

A4

# The road from stated to revealed preference

How policy opens new doors for first-time buyers

---

PUCK RUIGROK-5271274

THEMA: TACKLING THE HOUSING CRISIS

SUPERVISORS: MARIETTA HAFFNER & HARRY BOUMEESTER

# Content



Probleem en onderzoeksdoelen



Methoden



Resultaten



Conclusies



Impact van het onderzoek



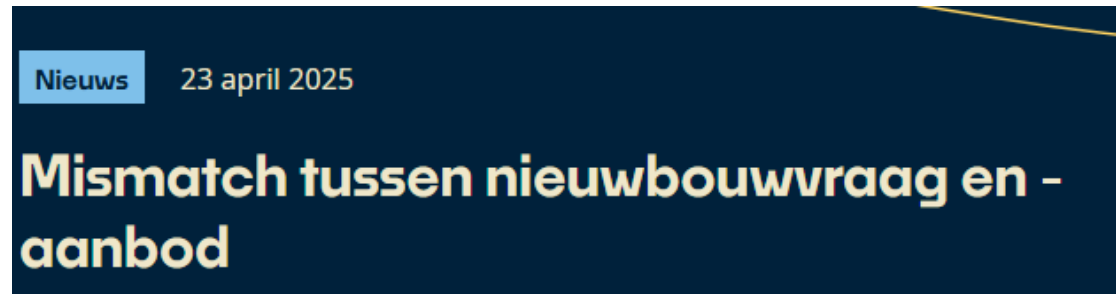
Vragen

# Probleem

---

NOS Nieuws • Vrijdag, 17:19

**Te veel eengezinswoningen? We moeten 'echt spaarzaam' zijn met bijbouwen**



**Minder starters op woningmarkt; 25- tot 35-jarigen wonen vaker thuis**

24-4-2026 06:30

(NEPROM, 2024; Kraniotis, 2026; Centraal Bureau voor de Statistiek, 2026)

# Onderzoeksvragen

---

-Hoe leidt een verandering in beleid tot ander aanbod op de nieuwbouwmarkt, en in hoeverre sluit dit aanbod aan bij de uitgesproken en daadwerkelijke wensen van koopstarters?

3 onderzoeksdoelen om te weten te komen:

- 1. Welke beleidsveranderingen kunnen worden geïdentificeerd, en hoe deze hebben geleid tot een ander aanbod op de nieuwbouwmarkt*
- 2. Wat de uitgesproken en gerealiseerde voorkeuren van koopstarters zijn op de nieuwbouwmarkt, en hoe deze door de tijd zijn veranderd*
- 3. Welke concessies koopstarters doen als zij de nieuwbouwmarkt betreden*

# Onderzoeksmethodes

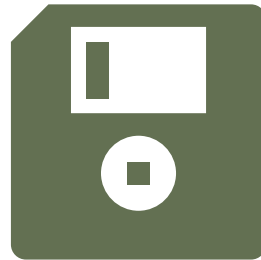
---

Doel 1



Beleidsanalyse

Doel 2



Databases

Doel 3 (en 2)



Interviews

- Begrippen
  - Koopstarter
  - Uitgesproken voorkeur (*stated preference*)
  - Gerealiseerde voorkeur (*revealed preference*)

# Resultaten: Doel 1

---

*Welke beleidsveranderingen kunnen worden geïdentificeerd, en hoe hebben deze geleid tot een ander aanbod op de nieuwbouwmarkt?*

- Beleid als instrument
- Beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit
- Nationale bouw- en woonagenda; Zes programma's
  - Programma Woningbouw
  - Programma Betaalbaar wonen
  - Programma Wonen en zorg voor ouderen
  - Programma Versnelling verduurzaamde omgeving

# Resultaten: Doel 2

*Wat zijn de uitgesproken en gerealiseerde voorkeuren van koopstarters op de nieuwbouwmarkt, en hoe zijn deze door de tijd veranderd?*

- Uitgesproken wensen van starters op de nieuwbouwmarkt (*stated*)
- Gerealiseerde wensen van net verhuisde starters (*revealed*)
- Mismatch

