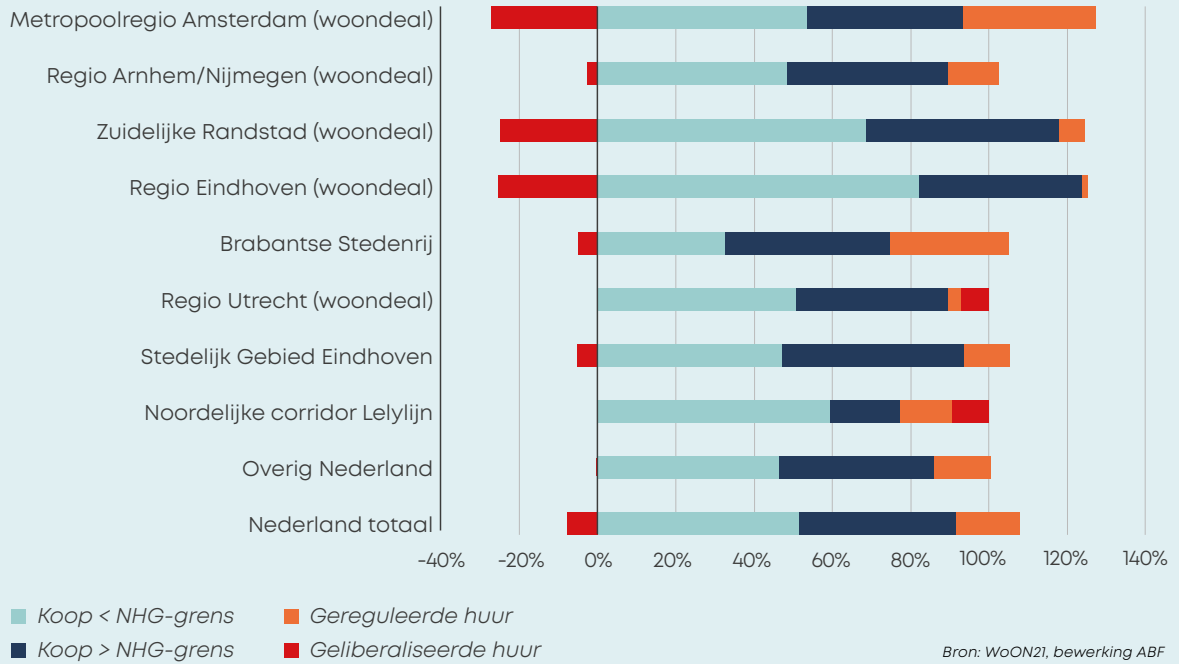
Figuur 9 Nieuwbouwbehoefte volgens woonwensen actief woningzoekenden naar woningtype en koop en huur en 9 regio's, 2021



Figuur 10 Nieuwbouwbehoefte volgens woonwensen actief woningzoekenden naar woonmilieu en 9 regio's, 2021



Figuur 11 Nieuwbouwbehoefte volgens woonwensen alle actief woningzoekenden naar prijssegment koop & huur en 9 regio's, 2021



6. BELEIDSAANBEVELINGEN MET HET OOG OP ONZE WOONWENSEN

De spanning tussen nieuwbouwbehoefte volgens de woonwensen met het beleid en de feitelijke bouwproductie van de afgelopen jaren is groot. Dat was bij het vorige WoON-onderzoek (2018) niet anders. Niet 'stedelijk wonen' met appartementen domineert in de woonwensen, maar (koop-) eengezinswoningen in groene woonmilieus. Ook is er vraag naar grondgebonden woningen in binnenstedelijke milieus.

De 'hoogstedelijke' invulling van de woningbouwopgave is gebaseerd op enkele hardnekkige misvattingen over de woningmarkt.