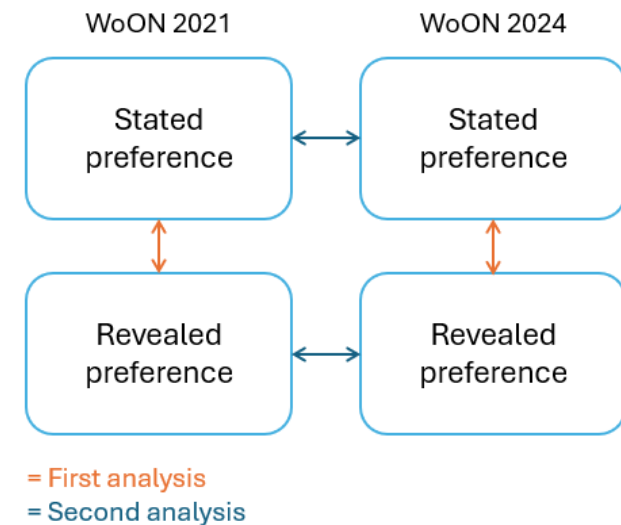
**Uitgesproken wens**  
(Stated preference)



**Gerealiseerde wens**  
(revealed preference)



Vs.



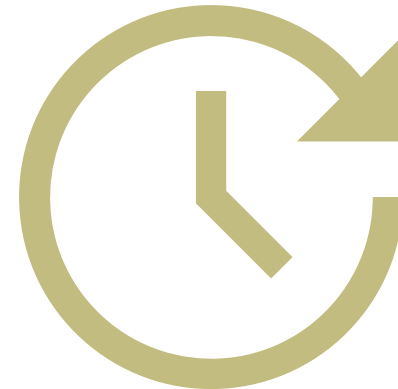
**Figuur 1: Volgorde van analyses (eigen werk, 2026)**



# Resultaten: Doel 2

---

- Ontwikkeling van uitgesproken voorkeuren tussen 2021 en 2024
- Uitgesproken voorkeur = onrealistisch?
- Significant verschil voor
  - Woning typologie
  - Aantal kamers
  - Prijsklasse



# Resultaten: Doel 3

*Welke concessies doen koopstarters als zij de nieuwbouwmarkt betreden?*

- 3 geïnterviewden gekocht of net verhuisd (A1-A3)
- 1 geïnterviewde zoekend naar een woning (B)
- Concessies
  - A1 (meerwerk, prioriteiten)
  - A2 Woningtypologie en tuin
  - A3 Locatie
  - B (erfpacht)

*“Het denkbeeld van de sfeer van de buitenruimte die ik wil [voor] ons is ook hoe die buitenruimte eruit ziet, wat dat wilde er niet meer uit. Dus zolang er een buitenruimte is, dan is het verder wat dat dan is, niet zo'n punt.”*

	A1	A2	A3	B
Meest belangrijk	Locatie	Aantal slaapkamers (3)	Locatie	Locatie/ woonomgeving
	Aantal slaapkamers (2)	Locatie	Aantal slaapkamers (3 of meer)	Lichtinval
Minst belangrijk	Duurzaamheid (kwaliteit)	Grondgebonden woning	Tuin	Buitenruimte
	Architectuur	Tuin	Duurzaamheid (kwaliteit)	Architectuur
	Buitenruimte		Straatbeeld wijk	

**Tabel 3** volgorde van meest belangrijke voorkeuren (Own work, 2026)

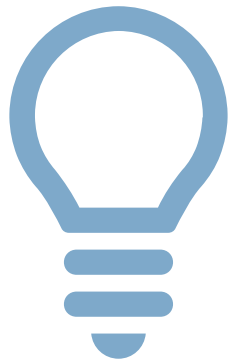
# Conclusie

---

1. *Welke beleidsveranderingen kunnen worden geïdentificeerd, en hoe hebben deze geleid tot een ander aanbod op de nieuwbouwmarkt?*
2. *Wat zijn de uitgesproken en gerealiseerde voorkeuren van koopstarters op de nieuwbouwmarkt, en hoe zijn deze door de tijd veranderd?*
3. *Welke concessies doen koopstarters als zij de nieuwbouwmarkt betreden?*



**Hoe leidt een verandering in beleid tot ander aanbod op de nieuwbouwmarkt, en in hoeverre sluit dit aanbod aan bij de uitgesproken en daadwerkelijke wensen van koopstarters?**



# Impact van het onderzoek

---

- Implementatie van beleid
- Kansen voor starters
- Onderzoek naar woonvoorkeuren
- Reactie op de markt

Vragen