1. Het aantal ouderen neemt fors toe. Zij wonen vaak in een te grote eengezinswoningen en willen verhuizen naar een kleinere woning, meestal een appartement bij voorkeur in een stedelijke omgeving.
2. Als ouderen doorstromen naar 'stedelijke' appartementen komen er voldoende eengezinswoningen in de bestaande woningvoorraad vrij voor de behoefte aan woningen van gezinnen. Er hoeven dan geen nieuwe eengezinswoningen in 'de wei' te worden gebouwd.
3. Starters willen vooral in goedkopere appartementen in stedelijke woonmilieus wonen.
4. De bouwopgave betreft 70% betaalbare en middeldure woningen.

Deze misverstanden hebben we wederom aan de kaak gesteld. Uit onze eigen analyse van het landelijk woningbehoefteonderzoek WoON 2021 blijkt, dat dit juist *niet* is wat Nederlanders willen, nu niet en in de toekomst niet. Onze conclusies luiden als volgt:

1. De groep oudere alleenstaanden groeit weliswaar fors, maar die woont meestal al naar wens.
2. De echte nieuwbouwvraag behelst voor Nederland als geheel 70% eengezinswoningen, vooral voor gezinnen, starters en ouderen. Daarbij is uiteraard rekening gehouden met de samenstelling van de bestaande woningvoorraad.
3. De nieuwbouwvraag betreft 70% eengezinswoningen en appartementen in groene woonmilieus, vooral voor gezinnen, maar ook voor starters en ouderen.

4. Als we de woonwensen volgen, behelst woningbouwprogramma 70% plannen voor groene milieus buiten bestaand stedelijk gebied.
5. Met een woningbouwprogramma met 25% goedkoop, 35% middelduur en 40% dure woningen in de gewenste woningtypen en woonmilieus komt de optimale doorstroming tot stand. Veel goedkope(re) huurwoningen in de bestaande woningvoorraad komen vrij voor woningzoekenden met lagere inkomens (een deel van de starters en ouderen). Een beleidsaccent op middenhuur is niet nodig. Volgens de woonwensen is er een potentieel overschot aan middenhuur woningen.

Het rijk vindt dat op basis van de BZK rapportage WoON21 meer rijksregie in het woondomein nodig is. Wij hebben dat niet uit die rapportage kunnen opmaken (zie hoofdstuk 1). Uit onze eigen analyse van het WoON21 komt de behoefte aan meer rijksregie wel duidelijk naar voren: veel meer sturing op het gewenste kwalitatieve nieuwbouwaanbod naar prijsklasse, woningtype en woonmilieu.

Onze conclusies zijn gebaseerd op woonwensen. Vanuit andere perspectieven kunnen andere maatschappelijke eisen en wensen naar voren komen die het woningbouwprogramma en de locatiekeuzes beïnvloeden. Te denken valt aan ruimtelijke ordening, mobiliteit en duurzaamheid. Publieke waarden vormen legitieme motieven die kunnen botsen met het volledig honoreren van woonwensen. Dat vergt dan maatschappelijke discussie met een politieke afweging. Op degene die meent dat we in bepaalde opzichten of locaties de woonwensen niet kunnen honoreren rust primair de bewijslast. Daarbij geldt dat men de motivatie zuiver moet houden en woonwensen niet naar een politieke gewenste uitkomst manipuleert.

Voorbeelden van doorstroming bij wonen naar wens

Uitgangspunten:

1. Nieuwbouw per jaar 90.000 netto toevoeging (doel rijksbeleid 100.000 min sloop circa 10.000 per jaar).
2. Nieuwbouw wordt verdeeld over doelgroepen woningzoekenden conform WoON21: 10% ouderen 65-plus, 60% jongere doorstromers jonger 65 jaar en 30% starters.

Ouderen stromen door en maken een gezins vrij voor jongere doorstromers

10% van de jaarlijkse nieuwbouw is voor ouderen, dat zijn 9.000 appartementen want de actief zoekende ouderen zoeken 100% appartementen.

Zij, die 9.000 oudere huishoudens die hun gewenste nieuwbouw appartement betrekken, maken bij verhuizing maar 80% eengezinswoningen vrij voor gezinnen, 7.200 eengezinshuizen. 20% van de ouderen die verhuizen woonde al in een appartement.

De doelgroep jongere doorstromers die per saldo 100% eengezinswoningen zoeken heeft een aandeel van 60%. In de nieuwbouw betekent dat aandeel 54.000 eengezinswoningen.

De behoefte aan dit aantal eengezinswoningen is een veelvoud (7,5 x) van het aantal van 7.200 eengezinswoningen dat de 10% actief verhuisgeneigde ouderen vrijmaken vrij maken als zij hun nieuwbouw appartement kunnen betrekken.

Als het diverse beleidsmaatregelen zou lukken de verhuisgeneigheid van oudere huishoudens te verhogen van het 10% aandeel naar een 25% aandeel (een enorme beleidsopgave), neemt het aantal vrijkomende bestaande eengezinswoningen toe van 7.200 naar 18.000 eengezinswoningen. Dat is nog steeds ruim onvoldoende (3x te weinig) voor de nieuwbouwbehoefte van gezinnen aan 54.000 eengezinshuizen. Het is gezien de woningbehoefte en verhuisgeneigheid hoogst onrealistisch te veronderstellen dat ouderen voldoende bestaande eengezinswoningen vrij maken zodat die niet meer te hoeven worden gebouwd. Dit is ook het geval als meer beleid wordt gevoerd om doorstroming van oudere te bevorderen.

Doorstromende jongere huishoudens, vooral gezinnen, maar ook jongere stellen en stellen van middelbare leeftijd maken veel goedkope huurappartementen vrij

Bij de nieuwbouw van stel 100 eengezinswoningen (voornamelijk middeldure en dure koop) voor doorstromers jonger dan 65 jaar komen er per saldo 100 bestaande huurappartementen vrij. Van die 100 bestaande huurappartementen zijn er:

- 60 goedkope huurappartementen;
- 22 midden huurappartementen en;
- 18 dure huurappartementen.

Als voor de woningbehoefte volgens de woonwensen wordt gebouwd met veel eengezins koopwoningen (vooral in de dure koopsector) is er optimale doorstroming. "Red de starter, ga villa's bouwen"^{xxii}

Bij nieuwbouw van 54 000 eengezinswoningen voor doorstromers jonger dan 65 jaar komen er 32.400 bestaande goedkope huurflats vrij in de voorraad voor starters en ouderen met lagere inkomens. Bij de nieuwbouw volgens de woningbehoefte is 30% van de nieuwbouw ook al voor starters (naast lagere inkomens ook met hogere inkomens), 30.000 van 90.000. Een deel daarvan betreft ook eengezinswoningen en middeldure en dure koopappartementen.

Noten

- i Ministerie BZK, *Wonen langs de meetlat - De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2021*, Den Haag, juni 2022
- ii Ministerie BZK, *Nationale Woon- en Bouwagenda*, Den Haag, maart 2022, blz. 21.
- iii Zie bijvoorbeeld de analyse van rijksbouwmeester F. Veenstra, in het artikel van Y. Visser, *De woningnood oplossen met seniorenwoningen*, in: *Zorgsaamwonen.nl*, 14 februari 2022. Zie ook dezelfde analyse van de vorige rijksbouwmeester F van Alkemade: ROM juni 2019, blz.27, Interview met de rijksbouwmeester. Zie ook het rapport *Tekort woningen voor ouderen ook probleem voor de zorg* (<https://www.anbo.nl/sites/default/files/content-files/20220118%20ABN%20Amro%20rapport%20seniorenwoningen.pdf>); Provincie Utrecht, *Doorstroming op de woningmarkt* (https://www.provincie-utrecht.nl/sites/default/files/2020/04/20191210%20Publicatie%20doorstroming%20op%20de%20woningmarkt_verslag.pdf); M. Elsinga, *Geschiedt wonen voor ouderen: twee vliegen in een klap* (in: *omgevingsweb* 20 april 2022 (<https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/geschiedt-wonen-voor-ouderen-twee-vliegen-in-een-klap/>)) In het essay 'De onderste steen boven' en het artikel 'Meer ouderen: bouw meer eengezinswoningen' (in: *Gebiedsontwikkeling*, nu 19 april 2022) en 'Stroomt door jij ouderen, ook al willen de meeste niet' (in: *Stadszaken.nl*, 26 april 2022) gaan de auteurs ook in op andere auteurs en onderzoekinstellingen die het verband tussen meer ouderen en meer vraag naar appartementen door die ouderen te strak leggen. Tevens komt daarin literatuur aan de orde die nadere ingaan op de woonwensen en verhuisgeneigdheid en belemmeringen bij verhuizing van ouderen. Petra de Jong heeft met haar studie *No place like home? Residential mobility and housing preferences of older adults in the Netherlands (Groningen 2021)* uitvoerig onderzoek naar dit thema gedaan en komt tot gelijke conclusies als de auteurs. Zie ook: E. Minnema, *Moet er meer gebouwd worden voor senioren? 'Ouderen voelen weinig voor verhuizen'*, RTV-Noord, 21 juni 2022; Y. de Jong, *Huis met tuin blijft onverslaanbaar; ouderen met eengezinswoningen voelen weinig voor plan naar appartementen te verhuizen* (in: *De Telegraaf*, 22 augustus 2020). Andere gelijke geluiden zijn te horen van prof. P. Boelhouwer (TU Delft) en B. Blije (ABF) (<https://stadszaken.nl/artikel/1987/bouwt-u-voor-starters-of-voor-doorstromers>) en steviger Jos Feijtel, *Expert Woningbouw* (<https://stadszaken.nl/artikel/1987/bouwt-u-voor-starters-of-voor-doorstromers>); Van Bruggen Adviesgroep, <https://www.msn.com/nl-nl/geldzaken/nieuws/50-plusser-wil-niet-naar-huurwoning-om-prop-bij-doorstroming-op-de-woningmarkt-te-verlichten/ar-AAZcLit?ocid=msedgdhp&pc=U531&cvid=9fa3ba88830d4e8b91435fb712f46086>, 5 juli 2022.
- iv CBS, *Woningtoevoegingen aan de voorraad*.
- v De rapportage 'Wonen langs de meetlat' - *De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2021* (Den Haag, juni 2022) van het ministerie van BZK omvat geen vraag-aanbod-analyses voor woningtype, prijsklassen, en woonmilieus. Die zijn essentieel voor het bepalen van de kwalitatieve woningbouwopgave. Daarom heeft WoningbouwersNL voor dit essay ABF (Michael Stuart Fox) gevraagd de benodigde data-analyse met het WoON 21 uit te voeren.
- vi Zie: F. de Zeeuw en G. Keers, *De onderste steen boven - Over woonwensen en bouwopgave nu en morgen*, WoningbouwersNL, Voorburg, november 2019.
- vii In het WoON21 gedefinieerd als; "de groep actieve zoekers bestaat uit (bestaande en nieuw te vormen) huishoudens die zeggen binnen twee jaar te willen verhuizen naar een zelfstandige woning en ook minimaal één actie hebben ondernomen om een andere woning te vinden of al een woning gevonden hebben." Ministerie BZK, *Wonen langs de meetlat*, blz. 93.
- viii Ministerie BZK, *Wonen langs de meetlat*, blz. 49 en 56.
- ix L. Stoeldraijer, S. te Riele, C. van Duin, P. van der Reijden, *Huishoudensprognose 2021-2070: Groei aantal huishoudens houdt aan*, CBS, december 2021.

- x *Semi-starters zijn huishoudens die weliswaar vanuit een zelfstandige woning willen verhuizen naar een andere zelfstandige woning, maar die vorige woning niet leeg zullen achtergelaten voor nieuwe bewoners. Het gaat bijvoorbeeld om ex-partner bij een scheiding. In 2021 zijn er 419.000 starters en 71.000 semi-starters. In 'Wonen langs de meetlat' zijn de semi-starters bij doorstromers meegerekend. Vreemd genoeg, want zij laten geen woning vrij achter voor andere woningzoekenden. De groep semi-starters is met 4% in omvang bijna de helft van de groep actief zoekende ouderen (10% van alle actief zoekenden).
Als alleen naar de woonwensen van starters wordt gekeken verandert het beeld nauwelijks. Alleen bij woningtype naar prijsklasse is er een lichte verschuiving (één tot 2 procentpunt) van dure naar middeldure of goedkopere woningen en (één procent punt) van (dure) eengezinskoop naar (goedkoop) huurappartement. Naar woonmilieu zijn de verschillen tussen starters en semi-starters nihil.*
- xi *Zie noot i.*
- xii *Zie noot vii, de definitie van actieve woningzoekenden, binnen twee jaar willen verhuizen.*
- xiii *Zie: Ministerie BZK, Wonen langs de meetlat, blz. 21.*
- xiv *Ministerie BZK, Nationale Woon- en Bouwagenda, Den Haag, maart 2022, blz. 21.*
- xv *Ministerie BZK, Wonen langs de meetlat, hoofdstuk 4.*
- xvi *De behoefte aan sociale huur zal groter zijn dan het WoON 21 meet, met name omdat de behoefte van immigranten niet geheel is meegenomen (zoals statushouders in AZC's, zie het kader in hoofdstuk 1). Maar dat die aanvulling dan tot 30% sociale huur zal leiden is niet aannemelijk.*
- xvii *Zie: CBS, 42 procent van alle woningen is een rijtjeshuis, augustus 2022; Vragen van het lid Peter de Groot (VVD) aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over het bericht 'Aanpak woningnood op drijfzand: planning 1,2 miljoen huizen is wensdenken', 4 februari 2022 (2022Z02004); F. de Zeeuw en G. Keers, De onderste steen boven - Over woonwensen en bouwopgave nu en morgen, WoningbouwersNL, Voorburg, november 2019, hoofdstuk 4. Past bouwopgave binnen bestaand stedelijk gebied?*
- xviii *Ministerie BZK, Nationale Woon- en Bouwagenda, Den Haag, maart 2022, blz. 18.*
- xix *<https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/uittocht-dertigers-uit-de-randstad>*
- xx *Zie: F. de Zeeuw en G. Keers, De onderste steen boven - Over woonwensen en bouwopgave nu en morgen, WoningbouwersNL, Voorburg, november 2019, hoofdstuk 3, figuur 6.*
- xxi *Tevredenheid met de woonomgeving is niet hetzelfde als tevredenheid met het woonmilieu. De vraag in het WoON is: "Hoe tevreden bent u met uw huidige woonomgeving?" Respondenten kunnen verschillende dingen verstaan onder "woonomgeving" (eigen straat, buurt, wijk etc.) en uiteenlopende aspecten in gedachten hebben als ze de vraag beantwoorden, variërend van overlast en criminaliteit tot groen en voorzieningen. De uitkomsten zijn gewogen en uitgedraaid op persoonsniveau. Personen (en niet huishoudens) vormen dus de eenheid. Vragen over tevredenheid met de woning zijn niet gesteld aan respondenten die inwonend zijn bij een ander huishouden (zoals hospita) en aan personen die thuiswonend kind zijn. Vanwege consistentie zijn deze twee groepen bij de cijfers over tevredenheid (ook die over tevredenheid met woonomgeving) buiten beschouwing gelaten. Respondenten die in een onzelfstandige woning (zoals een kamer) of alternatieve woonvorm (zoals een woonwagen/ woonboot) wonen zijn wel overal meegenomen. Ook deze groepen zijn op basis van of ze huurder of eigenaar-bewoner zijn ingedeeld bij huur respectievelijk koop.*
- xxii *Zie: C. van Rooyen, Red de starter: ga villa's bouwen!, in: <https://woningbouwersnl.nl/thermometer-koopwoningen-voorjaar-2022/>*

Eindredactie: WoningBouwersNL | Vormgeving: Optima Forma bv

WoningBouwersNL

Westeinde 28, 2275 AE Voorburg

Telefoon: 070 - 386 02 04

info@WoningBouwersNL.nl

woningbouwersnl.nl